

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 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 10 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	590,000 472,000		118,000	68,752	0



物 件 目 録

1 所 在 銚田市新銚田二丁目 16 番地 11

家屋 番号 16 番 11

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 113.40 平方メートル
2 階 121.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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】

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

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地(地番16番11, 地積267平方メートル, 所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり

《 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 銚田市新銚田二丁目16番地11

家屋 番号 16番11

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 113.40平方メートル
2階 121.50平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 59 号
令和 7 年 9 月 12 日受理
令和 7 年 11 月 6 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 銚田市新銚田二丁目16番地11
家屋 番号 16番11
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 113.40平方メートル
2階 121.50平方メートル



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・店舗 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	1. 1階玄関及び2階洋室の一部に雨漏り箇所が認められ、カビも発生している。 2. 外壁の目地部分にズレが生じている箇所があり、タイルの破損も認められる。		
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	
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 (物件 1 関係)		
所 在 地	銚田市新銚田二丁目	
地 番	16 番 11	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	267 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 (B)	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(A(本件所有者), B (目的外土地所有者)) ☒ 文書(土地借地契約書 (写し))	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占 有 開 始 時 期	平成4年12月9日 (登記記録における本件建物新築日とした。)	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 契約等	期 間	平成30年6月23日から 令和20年6月22日まで 20 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他()
地代・支払時期等	毎月 金 45,000 円 (毎 限り 分払) ☐ 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	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年9月30日現在 90 万円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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 (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) 月額 45,000 円の地代を令和 6 年度で 11 か月分 (495,000 円) 滞納しています。 (5) 主な故障不具合として, 東日本大震災により壁紙などがはがれており, 屋根や外壁の損傷により風向きによって雨漏りも発生しています。 (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。 【回答書及び現地聴取要旨】
B (目的外土地所有者)	2 私名義で作成した契約書では, 契約期間が平成 30 年 6 月 23 日となっていますが, 祖父→祖母→母の順で契約していて, 母が亡くなった平成 22 年から地代は支払ってもらっていました (ただし, 地代に変更あり)。 【回答書要旨】

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

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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。

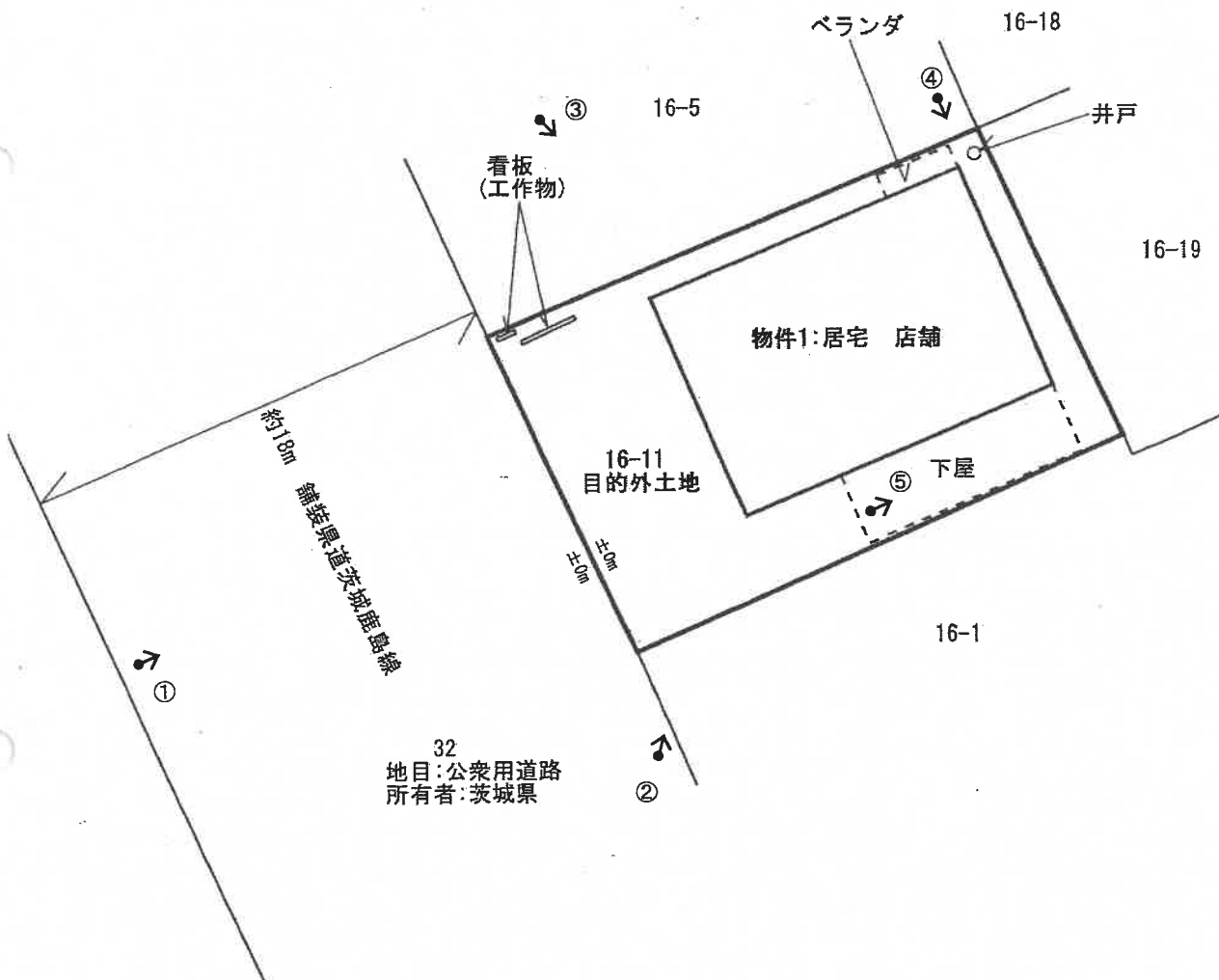
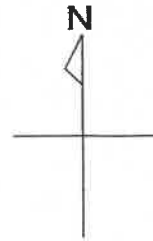
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

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9月16日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年9月24日(水) 15:35-16:00	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和7年9月25日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送) 敷地所有者照会(照会書郵送)
令和7年10月6日(月) 14:20-15:00	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・ ☐ か ら聴取 評価人同行
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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第59号
銚田市新銚田二丁目

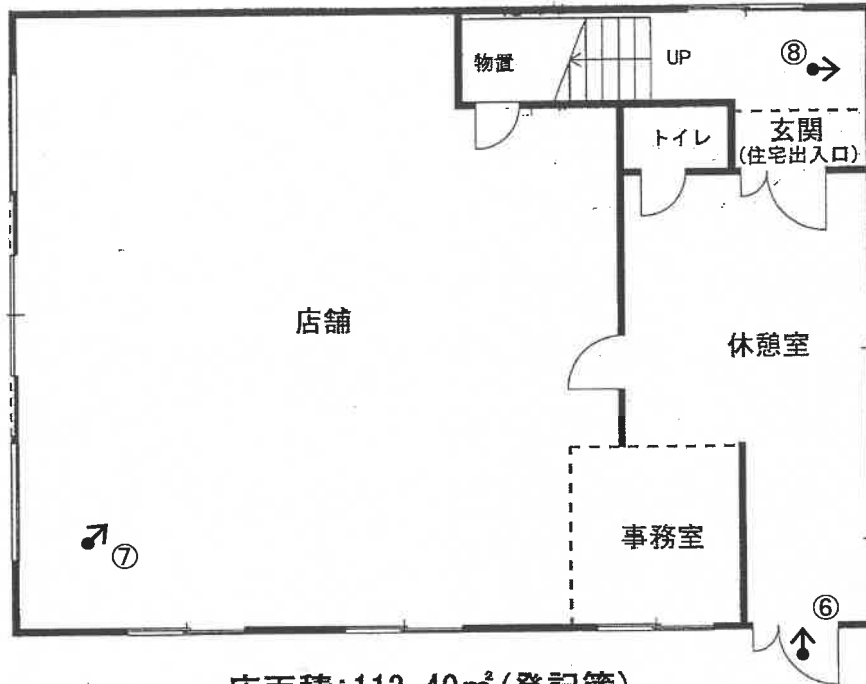


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

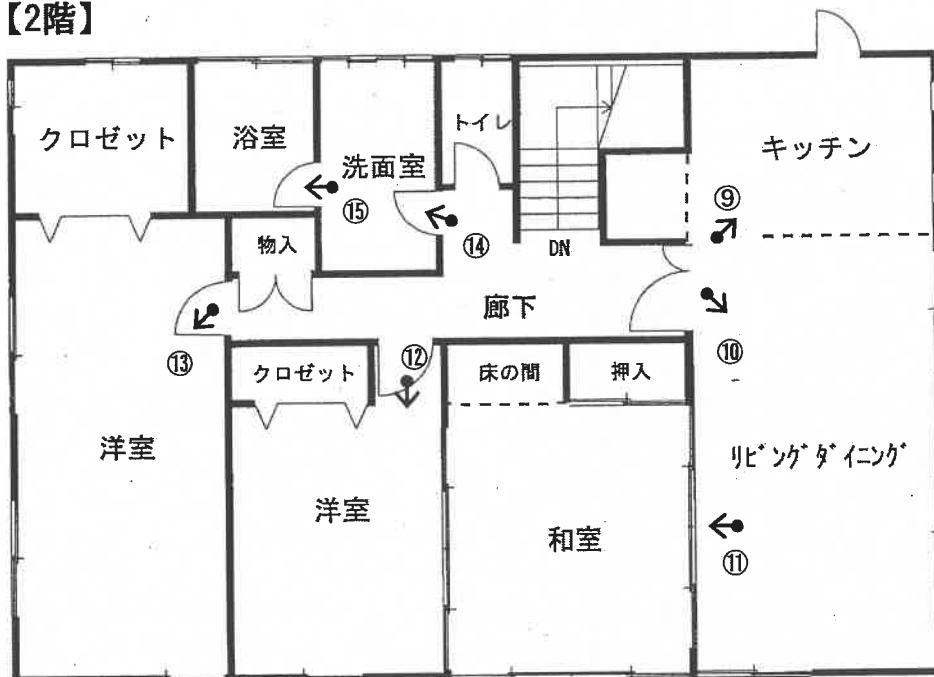
物件1: 居宅 店舗
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



床面積: 113.40㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 121.50㎡ (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

雨漏り箇所



写真9



写真10



写真11



写真12





写真13

雨漏り箇所



写真14

写真15



求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 8年 7月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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7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 7月17日

評価人

長 島 理

物 件 目 録

1 所 在	銚田市新銚田二丁目16番地11
家屋 番号	16番11
種 類	居宅 店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 113.40平方メートル 2階 121.50平方メートル



811*

(別紙)

[illegible]

令和 7年（ヌ）第 59号
令和 7年 9月12日 受 命
令和 7年 9月24日 現地調査
令和 7年10月 6日 現地調査
令和 7年11月18日 評 価
令和 7年11月18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 840,000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	銚田市新銚田二丁目16番地 11 16番11 居宅 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 113.40㎡ 2階 121.50㎡	
特記事項			
本件建物は、目的外土地（地番：16番11）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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新鉾田」駅北東方、道路距離約500m 「新鉾田駅」バス停留所北東方、道路距離約500m	
付 近 の 状 況	鉾田市新鉾田二丁目地区内、新鉾田駅に近い県道茨城鹿島線沿いに低層店舗、事業所等の見られる路線商業地域。周辺はほぼ平坦～南東向き下り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 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道路3・4・2号線（鉾田環状線）の指定あり。※特記事項参照
画 地 条 件	○目的外土地（16番11） 地積：（公簿）267㎡ 間口：約13.4m 奥行：約20m 形状：ほぼ長方形 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：中間画地	
接面道路の状況	南西約18m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路）	
土地の利用状況等	建物所有者が、平成4年12月9日（物件1建物の新築日）から物件1（居宅店舗）の敷地として利用している。その他、井戸、看板（工作物）がある。 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（16番11）の全部（借地権を考慮した。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：前面道路に本管あり（現在は地下水の利用） 都市ガス：なし 下 水 道：前面道路に本管あり（現在は接続していない。） （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壤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：銚田市新銚田二丁目16番11 地 目：（公簿）雑種地（現況宅地） 地 積：（公簿）267m² 所 有 者： B ○【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） 占有開始日：平成4年12月9日（物件1建物の新築日） 現在の契約期間：平成30年6月23日から令和20年6月22日 まで20年間 貸 主：本件土地所有者B 借 主：本件建物所有者A 地 代：毎月45,000円 地代滞納：あり（令和7年9月30日現在、90万円） 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 ○本件土地の前面道路は、都市計画道3・4・2号線（銚田環状線）の指定があり、道路側が僅か（約10cm程度）に掛かっている。 都市計画決定のみで事業認可は未定である。
---------	---

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 4年12月 9日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 レンガ調タイル張、サイディングボード張等 内 壁 ビニルクロス張、新京壁等 天 井 石膏ボード張、化粧合板敷目板張、ビニルクロス張等 床 塩ビシート張、合板フローリング張、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階113.40m ² 2階121.50m ² 計 234.90m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 店舗 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、居宅 店舗として使用占有している。
特 記 事 項	○東日本大震災時の損傷と推定される外壁、内部仕上材に亀裂等が見られる。関係人より雨漏りが発生しているとの陳述がある。経年及び管理状況から、内部仕上材、建具等の剥離、摩耗、汚損、一部損傷等がみられ、全体的に老朽化が進行している。 ○建築確認（番号：潮特404号、年月日：H4.6.15）

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
190,000	234.90	0.012	536,000

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33年，経済的全耐用年数33.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \quad \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 33.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 40\%) = 0.012 \end{aligned}$$

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

土地利用権を借地権と認定し、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に借地権割合を求め、これに名義書替料の負担を考慮して、以下のとおり査定した。

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	18,400	0.95	267	0.70	借地権 0.36	1,176,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 銚田5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/106.0 \div 18,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：供給処理施設の状況▲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況等を考慮した。

オ 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36%と査定した。

標準的借地権割合を40%、名義書替料をその10%とし査定した。

$0.40 \times (1 - 0.10) = 0.36$

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	536,000	+1,176,000	1.00	0.70	0.70	840,000
一括価格（合計）						840,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：0.70 ※

※経年の進んだ借地権付建物の売却で、地代の滞納があり係争発展可能性もあること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5-2

所 在：鉾田市新鉾田2丁目2番4外

価 格：19,700円／m²（対前年変動率0.0%）

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新鉾田」駅190m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：933m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南東18m市道、背面道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域
（建蔽率80%，容積率200%）

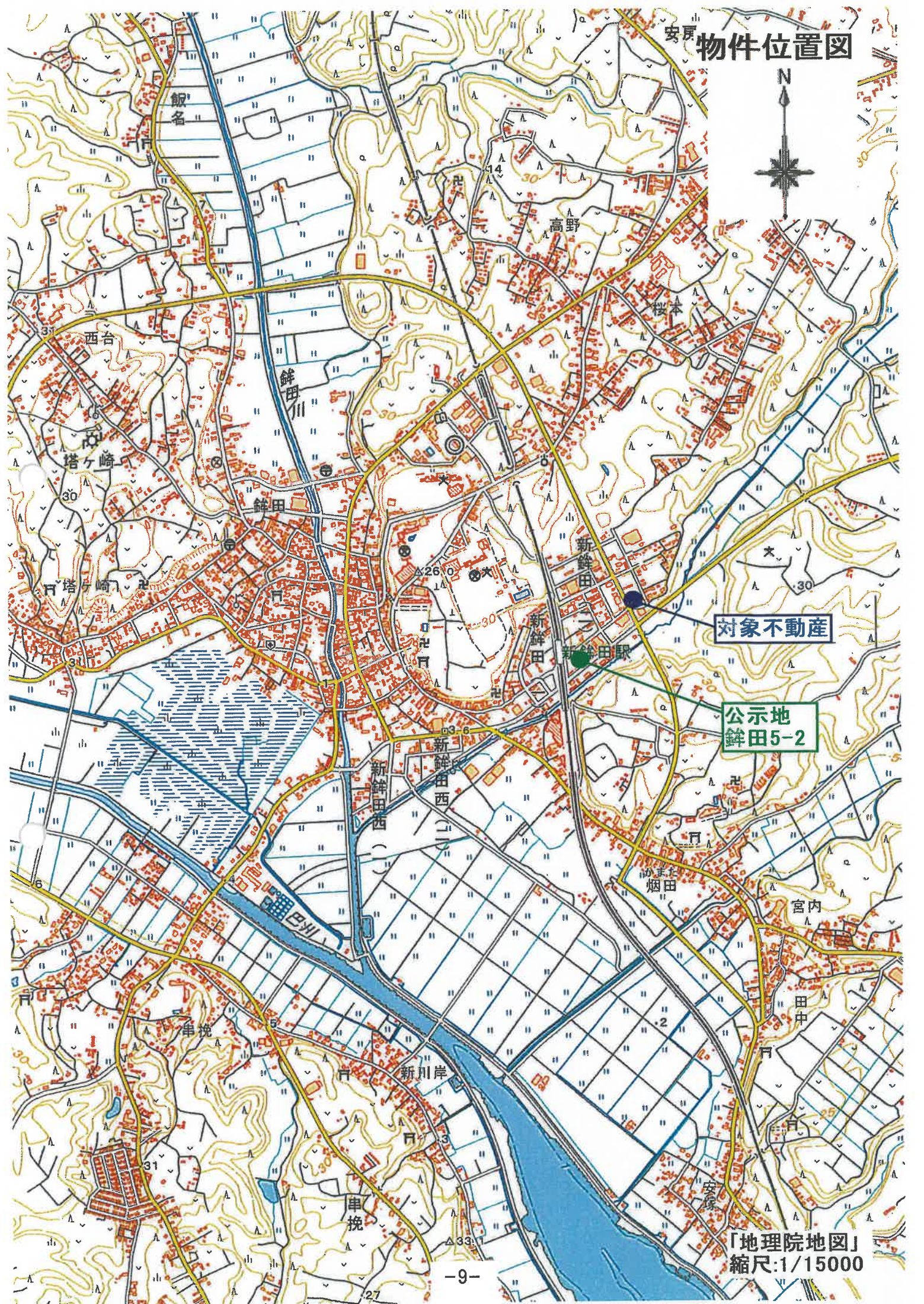
地域の概要：駅周辺に中小規模の低層店舗が見られる商業地域

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（目的外土地）
- 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

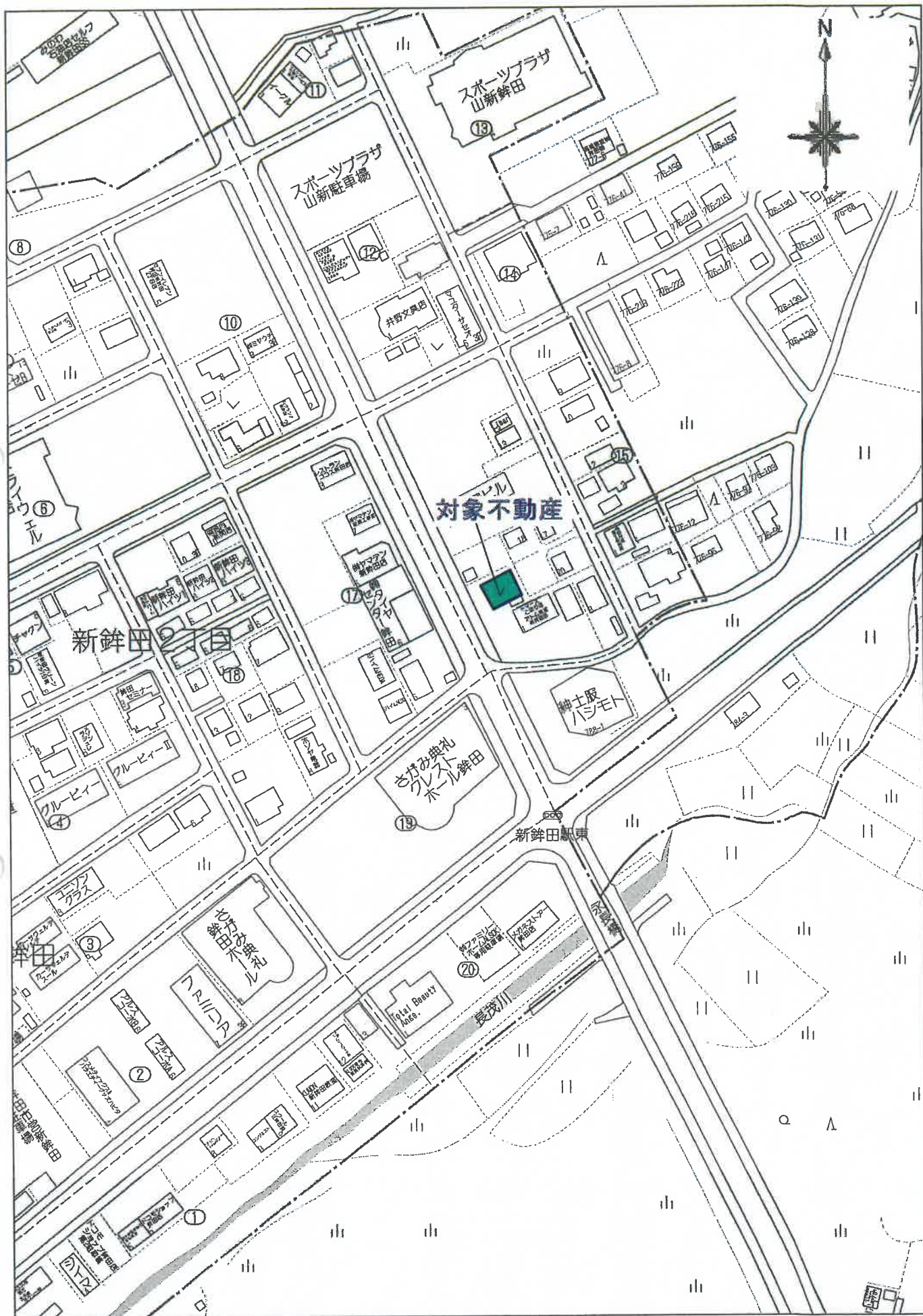


対象不動産

公示地
新針田5-2

「地理院地図」
縮尺:1/15000

周辺見取図



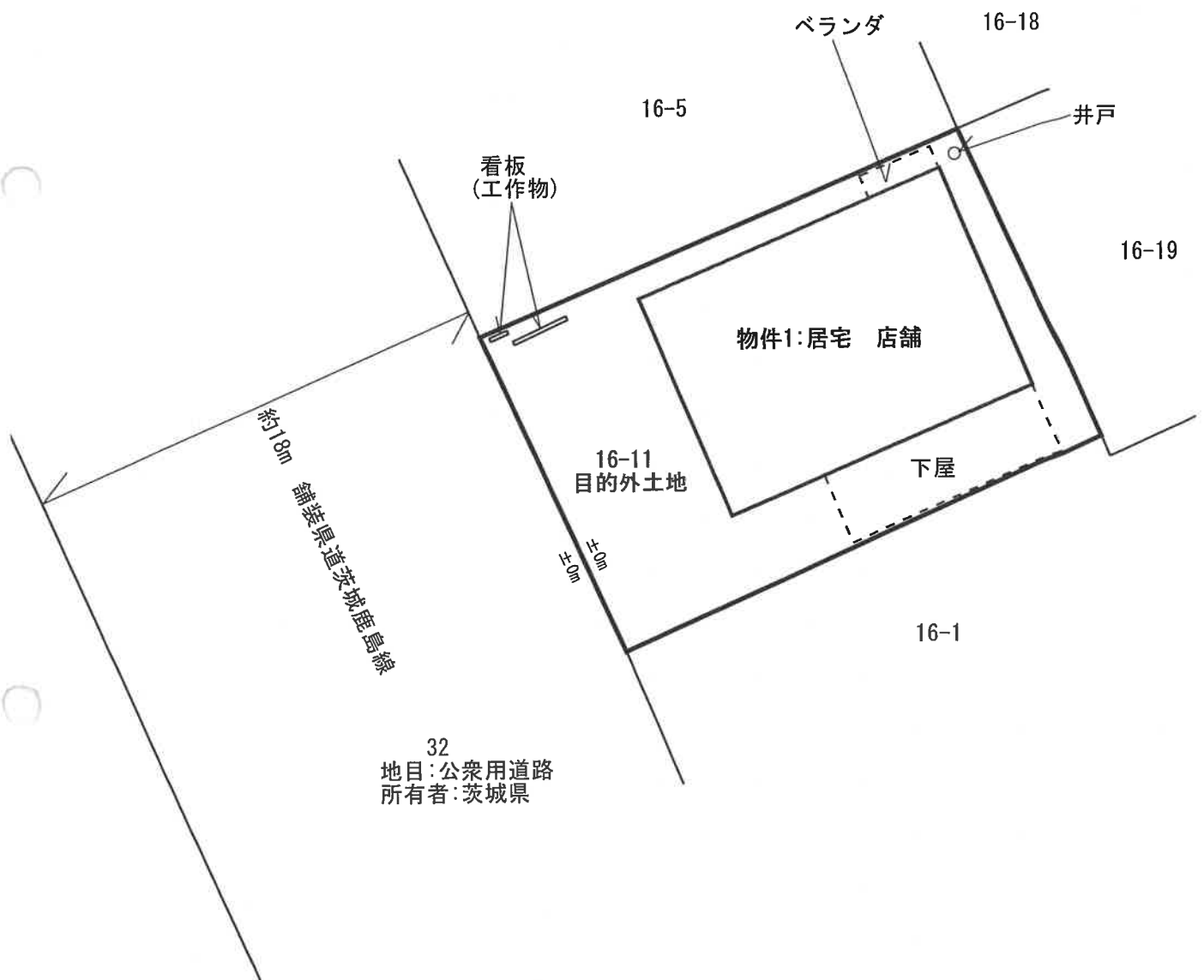
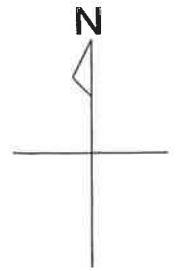
80m

1:2000

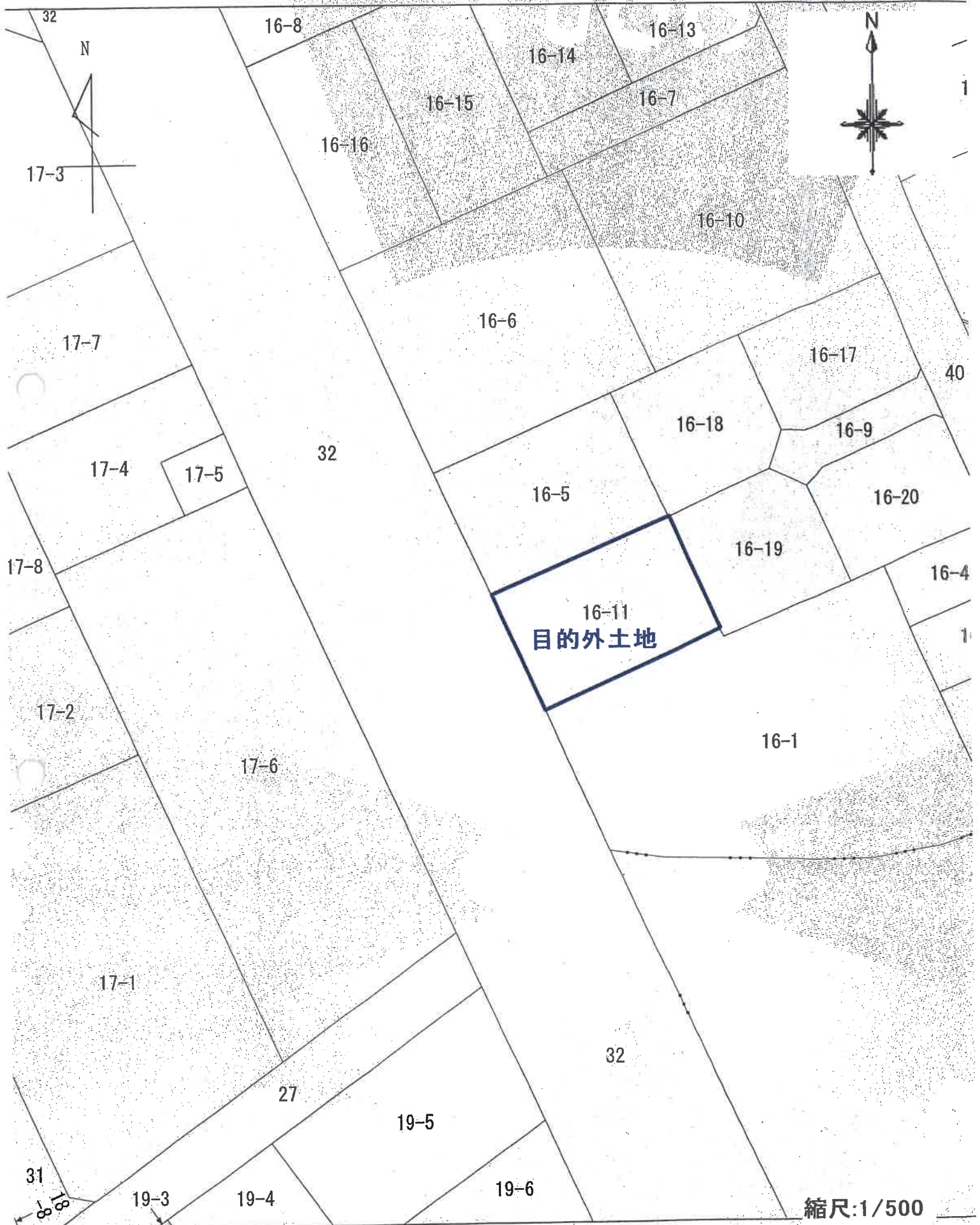
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(又)第59号
銚田市新銚田二丁目



縮尺:約1/250



登記年月日：平成4年12月16日

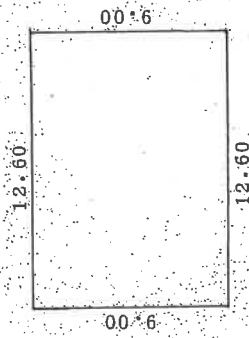
509976

各階平面図

建物各階平面図

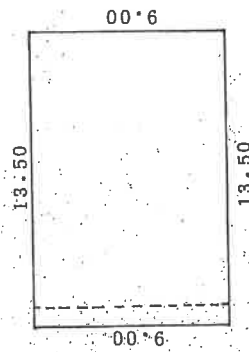
京屋番号 / 6番 / 1 / 1

建物の所在 茨城県鹿嶋市分田町新鉢田2丁目 / 6番地 / 1



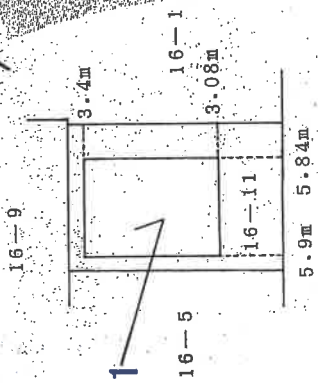
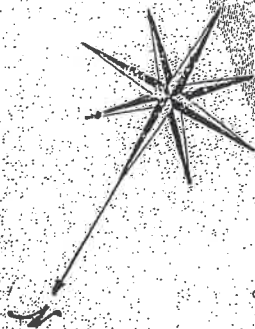
1階

12.60 × 9.00 = 113.4000 m²



2階

13.50 × 9.00 = 121.5000 m²



物件1

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

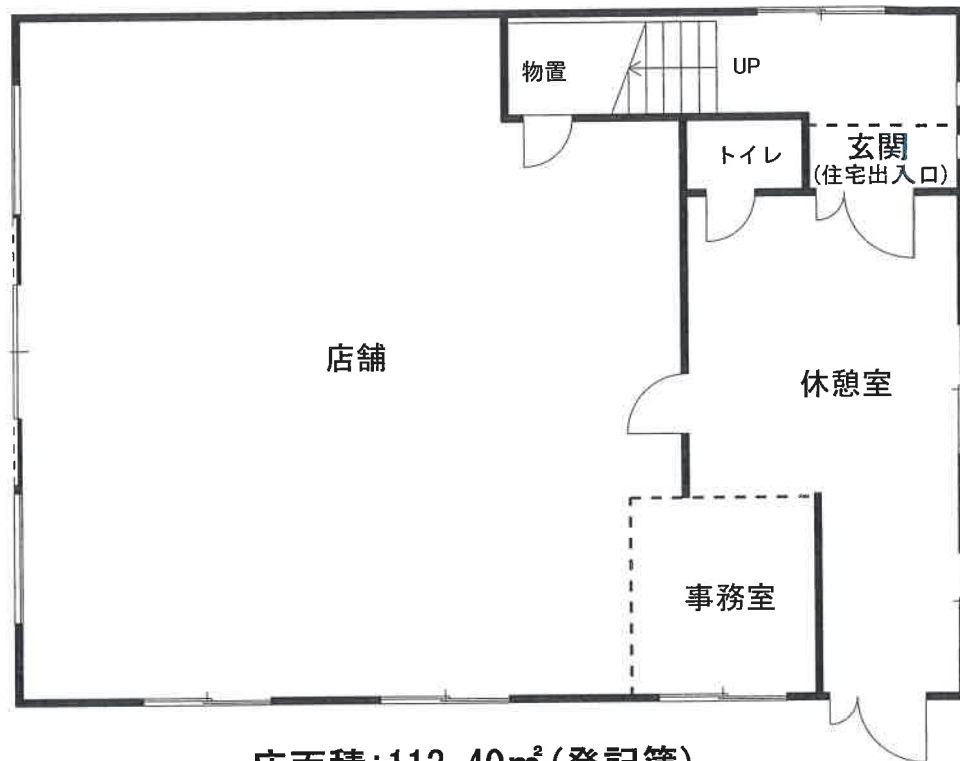
(平成 4年12月13日作成)

H4.12.16

建物間取略図

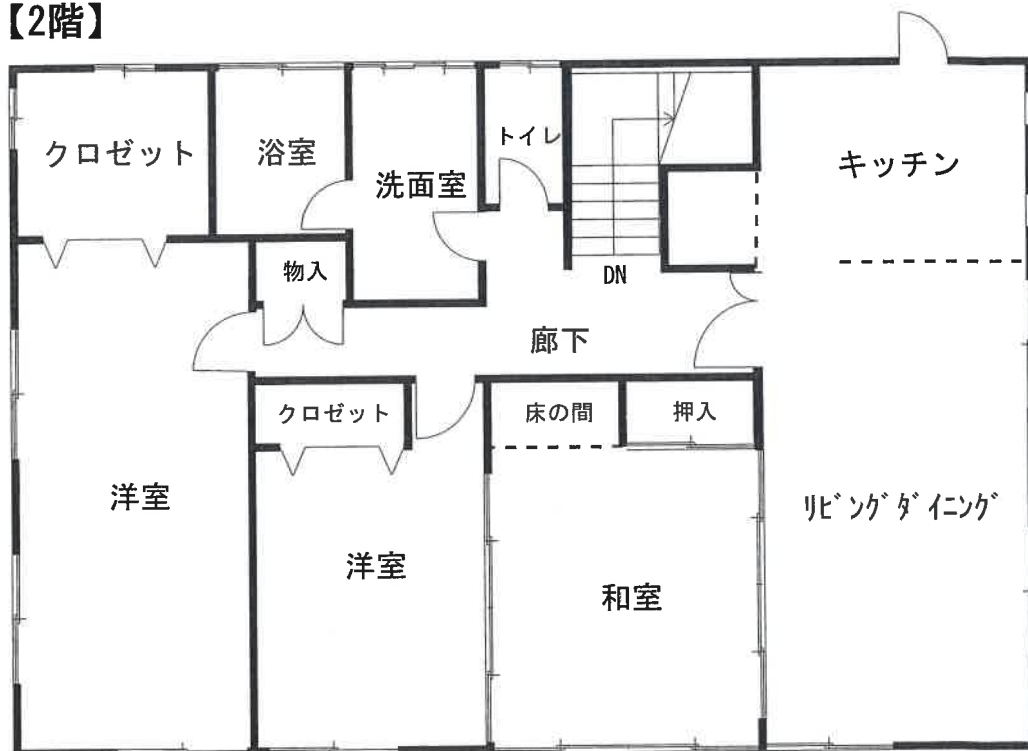
物件1:居宅 店舗
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



床面積:113.40㎡(登記簿)

【2階】



床面積:121.50㎡(登記簿)