

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 5月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 6月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 6月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月21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 7月12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 6月24日 午前 9時00分から 令和 6年 6月25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 5月 8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	2,180,000 1,744,000	一括	436,000	36,842	0
1	600,000				
2	1,580,000				
備考					



## 物件目録

- 1 所 在 行方市芹沢字上山  
地 番 752番5  
地 目 宅地  
地 積 228.95平方メートル
- 2 所 在 行方市芹沢字上山752番地5  
家屋 番号 752番5  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 113.44平方メートル  
2階 52.17平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅  
床 面 積 1階 約103.5平方メートル  
2階 52.17平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28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

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 行方市芹沢字上山  
地 番 752番5  
地 目 宅地  
地 積 228.95平方メートル
- 2 所 在 行方市芹沢字上山752番地5  
家屋 番号 752番5  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 113.44平方メートル  
2階 52.17平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅  
床 面 積 1階 約103.5平方メートル  
2階 52.17平方メートル



令和5年(又)第76号  
令和5年11月20日受理  
令和6年1月15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   | 行方市芹沢字上山                          |
|   | 地 番   | 752番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 228.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 行方市芹沢字上山752番地5                    |
|   | 家屋 番号 | 752番5                             |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 113.44平方メートル<br>2階 52.17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)		
<b>土 地</b>	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)及び井戸がある。		
<b>建 物</b>	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約103.5平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記)		
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		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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		
	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	<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



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)	本件建物は私と家族が住居として使用しています。 前面道路拡張のため、建物を減築しています。 境界争いはありません。 地震によりぐし瓦に損傷が生じましたが直しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

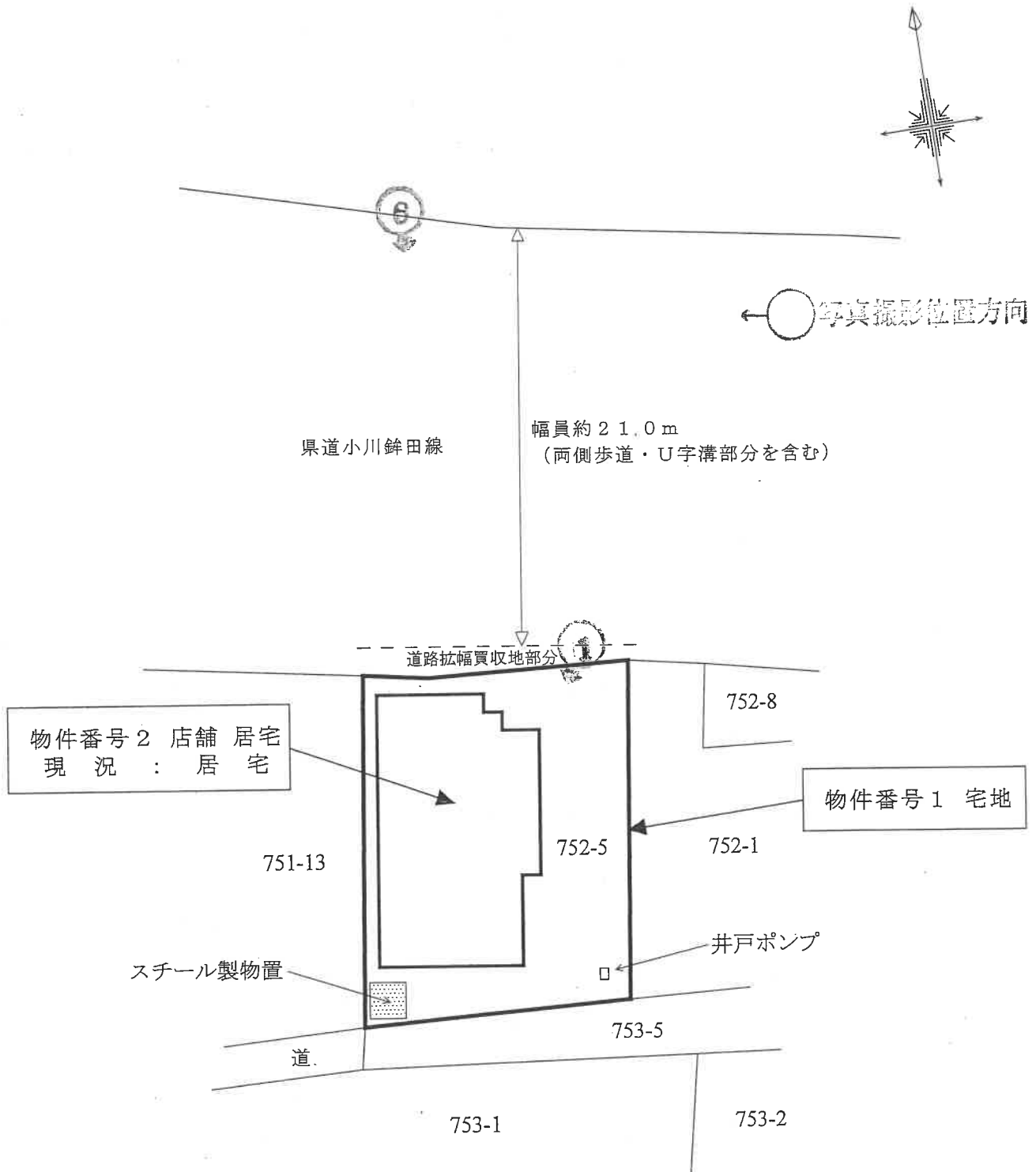
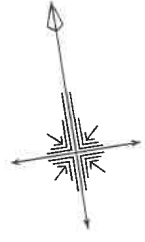
- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(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
5年11月20日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
5年11月21日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
5年12月19日(火) 9:50-10:10	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
5年12月20日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
6年1月11日(木) 10:00-10:20	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
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月11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

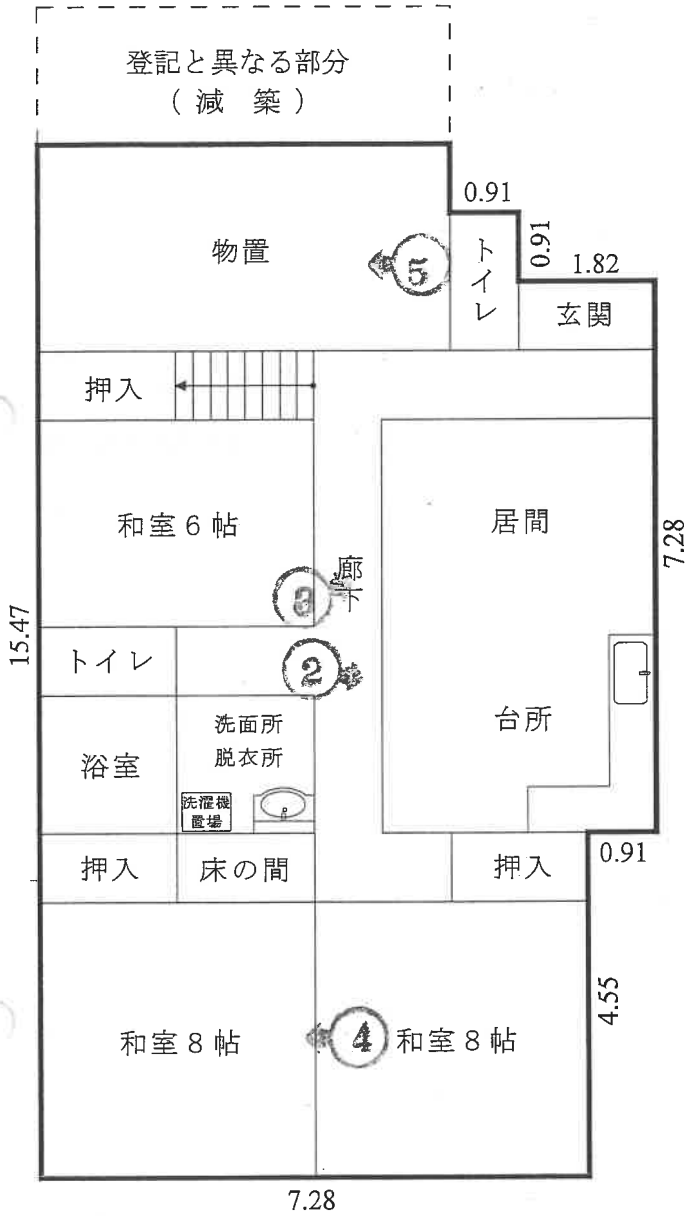
土地建物位置関係図



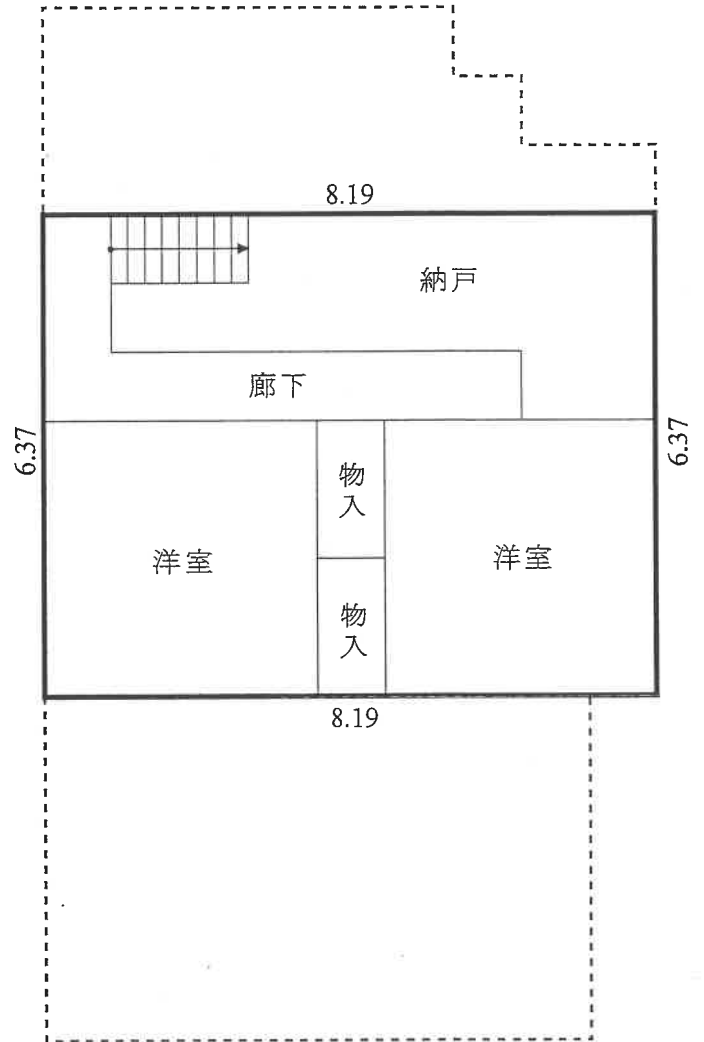
# 間取図

物件番号 2 店舗 居宅  
現況：居宅

← 写真撮影位置方向



1 階  
床面積約 103.5 m<sup>2</sup>



2 階  
床面積 52.17 m<sup>2</sup>



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



令和 5年（又）第 76号  
令和 5年11月20日 受 命  
令和 5年12月19日 現地調査  
令和 6年 1月11日 現地調査  
令和 6年 1月12日 評 価  
令和 6年 1月12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 2, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 5 8 0, 0 0 0 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の土地価格は物件2の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2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	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり  居宅 店舗  1階 113.44m <sup>2</sup> 2階 52.17m <sup>2</sup> 延床面積 165.61m <sup>2</sup>	居宅  1階 約103.5m <sup>2</sup> 2階 52.17m <sup>2</sup> 延床面積 約155.67m <sup>2</sup>
特記事項			
前面道路が拡幅工事がなされ、それに伴い、本件建物1階部分が減築されたものと推定される。			

#### 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「新銚田」駅の西方道路距離約8.2km 関鉄グリーンバス「上山」停留所の西方道路距離約100m	
付近の状況	主要幹線道路沿いにおいて、店舗、事業所、一般住宅、農家住宅等が混在する地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 228.95m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 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	画地の北側約21m舗装県道  ※両側歩道、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	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 (法定地上権が成立するものとして評価する)  ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり 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いての詳細調査を要することにご留意下さい。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>【行方市での聴取内容】</p> <p>上水道について</p> <p>現在引込みなし。使用したい時は加入金が必要であるとのこと であった。</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(登記記載) 平成 3年11月 5日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 満了 一部減築あり
仕様	構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 瓦葺等 外壁 カラー鉄板サイディング張等 内壁 ビニールクロス貼・プリント合板張等 天井 化粧合板敷目貼・石膏ボード貼等 床 畳敷・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 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	本件所有者が家族と共に居宅として利用している。
特記事項	特になし。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

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	6,370	1.00	228.95	0.90	1,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 行方 (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  
 $7,390\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/115.5 = 6,370\text{円}/\text{m}^2$

◇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：街路条件+5.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

#### ② 物件2 (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
2	230,000	155.67	0.050	1,790,000

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：155.67㎡

ウ 現 価 率

経過年数32年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，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0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.050

## 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、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	1,310,000	0.35 法定地上権	460,000

### ② 内訳価格及び一括価格

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	1,310,000	-460,000	/	1.00	0.70	600,000
2	1,790,000	+460,000	/	1.00	0.70	1,580,000
一括価格 (合計)						2,180,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70



## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 行方（県）-2

所 在：行方市手賀字横須賀3 1 3 8 番 3  
地 目：宅 地  
価 格：7,390円／㎡  
位 置：東日本鉄道・常磐線「高浜」駅の南東方道路距離約18km  
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日  
地 積：371㎡  
供給処理施設：水道, 下水道  
接 面 街 路：西側約9m県道に接面  
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：小規模店舗が混在する県道沿いの住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

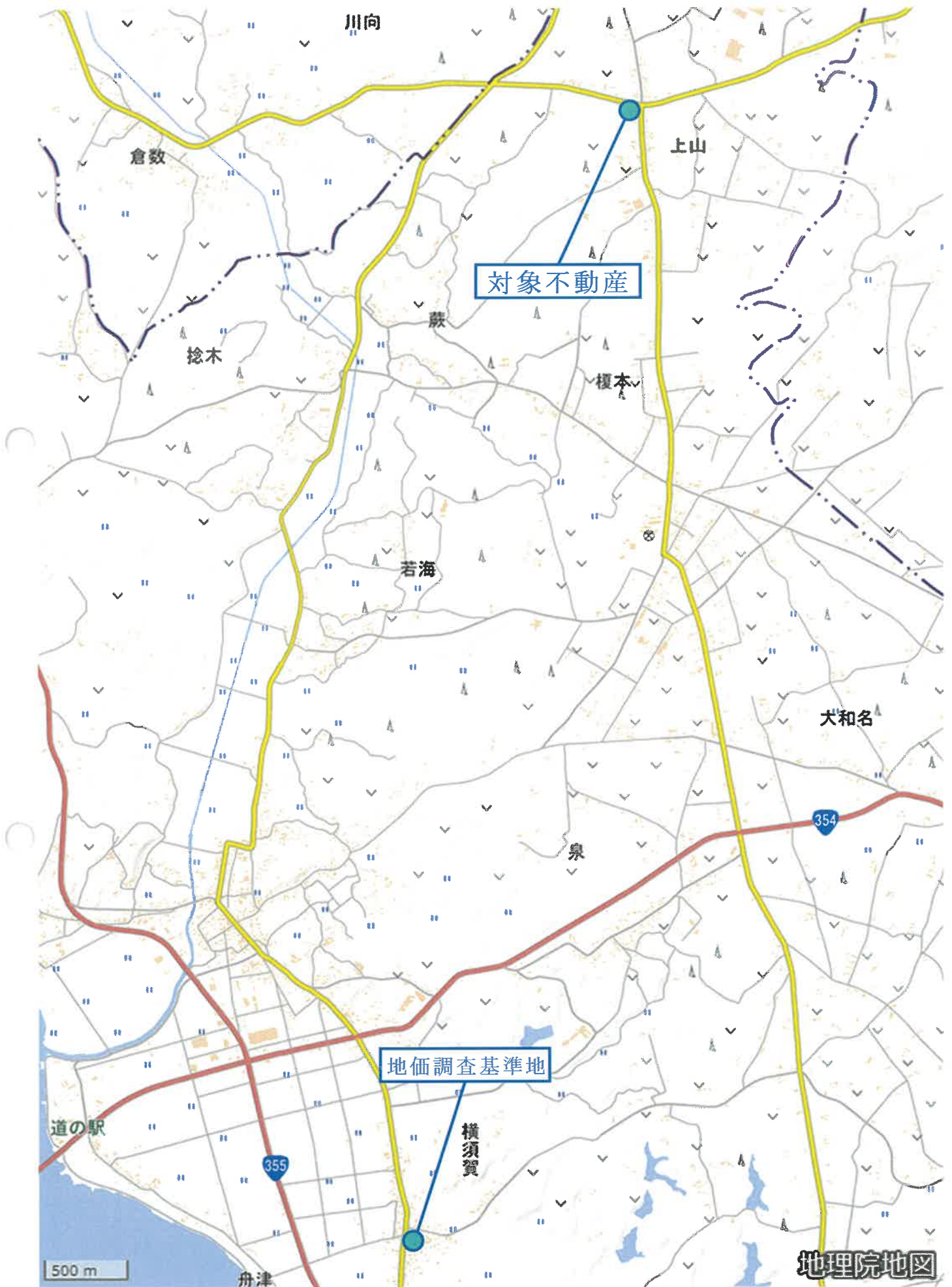
以 上

## 物件目録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 行方市芹沢字上山                          |
|   | 地 番   | 752番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 228.95平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 行方市芹沢字上山752番地5                    |
|   | 家屋 番号 | 752番5                             |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 113.44平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |

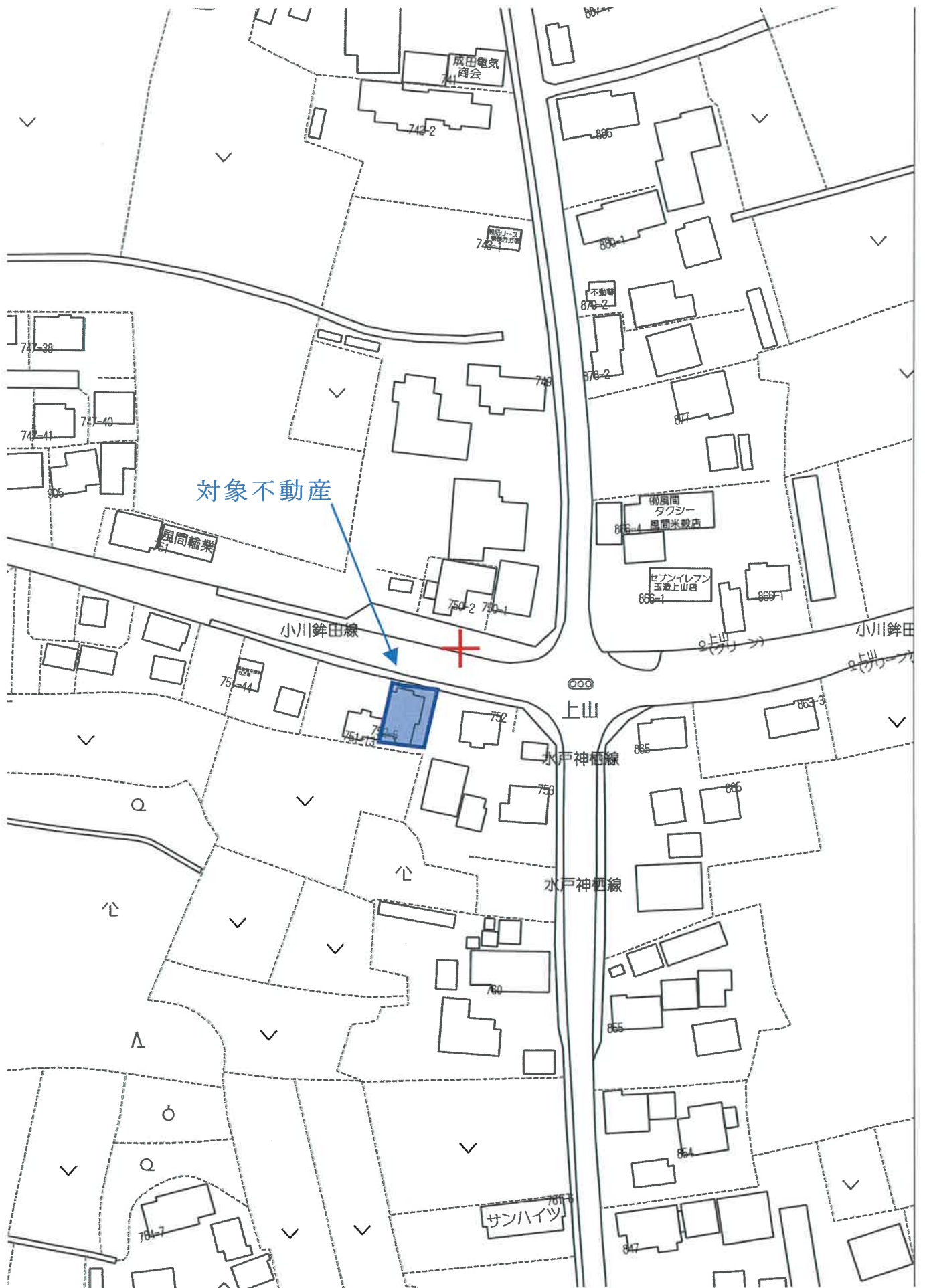


# 物件位置図

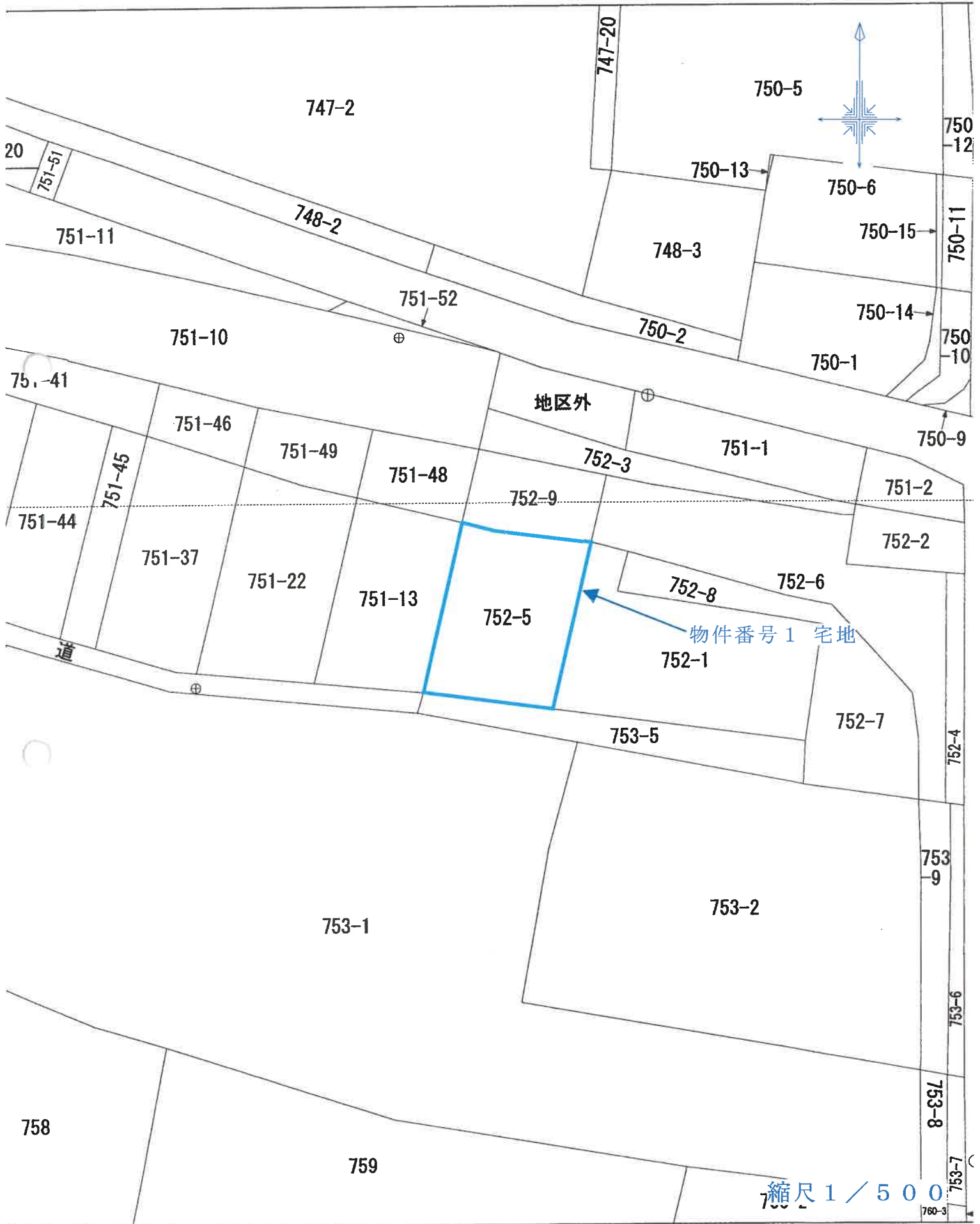


国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

# 周辺見取図



(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成26年11月16日

地積測量図 地図番号 L13-1 F53-3

752-5, 752-9

行方市 芹沢字 上山

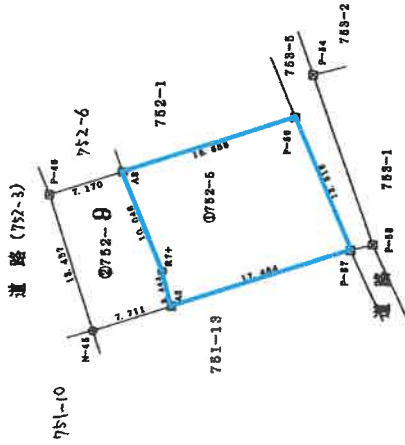
この測量に使用した基準点は、地積算の西士地理院の公費成果を使用したものである。

直角座標法求積表

測点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
R7+	18880.888	54889.876	-18.889	-229428.888004
A6	18881.808	54889.884	-7.187	-120271.760006
P-87	18884.828	54882.439	9.884	161344.948032
P-86	18883.832	54885.888	17.074	287407.188088
A8	18849.481	54899.818	-6.862	-105811.480028
		合計面積		-487.208181
		合計面積		228.96 ㎡

測点名	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
N-46	18889.890	54887.888	-14.882	-249889.878080
A6	18881.808	54889.884	1.688	27608.384870
R7+	18880.888	54889.876	13.889	223426.828604
A8	18848.481	54898.813	11.800	193769.031800
P-46	18880.878	54801.076	-11.876	-139113.744436
		合計面積		-204.411031
		合計面積		108.20 ㎡

⑥ T. 3



⑥ T. 2

凡例
記号 採の基準
田 コンクリート
区 アスファルト
石 瓦
④ 金具板
⑤ プレート
⑥ 河

平成21年3月3日測量

既知点の名称及び座標値 (世界測地系)

点名	X	Y	備考
T. 1	16878.090	54818.480	4級基準点
T. 2	16872.877	54876.830	#
T. 3	16863.017	54834.802	#
出典	10878.414	45906.285	電子基準点 EL08440121702
脚注	20880.409	68886.888	電子基準点 EL08440241302

⑥ T. 1

作成者

(平成21年3月10日作成)

申請者  
嘱託者

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5年12月12日 水戸地方方法務局 地積算課 登記官

登記官

登記年月日：平成4年2月19日

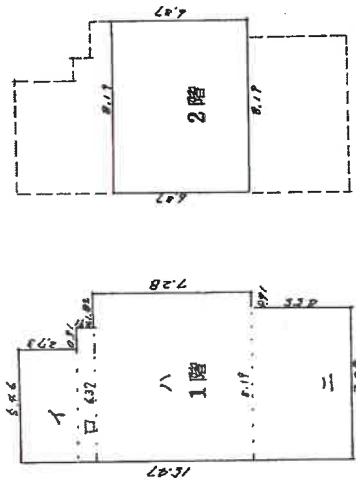
整理番号 404110

各階平面図

家屋番号 752番5

建物各階平面図

建物の所在 行方郡玉造町大字芹沢字上山752番地5



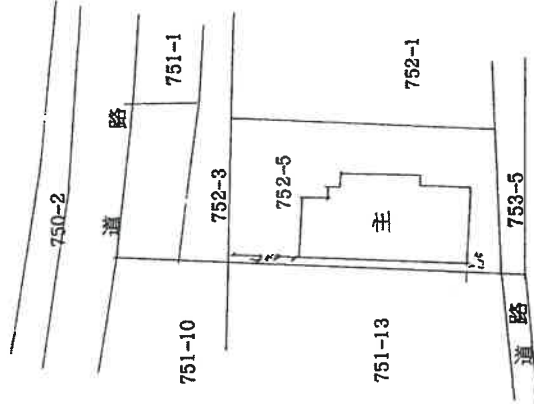
床面積計算

1階イ  $5.46 \times 2.73 = 14.9058$   
 口  $6.37 \times 0.91 = 5.7967$   
 ハ  $8.19 \times 7.28 = 59.6232$   
 ニ  $7.28 \times 4.55 = 33.1240$   
 計 = 113.4497

113.44㎡

2階  $8.19 \times 6.37 = 52.1703$

52.17㎡



(目録連12)

作製者

2月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

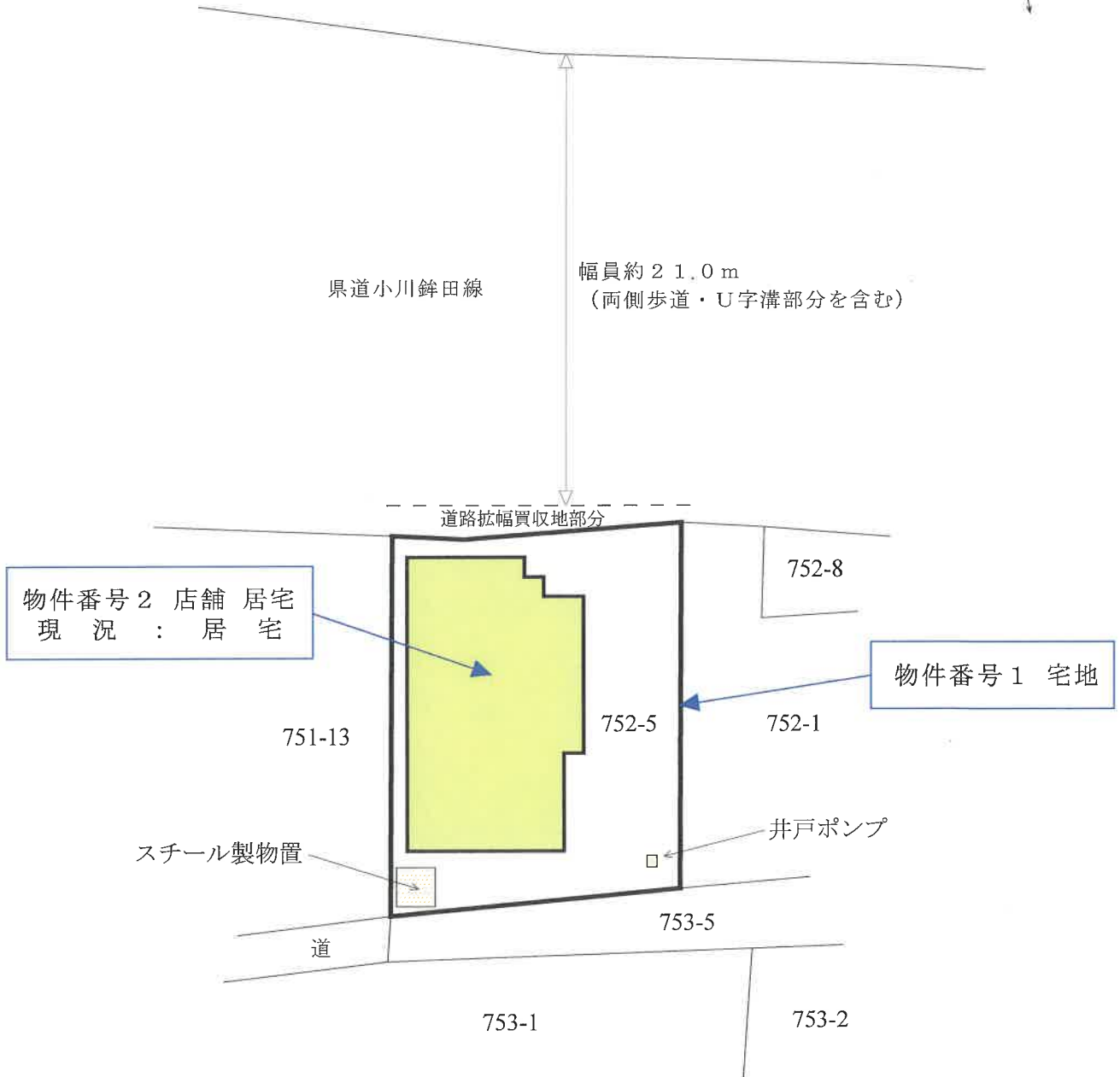
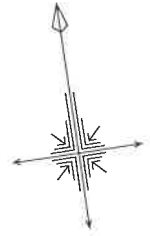
H.4.2.19

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5年12月12日 水戸地方支務局鹿嶋支局

登記官

# 土地建物位置関係図

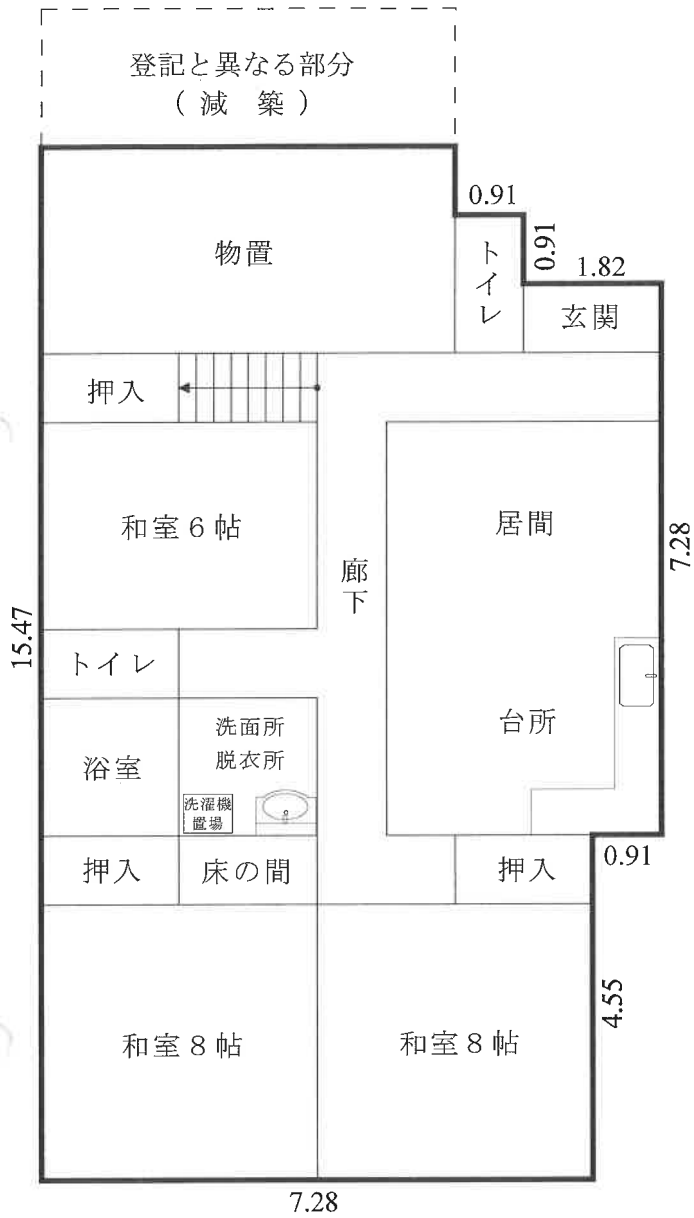


縮尺 1 / 300

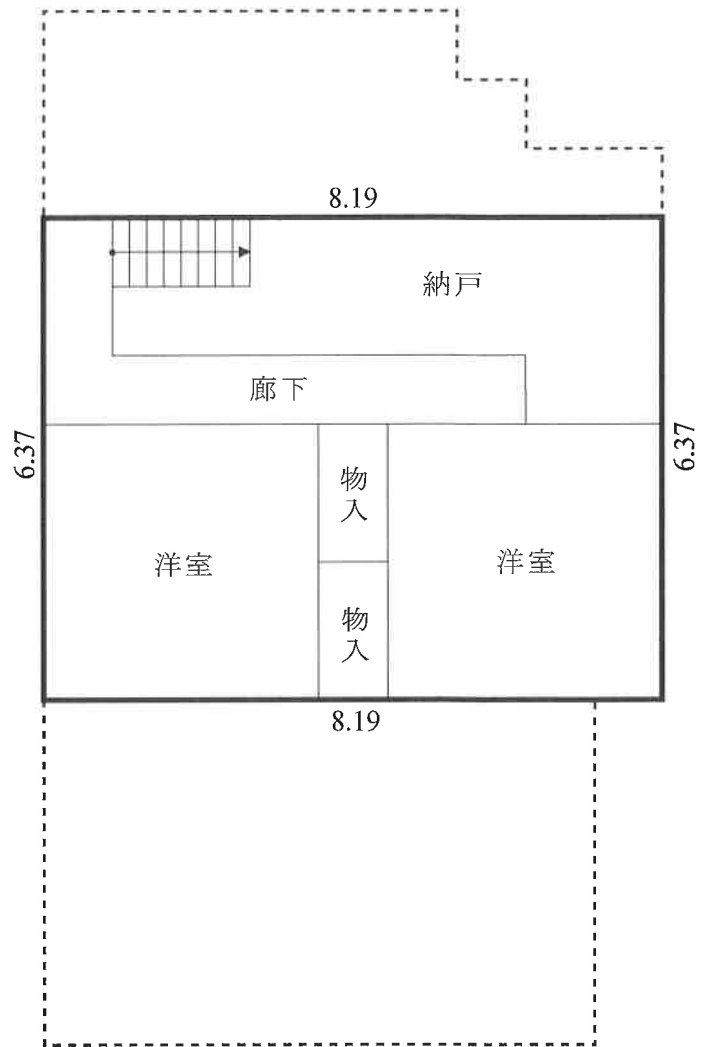


# 間取図

物件番号 2 店舗 居宅  
現況：居宅



1 階  
床面積約 103.5 m<sup>2</sup>



2 階  
床面積 52.17 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100