

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年10月16日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年11月 6日 午前10時00分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 2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

- 1 所 在 常陸大宮市鷲子字町
地 番 1 6 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 1 5 平方メートル
- 2 所 在 常陸大宮市鷲子字町 1 6 5 6 番地 1
家屋 番号 1 6 5 6 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 7 2 . 7 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 4 . 9 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番1656番2又は1655番1もしくはその両方）を通行のため利用している。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1656番1の2）の登記が存在する。

《 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

- 1 所 在 常陸大宮市鷺子字町
地 番 1 6 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 1 5 平方メートル
- 2 所 在 常陸大宮市鷺子字町 1 6 5 6 番地 1
家屋 番号 1 6 5 6 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 7 2 . 7 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 4 . 9 0 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 87 号
令和 7 年 12 月 17 日受理
令和 8 年 2 月 26 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 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 | 常陸大宮市鷲子字町 |
| | 地 番 | 1 6 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 5 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸大宮市鷲子字町 1 6 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 6 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造杉皮葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 7 2 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	1. 工作物(倉庫)1基が存在する。 2. 2回の現地調査とも周辺隣地の家屋から騒音といえる大音量の音楽が流れていた。		
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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積: 約 104.90 m ²		
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 居宅 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. 内外装問わず老朽化が進行している様子が認められる。 2. 床板の大部分が軟弱でたわむ。中でも仏間の床は朽ちて陥没している。 3. 「その他の事項用」用紙記載のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 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)

その他の事項

- 1 本件土地には登記記録上次の建物が存しているが、現地でその存在を確認することはできず、滅失登記漏れと推測される。

所 在：常陸大宮市鷲子字町 1656 番地 1

家屋番号：1656 番 1 の 2

種 類：居宅

構 造：木造杉皮葺平家建

所 有 者：B

- 2 Aによれば、本件建物に増改築等はないとのことであるが、常陸大宮市税務徴収課に架電して確認したところ、元々存在した昭和 10 年築の建物に対し、昭和 60 年に増築を行い、現在の状態となったというのが市の認識であるとのことである（ただし、間取図等の備え付けがないため、増築部位の特定はできないとのこと。）。

(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 (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) 増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 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 公道への出入りが不自由（本件土地東側の一部を通路として使用しているが，狭隘）であるため，隣地（執行官注：1656 番 2 又は 1655 番 1 もしくはその両方と思われるが，詳細は不明）の所有者に対し年額 5,000 円を支払って通行させてもらっています。 【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
（ 4 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
（5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7年12月18日(木)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年12月23日(火) 11：30－11：50	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和8年1月7日(水)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年1月14日(水) 13：00－13：45	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 枚目 ）

土地建物位置関係図

令和7年(又)第87号

市道1-28号 舗装
道

1653

1657-4

1657-1

水路(蓋あり)

ガードレール

約5.5m
(実測※舗装部分)

進入口(舗装部分より水路を介して
約0.4m低い。水路の占用許可
は市役所では確認できなかった)

踏石

①
進入口
(舗装部分を通行している。
通路の使用料を支払っているとの
コメントがあった)

下り傾斜

コンクリート舗装
※幅3m程度。

コンクリート舗装部分の
境界を確認できなかったため、
実際にどの土地まで舗装
部分に含まれるのか確定
できなかった。

物件2

下屋

物置(動産)

⑧

テント物置(動産)

1657-2

フェンス

1656-1
物件1

下屋

⑥

井戸

倉庫(工作物)

⑦

フェンス

1656-2

1655-1

1655-3

《凡例》
撮影方向: 
写真番号: ①



※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。

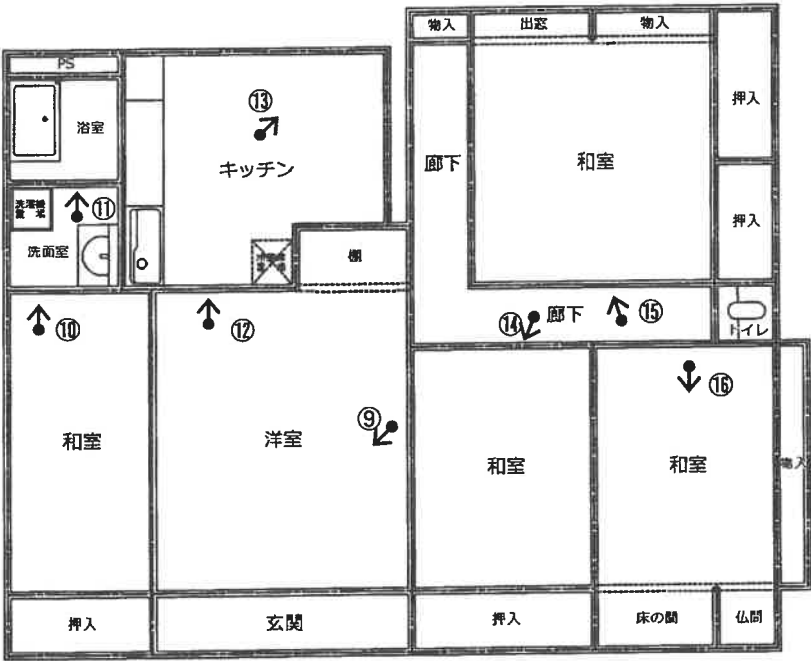
間取図

令和7年(又)第87号

物件2：居宅

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 104.90㎡(公課証明書記載数量)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

《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



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15

床の陥没箇所



写真16



令和 7年（ヌ）第 87号
令和 7年12月17日 受 命
令和 8年 1月14日 現地調査
令和 8年 2月 1日 評 価
令和 8年 2月18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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 570,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 300,000円
物件2（建物）	金 270,000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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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、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
1	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階約104.90㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸大宮市鷺子字町 |
| | 地 番 | 1656番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 405.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸大宮市鷺子字町1656番地1 |
| | 家屋 番号 | 1656番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造杉皮葺平家建 |
| | 床 面 積 | 72.72平方メートル |

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	J R 烏山線「烏山」駅東方道路距離約10.8km	
付 近 の 状 況	国道背後に住宅、農地、事業所等が混在してみられる地域	
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（都市計画法の適用外区域）
画 地 条 件	地積 : 405.15m ² 間口 : 約15.0m 奥行 : 約25.4m～29.4m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路より約0.4m低い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東約5.5m舗装市道	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: あり(公共桝はあるが接続していない) (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	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	・前面道路の道路敷地には水路を含んでいる。土地建物位置関係図のとおり、舗装部分は約5.5mであり、水路を介して、約40cm低く、舗装部分に接道している。また、東側にコンクリート舗装された幅3m程度の進入路があり、隣地にまたがって設置され、共同利用されている。この通路について隣地所有者に使用料を払っているとのコメントがあった。これらの進入口部分について、常陸大宮市役所において調査した結果、水路占用許可はないとのこと。 ・物件1上に倉庫（工作物）及び物置（動産）、テント物置（動産）が存する。 ・物件1上に、登記上、物件2以外に建物（家屋番号：1656番1の2、種類：居宅、構造：木造杉皮葺平家建、床面積：99.17㎡）が存するが、現地調査では、その存在を確認することができなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(公課証明書記載) 昭和10年月日不詳新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 91年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(公課証明書記載) 昭和60年月日不詳増築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鋼板サイディング張、亜鉛鉄板張、板張 内 壁 合板張、塗壁等 天 井 石膏ボード貼、杉板敷目貼等 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気設備等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の動作確認 ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。 増築部分について明確な特定はできなかったが、床面積について は、現地における概測の結果、公課照明書記載の昭和10年新築部 分の76.03㎡と昭和60年増築部分28.87㎡の合計である104.90㎡程 度であると判定した。
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	①屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見ら れる。亜鉛波板屋根の錆による傷みが目立つ。また、木製壁が残 された便所付近の壁は朽ちかけており、軒裏部分の板に剥がれ、 穴が見られた。また、内装についても、壁や、床、畳、建具に全 体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。壁に亀裂が見られ る箇所や床に撓みのある箇所も複数見られた。設備や風呂、トイ レ等の意匠の陳腐化、傷みも目立つ（目視ではトイレは汲み取り 式であると思われる）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,240	0.900	405.15	1.00		820,000

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
 $3,160\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/139 = 2,240\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1

◇地域格差：環境条件+25 街路条件+11

イ 個別格差：水路介在▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	195,000	104.90		0.010	200,000

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：公課証明書記載数量による。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数91年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、構成割合72%

（増築部分）経過年数41年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、構成割合28%

観察減価及び中古建物の市場性減価80%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年／新築時部分経済的全耐用年数25年×構成割合72%)＋(増築部分経済的残存耐用年数0年／増築部分経済的全耐用年数25年×構成割合28%)}]×(1－観察減価80%)≒0.010

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

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
1	820,000	0.35	法定地上権	290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	820,000	-290,000		0.80	0.70	—	300,000
2	200,000	+290,000	1.00	0.80	0.70	0	270,000
一括価格（合計）							570,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80（過疎化が進行する農家集落地域に位置していること、前面に介在している水路の占用許可を得ていないこと、北東側進入口のコンクリート舗装部分の境界が確定できなかったこと等を考慮すると市場性に劣る）

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。

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 3 9 6 番 1

地 目：宅 地

価 格：3,160円／ m^2 （対前年変動率 -0.60%）

位 置：J R 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 7年 7月 1日

地 積：374 m^2

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

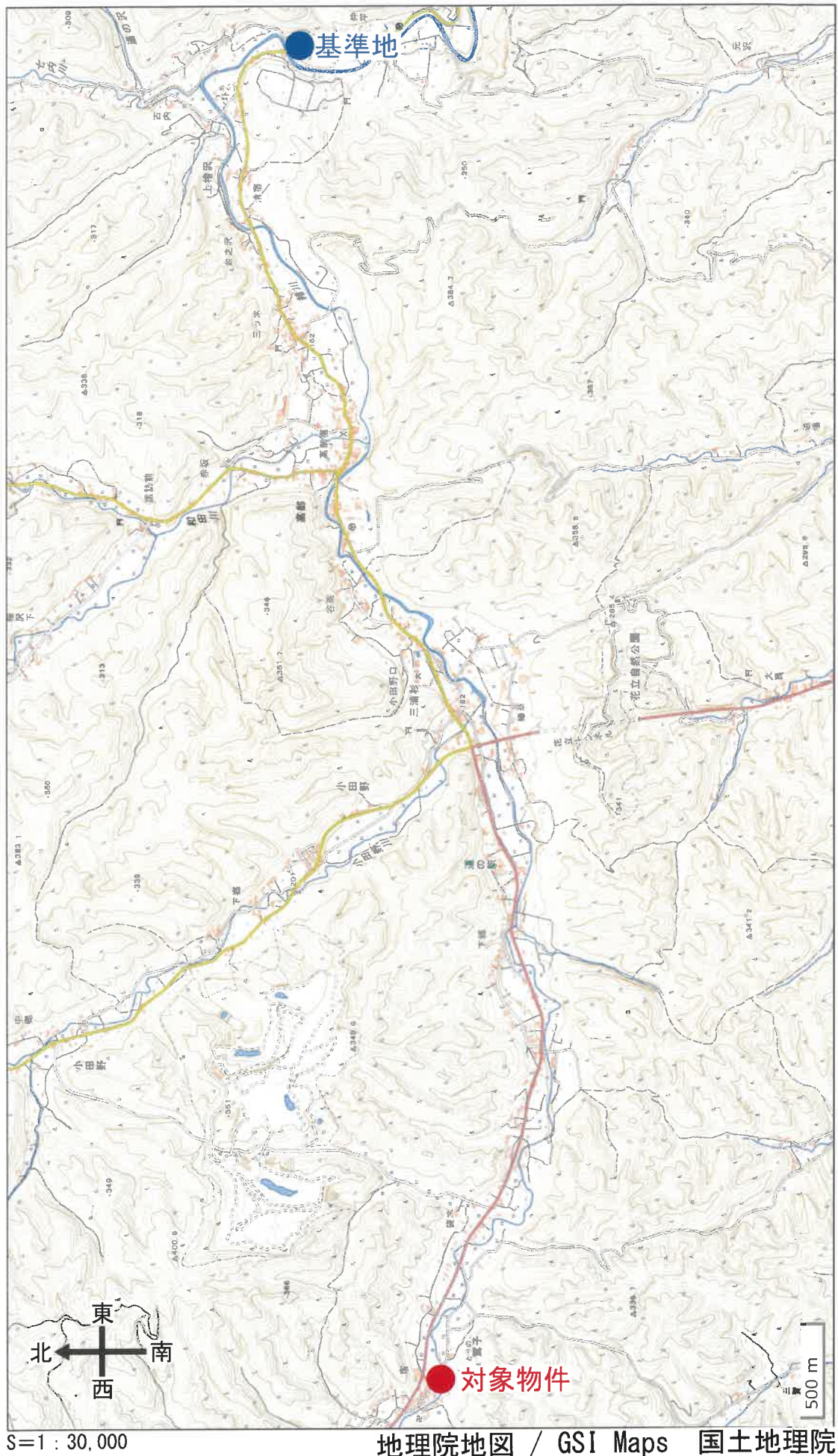
3 公図写

4 土地建物位置関係図

5 間取図

以 上

物件位置図



周辺見取図



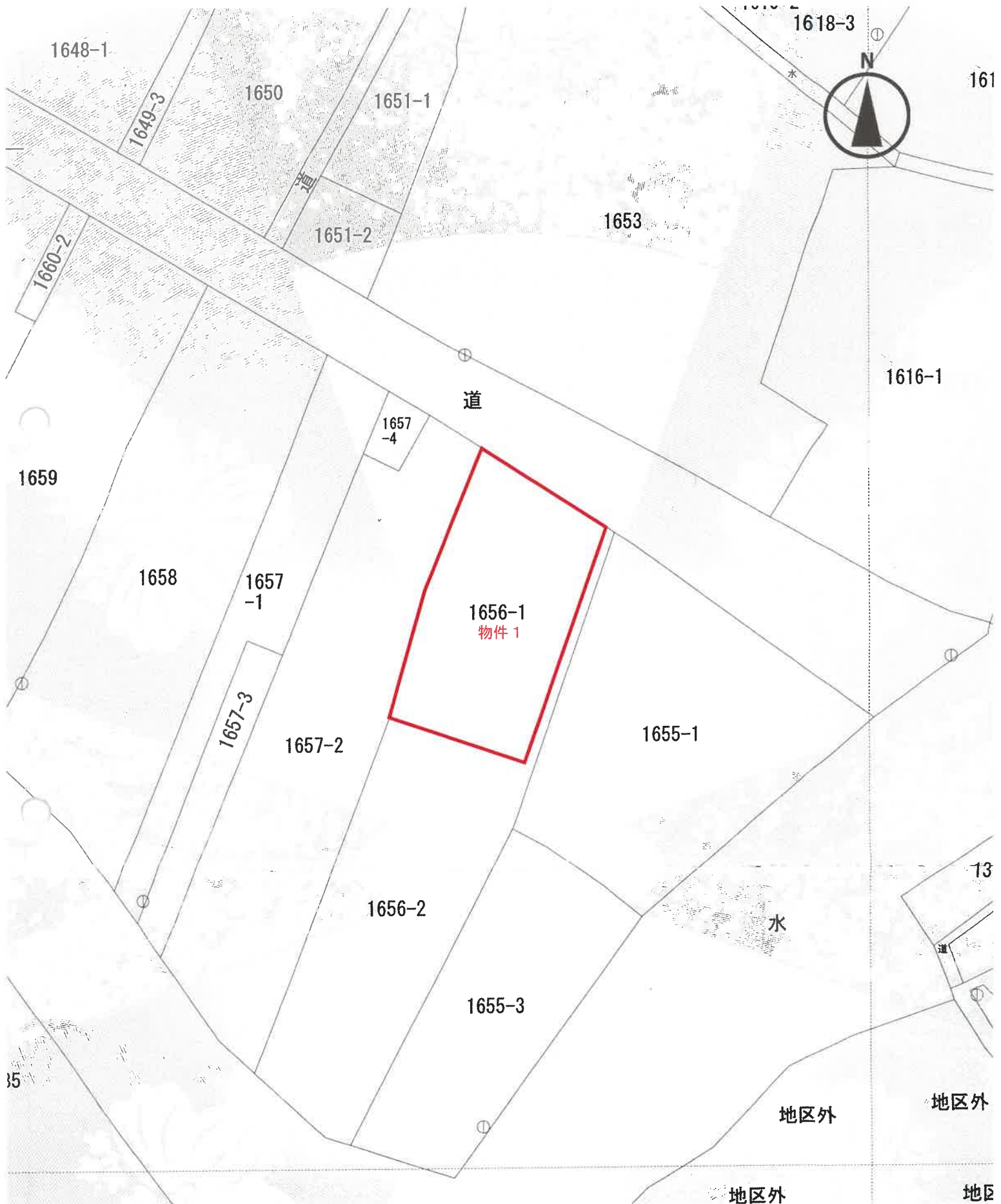
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

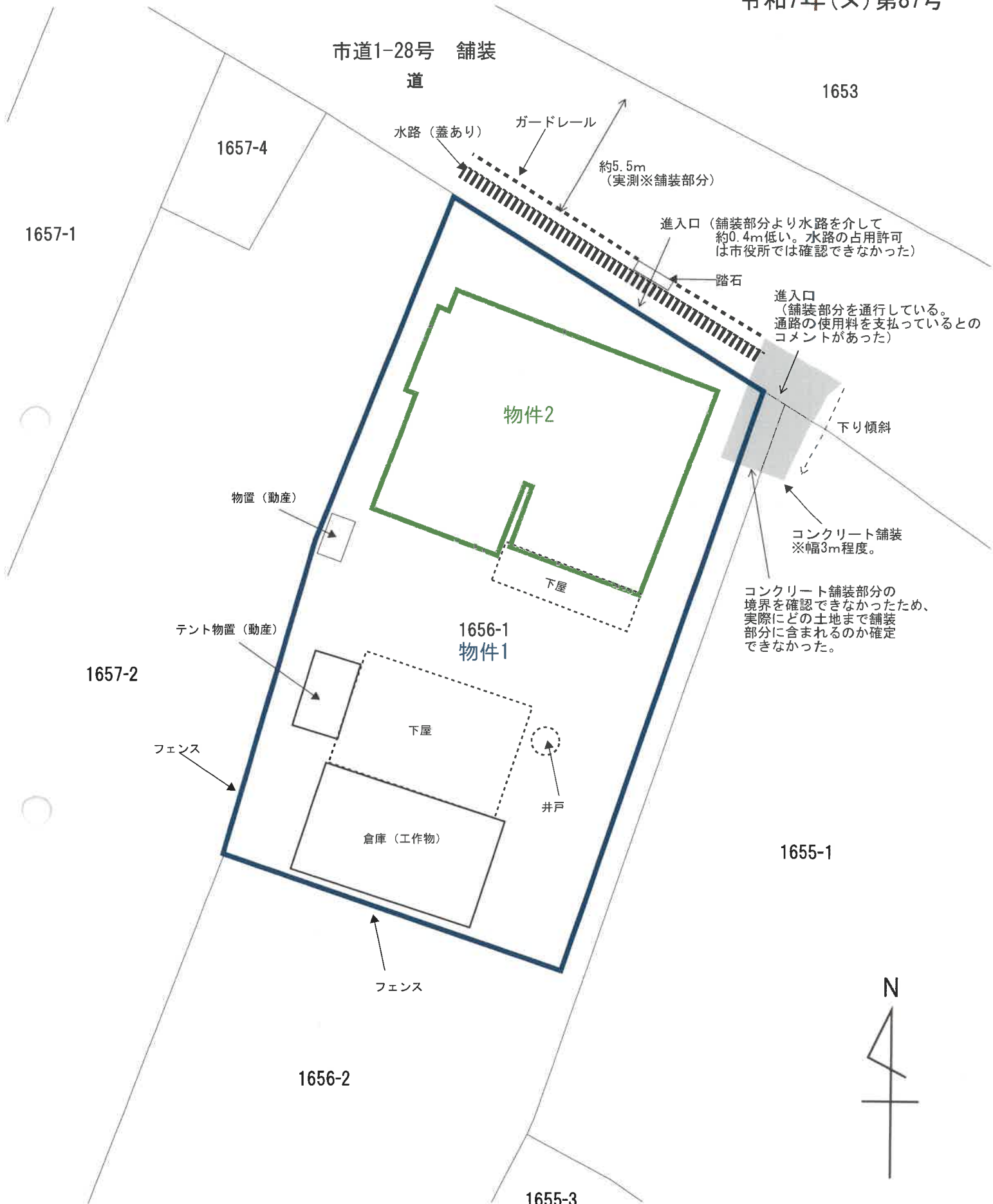
公 図 写



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(又)第87号



※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。

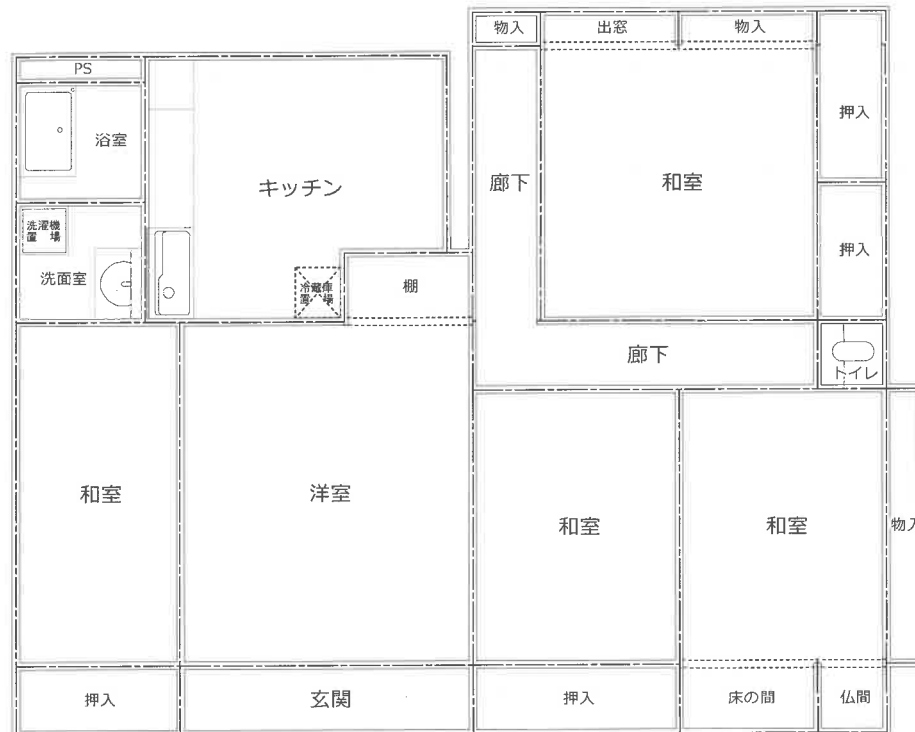
間取図

令和7年(ヌ)第87号

物件2： 居宅

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 104.90 m² (公課証明書記載数量)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先