

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	2, 600, 000 2, 080, 000	一括	520, 000	31, 743	0
1	1, 130, 000				
2	1, 470; 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市息栖字大塚前 |
| | 地 番 | 2822番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市息栖字大塚前2822番地58 |
| | 家屋 番号 | 2822番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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】

本件共有者らが占有している。

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 神栖市息栖字大塚前
地 番 2822番58
地 目 宅地
地 積 231.41平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 神栖市息栖字大塚前2822番地58
家屋 番号 2822番58
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 63.00平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和6年（ケ）第181号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月26日提出
（評価人 河村直行）

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 | 神栖市息栖字大塚前 |
| | 地 番 | 2822番58 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| | 共有者 A | 持分3分の2 |
| | 共有者 B | 持分3分の1 |
| 2 | 所 在 | 神栖市息栖字大塚前2822番地58 |
| | 家屋番号 | 2822番58 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル |
| | | 2階 63.00平方メートル |
| | 共有者 A | 持分3分の2 |
| | 共有者 B | 持分3分の1 |

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 居宅（空き家） 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	大量のゴミが残置されており、床や壁などの損傷が著しい。	
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 (債務者兼共有者)	1 本件建物は空き家になっています。 2 以前は本件建物を貸していたのですが、借主にゴミ屋敷にされてしま って、現在もゴミが残っている状態です。 3 本件建物の玄関ドアは壊れています。

(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 本件建物はいわゆるゴミ屋敷になっており、大量のゴミが残されているほか、床や壁が汚損している。特に浴室前の床の損傷が激しかった。また外壁にも損傷が見られた。
- 3 本件建物内ではペットが飼育されていた可能性がある。
- 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債務者兼共有者の陳述、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

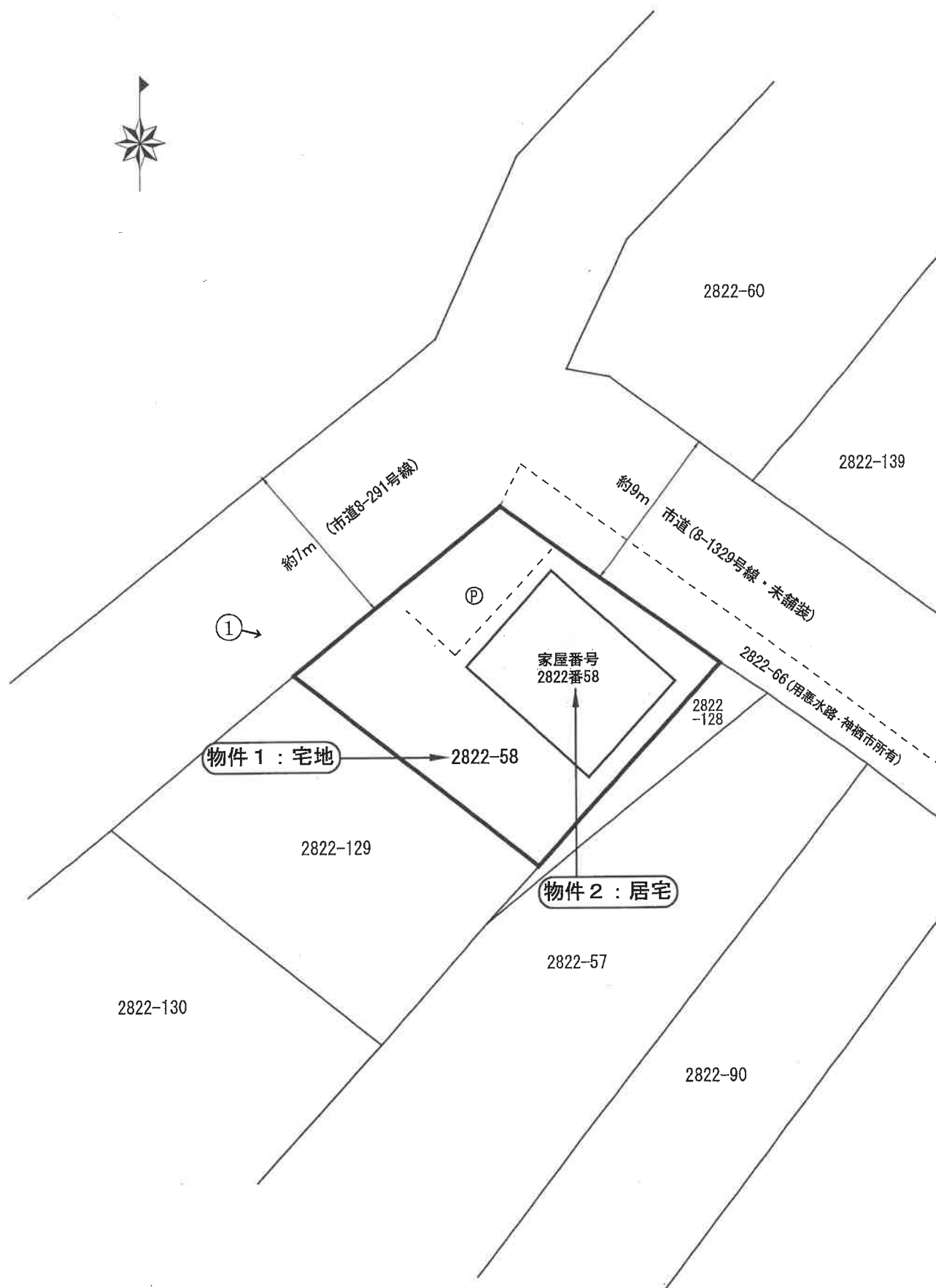
(4枚目)

(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23日(月)	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)
令和6年12月26日(木) 9:30-9:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年1月14日(火)	当 庁	■債務者兼共有者Aから聴取(電話)
令和7年1月31日(金) 14:45-15:15	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■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)



←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

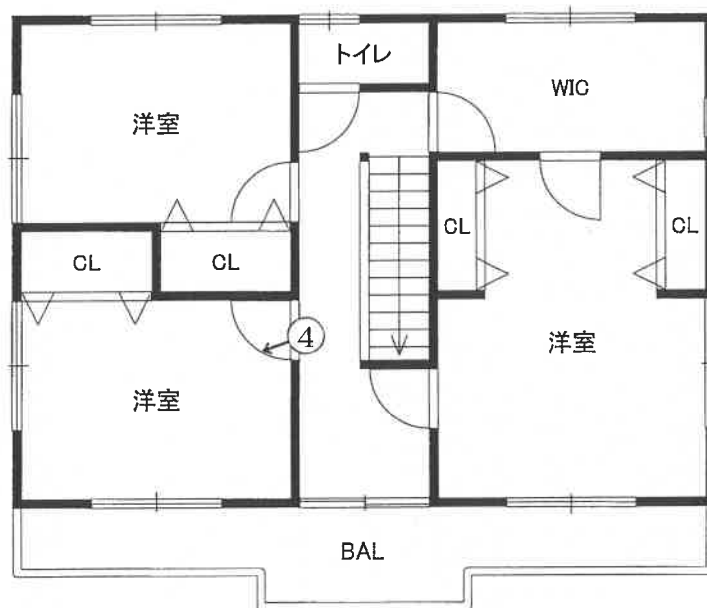
建物間取略図

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 63.00㎡



【2階】 登記床面積: 63.00㎡



(7枚目)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

写真番号 1



写真番号 2

※大量のゴミが
残置されている



写真番号3

※浴室前の床の
損傷が激しい



写真番号4

※大量のゴミが
残置されている



令和6年（ケ）第 181 号

令和6年12月20日 受 命

令和7年 1月31日 現地調査

令和7年 2月24日 評 価

令和7年 2月26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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,600,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,130,000 円
物件2(建物)	金 1,470,000 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(土地)の内訳価格は物件2(建物)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(建物)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）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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

1 所 在 神栖市息栖字大塚前

地 番 2822 番 58

地 目 宅地

地 積 231.41 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 神栖市息栖字大塚前 2822 番地 58

家屋番号 2822 番 58

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.00 平方メートル

2 階 63.00 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

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	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・成田線 「小見川」 駅 駅からの方向・距離：北東 方へ 約 7.6 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：コミュニティバス「大野原中央」 停留所 北西方 約700m	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域で、区画は比較的整然としているが、現状は空地が多い。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約14.5m、奥行約14.5～17m、規模 231.41㎡(登記地積)のほぼ台形地。北西側で幅員約7mの市道、北東側で幅員約9mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接 面 道 路 の 状 況	道 路 の 種 別 : 市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 : 約 7 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗 装 の 有 無 : アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 : 側道(北東側 幅員約9m未舗装市道)	
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、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）が通っており、通常で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特 記 事 項	① 本件土地は都市計画法上、市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34条11号に基づく区域指定(市街化区域依存型集落)があり、本件土地における建築物の用途制限等の詳細は神栖市役所開発審査課等に別途、確認を要する。 ② (旧)都市計画法第43条1項6号の規定による既存宅地の確認 平成12年6月19日付、第14号 ※既存地制度は法改正により廃止されている。	

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：平成12年12月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 24年 経済的残存耐用年数：約 1年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 63.00㎡ 2階 63.00㎡ 延 126.00㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る（計画的な保守管理及び修繕等が行われていない）
建物の利用状況	本件所有者が占有している。（内部に大量の廃棄物等が放置されている） 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、外装材の汚損、劣化や内部の内壁、床面等に利用による汚損・損傷が全体的に多く見られ、補修等を要する状態にあり、その他の故障・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成12年9月20日付、H12認建鹿行001240号（一戸建の住宅）

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。

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
1	11,000	1.030	231.41	0.950	2,490,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価調査基準地：神栖-11 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.3 = 11,000 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0%（1.000）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
1.050	1.000	1.050	1.000	1.000	1.103

イ 個別格差率：（画地条件）角地 +3.0%（1.030）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(2) 建物価格（物件2）

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/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	185,000	126.00	0.0528	1,230,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：24年、経済的残存耐用年数：1年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.0880）と観察減価率による補正（建物の現況状態、保守管理状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0880 \times (1 - 0.40) = 0.0528$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数（経過年数+残存耐用年数）}

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	2,490,000	0.35	法定地上権	870,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,490,000	－ 870,000	－	1.00	0.70	1,130,000
2	1,230,000	＋ 870,000	1.00	1.00	0.70	1,470,000
一 括 価 格 (合計)						2,600,000

ウ 占有減価修正：(物件2・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2 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

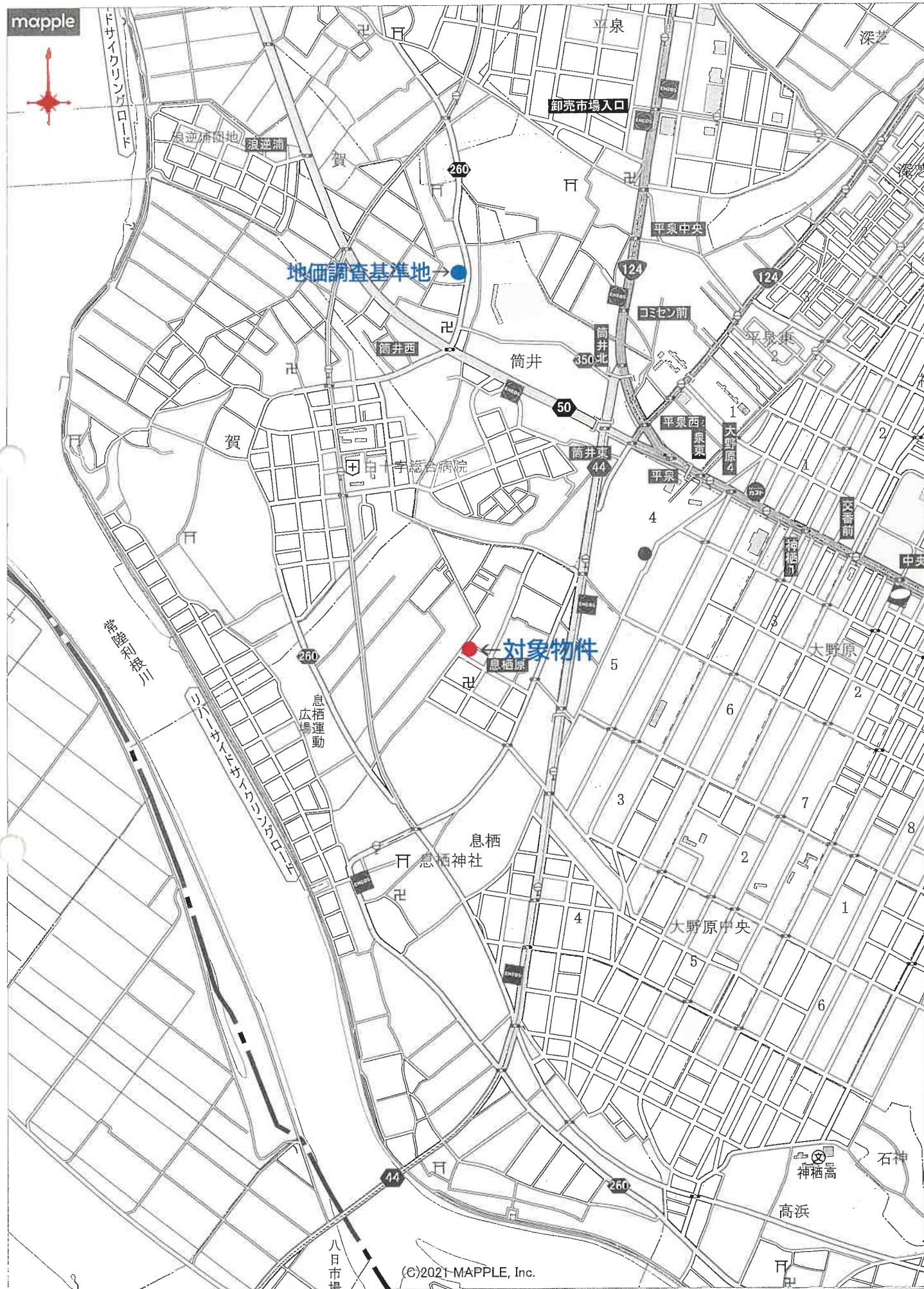
- 1 地価調査基準地：神栖－11
所 在：神栖市筒井字坊内1186番8
価 格：12,100円／㎡
位 置：J R東日本・成田線「小見川」駅 8.7km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：333㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側 6.5m 県道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が見られる県道沿いの住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 建物間取略図

以 上

物件位置図



1 : 20,000 相当

(株)マッフル／スーパーマッフル・デジタル

(縮尺 1:20,000)

地図上の1センチは約200メートル

印刷中心は 東経 140度37分41秒 北緯 35度53分36秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package

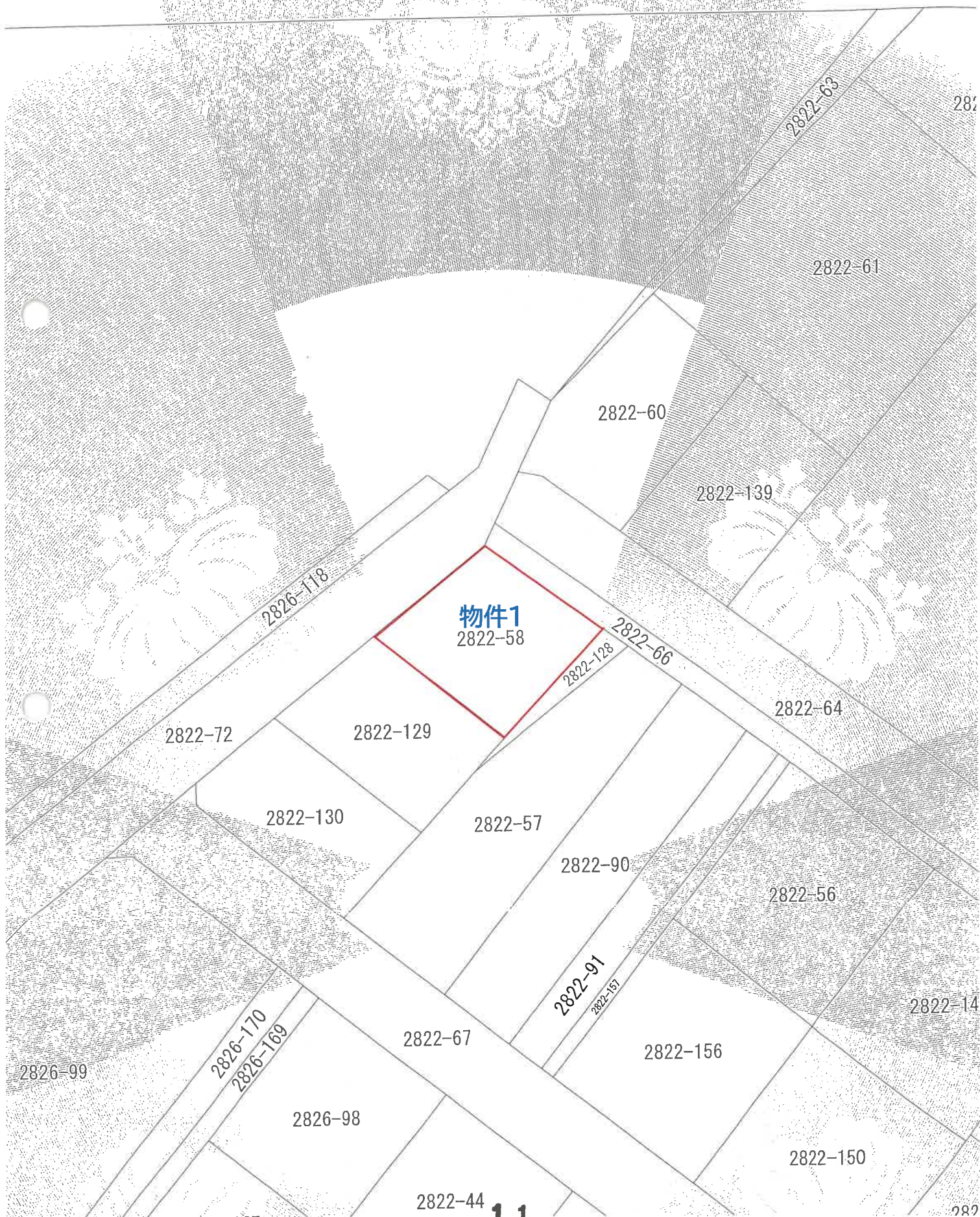


80m

(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package



整理番号 1C0731

前 2822-58 新 2822-58

地番 2822-58
2822-129, -130

地積測量図

土地の所在 鹿島郡神栖町太芝息柵字大塚前

神栖市

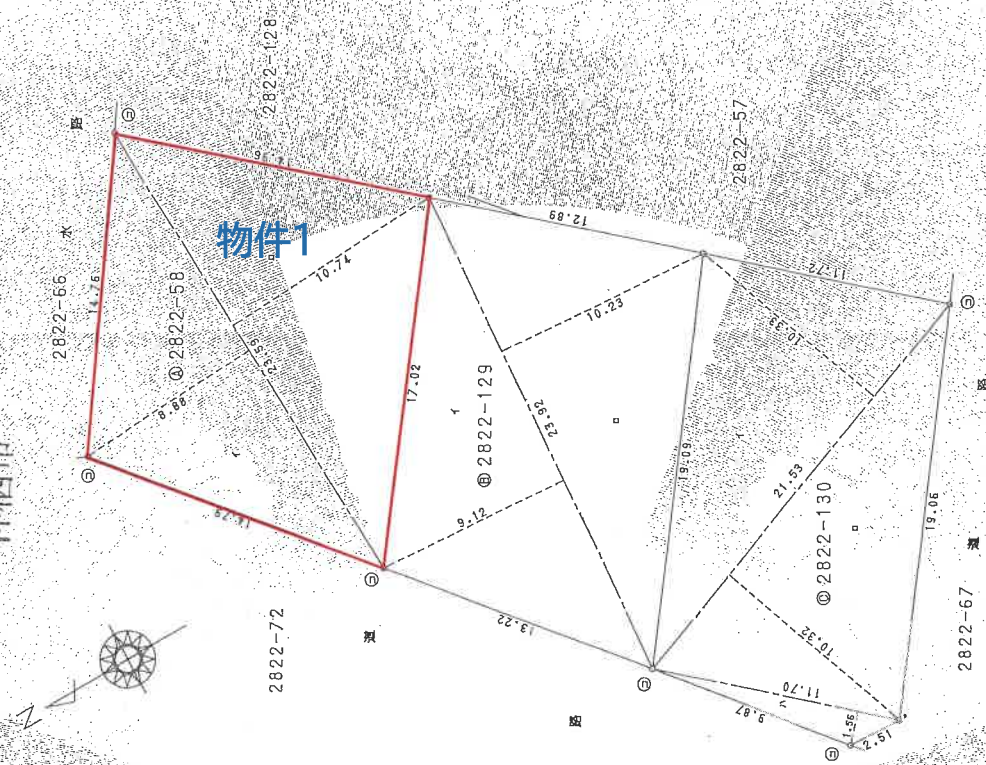
求積表

④ 2822-58			
地番	区画	高さ	積面積
イ	23.59	8.88	209.4792
ロ	23.59	10.74	253.3566
合計			462.8358
面積			231.4179

④ 2822-129			
地番	区画	高さ	積面積
イ	23.92	9.12	218.1504
ロ	23.92	10.23	244.7016
合計			462.8520
面積			231.4260

④ 2822-130			
地番	区画	高さ	積面積
イ	21.53	10.33	222.4049
ロ	21.53	10.32	222.1896
ハ	11.70	1.56	18.2520
合計			462.8465
面積			231.4232

境界線の種類	
⑤	石
⑥	金
⑦	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭
⑨	測ミ・ペンキ



物件1

作製者

土地調査士
家屋調査士

平成12年 7月 17日(作製)

申請人

縮尺

1 / 250

(茨城土地家屋調査士会利用)

11.7 17.2 2.4

※A3版をA4版に縮小

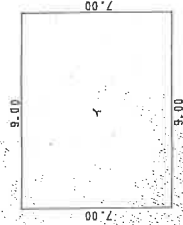
整理番号 100300
各階平面図

物件図面図面図面
各階平面図

家屋番号 2822 番 58
建物番号 2822 番 58
建物の所在 鹿島郡神栖町大字息栖字大塚前 2822 番地 58

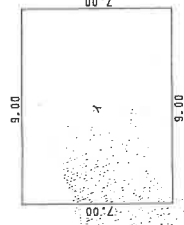
神栖市

1 階



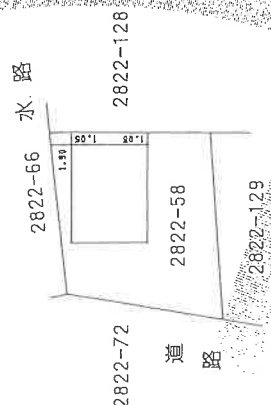
求積表		
イ	7.00 x 9.00	= 63.0000
合計		63.0000
床面積		63.00m ²

2 階



求積表		
イ	7.00 x 9.00	= 63.0000
合計		63.0000
床面積		63.00m ²

物件2(建物)



作製者

12 年 12 月 5 日 作製

縮尺 1/250

申請人

持分 2/3
持分 1/3

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

※A3版をA4版に縮小



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 63.00㎡



【2階】 登記床面積: 63.00㎡

