

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 木 田 綾 子

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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 常陸太田市大里町字塙
地 番 2891番10
地 目 宅地
地 積 198.51平方メートル



物件明細書

令和 7年10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】
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 常陸太田市大里町字塙
地 番 2891番10
地 目 宅地
地 積 198.51平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 7 年 6 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 日提出
(評 価 人 長 島 理)

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	常陸太田市大里町字塙
	地	番	2891番10
	地	目	宅地
	地	積	198.51平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>
土地	物件
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地については、公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 5px;">{</div> <div style="margin-right: 10px;">地方裁判所</div> <div style="margin-right: 10px;">支部</div> <div style="margin-right: 10px;">令和</div> <div style="margin-right: 10px;">年()</div> <div style="margin-right: 10px;">第</div> <div style="margin-right: 10px;">号</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="margin-right: 10px;">保管開始日</div> <div style="margin-right: 10px;">令和</div> <div style="margin-right: 10px;">年</div> <div style="margin-right: 10px;">月</div> <div style="margin-right: 10px;">日</div> </div>
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 第三者の所有物はありません。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (4) 自然災害による被害や産廃の投棄・埋設, 不自然死などの事 件事故はありません。 【回答書要旨】

(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 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、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。

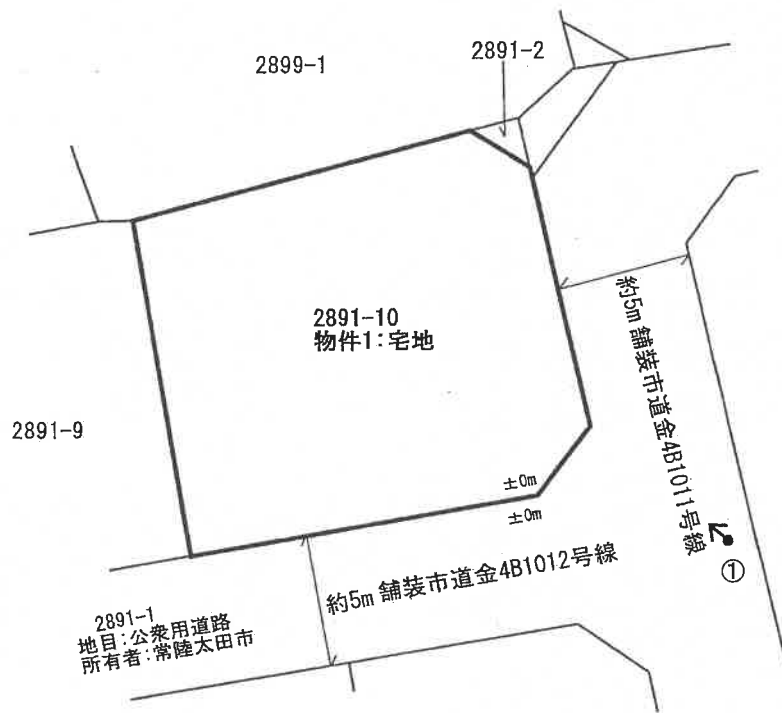
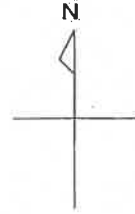
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月16日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月8日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月16日(水) 12:45-13:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> 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)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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

令和7年(ケ)第73号
常陸太田市大里町



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



令和 7年 (ケ) 第 73号
令和 7年 6月16日 受 命
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 8月12日 評 価
令和 7年 8月12日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 1, 130, 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 地積	常陸太田市大里町字塙 2891番10 宅地 198.51㎡	
特記事項			
特になし。			

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「河合」駅北西方道路距離約4.6km 徒歩15分圏内にバス停はない	
付近の状況	常陸太田市大里町地区内、緩やかな起伏のある丘陵部に農家住宅のほか空地も残る小規模な既成分譲住宅地が点在する住宅地域。	
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	準都市計画区域（都市計画法第5条の2） 指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積：公簿198.51㎡ 間口：南約13m 奥行：約13m 形状：ほぼ正方形 地勢：平坦 高低差：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5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 西約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、宅地（更地）の状態で使用占有している。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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、通常のコスト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壌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	<p>○本件土地は、埋蔵文化財包蔵地に含まれないが、前官遺跡、御陣屋城跡に近接している。</p> <p>○上水道・下水道の使用について、加入負担金、受益者負担金等の費用負担があるので、常陸太田市上水道課、下水道課まで問い合わせされたい。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

更地価格を算出した。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,560	1.051	198.51	1,786,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田 (県) -7

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 4,860\text{円/m}^2 & \times 99.7/100 & \times 100/100.0 & \times 100/56.6 & \cong 8,560\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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+5.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件▲45.0

イ 個別格差：角地+2 方位+3

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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 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	1,786,000			0.90	0.70	1,130,000
一括価格 (合計)						1,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90※

※取引の低調な郊外集落部内に存し、有効需要の程度を考慮した。

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 地価調査価格 常陸太田（県）-7

所 在：常陸太田市大方町字若宮下107番4

価 格：4,860円/㎡（対前年変動率 -0.2%）

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅7km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：573㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東12m市道、北西側道

用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）指定なし

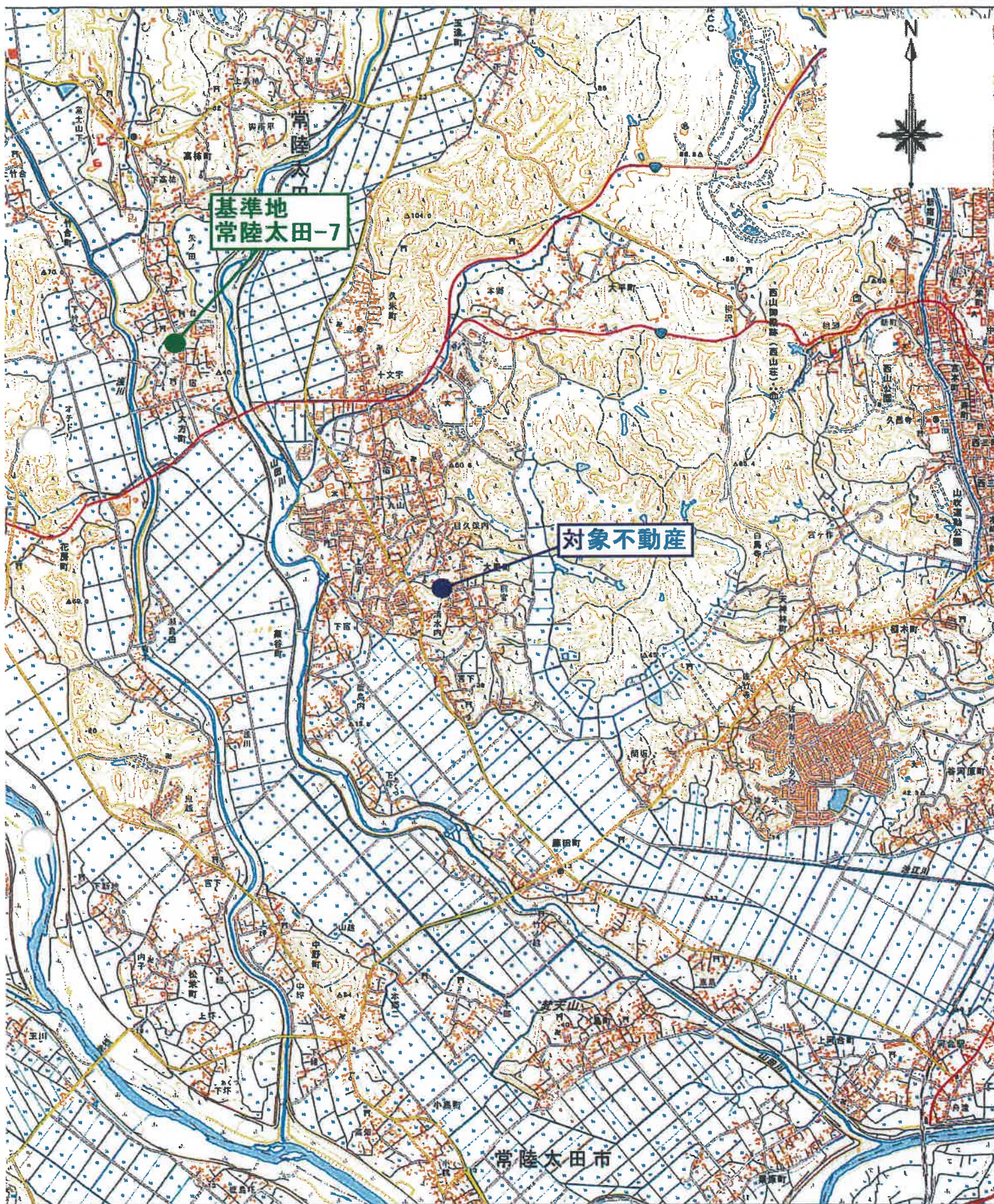
地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写

以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図



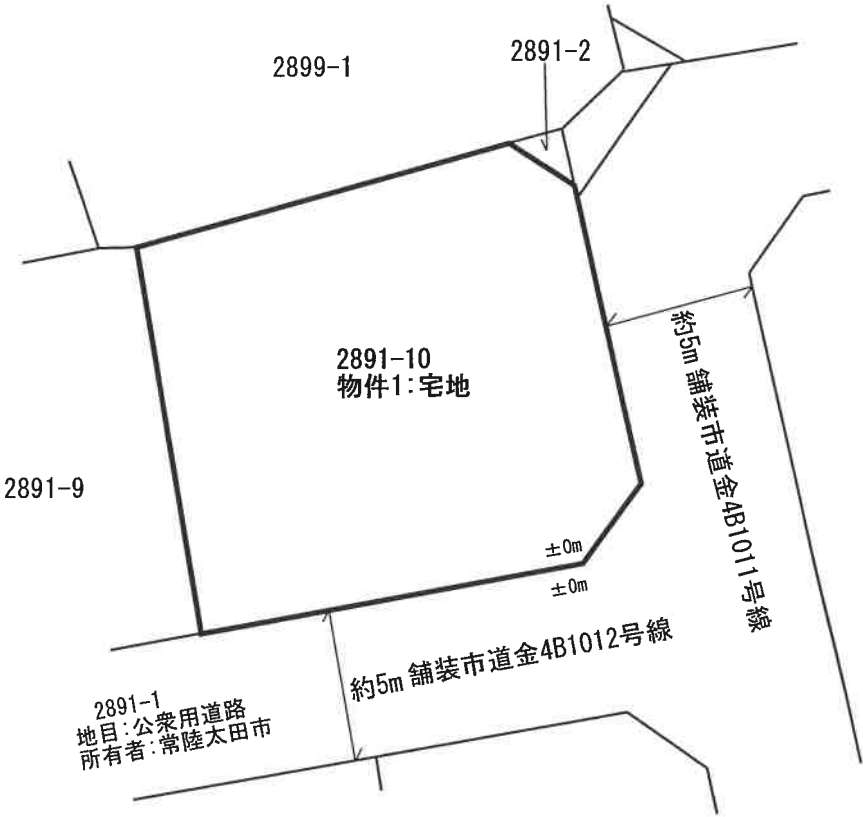
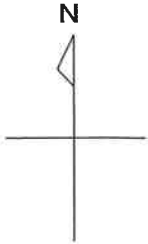
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第73号
常陸太田市大里町



縮尺: 1/250

登記年月日：平成17年4月21日

整理番号 122147

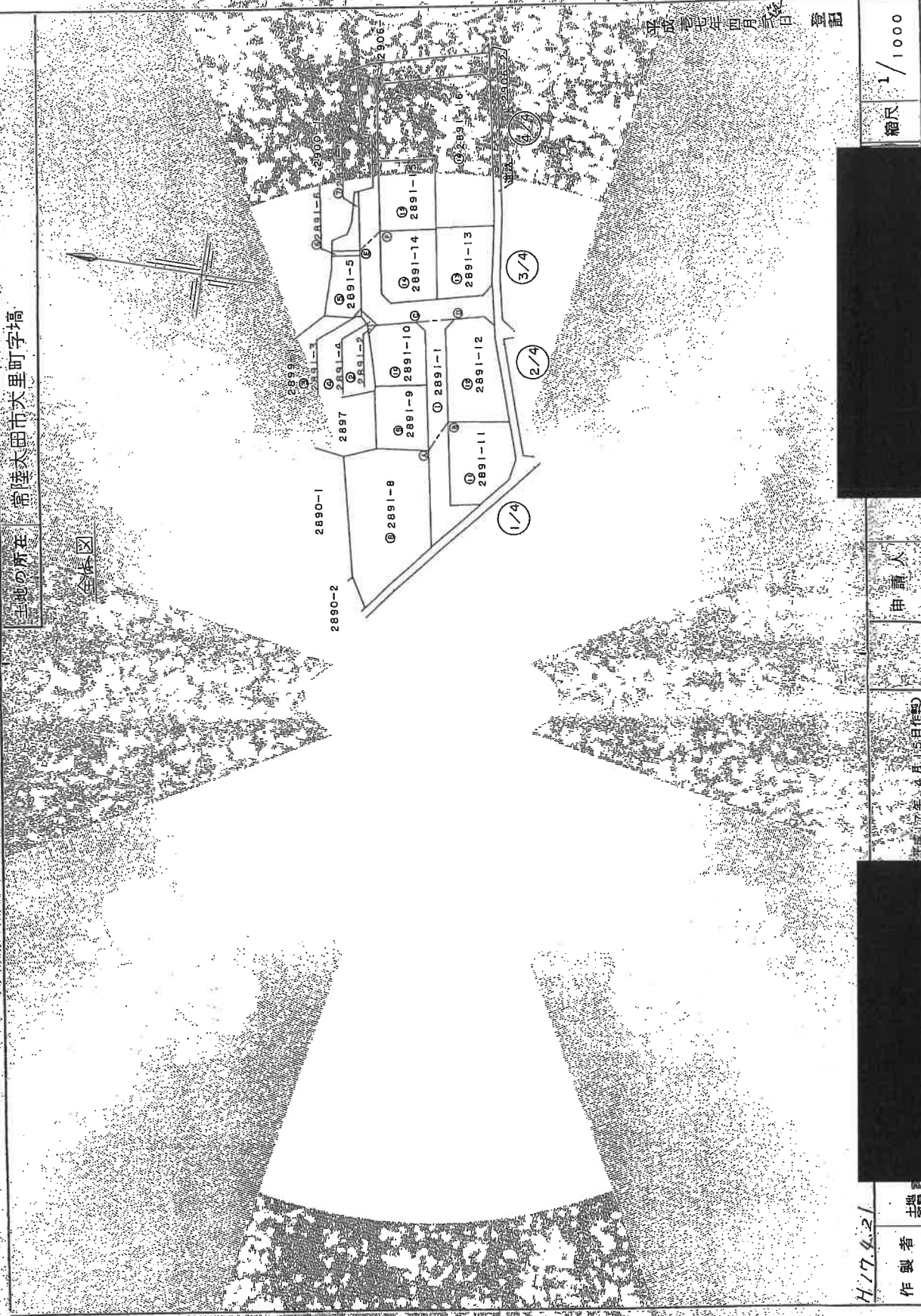
新 V

地積測量図 1/5

地番 2891-1-16

土地の所在 常陸太田市犬里町字鳩

全体図



平成17年4月21日 登記

縮尺 1/1000

申請人

平成17年4月15日作成

H17.4.21

製作者 土地家屋調査士

(常陸太田市家屋調査士会専用印)

(1/5)

これは図面に記録されている内容を正確に複製した図面である
令和7年5月7日 水戸地方技術局測量課 測量士 田中 文昭

登記簿

登記年月日：平成17年4月21日

整理番号 122149

地積測量図 3/5 2/4

地番 2891-1-15
土地の所在 常陸太田市大里町字高

三斜法求積表

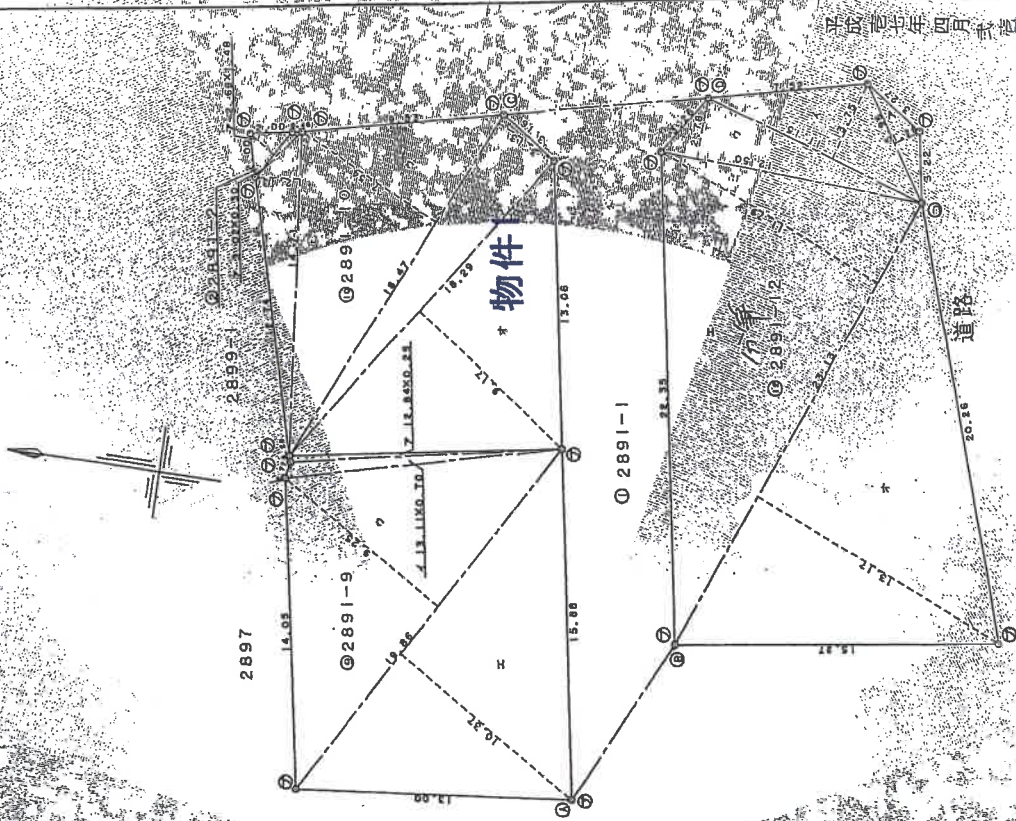
地番	底辺	高さ	倍面積
2891-2	2.58	1.18	3.9664
イ	1.18	1.18	3.9664
合計			1.98320
地積			1.98

地番	底辺	高さ	倍面積
2891-9	12.754	6.739	5.7266
イ	15.66	5.725	9.1770
ウ	19.86	5.23	183.7050
エ	19.86	6.57	205.9482
合計			402.5538
地積			201.27690
地積			201.27

地番	底辺	高さ	倍面積
2891-10	3.02	0.30	0.9060
ア	14.71	2.13	31.3323
イ	18.47	7.54	139.2636
エ	18.47	3.13	57.8111
オ	18.29	9.17	167.7193
合計			397.0325
地積			198.51625
地積			198.51

地番	底辺	高さ	倍面積
2891-1	3.98	1.29	7.6884
ア	15.15	3.73	41.8125
イ	12.30	2.78	34.7500
ウ	23.19	11.79	272.7027
エ	23.19	13.17	304.6221
合計			661.5757
地積			330.78785
地積			330.78

境界	境界線の種類
○	境界線
○	アスファルト柵
○	コンクリート柵
○	金属柵



平成17年4月21日登記

縮尺 1/250

申請人

平成17年4月15日作成

製作者 土地測量院

(茨城土地測量院 玉本用取)

(3/5)

請求番号：14-2

A3版をA4版に縮小