

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10月 9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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25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 7月29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

4 所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢1253番地1

家屋 番号 1253番1

種 類 店舗 ホテル 事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 205.67平方メートル
2階 208.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約228平方メートル
2階 208.68平方メートル

所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢1252番地1



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

本件建物のために、その敷地（地番1252番1，地積1151.25平方メートル，所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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

4 所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢1253番地1

家屋 番号 1253番1

種 類 店舗 ホテル 事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 205.67平方メートル
2階 208.68平方メートル

(現況)

所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢1252番地1

床 面 積 1階 約228平方メートル
2階 208.68平方メートル

令和7年（ケ）第92号
（物件4）
令和7年7月14日受理
令和7年8月28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

4 所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢1253番地1

家屋 番号 1253番1

種 類 店舗 ホテル 事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 205.67平方メートル
2階 208.68平方メートル

所有者 有限会社金沢商事

(建物用〈単独〉)

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)	
建物	物件 4	
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：1階 約228平方メートル	
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 店舗 ホテル 事務所 (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 ☐	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	久慈郡大子町大字池田字下小沢		
地 番	1 2 5 2 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 1 5 1 . 2 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(建物所有者会社代表者) ■B(土地所有者))の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成元年1月25日		
最 初 の 契 約 日	平成元年1月25日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☒ 平成4年1月24日まで3年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年金100万円(毎年7月末日限り翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある(現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (所有者会社代表者)	本件建物敷地は賃借しています。地代は毎年7月末に100万円を翌年分払いです。 本件建物は現在空き家です。なお、部屋番号210番台はシングル、220番台はツインになっています。 令和2年頃に1階の一部を増築しています。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。
■ B (目的外土地所有者)	私の所有地を本件建物敷地として賃貸しています。

(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
7 年 7 月 14 日 (月) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年 7 月 15 日 (火) :一:	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり) B宛て照会 (回答あり)
7 年 8 月 12 日 (火) 9:15-9:20	水戸地方法務局	目的外土地登記簿謄本申請・受領
7 年 8 月 19 日 (火) 10:15-10:45	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、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 :		

(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

国道（118号）

看板

①

1245-2

物件4建物の敷地
1252-1

1245-1

井戸

1251-1

物件4

物置（動産）

町道
（3232号線）

下屋

物置（動産）



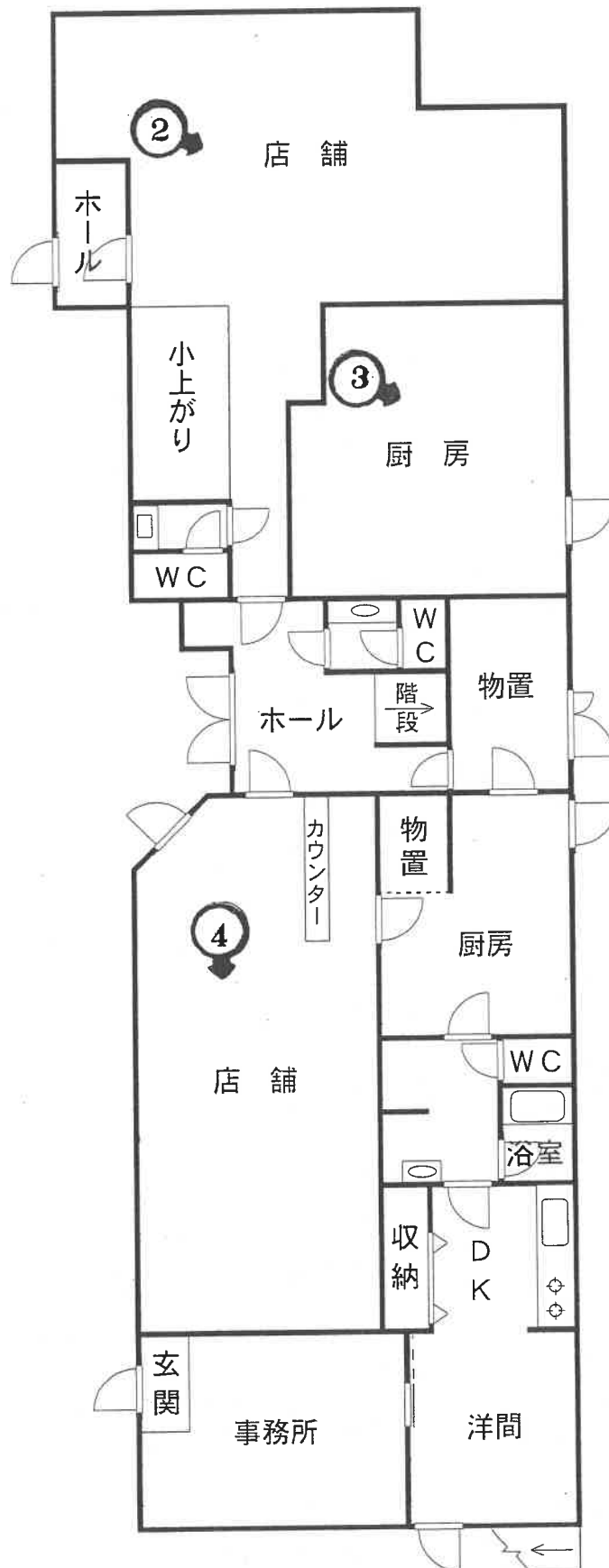
（7枚目）

間 取 図

物件 4

写真撮影位置方向

(1 階)



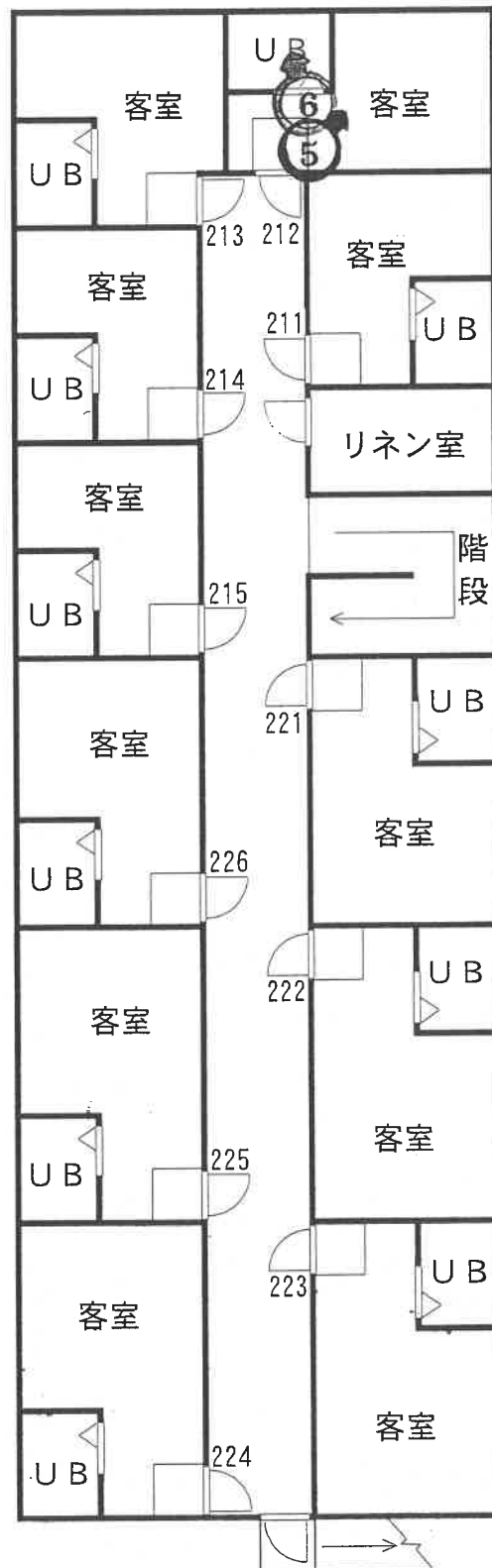
(8 枚目)

間 取 図

物件 4

写真撮影位置方向

(2階)



(9枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年（ㄱ）第 92号
分 冊 番 号 3 - 2
令和 7年 7月14日 受 命
令和 7年 8月19日 現地調査
令和 7年 9月 4日 評 価
令和 7年 9月 5日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 4)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件4（建物）	金 5,610,000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、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
4	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	久慈郡大子町大字池田字下小沢 1 2 5 2 番地 1 1階 約228㎡ 2階 208.68㎡ 延床面積 約436.68㎡
特記事項			
物件4建物の敷地である目的外土地の登記上の概要は次のとおりである。 所 在：久慈郡大子町大字池田字下小沢 地 番：1 2 5 2 番 1 地 目：宅地 地 積：1, 1 5 1. 2 5 ㎡ 所 有 者：B			

物 件 目 録

4 所 在 久慈郡大子町大字池田字下小沢 1 2 5 3 番地 1

家屋 番号 1 2 5 3 番 1

種 類 店舗 ホテル 事務所

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 5 . 6 7 平方メートル
2 階 2 0 8 . 6 8 平方メートル

所有者 有限会社金沢商事

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（目的外土地）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸大子」駅の北東方・道路距離約2.5 km 最寄バス停「J A大子支所前」の東方至近 (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道118号沿いにロードサイド型店舗、遊技場、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域であり、一部一般住宅等も見られる。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 奥久慈県立自然公園（普通地域）
画 地 条 件	地 積：1,151.25㎡ 間 口：約36m 奥 行：約31～37m 形 状：整形 地 勢：平坦地 高 低 差：国道と等高、町道より約0.3m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：あり	
接面道路の状況	北西側幅員約18.5m舗装国道(建築基準法第42条第1項道路に該当) 北側現況幅員約2.4m未舗装町道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	目的外土地は物件4建物の敷地（占有権原は借地権）として利用されている。 ※土地賃貸借契約の概要は次のとおりである。 賃 貸 人：土地所有者B 賃 借 人：有限会社金沢商事 占有開始時期：平成元年1月25日 現在の契約等：期間の定めなし 地 代：年額100万円(毎年7月末日限り翌年分支払) 敷金・保証金：なし 備 考：なし	

供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） （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	○接面道路の地目は次のとおりである。 1254番4：雑種地 ○1254番4土地は町道認定範囲内である可能性があるが正確 には不明である（詳細については大子町建設課で確認のこと）。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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7年12月12日 経過年数：30年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(未登記)：令和2年頃
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼、タイル貼、塗装合板 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、塗装合板、一部 天井材による仕上げなし 床：フローリング、パネルカーペット、塩ビシート、コンク リートたたき 設 備：電気、給排水、衛生、換気、浄化槽
床面積（現況）	1階 約228㎡ 2階 208.68㎡ 合計 約436.68㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗 ホテル 事務所 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4建物は、所有者が店舗・ホテル・事務所（空き家）として管理占有している。
特 記 事 項	○物件4建物は、建築確認（北特487・平成7年9月5日、北特254・平成8年3月22日）を受けているが、いずれも完了検査はなされていない。 ○内壁ビニールクロスに亀裂が複数見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（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。

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
250,000	436.68	0.007	760,000

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：約436.68㎡

ウ 現 価 率：経過年数30年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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30年)}×(1－観察減価30%)＝0.007

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
ー	14,000	0.999	1,151.25	0.90	借地権 0.50	7,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大子 5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.9 \div 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：画地条件(角地+3 セットバック▲3)

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。

オ 土地利用

権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合は50%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
4	760,000	+7,250,000		1.00	0.70	5,610,000
一括価格（合計）						5,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価調査価格 (太子5-1)

所 在 : 久慈郡太子町大字池田字森平1587番1

価 格 : 15,200円/m²

位 置 : JR水郡線「常陸太子」駅の北東方・道路距離2.1kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 803m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東17m国道、南西側道

用途指定等 : 都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし (建蔽率60%,
容積率200%)

地域の概要 : 低層郊外型店舗及び事業所等が建ち並ぶ路線商業地域

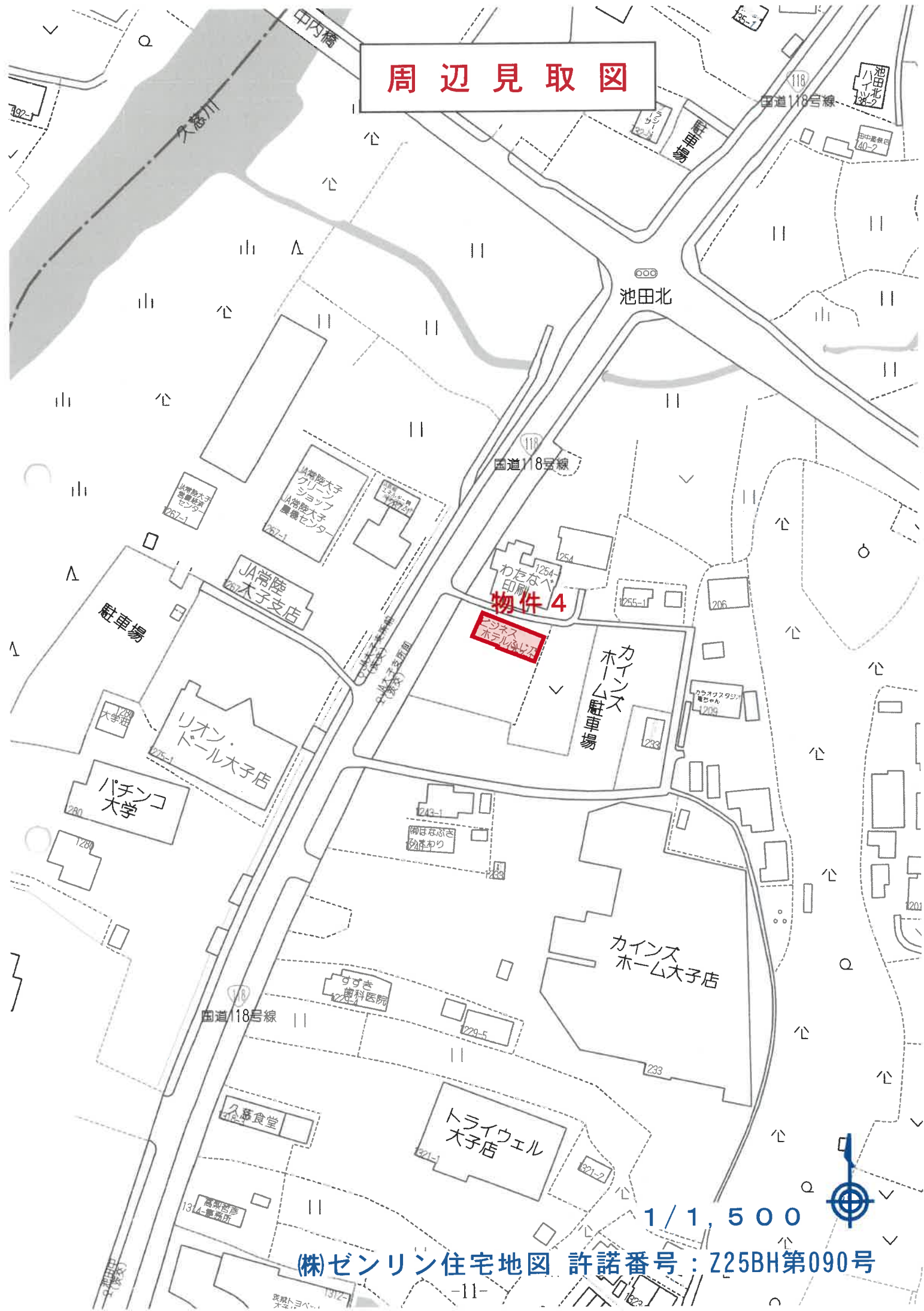
第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



周辺見取図





登記年月日：平成7年12月20日

管理番号 600630

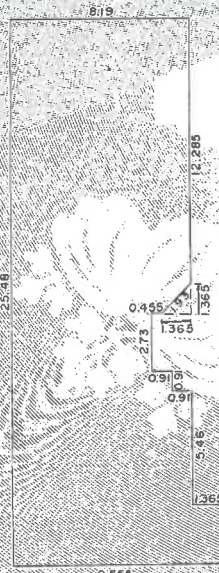
各階平面図

建物図面

家屋番号 1253-1

建物の所在 久慈郡大子町大字他田字下小地1253番地1

1 階平面図



2 階平面図



建物図面・各階平面図写

単位メートル

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

製作者

久慈郡大子町大字他田字下小地1253番地1

請求番号：17-4

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(水戸地方公務局常陸太田支庁管轄)

令和7年6月9日

水戸地方公務局

※A3版をA4版に縮小

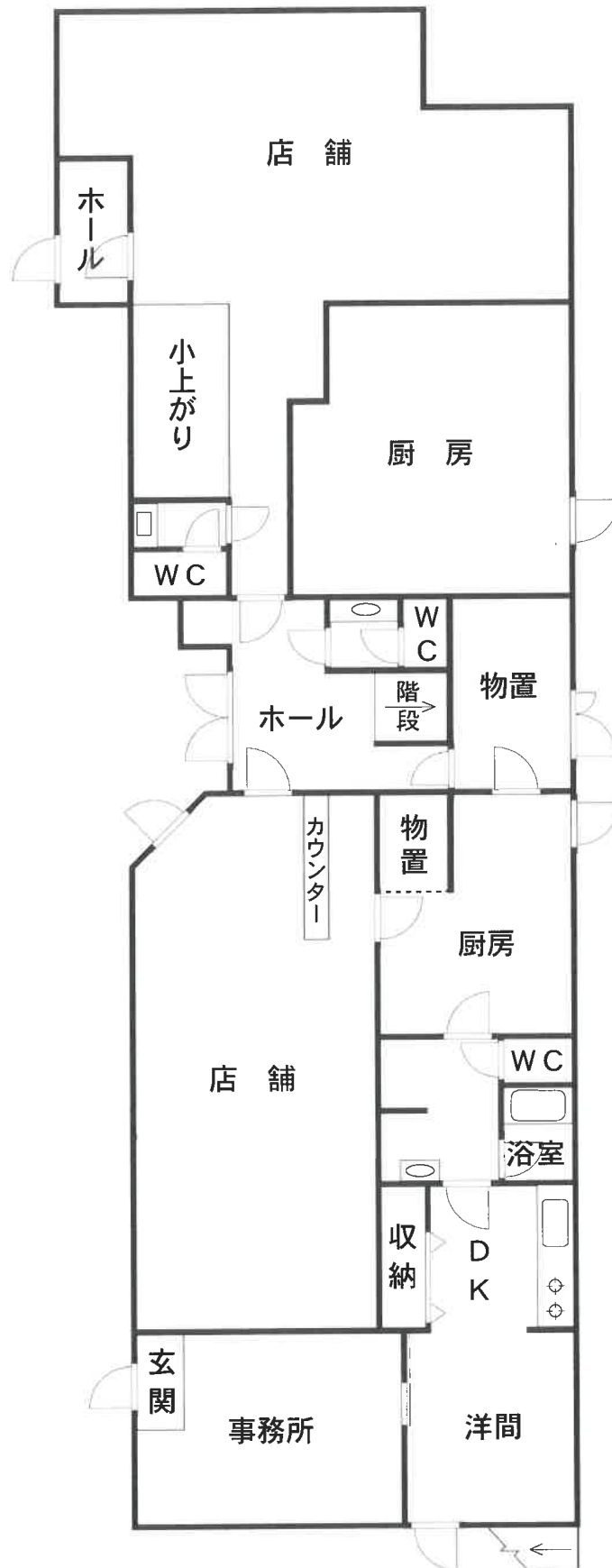
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 4

(1 階)



間 取 図

物件 4

(2 階)

