

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 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 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,910,000 8,728,000	一括	2,182,000	117,445	0
1	2,370,000				
2	8,540,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 6 1 1 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 0 0 平方メートル
2 階 8 5 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 7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, 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 | 水戸市堀町字西原 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 6 1 1 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 0 0 平方メートル
2 階 8 5. 5 0 平方メートル |



令和8年（ケ）第27号
令和8年3月17日受理
令和8年5月14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 | 水戸市堀町字西原 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 6 1 1 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 0 0 平方メートル
2 階 8 5 . 5 0 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	本土地上にカーポート(工作物)及び簡易物置(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) { 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 住居 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	本建物にはロフト部屋がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。オール電化です。 境界争いはありません。 自然災害により壁のひび割れ等の損傷が生じました。

(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)

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。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

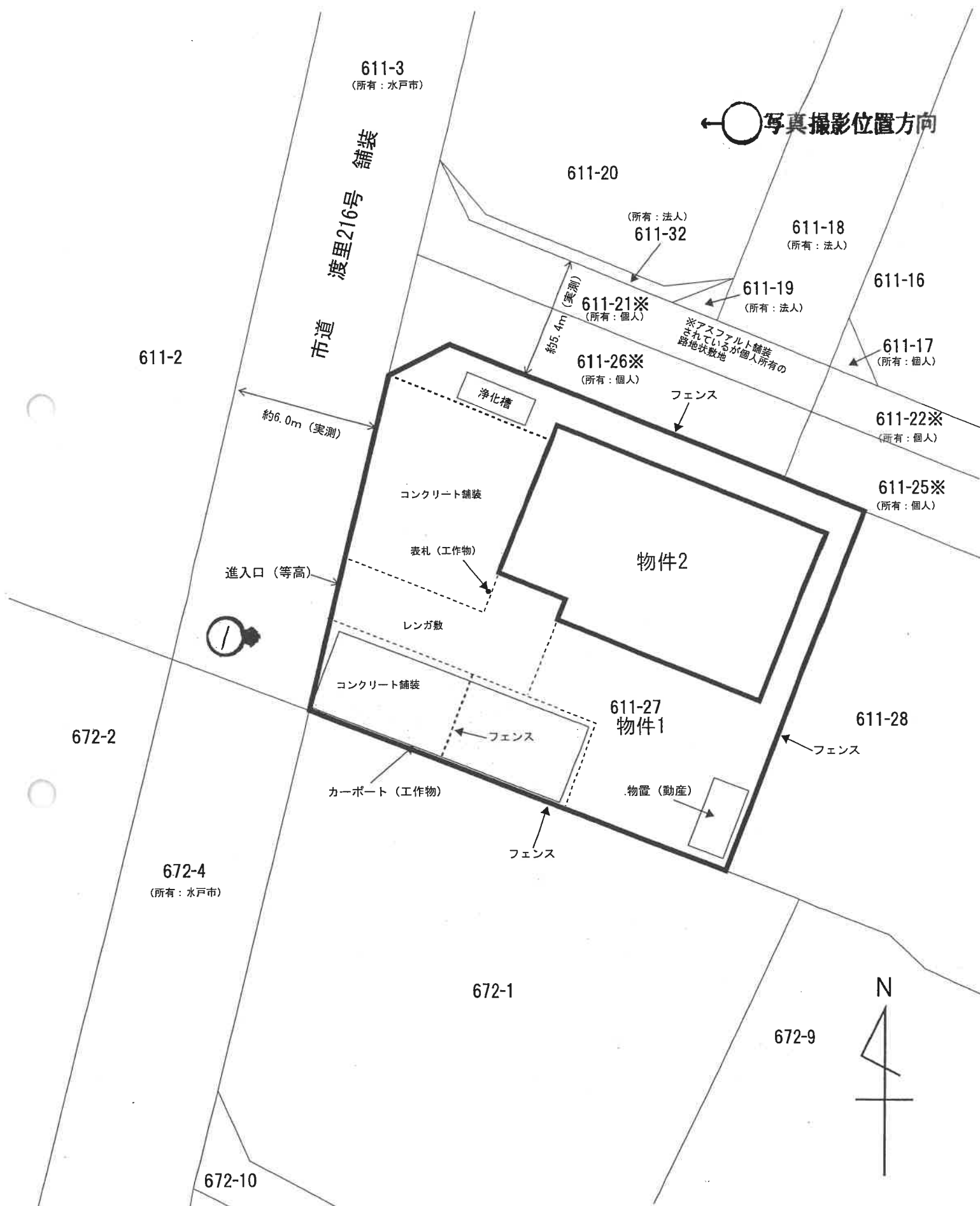
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月18日(水) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
8年3月19日(木) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会
8年4月13日(月) 14:50—15:00	執行官室(電話)	Aから聴取
8年5月1日(金) 14:50—15:10	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
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 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

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第27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

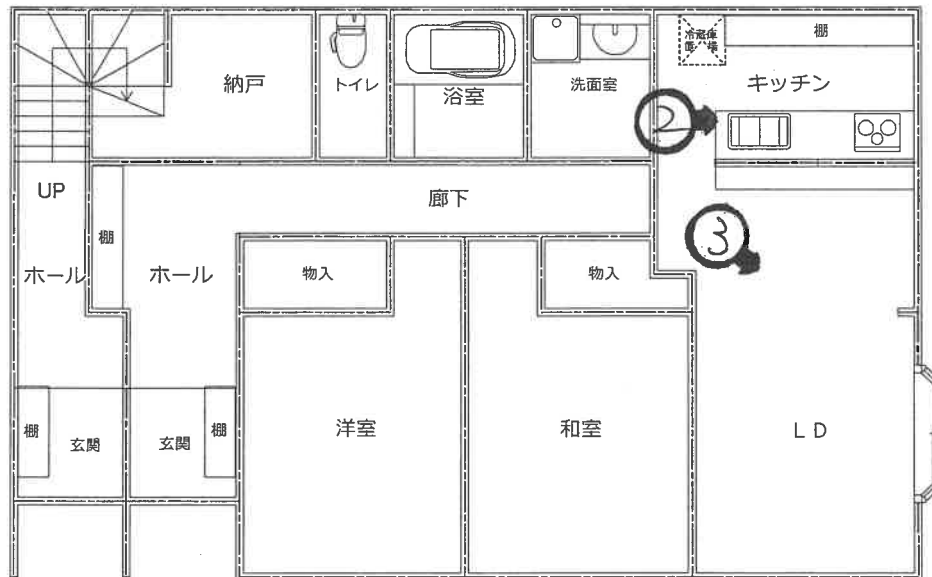
令和8年(ケ)第27号

物件2: 住宅

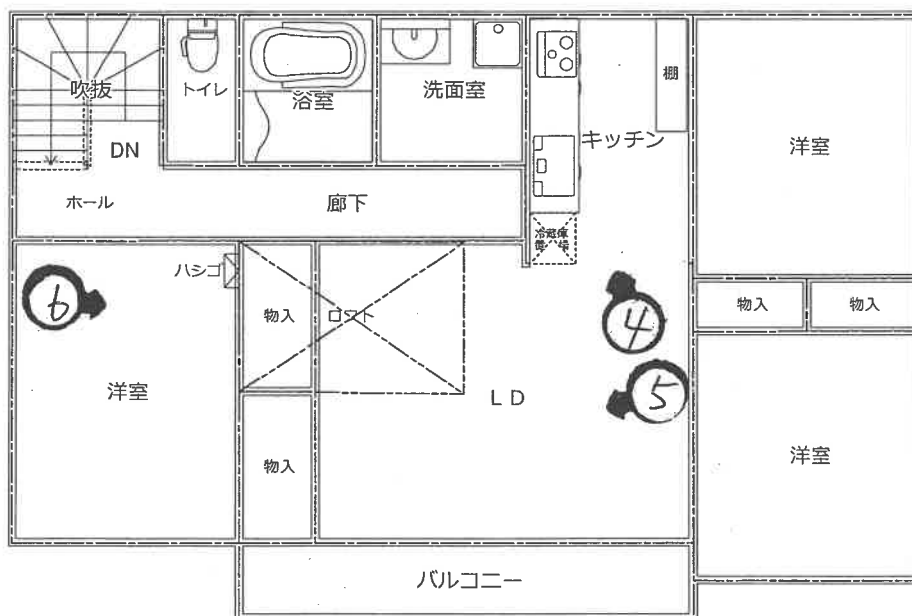
木造かわらぶき2階建

1階 87.00㎡(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



2階 85.50㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 /)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)

令和 8年（ケ）第 27号
令和 8年 3月17日 受 命
令和 8年 5月 1日 現地調査
令和 8年 5月11日 評 価
令和 8年 5月19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 10,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,370,000円
物件2（建物）	金 8,540,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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 地目積	次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	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市堀町字西原 6 1 1 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 0 0 平方メートル
2 階 8 5. 5 0 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「赤塚」駅北方道路距離約3.3km 最寄バス停「ローズヴィラ水戸」停留所北方道路距離約850m (徒歩約11分)	
付 近 の 状 況	西水戸変電所に近接して、戸建住宅、太陽光発電所、農地、山林等が混在する住宅地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 その他の規制 (条例区域の詳 細については水 戸市建築指導課 に要確認)	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 都市計画法第34条第11号の条例区域 (条例区域内※1であれば、都市計画法に基づく開 発許可又は建築許可を受けた上で建築物を建築す ることができる※3) ※1前面道路が「指定区間」※2に該当。 ※2指定区間とは、市長が指定した道路の区間で あり、指定区間の道路境界線から 50mの範囲内 の土地の区域（農用地区域を除く）が条例区域と なる。 ※3予定建築物の用途、敷地面積、道路等に要件 がある。用途は住宅、兼用住宅等、敷地面積は住 宅であれば250㎡以上1,000㎡未満、道路は指定区 間に接道等。
画 地 条 件	地積 : 約304.62㎡ 間口 : 約13.4m 奥行 : 約18.7m 形状 : ほぼ台形 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	北西約6.0m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1は本件所有者が、建物の敷地として使用、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成 立を考慮して評価する。	

供給処理施設	上水道：あり※ ガス配管：なし 下水道：なし ※前面道路に水道管が埋設されているが、現在は北側私道側より引込。将来的に撤去を要求されるリスク等を考慮して個別格差で減価を施している。 （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・地下埋設物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	・物件1上にカーポート（工作物）及び簡易物置（動産）が存する。

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) 平成23年 6月26日 新築 経過年数 15年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・給排水、衛生、換気設備等 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 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	①新築にかかる建築確認申請がなされており、【平成23年1月13日、22CA01-0690H号、主要用途：一戸建ての住宅（二世帯住宅）、工事種別：新築、敷地面積：304.52㎡、建築面積：90.00㎡、延床面積：172.50㎡】、完了検査済となっている【平成23年7月12日、第23CE01-0157H号】（水戸市建築指導課）。 ②本建物の内外部の目視調査の結果は下記のとおりである。 ・外壁、軒裏部分等に全体的に経年による汚れ、変色等が見られる。 ・内装材、建具（クロス、フローリング等）、設備等について、経年劣化による汚れ、傷み、細かい傷が見られた。また、クロスについては地震等によると思われる割れ、破れが見れる箇所があった。

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	18,000	0.950	304.62	1.00		5,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸（県）-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/171.4 = 18,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+42.8 行政条件+20.0

イ 個別格差：水道管▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	280,000	172.50		0.215	10,380,000

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。

エ 現 価 率

経過年数15年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数10年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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10年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)÷0.215

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	5,210,000	0.35	法定地上権	1,820,000

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35%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	5,210,000	-1,820,000		1.00	0.70	2,370,000
2	10,380,000	+1,820,000	1.00	1.00	0.70	8,540,000
一括価格（合計）						10,910,000

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

1 地価調査価格 水戸（県）-1

所 在：水戸市渡里町字高野台 3 2 9 6 番 6

地 目：宅 地

価 格：30,800円／ m^2

位 置：J R 常磐線赤塚駅の北東方・道路距離約3.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：241 m^2

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南西6.0m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40%、容積率80%）

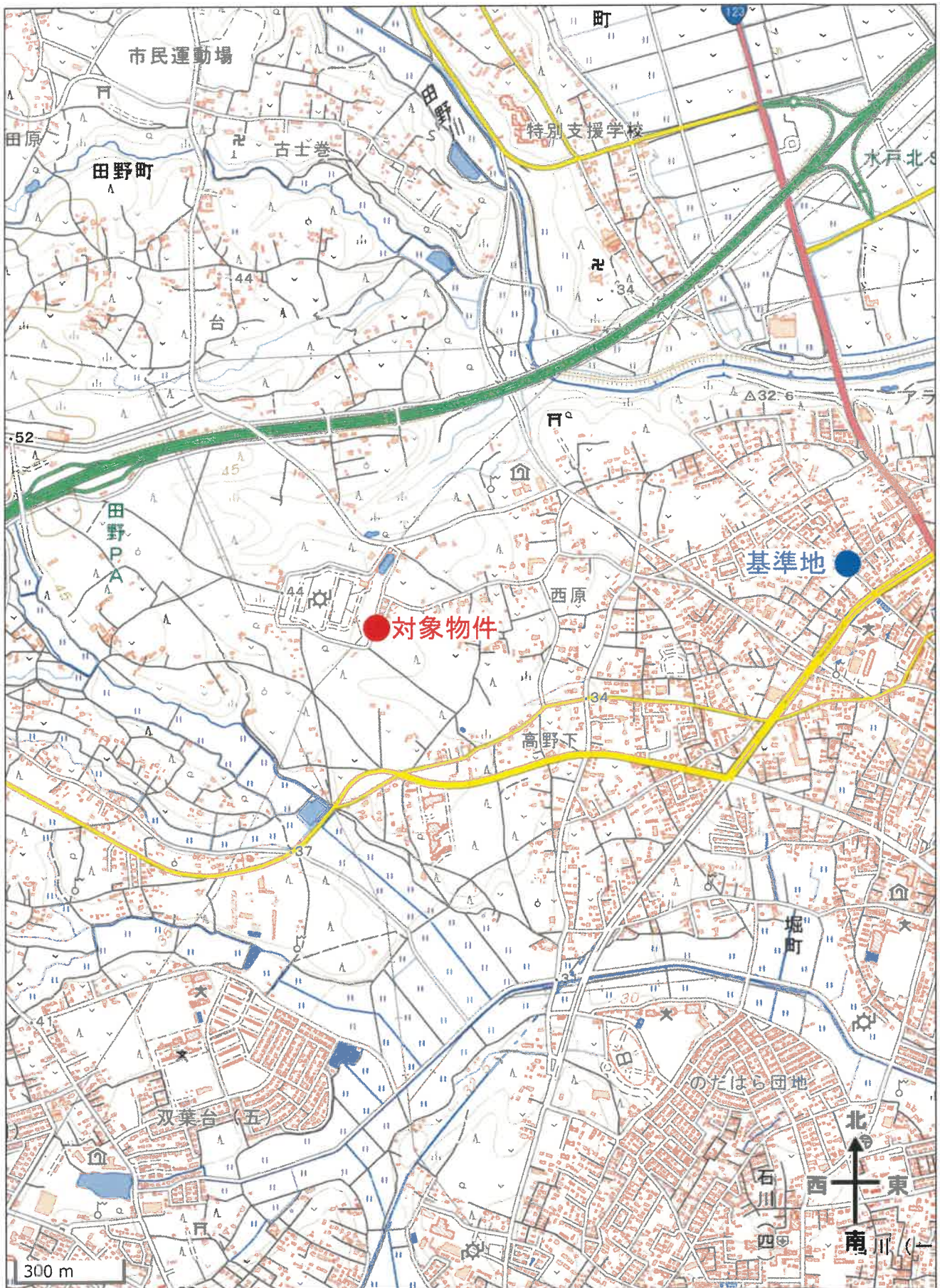
地域の概要：住宅、アパート等の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

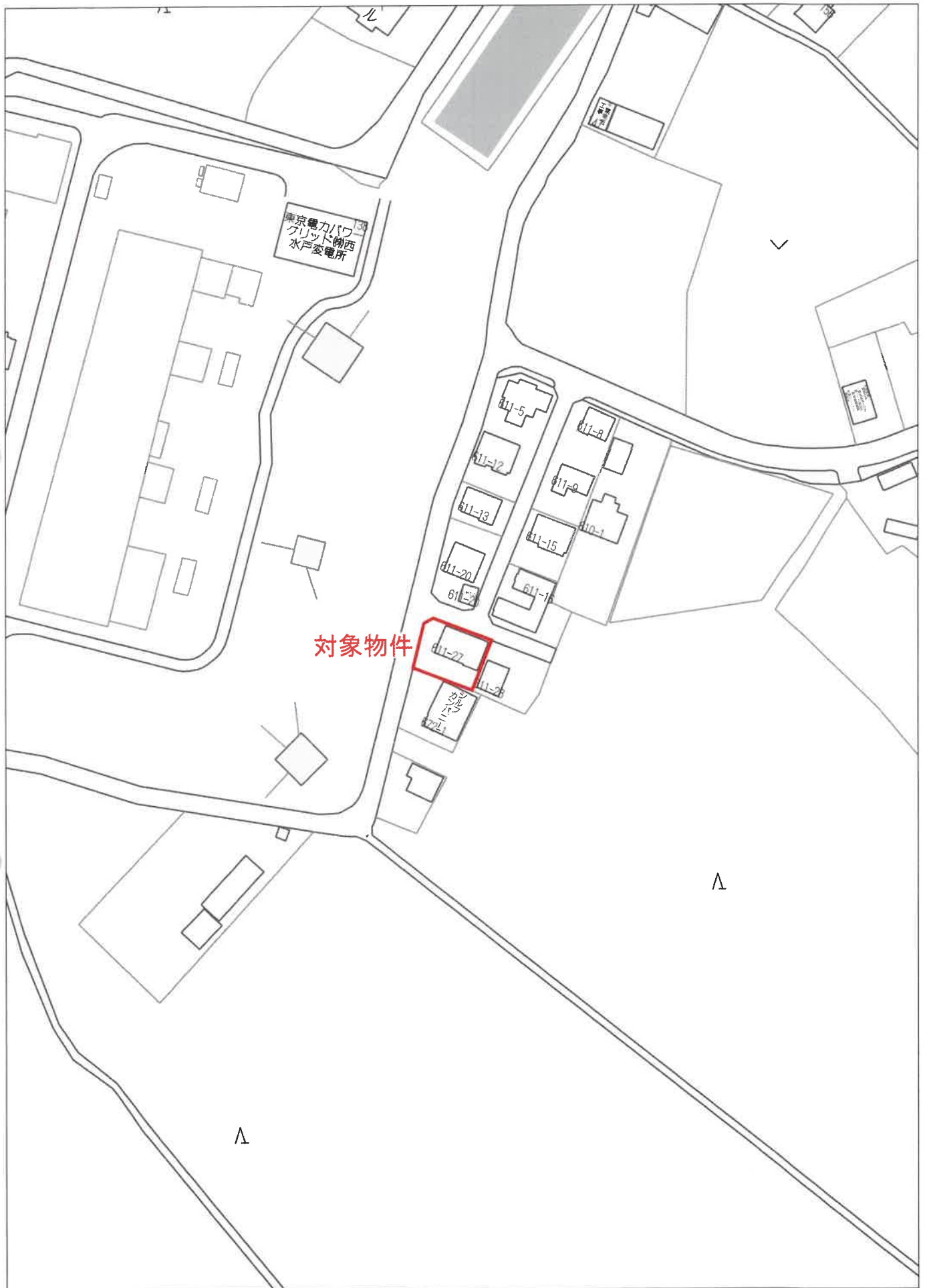
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

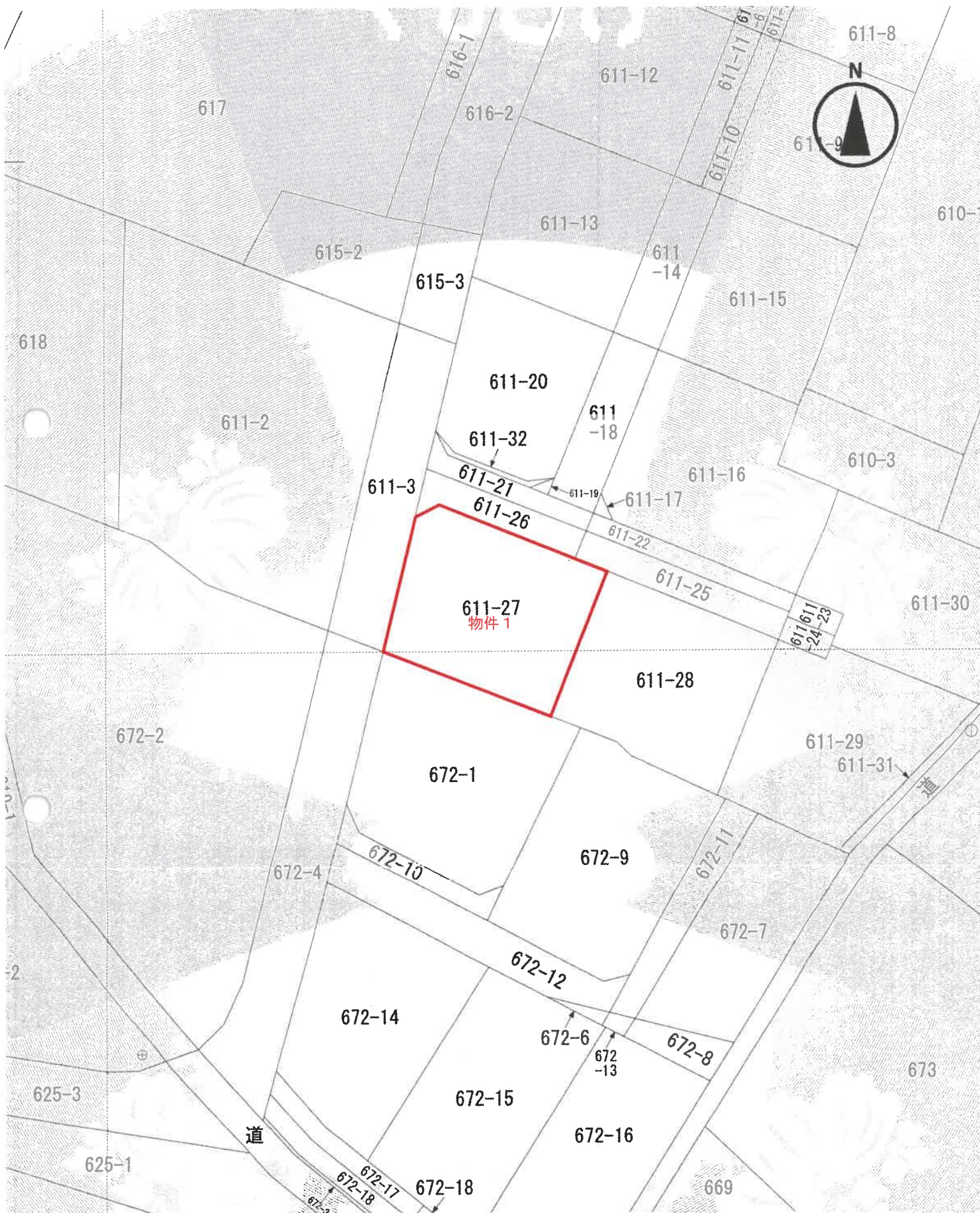


60m

1:1500

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

公 圖 寫


$$S = 1/500$$

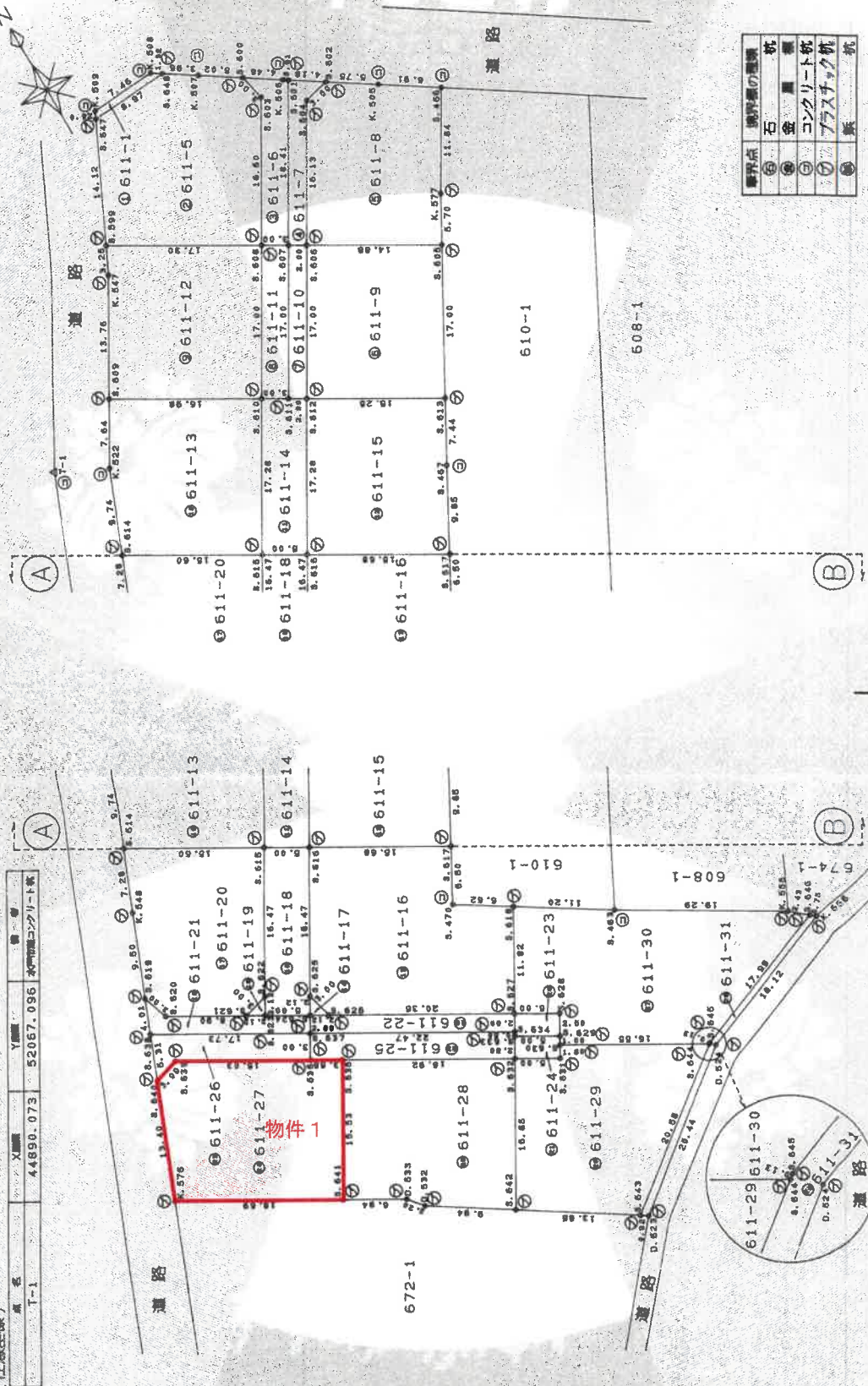
地積測量図写

地積測量図

地番	611-1-5-31
土地の所在	水戸市細田字西原

(任意記載)

測量年度	測量日	測量者	測量地
1-1	44890.073	52067.096	水戸市細田字西原



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	杭

縮尺 1/500

申請人

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成19年3月16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。

(水戸地方裁判所管轄)

令和8年1月22日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

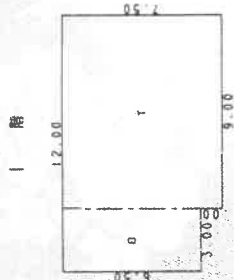
建物図面写

建物図面
各階平面図

家屋番号 611番27

建物の所在 水戸市堀町字西原611番地27

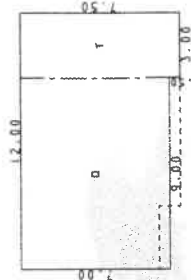
各階平面図



求積表

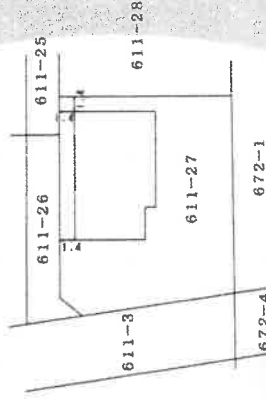
イ	9.00 × 7.50	≈	67.5000
ロ	3.00 × 6.50	≈	19.5000
合計			87.0000
床面積			87.00 m ²

2階



求積表

イ	9.00 × 7.50	≈	67.5000
ロ	3.00 × 6.50	≈	19.5000
合計			87.0000
床面積			87.00 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成23年7月5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。
(水戸地方裁判所管轄)

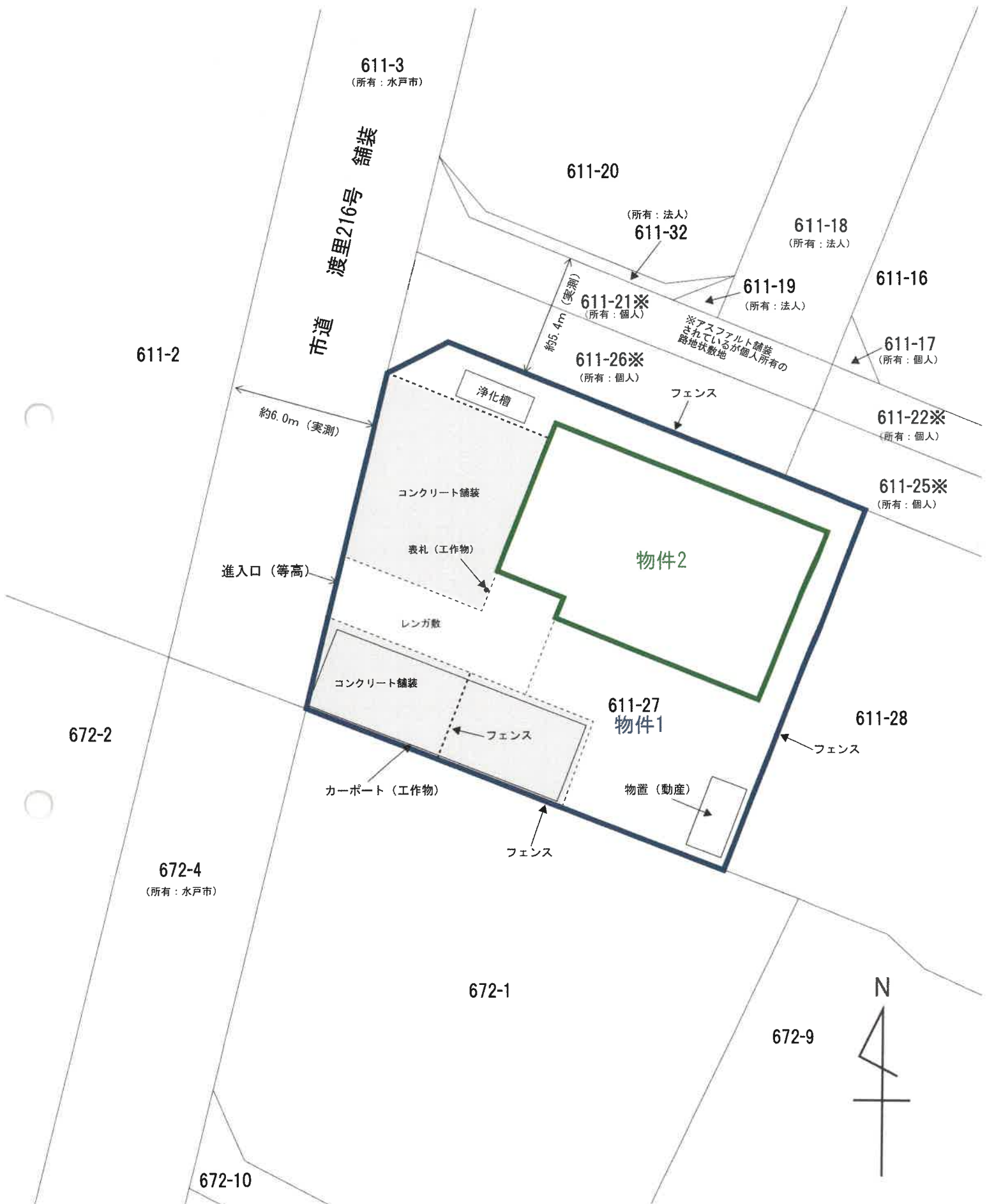
令和8年1月22日 東京法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第27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。

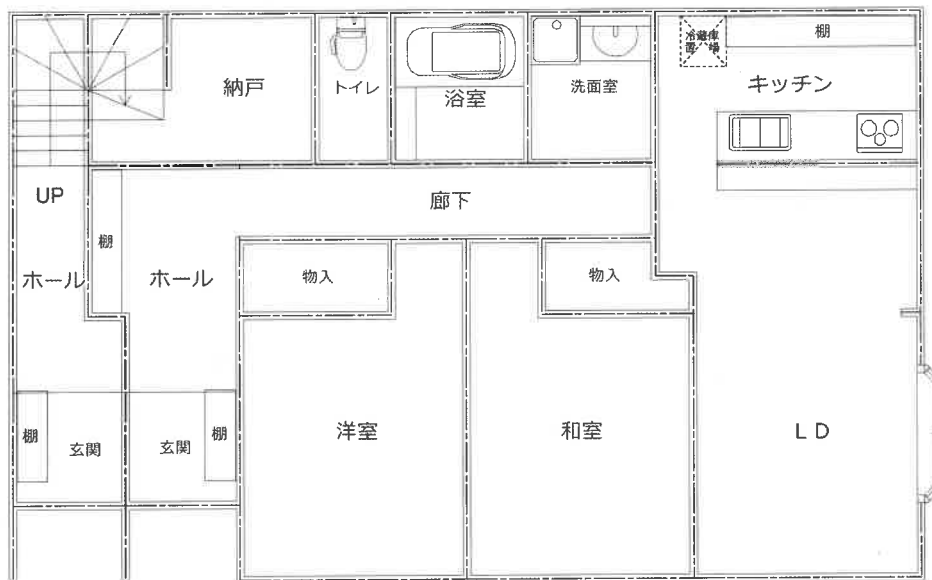
間取図

令和8年(ケ)第27号

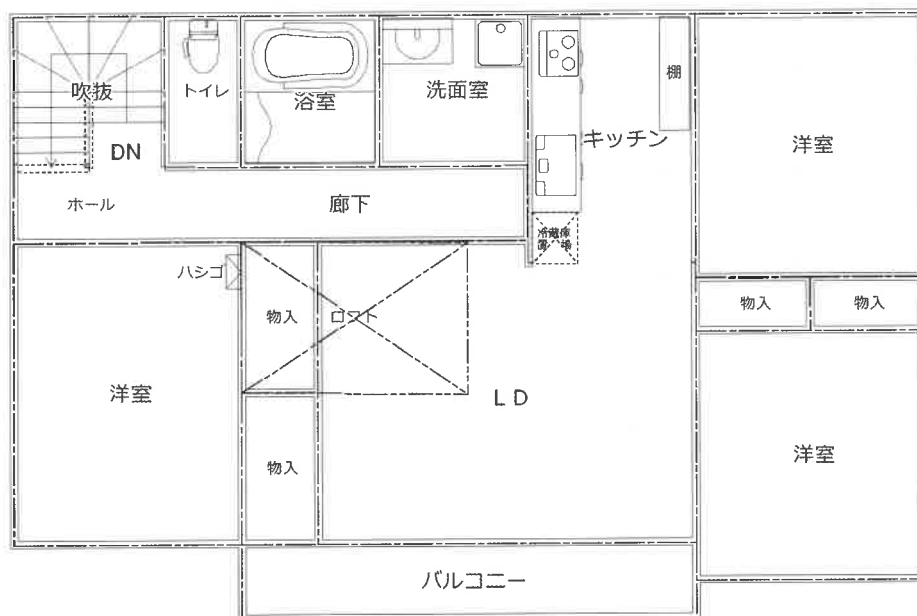
物件2： 居宅

木造かわらぶき2階建

1階 87.00 m² (登記に同じ)



2階 85.50 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先