

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月20日 午前 9時00分から 令和 7年10月21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 9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	4,960,000 3,968,000	一括	992,000	73,010	0
1	730,000				
2	4,230,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市鳥栖字長沼
地 番 2214番6
地 目 山林
地 積 410平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 銚田市鳥栖字長沼2214番地6
家屋 番号 2214番6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 53.82平方メートル



物件明細書

令和 7年 5月 7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 銚田市鳥栖字長沼
地 番 2214番6
地 目 山林
地 積 410平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 銚田市鳥栖字長沼2214番地6
家屋 番号 2214番6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 53.82平方メートル



令和6年(ケ)第183号
令和6年12月20日受理
令和7年2月14日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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 | 銚田市鳥栖字長沼 |
| | 地 番 | 2214番6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 410平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市鳥栖字長沼2214番地6 |
| | 家屋 番号 | 2214番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 53.82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1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	本土地内に井戸ポンプがある。														
建物		物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td></td><td>構造：</td></tr> <tr><td></td><td>床面積：</td></tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 公課証明書、現況（表札、建物内の動産等）等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

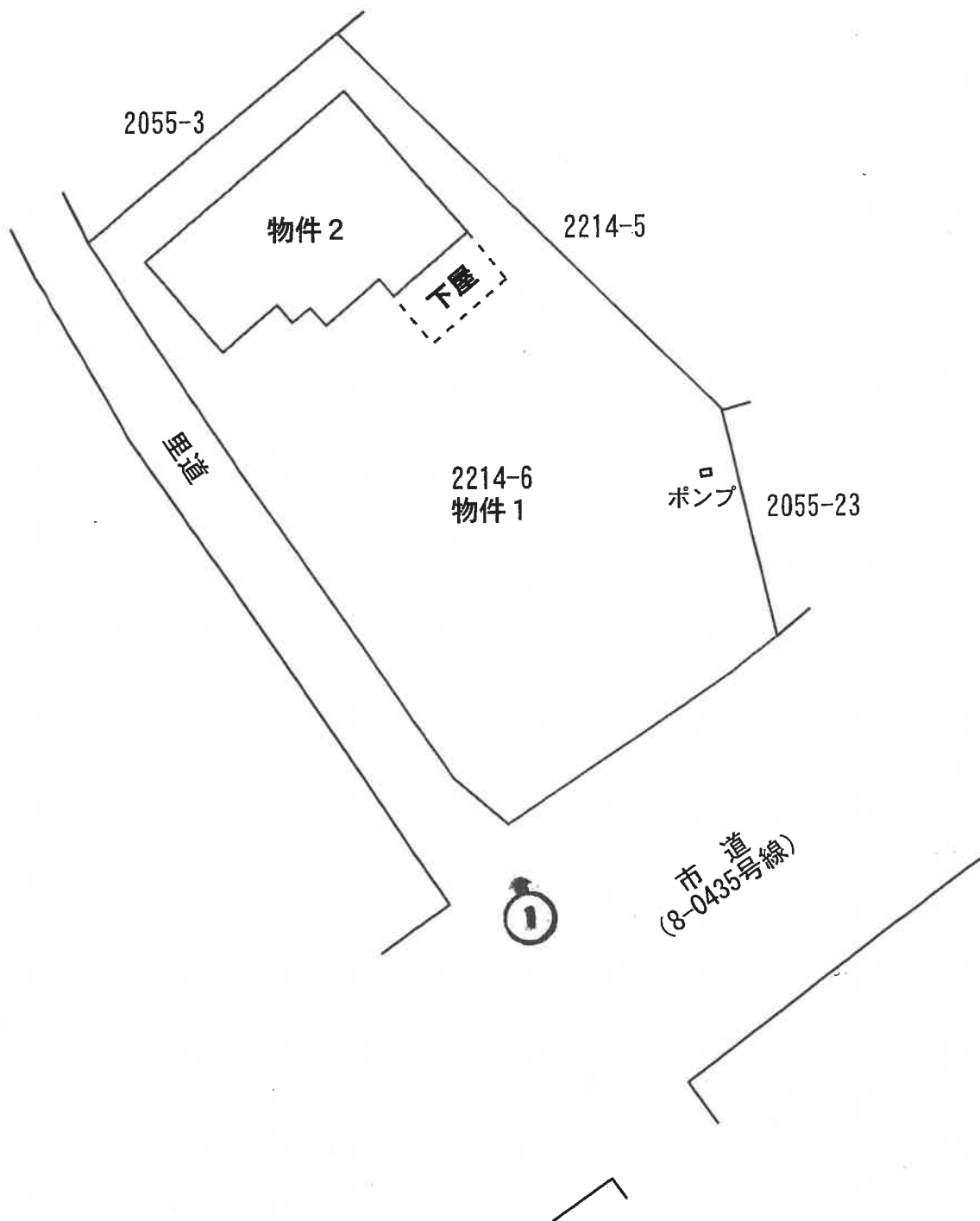
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年12月26日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし)
7年1月28日(火) 10:00-10:10	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査(表札等確認)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年1月28日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
7年2月6日(木) 13:30-14:00	物件所在地	物件特定、占有調査(建物内動産等確認)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ技術者により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

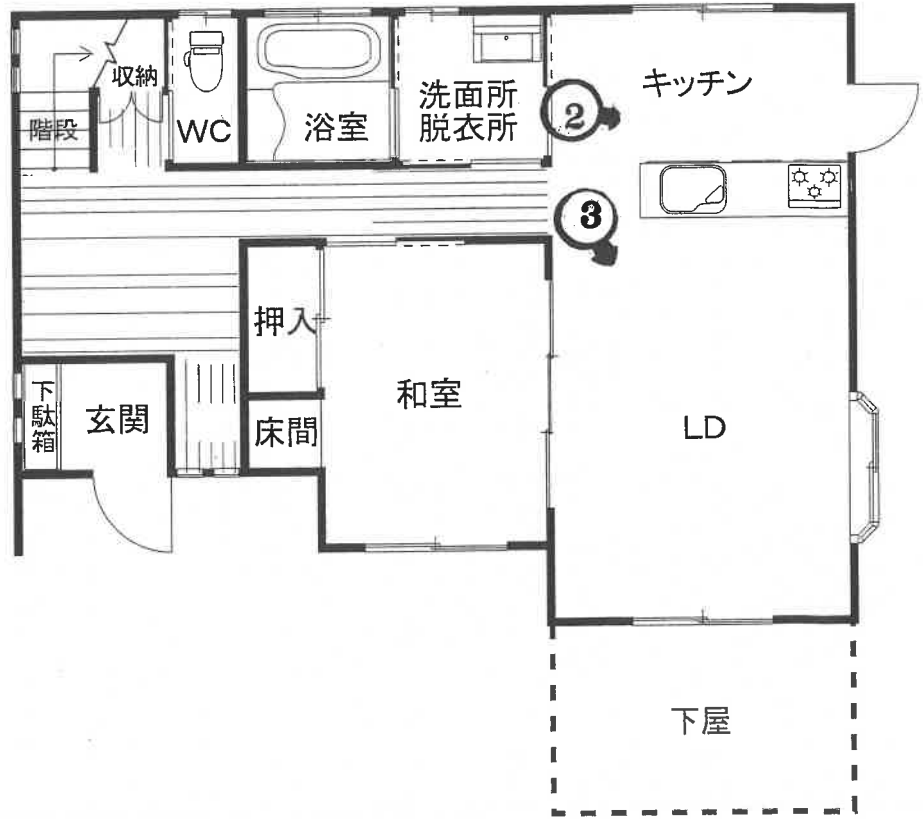


間 取 図

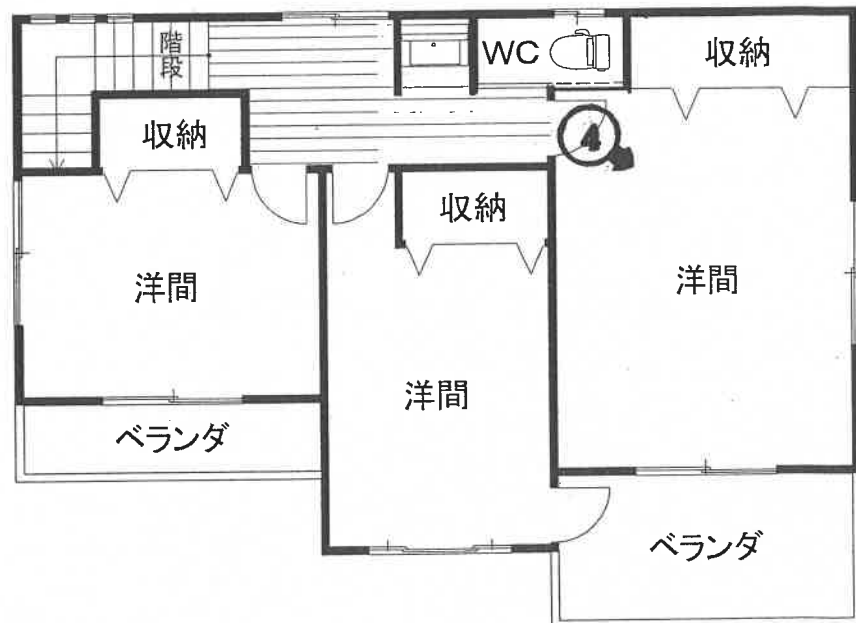
物件 2

← 写真撮影位置方向

(1 階)



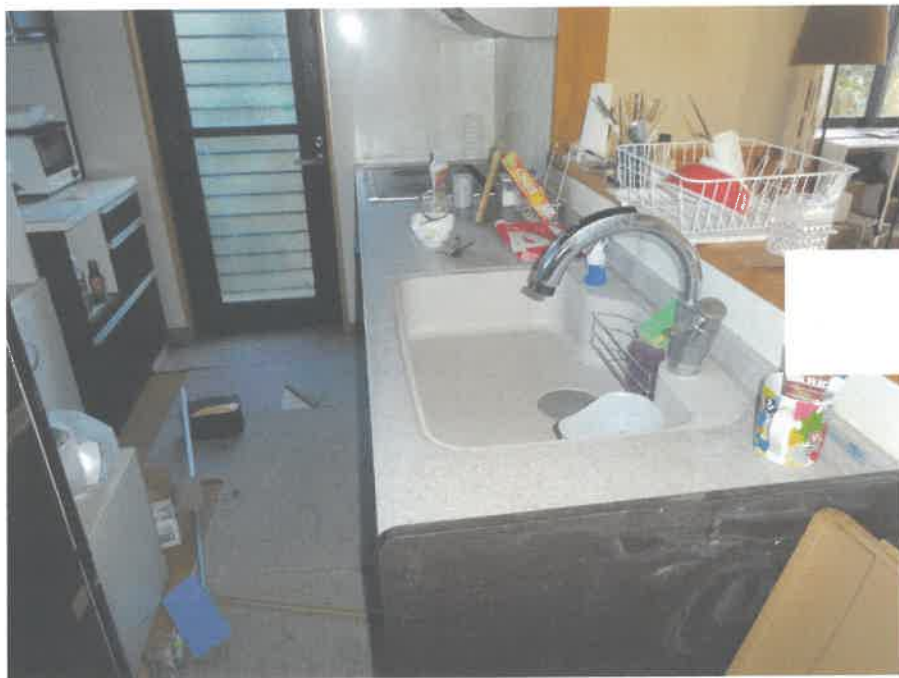
(2 階)



(6 枚目)



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年 (ケ) 第 183号
令和 6年12月20日 受 命
令和 7年 1月28日 現地調査
令和 7年 2月 6日 現地調査
令和 7年 2月20日 評 価
令和 7年 2月21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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 2 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の内訳価格は物件2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）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 地積	3頁物件目録記載のとおり	宅地
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 銚田市鳥栖字長沼 |
| | 地 番 | 2 2 1 4 番 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 4 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市鳥栖字長沼 2 2 1 4 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 2 1 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |

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「徳宿」駅の西方・道路距離約5km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅が散在する地域であり、一部一般住宅も見られる。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	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% なし 特段にない
画地条件	地積：410㎡ 間口：約27.5m（南西側） 奥行：約12.4～16.5m 形状：ほぼ整形 地勢：平坦地 高低差：里道より約0～0.1m、市道より約0.1m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：あり	
接面道路の状況	南西側有効幅員約2.4m未舗装里道（建築基準法第42条第2項道路に該当） 南東側有効幅員約8.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 なし（引込不可） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） (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、通常のコスト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。	

特 記 事 項	<p>○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 2214番1・31・33：公衆用道路・銚田市</p> <p>○物件1土地の東側で隣接する2055番23土地（登記地目公衆用道路）は東日本高速道路（株）所有のアスファルト舗装された土地であり、市道認定はない。</p> <p>○物件1土地南西側のブロックフェンスは道路境界より内側に設置されている。</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(登記記載)：平成22年7月7日 経過年数：15年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼、腰壁等 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼等 床：畳、フローリング、塩ビシート等 設 備：電気、給排水、衛生、換気、浄化槽、ヒートポンプ式給湯機
床面積（現況）	1階 61.27㎡ 2階 53.82㎡ 合計 115.09㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第H22A完済M0478号・交付年月日：平成22年8月2日）。 ○内壁のビニールクロスに亀裂・破れが少し見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,220	0.989	410	0.90	1,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/82.2 \doteq 5,220\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲5.0 交通・接近条件▲6.0 環境条件▲8.0

イ 個別格差 : 画地条件 (角地+3 セットバック▲4)

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を考慮した。

② 物件2 (建物)

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/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	115.09	0.180	5,180,000

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15年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数5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5年/経済的全耐用年数20年)} × (1-観察減価30%) ≐ 0.180

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	1,900,000	0.45	法定地上権	860,000

イ 土地利用権等割合：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	1,900,000	-860,000	/	1.00	0.70	730,000
2	5,180,000	+860,000	/	1.00	0.70	4,230,000
一括価格(合計)						4,960,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価調査価格 (銚田-1)

所 在 : 銚田市冷水字巽台1102番

価 格 : 4,300円/m²

位 置 : 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島旭」駅の南東方・道路距離6.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 1,173m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南4m市道

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 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 間取図

以 上

物件位置図



対象物件

銚田市

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 25,000 相当

地図上の1センチは約250メートル



物件位置図



「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 25,000 相当

地図上の1センチは約250メートル

周辺見取図

対象物件

鳥栖発電所

コンロード

1/1,500

株ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号



公 図 写



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

1 / 5 0 0



鳥

登記年月日：平成26年1月24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11月25日 水戸地方方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

請求番号：23-2

地積測量図

地番 2214-6.-39

土地の所在 銚田市鳥栖字長沼

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n}(Y_{n+1} - Y_n)}}
N0	21446.083	57766.551	-5.033	-107938.135739
L50+43.00-1	21443.171	57767.217	1.990	42671.910290
L50+40.00	21437.434	57768.541	5.033	107894.605322
M159	21440.389	57772.250	-1.990	-42666.374110
倍面積				37.994237
面積				18.9971165
地積				18.99 ㎡

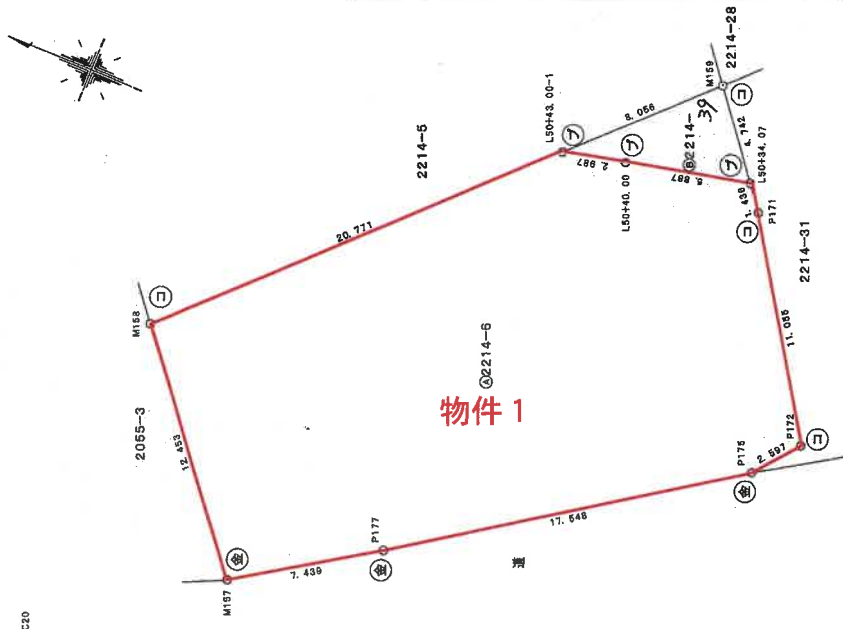
地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_n}	X _{n}(Y_{n+1} - Y_n)}}
N0	21437.434	57768.541	-0.201	-4308.924234
L50+34.07	21443.171	57767.217	-1.990	-42671.910290
L50+43.00-1	21446.083	57766.551	-15.360	-329411.834880
M158	21460.765	57751.857	-24.326	-522054.589390
M157	21452.871	57742.225	-5.582	-119749.925922
P177	21446.631	57746.275	13.922	298579.986762
P175	21432.123	57756.147	11.891	254849.374593
P172	21430.488	57758.166	11.271	241543.030248
P171	21436.539	57767.418	10.375	222404.082125
倍面積				820.670968
面積				410.335484
地積				410.33 ㎡

基準点座標一覧表

測点	X	Y	備考
A28	21422.188	57765.554	4級基準点
C20	21460.121	57736.395	4級基準点

測量年月日	平成24年10月31日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区

地積測量図写



境界線の種類
① プラスチック杭
② コンクリート杭
③ 金属杭
④ 刻み杭
⑤ 木杭
⑥ 計算点、その他

申請人

製作者

縮尺 1 : 250

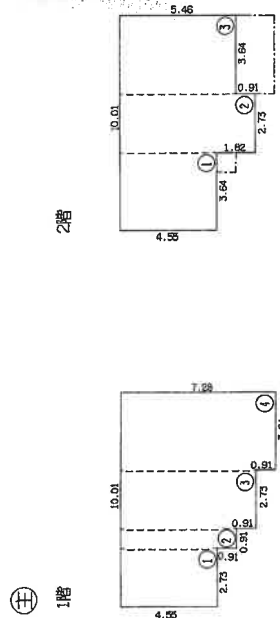
登記年月日：平成22年10月15日

建物図面
各階平面図

家屋番号 2214番6

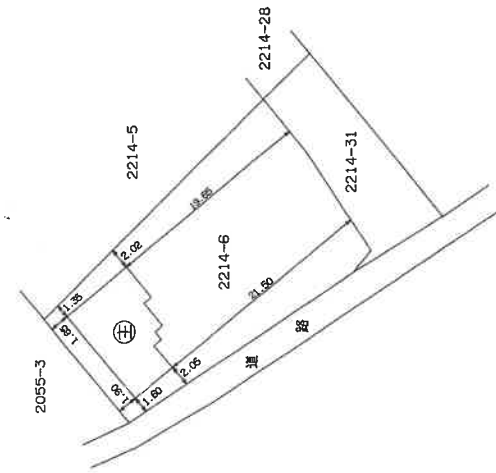
建物の所在 斜田市鳥栖字長沼2214番地6

各階平面図



- ① 4.55 X 2.73 = 12.4215
 ② 5.46 X 0.91 = 4.9686
 ③ 6.37 X 2.73 = 17.3901
 ④ 7.28 X 3.64 = 26.4992
 計 = 61.2794
 床面積 = 61.27㎡

- ① 4.55 X 3.64 = 16.5620
 ② 6.57 X 2.73 = 17.9901
 ③ 5.46 X 3.64 = 19.8744
 計 = 53.8265
 床面積 = 53.82㎡



建物図面・各階平面図写

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

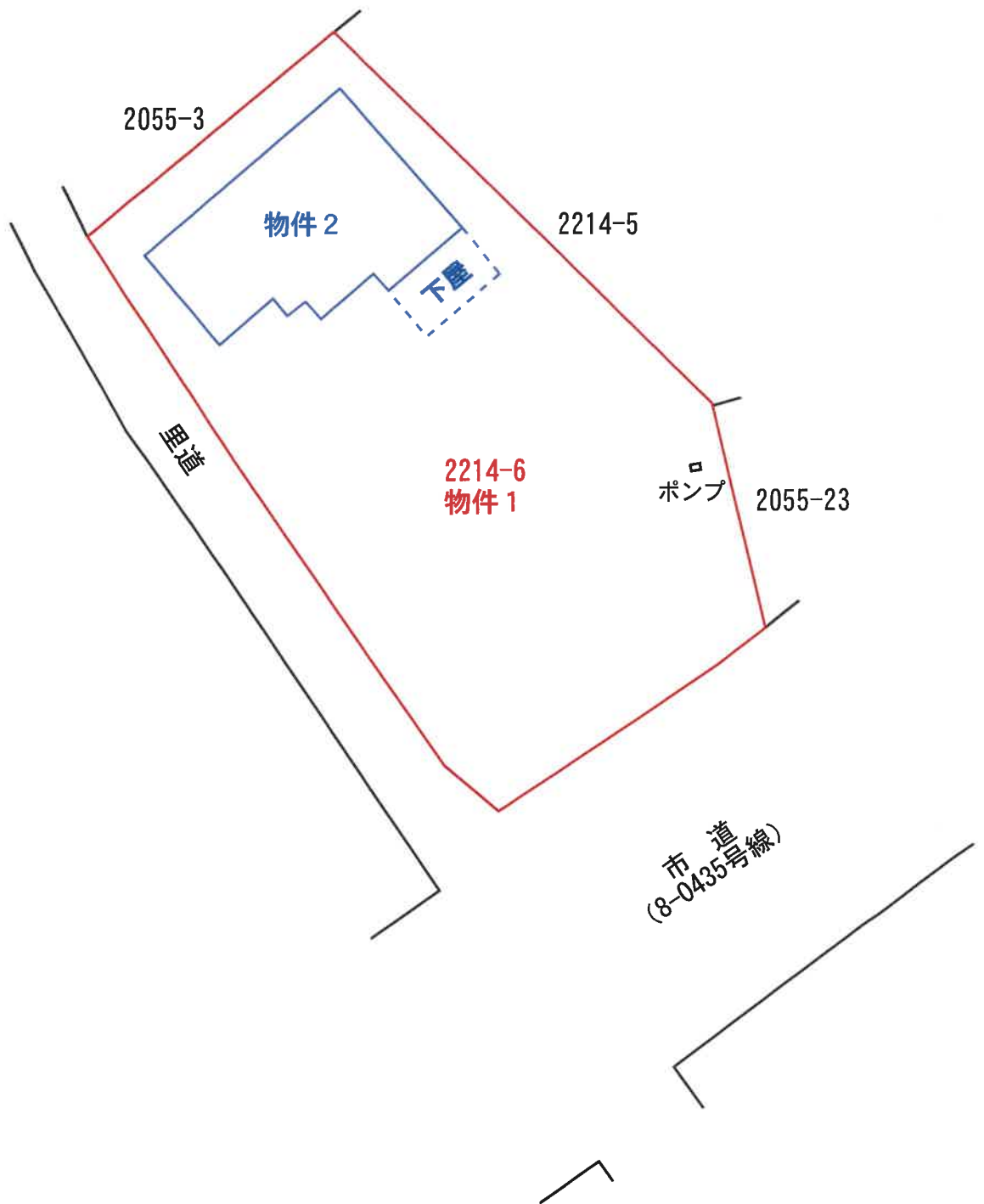
(茨城土地家屋調査士)

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11月25日 水戸地方方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1階)



(2階)

