

閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件は、競売手続の開始後に当事者の変更（相続放棄）が生じたため、現況調査報告書及び評価書の各物件目録記載の物件の共有者の表示について下記のとおり読み替えが必要になります。ご注意ください。なお、物件明細書について、読み替えの必要はありません。

記

変 更 前	変 更 後
共有者 A 持分 24分の10	共有者 A 持分 4分の3
共有者 B 持分 24分の5	共有者 D 持分 4分の1
共有者 C 持分 24分の5	
共有者 D 持分 24分の4	

(上記変更前の表示は、登記記録上の共有者です。)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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。

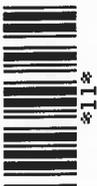
記

入札期間	令和 8年 4月 3日 午前 8時30分 ^{9時00分} から 令和 8年 4月 10日 午後 5時0.0分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 5月 15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 4月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 21日 午後 5時00分 ^{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 3月 4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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字シノサキ
219番1
原野
660平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字東ノ久保
251番
原野
781平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字東ノ久保
253番
山林
1887平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字シノサキ
255番
原野
99平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字新田
257番1
原野
2110平方メートル |



物 件 目 録

11 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 257番4
地 目 山林
地 積 1182平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号1, 5~8, 11】

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, 5~8, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5~8, 11】

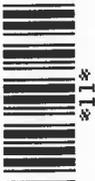
本件共有者らが占有している。

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

1 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 219番1
地 目 原野
地 積 660平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

5 所 在 常陸大宮市久隆字東ノ久保
地 番 251番
地 目 原野
地 積 781平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

6 所 在 常陸大宮市久隆字東ノ久保
地 番 253番
地 目 山林
地 積 1887平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

7 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 255番
地 目 原野
地 積 99平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

8 所 在 常陸大宮市久隆字新田
地 番 257番1
地 目 原野
地 積 2110平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

11 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 257番4
地 目 山林
地 積 1182平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1



令和6年（ケ）第78号
（物件1，5～8，11）
令和6年7月18日受理
令和6年9月27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 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 所在地 常陸大宮市久隆字シノサキ
地番 219番1
地目 原野
地積 660平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4
- 5 所在地 常陸大宮市久隆字東ノ久保
地番 251番
地目 原野
地積 781平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4
- 6 所在地 常陸大宮市久隆字東ノ久保
地番 253番
地目 山林
地積 1887平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4

物 件 目 録

- 7 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 255番
地 目 原野
地 積 99平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4
- 8 所 在 常陸大宮市久隆字新田
地 番 257番1
地 目 原野
地 積 2110平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4
- 11 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 257番4
地 目 山林
地 積 1182平方メートル
共有者 A 持分24分の10
共有者 B 持分24分の5
共有者 C 持分24分の5
共有者 D 持分24分の4

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, 5~8, 11
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 原野 (物件1, 5, 7, 8) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件6, 11)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が 原野ないし山林 の状態で占有している <input type="checkbox"/> 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(3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 (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地のうち、誰かに貸している土地はありません。2 本件土地は特に使っていません。3 物件6土地付近にあるという大きな土管のような物については分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は原野ないし山林であり、竹林や雑木、下草が密に繁茂している状態で、急な傾斜もあるため立ち入りが出来なかった。
- 3 物件6土地付近には大きな土管と思われる物が複数置かれていた。
- 4 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関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して3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

(5枚目)

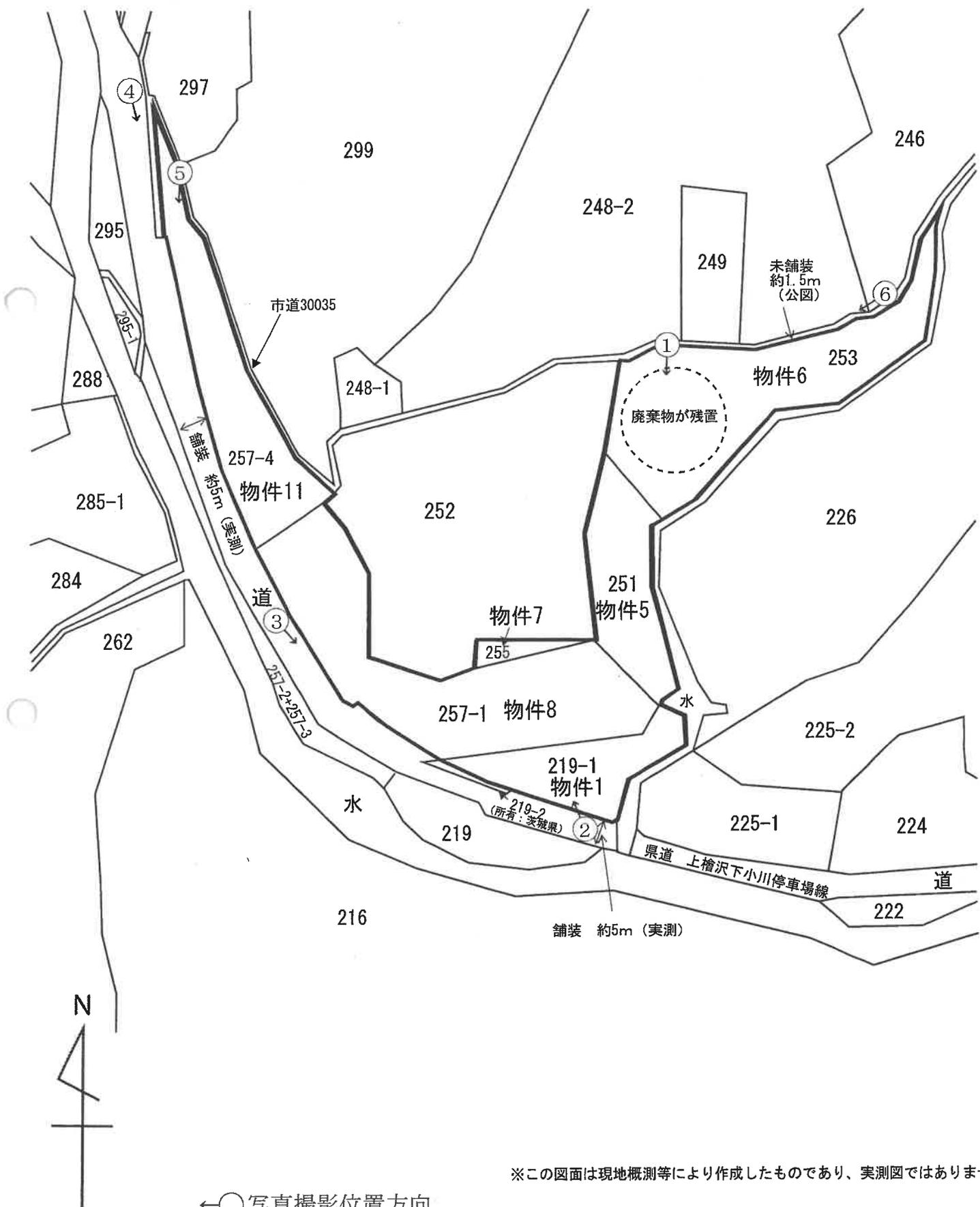
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月19日(金)	当 庁	■常陸大宮市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和6年7月23日(火) 15:00-15:10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年8月9日(金)	当 庁	■A及びDに照会書送付
令和6年8月28日(水) 11:40-12:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年8月29日(木)	当 庁	■Aから聴取(電話)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第78号
(物件1、5~8、11)



※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。

←○写真撮影位置方向

写真番号 1

※大きな土管の
ような物がある
(白丸内)



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



求意見書

立川伸光殿

令和 7年12月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年12月12日

評価人

立川伸光



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字シノサキ
219番1
原野
660平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字東ノ久保
251番
原野
781平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字東ノ久保
253番
山林
1887平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字シノサキ
255番
原野
99平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸大宮市久隆字新田
257番1
原野
2110平方メートル |



11

物 件 目 録

11 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ
地 番 257番4
地 目 山林
地 積 1182平方メートル



令和 6年（ケ）第 78号
（物件 1、5～8、11）
令和 6年 7月18日 受 命
令和 6年 8月28日 現地調査
令和 6年 9月20日 評 価
令和 6年 9月26日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
（物件 1、5～8、11）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 220,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件5 (土地)	金 30,000円
物件6 (土地)	金 50,000円
物件7 (土地)	金 10,000円
物件8 (土地)	金 70,000円
物件11 (土地)	金 40,000円

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 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 219番1 原 野 660.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	
5	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字東ノ久保 251番 原 野 781.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	
6	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字東ノ久保 253番 山 林 1,887.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	

番号	所在等	登記	現況
7	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在番 255番 原野 99.00m ² A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	常陸大宮市久隆字シノサキ
8	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在番 257番1 原野 2,110.00m ² A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	常陸大宮市久隆字新田
11	所在地 地目 積地 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在番 257番4 山林 1,182.00m ² A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	常陸大宮市久隆字シノサキ

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 5, 6, 7, 8, 11）

位置・交通	物件1, 5, 6, 7, 8, 11 JR水郡線「下小川」駅北西方道路距離約5.7km	
付近の状況	県道沿いに、山林、原野を中心として、農地、農家住宅等が散在する地域である。	
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 森林法 自然公園法 保安林	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 地域森林計画対象民有林 なし 物件6（253番）が保安林に該当※ ※茨城県農林水産部林業課への照会
画地条件 （規模、形状等）	物件1, 5, 6, 7, 8, 11 地積：約6,719.00㎡ 形状：不整形 地勢：傾斜地 高低差：県道と南側において概ね等高に接する。西側（物件11）においては、高さ2m程度のコンクリート擁壁を介して接している。 接面道路との関係：二方路	
自然的条件	物件1, 5, 6, 7, 8, 11 気温：普通 乾湿：普通 風：普通 標高：145m～180m 方位：南方向に下り傾斜 傾斜：普通 斜面の位置：山麓	
道路条件及び交通接近条件等	物件1, 5, 6, 7, 8, 11 接面道路：南県道5m 搬出条件：市道隣接 交通接近条件：最寄り市場：茨城県森林組合連合会25km	
土地の利用状況	現況草木が繁茂する傾斜山林、原野となっている（樹種は雑木、杉等）。土地共有者により、占有されている。	
立木	雑木・杉が主であり経済価値は、殆どない。	

特 記 事 項	<p>物件1、5～8、11土地は雑木、杉、竹等や下草等が繁茂する山林、原野であり、公図、航空写真により、概ねの特定は出来たが、境界の確認はできなかった。草木が繁茂する現況に加えて、傾斜や泥濘による足場の悪さにより危険が伴うため、土地内部への踏査は一部にとどまった。物件6付近において、廃棄物が残置されていることを目視において確認したが、下草が繁茂する状況により、その詳細な範囲は不明である。</p> <p>上記のとおり、詳細な立ち入り調査が困難な状況から、上記記載の廃棄物以外の埋設物、放置物の有無、地勢の状況については不明である。ただし、目視調査ができた範囲においては記述したとおりである。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 5, 6, 7, 8, 11 (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	68	0.900	660.00		40,000
5	68	0.900	781.00		50,000
6	68	0.720	1,887.00		90,000
7	68	0.900	99.00		10,000
8	68	0.900	2,110.00		130,000
11	68	0.900	1,182.00		70,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 茨城 (林) -2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/84.7 = 68\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲2.0 宅地化条件▲10.0 街路条件▲4.0

イ 個別格差：物件1 形状▲10 物件5 形状▲10 物件6 画地条件(形状▲10)行政条件(保安林▲20) 物件7 形状▲10 物件8 形状▲10 物件11 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 率 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	40,000		—	0.80	0.70	20,000
5	50,000		—	0.80	0.70	30,000
6	90,000		—	0.80	0.70	50,000
7	10,000		—	0.80	0.70	10,000
8	130,000		—	0.80	0.70	70,000
11	70,000		—	0.80	0.70	40,000
一括価格 (合計)						220,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：0.80 ※対象物件は山林、原野でありかつ踏査が一部のみであったこと、隣地との境界が不明確であること等から、需要が弱く、また市場参加者も限定的であること、物件6上に廃棄物が残置されており、撤去費用を要する可能性があり、市場性に劣ることを考慮した。

オ 競売市場性修正率：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

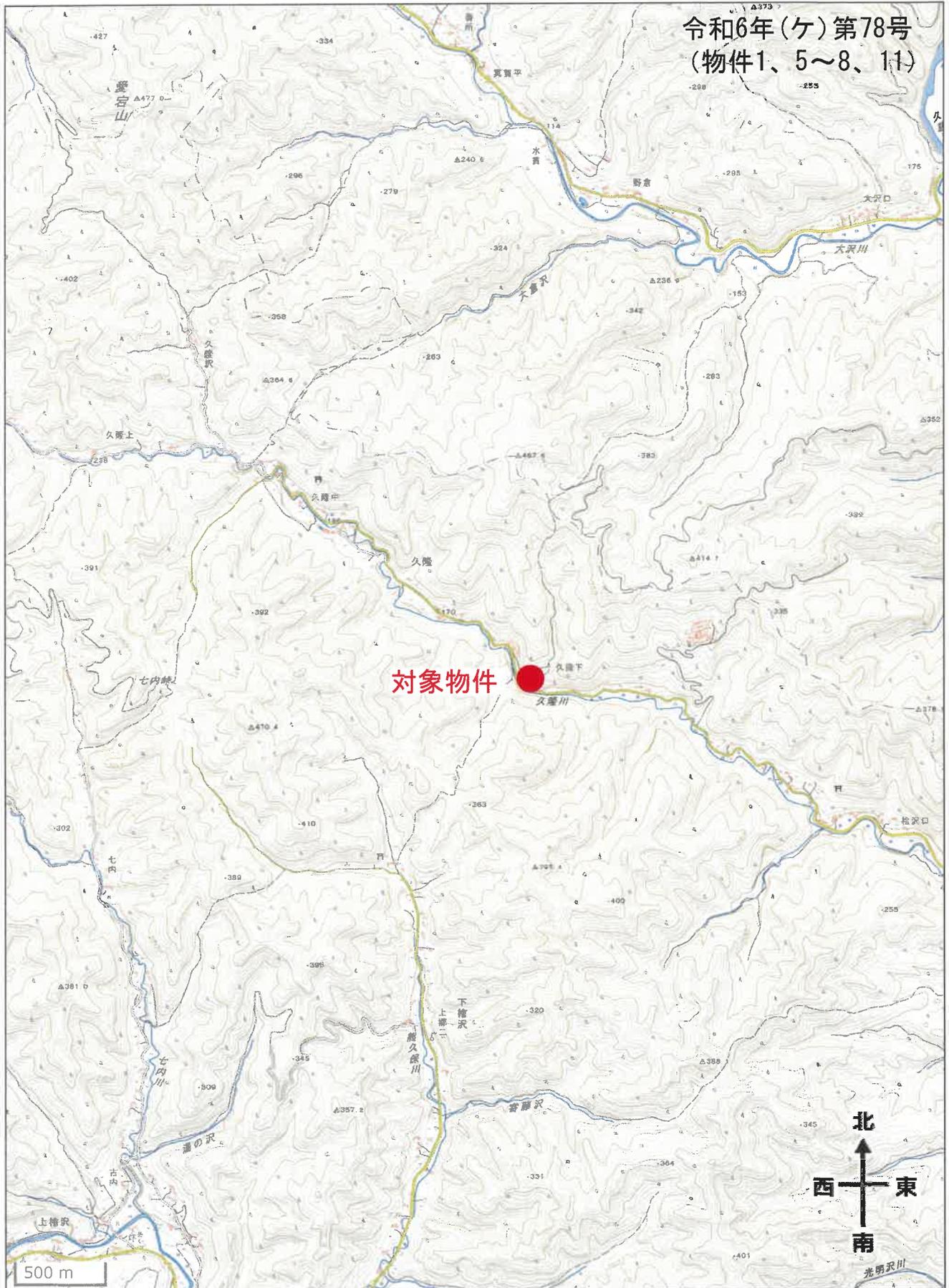
- 1 地価調査価格 茨城（林）-2
所 在：久慈郡大子町大字榎野地字白屋1283番
価格時点：令和6年7月1日
価 格：58,000円/10a
地 積：14,876m²
公法上の規制：都市計画区分 都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

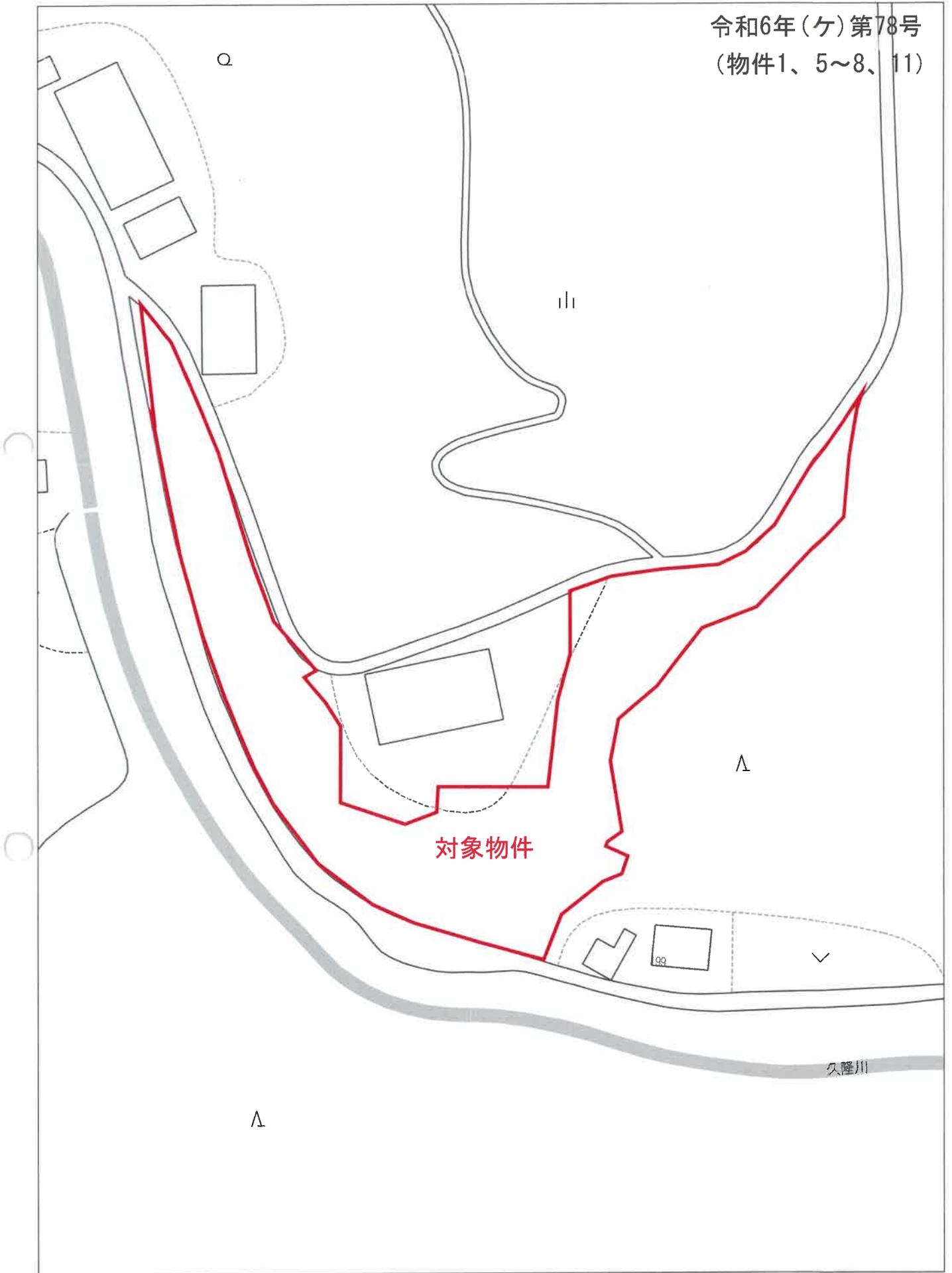


S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和6年(ケ)第78号
(物件1、5~8、11)



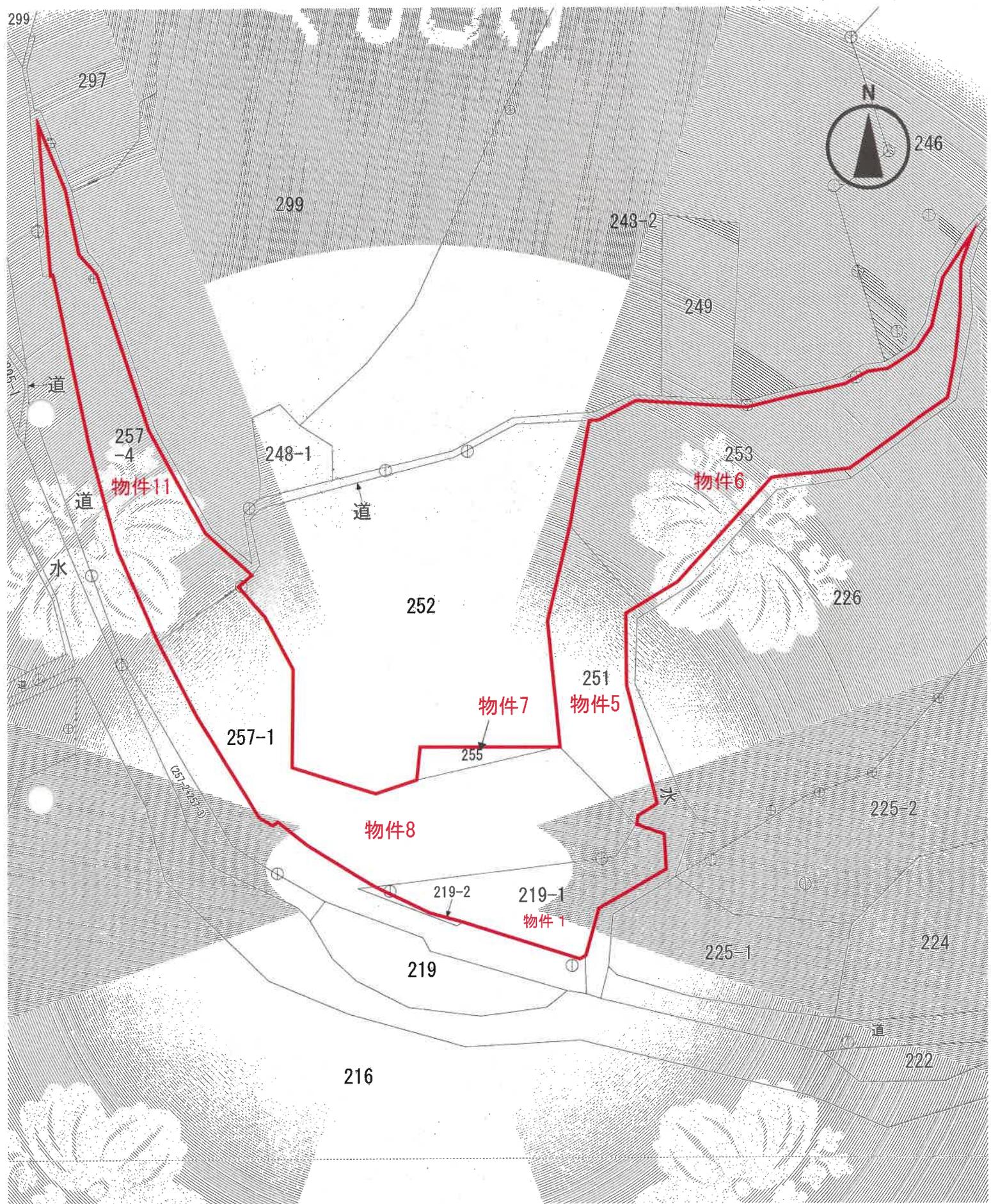
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

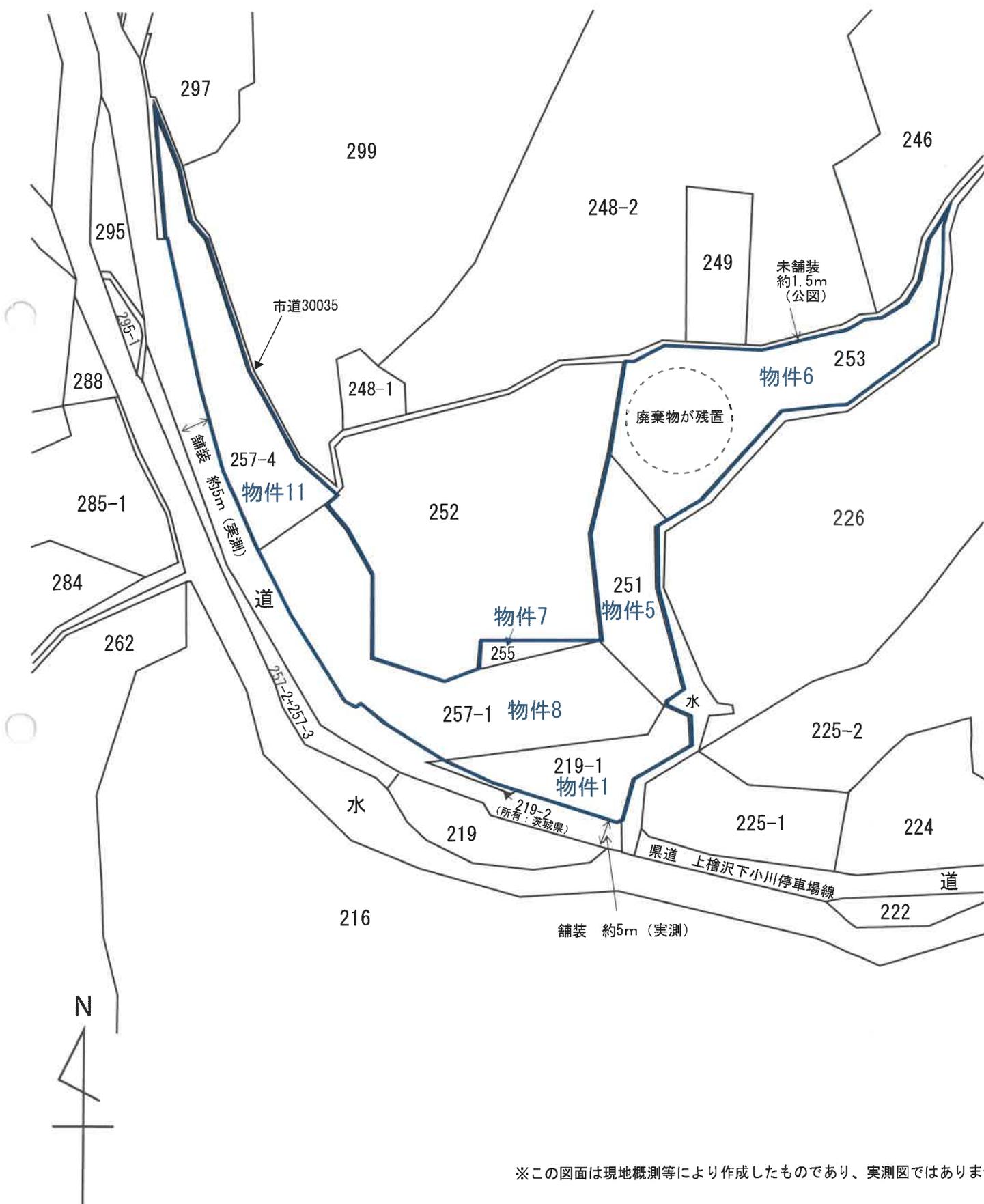
令和6年(ケ)第78号
(物件1、5~8、11)



S = 1/1,000

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第78号
(物件1、5~8、11)



※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。