

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30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10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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 9月30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）
1, 2	2, 830, 000 2, 264, 000	一括	566, 000	43, 681	0
1	1, 260, 000				
2	1, 570, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 1 0 5 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 9 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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, 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 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 1 0 5 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 0 . 9 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第88号
令和7年7月11日受理
令和7年9月5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 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 | | |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 2 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 4 2 . 8 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 1 0 5 3 番地 2 0 | | |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 2 0 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 0 0 . 9 5 平方メートル | |
| | | 2階 | 4 4 . 7 1 平方メートル | |

(土地・建物用)

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1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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			
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) { 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 住居 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 { 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	
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、私が住居として使用しています。 境界争いはありません。 壁の剥がれ、浴室のドアの壊れ、玄関脇の和室の窓の下が腐っているなどの損傷があります
☒ B (所有者の親族)	本件建物購入時点で壁紙の剥がれや雨漏りのあるところがあり、風呂場のドアも壊れていました。また、玄関脇の和室のサッシ窓の下の土台自体（基礎）が腐っているということで一次的な補修はしていますが、コロナが落ち着いてから修理すると（購入時の）不動産屋が言っていましたが未だ修理してもらっていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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
7年7月14日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7年7月15日 (火) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
7年9月3日 (水) 10:00-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査 (B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)

☐ 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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

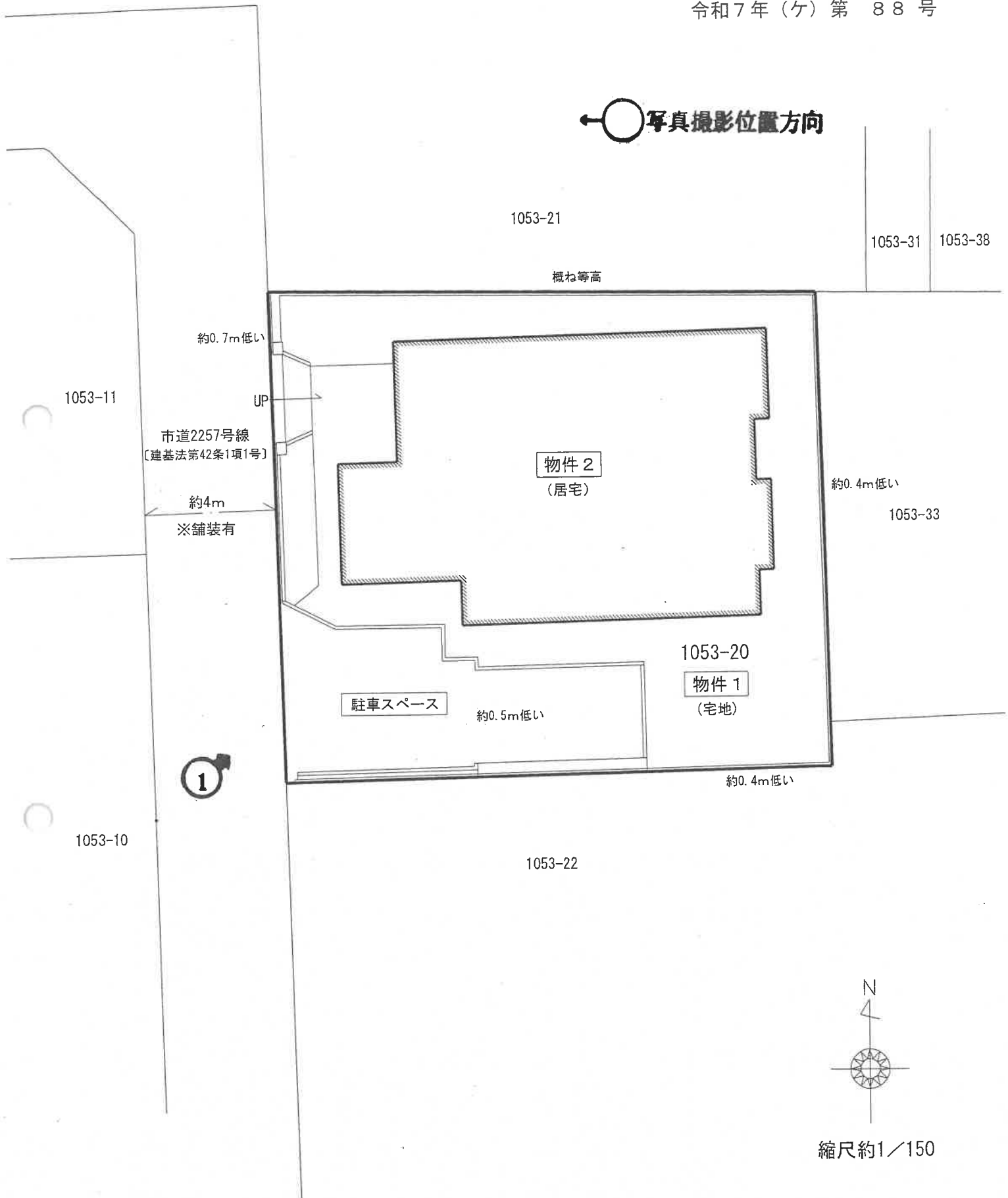
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 88号



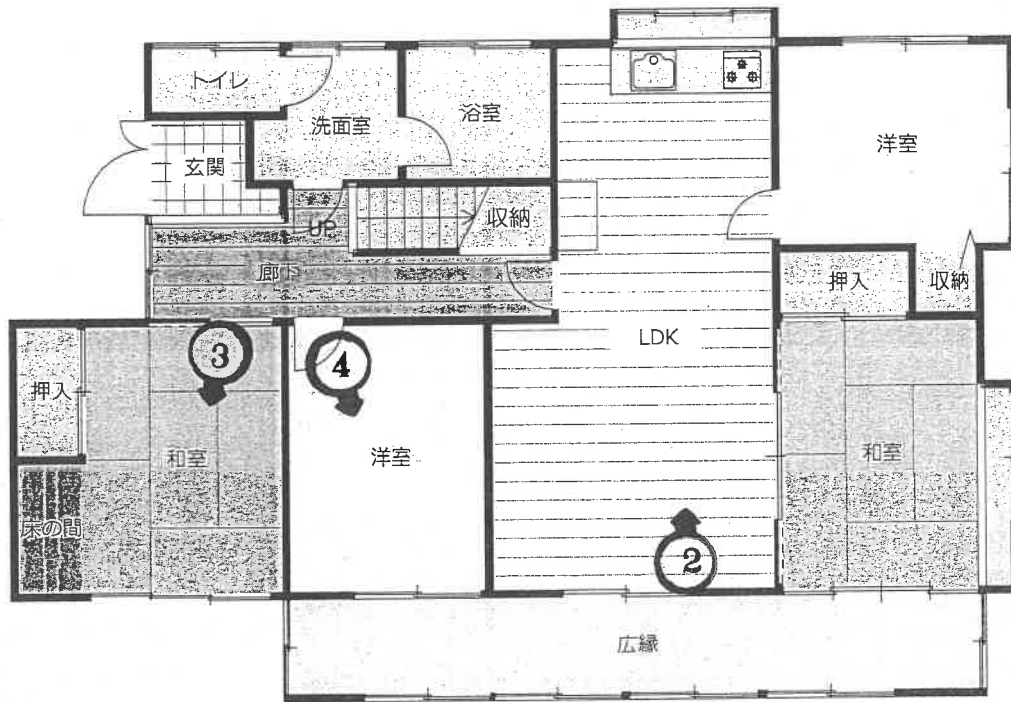
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

物件 2
(居宅)

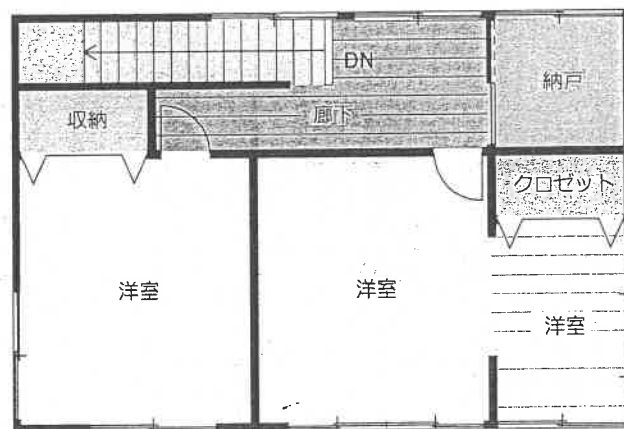
令和 7 年（ケ）第 88 号

縮尺約 1/100



1 階 100.95m²
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



2 階 44.71m²
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

(7 枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 8年 6月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄 様

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 6 月 25日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 |
| | 地 番 | 1053番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田1053番地20 |
| | 家屋 番号 | 1053番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 100.95平方メートル
2階 44.71平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 88号
令和 7年 7月11日 受 命
令和 7年 9月 3日 現地調査
令和 7年 9月 4日 評 価
令和 7年 9月 5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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 2 4 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建物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 地積 在番目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 家 種 構 床 面 屋 番 号 類 造 積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田 |
| | 地 番 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田字古敷田1 0 5 3 番地2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 0 . 9 5 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 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「磯原」駅の西方・約2.3km(道路距離) 付近に利用可能なバス停は無し (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、農地も見られる中に一般住宅が多い閑静な住宅地域である。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都 市 計 画 区 域 内 ・ 非 線 引 地 域 第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 域 指 定 60 % 指 定 150 % 指 定 な し な し
画 地 条 件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(西側)北茨城市道<2257号線> ：幅員約4m、舗装有、建築基準法第42条1項1号 ○道路の系統連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 また、敷地内には駐車スペースが存する。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物(居宅)の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供 給 処 理 施 設	【上水道】あり 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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並びに土地使用の履歴等から推定して、 土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いもの と判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。 但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については 別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受 けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明であ る。 (2)本地の現況、越境物等について 物件1土地には、駐車スペース(約0.5m下がった掘り込み式) が存する。また、北側のブロック塀の上部が隣地側へ越境してい る可能性がある。但し、評価人としての筆界の確認及び測量方法 等には限界があるため、正確な筆界等については、土地家屋調査 士等による専門調査機関による調査・測量等を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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48年10月25日新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和54年 9月20日増築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了 ※現地調査の結果、既に増築部分等に関する経済的残存耐用年数は尽きていものと判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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
床面積（現況）	1階 100.95㎡ 2階 44.71㎡ 計 145.66㎡ 登記以外の増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として占有している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (北茨城市役所建築指導課調べ) ・ 建築確認「新築」(昭和48年8月8日付・第北156号) → 主要用途：住宅、工事種別：新築 ・ 建築確認「増築」(昭和54年6月26日付・第北179号) → 主要用途：住宅、工事種別：増築 ・ 工事完了後の検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化のほか壁紙の剥がれ、ドアの不具合等のほか、猫3匹の室内飼いが確認された。また、所有者等の陳述によると、基礎が腐っている箇所や雨漏り箇所等があるとのことであった。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	21,400	1.00	242.86	0.90	4,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 北茨城-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/99 \times 100/127.0 = 21,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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（北東<西▲1）

◇地域格差：街路条件（道路の系統連続性+3） 交通・接近条件（駅への接近性+3）
 環境条件（居住環境+20）

イ 個別格差：標準的±0.0

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2（建物）

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた
 現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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) $ア \times イ \times ウ = エ$
2	250,000	145.66	0.030	1,090,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約52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40%、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40%)＝0.030

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	4,680,000	0.45 法定地上権	2,110,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	4,680,000	-2,110,000		1.00	0.70	1,800,000
2	1,090,000	+2,110,000		1.00	0.70	2,240,000
一括価格（合計）						4,040,000

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：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 北茨城-1

所 在：茨城県北茨城市磯原町磯原5丁目77番外

地 目：宅 地

価 格：26,900円／m²

位 置：J R常磐線「磯原」駅の北西方約1.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：420m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6.0m市道（中間画地）

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 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、アパート等が混在する新興住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN

工業

高橋自動車
钣金

南佐々木食品あげもち無人販売所

北茨城
I.C.南

bonds(株)
Yc北茨城

物件

御鎌田設備

スイーツハウス
三匹の子ぶた

セレモニーあいばるホール磯原会館

第二下野橋

ファームファーム

佐藤鉄工所

ビューティ
サロンフクダ

三和商事(株)

第一豊田橋

天下橋生活
改善センター

大森工務店

NOK(株)男子寮

千々内橋

北の大地

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

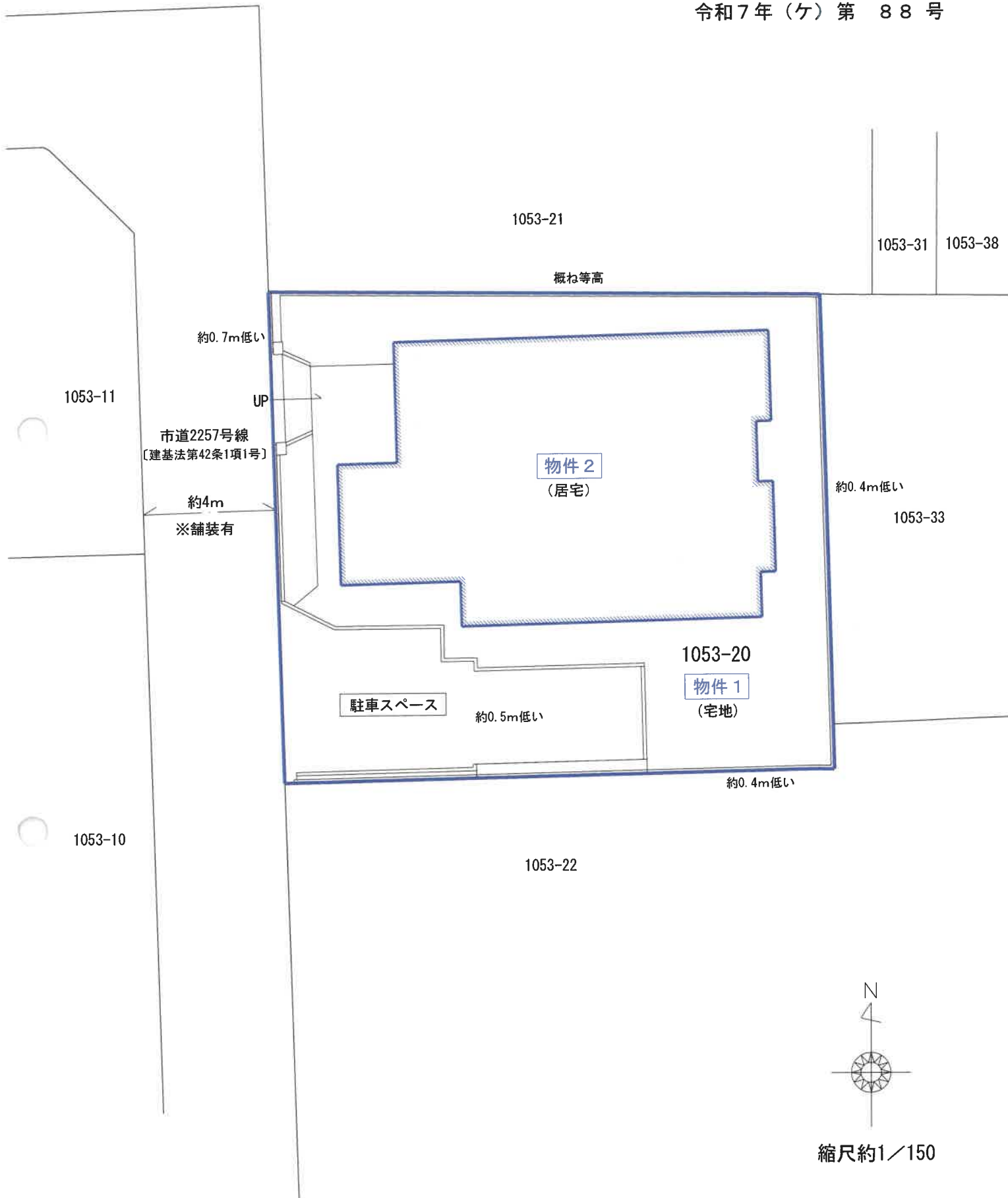
S=1:約2,500

地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第 88 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。

建物間取図（略図）

物件 2
(居宅)

令和 7 年（ケ） 第 88 号

縮尺約1/100



1 階 100.95m²
(登記に同じ)



2 階 44.71m²
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。