

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28日 午後 5時00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 6年 4月10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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,670,000 3,736,000	一括	934,000	0	0
1	2,370,000				
2	2,300,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市日の出六丁目
地 番 8番4
地 目 宅地
地 積 478.00平方メートル
- 2 所 在 潮来市日の出六丁目8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.04平方メートル
2階 90.67平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約196.04平方メートル
2階 90.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月21日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

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】

本件共有者らが占有している。

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 潮来市日の出六丁目
地 番 8番4
地 目 宅地
地 積 478.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 潮来市日の出六丁目8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.04平方メートル
2階 90.67平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約196.04平方メートル
2階 90.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第97号
令和5年9月19日受理
令和5年10月27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 潮来市日の出六丁目
地 番 8番4
地 目 宅地
地 積 478.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 潮来市日の出六丁目8番地4
家屋 番号 8番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.04平方メートル
2階 90.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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) □雑種地(物件)		
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □	□地積測量図のとおり ■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	本土地上に簡易物置(動産)がある。地震によるものと思われるブロック塀、コンクリート床の亀裂、崩壊等の損傷が見られる。		
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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： ■床面積：1階 約196.04平方メートル		
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 居宅(空き家) 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	本建物内では地震によるものと思われる傾きが感じられた。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年()第 号 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

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、建物間取略図及び添付写真のとおりである。
- 公課証明書、現況（建物内の残郵便物等）等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

(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
5年9月19日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
5年9月20日(水) 11:35-11:45	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査(表札確認等)、立入調査、写真撮影
5年9月20日(水) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会及び臨場通知(解錠文付)(回答なし)
5年10月16日(月) 13:00-14:00	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠(2か所)させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

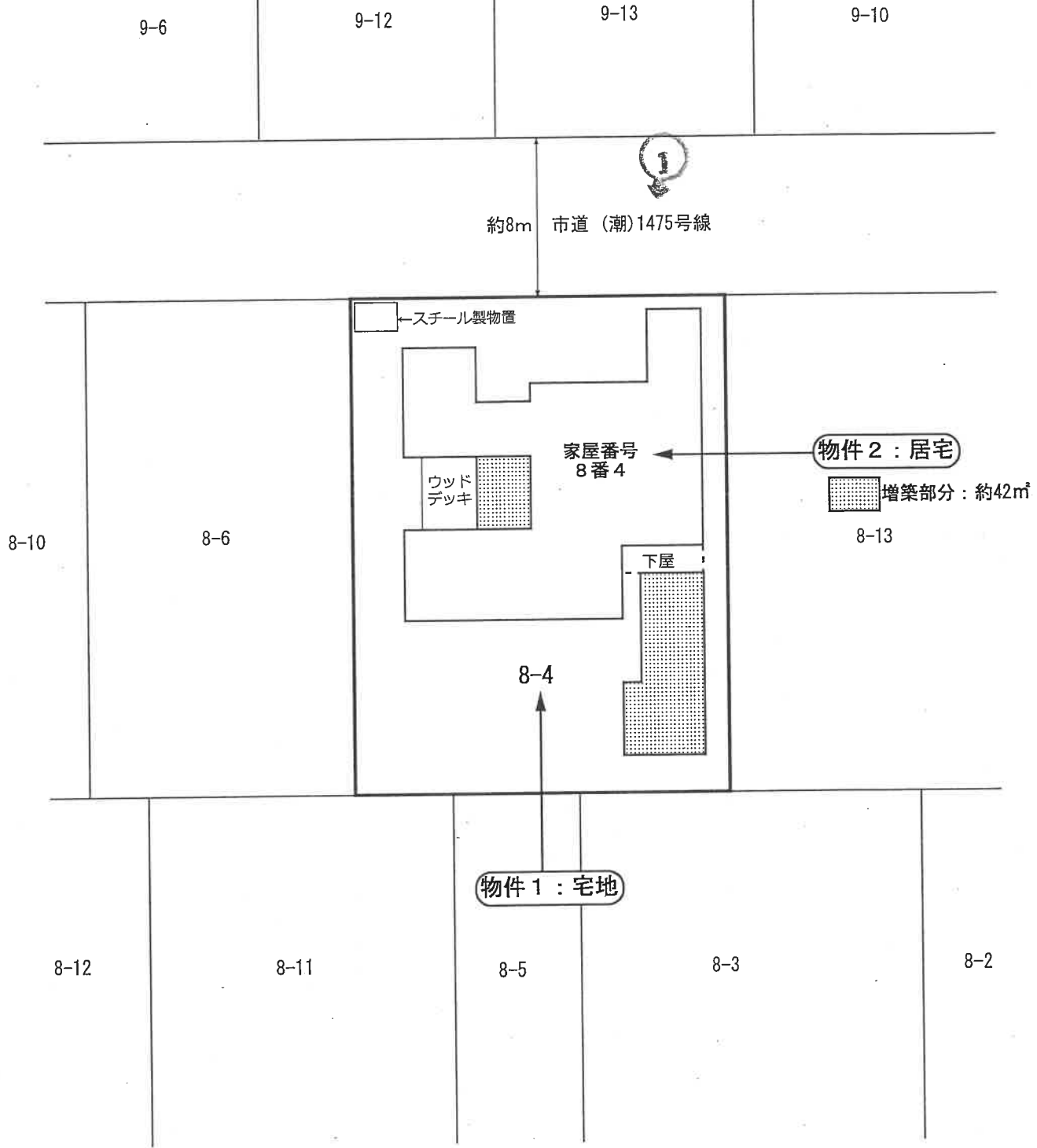
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和5年(ケ)第97号
(潮来市日の出6丁目)

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:300

←○写真撮影位置方向



←○写真撮影位置・方向

※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。

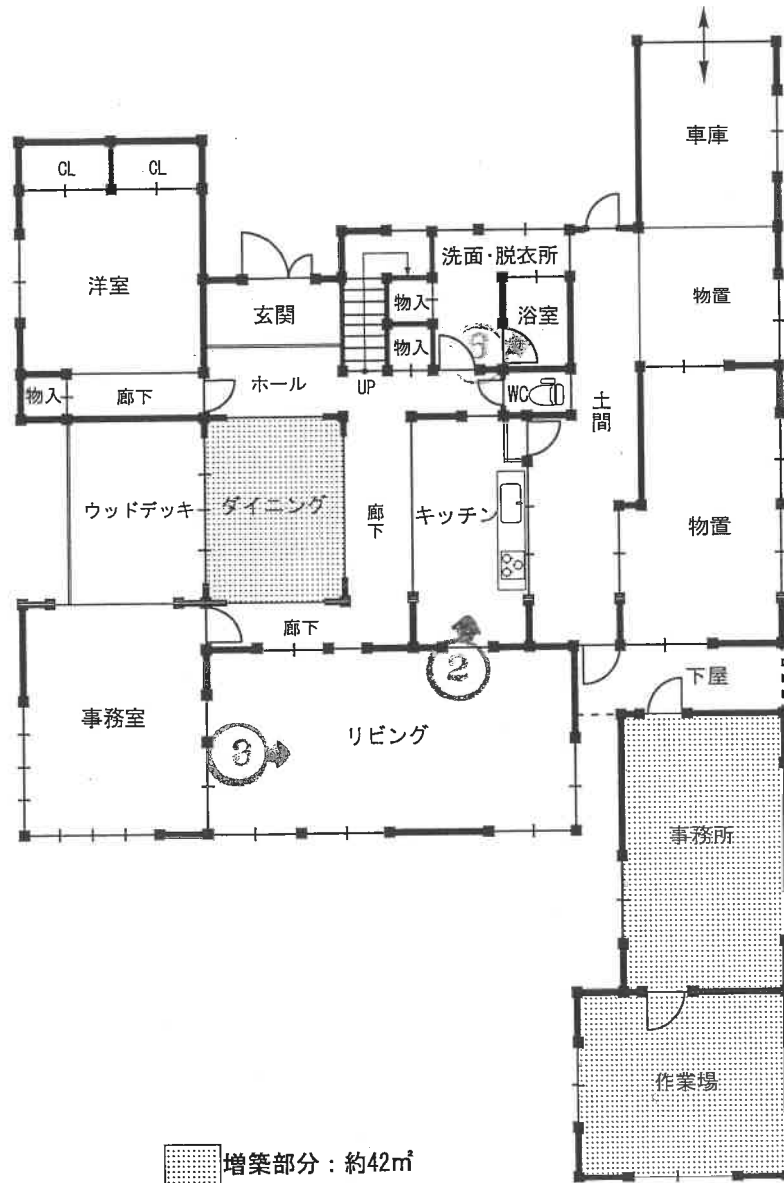
建物間取略図

物件2: 居宅

【1階】

床面積：約196.04㎡（現況）

←○写真撮影位置方向



縮尺 約 1 : 150

※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。

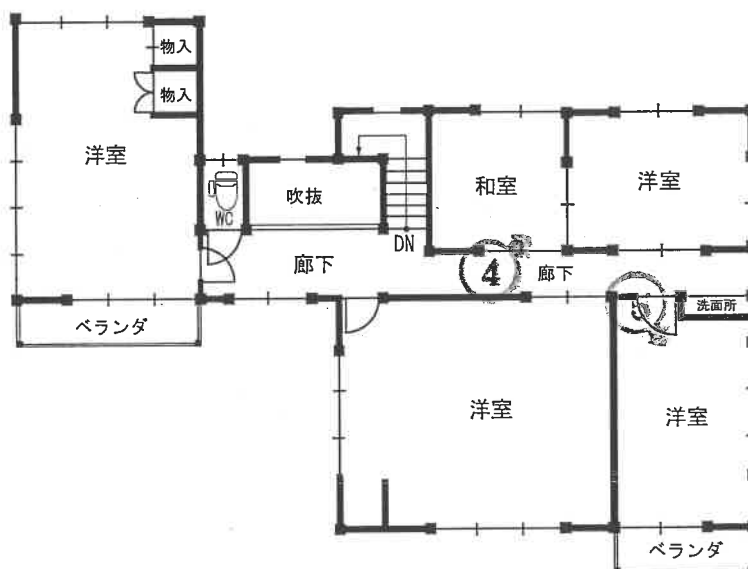
建物間取略図

物件2:居宅

【2階】

床面積：90.67㎡（登記）

←○写真撮影位置方向



縮尺 約 1 : 150

※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 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和5年(ケ)第 97号

令和5年9月19日 受命

令和5年10月16日 現地調査

令和5年11月1日 評価

令和5年11月7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 4,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,370,000 円
物件2(建物)	金 2,300,000 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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
2	「現況床面積」 1階 約196.04㎡ 2階 90.67㎡ (現況、1階部分に増築あり)		

物 件 目 録

- 1 所 在 潮来市日の出六丁目
地 番 8番4
地 目 宅地
地 積 478.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 潮来市日の出六丁目8番地4
家屋番号 8番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 154.04平方メートル
2階 90.67平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「潮来」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約 2.5 km（道路距離） 最寄りバス停留所：鹿行広域バス「日の出中学校前」停留所 南西方 約350m</p>	
付近の状況	<p>戸建住宅、共同住宅等が混在する区画整然とした住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約19m、奥行約25m、規模 478.00㎡(登記地積)の長方形地。 北側で幅員約8mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約8m 系統及び連続性は普通程度	
	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	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「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）が通っており、通常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。 「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、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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。</p>	
特記事項	<p>① 東日本大震災の影響（液状化現象等）を受けた地域内に存し、その影響と思われるブロック塀等の損傷が見られ、目視では確認できないが、地盤損傷等が生じている可能性がある。 ② 土地上にスチール製物置（動産）あり</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和56年 7月28日新築（登記記載） 昭 和63年10月25日増築（登記記載） 経 過 年 数： 約42年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：プリント合板貼、クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼、土間コンクリート 等 設 備：給排水、電気 等 その他：ウッドデッキあり
床面積（現況）	1階 約196.04㎡ 2階 90.67㎡ 延 約286.71㎡ ※1階部分に約42㎡(時期不詳)の増築があり、登記記録と不一致
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家の状態にあり、本件所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、内壁等に利用による汚損箇所も多数散見される。また、本件建物の敷地は東日本大震災の影響（液状化現象等）を受けた地域内に存し、本件建物についても震災の影響により傾きがある模様であり、土間部分のコンクリートには亀裂が見られる。 なお、震災の影響による建物の傾斜の程度や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。 ② 建築確認：昭和56年5月9日付、潮 第 18 号（新築） 昭和63年7月22日付、潮 第 74 号（増築）

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を次のとおり求めた。

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
1	15,100	0.900	478.00	0.950	6,170,000

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。

【地価調査基準地：潮来－3】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/90.3 = 15,100 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	0.903

イ 個別格差率：地盤損傷等の可能性あり -10.0%（0.900）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地等との適応状態を考慮した。

(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 価 格(円) ア×イ×ウ
2	174,000	286.71	0.0100	500,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：現況床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数：42年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.0%とした定率法による現価率（0.0200）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、震災の影響による損傷、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0200 \times (1-0.50) = 0.0100$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 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
1	6,170,000	0.45	法定地上権	2,780,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

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 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	6,170,000	－ 2,780,000	－	1.00	0.70	2,370,000
2	500,000	＋ 2,780,000	1.00	1.00	0.70	2,300,000
一括価格(合計)						4,670,000

ウ 占有減価修正：(物件2・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

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 地価調査基準地：潮来－3
所 在：潮来市辻字横田457番2外
価 格：13,600円／ m^2
位 置：JR鹿島線「潮来」駅 2.2km
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：382 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側 4.7m 市道
用途指定等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%）
地域の概要：一般住宅のほか事務所等もある県道背後の住宅地域

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



(C)2021 MAPPLE, Inc.

1 : 15,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:15,000)

地図上の1センチは約150メートル

印刷中心は 東経 140度33分54秒 北緯 35度56分21秒

周辺見取図

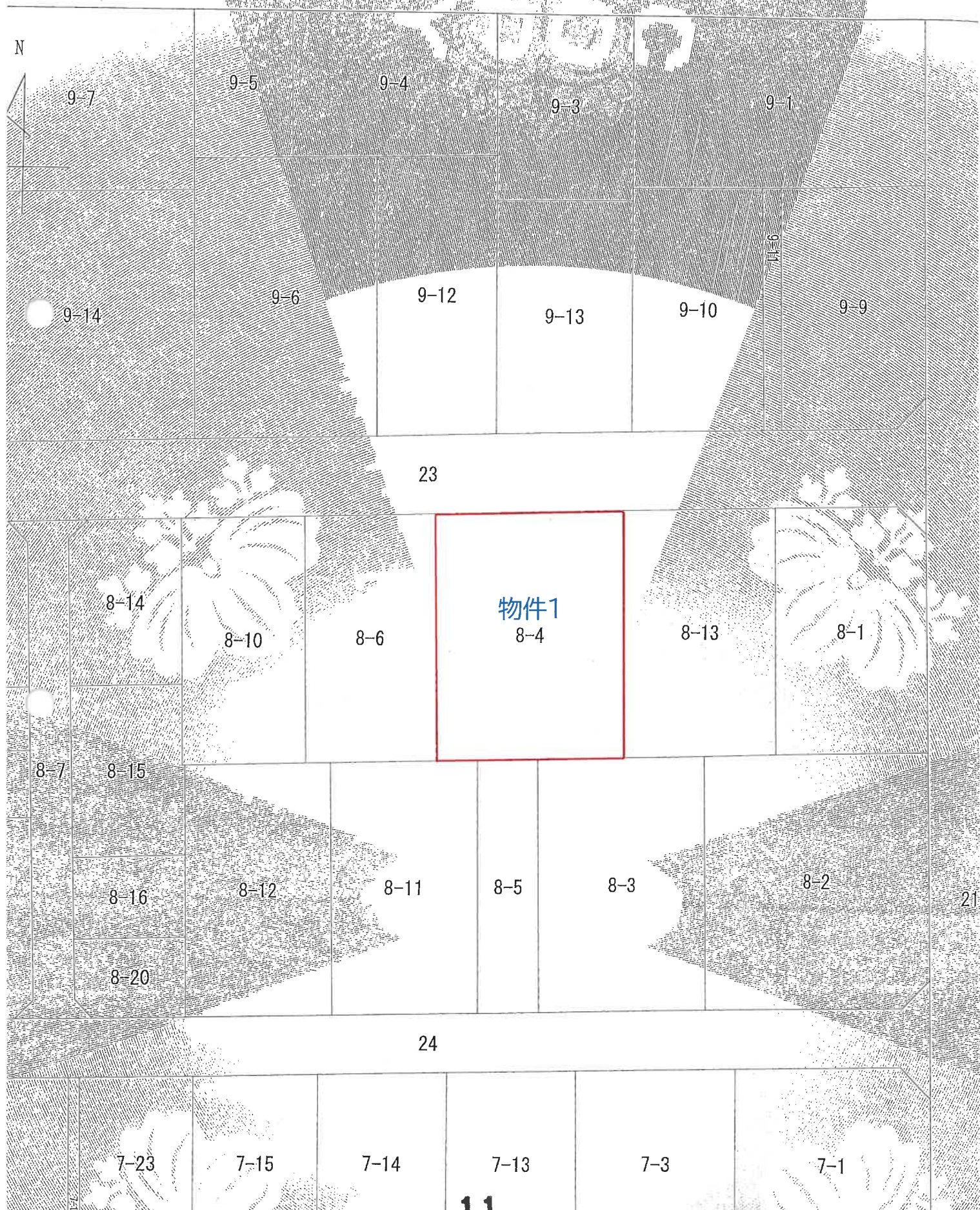
ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)



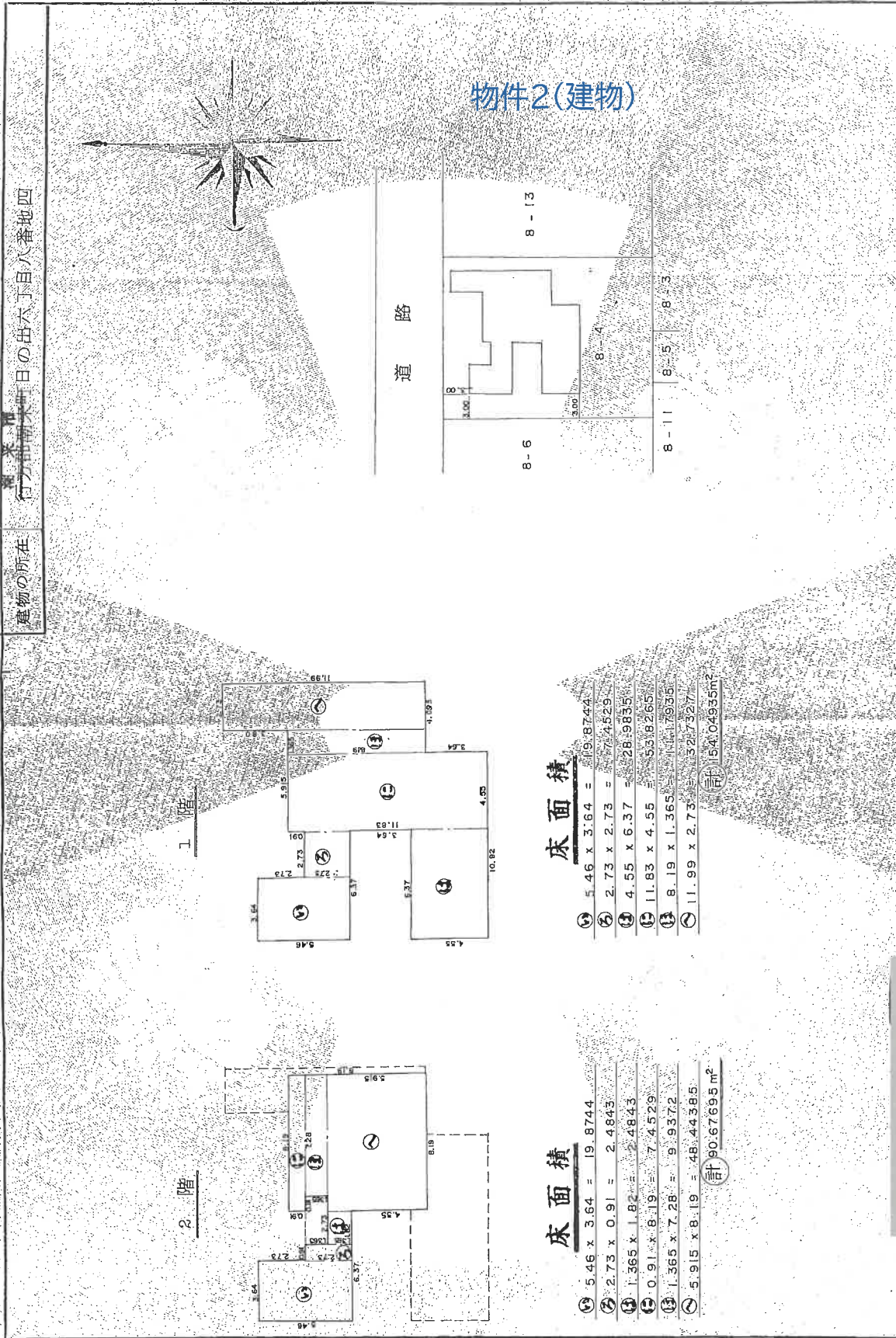
登記年月日：昭和63年11月9日

管理番号 308283

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 8-4
 建物の所在 東京都中央区日比谷六丁目八番地四



物件2(建物)

床面積

- ① 5.46 x 3.64 = 19.8744
 - ② 2.73 x 2.73 = 7.4529
 - ③ 4.55 x 6.37 = 28.9835
 - ④ 11.83 x 4.55 = 53.8265
 - ⑤ 8.19 x 1.365 = 11.17935
 - ⑥ 11.99 x 2.73 = 32.7327
- 計 115.47035m²

床面積

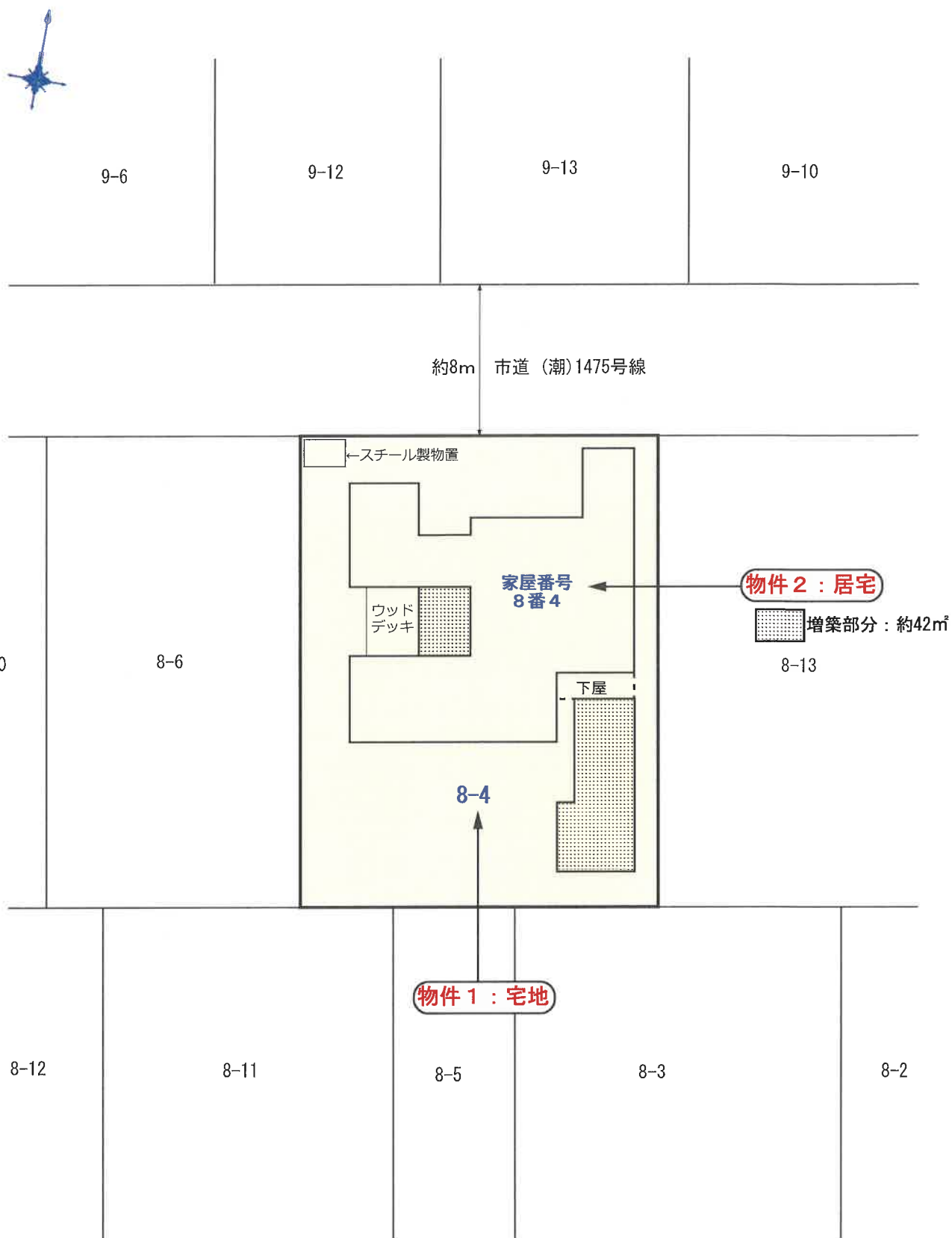
- ① 5.46 x 3.64 = 19.8744
 - ② 2.73 x 0.91 = 2.4843
 - ③ 1.365 x 1.82 = 2.4843
 - ④ 0.91 x 8.19 = 7.4529
 - ⑤ 1.365 x 7.28 = 9.9372
 - ⑥ 5.915 x 8.19 = 48.44385
- 計 90.67695 m²

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	11月11日(記)		

(茨城土地家屋調査士会所属)

543-11-9

※A3版をA4版に縮小



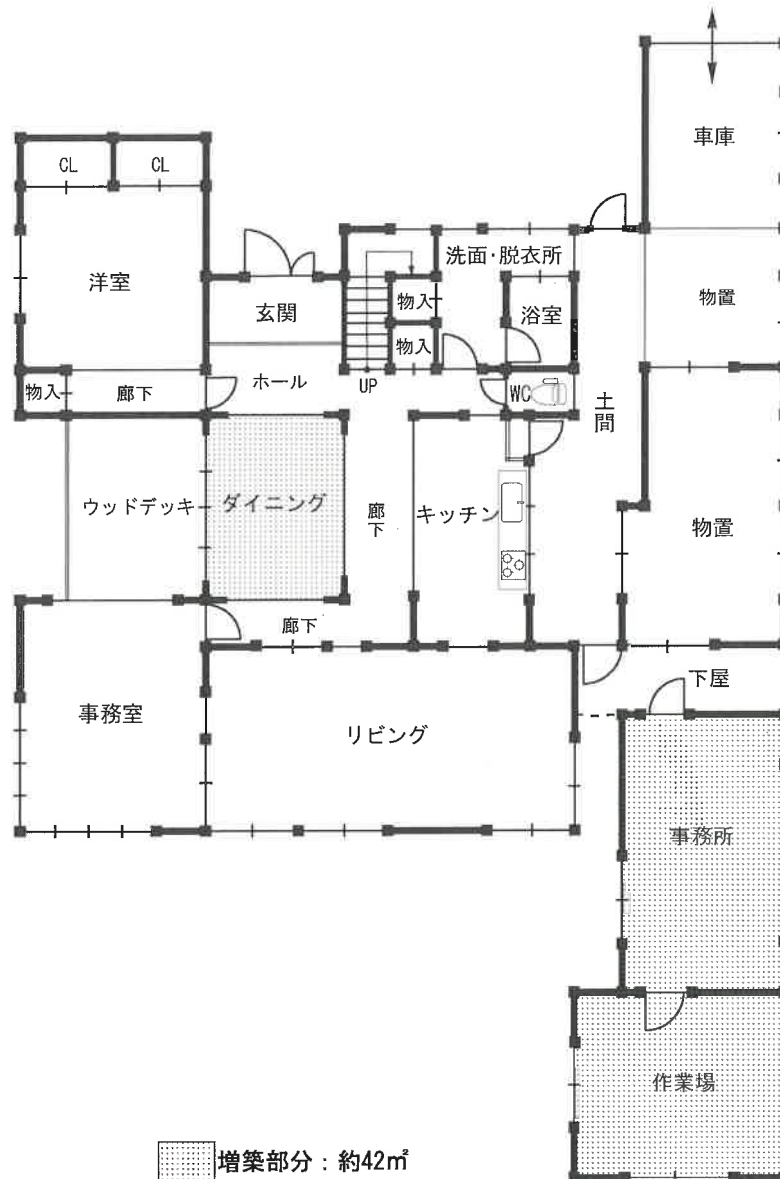
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:住宅

【1階】

床面積：約196.04㎡（現況）



縮尺 約 1 : 150

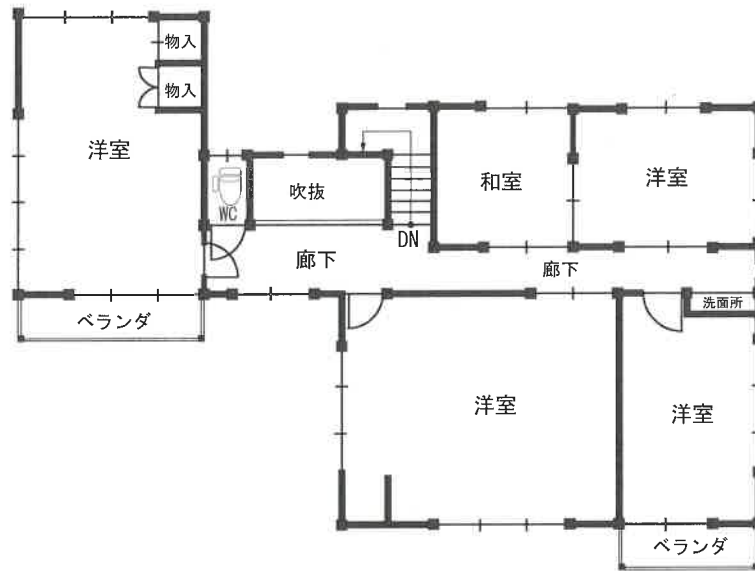
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2:居宅

【2階】

床面積：90.67㎡（登記）



縮尺 約 1 : 150

※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。