

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 平 早 稔 正

裁判所書記官 ~~平野ゆみ~~

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3	4,210,000 3,368,000		842,000	62,293	8,899
備考					



物 件 目 録

3 所 在 水戸市河和田一丁目
地 番 2462番10
地 目 雑種地
地 積 329平方メートル



物件明細書

令和 6年 1月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平野 ゆみ

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

駐車場として使用されている。別紙土地建物位置関係図の区画C及びD部分の利用者らの占有権原は買受人に対抗できない。同関係図の区画C及びDを除いた部分は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 》

- 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）。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

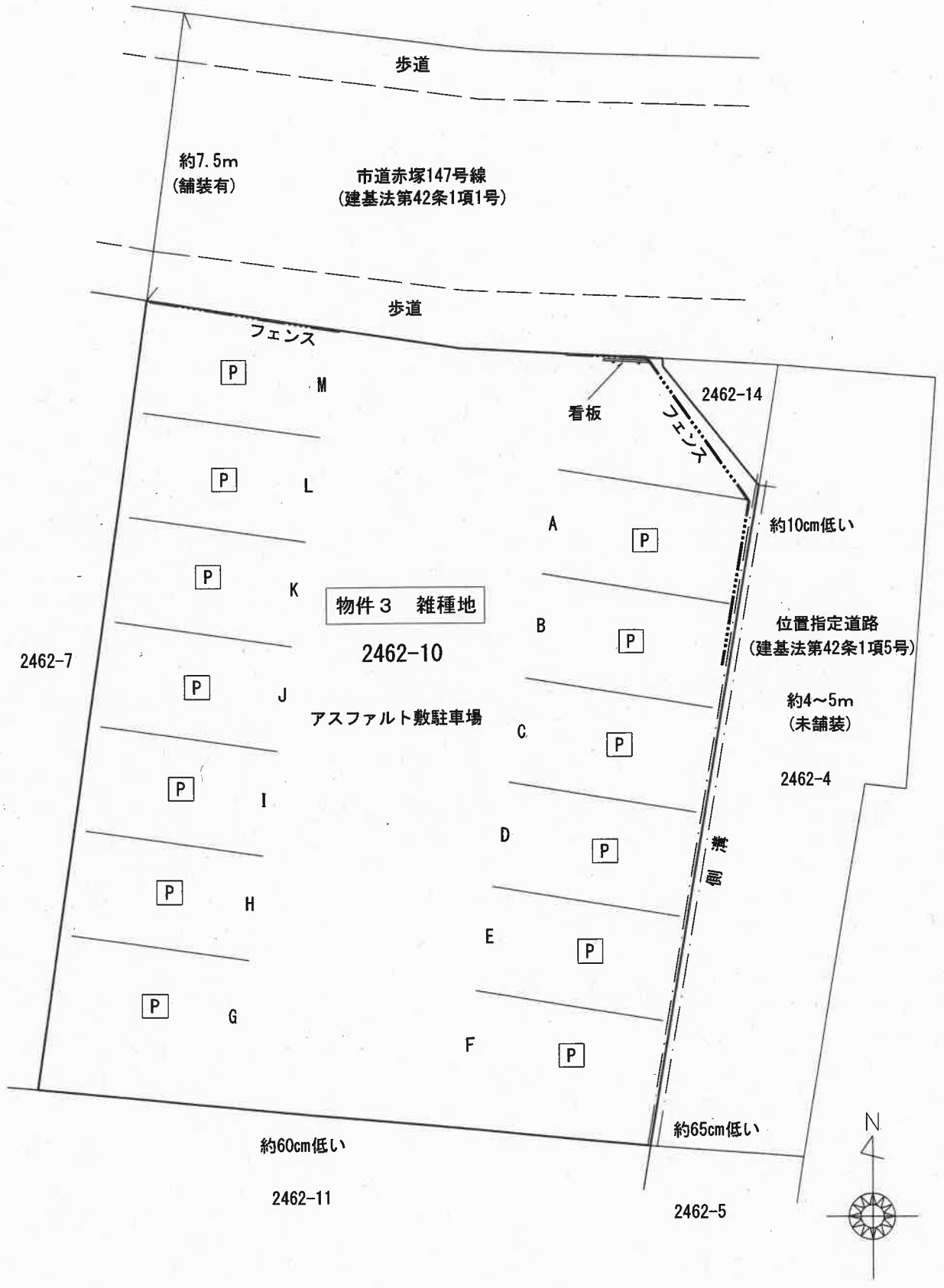
物 件 目 録

3 所 在 水戸市河和田一丁目
地 番 2462番10
地 目 雑種地
地 積 329平方メートル



土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第123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。

3A0-ジ

令和 5年(ケ)第 123号
令和 5年 9月28日受理
令和 5年11月15日提出
(評価人 齋藤 清人)

現況調査報告書
(物件3)

水戸地方裁判所
執行官 藤沢 靖博

(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

3 所 在 水戸市河和田一丁目
地 番 2462番10
地 目 雑種地
地 積 329平方メートル
所有者 A

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件3		
現況地目	<input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)		
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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B、C) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者(A)が本土地を駐車場として、下記C、D以外の区画を所有者として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者(B、C)が本土地の各1区画(C、D区画)を駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり(3枚目)		
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 { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日		
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)

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 後掲の「土地建物位置関係図」にある「C」の区画	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 後掲の「仮名一覧表」にある「B」	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 書面による陳述 (■A (所有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (■Bの夫 (占有者の夫))	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	約10年位前	
最初の契約等	契約日	約10年位前
	期間	約10年位前 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月 金4,000円 (毎月末限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(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
<p>■A (所有者)</p>	<p>1 本土地は、駐車場です。2名の方に貸していると思いますが、住所等の連絡先は現在、手元にありません。月額4,000円ですが、他の取り決めはありません。また、契約書などはありません。</p> <p>2 境界線の紛争、土壌汚染、事件・事故の発生等はありません。 (令和5年8月10日の書面陳述の要旨、尚、同書面には2名の賃借人の記載があったが、うち1名は旧賃借人であった。)</p>
<p>■Bの夫 (駐車区画の土地賃借人)</p>	<p>1 記憶ですが、約10年位前から本土地の区画を借りています。名義は妻です。月額4,000円の銀行引き落としで前払いです。入口から3番目の区画です。</p> <p>2 契約書などはありません。上記以外の約束等は、ありません。 (令和5年10月26日等の面談による陳述要旨)</p>
<p>■C (駐車区画の土地賃借人)</p>	<p>1 私は本区画を借りています。月額4,000円の、前払い3か月分の持参の口約束です。今年7月から賃貸人に連絡がつかなくなり、それからは、払おうにも払えない状況が続いています。</p> <p>2 契約を始めたのは、令和4年の11月中旬頃からです。本土地の看板に連絡をしました。 (令和5年10月30日の電話による陳述要旨)</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 本件土地の概況は、後掲土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。なお、前者の名称は不動産の総称として実務において「土地建物」と記されるが、実際に本土地上に建物は存在しない。また現地の概測により作成された図（概略図）であり、写真撮影位置・方向の表示も同様に概略である。
- 2 占有については現況調査時の現場の状況および当事者の陳述等から判断した。
- 3 入札（買受）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) アスファルトで舗装されているため、地表等の確認ができない。
 - (2) 後掲の土地建物位置関係図のとおり、隣地との間に高低差が生じている。
 - (3) 通常の現況調査では、土地のボーリングや地質調査等を行わない。よって土壌汚染・埋設物の異常（例えば不法投棄物等が例となる。）の有無は不詳である。

(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)

(調査経過用)

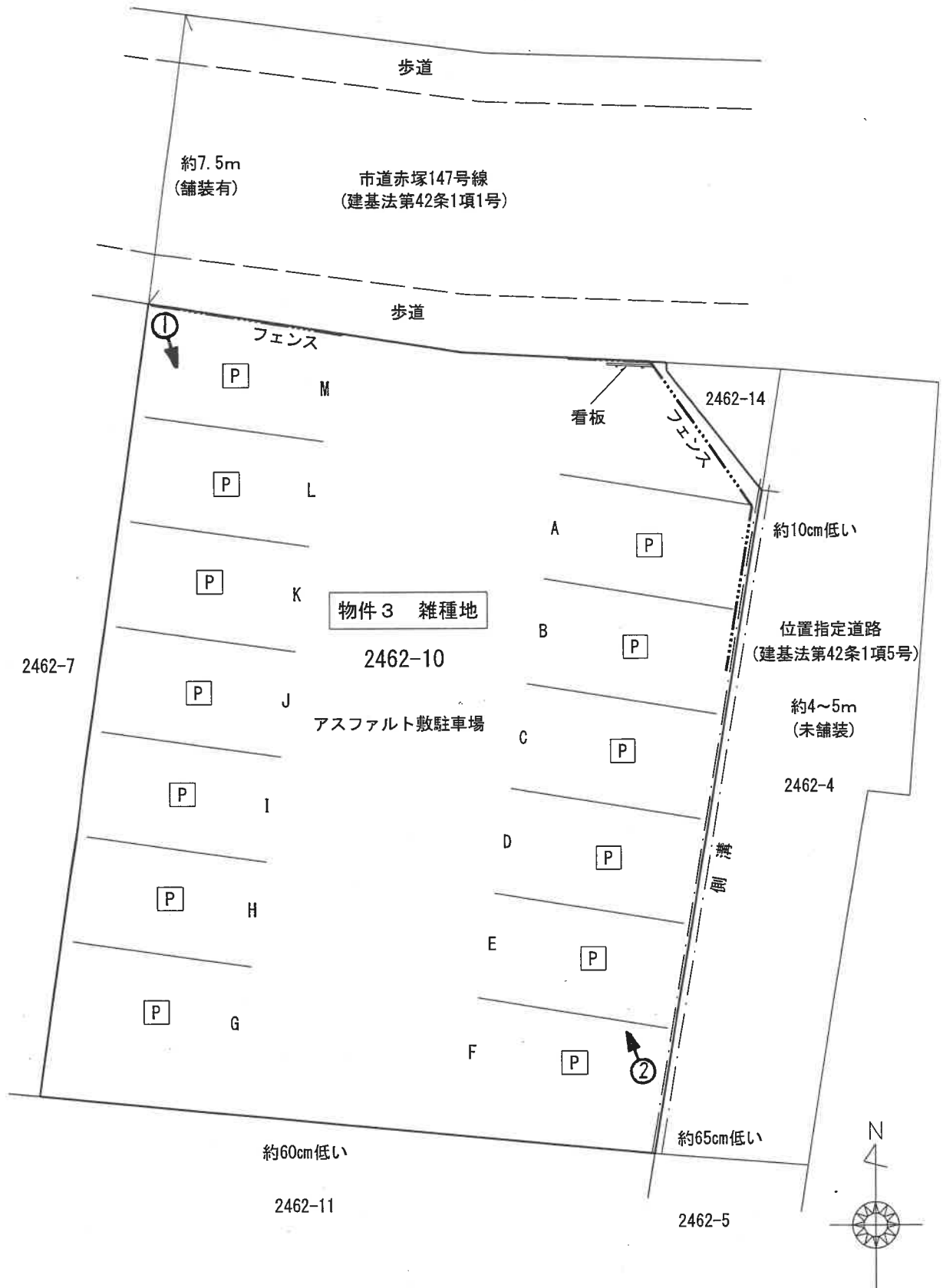
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月28日	当庁執行官室	■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和5年10月18日 16:20-16:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人で各種図面が作成される。
令和5年10月19日	当庁執行官室	■関東運輸局および軽自動車検査協会に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和5年10月26日 12:05-12:10 令和5年10月31日 11:05-11:10	物件所在地の近く	■B宅を訪問する。Bの夫より陳述を得る。
令和5年10月30日 8:30-8:50	当庁執行官室	■Cから電話による陳述を得る。
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第123号



← 写真撮影位置方向

縮尺約1/150

※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。

(7枚目)



一部においてマスクングをしています。

No. 1



(8 枚目)

No. 2

令和 5年（ケ）第 123号
分冊番号 2-2
令和 5年 9月28日 受 命
令和 5年10月18日 現地調査
令和 5年11月13日 評 価
令和 5年11月16日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件3)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 4, 210, 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瑕疵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
3	所在地 地 地 地	在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり 同左

物 件 目 録

3 所 在 水戸市河和田一丁目
地 番 2462番10
地 目 雑種地
地 積 329平方メートル
所有者 A

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3)

位置・交通	JR常磐線「赤塚」駅の南方約1.3km (道路距離、以下同じ) バス停「高天原団地」の南西方約370m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後の一般住宅のほかアパート、駐車場等も見られる地域である。小中学校や商業施設等に比較的近く生活の利便性は比較的良好なエリアである。道路の系統連続性は普通程度である。	
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 埋蔵文化財包蔵地指定 その他規制等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「坏遺跡」に該当 第2種高度地区(高さの最高限度20m以下) 立地適正化計画・居住誘導区域
画地条件	間口：(北側)約13.6m 奥行：約20m 形状：やや不整形地 地積：329㎡(登記) (現地概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：北側市道及び東側私道に接面する角画地 高低差：概ね平坦地 接面道路と概ね等高 東側隣地(位置指定道路)より約10～65cm高い 西側隣地と概ね等高 南側隣地より約60cm高い	
接面道路の状況	(北側)水戸市道<赤塚147号線> ：幅員約7.5m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 (東側)私道：幅員約4～5m、未舗装、 位置指定道路(建築基準法42条1項5号道路) ※本件は当該私道持分を有しておらず利用不可。 ○系統、連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地所有者Aが駐車場として使用し占有している。また、その他の者B・Cが土地の各1区画を駐車場として使用し占有している。 なお、占有者及び占有権限等については「現況調査報告書」記載の通りである。	

供給処理施設	<p>【上水道】本管あり 【ガス】なし 【下水道】本管あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特記事項	<p>(1) 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「坏遺跡」に該当し、土木工事や建築工事等を行う際には工事着工予定日の60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく届出が必要となる。詳細については、水戸市埋蔵文化財センターの確認を要する。</p> <p>(2) 工作物等について 物件3土地の北側及び北東側の一部にかけてフェンスが存するほか、北東側の隅切り付近に看板が存する。また、本件土地の東側には側溝が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。</p> <p>(3) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	35,200	0.520	329.00	6,020,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 42,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/120.0 = & 35,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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(幅員)▲1.0 交通・接近条件(駅接近性)+1.0 環境条件(周辺環境)+20.0

イ 個別格差：画地条件 方位▲4(北<南東) 形状▲5 角地±0

その他条件 埋蔵文化財包蔵地▲5 宅地転換の難易(宅地との価格差異)▲40

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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
3	6,020,000			1.00	0.70	4,210,000
一括価格 (合計)						4,210,000

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 : 第2 評価の条件記載欄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 水戸-3

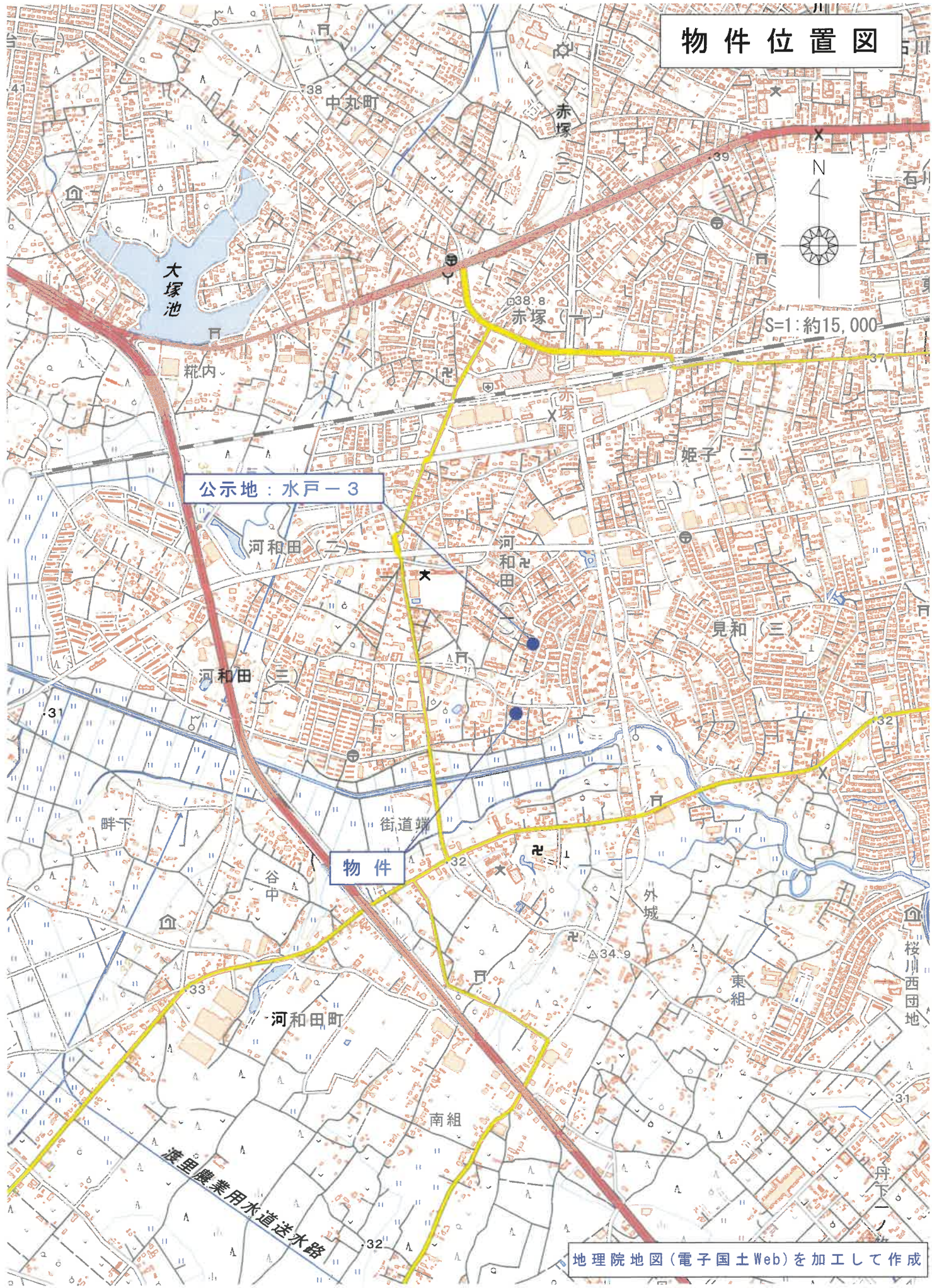
所 在：茨城県水戸市河和田1丁目1586番61
地 目：宅 地
価 格：42,200円/㎡
位 置：JR常磐線「赤塚」駅の南方約1km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：185㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南東側6.1m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図



公示地：水戸-3

物件

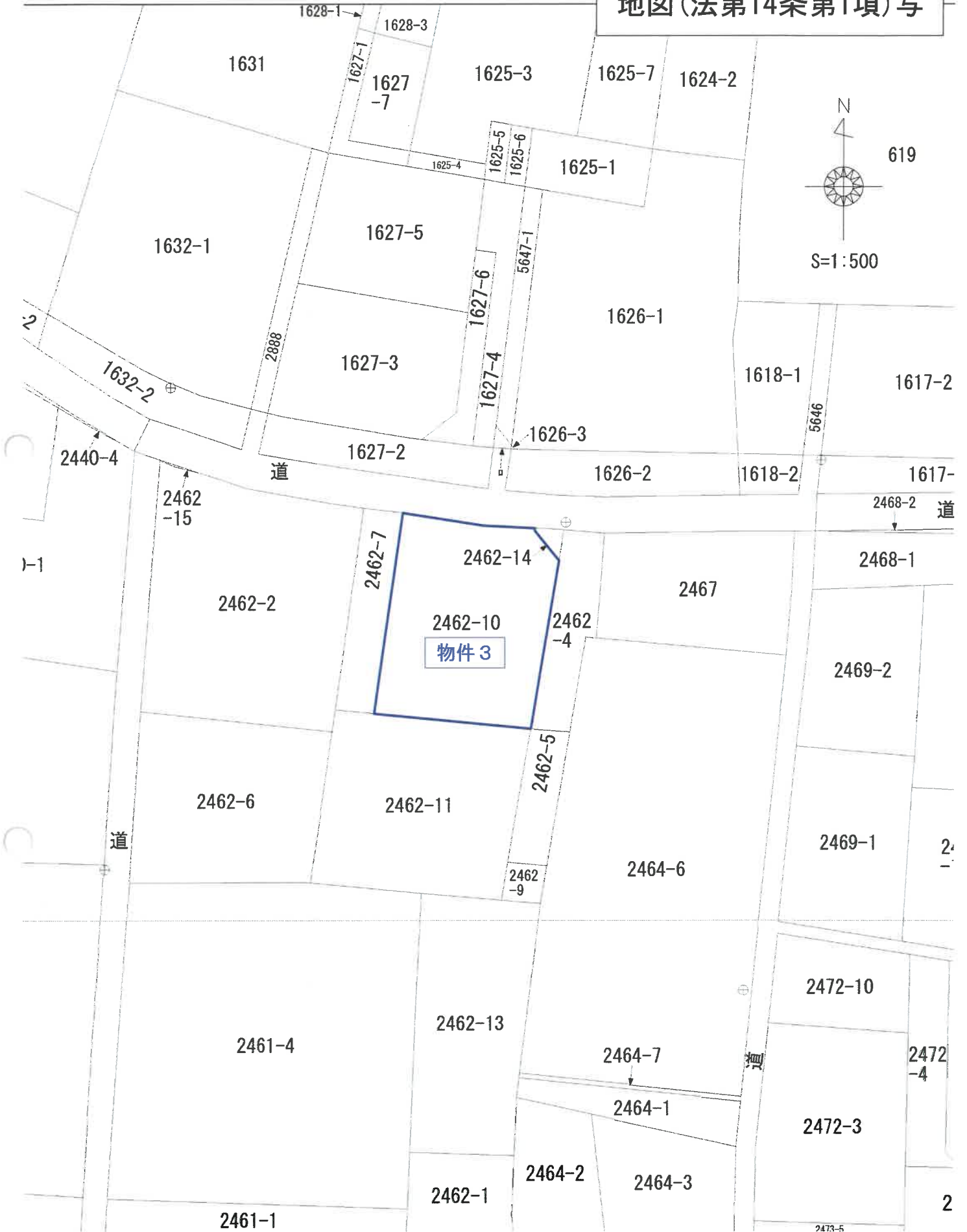
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写

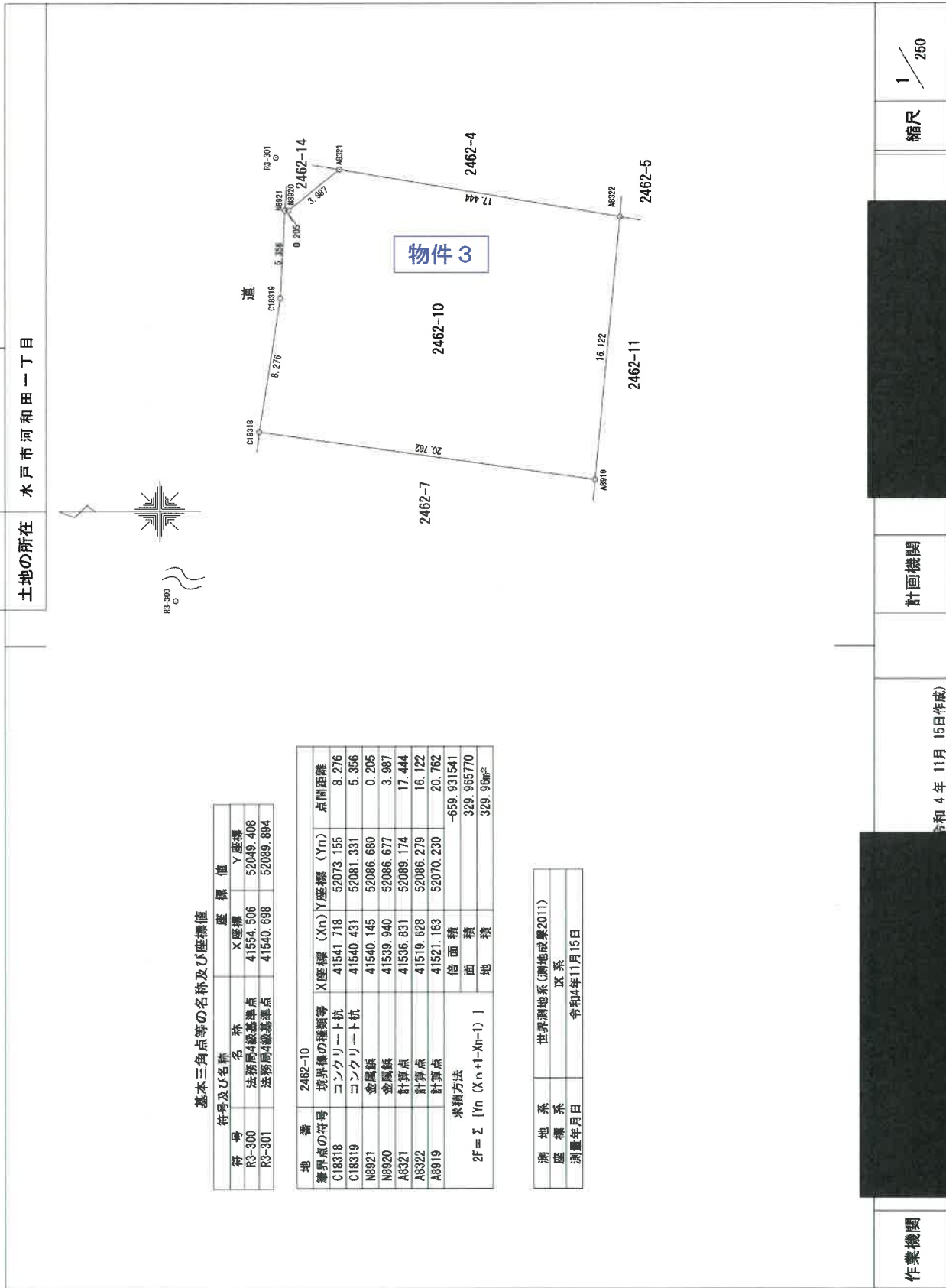


地積測量図写

地積測量図

地番 2462-10

土地の所在 水戸市河和田一丁目



基本三角点等の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
R3-300	法務局4級基準点	41554.506	52049.408
R3-301	法務局4級基準点	41540.698	52089.894

地番	2462-10	境界線の種類等	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離
C18318		コンクリート杭	41541.718	52073.155	8.276
C18319		コンクリート杭	41540.431	52081.331	5.356
N8921		金属鉄	41540.145	52086.680	0.205
N8920		金属鉄	41539.940	52086.677	3.987
A8321		計算点	41536.831	52089.174	17.444
A8322		計算点	41519.628	52086.279	16.122
A8919		計算点	41521.163	52070.230	20.762
求積方法					
倍面積					-659.931541
地積					329.965770
2F = Σ Yn (Xn+1 - Xn-1)					329.96m ²

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	令和4年11月15日

作業機関

計画機関

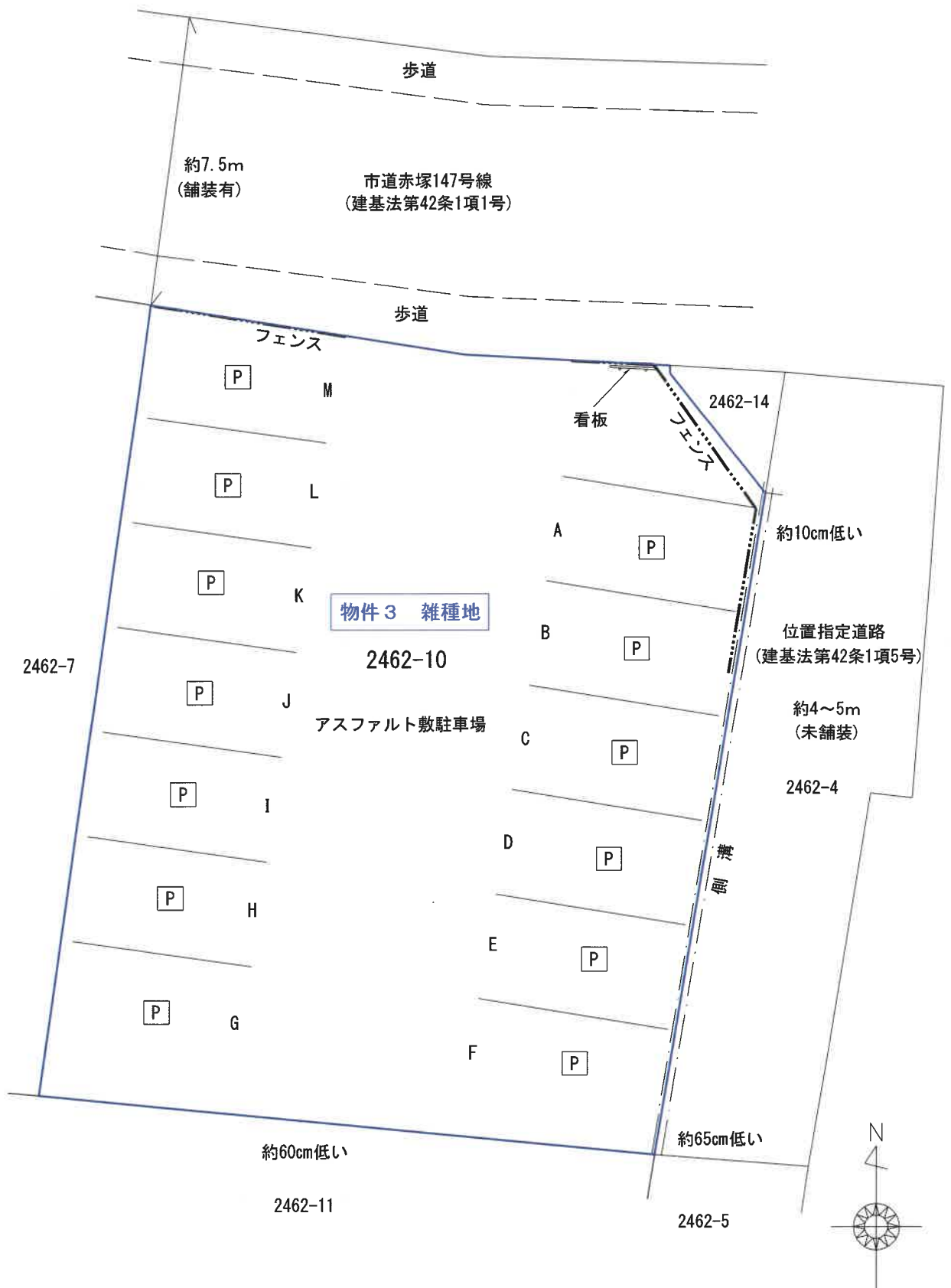
縮尺 1/250

令和4年11月15日作成

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第123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。