

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 5月16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 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月 5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	2,500,000 2,000,000	一括	500,000	29,922	0
1	2,370,000				
2	130,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎
地 番 937番1
地 目 宅地
地 積 939.23平方メートル
- 2 所 在 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎937番地1
家屋 番号 937番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 33.12平方メートル
(現況)
(不存在)
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 43.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月 5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

【物件番号2】

別紙物件目録記載どおり、現況として、主である建物は不存在である。

《 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 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎
地 番 937番1
地 目 宅地
地 積 939.23平方メートル
- 2 所 在 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎937番地1
家屋 番号 937番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 33.12平方メートル
(現況)
(不存在)
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 43.33平方メートル



令和6年(ケ)第105号
令和6年8月6日受理
令和6年9月10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 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎
地 番 937番1
地 目 宅地
地 積 939.23平方メートル
- 2 所 在 東茨城郡茨城町大字鳥羽田字卯ツ木崎937番地1
家屋 番号 937番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 33.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 43.33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	本土地内にプレハブ建物(動産)、プレハブ物置(動産)、祠がある。		
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:		
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物置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	本建物のうち、主たる建物は存在しない。		
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)	本件建物のうち主たる建物は令和5年に焼失しました。 附属建物は私が物置として使用しています。 その他本件土地にある物置等構築物は私所有です。 境界争いはありません。 地震で附属建物の基礎部分に損傷が生じました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 本件土地上のユニットハウス（動産）は、本件所有者が仮住居として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

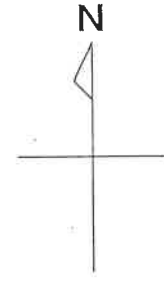
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月6日(火) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年8月7日(水) 11:40—11:50	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
6年8月7日(水) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年8月27日(火) 12:40—13:05	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :—:		
年 月 日 () :—:		
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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 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。</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

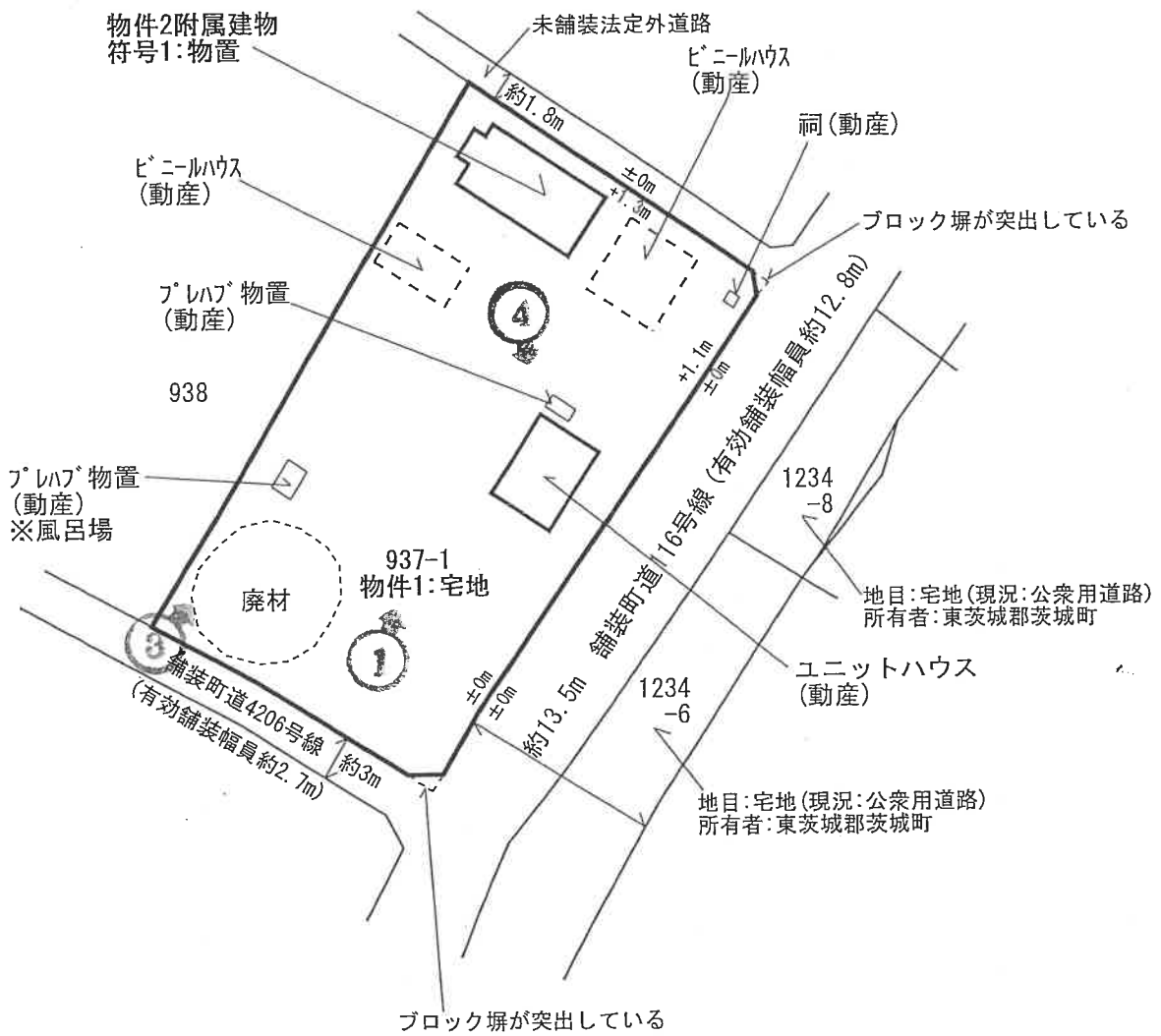
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第105号
東茨城郡茨城町大字鳥羽田



←○写真撮影位置方向

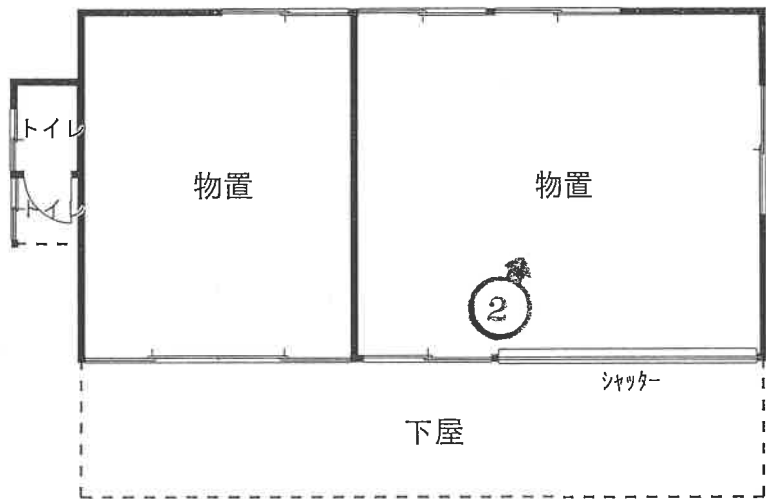


縮尺:約1/500

建物間取略図

物件2附属建物符号1:物置
木造セメント瓦葺平家建

←○写真撮影位置方向



床面積:43.33㎡(登記簿)

縮尺:1/100

(7枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 105号
令和 6年 8月 6日 受 命
令和 6年 8月 27日 現地調査
令和 6年 10月 1日 評 価
令和 6年 10月 1日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・同2附属建物符号1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附属建物符号1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附属建物符号1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、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	東茨城郡茨城町大字鳥羽田字 卯ツ木崎 9 3 7 番 1 宅 地 939.23㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	東茨城郡茨城町大字鳥羽田字 卯ツ木崎9 3 7 番地 1 9 3 7 番 1 の 2 居 宅 木造セメント瓦葺平家建 33.12㎡	現況 不存在
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物 置 木造セメント瓦葺平家建 43.33㎡	
特記事項			
物件2の主たる建物は、令和5年に焼失し現存しない。			

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	物件1 JR常磐線「水戸」駅の南西方、道路距離約17.3km 「鳥羽田」バス停留所の東方、道路距離約1km	
付近の状況	茨城町大字鳥羽田地区内、農家住宅が点在する農家集落地域。周辺は緩やかな傾斜のある地勢である。	
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 その他	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 「区域指定」外※特記事項参照
画地条件	物件1 地積 : 公簿939.23㎡ 間口 : 約38m 奥行 : 約23m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 周辺は北向緩傾斜 高低差 : 接面道路より約0~1.1m高い 接面道路との関係 : 三方路	
接面道路の状況	南東約13.5m (有効約12.8m) 舗装町道(建築基準法第42条第1項道路) 南西約3m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路)※ ※セットバックを要す。 北東約1.8m未舗装法定外道路(建築基準法上の道路となるか未判定の道路)※ほぼ通行困難	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、物件2附属建物符号1を所有し、その敷地として使用している。その他、ユニットハウス(動産※特記事項参照)、プレハブ物置(動産)、祠、ビニールハウスがある。 土地の南西側角付近には、解体された建物の廃材等が置かれている。 【物件2附属建物符号1の敷地利用範囲】 物件1の一部 概測約108㎡(法定地上権成立)	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : 前面道路に本管あり(但し、農業集落排水) (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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	<p>○物件2の主たる建物は、令和5年に焼失し本件土地上に現存しない。なお解体された廃材、基礎等が敷地内に残されている。</p> <p>○本件土地は、都市計画法第34条第11号、12号に基づき茨城県が条例で定めた開発許可基準「区域指定」外に位置する。</p> <p>○本件土地は、市街化調整区域内に存し、都市計画法第29条、同第43条等の許可は受けていない。建物閉鎖登記簿等では線引前より宅地利用されていた可能性が高いが、現段階での確定は困難である。建物の用途、敷地の変更等に制限があるので注意を要す。詳しくは茨城県県央建築指導室又は茨城町都市整備課まで問い合わせされたい。</p> <p>○北東側、南東側の隅切部分にブロック塀が突出している。また南東側ブロック塀には亀裂が見られる。</p> <p>○対象地上のユニットハウス（動産）について 固定資産公課証明書上、家屋（軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅、床面積26.10㎡）として記載がある。本件では、土地との定着性がなく、容易に移動することができること等より動産と認定した。当該動産については、本件所有者が仮住居として使用している。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物（現況不存在）
建築時期及び経済的残存耐用年数	
仕 様	
床面積（現況）	
現況用途等	
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特記事項	

(附属建物1)

区分	附属建物符号1
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58年月日不詳新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造セメント瓦葺平家建 屋根 セメント瓦葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ベニヤ合板張・仕上なし 天井 ベニヤ合板張・仕上なし 床 コンクリート叩 設備 電気・水道
床面積(現況)	43.33 ^m ²
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 物置 間取り 建物間取略図参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件所有者が物置として使用している。
特記事項	東日本大震災時の損傷と推定される基礎の亀裂等が見られる。経年等により建物全体として老朽化が進行している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	6,050	0.767	939.23	0.90	3,923,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,310\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/103.8 \approx 6,050\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲4.0 交通・接近条件+3.0 行政条件+5.0

イ 個別格差：画地条件(規模等▲5 三方路+2 セットバック減価▲1)
 その他条件(建築廃材等堆積▲20)

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	0	0.00	0.000	0

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	85,000	43.33	0.012	44,000

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42年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率2%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.012$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) 才	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) 才カ
2	0	44,000	44,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) イ×ウ
1	3,923,000	451,000	0.35	法定地上権	158,000

イ土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格：ア×約108m²／939.23m²

ウ土地利用権等割合：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	3,923,000	-158,000		0.90	0.70	2,370,000
2	44,000	+158,000	1.00	0.90	0.70	130,000
一括価格 (合計)						2,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90

※取引の低調な郊外農家集落内で有効需要の程度を考慮した。

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 茨城-6

所 在：東茨城郡茨城町大字神谷字高房336番3外
価 格：6,310円/㎡（対前年変動率 -0.6%）
位 置：JR常磐線「水戸」駅15km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：628㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南6m町道
用途指定等：市街化調整区域 用途指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅等の中に農地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 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:約1/30,000

周辺見取図



対象不動産

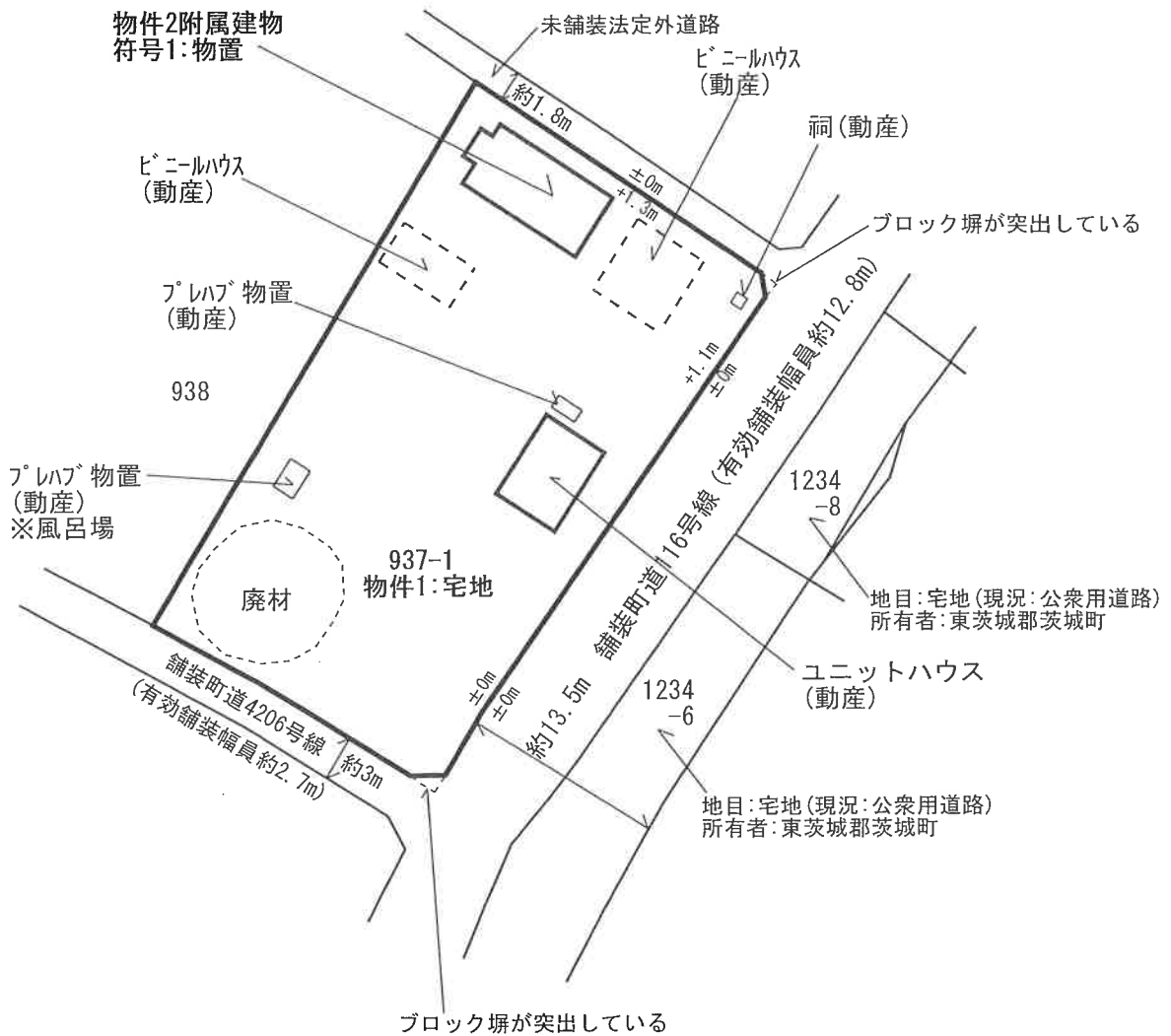
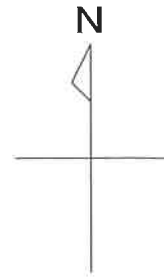
80m

1:2000

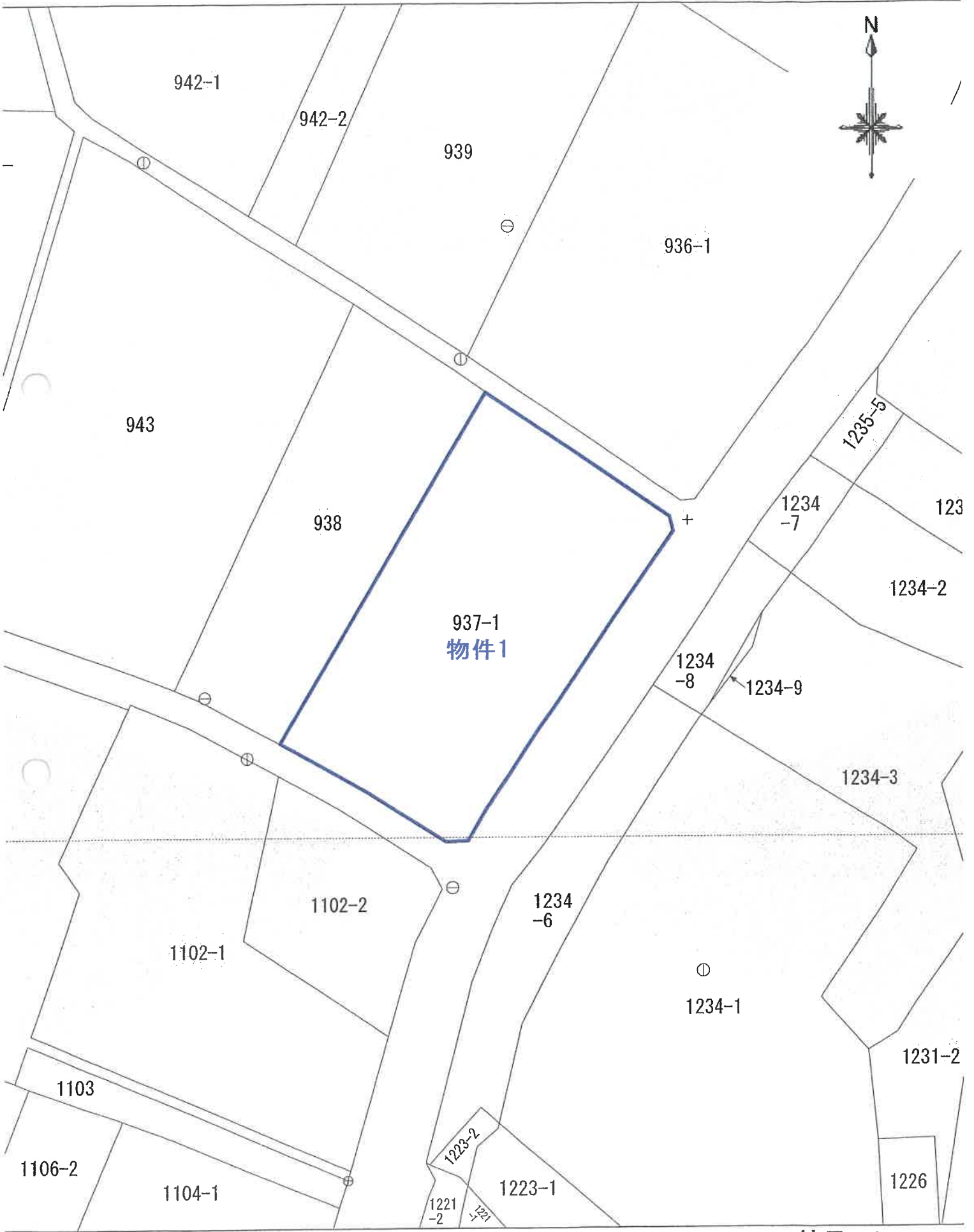
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第105号
東茨城郡茨城町大字鳥羽田



縮尺: 約1/500



現図は公表した座標値種別パラメータ (tokubetsuibaimeishi:2011_pos) による修正がされています

各階平面図

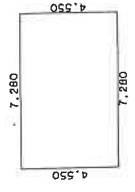
整理番号 016183

家屋番号 937番1の2

建物の所在 東茨城郡茨城町鳥羽田字卯ツ木崎937番地1

建物各階平面図

主たる建物

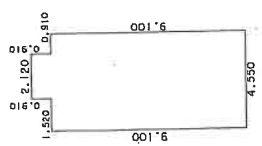


求積表

$$7.280 \times 4.550 = 33.1240$$

床面積 33.12 m²

附属建物 (符1)



求積表

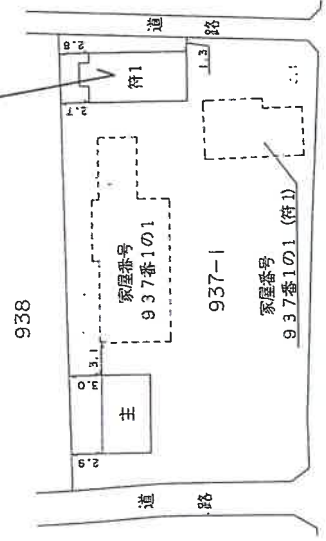
$$2.120 \times 0.910 = 1.9292$$

$$4.550 \times 9.100 = 41.4050$$

合計 43.3342
床面積 43.33 m²



物件2附属建物 符号1



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H-8-1-31

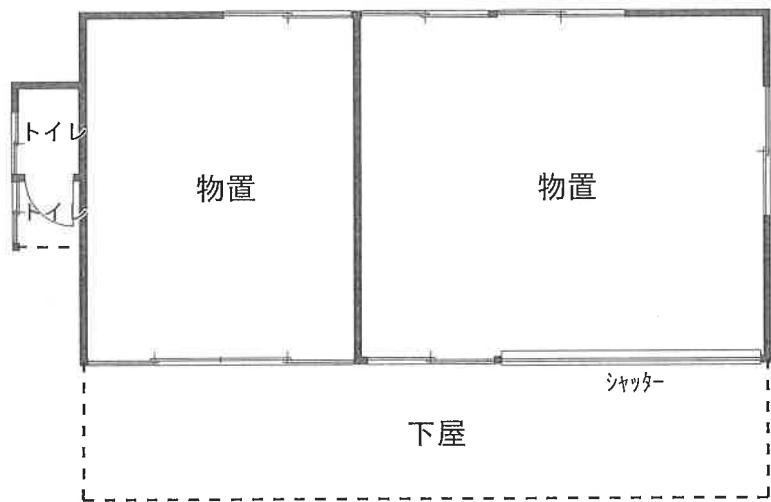
A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月2日 水戸地方建設局

登記官

建物間取略図

物件2附属建物符号1:物置
木造セメント瓦葺平家建



床面積:43.33㎡(登記簿)

縮尺:1/100