

## 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   | 那珂市平野字平野          |
|   | 地 番   | 1800番455          |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 349.33平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 那珂市平野字平野1800番地455 |
|   | 家屋 番号 | 1800番455          |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建           |
|   | 床 面 積 | 84.46平方メートル       |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

---

---

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2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	C
期 限	令和6年8月19日まで
賃 料	月額55,000円
賃料前払	なし
敷 金	110,000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

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 那珂市平野字平野  
地 番 1800番455  
地 目 宅地  
地 積 349.33平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1
- 2 所 在 那珂市平野字平野1800番地455  
家屋 番号 1800番455  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 84.46平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



令和5年(ケ)第104号  
(物件1, 2)

令和5年 9月14日受理

令和5年11月 2日提出

(評価人 長島理)

## 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 那珂市平野字平野  
地 番 1800番455  
地 目 宅地  
地 積 349.33平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1
  
- 2 所 在 那珂市平野字平野1800番地455  
家屋番号 1800番455  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 84.46平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3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	■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	■土地共有者 □その他の者( ) ■上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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(C) ■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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(本物件共有者) ■C(占有者))の陳述		
■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年8月20日	
最初の契約等	契約日	令和2年8月ころ
	期間	令和2年8月20日から ■令和4年8月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年8月20日から ■令和6年8月19日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 55,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (■敷金 110,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本物件共有者)	1 本件不動産は貸しています。 <p style="text-align: right;">(令和5年9月26日に書面回答)</p>
■ C (占有者)	1 私が本件不動産を借りて住んでいます。 2 契約内容は契約書のとおりです。 3 トイレのドア付近にシロアリ被害があります。大家さんに話してありますが、駆除等はして頂いていません。なおシロアリを見たことはありません。 4 和室の壁のシミはカビだと思いますが、入居時からその状態で、畳や壁紙は現状のままでの入居と言われていました。 5 本件建物に雨漏りや水廻りの不具合等はありません。 6 庭木は、大家さん側で手入れをして下さるとのことで、以前は手入れをして頂いていたのですが、最近は手入れをして頂いていません。 7 庭木の枝が隣地に越境していることについて、今のところ隣家から苦情等はありません。 <p style="text-align: right;">(令和5年10月18日に聴取)</p>

(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)

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 本件建物は貸家として利用されている。
- 3 本件建物にはシロアリ被害と思われる損傷が見られた。
- 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関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至3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

(5枚目)

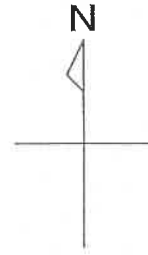
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月14日(木)	当 庁	■那珂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5年9月20日(水) 10:50-10:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和5年9月20日(水)	当 庁	■所有者らに照会書送付
令和5年9月28日(木)	物件所在地	■占有者宛てに照会書投函
令和5年10月18日(水) 9:35-9:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者Cから聴取 ■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。		

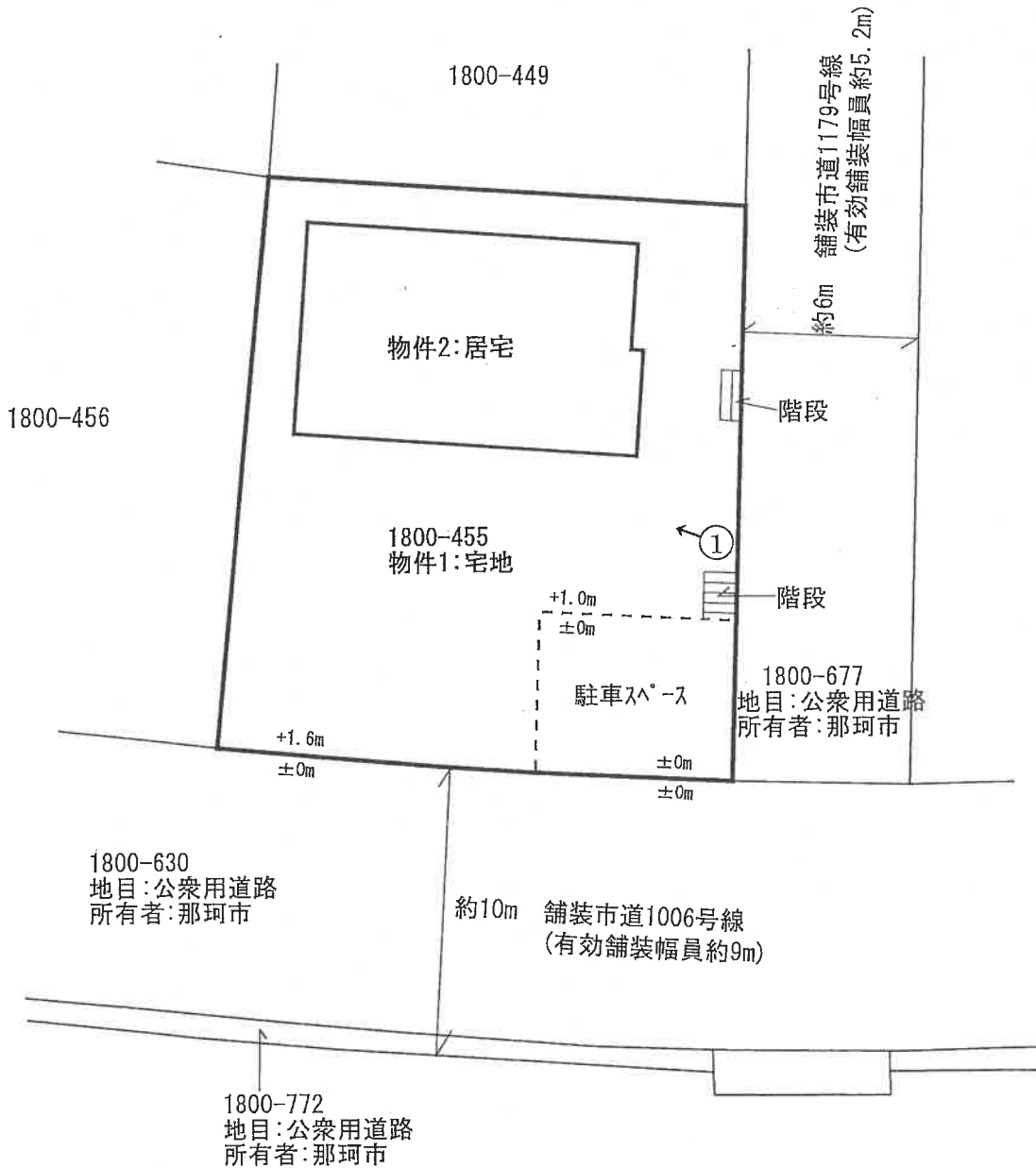
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

# 土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第104号  
那珂市平野



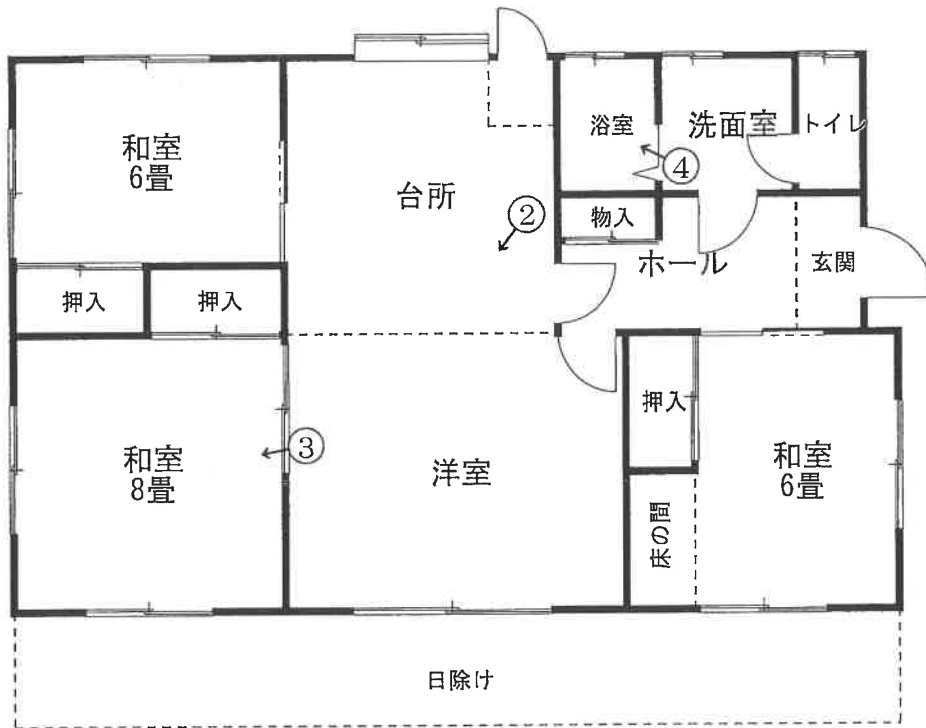
縮尺: 約1/250

←○写真撮影位置方向

(7枚目)

# 建物間取略図

物件2: 居宅  
木造瓦葺平家建



床面積: 84.46㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

←○写真撮影位置方向  
(8枚目)

写真番号 1



写真番号 2





写真番号 3



写真番号 4



令和 5年 (ケ) 第 104号  
分冊番号 2-1  
物件 1、物件 2  
令和 5年 9月14日 受 命  
令和 5年10月18日 現地調査  
令和 5年12月20日 評 価  
令和 5年12月20日 提 出

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
長 島 理

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・同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2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	所在地目積所有者共有持分所有者共有持分	那珂市平野字平野 1800番455 宅地 349.33㎡ A 3分の2 B 3分の1	
2	所在地家屋番号種類構造床面積所有者共有持分所有者共有持分	那珂市平野字平野1800番 地455 1800番455 居宅 木造瓦葺平家建 84.46㎡ A 3分の2 B 3分の1	
特記事項			
物件2について、買受人に対抗できる賃借権が付着する。			

#### 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	物件1 JR水郡線「瓜連」駅の南西方、道路距離約2.3km 徒歩15分圏内にバス停はない。	
付近の状況	那珂市平野地区内、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成大型分譲住宅団地（平野台団地）。周辺は丘陵部の南東向暖傾斜の地勢である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定80% なし
画地条件	物件1 地積：公簿349.33㎡ 間口：約18.2m 奥行：約19.8m 形状：ほぼ長方形 地勢：周辺は南向緩傾斜 高低差：南側接面道路より約0～1.6m高い。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	南約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 東約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）※車輛通行不可	
土地の利用状況等	土地所有者らが物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。  【物件2の敷地利用範囲】物件1の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：団地内集中LPガス引込済 下水道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、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出来ない。	

特 記 事 項	特になし。
---------	-------

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 3年11月21日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 約4年
仕様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス張、新京壁等 天井 化粧合板敷目板張、石膏ボード張等 床 合板フローリング張、畳敷、塩ビシート等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	84.46㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人Cが、居宅の用途に使用占有している。 占有開始時期：令和2年8月20日 契約期間：2年 賃料：月額55,000円（毎月末限り翌月分支払） 敷金：110,000円 ※当該賃借権は買受人に対抗できるものとして評価した。 敷金返還債務の承継がある。
特記事項	○東日本大震災時の損傷と推定される内部仕上材の亀裂等が見られる。  ○トイレのドアの沓ずり部分にシロアリ被害らしき損傷等が見られる。詳しくは専門調査機関による調査を行なわないと確定できない。当該要因については、観察減価、競売市場修正等で考慮した。  ○建物全体として、経年使用等による老朽化が見られる。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	1.092	349.33	0.80	4,730,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 那珂(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,200\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/104.0 \times 100/100.0 \div 15,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位+4

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：街路条件(道路の幅員+2)画地条件(方位+5 角地+2)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
2	150,000	84.46	0.035	443,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約32年，経済的全耐用年数約36年，

残価率3%とした定率法(0.044)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.044×(1-20%)÷0.035



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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。

### ① 土地利用権等価格

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	4,730,000	0.45	法定地上権	2,129,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
1	4,730,000	-2,129,000		1.00	0.70	-	1,820,000
2	443,000	+2,129,000	0.80	0.90	0.70	110,000	1,190,000
一括価格（合計）							3,010,000

ウ 占有減価修正：物件2 0.80 ※買受人に対抗できる賃借権

エ 市場性修正：物件2 0.90 ※シロアリ被害可能性を考慮した。

オ 競売市場修正：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。

カ その他の控除減価：物件2 敷金返還請求権の承継額110,000円を控除した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 那珂(県)-6

所 在：那珂市平野字平野 1800番209  
価 格：16,200円/㎡ (対前年変動率 -1.2%)  
位 置：JR水郡線「瓜連」駅1.9km (道路距離)

価格時点：令和5年7月1日

地 積：348㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南東6m市道

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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

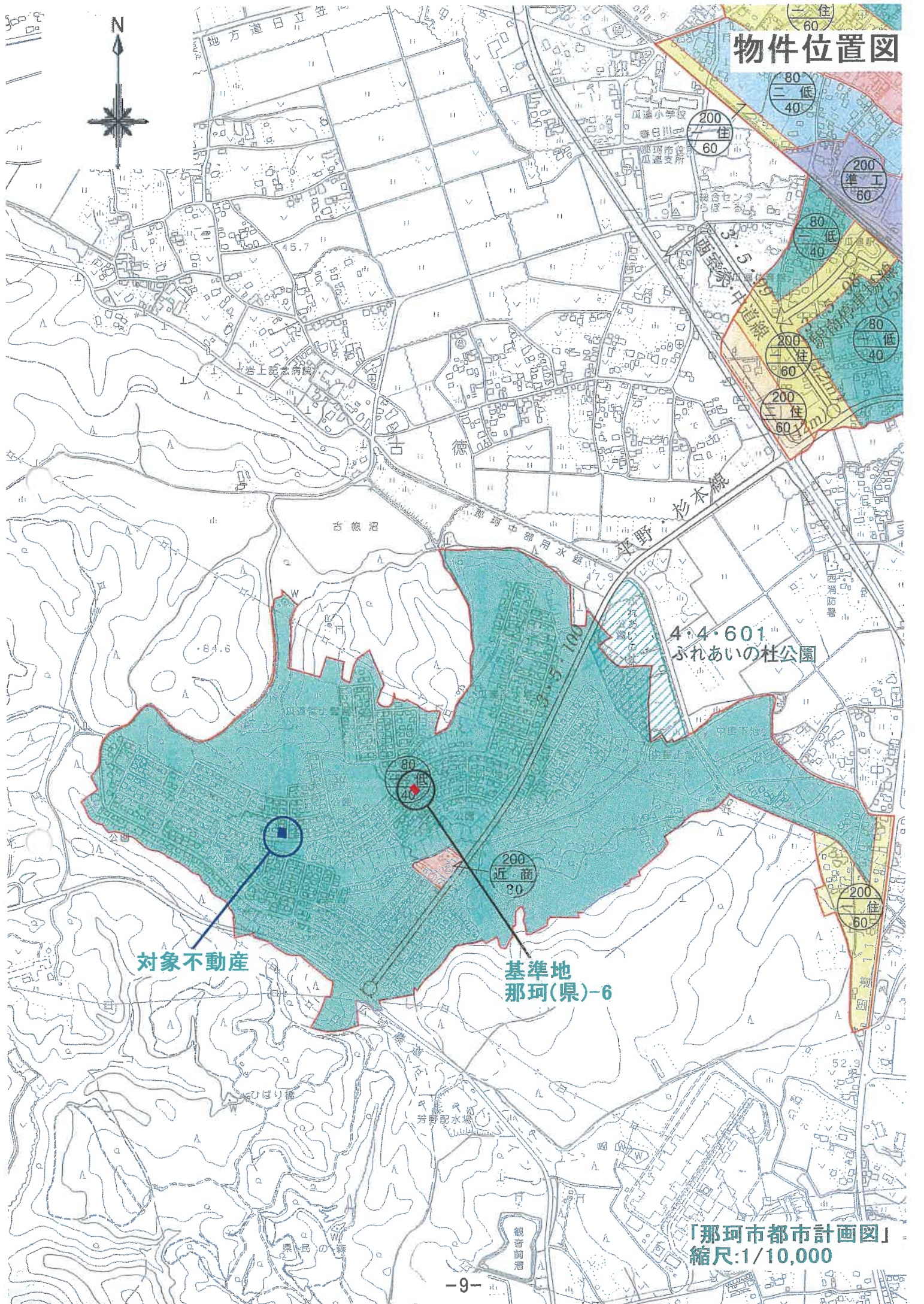
## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上



# 物件位置図



対象不動産

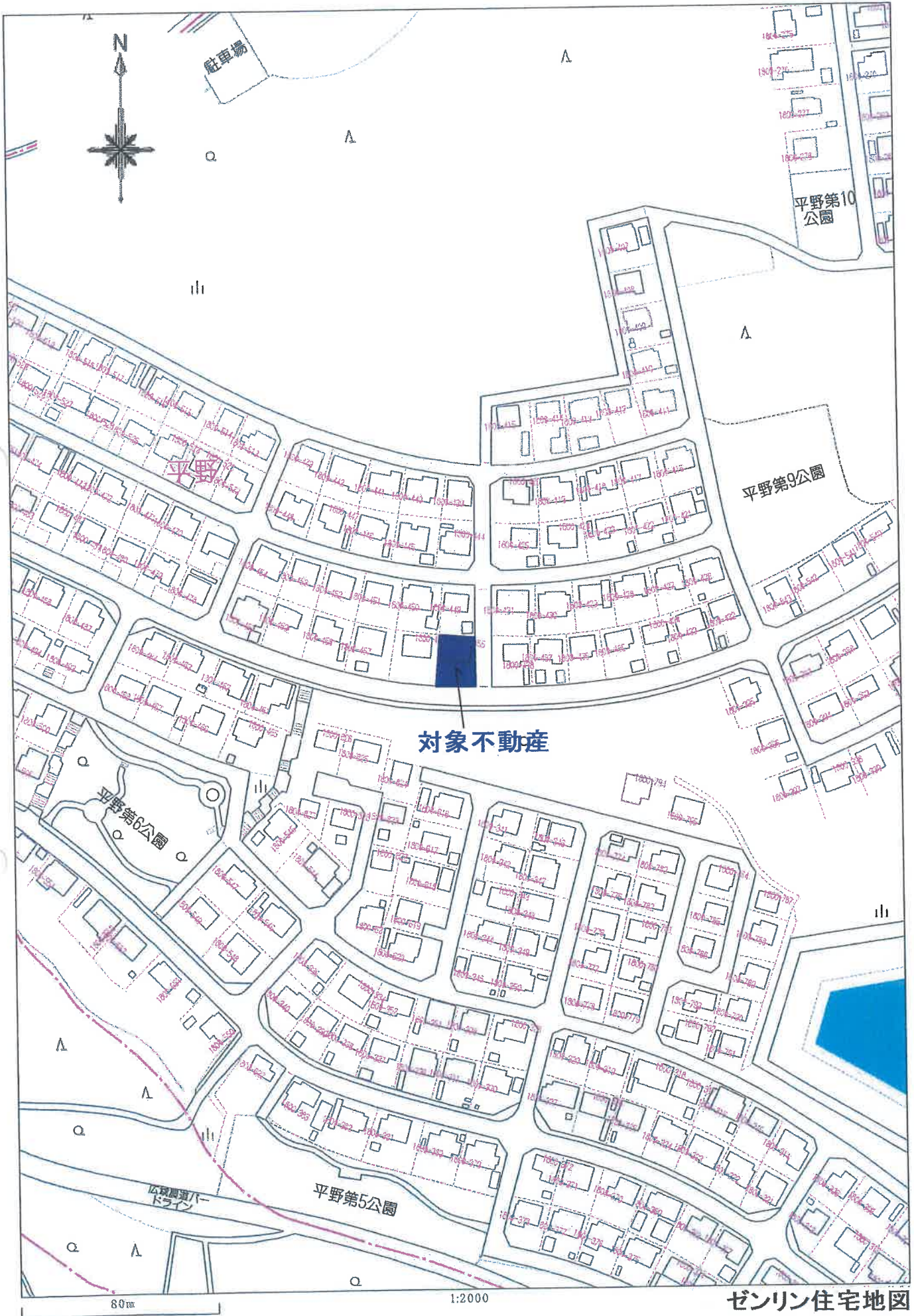
基準地  
那珂(県)-6

4・4・601  
ふれあいの杜公園

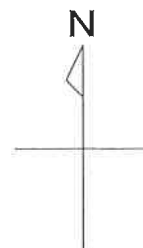
「那珂市都市計画図」  
縮尺:1/10,000



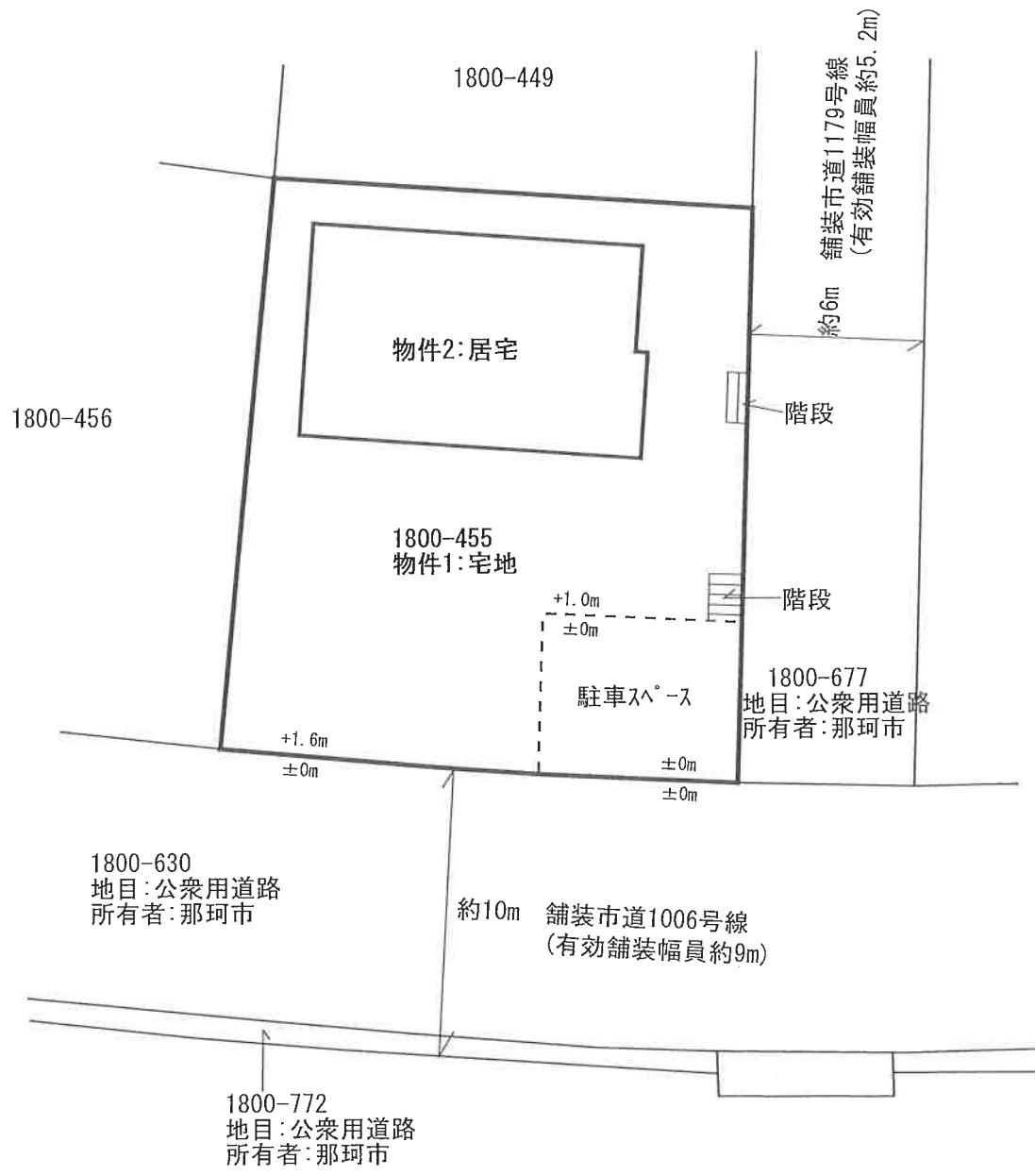
# 周辺見取図



# 土地建物位置関係図



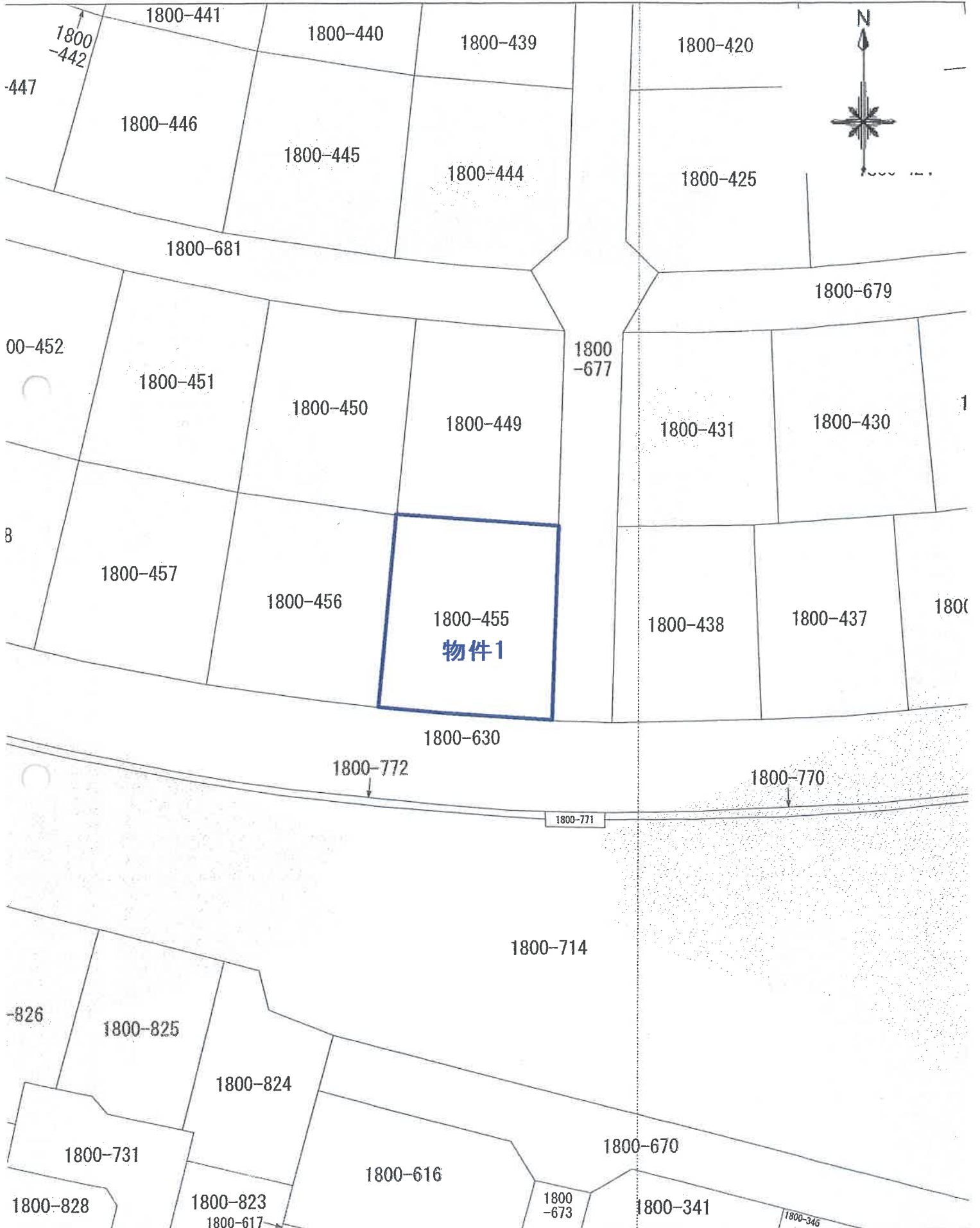
令和5年(ケ)第104号  
那珂市平野



縮尺:約1/250

# 公図写

(座標値種別：図上測定)



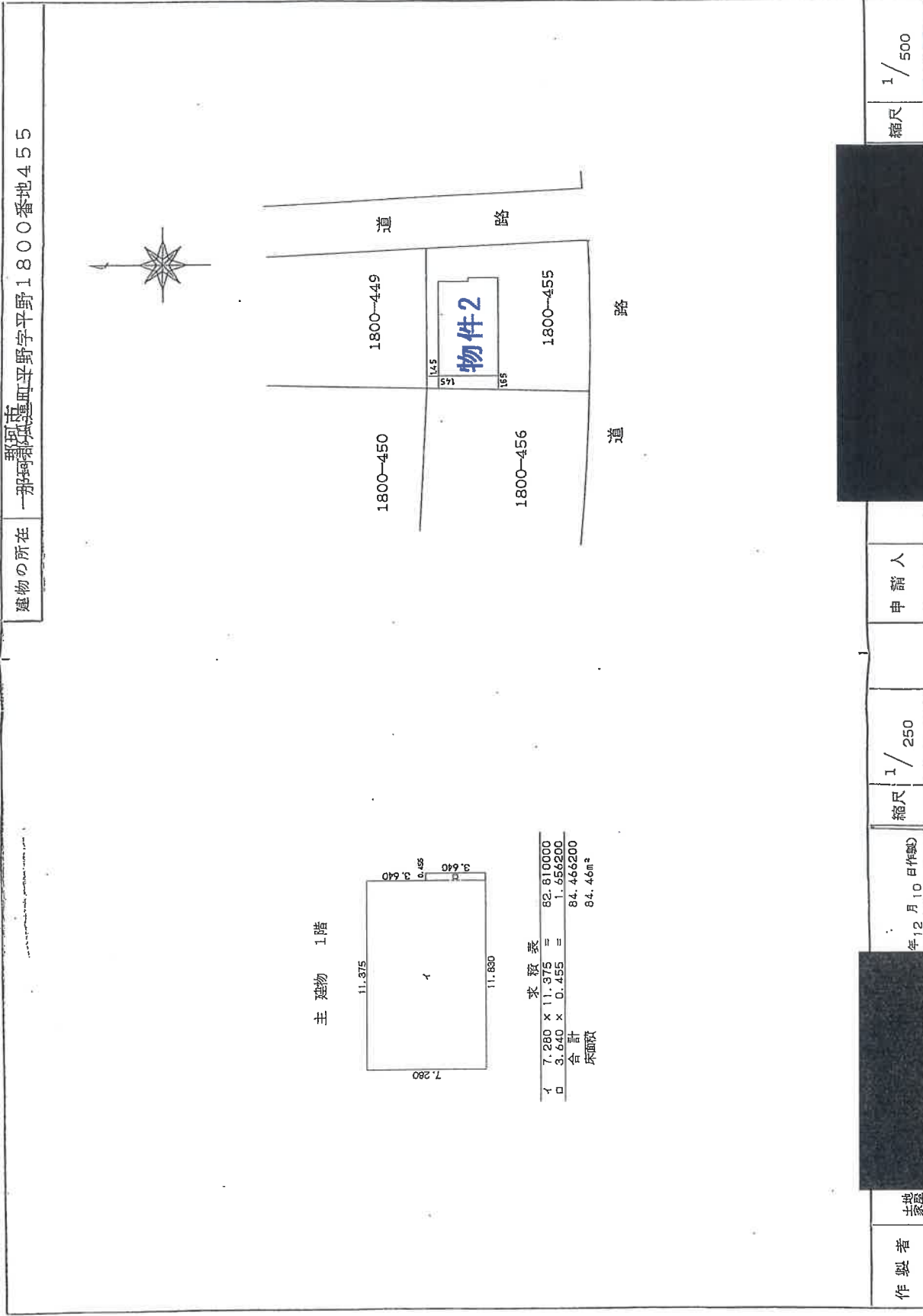
(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成30年12月18日

建物各階平面図

家屋番号	1800番455
建物の所在	千葉県千葉市平野1800番地455

各階平面図 整理番号 035859



作製者	土地家屋	申請人	
		縮尺	1/250
			年12月10日(作製)
		縮尺	1/500

A3版をA4版に縮小

H3.12.18

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

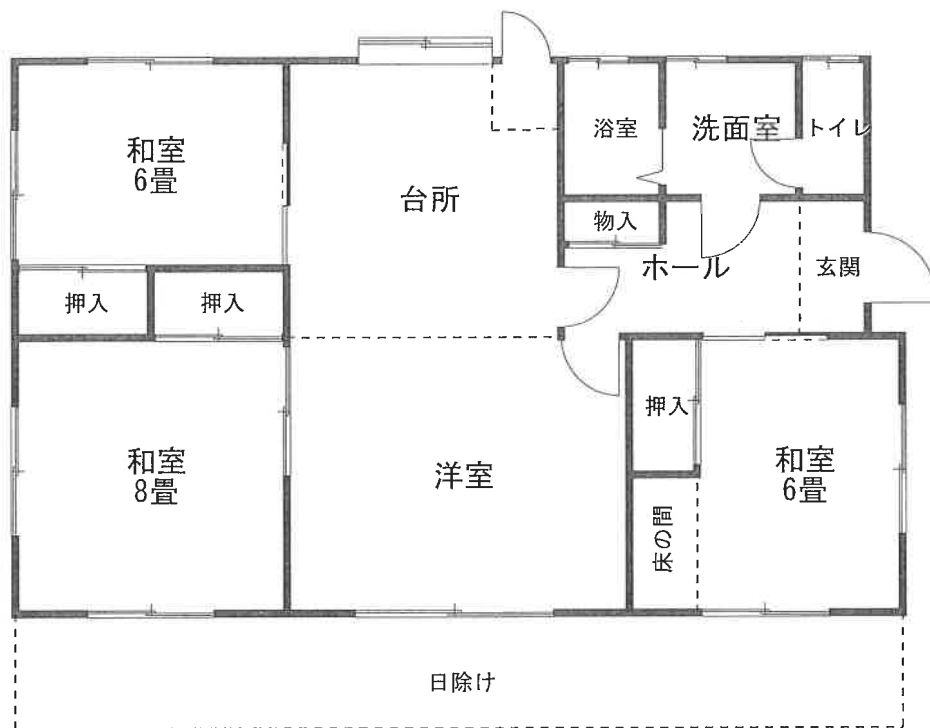
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年7月26日 水戸地方法務局

登記簿

# 建物間取略図

物件2: 居宅  
木造瓦葺平家建



床面積: 84.46㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100