

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。	



513

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	5,370,000 4,296,000		1,074,000	62,932	8,990



物 件 目 録

1 所 在 水戸市本町一丁目
地 番 5番17
地 目 宅地
地 積 192.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号5番17）及びその附属建物（符号1）の登記が存在する。

《 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	水戸市本町一丁目
	地	番	5番17
	地	目	宅地
	地	積	192.30平方メートル



令和7年(ケ)第11号

令和7年3月 3日受理

令和7年4月28日提出

(評価人 立川伸光)

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 | 水戸市本町一丁目 |
| | 地 番 | 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 2 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市本町一丁目 5 番地 1 7 |
| | 家 屋 番 号 | 5 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 5 1 平方メートル |
| | | 2 階 2 4 . 7 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 . 9 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県水戸市本町一丁目5番17号	
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（有限会社片岡石材店） ☒ 上記の者が本土地を 事業用地 として占有している ☒ 「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（工作物）がある。 現況調査時において車両が3台駐車されていた。	
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） ☒ 滅失	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： 構造： 床面積： ☐ ある	
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	物件2建物は滅失している。	
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲		☒ 全部 ☐
占有者		☒ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 事業用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人(☒ B(Aの子、占有者会社取締役))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☒ （黙示の）使用借権 ☐
占有開始時期		平成9年11月5日ころ（Aが本件不動産を取得した時期）
最初の 契約等	契約日	平成9年11月ころ
	期間	平成9年11月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等		毎金円（毎限り分支払） ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3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
■ B (Aの子、有限会社片岡石材の取締役)	1 本件土地は有限会社片岡石材が使用しています。 2 有限会社片岡石材が本件土地を使用するについて、地代の支払い関係などはありません。 3 物件2主たる建物と附属建物符号1は東日本大震災の被害で解体命令が出たため取り壊しました。 4 本件土地の奥に建っている物置は物件2附属建物符号1ではありません。 5 本件土地の奥に建っている物置は有限会社片岡石材の物です。 6 本件土地上に駐車されている自動車は、有限会社片岡石材や私や弟の車で、本件土地を第三者に駐車場として貸しているわけではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2建物は滅失しており存在しない。
- 3 本件土地には物置があるが、物件2附属建物符号1とは構造と床面積が異なっており、またBの陳述からも物件2附属建物符号1とは異なると判断した。
- 4 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乃至3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

(5枚目)

(調査経過用)

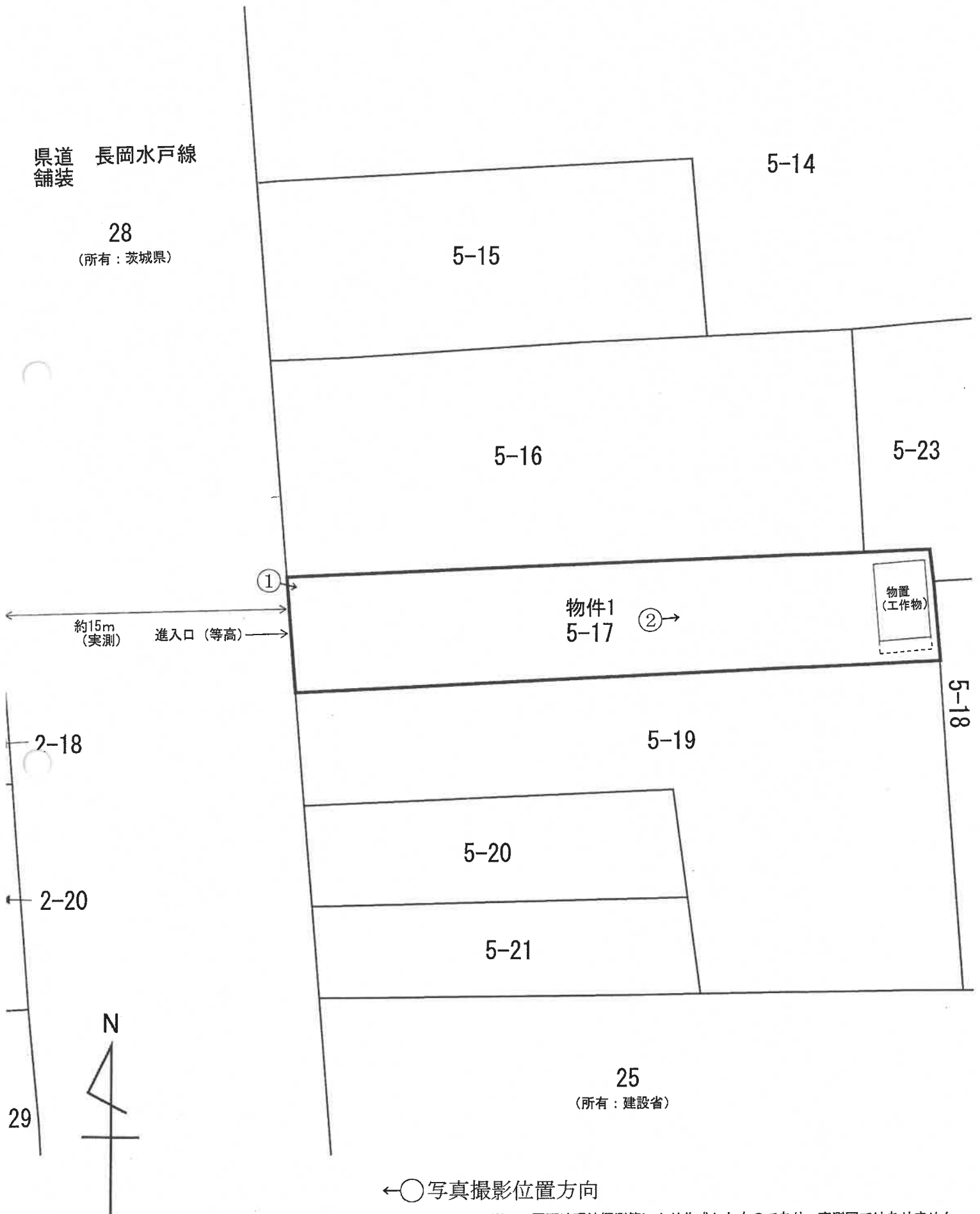
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月4日(火)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年3月6日(木) 11:30—11:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月24日(月) 13:50—14:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年4月21日(月)	当 庁	■Bから聴取(電話)
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
年 月 日() : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてい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

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号



←○写真撮影位置方向

※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



令和 7年（ケ）第	11号
令和 7年 3月 3日	受 命
令和 7年 3月24日	現地調査
令和 7年 4月 1日	評 価
令和 7年 4月28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
立川 伸光

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 5,370,000円

物件2及びその附属建物については現地調査時に建物の存在を確認できなかったことから評価対象外とし、当該建物の土地利用権についても考慮しないものとする。

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、事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件2及びその附属建物については、次頁物件目録に記載はあるが、現地調査時点において滅失しており、その存在を確認することができなかった。			

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市本町一丁目
 地 番 5 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 1 9 2. 3 0 平方メートル

- 2 所 在 水戸市本町一丁目 5 番地 1 7
 家屋 番号 5 番 1 7
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8. 5 1 平方メートル
 2 階 2 4. 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4. 9 5 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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「水戸」駅南東方道路距離約1.7km 「本町一丁目」停留所南方道路距離約70m (徒歩約1分)	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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 商業地域※ 指定 80% 基準 80% 指定 400% 基準 400% 準防火地域 第5種高度地区（高さの最高限度45m） ※敷地の一部（西側道路の端から30mを超える部分）は第2種住居地域（60/200）
画 地 条 件	地積 : 約192.30m ² 間口 : 約6.0m 奥行 : 約33.4m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 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	西約15.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	有限会社片岡石材店が事業用地として使用し、占有している（土地使用借権を考慮して評価）。※使用借権の詳細については現況調査報告書参照。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : あり（引込可） 下 水 道 : あり (注) 供給処理施設における「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、通常の費用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	①本土地のいわゆる「公図」は国土調査の成果が反映していない「地図に準ずる図面」であることから14条地図に比較すると精度が劣る。現地調査においては、一部境界杭が確認できない箇所があったが、隣地との境界と思われる塀等も利用して、現地で概測し、概ね数量、形状が一致することを確認した。 ②本件土地上に物置（工作物）が存する。 ③水戸市洪水ハザードマップにおいて、浸水想定区域に指定されている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	底地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	49,200	0.900	192.30	1.00		8,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/102 \times 100/97 = 49,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+2

◇地域格差：街路条件▲3

イ 個別格差：間口狭小・奥行長大▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格から、土地利用権等価格を控除し、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	8,520,000	0.10	使用借権	850,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	8,520,000	-850,000		1.00	0.70	—	5,370,000
一括価格（合計）							5,370,000

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

1 地価公示価格 水戸5-2

所 在：水戸市本町2丁目1番11外
「本町2-1-29」

地 目：宅 地

価 格：48,700円／㎡（対前年変動率 -0.40%）

位 置：JR常磐線水戸駅の南東方・道路距離約1,700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：332㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南14.0m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域、準防火地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要：中小規模の小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

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

以 上

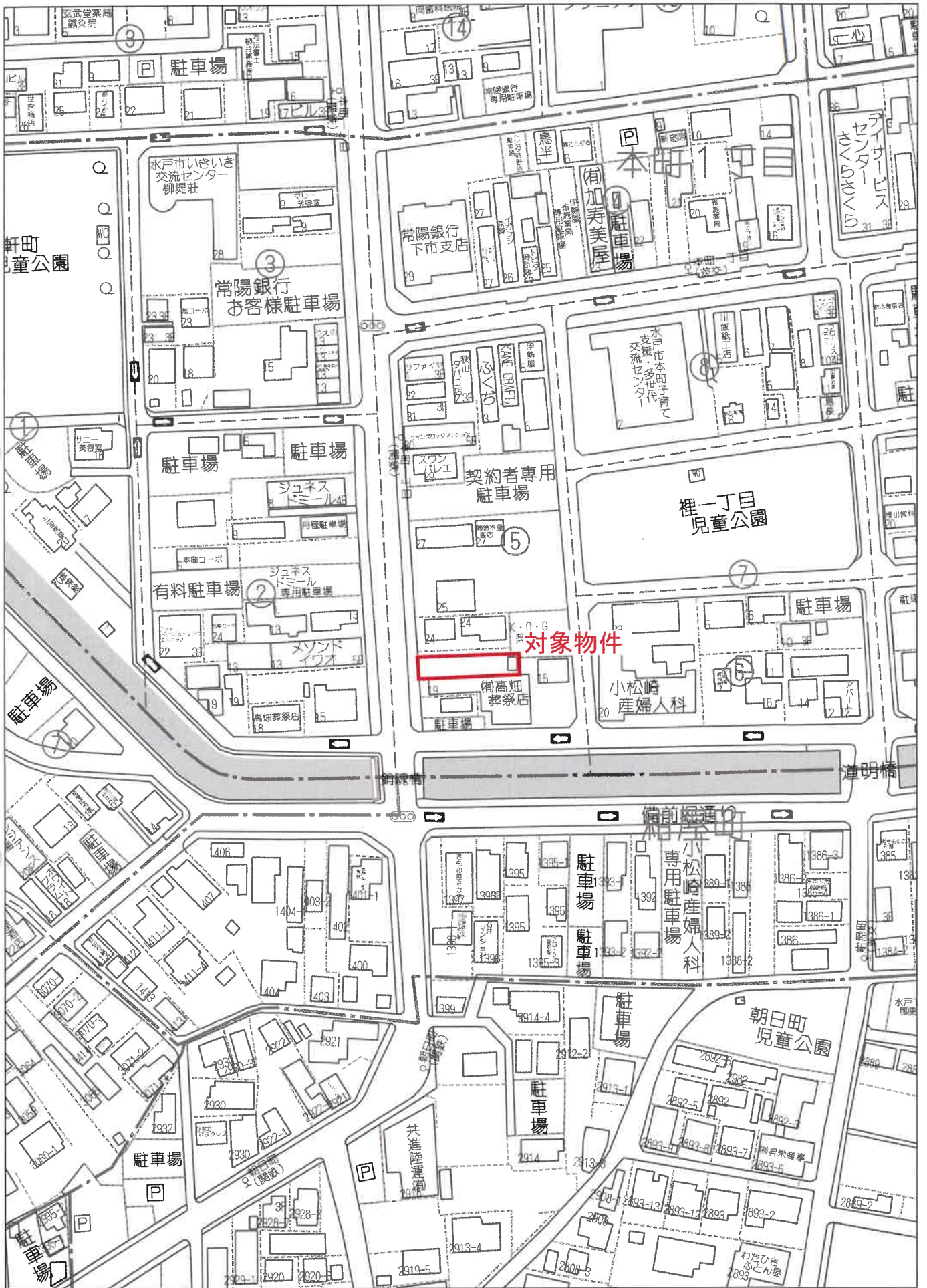
物件位置図



S=1 : 15,000

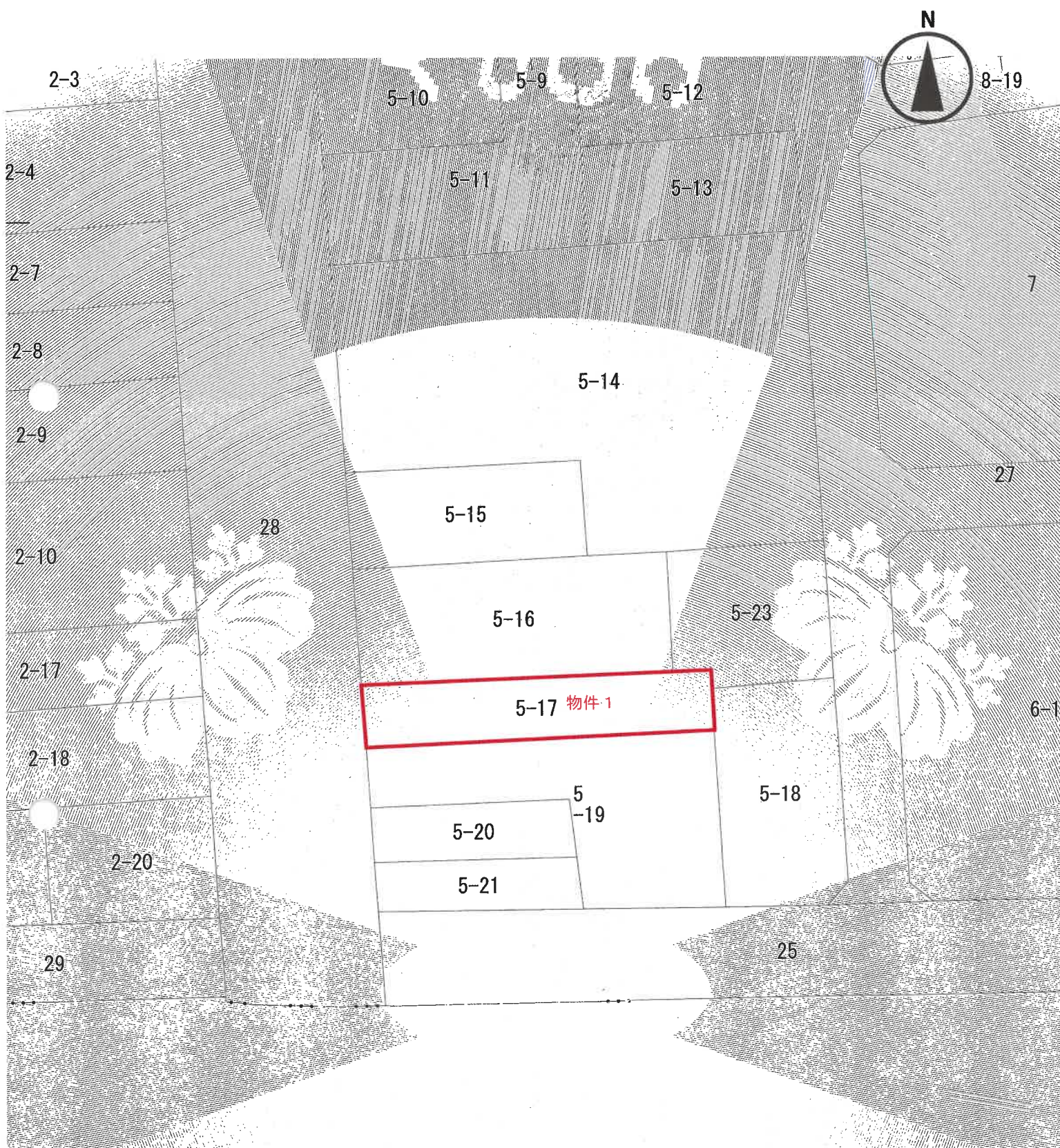
地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号

