

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,090,000 1,672,000	一括	418,000	24,882	0
1	1,070,000				
2	1,020,000				



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 |



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 | 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 |



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 1 及び 2)

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

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



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		
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □物件 の土地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		
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	祠(工作物)1基が存在する。		
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 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	1. 床の一部に軟弱となっている箇所がある。 2. 仏間の天袋に雨漏り跡を想起させるシミ跡が認められる。 3. 店舗部分に豆腐店を営業していた当時の設備が一部残置されている。		
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		
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	
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) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 新築以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 店舗部分の設備についてもリース等はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 特別気になる故障不具合はありません。 (6) 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。 2 物置と化しているため，風呂は使用できません。 【現地聴取要旨】

（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 本件における各物件の状況は、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 本件土地・建物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。

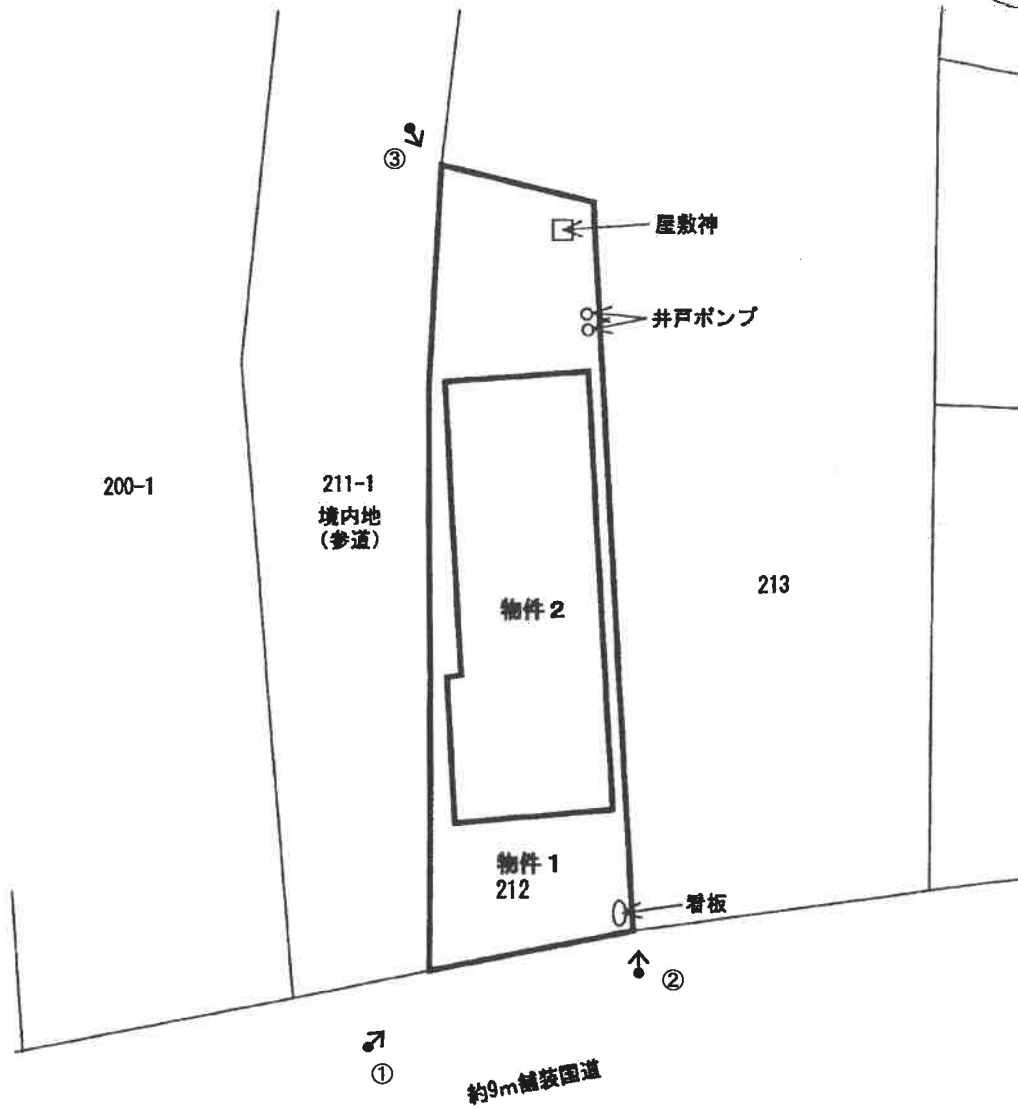
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

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) 10：45－11：30	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 を立ち合わせ、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

事件番号	7年(ケ)172号1
物件番号	1・2



《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。

間 取 図

事件番号	7年(ケ) 172号1
物件番号	2



平家 床面積：92.74㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

《凡例》
撮影方向：←
写真番号：①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

腐食箇所



写真9



写真10



令和 7年（ケ）第 172号1
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

一 括 価 格	
金 2, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 2 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	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	

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	JR水郡線「常陸大宮」駅の北東方・道路距離約600m 最寄バス停「大宮十文字」の東方・約300m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	市のほぼ中心部に位置する併用住宅、戸建住宅、事業所等が混在する国道293号沿いの旧来からの用途混在地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道路（3・4・4 宮中清水線／幅員16m） 常陸大宮市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 197.49㎡（登記簿） 間口 : 約8m 奥行 : 約30m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 ※ 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9m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路） ※ 西側は松吟寺の境内地（参道）である 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県北県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2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（未接続／特記事項参照） （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事業未認可で計画段階のため、現状では詳細の把握はできないが、物件1の接面道路沿いが前記都市計画道路予定地となる可能性が高い。なお、用地買収時には適正な価格で補償されることが、及び近隣地域の特性・標準的使用等を総合的に勘案し、当該要因に係る減価はないと判断した。 ②市上下水道部の陳述は以下のとおり。 市備付参考図面では接面国道対面側に上水道公設管が埋設されているが、手続き面やコストを考慮すると上水道の引き込みは困難であると思料する。また、参道から東側隣接地への引込私設管が、物件1北側境界付近を経由している可能性がある（詳細不明）。 ※ なお、本物件は井戸を利用している（関係人陳述より） また、図面上、本件土地に（下水道）公共ますの記載がある（未接続）。 ③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。 ※ 水質汚濁防止法に係る特定施設（汚水・廃液を排出する施設）の届出あり（県北県民センター環境・保安課陳述）。 以上により、本件では潜在的リスクを背景とした市場性減退要因を考慮した。
---------	--

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） 平成 3年月日不詳新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 繊維壁、ビニールクロス等 天 井 石膏ボード、ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳、土間コンクリート等 設 備 電気・給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 92.74㎡（登記簿）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 居宅・店舗 ※ 店舗部分に屋根裏収納あり（関係人陳述） 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（以下を目視で確認した） ・基礎の亀裂 ・内壁の亀裂、破損、シミ（水回り部分等） ・床の撓みやシミ ・建具の動きが悪い箇所が多い ・風呂は利用しておらず物置となっている
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成2年10月29日 宮第94号 店舗（豆腐店）付住宅 新築 ※ 検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。

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=オ
1	23,000	0.85	197.49	0.80	3,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 常陸大宮5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/115.5 = 23,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+2

◇地域格差：街路条件±0.0 交通・接近条件+5.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲15

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 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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=エ
2	250,000	92.74	0.01	230,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 92.74㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝0.01

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=ウ
1	3,090,000	0.45 法定地上権	1,390,000

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,1②エ) 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
1	3,090,000	-1,390,000	1.00	0.90	0.70	1,070,000
2	230,000	+1,390,000	1.00	0.90	0.70	1,020,000
一括価格（合計）						2,090,000

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。

- ・水質汚濁防止法に係る特定施設の届出がある
(潜在的なリスクを考慮)

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 地価公示価格 常陸大宮5-1

所 在：茨城県常陸大宮市南町293番5外

価 格：27,200円／㎡

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅180m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南側11m県道（背面道あり）

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）

地域の概要：店舗兼住宅等が見られる駅前通りの商業地域

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 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 目 録

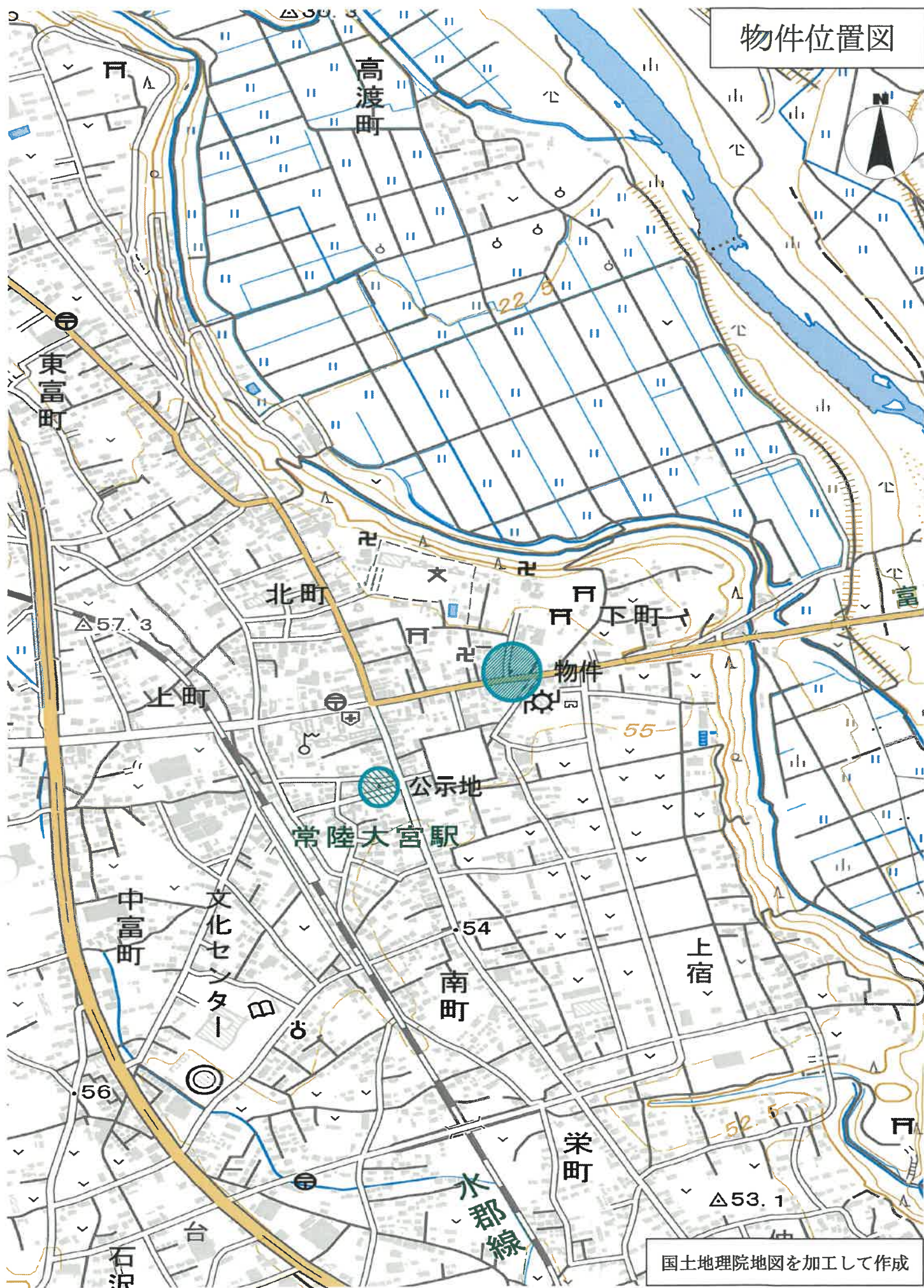
1 所 在 常陸大宮市下町
地 番 212番
地 目 宅地
地 積 197.49平方メートル

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

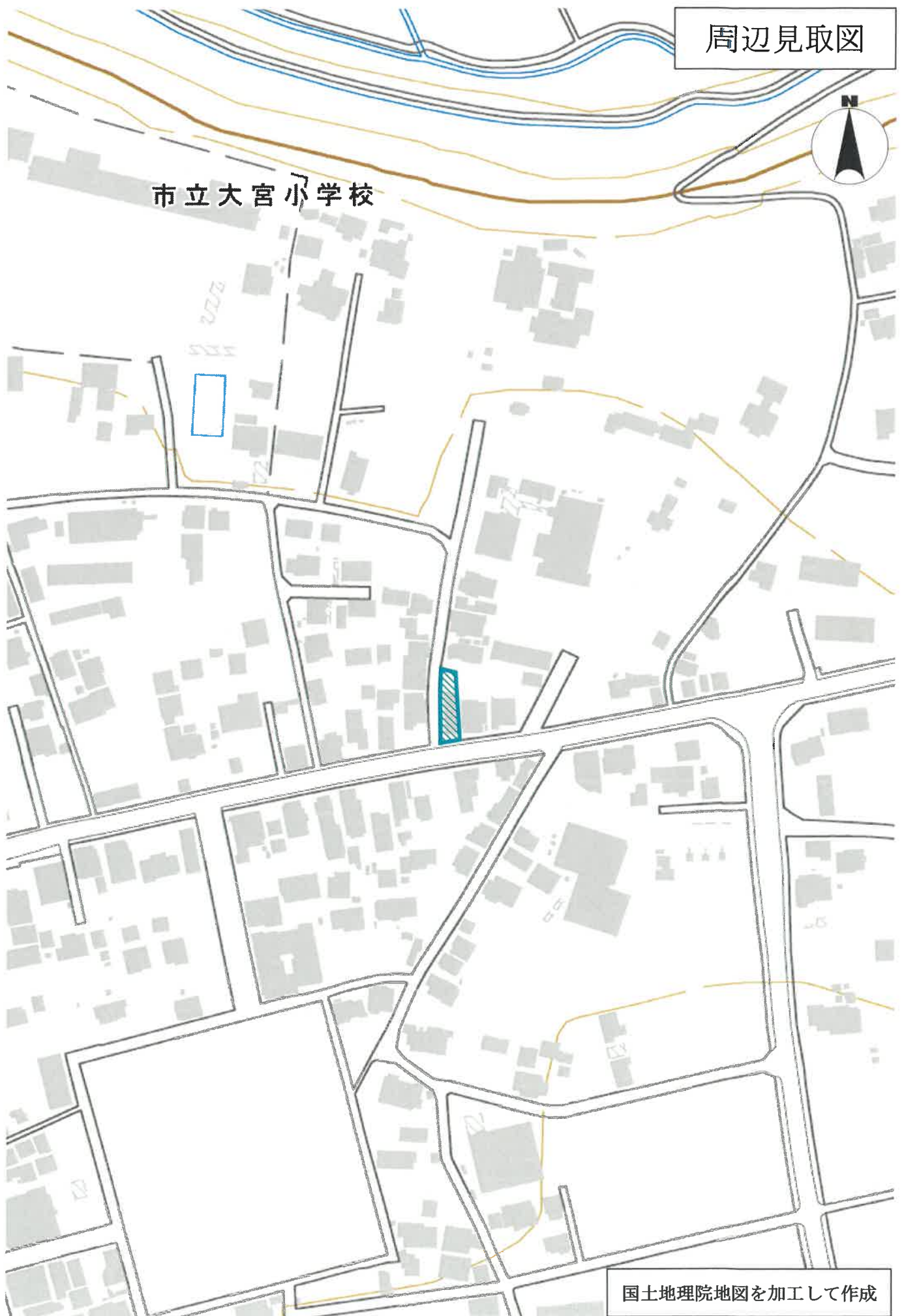
~~3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町
地 番 190番1
地 目 宅地
地 積 813.98平方メートル~~



物件位置図



周辺見取図



地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



家屋番号 212番	建物図面 各階平面図	縮尺 1/500
建物の所在 常陸大宮市下町212番地		申請人
		縮尺 1/250
		作成者

1F

2F

① 0.606 × 5.450 = 3.3098

② 5.450 × 10.920 = 59.548

計 92.7436

床面積 92.74 ㎡

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1
物件番号	1・2



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。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)172号1
物件番号	2



平家 床面積：92.74㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)