

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 行方市麻生字玄通
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 1 1 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 8 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 . 9 3 平方メートル
(現況)
不存在
- 3 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 7 7 平方メートル



物 件 目 録

2階 45.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 行方市麻生字玄通
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 1 1 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 8 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 . 9 3 平方メートル
(現況)
不存在
- 3 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 7 7 平方メートル



物 件 目 録

2階 45.52平方メートル



令和5年(又)第65号
令和5年10月18日受理
令和5年11月8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 | 行方市麻生字玄通 |
| | 地 番 | 1 2 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 1 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 4 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 . 8 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 4 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 7 7 平方メートル
2 階 4 5 . 5 2 平方メートル |

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)	物件2の建物は空き家状態です。付属建物符号3は朽廃のため10年前に取り壊しています。 物件3の建物は私が住居、車庫として使用しています。 境界争いはありません。 地震により瓦に損傷が生じました。 ここは市の水道は通っておらず、本件土地内の井戸を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、3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

(5枚目)

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23日(月) 14:50-15:00	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10月23日(月) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
5年10月31日(火) 13:30-13:50	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() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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

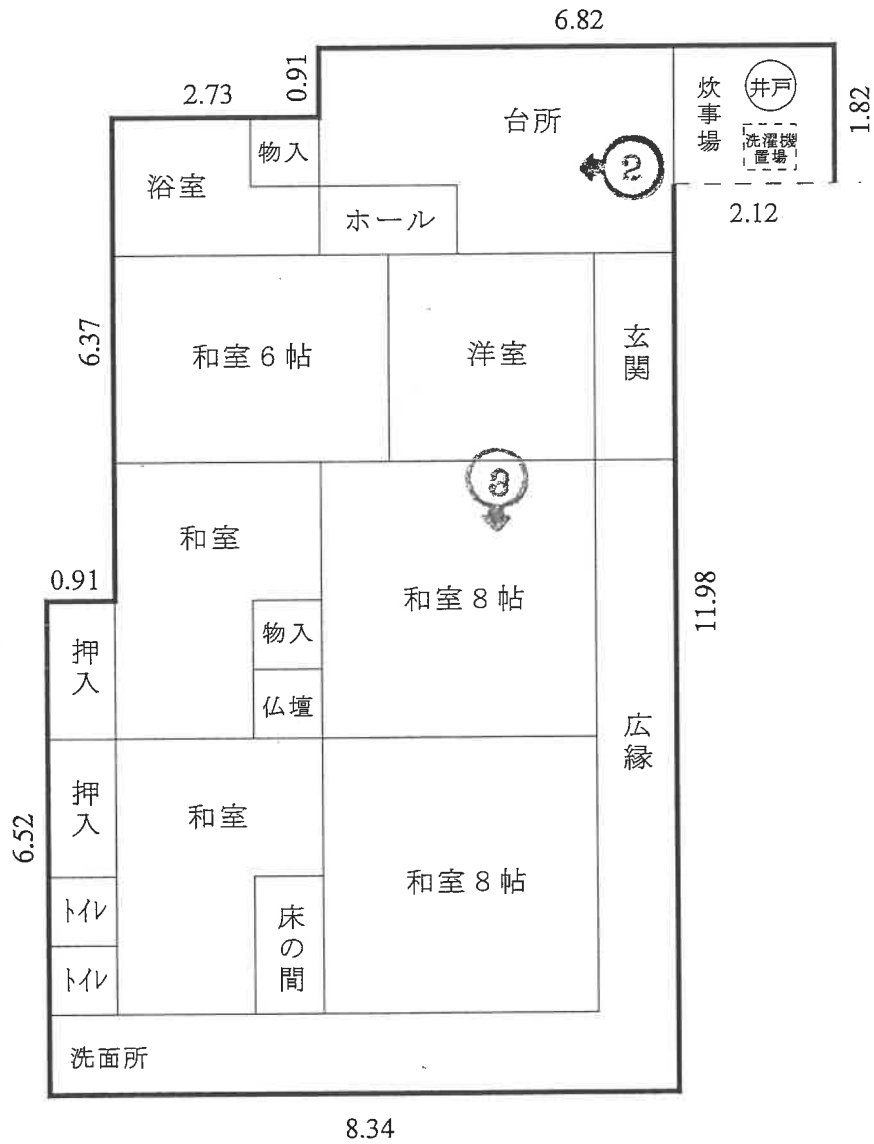


縮尺 1 / 250

(7 枚目)

間取図 No. 1

物件番号 2 居宅



床面積 109.84 m²

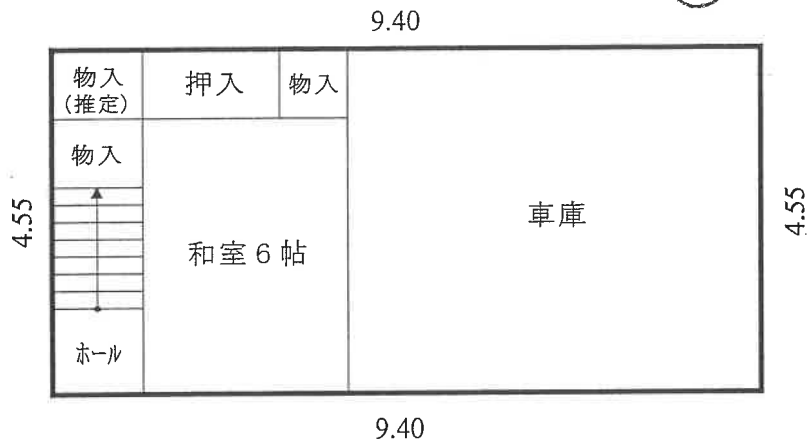
縮尺 1 / 100

(3 枚目)

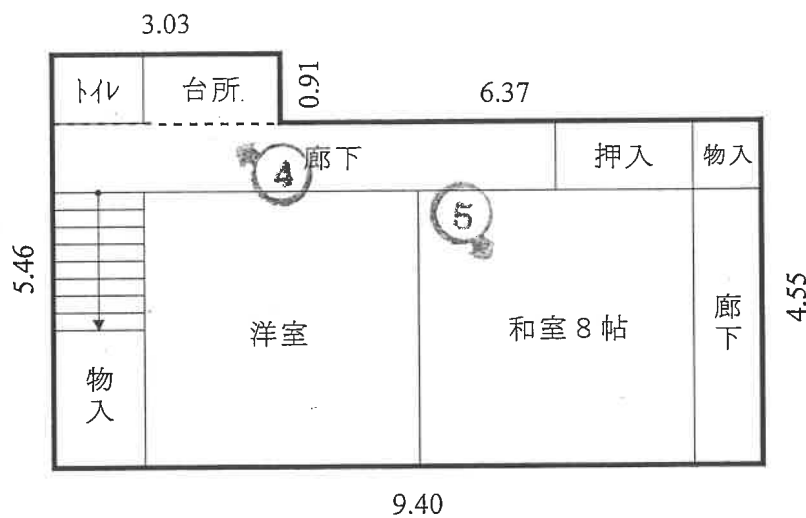
間取図 No. 2

物件番号 3 居宅 車庫

← ○ 写真撮影位置方向



1 階床面積 4 2.7 7 m²



2 階床面積 4 5.5 2 m²



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 5年（又）第 65号
令和 5年10月18日 受 命
令和 5年10月31日 現地調査
令和 5年11月 3日 評 価
令和 5年11月 8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, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8 0 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・3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・3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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 家屋番号 種 類 構 造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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			
物件番号2附属建物符号3物置は、現地調査時において現存せず、既に取り壊されて滅失している。(滅失登記未済)			

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	JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約8.4km	
付近の状況	国道背後において、農家住宅・一般住宅・事業所が混在する旧来からの集落地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 711.97㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>形状 : やや不整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路の状況	<p>画地の南東側約3.0m舗装市道</p> <p>(建築基準法第42条第2項道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>土地所有者が物件2・3建物を所有して敷地の用途に使用している。</p> <p>(物件2・3に対して法定地上権の成立を前提として評価する。)</p> <p>※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。</p> <p>※各建物の敷地範囲は建築床面積比で按分するものとした。</p> <p>(評価の便宜上、物件2に対する土地を物件1ーイ、物件3に対する土地を物件1ーロと記載するものとした。)</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり</p> <p>ガス配管 : なし</p> <p>下水道 : あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p> <p>※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>	

<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。 (土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の一部が陥没している箇所が存する。所有者の陳述によると木を伐採、抜根等した後に生じたもの、との事であったが詳細は不明である。 ・敷地内に祠が存した。

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(固定資産公課証明記載) 昭和36年月日不詳新築 経過年数 約63年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 波型亜鉛鉄板張・プラスター塗 等 内壁 プラスター塗 等 天井 化粧合板敷目貼 等 床 畳敷・土間コンクリート敷 等 設備 電気設備、水道等 ※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 居宅 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が空き家の状態で管理している。床が沈む箇所が存する。
特記事項	適切な管理が施されておらず、要修理箇所が相当存した。現状のままでの利用は相当困難であるものと思料される。相応の大規模修繕が必要であるものと推定される。

(物件3)

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) 昭和59年12月 1日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 等 内壁 プラスター塗・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 車庫 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	本件建物の所有者が居宅・車庫として利用している。軒下の一部が破損している箇所が存した。
特記事項	1階北西側の物入れは進入不能で、内部の確認は出来なかった。

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 (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	7,600	0.83	503.37	0.90	2,860,000
1-ロ	7,600	0.83	208.60	0.90	1,180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 行方-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/121.0 = 7,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+10.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：形状▲15 セットバック減価▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1-イ 0.90 物件1-ロ 0.90

② 物件2, 3 (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	109.84	0.005	130,000

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：109.84㎡

ウ 現 価 率

経過年数63年，経済的全耐用年数30.0年，

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(要修理箇所等の存在50%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.010×(1-50%)=0.005

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
3	160,000	88.29	0.010	140,000

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 : 88.29㎡

ウ 現 価 率

経過年数39年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

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-イ	2,860,000	0.45 法定地上権	1,290,000
1-ロ	1,180,000	0.45 法定地上権	530,000

② 内訳価格及び一括価格

1 頁記載の物件 1 (土地) の価格は、下記 1-イ評価額と 1-ロ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	2,860,000	-1,290,000		0.80	0.70	880,000
1-ロ	1,180,000	-530,000		0.80	0.70	360,000
2	130,000	+1,290,000		0.80	0.70	800,000
3	140,000	+530,000		0.80	0.70	380,000
一括価格 (合計)						2,420,000

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、建物の状態、土地建物の位置関係等、市場性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 行方-1

所 在：行方市麻生字大坂1161番6
地 目：宅 地
価 格：9,200円／㎡
位 置：東日本鉄道・鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約9km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：334㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：西側約10m市道に接面
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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 行方市麻生字玄通
地 番 1 2 5 4 番 1
地 目 宅地
地 積 7 1 1 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 9 . 8 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9 . 9 3 平方メートル
- 3 所 在 行方市麻生字玄通 1 2 5 4 番地 1
家屋 番号 1 2 5 4 番 1 の 2
種 類 居宅 車庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 7 7 平方メートル
2 階 4 5 . 5 2 平方メートル

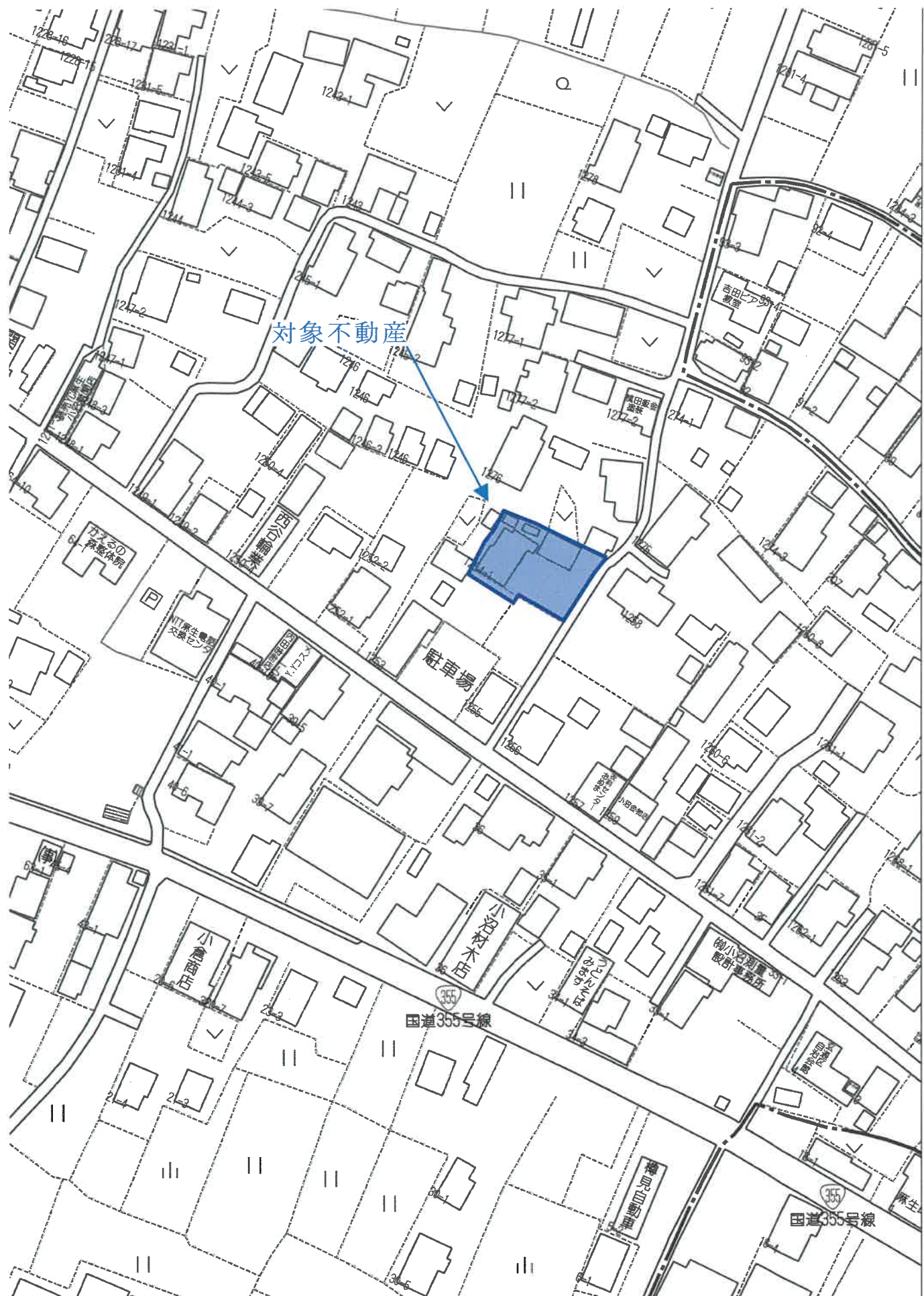


物件位置図



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



19-7

(座標値種別：図上測定)



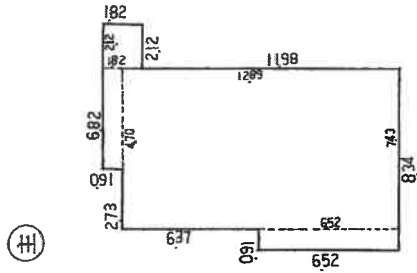
登記年月日：平成2年7月10日

登記簿番号 400953
各階平面図

建物図面
各階平面図

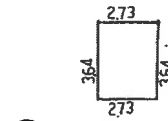
家屋番号 1254番1の1

建物の所在 行方市麻生字支通1254番地1



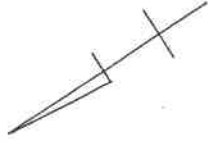
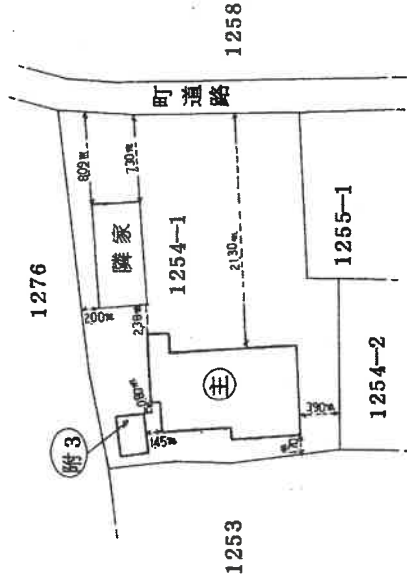
求積
 $12.89 \times 7.43 = 95.7727$
 $6.52 \times 0.91 = 5.9332$
 $4.70 \times 0.91 = 4.2770$
 $2.12 \times 1.82 = 3.8584$
 合計 109.8413

床面積 10.9㎡84



求積
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$

床面積 9㎡93



作製者

平成 2年 6月25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H2.7.10

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年10月26日 水戸地方建設局麻生支局 登記官

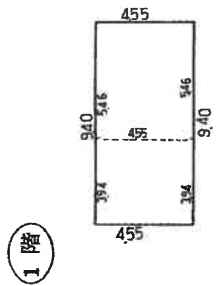
登記年月日：平成27年7月10日

整理番号 400954
各階平面図

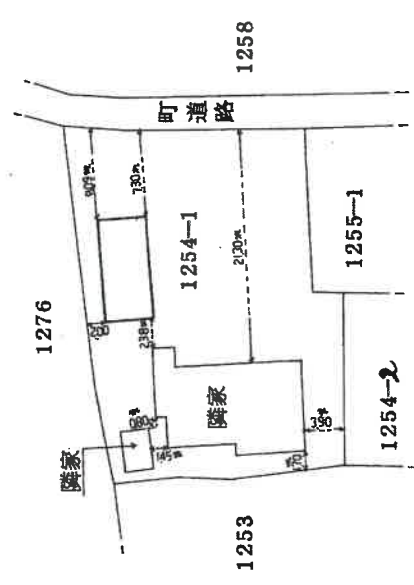
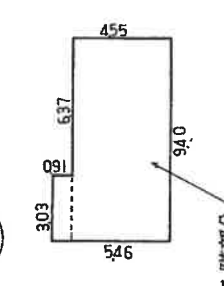
家屋番号 1254番10の2
建築物の所在 行方郡麻生町大字麻生字交通1254番地1 行方市

建築物図面
各階平面図

1階
求積
 $4.55 \times 3.94 = 17.9270$
 $5.46 \times 4.55 = 24.8430$
 合計 42.7700
 1階床面積 42.77



2階
求積
 $9.40 \times 4.55 = 42.7700$
 $3.03 \times 0.91 = 2.7573$
 合計 45.5273
 2階床面積 45.52



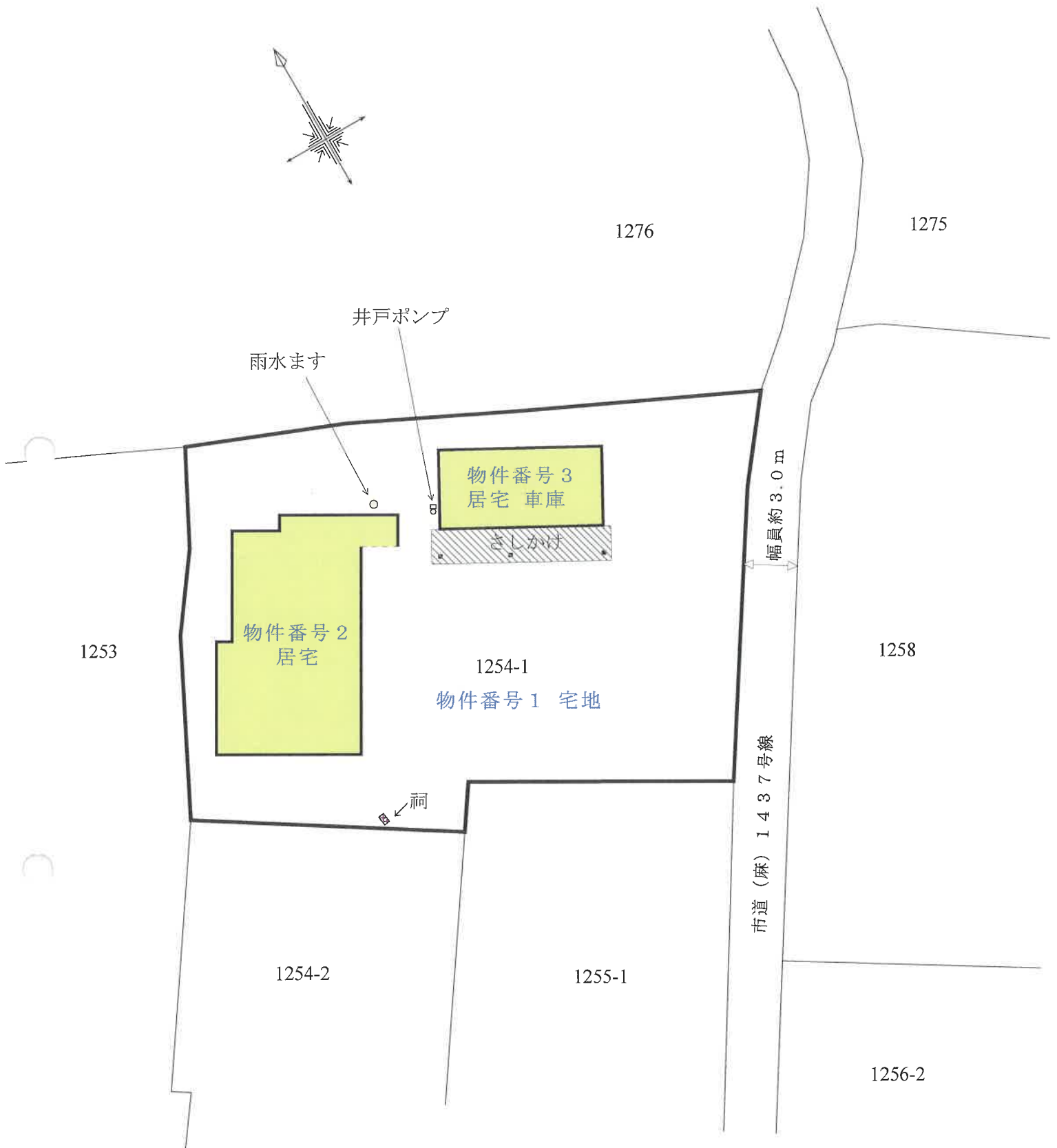
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作成 平成27年6月25日(筆)			

H27.7.10

(茨城土地家屋調査士会 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5年10月26日 水戸地方方法務局鹿嶋支局 登記官

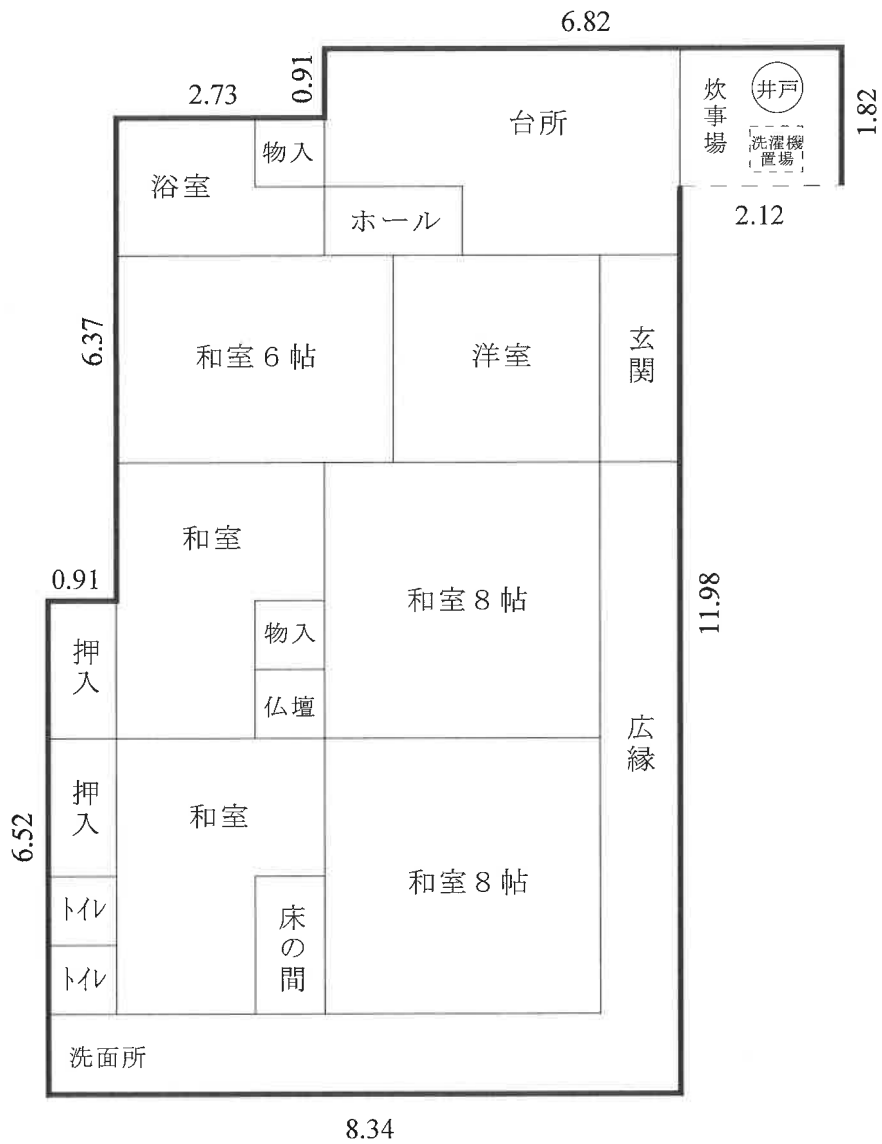
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 250

間取図No. 1

物件番号 2 居宅

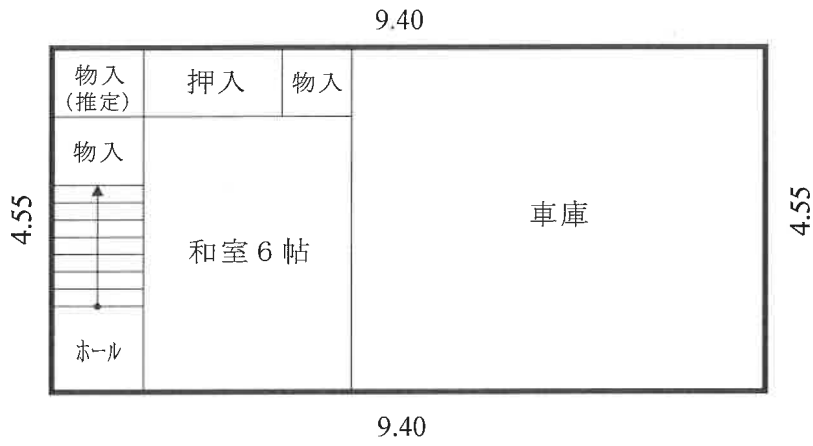


床面積 109.84 m²

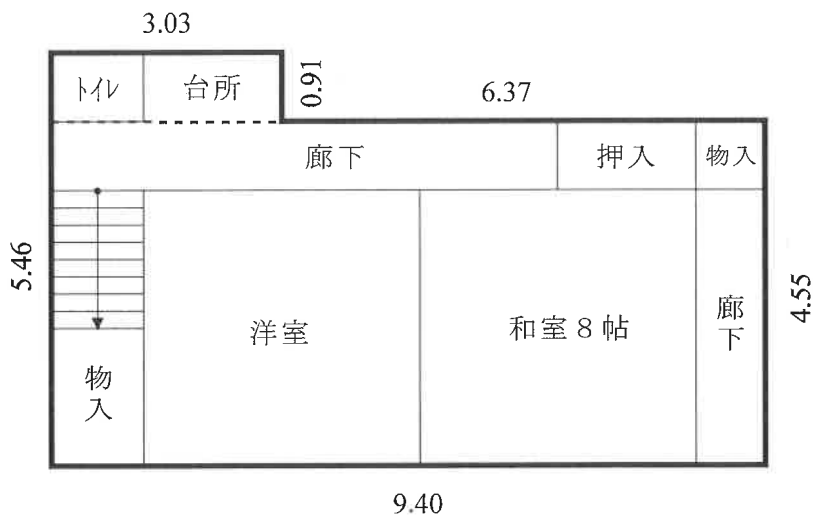
縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 3 居宅 車庫



1 階床面積 4 2.7 7 m²



2 階床面積 4 5.5 2 m²

縮尺 1 / 1 0 0