

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4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 7年 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 7年 8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 7年 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 7年 6月 4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	3, 860, 000 3, 088, 000	一括	772, 000	58, 302	0
1	930, 000				
2	2, 930, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 銚田市大竹字沼 |
| | 地 番 | 2432 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 537.10 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市大竹字沼 2432 番地 |
| | 家屋 番号 | 2432 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 92.86 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月25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1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

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

- 1 所 在 銚田市大竹字沼
地 番 2432番
地 目 宅地
地 積 537.10平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 銚田市大竹字沼2432番地
家屋 番号 2432番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 92.86平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 152号

令和 6年10月16日受理

令和 6年12月 4 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 銚田市大竹字沼
地 番 2432番
地 目 宅地
地 積 537.10平方メートル

所有者 B

2 所 在 銚田市大竹字沼2432番地
家屋 番号 2432番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 92.86平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
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)		
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(A) 上記の者(A)が本土地上に下記建物(物件2)を所有し、占有している		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある		
その他の事項	1 隣地との間に高低差がある。 2 井戸ポンプ(動産)が設置されている。 3 多量の動産類が置かれている。		
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) □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 倉庫 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	1 動産(コンテナ状の箱)が5個設置されている。(後掲写真No.3、4を参照されたい。) 2 多量の動産類が置かれている。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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1 関係)			
占有範囲		■全部	
占有者		■債務者・物件2の所有者 (A)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■文書(登記事項証明書、固定資産税公課額証明書)の要旨 ■現地の状況			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 (黙示) □	
占有開始時期		平成29年7月25日 (物件2 登記事項証明書の表題部の新築の日を転記した。)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□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 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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	
1. 関係人の陳述等によれば、A・Bは親子であり、上記使用借権はその親子関係を基礎とする黙示の使用借であると思料された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 (面談時の要旨)
■ A (債務者・物件2所有者・Bの子)	1 本建物は、私が使用しています。全部・一部を貸していることはありません。Bは母です。Bは体調の理由から執行官の質問に答えることは難しく、私が代わりに答えます。 2 Bとは親子です。本土地を本建物の敷地として使用することについて借地契約の締結や金銭の授受等は全くありません。 3 境界線の紛争や土壌汚染・埋設物の異常、事件・事故の発生などはありません。 4 本土地の井戸には井戸ポンプ、本建物にはコンテナ状の箱を複数、それぞれ設置していますが、取り外しが可能な動産なので、競売の手続きが終わる頃には、いずれも取り外して搬出する予定です。 (令和6年11月7日の面談要旨)

(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。なお本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況は、現場の状況及び関係人の陳述等を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって動産で隠れた建物の損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。
 - (4) 本土地、建物には、2枚目の各「その他の事項」のとおり、多量の動産類がある。仮に、本件が引渡し命令（民事執行法83条）・引渡し執行となった場合に、買受人において、目的外動産の処分費用として多額の執行費用が生じる可能性は否定できない。
 - (5) 4枚目「4」において、将来の動産（井戸ポンプ、コンテナ状の箱）の取り外し・搬出が陳述されている。取り外し・搬出後の本物件の状態が現在は不詳であるため、買受人において、修繕・修復費用が生じる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

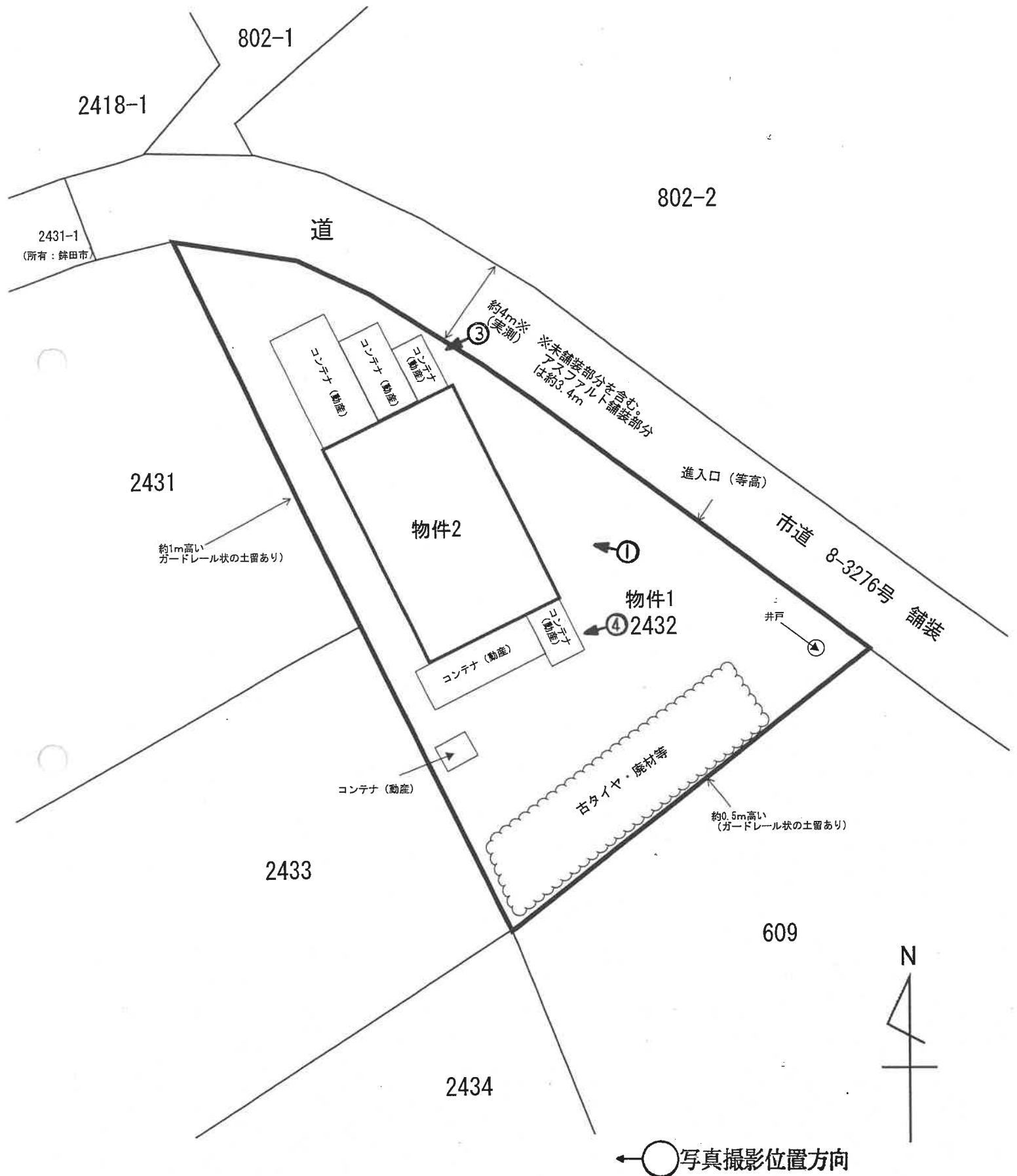
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月17日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年11月7日 12:50-13:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。 ■Aと面談し、陳述を得る。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。		

(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6年(ケ)第152号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

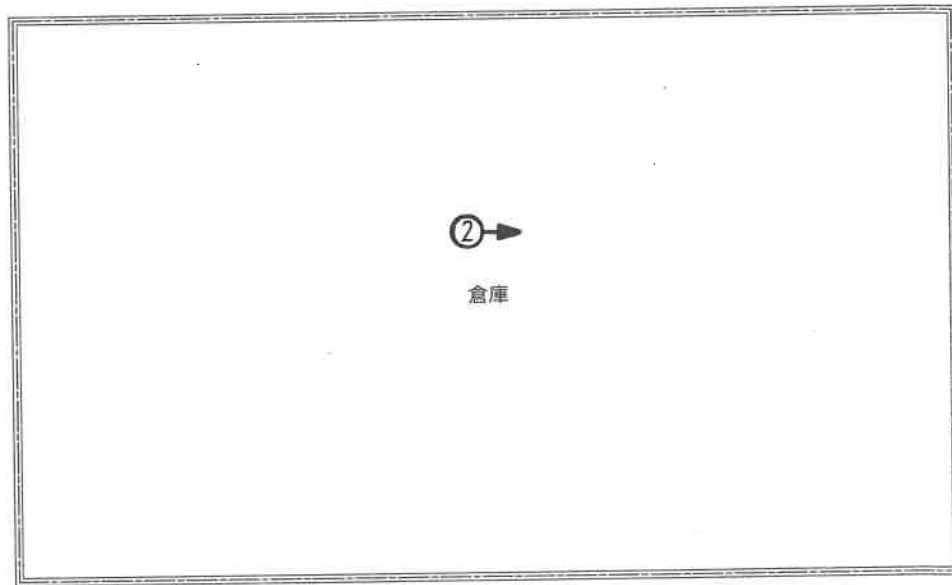
間取図

令和6年(ケ)第152号

物件2: 倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 92.86㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向



No. 1



No. 2

(9 枚目)



No. 3



No. 4

(10 枚目)

令和 6年（ケ）第	152号
令和 6年10月16日	受 命
令和 6年11月 7日	現地調査
令和 6年11月25日	評 価
令和 6年12月 4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
立川 伸光

第1 評価額

一括価格	
金 3, 8 6 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 9 3 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 9 3 0, 0 0 0 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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類構造積 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市大竹字沼
地 番 2 4 3 2 番
地 目 宅地
地 積 5 3 7. 1 0 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 銚田市大竹字沼 2 4 3 2 番地
家屋 番号 2 4 3 2 番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 2. 8 6 平方メートル
所有者 A

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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新鉾田」駅東方道路距離約6.5km	
付 近 の 状 況	周辺に農地が広がる中、農家住宅、事業所等が散在する地域。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 537.10㎡ 間口 : 約43.0m 奥行 : 約0.0m～23.8m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 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	北東約4.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地の用に供されている（敷地に対する土地使用借権を考慮して評価）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり（引込なし・現在は井戸水使用） 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、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	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・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。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。	

特 記 事 項	・対象地上にはコンテナ（動産）、古タイヤ、廃材等が存する。
---------	-------------------------------

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29年 7月25日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 23年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 合金メッキ鋼板張 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気・給排水、換気等 その他※競売手続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できないため、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 倉庫 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫の用途に使用している。
特 記 事 項	・合金メッキ鋼板と思われる部分についての傷みは外観上は比較的少ないが、サッシや金属金具等には海岸に近い環境もあり、錆等の傷みが見られる。 ・調査時点においてコンテナ状の箱が壁に5個設置されている。壁に設定されているコンテナ状の箱については、動産であり、所有者が搬出することであり、撤去後に壁の修繕・修復費用が必要となる可能性がある。また、建物内部に多量の動産類が置かれている。動産類が置かれている床部分については、目視による確認ができなかった。

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。

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	4,290	0.800	537.10	1.00	1,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 銚田（県）-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 4,290\text{円}/\text{㎡}$

◇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：±0.0

イ 個別格差：形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	92.86	0.389	5,060,000

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7年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数23年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数23年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価50%)≒0.389

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

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	1,840,000	0.10	使用借権	180,000

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	1,840,000	-180,000		0.80	0.70	930,000
2	5,060,000	+180,000	1.00	0.80	0.70	2,930,000
一括価格（合計）						3,860,000

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

（物件1上及び物件2内には多量の動産が置かれており、残置されて処分費用を要するリスクがあること、物件2に設置されたコンテナ状の動産が撤去された場合、壁の修繕、修復費用が生ずる可能性があるリスクを考慮して市場性修正を施した。）

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 銚田（県）-1

所 在：銚田市冷水字巽台1 1 0 2 番

地 目：宅 地

価 格：4,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.50%）

位 置：鹿島臨海鉄道鹿島旭駅の南東方・道路距離約1,900mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：1,173 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南4.0m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅が多い既存の農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



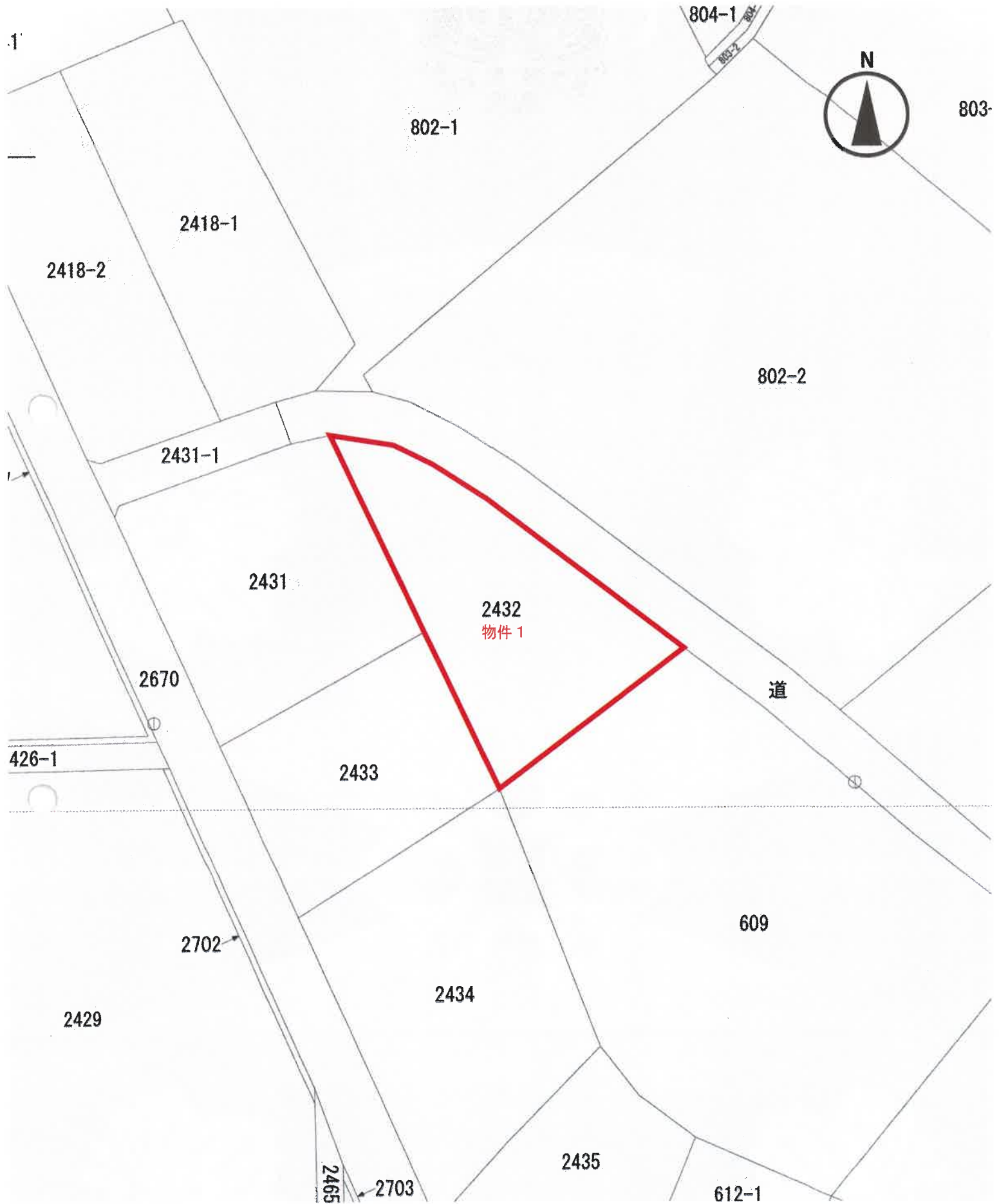
対象物件

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写



登記年月日：平成29年10月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局鹿嶋支局管轄)

令和6年9月24日

水戸地方方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

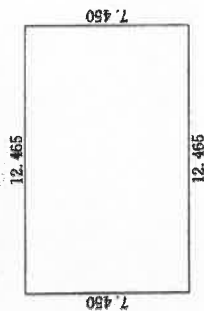
建物図面写

建物図面
各階平面図

家屋番号	2432
建物の所在	鎌田市大竹字沼2432番地

建物図面

各階平面図



M
12.465 × 7.450 = 92.88425㎡
計 = 92.88425㎡



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第152号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

間取図

令和6年(ケ)第152号

物件2：倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 92.86 m² (登記に同じ)

