

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

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 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分
	場 所	水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時	令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分
	場 所	水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 24 日まで	
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; 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。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券	
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 5 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後 5 時までです。

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	630,000 504,000		126,000	12,280	非課税

物 件 目 録

1 所 在 かすみがうら市加茂字庚申原 5 2 8 2 番地 1

家屋 番号 5 2 8 2 番 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル

(現況)

種 類 作業所

物 件 明 細 書

令和 7年 3月31日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

本件建物につき、その敷地（地番：5282番1、地積：590平方メートル、所有者B）に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。

本件建物につき、その敷地利用権はない。

本件建物と売却対象外建物（未登記）とは下屋によって連結されている。

《 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 かすみがうら市加茂字庚申原 5282 番地 1

家屋 番号 5282 番 1

種 類 倉庫・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.74 平方メートル

(現況)

種 類 作業所

令和 6 年（ヌ）第 17 号
令和 6 年 6 月 24 日受理
令和 ~~6~~ 7. 30 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉 川 宗 尚

(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 | かすみがうら市加茂字庚申原 5 2 8 2 番地 1 |
| 家屋 番号 | 5 2 8 2 番 1 |
| 種 類 | 倉庫・事務所 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 3 9 . 7 4 平方メートル |

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) □		
建物	物件1		
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: 作業所 □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 作業所 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
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	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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
(2枚目)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在 地	番 目	かすみがうら市加茂字庚申原
地 目	積 算	5282 番 1
地 積	積 算	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
所 有 者	積 算	590 平方メートル (□全部 ■約 66.23 平方メートル)
そ の 他 の 事 項	積 算	□建物所有者 ■その他の者 (B)
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	積 算	土地建物位置関係図のとおり、本件建物以外にも作業所や事務所、便所や物置 といった建築物が存在するほか、カーリフトが設置され、多数の放置車両が存 在している。
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	積 算	□陳述(□ ()) ■文書(下記判決)
占有権原	積 算	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □転借 ■無権原
占有開始時期	積 算	平成 27 年 6 月 1 日
最初の契約等	積 算	平成 27 年 6 月 1 日
契約等	積 算	平成 27 年 6 月 1 日から ■平成 30 年 5 月 31 まで 3 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	積 算	■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	積 算	令和 2 年 7 月 1 日から 令和 5 年 6 月 30 日まで 3 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	積 算	貸主 ■土地所有者 □その他() 借主 ■建物所有者 □その他()
地代・支払時期等	積 算	毎月 金 30,000 円 (毎 限り 分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	積 算	□ない □ある { □敷金 □保証金 円
特 約 等	積 算	□譲渡転貸可 □
地 代 滞 納	積 算	□ない ■ある (令和 5 年 7 月 31 日現在 36 万円)
契 約 解 除	積 算	□ない ■ある (下記判決)
訴 訟 提 起 等	積 算	□ない { 水戸地方裁判所土浦支部 令和 5 年 (ワ) 第 261 号 ■ある { □係属中 ■終局 (令和 5 年 12 月 19 日)
そ の 他	積 算	□消費税 □込み □別 □別途光熱費月額 円の負担あり

(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)

執行官の意見

☐ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☐

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 本件建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物につき、その敷地(目的外土地)に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告(本件申立債権者)勝訴判決が確定している点十分留意する必要がある。
なお、前記訴訟の請求の原因中、本件建物南側に隣接する建物と本件建物を一体のもの(増築)とする記載があるところ、現地調査の結果のとおり、本件建物と隣接建物は単に下屋によって連結されているに過ぎず、基礎や柱といった建物の本質的構造が独立しているだけでなく、鍵のついた扉で両建物が仕切られているといった利用上の独立性も有していることが判明したため、両建物を一体のものとは評価せず、それぞれ独立した別個の建物と認定することとした。

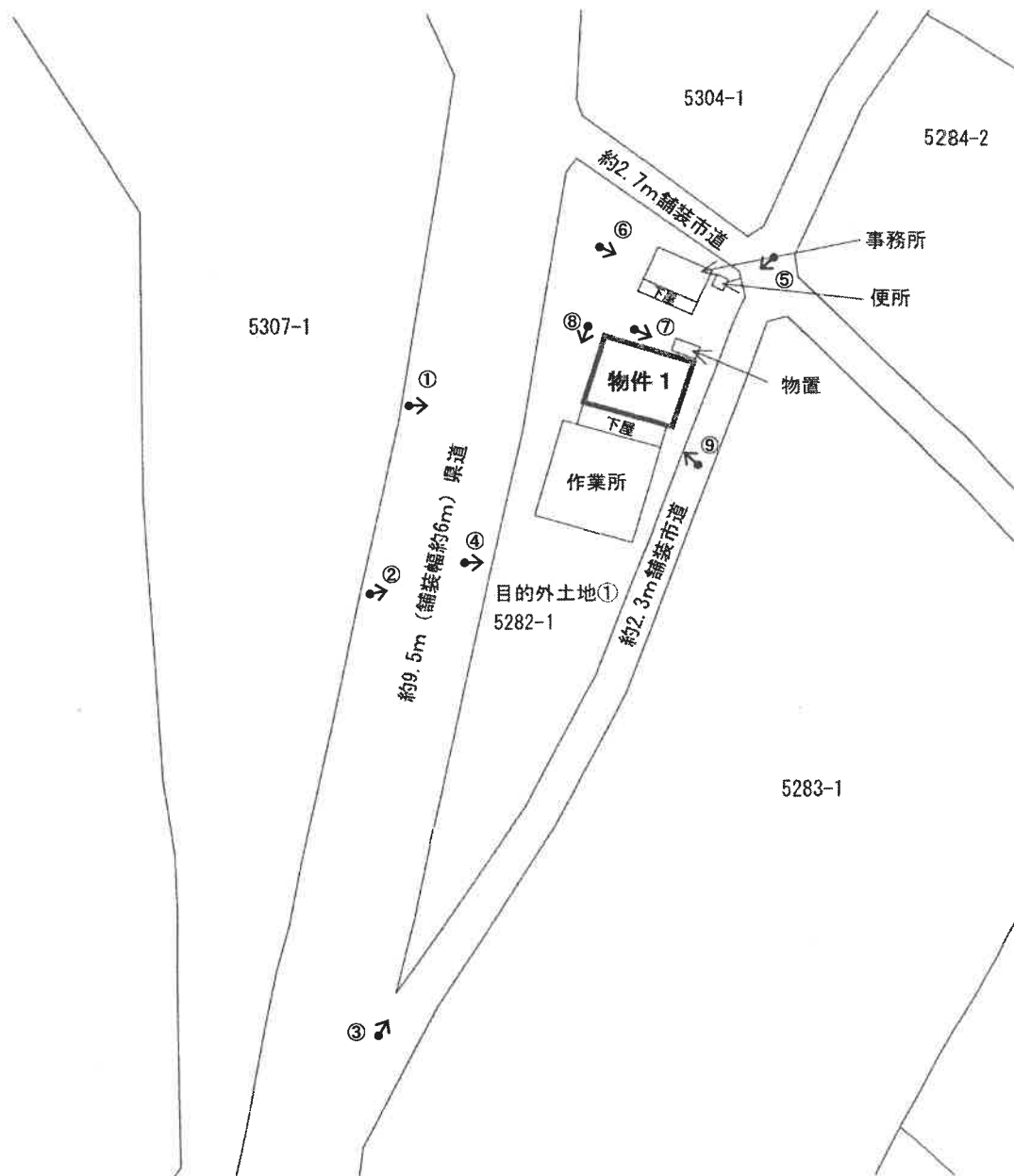
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 6 年 6 月 24 日(月)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和 6 年 7 月 2 日(火) 14：00－14：30	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和 6 年 7 月 18 日(木) 13：15－14：00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・□所有者・□ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() ： - ：		
年 月 日() ： - ：		
年 月 日() ： - ：		
年 月 日() ： - ：		
（特記事項） ☐ 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 6 年 7 月 18 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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

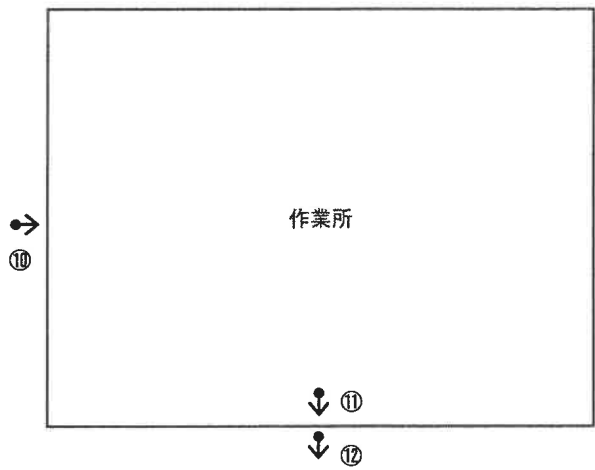
事件番号	6年(ヌ) 17号
物件番号	1



- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

間 取 図	
事件番号	6 年 (ヌ) 1 7 号
物件番号	1



平家 床面積 : 39.74㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8





写真9



写真10

写真11



写真12



令和 6年（ヌ）第	17号
令和 6年 6月24日	受 命
令和 6年 7月18日	現地調査
令和 6年 7月19日	評 価
令和 6年 8月 5日	提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 630,000円

物件 1 の内訳価格は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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	作業所

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（目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の南東方・道路距離約5.3km	
付 近 の 状 況	周辺には山林や農地が広がる中に事業所、工場等が複数存する市郊外に位置する工業地域。	
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	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし かすみがうら市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 590m ² (登記簿) 間口 : 約65m 奥行 : 約15m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 三方路地	
接面道路の状況	西側約9.5m (舗装幅約6m) 県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北側約2.7m舗装市道 (建築基準法第42条第2項道路) 東側約2.3m舗装市道 (建築基準法第42条第2項道路) (※) 建築基準法第42条第2項道路はセットバックを要する道路 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県南県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	当該目的外土地は物件1建物(現況:作業所)等の敷地として利用されている。本件土地には、物件1建物の他に作業所(下屋で物件1と繋がっている)や簡易な事務所が存するほか、複数の車両も残置されていた。 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 : あり 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、それに伴う各種のコスト負担・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	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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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27年 9月 5日 新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 合板 天 井 石膏ボード 床 土間コンクリート 設 備 電気設備等一式 (※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。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。
床面積（現況）	1階 39.74m ² （登記簿）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 作業所 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
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27年6月15日 27CA53-0148S 事務所（倉庫業を営まない倉庫） 増築 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（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。

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
130,000	39.74	0.284	1,470,000

ア 再調達原価 : 130,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 39.74㎡

ウ 現 価 率

経過年数9年，経済的全耐用年数15年，経済的残存耐用年数6年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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6年／経済的全耐用年数15年)}×(1－観察減価30%)÷0.284

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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。

なお、物件1建物に係る土地利用権等の範囲については、建物の規模や配置等を鑑み、建物床面積を指定建蔽率（60％）で除した以下地積（ウ）を計上した。

① 土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	12,000	0.649	66.23	0.80	場所的利益 0.10	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かすみがうら-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/113.8 = 12,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：三方路+1 方位+2 形状▲30 セットバック▲10

ウ 地積：上記参照。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、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エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ)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	1,470,000	+40,000	1.00	0.60	0.70	630,000
一括価格（合計）						630,000

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、以下の理由により、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。

- ・評価対象が土地利用権等（場所的利益）付建物である
- ・複数の放置車両等が存する（建物の利用阻害の程度を考量）

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 かすみがうら-1

所 在：かすみがうら市宍倉字古屋敷5700番1

価 格：13,900円／㎡

位 置：JR常磐線「神立」駅約2.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：214㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西側6.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：工場地に隣接する空地も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

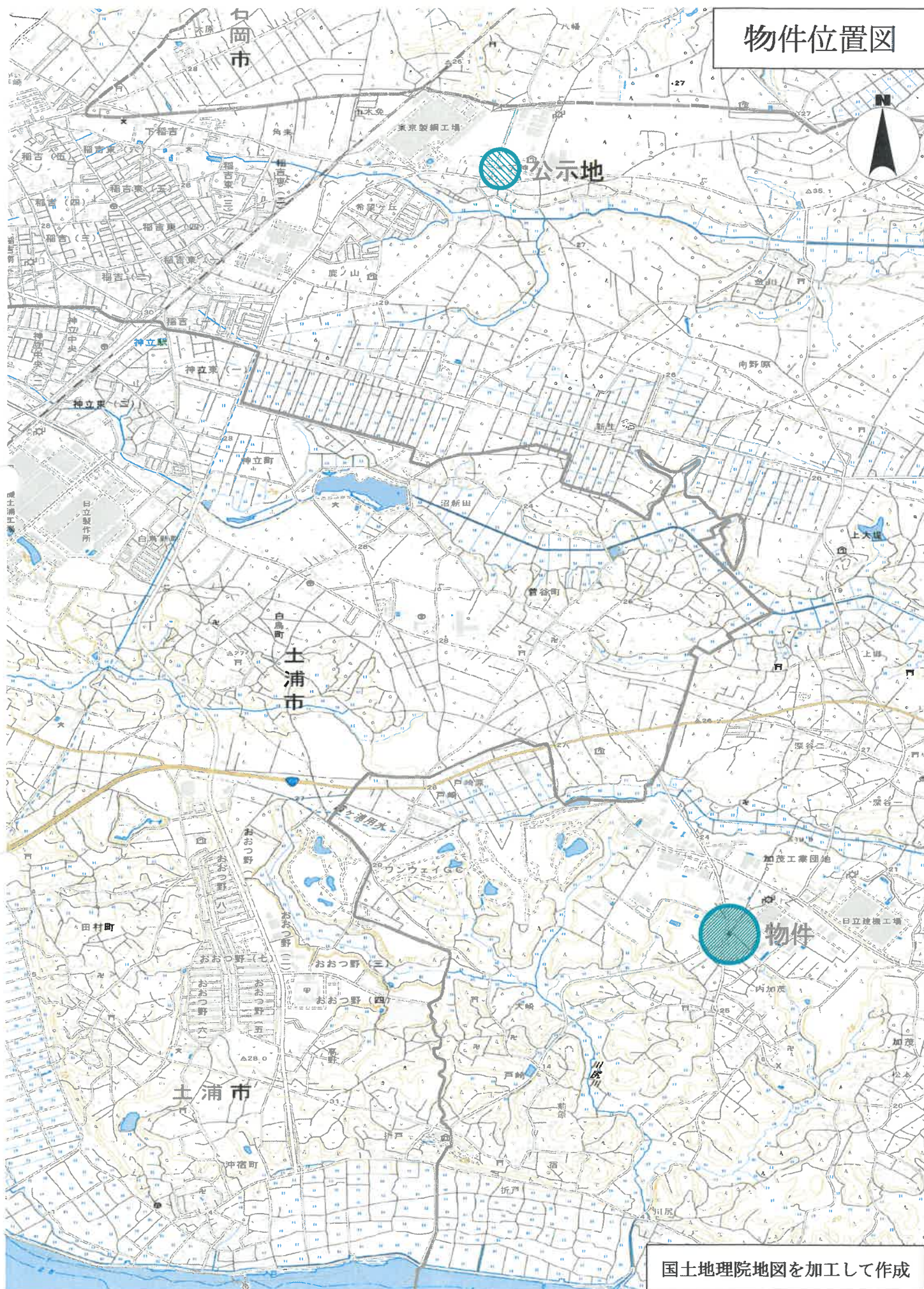
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

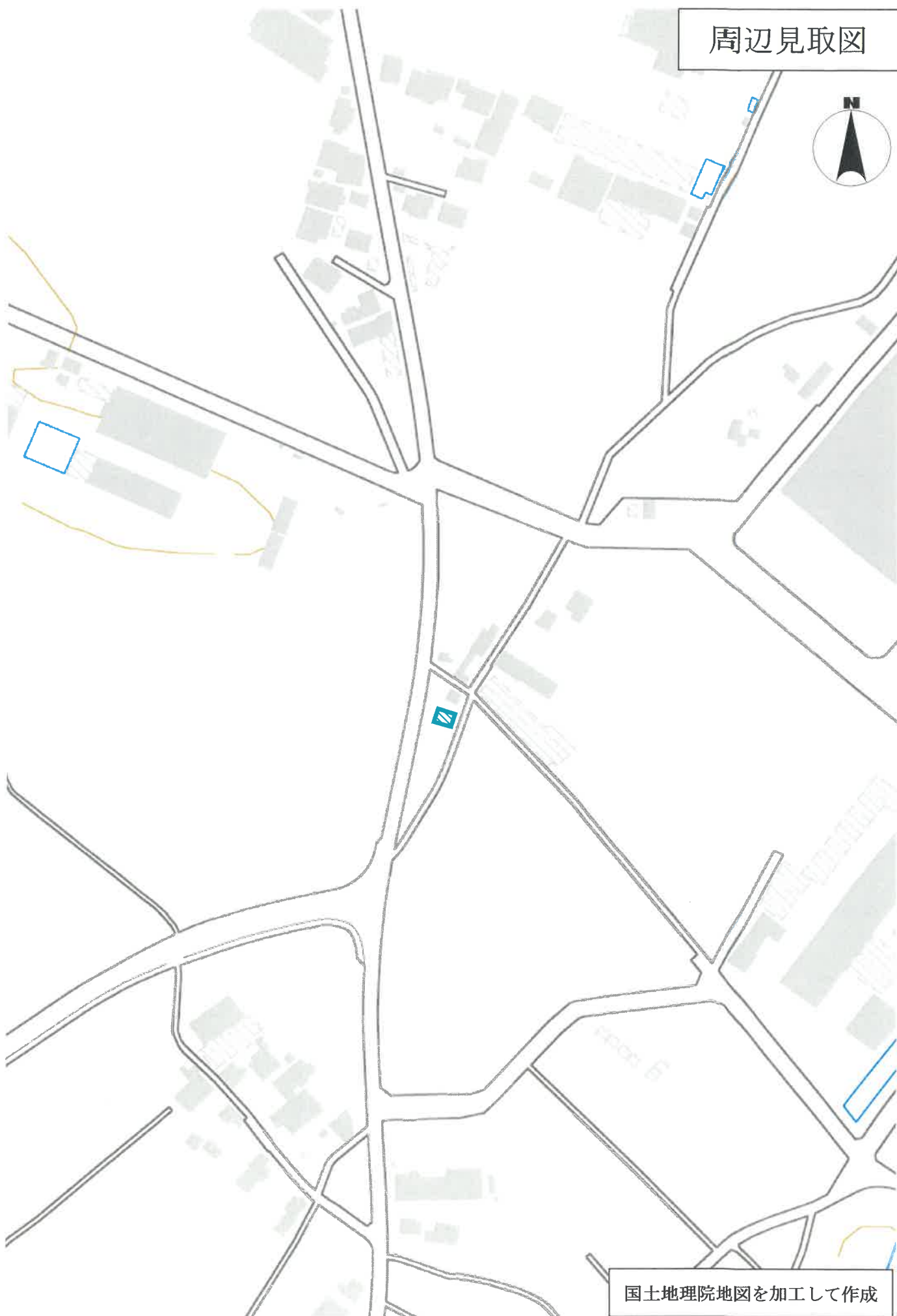
物 件 目 録

1	所 在	かすみがうら市加茂字庚申原 5282番地1
	家屋 番号	5282番1
	種 類	倉庫・事務所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	39.74平方メートル

物件位置図



周辺見取図



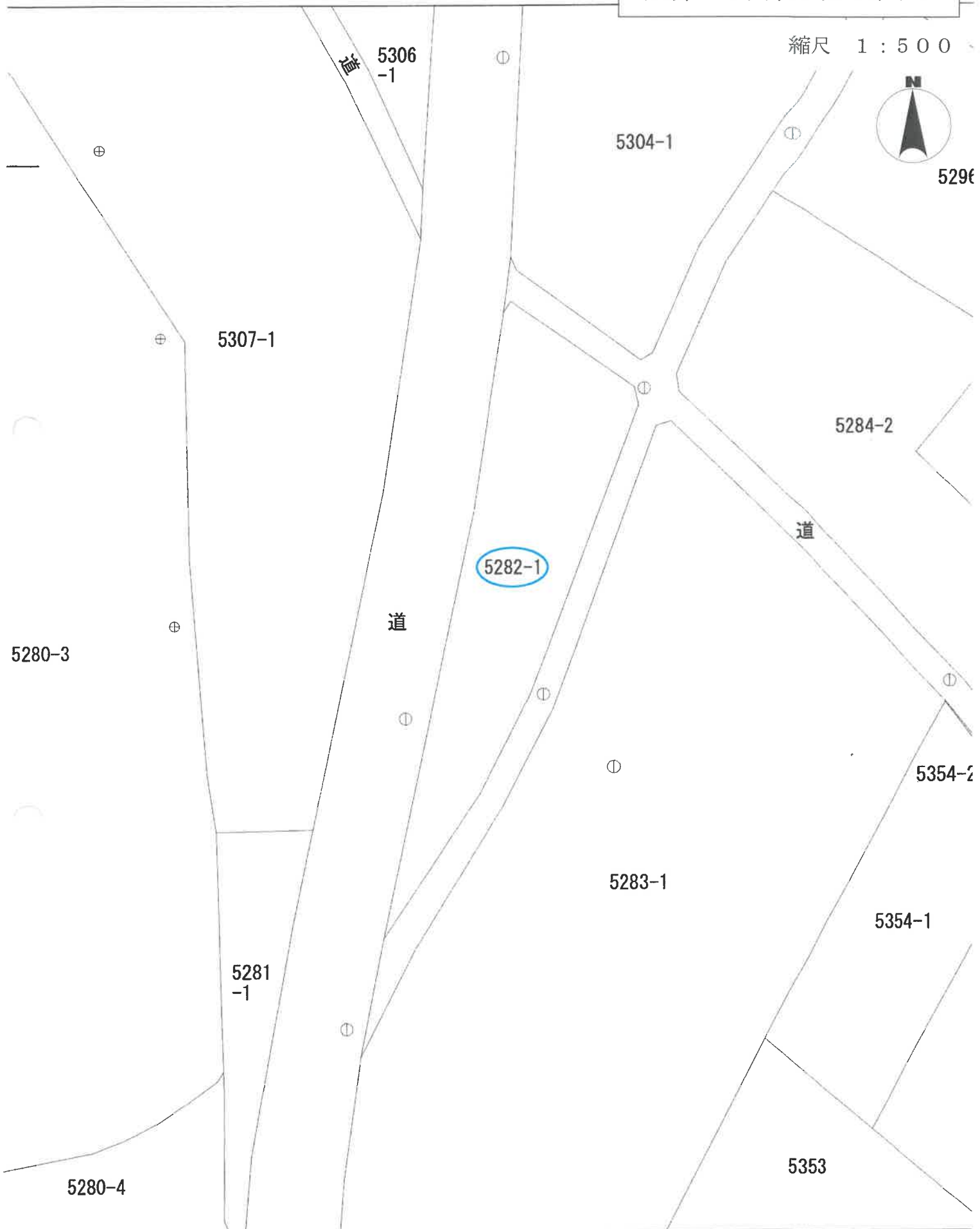
国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 5 0 0



5296

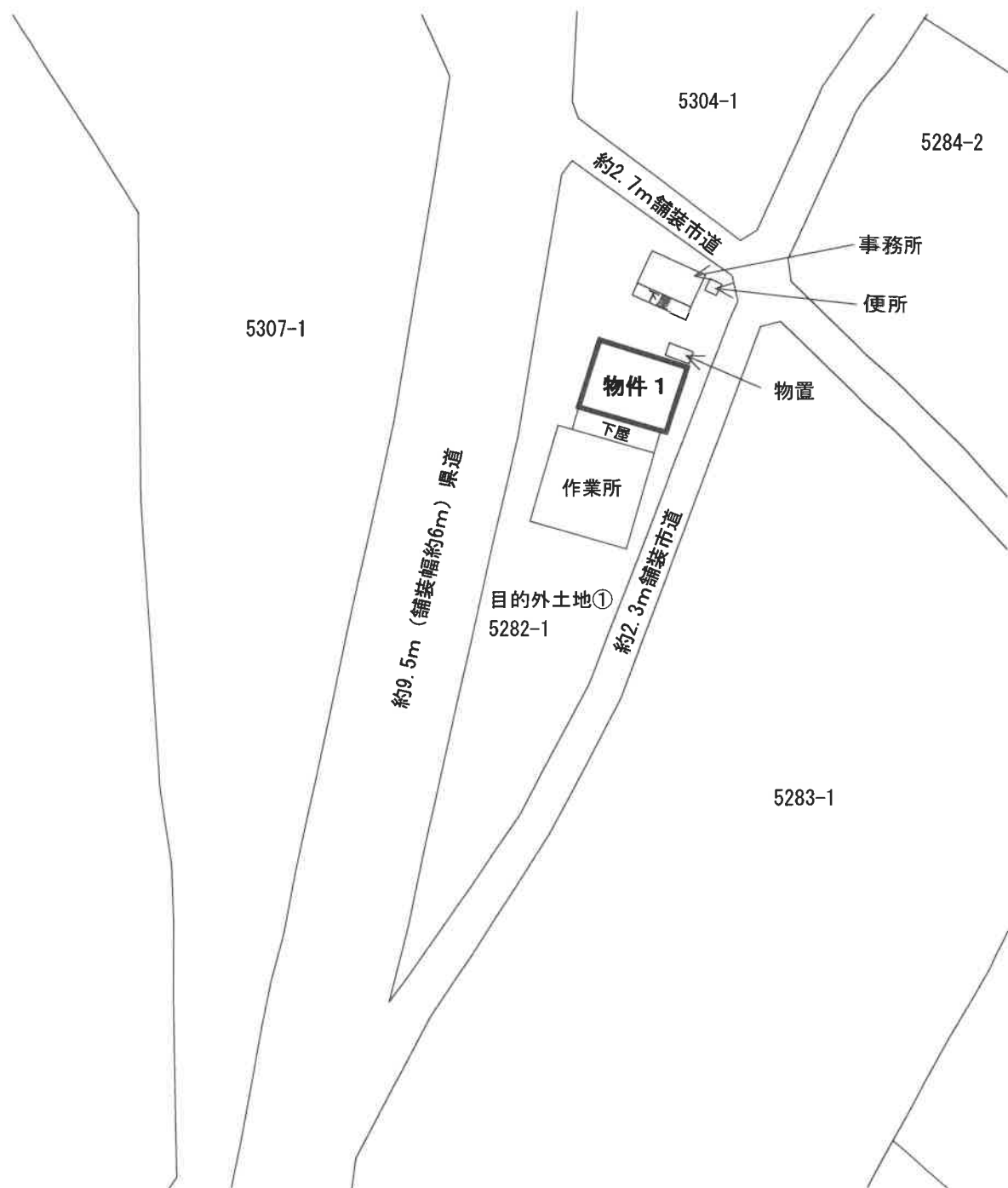


各階平面図		建物図面	
家屋番号	5282-1	建物の所在	かすみがうら市加茂字庚申原5282番地1
7.28 x 5.46 7.28 x 5.46 = 39.7488 床面積 39.74 m²		縮尺	1/500
		申請人	
作成者	(平成27年)	縮尺	1/250

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ヌ)17号
物件番号	1



- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間 取 図

事件番号	6 年 (ヌ) 1 7 号
物件番号	1

作業所

平家 床面積 : 39.74㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。