

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28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）
1～6	6,680,000 5,344,000	一括	1,336,000	98,838	0
1	1,030,000				
2	1,470,000				
3	210,000				
4	210,000				
5	1,230,000				
6	2,530,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市日川字海岸砂間 |
| | 地 番 | 2034番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市日川字海岸砂間 |
| | 地 番 | 2036番81 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 706.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神栖市日川字海岸砂間 |
| | 地 番 | 2036番166 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.85平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神栖市日川字海岸 |
| | 地 番 | 2044番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.47平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神栖市日川字海岸砂間2034番地9 |
| | 家屋 番号 | 2034番9 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 64.80平方メートル
 2階 64.80平方メートル

6 所 在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9

家屋 番号 2034番9の2

種 類 倉庫・車庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 42.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。同人は本件債務者会社の代表者である。

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 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2034番9
地 目 宅地
地 積 495.86平方メートル

所有者 有限会社平成

2 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番81
地 目 宅地
地 積 706.96平方メートル

所有者 有限会社平成

3 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番166
地 目 宅地
地 積 98.85平方メートル

所有者 有限会社平成

4 所 在 神栖市日川字海岸
地 番 2044番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル

所有者 有限会社平成



11

物 件 目 録

5 所 在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9

家屋 番号 2034番9

種 類 居宅 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 64.80平方メートル
2階 64.80平方メートル

所有者 有限会社平成

6 所 在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9

家屋 番号 2034番9の2

種 類 倉庫・車庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 42.32平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第169号
令和7年12月26日受理
令和8年 2月26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 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2034番9
地 目 宅地
地 積 495.86平方メートル
所有者 有限会社平成
- 2 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番81
地 目 宅地
地 積 706.96平方メートル
所有者 有限会社平成
- 3 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番166
地 目 宅地
地 積 98.85平方メートル
所有者 有限会社平成
- 4 所 在 神栖市日川字海岸
地 番 2044番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル
所有者 有限会社平成
- 5 所 在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9
家屋番号 2034番9
種 類 居宅 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.80平方メートル
2階 64.80平方メートル
所有者 有限会社平成
- 6 所 在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9
家屋番号 2034番9の2
種 類 倉庫・車庫
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 42.32平方メートル
所有者 A

(十地・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 1～4
現況地目	■宅地 (物件1～4) □雑種地 (物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者 (A) ■土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■その他の者が本土地上に物件6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	建築廃材などが多数置かれており、大きな庭石も複数あった。
建物	物件 5
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる (□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 ■上記の者が本建物を 事務所 (空き) として管理している □「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	下屋がある。 室内には残置物があった。
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)

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 1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☒ 土地所有者が本土地上に物件5建物を所有し、占有している ☒ その他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	建築廃材などが多数置かれており、大きな庭石も複数あった。	
建物	物件 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 ☒ 上記の者が本建物を 倉庫・車庫 として管理している ☐ 「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	下屋がある。 建築廃材などが多数置かれていた。	
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 1～4 関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件6建物の敷地部分)
占有者		☐ 債務者 ☒ A (債務者会社の代表者)
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☐ 関係人(☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明
占有開始時期		平成29年7月3日 (登記記録上の新築年月日)
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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

(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)

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 債務者兼所有者会社の代表者であり、物件6所有者たるAに照会書を送付するも、本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 現況調査時において本件土地には建築廃材等のゴミが多数放置されていた。また大きな庭石が複数置かれていた。
- 4 物件6建物の庇の一部が西側の隣地に越境していた。
- 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、その他現場の状況等を総合して2乃至4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

(5枚目)

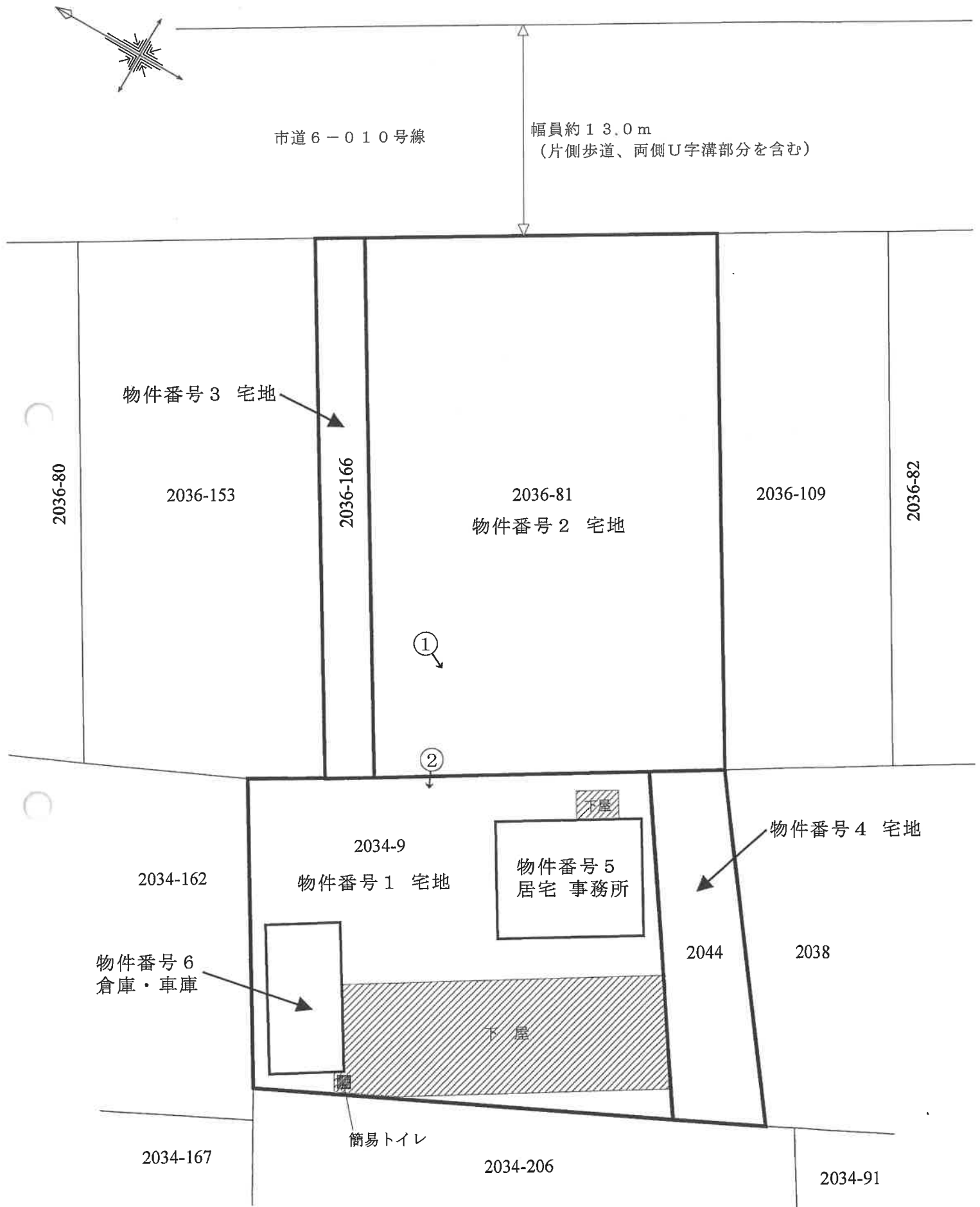
(調査経過用)

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12月26日(金)	当 庁	■ 神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和8年1月7日(水) 11:40-11:45	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和8年1月9日(金)	当 庁	■ Aに照会書送付
令和8年1月20日(火) 12:40-13:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

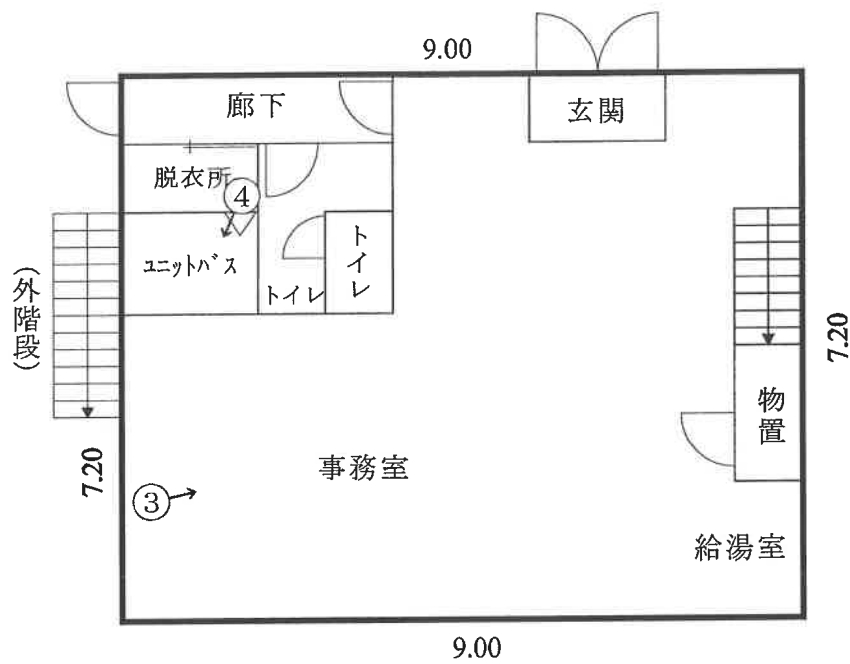


←○写真撮影位置方向
(7枚目)

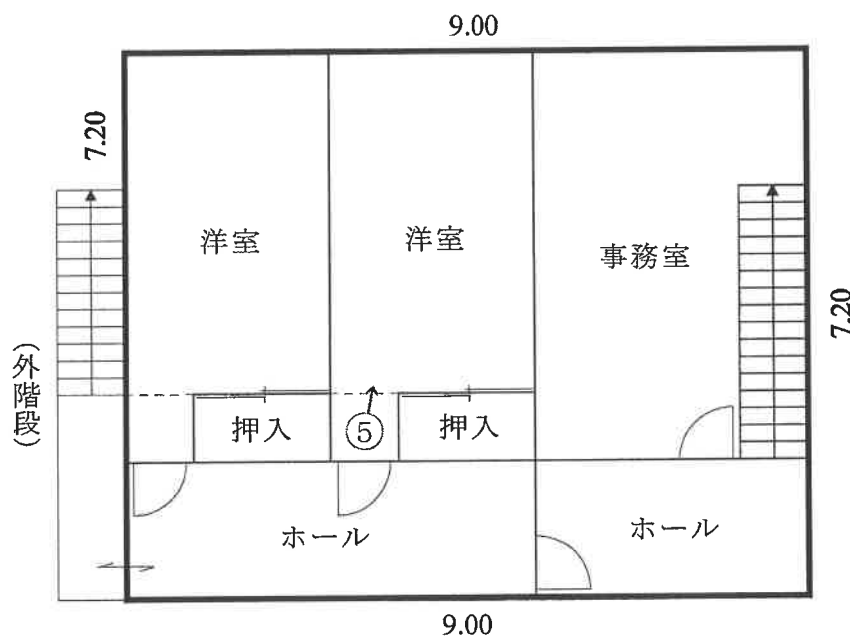
縮尺 1 / 300

間 取 図 No. 1

物件番号 5 居宅 事務所



1 階 床面積 6 4.8 0 m²



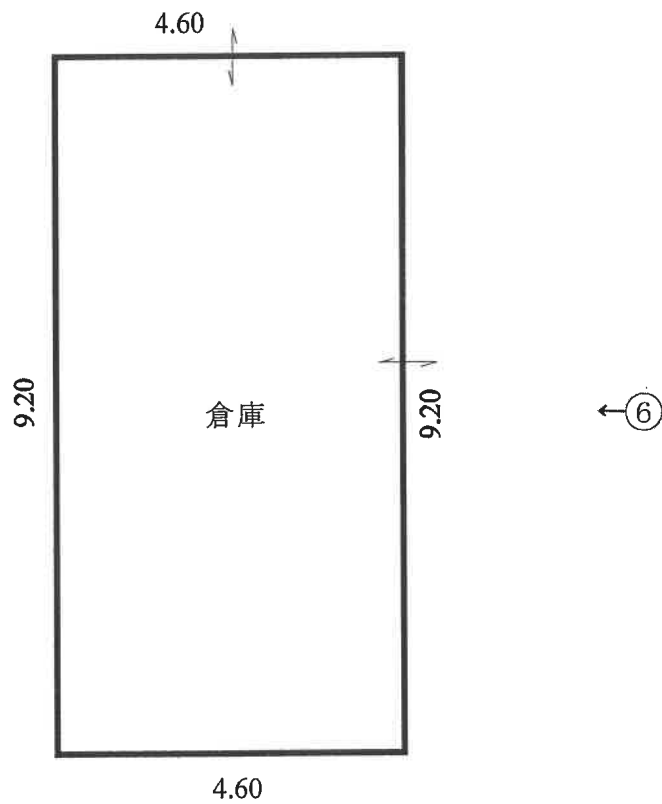
2 階 床面積 6 4.8 0 m²

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

間 取 図 No. 2

物件番号 6 車庫・倉庫



床面積 4 2 . 3 2 m²

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



令和 7年（ケ）第 169号
令和 7年12月26日 受 命
令和 8年 1月20日 現地調査
令和 8年 1月23日 評 価
令和 8年 1月30日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 4 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 2, 5 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件番号1～4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1～4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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 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 在 番 目 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 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	

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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 成田線「下総橋」駅の北東方道路距離約9.6km	
付 近 の 状 況	海岸沿いの主要道路沿いにおいて、事業所・一般住宅等が散在する住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1～4 地積 : 1,404.14m ² 規模 : やや大きい 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 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	画地の北東側約13.0m舗装市道 (片側歩道・両側U字溝部分を含む幅員) ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当	
土地の利用状況等	本件土地所有者（法人）が物件5建物を、法人の代表者が物件6建物を所有して敷地の用途に使用している。その他建築廃材、庭石、各種ゴミ等が放置され、池と推定されるものも設置され、アスファルト舗装工事等施し駐車場等として利用しているものと推認される。 （物件5建物に対する法定地上権が物件1～4土地に対して成立し、物件6建物については法定地上権は成立しないこと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5建物は1ーイ、物件6建物は1ーロと、物件2土地に対する各建物の敷地範囲を物件5建物は2ーハ、物件6建物は2ーニと、物件3土地に対する各建物の敷地範囲を物件5建物は3ーホ、物件6建物は3ーへと、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ート、物件6建物は4ーチと称するものとした。 当該敷地範囲は各土地に対し、物件5・6建物の1階床面積比で計算した地積部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：なし ガス配管：なし 下水道：なし (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	土地利用状況記載の状態で、建物稼働時の状況は不明だが、地中に産業廃棄物等が存し、地中の廃棄物等を掘り起こし適正に処置をする場合、1立米当り6,000円～30,000円程度費用がかかり、また外部から土を搬入する場合、1立米当り2,000円程度費用が発生する。（地中に埋め立てられている内容物によって異なり、費用はあくまでも概算である。）当該原状復帰工事を施した場合、本件評価額を相当上回る可能性（マイナスの評価）があるため、充分にご留意下さい。

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) 平成 8年 4月20日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺（推定・目視不能） 外 壁 プレハブパネル板張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼・石膏ボード貼 等 床 塩ビシート貼・カーペット敷 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 事務所 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	法人が事務所・居室等の用途に供していたものと推認されるが、調査時点においては空き家の状態となっている。
特 記 事 項	動産等の残置物が存する。

(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29年 7月 3日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 27.0年
仕 様	構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 等 設 備 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 (主として) 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	法人が主として倉庫等の用途に供していたものと推認されるが、調査時点においては空き家の状態となっている。
特 記 事 項	・ 建築廃材等が放置されていた。 ・ 物件6の底の一部が隣接地(2034-206)に越境している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2-ハ, 2-ニ, 3-ホ, 3-ヘ, 4-ト, 4-チ (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
1-イ	8,650	0.60	299.96	0.90	1,400,000
1-ロ	8,650	0.60	195.90	0.90	920,000
2-ハ	8,650	0.60	427.66	0.90	2,000,000
2-ニ	8,650	0.60	279.30	0.90	1,300,000
3-ホ	8,650	0.60	59.80	0.90	280,000
3-ヘ	8,650	0.60	39.05	0.90	180,000
4-ト	8,650	0.60	61.99	0.90	290,000
4-チ	8,650	0.60	40.48	0.90	190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 神栖-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700\text{円}/\text{㎡} \times 102.2/100 \times 100/100.0 \times 100/150.0 = 8,650\text{円}/\text{㎡}$

◇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+50.0

イ 個別格差：物件1～4 規模▲30 形状▲15

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1～4 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	151,000	129.60	0.035	680,000

ア 再調達原価 : 151,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 129.60㎡

ウ 現 価 率

経過年数30年, 経済的全耐用年数30年, 経済的残存耐用年数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0年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.035

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	173,000	42.32	0.547	4,000,000

ア 再調達原価 : 173,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 42.32㎡

ウ 現 価 率

経過年数8年, 経済的全耐用年数35.0年, 経済的残存耐用年数27.0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27.0年 / 経済的全耐用年数35.0年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.547

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	1,400,000	0.35	法定地上権	490,000
1-ロ	920,000	0.10	※下記参照	90,000
2-ハ	2,000,000	0.35	法定地上権	700,000
2-ニ	1,300,000	0.10	※下記参照	130,000
3-ホ	280,000	0.35	法定地上権	100,000
3-ヘ	180,000	0.10	※下記参照	20,000
4-ト	290,000	0.35	法定地上権	100,000
4-チ	190,000	0.10	※下記参照	20,000

※場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

1 頁記載の各物件土地の価格は、前述の各土地の分類に応じた各評価額との合計額である。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	1,400,000	-490,000		0.85	0.70	540,000
1-ロ	920,000	-90,000		0.85	0.70	490,000
2-ハ	2,000,000	-700,000		0.85	0.70	770,000
2-ニ	1,300,000	-130,000		0.85	0.70	700,000
3-ホ	280,000	-100,000		0.85	0.70	110,000
3-ヘ	180,000	-20,000		0.85	0.70	100,000
4-ト	290,000	-100,000		0.85	0.70	110,000
4-チ	190,000	-20,000		0.85	0.70	100,000
5	680,000	+1,390,000		0.85	0.70	1,230,000
6	4,000,000	+260,000		0.85	0.70	2,530,000
一括価格（合計）						6,680,000

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、用途の特殊性、規模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 地価公示価格 神栖-10

所 在：神栖市知手字和手2975番28

地 目：宅 地

価 格：12,700円／m²（対前年変動率 1.60%）

位 置：JR成田線「下総橋」駅の北西方道路距離約7,400m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：493m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側8m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率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

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 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2034番9
地 目 宅地
地 積 495.86平方メートル

所有者 有限会社平成

2 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番81
地 目 宅地
地 積 706.96平方メートル

所有者 有限会社平成

3 所 在 神栖市日川字海岸砂間
地 番 2036番166
地 目 宅地
地 積 98.85平方メートル

所有者 有限会社平成

4 所 在 神栖市日川字海岸
地 番 2044番
地 目 宅地
地 積 102.47平方メートル

所有者 有限会社平成

物件目録

5 所 在 神栖市日川字海岸砂間 2034 番地 9

家屋 番号 2034 番 9

種 類 居宅 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.80 平方メートル
2 階 64.80 平方メートル

所有者 有限会社平成

6 所 在 神栖市日川字海岸砂間 2034 番地 9

家屋 番号 2034 番 9 の 2

種 類 倉庫・車庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 42.32 平方メートル

所有者 A



物件位置図



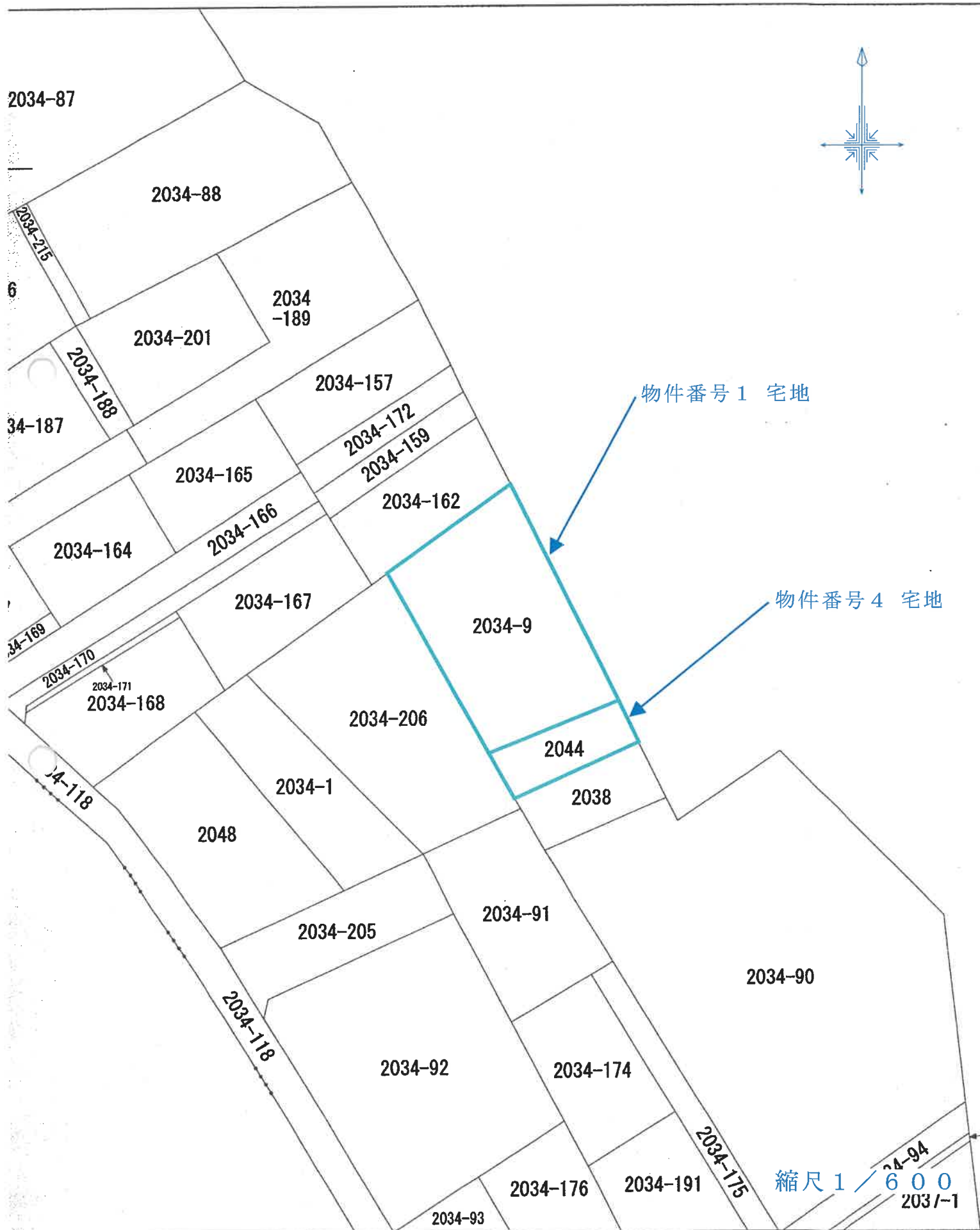
国土地理院 地理院地図 (標準地図) を加工して作成

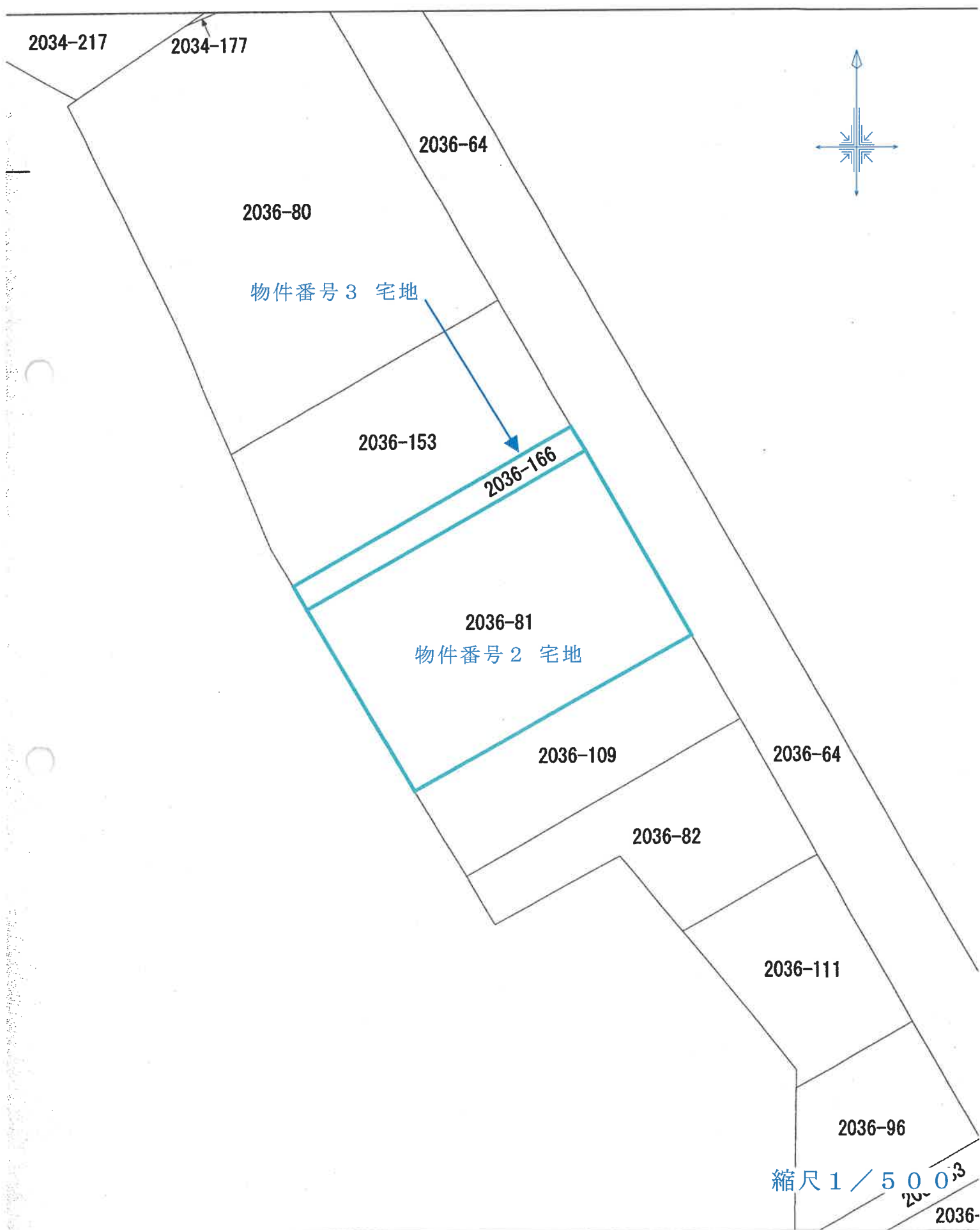
周辺見取図

対象不動産

A

A





登記年月日：平成7年11月13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8年1月14日 水戸地方法務局麻郷支局

登記官

新地積測量図

前 2036-81 後 2036-81, -166

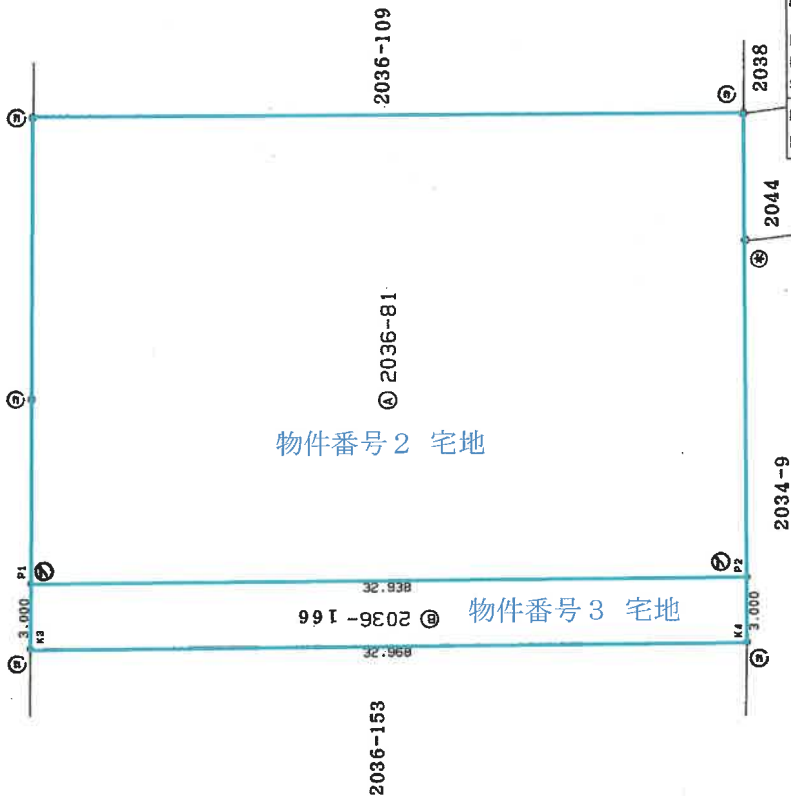
地番 2036-81, -166

土地の所在 鹿嶋郡神栖町日川字海岸砂間

神栖市

公図番号 2-116

道路



境界線境界線の種類	
⑤	石杭
⑦	プラスチック杭
⑨	コンクリート杭
⑪	金属標
⑬	木杭

縮尺 1/250

座標求積表

地番	⑧ 2036-166	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K4	122.607	48.038	-911.857316		3.000
P2	120.011	49.541	682.427275		32.938
P1	136.382	78.123	1482.930786		3.000
K3	138.993	76.646	-1055.798650		32.968
総面積		197.702096			
総面積		98.8510475			
総面積		98.85			

地番	⑨ 2036-81	総計	98.8510475
公	805.8115	残地	706.9604525
		地積	706.96

申請人

平成7年11月10日(作製)

作製者

H7.11.13

登記年月日：平成8年4月26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8年1月14日 水戸地方方法務局鹿嶋支局

登記官

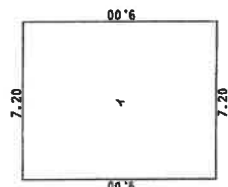
119301
各階平面図

008811
建物図面
各階平面図

家屋番号 2034 番 9

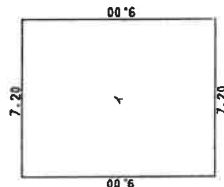
建物の所在
鹿嶋郡神栖町大字日川字海岸砂間 2034 番地 9
神栖市

1 階

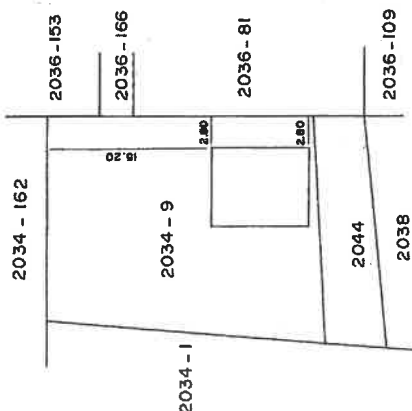


求積表	
1	9.00 × 7.20 = 64.8000
合計	64.8000
床面積	64.80㎡

2 階



求積表	
1	9.00 × 7.20 = 64.8000
合計	64.8000
床面積	64.80㎡



作製者

8 年 4 月 23 日 作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県建築調査士会 用紙)

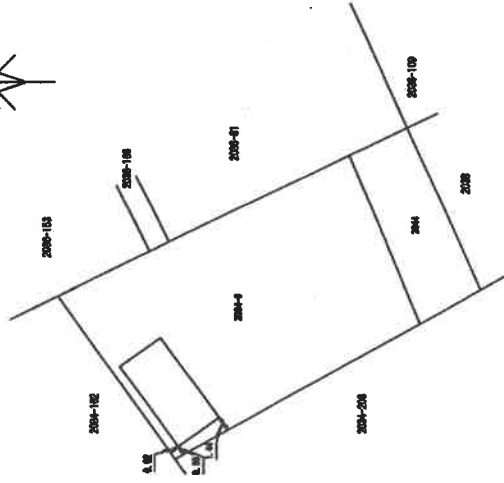
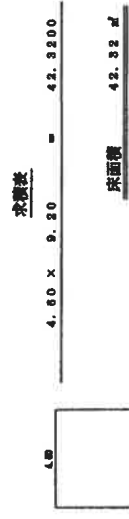
登記年月日：平成29年7月31日

各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 2034-9-2

建物の所在 神栖市日川字海岸砂間2034番地9



作成者

29 年 7 月 23 日作成

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

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 8 年 1 月 14 日 水戸地方支務局鹿嶋支局

登記官

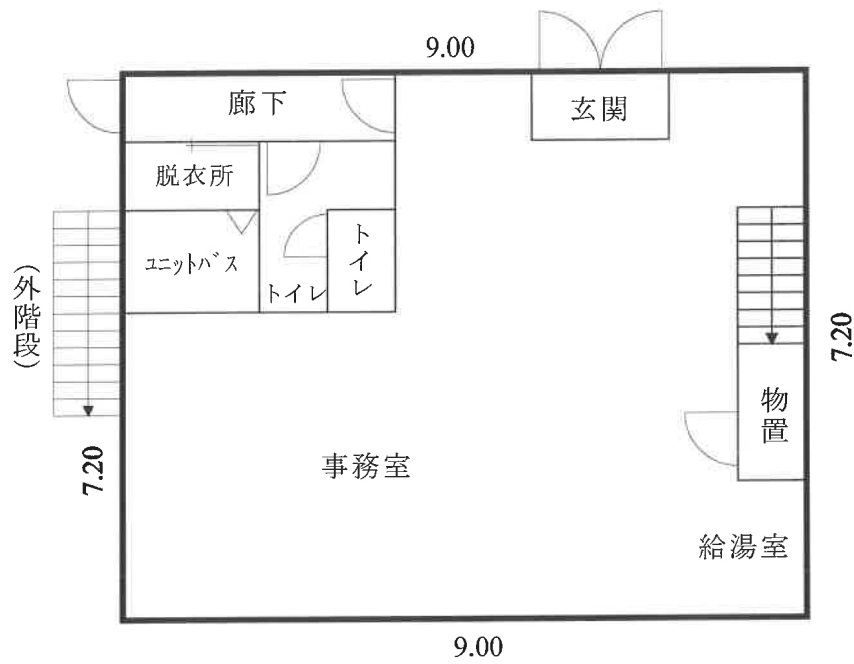
土地建物位置関係図



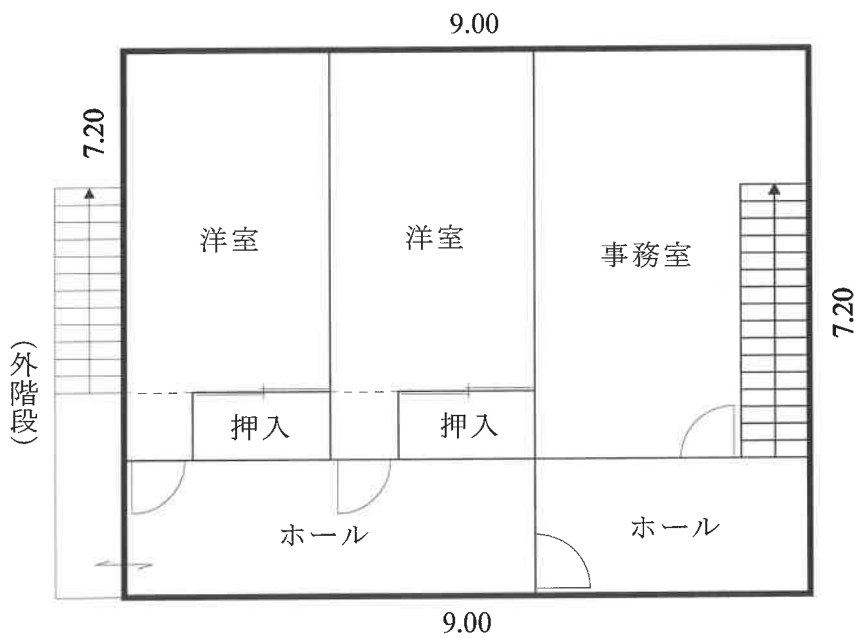
縮尺 1 / 300

間 取 図 No. 1

物件番号 5 居宅 事務所



1 階 床面積 6 4 . 8 0 m²

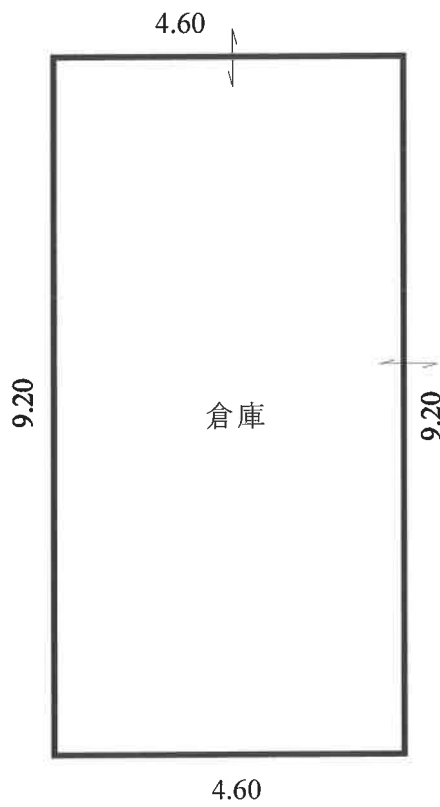


2 階 床面積 6 4 . 8 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間 取 図 No. 2

物件番号 6 車庫・倉庫



床面積 4 2 . 3 2 m²

縮尺 1 / 1 0 0