

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10月 9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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25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 7月29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 笠間市稲田字大木田1763番地4
- 家屋 番号 1763番4
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造アルミニュームメッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 81.47平方メートル
2階 67.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地①(地番1763番4, 地積204.94平方メートル, 所有者D)及び②(地番1764番4, 地積100.69平方メートル, 所有者D)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 笠間市稲田字大木田1763番地4
- 家屋 番号 1763番4
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 81.47平方メートル
2階 67.54平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 5 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出
（評価人 長島理）

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 笠間市稲田字大木田1763番地4
- 家屋 番号 1763番4
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 81.47平方メートル
2階 67.54平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4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） □	
建 物	物件1	
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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □	
そ の 他 の 事 項	太陽光発電装置が設置されているが、パワーコンディショナーなどを見分しても所有権留保など権利関係を表す銘板などは確認できなかった。	
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	
敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	「目的外土地の概況」のとおり	
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 ）

目的外土地の概況(その 1) (物件 1 関係)		
1	所 在	笠間市稲田字大木田
	地 番	1763 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	204.94 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	笠間市稲田字大木田
	地 番	1764 番 4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	100.69 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

目的外土地の概況(その 2) (物件 1 関係)			
■関係人(□ (占有者) ■土地所有者(D))の陳述 ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権限		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成 28 年 1 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成 28 年 1 月 31 日	
	期間	平成 28 年 1 月 1 日から ■令和 32 年 12 月 31 日まで 35 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 契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()	
	借主	□建物所有者 ■その他の者 (A)	
地代・支払時期等		毎年 106,400 円 (毎年年末限り当年分支払)	
地代前払		■ない □ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		賃貸借契約解除の際は現状に復することとする。	
地代滞納		■ない □ある (令和 年 月 日現在 円)	
契約解除		■ない □ある (令和 年 月 日)	
訴訟提起等		■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
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 上記提示文書の記載によれば、賃貸期間が西暦①2016.1.1 から②2040.12.31 までの③35 年間という内容の記載となっており、①から②の期間は 25 年間であり、借地借家法の強行規定に反して無効となると解されることから、③の期間をもって契約の終期を認定した。	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (本件所有者A親族)	1 本物件に（は）， (1) 本件所有者が占有しています。 (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) 新しい物件ですので，目立った故障不具合はありません。 (6) 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。 2 本物件の敷地は借地です。 借地契約の詳細は地主であるDに確認してください。 【現地聴取要旨】
D (目的外土地所有者)	1 私は本件建物の敷地である目的外土地所有者です。 2 借地契約の詳細はこの「土地賃貸借契約書」記載のとおりです。 【D住所地聴取要旨】

（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 ）

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、所有者親族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
（ 6 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7日(水)	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) 13:15-14:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☒ C から聴取 評価人同行
令和7年6月23日(月) 14:15-14:50	D住所地	☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☒ D から聴取 評価人同行
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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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
（7 枚目）

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第46号
笠間市稲田

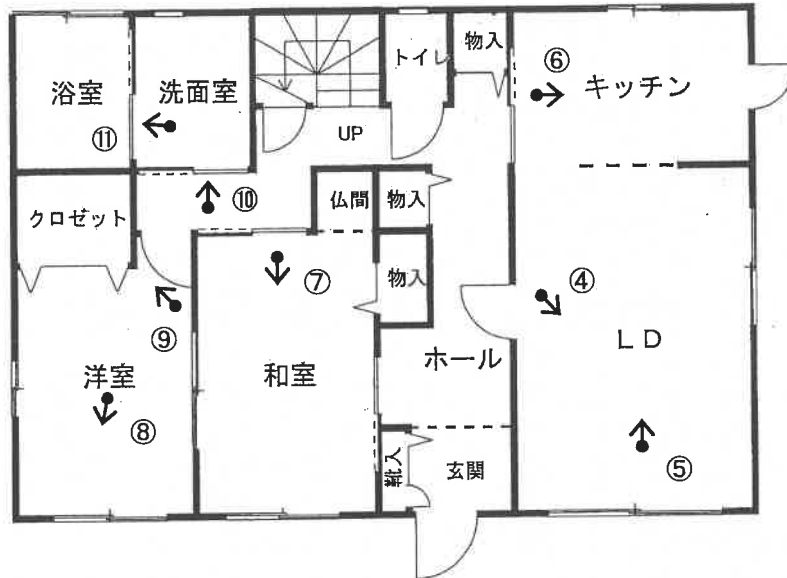


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

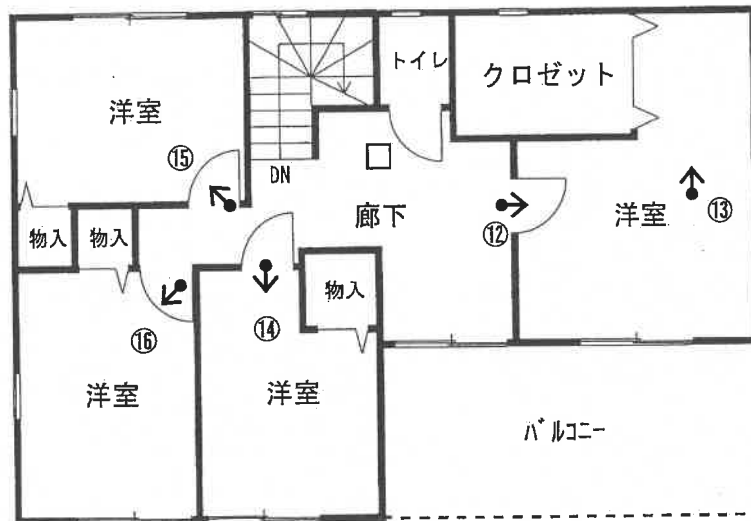
物件1: 居宅
軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建

【1階】



床面積: 81.47㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 67.54㎡ (登記簿)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8





写真9

クロスの損傷箇所(動物などによる損傷ではなく、衣類などが摺れて摩耗したとのこと。)



写真10

写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 8年 6月 1日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

別紙物件目録記載の不動産につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は，

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 6月 2日
評価人

長 島 理

物 件 目 録

1 所 在 笠間市稲田字大木田1763番地4
家屋 番号 1763番4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 81.47平方メートル
2階 67.54平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 46号
令和 7年 5月 2日 受 命
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月30日 評 価
令和 7年 7月31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

番号	評 価 額
物件1	金 7, 420, 000円

- ① 物件1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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	笠間市稲田字大木田 1 7 6 3 番地 4 1 7 6 3 番 4 居 宅 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板 ぶき 2 階建 1階 81.47㎡ 2階 67.54㎡	
特記事項			
本件建物は、目的外土地（地番：1763番4、1764番4）に建てられている。 目的外土地の敷地利用権については、借地権を考慮した。			

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（目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「稲田」駅の南西方、道路距離約220m 「稲田駅入口」バス停留所の南東方、道路距離約400m	
付 近 の 状 況	笠間市稲田地区内、J R水戸線「稲田」駅徒歩圏の戸建住宅のほか酒造所、畑等も見られる住宅地域。周辺はほぼ平坦～北西向き緩傾斜の地勢である。	
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	○目的外土地（1763番4、1764番4） 地積：（公簿合計）305.63㎡ 間口：約24m 奥行：約13m 形状：ほぼ台形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：準角地	
接面道路の状況	南東約3.3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） ※セツバックを要す。	
土地の利用状況等	建物所有者が、平成28年1月1日（土地賃貸借契約書）から物件1（居宅）の敷地として利用している。敷地利用権原については、賃借権（新借地借家法下での普通借地権）と認定した。 【物件1の敷地利用範囲】 目的外土地（1763番4、1764番4）の全部（借地権を考慮した。）	
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	【物件1居宅の敷地として利用される目的外土地の概況】 所在・地番：笠間市稲田字大木田1763番4 地 目：宅 地 地 積：（公簿）204.94m² 所 有 者：D 所在・地番：笠間市稲田字大木田1764番4 地 目：宅 地 地 積：（公簿）100.69m² 所 有 者：D 【上記土地の賃貸借契約の概要】 範 囲：上記目的外土地の全部 占有権原：借地権（普通借地権） 契約期間：平成28年1月1日から令和32年12月31日まで 35年間 貸 主：本件土地所有者D 借 主：その他の者A 地 代：毎年106,400円 （毎年年末限り当年分支払） 地代滞納：ない 特約等：賃貸借契約解除の際は現状に復することとする。 敷金・保証金等：ない 契約解除：ない ※その他、詳細は現況調査報告書参照
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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27年11月19日 新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根 アルミニウムメッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディングボード張等 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 ※屋根上に太陽光発電装置が設置されている。
床面積（現況）	1階 81.47㎡ 2階 67.54㎡ 計 149.01㎡
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	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が、居宅として使用占有している。
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（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。

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
220,000	149.01	0.333	10,916,000

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10年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数20.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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20.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
×(1－観察減価50%)≒0.333

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

イ 土地利用権等割合：土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,800	0.97	305.63	0.90	借地権 0.30	864,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笠間(県)-3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/122.4 \approx 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：準角地+1 セットバック減価▲4

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 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	10,916,000	+864,000	1.00	0.90	0.70	7,420,000
一括価格（合計）						7,420,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：0.90 ※

※借地権付建物の売却につき有効需要の減退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 地価調査価格 笠間(県)-3

所 在：笠間市稲田字神田 8 7 5 番 2

価 格：13,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.7%）

位 置：J R 水戸線「稲田」駅500m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：266 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 5 m 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%）

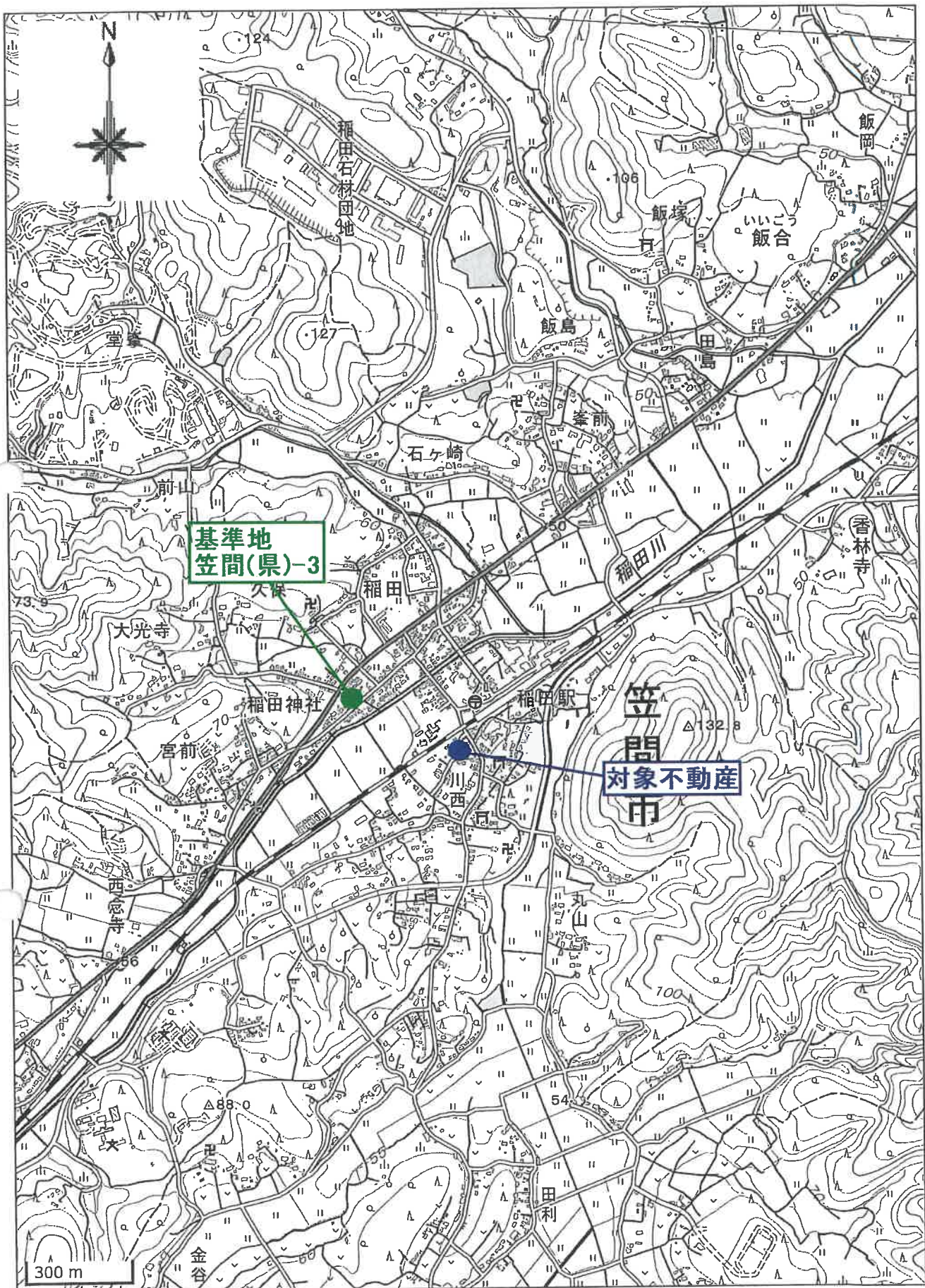
地域の概要：一般住宅を中心に店舗も見られる国道背後の住宅地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図



対象不動産

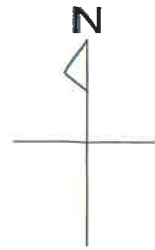
ゼンリン住宅地図

80m

1:2000

土地建物位置関係図

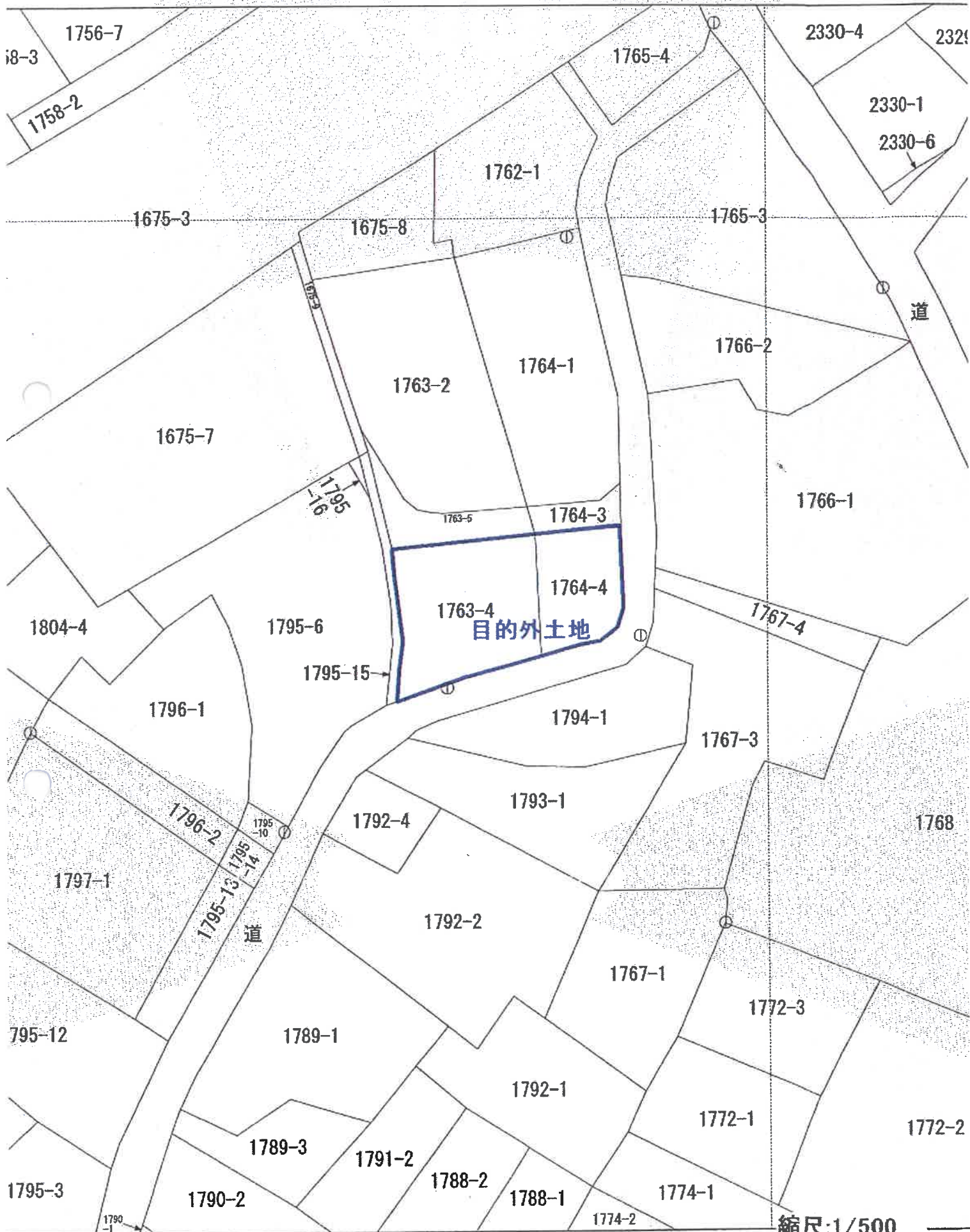
令和7年(ケ)第46号
笠間市稲田



縮尺: 約1/250

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



縮尺:1/500

座標値種別：図上測定)

-12-

地

図が公表された直後に作成された図面(図面番号: 2011-001)に基づき修正がされています。

登記年月日：平成27年11月26日

これは図面に記載されている図面を印刷した図面である。

(水戸地方滞務局管轄)

令和7年3月19日

東京滞務局台東出張所

登記号

-13-

建物図面図

家屋番号	1763番4
建物の所在	笠間市稲田字大木田 1763番地4

1階	2階	床面積	81.47 m ²
① 11.139 x 7.314 = 81.470646	① 5.514 x 7.314 = 40.320396 ② 5.025 x 4.839 = 27.219375 計 67.548771	床面積	67.54 m ²
作成者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

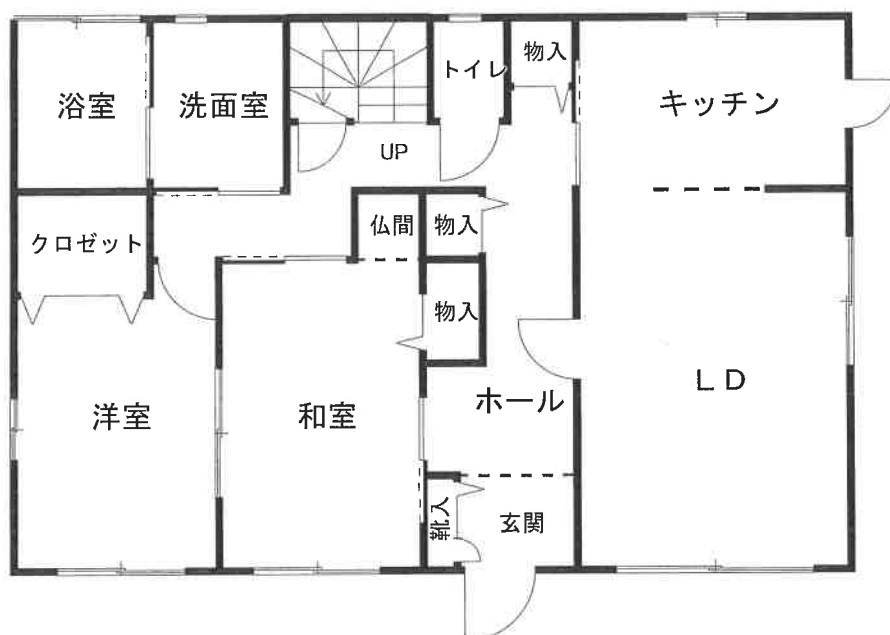
A3版をA4版に縮小

地図整理番号：H08223

建物間取略図

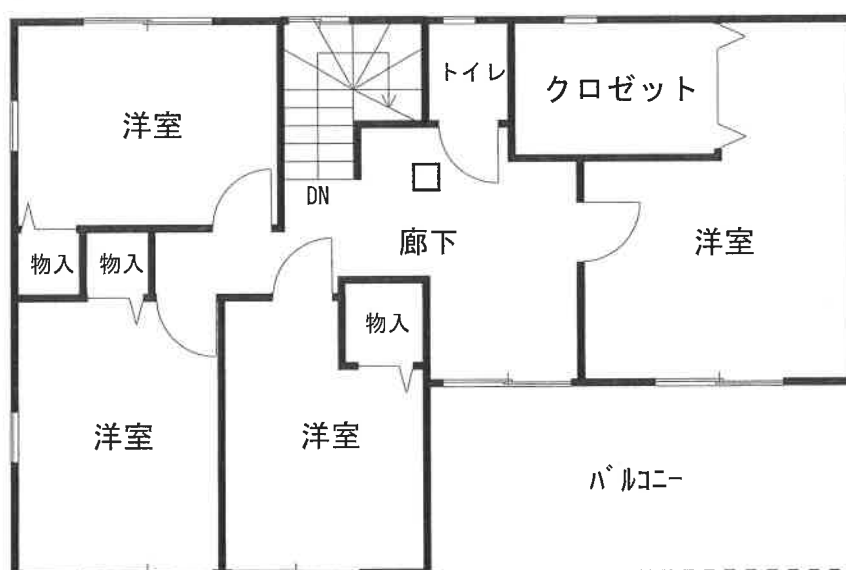
物件1: 居宅
軽量鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき2階建

【1階】



床面積: 81.47㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 67.54㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100