

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30日

水戸地方裁判所民事部

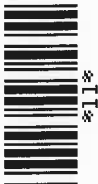
裁判所書記官 天 白 郁 也

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30日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年11月13日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年12月 4日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年11月16日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月17日 午後 4時30分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>9月30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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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 | 1, 200, 000<br>960, 000 | 一括       | 240, 000   | 31, 458  | 0        |
| 1    | 1, 060, 000             |          |            |          |          |
| 2    | 140, 000                |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      | </                      |          |            |          |          |



物 件 目 録

1 所 在 神栖市知手中央二丁目  
地 番 3408番129  
地 目 宅地  
地 積 501.04平方メートル

持分2分の1

2 所 在 神栖市知手中央二丁目3408番地129  
家屋 番号 3408番129  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 84.46平方メートル

(現況)

床 面 積 107.46平方メートル

持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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Aが占有している。

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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 3408番129  
地 目 宅地  
地 積 501.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 神栖市知手中央二丁目3408番地129  
家屋 番号 3408番129  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 84.46平方メートル

(現況)

床 面 積 107.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年（ヌ）第90号  
令和7年11月27日受理  
令和8年 1月30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 | 神栖市知手中央二丁目          |
|   | 地    | 番 | 3408番129            |
|   | 地    | 目 | 宅地                  |
|   | 地    | 積 | 501.04平方メートル        |
|   | 共有者  | A | 持分2分の1              |
| 2 | 所    | 在 | 神栖市知手中央二丁目3408番地129 |
|   | 家屋番号 |   | 3408番129            |
|   | 種    | 類 | 居宅                  |
|   | 構    | 造 | 木造スレート葺平家建          |
|   | 床面積  |   | 84.46平方メートル         |
|   | 共有者  | A | 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4番8号                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 土地        |                | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|           | 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                     |  |
|           | 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                     |  |
|           | 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者（A及びB） <input type="checkbox"/> その他の者（ ）<br><input checked="" type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約107.46平方メートル |  |
|           | 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                 |  |
|           | 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者（A及びB） <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br><input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                    |  |
| 土地建物の位置関係 |                | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

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 本物件に照会書を差し置くも、本日まで回答がなく、A及びB共に連絡が取れない。
- 3 本件建物内では犬1匹が放し飼いにされていた。
- 4 本件建物の床には撓む箇所が複数あり、ドアのノブも壊れている箇所があった。
- 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室内に残置された郵便物の宛名やその他書類の名義、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

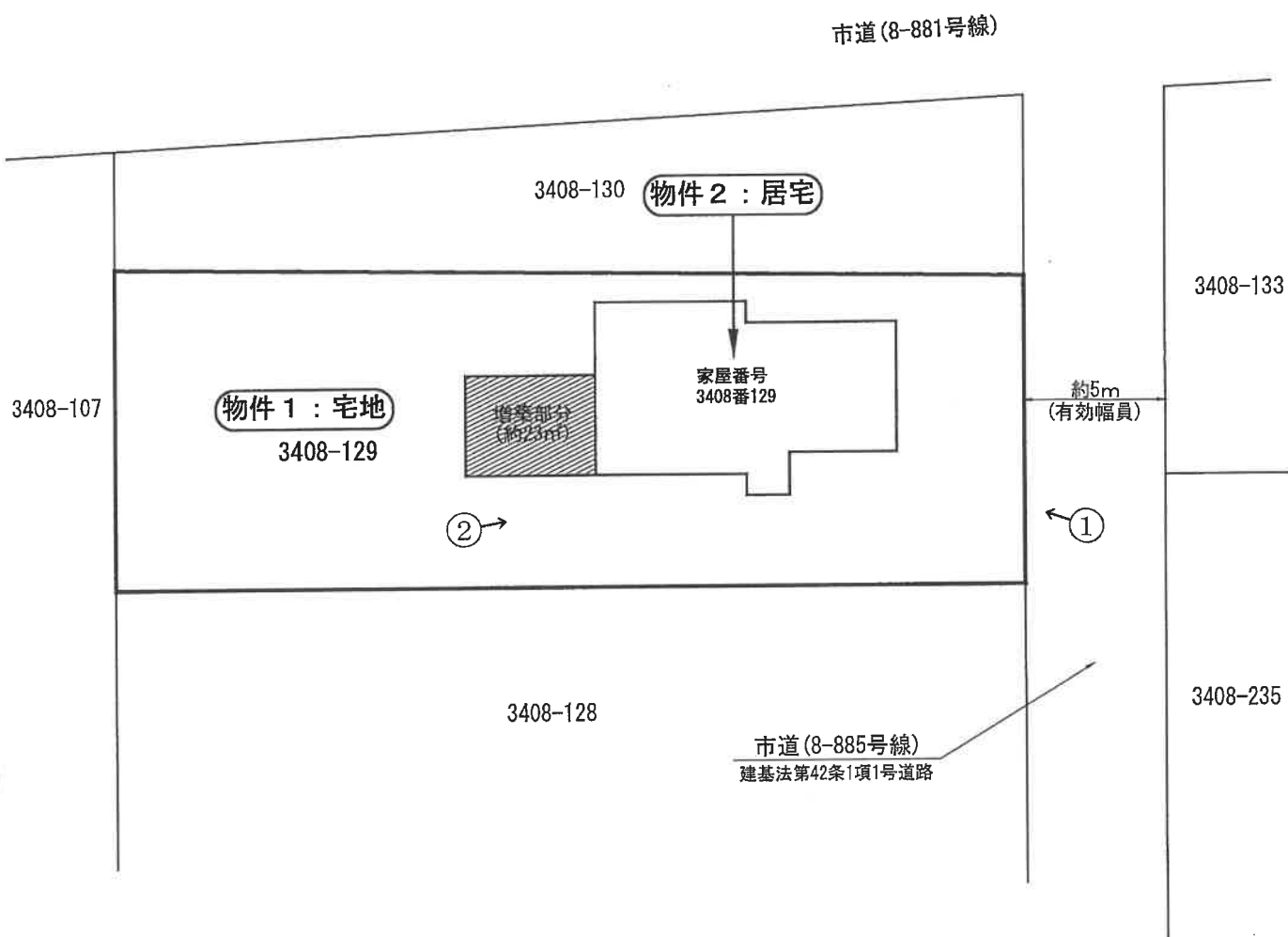
(3枚目)

(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11月27日(木)                                                                                                                                                                                                                                       | 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)<br>11:45-11:50                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地  | ■ 占有調査<br>■ 写真撮影<br>■ 債務者宛てに照会書を差し置き          |
| 令和7年12月22日(月)<br>11:20-11:40                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地  | ■ 占有調査<br>■ 写真撮影<br>■ 評価人同行<br>■ 解錠予告通知書を差し置き |
| 令和8年1月14日(水)<br>9:50-10:15                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地  | ■ 立入調査<br>■ 占有調査<br>■ 写真撮影<br>■ 評価人同行         |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                               |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>■ 令和 8年 1月14日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |        |                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

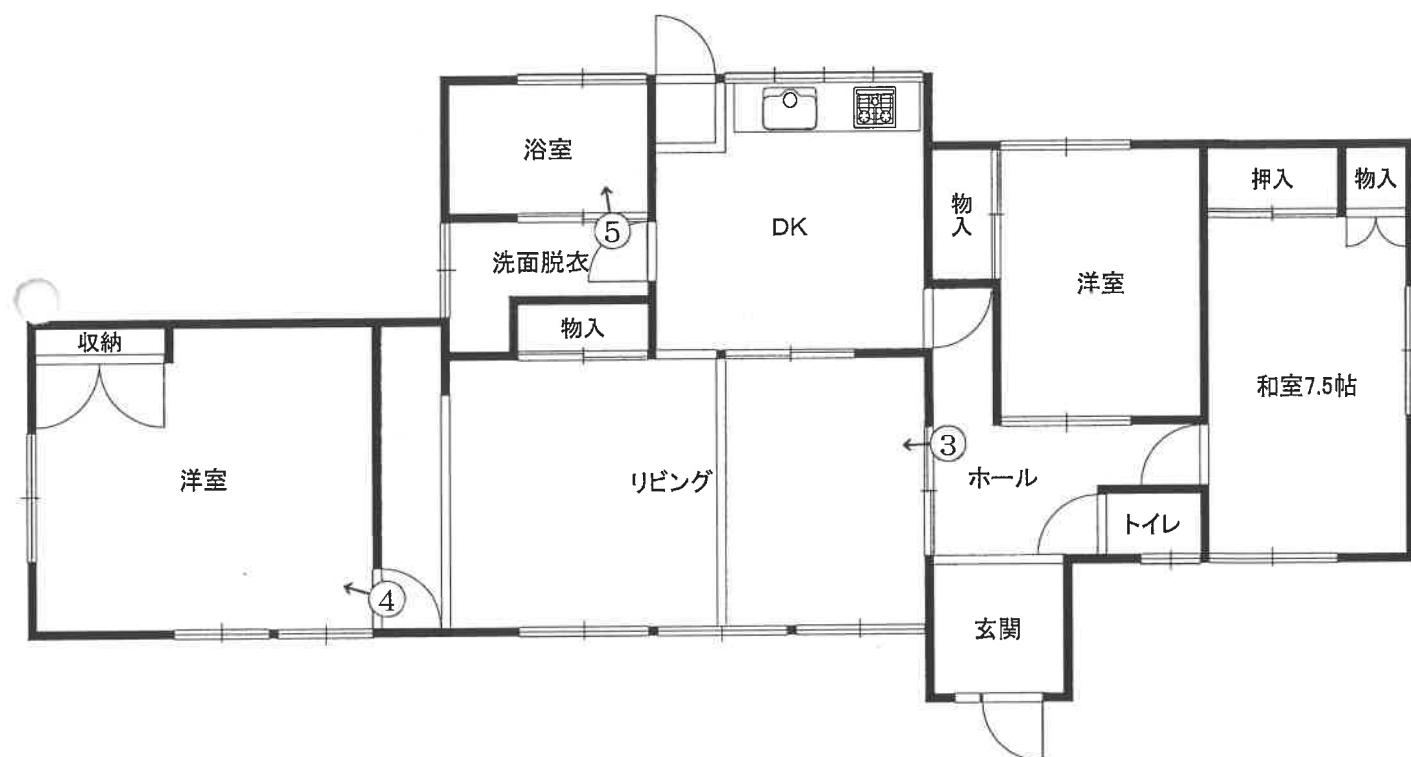
(4枚目)



←○写真撮影位置・方向

# 建物間取略図

## 物件番号2: 居宅



現況床面積: 約107.46㎡  
(増築部分: 約23㎡)

(6 枚目)

※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。

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



(9 枚目)

## 求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8年 7月 22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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 7 月 22日

評価人 河 村 直 行

物 件 目 録

1 所 在 神栖市知手中央二丁目  
地 番 3408番129  
地 目 宅地  
地 積 501.04平方メートル

持分2分の1

2 所 在 神栖市知手中央二丁目3408番地129  
家屋 番号 3408番129  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 84.46平方メートル

(現況)

床 面 積 107.46平方メートル

持分2分の1



(別紙)

| 物件番号  | 前回の売却基準価額<br>(円) | 今回の売却基準価額<br>(円) | 一括売却 |
|-------|------------------|------------------|------|
| 1     | 1,520,000        | 1,060,000        | 0    |
| 2     | 200,000          | 140,000          | 0    |
| 1, 2  | 1,720,000        | 1,200,000        | 一括   |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
| (備 考) |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |
|       |                  |                  |      |



令和7年(ヌ)第 90 号

令和7年11月27日 受 命

令和8年 1月14日 現地調査

令和8年 1月23日 評 価

令和8年 1月28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 1,720,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,520,000 円 |
| 物件2(建物)       | 金 200,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 次頁物件目録記載のとおり | 同左       |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 次頁物件目録記載のとおり | 約107.46㎡ |
| 番 号 | 特 記 事 項                            |              |          |
| 1   | 評価（売却）対象持分：2分の1                    |              |          |
| 2   | 評価（売却）対象持分：2分の1                    |              |          |

## 物 件 目 録

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

2 所 在 神栖市知手中央二丁目 3 4 0 8 番 1 2 9  
家屋番号 3 4 0 8 番 1 2 9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 8 4 . 4 6 平方メートル  
共有者 A 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）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | 最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東 日 本 ・ 成 田 線 「下 総 橋」 駅<br>駅からの方向・距離：北 方 へ 約 9.6 km（道路距離）<br>最 寄 り バ ス 停 留 所：関 鉄 バ ス 「知 手 東」 停 留 所 北 西 方 約 400m                                                                                                                                                         |                                             |
| 付 近 の 状 況                                               | 戸建住宅、アパートを中心とする一般住宅地域。<br>今後、格別の変動要因はない。                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別的な規制<br>を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ペ イ 率<br>容 積 率<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化調整区域<br>用途地域の指定なし<br>60%<br>200%<br>特になし |
| 画 地 条 件<br>(形状・規模等)                                     | 間口約13m、奥行約38.5m、規模 501.04㎡(登記地積)の長方形地。<br>北東側で幅員約5mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。<br>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<br>の 状 況                                        | 道路の種別：市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
|                                                         | 幅員・系統：約5m 系統と連続性は普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
|                                                         | 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）<br>ガ ス 配 管：なし<br>下 水 道：あり<br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の接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。<br>「不明」とは、接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）の敷地として利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| 特 記 事 項                                                 | ① 本件の対象は共有持分であり、評価（売却）対象持分は2分の1である。<br>② 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. 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 | <p>建 築 年 月 日：昭和49年12月23日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数： 約51年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年（経済的残存耐用年数満了）</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| 仕 様             | <p>構 造：木造スレート葺平家建</p> <p>屋 根：化粧スレート板</p> <p>外 壁：カラー鉄板、サイディング貼、モルタル塗吹付け</p> <p>内 壁：プリント合板、塗り壁、クロス貼 等</p> <p>天 井：竿縁天井、クロス貼、化粧合板貼 等</p> <p>床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等</p> <p>設 備：給排水、電気 等</p> <p>その他：特になし</p>                                                                                                        |
| 床面積（現況）         | 約107.46㎡ ※西側部分に増築（約23㎡）があり、登記記録と不一致                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 現況用途等           | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等             | <p>使用資材：普通程度</p> <p>施 工：普通程度</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建物の利用状況         | <p>本件所有者（共有者A及びB）が居宅として占有している。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| 特記事項            | <p>① 本件の対象は共有持分であり、評価（売却）対象持分は2分の1である。</p> <p>② 建築後約50年以上が経過しており、壁面のひび割れ等の経年劣化（自然損耗）のほか、内壁の亀裂、床面の腐朽等も見受けられ、屋内で犬を放し飼いしており、建物内部は全体的に汚損・損傷箇所が多く、老朽化が相当に著しく、居住用の建物として継続して利用するためには相応の補修等を要する状態にあり、その他の故障・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>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。</p> |

## 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（持分価格）を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>オ(ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| 1        | 13,400               | 1.000           | 501.04          | 0.900     | 6,040,000                  |

| 物件<br>番号 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ | 持 分<br>カ | 持 分 価 格<br>(円)<br>オ×カ |
|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
| 1        | 6,040,000             | 1/2      | 3,020,000             |

#### 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  
 $12,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/94.5 = 13,400 \text{ 円/㎡}$

◇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） |
|-------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 1.050 | 1.000  | 0.900 | 1.000 | 1.000 | 0.945   |

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：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

カ 持 分：評価対象持分（登記記録）

## (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（持分価格）を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>エ (ア×イ×ウ) |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 2        | 193,000             | 107.46             | 0.0060     | 120,000                 |

| 物件<br>番号 | 建 物 価 格<br>(円)<br>エ | 持 分<br>オ | 持 分 価 格<br>(円)<br>エ×オ |
|----------|---------------------|----------|-----------------------|
| 2        | 120,000             | 1/2      | 60,000                |

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：現況の床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数：51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（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.40) = 0.0060$$

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

オ 持 分：評価対象持分（登記記録）

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----------|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1        | 3,020,000     | 0.10          | 場所的利益 | 300,000            |

ア 建付地価格：前記で算出した持分価格

イ 土地利用権等割合

物件2の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

## (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1            | 3,020,000           | － 300,000                       | －               | 0.80           | 0.70            | 1,520,000                       |
| 2            | 60,000              | ＋ 300,000                       | 1.00            | 0.80           | 0.70            | 200,000                         |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 1,720,000                       |

ウ 占有減価修正：(物件2)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

土地建物ともに共有持分のみの売却であり、市場性の減退が認められるため、市場性修正として  
相応の減価を行った。

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%)

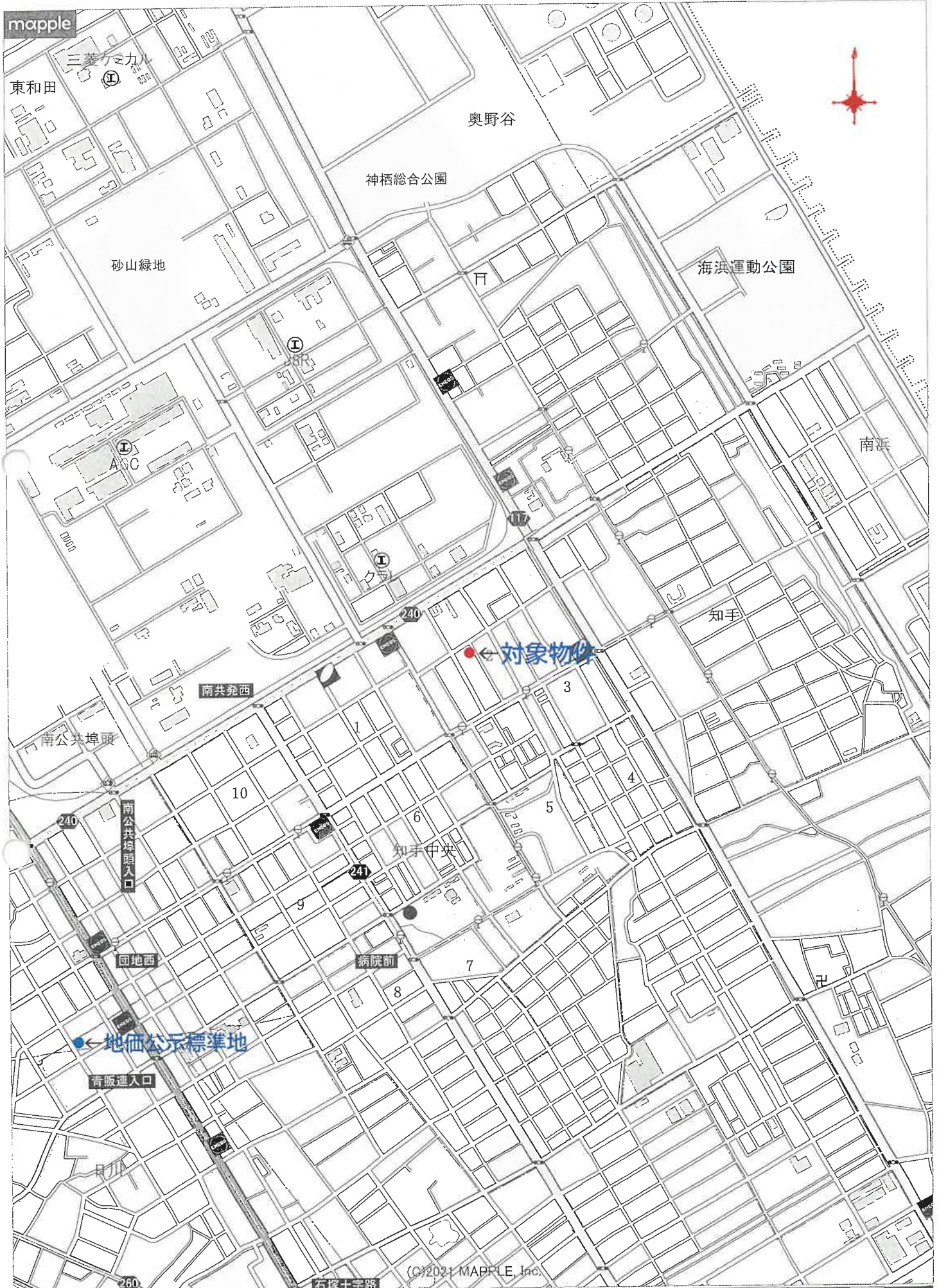
地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

## 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

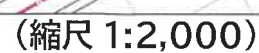
# 物件位置図



1: 20,000 相当  
(株)マッブル/スーパーマッブル・デジタル

(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28秒 北緯 35度53分 0秒



# 公図写

(縮尺 1:500)

(座標値種別：測量成果)



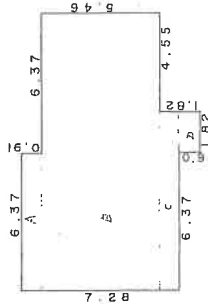
111075  
各階平面図

111075  
建物各階平面図

家屋番号 3408~129

建物の所在 鹿島郡神栖町知手字砂3408~129

神栖市知手中央ニ丁目



床面積

$$\begin{aligned} (A) & 6.37 \times 6.37 = 40.7769 \\ (B) & 6.37 \times 7.28 = 46.3836 \\ (C) & 6.37 \times 4.55 = 29.0785 \\ (D) & 6.37 \times 1.82 = 11.5934 \\ \hline & 84.4662 \end{aligned}$$

物件2(建物)

作製者

土地調査士  
家屋調査士

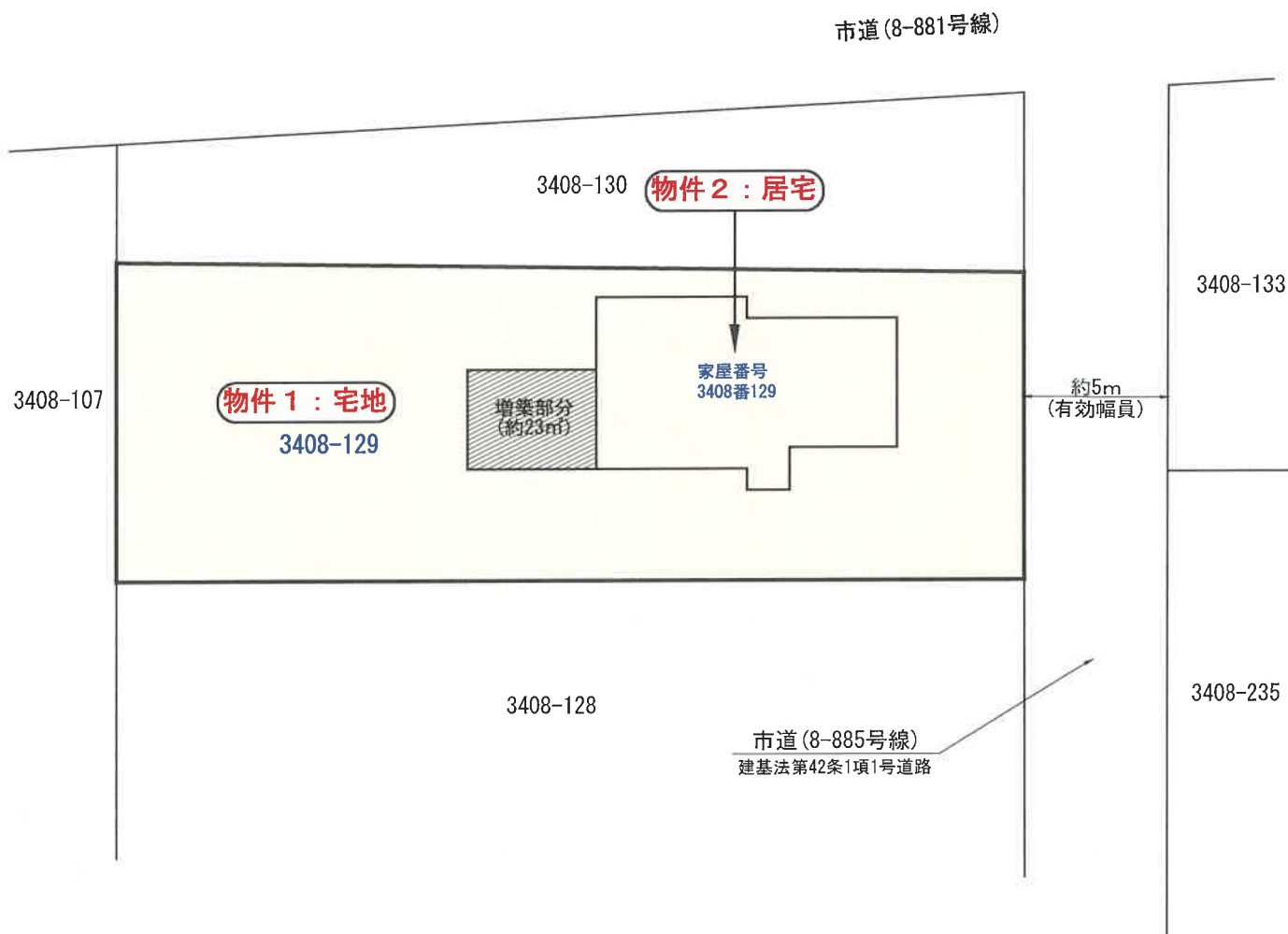
(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

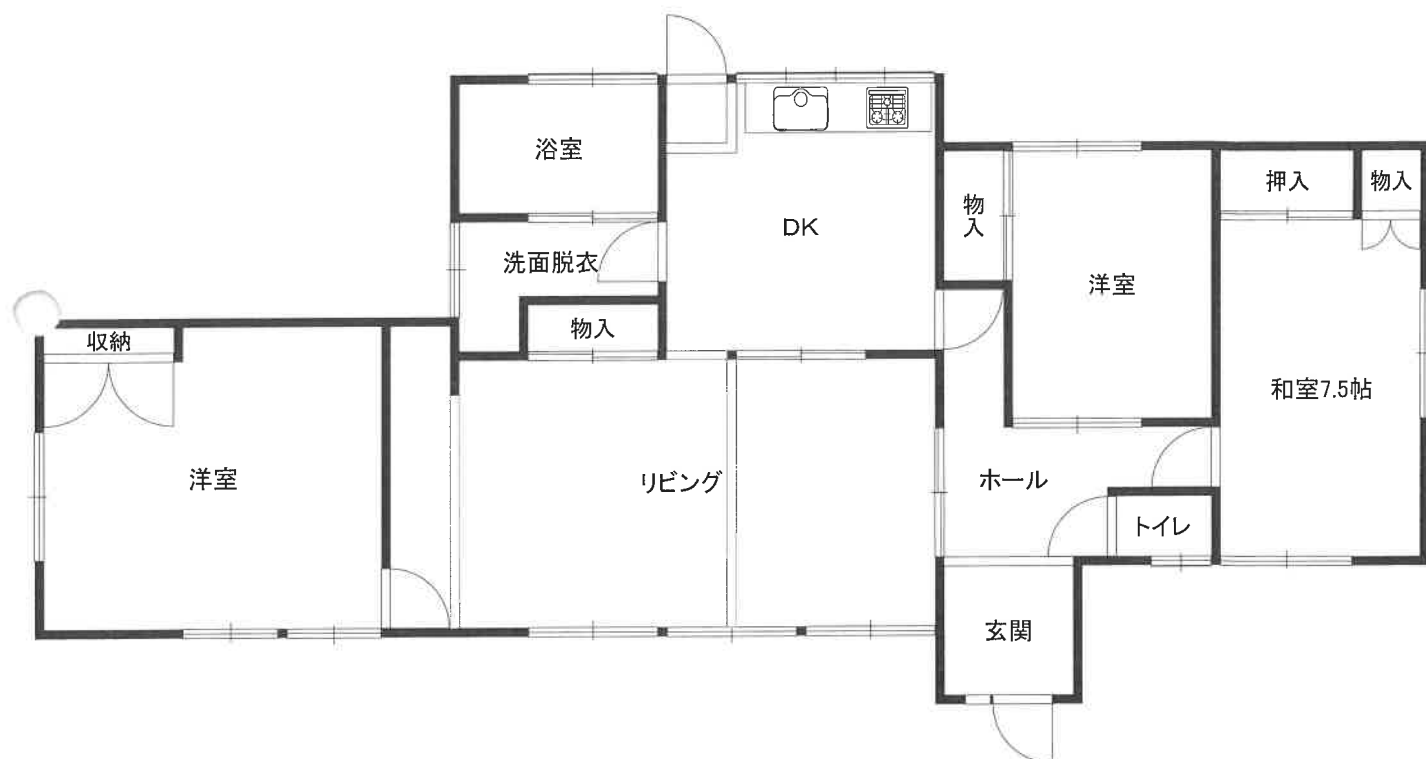
縮尺 1/500

54.9.20



※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。

## 物件番号2: 居宅



現況床面積: 約107.46㎡  
(増築部分: 約23㎡)