

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 28 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 11 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 11 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 9 年 1 月 8 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 12 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 12 月 15 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 10 月 28 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,110,000 9,688,000		2,422,000	99,202	14,564



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市見川二丁目 7 1 番地 1

建物の名称 ポレスター水戸見川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見川二丁目 7 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 2 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会室

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 0 . 0 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市見川二丁目 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 408053分の9046



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 8年10月15日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市見川二丁目 7 1 番地 1

建物の名称 ポレスター水戸見川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見川二丁目 7 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 2 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 集会室

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 0 . 0 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市見川二丁目 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権



11

物 件 目 録

敷地権の割合 408053分の9046



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 2 月 16 日受理
令和 8 年 4 月 13 日提出
（評価人 立川伸光）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市見川二丁目 7 1 番地 1

建物の名称 ポレスター水戸見川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見川二丁目 7 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 2 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市見川二丁目 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 0 8 0 5 3 分の 9 0 4 6



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) ☐	
建物	物件1	
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 { 種類: 集会室 構造: 鉄筋コンクリート造1階建 床面積: 50.08 m²	
占有者及び占有状況	☒ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 12,500 円 修繕積立金 20,650 円 駐車場使用料 3,000 円	令和8年3月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年2月分～令8年3月分 計 491,100 円 遅延損害金 0 円 (利率の定めなし) ☐ 不明
管理費等照会先	大和ライフリンク(株) 電話 ()	
その他の事項	令和9年3月ころ、外壁・屋根・開放廊下等の大規模修繕工事予定とのこと。	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地(符号) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地概況」のとおり)	
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
(2 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、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

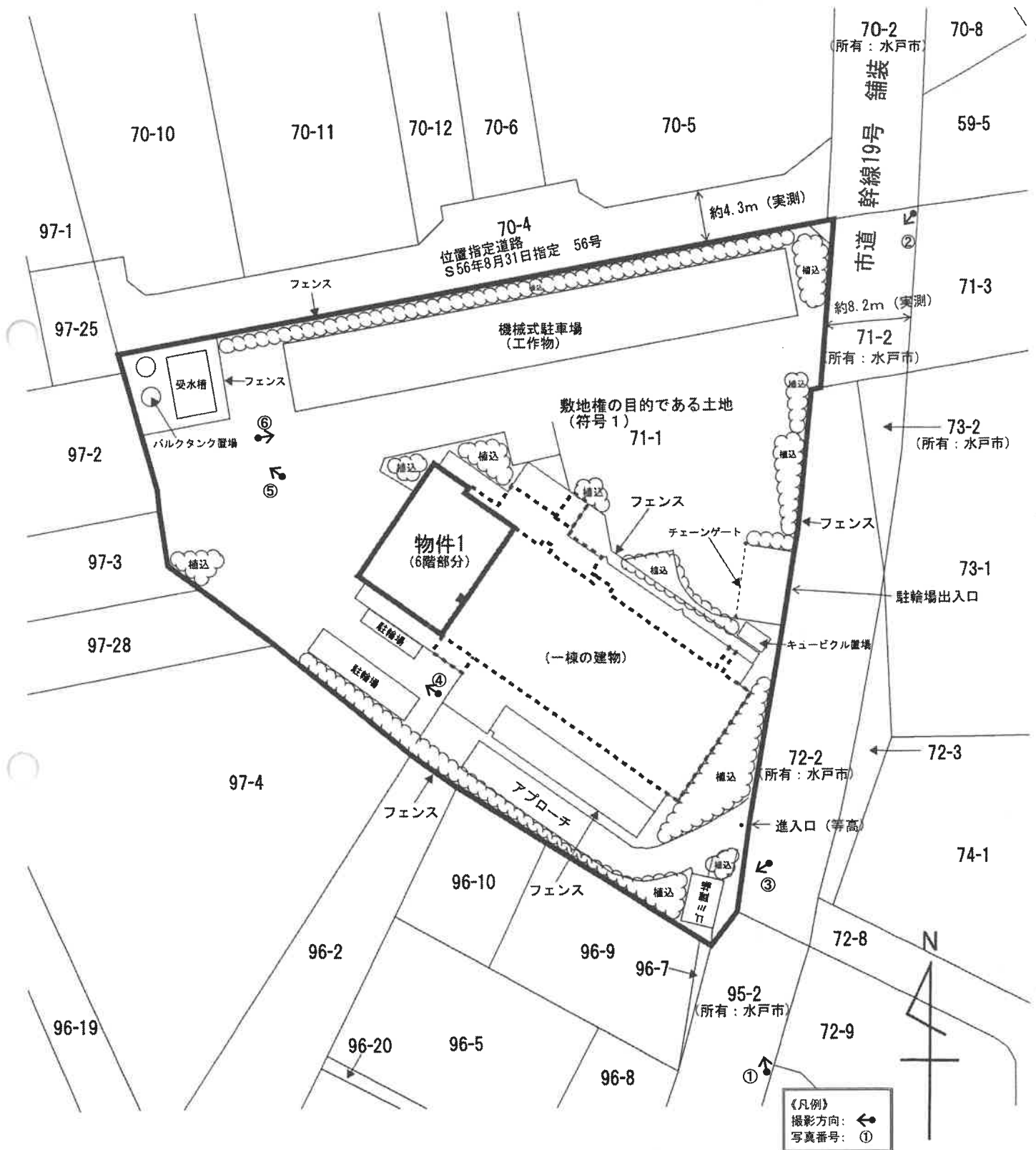
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 8 年 2 月 16 日(月)	当 庁	役場 (所) 照会 (照会書郵送)
令和 8 年 2 月 17 日(火)	当 庁	所有者照会 (照会書郵送)
令和 8 年 3 月 4 日(水) 10:50-11:15	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和 8 年 3 月 11 日(水)	当 庁	滞納管理費等照会 (照会書郵送)
令和 8 年 3 月 19 日(木) 15:50-16:40	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() : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 3 月 19 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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
(4 枚目)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第9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



写真11



写真12



写真13



令和 8年（ケ）第	9号
令和 8年 2月16日	受 命
令和 8年 3月 4日	現地調査
令和 8年 3月19日	現地調査
令和 8年 4月 1日	評 価
令和 8年 4月 6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

番号	評 価 額
物件 1	金 12, 110, 000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	次頁物件目録記載のとおり 次頁物件目録記載のとおり 1 次頁物件目録記載のとおり 1 所有権 9046.00/408053.00	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市見川二丁目 7 1 番地 1

建物の名称 ポレスター水戸見川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 見川二丁目 7 1 番 1 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 6 . 2 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市見川二丁目 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 1 5 8 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 0 8 0 5 3 分の 9 0 4 6

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「赤塚」駅南東方道路距離約3km 最寄バス停「見川稲荷神社前」停留所北西方道路距離約350m (徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に、マンション、小学校、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 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(最高高さ 20m) ※敷地の一部(北東側の都市計画道路の端から30 m以内)は第1種住居地域(60/200)
画 地 条 件	地積 : 2,158.79m ² 間口 : 約60.5m 奥行 : 約54.4m～58.6m 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: 角地 敷地権割合: 408053分の9046	
接面道路の状況	東約8.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北約4.3m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路に該当)	
土地の利用状況等	符号1の土地は、物件1を含む一棟の建物の敷地として利用されている(駐輪場、ゴミ置場、受水槽も存する)。	
供給処理施設	上水道: あり(引込済) ガス配管: あり(都市ガス引込可能) 下水道: あり(接続済) (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。	
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター水戸見川		
建物の用途	共同住宅（総戸数 49戸）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年 9月27日新築 19年 31年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 5 階建		
仕様	構造 屋根 外壁	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル貼、吹付タイル	
設備等	エレベーター 駐車場 集会所 その他	有 敷地内 ラウンジ有 (駐輪場、オートロックシステム、宅配ボックス等)	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称 (ポレスター水戸見川管理組合) 委託 大和ライフリンク株式会社 管理員 有	法人格 管理人室 有 週5日
管理の状況	普通		
特記事項	・新築にかかる建築確認申請がなされており、【平成18年4月20日、第ERI06008621号、主要用途：共同住宅、工事種別：新築、建築面積：455.45㎡、延べ面積：4,315.00㎡】、完了検査済となっている【平成19年9月27日、第ERI06008621号】。		

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
位	置	6 階（6 0 1 号室）、主要開口部の方向：南西向き		
床	面	積	86.27㎡（登記面積）	
間	取	り	4 L D K テラス南西側	
仕	様	内 壁 ビニールクロス貼 天 井 ビニールクロス貼 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等		
保守管理の状態		やや劣る		
管 理 費 等		管 理 費	月 額	12,500円
		修繕積立金	月 額	20,650円
		駐 車 場	月 額	3,000円
		滞 納 額 有 （令和8年3月13日時点） 合 計 491,100円 （管 理 費 175,000円） （修繕積立金 289,100円） （駐 車 場 27,000円）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		物件 1 建物は、所有者が居宅として管理占有している。		
特 記 事 項		・内装材（クロス、フローリング等）及び建具、設備に経年劣化による汚れ、傷等の傷みが見られる。 ・調査時点において多量の家財等が存しており、遮蔽されている床、壁等については目視による確認ができなかった。		

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
318,000	86.27	0.592	1.00	16,240,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数31年、観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率10%、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10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数31年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価10%)＝0.592

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
46,100	0.98	2,158.79	1.00	9046/408053	2,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/96 = 46,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲4 道路の系統・連続性▲3)環境条件(居住環境+5 供給処理施設の状態▲2)

イ 個別格差：角地+3 形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による 9046.00/408053.00

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
16,240,000	2,160,000	1.00	18,400,000

ウ 個別格差：階層別補正、位置別補正、保守管理の状況等を考慮して査定。

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。本件においては積算価格を標準とし、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	18,400,000	1.00	18,400,000
② 調整後の価格			18,400,000

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,400,000	1.00	0.70	0.94	1.00	12,110,000
一括価格(合計)					12,110,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：0.70

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-17

所 在：水戸市見川2丁目44番22

地 目：宅 地

価 格：44,300円／㎡

位 置：J R常磐線赤塚駅の東方・道路距離約3,100mに位置する。

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東4.0m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：住宅のほか倉庫、駐車場等が見られる住宅地域

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



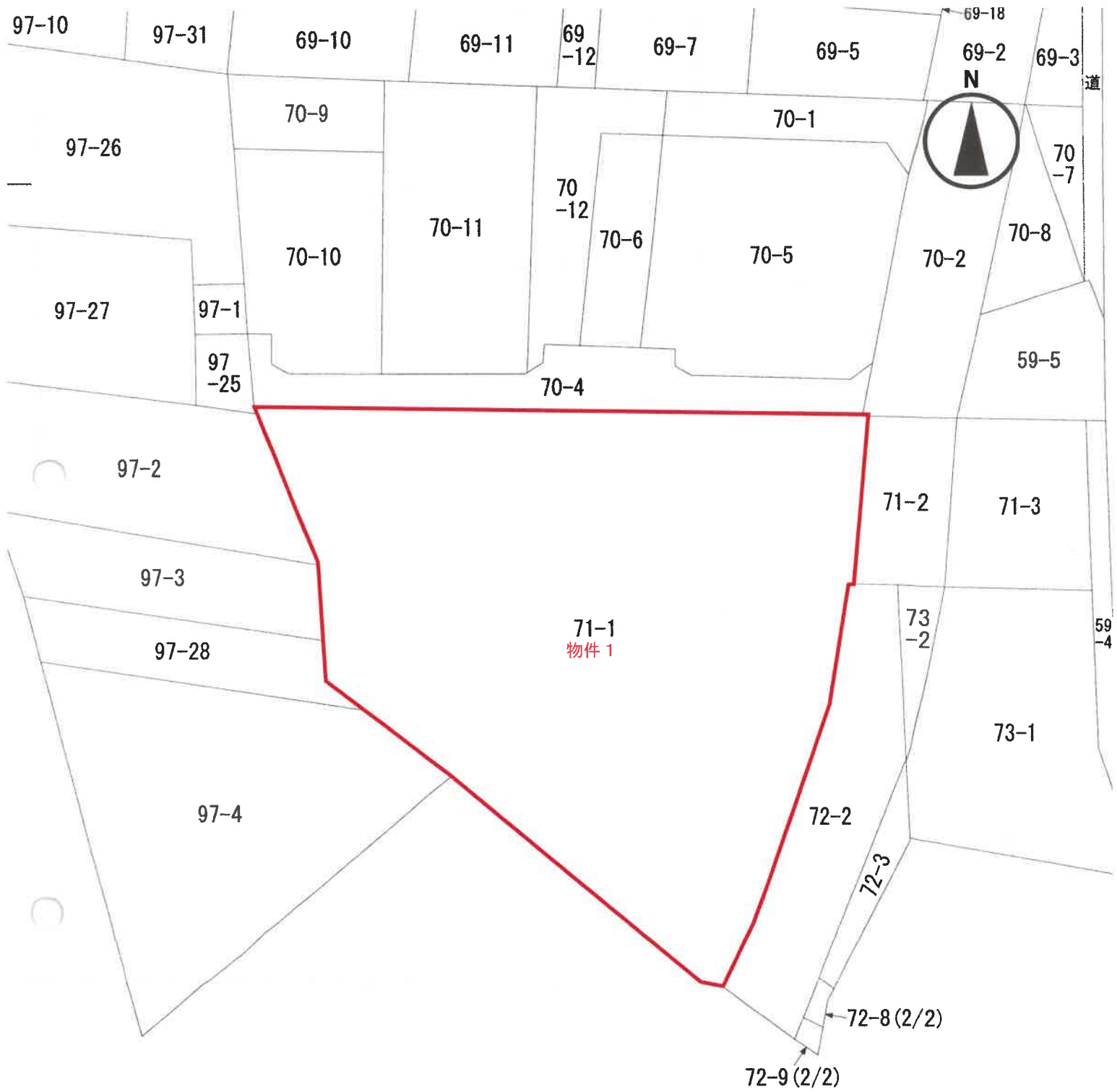
S=1:15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写



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。

(水戸地方事務局書機)

令和7年12月24日 東京法務局中野出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

各階平面図

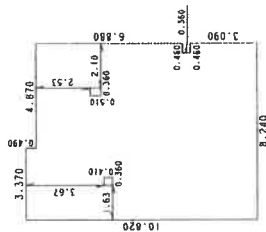
建物図面

家屋番号
見川二丁目71番1
の601

建物の所在
水戸市見川二丁目71番地1



建物の名称 601



床 機 表

3.370 x 7.370 =	24.836900
4.870 x 6.880 =	33.505600
7.780 x 3.450 =	26.841000
0.460 x 3.090 =	1.421400
0.360 x 0.410 =	-0.147600
0.360 x 0.510 =	-0.183600

合 計 86.273700
床面積 86.27 m²

建物の存する部分6階

作成者

申請人

縮尺

1 / 250

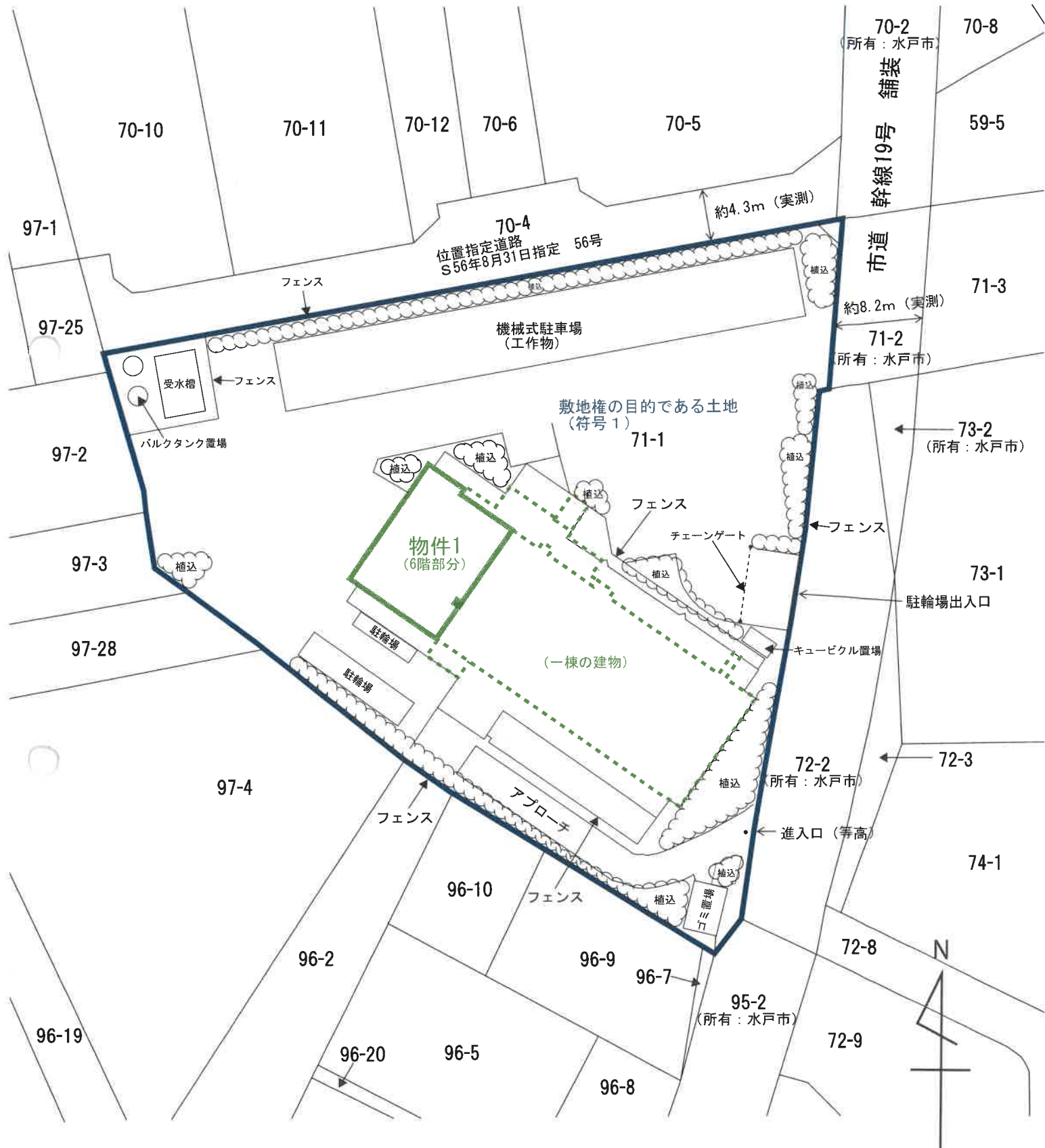
縮尺

1 / 500

建物図面写

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第9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。

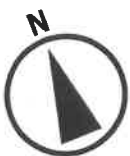
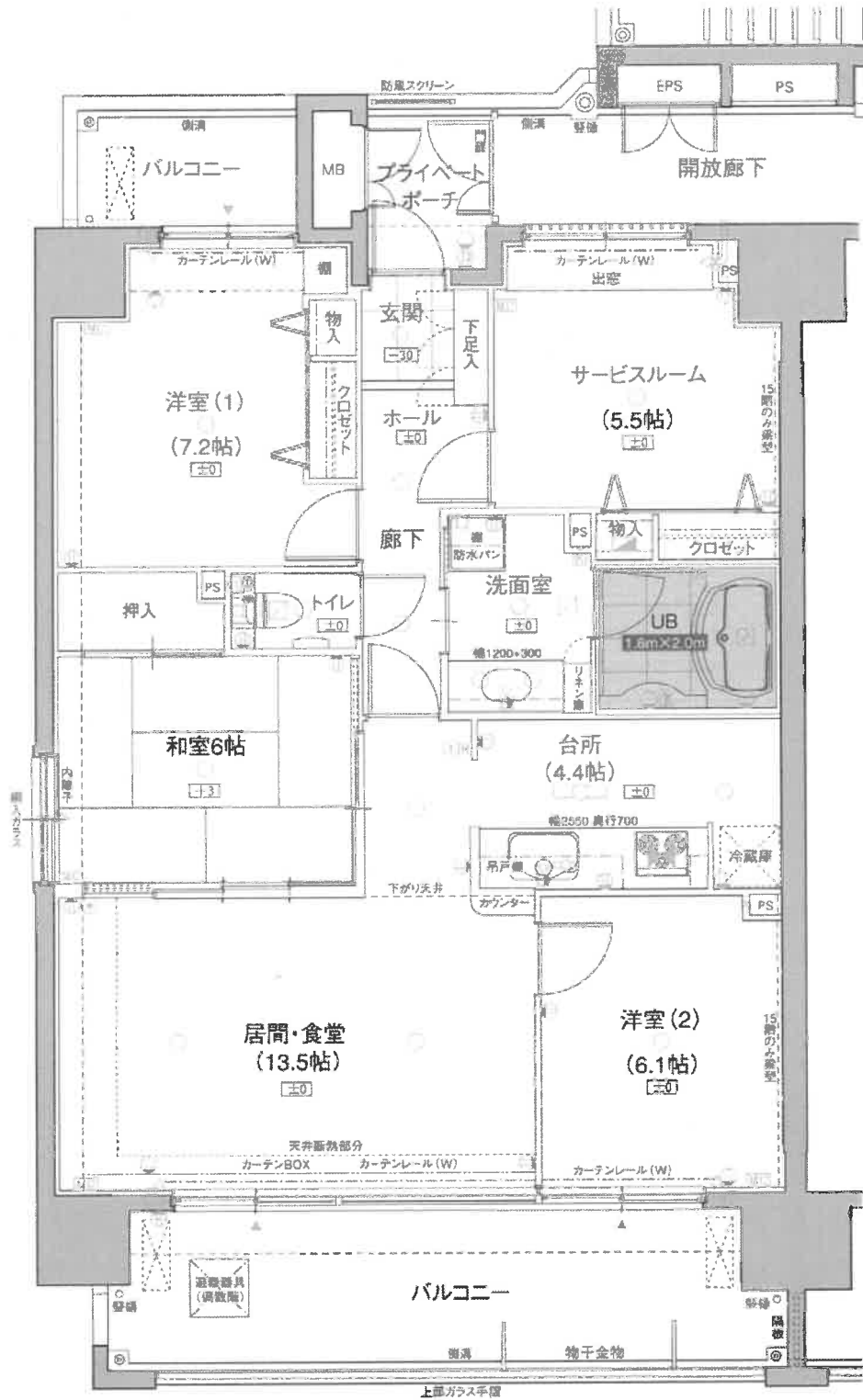
間 取 図

令和8年(ケ)第9号

物件1

鉄筋コンクリート造 1階建

6階部分 86.27m²



※間取と現況に相違がある場合には現況優先