

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 木 田 綾 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	750,000 600,000	一括	150,000	12,060	2,545
1	410,000				
2	340,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町 |
| | 地 番 | 6860番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町6860番地 |
| | 家屋 番号 | 6860番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町 |
| | 地 番 | 6860番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町6860番地 |
| | 家屋 番号 | 6860番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.48平方メートル |



令和6年（ケ）第172号
令和6年12月13日受理
令和7年1月23日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町 |
| | 地 番 | 6860番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町6860番地 |
| | 家屋 番号 | 6860番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 77.48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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	西側隣地建物の一部が、本土地にはみ出している可能性が大きい。			
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(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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(空き家) 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

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)	本件建物は8年前位から空き家状態です。 境界争いはありません。 地震により風呂の壁にひび割れが生じるなどの損傷が生じました。 雨漏りはありません。 なお、本件土地には本件建物だけが建っており、建物図面のとおりで す。

(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

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月13日(金) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年12月17日(火) :一:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年1月15日(水) 10:20-10:50	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。

☐

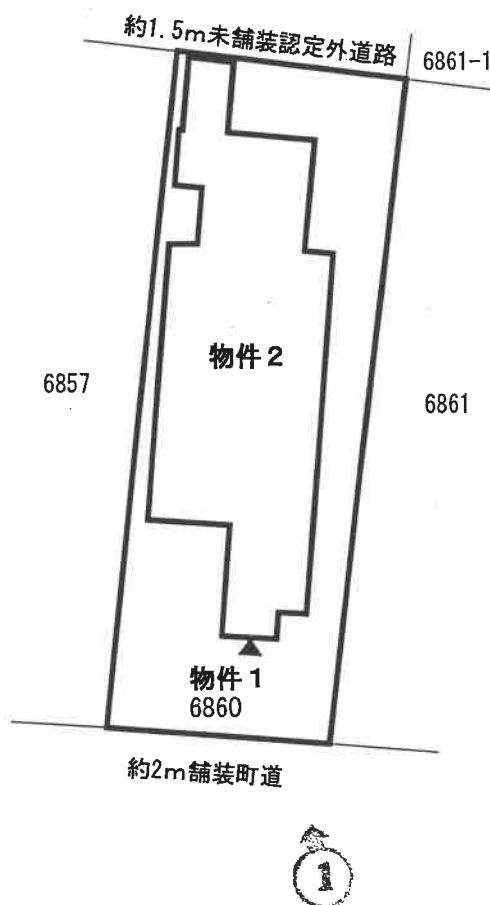
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)172号
物件番号	1・2



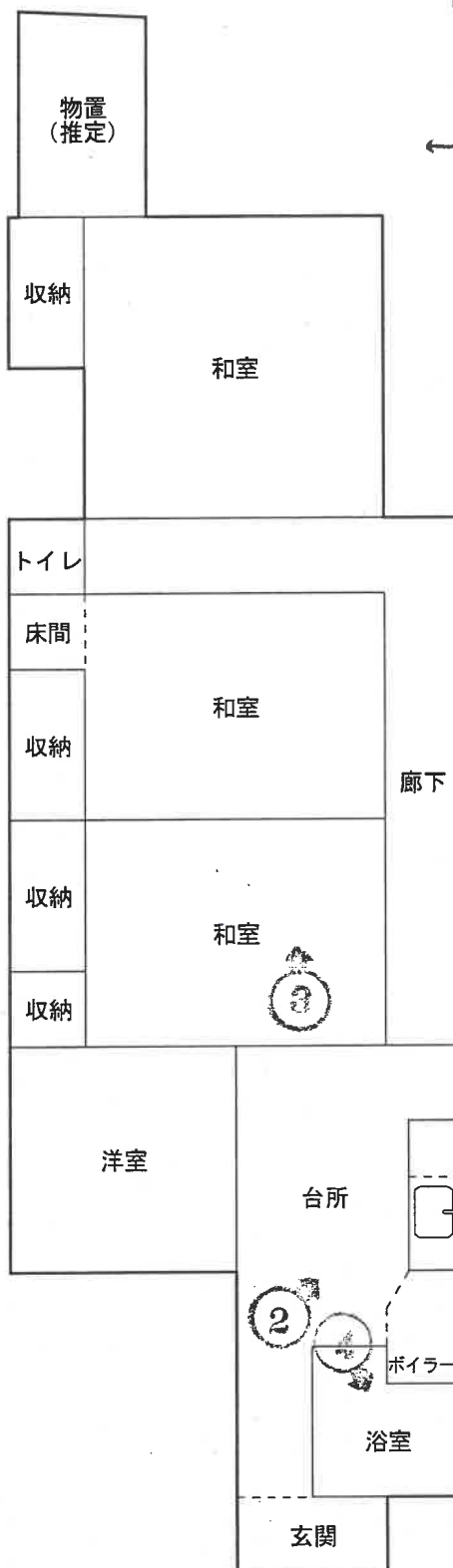
←○写真撮影位置方向



この図面は、
建物図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)172号
物件番号	2



←○写真撮影位置方向

平家 床面積：77.48㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)

令和 6年（ケ）第 172号
令和 6年12月12日 受 命
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月16日 評 価
令和 7年 1月29日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格		
金 750,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	410,000円
物件2（建物）	金	340,000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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
本物件の存する地域の法務局備付図面は地図に準ずる図面で精度はかなり劣る。本件では同備付建物図面（敷地と建物配置など）を前提に現地調査を行ったが、より確かな土地の把握には隣接地所有者立会いを前提とした実測が必要となる。 よって、本件評価における物件把握の精度も劣ることに留意いただきたい（当該要因は後記市場性修正にて考慮した）。			

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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「沼屋前」の北方・約150m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	大洗町のほぼ中心部に位置する戸建住宅を中心に併用住宅、店舗等が介在する街路が狭隘な旧来からの住宅地域。地域の地勢は概ね北方に上り傾斜している。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 大洗町立地適正化計画、大洗町景観計画
画 地 条 件	地積 : 158.67㎡（登記簿面積） 間口 : 約7m（法務局備付建物図面及び外周概測より） 奥行 : 約22m（法務局備付建物図面及び外周概測より） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦（周辺は傾斜及び起伏地） 高低差 : 接面道路よりやや高い 接面道路との関係 : 二方路地 （※）目視調査の範囲においては、境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・航空写真（インターネット上）・外周（一部）の把握による概況である。	
接面道路の状況	南側約2m舗装町道（建築基準法第42条第2項道路） （※）セットバックを要する道路 北側約1.5m未舗装認定外道路（建築基準法上の道路：非該当） （※）北側道路接面は増価要因にはならない なお、建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 前記のとおり法務局備付地図の精度がかなり低いため以下は推定となるが、西側隣接地に存する建物が本件建物にかなり接近して存しており、どちらかの建物が隣地に越境している可能性があると思料する（境界不分明の土地のため詳細は不明である）。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図（推定）のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (注1) 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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 ②傾斜地域に存し周辺地も高低差がある。高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）が周辺に存し当該規定に該当する土地の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。

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（登記記載なし） 年月日不詳新築 建築年月日（登記記載） 昭和47年月日不詳変更増築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日（登記記載） 昭和56年月日不詳増築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板 内 壁 繊維壁、合板等 天 井 板張り、ビニールクロス等 床 板張り、畳等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 77.48㎡（登記簿）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（以下を目視で確認した） 外部は軒天の破損や外壁の傷み、また、内部も内壁の亀裂、天井の剥離、床の撓み等、建物全体として劣化が進んでいる。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 昭和46年6月11日 大41 住宅／増築移転 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導室陳述より） ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③築後経過年数（昭和47年以前）・保守管理状態等より、本件建物の市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。 ④前記のとおり隣地に存する建物と接近しているため、境界線と建物の距離が確保されていない可能性が高い。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) 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	20,600	0.908	158.67	0.60	1,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大洗-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/104.0 \times 100/126.5 = 20,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4

◇地域格差：街路条件+10.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲5 道路の幅員▲4)

画地条件(方位+5 セットバック▲5)

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。

(※) 近い将来発生するであろう建物取壊費用相当額も考慮した。

② 物件2（建物）

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。

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	160,000	77.48	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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=ウ
1	1,780,000	0.45 法定地上権	800,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	1,780,000	-800,000	1.00	0.60	0.70	410,000
2	10,000	+800,000	1.00	0.60	0.70	340,000
一括価格（合計）						750,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・ 物件把握の精度が劣る
- ・ 特記事項記載の市場性減退要因

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大洗-2

所 在：東茨城郡大洗町磯浜町字小松原5349番

価 格：27,300円／m²

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅2.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：204m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側8m町道

用途指定等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか事務所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町 |
| | 地 番 | 6 8 6 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字緑町 6 8 6 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 4 8 平方メートル |

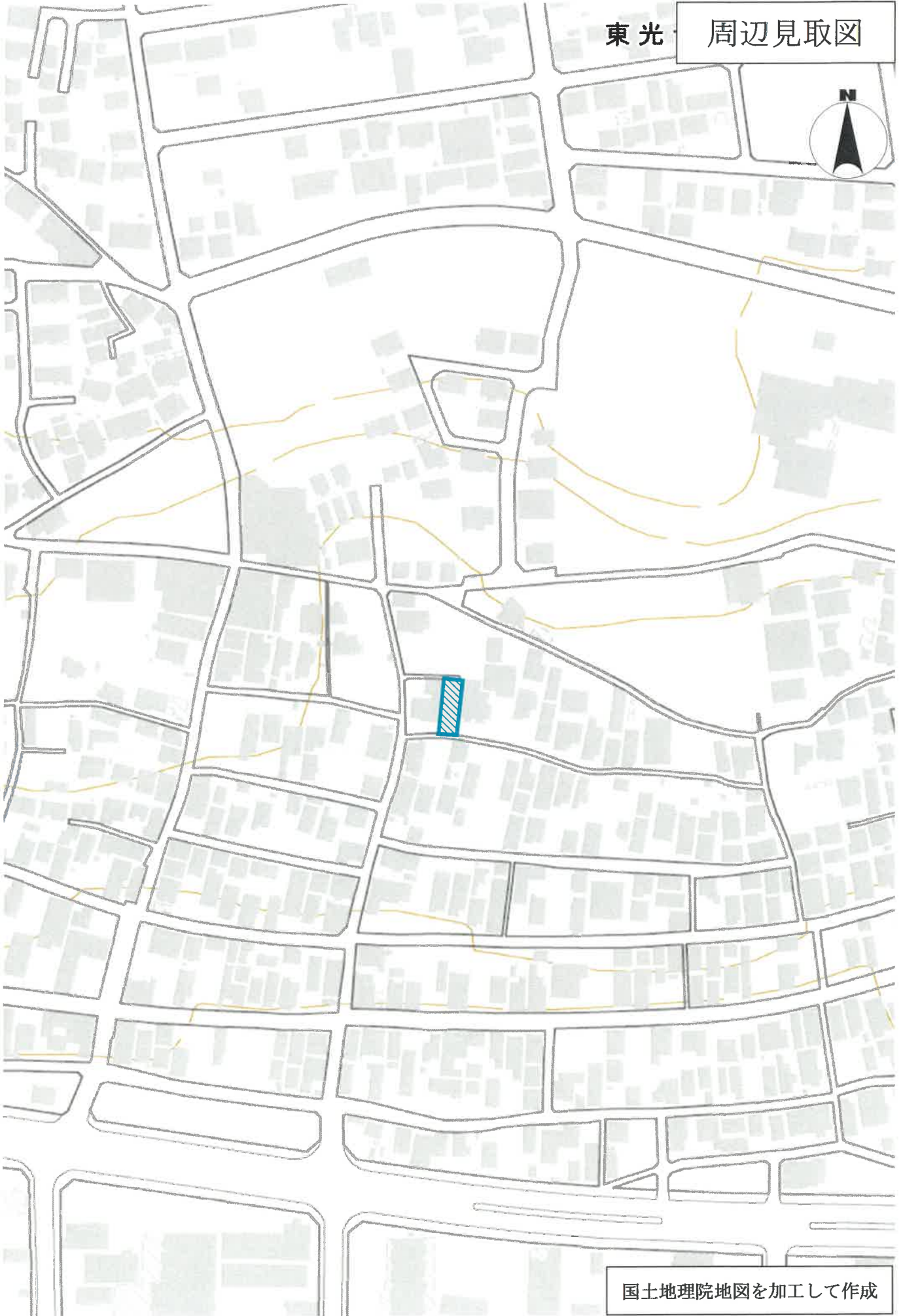


物件位置図



東光

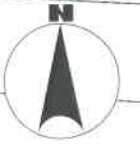
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図に準ずる図面写

縮尺 1 : 600



建物図面図
各階平面図

家屋番号

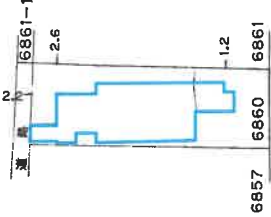
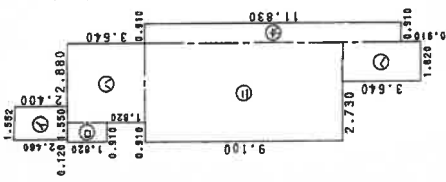
建物の所在
東茨城郡大洗町大洗6860番地

整理番号
202268
各階平面図

求積表

①	2.480	+	2.400	×	1.550	/2	=	3.78200
②	0.910	×	1.820	=	1.6562			
③	3.640	×	3.640	=	13.2496			
④	4.550	×	9.100	=	41.4050			
⑤	0.910	×	11.830	=	10.7653			
⑥	1.820	×	3.640	=	6.6248			
計								77.48290

床面積 77.48 m²



平成13年 12月 21日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

413.12.21

(平成13年)

作製者

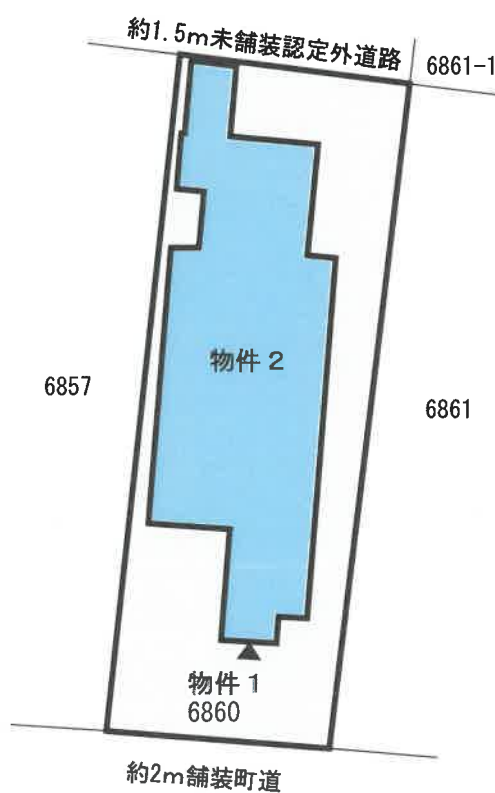
(茨城土地家屋調査士会)

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 6年(ケ)172号

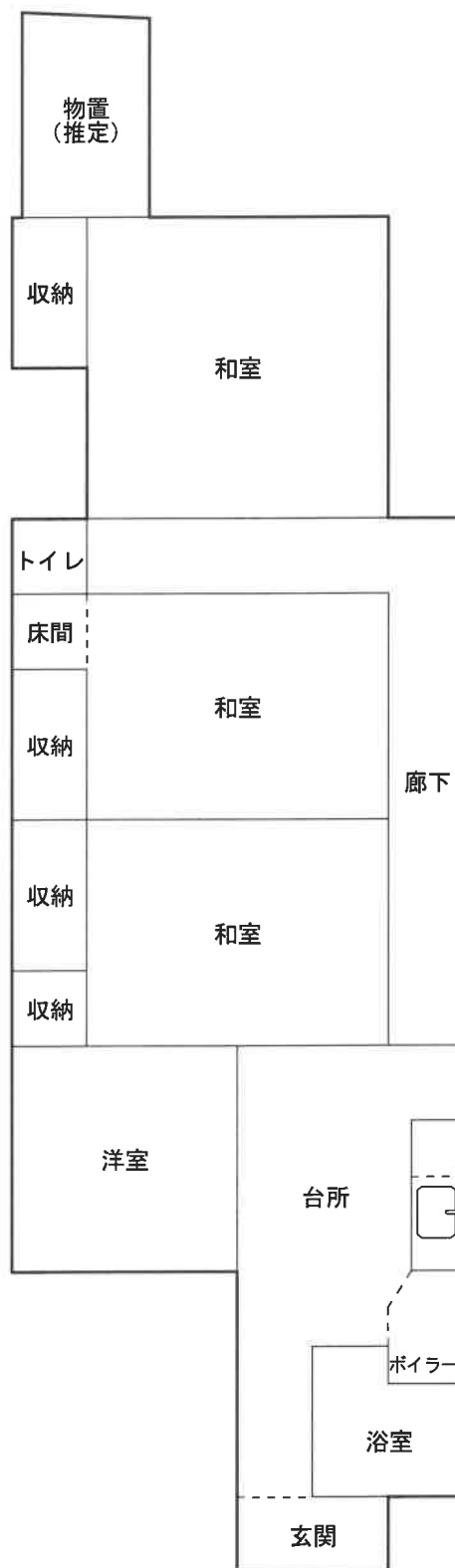
物件番号 1・2



この図面は、
建物図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 7 2 号
物件番号	2



平家 床面積 : 77.48㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。