

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1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10月31日 午前 8時30分から 令和 7年11月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 5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11月17日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月 1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）
3, 4	7, 870, 000 6, 296, 000	一括	1, 574, 000	123, 134	0
3	1, 810, 000				
4	6, 060, 000				



物 件 目 録

3 所 在 行方市船子字田宿

地 番 53番1

地 目 雑種地

地 積 746平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 行方市船子字田宿53番地1

家屋 番号 53番1

種 類 店舗

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 96.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

- 3 所 在 行方市船子字田宿
地 番 53番1
地 目 雑種地
地 積 746平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 行方市船子字田宿53番地1
家屋 番号 53番1
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 96.05平方メートル



令和6年（ケ）第187号

（物件3，4）

令和7年1月20日受理

令和7年3月19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

- | | | | |
|---|------|---|----------------|
| 3 | 所 | 在 | 行方市船子字田宿 |
| | 地 | 番 | 53番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 746平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 行方市船子字田宿53番地1 |
| | 家屋番号 | | 53番1 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床面積 | | 96.05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 3	
現況地目	■宅地(物件3) □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 □その他の者() ■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	スチール製物置(動産)がある。	
建物	物件 4	
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 店舗(休業中) 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		
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件不動産では令和6年8月頃まで寿司店を営業していましたが、現在は休業中です。 2 資金繰りが出来たら営業を再開したいと思っています。 3 本件建物に不具合はありません。 4 本件建物内の什器備品類にはリースの物もあります。

(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)

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 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債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2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

(4枚目)

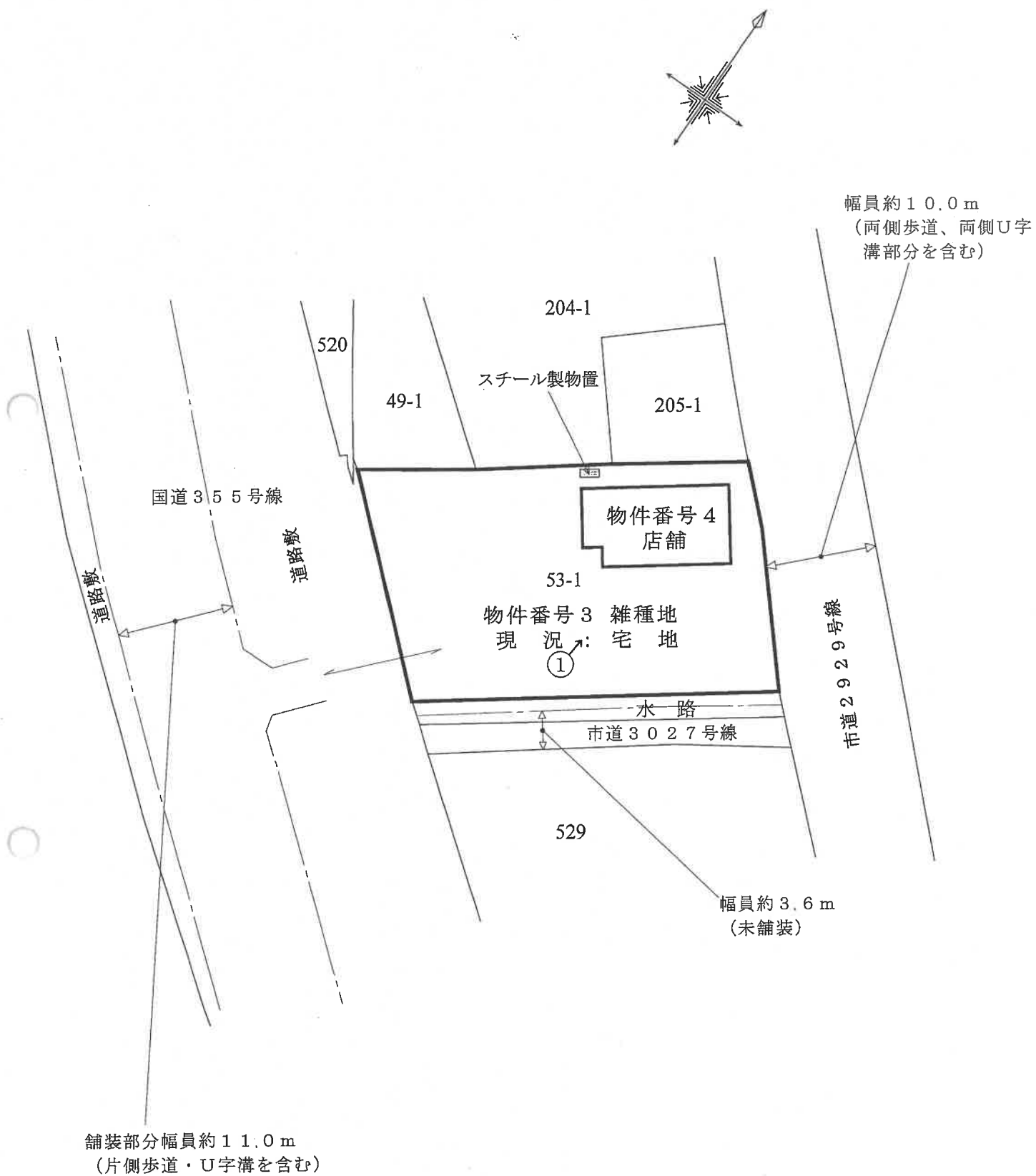
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月21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7年1月24日(金) 12:45-12:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年2月3日(月)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年2月17日(月) 13:50-14:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年2月21日(金)	当 庁	■債務者兼所有者に解錠予告通知を送付
令和7年2月27日(木) 14:55-15:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 2月27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

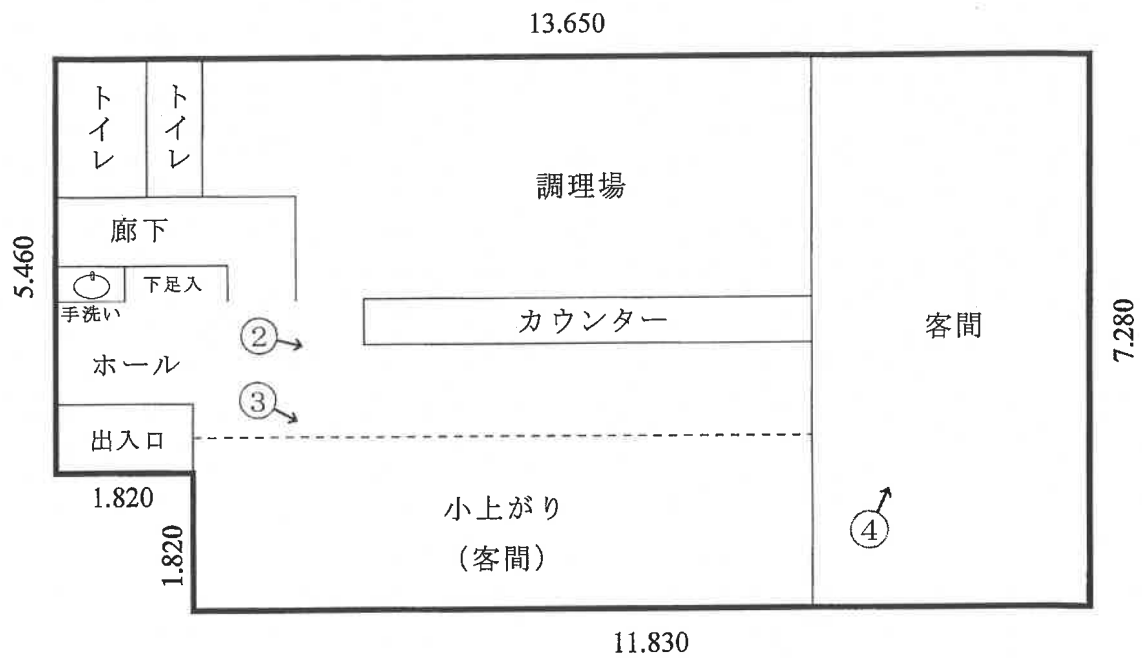
(5枚目)

土地建物位置関係図



間 取 図

物件番号 4 店舗



床面積 9 6 . 0 5 m²

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 6年（ケ）第 187号
令和 7年 1月20日 受 命
令和 7年 2月17日 現地調査
令和 7年 2月27日 現地調査
令和 7年 3月 6日 評 価
令和 7年 3月17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 3 ・ 4

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一括価格	
金 7, 870, 000円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 1, 810, 000円
物件4 (建物)	金 6, 060, 000円

- ① 一括価格は、物件3・4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3の土地価格は物件4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4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
3	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり 雑種地	宅 地
4	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3）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約16.5km	
付 近 の 状 況	国道（バイパス）沿いにおいて、農地が広がる中に事業所、店舗等が存する旧来からの集落地域。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 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
画 地 条 件	物件3 地積 : 746.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路 （南西側国道は道路敷を介して接面） 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	画地の南西側約11m舗装国道 ※片側U字溝、歩道部分を含む幅員 画地の北東側約10m舗装市道 ※両側U字溝、歩道部分を含む幅員 （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を所有して敷地の用途に使用している。 （法定地上権が成立するものとして評価する） ※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	一部雑草等が繁茂し、地表の状況は目視不能の箇所が存した。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成30年 4月 6日新築 約7年 約23年 平成30年10月 日不詳増築1 約6年 約24年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 合金メッキ板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張・サイディングボード張 等 内 壁 ビニールクロス貼・プリント合板張 等 天 井 ビニールクロス貼・プリント合板貼 等 床 合板フローリング・畳敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※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 店舗 間 取 り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が店舗として利用していた。（令和6年8月頃より休業）	
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3 (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
3	7,330	1.01	746.00	0.90	4,970,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 行方 (県) -2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,350\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 7,330\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件4 (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
4	169,000	96.05	0.56	9,090,000

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：96.05㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)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，構成割合50%

(増築部分1)経過年数6年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数24年，構成割合50%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数23年／新築時部分経済的全耐用年数30年×構成割合50%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数24年／増築部分1経済的全耐用年数30年×構成割合50%)}]×(1－観察減価30%)≒0.56

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×イ=ウ
3	4,970,000	0.35 法定地上権	1,740,000

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±イ)×ウ×エ×オ
3	4,970,000	-1,740,000		0.80	0.70	1,810,000
4	9,090,000	+1,740,000		0.80	0.70	6,060,000
一括価格(合計)						7,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性による市場性

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 地価調査価格 行方（県）-2

所 在：行方市手賀字横須賀3 1 3 8 番3
地 目：宅 地
価 格：7,350円／㎡（対前年変動率 -0.50%）
位 置：J R 常磐線「高浜」駅の南東方道路距離約18km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：371㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：西側約9m県道に接面
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：小規模店舗が混在す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・測量図
- 4 建物図面写・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 | 行方市於下字壁ヶ谷 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市於下字壁ヶ谷 5 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 3. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市船子字田宿 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行方市船子字田宿 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6. 0 5 平方メートル |



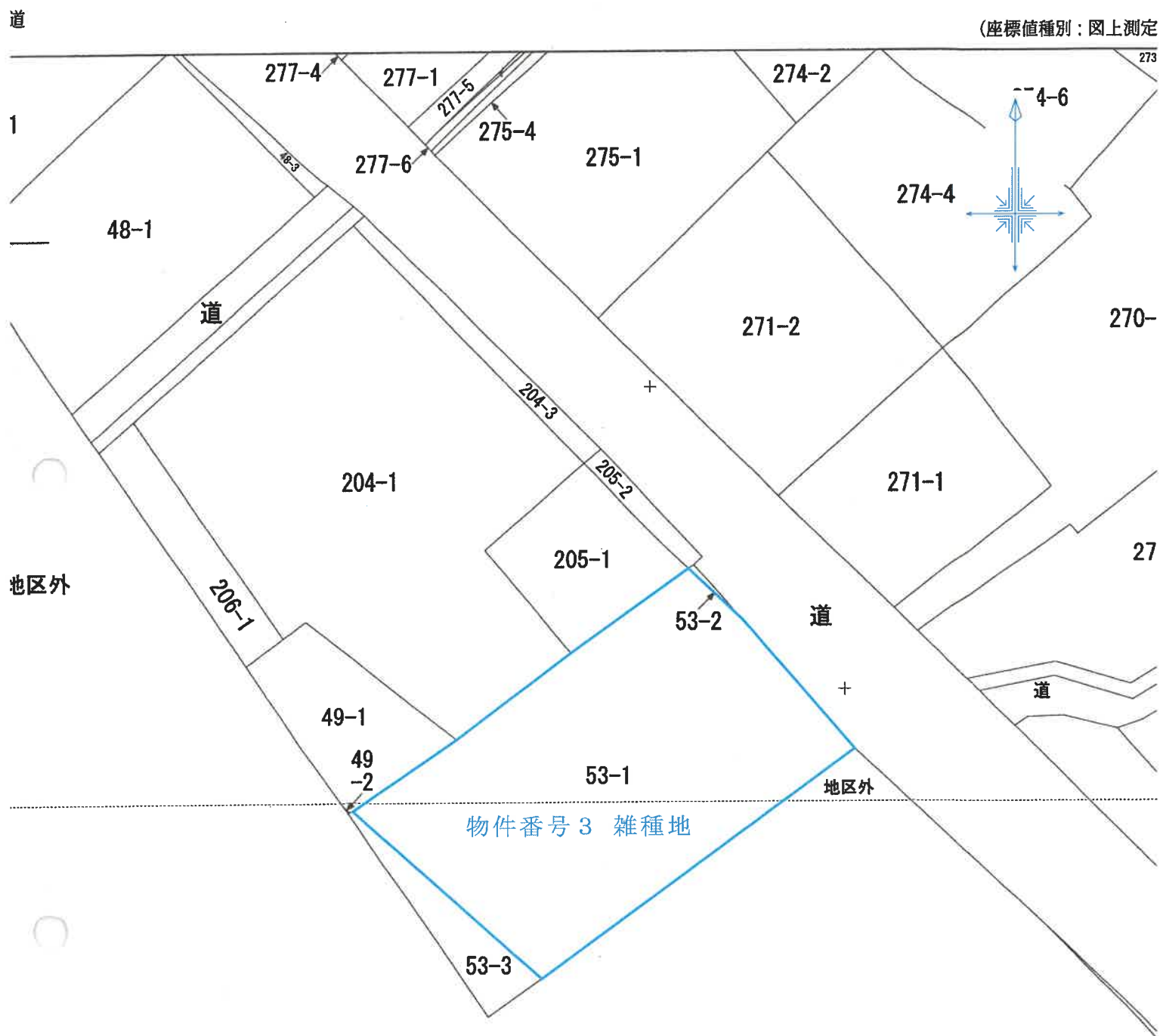
物件位置図



周辺見取図



(座標値種別：図上測定)



地区外

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成1年1月27日

令和7年1月30日
水戸地方方法務局鹿嶋支局

登記官

整理番号 436477

前 53-1 後 53-1, -3

地積測量図

地番 53-1, -3

行方市

各務郡麻生町大字船子字田倉

土地の所在

三斜求積表

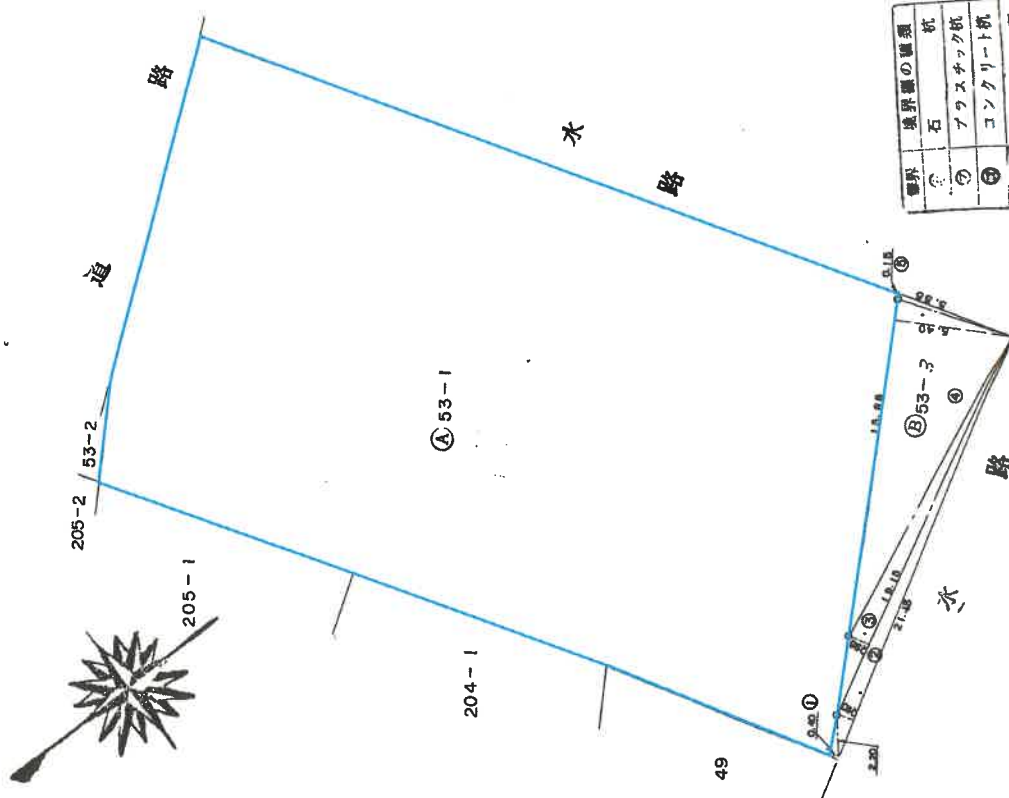
地番：53-3

符号	底辺	高さ	積
1	2.20	0.40	0.8800
2	21.15	0.90	19.0350
3	19.15	0.95	18.1925
4	15.85	5.40	85.5900
5	5.55	0.15	0.8325

合計
面積 124.5300
地積 62.2650
62㎡

地番：53-1

公簿 808㎡50
總計 62.2650
殘地 746.2350
地積 746㎡



境界	境界線の種類
①	石
②	アラスチック板
③	コンクリート板
④	金網
⑤	鐵線

作製者

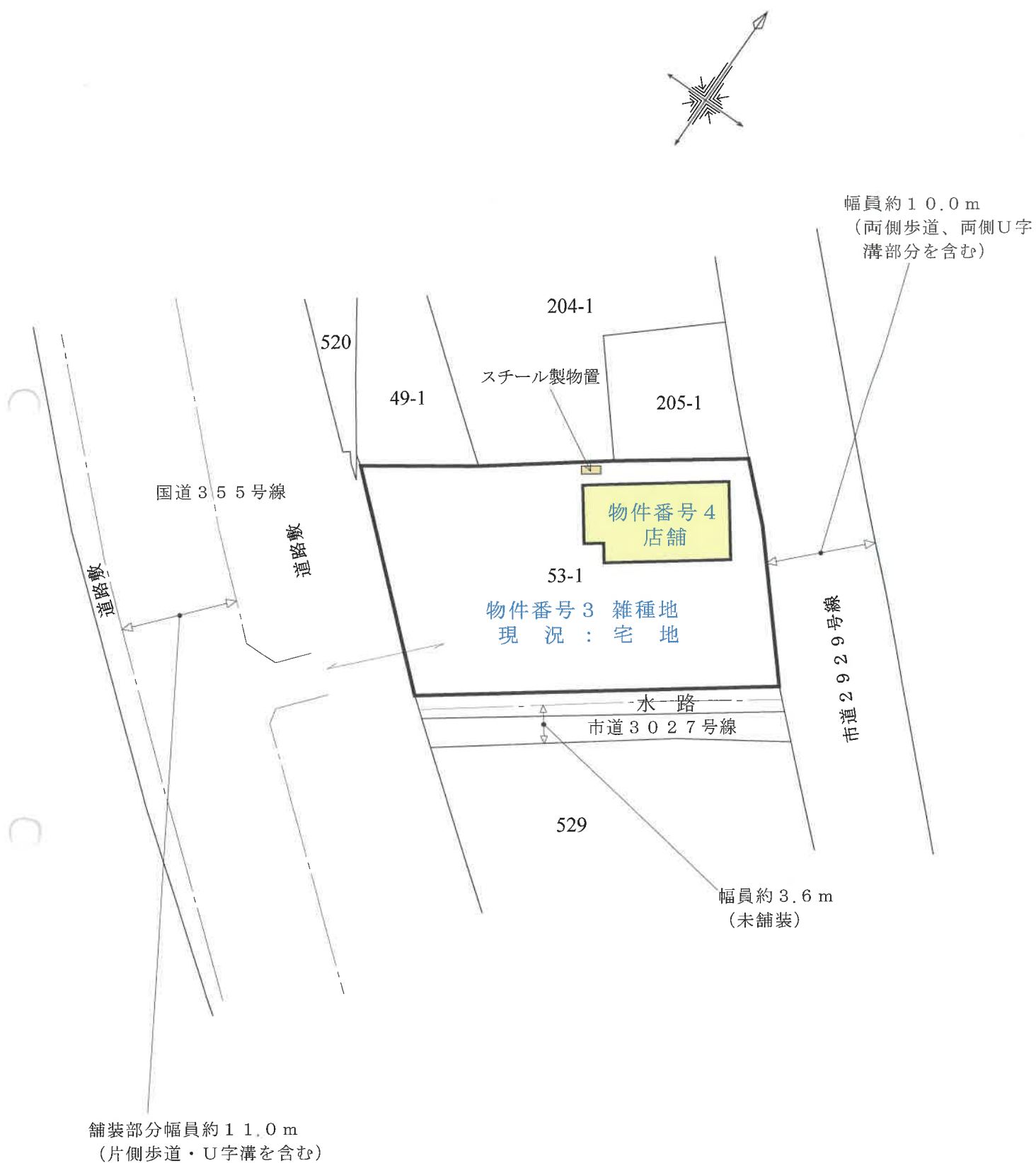
(昭和62年11月19日作製)

囑託者

縮尺 1/250

41.1.27

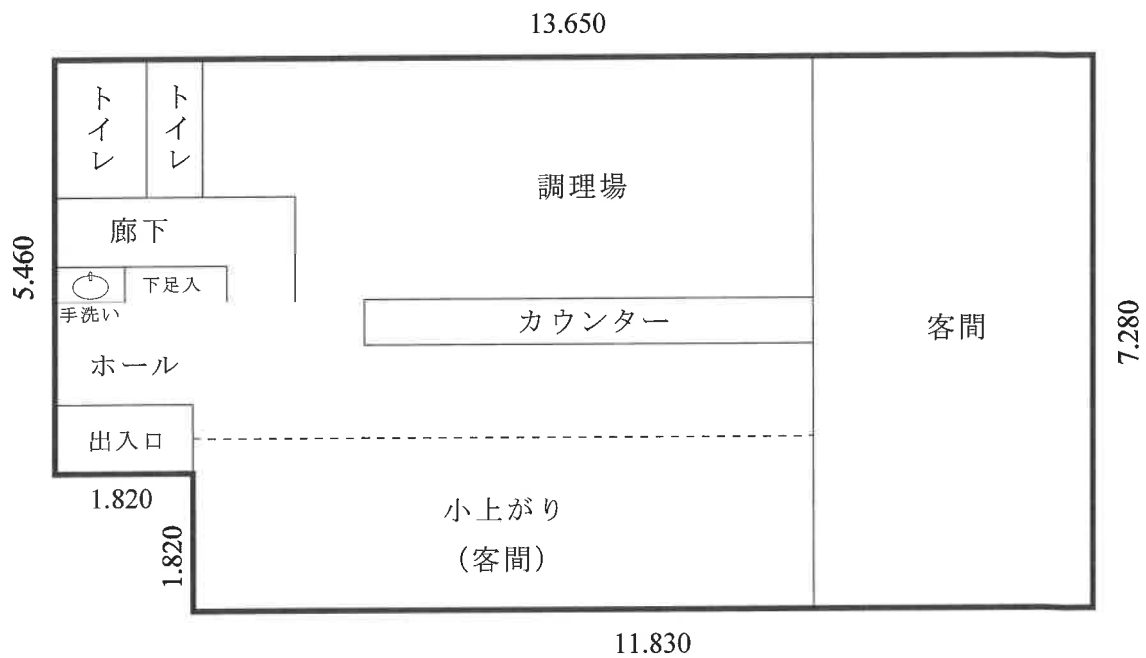
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

間 取 図

物件番号 4 店舗



床面積 9 6.0 5 m²

縮尺 1 / 1 0 0