

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 木 田 綾 子

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6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 8年 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4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 目 録

1 所 在 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 5 0
地 目 宅地
地 積 3 9 4 . 5 2 平方メートル

2 所 在 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 4 9
地 目 雑種地
地 積 4 . 0 6 平方メートル

持分 1 2 分 の 1

3 所 在 神栖市賀字立野 2 1 2 3 番地 5 0
家屋 番号 2 1 2 3 番 5 0
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル



物件明細書

令和 7年12月17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1～3】

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】

ゴミ置場として使用されている。

【物件番号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

【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。



令和7年(ケ)第57号
令和7年5月29日受理
令和7年7月17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 在 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 5 0
地 目 宅地
地 積 3 9 4 . 5 2 平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 4 9
地 目 雑種地
地 積 4 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分12分の1

- 3 所 在 神栖市賀字立野 2 1 2 3 番地 5 0
家屋番号 2 1 2 3 番 5 0
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 7 1 . 2 1 平方メートル
2階 5 7 . 9 6 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) ■雑種地(物件2) □ (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() ■上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している ■物件2土地については ゴミ置場 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	カーポート(工作物)、スチール製物置(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 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	太陽光発電設備がある。
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 (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は誰にも貸さずに空き家になっています。2 本件建物の設備等に不具合はありません。3 本件土地に境界争いはありません。4 本件建物に設置された太陽光発電設備は、本件建物の新築時から設置されているものです。

(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本件建物は空き家だった。
- 3 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)

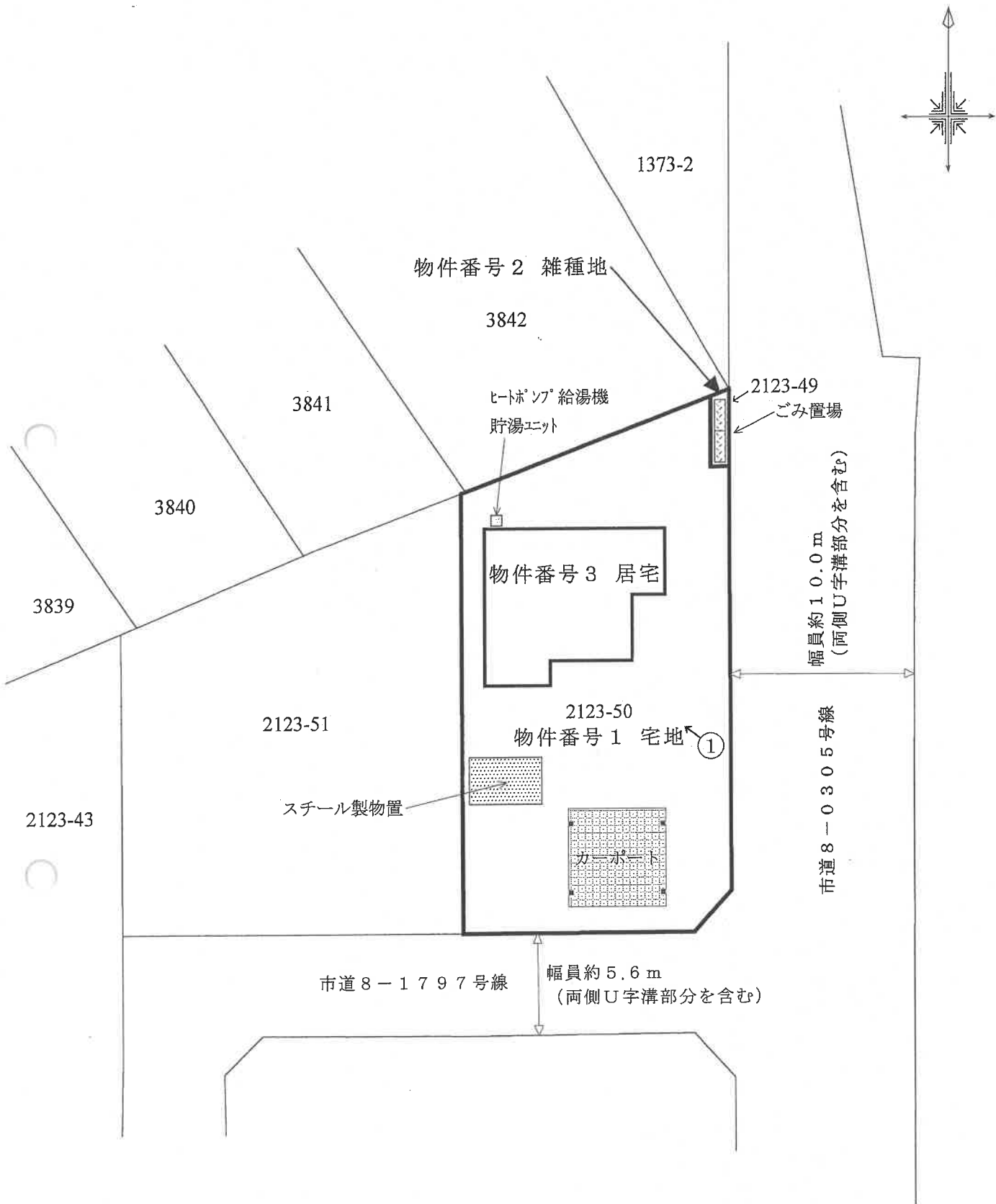
(調査経過用)

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5月30日(金)	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7年6月5日(木) 13:05-13:10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月11日(水)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年6月26日(金) 15:15-15:55	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年7月3日(木)	当 庁	■債務者兼所有者から聴取(電話)
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。		
■ 令和 7年 6月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向
(6枚目)

縮尺 1 / 300

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 57号
令和 7年 5月29日 受 命
令和 7年 6月26日 現地調査
令和 7年 7月 4日 評 価
令和 7年 7月10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 17,320,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,360,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金 14,950,000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3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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
	持分12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	

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	JR成田線「小見川」駅の北東方道路距離約7.8km	
付近の状況	主要道路背後において、空き地も見られる中、小規模に開発分譲された住宅団地。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 区域指定：あり 市街化区域依存型集落
画地条件	物件1, 2 地積 : 394.85㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ台形 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 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	画地の東側約10.0m舗装市道 画地の南側約5.6m舗装市道 ※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)	
土地の利用状況等	物件1土地に建物所有者が物件3建物を所有して敷地の用途に使用している。物件2は近隣者のゴミ置場として利用されている。 (物件1に対しては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：なし (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、通常の費用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 壤 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。
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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和元年 5月24日新築 約6年 約19年
仕様	構造 木造かわらぶき 2建建 屋根 瓦 葺 外壁 窯系サイディングボード張 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 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	建物所有者が空き家の状態で管理している。	
特記事項	屋根の上に太陽光発電パネルが設置されているが、詳細は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	14,200	1.03	394.52	0.90	5,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 神栖 (県) -11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85.0 = 14,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲15.0

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (土地)

更地価格を前提とし、評価の便宜上最低評価価額 (10,000円) を付するものとした。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	14,200	1.00	0.33	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 神栖 (県) -11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85.0 = 14,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲15.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積 (4.06㎡) ※持分 1/2 分の 1 に対応する地積採用

③ 物件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
3	280,000	129.17	0.540	19,530,000

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：129.17㎡

ウ 現 価 率

経過年数6年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数19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19年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.540

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	5,190,000	0.35	法定地上権	1,820,000

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, 1③ 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	5,190,000	-1,820,000	/	1.00	0.70	2,360,000
2	10,000	/	/	1.00	0.70	10,000
3	19,530,000	+1,820,000	/	1.00	0.70	14,950,000
一括価格 (合計)						17,320,000

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 物件3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 神栖（県）-11

所 在：神栖市筒井字坊内 1 1 8 6 番 8
地 目：宅 地
価 格：12,100円／m²
位 置：J R成田線「小見川」の北東方約8.7km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：333m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側6.5m県道に接面
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅と農家住宅が見られ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
- 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 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 5 0
地 目 宅地
地 積 3 9 4 . 5 2 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 神栖市賀字立野
地 番 2 1 2 3 番 4 9
地 目 雑種地
地 積 4 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 分の 1
- 3 所 在 神栖市賀字立野 2 1 2 3 番地 5 0
家屋 番号 2 1 2 3 番 5 0
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
所有者 A

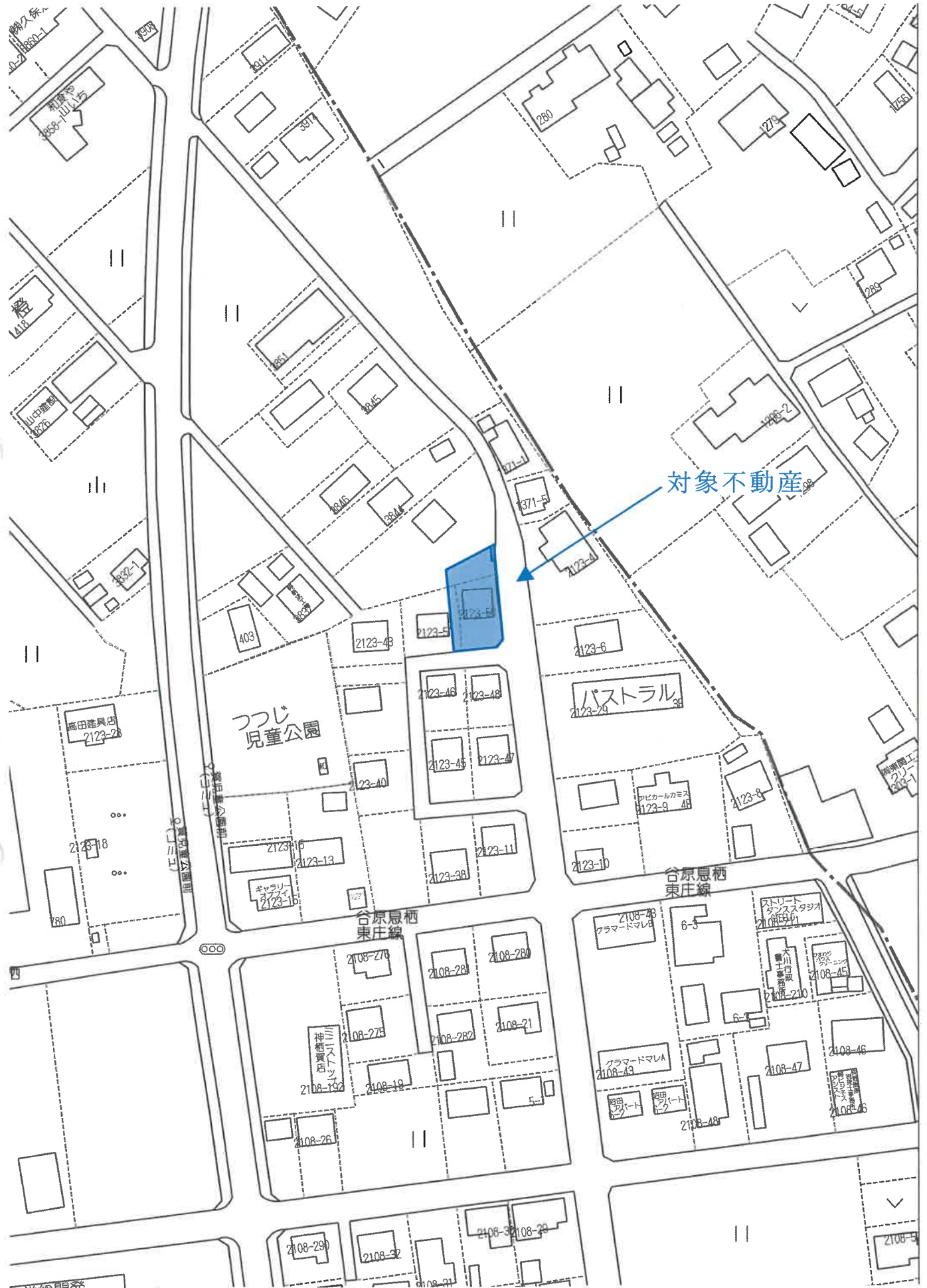


物件位置図

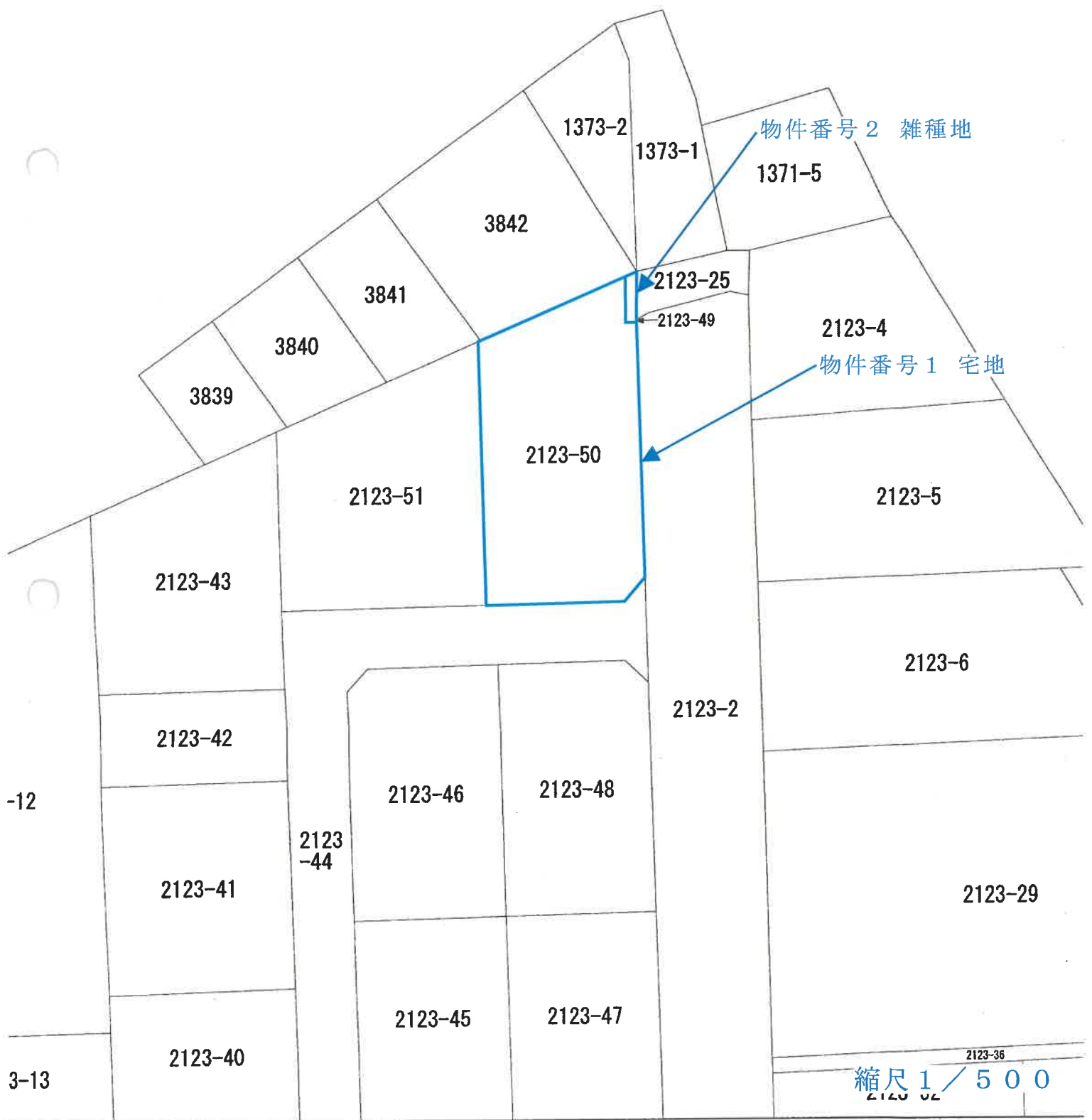


国土地理院 地理院地図 (標準地図) を加工して作成

周辺見取図



対象不動産



-12

3-13

縮尺 1 / 500
2123 02

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7年6月24日 水戸地方事務局 簿支局

登記官

地積測量図

地番 2123-11
2123-38~-51

土地の所在 神埼市貫字立野

次 隣 差

(4/4)

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
830	1031.273	975.899	-11.890	-1488.12340
831	1074.255	977.682	4.371	4887.283705
832	1074.261	979.979	14.140	18190.060940
833	1072.109	981.802	9.829	10262.181987
835	1049.915	989.542	-16.194	-17002.323510
合計面積			64.02882	324.0044310
合計面積				324.00 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
827	1026.721	997.882	-9.009	-9318.522823
836	1049.915	989.542	16.104	17002.323510
837	1048.667	1003.478	11.882	12458.954274
841	1027.401	1001.424	-6.371	-4489.120871
826	1025.959	989.109	-14.142	-14502.585788
合計面積			64.7941192	323.9708960
合計面積				323.97 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
838	1048.816	986.542	-11.074	-12266.707710
833	1073.109	991.802	14.083	15112.830477
834	1071.997	1003.628	18.711	14897.602427
842	1088.464	1005.513	-0.149	-168.350138
837	1048.667	1003.478	-15.971	-10746.503847
合計面積			64.7941192	323.9708960
合計面積				323.97 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
820	1106.838	1006.108	-1.277	-1024.15258
851	1103.030	1007.779	0.939	737.927075
852	1102.938	1008.774	1.033	1184.685977
844	1103.830	1008.882	0.282	421.664370
845	1107.137	1009.136	-0.757	-831.025138
合計面積			-1.32004	4.080440
合計面積				4.08 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
819	1078.740	951.938	-19.387	-11066.841380
818	1102.935	953.911	10.547	18250.088976
820	1106.838	1008.105	13.885	15349.623884
821	1103.030	1007.779	0.869	737.927070
822	1102.938	1008.774	-1.276	-1409.856042
843	1102.838	1008.501	-4.608	-4872.688236
824	1077.321	1004.188	-14.343	-18101.843753
合計面積			384.844038	394.83 ㎡
合計面積				394.83 ㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
817	1080.664	972.837	-17.098	-18478.826332
816	1097.239	974.480	2.470	2710.180350
827	1097.458	976.307	11.042	18116.131258
828-2	1100.607	988.502	18.604	20476.892628
818	1102.838	992.311	6.099	6679.312800
819	1078.740	991.588	-21.074	-22733.788240
合計面積			773.704622	773.704622
合計面積				773.704622

引張点	座標	X座標	Y座標
G8	コンクリート杭	999.567	1010.782
G50	コンクリート杭	1108.680	1017.959

測量年月日 平成28年10月12日
測量系 任意

申請人

1/

縮尺

(平成28年10月20日作成)

作成者

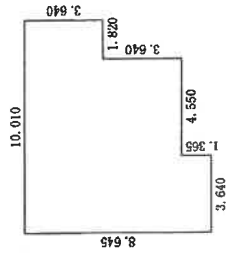
建物図面
各階平面図

家屋番号 2123番50

建物の所在 神栖市賀字立野2123番地50

各階平面図

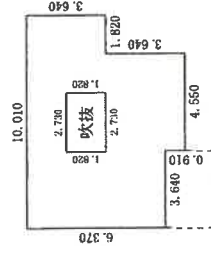
1階



求積表

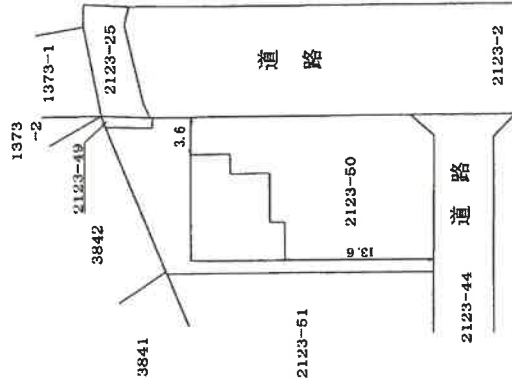
1.820 × 3.640	=	6.624800
4.550 × 7.280	=	33.124000
3.640 × 8.645	=	31.467800
合計		71.216600
床面積		71.21 m ²

2階



求積表

1.820 × 3.640	=	6.624800
1.820 × 7.280	=	13.249600
2.730 × 3.640	=	9.937200
2.730 × 1.820	=	4.968600
3.640 × 6.370	=	23.186800
合計		57.967000
床面積		57.96 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

元年月日作成

作成者

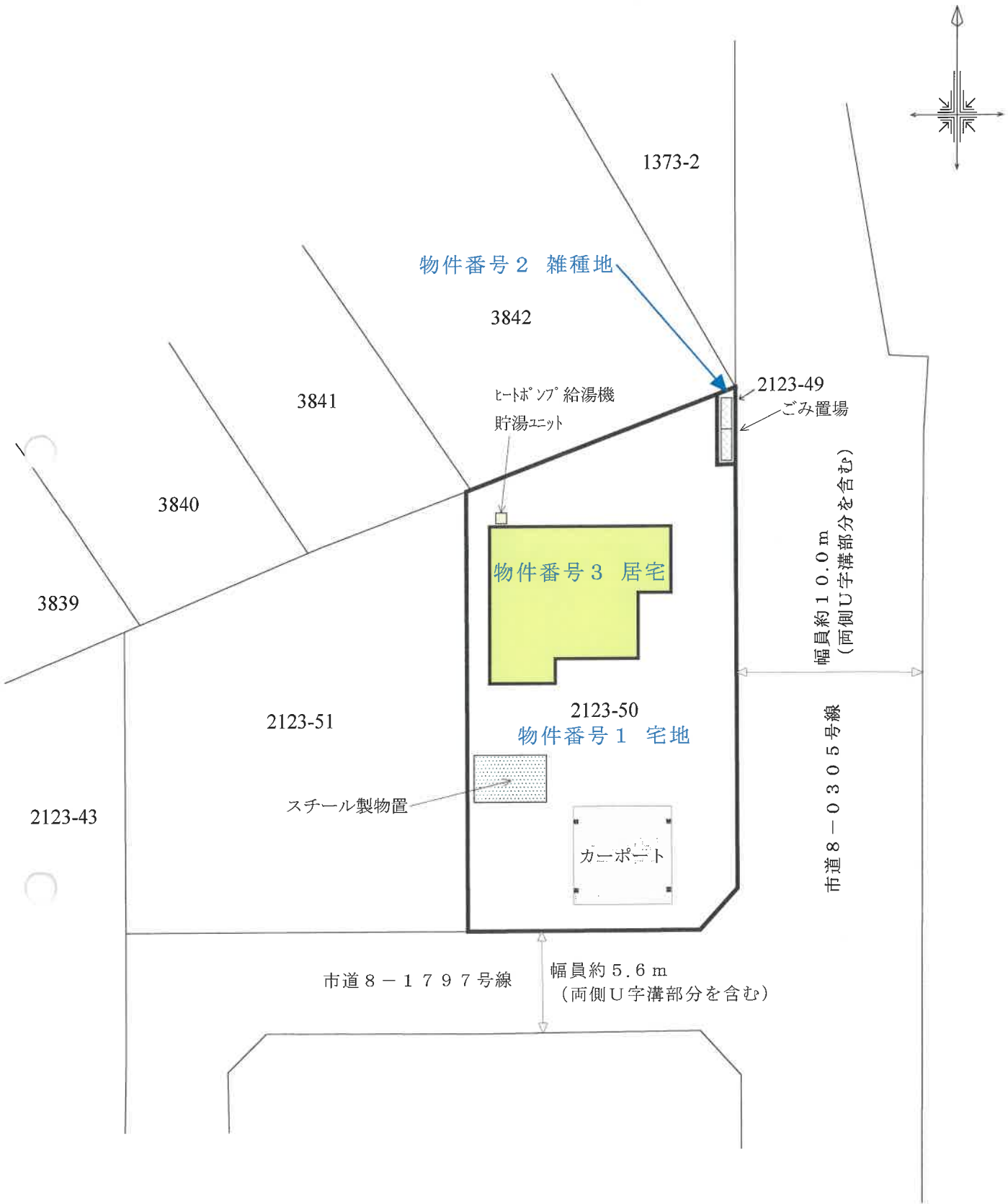
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：令和1年5月30日

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7年6月24日 水戸地方方法務局鹿嶋支局

登記官

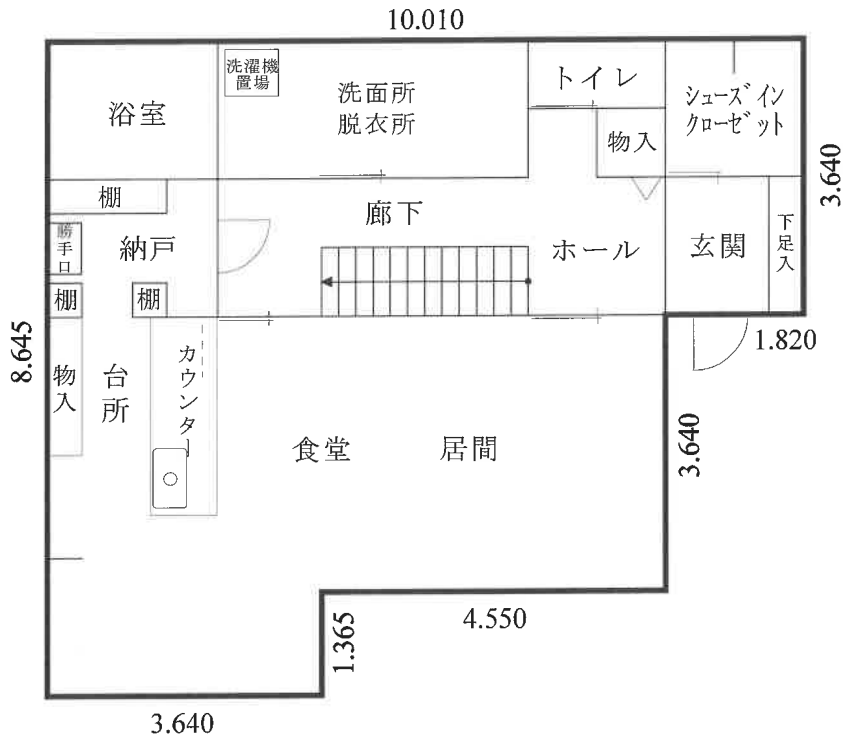
土地建物位置関係図



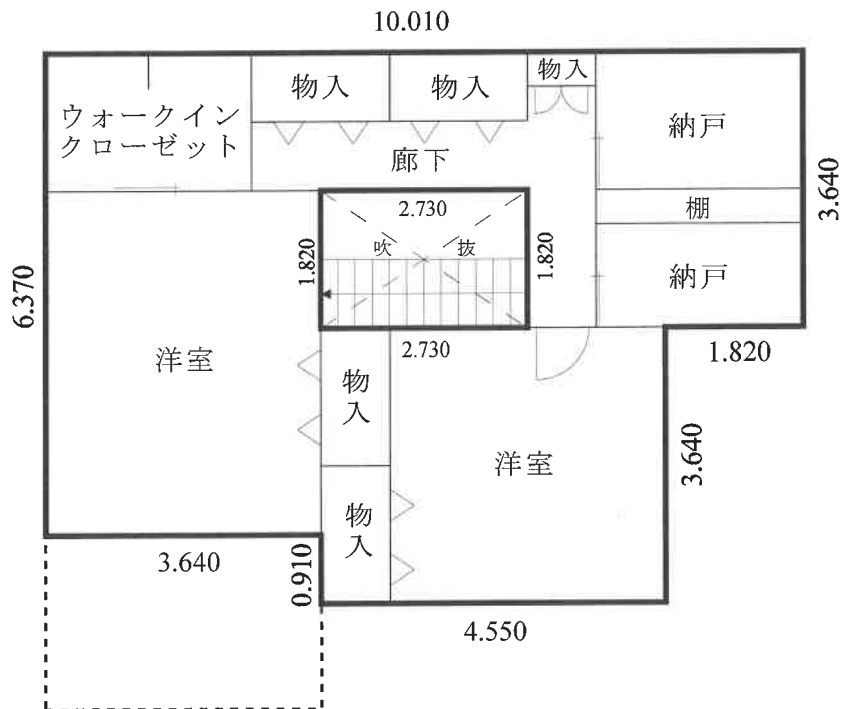
縮尺 1 / 300

間取図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 71.21 m²



2 階 床面積 57.96 m²

縮尺 1 / 100