

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 | 笠間市笠間字堂ノ越 |
| | 地 番 | 2192番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字堂ノ越2192番地50 |
| | 家屋 番号 | 2192番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.00平方メートル
2階 43.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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, 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 | 笠間市笠間字堂ノ越 |
| | 地 番 | 2192番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字堂ノ越2192番地50 |
| | 家屋 番号 | 2192番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.00平方メートル
2階 43.00平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 51 号
令和 7 年 5 月 8 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出
（評価人 立川伸光）

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 | 笠間市笠間字堂ノ越 |
| | 地 番 | 2192番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字堂ノ越2192番地50 |
| | 家屋 番号 | 2192番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.00平方メートル
2階 43.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項																	
建物	物件2																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:																
	構造:																
	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
その他の事項	1. 外壁の一部(破風など)の劣化が進行している。 2. 玄関上がり框付近に床板等の破損(一見すると食害のような箇所もある。)が生じている。 3. 室内で猫を飼っていた様子があり、動物臭が感じられる。 4. 台所の床に傾斜が生じていると思われる。																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号											
	保管開始日	令和	年	月	日												
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に(は), (1) 所有者が使用(占有)しています。 (2) 新築(又は購入)以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 ただし、前の家主が転倒死しています。 (6) 1階和室の天井にシミがありますが、大工にみてもらったところ、通気口からの吹き込みが原因とのことでした。 <p style="text-align: right;">【回答書要旨】</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
(3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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び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。

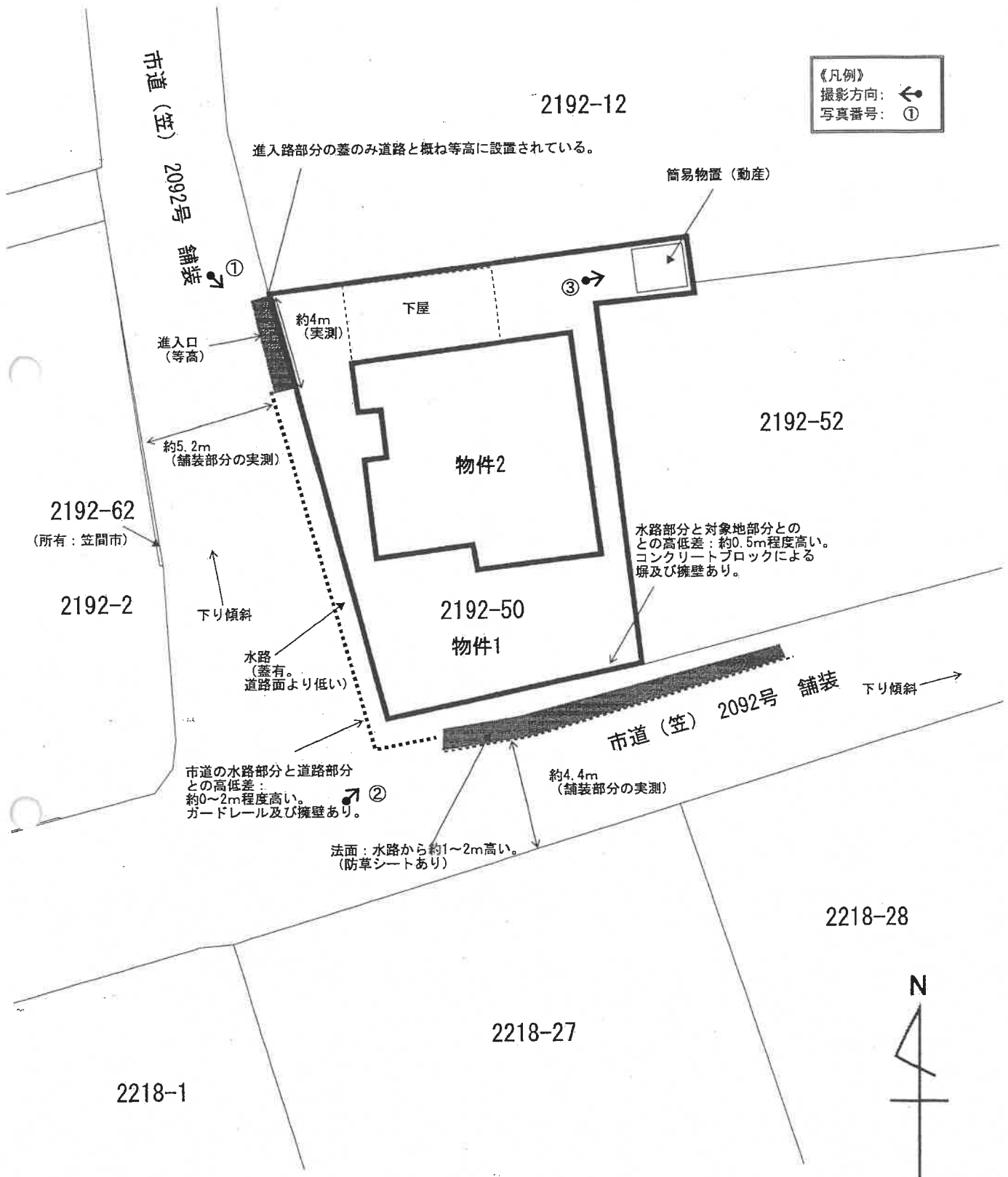
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月9日(金)	当庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年6月4日(水)	当庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年6月23日(月) 14:50-15:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
令和7年6月30日(月)	当庁	所有者宛事務連絡(郵送)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、Aに借用した鍵を用いて解錠し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>		

(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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第51号



※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。

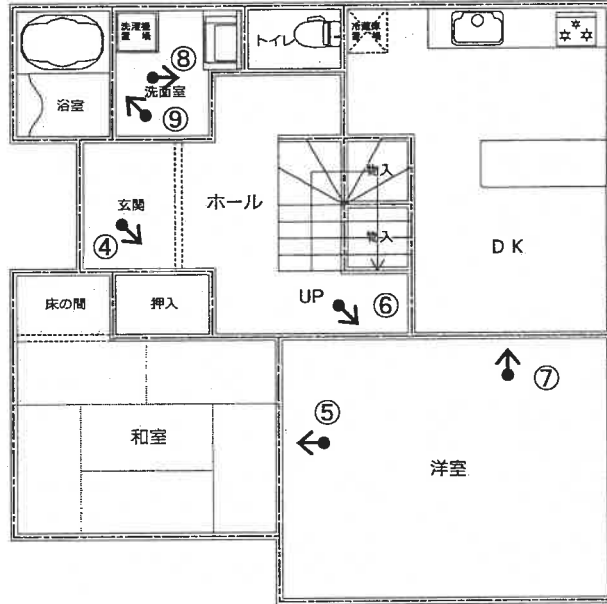
間取図

令和7年(ケ)第51号

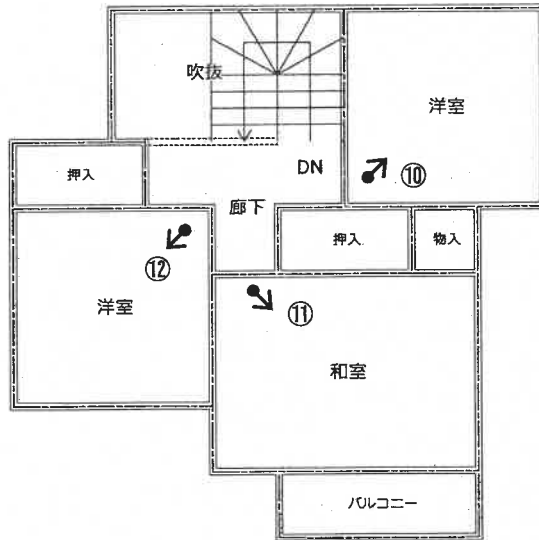
物件2: 居宅

木造スレート葺2階建

1階 75.00㎡(登記に同じ)



2階 43.00㎡(登記に同じ)



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

写真1



写真2



写真3



写真4

玄関部分の
破損箇所
(一見する
とシロアリ
などによる
食害跡にも
見える。)



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



令和 7年 (ケ) 第 51号
令和 7年 5月 8日 受 命
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月 1日 評 価
令和 7年 7月24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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 5 8 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	8 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金	7 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～2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の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笠間市笠間字堂ノ越 |
| | 地 番 | 2192番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字堂ノ越2192番地50 |
| | 家屋 番号 | 2192番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.00平方メートル
2階 43.00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	JR水戸線「笠間」駅南東方道路距離約1.3km 最寄バス停「やきもの通り」停留所北方道路距離約190m (徒歩約3分)	
付近の状況	ギャラリーロード背後に位置し、住宅、工房等が混在する住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 214.89㎡ 間口 : 約18.2m (実際の進入路部分は約4m※) 奥行 : 約10.8m~17.2m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と水路を介して0~2m高く接する※ 接面道路との関係: 角地 ※詳細については土地建物位置関係図参照	
接面道路の状況	西約5.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)※ 南約4.4m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)※ ※舗装部分の実測。実際の通行可能部分と物件1の間に水路あり(土地建物位置関係図参照)。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり (公共枿はあるが、接続していない)。浄化槽あり。 (注) 供給処理施設における「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	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・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。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。	

特 記 事 項	・本件土地上に簡易物置（動産）が存する。また、浄化槽のコンクリート部分に罅割れが見られた。
---------	---

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) 昭和63年 4月10日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス貼、塗壁等 天井 ビニールクロス貼、杉板敷目貼等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅（空き家）の用途に使用している。
特記事項	①屋根及び外壁部分、軒部分に全体的に経年劣化による傷み、汚れが見られる。特に木造の破風部分の傷み及び屋根の傷みが目立つ。また、ベランダ部分には錆が見られた。内装についても、壁や床、建具に全体的に経年劣化による汚れ、傷み、変色等が見られる。クロスの一部には破れが見られた。また、1F玄関の床、台所の調理場床、カウンター天板の傷みが目立つほか、台所床については傾きが感じられる箇所があった。設備については、時期は不明であるが、キッチン設備、洗面台、浴室等にリフォームした形跡が見られるが、全体的に汚れ、傷みが見られる。トイレはやや旧式化しており、汚れも見られた。 ②茨城県土木部建築指導課県央建築指導室において、当該建物について建築確認を受けたかどうか調査したが、建築確認申請（昭和62年11月9日・笠197号・主要用途：住宅・工事種別：新築）はあるが、検査済の記録を確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	17,200	0.744	214.89	0.70		1,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笠間-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 23,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.6/100 & \times 100/99 & \times 100/139 & = & 17,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位▲1

◇地域格差：環境条件+45 街路条件▲4

イ 個別格差：形状▲5 道路高低差▲20 角地+3 浄化槽▲5

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 建物価格（物件2）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	280,000	118.00		0.010	330,000

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。

エ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価80%、残価率5%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}80\%) \doteq 0.010$$

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 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	1,920,000	0.35	法定地上権	670,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
1	1,920,000	-670,000	/	1.00	0.70	-	880,000
2	330,000	+670,000	1.00	1.00	0.70	0	700,000
一括価格（合計）							1,580,000

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笠間-1

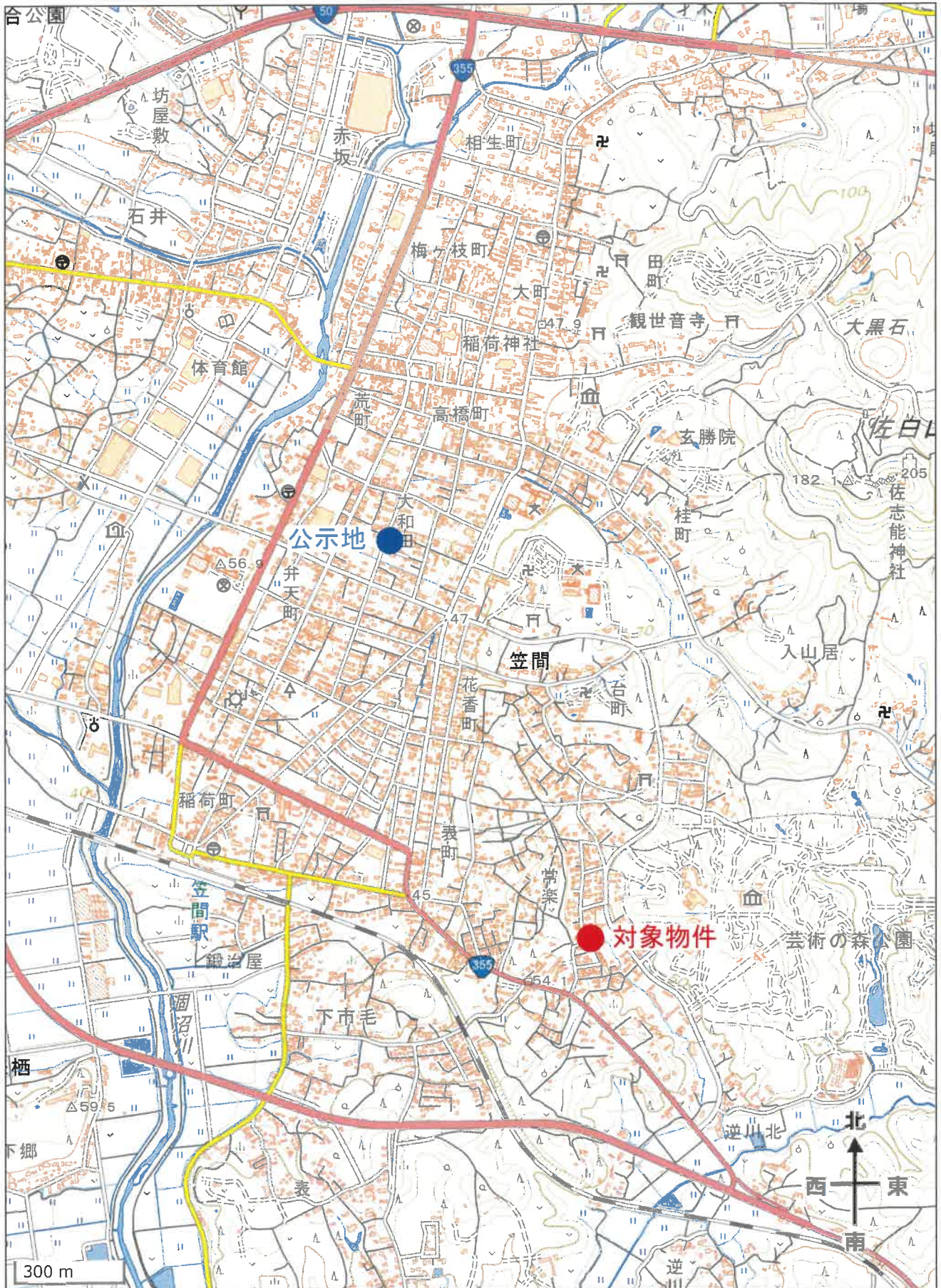
所 在：笠間市笠間字大和田 1 5 0 5 番 2
地 目：宅 地
価 格：23,700円／m²（対前年変動率 -0.80%）
位 置：J R水戸線笠間駅の北東方・道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：258m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西4.0m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

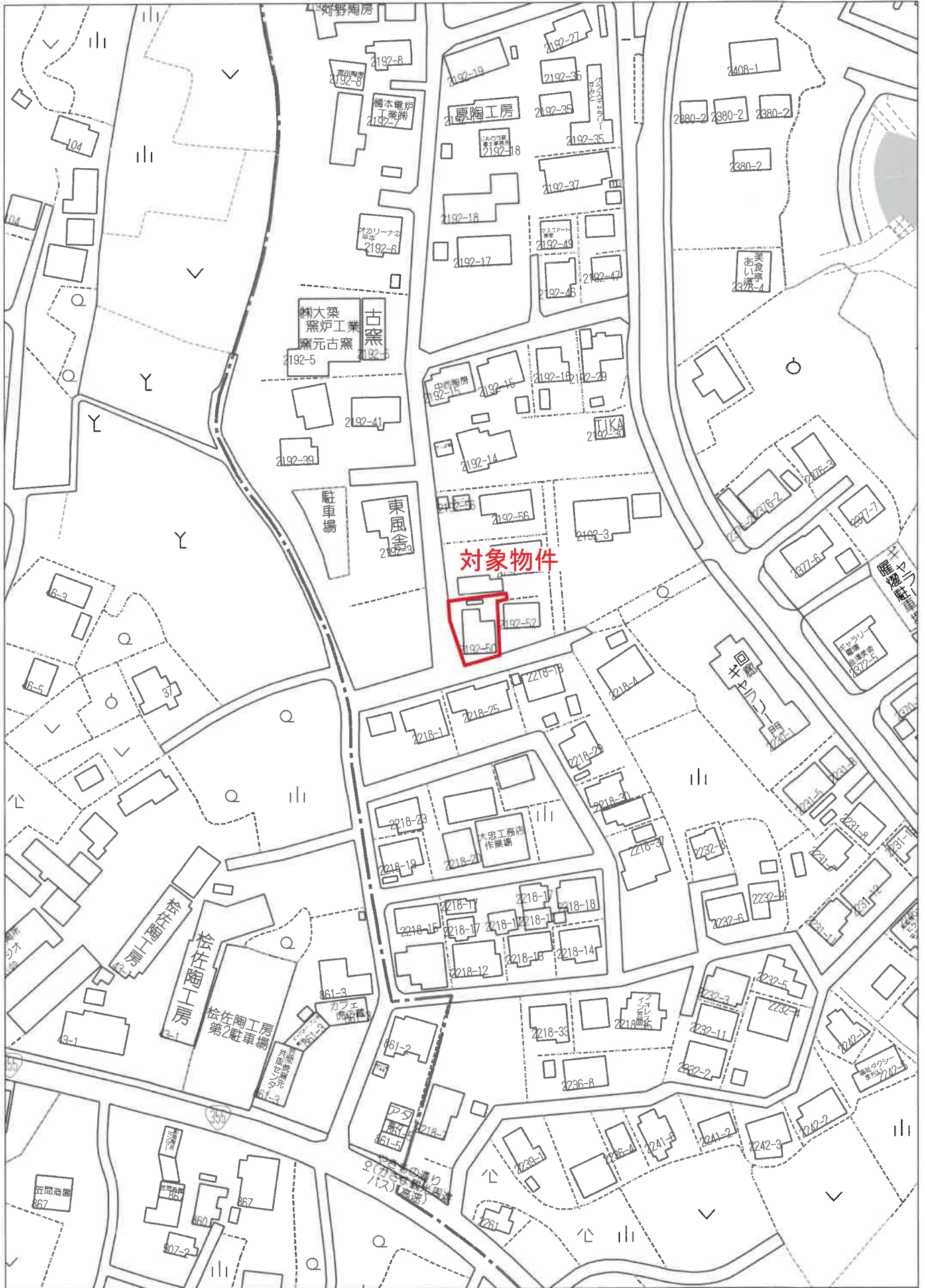
物件位置図



S=1:15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



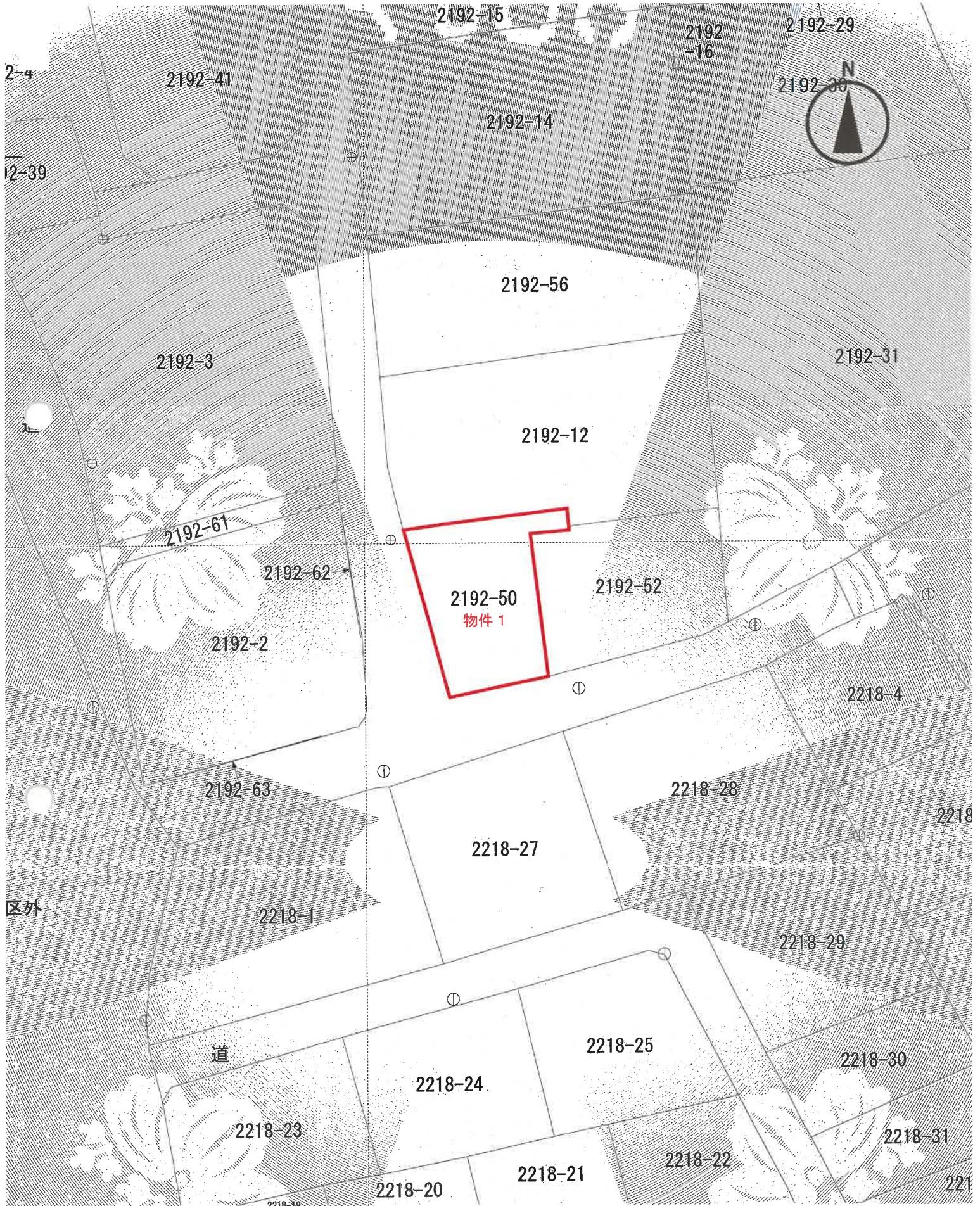
対象物件

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 圖 寫



建物図面写

登記年月日：昭和63年4月30日

整理番号 001958

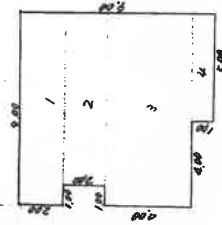
各階平面図

家屋番号 2192番50

建物平面図

建物の所在 笠岡市笠岡字堂ノ越2192番地50

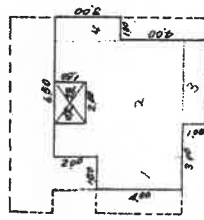
1 階



- 1 9.00 × 2.00 = 18.00
- 2 8.00 × 2.00 = 16.00
- 3 9.00 × 4.00 = 36.00
- 4 5.00 × 1.00 = 5.00

計 = 75.00
床面積 = 75.00㎡

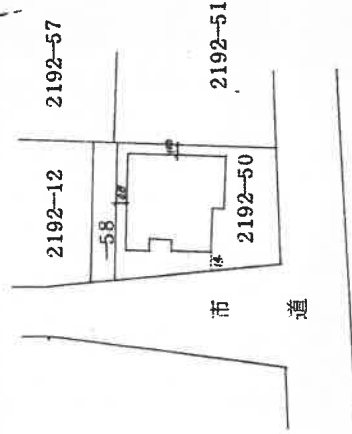
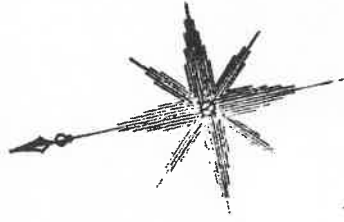
2 階



- 1 4.00 × 1.50 = 6.00
- 2 6.00 × 5.50 = 33.00
- 3 4.00 × 1.00 = 4.00
- 4 3.00 × 1.00 = 3.00

計 = 46.00
吹抜 2.00×1.50(-) = 3.00
床面積 = 43.00㎡

S/63.4.30



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土庫家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月17日

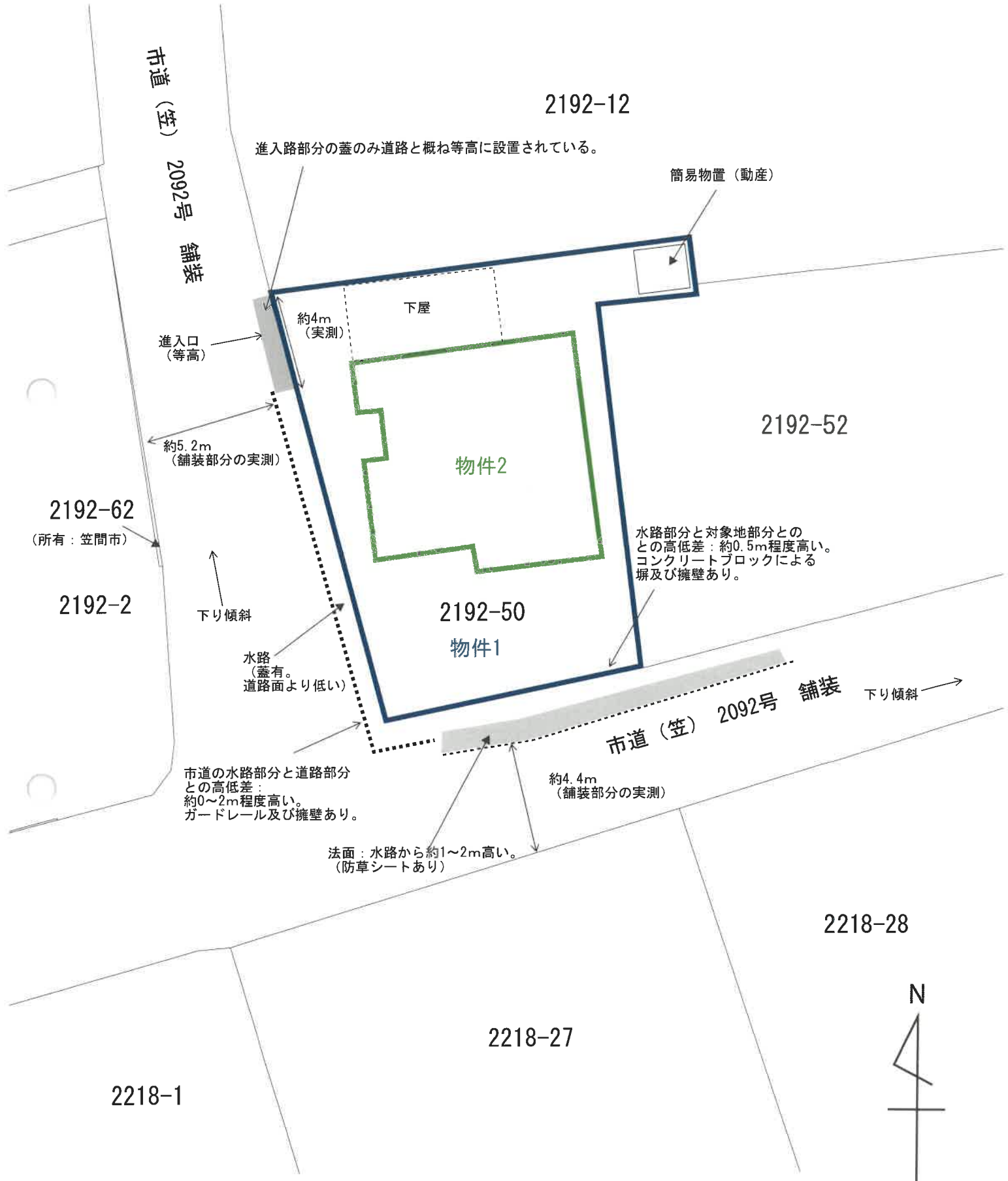
水戸地方事務所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第51号



※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。

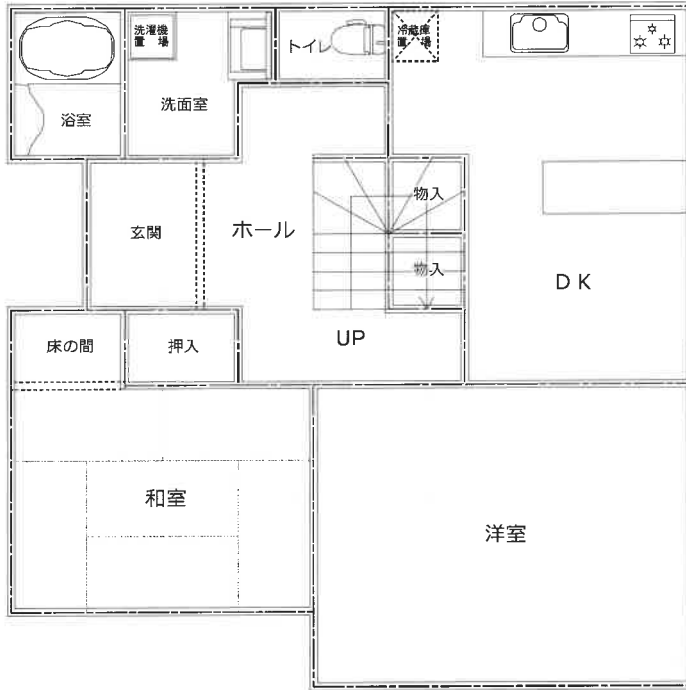
間取図

令和7年(ケ)第51号

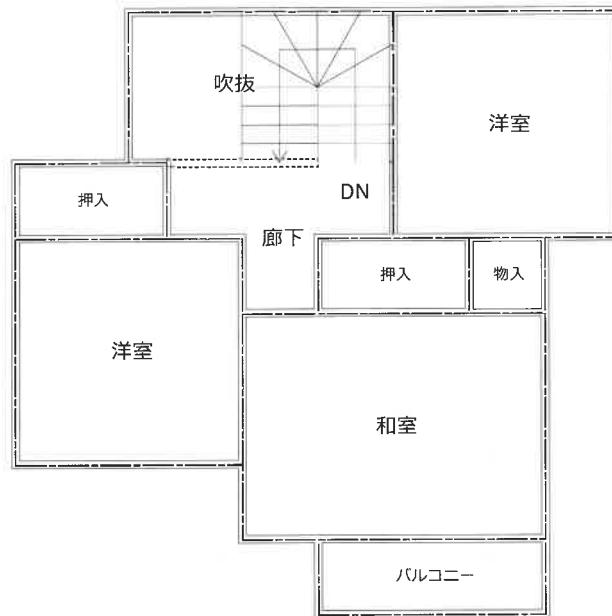
物件2: 居宅

木造スレート葺2階建

1階 75.00 m²(登記に同じ)



2階 43.00 m²(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先