

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）
4～6	15,940,000 12,752,000	一括	3,188,000	117,356	0
4	5,000,000				
5	5,470,000				
6	5,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 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 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 1 0 0 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 0 3. 2 4 平方メートル
2 階 1 0 2. 5 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 神栖市平泉字北口 5 2 7 番地 1 0 0 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 1 0 0 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 1 0 3. 2 4 平方メートル
2 階 1 0 2. 5 0 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4～6】

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5】

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 令和15年11月頃まで

賃 料 保証査定家賃額－基準家賃額×4%－{保証査定家賃額×6%×
(1+消費税率)}

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号6】

賃借権

範 囲 全部

転借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和15年11月頃まで

賃 料 保証査定家賃額－基準家賃額×4%－{保証査定家賃額×6%×
(1+消費税率)}

賃料前払 不明

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 不 明

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

占有者につき別紙占有者目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 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 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 1 0 0 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 0 3. 2 4 平方メートル
2 階 1 0 2. 5 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 神栖市平泉字北口 5 2 7 番地 1 0 0 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 番 1 0 0 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 1 0 3. 2 4 平方メートル
2 階 1 0 2. 5 0 平方メートル |



占有者目録

範囲	占有者	
101号室	K	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	M	左記転借人が占有している。
202号室	N	左記転借人が占有している。

令和7年（ケ）第87号
（物件4～6）

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

- | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------|---|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市平泉字北口
527番100
宅地
771.47平方メートル |
| 5 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市平泉字北口527番地100
527番100の1
共同住宅
木造スレート葺2階建
1階 103.24平方メートル
2階 102.50平方メートル |
| 6 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市平泉字北口527番地100
527番100の2
共同住宅
木造スレート葺2階建
1階 103.24平方メートル
2階 102.50平方メートル |

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 4	
現況地目	■宅地(物件4) □ (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(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 5, 6	
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5, 6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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 4～6 関係）			
占有範囲		■全部（物件5, 6） ■一部（物件4）	
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4） □ ■共同住宅（物件5, 6） □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		平成15年12月ころ（本件建物の新築時期）	
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	平成15年12月ころから ■令和15年11月ころまで 30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「新家賃保証30年型の変更プラン」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保証査定家賃額（2年毎に改定される）と転貸中の 借上駐車料の合計額が支払われる。	
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	

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 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	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
5	☐ 全部 ☒ 101	☐ 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	
5	☐ 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	
5	☐ 全部 ☒ 201	☐ 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	
5	☐ 全部 ☒ 202	☐ 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	
	☐ 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

(4枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 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	
6	☐ 全部 ☒ 101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・12・29	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000 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、保証料1,064円
	K		自令7・1・1 至令8・12・31				☒ 敷 ☐ 保 49,000 円	
6	☐ 全部 ☒ 102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・8・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000 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2,800円、駐車料2,200円、その他1,688円 ③現居住者は11月退去予定とのこと
	L		自令6・8・1 至令8・7・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・22	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 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2,800円、駐車料2,200円、その他1,813円
	M		自令5・12・22 至令7・12・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・8・3	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 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2,800円、駐車料4,400円、その他1,868円
	N		自令6・8・1 至令8・7・31				☐ 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

(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
■ K (物件6の101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 本居室に不具合は特にありません。
■ L (物件6の102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 玄関脇のクロスが浮いていたり、シンクの下にカビがあったり、雨漏りのようなシミがあります。なお雨漏りはありません。 3 私は11月中に退去予定です。
■ M (物件6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。
■ N (物件6の202号室 占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 室内扉のノブが故障しています。 3 壁に傷があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 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 物件6の102号室の占有者は11月24日に退去し、現在は空き室になっている。
- 4 ペットを飼っている部屋があった。(特約によりペット可の物件である。)
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至5枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

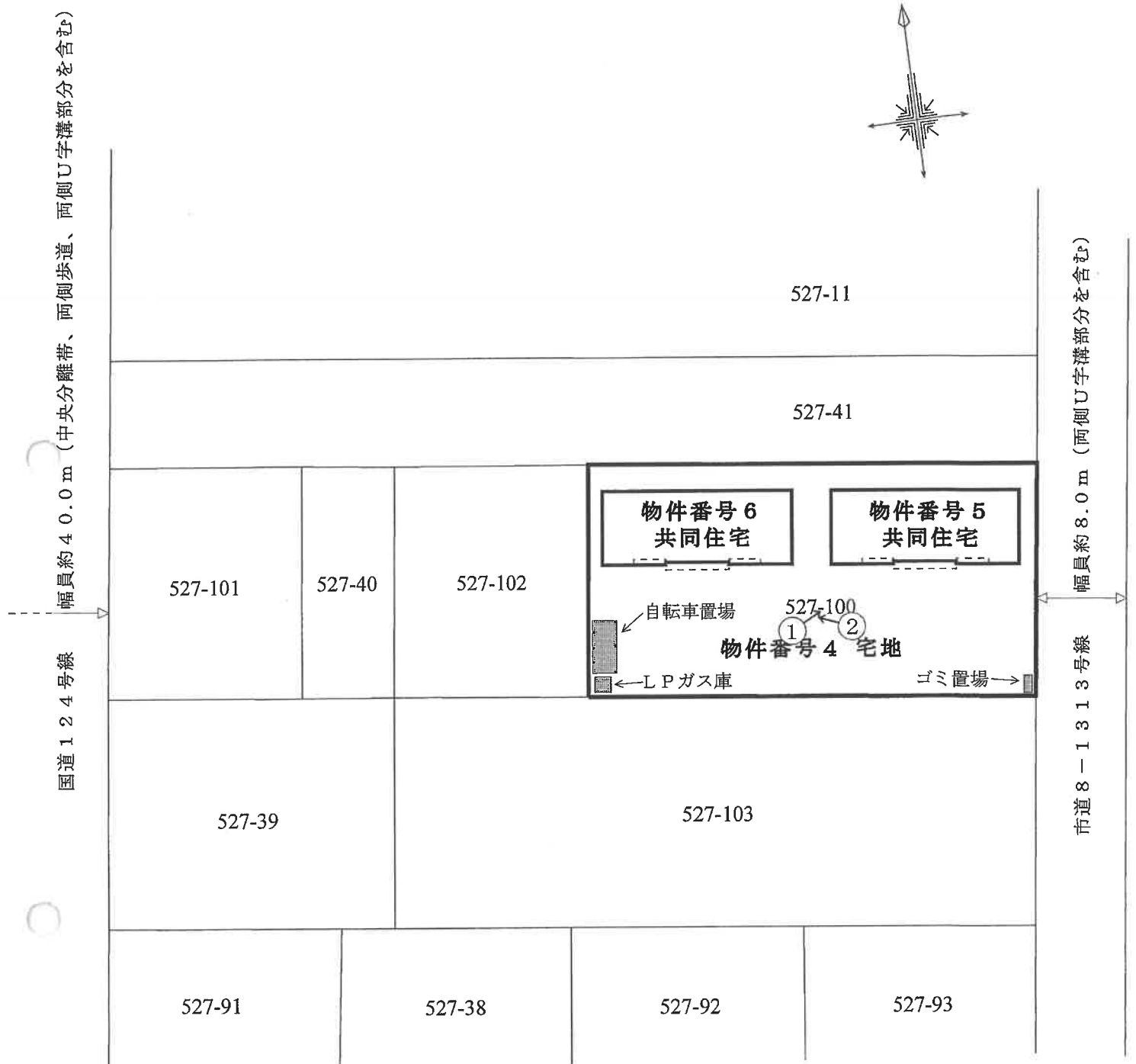
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年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) 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2日(木) 15:15-15:45 17:50-18:05	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) 9:20-9:30	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

(8枚目)

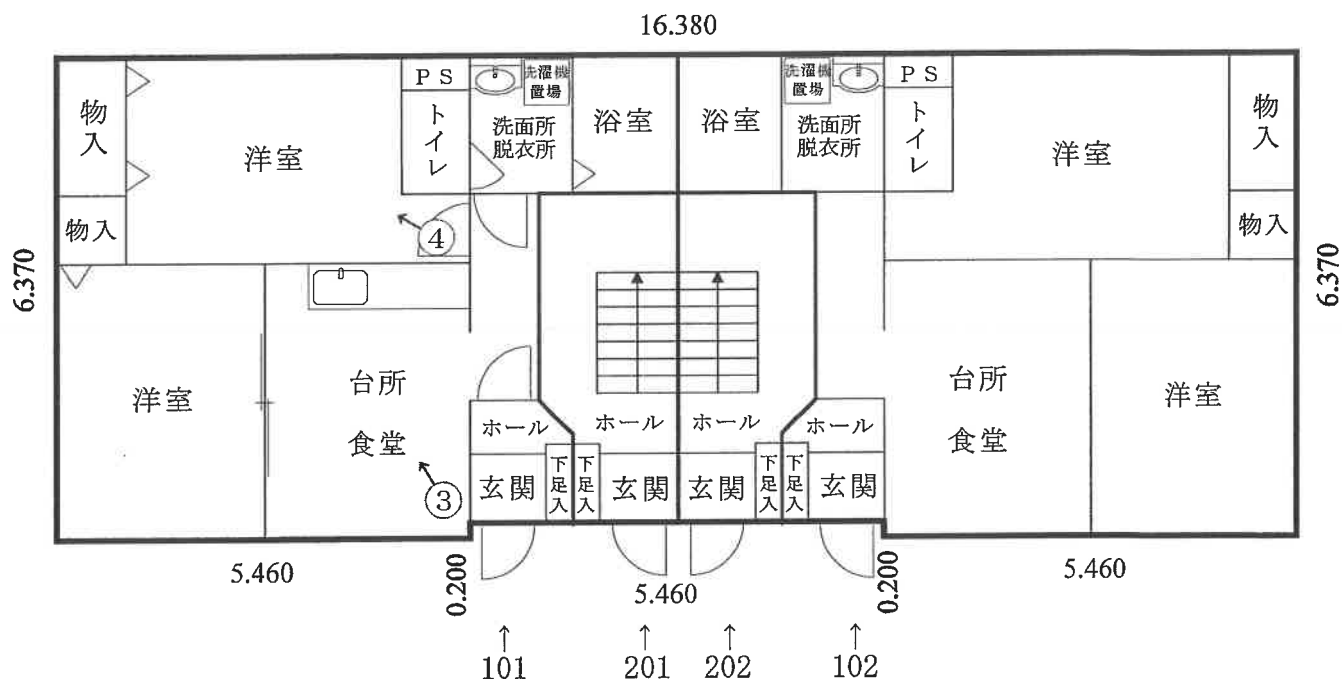
土地建物位置関係図



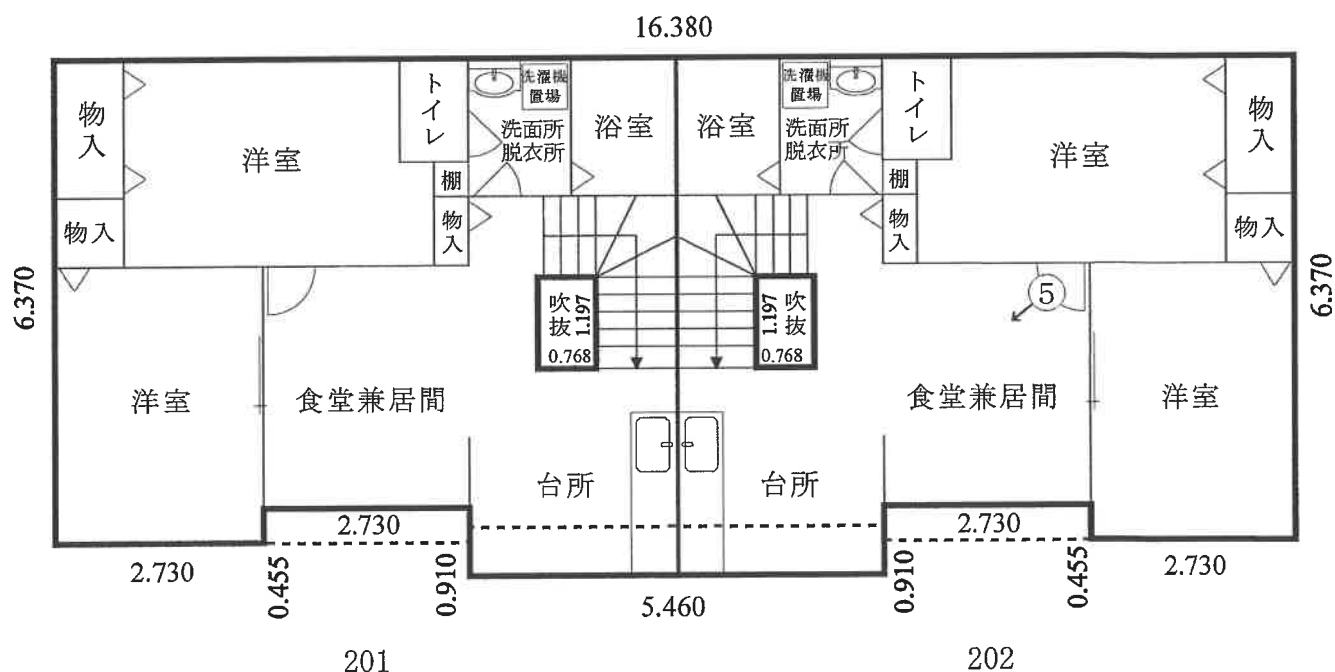
間取図No. 1

物件番号 5 共同住宅

※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るのでご留意下さい。



1 階 床面積 103.24 m²



2 階 床面積 102.50 m²

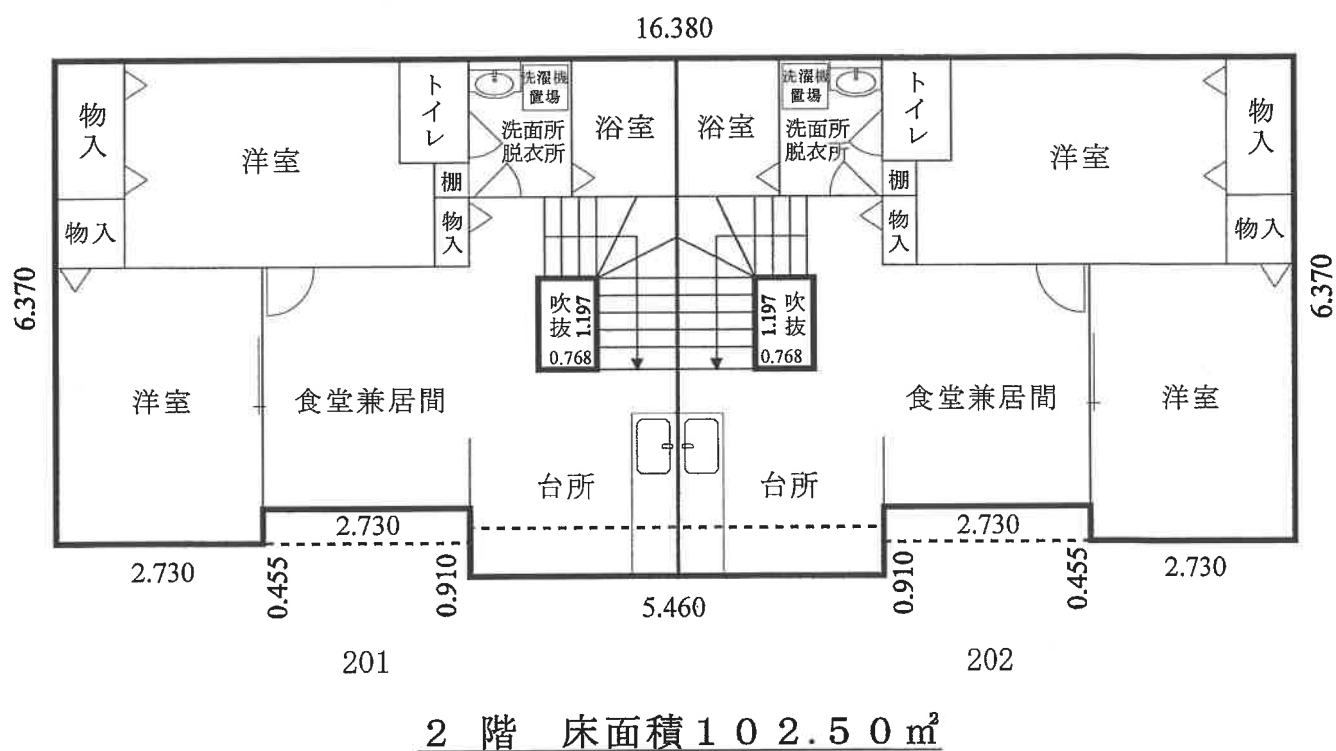
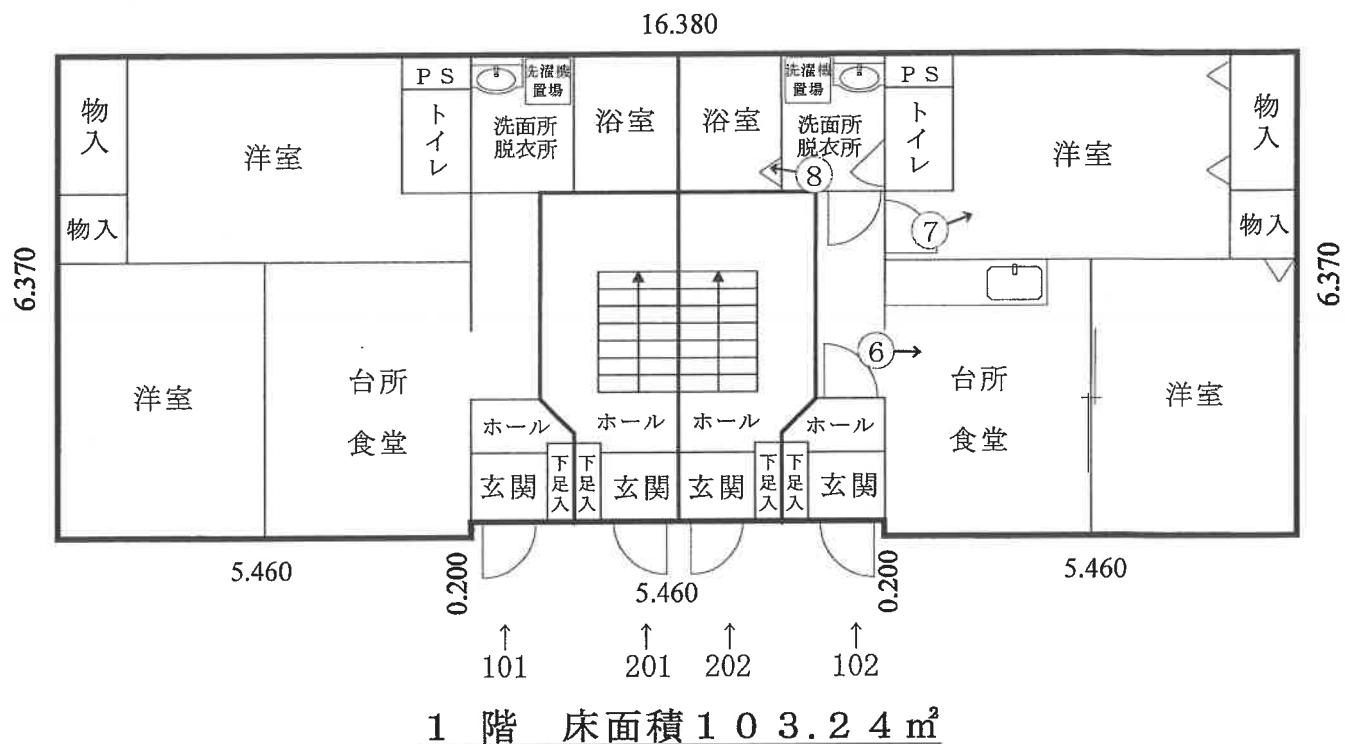
←○写真撮影位置方向
(10枚目)

縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 6 共同住宅

※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注意ください。



←○写真撮影位置方向
(11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



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25日 評 価
令和 7年12月 2日 提 出
分冊番号 4－2

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 4 ～ 6

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,940,000円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 5,000,000円
物件5（建物）	金 5,470,000円
物件6（建物）	金 5,470,000円

- ① 一括価格は、物件番号4～6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4の土地価格は物件5・6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5・6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き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
4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
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4）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方道路距離約6.9km	
付 近 の 状 況	国道背後において、整然と区画整理され、共同住宅、店舗等が混在する混在地域。	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件4 地積 : 771.47㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 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	画地の東側約8.0m舗装市道 (両側U字溝部分を含む幅員)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件5・6建物を所有して敷地の用途に使用している。その他物件4土地にゴミ置場、自転車置場等を設置し、アスファルト舗装工事等施して駐車場等として利用しているものと推認される。 (物件5・6建物に対する法定地上権が物件4土地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4土地に対する各建物の敷地範囲を物件5建物は4ーイ、物件6建物は4ーロと称するものとした。 当該敷地範囲は物件4土地について物件5・6建物各々半分に及ものとして評価を行うものとした。(端数調整)	

供給処理施設	上水道：なし 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ける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	上水道については西側国道から引き込んで利用している。本件の物件15～17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5）

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12月12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	全室が空き家の状態となっている。	
特 記 事 項	一般的に主として経年劣化と推定される不具合が存するものと推認される。 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・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。	

【物件5 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	空室			
102	空室			
201	空室			
202	空室			

(物件6)

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12月12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、各室の転借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	ドアノブの不具合、内壁クロス剥がれ等、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。 また一部室内でペット飼っている部屋があった。 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・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。

【物件6 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	49,000	49,000	令和7年1月1日～令和8年12月31日	共益費2,000円 駐車料2,200円 保証料1,064円
102	空室			
201	54,000	0	令和5年12月22日～令和7年12月31日	共益費2,800円 駐車料2,200円 その他1,813円
202	54,000	0	令和6年8月1日～令和8年7月31日	共益費2,800円 駐車料4,400円 その他1,868円

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4-イ, 4-ロ (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4-イ	20,800	1.00	385.74	0.90	7,220,000
4-ロ	20,800	1.00	385.73	0.90	7,220,000

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
 $17,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100.0 \times 100/85.0 = 20,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲15.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件4 0.90

② 物件5, 6 (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
5	230,000	205.74	0.115	5,440,000

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：205.74㎡

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
6	230,000	205.74	0.115	5,440,000

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：205.74㎡

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

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
4-イ	7,220,000	0.45	法定地上権	3,250,000
4-ロ	7,220,000	0.45	法定地上権	3,250,000

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
4-イ	7,220,000	-3,250,000	3,970,000	15.7%
4-ロ	7,220,000	-3,250,000	3,970,000	15.7%
5	5,440,000	+3,250,000	8,690,000	34.3%
6	5,440,000	+3,250,000	8,690,000	34.3%
積算価格（合計）			25,320,000	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) $\text{イ} \times \text{ウ} \div \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
2,124,972	2,124,972	1.00	15.0%	1.00	14,170,000

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	25,320,000
② 収益価格	14,170,000
③ 調整後の価格	25,320,000

物件5・6は賃貸物件であるが、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4の価格は物件4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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
4ーイ	25,320,000	15.7	—	0.90	0.70	2,500,000
4ーロ	25,320,000	15.7	—	0.90	0.70	2,500,000
5	25,320,000	34.3	—	0.90	0.70	5,470,000
6	25,320,000	34.3	—	0.90	0.70	5,470,000
一括価格（合計）						15,940,000

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 2 7 9 3 番 1 0

地 目：宅 地

価 格：17,600円／m²

位 置：J R 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・測量図

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

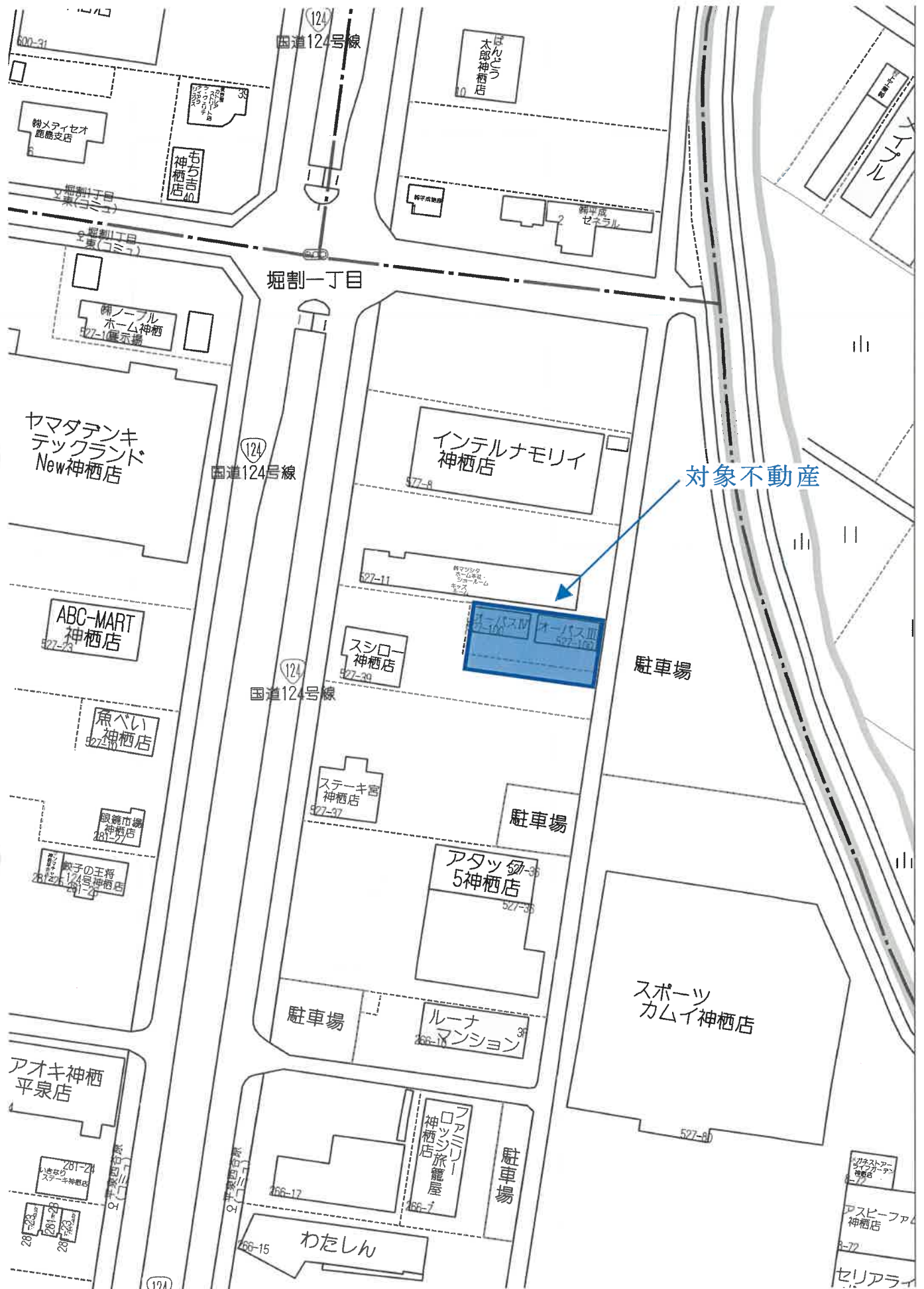


物件位置図



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





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 水戸地方方法務局鹿嶋支局

製品名

請求番号: 7-9

登記年月日：平成15年12月24日

五經

25008

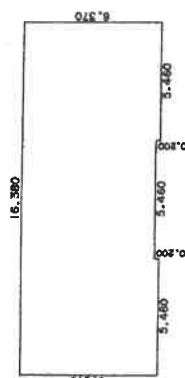
圖
各階平面

527番100の1

建築物の所在 鹿島郡神栖町大字平泉字北口527番地100

圖面
圖面
物平
階各

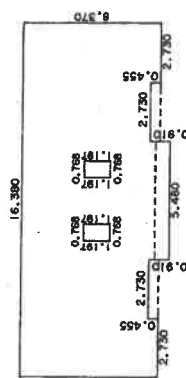
五



求積表

$5.460 \times 6.370 =$	34.780200
$5.460 \times 6.170 =$	33.688200
$5.460 \times 6.370 =$	34.780200
合計	103.248600
床面積	103.24 m^2

2. 臨



求積表

16.380 × 5.915 =	96.887700
2.730 × 0.455 =	1.242150
5.460 × 0.910 =	4.968600
2.730 × 0.455 =	1.242150
0.768 × 1.197 =	-0.919236
0.768 × 1.197 =	-0.919236
合計	102.502008
床面積	102.50㎡

作者

2015年12月18日(作製)

箱尺 1/250

申請人

縮尺 $1/500$

（愛知）土地家屋調査士会（用記）

牛乳 椰油 糖 可可粉 巧克力

125009 各階平面図

子思子

125009

各階平面図

家庭番号 527番100の2

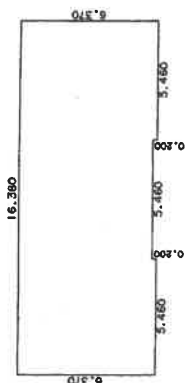
中華書局

大平泉字北口527番地100

神栖市

建物の所在

一、

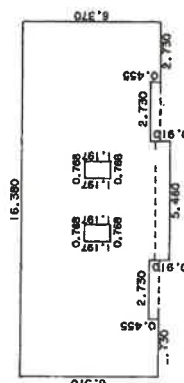


求積表

5.460	x	6.370	=	34.780200
5.460	x	6.170	=	33.688200
5.460	x	6.370	=	34.780200

合計	103.248600
床面積	103.24㎡

25



求積表

16.380	×	5.915	=	96.887700
2.730	×	0.455	=	1.242150
5.460	×	0.910	=	4.968600
2.730	×	0.455	=	1.242150
0.768	×	1.197	=	-0.919296
0.768	×	1.197	=	-0.919296

合計	102.502008
床面積	102.50㎡

作者

精尺 1/250

人體中

1 / 500

15年12月18日(作製)

◎環境土壌家屋調査士会用紙◎

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 水戸地方方法務局鹿嶋支局

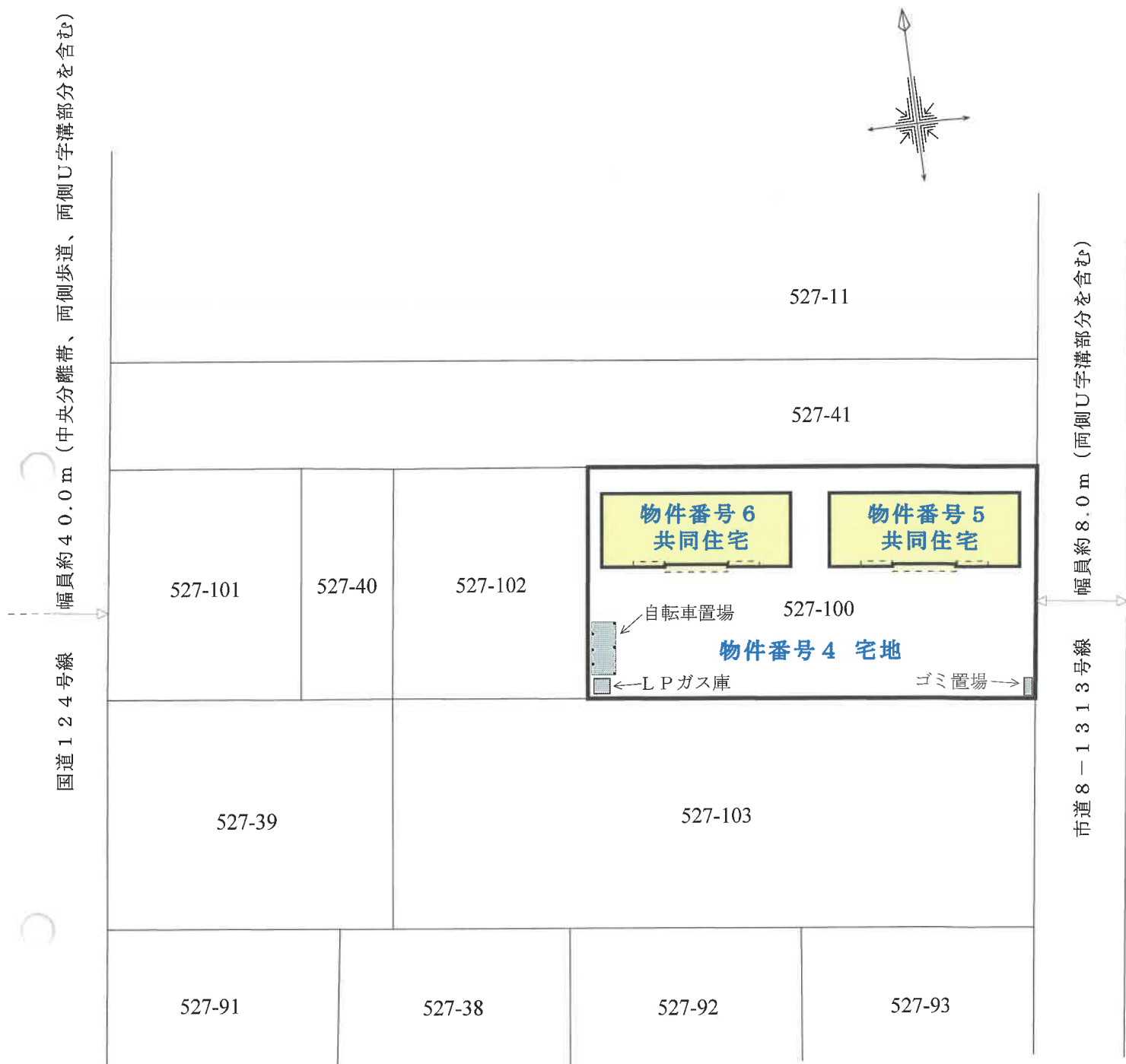
令和7年9月3日

水戸地方法務局鹿嶋支局

登記簿

請求番号：7-10

土地建物位置関係図

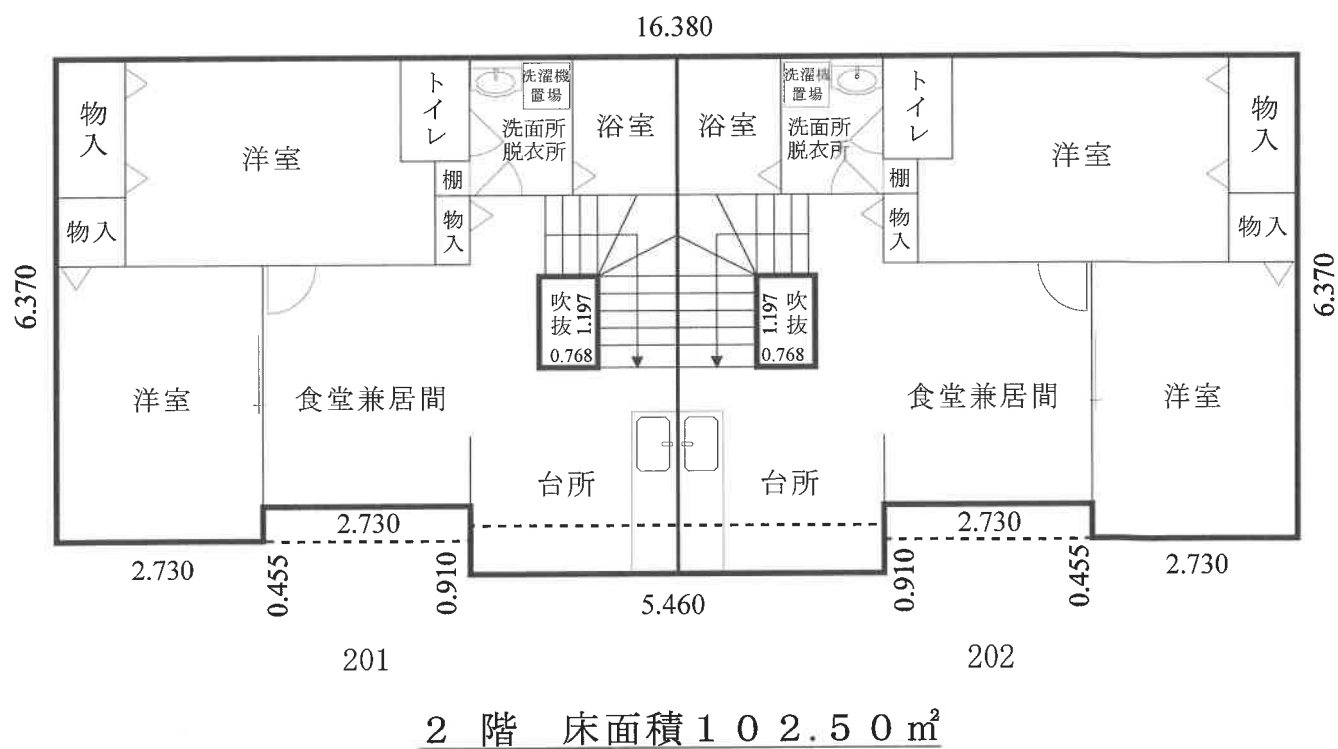
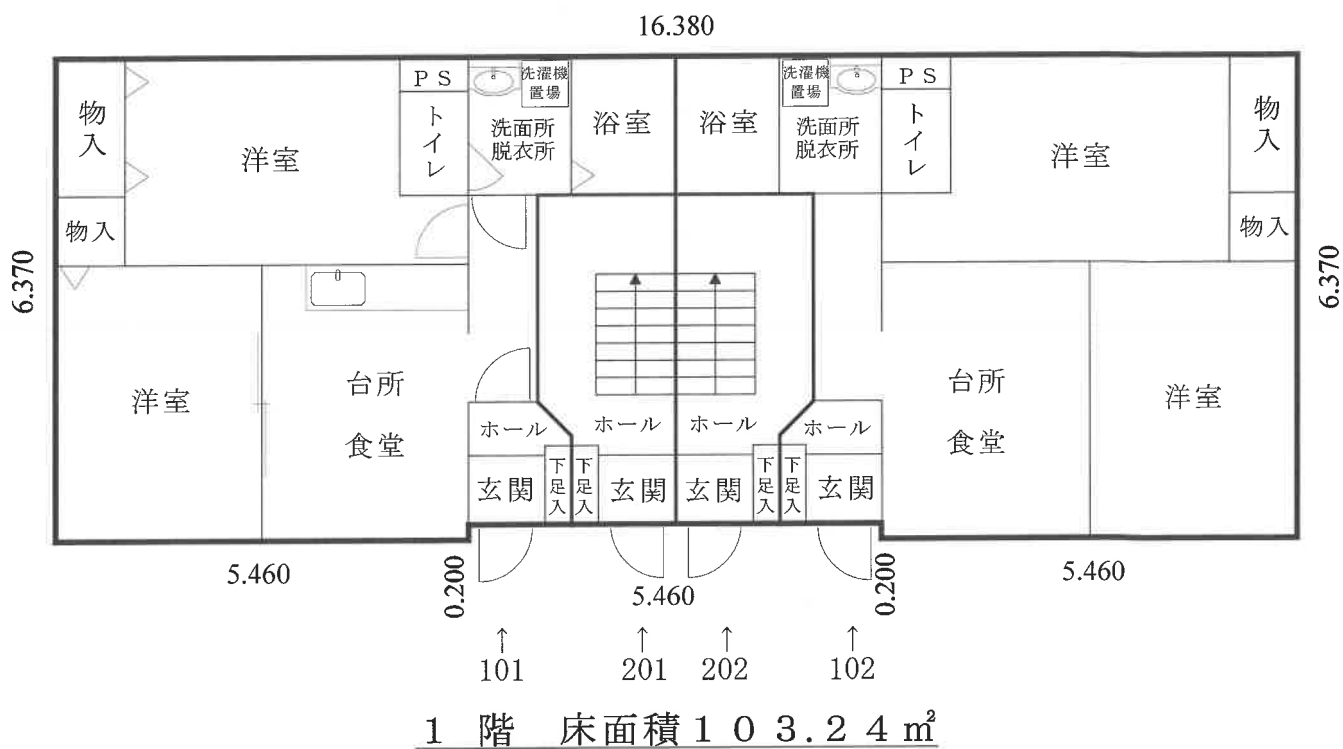


縮尺 1 / 500

※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るのでご注意ください。

間取図No. 1

物件番号 5 共同住宅

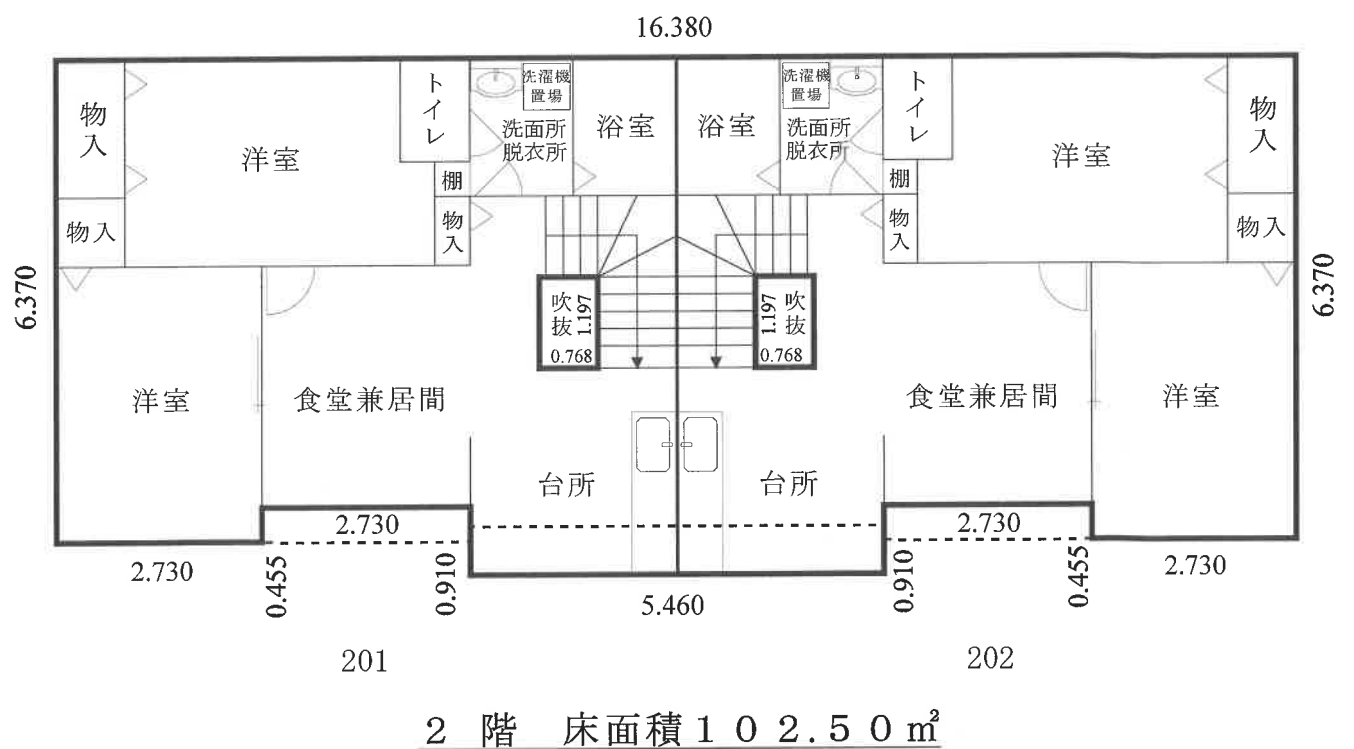
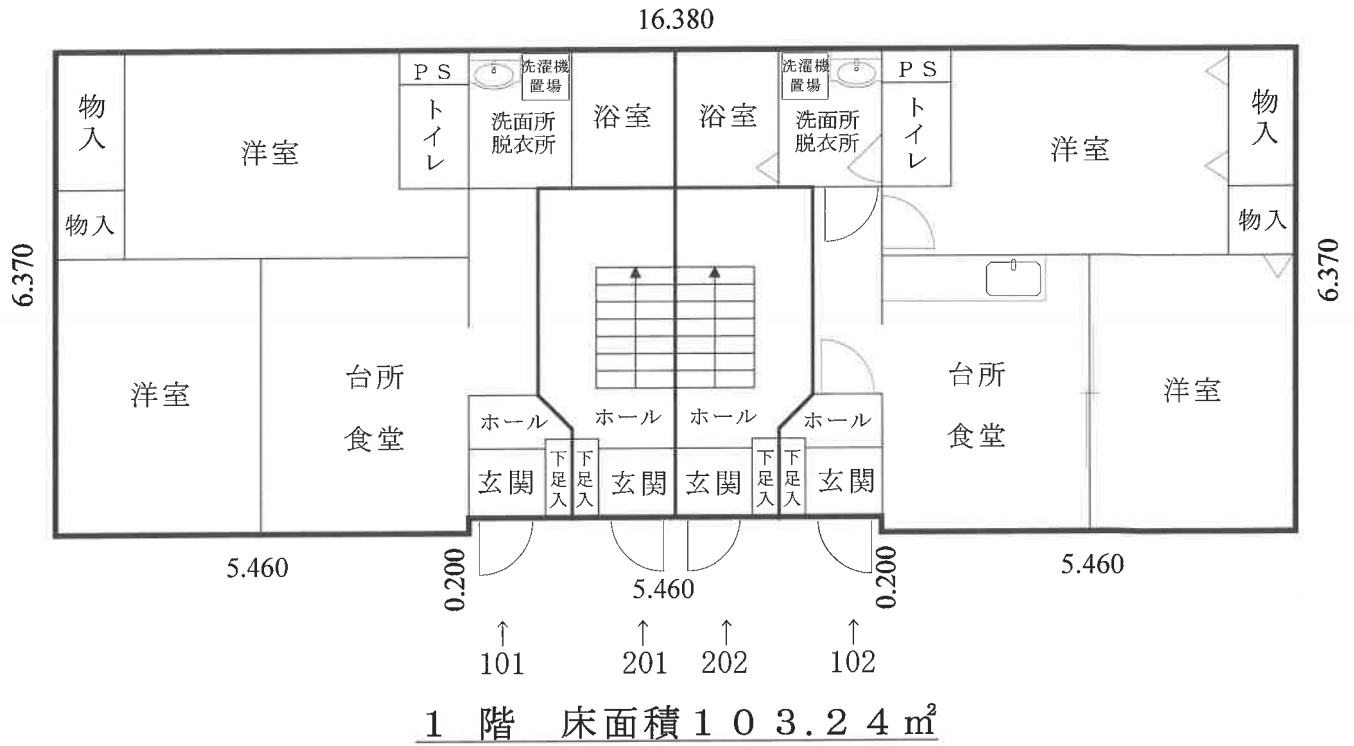


縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号6 共同住宅

※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るのでご留意下さい。



縮尺 1 / 100