

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 武 井 淳 子

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 令和 7 年 9 月 19 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 10 月 10 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 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。	



913

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）
1～4	4,730,000 3,784,000	一括	946,000	78,080	0
1	990,000				
2	2,170,000				
3	370,000				
4	1,200,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平
 地 番 2 2 4 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 4 9 平方メートル

- 2 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平
 地 番 2 2 4 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 7 5 . 7 2 平方メートル

- 3 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 1
 家屋 番号 2 2 4 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 1 . 3 4 平方メートル

- 4 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 2
 家屋 番号 2 2 4 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 9 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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

【物件番号 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物②（種類：神仏堂，構造：木造瓦葺平家建，床面積：約 10 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3， 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号 1】

本件土地の一部につき，G 相続人が占有している。同人の占有権原は不明である。同人所有の売却対象外未登記建物①（種類：物置，構造：木造セメント瓦葺平家建，床面積：約 19.83 平方メートル）が本件土地上に存在する。

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 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2 2 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 2

共有者 D 持分 2 4 分の 1

共有者 E 持分 2 4 分の 1

共有者 亡 F 相続財産 持分 6 分の 1

2 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2 2 4 9 番 2

地 目 宅地

地 積 5 7 5 . 7 2 平方メートル

所有者 亡 F 相続財産

3 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 1

家屋 番号 2 2 4 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 3 4 平方メートル

所有者 亡 F 相続財産

4 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 2

家屋 番号 2 2 4 9 番 2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 119.93平方メートル

所有者 亡F相続財産



令和6年（ケ）第69号
令和6年6月24日受理
令和6年9月2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 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2249番1

地 目 宅地

地 積 237.49平方メートル

共有者 A 持分6分の3

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分24分の2

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分6分の1

2 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2249番2

地 目 宅地

地 積 575.72平方メートル

所有者 F

3 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平2249番地1

家屋 番号 2249番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.34平方メートル

所有者 F

4 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平2249番地2

家屋 番号 2249番2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 119.93平方メートル

所有者 F

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	■土地共有者F相続人 ■その他の者 土地共有者F相続人が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が目的外建物①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	■建物所有者相続人 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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	本建物は朽廃が著しく、立入りが困難である。		
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

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2		
現況地目	■宅地(物件2) □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	■土地所有者相続人 ■その他の者 土地所有者相続人が本土地に下記建物を所有し、その他の者が目的外建物②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4		
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	■建物所有者相続人 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	令和6年7月頃、本建物内で不自然死があった。		
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■目的外建物①敷地部分	☐ 全部 ■目的外建物②敷地部分
占有者		☐ 債務者 ■G相続人	☐ 債務者 ■不明
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明
占有開始時期		昭和21年頃	不明
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
①	所 在	北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平2249番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約19.83平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和21年 (公課証明書) 頃 ☐
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
②	所 在	北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平2249番地2
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 神仏堂
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約10平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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。
- 公課証明書、現況（建物内の郵便物等動産等）等により、3、4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
6 年 6 月 24 日 (月) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年 6 月 25 日 (火) 15:10ー15:15	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物申請 (登記建物は本件建物のみ)
6 年 6 月 26 日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	水戸地方法務局日立支局宛て物件 1 閉鎖登記簿謄本申請 (回答あり)
6 年 6 月 26 日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	F 宛て照会
6 年 7 月 23 日 (火) 10:00ー10:40	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年 7 月 23 日 (火) :ー:	執行官室 (文書)	F 宛て臨場通知 (解錠文付き)
6 年 8 月 6 日 (火) 13:00ー13:20	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
(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 6 年 8 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 H を立ち会わせ、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

(8 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第69号

写真撮影位置方向

2250-1

2239-1

2253-1

公図上4m未満であれば建築基準法第42条第2項道路に該当とのこと
(北茨城市都市計画課)。
現況舗装部分は実測4m程度あり、セットバックしている可能性が高い。

約3.5m
(手前の杭までの実測)

約4m
(舗装部分の実測。
建設課の認定幅員は2.5~2.9m)

0.5~1.5m程度高い

進入口(等高)

市道 3312号 舗装

杭 杭

目的外建物②(未登記)
木造瓦葺
平家建 約10㎡(概測数量)

2249-2
物件2

0~1.5m程度高い

下り傾斜
(舗装)

2241-2

2254-2

物件4

下屋

2249-1

物件1

2241-1

ブロック塀

目的外建物①(未登記)
木造セメント瓦葺
平家建 約19.83㎡
(公課証明書記載数量)

下屋

物件3

2248-1

ブロック塀

2244-1

2244-2

N

※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

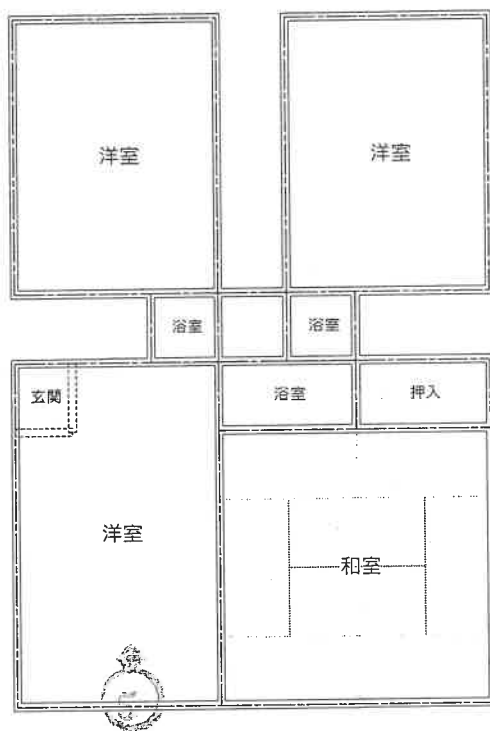
令和6年(ケ)第69号

物件3： 居宅

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 51.34 m² (登記に同じ)

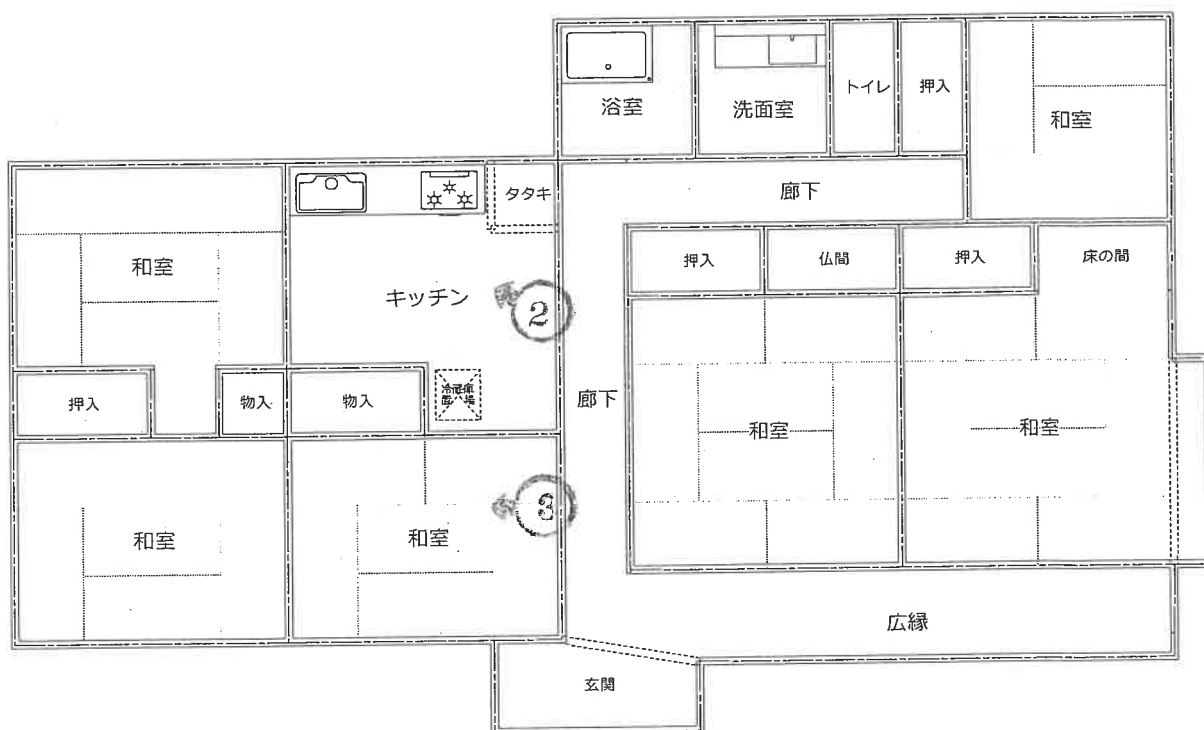
←○写真撮影位置方向



物件4： 居宅

木造瓦葺平家建

1階 119.93 m² (登記に同じ)



(10枚目)

※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)



(写真 5)



(写真 6)

目的外建物



目的外建物

(写真7)



(写真8)

令和 6年（ケ）第	69号
令和 6年 6月24日	受 命
令和 6年 7月23日	現地調査
令和 6年 8月 6日	現地調査
令和 6年 8月10日	評 価
令和 6年 8月19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 4, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 1 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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及び2の土地価格は物件3及び4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及び4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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2 2 4 9 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 3

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 2

共有者 D 持分 2 4 分の 1

共有者 E 持分 2 4 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

2 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平

地 番 2 2 4 9 番 2

地 目 宅地

地 積 5 7 5 . 7 2 平方メートル

所有者 F

3 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 1

家屋 番号 2 2 4 9 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 3 4 平方メートル

所有者 F

4 所 在 北茨城市磯原町磯原字中蛭ノ平 2 2 4 9 番地 2

家屋 番号 2 2 4 9 番 2

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 119.93平方メートル

所有者 F

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-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ J R 常磐線「磯原」駅北東方道路距離約2.4km	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅、事業所、畑、山林等が混在する地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 第1種低層住居専用地域 ※特記事項に補足説明 指定 50% 指定 100% なし
画 地 条 件	物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ 地積 : 813.21m ² 間口 : 約24.2m 奥行 : 約24.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より0~1.5m程度高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ 北約3.5m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1については、土地共有者F相続人が本土地上に物件3建物を所有し、占有している。また、本件土地にはG相続人所有の目的外建物①（未登記）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 物件2については、土地所有者が本土地上に物件4建物を所有し、占有している。また、本件土地には所有者不明の目的外建物②（未登記）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 ※建物の配置、目的外建物の床面積等については「土地建物位置関係図」参照。 ※※評価の便宜上、物件1のうち、物件3に対応する土地を「物件1-イ」、目的外建物①に対応する敷地を「物件1-ロ」とした。 また、同様に、物件2のうち、物件4に対応する土地を「物件2-イ」、目的外建物②に対応する敷地を「物件2-ロ」とした。 物件3建物、目的外建物①及び物件4建物、目的外建物②の各々の敷地範囲は、各1階床面積比で案分した物件1及び2の地積に対して各々及ぶものと判断した。 ※※※目的外建物①につき、敷地範囲に場所的利益を考慮して評価する。また、物件3、物件4、目的外建物②については、敷地範囲に法定地上権の成立を考慮して評価する（物件3については、抵当権設定時に建物所有者と土地所有者が同一人であったことから法定地上権が成立するものと判断した。また、目的外建物②については、所有者が不明であるが、買受人の安全性を考慮し、法定地上権が成立するものとして評価した。）。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり※ ※下水道については北茨城市下水道課における調査において、前面道路に下水道管が設置されており、公共マスも設置済みであるとの回答を得た。また、下水道負担金については、支払はないが時効により負担金の支払の必要はないとのことである。しかし、現地調査における目視においては、建物4設置のトイレは汲み取り式便所であると推測されたことから、現在の接続状況等の詳細については、担当課及び現地での確認が必要である。 （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）がとおっており、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。
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	①接道する市道3312号の北側に位置する広幅員市道0113号の道路端から30mは第1種住居地域（60/200）に該当するが、敷地の大部分は第1種低層住居専用地域に含まれる。

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) 昭和61年 8月 1日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼 内 壁 ビニールクロス貼等※ 天 井 ビニールクロス貼等※ 床 畳等※ ※朽廃しており、内部に残置物や植物の浸入も見られることから、内部立ち入り調査ができず、外部観察も一部に限られたことからその他使用部材の確認はできなかった。 設 備 電気・給排水、衛生、換気等※※ ※※上記同様、立ち入り調査ができなかったため撤去されている可能性がある。 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	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅（空き家）の用途に使用している。
特 記 事 項	①朽廃が著しく、サイディング壁やドアが外れている箇所が見られた。立ち入りに危険が伴うことから内部立ち入り調査はできなかったが、外部観察の結果、内部においては、天井が落ち、床も抜けており、クロスも剥がれている箇所も多数見られ、植物が進入している箇所もあった。 ②当該建物の建築確認に対する調査を行ったが、建築確認の記録はなかった。

(物件4)

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) 昭和53年 7月10日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル塗 内 壁 クロス貼、塗壁等 天 井 クロス貼、杉板竿縁天井、杉板敷目貼、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・給排水、衛生、換気設備等 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 ※間取図と現況が異な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	建物所有者相続人により居宅として使用、管理されている。
特 記 事 項	①屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。外壁についてはひび割れ及びそれを埋めた形跡が目立つ。また、内装についても、壁や、床、畳、建具に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。壁に穴の空いている箇所やクロスについては一部剥がれている箇所も見られた。更に玄関近くの天井に雨漏りが原因と思われる大きな穴があり、天井材の一部が垂れ下がっている状態となっていた。設備や風呂、トイレ等の意匠の陳腐化、傷みも目立つ。 ②建築確認申請【昭和53年1月28日、北464号、主要用途：住宅、工事種別：新築、建築面積：119.89㎡、延床面積：119.89㎡】はあるが、検査済の記録がない。 ③令和6年7月頃、本建物内で不自然死があった。

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-イ、1-ロ、2-イ、2-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1のうち、物件3に対応する土地を「物件1-イ」、目的外建物①に対応する敷地を「物件1-ロ」と表示した。また、同様に、物件2のうち、物件4に対応する土地を「物件2-イ」、目的外建物②に対応する敷地を「物件2-ロ」と表示している。

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-イ	14,900	0.882	171.32	0.90	2,030,000
1-ロ	14,900	0.882	66.17	0.90	780,000
2-イ	14,900	0.882	531.41	0.90	6,290,000
2-ロ	14,900	0.882	44.31	0.90	520,000

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）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/127.5 = 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：環境条件+27.5

イ 個別格差：物件1-イ セットバック減価▲2 規模▲10 物件1-ロ セットバック減価▲2 規模▲10 物件2-イ セットバック減価▲2 規模▲10 物件2-ロ セットバック減価▲2 規模▲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 建物価格（物件3、4）

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
3	210,000	51.34	0.005	50,000

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38年、経済的全耐用年数30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90%、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30年)} × (1 -
観察減価90%) ÷ 0.005

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
4	210,000	119.93	0.010	250,000

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46年、経済的全耐用年数30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80%、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30年)} × (1 -
観察減価80%) ÷ 0.010

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-イ	2,030,000	0.35	法定地上権	710,000
1-ロ	780,000	0.10	場所的利益	80,000
2-イ	6,290,000	0.35	法定地上権	2,200,000
2-ロ	520,000	0.35	法定地上権	180,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 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。物件1-ロ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。物件2-イ 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。物件2-ロ 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-イ	2,030,000	-710,000		0.70	0.70	650,000
1-ロ	780,000	-80,000		0.70	0.70	340,000
2-イ	6,290,000	-2,200,000		0.70	0.70	2,000,000
2-ロ	520,000	-180,000		0.70	0.70	170,000
3	50,000	+710,000	1.00	0.70	0.70	370,000
4	250,000	+2,200,000	1.00	0.70	0.70	1,200,000
一括価格（合計）						4,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.70 物件1-ロ 0.70 物件2-イ 0.70 物件2-ロ 0.70 物件3 0.70 物件4 0.70

物件4内における不自然死があったことによる心理的嫌悪感、目的外建物が土地上に存すること及び建物の老朽化が著しいことによる市場性の減退の程度を考慮した。

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 地価調査価格 北茨城（県）-2

所 在：北茨城市磯原町磯原字二ツ島 1 6 3 0 番 4 6

地 目：宅 地

価 格：20,000円／m²

位 置：J R 常磐線「磯原」駅北東方道路距離約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：197m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南4.6m市道 舗装

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50%、容積率100%)

地域の概要：区画整然とした中規模分譲住宅地域

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

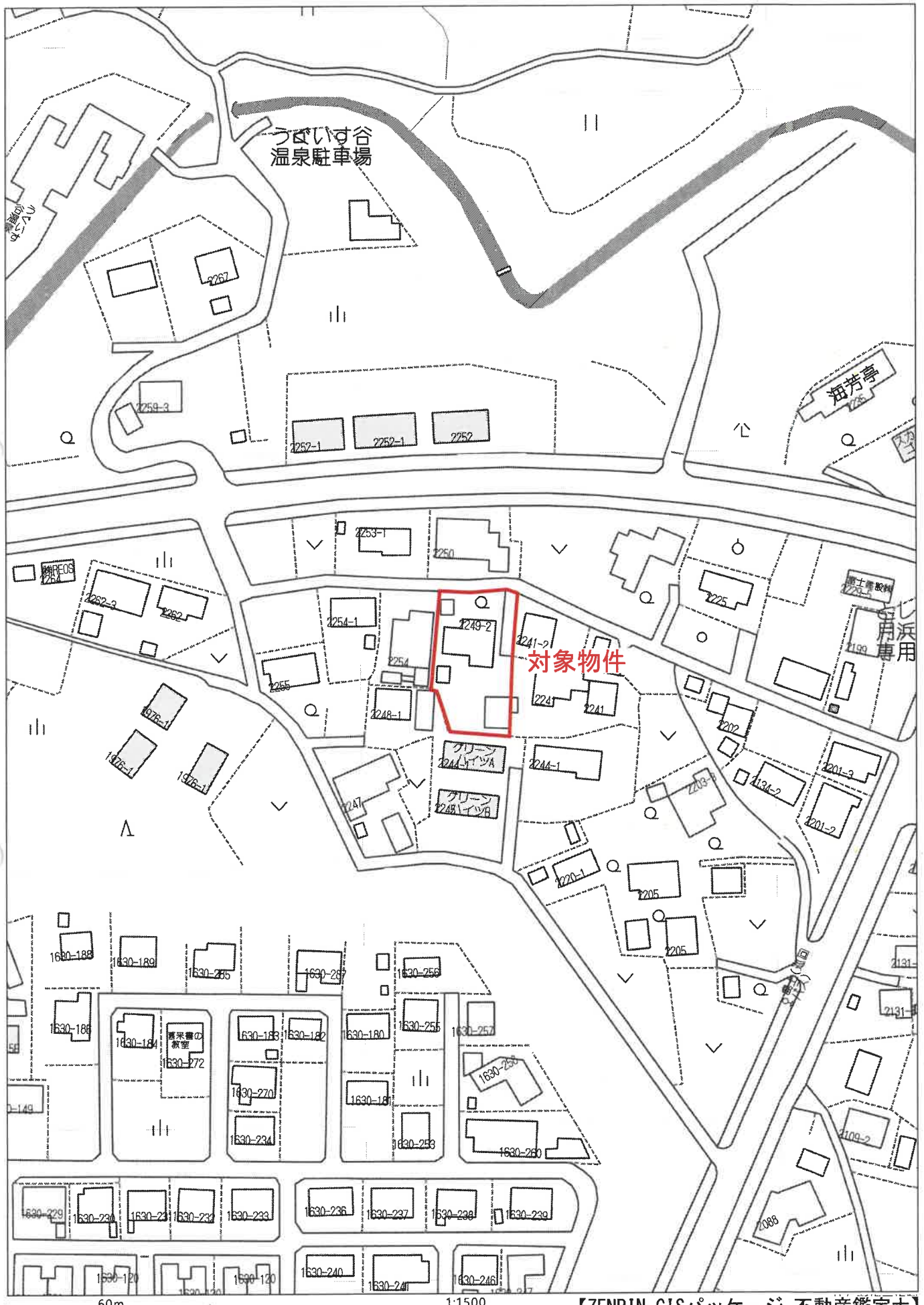
物件位置図



S=1 : 15,000

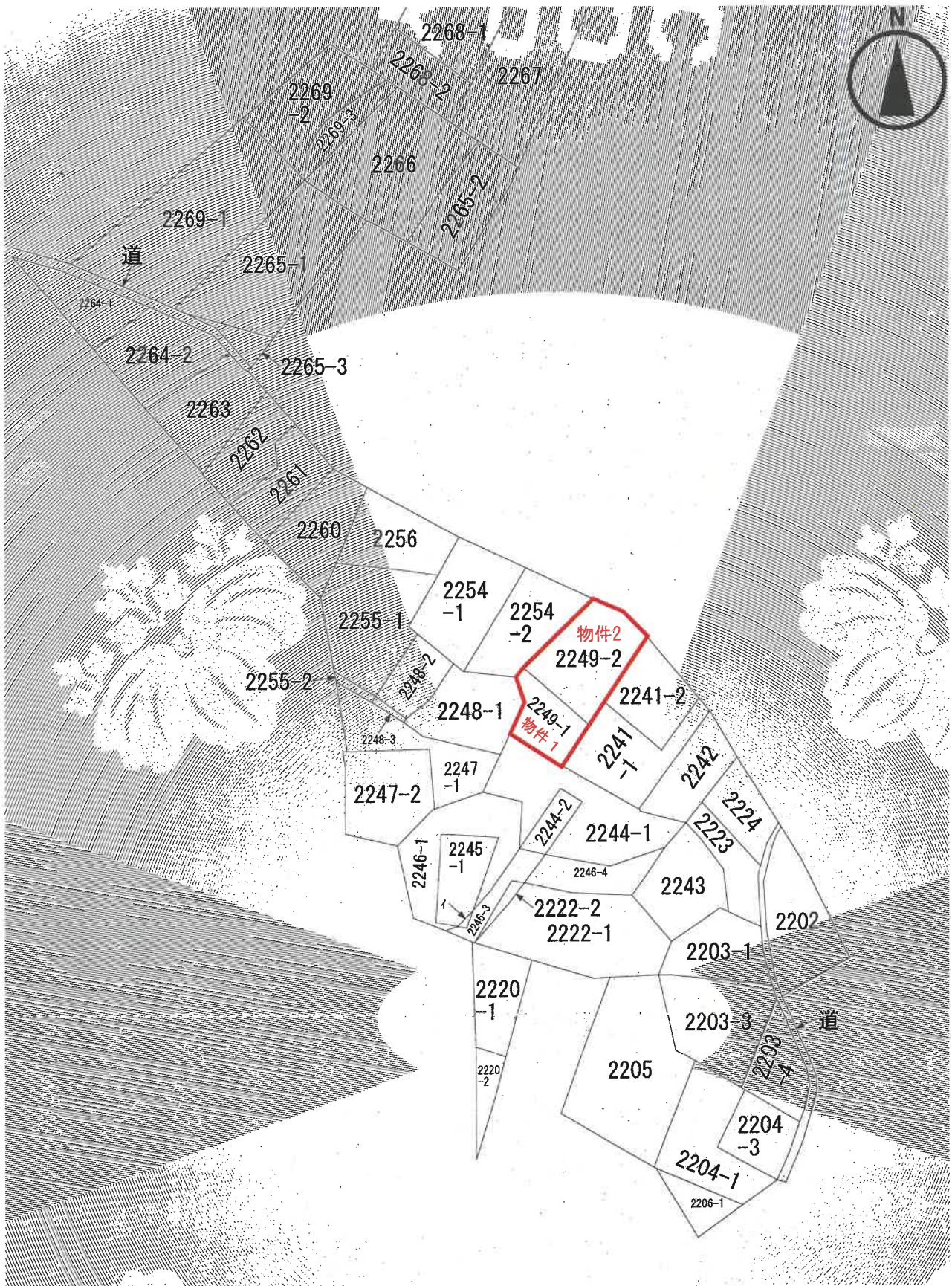
地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写



地積測量図写

登記年月日：昭和52年9月2日

整理番号 400280

地番	2249-2
土地の所在	北茨城市磯原町磯原字中貫ノ平

測量図 2249-1 新

作製年月日
昭和52年9月2日

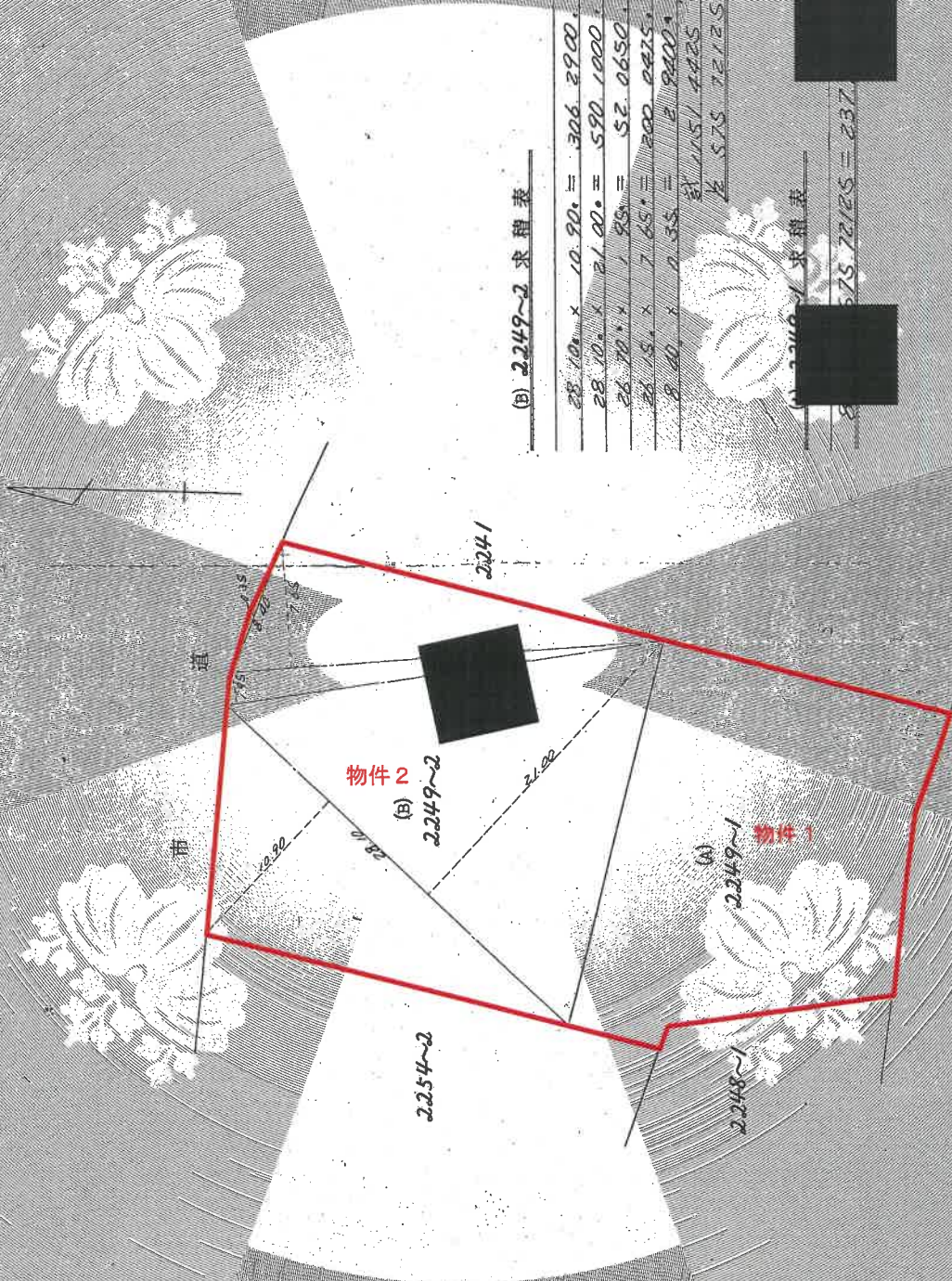
作製者

(B) 2249-2 求積表

28.10m x 10.90m	=	306.2900
28.10m x 21.00m	=	590.1000
24.70m x 1.85m	=	52.0650
22.15m x 7.65m	=	200.0425
8.40m x 0.35m	=	2.9400
		87.1151 4425
		≒ 575.72125 m ²

(A) 2249-1 求積表

28.10m x 21.00m	=	590.1000
24.70m x 1.85m	=	52.0650
22.15m x 7.65m	=	200.0425
8.40m x 0.35m	=	2.9400
		87.1151 4425
		≒ 575.72125 m ²



(茨城土地家屋調査士会 用紙)

575.72

縮尺 1/300

(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するものである。
(水戸地方支務局日立支局電報)
令和6年5月7日 水戸地方支務局

請求番号：22-2

建物図面写

登記年月日：昭和61年10月7日

これは図面に記載されている内容の写しと認めてください
(水戸地方支務局日立支局管轄)
令和6年5月7日 水戸地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

-17-

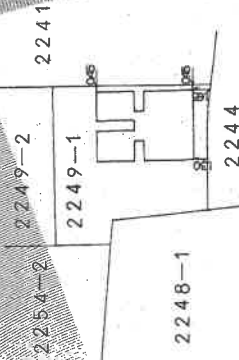
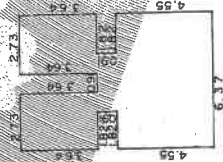
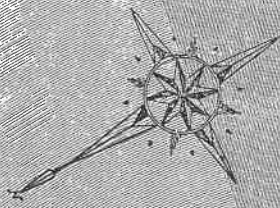
請求番号：22-3

各階平面図

家屋番号 2249番1

建物図面図

建物の所在地 北茨城市磯原町磯原字中庭ノ平 2249番地1



床面積表

2.73 × 3.64 =	9.9372
2.73 × 3.64 =	9.9372
2.73 × 0.91 =	2.4843
6.37 × 4.55 =	28.9835
面積	51.3422㎡

(日課書12)

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

56110.7
(日本土地家産調査士会連合会印)

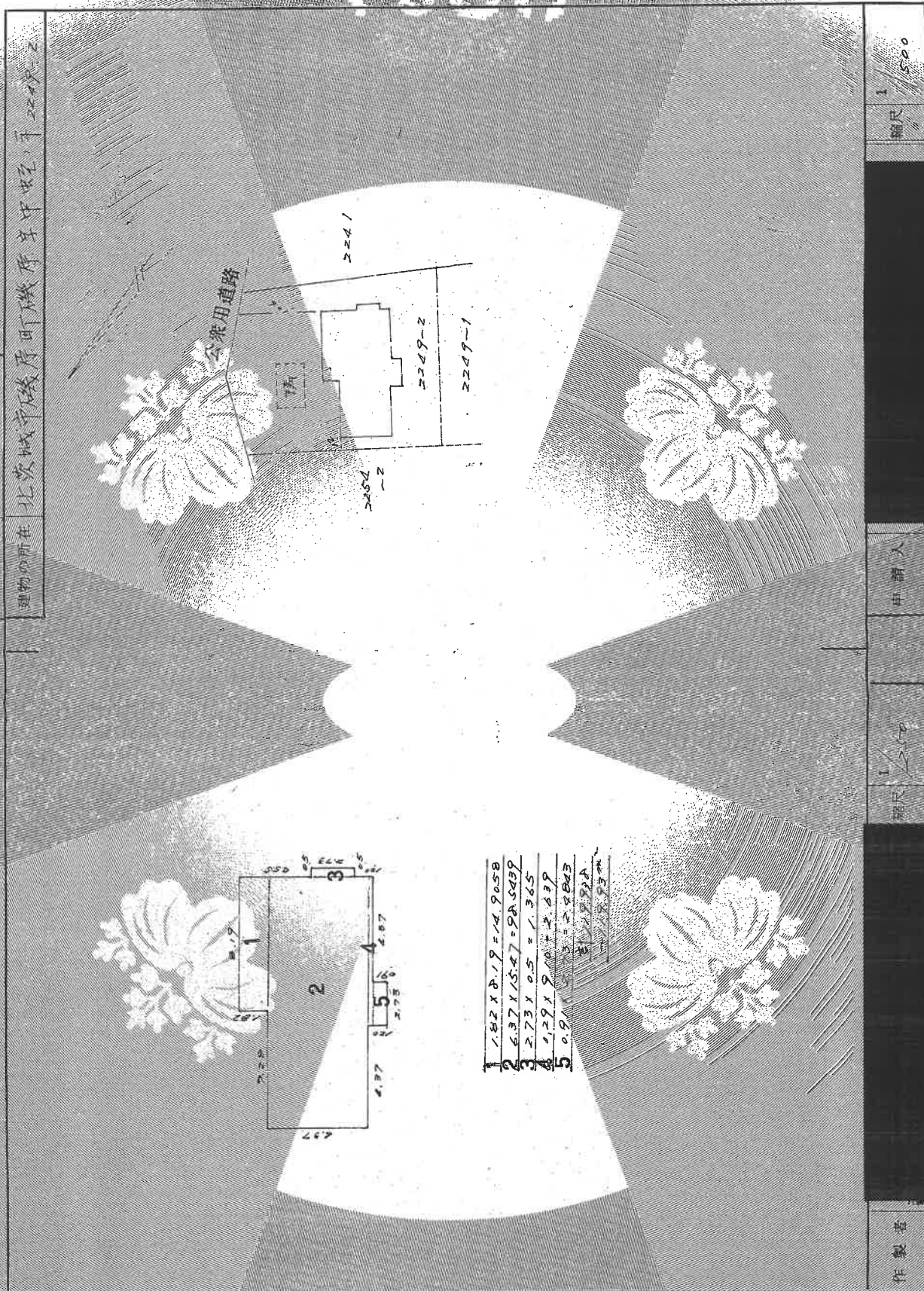
建各階平圖面圖

号
音
座
家

建物の所在 北茨城市磯崎町磯崎字中蛭, 平 2040-2

各階平面図

韓昌黎先生集



作製書

龍天

人
鑑
冊

縮尺 500

(茨城)土地家屋調査士会用

5538

1

100

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。

(水戸地方法務局日立支局管轄)

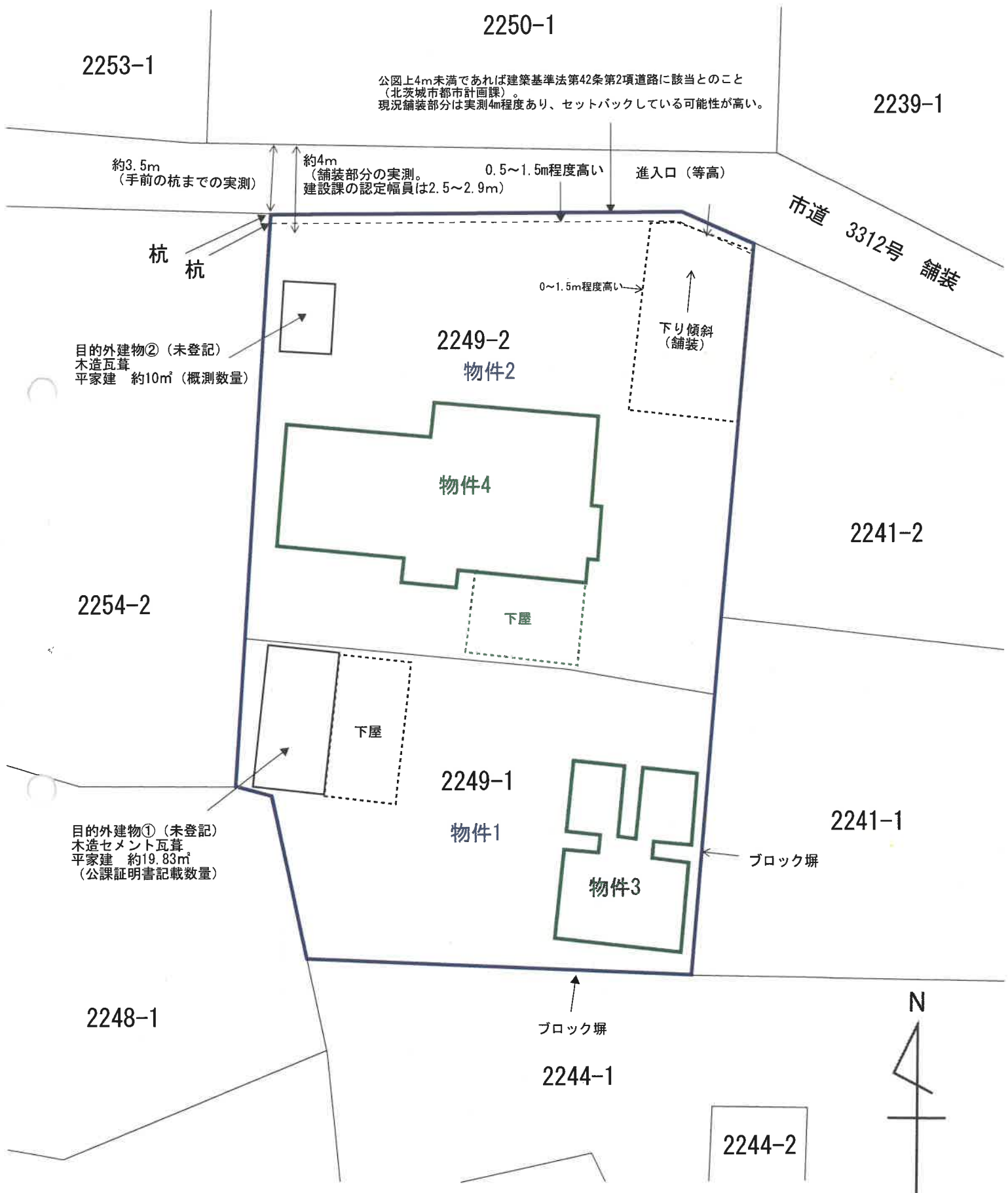
令和6年5月7日

水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第69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69号

物件3：居宅

木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

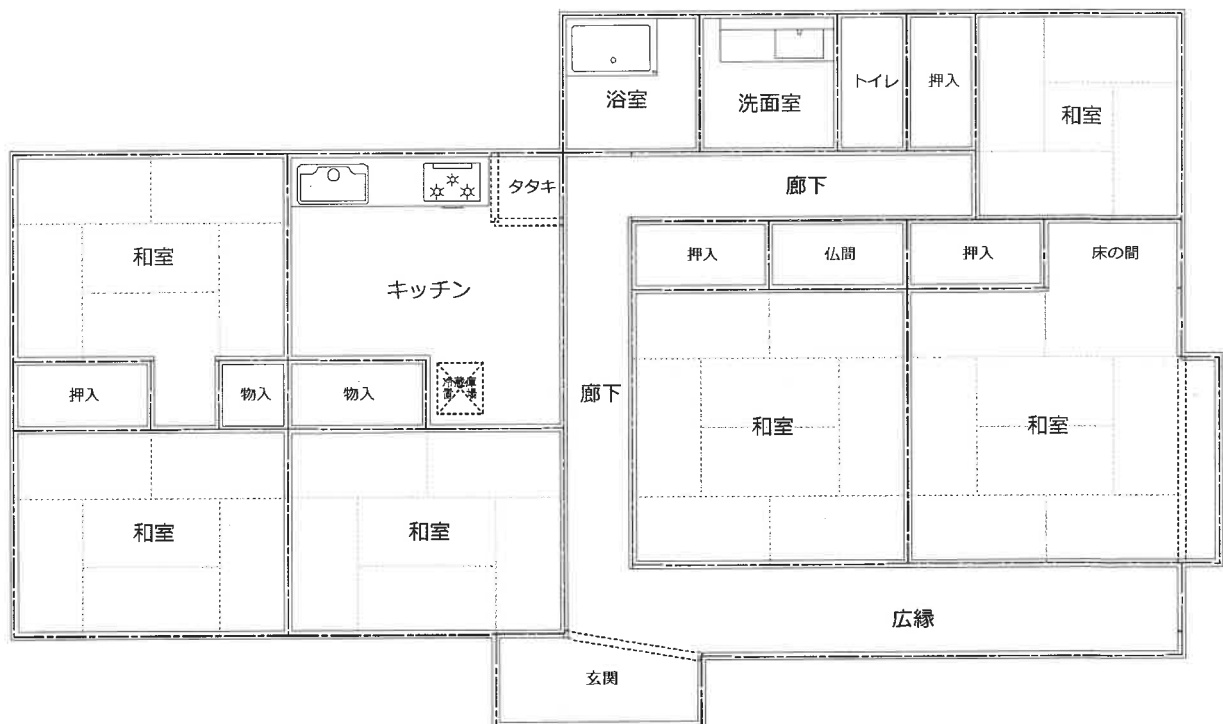
1階 51.34㎡(登記に同じ)



物件4：居宅

木造瓦葺平家建

1階 119.93㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先