

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,560,000 1,248,000	一括	312,000	24,885 24,885	0
1	590,000				
2	970,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市川戸字インヤ |
| | 地 番 | 8 3 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字インヤ 8 3 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 3 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 7 5 平方メートル
2 階 4 0 . 9 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市川戸字インヤ |
| | 地 番 | 8 3 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字インヤ 8 3 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 8 3 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 7 5 平方メートル
2 階 4 0. 9 9 平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 22 号
令和 7 年 5 月 19 日受理
令和 7 年 7 月 8 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 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 | 小美玉市川戸字インヤ |
| | 地 番 | 832番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字インヤ832番地9 |
| | 家屋 番号 | 832番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.75平方メートル
2階 40.99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) ☐ 公衆用道路(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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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(工作物)1基が存在する。		
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	1. 外壁の劣化が進行している。 2. 室内で猫を飼っており、クロスに爪傷が散見される。 3. 台所の床板が一部軟弱で、沈下するほか、剥離している部分がある。		
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
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 (又は購入) 以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 自然災害や経年劣化などによる大きな故障不具合はありません。 (6) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 【回答書及び現地聴取要旨】

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

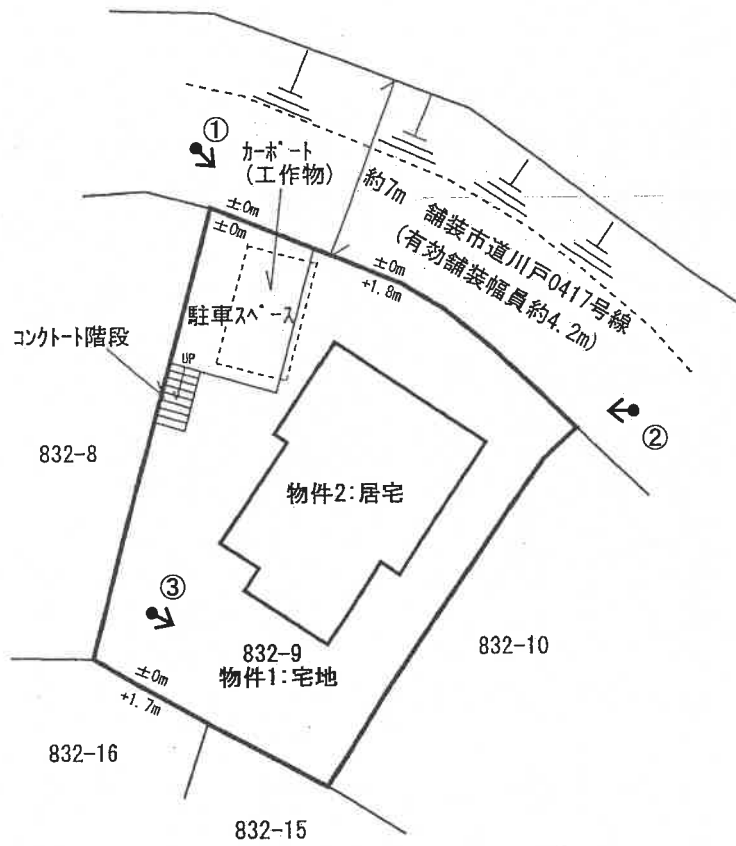
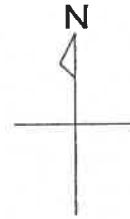
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

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5月19日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年6月4日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年6月27日(金) 10:15-11:00	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7年(又)第22号
小美玉市川戸

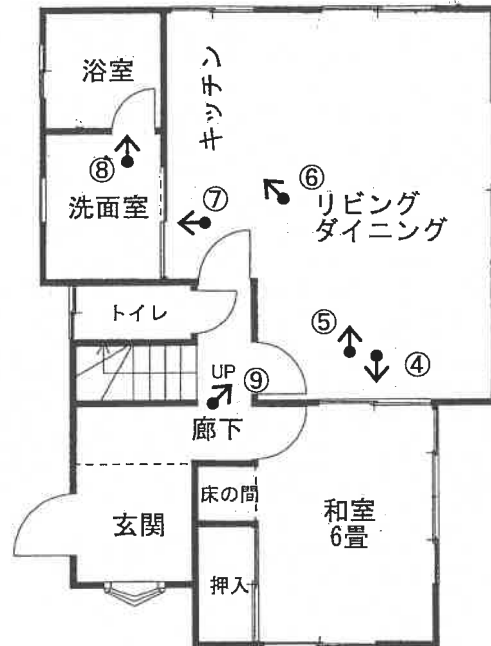


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 57.75㎡(登記簿)

【2階】



床面積: 40.99㎡(登記簿)

《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



令和 7年（ヌ）第 22号
令和 7年 5月19日 受 命
令和 7年 6月27日 現地調査
令和 7年 7月30日 評 価
令和 7年 7月31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 1, 5 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	5 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	9 7 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	小美玉市川戸字インヤ 8 3 2 番 9 宅 地 224.00m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小美玉市川戸字インヤ 8 3 2 番地 9 8 3 2 番 9 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1階 57.75m ² 2階 40.99m ²	
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「高浜」駅の北東方、道路距離約9km 「野田坂上」バス停留所の南東方、道路距離約750m	
付 近 の 状 況	小美玉市川戸地区内、農地、平地林が広がる中に、在来農家、小規模な既成分譲住宅団地が点在する住宅地域。周辺は、細街路が多く街路整備状況は遅れている。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿224.00㎡ 間口 : 約16m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 周辺は北東向緩傾斜 高低差: 接面道路より約1.8m高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東有効舗装幅員約4.2m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、カーポート（工作物）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: なし (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。	

特 記 事 項	特になし。
---------	-------

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 6年11月14日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 木造瓦葺 2 階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 サイディングボード張 内 壁 ビニールクロス張、新京壁等 天 井 ビニールクロス張、化粧合板敷目板張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設 備 電気・ガス・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 57.75㎡ 2階 40.99㎡ 計 98.74㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用に使用占有している。
特 記 事 項	○東日本大震災時の損傷と推定される内部仕上材に亀裂が見られる。その他、外壁については、経年による劣化、汚損等が見られる。内部については、床の撓み、内部仕上材の剥離、ペットの引っ掻き疵、汚損等が見られる。 ○室内でペット（猫）が飼われている。

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	8,900	0.900	224.00	0.90	1,615,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小美玉-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/116.8 \div 8,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+6.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+8.0

イ 個別格差：高低差▲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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	98.74	0.085	1,175,000

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31年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数4.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率3%，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3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数4.0年／経済的全耐用年数35.0年)}×
 (1－観察減価40%)÷0.085

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	1,615,000	0.35	法定地上権	565,000

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	1,615,000	-565,000		0.80	0.70	590,000
2	1,175,000	+565,000	1.00	0.80	0.70	970,000
一括価格（合計）						1,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80

※取引の低調な集落部に位置し、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 小美玉-7

所 在：小美玉市野田字インヤ19番2

価 格：10,400円／㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「高浜」駅9.3km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：328㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西9m県道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし
（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅の中に店舗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 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

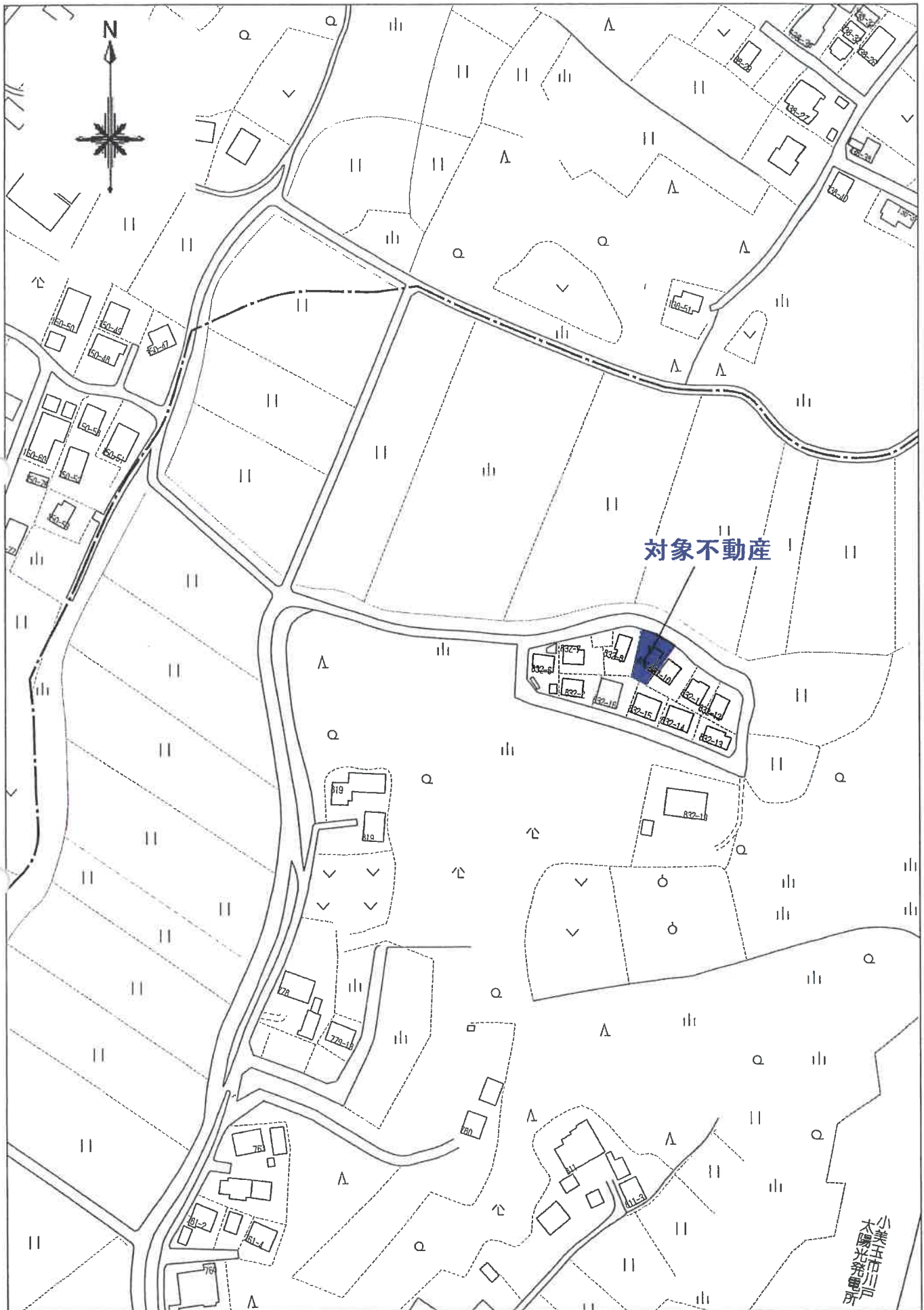
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図



対象不動産

小美玉市川戸
太陽光発電所

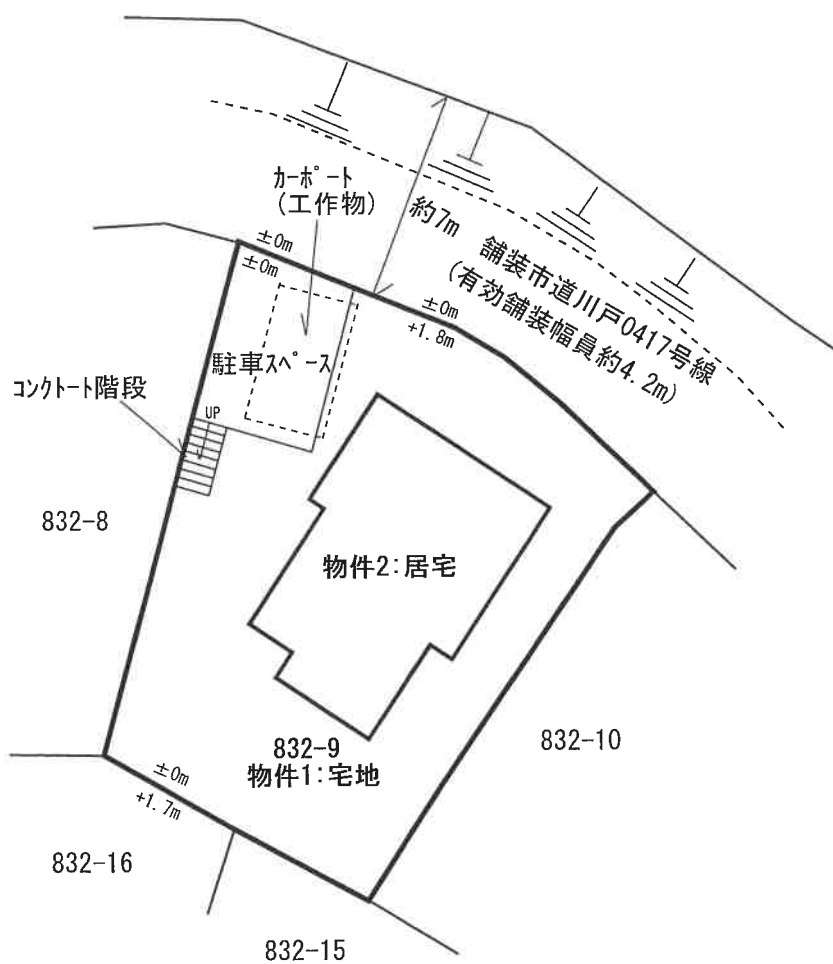
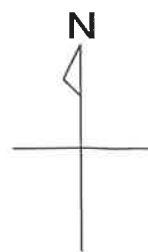
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(又)第22号
小美玉市川戸



縮尺: 約1/250

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



地区外

地区外

地区外

道

832-9
物件1

832-8

832-7

832-6

832-2

832-16

832-10

832-11

832-17

①

84

832-12

832-15

832-3

832-14
832-18

832-13

842

832-1

832-5

832-19

1-1)

-12-

縮尺:1/500

標値種別：図上測定)

44

登記年月日：平成6年11月16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。

(水戸地方法務局士浦支局管轄)

令和7年3月13日

東京法務局港出張所

2009.05.14

-13-

地圖整理番号:M51596

整理番号	011929
------	--------

011929

各階平面圖

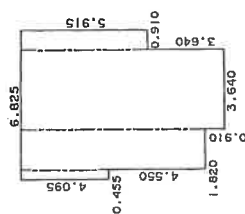
[illegible]

832番 9

9番地33ヤン字川太町大川部城東一所在の建物

小美玉座

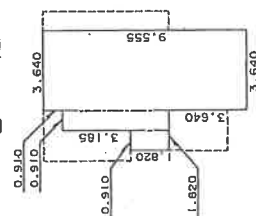
一、



求積表

4.095	X	0.455	=	1.863225
8.645	X	1.820	=	15.733900
9.555	X	3.640	=	34.780200
5.915	X	0.910	=	5.382650
合計				57.759975
床面積				57.75 m ²

25



求積表

1.820	X	0.910	=	1.656200
5.005	X	0.910	=	4.554550
9.555	X	3.640	=	34.780200
合計				40.990950
床面積				40.99 ㎡

著作

平成6年11月15日作製)

縮尺 1/250

人請申

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

2020年12月10日

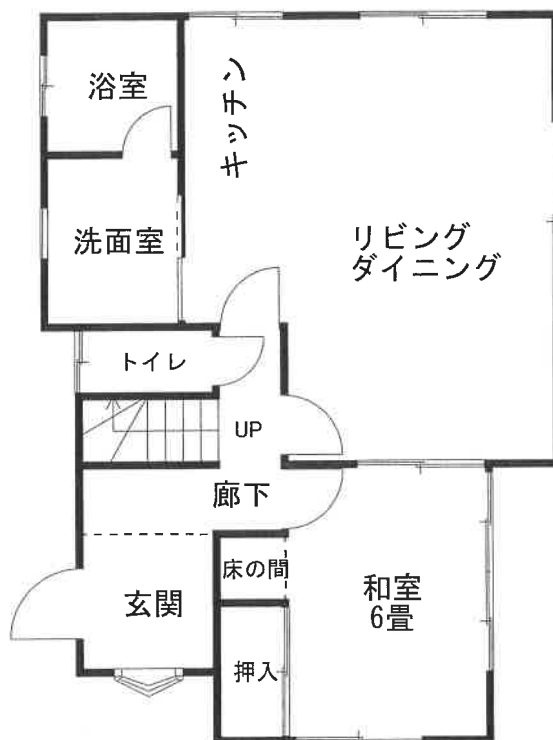
6年11月15日(作製)

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

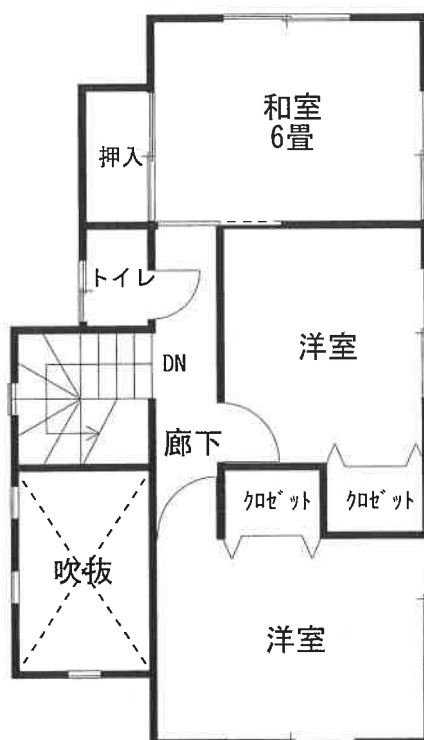
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 57.75㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 40.99㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100