

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|------|---|
| 1 | 所在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地番 | 5108番18 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 167.44平方メートル |
| 2 | 所在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本5108番地18、5108番地32、5108番地19 |
| | 家屋番号 | 5108番18 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 66.40平方メートル
2階 67.23平方メートル |
| 3 | 所在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地番 | 5108番19 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 21.03平方メートル |
| 4 | 所在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地番 | 5108番32 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 14.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月28日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本
5108番18
宅地
167.44平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
面積 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本5108番地18、5108番地32、5108番地19
5108番18
居宅
軽量鉄骨造スレート葺2階建
1階 66.40平方メートル
2階 67.23平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本
5108番19
宅地
21.03平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本
5108番32
宅地
14.30平方メートル |



令和7年(ケ)第105号
令和7年8月1日受理
令和7年9月22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根本 |
| | 地 番 | 5108番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本5108番地18、5108番地32、5108番地19 |
| | 家屋 番号 | 5108番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.40平方メートル
2階 67.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地 番 | 5108番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地 番 | 5108番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14.30平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

(4 枚目)

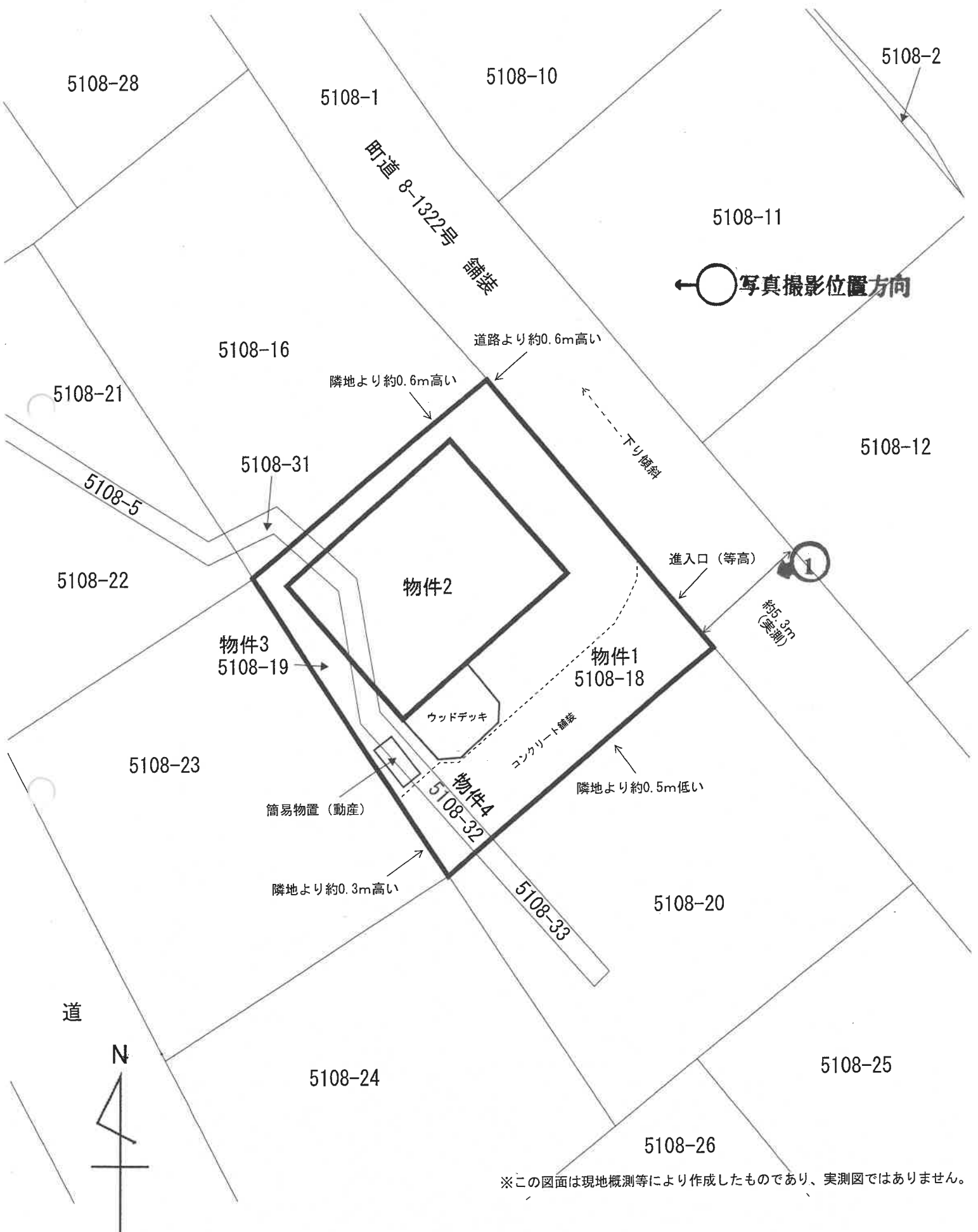
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月4日(月) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月5日(火) : - :	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年9月10日(水) 9:50-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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7年(ケ)第105号



※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

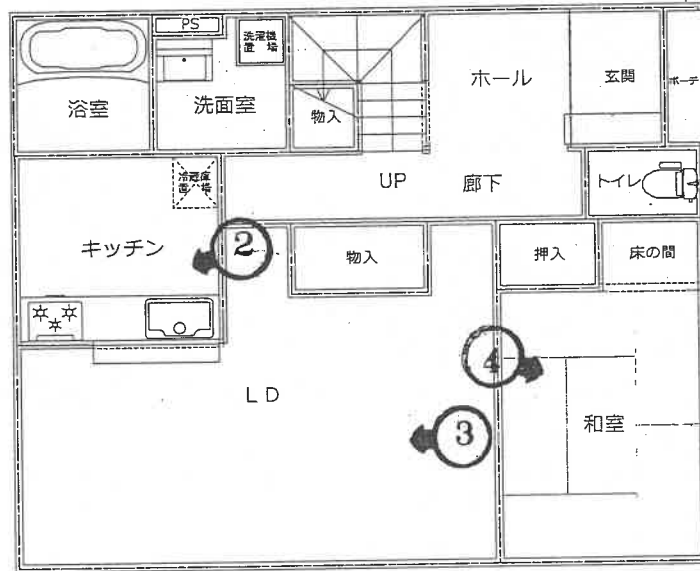
令和7年(ケ)第105号

物件2: 居宅

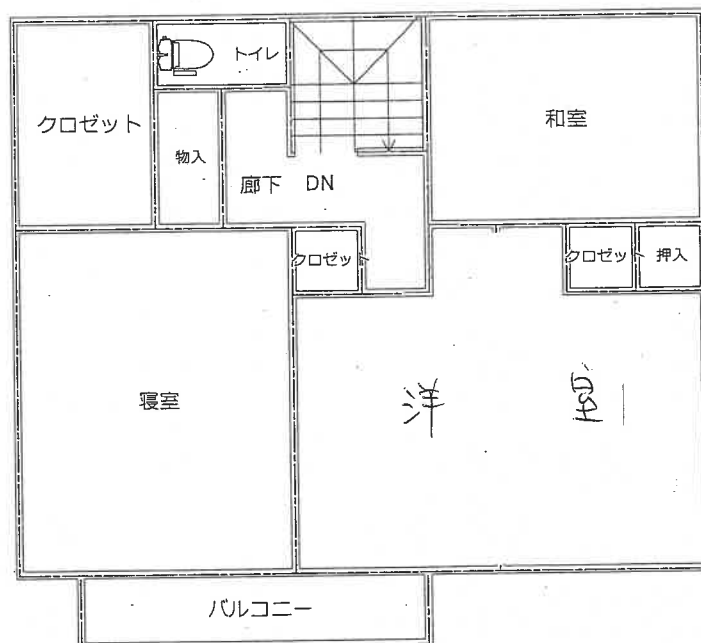
軽量鉄骨造スレート葺2階建

1階 66.40 m² (登記に同じ)

← 写真撮影位置方向



2階 67.23 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

(7枚目)



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 105号
令和 7年 8月 1日 受 命
令和 7年 9月10日 現地調査
令和 7年 9月18日 評 価
令和 7年 9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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 5 0 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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、3、4の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 1 | 所 | 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地 | 番 | 5108番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 167.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本5108番地18、5108番地32、5108番地19 |
| | 家屋 | 番号 | 5108番18 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 66.40平方メートル
2階 67.23平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地 | 番 | 5108番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.03平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字根本 |
| | 地 | 番 | 5108番32 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.30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, 3, 4）

位置・交通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅北東方道路距離約1.6km 「曲松」停留所北東方道路距離約650m (徒歩約9分)	
付近の状況	中学校近くに位置する戸建住宅中心の区画整然とした住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1, 3, 4 地積 : 202.77㎡ 間口 : 約14.7m 奥行 : 約12.8m~14.6m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路に約0~0.6m程度高く接する。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東約5.3m舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
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 都市ガス: なし(集中プロパン) 下水道: なし(浄化槽) (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、通常のコスト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	・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) 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 9年 7月28日新築 30年 28年 約2年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング張 内 壁 ビニールクロス貼 天 井 ビニールクロス貼、合板敷目貼等 床 フローリング、畳・フローリングカーペット等 設 備 電気・給排水、衛生、換気 その他 ※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	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅の用途に使用している。	
特 記 事 項	<p>①屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による汚れが見られる。 また、内装についても、壁や、床、建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、変色、細かい傷が見られる。また、居住者へのヒアリングによれば過去に犬を飼育していた履歴があるとのことであり、階段部分に傷が見られるほか、クロスに補修跡がみられる。また、傷みの大きな畳の上にはフローリングカーペットを敷いているとのことであった。</p> <p>②新築にかかる建築確認申請がなされているが、【平成9年4月7日、北特28号、主要用途：専用住宅、工事種別：新築、建築面積：68.00㎡、延床面積：133.63㎡】、完了検査の記録はなかった。</p>	

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, 3, 4）

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	23,600	1.000	167.44	1.00		3,950,000
3	23,600	1.000	21.03	1.00		500,000
4	23,600	1.000	14.30	1.00		340,000

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
 $27,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/103 \times 100/111 = 23,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3

◇地域格差：街路条件+4 環境条件+7

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	313,000	133.63		0.068	2,840,000

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28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び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2年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価40%) = 0.068

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	3,950,000	0.45	法定地上権	1,780,000
3	500,000	0.45	法定地上権	230,000
4	340,000	0.45	法定地上権	150,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。物件3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。物件4 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%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	3,950,000	-1,780,000		1.00	0.70	-	1,520,000
2	2,840,000	+2,160,000	1.00	1.00	0.70	0	3,500,000
3	500,000	-230,000		1.00	0.70	-	190,000
4	340,000	-150,000		1.00	0.70	-	130,000
一括価格（合計）							5,340,000

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。

カ その他の控除減価：必要なし

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
地 目：宅 地
価 格：27,100円/㎡（対前年変動率 -0.70%）
位 置：大洗鹿島線大洗駅の北東方・道路距離約2.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：204㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南東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 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

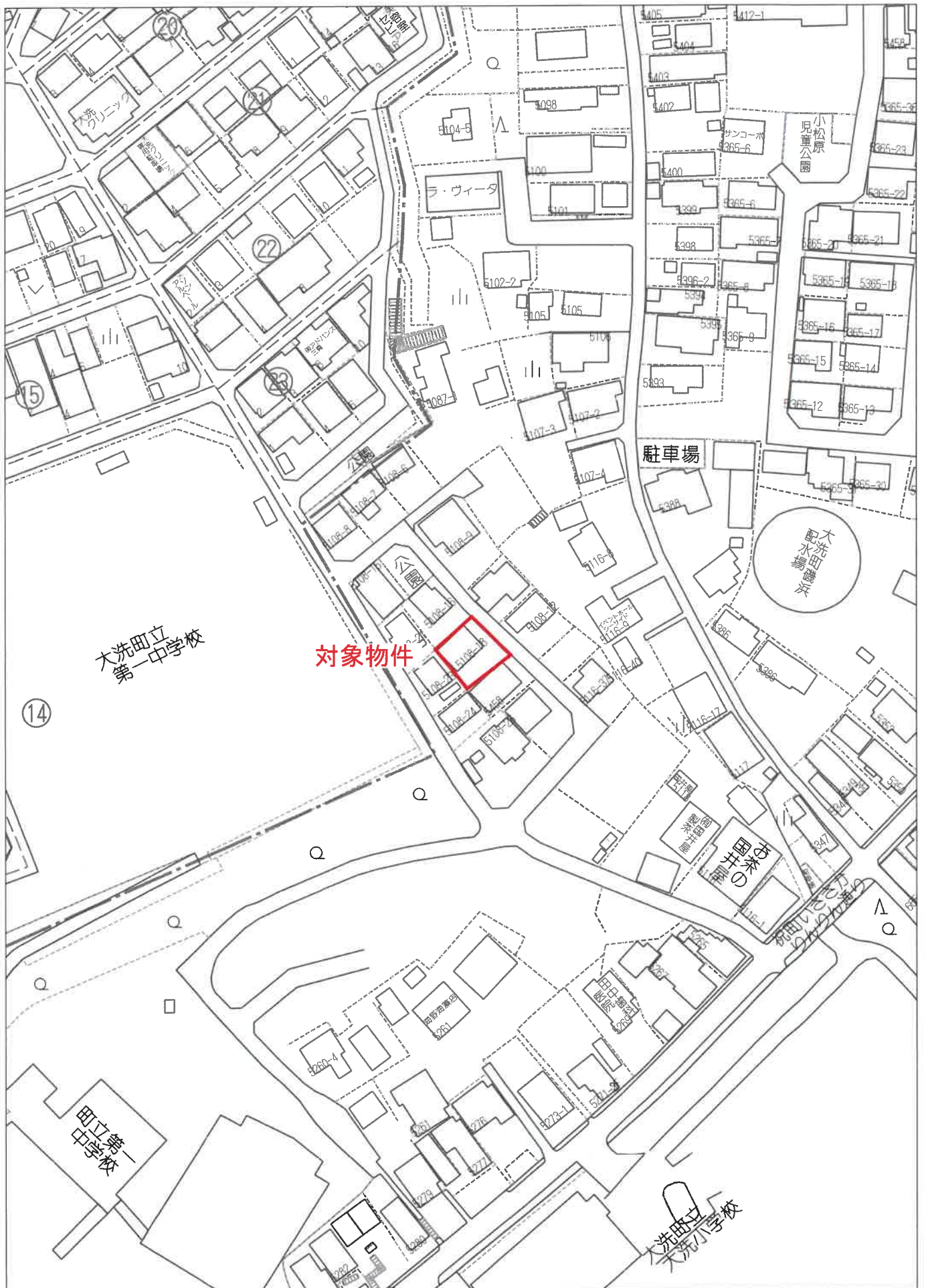
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



大洗田立
第一中学校

対象物件

駐車場

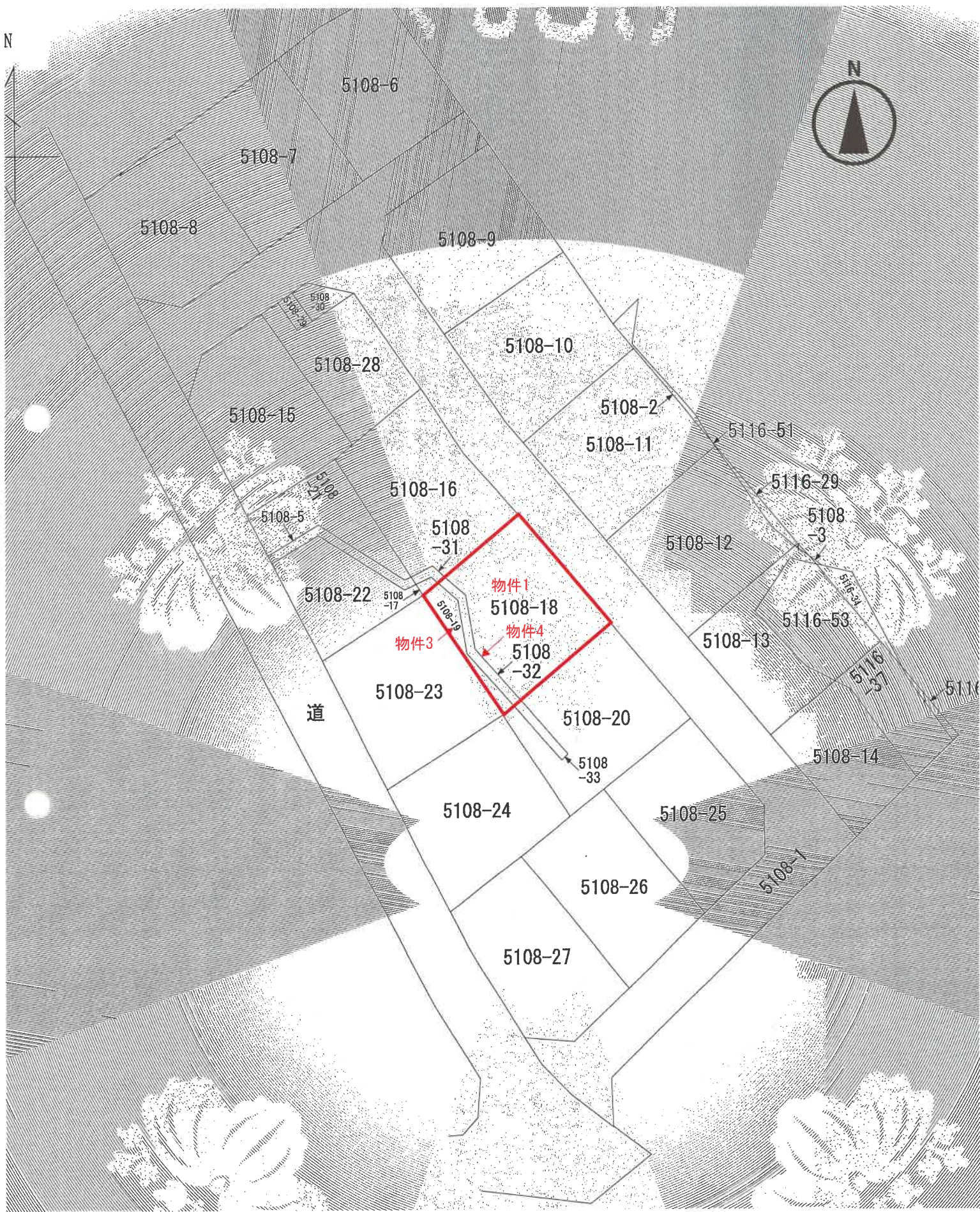
大洗田立
配水場

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

公 図 写



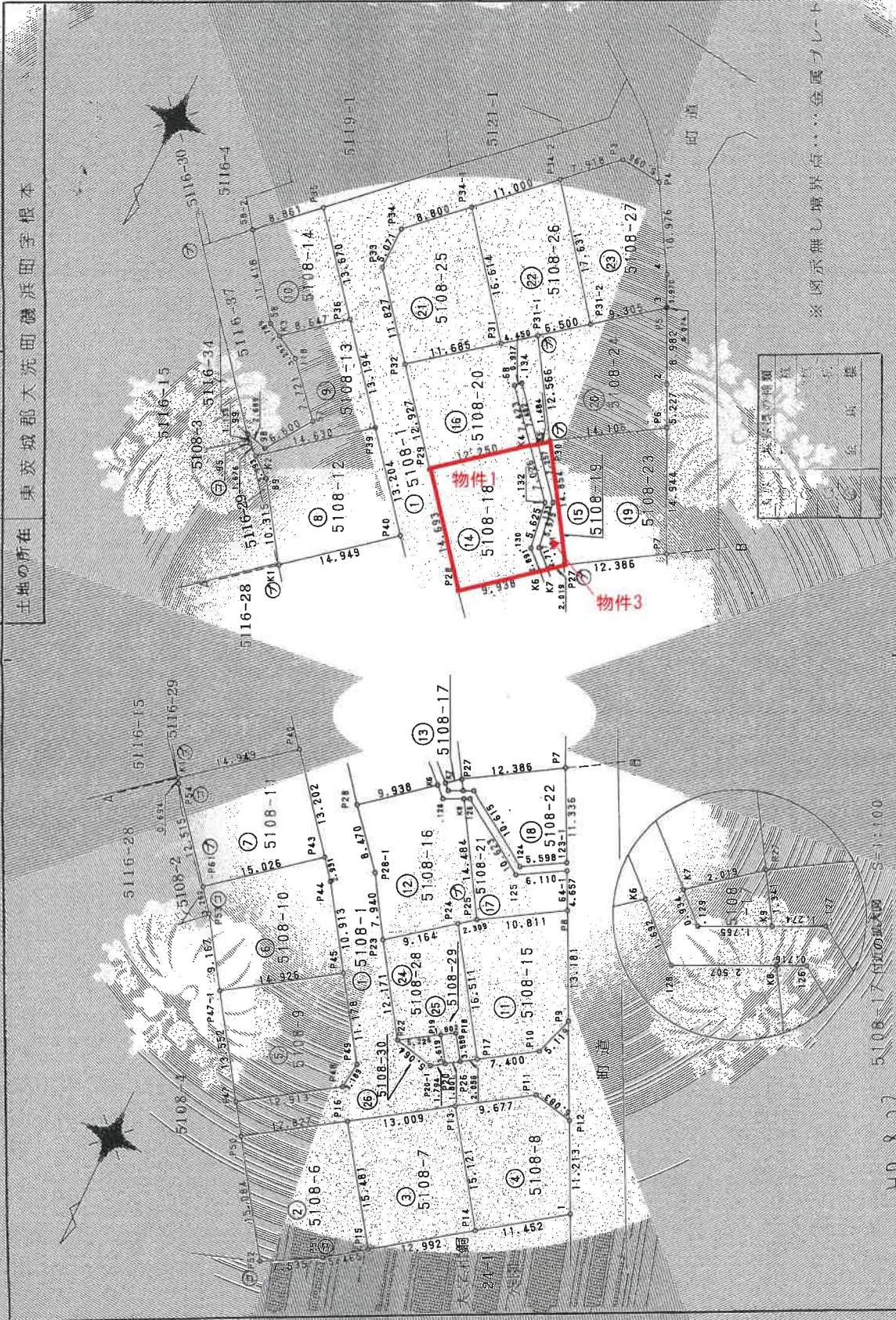
S = 1/500

地積測量図写

新地積測量図

後
番 5108-1-6 前
5108-1-6 前

土地の所在 東京都大田区磯浜町芝根本



※図示無し境界点……金属プレート

申請人

縮尺 1/500

登記年月日 平成27年8月22日

501327

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年7月3日 水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

地積測量図写

新 地積測量図

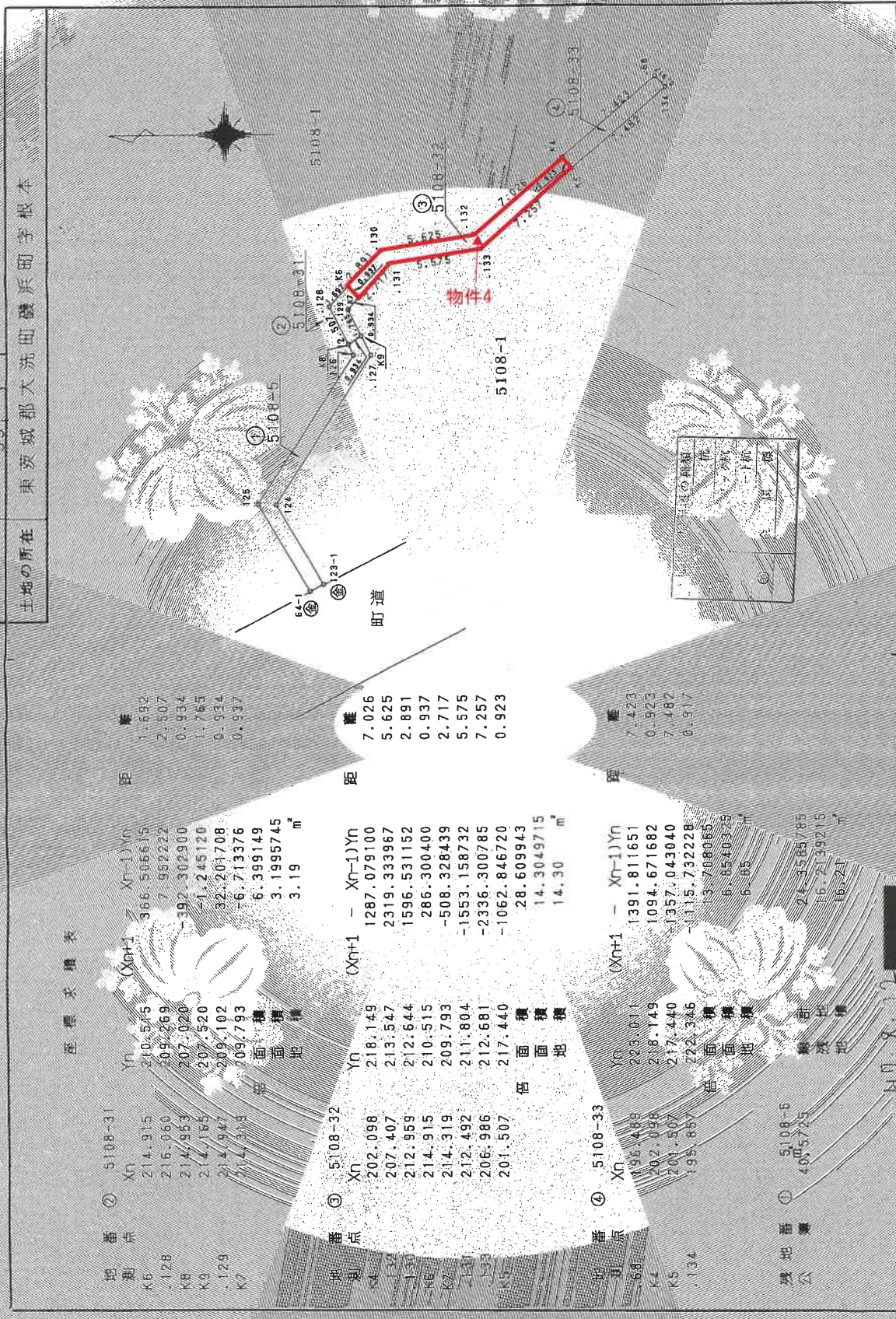
前地番 5108-31, 32, 33, 34, 35

土地の所在 東京都大田区洗心町字根本

測量番号 501332

登記年月日 平成7年8月22日

令和7年7月3日 水戸地方裁量官
これは図面に記録されている内容を証明する書面である



座標式積算表

地積番	② 5108-31	③ 5108-32	④ 5108-33
地積点	Xn	Xn	Xn
K6	214.915	202.098	196.488
	215.060	207.407	202.098
K8	214.953	212.959	207.507
K9	214.765	214.915	195.857
.129	214.947	212.492	
K7	214.373	206.986	
		201.507	
	Yn	Yn	Yn
	210.575	218.149	223.011
	209.269	213.547	218.149
	207.020	212.644	217.440
	207.520	210.515	222.346
	209.102	209.793	
	209.793	211.804	
	207.793	212.681	
	209.793	217.440	
	3.1995745	28.609943	
	3.19	14.30	
	m ²	m ²	

距離	②	③	④
距離	1.692	7.026	7.423
	2.507	5.625	0.523
	0.934	2.891	7.482
	1.765	0.937	0.917
	0.934	2.717	
	0.937	5.575	
		7.257	
		0.923	

座標式積算表	① 5108-5
地積番	Xn
K4	455.725
K5	455.725
.134	455.725
	Yn
	218.149
	217.440
	222.346
	218.149
	217.440
	223.011
	1391.811651
	1094.671682
	1357.043040
	-1115.732228
	5.708065
	6.856035
	6.85
	21.2555785
	16.21
	m ²

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

登記年月日：平成9年7月31日

2018654
各階平面図

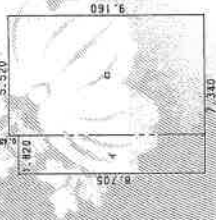
建物図面
各階平面図

家屋番号 5108番18

建築物の所在

東茨城郡大洗町藤浜町字根本5108番地18同番地19同番地19

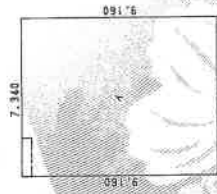
1階平面図



求積表

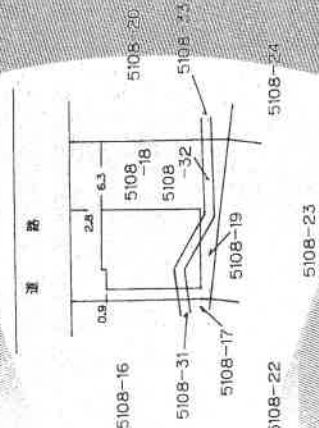
1	8.705 x 1.820 =	15.843100
□	9.160 x 5.520 =	50.563200
合計		66.406300
床面積		66.40 m ²

2階平面図



求積表

1	9.160 x 7.340 =	67.234400
合計		67.234400
床面積		67.23 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

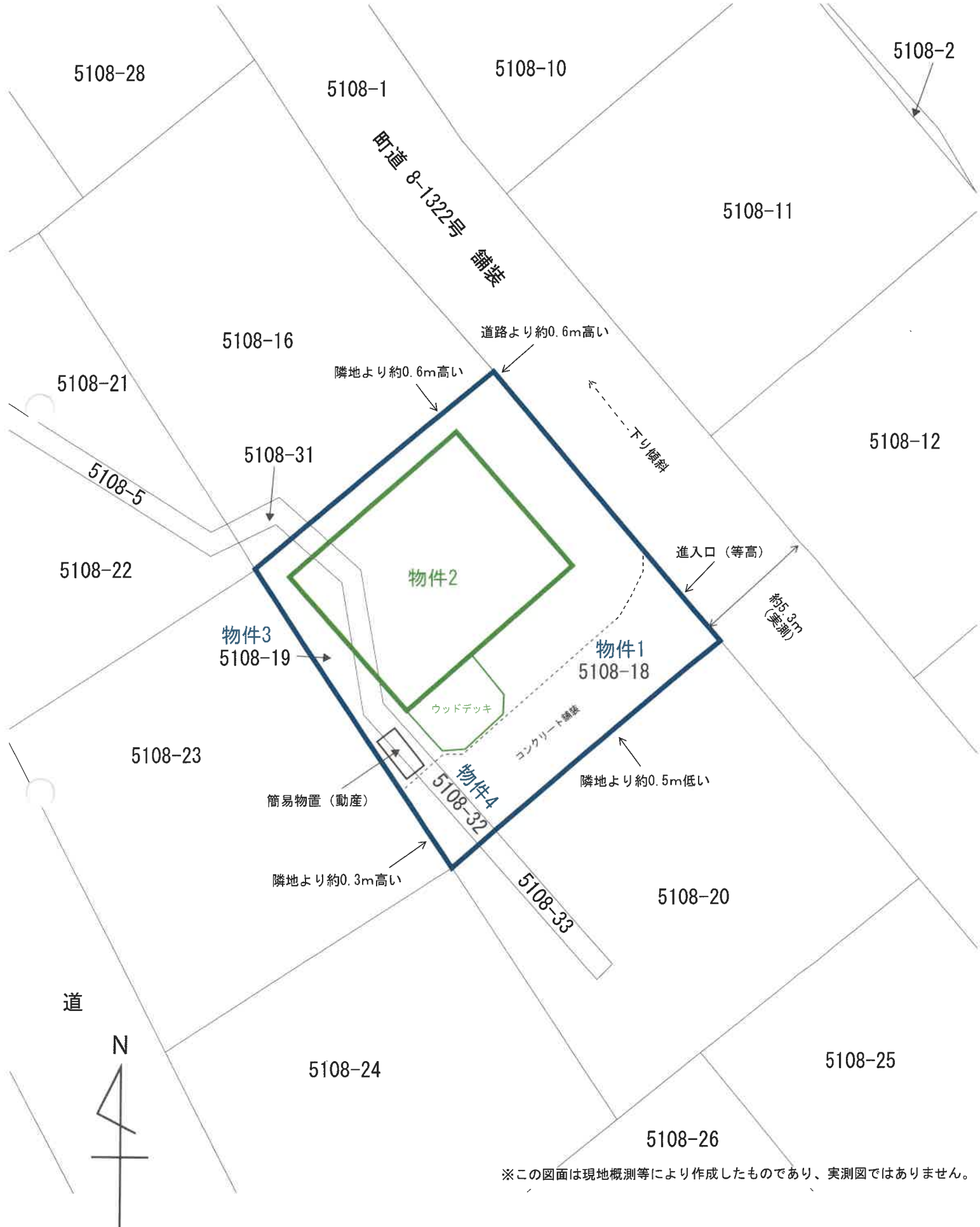
縮尺 1/500

これは図面に記録された内容の証明として用いられ、
令和7年7月3日 本庁地方技術局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第105号



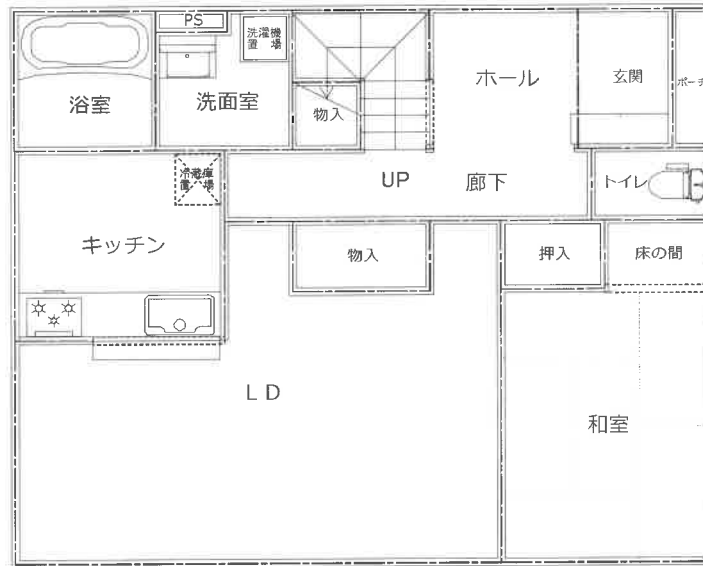
間取図

令和7年(ケ)第105号

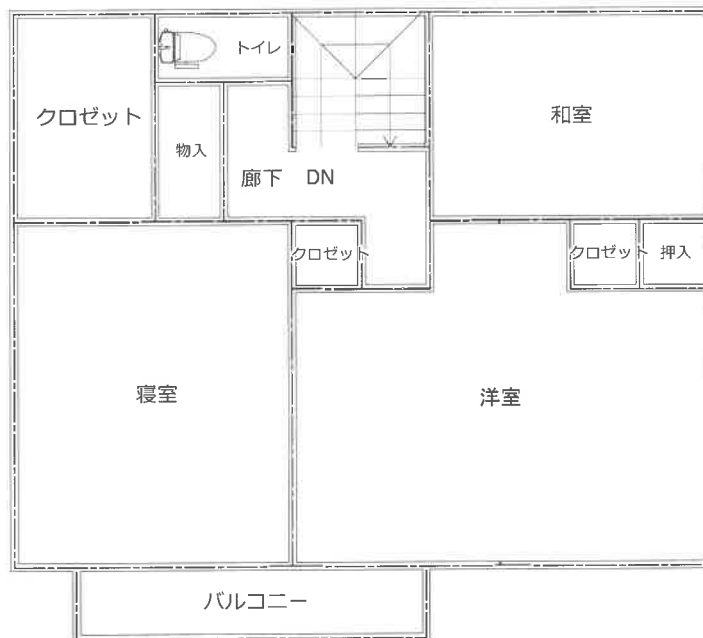
物件2：居宅

軽量鉄骨造スレート葺2階建

1階 66.40 m²(登記に同じ)



2階 67.23 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