

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 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 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	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 月 6 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 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。	



913

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	2,270,000 1,816,000		454,000	4,899	2,099
</					



物 件 目 録

1	所	在	常陸太田市山下町字水門下
	地	番	1 4 2 5 番 5
	地	目	宅地
	地	積	1 7 9 . 4 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡B相続人が占有している。同人の占有権原は不明である。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約52.99平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 常陸太田市山下町字水門下
地 番 1 4 2 5 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 4 1 平方メートル



令和7年（ヌ）第48号

（物件1）

令和7年7月8日受理

令和7年9月16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

1	所	在	常陸太田市山下町字水門下
	地	番	1 4 2 5 番 5
	地	目	宅地
	地	積	1 7 9 . 4 1 平方メートル

(土地用)

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 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（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 ☐					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、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の態様で占有している ☒ 「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〕					
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■亡B相続人	
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(■C (占有者関係者)) の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		昭和48年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	常陸太田市山下町水門下１４２５番地５
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺平家建
床面積（概略）	約５２．９９平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（亡Ｂ相続人） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和４８年（課税台帳） ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	

(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
■ C (占有者関係者)	本件土地にある未登記建物は元々私の兄（B）所有であり、現在は私を含め約12名が相続人になると思われますが、この建物の所有者は確定していません。なお、本件土地を使用することについての契約関係は、わかりません。また、この建物の鍵は私が代表で持っています。

(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。

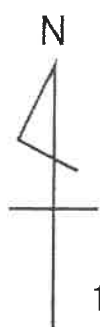
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 8 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年 7 月 10 日 (木) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答なし)
7 年 7 月 18 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	C宛て照会 (回答あり)
7 年 7 月 31 日 (木) 10:55-11:15	物件所在地	物件特定、占有調査 (C面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
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

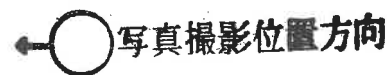
土地建物位置関係図

令和7年(又)第48号
(物件1)



1251-1

1427-3



1426-3

市道 1003号 舗装
建築基準法42条2項道路

1251-3

目的外建物①(未登記)
木造瓦葺平家建
1階52.99㎡
(公課証明書記載数量)

1425-5
物件1

1425-4

約3.6m
(実測)

道路にほぼ等高に接する

道路に約0.5m程度高く接する

コンクリート階段

進入口(等高)

現況約6mの幅で通行可能(舗装)

市道 1004号 舗装

水

約6.0m
(実測)

1418-1 (所有:常陸太田市※)

水

※市所有であるが調査時点において市道認定
はなされていない。

1418-40

1252-3

1418-37

1418-26

道

※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。
また、カッコ内の所有者は登記情報記載のものを転記。



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ヌ）第 48号
（物件1）

令和 7年 7月 8日 受 命

令和 7年 7月31日 現地調査

令和 7年 9月 1日 評 価

令和 7年 9月16日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件1）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 270, 000円

物件1の土地価格は目的外建物のための土地利用権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、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 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 常陸太田市山下町字水門下 |
| | 地 | 番 | 1 4 2 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 9 . 4 1 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水郡線「常陸太田」駅東方道路距離約450m 最寄バス停「消防署前」停留所南方道路距離約100m （徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	国道背後に戸建住宅、共同住宅、事業所等が混在して見られる地域	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% なし
画 地 条 件	地積 : 約179.41㎡ 間口 : 約17.0m 奥行 : 約9.6m～11.2m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 南側接面道路より約0～0.5m程度高い。 西側接面道路と概ね等高。 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南約6.0m舗装市道※(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)※当該道路の南側部分(1418番1)は市所有だが、市道認定はされていない。 西約3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	亡B相続人が、未登記の目的外建物(用途:居宅)を共有して、その敷地として使用占有している。※建物の配置、目的外建物の床面積等については「土地建物位置関係図」及び「現況調査報告書」参照。また、コメントによれば契約関係は不明とのことである。保守的に賃借権であると想定して評価を行うが、借地権及び建物の登記がないことから、土地の買受人に対抗できないことを考慮し、土地使用借権に準じた額を控除して評価する。 【目的外建物の敷地利用範囲】 本件土地の全部(建物の配置から土地全体を敷地利用範囲として評価した)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり (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、通常の費用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	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	①目的外建物の建築確認等 新築にかかる建築確認申請がなされているが、【昭和49年2月14日 田377号、主要用途：住宅、工事種別：新築、建築面積：49.69㎡、延べ面積：49.69㎡】、完了検査の記録はない。 ②常陸太田市洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域に該当している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	26,400	1.01	179.41	1.00		4,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 常陸太田-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/103.0 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+3.0

イ 個別格差：角地+3 セットバック減価▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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

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	4,780,000	0.15	賃借権	720,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,780,000	-720,000	1.00	0.80	0.70	2,270,000
一括価格 (合計)						2,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80

※目的外建物の付着する土地の売却につき、有効需要の減退が大きいことを考慮した。

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 地価公示価格 常陸太田-2

所 在：常陸太田市木崎二町3843番2

地 目：宅 地

価 格：27,200円／m²

位 置：JR水郡線常陸太田駅の北東・道路距離約650mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：304m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南6.0m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

以 上

物件位置図

令和7年(又)第48号
(物件1)



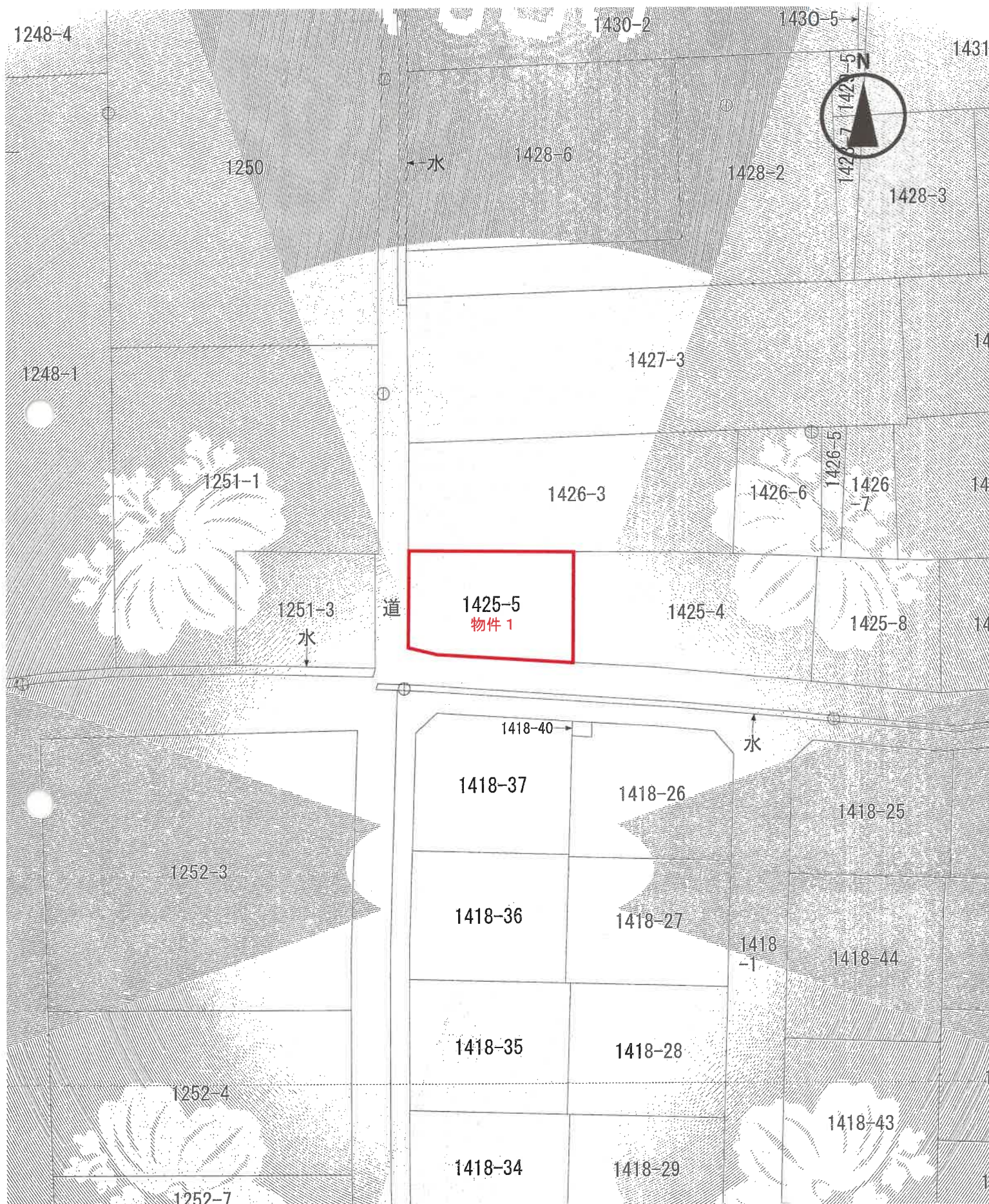
令和7年(又)第48号
(物件1)



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

公 図 写

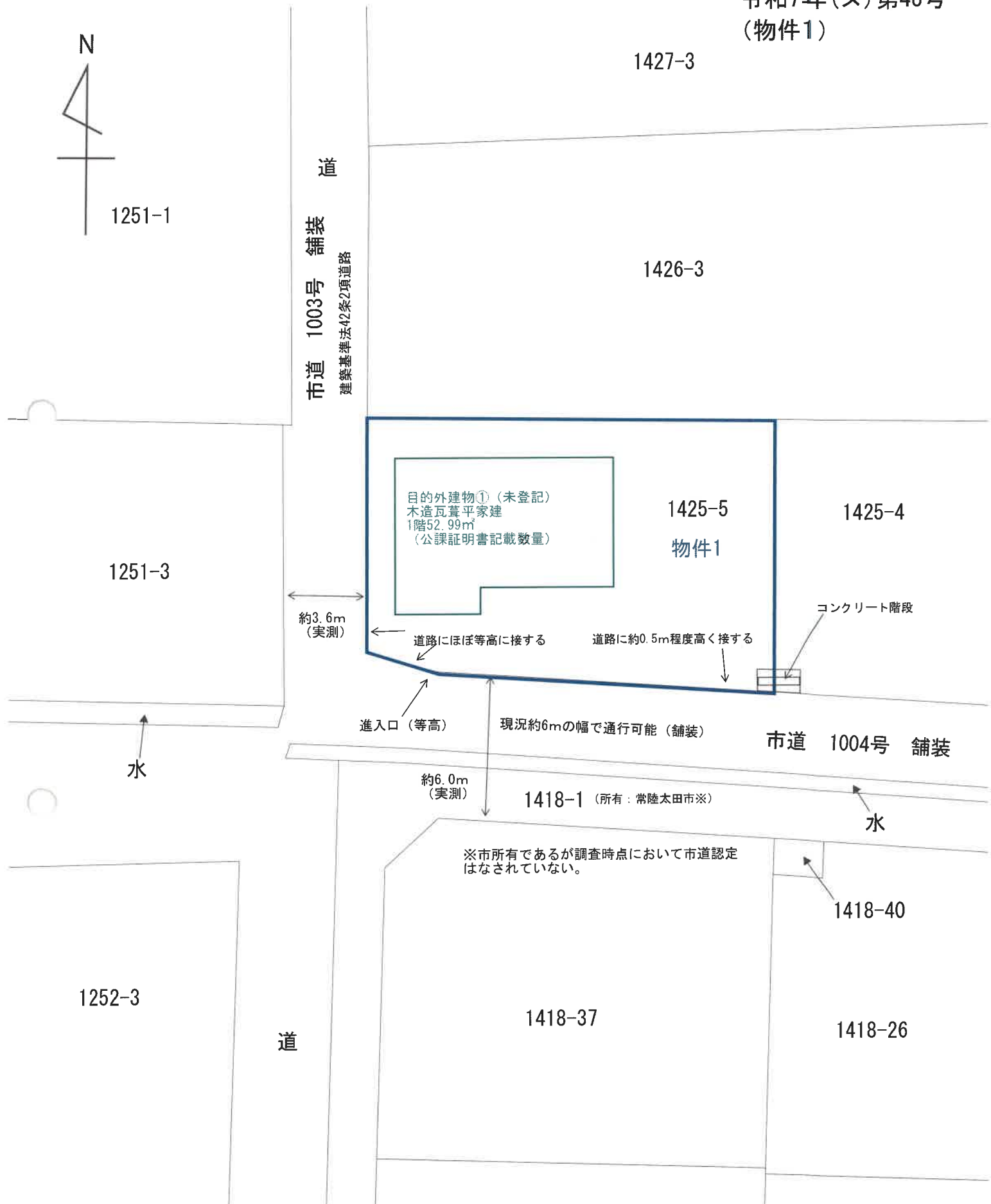
令和7年(又)第48号
(物件1)



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(又)第48号
(物件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。
また、カッコ内の所有者は登記情報記載のものを転記。