

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 7年 9月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年10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 7年 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25日 午後 5時00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 7年 7月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,320,000 7,456,000	一括	1,864,000	81,418	0
1	900,000				
2	150,000				
3	8,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 番 | 4888番476 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 番 | 4888番477 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 33.91平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割4888番地476 |
| | 家屋 番号 | 4888番476 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7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1～3】

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

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 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 番 | 4 8 8 8 番 4 7 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 番 | 4 8 8 8 番 4 7 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 4 8 8 8 番地 4 7 6 |
| | 家屋 番号 | 4 8 8 8 番 4 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和6年（ケ）第166号

令和6年11月29日受理

令和7年 1月31日提出

（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤 宏 紀

（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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市鯉淵町字五ノ割
4888番476
宅地
200.88平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市鯉淵町字五ノ割
4888番477
宅地
33.91平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在

類
造

積 | 水戸市鯉淵町字五ノ割4888番地476
4888番476
居宅
木造スレートぶき2階建
1階 44.71平方メートル
2階 44.71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, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 雑種地 (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	簡易物置 (動産) がある。	
建物	物件 3	
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:	
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		
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 (債務者兼所有者)	1 本物件には私が住んでいます。 2 本件建物内では先日まで猫を1匹飼っていました。 3 本件建物に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 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

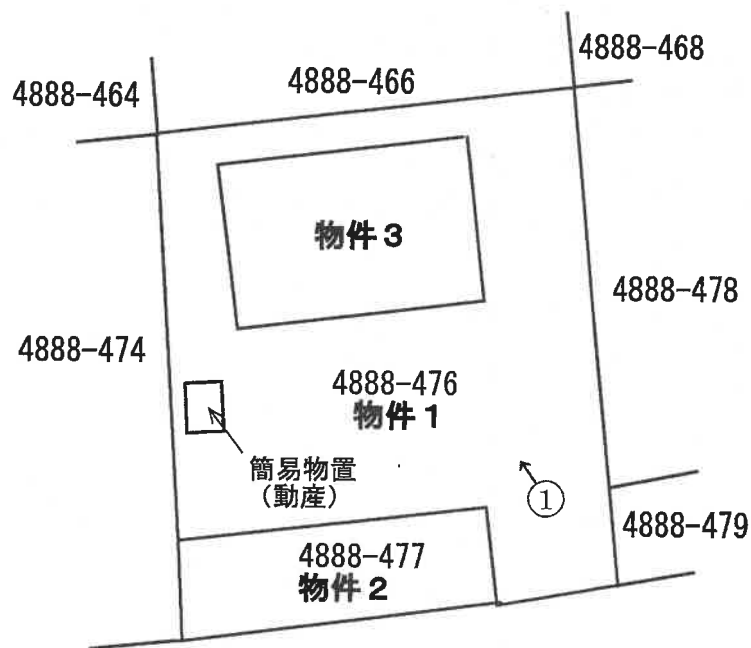
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月29日(金)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年12月4日(水) 11:50-11:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年12月17日(火) 9:20-9:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
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 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

(5枚目)

土地建物位置関係図



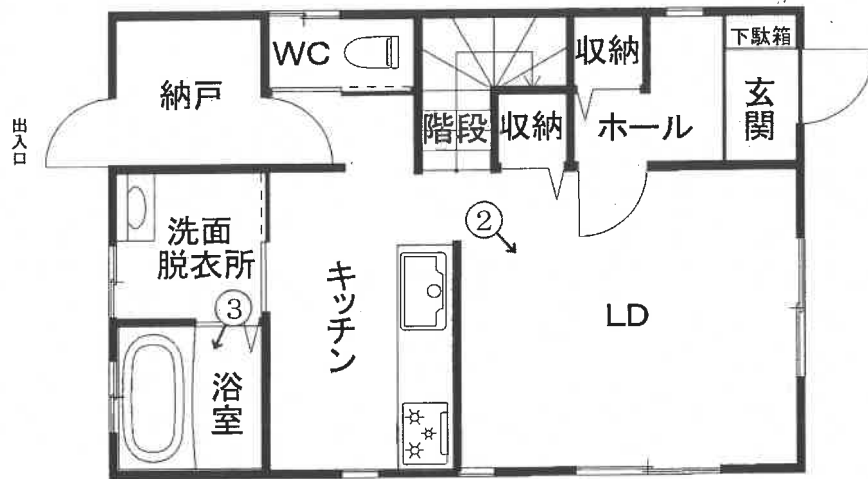
←○写真撮影位置方向
(6枚目)



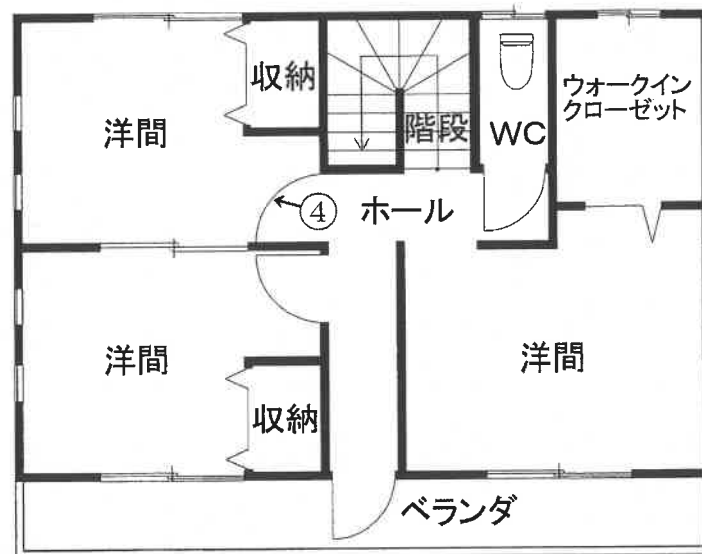
間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



←○写真撮影位置方向
(7 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 6年（ケ）第 1 6 6 号
令和 6年11月29日 受 命
令和 6年12月17日 現地調査
令和 7年 1月29日 評 価
令和 7年 1月30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, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 8, 2 7 0, 0 0 0 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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--|
| 1 | 所 | 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 | 番 | 4 8 8 8 番 4 7 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 0 . 8 8 平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 |
| | 地 | 番 | 4 8 8 8 番 4 7 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 . 9 1 平方メートル |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市鯉淵町字五ノ割 4 8 8 8 番地 4 7 6 |
| | 家屋 | 番号 | 4 8 8 8 番 4 7 6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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	J R常磐線「内原」駅の南東方・道路距離約5.4 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺を農地等に囲まれて存する大規模分譲住宅地域（ひたち野文化村）であり、街路整然とした中に戸建住宅が建ちつつあるが、空地も残っている。	
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	市街化調整区域 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：234.79㎡ 間 口：約14.5m 奥 行：約16.8m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：南東側一部にスロープ・段差があるほかは平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.5m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南側幅員約10m舗装市道（建築基準法第42条第1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。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（但し、団地内集中LPガス引込可） 下水道 なし（但し、団地内終末処理施設に接続しているもの と思われるが正確には不明） （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	○物件１・２土地は、予定建築物(分譲住宅)として都市計画法第２９条の開発許可(許可番号：第４９号)を受けている。 ○ひたち野文化村施設使用にあたり、次の費用負担が生じる可能性があるので、詳細はひたちの開発(株)に確認を要する。 ・下水道使用加入金：３００,０００円 ・街路灯施設使用一時負担金：１００,０００円 ・街路灯施設使用料：月額２,０００円 ・下水道使用料：月額４,５００円 ○接面道路の地目・所有者は次の通りである。 ４８８８番５６：宅地・水戸市
---------	---

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28年10月12日 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 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 床：フローリング、塩ビシート 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 44.71m ² 2階 44.71m ² 合計 89.42m ²
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H28A完済M1033号・交付年月日：平成28年10月26日）。 ○天井・内壁（ビニールクロス）に亀裂が少し見られる。

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/㎡) 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	12,300	1.050	200.88	0.90	2,330,000
2	12,300	1.050	33.91	0.90	390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/101.0 \times 100/89.8 \div 12,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 交通・接近条件+10.0 環境条件▲15.0

イ 個別格差 : 画地条件 (方位+5)

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	280,000	89.42	0.423	10,590,000

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8年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数12年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数12年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1-観察減価30%) $\div 0.423$

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	2,330,000	0.45	法定地上権	1,050,000
2	390,000	0.45	法定地上権	180,000

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	2,330,000	-1,050,000		1.00	0.70	900,000
2	390,000	-180,000		1.00	0.70	150,000
3	10,590,000	+1,230,000		1.00	0.70	8,270,000
一括価格（合計）						9,320,000

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

地価公示価格（水戸－20）

所 在：水戸市鯉淵町字一ノ割1209番2

価 格：11,300円/㎡

位 置：JR常磐線「内原」駅の南東方・道路距離3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：441㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北西6.5m市道，北東側道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

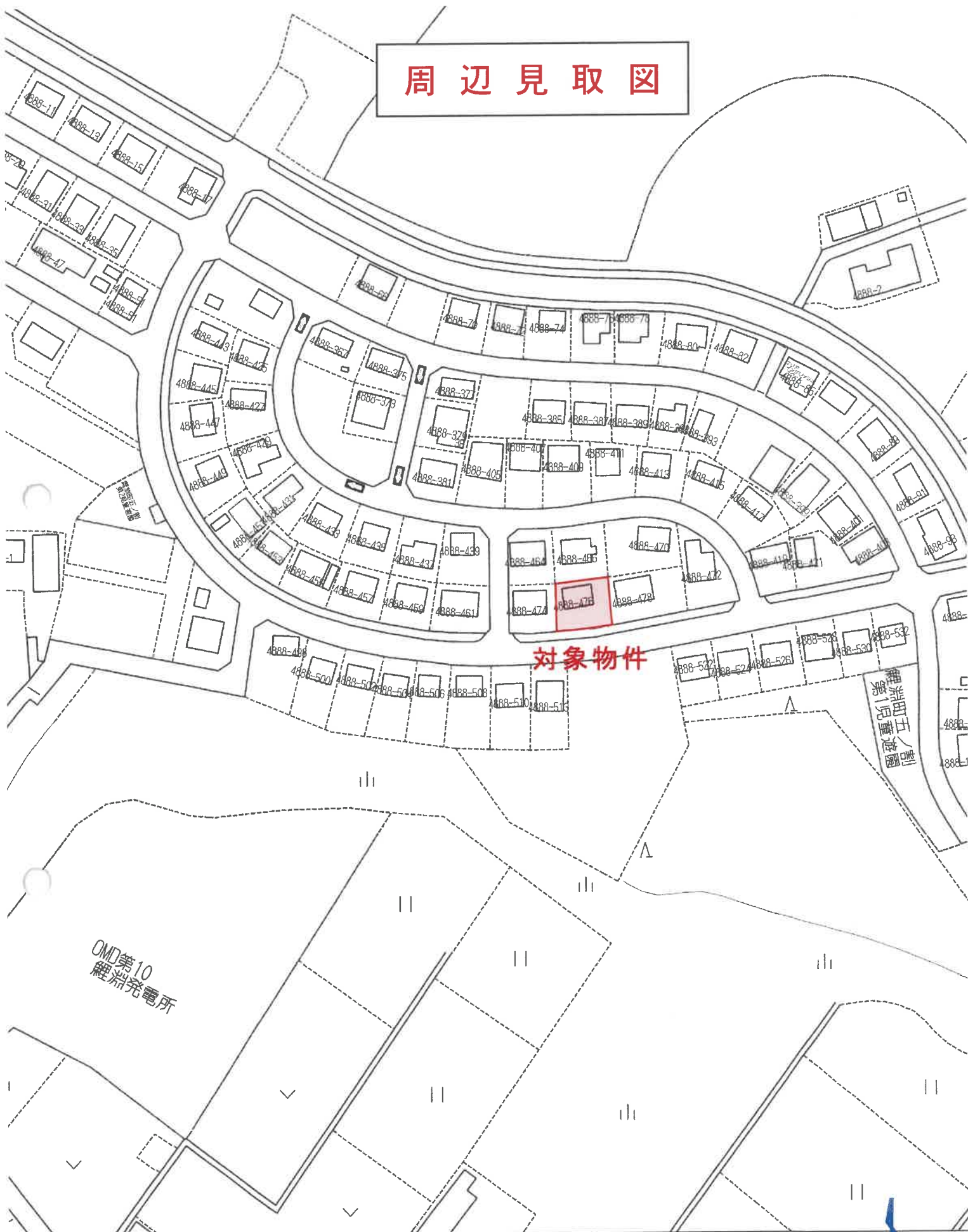
地域の概要：農家住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

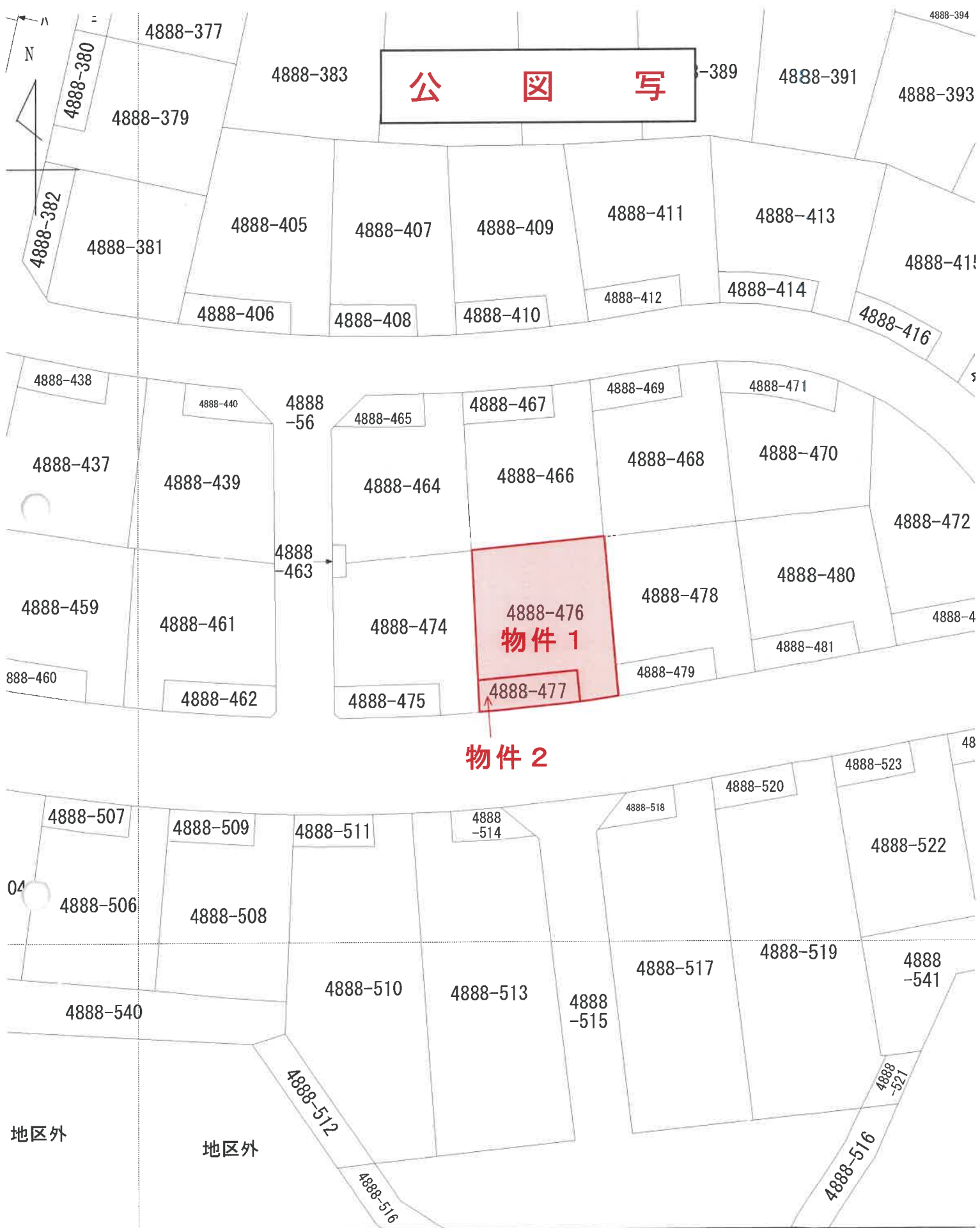
第7 附属資料

- 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・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

周辺見取図





20

(座標値種別：図上測定)

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

1 / 500



143019

地 积 测 量 图 号 地 图 番 号 V33-2

前後

4888-463	481
----------	-----

土地の所在
五ノ五番地内原郡桑葉東

水戸市鯉澤町

⑨

或
健
又
學
題

[illegible]

黑 器 品	4868-4874	Xn	Yn	$(Xn-1 - Xn-1)Yn$	備 註
4.165	36802.919	48019.978		-59908.450608	11.92
4.166	36790.991	49020.106		-832780.442354	1.38
4.167	36793.010	49020.143		-984574.522536	1.30
4.124	36789.105	49021.514		-288971.714774	12.99
4.0207	36790.419	49034.543		698672.467167	12.97
4.126	36803.374	49033.694		795927.487996	3.26
4.125	36806.638	49033.505		159702.128765	0.12
4.159	36806.631	49033.376		-5050.437728	2.00
4.160	36806.535	49031.378		-7236.643944	1.87
7.142	36806.483	49029.508		-162550.579036	3.27
7.149	36803.218	49029.696		-165279.108216	3.42
4.0289	36803.112	49026.271		441.236439	5.98
-4.0290	36803.227	49020.291		-9460.916163	0.43
總 數 個			400.200759		
總 數 個			200.103750		
總 數 個			200.10		

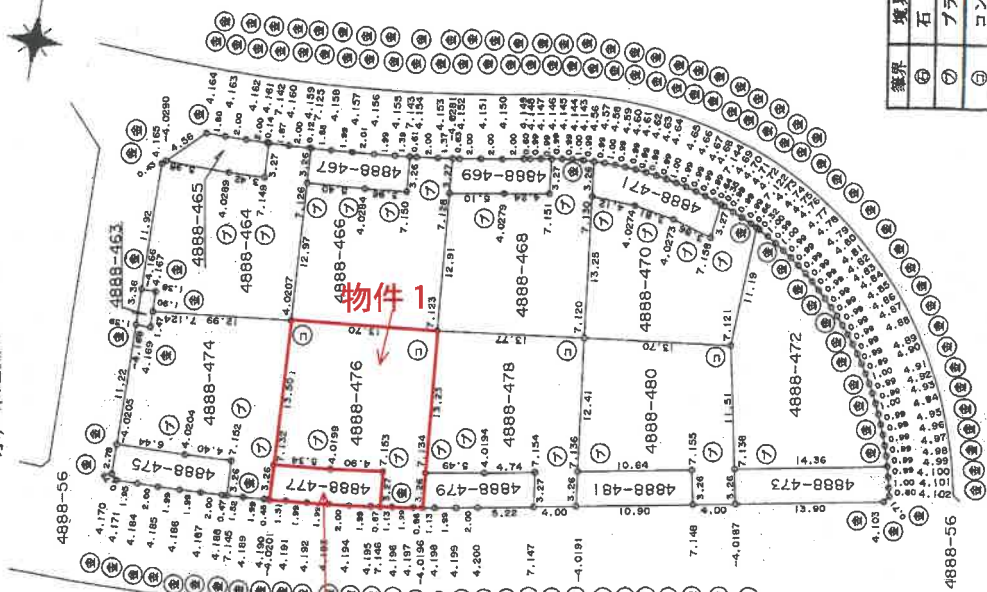
周 率	周 点	X_n	$4689-46S$	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	距	差
4.0289	36803.112	49026.271			-441.236439	3.42	
7.149	36803.218	49029.696			-165279.108216	3.27	
7.142	36806.483	49029.508			158885.223558	0.14	
4.161	36806.479	49029.364			-2304.360108	2.00	
4.162	36806.436	49027.360			-2990.668960	2.00	
4.163	36806.418	49025.351			-498.304212	1.80	
4.164	36806.424	49023.350			-1564334.148050	4.56	
-4.0290	36803.227	49020.291			-162355.203792	5.98	
		各 差 值			50.389243		
		各 差 值			25.1946215		
		各 差 值			25.1946215		

[illegible]

物件 2

498 物件 1

地積測量図写



篆界	境界標の種類
㊦	石杭
㊧	プラスチック杭
㊨	コンクリート杭
㊩	金属標

者者
請託
申囑

1/500

作者

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6年10月2日 水戸地方方法務局

※ A3版をA4版に縮小

海品館

請求番号: 16-2

登記年月日：平成28年10月20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。
令和6年10月2日 水戸地方方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 4888番476

建物の所在 水戸市鯉淵町字五ノ割4888番地476



求積表
8.190 × 5.460 = 44.717400

床面積 44.71 m²

1階



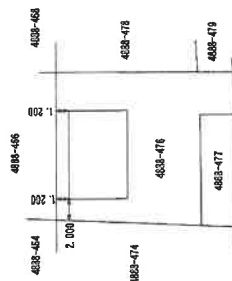
求積表
8.190 × 5.460 = 44.717400

床面積 44.71 m²

2階



建物図面・各階平面図写



建・4888-56

単位:m

作成者

年10月17日(作成)

縮尺

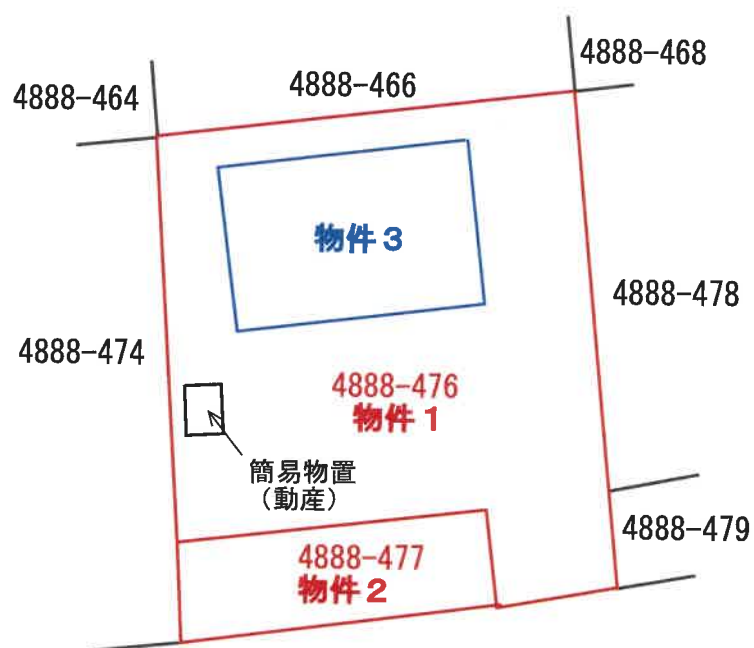
1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



市 道
(内原8-3002号線)



間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)

