

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月10日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 307.74平方メートル

2 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番7
地 目 宅地
地 積 8.58平方メートル

持分6分の1

3 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番1
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号64番2）の登記が存在する。

【物件番号2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



11

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



令和7年(又)第11号
令和7年3月21日受理
令和7年5月23日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 307.74平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番7
地 目 宅地
地 積 8.58平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番1
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 笠間市飯合字中畑64番地2
家屋 番号 64番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 26.49平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	<p>物件2にある井戸は、この集落（本件物件所在地含めて6世帯）の共用井戸で、年に1回1万円を集落の担当者に支払っています。なお、この水は飲めません。</p> <p>物件4の建物は、東日本大震災で被害を受けて解体されました。</p> <p>物件1上にある物置はAのものです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

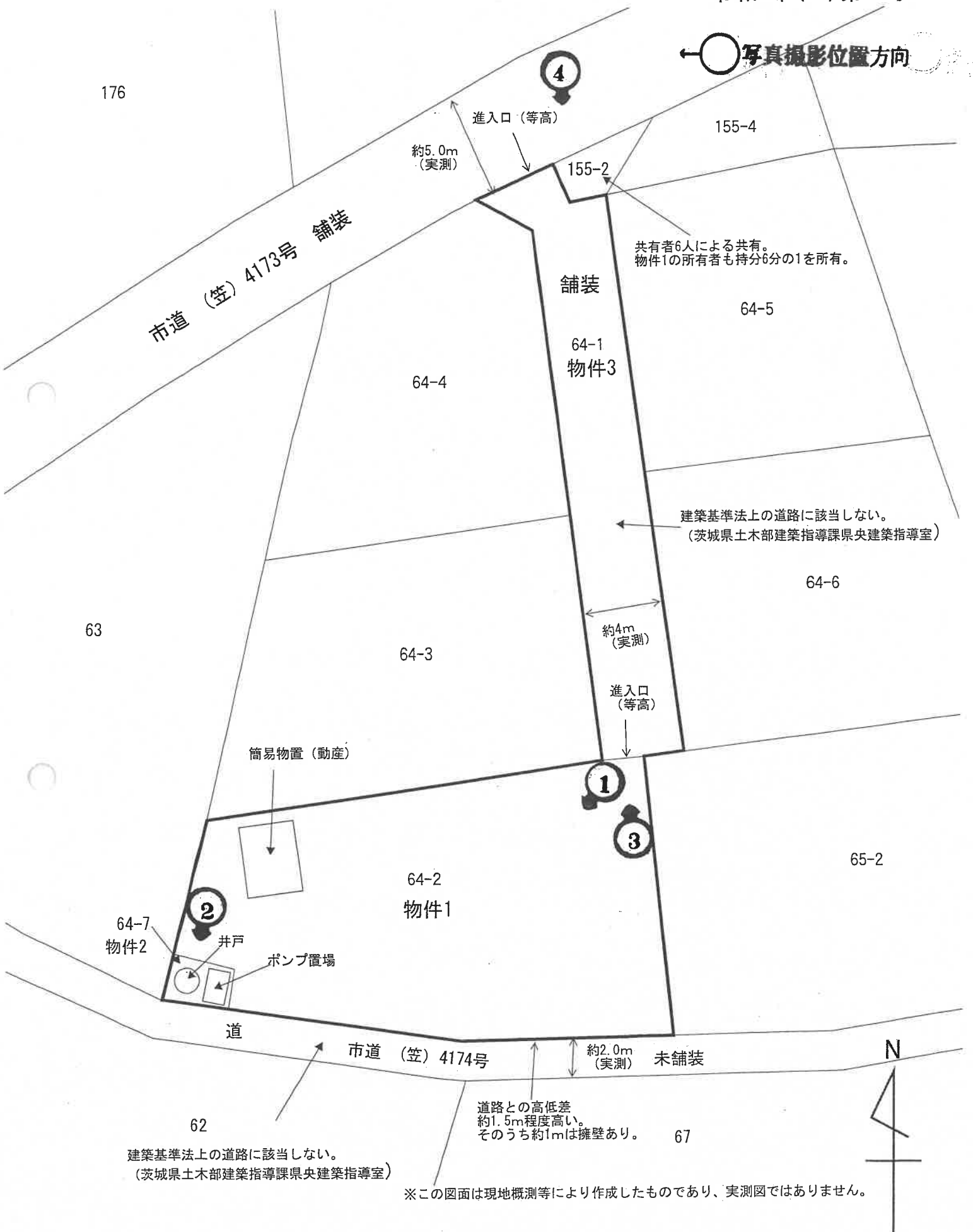
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月24日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月26日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし)
7年4月3日(木) 11:10-11:20	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年4月16日(水) 10:00-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(近隣者面談等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第11号



176

市道 (笠) 4173号 舗装

進入口 (等高)

約5.0m
(実測)

155-4

155-2

共有者6人による共有。
物件1の所有者も持分6分の1を所有。

64-5

舗装

64-1
物件3

64-4

建築基準法上の道路に該当しない。
(茨城県土木部建築指導課県央建築指導室)

64-6

63

64-3

約4m
(実測)

進入口
(等高)

簡易物置 (動産)

1

3

65-2

64-2
物件1

64-7
物件2

2

井戸

ポンプ置場

道

市道 (笠) 4174号

約2.0m
(実測)

未舗装

62

建築基準法上の道路に該当しない。
(茨城県土木部建築指導課県央建築指導室)

道路との高低差
約1.5m程度高い。
そのうち約1mは擁壁あり。

67

※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(7 枚目)





(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

物件目録

1 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 307.74平方メートル

2 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番7
地 目 宅地
地 積 8.58平方メートル

持分6分の1

3 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番1
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

持分6分の1



11

求意見書

立川 伸光 殿

令和 7年12月17日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見 光雄

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月19日

評価人

立川 伸光



物 件 目 録

1 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 307.74平方メートル

2 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番7
地 目 宅地
地 積 8.58平方メートル

持分6分の1

3 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番1
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル

持分6分の1



令和 7年（又）第 11号
令和 7年 3月21日 受 命
令和 7年 4月16日 現地調査
令和 7年 5月 1日 評 価
令和 7年 5月30日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 640,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 620,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は 民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
2	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
3	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
・物件3については建築基準法上の道路に該当しない。 ・物件4建物については、次頁物件目録に記載はあるが、現地調査時点において、滅失しており、その存在を確認することができなかった。			

物 件 目 録

- 1 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 307.74平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番7
地 目 宅地
地 積 8.58平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 笠間市飯合字中畑
地 番 64番1
地 目 雑種地
地 積 131平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 笠間市飯合字中畑64番地2
家屋 番号 64番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 26.49平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位置・交通	物件1, 2, 3 JR水戸線「稲田」駅北東方道路距離約2.4km 最寄バス停「飯岡」停留所西方道路距離約450m (徒歩約6分)	
付近の状況	国道背後の旧道沿いに戸建住宅、農地、事業所等が混在して見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件 (規模、形状等)	物件1 地積 : 307.74m ² 間口 : 約2.2m 奥行 : 約14.6m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 北側私道と概ね等高に接する。 南側市道に約1.5m高く接道する。 接面道路との関係 : 二方路地 物件2 地積 : 8.58m ² 共用井戸が存する共有地に該当 高低差 : 南側市道に約1.5m高く接道する。 物件3 地積 : 131.00m ² 幅員約4mの舗装私道に該当。 ※茨城県土木部建築指導課県央建築指導室における調査では、上記私道は所謂、「既存道路」や「位置指定道路」に該当せず、建築基準法上の道路にはあたらないとのことであった。詳細については当該課に要確認。 高低差 : 北側市道と概ね等高に接する。	
接面道路	物件1 北約4.0m舗装私道※物件3(建築基準法上の道路に該当せず) 南約2.0m未舗装市道(建築基準法上の道路に該当せず) 物件2 南約2.0m未舗装市道(建築基準法上の道路に該当せず) 物件3 北約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	

土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1は本件所有者が、更地として占有している。物件2については、物件2の土地共有者が共用井戸の用地として利用している。物件3については、物件3の土地共有者が通路として利用している。</p>
供給処理施設	<p>上水道：なし（共用井戸を使用）。ただし、物件3が接道している5m市道に公設管の埋設あり。 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地上に簡易物置（動産）がある。 ・物件2の土地上に共用の井戸及びポンプがある。 ・また、上記共用井戸は当該団地の6世帯が使用しているとのことであり、詳細は不明であるが、位置関係上、物件1を井戸からの水道管が通過している可能性を否定できないことから、市場性修正においてこのリスクを考慮する。 ・画地条件に記載のとおり、南側市道及び物件3は茨城県土木部建築指導課県央建築指導室における調査では建築基準法上の道路に該当しないことから、上記担当課において、物件1上に建物を建築することが可能かどうか確認した。物件3に接する64番6上の建物については、物件3である64番1の一部を路地状敷地とすることで、接道義務を満たしているが、64番3については、どのように接道を確認しているか不明とのことであった。いずれにせよ、64番1を路地上敷地として、64番2に建物を建築することを認めてしまうと64番3上の建物が接道義務を満たさなくなるので、現況のままでは、64番2上に建物を建築することは認められない可能性が高いというコメントを得た。詳細については担当課要確認。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,940	0.404	307.74		990,000
2	7,940	1.000	8.58	$\frac{1}{6}$	10,000
3	7,940	0.100	131.00	$\frac{1}{6}$	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笠間（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/166.5 = 7,940\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+11.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：物件1 画地条件(間口狭小▲20 二方路+1)その他条件(接道義務▲50) 物件

3 共用通路▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件2 1/6 物件3 1/6

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	990,000			0.90	0.70	620,000
2	10,000			0.90	0.70	10,000
3	20,000			0.90	0.70	10,000
一括価格 (合計)						640,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 高齢化進行及び若年層の水戸方面への流出が目立つ笠間市のやや郊外部に位置しており、住宅地需要が少なく、市場性が劣ること、物件1について、建物建築が認められないことによる市場性の減退及び共用井戸の水道管が敷地内に埋設されているリスクがあることを考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 笠間（県）-3

所 在：笠間市稲田字神田 8 7 5 番 2

地 目：宅 地

価 格：13,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.70%）

位 置：J R水戸線稲田駅の西方・道路距離約0.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：266 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東5.0m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

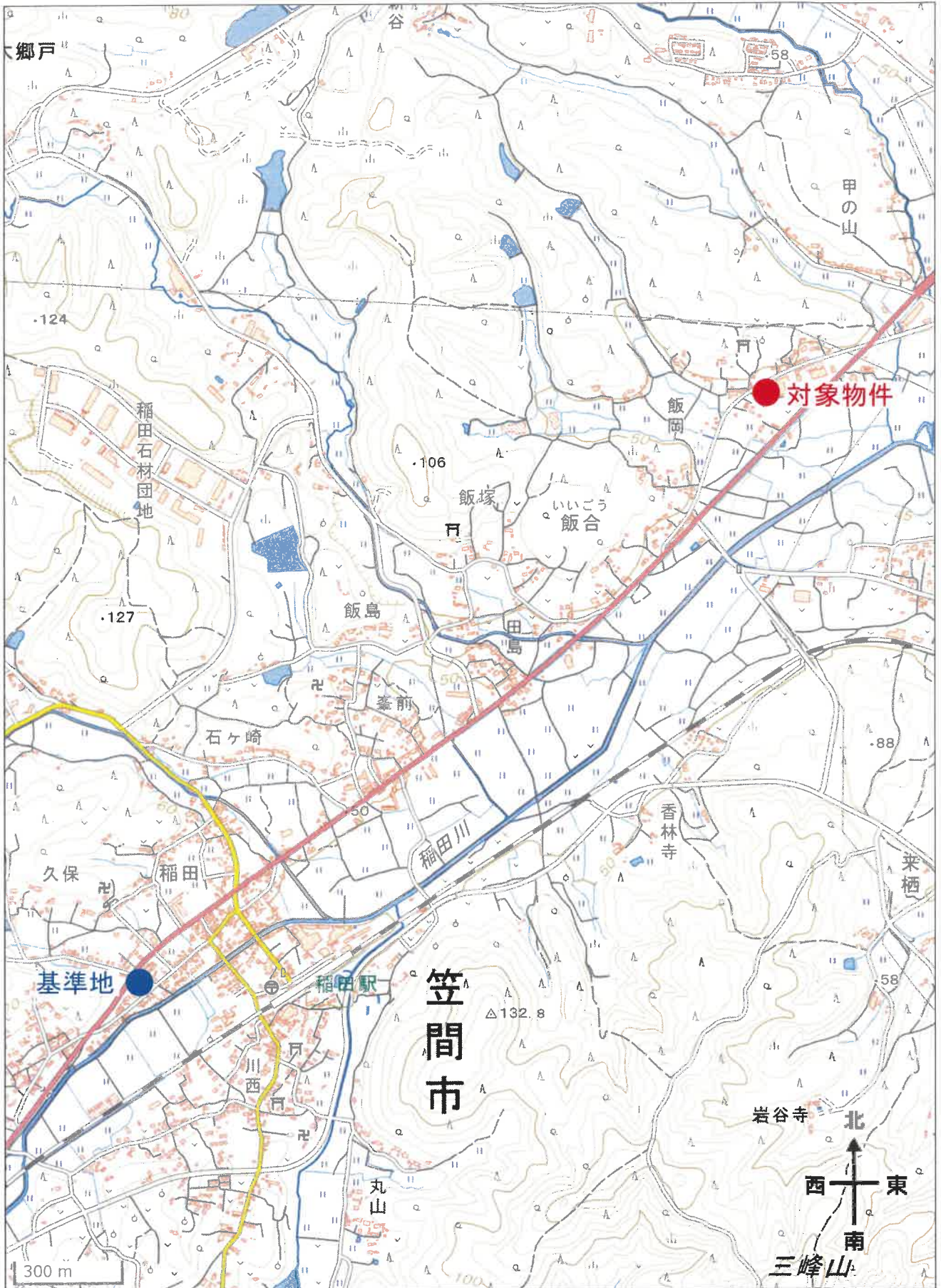
地域の概要：一般住宅を中心に店舗も見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

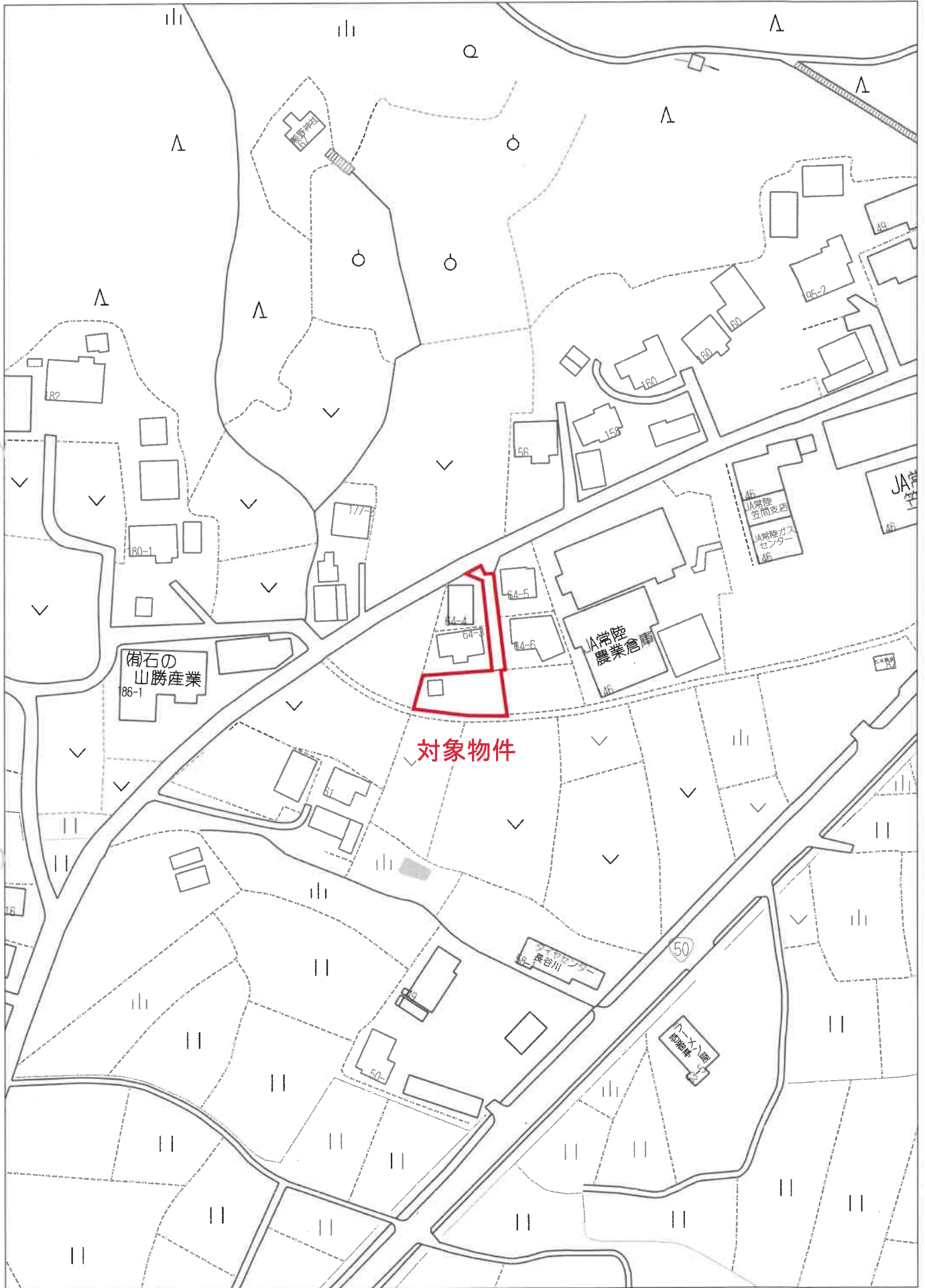
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



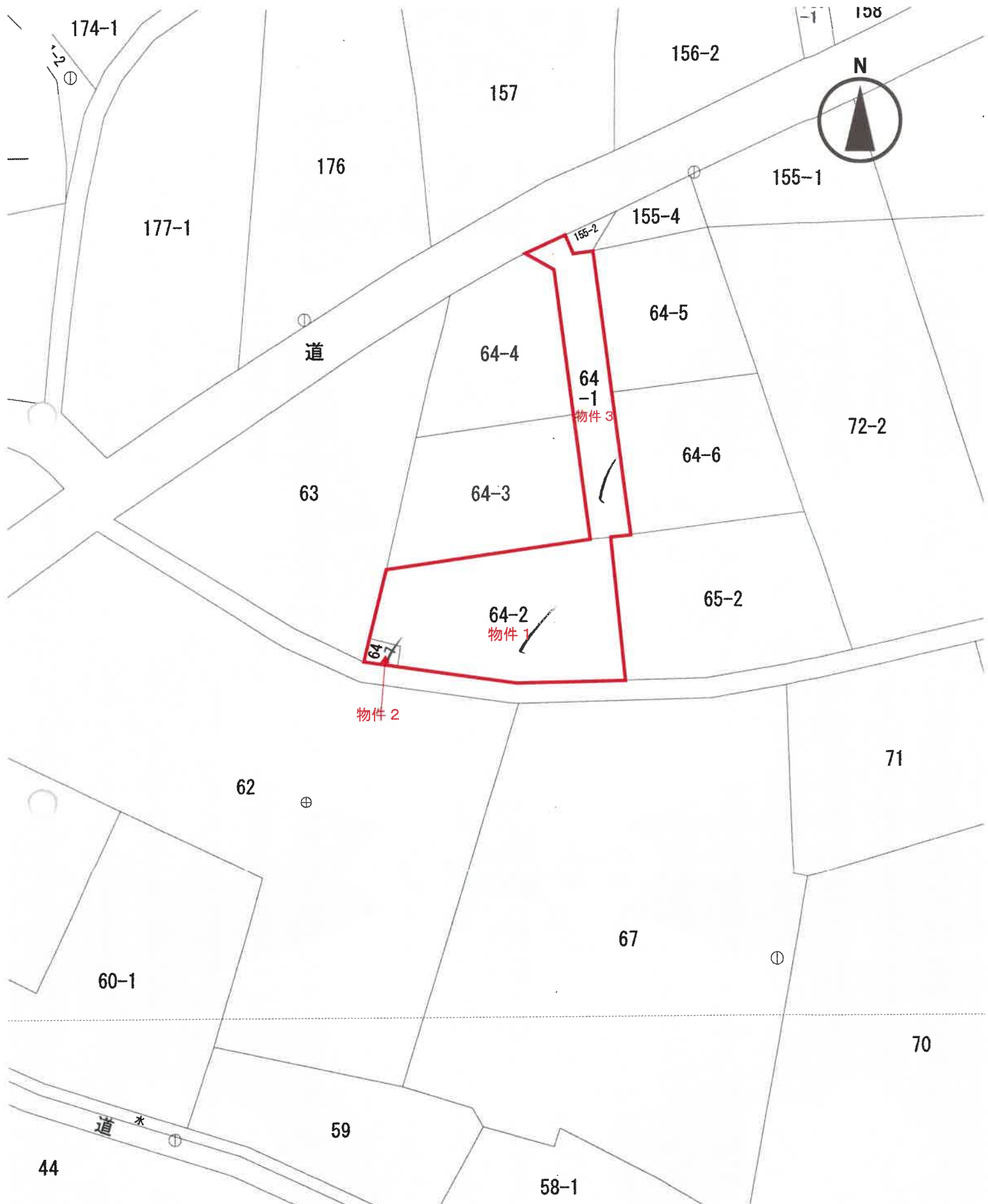
対象物件

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(又)第11号

