

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 木 田 綾 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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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 銚田市勝下字台畑
地 番 367番2
地 目 宅地
地 積 682.98平方メートル

2 所 在 銚田市勝下字台畑367番地2
家屋 番号 367番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 89.00平方メートル
2階 61.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

-
- 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 銚田市勝下字台畑
地 番 367番2
地 目 宅地
地 積 682.98平方メートル
- 2 所 在 銚田市勝下字台畑367番地2
家屋 番号 367番2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 89.00平方メートル
2階 61.00平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約39平方メートル



令和7年(ケ)第50号
令和7年5月2日受理
令和7年6月18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 | 銚田市勝下字台畑 |
| | 地 番 | 367番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 682.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市勝下字台畑367番地2 |
| | 家屋 番号 | 367番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.00平方メートル
2階 61.00平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件建物は、私が住居として使用しています。屋根にあるソーラーパネルは、本物件購入時から故障しており使えません。 車庫は、令和5年頃設置し私所有です。プレハブ物置はレンタルです。 水道は井戸を使用しています。 境界争いはありません。 地震による損傷は壁のひび割れ程度です。

(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、建物間取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。

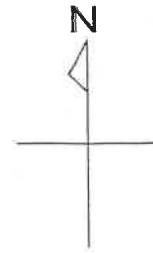
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月7日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月9日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年5月16日(金) 11:40-11:50	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年5月20日(火) 9:05-9:10	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領(登記建物は本建物のみ)
7年5月28日(水) 10:00-10:30	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年5月28日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
7年6月9日(月) 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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月9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>		

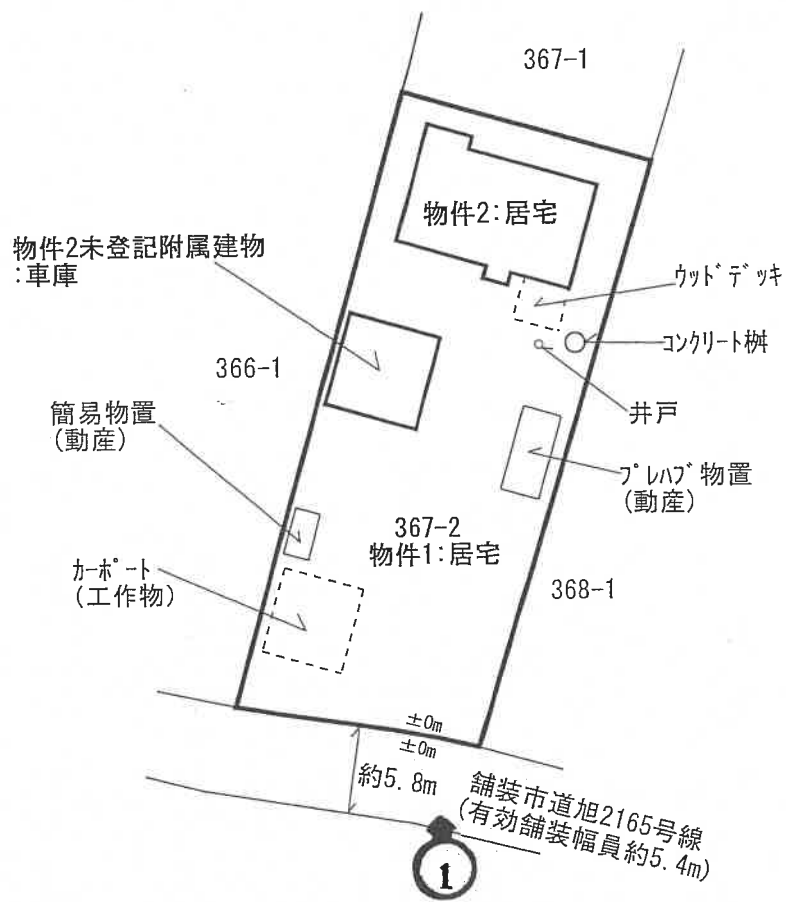
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第50号
銚田市勝下

←○写真撮影位置方向



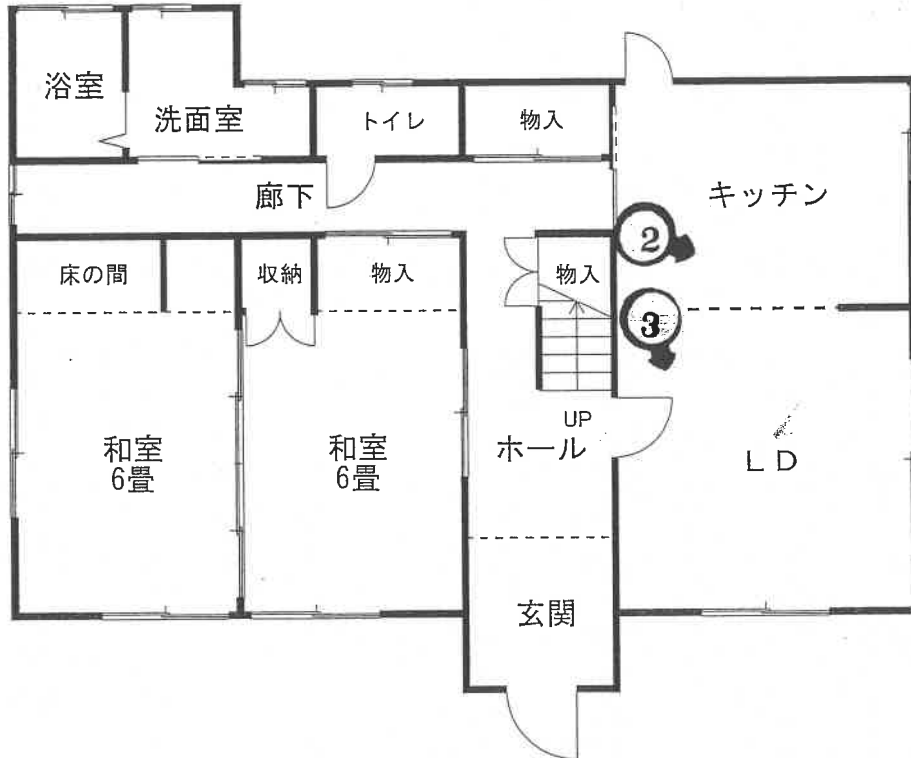
縮尺:約1/500

建物間取略図

物件2: 居宅
木造スレート葺2階建

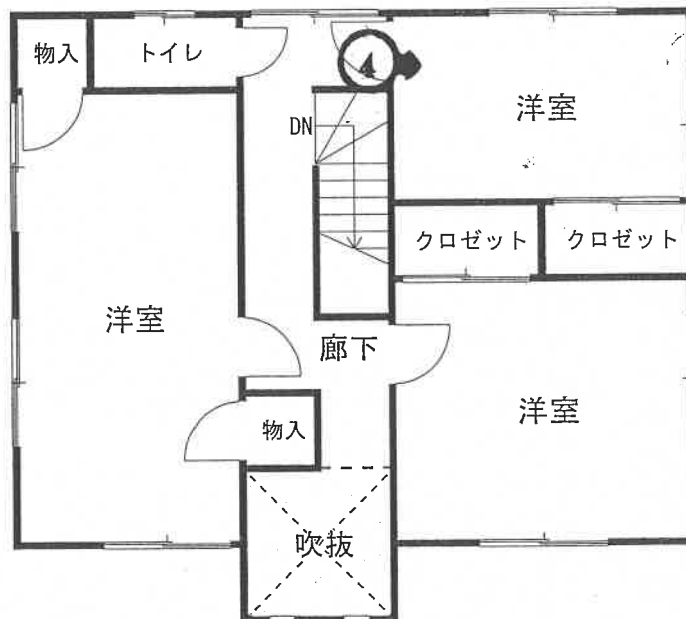
【1階】

←○写真撮影位置方向



床面積: 89.00m² (登記簿)

【2階】

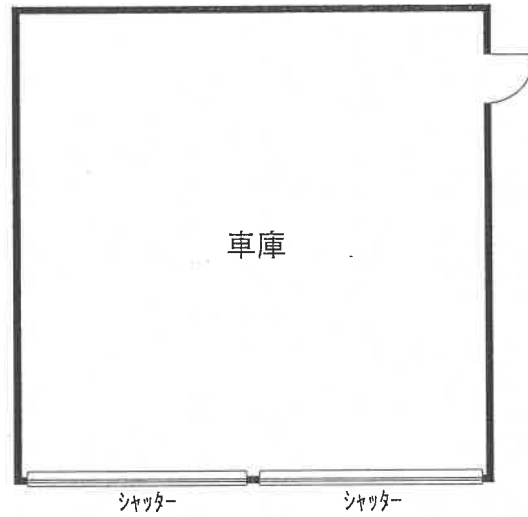


床面積: 61.00m² (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2未登記附属建物:車庫
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:約39㎡(概測)

縮尺:1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (ケ) 第 50号
令和 7年 5月 2日 受 命
令和 7年 5月28日 現地調査
令和 7年 6月 9日 現地調査
令和 7年 6月30日 評 価
令和 7年 6月30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 2, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 8 7 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の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

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	銚田市勝下字台畑 367番2 宅地 682.98m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	銚田市勝下字台畑367番地 2 367番2 居室 木造スレート葺2階建 1階 89.00m ² 2階 61.00m ²	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 未登記	車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約39m ²
特記事項			
特になし。			

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	物件1 - 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「徳宿」駅北東方、道路距離約6.6km 徒歩15分圏内にバス停はない。	
付近の状況	銚田市勝下地区内、国道51号線の東側、大規模農家の点在する農家集落地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定60% 指定200% なし 特になし。
画地条件	物件1 地積 : 公簿682.98㎡ 間口 : 約16m 奥行 : 約41m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 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	南側幅員約5.8m (有効約5.4m) 舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、物件2 (居宅) 及び未登記附属建物 (車庫) を所有し、その敷地として利用している。その他、プレハブ物置 (動産※レンタル)、簡易物置 (動産)、カーポート (工作物)、井戸がある。 【物件2の敷地利用範囲】物件1の全部 (法定地上権成立)	
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	特になし。
---------	-------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8年 2月20日新築 約29年 約4年
仕 様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 スレート瓦葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張、化粧合板敷目板張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設備 電気・給排水・衛生 ※屋根上にソーラーパネルがあるが、関係人より故障しており使用できないとの陳述がある。	
床面積（現況）	1階 89.00㎡ 2階 61.00㎡ 計 150.00㎡	
現況用途等	階層	地上2階建
	現況用途	居宅
	間取り	建物間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	大きく劣る	
建物の利用状況	本件所有者が居宅として使用占有している。	
特記事項	本件建物の室内（プレハブ物置含む）で、ペット犬（1匹）、猫（40匹）が飼われている。内壁仕上材、床、建具等の引っ掻き疵、糞尿による汚損、損傷のほか、強いペット臭がある。買受人は、リフォーム費用等の負担が高額となる可能性が高いので注意を要す。	

(附属建物1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(聴取) 令和 5年月日不詳新築 経過年数 約2年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛鉄板張 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 コンクリート叩
床面積(現況)	概測約39m ²
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 車庫 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物所有者が車庫として使用している。
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1の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,740	1.000	682.98	0.90	2,914,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田 (県) -1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/90.2 \approx 4,740\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲2.0 環境条件▲8.0

イ 個別格差：必要なし

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 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	150.00	0.069	1,449,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数29年，経済的全耐用年数33.0年，経済的残存耐用年数4.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率2% + (1 - 2%) × (経済的残存耐用年数4.0年 / 経済的全耐用年数33.0年)} × (1 - 観察減価50%) ≈ 0.069

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
	75,000	約39	0.300	878,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数2年，経済的全耐用年数8.0年，経済的残存耐用年数6.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価60%，残価率0%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数6.0年 / 経済的全耐用年数8.0年)} × (1-観察減価60%) = 0.300

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	1,449,000	878,000	2,327,000

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、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	2,914,000	0.35	法定地上権	1,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

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	2,914,000	-1,020,000	/	0.80	0.70	1,060,000
2	2,327,000	+1,020,000	1.00	0.80	0.70	1,870,000
一括価格 (合計)						2,930,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80

※取引の低調な郊外集落部にあり、建物についてはペットの多頭飼いによる損傷等が大きく有効需要の減退程度を考慮した。

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）-1

所 在：銚田市冷水字巽台1102番

価 格：4,300円/㎡（対前年変動率 -0.5%）

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島旭」駅6.3km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,173㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし
（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅が多い既存の農家集落地域

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
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



基準地
銚田(県)-1

対象不動産

最寄駅

銚田市

「地理院地図」
縮尺:1/30000

周辺見取図



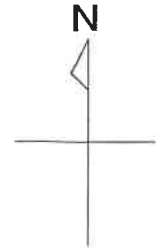
対象不動産

80m

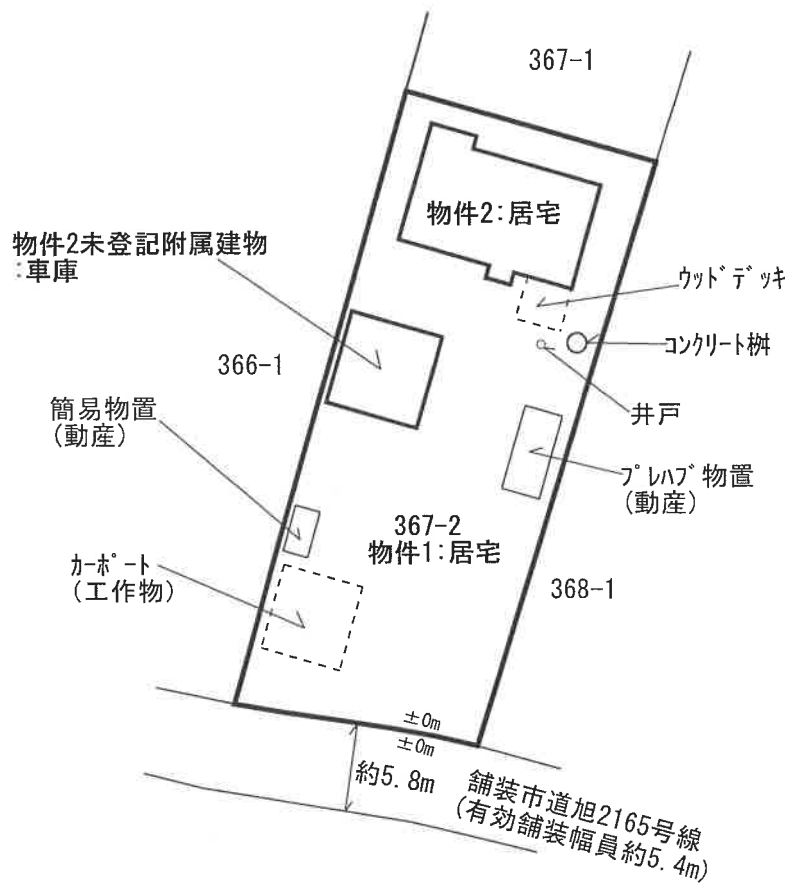
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



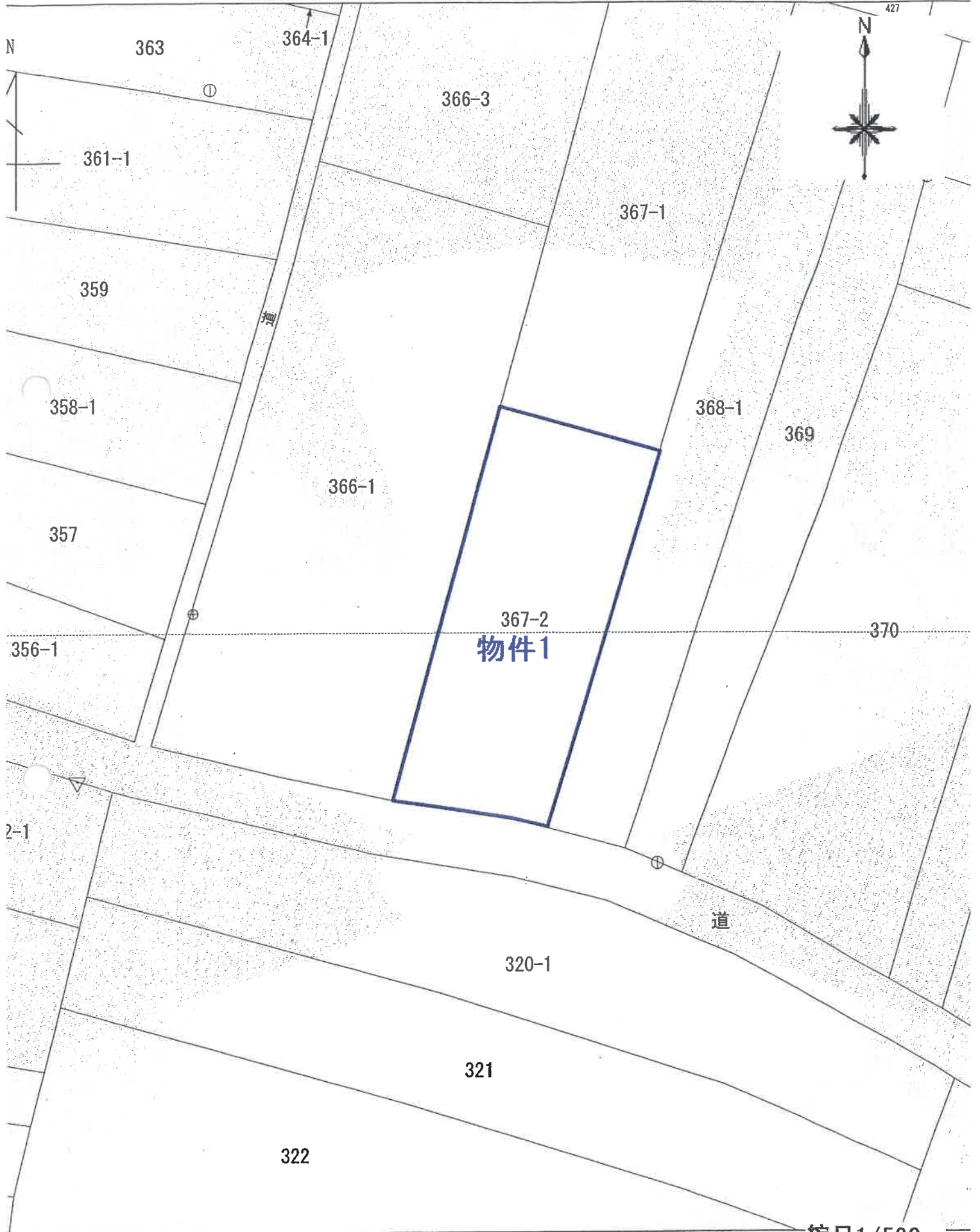
令和7年(ケ)第50号
銚田市勝下



縮尺:約1/500

公 図 写

(座標値種別：図上測)



(座標値種別：図上測定)

縮尺1/500

|地|

登記年月日：平成8年8月11日

整理番号 504486

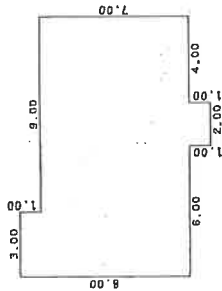
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 367番2

建物の所在 一勝島郡旭村勝下字臺畑367番地2

1階

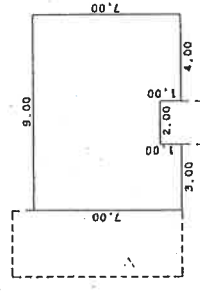


求積表

1.00 x 3.00 = 3.0000
 7.00 x 12.00 = 84.0000
 1.00 x 2.00 = 2.0000

合計 89.0000
 床面積 89.00 m²

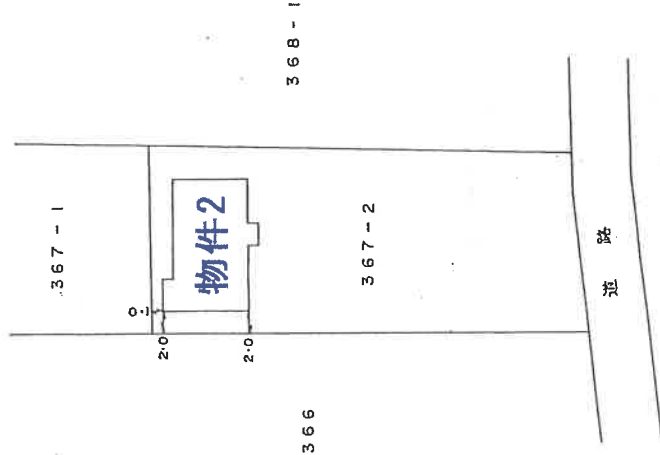
2階



求積表

6.00 x 9.00 = 54.0000
 1.00 x 4.00 = 4.0000
 1.00 x 3.00 = 3.0000

合計 61.0000
 床面積 61.00 m²



作製者

平成8年2月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H 8. 3. 11

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：M13841

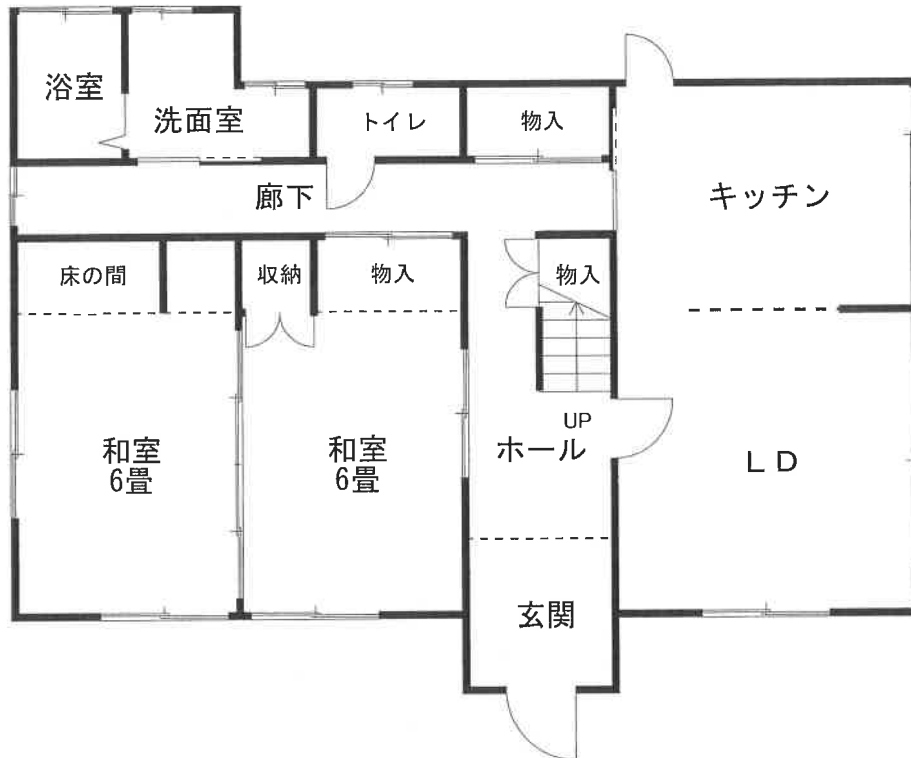
登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月19日 水戸地方事務所鹿嶋支局

建物間取略図

物件2: 住宅
木造スレート葺2階建

【1階】



床面積: 89.00m² (登記簿)

【2階】

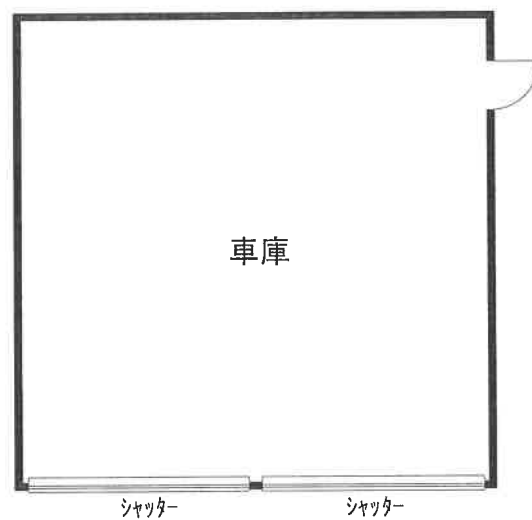


床面積: 61.00m² (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2未登記附属建物:車庫
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:約39㎡(概測)

縮尺:1/100