

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 5月15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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3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 目 録

- 1 所 在 水戸市見川三丁目
地 番 114番5
地 目 宅地
地 積 303.25平方メートル
- 2 所 在 水戸市見川三丁目114番地5
家屋 番号 114番5
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 146.15平方メートル
2階 34.78平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約154.01平方メートル
2階 約 44.71平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6.1平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・売却対象外の土地(地番114番15)を一体として利用している。
- ・売却対象外の土地(地番114番2)を通行のため利用している。

《 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 水戸市見川三丁目
地 番 1 1 4 番 5
地 目 宅地
地 積 3 0 3. 2 5 平方メートル
- 2 所 在 水戸市見川三丁目 1 1 4 番地 5
家屋 番号 1 1 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 4 6. 1 5 平方メートル
2階 3 4. 7 8 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約 1 5 4. 0 1 平方メートル
2階 約 4 4. 7 1 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6. 1 平方メートル



令和7年(又)第28号
令和7年5月27日受理
令和7年6月24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 | 水戸市見川三丁目 |
| | 地 番 | 114番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市見川三丁目114番地5 |
| | 家屋 番号 | 114番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 146.15平方メートル
2階 34.78平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	私は本件建物を住居として使用しています。 本土地上の未登記物置は、本件建物建築時頃設置し私所有です。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

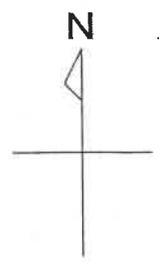
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月28日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月29日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年6月16日(月) 11:00-11:30	物件所在地	物件特定、占有調査(Aの親族面談等)、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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて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>		

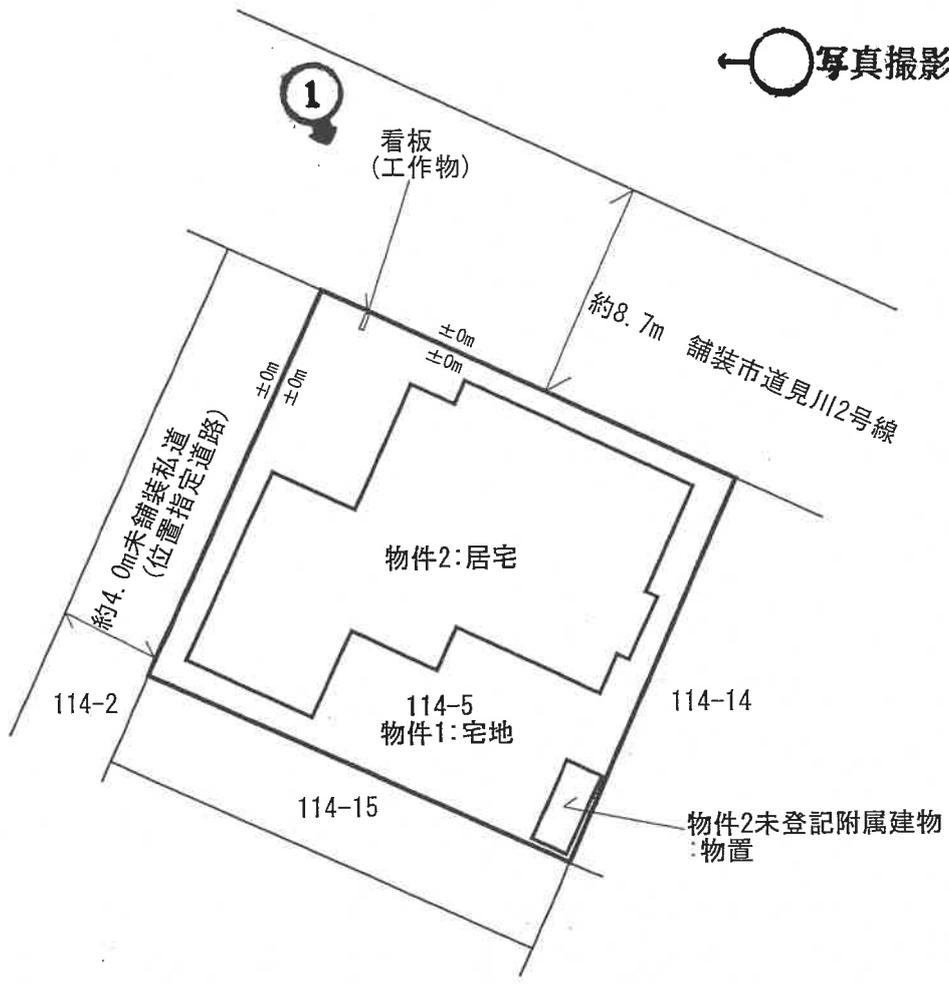
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(又)第28号
水戸市見川三丁目



←○写真撮影位置方向



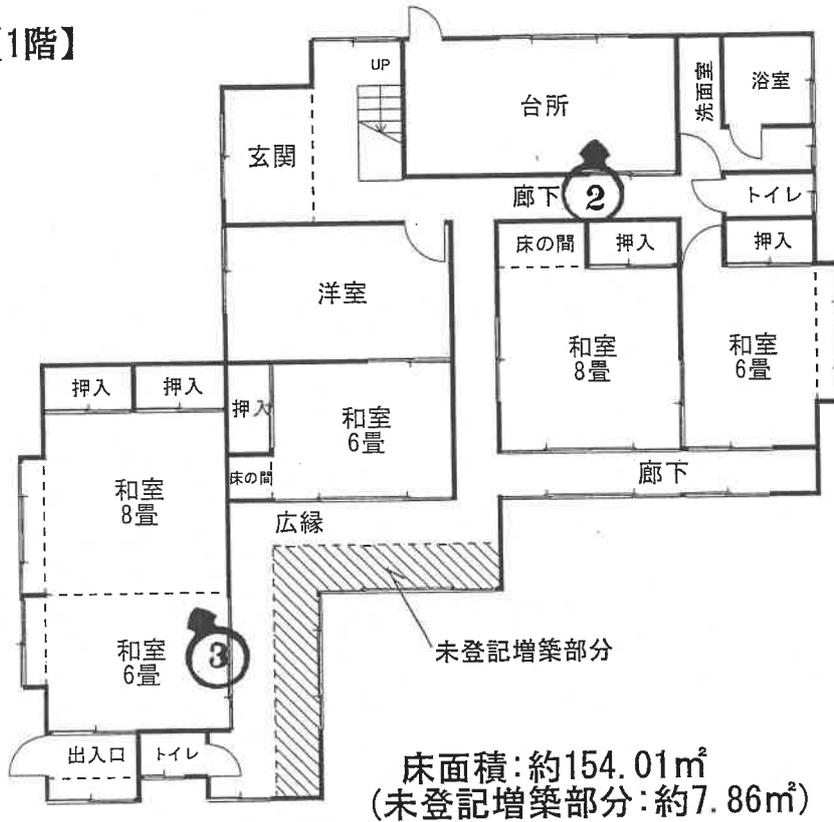
縮尺: 約1/300

建物間取略図

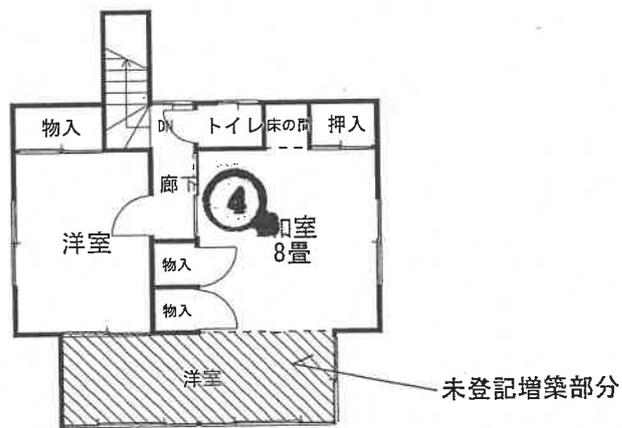
物件2: 居宅
木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

←○写真撮影位置方向

【1階】



【2階】



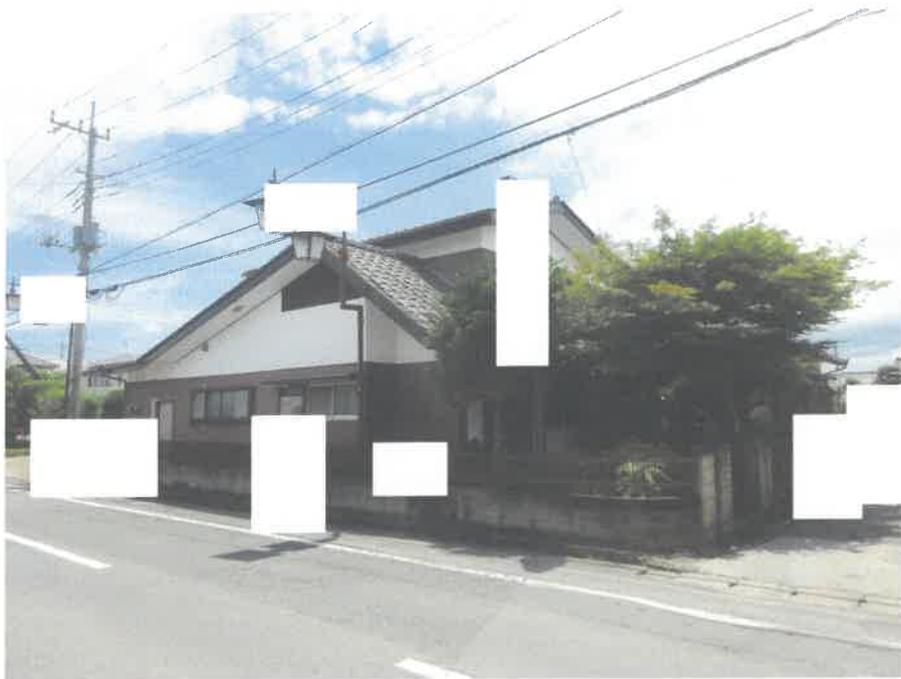
建物間取略図

物件2未登記附属建物:物置
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:約6.1㎡(概測)

縮尺:1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (又) 第 28号
令和 7年 5月27日 受 命
令和 7年 6月16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 7,690,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,010,000円
物件2 (建物)	金 3,680,000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	水戸市見川三丁目 114番5 宅地 303.25m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市見川三丁目114番地 5 114番5 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼 板葺2階建 1階 146.15m ² 2階 34.78m ²	1階 約154.01m ² 2階 約44.71m ²
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 登記なし	物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約6.10m ²
特記事項			
○南西側隣接地（114番15、所有者A）は、現況、物件1土地と一体で駐車場及び庭の一部として利用されているが、本件では売却対象外となることに注意されたい。			

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「赤塚」駅の南東方、道路距離約3.1km 「松山」バス停留所至近	
付近の状況	水戸市見川三丁目地区内、低層住宅のほか店舗、アパート等も見られる住宅地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第2種高度地区（高さの最高限度20m）
画地条件	物件1 地積 : 公簿303.25㎡ 間口 : 約18.1m 奥行 : 約16.6m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北東約8.7m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 北西約4m未舗装私道(建築基準法第42条第1項5号道路) ※ ※位置指定道路 (番号 : 823-6、S43.7.8、幅4m、長さ60.65m) なお本件所有者は私道持分を有しない。利用の経緯等の詳細は不明である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2居宅及び未登記附属建物(物置)を所有して敷地の用途に使用している。その他、看板(工作物)、庭木、庭石がある。 【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 ※北西側私道の個人管から分岐して引込んでいる。 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 壤 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	<p>○本件土地所有者は、北西側位置指定道路を進入路として利用している。但し、本件所有者は私道持分を有しておらず、利用の経緯は不明である。本件では、買受人の心理的不安要素として競売市場修正内で考慮した。</p> <p>○南西側隣接地（114番15、公簿地目：畑、地積：66㎡、本件所有者所有）は、現況、物件1土地と一体で駐車場及び庭の一部として利用されているが、本件では売却対象外となることに注意されたい。</p> <p>○北東側道路部分の登記事項 所在・地番：水戸市見川三丁目114番10 地 目：公衆用道路 地 積：43㎡ 所有者：水戸市</p>

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) 増築年月日(聴取) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年 5月10日新築 昭和57年頃 約50年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 スレート瓦・亜鉛鉄板瓦棒葺 サイディングボード張、漆喰塗等 ビニールクロス張、新京壁、プリント合板張等 化粧合板敷目張、石膏ボード張等 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階約154.01㎡ 2階 約44.71㎡ 計 約198.72㎡ ※増築があり本件では現況概測数量を採用した。 課税証明書上の延床面積は191.30㎡となっている。不一致の経緯等は不明。	
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	建物所有者が居住して使用占有している。	
特 記 事 項	東日本大震災時の損傷と推定される仕上材の亀裂が見られる。その他、経年等による外壁の劣化、損傷、軒裏仕上材の剥離が見られる。また内部仕上材や建具の損傷、床の撓み、劣化等が見られ、建物全体として老朽化が進んでいる。 建築確認（年月日：S50.1.13、番号：水2219）	

(附属建物 1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(聴取) 昭和50年5月頃新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛波型鉄板張 外 壁 角波鉄板張 内 壁 仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 合板張
床面積(現況)	約6.1㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 物置 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	特になし。

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	48,100	1.020	303.25	0.70	10,415,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/90.3 \div 48,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲4.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：方位+1 角地+1

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	約198.72	0.018	572,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数50年，経済的全耐用年数50.0年，経済的残存耐用年数0.0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0.0年 / 経済的全耐用年数50.0年)} × (1-観察減価40%) = 0.018

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	50,000	約6.10	0.012	4,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数50年，経済的全耐用年数50.0年，経済的残存耐用年数0.0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。

・ 現価率 = {残価率2% + (1 - 2%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数50.0年)} × (1 - 観察減価40%) = 0.012

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	572,000	4,000	576,000

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	10,415,000	0.45	法定地上権	4,687,000

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	10,415,000	-4,687,000		1.00	0.70	4,010,000
2	576,000	+4,687,000	1.00	1.00	0.70	3,680,000
一括価格 (合計)						7,690,000

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-17

所 在：水戸市見川2丁目44番22
価 格：44,300円/㎡（対前年変動率0.0%）
位 置：JR常磐線「赤塚」3.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：190㎡
供給処理施設：水道,下水道
接 面 街 路：東4m市道
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%,容積率200%）
地域の概要：住宅のほか倉庫、駐車場等が見られる住宅地域

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

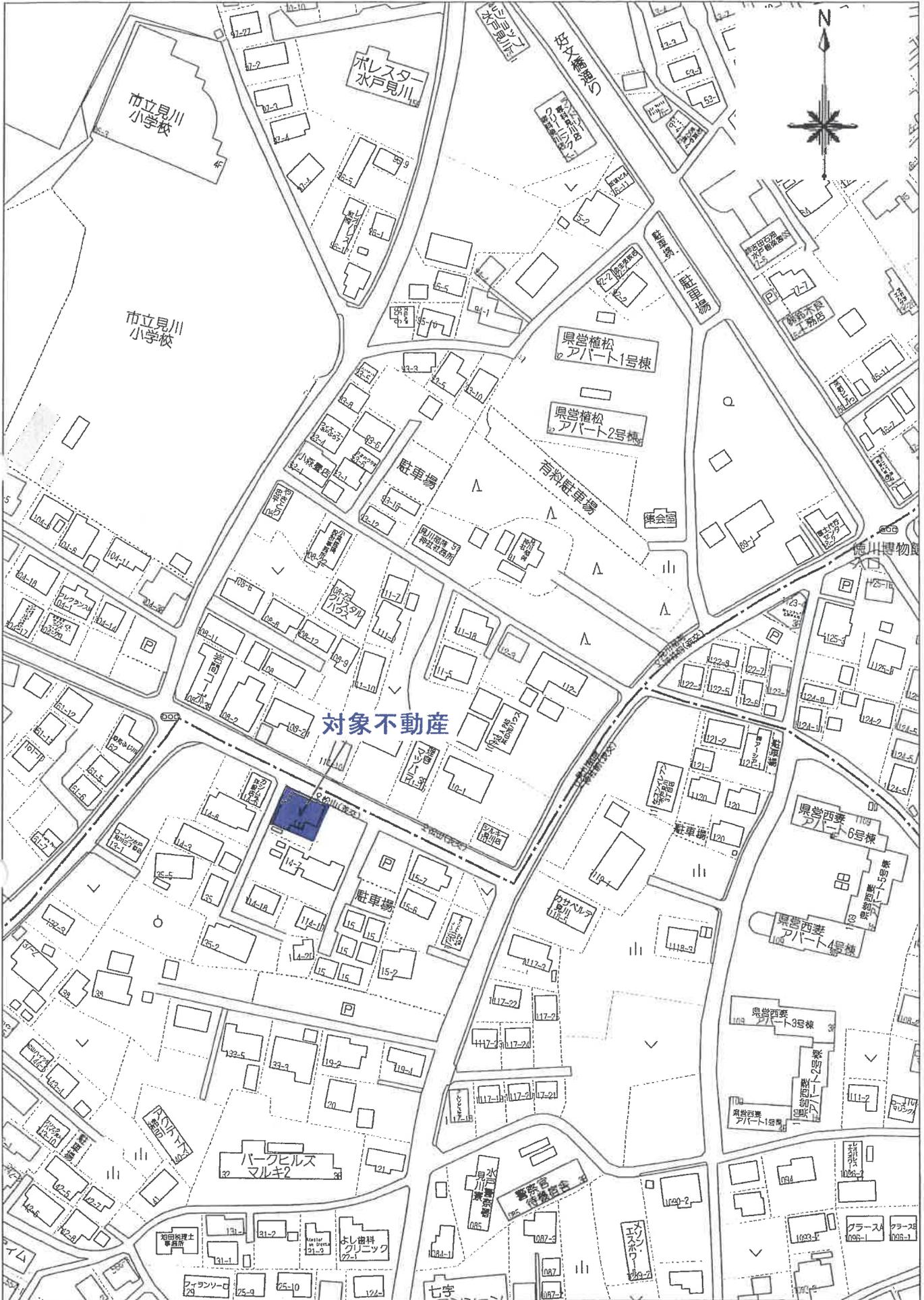


公示地
水戸-17

対象不動産

「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図



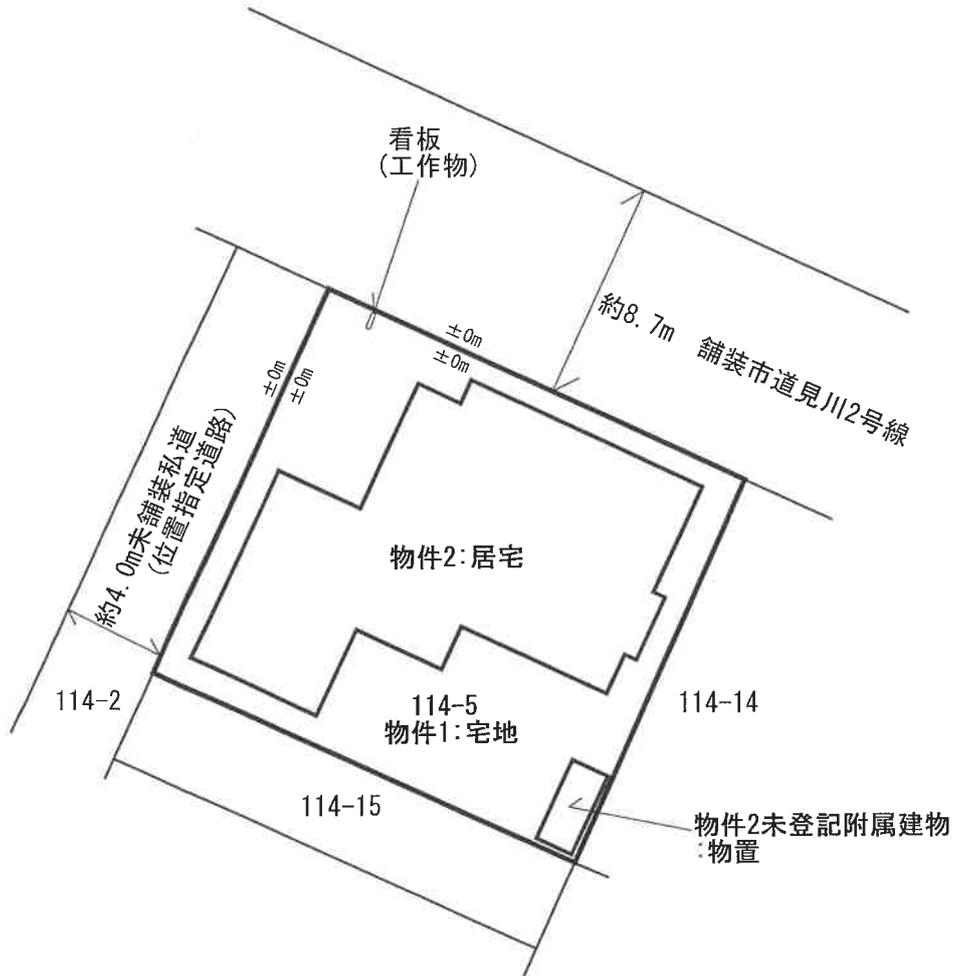
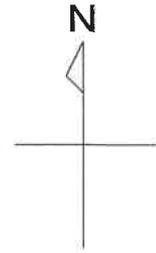
80m

1:2000

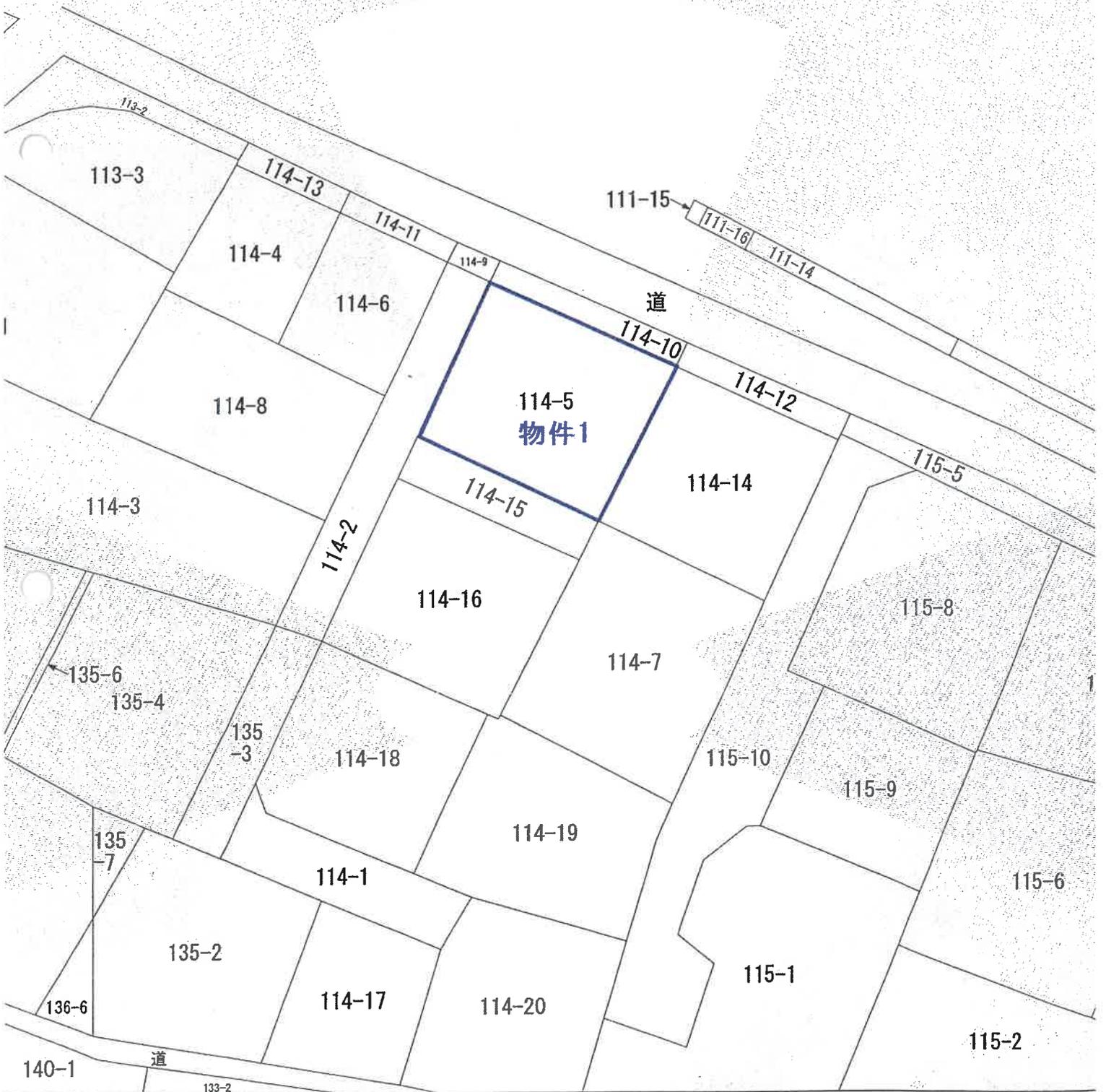
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(又)第28号
水戸市見川三丁目



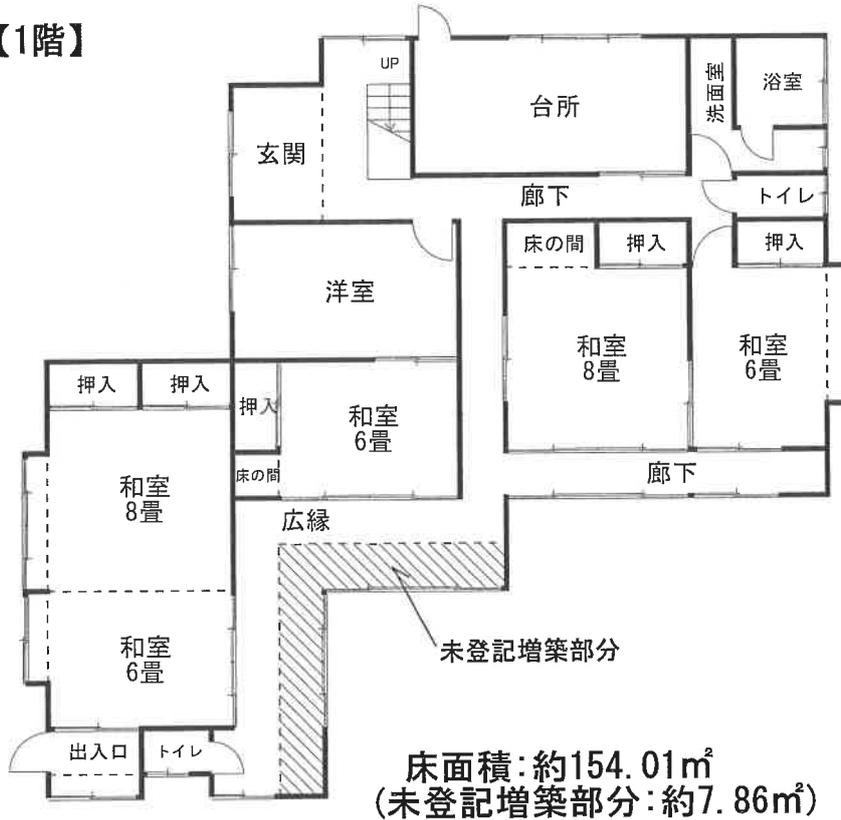
縮尺:約1/300



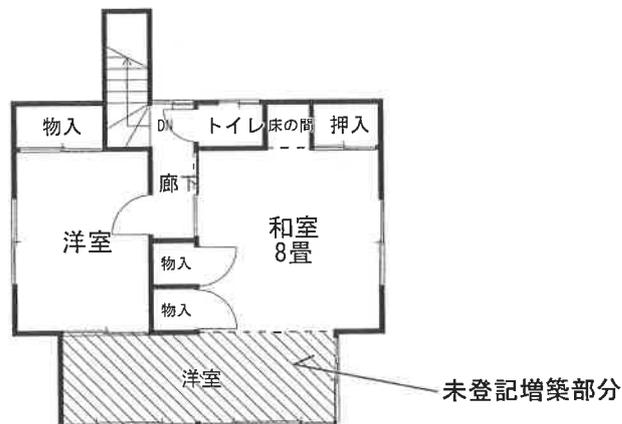
建物間取略図

物件2: 居宅
木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



【2階】



建物間取略図

物件2未登記附属建物:物置
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積:約6.1㎡(概測)

縮尺:1/100