

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 3 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 10 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 17 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 11 月 7 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 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 9 月 3 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	2,410,000 1,928,000	一括	482,000	51,052	0
1	1,300,000				
2	1,110,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 笠間市大淵字住ノ内
地 番 227番3
地 目 宅地
地 積 495.55平方メートル
- 2 所 在 笠間市大淵字住ノ内227番地3
家屋 番号 227番3
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月28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, 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 笠間市大淵字住ノ内
地 番 227番3
地 目 宅地
地 積 495.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠間市大淵字住ノ内227番地3
家屋 番号 227番3
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.01平方メートル

所有者 株式会社秋田屋林工



令和6年（ケ）第130号
令和6年9月9日受理
令和6年10月28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 笠間市大淵字住ノ内
地 番 227番3
地 目 宅地
地 積 495.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠間市大淵字住ノ内227番地3
家屋 番号 227番3
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.01平方メートル

所有者 株式会社秋田屋林工

(土地・建物用)

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1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	本土地上に簡易事務所、コンテナ(動産)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(未登記) 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 事務所 住居 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			
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 {		
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社秋田屋林工	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (所有者兼占有者会社代表者)) の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成29年4月15日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の契約等	契約日	平成29年4月15日 (本件建物建築年月日) 頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等	貸主	■所有者	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 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 ☐ 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	

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	私（私が代表を務める会社）は本件建物を事務所、住居として使用しています。 本件建物が本件土地を敷地として使用する関係は無償です。 境界争いや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

(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9月10日(火) :ー:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年9月11日(水) :ー:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年10月24日(木) 9:45ー10:00	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		

(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。

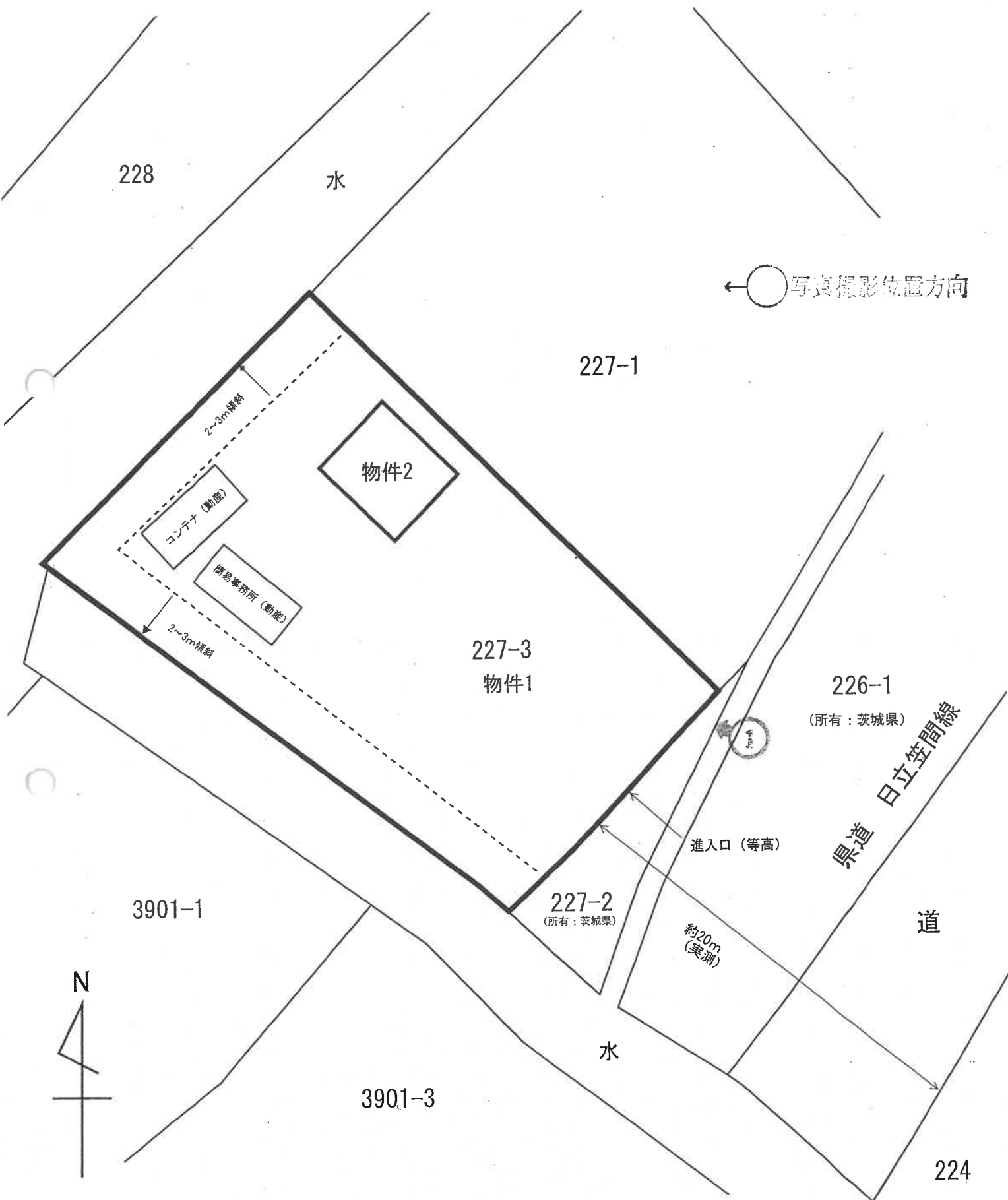
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第130号



間取図

令和6年(ケ)第130号

物件2：事務所

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 25.01㎡(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



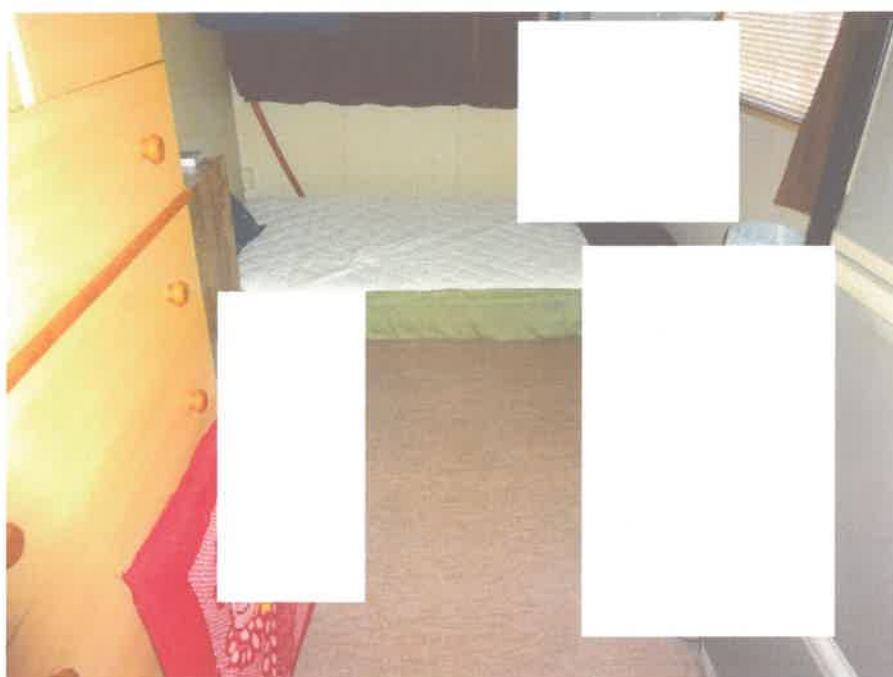
(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

求 意 見 書

立 川 伸 光 殿

令和 7年 7月10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10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 7月16日
評価人

立川 伸光



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 笠間市大湊字住ノ内 |
| | 地 番 | 227 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.55 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市大湊字住ノ内 227 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 227 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 25.01 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 130号
令和 6年 9月 9日 受 命
令和 6年10月24日 現地調査
令和 6年10月25日 評 価
令和 6年10月28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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 430, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 850, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 580, 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
2	所家屋番 種 構 床 面	在号 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 笠間市大淵字住ノ内

地 番 227 番 3

地 目 宅地

地 積 495.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 笠間市大淵字住ノ内 227 番地 3

家屋 番号 227 番 3

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 25.01 平方メートル

所有者 株式会社秋田屋林工

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「笠間」駅北東方道路距離約3.6km	
付 近 の 状 況	涸沼川近くに位置し、事業所、住宅及び山林及び農地が混在する県道沿いの住宅地域。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 495.55㎡ 間口 : 約15.5m 奥行 : 約29.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 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	
接面道路の状況	南東約20.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地の用に供されている（敷地に対する土地使用借権を考慮して評価）。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: なし （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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施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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物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。	

特 記 事 項	・対象地上にはコンテナ（動産）、簡易事務所（動産）が存する。 ・北西側及び南西側において水路用地と接しており、当該水路との間に3m程度の高低差が存する。また、水路用地部分だけでなく、対象地についても一部が法地となっている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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29年 4月15日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 18年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張等 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 石膏ボード貼 床 カーペット敷、塩ビシート貼等 設 備 電気・給排水、衛生、換気設備等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が事務所、住居の用途に使用している。
特 記 事 項	・外壁に経年による汚れが見られる。 ・上記のほか、内装材（クロス、カーペット等）及び建具に経年劣化による汚れ、傷、染み等が見られる。 ・確認申請【平成29年3月9日・28CA51-0040S号、主要用途：事務所（建設業）、工事種別：新築、建築面積及び延べ面積：25.01㎡】 ・完了検査（平成29年4月20日・29CE51-0002S号）

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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,600	0.85	495.55	0.90		3,260,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笠間（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/154.4 = 8,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲6.0 交通・接近条件+6.0 環境条件+55.0

イ 個別格差：一部法地▲15

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 物件2（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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	236,000	25.01		0.367	2,170,000

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。

エ 現 価 率

経過年数7年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数18年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5.0%、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5.0%＋(1－5.0%)×(経済的残存耐用年数18年／経済的全耐用年数25年)}
 ×(1－観察減価50%)＝0.367

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

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	3,260,000	0.10	使用借権	330,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

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	3,260,000	-330,000		0.90	0.70	1,850,000
2	2,170,000	+330,000	1.00	0.90	0.70	1,580,000
一括価格（合計）						3,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90（農家集落地域に位置する特殊用途【事務所】を含む物件であることから市場性に劣る）

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 地価調査価格 笠間（県）-3

所 在：笠間市稲田字神田 8 7 5 番 2

地 目：宅 地

価 格：13,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.70%）

位 置：J R 水戸線稲田駅の北西方・道路距離約0.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：266 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東5.0m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心に店舗も見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件位置図



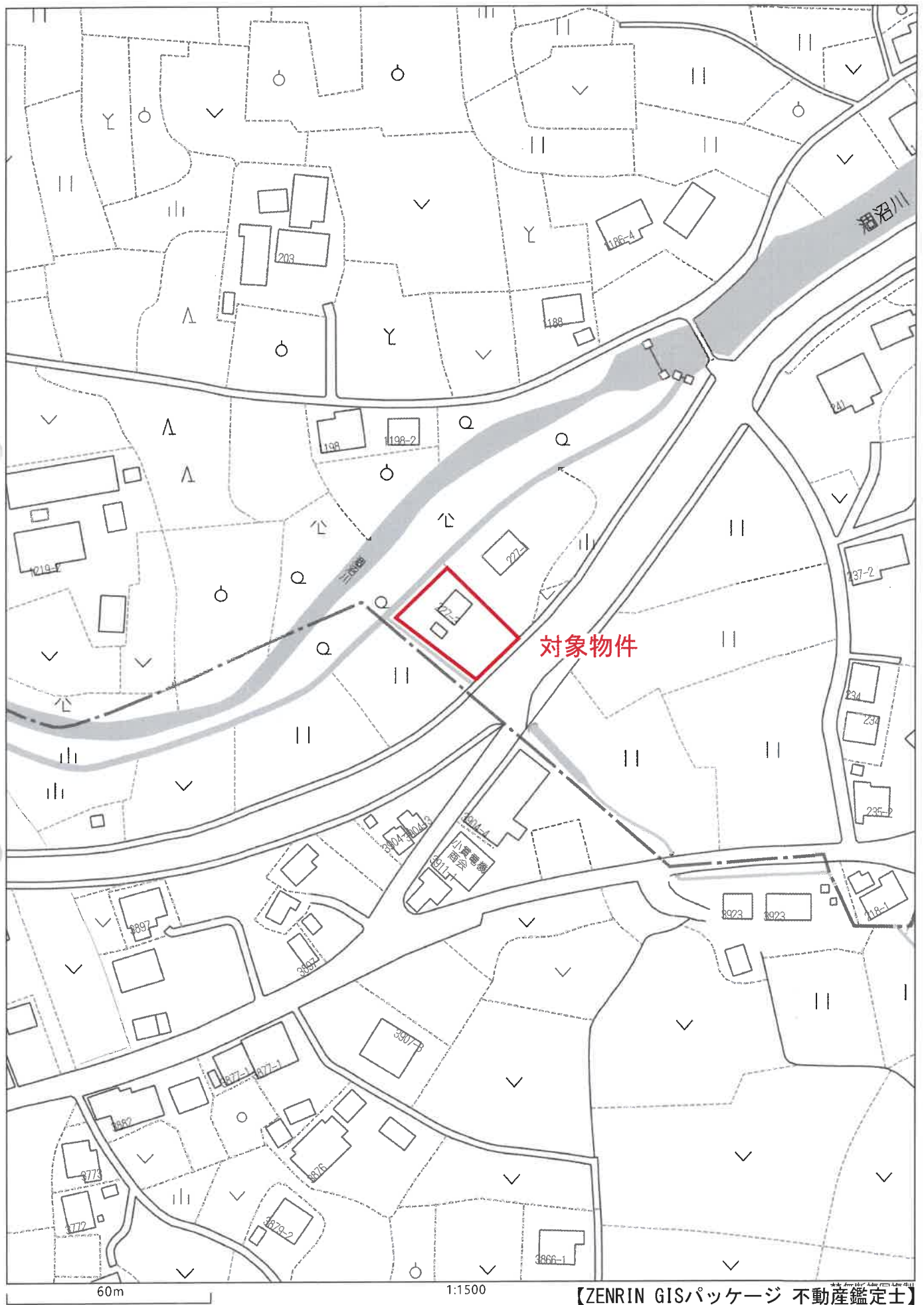
対象物件

基準地

S=1:50,000

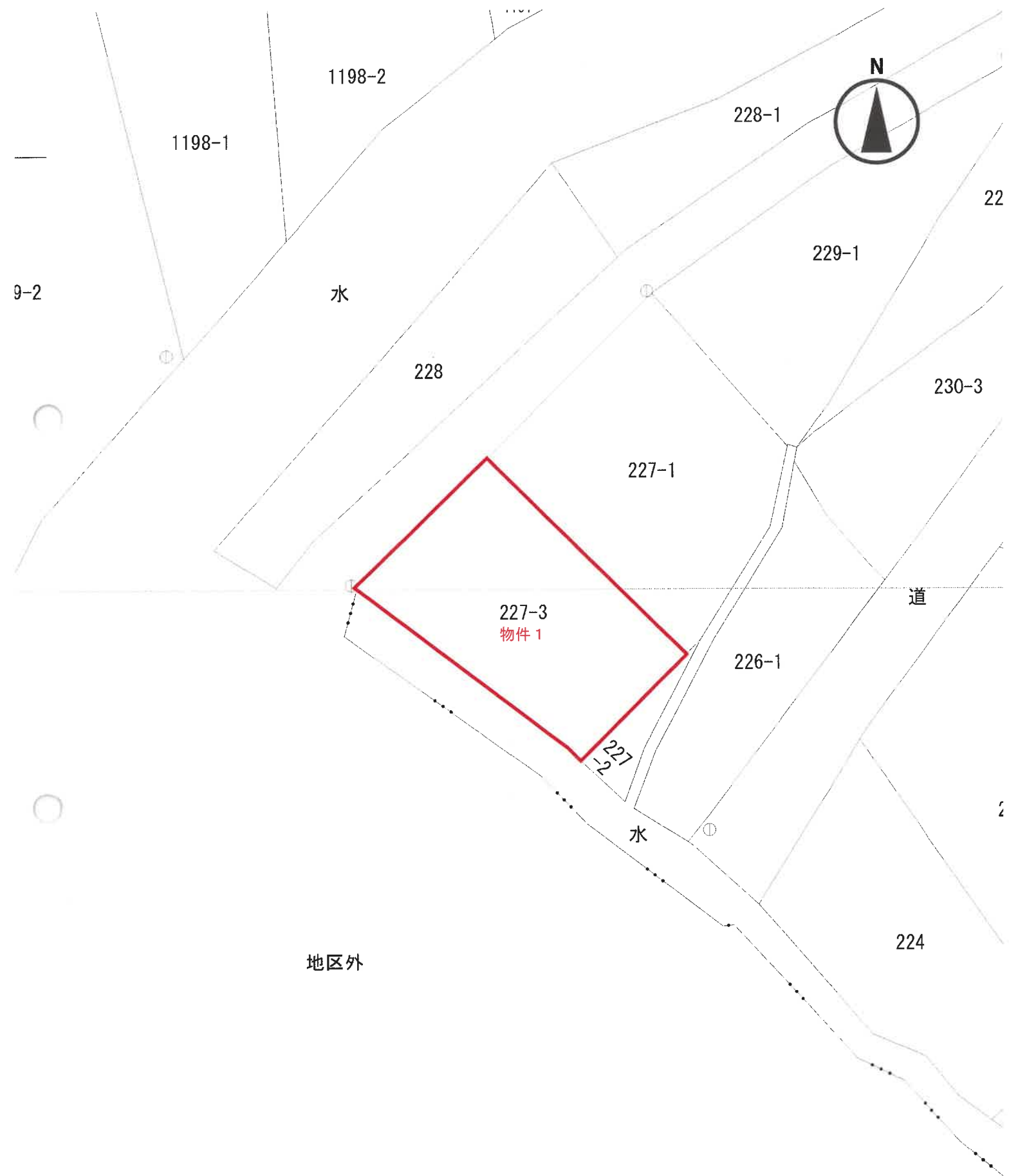
5万分の1地形図 国土地理院

周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写



地積測量図写

登記年月日：平成8年2月21日

整理番号 306200

新 227-1 後 227番3.1

地積測量図

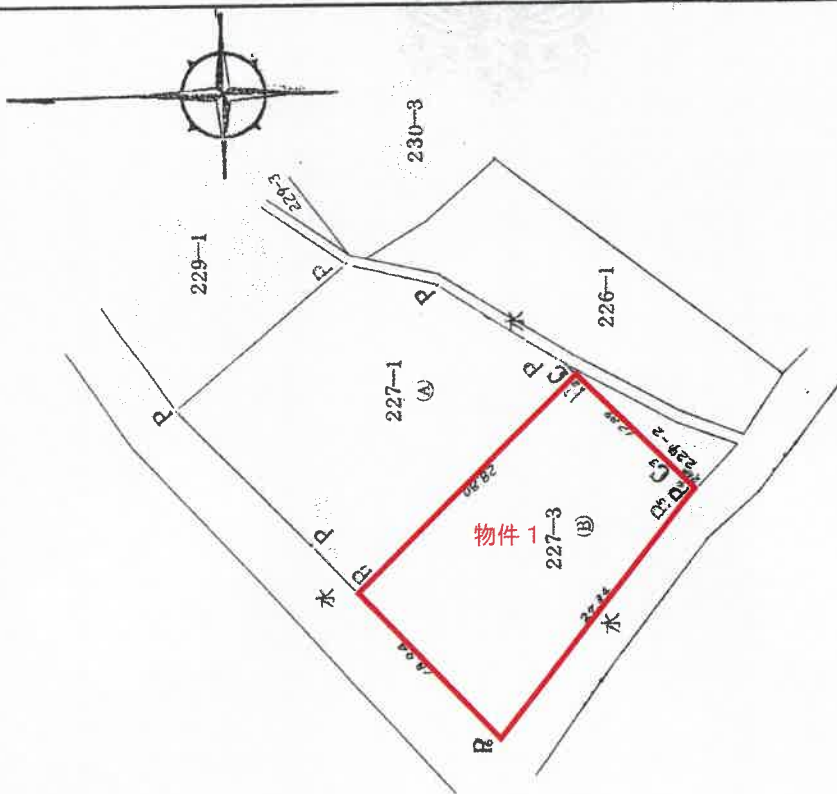
R'14-2
G'54-A

笠間市大淵字住ノ内

土地の所在

地番 (B) 227-3					
求積法 [座標法]					
測点	種類	1	2	3	辺長 m
		X	Y	$X_m - X_{m1}$	
6	P	43500.18	39447.93		
1	P	43513.51	39461.38	6.75	18.94
2	P	43493.43	39482.03	29.30	28.80
3	C	43484.21	39473.02	10.97	12.89
4	P	43482.46	39471.05	0.53	2.64
5	P	43483.68	39469.73	-17.72	1.80
6	P	43500.18	39447.93	-29.83	27.34
1	P	43513.51	39461.38	合計	
				1/2	991.1124
				地積	495.5562

地番 (A) 227-1			
求積法 [座標法]			
公算面積	1094.820000		
分算面積	495.5562		
残地	599.2638000		
地積	599.26		



記号	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	ブラスチック杭

H8.2.21

作製者

申請人

縮尺 1/500

(茨城県地籍調査士会印)

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。
令和6年8月14日 水戸地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成30年8月21日

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。
令和6年8月14日 水戸地方建設局

(A3版をA4版に縮小)

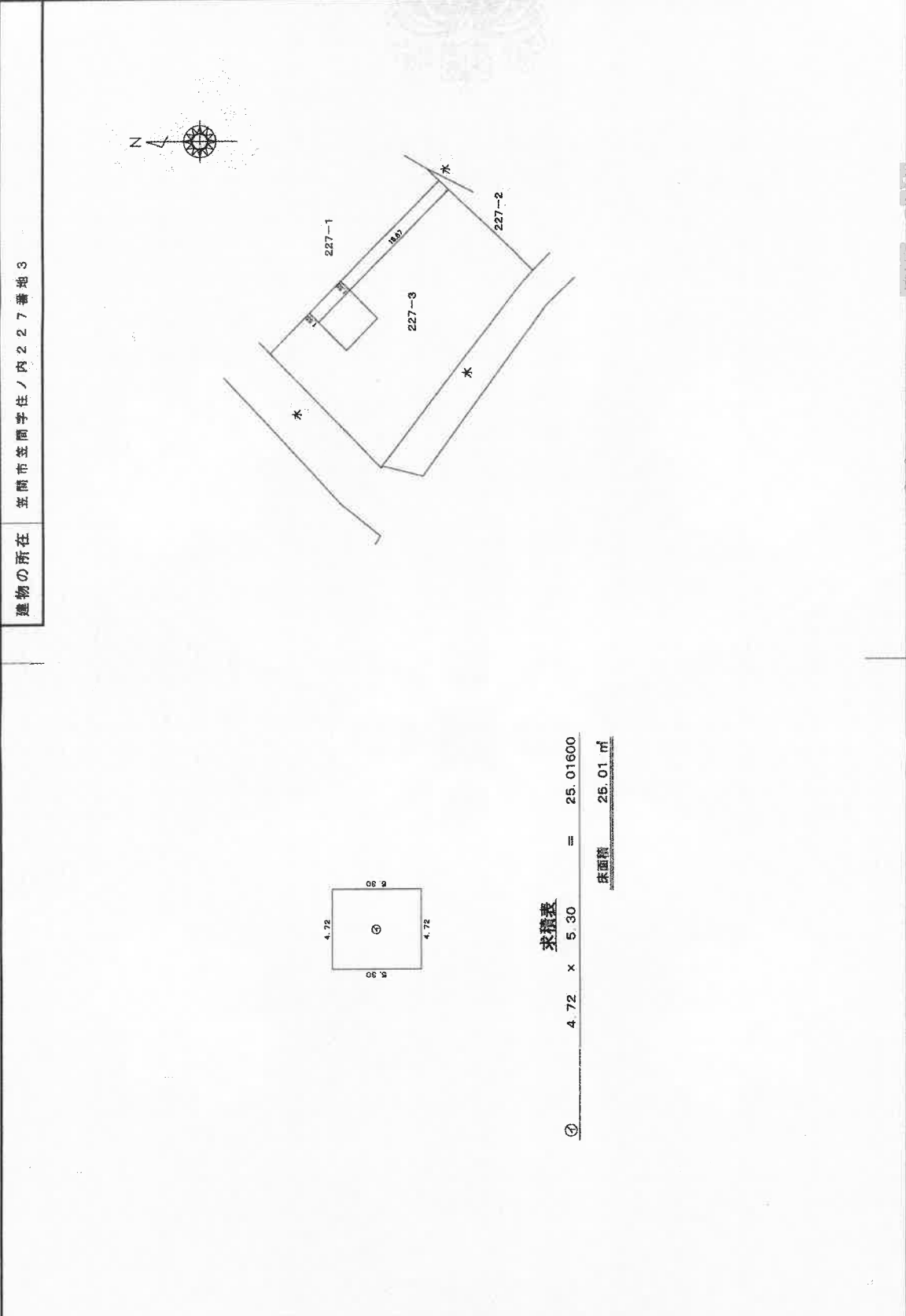
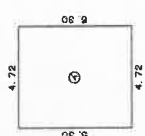
登記官

各階平面図

家屋番号 227番3

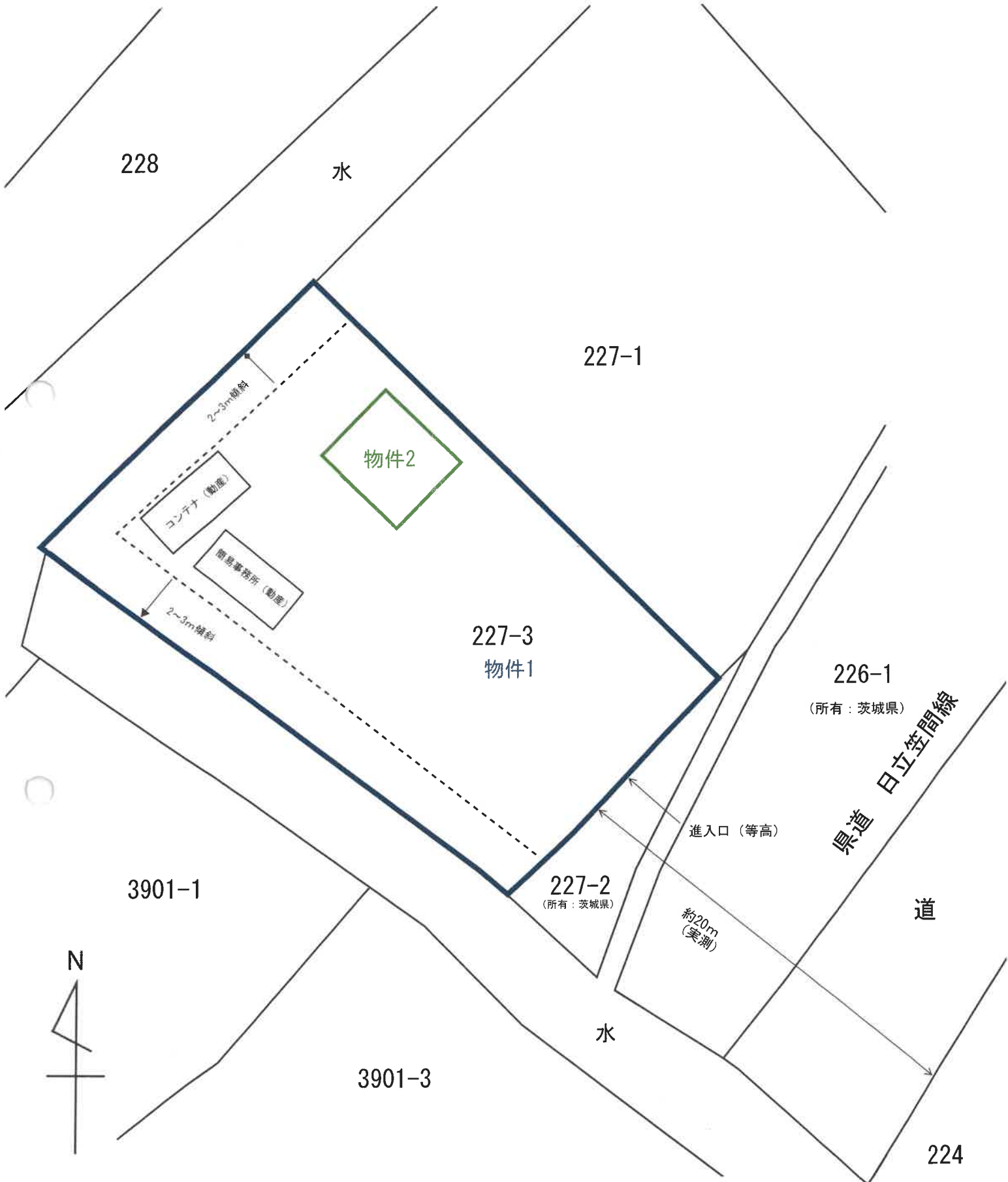
建物の所在 笠間市笠間字住ノ内227番地3

建物図面

作成者	申請人	縮尺	1/500
			
			
④ 4.72 x 5.30 = 25.01600 床面積 25.01 m²			
求積表			
④ 4.72 x 5.30 = 25.01600 床面積 25.01 m²			
④ 4.72 x 5.30 = 25.01600 床面積 25.01 m²			

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第130号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

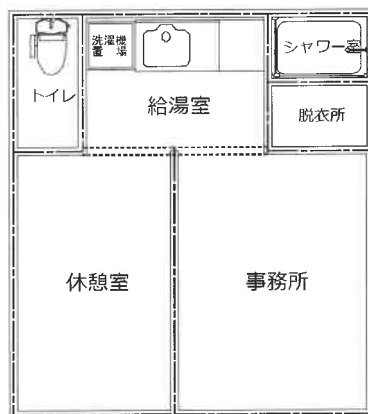
間 取 図

令和6年(ケ)第130号

物件2：事務所

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 25.01㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先