

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 4月 3日 午前 8時30分 ^{9時00分} から 令和 8年 4月 10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 6月 12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 4月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 21日 午後 5時00分 ^{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 2月 4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 銚田市徳宿字星谷
地 番 1 7 4 3 番 3
地 目 畑
地 積 9 4 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

なし

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 銚田市徳宿字星谷
地 番 1743番3
地 目 畑
地 積 9422平方メートル



令和7年(ケ)第27号
令和7年4月17日受理
令和7年5月14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 | 銚田市徳宿字星谷 |
| | 地 | 番 | 1743番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 9422平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	(住居表示未実施)					
土地	物件1					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☒ 上記の者が畑として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある[地方裁判所支部平成年()第号 保管開始日平成年月日]					
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本件土地は私が畑として使用しています。 境界争いはありません。 自然災害による影響はありません。
☒ 銚田市農業委員会	現況 農地 都市計画法関係 用途地域外 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域内・農用地区域内 買受適格証明書の要否 要

(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、2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 4 月 21 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり) 農業委員会宛て照会 (回答あり)
7 年 4 月 23 日 (水) : - :	執行官室 (文書)	A 宛て照会
7 年 5 月 8 日 (木) 14:00 - 14:30	物件所在地	物件特定、占有調査 (A 面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

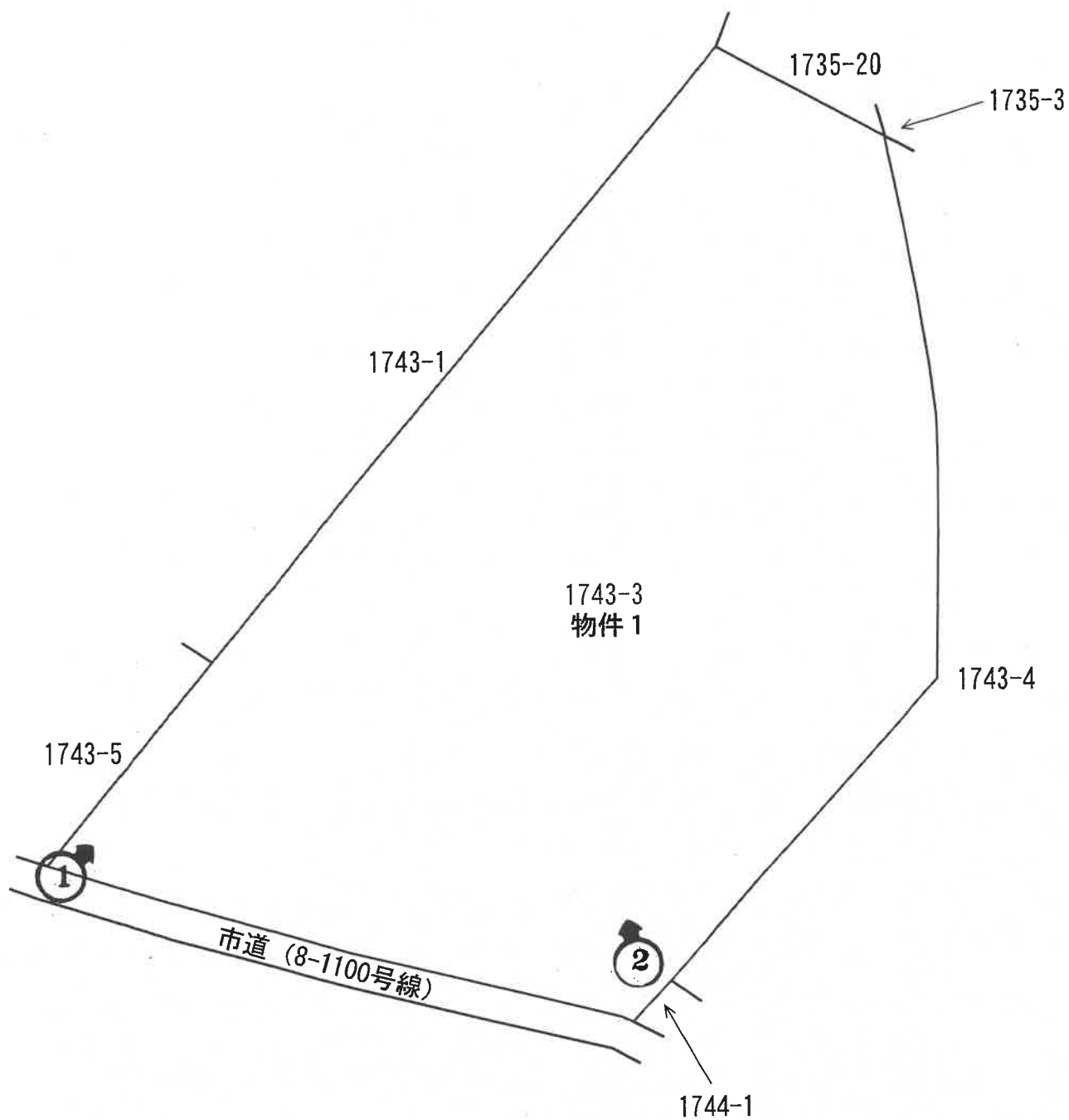
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ケ）第 27号
令和 7年 4月17日 受 命
令和 7年 5月 8日 現地調査
令和 7年 6月16日 評 価
令和 7年 6月17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
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円

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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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原則として考慮していない。

- 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 地 地 地	在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項				
特になし				

物 件 目 録

1	所 在	銚田市徳宿字星谷
	地 番	1 7 4 3 番 3
	地 目	畑
	地 積	9 4 2 2 平方メートル

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）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「徳宿」駅の北方・道路距離約2.3km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑が広がる畑地地域であり、一部平地林が見られるほか農家住宅等も点在している。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% 農業振興地域・農用地区域 特段にない
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積：9,422m ² 間 口：約86.5m 奥 行：最大約148m 形 状：ほぼ整形 地 勢：東側が東向きに緩傾斜しており、南側中央に段差がある 高 低 差：接面道路より約0～1.2m高い 接面道路との関係：中間画地	
自 然 的 条 件	日 照：普通 水 量：普通 土壌の肥沃度：普通 耕うんの難易：普通	
接 面 道 路	南西側有効幅員約3～3.2m舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件1土地は、所有者が畑として耕作している。尚、北側一部は雑木林となっている。	
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	400	0.855	9,422	3,220,000

ア 標準画地価格：農地法第3条に基づく取引事例から比準するとともに、純耕作を目的とした収益価格を比較考量して、標準画地価格を上記のとおり査定。

イ 個別格差：環境条件(地勢▲-5) その他条件(一部雑木あり▲10)

ウ 地積：登記数量による。

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

物件 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	3,220,000			0.80	0.70	1,800,000
一括価格（合計）						1,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1土地は農地（畑）であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20％と判定。

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。

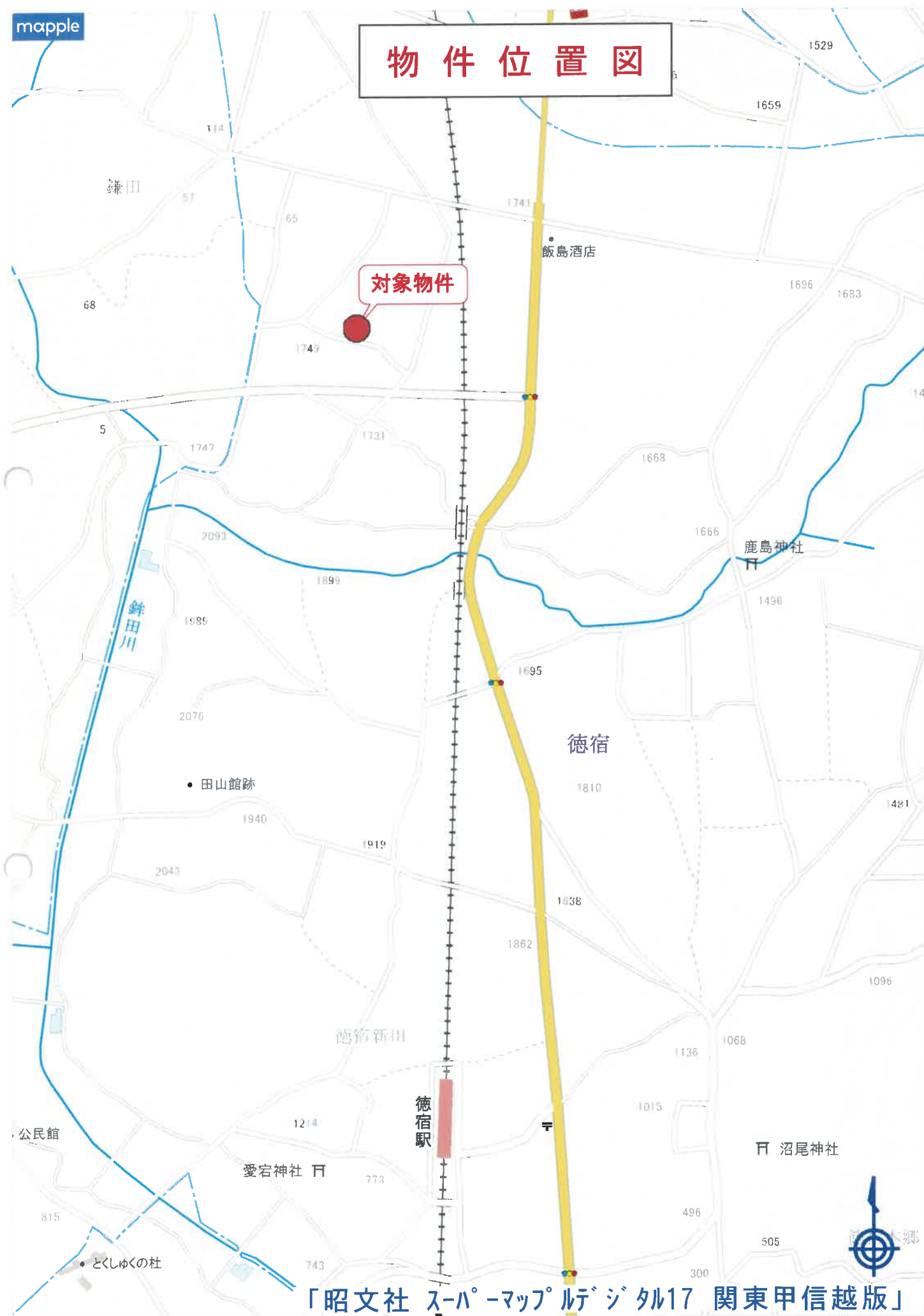
第6 附属資料

- 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

対象物件



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

周辺見取図

対象物件

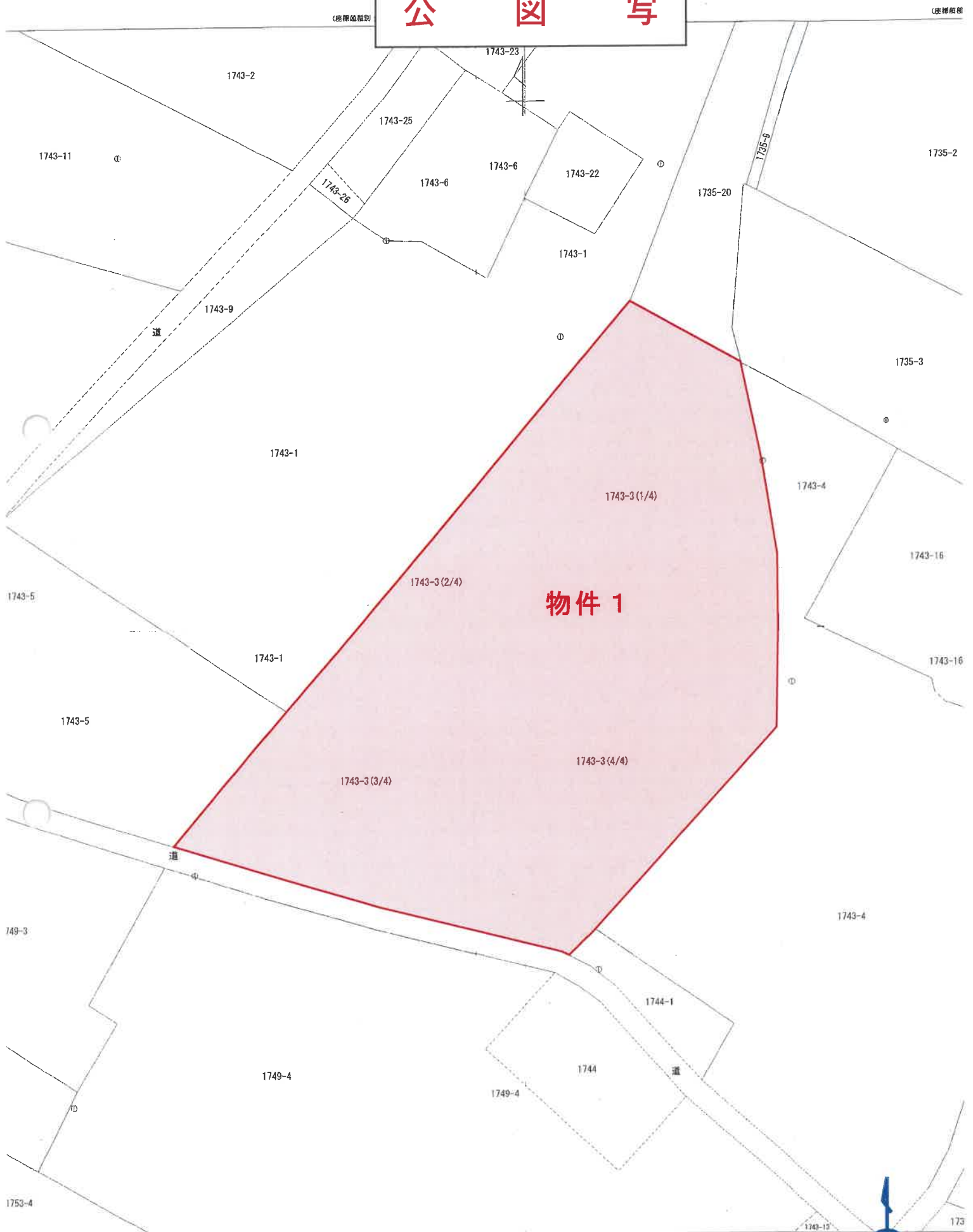
メロン
ロード

1 / 1,500



(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

公 図 写



※(地番) 補正パラメータ (tochoku taiheiyoku 2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
徳宿

461056.934 (座標補正パラメータ)
国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ

約 1/1000



地番区域見出し

土地建物位置関係図

