

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10月 9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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25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 7月29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 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 9. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 4. 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8. 0 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 4 6 7 9 番地 1 4 8、4 6 7 9 番地 1 4 9 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 9 番 1 4 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 4. 4 0 平方メートル |

(附属建物)

符 号 1



※11※

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木・軽量鉄骨造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.84 平方メートル

5 所 在 神栖市知手中央二丁目4679番地155

家屋 番号 4679番155

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 86.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号5】

・4連シャッターガレージのうち、建物に向かって左端のシャッター部分を除く3つのガレージ部分を転借人合同会社Treasure Garageが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

・上記以外の部分（建物に向かって右端のドア部分と左端のシャッターのガレージ部分）を本件債務者Aが占有している。同人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

【物件番号3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番4679番154）への通行のため利用されている。

《 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 神栖市知手中央二丁目
地 番 4 6 7 9 番 1 4 8
地 目 宅地
地 積 3 6 9 . 1 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神栖市知手中央二丁目
地 番 4 6 7 9 番 1 5 5
地 目 宅地
地 積 4 7 4 . 4 1 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

3 所 在 神栖市知手中央二丁目
地 番 4 6 7 9 番 1 4 9
地 目 宅地
地 積 3 2 8 . 0 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 神栖市知手中央二丁目4 6 7 9 番地1 4 8、4 6 7 9
番地1 4 9

家屋 番号 4 6 7 9 番 1 4 8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建



物件目録

床面積 94.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木・軽量鉄骨造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 24.84平方メートル

所有者 A

5 所 在 神栖市知手中央二丁目4679番地155

家屋 番号 4679番155

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 86.95平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和7年(ケ)第119号
令和7年10月 9日受理
令和7年11月28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 所在地 神栖市知手中央二丁目
 番 4679番148
 目 宅地
 積 369.16平方メートル
 所有者 A
- 2 所在地 神栖市知手中央二丁目
 番 4679番155
 目 宅地
 積 474.41平方メートル
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分2分の1
- 3 所在地 神栖市知手中央二丁目
 番 4679番149
 目 宅地
 積 328.05平方メートル
 所有者 A
- 4 所在地 神栖市知手中央二丁目4679番地148、
 4679番地149
 家屋番号 4679番148
 種類 居宅
 構造 木造かわらぶき平家建
 床面積 94.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種類 物置
 構造 木・軽量鉄骨造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 24.84平方メートル
 所有者 A
- 5 所在地 神栖市知手中央二丁目4679番地155
 家屋番号 4679番155
 種類 車庫・物置
 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 86.95平方メートル
 共有者 B 持分2分の1
 共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県神栖市知手中央二丁目11番40号	
土地	物件 1, 3	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3） ☐ 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（ ） ☒ 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件3土地については 通路 として使用されている ☐ 「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	物件2土地も一体として利用されている。	
建物	物件 4	
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 ☒ 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号1を物置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)

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県神栖市知手中央二丁目11番40号	
土地	物件 2	
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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（A） ☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者が本土地を物件1土地と一体として使用し、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 5	
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（A、合同会社 TreasureGarage） ☒ 上記の者が本建物を 車庫・物置 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

(3枚目)

(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 ☒ 物件5建物部分以外の全部	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 庭として物件1土地と一体利用 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ （黙示の）使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年9月ころ（Aが亡Eから物件1土地を相続した時期）	
最初の契約等	契約日	平成26年9月ころ
	期間	平成26年9月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 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	

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■4連シャッターガレージのうち、建物に向かって左端のシャッター部分を除く3つのガレージ	■左記以外部分 (建物に向かって右端のドア部分と左端のシャッターのガレージ)
占有者		■合同会社 TreasureGarage	■債務者
占有状況		☐ 敷地 ■ ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■ ☒ 物置
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者)) ■文書(■土地賃貸借契約書)	■陳述(■A(債務者) ■D(債務者の姉))
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■ ☒ 転借	☐ 賃借 ■(黙示の)使用借 ☐ 転借
占有開始時期		令和5年11月22日	平成26年9月ころ (債務者が物件1土地を相続した時期)
最初の契約等	契約日	令和5年11月22日	平成26年9月ころ
	期間	令和5年11月22日から ■令和8年12月31日まで ☐ 期間の定めなし	平成26年9月ころから ☐ 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	☐ 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	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(A)	■ ☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	■ ☒ 占有者 ☐ その他()	■ ☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎年金200,000円 (毎年11月末日限り翌年分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	■ ☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■ ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」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
(5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 本件不動産は私が使用していますが、一部車庫を合同会社 Treasure Garage に貸しています。 2 物件2土地と物件5建物共有者のBとCは親戚です。 3 物件2土地と物件5建物は親の代から使っているもので、賃料の支払い関係や期間の定めなどの契約関係はありません。
■ D (Aの姉)	1 私はAの姉です。 2 物件1土地の前所有者たる亡Eは父で、物件3土地の前所有者たる亡Fは母です。 3 本件不動産にはAが住んでおり、私は他の場所に住んでいます。今日は調査への立ち合いを頼まれて来ただけなので、建物の不具合の有無などは分かりません。 4 BとCは母方の親戚に当たります。 5 物件5建物の真ん中3つのシャッターは第三者に貸している部分で、鍵が無いので開けられませんが、左端のシャッターのガレージと同じ造りです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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 物件1及び2土地は、物件4及び5建物の敷地として一体利用されている。
- 3 物件2土地及び物件5建物は、Aの母方の親戚であるB及びCの所有物件であるが、B及びCの親（亡G）やAの親（亡E及び亡F）の代から無償で使用されていたとのことであるから、現在も黙示の使用貸借関係にあると判断した。
- 4 物件3土地に面した土地（地番4679番154の土地。以下「隣地」と言う。）の住人によると、大きい車（出入口の大きさから普通車サイズと思われる。）で隣地に出入りするに際して物件3土地を通っているとのことであり、それについてAの承諾を得ているとのことである。
- 5 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乃至5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

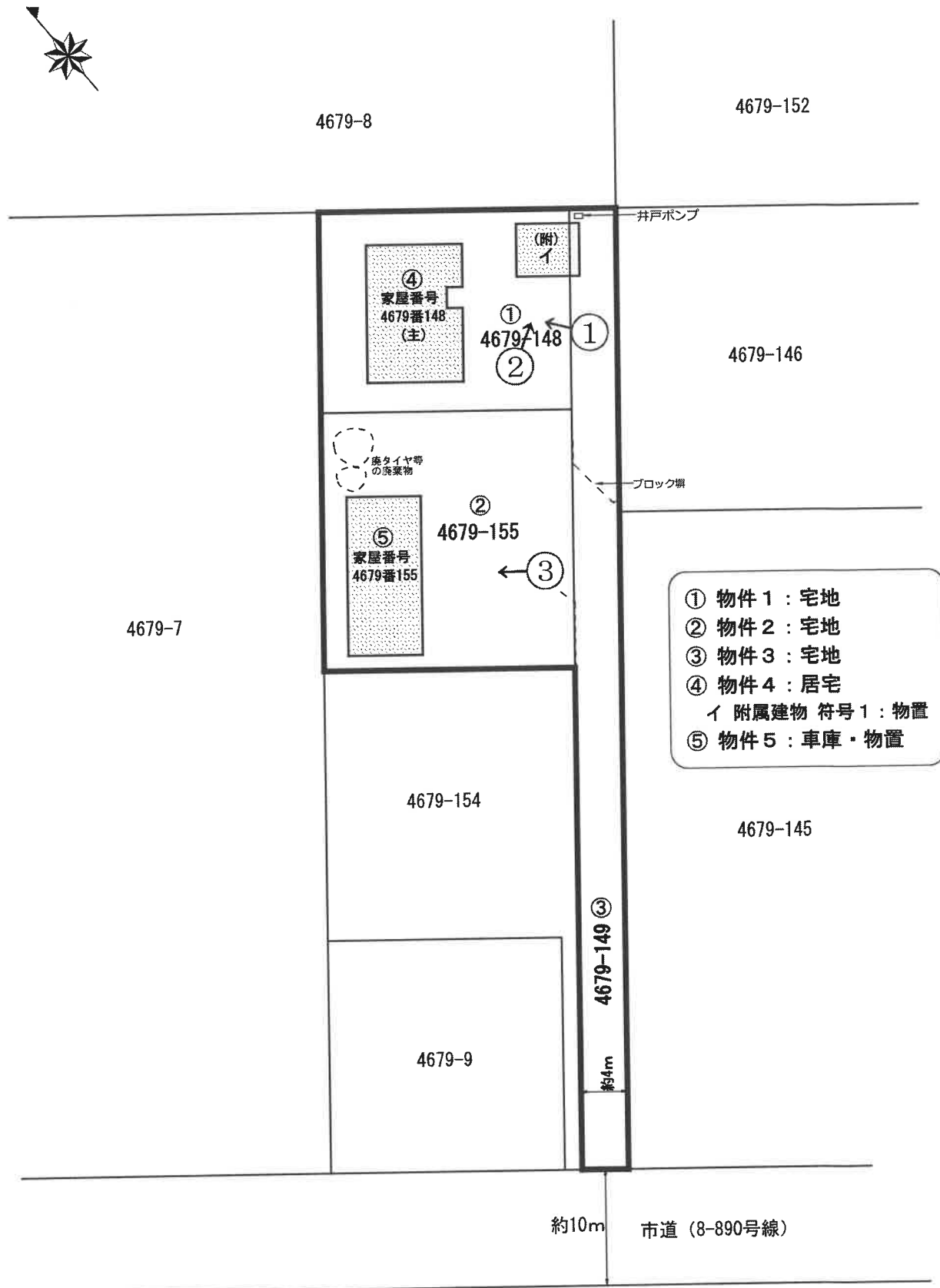
(7枚目)

(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10月10日(金)	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10月21日(火) 15:30-15:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年10月28日(火)	当 庁	■A、B、Cに照会書送付
令和7年11月21日(金) 13:50-14:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■D及び隣地住民から聴取 ■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

(8枚目)

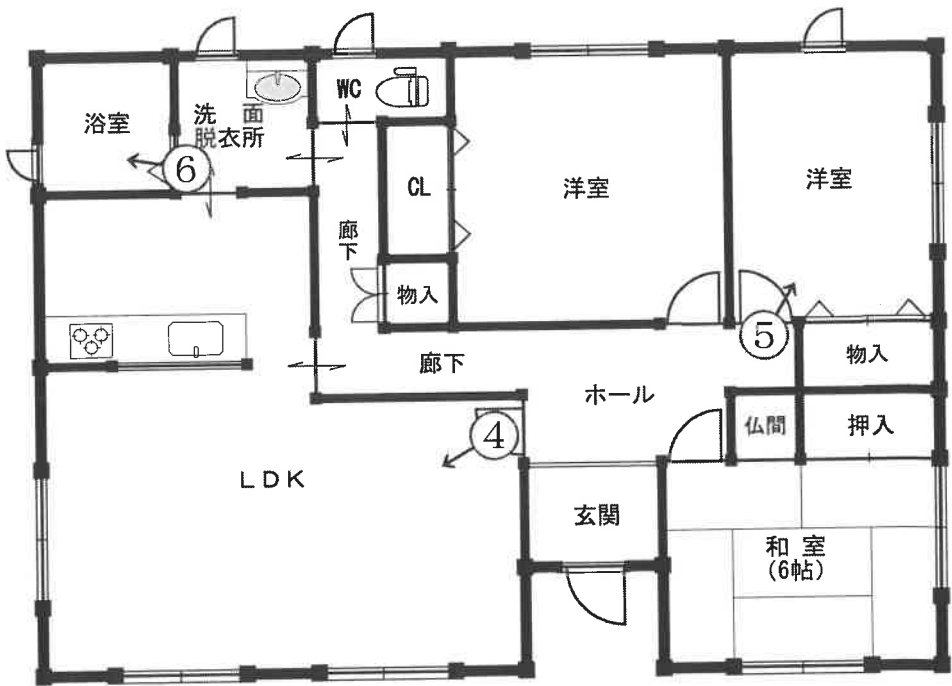


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

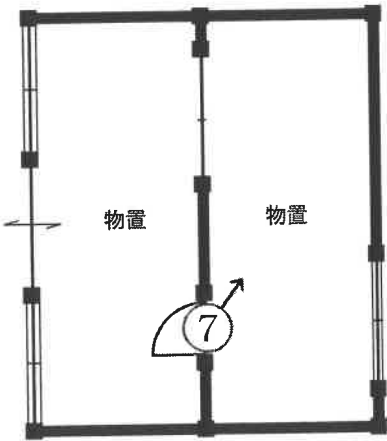
建物間取略図

物件番号4

【主たる建物：居宅】 登記床面積：94.40㎡



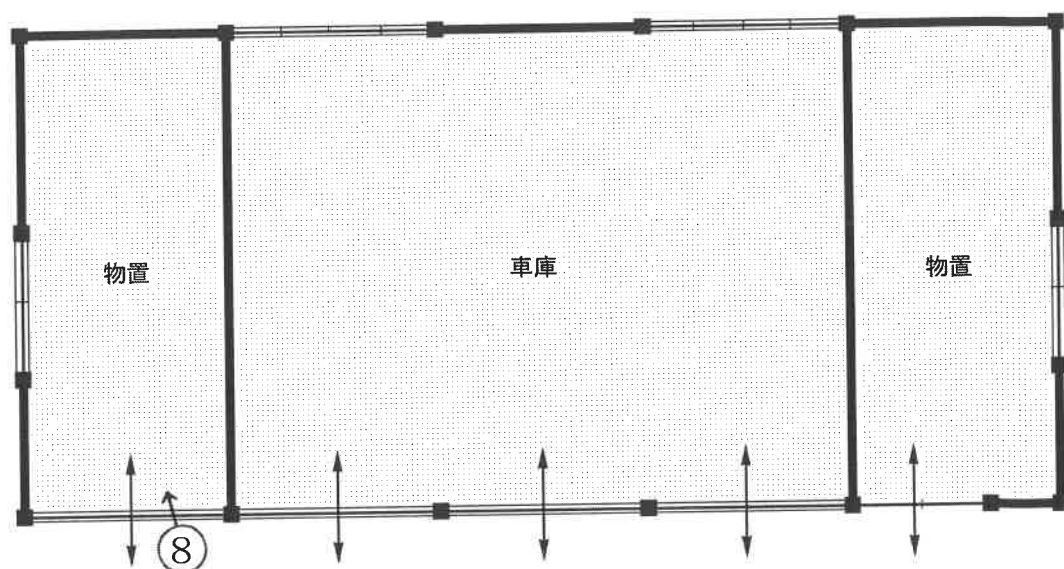
【附属建物 符号1：物置】 登記床面積：24.84㎡



縮尺 約 1 : 100

※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。

【物件5：車庫・物置】



登記床面積：86.95㎡



※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。

(1 1 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



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



令和7年（ケ）第 119 号

令和7年10月 8日 受 命

令和7年11月21日 現地調査

令和7年11月25日 評 価

令和7年11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 16,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,860,000 円
物件 2 (土地)	金 2,380,000 円
物件 3 (土地)	金 2,280,000 円
物件 4 (建物)	金 8,530,000 円
物件 5 (建物)	金 1,540,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 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 乃至 3 (土地) の内訳価格は物件 4 及び 5 (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 4 及び 5 (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 番目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 番目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	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	同左
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
5	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	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 9 . 1 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 4 . 4 1 平方メートル |
| | 共有者 | B 持分 2 分の 1 |
| | 共有者 | C 持分 2 分の 1 |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 3 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 9 番 1 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 8 . 0 5 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 神栖市知手中央二丁目 4 6 7 9 番地 1 4 8、4 6 7 9 番地 1 4 9 |
| | 家屋番号 | 4 6 7 9 番 1 4 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 4 . 4 0 平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	木・軽量鉄骨造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	24.84 平方メートル

所有者 A

5 所 在 神栖市知手中央二丁目 4679 番地 155

家屋番号 4679 番 155

種 類 車庫・物置

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 86.95 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 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1～3）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・成田線 「下総橘」 駅 駅からの方向・距離：北 方へ 約 10 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：コミュニティバス「知手東」 停留所 北方 約600m	
付 近 の 状 況	県道の背後に所在し、戸建住宅、アパート、事業所等が混在する地域。 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 ペ 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)	規模 1, 171. 62㎡(登記地積)の旗竿状の不整形地（路地状敷地）。 幅員約 4 m、延長約43mの路地状部分と長辺約39. 5m、短辺約25. 5m の有効宅地部分から成り、南西側で幅員約10mの市道に接面し、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 別 ： 市道（建築基準法第42条 1 項 1 号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 10 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 ： なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり（引込なし、土地上に井戸ポンプ有） ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： あり (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4及び5の建物の敷地として利用されている。 （土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）	

(前頁より続く)

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条開発行為許可 ・令和2年3月30日、第195号(自己用住宅、都計法34条11号) ③ 本件土地上の一部に廃タイヤ等の廃棄物が放置されている。 ④ 現況、隣地(地番 4679番154)の所有者が物件3の土地を出入りのために通行しており、その通行に関して本件土地所有者(A)の承諾を得ている模様である。(現況調査報告書参照)
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：令和 2年 8月 7日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約 5年 経済的残存耐用年数： 約20年
仕 様	構 造：木造かわらぶき平家建 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、化粧合板貼 等 床：フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：電気、給排水等 その他：特になし
床面積（現況）	94.40㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 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
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の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、経年劣化（自然損耗）のほか、建物内部は利用による汚損箇所が複数見られ、補修等を要する状態にある。 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：令和2年4月1日付 第 R02A確済0004 号（一戸建ての住宅・新築） 検査済証交付：令和2年8月5日付、第 R02A完済M0683 号 ③ 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。 ・物件1の土地の全部（369.16㎡） ・物件3の土地（328.05㎡）のうち、約68㎡（概測面積）

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年：平成 2年（固定資産課税台帳記載） 経 過 年 数： 約35年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木・軽量鉄骨造ビニール板・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根：ビニール板、金属板 外 壁：ビニール板、金属板 内 壁：仕上げなし（一部、合板貼） 天 井：仕上げなし 床：合板 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	24.84㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：物置 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
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	建築後約35年が経過しており、経年劣化（自然損耗）のほか、内外部ともに汚損箇所が多く、老朽化が著しく、今後の利用には相応の補修等を要する状態にある。 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ない。

4. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年：平成 1年（固定資産課税台帳記載） 経 過 年 数： 約36年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：金属板 等 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	86.95㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：車庫兼物置 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
建物の利用状況	車庫部分は第三者が賃借（転借）権に基づき占有しており、その余の部分は本件債務者が物置として占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。 賃借（転借）権に対抗力はなく、占有減価は不要と判断した。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良により、建物内部は全体的に汚損箇所が多く、今後、建物として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 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ない。 ② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件2の土地の全部（474.41㎡） ・物件3の土地（328.05㎡）のうち、約88㎡（概測面積）

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・2・3）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	14,500	0.800	369.16	0.950	4,070,000
2	14,500	0.800	474.41	0.950	5,230,000
3	14,500	0.800	328.05	0.950	3,620,000

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。

【 地価公示標準地：神栖-10 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/87.3 = 14,500 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.970	1.000	0.900	1.000	1.000	0.873

イ 個 別 格 差：（画地条件）形状（旗竿状の不整形地）－20.0% (0.800)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件4）

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。

① 主たる建物

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
4	196,000	94.40	0.5670	10,490,000

② 附属建物

符号	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
1	120,000	24.84	0.0050	10,000

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：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

・主たる建物（居宅）

経過年数：5年、経済的残存耐用年数：20年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.8100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物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： $0.8100 \times (1 - 0.30) = 0.5670$

・附属建物 符号1（物置）

経過年数：35年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

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

③ 建物価格

物件 番号	主である建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
4	10,490,000	10,000	10,500,000

(3) 建物価格（物件5）

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
5	125,000	86.95	0.0250	270,000

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：36年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.0500）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0500 \times (1 - 0.50) = 0.0250$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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	4,070,000	0.35	法定地上権 (物件4)	1,420,000 ①
2	5,230,000	0.35	法定地上権 (物件5)	1,830,000 ②
3	750,000	0.35	法定地上権 (物件4)	260,000 ③
	970,000	0.10	使用借権 (物件5)	100,000 ④

ア 建付地価格

物件3の建付地価格は、建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件3】建付地価格：3,620,000円

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{【建付地価格】} & & \text{【敷地範囲割合】} & & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,620,000\text{円} & \times & \frac{68\text{m}^2}{328.05\text{m}^2} & = & 750,000\text{円} \end{array}$$

・物件5の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{【建付地価格】} & & \text{【敷地範囲割合】} & & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,620,000\text{円} & \times & \frac{88\text{m}^2}{328.05\text{m}^2} & = & 970,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

【物件4の建物】

・物件1及び物件3(一部)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。

【物件5の建物】

・物件2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。

・物件3(一部)の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 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	4,070,000	① － 1,420,000	－	1.00	0.70	1,860,000
2	5,230,000	② － 1,830,000	－	1.00	0.70	2,380,000
3	3,620,000	③+④ － 360,000	－	1.00	0.70	2,280,000
4	10,500,000	①+③ ＋ 1,680,000	1.00	1.00	0.70	8,530,000
5	270,000	②+④ ＋ 1,930,000	1.00	1.00	0.70	1,540,000
一 括 価 格 (合計)						16,590,000

ウ 占有減価修正：(物件4及5／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 地価公示標準地：神栖－10

所 在：神栖市知手字和手2975番28

価 格：12,700円／㎡

位 置：JR成田線「下総橋」駅 7.4km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：493㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側 8m 市道

用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率：60%，容積率：200%)

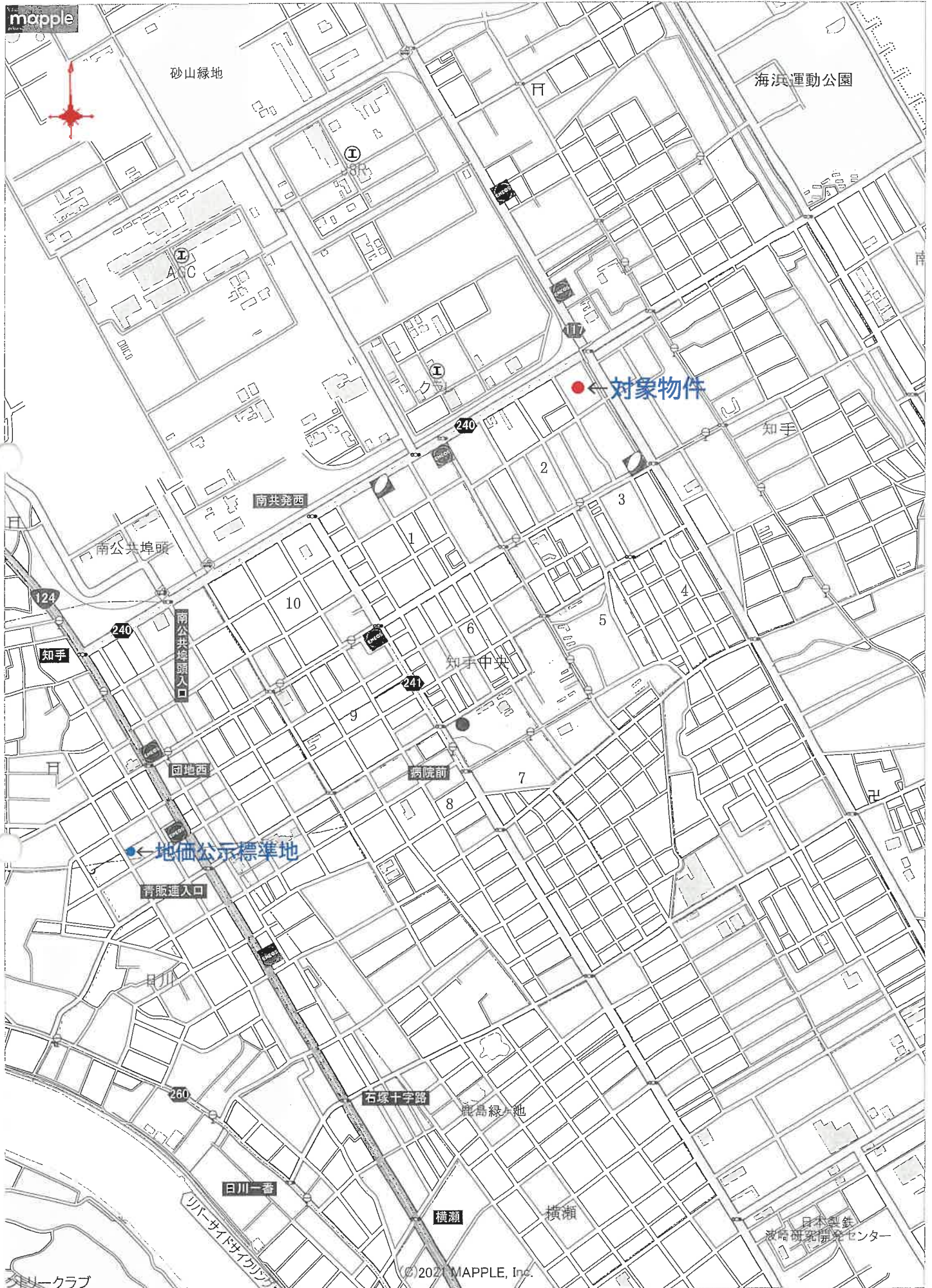
地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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



マプリークラブ

1 : 20,000 相当

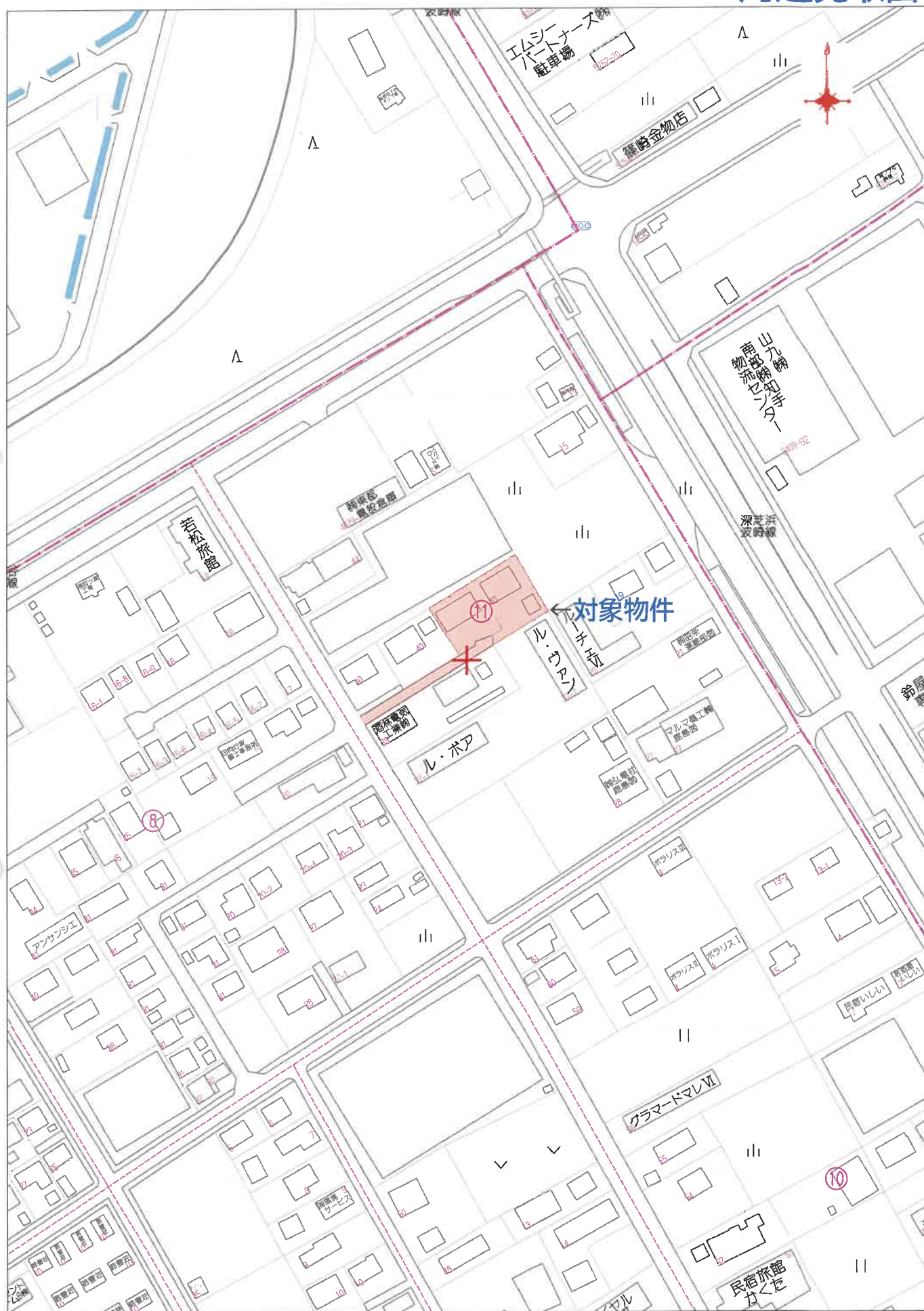
(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

©2021 MAPPLE, Inc.

(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42分18秒 北緯 35度52分35秒



80m

(縮尺 1:2,000)

公図写

(縮尺 1:500)

(座標値種別：測)

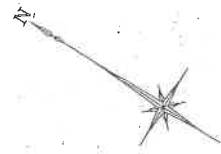


建物図面

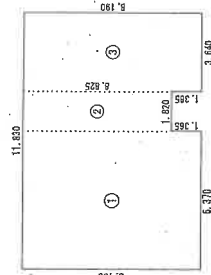
各階平面図

家屋番号 4679番148

建物の所在 神栖市知手中央二丁目4679番地148、同番地149



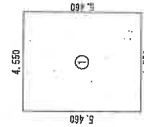
主である建物



求積表

①	8.190 × 6.370 =	52.170300
②	6.825 × 1.820 =	12.421500
③	8.190 × 3.640 =	29.811600
合計		94.403400
	床面積	94.40m²

附属建物 符号 1



求積表

①	5.460 × 4.550 =	24.843000
	床面積	24.84m²

物件4(建物)

作成者

縮尺 1/250

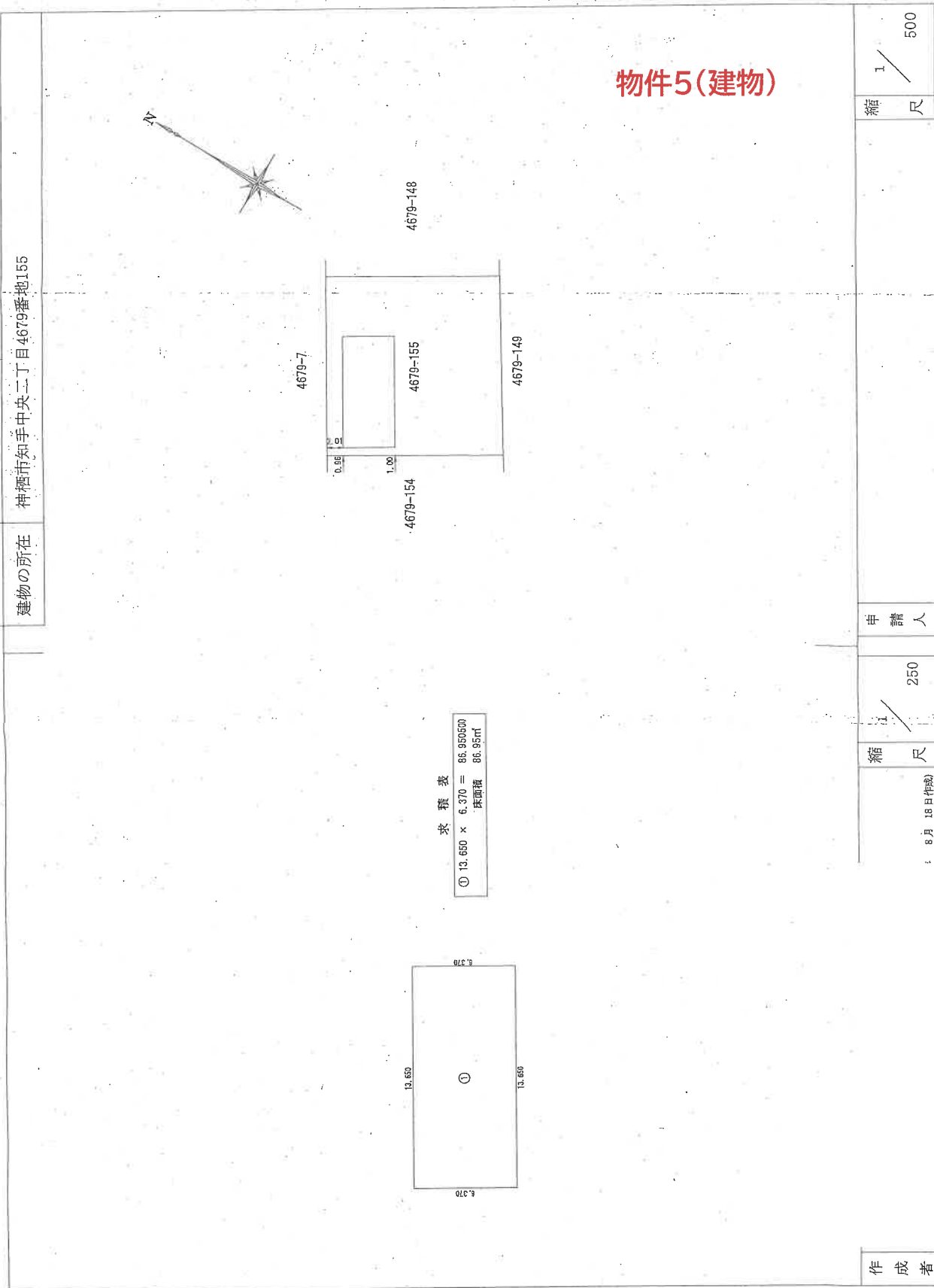
申請人

縮尺 1/500

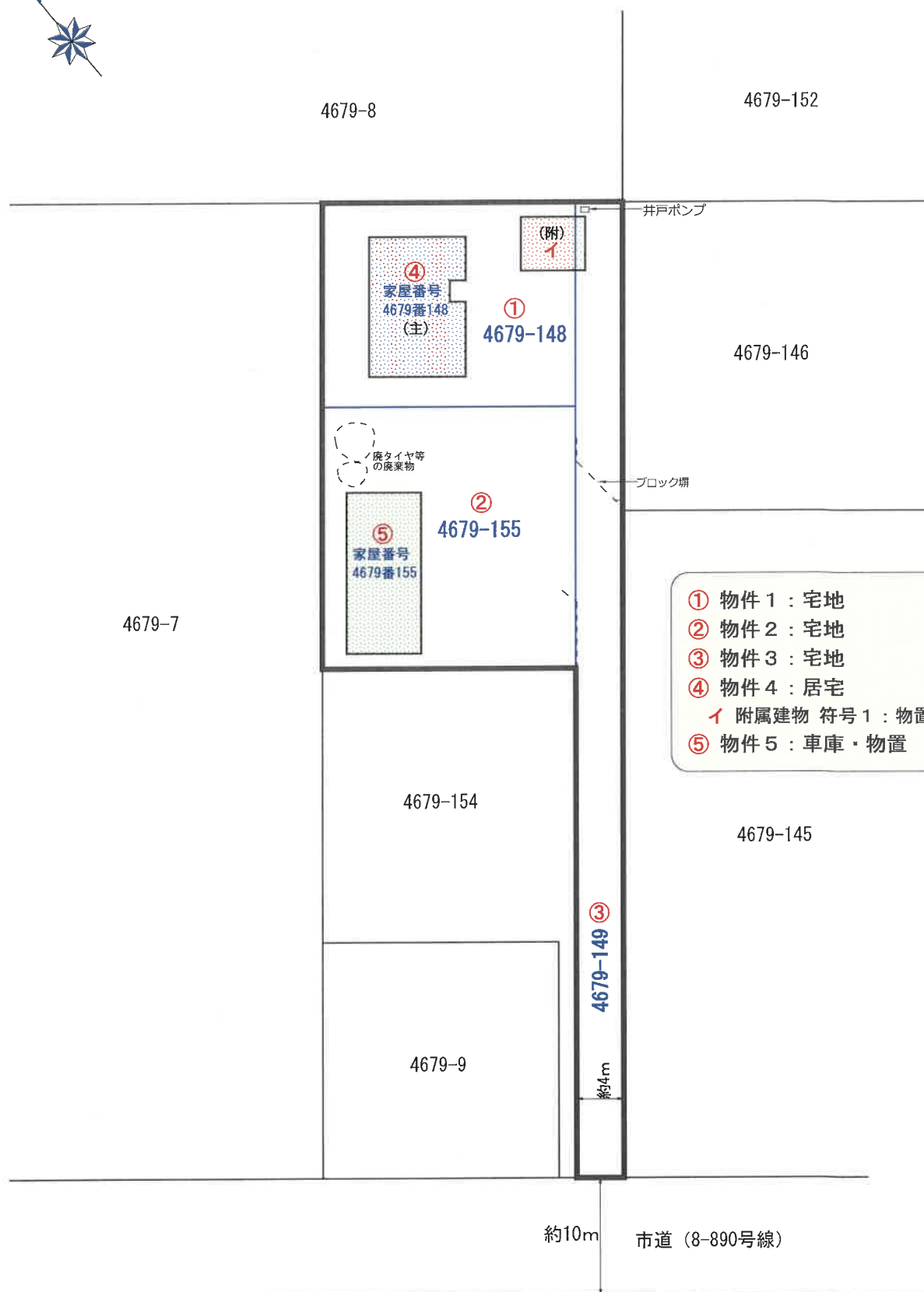
各階平面図

建物図面

家屋番号	4679番155
建物の所在	神戸市知手中央二丁目4679番地155



※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。

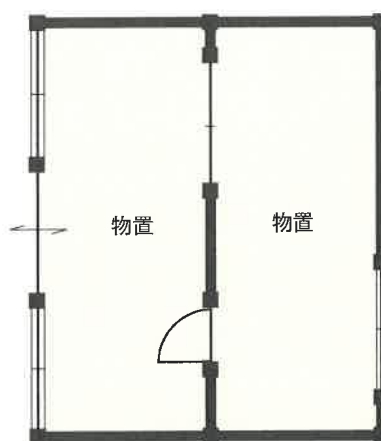
建物間取略図

物件番号4

【主たる建物：居宅】 登記床面積：94.40㎡



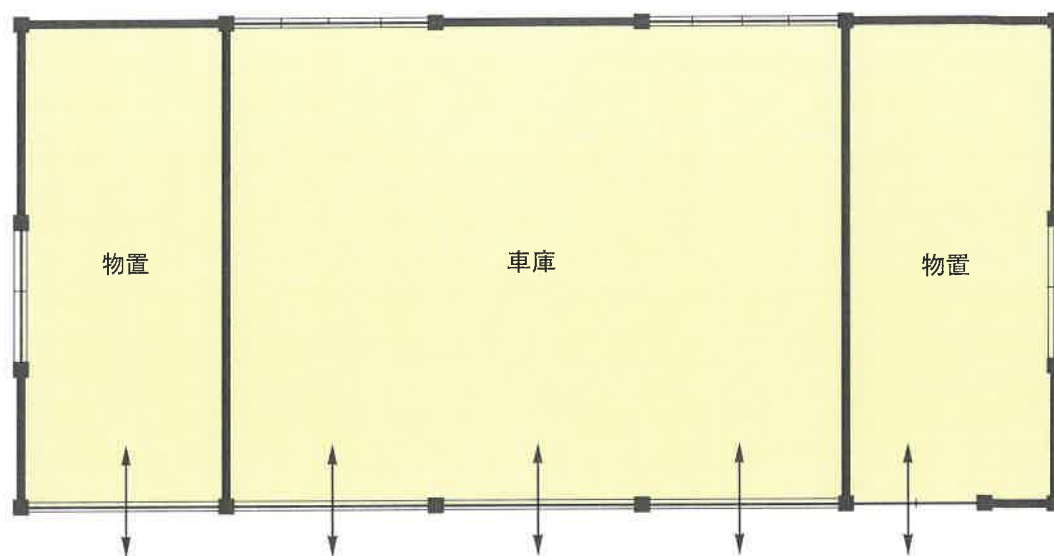
【附属建物 符号1：物置】 登記床面積：24.84㎡



※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

【物件5：車庫・物置】



登記床面積：86.95㎡



※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