

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～7	5,300,000 4,240,000	一括	1,060,000	20,472	0
4	2,040,000				
5	2,360,000				
6	840,000				
7	60,000				
			</		



物 件 目 録

4 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番2
地 目 宅地
地 積 723.83平方メートル

5 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番3
地 目 宅地
地 積 811.65平方メートル

6 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番5
地 目 宅地
地 積 388.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

7 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番6
地 目 宅地
地 積 26.88平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

4 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番2
地 目 宅地
地 積 723.83平方メートル

5 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番3
地 目 宅地
地 積 811.65平方メートル

6 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番5
地 目 宅地
地 積 388.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

7 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 3097番6
地 目 宅地
地 積 26.88平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年(ケ)第190号
(物件4～7)

令和8年1月27日受理

令和8年3月25日提出

(評価人 齋藤清人)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鉾田市汲上字八丁
3097番2
宅地
723.83平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鉾田市汲上字八丁
3097番3
宅地
811.65平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鉾田市汲上字八丁
3097番5
宅地
388.72平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鉾田市汲上字八丁
3097番6
宅地
26.88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4～7		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件4, 5) ☒ 公衆用道路 (物件6, 7) ☐		
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 ☒ 上記の者が物件4, 5土地を 更地 の状態で占有している ☒ 物件6, 7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			
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 本件各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 債務者兼所有者会社の代表者たるA宛てに照会書を送付するも本日まで回答がなく、連絡が取れない。
- 3 現況調査時において物件4, 5土地は更地で、利用されている様子は見られなかった。
- 4 物件4, 5土地の大部分に雑草が繁茂しており、その地表の様子などは分からなかった。
- 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

(3枚目)

(調査経過用)

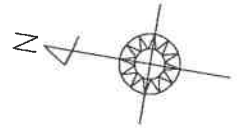
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日(水)	当 庁	■ 銚田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和8年2月6日(金)	当 庁	■ 債務者兼所有者会社代表者Aに照会書送付
令和8年1月29日(木) 12:55-13:00	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和8年2月19日(木) 14:20-14:35	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 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

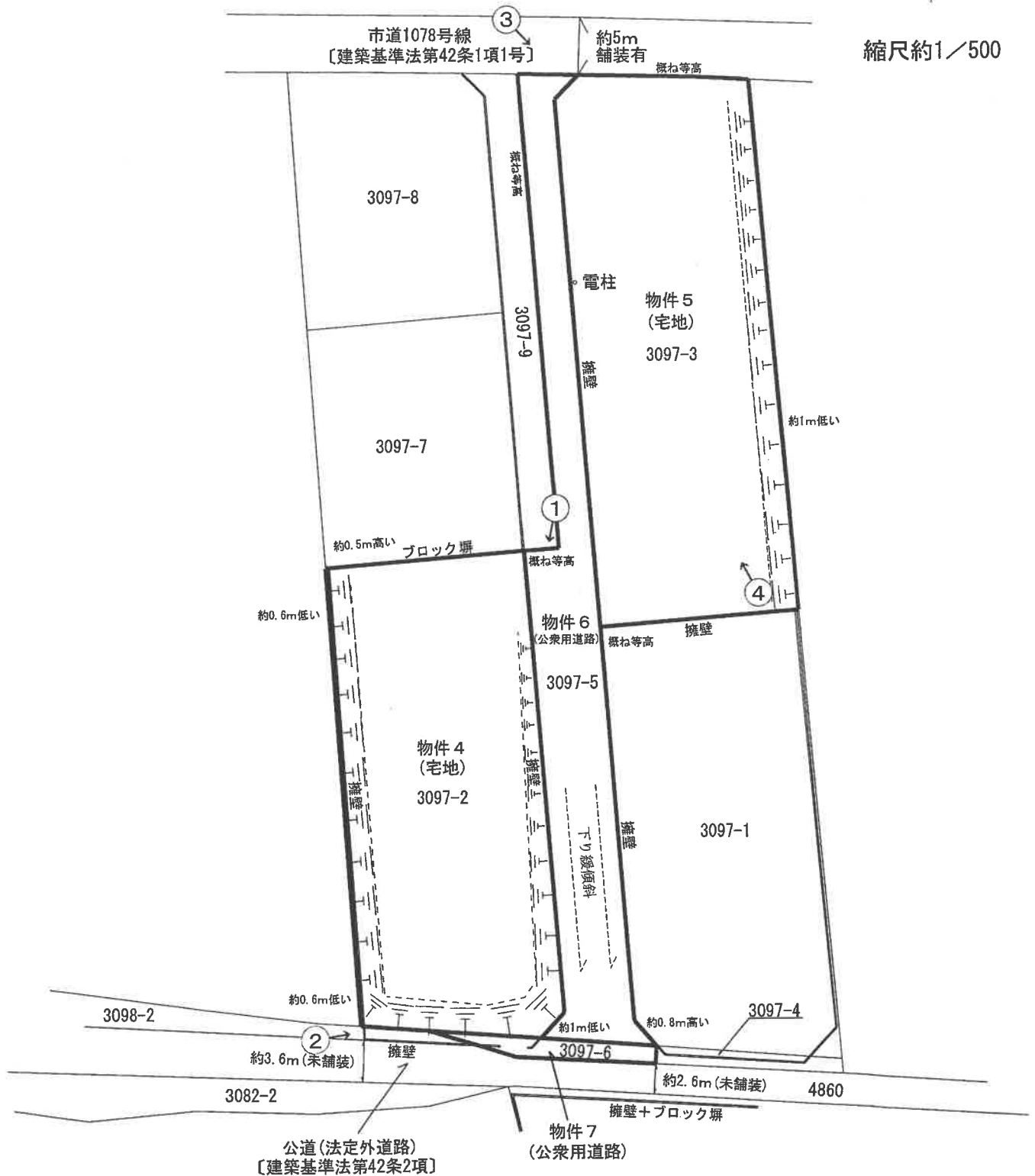
(4枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ㄱ）第190号



縮尺約1/500



※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。

←○写真撮影位置方向

(5枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 190号
分冊番号 2－2
令和 8年 1月27日 受 命
令和 8年 2月19日 現地調査
令和 8年 3月13日 評 価
令和 8年 3月16日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 2, 0 4 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金 2, 3 6 0, 0 0 0 円
物件6（土地）	金 8 4 0, 0 0 0 円
物件7（土地）	金 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4ないし7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、配当等の判断のために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、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
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
6	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	公衆用道路
7	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	公衆用道路

物 件 目 録

3	所	在	銚田市汲上字八丁
	地	番	3086番
	地	目	宅地
	地	積	1400.69平方メートル
4	所	在	銚田市汲上字八丁
	地	番	3097番2
	地	目	宅地
	地	積	723.83平方メートル
5	所	在	銚田市汲上字八丁
	地	番	3097番3
	地	目	宅地
	地	積	811.65平方メートル
6	所	在	銚田市汲上字八丁
	地	番	3097番5
	地	目	宅地
	地	積	388.72平方メートル
7	所	在	銚田市汲上字八丁
	地	番	3097番6
	地	目	宅地
	地	積	26.88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4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の北方約1.1km（道路距離） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道背後の畑が多い中に、一般住宅が点在する地域である。	
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 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は、概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、物件4ないし7共に登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	【物件4】 〔西側〕公道(法定外道路)※建築基準法第42条2項 ：幅員約3.6m、未舗装 〔南側〕私道※建築基準法上の道路ではない ：幅員約6m、未舗装 ※なお、本物件6・7そのものが、当該私道敷となっている。 【物件5】 〔東側〕市道(1078号線)※建築基準法第42条1項1号 ：幅員約5m、舗装有 〔北側〕私道※建築基準法上の道路ではない ：幅員約6m、未舗装 ※なお、本物件6・7そのものが、当該私道敷となっている。 【物件6・7一体地として】 〔東側〕市道(1078号線)※建築基準法第42条1項1号 ：幅員約5m、舗装有 〔西側〕公道(法定外道路)※建築基準法第42条2項 ：幅員約3.6m、未舗装	
土地の利用状況等	【物件4・5】 土地所有者が更地の状態で占有している。 【物件6・7】 公衆用道路として使用されている。	

供給処理施設	【上水道】本管あり 【ガス】なし 【下水道】なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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、通常のコ用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並びに土地使用する履歴等から推定して、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判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 本土地の現況等について 本土地の現況等に関しては、概ね別添の土地建物位置関係図の通りであるが、物件4土地内に存する擁壁が、西側道路へ越境している可能性がある。但し、評価人としての境界等の調査には限界があるため、詳細については、土地家屋調査士等の別途専門調査機関による調査を要する。 また、物件4・5土地は、雑草等が繁茂しており、敷地内の一部の詳細については不明であったことに留意されたい。 (2) 市場性修正について 物件6・7土地は公衆用道路となっており、本地内に上水道管が引込まれているほか、本地に隣接する他の土地所有者が道路として利用している状況にある。但し、その利用権限等については不明であり、今後交渉等や紛争の可能性も否定できない。よって、これらのリスク減価を▲10%と査定し、市場性修正率を0.90とした。 (3) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

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=エ
4	6,890	0.65	723.83	3,240,000

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
 $8,970\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/130.0 = 6,890\text{円/㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：環境条件(周辺環境+30.0)

イ 個別格差：画地条件(規模▲20 高低差▲10) その他条件(雑草等繁茂▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件5（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

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=エ
5	6,890	0.67	811.65	3,750,000

ア 標準画地価格については上記①に同じ

イ 個別格差：画地条件(規模▲20 高低差▲10 角地+3) その他条件(雑草等繁茂▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件6,7（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

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=エ
6	6,890	0.50	388.72	1,340,000
7	6,890	0.50	26.88	90,000

ア 標準画地価格については上記①に同じ

イ 個別格差：＜物件 6・7 一体地として＞ 私道減価▲50

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に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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) (1①エ, 1②エ, 1③ エ) 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
4	3,240,000			0.90	0.70	2,040,000
5	3,750,000			0.90	0.70	2,360,000
6	1,340,000			0.90	0.70	840,000
7	90,000			0.90	0.70	60,000
一括価格(合計)						5,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件4ないし7 5頁特記事項(2)記載のリスク▲10

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：8,970円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅南方約1km（道路距離）
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：南西側4.2m私道(中間画地)
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：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. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図



S=1:約15,000



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



周辺見取図

Longitude 140°34'47.4", Lat 36°6'57.7" 茨城県鉾田市汲上3097-1付近

複製許諾証

ZENRIN

ゼンリン

小規模多機能型居宅介護
介護予防小規模多機能型
居宅介護黎明館あかんさす

たき
もとクリニック

石津薬局
汲上店

Bulls
surf.line

物件

354

四季彩

（有）康和工業

渡辺電気
管理事務所

汲上

スウィート
フラワー S=1:約2,500

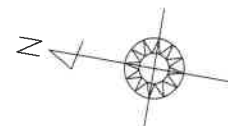
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写

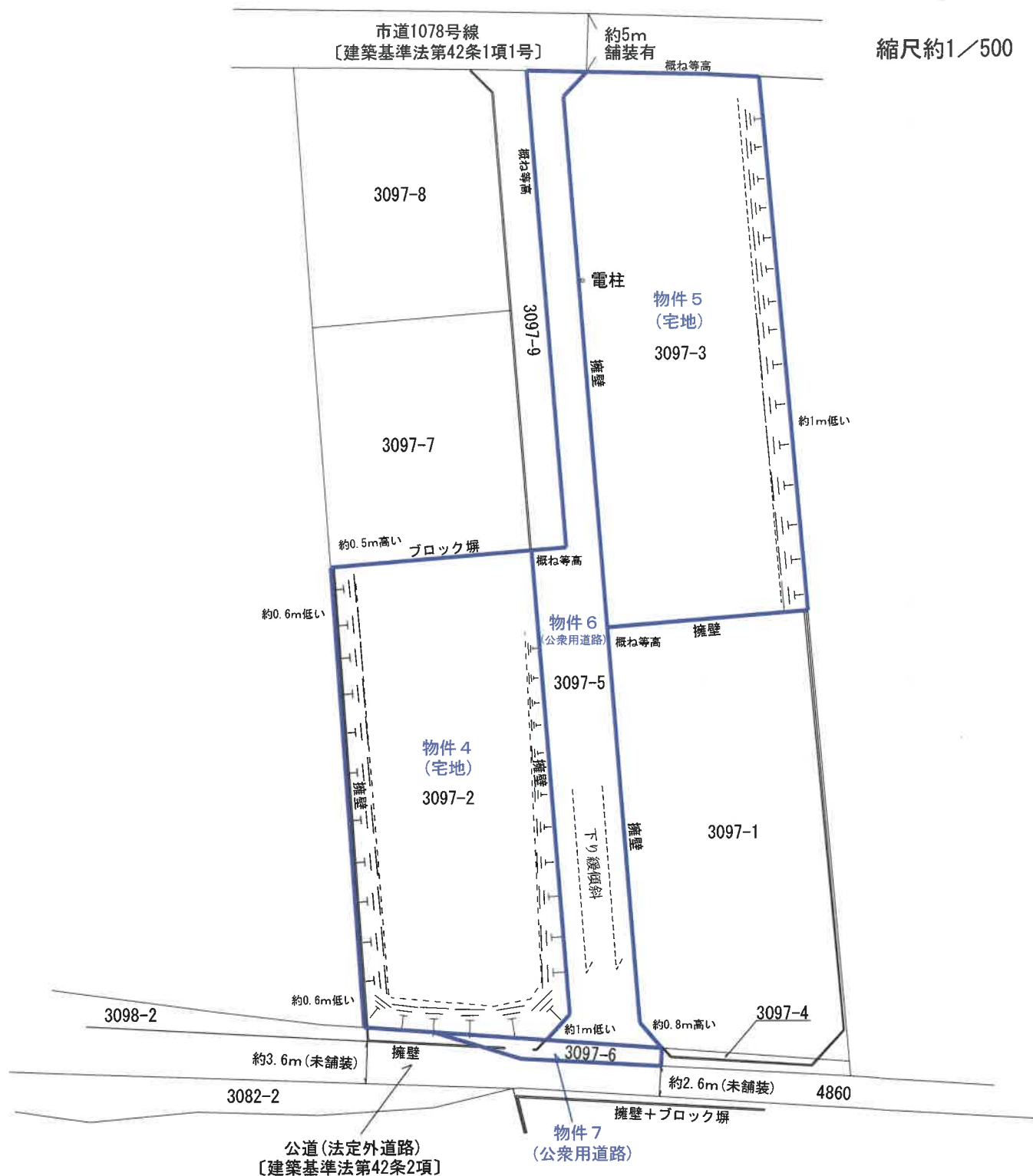


土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第190号



縮尺約1/500



※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。