

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3月 6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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17日 午後 5時00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 1月 7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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 720, 000 9, 376, 000	一括	2, 344, 000	173, 601	0
1	900, 000				
2	10, 820, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 銚田市常磐字合戦場 |
| | 地 番 | 1 6 3 8 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市常磐字合戦場 1 6 3 8 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 3 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 3 8 平方メートル
2 階 6 2 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月18日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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A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1638番1)の一部を進路として利用している。

《 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

1 所 在 銚田市常磐字合戦場
地 番 1 6 3 8 番 3 2
地 目 宅地
地 積 4 0 2 . 7 7 平方メートル

所有者 C

2 所 在 銚田市常磐字合戦場1 6 3 8 番地3 2
家屋 番号 1 6 3 8 番 3 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 1 0 2 . 3 8 平方メートル
2階 6 2 . 6 0 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9号
令和7年3月11日受理
令和7年4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 銚田市常磐字合戦場

地 番 1 6 3 8 番 3 2

地 目 宅地

地 積 4 0 2 . 7 7 平方メートル

所有者 C

2 所 在 銚田市常磐字合戦場 1 6 3 8 番地 3 2

家屋 番号 1 6 3 8 番 3 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 2 . 3 8 平方メートル

2 階 6 2 . 6 0 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

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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本建物の屋根にソーラーパネルがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 [支部 平成 年()第 号		
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		■A、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(■A (占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成30年6月20日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の	契約日	平成30年6月20日 (本件建物建築年月日) 頃	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (建物共有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 本件敷地及びB持分は無償で使用しています。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。
☒ C (土地所有者)	本件建物敷地として私所有地を無償で貸しています。

(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。
- 本件物件を使用するに際し、目的外土地（地番1638番1）の一部を進入路として使用している。

(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3月12日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月12日(水) :-:	執行官室(文書)	A、B、C宛て照会
7年4月1日(火) 9:50-10:30	物件所在地	物件特定、占有調査(A、C面談)、立入調査、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。 ☐		

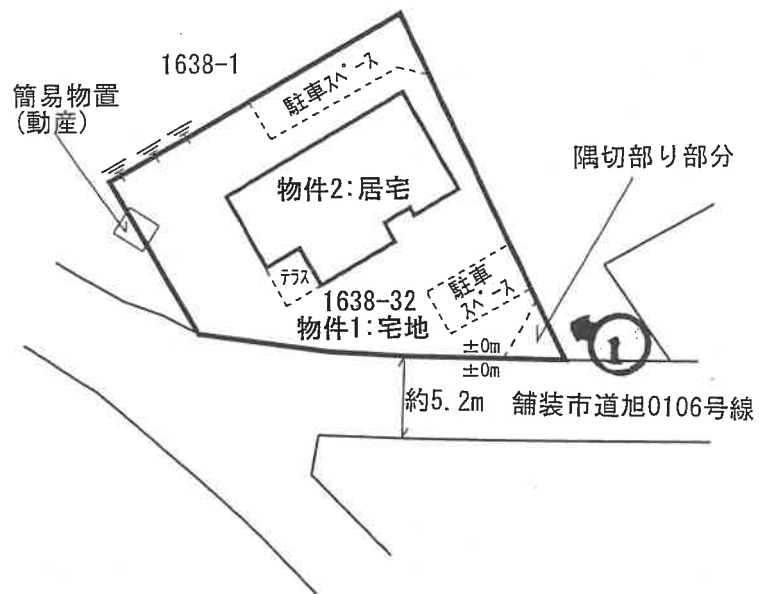
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第9号
銚田市常磐



←○写真撮影位置方向



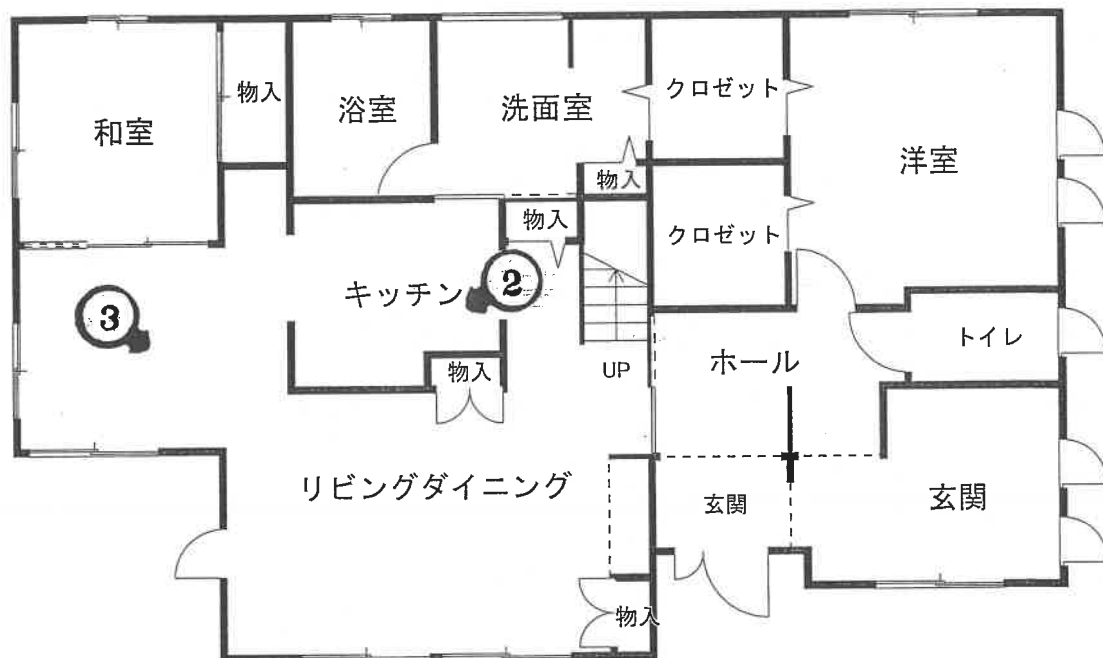
縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件2: 居宅
軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2階建

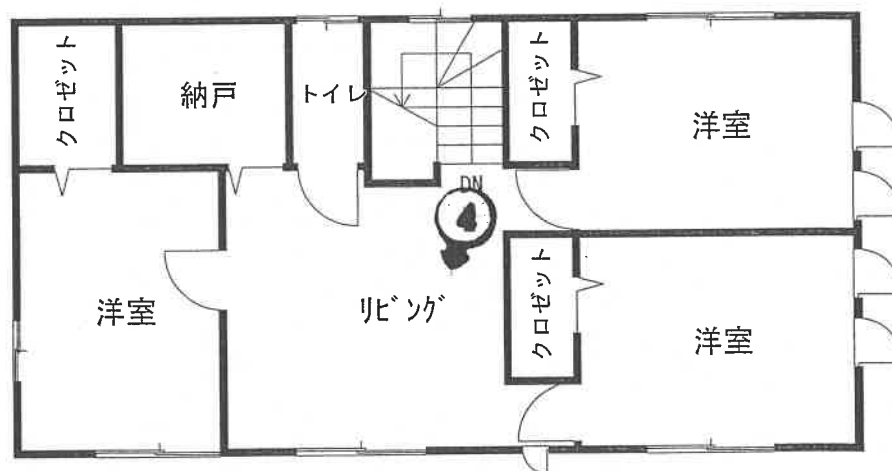
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積: 102.38㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 62.60㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 9号
令和 7年 3月11日 受 命
令和 7年 4月 1日 現地調査
令和 7年 5月23日 評 価
令和 7年 5月23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 11,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 900,000円
物件2（建物）	金 10,820,000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	銚田市常磐字合戦場 1 6 3 8 番 3 2 宅 地 402.77m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者 共有持分 共有者 共有持分	銚田市常磐字合戦場 1 6 3 8 番地 3 2 1 6 3 8 番 3 2 居 宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラー パネルぶき 2 階建 1階 102.38m ² 2階 62.60m ² A 2分の1 B 2分の1	
特記事項			
本件土地・建物を使用するに際し、目的外土地（1638番1）の一部を進入路として使用している。買受人は、当該部分につき当然には使用できないので注意を要す。			

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」駅の北東方、道路距離約3.4km 徒歩15分圏内にバス停はない。	
付 近 の 状 況	銚田市常磐地区内、国道51号線西側背後に農家住宅等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402.77㎡ 間口 : 約24m 奥行 : 最大約22m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦、北西側法地含む。 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	南約5.2m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	使用借権に基づき、建物共有者らが物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。南東側の一部が隅切りとなっている。その他、隣接地(1638番1)に跨って簡易物置(動産)が置かれている。 【物件2の敷地利用範囲】物件1の全部(使用借権)	
供給処理施設	上水道:あり 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	○本件土地・建物を使用するに際し、進入路として隣接の目的外土地（1638番1）の一部を使用している。買受人は、当該部分につき当然には使用できないので注意を要す。なお当該要因については、個別格差修正等で考慮した。 【目的外土地の登記事項】 所在・地番：銚田市常磐字合戦場1638番1 地 目：宅地 地 積：3,733.86㎡ 所 有 者：C
---------	---

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) 平成30年 6月20日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約23年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2階建 屋 根 かわら・ソーラーパネルぶき 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 ビニールクロス張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生 ※太陽光発電システムは、屋根材一体型のため付合物として評価した。
床面積（現況）	1階102.38㎡ 2階 62.60㎡ 計 164.98㎡
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	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者Aが居住して居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	○建築確認（年月日：H30.2.13、番号：2017CA-0857H）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,590	0.744	402.77	0.90		1,777,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鉾田-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,790\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/103.0 \div 6,590\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+3.0

イ 個別格差：画地条件(形状等▲7 ※隅切り含む。)

その他条件(市道側に進入口の開設等を要する。▲20)

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	250,000	164.98		0.464	19,138,000

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7年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数23.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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23.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
 ×(1－観察減価40%)÷0.464

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	1,777,000	0.10	使用借権	178,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	1,777,000	-178,000		0.80	0.70	900,000
2	19,138,000	+178,000	1.00	0.80	0.70	10,820,000
一括価格（合計）						11,720,000

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

※取引の低調な集落部にあつて、市場性の限定される品等上位の建物付であること、また接面市道沿いに進入口がなく開設を要すること等から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 鉾田-1

所 在：鉾田市子生字葉秋上840番44

価 格：6,790円／ m^2 （対前年変動率 -0.4%）

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島旭」約2.7km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：437 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60%，容積率200%）

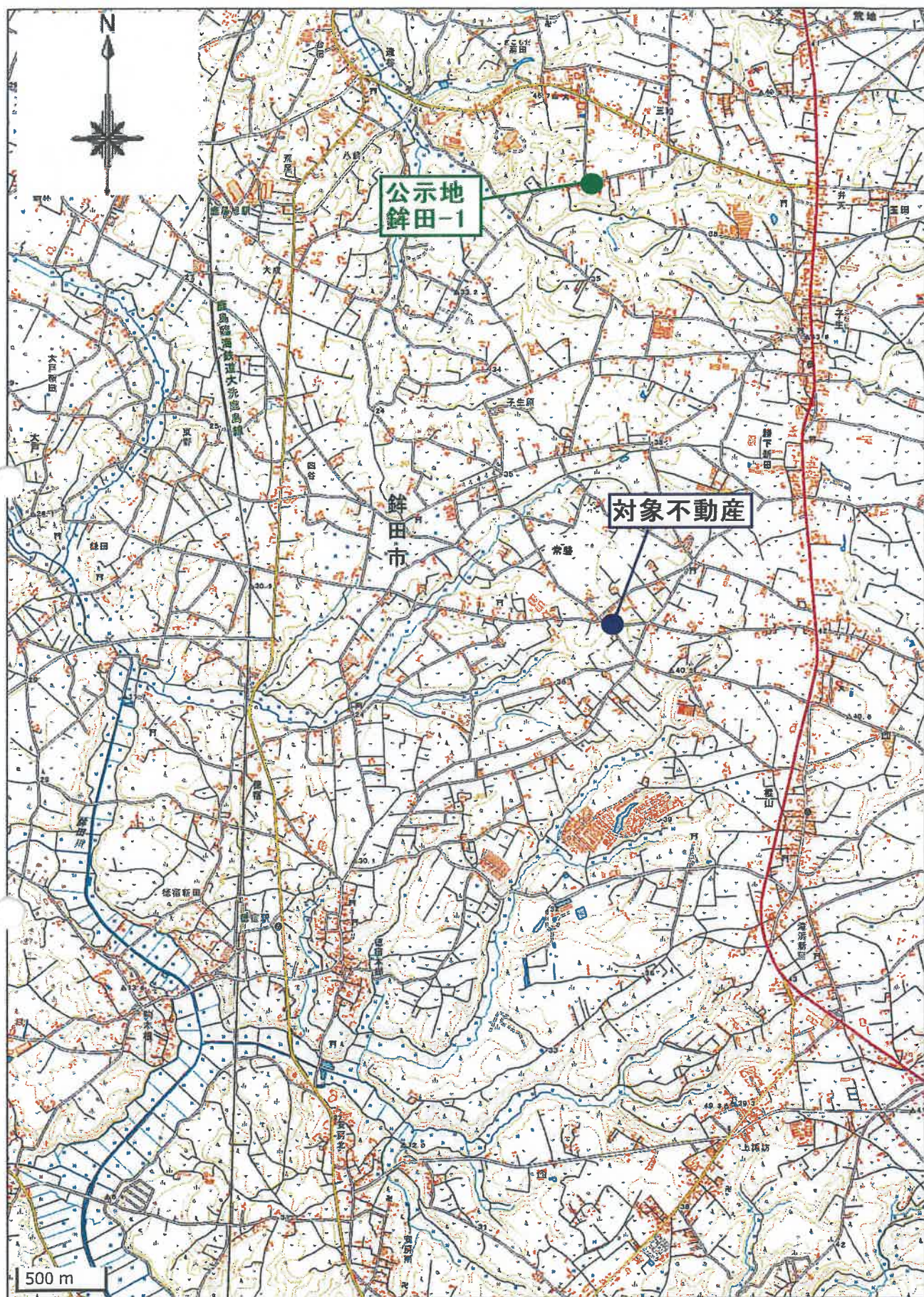
地域の概要：住宅のほか周辺に農地等が見られる住宅地域

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
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

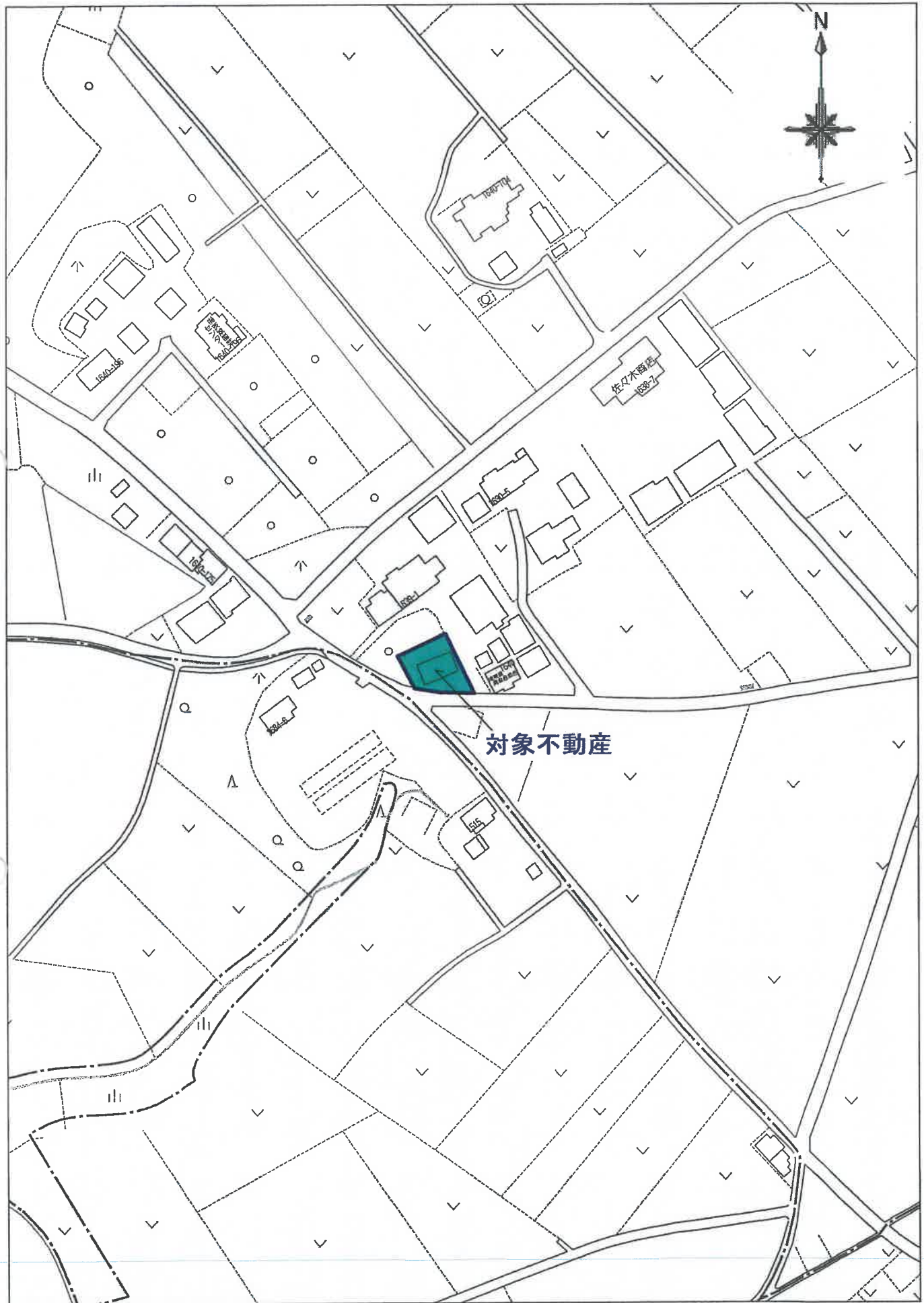
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図



対象不動産

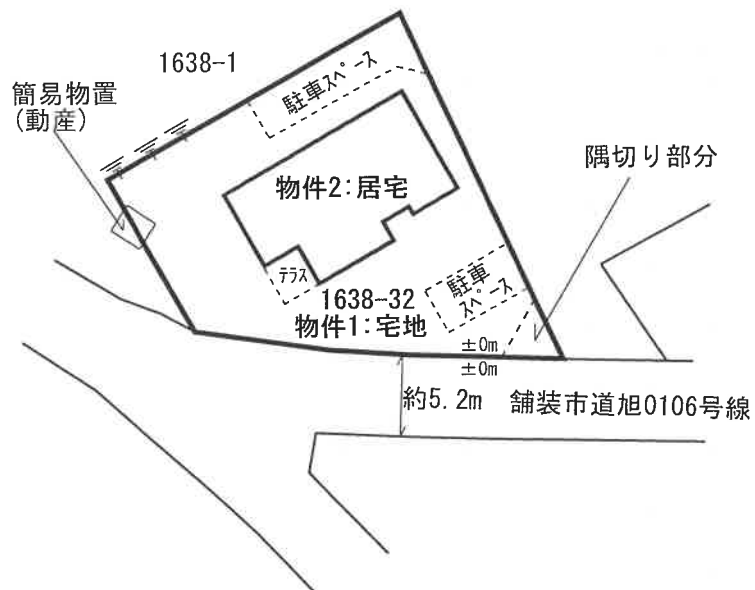
80m

1:2000

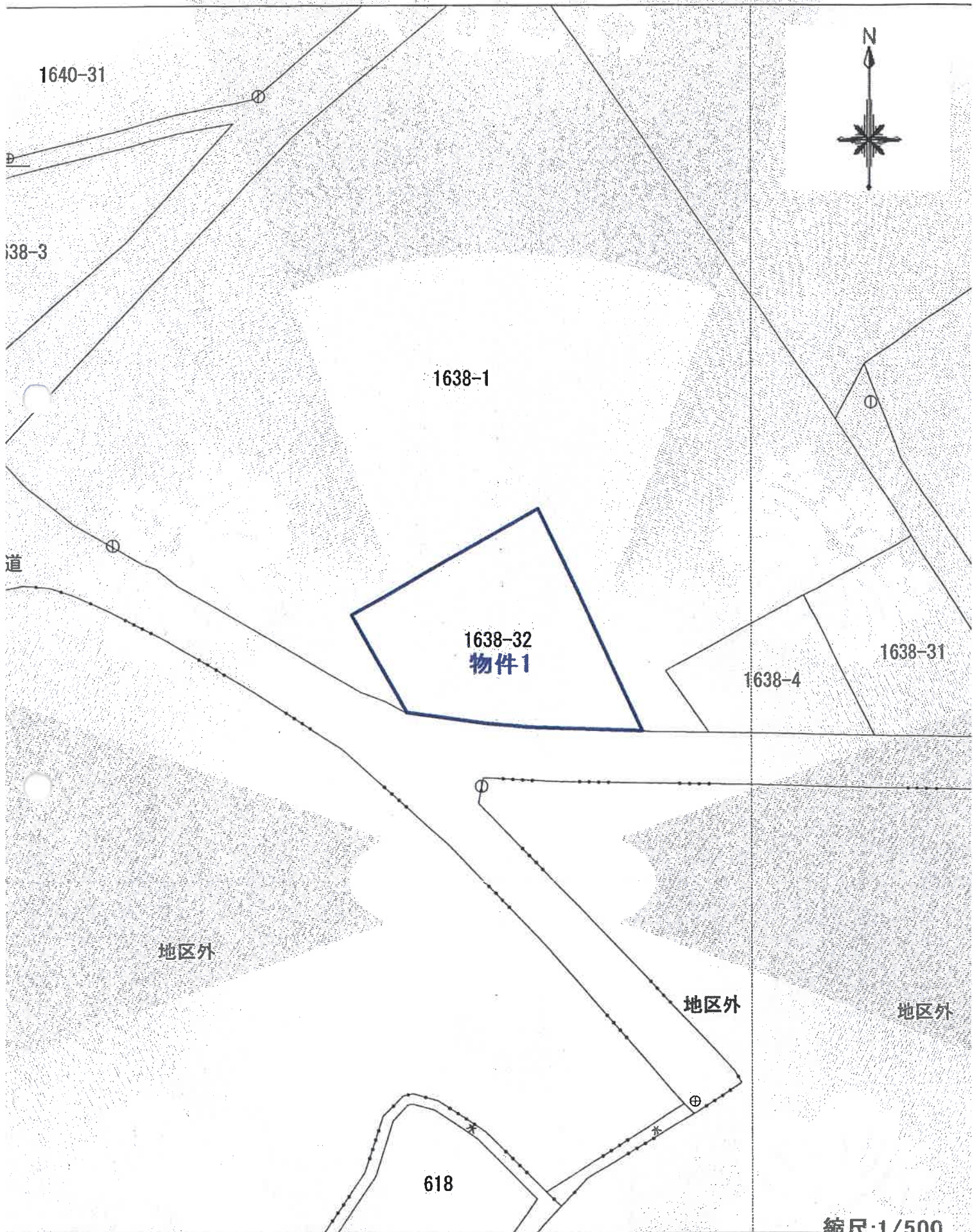
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第9号
銚田市常磐



縮尺: 約1/500



縮尺:1/500

箱尺	1	1000
----	---	------



例
ブ＝プラスチック抗ヲ示ス

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年6月27日

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1月9日 水戸地方事務局鹿嶋支局

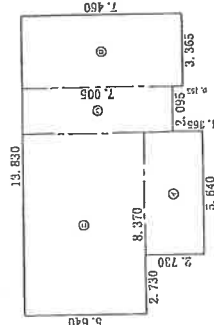
登記号

建物平面図

家屋番号	1638-32
建物の所在	鉾田市常磐字合戦場1638番地32

各階平面図

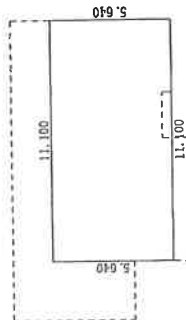
1階



求積表

①	5.640 × 2.730	=	15.397200
②	3.365 × 7.460	=	25.102900
③	2.095 × 7.005	=	14.675475
④	8.370 × 5.640	=	47.206800
合計			102.382375
床面積			102.38 m ²

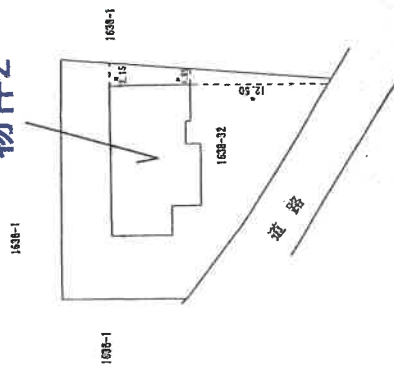
2階



求積表

11.100 × 5.640	=	62.604000
合計		62.604000
床面積		62.60 m ²

物件2



(五源地)

(目録表12)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

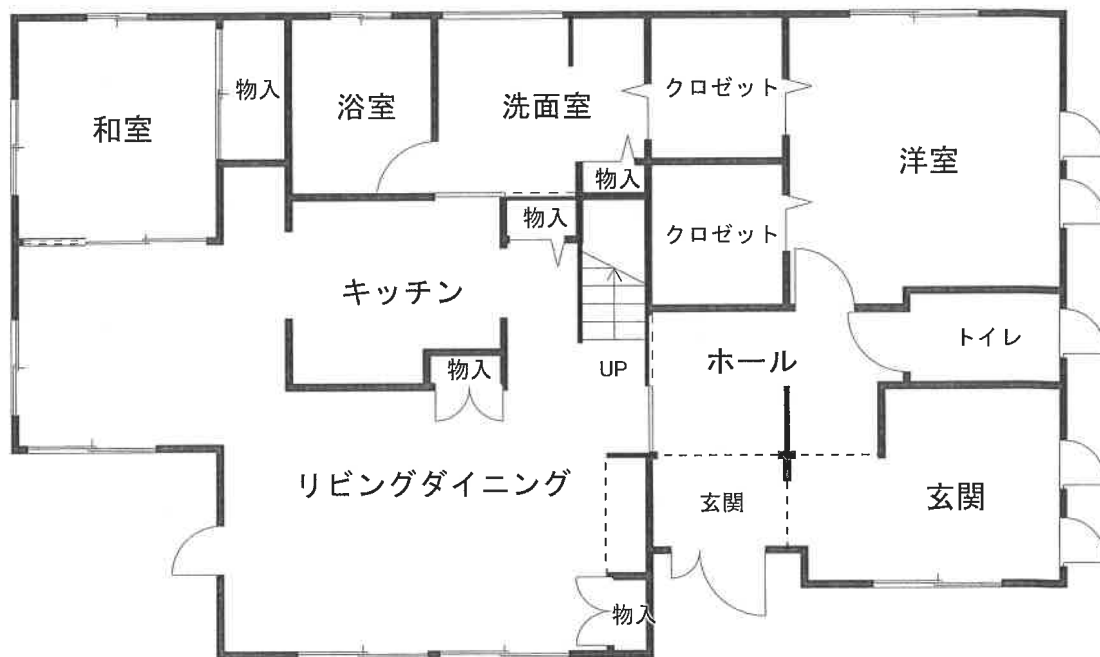
平成30年6月22日(作製)

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

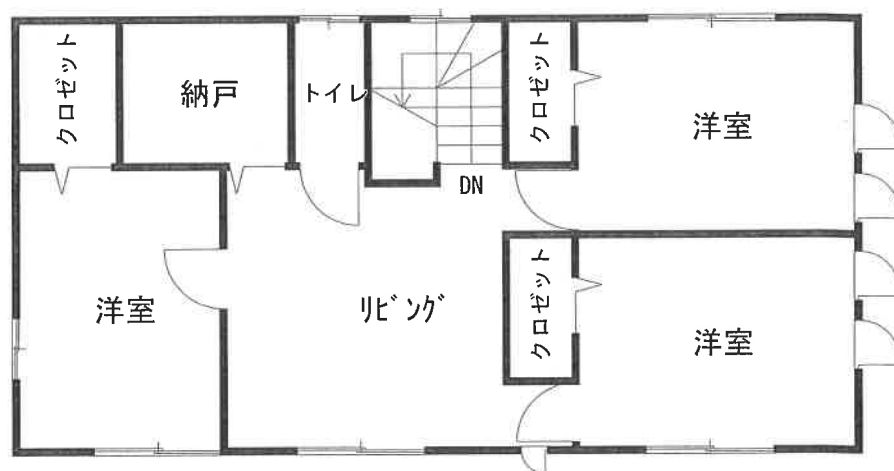
物件2:居宅
軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき 2階建

【1階】



床面積:102.38㎡(登記簿)

【2階】



床面積:62.60㎡(登記簿)

縮尺:1/100