

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 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 9 月 26 日から 令和 7 年 10 月 3 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 31 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 14 日から 令和 7 年 10 月 15 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 9 月 1 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, 2	1,060,000 848,000	一括	212,000	18,109	0
1	430,000				
2	630,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 6 2 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番626番3)を通行のため利用している。

《 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 | かすみがうら市大和田字渡内 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 6 2 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |

令和 6 年（ヌ）第 39 号
令和 6 年 12 月 25 日受理
令和 7 年 1 月 27 日提出
（評価人 説田賢哉）

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 | かすみがうら市大和田字渡内 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 6 2 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 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） ☐		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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			
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が異なる（ ☐ 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 { 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 居宅 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	1. 1 階廊下の床が軟弱で、歩行すると沈む箇所がある。		
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		
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に (は), (1) 所有者が使用 (占有) しています。 (2) 新築 (又は購入) 以降の増改築はありませんが, 七, 八年前, 台所部分をリフォームしています。 (3) 第三者の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) 特筆すべき故障不具合はありません。 (6) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。

(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。
- 3 本物件の接面する道路は「私道」であり、通行権が不明（登記記録上の所有者が本物件一帯の開発者（法人。ただし、登記情報提供サービスによる検索でその存在を確認することはできなかった。）である経緯からすると、黙示の使用借権や交誼・恩恵などによる通行の黙認といった利用権原が存在すると推測される。）であることからすると、本物件の所有権取得者が現所有者と同様の利用を当然に継続できるとは限らない点留意が必要である。

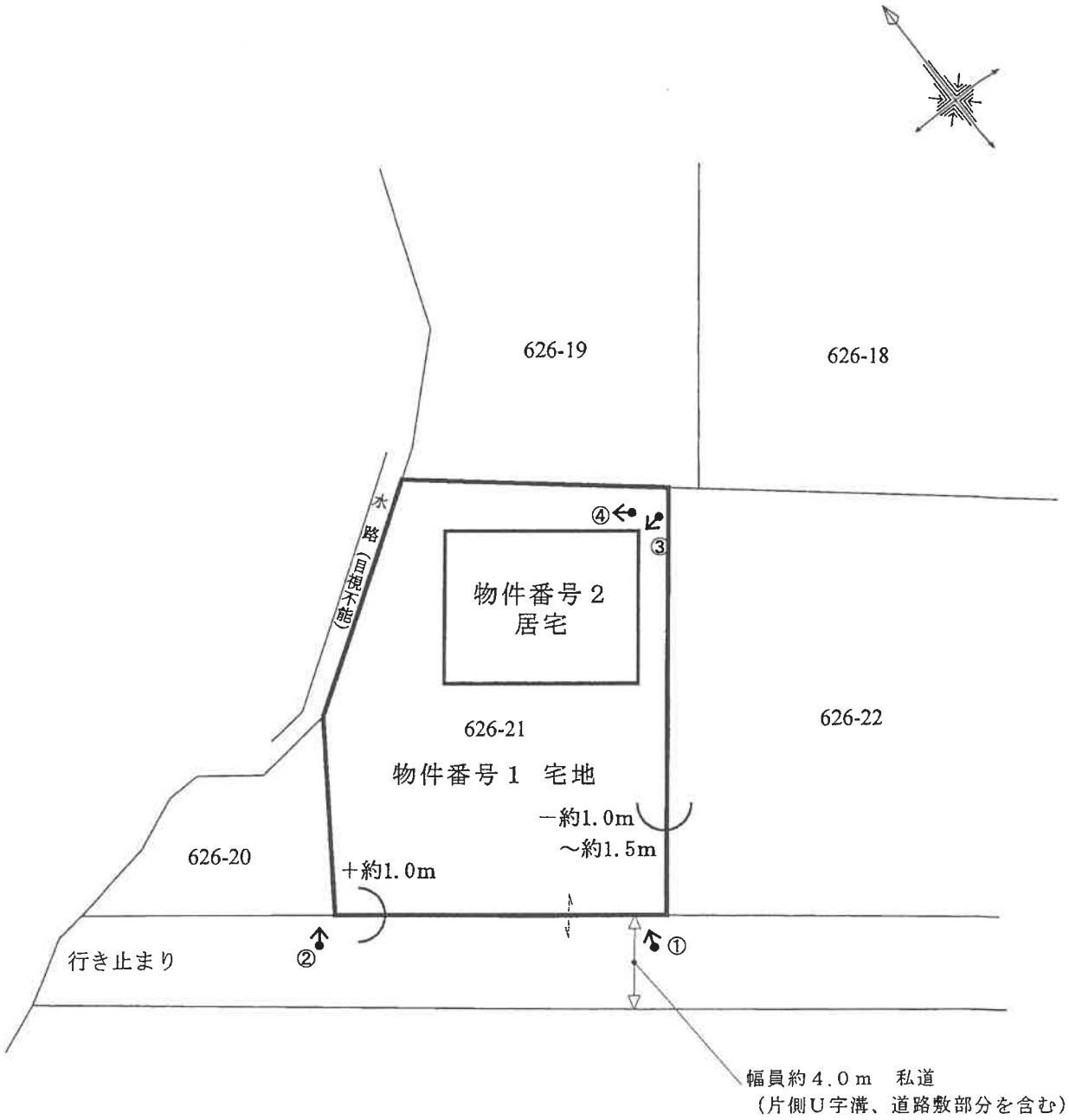
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月25日(水)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年12月27日(金) 11:30-12:00	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年1月9日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年1月15日(水) 10:15-10:50	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 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

(5 枚目)

土地建物位置関係図



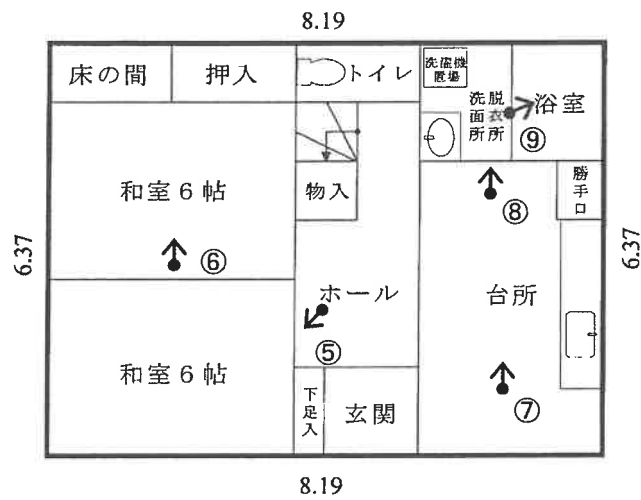
《凡例》

撮影方向: ←

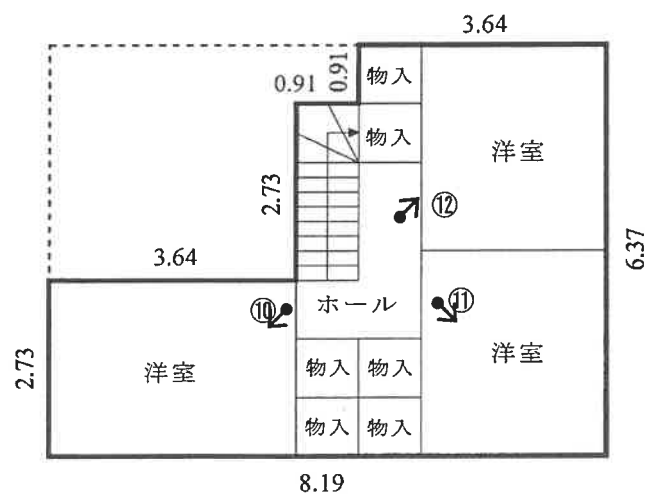
写真番号: ①

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 5 2.1 7 m²



2 階 床面積 3 8.0 9 m²

(7 枚目)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2





写真 3

外壁塗装の
損傷



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（又）第 39号
令和 6年12月25日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月20日 評 価
令和 7年 1月31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

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 0 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	4 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	6 3 0, 0 0 0 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、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も民事執行法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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類構造積 床面積	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1）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「神立」駅の南東方道路距離約9.3km	
付 近 の 状 況	付近を山林等に囲まれた中、小規模に開発分譲された住宅団地。	
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 防 火 規 制	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 用途地域の指定なし なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 239.64m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路よりやや高い部分が存する 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	画地の南西側約4.0m舗装私道（行き止まり） ※片側U字溝、道路敷き部分を含む幅員 ※県南県民センター建築指導課での聴取によると、都市計画区域外であり、道路の調査は未済であるとの事であった。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 本件においては、法定地上権が成立するものと判断した。 建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : 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。 ※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。	

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、 土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	①付近に「渡内遺跡」（包蔵地）が存する事にご留意ください。 仮に含まれている場合は、本件土地の開発等に際しては、文化財保護法に基づく届出・通知等をなし、事前に試掘調査を行う必要がある。既に宅地として開発がなされており、現状での調査の限界もあり、想定できる特段の減価要因は不明である。 ②敷地内には個別浄化槽が設置されていた。稼働の可否は不明である。 ③「建物図面 各階平面図」記載の北側水路は外観では確認不能であった。 ④前面道路が「私道」である事により各種リスクが内在することにご留意下さい。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 3年 6月18日新築 約34年 満了

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,840	0.81	239.64	0.90	1,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 かすみがうら(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$7,550\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 6,840\text{円}/\text{㎡}$

◇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+10.0

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲10)画地条件(形状▲5 高低差▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	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
2	195,000	90.26	0.04	700,000

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：90.26㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，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%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価30%)÷0.04

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、価格割合を乗じ、市場性修正率及び競売市場修正率を加味して評価額を下記のとおり求めた。

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=ウ
1	1,190,000	0.35	法定地上権	420,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	1,190,000	-420,000		0.80	0.70	430,000
2	700,000	+420,000		0.80	0.70	630,000
一括価格（合計）						1,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項参照

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 かすみがうら(県)-4

所 在 : かすみがうら市岩坪字田端 1 0 9 2 番 1

地 目 : 宅 地

価 格 : 7,550円/㎡

位 置 : 東日本鉄道・常磐線「神立」駅の南東方約11km

価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日

地 積 : 847㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側6.5m市道に接面

用途指定等 : 都市計画区域外(都市計画法の適用外区域) 用途地域の指定なし

地域の概要 : 国道近接で住宅に農地も介在する集落地域

第7 附属資料

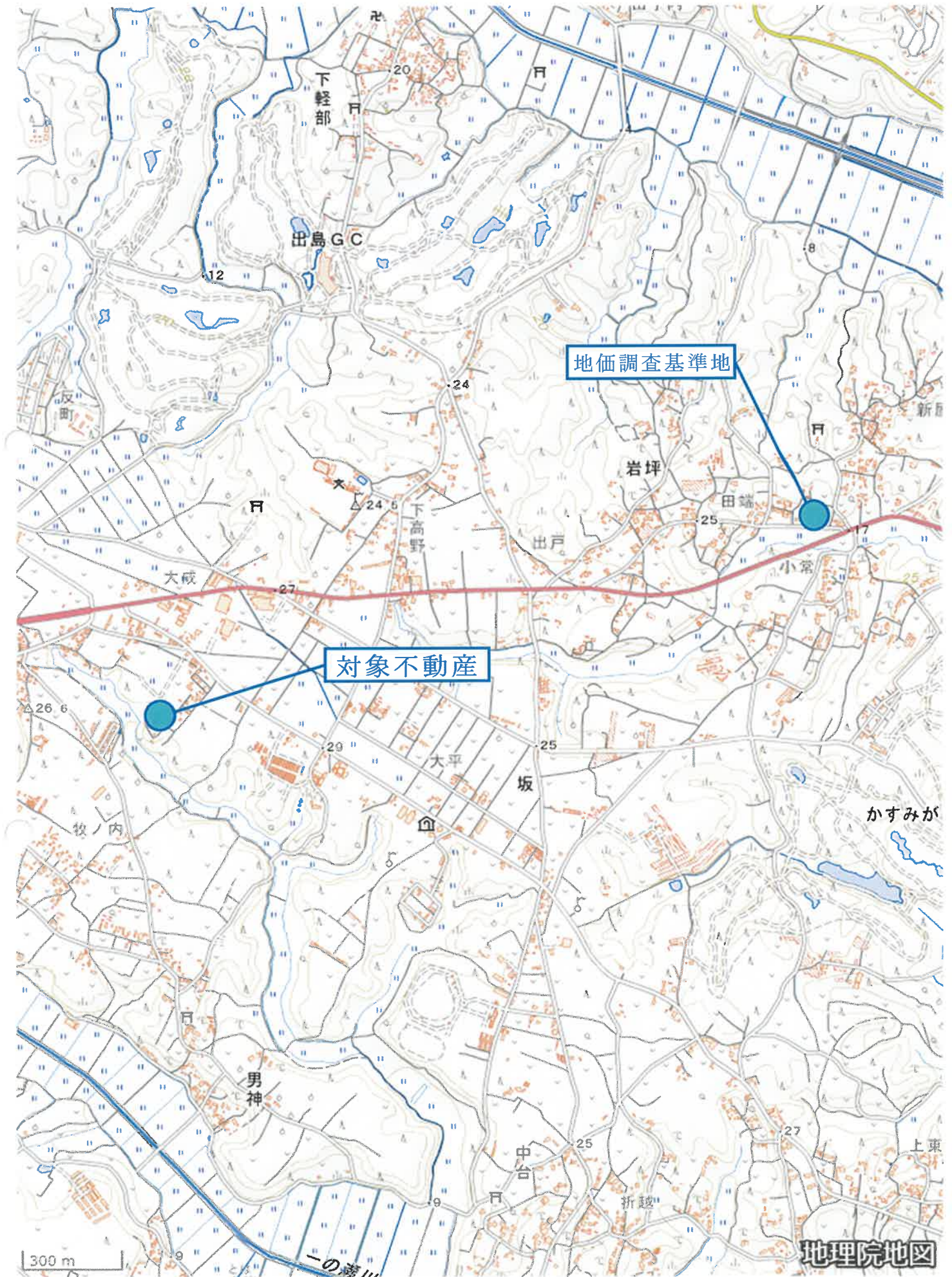
- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 |
| | 地 番 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 9 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市大和田字渡内 6 2 6 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 6 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |

物件位置図



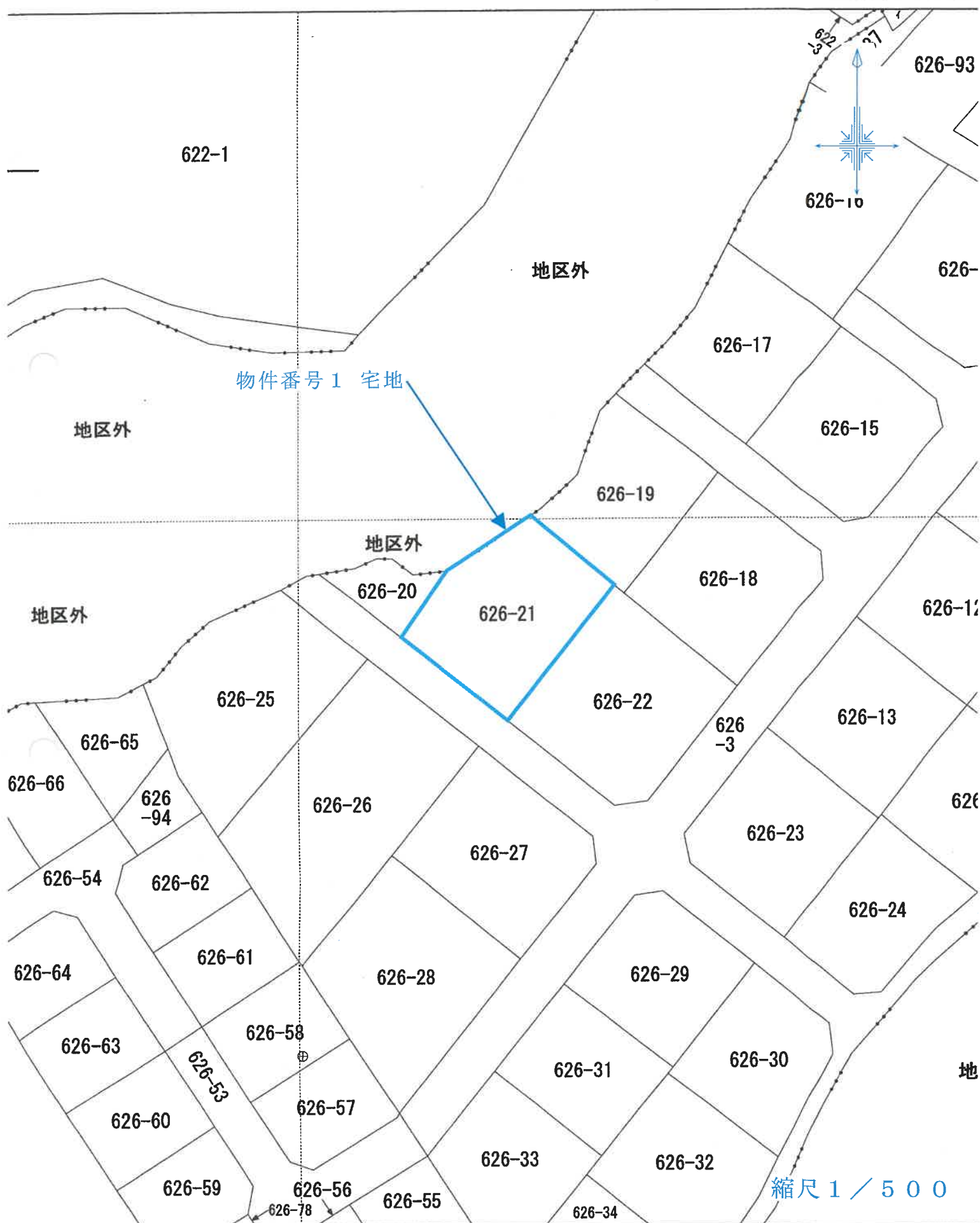
国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



22-4

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

登記年月日：昭和47年7月24日

管理番号 005127

地番 626-3, 626-6, 626-7, 626-8, 626-9, 626-10, 626-11, 626-12, 626-13, 626-14, 626-15, 626-16, 626-17, 626-18, 626-19, 626-20, 626-21, 626-22, 626-23, 626-24, 626-25, 626-26, 626-27, 626-28, 626-29, 626-30, 626-31, 626-32, 626-33, 626-34

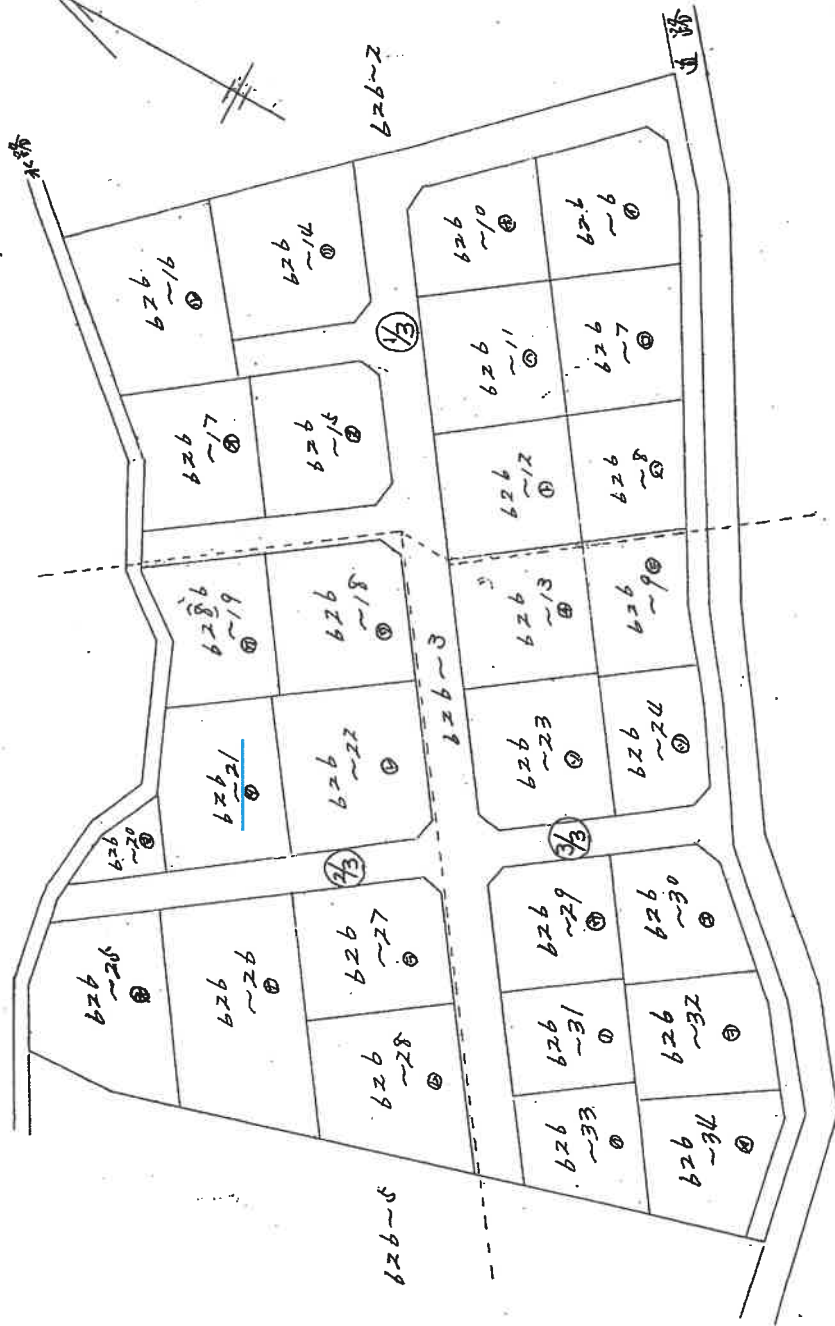
土地の所在 新治郡出雲村大字利田字窪以

土地積測量図

作製年月日 昭和四十七年七月二十日

作製者

申請人



(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/100

547.7.24

(1/6)

請求番号：14-2

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7年1月8日 水戸地方延務局土浦支局 登記官

登記年月日：昭和47年7月24日

整理番号 005129

地番

126-3, 626-6, 626-12, 626-32, 37

所在地

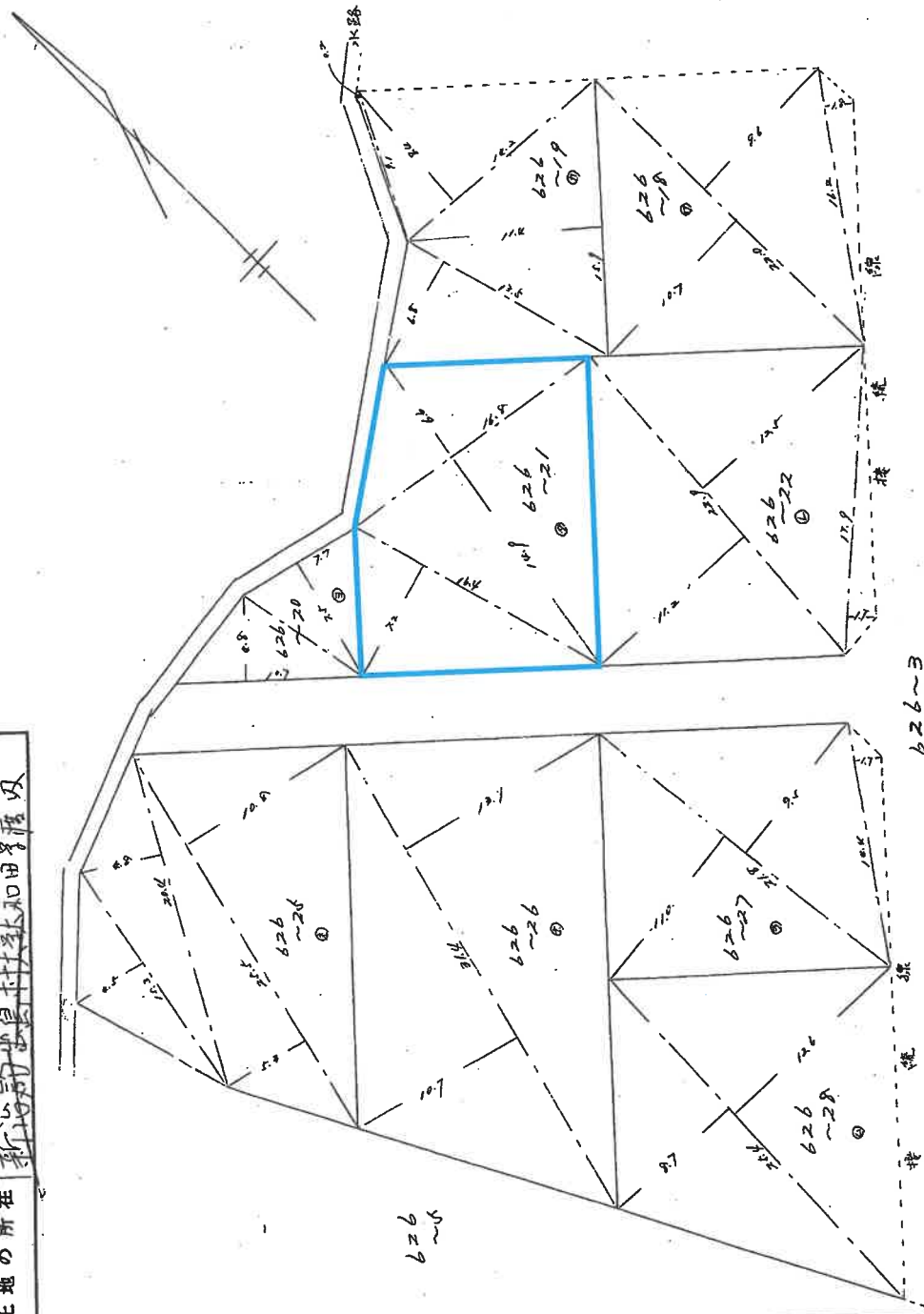
かすが市 霞分瀬町
新田町 山田村 水田和田寺地区

作製年月日
昭和四十七年七月二十日

作製者

申請人

地積測量図



(日本土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/300

(3/6)

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7年1月8日 水戸地方方法務局土浦支局 登記官

登記年月日：平成3年7月2日

整理番号 001089

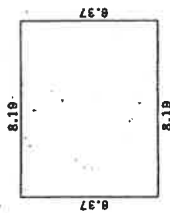
各階平面図

建物図面図

家屋番号 626-21

建物の所在 茨城県大和郡大和田字渡内626番地21

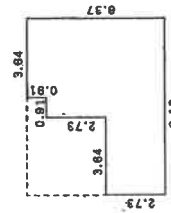
1階



求積表

8.190 x 6.370 = 52.170300
床面積 52.17 m²

2階



求積表

3.640 x 2.730 = 9.937200
0.910 x 5.460 = 4.968600
3.640 x 6.370 = 23.188800
合計 38.092600
床面積 38.09 m²

単位：m

作製者

2月作製

申請人

縮尺 1/500

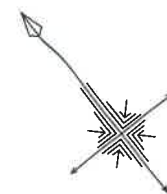
(茨城県家屋調査士会印)

H3.7.2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 水戸地方裁務局士浦支局

登記官

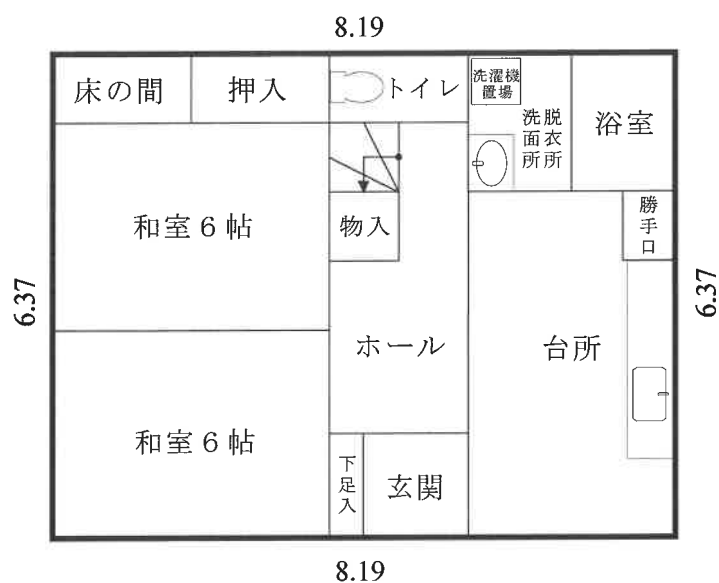
土地建物位置関係図



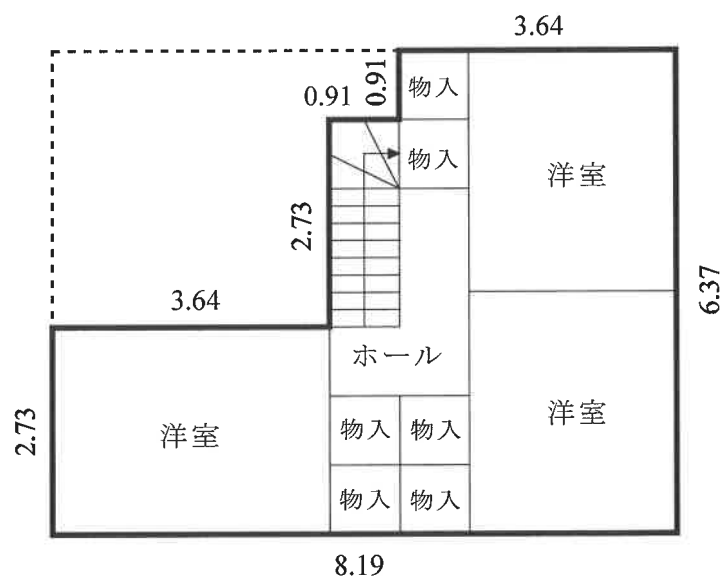
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 5 2.1 7 m²



2 階 床面積 3 8.0 9 m²

縮尺 1 / 1 0 0