

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9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10月 9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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25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 7月29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	銚田市当間字小橋
	地	番	479番1
	地	目	雑種地
	地	積	1910平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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】

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	銚田市当間字小橋
	地	番	479番1
	地	目	雑種地
	地	積	1910平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 65 号
令和 7 年 10 月 7 日受理
令和 7 年 11 月 6 日提出
（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 粉 川 宗 尚

(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 銚田市当間字小橋
地 番 4.79番1
地 目 雑種地
地 積 1910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	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 ☐ 上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	一見できる範囲とはなるが、目視による確認の限り(一部廃材(木・プラ)の存在はあったものの)、地中に産廃物などが埋設されているような形跡は認められなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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
(2枚目)

執行官の意見

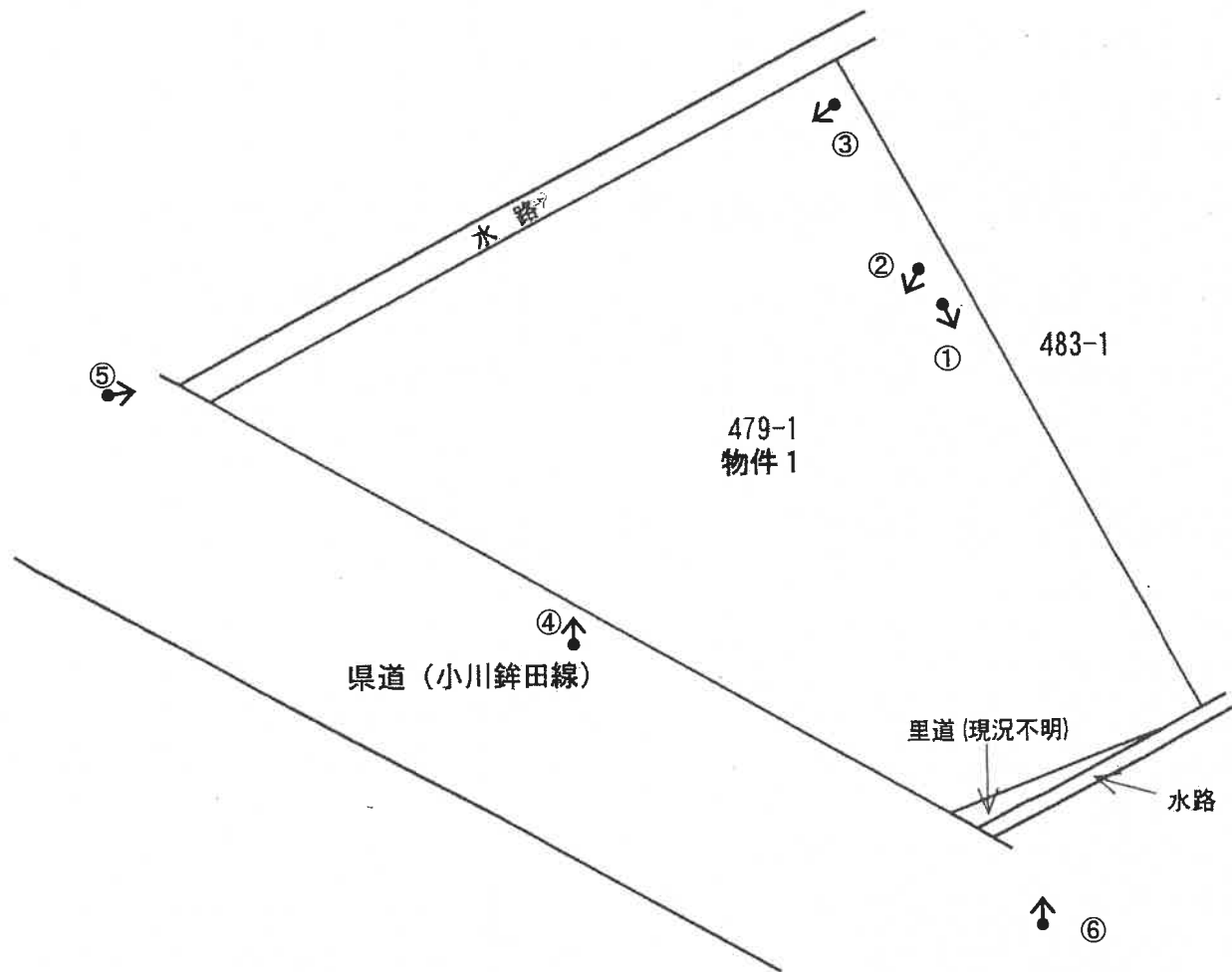
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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10月8日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年10月9日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年10月29日(水) 10:35-10:50	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☐ か ら聴取 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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
（ 4 枚目 ）

土地建物位置関係図



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ヌ）第 65号
令和 7年10月 7日 受 命
令和 7年10月29日 現地調査
令和 7年11月20日 評 価
令和 7年11月21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 5,400,000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、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	所在地 地目積	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	銚田市当間字小橋
	地	番	4 7 9 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	1 9 1 0 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「新鉾田」駅の西方・道路距離約4.1km 最寄バス停「新車作」の東方・道路距離約0.1km（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅、事業所、小規模店舗等が散在する地域であり、未利用地・農地等も残っている。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 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% なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：1,910㎡ 間 口：約61.5m 奥 行：約44m 形 状：台形 地 勢：ほぼ平坦地 高 低 差：県道より約0～0.2m高い 接面道路との関係：中間画地（尚、公図上南東側で接面している 里道は現況不明である） セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側有効幅員約14.4～15m舗装県道（建築基準法第42条 第1項道路に該当） 尚、公図上南東側の里道（現況不明）は建築基準法上の道路に該 当しない。	
土地の利用状況等	物件1土地は、所有者が砂利敷の更地の状態で占有している。尚、 南東・北東・北西側一部に雑草が繁茂している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ※特記事項参照 ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 なし（接続不可） （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。	
特 記 事 項	鉾田市水道課で物件1土地の上水道について調査したところ、県 道対面側に施設管が敷設されているが、県道を跨いでの引き込み が可能であるかは不明であるとのことであった。	

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	7,600	0.532	1,910	7,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鉾田－4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/91.9 \asymp 7,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲9.0 交通・接近条件+1.0

イ 個別格差：画地条件（規模▲20 形状▲5）その他条件（宅地転換の難易▲30）

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	7,720,000			1.00	0.70	5,400,000
一括価格（合計）						5,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価公示価格（銚田－4）

所 在：銚田市串挽字高崎下319番13

価 格：7,000円/㎡

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新銚田」駅の南西方・道路距離2.4
kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：361㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東7m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60
％，容積率200％）

地域の概要：住宅のほか事業所等が見られる住宅地域

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

鉾田市

对象物件

公示地

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

200m

1 : 25,000 相当

地図上の1センチは約250メートル

周辺見取図

対象物件

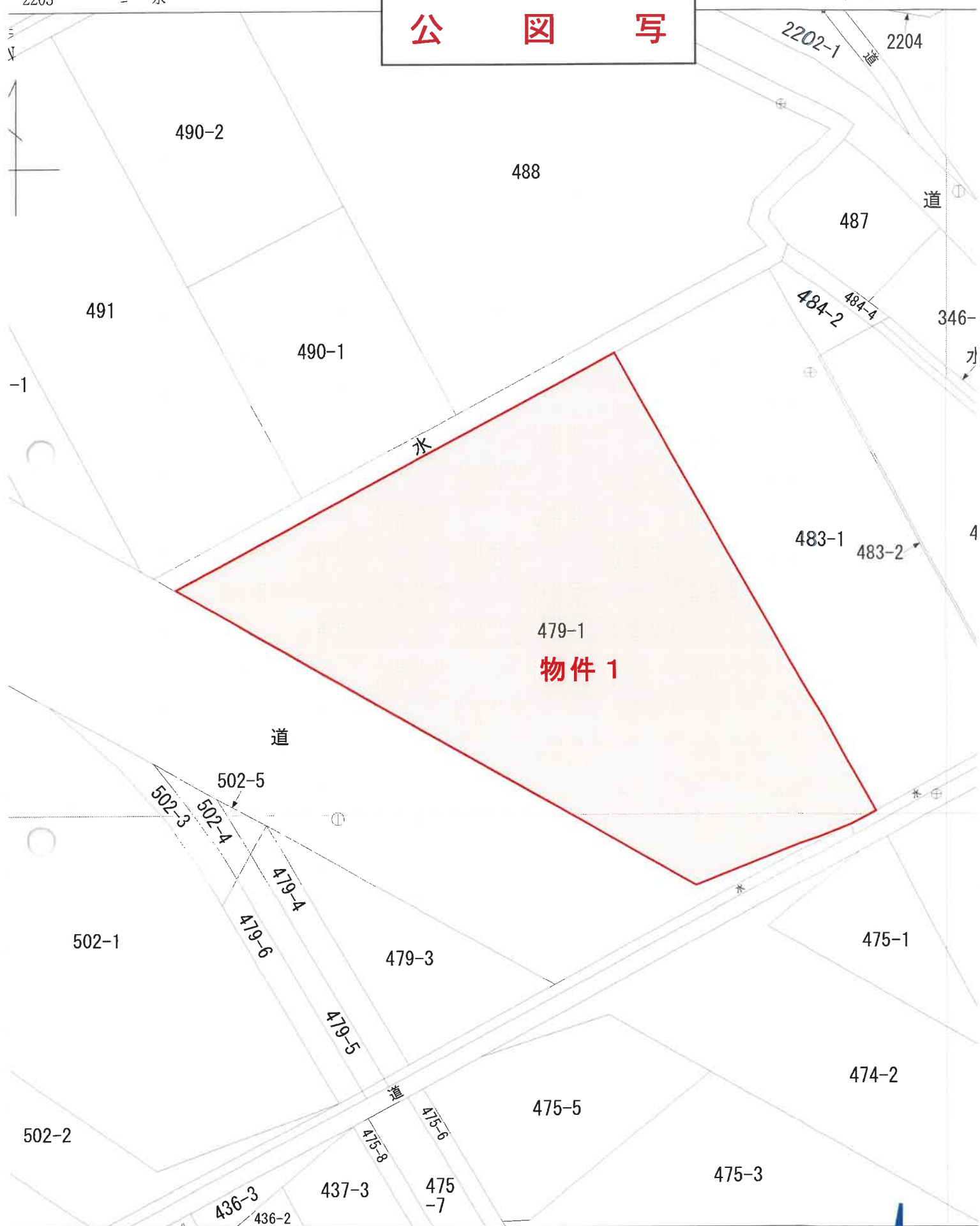
小川鉾田線

1 / 1,500



(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号

公 図 写



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

1 / 5 0 0



土地建物位置関係図

