

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 30 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 9 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 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 10 月 10 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 7 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



2 ページ



物 件 目 録

7 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 573番1
地 目 雑種地
地 積 1154平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

7 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 573番1
地 目 雑種地
地 積 1154平方メートル



令和6年（ケ）第106号
（物件7）

令和6年9月12日受理
令和6年10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

7 所 在 北茨城市大津町北町字落窪

地 番 573番1

地 目 雑種地

地 積 1154平方メートル

所有者 A

(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7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☒ 雑種地(物件7) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
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 ☐ 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 ☒ 上記の者が賃貸用駐車場として使用し、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	本土地上にコイン精米機(動産)がある。
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

(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)	本件土地は賃貸用駐車場として使用しています。 境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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9月13日(金) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年9月19日(木) : - :	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年10月18日(金) 11:30-11:50	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 () : - :		
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。

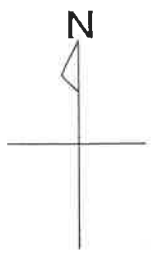
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第106号
北茨城市大津町北町



←○写真撮影位置方向



縮尺:約1/500



(写真 1)



(写真 2)

求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 7年 4月23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10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 7 年 4 月 24 日

評価人

長 島 理



物 件 目 録

7	所	在	北茨城市大津町北町字落窪
	地	番	573番1
	地	目	雑種地
	地	積	1154平方メートル



(別紙).

[illegible]

令和 6年（ケ）第 106号
分冊番号2－2

物件7

令和 6年 9月12日 受 命

令和 6年10月18日 現地調査

令和 6年11月14日 評 価

令和 6年11月14日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

番号	評 価 額
物件7	金 6,600,000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
7	所在地 地目 地積	北茨城市大津町北町字落窪 5 7 3 番 1 雑種地 1,154m ²	
特記事項			
物件7は、現況雑種地（賃貸用駐車場）として利用され、一部にコイン精米機（動産）が設置されている。			

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7）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「大津港」駅の南東方、道路距離約600m 「北町」巡回バス停留所の南東方、道路距離約300m	
付 近 の 状 況	北茨城市大津町北町地区内、市道5257号線沿い及び背後に低層住宅のほか水産加工工場、駐車場等もみられる住宅地域。周辺地勢はほぼ平坦である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 公簿1,154㎡ 間口 : 西側約15.8m 奥行 : 約70m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 西側接面道路と概ね等高、東側は約0.6m高く接道。 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	西約1.8m未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路) 東約2.1m未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路) ※セットバックを要す。	
土地の利用状況等	本件所有者が、現況雑種地(賃貸用駐車場)として使用占有している。その他、コイン精米機(動産)が設置されている。	
供給処理施設	上水道: なし(引込可) ※市道5257号線沿いに本管敷設あり。 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、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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特 記 事 項	特になし。
---------	-------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7（土地）

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
7	17,300	0.525	1,154	10,481,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 北茨城-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/102.0 \times 100/124.2 \div 17,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+8.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：画地条件(規模▲15 奥行長大▲10 二方路+1 セットバック減価▲3)
 その他条件(現況雑種地▲30)

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	10,481,000			0.90	0.70	6,600,000
一括価格（合計）						6,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90

※街路条件の劣る面大地で有効需要の減退程度を考慮した。

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 北茨城-2

所 在：北茨城市大津町北町4丁目4番9
価 格：22,200円／ m^2 （対前年変動率 -1.8%）
位 置：J R 常磐線「大津港」駅550m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：501 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域
（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

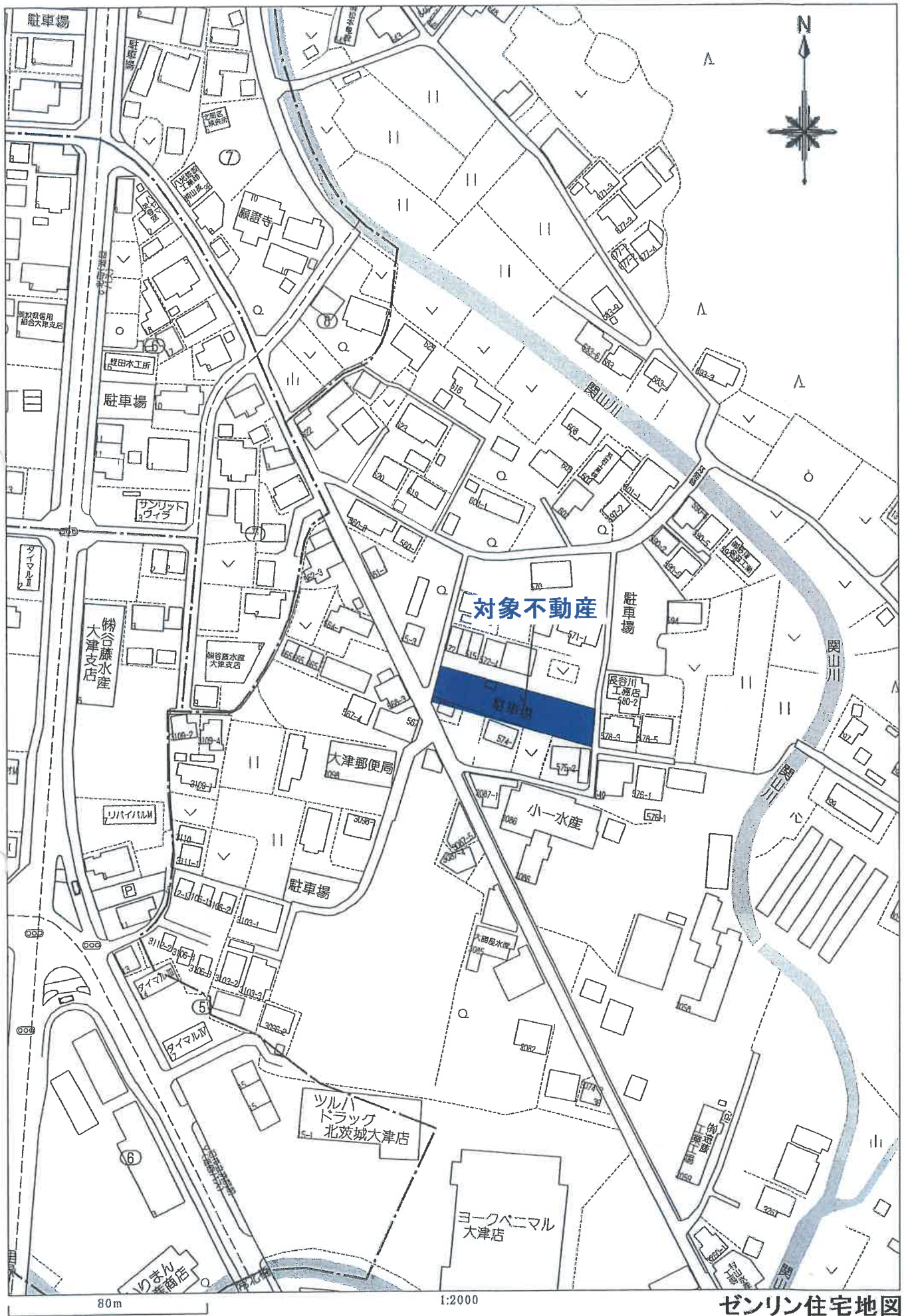
第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写

以 上

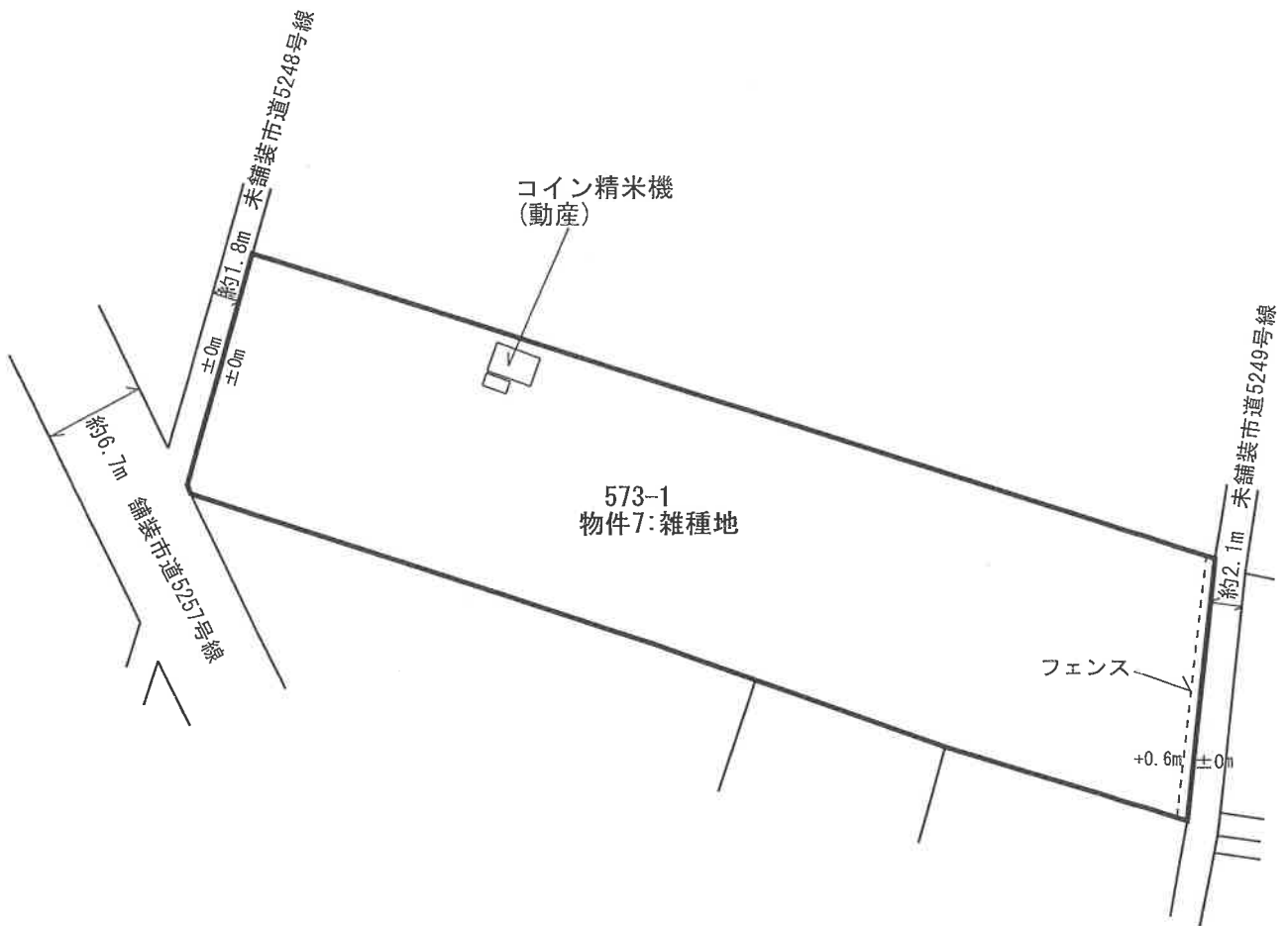
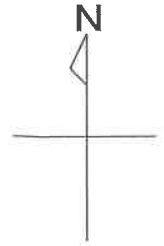


周辺見取図



土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第106号
北茨城市大津町北町



縮尺:約1/500

公 図 写

