

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市中大野字早苗田 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 8. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市中大野字早苗田 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市中大野字早苗田 4 1 2 番地 3、4 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 6. 2 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A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 水戸市中大野字早苗田
地 番 412番1
地 目 宅地
地 積 548.79平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 水戸市中大野字早苗田
地 番 412番3
地 目 宅地
地 積 325.20平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 水戸市中大野字早苗田412番地3、412番地1
家屋 番号 412番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 126.28平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第113号
令和7年8月15日受理
令和7年10月7日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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 水戸市中大野字早苗田
地 番 412番1
地 目 宅地
地 積 548.79平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 水戸市中大野字早苗田
地 番 412番3
地 目 宅地
地 積 325.20平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 水戸市中大野字早苗田412番地3、412番地1
家屋 番号 412番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 126.28平方メートル
所有者 A

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
<input type="checkbox"/> 関係人()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成31年1月7日 (本件建物建築年月日)頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

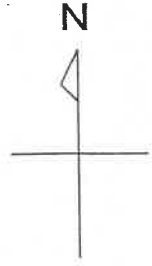
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年8月19日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月20日(水) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(A転居先不明で返戻。回答なし)
7年8月21日(木) 13:50-14:00	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年9月9日(火) 10:00-10:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年9月9日(火) :-:	執行官室(文書)	B宛て臨場・解錠通知
7年9月25日(木) 13:00-13:10	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ技術者により解錠して本 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

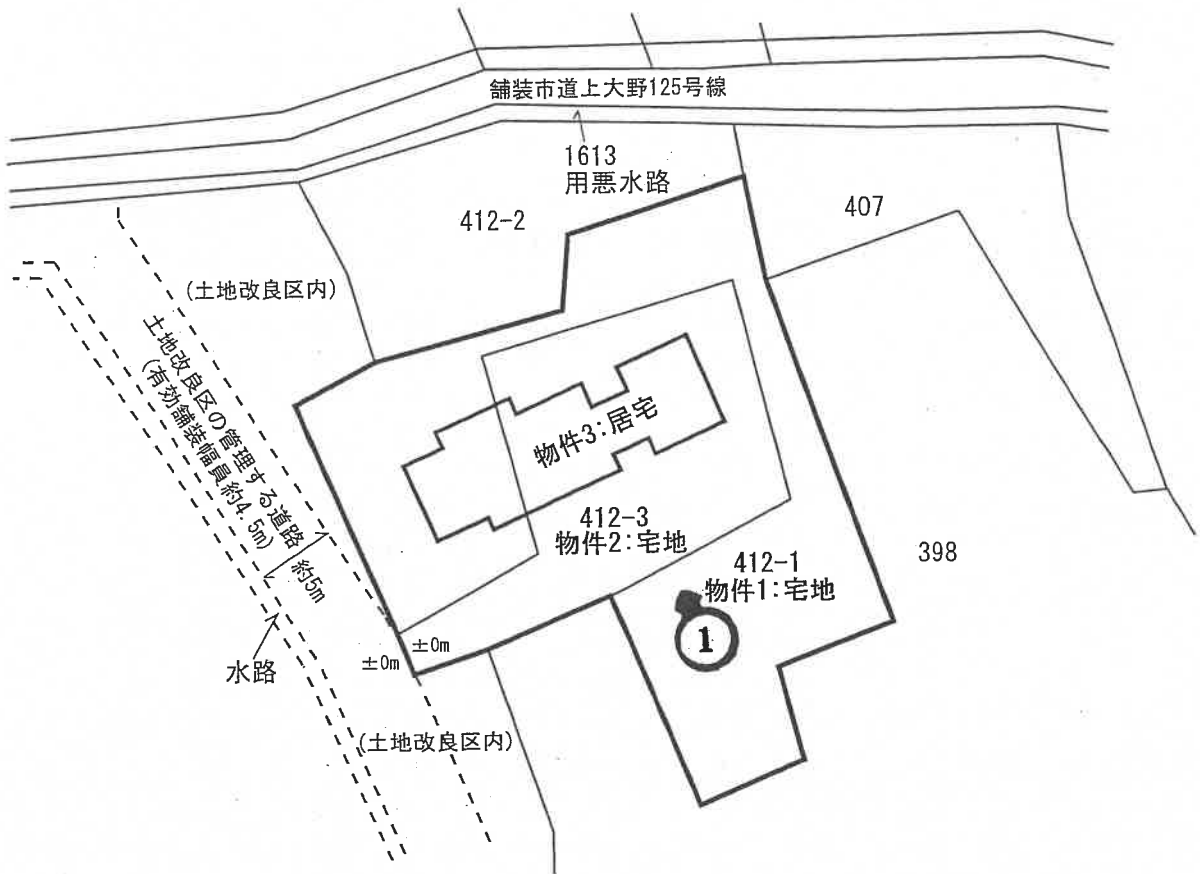
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第113号
水戸市中大野

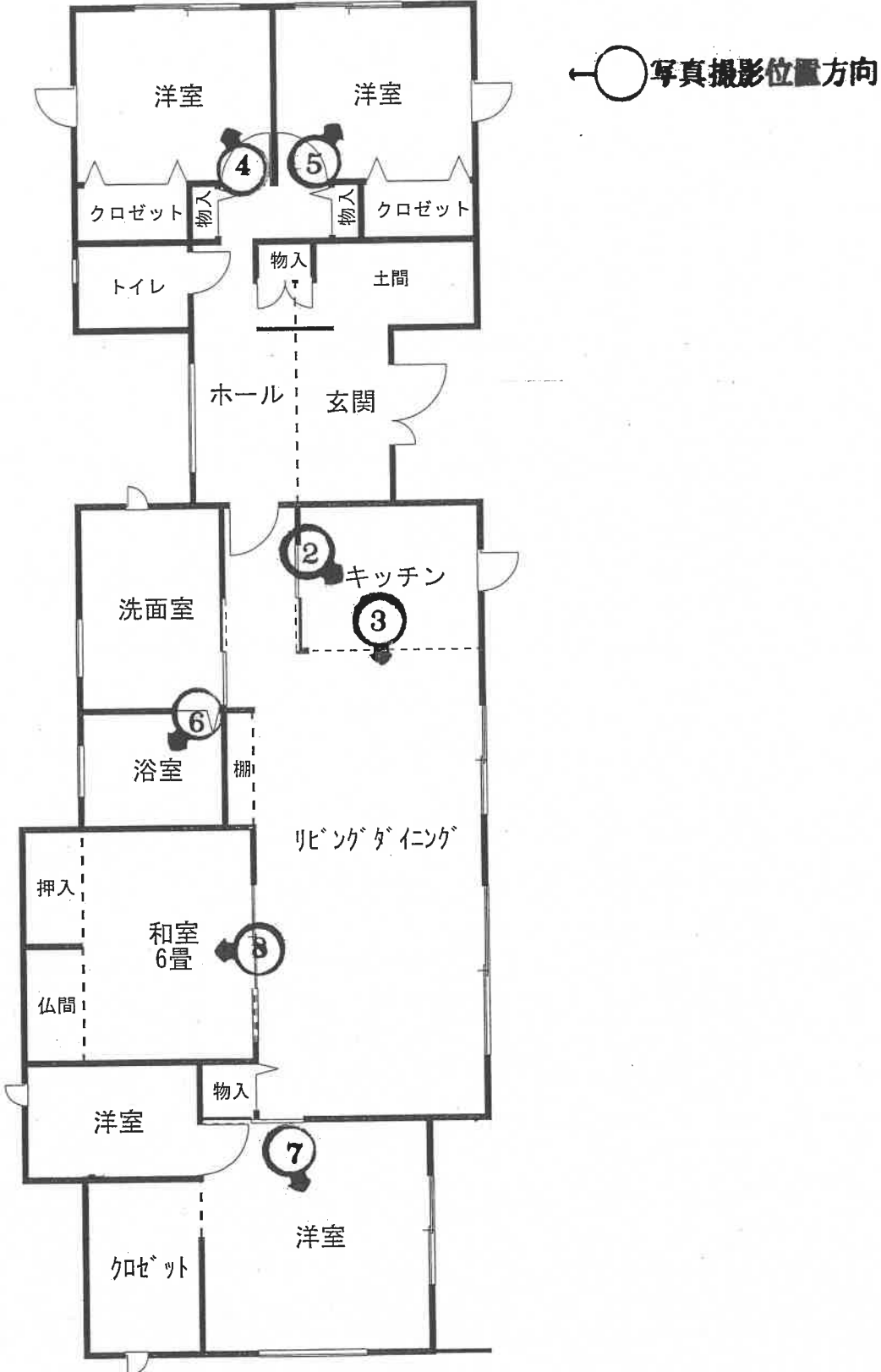
←○写真撮影位置方向



縮尺:約1/500

建物間取略図

物件3:居宅
木造スレートぶき平家建



床面積:126.28㎡(登記簿)

縮尺:1/100

(7枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)

令和 7年 (ケ) 第 113号
令和 7年 8月15日 受 命
令和 7年 9月 9日 現地調査
令和 7年 9月25日 現地調査
令和 7年10月31日 評 価
令和 7年10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 8,810,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,850,000円
物件2 (土地)	金 1,100,000円
物件3 (建物)	金 5,860,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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、2の土地価格は物件3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3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 地積	所在地 番目 積 水戸市中大野字早苗田 4 1 2 番 1 宅 地 548.79m ²	
2	所在地 地積	所在地 番目 積 水戸市中大野字早苗田 4 1 2 番 3 宅 地 325.20m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 番目 積 水戸市中大野字早苗田 4 1 2 番地 3、4 1 2 番地 1 4 1 2 番 3 居 宅 木造スレートぶき平家建 126.28m ²	
特記事項			
<p>○対象物件 1、2 の西側隣接地及びその他周辺地域が土地改良区（茨城中部農地整備事業（大野団地））の区域になっており、当該事業の進行により土地改良区内は、公図と形状が異なっている。</p> <p>○対象物件 2 の接面街路は、現在、土地改良区の管理する道路（幅員約 5 m）で、当該道路は換地処分後水戸市に移管される予定である。移管時期は未定である。</p>			

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, 2）

位置・交通	物件1, 2 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「常澄」駅北西方、道路距離約3.3km 「出河原」バス停留所南方、道路距離約550m	
付近の状況	水戸市中大野地区内、那珂川沿いの低地部に農家住宅等の点在する農家集落地域。対象物件周囲が土地改良区（茨城中部農地整備事業（大野団地））に含まれる。当該事業の進行により土地改良区内は、公図と形状が異なっている。	
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	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
画地条件	物件1, 2 地積：公簿合計873.99㎡ 間口：約3m 奥行：約31m 形状：不整形 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	南西側約5m（有効舗装幅員約4.5m）舗装道路（市に移管後市道認定され建築基準法第42条1項1号道路となる予定）	
土地の利用状況等	建物所有者Aが、平成31年1月7日（本件建物建築年月日）頃から物件3居宅の敷地として使用している。敷地利用権原は不明である。建物周囲は、雑草、立木、竹等が繁茂し管理状況は劣る。 【物件3の敷地利用範囲】 物件1、2の全部（場所的利益を考慮）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（農業集落排水） ※上下水道は北側の上大野125号線の本管より隣地を介して接続している。 （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

○対象物件1、2の西側隣接地及びその他周辺地域が土地改良区（茨城中部農地整備事業（大野団地））の区域になっており、当該事業の進行により土地改良区内は、公図と形状が異なっている。

○対象物件2の接面街路は、現在、土地改良区の管理する道路（幅員約5m）で、当該道路は換地処分後水戸市に移管される予定である。移管時期は未定である。

○本件土地は、水戸市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準改正による「エリア指定」外に位置する。

○本件土地は、市街化調整区域内に存し、線引前より宅地利用され、60条証明を得て居宅を建築している。買受人は都市計画法上の許可は不要であるが、建物の用途、敷地の変更等に制限があるので注意を要す。詳しくは水戸市建築指導課まで問い合わせされたい。

○国土交通省が指定する那珂川水系那珂川、洪水浸水想定区域図（浸水した場合に予想される水深5.0～10.0m未満の区間）に含まれる。詳しくは常陸河川国道事務所まで問い合わせされたい。

○物件1、2の分筆前の地番（412番）に家屋番号33の建物登記が残っているが、当該建物は現存しない。

○本件土地所有者Bが所有する隣接地（398番、407番）には老朽化した物置（約89㎡）が建っている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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31年 1月 7日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18年
仕 様	構 造 木造スレートぶき平家建 屋 根 スレートコロニアル葺 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、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生 その他 屋根に太陽光発電システムがある。(特記事項参照)
床面積(現況)	126.28㎡
現況用途等	階層 地上1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	建物所有者が居宅(空家)として使用している。
特記事項	○太陽光発電システムについては、所有権が留保されているか不明であり、所有権自体が判然としないため、建物再調達原価には含めないものとした。また当該設備が取り外される等の係争リスクが生じる可能性もあるので注意されたい。当該リスク要因については市場性修正内で考慮した。 ○建築確認 (番号:第18UDI3C建00667号、年月日:H30.8.9)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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	9,660	0.770	548.79	0.90	3,674,000
2	9,660	0.770	325.20	0.90	2,177,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-46

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/150.2 \approx 9,660\text{円}/\text{m}^2$

◇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：街路条件+7.0 交通・接近条件+4.0 環境条件+35.0

イ 個別格差：

物件1 画地条件(形状不整▲10 間口狭小▲10)環境条件(隣接不動産等周囲の状態▲5)

物件2 画地条件(形状不整▲10 間口狭小▲10)環境条件(隣接不動産等周囲の状態▲5)

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3 (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
3	180,000	126.28	0.435	9,888,000

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7年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数18.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率2%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}18.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) \approx 0.435$$

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	3,674,000	0.10	場所的利益	367,000
2	2,177,000	0.10	場所的利益	218,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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	3,674,000	-367,000		0.80	0.70	1,850,000
2	2,177,000	-218,000		0.80	0.70	1,100,000
3	9,888,000	+585,000	1.00	0.80	0.70	5,860,000
一括価格(合計)						8,810,000

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 物件3 0.80

取引の低調な集落部に存し、所有権の判然としない太陽光発電システムがある等の有効需要の減退程度を考慮した。

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 水戸-46

所 在：水戸市大串町字原坪662番4

価 格：14,600円/㎡（対前年変動率 -0.7%）

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「常澄」駅2.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：363㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西11m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般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 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

以 上

周辺見取図



対象不動産

原水戸線

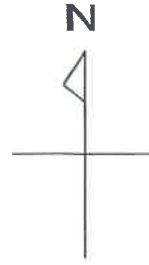
奥文の墓地

80m

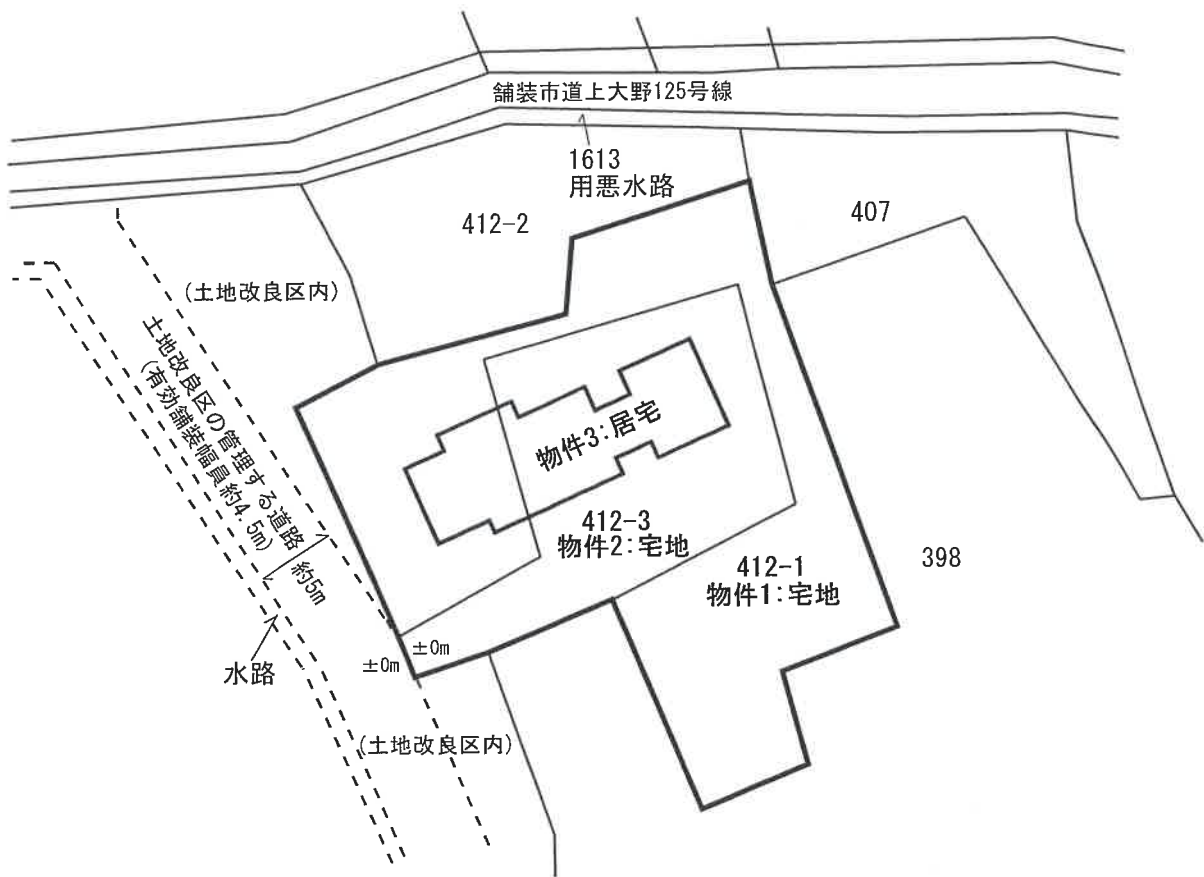
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



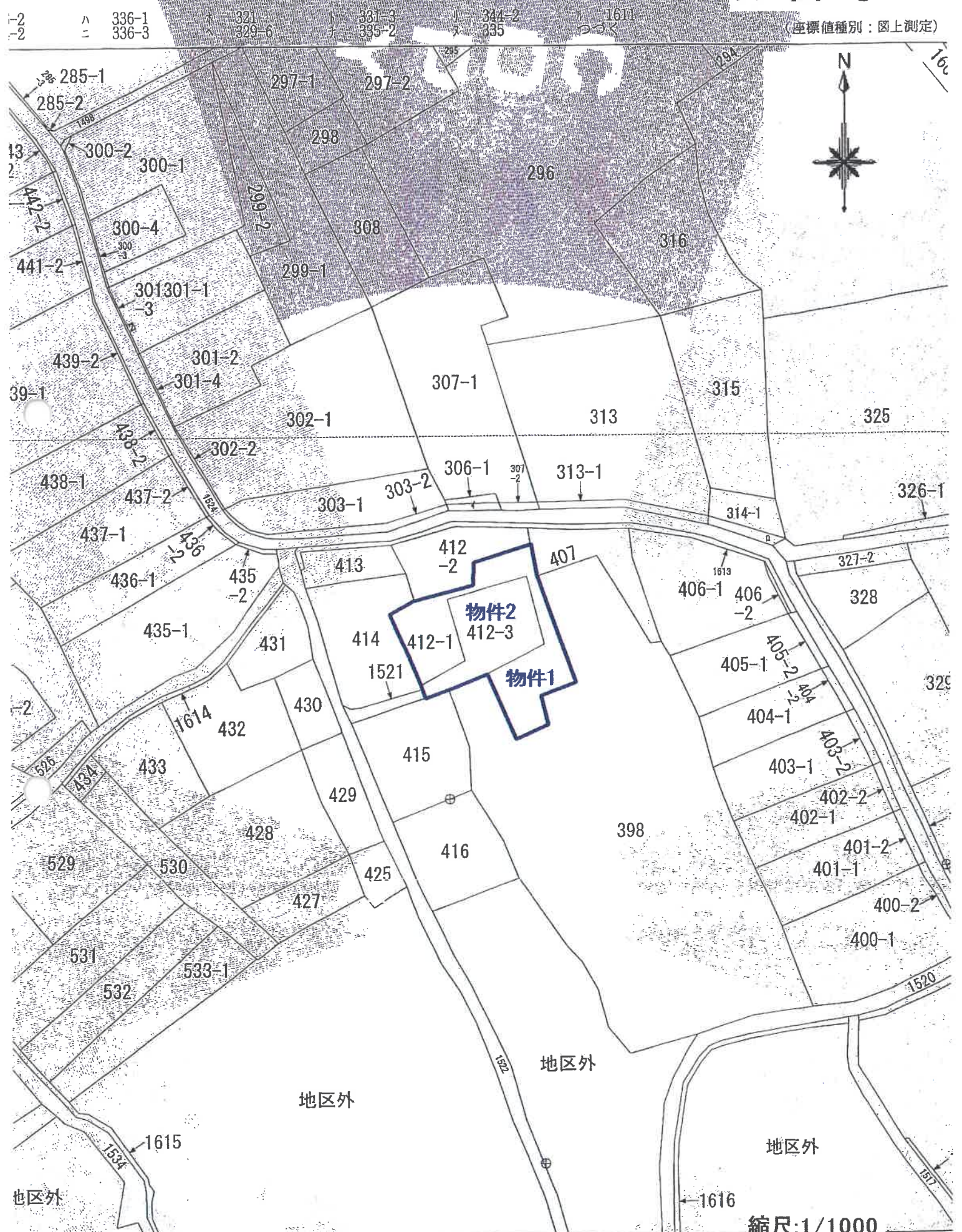
令和7年(ケ)第113号
水戸市中大野



縮尺: 約1/500

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



縮尺:1/1000

(座標値種別：図上測定)

地

登記年月日：昭和62年5月30日

整理番号 055485

新 地積測量図
前 412-3-1

土地の所在 水戸市中大貫五丁目

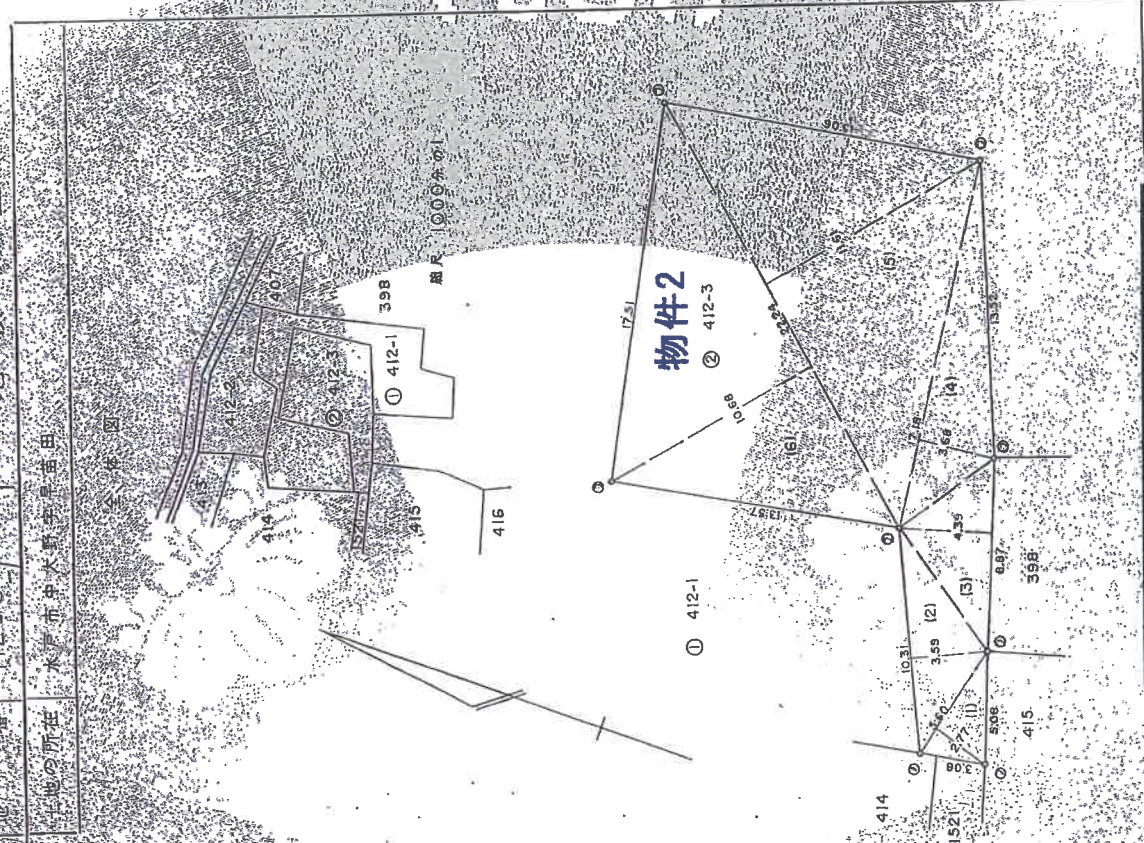
全体図

三斜式積表

地番	412-3	底辺	高さ	積
1		5.60	2.77	15.5120
2		10.31	3.59	37.0129
3		8.87	4.39	38.9393
4		17.18	3.68	63.2224
5		22.24	11.61	258.2064
6		22.24	10.68	237.5232
			合計	650.4162
			面積	325.2081
			地積	325.20㎡

地番	412-1	公積	積
		874.00	325.2081
		残地	548.7919
		地積	548.79㎡

境界線の組数
① 757キリクキ



申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

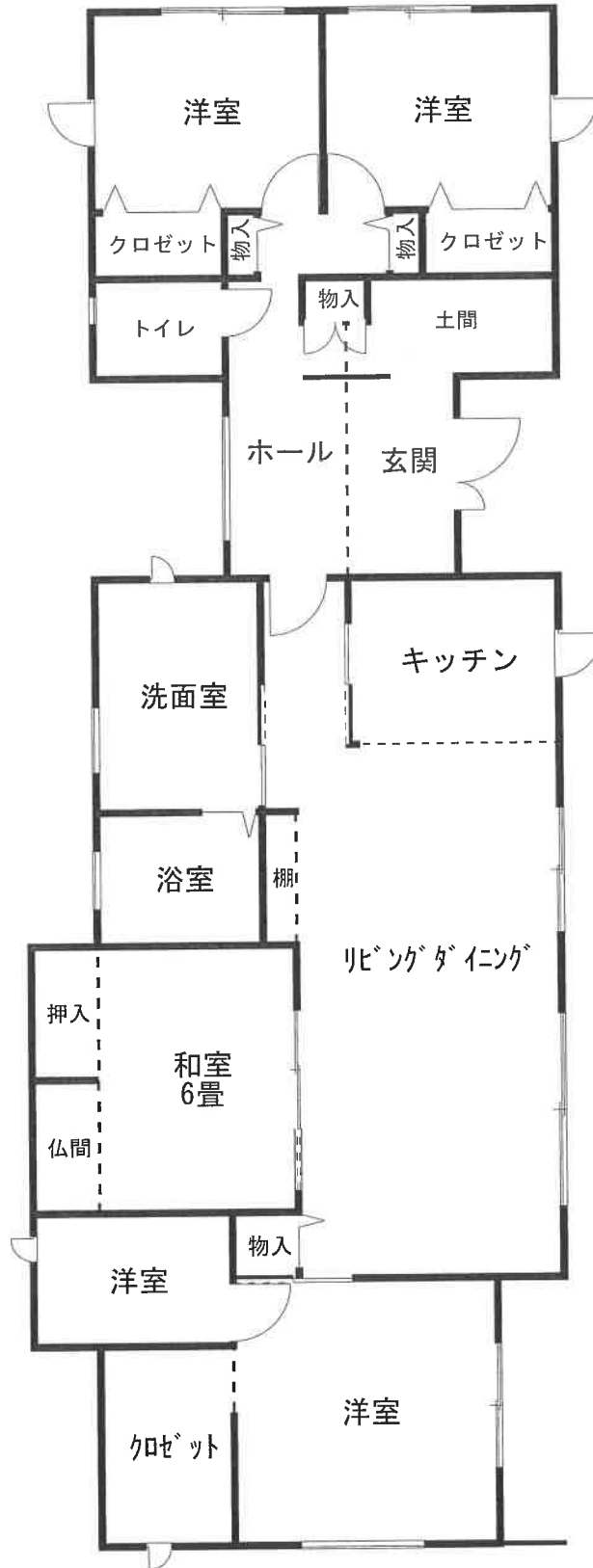
(昭和62年5月30日)

(登録地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件3: 居宅
木造スレートぶき平家建



床面積: 126.28㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100