

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7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 8年 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3月 6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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1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	19, 760, 000 15, 808, 000	一括	3, 952, 000	76, 899	0
1	1, 410, 000				
2	18, 350, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 那珂郡東海村大字白方字久保 |
| | 地 番 | 3 6 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 4 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村大字白方字久保 3 6 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 6 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3. 0 1平方メートル
2階 5 4. 8 2平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 4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】
本件共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 那珂郡東海村大字白方字久保

地 番 3 6 7 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 3 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 那珂郡東海村大字白方字久保 3 6 7 番地 4

家屋 番号 3 6 7 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 0 1 平方メートル
2 階 5 4 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4



令和7年（ケ）第8号
令和7年3月 4日受理
令和7年4月30日提出
（評価人 塚本修一）

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 那珂郡東海村大字白方字久保
地 番 3 6 7 番 4
地 目 宅地
地 積 3 4 3 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 6
共有者 B 持分 1 0 分の 4

- 2 所 在 那珂郡東海村大字白方字久保 3 6 7 番地 4
家屋番号 3 6 7 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 1 平方メートル
2 階 5 4 . 8 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 6
共有者 B 持分 1 0 分の 4

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(共)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	カーポート、コンクリート基礎（いずれも工作物）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(共)有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として管理している ☐ 「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	デッキがある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(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
■ C 弁護士 (Aの破産管財人)	1 Aさんの破産手続きは廃止になりました。 2 現況調査についてはAさんに直接連絡して下さい。
■ B (債務者兼共有者)	1 本件建物には太陽光発電設備がありますが、新築時からの物で、別途ローン組んでいるわけではありません。 2 私は本件不動産ではない場所に住んでいますが、本件建物の鍵を持っています。 3 本件不動産にはAが住んでいるかもしれないので、Aに連絡してみてください。
■ A (共有者)	1 現在私は本件建物に住んでいません。

(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関係人の陳述、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)

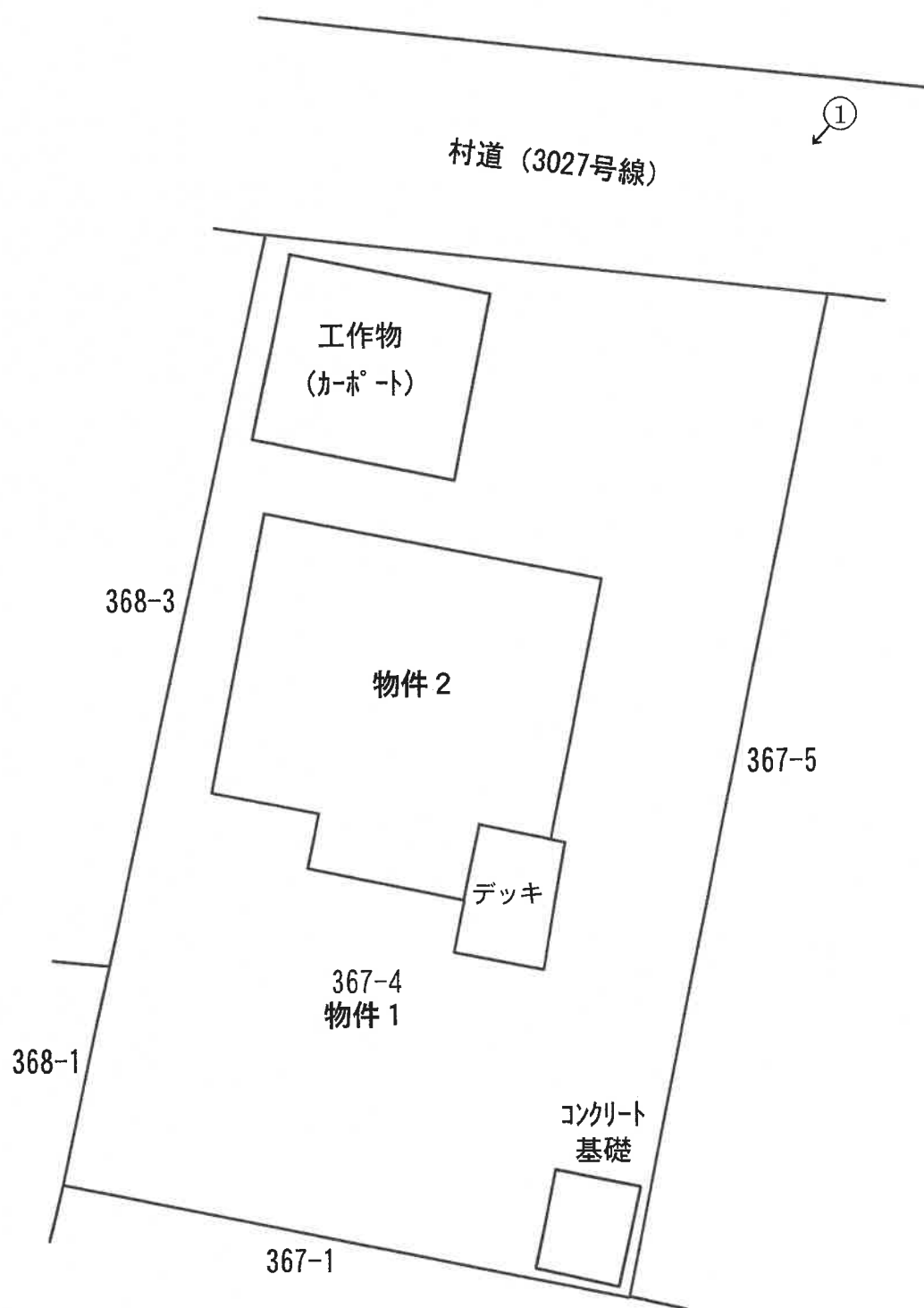
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月5日(水)	当 庁	■東海村役場に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年3月11日(火) 11:05-11:10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月11日(火)	当 庁	■Aの破産管財人C弁護士から聴取(電話)
令和7年3月18日(火)	当 庁	■Bから聴取(電話)
令和7年3月26日(水)	当 庁	■Aに照会書を送付
令和7年4月7日(月)	当 庁	■Aから聴取(電話)
令和7年4月16日(水) 14:00-14:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
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 7年 4月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、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



←○写真撮影位置方向
(6枚目)

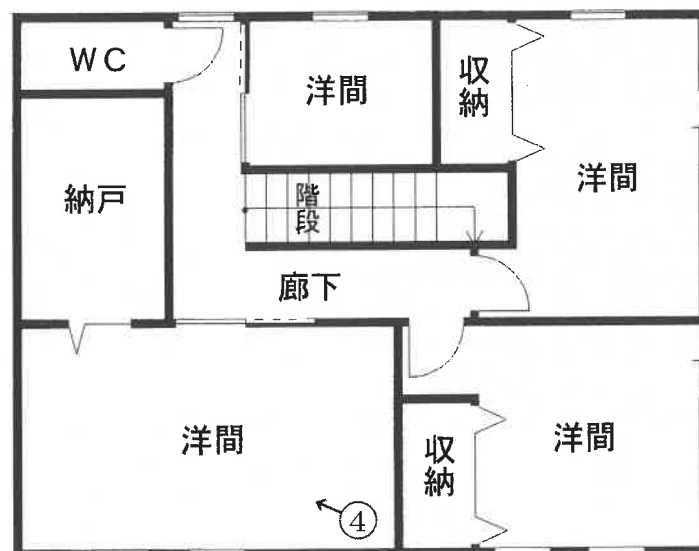
間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



←○写真撮影位置方向

(7 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 8号
令和 7年 3月 4日 受 命
令和 7年 4月16日 現地調査
令和 7年 4月23日 評 価
令和 7年 4月23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 19,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,410,000円
物件2（建物）	金 18,350,000円

- ① 一括価格は、物件1，2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所 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			
特になし			

物 件 目 録

1 所 在 那珂郡東海村大字白方字久保

地 番 3 6 7 番 4

地 目 宅地

地 積 3 4 3 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 那珂郡東海村大字白方字久保 3 6 7 番地 4

家屋 番号 3 6 7 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 3 . 0 1 平方メートル
2 階 5 4 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

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	J R 常磐線「東海」駅の東方・道路距離約3.1 km 最寄バス停「真崎東」の北方・道路距離約0.9 km (徒歩約11分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が散在する住宅地域であり、周辺には農地が介在し、一部小規模事業所等も見られる。	
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	市街化調整区域 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：343.43㎡ 間 口：約13.8m 奥 行：約23.8～25m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：ほぼ平坦地 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	北側幅員約5.1m舗装村道(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土地は、物件2建物及び工作物（カーポート）の敷地として利用されている。	
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 あり（接続済） （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	○物件1土地は、予定建築物（一戸建ての住宅）として都市計画法第29条の開発許可（許可番号：第16号）を受けている。 ○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 367番3、437番1：公衆用道路・東海村	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：令和3年9月30日 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング 設 備：電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ式給湯機、太陽光発電システム、蓄電池
床面積（現況）	1階 63.01㎡ 2階 54.82㎡ 合計 117.83㎡
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2建物は、共有者が居宅（空き家）として管理占有している。
特 記 事 項	○物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第2021CE-1093H号・交付年月日：令和3年9月27日）。 ○物件2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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	11,800	1.000	343.43	0.90	3,650,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 東海－3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/94.0 \div 11,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件▲6.0

イ 個別格差：なし

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2（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
2	310,000	117.83	0.673	24,580,000

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4年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数21年，観察減
 価及び中古建物の市場性減価20%，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＝〔残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数21年／経済的全
 耐用年数25年)〕×(1－観察減価20%)÷0.673

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	3,650,000	0.45	法定地上権	1,640,000

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45%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	3,650,000	-1,640,000		1.00	0.70	1,410,000
2	24,580,000	+1,640,000		1.00	0.70	18,350,000
一括価格（合計）						19,760,000

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

地価調査価格 (東海－3)

所 在：那珂郡東海村大字豊岡字西の妻460番2

価 格：11,200円/㎡

位 置：JR常磐線「東海」駅の北東方・道路距離4.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：316㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東5m村道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：国道245号背後の農地が介在する農村集落地域

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

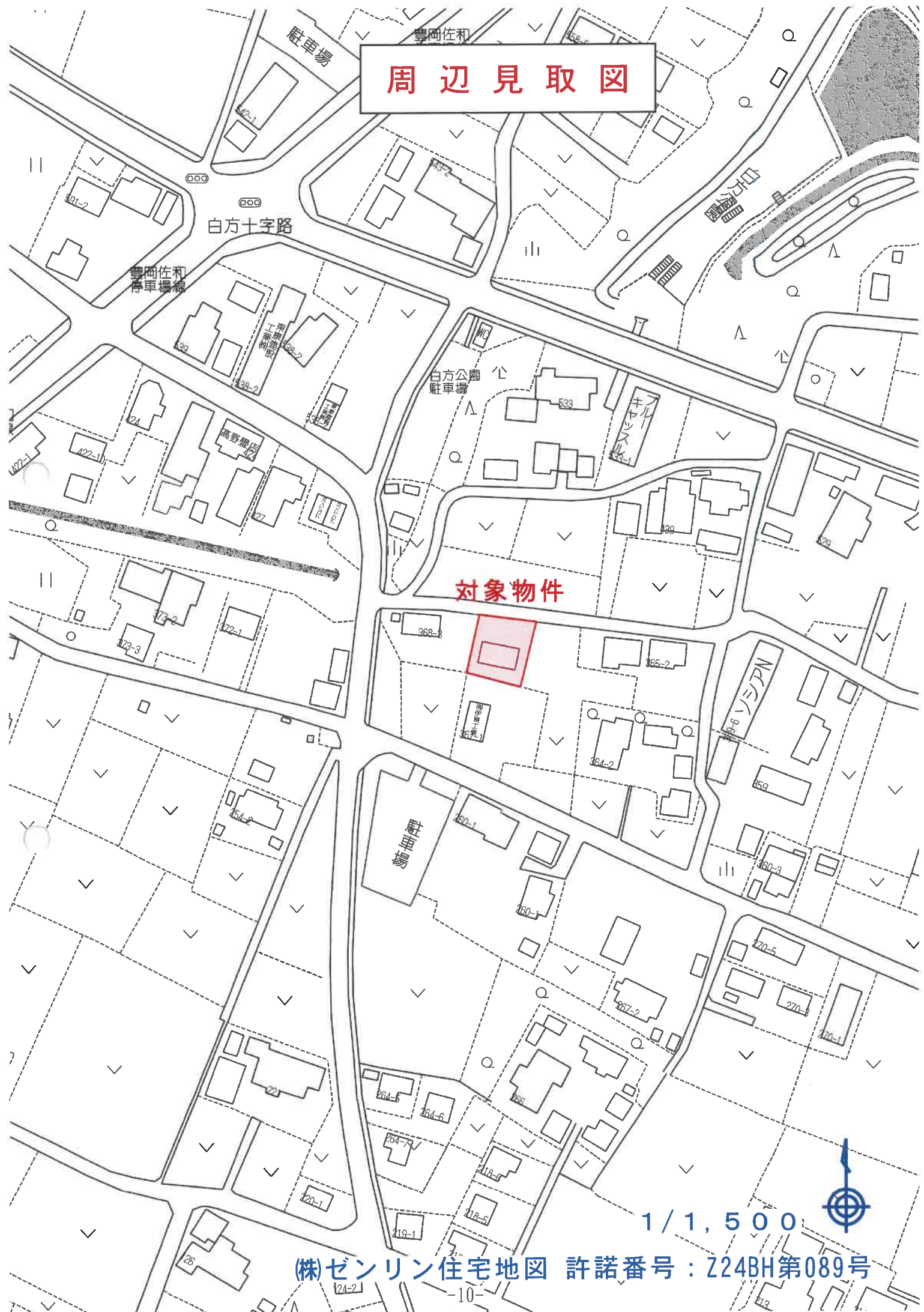
以 上

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」

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



16 (座標値種別：図上測定)

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています

1 / 500



大

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6年12月25日 東京法務局台東出張所 登記官

※A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 367-1, 367-4, 367-5

土地の所在 那珂郡東海村大字白方字久保

求積表

地番	① 367-1	② 367-4	③ 367-5
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1
28.0007-1	51682.561	14.406	744544.664136
28.0008	51690.119	88415.175	583222.992915
28.0009-1	51688.546	68424.846	729265.462814
P1258-1	51709.528	68423.284	-448373.317288
P1258-2	51712.268	68416.175	-1357886.028576
P1259-2	51715.178	68402.252	-19.078
28.0005-1	51690.947	88397.097	-76657.674401
28.0006-1	51689.598	88400.769	851072.602272
合計			694.7320960
合計面積			694.73 m ²

地番	② 367-4	③ 367-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
P1267-2	51738.867	68421.039	-8.937	-462272.380379	
A25-1	51738.505	68407.238	-17.665	-913850.600825	
5-1-2	51720.452	68403.374	-4.986	-257878.173572	
P1259-2	51715.178	68402.252	12.801	662005.995578	
P1266-1	51712.268	68416.175	18.787	971518.378916	
			合計	-686.872382	
			合計面積	343.4361910	
			合計地積	343.43 m ²	

地番	③ 367-5	④ 367-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
A26-1	51735.229	68434.840	-8.759	-453148.870811	
P1267-2	51738.867	68421.039	-18.665	-965688.622555	
P1266-1	51712.268	68416.175	8.245	426367.649660	
P1258-1	51709.528	68423.284	13.623	704438.899944	
28.0010-1	51711.992	68423.798	5.566	287311.827552	
		合計		-699.118210	
		合計面積		349.5581050	
		合計地積		349.55 m ²	

合計面積	1387.7263020 m ²
------	-----------------------------

地番	面積
① 367-1	694.7320960 m ²
② 367-4	343.4361910 m ²
③ 367-5	349.5581050 m ²

測量年月日	令和2年7月17日
図案	区系

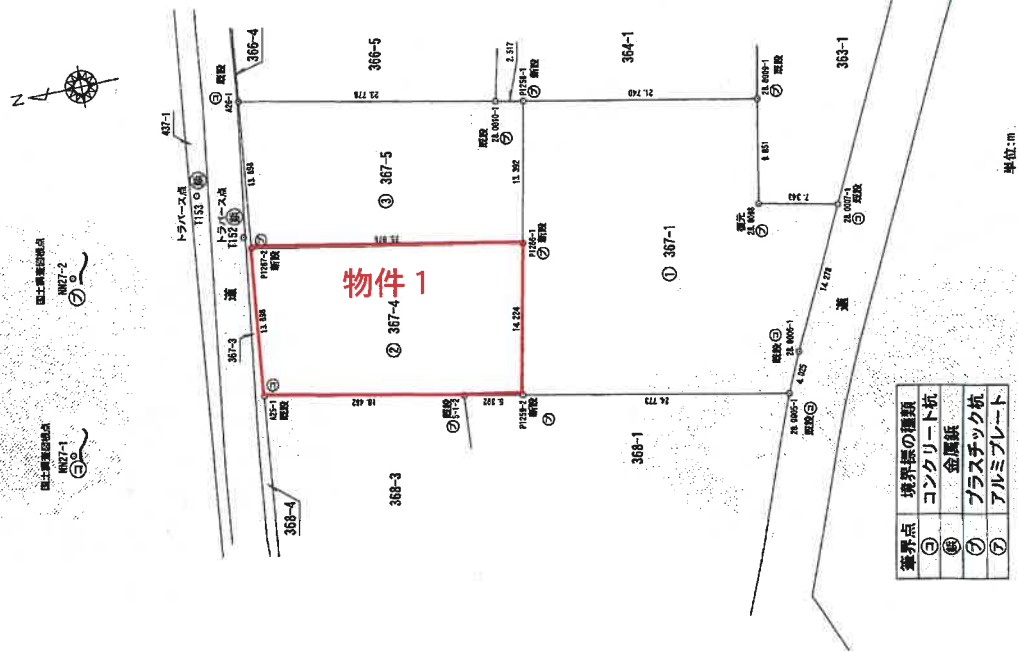
任意座標・日本測地系

作成者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写



地積測量図写

2/2

地積測量図

367-1, 367-4,
367-5

地番

土地の所在
那珂郡東海村大字白方字久保

図の各地物の名称および面積は、
図上測量部図は測量またはカメラ測量で得られている

点名	X座標	Y座標	備考
N27-1	51800.391	68503.285	コンクリート杭
N27-2	51774.408	68507.778	プラスチック杭
T152	51737.363	68422.193	金属板
T153	51740.800	68426.982	金属板

図上測量部図は
測量またはカメラ
測量で得られている

単位:m

縮尺
1/

申請人

(令和2年7月27日作成)

作成者

登記年月日: 令和2年7月28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6年12月25日

東京法務局台東出張所

※A3版をA4版に縮小

登記証

登記年月日：令和3年10月4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6年12月25日

東京法務局台東出張所

※A3版をA4版に縮小

登記号

各階平面図

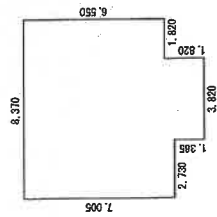
367番4

建物図面

那珂郡東海村大字白方字久保367番地4

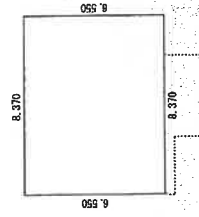
家屋番号

建物の所在



1階求積表

8.370 x 6.550 =	54.823500
6.550 x 0.458 =	2.980250
3.820 x 1.388 =	5.294360
合計	63.018110
床面積	63.01 m ²

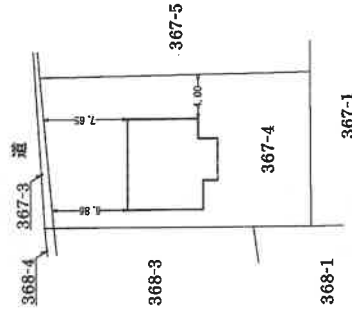


2階求積表

8.370 x 6.550 =	54.823500
床面積	54.82 m ²



建物図面・各階平面図写



単位：メートル

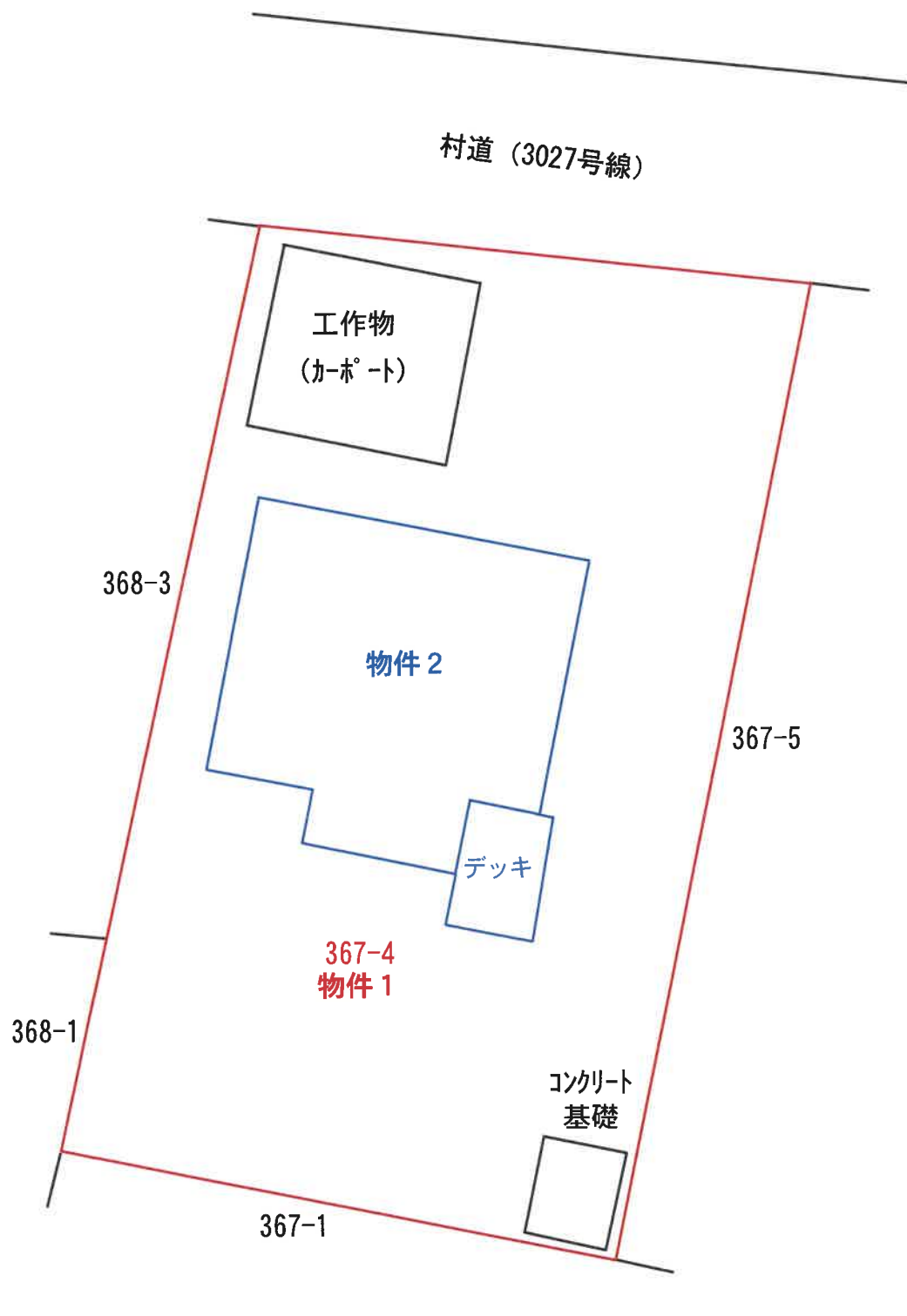
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)

