

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	1, 790, 000 1, 432, 000	一括	358, 000	22, 507	0
1	960, 000				
2	830, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中 |
| | 地 番 | 4 4 9 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 7 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中 4 4 9 番地 1 6、4 4 9 番地 1 5、
4 4 8 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 4 4 9 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 5 1 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中 |
| | 地 番 | 449番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中449番地16、449番地15、
448番地27 |
| | 家屋 番号 | 449番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和6年（ケ）第179号
（物件1，2）

令和6年12月11日受理

令和7年 2月13日提出

（評価人 立川伸光）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤 宏 紀

（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 | 小美玉市小川字谷中 |
| | 地 番 | 4 4 9 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 7 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中 4 4 9 番地 1 6、4 4 9 番地 1 5、
4 4 8 番地 2 7 |
| | 家屋番号 | 4 4 9 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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1) □雑種地 (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	カーポート (工作物)、簡易物置 (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 { 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	サンルームがある。
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 (所有者)	1 本件不動産には私が住んでいます。 2 本件建物に雨漏りや建付けの問題などはありません。 3 本件土地の隣地（地番449番9の土地）は本件土地と一体として使用している土地で、盛り土をした土地になります。 4 本件建物の2階には婚礼家具（タンス）がありますが、搬出できそうにないので、退去時には残置していくかもしれません。

(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 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(調査経過用)

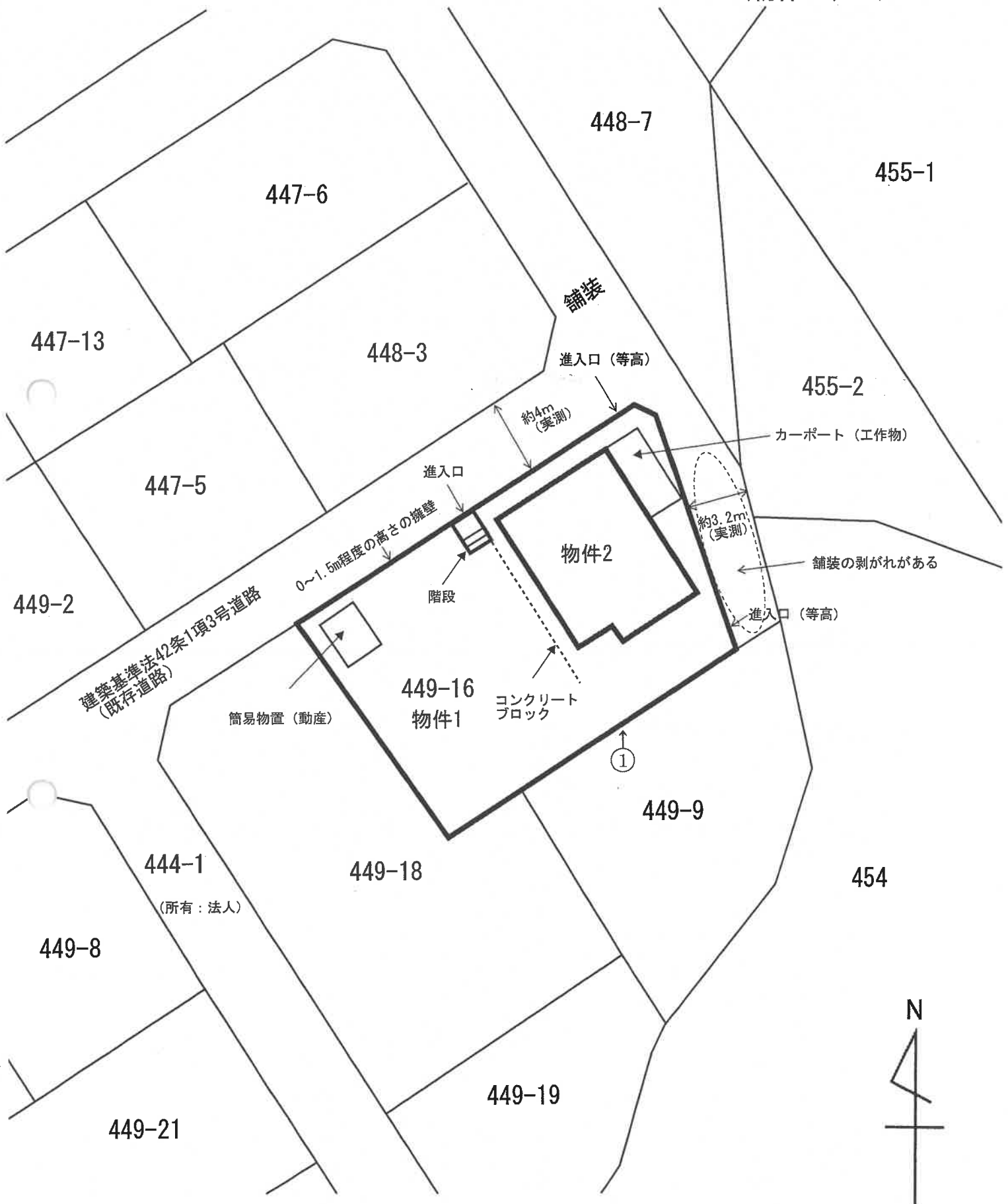
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月12日(木)	当 庁	■小美玉市役所に公課証明書・家屋 平面図・地番集成図の送付嘱託(郵 送)
令和6年12月16日(月) 13:55-14:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年12月24日(火)	当 庁	■水戸地方法務局土浦支局に閉鎖登 記簿謄本の送付嘱託(郵送)
令和7年1月22日(水) 12:50-13:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■所有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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 を立ち合わせ、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

令和6年(ケ)第179号
(物件1、2)



←○写真撮影位置方向

※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。

(6枚目)

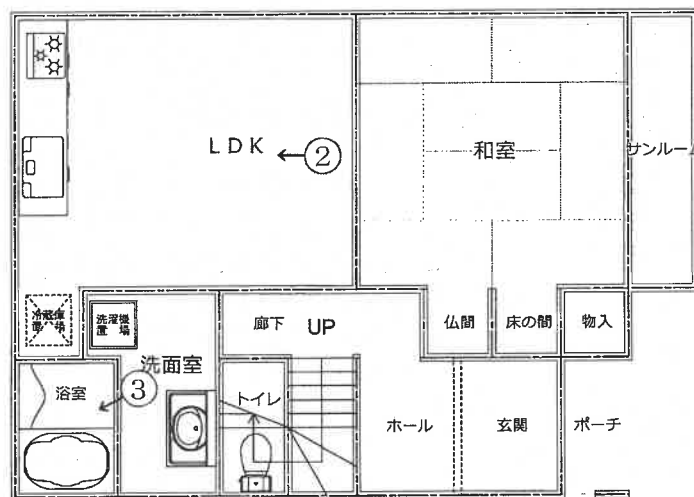
間取図

令和6年(ケ)第179号

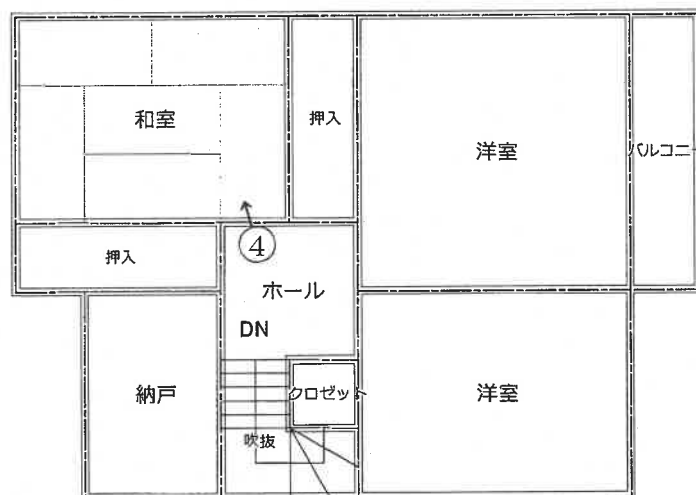
物件2: 居宅

木造スレート葺2階建

1階 50.51 m² (登記に同じ)



2階 49.68 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向

(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4

※大きな家具が
複数ある



令和 6年（ケ）第 179号
（物件 1 ～ 2）

令和 6年12月11日 受 命
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 2月 1日 評 価
令和 7年 2月12日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
（物件 1 ～ 2）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 7 9 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金	8 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 6 1 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 7 3 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 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
1	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中 |
| | 地 番 | 449番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字谷中449番地16、449番地15、
448番地27 |
| | 家屋 番号 | 449番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 49.68平方メートル |

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「高浜」駅東方道路距離約8.1km	
付 近 の 状 況	農地、山林が混在する地域に位置する小規模分譲住宅地域。	
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 : 247.51m ² 間口 : 約20.2m 奥行 : 約13.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路に0～1.5m程度高く接する。 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北西約4.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第3号道路に該当) 北東約3.2m舗装私道(建築基準法上の道路に該当せず) ※茨城県土木部建築指導課県央建築指導室における確認。当該幅員が4mに満たない行き止まり道路のみ、建築基準法上の道路に該当しないとのこと。それ以外の接道部分（北西側）は上記に記載のとおり法第42条第1項第3号道路。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: 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	・カーポート（工作物）及び簡易物置（動産）が存する。
---------	----------------------------

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) 昭和62年 7月23日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 壁 ビニールクロス貼、塗壁等 天 井 ビニールクロス貼、合板敷目貼等 床 フローリング、畳、カーペット、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気設備等 ※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2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	・屋根、外壁、軒裏部分等に経年による汚れ、傷み、変色等が見られる。特に黒色や赤色等に変色した壁の汚れが目立つ。また、壁に亀裂やその補修跡も見られる。さらに、窓枠等の金属金具部分に腐食が見られる箇所があった。 ・上記のほか、内装材（クロス、フローリング、畳等）及び建具に経年劣化による変色、汚れ、傷が見られる。クロスの一部には罅割れや破れ、落書き等も見られたが、特に階段吹き抜け部分の傷みが大きい。まだ、台所廻りの床や壁の傷みも目立つ。設備についても経年劣化による変色、傷み、旧式化が見られる。 ・茨城県土木部建築指導課県央建築指導室において、当該建物について建築確認を受けたかどうか調査したが、建築確認を受けた記録を確認することができなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	10,300	1.020	247.51	0.90		2,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉（県）-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/127 = 10,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4 環境条件+22

イ 個別格差：角地+2

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 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	195,000	100.19		0.025	490,000

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37年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)＝0.025

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	2,340,000	0.35	法定地上権	820,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	2,340,000	-820,000		0.90	0.70	-	960,000
2	490,000	+820,000	1.00	0.90	0.70	0	830,000
一括価格（合計）							1,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90（過疎化が進行する地域に位置していること、また、建物について建築確認を受けていないこと等を考慮すると市場性に劣る）

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小美玉（県）-1

所 在：小美玉市小川字野中4 1 8 番 1 0

地 目：宅 地

価 格：13,100円／㎡（対前年変動率 -0.80%）

位 置：J R 常磐線高浜駅の北東方・道路距離約7,600mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西4.3m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%）

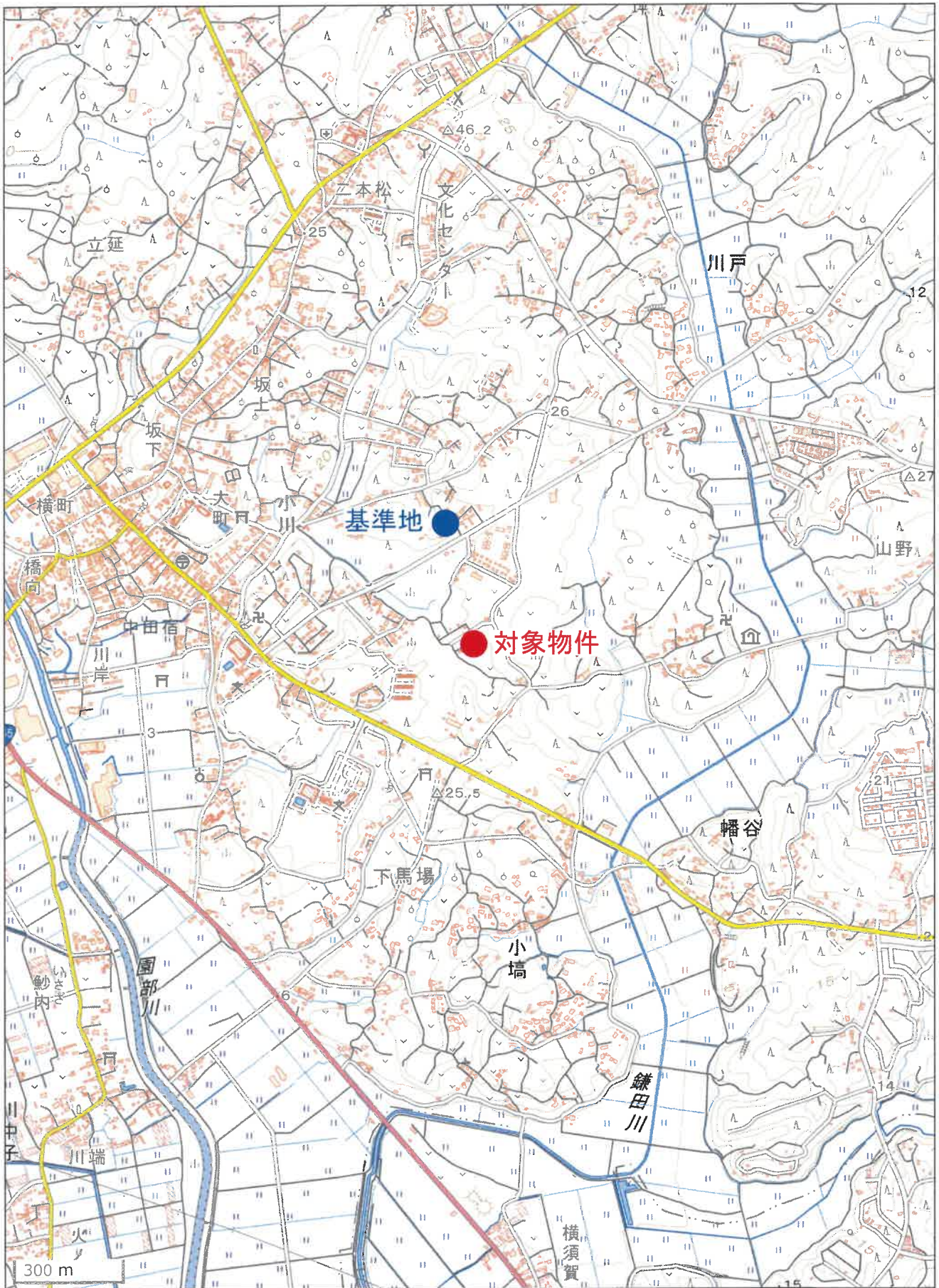
地域の概要：小規模住宅、作業所等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物件位置図

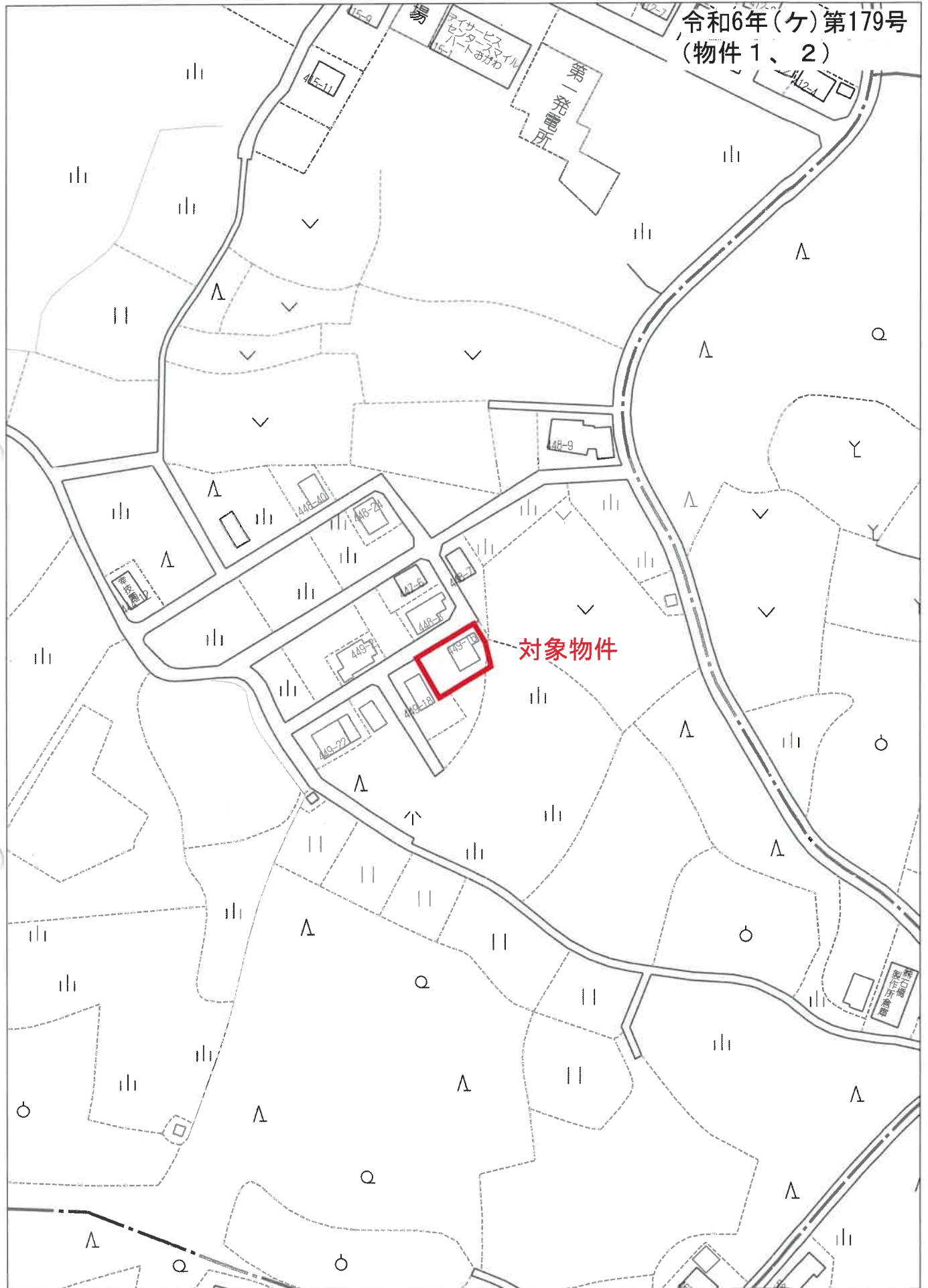


S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和6年(ケ)第179号
(物件1、2)



対象物件

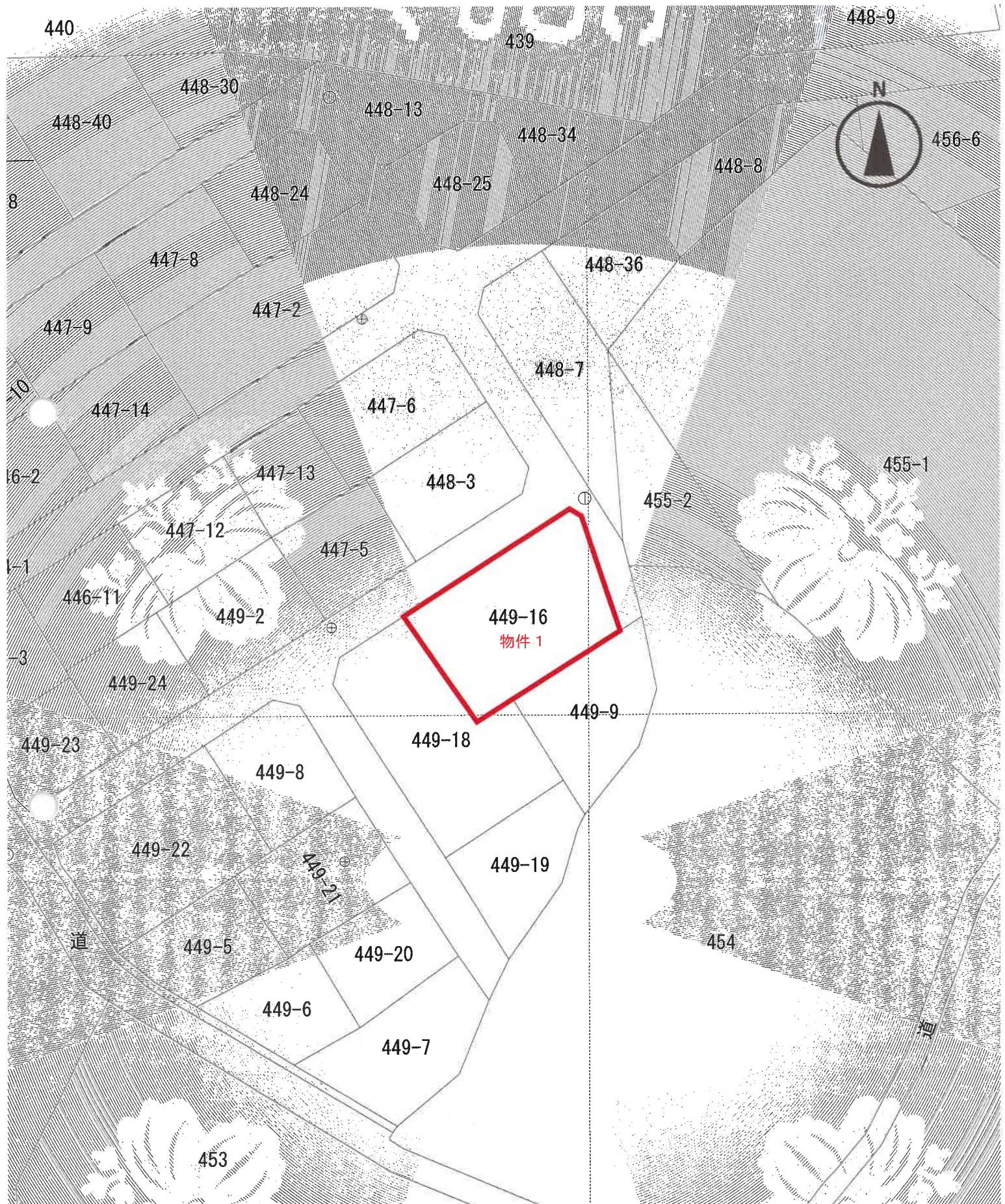
60m

1:1500

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

公 図 写

令和6年(ケ)第179号
(物件 1、2)



S = 1/500

登記年月日：昭和62年8月7日

整理番号 010916

建物図面
各階平面図

各階平面図

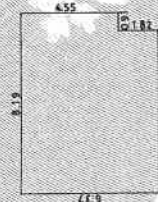
家屋番号 449-16

建物の所在 小美玉市 449番地16 同番地15 449番地17 448番地27

小美玉市

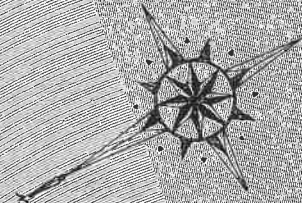
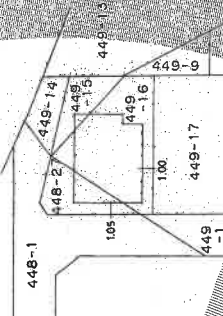
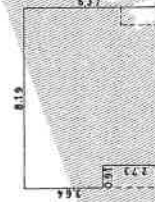
一 階 床 面 積

横	縦	面 積
8.19	4.55	37.2645
7.28	1.82	13.2496
合 計		50.5141
床面積		50.51㎡



二 階 床 面 積

横	縦	面 積
8.19	3.64	29.8116
7.28	2.73	19.8744
合 計		49.6860
床面積		49.68㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会印)

562.8.7

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。

(水戸地方務局土浦支局管轄)

令和6年11月11日

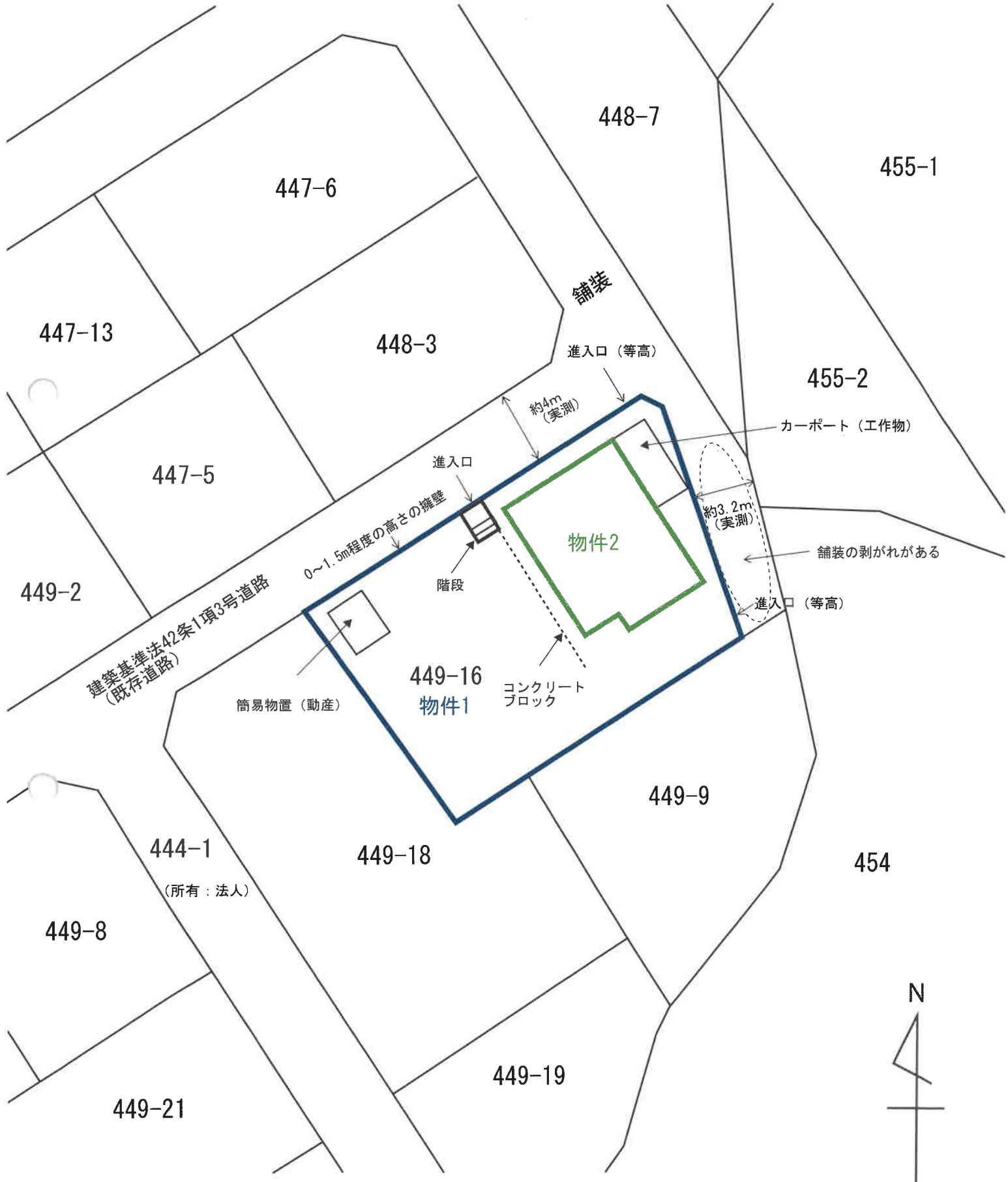
水戸地方務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第179号
(物件1、2)



※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。

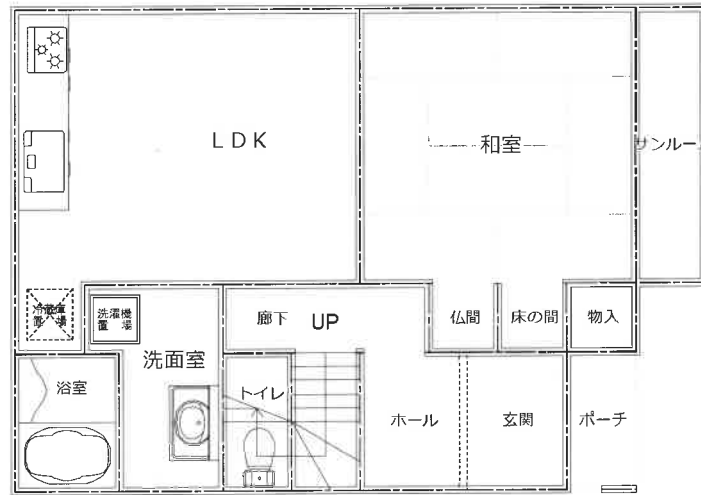
間取図

令和6年(ケ)第179号

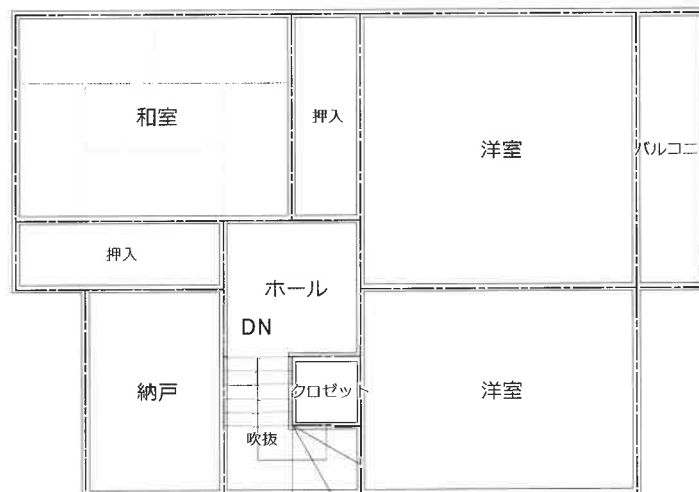
物件2：居宅

木造スレート葺2階建

1階 50.51 m²(登記に同じ)



2階 49.68 m²(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先