

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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 1 月 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 2 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 1 0 月 2 9 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）
1,2☆	1,430,000 1,144,000	一括	286,000	16,730	0
1	1,320,000				
2	110,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 銚田市塔ヶ崎字塔宮台
地 番 896番15
地 目 宅地
地 積 583.56平方メートル

☆2 所 在 銚田市塔ヶ崎字塔宮台
地 番 896番16
地 目 畑
地 積 500平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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, 2】

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, 2】

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：木造瓦葺2階建、床面積：1階約62.80平方メートル、2階約26.44平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

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



11

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 | 銚田市塔ヶ崎字塔宮台 |
| | 地 | 番 | 896番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 583.56平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚田市塔ヶ崎字塔宮台 |
| | 地 | 番 | 896番16 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 500平方メートル |



令和7年（ヌ）第18号
（物件1、2）
令和7年4月9日受理
令和7年6月3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 | 銚田市塔ヶ崎字塔宮台 |
| | 地 | 番 | 896番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 583.56平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚田市塔ヶ崎字塔宮台 |
| | 地 | 番 | 896番16 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 500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、2				
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件2) ☐ 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 ☒ その他の者が目的外建物を所有し、占有している (物件1) ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☒ 土地所有者が畑として使用し、占有している (物件2) ☐ 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

(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		■全部 □	
占有者		■B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □公衆用道路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館	
□関係人(□ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 □なし ■不明	
占有開始時期		平成17年(目的外建物建築年)頃(課税台帳)	
最初の	契約日		
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金 円(毎月末日限り翌月分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	銚田市塔ヶ崎字塔宮台896番地15
家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約62.80平方メートル 2階 約26.44平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建築時期	☒ 平成17年 (課税台帳) ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 銚田市農業委員会	物件2につき 現況 農地 都市計画法関係 用途地域 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域外 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。なお、所有者及び占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。

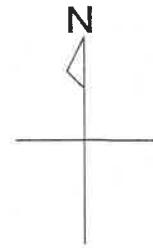
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月10日(木) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 物件2につき農業委員会宛て照会(回答あり)
7年4月15日(火) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし)
7年4月18日(金) 13:20—13:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年4月18日(金) :—:	執行官室(文書)	占有者B宛て照会(回答なし)
7年5月8日(木) 9:50—10:10	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 () : — :		
(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。 ☐		

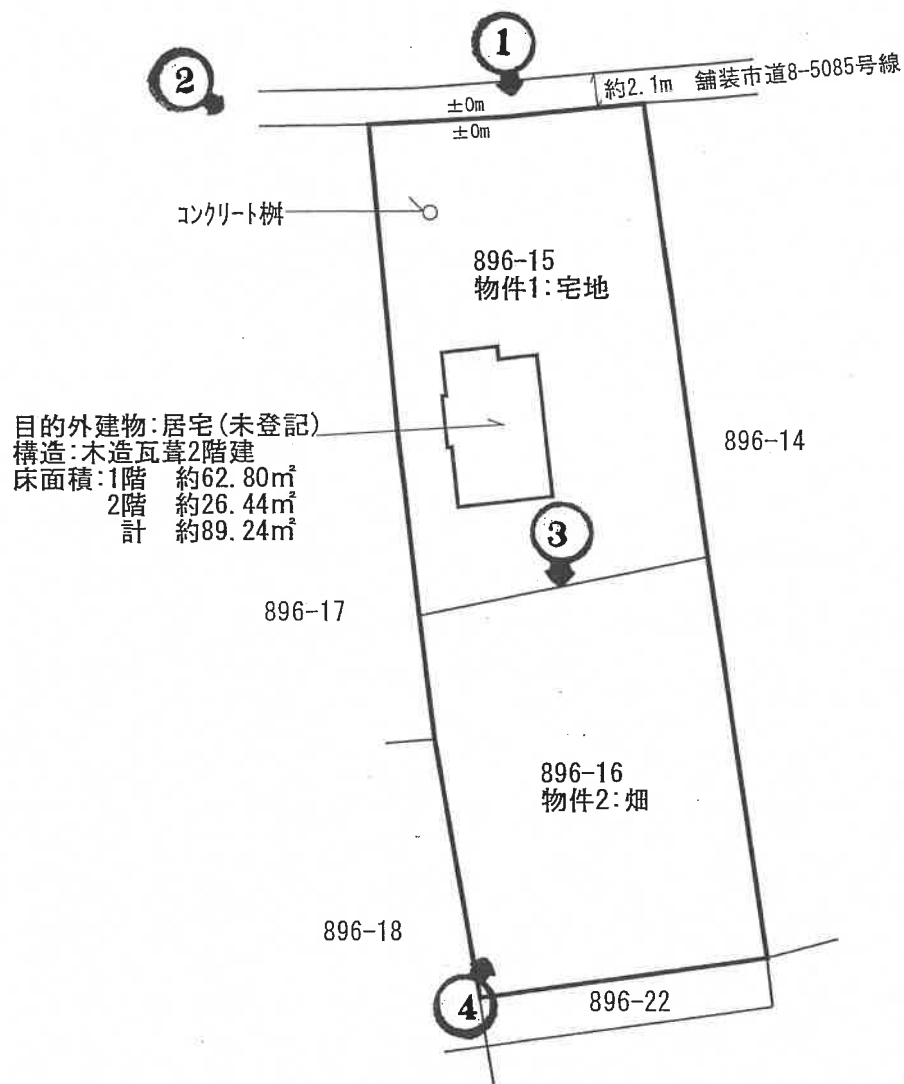
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(又)第18号
銚田市塔ヶ崎



←○写真撮影位置方向



縮尺: 約1/500



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)

令和 7年（又）第 18号
分冊番号2－1
物件1、物件2
令和 7年 4月 9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16日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・同2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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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 地積	銚田市塔ヶ崎字塔宮台 896番15 宅 地 583.56㎡	
2	所在地 地目 地積	銚田市塔ヶ崎字塔宮台 896番16 畑 500㎡	
特記事項			
○物件1 土地には、目的外建物1棟が存在する。(本件評価では、目的外建物の敷地利用権を控除した。) ○物件2 土地について、銚田市農業委員会の回答は、現況地目農地である。転用許可は不要であるが、買受人は買受適格証明を要す。 ○物件2 土地は、公道に接面しない無道路地である。物件1、2の相互利用状況を踏まえ、物件2(畑)を分離して売却する場合の市場制約程度が大きいいため、物件1、2を一括で売却することが妥当と判断した。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新鉾田」駅の北西方道路距離約2.2km 「西町」バス停留所の西方道路距離約550m	
付 近 の 状 況	鉾田市塔ヶ崎地区内、緩やかな起伏のある丘陵部に、農家住宅、一般住宅の点在する住宅地域。対象地周辺は、細街路が多く道路整備が遅れている地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域※ 指定 60% 指定 200% ※南西側一部が第1種低層住居専用地域 (40%、80%)に含まれる。
	防 火 規 制 その他の規制	なし 都市計画道路予定地を含む。(特記事項参照) 物件2、農地法上農地、農振地域外
画 地 条 件	○物件1 (宅地) 地積 : 公簿583.56㎡ 間口 : 約18m 奥行 : 約31m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦、周辺地勢は平坦～東向き下り緩傾斜 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 ○物件2 (畑地) 地積 : 公簿500㎡ 形状 : ほぼ長方形 (東西約19m×南北約26m) 地勢 : ほぼ平坦 接面道路との関係: 無道路地	
接面道路の状況	北約2.1m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路) ※セットバックを要す。	
土地の利用状況等	○物件1 敷地利用権原不明の未登記目的外建物の敷地として利用されている。 【目的外建物の敷地利用範囲】 物件1の全部(土地の利用権原は不明であるが、買受人の安全性を考慮し対抗力のない借地権として評価した。) ○物件2 本件土地所有者が、畑として使用占有している。 現況雑草が繁茂し一部立木が見られる。	

供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（現在は地下水の利用） 都市ガス：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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	○【物件1 土地上の目的外建物の概要】 所在・地番：銚田市塔ヶ崎字塔宮台896番地15 家屋番号：なし（未登記） 構造・用途：木造瓦葺2階建住宅 面積：1階約62.80㎡、2階約26.44㎡ 延べ面積約89.24㎡ 建築者：不明 所有者：B（課税台帳より） その他： 建築確認（年月日：平成17年3月23日、番号：第01825号） ○物件2 土地について、銚田市農業委員会の回答は、現況地目農地である。転用許可は不要であるが、買受人は買受適格証明を要す。 ○物件2 土地は、公道に接面しない無道路地である。物件1、2の相互利用状況を踏まえ、物件2（畑）を分離して売却する場合の市場制約程度が大きいため、物件1、2を一括で売却することが妥当と判断した。 ○本件土地の中程に都市計画道路（新町西台線）予定地が含まれる。都市計画決定のみで事業認可は未定である。なお、都市計画施設等の区域内における建築制限がある。（都市計画法第53条1項）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を算出し、建物の存する部分についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,820	0.941	583.56	0.80	2,996,000
2	6,820	0.063	500		215,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 銚田-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/102.5 \div 6,820\text{円}/\text{㎡}$

◇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 環境条件▲5.0

イ 個別格差：

物件1 画地条件(セットバック減価▲3)その他条件(供給処理施設の状態▲3)

物件2 交通・接近条件(農道の状態▲10)その他条件(地目格差(畑)▲93※)

※周辺標準畑の取引水準を勘案して査定。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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 土地利用権等価格

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
1	2,996,000	0.10	借地権※	300,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を対抗力のない借地権※と認定し、その割合を10%と査定した。（使用借権に準じて査定）

※土地の利用権原は不明であるが、買受人の安全性を考慮し対抗力のない借地権として評価した。

② 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	2,996,000	-300,000		0.70	0.70	1,320,000
2	215,000			0.70	0.70	110,000
一括価格（合計）						1,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70 物件2 0.70

※街路条件の劣る地域内で、目的外建物の敷地利用権の負担付であること、単独で無道路地となる現況農地を含むこと等により有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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 地価公示価格 銚田-4

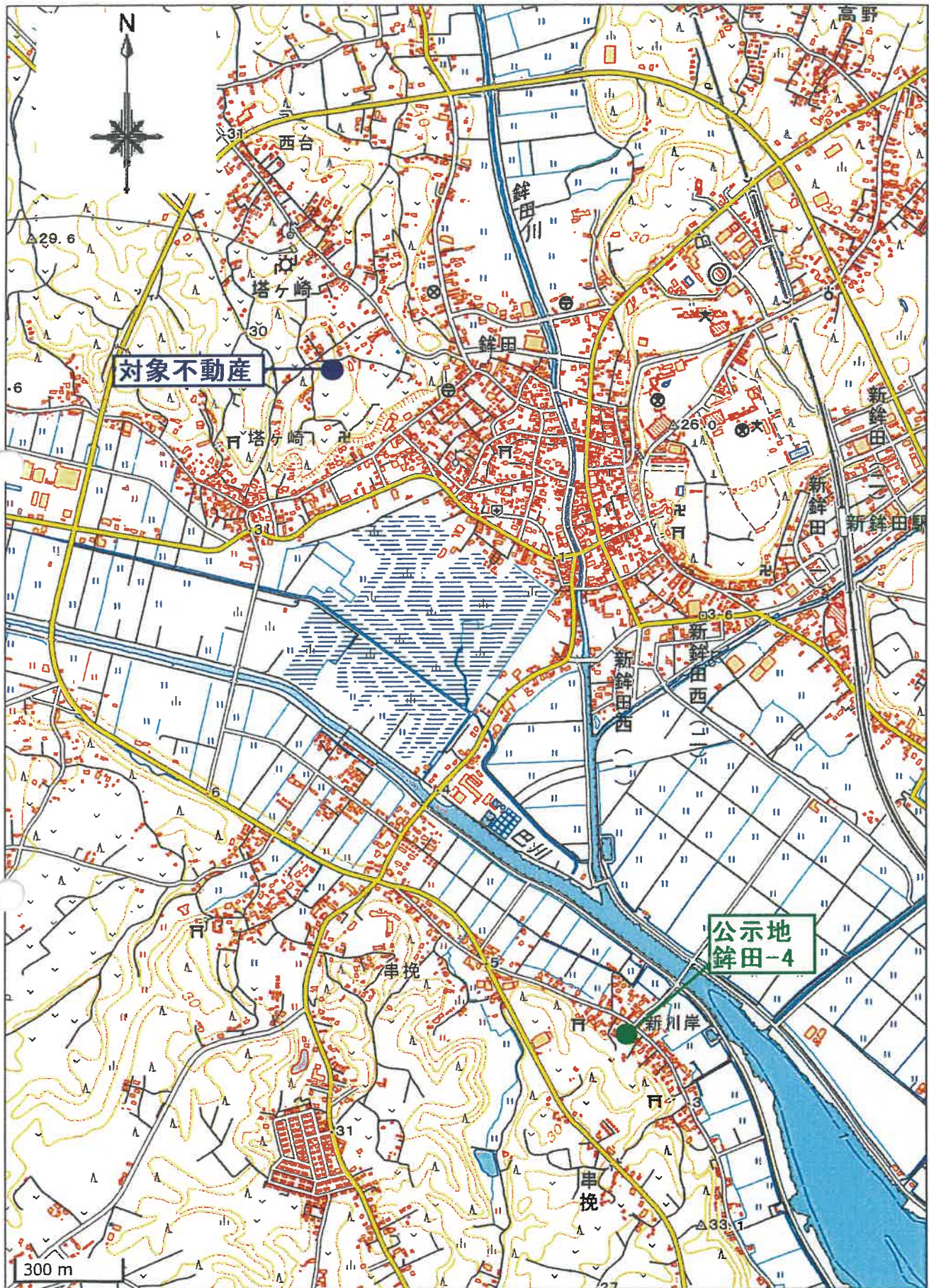
所 在：銚田市串挽字高崎下3 1 9番1 3
価 格：7,000円／㎡（対前年変動率 -0.3%）
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新銚田」駅2.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：361㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東7m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し
（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：住宅のほか事業所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写

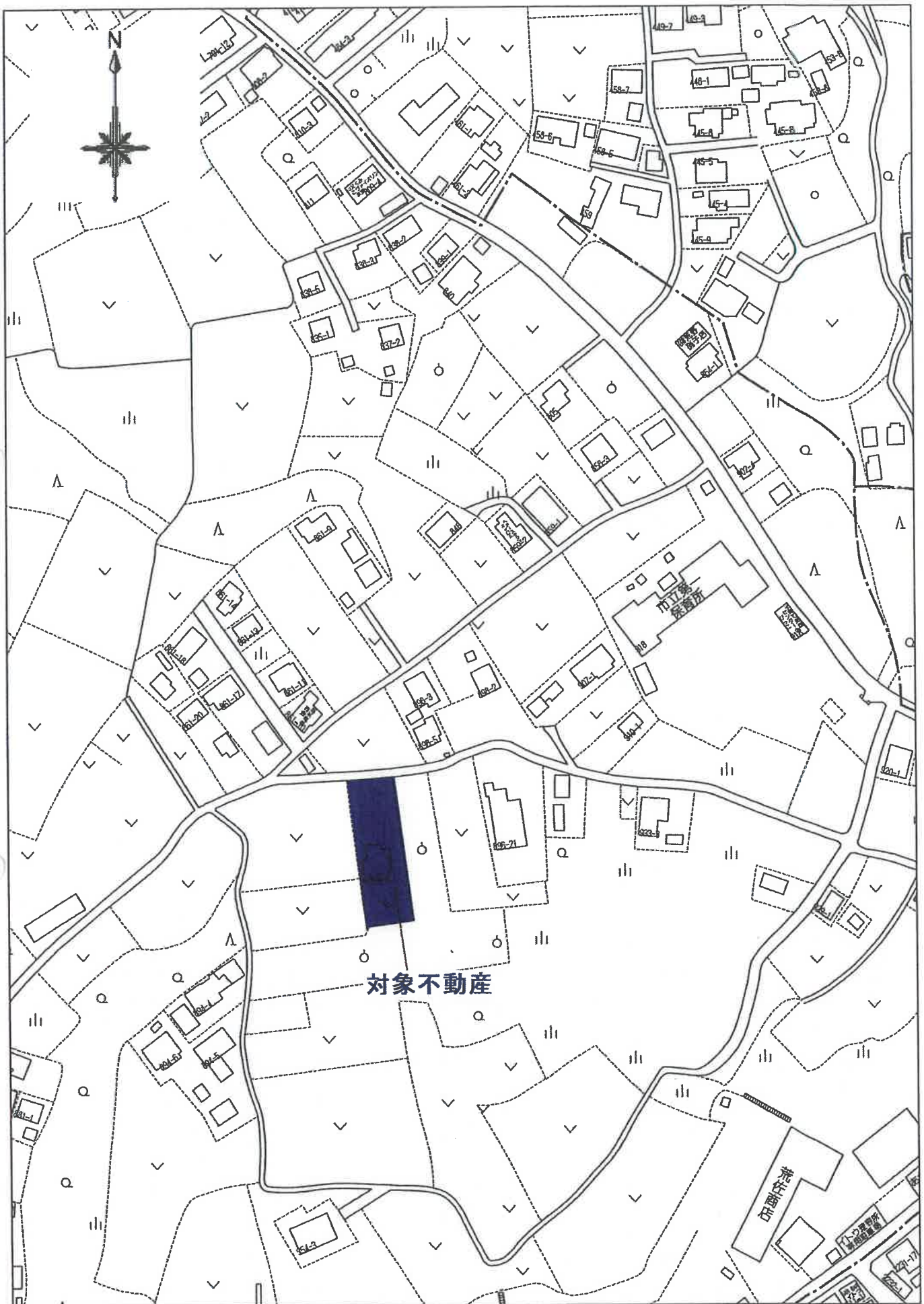
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図

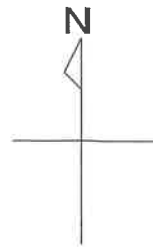


80m

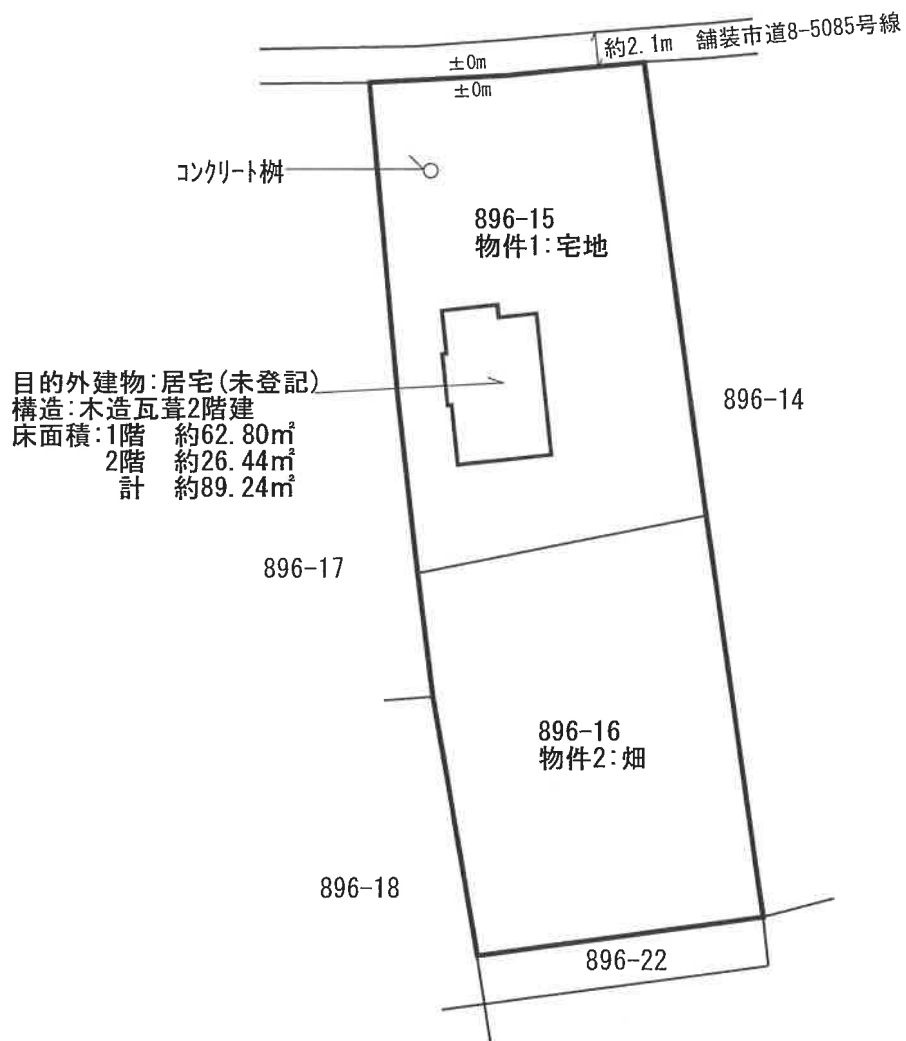
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



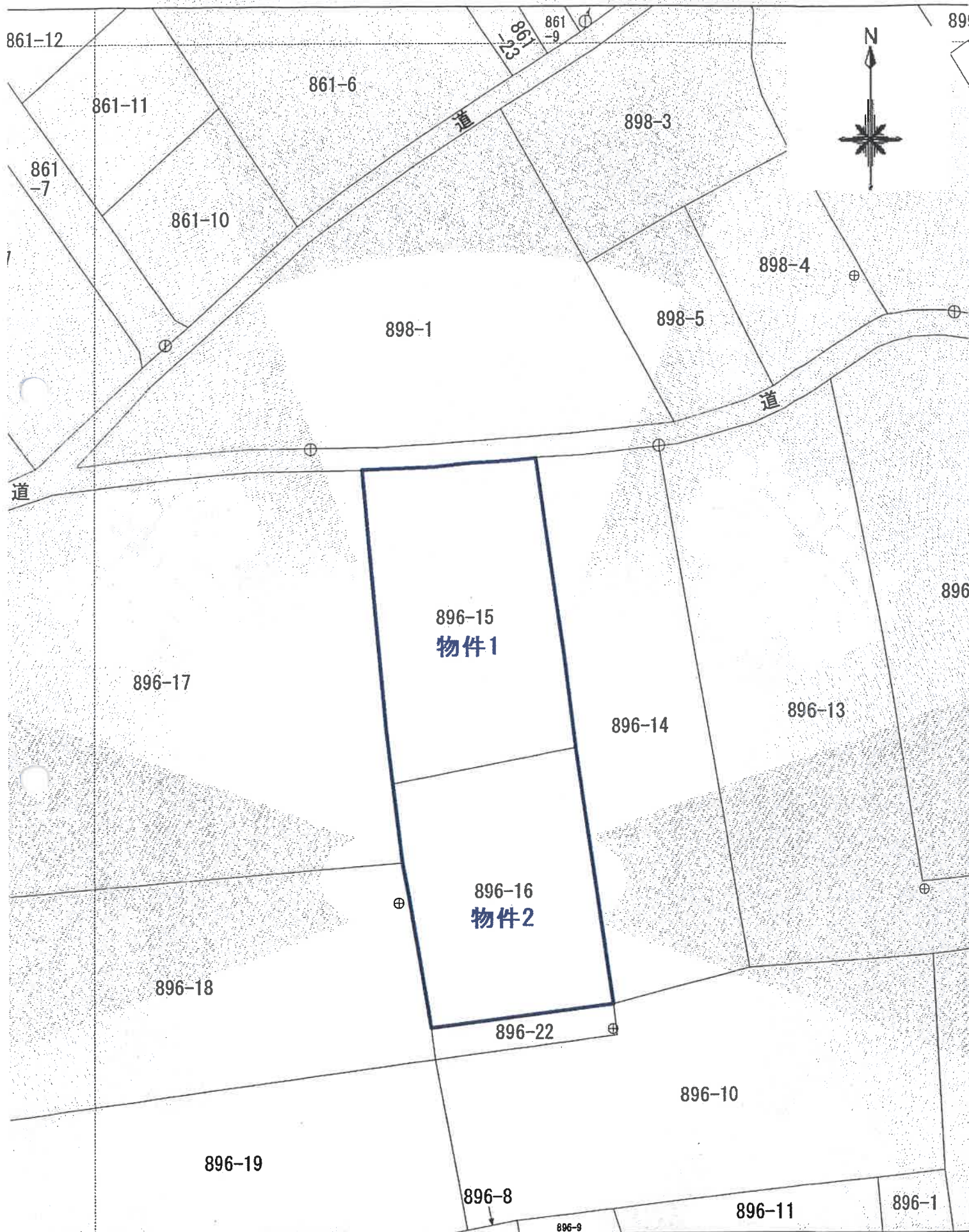
令和7年(又)第18号
銚田市塔ヶ崎



縮尺: 約1/500

公 図 写

(座標値種別：測量成果)



(座標値種別：測量成果)