

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7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 8年 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 8年 3月 6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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 620, 000 5, 296, 000	一括	1, 324, 000	34, 895	0
1	1, 620, 000				
2	5, 000, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 神栖市太田字宝山 |
| | 地 番 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市太田字宝山 3 4 2 3 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 5 平方メートル
2 階 5 4. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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 | 神栖市太田字宝山 |
| | 地 番 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市太田字宝山 3 4 2 3 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 5 平方メートル
2 階 5 4. 0 0 平方メートル |



令和7年（ケ）第26号
令和7年5月 2日受理
令和7年6月27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 | 神栖市太田字宝山 |
| | 地 | 番 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神栖市太田字宝山 3 4 2 3 番地 3 8 |
| | 家屋番号 | | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 6 6 . 2 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 0 0 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		
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 種類: □ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 (B) ■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	現況調査時において本件建物内にはA及びBの動産が残置されていた。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 □一部 (平方メートル)	
占有者	■債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者))の陳述 / □提示文書 ()の要旨		
占有権原	☒ (債務者につき)所有権 ☒ (Bにつき黙示の)使用借権	
占有開始時期	平成20年11月ころ (本物件への住所移転時期)	
最初の契約等	契約日	以下、Bについて 令和5年9月ころ (ABが離婚した時期)
	期間	令和5年9月ころから □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()
	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	
BはAの元妻であり、Aと離婚する前はAの占有補助者として本件建物を占有していたが、令和5年9月にAと離婚したことによって占有権原が変更されたものである。なお現在Bは本件不動産に居住していないが、本件不動産に動産を残置して占有している状況である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3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 本件建物は本年1月中旬頃から空き家にしています。 2 本件建物内にあるのは私の物だけでなく、令和5年9月に離婚した元妻Bの物もあります。 3 本件建物はオール電化です。 4 本件建物の設備に不具合はありませんでした。 5 本件建物の床に付いている足跡はペットの足跡ではなく、私の足の親指の血の跡です。本件建物内でペットは飼っていません。 6 本件土地に境界争いはありません。

(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。
- 2 現況調査時において本件建物には誰も居住していない状況だったが、本件建物内には冷蔵庫やベッドなどを含む家財道具が残置されており、Aが所有する動産のほか、Bの動産も残されているとのことだった。
- 3 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乃至3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

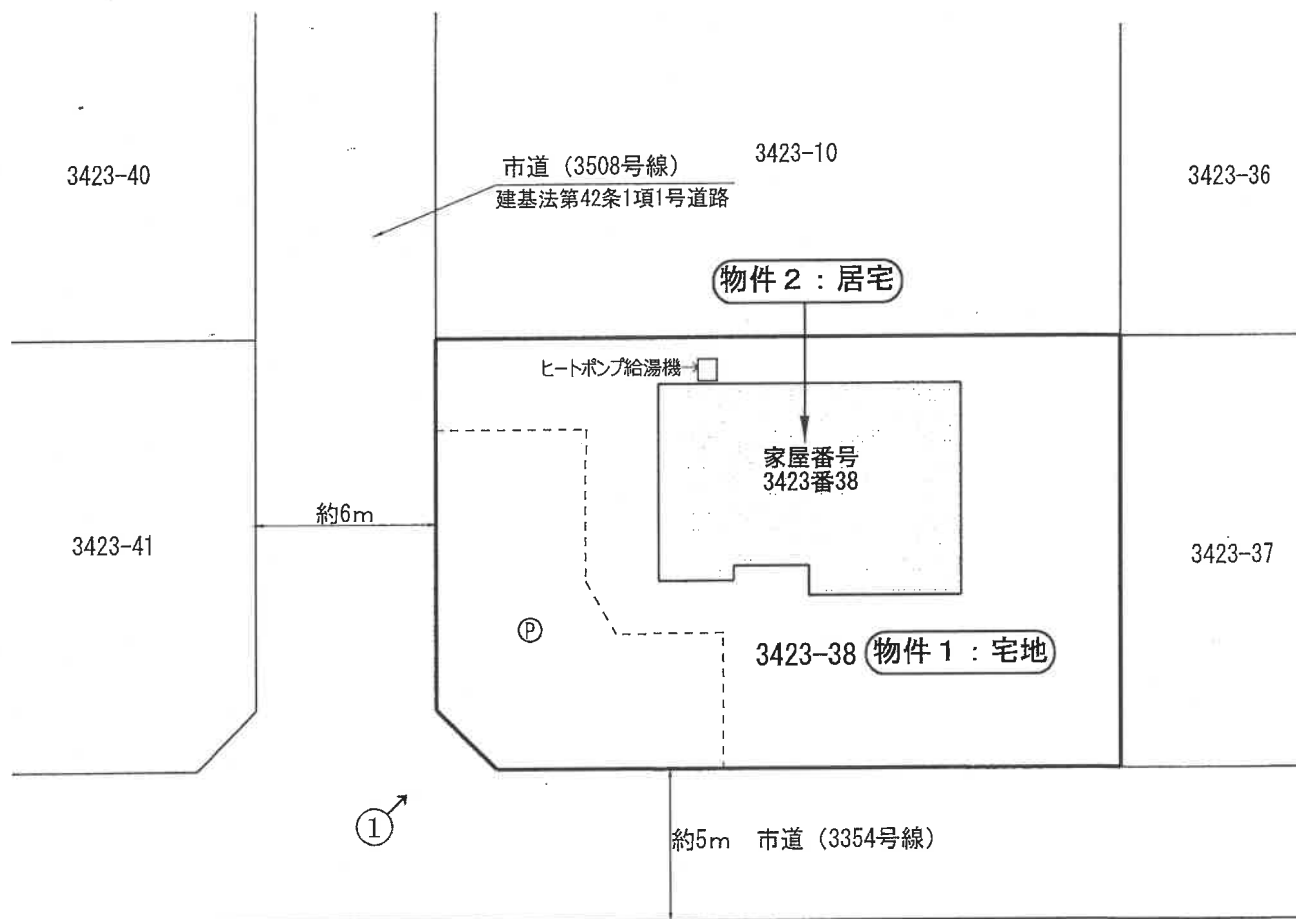
(5枚目)

(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7年5月7日(水)	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7年5月14日(水) 12:00—12:05	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和7年6月3日(火)	当 庁	■ 債務者兼所有者から聴取(電話)
令和7年6月13日(金) 13:00—13:20	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 を立ち会わせ、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

(6枚目)

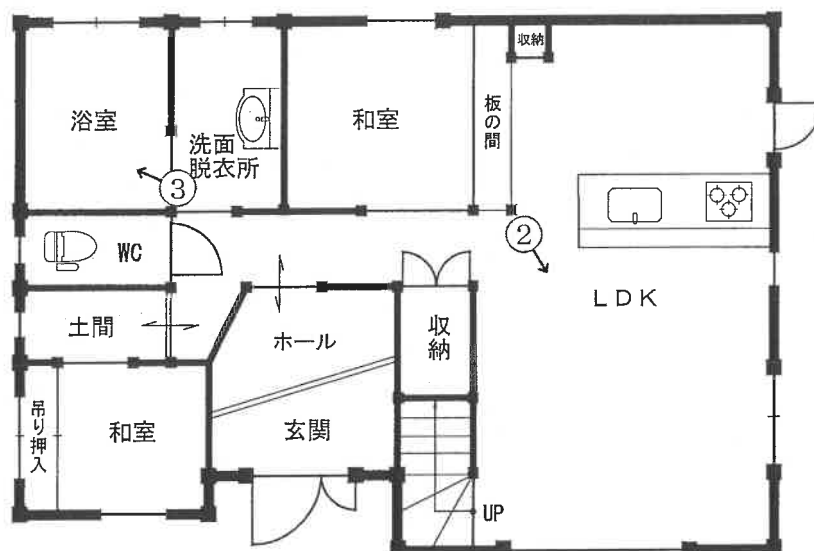


←○写真撮影位置・方向

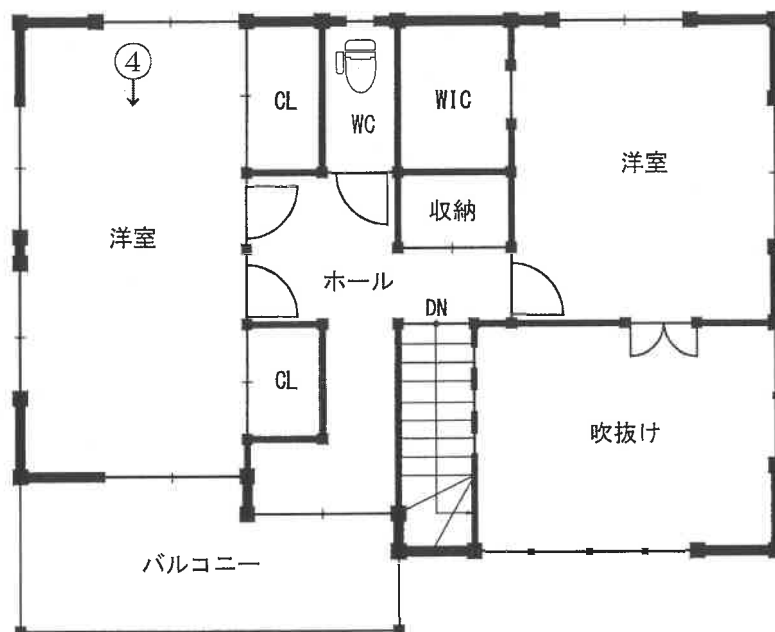
建物間取略図

物件2:居宅

【1階】 床面積：66.25㎡（登記）



【2階】 床面積：54.00㎡（登記）



※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。

(8枚目)

縮尺 約 1 : 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和7年（ケ）第 26 号

令和7年 5月 2日 受 命

令和7年 6月13日 現地調査

令和7年 6月23日 評 価

令和7年 6月27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 6,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,620,000 円
物件 2 (建物)	金 5,000,000 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 6 1 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 5 8 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	所在地 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 | 神栖市太田字宝山 |
| | 地 番 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市太田字宝山 3 4 2 3 番地 3 8 |
| | 家屋番号 | 3 4 2 3 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 5 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 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	最寄り鉄道駅：JR東日本・成田線「下総橋」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 4.8 km（道路距離） 最寄りバス停留所：徒歩圏内になし	
付近の状況	農地等の中に事業所や住宅等が見られる住宅地域。 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12m、奥行約23m、規模 321.00㎡（登記地積）のほぼ長方形地。 南西側で幅員約6mの市道、南東側で幅員約5m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6m 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（南東側 幅員約5m舗装市道）あり	
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、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、通常の費用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、区域指定区域内における建築物の用途制限等の詳細は神栖市役所都市計画課、開発指導課等に別途、確認を要する。 ② 都市計画法第29条開発許可 平成20年5月21日付、第37号（区域指定 都計法34条11号）	

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20年11月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 17年 経済的残存耐用年数：約 8年
仕 様	構 造：木造かわらぶき2階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 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、ヒートポンプ給湯機 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 66.25㎡ 2階 54.00㎡ 延120.25㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：住宅 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	占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおり。 占有者に買受人に対抗できる占有権原はないと判断した。
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、内壁クロス貼等に利用による汚損箇所が見られ、補修等を要する状態にあり、家事道具等の残置物もある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、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20年5月31日付、第 08UDI2C00613 号 検査済証交付日：平成20年11月27日（一戸建ての住宅、新築）

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	11,100	1.050	321.00	0.950	3,550,000

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-12 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,230 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/65.1 = 11,100 \text{ 円/㎡}$

◇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（-0.5%）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）
0.930	1.000	0.700	1.000	1.000	0.651

イ 個 別 格 差：（画地条件）角地 +5.0%（1.050）

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	198,000	120.25	0.2478	5,900,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・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：17年、経済的残存耐用年数：8年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.3540）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.3540 \times (1-0.30) = 0.2478$

※ $1 - (1-R) \times n/N$ {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	3,550,000	0.35	法定地上権	1,240,000

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	3,550,000	－ 1,240,000	－	1.00	0.70	1,620,000
2	5,900,000	＋ 1,240,000	1.00	1.00	0.70	5,000,000
一 括 価 格 (合計)						6,620,000

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

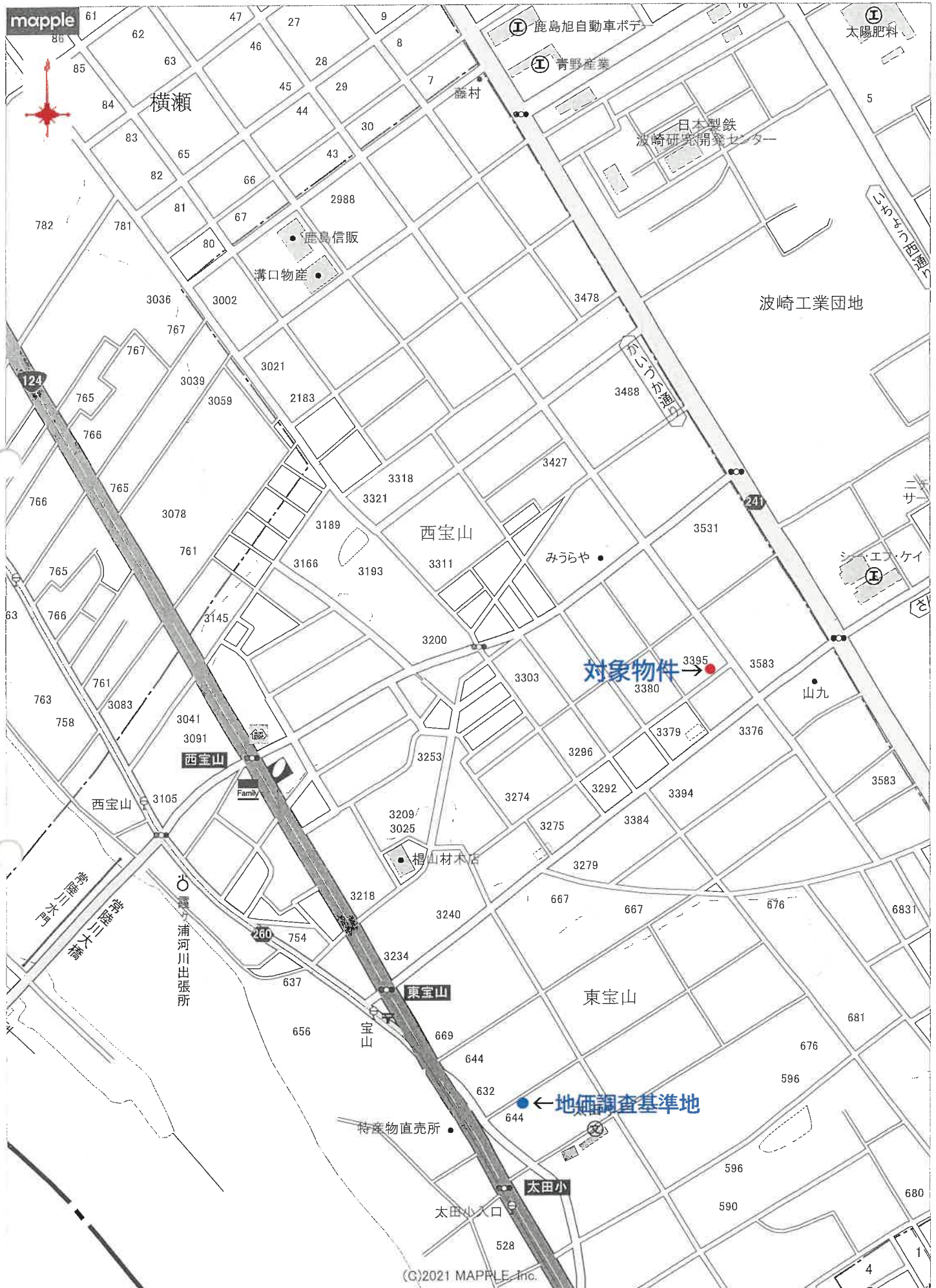
- 1 地価調査基準地：神栖－12
所 在：神栖市太田字三番蔵568番22
価 格：7,230円／㎡
位 置：J R 東日本・成田線「下総橋」駅 4.3km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：328㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側 4 m 市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅も見られる農地の多い国道背後の住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



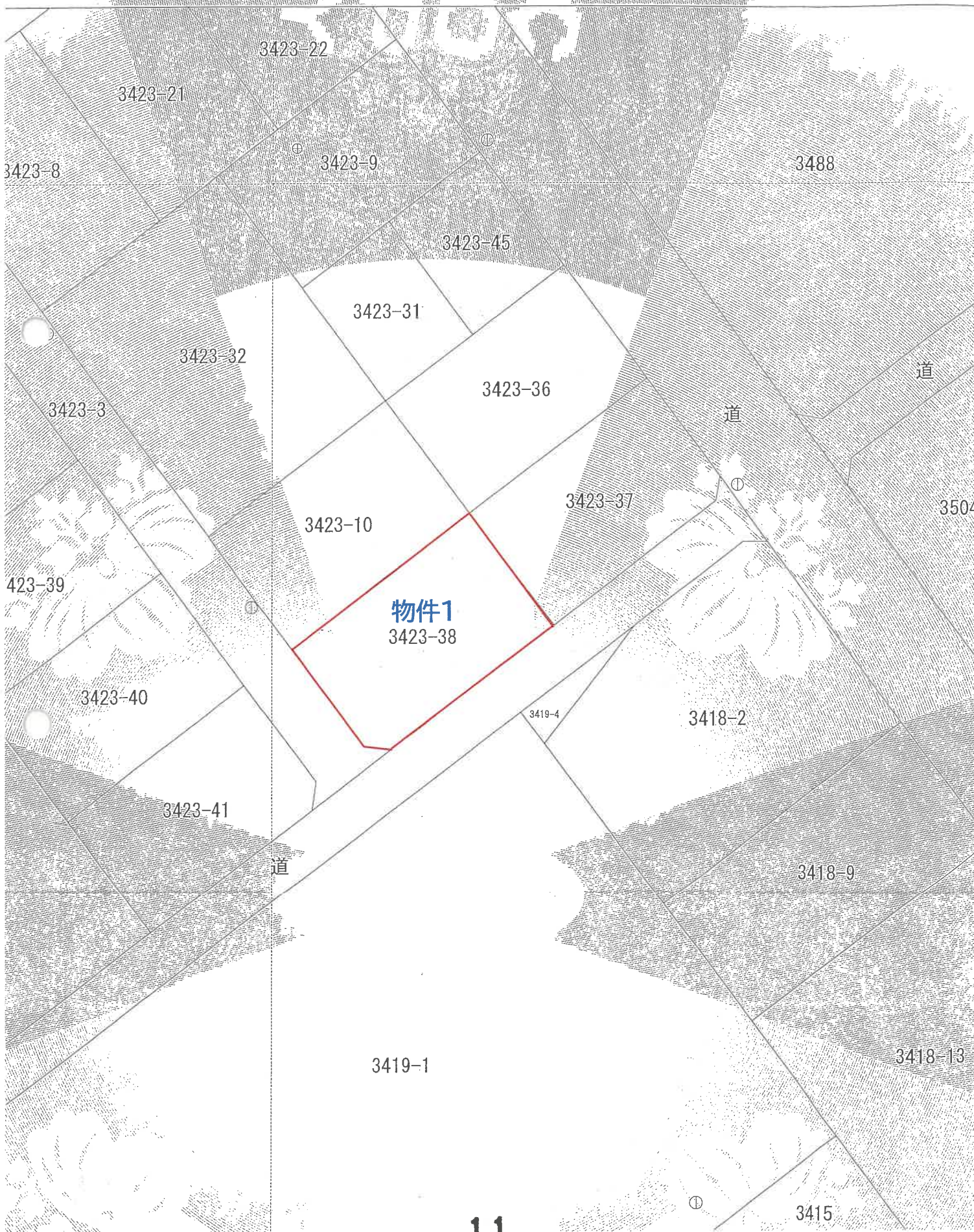


(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)

(座標値種別：測量成果)

+80



102538
各階平面図

建物図面
各階平面図

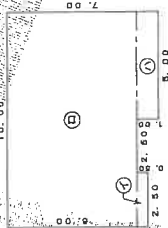
家屋番号 3423-38

建物の所在 神戸市太田字宝山3423番地38

求積表

①	2.50	×	0.50	=	2500
②	10.00	×	6.00	=	60000
③	5.00	×	1.00	=	5000
計					66250

1階

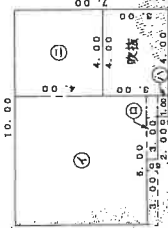


床面積 66.25 m

求積表

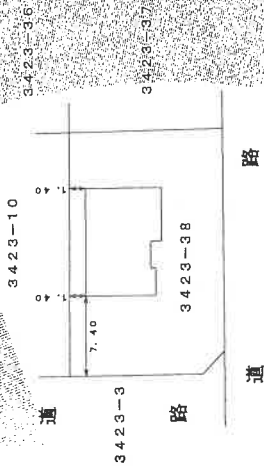
①	8.00	×	8.00	=	38000
②	3.00	×	0.50	=	1500
③	1.00	×	0.50	=	500
④	4.00	×	4.00	=	16000
計					54000

2階



床面積 54.00 m

物件2(建物)



作成者

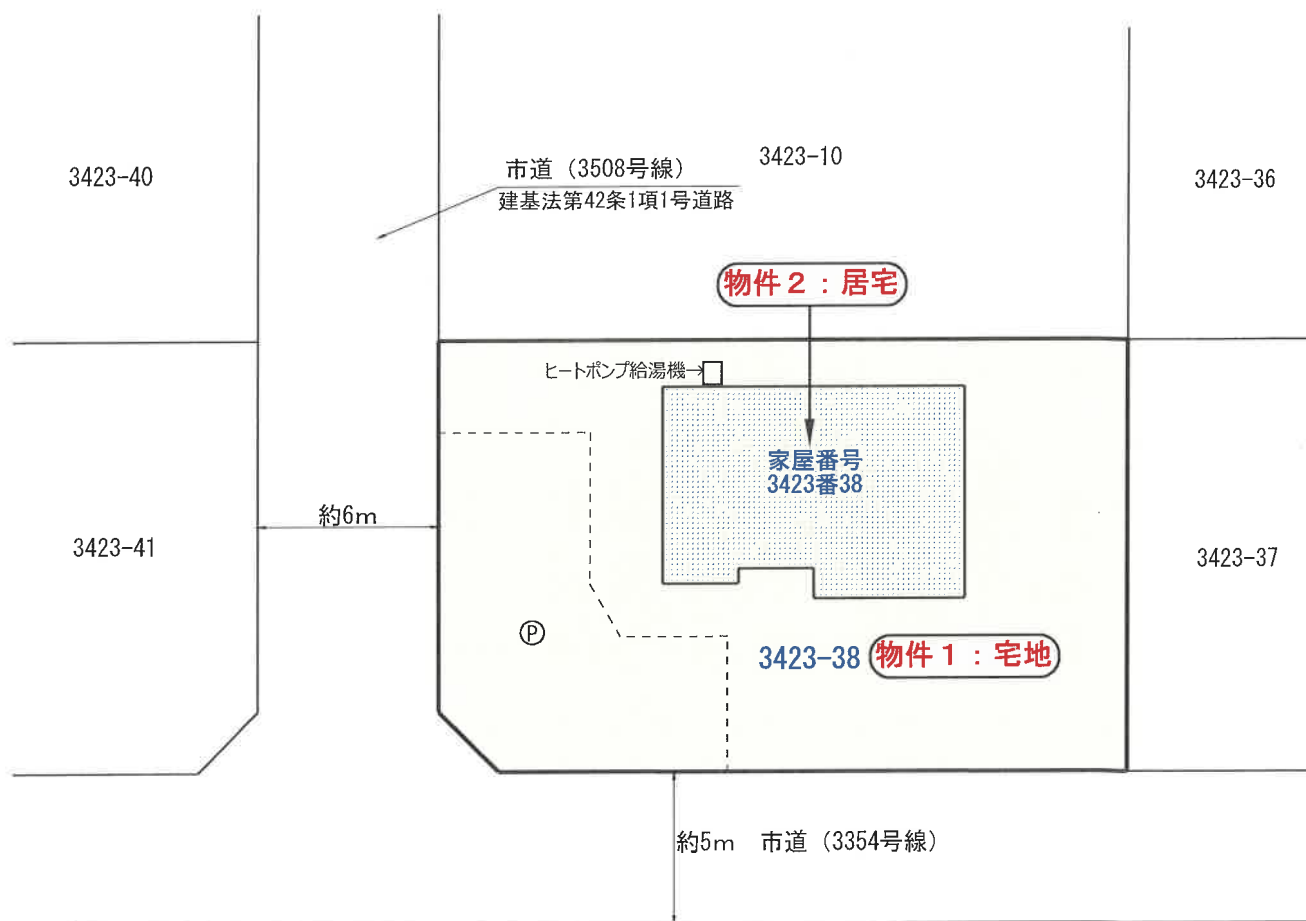
土地家屋調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

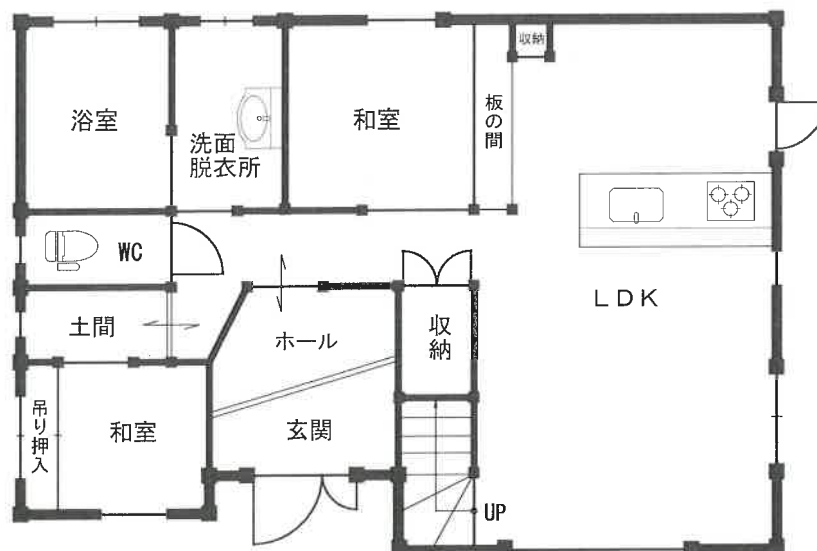
(千葉県土地家屋調査士会印)



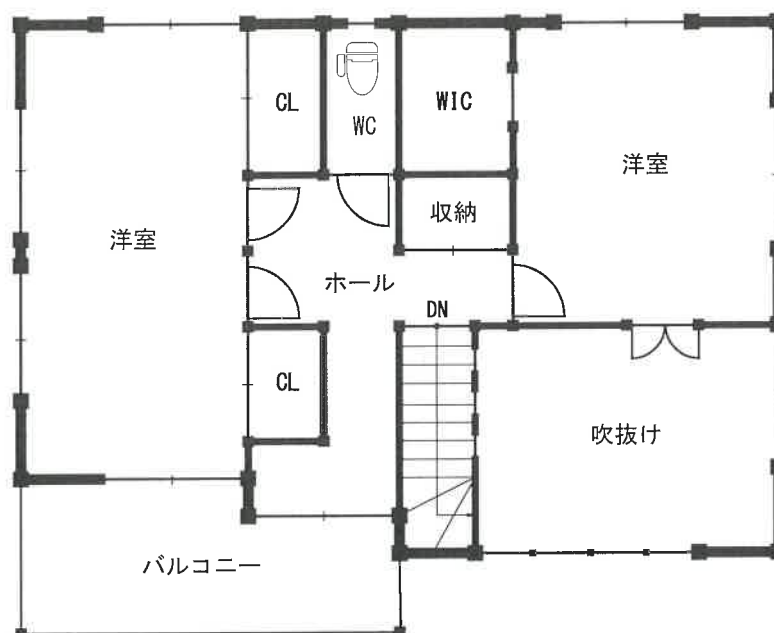
建物間取略図

物件2:居宅

【1階】 床面積：66.25㎡（登記）



【2階】 床面積：54.00㎡（登記）



※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。

縮尺 約 1 : 100