

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月10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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,870,000 3,096,000	一括	774,000	57,572	0
1	1,250,000				
2	2,620,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯 |
| | 地 番 | 1294番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯1294番地15 |
| | 家屋 番号 | 1294番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

-
-
- 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 | 小美玉市羽鳥字向峯 |
| | 地 番 | 1294番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯1294番地15 |
| | 家屋 番号 | 1294番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 57.96平方メートル |



令和5年(ケ)第120号
令和5年10月2日受理
令和5年11月20日提出
(評価人 立川伸光)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 加藤宏紀

(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 | 小美玉市羽鳥字向峯 |
| | 地 番 | 1 2 9 4 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯 1 2 9 4 番地 1 5 |
| | 家屋番号 | 1 2 9 4 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 3 1 平方メートル |
| | | 2階 5 7 . 9 6 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> (物件)																
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項	パイプ車庫(自転車用のサイズ。動産)が2つある。																
建物	物件 2																
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号											
{	保管開始日	令和	年	月	日												
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件不動産には私が家族で住んでいます。2 本件建物内では猫を3匹飼っています。3 壁や畳が傷んでいるのは猫によるものです。4 本件建物はオール電化です。5 本件建物には太陽光発電設備がありますが、新築時から設置されているもので、その費用は住宅価額に含まれています。6 本件建物に雨漏りや設備の問題は特にありません。7 隣地(地番1294番20の土地)は私の土地ですが、担保に供していないので、本件競売の対象外です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物内では猫が3匹飼われており、そのため壁などに猫による引っ掻き傷が多数見られた。
- 3 本件建物は隣地（地番1294番20の土地）の一部も一体として敷地利用しているが、隣地は本件競売の対象外である。
- 4 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

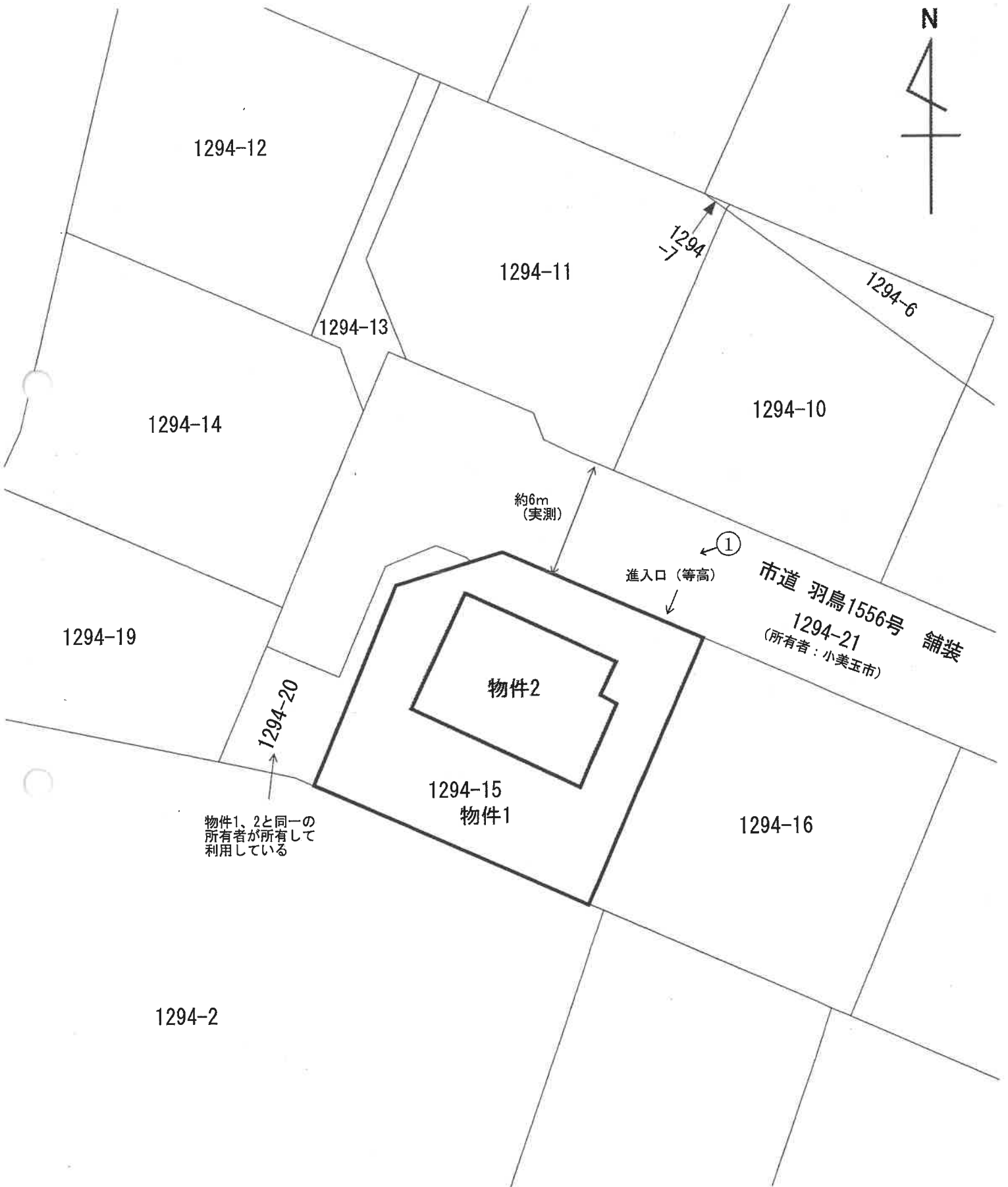
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月2日(月)	当 庁	■小美玉市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和5年10月10日(火) 13:55-14:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和5年10月12日(木)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和5年10月30日(月) 15:45-16:05	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
令和5年11月9日(木) 8:50-9:00	水戸地方法務局	■隣地(地番1294番20の土地)の登記事項証明書取得
年 月 日() : - :		
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ことも予想されたので、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。		

(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5年(ケ)第120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。

←○写真撮影位置方向
(6枚目)

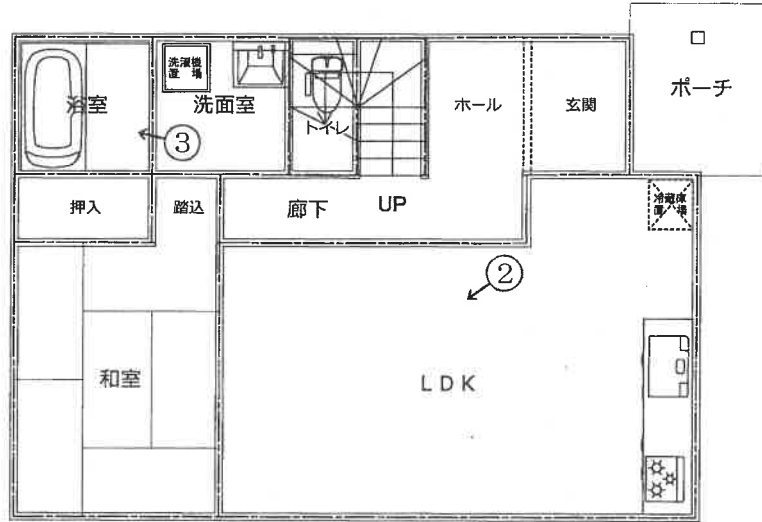
間取図

令和5年(ケ)第120号

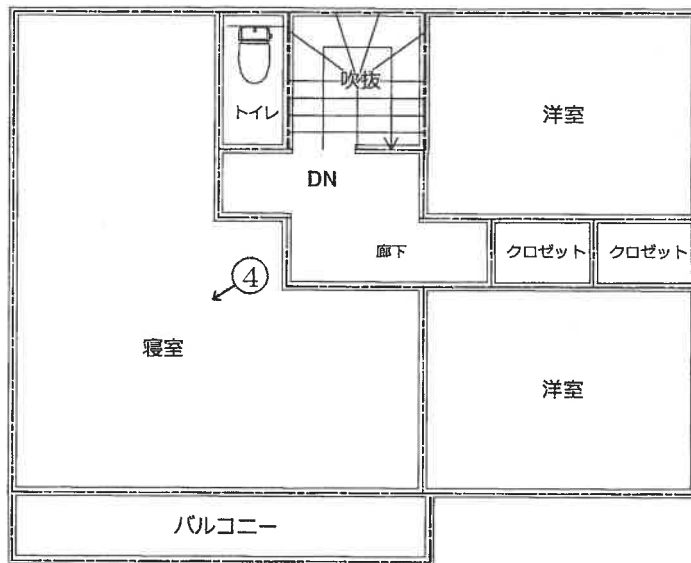
物件2: 居宅

軽量鉄骨造スレートぶき2階建

1階 56.31㎡(登記に同じ)



2階 57.96㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 5年（ケ）第 120号
令和 5年10月 2日 受 命
令和 5年10月30日 現地調査
令和 5年11月 1日 評 価
令和 5年11月20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 3, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 6 2 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の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯 |
| | 地 番 | 1294番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市羽鳥字向峯1294番地15 |
| | 家屋 番号 | 1294番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 57.96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	JR常磐線「羽鳥」駅南西方直線距離約1.4km	
付近の状況	国道背後に住宅及び農地、山林が混在する地域に位置する小規模分譲住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 212.07㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>間口 : 約12.6m</p> <p>奥行 : 約14.4m</p> <p>形状 : ほぼ整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p>	
接面道路の状況	北東約6.0m舗装市道(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	<p>上水道 : あり</p> <p>ガス配管 : なし</p> <p>下水道 : あり(公共マスあり、受益者負担金支払済だが、接続はしていない。浄化槽使用中)</p> <p>(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)がおっており、通常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。</p>	
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・地下埋設物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	<ul style="list-style-type: none">・ 上記供給処理施設に記載のとおり、対象地上には浄化槽が存する。・ 隣地（1294番20）も一体として利用しているが、隣地は本件競売の対象外である。
---------	---

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) 平成18年 3月15日新築 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 12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 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・給排水、衛生、換気、太陽光設備等 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 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁等に経年による汚れ、変色が見られる。 ・上記のほか、内装材（クロス、フローリング、畳等）及び建具に経年劣化による汚れ、傷が見られる。また、飼育している猫による大きな傷みが見られる。特に階段から2階廊下部分のクロスの破れ、和室の畳の傷が目立つ。 ・建築確認申請（平成18年1月12日・H17確認建築住宅支援01294号・用途：一戸建ての住宅、工事種別：新築） ・完了検査（平成18年3月27日・H17検査建築住宅支援00424号）

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）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,900	1.000	212.07	1.00	2,740,000

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
 $17,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/127.5 = 12,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件+2.0 環境条件+25.0

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	114.27	0.116	2,780,000

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18年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.166)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.166 \times (1 - 30\%) \div 0.116$

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	2,740,000	0.35	法定地上権	960,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,740,000	-960,000	/	1.00	0.70	1,250,000
2	2,780,000	+960,000	1.00	1.00	0.70	2,620,000
一括価格 (合計)						3,870,000

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小美玉-3

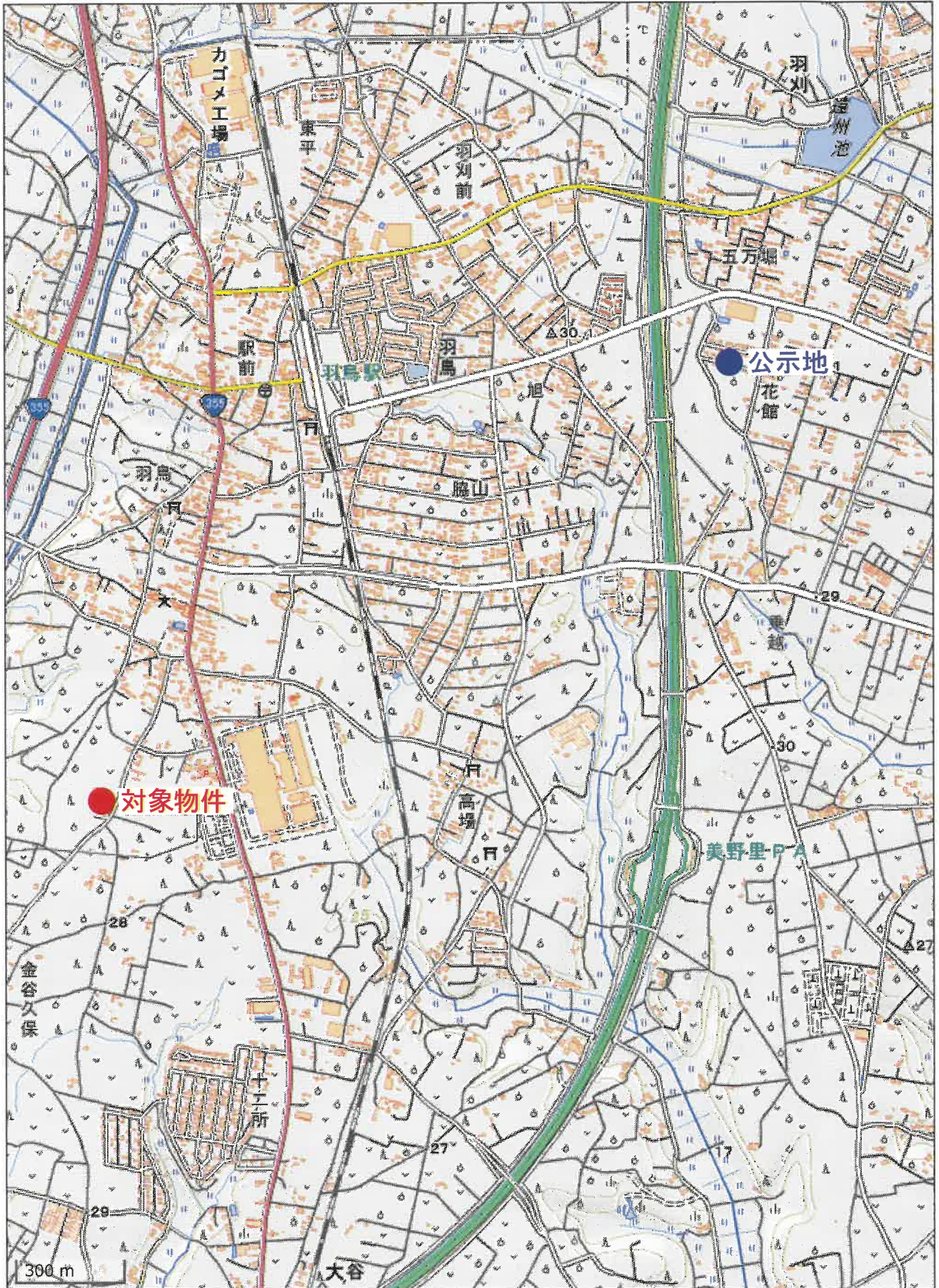
所 在：小美玉市羽鳥字花館2895番166
地 目：宅 地
価 格：17,100円/㎡
位 置：JR常磐線羽鳥駅の東方・道路距離約1.4kmに位置する。
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：250㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：な し
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

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 間取図

以 上

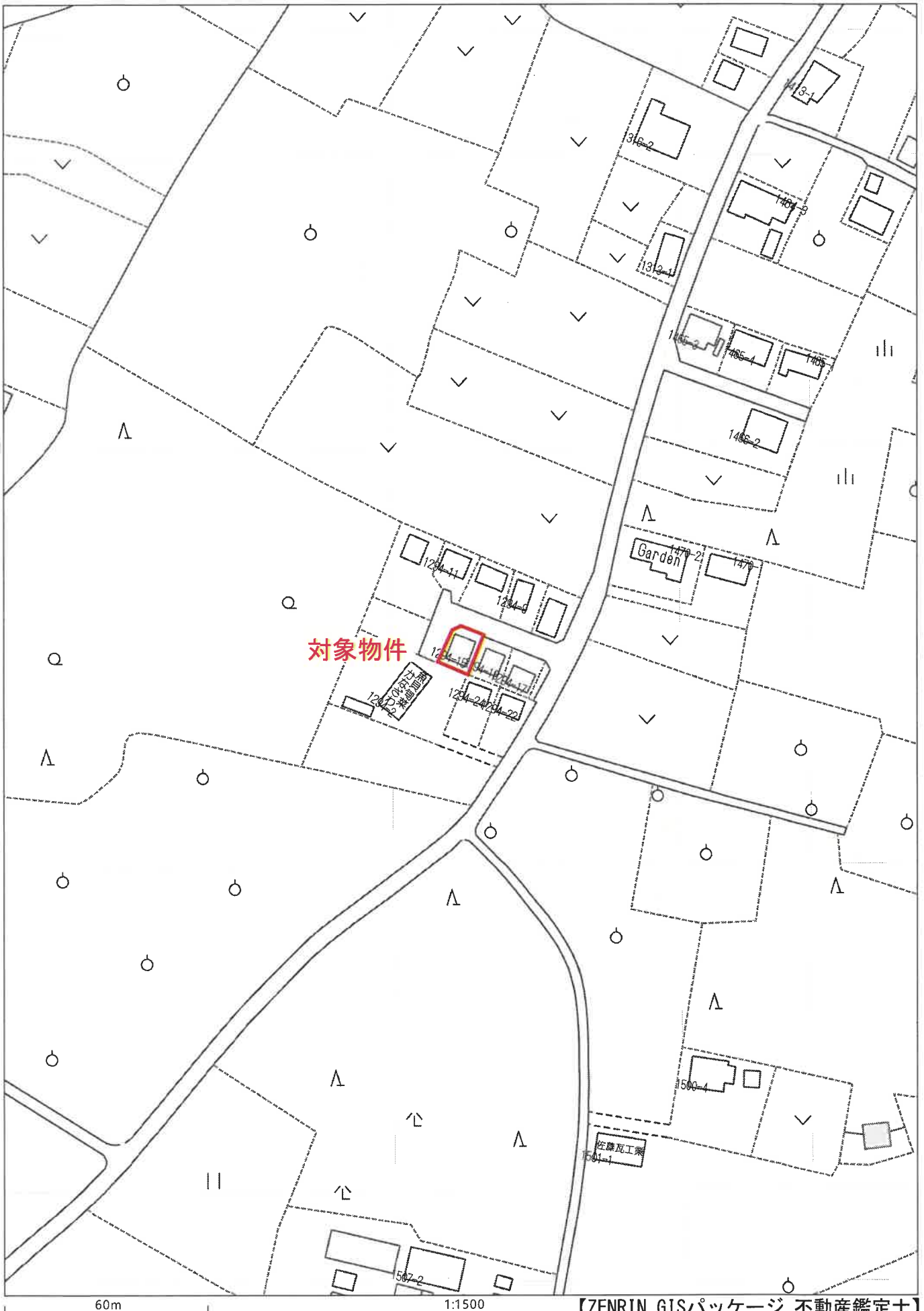
物件位置図



S=1:15,000

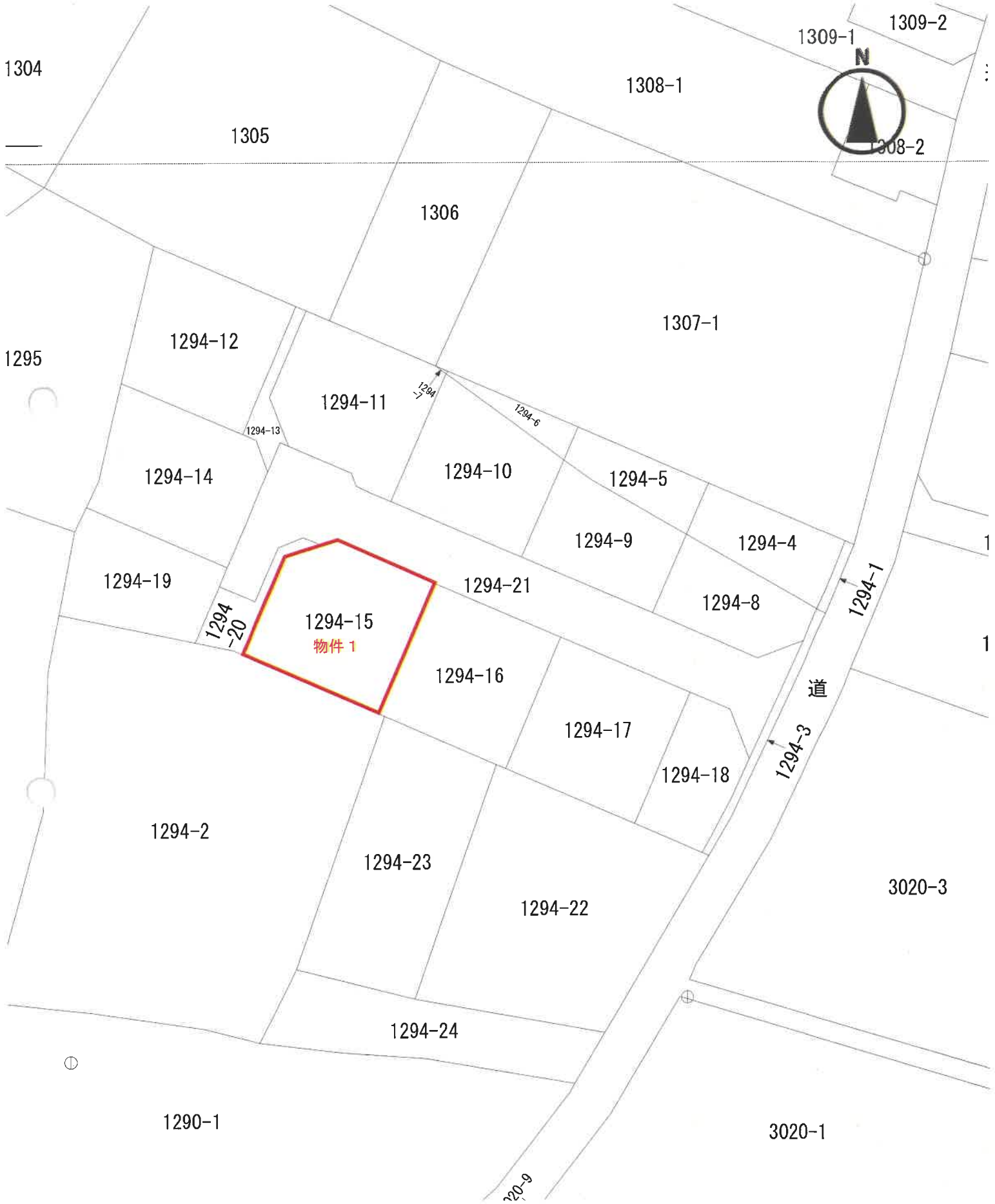
地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z23BH第081号】

公 图 写



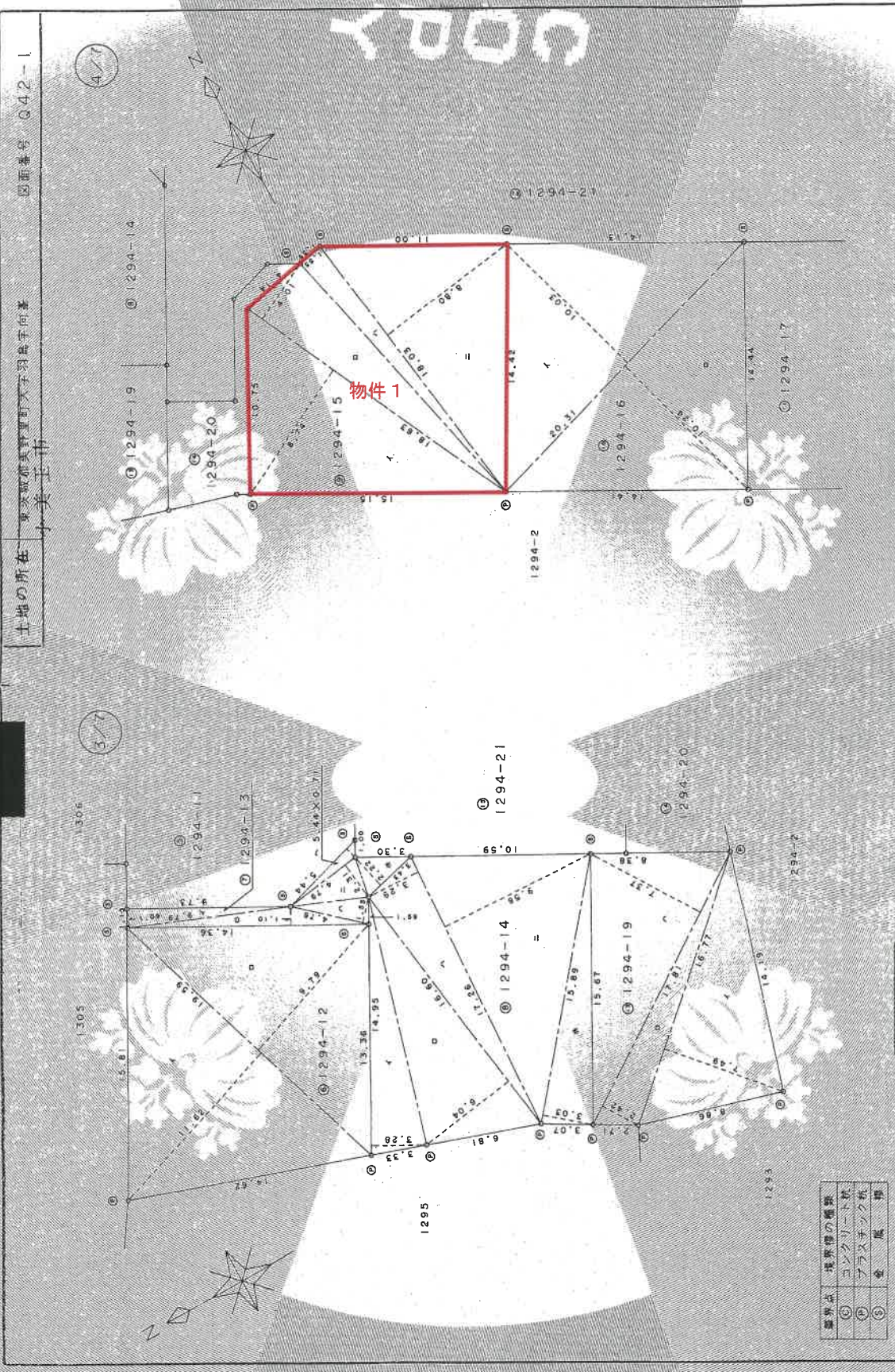
S = 1/500

地積測量図写

地積測量図 2/7

地番 1294-12, 13, 14, 15, 16
土地の所在 東京都東野町大字羽鳥字向基 1-美玉市

図面番号 Q42-1



管理番号 015278

登記年月日 平成8年11月20日

縮尺 1/250

申請人

作製者

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金風標

(又は土地家屋調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明する写しである
(水戸地方法務局土庫支局管轄)
令和5年8月16日 東京法務局中野出張所

(A3版をA4版に縮小)

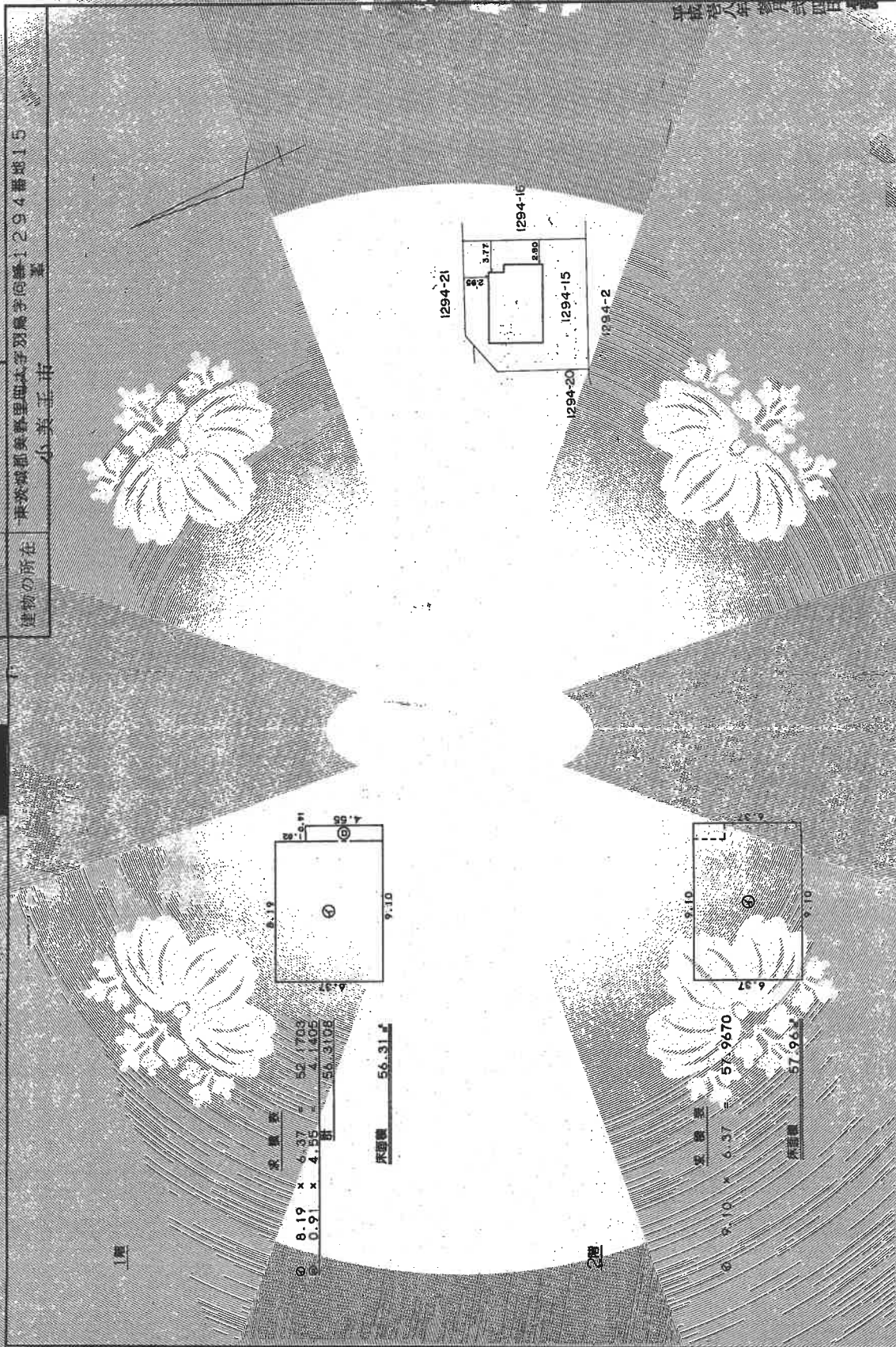
建物図面写

登記年月日：平成16年3月24日

整理番号 **005310**
 各階平面図 **005310**

建物図面図
 各階平面図

家屋番号 **1294種15**
 建物の所在 **東京都美野里町本字別所字向崎1294番地15**
 小美正市



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されており、内容を変更した場合は、

(水戸地方事務所土浦支店管轄)

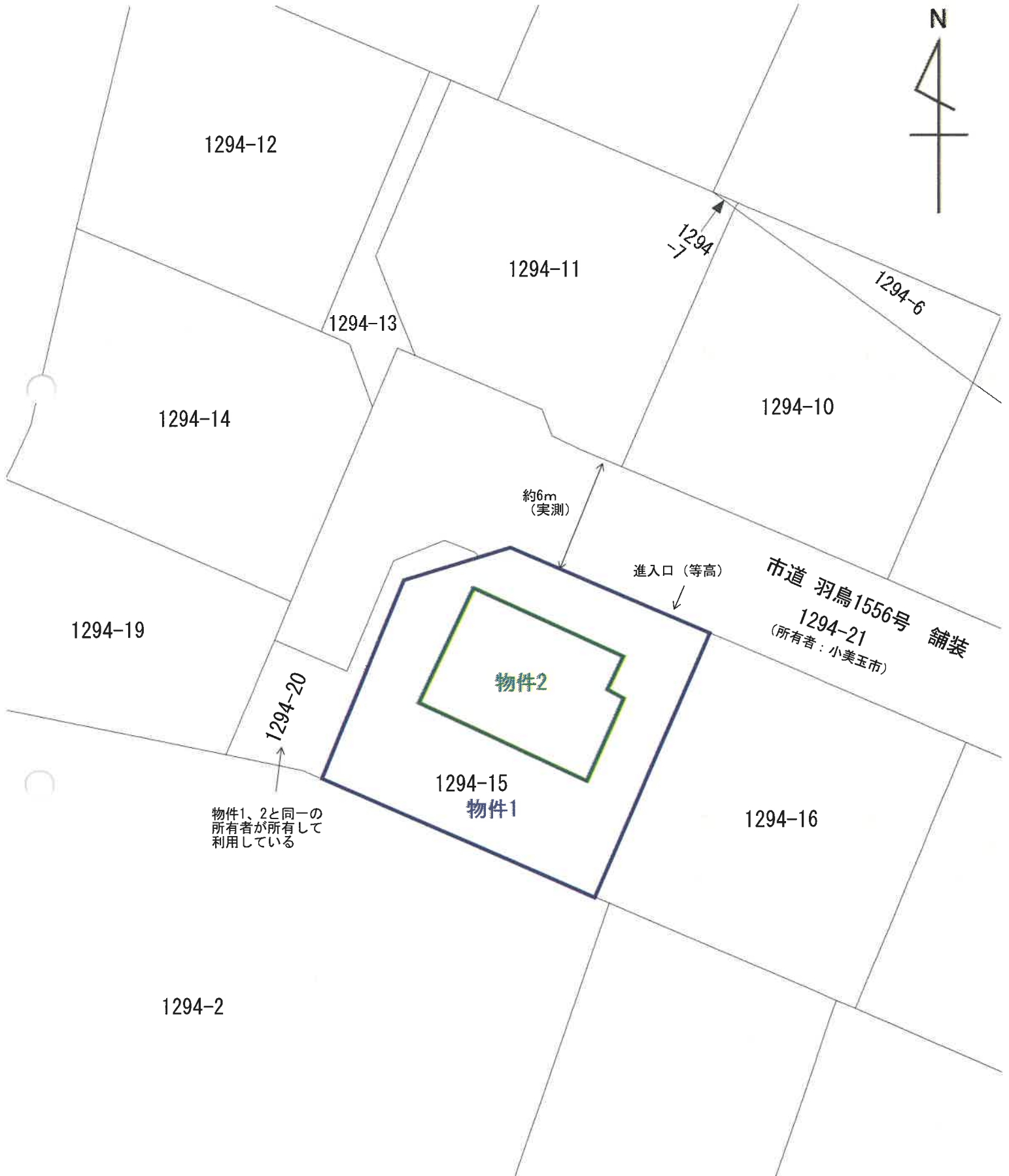
令和5年8月16日

東京法務局申部 記録課

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第120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。

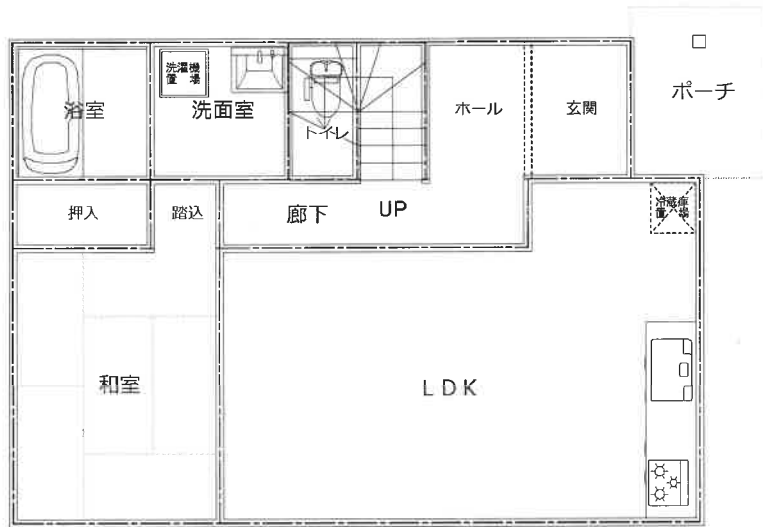
間取図

令和5年(ケ)第120号

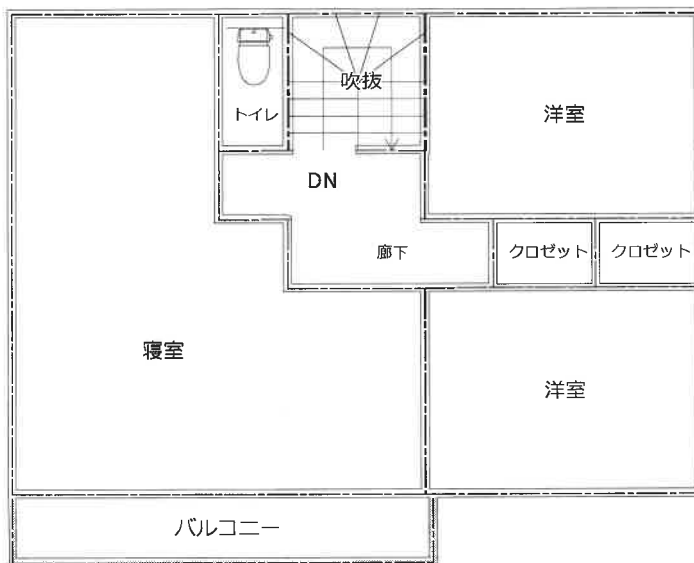
物件2：居宅

軽量鉄骨造スレートぶき2階建

1階 56.31 m² (登記に同じ)



2階 57.96 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