

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 9 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 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 2 9 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）
5～7	2,780,000 2,224,000	一括	556,000	30,891	0
5	930,000				
6	580,000				
7	1,270,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 5 | 所 在 | 久慈郡大子町大字矢田字深町 |
| | 地 番 | 756番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.97平方メートル |
| 6 | 所 在 | 久慈郡大子町大字矢田字深町 |
| | 地 番 | 761番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 7 | 所 在 | 久慈郡大子町大字矢田字深町761番地1、756番地1 |
| | 家屋 番号 | 761番1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 85.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業所・居宅 |



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5～7】

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5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

5 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町
地 番 7 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 9 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町
地 番 7 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町 7 6 1 番地 1、7 5 6 番地 1

家屋 番号 7 6 1 番 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8 5 . 4 9 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

所有者 有限会社金沢商事

令和7年（ケ）第92号
（物件5～7）
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

5 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町

地 番 7 5 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 3 4. 9 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町

地 番 7 6 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 5. 4 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町 7 6 1 番地 1、7 5 6 番地 1

家屋 番号 7 6 1 番 1

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8 5. 4 9 平方メートル

所有者 有限会社金沢商事

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5、6		
現況地目	☒ 宅地(物件5、6) ☐ 公衆用道路(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 ☐		
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建物を所有し、占有している ☒ 「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			
建物	物件7		
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: 作業所 居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) 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 物置 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	本建物の天井に雨漏り跡が見られる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5、6関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■有限会社金沢商事	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A(所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成7年(本件建物建築年)頃	
最初の	契約日	平成7年(本件建物建築年)頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	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	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金 円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼占有者会社代表者)	本件建物は本件土地を敷地として無償で使用しています。 本件建物は弊社が物置として使用しています。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。 隣地760-1と物件6は筆界未定ですが、境界争いはありません。

(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

- 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。なお、物件6と隣地（地番760番1）は筆界未定地であるが、旧公図、建物図面等から、概ね土地建物位置関係図のとおりとした。
- 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) 水戸地方法務局常陸太田支局宛て旧公図依頼 (回答あり)
7 年 8 月 19 日 (火) 10:50-11:10	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: :		
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。

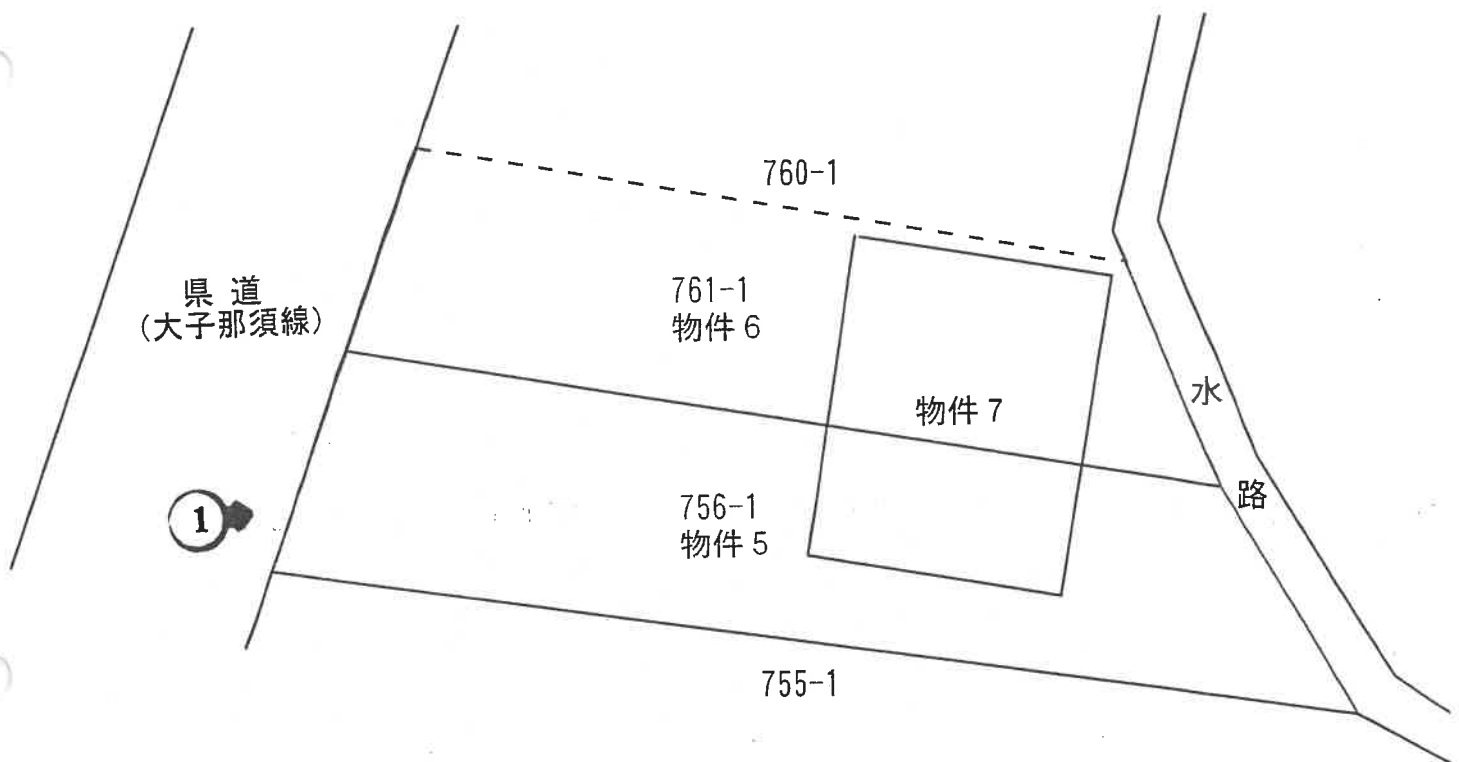
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



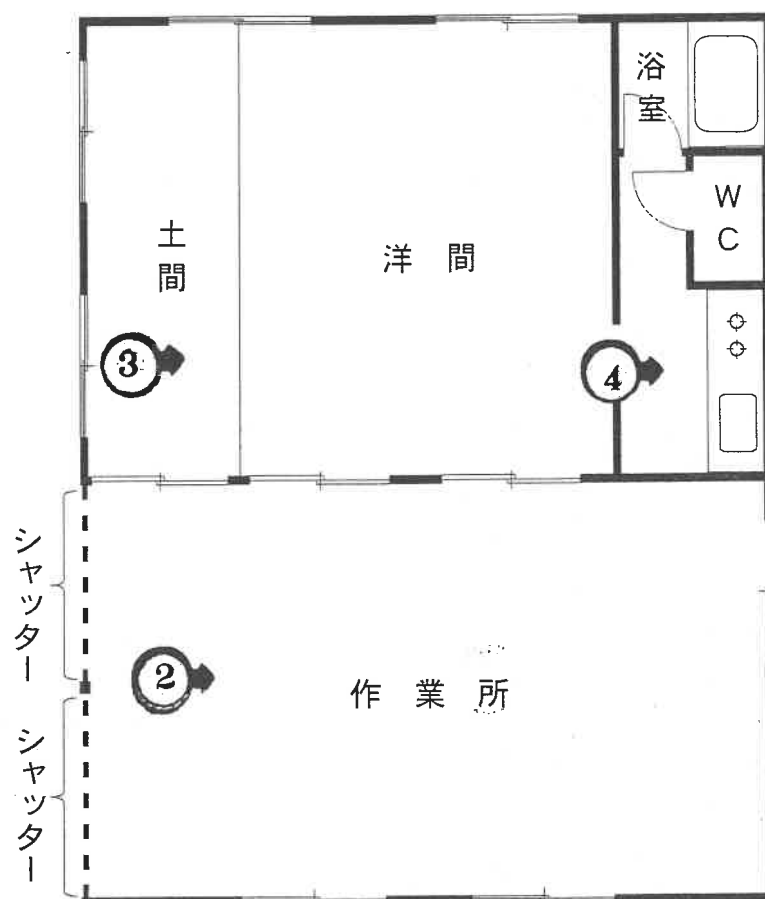
※土地建物位置関係図は法務局備付の公図・閉鎖された公図・建物図面、関係人の陳述、現況概測図等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。



間 取 図

写真撮影位置方向

物件 7





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 92号
分 冊 番 号 3 - 3
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 5 ・ 6 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 9 3 0, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件7 (建物)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件5, 6, 7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5, 6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
6	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
7	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり 作業所・居宅
特記事項			
物件6土地は国調筆界未定地であり、公図上分筆線が未記入であるため面積の確定が出来なかったが、物件6土地を現況推定概測したところ、物件6土地の登記面積に対して約128%（但し、物件5・6土地一体としての縄伸び率は約110%）であったが、現況は筆界不明であり、面積の確定が出来ていないことから、物件6土地の評価に当たっては面積は登記面積、形状は建物図面等に基づいて作製した土地建物位置関係図の形状を採用する。但し、実際の面積及び形状が登記面積及び土地建物位置関係図の形状と異なる可能性もある。			

物 件 目 録

5 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町
地 番 7 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 9 7 平方メートル
所有者 A

6 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町
地 番 7 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル
所有者 A

7 所 在 久慈郡大子町大字矢田字深町7 6 1 番地 1、7 5 6 番地 1
家屋 番号 7 6 1 番 1
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 5 . 4 9 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（物件5, 6）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸大子」駅のほぼ北方・道路距離約2.5 km 最寄バス停「センターやみぞ前」の南方・道路距離約0.2 km (徒歩約3分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅、店舗、事業所等が散在する住宅地域であり、農地等も見られる。	
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 特段にない
画 地 条 件	地 積：380.42㎡ 間 口：現況約14.7 m 奥 行：約23 m (査定) ～約36.5 m 形 状：台形 地 勢：平坦地 高 低 差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	北西側有効幅員約8.2 m舗装県道(建築基準法第42条第1項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件5・6土地は有限会社金沢商事が使用借し、物件7建物の敷地として一体利用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり (引込済 ※特記事項参照) 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	○物件５・６土地の上水道は、前面道路に施設管がなく第三者所有の私設管からの引込である（詳細については大子町水道課で確認のこと）。 ○接面道路（県道）部分の公図はない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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年月日不詳 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張 内 壁：プリント合板、合板 天 井：化粧石膏ボード貼 床：フローリング、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）	85.49㎡
現 況 用 途 等	現況用途：作業所・居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件7建物は、所有者が物置として利用している。
特 記 事 項	○物件7建物は、平成7年に建築された鉄骨造の作業所・居宅であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと判断される。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。 ○物件7建物の建築確認等を調査したが、物件7建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○天井に雨漏り跡が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5, 6 (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
5	8,330	0.931	234.97	0.90	1,640,000
6	8,330	0.931	145.45	0.90	1,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大子-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

9,160円/㎡ × 99.4/100 × 100/101.0 × 100/108.2 ≒ 8,330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 : 画地条件 (方位+1)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+15.0

イ 個別格差 : 画地条件 (方位+1 形状▲3) その他条件 (縄延び修正率+5 筆界不明及び面積不確定減価▲10)

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。

※縄延び修正率 : +10% (縄延び率) × 50% (概測によるリスク減価率) = +5%

② 物件7 (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。

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
7	240,000	85.49	0.086	1,760,000

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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数31年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数4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4年/経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.086

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
5	1,640,000	0.10	使用借権	160,000
6	1,020,000	0.10	使用借権	100,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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
5	1,640,000	－160,000		0.90	0.70	930,000
6	1,020,000	－100,000		0.90	0.70	580,000
7	1,760,000	＋260,000		0.90	0.70	1,270,000
一括価格（合計）						2,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△10%と判定。

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－1)

所 在：久慈郡太子町大字池田字中内675番5

価 格：9,160円/㎡

位 置：JR水郡線「常陸太子」駅の北東方・道路距離3.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：495㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西5.5m町道

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：農地の中に住宅が散在する既存の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 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

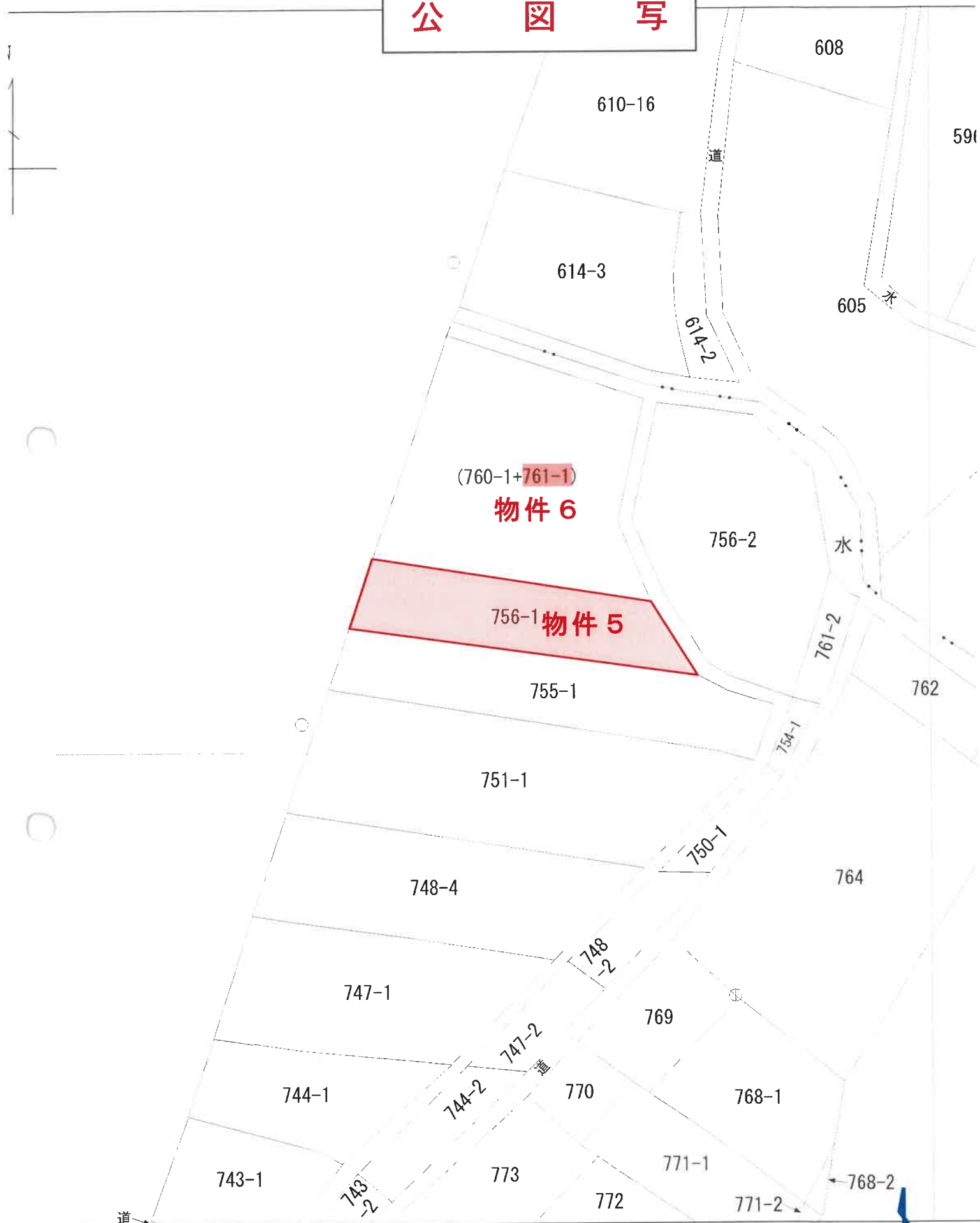
物件 5 ~ 7

久慈川

1 / 1, 5 0 0

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号

公 図 写



(座標値種別：測量成果)

1 / 5 0 0



登記年月日：平成17年6月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方広務局常陸太田支局電結)

令和7年6月9日 水戸地方広務局

※ A3版を A4版に縮小

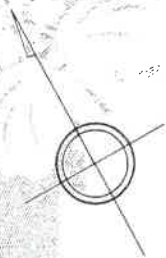
登記官

建物図面・各階平面図写

四年七月九日

建物図面 各階平面図

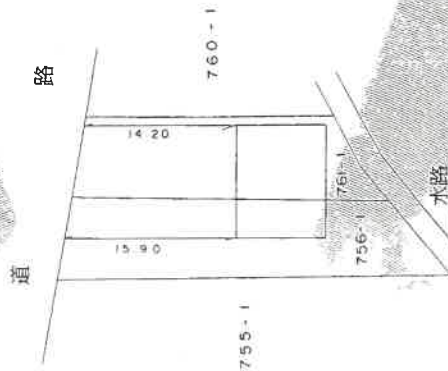
家屋番号	761-1
建物の所在	久慈郡大子町大字矢田子深町761番地1・756番地1



求積

$$10.30 \times 8.30 = 85.4900$$

床面積 85.49 m²



17.4.7.9

作製者

印

1/250

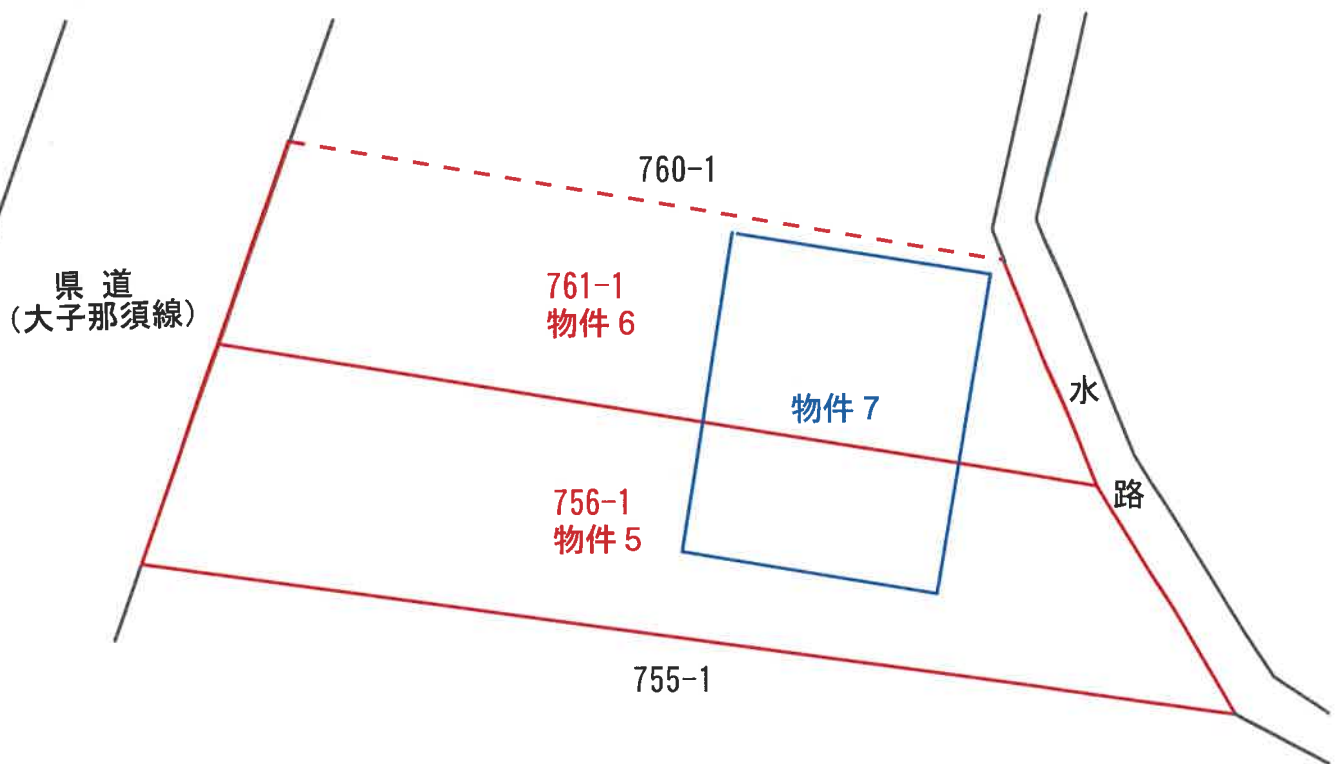
申請人

縮尺 1/500

(係部土地課課長十分用紙)

請求番号：17-5

土地建物位置関係図



※土地建物位置関係図は法務局備付の公図・閉鎖された公図・建物図面、関係人の陳述、現況概測図等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。



間 取 図

物件 7

