

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8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 8年 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番109 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 418平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 神栖市柳川字若松2609番地109 |
| | 家屋 番号 | 2609番109 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 83.63平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23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 神栖市柳川字若松
地 番 2609番109
地 目 雑種地
地 積 418平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 神栖市柳川字若松2609番地109
家屋 番号 2609番109
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 83.63平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和7年(ケ)第135号
令和7年12月8日受理
令和8年1月29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 神栖市柳川字若松
地 番 2609番109
地 目 雑種地
地 積 418平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 神栖市柳川字若松2609番地109
家屋番号 2609番109
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 83.63平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10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	■土地所(共)有者 □その他の者() ■上記の者が本土地上に下記建物を所(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が異なる(□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(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	
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 本件不動産は誰にも貸さずに空き家をしています。 2 本件土地に境界争いはありません。 3 本件不動産に生じた損傷や設備の故障、事件事故などはありません。
■ B (債務者兼共有者)	1 私は以前Aと交際していて、本件不動産はAとの交際期間中に購入したものです。 2 私は本件建物に入ったこともなく、本件建物の鍵も持っていません。 3 本件不動産についてAとの間に地代や賃料の支払い関係などの契約関係はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件土地には雑草が繁茂しており、地表の状態などは分からなかった。
- 3 本件建物内には布団など少量の残置物があった。
- 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関係人の陳述、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

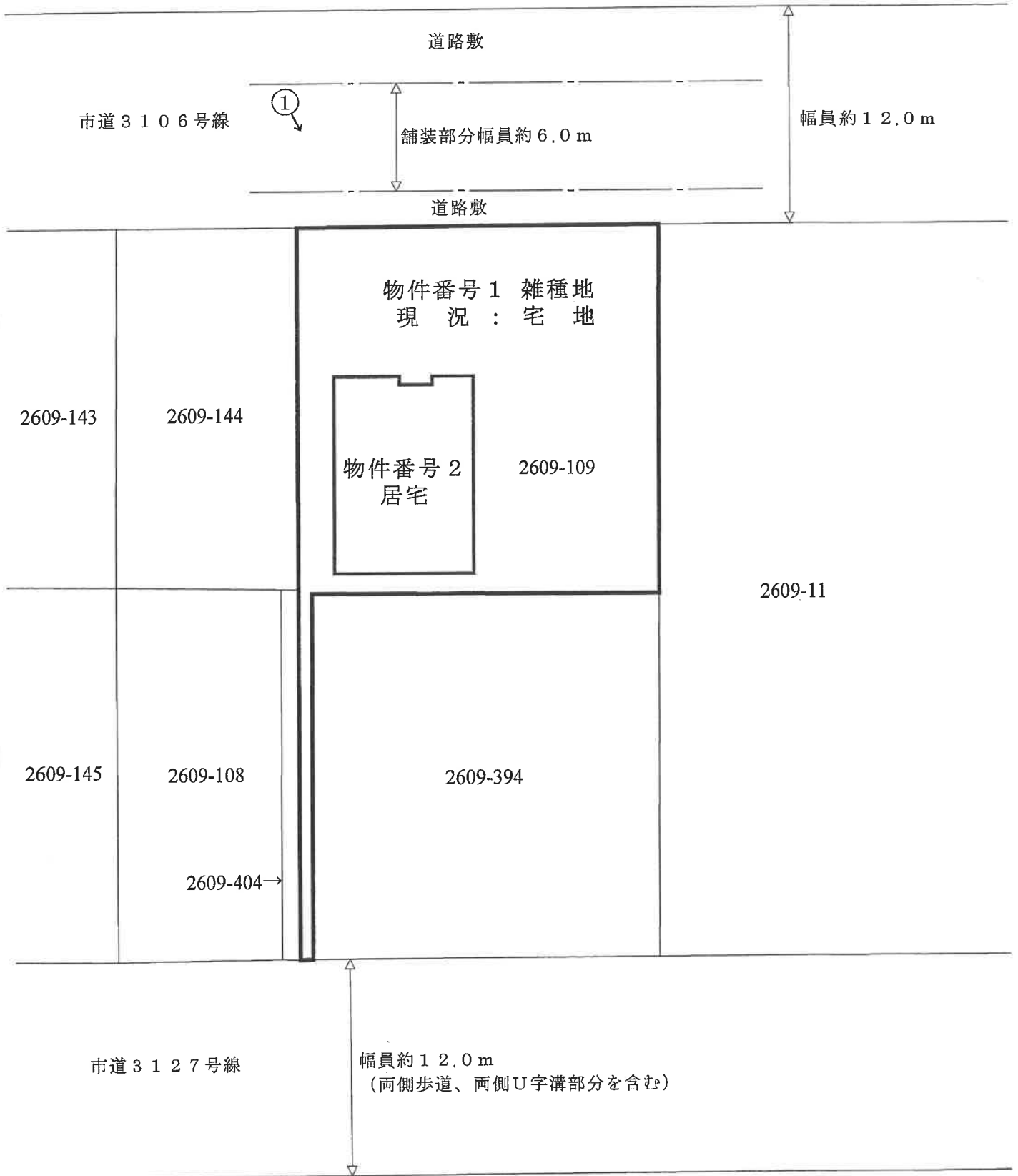
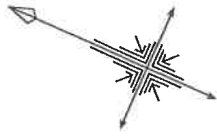
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月8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7年12月9日(火) 12:10-12:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月11日(木)	当 庁	■Bから聴取(電話) ■Aに照会書送付
令和8年1月8日(木) 10:40-11:10	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)		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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)

土地建物位置関係図

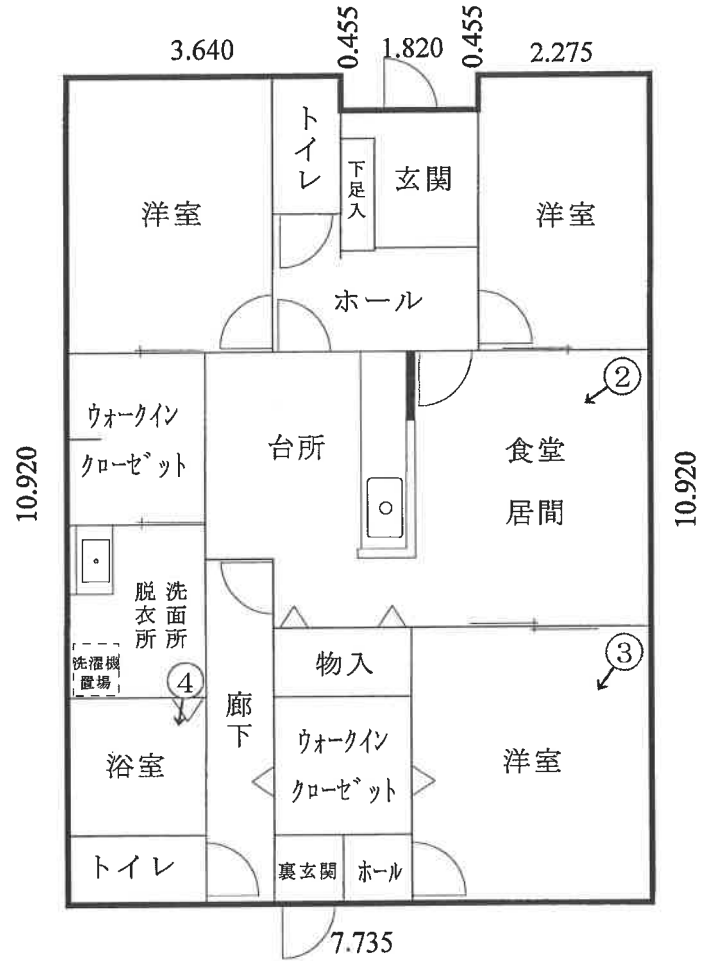


←○写真撮影位置方向
(6枚目)

縮尺 1 / 300

間取図

物件番号 2 居宅



床面積 83.63 m²

縮尺 1 / 100

(7枚目)

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 135号
令和 7年12月 8日 受 命
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 1月13日 評 価
令和 8年 1月20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 10,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,160,000円
物件2 (建物)	金 8,240,000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 雑種地	宅地
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	JR成田線「下総橋」駅の北東方道路距離約7.6km	
付近の状況	空き地が多く存する中、大規模に開発分譲された住宅団地	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 区域指定あり：市街化区域依存型集落
画地条件	物件1 地積：418.00㎡ 規模：ほぼ標準的 形状：不整形 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 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	画地の北東側約6.0m舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ※道路敷等を除く舗装部分の幅員 画地の南西側約12.0m舗装市道 （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） ※両側U字溝・歩道部分を含む幅員	
土地の利用状況等	土地所有者（共有）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。	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p> <p>※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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は雑草が繁茂し、目視不能の箇所も存した。当該部分の詳細の状況は不明である。 ・上水道管は南西側市道に埋設されている。（上水道台帳より） ・下水道は北東側市道には管が存せず、南西側に存するも、ますを設置する場合は、管理上の理由で基本的に間口2.0mからとしており、希望する場合は要相談との事であった。 （神栖市下水道課より聴取）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 5年 5月30日新築 約3年 約22年
仕様	構造 木造スレートぶき平家建 屋根 カラーベスト葺 外壁 プレハブパネル板張 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1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	やや劣る	
建物の利用状況	調査時点において空き家の状態となっている。残置物が存した。	
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	13,000	0.97	418.00	0.90	4,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 神栖-10

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 12,700\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.4/100 & \times 100/100.0 & \times 100/100.0 & = & 13,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 形状▲4

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	195,000	83.63	0.620	10,110,000

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：83.63㎡

ウ 現 価 率

経過年数3年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数22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。

$$\begin{array}{l} \bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}22\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.620 \end{array}$$

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	4,740,000	0.35 法定地上権	1,660,000

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	4,740,000	-1,660,000	/	1.00	0.70	2,160,000
2	10,110,000	+1,660,000	/	1.00	0.70	8,240,000
一括価格 (合計)						10,400,000

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 地価公示価格 神栖-10

所 在：神栖市知手字和手2975番28
地 目：宅 地
価 格：12,700円／m²（対前年変動率 1.60%）
位 置：JR成田線「下総橋」駅の北西方道路距離約7,400m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：493m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側8m市道に接面
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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 所在地 神栖市柳川字若松
地番 2609番109
地目 雑種地
地積 418平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所在地 神栖市柳川字若松2609番地109
家屋番号 2609番109
種類 居宅
構造 木造スレートぶき平家建
床面積 83.63平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



周辺見取図





平成十九年七月

新地積測量図

新

地番 2609-109-394

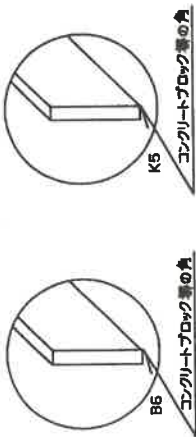
土地の所在 神栖市柳川字若松

平成19年7月10日 登記第15754号 819016

登記年月日：平成19年7月13日

座標一覧表

座標名	X	座標	Y	座標
B6	79.459	座標	107.636	座標
K5	103.955	座標	109.010	座標



座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
K1	96.254	99.286	2670.197684	19.96	
K2	114.125	90.386	-10.755934	40.47	
K3	96.135	54.138	-1009.132320	0.73	
P3	95.485	54.459	457.544518	20.30	
P5	104.537	72.629	-599.479766	19.30	
P4	87.231	81.173	-672.355959	20.24	
		総座標	836.038223		
		座標	418.01		

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn	(Yn-1) - Yn	座標
P4	87.231	81.173	2139.557934	19.30	
P5	104.537	72.629	599.479766	20.30	
P3	95.485	54.459	-1435.430322	19.30	
K4	76.179	63.003	-520.026762	20.30	
		総座標	763.590616		
		座標	391.7903060		
		座標	391.79		
		座標	809.8094195		

任意座標

作成者 (平成19年7月9日作成)

申請人

縮尺 1/500

⑤ コンクリート杭
⑥ プラスチック杭

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7年12月17日

水戸地方裁判所鹿嶋支局

登記官

登記年月日：令和5年6月14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7年12月17日 水戸地方事務局鹿嶋支局

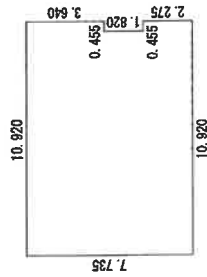
登記官

各階平面図

建物図面

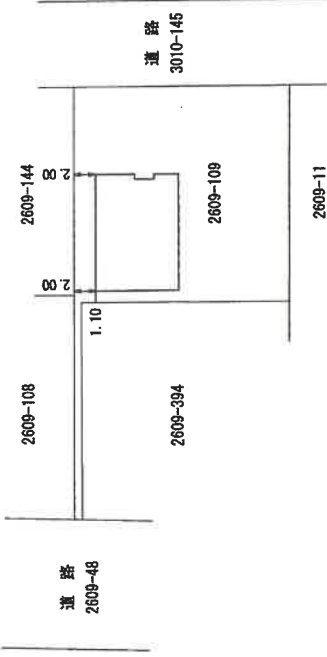
家屋番号 2609-109

建物の所在 茨城県神栖市柳川字若松2609番地109



求積表

10.455 x 7.735 =	80.846775
0.455 x 3.640 =	1.656200
0.455 x 2.275 =	1.035125
計	83.638100
床面積	83.63 m



建物図面
 各階平面図
 (A3版をA4版に縮小)
 物件番号2 居宅

作成者

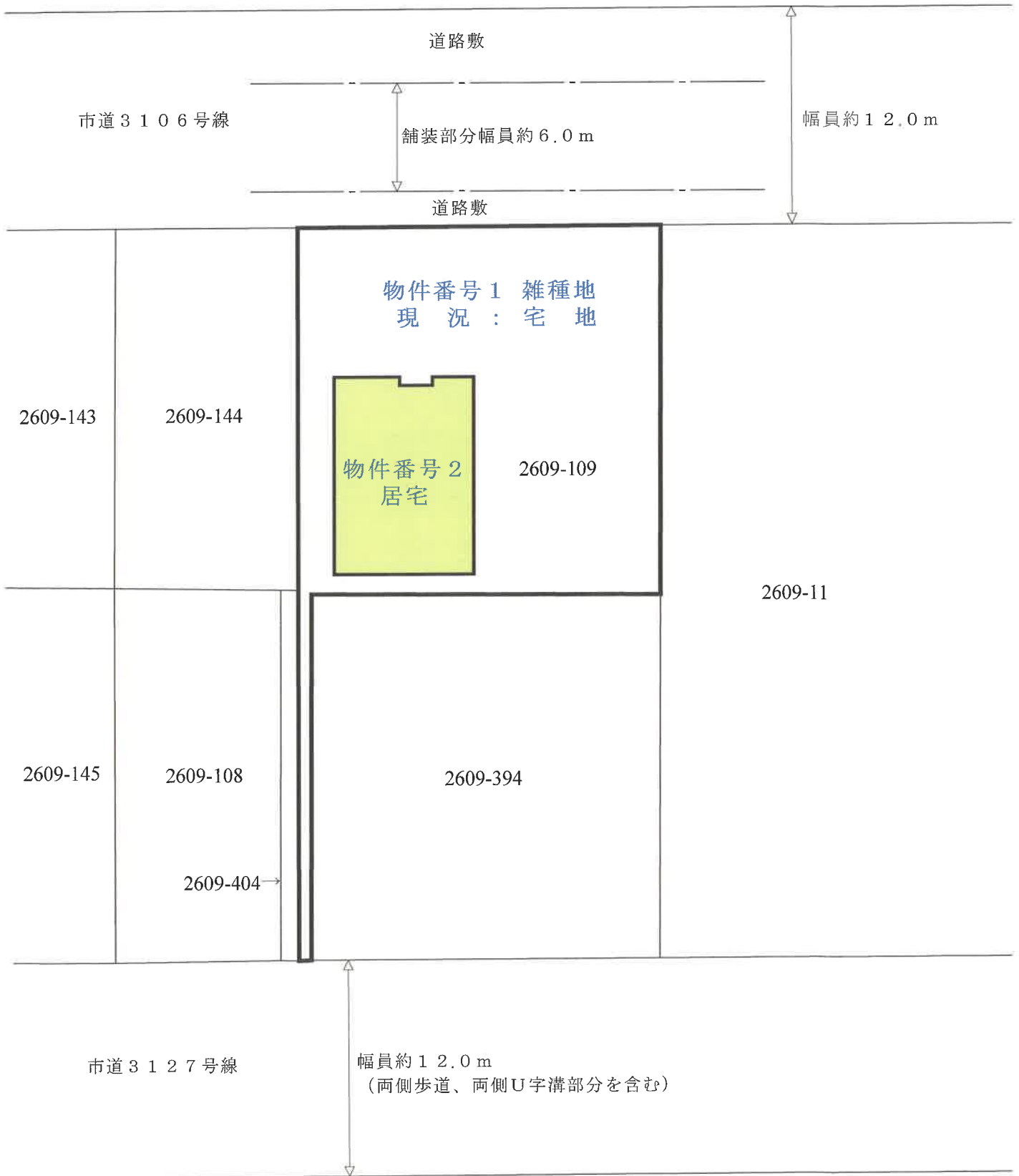
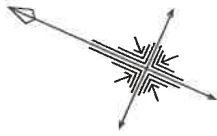
(令和5年5月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

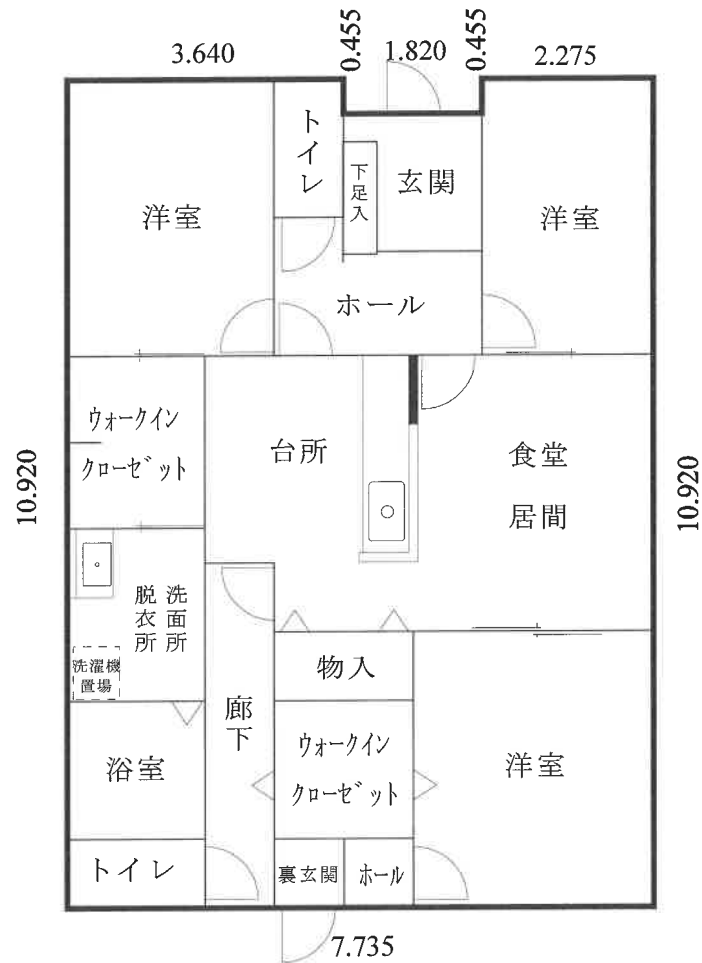
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 300

間 取 図

物件番号 2 居宅



床面積 8 3 . 6 3 m²

縮尺 1 / 1 0 0