

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 金 子 武

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 7 年 5 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 13 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 4 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	23,951	0
1	710,000				
2	640,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神栖市堀割二丁目
 - 地 番 5 5 番 5 1
 - 地 目 雑種地
 - 地 積 1 3 2 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地

- 2 所 在 神栖市堀割二丁目 5 5 番地 5 1
 - 家屋 番号 5 5 番 5 1
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 6 9 . 2 4 平方メートル
 - 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 | 神栖市堀割二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 番 5 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 神栖市堀割二丁目 5 5 番地 5 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 2 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |



令和6年（ヌ）第41号
令和6年10月22日受理
令和6年12月10日提出
（評価人 河村直行）

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市堀割二丁目
55番51
雑種地
132平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市堀割二丁目55番地51
55番51
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき2階建
1階 69.24平方メートル
2階 28.98平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	茨城県神栖市堀割二丁目10番6号
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地（物件1） □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（ ） ■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	
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：
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 居宅（空き家）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	
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件不動産は東日本大震災の際の液状化により、1階の畳が水浸しになる被害を受けて居住できなくなったため、それ以来空き家になっています。 2 1階の床下が腐っているのか、床が撓みます。 3 玄関の天井の一部が雨漏りによって落ちています。 4 本件建物内にあるのは不用品です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 現況調査時において空き家（残置物あり）だった。
- 3 本件建物は東日本大震災による液状化被害を受け、それ以来居住していないとのことだった。
- 4 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及び債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2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

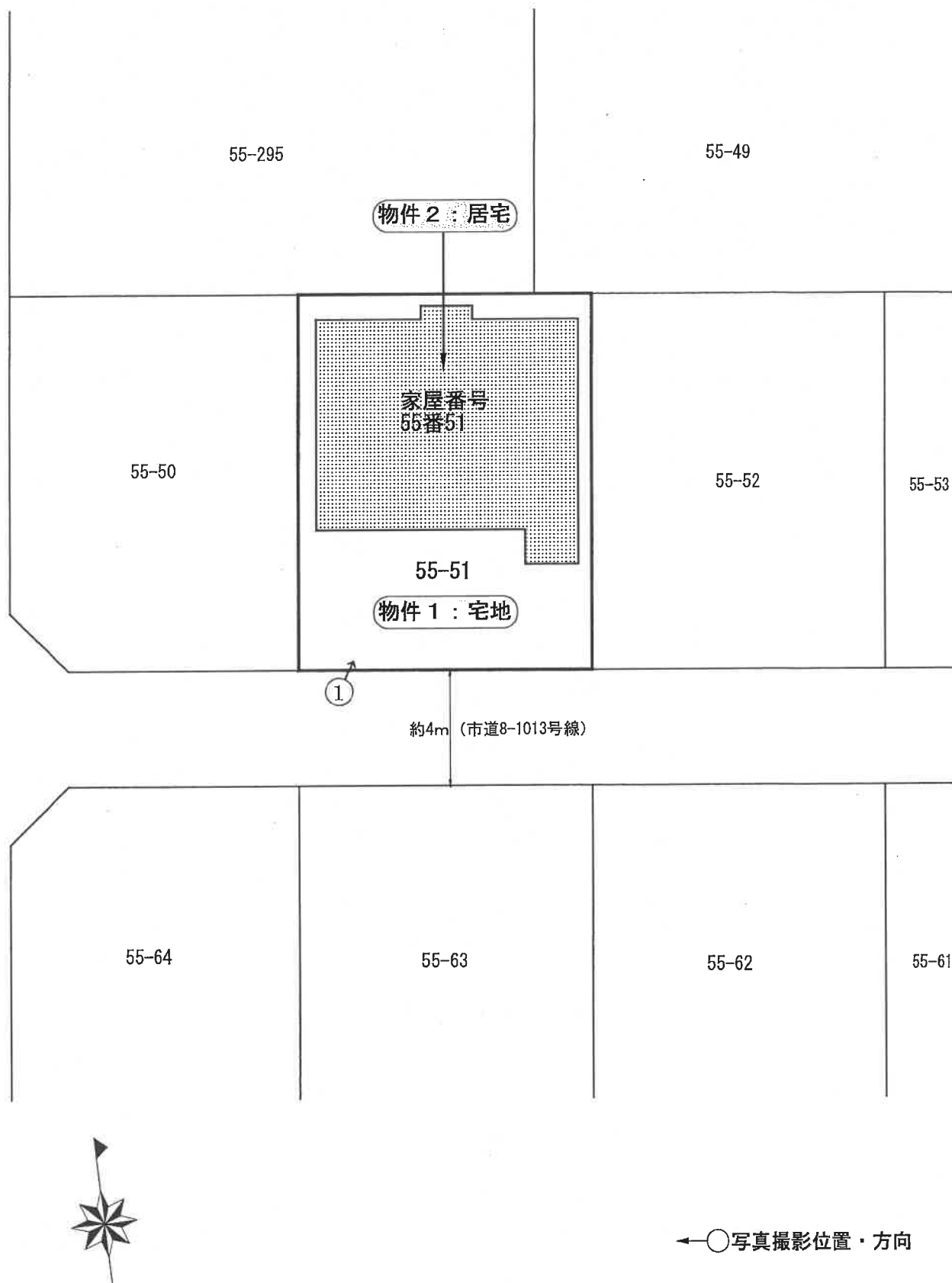
(4枚目)

(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6年10月23日(水)	当 庁	■ 神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年10月25日(金) 15:25-15:30	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年10月29日(火)	当 庁	■ 債務者に照会書送付
令和6年11月6日(水) 14:00-14:30	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 債務者から聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年11月 6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

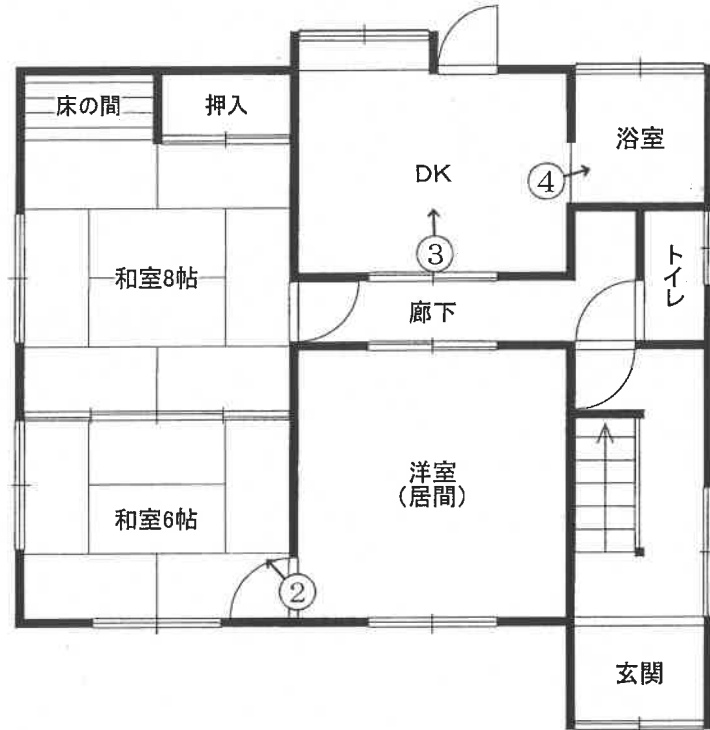
(5枚目)



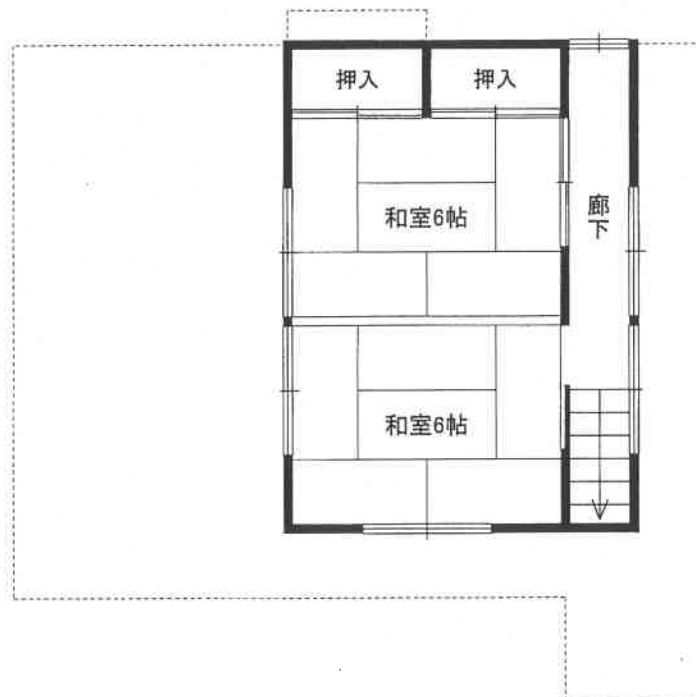
建物間取略図

物件番号2: 居宅

【1階】 69.24㎡(登記床面積)



【2階】 28.98㎡(登記床面積)



(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2

※液状化被害を
受けた1階



写真番号3

※キッチンが壊
されている



写真番号4

※浴室も壊され
ている



令和6年(又)第 41 号
令和6年10月22日 受 命
令和6年11月 6日 現地調査
令和6年11月29日 評 価
令和6年12月 2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 1,350,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 710,000 円
物件2(建物)	金 640,000 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	宅地
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	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 神栖市堀割二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 番 5 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市堀割二丁目 5 5 番地 5 1 |
| | 家屋番号 | 5 5 番 5 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 2 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |

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	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・鹿島線 「鹿島神宮」 駅 駅からの方向・距離：南 方へ 約 6.5 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：コミュニティバス「堀割」 停留所 北西方 約600m	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅のほかアパート等も見られる区画整然とした住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約10m、奥行約13m、規模 132㎡(登記地積)の長方形地。 南側で幅員約4m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。	
接 面 道 路 の 状 況	道 路 の 種 別 ： 市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 4 m 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	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、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、通常のコストで敷地内への引込が可能にあることをいう。「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。	
土地の利用状況等	物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特 記 事 項	東日本大震災による地盤の液状化現象が発生した地域内にあり、目視では確認できないが、沈下等の地盤損傷が生じている可能性がある。	

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：昭和53年（固定資産課税台帳記載） 経 過 年 数：約 46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：木造亜鉛メッキ鋼板・かわらぶき 2 階建 屋 根：金属板、陶器瓦 外 壁：カラー鉄板貼 等 内 壁：塗壁、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 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 69.24㎡ 2 階 28.98㎡ 延 98.22㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：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	本件所有者が居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	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、外壁のひび割れや内装材の劣化が目立ち、玄関の天井板の雨漏りによる落下、床面の一部の腐朽等もあり、保守管理状態も不良で全体的に相当に老朽化している。 また、全体的に汚損箇所が多く、居住用の建物として利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 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。

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	15,500	1.000	132	0.900	1,840,000

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：神栖－2 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 15,500 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100

イ 個 別 格 差：格差を生ずる増減価要因なし（1.000）

ウ 地 積：登記数量（地積）を採用

エ 建 付 減 価：土地上の建物は老朽化しており、建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(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	178,000	98.22	0.0050	90,000

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：登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：46年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、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： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数（経過年数＋残存耐用年数）}

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	1,840,000	0.45	法定地上権	830,000

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	1,840,000	－ 830,000	－	1.00	0.70	710,000
2	90,000	＋ 830,000	1.00	1.00	0.70	640,000
一 括 価 格 (合計)						1,350,000

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

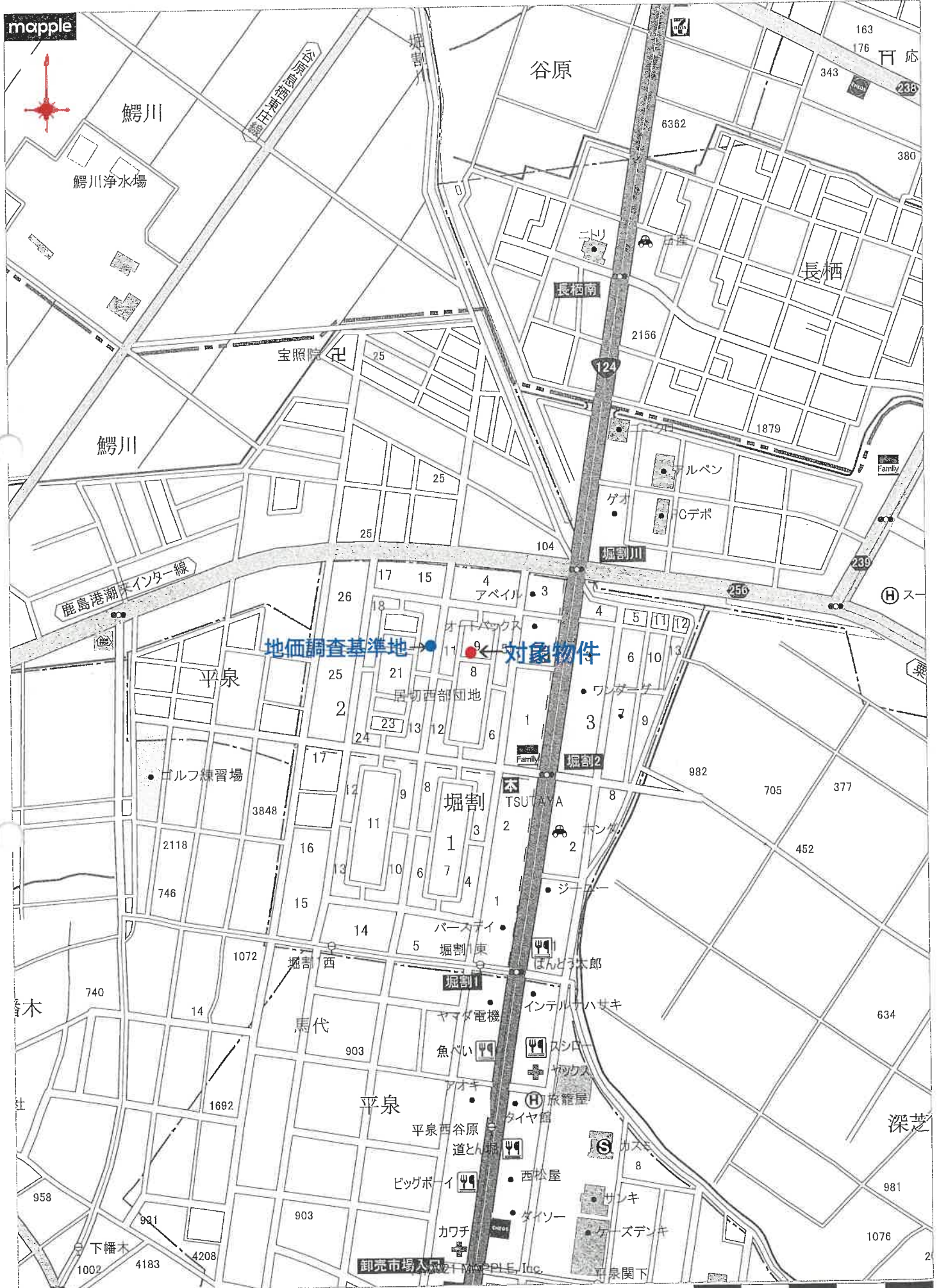
- 1 地価調査基準地：神栖一 2
所 在：神栖市堀割 2 丁目55番136 「堀割 2-14-26」
価 格：17,100円／㎡
位 置：J R 鹿島線 「鹿島神宮」 駅 6.1km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：281㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側 14m 市道
用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当
(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

9

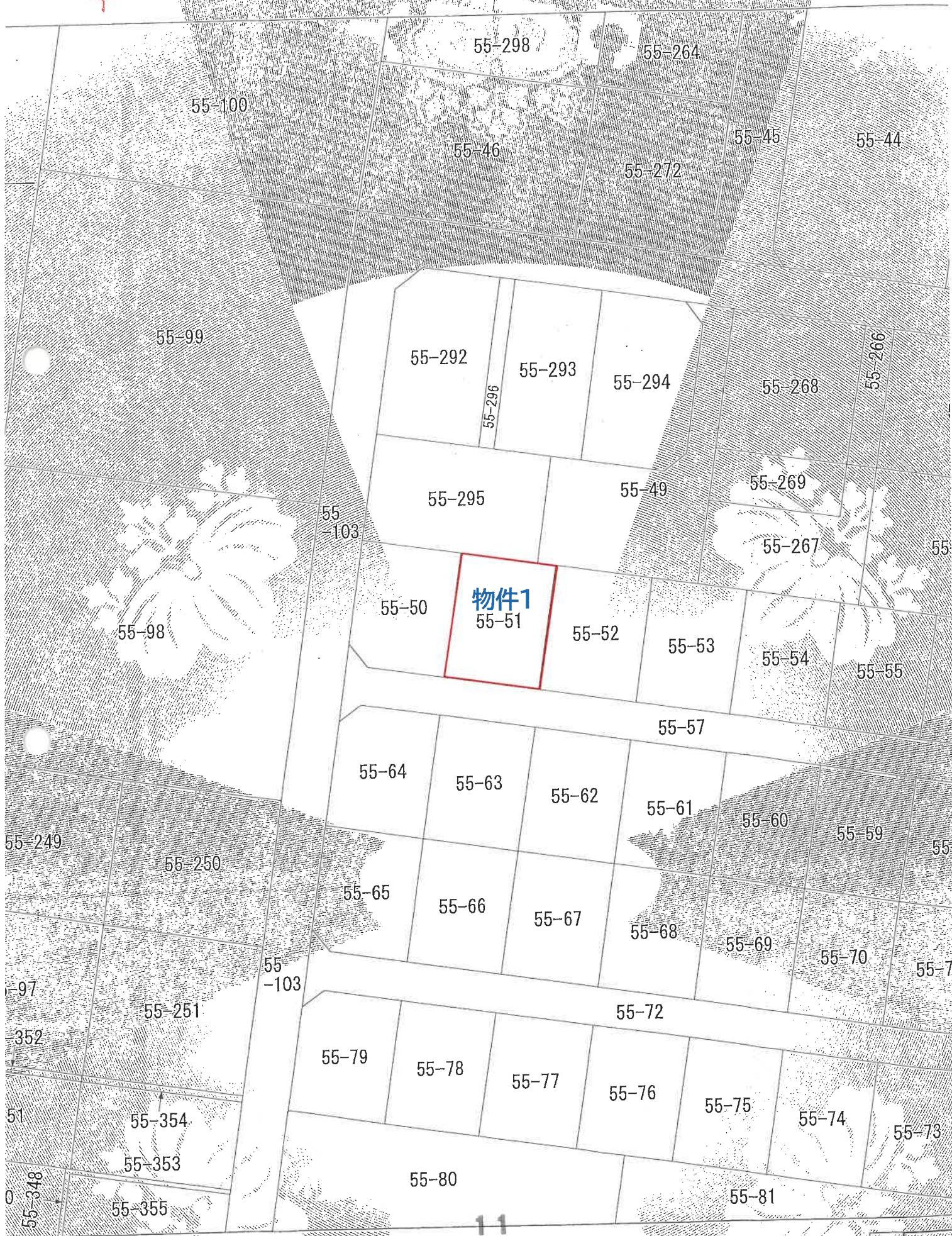
地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 140度38分12秒 北緯 35度55分29秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)



810468

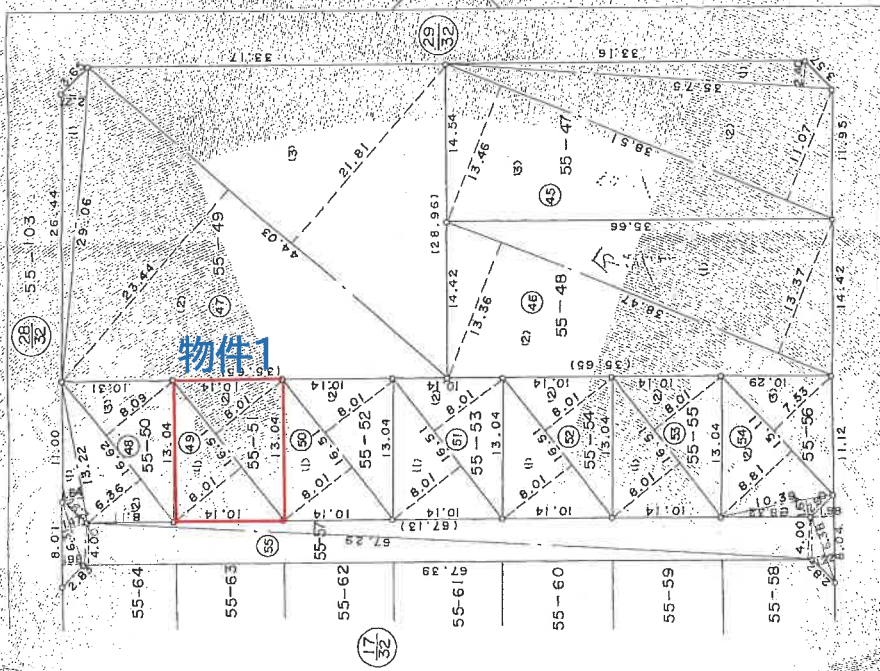
地積測量図 15/33

地番 55-47 ないし 55-57

土地の所在 神奈川県横浜市青葉区

面積計算表

④ 55-47	① 35.75X 2.40= 85.8000 ② 38.51X 11.07= 426.3057 ③ 38.51X 13.46= 518.3446 計 771= 1030.4503 平均= 515.2251	⑤ 55-52	① 16.51X 8.01= 132.2451 ② 16.51X 8.01= 132.2451 計 771= 264.4902 平均= 132.2451
④ 55-48	① 38.47X 13.37= 514.3439 ② 38.47X 13.36= 513.9592 計 771= 1028.3031 平均= 514.1515	⑤ 55-53	① 16.51X 8.01= 132.2451 ② 16.51X 8.01= 132.2451 計 771= 264.4902 平均= 132.2451
④ 55-49	① 29.06X 2.27= 65.9662 ② 44.03X 23.44= 1032.0632 ③ 44.03X 21.81= 960.2943 計 771= 2058.3237 平均= 1029.1618	⑤ 55-54	① 16.51X 8.01= 132.2451 ② 16.51X 8.01= 132.2451 計 771= 264.4902 平均= 132.2451
④ 55-50	① 13.22X 1.84= 24.3248 ② 16.62X 6.36= 105.7032 ③ 16.62X 8.09= 134.4558 計 771= 264.4838 平均= 132.2419	⑤ 55-55	① 16.51X 8.01= 132.2451 ② 16.51X 8.01= 132.2451 計 771= 264.4902 平均= 132.2451
④ 55-51	① 16.51X 8.01= 132.2451 ② 16.51X 8.01= 132.2451 計 771= 264.4902 平均= 132.2451	⑤ 55-56	① 10.39X 1.67= 17.3513 ② 15.11X 8.81= 133.1191 ③ 15.11X 7.53= 113.7783 計 771= 264.2487 平均= 132.1243
		⑤ 55-57	(1) 8.01X 1.98= 15.8598 (2) 6.31X 1.47= 9.2757 (3) 67.39X 4.00= 269.5600 (4) 67.29X 4.00= 269.1600 (5) 6.38X 1.22= 7.7836 (6) 8.04X 1.98= 15.9192 計 771= 587.5583 平均= 293.7791



全測点コンクリート

申請人

(昭和56年9月10日作成)

作製者

縮尺 1/500

登記年月日：令和6年10月17日

建物図面

各階平面図

家屋番号 55-51

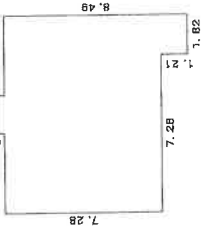
建物の所在 神栖市堀割二丁目55番地51



物件2(建物)

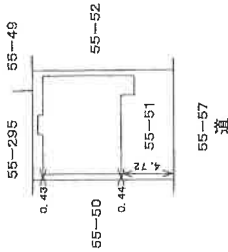
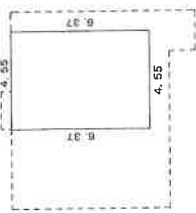
1階

求積表	
9.10 x 7.28 =	66.2480
1.76 x 0.45 =	0.7920
1.82 x 1.21 =	2.2022
計	69.2422
床面積	69.24㎡



2階

求積表	
4.55 x 6.37 =	28.9835
床面積	28.98㎡



縮尺 1/500

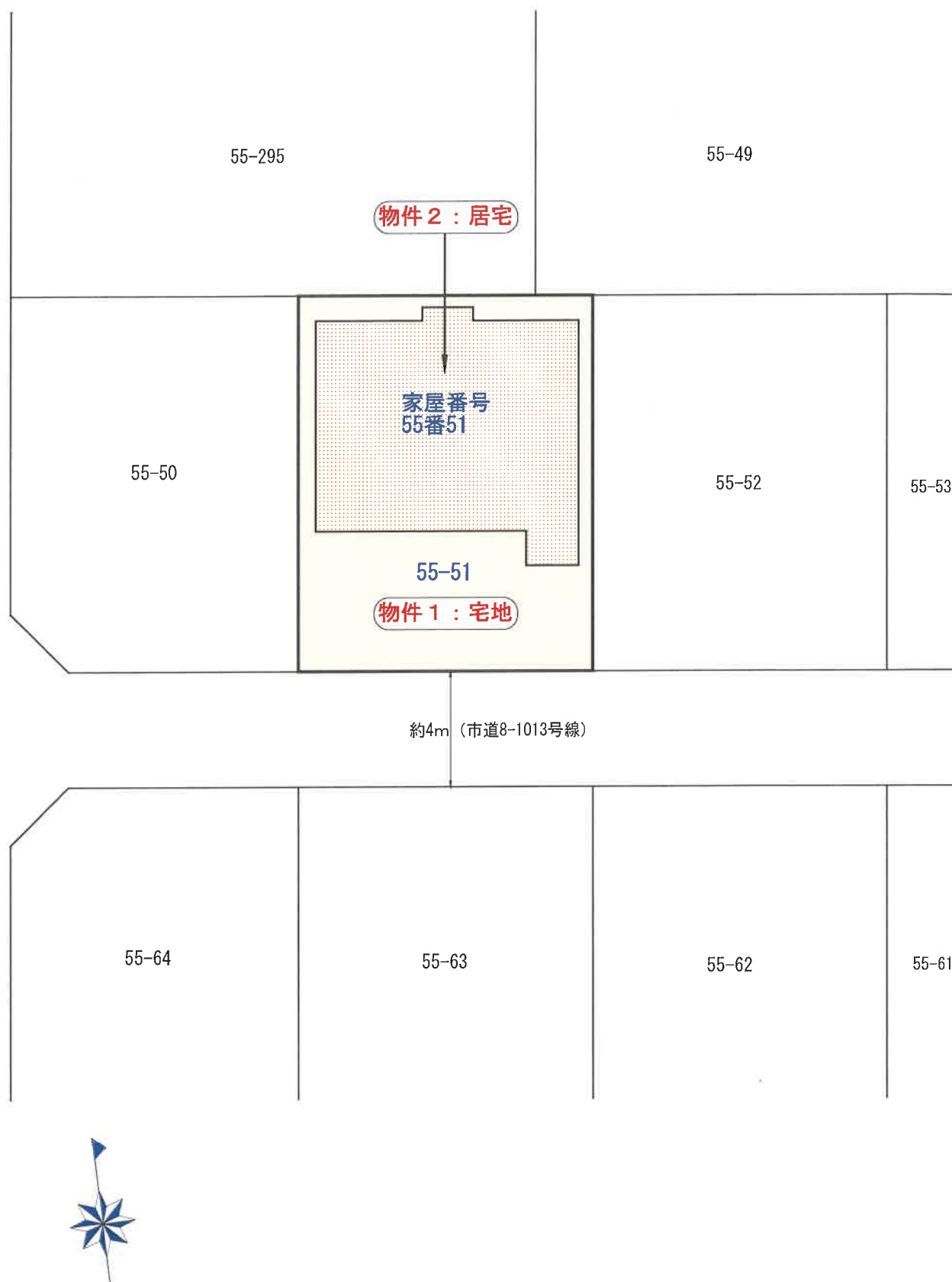
申請人

縮尺 1/250

日作成

作成者

土地調査
家屋



※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2: 居宅

【1階】 69.24㎡(登記床面積)



【2階】 28.98㎡(登記床面積)

