

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 | 那珂市菅谷字京塚 |
| | 地 番 | 5 3 3 0 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂市菅谷字京塚5 3 3 0 番地6 4 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 0 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 2 4 平方メートル
2階 6 3 . 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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

【物件番号1】

上下水道については、南西側市道に布設された埋設管から、売却対象外の土地（地番5330番5）を経由して引込みがなされており、利用権原については不明である。

《 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 那珂市菅谷字京塚
地 番 5 3 3 0 番 6 4
地 目 宅地
地 積 4 2 0 . 7 4 平方メートル
- 共有者 D 持分 8 分の 3
共有者 E 持分 8 分の 1
共有者 F 持分 8 分の 1
共有者 A 持分 8 分の 3
- 2 所 在 那珂市菅谷字京塚 5 3 3 0 番地 6 4
家屋 番号 5 3 3 0 番 6 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 6 3 . 7 1 平方メートル
- 所有者 A



令和7年(ケ)第116号
令和7年9月18日受理
令和7年10月10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 那珂市菅谷字京塚
- 地 番 5 3 3 0 番 6 4
- 地 目 宅地
- 地 積 4 2 0 . 7 4 平方メートル
- 共有者 B 持分 2 4 分の 5
- 共有者 C 持分 2 4 分の 5
- 共有者 D 持分 2 4 分の 5
- 共有者 E 持分 2 4 分の 2
- 共有者 F 持分 2 4 分の 2
- 共有者 A 持分 2 4 分の 5
- 2 所 在 那珂市菅谷字京塚 5 3 3 0 番地 6 4
- 家屋 番号 5 3 3 0 番 6 4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
- 2 階 6 3 . 7 1 平方メートル
- 所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (土地共有者(建物 居住者))	<p>本件建物はAら家族が住居として使用しています。</p> <p>本件建物はオール電化ですが、ソーラーパネルはありません。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>地震により玄関やトイレのタイルが損傷したりしましたが、雨漏りはありません。</p> <p>なお、本件敷地の水道管は西側公道から隣地(地番5330番5)を通って来ています。</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

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

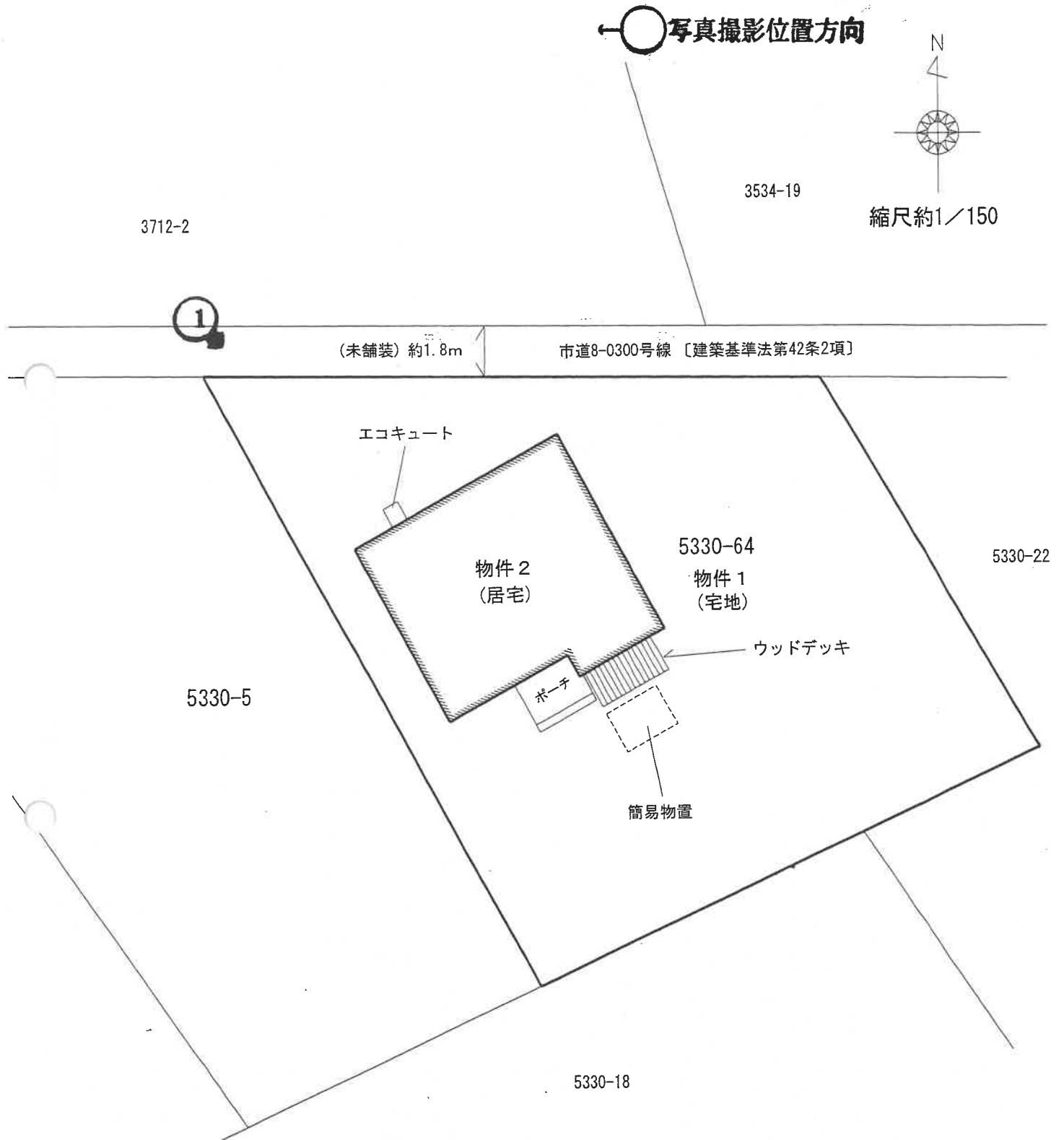
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月19日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年9月24日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし)
7年10月2日(木) 10:25-10:35	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10月8日(水) 10:00-10:30	物件所在地	物件特定、占有調査(D面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 116号

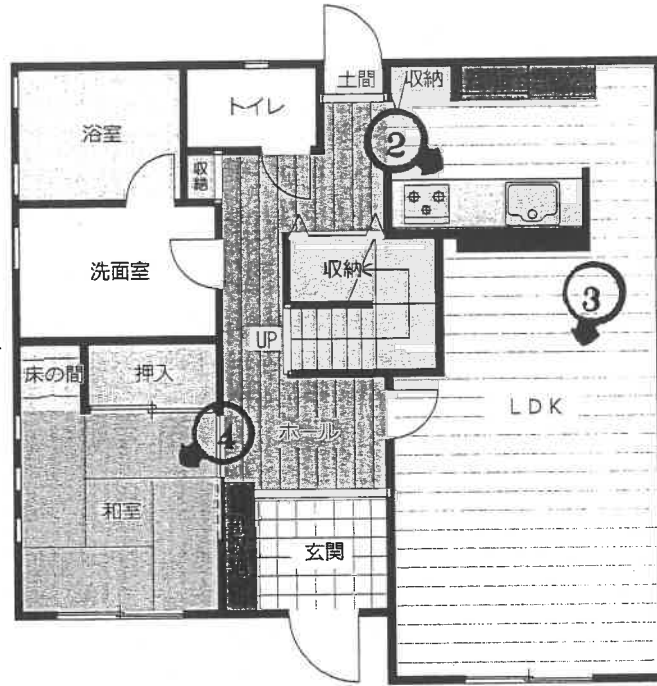


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

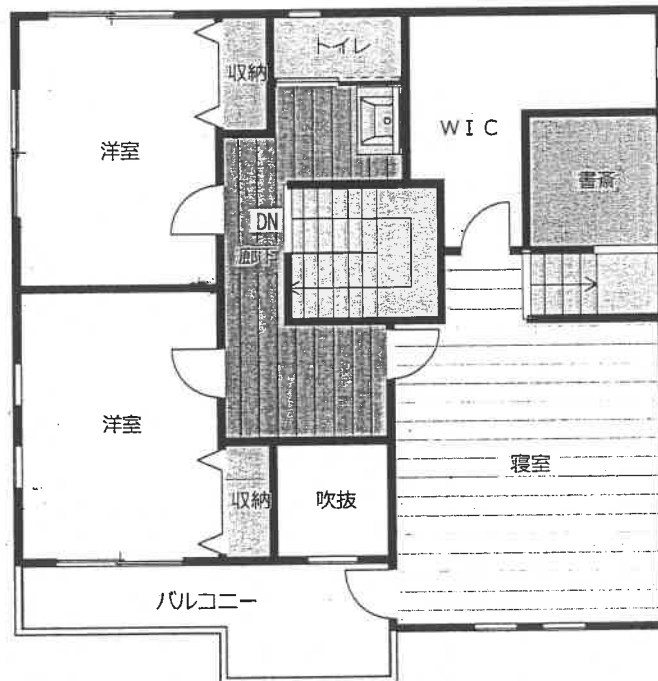
令和7年（ケ）第 116号

物件2：居宅



1階 66.24㎡
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



2階 63.71㎡
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

(7枚目)



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (ケ) 第 116号
令和 7年 9月18日 受 命
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年10月21日 評 価
令和 7年10月22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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 2 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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原則として考慮していない。
- 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	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	家屋番号種類造積 床面積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

1 所 在 那珂市菅谷字京塚
地 番 5330番64
地 目 宅地
地 積 420.74平方メートル

共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の5
共有者 E 持分24分の2
共有者 F 持分24分の2
共有者 A 持分24分の5

2 所 在 那珂市菅谷字京塚5330番地64
家屋 番号 5330番64
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 63.71平方メートル

所有者 A

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	J R水郡線「後台」駅の北東方・約2.4km(道路距離) 付近に利用可能なバス停は無し (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、幹線道路背後の農地、山林が多い中に、一般住宅が見られる住宅地域である。未舗装の狹隘道路が多く、系統連続性が劣る。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制等	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし ○東京電力の高圧送電線(鉄塔)に近接 「名称：大洗線No.17・電圧：66,000V」
画地条件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○北側市道<8-0300号線>建築基準法第42条2項道路 ：幅員約1.8m、未舗装 ※道路の中心から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	土地共有者Aが、物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物(居宅)の場所的利益を考慮して評価する。	
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(1) 【ガス】なし ※オール電化仕様 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、 土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いもの と判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。 但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については 別途専門調査機関による調査を要する。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 上水道について 上水道については、本地内に止水栓は存するが、南西側市道に 布設された埋設管から西側隣接の5330番5土地を經由して引込み がなされており、この利用権限については不明である。したがっ て、今後所有者が変更になった場合には、利用方法等について改 めて交渉等が必要となり、不確実性を伴うことは否定できない。 よって、当該リスク減価を市場性修正(▲10%)にて考慮した。</p> <p>(2) 本土地内の現況、動産等について 本地内には、物件2建物のほか、ウッドデッキ、簡易物置(動 産)等が存する(※別添、土地建物位置関係図参照)。 また、西側隣接の5330番5土地から本地側の一部に跨って廃材 等が山積みされているほか、敷地内は雑草等が繁茂していること に留意が必要である。</p> <p>(3) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受 けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明であ る。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年 3月19日新築 約16年 9年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 かわらぶき モルタル吹付 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、目透かし天井等 合板フローリング、畳等 電気・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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 ※オール電化仕様
床面積（現況）	1階 2階 延)	66.24㎡ 63.71㎡ 129.95㎡ 増築等はなく登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用し占有している。	

特 記 事 項

(1) 建築確認・検査済証について

(県庁県央建築指導室調べ)

・ 建築確認(平成22年1月8日付・21CA51-0596H号)

○主要用途：一戸建ての住宅 ○工事種別：新築

・ 検査済証(平成22年3月30日付・21CE51-0593H号)

(2) 再建築等について

本件建物は市街化調整区域内に存し、県庁県央建築指導室の聴取によると、都市計画法第29条による開発許可(平成22年1月7日付・県総指令第331号、許可番号第188号)を受けて建築されたものである。原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性がある。詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、同課にて確認を要する。

(3) 本建物の損傷等の状況について

本建物の内外部を確認した結果、経年相当の劣化が進行しており、外壁の汚損や内壁・床の汚損等が見受けられた。また、猫1匹の室内飼いが確認された。

東日本大震災により、玄関やトイレのタイルの損傷等があったが、その他特段の被害はなかったとの所有者の陳述があった。

なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。

(4) アスベスト関連事項について

本建物は平成22年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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。

物件 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=オ
1	10,500	0.72	420.74	0.90	2,860,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 那珂-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/136.5 = 10,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+5.0) 環境条件(周辺環境+30.0)

イ 個別格差：画地条件(形状▲15 セットバック減価▲6) 環境条件(高压送電線に近接▲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)

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 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=エ
2	200,000	129.95	0.274	7,120,000

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

経過年数約16年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数9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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数9年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) = 0.274

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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。

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	2,860,000	0.10 場所的利益	290,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,860,000	-290,000	/	0.81	0.70	1,460,000
2	7,120,000	+290,000	/	0.81	0.70	4,200,000
一括価格(合計)						5,660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2

5頁特記事項(1)記載のリスク減価▲10

残置物処分リスク▲10

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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 那珂-10

所在地：茨城県那珂市東木倉字原地326番3

地目：宅地

価格：14,400円/㎡

位置：JR水郡線「後台」駅の西方約1,900m(道路距離)

価格時点：令和7年1月1日

地積：243㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北西側4m市道(中間画地)

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし(建蔽率40%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅等が散在する小学校に近い住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以上

物件位置図



周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN

ゼンリン

中井川

物件

日本料理
大森茶寮

南みのり

㈱軍事土木建設

京塚つとむの家

平野工務店

中井川

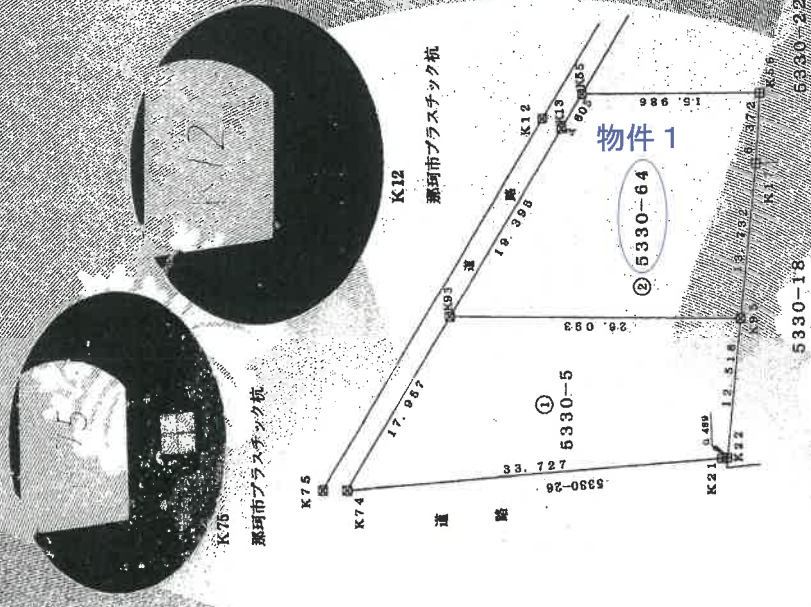
S=1:約2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地積測量図

地番 5330-5-64

土地の所在 那珂市番谷字永塚



縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
1	1	1	1
500	500	500	500

求積表

NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n - 1)
K74	737.973	833.005	612.861401
K75	730.403	700.893	21205.058896
K12	706.809	732.937	-417.724119
K21	701.453	700.302	-8416.088431
K21	702.874	700.056	-12187.611978
併面積			826.320189
地積			413.1600845
地積			413.16

物件 1

NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n - 1)
K93	730.403	700.893	5872.505331
K13	728.707	720.214	16696.853491
K55	726.404	723.806	7708.699532
K56	714.028	730.797	788.286912
K17	711.590	724.310	-13849.428400
K95	708.809	712.037	-16976.431753
併面積			841.495113
地積			420.7475565
地積			420.74

合計面積 833.9076410 m²

地番	面積
① 5330-5	413.1600845 m ²
② 5330-64	420.7475565 m ²

座積一覧表

座積名	X座積	Y座積
K12	730.637	720.243
K75	733.311	882.080

作成者

(平成21年11月 7日作成)

申請人

縮尺 1/500

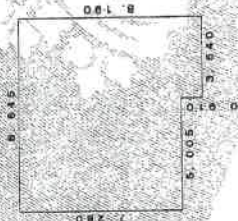
建物図面
各階平面図

家屋番号 5330番64

建物の所在 那珂市着台字京塚 5330番地64

各階平面図

1階平面図

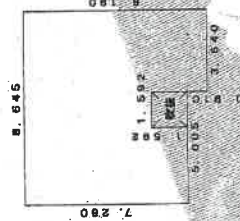


求積表

8.645 x 7.280 = 62.935600
3.640 x 0.910 = 3.312400
計 66.248000

床面積 66.24 m²

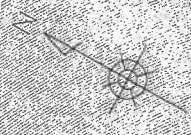
2階平面図



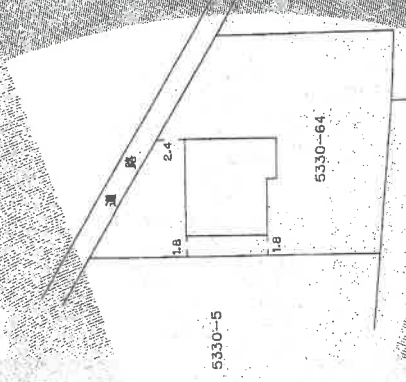
求積表

8.645 x 7.280 = 62.935600
3.640 x 0.910 = 3.312400
計 66.248000

床面積 66.24 m²



物件 2



作成者 土師 孝臣

申請人

縮尺 1/250

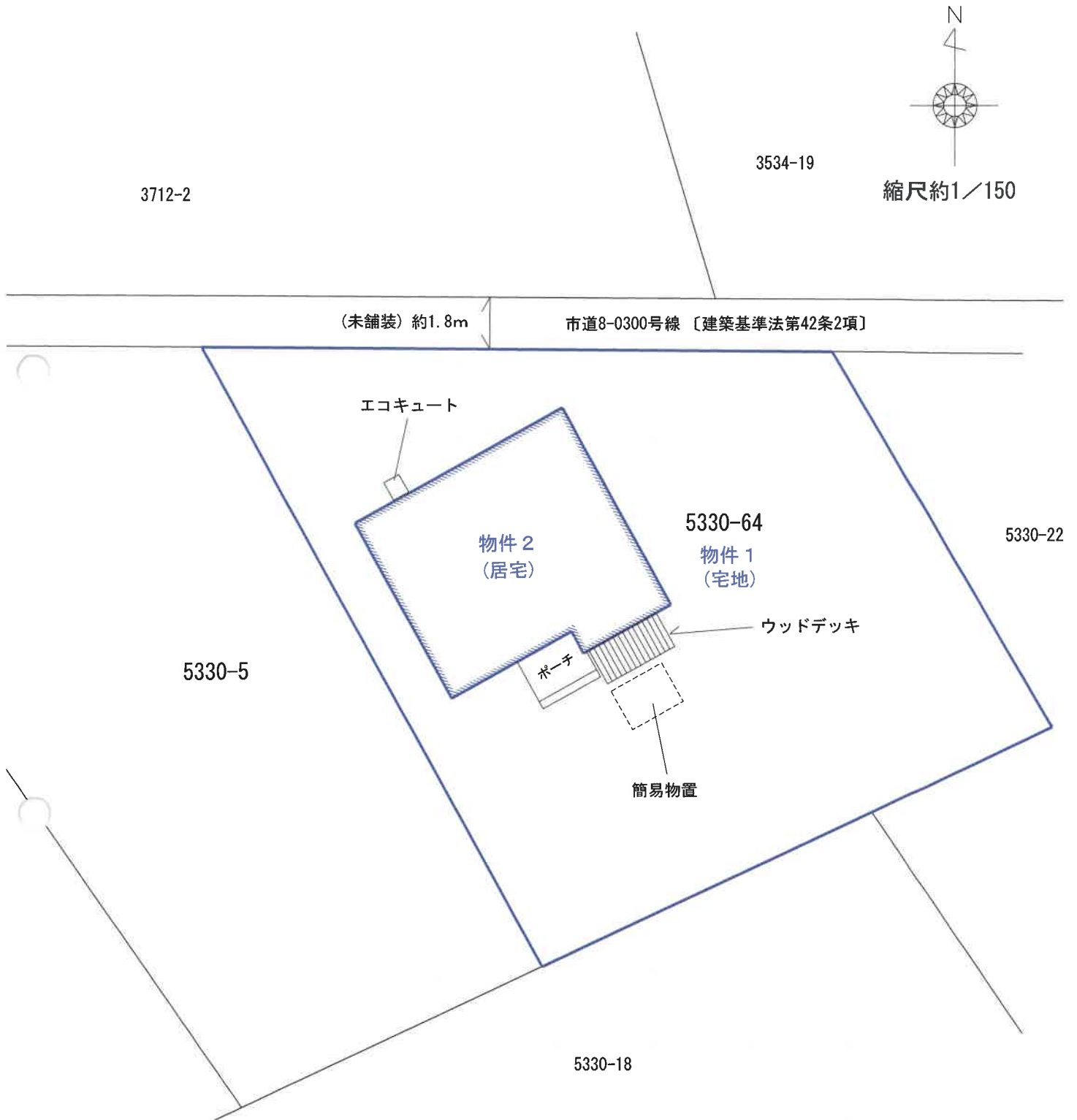
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 116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。

物件2：居宅



1階 66.24㎡
(登記に同じ)



2階 63.71㎡
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。