

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市部室字部室前 |
| | 地 番 | 1 1 9 9 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市部室字部室前 1 1 9 9 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 9 番 5,5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
2階 4 8 . 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3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。



11

物 件 目 録

1 所 在 小美玉市部室字部室前
地 番 1 1 9 9 番 5 5
地 目 宅地
地 積 2 3 3 . 9 7 平方メートル

2 所 在 小美玉市部室字部室前 1 1 9 9 番地 5 5

家屋 番号 1 1 9 9 番 5 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 20 号
令和 8 年 2 月 19 日受理
令和 8 年 4 月 13 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 | 小美玉市部室字部室前 |
| | 地 番 | 1 1 9 9 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市部室字部室前 1 1 9 9 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 9 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



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			
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 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			
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
(2 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。 ただし、私の妻が契約して購入し、設置した浄水器が本物件上には存在します。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 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。 (6) 雨漏りや建物本体に絡む故障不具合はありませんが、ボードの突損や洗面所の蛇口の破損といった小規模なものは存在します。 【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
(3 枚目)

執行官の意見

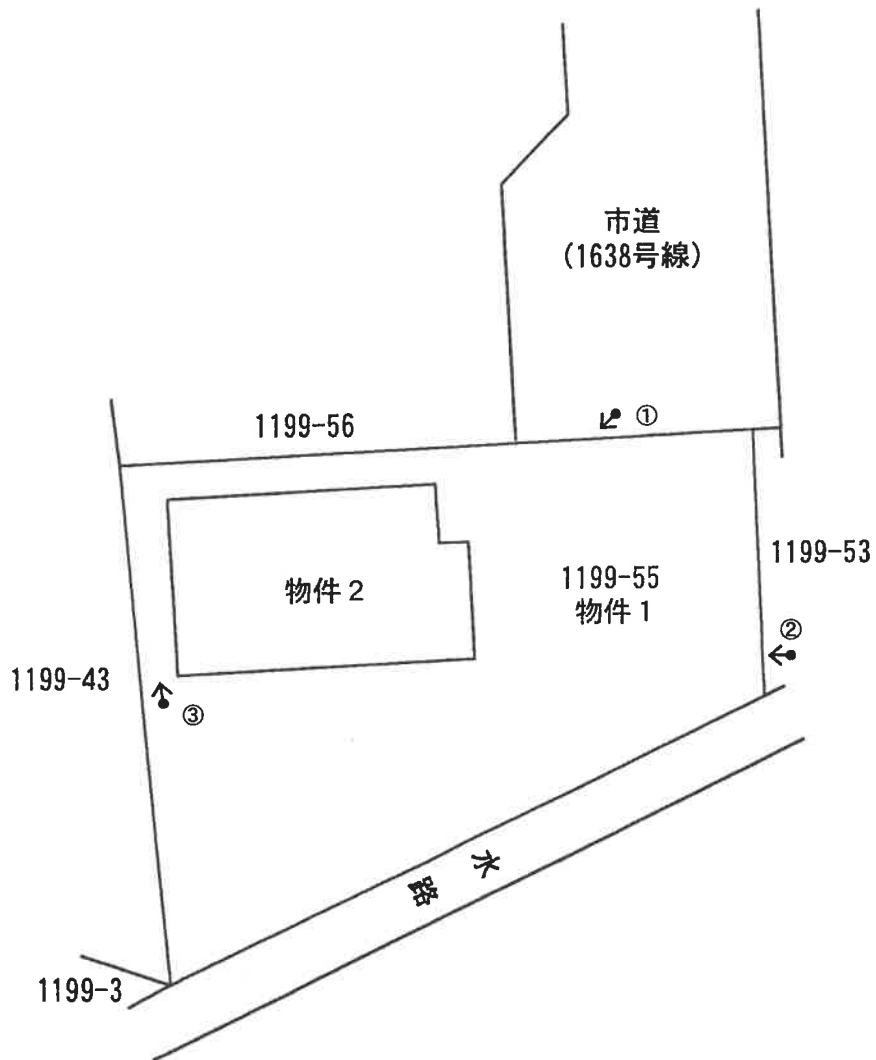
- 1 本件における各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（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
令和8年2月19日(木)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年3月11日(水)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年3月17日(火) 10：15－11：00	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 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
（ 5 枚目 ）

土地建物位置関係図



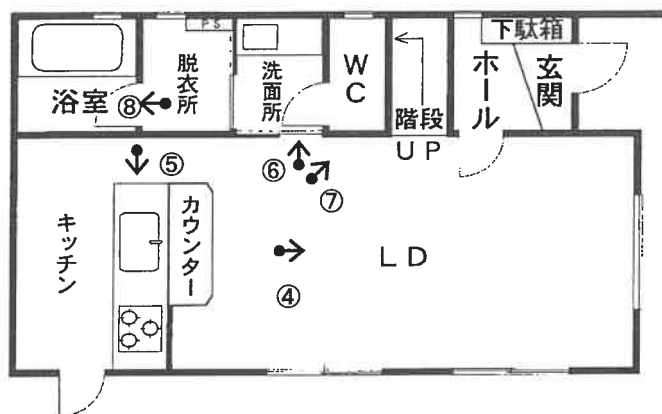
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



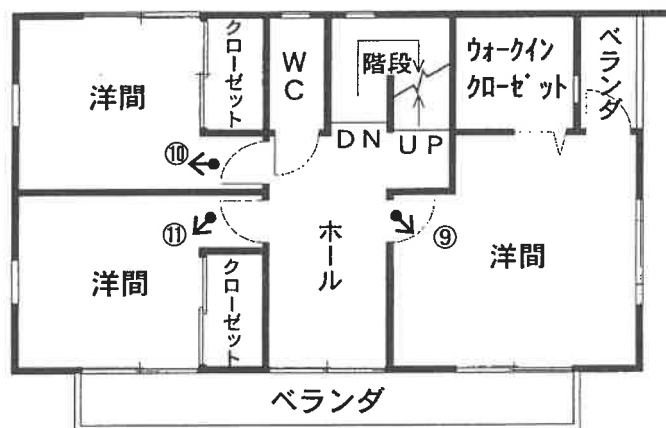
間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



(小屋裏)



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

(7 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

蛇口の一部
が欠損して
いる。





写真7

内壁の突損



写真8

写真9



写真10



写真11



写真12



令和 8年（ケ）第 20号
令和 8年 2月19日 受 命
令和 8年 3月17日 現地調査
令和 8年 3月31日 評 価
令和 8年 3月31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 9, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9, 1 3 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	所在地番 地目積	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	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市部室字部室前 |
| | 地 番 | 1 1 9 9 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 3. 9 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 小美玉市部室字部室前 1 1 9 9 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 9 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 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「羽鳥」駅のほぼ東方・道路距離約4.5 km 最寄バス停「大曲」の西方・道路距離約0.6 km（徒歩約8分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	畑が広がる中、一般住宅が建ち並ぶ小規模な住宅地域であり、隣接して消防署が存する。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：233.97㎡ 間 口：約7.1m 奥 行：約8.3～16.4m 形 状：台形 地 勢：北側一部がスロープ状であるほかは平坦地 高 低 差：接面道路と等高 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	北側幅員約6～8m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建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 なし（接続不可） （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、通常の費用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	接面道路の地目・所有者は次の通りである。 1199番52：公衆用道路・小美玉市	

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)：平成30年6月14日 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング張 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 設 備：電気、給排水、衛生、換気、浄化槽、ヒートポンプ式給湯機
床面積（現況）	1階 48.02㎡ 2階 48.02㎡ 合計 96.04㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第2018CE-0438S号・交付年月日：平成30年7月5日）。 ○内壁に破損による穴が2ヶ所あり、ビニールクロスの破れも少し見られる。 ○物件2建物は小屋裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	10,000	0.903	233.97	0.90	1,900,000

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

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/105.0 \times 100/164.7 \div 10,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋5）

◇地域格差：交通・接近条件＋16.0 環境条件＋42.0

イ 個別格差：街路条件（行き止まり▲3）画地条件（間口・奥行の関係▲5 形状▲2）

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	96.04	0.453	12,180,000

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8年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数12年、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、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12年／経済的全耐用年数20年)]×(1－観察減価25%)＝0.453

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	1,900,000	0.45	法定地上権	860,000

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	1,900,000	－860,000		1.00	0.70	730,000
2	12,180,000	＋860,000		1.00	0.70	9,130,000
一括価格（合計）						9,860,000

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

地価公示価格 (小美玉－3)

所 在：小美玉市羽鳥字花館2895番166

価 格：17,300円/㎡

位 置：JR常磐線「羽鳥」駅の東方・道路距離1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：250㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南6m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 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 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

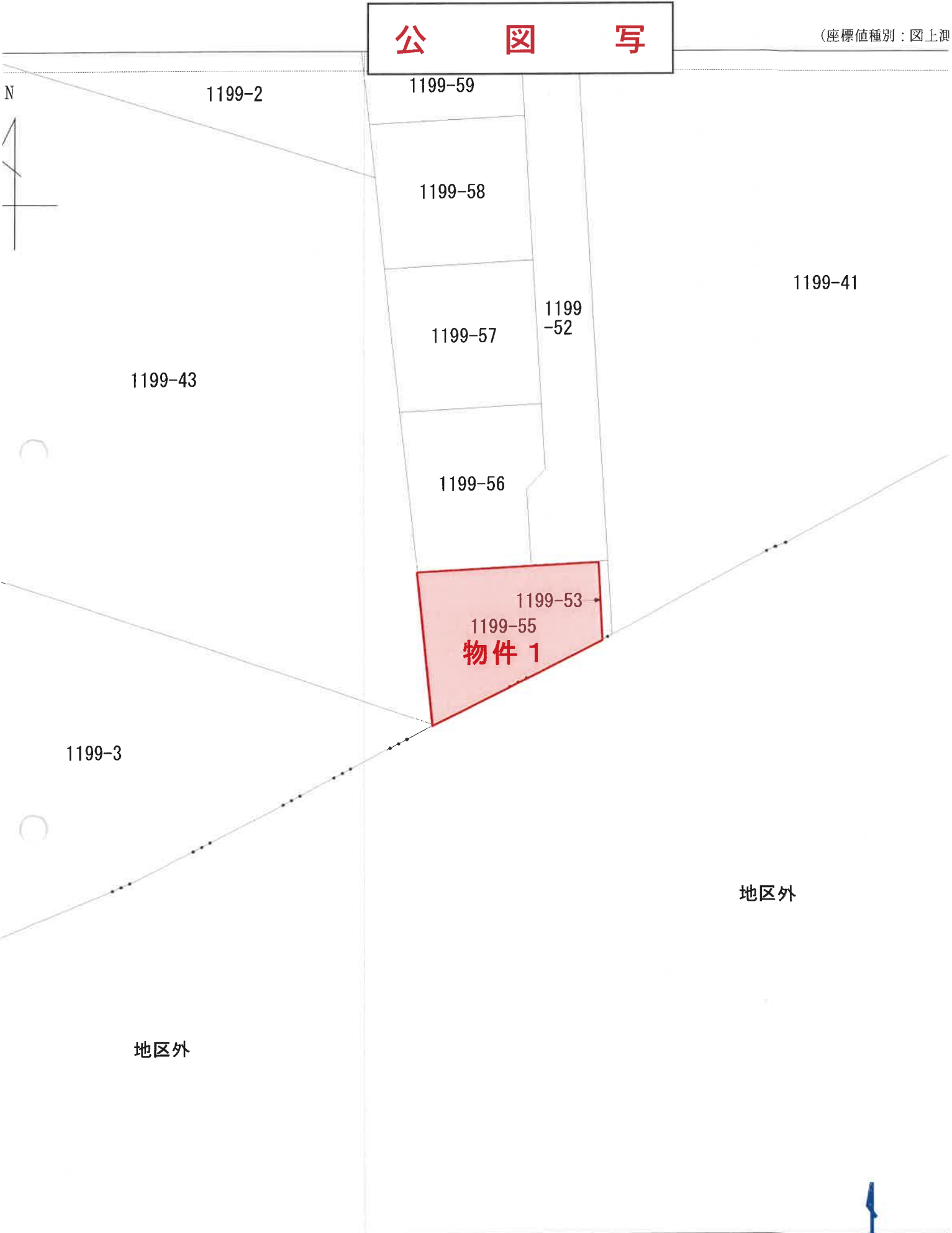
周辺見取図

対象物件

茨城県小美玉市
美野里
消防署
1591-57発電所

1 / 1, 5 0 0

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号



公 図 写

（座標値種別：図上測）

N

1199-2

1199-59

1199-58

1199-57

1199-52

1199-41

1199-43

1199-56

1199-53

1199-55

物件 1

1199-3

地区外

地区外

（座標値種別：図上測定）

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。

1/500



部

地積測量図写

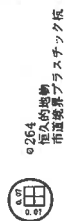
登記年月日：平成29年5月2日

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。
(水戸地方方法務局土庫支局管轄)
令和8年1月28日 福島地方方法務局

地 番 1199-18.-55

土地の所在 小美玉市部室字部室前

境界線の種類	杭
④ 石	金 属 標
⑤ 金	コンクリート杭
⑥ コ	プラスチック杭
⑦ プ	プラスチック杭
⑧ 鉄	鉄



恒久的地物の名称及び座標値（任意座標）

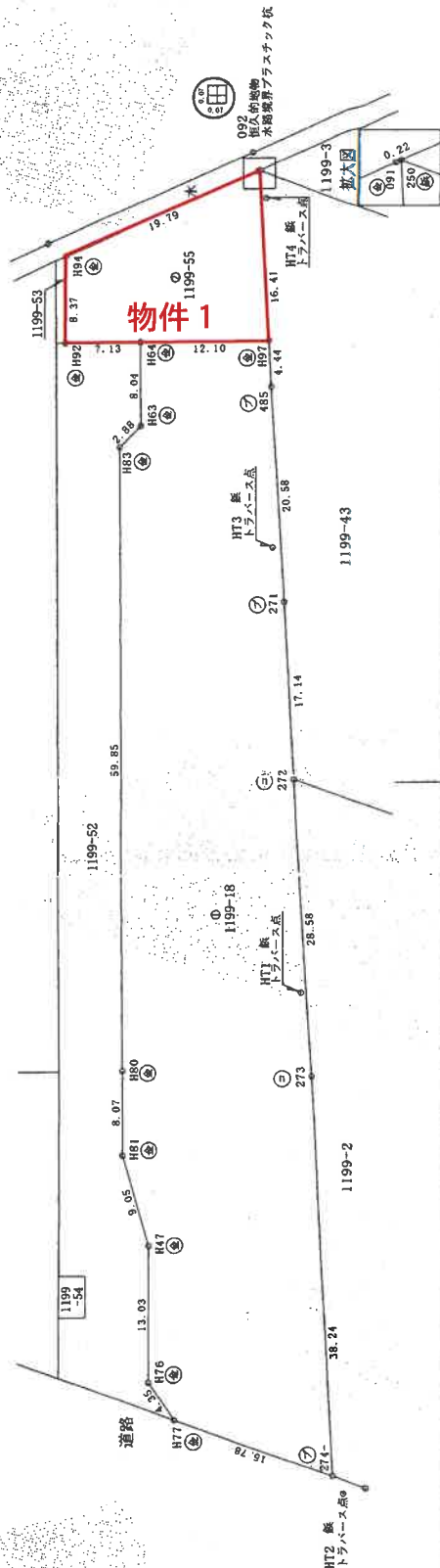
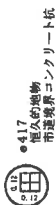
座標リスト

点番	点名	X座標	Y座標
15	264	26129.063	45079.376
63	417	26152.277	45038.057
147	092	26028.658	45008.220

任意座標
座標リスト

点番	点名	X座標	Y座標
111	HT1	26108.982	44999.410
112	HT2	26156.538	44992.941
113	HT3	26066.507	45004.343
114	HT4	26032.963	45006.732

測量年月日 平成29年4月18日
座標系 任意座標



申請人 29年 4月 18日(製)

作製者

縮尺 1/500

※ A3版を A4版に縮小

登記簿

地積測量図写

地 積 測 量 図

1199-18.-55

小美玉市部室字部室前

土地の所在

2/2

任意座標
座標求積表

地番	① 1199-18					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No	
H97		26046.665	45005.735	12.10	H64	
H64		26047.355	45017.814	8.04	H63	
H63		26055.382	45017.330	2.88	H83	
H83		26057.529	45019.247	59.85	H80	
H80		26117.278	45015.787	8.07	H81	
H81		26125.340	45015.369	9.05	H47	
H47		26133.898	45012.422	13.03	H76	
H76		26146.906	45011.743	4.35	H77	
H77		26150.336	45009.073	15.78	274-	
274-		26155.004	44994.001	38.24	273	
273		26116.979	44998.019	28.58	272	
272		26088.572	45001.167	17.14	271	
271		26071.529	45002.948	20.58	485	
485		26051.080	45005.261	4.44	H97	
			倍面積	3399.246337		
			面積	1699.6231685		
			地積	1699.62	m ²	

地番	② 1199-55					
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No	
H97		26046.665	45005.735	16.41	250	
250		26030.347	45007.489	0.22	091	
091		26030.450	45007.685	19.79	H94	
H94		26039.404	45025.336	8.37	H92	
H92		26047.763	45024.933	7.13	H64	
H64		26047.355	45017.814	12.10	H97	
			倍面積	467.952709		
			面積	233.9763545		
			地積	233.97	m ²	

合計 1933.5995230

作製者

(平成 29年 4月 18日付)

申請人

総尺

1

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局士補支局管轄)

令和 8年 1月 28日

福島地方方法務局

登記簿

※ A3版を A4版に縮小

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。

(水戸地方方法務局士補支局書簡)

令和8年1月28日

福島地方方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面

1199番55

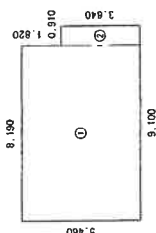
家屋番号

小美玉市部室字部室前1199番地55

建物の所在

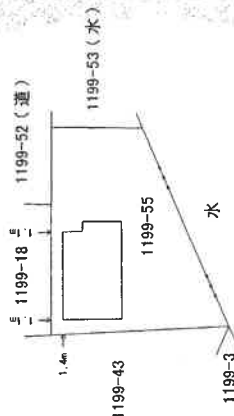
各階平面図

1階、2階
(各階同型)



求積表

①	8.190×5.460	$= 44.717400$
②	0.910×3.640	$= 3.312400$
合計		48.029800
床面積		48.02 m ²



小美玉市堅倉

作成者

(作成)

縮尺

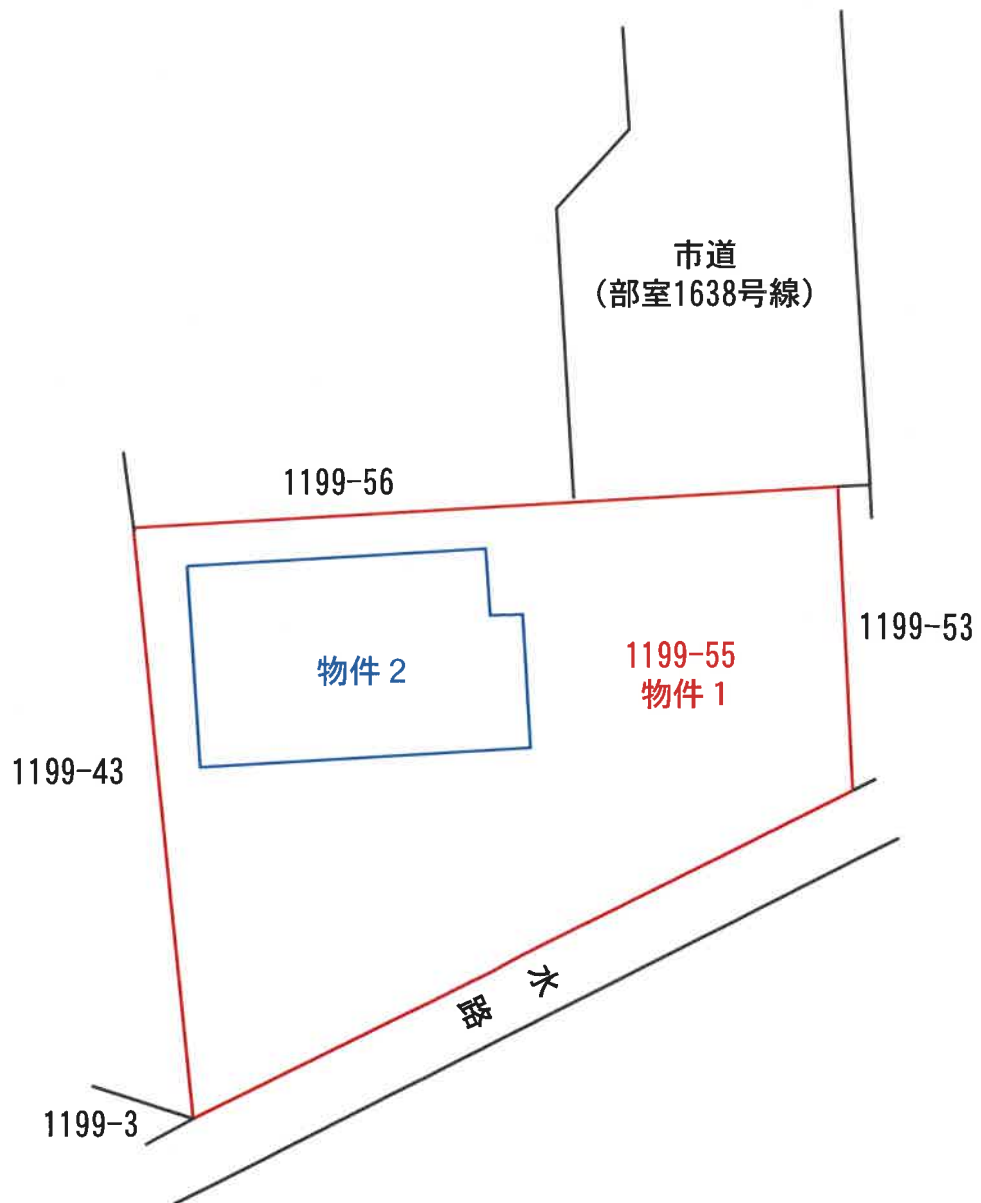
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



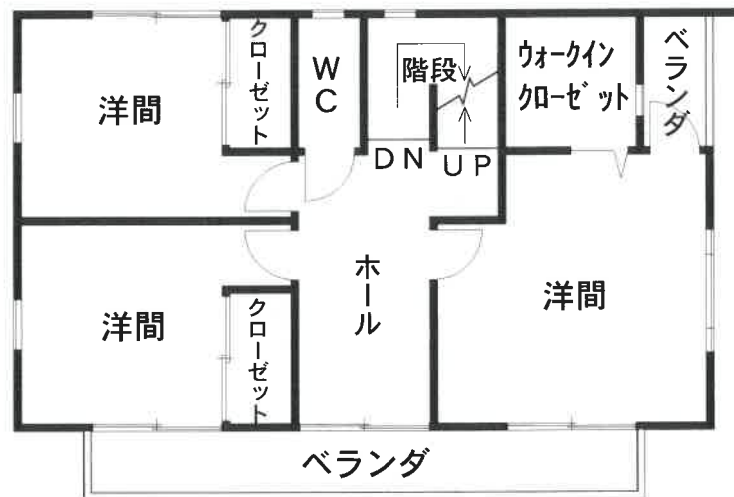
間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



(小屋裏)

