

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3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 7年10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17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11月 7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10月20日 午前 9時00分から 令和 7年10月21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 9月 3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, 2	7, 560, 000 6, 048, 000	一括	1, 512, 000	97, 046	0
1	1, 650, 000				
2	5, 910, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市小吹町字東向井 |
| | 地 番 | 610番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市小吹町字東向井610番地 |
| | 家屋 番号 | 610番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 38.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23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, 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市小吹町字東向井 |
| | 地 番 | 610番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市小吹町字東向井610番地 |
| | 家屋 番号 | 610番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 38.09平方メートル |



令和6年（ケ）第182号

令和6年12月12日受理

令和7年 2月14日提出

（評価人 長島理）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤 宏 紀

（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 | 水戸市小吹町字東向井 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市小吹町字東向井 6 1 0 番地 |
| | 家屋番号 | 6 1 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル |

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） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （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（ ） ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	物置（動産）がある。	
建物	物件 2	
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 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 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
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

(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 本件不動産には私が住んでいます。 2 本件建物はオール電化です。 3 本件建物の設備には特に不具合はありません。 4 本件土地に駐車してある車検切れの車両は撤去する予定です。 5 土地の境界争いはありません。

(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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

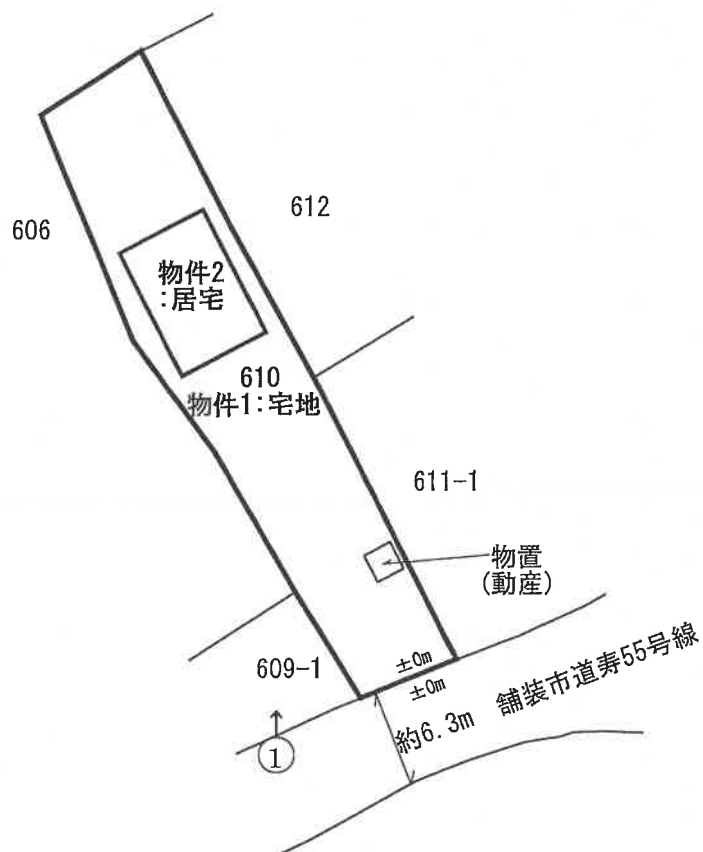
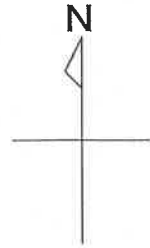
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月13日(金)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年12月17日(火) 9:50-9:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年1月23日(木) 9:15-9:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人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

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第182号
水戸市小吹町



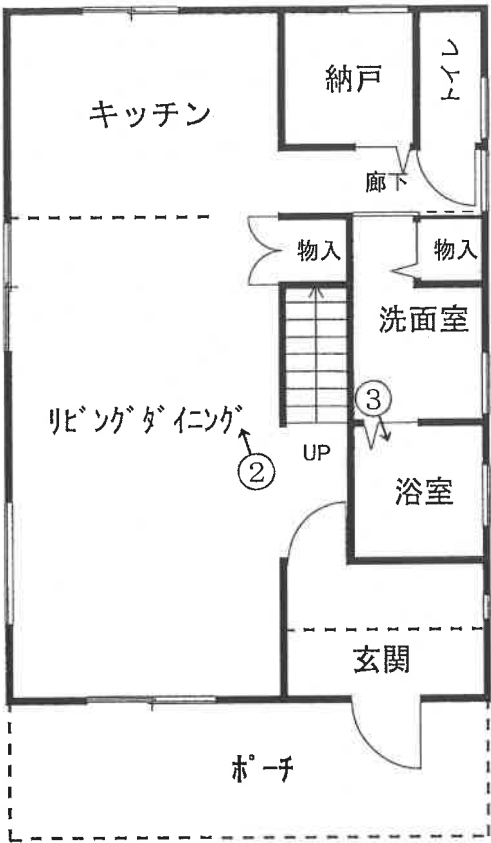
縮尺: 約1/500

←○写真撮影位置方向
(6枚目)

建物間取略図

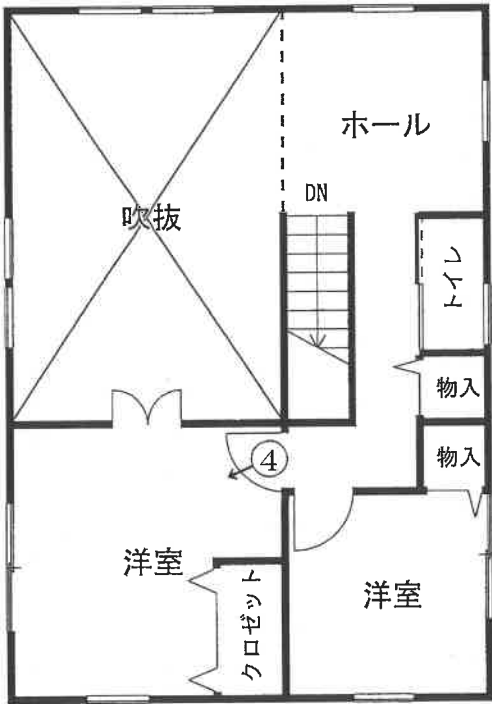
物件2: 居宅
木造ルーフingぶき2階建

【1階】



床面積: 57.96㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 38.09㎡ (登記簿)

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺: 1/100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 6年（ケ）第 182号
令和 6年12月12日 受 命
令和 7年 1月23日 現地調査
令和 7年 1月13日 評 価
令和 7年 1月13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 7, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 9 1 0, 0 0 0 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 地目 地積	水戸市小吹町字東向井 6 1 0 番 宅 地 362.00㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市小吹町字東向井 6 1 0 番地 6 1 0 番 居 宅 木造ルーフィングぶき 2 階建 1階 57.96㎡ 2階 38.09㎡	
特記事項			
特になし。			

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 J R常磐線「水戸」駅の南西方、道路距離約7.5km 「小吹神社前」バス停留所の南方、道路距離約400m	
付 近 の 状 況	水戸市小吹町地区内、農家住宅、一般住宅等の散在する農家集落地域。周囲はほぼ平坦な地勢である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 「エリア指定」外 埋蔵文化財包蔵地に指定された区域に含まれる。 (特記事項参照)
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿362.00m² 間口 : 約7m 奥行 : 約44m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約6.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 その他、物置（動産）がある。 【物件2の敷地利用範囲】物件2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壤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。	

特 記 事 項	○本件土地は、市街化調整区域内に存し、既存集落内の自己用住宅（都市計画法第34条14号）の要件により都市計画法第29条の許可を受けている。買受人は水戸市包括承認基準6の許可を要すので、詳しくは水戸市建築指導課まで問い合わせされたい。 都市計画法第29条許可（H27.6.16、許可番号：53号） ○本件土地は、埋蔵文化財包蔵地（小吹西原南遺跡）に指定された区域に含まれる。掘削等を行なう場合は、文化財保護法に基づいた手続きを要す。詳しくは水戸市歴史文化財課まで問い合わせされたい。
---------	---

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	建築年月日(登記記載) 平成28年 1月12日新築 経過年数 約9年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 木造ルーフィングぶき 2階建 屋根 ルーフィングぶき 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張等 床 合板フローリング張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階57.96㎡ 2階38.09㎡ 計 96.05㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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	○関係人より、居間、キッチンの上部が吹抜構造になっており、冷暖房の効率が悪いとの陳述がある。 ○建築確認（H27A確済M0673、H27.7.16）

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	15,800	0.784	362.00	0.90	4,036,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸（県）-24

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/151.1 \div 15,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件+6.0 環境条件+40.0 行政条件+5.0

イ 個別格差：画地条件（間口・奥行の関係▲20）行政条件（埋蔵文化財包蔵地含む▲2）

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	96.05	0.592	7,961,000

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9年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数16.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価10%，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16.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
 ×(1－観察減価10%)÷0.592

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	4,036,000	0.35	法定地上権	1,413,000

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	4,036,000	-1,413,000		0.90	0.70	1,650,000
2	7,961,000	+1,413,000	1.00	0.90	0.70	5,910,000
一括価格（合計）						7,560,000

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

※取引の低調な郊外集落部に位置し、有効需要の減退程度を考慮して査定した。

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 水戸（県）-24

所 在：水戸市見川町字丹下一ノ牧2 1 3 1 番 7 0 8

価 格：23,800円／m²（対前年変動率0.0%）

位 置：J R 常磐線「赤塚」駅3.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：513m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西3.8m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域指定なし

（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

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
- 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



基準地
水戸-24

丹

見川町

総合運動公園

市立競技場

対象不動産

小吹町

植物公園

田向井

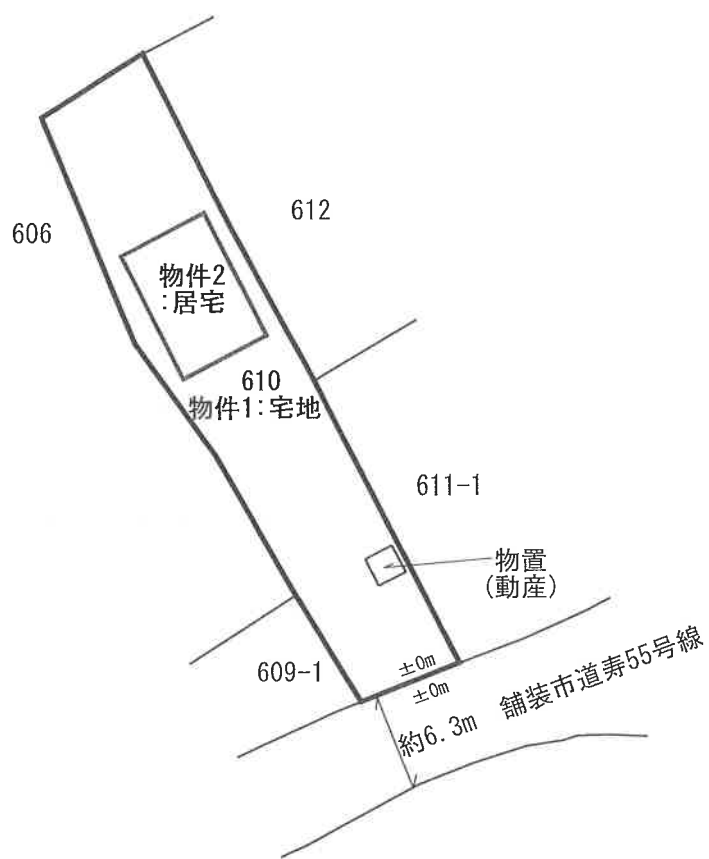
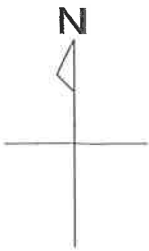
「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図



土地建物位置関係図

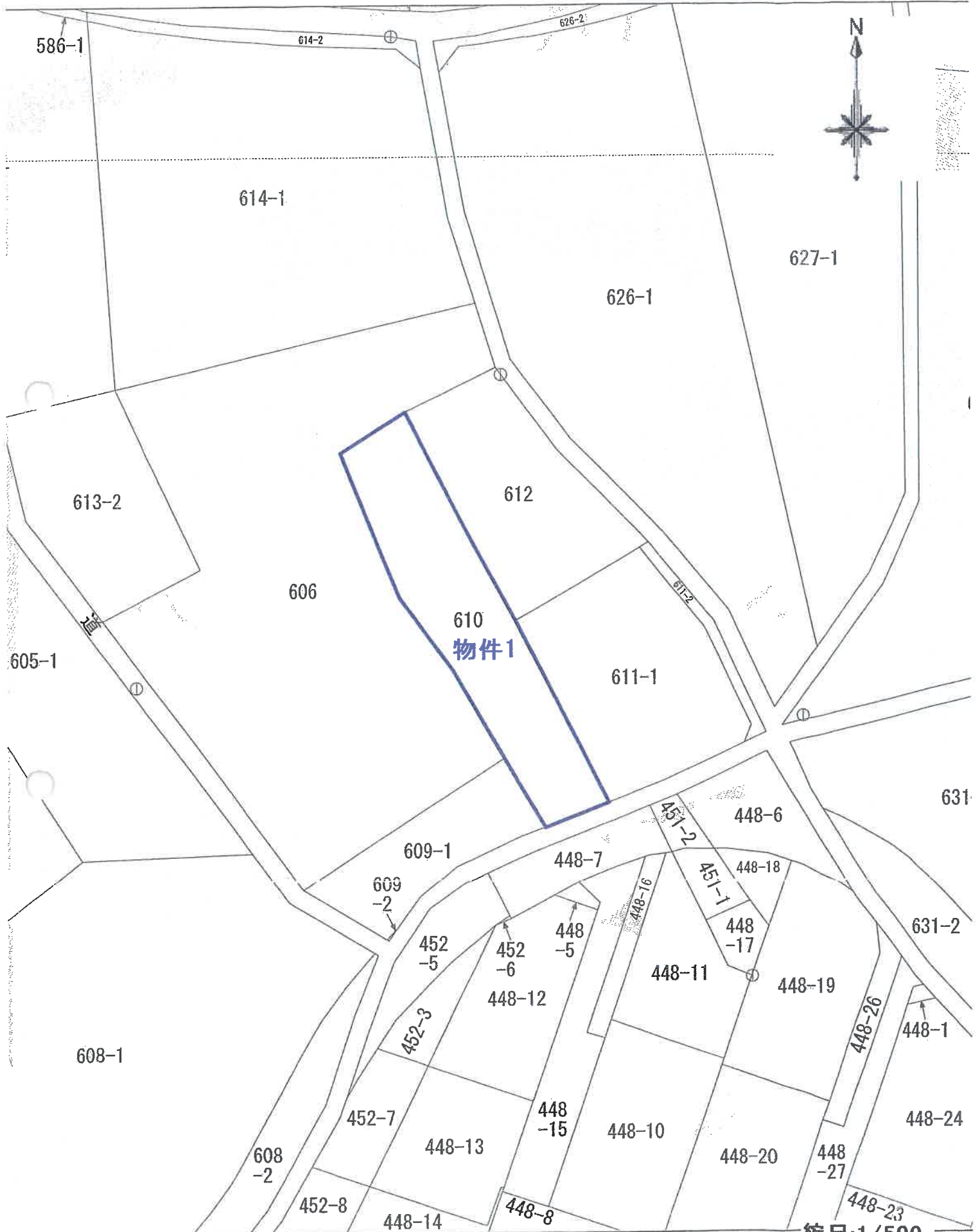
令和6年(ケ)第182号
水戸市小吹町



縮尺: 約1/500

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



縮尺:1/500

地

座標値種別：図上測定)

-12-

図が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

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11月5日 水戸地方延務局

登記簿

各階平面図

建物図面

家屋番号 610番

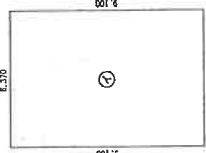
建物の所在 水戸市小吹町字真向井 610番地

1階

求積法

$$\textcircled{1} 6.370 \times 9.100 = 57.9670$$

床面積 57.96 m²



2階

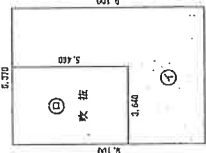
求積法

$$\textcircled{1} 6.370 \times 9.100 = 57.9670$$

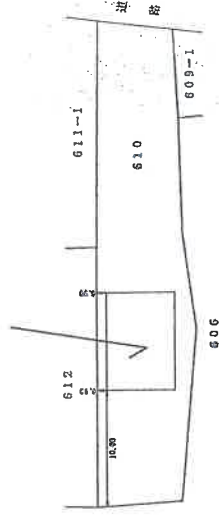
$$\textcircled{2} 3.640 \times 5.460 = 19.8744$$

計 38.0926

床面積 38.09 m²



物件2



作成者

土地調査士
家屋調査士

成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

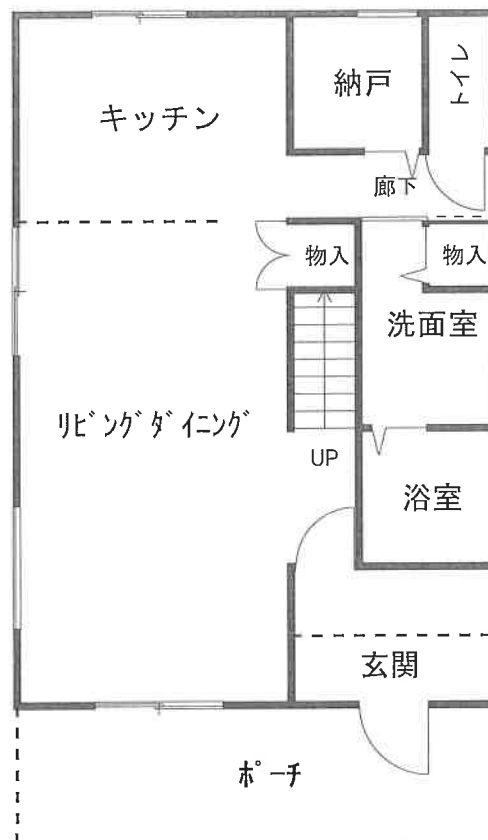
1/500

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

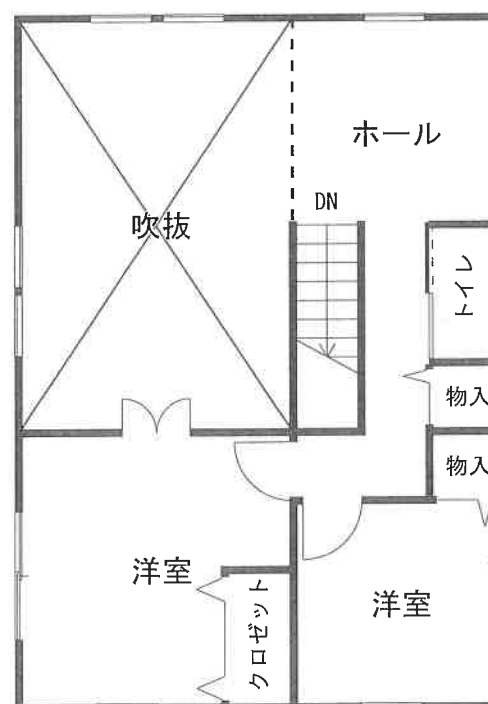
物件2: 居宅
木造ルーフingぶき2階建

【1階】



床面積: 57.96㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 38.09㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100