

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	11, 040, 000 8, 832, 000	一括	2, 208, 000	91, 614	0
1	1, 360, 000				
2	9, 680, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神栖市波崎字上小生砂
地 番 7305番32
地 目 宅地
地 積 212.32平方メートル
- 2 所 在 神栖市波崎字上小生砂7305番地32
家屋 番号 7305番32
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 52.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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 | 神栖市波崎字上小生砂 |
| | 地 番 | 7305番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市波崎字上小生砂7305番地32 |
| | 家屋 番号 | 7305番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和6年（ケ）第177号
令和6年12月16日受理
令和7年 2月17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

- | | | |
|---|---------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市波崎字上小生砂 |
| | 地 番 | 7 3 0 5 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市波崎字上小生砂 7 3 0 5 番地 3 2 |
| | 家 屋 番 号 | 7 3 0 5 番 3 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 5 2 . 9 9 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	■宅地 (物件1) □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	カーポートがある。
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 □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 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	
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)

(関係人の陳述等用)

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 本件不動産には私が住んでいます。 2 本件建物の設備等に問題はありません。 3 本件建物には太陽光パネルが設置されていますが、新築時からの物なので建物代金に含まれています。

(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、登記事項証明書に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)

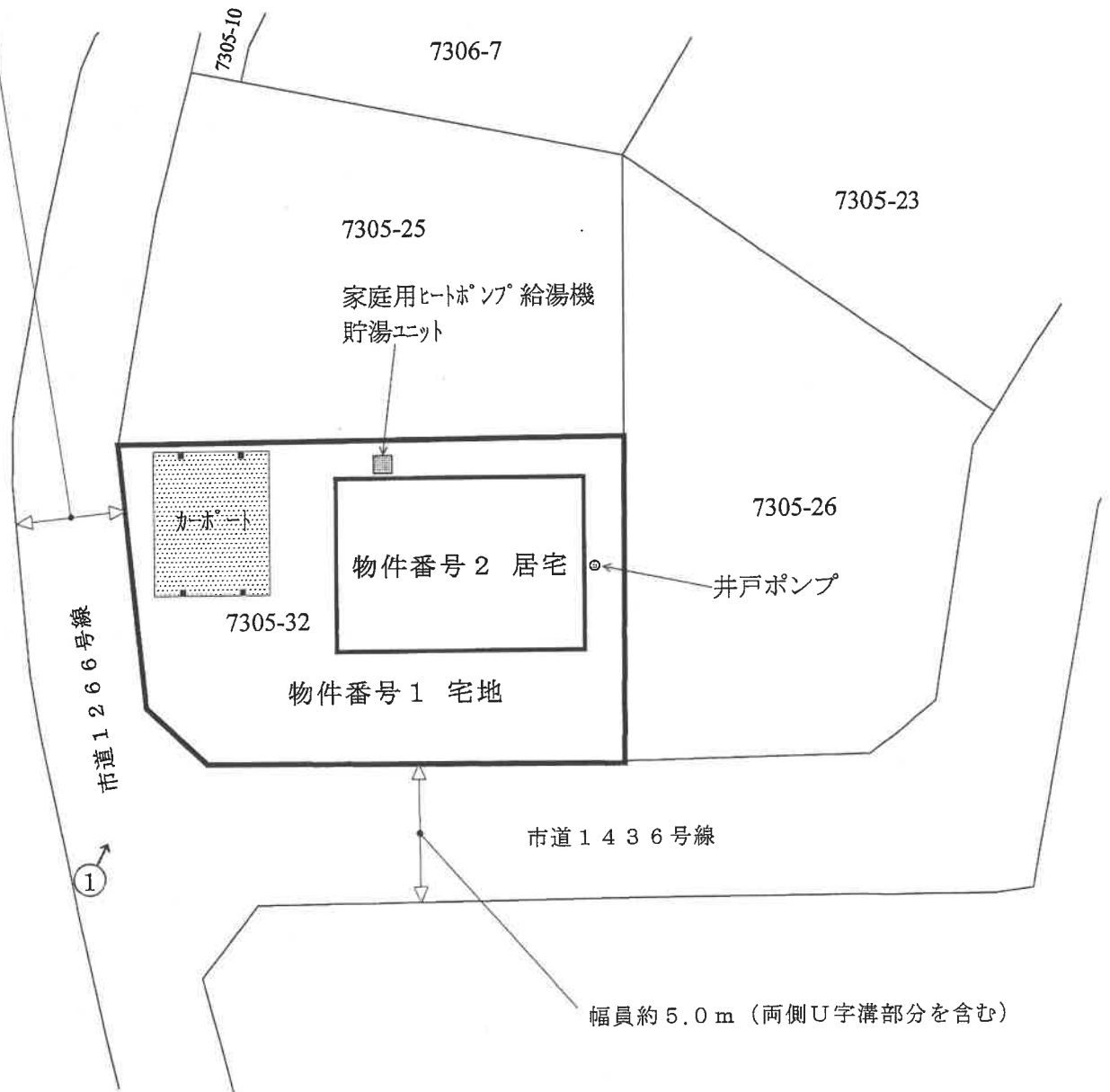
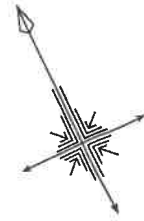
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月17日(火)	当 庁	■ 神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送) ■ 債務者兼所有者に照会書送付
令和6年12月26日(木) 8:10-8:15	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和7年1月23日(木) 13:45-14:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 債務者兼所有者から聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物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

(5枚目)

土地建物位置関係図

幅員約 4.0 m
(中央U字溝部分を含む)

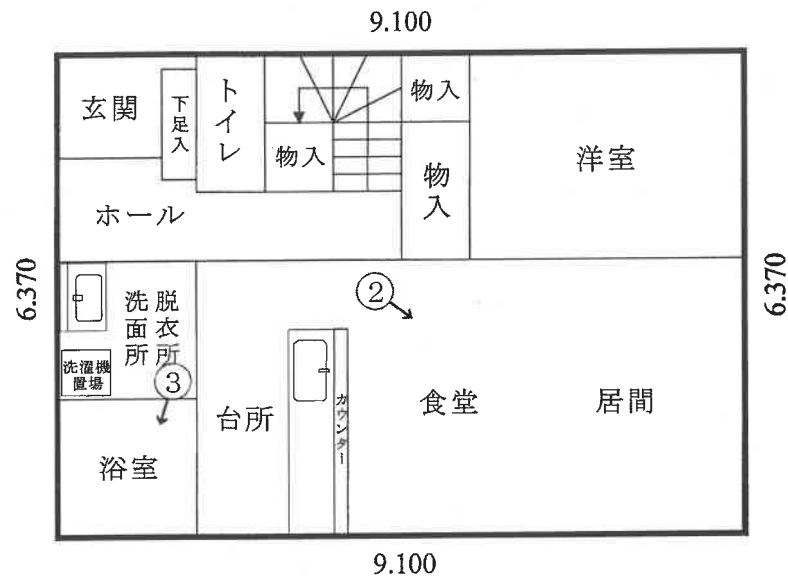


←○写真撮影位置方向
(6枚目)

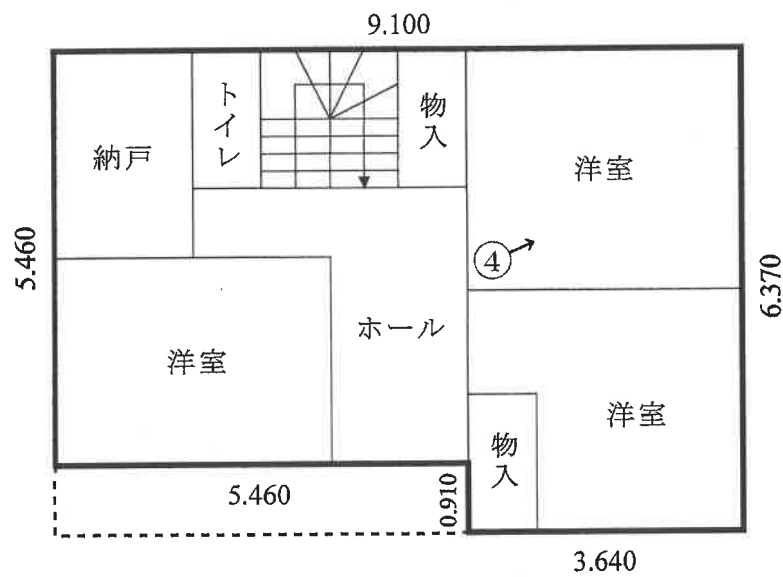
縮尺 1 / 2 5 0

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 5 7.9 6 m²



2 階 床面積 5 2.9 9 m²

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

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 177号
令和 6年12月16日 受 命
令和 7年 1月23日 現地調査
令和 7年 1月28日 評 価
令和 7年 2月 7日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,360,000円
物件2（建物）	金 9,680,000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、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
1	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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1）

位 置 ・ 交 通	J R 成田線「銚子」駅の北西方道路距離約3.6km 関東鉄道「波崎中学校前」停留所の南方道路距離約75m	
付 近 の 状 況	主要道路背後において、数度の小規模に開発分譲により形成された住宅団地。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 212.32㎡ 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: 角地 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4.0m舗装市道 ※道路中央に位置するU字溝部分を含む幅員 画地の南西側約5.0m舗装市道 ※両側U字溝部分を含む幅員 (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2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。 ※カーポート等が設置されている。	

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	特になし。

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27年 4月 1日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約20年
仕 様	構 造 木造スレートぶき 2階建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 窯系サイディングボード張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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2階建て 現況用途 居宅 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	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・屋根の上には太陽光発電パネルが存するが設置経緯、残債等の詳細は不明である。 ・いわゆる「オール電化」仕様となっている。 ・一部内部クロスが剥がれている箇所が存した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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
1	17,900	1.03	212.32	0.90	3,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 神栖（県）-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 17,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（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
2	230,000	110.95	0.48	12,250,000

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：110.95㎡

ウ 現 価 率

経過年数10年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数20年，

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%)×(経済的残存耐用年数20年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価30%)÷0.48

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
1	3,520,000	0.45 法定地上権	1,580,000

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
1	3,520,000	-1,580,000		1.00	0.70	1,360,000
2	12,250,000	+1,580,000		1.00	0.70	9,680,000
一括価格（合計）						11,040,000

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：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 神栖（県）-7

所 在：神栖市波崎字老野7721番19

地 目：宅 地

価 格：17,900円／m²（対前年変動率 0.60%）

位 置：JR総武本線「銚子」駅の北西方道路距離約3.5km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：175m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4.5m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：一部に駐車場等も見られる中規模一般住宅地域

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

令和 6年(ケ)第 177号

物件目録

- | | | | |
|---|------|----------------------------------|--|
| 1 | 所在 | 神栖市波崎字上小生砂 | |
| | 地番 | 7305番32 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 212.32平方メートル | |
| 2 | 所在 | 神栖市波崎字上小生砂7305番地32 | |
| | 家屋番号 | 7305番32 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床面積 | 1階 57.96平方メートル
2階 52.99平方メートル | |

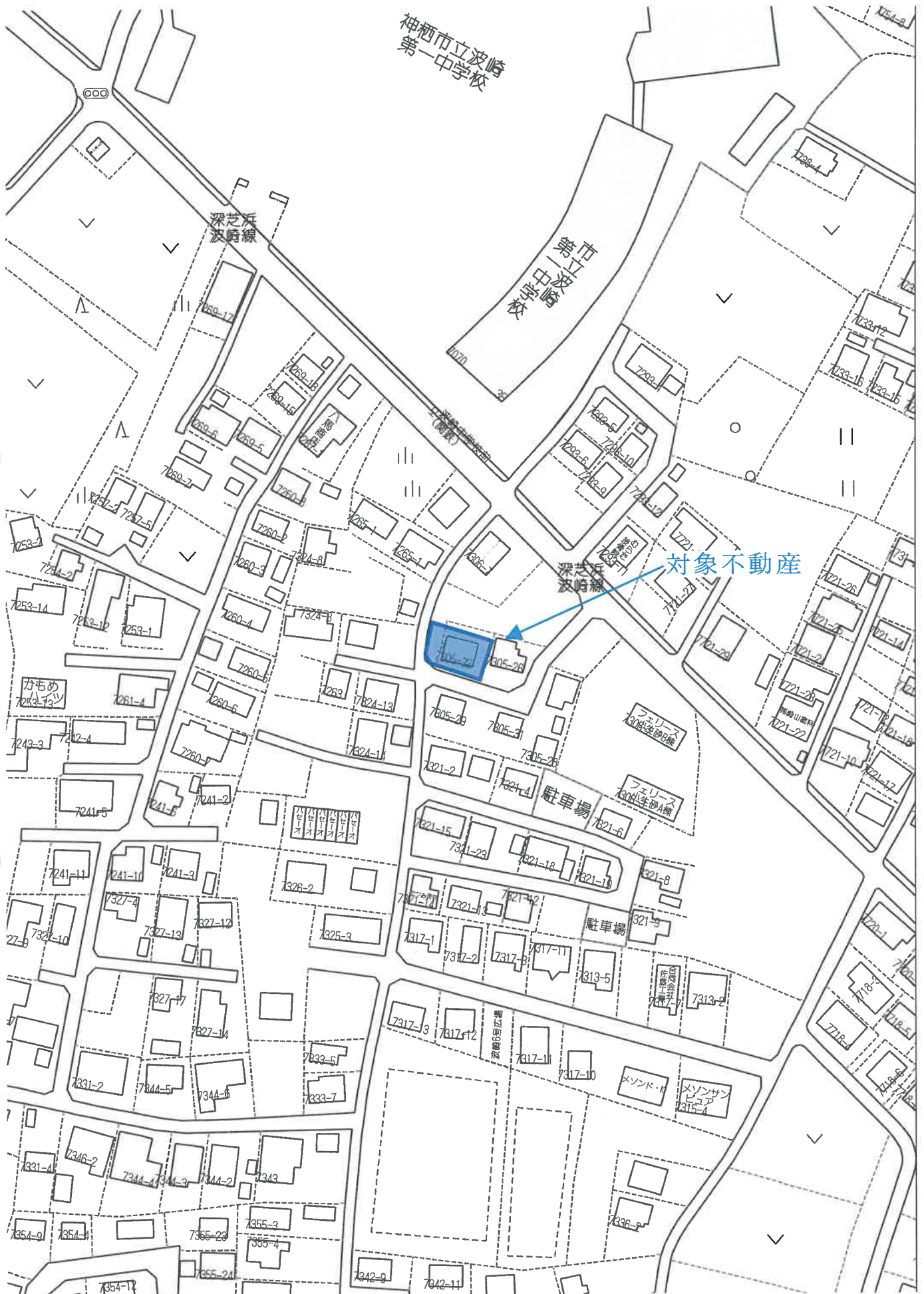


物件位置図



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



7324-15



登記年月日：平成26年12月5日

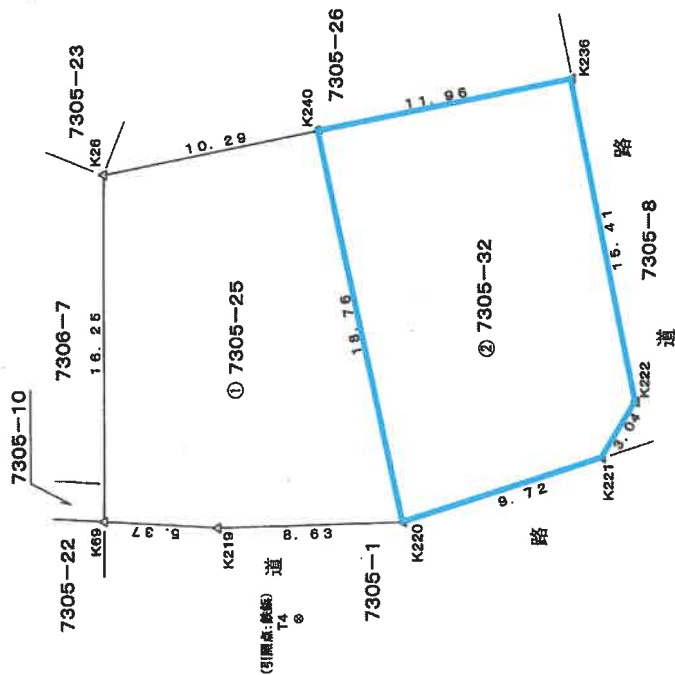
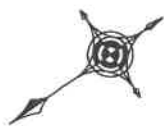
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月20日 水戸地方裁判所 鹿嶋支部

登記官

地積測量図

地番 7305番25、7305番32

土地の所在 神栖市波崎字上小生砂



求積表 (任意座標)

地番	① 7305-25					
N	X	Y	$(X_{i+1} - X_i)$	$(Y_{i+1} - Y_i)$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(Y_{i+1} - Y_i) \cdot X_{i+1}$
K219	124.469	44.764				
K220	114.229	58.142	-9.240	13.378	-1066.657096	-120.727146
K221	104.781	54.065	-10.448	-1.077	-1104.634300	-110.463430
K222	111.996	36.746	6.215	-17.319	107.900269	41.463
K219	119.236	41.463	7.240	4.717	342.464490	212.3322450
合計					-212.3322450	212.33
合計面積						212.33 m ²

地番	② 7305-32					
N	X	Y	$(X_{i+1} - X_i)$	$(Y_{i+1} - Y_i)$	$(X_{i+1} - X_i) \cdot Y_i$	$(Y_{i+1} - Y_i) \cdot X_{i+1}$
K220	111.996	36.746				
K221	104.781	54.065	-6.215	17.319	-107.900269	-110.463430
K222	93.797	49.325	-11.004	-4.740	524.550255	524.550255
K223	95.904	35.169	2.107	-14.156	-30.000000	-30.000000
K220	102.689	33.926	7.785	1.237	96.233192	410.233192
合計					-424.653388	-424.653388
合計面積						212.3291940
合計面積						212.32 m ²

引照点座標一覧 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
T4	118.563	35.871
T5	91.047	27.985

測量年月日 平成26年11月29日

境界線の種類	
コンクリート杭	○
プラスチック杭	△
金属杭	◇
鉄板	□
計算点	○

(引照点: 地籍)
T4
T5

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成27年4月10日

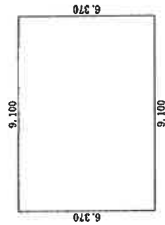
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月20日 水戸地方裁判所鹿嶋支局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	7305-32
建物の所在	神栖市波崎字上小生砂7305番地32

1階

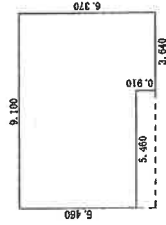


求積表

$$9.100 \times 6.370 = 57.967000$$

合計	57.967000
床面積	57.96 m ²

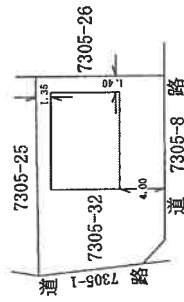
2階



求積表

$$3.640 \times 6.370 = 23.186800$$
$$5.460 \times 3.640 = 19.874400$$

合計	52.998400
床面積	52.99 m ²



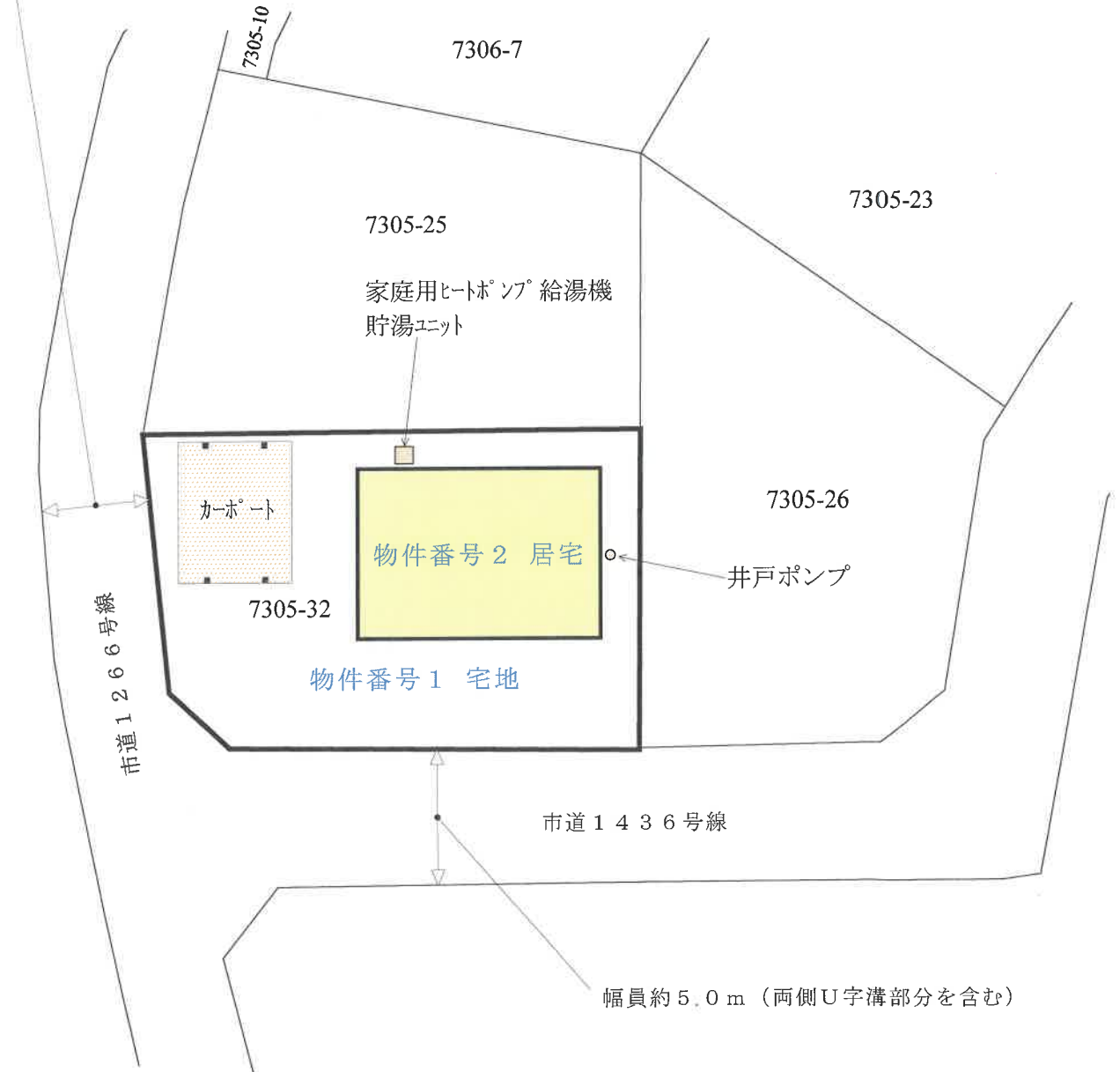
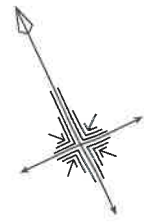
作製者	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-----	----	-----	-----	----	-----

(平成27年4月6日作製)

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号2 居宅

土地建物位置関係図

幅員約 4.0 m
(中央U字溝部分を含む)

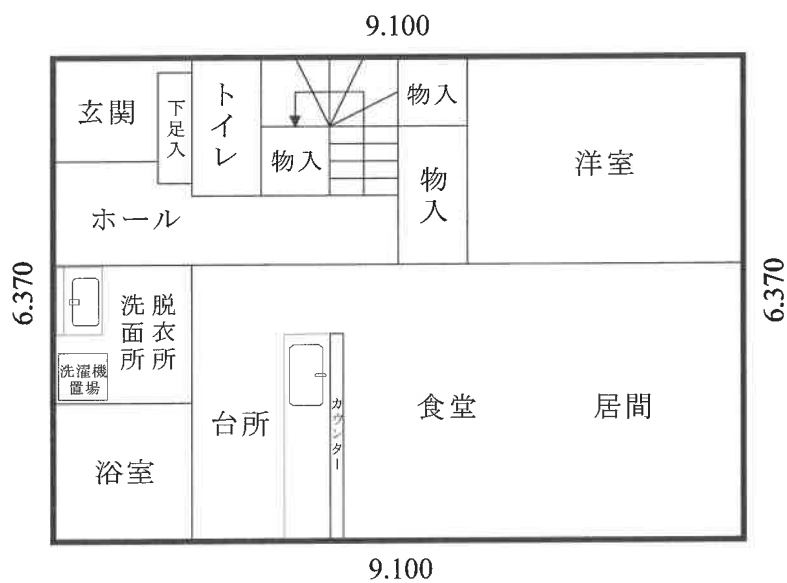


幅員約 5.0 m (両側U字溝部分を含む)

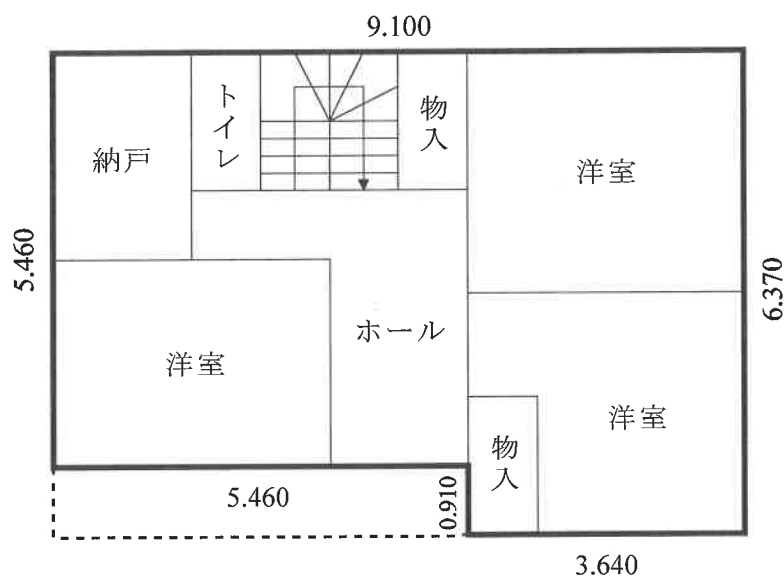
縮尺 1 / 2 5 0

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 5 7.9 6 m²



2 階 床面積 5 2.9 9 m²

縮尺 1 / 1 0 0