

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

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 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 12 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 10 月 3 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 9 月 16 日から 令和 7 年 9 月 17 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 8 月 4 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）
11	6,830,000 5,464,000		1,366,000	39,111	0

物 件 目 録

1 1 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目
地 番 2 6 1 3 番 1 8 5
地 目 宅地
地 積 4 4 4 . 0 5 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

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

1 不動産の表示

【物件番号11】

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11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11】

下記(1)の未登記建物の前面部分につきCが占有している。同人の賃借権は、
対抗要件を有していない。

その余の部分につき本件共有者Aが占有している。同人所有の下記の売却対象
外建物が本件土地上に存在する。

記

(1) 種 類 居宅、店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約74平方メートル

2階 約57平方メートル

(2) 種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 約59平方メートル

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 1 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目

地 番 2 6 1 3 番 1 8 5

地 目 宅地

地 積 4 4 4 . 0 5 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 7 年 (ケ) 第 5 号

令和 7 年 2 月 13 日受理

令和 7 年 4 月 **25** 日受理

現況調査報告書

(物件 1 1)

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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 1 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目
地 番 2 6 1 3 番 1 8 5
地 目 宅地
地 積 4 4 4 . 0 5 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	かすみがうら市稲吉二丁目11番31号		
土地	物件11		
現況地目	☒ 宅地（物件11） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 田（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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A破産管財人） ☒ その他の者（C） ☒ 土地共有者が本土地上に、下記目的外建物①及び②を所有し、占有している。 ☒ その他の者が目的外建物とともに本土地の一部を駐車場として賃借している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
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		
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

（ 2 枚目）

占有者及び占有権原（物件 11 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物①の前面の部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 田 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（☒A（共有者）、☒D（Aの弟）、☒C（占有者）、☐（ ））の陳述 / ■提示文書（貸室賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和63年10月 1日	
最初の契約等	契約日	昭和63年 9月24日
	期間	昭和63年10月 1日から ☒ 平成2年 9月30日まで 2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	
現在の契約等	期間	平成 2年10月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 共有者（A） ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者（C） ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金77,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金154,000円 ☐ 保証金 円）
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		1 貸室賃貸借契約書によれば、上記賃料及び敷金は、目的外建物①の約半分及び同建物①の店舗前部分の土地に対する額とのことであった。 2 ただし関係人の陳述によると、現在は、この賃料には目的外建物②も対象に含まれているとのことであった。
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

目的外建物の概況（物件 1 1 関係）		
①	所 在	かすみがうら市稲吉二丁目 2 6 1 3 番地 1 8 5
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床面積（概略）	1 階：約 7 4 平方メートル ， 2 階：約 5 7 平方メートル
	所 有 者	■土地共有者（A） □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 4 7 年 4 月ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	所有者および建築時期の欄の記載は公課証明書の記載に基づく。
②	所 在	かすみがうら市稲吉二丁目 2 6 1 3 番地 1 8 5
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □便所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 5 9 平方メートル
	所 有 者	■土地共有者（A） □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 4 0 年 1 1 月ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	所有者および建築時期の欄の記載は公課証明書の記載に基づく。

（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
■D (共有者Aの弟)	1 本件土地について隣地との境界争い、事件や事故はないと思います。 2 本件土地上にある2つの目的外建物の現所有者はAだと思いますが、確証はありません。建築者、建築時期等も分かりません。 3 道路沿いの目的外建物①に「とみや」の看板が掲げられていたとのことですが、現在、借りている方（Cさん）が営んでいる店舗名です。 4 「PUB凜」との看板が設置されていたとのことですが、当店はすでに営業しておらず、空室だと思います。（令和7年2月14日聴取）
■C (賃借人)	1 本件土地上の2つの目的外建物はいずれも私がお借りしています。ただし既に営業していない1階の一部店舗部分（PUB凜）及びそのすぐ上の2階の一部を除きます。 2 目的外建物をお借りする際に作成した賃貸借契約書が手元にありますので、返信用封筒をお送りいただければ写しを郵送します。 3 本件土地の一部は、目的外建物をお借りする際に駐車場部分が含まれる契約となっていたと思いますので、私が賃借しているとの認識です。 4 契約書は最初に交わした物のみで、更新契約書は作成していません。賃料は当初から変更なく、Aさんへ直接支払っています。 4 「とみや」は単なる屋号で、法人登記はしていません。（令和7年2月21日電話聴取）
■仲介業者の現代表者	1 貸室賃貸借契約書の対象物件の所在地欄に隣地の地番（2613-56）が記載されていますが、単に隣地の地番を間違えて書いてしまっただけなのではないかと思われます。 2 取引業者欄に記載されているのは私の亡父ですし、現在はCさんの更新契約等に関わってもいけませんので、詳細は分かりません。（令和7年3月14日聴取）
■A (共有者)	1 本土地に関し、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 2 本土地の一部及び目的外建物等をCさんにお貸しています。（令和7年4月7日電話聴取）

(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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、課税証明書の記載等を考慮して、2枚目から4枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 2月13日(木)	当 庁	かすみがうら市に対し公課証明書 等交付申請書送付（回答あり）
令和7年 2月14日(金) 14：30－14：45	物件所在地等	■物件確認 ■写真撮影 ■関係人聴取
令和7年 2月21日(金) 15：40－15：50	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 2月21日(金)	当 庁	Cへ返信用封筒郵送（回答あり）
令和7年 3月14日(金) 11：25－11：50	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■仲介業者代表者聴取
令和7年 4月 7日(月) 13：20－13：25	当 庁	関係人電話聴取

(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。

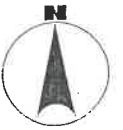
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(7 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



←○写真撮影位置方向



◆目的外建物の概要

	目的外建物①	目的外建物②
家屋番号	未登記	未登記
種類	店舗・居宅	居宅
構造	木造 瓦葺 2階建	木造 瓦葺 平家建
床面積	1階 約74㎡ 2階 約57㎡ 延 約131㎡	約59㎡

※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

①



②



③



④



令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 2月13日 受 命
令和 7年 3月14日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4月28日 提 出
分冊番号 4-4

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件 1 1

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1 1	金 6, 8 3 0, 0 0 0 円

土地価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
11	所在地 地目 地積	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11）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の北方約250m（道路距離） 関東鉄道「神立駅西口」バス停の北西方約200m（道路距離）	
付 近 の 状 況	店舗等が建ち並ぶ駅に近い商業地域	
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 蔽 率 容 積 率	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400%
画 地 条 件	地積 : 444.05m ² 形状 : ほぼ長方形 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 : 中間画地 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	北側約7m舗装県道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	

土地の利用状況等	目的外建物2棟の敷地として利用されている（抵当権設定当時の建物の所有者が不明で、法定地上権の成立の判断が困難であることから場所的利益を考慮する）。 また、目的外建物①の約半分及び目的外建物②と共に目的外建物①の前面の本件土地をCが賃借している（詳細は「現況調査報告書」参照）。なお、月額賃料77,000円及び敷金154,000円は当該土地建物に対応した金額であり、本件土地に対応する内訳は不明である。 目的外建物の概況は以下の通りである。種類・構造は外観調査の範囲によるもので推定を含む。床面積は概測による。建築時期及び所有者は公課証明書による。 【目的外建物①】 家屋番号：未登記 種類：店舗・居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約74㎡、2階約57㎡ 建築時期：昭和47年4月 所有者：A 【目的外建物②】 家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約59㎡ 建築時期：昭和40年11月 所有者：A ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。
供給処理施設	上水道：不明（特記事項①参照） ガス配管：なし 下水道：あり （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施設を利用している場合や、役所等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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。
特記事項	①かすみがうら市水道事務所によると本件土地に上水道の引込みがある。但し、接面県道には上水道の本管がないため、周辺の目的外土地を介して引込んでいるものと推測されるが、経路が不明とのことである。 ②目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件11）

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	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
11	40,800	0.95	444.05	0.90	15,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦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
 $44,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 40,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+10.0

イ 個別格差：上水道の経路不明▲5

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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
11	15,490,000	0.10	場所的利益	1,550,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
11	15,490,000	-1,550,000		0.70	0.70	6,830,000
一括価格（合計）						6,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在等による市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 土浦5-1

所 在：土浦市神立中央1丁目4237番55外
「土浦市神立中央1-11-9」

地 目：宅 地

価 格：44,700円／ m^2

位 置：JR常磐線「神立」駅の南西方約160m（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：227 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側7.5m県道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
準防火地域

地域の概要：小売店舗、飲食店舗等が多い駅前商業地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

床 面 積 3 6 4 . 3 6 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

9 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 1 6 9 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 8 . 2 7 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

1 0 所 在 かすみがうら市下稲吉字馬坂谷

地 番 1 9 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 7 2 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

1 1 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目

地 番 2 6 1 3 番 1 8 5

地 目 宅地

地 積 4 4 4 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

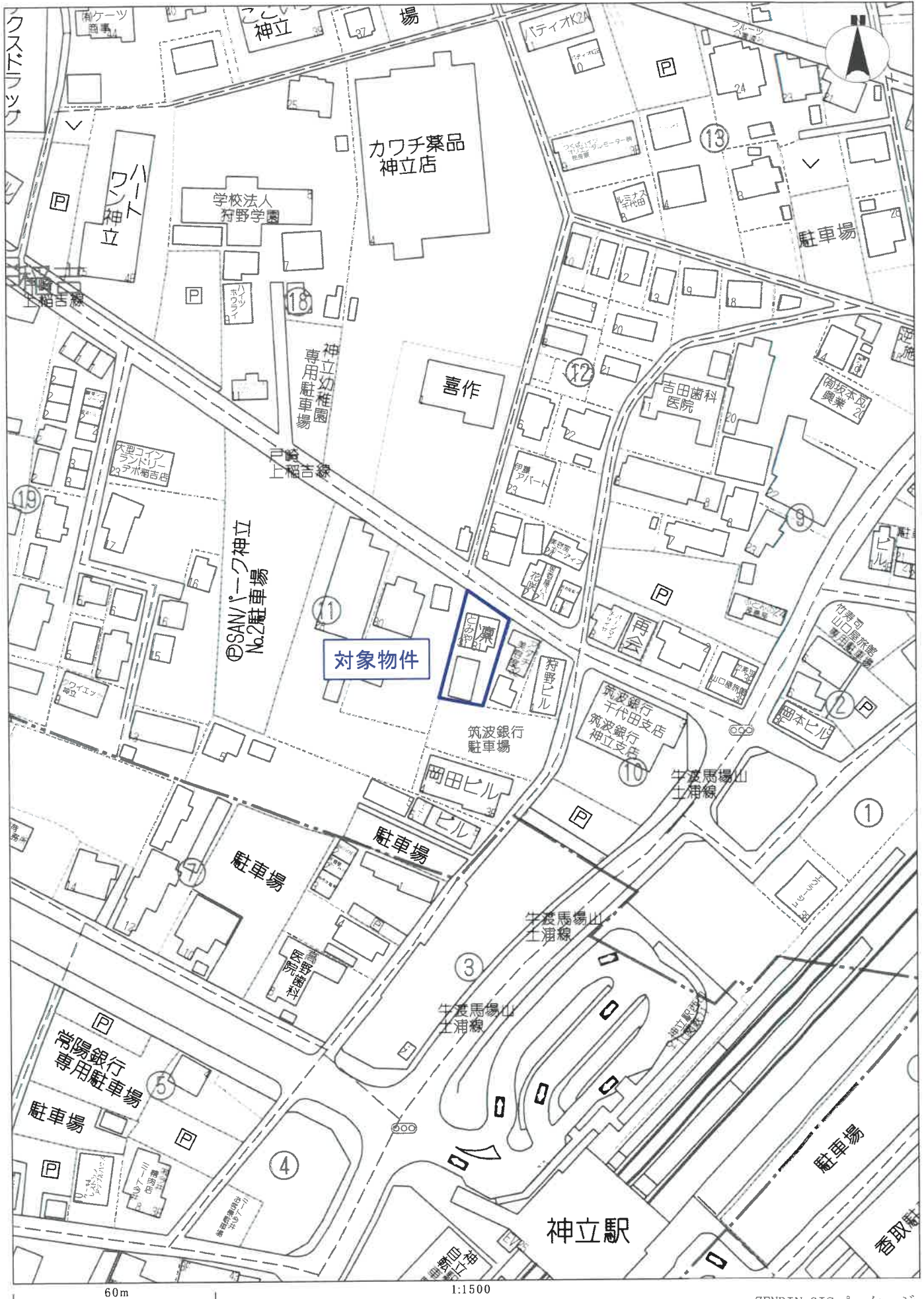
共有者 B 持分 3 分の 1

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



60m

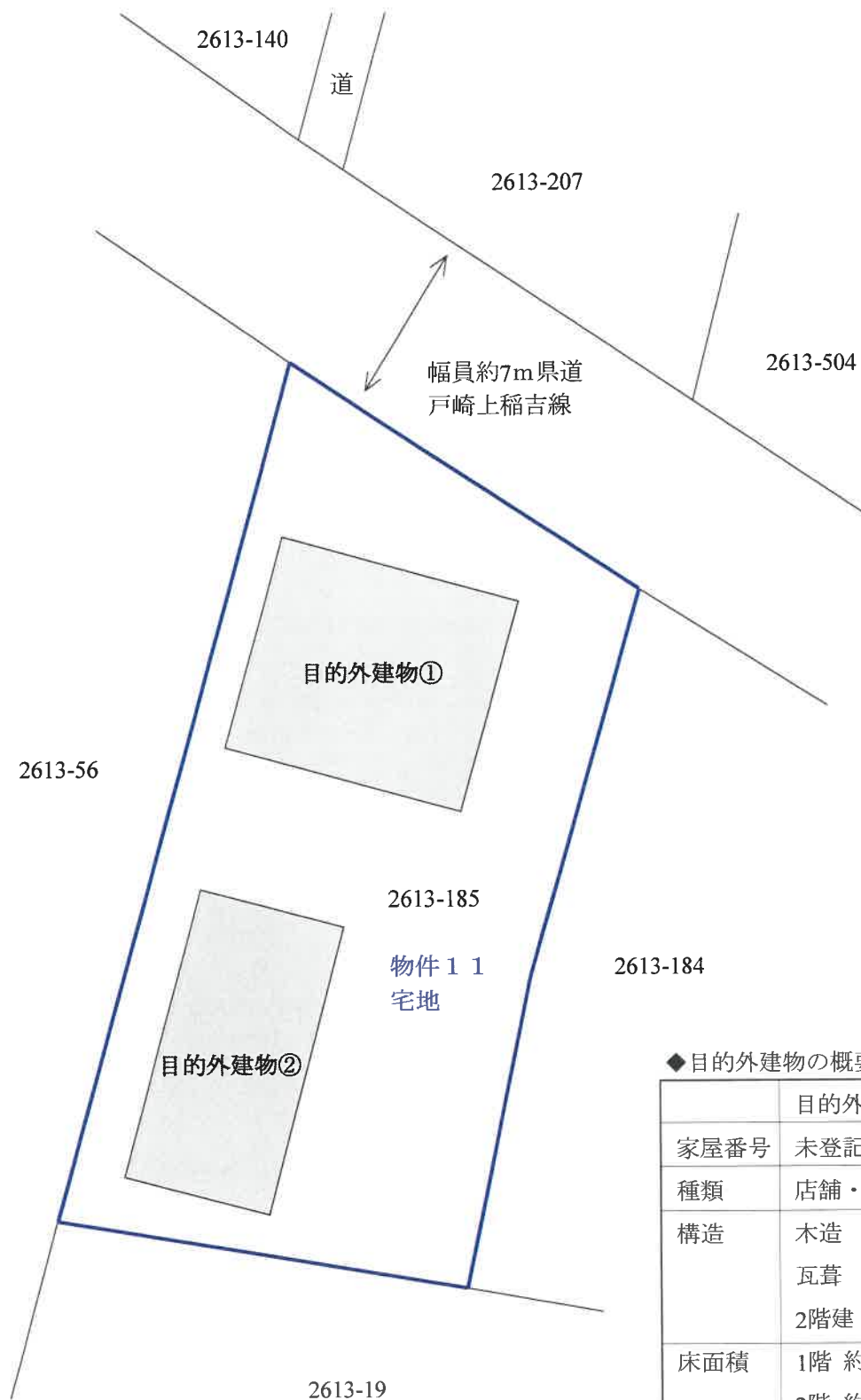
1:1500

地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



◆目的外建物の概要

	目的外建物①	目的外建物②
家屋番号	未登記	未登記
種類	店舗・居宅	居宅
構造	木造 瓦葺 2階建	木造 瓦葺 平家建
床面積	1階 約74㎡ 2階 約57㎡ 延 約131㎡	約59㎡

※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。