

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
9,10	3,840,000 3,072,000	一括	768,000	17,066	0
9	2,050,000				
10	1,790,000				

物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-------------------|
| 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 |
| 10 | 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 |

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9, 10】

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9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

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

- | | | |
|-----|-----|--------------------|
| 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 |
| 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 |

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 9, 10)

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

9 所 在 かすみがうら市下稻吉字向原

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 かすみがうら市下稻吉字馬坂谷

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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件9, 10		
現況地目	☒ 宅地(物件9, 10) ☐ 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	☒ 土地所有者(㈱シンドウ破産管財人) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している。 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (Aの弟)	1 本件各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 第三者に貸しているということもありません。ご近所の方の目があるため、草が伸びた際には私が草刈りをしていました。 (令和7年2月14日聴取)
■A (所有者会社代表者)	1 本件各土地に関し、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 本件各土地上での事件や事故はありません。 3 本件各土地は誰にもお貸ししていません。 (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

(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

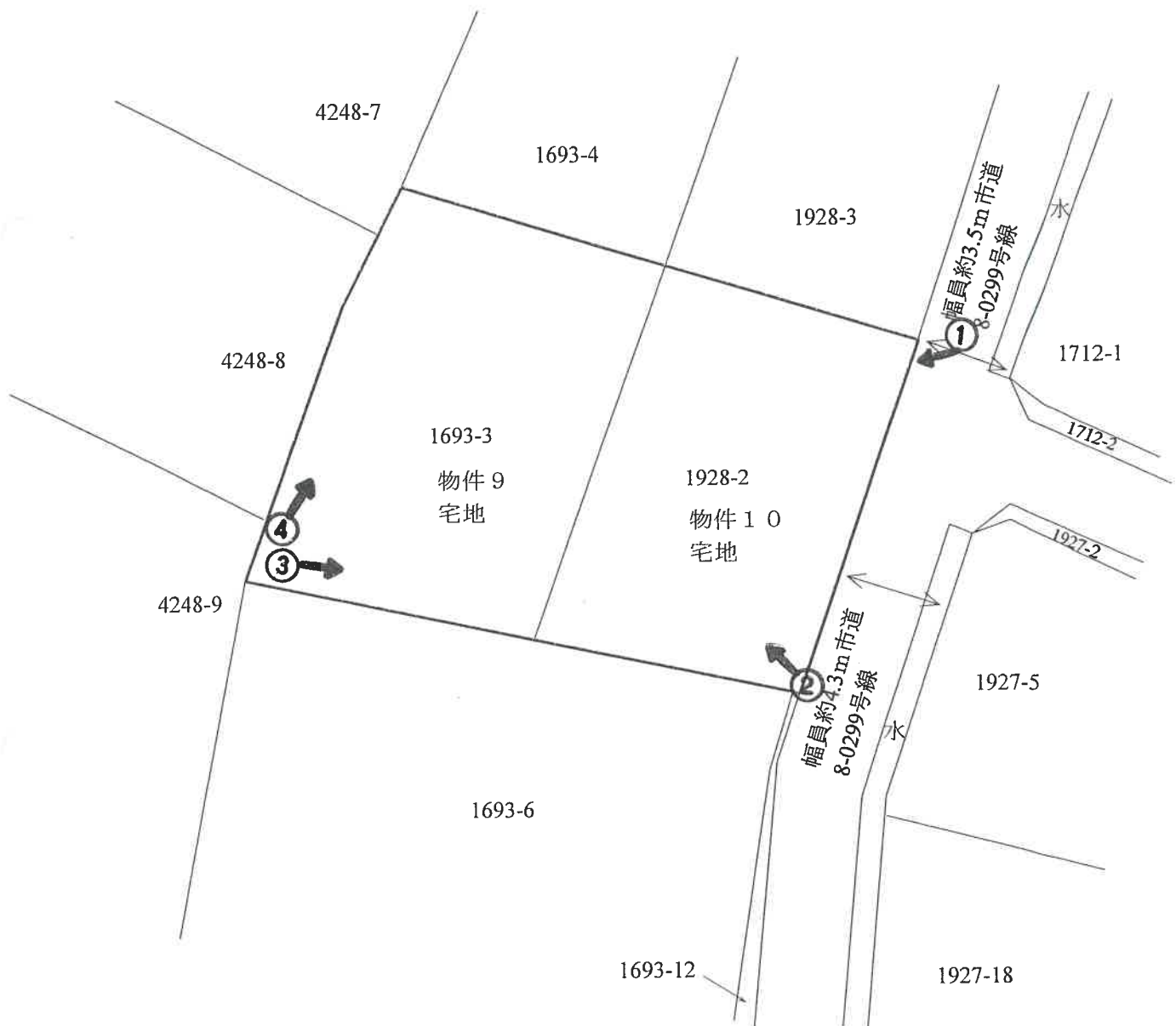
(4 枚目)

(5 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

写真撮影位置方向



※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 4-3

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件 9 ・ 1 0

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 490, 000円	
内 訳 価 格	
物件9 (土地)	金 2, 930, 000円
物件10 (土地)	金 2, 560, 000円

- 1 一括価格は、物件9・10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。

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
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所在地 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9, 10）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の北西方約2.4km（道路距離） 関東鉄道「西山」バス停の南東方約450m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件9・10 地積 : 333.99㎡ 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路より約1.7m高い、西側隣接地より約4m低い。 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	東側約3.5～4.3m舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	更地の状態で保有されている。	
供給処理施設	上水道：あり 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	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 物件9, 10 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
9	26,400	0.89	178.27	4,190,000
10	26,400	0.89	155.72	3,660,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 かすみがうら-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/102.0 \times 100/108.2 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：高低差▲10 セットバック▲1

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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
9	4,190,000			1.00	0.70	2,930,000
10	3,660,000			1.00	0.70	2,560,000
一括価格（合計）						5,490,000

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：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 かすみがうら-3

所 在：かすみがうら市下稻吉字逆西3186番19
地 目：宅 地
価 格：29,100円／m²
位 置：JR常磐線「神立」駅の北西方約1.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：190m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側5.4m市道
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：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

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 364.36 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 1693 番 3

地 目 宅地

地 積 178.27 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

10 所 在 かすみがうら市下稲吉字馬坂谷

地 番 1928 番 2

地 目 宅地

地 積 155.72 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

~~11 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目~~

~~地 番 2613 番 185~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 444.05 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

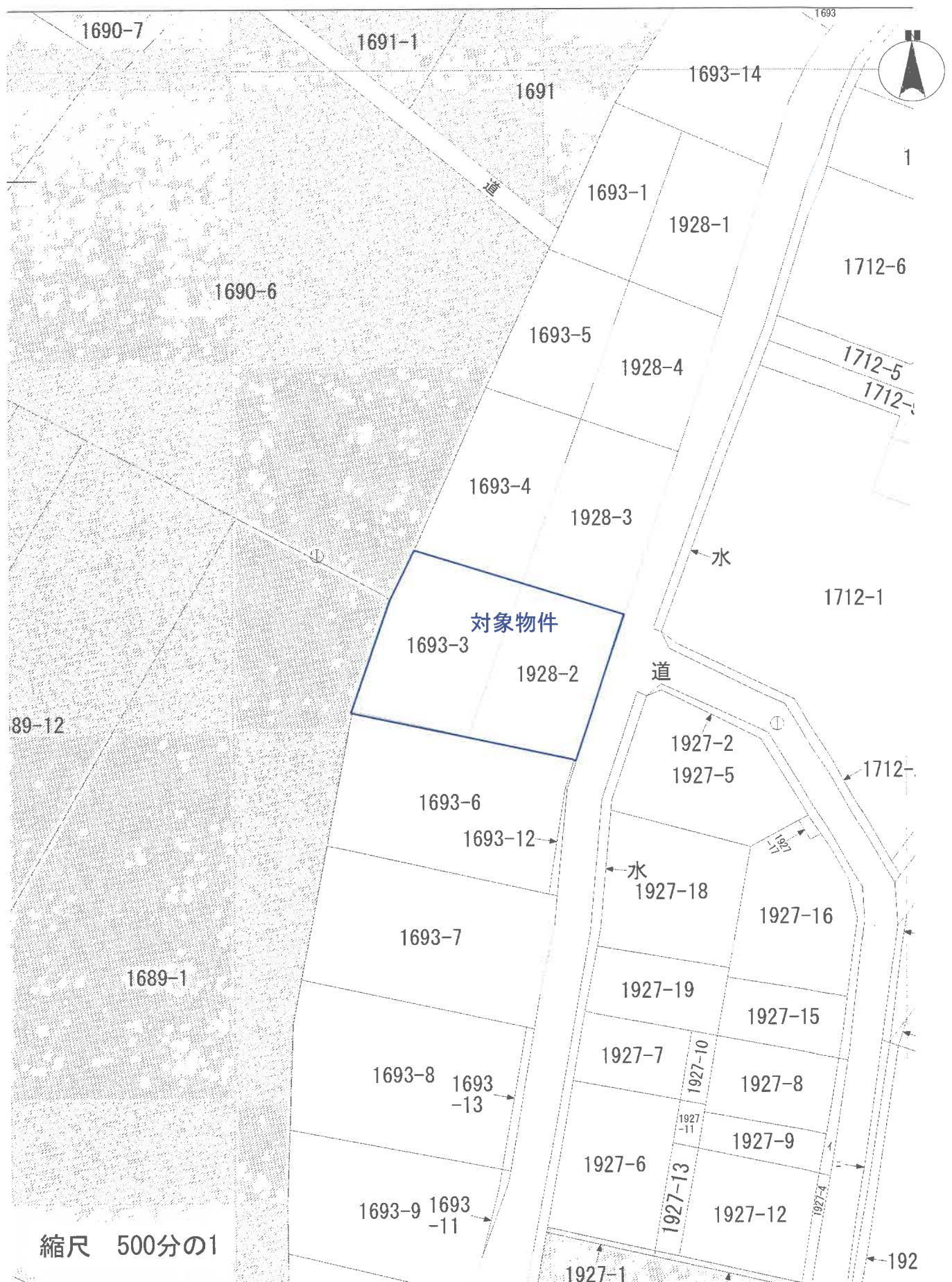


地理院地図 (電子国土web)

周辺見取図

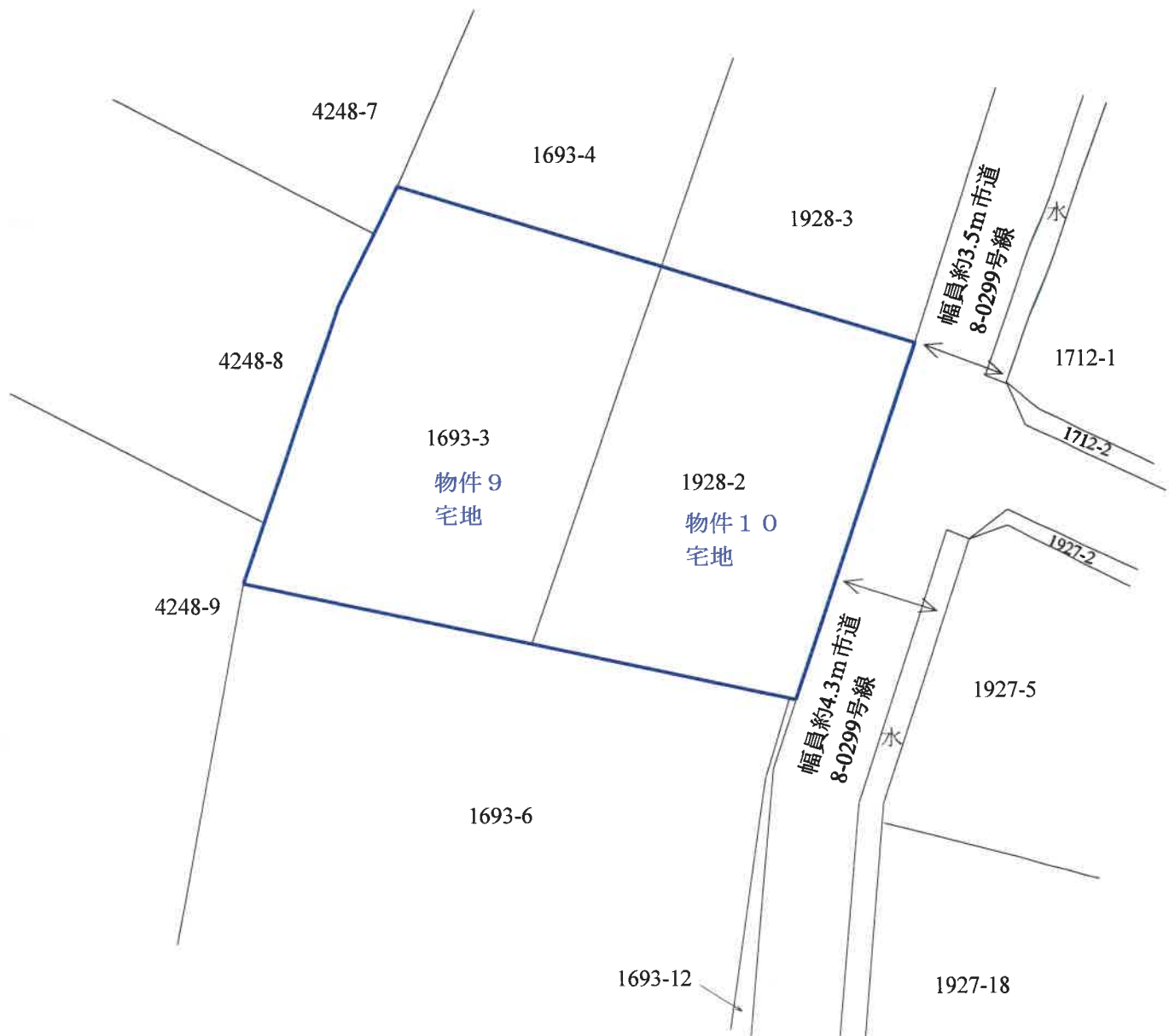


地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



※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。

求 意 見 書

和 野 雅 殿

令和 7年 9月18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5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 9月 19日

評価人

和 野 雅

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|--------------------|
| 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 |
| 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 |

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
9	2,930,000	2,050,000	3
10	2,560,000	1,790,000	3
9, 10	5,490,000	3,840,000	一括
(備 考)			