

期間入札の公告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28日 午後 5時00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 6年 4月10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 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 番 | 808番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 番 | 808番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.08平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 188.08平方メートル |



令和5年(ヌ)第2号
(物件1、2)
令和5年1月25日受理
令和5年2月15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 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 188.08平方メートル |

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。
- 公課証明書、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。その他第三者占有の徴表は見られない。なお、所有者会社に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

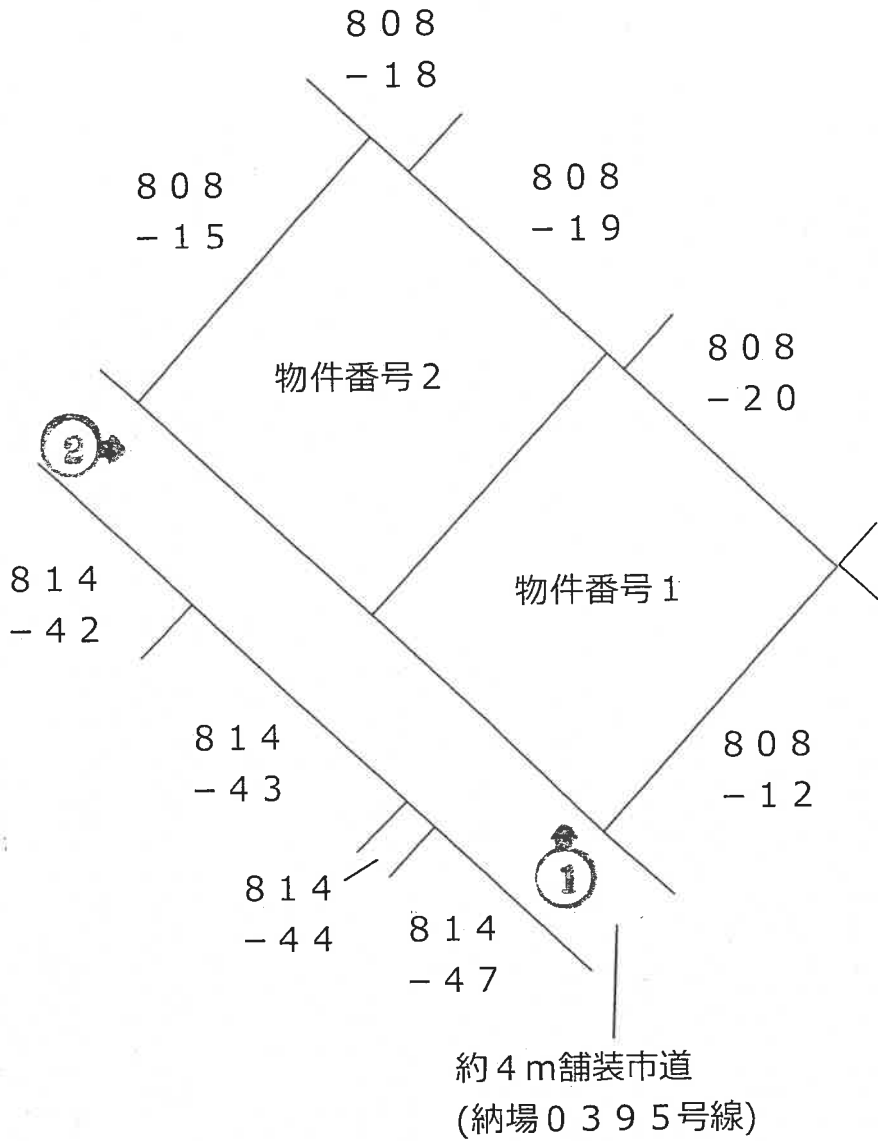
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年1月25日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所税務課宛て照会(回答あり)
5年1月27日(金) :-:	執行官室(文書)	所有者会社本店所在地及び前代表者住所宛て照会(回答なし)
5年2月13日(月) 10:00-10:10	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <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 を立ち会わせ、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。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

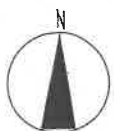
(4枚目)

←○写真撮影位置方向

土地建物位置関係図



※対象地の境界杭の一部は確認できなかった。





(写真 1)



(写真 2)

求 意 見 書

植 木 康 雄 殿

令和 5年12月25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 5年 12月 25日
評価人

植 木 康 雄



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 188.08平方メートル |



求 意 見 書

植 木 康 雄 殿

令和 5年 7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5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 5年 7 月 27 日

評価人

植木 康雄



物件目録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 188.08平方メートル |

令和 5年 (又) 第 2号
物件番号 1 乃至 2
令和 5年 1月26日 受 命
令和 5年 2月13日 現地調査
令和 5年 3月 1日 評 価
令和 5年 3月10日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
植木 康雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 000, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 500, 000円
物件2 (土地)	金 1, 500, 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
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地 地積		
特記事項			
・ 物件番号1乃至2の境界杭の一部は確認できなかった。 ・ 対象地は目視の範囲内の調査において、東日本大震災の影響による形状の変化、亀裂・陥没等の特記すべき事項は見られなかった。但し、目視できない部分及び瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。			

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, 2)

位置・交通	J R常磐線「羽鳥」駅北東方・道路距離約3.5km (附属資料位置図参照)	
付近の状況	空地も見られる、区画整然とした事務所・戸建住宅等が連なる住宅団地	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 基準60% 指定200% 基準200% なし
画地条件	物件番号1地積：187.52㎡ 物件番号2地積：188.08㎡ なお、土地の形状、間口・奥行はほぼ別添「公図」のとおりである。なお、対象地の境界杭の一部は確認できなかった。	
接面道路の状況	物件番号1乃至2は南西側約4m舗装市道(建築基準法第42条1項)に約0.3m高く接面する中間画地。	
土地の利用状況等	物件番号1乃至2は空地として所有者が管理占有している。	
供給処理施設	上水道 なし(特記事項参照) ガス なし 下水道 なし(特記事項参照)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道は南西側接面市道に上水道管が配管されているが、物件番号1乃至2には引き込みされていないため、詳細については小美玉市役所水道課にて確認を要する。 ・物件番号1乃至2付近は下水道が整備されており、物件番号1乃至2は受益者負担金が完済されているが公共枡は設置されていないため、詳細については小美玉市役所下水道課にて確認を要する。 ・対象地は目視の範囲内の調査において、東日本大震災の影響による形状の変化、亀裂・陥没等の特記すべき事項は見られなかった。但し、目視できない部分及び瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

物件1乃至2の更地価格を算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	12,000	0.95	187.52		2,138,000
2	12,000	0.95	188.08		2,144,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 小美玉-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 17,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.00/100 & \times 100/100 & \times 100/142 & = & 12,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+5 環境条件+35

イ 個別格差：物件1乃至2 地下埋設物の有無が不明である▲5

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、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	2,138,000			1.00	0.70	1,500,000
2	2,144,000			1.00	0.70	1,500,000
一括価格 (合計)						3,000,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 小美玉-3

所 在：小美玉市羽鳥字花館2895番166

地 目：宅地

価 格：17,100円／m²

位 置：J R常磐線「羽鳥」駅の東方1.4 k m

価 格 時 点：令和 4年 1月 1日

地 積：250m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南側 6 m市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

第7 附属資料

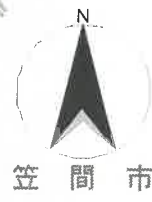
1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図

4 土地建物位置関係図

以 上



物件番号1~2

最寄駅

公示地

物件位置図
縮尺=1/25,000
小美玉市役所 都市計画図

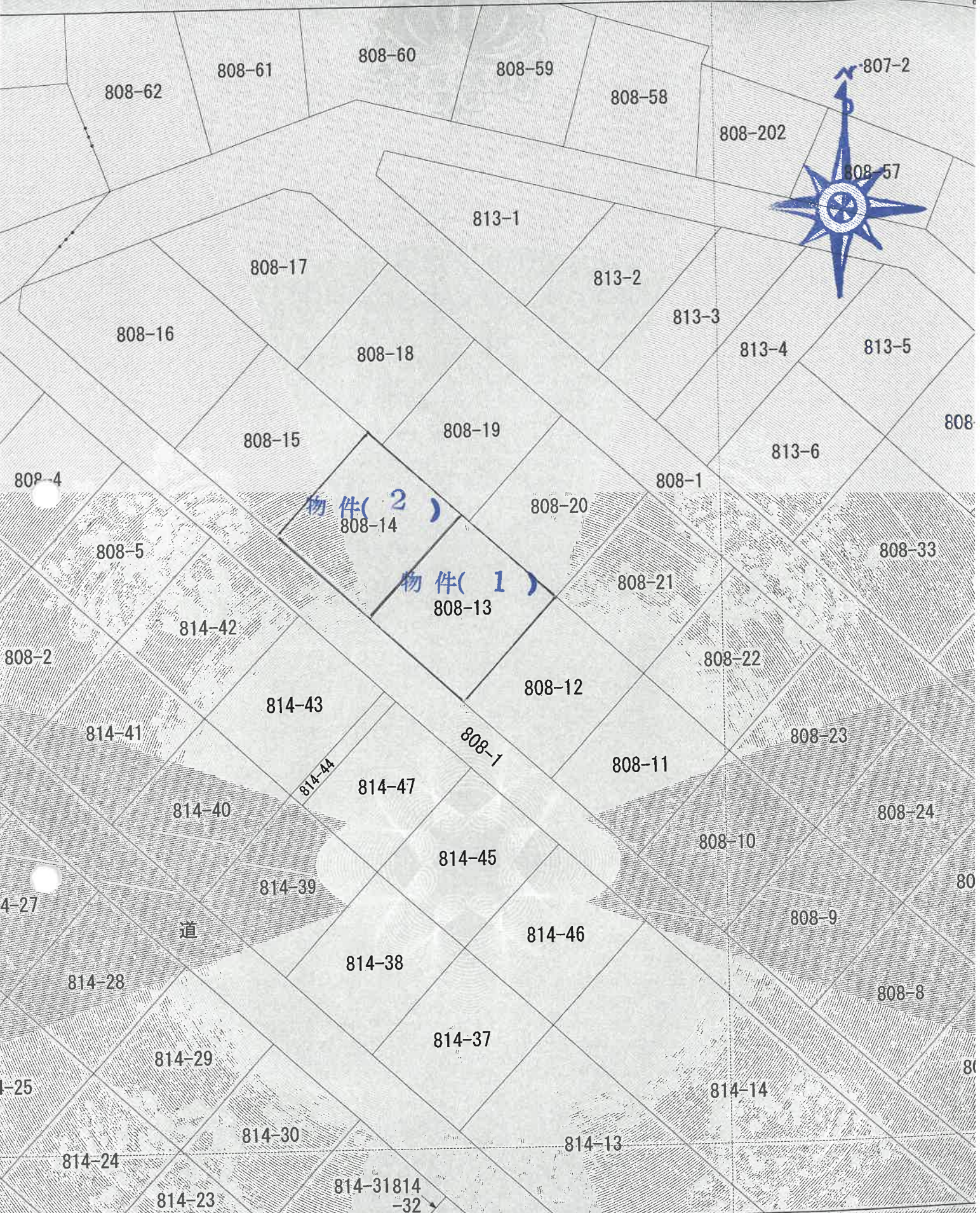
周辺見取図



物件(1-2)



ヤフー株式会社
YAHOO! JAPAN地図
<http://maps.loc.yahoo.co.jp>(から複製)



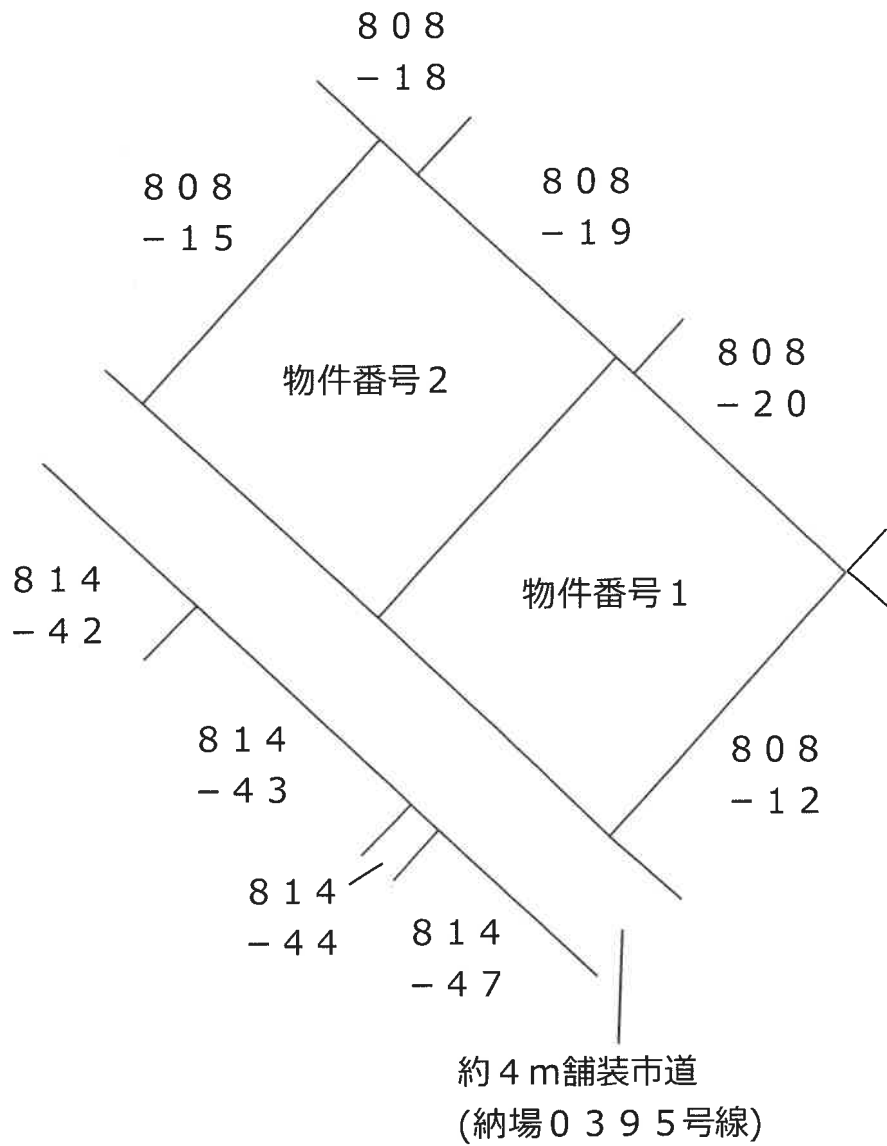
(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

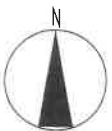
公 図 写
縮尺 = 1/500

地番区域見出し	羽刈 納場
---------	-------

土地建物位置関係図



※対象地の境界杭の一部は確認できなかった。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 小美玉市納場字泥障塚 |
| | 地 | 番 | 808番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 188.08平方メートル |