

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 7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 8月 8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 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 6月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



※913※

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|---------------------|
| 1.9 | 所 在 | 北茨城市関南町仁井田字井戸上 |
| | 地 番 | 4 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 5. 6 1 平方メートル |
| 2 0 | 所 在 | 北茨城市関南町仁井田字井戸上 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 8. 7 0 平方メートル |
| 2 1 | 所 在 | 北茨城市関南町仁井田字井戸上 |
| | 地 番 | 4 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 3. 6 5 平方メートル |
| 2 2 | 所 在 | 北茨城市関南町仁井田字井戸上 |
| | 地 番 | 4 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 4. 3 3 平方メートル |
| 2 3 | 所 在 | 北茨城市関南町仁井田字井戸上 |
| | 地 番 | 4 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0. 8 9 平方メートル |



物 件 目 録

24	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	443番2
	地 目	宅地
	地 積	562.37平方メートル
25	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	444番1
	地 目	宅地
	地 積	222.40平方メートル
26	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	444番3
	地 目	宅地
	地 積	463.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 7 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 19～26】

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 19～26】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 19～26】

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 20】

条件付所有権移転仮登記（昭和 39 年 10 月 7 日受付第 2487 号

原 因 昭和 39 年 10 月 7 日売買（条件 農地法第 5 条の許可）

権利者 B

上記仮登記に基づく本登記がなされたときは、買受人への所有権移転登記が抹消されることになる。ただし、上記仮登記後に、同一の義務者及び権利者に関し、売買に基づく所有権移転登記が経由されている。このため、これを考慮せずに売却基準価額が定められている。上記仮登記は、本執行手続では抹消しない。

【物件番号 19】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 439 番 1）の登記が存在する。

【物件番号 19, 20】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 440 番）の登記が存在する。

【物件番号 23】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 443 番 1）の登記が存在する。

【物件番号 23, 25】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 444 番の 1）の登記が存在する。



【物件番号 24】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 443 番 2）の登記が存在する。

【物件番号 26】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 444 番 3 及び家屋番号 444 番 3 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 9	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	4 3 9 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 1 5 5. 6 1 平方メートル
2 0	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	4 4 0 番 1
	地 目	宅地
	地 積	5 3 8. 7 0 平方メートル
2 1	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	4 4 1 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 6 3. 6 5 平方メートル
2 2	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	4 4 2 番 1
	地 目	宅地
	地 積	6 9 4. 3 3 平方メートル
2 3	所 在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地 番	4 4 3 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 6 0. 8 9 平方メートル



11

物 件 目 録

24	所	在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地	番	443番2
	地	目	宅地
	地	積	562.37平方メートル
25	所	在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地	番	444番1
	地	目	宅地
	地	積	222.40平方メートル
26	所	在	北茨城市関南町仁井田字井戸上
	地	番	444番3
	地	目	宅地
	地	積	463.70平方メートル



令和6年（ケ）第144号
（物件19～26）
令和6年10月22日受理
令和7年1月8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

19 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 439番1
地 目 宅地
地 積 1155.61平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

20 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 440番1
地 目 宅地
地 積 538.70平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

21 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 441番1
地 目 宅地
地 積 263.65平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

22 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 442番1
地 目 宅地
地 積 694.33平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

物 件 目 録

23 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 443番1
地 目 宅地
地 積 260.89平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

24 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 443番2
地 目 宅地
地 積 562.37平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

25 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 444番1
地 目 宅地
地 積 222.40平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

26 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 444番3
地 目 宅地
地 積 463.70平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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)	本件土地は弊社が資材置場等として使用しています。 境界争いはありません。 本件土地が弊社所有になってからは埋設したものではありません。

(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、3枚目のとおり占有認定した。
 - 次の登記建物は、本土地上に現存しない。
- 1 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上439番地1、439番地2、441番地、439番地1先(物件19)
 家屋番号 439番1
 種類 冷蔵庫
 構造 鉄骨造スレート葺平家建
 床面積 783.73平方メートル
 - 2 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上440番地、439番地2(物件19,20)
 家屋番号 440番
 種類 冷蔵庫 作業所
 構造 鉄骨造スレート葺平家建
 床面積 648.00平方メートル
 - 3 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上443番地1(物件23)
 家屋番号 443番1
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 164.38平方メートル
 - 4 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上443番地2(物件24)
 家屋番号 443番2
 種類 事務所 作業所 倉庫
 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 260.75平方メートル
 2階 163.20平方メートル
 - 5 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上443番地1、444番地1(物件23,25)
 家屋番号 444番の1
 種類 冷蔵庫
 構造 鉄骨コンクリートブロック造スレート葺陸屋根平家建
 床面積 372.41平方メートル
 - 6 (主である建物の表示)
 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上444番地3(物件26)
 家屋番号 444番3
 種類 工場
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 198.34平方メートル
 (附属建物の表示)
 符号 1
 種類 居宅
 構造 木造瓦葺平家建
 床面積 26.24平方メートル
 - 7 所在 北茨城市関南町仁井田字井戸上444番地3(物件26)
 家屋番号 444番3の2
 種類 冷蔵庫
 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 518.40平方メートル
 2階 81.75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

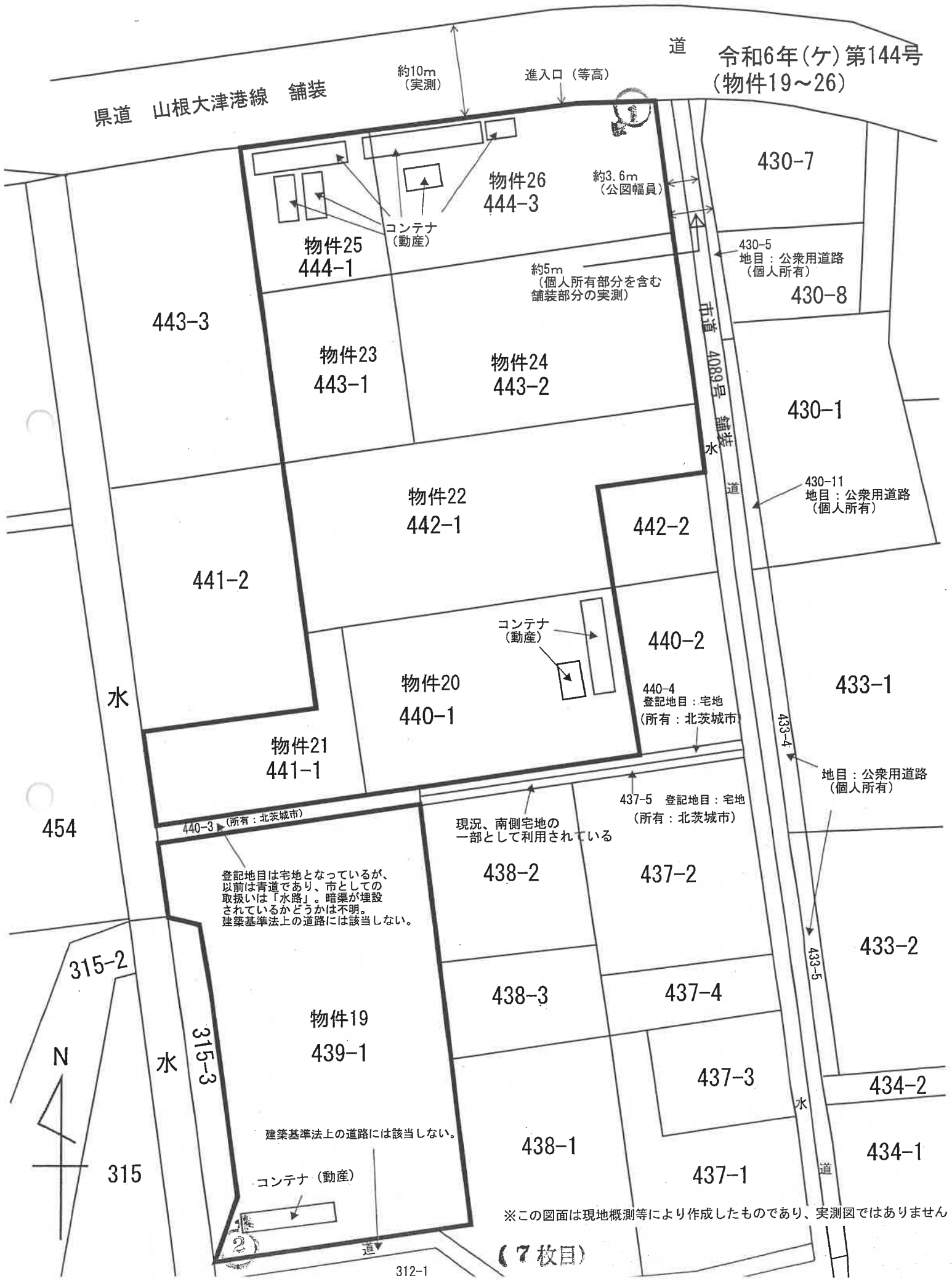
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月23日 (水) :—:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月30日 (水) :—:	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年11月26日 (火) 11:10—11:15	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物申請・受領
6 年11月27日 (水) 12:05—12:20	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 () :—:		
年 月 日 () :—:		
年 月 日 () : — :		
(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

(6 枚目)

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

令和 6年（ケ）第 144号
（物件 1 9 ～ 2 6 ）

令和 6年10月22日 受 命

令和 6年11月27日 現地調査

令和 7年 1月 1日 評 価

令和 7年 1月14日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件 1 9 ～ 2 6 ）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,760,000円	
内 訳 価 格	
物件19 (土地)	金 5,210,000円
物件20 (土地)	金 2,420,000円
物件21 (土地)	金 1,190,000円
物件22 (土地)	金 3,130,000円
物件23 (土地)	金 1,180,000円
物件24 (土地)	金 2,540,000円
物件25 (土地)	金 1,000,000円
物件26 (土地)	金 2,090,000円

- ① 一括価格は、物件物件19～26の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

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
19	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
20	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
21	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
22	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
23	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
24	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
25	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
26	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

19 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 439番1
地 目 宅地
地 積 1155.61平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

20 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 440番1
地 目 宅地
地 積 538.70平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

21 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 441番1
地 目 宅地
地 積 263.65平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

22 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 442番1
地 目 宅地
地 積 694.33平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

物 件 目 録

23 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 443番1
地 目 宅地
地 積 260.89平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

24 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 443番2
地 目 宅地
地 積 562.37平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

25 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 444番1
地 目 宅地
地 積 222.40平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

26 所 在 北茨城市関南町仁井田字井戸上
地 番 444番3
地 目 宅地
地 積 463.70平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

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19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26）

位 置 ・ 交 通	物件19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 J R 常磐線「大津港」駅南方道路距離約2.2km 常磐道北茨城 I C の北東方・道路距離約7.8km	
付 近 の 状 況	県道沿いに工場、事業所、資材置場、共同住宅、戸建住宅等が混在して見られる地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 地積 : 4,161.65㎡ 間口 : 約45.6m 奥行 : 約40.0m～117.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	北約10.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 東約3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) ※東側個人所有土地部分を含む舗装部分の実測は約5m。北茨城市における認定幅員は4mであるが、公図幅員は約3.6mであるため、公図幅員を記載の上、取引の安全を考慮して、個別格差においてセットバック減価を施している。 南約1.8m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず。現況も道としての形態はない。)	
土地の利用状況等	土地所有者により、資材置場等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	物件19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 上 水 道 : あり (引込可) 都市ガス : なし 下 水 道 : なし (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)がとおっており、通常の費用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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	本件物件上には、登記上建物が存するが、本土地上には現存しない（登記建物の詳細については現況調査報告書参照）。この履歴から、本件土地の地中に建物基礎等が残っている可能性もあることから、地下埋設物が存する可能性について否定できない。その他、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。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。
特 記 事 項	・ 本件土地上にコンテナ（動産）が存する。 ・ 北茨城市津波ハザードマップにおける津波浸水想定区域に該当している。 ・ 物件19と21の間には市有地440番3が介在している（詳細については土地建物位置関係図参照）。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 (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
19	10,700	0.752	1,155.61		9,300,000
20	10,700	0.752	538.70		4,330,000
21	10,700	0.752	263.65		2,120,000
22	10,700	0.752	694.33		5,590,000
23	10,700	0.752	260.89		2,100,000
24	10,700	0.752	562.37		4,530,000
25	10,700	0.752	222.40		1,790,000
26	10,700	0.752	463.70		3,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/90 = 10,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：形状▲20 セットバック減価▲1 市有地介在▲5

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	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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
19	9,300,000			0.80	0.70	—	5,210,000
20	4,330,000			0.80	0.70	—	2,420,000
21	2,120,000			0.80	0.70	—	1,190,000
22	5,590,000			0.80	0.70	—	3,130,000
23	2,100,000			0.80	0.70	—	1,180,000
24	4,530,000			0.80	0.70	—	2,540,000
25	1,790,000			0.80	0.70	—	1,000,000
26	3,730,000			0.80	0.70	—	2,090,000
一括価格（合計）							18,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壤汚染や埋設物が存するリスク、高齢化率が高く、首都圏から距離的にやや離れた地域に位置する面大地であり、市場参加者が限定されるリスク等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北茨城（県）9-1

所 在：北茨城市磯原町磯原字舞鶴野 1 3 3 7 番 2 外
地 目：宅 地
価 格：8,650円／ m^2
位 置：常磐道北茨城 I C の北東方・道路距離3000mに位置する。
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：19,718 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東10.0m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
工業専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模以上の工場が連たんする工業団地

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

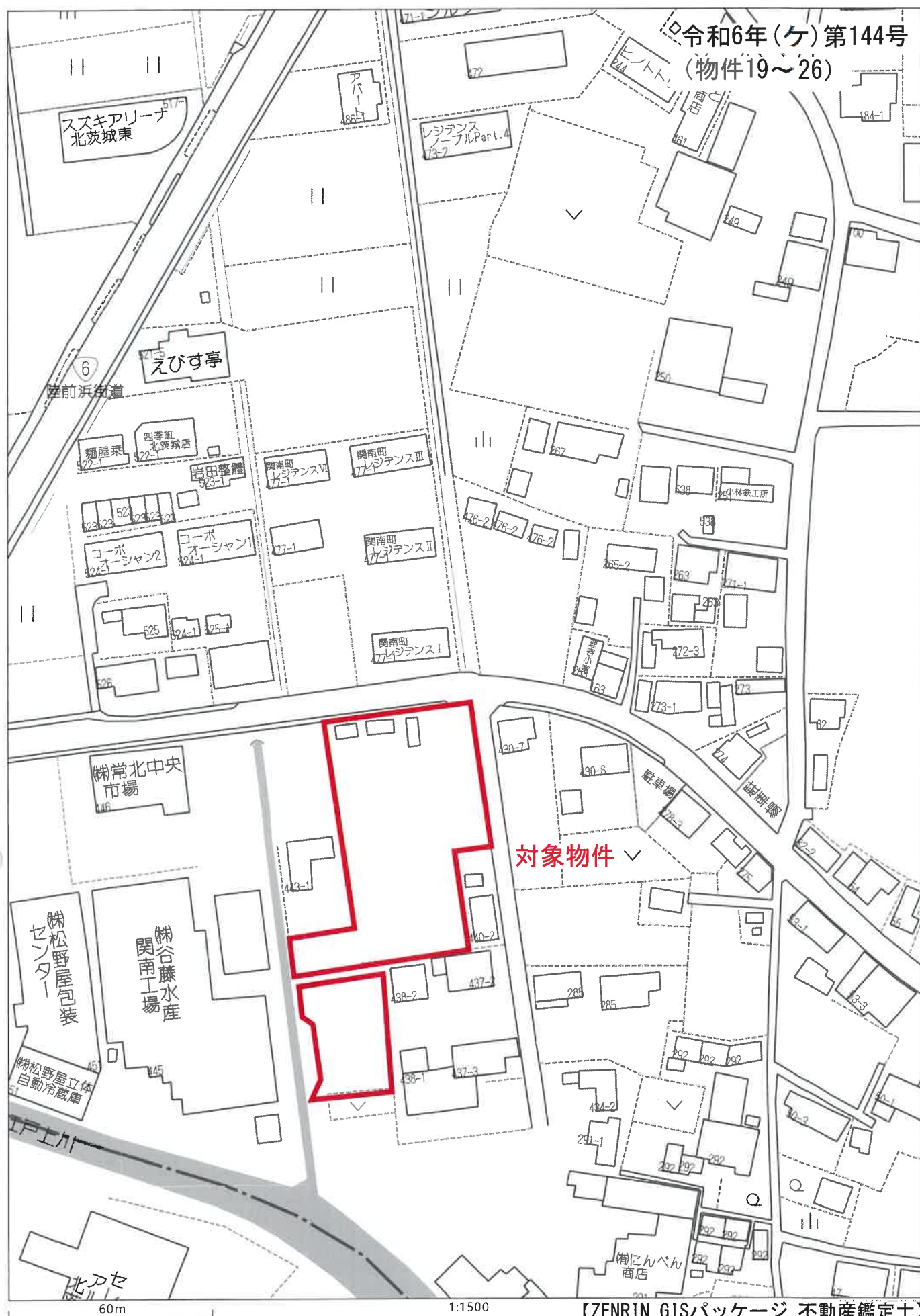
令和6年(々)第144号
(物件19～26)



S=1:30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

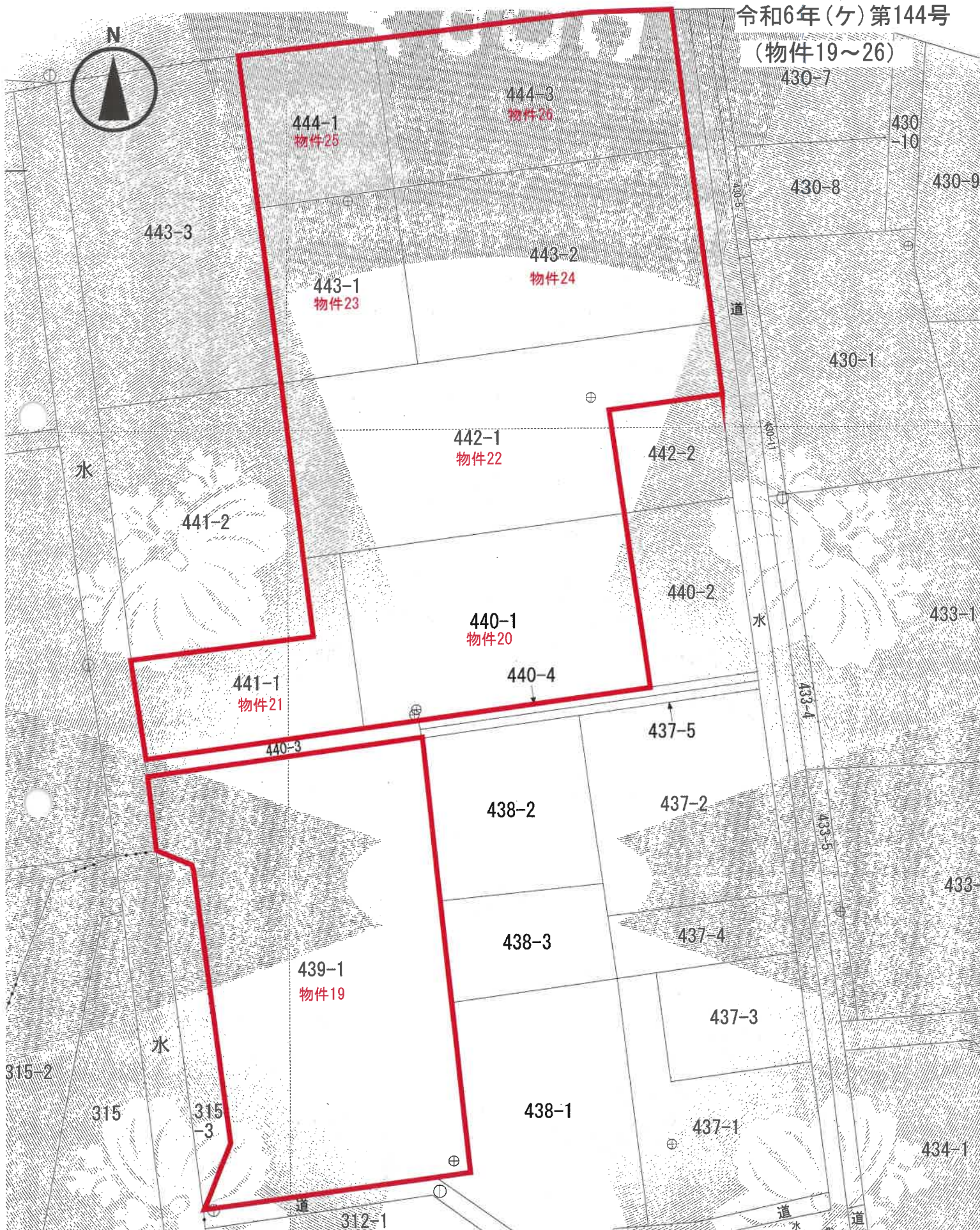


【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和6年(ケ)第144号

(物件19~26)



S = 1/500

土地建物位置関係図

県道 山根大津港線 舗装

約10m
(実測)

進入口 (等高)

道

令和6年(ケ)第144号
(物件19~26)

約3.6m
(公図幅員)

約5m
(個人所有部分を含む
舗装部分の実測)

430-5
地目：公衆用道路
(個人所有)

430-8

430-1

430-11
地目：公衆用道路
(個人所有)

433-1

地目：公衆用道路
(個人所有)

433-2

434-2

434-1

443-3

物件23
443-1

物件24
443-2

物件22
442-1

442-2

441-2

コンテナ
(動産)

440-2

440-4
登記地目：宅地
(所有：北茨城市)

物件20
440-1

物件21
441-1

440-3 (所有：北茨城市)

登記地目は宅地となっているが、
以前は青道であり、市としての
取扱い「水路」。暗渠が埋設
されているかどうかは不明。
建築基準法上の道路には該当しない。

現況、南側宅地の
一部として利用されている

437-5 登記地目：宅地
(所有：北茨城市)

438-2

437-2

438-3

437-4

437-3

438-1

437-1

物件19
439-1

建築基準法上の道路には該当しない。

コンテナ (動産)

315

312-1

-13-

※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