

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 8年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月15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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時30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せん。
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 3月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市息栖字藤木 |
| | 地 番 | 682番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市息栖字藤木682番地3 |
| | 家屋 番号 | 682番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市息栖字藤木 |
| | 地 番 | 682番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市息栖字藤木682番地3 |
| | 家屋 番号 | 682番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年4月7日受理
令和7年6月10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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市息栖字藤木
682番3
宅地
354.00平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市息栖字藤木682番地3
682番3
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 63.76平方メートル
2階 52.99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 □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	太陽光発電設備がある。
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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件不動産には私が住んでいます。2 本件建物に雨漏りはなく、水回りや建付けの問題もありません。3 本件建物にはローンで購入した太陽光発電設備が設置されていますが、ローンの残期間が5年くらい、ローン残高が150万円くらいあります。所有権留保売買だったかどうかは分かりません。4 壁に子供の落書きが多数あります。5 建物の北西側にウッドデッキを作ろうと思っていましたが、中断しています。

(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

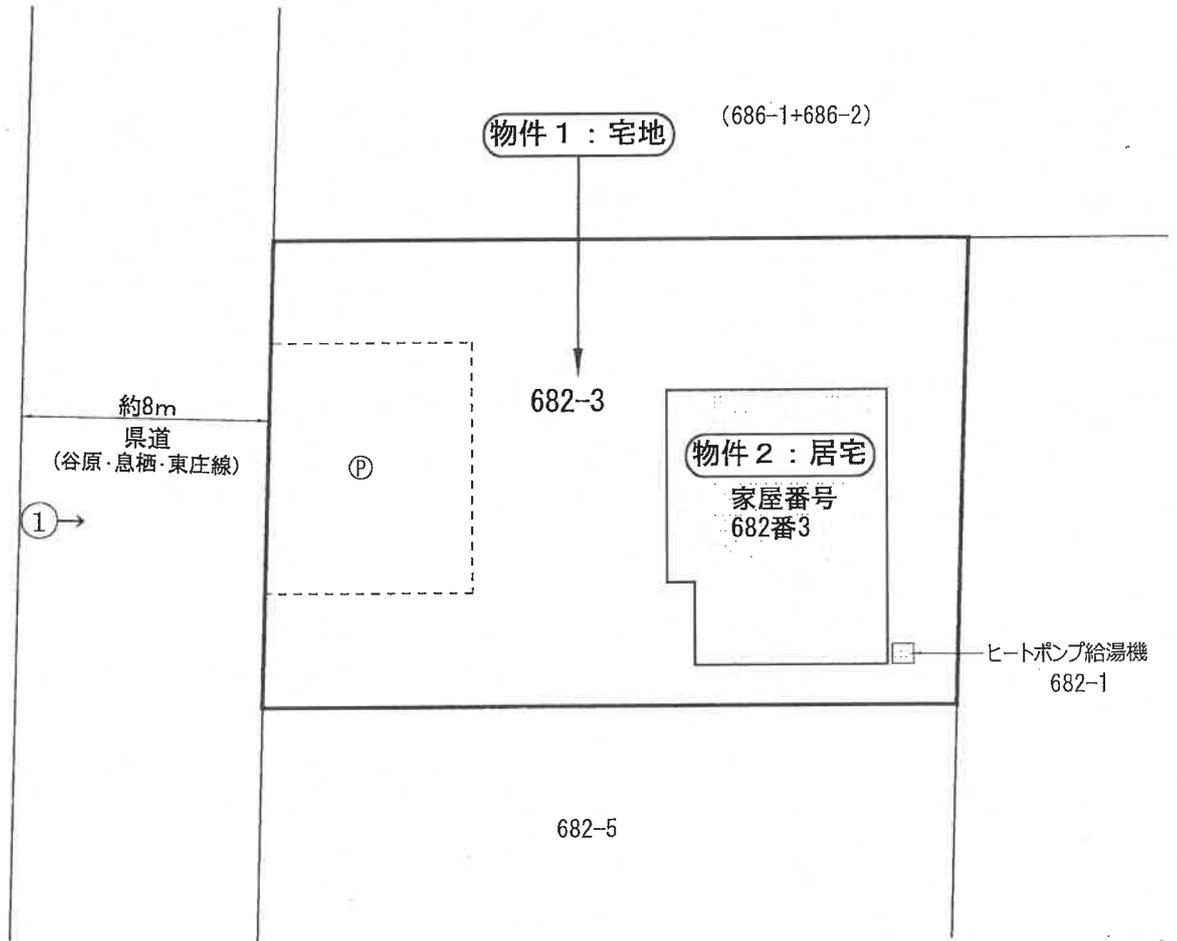
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内の壁には落書きが多数見られた。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(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4月8日(火)	当 庁	■神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和7年4月15日(火) 13:15-13:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月7日(水)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年5月26日(月) 14:30-14:50	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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

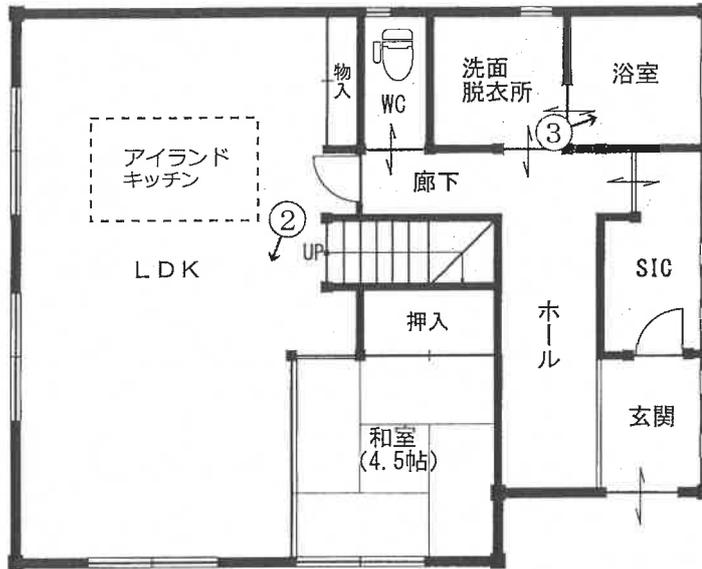
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

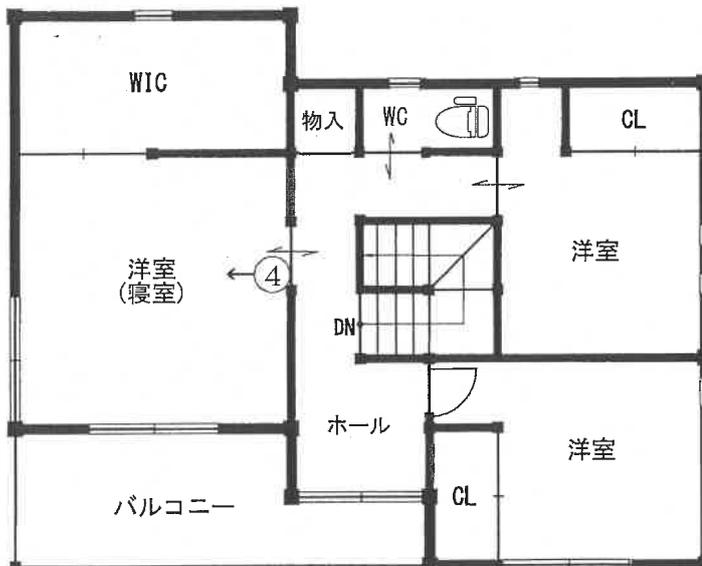
物件2:居宅



【1階】床面積：63.76㎡（登記）



【2階】床面積：52.99㎡（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

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 28号
令和7年4月7日 受命
令和7年5月26日 現地調査
令和7年6月3日 評価
令和7年6月8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 11,640,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,250,000 円
物件2(建物)	金 9,390,000 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 | 神栖市息栖字藤木 |
| | 地 番 | 682番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 354.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市息栖字藤木682番地3 |
| | 家屋番号 | 682番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 63.76平方メートル
2階 52.99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「小見川」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 5.3 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	事業所、住宅等が見られる県道沿いの住宅地域。 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15.5m、奥行約23m、規模 354.00㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 南西側で幅員約8mの県道に接面し、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	道路の種類： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約8m 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： なし	
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28年3月8日付、第174号(区域指定 都計法34条11号) ③ 物件2の建物の北西側の土地に樹脂製の大きな人工石が置かれているが、当該人工石は本件の売却(評価)対象外とする。	

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28年 6月11日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 9年 経済的残存耐用年数：約 16年
仕 様	構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 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（特記事項③参照）
床面積（現況）	1階 63.76㎡ 2階 52.99㎡ 延116.75㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：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	やや劣る（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	本件所有者が住居として占有している。 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、内壁クロス貼等に汚損箇所が見られ、補修等を要する状態にある。 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28年3月17日付、第15UDI2C建03022号 検査済証交付日：平成28年7月1日（一戸建ての住宅、新築） ③ 屋根にソーラーパネルがあり、太陽光発電設備が設置されているが、その所有権の帰属が判然としないため、当該太陽光発電設備は本件の評価（売却）対象外とした。

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	14,700	1.000	354.00	0.950	4,940,000

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－9】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,400 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100.0 \times 100/133.0 = 14,700 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.950	1.000	1.400	1.000	1.000	1.330

イ 個 別 格 差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0%（1.000）

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	190,000	116.75	0.5264	11,680,000

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：9年、経済的残存耐用年数：16年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.6580）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-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.6580 \times (1 - 0.20) = 0.5264$$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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	4,940,000	0.35	法定地上権	1,730,000

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	4,940,000	－ 1,730,000	－	1.00	0.70	2,250,000
2	11,680,000	＋ 1,730,000	1.00	1.00	0.70	9,390,000
一括価格(合計)						11,640,000

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

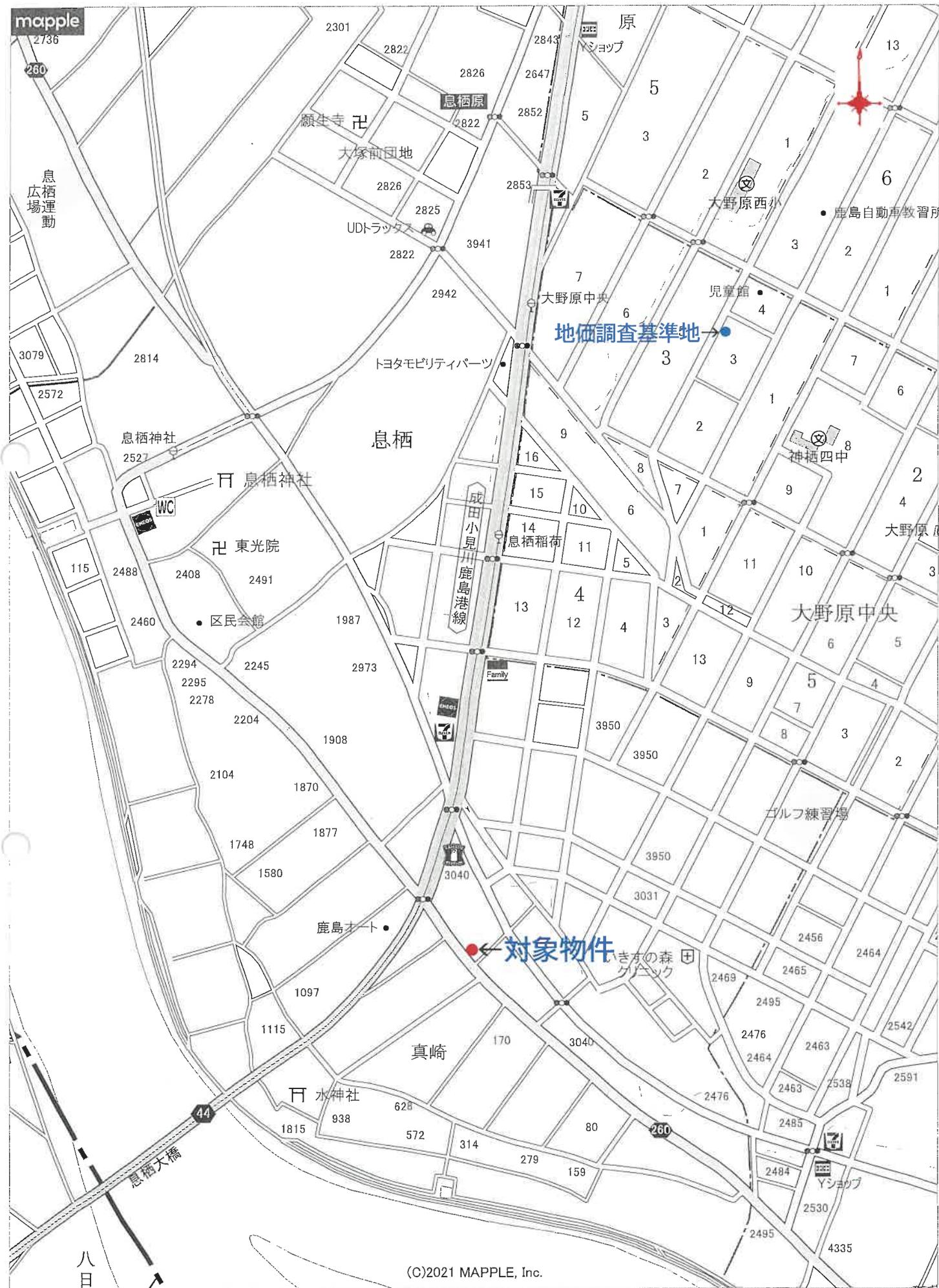
- 1 地価調査基準地：神栖－9
所 在：神栖市大野原中央3丁目3845番7 「大野原中央3-3-28」
価 格：19,400円/㎡
位 置：JR東日本・成田線「小見川」駅 6.8km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側 8m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：戸建住宅、貸家等を中心とする整然とした住宅地域

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



(C)2021 MAPPLE, Inc.

1:10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

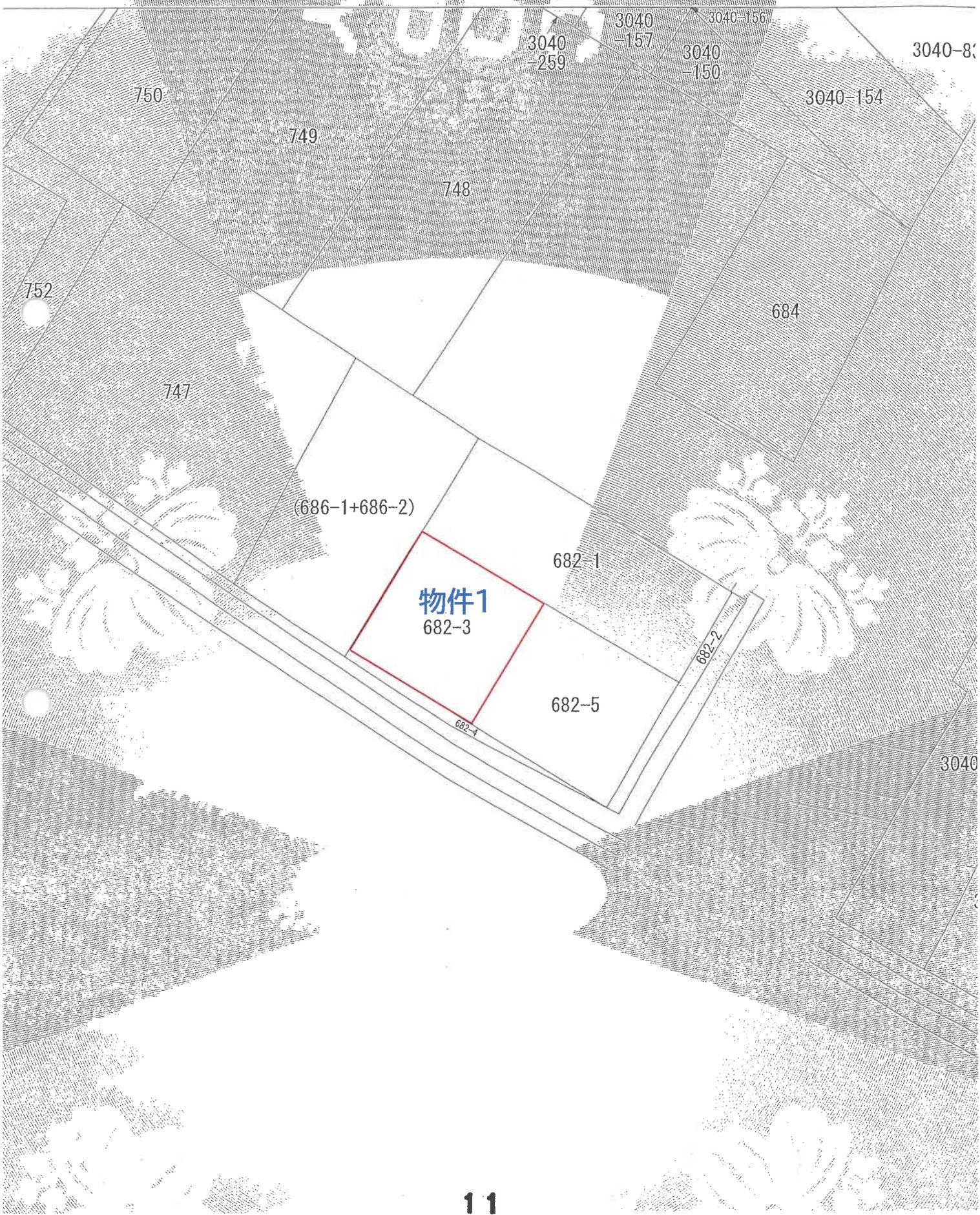
地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 140度37分51秒 北緯 35度52分57秒



80m

(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:600)



地積測量図

地番 682-1、-4、-5
土地の所在 神栖市息栖字藤木

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
682-1	S22	298,796	330,982	6208,084492	314,004	14.04
	C3	307,732	341,817	-2356,611656	32,071	32.07
	C02	333,339	323,324	-9964,739760	1,439	1.439
	S23	325,088	311,977	-742,500992	22,900	15.47
	S24	312,551	321,040	-5940,031755	16,997	16.997
	合計			-915,766161	65,403	
	合計面積			457,868005		
	合計地積			457.86	m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
682-3	S24	312,551	321,040	2810,468592	15,477	15.477
	S23	325,088	311,977	-8815,736384	22,900	22.900
	C4	311,003	293,922	-2796,538976	15,477	15.477
	S25	298,466	302,985	8093,809988	22,900	22.900
		合計			-708,015780	74,754
	合計面積			354,0078900		
	合計地積			354.00	m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
682-4	C4	311,003	293,922	-4890,043135	1,211	1.211
	S14	310,256	292,965	4211,104688	24,800	24.800
	S15	290,156	307,495	5804,280624	0,280	0.280
	C1	283,941	312,869	430,170615	7,350	7.350
	C01	290,130	308,010	-5526,106110	24,760	24.760
	合計			-70,593318	58,301	
	合計面積			35,2866590		
	合計地積			35.29	m ²	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
682-5	C1	283,941	312,969	6238,751652	21,350	21.350
	S22	298,796	330,982	2411,582516	16,997	16.997
	S24	312,551	321,040	-6750,490347	22,900	22.900
	S25	298,466	302,985	-3590,545890	11,250	11.250
	C01	290,130	308,010	2896,657920	3,350	3.350
	合計			-794,044239	76,847	
	合計面積			397,0221195		
	合計地積			397.02	m ²	

合計面積 1244.947490 m²

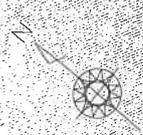
耐久地積物の積算及び差積算 (任意差積算)

点名	X座標	Y座標	備考
C2	290,872	315,066	神栖市コンクリート社
C5	305,889	345,405	神栖市コンクリート社

平成26年10月10日測量

平成26年11月19日(作務)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)



境界点	境界線の種類
①	空
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスタック杭
⑤	鋼み
⑥	ベニキ

表示なし=計算値

縮尺 1/500

申請人

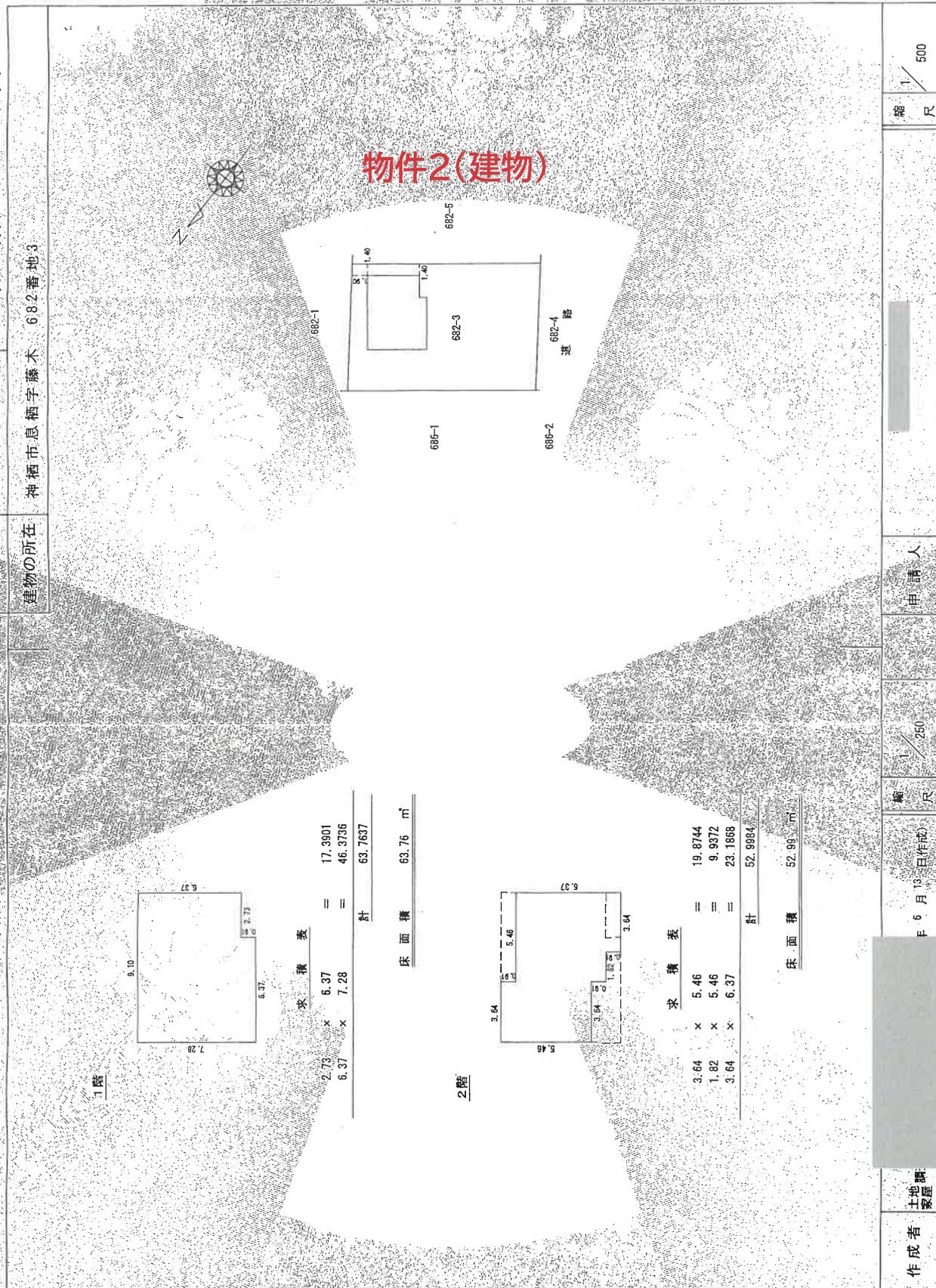
作成者 土地家屋調

建物平面図

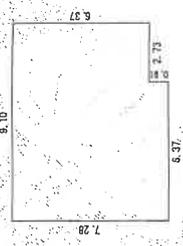
各階平面図

家屋番号 682番3

建物の所在 神戸市息栖字藤木 682番地3



1階

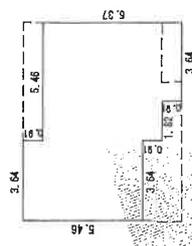


求積表

2.73	×	6.37	=	17.3901
6.37	×	7.28	=	46.3736
計				63.7637

床面積 63.76 m²

2階



求積表

3.64	×	5.46	=	19.8744
1.82	×	5.46	=	9.9372
3.64	×	6.37	=	23.1868
計				52.9984

床面積 52.99 m²

作成者 土地家屋

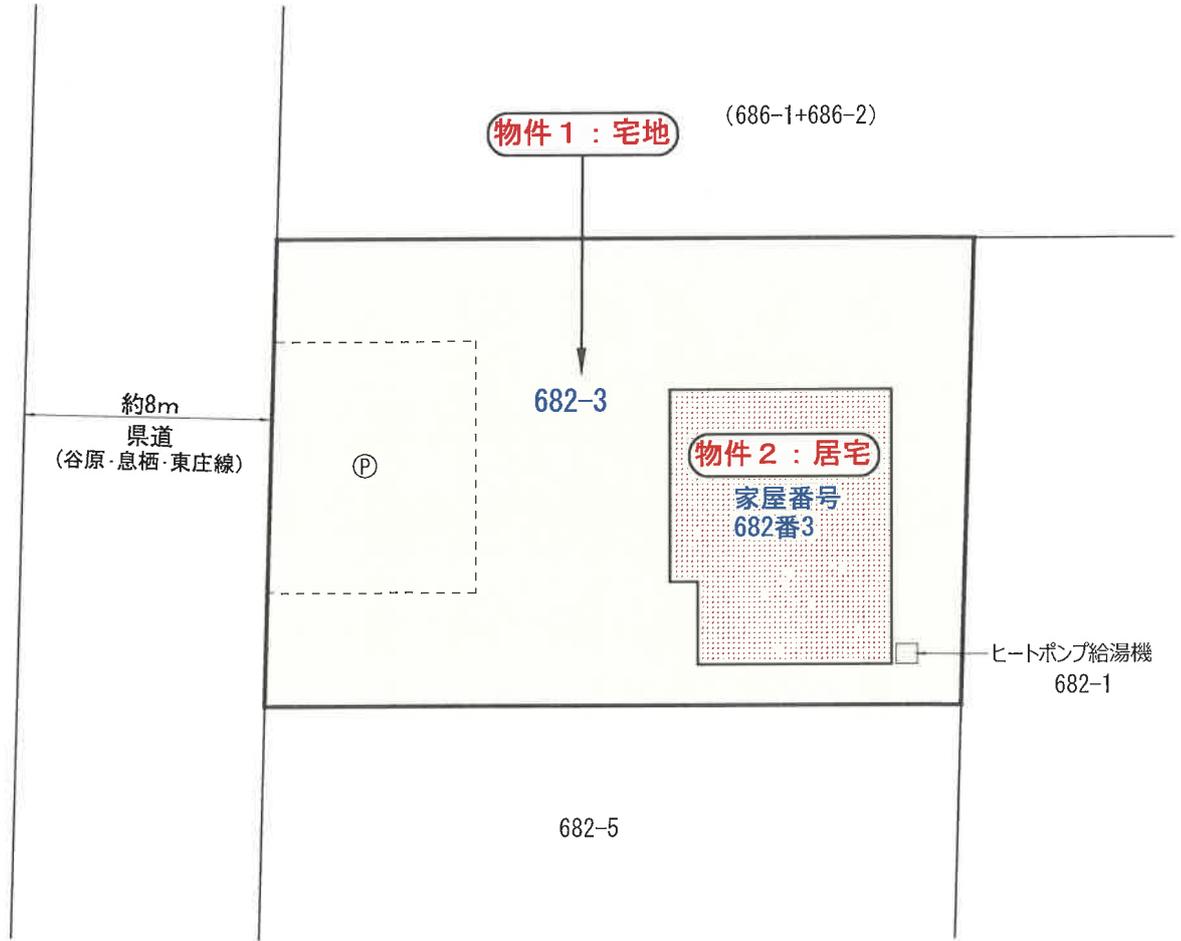
土地家屋

F 6 月 13 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



※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

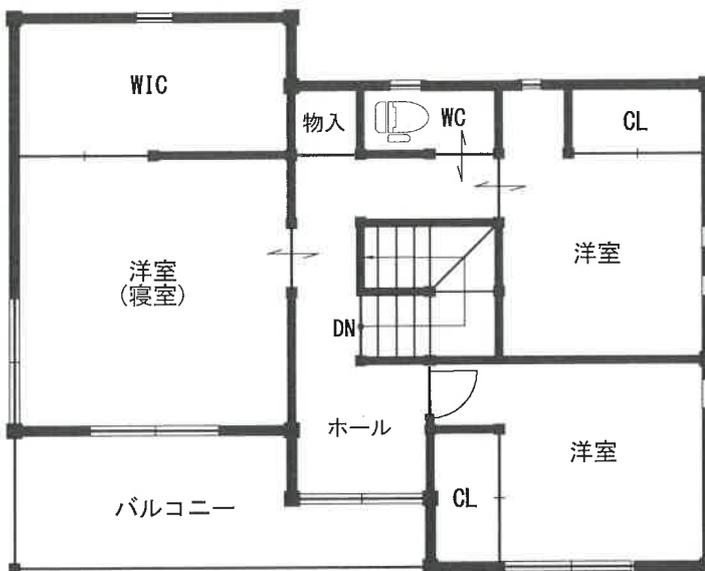
物件2: 居宅



【1階】床面積：63.76㎡（登記）



【2階】床面積：52.99㎡（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