

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月12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 8年 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 4時30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 8年 4月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 322.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 669平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林一部宅地 |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松2899番地52 |
| | 家屋 番号 | 2899番52 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 149.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 322.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 669平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林一部宅地 |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松2899番地52 |
| | 家屋 番号 | 2899番52 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 149.55平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
令和7年6月2日受理
令和7年7月14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 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 322.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 669平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松2899番地52 |
| | 家屋 番号 | 2899番52 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 149.55平方メートル |

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。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

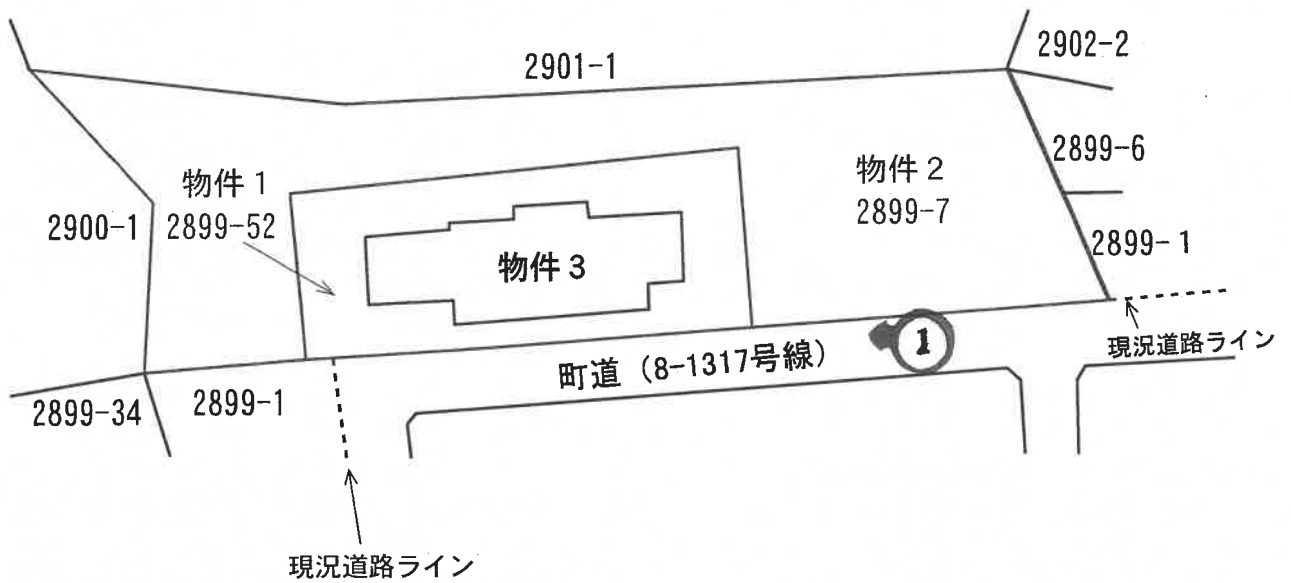
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月3日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 所有者宛て照会(回答なし)
7年6月4日(水) 11:30-11:45	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
7年6月5日(木) :-:	執行官室(文書)	所有者宛て臨場通知(解錠文付き)
7年6月27日(金) 14:00-14:30	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 () :-:		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ解錠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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向



※土地建物位置関係図は法務局備付の公図・建物図面を基に作製したものであり、土地の形状、隣接地の地番等が実際と異なる場合があります。

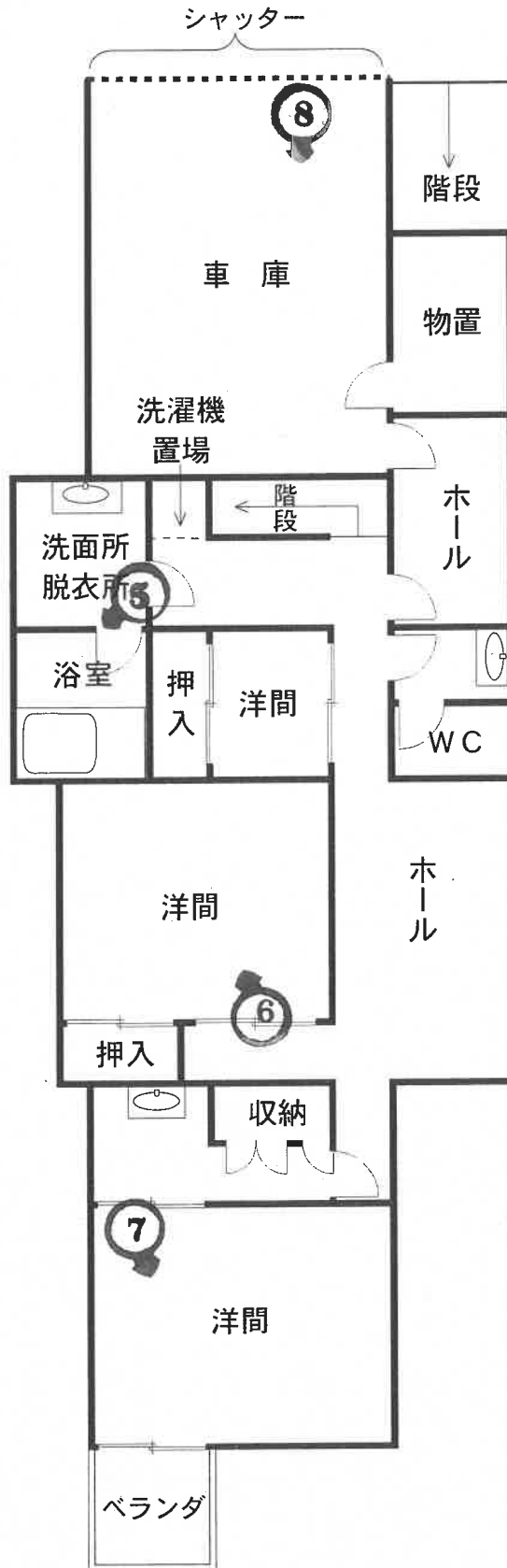


間 取 図

物件 3

←○写真撮影位置方向

(1階)



(6 枚目)

間 取 図

物件 3

(2階)

写真撮影位置方向



(7枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)

令和 7年 (ケ) 第 67号
令和 7年 6月 2日 受 命
令和 7年 6月27日 現地調査
令和 7年 7月18日 評 価
令和 7年 7月22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 4, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 2 7 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。
- ③ 物件1, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等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	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	山林一部宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>物件1・2土地は一体画地であり、それぞれの筆界及び隣接地との筆界が現況において未確定のため面積の確定が出来なかった。しかし、法務局備付の地積測量図（物件1土地、物件2土地は残地）が存することから、評価に当たっては面積は登記面積、形状は地積測量図等に基づいて作製した土地建物位置関係図の形状を採用する。但し、実際の面積及び形状が登記面積及び土地建物位置関係図の形状と異なる可能性もある。</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 322.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松 |
| | 地 番 | 2899番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 669平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松2899番地52 |
| | 家屋 番号 | 2899番52 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.35平方メートル
2階 149.55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）

位置・交通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の北東方・道路距離約0.9km 最寄バス停「大洗駅入口」の東方・道路距離約0.5km（徒歩約6分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	主要地方道水戸・銚田・佐原線南側の台地上の住宅地域であり、 一般住宅の外、空き地・一部山林等も見られる。	
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	市街化区域 北側大部分が第2種中高層住居専用地域、南側一部が第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし ・西側一部が土砂災害警戒区域、西側一部が土砂災害特別警戒区域の可能性あり ・南側大部分が文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（磯浜古墳群）の指定あり ・保安林指定なし（物件2）
画地条件	地積：991.63㎡ 間口：筆界不明のため不明 奥行：地積測量図上約15.5～17m 形状：やや不整形 地勢：北側が急傾斜地、東・西側が傾斜地であるほかは平坦地と思われる。平坦地部分は道路側から約10m程度の範囲。 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南側幅員約4m舗装町道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1・2土地は、物件3建物の敷地として一体利用されている。尚、物件2土地は一部が庭として利用されているほかは傾斜山林であり、山林部分は雑草が繁茂し、直径約50cm程度の木が3本存する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） 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、通常の費用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	<p>○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 2899番1：公衆用道路・大洗町</p> <p>○物件1・2土地の接面道路（町道）は道路位置指定を受けており、その概要は次のとおりである。 指定番号：茨城県告示第241号 指定年月日：昭和42年2月23日 （昭和45年1月12日一部廃止） 道路の概要：幅員4.00m 延長284.65m 276.25m</p> <p>○物件1・2土地の北側は高さ約11～12m程度の崖状となっており、物件1・2土地上に建築物を建築する際には、茨城県建築基準条例第5条の適用の可能性があると思われるので確認を要する。</p> <p>○物件1・2一体画地は一部が崖状で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。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
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52年8月23日 経過年数：48年 経済的残存耐用年数：2年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：スレート 外壁：スタッコ吹付仕上げ 内壁：ビニールクロス貼、クロス(布)貼、京壁、タイル貼 天井：プリント合板、化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング、塩ビシート、絨毯、タイル貼 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積(現況)	1階 122.35㎡ 2階 149.55㎡ 合計 271.90㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取：附属資料「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件3建物は、所有者が居宅(空き家)として管理占有している。
特記事項	○物件3建物は、昭和52年に建築された鉄筋コンクリート造の居宅であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。 ○物件3建物は検査済証の交付あり(検査済証番号：65号・交付年月日：昭和52年8月13日)。 ○物件3建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である(水道は使用可能)。 ○内壁(ビニールクロス、クロス(布))に傷みが少し見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,900	0.230	322.63	0.90	1,400,000
2	20,900	0.230	669	0.90	2,890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大洗-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101.0 \times 100/123.6 \approx 20,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1)

◇地域格差 : 交通・接近条件+3.0 環境条件+20.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲30 形状▲5 方位+5) その他条件 (筆界不明及び面積不確定減価▲10 埋蔵文化財包蔵地▲5 一部土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の可能性▲5 一部山林▲47)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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3 (建物)

目的建物の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	400,000	271.90	0.032	3,480,000

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48年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価35%、残価率1%、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 = $\{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \} \times (1-\text{観察減価}35\%) \approx 0.032$

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等価格を加算し、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

物件 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	1,400,000	0.55	法定地上権	770,000
2	2,890,000	0.55	法定地上権	1,590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 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	1,400,000	-770,000	/	0.80	0.70	350,000
2	2,890,000	-1,590,000	/	0.80	0.70	730,000
3	3,480,000	+2,360,000	/	0.80	0.70	3,270,000
一括価格（合計）						4,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、及び茨城県建築基準条例第5条の適用の可能性があることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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 (大洗-4)

所 在：東茨城郡大洗町磯浜町字鍛冶屋後1161番

価 格：26,200円/㎡

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の東方・道路距離550m
に位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東4.3m町道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%，容積率
200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件位置図



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

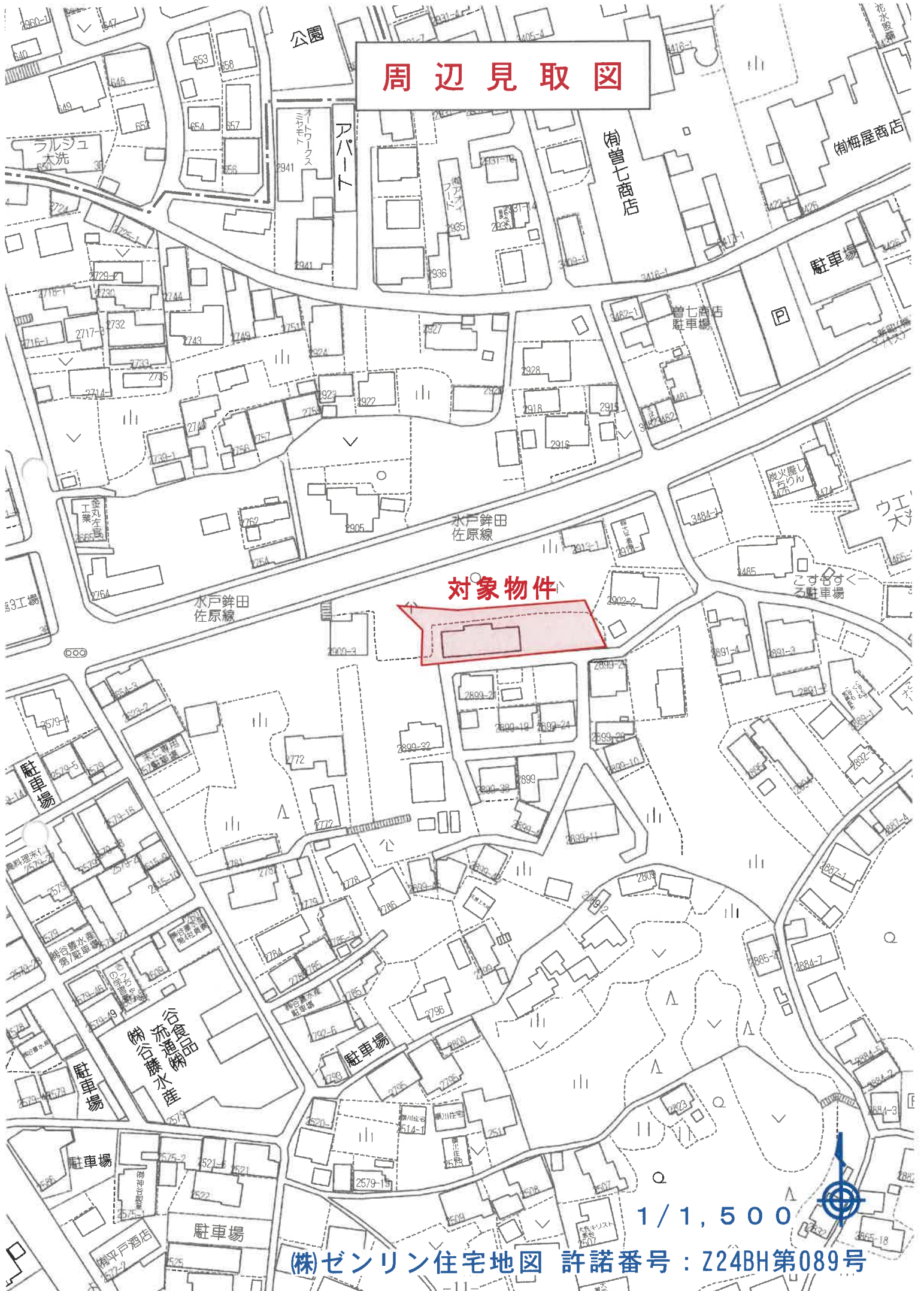
地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図

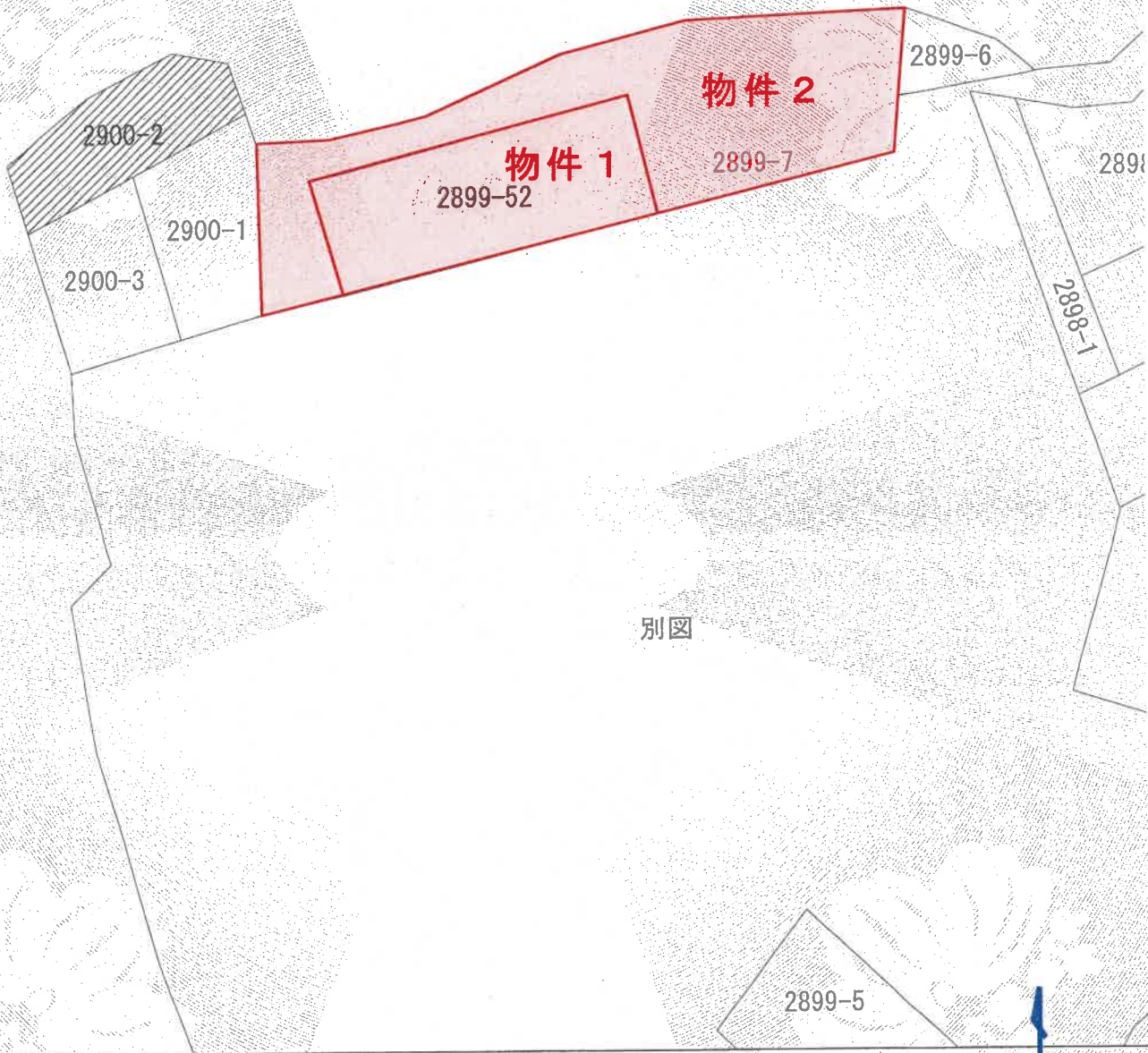
対象物件

1 / 1,500

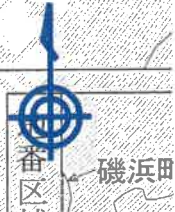
(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号 : Z24BH第089号



公 図 写



面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるも
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
分は、閉鎖された部分です。



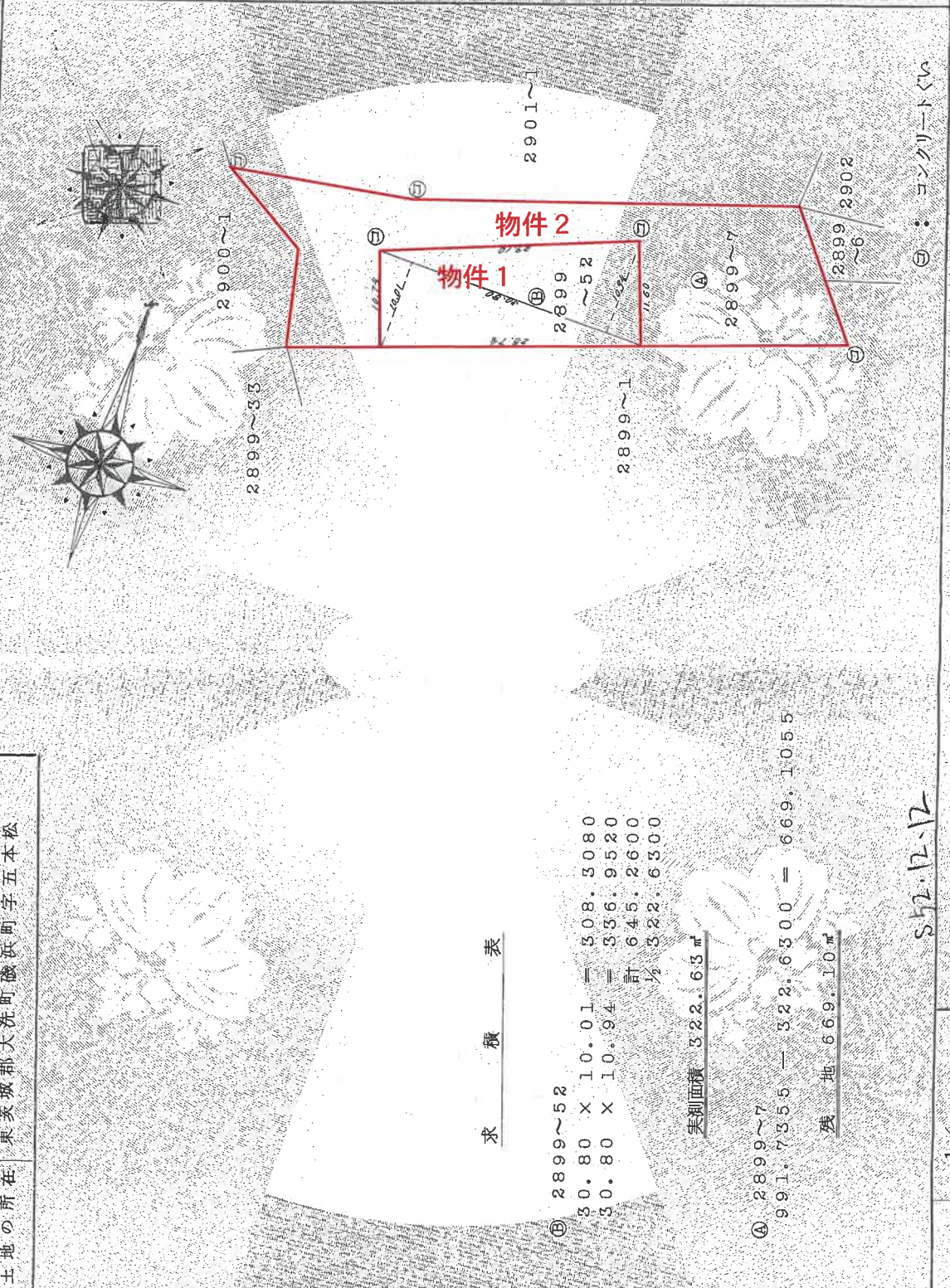
地積測量図写

作製年月日	昭和五十五年三月九日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

地積測量図

地番 2899-7 徳 新 整理 500803

土地の所在 東茨城郡大洗町磯浜町字五本松



求積表

⑤	2899~52	
	30.80 X 10.01	= 308.3080
	30.80 X 10.94	= 336.9520
	計	645.2600
	1/2	322.6300
	実測面積	322.63㎡
④	2899~7	
	991.7355 - 322.6300	= 669.1055
	残地	669.10㎡

S52.12.12

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

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。
 (水戸地方裁判所管轄)
 令和7年4月16日 東京法務局 登記官

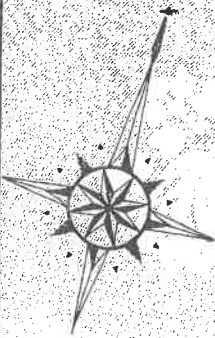
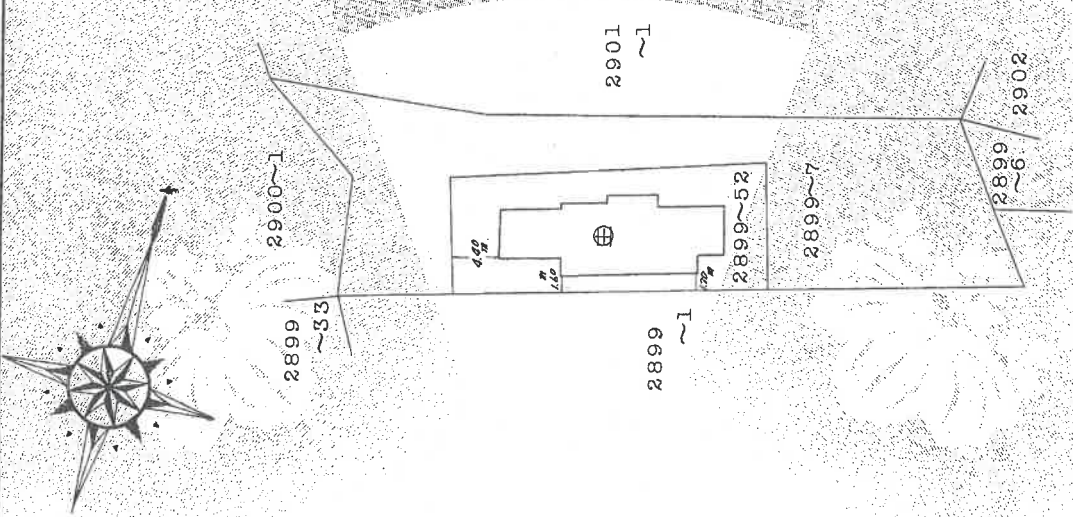
※ A3版を A4版に縮小

建物図面・各階平面図写

1/2

製作年月日 昭和五十二年四月四日
 製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]

建物図面
 階平面図



整理番号 201552
 家屋番号 2899番52
 建物の所在 東京都大井町磯浜町字五本松2899番地52

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S52-12-16

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年12月16日

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。
 (水戸地方方法務局管轄)
 令和7年4月16日 東京法務局 登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：昭和52年12月16日

201553

整理番号
家屋番号
2899番52

建物の所在
東茨城郡大洗町磯浜町字五本松2899番地52

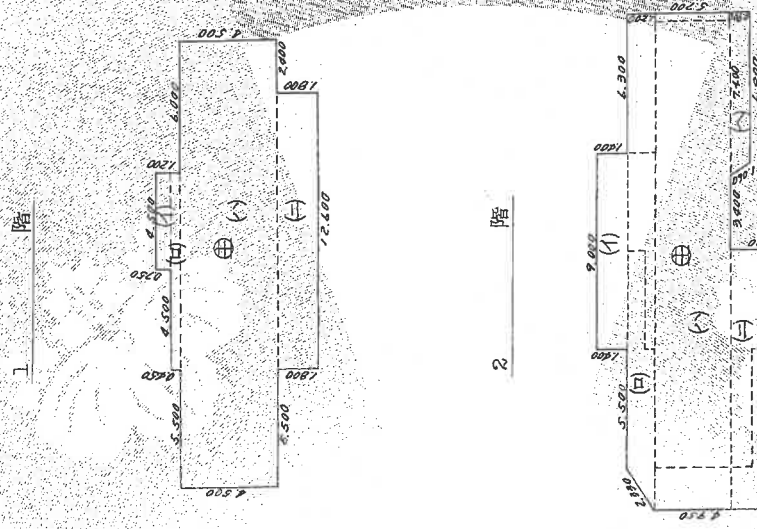
建物平面図
各階平面図

1階床面積計算

- (イ) $4,500 \times 0,750 = 3,375,000$
 - (ロ) $9,000 \times 0,450 = 4,050,000$
 - (ハ) $20,500 \times 4,500 = 92,250,000$
 - (ニ) $12,600 \times 1,800 = 22,680,000$
 - 計 122,355,000
- 床面積 122,355㎡

2階床面積計算

- (イ) $9,000 \times 1,400 = 12,600,000$
 - (ロ) $(20,800 + 22,800) \times 1,200 \times \frac{1}{2} = 26,160,000$
 - (ハ) $22,800 \times 3,600 = 82,080,000$
 - (ニ) $12,000 \times 1,350 = 16,200,000$
 - (ホ) $4,500 \times 1,350 = 6,075,000$
 - (ヘ) $(7,400 + 6,900) \times 0,900 \times \frac{1}{2} = 6,435,000$
 - 計 149,555,000
- 床面積 149,555㎡



昭和五十二年四月四日
製作年月日

製作者

申請人

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

地図整理番号：M86866 (2/2)

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 管轄)

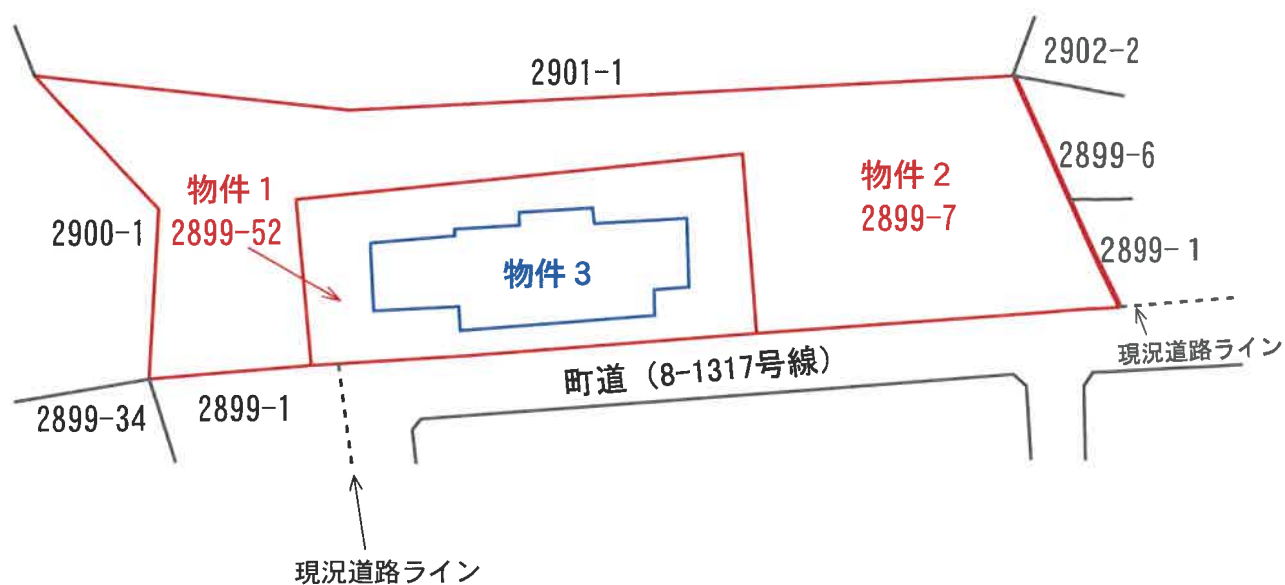
令和7年4月16日

東茨城法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図



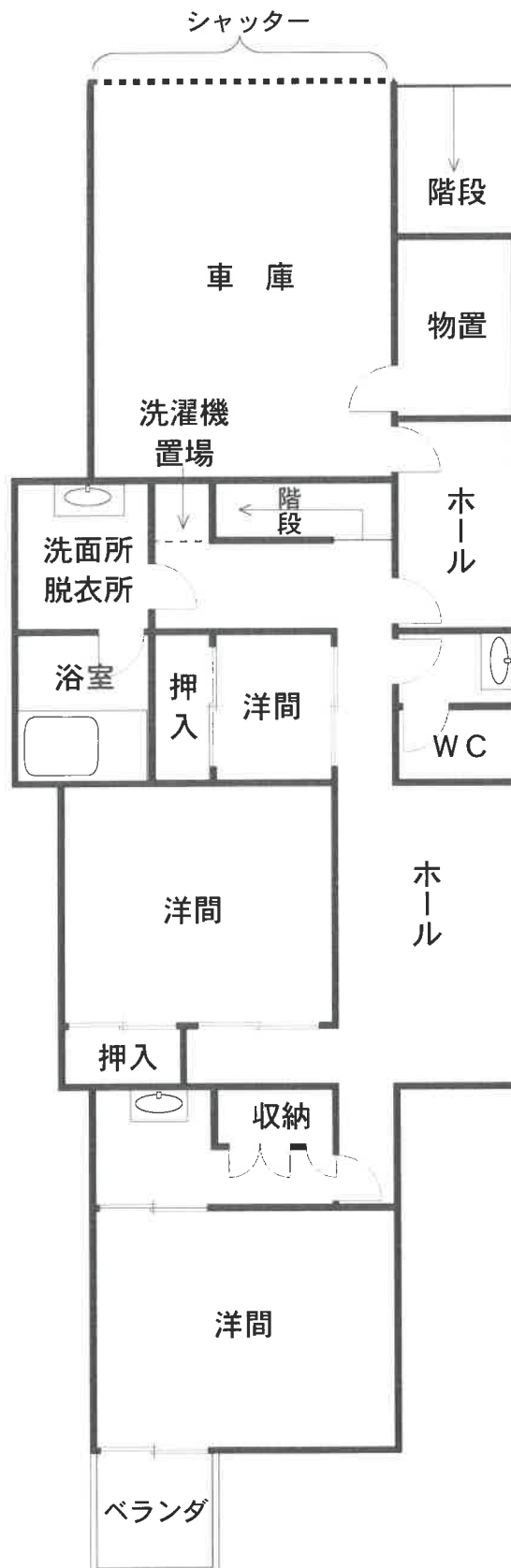
※土地建物位置関係図は法務局備付の公図・建物図面を基に作製したものであり、土地の形状、隣接地の地番等が実際と異なる場合があります。



間 取 図

物件 3

(1 階)



間 取 図

物件 3

(2階)

