

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 6月 5日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日<br>場 所   | 令和 8年 6月19日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日<br>場 所   | 令和 8年 7月10日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所民事部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 6月22日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月23日 午後 4時30分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 5月 7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 常陸太田市上利員町字淵ノ上  
地 番 2293番2  
地 目 宅地  
地 積 369.48平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月24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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（①種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約101.02平方メートル、②種類：肥料舎、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約59.50平方メートル）のために法定地上権が成立する。

---

---

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 | 常陸太田市上利員町字淵ノ上 |
|   | 地 | 番 | 2293番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 369.48平方メートル  |



令和 7 年（ヌ）第 40 号  
令和 7 年 7 月 17 日受理  
令和 7 年 9 月 25 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 | 常陸太田市上利員町字測ノ上 |
|   | 地 | 番 | 2293番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 369.48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      | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) □公衆用道路(物件) □農地(物件)<br><input type="checkbox"/> 雑種地(物件) □山林(物件) □<br><input type="checkbox"/>   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 形状        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり □地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 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<br><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 □その他の者<br><input checked="" 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。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。<br><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。<br><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。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| その他の事項    | サイロ(工作物)1基が存在する。  |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: none;">{</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年( )</td> <td style="border: none;">第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none; padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> | {  | 地方裁判所 | 支部   | 令和 | 年( ) | 第 | 号 | } | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |  |
| {         | 地方裁判所   | 支部 | 令和    | 年( ) | 第  | 号    |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| }         | 保管開始日   | 令和 | 年     | 月    | 日  |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 建物(目的外建物) | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" 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 ■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)

| 目的外建物の概況 (物件 1 関係) |   |
|--------------------|---|
| 所 在                | 常陸太田市上利員町字淵ノ上   |
| 家 屋 番 号            | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>   |
| 種 類                | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>     |
| 構 造                | 木造瓦葺平家建   |
| 床面積 (概略)           | 約 101.02 m <sup>2</sup>   |
| 所 有 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 時 期            | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 32 年 月 日頃 (課税記録の記載による。) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 者              | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明   |
| そ の 他 の 事 項        |   |
| 所 在                | 常陸太田市上利員町字淵ノ上   |
| 家 屋 番 号            | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>   |
| 種 類                | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 肥料舎 |
| 構 造                | 木造瓦葺平家建   |
| 床面積 (概略)           | 約 59.50 m <sup>2</sup>  |
| 所 有 者              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 時 期            | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 34 年 月 日頃 (課税記録の記載による。) <input type="checkbox"/> 不明  |
| 建 築 者              | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 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  
( 3 枚目 )

| 関係人の陳述等           |  |
|-------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| A<br>(本件所有者)      | <p>1 本物件に(は),</p> <p>(1) 本件所有者が使用(占有)しています。</p> <p>(2) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(3) 自然災害による被害等はありません。</p> <p style="text-align: right;">【回答書要旨】</p>   |
| B<br>(A親族)        | <p>1 私はAの親族(姉)です。</p> <p>2 本件土地には二棟の未登記建物が存在します。<br/>これは恐らくAの親の代(Aの父であるCが有力)に建築したものであると思いますが、詳細はわかりません。<br/>しかしながら、Aの血筋以外の第三者所有物は本物件に存在しないというのが当家の認識です。</p> <p>3 AのきょうだいであるCの相続人としては、Aが本件土地を相続した段階で地上にある物も全てAが単独で相続したという認識でいます。</p> <p style="text-align: right;">【現地聴取要旨】</p> |

(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

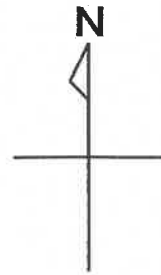
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地占有状況については、所有者及びその親族の陳述並びに上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(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)

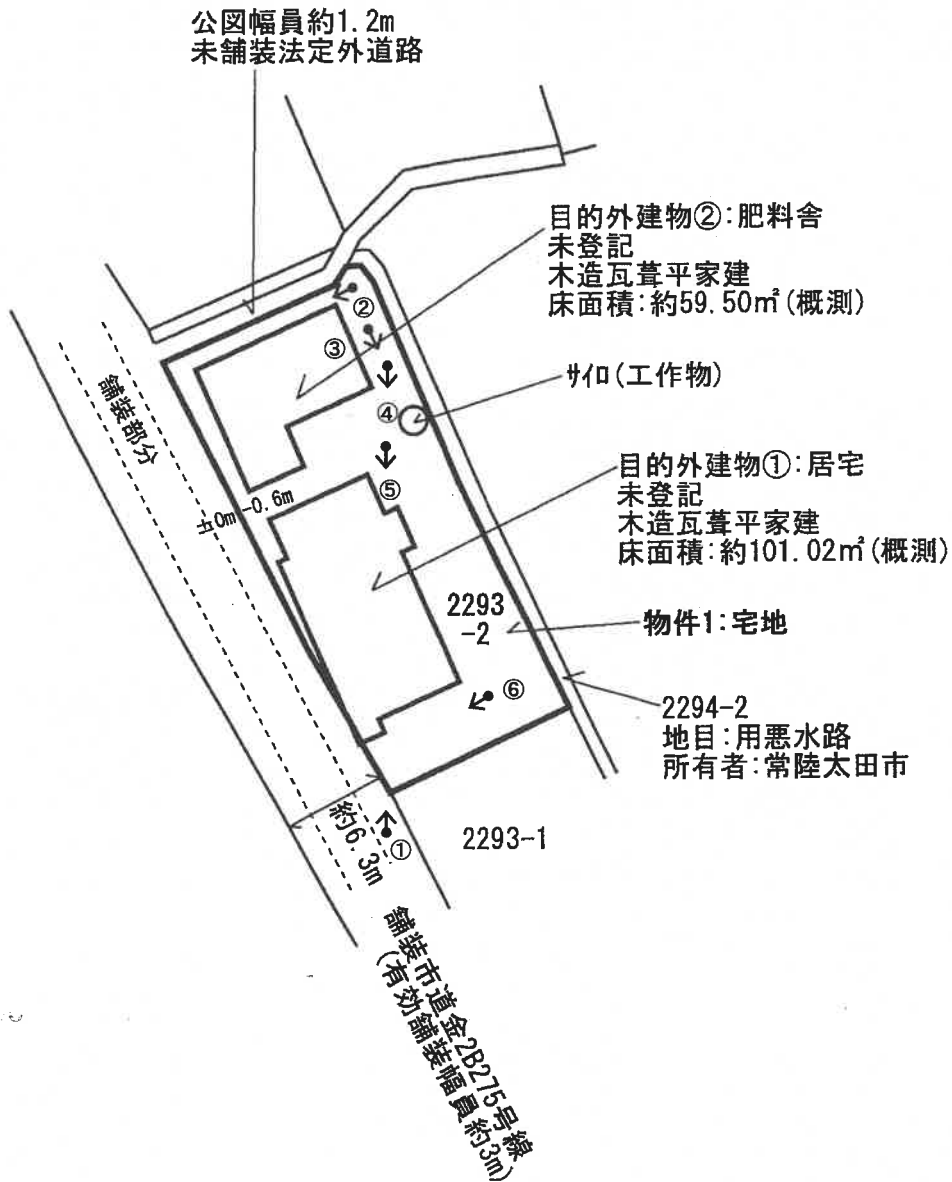
| 調査の経過   |        |   |
|---|--------|---|
| 調査の日時   | 調査の場所等 | 調査の方法等  |
| 令和7年7月18日(金)  | 当 庁    | 役場(所)照会(照会書郵送)  |
| 令和7年7月28日(月)  | 当 庁    | 所有者照会(照会書郵送)  |
| 令和7年8月20日(水)<br>13:00-14:05   | 物件所在地  | 立入調査<br>占有調査<br>図面作成・写真撮影<br><input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> B<br>から聴取<br>評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :   |        |   |
| 年 月 日( )<br>: - :   |        |   |
| 年 月 日( )<br>: - :   |        |   |
| 年 月 日( )<br>: - :   |        |   |
| (特記事項)  |        |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>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<br>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  
(6-1 枚目)

# 土地建物位置関係図



令和7年(又)第40号  
常陸太田市上利員町



《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



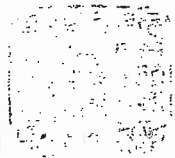
求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 8年 3月27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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
|  
」



令和 8年 3月27日  
評価人

長 島 理



物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 常陸太田市上利員町字測ノ上 |
|   | 地 | 番 | 2293番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 369.48平方メートル  |





令和 7年 (又) 第 40号  
令和 7年 7月17日 受 命  
令和 7年 8月20日 現地調査  
令和 7年 9月22日 評 価  
令和 7年 9月22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 180,000円 |

物件1土地の評価額は、目的外建物の敷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、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<br>地目<br>地積 | 常陸太田市上利員町字測ノ上<br>2293番2<br>宅地<br>369.48m <sup>2</sup> |    |
| 特記事項  |                 |   |    |
| 本件土地には、目的外建物①（居宅）及び②（肥料舎）が存する。目的外建物の敷地利用権を控除して評価した。 |                 |   |    |

#### 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「常陸大宮」駅の北東方、道路距離約7.7km<br>「上利員原下」バス停留所の西方、道路距離約320m  |  |
| 付近の状況                                    | 常陸太田市上利員町地区内、浅川沿いの低地部に、農家住宅等の散在する農家集落地域。周辺地勢は東向き緩傾斜地である。  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）<br>なし<br>—<br>—<br>なし<br>特になし |
| 画地条件                                     | 地積：公簿369.48㎡<br>間口：約29m<br>奥行：約12m<br>形状：ほぼ長方形<br>地勢：周辺は東向き緩傾斜<br>高低差：接面道路より約0.6m低い<br>接面道路との関係：角地  |  |
| 接面道路の状況                                  | 南西側公図幅約6.3m（有効幅員約3m）舗装市道<br>北西側公図幅約1.2m未舗装法定外道路   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 本件土地所有者が、目的外建物①及び②（特記事項参照）を所有し、その敷地として使用している。その他、サイロ（工作物）がある。<br><br>【目的外建物①②の敷地利用範囲】<br>本件土地の全部（法定地上権成立として評価した。）   |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道：前面道路に本管あり<br>都市ガス：なし<br>下水道：なし<br><br>（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

○本件土地には以下の未登記目的外建物が存する。

【目的外建物①の概況】

所 在 : 常陸太田市上利員町字渕ノ上2293番地2  
(公課証明書上は常陸太田市上利員町字渕ノ上2294番地1となっている。経緯等の詳細は不明である。)

家屋番号 : なし

構造・種類 : 木造瓦葺平家建、居宅

床 面 積 : 概測約101.02㎡ (公課証明書記載数量89.25㎡と不一致であるが、経緯等の詳細は不明である。)

建築時期 : 昭和32年月日不詳 (公課証明書記載)

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 土地所有者A (関係人より聴取)

そ の 他 : 建物の南西側一部が道路敷に突出している可能性がある。

【目的外建物②の概況】

所 在 : 常陸太田市上利員町字渕ノ上2293番地2  
(公課証明書上は常陸太田市上利員町字渕ノ上2294番地1となっている。経緯等の詳細は不明である。)

家屋番号 : なし

構造・種類 : 木造瓦葺平家建、肥料舎

床 面 積 : 概測約59.50㎡

(公課証明書記載数量に一致)

建築時期 : 昭和34年月日不詳 (公課証明書記載)

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 土地所有者A (関係人より聴取)

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 3,150                | 0.950         | 369.48         | 0.50      | 553,000                 |

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) -6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/174.7 \div 3,150\text{円}/\text{m}^2$

◇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+6.0 交通・接近条件+3.0 環境条件+60.0

イ 個別格差：高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 553,000           | 0.35          | 法定地上権 | 194,000                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1         | 553,000             | -194,000                        |                     | 0.70               | 0.70                | 180,000                   |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                     |                    |                     | 180,000                   |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70

※取引の低調な過疎化の進む集落地域に存し、また法定地上権付目的外建物が付着することから、有効需要の減退程度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 地価調査価格 常陸太田（県）-6

所 在：常陸太田市松平町字合ノ田1045番1  
価 格：5,500円/㎡（対前年変動率 -0.5%）  
位 置：JR水郡線「常陸大田」駅8.1km（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：569㎡  
供給処理施設：水道, 下水道  
接 面 街 路：西6.5m市道  
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：県道背後に一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

## 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

以 上

# 物件位置図



「地理院地図」  
縮尺:1/30,000

# 物件位置図



「地理院地図」  
縮尺:1/30,000

# 周辺見取図

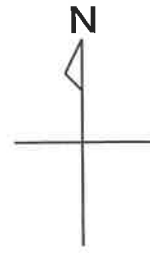


80m

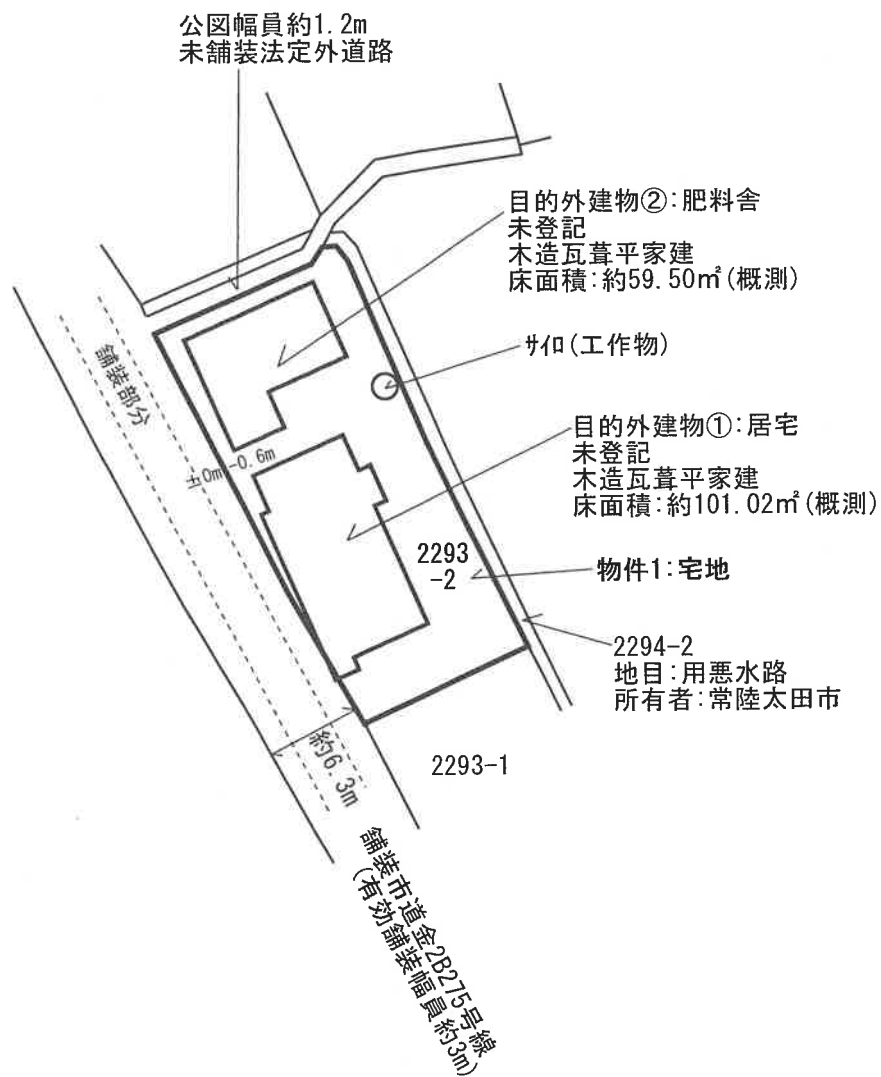
1:2000

ゼンリン住宅地図

# 土地建物位置関係図



令和7年(又)第40号  
常陸太田市上利員町



縮尺:約1/500

