

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

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 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 5月16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 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月 5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	16,900,000 13,520,000	一括	3,380,000	151,723	0
1	2,610,000				
2	14,290,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 桜川市下泉字前谷鹿                         |
|   | 地 番   | 447番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 542.75平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 桜川市下泉字前谷鹿447番地3                   |
|   | 家屋 番号 | 447番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 110.96平方メートル<br>2階 75.35平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年11月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

---

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1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 桜川市下泉字前谷鹿  
地 番 447番3  
地 目 宅地  
地 積 542.75平方メートル

所有者 B

2 所 在 桜川市下泉字前谷鹿447番地3  
家屋 番号 447番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 110.96平方メートル  
2階 75.35平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第104号  
令和6年7月26日受理  
令和6年9月2日提出

# 現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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 桜川市下泉字前谷鹿  
地 番 447番3  
地 目 宅地  
地 積 542.75平方メートル

所有者 B

2 所 在 桜川市下泉字前谷鹿447番地3  
家屋 番号 447番3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 110.96平方メートル  
2階 75.35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)		
<b>土 地</b>	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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	本土地内に井戸がある。		
<b>建 物</b>	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(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種 類： 構 造： 床面積：</td> </tr> </table>	{	種 類： 構 造： 床面積：
{	種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 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	本建物の屋根にソーラーパネルがある。		
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td style="padding-left: 10px;">                     地方裁判所 支部 平成 年( )第 号                      保管開始日 平成 年 月 日                 </td> </tr> </table>	[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■A
占有状況	■物件2敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
■関係人(■B(所有者) ■A(占有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> なし
占有開始時期	平成26年11月25日(物件2建築年月日)頃
最初の契約日	平成26年11月25日(物件2建築年月日)頃
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	■所有者
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 万円(毎月 日限り 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 <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 万円)
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

(9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
<input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。本件建物の上にあるソーラーパネルは建物建築時に設置し支払いはありません。 本件土地を本件建物敷地として無償で使用しています。 増改築はしていません。 地震等自然災害による損傷はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者)	私所有の土地を本件建物敷地として無償で使用されています。 なお、私も本件建物に住んでいます。 隣地との境界争いはありません。 地震等自然災害による損傷はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(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)

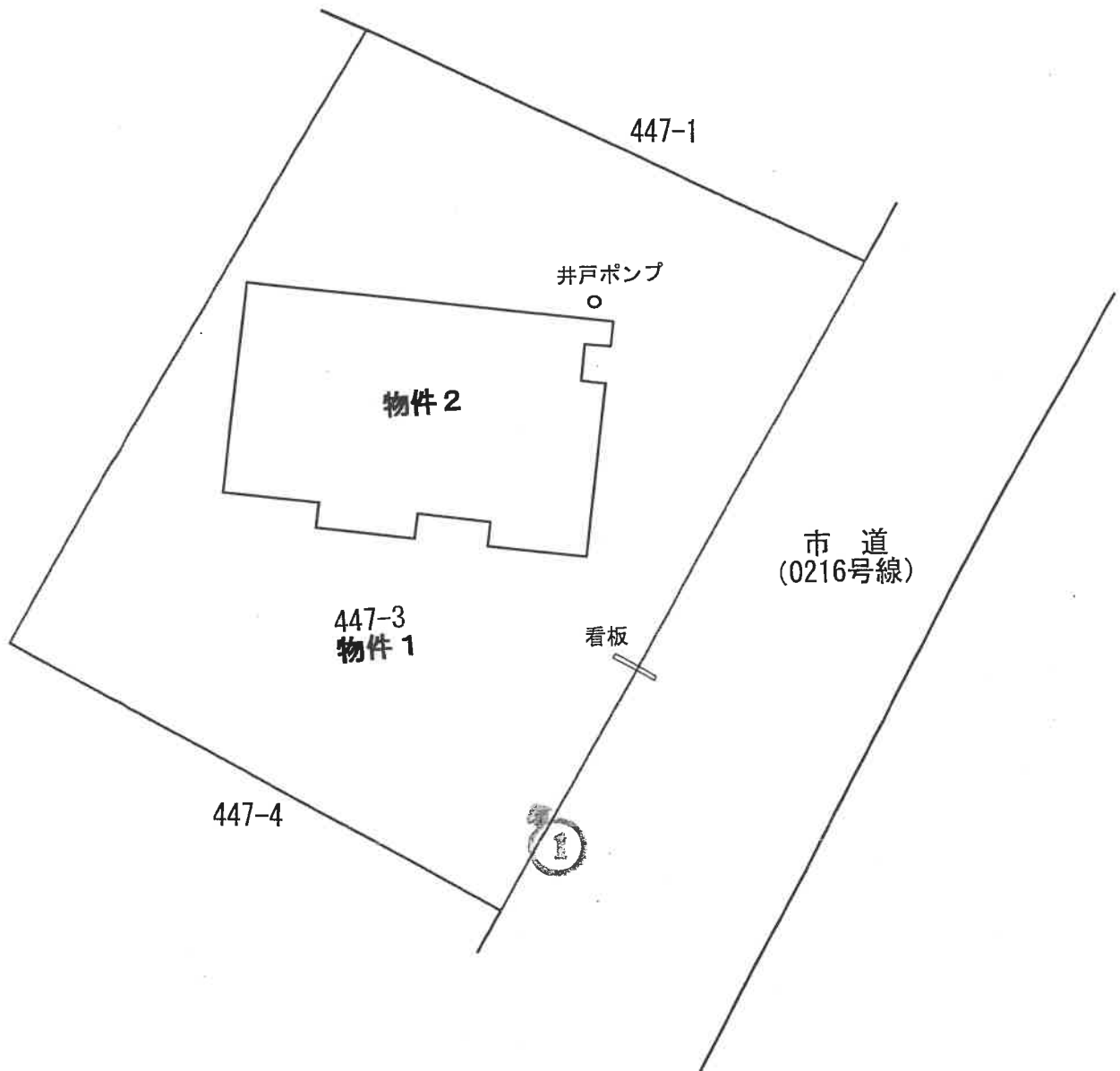
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年7月26日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年7月29日(月) 11:10-11:20	物件所在地	物件特定、占有調査(Aの親族面談)、立入調査、写真撮影
6年7月29日(月) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
6年8月28日(水) 9:45-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(Aの親族立会)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日( ) :-:		
年 月 日( ) :-:		
年 月 日( ) :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(5枚目)

# 土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

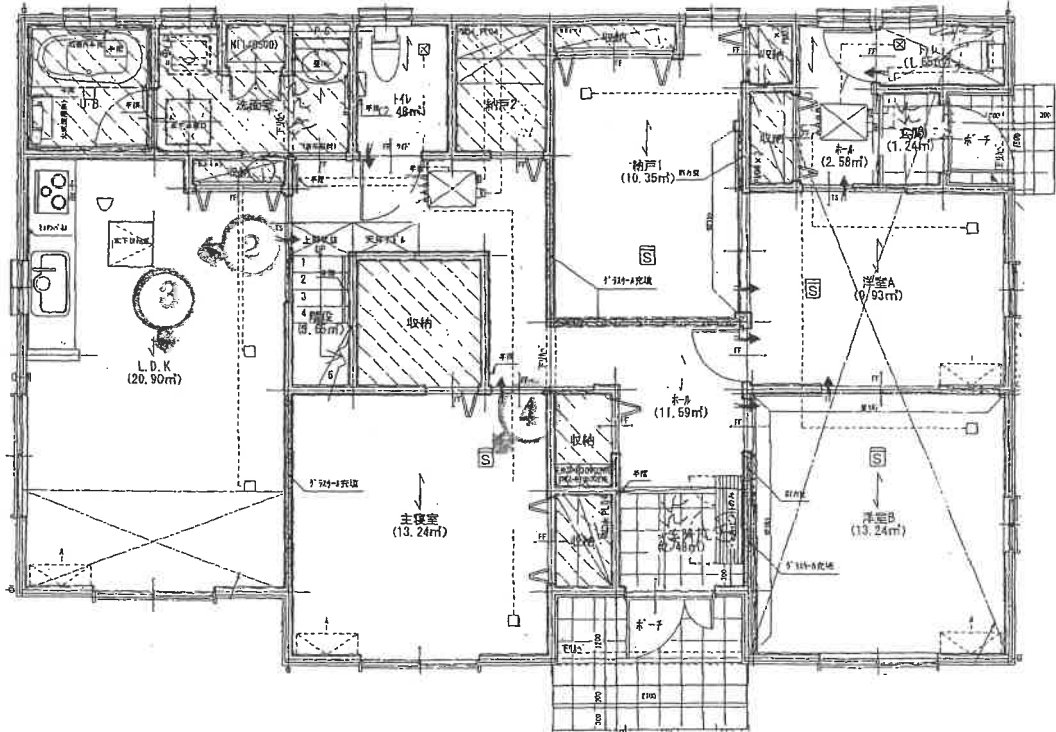


# 間取図

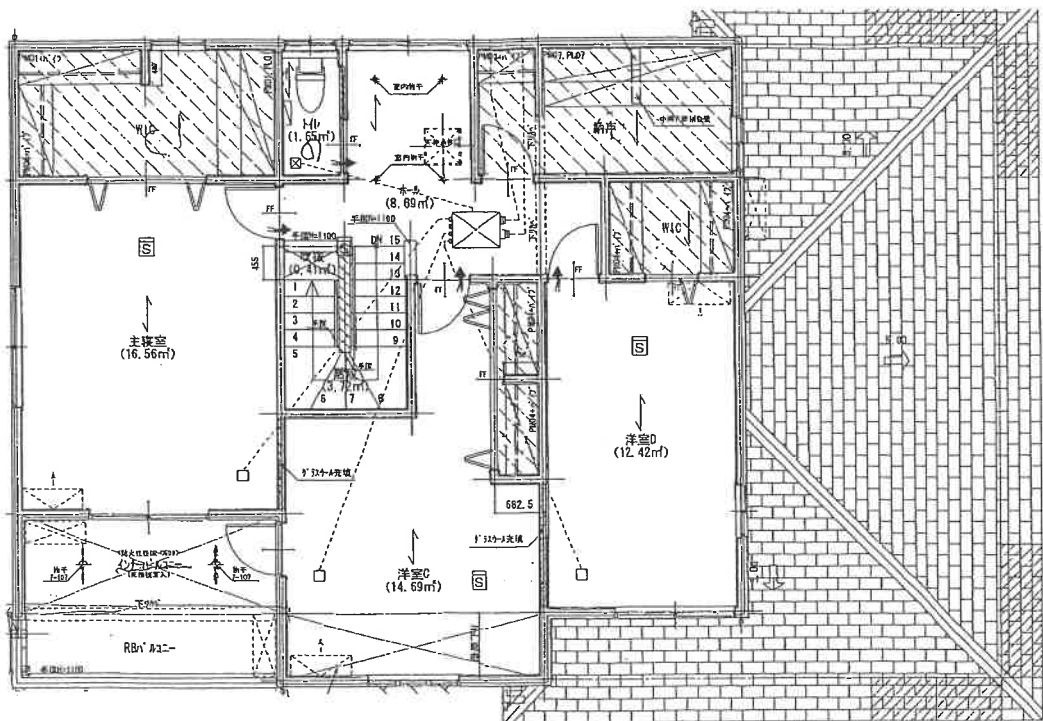
## 物件2

(1階)

写真撮影位置方向



(2階)



(5枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3 )



(写真 4 )



令和 6年 (ケ) 第 104号  
令和 6年 7月26日 受 命  
令和 6年 8月28日 現地調査  
令和 6年 9月17日 評 価  
令和 6年 9月18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  
塚本 修一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,610,000円
物件2 (建物)	金 14,290,000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の内訳価格は物件2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）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 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

## 物 件 目 録

- 1 所 在 桜川市下泉字前谷鹿  
地 番 4 4 7 番 3  
地 目 宅地  
地 積 5 4 2 . 7 5 平方メートル  
所有者 B
- 2 所 在 桜川市下泉字前谷鹿 4 4 7 番地 3  
家屋 番号 4 4 7 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 1 0 . 9 6 平方メートル  
2 階 7 5 . 3 5 平方メートル  
所有者 A

#### 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	J R水戸線「大和」駅の北西方・道路距離約2.6 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅に一般住宅も見られる集落地域であり、畑等も多くも見られる。	
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 建蔽率 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 田園集落坂戸第1地区計画
画地条件	地積：542.75㎡ 間口：約27.5m 奥行：約20.2～20.8m 形状：長方形 地勢：東側一部がスロープ状であるほかは平坦地 高低差：接面道路より約0～1m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南東側有効幅員約6.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、Aが物件2建物の敷地（占有権原は使用借権）として利用している。尚、物件1土地は隣接447番4土地と一体利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（但し、農業集落排水へ接続済）  （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、通常のコスト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。	
特記事項	○物件1土地は市街化調整区域内に存するため、一定の建築物を除き建築物の新築等には都市計画法第43条の許可等が必要である。  ○看板が市道敷にはみ出している。	

## 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	建築年月日(登記記載)：平成26年11月25日 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：14年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング張 内壁：ビニールクロス貼 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング 設備：電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ式給湯機、太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 110.96㎡ 2階 75.35㎡ 合計 186.31㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「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	物件2建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第26CE54-0170S号・交付年月日：平成26年11月26日）。  ○物件2建物は、建築確認（第26CA54-0097S号・平成26年7月31日・工事種別 改築）があることからいわゆる線引（昭和52年5月16日）以前の建築物の建替えによるものと思われるものの、その建築根拠が明確でないため、改築等には別途都市計画法第43条の許可等が必要となる場合がある。  ○水道管があるが井戸水を使用している。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

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	8,470	1.000	542.75	0.90	4,140,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 桜川-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $11,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/129.9 \doteq 8,470\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件▲2.0 交通・接近条件+6.0 環境条件+25.0

イ 個別格差 : なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	186.31	0.467	20,010,000

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10年、経済的全耐用年数24年、経済的残存耐用年数14年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 =  $\{ \text{残価率}0\% + (1-0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}14\text{年} / \text{経済的全耐用年数}24\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \doteq 0.467$

## 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	4,140,000	0.10	使用借権	410,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	4,140,000	-410,000	/	1.00	0.70	2,610,000
2	20,010,000	+410,000	/	1.00	0.70	14,290,000
一括価格（合計）						16,900,000

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：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

地価公示価格（桜川－10）

所 在：桜川市長方字中内294番2

価 格：11,000円/㎡

位 置：JR水戸線「岩瀬」駅の西方・道路距離3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：497㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5m市道

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：農家住宅及び一般住宅等が混在する農家住宅地域

## 第7 附属資料

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

以 上



# 物件位置図

対象物件

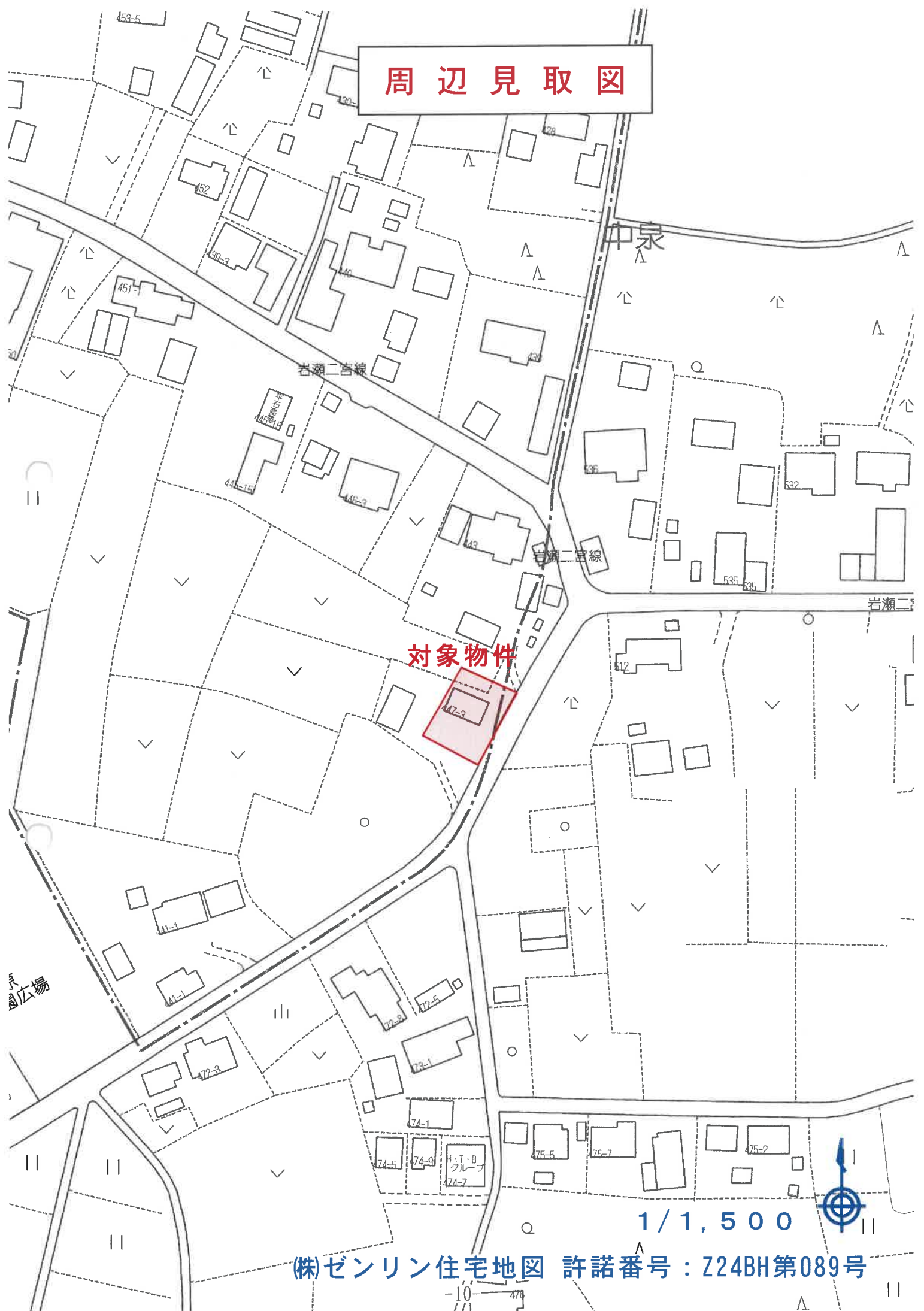
公示地

「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100メートル

# 周辺見取図



対象物件

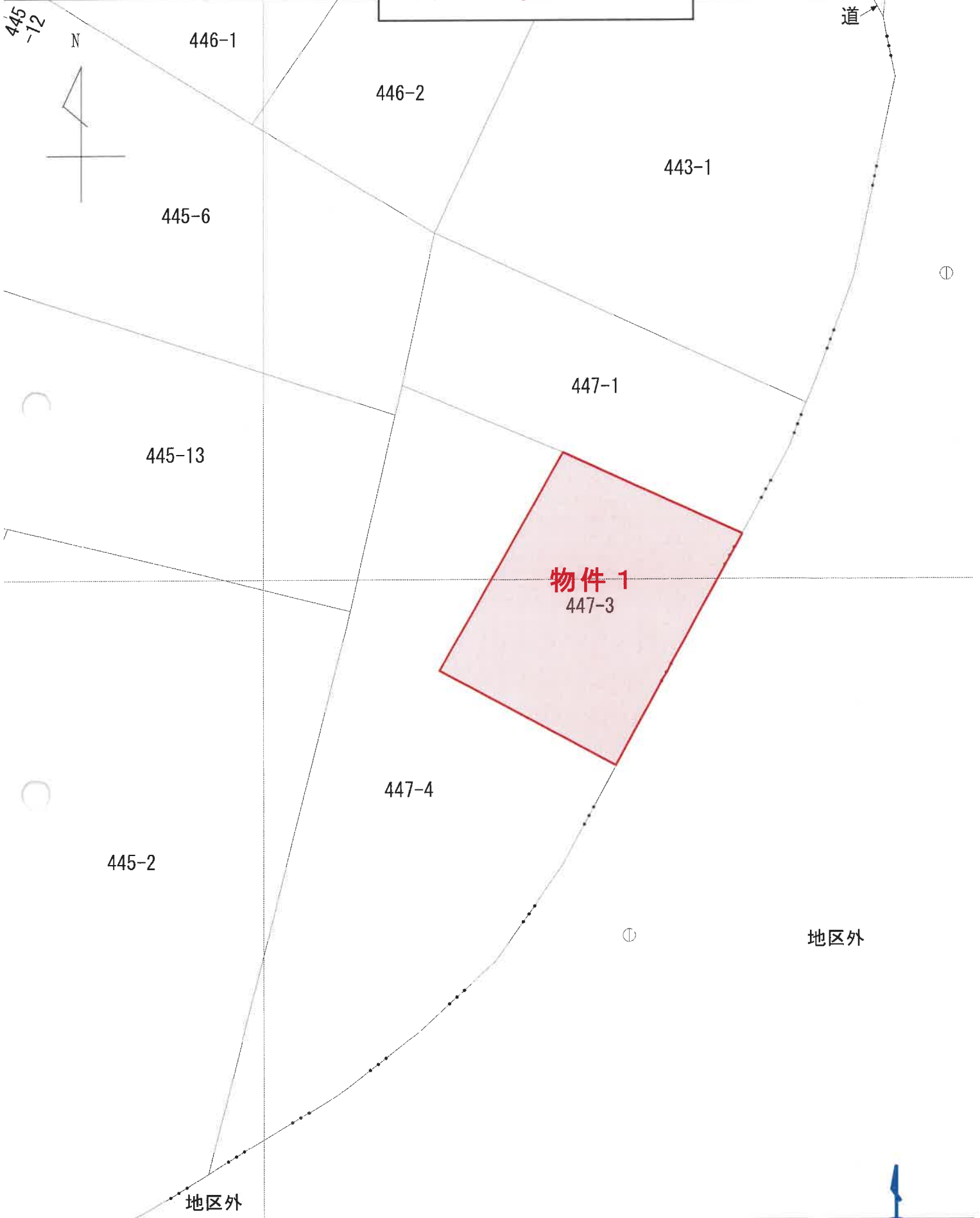
1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

-10- 474

# 公 図 写

(座標値種)



登記年月日：平成27年1月22日

報告書NO. 1500007

# 建物図面 各階平面図

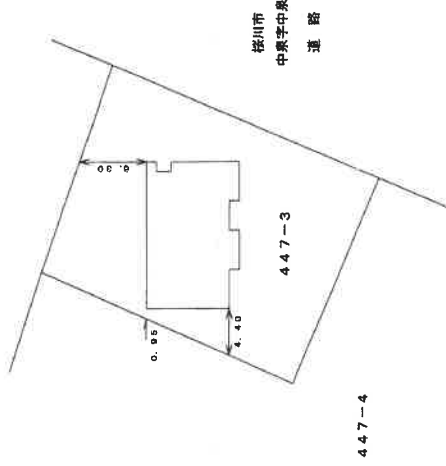
家屋番号 447-3

建物の所在 桜川市下泉字前谷鹿447番地3

## 建物図面・各階平面図写



447-1



### 求積表

㊦	3.640 x 7.735	=	28.155400
㊧	3.640 x 8.645	=	31.467800
㊨	2.730 x 7.735	=	21.116550
㊩	2.730 x 8.645	=	23.606850
㊪	0.910 x 0.910	=	0.828100
㊫	0.910 x 6.370	=	5.798700
計			110.965400

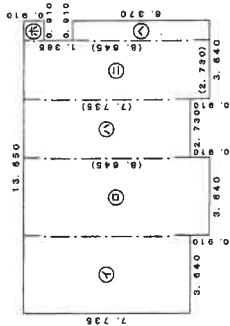
床面積 110.96 m<sup>2</sup>

### 求積表

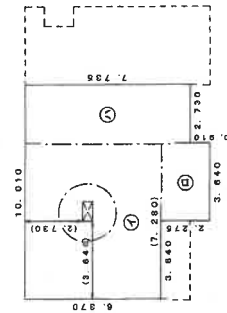
㊬	7.280 x 6.370	=	46.373600
㊭	3.640 x 2.275	=	8.281000
㊮	2.730 x 7.735	=	21.116550
㊯	0.910 x 0.485	=	-0.414050 (吹抜)
計			75.357100

床面積 75.35 m<sup>2</sup>

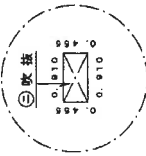
### 1階



### 2階



基本図 1/100



単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(栃木県土地家屋)

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。

(水戸地方事務所第四出張所管轄)

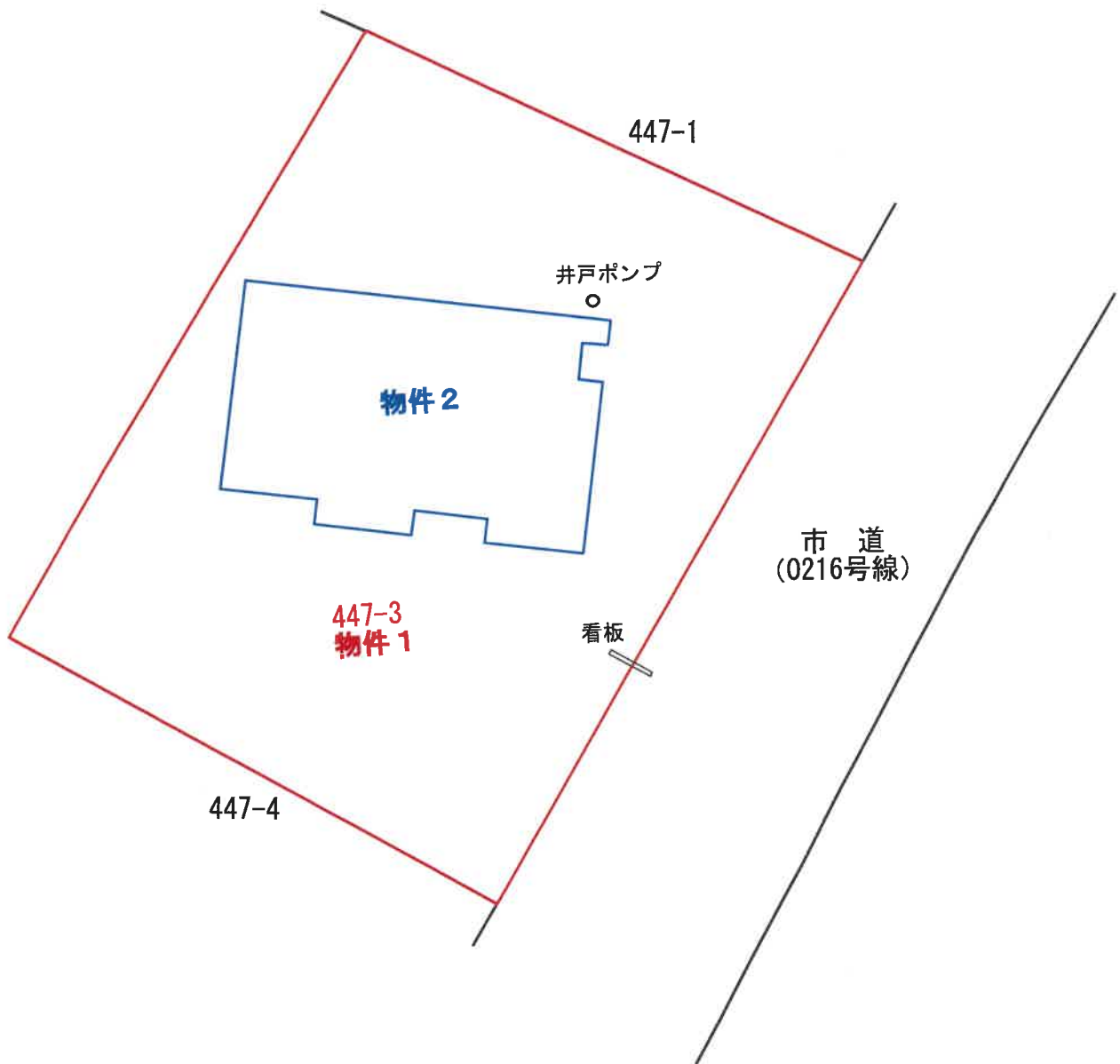
令和6年6月17日

宇都宮地方事務所

登記官

※ A3版を A4版に縮小

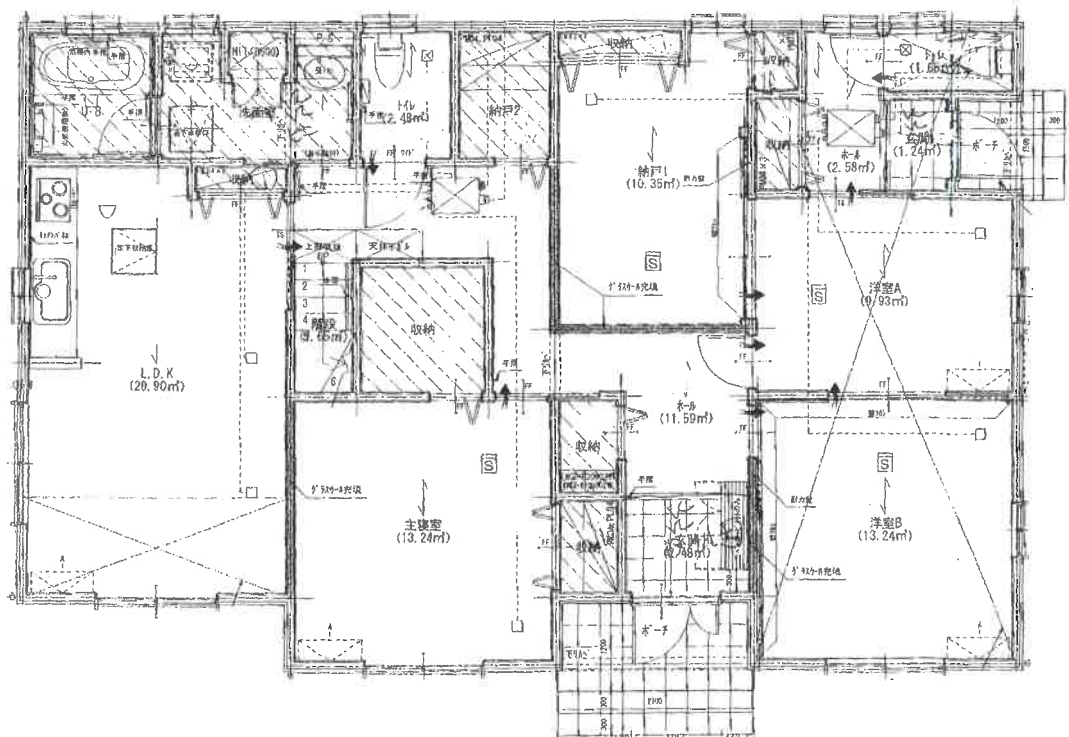
# 土地建物位置関係図



# 間 取 図

## 物件 2

(1階)



(2階)

