

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1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10月31日 午前 8時30分から 令和 7年11月 7日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年11月14日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年12月 5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11月17日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月 1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）
1～3	3,510,000 2,808,000	一括	702,000	98,314	0
1	210,000				
2	2,410,000				
3	890,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月31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1～3】
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
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 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 3 7 平方メートル |



令和6年（ケ）第90号
令和6年7月9日受理
令和6年8月9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 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 7 平方メートル |

(土地用)

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1～3
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本土地の一部は雑草が繁茂している。
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
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）
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (相続財産清算人)	本件土地は何も使用していませんし誰にも貸していません。 本件土地には建物等工作物は設置していません。 本件土地内の埋設物、隣地との境界争い及び自然災害による損傷の有無はいずれも不明です。

(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

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係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7月10日(水) :ー:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年7月11日(木) :ー:	執行官室(文書)	相続財産清算人宛て照会(回答あり)
6年8月5日(月) 13:50ー14:30	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 () :ー:		
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。

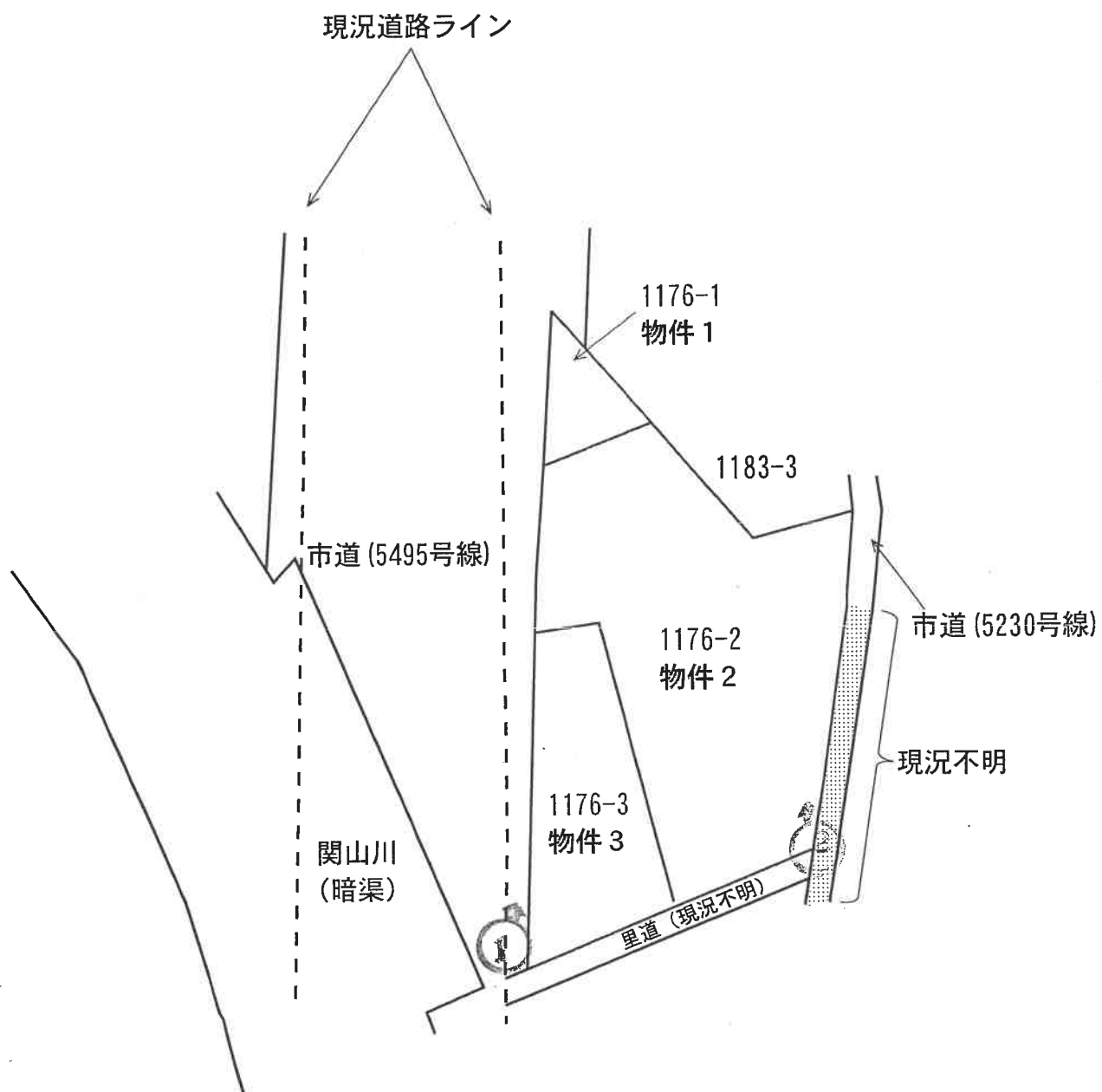
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向





(写真1)



(写真2)

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 7年 7月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄 様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 7月25日
評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 7 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 7年 3月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄 様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 3月26日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 3 7 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 90号
令和 6年 7月 9日 受 命
令和 6年 8月 5日 現地調査
令和 6年 8月28日 評 価
令和 6年 8月29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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4, 9 1 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 1, 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。

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	3 頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
特記事項				
特になし				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 0 . 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字薬師前 |
| | 地 番 | 1 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 3 7 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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「大津港」駅の北東方・道路距離約0.3 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所等が散在する住宅地域であり、農地・未利用地等も多く見られる。	
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 蔽 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 用途地域の指定なし 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積 : 787.68 m ² 間 口 : 約50 m 奥 行 : 約22 ~ 24 m 形 状 : 不整形 地 勢 : ほぼ平坦地 高 低 差 : 西側市道より約0.6 ~ 0.8 m低く、東側市道の一部と等高 接面道路との関係 : 二方路（尚、公図上東側で接面している市道の大部分、南東側で接面している里道は現況不明である） セットバック : なし	
接面道路の状況	西側有効幅員約15 ~ 16 m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 東側一部有効幅員約1.6 m未舗装市道（大部分現況不明・建築基準法上の道路に該当しない） 尚、公図上南東側の里道（現況不明）は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件1・2・3土地は、北側一部に雑草が繁茂する更地（未利用地）の状態で所有者が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（但し、画地内引込なし） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 なし（接続不可） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。	

特 記 事 項	○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 1176番4・5・6、1180番3、1181番3：公衆用道路・北茨城市 ○物件1・2・3一体画地の北側部分は雑草が繁茂していることから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	17,500	0.742	47.38	620,000
2	17,500	0.742	540.93	7,020,000
3	17,500	0.742	199.37	2,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 北茨城－4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/83.0 \approx 17,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 交通・接近条件▲6.0 環境条件▲8.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲20 形状▲10 方位+2 二方路+1)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 内訳価格及び一括価格

物件 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	620,000			1.00	0.70	430,000
2	7,020,000			1.00	0.70	4,910,000
3	2,590,000			1.00	0.70	1,810,000
一括価格（合計）						7,150,000

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

地価公示価格（北茨城－4）

所 在：北茨城市大津町北町字浜道1480番2

価 格：14,800円/㎡

位 置：JR常磐線「大津港」駅の北方・道路距離1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：274㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東7m市道

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：一般住宅中心の区画整然とした高台の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図

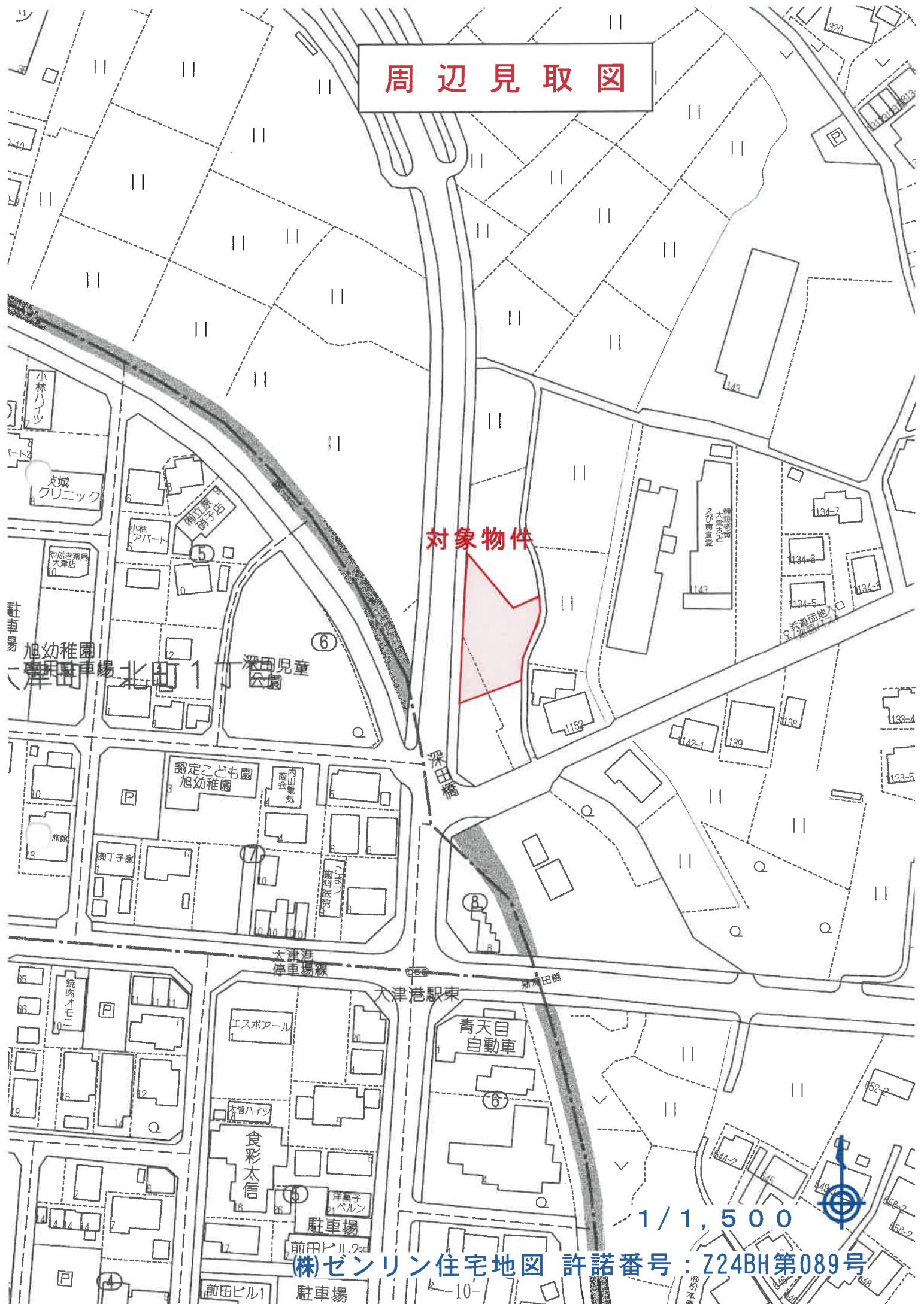
以 上

周辺見取図

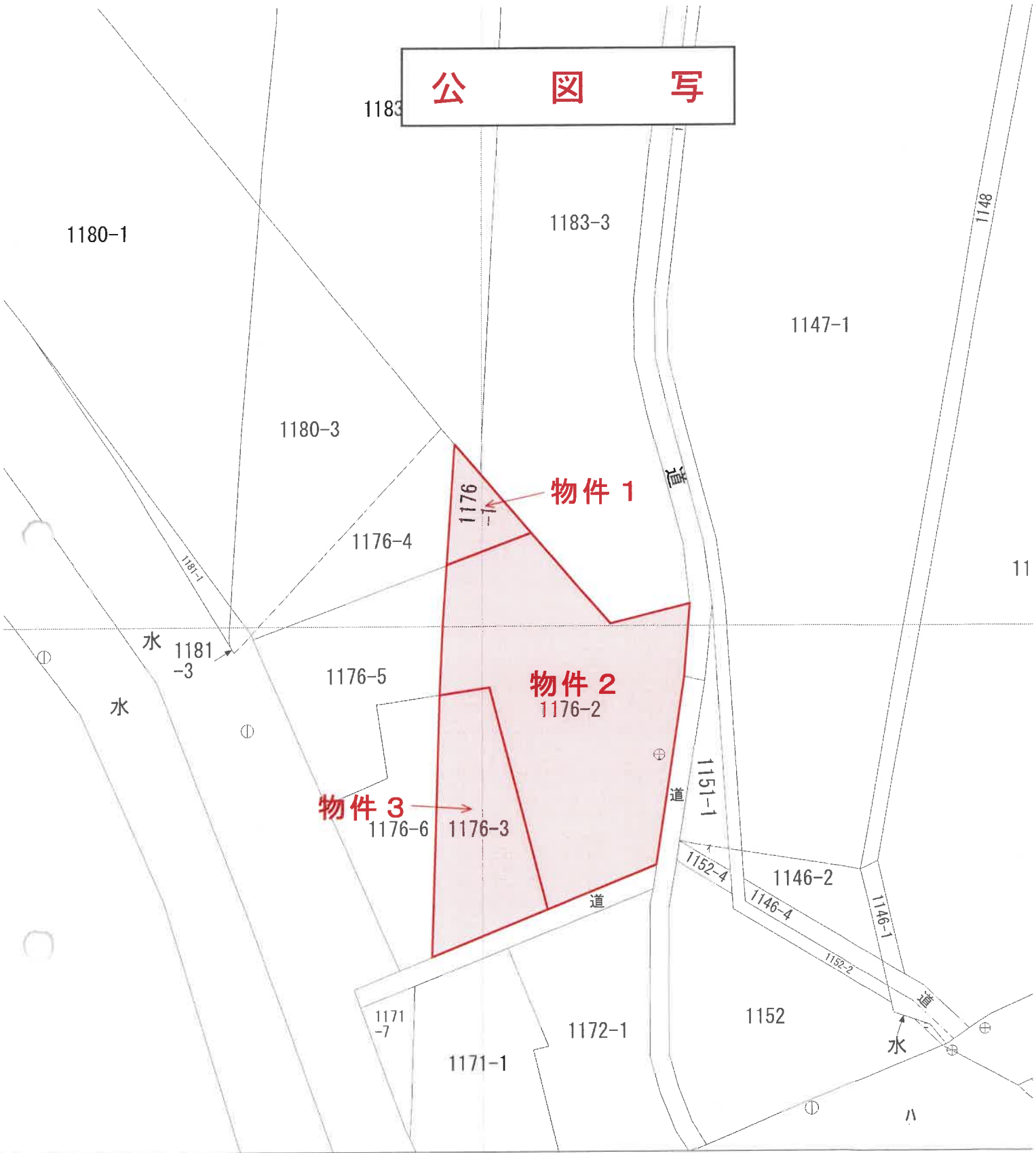
対象物件

1/1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号



写 図 公



図標値種別：測量成果

地番区域見出
大津町北町

北茨城市大津町北町字薬師前			地番	1176番1
---------------	--	--	----	--------

精度	田二	座標系	采旦Ⅳ	分類	-11- 地図(注第1 A 各第1 頁)	縮尺	1/500	地籍図
----	----	-----	-----	----	-------------------------	----	-------	-----

地積測量図

地番 1176-1-4

土地の所在 北茨城市大津町北町字薬師前

5月17日
6月1日

基本三角点等
(測量地積測量図の名称及び座標値)

点名	X座標	Y座標	備考
W2W2-221-1	94549.238	84482.931	地積測量多角点(コンクリート杭)
W2W2-223-1	94489.959	84502.101	地積測量多角点(コンクリート杭)

管理地の測量による

測量系	世界測地系(測地系2011)
座標系	国産
測量年月日	平成28年11月4日

座標求積表

地番	(B)1176-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
3.699		94519.265	84521.004	1561271.985888	2.072
3.239		94517.700	84522.362	-1125415.250030	11.778
3.241		94505.950	84521.543	-1597457.162700	20.180
3.344		94498.800	84502.672	-568026.961184	0.467
3.560		94499.228	84502.484	1729343.335060	21.285
			倍面積	-284.052966	
			面積	142.026483	
			地積	142.02	m

地番	(A)1176-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
3.239		94517.700	84522.362	749713.350940	3.812
3.3056		94514.820	84524.859	-727759.035990	7.584
3.240		94509.090	84529.828	-749778.574360	8.860
3.241		94505.950	84521.543	727730.485230	11.778
			倍面積	-94.774180	
			面積	47.387090	
			地積	47.38	m

合計 189.413573

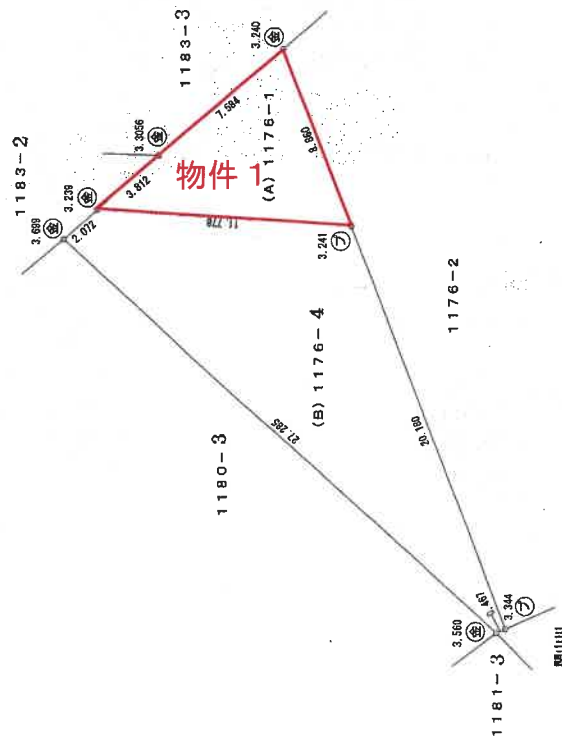
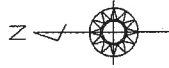


境界点	境界線の種類
(6)	石 杭
(5)	金 属 杭
(3)	コンクリート杭
(7)	プラスチック杭
(8)	鉄 杭

作成者

(申請書) 嘱託者

縮尺 1 : 250



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5月17日 水戸地方裁判所 判決

※ A3版を A4版に縮小

登記官

地積測量図

1176-2-5

地番

土地の所在 北茨城市大津町北町字栗師前

基本三角点等の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
W2W2-221-1	94546.236	84462.931	地積測量多角点(コンクリート杭)
W2W2-223-1	94489.969	84502.101	地積測量多角点(コンクリート杭)

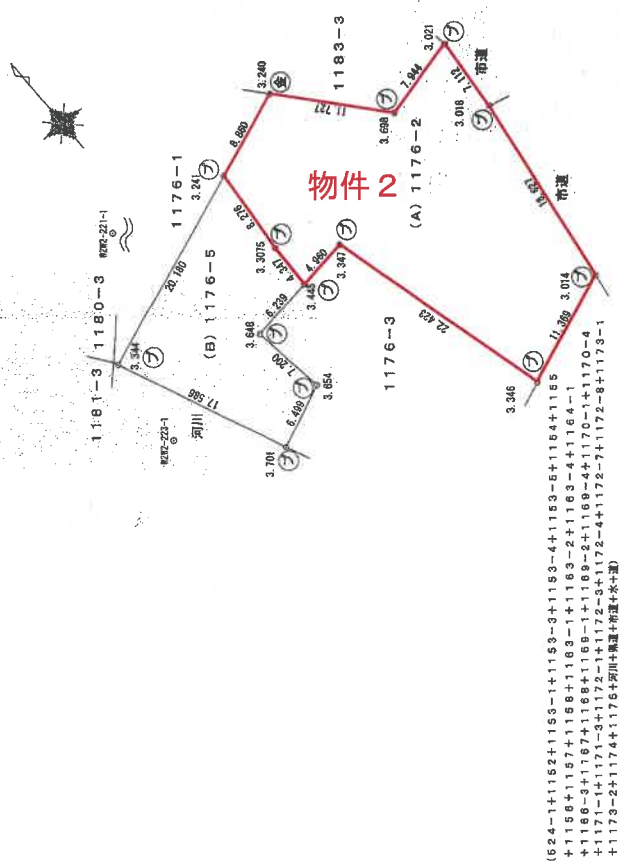
管理者の積測量による

測地系	世界測地系(測地系2011)
投影法	横断メルカトル投影法
測量年月日	平成28年11月4日

座標求積表

地番	(B)1176-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
3.241		94505.950	84571.543	-93480.826558	8.276
3.3075		94497.694	84520.967	-1064964.184200	4.347
3.445		94493.350	84520.817	-444325.934969	6.239
3.648		94492.437	84514.645	-679159.687220	7.200
3.654		94485.314	84515.697	-822929.341689	6.499
3.701		94482.700	84509.747	1139698.448042	17.586
3.344		94498.800	84502.672	1964687.124000	20.180
			倍面積	-474.402594	
			面積	237.201297	
			面積	237.20	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
(A)1176-2	3.240	94509.090	84529.828	-483510.616160	11.727
	3.698	94500.230	84537.511	-585293.188653	7.944
	3.021	94502.167	84545.215	-435323.312035	7.112
	3.018	94495.081	84544.613	-2157409.434534	18.627
	3.014	94476.649	84541.927	-1919186.284827	11.369
	3.346	94472.380	84531.390	1473044.002140	22.423
	3.347	94494.075	84525.724	1772504.432280	4.960
	3.445	94493.350	84520.817	305880.836723	4.347
	3.3075	94497.694	84520.967	1064964.184200	8.276
	3.241	94505.950	84521.543	963207.504028	8.860
			倍面積	-1081.876838	
			面積	540.938419	
			地積	540.93	m ²



北茨城市
地積測量
29.1.25
受付第70号

境界点	境界線の種類
①	杭
②	石
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	杭

代位者
(申請者)
嘱託者

作成者

縮尺 1 : 500

土地建物位置関係図

