

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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11月28日から 令和 7年12月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 9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12月15日から 令和 7年12月16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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,360,000 9,888,000	一括	2,472,000	118,980	0
1	2,160,000				
2	10,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | かすみがうら市稲吉東六丁目 |
| | 地 番 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市稲吉東六丁目 3 7 4 5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 1 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月16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 かすみがうら市稲吉東六丁目
 地 番 3745番21
 地 目 宅地
 地 積 184.29平方メートル

- 2 所 在 かすみがうら市稲吉東六丁目 3745番地21
 家屋 番号 3745番21
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 65.00平方メートル
 2階 56.10平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 45 号
令和 7 年 7 月 22 日受理
令和 7 年 8 月 **19** 日提出

現況調査報告書

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 | 所 在 | かすみがうら市稲吉東六丁目 |
| | 地 番 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市稲吉東六丁目 3 7 4 5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 1 0 平方メートル |

(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
■近隣者	1 対象物件にはAさんがお住まいだと思います。お一人ではなく、 外国籍の男性が何人か出てくるのを見たことがあります。 2 Aさんは日本語での会話は可能だったと思います。 (令和7年7月23日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(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 占有状況については、上記現場の状況、近隣者の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 かすみがうら市上下水道課へ本物件上での水道需給契約の照会をしたところ、契約者はAであった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

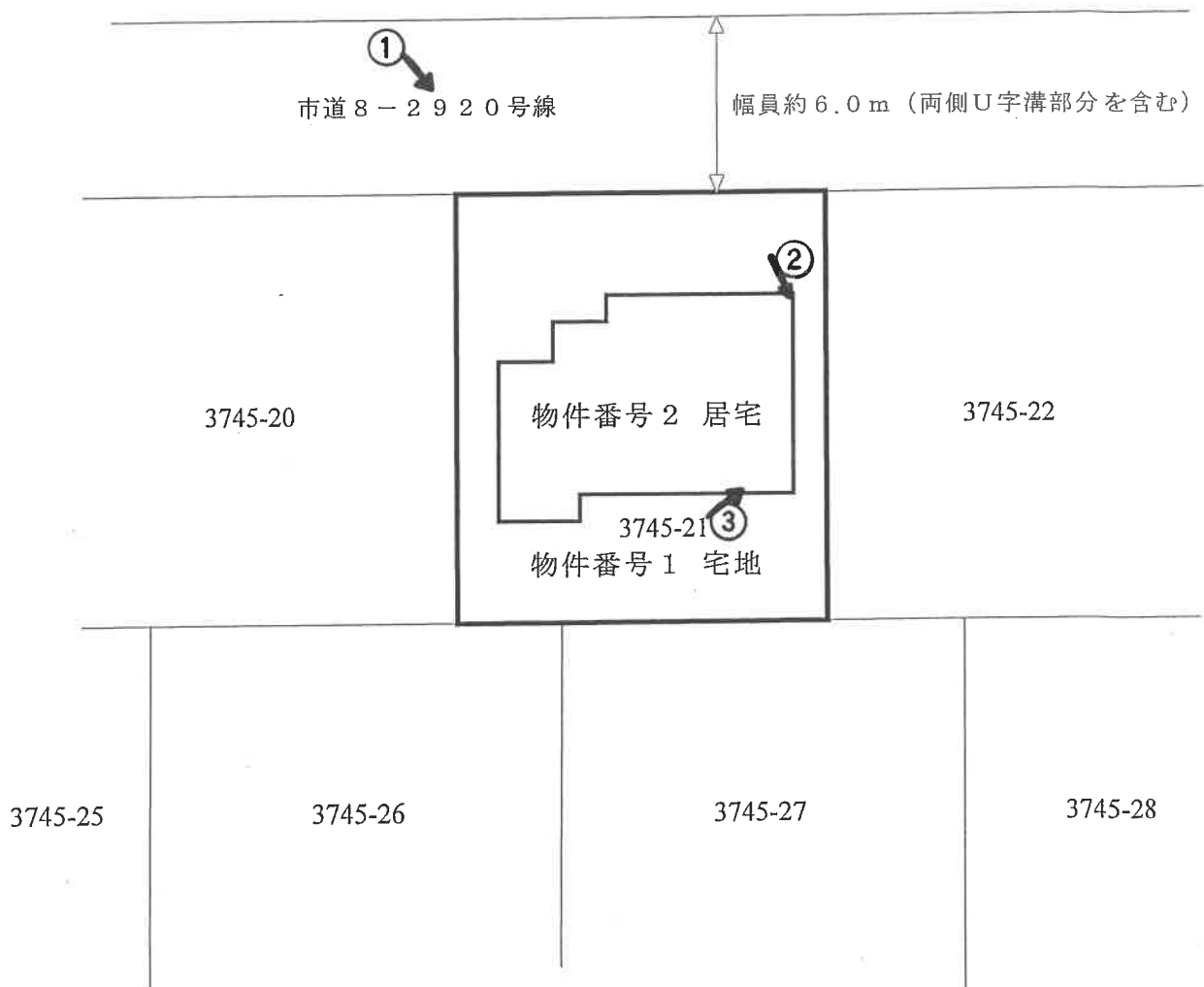
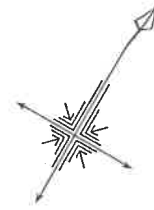
(4 枚目)

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 7 月 22日(火)	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 7 月 23日(水) 12:30-13:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面差置 ☒ 外観写真撮影 ☒ 近隣者聴取
令和7年 7 月 30日(水) 09:10-09:15	物件所在地	立入調査(解錠)期日通知書および照 会書面投函 (回答なし)
令和7年 8 月 4 日(月)	当 庁	ライフライン(水道)照会書送付(回 答あり)
令和7年 8 月 4 日(月) 15:00-15:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行
(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 7 年 8 月 4 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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

←○写真撮影位置方向

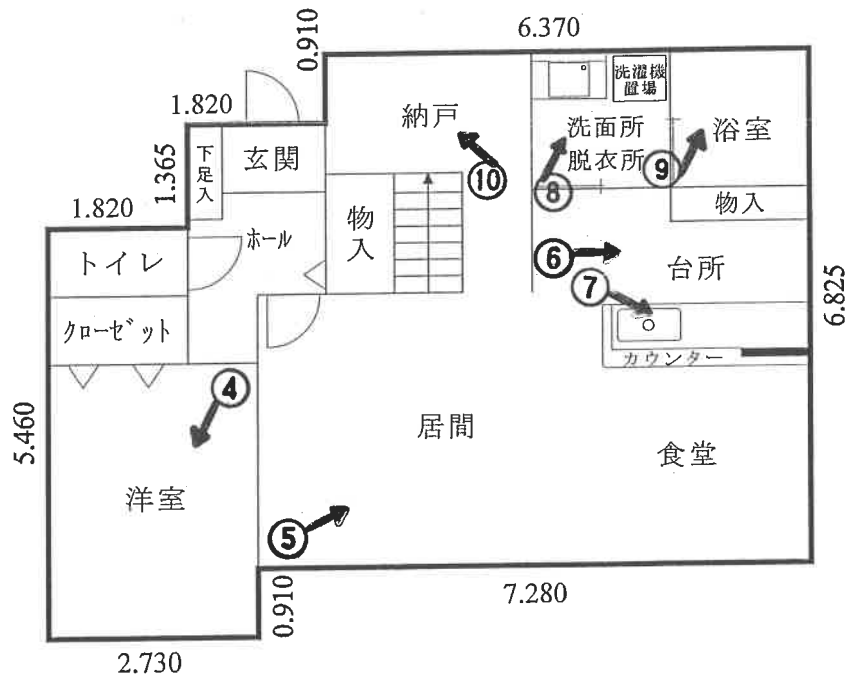


縮尺 1 / 2 5 0

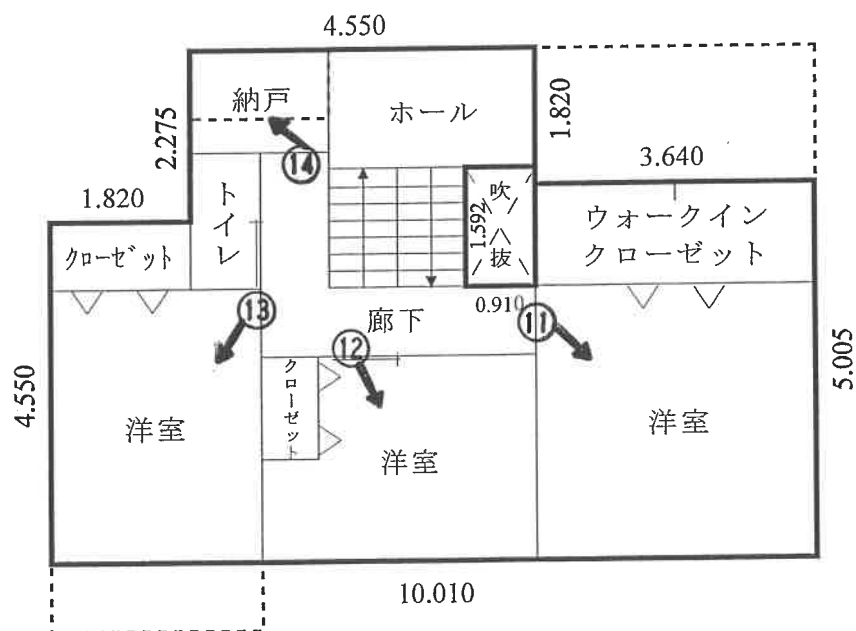
間 取 図

物件番号 2 居宅

写真撮影位置方向



1 階 床面積 6 5.0 0 m²



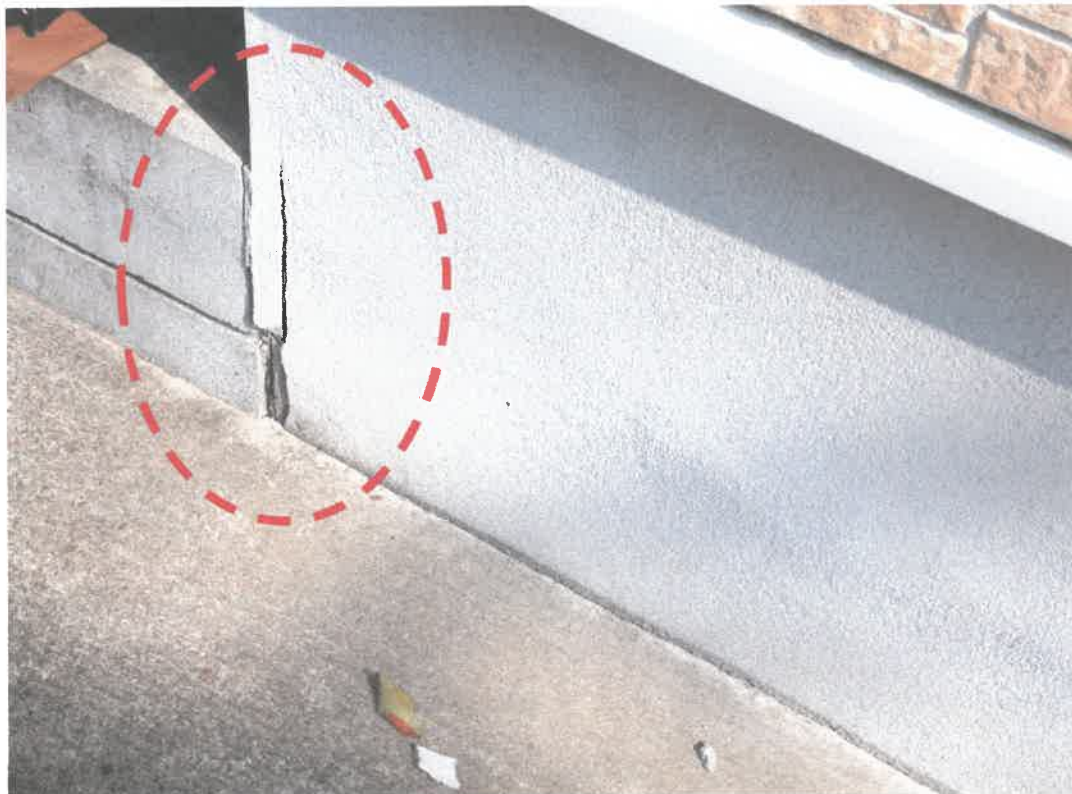
2 階 床面積 5 6.1 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0

(7 枚目)



①



②

基礎部分の
損傷箇所



③

窓ガラスの
損傷箇所



④



⑤



⑥



⑦



⑧



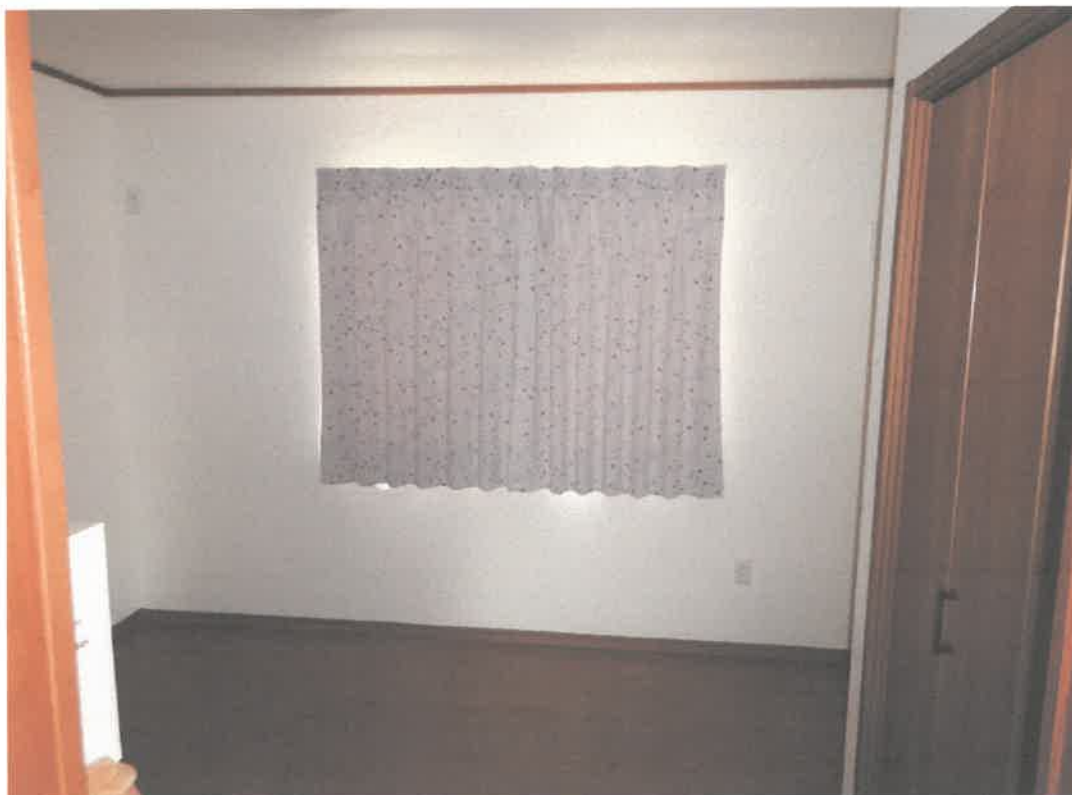
⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

令和 7年（ケ）第 45号
令和 7年 7月22日 受 命
令和 7年 8月 4日 現地調査
令和 7年 8月 8日 評 価
令和 7年 8月20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 12,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,160,000円
物件2（建物）	金 10,200,000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、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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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	

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」駅の北西方道路距離約1.6km 関東鉄道「大原入口」停留所の南東方道路距離約200m	
付 近 の 状 況	国道背後の丘陵地において、中規模の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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% —
画 地 条 件	物件1 地積 : 184.29m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 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 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	画地の北西側約6.0m舗装市道 ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 ※両側U字溝部分を含む幅員	
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、通常の費用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	特になし

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) 平成30年 2月12日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18.0年
仕 様	構 造 木造ルーフィングぶき2階建 屋 根 カラーベスト葺 等 外 壁 窯系サイディングボード張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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2階建て 現況用途 居宅 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	本件所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・基礎の表面上に割れが見られた。 ・屋根の上の太陽光発電設備が存するが詳細は不明である。 ・窓ガラスの一部に破損が存した。

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	33,900	1.00	184.29	0.90	5,620,000

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)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100.0 \times 100/99.0 = 33,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲1.0

イ 個別格差：必要なし

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	121.10	0.51	12,040,000

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：121.10㎡

ウ 現 価 率

経過年数7年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数18.0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18.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.51

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	5,620,000	0.45	法定地上権	2,530,000

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	5,620,000	-2,530,000		1.00	0.70	2,160,000
2	12,040,000	+2,530,000		1.00	0.70	10,200,000
一括価格(合計)						12,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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)-6

所 在：かすみがうら市稲吉5丁目2256番47
「稲吉5-15-5」

地 目：宅 地

価 格：33,100円／㎡（対前年変動率 1.20%）

位 置：J R常磐線「神立」駅の北西方約1.6km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：179㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側5.0m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 | かすみがうら市稲吉東六丁目 |
| | 地 番 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市稲吉東六丁目 3 7 4 5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 7 4 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 0 0 平方メートル
2 階 5 6 . 1 0 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





Figure 1 is a schematic diagram of a road network. It shows a main horizontal road with several side roads branching off. The main road has segments labeled 3745-3, 3745-4, 3745-5, and 3745-6. Side roads are labeled 3745-7, 3745-8, 3745-9, 3745-10, 3745-11, and 3745-12. The diagram includes various geometric shapes like rectangles and triangles, and labels for specific points and distances.

請求番号：8-2

登記年月日：平成29年1月26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7年7月30日 水戸地方法務局士連支局 登記官

地積測量図 4/5

地番	3745番2. 同番がないし同番31
土地の所在	かすみがうら市稲吉東六丁目

地番	③3745-21			
測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn
A.35	944.618	995.924		-18910.604912
A.34	932.031	1003.358		-10879.410794
A.36	933.775	1006.230		6482.133660
A.37	938.515	1014.231		17531.997066
A.38	951.061	1006.797		6144.482091
	倍面積	388.597111		
	面積	184.2985555		
	地積	184.29		m ²

地番	③3745-22			
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$ Yn	
A.38	951.061	1006.797	-19120.081827	
A.37	938.515	1014.231	-10429.33373	
A.39	940.778	1018.050	6560.314200	
A.40	944.959	1025.107	17147.988896	
A.41	957.506	1017.672	6209.834944	
	倍面積	368.719440		
	面積	184.3597200		
	地積	184.35 m ²		

地番	③3745-23			
測点	Xn	Yn		$X_{n+1} - X_{n-1}$ Yn
A.41	957.506	1017.672		-19335.768000
A.40	944.959	1025.107		-9973.266003
A.42	947.777	1029.863		6644.676076
A.43	951.411	1035.997		16764.50454
A.44	963.959	1028.562		6289.065990
		倍面積	369.20917	
		面積	184.615485	
		地積	184.61	m ²

地番	④3745-24			
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$ Yn	
A.44	963.959	1028.562	-19529.306694	
A.43	951.411	1035.997	-9506.308472	
A.45	954.783	1041.687	6709.30967	
A.46	957.852	1046.867	16346.828205	
A.47	970.398	1039.428	6347.786796	
		倍面積	388.50902	
		面積	184.252010	
		地積	184.25	
			m ²	

地番	④3745-17			
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$ Yn	
A.16	979.513	1014.424	-18379.334032	
A.15	966.847	1021.664	-2237.444160	
A.17	977.323	1039.347	18830.888946	
K.29	984.965	1023.962	2242.476780	
		倍面積	456.587534	
		面積	228.2937670	
		地積	228.29 m ²	

地番	④3745-18			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	
A.23	921.807	955.222	-3807.514892	
K.15	921.165	955.608	-11236.038864	
K.16	910.049	962.281	-3338.152789	
K-17	917.696	975.220	16331.034120	
A.26	926.795	970.055	9580.263180	
A.25	927.572	967.142	-1589.981448	
A.24	925.151	963.056	-5552.017840	
		倍面積	387.591467	
		面積	193.7957355	
		地積	193.79 m ²	

地番	④3745-19		
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1} Y_n$
A.28	932.793	975.967	-8082.958694
A.27	929.894	975.196	-11437.096688
A.29	921.065	980.207	-10473.511795
A.30	919.209	981.647	4481.218555
A.31	925.630	992.485	18824.462995
A.32	938.176	985.051	7055.920313
	倍面積		368.032686
	面積		184.0163430
	地積		184.01 m ²

地番	④3745-20			
測点	Xn	Yn	$X_{n+1} - X_{n-1}$ Yn	
A.32	938.176	985.051	-18704.18398	
A.31	925.630	992.485	-11336.163670	
A.33	926.754	994.382	6406.803276	
A.34	932.073	1003.358	17923.987312	
A.35	944.618	995.924	6078.124172	
	倍面積	388.602652		
	面積	184.3013260		
	地積	184.30	㎡	

作成者	申請人	縮尺
		1/

平成29年1月16日作成

登記年月日：平成30年2月19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7年7月30日 水戸地方方法務局土浦支局

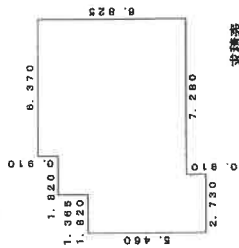
登記官

建築物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号2 居宅

建築物図面
各階平面図

家屋番号	3745番21
建物の所在	かすみがうら市稲吉東六丁目3745番地21

1階

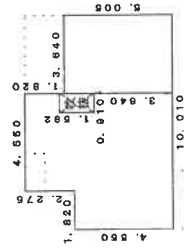


求積表

10.010 x 4.550 =	45.545500
2.730 x 0.910 =	2.484300
8.190 x 1.365 =	11.179350
6.370 x 0.910 =	5.796700
計	85.005850

床面積 85.00 m²

2階



求積表

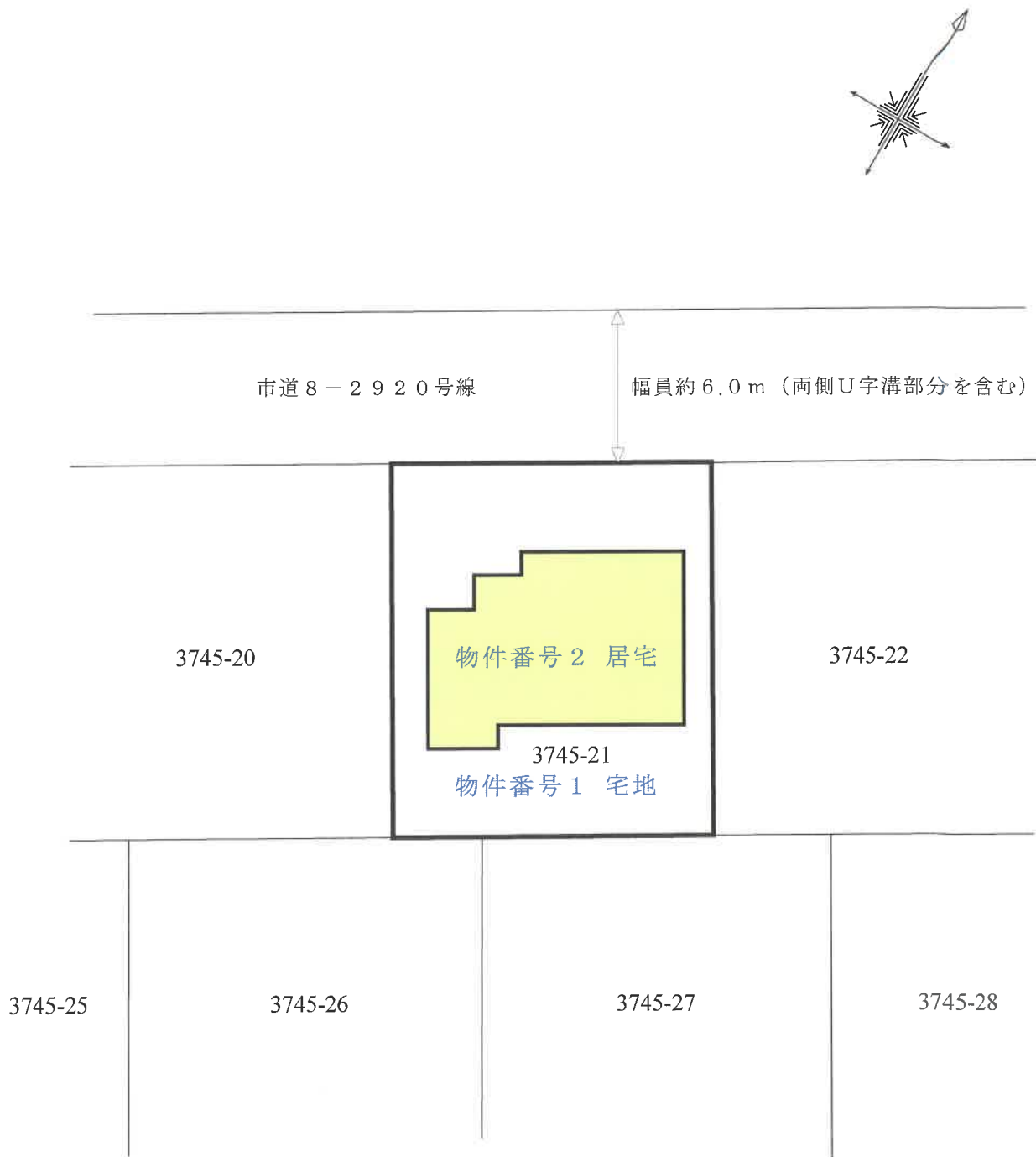
1.820 x 4.550 =	8.281000
4.550 x 6.825 =	31.053750
3.640 x 5.005 =	18.218200
0.910 x 1.592 =	1.448720
計	56.104230

床面積 56.10 m²

(単位：m)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

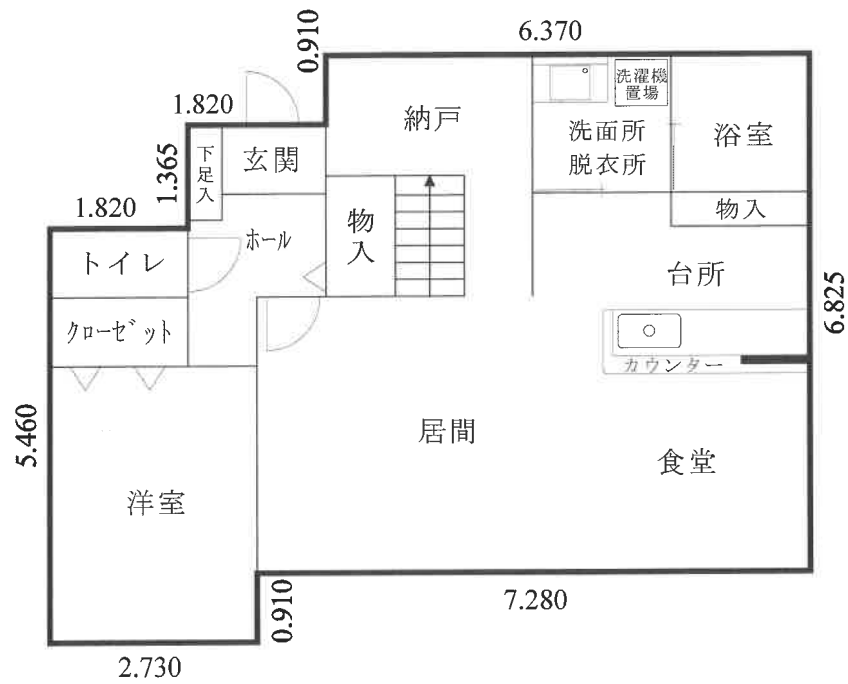
土地建物位置関係図



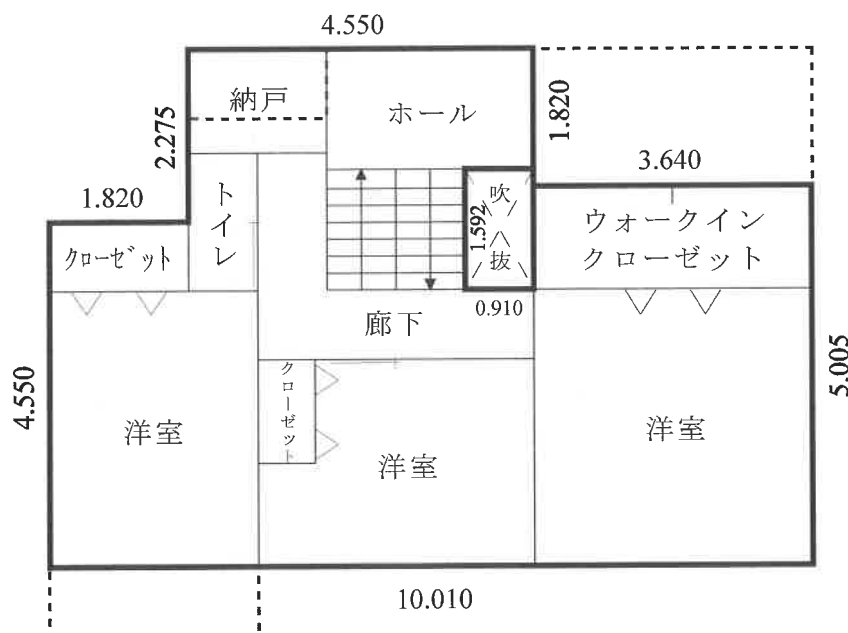
縮尺 1 / 2 5 0

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 6 5.0 0 m²



2 階 床面積 5 6.1 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0