

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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

- 7 所 在 水戸市元吉田町字塩海道
地 番 837番7
地 目 宅地
地 積 281.00平方メートル
- 8 所 在 水戸市元吉田町字塩海道837番地7
家屋 番号 837番7
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 106.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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7, 8】

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7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件土地上に看板が設置されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号8】

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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 7 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道 |
| | 地 番 | 837番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| 8 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道837番地7 |
| | 家屋 番号 | 837番7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.00平方メートル |



令和7年(ケ)第69号
(物件7、8)
令和7年6月18日受理
令和7年9月5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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 7 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道 |
| | 地 番 | 837番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| 8 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道837番地7 |
| | 家屋 番号 | 837番7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.00平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社社員)	本件建物は弊社が店舗として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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

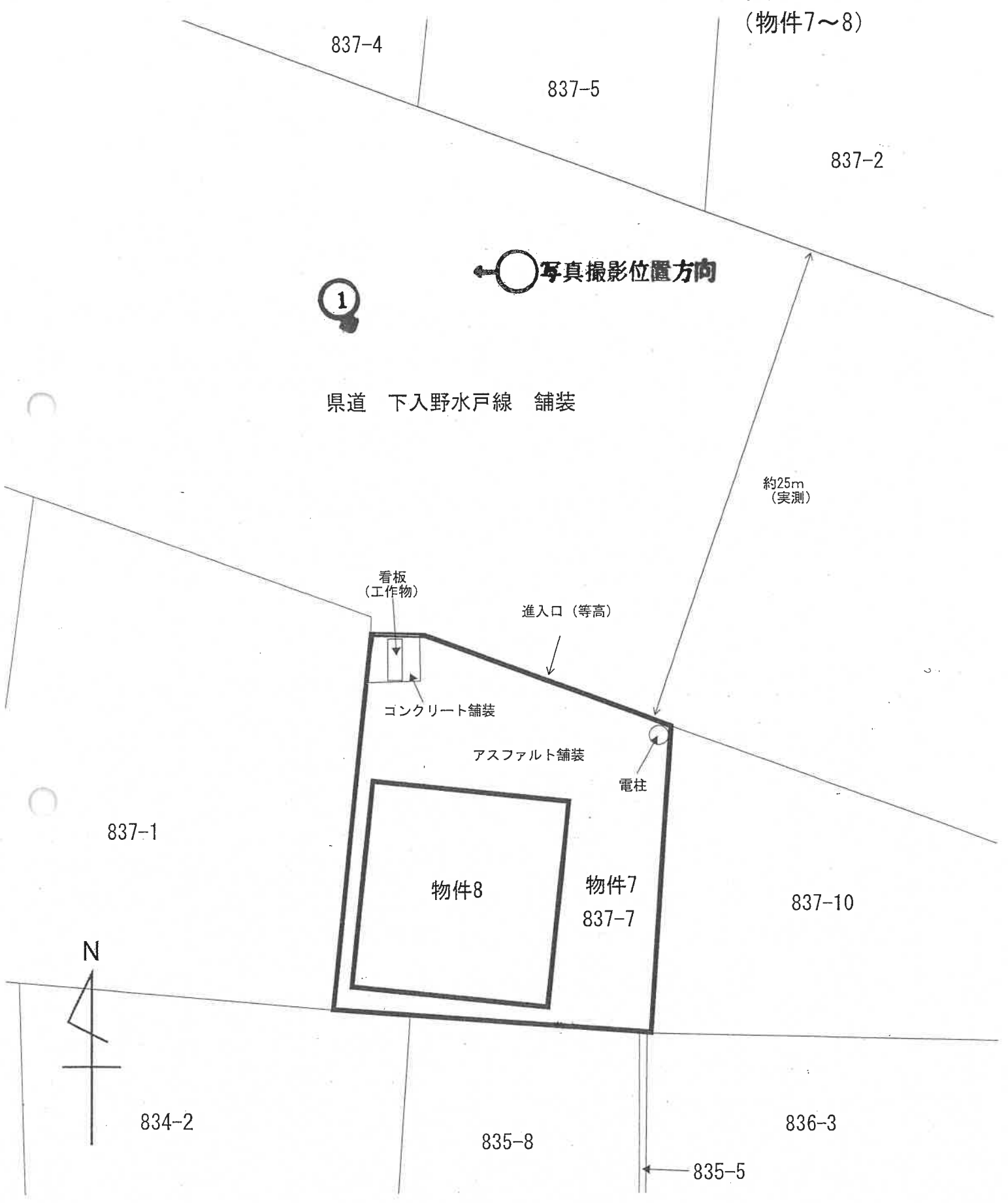
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月19日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年6月27日(金) :-:	執行官室(文書)	所有者会社代表者宛て照会(回答なし)
7年7月16日(水) 10:00-10:50	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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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7年(ケ)第69号
(物件7~8)



※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

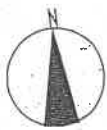
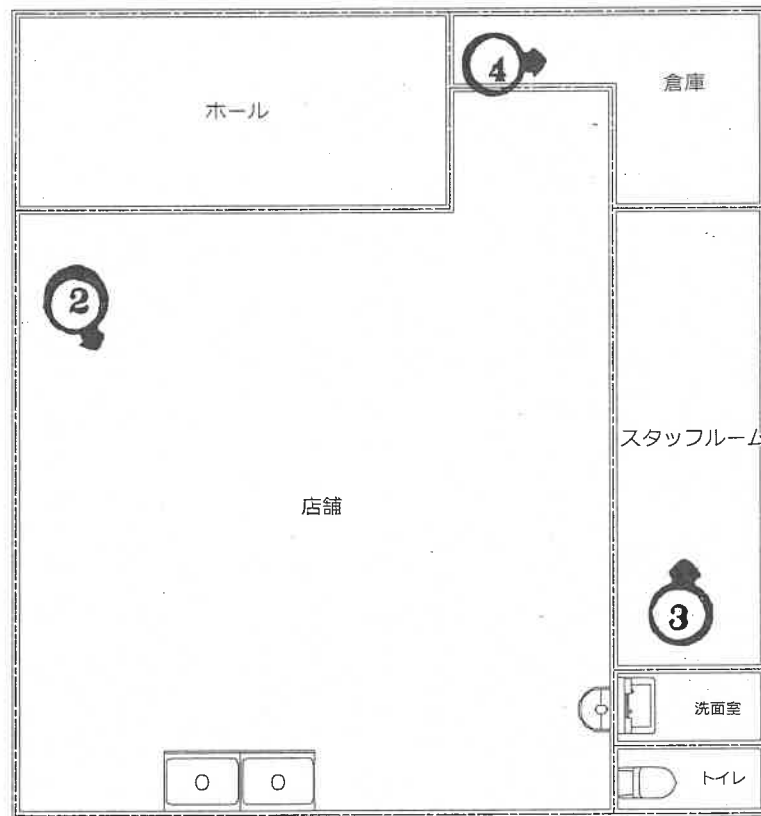
令和7年(ケ)第69号

物件8 : 店舗

木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

1階 106.00 m² (登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

(7枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (ケ) 第 69号
(物件7、8)

令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評 価
令和 7年10月 3日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件7、8)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,310,000円	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	金 5,490,000円
物件8 (建物)	金 10,820,000円

- ① 一括価格は、物件7、8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7の土地価格は物件8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8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、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
7	所在地 地積	在番目積	次頁物件目録記載のとおり
8	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 7 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道 |
| | 地 番 | 837番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.00平方メートル |
| 8 | 所 在 | 水戸市元吉田町字塩海道837番地7 |
| | 家屋 番号 | 837番7 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 106.00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7）

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅南方道路距離約2.1km 最寄バス停「荒谷一本松」停留所東方道路距離約400m (徒歩約5分)	
付近の状況	広幅員の県道沿いに店舗、事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が建ち並ぶ地域	
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 その他の規制	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% 第3種高度地区 (建築物の高さの最高限度25m)
画地条件	地積 : 281.00m ² 間口 : 約16.0m 奥行 : 約15.6m~19.2m 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	北約25.0m舗装県道(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8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 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。	
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	・ 本件土地には看板（工作物）が存する。
---------	----------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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12月 5日新築 経過年数 14年 経済的残存耐用年数 11年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 ビニールクロス貼 天 井 石膏ボード貼 床 塩ビシート貼 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1階建て 現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を店舗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9月13日、H23A確済M1116号、主要用途：店舗（宅配ピザ）、工事種別：新築、建築面積：106.00㎡、延床面積：106.00㎡】、完了検査済となっている【平成23年12月2日、H23A完済M1148号】。 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。 ・屋根、外壁等に経年による汚れが見られる。 ・上記のほか、内装材（クロス、ビニル床シート等）及び建具、設備に経年劣化による汚れ、変色、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 建付地価格（物件7）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	62,000	1.000	281.00	1.00	17,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100.0 \times 100/102.9 = 62,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：交通・接近条件▲2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：必要なし

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8）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	169,000	106.00	0.328	5,880,000

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14年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数11年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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11年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.328

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
7	17,420,000	0.55	法定地上権	9,580,000

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55%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
7	17,420,000	-9,580,000		1.00	0.70	5,490,000
8	5,880,000	+9,580,000	1.00	1.00	0.70	10,820,000
一括価格（合計）						16,310,000

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 地価公示価格 水戸5-18

所 在：水戸市元吉田町字吉沢裏1050番5
地 目：宅 地
価 格：63,700円／㎡（対前年変動率 0.30%）
位 置：J R常磐線水戸駅の南方・道路距離約3.9kmに位置する。
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：3,040㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：西27.0m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：スーパー、事業所等が立地する路線商業地域

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

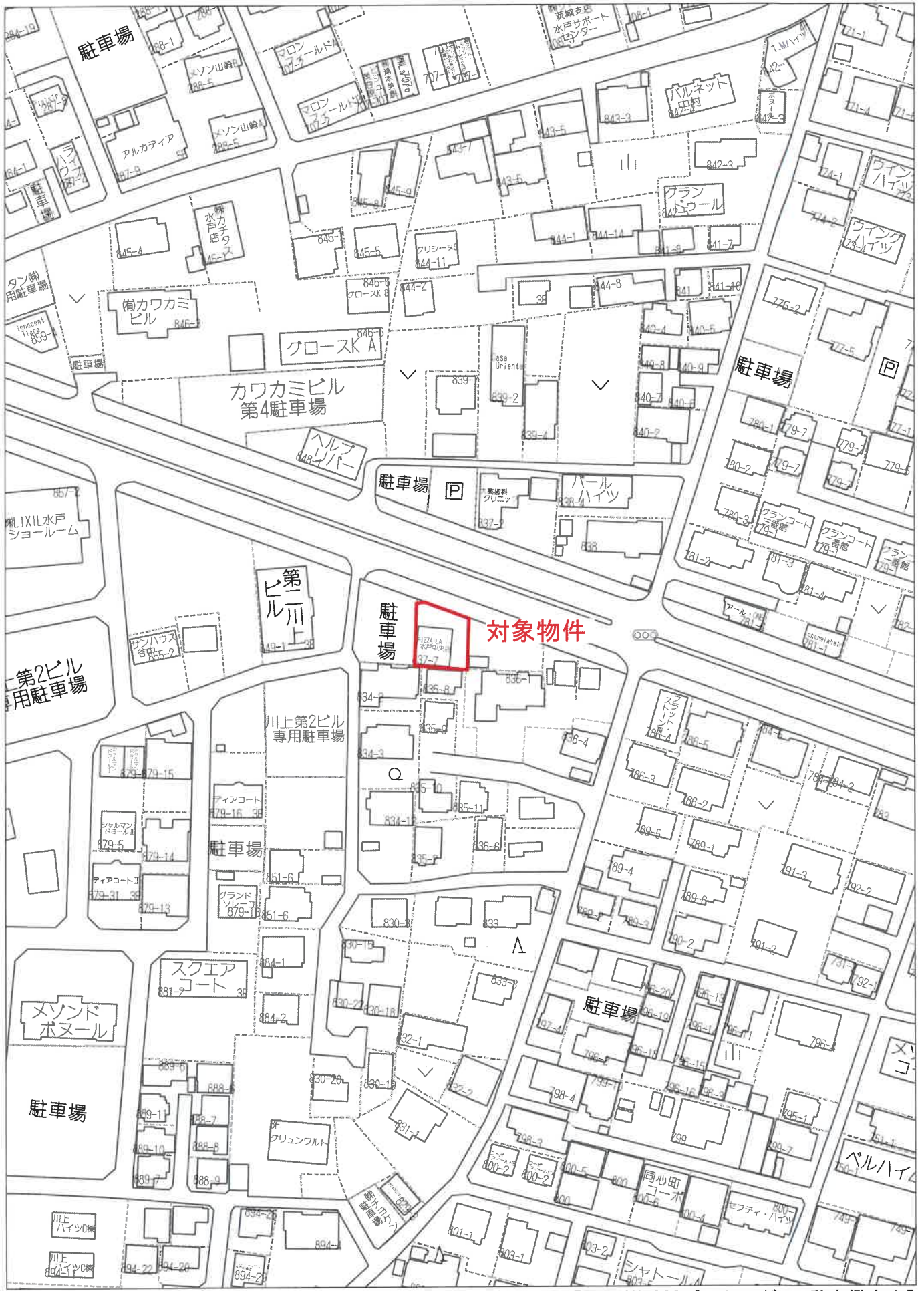
以 上

物件位置図



地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



60m
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

1:1500

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

建物図面写

建物図面写

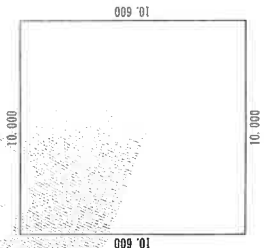
各階平面図

家屋番号 837番7

建物の所在 水戸市元吉田町字塩海道837番地7

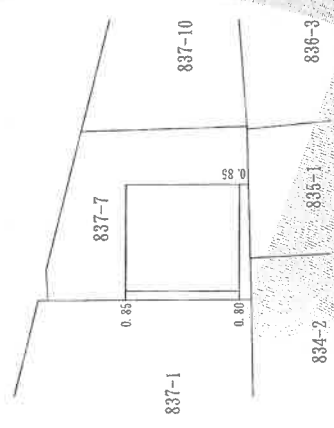


道路



求積表

10.000 × 10.600	=	106.000000
合計		106.000000
床面積		106.00 m ²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

登記年月日：平成24年1月31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。

(水戸地方法務局管轄)

令和7年4月18日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第69号
(物件7~8)



※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。

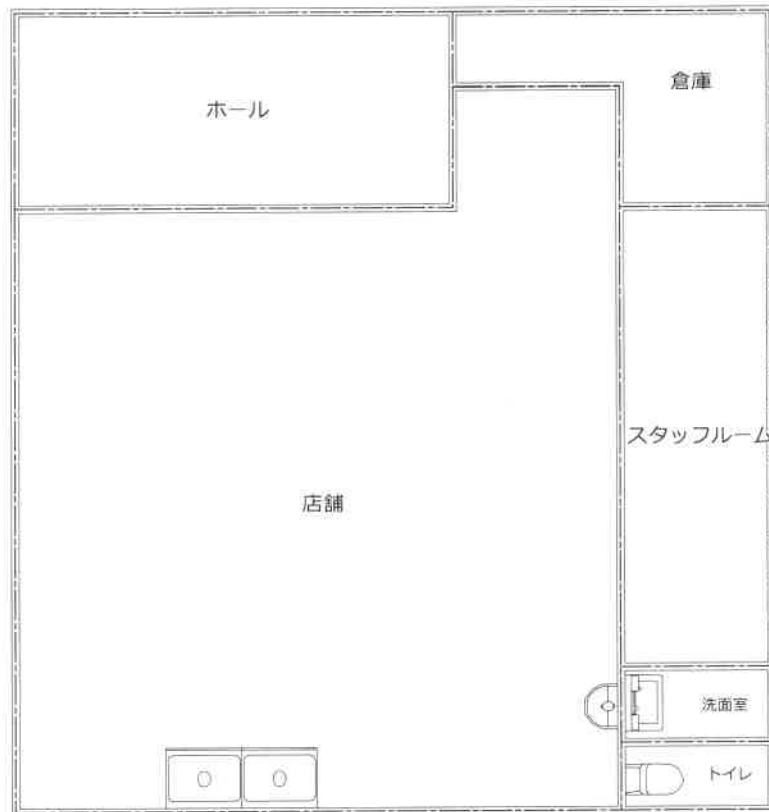
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件8：店舗

木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

1階 106.00 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