

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,460,000 2,768,000	一括	692,000	42,626	0
1	1,490,000				
2	1,970,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚 |
| | 地 番 | 65番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 394.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚65番地9 |
| | 家屋 番号 | 65番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.12平方メートル
2階 49.68平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約92.74平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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 | 小美玉市小川字大塚 |
| | 地 番 | 6 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4 . 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚 6 5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和6年(ヌ)第63号
令和7年1月9日受理
令和7年2月19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 | 小美玉市小川字大塚 |
| | 地 番 | 65 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 394.18 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚 65 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 65 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 86.12 平方メートル
2 階 49.68 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	本土地上に簡易物置(動産)、井戸がある。		
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: 1階 約92.74平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: (未登記) 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 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 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)	私が本件建物を住居として使用しています。平成8年頃に浴室部分を増築しています。また、平成21年頃にオール電化にしましたが、ソーラーパネルはありません。 境界争いはありません。 なお、ハクビシンと思われる動物により屋根瓦が破損し、屋根へり（裏側の白い部分）に大きな穴があいてしまいました。また、台所の床は漏水の為ブカブカになってしまい、台所の排水のパイプも破損しているようです。

(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1月10日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年1月14日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年2月17日(月) 13:00-13:45	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)

☐ 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。

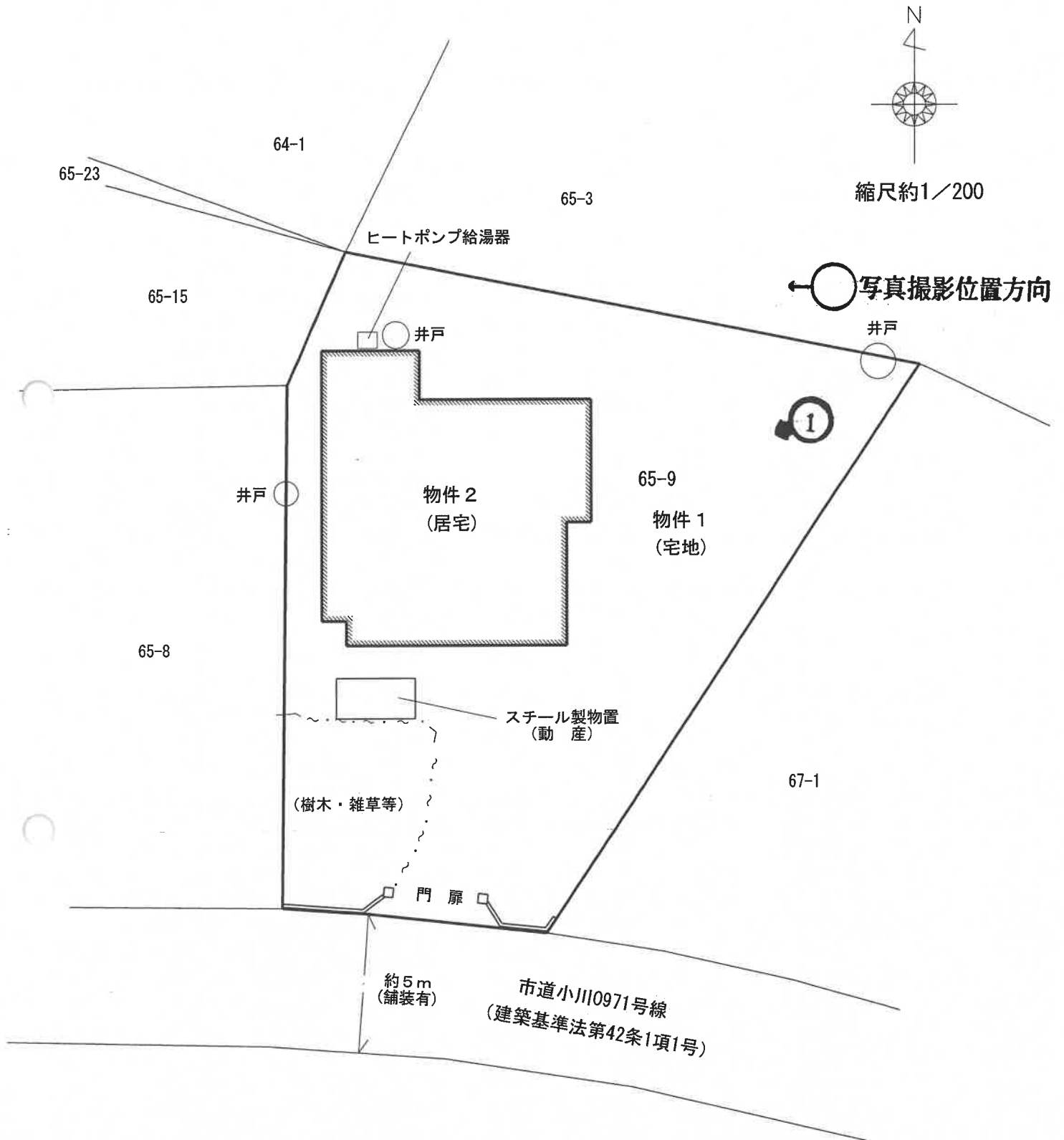
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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6年(又)第 63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）

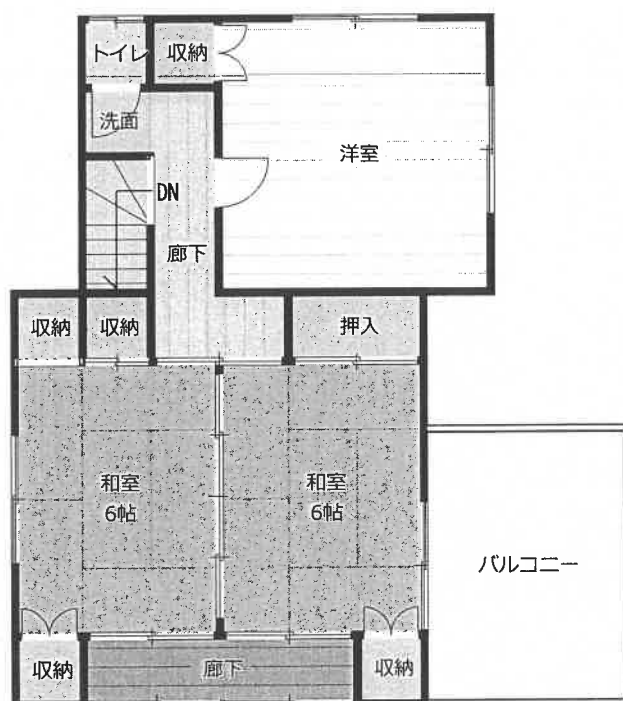
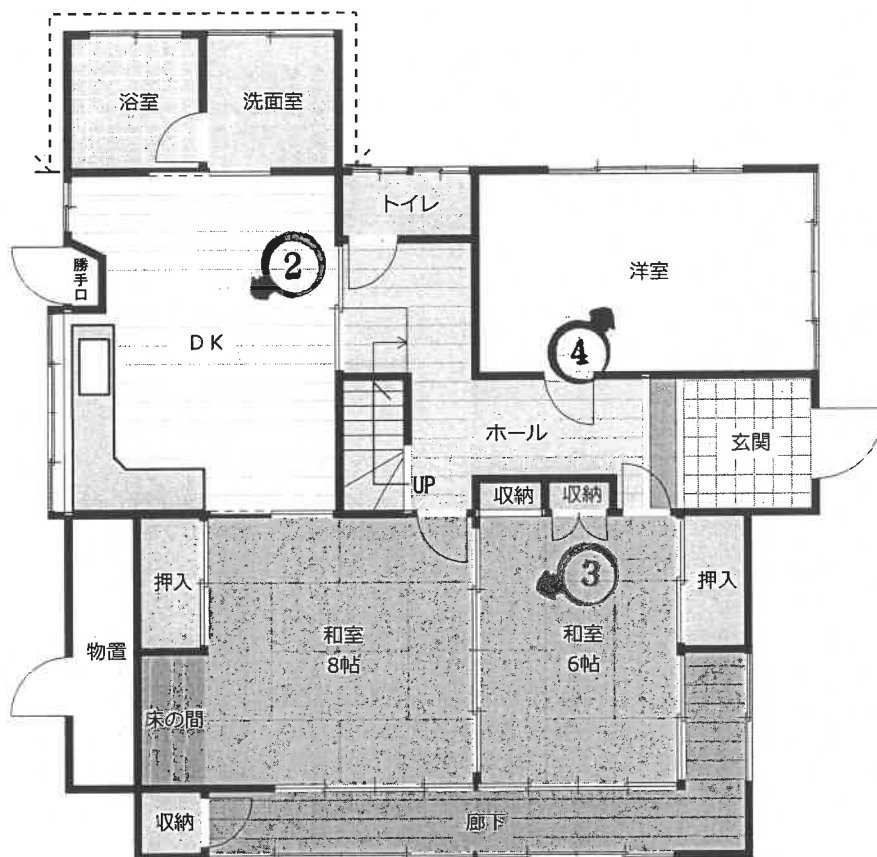
物件 2 : 居宅

令和 6 年（又）第 63 号

未登記増築部分
約6.62㎡（評価人概測）

縮尺約1/100

←○写真撮影位置方向



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（又）第 63号
令和 7年 1月 9日 受 命
令和 7年 2月17日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月 6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 3, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 9 7 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 6 1 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き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 5 8 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	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	1階 約92.74m ² 2階 49.68m ²

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚 |
| | 地 番 | 6 5 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 4. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市小川字大塚 6 5 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 1 2 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 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「高浜」駅の東方・約7.5km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「小美玉市医療センター前」の南方約350m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は山林、畑が多い中に一般住宅が見られる住宅地域である。 小美玉市役所小川総合支所や各種商業施設等に近接しており、生活利便性は比較的良好と思料される。	
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1種住居地域 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	間口：約9.8m(南側) 奥行：約23m 形状：不整形地 地積：394.18㎡(登記) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：南側に接面する中間画地 地勢：概ね平坦である。 高低差：南側道路及び隣接地と概ね等高。	
接面道路の状況	(南側)小美玉市道<小川0971号線>建築基準法第42条1項1号 ：幅員約5m、舗装有	
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。 ※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 【下水道】あり (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する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) 動産等の現況について 本地内には、スチール製物置(動産)が1個存するほか、井戸が3個(うち2個については隣地と跨っている可能性あり)見受けられた。また、門扉の北西側付近は樹木や雑草等が繁茂している(別添土地建物位置関係図参照)。

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51年 7月26日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 満了 ※登記以外の増築(浴室・洗面室：約6.62㎡)が存し、所有者の陳述によると平成8年頃増築とのことであったが、部分的に僅かであるほか、現地調査の結果、既に経済的残存耐用年数は尽きているものと判断し、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 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル吹付 内壁 ビニールクロス貼 繊維壁 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・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 その他 オール電化仕様
床面積（現況）	1階 約92.74㎡(評価人概測) 2階 49.68㎡ 延) 約142.42㎡ 登記以外の増築(浴室・洗面室：約6.62㎡)あり
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「劣る」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使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について（県庁県央建築指導室調べ） 建築確認及び検査済証はなし。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、老朽化・陳腐化が相当進行しており、屋根瓦の破損や雨漏り箇所が確認されたほか、内壁の汚損や床の撓み等が見られ劣化が著しい。 また、シロアリ被害の可能性についても否定できないが、建物の傾き等を含めて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一般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×イ×ウ×エ=オ
1	15,200	0.72	394.18	0.90	3,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/96 \times 100/89.1 = 15,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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(北西<南▲4)

◇地域格差：街路条件(幅員▲1.0) 環境条件(居住環境▲10.0)

イ 個別格差：形状▲20 間口・奥行の関係▲10

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×イ×ウ=エ
2	250,000	約142.42	0.030	1,070,000

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：評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約49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) ア×イ=ウ
1	3,880,000	0.45 法定地上権	1,750,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,880,000	-1,750,000		1.00	0.70	1,490,000
2	1,070,000	+1,750,000		1.00	0.70	1,970,000
一括価格（合計）						3,460,000

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 地価調査価格 小美玉(県)-1

所 在：茨城県小美玉市小川字野中4 1 8 番 1 0

地 目：宅 地

価 格：13,100円／m²

位 置：J R 常磐線「高浜」駅の東方約7.6km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西4.3m市道(中間画地)

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：小規模住宅、作業所等が見られる郊外の住宅地域

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

物件

基準地：小美玉-1

S=1:約60,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



地図(法第14条第1項)写



建物図面・各階平面図写

010649

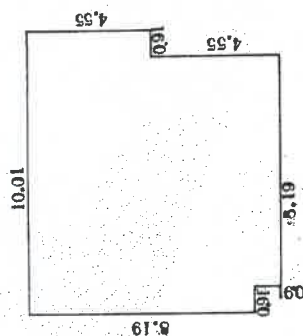
家屋番号 65~9

建物の所在 東京都目黒区大塚65番地9

小美玉市

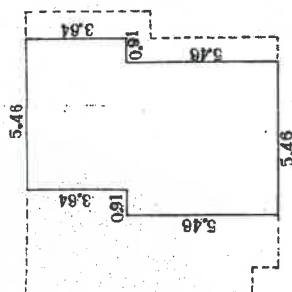
宅 階

式 階



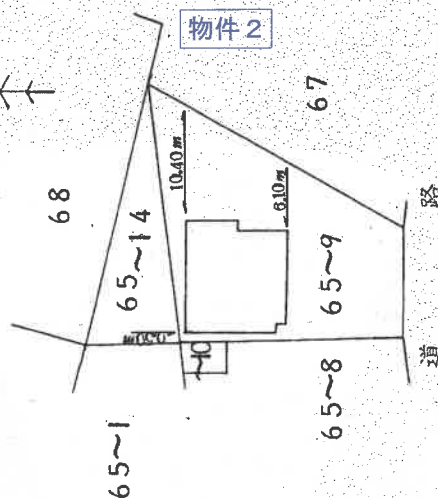
床面積計算
 $8.19 \times 0.91 = 7.4529$
 $9.10 \times 8.19 = 74.5290$
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 8.61224

床面積 86.12㎡



床面積計算
 $5.46 \times 0.91 = 4.9686$
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 49.6860

床面積 49.68㎡



物件2

昭和五十七年十月一日 建設省告示第101号

作製者

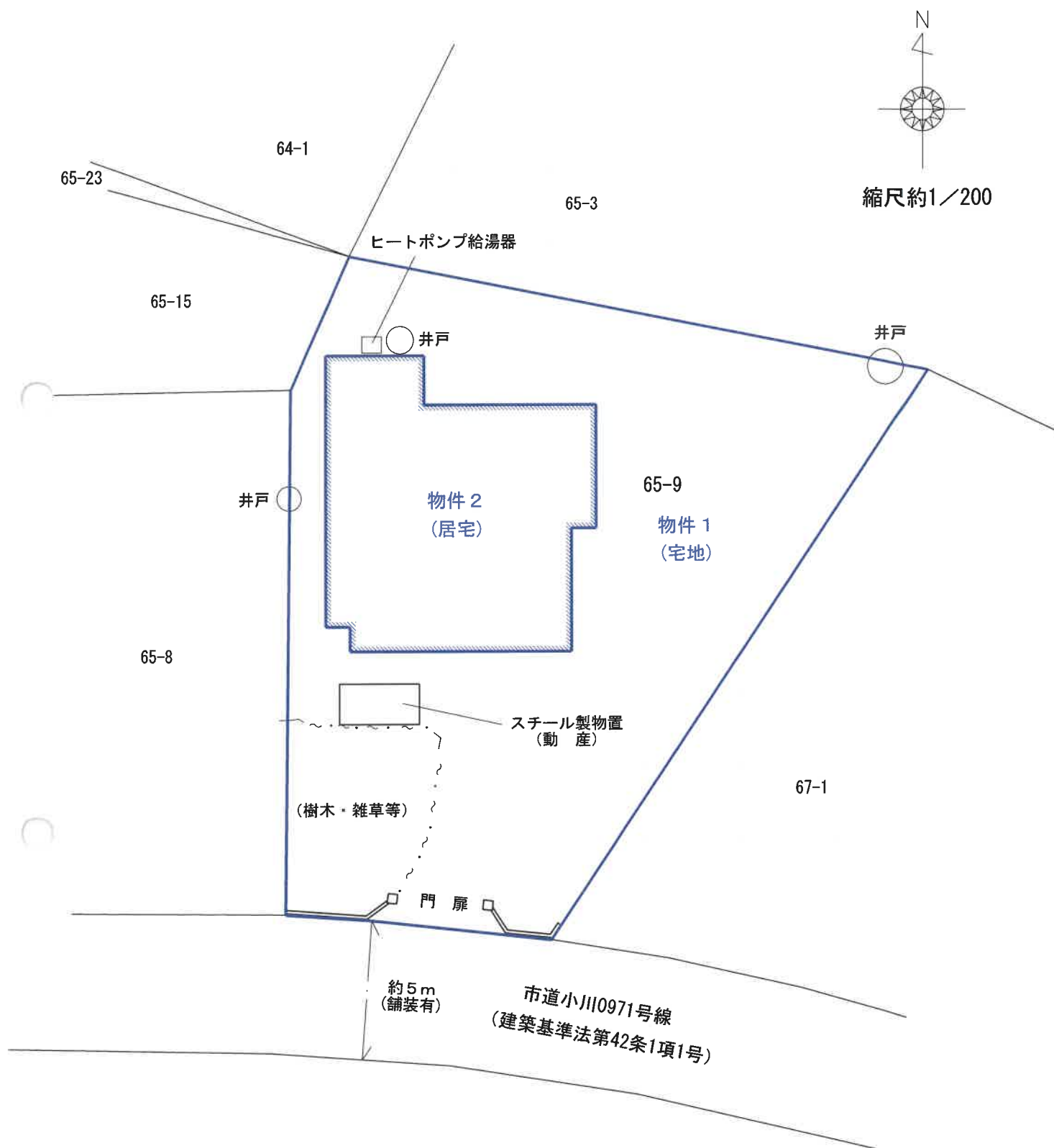
(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(又)第 63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6年（又）第 63号

未登記増築部分

約6.62㎡（評価人概測）

縮尺約1/100



1階 約92.74㎡
（評価人概測）



2階 49.68㎡
（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。