

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 ⁹ 時 30 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 5月 15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 4 ⁴ 時 00 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 3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 鹿嶋市大字角折字忠
地 番 1392番5
地 目 宅地
地 積 447.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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】

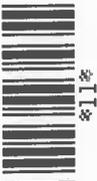
Bが占有している。同人の占有権原は不明である。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦（セメント瓦）葺平家建、床面積：約80.26平方メートル）が本件土地上に存在する。

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 鹿嶋市大字角折字忠
地 番 1392番5
地 目 宅地
地 積 447.71平方メートル



令和7年(又)第44号
令和7年 7月 1日受理
令和7年 8月26日提出
(評価人 説田賢哉)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 加藤宏紀

(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 地 地 地	在 番 目 積	鹿嶋市大字角折字忠 1392番5 宅地 447.71平方メートル
---	------------------	------------------	---

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が の状態で占有している <input type="checkbox"/> 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	スチール製物置 (動産)、井戸ポンプがある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (Aの父)	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	昭和49年ころ (評価証明書上の目的外建物の建築年)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円 (毎限り 分支払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(3枚目)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	茨城県鹿嶋市大字角折字忠1392番地5
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦 (セメント瓦) 葺平家建
床面積 (概 略)	80.26平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) (評価証明書に記載による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年ころ (評価証明書上の目的外建物の建築年) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者に照会書を送付するも、本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 評価証明書の記載によると本件土地上の目的外建物はAの父であるBの所有である。また住民票によればAとBは同一世帯で登録されている。
- 4 本件土地の西側には第三者所有の物置（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）があるが、本件土地上に存するか否か明確な判断が出来なかった。
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載、その他現場の状況等を総合して2乃至3枚目記載のとおりであると認定した。

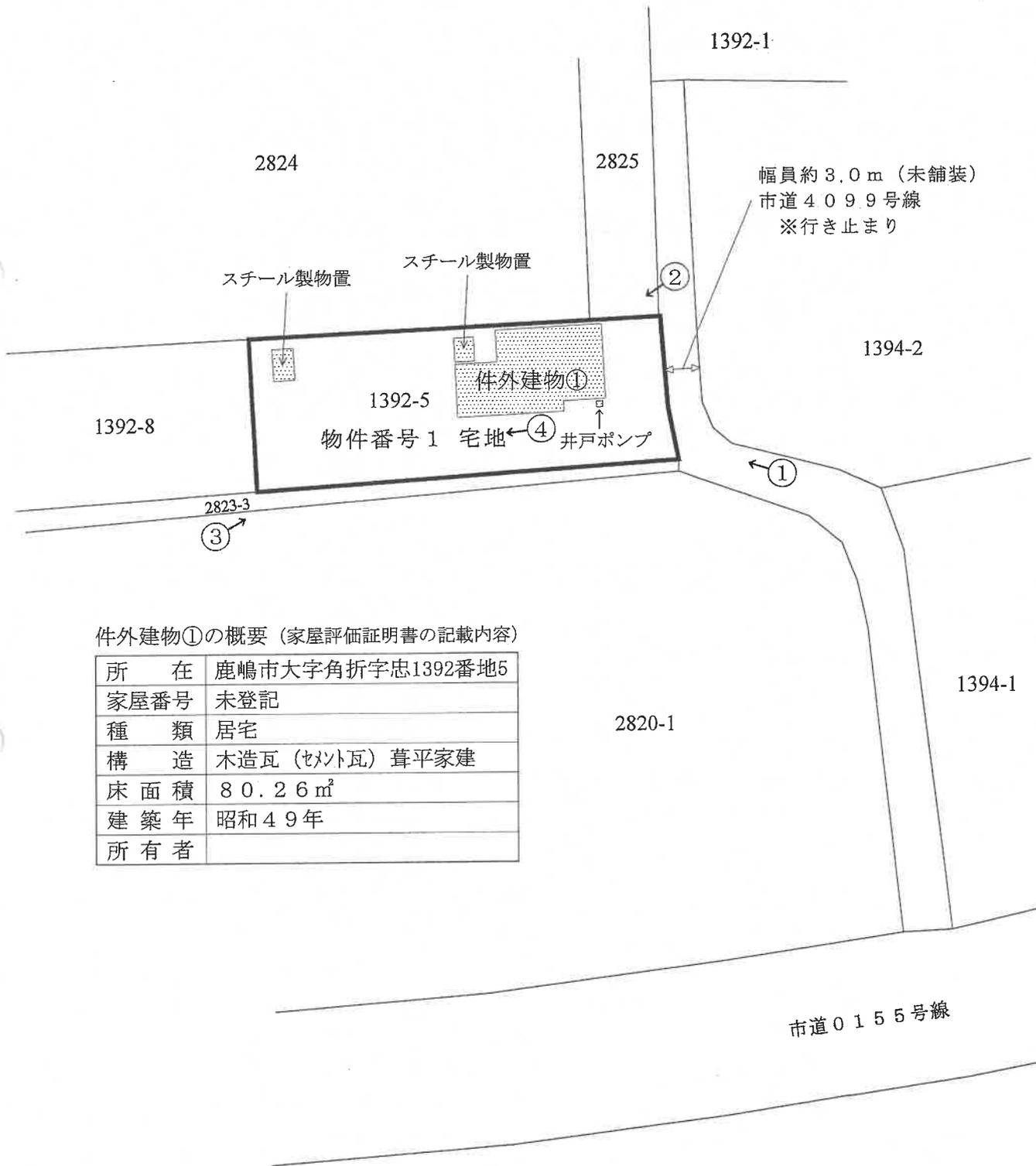
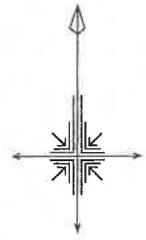
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月1日(火)	当 庁	■鹿嶋市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年7月4日(金) 12:55-13:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月4日(金)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年7月23日(水) 9:55-10:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年8月8日(金)	鹿嶋市役所	■A及びBの住民票を取得
年 月 日() : - :		
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ことも予想されたので、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。		

(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



件外建物①の概要 (家屋評価証明書の記載内容)

所 在	鹿嶋市大字角折字忠1392番地5
家屋番号	未登記
種 類	居宅
構 造	木造瓦 (セメント瓦) 葺平家建
床 面 積	80.26 m ²
建 築 年	昭和49年
所 有 者	

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺 1 / 500

写真番号 1

※売却対象は土地のみ



写真番号 2

※売却対象は土地のみ



写真番号3

※売却対象は土地のみ



写真番号4

※売却対象は土地のみ



令和 7年 (又) 第 44号
令和 7年 7月 1日 受 命
令和 7年 7月 23日 現地調査
令和 7年 8月 5日 評 価
令和 7年 8月 20日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

説田賢哉

第1 評価額

物件番号	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、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、瑕疵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も民事執行法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 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり

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「長者ヶ浜潮騒はまなす公園前」駅の北東方道路距離約500m	
付近の状況	周辺を農地に囲まれ、農家住宅・戸建住宅等が散在する集落地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 447.71㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>形状 : ほぼ長方形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路の状況	<p>画地の東側約3.0m未舗装市道</p> <p>(建築基準法第42条第2項道路に該当)</p> <p>※茨城県鹿行県民センター建築指導課での聴取 (調査番号 : R7-37)</p> <p>※行止り道路</p>	
土地の利用状況等	<p>件外建物①1棟の敷地として利用されている。その他物置、ドラム缶、建築廃材等が置かれている。当該建物の法定地上権は成立しないものとして評価を行うものとした。</p> <p>件外建物①の配置・概要等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。</p> <p>※本件土地の正確な形状等を現す図面が存しないため、現地での簡易測量の結果、家屋証明書記載の物置（木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 75.35㎡ 建築年平成元年）が本件土地上に存するか否かの明確な判断が困難であった。</p> <p>仮に存した場合においても法定地上権は成立しないものと推認される。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷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> <p>※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。</p> <p>(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
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)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,400	0.90	447.71	0.90	3,050,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿嶋 (県) -5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/145.6 = 8,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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+12.0 環境条件+30.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,050,000	0.10 ※下記参照	310,000

※件外建物①の場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	3,050,000	-310,000		0.70	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 : 件外建物等の存在を考慮

オ 競売市場修正 : 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿嶋（県）-5

所 在：鹿嶋市大字荒井字中569番10

地 目：宅 地

価 格：12,300円／m²（対前年変動率 -0.80%）

位 置：鹿嶋臨海鉄道大洗鹿嶋線「鹿嶋大野」北西方道路距離約260m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：251m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4.5m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：駅に近い戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

物件目録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿嶋市大字角折字忠 |
| | 地 | 番 | 1392番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 447.71平方メートル |

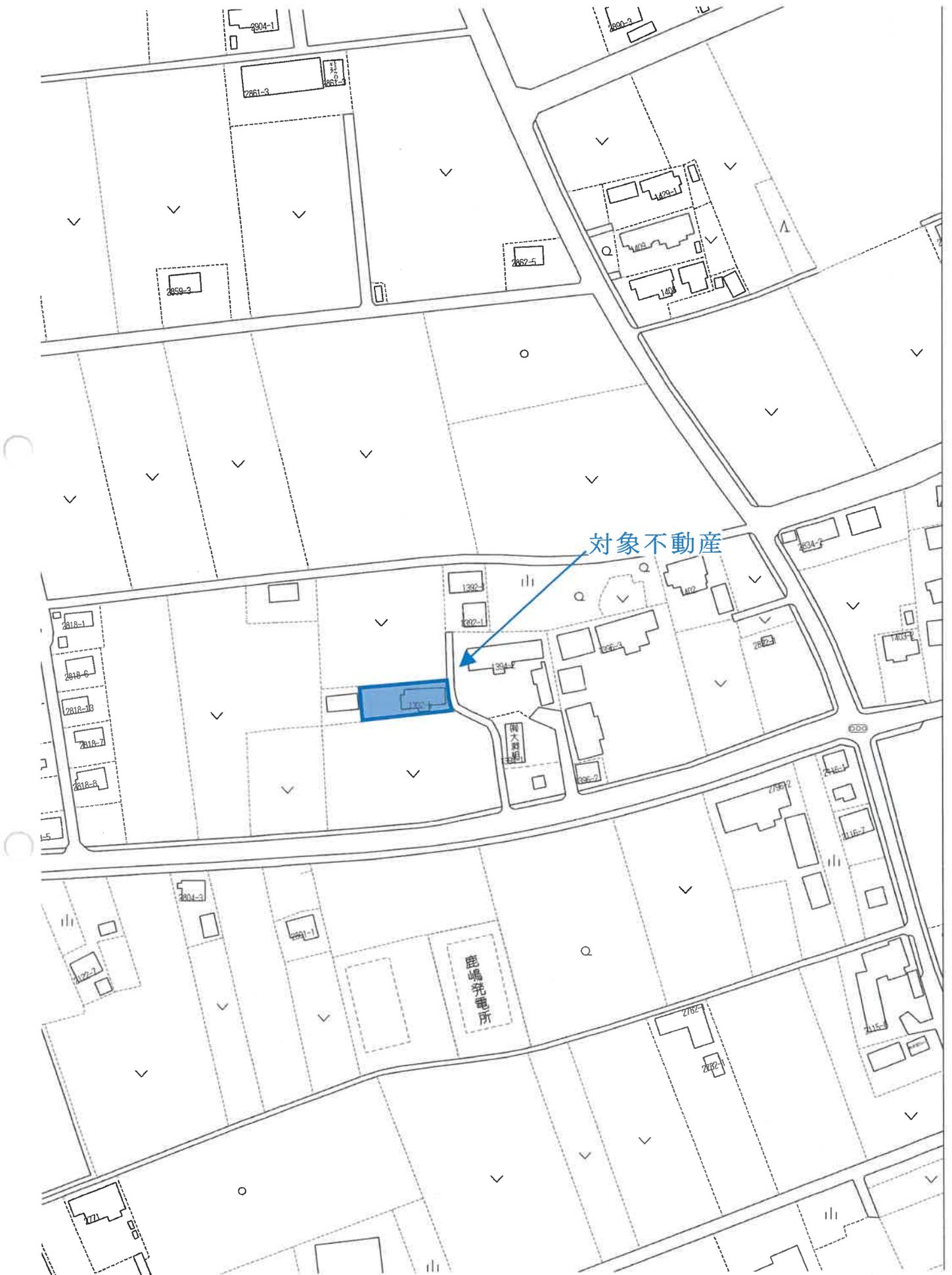


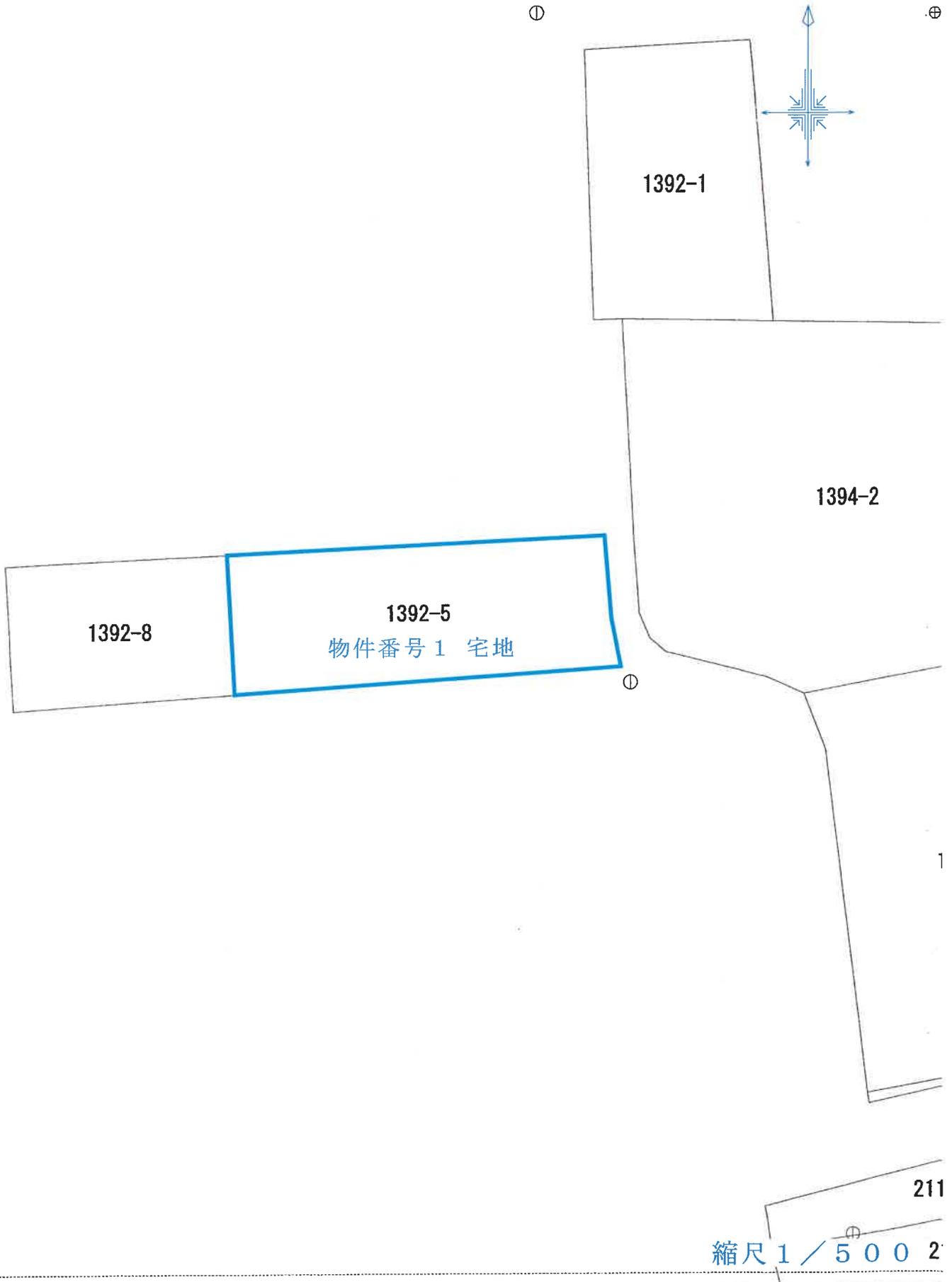
物件位置図



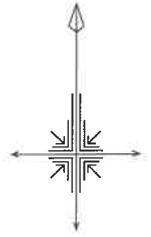
国土地理院 地理院地図 (標準地図) を加工して作成

周辺見取図





土地建物位置関係図



件外建物①の概要（家屋評価証明書に記載内容）

所 在	鹿嶋市大字角折字忠1392番地5
家屋番号	未登記
種 類	居宅
構 造	木造瓦（セメント瓦）葺平家建
床面積	80.26㎡
建 築 年	昭和49年
所 有 者	B

縮尺 1 / 500