

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 7年 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月16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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月 5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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	3,130,000 2,504,000		626,000	48,854	0
備考					



物 件 目 録

1	所	在	ひたちなか市大字枝川字早戸
	地	番	2346番
	地	目	雑種地
	地	積	1100平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月11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】

駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

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 ひたちなか市大字枝川字早戸  
地 番 2346番  
地 目 雑種地  
地 積 1100平方メートル



令和6年(ケ)第114号  
令和6年8月8日受理  
令和6年8月30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 | ひたちなか市大字枝川字早戸 |
|   | 地 | 番 | 2346番         |
|   | 地 | 目 | 雑種地           |
|   | 地 | 積 | 1100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	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 畑 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1) <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"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の態様で占有している <input checked="" 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    [    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)	<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 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 第一貨物株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
■関係人(■A(所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> なし
占有開始時期	令和4年8月26日
最初の契約日	令和4年8月18日
契約等期間	令和4年8月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月25日まで 2年間 <input 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	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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金10万円(毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金30万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件土地は第三者に駐車場として賃貸しています。 境界争いはありません。 なお、本件土地内の埋設物や地震等自然災害による損傷はないと思いません。
<input checked="" type="checkbox"/> 第一貨物株式会社 (占有者)	本件土地を駐車場として賃借しています。

(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
6年8月8日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年8月9日(金) 8:55-9:00	水戸地方法務局	占有者会社登記簿謄本申請・受領
6年8月9日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり) 占有者会社宛て照会(回答あり)
6年8月14日(水) 12:40-12:55	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

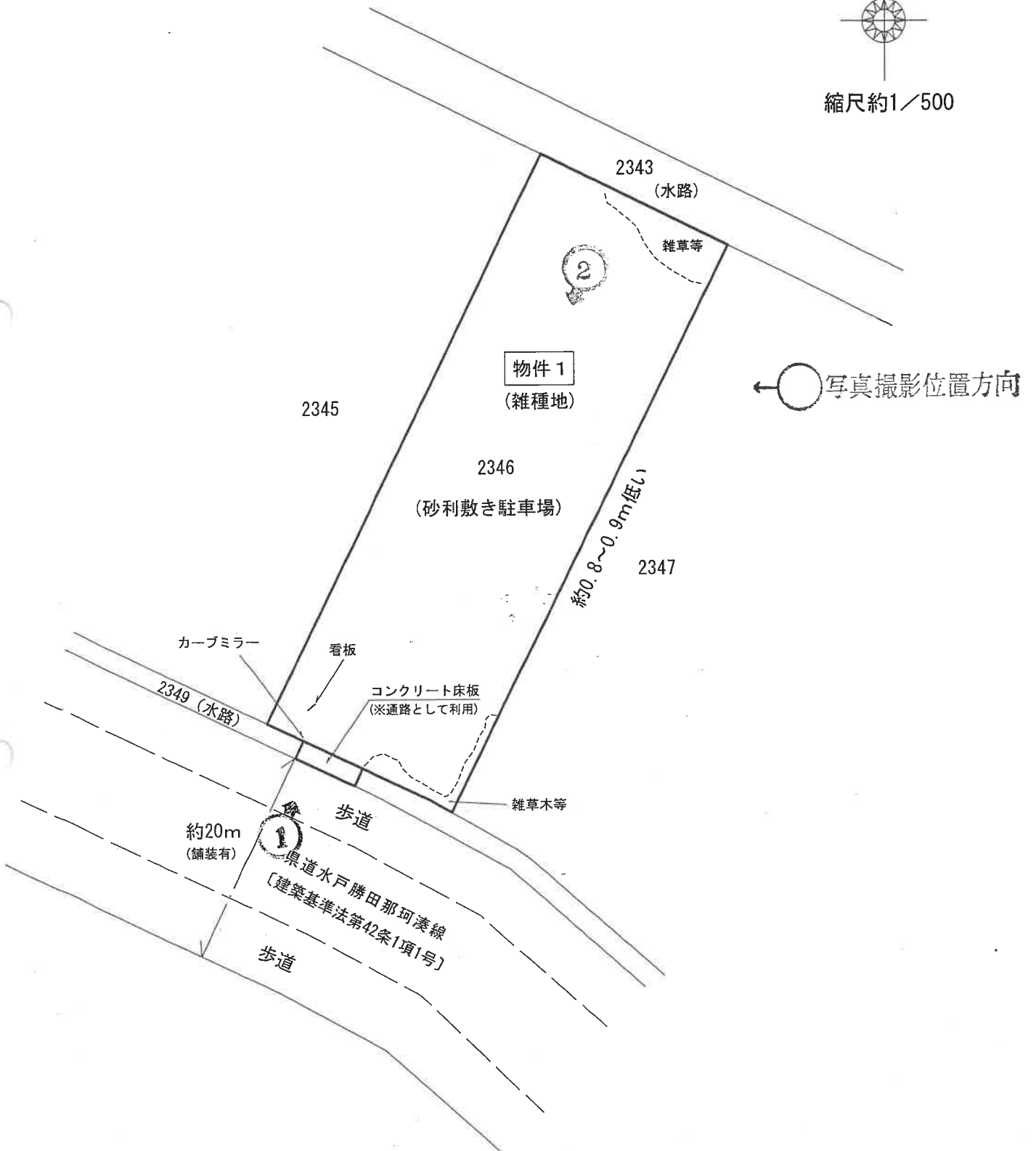
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第114号



縮尺約1/500



※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。



(写真1)



(写真2)

令和 6年 (ケ) 第 114号  
令和 6年 8月 8日 受 命  
令和 6年 8月14日 現地調査  
令和 6年 9月24日 評 価  
令和 6年 9月26日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

# 評 価 書

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1	金 3,130,000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
1	所 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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | ひたちなか市大字枝川字早戸 |
|   | 地 | 番 | 2346番         |
|   | 地 | 目 | 雑種地           |
|   | 地 | 積 | 1100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	JR水郡線「常陸青柳」駅の北東方約1.8km（道路距離、以下同じ） バス停「枝川」の北方約450m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は農地が多い中に、周辺には事業所、倉庫、一般住宅等が見られる地域である。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし ハザードマップ ※特記事項(1)
画地条件	地積：1100㎡＜登記数量＞ 間口：（南西側）約18.8m 奥行：約57.5m （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。） 形状：ほぼ長方形地 接面状況：南西側道路（水路を介して）に接面する中間画地 高低差：敷地内は概ね平坦地 南西側道路（水路を介して）と概ね等高 北東側水路より約0.8～0.9m高い 北西側隣地と概ね等高 南東側隣地より約0.8～0.9m高い	
接面道路の状況	（南西側）県道「水戸勝田那珂湊線」（建築基準法第42条1項1号） ：幅員約20m、舗装有 ○但し、幅約1.8mの水路を介し上記県道に接面する。 ※特記事項(2)	
土地の利用状況等	第一貨物株式会社が、砂利敷きの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】なし 【ガス】なし 【下水道】なし</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利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)ハザードマップ(茨城県発行)について 対象土地は、茨城県管理河川の「那珂川水系早戸川・大井川洪水浸水想定区域図」によると河川が氾濫した際の最大浸水深が「3.0～5.0m未満」のエリアに該当する。</p> <p>(2)南西側隣接の水路(2349番)について 下記水路(2349番)については、ひたちなか市が管理しており、ひたちなか市役所農政課の聴取によると、占用許可(占用料:年額3,570円)が必要となるが、当該占用許可は受けており占用料の未納等も無いとのことであった。なお、買受人は当該占用許可の変更申請が必要になるとのことであった。詳細については、同課にて確認を要する。 また、県道から本地へ出入りするための通路として、当該水路の一部にコンクリート床板(幅約6m×奥行約1.8m)が設置されている(別添、土地建物位置関係図参照)。</p> <p>【不動産の表示】 所 在 ひたちなか市大字枝川字早戸 地 番 2349番 地 目 用悪水路 地 積 244㎡ 所有者 建設省</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1 (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
1	11,300	0.36	1,100.00	4,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 ひたちなか(県)-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 15,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/135.0 & = & 11,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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(道路の系統連続性 ▲10.0) 環境条件(周辺地域の状態 +50.0)

イ 個別格差：その他条件(水路介在 ▲20)

その他条件(一部雑草木等繁茂 ▲10)

その他条件(宅地転換の難易(宅地との価格差異) ▲50)

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
1	4,470,000			1.00	0.70	3,130,000
一括価格 (合計)						3,130,000

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 地価調査価格 ひたちなか(県)-14

所 在：茨城県ひたちなか市大字中根字城之内4995番2外  
地 目：宅 地  
価 格：15,200円／㎡  
位 置：J R常磐線「勝田」駅の南東方3.7km  
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日  
地 積：480㎡  
供給処理施設：水道、下水道  
接 面 街 路：北東側3.6m市道に接面  
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：農家住宅、一般住宅の散在する地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 土地建物位置関係図

以 上

# 物件位置図



物件

基準地：ひたちなか-14

S=1:約30,000

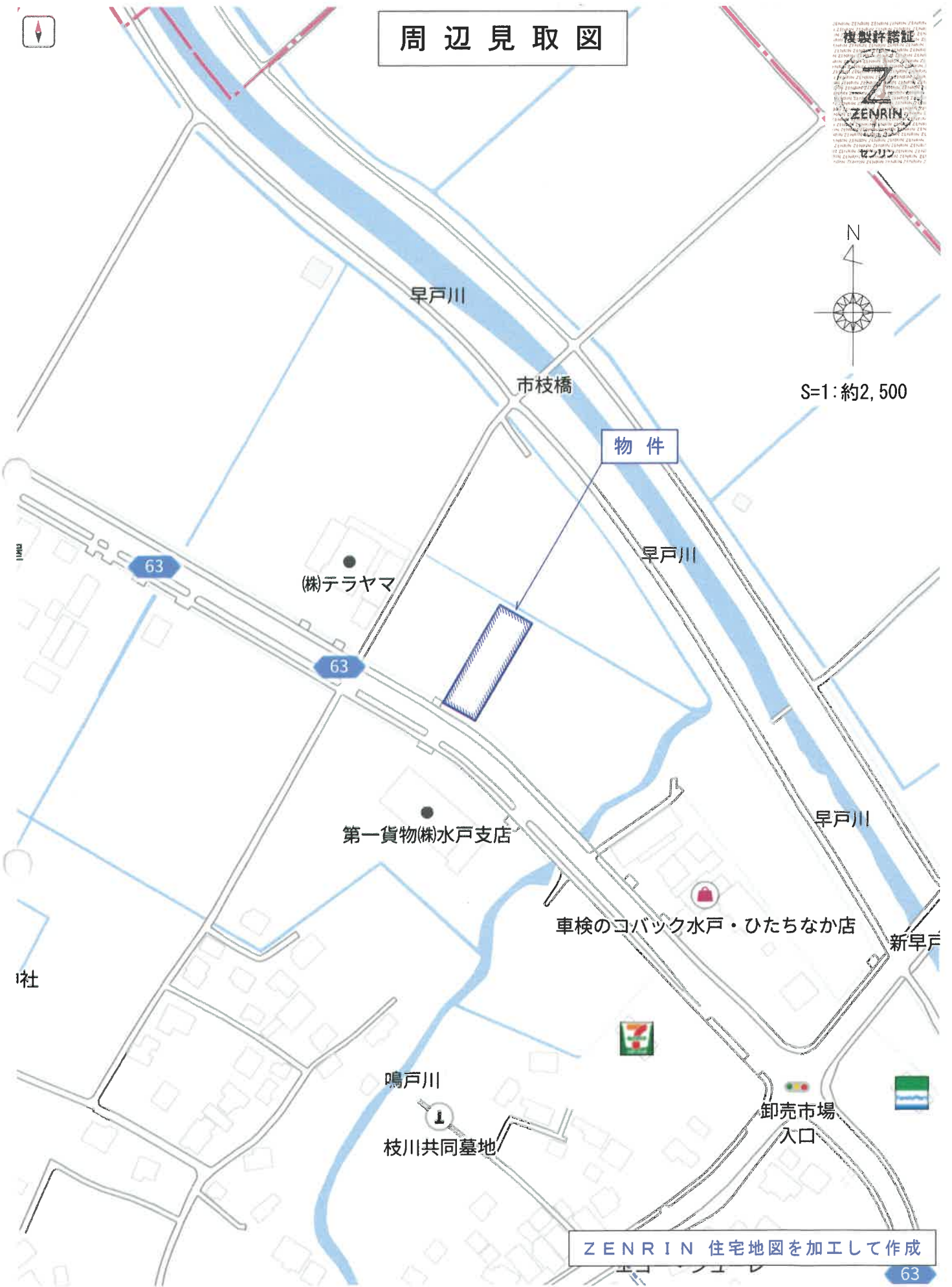
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



# 周辺見取図

複製許諾証  
ZENRIN  
ゼンリン

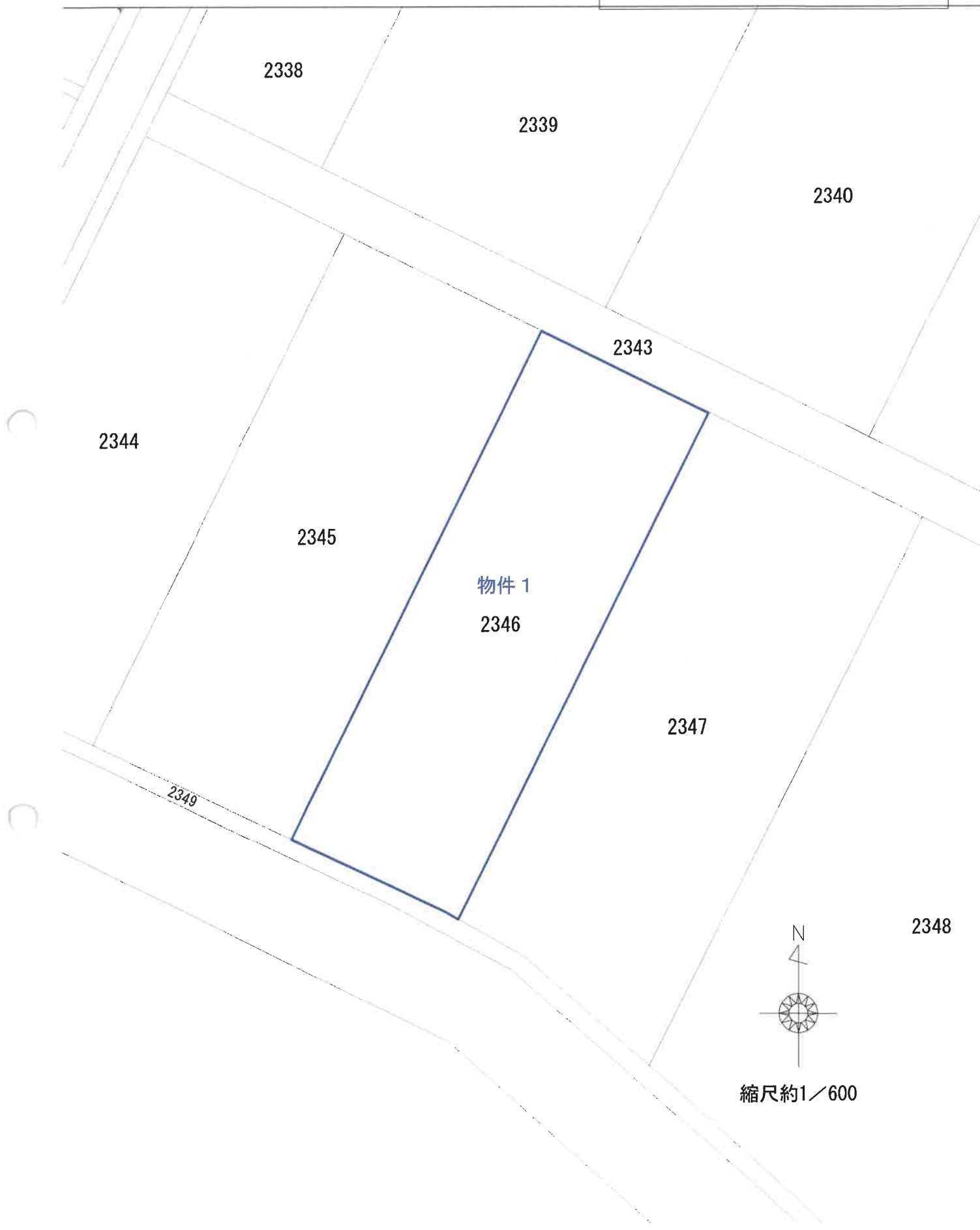
N  
S=1:約2,500



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

63

地図に準ずる図面写



# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第114号



縮尺約1/500



※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。