

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 8年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月15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 8年 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時30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 8年 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前 |
| | 地 番 | 74番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.98平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前74番地1 |
| | 家屋 番号 | 74番1 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.75平方メートル
2階 83.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

2 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 241.98平方メートル

所有者 A

3 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前74番地1
家屋 番号 74番1
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.75平方メートル
2階 83.25平方メートル

所有者 有限会社エルアイトレーディング



令和7年(ケ)第48号
令和7年4月22日受理
令和7年6月4日提出
(評価人 塚本修一)

現況調査報告書
(物件2,3)

水戸地方裁判所

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

2 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前
地 番 74番1
地 目 宅地
地 積 241.98平方メートル

所有者 A

3 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前74番地1
家屋 番号 74番1
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.75平方メートル
2階 83.25平方メートル

所有者 有限会社エルアイトレーディング

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1. カーポート(工作物)1基が存在する。 2. 東日本大震災によって西側の塀が20センチほど沈下したことに加え、外に向かって傾斜した旨の陳述がある。 3. 下記建物の本件土地利用権原は、借賃の授受がないこと及び所有者と占有者の人的関係(占有者法人代表者=本件土地所有者)等を考慮して使用借権と認定した。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 事務所・倉庫 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	地震の影響と思われるクロスやボードの亀裂が認められ、2階ホール部分には雨漏り跡と思われるシミが存在する。 また、1階室内の壁面に隙間が生じており、雨水の浸入が原因と思われるカビ・変色も発生している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件土地所有者兼 建物所有者法人代表 者)	1 本物件に (は), (1) 以前は建物所有者法人から地代をもらっていましたが, 20 年ほど前から無償に切り替えました。 (2) 新築(又は購入)以降の増改築はありません。 (3) 本件所有者以外の第三者所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 東日本大震災によって外壁にずれが生じ, 1階部分に雨水が 浸入するようになり, 壁にカビが生えて変色しています。 また, 同様に, 2階ホール部分にも雨漏りが生じています。 加えて, バルコニーの防水にも難があり, 階下への雨漏りが 生じています。 さらに, 震災の影響によって西側の塀が20センチほど沈下 しただけでなく, 外側に向かって膨張するように傾斜してし まいました。 (6) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

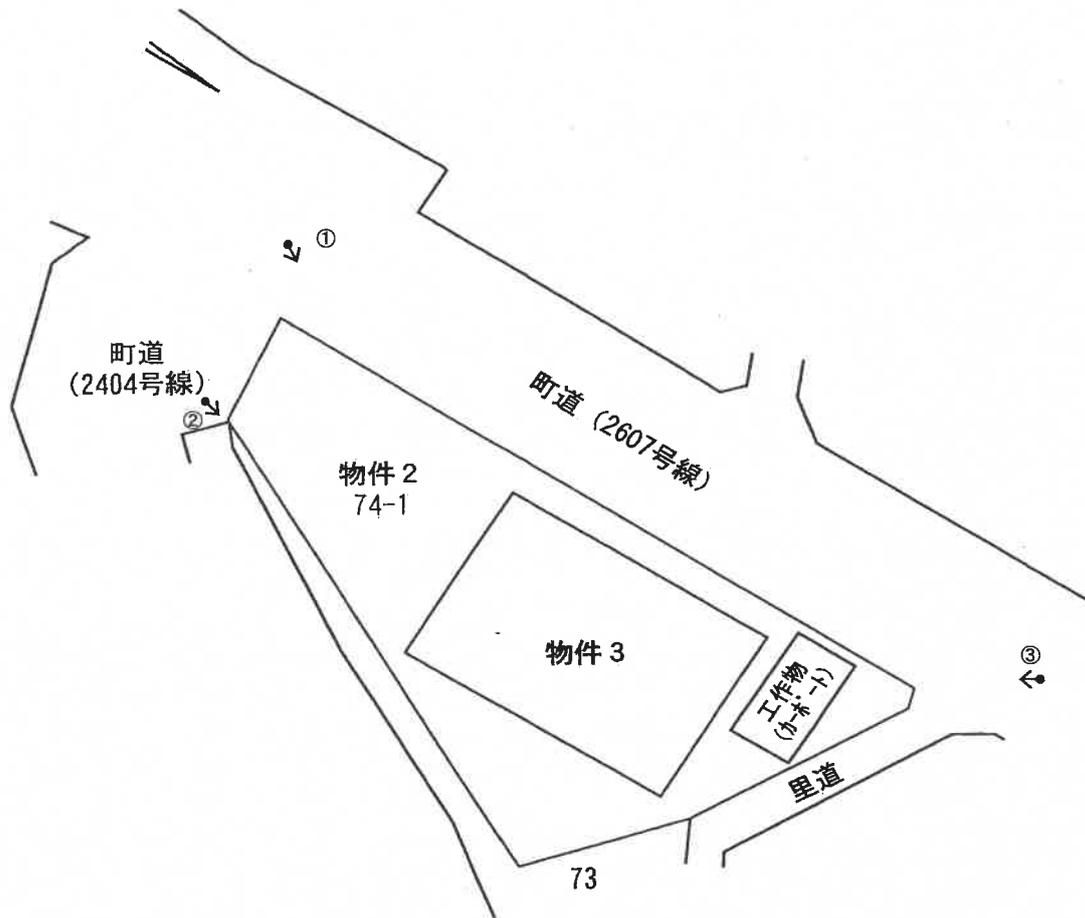
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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7年4月23日(水)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年4月25日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年5月8日(木) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

土地建物位置関係図



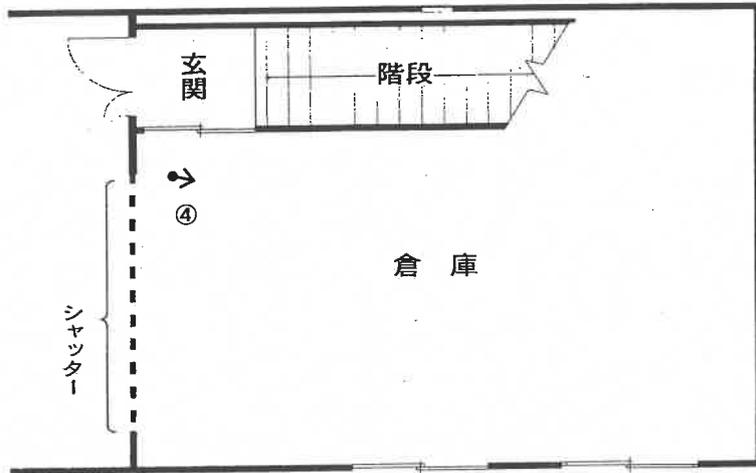
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

(7 枚目)

写真1



写真2

東日本大震
災によって
沈下・傾斜
したとされる
箇所



写真3



写真4

雨水の浸入によるカビ・変色(壁に隙間が生じており、外の光が漏れている。)



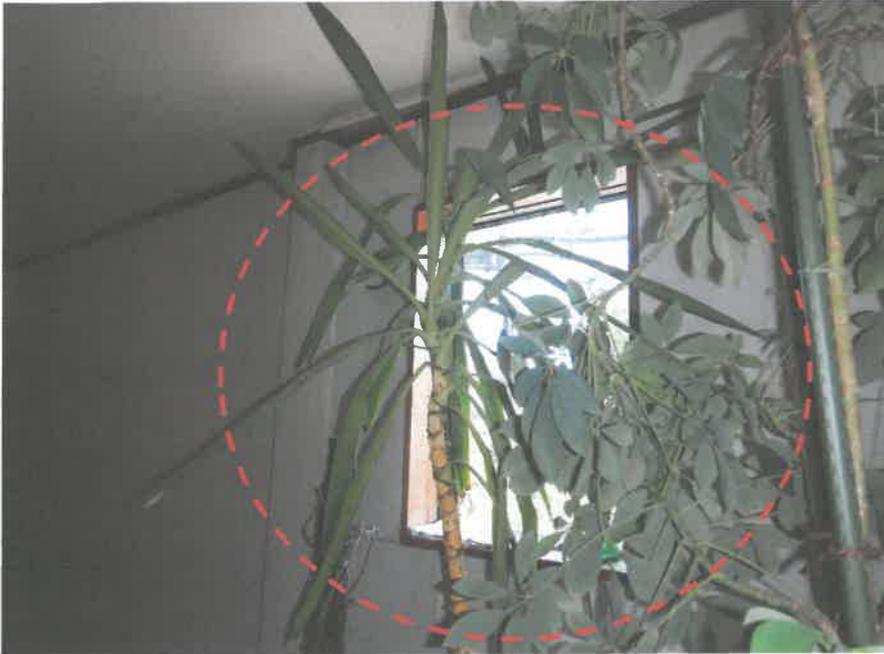


写真5

雨水の浸入
箇所



写真6

雨水の浸入
跡

写真7



写真8





写真9



写真10

防水に不備
のあるとさ
れるバルコ
ニー

令和 7年 (ケ) 第 48号
分 冊 番 号 2 - 2
令和 7年 4月22日 受 命
令和 7年 5月 8日 現地調査
令和 7年 6月23日 評 価
令和 7年 6月24日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 2 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 0 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2、3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 物件 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 5 8 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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	3頁物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 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

2 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前
地 番 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 9 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 東茨城郡茨城町大字前田字堀ノ内前 7 4 番地 1
家屋 番号 7 4 番 1
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 7 5 平方メートル
2 階 8 3 . 2 5 平方メートル

所有者 有限会社エルアイトレーディング

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2）

位置・交通	JR常磐線「赤塚」駅の南方・道路距離約9.2km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅・一般住宅等が散在する住宅地域であり、農地・山林等も見られる。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特段にない
画地条件	地積：241.98㎡ 間口：約27.6m 奥行：約4.5～15.5m 形状：不整形 地勢：概ね平坦地 高低差：北東側町道より約0～0.3m、北西側町道より約0.8m高く、南東側里道と等高 接面道路との関係：三方路 セットバック：なし	
接面道路の状況	北東側幅員約5.8m舗装町道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北西側有効幅員約3～4m（公図上幅員約8m）舗装町道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南東側有効幅員約1m未舗装里道（建築基準法上の道路に該当しない）	
土地の利用状況等	物件2土地は、有限会社エルアイトレーディングが物件3建物及び工作物（カーポート）の敷地（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（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） （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	<p>○物件2土地は市街化調整区域内に存するため、一定の建築物を除き建築物の新築等には都市計画法第43条の許可等が必要である。</p> <p>○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 1726番：公衆用道路・国土交通省</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9年1月31日 経過年数：28年 経済的残存耐用年数：7年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング張 内壁：ビニールクロス貼、一部内壁材による仕上げなし 天井：ビニールクロス貼、一部天井材による仕上げなし 床：塩ビシート、コンクリートたたき 設備：電気、給排水、衛生、換気、浄化槽
床面積（現況）	1階 69.75㎡ 2階 83.25㎡ 合計 153.00㎡
現況用途等	現況用途：事務所 倉庫 間取：附属資料「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件3建物は、所有者が事務所・倉庫として利用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○物件3建物は、平成9年に建築された鉄骨造の事務所・倉庫であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと判断される。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。 ○物件3建物は、建築確認（北特689・平成8年7月29日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○物件3建物は既存宅地（旧都市計画法第43条第1項第6号）の確認を受けて建築された建築物であり、一定の限度内での増築及び一定の範囲内での改築が可能である。 ○外壁に亀裂・傷み、天井・内壁のビニールクロスに亀裂、1階コンクリートたたきに亀裂、2階内壁に雨漏り跡、クロスの浮き上がり・剥がれが見られるほか、1階内壁に黒カビが発生している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	11,100	0.881	241.98	0.90	2,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 茨城-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円/m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/97.0 \doteq 11,100\text{円/m}^2$

◇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+1.0 交通・接近条件▲4.0

イ 個別格差 : 画地条件 (間口・奥行の関係▲5 形状▲10 三方路+3)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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3 (建物)

目的建物の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	240,000	153.00	0.125	4,590,000

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。

ウ 現 価 率 : 経過年数28年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数7年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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7年/経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価40%) = 0.125

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
2	2,130,000	0.10 使用借権	210,000

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10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 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
2	2,130,000	-210,000	/	0.90	0.70	1,210,000
3	4,590,000	+210,000	/	0.90	0.70	3,020,000
一括価格 (合計)						4,230,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△10%と判定。

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（茨城－1）

所 在：東茨城郡茨城町大字越安字母畑1072番外

価 格：10,900円/m²

位 置：JR常磐線「赤塚」駅の南方・道路距離10kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：683m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南5.5m県道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅、農地が見られる県道沿いの農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



物件2・3

基準地

茨城町Jet

戸素鷲神社

サンシティ
小鶴団地

大洗友部線

小鶴西

小鶴

水戸

常陽

ナバル

中央

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

周辺見取図

物件 2・3

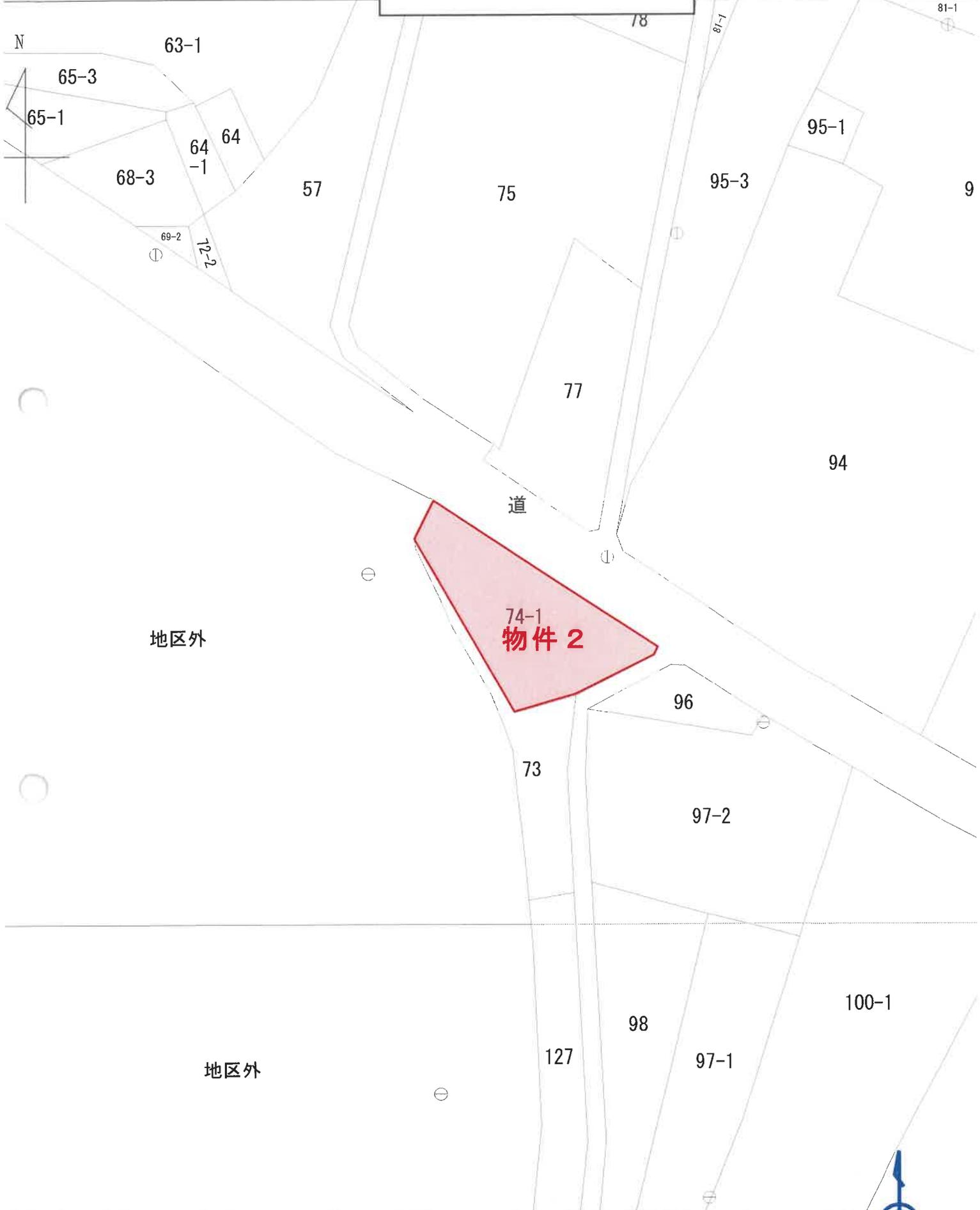
1 / 1,500



(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

公 図 写

(座標値種別：図上)



登記年月日：平成9年5月1日

各階平面図

整理番号 018445

建物図面

家屋番号 74番1

建物の所在 東茨城郡茨城町前田字堀ノ内前74番地1

1階

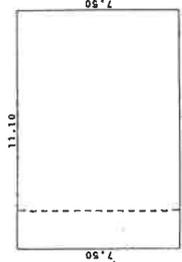


求積表

$$9.30 \times 7.50 = 69.7500$$

床面積 69.75㎡

2階

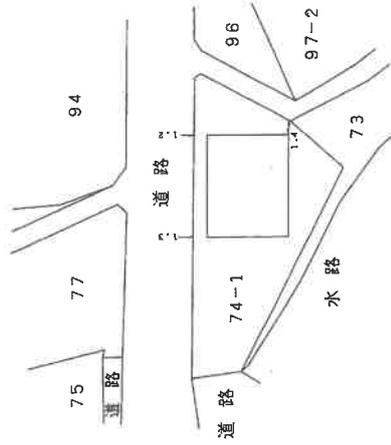


求積表

$$11.10 \times 7.50 = 83.2500$$

床面積 83.25㎡

建物図面・各階平面図写



製作者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H. 9. 5. 1

縮尺 1/250

申請人

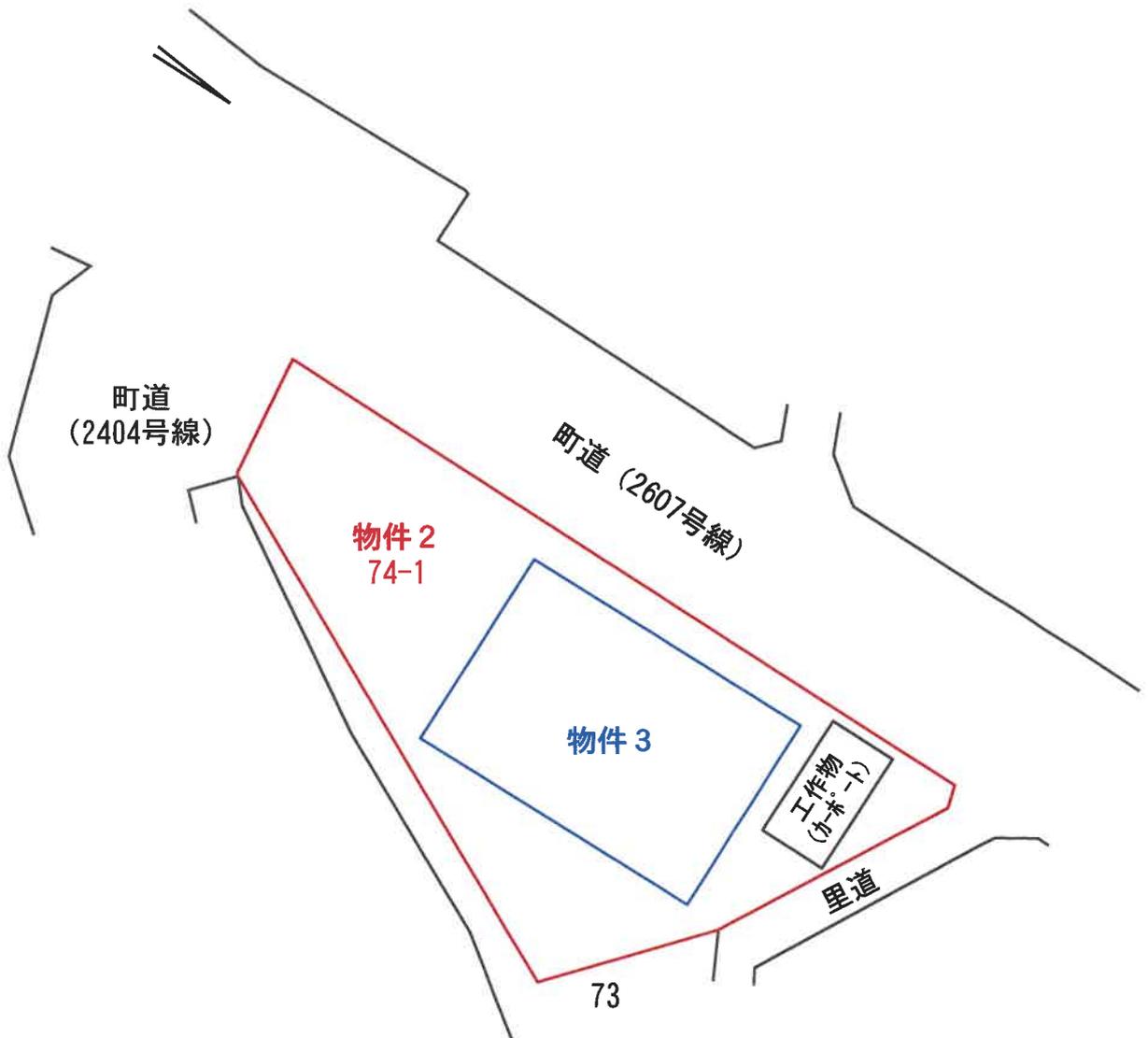
縮尺 1/500

記している内容を証明した書面である。
水戸地方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

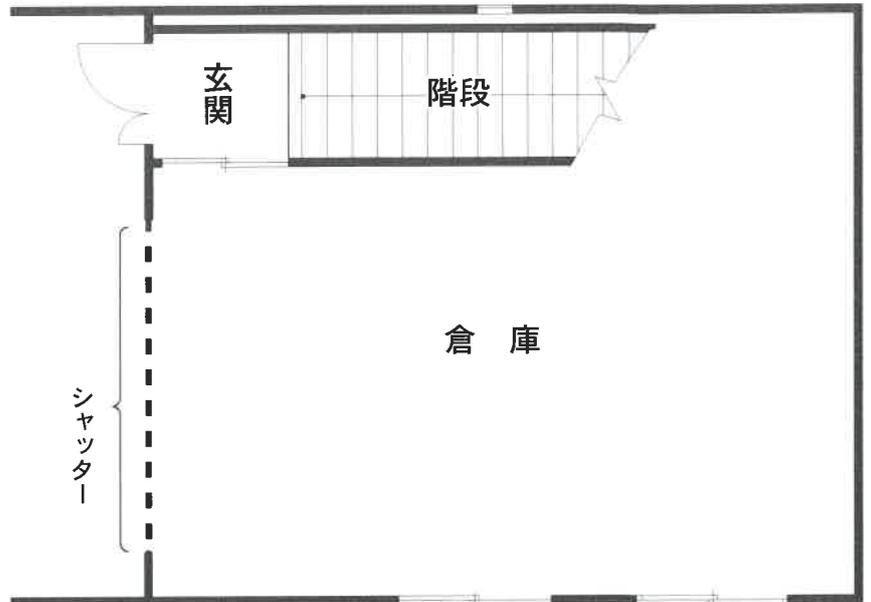
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)

