

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市江戸字南原 |
| | 地 番 | 431番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市江戸字南原431番地2 |
| | 家屋 番号 | 431番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.16平方メートル
2階 34.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月16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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 小美玉市江戸字南原
地 番 431番2
地 目 宅地
地 積 295.82平方メートル

所有者 B

2 所 在 小美玉市江戸字南原431番地2
家屋 番号 431番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.16平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 134 号
令和 7 年 11 月 4 日受理
令和 7 年 12 月 25 日提出
（ 評 価 人 長 島 理 ）

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 小美玉市江戸字南原

地 番 431番2

地 目 宅地

地 積 295.82平方メートル

所有者 B

2 所 在 小美玉市江戸字南原431番地2

家屋 番号 431番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.16平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A



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（共有）者 ☒ その他の者（本件建物所有者A） 上記の者が本件土地上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	本件土地所有者Bと本件土地占有者Aは親族であり、借賃の授受もないとのことから、上記Aの本件土地利用権原を使用借権と認定した。	
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が異なる（ ☐ 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 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（本件土地所有者B） 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	
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	1. 本物件の接面道路は、物件北東側の道路（2項道路）であり、水道管の引き込みも前記道路から行われているが、狭隘なこともあり、普段のアクセスは南側隣地（所有者は本件所有者）の一部を介して行っているとのことである。 2. 本件建物所有者Aと本件建物占有者Bは親族であり、借賃の授受もないとのことから、上記Aの本件建物利用権原を使用借権と認定した。 3. 建物の外壁に多数の亀裂が認められるほか、2階屋内の床板が軟弱となっている。	

（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）

	また、同階居室の床の一部に傾斜が生じている（ビー玉が一定方向に転がる。）ものと推測される。	
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
A (本件建物所有者)	1 本物件に（は）， （1）所有者が使用（占有）しています。 （2）新築以降の増改築はありません。 （3）第三者の所有物はありません。 （4）境界争い等隣地との紛争はありません。 （5）地震による屋根瓦の損傷のほか，シロアリや漏水による台所 床下の損傷（台所シンク交換済み。）があります。 （6）産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 【回答書要旨】
C (本件所有者親族)	1 本物件への出入りは，B が所有する南側隣地を介して行っていま す。 他方，水道管は北側の細い道路から引き込んでいます。 2 AとBは親族ですので，地代や建物の賃料などはお互い支払って いません。 3 地震で屋根瓦が破損したため，修繕してあります。 【現地聴取要旨】

（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、建物所有者 A 並びに同人親族 C 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。

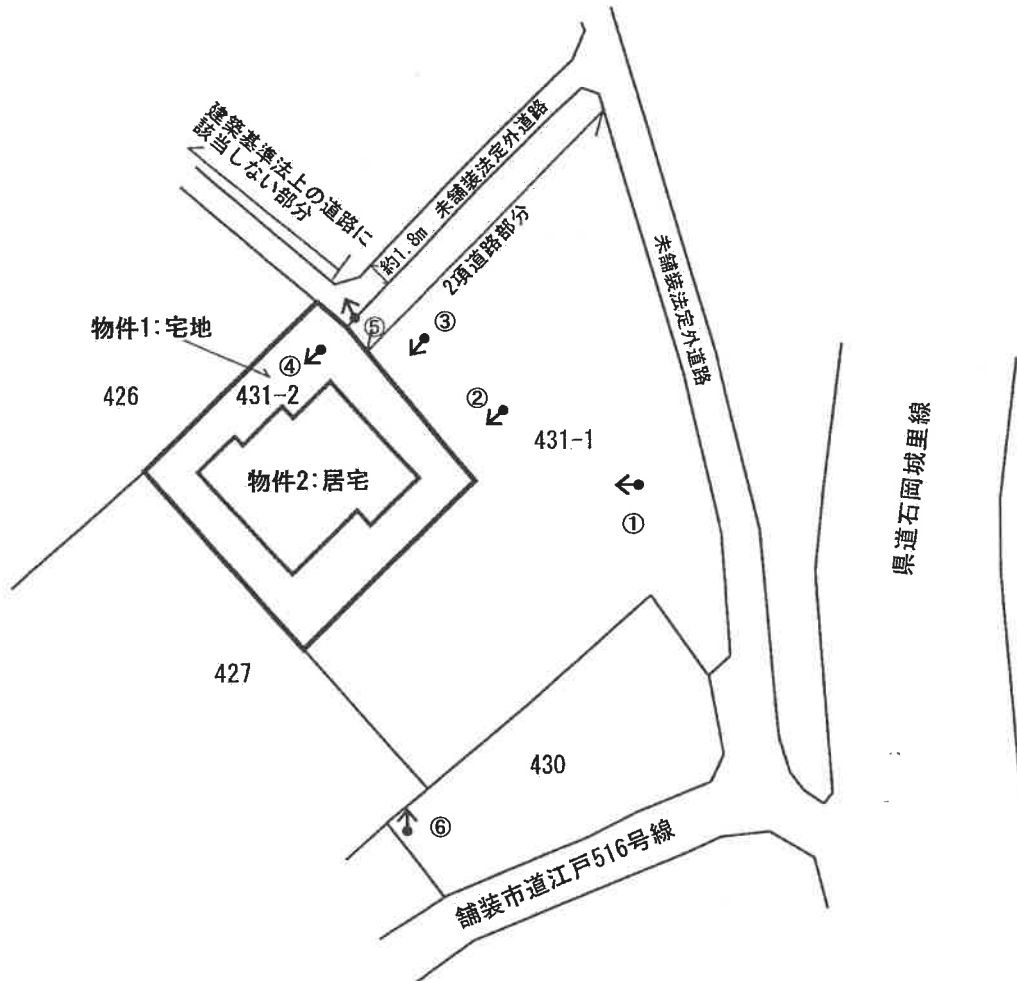
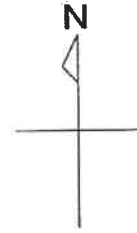
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

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11月5日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年11月20日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年12月8日(月) 13：30－14：45	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・ ☒ 所有者親族 から聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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

令和7年(ケ)第134号
小美玉市江戸

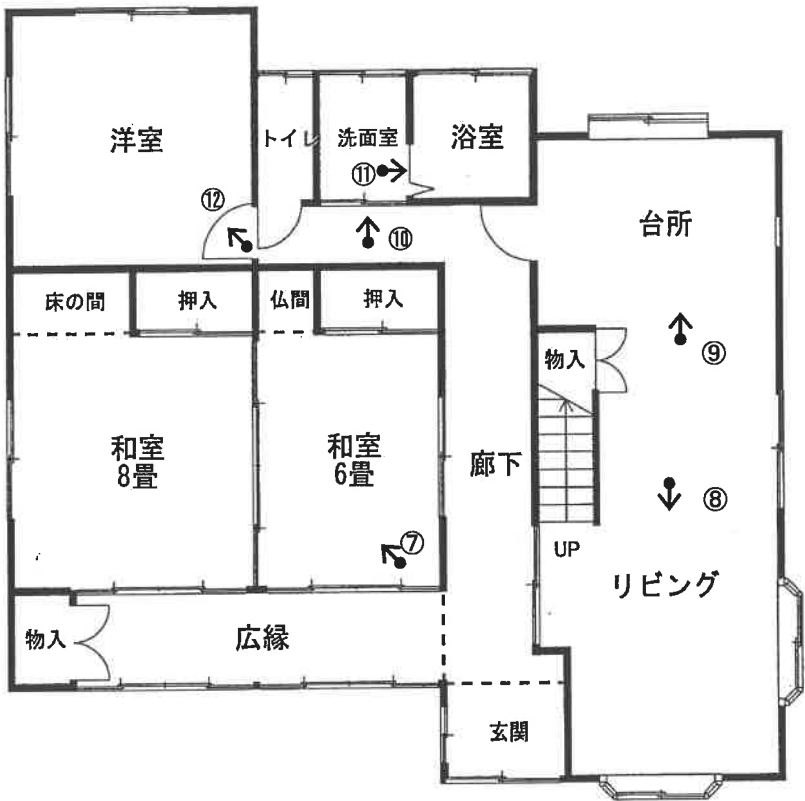


《凡例》
撮影方向: 
写真番号: ①

建物間取略図

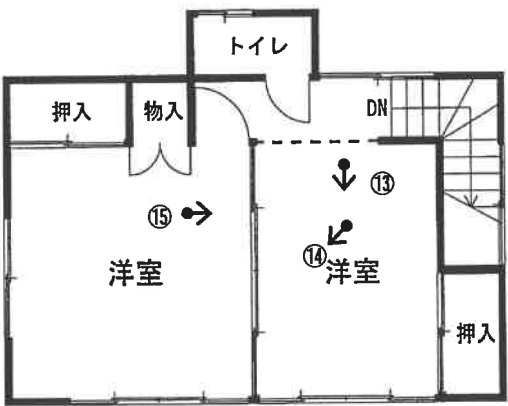
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 105.16㎡(登記簿)

【2階】



床面積: 34.78㎡(登記簿)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2

外壁の亀裂



写真3



写真4





写真5

接面道路の
状況



写真6

写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14

傾斜の感じ
られる箇所
(ゆっくりで
はあるが、
ビー玉が写
真左手から
右手に転が
る。)



写真15

建具の間隙



令和 7年（ケ）第 134号
令和 7年11月 4日 受 命
令和 7年12月 8日 現地調査
令和 8年 2月 2日 評 価
令和 8年 2月 2日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 1 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	8 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金	2 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 ・ 同 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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、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 5 8 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 地目 地積	小美玉市江戸字南原 4 3 1 番 2 宅 地 295.82m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小美玉市江戸字南原 4 3 1 番 地 2 4 3 1 番 2 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1階 105.16m ² 2階 34.78m ²	
特記事項			
○物件 1 土地は、南東側隣接地（431番1）と一体で利用されており、現在まで上記土地を介し、市道（江戸516号線）から出入りしている。本件売却により、北東側の未舗装法定外道路が接面道路となるので注意されたい。			

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	物件1 J R 常磐線「羽鳥」駅の東方、道路距離約4.1km 徒歩15分圏内にバス停はない	
付 近 の 状 況	小美玉市江戸地区内、県道石岡城里線背後に農家住宅のほか一般住宅も見られる農家集落地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿295.82㎡ 間口 : 約2.8m 奥行 : 約17m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 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	物件1 北東約1.8m未舗装法定外道路(建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	物件2建物の所有者Aがその敷地の用に利用している。敷地利用権原は使用借権と認定した。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の全部（使用借権）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり（分岐、敷設替えを要する可能性あり。） ※北西側法定外道路から引込み、水道メーターは隣接地（431番1）にある。 都市ガス: なし 下 水 道: なし （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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特 記 事 項	○本件土地は、南東側隣接地（431番1）と一体で利用されており、現在まで上記土地を介し、市道（江戸516号線）から出入りしている。本件売却により、北東側の未舗装法定外道路が接面道路となるので注意されたい。 【隣接地の登記事項】 所在・地番：小美玉市江戸字南原431番1 地 目：宅地 地 積：819.46㎡ 所有者：B
---------	---

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) 平成 3年 6月24日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 モルタル塗スタッコ仕上 内 壁 ビニールクロス張、新京壁等 天 井 石膏ボード張、化粧合板敷目板張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 105.16㎡ 2階 34.78㎡ 計 139.94㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	土地所有者Bが、使用借権に基づき居宅の用途に使用占有している。
特 記 事 項	○東日本大震災時の損傷と推定される外壁の亀裂、内部仕上材に亀裂が見られる。2階の床に傾きが感じられるほか、建具の建付不良が見られる。その他、経年使用による摩耗、汚損、損傷等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	8,710	0.850	295.82	0.80	1,752,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/123.9 \div 8,710\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+11.0 交通・接近条件▲7.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：間口狭小▲15

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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	139.94	0.014	313,000

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35年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率2%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×
 (1－観察減価30%)＝0.014

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	1,752,000	0.10	使用借権	175,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,752,000	-175,000		0.80	0.70	880,000
2	313,000	+175,000	1.00	0.80	0.70	270,000
一括価格（合計）						1,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80

※取引の低調な集落内にあり、街路条件の劣る画地で有効需要の程度を考慮した。

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 地価調査価格 小美玉（県）-5

所 在：小美玉市西郷地字中原1619番

価 格：10,900円／㎡（対前年変動率 -1.8%）

位 置：JR常磐線「羽鳥」駅8.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,179㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南7.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅のほか、店舗等も見られる農家集落地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 土地建物位置関係図

4 公図写

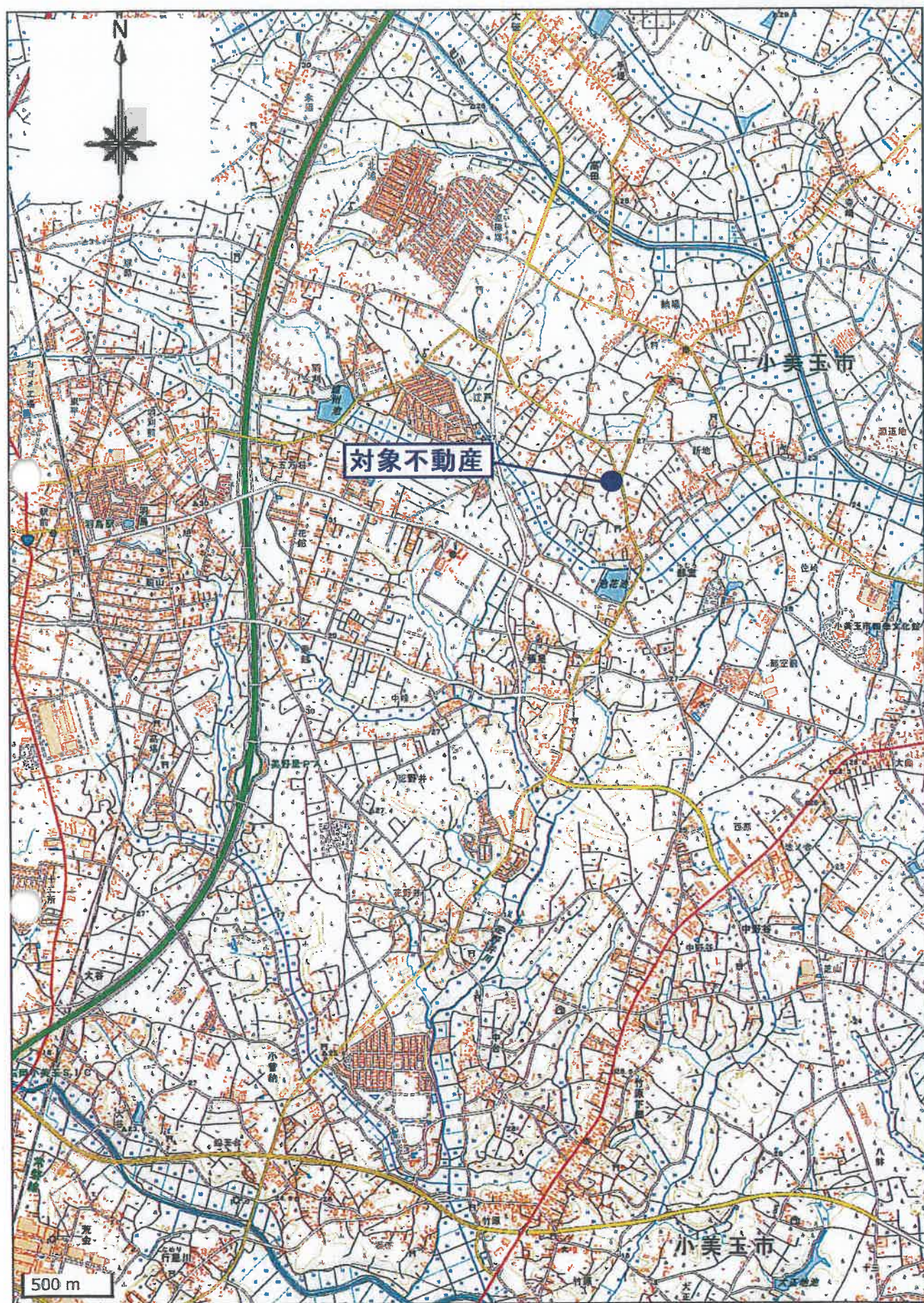
5 地積測量図写

6 建物図面各階平面図写

7 建物間取略図

以 上

物件位置図



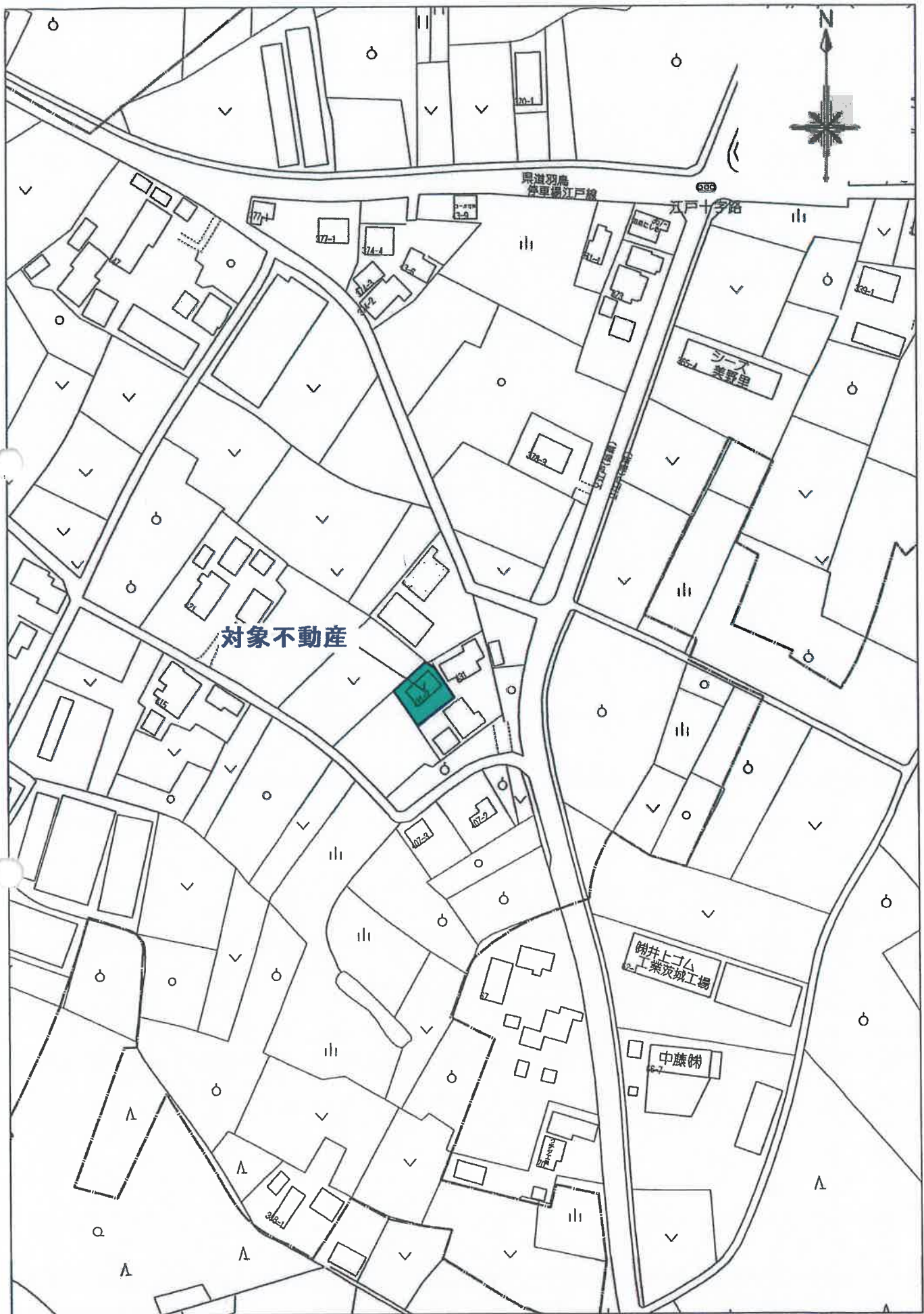
「地理院地図」
縮尺:1/30,000

物件位置図



「地理院地図」
縮尺1/30,000

周辺見取図



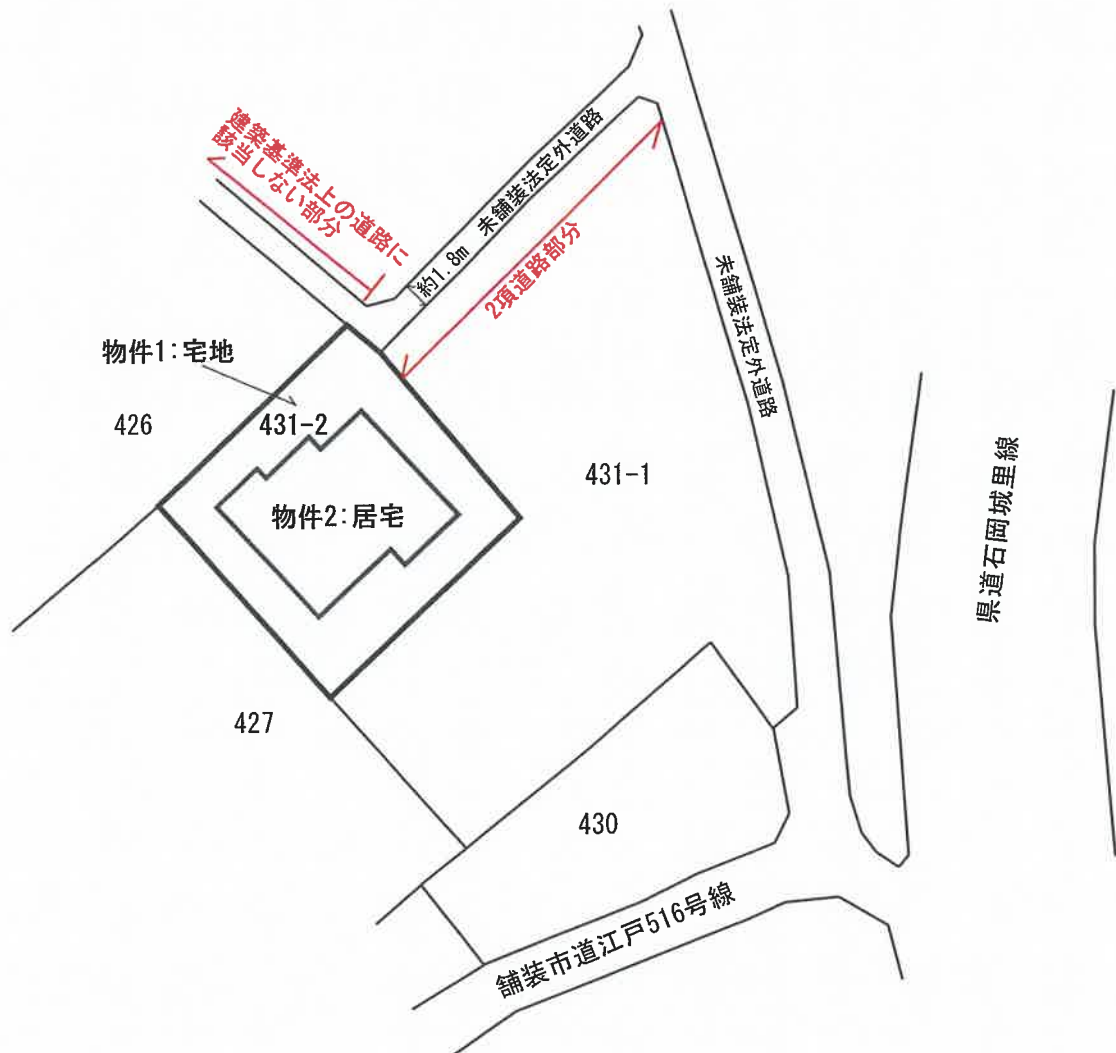
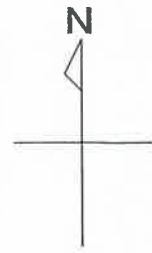
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第134号
小美玉市江戸

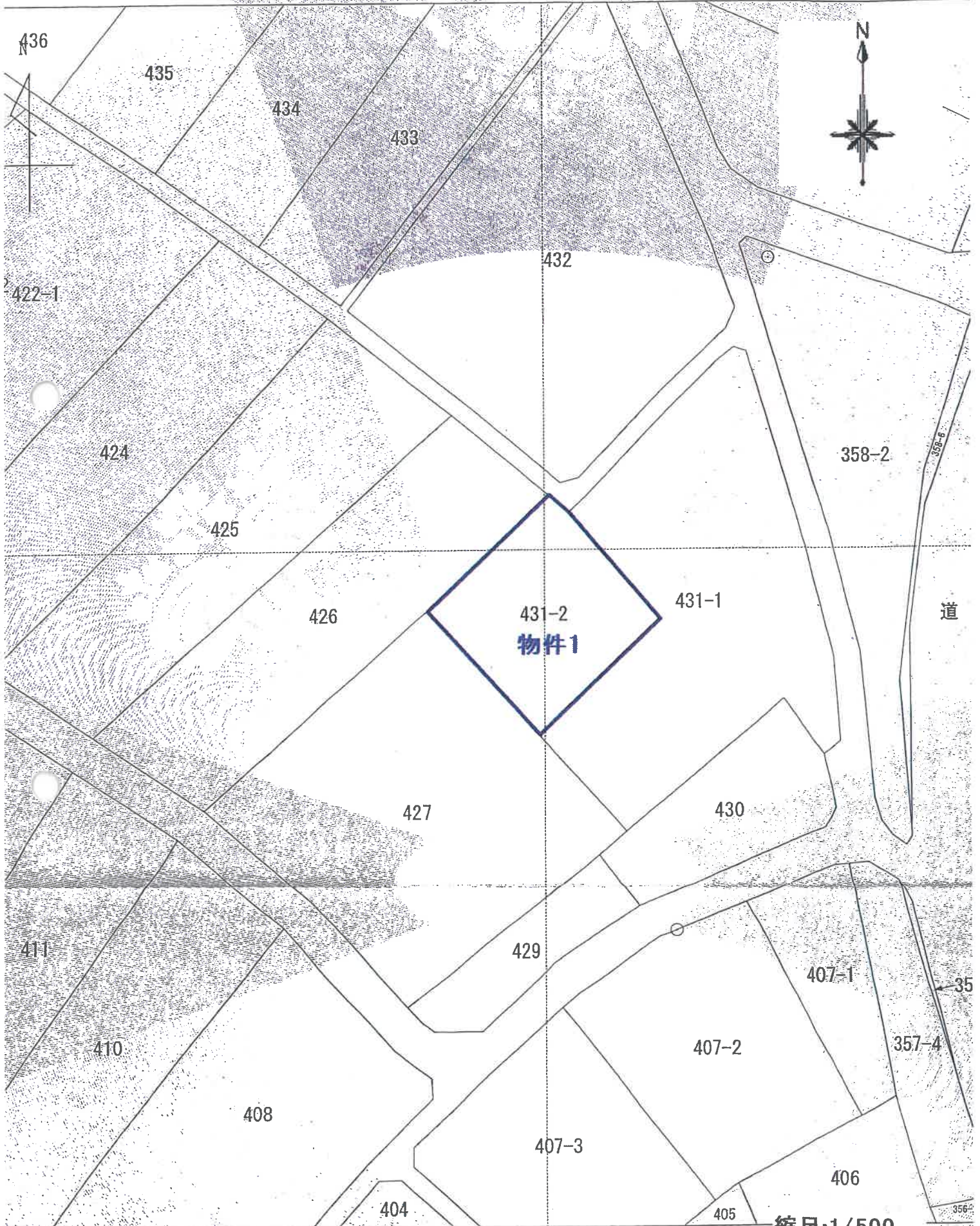


縮尺: 約1/500

公 図 写

イ 361-1

(座標値種別：図上)



縮尺:1/500

26

(座標値種別：図上測定)

-13-

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地
番

登記年月日：平成3年1月7日

管理番号 004729

地積測量図

新 431番2

地 番

土地の所在 東京都文京区荒川 江戸学南原

小笠原市



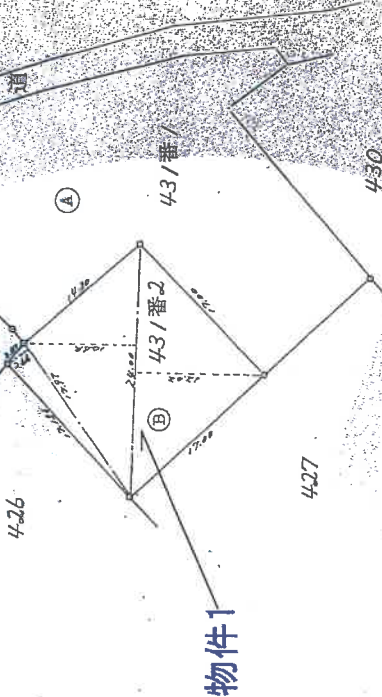
② 求積 (431番2)

$17.97 \times 2.66 = 47.8002$
 $24.00 \times 10.64 = 255.3600$
 $24.00 \times 12.02 = 288.4800$
計 591.6402
2除 295.8201

地積 295.82

① 求積 (431番1)

$1115 \text{ m}^2 \times 282383 - 295.8201 = 819.462293$



境界線の種類	境界線の種類
石	新
〇	プラスチック板
	コンクリート板
	金属板

作業者

(平成3年1月7日)

申請人

縮尺 1/500

A3, 1:7

A3版をA4版に縮小

請求番号：19-2

整理番号 000A22

整理番号 000433 各階平面図

建各階平面圖

431番2

五美水

東茨城郡美野里町大字江戸字南原431番地2

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。

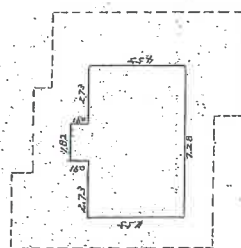
(水戸地方法務局土浦支局管轄)

令和7年8月21日

東京法務局新宿出張所


 文部科学省

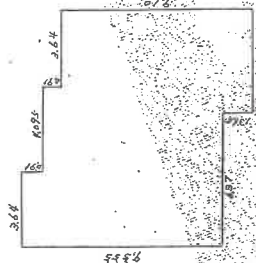
請求番号：19-3



2階求積

$$\begin{aligned} 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ 7.28 \times 4.55 &= 33.1240 \\ \text{計} & 34,7802 \end{aligned}$$

2階床面積34㎡78



1階求積

$$\begin{array}{rclcl} 3.64 \times 0.91 & = & 3.3124 \\ 7.735 \times 0.91 & = & 7.0385 \\ 11.375 \times 7.735 & = & 87.985625 \\ 5.005 \times 1.365 & = & 6.831875 \end{array}$$

1階床面積1.05㎡16

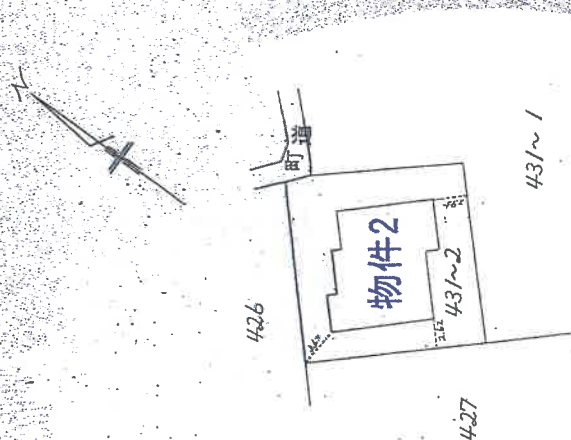
作者

平成3年6月24日作製)

1/20

人

1/500

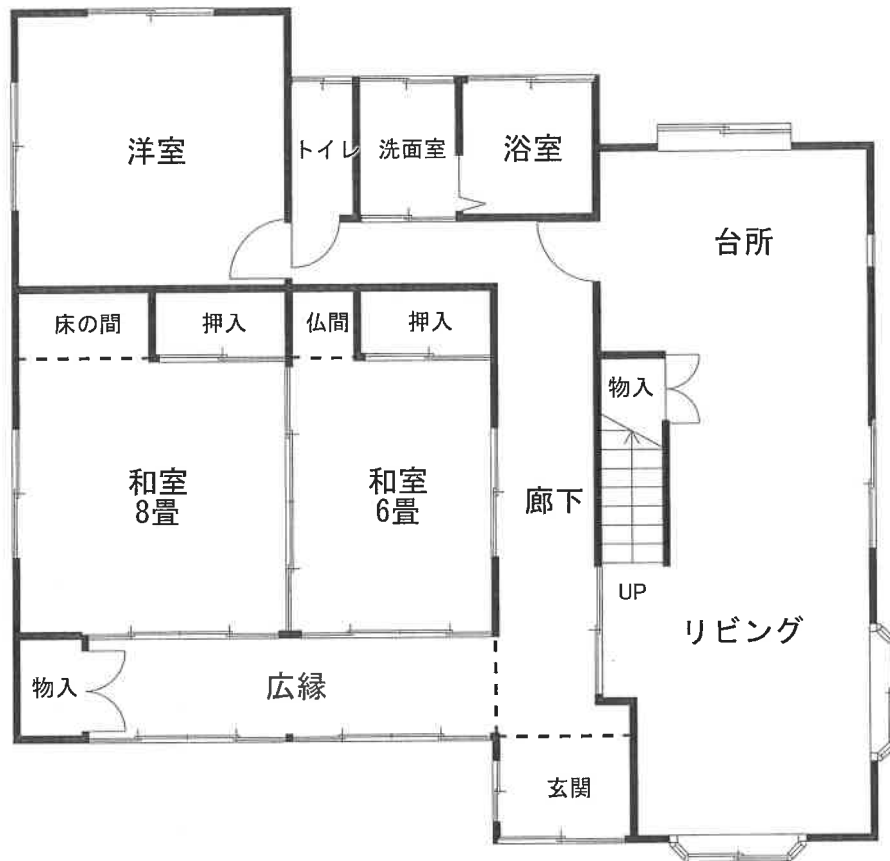


A3版をA4版に縮小

建物間取略図

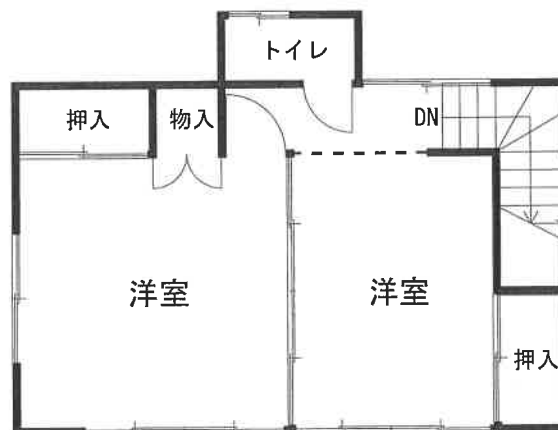
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 105.16㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 34.78㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100