

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 | 銚田市大蔵字唯砂 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市大蔵字唯砂 1 4 1 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 2 . 2 3 平方メートル
3階 4 2 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1419番1)を通行のため利用している。

《 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 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1419番7
地 目 宅地
地 積 107.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚田市大蔵字唯砂1419番地7
家屋 番号 1419番7
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第66号
令和7年6月9日受理
令和7年7月9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 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1419番7
地 目 宅地
地 積 107.67平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 銚田市大蔵字唯砂1419番地7
家屋 番号 1419番7
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	Bが本件建物を住居として使用しています。本件建物B持分が私の本件土地を使用する関係は無償です。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。
■ B (共有者)	私が本件建物を住居として使用しています。平成23年に屋上にソーラーパネルを設置し現在支払中です。本件建物はオール電化です。 ここには水道は通っておらず本件土地内にある井戸を使用しています。

(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6月9日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年6月11日(水) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
7年7月2日(水) 9:45-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(A、B面談)、立入調査、写真撮影
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>		

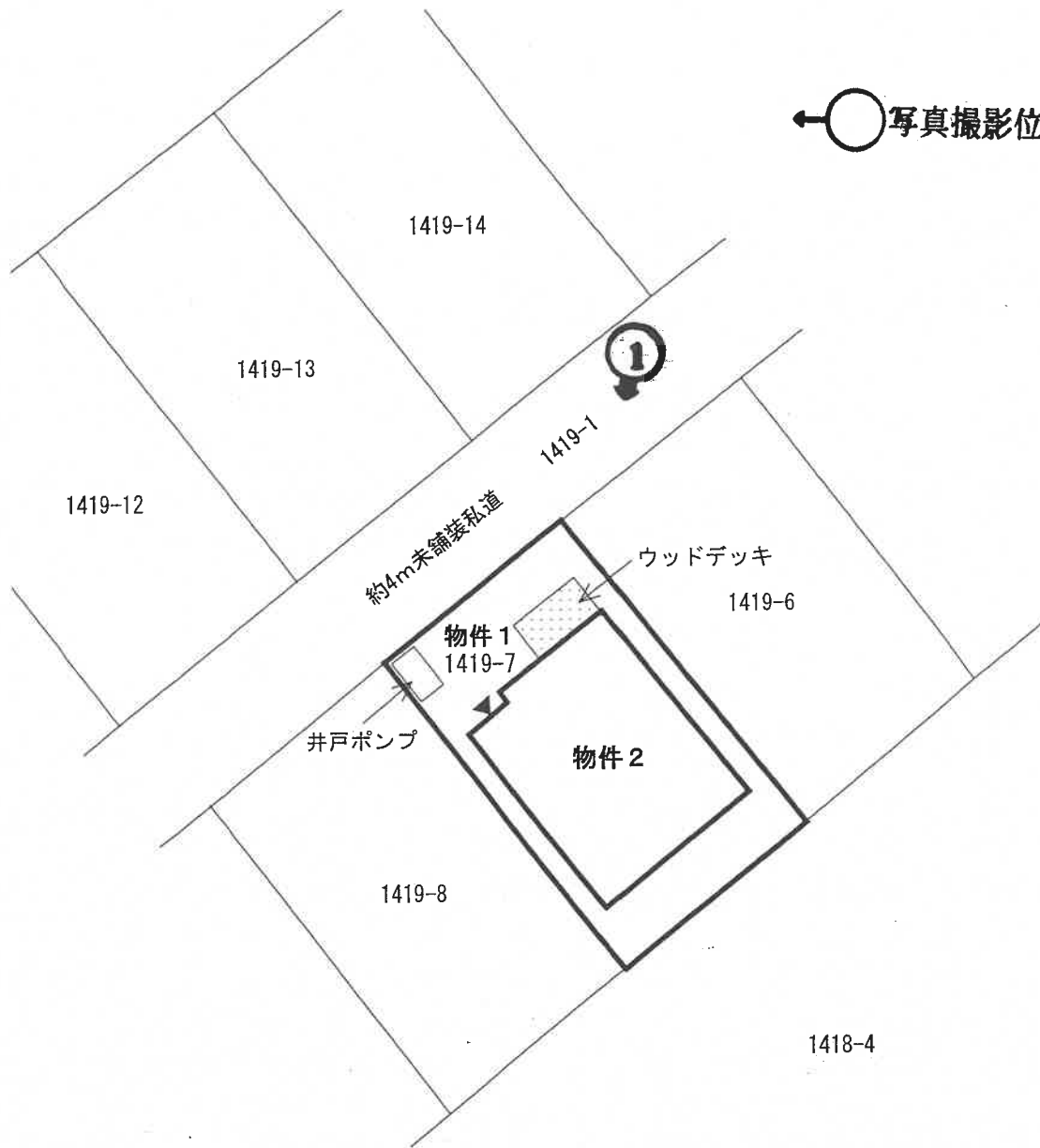
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)66号
物件番号	1・2



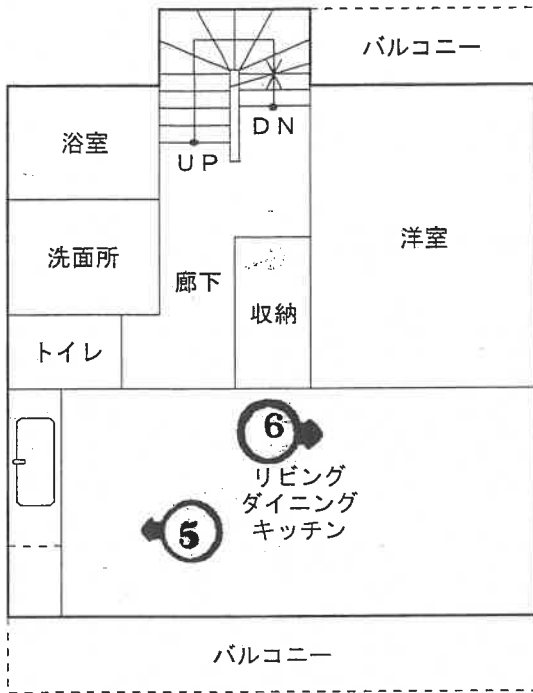
← 写真撮影位置方向



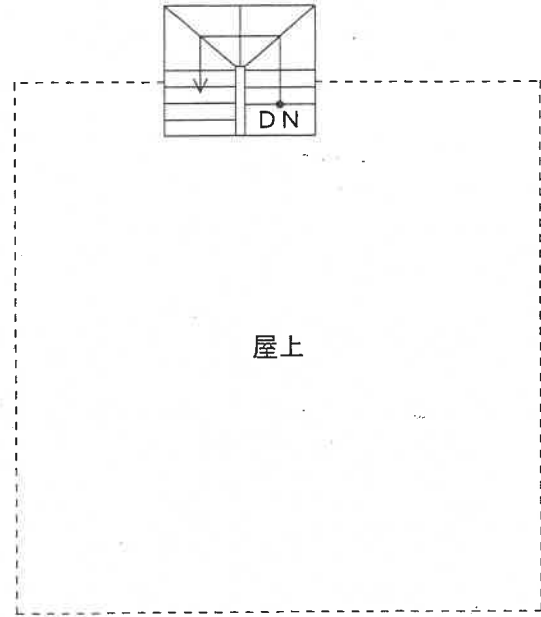
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

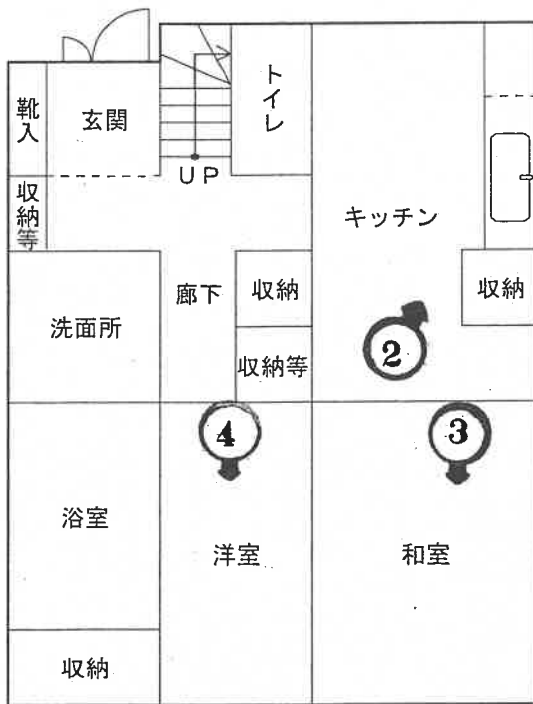
事件番号	7年(ケ)66号
物件番号	2



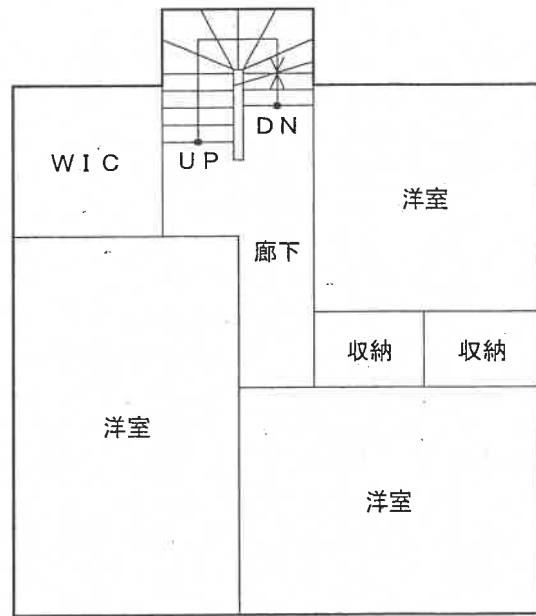
2階 床面積：42.23㎡



← 写真撮影位置方向



1階 床面積：51.34㎡



3階 床面積：42.23㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



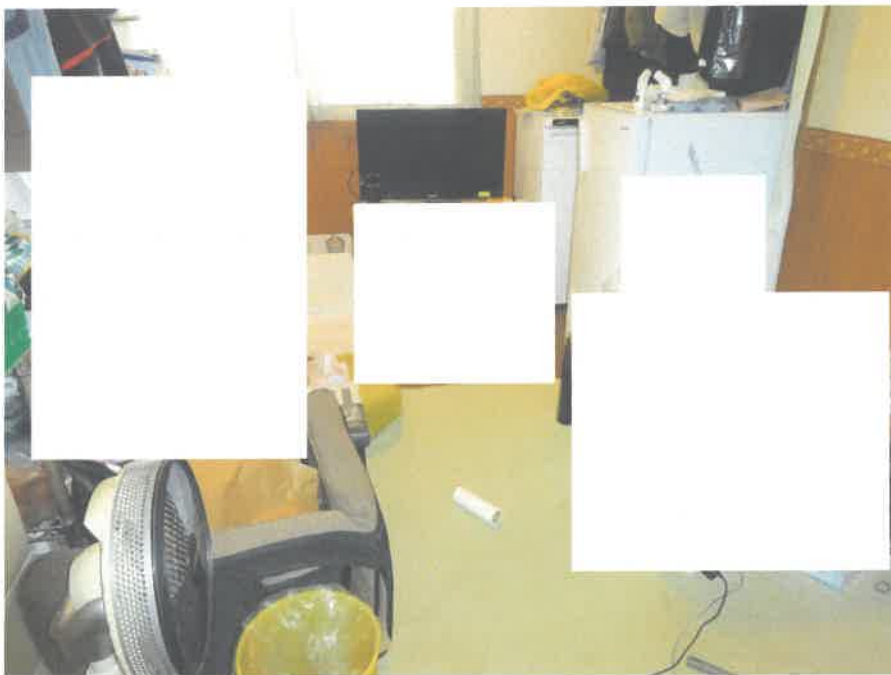
(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

令和 7年 (ケ) 第 66号
令和 7年 6月 9日 受 命
令和 7年 7月 2日 現地調査
令和 7年 7月 3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
佐野 俊夫

第1 評価額

一 括 価 格		
金 720,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	240,000円
物件2 (建物)	金	480,000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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	

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「大洋」駅の西方・道路距離約800m	
付近の状況	田や畑が広がる中に戸建住宅、事業所等が介在する道路がやや狭隘な地域。	
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 用途地域 建ぺい率 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 銚田市立地適正化計画
画地条件	地積 : 107.67㎡（登記簿） 間口 : 約8m 奥行 : 約14m（法務局備付地図より） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側約4m未舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路） （※）行き止まり道路 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県鹿行県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし（井戸利用／関係人陳述） 都市ガス : なし 下水道 : なし （注1）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、通常のコスト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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特記事項	<p>①本件では接面私道（1419番1）が売却対象外であるため、道路の通行や掘削等の際には地権者の承諾が必要となる。</p> <p>②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物	
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 9年 3月24日新築 約28年 満了
仕様	構造 木造 屋根 陸屋根 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス、合板等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。	
床面積（現況）	1階 51.34㎡（登記簿） 2階 42.23㎡（登記簿） 3階 42.23㎡（登記簿） 計 135.80㎡	
現況用途等	階層 地上3階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり (屋上に階段室あり)	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（以下を目視で確認した） ・外壁や床等の汚れ ・建具等の損傷（室内でペットを飼育していた／関係人陳述）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特記事項	<p>①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 平成8年9月30日 鹿特530号 専用住宅／新築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より）</p> <p>②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。</p> <p>③屋根に太陽光発電システムが存する。所有権が留保されているか否かは不明で所有権自体判然としないため、再調達原価には同システムの価額は含めないものと判断した。 また、所有者との調整の必要性や、場合によっては、同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当要因に係る減価を後記市場性修正にて考慮した。</p>
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,510	1.01	107.67	0.80	650,000

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
 $9,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/104.0 \times 100/114.6 = 7,510\text{円}/\text{m}^2$

◇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+4

◇地域格差：街路条件+5.0 交通・接近条件▲1.0 画地条件+5.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：方位+1

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	135.80	0.02	620,000

ア 再調達原価 : 230,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 135.80㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率3%、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3% + (1-3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.02

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 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	650,000	0.35 法定地上権	230,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	650,000	-230,000	1.00	0.80	0.70	240,000
2	620,000	+230,000	1.00	0.80	0.70	480,000
一括価格 (合計)						720,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・ 接面私道が売却対象外である
 - ・ 太陽光発電システムの所有権が判然としない
- 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。
- (※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 銚田(県)-2

所 在：銚田市汲上字八丁2618番26

価 格：9,000円/㎡

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅1km

価格時点：令和6年7月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西側4.2m私道

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：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 仮名一覧表

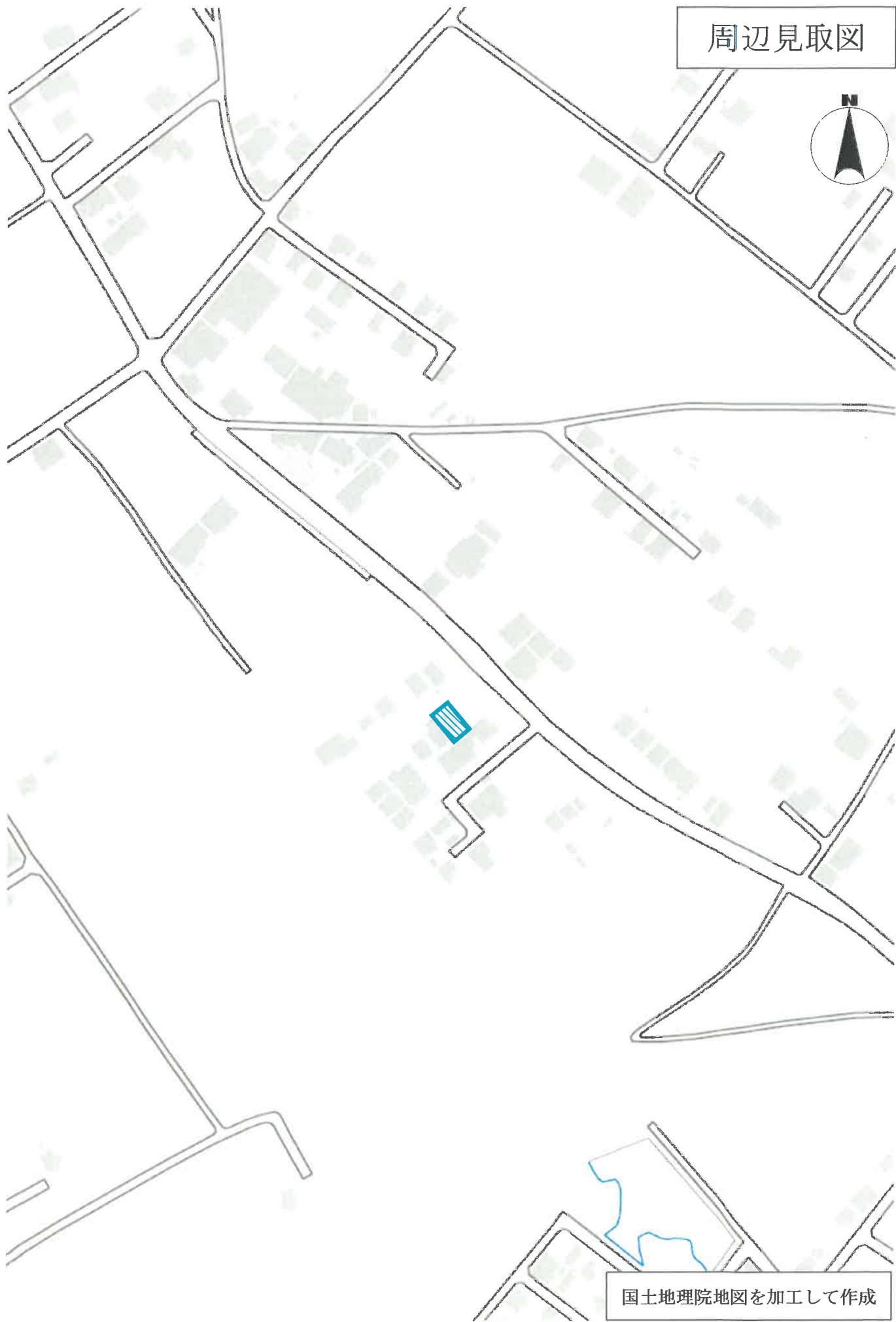
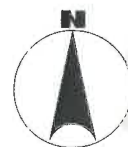
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1419番7
地 目 宅地
地 積 107.67平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 銚田市大蔵字唯砂1419番地7
家屋 番号 1419番7
種 類 居宅
構 造 木造陸屋根3階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 42.23平方メートル
3階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



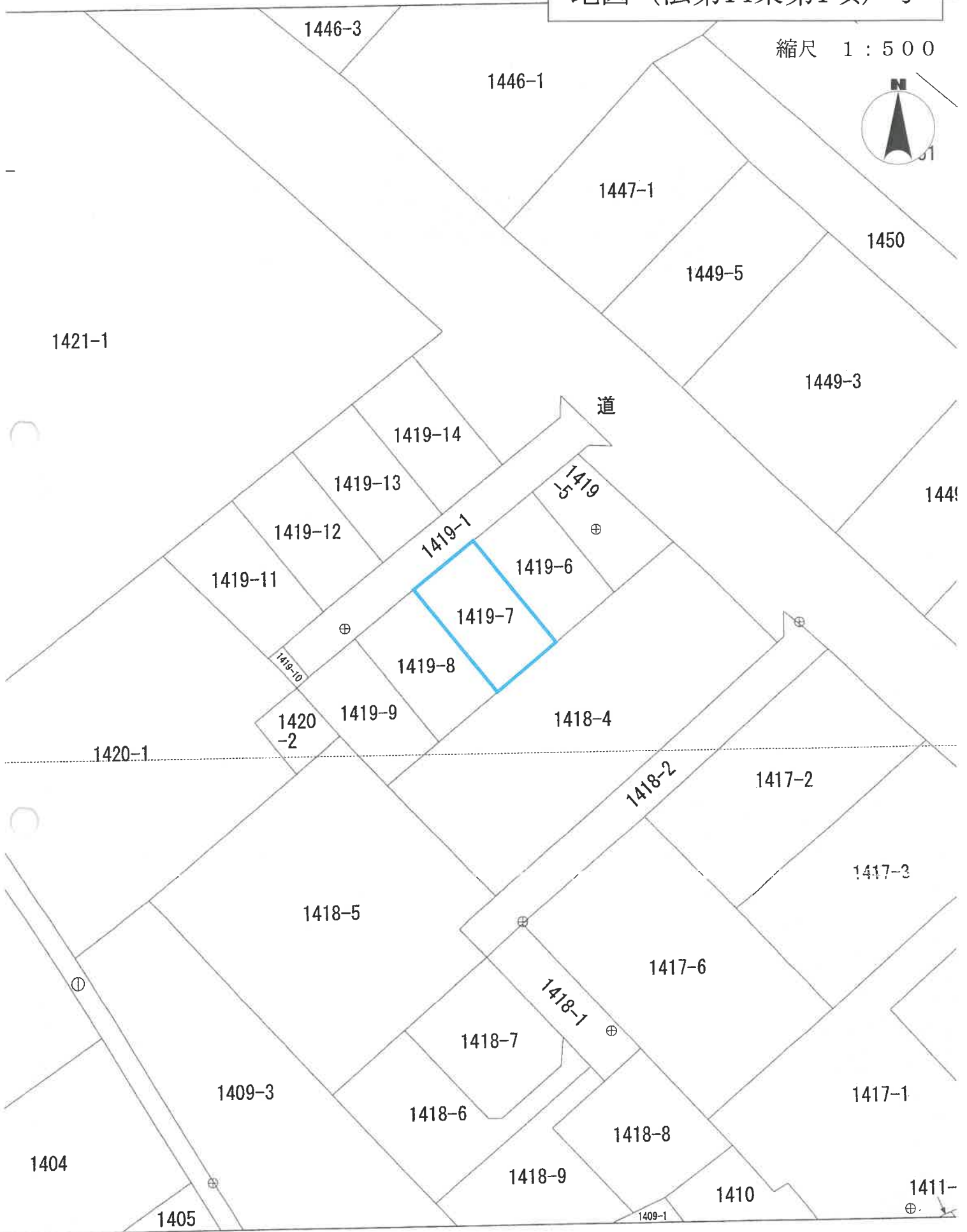
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



建物図面・各階平面図写

整理番号 502649

各階平面図

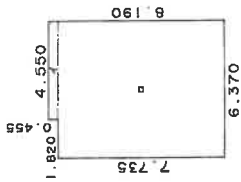
1419-7

家屋番号

建物の所在 鹿島郡大津村大蔵字唯砂 1419 番地 7

単位 = メートル

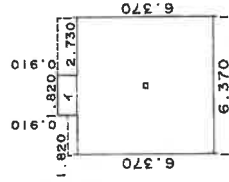
1 階



求積表

イ	0.455 X 4.550	=	2.070250
ロ	7.735 X 6.370	=	49.271950
合計			51.342200
床面積			51.34 ㎡

2階3階各階同型



求積表

イ	0.910 X 1.820	=	1.656200
ロ	6.370 X 6.370	=	40.576900
合計			42.233100
床面積			42.23 ㎡



(長源納)

(日調連12)

A3版をA4版に縮小

製作者

9年3月25日(作製)

縮尺 1/250

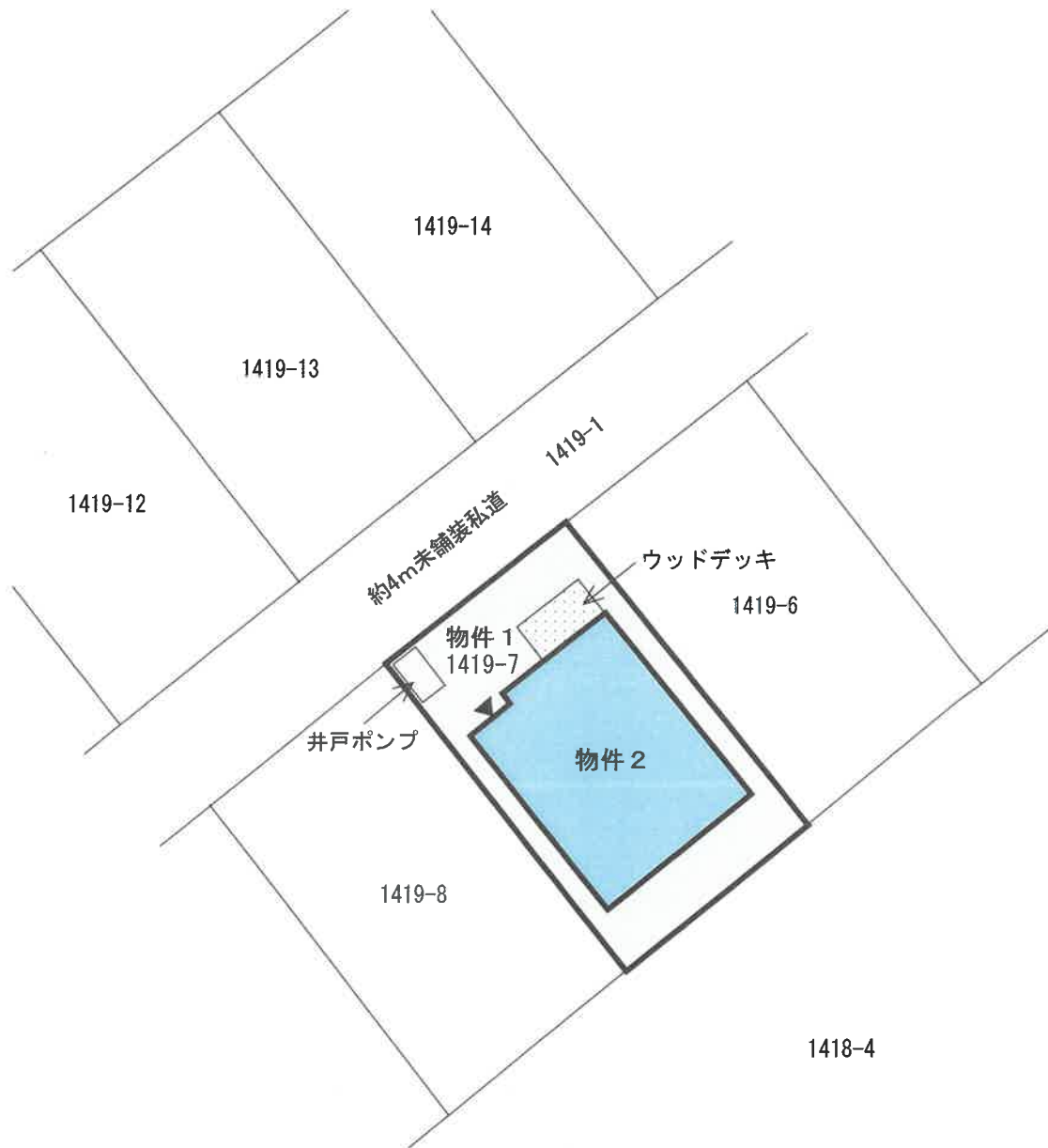
申請人

H 9、4、3

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

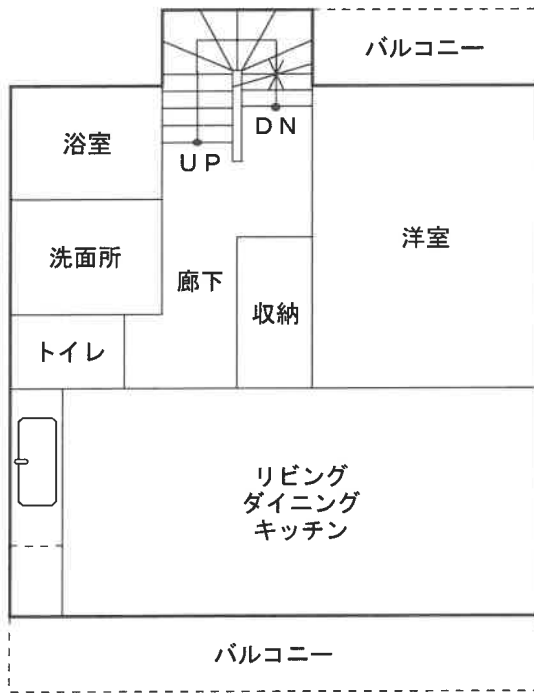
事件番号	7年(ケ)66号
物件番号	1・2



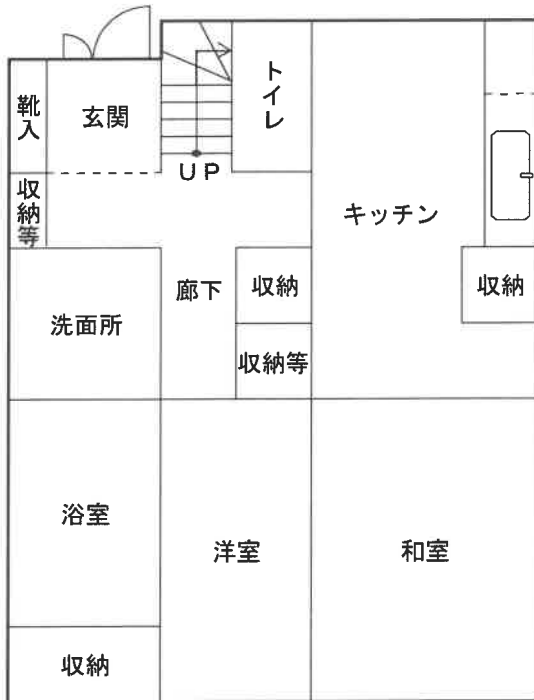
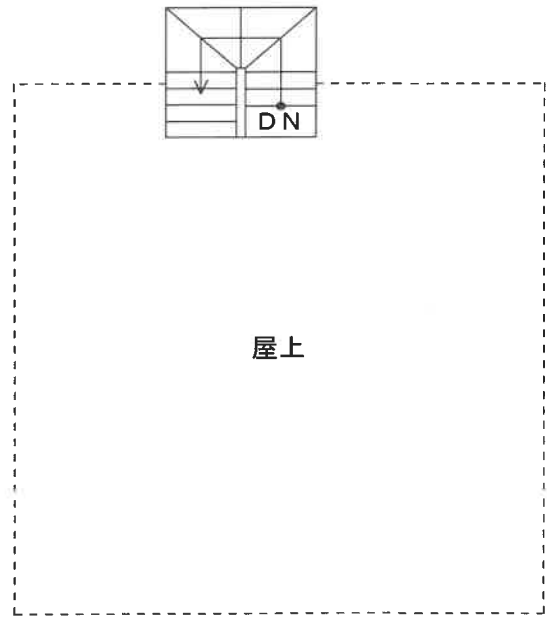
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

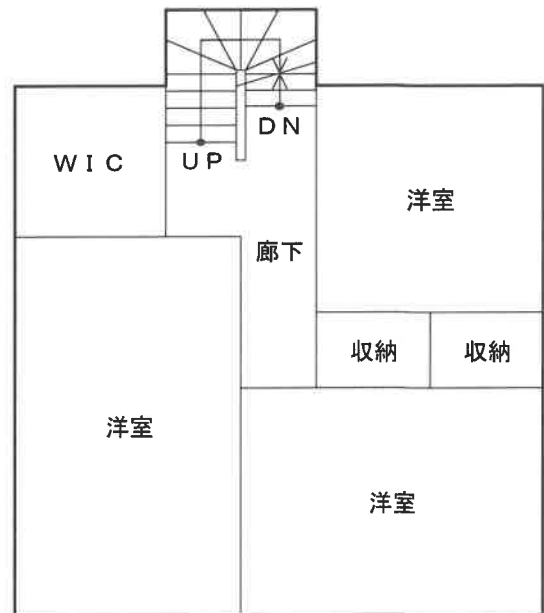
事件番号	7年(ケ)66号
物件番号	2



2階 床面積：42.23㎡



1階 床面積：51.34㎡



3階 床面積：42.23㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。