令和６年（ケ）第７８号

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　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	共有者　Ａ　持分４分の３ 共有者　Ｄ　持分４分の１

（上記変更前の表示は，登記記録上の共有者です。）

令和　６年（ケ）第　　７８号

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００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）
17	70,000 56,000		14,000	48	0
備考					

令和　６年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１７　所　　在　　常陸大宮市久隆字シノサキ

　　地　　番　　３１３番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３１５平方メートル

令和　６年（ケ）第　　７８号

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１７】
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１７】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１７】
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。

令和　６年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１７　所　　在　　常陸大宮市久隆字シノサキ

地　　番　　３１３番

地　　目　　雑種地

地　　積　　３１５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１７）
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

令和６年(ケ)第７８号

物　件　目　録

１７　所　　在　　常陸大宮市久隆字シノサキ
　　地　　番　　３１３番
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　３１５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

（土地用）

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１７
	現況地目	□宅地　（物件　） □原野　（物件　） ■雑種地（物件１７）
	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（共）有者　□その他の者 □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 ■上記の者が本土地上に　工作物　を所有し占有している □上記の者が駐車場として使用し占有している □上記の者が　　の状態で占有している □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 □「占有者及び占有権原」のとおり □
	その他の事項	資材置き場（工作物）がある。
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
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）
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	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■　A （債務者兼共有者）	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　本件土地上にある建物や建築物の所有者は亡Ｅの相続人です。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　本物件の状況は、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　本件土地上には資材置き場（工作物）がある。 3　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

（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・地番集成図の送付嘱託（郵送）
令和６年７月23日(火) 14：40－14：43	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) 10：20－10：25	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）

□　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。

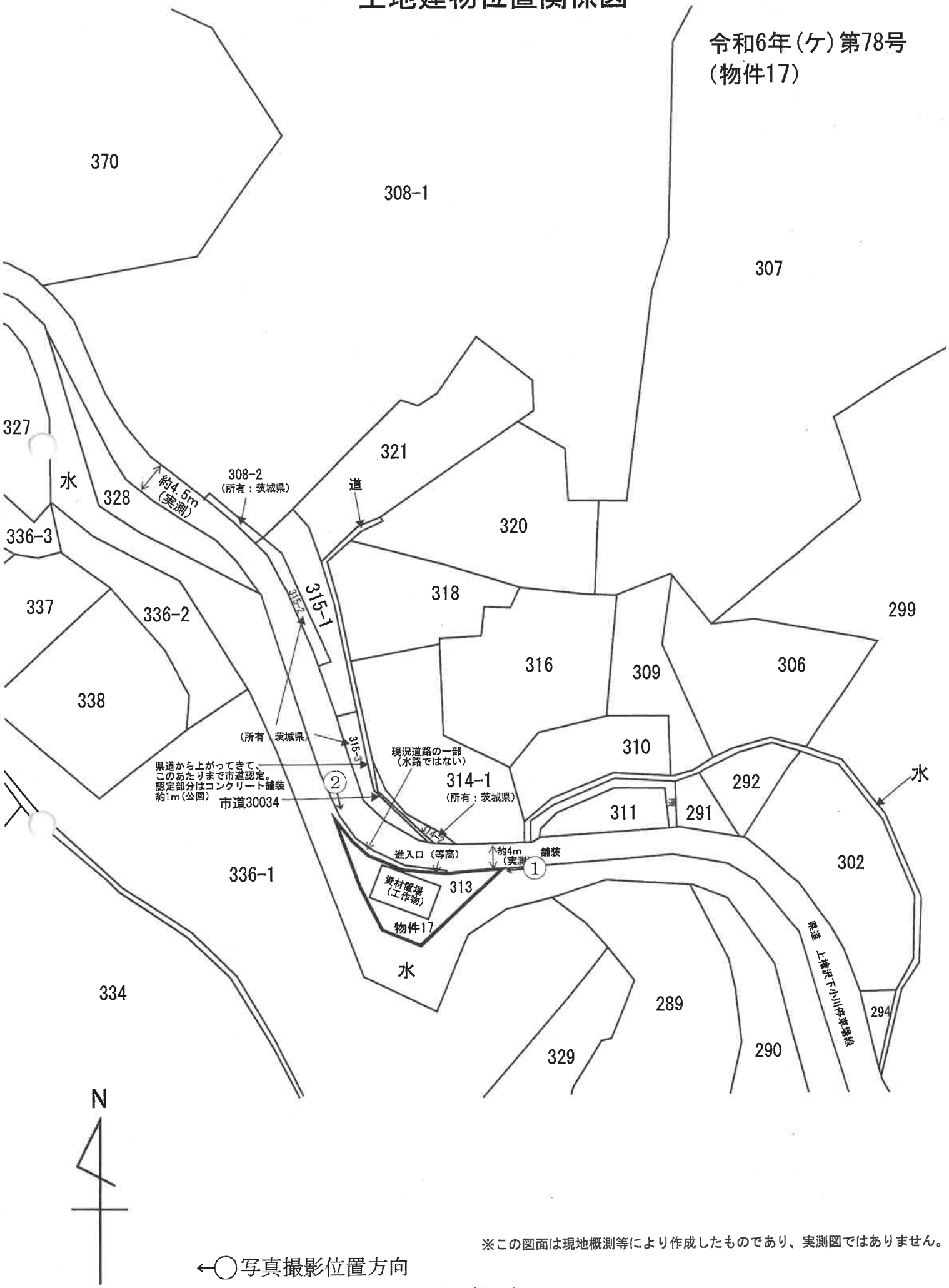
□　令和　　年　　月　　日

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

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第78号
(物件17)



写真番号１

写真番号２

令和　6年（ケ）第　　78号

7

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

水戸地方裁判所
受付
-7.12.15
午前/後　時　分
第　号

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

令和　６年（ケ）第　　７８号

物　件　目　録

１７　所　　在　　常陸大宮市久隆字シノサキ

　　地　　番　　３１３番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３１５平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
17	100,000	70,000	17

（備　　考）

令和 6年（ケ）第　　78号
（物件１７）
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１７）

評価人　不動産鑑定士
立川　伸光

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件１７	金　　１００，０００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い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
１７	所　　在	常陸大宮市久隆字シノサキ	
	地　　番	313番	
	地　　目	雑種地	
	地　　積	315.00㎡	
	共　有　者	A	
	共有持分	24分の10	
	共　有　者	B	
	共有持分	24分の5	
	共　有　者	C	
	共有持分	24分の5	
	共　有　者	D	
	共有持分	24分の4	

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１７）

位置・交通	物件１７ ＪＲ水郡線「下小川」駅北西方道路距離約6.0km	
付近の状況	県道沿いに、農家住宅、山林、原野等が混在する地域である。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） なし なし
画地条件	物件１７ 地積　：約315.00㎡ 間口　：約40.0m 奥行　：約15.0m 形状　：不整形 地勢　：一部法地（河川側） 高低差：接面道路と概ね等高に接する。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北約4.0m舗装県道	
土地の利用状況等	物件１７ 土地共有者が工作物の敷地として使用占有している（土地建物位置関係図及び現況調査報告書参照）。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし （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、通常の費用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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特　記　事　項	物件１７土地は河川に接しており、工作物背後部分の河川側は法地となっており、雑木、杉、竹等や下草等が繁茂している状況となっている。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、土地内部への踏査工作物及び県道と接する部分にとどまった。 上記のとおり、詳細な立ち入り調査が困難な状況から、上記物件内の埋設物、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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１７（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
１７	1,440	0.432	315.00		200,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　常陸大宮（県）-6

基準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
3,180円／㎡	×	99.9／100	×	100／100.0	×	100／219.9	＝	1,440円／㎡

◇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：交通・接近条件▲2.0 環境条件＋100.0 街路条件＋10.0 環境条件＋2.0

イ　個別格差：形状▲40 敷地内高低差▲10 河川隣接▲20

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
１７	200,000		—	0.70	0.70	100,000
一括価格（合計）						100,000

ウ　占有減価率：必要なし
エ　市場性修正率　：0.70 ※対象物件の河川側は草木が生い茂る法地となっており、土地の踏査は県道側雑種地部分のみであったこと、隣地との境界が不明確であること等から、需要が弱い。また、当該地域は山間の過疎化が進行する地域であり、市場参加者も限定的であること、物件上に傷みの見られる工作物が存することから、有効需要の減退が大きいこと等を考慮すると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　常陸大宮（県）-6

所　　在：常陸大宮市上檜沢字田尻３９６番１
地　　目：宅　地
価　　格：3,180円／㎡（対前年変動率 -0.60%）
位　　置：ＪＲ水郡線玉川村駅の北西方・道路距離約12,000mに位置する。
価格時点：令和 6年 7月 1日
地　　積：374㎡
供給処理施設：水道、下水道
接面街路：西11m県道、東背面道
用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）
地域の概要：一般住宅、農家住宅等の散在する住宅地域

第７　附属資料

１　物件位置図
２　周辺見取図
３　公図写
４　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17）

60m

1:1500

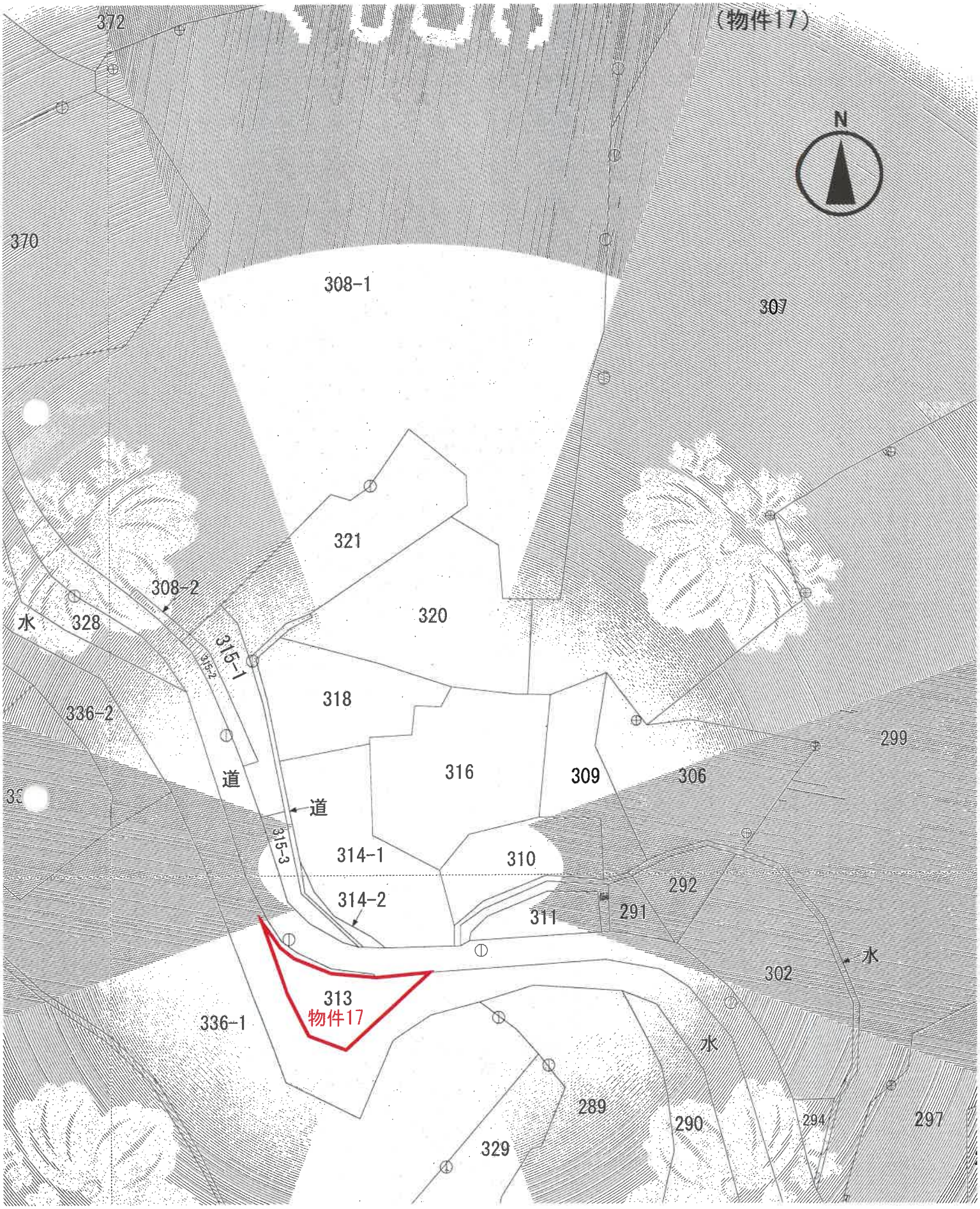
【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

公　図　写

令和6年（ケ）第78号

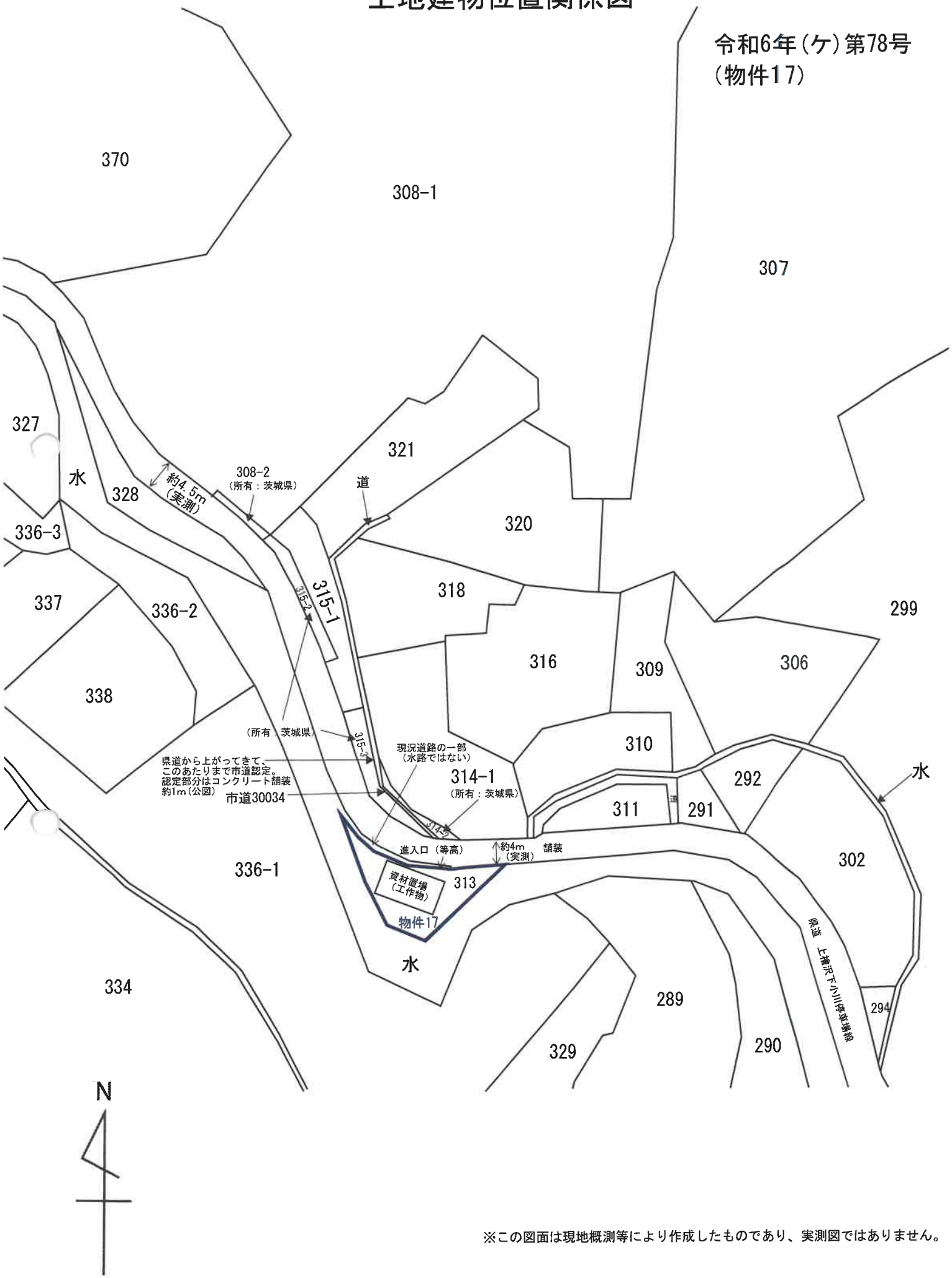
（物件17）



S＝1/1,000

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第78号
(物件17)



※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。