

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 7 年 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 7 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）
1～4	9,460,000 7,568,000	一括	1,892,000	75,238	0
1	2,820,000				
2	2,300,000				
3	2,320,000				
4	2,020,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 神栖市平泉東一丁目
 地 番 64 番 30
 地 目 宅地
 地 積 495.86 平方メートル

- 2 所 在 神栖市平泉東一丁目
 地 番 64 番 68
 地 目 原野
 地 積 495 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地一部公衆用道路
 持分 2 分の 1

- 3 所 在 神栖市平泉東一丁目 64 番地 30
 家屋 番号 64 番 30 の 4
 種 類 共同住宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
 2 階 99.37 平方メートル

- 4 所 在 神栖市平泉東一丁目 64 番地 30
 家屋 番号 64 番 30 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	86.12平方メートル
	2階	56.31平方メートル



*
の
の
*

物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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1～4】

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3】

賃借権

範 囲 A号室

賃借人 B

期 限 令和7年3月31日まで

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 45,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 B号室

賃借人 C

期 限 令和8年6月30日まで

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 43,000円

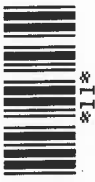
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 C号室

賃借人 D



期 限 令和7年5月31日まで

賃 料 月額57,000円

賃料前払 なし

敷 金 114,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

上記3を除いた部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号4】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 神栖市平泉東一丁目
地 番 64番30
地 目 宅地
地 積 495.86平方メートル
所有者 A

2 所 在 神栖市平泉東一丁目
地 番 64番68
地 目 原野
地 積 495平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 神栖市平泉東一丁目64番地30
家屋 番号 64番30の4
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル
所有者 A

4 所 在 神栖市平泉東一丁目64番地30
家屋 番号 64番30の3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 56.31平方メートル

所有者 A



※326

令和6年（ヌ）第51号
令和6年10月 3日受理
令和6年12月 9日提出
（評価人 説田賢哉）

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 | 神栖市平泉東一丁目
64番30
宅地
495.86平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市平泉東一丁目
64番68
原野
495平方メートル |
| | 共有者 A 持分2分の1 | | |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市平泉東一丁目64番地30
64番30の4
共同住宅
木造瓦葺2階建
1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 神栖市平泉東一丁目64番地30
64番30の3
居宅
木造瓦葺2階建
1階 86.12平方メートル
2階 56.31平方メートル |
| | 所有者 A | | |

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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件2) ☐	
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(共)有者(A) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に物件3及び4建物を所有し、占有している ☒ 物件2土地は 物件4建物の敷地及び公衆用道路 として使用されている ☐ 「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	木製物置(動産)がある。	
建物	物件 3	
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 共同住宅 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		
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)

(土地・建物用)

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, 2					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 宅地一部公衆用道路(物件2) ☐					
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(共)有者(A) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に物件3及び4建物を所有し、占有している ☒ 物件2土地は物件4建物の敷地及び公衆用道路として使用されている ☐ 「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	木製物置(動産)がある。					
建物	物件 4					
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						
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

(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	☐ 全部 ☒ A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23・4ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	ほかに共益費月額 2,000 円あり。
	B		自令5・4・1 至令7・3・31				☒ 敷 ☐ 保 45,000 円	
3	☐ 全部 ☒ B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平20ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	
	C		自令6・7・1 至令8・6・30				☒ 敷 ☐ 保 43,000 円	
3	☐ 全部 ☒ C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平7・6ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000 円	ほかに共益費月額 3,000 円あり。
	D		自令5・6・1 至令7・5・31				☒ 敷 ☐ 保 114,000 円	
3	☐ 全部 ☒ D号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き室)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

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 物件4建物には私が居住しています。 2 物件4建物は震災で大きな被害を受けて修繕をしましたが、現在家が傾いている状態です。 3 物件4建物に水回りの問題はありません。 4 物件4建物内では猫を5匹飼っています。 5 物件4建物の1階和室は、雨が吹き付けると壁面から水が染み出すことがあります。 6 物件3建物は現在雨漏りなどの問題はありません。 7 物件3建物のD号室は空き部屋です。 8 物件3建物の賃借人に賃料滞納はなく、最近は更新契約書を作成せずに更新しています。 9 本件不動産での事件事故はありません。 10 物件2土地の共有者Eは長男で、Eとの間に地代の支払い関係等はありません。
■ B (物件3建物A号室占有者)	1 賃料は月額4万5000円で、他に共益費が月額2000円です。 2 賃貸借契約の更新契約書は作成していないかもしれませんが、合意で更新しています。 3 1階の天井に雨漏り跡のようなものがあります。 4 本件居室には特に問題はありません。
■ C (物件3建物B号室占有者)	1 賃料は月額4万3000円です。 2 本件居室の入居時期は明確に分かりませんが、平成20年頃だと思います。 3 賃貸借契約の更新契約書は作成していないかもしれませんが、合意で更新しています。 4 本件居室には特に問題はありません。
■ D (物件3建物C号室占有者)	1 賃料は月額5万7000円で、他に共益費が月額3000円です。 2 本件居室の入居時期は明確に分かりませんが、平成7年頃だと思います。 3 賃貸借契約の更新契約書は作成していないかもしれませんが、更新料を払っています。 4 1階の床が撓んでいるのは、床下が腐ってきているからだだと思います。その他に本件居室に問題はありません。

(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)

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 物件3建物の一部の居室は床が撓む箇所があり、天井に雨漏り跡が見られた。
- 3 物件4建物は壁に亀裂が見られ、傾きが感じられるなど、東日本大震災による被害が残されている状態だった。
- 4 物件4建物内では猫5匹が飼われている。
- 5 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関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至4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

(6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3日(木)	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8日(火) 12:10-12:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年10月11日(金)	当 庁	■債務者に照会書送付 ■神栖市水道課に照会書送付
令和6年10月17日(木)	物件所在地	■各居室に照会書投函
令和6年11月5日(火) 15:50-16:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者及び占有者から聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日()		
令和 年 月 日()		
令和 年 月 日()		

(特記事項)

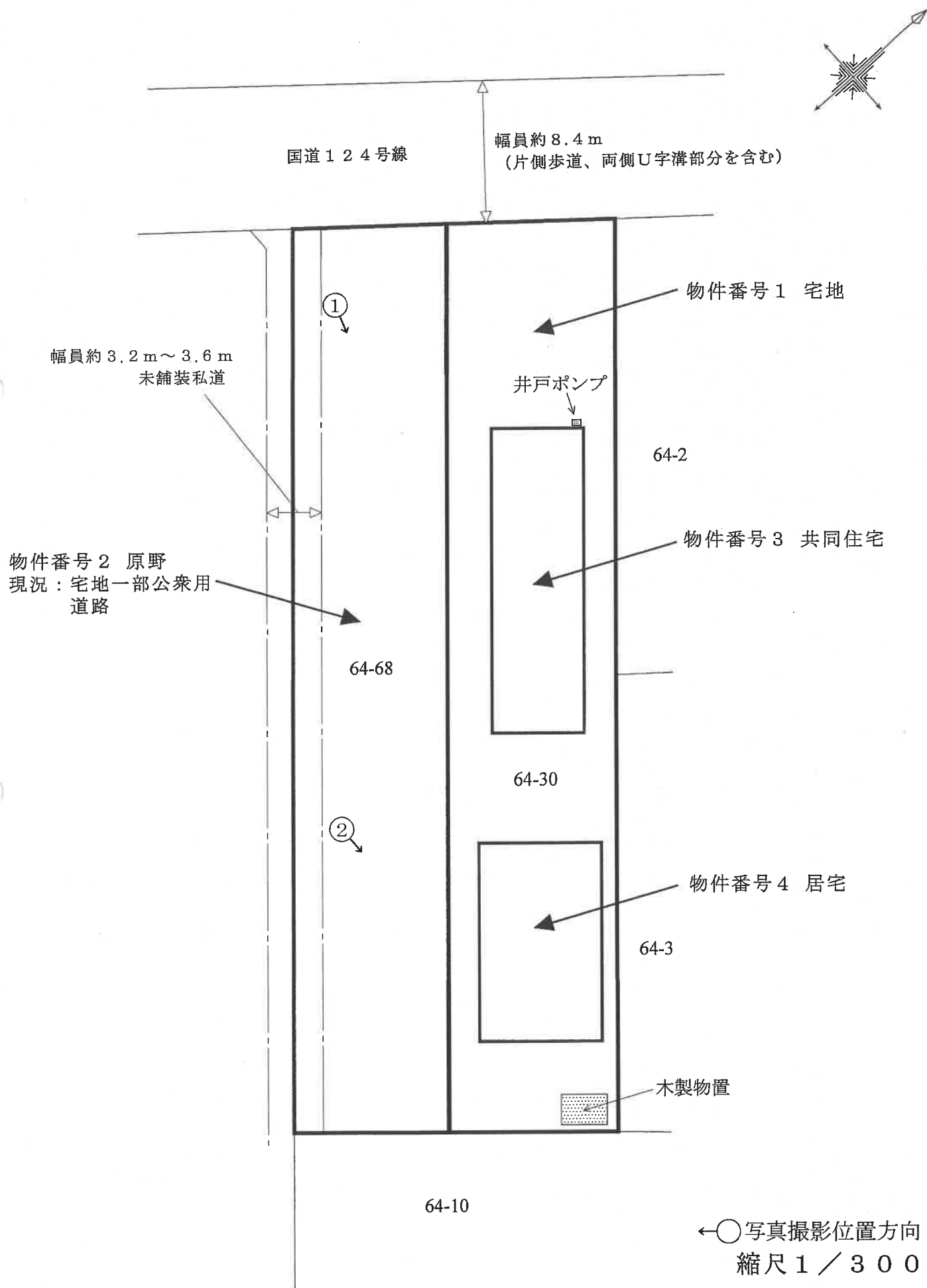
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

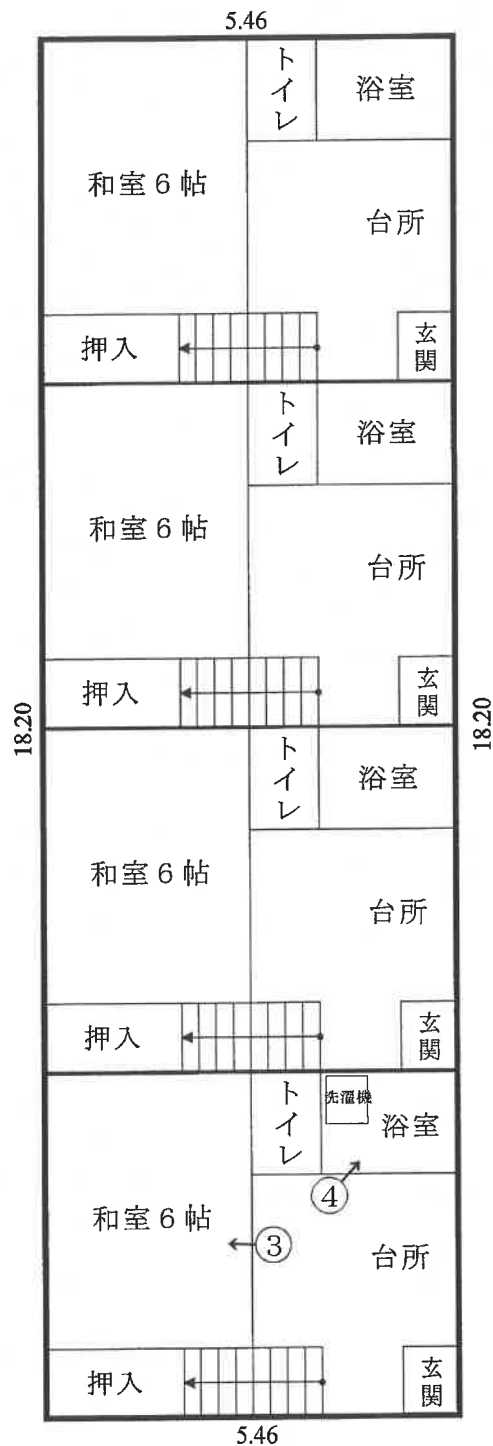
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

土地建物位置関係図



間取図 No. 1

物件番号 3 共同住宅

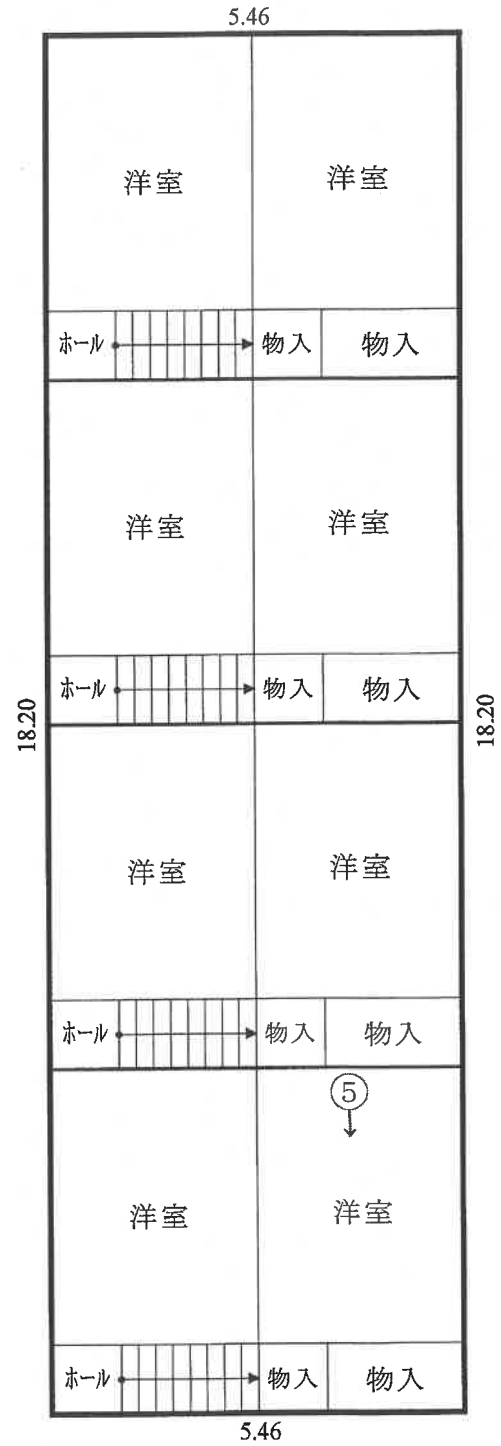


A

B

C

D



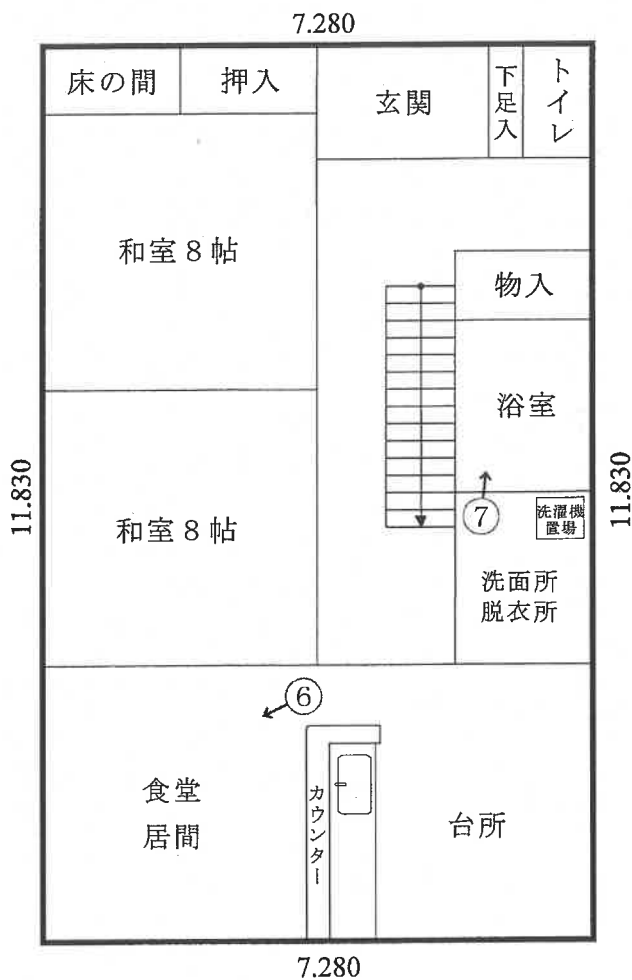
1 階 床面積 99.37 m²

2 階 床面積 99.37 m²

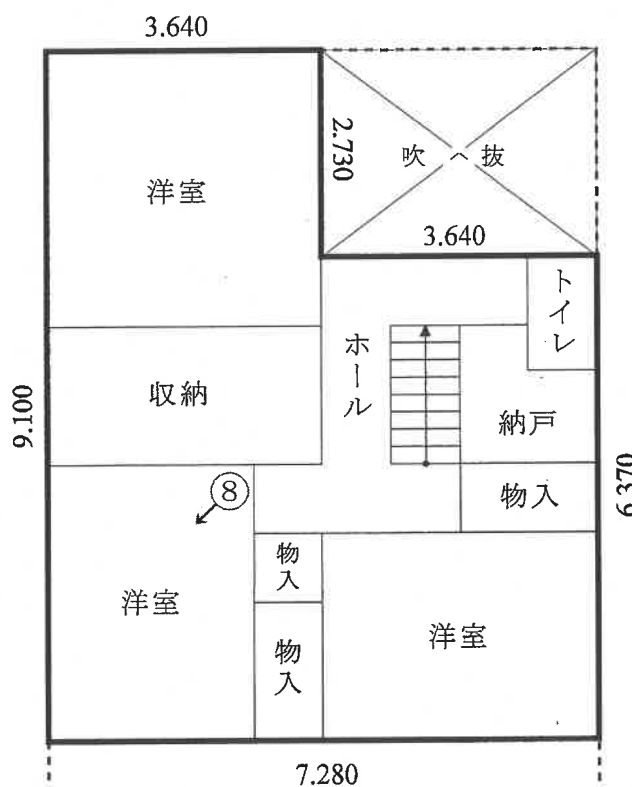
←○写真撮影位置方向
縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 4 居宅



1階 床面積 86.12 m²



2階 床面積 56.31 m²

←○写真撮影位置方向

(10枚目)

縮尺 1 / 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号5



写真番号6



写真番号 7



写真番号 8



令和 6年（ヌ）第 51号
令和 6年10月 3日 受 命
令和 6年11月 5日 現地調査
令和 6年11月20日 評 価
令和 6年11月28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 9, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 3 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 0 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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・2の土地価格は物件3・4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3・4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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり 原 野	宅地一部公衆用道路
※持分2分の1に対応する地積			
3	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	
4	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	

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 成田線「小見川」駅の北東方道路距離約7.6km 関東鉄道「息栖小学校前」停留所の南西方道路距離約50m	
付 近 の 状 況	旧道（国道124号線）沿いに店舗、事業所、一般住宅・共同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 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし ※一部第1種中高層住居専用地域あり
画 地 条 件	物件1, 2（全体として） 地積 : 990.86㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：角地 ※但し、セットバックを要するため、角地としての効用増と相殺されるものと判断した。 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	北西側約8.4m舗装国道 ※片側歩道、両側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） 南西側約3.2m～3.6m未舗装私道 （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※鹿行県民センター建築指導課で聴取	

土地の利用状況等	土地所有者が物件３・４建物を所有して敷地の用途に使用している。また物件２土地の内一部が私道として利用されている。 ※神栖市道路整備課での聴取によると、両側（本件土地の南西側隣接地）でそれぞれ土地を出している状態であるとの事であった。 （物件１土地に対しては物件３・４建物の法定地上権の成立するものとし、物件２土地に対しては成立しないものとして評価を行う。） ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲（数量）は、各建物の１階床面積比で計算した範囲にそれぞれ及ぶものとして評価を行った。 ※評価の便宜上、物件３に対応する土地を物件１－イ、物件２－ハ、物件４に対応する土地を物件１－ロ、物件２－ニと記載することとした。
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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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）
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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 2年 7月27日新築 経過年数 約34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 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内 壁 ビニールクロス貼・プリント合板張 等 天 井 石膏ボード貼・化粧合板敷目貼 等 床 合板フローリング・畳敷 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 共同住宅 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	賃借人が、賃貸借契約により各室を居宅の用途に占有している。
特 記 事 項	・室内に雨漏りの跡と推認される箇所が存した。 ・床が傾く箇所が存した。 ・その他相応の要修理箇所が認められた。

【物件3 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
A号室	45,000	45,000	令和5年4月1日から 令和7年3月31日	他に共益費月額2,000円あり
B号室	43,000	43,000	令和6年7月1日から 令和8年6月30日	
C号室	57,000	114,000	令和5年6月1日から 令和7年5月31日	他に共益費月額3,000円あり
D号室	空室			

(物件4)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成元年 9月11日新築 経過年数 約35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 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内 壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼・化粧合板敷目貼 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	本件建物の所有者が居住し、建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	・東日本大震災の影響か、内壁に破損等が認められ、床に傾斜を感じる箇所も存した。地盤沈下の可能性がある。瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 ・室内で猫を5匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2-ハ, 2-ニ (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	20,200	0.81	265.64	0.90	3,910,000
1-ロ	20,200	0.81	230.22	0.90	3,390,000
2-ハ	20,200	0.81	132.59	0.90	1,950,000
2-ニ	20,200	0.81	114.91	0.90	1,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 神栖 (県) -5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/100.0 \times 100/85.5 = 20,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：物件1・2 画地条件(間口・奥行の関係▲10)その他条件(私道減価▲10)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 0.90

② 物件3, 4 (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
3	198,000	198.74	0.04	1,570,000

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 : 198.74㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.04

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
4	280,000	142.43	0.03	1,200,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 142.43㎡

ウ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価50%) ÷ 0.03

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

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	3,910,000	0.45	法定地上権	1,760,000
1-ロ	3,390,000	0.45	法定地上権	1,530,000
2-ハ	1,950,000	0.10	※下記参照	200,000
2-ニ	1,690,000	0.10	※下記参照	170,000

※場所的利益価値相当額

② 積算価格

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 (円) イ	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1-イ	3,910,000	-1,760,000	2,150,000	15.7%
1-ロ	3,390,000	-1,530,000	1,860,000	13.6%
2-ハ	1,950,000	-200,000	1,750,000	12.8%
2-ニ	1,690,000	-170,000	1,520,000	11.1%
3	1,570,000	+1,960,000	3,530,000	25.7%
4	1,200,000	+1,700,000	2,900,000	21.1%
積算価格（合計）			13,710,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1,740,000	1.00	15.0%	0.70	8,120,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（年額）である。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

試算価格 (円)	
① 積算価格	13,710,000
② 収益価格	8,120,000
③ 調整後の価格	13,710,000

※物件4は現状で賃貸を想定することが困難であり、物件3建物は老朽化が著しく、長期的安定的に収益を獲得することが困難と思料されることから、収益価格は参考とし、積算価格を採用するものとした。

2 内訳及び一括価格

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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=カ
1-イ	13,710,000	15.7	—	1.00	0.70	1,510,000
1-ロ	13,710,000	13.6	—	1.00	0.70	1,310,000
2-ハ	13,710,000	12.8	—	1.00	0.70	1,230,000
2-ニ	13,710,000	11.1	—	1.00	0.70	1,070,000
3	13,710,000	25.7	1.00	0.94	0.70	2,320,000
4	13,710,000	21.1	1.00	1.00	0.70	2,020,000
一括価格（合計）						9,460,000

ウ 占有減価率：必要なし
 エ 市場性修正：敷金等の返還義務相当額
 オ 競売市場性修正：0.70

1 頁記載の物件1の価格は物件1-イ・ロ、物件2の価格は物件2-ハ・ニの合計額を記載している。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 神栖（県）-5

所 在：神栖市平泉字代山2793番10

地 目：宅 地

価 格：17,100円／㎡

位 置：JR鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方約8.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南西側約6.0m私道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に空地もみられる閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面・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 神栖市平泉東一丁目
地 番 64 番 30
地 目 宅地
地 積 495.86 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 神栖市平泉東一丁目
地 番 64 番 68
地 目 原野
地 積 495 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 神栖市平泉東一丁目 64 番地 30
家屋 番号 64 番 30 の 4
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
2 階 99.37 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 神栖市平泉東一丁目 64 番地 30
家屋 番号 64 番 30 の 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 86.12平方メートル
 2階 56.31平方メートル

所有者 A

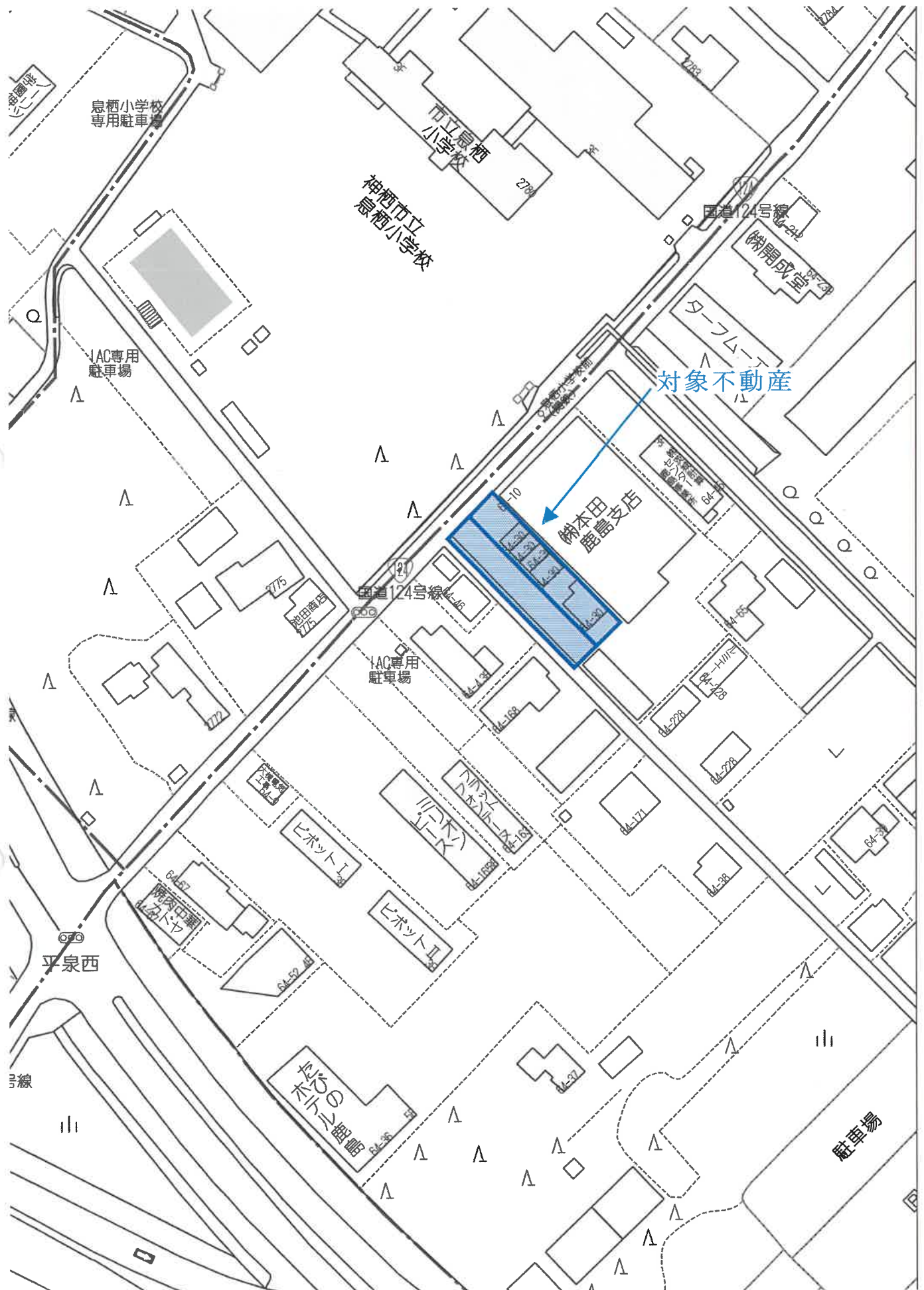


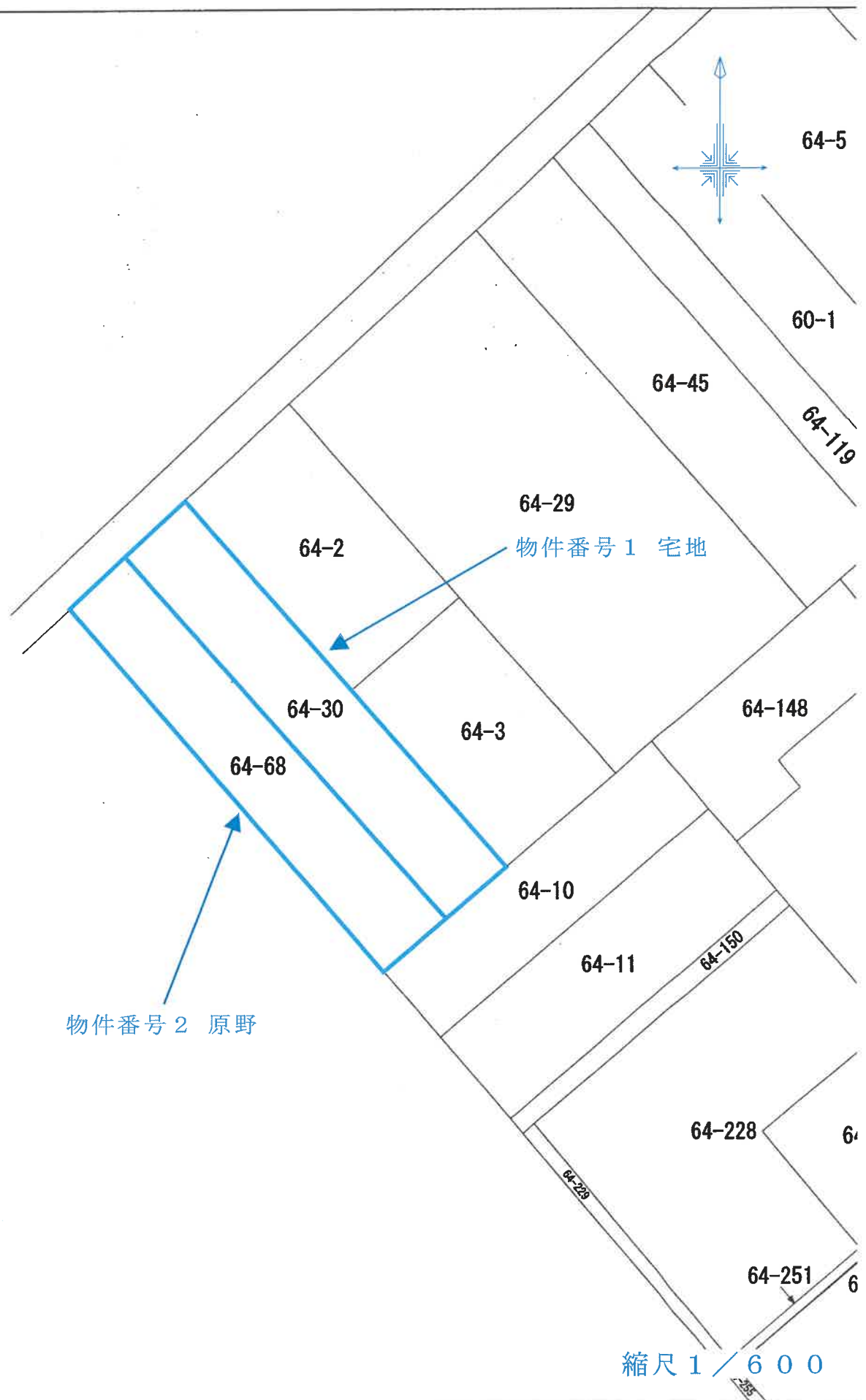
物件位置図



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





登記年月日：平成2年8月10日

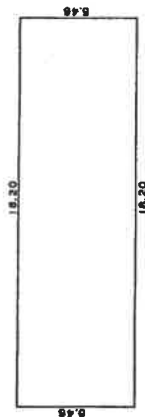
登記番号 125739
各階平面図

88354
建物
各階平面図

家屋番号	64-30-4
建物の所在	鹿島郡神栖町大字平家外126大空学大野 平家東一丁目 神栖市

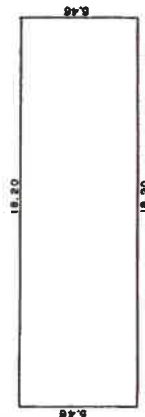
64-30

2 階

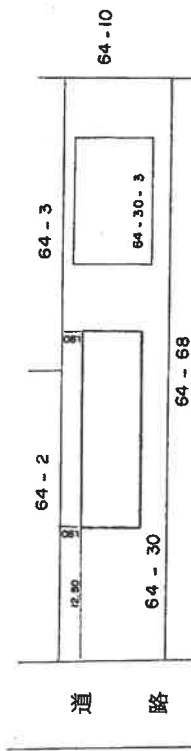
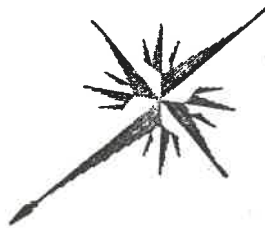


$$5.46 \times 18.20 = 99.3720 \text{ m}^2$$

1 階



$$5.46 \times 18.20 = 99.3720 \text{ m}^2$$



作製者

平成 7 月 27 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(家屋土地家屋調査士会 用紙)

H2.8.10

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 6 年 10 月 31 日 水戸地方建設局 鹿島支局

登記官



請求番号：31-3

登記年月日：平成1年9月19日

整理番号 125738

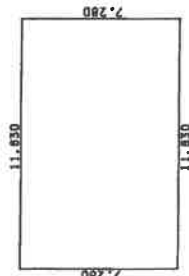
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 64番30a3

建築物の所在 鹿島郡 神栖町 平泉外1-2-6 会 学 大野 64番地30

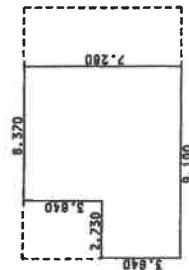
平泉東一丁目



1階 求積表

11.830 X 7.280 = 86.122400

床面積 86.12 m²



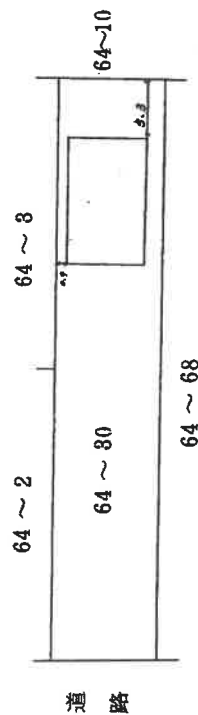
2階 求積表

8.370 X 3.640 = 30.466800

9.100 X 3.640 = 33.124000

合計 56.310800

床面積 56.31 m²



作製者

9月13日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

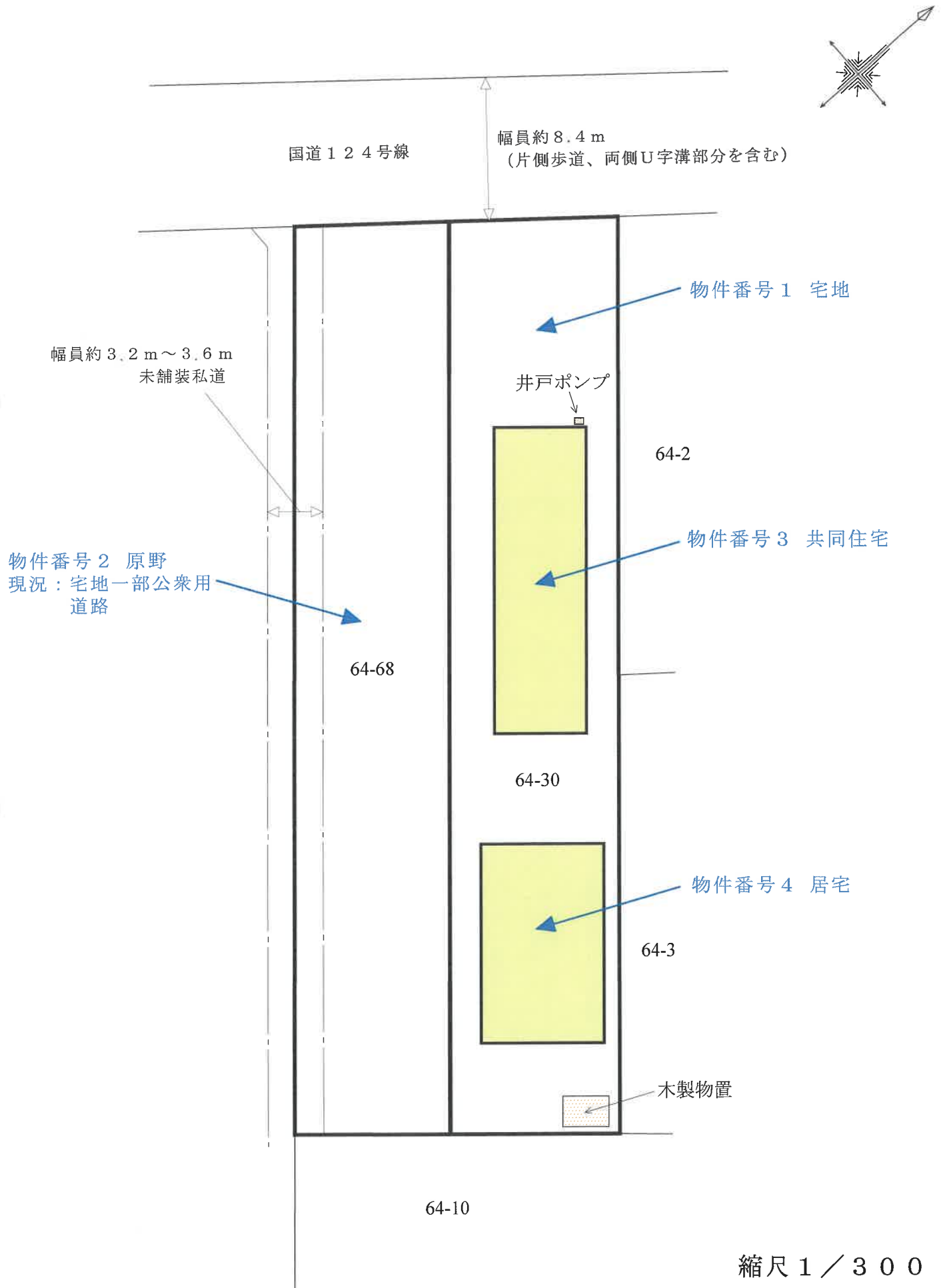
11.9.19

(茨城県工務部建築士会印)

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 6 年 10 月 31 日 水戸地方公務局 鹿嶋支局

登記官

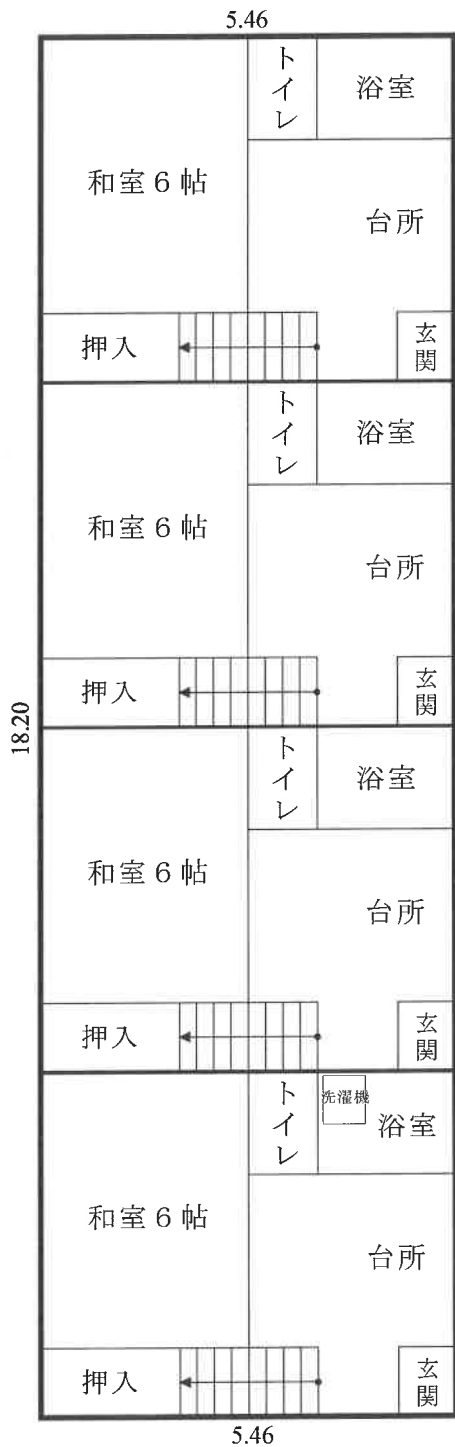
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 300

間取図No. 1

物件番号 3 共同住宅

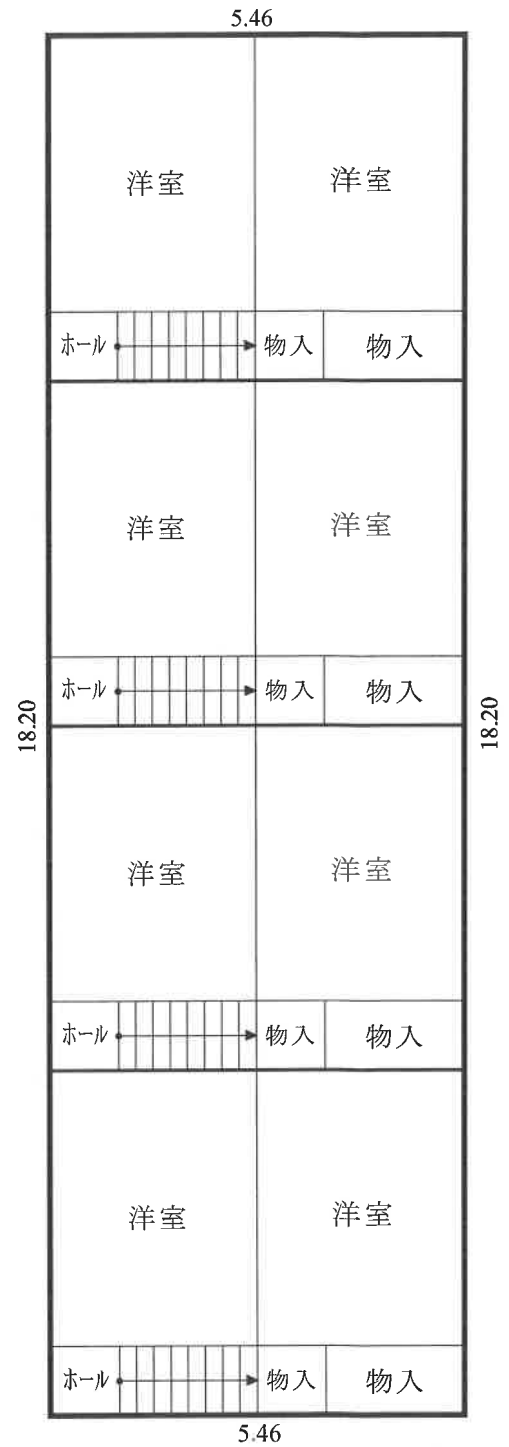


A

B

C

D



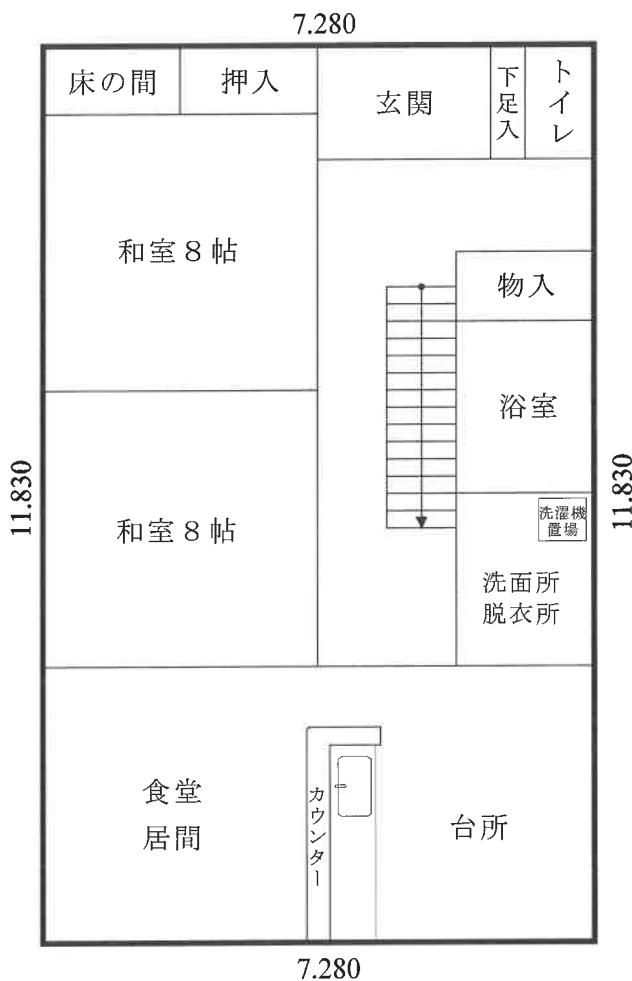
1 階 床面積 99.37 m²

2 階 床面積 99.37 m²

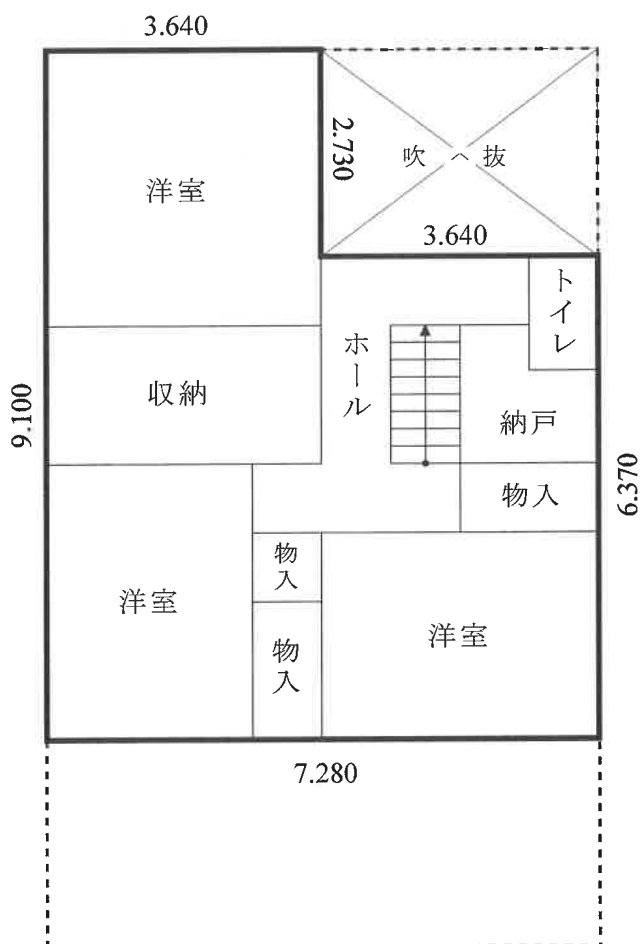
縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号4 居宅



1 階 床面積 8 6 . 1 2 m²



2 階 床面積 5 6 . 3 1 m²

縮尺 1 / 1 0 0