

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 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	21,350,000 17,080,000	一括	4,270,000	262,412	0
1	1,520,000				
2	9,300,000				
3	10,530,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市汲上字八丁
 地 番 2741 番
 地 目 宅地
 地 積 753.00 平方メートル

- 2 所 在 銚田市汲上字八丁 2741 番地
 家屋 番号 2741 番の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル

- 3 所 在 銚田市汲上字八丁 2741 番地
 家屋 番号 2741 番の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・101号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・102号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室をDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・202号室をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3】

- ・101号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・102号室をGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・201号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・202号室をIが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項



なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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 銚田市汲上字八丁
 地 番 2741番
 地 目 宅地
 地 積 753.00平方メートル

- 2 所 在 銚田市汲上字八丁2741番地
 家屋 番号 2741番の1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 72.87平方メートル

- 3 所 在 銚田市汲上字八丁2741番地
 家屋 番号 2741番の2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 72.87平方メートル
 2階 72.87平方メートル



令和7年（ケ）第99号
令和7年7月30日受理
令和7年8月26日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 銚田市汲上字八丁
 地 番 2741 番
 地 目 宅地
 地 積 753.00 平方メートル

- 2 所 在 銚田市汲上字八丁 2741 番地
 家屋 番号 2741 番の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
 2 階 72.87 平方メートル

- 3 所 在 銚田市汲上字八丁 2741 番地
 家屋 番号 2741 番の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.87 平方メートル
 2 階 72.87 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 山林(物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地上に井戸がある。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積: { (未登記)		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 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	本建物の屋根にソーラーパネルがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 山林(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	本土地上に井戸がある。	
建物	物件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(未登記) 種類: 構造: 床面積: {	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 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	本建物の屋根にソーラーパネルがある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 { 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・1・1 ----- 自令6・1・1 至令7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・11・1 ----- 自令5・11・1 至令7・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・9・1 ----- 自令5・9・1 至令7・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・4・1 ----- 自令7・4・1 至令9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・10・14 ----- 自令6・10・14 至令8・10・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・10・1 ----- 自令5・10・1 至令7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・7・5 ----- 自令6・7・5 至令8・7・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・3・1 ----- 自令7・3・1 至令9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：3,000円
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(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 (所有者会社代表者)	本件建物は全室賃貸しています。本件建物建築時にソーラーパネルを設置し支払いは終わっています。
■ B (占有者)	私は物件2の1-1号室を賃借しています。湿気が多いです。
■ Cの親族 (占有者)	Cは物件2の1-2号室を賃借しています。不具合はありません。
■ D (占有者)	私は物件2の2-1号室を賃借しています。不具合はありません。
■ E (占有者)	私は物件2の2-2号室を賃借しています。不具合はありません。
■ Fの親族 (占有者)	Fは物件3の1-1号室を賃借しています。不具合はありません。
■ G (占有者)	私は物件3の1-2号室を賃借しています。なお、所有者の承諾を得てW i F i工事をしており、工事代や通信費は自己負担です。地震後ドアの建て付けが悪くなったところがあり、数年前から天井からポタポタと音がすることがあります。
■ H (占有者)	私は物件3の2-1号室を賃借しています。不具合はありません。
■ Iの親族 (占有者)	Iは物件3の2-2号室を賃借しています。不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2、3枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月31日(木) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月1日(金) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年8月6日(水) :—:	執行官室(文書)	占有者宛て照会(回答あり)
7年8月20日(水) 9:50—11:00	物件所在地	物件特定、占有調査(A、占有者等面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

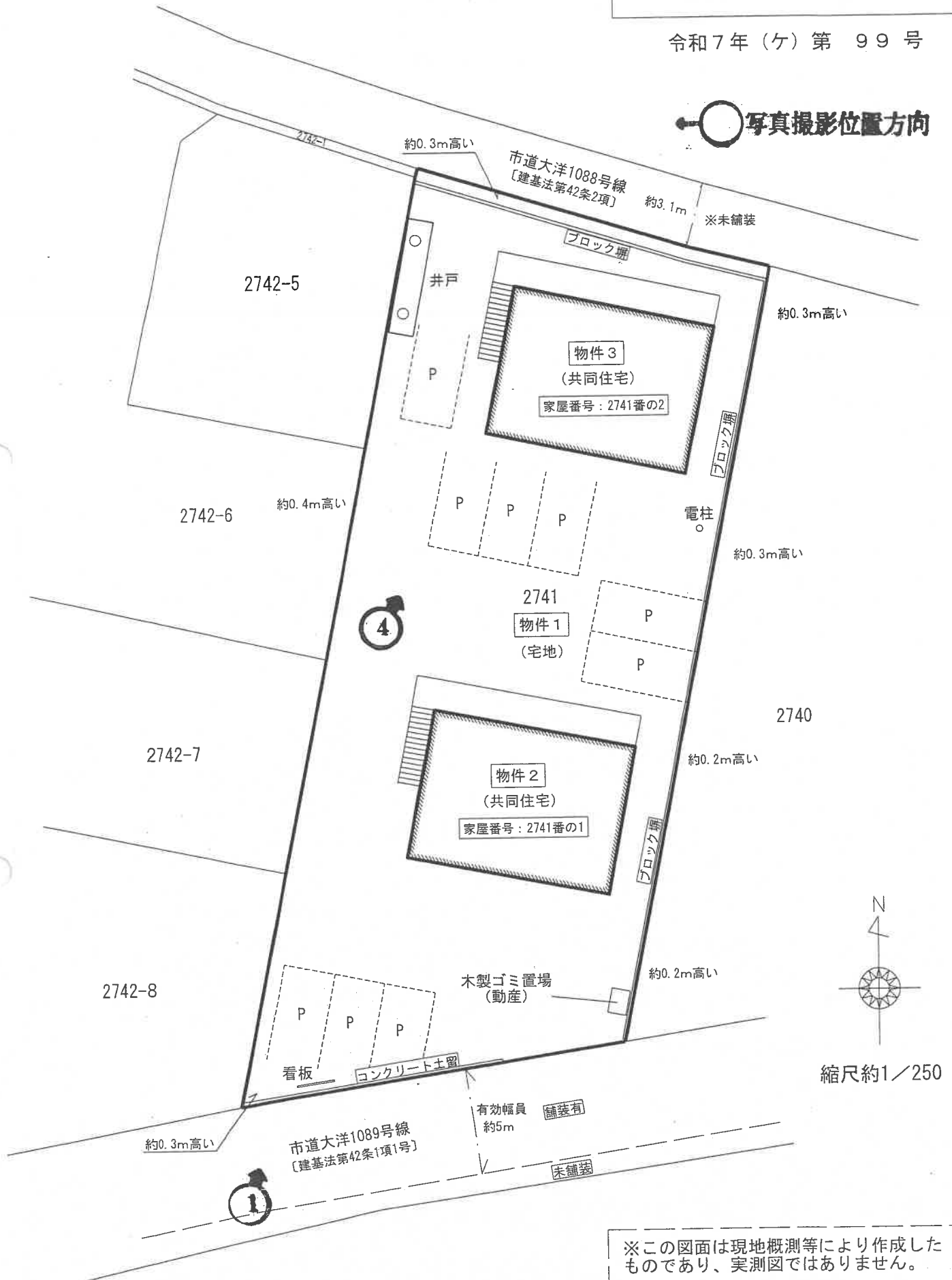
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第99号



建物間取図（略図）

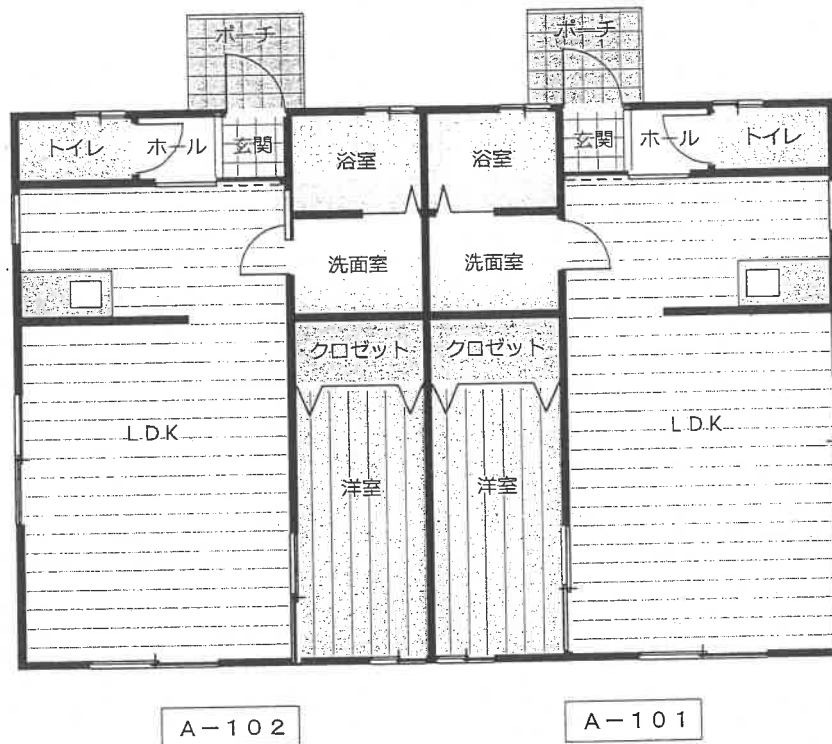
令和7年（ケ）第 99号

物件2：共同住宅

家屋番号：2741番の1

縮尺約1/100

1階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 99号

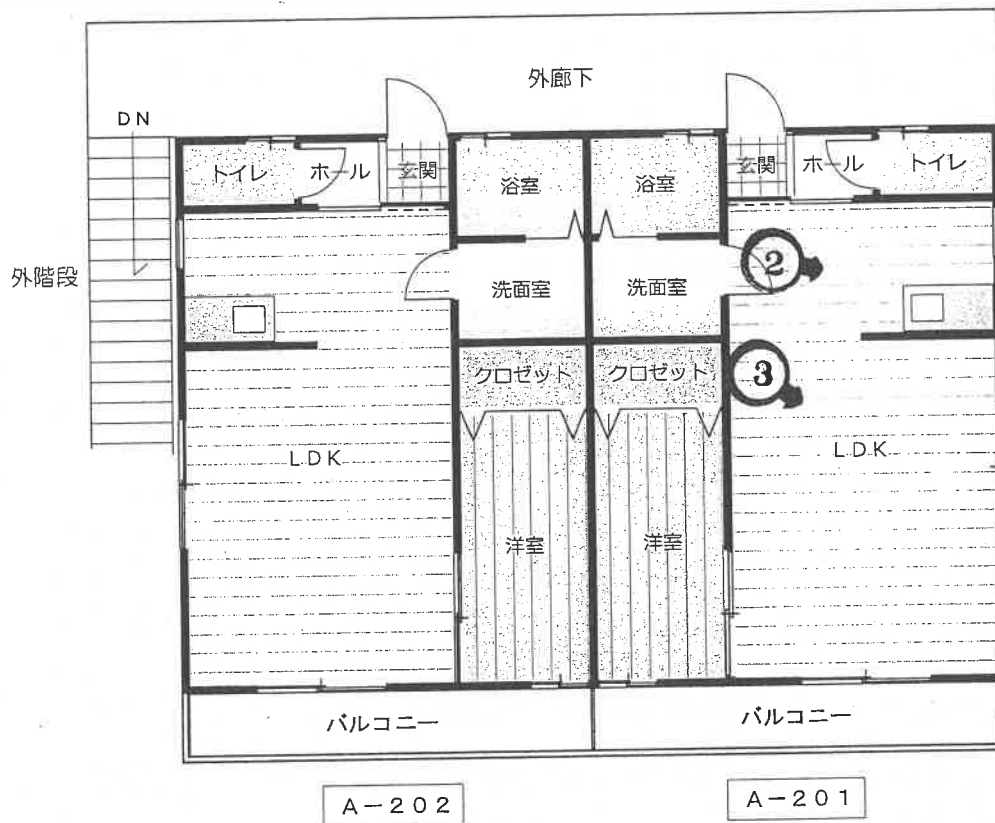
物件2：共同住宅

家屋番号：2741番の1

←○写真撮影位置方向

縮尺約1/100

2階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 99号

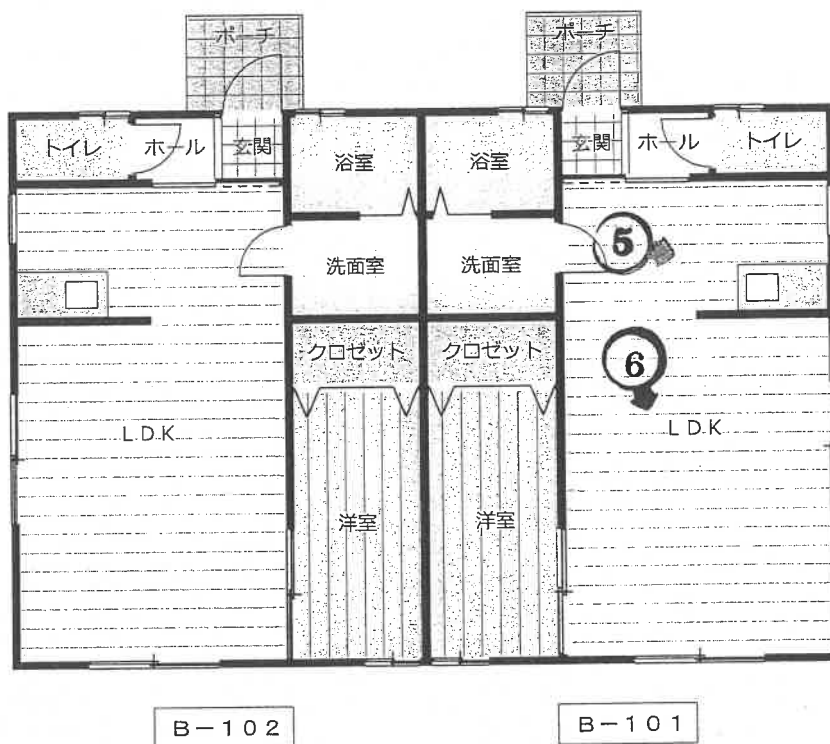
物件3：共同住宅

家屋番号：2741番の2

写真撮影位置方向

縮尺約1/100

1階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

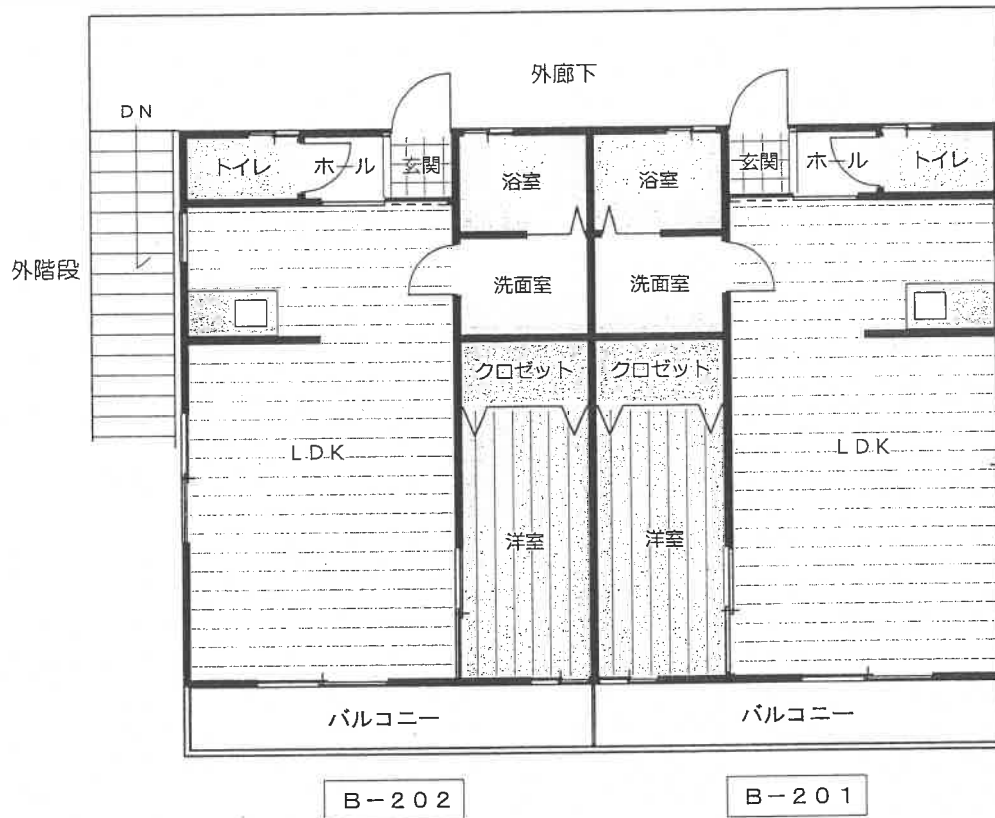
令和7年（ケ）第 99号

物件3：共同住宅

家屋番号：2741番の2

縮尺約1/100

2階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年（ケ）第 99号
令和 7年 7月30日 受 命
令和 7年 8月20日 現地調査
令和 7年 9月29日 評 価
令和 7年 9月30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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,520,000円
物件2（建物）	金 9,300,000円
物件3（建物）	金 10,530,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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の内訳価格は物件2・3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・3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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番積 地目積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
特記事項			
○物件2建物は賃貸用住宅（4戸）、物件3建物は賃貸用住宅（4戸）の用に供されている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 銚田市汲上字八丁 |
| | 地 番 | 2741番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 753.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市汲上字八丁2741番地 |
| | 家屋 番号 | 2741番の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 銚田市汲上字八丁2741番地 |
| | 家屋 番号 | 2741番の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 72.87平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の北東方約350m（道路距離） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大洋駅に近い周辺に畑が多い中に、一般住宅、アパート等が見られる地域である。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	（南側）銚田市道大洋1089号線 ：幅員約5m（有効幅員）、舗装有、建築基準法42条1項1号 （北側）銚田市道大洋1088号線 ：幅員約3.1m（有効幅員）、未舗装、建築基準法42条2項 ※北側市道については道路の中心線から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件2・3建物（共同住宅）の敷地として利用されている。また、敷地内にはアスファルト舗装された駐車場等が存する。 ＜土地利用権の内容及び敷地範囲等＞ 【物件2建物】（建物の配置等を基に算定） ◇物件1土地の一部（物件1-イ約376.5㎡）※法定地上権と判定 【物件3建物】（建物の配置等を基に算定） ◇物件1土地の一部（物件1-ロ約376.5㎡）※法定地上権と判定	

供給処理施設	【上水道】本管あり ※井戸使用 【ガ ス】なし ※オール電化仕様 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使川ノ履歴等から推定して、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判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (2) 工作物、動産等の現況について 物件1 土地には、井戸、看板(工作物)、木製ゴミ置場(動産)等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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28年10月27日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 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 電気・給排水衛生設備等 太陽光発電(ソーラーパネル)システムあり ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積（現況）	1階 72.87㎡ 2階 72.87㎡ 延) 145.74㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 共同住宅(居宅4戸) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	その他の者が、1・2階共同住宅(居宅4戸)として使用している。調査時点では満室。 なお、占有状況(各賃貸契約)等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ○建築確認(H28A確済M0142号・平成28年4月21日付) 主要用途：共同住宅 工事種別：新築 ○検査済証(H28A完済M1124号・平成28年11月9日付) (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化、一部壁紙の汚れや建付けの不具合、101号室の浴室の著しい汚損が見受けられたほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 このほか評価人としての調査には限界があるため、その他損傷等については、別途専門調査機関による調査が必要である。 また、雨漏り及びシロアリ被害並びに建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は平成28年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。 (4) 第三者占有減価について 本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最も有効使用に合致するので占有減価は行わないものと判断した。 なお、買受人の引受けとなる敷金(※現況調査報告書による)の授受は存在しないため、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」については無しとした。 (5) 太陽光発電システムについて 本件建物には太陽光発電システムが存在し、所有者の陳述によるとローンは完済しているとの事であるが、その真偽は不確実性を伴い、安全性を配慮して、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。 また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.95とした。
---------	--

(物件3)

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28年10月27日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 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 電気・給排水衛生設備等 太陽光発電(ソーラーパネル)システムあり ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積(現況)	1階 72.87㎡ 2階 72.87㎡ 延) 145.74㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 共同住宅(居宅4戸) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	その他の者が、1・2階共同住宅(居宅4戸)として使用している。調査時点では満室。 なお、占有状況(各賃貸契約)等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ○建築確認(H28A確済M0143号・平成28年4月21日付) 主要用途：共同住宅 工事種別：新築 ○検査済証(H28A完済M1125号・平成28年11月9日付) (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化、一部壁紙の汚れや建付けの不具合が見受けられたほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 このほか評価人としての調査には限界があるため、その他損傷等については、別途専門調査機関による調査が必要である。 また、雨漏り及びシロアリ被害並びに建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は平成28年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いと、市場性修正は行わないものと判断した。 (4) 第三者占有減価について 本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最も有効使用に合致するので占有減価は行わないものと判断した。 なお、買受人の引受けとなる敷金(※現況調査報告書による)の授受は存在しないため、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」については無しとした。 (5) 太陽光発電システムについて 本件建物には太陽光発電システムが存在し、所有者の陳述によるとローンは完済しているとの事であるが、その真偽は不確実性を伴い、安全性を配慮して、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。 また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件3建物の市場性修正を0.95とした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

目的地の更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	9,070	0.76	約376.50	0.80	2,080,000
1-ロ	9,070	0.76	約376.50	0.80	2,080,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,970\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/98.8 = 9,070\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：交通・接近条件(駅への接近性▲3.0) 街路条件(道路の系統連続性▲3.0)
 環境条件(周辺環境+5.0)

イ 個別格差：画地条件(二方路+1 間口・奥行の関係▲5 規模▲20 セットバック減価▲1)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2, 3 (建物)

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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	145.74	0.461	16,800,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約9年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数16.0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16.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.461

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	250,000	145.74	0.526	19,160,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約9年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数16.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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16.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価20%)≒0.526

2 積算価格の査定

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

次に基礎となる価格に、土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	2,080,000	0.35	法定地上権	730,000
1-ロ	2,080,000	0.35	法定地上権	730,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

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	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1-イ	2,080,000	-730,000	—	1,350,000	3.4%
1-ロ	2,080,000	-730,000	—	1,350,000	3.4%
2	16,800,000	+730,000	—	17,530,000	43.7%
3	19,160,000	+730,000	—	19,890,000	49.5%
積算価格 (合計)				40,120,000	100.0%

ウ 占有減価：必要なし

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
3,180,000	1.00	12.0%	0.90	23,850,000

ア 総収益 : 現行賃料を基に査定した。

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した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記により試算した積算価格と収益価格を関連づけて、以下のとおり調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	40,120,000
② 収益価格	23,850,000
③ 調整後の価格	31,990,000

積算価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり一定の規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的な価格で、本件は賃貸を前提とした収益用不動産であり重視されるべき性格のものである。しかしながら、収益価格の算定に当たり、総収益の基となる現行賃料は賃借人の入居状況によって変動する性格のものであり、不確実性や流動的な側面があることは否定できない。よって、これらを総合的に考慮し、積算価格(0.5)と収益価格(0.5)にウエイト付けを施して、調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div \text{オ}$
1-イ	31,990,000	3.4	1.00	0.70	—	760,000
1-ロ	31,990,000	3.4	1.00	0.70	—	760,000
2	31,990,000	43.7	0.95	0.70	0	9,300,000
3	31,990,000	49.5	0.95	0.70	0	10,530,000
一括価格 (合計)						21,350,000

ウ 市 場 性 修 正：物件2・3 太陽光発電システム係争リスク▲5

エ 競 売 市 場 修 正：第2 評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：引受けとなる敷金等はなし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 銚田(県)-2

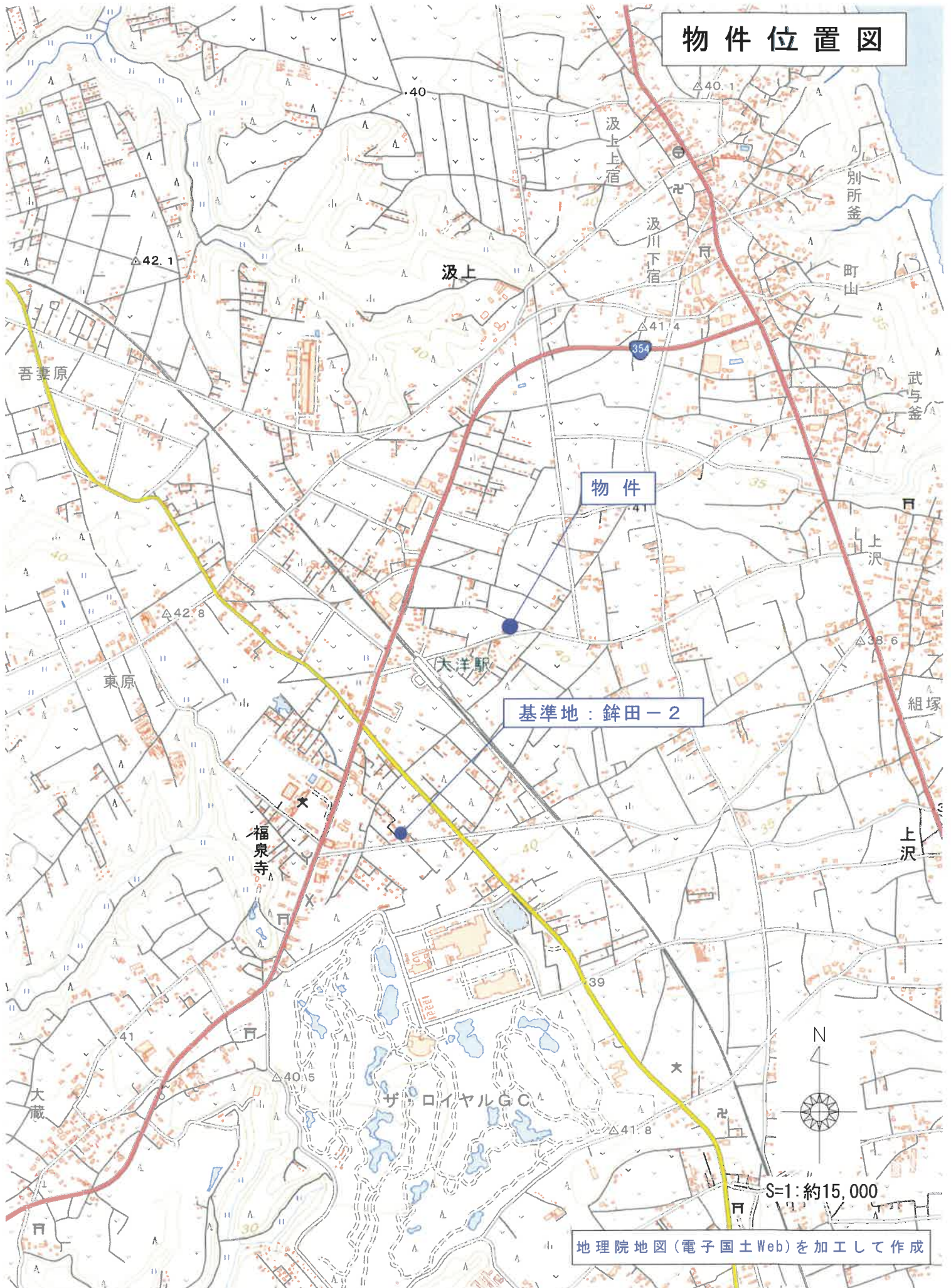
所 在：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：8,970円／ m^2
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅南方約1km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：250 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4.2m私道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

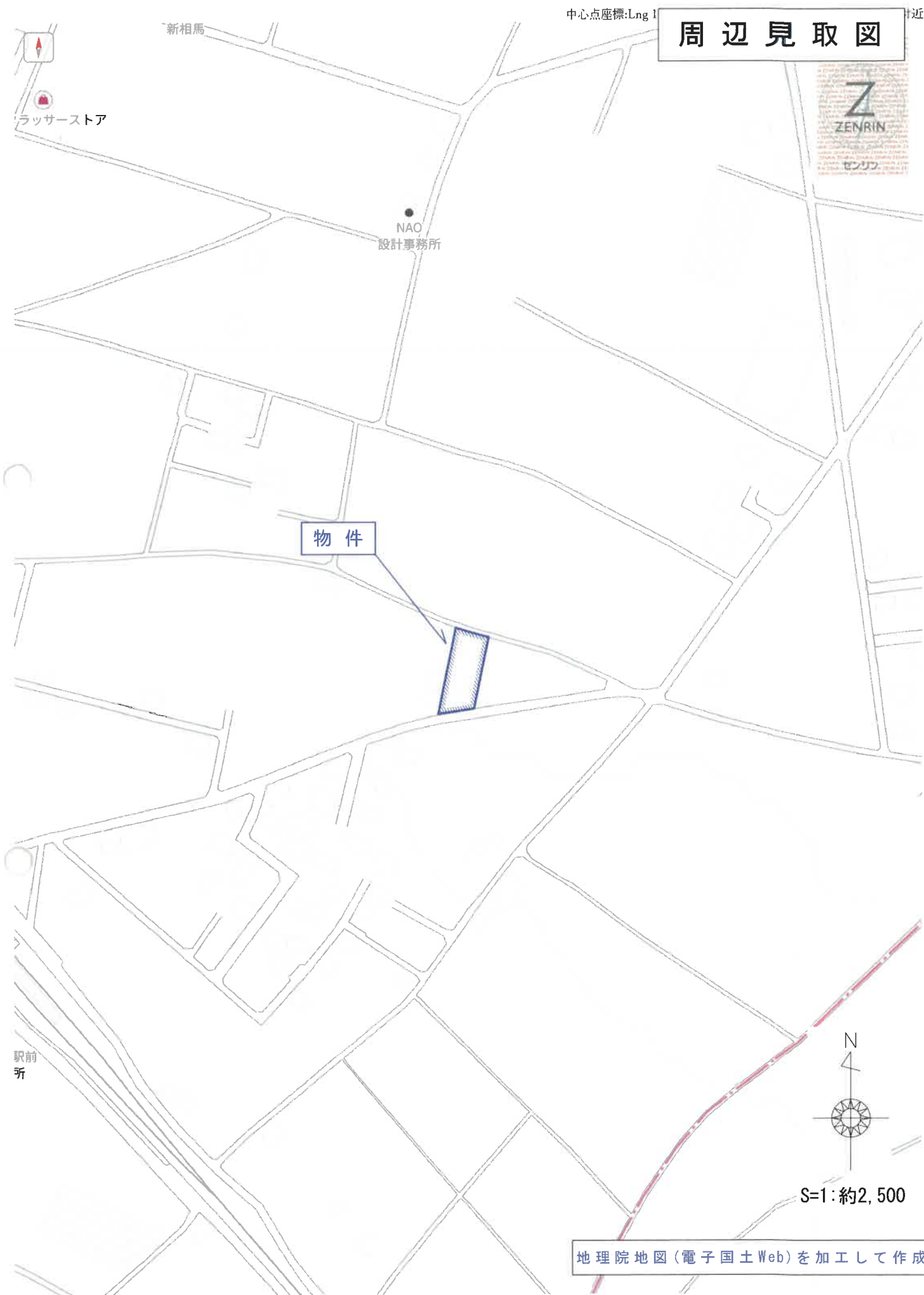
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

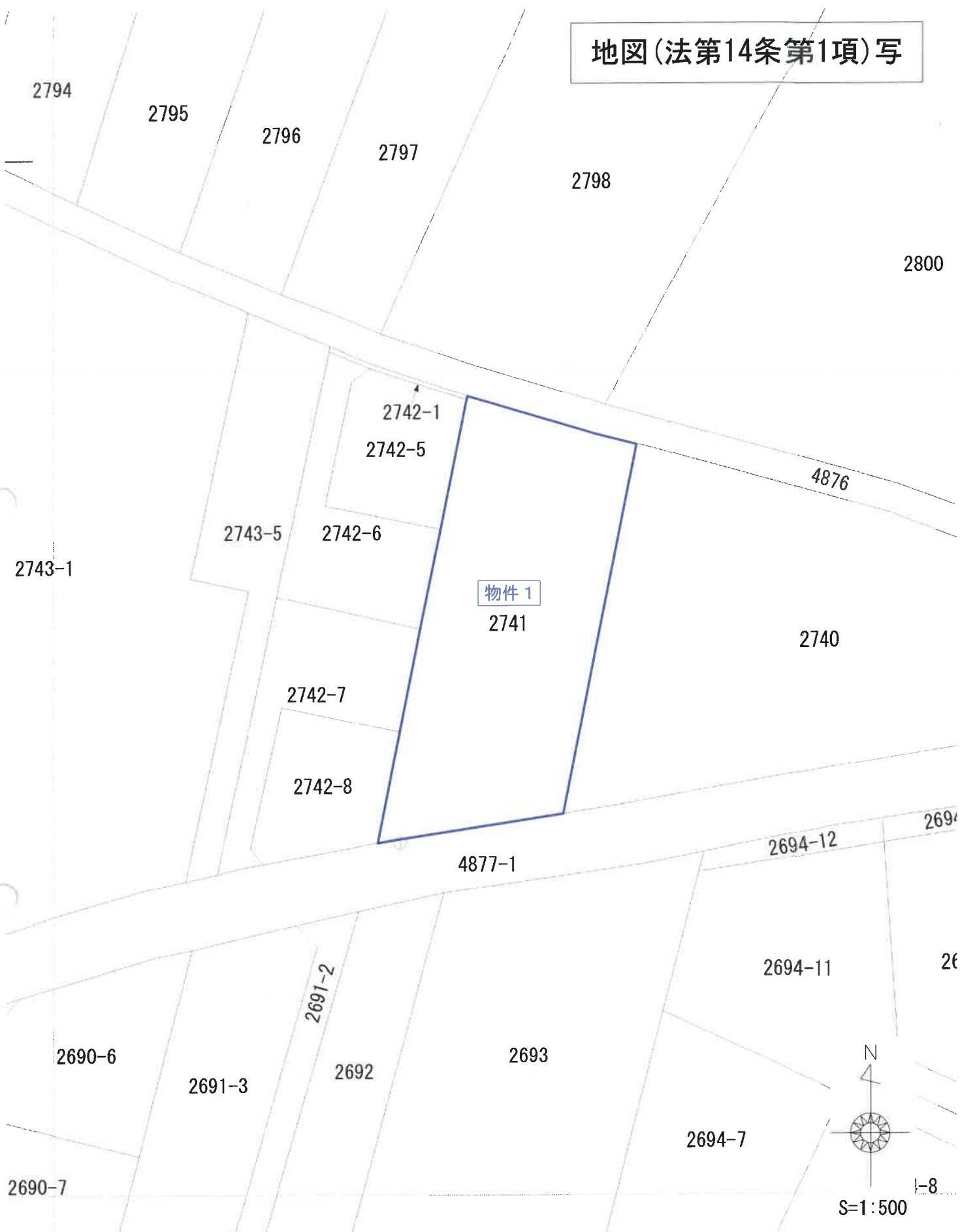
物件位置図





地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



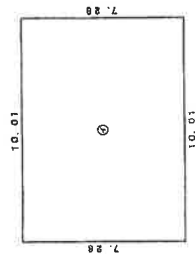
建物図面

家屋番号 2741-1

建物の所在 茨城県鉾田市取上字八丁2741番地

各階平面図

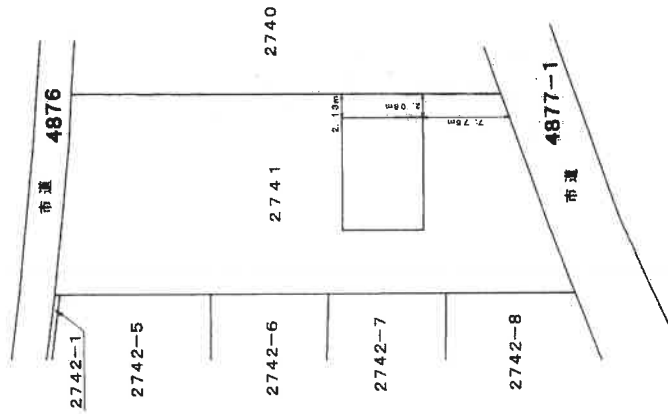
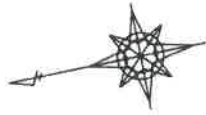
1階2階 (名義同型)



求積表

①	7.280 × 10.010	=	72.872800
合計			72.872800

床面積 1階 72.87 m²
2階 72.87 m²



物件2

A3版をA4版に縮小

作成者

27日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

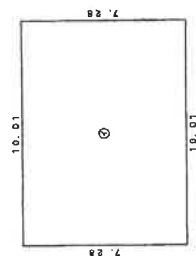
1/500

各階平面図 建物図面

家屋番号 2741-2

建物の所在 茨城県銚田市汲上字八丁2741番地

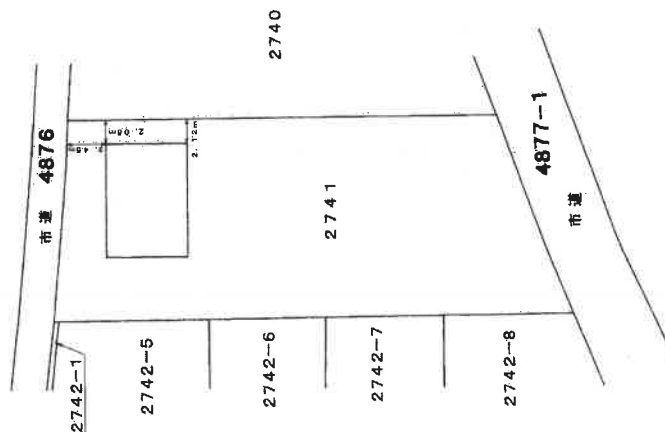
1階2階 (各階同型)



求積表

④	7.280 x 10.010	=	72.872800
合計			72.872800
床面積	1階	72.87 m ²	
	2階	72.87 m ²	

物件3



作成者

27日作成

縮尺 1/250

申請人

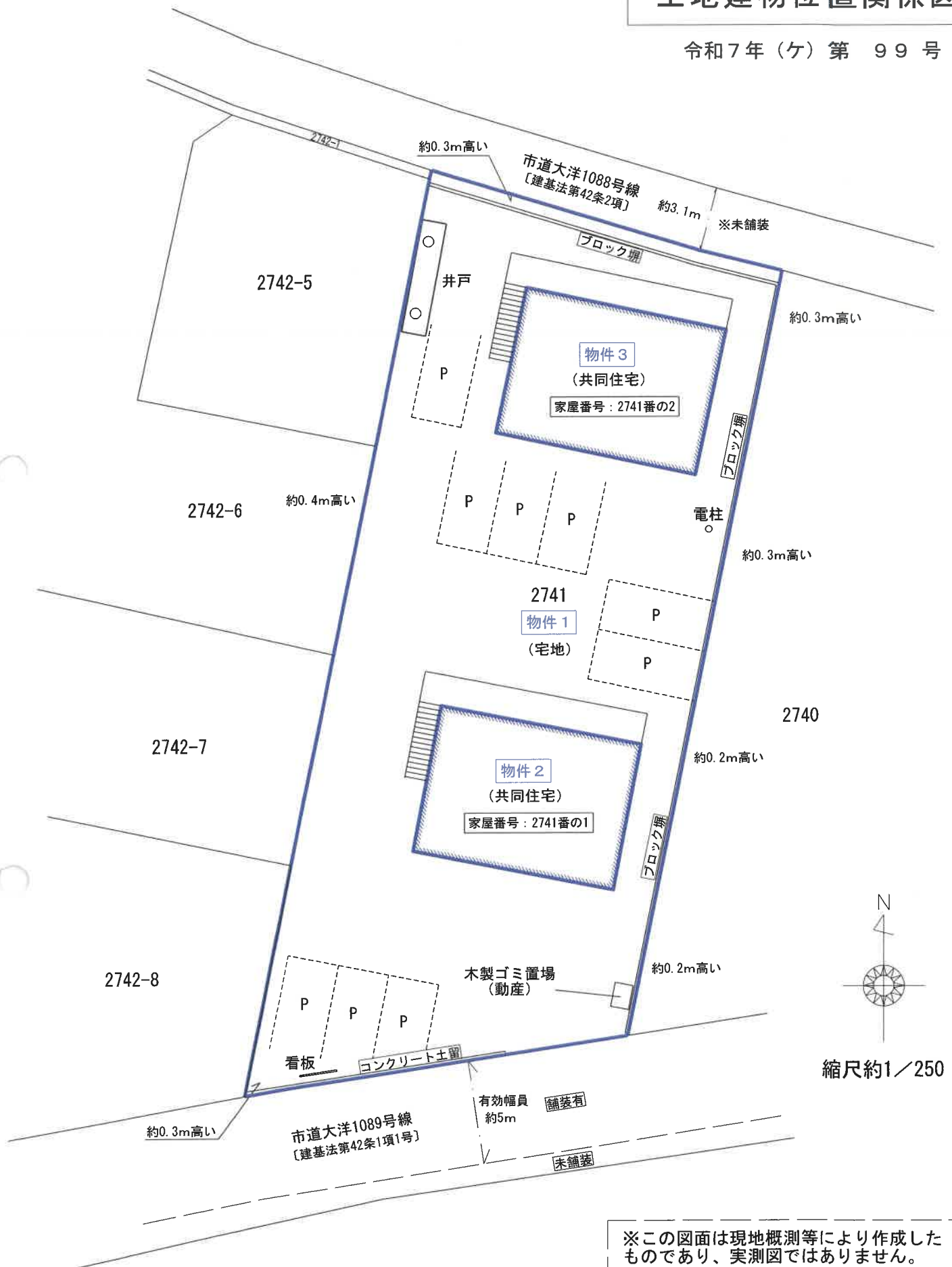
縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第 99号



建物間取図（略図）

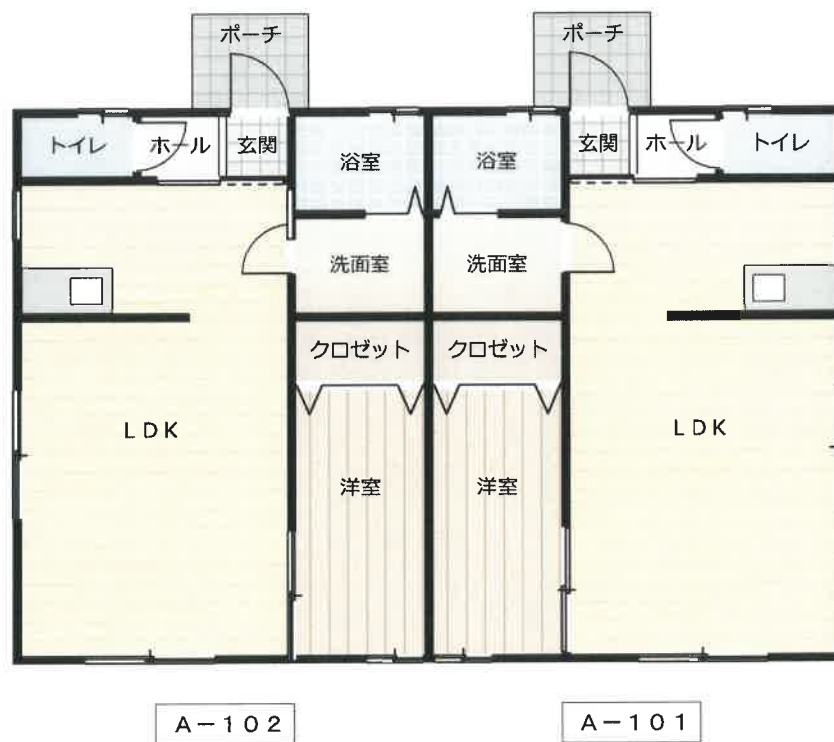
令和7年（ケ）第 99号

物件2：共同住宅

家屋番号：2741番の1

縮尺約1/100

1階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

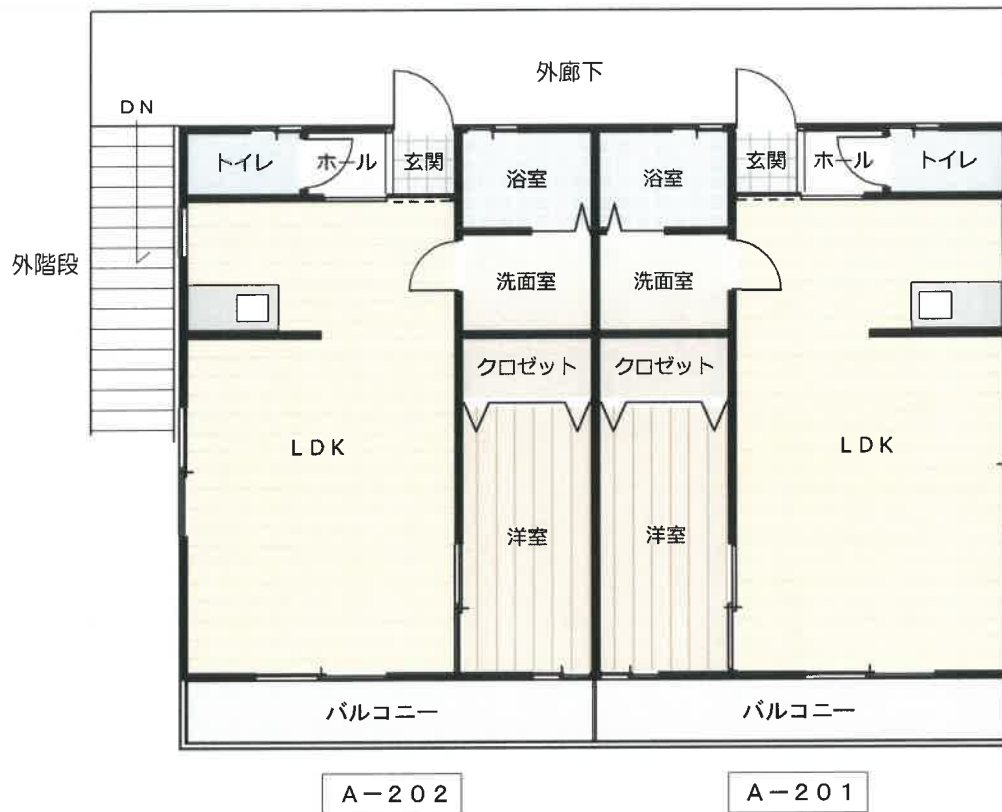
令和7年（ケ）第 99号

物件2：共同住宅

家屋番号：2741番の1

縮尺約1/100

2階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

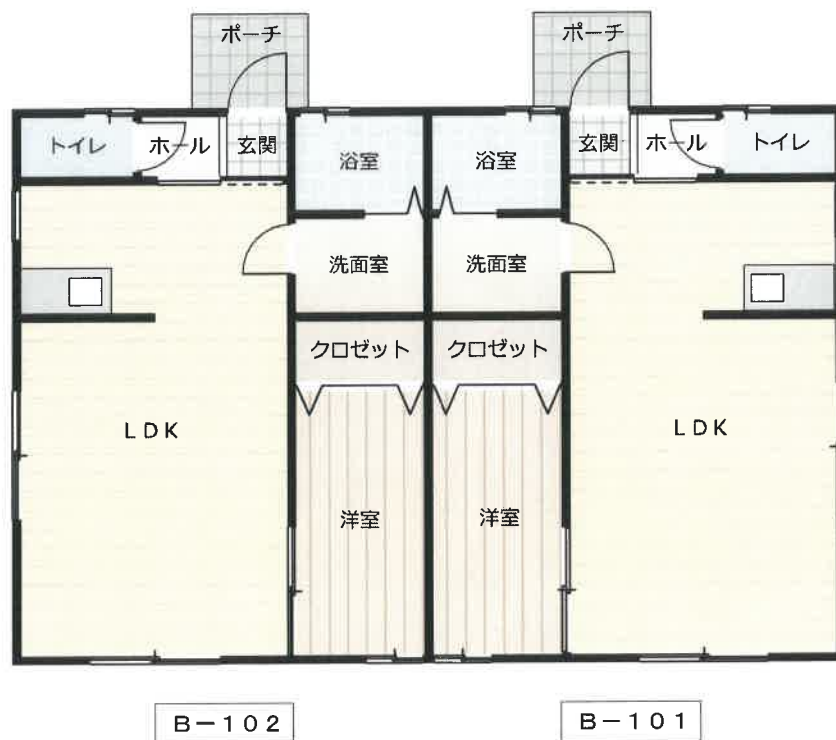
令和7年（ケ）第 99号

物件3：共同住宅

家屋番号：2741番の2

縮尺約1/100

1階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

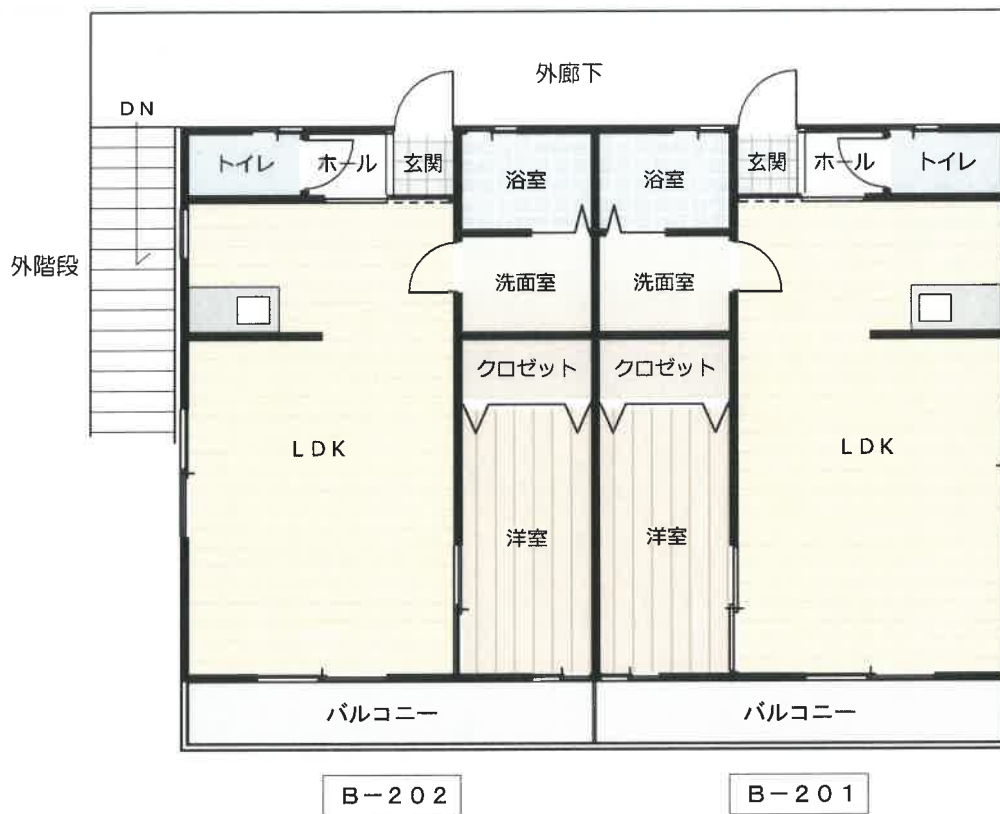
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件3：共同住宅

家屋番号：2741番の2

縮尺約1/100

2階



床面積 72.87㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。