

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 武

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 5 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 6 月 13 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 5 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 27 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 4 月 9 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）
1～6	1,770,000 1,416,000	一括	354,000	151,958	0
1	150,000				
2	30,000				
3	1,090,000				
4	220,000				
5	60,000				
6	220,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ |
| | 地 | 番 | 4 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 8 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ |
| | 地 | 番 | 4 1 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 水戸市木葉下町字中島
地 番 420番9
地 目 雑種地
地 積 637平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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 》

- 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 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉平屋敷 |
| | 地 | 番 | 4 1 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 9 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ |
| | 地 | 番 | 4 1 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 8 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ |
| | 地 | 番 | 4 1 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	水戸市木葉下町字中島
	地	番	4 2 0 番 9
	地	目	雑種地
	地	積	6 3 7 平方メートル



令和6年（ケ）第71号
（物件1～6）
令和6年6月6日受理
令和6年8月27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 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 4 1 1 番 2
地 目 山林
地 積 5 2 7 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

- 2 所 在 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 4 1 3 番 2
地 目 山林
地 積 9 3 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

- 3 所 在 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 4 1 3 番 4
地 目 山林
地 積 3 9 0 7 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

- 4 所 在 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ
地 番 4 1 4 番 2
地 目 山林
地 積 7 8 3 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

物 件 目 録

5 所 在 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ

地 番 4 1 4 番 4

地 目 雑種地

地 積 1 6 5 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

6 所 在 水戸市木葉下町字中島

地 番 4 2 0 番 9

地 目 雑種地

地 積 6 3 7 平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

(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1～6					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☒ 雑種地(物件5、6) ☒ 山林(物件1～4) ☐ ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(破産管財人) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	本土地は草木が繁茂しており、立ち入り困難である。 隣地との境界は不明確である。 破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(校目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社関係者)	本件土地は買った頃に土砂採取を少ししましたが、その後は何も使用していませんし誰にも貸していません。 境界争いはありません。
☒ C (破産管財人)	私は本件土地を管財業務の一環として管理しています。

(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、3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6月6日(木) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年6月12日(水) 12:50-12:55	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、写真撮影
6年6月13日(木) 15:10-15:15	執行官室(電話)	破産管財人(C)から聴取
6年7月3日(水) 11:10-11:40	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

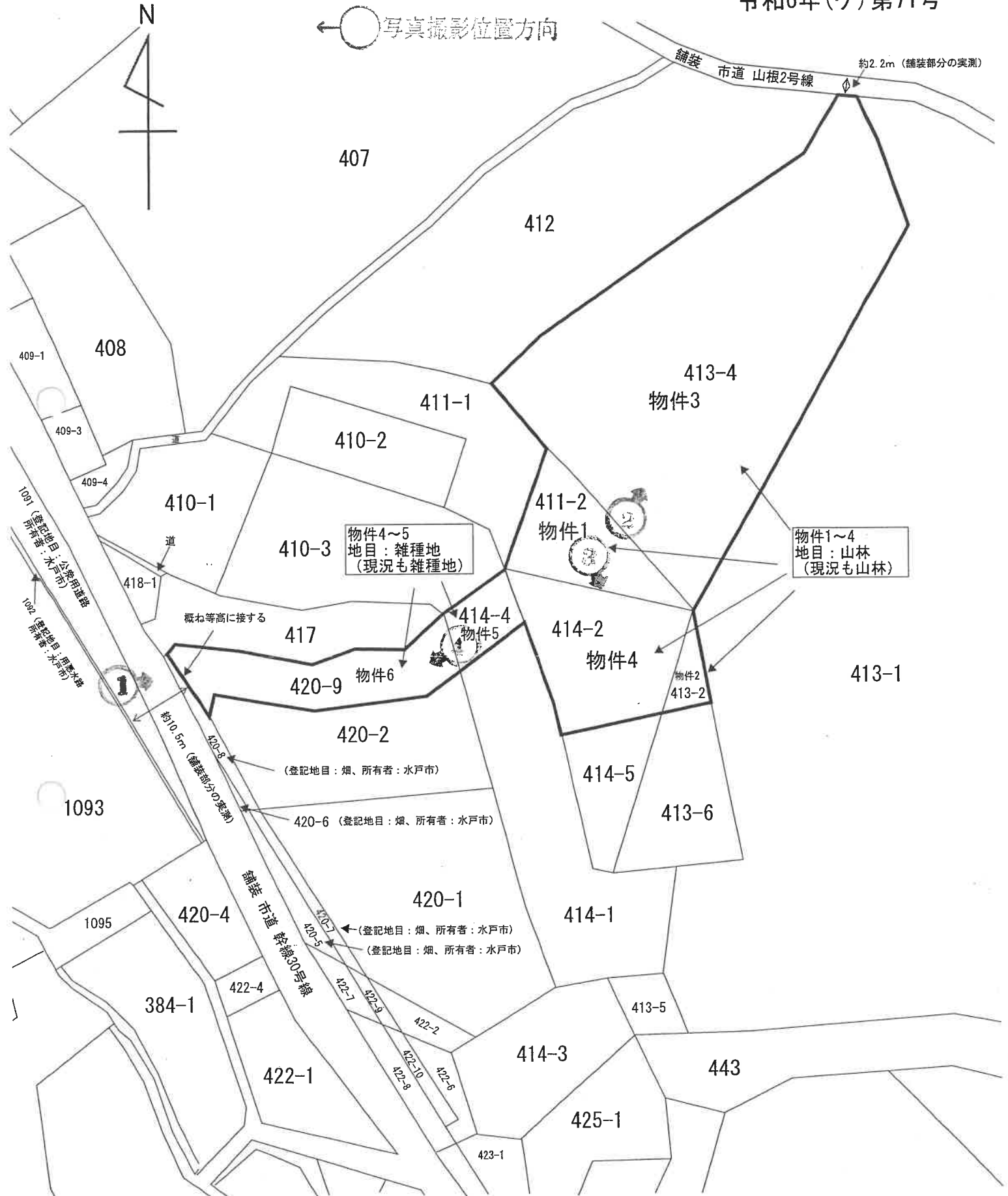
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第71号





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 71号
（物件 1 ～ 6）

令和 6年 6月 6日 受 命
令和 6年 7月 3日 現地調査
令和 6年 8月 1日 評 価
令和 6年 8月 30日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件 1 ～ 6）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 411番2
地 目 山林
地 積 527平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

2 所 在 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 413番2
地 目 山林
地 積 93平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

3 所 在 水戸市木葉下町字嘉平屋敷
地 番 413番4
地 目 山林
地 積 3907平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

4 所 在 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ
地 番 414番2
地 目 山林
地 積 783平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

物 件 目 録

5 所 在 水戸市木葉下町字嘉エ門ヤシキ
地 番 414番4
地 目 雑種地
地 積 165平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

6 所 在 水戸市木葉下町字中島
地 番 420番9
地 目 雑種地
地 積 637平方メートル

所有者 末広物産運輸株式会社

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 4, 5, 6 JR常磐線「内原」駅北東方道路距離約6.6km 最寄バス停「金山」停留所南東方道路距離約550m （徒歩約7分）	
付 近 の 状 況	工業団地背後の幹線市道沿いに、農地、山林、農家住宅等が混在して広がる地域である。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林	市街化調整区域 地域森林計画対象民有林 なし 指定なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1, 2, 3, 4, 5, 6 地積 : 約6,112.00㎡ 形状 : ほぼ整形 地勢 : 南西方向に下り傾斜 高低差 : 接面道路と概ね等高 敷地内における標高は県道付近で約80m、最も高い箇所 で約110～120m程度であり、敷地内において約30～40m 程度の高低差が存する。 接面道路との関係 : 二方路	
自 然 的 条 件	物件1, 2, 3, 4, 5, 6 気温 : 普通 乾湿 : 普通 風 : 普通 標高 : 約80m～120m程度 方位 : 南西方向に下り傾斜 傾斜 : 普通 斜面の位置 : 山麓	
道 路 条 件 及 び 交 通 接 近 条 件 等	物件1, 2, 3, 4, 5, 6 接面道路 : 南西市道10.5m 搬出条件 : 市道隣接 交通接近条件 : 最寄り市場 : 茨城県森林組合連合会 25km （宮の郷木材流通センター）	
土地の利用状況	物件1～4は現況草木が繁茂する傾斜山林となっている（樹種は 雑木、杉等。大部分が土砂採取により原野状となっている）。ま た、物件5～6は、山林への進入路となっており、原野状の雑種 地となっている。また、上記物件1～6は土地所有者（破産管財 人）により、占有されている。	
立 木	雑木・杉が主であり経済価値は、殆どない。	

特 記 事 項	①物件1～6土地は灌木、雑草等が繁茂する山林、雑種地であり、公図、航空写真により、概ねの特定は出来たが、境界の確認はできなかった。草木が繁茂する現況に加えて、傾斜及び土砂採取による足場の悪さにより危険が伴うため、土地内部への踏査は一部にとどまった。詳細な立ち入り調査が困難な状況から、埋設物、放置物の有無、地勢の状況については不明である。ただし、目視調査ができた範囲においては記述したとおりである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6 (土地)

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	585	0.855	527.00		260,000
2	585	0.855	93.00		50,000
3	585	0.855	3,907.00		1,950,000
4	585	0.855	783.00		390,000
5	585	1.045	165.00		100,000
6	585	1.045	637.00		390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 茨城 (林) -5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85.5 = 585\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲5.0 宅地化条件▲10.0

イ 個別格差：物件1 画地条件(形状▲5)その他条件(土壌の状態▲10) 物件2 画地条件(形状▲5)その他条件(土壌の状態▲10) 物件3 画地条件(形状▲5)その他条件(土壌の状態▲10) 物件4 画地条件(形状▲5)その他条件(土壌の状態▲10) 物件5 形状▲5 地目+10 物件6 形状▲5 地目+10

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	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 率 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	260,000		—	0.80	0.70	150,000
2	50,000		—	0.80	0.70	30,000
3	1,950,000		—	0.80	0.70	1,090,000
4	390,000		—	0.80	0.70	220,000
5	100,000		—	0.80	0.70	60,000
6	390,000		—	0.80	0.70	220,000
一括価格（合計）						1,770,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：0.80 ※対象物件は山林でありかつ踏査が一部のみであったこと、隣地との境界が不明確であること等から、需要が弱く、また市場参加者も限定的であることを考慮した。

オ 競売市場性修正率：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 地価調査価格 茨城（林）-5
所 在：東茨城郡茨城町大字上雨ヶ谷字十三塚8 1 9 番3
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
価 格：500,000円／10a
地 積：5,916m²
公法上の規制：都市計画区分 市街化調整区域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
2 周辺見取図
3 公図写
4 土地建物位置関係図

以 上

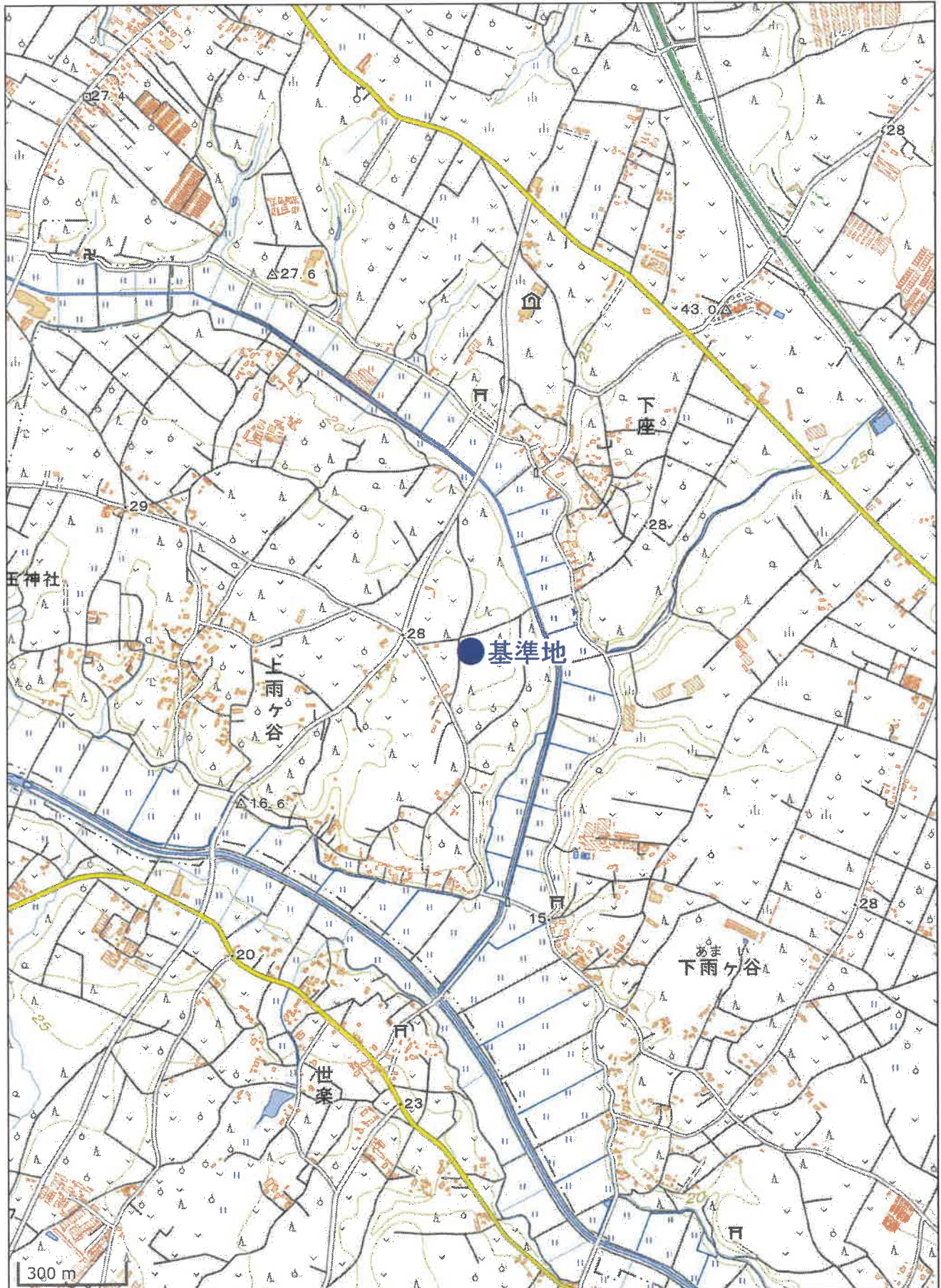
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

物件位置図



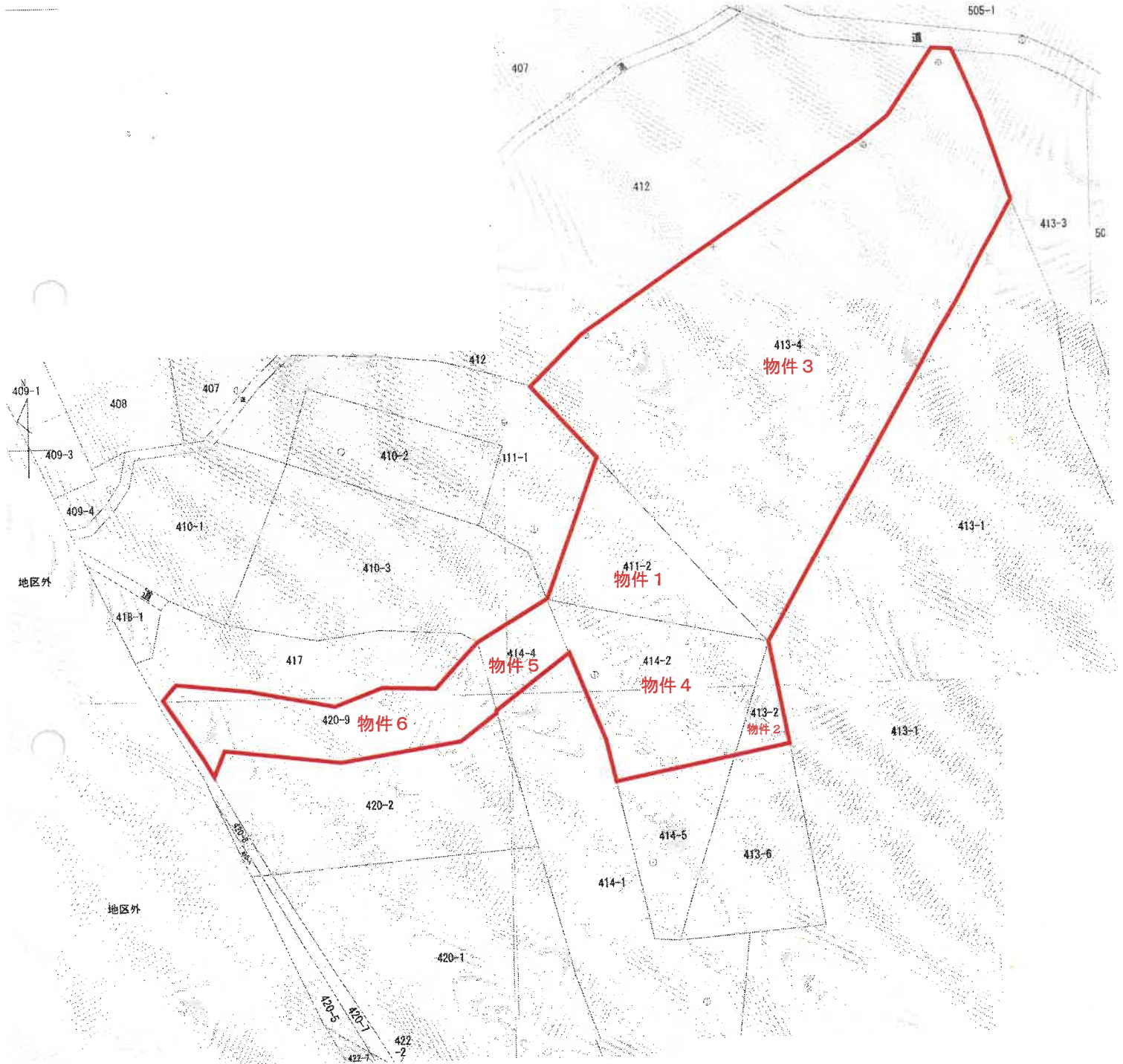
S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写



$S = 1/1,000$

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第71号

