

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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00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 | 銚田市大蔵字前原 |
| | 地 | 番 | 266番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 334平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

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	銚田市大蔵字前原
	地	番	266番4
	地	目	雑種地
	地	積	334平方メートル



令和7年(ヌ)第46号
令和7年7月30日受理
令和7年9月19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	銚田市大蔵字前原
	地	番	266番4
	地	目	雑種地
	地	積	334平方メートル

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。
- 公課証明書、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

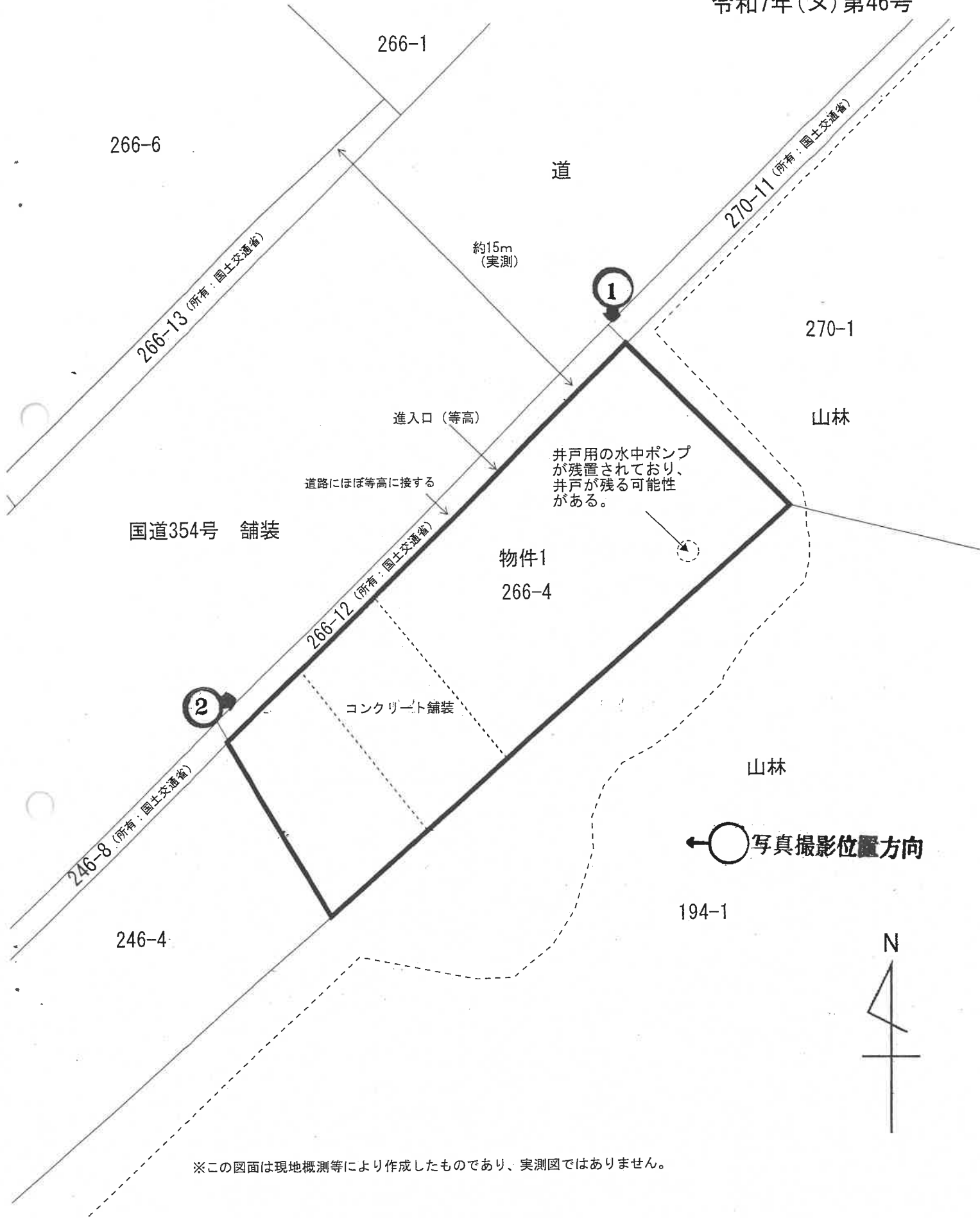
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月31日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月1日(金) :-:	執行官室(文書)	所有者宛て照会(回答なし)
7年8月12日(火) 9:10-9:15	水戸地方法務局	本土地上の登記建物謄本申請(なし回答)
7年8月18日(月) 12:50-13:00	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

令和7年(又)第46号



※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。



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年 (又) 第 46号
令和 7年 7月30日 受 命
令和 7年 8月18日 現地調査
令和 7年 9月18日 評 価
令和 7年 9月24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

番号	評 価 額
物件1	金 1,340,000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、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

物 件 目 録

1	所 在	銚田市大蔵字前原
	地 番	266番4
	地 目	雑種地
	地 積	334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「大洋」駅南西方道路距離約1.4km	
付近の状況	住宅、農地、山林、事業所、未利用地等が混在する地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 334.00m ² 間口 : 約29.1m 奥行 : 約10.2m～11.8m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西約15.0m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	所有者が雑種地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし (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、通常のコスト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。	
土壌汚染の可能性の調査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	①過去の航空写真や建築計画概要書によれば過去に住宅等の建物が建築されていた可能性が高い。また、現在も井戸用の水中ポンプが残置されている。この履歴を踏まえると、本件土地の地中に建物基礎等が残っている可能性もあることから、地下埋設物が存する可能性について否定できない。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	7,540	0.950	334.00	2,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田 (県) -2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$8,970\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/118.8 = 7,540\text{円}/\text{m}^2$

◇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：環境条件+35.0 街路条件▲12.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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	2,390,000			0.80	0.70	1,340,000
一括価格(合計)						1,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80

過去に建築物が存した履歴があり、基礎等の埋設物が存するリスク及び高齢化が進む農家集落地域に位置する物件であり、市場性に劣ることを考慮した。

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 銚田（県）-2

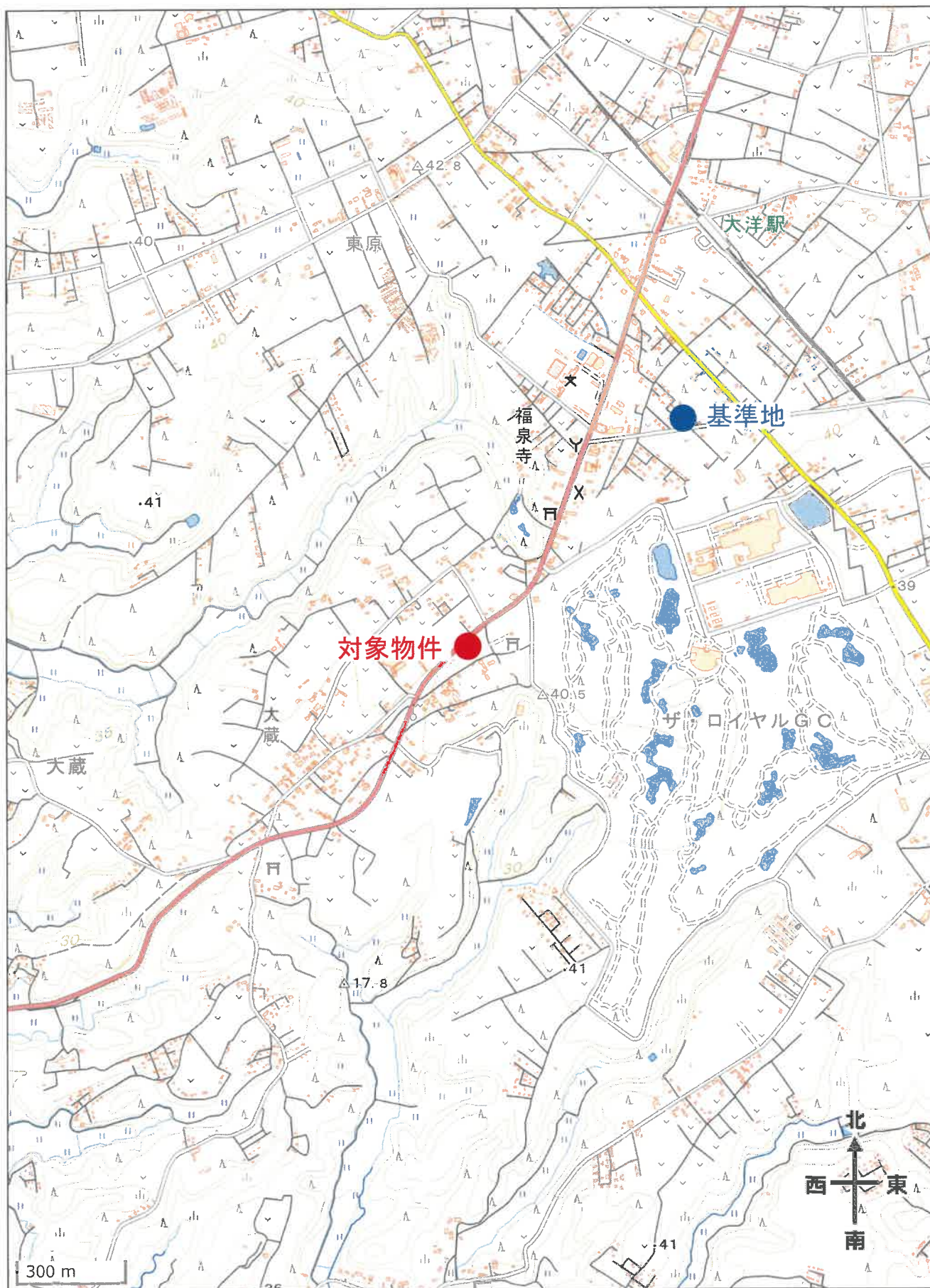
所 在：銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：8,970円／m²（対前年変動率 -0.30%）
位 置：鹿島臨海鉄道大洋駅の南方・道路距離約1,000mに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：250m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西4.2m私道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 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

大蔵

大蔵公民館

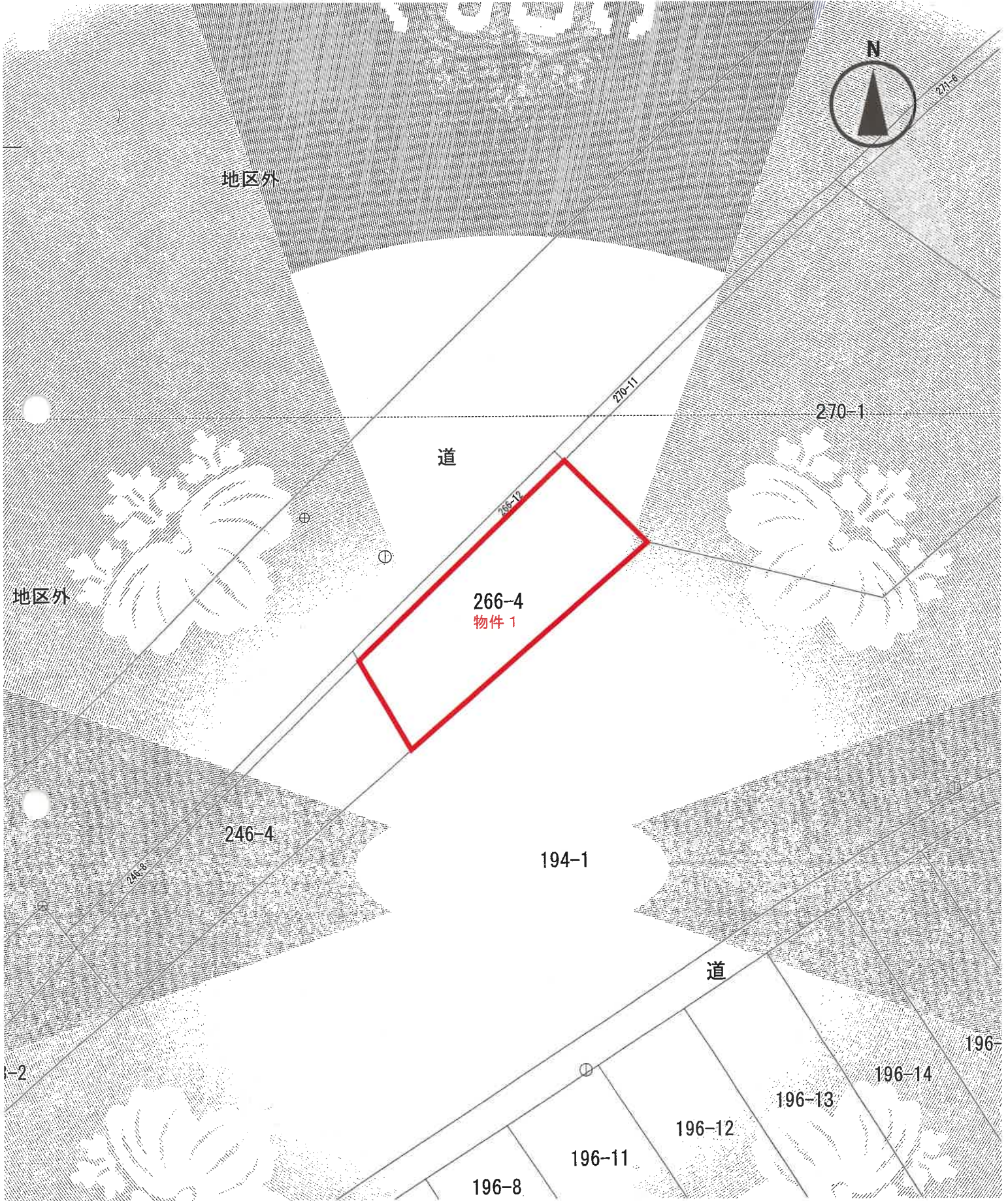
田中五郎事務所

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

公 圖 寫



S = 1/500

地積測量図写

平成 26 年 6 月 29 日 登記

登記年月日：平成16年6月29日

502409

申請番号

266-12

新

地積測量図

004549C

地図番号 P52-1

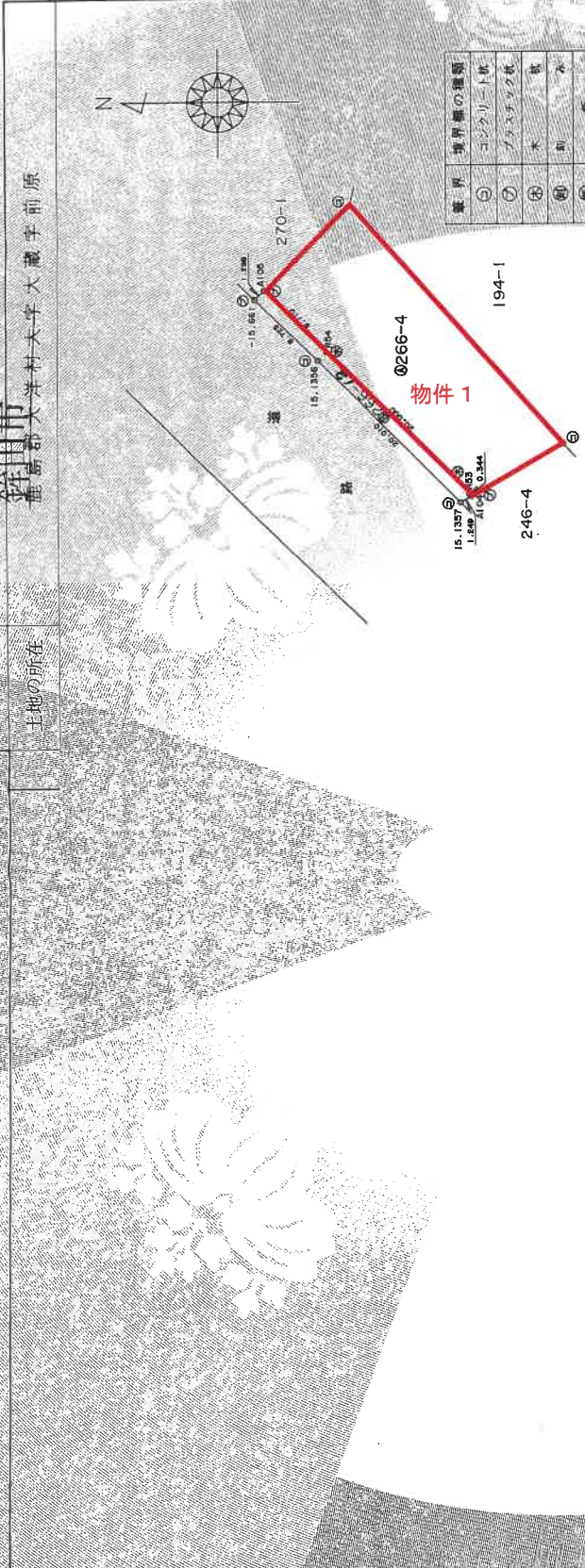
新

地積測量図

266-12

土地の所在

千葉県大津村大字大蔵字前原



境界の種類	境界の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック板
③	木
④	鉄
⑤	金
⑥	鋼
⑦	鋼

座標求積表

地番	④	266-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	積
別点			10796.389	66520.266	-349697.038362		6.723
			10790.211	66514.108	-1342321.213548		20.010
			10776.208	66499.614	-1003149.694190		1.249
			10775.126	66500.437	-55926.867517		0.344
			10775.367	66500.682	947235.714406		20.000
			10789.370	66514.962	1337017.251162		8.710
			10795.468	66521.181	466912.169439		1.298
					佳面積	70.321392	
					佳面積	35.1606960	
					地積	35.16	㎡
残地番	④	266-4			総計	35.1606960	
公積			370		残地積	334.8393040	
					地積	334.83	㎡

500

申請者
嘱託者

平成15年11月19日(製作)

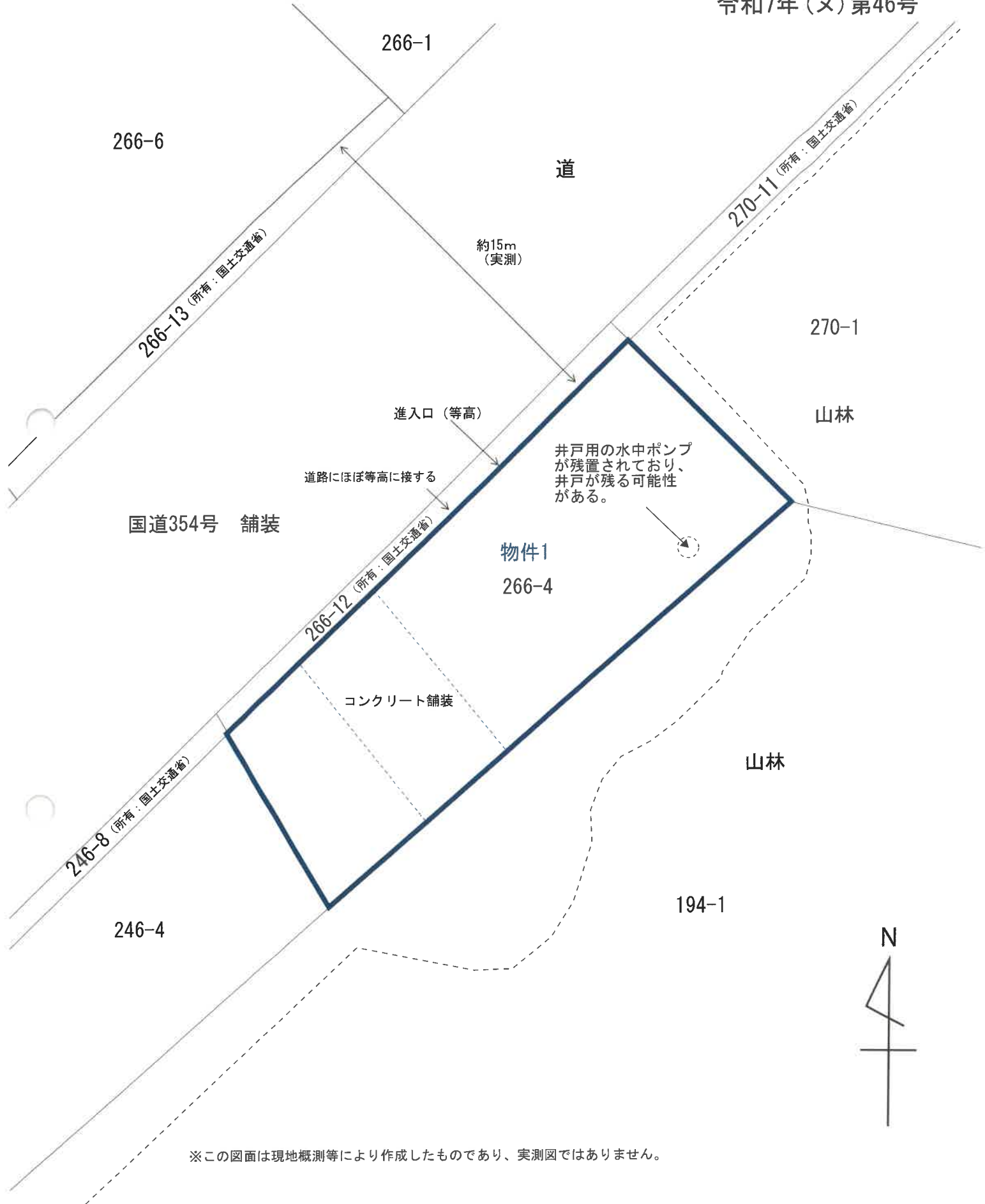
作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
(水戸地方事務所 鹿嶋支局管轄)
令和7年6月4日 東京法務局立川出張所

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第46号



※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。