

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2日

水戸地方裁判所民事部

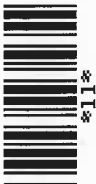
裁判所書記官 天 白 郁 也

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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2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）
1～3, 18～20	22,310,000 17,848,000	一括	4,462,000	168,079	0
1	3,620,000				
2	7,340,000				
3	4,660,000				
18	1,780,000				
19	20,000				
20	4,890,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 神栖市平泉字東瀬古
 地 番 2 4 6 9 番
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 0. 7 4 平方メートル

- 2 所 在 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地
 家屋 番号 2 4 6 9 番の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 7. 2 3 平方メートル
 2 階 1 7 4. 8 6 平方メートル

- 3 所 在 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地
 家屋 番号 2 4 6 9 番の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 8. 4 1 平方メートル
 2 階 9 3. 0 7 平方メートル

- 1 8 所 在 神栖市平泉字東瀬古
 地 番 2 4 7 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 4 8. 4 2 平方メートル

- 1 9 所 在 神栖市平泉字東瀬古



物 件 目 録

地 番	2 4 7 6 番 1
地 目	公衆用道路
地 積	6. 6 1 平方メートル
2 0 所 在	神栖市平泉字東瀬古 2 4 7 6 番地、2 4 7 6 番地 1
家屋 番号	2 4 7 6 番
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8 7. 0 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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1～3, 18～20】

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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 定めなし

賃 料 転貸家賃額－{転貸家賃額×5%×(1+消費税率)}－基準家賃額×4%

賃料前払 不明

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 不明

審尋の結果、上記賃借権は最先の賃借権である。占有者につき別紙占有者目録1記載のとおり

【物件番号3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 定めなし

賃 料 転貸家賃額－{転貸家賃額×5%×(1+消費税率)}－基準家賃額×4%

賃料前払 不明

敷 金 不明



保証金 不明

特 約 不明

審尋の結果、上記賃借権は最先の賃借権である。占有者につき別紙占有者目録2記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号18】

本件土地の一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に對抗できない。

【物件番号20】

本件所有者及びCが占有している。C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18, 19】

地籍図上筆界未定である。

《 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 神栖市平泉字東瀬古
 地 番 2 4 6 9 番
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 0 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地
 家屋 番号 2 4 6 9 番の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 7 . 2 3 平方メートル
 2 階 1 7 4 . 8 6 平方メートル

- 3 所 在 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地
 家屋 番号 2 4 6 9 番の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 8 . 4 1 平方メートル
 2 階 9 3 . 0 7 平方メートル

- 1 8 所 在 神栖市平泉字東瀬古
 地 番 2 4 7 6 番
 地 目 宅地
 地 積 5 4 8 . 4 2 平方メートル

- 1 9 所 在 神栖市平泉字東瀬古



物 件 目 録

地 番	2 4 7 6 番 1
地 目	公衆用道路
地 積	6. 6 1 平方メートル
20 所 在	神栖市平泉字東瀬古 2 4 7 6 番地、2 4 7 6 番地 1
家屋 番号	2 4 7 6 番
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	8 7. 0 8 平方メートル



占有者目録1

範囲	占有者	
101号室	株式会社トータルオフィスパートナー	左記転借人が占有している。
102号室	大東建託パートナーズ株式会社	左記原賃借人が占有している。
103号室	大東建託パートナーズ株式会社	左記原賃借人が占有している。
201号室	F	左記転借人が占有している。
202号室	株式会社アセアン	左記転借人が占有している。
203号室	H	左記転借人が占有している。

占有者目録2

範囲	占有者	
101号室	I	左記転借人が占有している。
102号室	大東建託パートナーズ株式会社	左記原賃借人が占有している。
201号室	J	左記転借人が占有している。

令和7年（ケ）第87号
（物件1～3，18～20）
令和7年 8月 7日受理
令和7年12月15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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市平泉字東瀬古
2469番
宅地
1110.74平方メートル |
| 2 | 所
家屋番
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 神栖市平泉字東瀬古2469番地
2469番の1
共同住宅
木造スレート葺2階建
1階 177.23平方メートル
2階 174.86平方メートル |
| 3 | 所
家屋番
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 神栖市平泉字東瀬古2469番地
2469番の2
共同住宅
木造スレート葺2階建
1階 98.41平方メートル
2階 93.07平方メートル |
| 18 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市平泉字東瀬古
2476番
宅地
548.42平方メートル |
| 19 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市平泉字東瀬古
2476番1
公衆用道路
6.61平方メートル |
| 20 | 所
家屋番
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 神栖市平泉字東瀬古2476番地、2476番地1
2476番
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
87.08平方メートル |

(土地・建物用)

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 形状 占有者及び 占有状況	■宅地 (物件1) □ (物件)		
	□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		
	■土地所有者 ■その他の者 (大東建託パートナーズ株式会社) ■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の一部を 貸駐車場 として占有している ■「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		自転車置場、ゴミ置場、LPガス庫がある。 本件土地の駐車場部分は大東建託パートナーズ株式会社が一括借り上げて、各占有者に転貸している。	
建物		物件 2, 3	
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	□建物所有者 ■その他の者 (大東建託パートナーズ株式会社) ■上記の者が本建物を 共同住宅 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		物件 2, 3 建物は 大東建託パートナーズ株式会社が一括借り上げて、各占有者に転貸している。	
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)

(土地・建物用)

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 18, 19
現況地目	■宅地 (物件18) □雑種地 (物件) ■公衆用道路 (物件19)
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	物件18及び19は筆界未定地であり、物件20建物の敷地として一体として利用されている。 スチール製物置、木製物置 (いずれも動産) がある。
建物	物件 20
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	■建物所有者 ■その他の者 (C) ■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	
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 1～3 関係）			
占有範囲		■全部（物件2，3） ■一部（物件1）	
占有者		□債務者 ■大東建託パートナーズ株式会社	
占有状況		□敷地 ■駐車場（物件1） □ ■共同住宅（物件2，3） □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人（□（ ））の陳述 / ■提示文書（「一括賃貸借契約書」）の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和6年1月21日（Aとの契約における契約開始時期）	
最初の 契約等	契約日	令和6年2月3日（Aとの契約日）	
	期間	令和6年1月21日から □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		大東建託パートナーズ株式会社の「入居賃料連動プラン」による □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		この一括賃貸借契約では転貸中の借上賃料（借上駐車料）と空室中の借上賃料（空室中の借上駐車料は無し）の合計額が支払われるため、入居状況等の変動により賃料額が変動する。	
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	
大東建託パートナーズ株式会社の担当者の陳述によれば、本件建物の新築時から本件建物を一括借り上げしているとのことであるが、現在の占有権原については、提出された「一括賃貸借契約書」に基づいて上記のとおり認定した。			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)									
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
2	☐ 全部 ☒ 101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・2・27	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円	☐ 敷 ☐ 保 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②実際の居住者はD ③他に共益費2,000円、駐車料1台2,200円、その他330円
	(株)トータル オフィスパートナー		自令7・3・1 至令9・2・28						
2	☐ 全部 ☒ 102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・5・21	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000 円	☐ 敷 ☐ 保 円	①転貸人は前記のとおり、転賃借人はPLCパートナーズ(株)、転賃借人は日鉄エボルディング(株) ②実際の居住者はE ③他に共益費2,200円、駐車料1台2,200円、家電、水道光熱費等を含む費用あり ④現居住者は11月退去予定とのこと
	大東建託 リビング(株)		自令6・5・21 至令8・5・31						
2	☐ 全部 ☒ 103	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	☐ 敷 ☐ 保 円	(空き室)
	大東建託 パートナーズ(株)		自令・・・ 至令・・・						
2	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・11・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000 円	☒ 敷 ☐ 保 62,000 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②他に共益費2,000円、駐車料4,400円
	F		自令6・11・1 至令8・10・31						
2	☐ 全部 ☒ 202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・3・1	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	☐ 敷 ☐ 保 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②実際の居住者はG ③他に共益費2,000円
	(株)アセアン		自令7・3・1 至令9・2・28						
2	☐ 全部 ☒ 203	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・5・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円	☐ 敷 ☐ 保 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②他に共益費2,000円、駐車料2,200円、その他330円、保証料1,287円
	H		自令7・4・1 至令9・3・31						

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・28	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②他に共益費2,000円、駐車料4,400円、その他330円、保証料1,511円
	自令7・1・1 至令8・12・31		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ 102	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(空き室)
	大東建託 パートナーズ(株)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・3・2	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	①転貸人は所有者から一括借上げしている大東建託パートナーズ(株) ②他に共益費2,000円、駐車料2,200円
	J		自令7・3・1 至令9・2・28				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 20 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(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23年ころ	
最初の契約等	契約日	令和6年6月ころ
	期間	令和6年6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	
Cは本物件の前所有者たる亡Bの子であり、亡Bの占有補助者として本物件に居住していたが、Aが亡Bを相続したことにより、その占有権原が黙示の使用借権に変更されたものと判断した。		

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (Aの姉、物件20占有者)	1 私は本件不動産の前所有者たる亡Bの娘で、Aの姉です。 2 私は東日本大震災の頃から物件20建物に住んでいます。 3 Aも物件20建物に一時期住んでいましたが、昨年6月頃から行方が分かりません。物件20建物にはAの物も残っています。 4 物件20建物は雨漏りしていましたが、修繕しました。 5 共同住宅の賃貸借契約などについて私は分かりません。
■ D (物件2の101号室占有者)	1 本居室は社宅として使用しています。 2 契約内容は契約書のとおりだと思います。 3 本居室に不具合は特にありません。
■ E (物件2の102号室占有者)	1 本居室は社宅として使用しています。 2 契約内容は契約書のとおりだと思います。 3 本居室に不具合は特にありません。 4 私は11月中に退去予定です。
■ F (物件2の201号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです 2 本居室に不具合は特にありません。
■ Gの同居人 (物件2の202号室占有者)	1 本居室は社宅として使用しています。 2 本居室に不具合は特にありません。
■ H (物件2の203号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 シャワーが止まることがあります。原因は分かりません。
■ I (物件3の101号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 室内の数か所に傷があります。
■ J (物件3の201号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりだと思います。 2 引き戸やクローゼット扉の枠に破損があります。 3 階段に入居前から凹み傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8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 本件共同住宅は大東建託パートナーズ株式会社が一括借り上げて、各占有者らに転貸している。
- 3 管理会社の担当者によれば、物件2の102号室の占有者は11月20日に退去し、現在は空き室になっているとのことである。
- 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関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至7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

(9枚目)

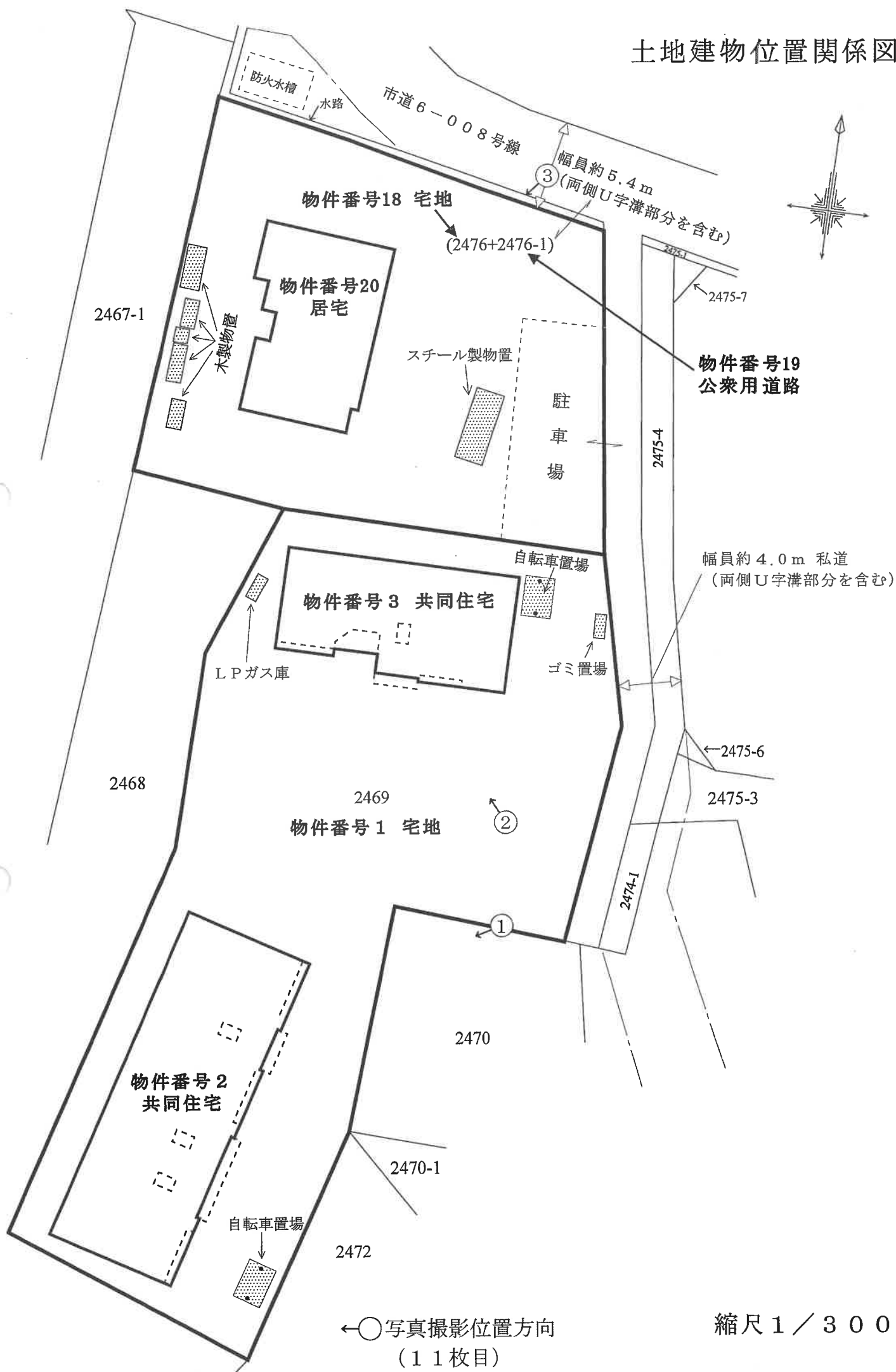
(調査経過用)

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8月8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8月8日(金)	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月29日(金)	当 庁	■大東建託パートナーズ株式会社に照会書送付
令和7年9月9日(火)	物件所在地	■各居室に照会書投函
令和7年9月24日(水) 15:00-15:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年9月30日(火) 17:05-17:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年10月2日(木) 15:00-15:10 16:00-16:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年10月21日(火)	物件所在地	■調査未了の居室に通知文書投函
令和7年11月1日(土) 9:00-9:15	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年11月4日(火)	水戸地方法務局	■占有者会社の全部事項証明書取得
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

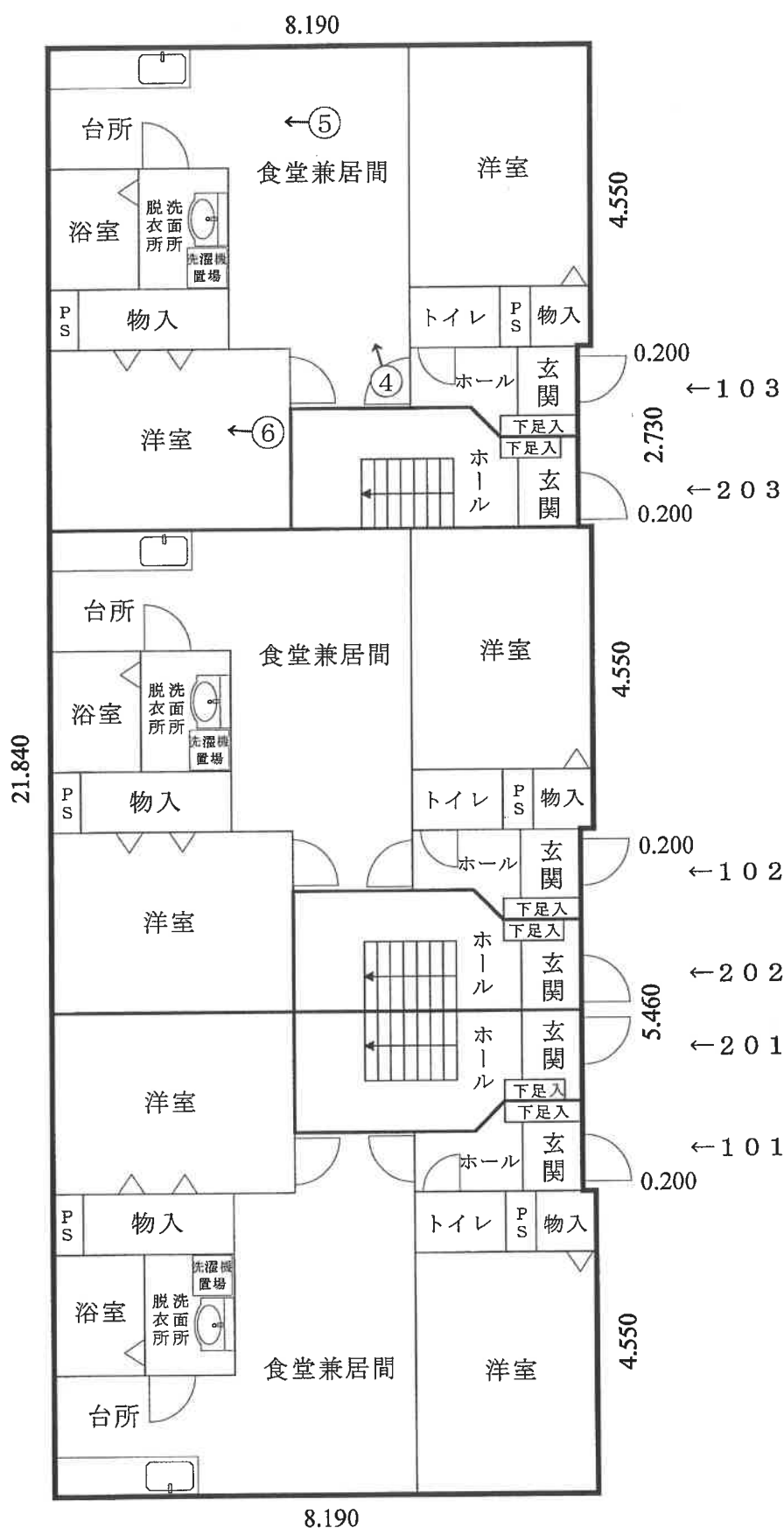
(10枚目)

土地建物位置関係図



間取図No. 1

物件番号 2 共同住宅



1 階 床面積 177.23 m²

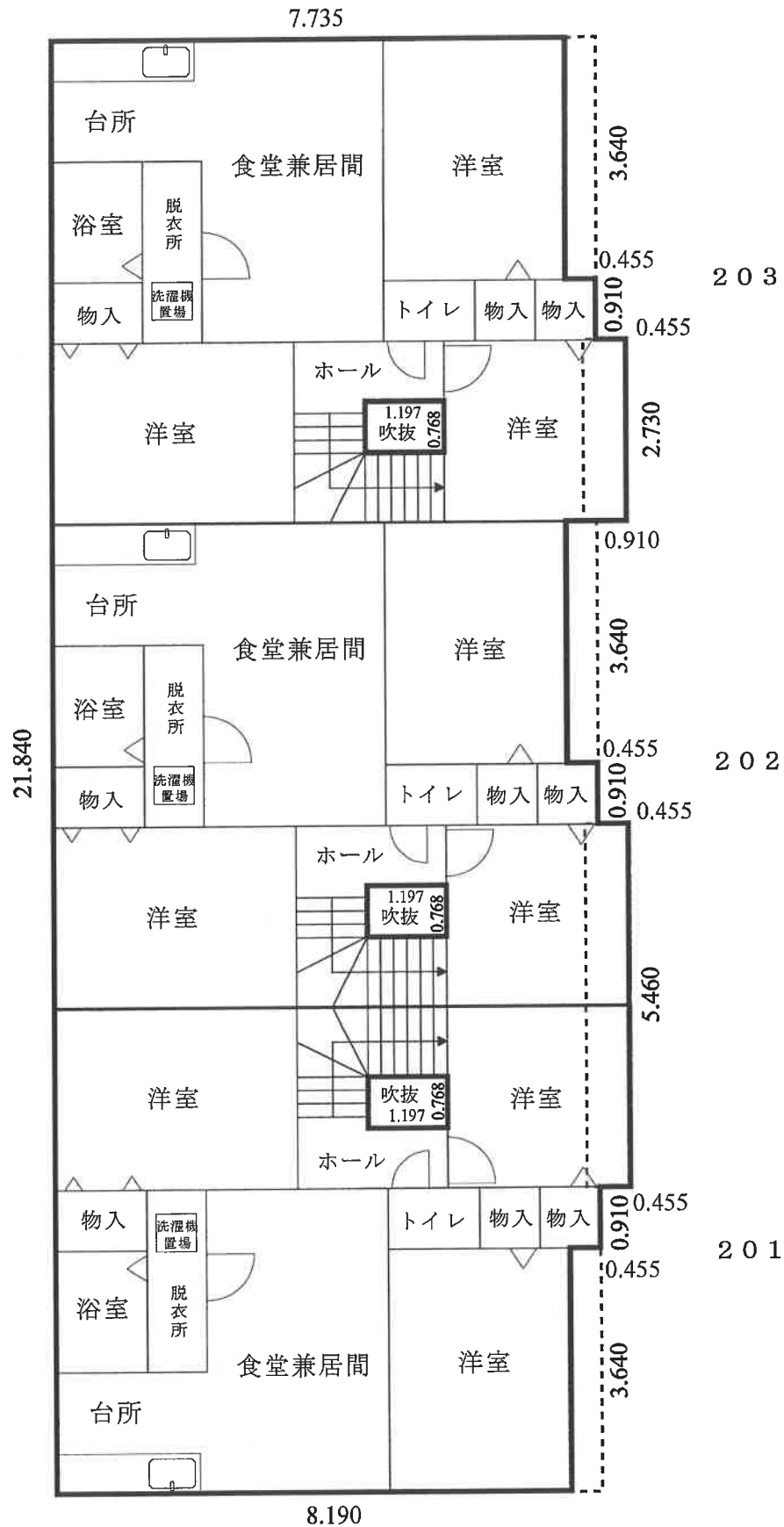
←○写真撮影位置方向
(12枚目)

※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 2 共同住宅



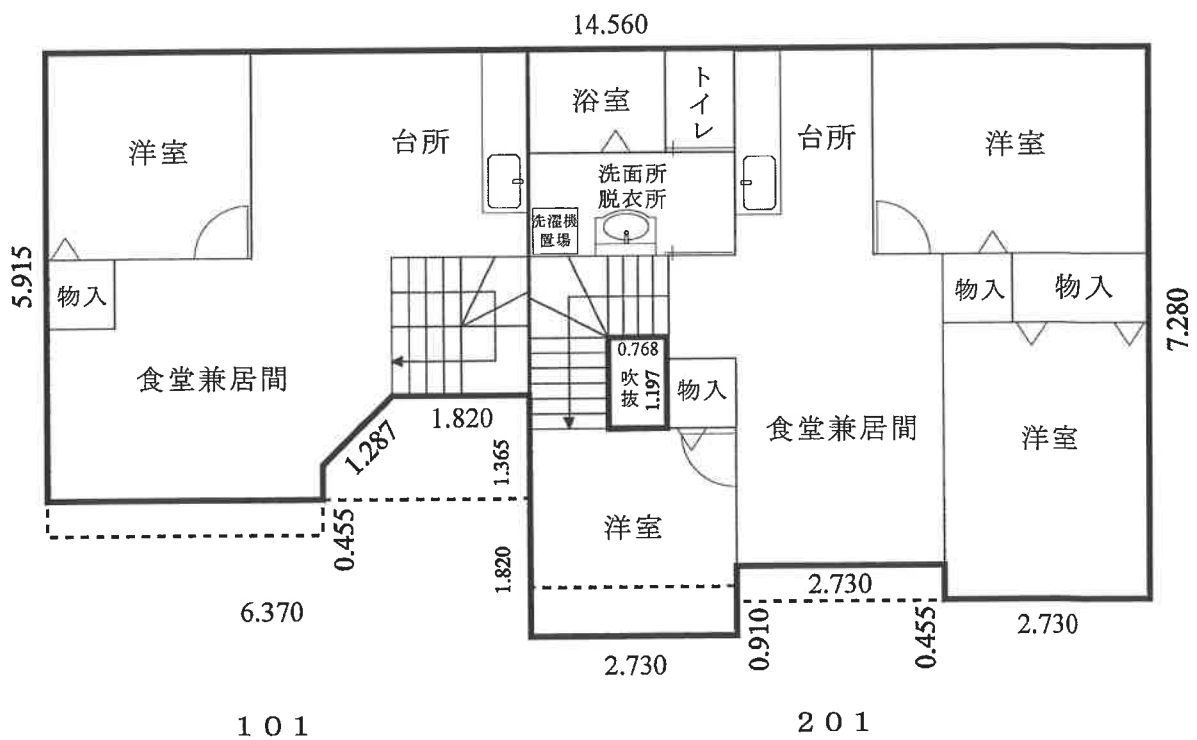
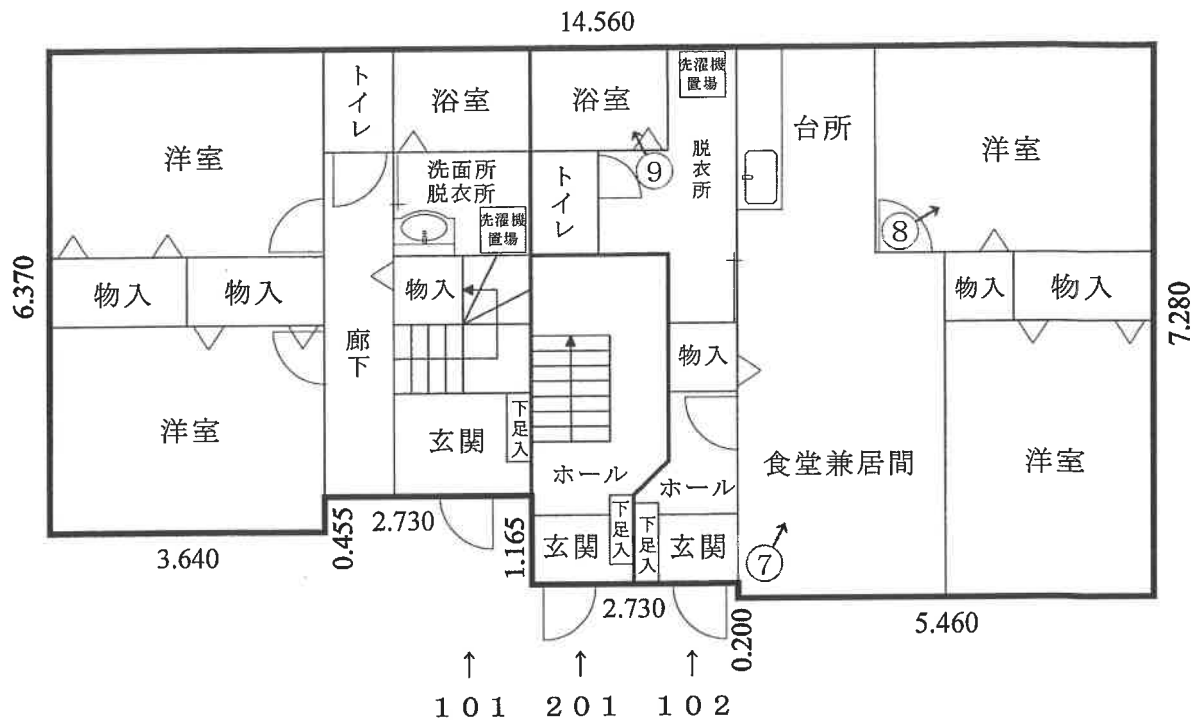
2 階 床面積 174.86 m²

縮尺 1 / 100

(13枚目)

間取図No. 3

物件番号 3 共同住宅

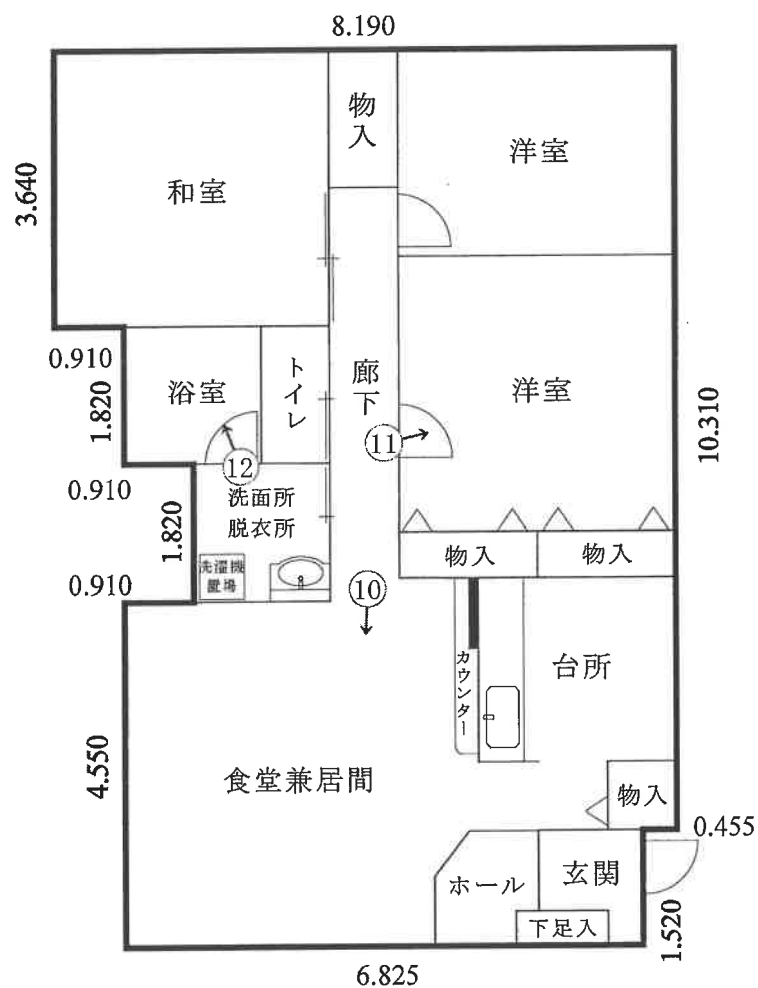


←○写真撮影位置方向
(14枚目)

縮尺 1 / 100

間取図No. 4

物件番号 20 居宅



床面積 87.08 m²

←○写真撮影位置方向
(15枚目)

縮尺 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



写真番号 9



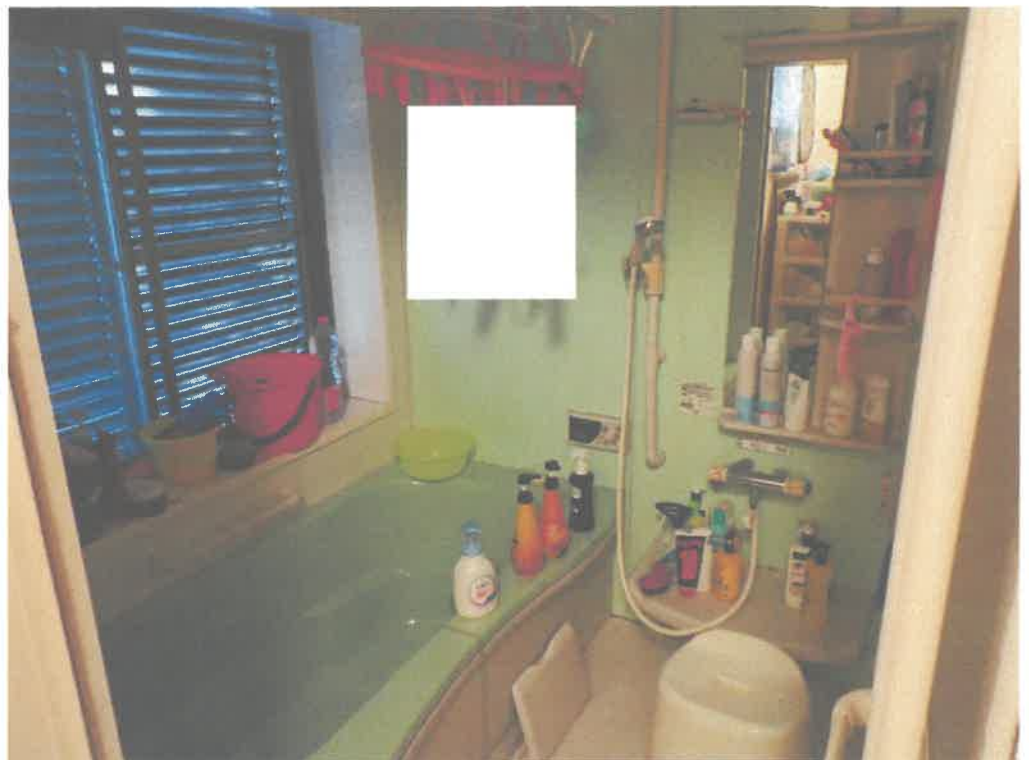
写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



令和 7年（ケ）第	87号
令和 7年 8月 7日	受 命
令和 7年 9月24日	現地調査
令和 7年 9月30日	現地調査
令和 7年10月 2日	現地調査
令和 7年11月24日	評 価
令和 7年12月 2日	提 出
分冊番号	4 - 1

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 1 ～ 3 ・ 1 8 ～ 2 0

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,620,000円
物件2（建物）	金 7,340,000円
物件3（建物）	金 4,660,000円
物件18（土地）	金 1,780,000円
物件19（土地）	金 20,000円
物件20（建物）	金 4,890,000円

- ① 一括価格は、物件番号1～3・18～20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・3建物のための、物件18の土地価格は物件20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・3・20建物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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構面 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 種類 構面 積	別紙物件目録記載のとおり	
18	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
19	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
20	所家屋番号 種類 構面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
①物件18土地と物件19土地は筆界未定であるが、物件19土地は登記地目及び課税地目が「公衆用道路」となっているため、接面街路の一部として利用されていることを前提として評価を行うものとする。物件19土地が物件18土地内部に存し、前提条件が異なる場合は当該評価額が担保されない可能性があることにご留意下さい。 ②東側道路についての聴取内容 【神栖市開発審査課】 周辺含めて開発行為なし			

特記事項
【鹿行県民センター建築指導課】 「令和元年No.8 2」調査結果で、私道部分の所有者から申立てがあれば（救済の様な形で）建築基準法42条1項第3号とする可能性がある。（現在は建築基準法上の道路として見られない） 上記から鑑み、物件1土地単体では無道路になる可能性も存するため、本件土地（物件1・18）を一体画地であるものとして評価を行うものとした。 ③現地調査は表紙記載の日程に加えて11月1日にも実施した。

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, 18, 19）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方道路距離約7.9km	
付 近 の 状 況	国道背後において、共同住宅、事業所、住宅等が混在する旧来からの集落地。	
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 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% なし
画 地 条 件	物件1, 18, 19 地積 : 1,665.77m ² 規模 : やや大きい 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: 角地 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	画地の北側約5.4m舗装市道 (両側U字溝部分を含む幅員) 画地の東側約4.0m舗装私道 (両側U字溝部分を含む幅員) ※2・3頁の特記事項参照 ※接面道路に物件19土地が含まれている可能性を有する	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件2・3・20建物を所有して敷地の用途に使用している。その他物件1土地にはゴミ置場、自転車置場等を設置し、アスファルト舗装工事等施し駐車場等として、物件18土地には物置等を設置して利用しているものと推認される。また、物件18土地の一面は第三者の駐車場として利用されている。物件19土地については2・3頁の特記事項ご参照。 (物件2・3建物に対する法定地上権が物件1土地に対して、物件20建物に対する法定地上権が物件18に対して成立する事を前提として評価する) ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※評価の便宜上、物件1土地に対する各建物の敷地範囲を物件2建物は1ーイ、物件3建物は1ーロと称するものとした。 当該敷地範囲は物件1土地について物件2・3建物各々半分に及ぶものとして評価を行うものとした。	

供給処理施設	上水道：あり 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、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。 ※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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	上下水道については北側市道から引き込んで利用している。本件土地が別々の所有者に売却される場合は留意が必要である。

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成15年 5月31日新築 約22年 約3年
仕 様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 カラーベスト葺 外壁 レンガ調パネル板張 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2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	法人が全体を賃借し、各室の転借人（一部転々借人）が居宅として利用している。
特 記 事 項	主として経年劣化と推定される不具合が利用者の陳述等から認められた。

【物件2 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	47,000	0	令和7年3月1日～令和9年2月28日	共益費2,000円 駐車料1台2,200円 その他330円
102	空室			
103	空室			
201	62,000	62,000	令和6年11月1日～令和8年10月31日	共益費2,000円 駐車料4,400円
202	55,000	0	令和7年3月1日～令和9年2月28日	共益費2,000円
203	54,000	0	令和7年4月1日～令和9年3月31日	共益費2,000円 駐車料2,200円 その他330円 保証料1,287円

(物件3)

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) 平成15年 5月31日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 レンガ調パネル板張 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2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	法人が全体を賃借し、各室の転借人(一部転々借人)が居宅として利用している。
特 記 事 項	主として経年劣化と推定される不具合が利用者の陳述等から認められた。

【物件3 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	62,000	0	令和7年1月1日～令和8年12月31日	共益費2,000円 駐車場4,400円 その他330円 保証料1,511円
102	空室			
201	59,000	59,000	令和7年3月1日～令和9年2月28日	共益費2,000円 駐車場2,200円

(物件20)

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) 平成19年11月 6日 新築 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 7年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 タイル調パネル板張張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・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	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者等が居宅(所有者以外は使用貸借)として利用している。
特 記 事 項	・雨漏りの跡と推定される箇所が存した。 ・その他通常の経年劣化と推定される箇所が存した。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 18, 19 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	16,100	0.65	555.37	0.90	5,230,000
1-ロ	16,100	0.65	555.37	0.90	5,230,000
18	16,100	0.65	548.42	0.90	5,170,000
19	16,100	0.20	6.61		20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 神栖 (県) -5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 16,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1・18 規模▲30 形状▲10 角地+3 物件19 私道減価▲80

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・18 0.90

② 物件2, 3, 20 (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	230,000	352.09	0.115	9,310,000

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：352.09㎡

ウ 現 価 率

経過年数22年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数3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。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)≒0.115

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
3	230,000	191.48	0.115	5,060,000

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：191.48㎡

ウ 現 価 率

経過年数22年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数3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。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数3年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)≒0.115

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
20	280,000	87.08	0.221	5,390,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 87.08㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数7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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数7年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.221

2 積算価格の査定

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-イ	5,230,000	0.45	法定地上権	2,350,000
1-ロ	5,230,000	0.45	法定地上権	2,350,000
18	5,170,000	0.45	法定地上権	2,330,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1-イ	5,230,000	-2,350,000	2,880,000	8.1%
1-ロ	5,230,000	-2,350,000	2,880,000	8.1%
2	9,310,000	+2,350,000	11,660,000	32.9%
3	5,060,000	+2,350,000	7,410,000	20.9%
18	5,170,000	-2,330,000	2,840,000	8.0%
19	20,000		20,000	0.1%
20	5,390,000	+2,330,000	7,720,000	21.9%
積算価格（合計）			35,410,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ = カ$
4,408,680	4,408,680	1.00	15.0%	1.00	29,390,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（年額）である。

※法人が賃借し、転貸して各室利用者に賃貸しているが、当該法人から所有者に対して支払われている明確な家賃は不明のため、現各室利用者の支払賃料等を記載するものとした。（保証料を除く）

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定する。

ウ 還元回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定する。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

試算価格 (円)	
① 積算価格	35,410,000
② 収益価格	29,390,000
③ 調整後の価格	35,410,000

物件2・3は賃貸物件であるが、物件20が自用の建物であること、賃料が変動的であり、明確な収益の把握が困難であることから、保守的観点から収益価格を参考に留め、積算価格を採用し、競売市場修正等を行って下記のとおり評価額を求めた。

2 内訳及び一括価格

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頁記載の物件1の価格は物件1ーイ・ロの合計額を記載している。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1ーイ	35,410,000	8.1	—	0.90	0.70	1,810,000
1ーロ	35,410,000	8.1	—	0.90	0.70	1,810,000
2	35,410,000	32.9	—	0.90	0.70	7,340,000
3	35,410,000	20.9	—	0.90	0.70	4,660,000
18	35,410,000	8.0	—	0.90	0.70	1,780,000
19	35,410,000	0.1	—	0.90	0.70	20,000
20	35,410,000	21.9	—	0.90	0.70	4,890,000
一括価格（合計）						22,310,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載の内容、規模、種類等を考慮して上記の通り判断した。

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 神栖（県）-5

所 在：神栖市平泉字代山2793番10

地 目：宅 地

価 格：17,600円／m²

位 置：JR鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方約8.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南西側約6.0m私道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に空地もみられる閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面・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 | 神栖市平泉字東瀬古 |
| | 地 番 | 2 4 6 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 1 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 6 9 番の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 7 . 2 3 平方メートル
2 階 1 7 4 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神栖市平泉字東瀬古 2 4 6 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 6 9 番の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 4 1 平方メートル
2 階 9 3 . 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神栖市平泉字北口 |
| | 地 番 | 5 2 7 番 1 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 1 . 4 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神栖市平泉字北口 5 2 7 番地 1 0 0 |

物 件 目 録

家屋 番号 527番100の1

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.24平方メートル
2階 102.50平方メートル

6 所 在 神栖市平泉字北口527番地100

家屋 番号 527番100の2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 103.24平方メートル
2階 102.50平方メートル

7 所 在 神栖市平泉字上谷原

地 番 2137番22

地 目 宅地

地 積 1169.82平方メートル

8 所 在 神栖市平泉字上谷原

地 番 2137番101

地 目 宅地

地 積 58.20平方メートル

9 所 在 神栖市平泉字上谷原2137番地22

家屋 番号 2137番22の1



物件目録

種類	共同住宅
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積	1階 109.85平方メートル 2階 115.05平方メートル
10 所在	神栖市平泉字上谷原2137番地22
家屋番号	2137番22の2
種類	共同住宅
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積	1階 163.67平方メートル 2階 171.60平方メートル
11 所在	神栖市平泉字上谷原
地番	2137番89
地目	宅地
地積	1262.87平方メートル
12 所在	神栖市平泉字上谷原
地番	2137番102
地目	宅地
地積	320.79平方メートル
13 所在	神栖市平泉字上谷原2137番地89
家屋番号	2137番89の1
種類	共同住宅

物 件 目 録

	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 177.23平方メートル 2階 174.86平方メートル
14	所 在	神栖市平泉字上谷原2137番地89
	家屋 番号	2137番89の2
	種 類	共同住宅
	構 造	木造スレート葺2階建
	床 面 積	1階 177.23平方メートル 2階 174.86平方メートル
15	所 在	神栖市平泉字北口
	地 番	527番40
	地 目	雑種地
	地 積	157平方メートル
16	所 在	神栖市平泉字北口
	地 番	527番101
	地 目	雑種地
	地 積	334平方メートル
17	所 在	神栖市平泉字北口
	地 番	527番102
	地 目	雑種地
	地 積	337平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------|
| 18 | 所 在 | 神栖市平泉字東瀬古 |
| | 地 番 | 2476番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 548.42平方メートル |
| 19 | 所 在 | 神栖市平泉字東瀬古 |
| | 地 番 | 2476番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6.61平方メートル |
| 20 | 所 在 | 神栖市平泉字東瀬古2476番地、2476番地1 |
| | 家屋 番号 | 2476番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 87.08平方メートル |

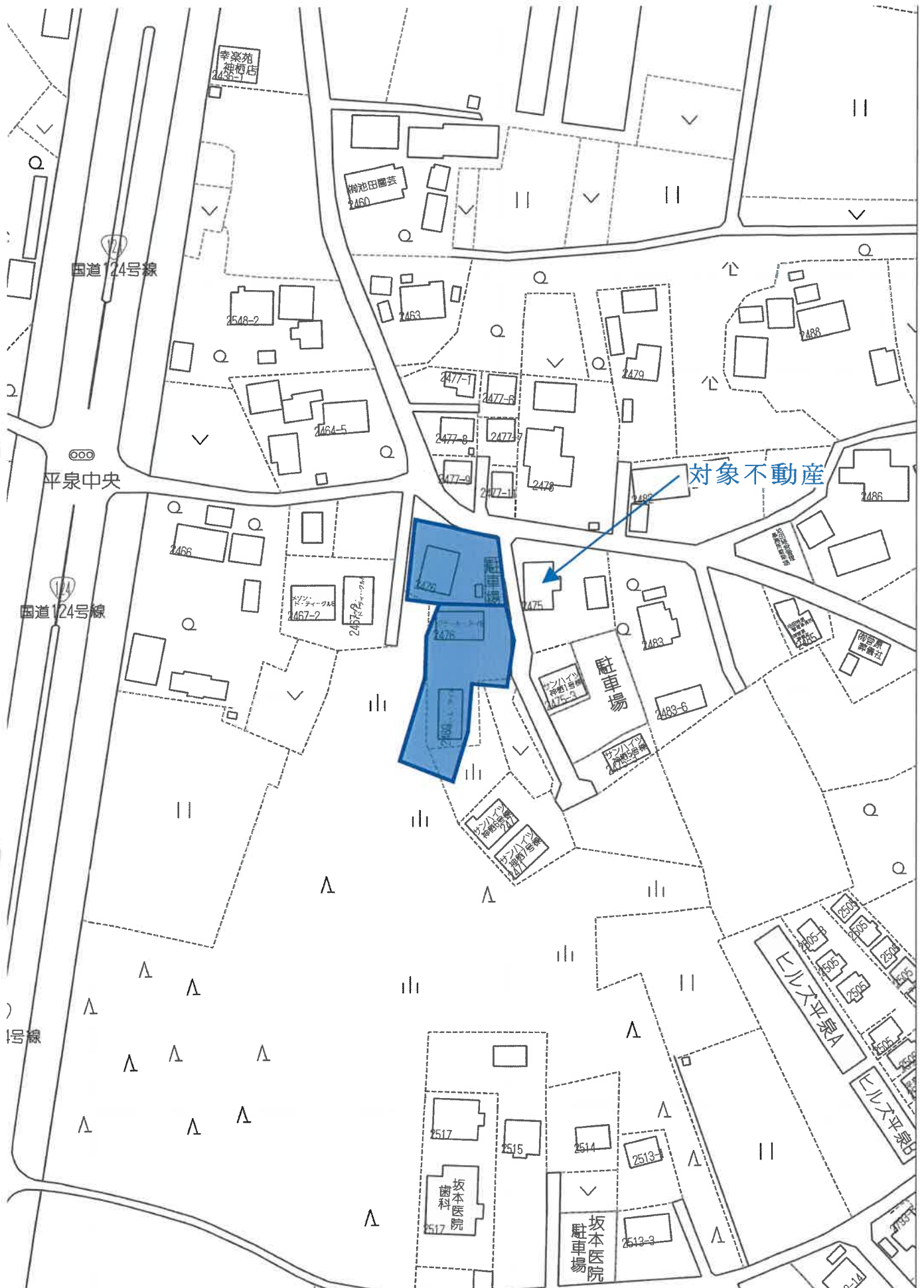


物件位置図

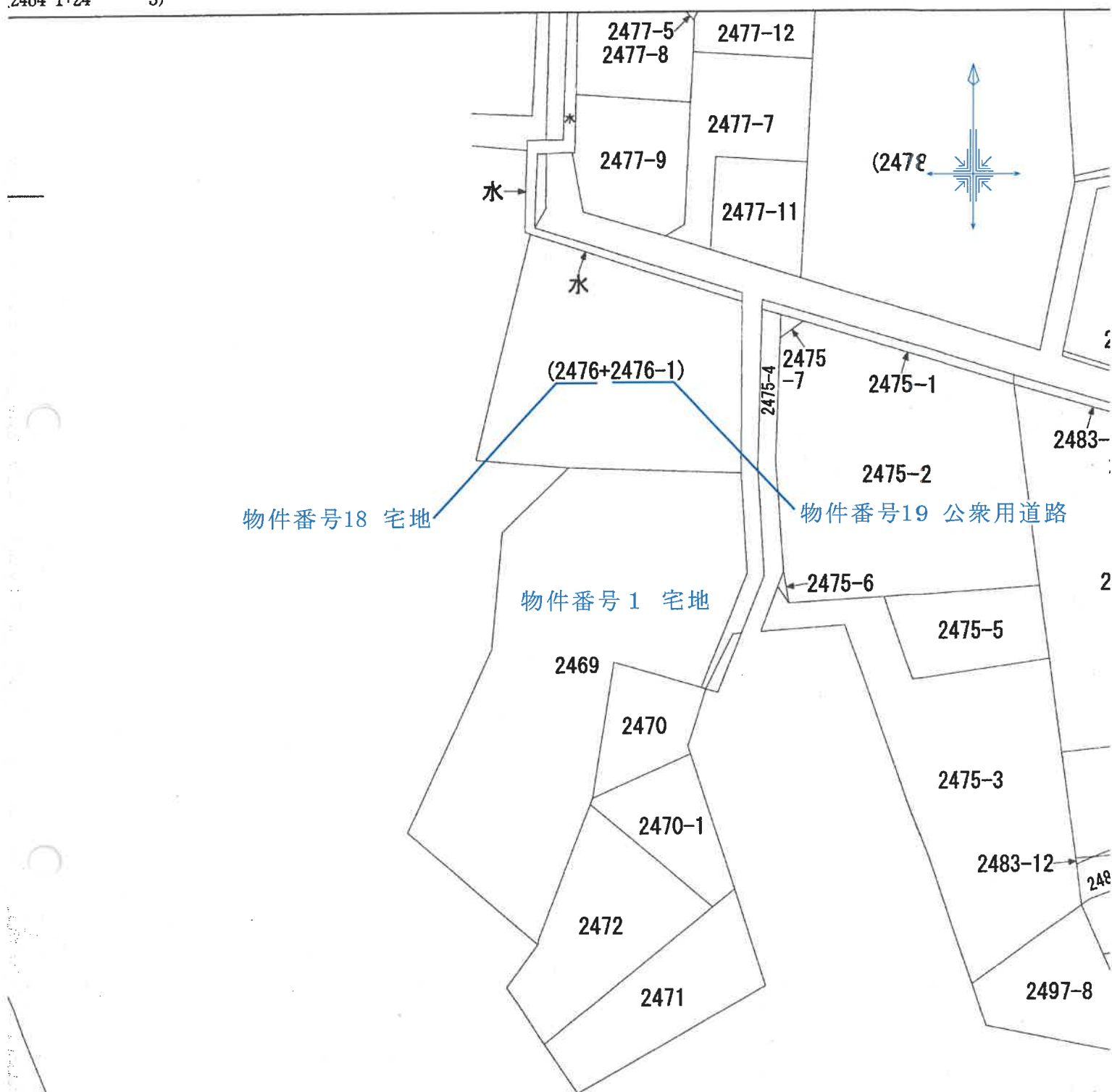


国土地理院 地理院地図 (標準地図) を加工して作成

周辺見取図



2483-8 84-2+2484- 2483-4
2484-1+24 3)



縮尺 1 / 6 0 0

登記年月日：平成15年6月11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9月3日 水戸地方法院鹿嶋支局 登記官

登記官

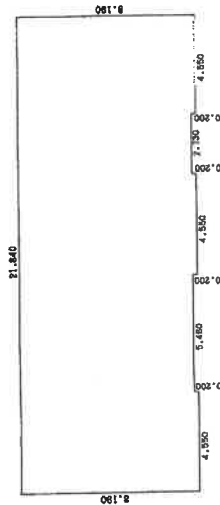
登録番号 125227
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 2469番の1
神栖市

建物の所在 鹿島郡神栖町大字平泉東瀬古2469番地

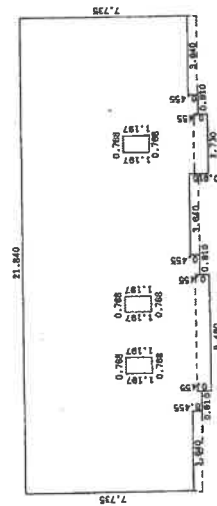
1 階



求積表

$4.550 \times 8.190 =$	37.264500
$12.740 \times 7.990 =$	101.792600
$4.550 \times 0.200 =$	0.910000
$4.550 \times 8.190 =$	37.264500
合計	177.231800
床面積	177.23 m ²

2 階



求積表

$21.840 \times 7.735 =$	168.932400
$7.280 \times 0.455 =$	3.312400
$5.460 \times 0.455 =$	2.484300
$2.730 \times 0.455 =$	1.242150
$0.910 \times 0.455 =$	0.414050
$0.768 \times 1.197 =$	0.918296
$0.768 \times 1.197 =$	0.918296
合計	174.869592
床面積	174.86 m ²

作製者

年 6 月 3 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿嶋土地建物調査士会用品)

登記年月日：平成15年6月11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9月3日 水戸地方税務局鹿嶋支局

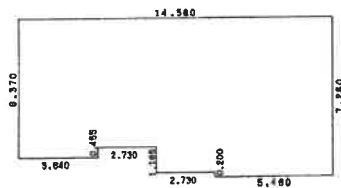
登記官

建物図面図
各階平面図

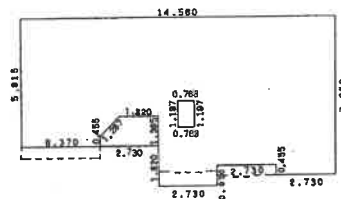
家屋番号 2469番の2
棟別 市
鹿嶋市仲町大字平泉字東瀬古2469番地

建物の所在

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿嶋市建築士会専用)

登記年月日：平成19年11月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日 水戸地方方法務局鹿嶋支局

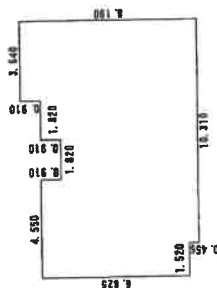
登記官

平成19年11月14日登記

125237
各階平面図

家屋番号 2476番

建物の所在 神栖市平泉字東瀬古2476番地、2476番地1



求積表

3.640 × 8.190	≒29.811600
1.820 × 7.280	≒13.249600
1.820 × 6.370	≒11.593400
3.030 × 7.280	≒22.058400
1.520 × 6.825	≒10.374000

合計 87.087000
床面積 87.08 m²

道路

2468

2469

2476+2476-1

道路

作成者

(平成19年11月)

縮尺

250

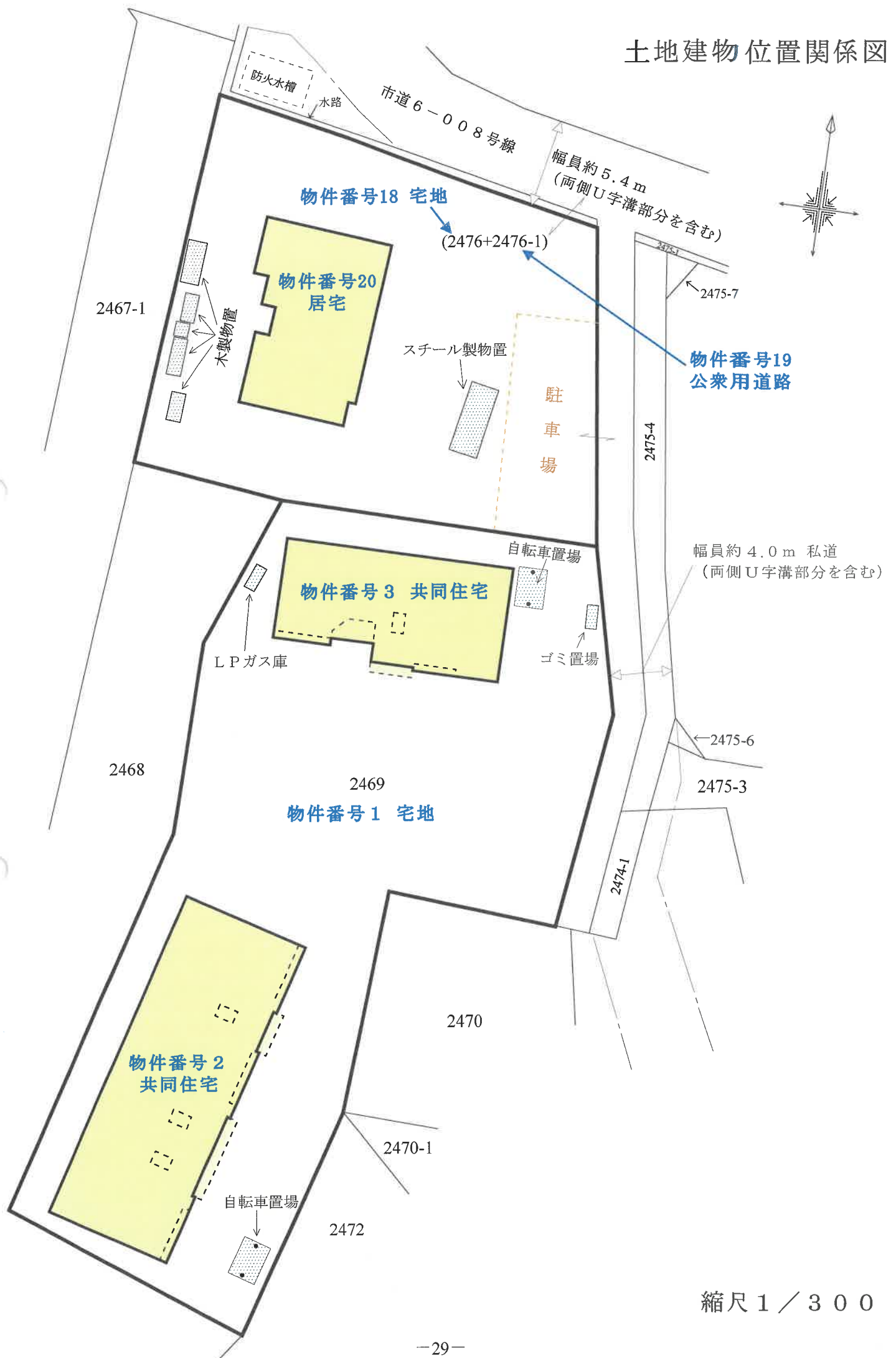
申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

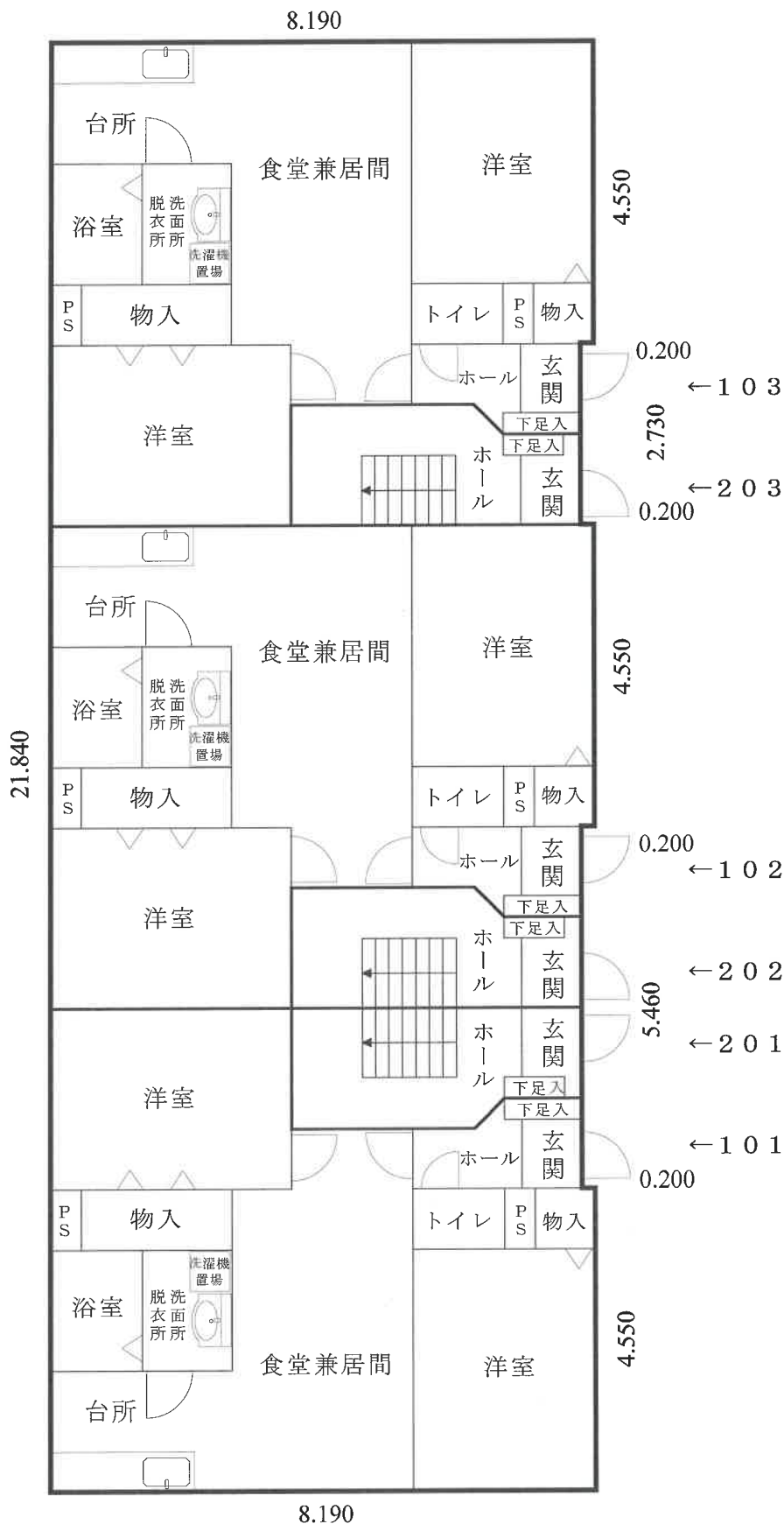
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 300

間取図No. 1

物件番号 2 共同住宅



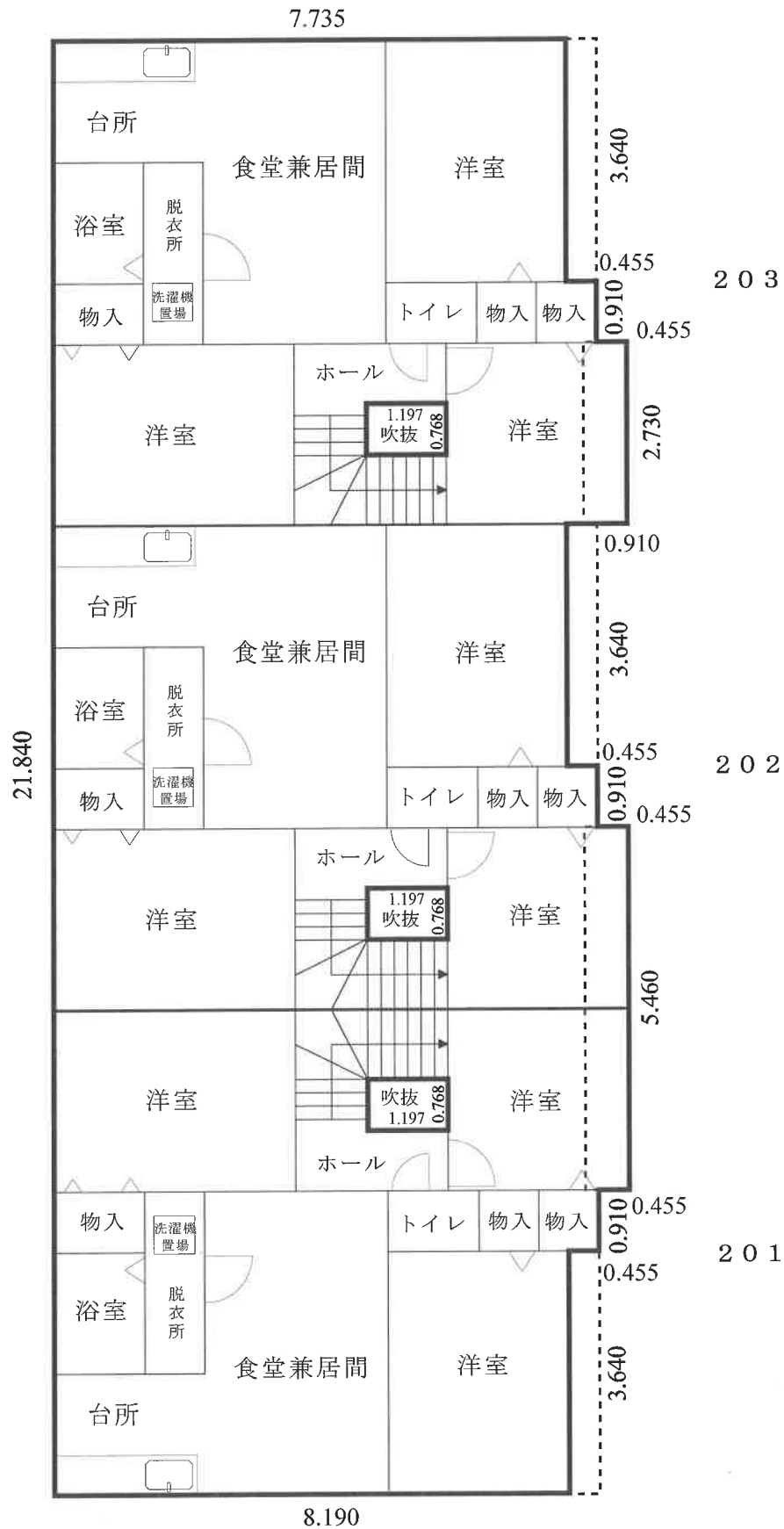
1 階 床面積 177.23 m²

※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 2 共同住宅

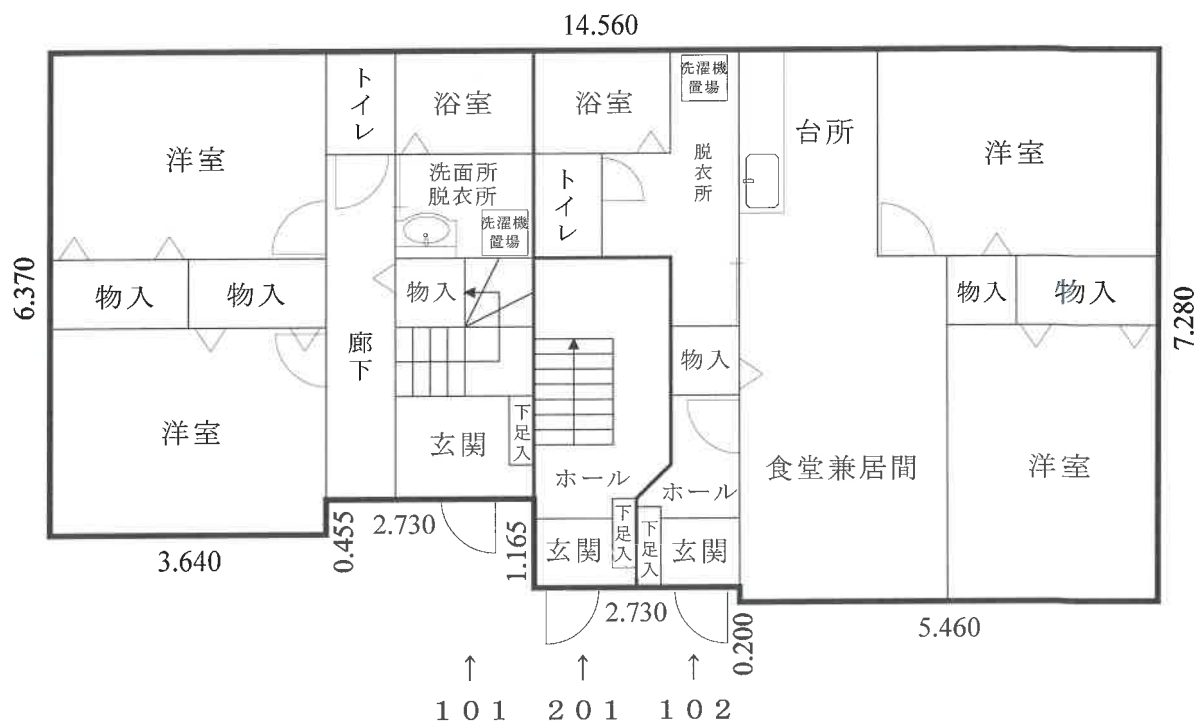


2 階 床面積 174.86 m²

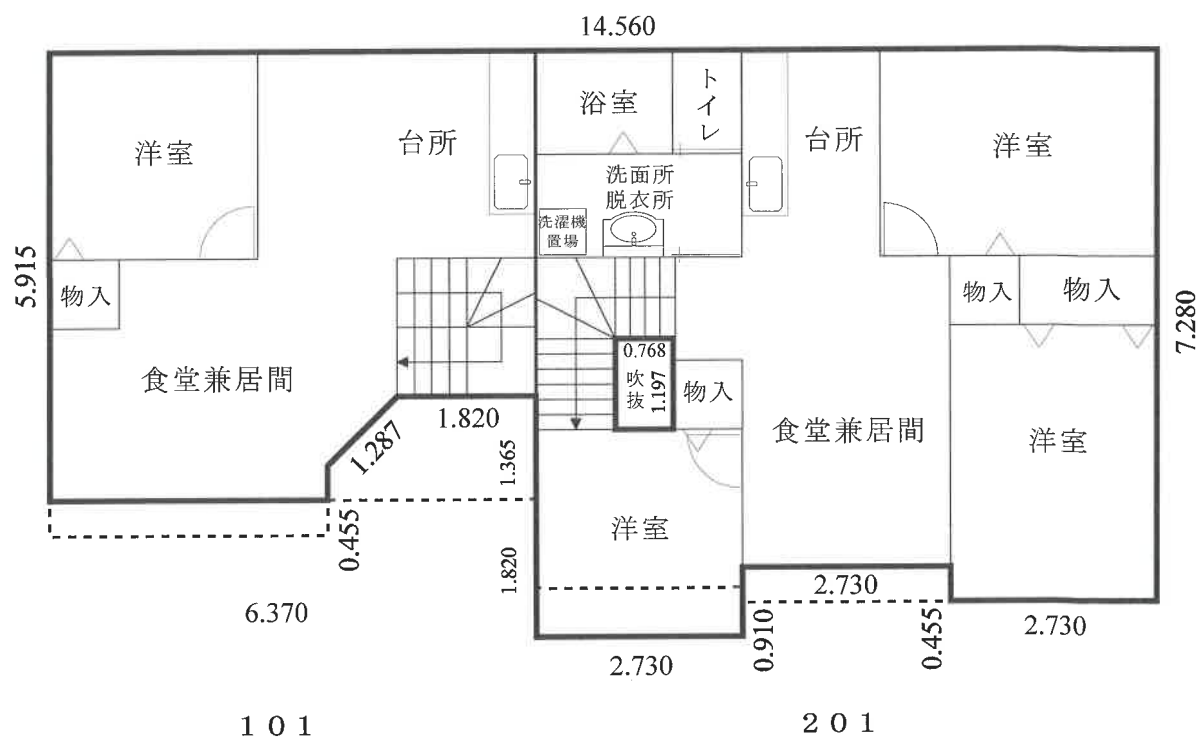
縮尺 1 / 100

間取図No. 3

物件番号 3 共同住宅



1 階 床面積 98.41 m²

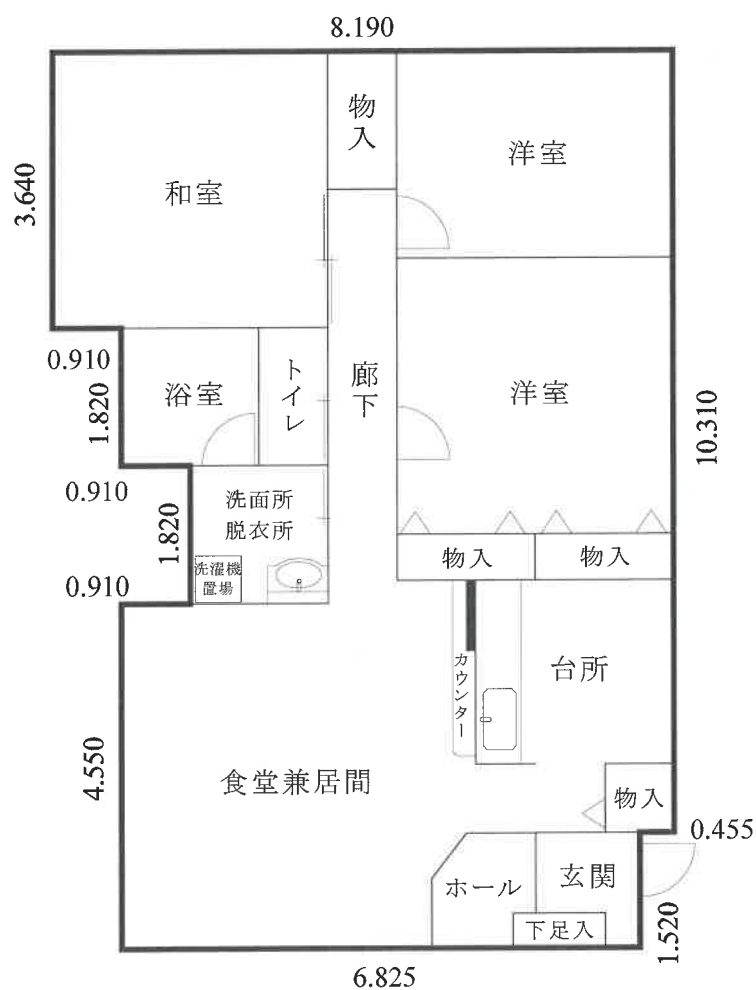


2 階 床面積 93.07 m²

縮尺 1 / 100

間取図No. 4

物件番号 20 居宅



床面積 87.08 m²

縮尺 1 / 100