令和　８年（ケ）第　　１８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
水戸地方裁判所土浦支部
裁判所書記官　小　島　初　枝

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日から 令和　８年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１１日　午前１０時００分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１４日から 令和　８年１２月１５日まで	
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，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。 ただし，特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券	
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１１月　２日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお，入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後５時までです。		

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, 2	17, 790, 000 14, 232, 000	一括	3, 558, 000	145, 423	0
1	4, 260, 000				
2	13, 530, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目

　　地　　番　　３８９１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５７．７１平方メートル

２　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目　３８９１番地５

　　家屋　番号　　３８９１番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル
　　塔屋　約４．９６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
水戸地方裁判所土浦支部
裁判所書記官　小　島　初　枝

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。

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目

　　地　　番　　３８９１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５７．７１平方メートル

2　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目　３８９１番地５

　　家屋　番号　　３８９１番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６，３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル
　　塔屋　約４．９６平方メートル

令和 8年（ケ）第　　18 号
令和 8年　5 月　26 日受理
令和 8年　6 月　25 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官　　溝 井 隆 夫

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目

　　地　　番　　３８９１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５７．７１平方メートル

２　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目　３８９１番地５

　　家屋　番号　　３８９１番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

令和８年（ケ）第１８号
物件１，２
（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	かすみがうら市稲吉東四丁目６番１号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１　）　□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	本土地上にユニットハウス，スチール製物置，収納庫が置かれている。
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が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　１階及び２階：登記と同じ，　塔屋：約４．９６㎡
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　として占有している □「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	本建物の屋根上に太陽光発電設備が設置されている（詳細不明）。
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 保管開始日　　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

令和８年（ケ）第１８号
物件１，２
（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
■近隣者	１　対象物件にはＡさんがお住まいでしたが，現在は誰も使用していないようです。Ａさんは今年の１月あたりに引っ越しをしていたと記憶しています。 ２　対象物件での事件や事故は聞いたことがありません。 （令和８年５月２６日聴取）

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第１８号
物件１，２
（執行官の意見用）

執行官の意見
１　本物件の状況は，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　本物件の占有状況については，上記現場の状況，近隣者の陳述，不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから判断して，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

（調査経過用）

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　５　月２６日（火）	当　庁	■　かすみがうら市に対し公課証明書等の交付申請書送付（回答あり） □
令和８年　５　月２６日（火） 15：50－16：20	物件所在地	■　物件確認 ■　書面差置 ■　近隣者聴取 ■　外観写真撮影 □
令和８年　５　月２９日（金）	当　庁	■　所有者Ａへ立入調査（解錠）期日通知書および照会書送付（回答なし） □
令和８年　６　月　９　日（火） 14：40－15：25	物件所在地	■　立入調査 ■　写真撮影 ■　評価人同行 □
令和　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ことも予想されたので，立会人　　及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８　年　　６　月　　９　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

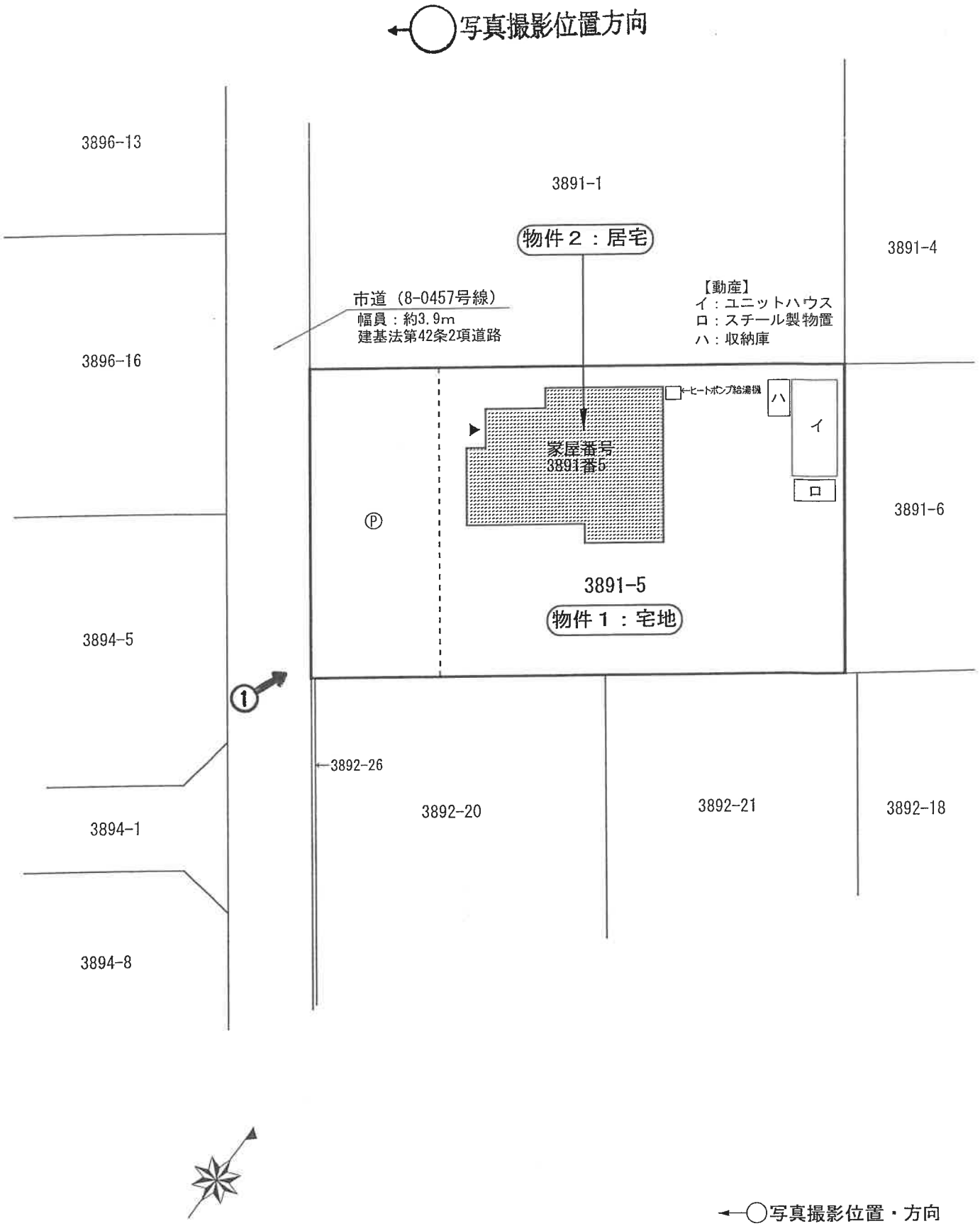
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和８年(ケ)第18号
かすみがうら市稲吉東４丁目

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:250



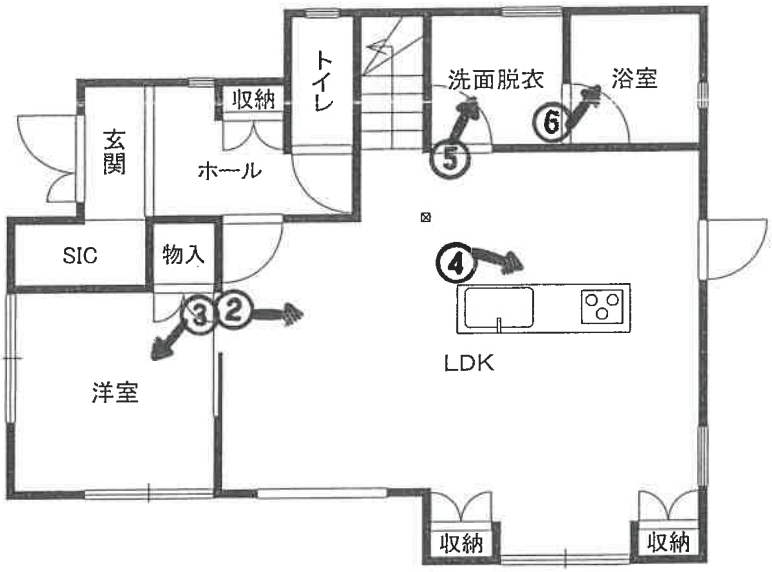
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

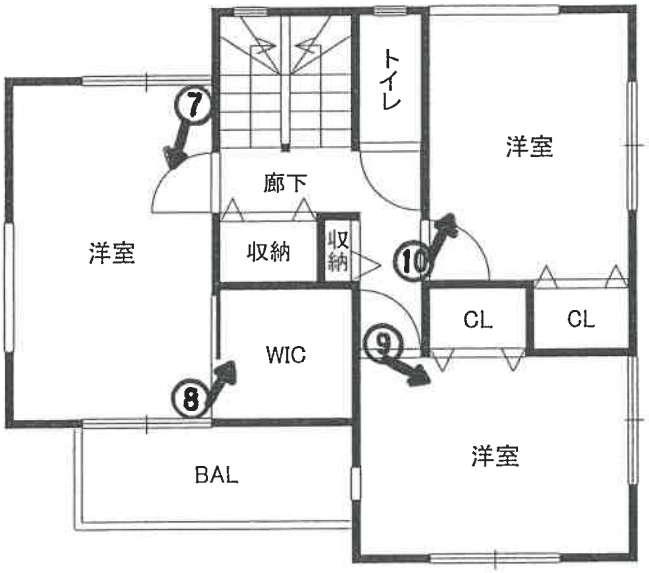
物件番号2:居宅

写真撮影位置方向

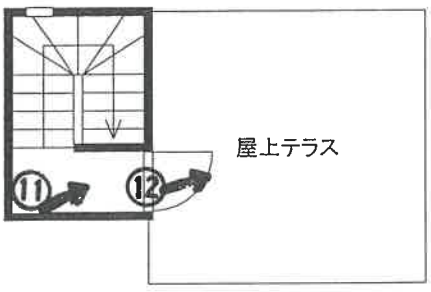
【1階】 登記床面積:56.31㎡



【2階】 登記床面積:48.85㎡



【塔屋】 現況床面積:約4.96㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和８年（ケ）第　１８　号

令和８年 5月26日　受　　命
令和８年 6月 9日　現地調査
令和８年 7月 1日　評　　価
令和８年 7月 5日　提　　出

水戸地方裁判所土浦支部　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
河　村　直　行　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 17,790,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　4,260,000 円
物件２（建物）	金 13,530,000 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（土地）の内訳価格は物件２（建物）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（建物）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）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 地　積	次頁物件目録記載のとおり	同左
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	特記事項参照
番号	特　記　事　項		
2	「現況床面積」　１階 56.31㎡　２階 48.85㎡　塔屋 約4.96㎡		

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目

　　地　　番　　３８９１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５７．７１平方メートル

２　所　　在　　かすみがうら市稲吉東四丁目　３８９１番地５

　　家屋番号　　３８９１番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床面積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５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	最寄り鉄道駅：ＪＲ東日本・常磐線 「神立」駅 駅からの方向・距離：北 方へ 約 1.1 ㎞（道路距離） 最寄りバス停留所：関東鉄道バス「角来入口」停留所 北東方 約500m	
付近の状況	戸建住宅のほか共同住宅等も見られる街路条件が劣る一般住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約14.5m、奥行約24.5m、規模 357.71㎡(登記地積)の長方形地。 南西側で幅員約3.9mの市道に接面し、道路と等高、 地勢は概ね平坦。 土地の形状、接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路の状況	道路の種別 ： 市道（建築基準法第42条２項道路）※ｾｯﾄﾊﾞｯｸ要	
	幅員・系統 ： 約 3.9 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無 ： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 ： なし	
供給処理施設	上水道 ： あり ガス配管 ： なし 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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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敷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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件２の建物(居宅)の敷地として利用されている。 ※土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図参照	
特記事項	現況、土地上にユニットハウス、スチール製物置等の動産が置かれている。(土地建物位置関係図参照)	

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：令和 3年 5月19日新築（登記記載） 経　過　年　数：　約 5年 経済的残存耐用年数：　約20年
仕　　様	構　造：木造スレートぶき２階建 屋　根：化粧スレート板 外　壁：サイディング貼 内　壁：クロス貼 等 天　井：クロス貼 等 床　：フローリング、塩ビシート貼 等 設　備：電気、給排水、太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機 等 その他：屋上テラスあり
床面積（現況）	１階　56.31㎡　塔屋 約4.96㎡ ２階　48.85㎡　延面積：約110.12㎡ ※現況、塔屋(階段室)があり、登記記録と不一致
現況用途等	階　　層：地上２階建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品　　等	使用資材：普通程度 施　　工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じており、一部に汚損箇所（内壁、建具等）が見られ、補修等を要する状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：令和２年12月23日付、第 2020CA-0479W 号 （一戸建ての住宅・新築） 検査済証：令和３年５月24日付、第 2021CE-0240S 号

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。

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	31,200	0.990	357.71	1.000	11,050,000

ア　標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価公示標準地：かすみがうら－６ 】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
32,800 円／㎡	×	100.0／100	×	100／100.0	×	100／105.0	＝	31,200円／㎡

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0%（1.000）

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
1.000	1.000	1.050	1.000	1.000	1.050

イ　個別格差：0.990（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

・セットバックを要する －1.0%（0.990）

ウ　地　　積：登記数量を採用

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等から建付減価は不要と判断した。

（２）建物価格（物件２）

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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	230,000	110.12	0.5670	14,360,000

ア　再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ　現況延床面積：塔屋部分を含む現況床面積を採用した。

ウ　現価率

経過年数：５年、経済的残存耐用年数：20年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.8100）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.8100 ×（1－0.30）＝ 0.5670

※ 1－（1－R）×n／N　{R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数＋残存耐用年数)}

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	11,050,000	0.45	法定地上権	4,970,000

イ　土地利用権等割合

・物件２(建物)の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	11,050,000	－ 4,970,000	－	1.00	0.70	4,260,000
2	14,360,000	＋ 4,970,000	1.00	1.00	0.70	13,530,000
一括価格（合計）						17,790,000

ウ　占有減価修正：（物件２・建物）減価の必要なし。

エ　市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ　競売市場修正：第２ 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　地価公示標準地：かすみがうら－６
所　　在：かすみがうら市稲吉東４丁目3873番4「稲吉東４-22-３」
価　　格：32,800円／㎡
位　　置：ＪＲ常磐線「神立」駅　１㎞
価格時点：令和８年１月１日
地　　積：164㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北西側　４ｍ　市道
用途指定等：第２種低層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：150%）
地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第７　附属資料の表示

１　物件位置図
２　周辺見取図
３　公　　図　　写
４　建物図面・各階平面図写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取略図

以　上

物件位置図

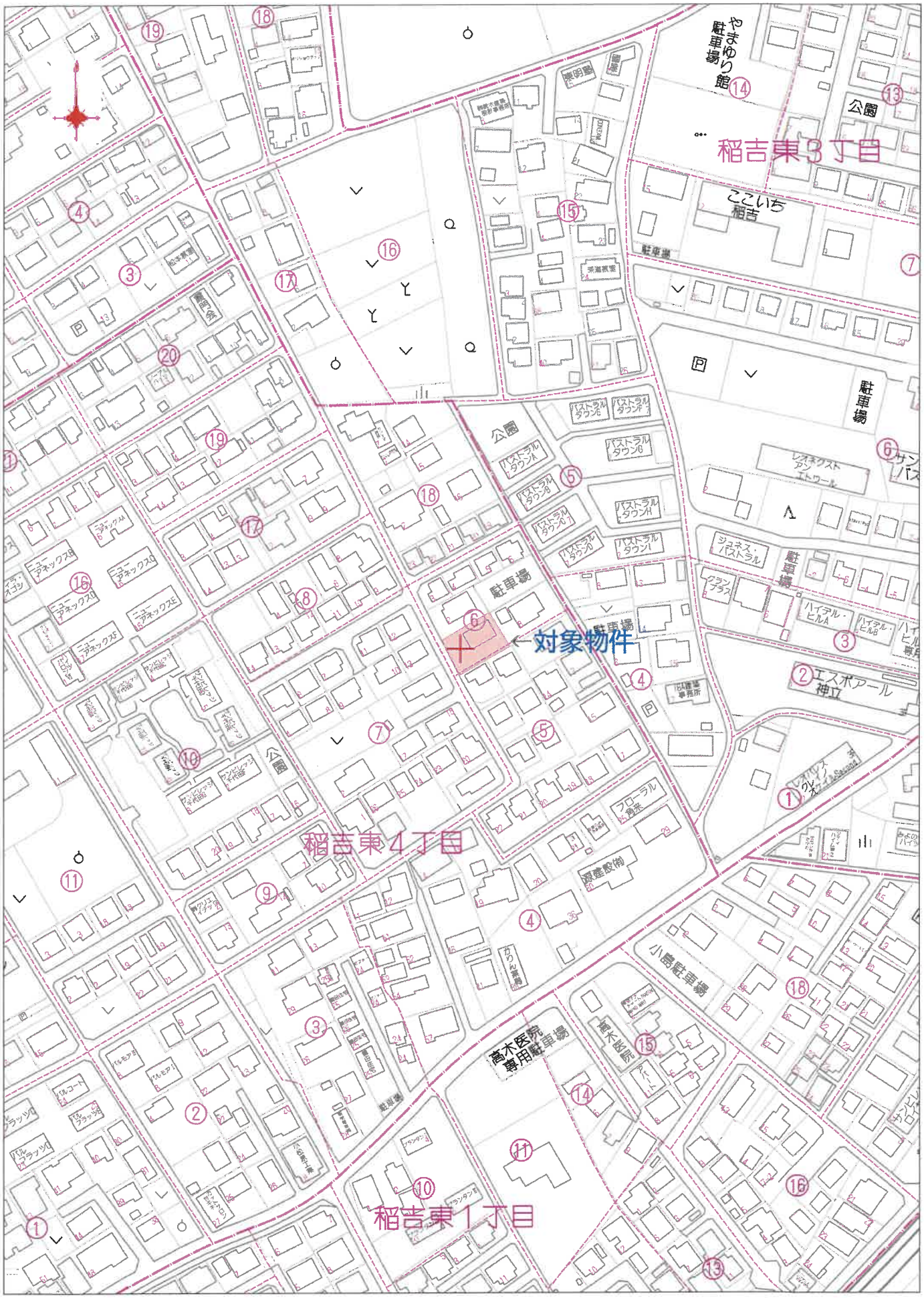


1：10,000 相当
(株)マップル／スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 140度15分 4秒　北緯　36度 7分34秒

周辺見取図



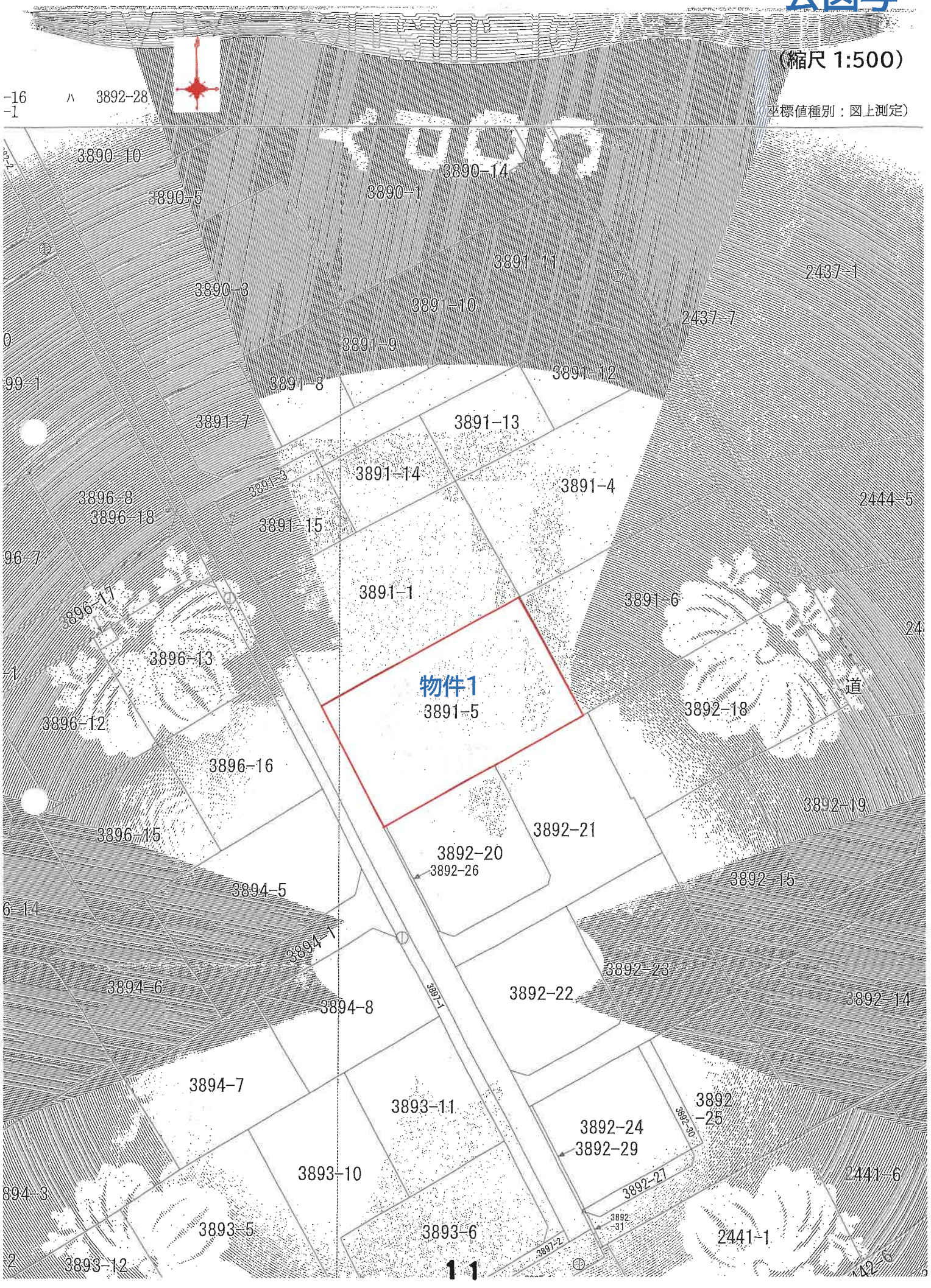
（縮尺 1:2,000）

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.
(株)ゼンリン／GIS package

公図写

（縮尺 1:500）

（座標値種別：図上測定）



サンプル

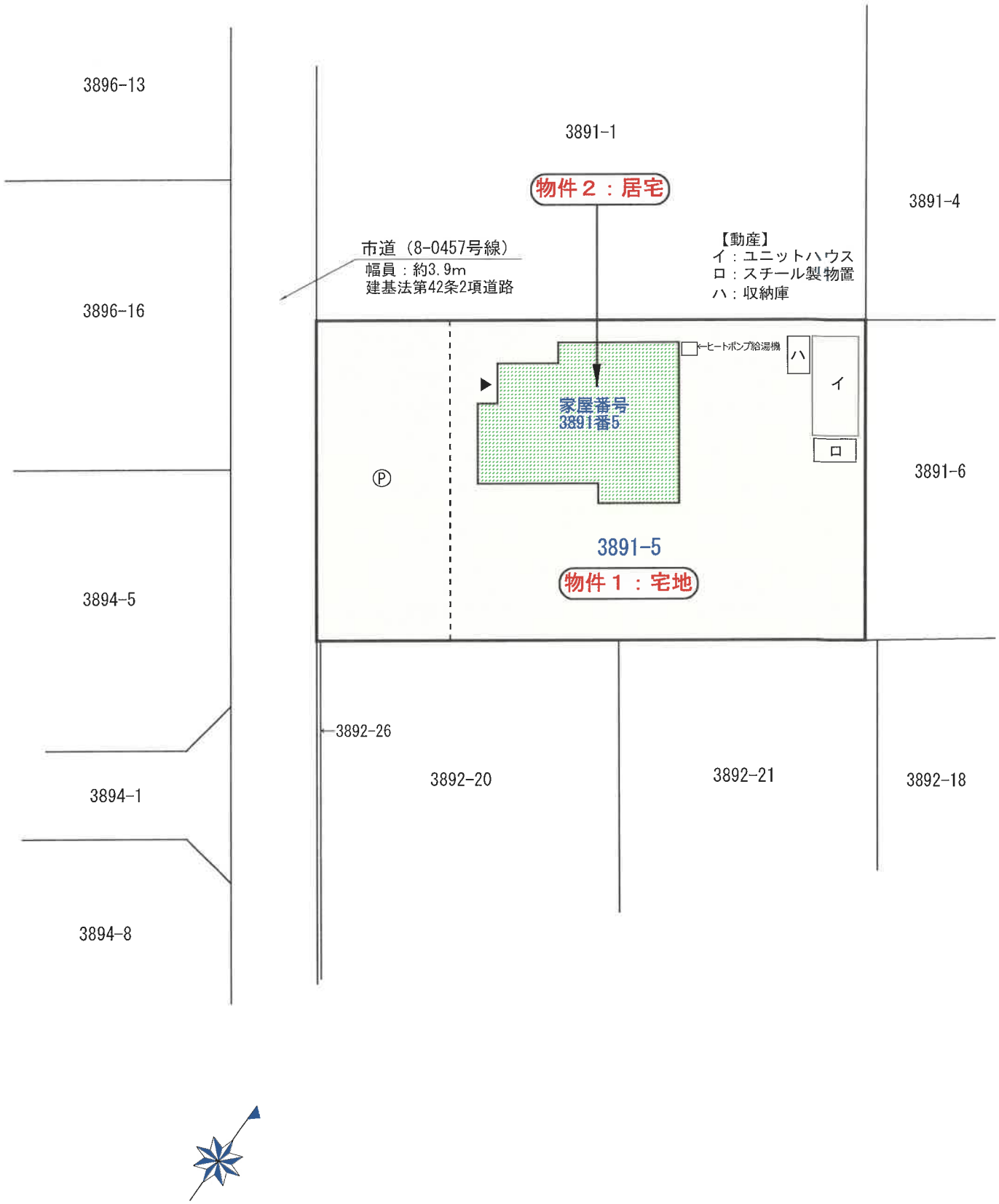
物件2（建物）

※A3版をA4版に縮小

令和８年(ケ)第18号
かすみがうら市稲吉東４丁目

土地建物位置関係図

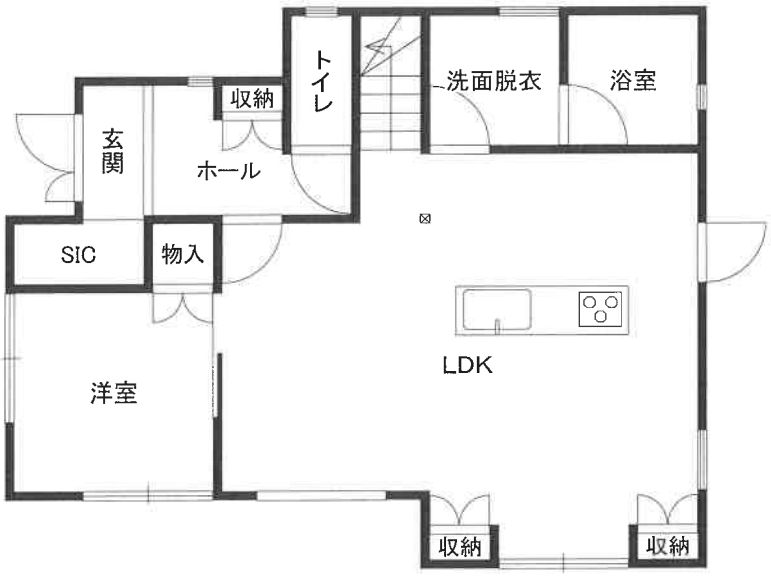
縮尺：約 1:250



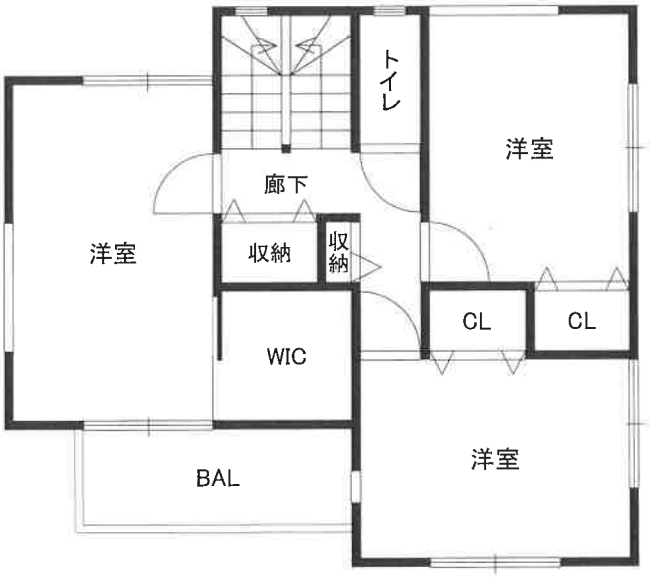
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

物件番号2：居宅

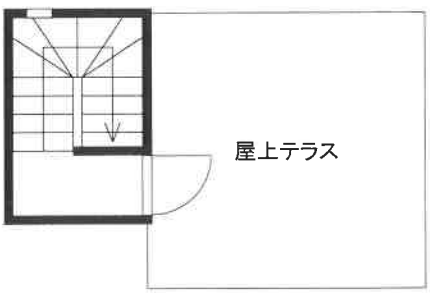
【1階】 登記床面積：56.31㎡



【2階】 登記床面積：48.85㎡



【塔屋】 現況床面積：約4.96㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。