

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 | 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂 |
| | 地 | 番 | 634番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2838.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 5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】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号24番2、同634番2、同634番2の2）の登記が存在する。

《 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 | 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂 |
| | 地 | 番 | 634番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2838.25平方メートル |



令和6年(ケ)第31号
令和6年3月25日受理
令和6年4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 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂
地 番 634番2
地 目 宅地
地 積 2838.25平方メートル

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)	本件土地は現在何も使用していませんし誰にも貸していません。 本件土地には建物等工作物はありません。 本件土地内に何か埋設しているものもありません。 境界争い及び地震等自然災害による影響もありません。

(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。
 - 次の登記建物は、本土地上に存在しない。
- 1 所在 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂634番地2
家屋番号 24番2
種類 居宅
構造 木造杉皮葺平家建
床面積 39.66平方メートル
 - 2 所在 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂634番地2
家屋番号 634番2
種類 工場
構造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 676.21平方メートル
 - 3 所在 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂634番地2
家屋番号 634番2の2
種類 事務所
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 174.19平方メートル
2階 134.15平方メートル

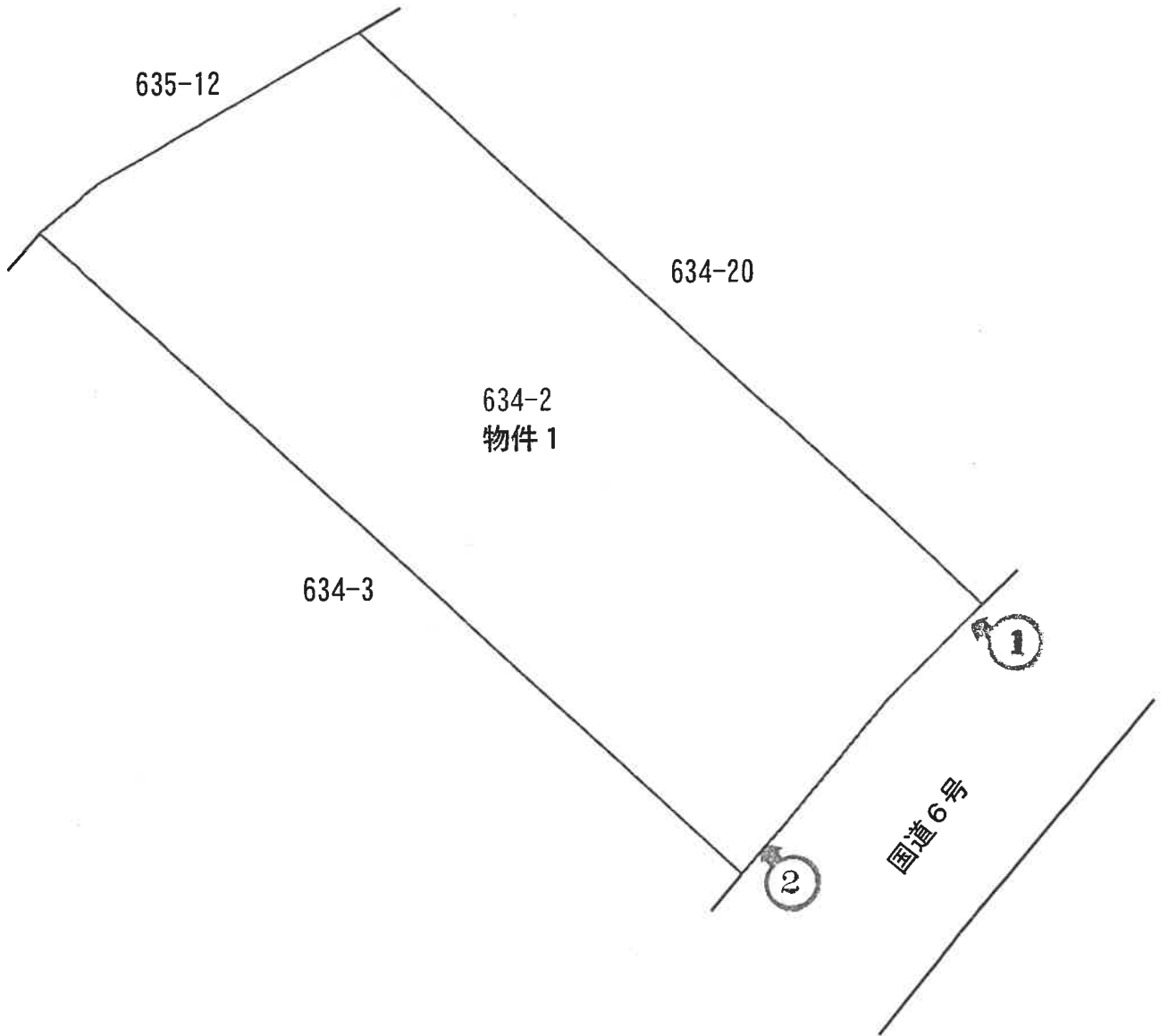
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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25日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年3月26日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年3月26日(火) 8:45-8:50	水戸地方法務局	本件土地閉鎖登記簿謄本申請・受領
6年3月27日(水) 11:15-11:20	水戸地方法務局	本件土地上の登記建物謄本申請・受領
6年4月11日(木) 10:00-10:30	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 () : - :		
<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

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

求意見書

塚本修一殿

令和 6年12月18日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄様

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12月18日

評価人

塚本修一



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 那珂郡東海村大字舟石川字権現堂 |
| | 地 | 番 | 634番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2838.25平方メートル |



令和 6年（ケ）第 31号
令和 6年 3月25日 受 命
令和 6年 4月11日 現地調査
令和 6年 5月13日 評 価
令和 6年 5月14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
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1 (土地)	金 39,070,000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 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
登記上、634番地2（物件1土地）の所在で家屋番号「24番2」・「634番2」・「634番2の2」の建物が存するが、物件1土地には現存していない。			

物 件 目 録

1	所 在	那珂郡東海村大字舟石川字権現堂
	地 番	6 3 4 番 2
	地 目	宅地
	地 積	2 8 3 8 . 2 5 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常磐線「東海」駅のほぼ西方・道路距離約2.5km 最寄バス停「舟石川西」の北方至近 (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	国道6号沿いに一般住宅、事業所、ロードサイド型店舗等が混在する地域であり、未利用地等も残っている。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 南東側一部が都市計画事業地内である
画地条件	地積：2,838.25㎡ 間口：約34m 奥行：約79～88m 形状：ほぼ長方形 地勢：南西及び北西側が法地であるほかは概ね平坦地 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南東側有効幅員約16m舗装国道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、所有者が更地（未利用地）の状態に占有している。	
供給処理施設	上水道 あり（但し、画地内引込なし） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。	
特記事項	物件1土地は市街化調整区域内に存するため、一定の建築物を除き建築物の新築等には都市計画法第43条の許可等が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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
1	20,900	0.941	2,838.25	55,820,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城東海-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/81.3 \doteq 20,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲8.0 交通・接近条件+4.0 環境条件▲15.0

イ 個別格差 : 画地条件 (間口・奥行の関係▲5) 行政的條件 (都市計画事業制限▲1)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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) 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	55,820,000			1.00	0.70	39,070,000
一括価格（合計）						39,070,000

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

地価公示価格（茨城東海－7）

所 在：那珂郡東海村大字船場字後山724番35

価 格：17,000円/m²

位 置：JR常磐線「東海」駅のほぼ西方・道路距離1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：330m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南5m村道、西側道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

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

対象物件

公示地

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図



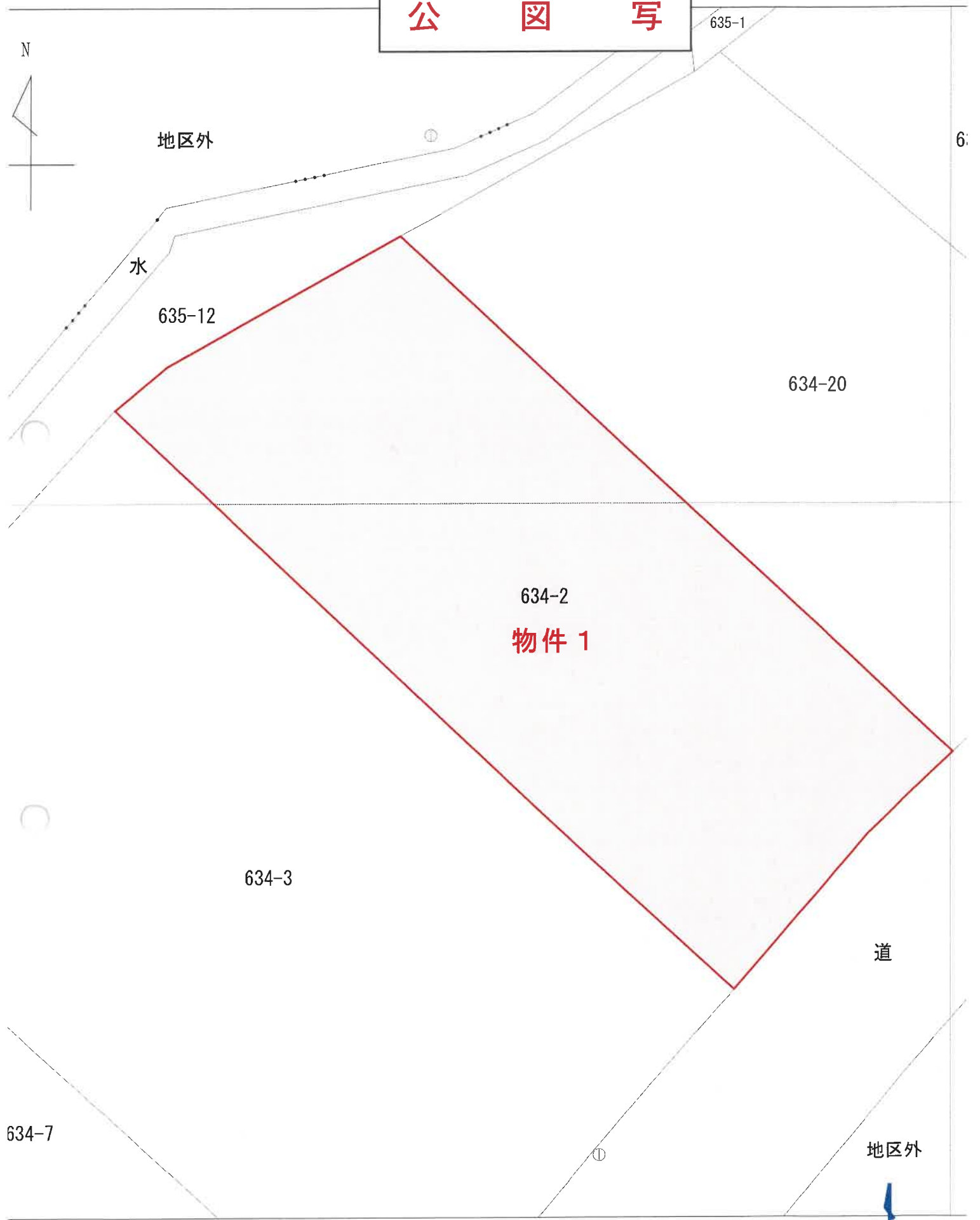
対象物件

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

原子力機構

公 図 写



登記年月日：平成13年3月16日

整理番号 114587

前] 634-2 隠後]

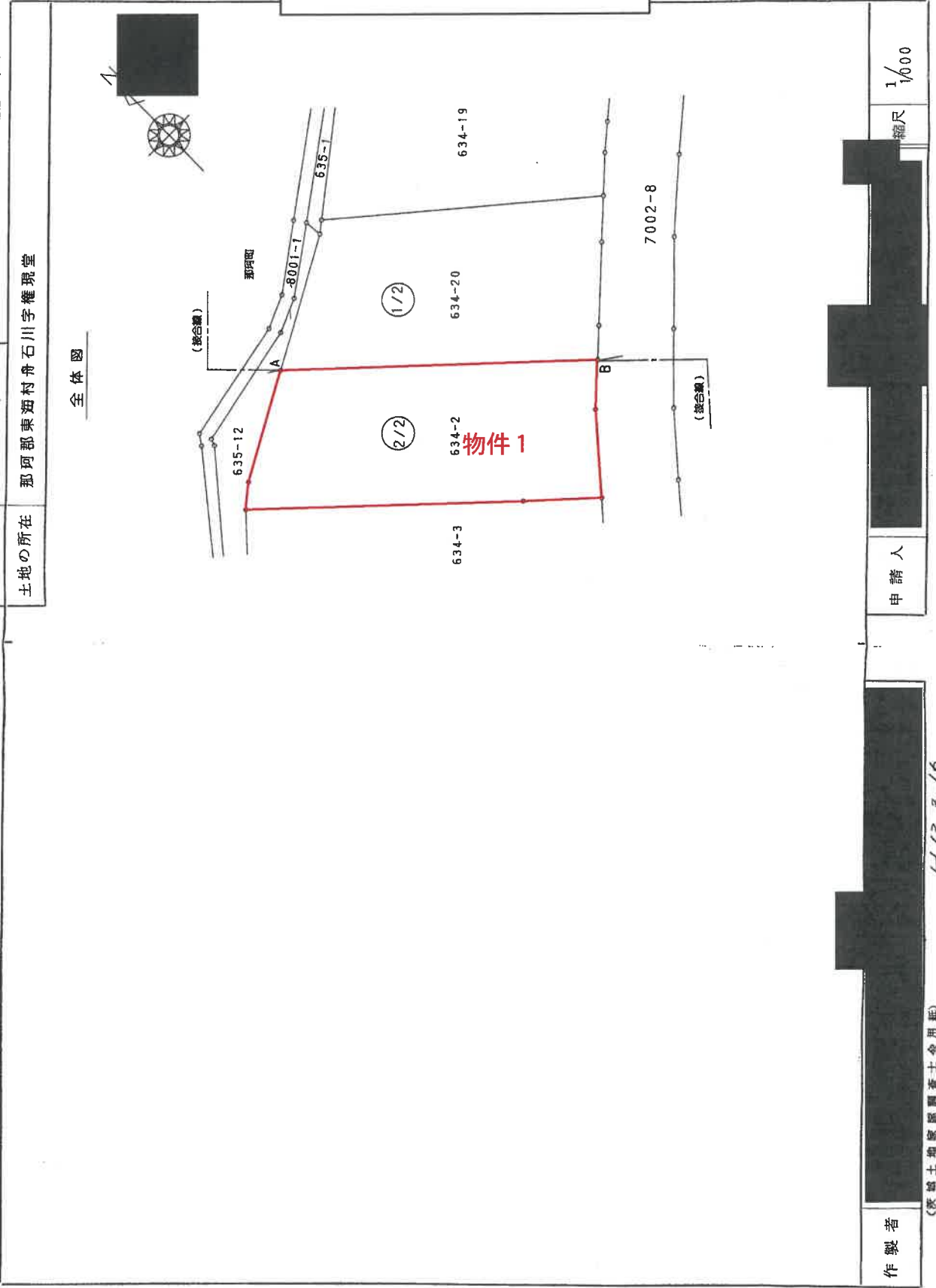
地番 634-20,-2

土地の所在 那珂郡東海村舟石川字権現堂

新 地積測量図

全体図

地積測量図写



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(茨城土地版図調査士会用紙)

H13.3.16

(1/3)

請求番号：50-3

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局管轄)

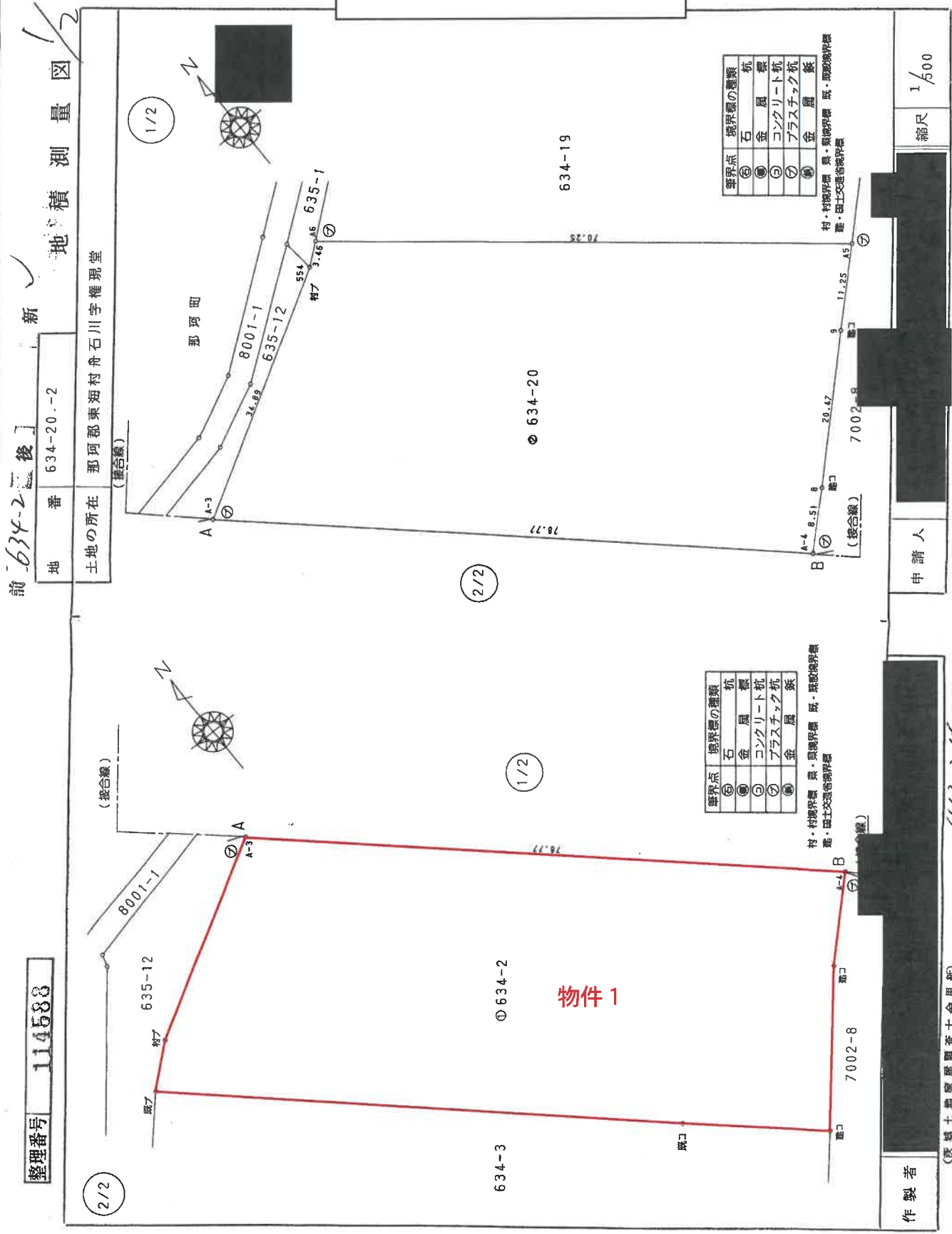
令和4年3月11日

水戸地方方法務局日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

地積測量図写



前 634-2-2 後
 地番 634-20.-2
 土地の所在 那珂郡東海村舟石川字権現堂
 (接合線)

整理番号 114588

縮尺 1/500

申請人

製作者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H13.3.16

登記年月日：平成13年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方務局管轄)

令和4年3月11日 水戸地方務局日立支局 登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成13年3月16日

整理番号 114589

前地番 634-20-2

新地積測量図 1/2

土地の所在 那珂郡東海村舟石川字権現堂

地積測量図写

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Y _{n+1} × X _n - Y _{n-1} × X _n
46	52097.027	63975.901	56.402	2938376.516854	
45	52051.705	64023.579	45.474	2366999.233170	
9	52044.002	64021.375	-23.073	-1201123.522158	
8	52023.935	64006.500	-21.086	-1097103.293754	
A-4	52024.118	64000.283	-63.791	-3318670.511338	
A-3	52077.877	63842.709	-27.112	-1411935.401224	
554	52094.884	63973.177	33.192	1729133.389728	
			合計	5676.411278	
			合計面積	2838.2056390	m ²
			合計地積	2838.20	m ²

地番	634-2
公積	
合計面積	2838.2056390
地積	2838.25

地番	634-2
面積	2838.252105
地積	2838.2056390

製作者

申請人

縮尺 1/

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

(3/3)

請求番号：50-3

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局管轄)

令和4年3月11日

水戸地方方法務局 日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置關係圖

