

## 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 目 録

1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番1  
地 目 原野  
地 積 673平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分100分の6

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番15  
地 目 原野  
地 積 267平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物件明細書

令和 6年 6月19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, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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、関係者の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 東茨城郡城里町大字石塚字長峰

地 番 903番1

地 目 原野

地 積 673平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社ことぶきケアサービス 持分100分の6

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰

地 番 903番15

地 目 原野

地 積 267平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社ことぶきケアサービス



令和6年(ケ)第23号  
令和6年3月15日受理  
令和6年4月23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 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番1  
地 目 原野  
地 積 673平方メートル

共有者 有限会社ことぶきケアサービス 持分100分の6

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番15  
地 目 原野  
地 積 267平方メートル

所有者 有限会社ことぶきケアサービス





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者)	本件土地は特に使用していませんし誰にも貸していません。 同土地内に埋設しているものではありません。 境界争いや自然災害による損傷もありません。

(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

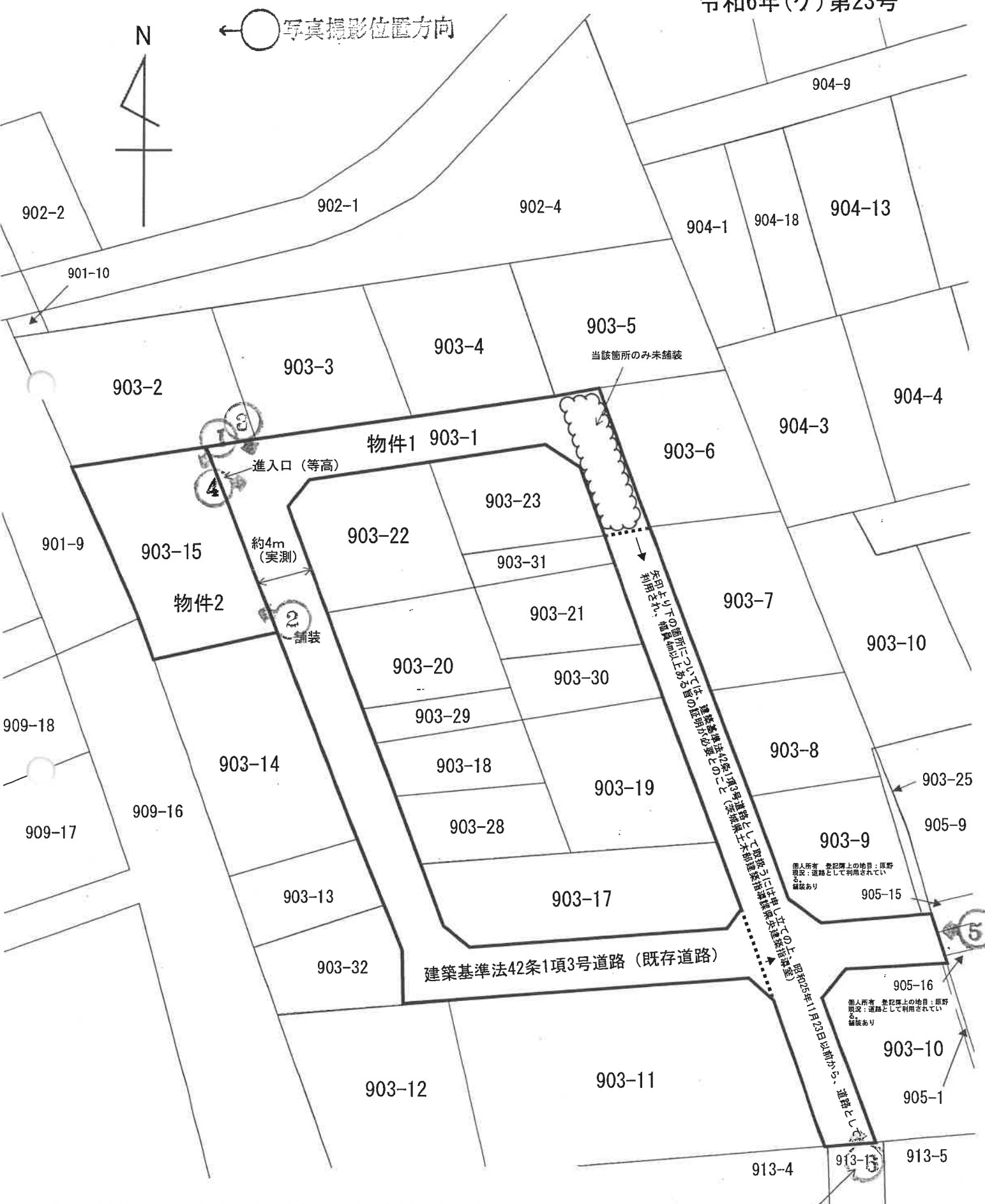
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年3月18日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年3月19日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年4月4日(木) 12:50-13:10	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び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

(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第23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。

法人による共有  
登記上の地目：原野  
現況：道路として利用されている。  
舗装あり



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

求 意 見 書

立 川 伸 光 殿

令和 6年11月20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 6年11月25日  
評価人

立川 伸光





物 件 目 録

1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番1  
地 目 原野  
地 積 673平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分100分の6

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番15  
地 目 原野  
地 積 267平方メートル

(現況)

地 目 宅地





令和 6年 (ケ) 第 23号  
令和 6年 3月15日 受 命  
令和 6年 4月 4日 現地調査  
令和 6年 5月 1日 評 価  
令和 6年 5月10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  
立川 伸光

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 090, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10, 000円
物件2 (土地)	金 1, 080, 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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり  公衆用道路
2	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり  宅地
番号	特記事項		
1	建築基準法第42条第1項第3号道路に該当		

物 件 目 録

1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番1  
地 目 原野  
地 積 673平方メートル

共有者 有限会社ことぶきケアサービス 持分100分の6

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字長峰  
地 番 903番15  
地 目 原野  
地 積 267平方メートル

所有者 有限会社ことぶきケアサービス

#### 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	物件1, 2 JR常磐線「水戸」駅北西方道路距離約18km 最寄バス停「一本松」停留所北西方道路距離約700m （徒歩約9分）	
付近の状況	県道背後に山林、農地が広がる中、戸建住宅がて見られる地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 673.00㎡ 幅員約4mの舗装私道（既存道路※）に該当 ※既存道路の詳細については下記「接面道路の状況」参照  物件2 地積 : 267.00㎡ 間口 : 約21.0m 奥行 : 約12.20m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 北東側私道と概ね等高に接する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第3号道路【既存道路】に該当※） ※茨城県土木部建築指導課県央建築指導室における確認。なお、物件2接道部分については1項3号道路としての取扱であることを確認したが、一部証明が必要な箇所があるとのこと。また、現地調査において一部未舗装部分があることを確認した（詳細については土地建物位置関係図参照）。	
土地の利用状況等	物件2は本件所有者が、更地として占有している。物件1については、物件1の土地共有者が道路として利用している。	

供給処理施設	<p>上水道：あり（引込可）          都市ガス：なし          下水道：あり（城里町下水道課図面では前面道路に下水道管が埋設されており、公共柵も設置されているようにみえるが、現地での目視調査では確認できなかった。実際の有無については要調査。また、使用にあたっては受益者負担金が必要となる。）</p> <p>（注）供給処理施設における「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）がおっており、通常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及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。</p>
特記事項	<p>・物件1に接道、連続する私道（905番15, 16, 4）について、登記情報の調査をおこなったが、通行や水道、下水等のインフラ埋設についての地役権が登記されていないことを確認した。</p>



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1, 2）

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,200	0.050	673.00	$\frac{6}{100}$	10,000
2	7,200	1.000	267.00		1,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 城里-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $10,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/137.9 = 7,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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+13.0 環境条件+22.0

イ 個別格差：物件1 私道負担（道路供与）減価▲95

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件1 6/100

## 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	10,000			0.80	0.70	10,000
2	1,920,000			0.80	0.70	1,080,000
一括価格 (合計)						1,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 高齢化進行及び若年層の水戸方面への流出が目立つ城里町のやや郊外部に位置しており、住宅地需要が少なく、市場性が劣ること及び物件1に接道、連続する私道（905番15, 16, 4）について、通行やインフラについて地役権が登記されていないことによるリスクを考慮した。

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 地価公示価格 城里-2

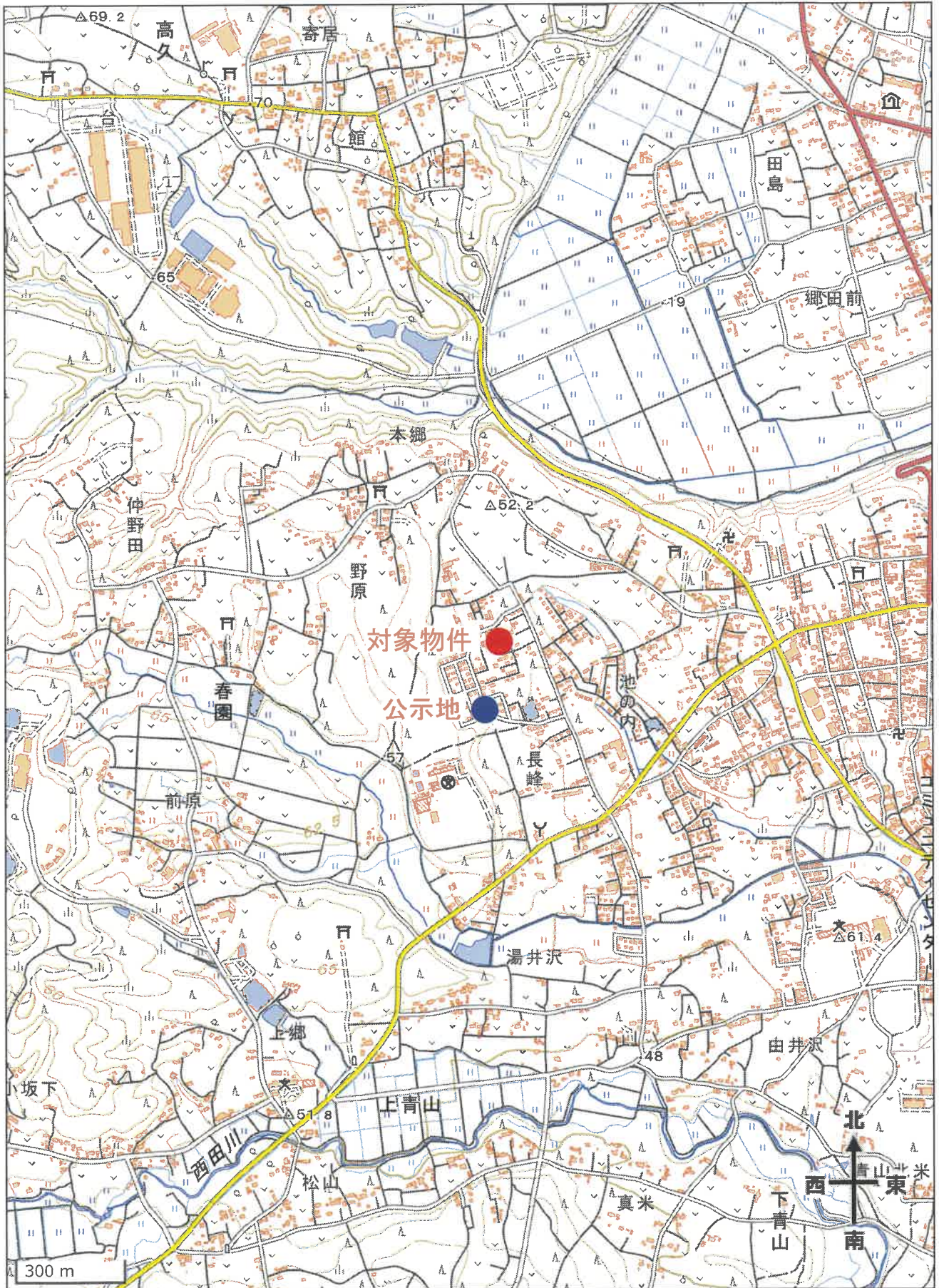
所在地：東茨城郡城里町大字石塚字長峰923番12  
地目：宅地  
価格：10,000円／m<sup>2</sup>（対前年変動率 -2.00%）  
位置：JR常磐線水戸駅の北西方・道路距離約18,000mに位置する。  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：230m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水道、ガス  
接面街路：北東6.0m町道  
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 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

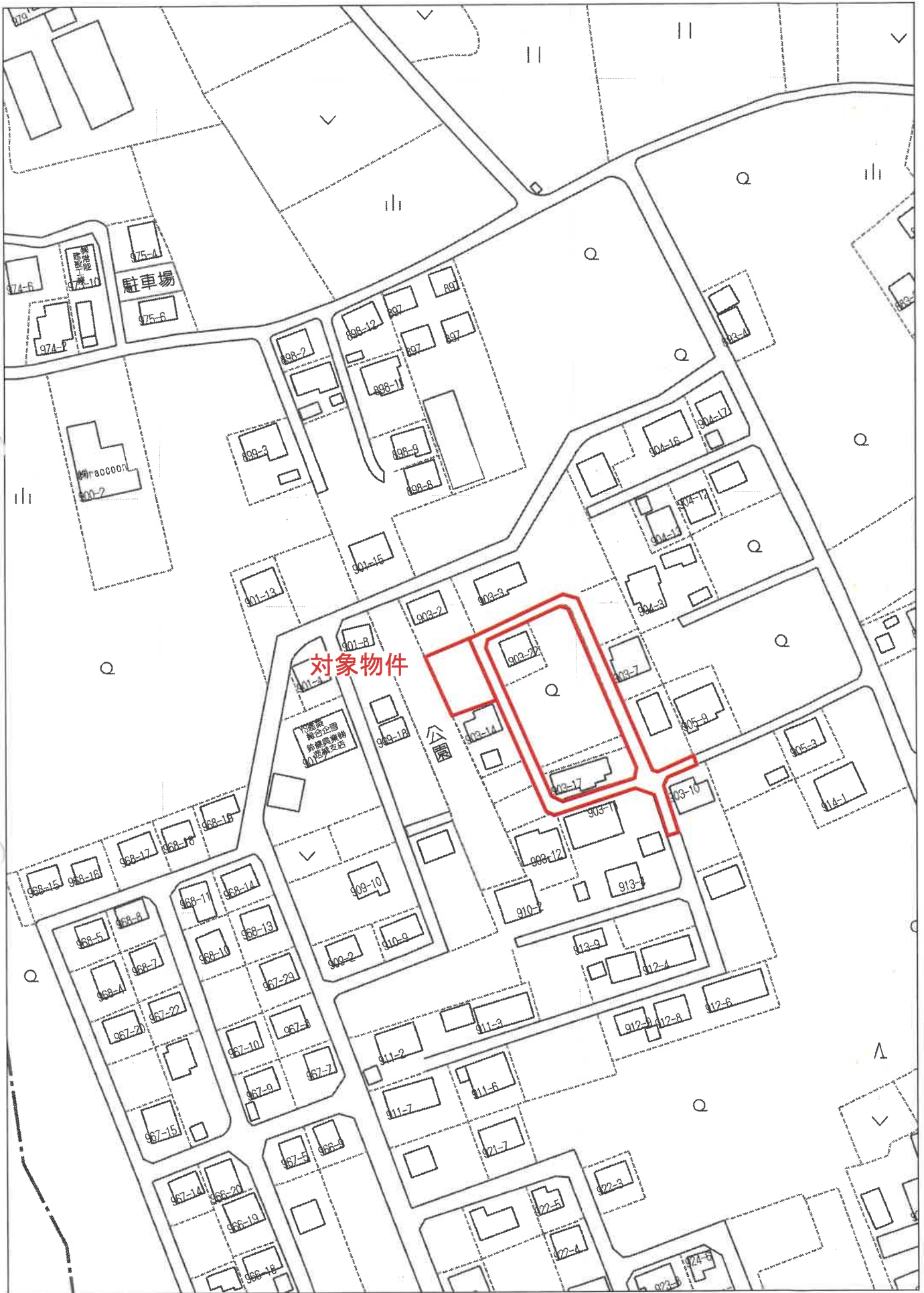
以上

# 物件位置図



地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

# 周辺見取図



対象物件

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】  
【許諾番号：Z23BH第081号】

# 公 图 写



S = 1/600

# 地積測量図写

登記年月日：昭和51年5月25日

新 903-1~25  
後 903-1~5  
903-17~25

前 903  
図面番号  
903-25

町 在 地 形  
903

番  
-23  
-24  
-25

番  
-18  
-19  
-20  
-21  
-22

番  
-1  
-2  
-3  
-4  
-5

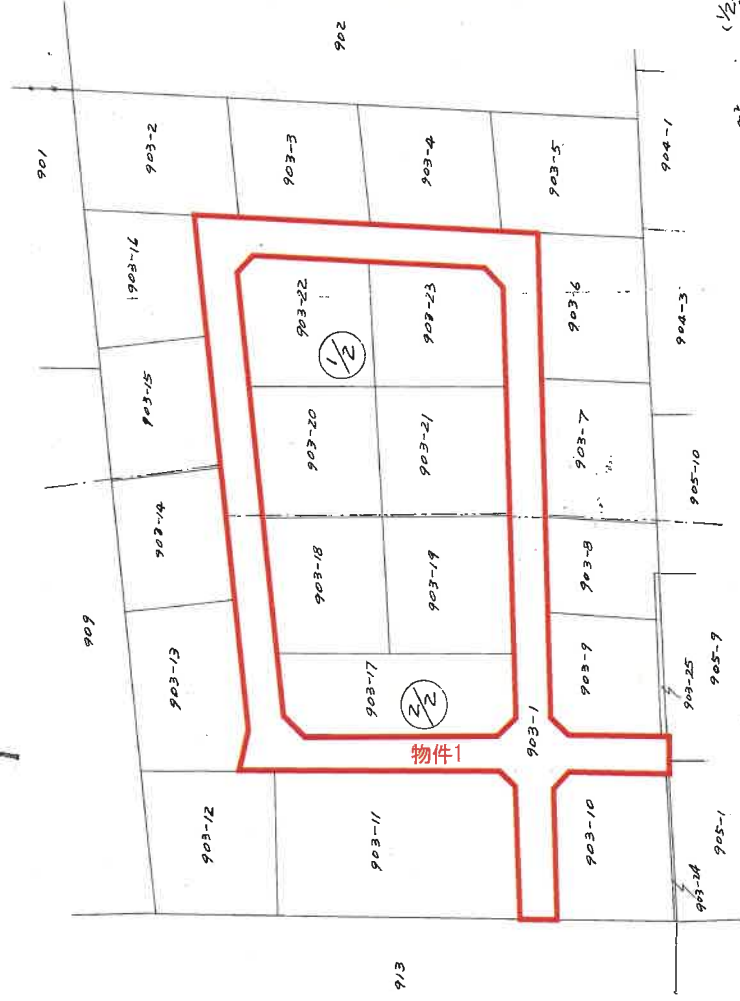
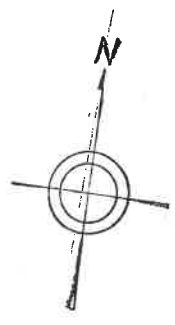
番  
-10  
-11  
-12  
-13

番  
-7  
-8  
-9

整理番号  
194357

東武池袋線  
東武東上線  
東武東横線  
池袋駅  
池袋駅西口  
池袋駅南口  
池袋駅東口  
池袋駅北口  
池袋駅南口  
池袋駅東口  
池袋駅北口

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 51 年 5 月 22 日	申 請 人



縮 尺 1/500

15.51.5-25

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

(A3版をA4版に縮小)

# 地積測量図写

登記年月日：昭和51年5月25日

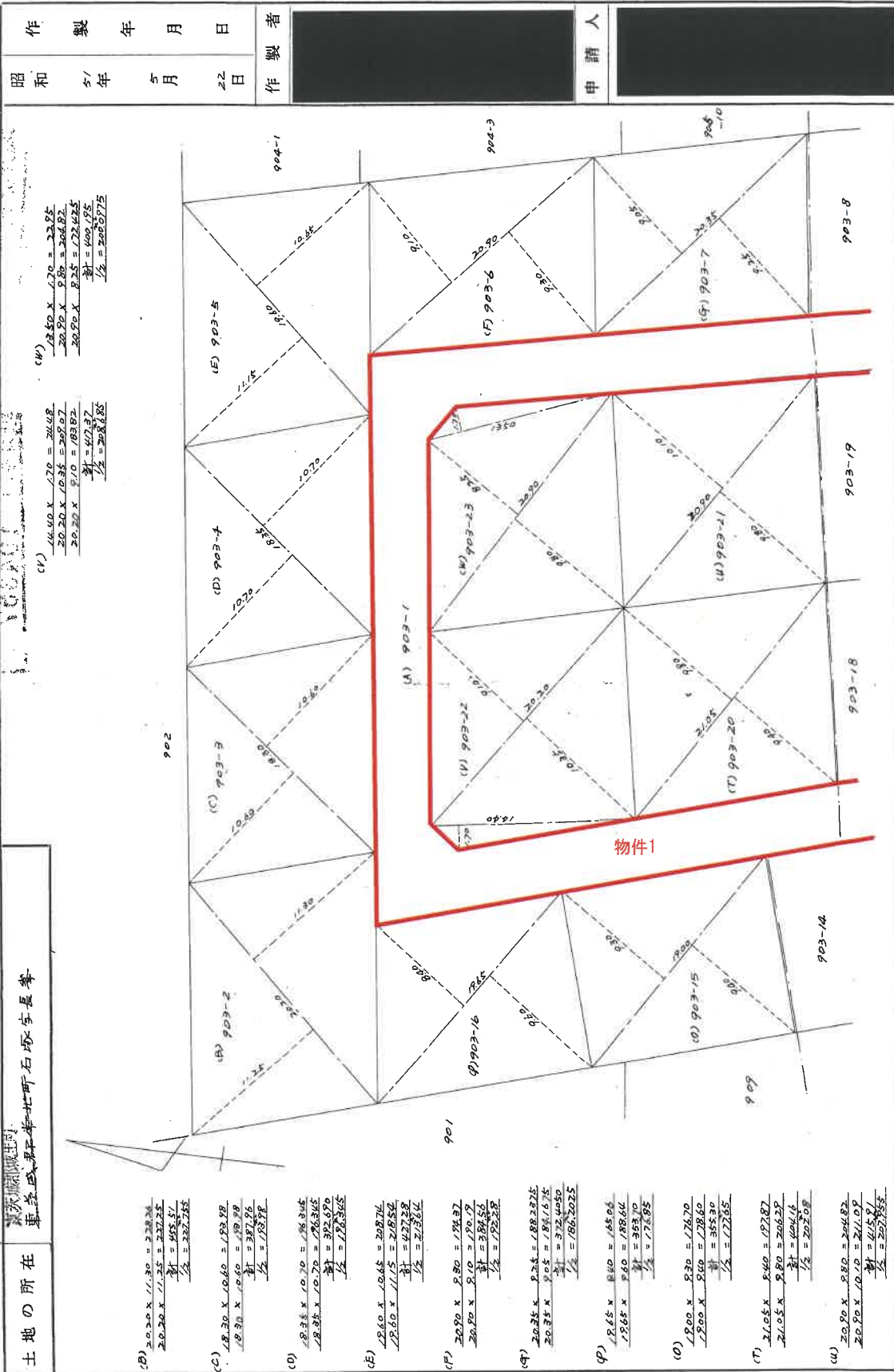
整理番号 194358

地番	903-2	-6	-10	-14	-18	-22
土地の所在	-3	-7	-11	-15	-19	-23
	-4	-8	-12	-16	-20	-24
	-5	-9	-13	-17	-21	-25

土地の所在  
東京都葛飾区新小岩五丁目

新 903-1~15  
903-17~25  
前 903-1  
後 903-2

測量図



(茨城土地家屋調査士会用紙)

S.51.5-25

縮尺 1/300

(A3版をA4版に縮小)



# 地積測量図写

登記年月日：昭和51年5月25日

整理番号 **194359**

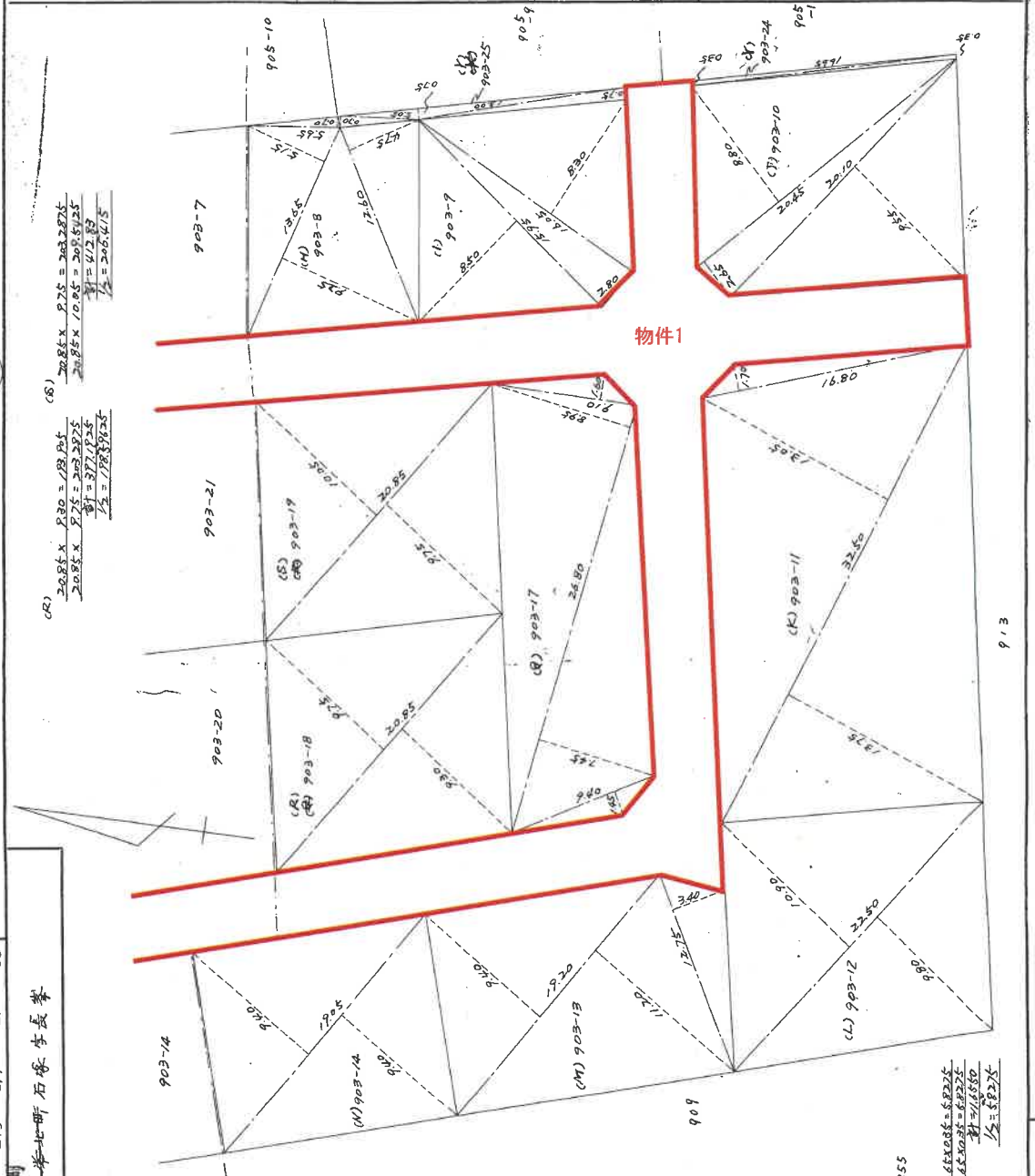
新  
後  
測  
量  
積  
地

2/2

地番	903-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22
----	-------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

土地の所在  
東京都港区新橋七丁目石塚五長拳

昭和51年5月22日 製作年月日  
申請人  
製作者



- (M) 18.64 x 2.25 = 41.74  
3.05 x 5.75 = 17.54  
5.65 x 0.70 = 3.96  
7.60 x 4.75 = 35.90  
計 = 99.14  
1/2 = 49.57
- (L) 15.75 x 2.80 = 44.10  
16.05 x 3.20 = 51.36  
計 = 95.46  
1/2 = 47.73
- (I) 20.10 x 2.45 = 49.25  
20.45 x 2.65 = 54.19  
20.40 x 1.70 = 34.68  
計 = 138.12  
1/2 = 69.06
- (K) 33.10 x 13.05 = 431.75  
32.80 x 13.75 = 451.00  
16.80 x 1.70 = 28.56  
計 = 911.31  
1/2 = 455.65
- (L) 22.50 x 10.90 = 245.25  
23.40 x 9.80 = 229.32  
計 = 474.57  
1/2 = 237.28
- (M) 12.75 x 3.10 = 39.53  
19.20 x 11.20 = 215.04  
19.20 x 9.40 = 180.48  
計 = 434.05  
1/2 = 217.02
- (N) 19.05 x 9.10 = 173.35  
19.05 x 9.40 = 179.07  
計 = 352.42  
1/2 = 176.21
- (R) 26.80 x 8.85 = 237.06  
26.80 x 7.45 = 198.66  
9.10 x 1.45 = 13.19  
9.10 x 1.60 = 14.56  
計 = 463.47  
1/2 = 231.73
- (S) 13.00 x 2.25 = 29.25  
16.00 x 2.75 = 44.00  
計 = 73.25  
1/2 = 36.62

(茨城土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

(A3版をA4版に縮小)

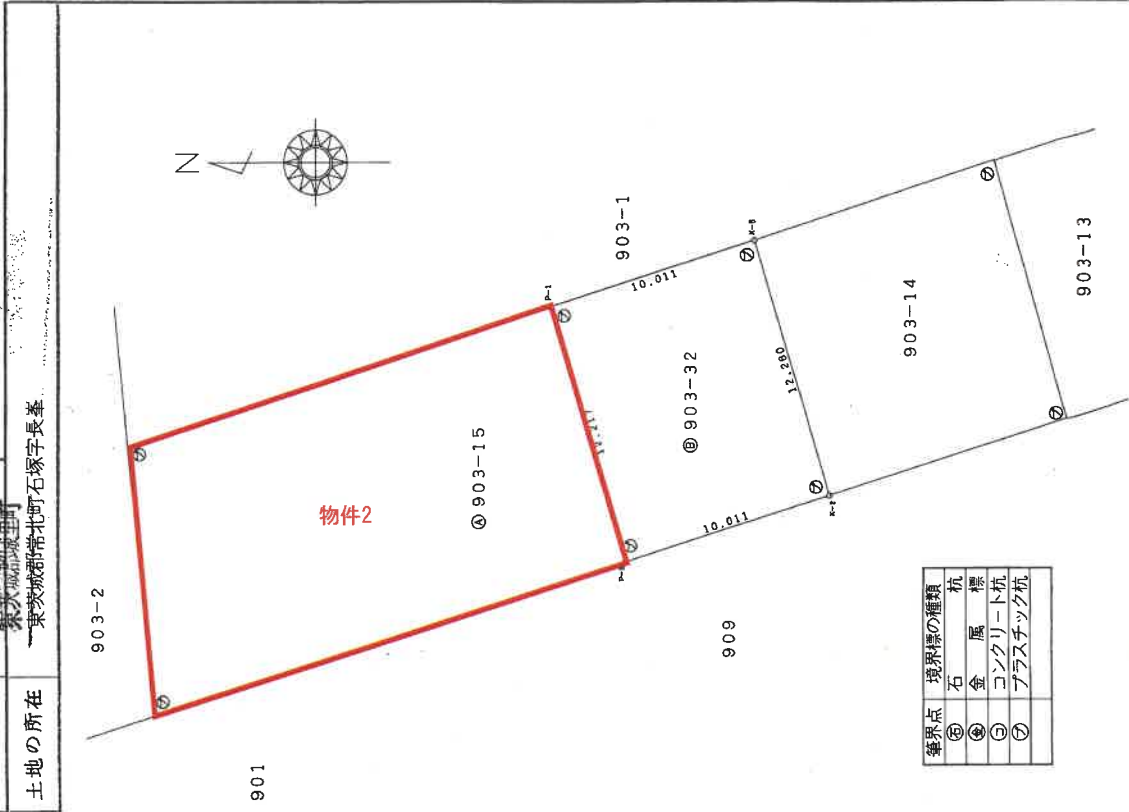
# 地積測量図写

登記年月日：平成4年7月14日

整理番号 194360

前 903-15 後 新 903-32-15  
 903-14 地積測量図

地番 903-32-15  
 土地の所在 茨城県取手市 東茨城郡常北町石塚字長峯



境界点	境界標の種類
①	石
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭

求積表

地番 NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K-5	507.088	493.817	-8.688	-4410.738404
K-2	503.587	481.871	-14.753	-7429.418011
P-2	513.136	478.884	8.688	4463.258328
P-1	516.634	490.569	14.753	7621.801402
		合計	245.00915	
		面積	122.5004575	

地番	④ 903-15
合計面積	122.5004575
地積	267.0275425
	267.02 m <sup>2</sup>

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(平成4年7月8日作製)

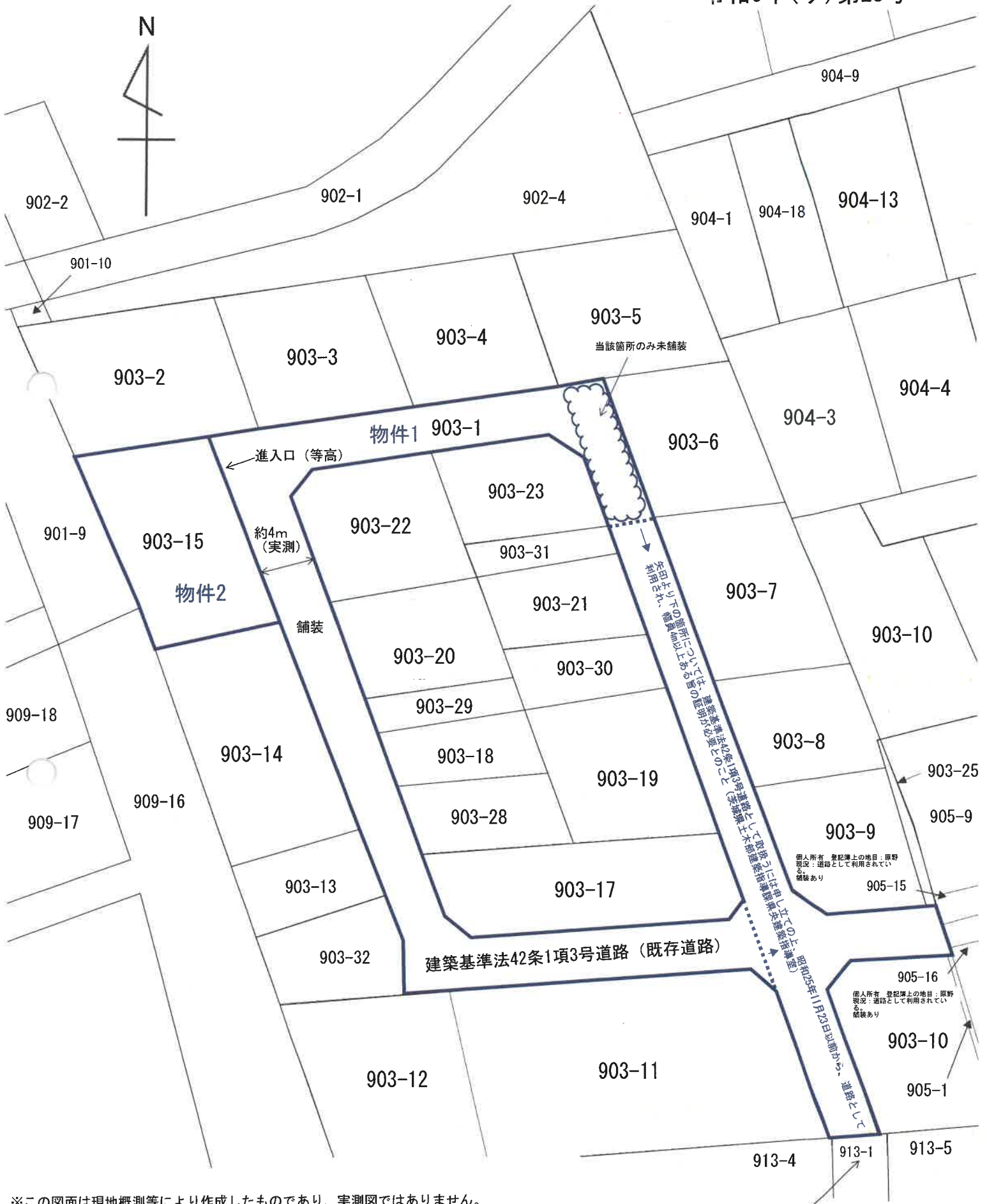
H.4.7.14

(茨城県測量調査士会 用紙)

(A3版をA4版に縮小)

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第23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。