

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 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 10 月 31 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 1 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, 2	4,710,000 3,768,000	一括	942,000	105,641	15,721
1	3,440,000				
2	1,270,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市梅香二丁目
地 番 693番3
地 目 宅地
地 積 101.91平方メートル
- 2 所 在 水戸市梅香二丁目693番地1
家屋 番号 693番1
種 類 居宅 店舗 教室
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 76.82平方メートル
2階 79.14平方メートル
3階 76.82平方メートル
4階 13.81平方メートル

(現況)

- 所 在 水戸市梅香二丁目693番地3



物 件 明 細 書

令和 7年 5月13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 水戸市梅香二丁目
地 番 693番3
地 目 宅地
地 積 101.91平方メートル
- 2 所 在 水戸市梅香二丁目693番地1
家屋 番号 693番1
種 類 居宅 店舗 教室
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 76.82平方メートル
2階 79.14平方メートル
3階 76.82平方メートル
4階 13.81平方メートル
- (現況)
- 所 在 水戸市梅香二丁目693番地3



令和6年(ケ)第185号
令和6年12月20日受理
令和7年1月23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 | 水戸市梅香二丁目 |
| | 地 番 | 693番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市梅香二丁目693番地1 |
| | 家屋 番号 | 693番1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 教室 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.82平方メートル
2階 79.14平方メートル
3階 76.82平方メートル
4階 13.81平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市梅香二丁目2番42号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（破産管財人） ☐ 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	破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。		
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（未登記） 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 店舗 教室（空き家） 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	破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(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 (破産管財人)	本件建物は、現在空き家ですが物は多数残っています。

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月23日(月) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年12月25日(水) 16:00-16:10	執行官室(電話)	Aから聴取
7年1月8日(水) 9:45-10:25	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

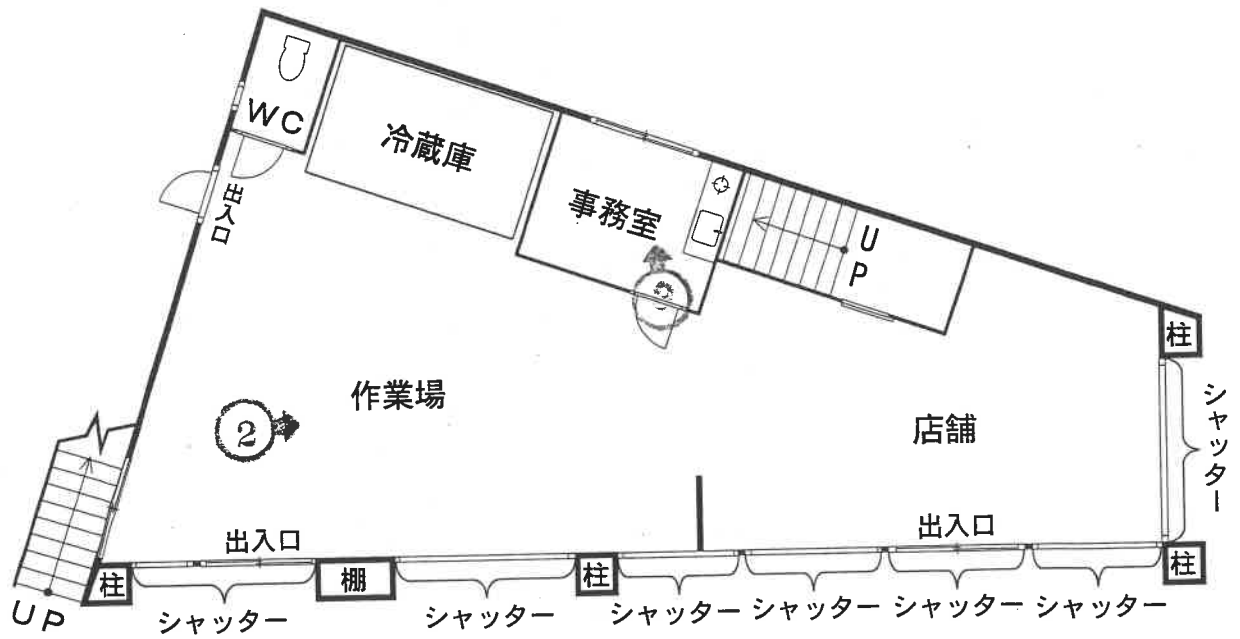


間 取 図

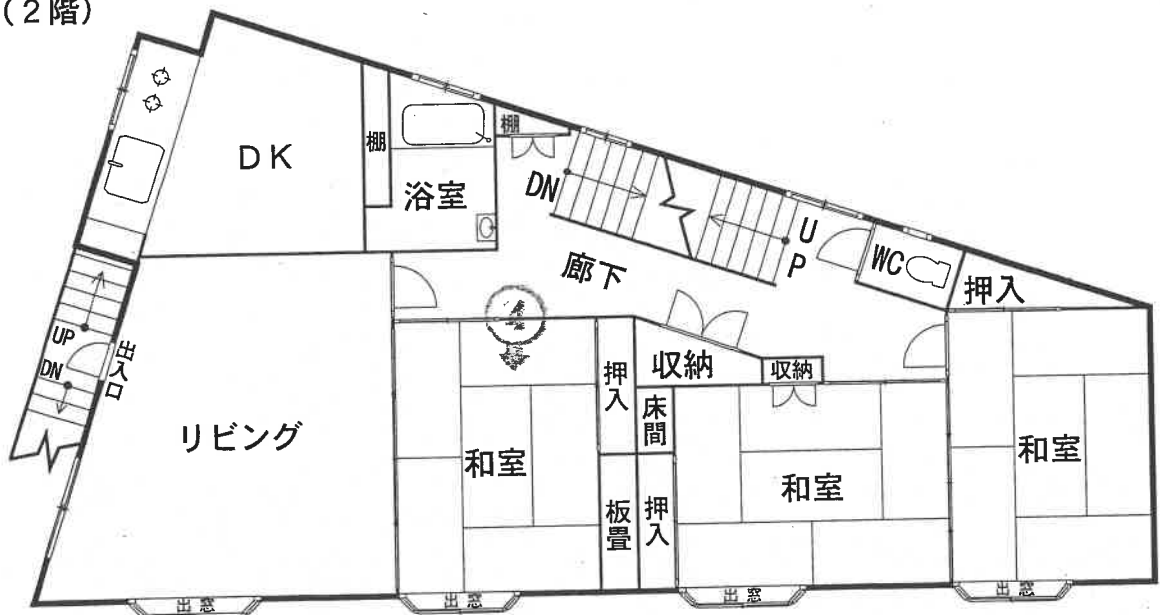
物件 2

←○写真撮影位置方向

(1 階)



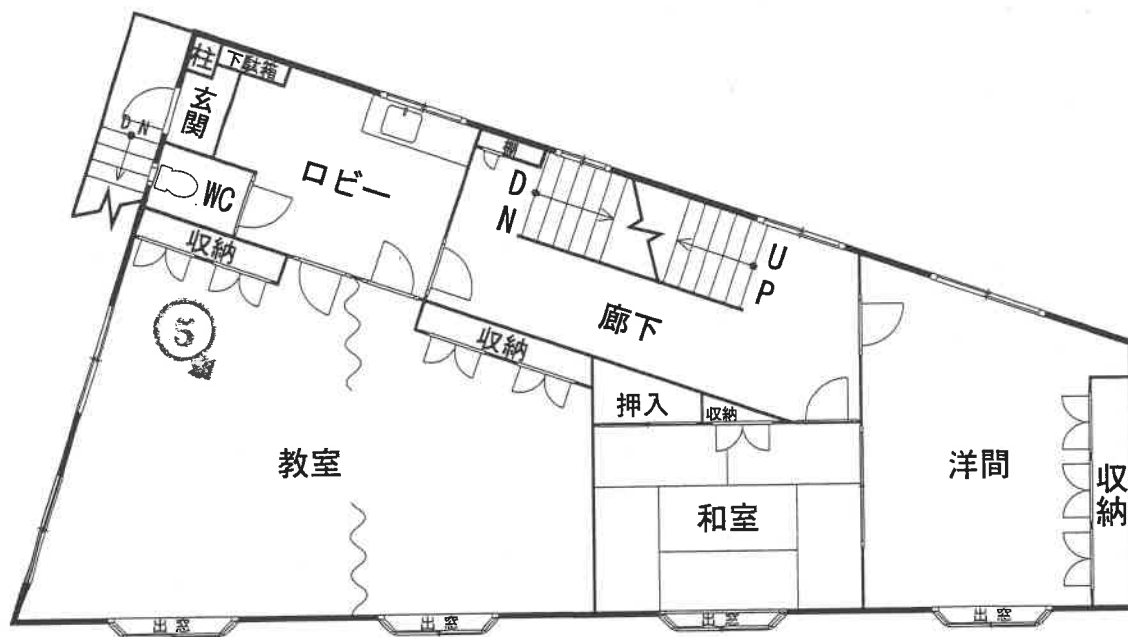
(2 階)



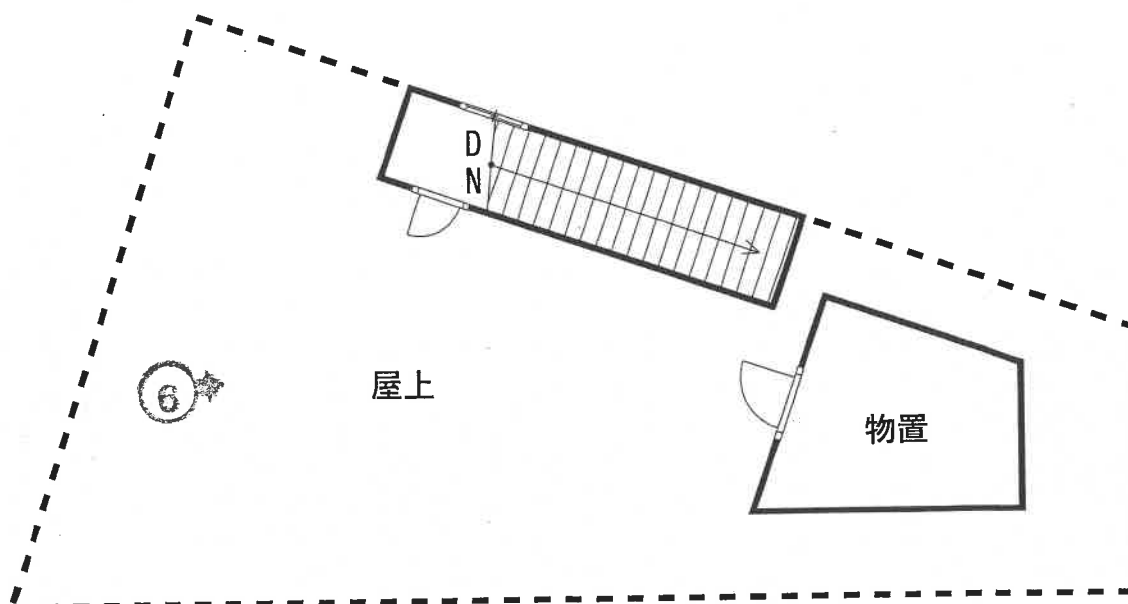
(7 枚目)

(3階)

←○写真撮影位置方向



(4階)



(2枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

令和 6年（ケ）第 185号
令和 6年12月20日 受 命
令和 7年 1月 8日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 4 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 2 7 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件2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 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	水戸市梅香二丁目693番地 3
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市梅香二丁目 |
| | 地 番 | 6 9 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 9 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 水戸市梅香二丁目 6 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 教室 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 6. 8 2 平方メートル
2 階 7 9. 1 4 平方メートル
3 階 7 6. 8 2 平方メートル
4 階 1 3. 8 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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離約1.1 km 最寄バス停「南町三丁目」の西方・道路距離約0.1 km（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事務所、集合住宅等が混在する国道50号背後の商業地域であり、一部駐車場等も見られる。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 駐車場整備地区、第5種高度地区 南側一部が文化財保護法による周知の埋蔵文化財 包蔵地（鷹匠町遺跡）にかかっている可能性あり
画 地 条 件	地 積：101.91㎡ 間 口：約16.4m 奥 行：最大約9.1m 形 状：ほぼ台形 地 勢：平坦地 高 低 差：東側市道より約0～0.2m、北側市道より約0～0.1m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	
接面道路の状況	東側幅員約6.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北側幅員約6.4m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土地は、物件2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（引込済） ガス配管 あり（都市ガス引込済） 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、通常の費用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	接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 693番2、695番4：公衆用道路・水戸市	

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(登記記載)：昭和55年9月18日 経過年数：44年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、金属板 内 壁：ビニールクロス貼、京壁、タイル貼、一部内壁材による仕上げなし 天 井：化粧石膏ボード貼、舟底天井、化粧合板敷目貼、一部天井材による仕上げなし 床：畳、フローリング、塩ビシート、コンクリートたたき、タイル、カーペット、合板 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 76.82㎡ 2階 79.14㎡ 3階 76.82㎡ 4階 13.81㎡ 合計 246.59㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 店舗 教室 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物は、所有者（破産管財人）が居宅・店舗・教室（空き家）として管理占有している。尚、動産が残っている。
特 記 事 項	○物件2建物は昭和55年に建築された鉄骨鉄筋コンクリート造の居宅・店舗・教室であり、アスベスト含有建築材料の使用の可能性は低いものと判断される。ただし、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 ○物件2建物は、建築確認（第特144号・昭和55年6月7日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○2階トイレの内壁ビニールクロスに剥がれ、3階天井に雨漏り跡、石膏ボードの剥がれ、内壁ビニールクロスの剥がれ、4階階段の内壁ビニールクロスに亀裂、破れ、小さい穴が見られる。 ○室外機が北西側隣接地上にはみ出している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	74,500	0.889	101.91	0.90	6,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,700\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/100.0 \times 100/133.0 \div 74,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件+11.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件+10.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：画地条件（角地+4 規模▲10）その他条件（埋蔵文化財包蔵地▲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2（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
2	300,000	246.59	0.019	1,410,000

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44年、経済的全耐用年数45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40%、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1年/経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価40%)÷0.019

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	6,070,000	0.10	場所的利益	610,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	6,070,000	-610,000		0.90	0.70	3,440,000
2	1,410,000	+610,000		0.90	0.70	1,270,000
一括価格（合計）						4,710,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△10%と判定。

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5-5)

所 在 : 水戸市泉町2丁目100番「泉町2-2-47」

価 格 : 97,700円/m²

位 置 : JR常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離1.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 141m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東17.2m市道

用途指定等 : 市街化区域 商業地域(建蔽率80%, 容積率600%) 防火地域

地域の概要 : 中層の店舗ビル等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 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

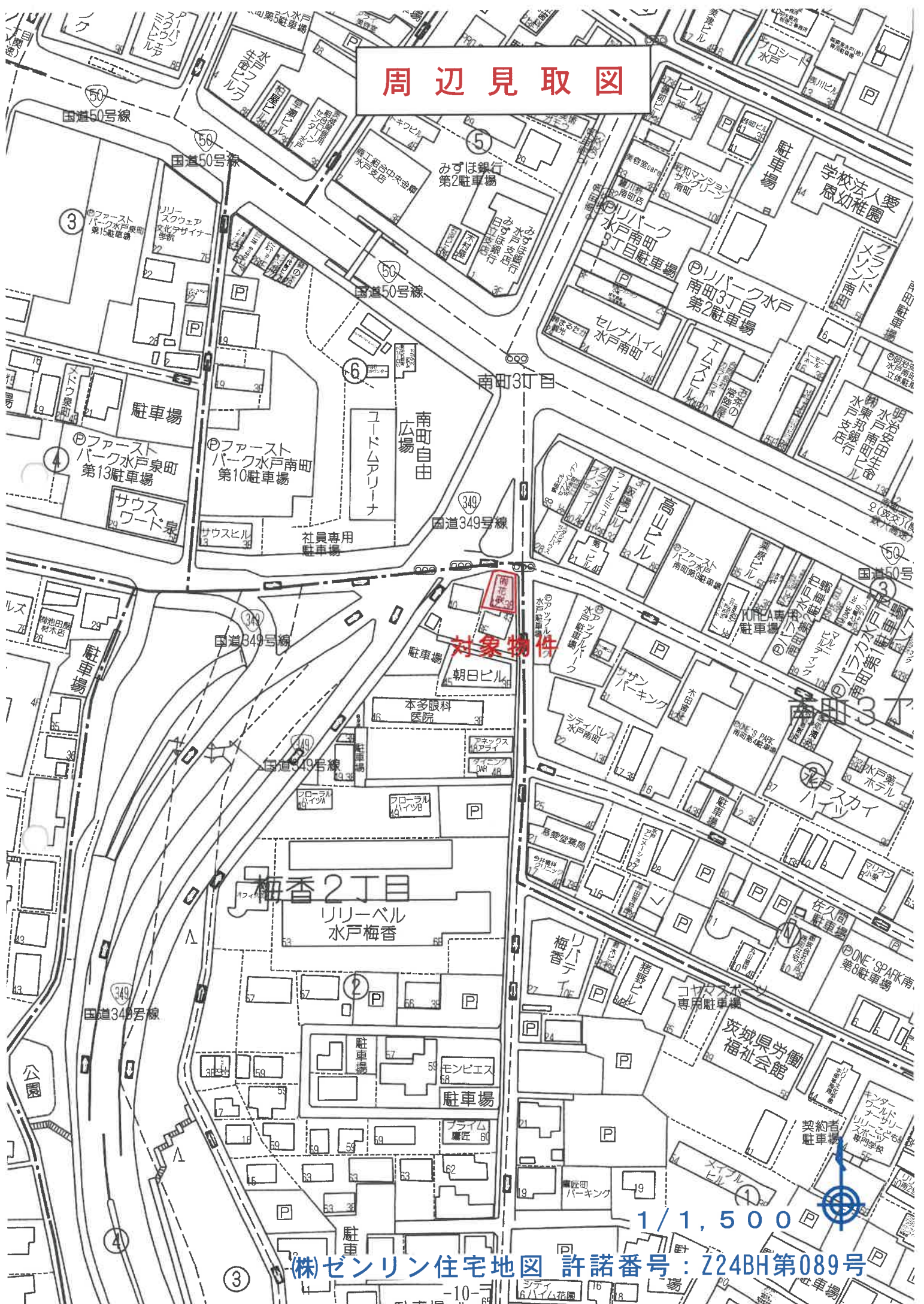
以 上

物件位置図



「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

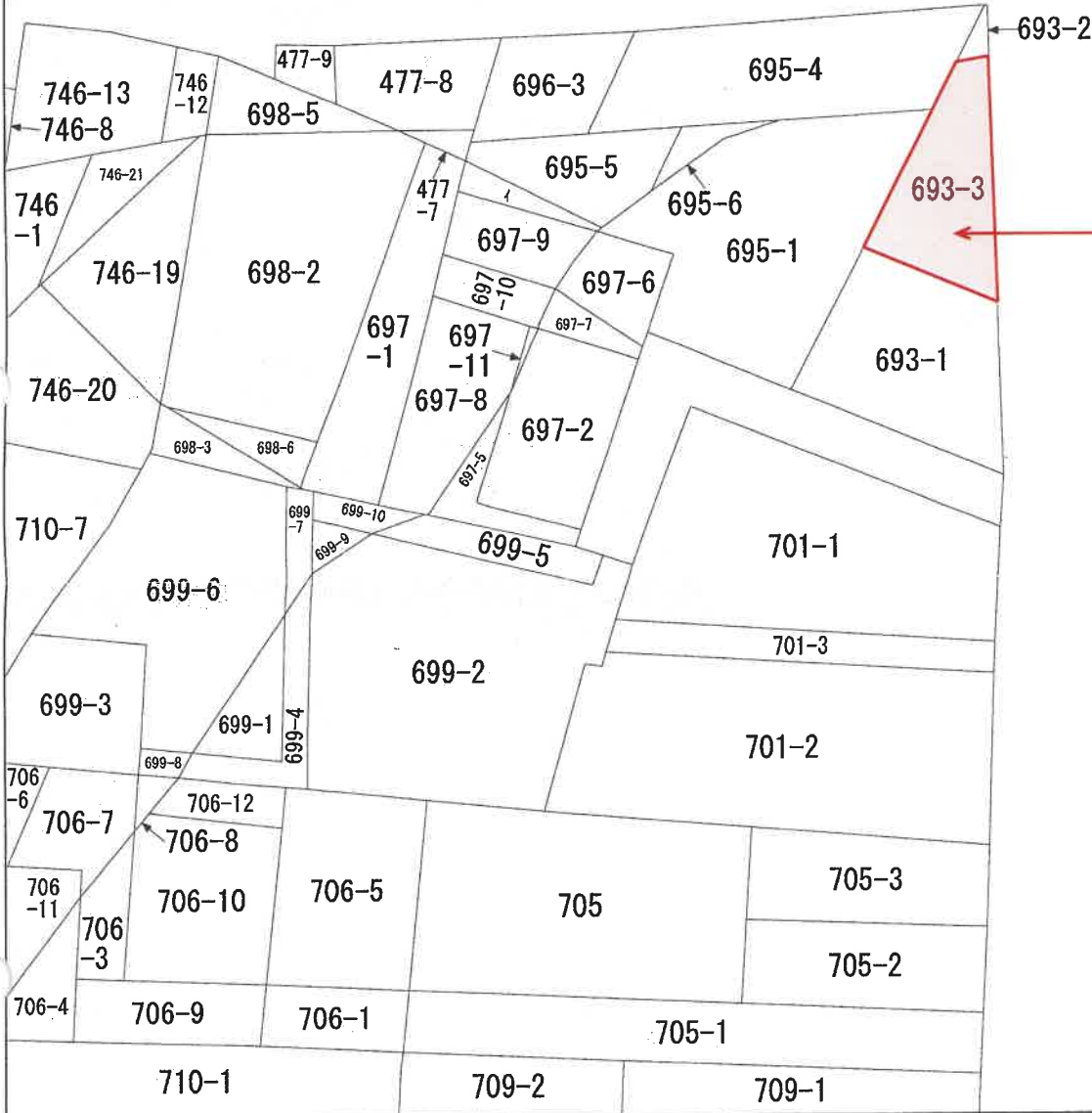
周 辺 見 取 図



1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

公 函 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部	所在地	戸市梅香二丁目				地番	693番3	
出力縮尺	1/500	精度区		系又 座標 番号 は記号		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和56年2月			付 年 月 日 (原図)	1/500			補記 事項

地積測量図写

登記年月日：昭和60年1月17日

整理番号 059271

前地番 693-3

新地番

地積測量図

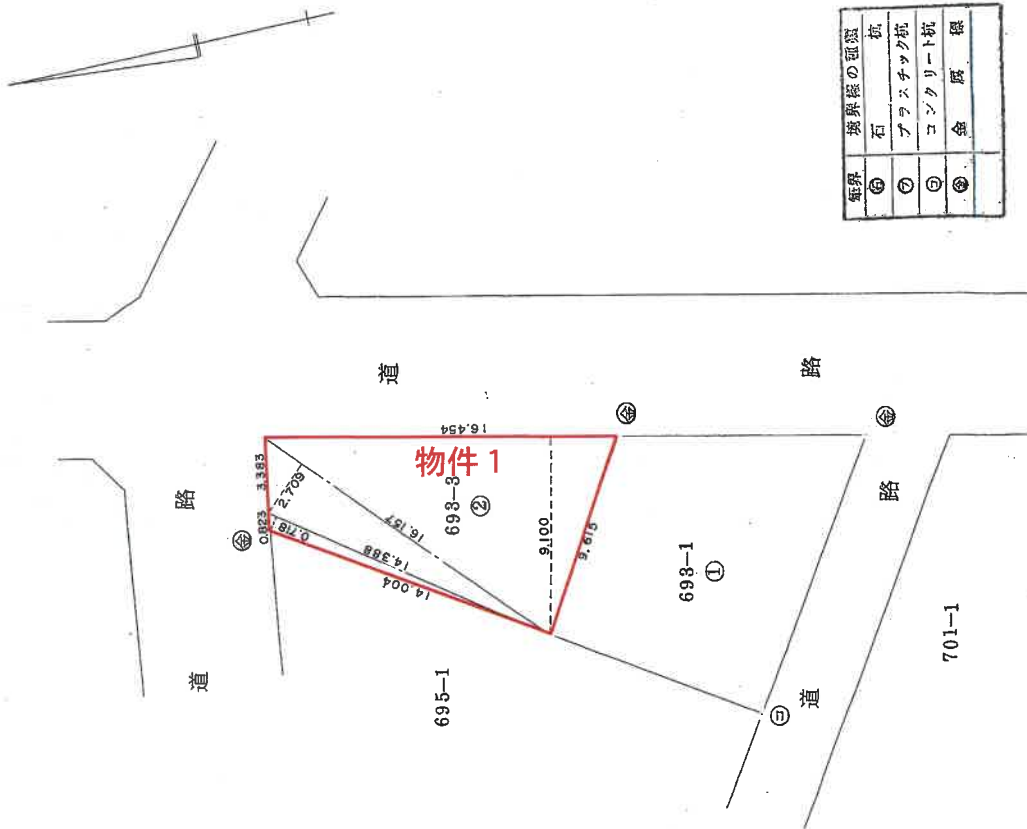
土地の所在 水戸市梅香二丁目

地積計算

② 693-3	
14388 × 0.718 =	10330584
16157 × 2709 =	43769318
16454 × 9100 =	149781400
計	203881297
1/2	1019156485 m ²

残地計算

① 693-1	
28775 - 1019156485 =	1358348515 m ²



境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	金
④	金
⑤	金
⑥	金
⑦	金
⑧	金
⑨	金
⑩	金
⑪	金
⑫	金
⑬	金
⑭	金
⑮	金
⑯	金
⑰	金
⑱	金
⑲	金
⑳	金
㉑	金
㉒	金
㉓	金
㉔	金
㉕	金
㉖	金
㉗	金
㉘	金
㉙	金
㉚	金
㉛	金
㉜	金
㉝	金
㉞	金
㉟	金
㊱	金
㊲	金
㊳	金
㊴	金
㊵	金
㊶	金
㊷	金
㊸	金
㊹	金
㊺	金
㊻	金
㊼	金
㊽	金
㊾	金
㊿	金

作製者

申請人

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

260.1.17

請求番号：18-2

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11月28日 水戸地方法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

登記年月日：昭和55年9月30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6年11月28日 水戸地方方法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

請求番号：18-3

(1/2)

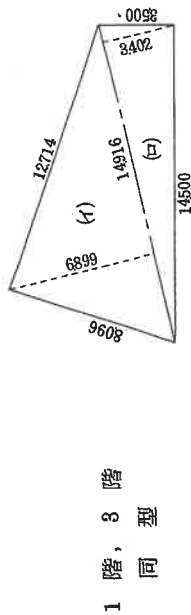
各階平面図

整理番号 082328

建物図面 縮尺 1/2

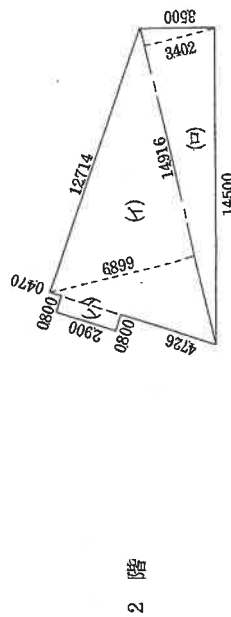
家屋番号 693番1

建物の所在 水戸市梅香2丁目693番地1



床面積計算

$$\begin{aligned} (イ) & 14916 \times 6899 \div 2 = 51452742 \\ (ロ) & 14916 \times 3402 \div 2 = 25372116 \\ \Sigma & = 76824858 \\ \text{床面積} & \quad 76m^2 82 \end{aligned}$$



床面積計算

$$\begin{aligned} (イ) & 14916 \times 6899 \div 2 = 51452742 \\ (ロ) & 14916 \times 3402 \div 2 = 25372116 \\ (ハ) & 2900 \times 0800 = 2320000 \\ \Sigma & = 79144858 \\ \text{床面積} & \quad 79m^2 84 \end{aligned}$$

作製者

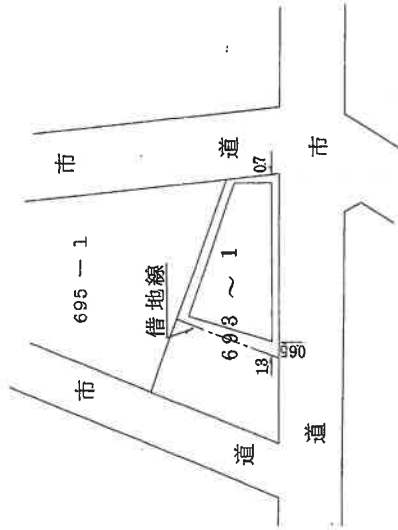
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士) 555.9.30

建物図面・各階平面図写



登記年月日：昭和55年9月30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11月28日 水戸地方方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

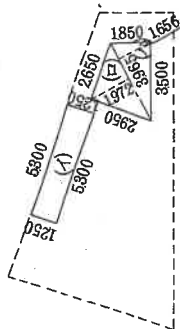
建物図面・各階平面図写

建物図面 2/2
各階平面図

家屋番号 693番1

建物の所在 水戸市梅香2丁目693番地1

各階平面図 整理番号 082329



床面積計算

$$(イ) 1250 \times 5300 = 6625000$$

$$(ロ) 3965 \times 1972 \div 2 = 3909490$$

$$(ハ) 3965 \times 1656 \div 2 = 3283020$$

$$\Sigma = 13817510$$

床面積 13817510

作製者

(茨城土地家屋調査士)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

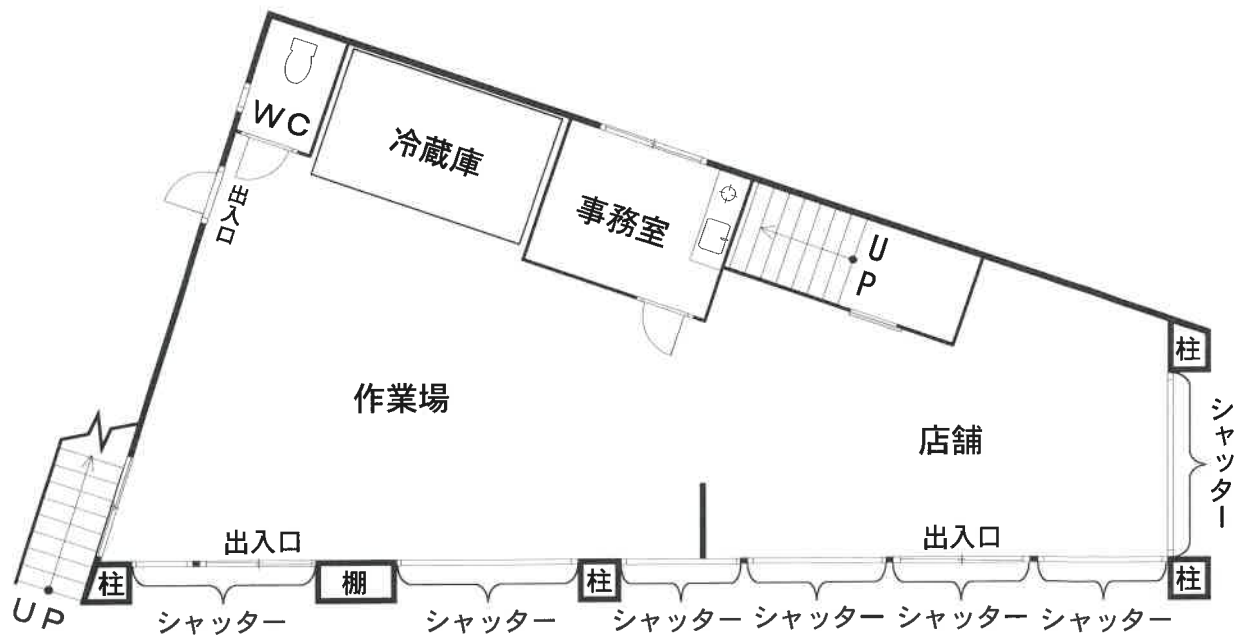
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

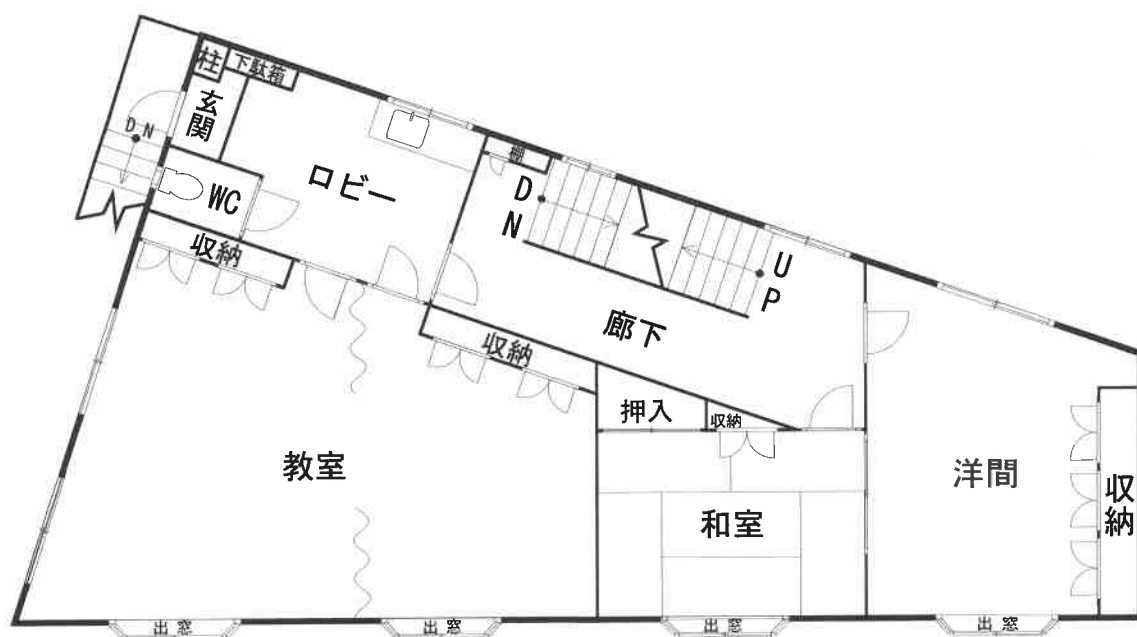
(1 階)



(2 階)



(3階)



(4階)

