

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 天 白 郁 也

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 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津 |
| | 地 番 | 2525番621 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津2525番地621 |
| | 家屋 番号 | 2525番621 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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, 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 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津 |
| | 地 番 | 2525番621 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津2525番地621 |
| | 家屋 番号 | 2525番621 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和7年(ケ)第130号
令和7年9月16日受理
令和7年11月6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 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津 |
| | 地 番 | 2525番621 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字馬渡字西谷津2525番地621 |
| | 家屋 番号 | 2525番621 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	1. ベランダからの漏水が発生している模様で、シミ跡が認められる。 2. 室内で猫を飼っており、キッチンカウンター付近の床板がその尿によって変色しているほか、クロスの一部に爪傷が認められる。 3. 玄関アプローチタイルの一部に欠損が認められるほか、基礎の一部にヘアクラックが発生している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<p>1 本物件に(は),</p> <ul style="list-style-type: none">(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) 境界争い等隣地との紛争はありません。(4) 目立った故障不具合はありません。 <p>ただし、キッチンカウンター付近の床板が猫の尿によって変色しています。</p> <p>また、ベランダから漏水が生じており、シミ跡ができています。</p> <p>ちなみに、この修理にかかる費用を業者に見積もってもらったところ、280万円程度の見積書が提出されました。</p> <p style="text-align: right;">【回答書・現地聴取要旨】</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
(3枚目)

執行官の意見

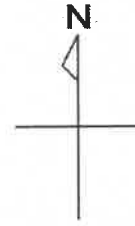
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されており、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、顕著な相違は認められなかった。
また、公図において計測した本件土地の間口辺長などと現地概測の結果間にも大きな乖離がなかったことからして、本件土地に係る公図は、面積や辺長といった定量的正確性も相当程度具備しているものと推測された。
加えて、分筆に伴う地積測量図が作成されており同図面と現地概測結果との間にも顕著な差異が認められなかったことなどを考慮し、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。
- 3 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)

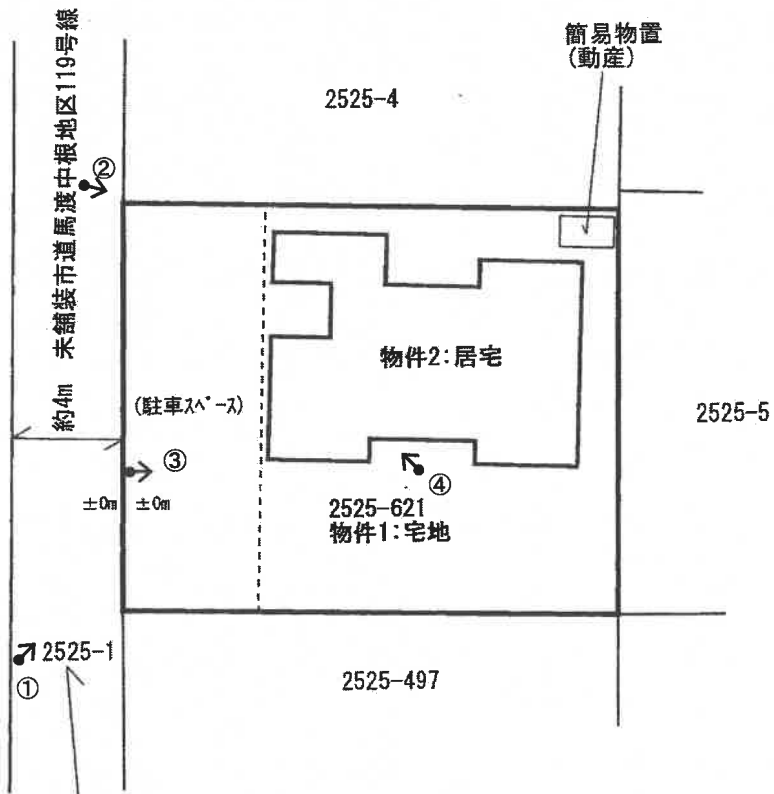
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月17日(水)	当庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年10月9日(木)	当庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年10月23日(木) 10:25-11:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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(ケ)第130号
ひたちなか市大字馬渡



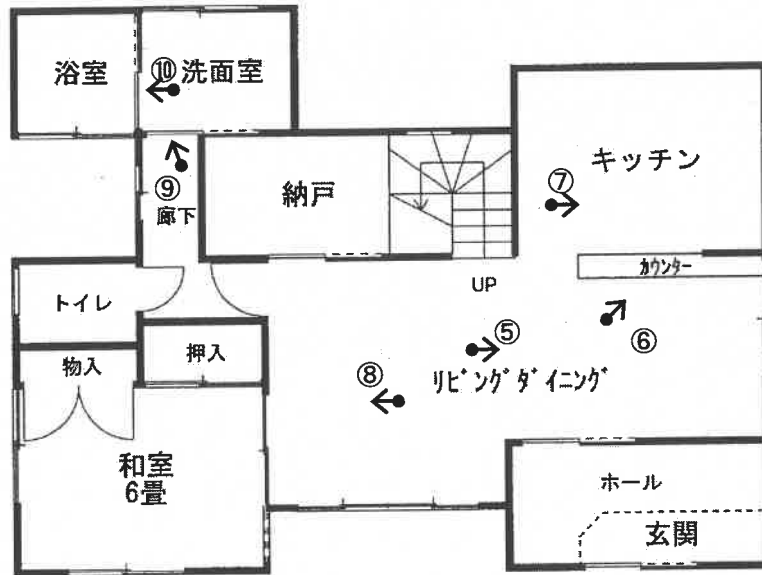
地目: 雑種地
(現況: 公衆用道路)
所有者: ひたちなか市

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

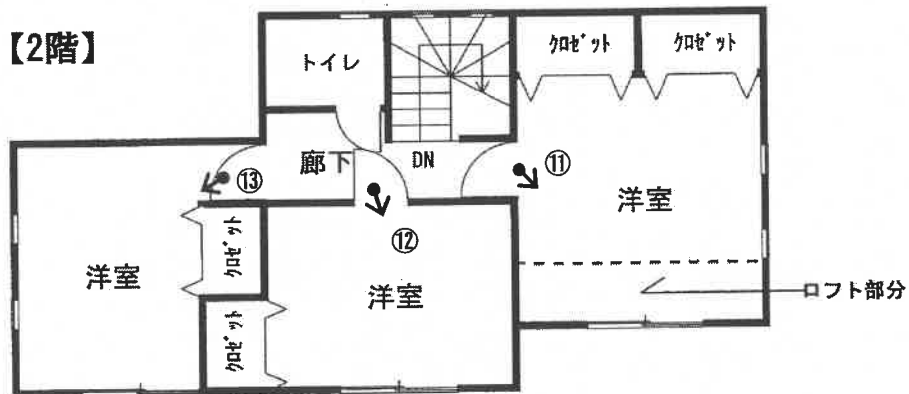
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 73.70㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 49.68㎡ (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

ベランダの
漏水箇所と
されるシミ
跡



写真5



写真6

猫の尿による
変色箇所



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



令和 7年 (ケ) 第 130号
令和 7年 9月16日 受 命
令和 7年10月23日 現地調査
令和 7年11月18日 評 価
令和 7年11月18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 7, 530, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 620, 000円
物件2 (建物)	金 4, 910, 000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	ひたちなか市大字馬渡字西谷津 2525番621 宅地 270.67㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	ひたちなか市大字馬渡字西谷津2525番地621 2525番621 居宅 木造瓦葺2階建 1階 73.70㎡ 2階 49.68㎡	
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 JR常磐線「勝田」駅の東方、道路距離約3.3km 「郵便局前」バス停留所の南東方、道路距離約360m	
付近の状況	ひたちなか市大字馬渡地区内、戸建住宅、アパートのほか畑地も見られる住宅地域。周辺地勢はほぼ平坦である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% なし 特になし
画地条件	物件1 地積 : 公簿270.67㎡ 間口 : 約15m 奥行 : 約18m 形状 : 長方形 地勢 : 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4m未舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 その他、簡易物置(動産)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 : あり (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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年 7月26日新築 約17年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造瓦葺2階建 瓦 葺 サイディングボード張 ビニールクロス張等 ビニールクロス張等 合板フローリング張、畳敷等 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 73.70m ² 2階 49.68m ² 計 123.38m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上2階建 居宅 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	建物所有者が居住して使用占有している。	
特 記 事 項	<p>○ベランダからの漏水が発生している模様で、軒裏部分に染跡がみられる。買受人は改修費用が高額となる可能性があるので注意されたい。</p> <p>○室内でペット（猫）を飼っており、床板の尿染みや、内部仕上材に引掻き疵がみられる。</p> <p>○東日本大震災時の損傷と推定される基礎のヘアークラック及び内部仕上材の一部に亀裂がみられる。その他、ポーチ部分のタイル張に損傷がみられる。</p>	

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	27,400	1.020	270.67	0.90	6,808,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 ひたちなか-27

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/107.1 \div 27,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+3.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：方位+2

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	160,000	123.38	0.200	3,948,000

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17年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数8.0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及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率2% + (1-2%) × (経済的残存耐用年数8.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価40%) ÷ 0.200

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	6,808,000	0.45	法定地上権	3,064,000

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45%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	6,808,000	-3,064,000		1.00	0.70	2,620,000
2	3,948,000	+3,064,000	1.00	1.00	0.70	4,910,000
一括価格（合計）						7,530,000

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 ひたちなか-27

所 在：ひたちなか市大字馬渡字西谷津2525番179

価 格：29,900円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「勝田」駅3.7km（道路距離）

価格時点：令和7年1月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：西6m市道

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域
（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中規模戸建住宅からなる区画整然とした住宅地域

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

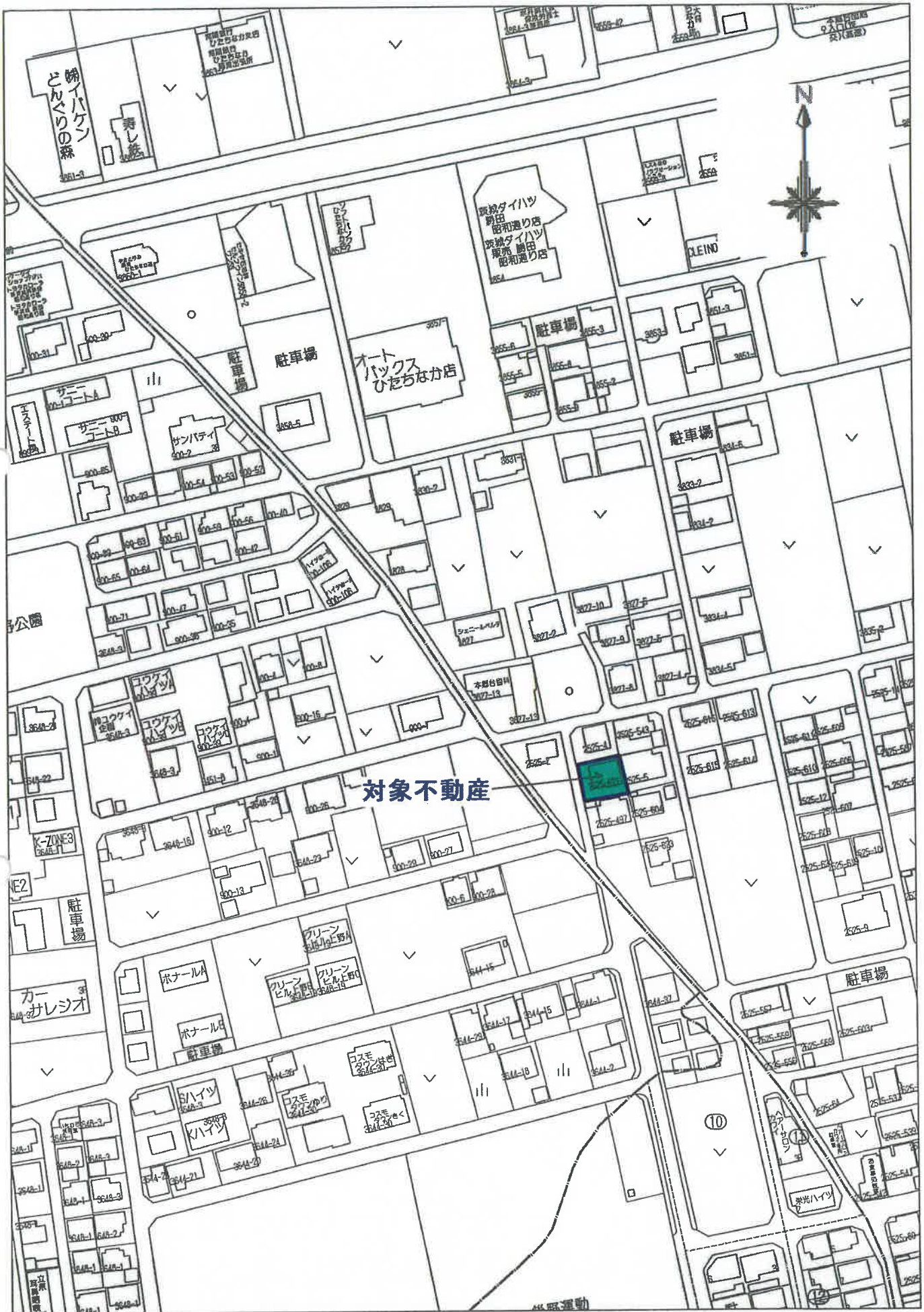
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図

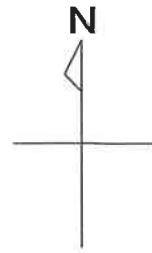


80m

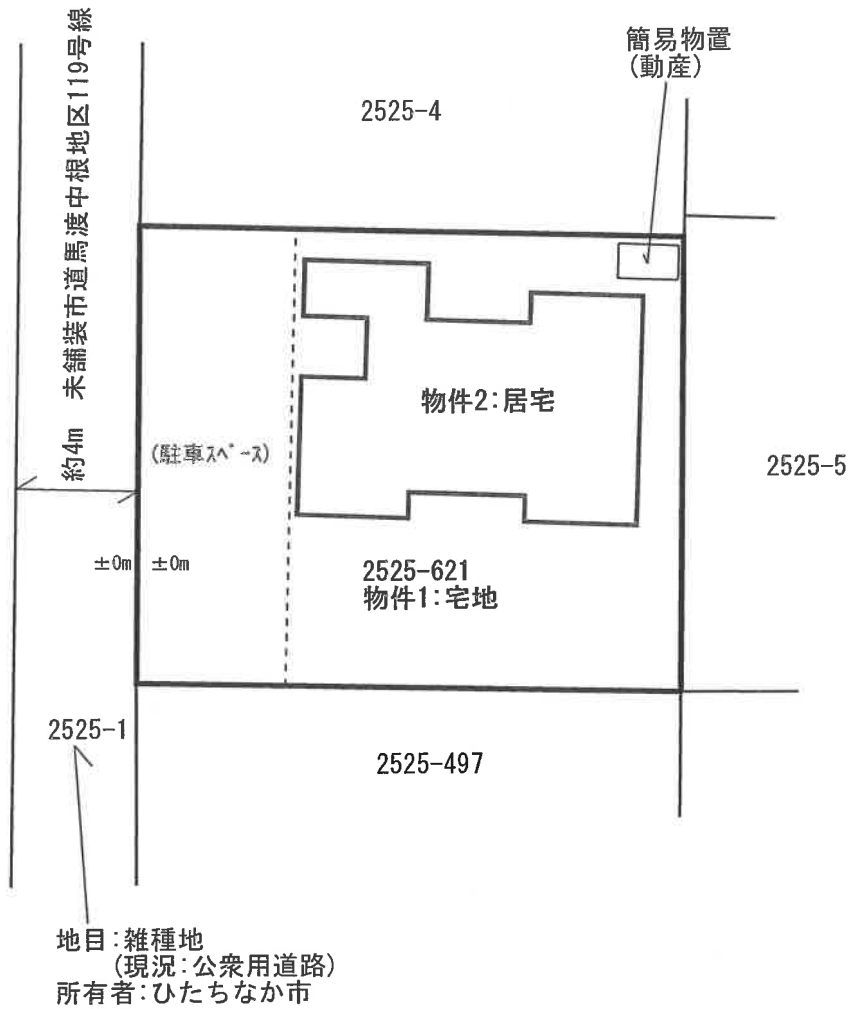
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第130号
ひたちなか市大字馬渡



縮尺: 約1/250

公 図 写



4000

2525-2

2525-1(1/7)

2525-4

2525-543

2525-616

2525-61

2525-621
物件1

2525-5

2525-6

2525-615

2525-61

2525-497

2525-604

2525-7

2525-623

2525-3

2525-8

縮尺:1/500

登記年月日：平成19年5月22日

整理番号 440923

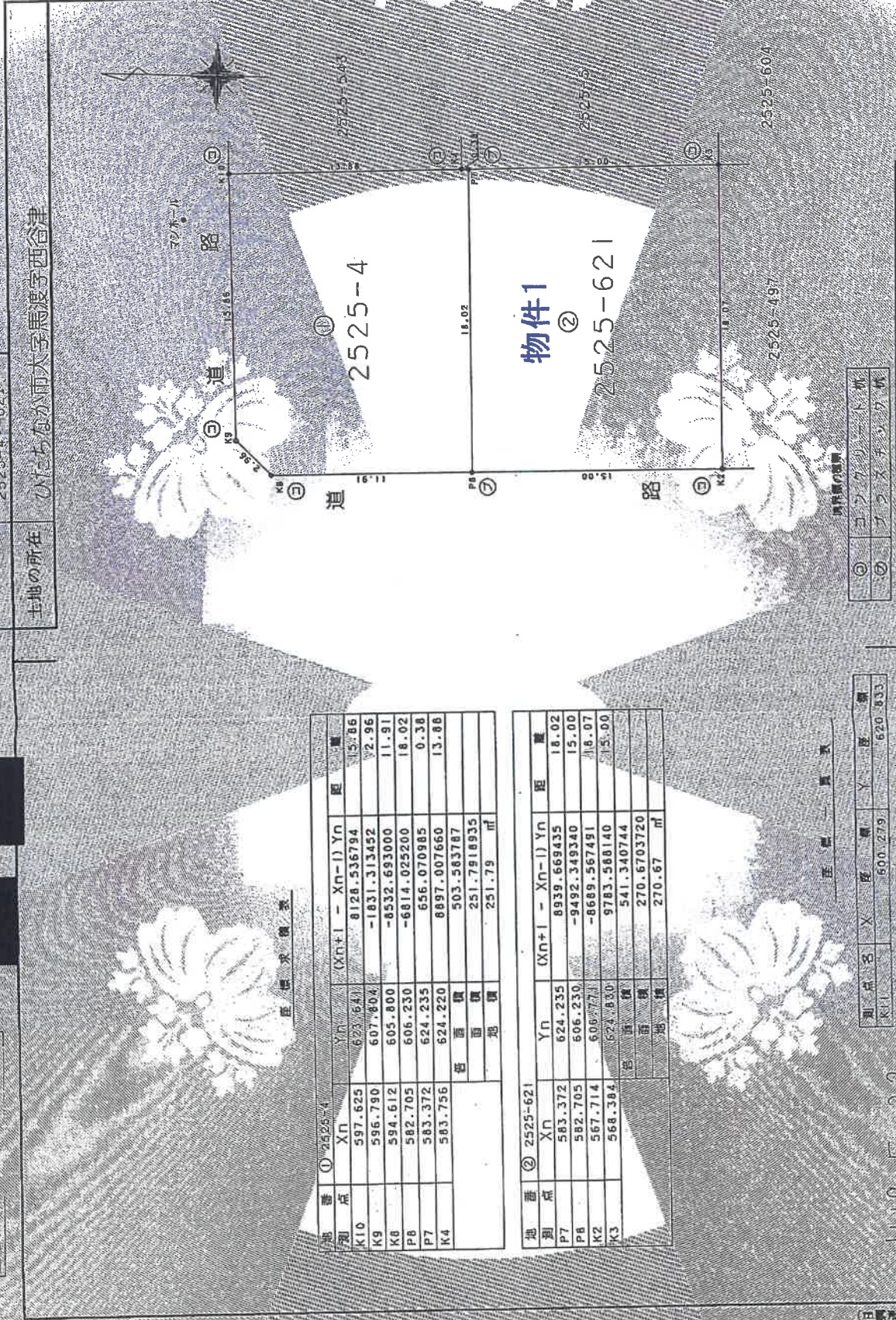
前 2525-4 後 1 新

地積測量図

地番 2525-4-621

土地の所在 ひたちなか市大字馬渡寺西谷津

平成十九年五月貳拾日



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
①-2525-4				
K10	597.625	623.644	8128.536794	15.86
K9	596.790	607.804	-1831.313452	12.96
K8	594.612	605.800	-8532.693000	11.91
P8	582.705	606.230	-6814.025200	18.02
P7	583.372	624.235	656.070985	0.38
K4	583.756	624.220	8897.007660	13.88
		四面積	503.583787	
		地積	251.7918935	
			251.79	㎡

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
②-2525-621				
P7	583.372	624.235	8939.569435	18.02
P8	582.705	606.230	-9492.349340	15.00
K2	567.714	609.977	-8689.567491	18.07
K3	568.394	622.800	9783.588140	15.00
		四面積	541.340744	
		地積	270.6703720	
			270.67	㎡

座標一頁表

測点名	X	Y	距離
K10	600.279	620.833	

119 5.22

作成者

平成19年5月15日作成

申請人

相尺 1/250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成20年8月8日

整理番号 142386

各階平面図

建物図面

原簿番号 2525-621

建物の所在 山形県大崎市馬場町2-5-25番地(6.2.1)

1階

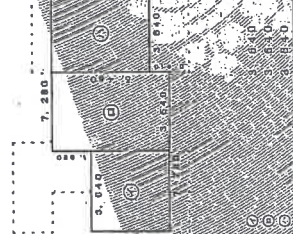


床面積

①	4,595	×	1,420	=	7,4528
②	2,100	×	3,440	=	26,4992
③	2,850	×	0,500	=	3,3124
④	6,460	×	1,220	=	9,9872
⑤	3,640	×	7,200	=	26,4992
計					73,7008

床面積 73.70 m²

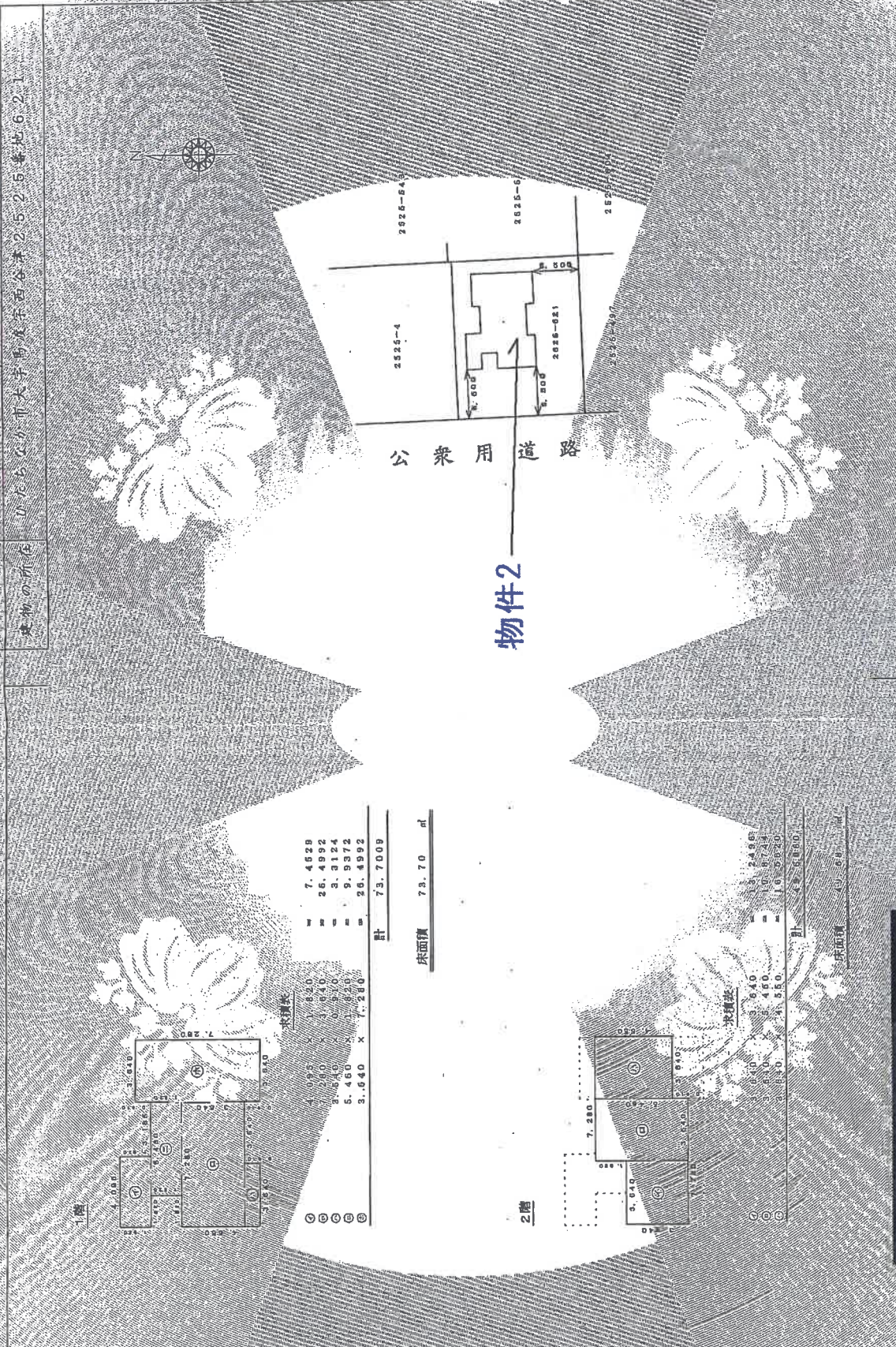
2階



床面積

①	6,400	×	6,400	=	13,2480
②	10,670	×	400	=	10,6700
③	3,640	×	3,510	=	12,7764
計					36,6944

床面積 36.69 m²



物件2

公共用道路

作成者

20年 8月 5日 作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年8月8日 登記

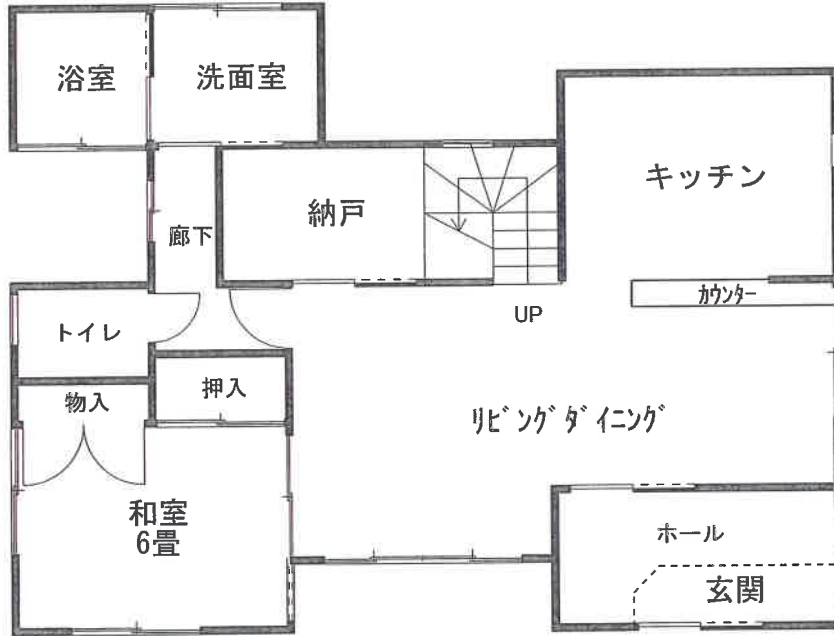
A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されていなければ証明しはきりである
令和7年7月31日 水戸地方事務所

建物間取略図

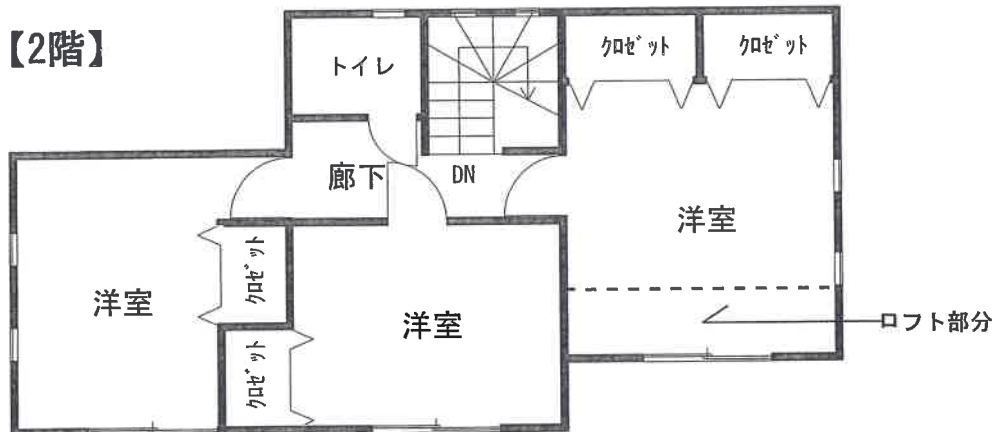
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 73.70m² (登記簿)

【2階】



床面積: 49.68m² (登記簿)

縮尺: 1/100