

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10月 9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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25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 7月29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	3,070,000 2,456,000	一括	614,000	31,798	7,870
1	1,360,000				
2	1,710,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 4 6 4 番地の 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 3 1 平方メートル
2 階 1 2 . 3 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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 | 水戸市城東二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 4 6 4 番地の 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 3 1 平方メートル
2 階 1 2 . 3 9 平方メートル |



令和7年（ヌ）第105号
令和8年1月6日受理
令和8年2月**26**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 | 水戸市城東二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 4 6 4 番地の 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 2 . 3 1 平方メートル
2階 1 2 . 3 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	水戸市城東2-5-8														
土地	物件1														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	本土地上に物置(動産)がある。														
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: ☐ 床面積:														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
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	本建物は、一部床が抜けたり天井が開いたりなどしており、朽廃が著しい。														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
{	保管開始日	平成	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

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。
- 公課証明書、現況（建物内の残郵便物等動産の存在）等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、所有者会社代表者宛て書面照会をしたが、何ら回答が得られなかった。

(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
8年1月6日(火) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
8年1月7日(水) 10:30-10:40	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
8年1月7日(水) :一:	執行官室(文書)	所有者会社代表者宛て照会(回答なし)
8年1月28日(水) 13:00-13:15	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
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和8年1月28日
目的物件は不在だったので、立会人 A を立ち会わせて建物内に立ち入った。

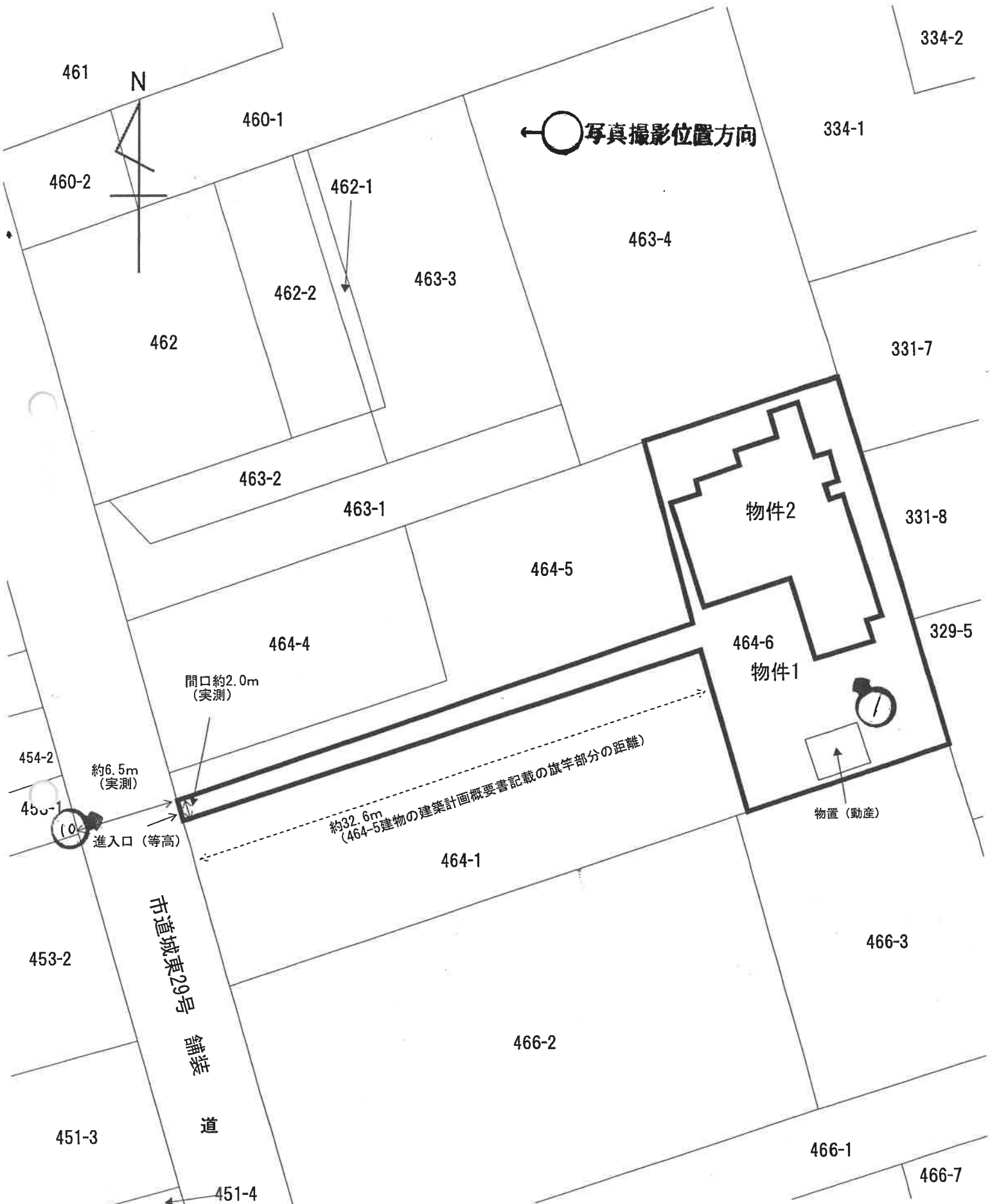
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(又)第105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。



(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)

令和 7年（又）第	105号
令和 8年 1月 8日	受 命
令和 8年 1月28日	現地調査
令和 8年 3月 1日	評 価
令和 8年 3月 3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 3, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 7 1 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	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種構造積 床面	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市城東二丁目 4 6 4 番地の 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 4 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2. 3 1 平方メートル
2 階 1 2. 3 9 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	J R常磐線「水戸」駅東方道路距離約1.9km 最寄バス停「城東小学校前」停留所南東方道路距離約130m (徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	那珂川に近接して、駐車場、戸建住宅、共同住宅等が混在する地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 第2種高度地区 (建築物の高さの最高限度：20m)
画 地 条 件	地積 : 438.21㎡ 間口 : 約2.0m 奥行 : 約47.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	西約6.5m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 都市ガス：あり 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	・ 本件土地上に物置（動産）が存する。 ・ 水戸市建築基準条例によれば、路地状部分によって道路に接する建築物の敷地の当該路地状部分の幅員は、下記の数値以上としなければならないとされている。 路地状部分の長さ20m未満、幅員2m 路地状部分の長さ20m以上40m未満、幅員3m 路地状部分の長さ40m以上、幅員4m 物件1については現在幅員約2mの路地状部分によって、道路に接道しており、路地状部分の長さが20m以上あることから、現況のままでは建物の再建築ができないことを水戸市建築指導課において確認した。 ・ 水戸市洪水ハザードマップにおいて洪水浸水想定区域に該当している。
---------	--

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	建築年月日（登記記載） 昭和32年12月10日新築 経過年数 68年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日（登記記載） 昭和39年 5月20日増築 経過年数 62年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦・スレート葺 外 壁 モルタル塗、亜鉛メッキ鋼板張等 内 壁 合板張、塗壁、ビニールクロス貼等 天 井 杉板竿縁天井、石膏ボード、合板張等 床 フローリング、畳、カーペット等 設 備 電気・給排水、衛生、換気 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。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅（空き家）の用途に使用している。
特 記 事 項	・朽廃が著しく、建具が外れている箇所、天井が落ちている箇所、床が抜け落ちている箇所、壁が崩れている箇所が多数あった。植物が進入している箇所もあった。 ・当該建物の建築確認に対する調査を行ったが、建築年が古いため、建築確認の記録はなかった。

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	41,500	0.495	438.21	0.80		7,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 41,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：形状▲45 規模▲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 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	114.70		0.005	110,000

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

(新築時部分)経過年数68年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、
 (増築部分)経過年数62年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、構成割合不明
 観察減価及び中古建物の市場性減価90%、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30年)}×(1－観察減価90%)÷0.005

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	7,200,000	0.55	法定地上権	3,960,000

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55%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	7,200,000	-3,960,000		0.60	0.70	—	1,360,000
2	110,000	+3,960,000	1.00	0.60	0.70	0	1,710,000
一括価格（合計）							3,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.60 物件2 0.60

建物の朽廃の程度が大きく、将来的に撤去費用を要する可能性が高いこと、路地状部分の幅員が狭く、建物の再建築が現況では困難であること等を考慮した。

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-14

所 在：水戸市城東2丁目453番2

「城東2-3-47」

地 目：宅 地

価 格：41,500円／m²

位 置：JR常磐線水戸駅の東方・道路距離約1,800mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：161m²

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：東6.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

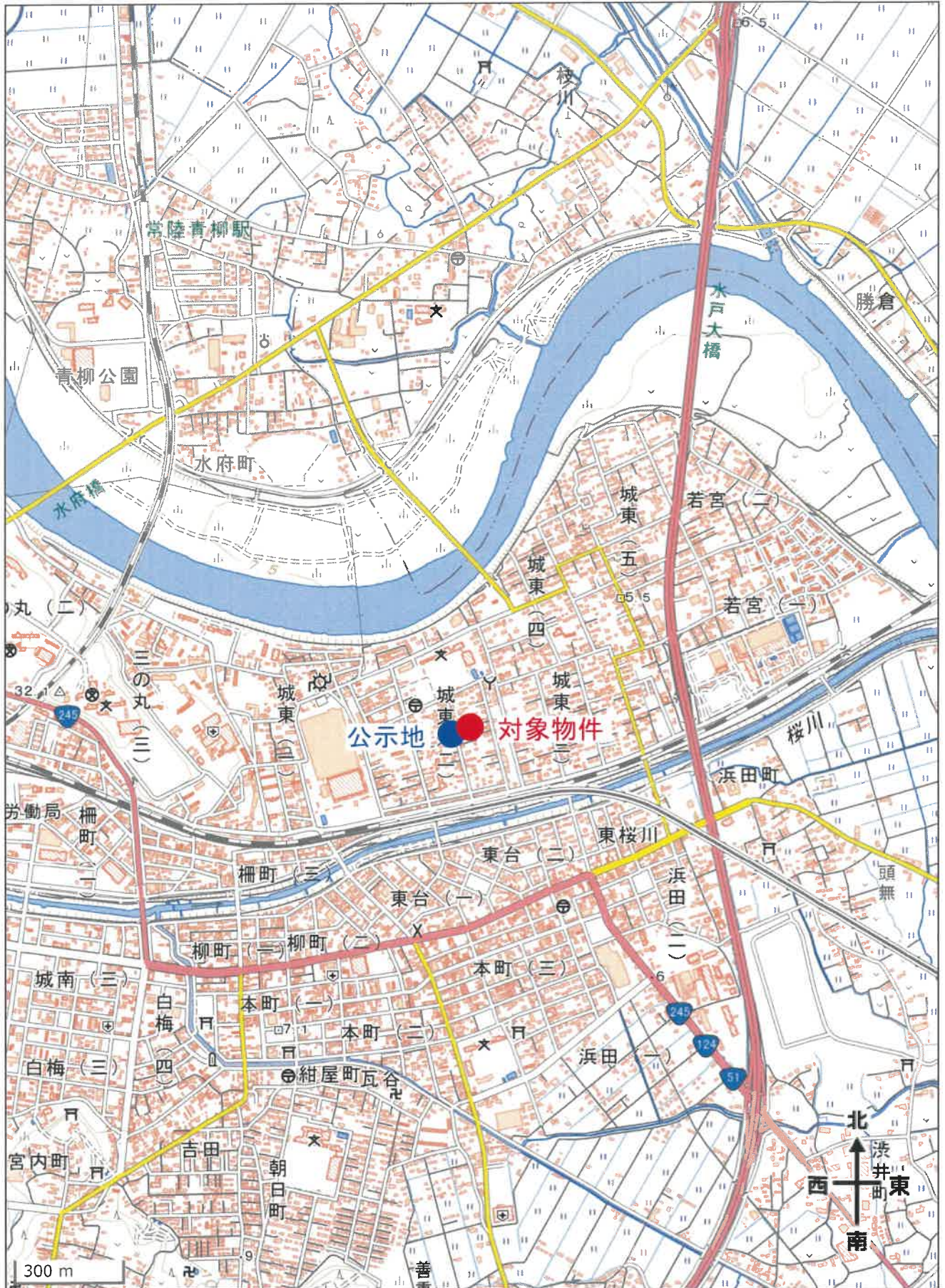
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

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



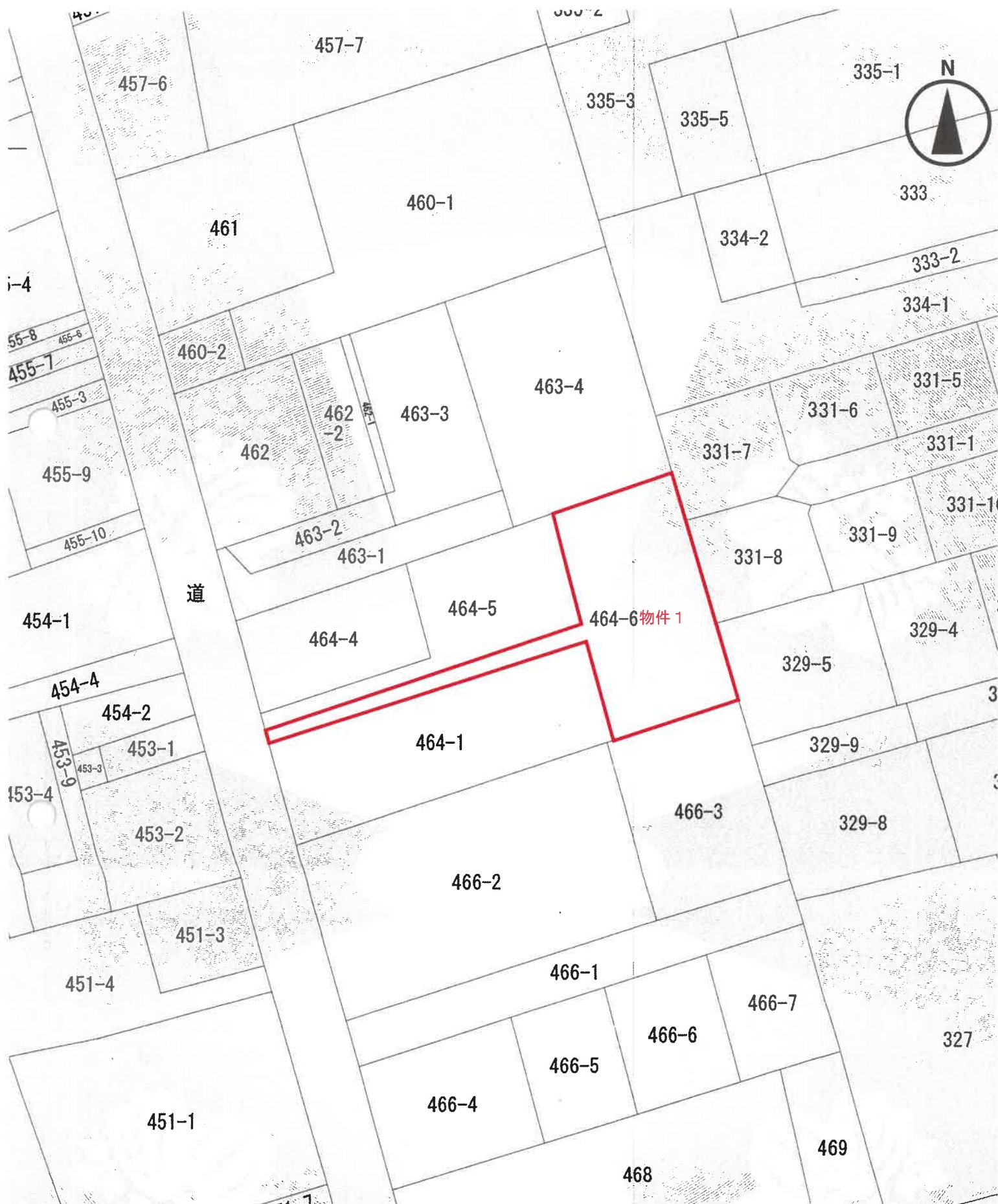
60m

1:1500

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

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

公 図 写



S = 1/500

規格B列四番

066784

建築物の所在 水戸市代官町・46406

城東乙丁目

一

20

養正社

1.	2.346	$\times$	2.0	=	4.692
2.	5.0	$\times$	2.661	=	13.305
3.	4.0	$\times$	0.5	=	2.0
4.	2.5	$\times$	0.5	=	1.25
5.	1.0	$\times$	0.823	=	0.823
6.	1.0	$\times$	0.5	=	0.5
7.	4.25	$\times$	0.655	=	2.79375

樓
閣
林

$$2.5 \times 1.5 = 3.75$$

縮

200

S39. 7.20

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

地圖整理番号: M34038

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。
令和7年11月17日 水戸地方法務局

炎陽品也

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年（又）第105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。

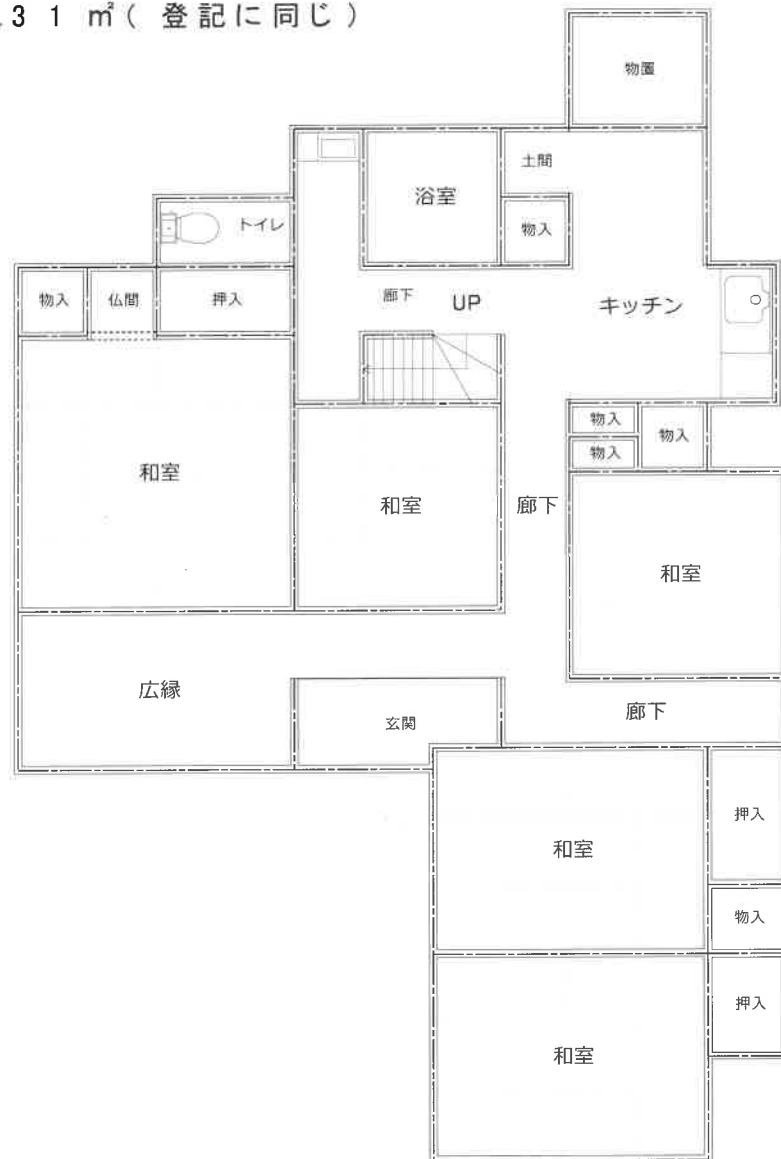
間取図

令和7年(ヌ)第105号

物件2：居宅

木造セメント瓦・スレート葺2階建

1階 102.31㎡(登記に同じ)



2階 12.39㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先