

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3.3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 | 水戸市見和三丁目 |
| | 地 番 | 1351番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市見和三丁目1351番地18 |
| | 家屋 番号 | 1351番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 86.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 水戸市見和三丁目
地 番 1351番18
地 目 宅地
地 積 177.00平方メートル

所有者 B

2 所 在 水戸市見和三丁目1351番地18
家屋 番号 1351番18
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 86.63平方メートル

(現況)

床 面 積 約85平方メートル

共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1



令和7年(ケ)第126号

令和7年8月29日受理

令和7年9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 水戸市見和三丁目
地 番 1351番18
地 目 宅地
地 積 177.00平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 水戸市見和三丁目1351番地18
家屋 番号 1351番18
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 86.63平方メートル
共有者 B 持分10分の9
共有者 A 持分10分の1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	本件建物は空き家です。なお、本件建物につき、建物図面では道路側に出っ張りがあるようになっていますが、当初から真っ直ぐです。なぜ図面がそうなっているのかわかりません。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。
■ B (共有者)	本件建物は空き家です。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。

(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

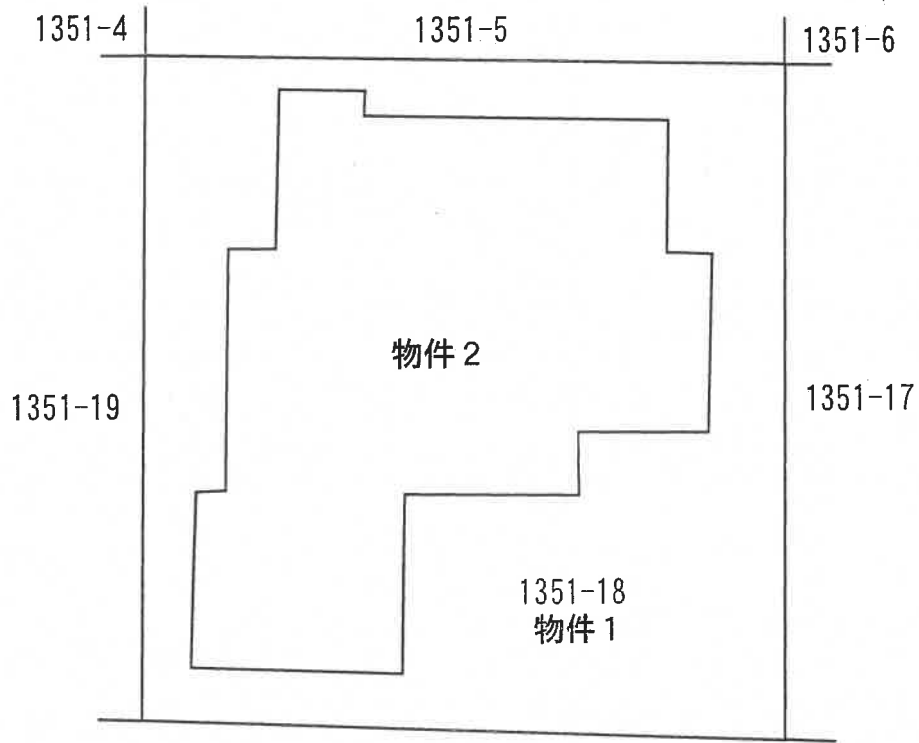
(4 枚目)

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1日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年9月2日(火) 11:15-11:25	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
7年9月17日(水) 11:00-11:15	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17日(水) 15:30-15:40	執行官室(電話)	Aから聴取
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 を立ち合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

写真撮影位置方向



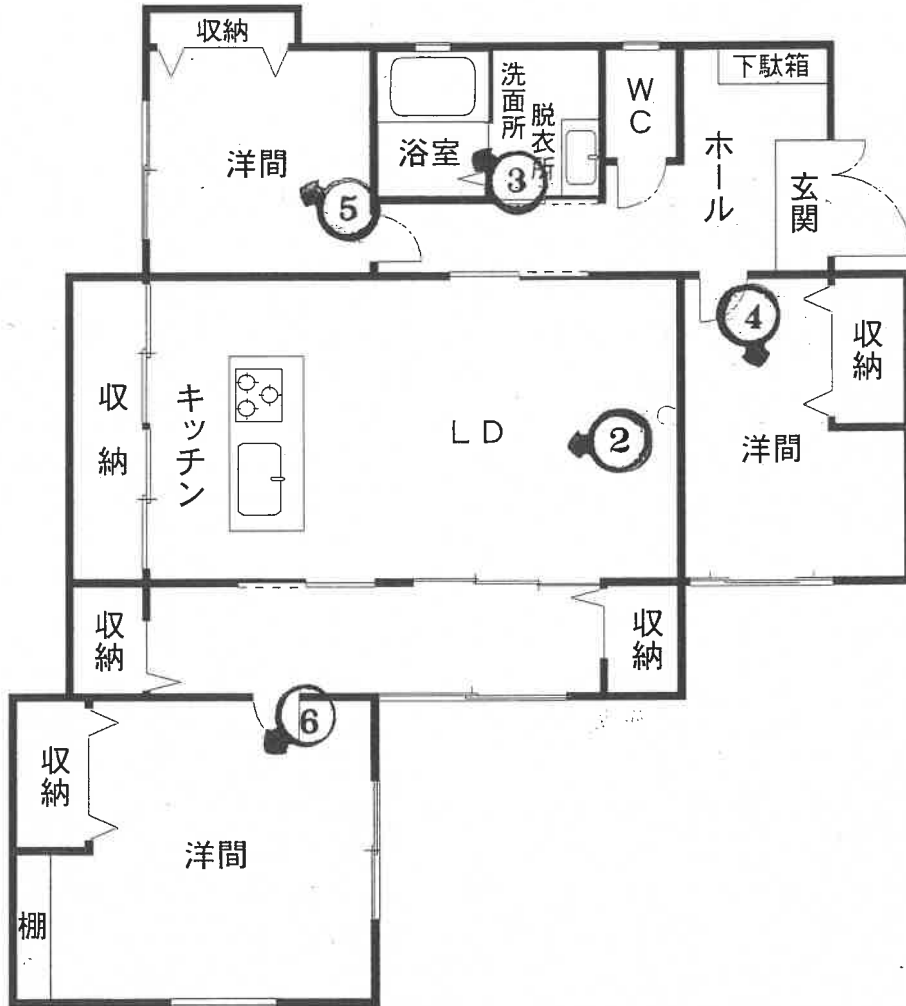
市道 (赤塚160号線)



間 取 図

物件 2

写真撮影位置方向



(7 枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

(10枚目)

令和 7年（ケ）第 126号
令和 7年 8月29日 受 命
令和 7年 9月17日 現地調査
令和 7年10月 8日 評 価
令和 7年10月 8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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 0 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 1 2 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 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	約85m ²
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市見和三丁目
地 番 1 3 5 1 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 0 0 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 水戸市見和三丁目 1 3 5 1 番地 1 8
家屋 番号 1 3 5 1 番 1 8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8 6 . 6 3 平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 9
共有者 A 持分 1 0 分の 1

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常磐線「赤塚」駅の南東方・道路距離約1.5 km 最寄バス停「若林」の北方・道路距離約0.5 km（徒歩約6分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画街路整然とした住宅地域であり、一部共同住宅等も見られる。	
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 建蔽率 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
画地条件	地積：177.00㎡ 間口：約12.8m 奥行：約13.8m 形状：正方形 地勢：南東側一部がスロープ状であり、かつ段差があるほかは平坦地 高低差：接面道路より約0～0.7m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（都市ガス引込済） 下水道 あり（接続済） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。	
特記事項	接面道路の地目・所有者は次の通りである。 1351番1：公衆用道路・水戸市	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和48年10月28日 経過年数：52年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(登記記載)：昭和53年月日不詳 変更年月日(登記記載)：平成9年月日不詳
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング張 内壁：ビニールクロス貼、タイル 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング、ビニル床タイル、塩ビシート 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	約85㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取：附属資料「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2建物は、共有者が居宅（空き家）として管理占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○物件2建物は、建築確認（水第2520号・昭和49年3月11日、第2471号・昭和52年2月4日・工事種別 増築）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○物件2建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○物件2建物の現況と建物図面上の形状が相違しているが、共有者Aは相違している理由がかわからない旨、陳述している。 ○リノベーションしていると思われる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	46,500	1.050	177.00	0.90	7,780,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-9

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/101.9 \doteq 46,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件▲2.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+5.0

イ 個別格差 : 画地条件 (方位+5)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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及び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
2	280,000	85	0.040	950,000

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 : 約85㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数52年、経済的全耐用年数52年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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0年/経済的全耐用年数52年)] × (1-観察減価20%) = 0.040

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
1	7,780,000	0.45	法定地上権	3,500,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

物件番号	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	7,780,000	-3,500,000	/	1.00	0.70	3,000,000
2	950,000	+3,500,000	/	1.00	0.70	3,120,000
一括価格（合計）						6,120,000

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

地価公示価格（水戸－9）

所 在：水戸市見和2丁目194番61

価 格：48,300円/m²

位 置：JR常磐線「赤塚」駅の南東方・道路距離2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：231m²

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西4.5m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：中規模一般住宅が多い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 公図写
- 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 間取図

以 上

物件位置図



対象物件

3

公示地

周辺見取図

対象物件
351-18

駐車場

駐車場

見和共同
墓地

見和3丁目
第4児童遊園

駐車場

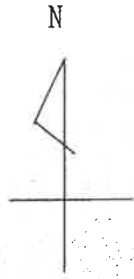
見和3丁目

1/1,500



(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、ここに代わって備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1/500

地積測量図写

製作年月日	昭和46年9月6日	製作者	[Redacted]
申請者	[Redacted]	申請先	[Redacted]

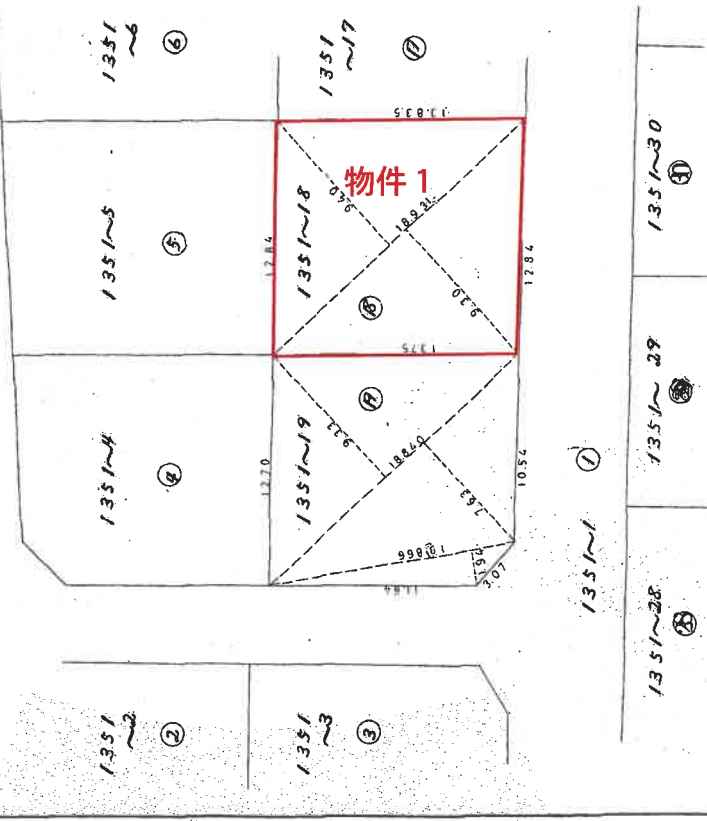
地積測量図

整理番号 082314

地番	1351番18
土地の所在	水戸市海和田町字菅林 寛和3丁目

⑮ 地積計算
 $1351 \sim 18$
 $18931 \times (990 + 930) = 3540097$
 $\div 17700485$
177.000

⑯ 地積計算
 $1351 \sim 19$
 $1889 \times (933 + 263) = 3125260$
 $13866 \times 1.94 = 2690004$
 計 3442644
 $\div 17321322$
173.221



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

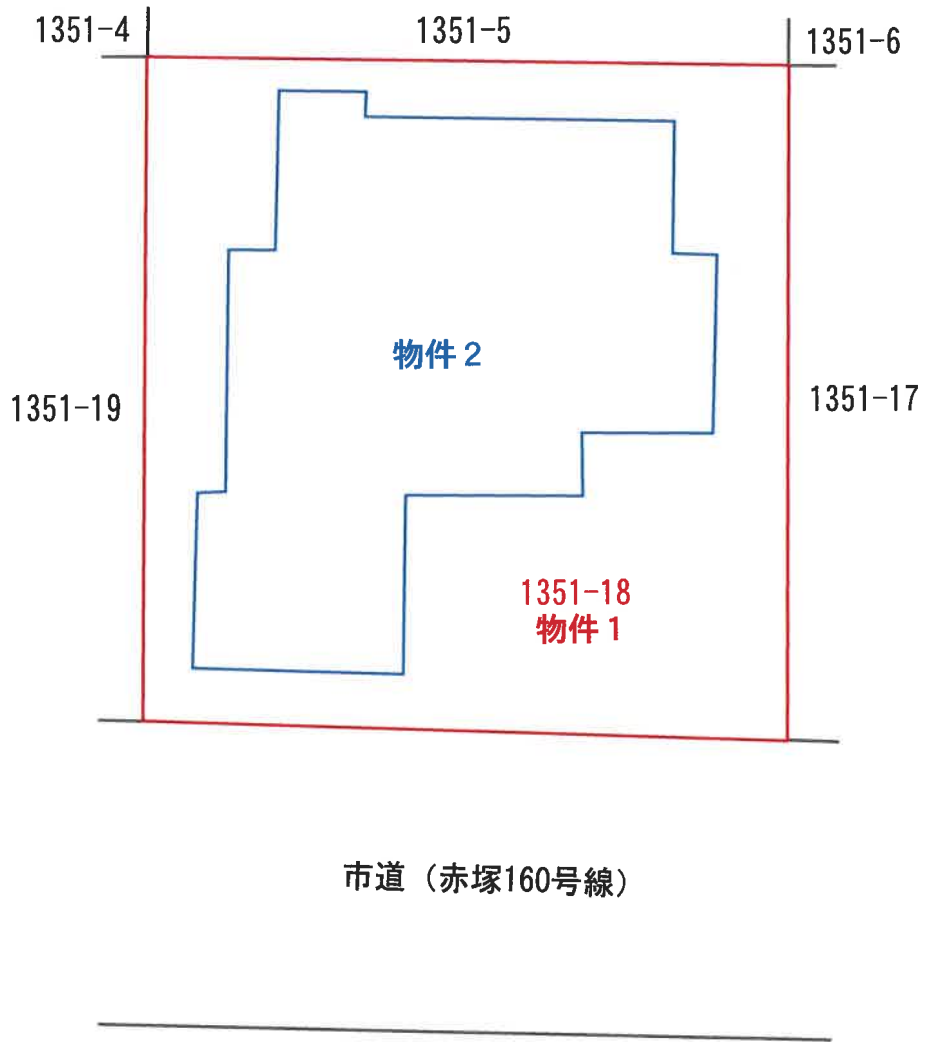
縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和46年9月17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。
 (水戸地方法務局管轄)
 令和7年7月16日 東京法務局
 ※A3版をA4版に縮小

登記官

土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

