

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

- 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
- 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
床 面 積 52.17平方メートル
(現況)
種 類 居宅事務所
床 面 積 約65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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2, 5】

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2, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- 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
- 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
床 面 積 52.17平方メートル
(現況)
種 類 居宅事務所
床 面 積 約65平方メートル

令和7年(又)第8号
(物件2、5)
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

-) 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
-
- 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
床 面 積 52.17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 (相続財産清算人)	本件物件は空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
7年5月7日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月9日(金) 9:33-9:36	執行官室(電話)	Aから聴取
7年5月29日(木) 10:10-10:30	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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月29日 目的物件は不在であったので、立会人 B を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

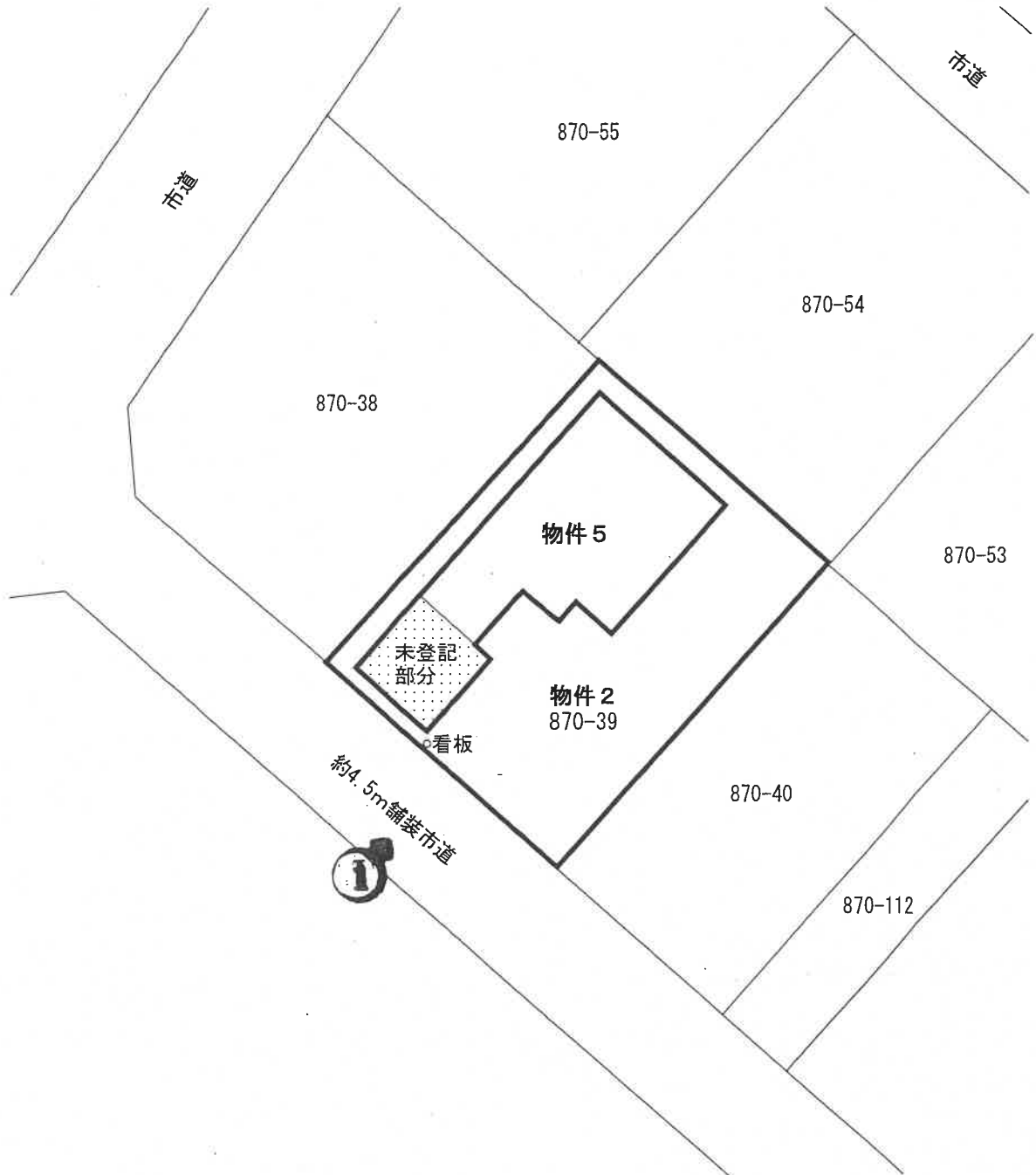
土地建物位置関係図

事件番号 7年(又)8号2

物件番号 2・5



← 写真撮影位置方向

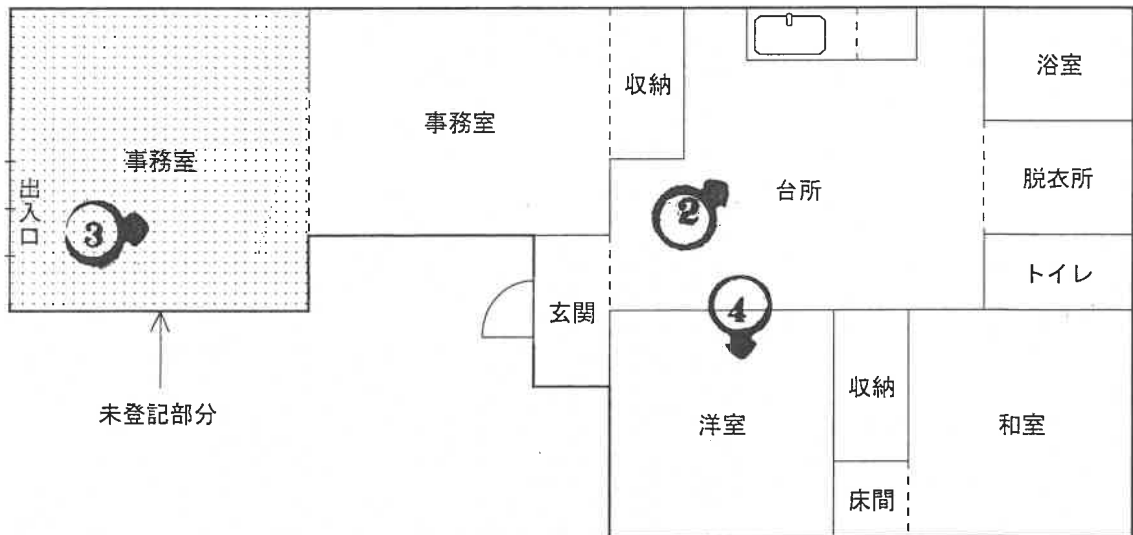


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

事件番号	7年(ヌ)8号2
物件番号	5

写真撮影位置方向



平家 床面積：概測 約65㎡

※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)

求 意 見 書

佐 野 俊 夫 殿

令和 8年 2月24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 8年 2月24日

評価人

佐野 俊夫



物 件 目 録

- 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
- 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
床 面 積 52.17平方メートル
(現況)
種 類 居宅事務所
床 面 積 約65平方メートル



令和 7年 (又) 第 8号2
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

一 括 価 格	
金 590,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 320,000円
物件5 (建物)	金 270,000円

- 1 一括価格は、物件2・5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2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	居宅事務所 概測 約65m ²
特記事項			
物件5建物（現況）が登記簿、法務局備付建物図面・各階平面図の用途・面積・形状と異なる{南西側部分に未登記部分（事務室）がある}。よって、本件では上記概測床面積を採用した。			

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2）

位置・交通	JR常磐線「羽鳥」駅の北東方・道路距離約3.2km	
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	<p>地積 : 180.86㎡（登記簿） 間口 : 約11.5m（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。</p>	
接面道路の状況	<p>南西側約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）</p> <p>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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2は物件5建物の敷地として利用されている。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。</p> <p>また、本物件は隣接地である870番38、870番55、870番54と一体利用されていた可能性が高い。</p> <p>建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり</p> <p>（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、通常のコスト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。</p> <p>（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。</p> <p>（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、関係各所における詳細調査を要する。</p>	

特 記 事 項	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>③敷地内の庭木の枝や看板（上空）が公道に越境している。</p> <p>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）。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 昭和48年 3月23日新築</p> <p>経過年数 約52年</p> <p>経済的残存耐用年数 満了</p> <p>南西側部分が増築されたと思われるが時期等の詳細は不明。</p>
仕様	<p>構造 木造</p> <p>屋根 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁 サイディング、モルタル塗吹付仕上げ</p> <p>内壁 繊維壁、合板等</p> <p>天井 合板等</p> <p>床 フローリング、畳等</p> <p>設備 電気、給排水衛生設備等一式</p> <p>(※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。</p> <p>(※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。</p>
床面積（現況）	約65㎡（概測）
現況用途等	<p>階層 地上1階建</p> <p>現況用途 居宅事務所</p> <p>間取り 別添間取図のとおり</p>
品等	普通
保守管理の状態	<p>かなり劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井のシミ（多くの箇所で見られた） ・床の軋みや撓み（床抜け寸前の箇所もあった） <p>建物及び敷地の保守管理状態がかなり悪く、継続利用をするためには多額の修繕費用が必要となるため、建物取壊しが合理的な判断になる可能性が高い。</p>
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	<p>①茨城県県央建築指導室によれば、当該建物に係る建築計画概要書の備付はないとの回答を得た。よって、遵法性には疑義があると思料する。</p> <p>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。</p> <p>③物件5が隣接地（870番54）付近にあるため、本件建物の下屋などが隣地に越境している可能性も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）。</p> <p>④築後の経過年数・建物の劣化損傷の程度・建物の配置等を勘案し、本件建物の市場価値は認められないと判断した。よって、競売評価の最低価額を計上した。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2 (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
2	11,400	1.01	180.86	0.50	1,040,000

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
 $17,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/105.0 \times 100/144.2 = 11,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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+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+4)

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 物件5 (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
5	170,000	約65	0.00	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
2	1,040,000	0.45 法定地上権	470,000

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
2	1,040,000	-470,000	1.00	0.80	0.70	320,000
5	10,000	+470,000	1.00	0.80	0.70	270,000
一括価格 (合計)						590,000

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 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

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 目 録

床 面 積 52.17平方メートル

~~6~~ 所 在 小美玉市納場字南前870番地55、870番地38

家屋 番号 870番55

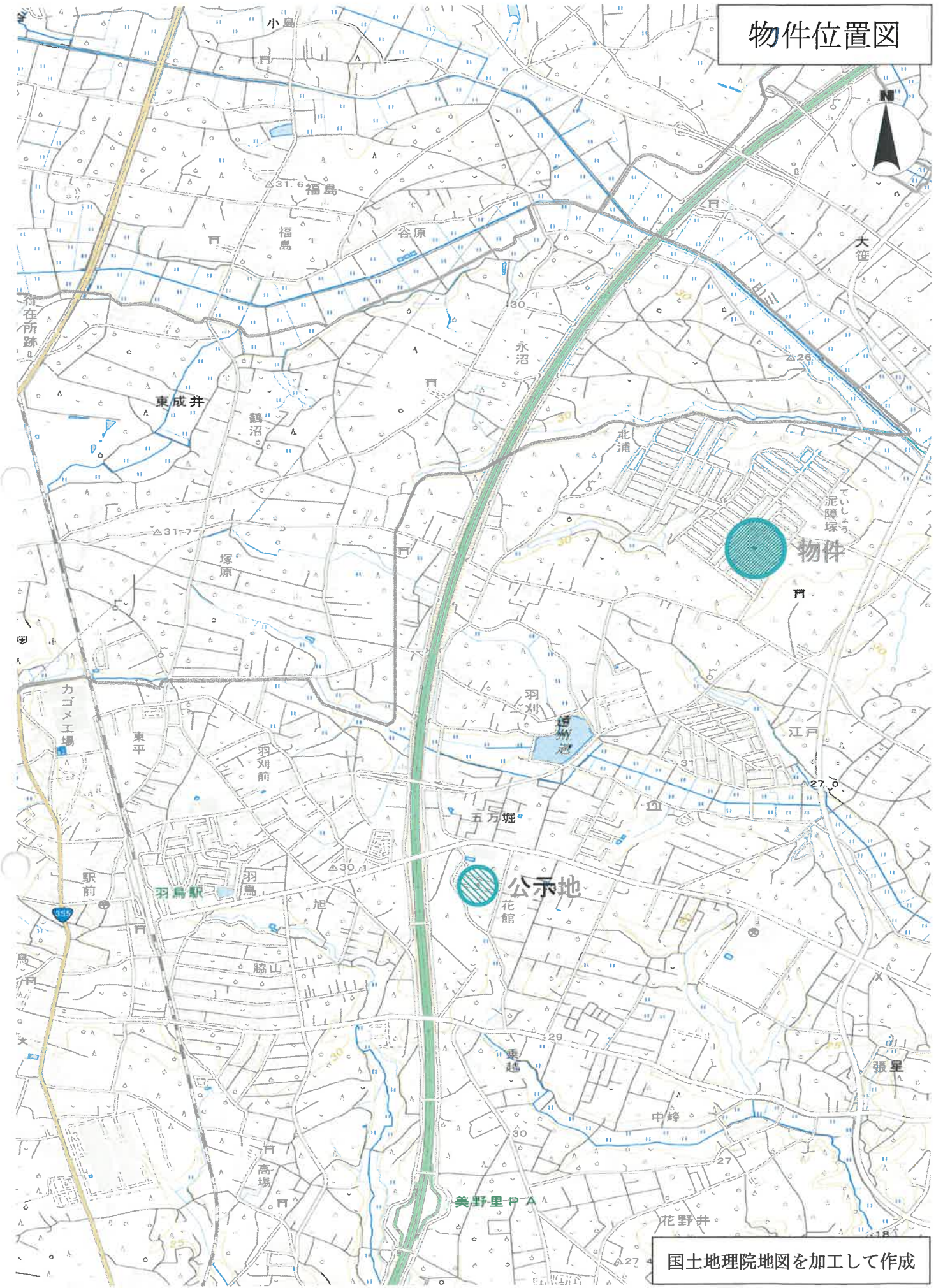
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 96.30平方メートル
2階 46.37平方メートル

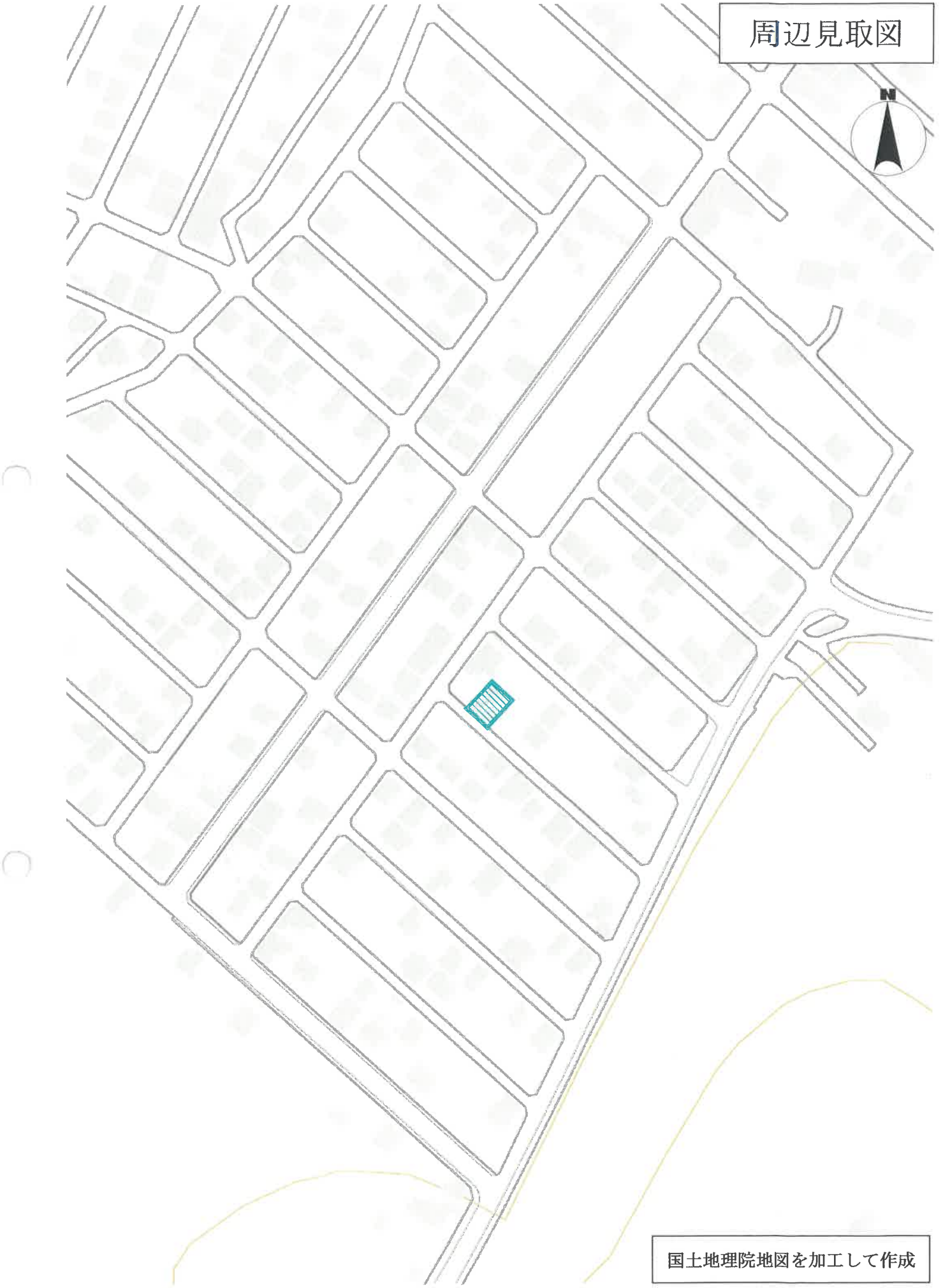


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

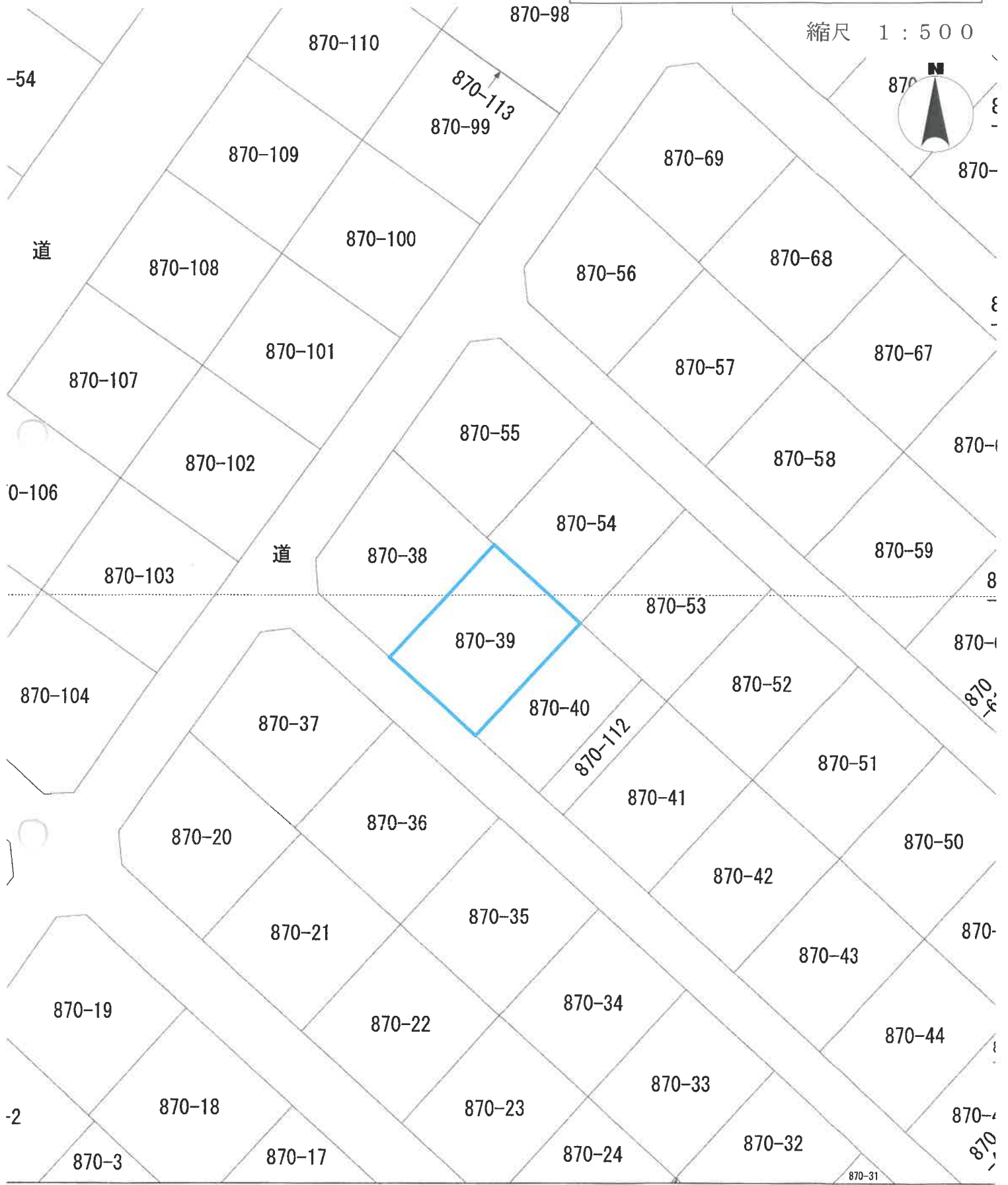
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



建物図面・各階平面図写

34-80 ✓

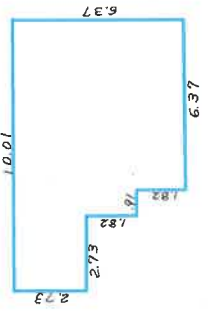
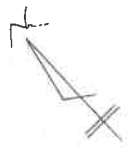
(1)

各階平面図

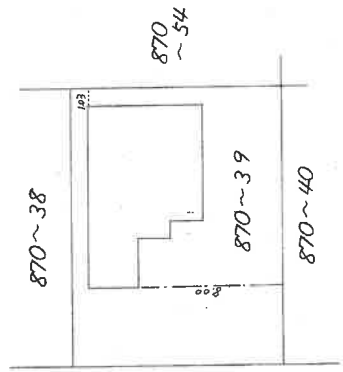
004238 804238

作製年月日	昭和四八年四月二〇日	作製者	
申請人			

家屋番号	870~39
建物の所在	小美玉市 東茨城郡美野町大字神場字南前 870~39



床面積
 $2.73 \times 2.73 = 7.4529$
 $0.91 \times 4.55 = 4.1405$
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 計 52.1703



48.4.25 (茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300	1/200
----	-------	-------

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

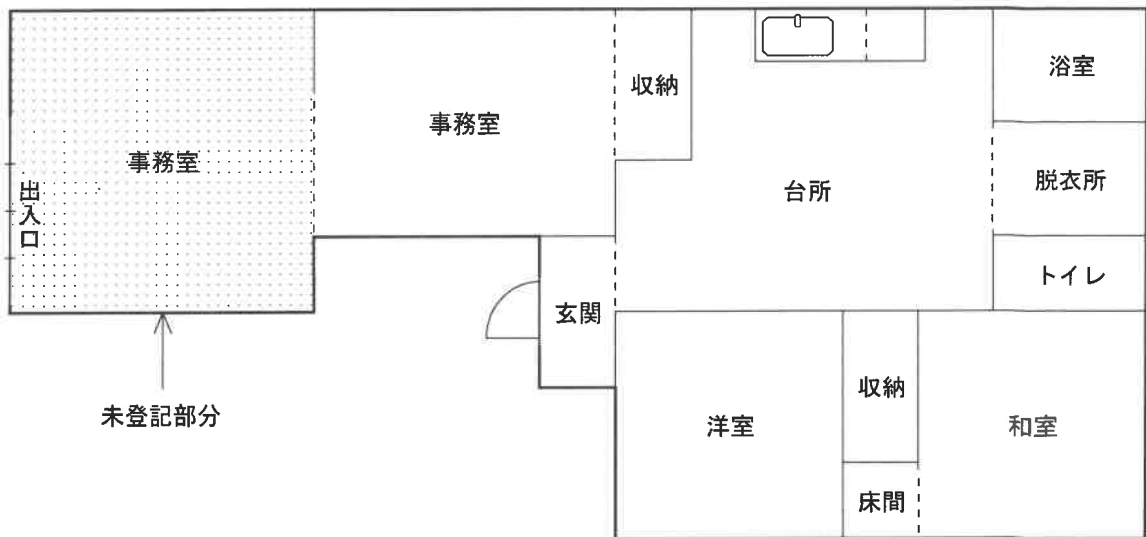
事件番号	7年(又)8号2
物件番号	2・5



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。

間取図

事件番号	7年(ヌ)8号2
物件番号	5



平家 床面積：概測 約65㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。