

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 3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 | 潮来市辻字中辻 |
| | 地 番 | 270番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 潮来市辻字中辻270番地1 |
| | 家屋 番号 | 270番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.25平方メートル
2階 72.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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

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 潮来市辻字中辻
地 番 270番1
地 目 宅地
地 積 328.77平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 潮来市辻字中辻270番地1
家屋 番号 270番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 81.25平方メートル
2階 72.12平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第138号
令和7年10月20日受理
令和7年12月8日提出
(評価人 河村直行)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 加藤宏紀

(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 潮来市辻字中辻
地 番 270番1
地 目 宅地
地 積 328.77平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 潮来市辻字中辻270番地1
家屋番号 270番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 81.25平方メートル
2階 72.12平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3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) □雑種地(物件) □ (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(共)有者 □その他の者() ■上記の者が本土地上に下記建物を所(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	スチール製物置(動産)がある。
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 居宅 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	ウッドデッキがある。 太陽光発電設備がある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 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	□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

(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 (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件不動産には私が家族で住んでいます。2 Bは私の母で、別な場所に住んでいます。3 本件建物には太陽光発電設備が設置されていますが、新築時からの物で、別途ローンを組んだわけではありません。4 本件建物2階のキッチンは殆ど使っていません。5 本件建物に不具合はありません。6 本件建物でペットを飼っていたことはありません。7 本件土地に境界争いはありません。

(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 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼共有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

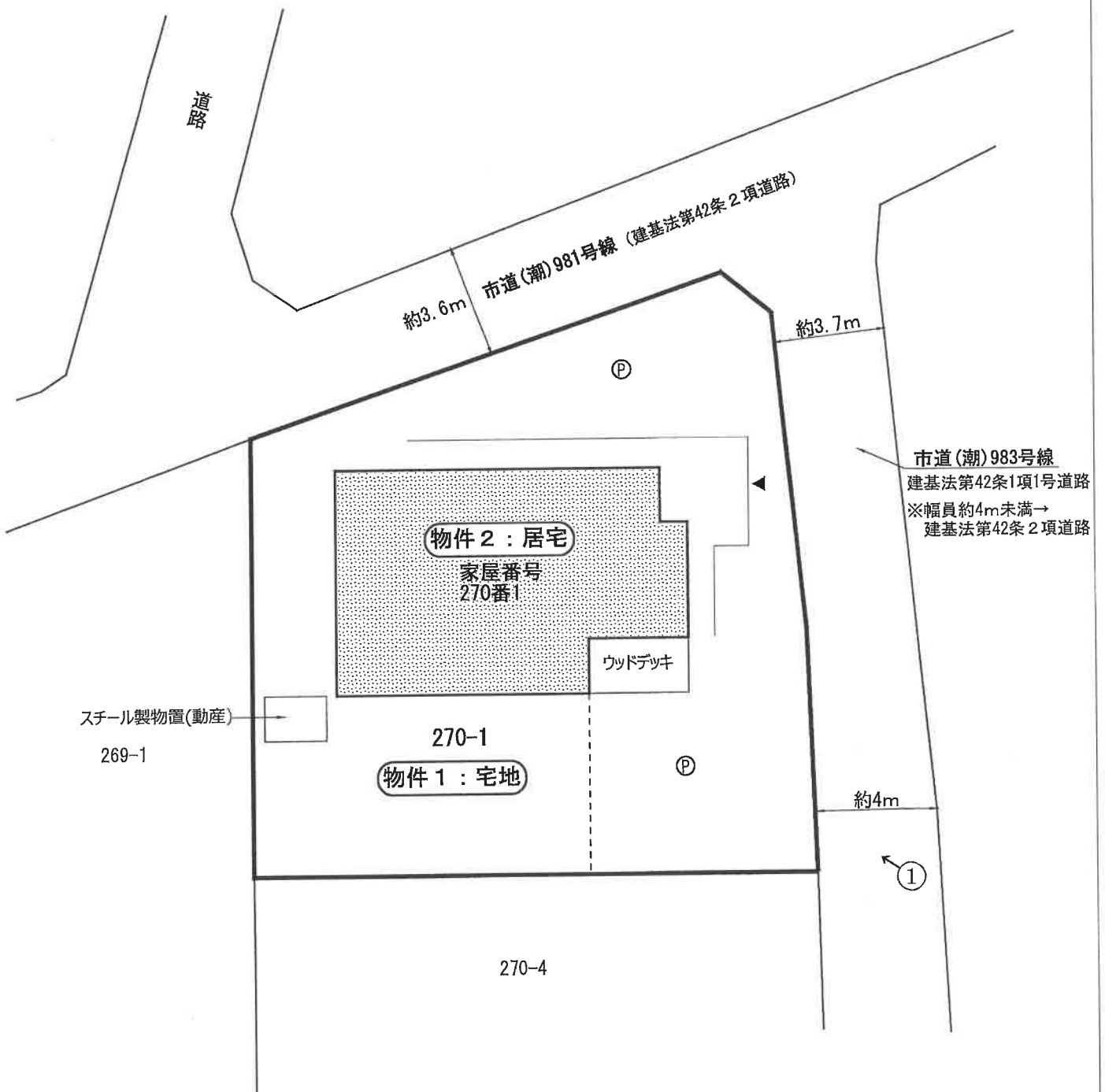
(4枚目)

(調査経過用)

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10月20日(月)	当 庁	■潮来市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年10月21日(火) 13:00-13:05	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年10月28日(火)	当 庁	■債務者兼所有者ABに照会書送付
令和7年11月27日(木) 9:50-10:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼共有者Aから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)



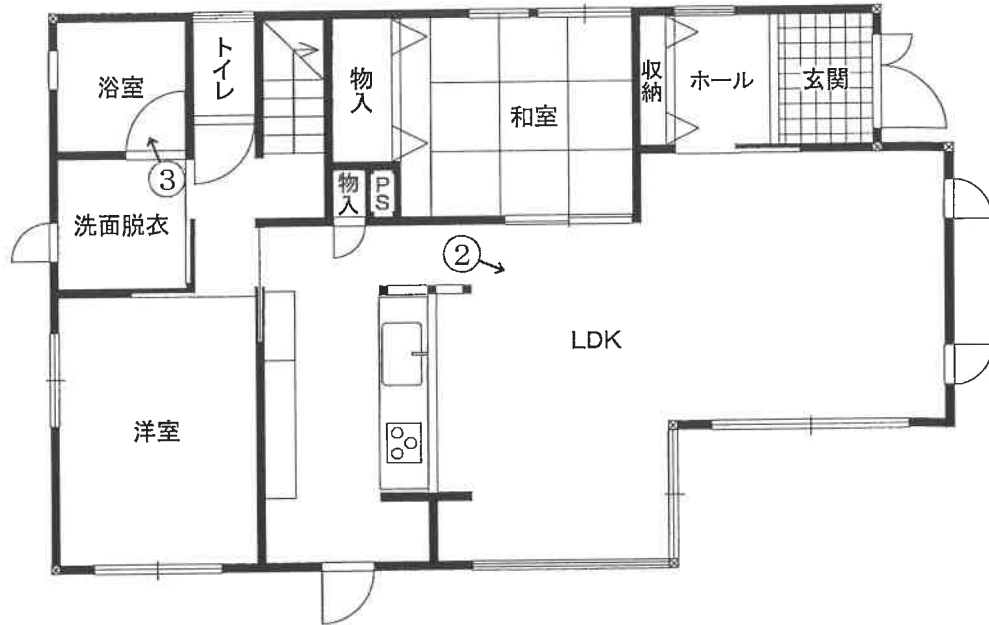
←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

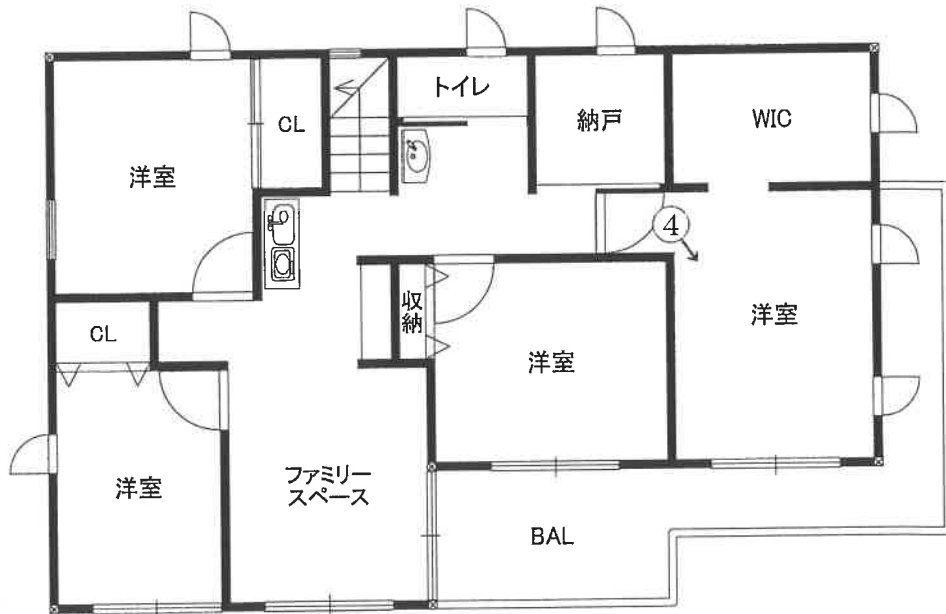
建物間取略図

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 81.25㎡



【2階】 登記床面積: 72.12㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和7年(ケ)第138号

令和7年10月20日 受命

令和7年11月27日 現地調査

令和7年12月8日 評価

令和7年12月10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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,870,000 円
物件2 (建物)	金 10,090,000 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 (土地)の内訳価格は物件2 (建物)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 (建物)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）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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
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	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市辻字中辻
地 番 270番1
地 目 宅地
地 積 328.77平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 潮来市辻字中辻270番地1
家屋番号 270番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 81.25平方メートル
2階 72.12平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「潮来」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 1.8 km（道路距離） 最寄りバス停留所：鹿行広域バス「津知」停留所 北西方 約100m</p>	
付近の状況	<p>戸建住宅のほかアパート等が見られる既成住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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 その他の規制	<p>市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約19m、奥行約19m、規模 328.77㎡(登記地積)のほぼ台形地。 東側(正面)で幅員約3.7～4mの市道、北西側(側面)で幅員約3.6mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦。 土地の形状、接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）※特記事項①参照	
	幅員・系統：約3.7～4m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側道（北西側 幅員約3.6m舗装市道）あり ※建築基準法第42条2項道路	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。</p>	
特記事項	<p>① 東側で接面する市道(潮)983号線の幅員は約3.7～4mであり、幅員が4m未満の部分については、建築基準法第42条2項道路としてセットバックを要する。 ② 土地上にスチール製物置(動産)がある。(土地建物位置関係図参照)</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：平成24年 7月19日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約13年 経済的残存耐用年数： 約12年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造陸屋根 2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、太陽光発電設備 等 その他：ウッドデッキあり
床面積（現況）	1階 81.25㎡ 2階 72.12㎡ 延 153.37㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る（計画的な保守管理及び修繕等を行われていない）
建物の利用状況	本件共有者（A）が住居として占有している。
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じており、内部は利用による汚損箇所が見られ、補修等を要する状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成24年 1月27日付、第 東日本-12-03-0138 号（-戸建ての住宅） 検査済証交付日：平成26年 7月26日

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。

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
1	14,200	1.040	328.77	1.000	4,860,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：潮来－8】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 14,200 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

イ 個別格差：1.040（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】1.040

- ・角地 +5.0% (1.050)
- ・セットバック要 -1.0% (0.990)

画地条件計(相乗積)：1.050 × 0.990 = 1.040 (個別格差率)

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から減価は不要と判断した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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 価 格(円) ア×イ×ウ
2	225,000	153.37	0.3542	12,220,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：13年、経済的残存耐用年数：12年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.5060）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.5060 \times (1-0.30) = \underline{0.3542}$$

$$\ast 1 - (1-R) \times n / N \quad \{R: \text{残価率} \quad n: \text{経過年数} \quad N: \text{耐用年数} (\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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
1	4,860,000	0.45	法定地上権	2,190,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) 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	4,860,000	- 2,190,000	-	1.00	0.70	1,870,000
2	12,220,000	+ 2,190,000	1.00	1.00	0.70	10,090,000
一括価格(合計)						11,960,000

ウ 占有減価修正：(物件2)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2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。

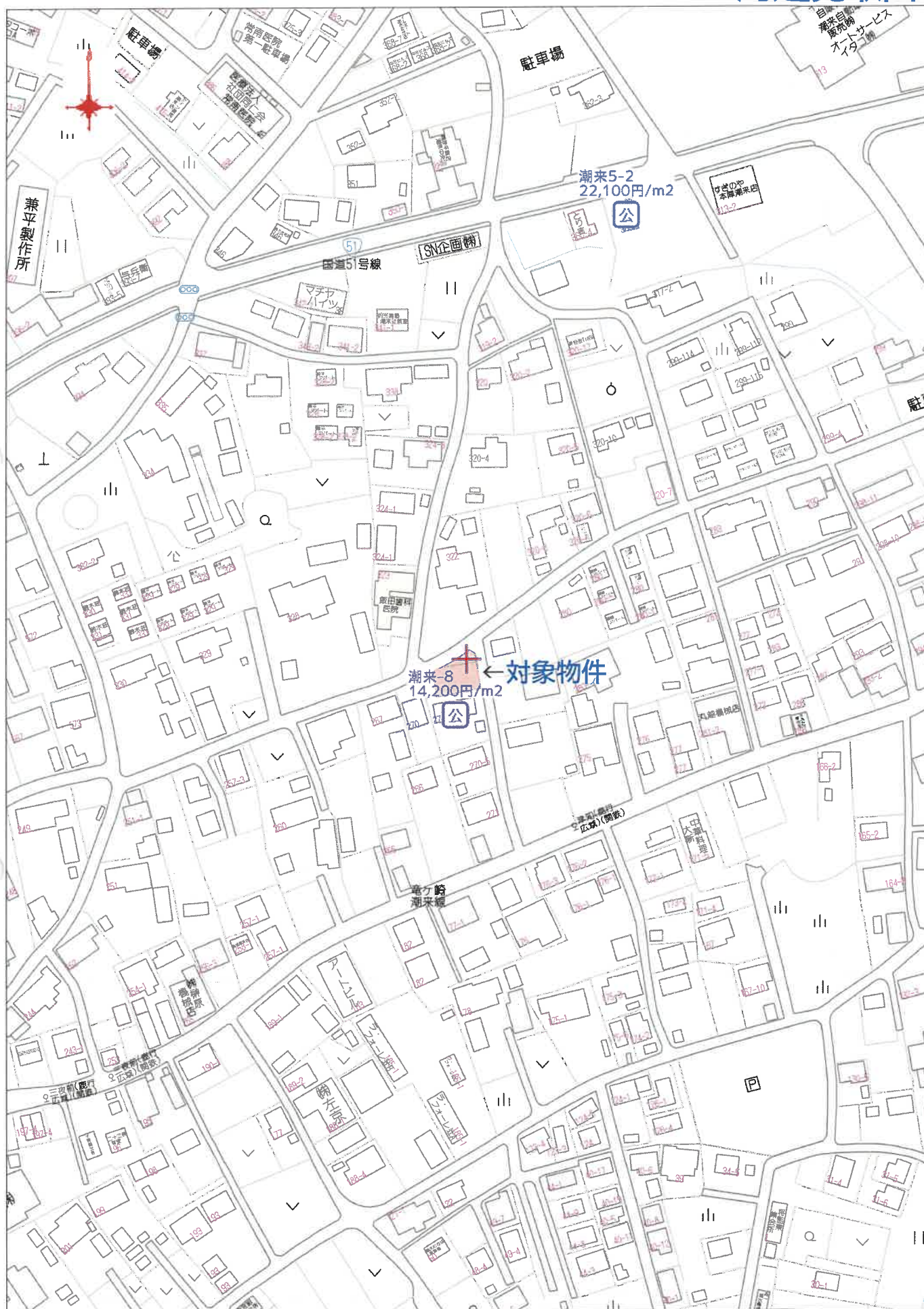
第6 参考価格資料

- 1 地価公示標準地：潮来－8
所 在：潮来市辻字中辻270番4
価 格：14,200円／㎡
位 置：JR鹿島線「潮来」駅 1.8km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：348㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側 4m 市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

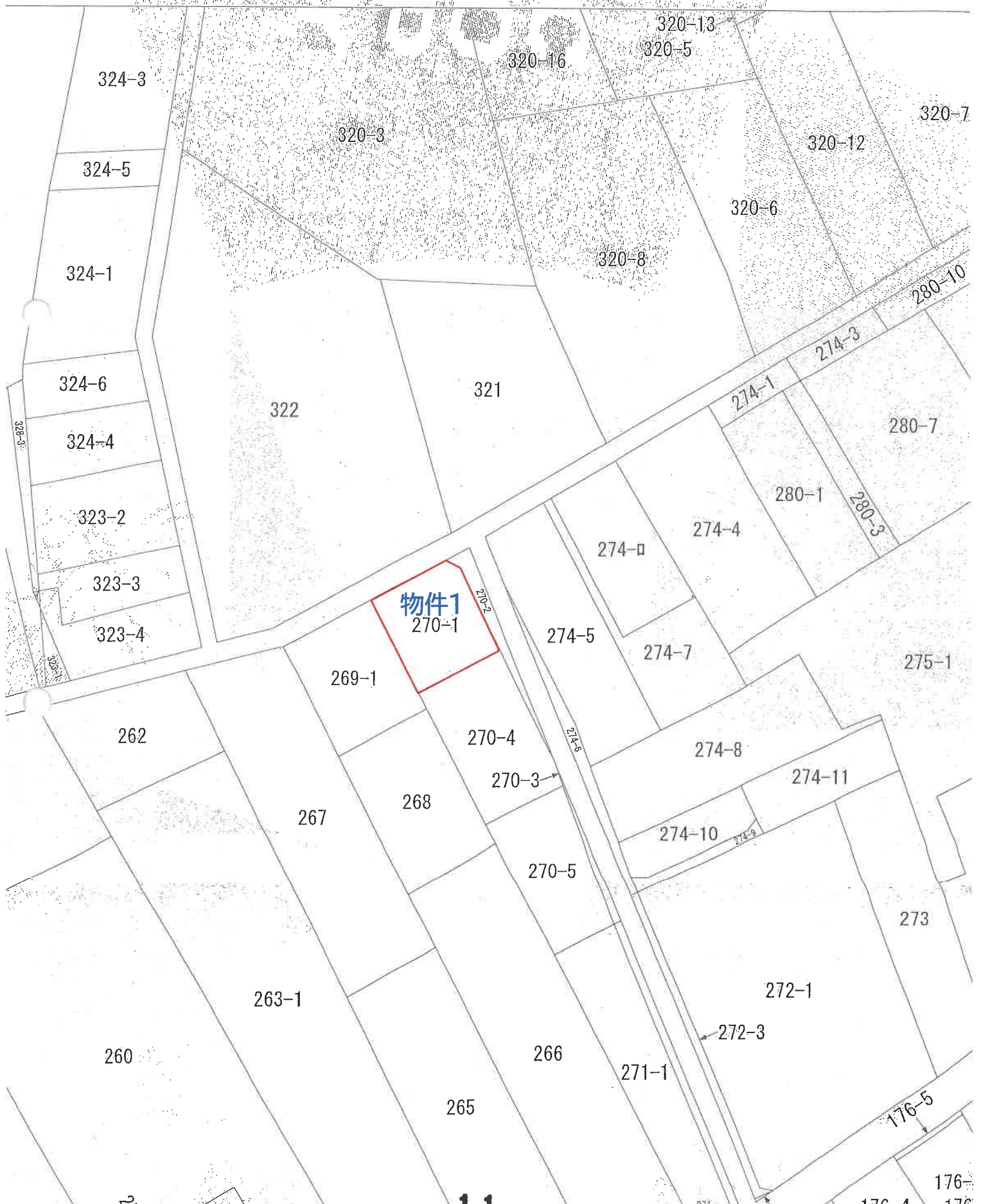
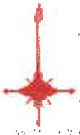


80m

(縮尺 1:2,000)

公図写

(縮尺 1:600)



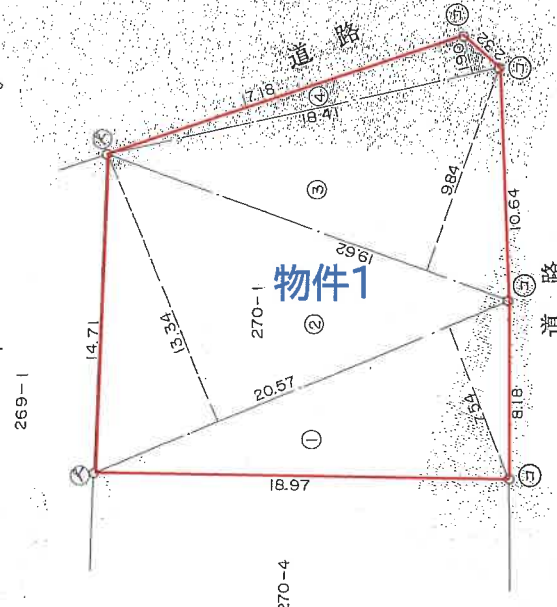
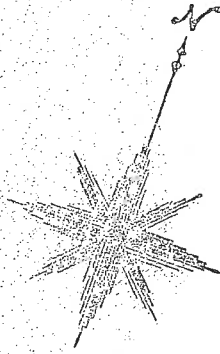
311083

新 270-1 地積測量図

地積測量図

地番 270-1

土地の所在 千葉県市川市大塚字中江



記号	埋立物の種類
㊸	石杭
㊹	プラスチック杭
㊺	コンクリート杭
㊻	金属杭

永積表

地番	270-1	巻辺	高さ	倍面積
NO				
1		20.57	7.54	155.0978
2		20.57	13.34	274.4038
3		19.62	9.84	193.0608
4		18.41	1.90	34.9790
			倍面積	657.5414
			面積	328.7707
			地積	328.77 m ²

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成8年1月20日(製)

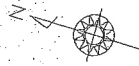
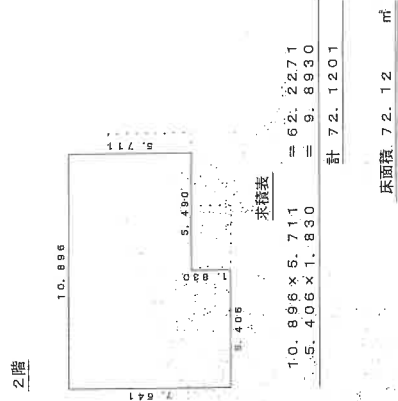
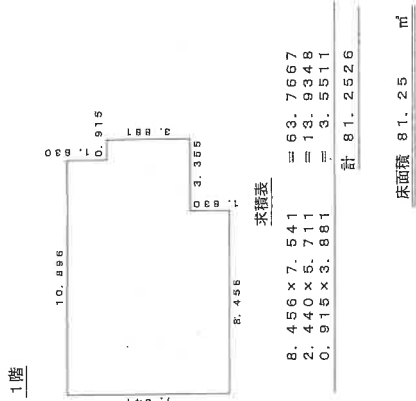
H.8.2.5

登記年月日：平成24年8月3日

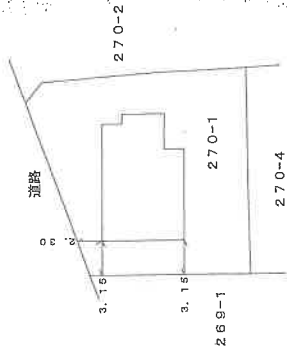
建物図面
各階平面図

家屋番号 270番1

建物の所在 潮来市辻字中辻270番地1



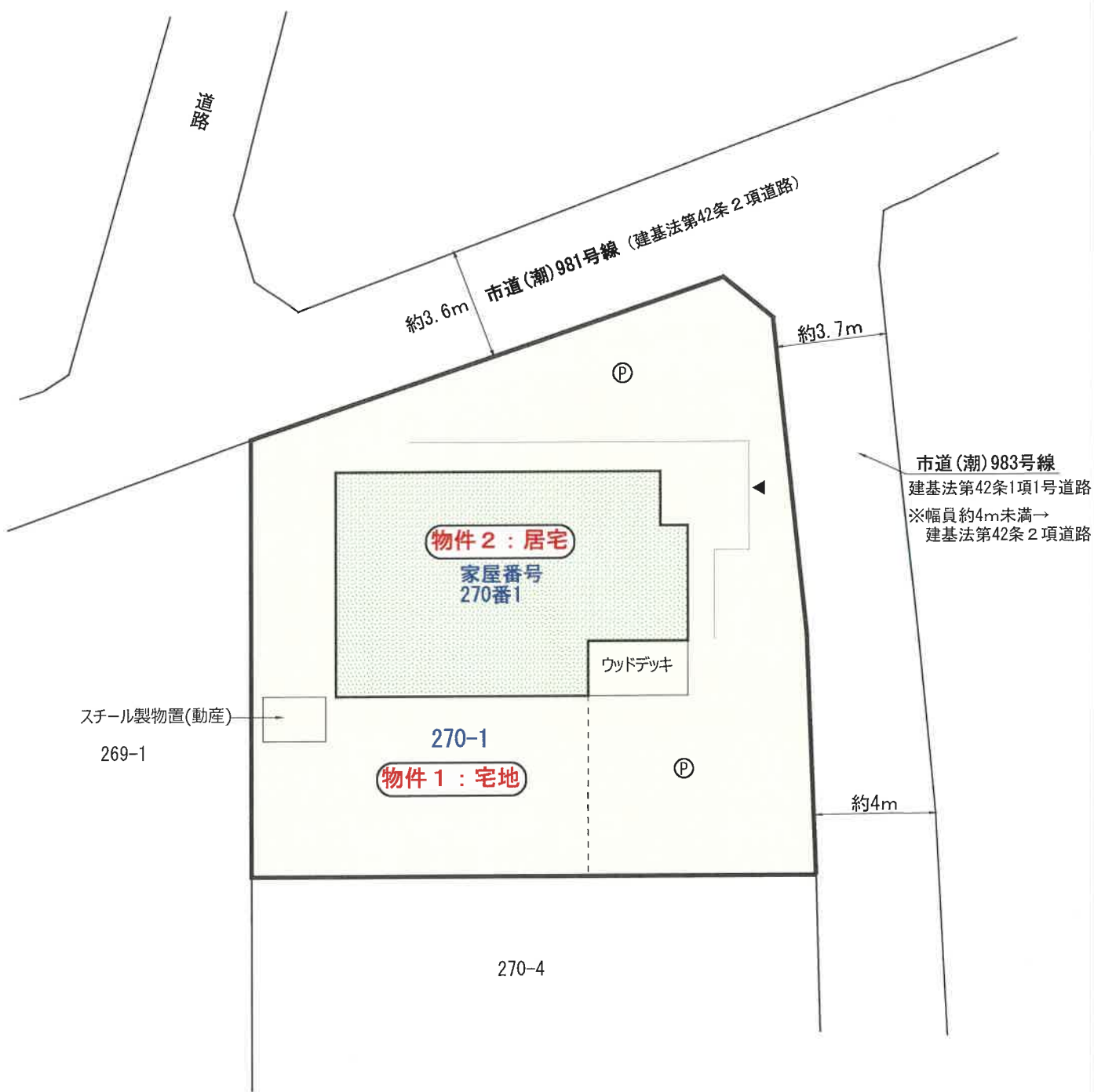
物件2(建物)



(単位：m)

作成者	1/3	縮尺	1/450	申請人	縮尺	1/500
	30日作成					

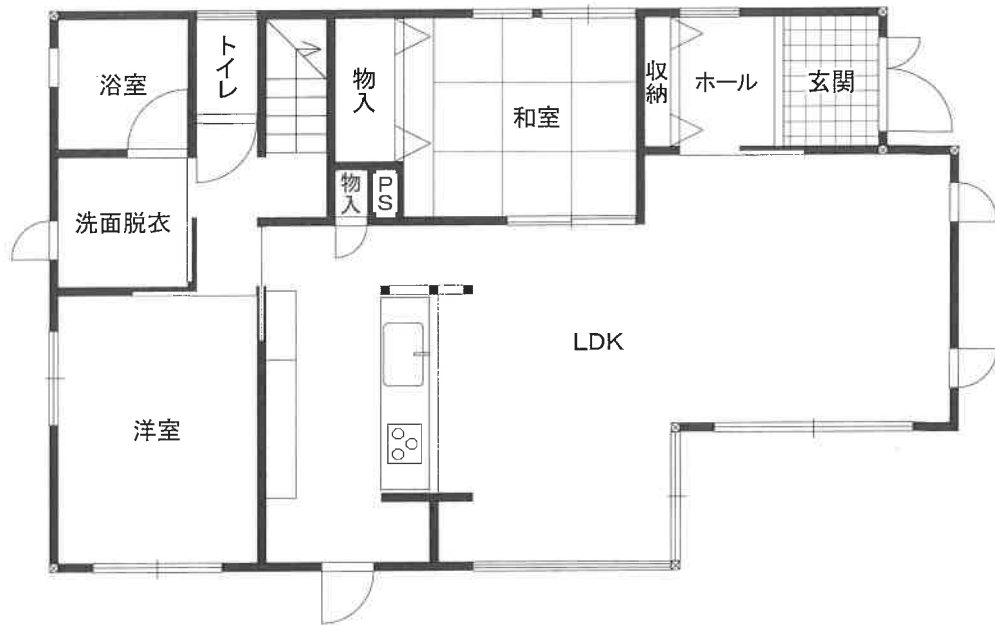
※A3版をA4版に縮小



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 81.25㎡



【2階】 登記床面積: 72.12㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。