

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 8年 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 8年 3月 6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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1月 7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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	1,240,000 992,000		248,000	7,322	0
			</		



物 件 目 録

3	所	在	小美玉市納場字南前
	地	番	870番54
	地	目	宅地
	地	積	198.89平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3	所	在	小美玉市納場字南前
	地	番	870番54
	地	目	宅地
	地	積	198.89平方メートル



令和7年（ヌ）第8号
（物件3）

令和7年5月2日受理
令和7年6月4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

3 所 在 小美玉市納場字南前
地 番 870番54
地 目 宅地
地 積 198.89平方メートル

(土地用)

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 3					
現 況 地 目	■宅地 (物件 3) □公衆用道路(物件) □畑(物件) □雑種地(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 □					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が目的外建物を共有し、占有している □上記の者が通路として使用し、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。 ■上記の者が現況地目の態様で占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □					
そ の 他 の 事 項	本土地は雑草等が繁茂しており、立ち入り困難である。					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目)

(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 (相続財産清算人)	本件物件は何も使用していません。

(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

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図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
7年5月7日(水) :ー:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月9日(金) 9:36-9:38	執行官室(電話)	Aから聴取
7年5月29日(木) 10:30-10:40	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
(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 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わ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。 ☐		

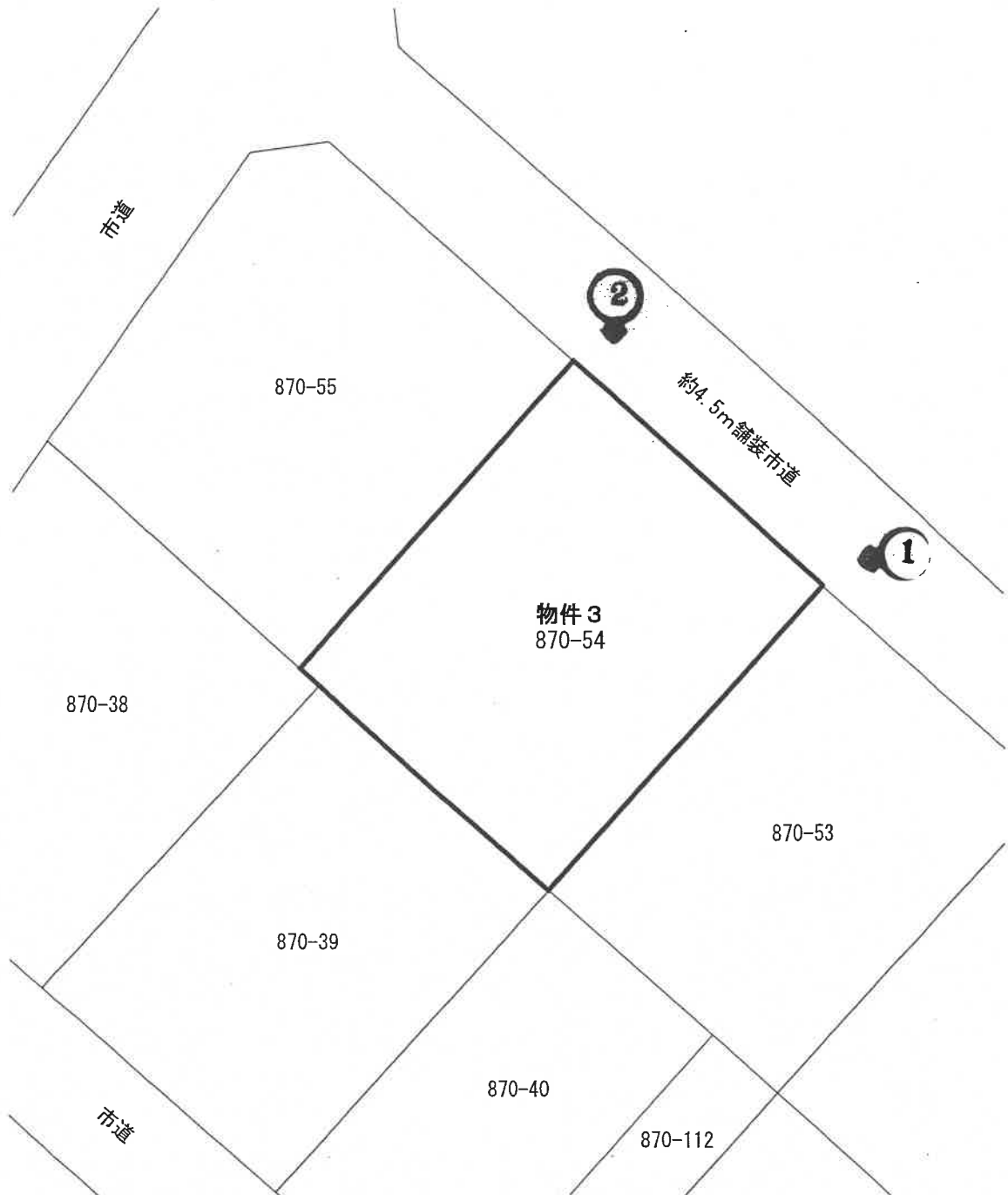
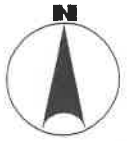
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7 年 (又) 8 号 3
物件番号	3

写真撮影位置方向



この図面は、
地図（法第14条第1項）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。



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ヌ）第 8号3
令和 7年 5月 2日 受 命
令和 7年 5月29日 現地調査
令和 7年 6月 2日 評 価
令和 7年 6月26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

物件番号	評 価 額
物件3	金 1, 240, 000円

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
3	所 地 地 地	在 番 目 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3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「羽鳥」駅の北東方・道路距離約3.2 k m	
付 近 の 状 況	空地が散見される大規模住宅団地（通称 北浦団地）。	
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 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 小美玉市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 198.89m ² （登記簿） 間口 : 約12.5m（法第14条第1項地図等による） 奥行 : 約15.5m（法第14条第1項地図等による） 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 地表が目視できないため概ね平坦と推定 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北東側約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 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	現況宅地だが、庭木や雑草が鬱蒼とし地表の状況が目視できない等、適切な維持管理がなされていない状況にある。 また、本物件は隣接地である870番38、870番55、870番39と一体利用されていた可能性が高い。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
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。 （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。 （※）前記のとおり地表の状況等が目視できないため、不明点が多いことに留意すべきである。 ②前記のとおり隣接地と一体利用されていた可能性が高い（ブロック塀等の外構の一部が一体的な構造となっている）。また、上下水道の敷地内の配管（位置）が不明であることも留意すべきである。 ③本地内の庭木の枝が公道に越境している。また、隣地（870番39）に存する建物が本件土地付近に存するため、当該建物の下屋などが本件土地に越境している可能性があることに留意すべきである（境界不分明のため推定である）。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、小美玉市では、土木工事等を行う場合、包蔵地の内外に関わらず照会書の提出が必要である（詳細は市生涯学習課に要確認）。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	11,400	0.98	198.89	2,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小美玉-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/105.0 \times 100/144.2 = 11,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+5

◇地域格差：交通・接近条件+3.0 環境条件+40.0

イ 個別格差：街路条件（道路の幅員▲3） 画地条件（方位+1）

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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
3	2,220,000		1.00	0.80	0.70	1,240,000
一括価格（合計）						1,240,000

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。

・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 小美玉-3
所 在：小美玉市羽鳥字花館2895番166
価 格：17,200円／㎡
位 置：JR常磐線「羽鳥」駅1.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：250㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：南側6m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
第1種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

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（法第14条第1項）写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

~~1~~ 所 在 小美玉市納場字南前
地 番 870 番 38
地 目 宅地
地 積 197.08 平方メートル

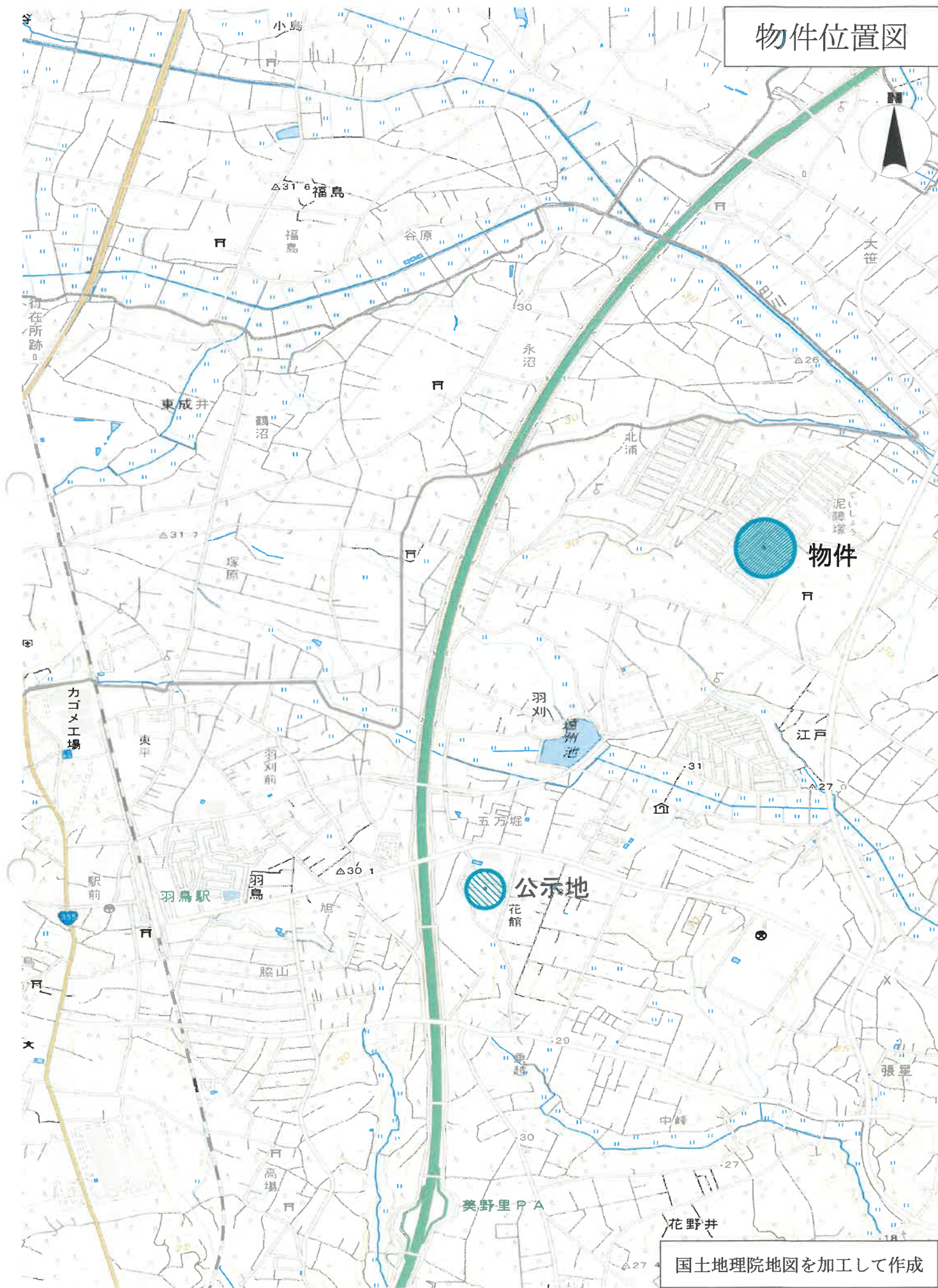
~~2~~ 所 在 小美玉市納場字南前
地 番 870 番 39
地 目 宅地
地 積 180.86 平方メートル

3 所 在 小美玉市納場字南前
地 番 870 番 54
地 目 宅地
地 積 198.89 平方メートル

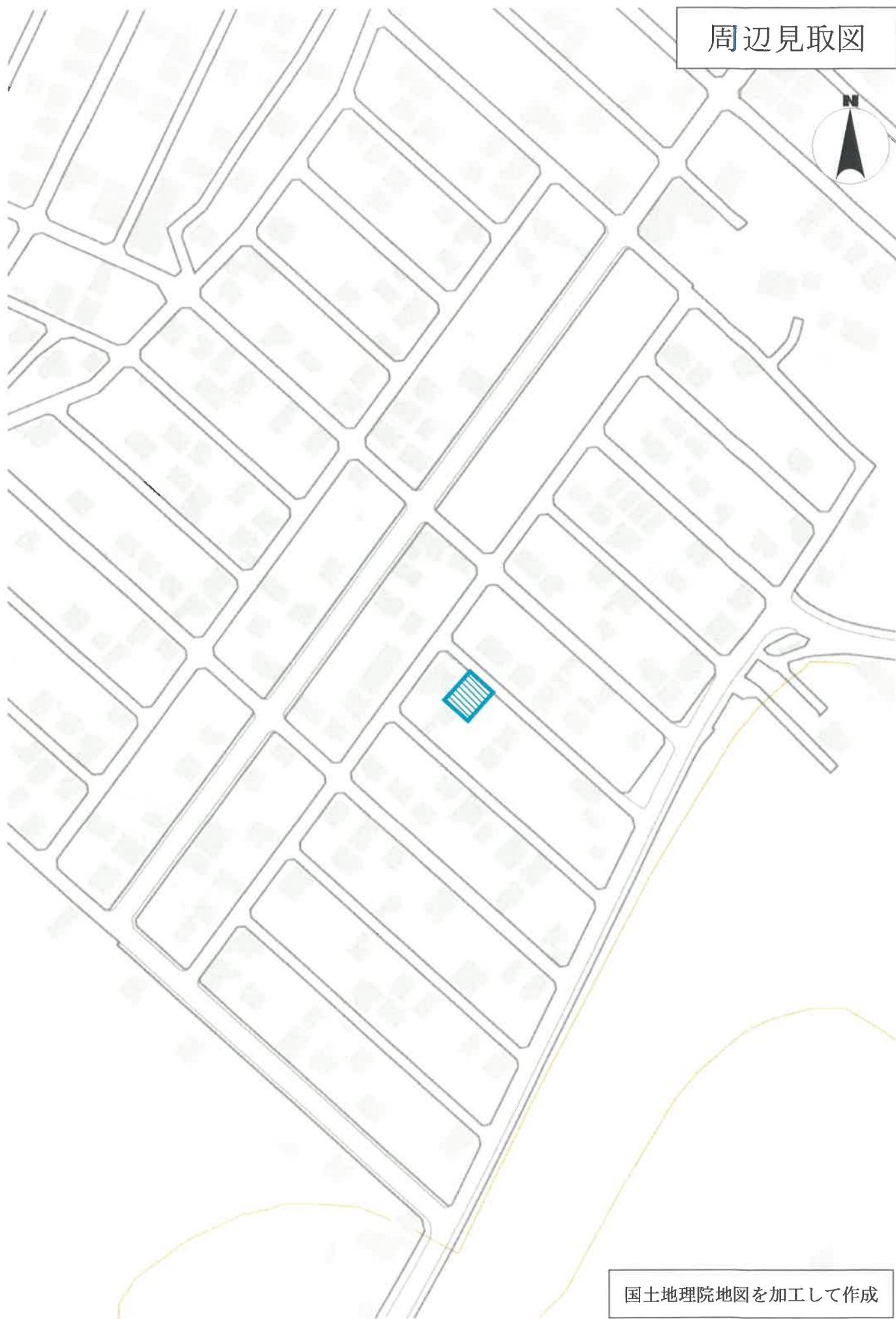
~~4~~ 所 在 小美玉市納場字南前
地 番 870 番 55
地 目 宅地
地 積 211.88 平方メートル

~~5~~ 所 在 小美玉市納場字南前 870 番地 39
家屋 番号 870 番 39
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物件位置図

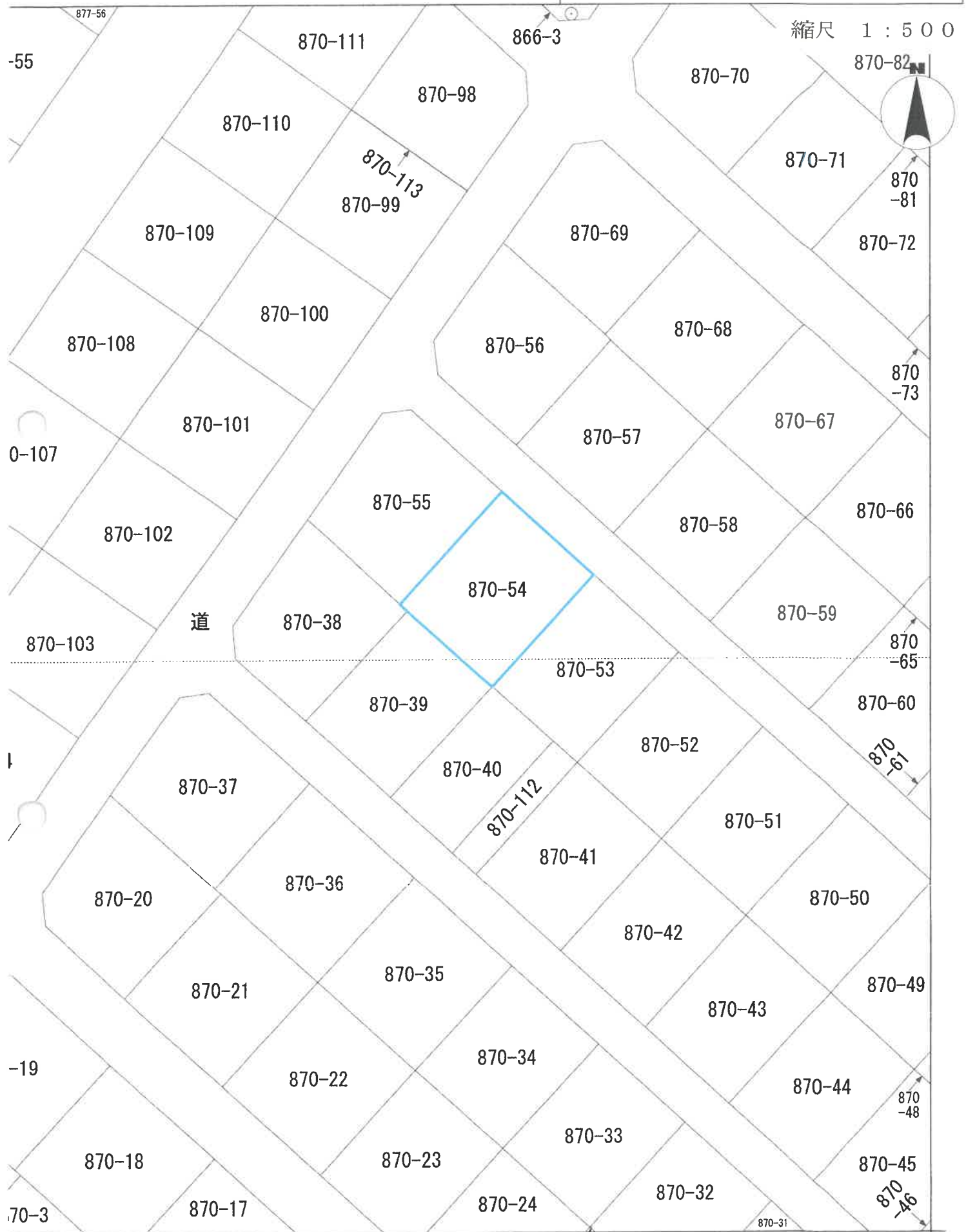


周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写



土地建物位置関係図

事件番号

7年（ヌ）8号3

物件番号

3



この図面は、
地図（法第14条第1項）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。