

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 片 見 光 雄

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 | 小美玉市納場字南前 |
| | 地 番 | 877番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市納場字南前877番地31 |
| | 家屋 番号 | 877番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.00平方メートル
2階 48.00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 | 小美玉市納場字南前 |
| | 地 番 | 877番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市納場字南前877番地31 |
| | 家屋 番号 | 877番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |



令和7年(ケ)第118号
令和7年8月22日受理
令和7年10月8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 小美玉市納場字南前
地 番 877番31
地 目 宅地
地 積 195.48平方メートル

- 2 所 在 小美玉市納場字南前877番地31
家屋 番号 877番31
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺二階建
床 面 積 1階 48.00平方メートル
2階 48.00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)	<p>本件建物は私が住居として使用しています。オール電化です。平成22年頃にソーラーパネルを設置し、私所有ですが残債は残っています。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>地震で壁に損傷等が生じました。なお、建物構造上湿気がひどく（特に台所や浴室）、冷蔵庫の下の床は腐っていると思います。</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8月25日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) A宛て照会
7年8月29日(金) 11:15-11:25	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年9月8日(月) 9:50-10:00	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
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(ケ)第118号



間取図

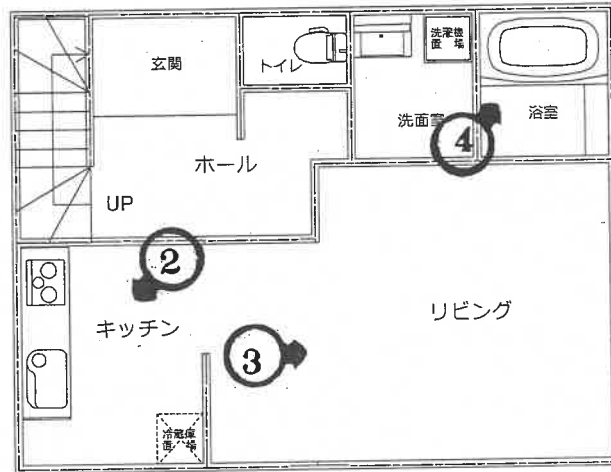
令和7年(ケ)第69号

物件2：居宅

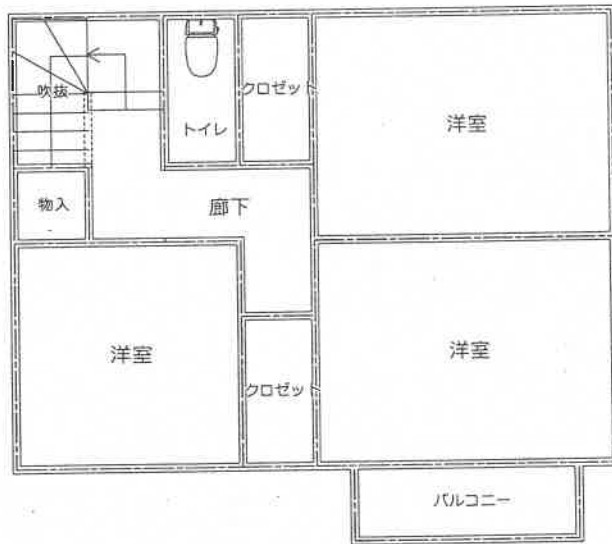
木造スレート葺2階建

1階 48.00㎡(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



2階 48.00㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)

令和 7年（ケ）第 118号
令和 7年 8月22日 受 命
令和 7年 9月 8日 現地調査
令和 7年10月 1日 評 価
令和 7年10月10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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 270, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 550, 000円
物件2 (建物)	金 720, 000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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	在番号 種類 造積 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市納場字南前 |
| | 地 番 | 877番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市納場字南前877番地31 |
| | 家屋 番号 | 877番31 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺二階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |

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	JR常磐線「羽鳥」駅北東方道路距離約3.2km	
付近の状況	小美玉市の郊外部において主として戸建住宅により構成されている住宅団地	
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 建ぺい率 容積率	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 195.48㎡ 間口 : 約12.4m 奥行 : 約14.6m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路に約0~0.6m高く接する。 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北東約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	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 ガス配管 : なし 下水道 : あり (注) 供給処理施設における「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	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特記事項	・本件土地にカーポート（工作物）及び物置（動産）が存する。
------	-------------------------------

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	<p>建築年月日(登記記載) 平成12年 5月17日新築</p> <p>経済的全耐用年数 25年</p> <p>経過年数 25年</p> <p>経済的残存耐用年数 満了</p>
仕様	<p>構造 木造</p> <p>屋根 スレート葺</p> <p>外壁 サイディング張</p> <p>内壁 ビニールクロス貼等</p> <p>天井 ビニールクロス貼等</p> <p>床 フローリング等</p> <p>設備 電気・給排水、衛生、換気、太陽光等</p> <p>その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上2階建て</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 建物間取図参照</p> <p>※間取図と現況に相違がある場合には現況優先</p>
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。

特 記 事 項	<p>①屋根、外壁、軒部分等に全体的に経年による汚れ、傷み、変色等が見られる。</p> <p>・内装については、内装材及び建具、設備に経年劣化による変色、汚れ、傷が見られる。特に台所、洗面室、1Fトイレの傷みが大きい。台所の冷蔵庫の下の床は腐食して黒ずんでおり、壁についても黒カビとみられる黒ずみが見られ、クロスが剥がれている。また、洗面室の壁についてもクロスに同様の黒ずみが広範囲に見られる。</p> <p>②茨城県土木部建築指導課県央建築指導室において、当該建物について建築確認を受けたかどうか調査した。【平成11年12月14日、H11認建県北2665号、主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築、建築面積：195.48㎡、延床面積：50.30㎡】、完了検査済となっている【平成12年5月11日、H12認建県北000096号】。</p> <p>③太陽光パネルが屋根に設置されている。本件建物に設置されている。これらの太陽光パネルを含めた太陽光発電システムについて、所有者からは所有者は自分であるが、残債が残っているとのコメントを得た。残債が残っており、契約書上では所有権が留保されていた場合に、販売会社が所有権を所有して同システムを撤去する可能性を完全には否定できない。よって、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスクを市場性修正において考慮した。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,960	1.020	195.48	1.00		1,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小美玉-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/101 & \times 100/190 & = 8,960\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：環境条件+90

イ 個別格差：角地+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	195,000	96.00		0.025	470,000

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。

エ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数25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50%、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。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.025$$

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

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	1,790,000	0.45	法定地上権	810,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	1,790,000	-810,000		0.80	0.70	-	550,000
2	470,000	+810,000	1.00	0.80	0.70	0	720,000
一括価格 (合計)							1,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（郊外の空地や空家が多く、市場性の劣る地域に位置している状況や太陽光パネルについて所有者が留保されている可能性等を考慮すると市場性に劣る）

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 小美玉-3

所 在：小美玉市羽鳥字花館2895番166

地 目：宅 地

価 格：17,200円/㎡（対前年変動率 0.60%）

位 置：JR常磐線羽鳥駅の北東方・道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南6.0m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種低層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率150%）

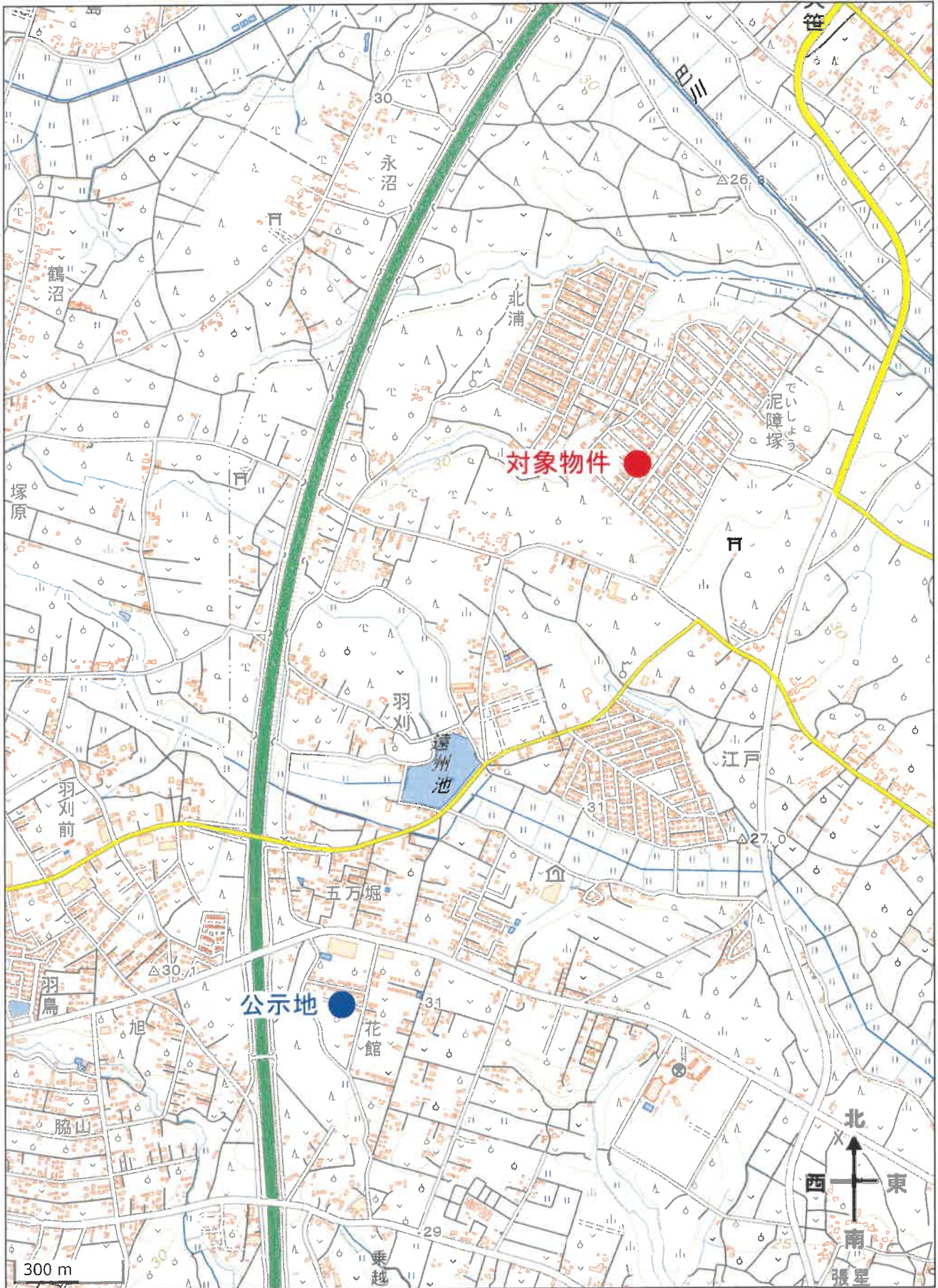
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

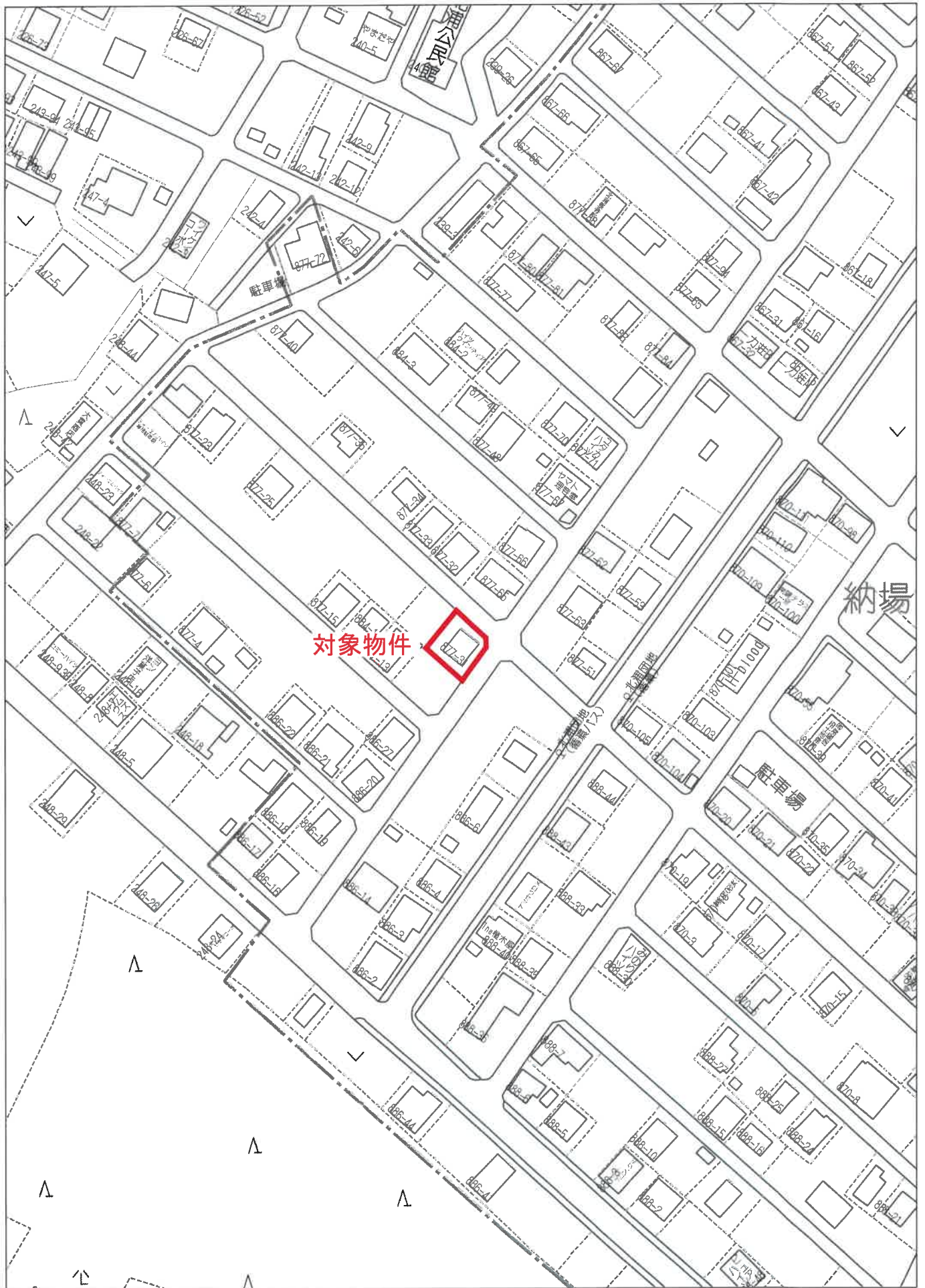
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

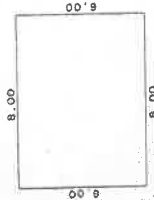
建物図面
各階平面図

家屋番号 877番31

建物の所在
東京都武蔵野市小金井877番地31
小美玉市

原簿番号 004274
各階平面図

1 階



求積表

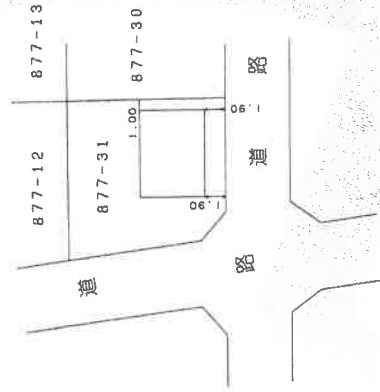
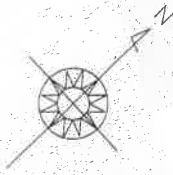
6.00 X 8.00 = 48.0000
48.0000
床面積 48.00 m²

2 階



求積表

6.00 X 8.00 = 48.0000
48.0000
床面積 48.00 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(株式会社新家庭調査士会 用紙)

H12.5.19

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。

(水戸地方支務局土浦支局管轄)

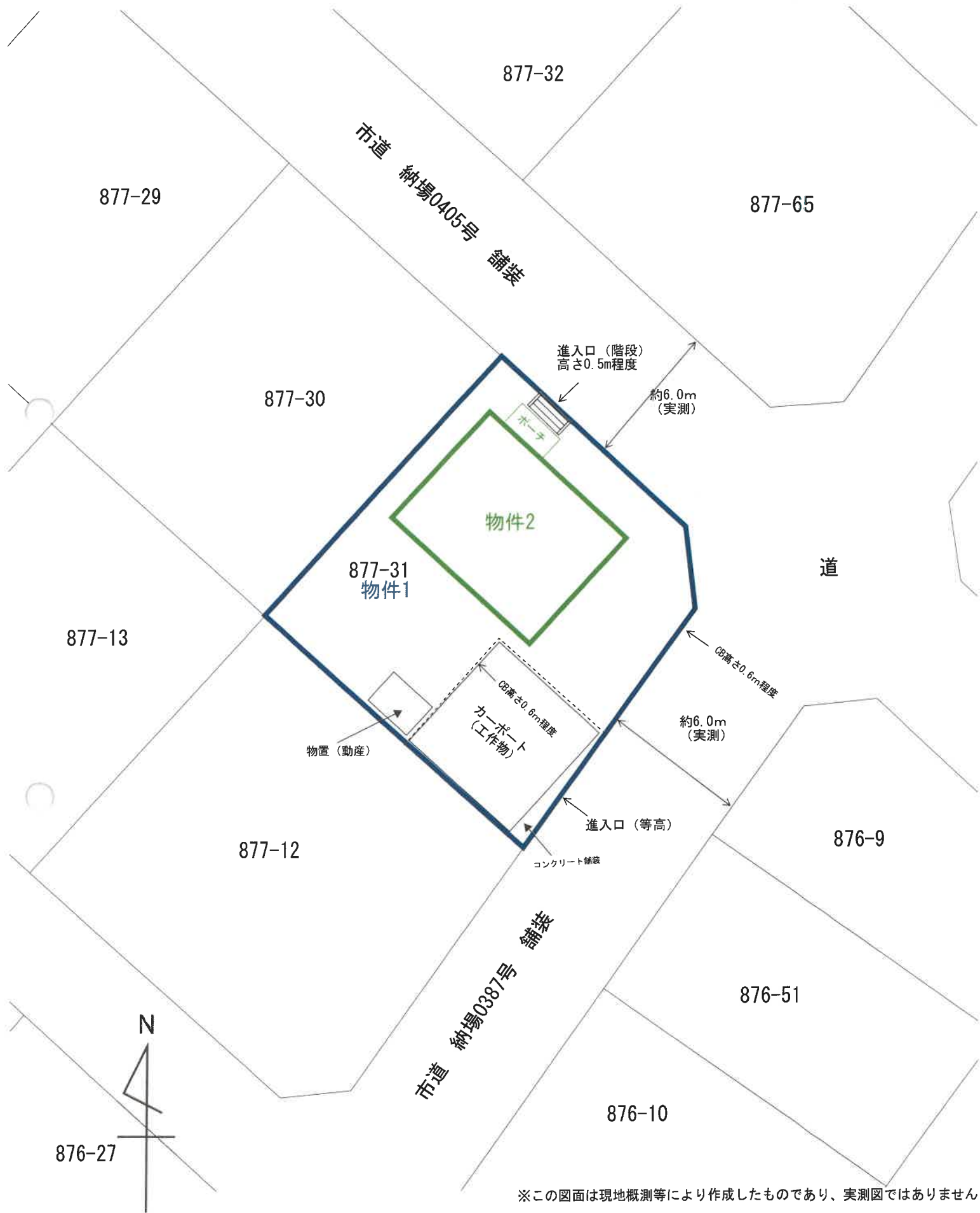
令和7年7月23日 国土交通省

(A3版をA4版に縮小)

登記官

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第118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

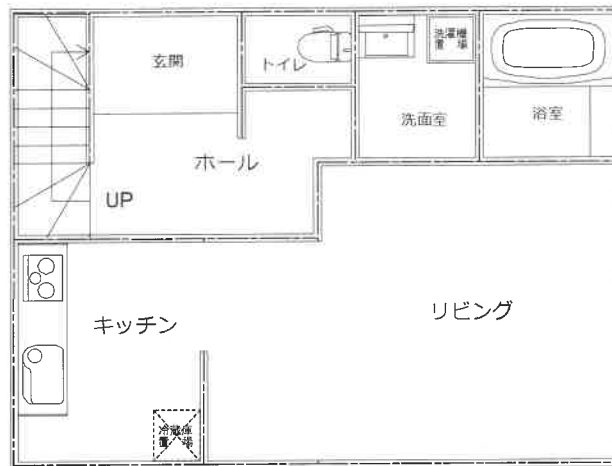
間取図

令和7年(ケ)第118号

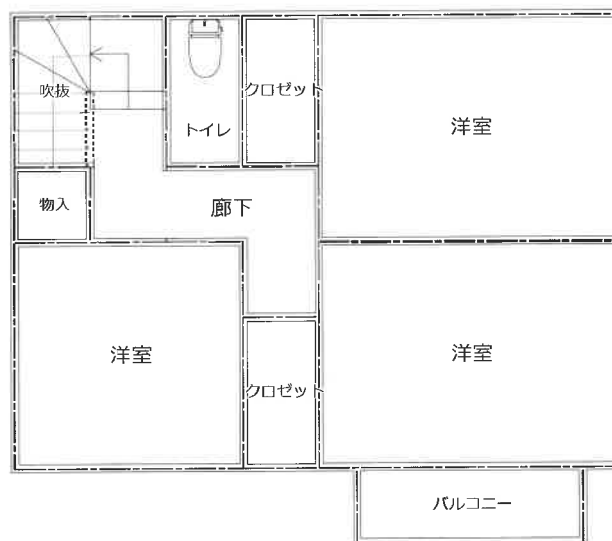
物件2：居宅

木造スレート葺2階建

1階 48.00㎡(登記に同じ)



2階 48.00㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先