

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 目 録

- 1 所 在 神栖市波崎字波崎町9528番地
- 家屋 番号 9528番の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 37.18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月25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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- (1) 本件建物のために、その敷地(地番9528番, 地積386.77平方メートルの一部、所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- (2) 地代の滞納あり。

《 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 神栖市波崎字波崎町9528番地
- 家屋 番号 9528番の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 37.18平方メートル



令和5年(ヌ)第68号
令和5年10月18日受理
令和5年11月17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 神栖市波崎字波崎町9528番地
家屋 番号 9528番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 37.18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)										
建 物	物件1										
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：										
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： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年()第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり										
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	神栖市波崎字波崎町
地番	9528番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	386.77平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
その他の事項	
■関係人(■A(建物所有者) ■B(土地所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和53年4月
最初の契約日	昭和53年4月
契約等期間	昭和53年4月 から <input checked="" type="checkbox"/> 平成20年3月 まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年金6万8000円 (毎年12月末日限り当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和5年10月30日現在 金38,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件建物所有者)	本件土地上の建物は私ら家族が住居として使用しています。 敷地は地代年6万8000円で所有者から借りており、借地範囲はブロック塀で囲われている部分です。 地震による影響はありません。
■ B (目的外土地所有者)	(回答書の要旨) 本件土地を本件建物の敷地として賃貸しており、地代は年6万8000円である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

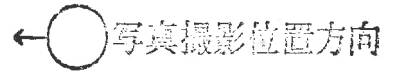
執行官の意見

- 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。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、本件借地契約につき、現在の貸借期間は旧借地法により20年になると思料する。

(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10月19日(木) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
5年10月20日(金) 12:30-12:45	水戸地方法務局	本件建物敷地及び関係土地等謄本等申請・受領
5年10月26日(木) : - :	執行官室(文書)	B宛て照会(回答あり)
5年10月26日(木) 11:40-11:50	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談、A宛て照会文書交付)、立入調査、写真撮影
5年11月9日(木) 11:00-11:20	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
5年11月10日(金) 8:45-8:50	水戸地方法務局	本件建物図面申請・受領
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 type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

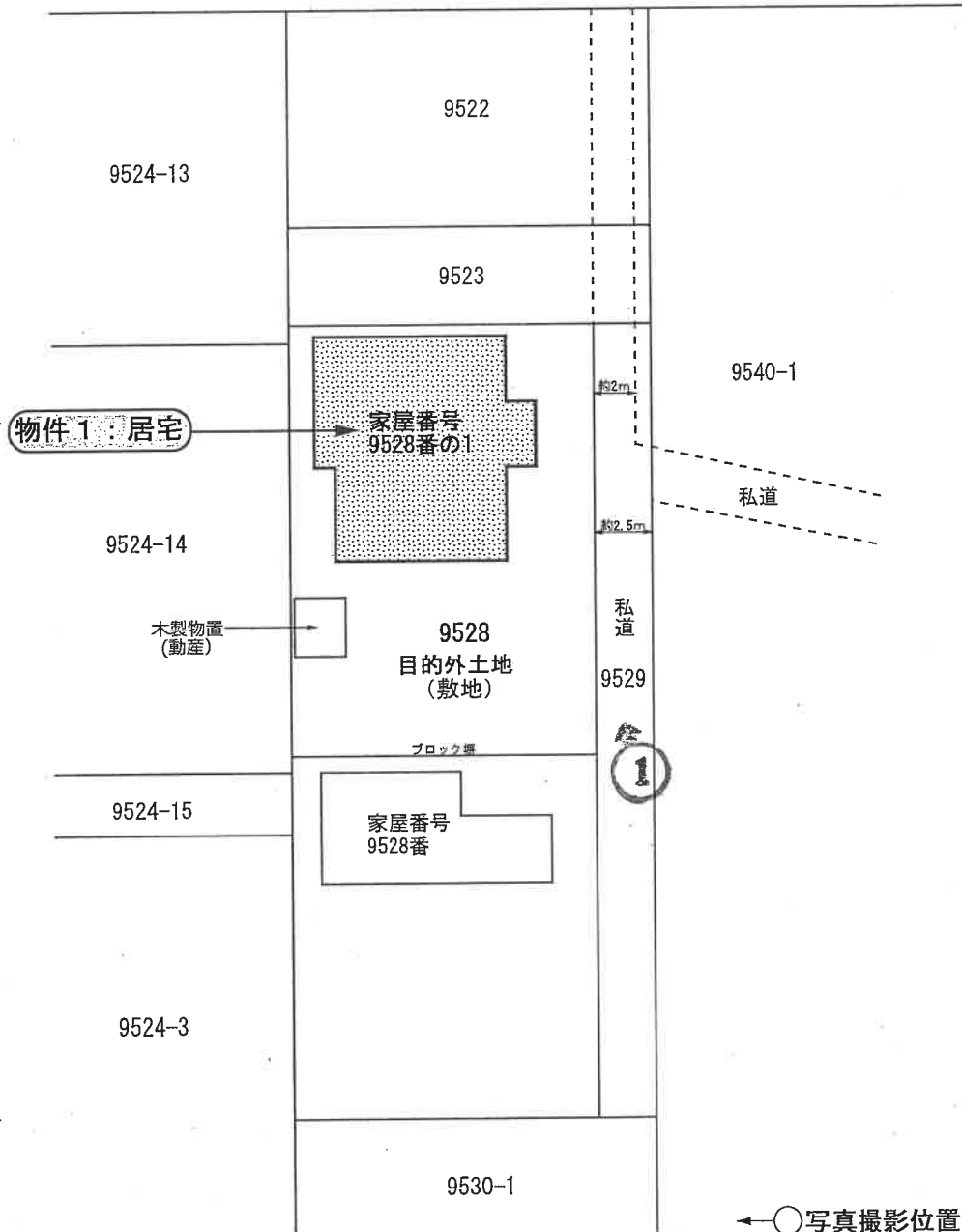
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



【目的外土地】登記事項

- ・所在: 神栖市波崎字波崎町
- ・地番: 9528番
- ・地目: 宅地
- ・地積: 386.77㎡

市道1006号線



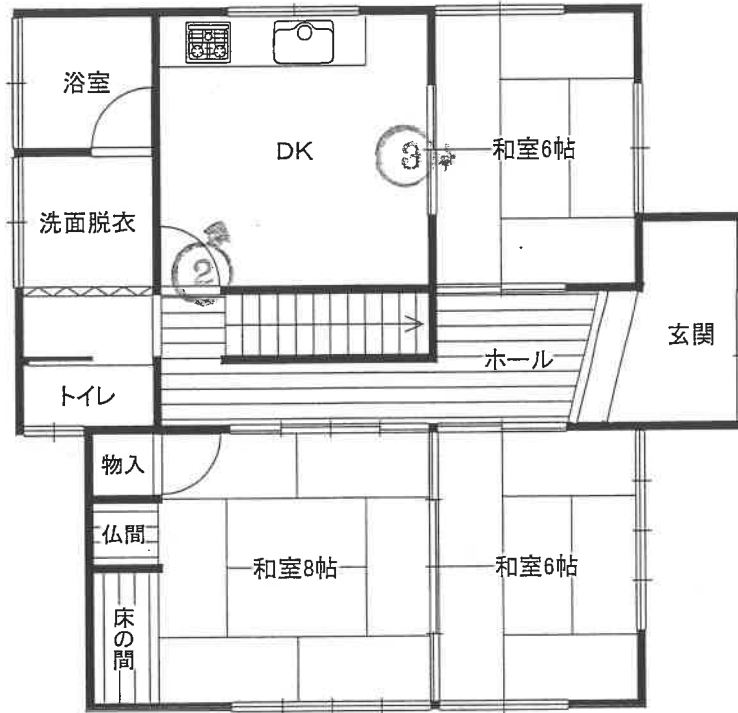
←○写真撮影位置・方向

建物間取略図

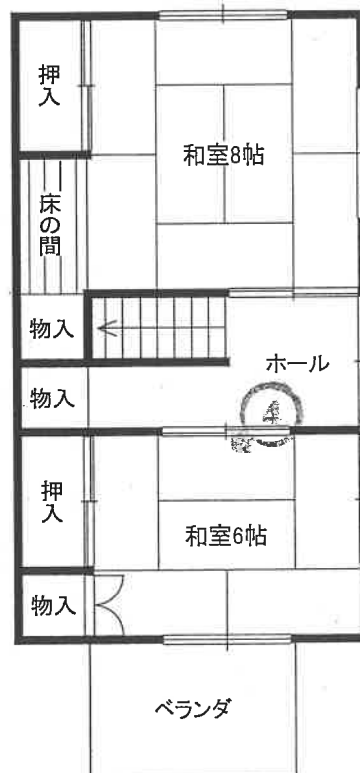
物件番号1: 住宅

← ○ 写真撮影位置方向

【1階】 床面積: 74.36㎡ (登記)



【2階】 床面積: 37.18㎡ (登記)



※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)

令和5年(又)第 68 号

令和5年10月18日 受 命

令和5年11月 9日 現地調査

令和5年11月22日 評 価

令和5年12月 5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

物件番号	評 価 額
1	金 820,000 円

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 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	借地権付き建物として評価。		

物 件 目 録

- 1 所 在 神栖市波崎字波崎町9528番地
- 家屋番号 9528番の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 37.18平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等（目的外土地）

位置・交通	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・総武本線「銚子」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 3.5 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「仲町公園前」停留所 南西方 約170m</p>	
付近の状況	<p>古くからの既成住宅地域で狭隘道路が多い。 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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制	<p>市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等) ※敷地利用範囲	<p>間口約17.5m、奥行約12.5mの長方形地。 東側で幅員約2～2.5mの私道に接面し、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」のとおりである。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類：私道（特記事項①参照）	
	幅員・系統：約2～2.5m 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：なし</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当該施設の本管（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。 「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1の建物(居宅)の敷地として利用されている。 建物の配置等は添付の土地建物位置関係図のとおり。</p>	

目的外土地の 登記事項・ 敷地範囲等	【所在】神栖市波崎字波崎町 【地番】9528番 【地目】宅地 【地積】386.77㎡ 【所有者】B
	【敷地範囲】上記土地（登記地積 386.77㎡）のうち、約218㎡(概測面積)
敷地利用権の内容	敷地利用権は借地権（建物所有を目的とする土地の賃借権）であり、その概要は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 接面道路は幅員約2～2.5mの私道であり、建築基準法第42条第2項による道路として取り扱われる可能性はあるが、建築基準法上の道路種別は未判定であり、詳細は特定行政庁（茨城県鹿行県民センター建築指導課）に確認を要する。 ② 本件土地の南側部分に水道の給水管（口径75mm）が東西を横断して敷設されており、詳細は神栖市水道課に確認を要する。 ③ 土地上に木製物置（動産）あり

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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54年 7月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約44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：木造瓦葺 2階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：モルタル塗吹付け 等 内 壁：ジュラク壁 等 天 井：化粧合板貼 等 床：フローリング、塩ビシート貼、畳 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 74.36㎡ 2階 37.18㎡ 延 111.54㎡ ※登記記録と一致
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	本件所有者が住居として占有している。
特 記 事 項	<p>① 建築後44年以上を経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、維持管理不良による外壁などの腐食も見られ、内壁、天井、建具等に利用による汚損箇所が多く確認され、全体的に老朽化している状態にある。</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> <p>② 目的外土地（地番9528番）を敷地として、建築基準法の建築確認（昭和54年8月24日、波 125号、改築）を受けているが、本件建物の建築後に取られたものであり、詳細は特定行政庁（茨城県鹿行県民センター建築指導課）に確認を要する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格(物件1)

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
1	182,000	111.54	0.0350	710,000

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：登記床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数：44年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：5.0%とした定率法による現価率（0.0500）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0500 \times (1 - 0.30) = \underline{0.0350}$$

(2) 建付地価格(目的外土地)

目的建物の敷地(目的外土地)の建付地価格を次のとおり求めた。

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
12,000	0.855	218	0.950	2,120,000

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-8】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$15,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/126.0 = 12,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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	1.200	1.000	1.000	1.260

イ 個別格差：0.855（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【街路条件】0.900

・私道接面 -10.0% (0.900)

【画地条件】0.950

・セットバックを要する場合がある -5.0% (0.950)

【個別格差】0.900（街路条件）× 0.950（画地条件）＝ 0.855（個別格差率）

ウ 地 積：現況の概測面積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた対象建物の価格に敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
2,120,000	0.36	借地権	760,000

ア 建付地価格：前記算出の敷地（目的外土地）の建付地価格

イ 土地利用権等割合

本物件(建物)の土地利用権等を借地権（建物所有を目的とする土地の賃借権）と判定し、その標準的な割合を40%と査定、名義書換料相当額（10%）を考慮し、土地利用権等割合を上記のとおり算出した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の加算 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	710,000	760,000	1.00	0.80	0.70	820,000

ウ 占有減価修正：減価の必要なし

エ 市場性修正

建物のみ売却であり、物件の市場性が劣り、一般的に市場滞留期間が長期にわたることが予想されるため、相応の市場性修正を行った。

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－8
所 在：神栖市波崎字豊ヶ崎9178番3
価 格：15,100円／m²
位 置：JR総武本線「銚子」駅 2.9km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：125m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側 6m 私道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等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 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

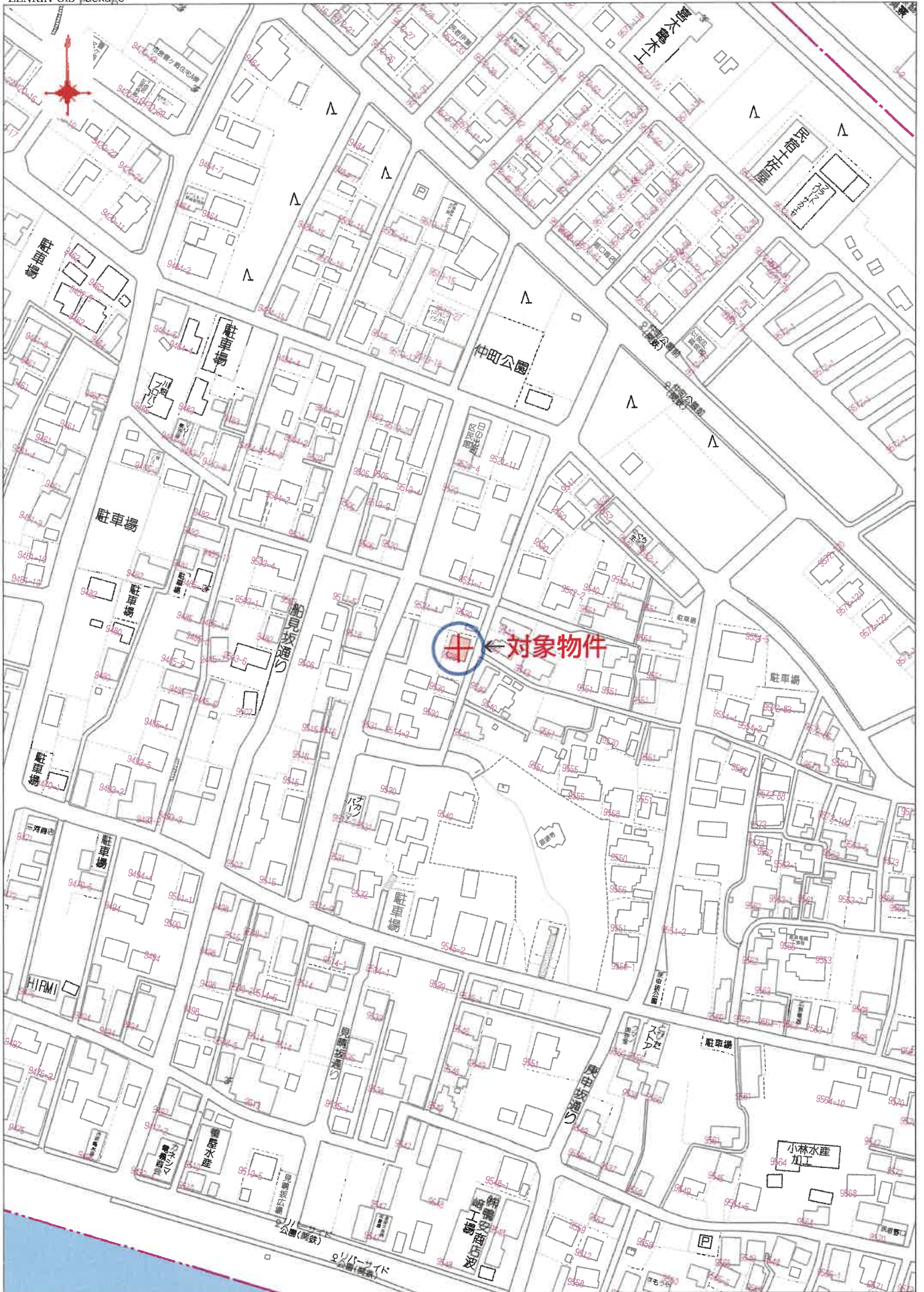
地図上の1センチは約 100メートル

印刷中心は 東経 140度49分45秒 北緯 35度44分46秒

(株)マッブル/スーパーマッブル・デジタル

周辺見取図

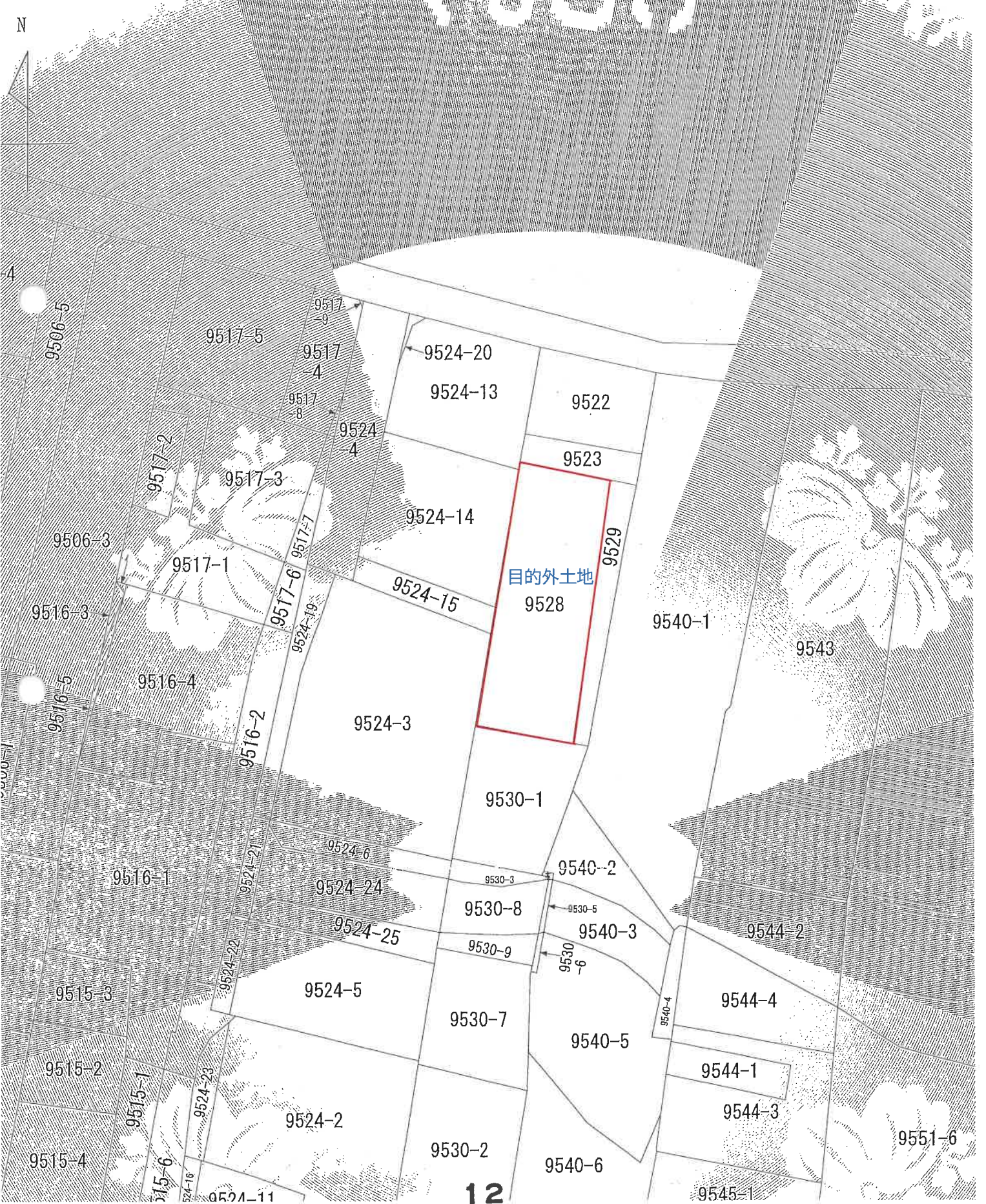
ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)



△ 9516-6
□ 9503-2
△ 9503-6
□ 9503-9
△ 9530-4

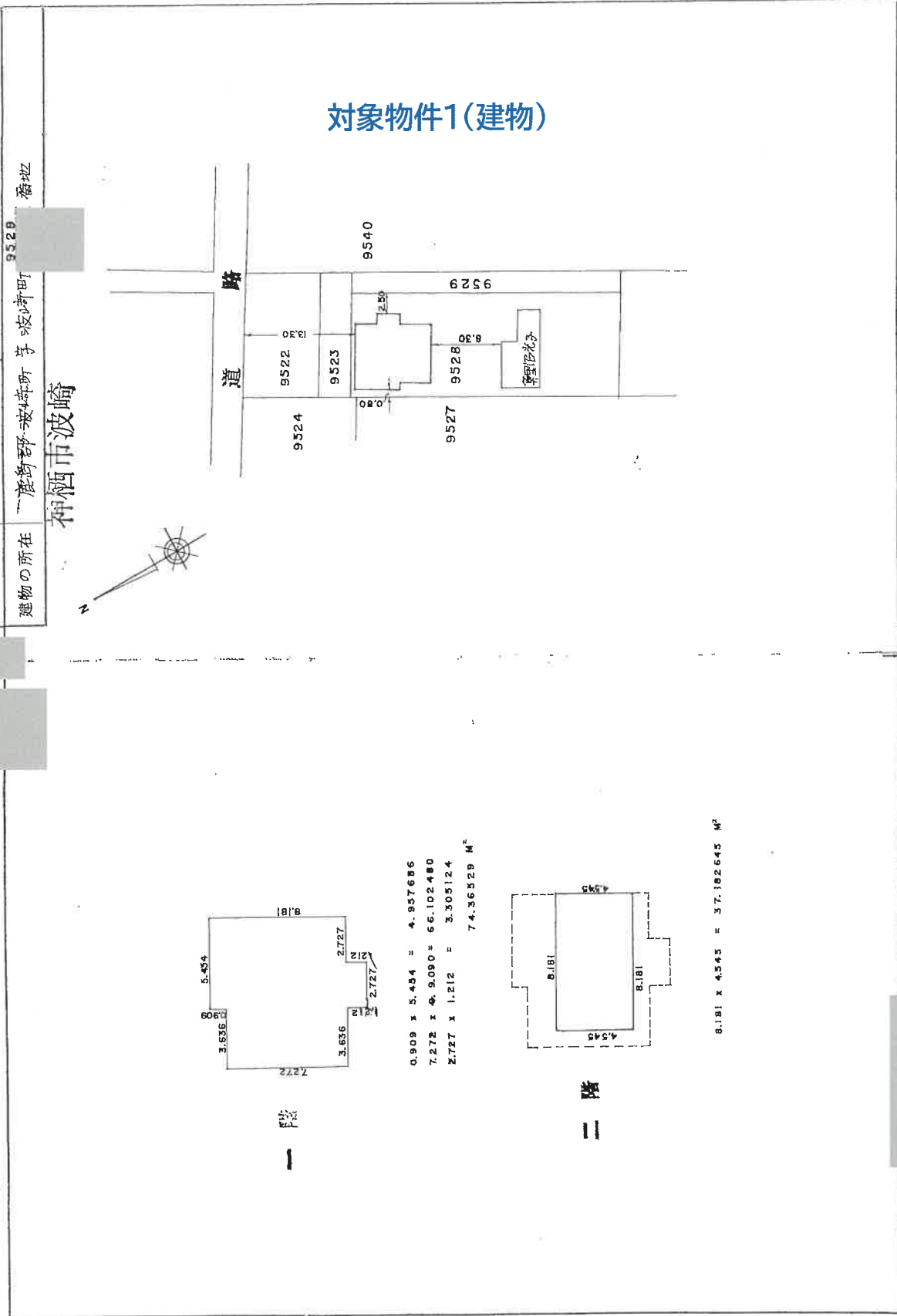


登記年月日: 昭和54年7月9日

123855
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 9529-/
建物の所在 鹿野郡波崎町字波崎9529番地
神栖市波崎



製作者 士地調査 家屋調査	申請人	縮尺 1/500
昭和54年7月5日(作製)		
縮尺 1/250		

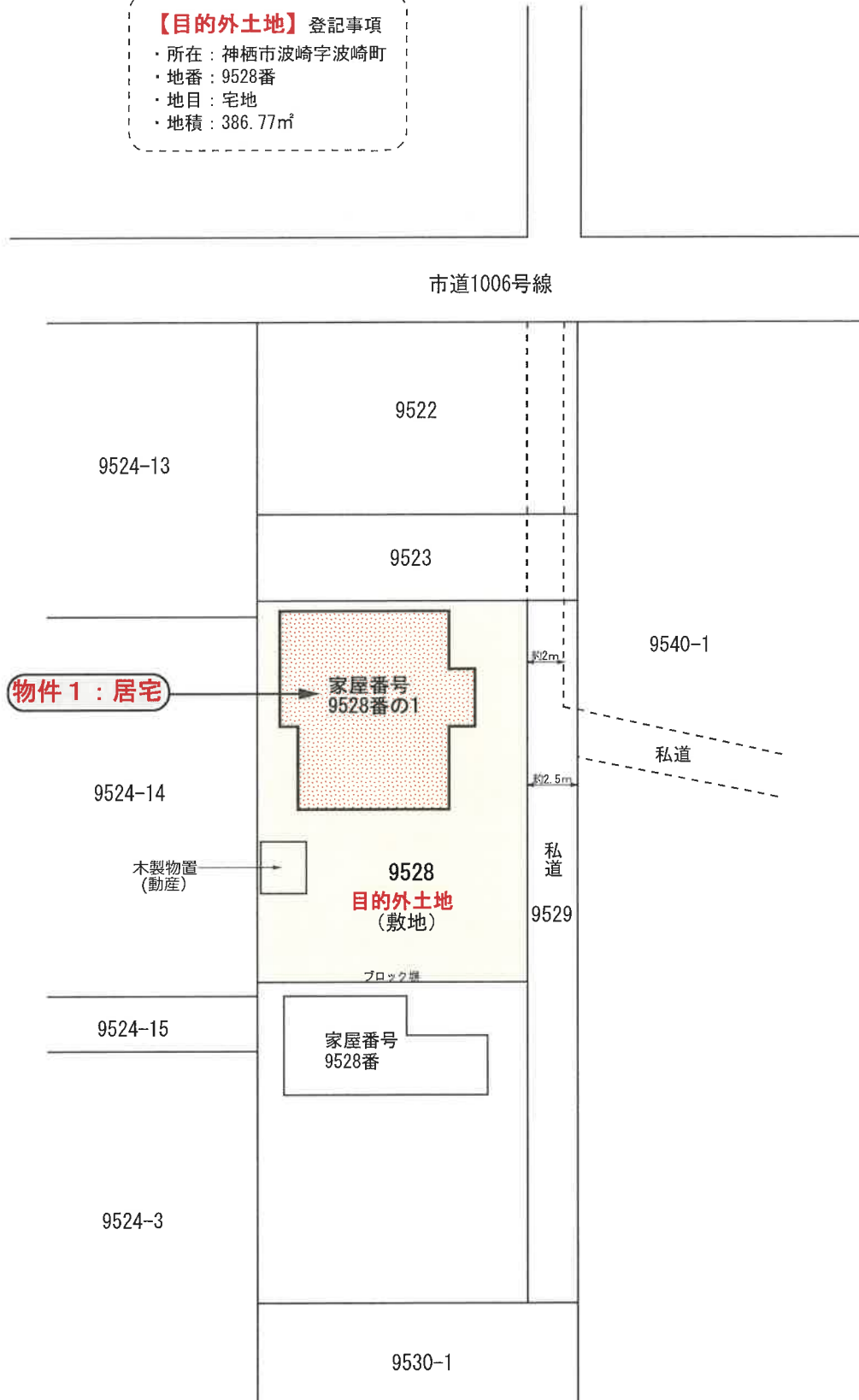
S 54.7.9

(茨城土地家屋調査士会用紙)



【目的外土地】 登記事項

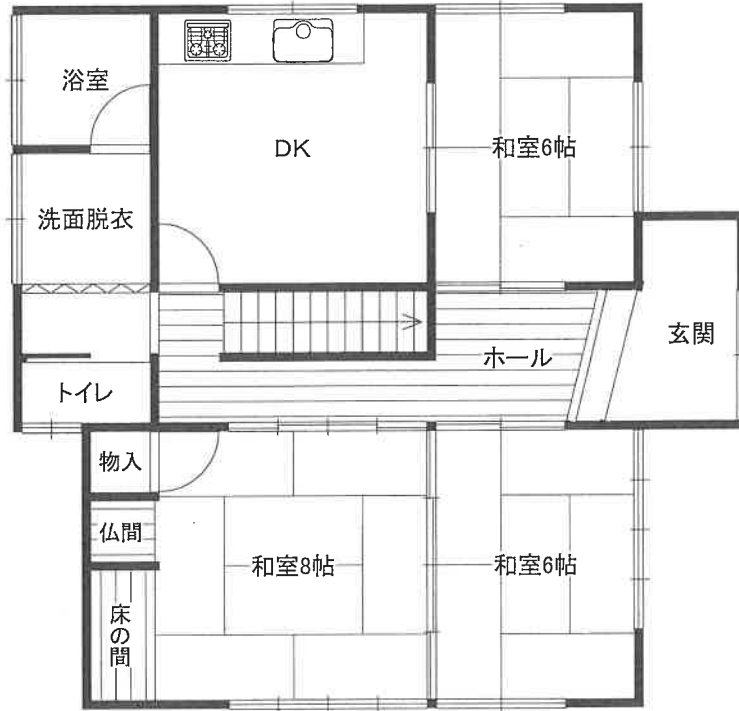
- ・所在：神栖市波崎字波崎町
- ・地番：9528番
- ・地目：宅地
- ・地積：386.77㎡



※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1:居宅

【1階】床面積:74.36㎡(登記)



【2階】床面積:37.18㎡(登記)



※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。