

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9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 8年10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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 9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 目 録

3	所	在	常陸太田市花房町字北屋敷町
	地	番	190番1
	地	目	宅地
	地	積	813.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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

【物件番号3】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（①種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約88.42平方メートル、②種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約44.62平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

B及びCの相続人が占有している。

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

3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町
地 番 190番1
地 目 宅地
地 積 813.98平方メートル



214

令和 7 年（ケ）第 172 号
令和 8 年 1 月 19 日受理
令和 8 年 3 月 5 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書 （物件 3）

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

令和 7年(ケ)第 172号

物 件 目 録

3	所 在	常陸太田市花房町字北屋敷町
	地 番	190番1
	地 目	宅地
	地 積	813.98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3		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐ 土地現況図のとおり		
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目的外建物を所有し、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。 ☐ 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 ☐ 上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 ☐ 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			
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
(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B及びC相続人	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(A(本件所有者)) □文書(□)	
占有権原	□賃借 ■使用借 □転借 □不明	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()
	借主	□占有者 ■その他(B及びC相続人)
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金:金 円, □保証金:金 円)	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	□消費税 □込み□別 □別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
空欄の箇所は、不明又は該当がない項目である。		

(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)

目的外建物の概況（物件 3 関係）		
1	所 在	常陸太田市花房町字北屋敷町 190 番地 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 88.42 m ²
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（ B 相続人 ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 55 年 月 日頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（ B ） □不明
そ の 他 の 事 項		上記の記載は、A の陳述及び固定資産税評価証明書の内容をもとに認定した。
2	所 在	常陸太田市花房町字北屋敷町 190 番地 1
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 44.62 m ²
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（ C 相続人 ） □不明
	建 築 時 期	■平成 8 年 月 日頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者（ C ） □不明
そ の 他 の 事 項		上記の記載は、A の陳述及び固定資産税評価証明書の内容をもとに認定した。

（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 ）

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) 私の両親である B 及び C が所有していた建物が 1 棟ずつ（計 2 棟）存在します。 親が亡くなった際に，土地の名義については私が単独で相続しましたが，建物の名義を誰にするかについては考えていませんでした。 (2) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (3) 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。 【A の住居において聴取】

（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 ）

執行官の意見

- 1 本件における物件の状況は、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
（ 6-1 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8年1月19日(月)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年1月23日(金)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年2月10日(火) 11：50－12：20	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 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。

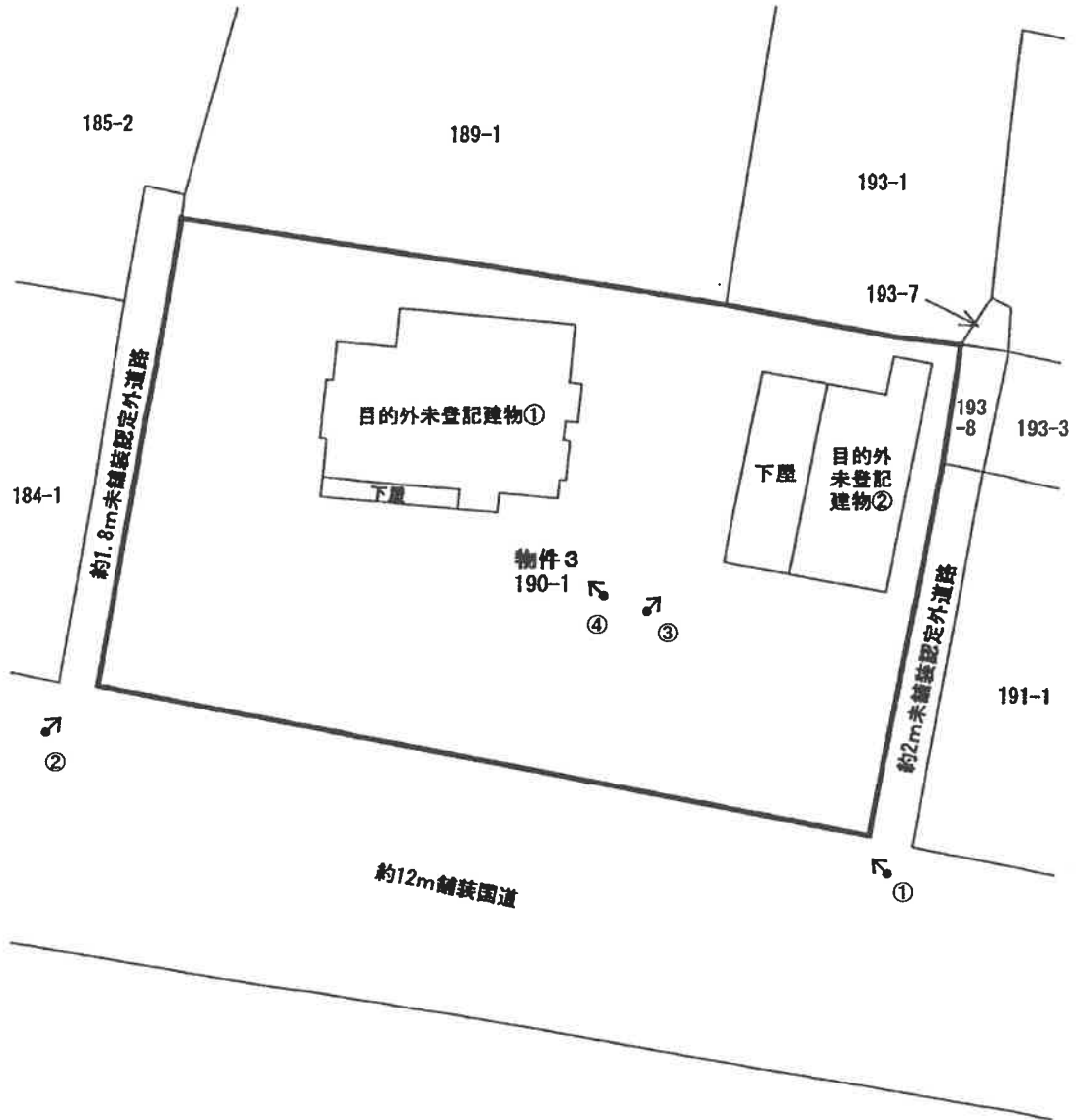
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（ 6-2 枚目 ）

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)172号2
物件番号	3

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



この図面は、
 地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

写真1



写真2



写真3



写真4



令和 7年（ケ）第 172号2
令和 8年 1月19日 受 命
令和 8年 2月10日 現地調査
令和 8年 2月11日 評 価
令和 8年 3月 5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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 3	金 1, 5 8 0, 0 0 0 円

- 1 物件3の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件3に以下の目的外未登記建物が存している。以下用途・構造・床面積・建築年は公課証明書より記載した（現況床面積も下記とほぼ同じ）。			
①居宅 木造瓦葺平家建 課税床面積 88.42㎡ 昭和55年頃建築			
②物置 木造瓦葺平家建 課税床面積 44.62㎡ 平成8年頃建築			

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3）

位 置 ・ 交 通	JR水郡線「常陸大宮」駅の南東方・道路距離約4.7km 最寄バス停「花房中」の西方至近	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に併用住宅や事業所等が介在する市郊外に位置する国道293号沿いの集落地域。	
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	都市計画区域外
画 地 条 件	地積：813.98㎡（登記簿） 間口：約36m 奥行：約23m 形状：ほぼ長方形 地勢：概ね平坦（南西側部分が約0.5m低い） 高低差：南側接面道路よりやや高い（約0～1m） 接面道路との関係：三方路地（増価要因にはならないと判断） ※ 目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	南側約12m舗装国道 東側約2m未舗装認定外道路 西側約1.8m未舗装認定外道路	
土地の利用状況等	物件3は前記目的外建物の敷地として利用されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：なし（特記事項参照） 都市ガス：なし 下水道：あり（農業集落排水） （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①市上水道課の陳述は以下のとおり。 市備付上水道管路図写しでは、国道を含めた接面道路沿いに公設管はない。 各種資料によると北方に位置する公道にある公設管から民地等を経由した私設管で引き込んでいる可能性があるが詳細は不明である。 ※ 仮に上水道を使用していたとしても、本地と公設管までの距離（民地等介在）や各種承諾の必要性等を勘案すると、今後継続的に利用できるかは不透明と言わざるを得ない。 以上を踏まえ、保守的な観点から「なし」と記載した。 ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 ③洪水浸水想定区域に該当（国土交通省ハザードマップより）。 ④前記目的外建物の所有者は、関係人陳述によると、従来所有者（親族）の相続人とのことであった。現状では、これらの確定ができないため、本件では買受人保護の観点を踏まえ、法定地上権が成立するものとして評価を行った。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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=オ
3	7,610	1.00	813.98	0.80	4,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 常陸太田(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,850\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/63.7 = 7,610\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+2 形状▲2

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲35.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮（建物配置・規模・用途など）

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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=ウ
3	4,960,000	0.35 法定地上権	1,740,000

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、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
3	4,960,000	-1,740,000	1.00	0.70	0.70	1,580,000
一括価格（合計）						1,580,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・目的外建物が存する

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。

※ 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 常陸太田(県)-7

所 在：常陸太田市大方町字若宮下107番4

価 格：4,850円／㎡

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：573㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側12m市道（北西側道）

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

~~1 所 在 常陸大宮市下町
地 番 212番
地 目 宅地
地 積 197.49平方メートル~~

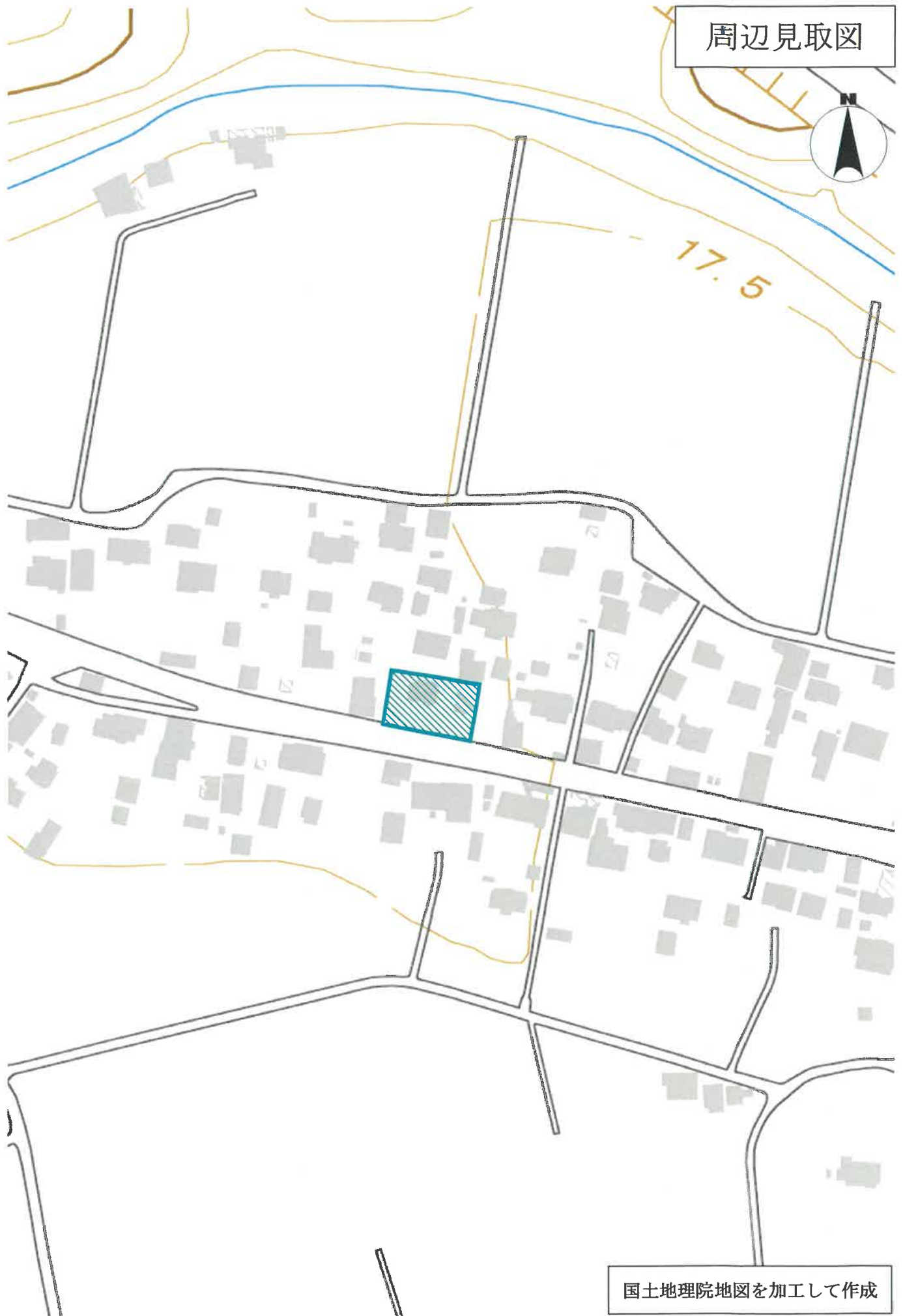
~~2 所 在 常陸大宮市下町212番地
家屋 番号 212番
種 類 居宅・店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 92.74平方メートル~~

3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町
地 番 190番1
地 目 宅地
地 積 813.98平方メートル





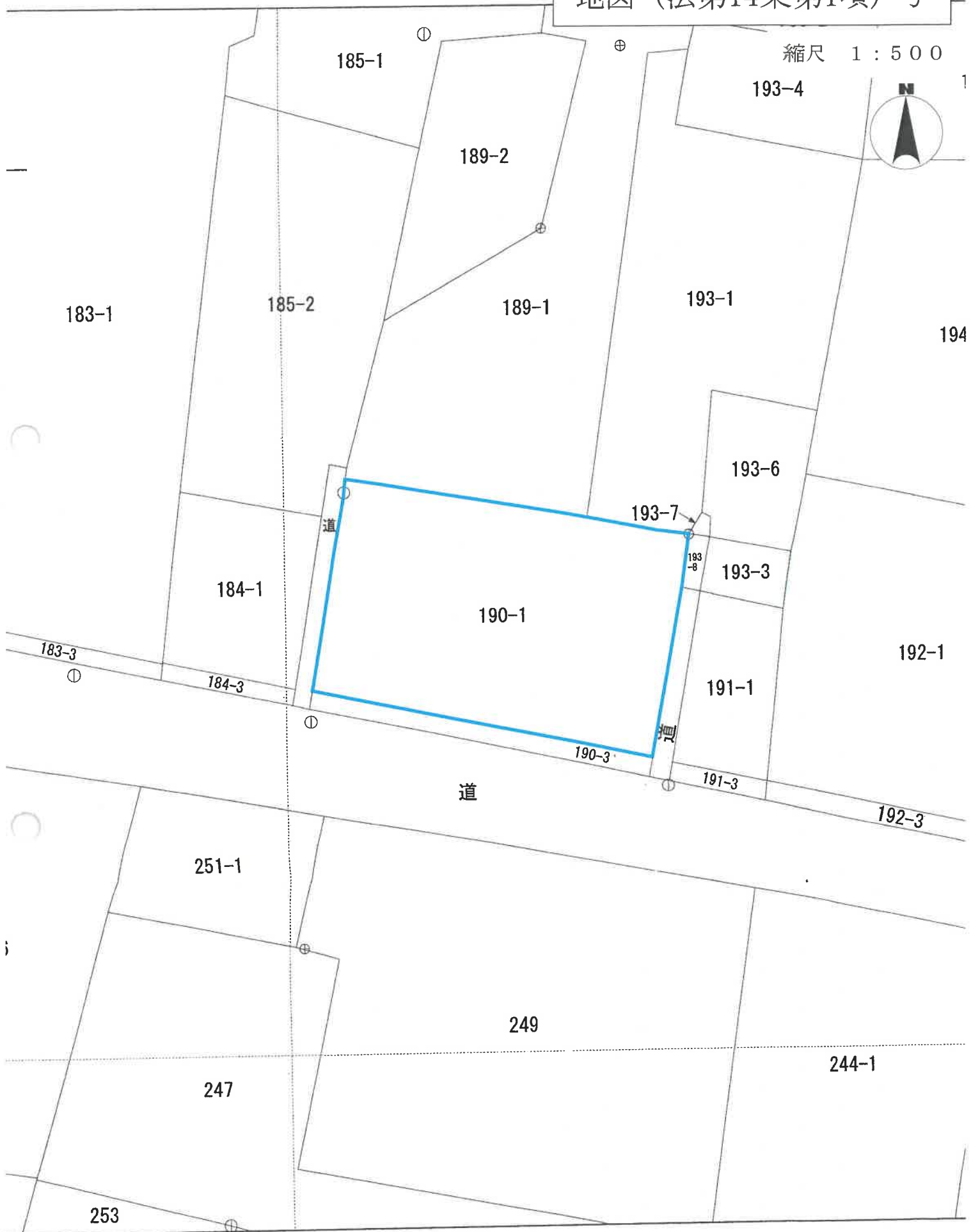
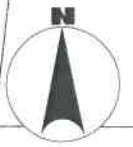
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 5 0 0



前 190-1 後 190-3, 1-1 新 地積測量図 地図番号

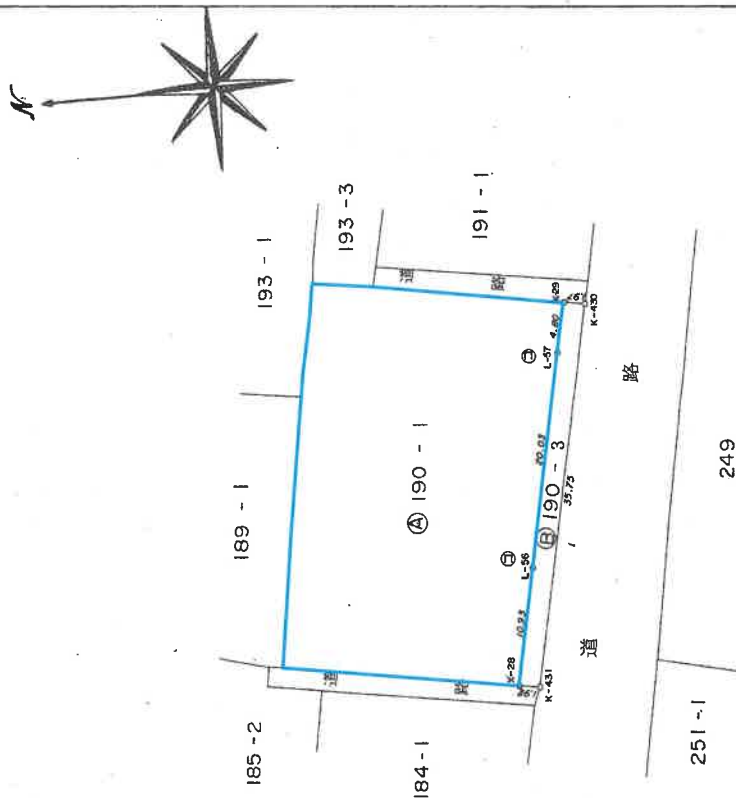
整理番号 129727

土地の所在 茨城県常陸太田市花房町 久慈郡金砂郷村大字花房字北屋敷町

地番 190-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
K-28	59287810	55802767	11015	653055227150
L-56	59285514	55813455	30270	1794572508780
L-57	59281312	55833037	24271	1438816723552
X-29	59280272	55837726	4337	257098539664
K-430	59278334	55837374	-35286	-2091695293524
K-431	59285919	55802440	-34607	-2051707798833
合計			159904789	
合計面積			699533945	
			地積 6995	
			m ²	

④ 面積計算 (190-1)

$$883.94 - 699.533945 = 813.9866055$$
$$\text{地積} = 813.98 \text{ m}^2$$



H 7-9.14

③ コンクリート版

申請者
囑託者

縮尺 1/500

(平成 7 年 7 月 7日作製)

作製者

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)172号2

物件番号 3



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。