

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 10 月 31 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 1 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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
8, 9	360,000 288,000	一括	72,000	856	0
8	210,000				
9	150,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2236番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1361平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2237番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 993平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 9月27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8, 9】
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8, 9】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号8, 9】
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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2236番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1361平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2237番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 993平方メートル |



令和5年（ケ）第178号

（物件8、9）

令和6年1月26日受理

令和6年3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

8 所 在 桜川市岩瀬字北着
地 番 2236番1
地 目 山林
地 積 1361平方メートル
所有者 株式会社仁平産業

9 所 在 桜川市岩瀬字北着
地 番 2237番
地 目 山林
地 積 993平方メートル
所有者 株式会社仁平産業

(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 8、9	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 8、9) ☐ ☐	
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	隣地との境界は不明確である。	
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

(2枚目)

(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 (土地所有者会社代表者)	本件土地は現在特に使用していません。 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

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

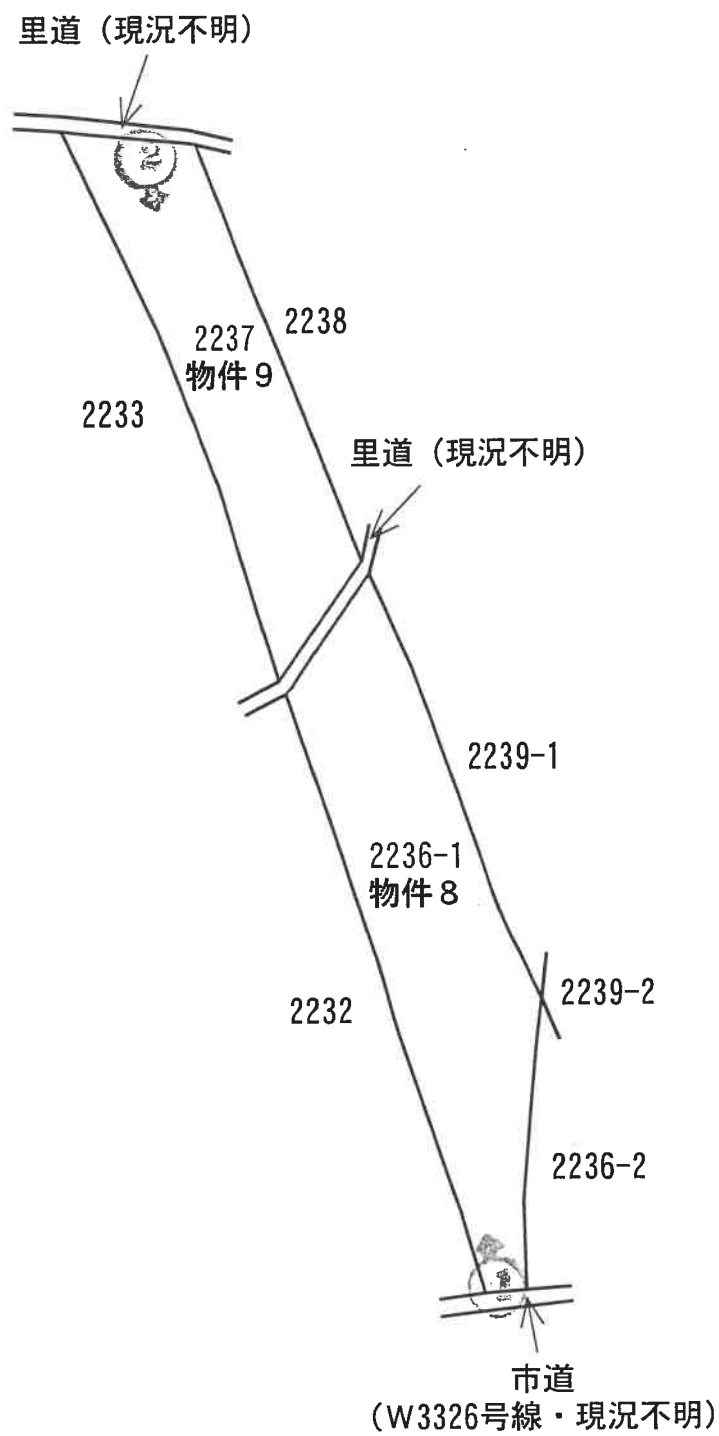
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 月 29 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年 2 月 26 日 (月) 15:30 - 16:30	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 () : - :		
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

←○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 7年 1月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 7年 1月30日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2236番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1361平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2237番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 993平方メートル |



11

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 7年 8月14日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 8月18日

評価人 塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 8 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2236番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1361平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 桜川市岩瀬字北着 |
| | 地 | 番 | 2237番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 993平方メートル |



※11※

(別紙)

[illegible]

令和 5年（ケ）第 178号
分 冊 番 号 11 - 5
令和 6年 1月26日 受 命
令和 6年 2月26日 現地調査
令和 6年 4月 5日 評 価
令和 6年 4月 8日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 8 ・ 9)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格		
金 740,000円		
内 訳 価 格		
物件8（土地）	金	430,000円
物件9（土地）	金	310,000円

- ① 一括価格は、物件8・9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価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために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、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
8	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
9	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
特記事項				
特になし				

物 件 目 録

8 所 在 桜川市岩瀬字北着
地 番 2 2 3 6 番 1
地 目 山林
地 積 1 3 6 1 平方メートル

所有者 株式会社仁平産業

9 所 在 桜川市岩瀬字北着
地 番 2 2 3 7 番
地 目 山林
地 積 9 9 3 平方メートル

所有者 株式会社仁平産業

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8, 9）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「岩瀬」駅の北東方・道路距離約2.8 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地に比較的近く、標高約60～140 mに位置する林地地域であり、人工林、自然林が混在している。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 その他の規制	市街化調整区域 地域森林計画対象民有林 笠間県立自然公園普通地域 指定なし なし 特段にない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 2,354㎡ 規 模: ほぼ標準的 形 状: ほぼ整形 地 勢: 南向き傾斜地 (物件8土地南側一部は南向き緩傾斜地) 高 低 差: 一 接面道路との関係: 無道路地 (尚、公図上物件8土地南側で接面している市道、物件8・9土地間及び物件9土地北側で接面している里道は現況不明である)	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約70～100 m 方 位: 南 傾 斜: 普通 斜面の位置: 中腹	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 公図上市道及び里道隣接 搬出地点の道路状況: 物件8土地南側公図上幅員約2.2 m市道 物件8・9土地間及び物件9土地北側公図上幅員約1.8 m里道 交通接近条件 (最寄市場): つくばね森林組合つくばね販売所まで道路距離約20.5 km	
土地の利用状況	物件8・9土地は、所有者が占有している山林 (樹種: サワラ等) である。	
立 木	サワラが主であり経済価値はほとんどない。	

特 記 事 項	○物件８・９土地は傾斜山林で現況の筆界も判然としなかったことから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件８・９土地の間に里道が介在している。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8, 9 (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
8	578	0.980	1,361	770,000
9	578	0.980	993	560,000

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

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/86.5 \div 578\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 交通・接近条件▲9.0 宅地化条件▲5.0

イ 個別格差 : その他条件 (里道介在▲2)

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
8	770,000			0.80	0.70	430,000
9	560,000			0.80	0.70	310,000
一括価格（合計）						740,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件は山林でありかつ一部踏査出来なかったことから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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819番3

価 格：500,000円／10アール

位 置：JR常磐線「羽鳥」駅の東方・道路距離1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：5,916㎡

接 面 街 路：町道2.2m

用途指定等：市街化調整区域 地域森林計画対象民有林

地域の概要：標高約30mの平坦地で農地に隣接しクヌギ・檜等が混在する林地
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 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル



上野合

● 特養ホーム
けやき園

下座

八幡神社

公民館 ●

上雨ヶ谷

基準地

熊野神社
271

下雨ヶ谷

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図

物件 9

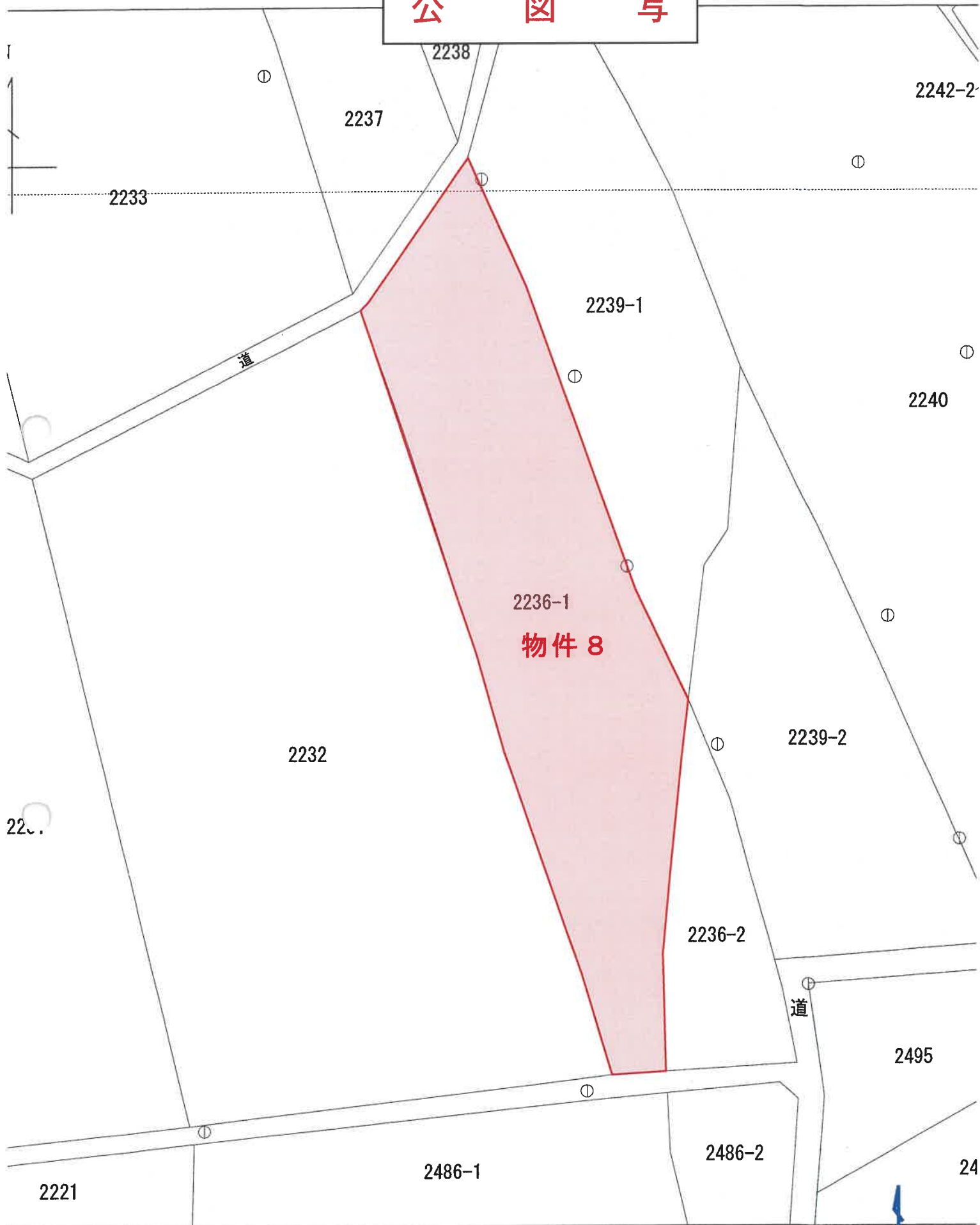
物件 8

1 / 1, 5 0 0

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写

(座標値種別：図上測)



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。1/500



地区外

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

1-4

284-3

284-1

①

2238

2237

物件 9

2233

2240

2226

①

①

①

2239-1

2236-1

①

2231

2232

(座標値種別：図上測定)

ヒ地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

1 / 5 0 0



土地建物位置関係図

