

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 8年 7月10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 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30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 8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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 神栖市深芝南一丁目                        |
|   | 地 番   | 8番7                              |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 231.87平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 神栖市深芝南一丁目8番地7                    |
|   | 家屋 番号 | 8番7                              |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 76.27平方メートル<br>2階 69.37平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月23日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

---

---

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】

本件共有者B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 神栖市深芝南一丁目  
地 番 8番7  
地 目 宅地  
地 積 231.87平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 神栖市深芝南一丁目8番地7  
家屋 番号 8番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 76.27平方メートル  
2階 69.37平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第77号  
令和7年7月1日受理  
令和7年8月26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 在 神栖市深芝南一丁目  
地 番 8番7  
地 目 宅地  
地 積 231.87平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 神栖市深芝南一丁目8番地7  
家屋番号 8番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 76.27平方メートル  
2階 69.37平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> (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(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所(共)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	スチール製物置(動産)がある。
建物	物件 2
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が異なる( <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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者(B) <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅 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	ウッドデッキがある。
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 令和 年( ) 第 号 保管開始日 令和 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

(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
■ B (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件不動産は私が使用しています。</li><li>2 本件不動産の共有者Aは元妻で、別な場所に住んでいます。</li><li>3 本件不動産は東日本大震災における地盤沈下の被害を受けており、塀が沈んだり、建物が傾いたりしています。</li><li>4 東日本大震災の被害で洗濯機の排水口が使用できなくなっており、そのため洗濯機の排水はお風呂場に流しています。</li><li>5 本件建物は10年以上前に雨漏りしましたが修繕しました。</li><li>6 本件建物の防音室(1階の納戸)は新築時からのものです。</li></ol>

(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 本件不動産は東日本大震災による地盤沈下の被害を受けており、Bの陳述によると本件建物には傾きがあるとのことであり、そのため一部の床には傾きを補正するための板が敷いてある。
- 3 本件建物には防音室がある。
- 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兼所有者の陳述、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

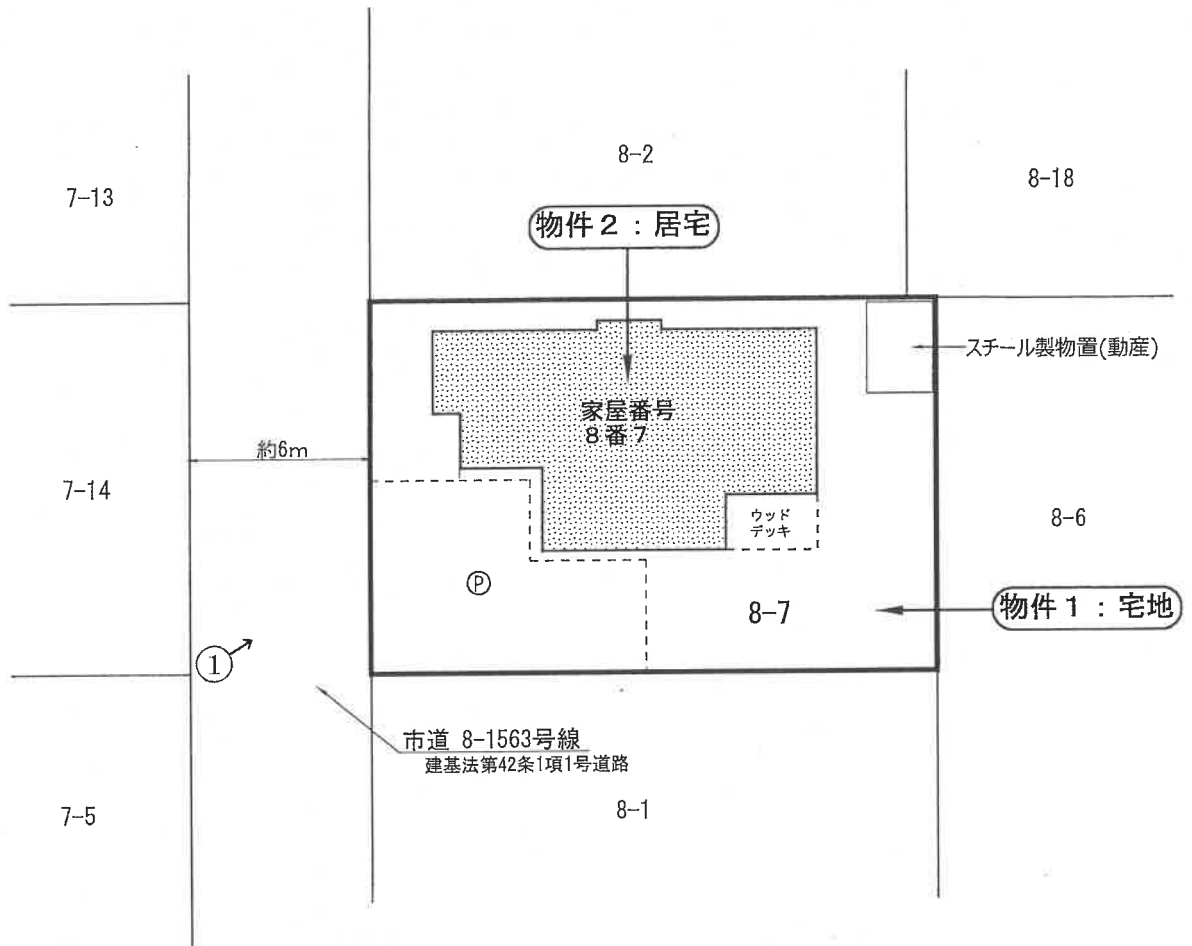
(4枚目)

(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7年7月1日(火)	当 庁	■神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和7年7月4日(金) 11:20-11:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月28日(月)	当 庁	■A及びBに照会書送付
令和7年8月8日(金) 15:45-16:15	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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。		

(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)



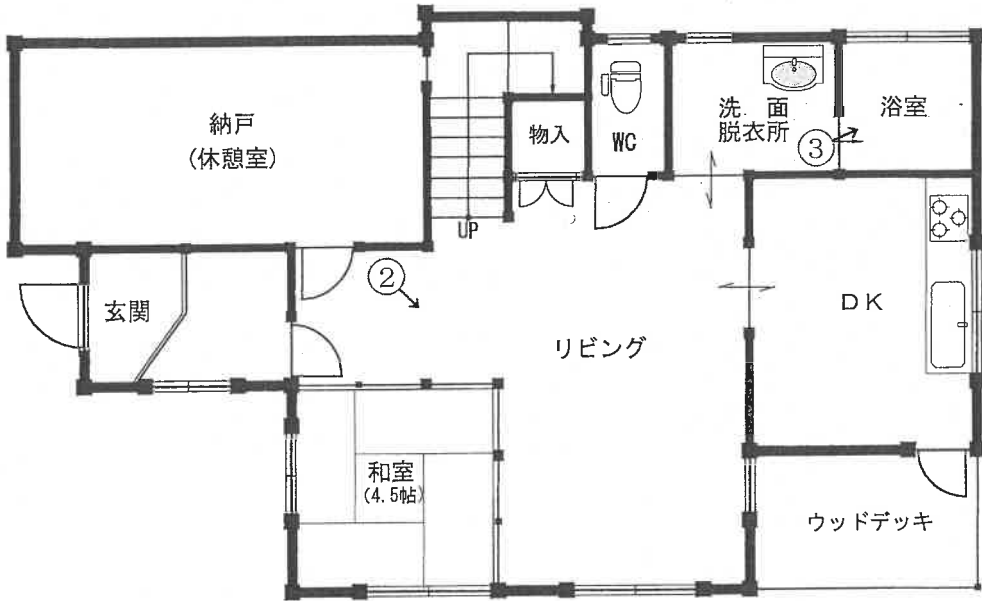
←○写真撮影位置・方向

※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。

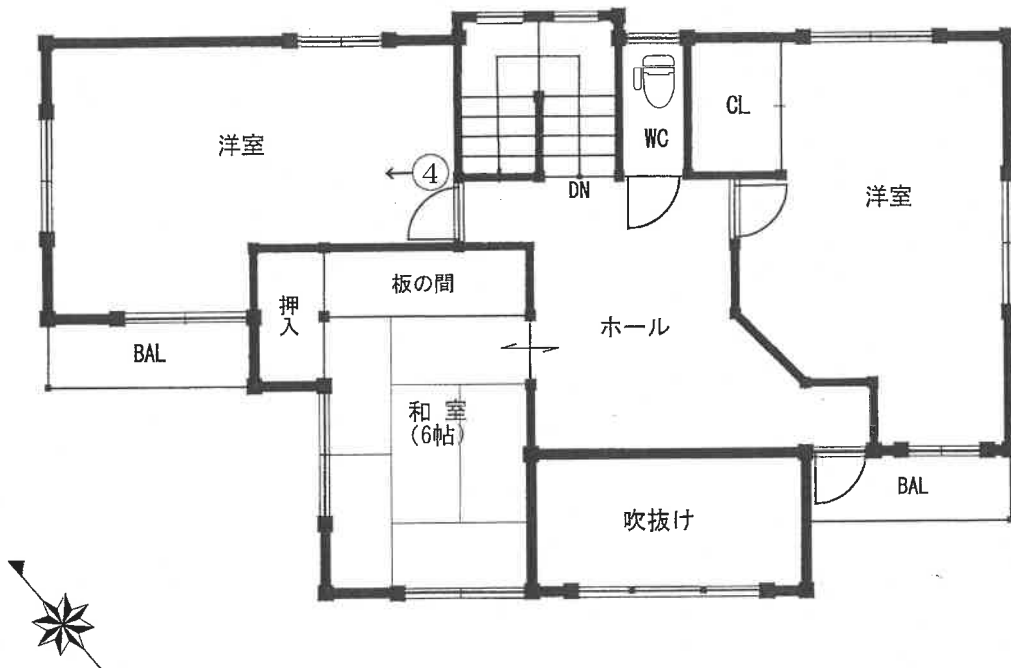
建物間取略図

物件2:居宅

【1階】 登記床面積：76.27㎡



【2階】 登記床面積：69.37㎡



※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。

写真番号 1



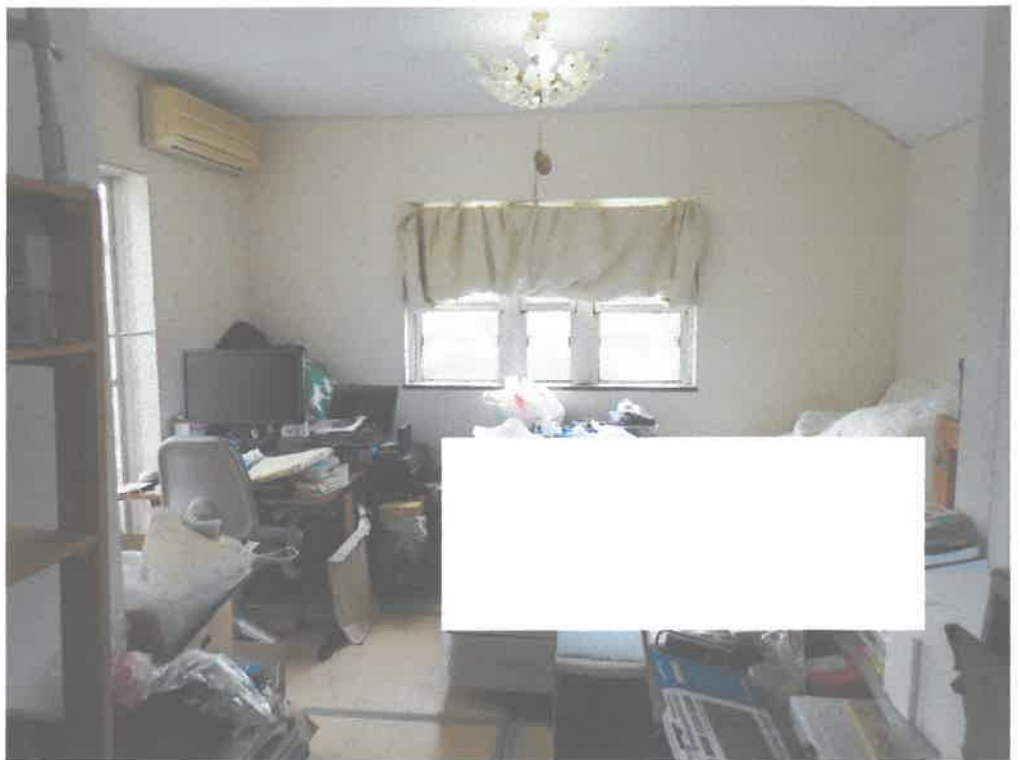
写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和7年(ケ)第 77号

令和7年7月1日 受命

令和7年8月8日 現地調査

令和7年8月20日 評価

令和7年8月25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 5,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,980,000 円
物件2(建物)	金 3,770,000 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	同左
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 神栖市深芝南一丁目  
地 番 8番7  
地 目 宅地  
地 積 231.87平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 神栖市深芝南一丁目8番地7  
家屋番号 8番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 76.27平方メートル  
2階 69.37平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「鹿島神宮」駅          駅からの方向・距離：南方へ 約9km（道路距離）          最寄りバス停留所：関鉄バス「深芝南」停留所 南東方 約700m</p>	
付近の状況	<p>戸建住宅のほか共同住宅も見られる区画整然とした一般住宅地域。          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)	<p>都市計画区分          用途地域          建ぺい率          容積率          その他の規制</p>	<p>市街化区域          第1種低層住居専用地域          40%          80%          特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約12m、奥行約19m、規模 231.87㎡(登記地積)の長方形地。          北西側で幅員約6m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。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約6m 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：あり</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該当施設の本管（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2建物（居宅）の敷地として利用されている。</p>	
特記事項	<p>① 本件土地は東日本大震災により地盤の液状化現象が生じた地域内にあり、その影響によるブロック塀の沈下が見られ、目視では確認できないが、敷地内においても沈下等の地盤損傷が生じている可能性がある。</p> <p>② 土地の上にスチール製物置等がある。(土地建物位置関係図参照)</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：平成11年10月15日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 26年 経済的残存耐用年数：約 4年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼等 設 備：給排水、電気、ウッドデッキ等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 76.27㎡ 2階 69.37㎡ 延 145.64㎡ ※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（計画的な保守管理及び修繕等が行われていない）
建物の利用状況	本件所有者が住居として占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 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、内壁クロス貼、床面等に利用による汚損箇所が多く見られ、補修等を要する状態にある。 なお、東日本大震災の影響により建物が傾斜しているとの関係人の陳述があるが、調査の制約により傾斜の有無等は不明である。 その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、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。  ② 建築確認：平成11年5月13日付、H11認建鹿行 第 000258 号 （一戸建ての住宅、新築）

## 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	24,600	0.950	231.87	0.950	5,150,000

#### 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－3】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,800 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/100.0 \times 100/97.9 = 24,600 \text{ 円/㎡}$

◇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（+1.0%）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)
1.030	1.000	0.950	1.000	1.000	0.979

イ 個別格差：(画地条件) 地盤損傷が生じている可能性有 -5.0% (0.950)

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

#### (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	198,000	145.64	0.1060	3,060,000

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：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：26年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.1767）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、傾斜等の瑕疵存在の可能性、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.1767 \times (1-0.40) = 0.1060$

※  $1 - (1-R) \times n/N$  {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	5,150,000	0.45	法定地上権	2,320,000

#### 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 (円) 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	5,150,000	－ 2,320,000	－	1.00	0.70	1,980,000
2	3,060,000	＋ 2,320,000	1.00	1.00	0.70	3,770,000
<b>一括価格(合計)</b>						5,750,000

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

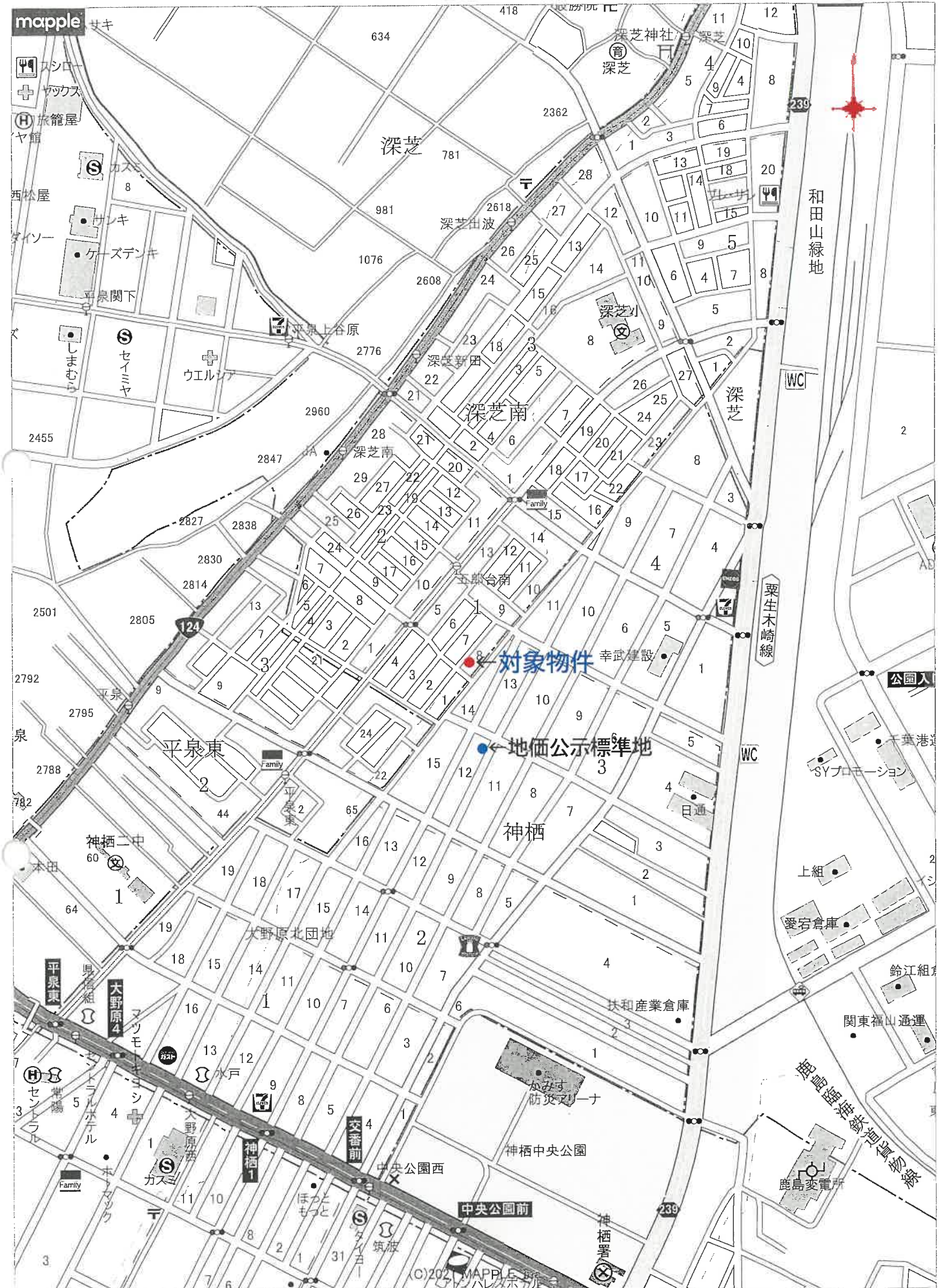
- 1 地価公示標準地：神栖－3  
所 在：神栖市神栖3丁目1222番186 「神栖3-12-23」  
価 格：23,800円/㎡  
位 置：JR東日本・成田線「小見川」駅 8.8km  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：183㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南東側 8m 市道  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）  
地域の概要：一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域

## 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 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

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約 100メートル

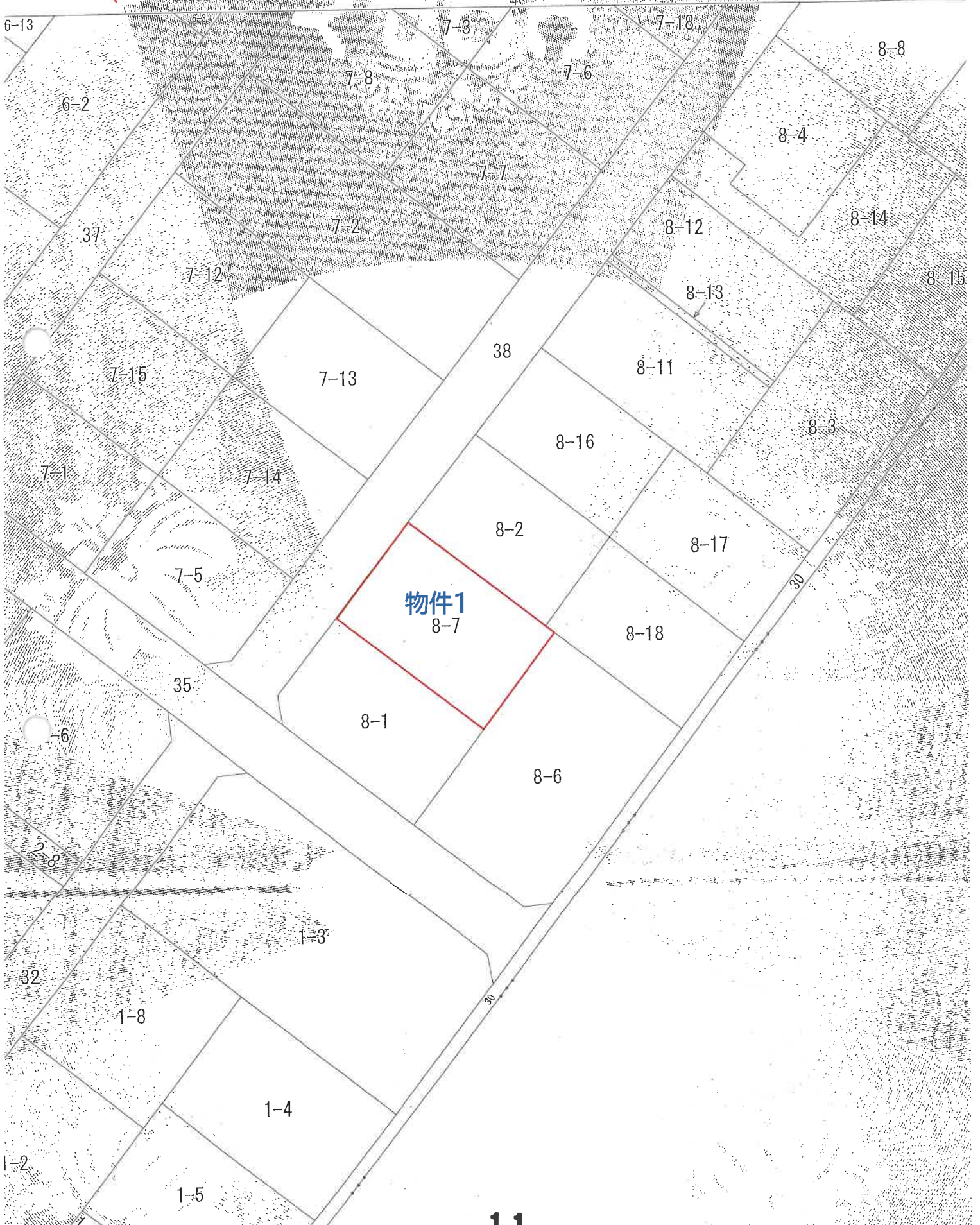
印刷中心は 東経 140度38分54秒 北緯 35度54分24秒

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル



80m

(縮尺 1:2,000)



(目録)

登記年月日：平成9年2月17日

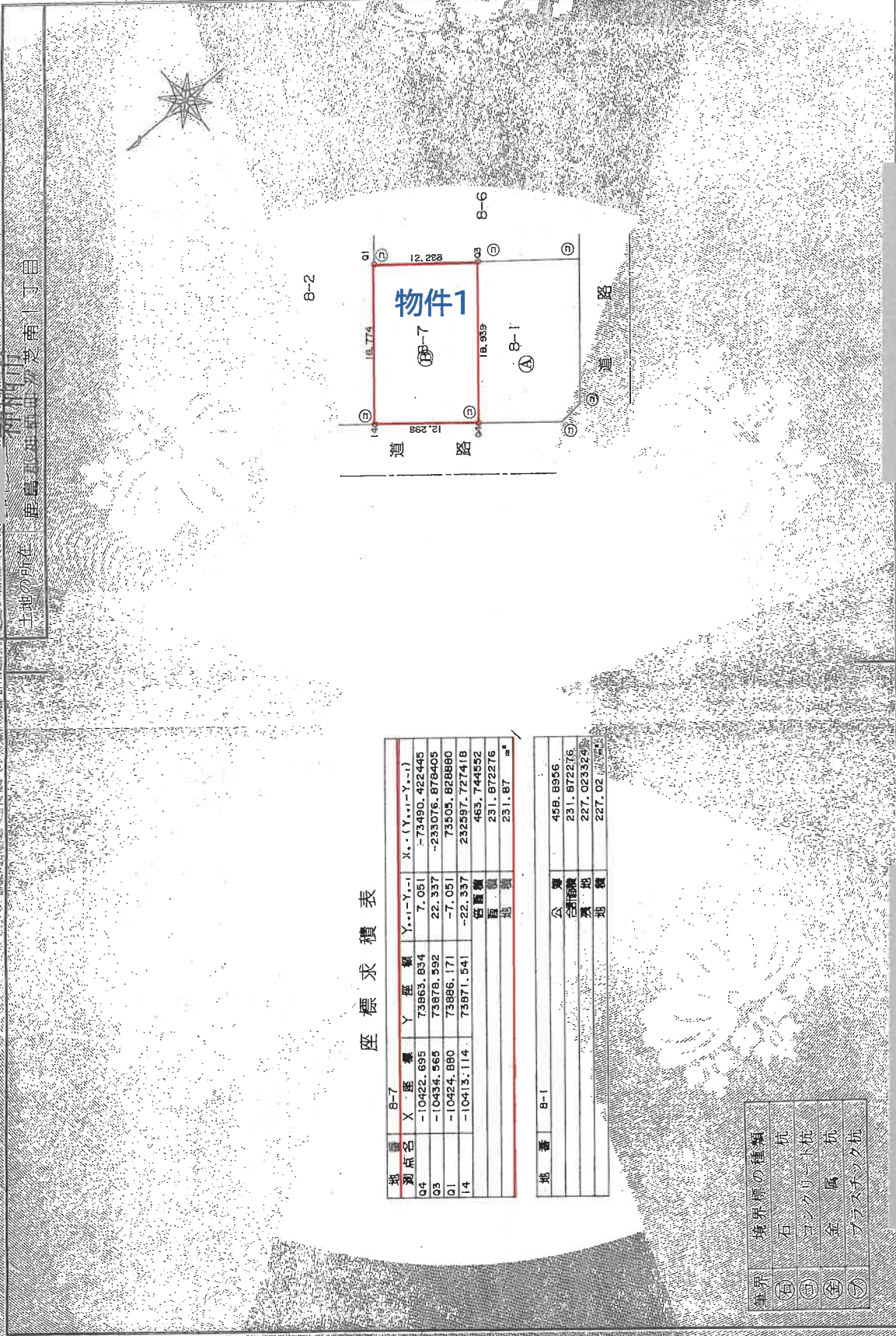
整理番号 810155

新地積測量図

地番 前 8-1

地番 8-1

土地の所在 鹿島郡北条町芝南1丁目



座標求積表

地番	X	座標	Y	座標	$Y_{i-1} - Y_i$	$X_{i-1} - X_i$
04	-10422.695	73863.834	7.051	-73490.422445		
03	-10434.565	73878.592	22.337	-233076.878405		
01	-10424.880	73886.171	-7.051	73505.828880		
14	-10415.114	73871.541	-22.337	232597.727418		
		面積		463.744352		
		座標		231.872276		
		座標		231.87		m <sup>2</sup>

地番	8-1	公積	458.8956
		面積	231.872276
		座標	227.023324
		座標	227.02

境界の種類	境界の種類
石	柵
コンクリート	柵
金属	柵
プラスチック	柵

作製者

平成9年2月17日(作成)

申請人

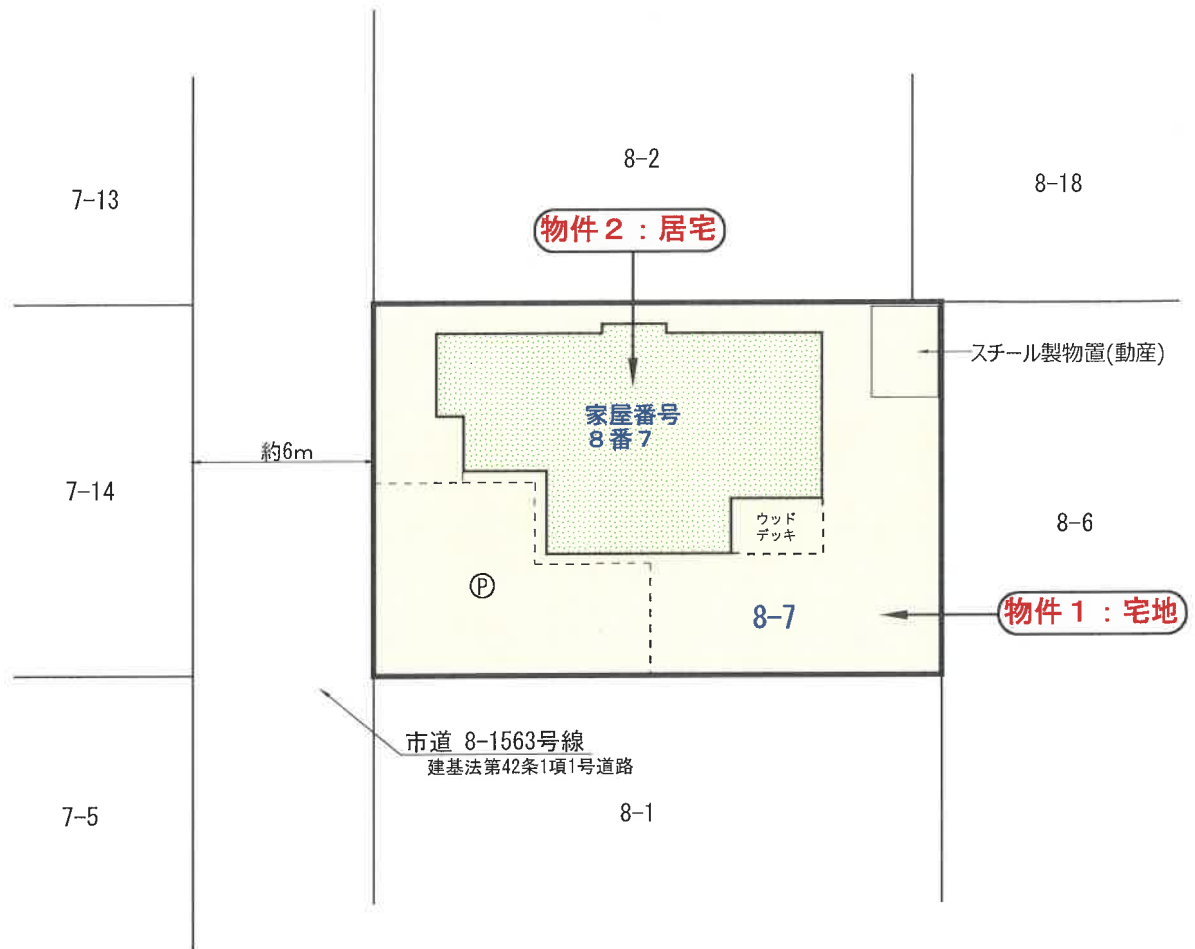
H19.2.17

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※A3版をA4版に縮小



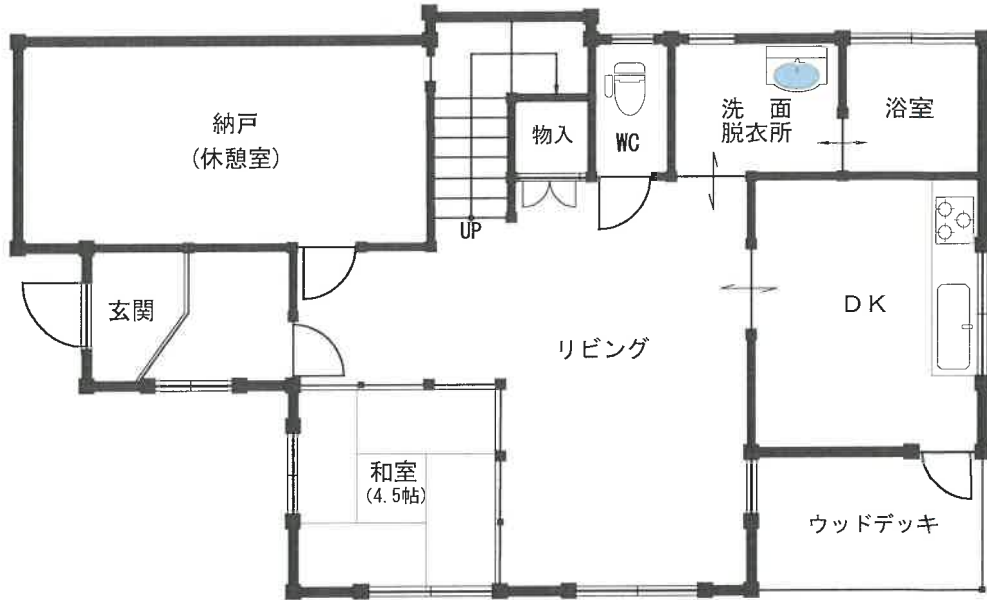


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:居宅

【1階】 登記床面積：76.27㎡



【2階】 登記床面積：69.37㎡



※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。

縮尺 約 1:100