

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 28 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 11 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 11 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 9 年 1 月 8 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 12 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 15 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 10 月 28 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）
4, 5	4, 120, 000 3, 296, 000	一括	824, 000	53, 342	0
4	2, 560, 000				
5	1, 560, 000				



物 件 目 録

- 4 所 在 行方市行方字ミタ平
地 番 2 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 0 6 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 行方市行方字ミタ平 2 3 7 番地 1
家屋 番号 2 3 7 番 1
種 類 倉庫・事務所
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 2 0 2 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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

- 4 所 在 行方市行方字ミタ平
地 番 2 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 2 2 0 6 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 行方市行方字ミタ平 2 3 7 番地 1
家屋 番号 2 3 7 番 1
種 類 倉庫・事務所
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 2 0 2 . 6 0 平方メートル



令和8年（ヌ）第5号

（物件4，5）

令和8年3月 3日受理

令和8年4月24日提出

（評価人 説田賢哉）

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

- | | | |
|---|---------|----------------------|
| 4 | 所 在 | 行方市行方字ミタ平 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 行方市行方字ミタ平 2 3 7 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 2 . 6 0 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)	
土地	物件 4	
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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	☒ 土地所有者（亡A相続財産清算人B） ☒ その他の者（株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ） ☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者が本土地上に 無線基地局用電柱 を所有し、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 5	
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（亡A相続財産清算人B） ☐ その他の者（ ） ☒ 上記の者が本建物を 倉庫・事務所 として管理している ☐ 「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	トラックとフォークリフト各1台が残置されていた。 事務机や冷蔵庫、テレビなど、多数の動産が残置されていた。	
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	
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (無線基地局用電柱1本分)
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 携帯電話基地局の電柱用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☐ 関係人(☐ ())の陳述		
☒ 提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		平成19年1月1日
最初の契約等	契約日	平成18年12月20日
	期間	平成19年1月1日から ☒ 平成28年3月31日まで8年3か月間 ☐ 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	令和8年4月1日から ☒ 令和10年3月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎年金 30,000 円 (毎年3月末日限り 翌年度分支払) ☐ 前払 () 分 () 円 ☐ 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 () 円 ☐ 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B弁護士 (亡A相続財産清算 人)	1 本件建物は空き家になっており、誰にも貸していません。 2 本件建物の鍵は管理していません。 3 携帯電話基地局に関する契約については分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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 本件建物内にはトラックやフォークリフト（各 1 台）、その他事務用家具や事務用品、冷蔵庫やテレビを含む生活用品等が多数残置されていた。
- 3 本件土地上には株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモが所有する携帯電話基地局用の電柱 1 本が設置されている。
- 4 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関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して 2 乃至 3 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

(5 枚目)

(調査経過用)

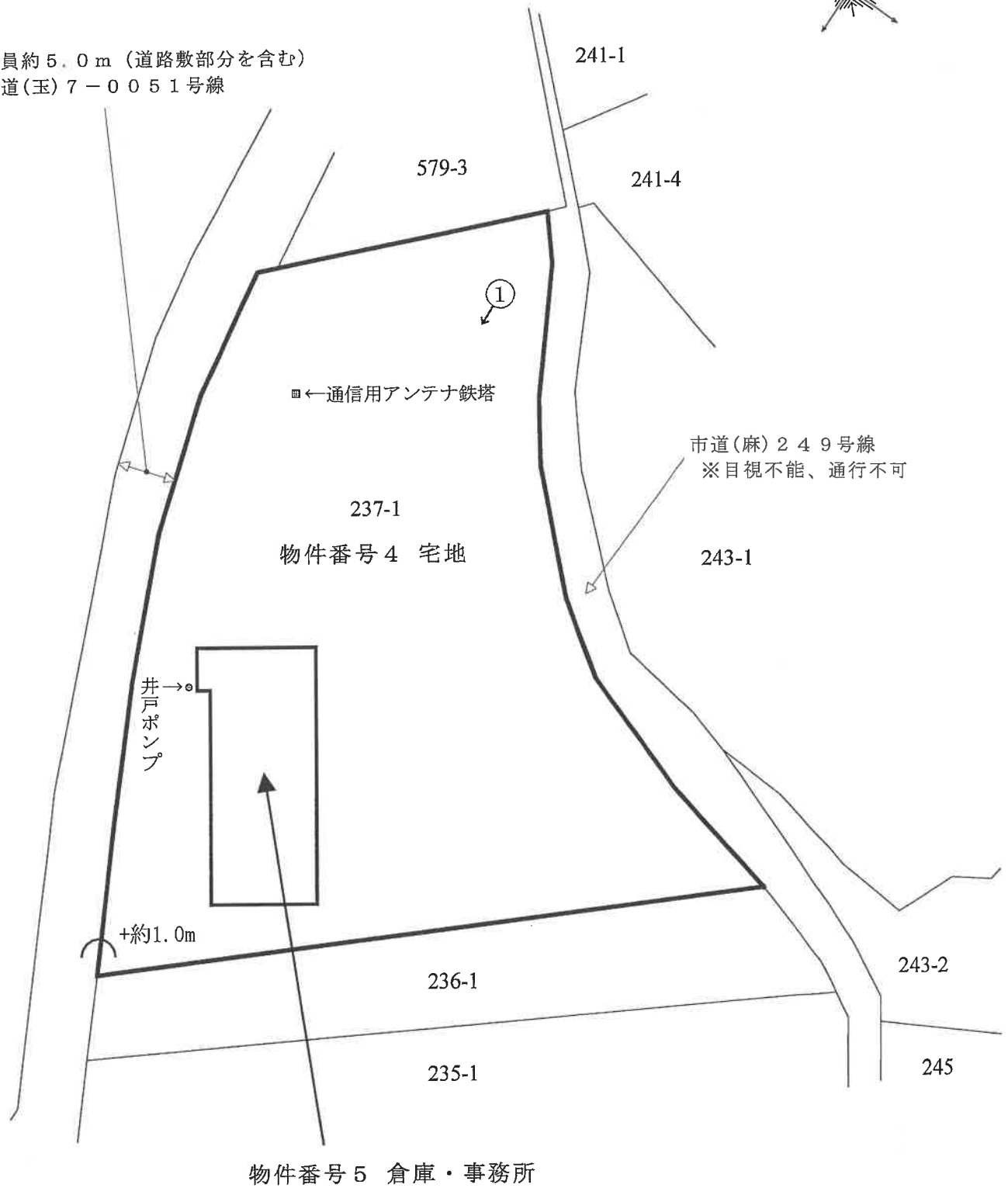
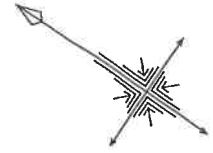
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月3日(火)	当 庁	☒ 行方市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送) ☐
令和8年3月5日(木) 14:45-14:50	物件所在地	☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和8年3月17日(火)	当 庁	☒ 相続財産清算人から聴取(電話)
令和8年4月9日(木) 10:25-10:55	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 相続財産清算人から聴取(電話) ☒ 評価人同行
令和8年4月10日(金)	当 庁	☒ 株式会社ドコモCSに照会書を送付
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 を立ち合わせ、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

幅員約 5.0 m (道路敷部分を含む)
市道(玉) 7-0051 号線

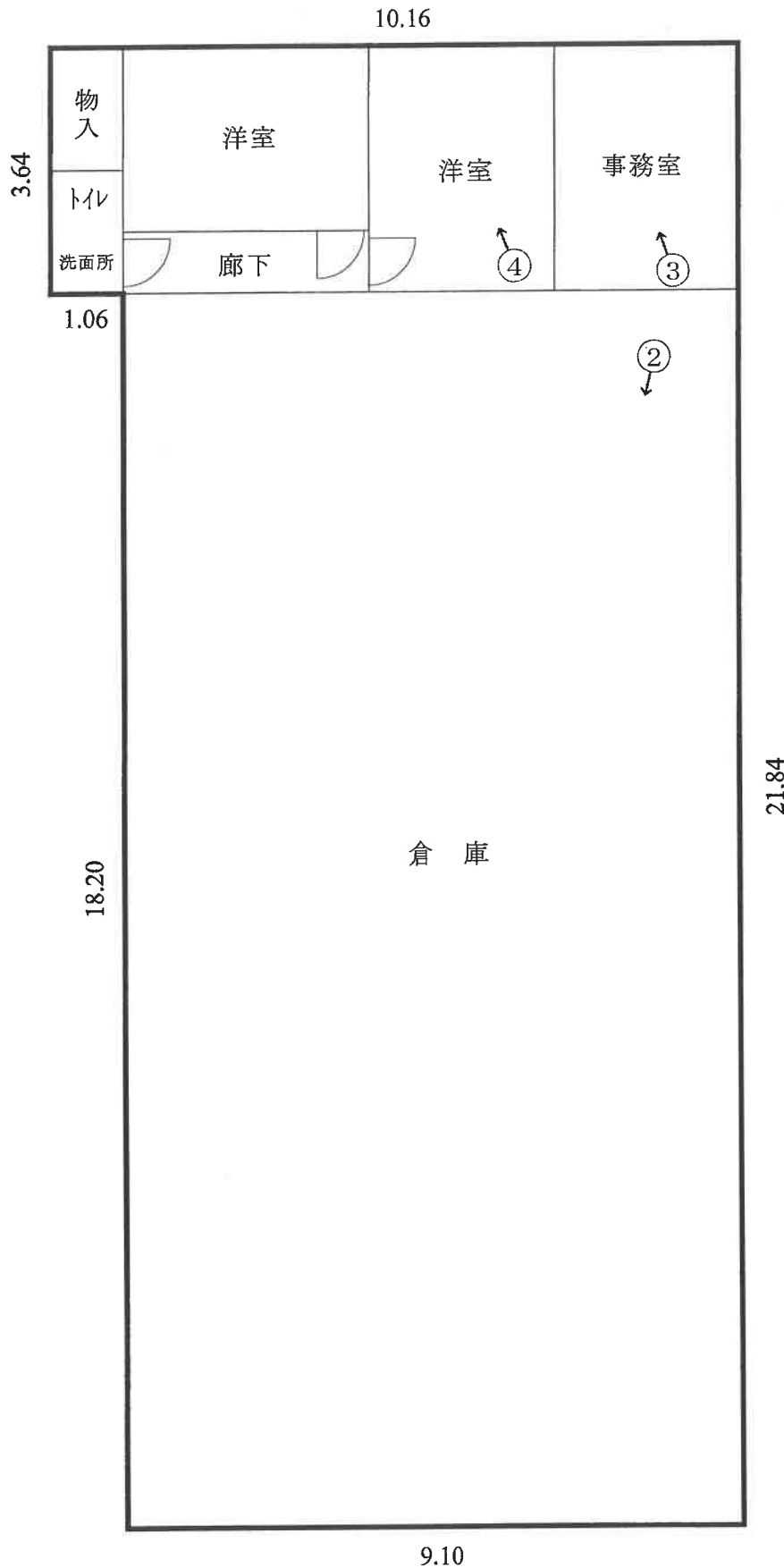


←○写真撮影位置方向
(7 枚目)

縮尺 1 / 500

間 取 図

物件番号 5 倉庫 事務所



床面積 202.60 m²

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

縮尺 1 / 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 8年（ヌ）第 5号
令和 8年 3月 3日 受 命
令和 8年 4月 9日 現地調査
令和 8年 4月23日 評 価
令和 8年 4月30日 提 出
分冊番号 2－2

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 4 ・ 5

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一括価格	
金 4, 120, 000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 2, 560, 000円
物件5（建物）	金 1, 560, 000円

- ① 一括価格は、物件4・5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4の土地価格は物件5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5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き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も民事執行法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
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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4）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の南西方道路距離約15.9km	
付 近 の 状 況	山林・農地が広がる中、農家住宅・事業所等が混在する旧来からの集落地。	
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	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%
画 地 条 件	物件4 地積 : 2,206.00m ² 規模 : やや大きい 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路よりやや高い 接面道路との関係: 中間画地 間口奥行: 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の北西側約5.0m舗装市道 ※道路敷部分を含む幅員 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ※南東側市道は雑草等が生い茂り、目視不能であり、背面道としての経済価値的増価は認められないので一方路（中間画地）であることを前提とした	
土地の利用状況等	土地所有者が物件5建物を所有して敷地の用途に使用している他、敷地の一部を第三者が無線基地局用電柱用に賃借している。 (法定地上権が成立するものとして評価する) ※但し、下記特記事項記載の通り、電柱敷地範囲は僅少であるため、評価の便宜上法定地上権が敷地全体に及ぶものとした。 ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注) 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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。
土壌汚染の可能性の調査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。
特記事項	【第三者占有の契約内容】 ・ 占有者 株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ ・ 占有開始時期 平成19年1月1日 ・ 契約日 平成18年12月20日 ・ 期間 平成19年1月1日から平成28年3月31日 ・ 更新の種別 自動更新 ・ 賃料 毎年 30,000円 ・ 敷金等 なし ※敷地全体に占める割合が僅少であると認められ、敷地範囲の特定が困難であるため、特定の減価は考慮しないものと判断した。 （賃料収入と相殺される程度と判断した。）

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 昭和49年月日不詳新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 満了 平成8年5月10日増築（詳細不明）
仕 様	構 造 木造セメントかわらぶき平家建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 波型亜鉛鉄板張 等 内 壁 化粧合板張 等 天 井 石膏ボード貼 等 床 土間コンクリート敷・合板フローリング 等 設 備 電気設備、水道等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 主として倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	調査時点において空き家の状態であった。 トラック・フォークリフト・家具等、残置物が存した。
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4（土地）

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
4	4,600	0.77	2,206.00	0.90	7,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 行方-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,210\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103.0 \times 100/110.0 = 4,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：街路条件+10.0

イ 個別格差：規模▲15 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件5（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
5	160,000	202.60	0.01	320,000

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：202.60㎡

ウ 現 価 率

経過年数52年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(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30%)÷0.01

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、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) $ア \times イ = ウ$
4	7,030,000	0.35 法定地上権	2,460,000

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
4	7,030,000	-2,460,000		0.80	0.70	2,560,000
5	320,000	+2,460,000		0.80	0.70	1,560,000
一括価格 (合計)						4,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性・地域における相対的市場性等

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 行方-4

所 在：行方市小幡字六十塚 1 4 1 8 番 2 8
地 目：宅 地
価 格：5,210円／㎡
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」南西方道路距離約13,000m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：500㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側約10m県道に接面 南西側側道
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：農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 行方市行方字門久保 |
| | 地 番 | 1 1 0 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市行方字門久保 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 0 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市行方字門久保 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 8 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行方市行方字ミタ平 |
| | 地 番 | 2 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 0 6 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 行方市行方字ミタ平 2 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |

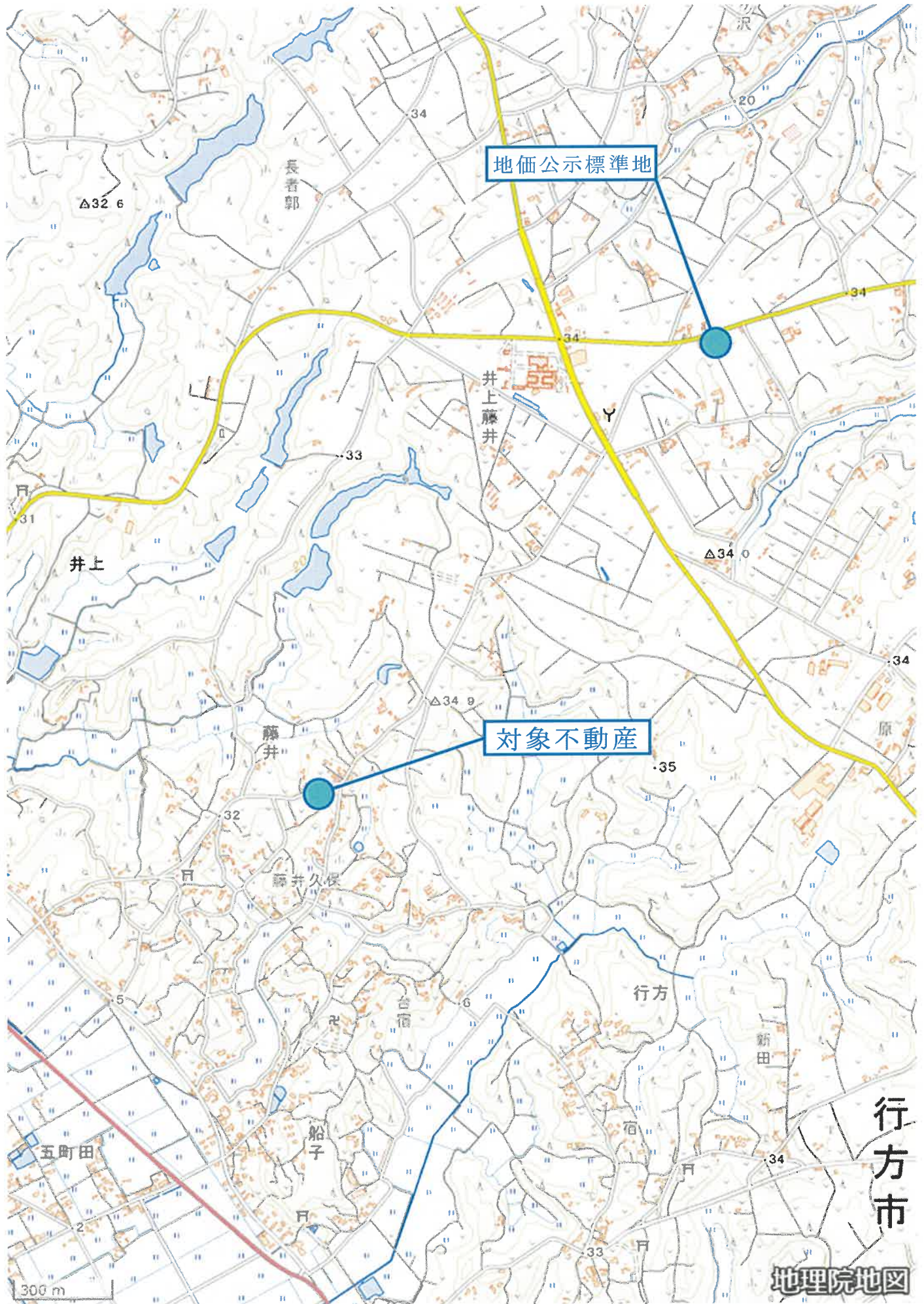


物 件 目 録

床 面 積 202.60平方メートル



物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



首



地区外

地区外

道

237-1

物件番号 4 宅地

241

道

236-1

243-1

235-1

234-1

241-5

243-2

245

233

縮尺 1 / 500

241-10
241-10

登記年月日：平成19年9月5日

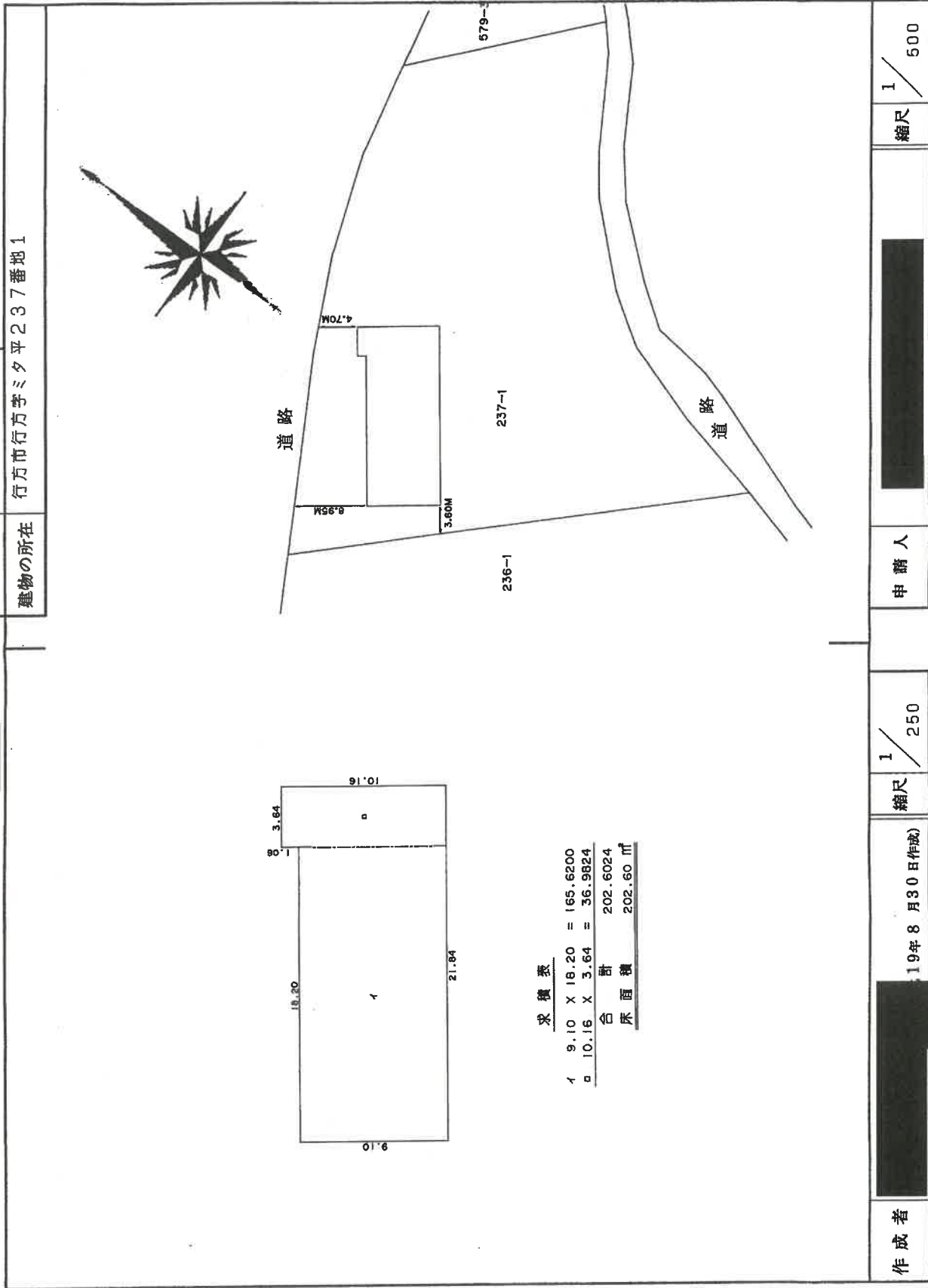
整理番号 407191

各階平面図

家屋番号 237番1

建物図面
各階平面図

建物の所在
行方市行方ミタ平237番地1



求積表

1	9.10	X	18.20	=	165.6200
2	10.16	X	3.64	=	36.9824
合計					202.6024
床面積					202.60 m ²

(日調最12)

作成者

19年 8 月30 日作成)

縮尺 1/250

申請人

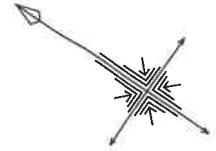
縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和 8 年 3 月 19 日 水戸地方法務局 鹿嶋支局

登記官

土地建物位置関係図

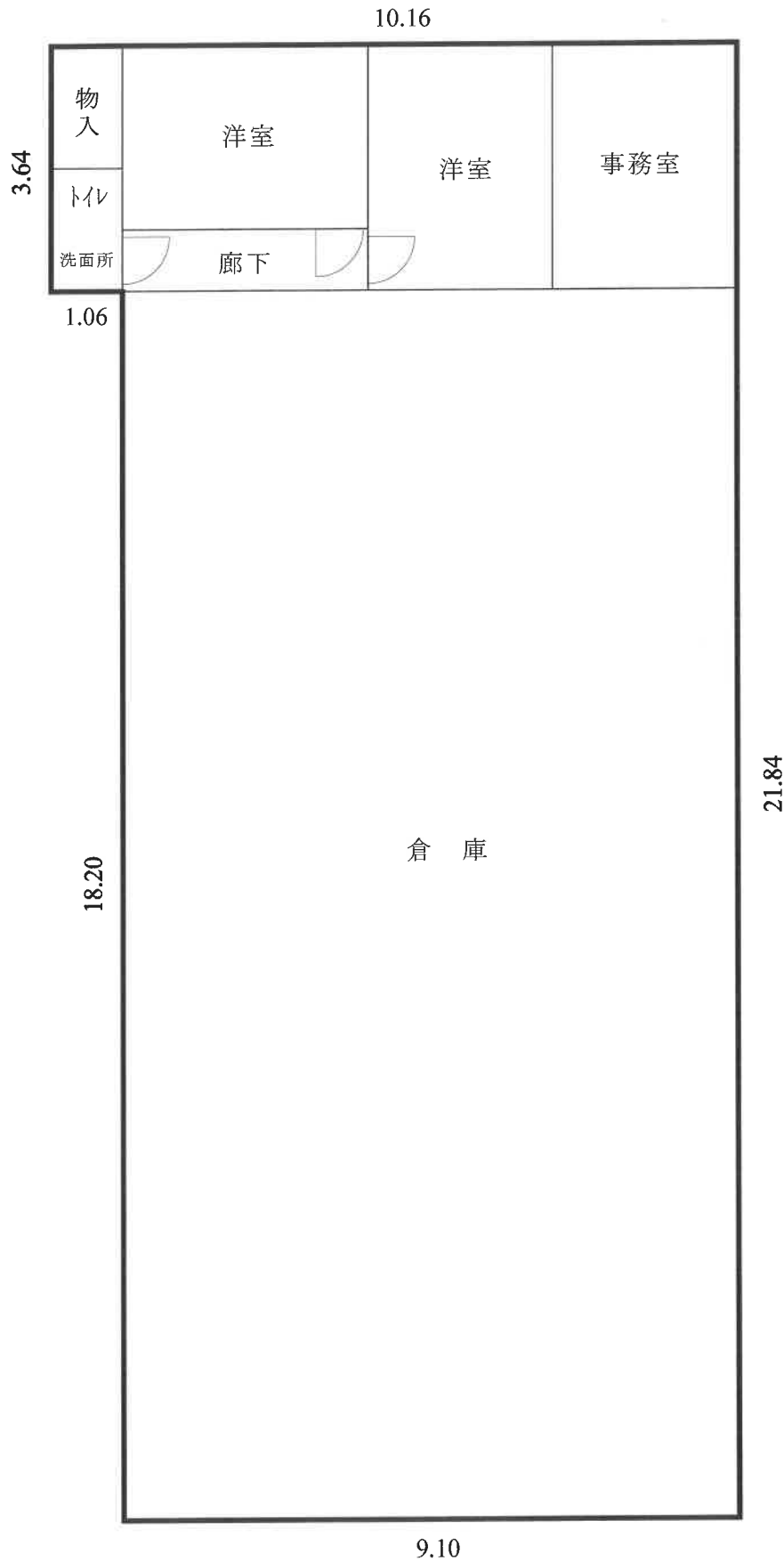
幅員約 5.0 m (道路敷部分を含む)
市道(玉) 7-0051 号線



縮尺 1 / 500

間 取 図

物件番号 5 倉庫 事務所



床面積 2 0 2 . 6 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0