

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4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 7年 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 8月 8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 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6月 4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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
16	10,170,000 8,136,000		2,034,000	95,695	0



物 件 目 録

16	所	在	桜川市明日香二丁目
	地	番	42番
	地	目	宅地
	地	積	634.79平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月30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16】

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16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

別紙土地建物位置関係図のうち広告塔敷地部分は、本件債務者が占有している。同関係図のうち看板敷地部分は、有限会社美容会館が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

その余の部分は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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。

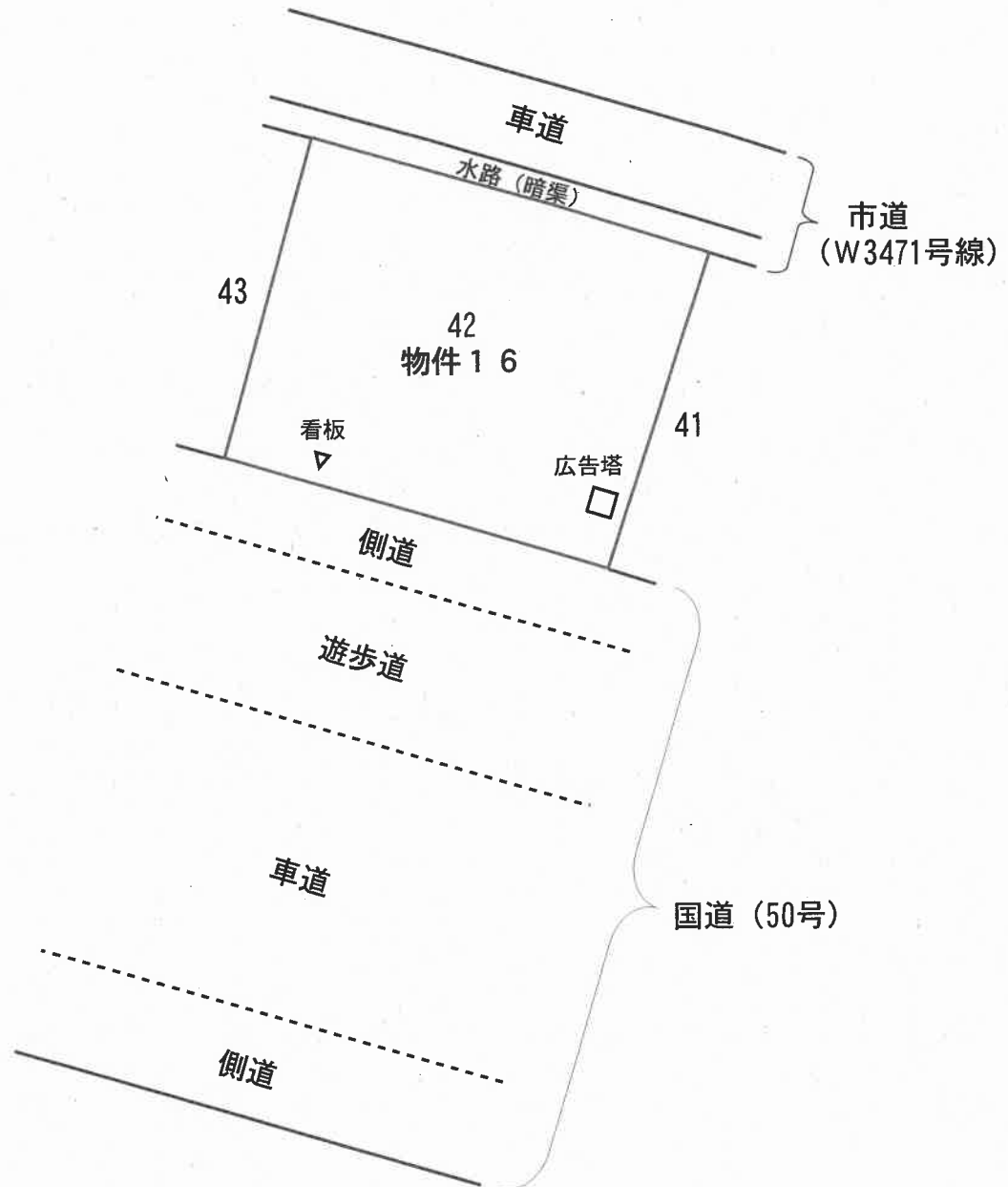


物 件 目 録

16	所	在	桜川市明日香二丁目
	地	番	42番
	地	目	宅地
	地	積	634.79平方メートル



土地建物位置関係図



令和5年（ケ）第178号
（物件16）

令和6年1月26日受理

令和6年3月15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

16 所 在 桜川市明日香二丁目
地 番 42番
地 目 宅地
地 積 634.79平方メートル

所有者 B

(土地用)

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16			
現況地目	☒ 宅地 (物件16) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が看板用地、駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	本土地上に看板 (工作物) がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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)			
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件16関係)					
占有範囲		■看板敷地及び駐車場(砂利敷含む。)部分		■広告塔敷地部分	
占有者		■有限会社美容会館		■株式会社仁平産業	
占有状況		■看板敷地 ■駐車場 □車庫 □物置 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫		■広告塔敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■B(所有者)) ■文書(■占有者(回答書))		■陳述(■B(所有者)) □文書(□ ())	
占有権原		■使用借(占有者) ■なし(B)		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成17年頃		昭和52年6月23日(占有者会社設立年月日)頃	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日		年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()		□所有者 □その他()	
当事者	借主	□占有者 □その他()		□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □		□譲渡転貸可 □	
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 占有権原は不明と思考する。		☒ 上記のとおり □下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (所有者)	本件土地は現在特に使用していません。なお、現在は使用していませんが、本件土地には株式会社仁平産業所有の広告塔があります（敷地無償使用）。また、本件土地は隣地の店舗の駐車場になっているようですが、なぜ使用されているかはわかりません。
☒ 有限会社美容会館 (占有者)	弊社は平成17年頃から前所有者との間で無償で使用させていただいております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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)

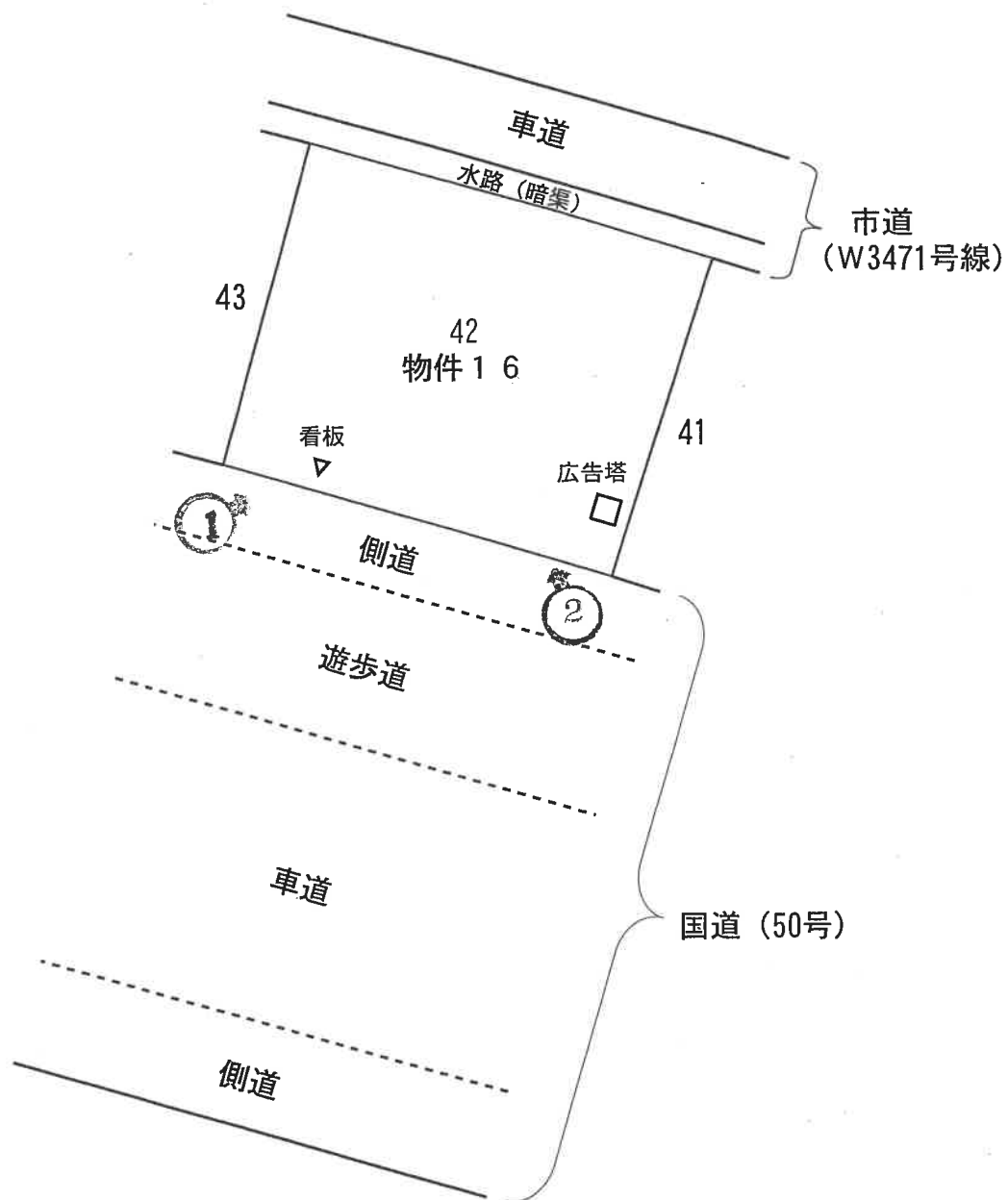
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 月 29 日 (月) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年 2 月 1 日 (木) :一:	執行官室 (文書)	B宛て照会 (回答あり)
6 年 2 月 21 日 (水) 10:30-10:45	物件所在地	物件特定、占有調査 (B 面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年 2 月 28 日 (水) 8:55-9:00	水戸地方法務局	占有者会社登記簿謄本申請・受領
6 年 2 月 28 日 (水) :一:	執行官室 (文書)	占有者会社宛て照会 (回答あり)
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 1月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 1月30日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

16 所 在 桜川市明日香二丁目
地 番 42番
地 目 宅地
地 積 634.79平方メートル



IT

(別紙)

[illegible]

令和 5年（ケ）第 178号
分 冊 番 号 11 - 9
令和 6年 1月26日 受 命
令和 6年 2月21日 現地調査
令和 6年 4月 5日 評 価
令和 6年 4月 8日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（ 物 件 番 号 16 ）

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件16（土地）	金 14,530,000円

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
16	所 地 地 地	在 番 目 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 6 所 在 桜川市明日香二丁目
地 番 4 2 番
地 目 宅地
地 積 6 3 4 . 7 9 平方メートル
所有者 B

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16）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「岩瀬」駅の北方・道路距離約0.7 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道50号沿いに飲食・小売・業務店舗、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域であり、一部未利用地等も見られる。	
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	市街化区域 準住居地域 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：634.79㎡ 間 口：約27.5m（南側） 奥 行：約22.8m 形 状：長方形 地 勢：北東側一部がスロープ状である外は平坦地 高 低 差：国道より約0～0.3m、市道より約0～0.7m高い 接面道路との関係：二方路 セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側幅員約43m舗装国道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北東側幅員約7.9m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16土地は、有限会社美容会館が看板敷地及び駐車場（占有権原は不明）として、株式会社仁平産業が広告塔敷地（占有権原は使用借権）として利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（但し、画地内引込なし） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 あり（但し、未接続） （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	接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 37番：公衆用道路・国土交通省 38番：用悪水路・国土交通省 東桜川一丁目1番：公衆用道路・国土交通省（国道50号）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件16（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
16	32,100	1.050	634.79	21,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 桜川5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/105.0 \times 100/100.0 \div 32,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（三方路+5）

◇地域格差：なし

イ 個別格差：画地条件（二方路+5）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
16	21,400,000			0.97	0.70	14,530,000
一括価格（合計）						14,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：看板、広告塔の撤去費用等を考慮し、市場性修正率を△3%と査定した。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (桜川5-1)

所 在 : 桜川市東桜川1丁目8番

価 格 : 33,800円/m²

位 置 : JR水戸線「岩瀬」駅の北方・道路距離700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 1,189m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東45m国道 三方路

用途指定等 : 市街化区域 準住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



物件位置図

物件16

基準地

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

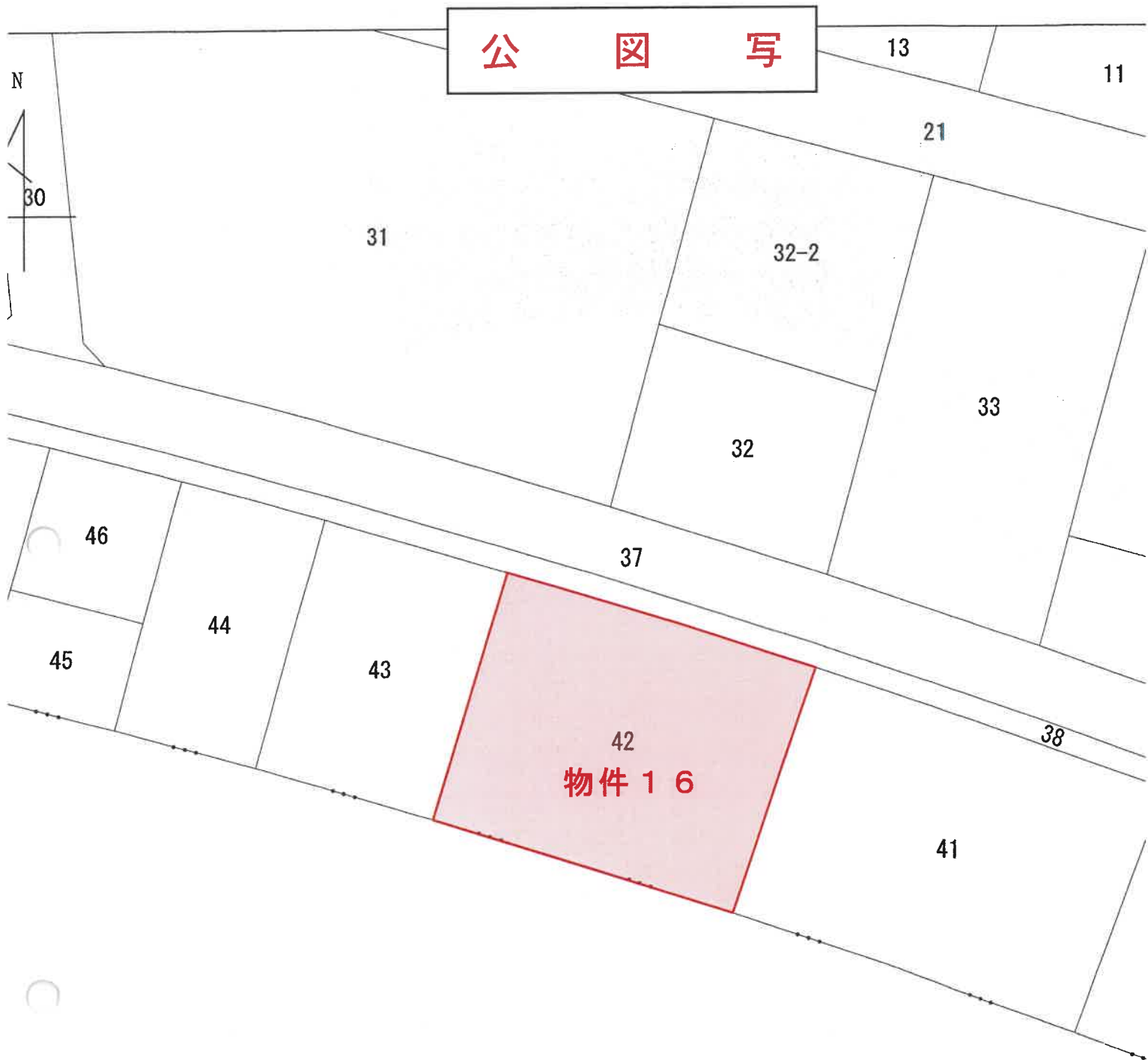
1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

周辺見取図



公 図 写



1 / 5 0 0



明

土地建物位置関係図

