

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月 7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 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 1 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 2 5 1 6 番地 1、
2 5 1 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 2 5 平方メートル
2階 6 3 . 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約 8 0 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 7 5 平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番2516番11）への通行のため利用されている。

《 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

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2516番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2516番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根2516番地1、
2516番地9 |
| | 家屋 番号 | 2516番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.25平方メートル
2階 63.75平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約80.00平方メートル
2階 63.75平方メートル |



令和7年(ケ)第84号
令和7年6月23日受理
令和7年7月18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 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2516番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2516番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根2516番地1、
2516番地9 |
| | 家屋 番号 | 2516番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.25平方メートル
2階 63.75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)	<p>本件建物は、私が住居として使用しています。 1階の一部を令和6年に増築しています。 オール電化ですが、ソーラーパネルはありません。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。 本件土地の西側一部を隣地(地番2516番11)所有者が通路として使用されている状態になっていますが、お互い認識し了解しており、契約関係は特にありません。</p>

(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)

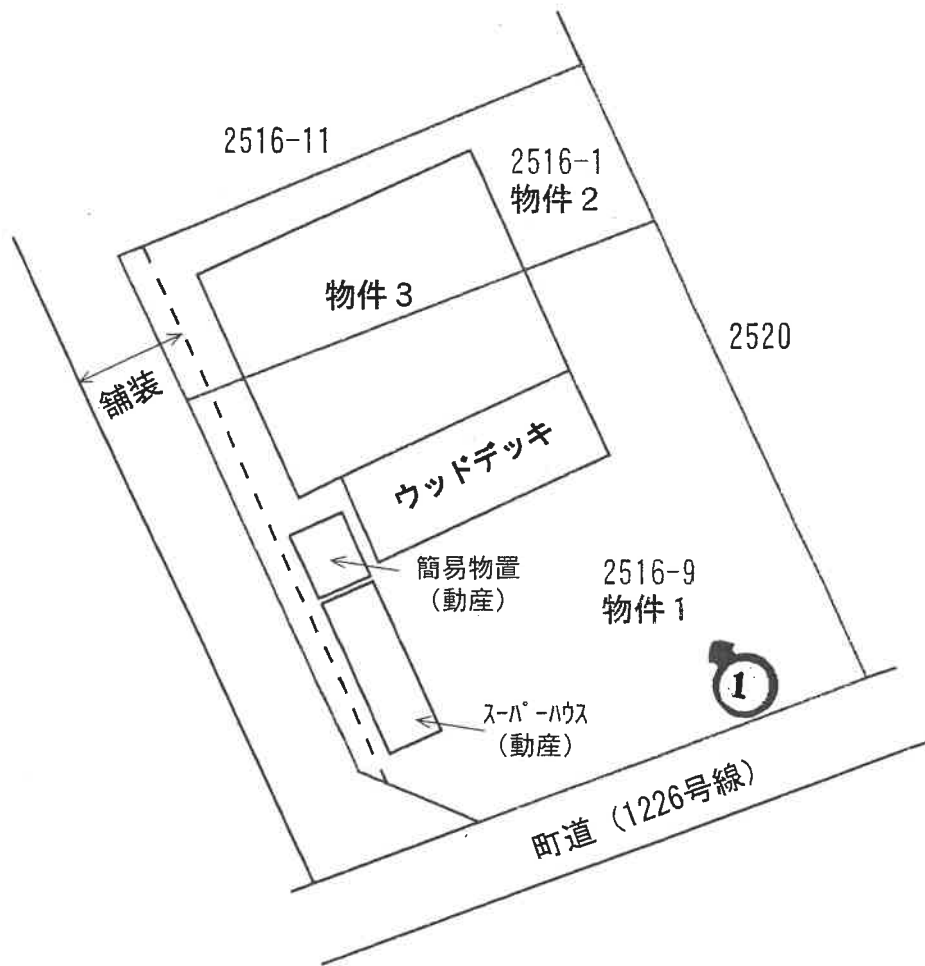
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月24日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年6月26日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年7月9日(水) 10:00-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

←○写真撮影位置方向

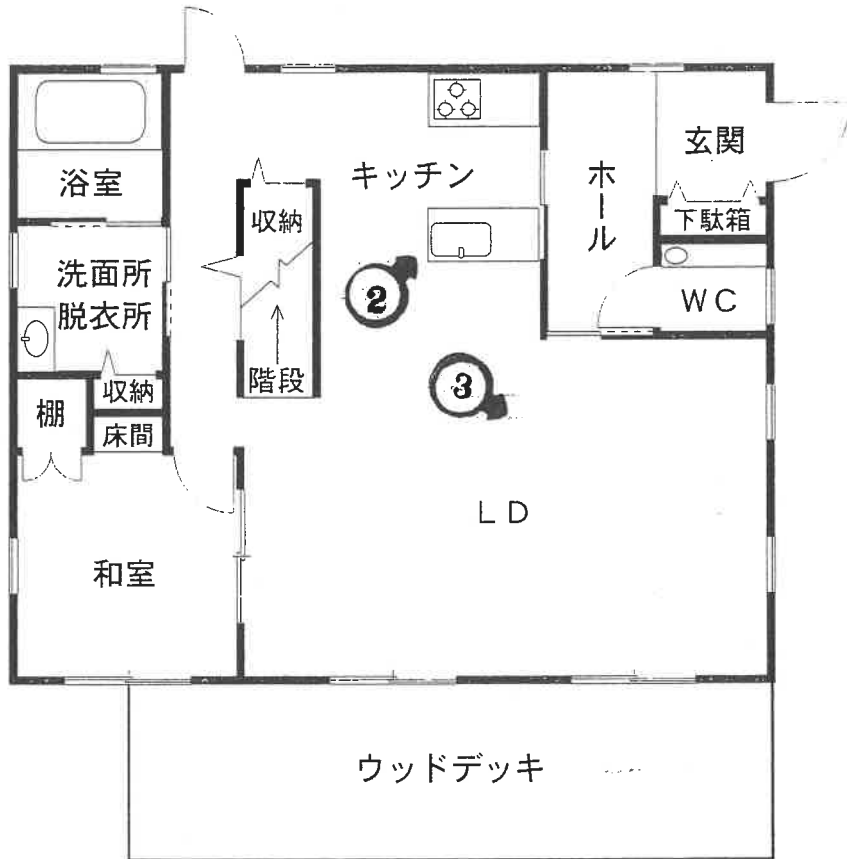


間 取 図

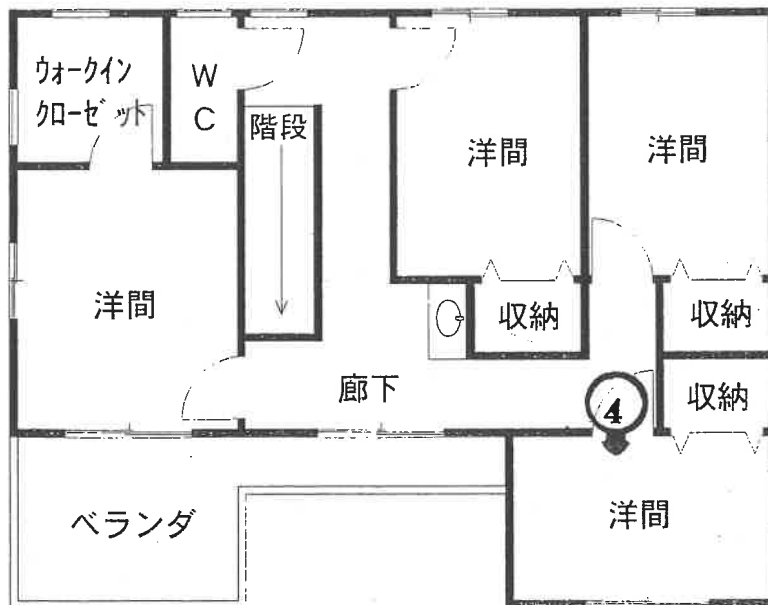
物件 3

← 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)



(7枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年 (ケ) 第 84号
令和 7年 6月23日 受 命
令和 7年 7月 9日 現地調査
令和 7年 8月 4日 評 価
令和 7年 8月 5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 9,350,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 990,000円
物件2 (土地)	金 340,000円
物件3 (建物)	金 8,020,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 種 構 床 面	在 番 目 積 在 番 目 積 号 類 造 積	3頁物件目録記載のとおり 1階 約80㎡ 2階 63.75㎡ 延床面積 約143.75㎡
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 1 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 |
| | 地 番 | 2 5 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3. 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字那珂西字赤羽根 2 5 1 6 番地 1、
2 5 1 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 5 平方メートル
2 階 6 3. 7 5 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, 2）

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「那珂西」の南方・道路距離約0.3km（徒歩約4分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	国道123号南西側背後の一般住宅等が散在する住宅地域であり、農地等も見られる。	
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：362.41㎡ 間口：約16.5m（隅切りを含む） 奥行：約22m 形状：ほぼ長方形 地勢：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：あり	
接面道路の状況	南東側有効幅員約2.5m舗装町道（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1・2土地は、物件3建物の敷地として一体利用されている。尚、南西側一部が隣接2516番11土地の路地部分と一体となって舗装されている。	
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 あり（接続済） （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、通常のコスト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	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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23年2月7日 経過年数：14年 経済的残存耐用年数：6年 増築年月日(未登記)：令和6年頃
仕様	構造：木造 屋根：瓦 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、格子天井 床：畳、フローリング 設備：電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ式給湯機
床面積（現況）	1階 約80㎡ 2階 63.75㎡ 合計 約143.75㎡
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3建物は、所有者が居宅として利用している。
特記事項	物件3建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第22CE51-0544H号・交付年月日：平成23年3月9日）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,100	0.959	269.37	0.90	2,580,000
2	11,100	0.959	93.04	0.90	890,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 城里-3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,300\text{円/m}^2 \times 98.3/100 \times 100/107.1 \times 100/102.0 \approx 11,100\text{円/m}^2$

◇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 : 画地条件(角地+3 方位+4)

◇地域格差 : 街路条件+2.0

イ 個別格差 : 街路条件(道路の系統・連続性▲3 道路の幅員▲2) 画地条件(方位+4 セットバック▲3)

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3 (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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	280,000	143.75	0.246	9,900,000

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 : 約143.75m²

ウ 現 価 率 : 経過年数14年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率1%、耐用年数に基づく方法及び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6年/経済的全耐用年数20年)} × (1-観察減価20%) ≈ 0.246

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	2,580,000	0.45	法定地上権	1,160,000
2	890,000	0.45	法定地上権	400,000

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	2,580,000	-1,160,000	/	1.00	0.70	990,000
2	890,000	-400,000	/	1.00	0.70	340,000
3	9,900,000	+1,560,000	/	1.00	0.70	8,020,000
一括価格(合計)						9,350,000

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

地価調査価格 (城里-3)

所 在 : 東茨城郡城里町大字那珂西字中妻台1304番2

価 格 : 12,300円/m²

位 置 : JR常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離1.4kmに位置する。

価格時点 : 令和6年7月1日

地 積 : 362m²

供給処理施設 : 水道、下水

接面街路 : 南東6m町道、北東側道

用途指定等 : 都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし (建蔽率60% , 容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる国道背後の住宅地域

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



対象物件

基準地

周辺見取図

対象物件

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

登記年月日：平成14年1月24日

整理番号 201294

前 2516-1 後 新 V

地積測量図

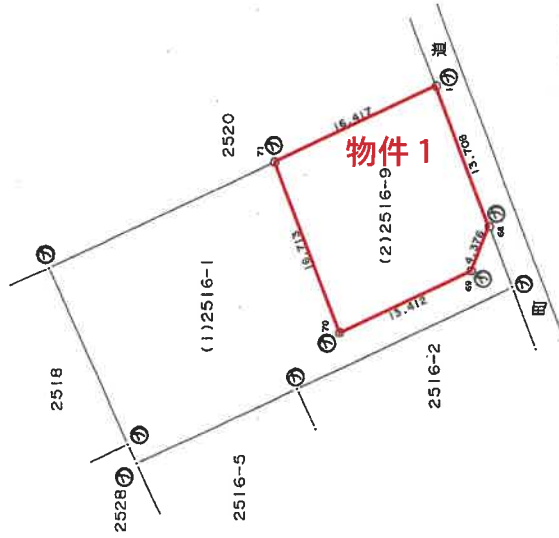
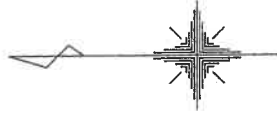
地番 2516-9-1

土地の所在 東京都港区北田那西字赤羽根
東京城跡地門

土地地形図兼

地積測量図写

式 初 日 登 記



境界線の種類	杭
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属
④	金属
⑥	木

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離
70	51672.351	50636.541	-920622.951921	13.412
69	51660.132	50642.072	-703165.169720	4.376
68	51658.466	50646.118	163333.730550	13.708
1	51663.357	50658.924	1005427.664628	16.417
71	51678.313	50652.154	455585.473076	16.713
計			538.746613	
面積			269.3733065	m ²
地積			269	m ²

残地番	面積	地積
2516-1	765.428313	269.3733065
公		496.0550065
計		496

作製者

申請人

縮尺 1/500

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。
令和7年5月22日 水戸地方裁判所

登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成19年5月21日

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。
 令和7年5月22日 水戸地方方法務局 登記官

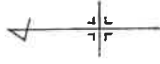
※ A3版を A4版に縮小

地積測量図写

地積測量図

地番 2516-1, 2516-11

土地の所在 東茨城郡城里町大字那珂河西字赤羽根



境界	境界の種類
㊸	金属杭
㊹	金属標
㊺	コンクリート杭
㊻	プラスチック杭
㊼	塗面標

座標求積表

測点	2516-1		Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
	Xn	(Xn+1-Xn-1)Yn				
A12	118.542	757.855016	82.591	-153.419317	16.691	16.691
A11	122.567	98.789	98.789	-921.077704	5.800	5.800
A3	116.989	100.379	100.379	130.548286	16.709	16.709
A7	113.391	84.062	84.062	-186.093719	5.357	5.357
管面積			93.0468595			
地積			93.04	㎡		

測点	2516-11		Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	Yn	距離
	Xn	(Xn+1-Xn-1)Yn				
P7	96.924	85.644	85.644	-1692.154152	5.997	5.997
A2	98.241	91.495	91.495	326.728645	4.376	4.376
A4	100.495	87.744	87.744	1329.321600	13.411	13.411
A7	113.391	84.062	84.062	1517.066914	5.357	5.357
A12	118.542	757.855016	757.855016	16.631	16.631	16.631
A11	122.567	98.789	98.789	2028.730904	17.169	17.169
P11	139.078	94.082	94.082	1096.055300	17.777	17.777
P10	134.217	76.983	76.983	-417.170877	1.912	1.912
P9	133.659	75.154	75.154	-1218.847572	16.286	16.286
A6	117.999	79.626	79.626	-2925.061110	21.917	21.917
管面積			802.524668			
地積			401.2623340	㎡		
地積			401.26	㎡		

總計 494.3091935

作製者

(平成19年5月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

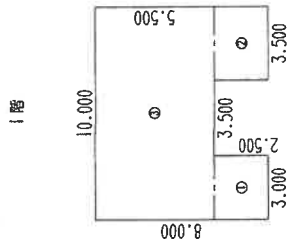
登記年月日：平成23年2月17日

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。
 令和7年5月22日 水戸地方裁量局

各階平面図

建物図面

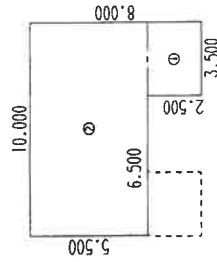
家屋番号	2516番1
建物の所在	東京都城郡城里町大字那珂西字赤羽根 2516番地1、2516番地9



求積表

①	3.000 x 2.500	= 7.500000
②	3.500 x 2.500	= 8.750000
③	10.000 x 5.500	= 55.000000
合計		71.250000
床面積		71.25 ㎡

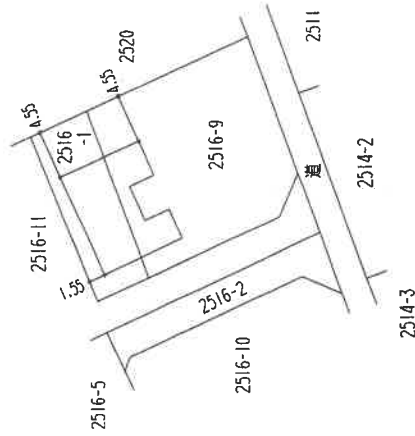
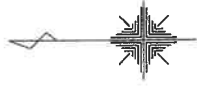
2階



求積表

①	3.500 x 2.500	= 8.750000
②	10.000 x 5.500	= 55.000000
合計		63.750000
床面積		63.75 ㎡

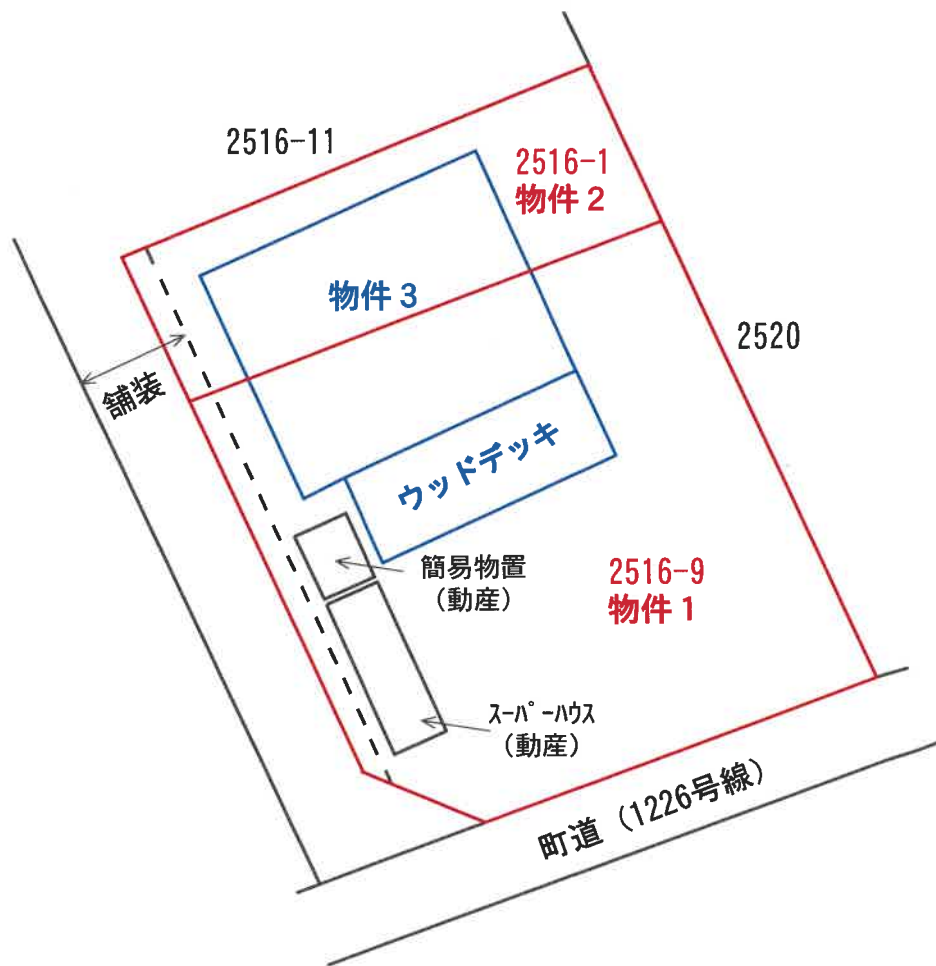
建物図面・各階平面図写



作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

平成23年2月7日作成

土地建物位置関係図



間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)

