

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 天 白 郁 也

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。

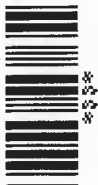
記

入札期間	令和 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月 7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旭町
地 番 13番1
地 目 宅地
地 積 581.81平方メートル
- 2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字旭町13番地1
家屋 番号 13番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.61平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 16.56平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 12.42平方メートル
(現況)
不存在



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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】

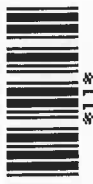
本件所有者らが占有している。

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

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第91号
令和7年7月18日受理
令和7年9月12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旭町
 地 番 13番1
 地 目 宅地
 地 積 581.81平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字旭町13番地1
 家屋 番号 13番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 90.61平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 16.56平方メートル
 符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.42平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	<p>本件建物は現在空き家になっており私が管理しています。 附属建物符号3の建物は3年前に取り壊しました。 本件土地は公図がなく境界は不確定です。私は現在フェンスで囲われている部分が本件土地と認識しています。 震災で役場から半壊の扱いを受けており、津波の被災もあり床上浸水もしています。 なお、本件建物内の動産は全て放棄しますので購入された方で処分してください。</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

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。

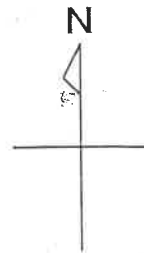
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月22日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年7月24日(水) 12:15-12:25	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年7月24日(水) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(B回答あり)
7年9月2日(火) 14:50-15:20	物件所在地	物件特定、占有調査(B面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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7年(ケ)第91号
東茨城郡大洗町磯浜町



← 写真撮影位置方向



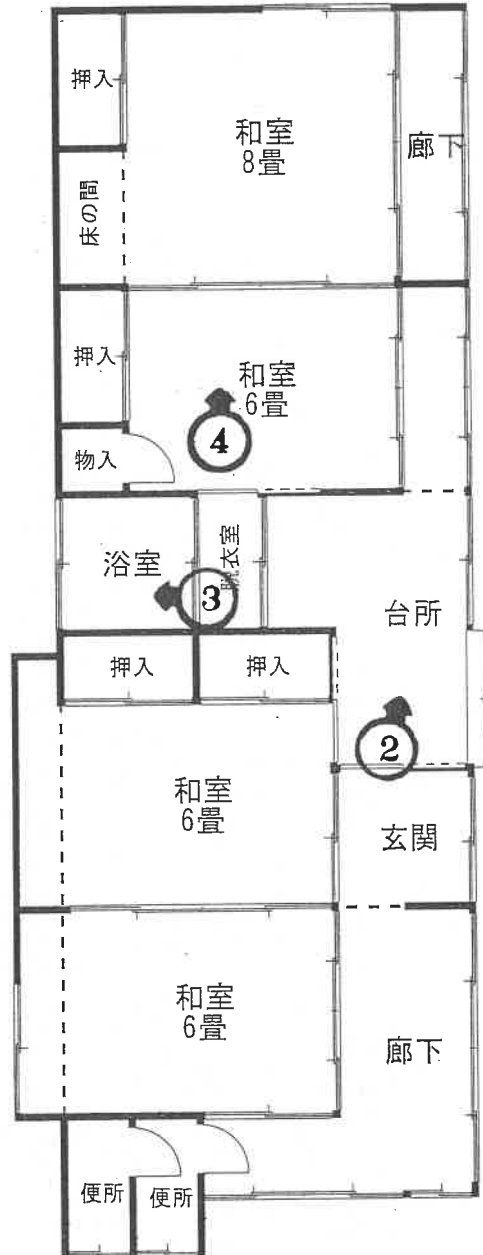
※土地建物位置関係図について
本件土地は公図に記載が無いため、所在、位置、形状等については、
法務局備付建物図面、道路現況平面図、税務課備付土地家屋図等
により判断し、概ねの現況利用範囲で作成したものである。

縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件2:居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○写真撮影位置方向

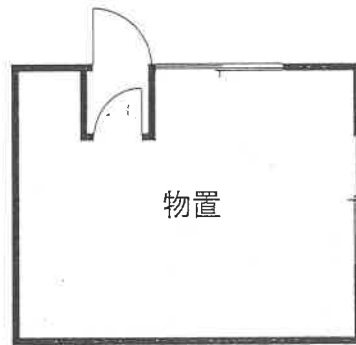


床面積:90.61m²(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2附属建物符号2:物置
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:16.56㎡(登記簿)

縮尺:1/100

(8 枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (ケ) 第 91号
令和 7年 7月18日 受 命
令和 7年 9月 2日 現地調査
令和 7年 9月30日 評 価
令和 7年 9月30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, 240, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 440, 000円
物件2 (建物)	金 800, 000円

- ① 一括価格は、物件1・同2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	所在地目積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	東茨城郡大洗町磯浜町字旭町 13番1 宅地 581.81㎡ A 2分の1 B 2分の1	特記事項参照
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	東茨城郡大洗町磯浜町字旭町 13番地1 13番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 90.61㎡ A 2分の1 B 2分の1	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.56㎡	
特記事項			
<p>○本件土地は、法務局備付公図に当該地番の記載がないため、所在、位置、形状等については、法務局備付建物図面、大洗町道路現況平面図、税務課備付土地家屋図等により判断し、土地の境界については、概ねの現況利用範囲で土地建物位置関係図を作成した。境界等が特定できていないことによるリスクについては、一般市場性修正等の項目で考慮した。</p> <p>○現況利用範囲で概測したところ登記地積より約13%小さく求められた。本件では、正規の測量に基づくものではないことから、評価上は登記簿面積を採用し、上記の縄縮み可能性を対象地の個別格差率に反映させて評価を行った。</p> <p>○物件2の附属建物符号3の建物は現存しない。よって評価対象から除外した。</p>			

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 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の東方、道路距離約2.3km 「明神町」バス停留所の東方、道路距離約140m	
付近の状況	東茨城郡大洗町磯浜町地区内、低層住宅のほか漁業関連の小工場等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% 準防火地域 特になし
画地条件	物件1 地積 : 公簿581.81㎡ ※特記事項参照 間口 : 約14.3m 奥行 : 約28.0m~29.5m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦~南東向き緩傾斜 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 三方路	
接面道路の状況	西約2.5m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舗装法定外道路(建築基準法上の道路に該当しない。) 南約1.5m舗装町道(建築基準法上の道路に該当しない。)	
土地の利用状況等	本件土地共有者が物件2居宅及びその附属建物符号2物置を所有して敷地の用途に使用している。その他、井戸がある。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の全部(法定地上権成立)	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり (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。	
土壌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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>○本件土地について、法務局備付公図（地図に準ずる図面、旧土地台帳附属地図）及び旧公図に当該地番の記載がない。公図と現況を合致させるためには、土地家屋調査士による地図訂正、地積更正登記等の手続きを要する。隣接地所有者の同意を要するため、地図訂正等ができないリスクもあるので注意を要す。なお、本件土地の存する地域は現時点で国土調査の予定はない。</p> <p>○法務局備付公図に当該地番等の記載がないため、所在、位置、形状等については、法務局備付建物図面、大洗町道路現況平面図、税務課備付土地家屋図等により判断し、土地の境界については、概ねの現況利用範囲で土地建物位置関係図を作成した。境界等が特定できていないことによるリスクについては、一般市場性修正等の項目で考慮した。</p> <p>○現況利用範囲で概測したところ登記地積より約13%小さく求められた。これは正規の測量に基づくものではないことから、評価上は登記簿面積を採用し、上記の縄縮み可能性を対象地の個別格差率に反映させて評価を行った。</p> <p>○茨城県が指定する津波浸水想定図の区域（浸水深等1m以上2m未満）に含まれる。詳しくは茨城県土木部河川課まで問い合わせされたい。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>○建築年月日(評価証明書記載) 昭和2年月日不詳新築 経過年数 約99年</p> <p>○変更年月日(登記記載) 昭和30年月日不詳、 変更、一部取毀、符号1合体 経過年数 約71年</p> <p>○増築年月日(登記記載) 昭和50年月日不詳増築 経過年数 約51年</p> <p>○経済的残存耐用年数 満了(建物全体)</p>
仕 様	<p>構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋 根 亜鉛波型鉄板葺</p> <p>外 壁 亜鉛鉄板張、漆喰塗等</p> <p>内 壁 プリント合板張、ベニア板張等</p> <p>天 井 竿縁天井等</p> <p>床 畳敷、縁甲板張等</p> <p>設 備 電気・給排水・衛生</p>
床面積（現況）	90.61m ²
現況用途等	<p>階層 地上1階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 建物間取略図参照</p>
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 室内には大量の生活動産類が残されている。
建物の利用状況	本件建物共有者が居宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	<p>東日本大震災時の損傷を含み、また津波の被災により、床上浸水があった旨の関係人の陳述がある。</p> <p>経年及び管理状況が劣ることにより、外壁の腐食、内部仕上材及び建具等の摩耗、汚損、損傷が見られ、建物全体として老朽化が進行している。</p>

(附属建物2)

区 分	附属建物 符号2	
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	昭和59年月日不詳新築 約42年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 亜鉛鉄板葺 サイディング張 合板張 合板張 合板張 電気
床面積(現況)	16.56㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上1階建 物置 建物間取略図参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る 室内には大量の生活動産が残されている。	
建物の利用状況	本件建物共有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	外壁の仕上材一部が剥離しており、全体的に老朽化が進んでいる。	

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	15,900	0.697	581.81	0.70	4,513,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大洗-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/101.0 \times 100/101.0 \div 15,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 環境条件+2.0 行政条件▲2.0

イ 個別格差：画地条件(規模▲10 形状▲2 方位+2 三方路+1 セットバック減価▲2)
 その他条件(縄縮み補正率▲13 境界確定等を要す▲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 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	140,000	90.61	0.004	51,000

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

(新築時より)経過年数99年、経済的全耐用年数30.0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60%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価60%) = 0.004

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
2	70,000	16.56	0.005	6,000

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20.0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50%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}20.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.005$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	51,000	6,000	57,000

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,513,000	0.35	法定地上権	1,580,000

イ 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	4,513,000	-1,580,000		0.70	0.70	1,440,000
2	57,000	+1,580,000	1.00	0.70	0.70	800,000
一括価格（合計）						2,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70 物件2 0.70

公図に当該地番の記載がなく、地図訂正等を要すること等のリスクを考慮し有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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 地価公示価格 大洗-3

所 在：東茨城郡大洗町大貫町字中宿135番
価 格：16,400円/m²（対前年変動率 -1.8%）
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅1.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：288m²
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北西2.7m町道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅が多く空地も介在する住宅地域

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（対象地周囲の公図）
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

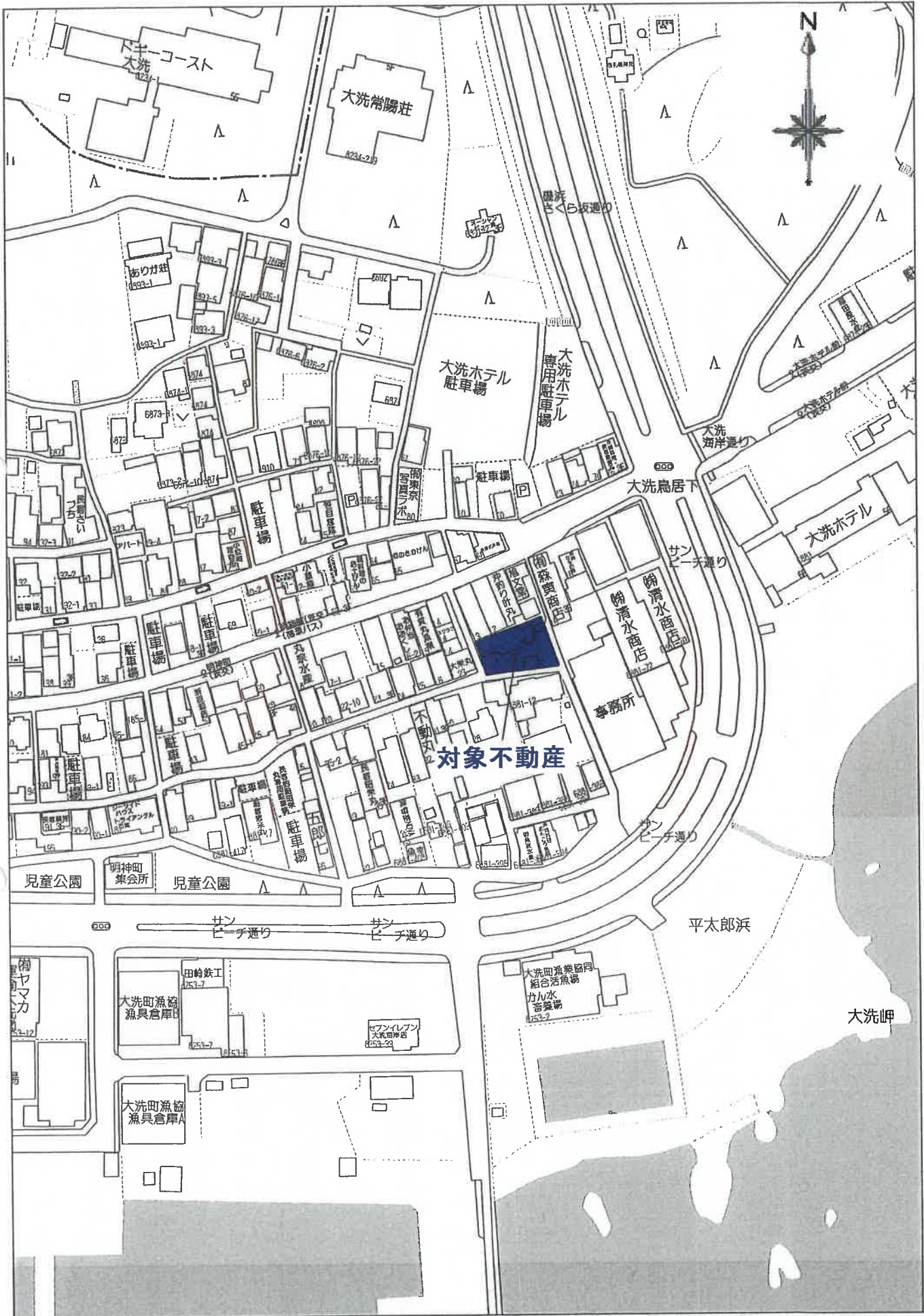
以 上

物件位置図



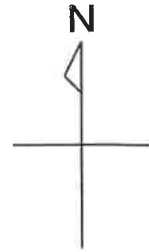
「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図



土地建物位置関係図

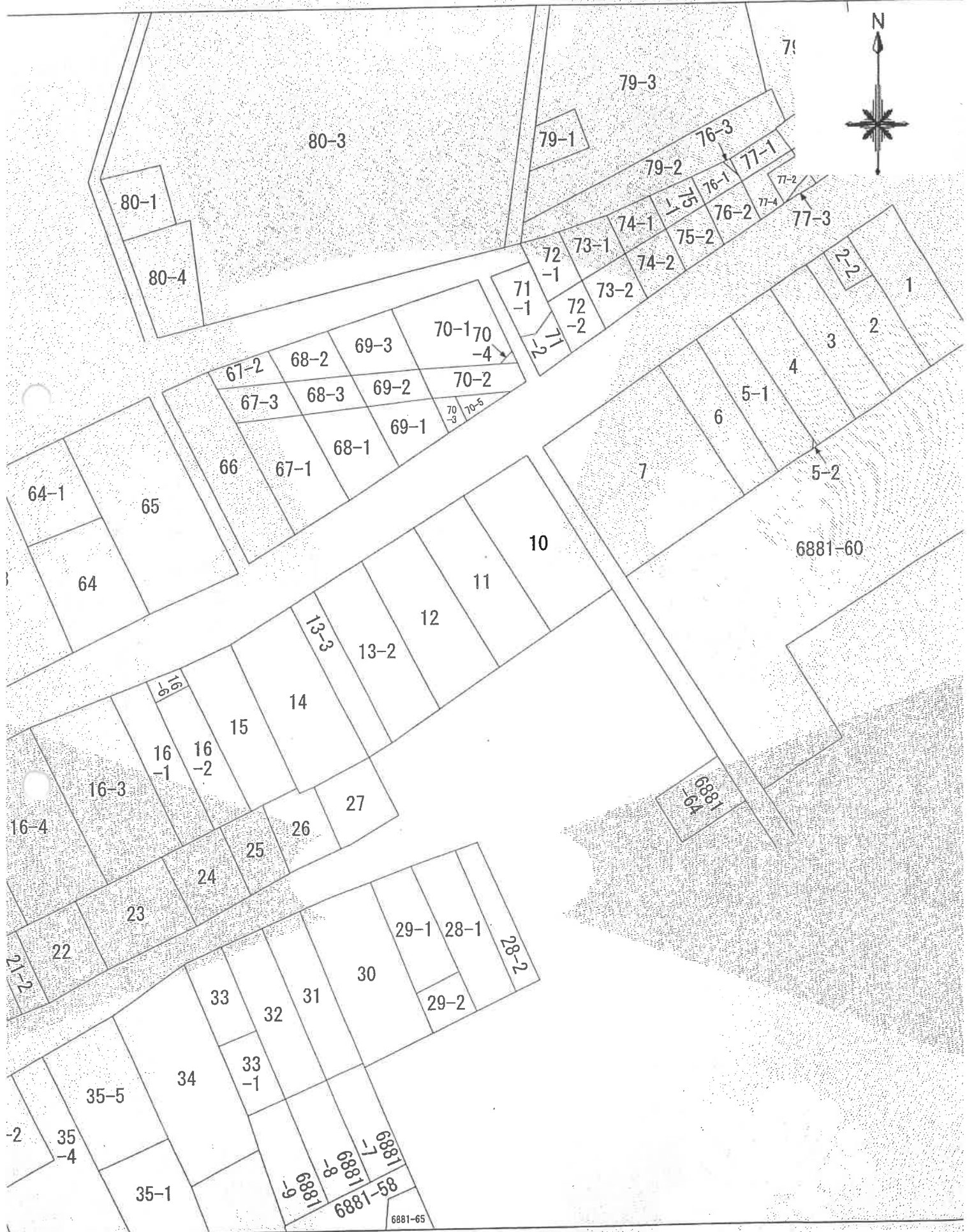
令和7年(ケ)第91号
東茨城郡大洗町磯浜町



※土地建物位置関係図について
本件土地は公図に記載が無いため、所在、位置、形状等については、
法務局備付建物図面、道路現況平面図、税務課備付土地家屋図等
により判断し、概ねの現況利用範囲で作成したものである。

縮尺: 約1/500

公 図 写



登記年月日：平成14年2月27日

200009 各階平面図

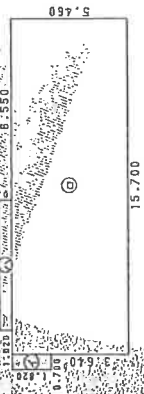
建物各階平面図

家屋番号 13-1

建築物の所在 東京都大荒町磯浜町字旭町1-3番地1

主たる建物

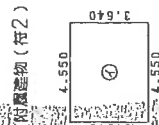
①	0.700 x 1.820 = 1.2740
②	15.700 x 5.460 = 85.7220
③	6.030 x 0.600 = 3.6180
計	90.6140



床面積 90.61 m²

附属建物 (符2)

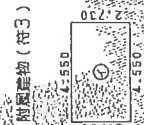
④	4.550 x 3.640 = 16.5620
---	-------------------------



床面積 16.56 m²

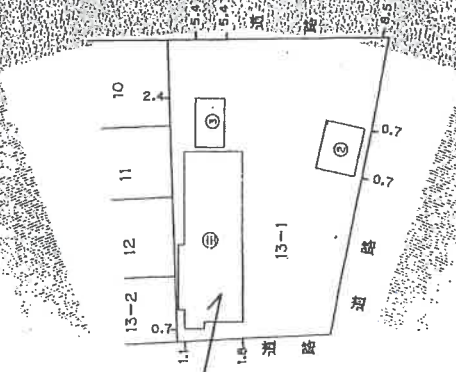
附属建物 (符3)

⑤	4.550 x 2.730 = 12.4215
---	-------------------------



床面積 12.42 m²

物件2



平成十四年 貳月 貳七日 登記

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(仮) 東京都国土委員会 用紙

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：1132676

登記

建物間取略図

物件2: 居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

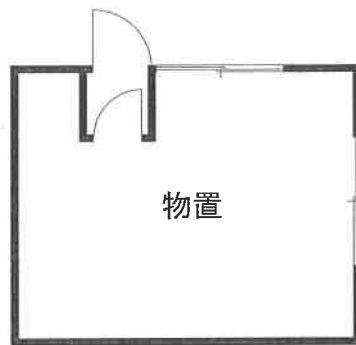


床面積: 90.61㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2附属建物符号2:物置
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:16.56㎡(登記簿)

縮尺:1/100