

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 4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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24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せん。
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 2月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	10,140,000 8,112,000		2,028,000	114,958	0



物 件 目 録

1 所 在 那珂郡東海村大字船場字宮前 2 9 0 番地 1

家屋 番号 2 9 0 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 1 0 7 . 2 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番290番1の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 那珂郡東海村大字船場字宮前290番地1

家屋 番号 290番1の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 107.23平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 53 号
令和 7 年 8 月 28 日受理
令和 **7** 年**10**月**31**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 粉 川 宗 尚

(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 那珂郡東海村大字船場字宮前290番地1
家屋 番号 290番1の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 107.23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) ☐	
建物	物件1	
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 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在 地	那珂郡東海村大字船場字宮前	
地 番	290 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1801.50 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(A(本件建物所有者), B (目的外土地所有者)) ☐ 文書(☐)	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	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
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	☐ 土地所有者 ☐ その他()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
A (本件所有者)	1 本物件に (は), (1) 所有者が使用 (占有) しています。 (2) 新築以降の増改築はありません。 (3) 新しい建物ですので特段故障不具合はありません。 (4) 不自然死などの事件事故はありません。 2 本件建物の敷地 (以下「件外土地」という。) 利用権は, 使用借権です。 元々件外土地は私の母の所有物でしたので, 本件建物を建築するに際し, 期間も定めず無償で貸してもらいました (口頭契約)。 【現地聴取要旨】

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

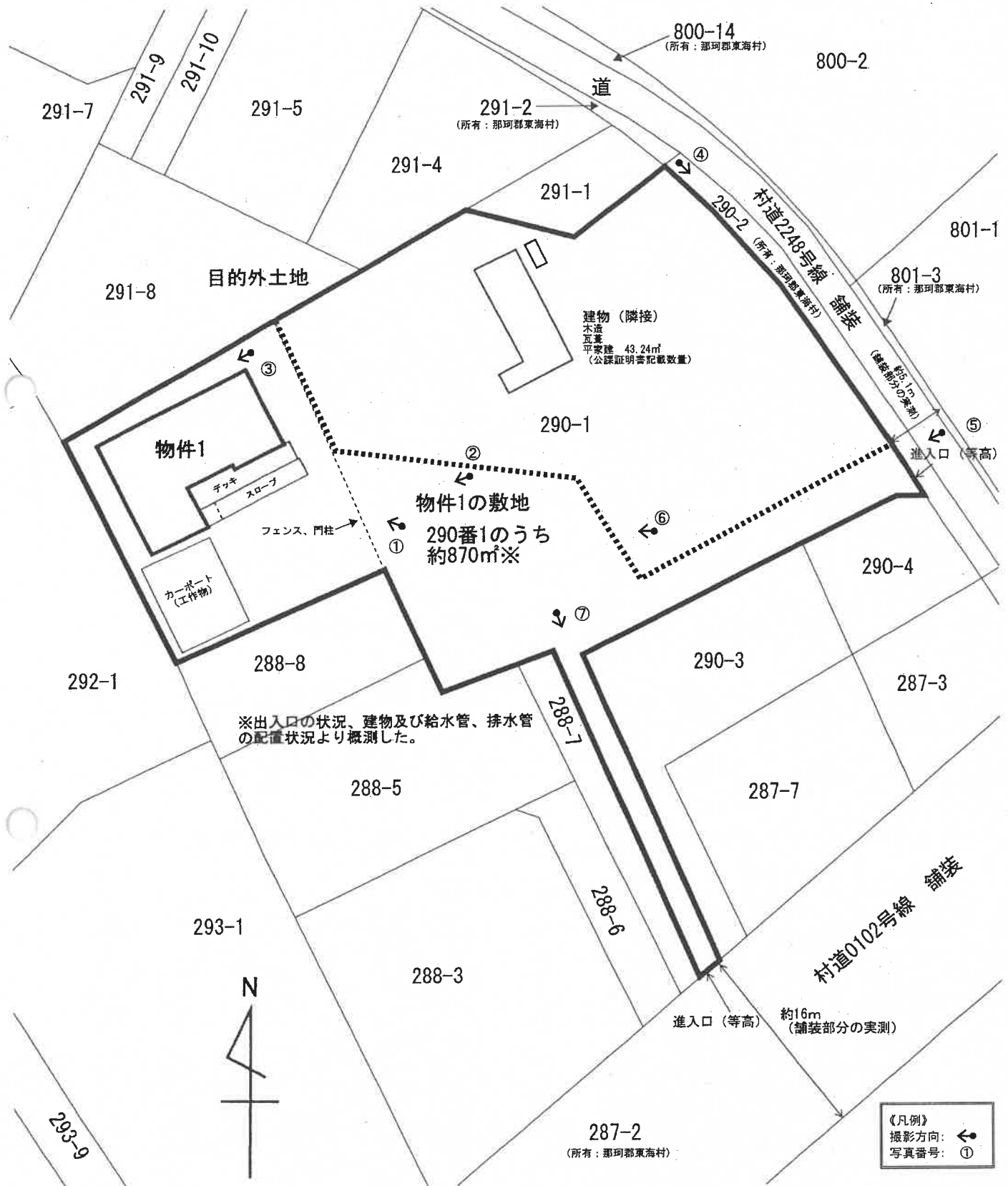
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月29日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年9月3日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送) 件外土地所有者照会(照会書郵送)
令和7年9月11日(木) 15:25-16:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第53号



※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。

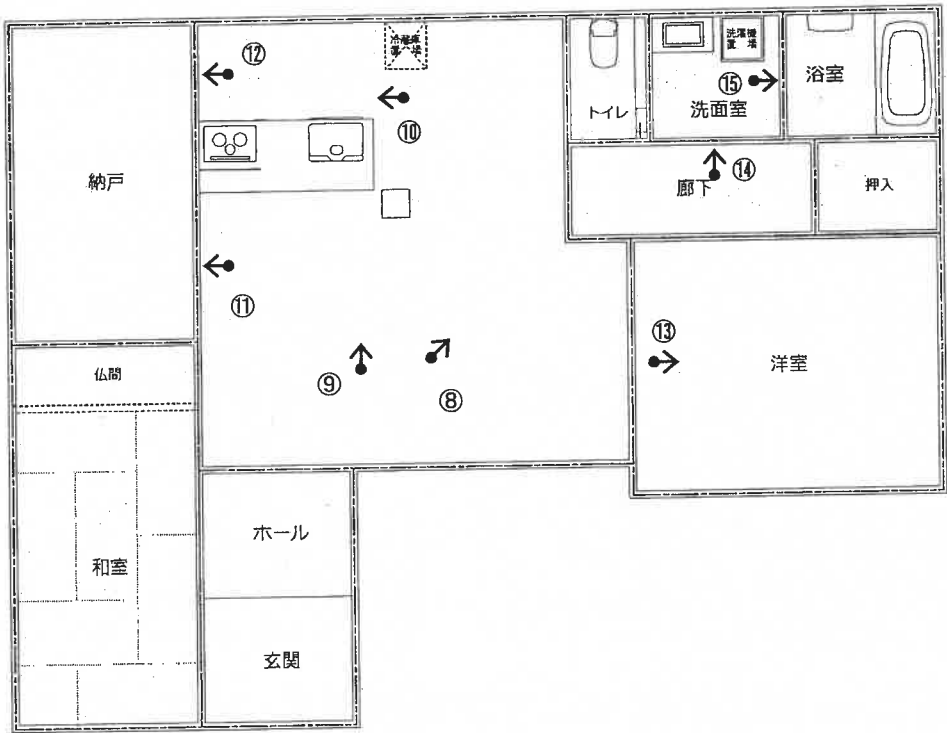
間取図

令和7年(又)第53号

物件1：居宅

木造かわらぶき平家建

1階 107.23㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

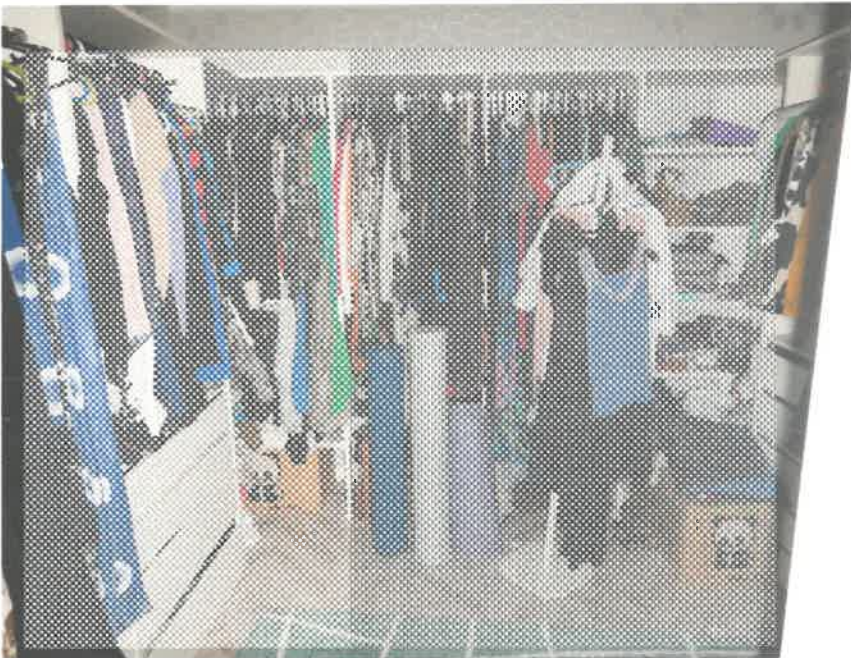


写真11



写真12

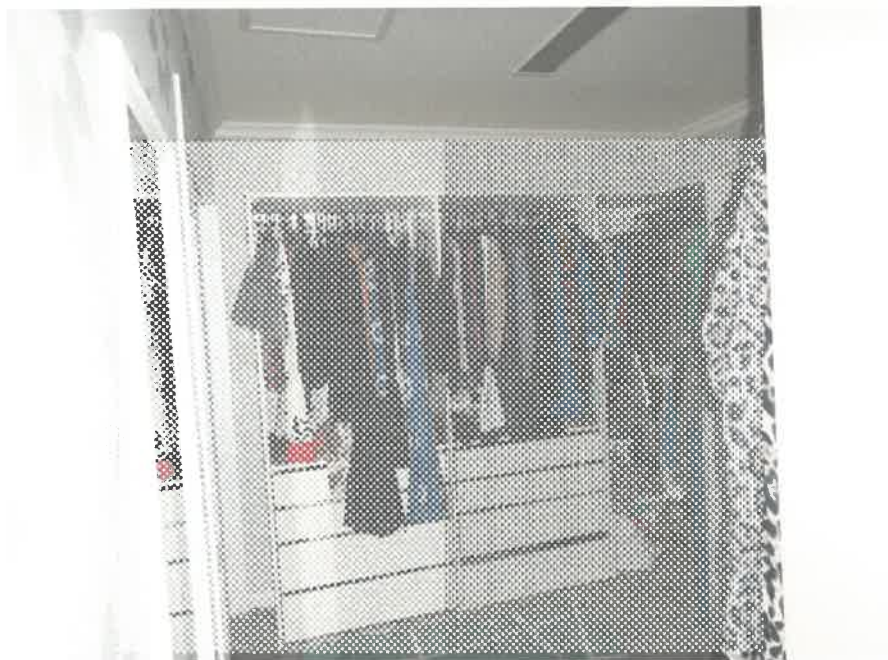


写真13



写真14



写真15



令和 7年（ヌ）第 53号
令和 7年 8月28日 受 命
令和 7年 9月11日 現地調査
令和 7年10月 1日 評 価
令和 7年10月16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 10, 140, 000円

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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
○物件1建物の敷地である目的外土地の登記上の概要は次のとおりである。 目的外土地① 所在：那珂郡東海村大字船場字宮前 地番：290番1 地目：宅地 地積：1,801.50㎡ 所有者：B ○目的外土地①のうち、物件1及び隣接建物の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 物件1建物の利用範囲 目的外土地①（290番1）のうち 約870.00㎡（①-1） 隣接建物の利用範囲 目的外土地①（290番1）のうち 約931.50㎡（①-2）			

物 件 目 録

- 1 所 在 那珂郡東海村大字船場字宮前290番地1
- 家屋 番号 290番1の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 107.23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（目的外土地①-1, ①-2）

位 置 ・ 交 通	目的外土地①-1, ①-2 J R 常磐線「東海」駅南西方道路距離約1.5km 最寄バス停「須和間北」停留所北西方道路距離約750m （徒歩約10分）	
付 近 の 状 況	店舗、事業所等が見られる広幅員道路背後に、住宅、山林、農地等が混在する地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	目的外土地①-1, ①-2 地積 : 約1,801.50m ² 間口 : 約34.0m 奥行 : 約58.0m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	目的外土地①-1, ①-2 北東約5.1m舗装村道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約16.0m舗装村道(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	物件1及び隣接建物の敷地として利用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件1の敷地範囲につき、土地使用借権を考慮して評価する。 ※評価の便宜上、目的外土地①のうち、物件1に対応する土地を「目的外土地①-1」、隣接建物に対応する敷地を「目的外土地①-2」とした。	
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、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	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、 土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。 但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途 専門家による調査を要する。
特 記 事 項	・カーポートが存する（土地建物位置関係図参照）。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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) 令和 2年 9月26日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	①茨城県土木部建築指導課県央建築指導室において、当該建物について建築確認を受けたかどうか調査した。【令和2年1月17日、2019CA-2135H号、主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：増築、建築面積：112.00㎡、延床面積：107.23㎡】、完了検査済となっている【令和2年8月31日、2020CE-0865H号】。 ②本建物の内外部の目視調査の結果は下記のとおりである。 ・内装材、建具（クロス、フローリング等）、設備等について、経年劣化による汚れ、細かい傷が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	107.23	0.567	17,020,000

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5年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数20年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 20 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \times (1 \\ &- \text{観察減価} 30\%) = 0.567 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権価格を加算し、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。なお、目的外土地①のうち、物件1建物の敷地範囲を目的外土地①-1、隣接建物の敷地範囲を目的外土地①-2と記載している。

① 土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
①-1	17,900	0.700	870.00	1.00	使用借権 0.10	1,090,000
①-2	17,900	0.700	931.50	1.00	法定地上権 0.35	4,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨城東海-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/95.0 = 17,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲5.0

イ 個別格差：符号①-1 形状▲15 二方路+3 規模▲20 符号①-2 形状▲15 二方路+3 規模▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	17,020,000	+1,090,000	1.00	0.80	0.70	10,140,000
一括価格（合計）						10,140,000

イ 土地利用権価格の控除及び加算：①-1の土地利用権価格を加算した。

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（建物のみの売却であり市場性が劣ることを考慮した。）

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 茨城東海-7

所 在：茨城県那珂郡東海村大字船場字後山724番35
地 目：宅 地
価 格：17,000円／㎡
位 置：J R 常磐線東海駅の南西方・道路距離約1,800mに位置する。
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：南5m村道、西側道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

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 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

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

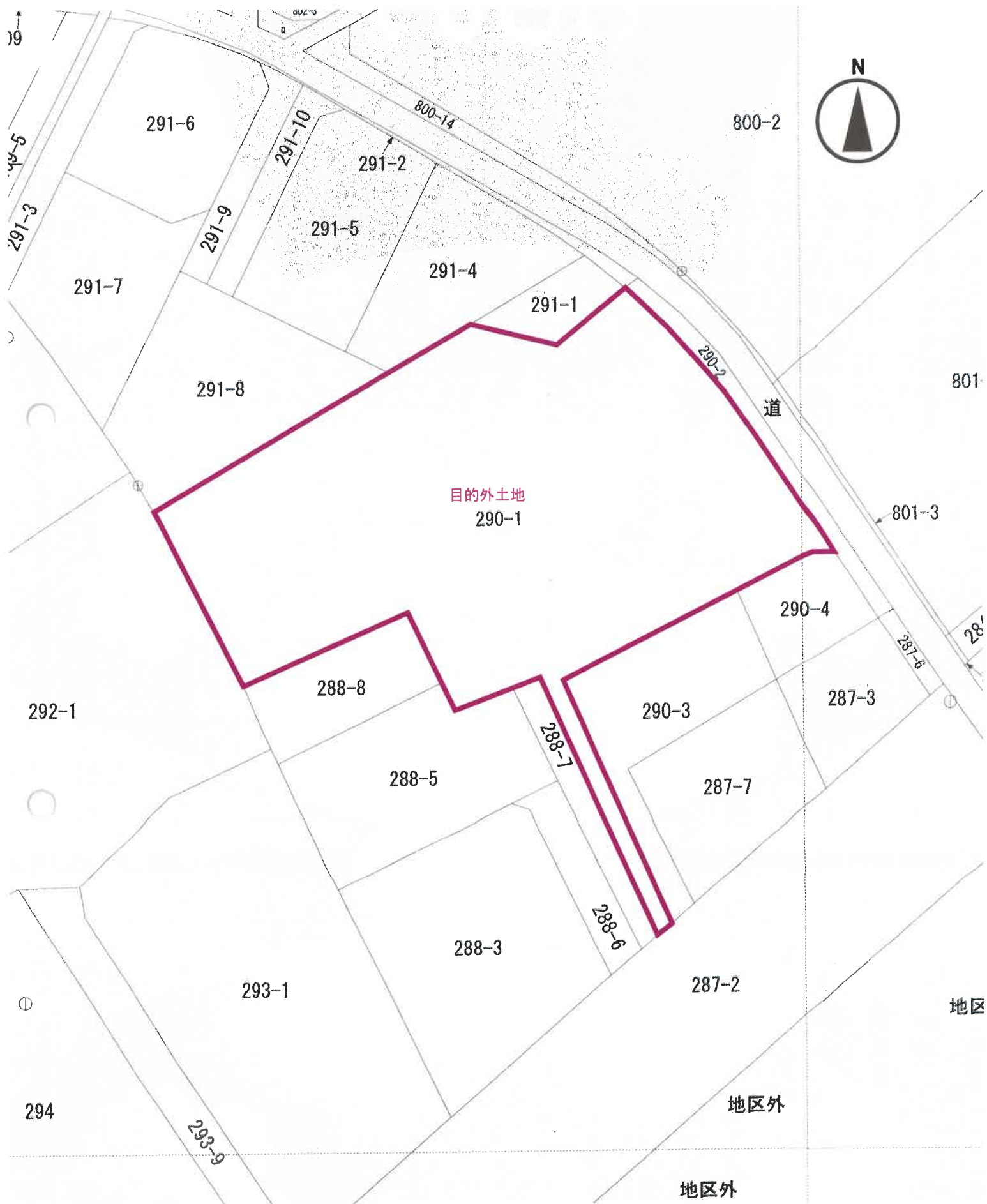


60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

公 圖 写


$$S = 1/500$$

地積測量図写

平成十六年九月七日 登記

整理番号 115195

新
290-1
地積測量図

前
290-1
地積測量図

地番
290-3 290-4

土地の所在
那珂郡東海村大字船場字宮前

座標法求積表

地番	測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
290-3	K5	50757.508	64793.219	1118644.718812	9.954
	K7	50748.398	64797.229	-578328.743608	17.867
	179	50739.349	64781.823	-442294.905233	15.500
	180	50725.367	64788.512	222937.987965	3.020
	K3	50723.403	64786.218	-675737.174766	27.380
290-4	K4	50748.464	64775.190	355289.996464	20.170
	背面積			511.879634	
	地積			255.93	m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
290-4	K5	50757.508	64793.219	188919.444776	8.650
	K11	50761.386	64800.951	508578.326334	2.287
	K12	50761.421	64803.238	346142.129799	8.198
	A27	50754.589	64807.770	-304984.325301	12.225
	K7	50748.398	64797.229	-738439.939298	9.954
290-1	背面積			215.636310	
	地積			107.8181550	m ²

地番	公積	合計面積	残地
2165.2602665	363.7579720	1801.5022945	1801.50 m ²



図名	図面の種類
①	アラスチク図
②	コンクリート図
③	名簿図

縮尺 1/500

申請人

作製者

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

令和7年7月4日 水戸地方建設局
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

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7年7月4日 水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

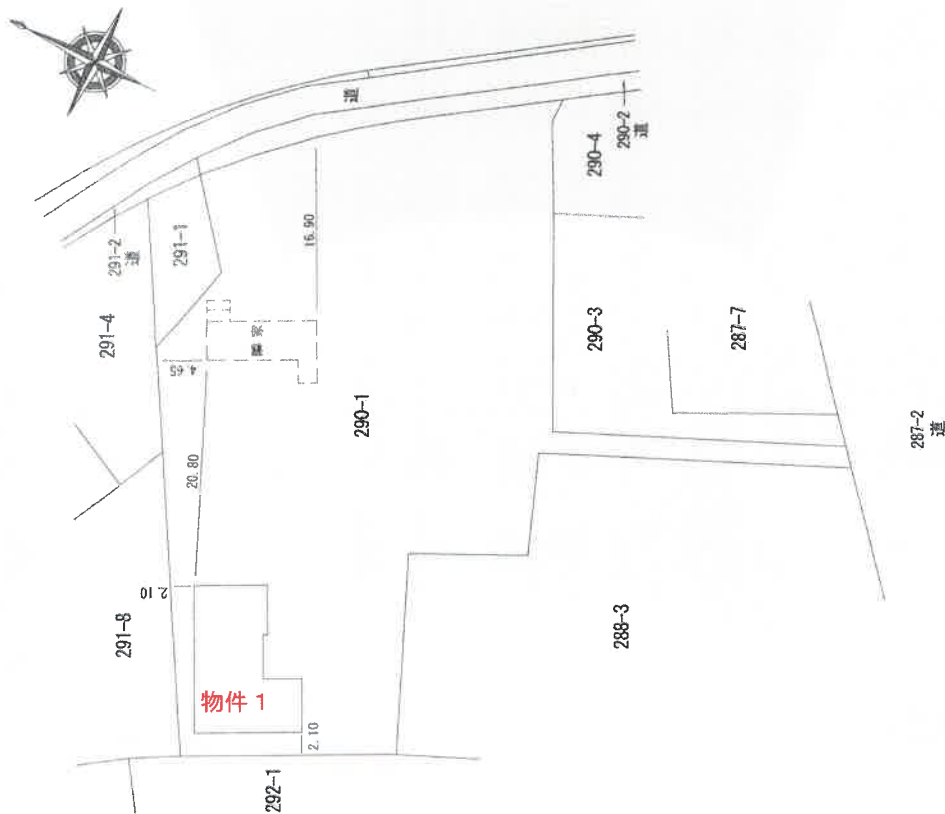
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 290番1の2

建物の所在 那珂郡東海村大字船場字宮前290番地1



物件1

物件1



求積表

13.650 × 6.270	=	86.95050
6.005 × 3.640	=	21.85820
4.550 × 0.455	=	2.07025

計 107.2395

床面積 107.23 ㎡

作成者

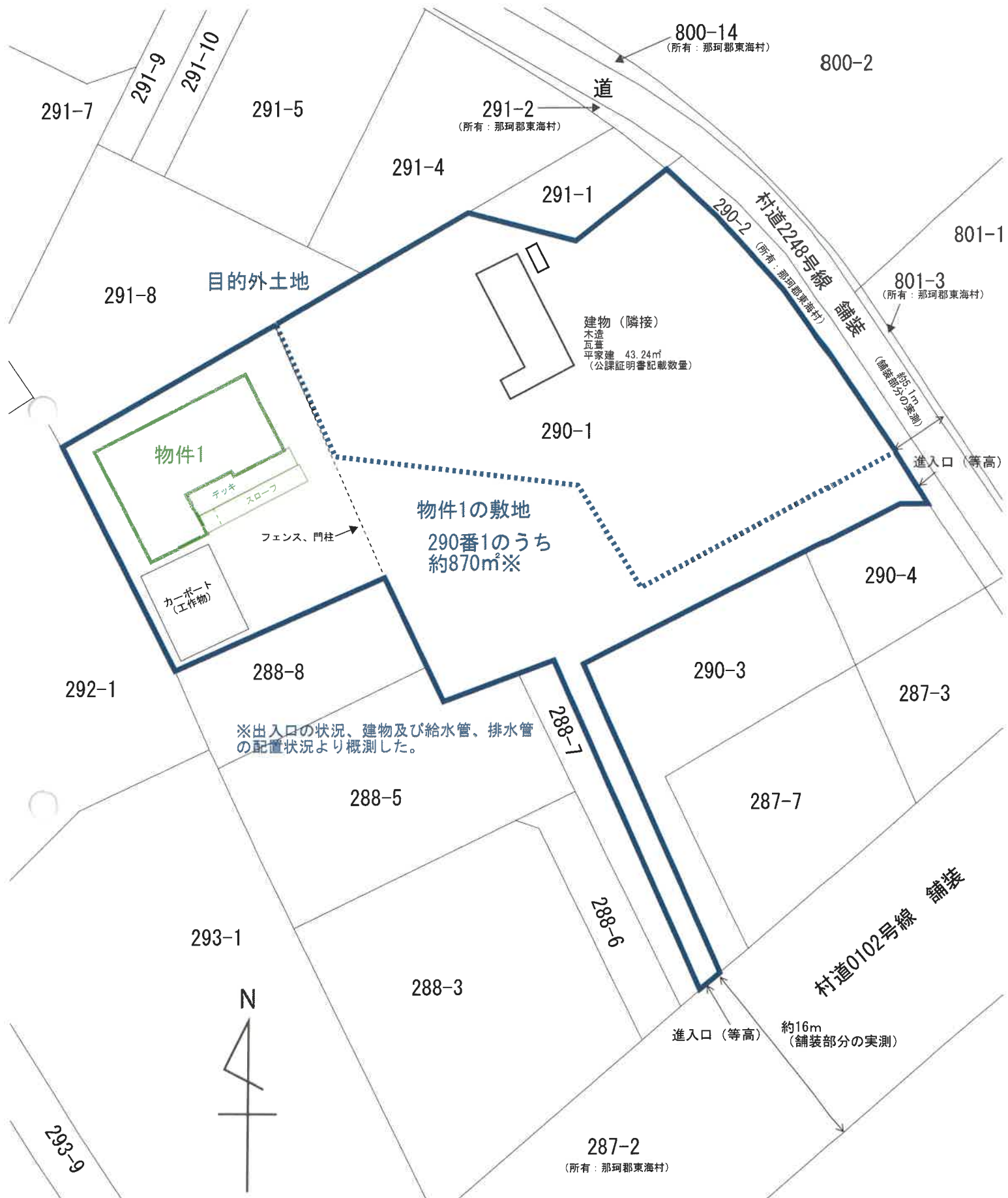
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(又)第53号



※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。

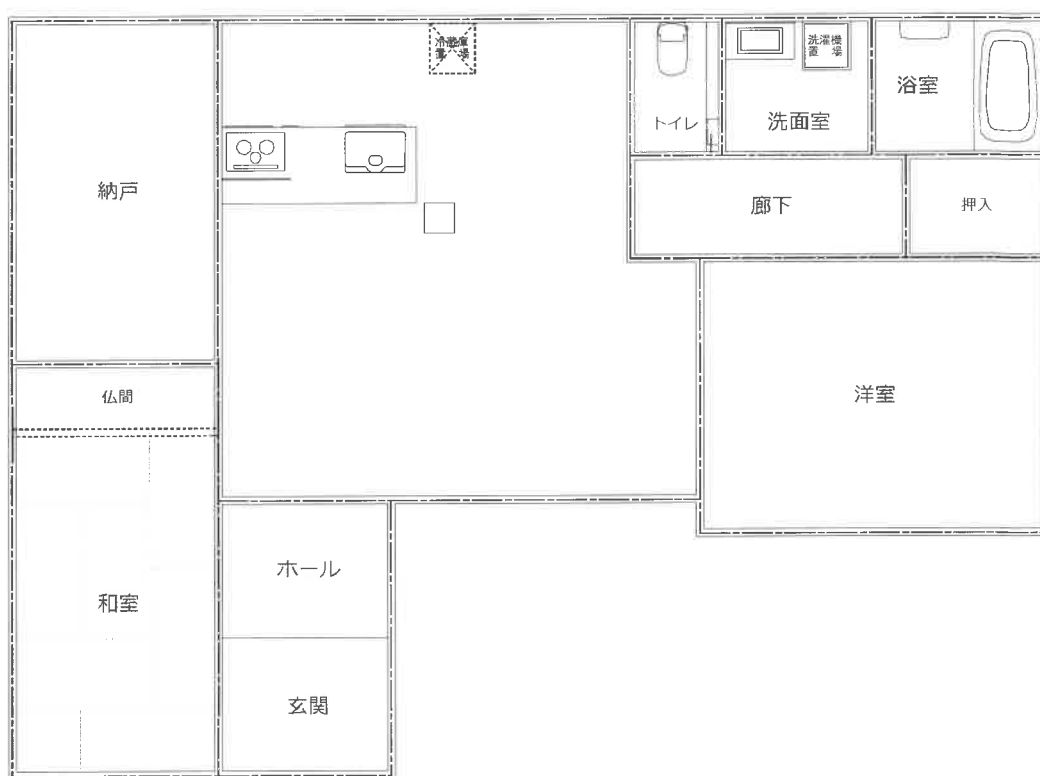
間取図

令和7年(ヌ)第53号

物件1：居宅

木造かわらぶき平家建

1階 107.23 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先