

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11月 6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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	5, 750, 000 4, 600, 000	一括	1, 150, 000	38, 512	7, 949
1	3, 090, 000				
2	2, 660, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 水戸市見和三丁目

地 番 1398番61

地 目 宅地

地 積 229.83平方メートル

2 所 在 水戸市見和三丁目1398番地61

家屋 番号 1398番61

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 69.40平方メートル
2階 42.14平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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 水戸市見和三丁目

地 番 1398番61

地 目 宅地

地 積 229.83平方メートル

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 水戸市見和三丁目1398番地61

家屋 番号 1398番61

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 69.40平方メートル

2階 42.14平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の1



令和 7 年（ケ）第 104 号
令和 7 年 10 月 17 日受理
令和 **7** 年 **11** 月 **27** 日提出
（評価人 塚本修一）

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 水戸市見和三丁目
- 地 番 1398番61
- 地 目 宅地
- 地 積 229.83平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1
- 2 所 在 水戸市見和三丁目1398番地61
- 家屋 番号 1398番61
- 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 69.40平方メートル
2階 42.14平方メートル
- 共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の2
共有者 C 持分5分の1



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	☒ （住居表示未実施） ☐	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	1. 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いる。 そこで、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、昭和46年と古いものの、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相違は認められなかった。 以上のような結果を踏まえ、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。 2. カーポート（工作物）1基が存在する。	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「占有者及び占有権原」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）

上記以外の敷地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	老朽化が著しく進行しており，外壁の破損（穴あき）や床板の軟弱化，内壁の亀裂や2階天井部分の雨漏り跡と思われるシミ跡などが認められる。	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
 （ 3 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
近隣者	1 本物件において、境界争い等隣地との紛争や不自然死などの事件事故があったという話は聞きません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件における各物件の状況は、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・建物の占有状況については、近隣者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三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
（ 5 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10月20日(月)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年11月12日(水) 11:25-12:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☐ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

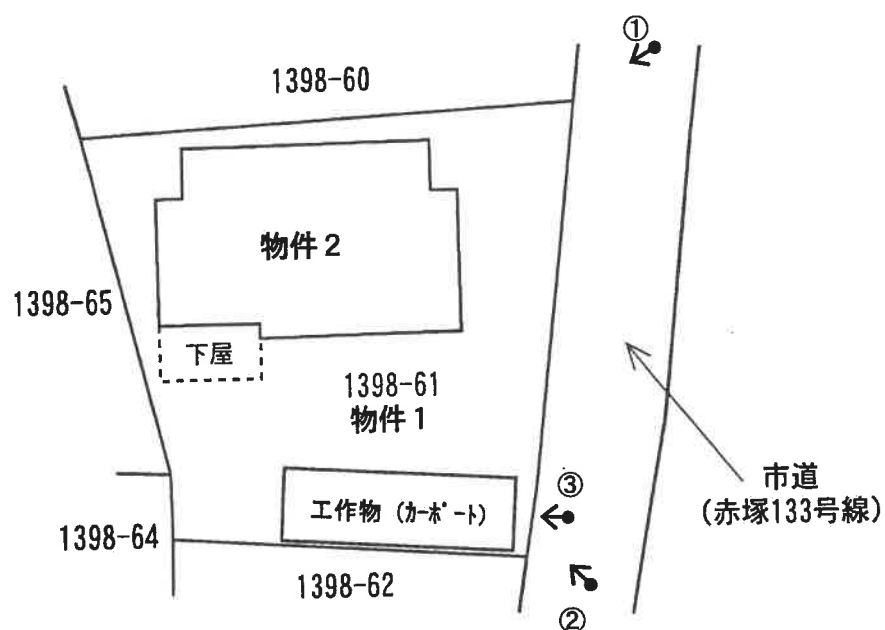
(特記事項)

■ 令和7年11月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



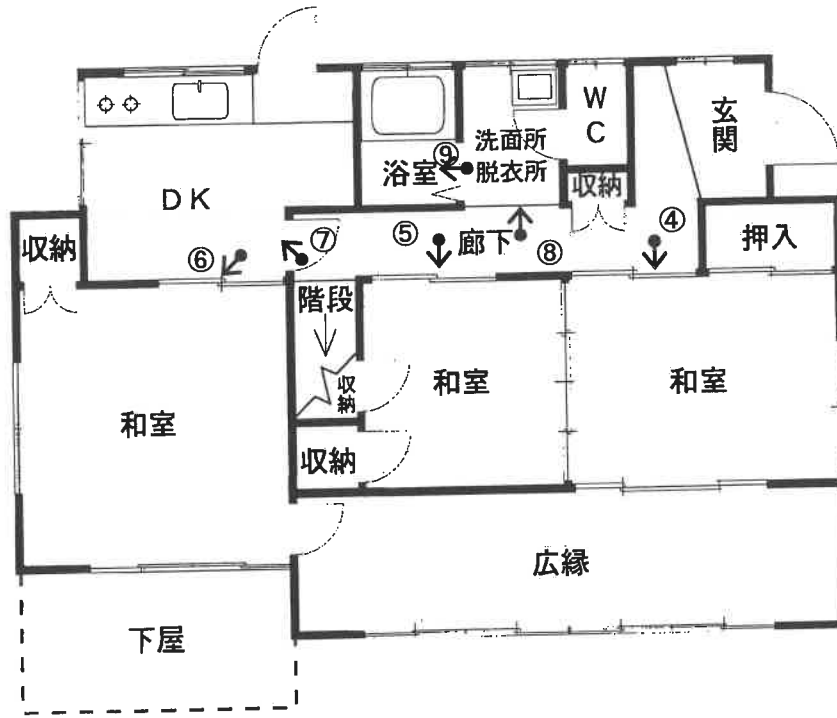
《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

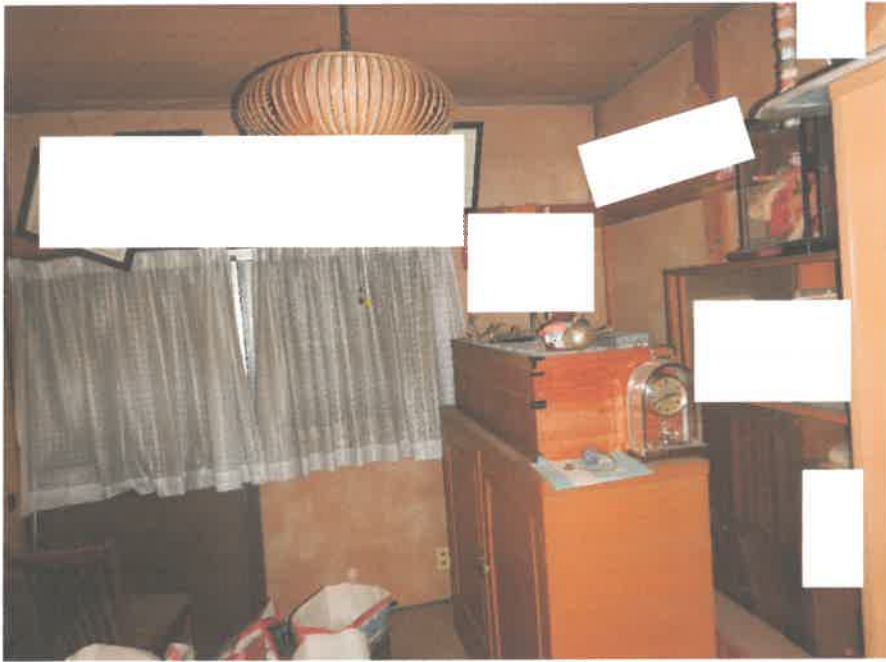


写真12



写真13



令和 7年（ケ）第 104号
令和 7年10月17日 受 命
令和 7年11月12日 現地調査
令和 7年12月 2日 評 価
令和 7年12月 2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 5,750,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,090,000円
物件2 (建物)	金 2,660,000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き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	木造スレート瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建
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 9 8 番 6 1

地 目 宅地

地 積 2 2 9 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の1

2 所 在 水戸市見和三丁目1 3 9 8 番地6 1

家屋 番号 1 3 9 8 番 6 1

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 6 9 . 4 0 平方メートル

2階 4 2 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の2

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5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1.6 km 最寄バス停「八幡橋」の北東方・道路距離約0.2 km（徒歩約3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 見和3丁目西地区地区計画 南側一部が文化財保護法による周知の埋蔵文化財 包蔵地（若林遺跡）にかかっている
画 地 条 件	地 積：229.83㎡ 間 口：約16.2m 奥 行：約12.8～18m 形 状：ほぼ整形 地 勢：画地内段差があるほかは平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.8m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	東側幅員約4m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建物及び工作物（カーポート）の敷地として利用されている。尚、庭は雑草が繁茂している。	
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	特になし	

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6月1日
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張、漆喰 内 壁：プリント合板、京壁、繊維壁、タイル貼 天 井：化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング、塩ビシート 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 69.40㎡ 2階 42.14㎡ 合計 111.54㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」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	物件2建物は、共有者が動産を放置した空家状態の居宅として管理占有している。
特 記 事 項	○物件2建物は、建築確認（2082・昭和53年1月31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。 ○外壁のサイディングに腐朽、漆喰に剥がれ、軒下に傷み、内壁の繊維壁に少しの亀裂、2階天井に雨漏り跡が見られるほか、1階廊下の床がきしむ。

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	43,900	0.969	229.83	0.82	8,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸－20

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/104.0 \times 100/93.1 \approx 43,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋4）

◇地域格差：街路条件＋2.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件▲5.0 行政的条件▲3.0

イ 個別格差：画地条件（方位＋2） その他条件（埋蔵文化財包蔵地▲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、将来的な取り壊し費用等を考慮した。

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	111.54	0.006	190,000

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40%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(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40%)＝0.006

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	8,020,000	0.45	法定地上権	3,610,000

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	8,020,000	-3,610,000		1.00	0.70	3,090,000
2	190,000	+3,610,000		1.00	0.70	2,660,000
一括価格（合計）						5,750,000

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

地価調査価格 (水戸－20)

所 在：水戸市見川5丁目127番272

価 格：42,500円/㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅の南東方・道路距離2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：298㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ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



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1:10,000 相当

地図上の1センチは約 100 メートル

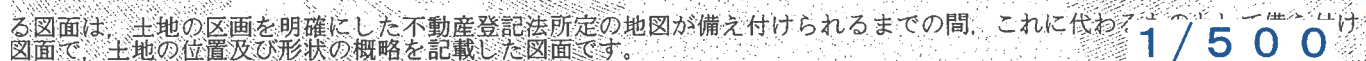
周 辺 見 取 図

对象物件

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号: Z25BH第090号

1 / 1,500





整理番号 082486

地番 1398番60・1398番61・1398番62

土地の所在 水戸市昭和町五丁目

地積測量図

作製年月日 昭和46年10月19日
作製者 申請者

地積測量図写

⑤⑧ 地積測量図

215.14X(7.690+17.00)=2020.16460
23.140X(5.900+7.700)=314.704000
192.80X 4.220=813.61600
計=5980.82060
2除=2990.41030

2990.4

⑤⑨ 地積測量図

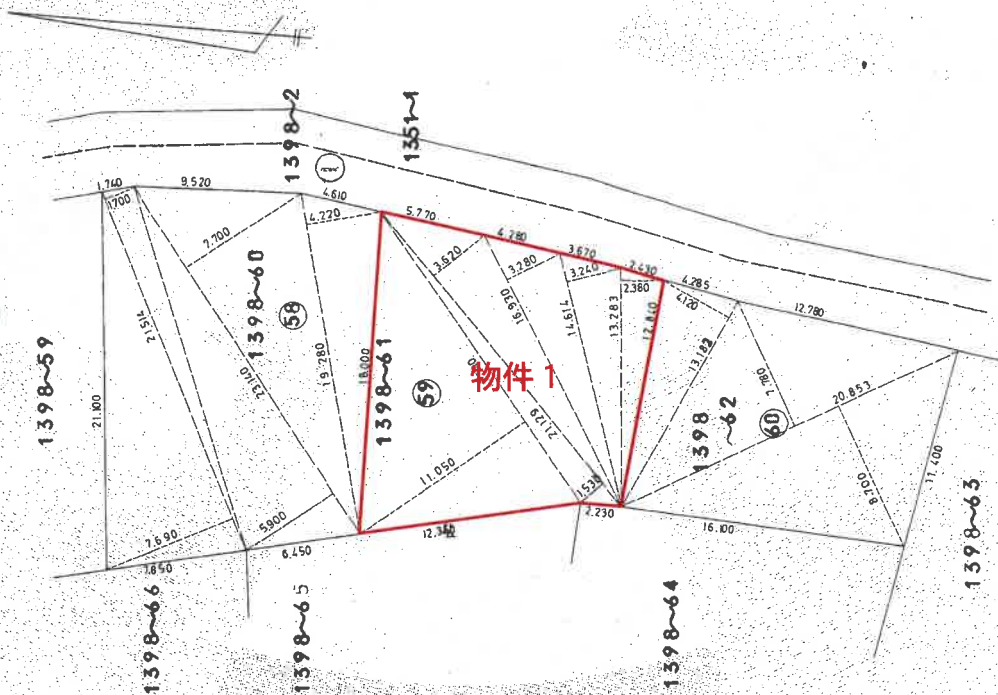
19.580X 11.050=216.359000
21.129X(15.30+3.620)=1088.14350
16.930X 3.280=55.530400
14.614X 3.240=47.349360
13.283X 2.380=31.613540
計=459.666650
2除=229.833325

229.83

⑥⑩ 地積測量図

13.182X 4.120=54.309840
20.853X(8.700+7.780)=343.657440
計=397.967280
2除=198.983640

198.98



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

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。

(水戸地方裁判所管轄)

令和7年9月3日

千葉地方裁判所松戸支部

登記官

※ A3版を A4版に縮小

103181

各階平面圖

五、

房屋编号 1398番61

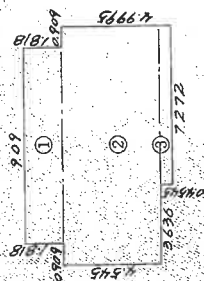
水戸市見和3丁目/398番地6/

圖面
圖面
圖面

階平
物建
各建

建物図面・各階平面図写

圖面平臨一

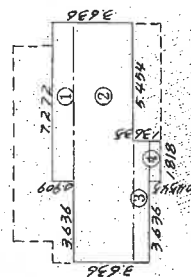


積求

- ① $9090 \times 1818 = 16525620$
 ② $0908 \times 4545 = 49576860$
 ③ $7272 \times 04545 = 3305124$
- | 合 計 | 床 面 積 |
|----------|----------------------|
| 69407604 | 6940m ² ✓ |

会长

二階平面図



求積

- | | | |
|---------|-----------------------|---------------|
| ① | 7.272×0.909 | $= 6.6102488$ |
| ② | 1.0908×2.727 | $= 2.9746116$ |
| ③ | 5.454×0.909 | $= 4.957686$ |
| ④ | 1.818×0.545 | $= 0.826281$ |
| 合 床 面 積 | | 計 42.140331 |
| | | $42.14 m^2$ |

合 座

作者

(制作日) 10月

縮尺 1/250

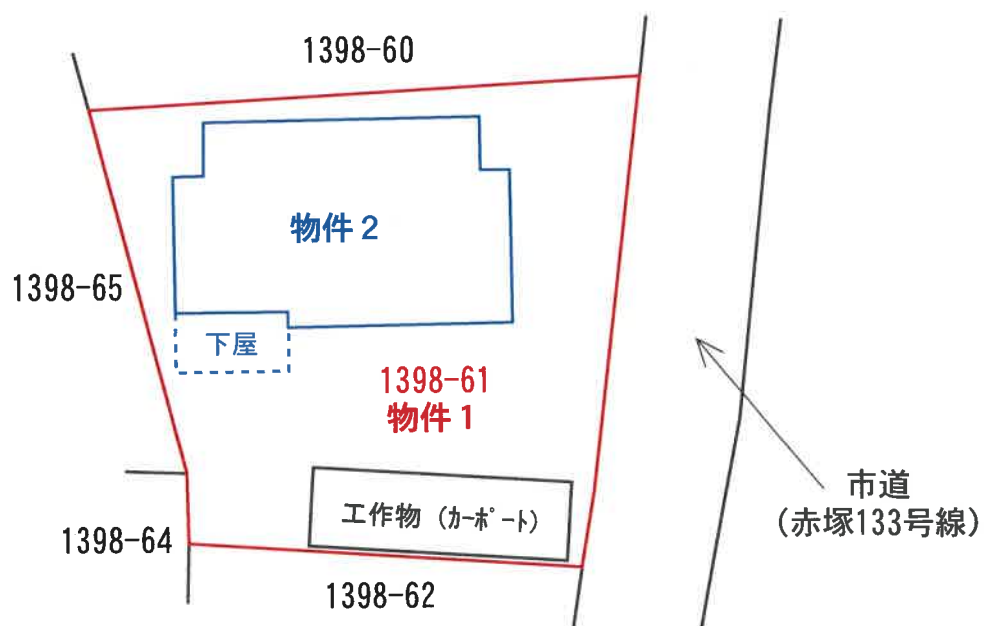
人請申

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 所蔵)

S 53.6-12

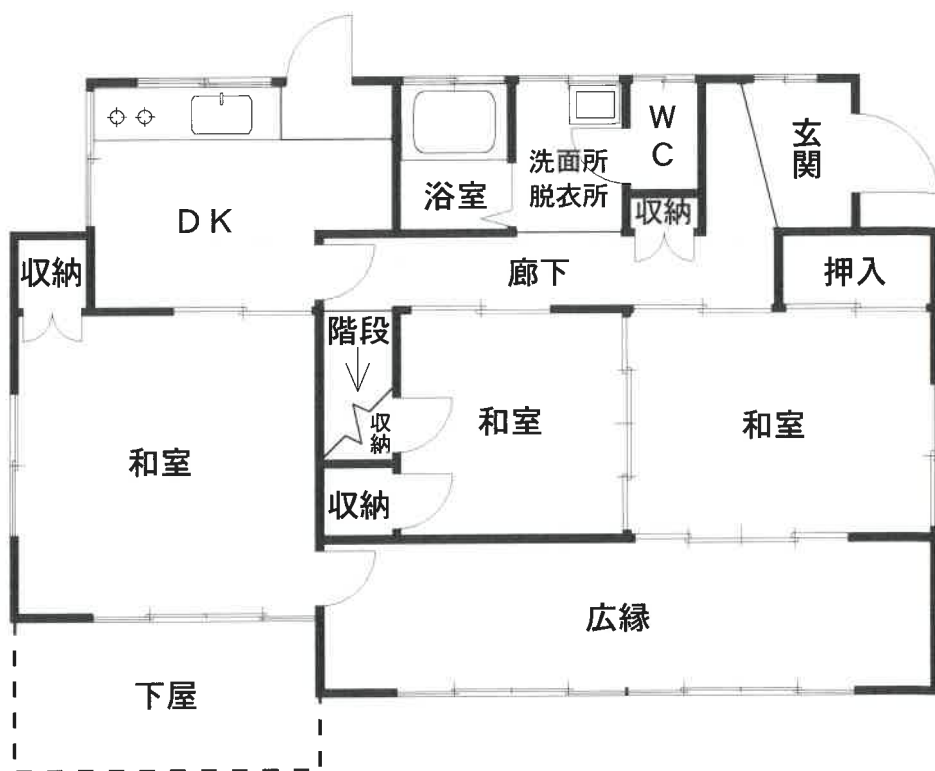
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)

