

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7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 7年 9月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月19日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月10日 午前10時00分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25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 7月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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）
1～3	1,760,000 1,408,000	一括	352,000	41,942	0
1	930,000				
2	20,000				
3	810,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番18
地 目 宅地
地 積 278.82平方メートル

2 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番20
地 目 山林
地 積 98平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分3分の1

3 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手175番地18
家屋 番号 175番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 116.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号3】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番18
地 目 宅地
地 積 278.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番20
地 目 山林
地 積 98平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手175番地18
家屋 番号 175番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 116.75平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第162号
令和6年11月8日受理
令和6年12月23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 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番18
地 目 宅地
地 積 278.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175番20
地 目 山林
地 積 98平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手175番地18
家屋 番号 175番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 116.75平方メートル

所有者 A

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、2			
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)			
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 上記の者が物件1上に下記建物を所有し、物件2を通路として使用し、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)がある。			
建物	物件3			
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が異なる(☐ 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	本建物内で猫(一匹)を飼っている。			
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。 東日本大震災により室内の壁にひび割れが生じ（一部破損認定のり災証明あり。）、瓦が崩落（瓦は修繕済み）するなどの損傷が生じました。

(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。

(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11月11日 (月) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年11月12日 (火) :ー:	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
6 年11月29日 (金) 9:50ー10:10	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 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
(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。 ☐ 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(ケ)第162号

←○写真撮影位置方向



175-4

175-2

175-13
(北茨城市)

175-3

物件2 175-20

← 上り

← 進入口 (等高)

約9m
(側溝部分を除く
舗装部分の実測)

現況道路状となっているが、
都市計画区域外に位置しており、
位置指定道路等の指定はない。

コンクリート舗装

175-19

市道 0116号
舗装

簡易物置 (動産)

物件3

← 高低差約1.5~2m程度
擁壁あり

175-18 物件1

↑ 高低差約2m程度
擁壁あり

175-17

175-9

※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。

(6 枚目)

間取図

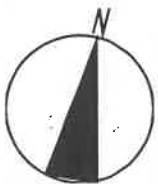
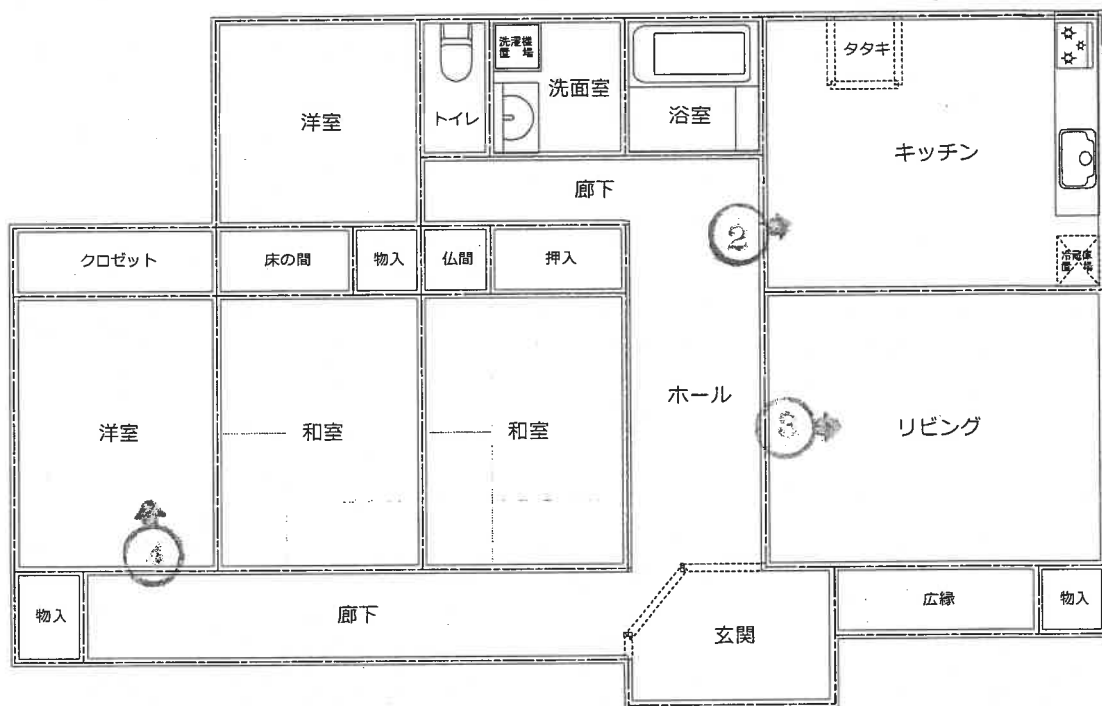
令和6年(ケ)第162号

物件3：居宅

木造瓦葺平家建

1階 116.75 m² (登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 162号
令和 6年11月 8日 受 命
令和 6年11月29日 現地調査
令和 6年12月20日 評 価
令和 6年12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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 7 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	9 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金	8 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土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	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	雑種地
3	所家屋番号 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 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175 番 18
地 目 宅地
地 積 278.82 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手
地 番 175 番 20
地 目 山林
地 積 98 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 3 所 在 北茨城市中郷町石岡字獅々土手 175 番地 18
家屋 番号 175 番 18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 116.75 平方メートル
所有者 A

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, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 JR常磐線「磯原」駅西方道路距離約5.6km	
付 近 の 状 況	農地、山林が広がる中、戸建住宅、木材関連工場等が混在して見られる地域。	
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	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 376.82m ² (うち物件1 : 278.82m ² ・物件2 : 98m ² 持分3分の1) 間口 : 約3.0m※進入路部分（物件1の間口は約14mだが、高低差があり、ここからの出入はできない） 奥行 : 約20.0m（物件1の道路からの奥行） 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 二方路（二方において道路に接しているが、高低差のため、二方向から出入りできないことを踏まえて、増加要因とは判断していない）	
接面道路の状況	物件1, 2 東約9.0m舗装市道	
土地の利用状況等	物件1については物件3建物の敷地として利用されている。物件2については、通路として利用され、物件3建物所有者が隣地所有者と共に通路として管理している。※土地建物内訳価格算出のために、物件1土地について物件3建物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 都市ガス: なし 下水道: なし (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、通常の費用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	・スチール製物置が存する（動産）。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成10年12月14日新築 約26年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 壁 天 井 床 設 備 木造 瓦葺 サイディング張 ビニールクロス貼、板張、京壁等 ビニールクロス貼、杉板竿縁天井等 フローリング、畳等 電気・給排水、衛生、換気設備等 ※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1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	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	①建築確認の記録はない。 ②本建物の内外部の目視調査の結果は下記のとおりである。 ・外壁塗装及び金具部分、軒裏や軒部分に全体的に汚れ、劣化が見られる。 ・内装材、建具（クロス、フローリング、襖等）に汚れや傷みが見られる。特にクロスの罅割れや障子の破れ、フローリングやトイレの床等の傷み、汚れが目立つ。特に猫が飼育されている西側洋室について、傷みや汚れが見られる。

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, 2）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,200	0.800	278.82	1.00	$\frac{1}{3}$	2,280,000
2	10,200	0.100	98.00			30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（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
 $19,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/186.0 = 10,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+14.0 環境条件+70.0 街路条件▲4.0

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲20 物件2 共用通路▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 共有持分割合：物件2 1/3

② 建物価格（物件3）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	280,000	116.75	$\frac{1}{3}$	0.015	490,000

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。

エ 現 価 率

経過年数26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70%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び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70%) = 0.015

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	2,280,000	0.35	法定地上権	800,000

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	2,280,000	-800,000		0.90	0.70	930,000
2	30,000			0.90	0.70	20,000
3	490,000	+800,000	1.00	0.90	0.70	810,000
一括価格（合計）						1,760,000

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 物件3 0.90※

東日本大震災において被害を受けていることから、地盤が軟弱である可能性があり、市場性に劣ることを考慮した。

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 地価調査価格 北茨城（県）-1

所 在：茨城県北茨城市中郷町足洗字西宿543番6

地 目：宅 地

価 格：19,000円／ m^2 （対前年変動率 -0.50%）

位 置：JR常磐線「磯原」駅南西方道路距離約2.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：211 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ中学校に近い既存の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

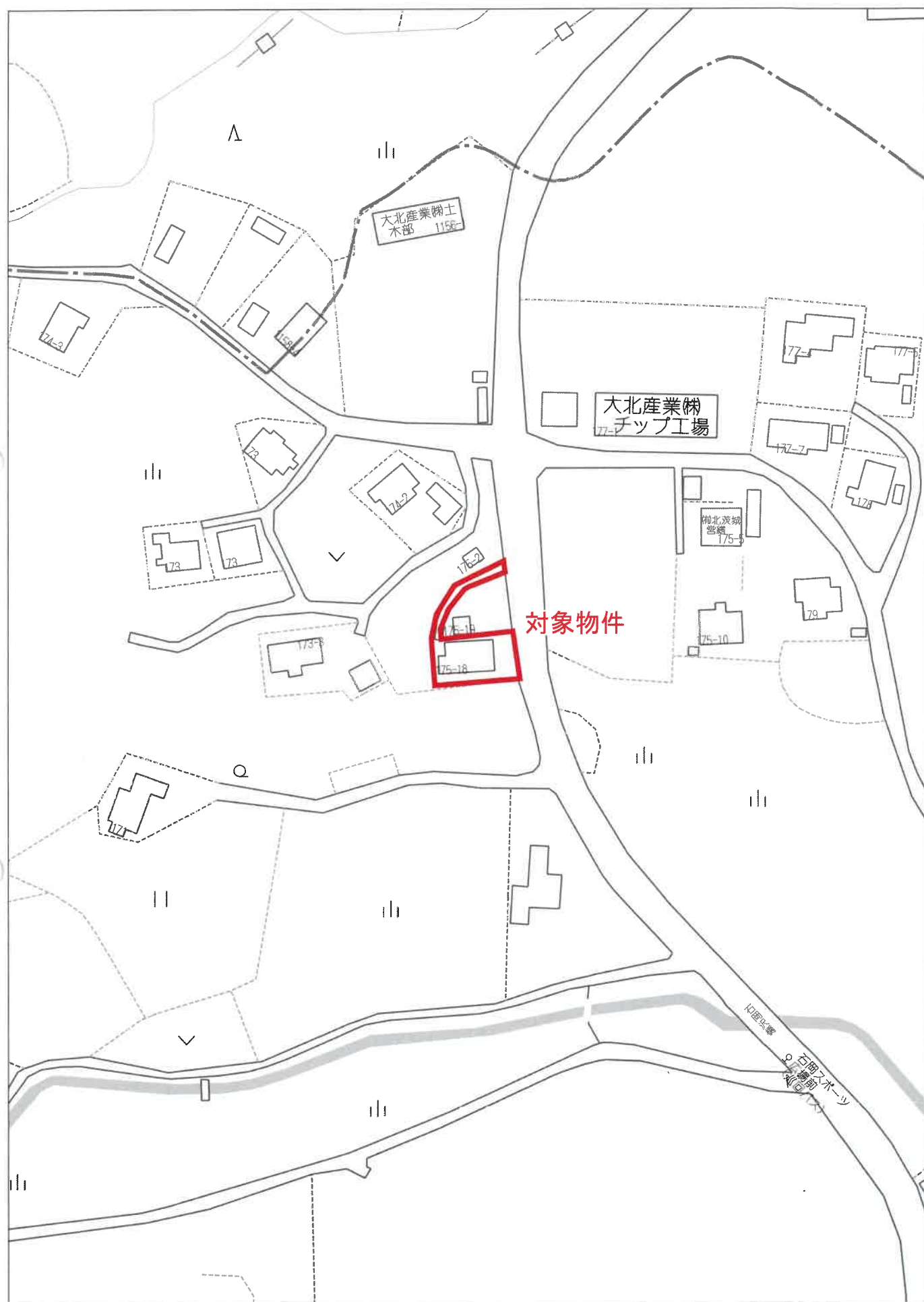
物件位置図



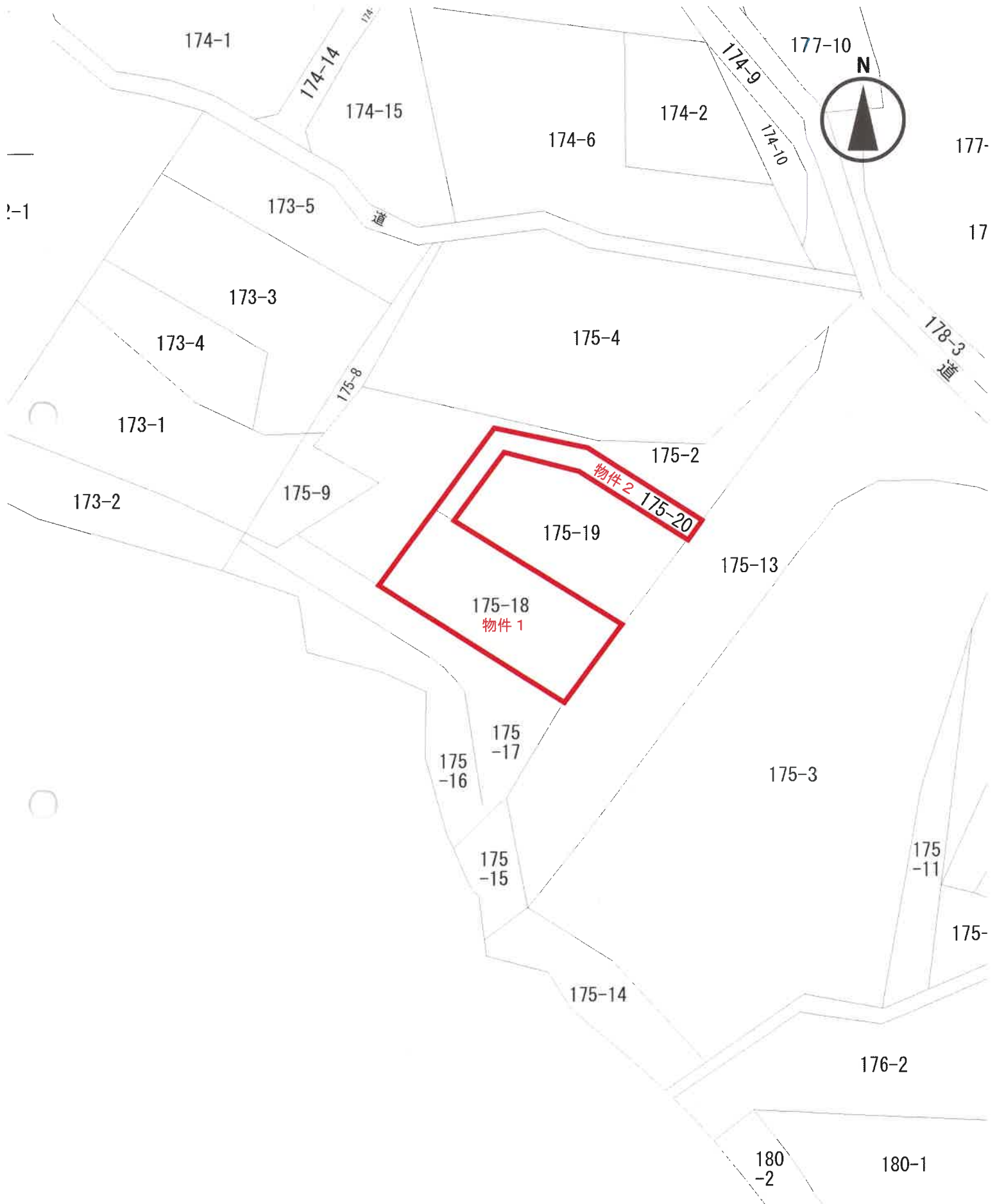
S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写



S = 1/600

建物図面写

登記年月日：平成10年12月15日

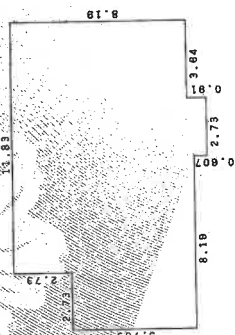
整理番号 910304

各階平面図

建物図面図

家屋番号 175番18

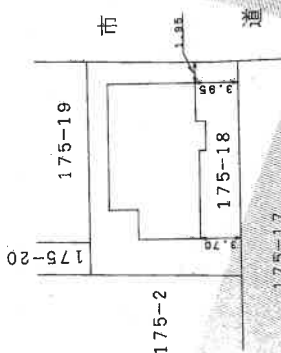
建物の所在 北茨城市巾郷町石岡字嶺々土手175番地18



求積表

2.730 x 5.763	=	15.732990
8.190 x 8.493	=	69.557870
2.730 x 0.607	=	1.657510
3.640 x 8.190	=	29.811600
計		116.759370

床面積 116.75㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

H10.12.15

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

(水戸地方方法務局日立法務局管轄)

令和6年10月15日

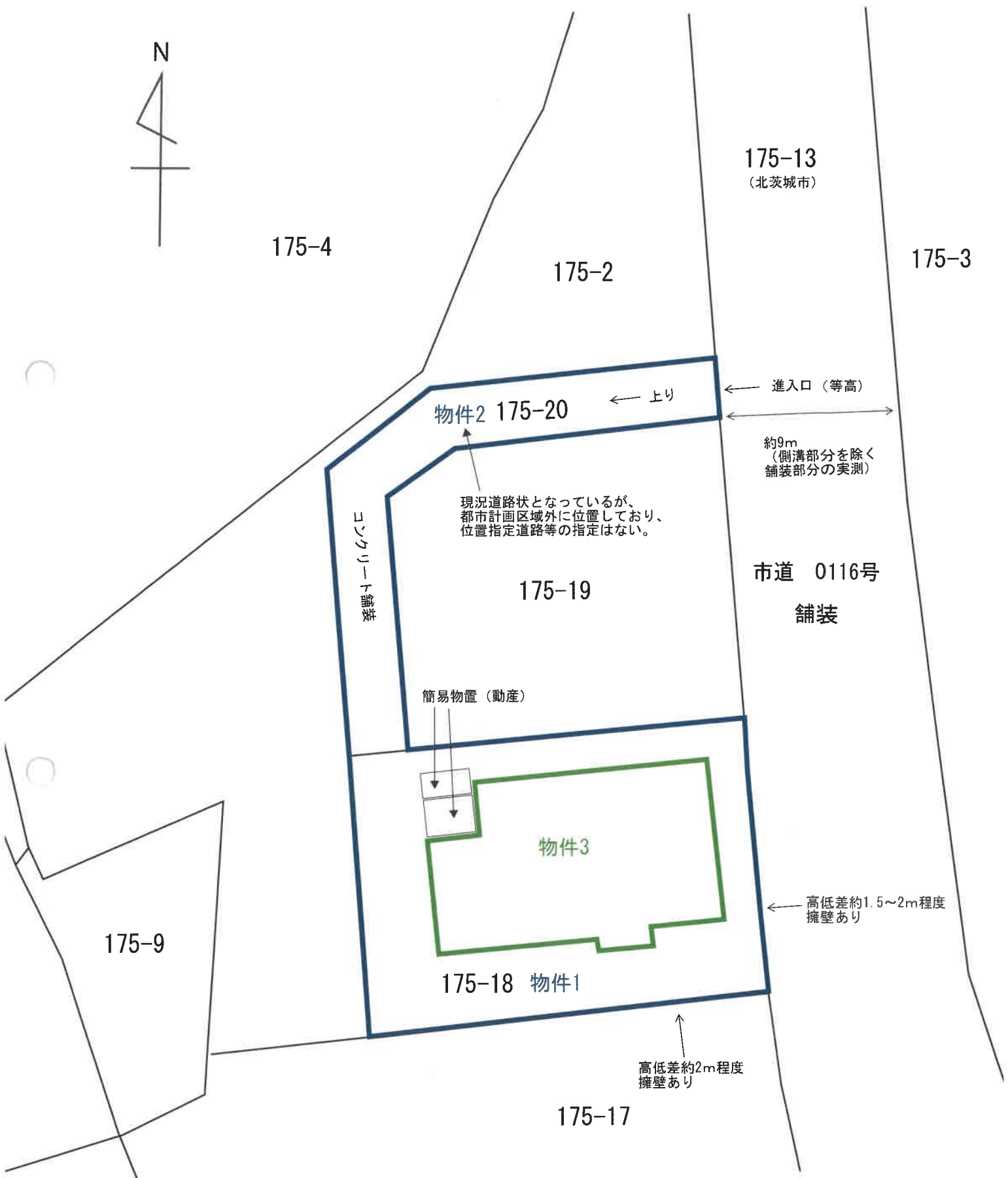
宇都宮地方方法務局

登記番

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第162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。

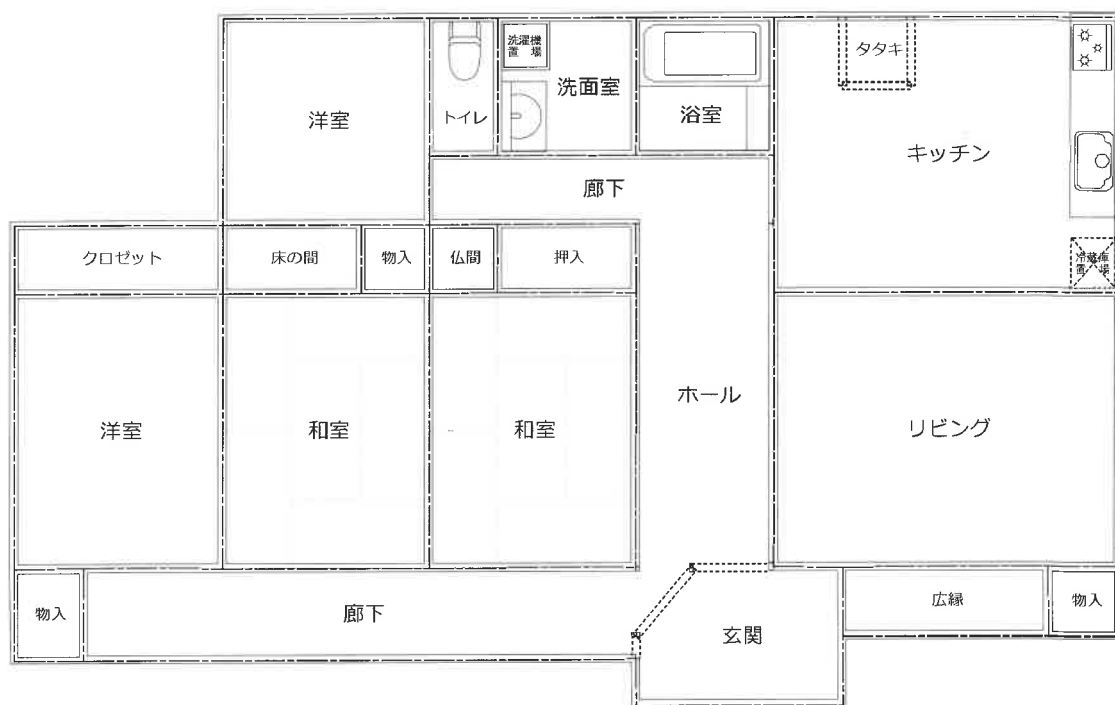
間取図

令和6年(ケ)第162号

物件3：居宅

木造瓦葺平家建

1階 116.75 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