

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 30 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 7 年 9 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 3 0 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）
1～5	13,920,000 11,136,000	一括	2,784,000	249,858	0
1	500,000				
2	220,000				
3	3,390,000				
4	460,000				
5	9,350,000				



物件目録

- 1 所 在 小美玉市中延字彦久
 地 番 555番1
 地 目 宅地
 地 積 138.47平方メートル

- 2 所 在 小美玉市中延字彦久555番地1
 小美玉市中延字前羽556番地1
 家屋 番号 555番1
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 106.47平方メートル

- 3 所 在 小美玉市中延字前羽
 地 番 556番1
 地 目 宅地
 地 積 930.45平方メートル

- 4 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1
 家屋 番号 556番1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 211.24平方メートル

- 5 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1



物 件 目 録

家屋 番号 556番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月25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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4, 5】

本件各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 小美玉市中延字彦久
地 番 555 番 1
地 目 宅地
地 積 138.47 平方メートル

所有者 B

2 所 在 小美玉市中延字彦久 555 番地 1
小美玉市中延字前羽 556 番地 1

家屋 番号 555 番 1

種 類 店舗

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 106.47 平方メートル

所有者 有限会社すがなみ

3 所 在 小美玉市中延字前羽

地 番 556 番 1

地 目 宅地

地 積 930.45 平方メートル

所有者 B

4 所 在 小美玉市中延字前羽 556 番地 1

家屋 番号 556 番 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 211.24平方メートル

所有者 有限会社すがなみ

5 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1

家屋 番号 556番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 154号

令和 6年10月24日受理

令和 6年12月18日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 小美玉市中延字彦久
地 番 555番1
地 目 宅地
地 積 138.47平方メートル

所有者 B

2 所 在 小美玉市中延字彦久555番地1
小美玉市中延字前羽556番地1

家屋 番号 555番1
種 類 店舗
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 106.47平方メートル

所有者 有限会社すがなみ

3 所 在 小美玉市中延字前羽

地 番 556番1
地 目 宅地
地 積 930.45平方メートル

所有者 B

4 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1

家屋 番号 556番1
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 211.24平方メートル

所有者 有限会社すがなみ

5 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1

家屋 番号 556番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 67.07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	(未実施)		
土地	物件1、3		
現況地目	■宅地(物件1、3) □公衆用道路(物件) □雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	1 周辺地との間に高低差がある。		
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 上記の者が本建物を 店舗 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	1 築年数に相応する経年劣化が建物全体に生じている。 2 ウッドデッキ・下屋が設置されている。 3 Cの陳述に拠れば、強風時に雨が吹き込む箇所がある。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(未実施)				
土地	物件3				
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	1 周辺地との間に高低差がある。				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 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	1 築年数に相応する経年劣化が建物全体に生じている。 2 Cの陳述に拠れば、強風時に雨が吹き込む箇所がある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
{	地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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

(4枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(未実施)		
土 地	物件3		
現 況 地 目	■宅地(物件 3) □公衆用道路(物件) □雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	1 周辺地との間に高低差がある。		
建 物	物件5		
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 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	1 築年数に相応する経年劣化が建物全体に生じている。 2 陳述に拠れば、ペット(大型犬)が約4年間室内飼いされており、内壁や床に剥離や傷がみられる。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物 (物件2) の敷地及び通行等に必要な部分	
占有者		☒ 債務者兼所有者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者 (法人) の代表者))の陳述/■提示文書(不動産登記事項証明書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		■平成10年12月 8日 (物件2の登記事項証明書上の新築日を転記した。)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
1 建物 (物件2) の所有者である債務者 (法人) の代表者 (A) は、土地 (物件1、3) の所有者の親族である。Aの陳述に拠れば、本土・建物の所有者間に土地賃貸借契約の締結や土地の利用権の対価となる金銭のやり取りはないため、Aと土地所有者との間の親族関係を基礎とする黙示の使用借と判断された。			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物 (物件4) の敷地	
占有者		☒ 債務者兼所有者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者 (法人) の代表者))の陳述/■提示文書(不動産登記事項証明書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		☒ 平成8年10月30日 (物件4の登記事項証明書上の新築日を転記した。)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 / ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 建物 (物件4) の所有者である債務者 (法人) の代表者 (A) は、土地 (物件3) の所有者の親族である。Aの陳述に拠れば、本土・建物の所有者間に土地賃貸借契約の締結や土地の利用権の対価となる金銭のやり取りはないため、Aと土地所有者との間の親族関係を基礎とする黙示の使用借と判断された。			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 建物 (物件5) の敷地
占有者		☒ A ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(不動産登記事項証明書)の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐
占有開始時期		☒ 平成30年12月1日 (物件5の登記事項証明書上の新築日を転記した。)
最初の	契約日	年 月 日
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間
契約等		☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
1 建物 (物件5) の所有者であるAは、土地 (物件3) の所有者の親族である。Aの陳述に拠れば、本土地・建物の所有者間に土地賃貸借契約の締結や土地の利用権の対価となる金銭のやり取りはないため、Aと土地所有者との間の親族関係を基礎とする黙示の使用借と判断された。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8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 (物件 2、4 の所有者の代表者、物件 1、3 の所有者の親族、物件 5 の所有者)	1 物件 2、4 は代表者を私が務める法人が所有と管理をしています。よって、全部・一部とも貸していません。物件 5 は、私が家族と住む居宅です。全部・一部とも貸していません。 2 物件 2、4、5 の敷地は、B が所有していますが、B は私の親族のため借地していません。もちろん土地の使用に関して金銭のやり取りもありません。 3 本物件の境界線を巡る紛争はありません。土壌・埋設物の異常や事件・事故の発生もありません。 4 第三者の所有物が本物件に設置されていることはありません。 5 雨漏りやシロアリ被害など、生活上で支障となる損傷はありません。 6 物件 5 では室内でペットの飼育をしています。大型犬です。 (令和 6 年 1 1 月 7 日の電話による陳述要旨)
■ C (A の妻)	1 本日は、私が現況調査に立ち会います。 2 物件 2、4 は別の建物ですが接近しており、行き来できる様に各々戸が設置されています。その部分において強風時に雨が吹き込む箇所があります。 3 物件 5 ではペットの飼育をしています。本日は、敷地上に駐車している車の中に入れましたが、通常は物件 5 の中で飼っています。約 4 年間継続しています。よって飼育による損傷はありません。 (令和 6 年 1 1 月 2 9 日の面談による陳述要旨)

(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)

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。尚、本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況は、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 本書3～5枚目の「その他の事項」欄に記載した点がある。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり天井・内壁・床などは、家財類で遮蔽されていない表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10枚目)

(調査経過用)

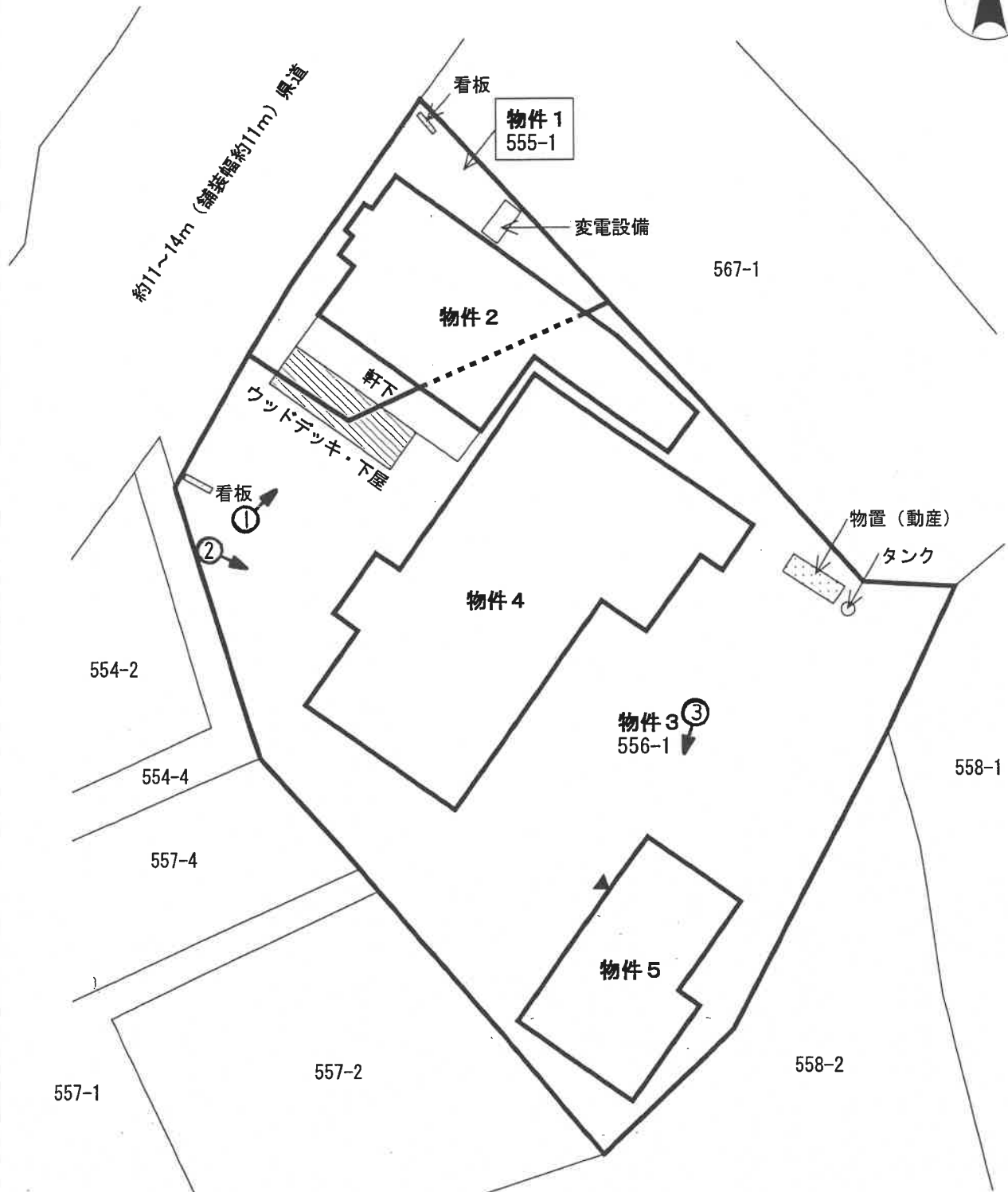
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年10月29日	当庁執行官室	■債務者(法人)、B宛に、現況調査の日程および概要等を記載・説明した文書を各々送付する。(2通、郵送、投函)
令和6年11月 7日 16:05-16:25	当庁執行官室	■Aから電話による陳述を取得する。
令和6年11月29日 9:50-11:10	物件所在地	■物件特定 ■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。 ■物件内でCと面談し、陳述を取得する。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和6年11月29日 目的物件は施錠され、かつ居住者が不在である可能性も否定できなかったため、解錠技術者及び立会人を事前に準備して臨場した。 □ 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

(11枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)154号
物件番号	1～5

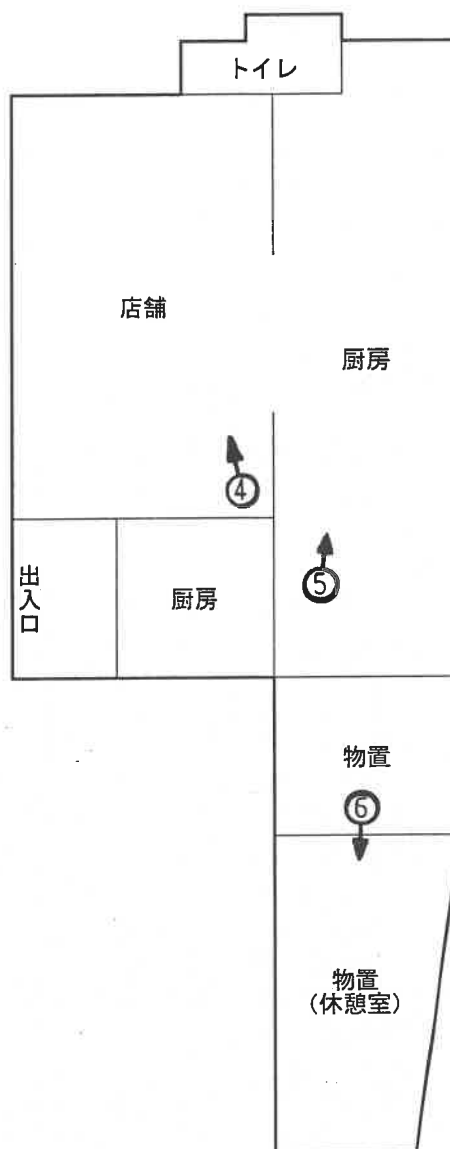


この図面は、
法第14条第1項地図及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 5 4 号
物件番号	2



平家 床面積 : 106.47㎡

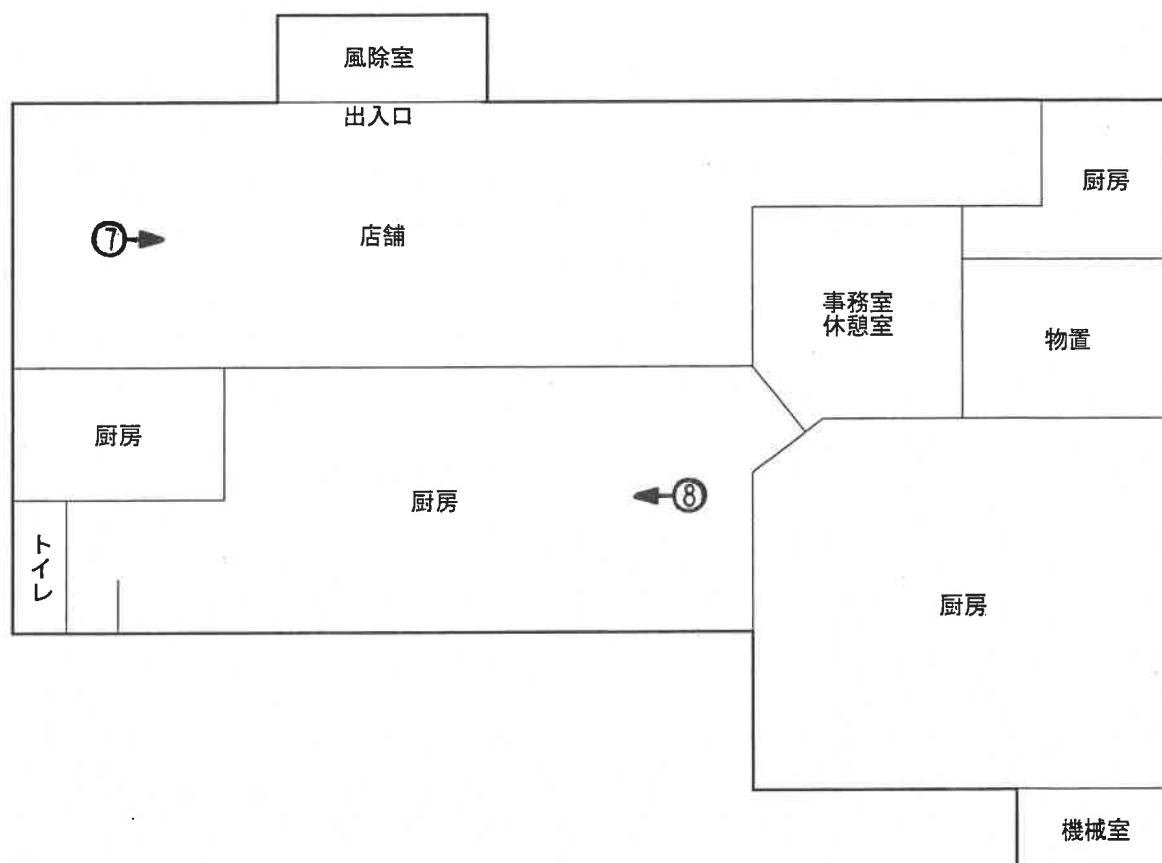
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号 6年(ケ)154号

物件番号 4



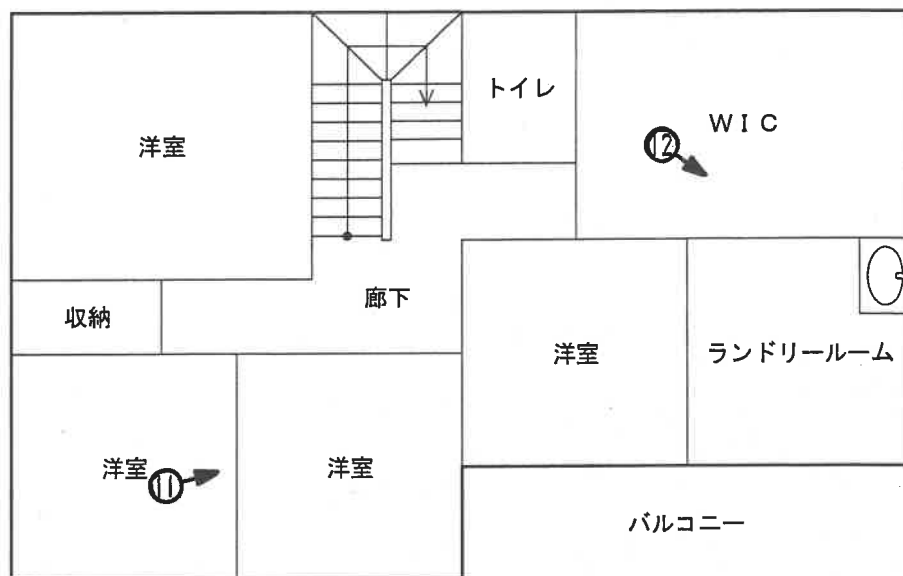
平家 床面積 : 211.24㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

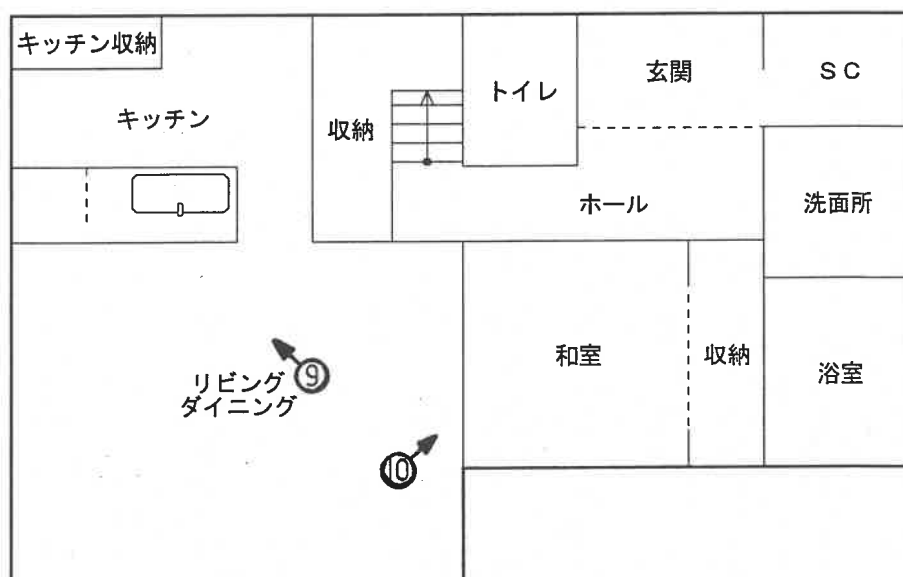
←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号	6年(ケ)154号
物件番号	5



2階 床面積：67.07㎡



1階 床面積：67.07㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1



(16 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(17 枚目)



No. 5



No. 6

(18 枚目)



No. 7



No. 8

(19 枚目)

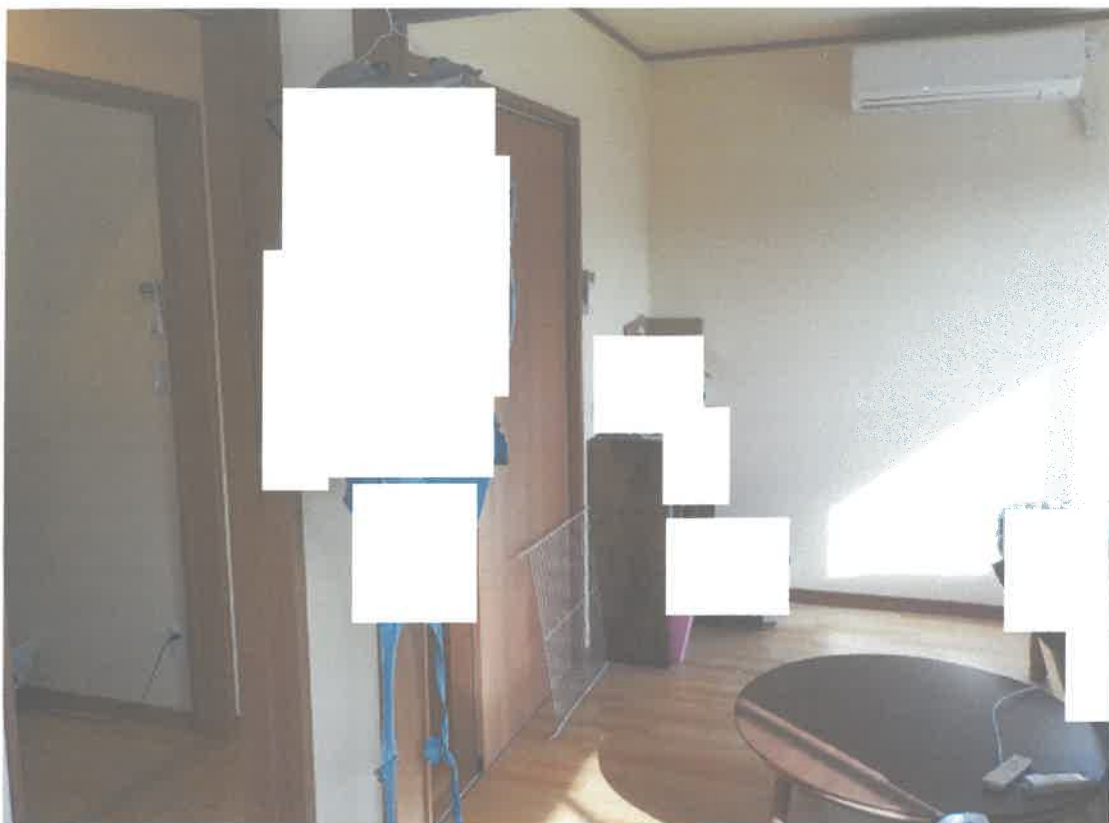


No. 9

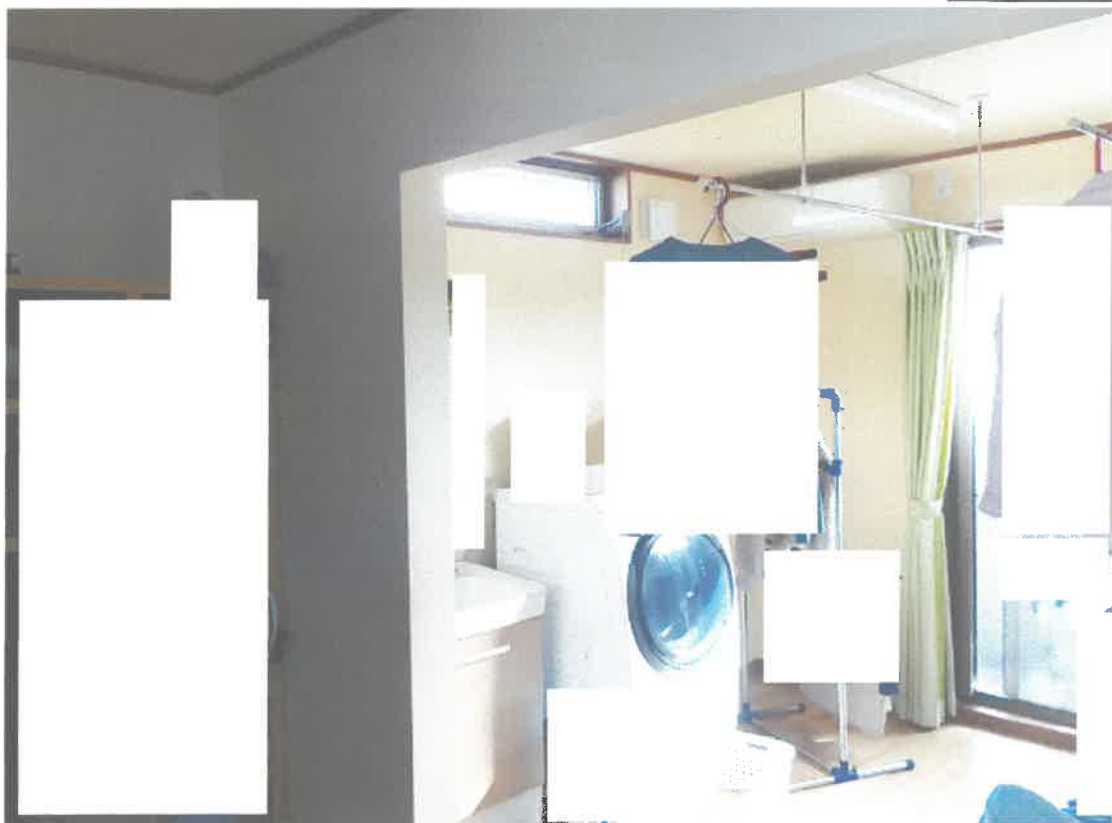


No. 10

(20 枚目)



No. 11



No. 12

(21 枚目)

令和 6年（ケ）第	154号
令和 6年10月24日	受 命
令和 6年11月29日	現地調査
令和 6年12月 1日	評 価
令和 6年12月13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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,920,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	500,000円
物件2（建物）	金	220,000円
物件3（土地）	金	3,390,000円
物件4（建物）	金	460,000円
物件5（建物）	金	9,350,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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 本件土地の内訳価格は本件建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、本件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）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	所在地番積 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類造積 構床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番積 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所家屋番号 種類造積 構床面積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所家屋番号 種類造積 構床面積	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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「高浜」駅の北東方・道路距離約6.9km 最寄バス停「小川二本松」の南西方・約350m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所、工場、戸建住宅、山林、雑種地等が存する旧小川町のほぼ中心部に位置する用途混在地域。地域の地勢は緩やかに起伏している。	
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 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 準住居地域、第2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 小美玉市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 1,068.92㎡（登記簿計） 間口 : 約23m 奥行 : 約37m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦（後記参照） 高低差: 接面道路よりやや高い（約0～1.2m高い） 接面道路との関係: 中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側約11～14m（舗装幅約11m）県道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。物件3は物件2（一部）、物件4、物件5の敷地として利用されている。 南東側の隣地周辺に約2m程度高い法地等が存するが、境界不分明であるため、当該法地等が本件土地に含まれるか否かは不明である。 また、本件土地北西側（駐車場等部分）が隣接地と一体的に舗装されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし (注1) 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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①接面県道との道路境界から30mまでは準住居地域、その背後地域（本件土地の南東側が該当）が第2種住居地域となる。 ②前記のとおり周辺地とは高低差がある。高低差及び傾斜勾配は確定できないが、高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。 ③評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）大半がアスファルトで舗装され目視確認は困難である。

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10年12月 8日 新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗（塗り壁）、サイディング 内 壁 合板、モルタル塗（塗り壁）等 天 井 合板等 床 ビニル床タイル、土間コンクリート等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 106.47㎡（登記簿）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 店舗（厨房等のバックヤード部分を含む） 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通（経年相応の劣化損傷あり） 関係人陳述によれば、強雨時に雨が吹き込む箇所があるとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成10年6月9日 H10認建県北0709号 店舗（パン販売店） 新築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導室陳述より） ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。

(物件4)

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 8年10月30日 新築 経 過 年 数 約28年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 (目視不可/登記簿より記載) 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、合板等 天 井 ビニールクロス、合板等 床 ビニル床タイル、土間コンクリート等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積 (現況)	1階 211.24㎡ (登記簿)
現 況 用 途 等	階 層 地上1階建 現況用途 店舗 (厨房等のバックヤード部分を含む) 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通 (経年相応の劣化損傷あり) 関係人陳述によれば、強雨時に雨が吹き込む箇所があるとのことである。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容 (以下抜粋) 平成8年6月10日 北特525 店舗 (ケーキ店) 新築 (※) 検査済証交付の記録なし (前記建築指導室陳述より) ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。

(物件5)

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 平成30年12月 1日 新築 約6年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス、板張り等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、畳、ビニールシート等 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 67.07㎡（登記簿） 2階 67.07㎡（登記簿） 計 134.14㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る（室内で犬を飼っており、内壁や床に剥離や傷がみられた）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成30年7月5日 H30A確済M0520 一戸建ての住宅 新築 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記の とおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、 建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機 関による調査が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3-イ, 3-ロ, 3-ハ (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。物件3土地に係る本件査定上の各建物の（内訳）地積については、物件3にある各1階床面積による按分地積を採用した（物件2敷地：3-イ、物件4敷地：3-ロ、物件5敷地：3-ハ）。

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	14,800	0.812	138.47	0.60	1,000,000
3-イ	14,800	0.812	103.94	0.60	750,000
3-ロ	14,800	0.812	627.33	0.60	4,520,000
3-ハ	14,800	0.812	199.18	0.60	1,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小美玉5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/157.5 = 14,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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+50.0

イ 個別格差：環境条件（地勢等▲5）画地条件（形状▲5 規模▲10）

ウ 地積：登記記載の地積（物件3は内訳地積）。

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, 4, 5 (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。

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
2	210,000	106.47	0.010	220,000

ア 再調達原価：210,000円/㎡

イ 現況延床面積：106.47㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.010

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	180,000	211.24	0.010	380,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 211.24㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 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1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.010

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
5	180,000	134.14	0.686	16,560,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 134.14㎡

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10%, 残価率1%, 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1% + (1 - 1%) × (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10%) = 0.686

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=ウ
1	1,000,000	0.10 使用借権	100,000
3-イ	750,000	0.10 使用借権	80,000
3-ロ	4,520,000	0.10 使用借権	450,000
3-ハ	1,440,000	0.10 使用借権	140,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②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	1,000,000	-100,000	1.00	0.80	0.70	500,000
2	220,000	+180,000	1.00	0.80	0.70	220,000
3-イ	750,000	-80,000	1.00	0.80	0.70	380,000
3-ロ	4,520,000	-450,000	1.00	0.80	0.70	2,280,000
3-ハ	1,440,000	-140,000	1.00	0.80	0.70	730,000
4	380,000	+450,000	1.00	0.80	0.70	460,000
5	16,560,000	+140,000	1.00	0.80	0.70	9,350,000
一括価格（合計）						13,920,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、特記事項記載の市場性減退要因により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には) 関係人陳述等に基づいたものである。

よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小美玉5-1

所 在：小美玉市中延字稲子田 1 2 8 番 2

価 格：23,400円／㎡

位 置：JR常磐線「高浜」駅6km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：1,194㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側19m県道（側道あり）

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

第2種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：スーパー、銀行等が見られる県道沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市中延字彦久 |
| | 地 番 | 5 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 8. 4 7 平方メートル |
| | 所有者 | B |
| 2 | 所 在 | 小美玉市中延字彦久 5 5 5 番地 1
小美玉市中延字前羽 5 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 6. 4 7 平方メートル |
| | 所有者 | 有限会社すがなみ |
| 3 | 所 在 | 小美玉市中延字前羽 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 0. 4 5 平方メートル |
| | 所有者 | B |
| 4 | 所 在 | 小美玉市中延字前羽 5 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 211.24平方メートル

所有者 有限会社すがなみ

5 所 在 小美玉市中延字前羽556番地1

家屋 番号 556番1の2

種 類 居宅

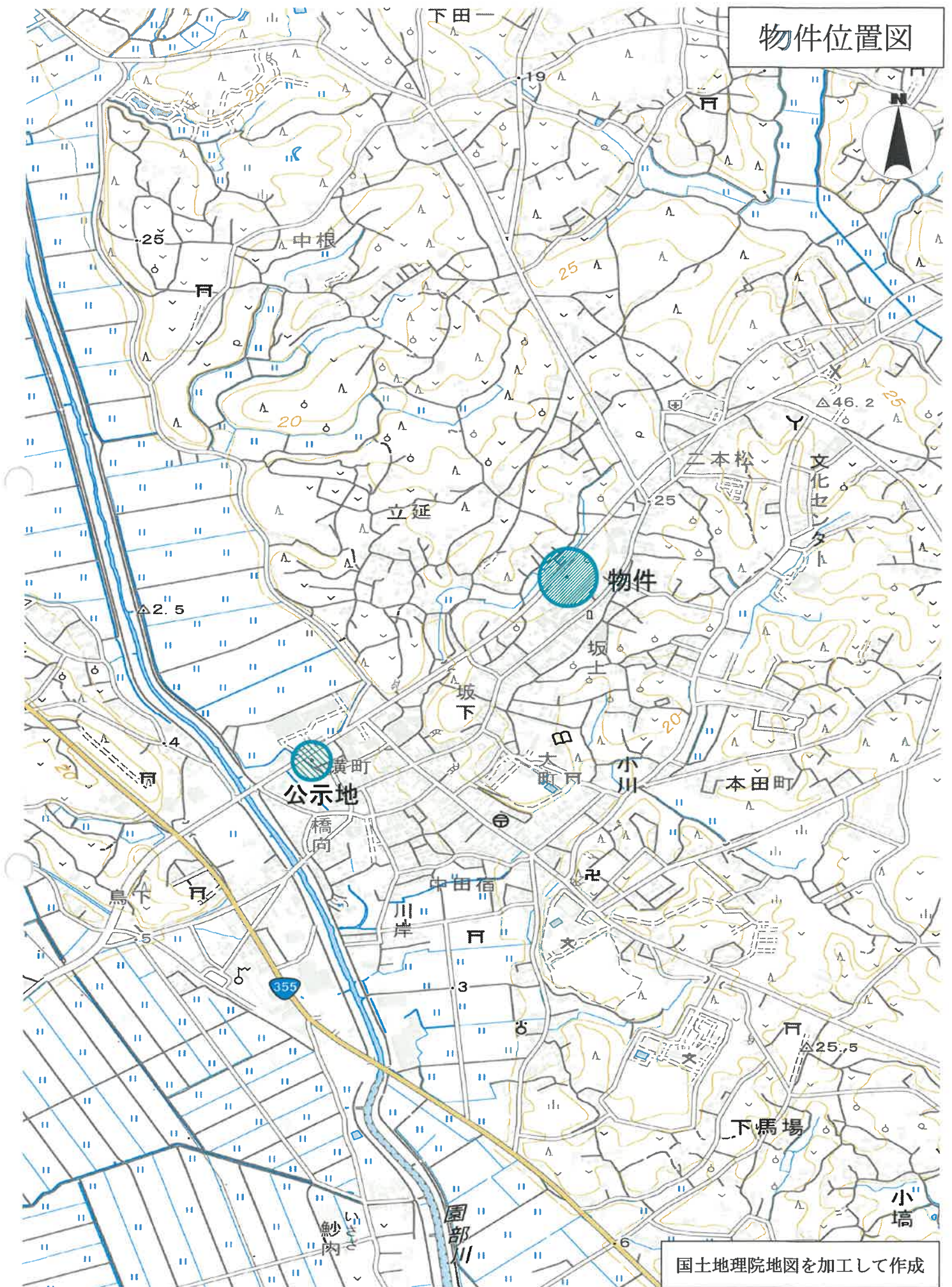
構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A

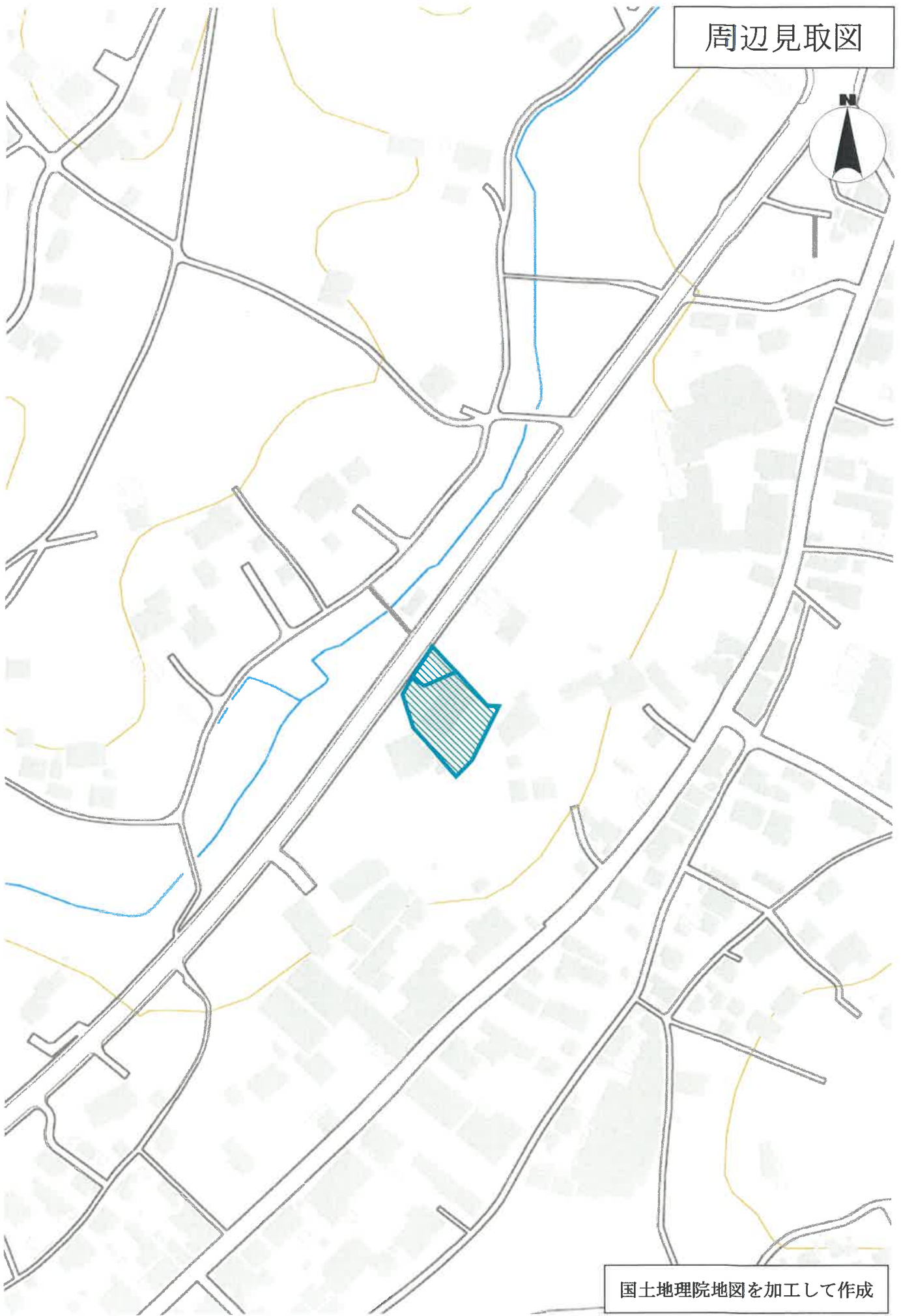


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

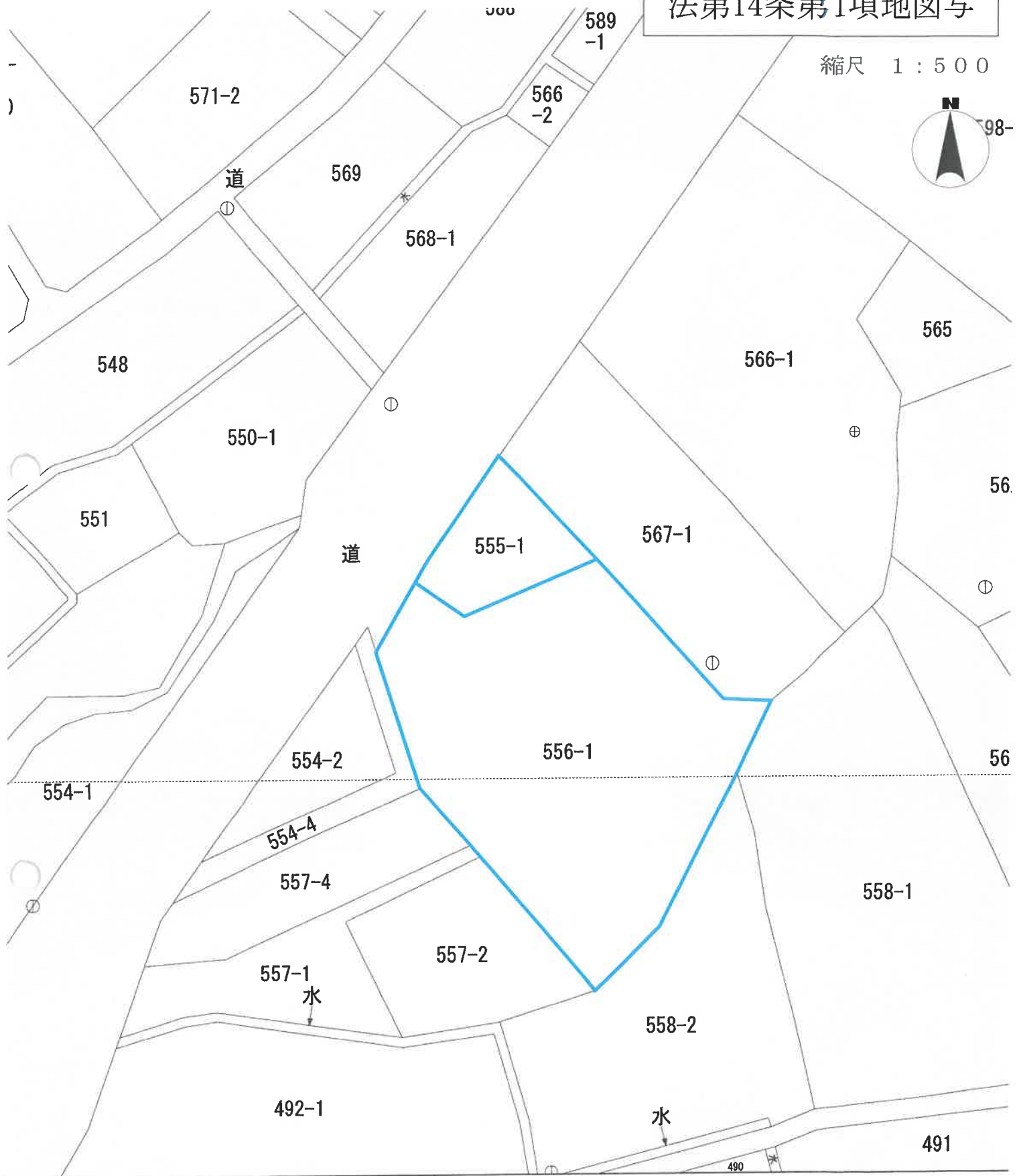
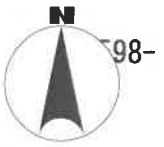
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 5 0 0



管理番号 013136

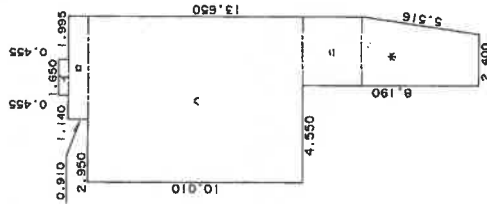
各階平面図

建物図面

家屋番号 555番1

建物の所在 東茨城郡小川町大字中延字彦久555番地1
東茨城郡小川町大字中延字前羽556番地1

小美玉市



求積表

イ	0.455	X	1.650	=	0.750750
ロ	0.910	X	4.785	=	4.354350
ハ	10.010	X	7.735	=	77.427350
ニ	2.730	X	3.185	=	8.695050
ホ	(3.185 + 2.400)	X	5.460 X 1/2	=	15.247050
合 計				106.474550	
床面積				106.47 m²	

道 路



作製者

成11年 3月18日作製

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

整理番号 013137

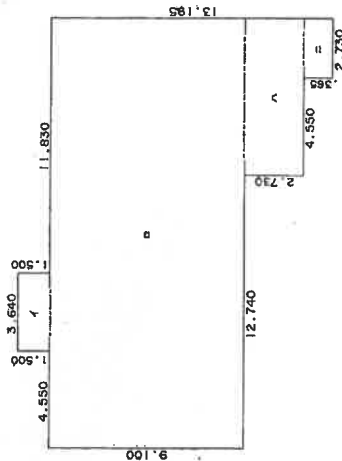
各階平面図

建物図面写

家屋番号 556番1

建物の所在 東茨城郡小川町太字中延字前羽556番地1

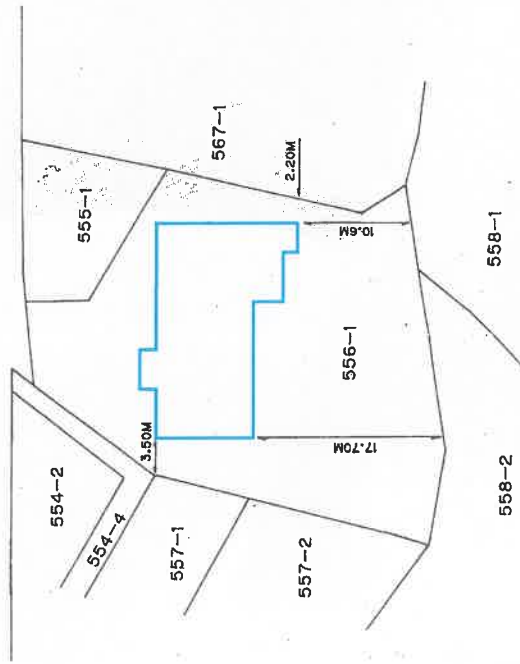
小美玉市



求積表

イ	1.500	X	3.640	=	5.460000
ロ	9.100	X	20.020	=	182.182000
ハ	2.730	X	7.280	=	19.874400
ニ	1.365	X	2.730	=	3.726450
合計					211.242850
床面積					211.24 m ²

道路



作製者

平成 8年 11月 21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H-8/11.23

A3版をA4版に縮小

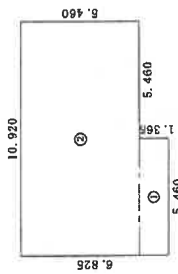
建物図面写

各階平面図

家屋番号 556番1の2

建物の所在 小美玉市中延字前羽556番地1

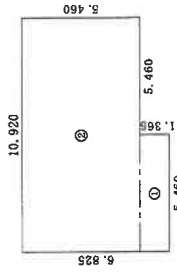
1 階



求積表

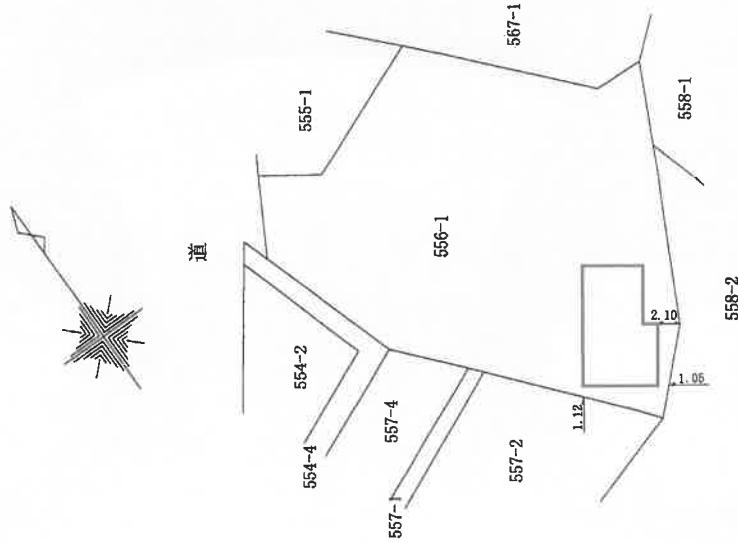
①	5.460 × 1.365	=	7.452900
②	10.920 × 5.460	=	59.623200
合計	床面積		67.076100
			67.07 m ²

2 階



求積表

①	5.460 × 1.365	=	7.452900
②	10.920 × 5.460	=	59.623200
合計	床面積		67.076100
			67.07 m ²



作成者

30年12月22日作成

縮尺

1/250

申請人

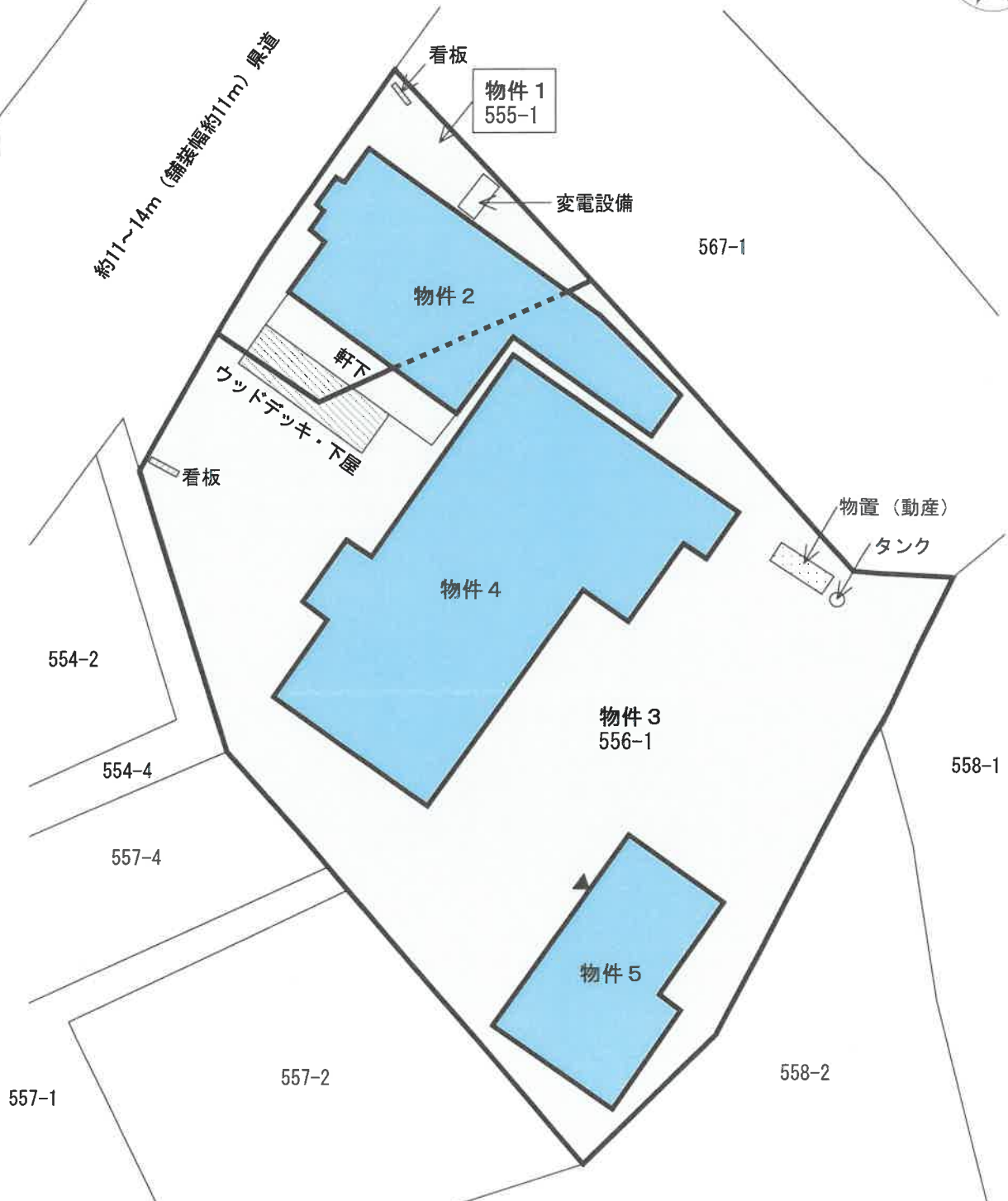
縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

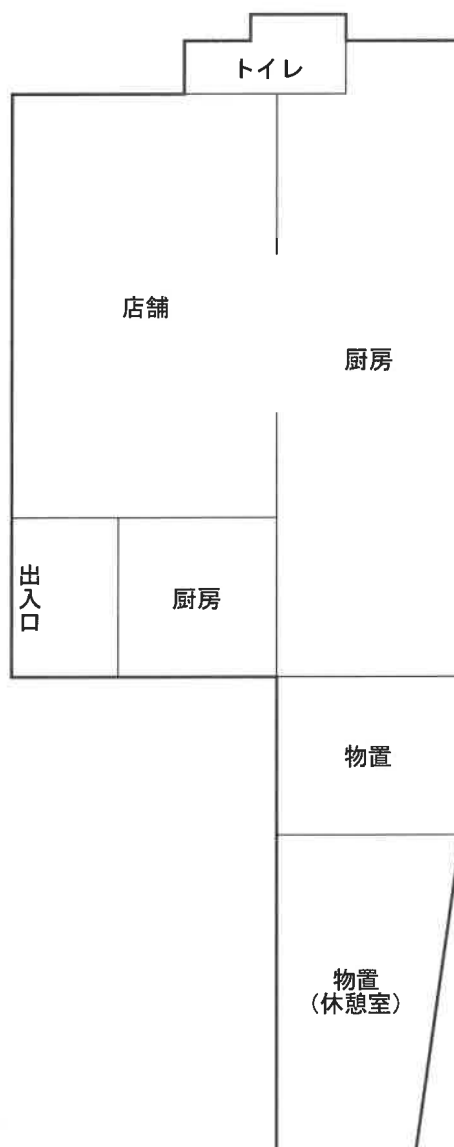
事件番号	6年（ケ）154号
物件番号	1～5



この図面は、
法第14条第1項地図及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)154号
物件番号	2

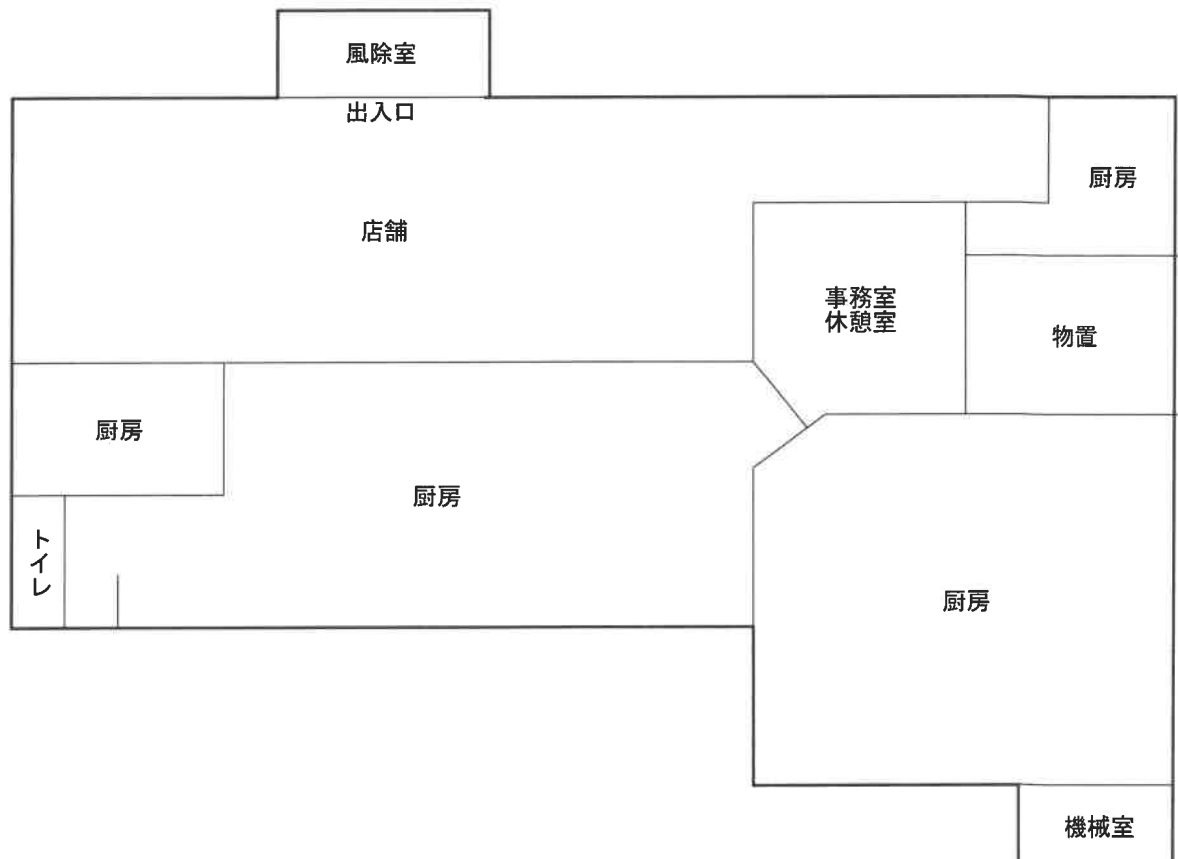


平家 床面積 : 106.47㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)154号
物件番号	4

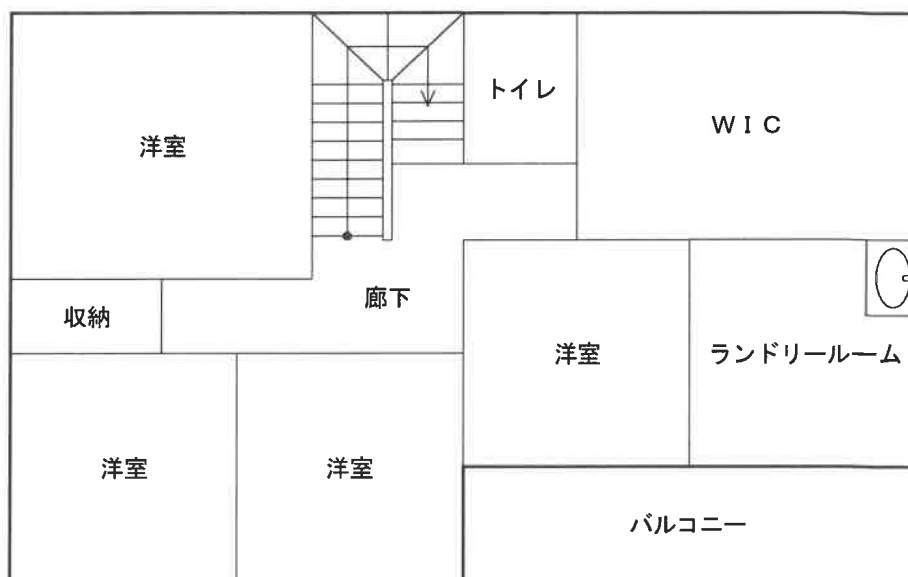


平家 床面積：211.24㎡

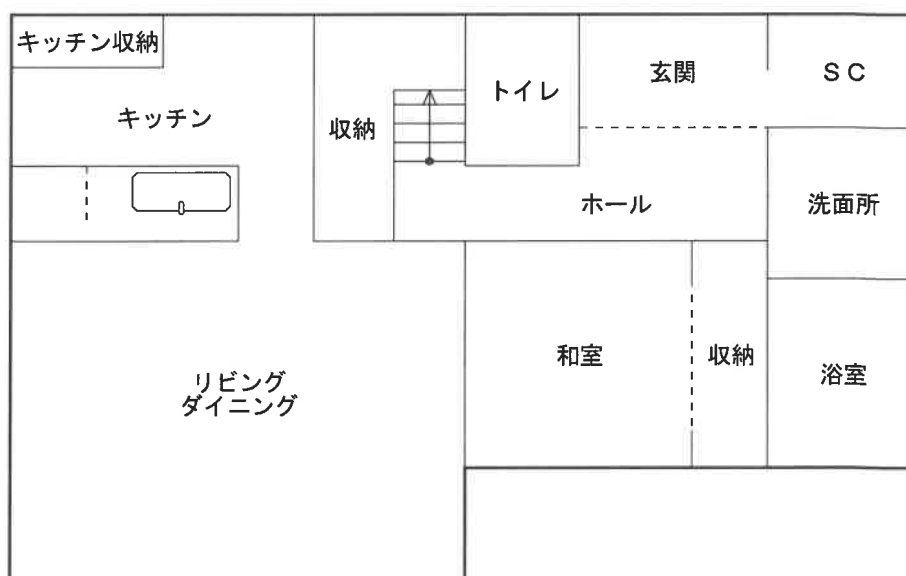
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 5 4 号
物件番号	5



2 階 床面積 : 67.07㎡



1 階 床面積 : 67.07㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。