

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小美玉市飯前字原山 |
| | 地 番 | 1 2 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市飯前字原山 1 2 0 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市飯前字原山 |
| | 地 番 | 1204番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 408.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市飯前字原山1204番地3 |
| | 家屋 番号 | 1204番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.69平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7 年（ヌ）第 78 号
令和 7 年 10 月 16 日受理
令和 7 年 12 月 3 日提出
（評価人 立川伸光）

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 小美玉市飯前字原山
地 番 1 2 0 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 0 8 . 5 5 平方メートル
- 2 所 在 小美玉市飯前字原山 1 2 0 4 番地 3
家屋 番号 1 2 0 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1 階 5 7 . 6 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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	1. 室内で猫を飼っており、爪傷によるクロスの傷みが散見されることに加え、猫の尿尿によると思われる強烈な異臭も生じている。 2. 脱衣場の壁一面に黒かびが発生している。	
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が、風呂場をリフォームしています。 (3) 第三者の所有物はありません。 (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) 1階トイレがドアも開かない状況で、全く使用できない以外は目立った故障不具合はありません。

(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。

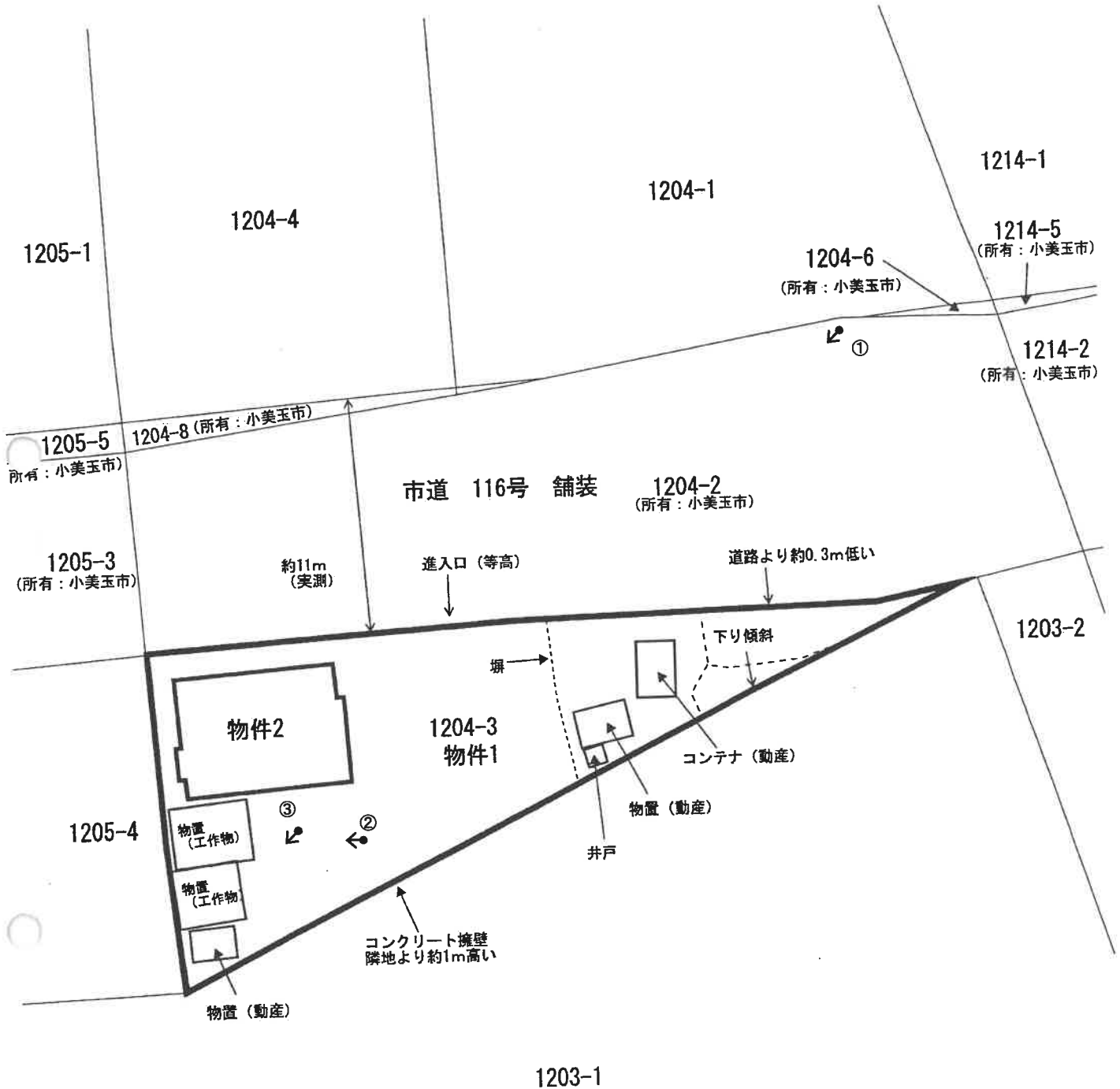
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月17日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年10月24日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年11月5日(水) 10:30-10:50	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和7年11月14日(金) 16:45-17:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
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。</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>		

(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

令和7年(又)第78号



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※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。

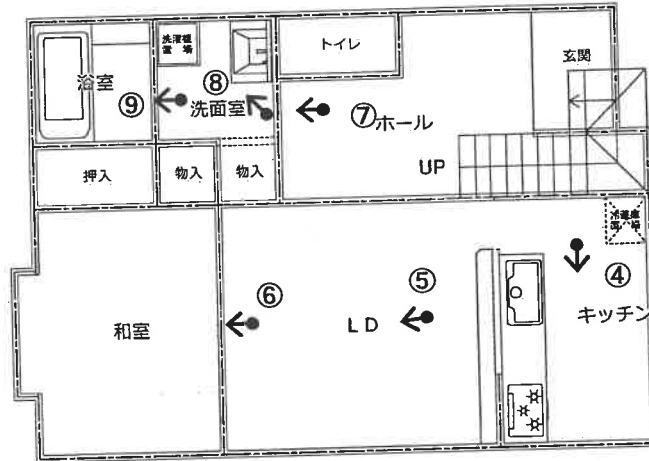
間取図

令和7年(又)第78号

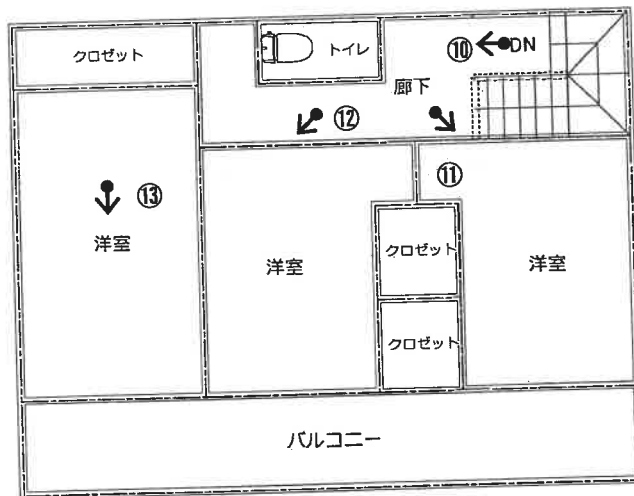
物件2: 居宅

木造瓦葺2階建

1階 57.69㎡(登記に同じ)



2階 49.68㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

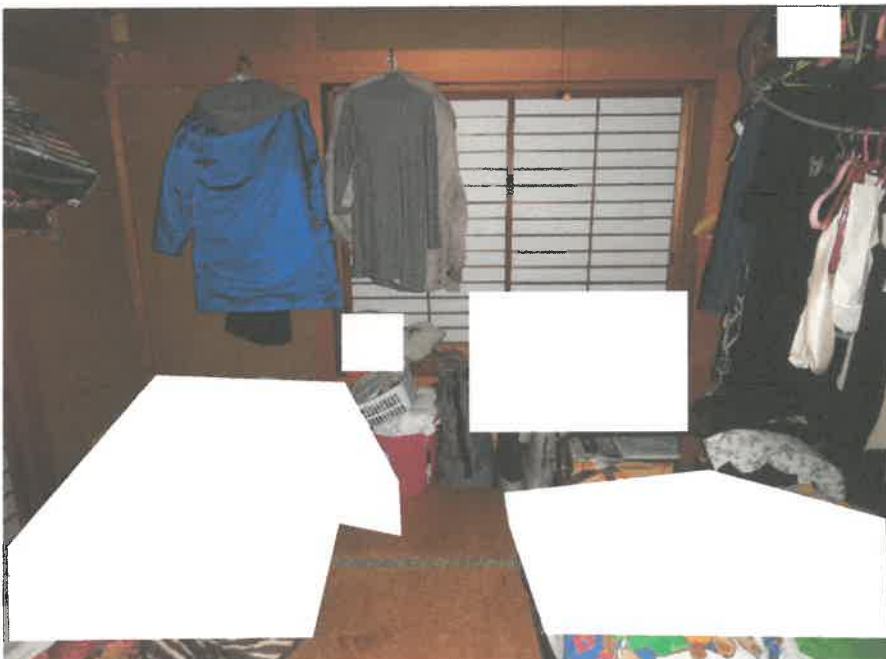


写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



令和 7年（ヌ）第 78号
令和 7年10月16日 受 命
令和 7年11月 5日 現地調査
令和 7年11月14日 現地調査
令和 7年12月 1日 評 価
令和 7年12月 4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 1, 830, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 840, 000円
物件2 (建物)	金 990, 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の建物のための敷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
1	所在地 地積	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 | 小美玉市飯前字原山 |
| | 地 番 | 1 2 0 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市飯前字原山 1 2 0 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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	JR常磐線「高浜」駅北東方道路距離約12.4km	
付近の状況	小美玉市の郊外部において、広幅員市道（メロンロード）沿いに戸建住宅、事業所、農地、山林が見られる地域	
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	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	<p>物件1</p> <p>地積 : 408.55㎡</p> <p>間口 : 約45.4m</p> <p>奥行 : 約0.0m～18.4m</p> <p>形状 : 不整形</p> <p>地勢 : 平坦（凡そ土地の大部分は平坦であるが、東側の一部が南方向に下り傾斜）</p> <p>高低差：接面道路に約0～0.3m程度低く接する。</p> <p>接面道路との関係：中間画地</p>	
接面道路の状況	北約11.0m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2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道：なし（井戸水を使用。約90m離れた西側交差点に埋設管あり。）</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：前面道路の反対側に埋設管あり※。</p> <p>※現在浄化槽を利用。基本的には浄化槽エリアに位置しており、認可区域外であるが、前面道路の反対側に農業集落排水の管が埋設されている。物理的には接続は可能であると推定されるが、ポンプアップ等が必要な可能性もあるとのこと（小美玉市下水道課）実際に接続可能であるかは要確認。</p> <p>（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。</p>	

土 壤 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	・本件土地上に物置（動産及び工作物）及びコンテナ（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13年11月 9日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼、合板敷目貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・給排水、衛生、換気等 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	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。

特 記 事 項	<p>①屋根、外壁、軒裏部分等に全体的に経年による汚れ、変色、傷み等が見られる。</p> <p>・内装については、内装材及び建具、設備に経年劣化による変色、汚れ、傷が見られる。室内で猫を飼っており、内装材や建具に傷が見られるが、特にクロスについての傷みが大きく、破れた箇所が多数見られる。また、猫の糞尿によるものと思われる悪臭が生じている。その他の傷み、汚れについては、特に洗面室、2Fトイレの傷みが大きい。洗面室の壁、天井について黒かびが広範囲に見られる。また、1Fトイレはドアが開かず、使用できない状態となっているとのことであり、立入による状態の確認ができなかった。</p> <p>②茨城県土木部建築指導課県央建築指導室において、当該建物について建築確認を受けたかどうか調査した。【平成13年4月10日、H13認建県北0035号、主要用途：専用住宅 工事種別：新築、建築面積：72.45㎡、延床面積：107.64㎡】、完了検査の記録はなかった。</p>
---------	--

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	6,440	0.700	408.55	1.00		1,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉（県）-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/110 = 6,440\text{円}/\text{m}^2$

◇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：環境条件+10

イ 個別格差：形状▲30

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	107.37		0.026	780,000

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24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1年、観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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1年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価70%) = 0.026

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	1,840,000	0.35	法定地上権	640,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
1	1,840,000	-640,000	/	1.00	0.70	-	840,000
2	780,000	+640,000	1.00	1.00	0.70	0	990,000
一括価格（合計）							1,830,000

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小美玉（県）-4

所 在：小美玉市外之内字北山270番7

地 目：宅 地

価 格：7,100円/㎡（対前年変動率 -0.70%）

位 置：JR常磐線高浜駅の北東方・道路距離約12,000mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：421㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東14.0m県道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：県道沿いに農家住宅、一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物件位置图



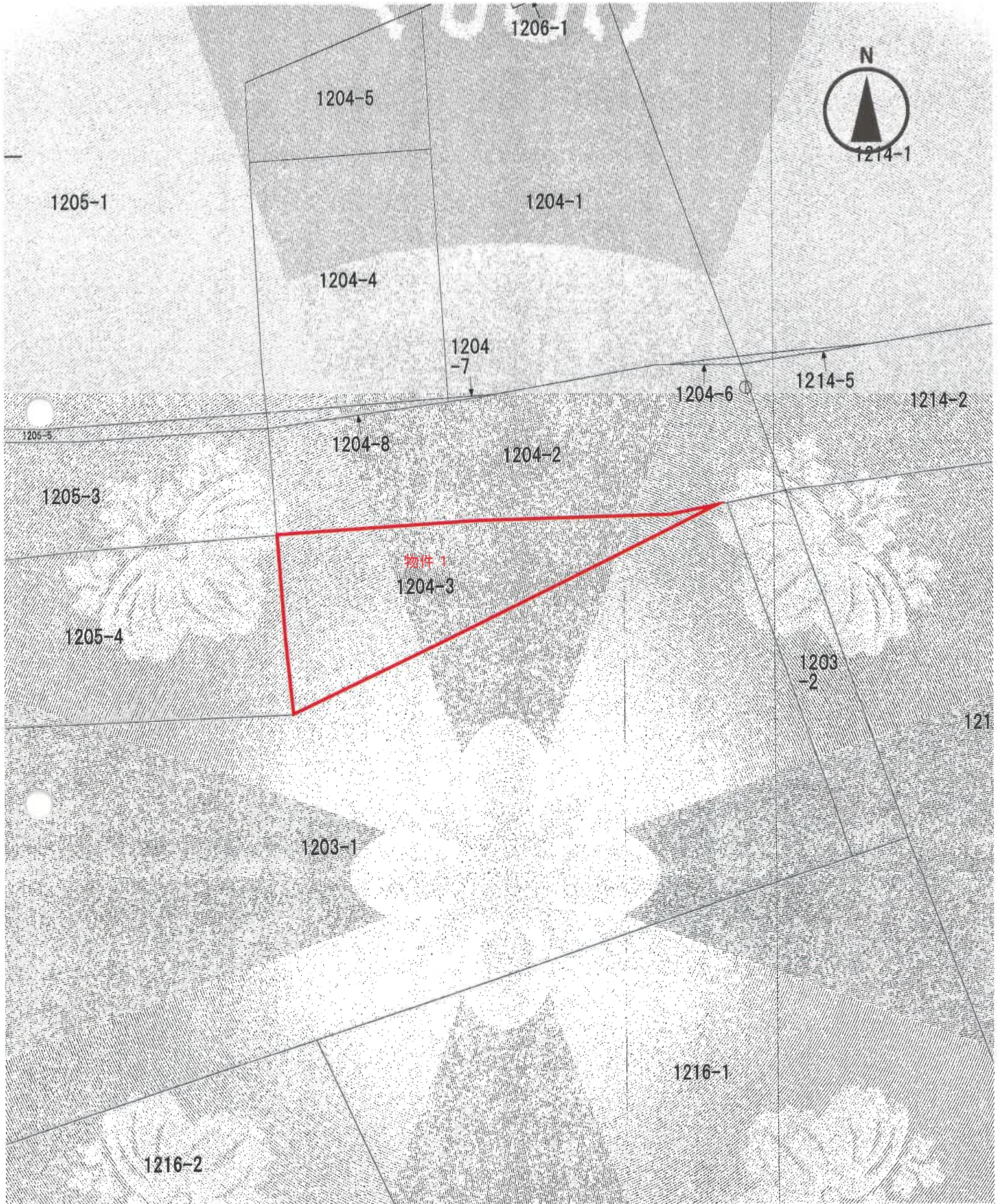
S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 图 写



建物図面写

平成13年11月16日登記

建物図面
各階平面図

1204番3

家屋番号

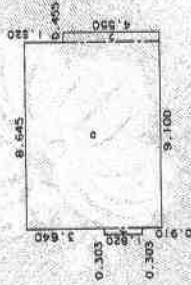
東京都水戸市大字飯前字原山1204番地3

建物の所在

小美玉市

図型番号 010515
各階平面図

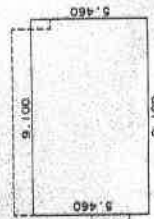
1 階



求積表

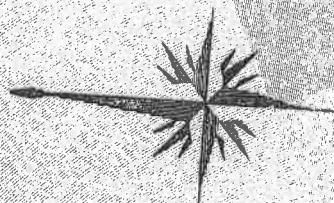
イ	1.820	X	0.303	=	0.551460
ロ	6.370	X	8.645	=	55.068650
ハ	4.550	X	0.455	=	2.070250
合計					57.690360
床面積					57.69 ㎡

2 階



求積表

	5.460	X	9.100	=	49.686000
床面積					49.68 ㎡



作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

13.11.16

(株) 国土建設株式会社 (会 用 部)

登記年月日：平成13年11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。

(水戸地方方法務局土庫支局管轄)

令和7年9月4日

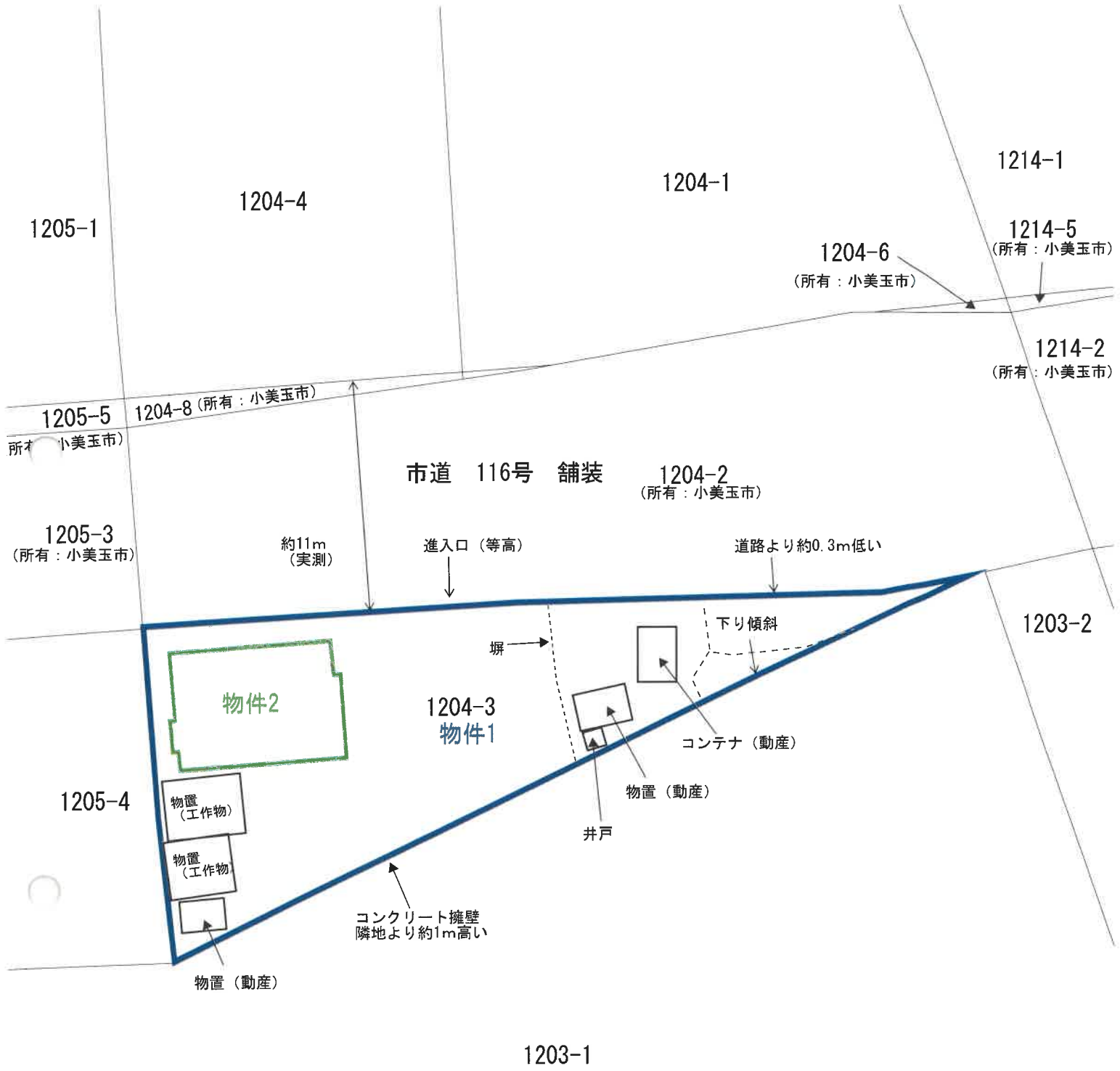
水戸地方方法務局

登記日

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第78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。

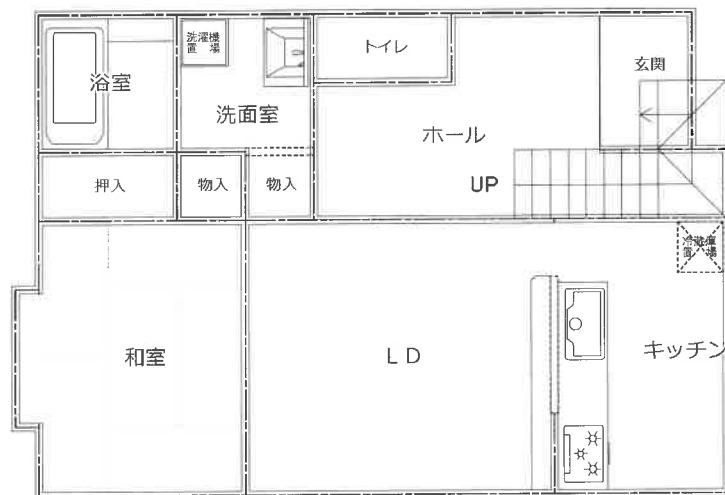
間取図

令和7年(又)第78号

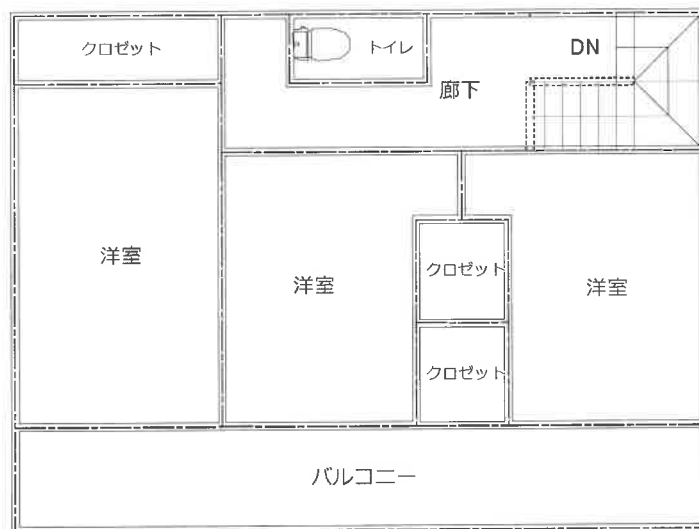
物件2: 居宅

木造瓦葺2階建

1階 57.69㎡(登記に同じ)



2階 49.68㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先