

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 10 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6 年 5 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 5 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 24 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 6 年 6 月 14 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 6 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 5 月 28 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 6 年 4 月 10 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）
1	940,000 752,000		188,000	13,817	0



物 件 目 録

1	所	在	小美玉市小川字川向
	地	番	1372番2
	地	目	雑種地
	地	積	300平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年11月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

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】

別紙土地建物位置関係図の動産（パイプ製車庫）部分は、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。それ以外の部分は、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	小美玉市小川字川向
	地	番	1372番2
	地	目	雑種地
	地	積	300平方メートル

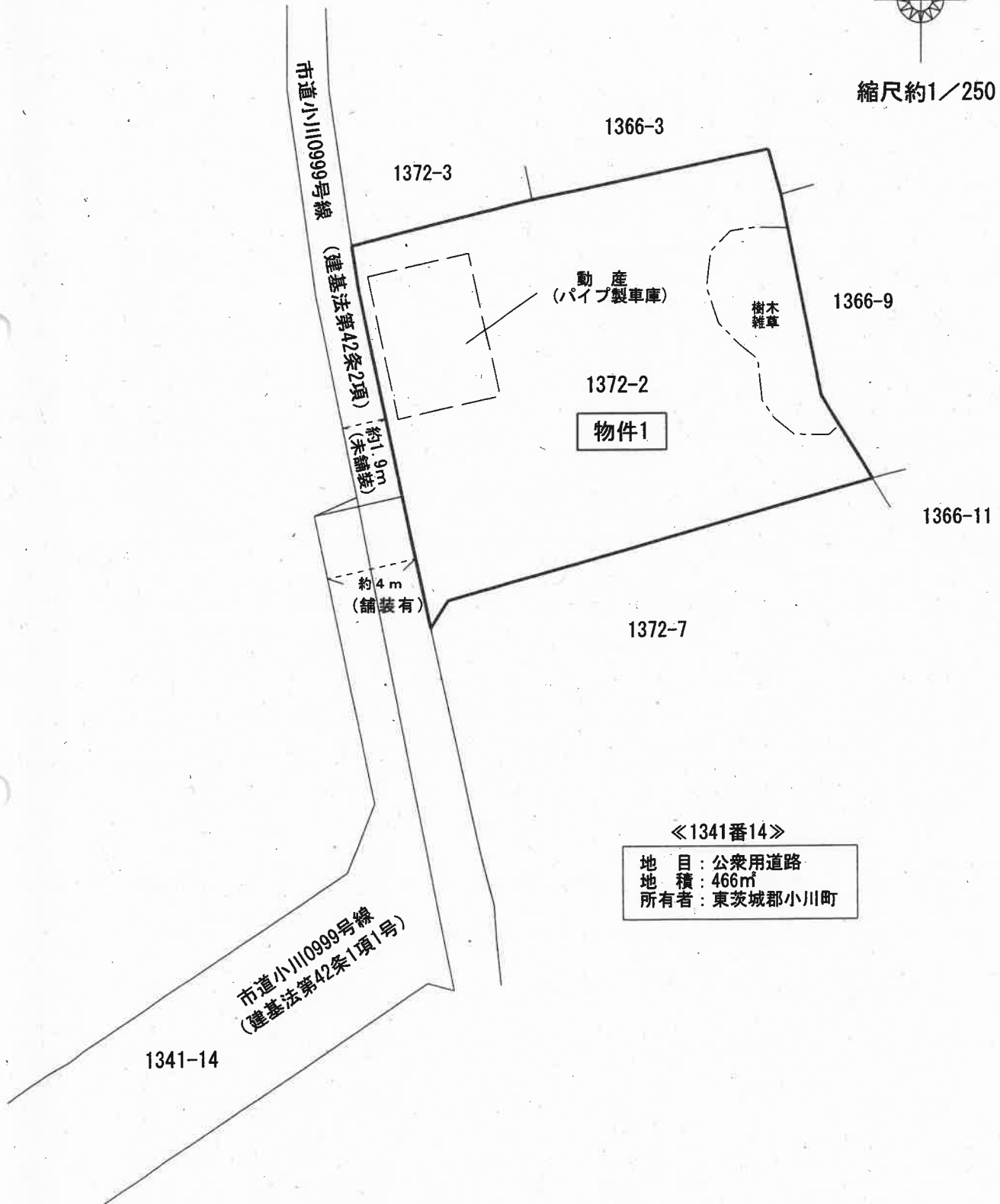


土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第80号



縮尺約1/250



※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。

380-311

令和 5年(ケ)第 80号

令和 5年 8月 9日受理

令和 5年 9月28日提出

(評価人 齋 藤 清 人)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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	小美玉市小川字川向
	地	番	1372番2
	地	目	雑種地
	地	積	300平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件1		
現況地目	☐ 山林(物件) ■雑種地(物件1) ☐ 田(物件) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) ■その他の者(B) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ■上記の者(A)が本土地の下記以外の部分を更地の状態で占有している ■上記の者(B)が本土地の一部を駐車場として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり(3枚目)		
その他の事項	1 土地建物位置関係図に「樹木雑草」と書かれた箇所において、樹木と雑草が繁茂している。写真No.3のとおりである。概則ではあるが、隣地の樹木・雑草が一部越境している可能性がある。 2 地域的に、東日本大震災の本件土地への影響は否定できない。 3 自衛隊百里基地の戦闘機の騒音等が想定される。		
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■土地建物位置関係図の「動産 (パイプ製車庫)」と表示された土地部分	
占有者	■B	
占有状況	■本土地の一部を駐車場として占有している。	
■関係人(■A (土地所有者) の夫の陳述 (要旨) ■B (占有者) の陳述 (要旨)) / ■本土地の状況		
占有権原	■賃借権 □使用貸借 □その他 ()	
占有開始時期	令和3年頃 (4枚目の陳述による。)	
最初の契約等	契約日	令和3年頃
	期間	令和3年頃から 年 月 日までの 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から 年 月 日までの 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 (A) □その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 (B) □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金3, 000円 (毎半年限り 半年分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	
1 動産が設置され、駐車場として土地の一部を占有している。		

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■Aの夫 (所有者の親族)	1 本土地はAの所有です。私がAに代って執行官からの質問に答えます。本土地の一部に、動産のテントが車庫の様にあり、そこに自動車の駐車があると思います。 2 境界線の紛争、土壌汚染等は、記憶の限りではありません。事件・事故の発生も、同様に記憶の限りですが、ないと思います。 (令和5年8月10日の電話による陳述要旨)
■B (土地の一部占有者)	1 おおむね2年ぐらい前から、本土地の一部を駐車場としてお借りしています。動産のテントで、中に自動車を駐車しています。料金は月額3,000円のお約束で、半年毎に半年分を先払いでAさんにお支払いをしています。その他には(例えば保証金などの)金銭の支払いはありません。 2 地元の信頼関係があるので、契約書は作成していません。約束については、上記の他にはありません。 (令和5年9月7日の電話による陳述要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の概況は、後掲土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。尚、前者の名称は不動産の総称として実務上、「土地建物」と併記されるが、実際に本土地上に建物は存在しない。また現地の概測により作成された図（概略図）であり、写真撮影位置・方向の表示も同様に概略である。
- 2 本件土地の占有については現況調査時の現場の状況および当事者の陳述等から2枚目のとおりと判断した。
- 3 入札（買受）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した各点がある。
 - (2) 通常の現況調査では、土地のボーリングや地質調査等を行わない。よって土壌汚染・埋設物の異常（例えば不法投棄物等が例となる。）の有無は不詳である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(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
令和5年8月9日	当庁執行官室	■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和5年8月10日 10:45-10:55	当庁執行官室	■電話によりAから陳述を得る。
令和5年9月7日 13:55-14:40	物件所在地および物件付近	■物件特定 ■占有確認 ■写真撮影 ■B宅を訪問する。家人と面談する。
令和5年9月7日 17:05-17:20	当庁執行官室	■電話によりBから陳述を得る。
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

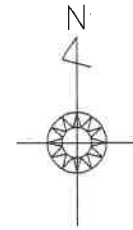
- ☐ 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

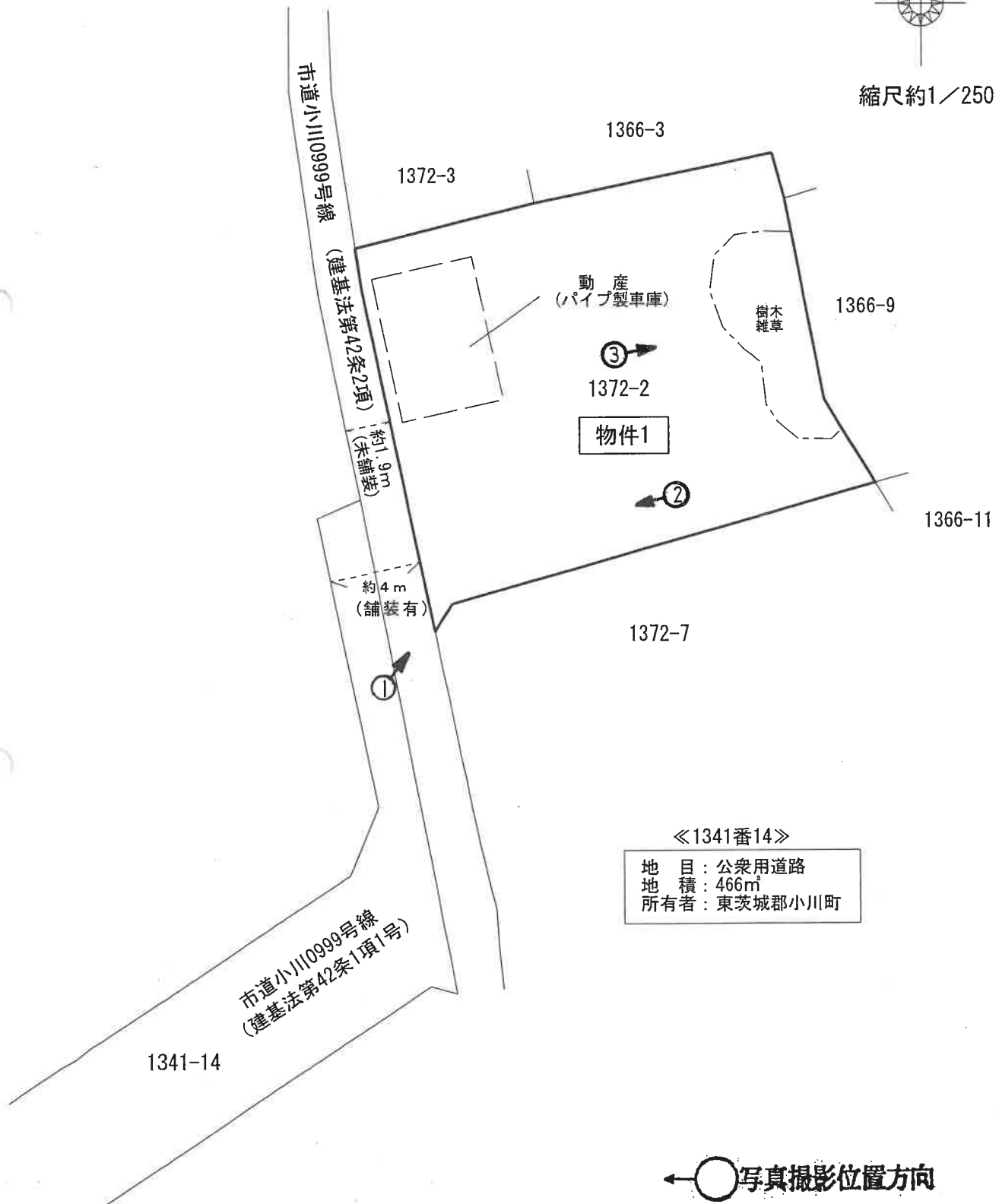
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第80号



縮尺約1/250



※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。



No. 1



No. 2

(8 枚目)



No. 3

(9 枚目)

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6年 2月27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 3 月 / 日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

1	所	在	小美玉市小川字川向
	地	番	1372番2
	地	目	雑種地
	地	積	300平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和 5年（ケ）第 80号
令和 5年 8月 9日 受 命
令和 5年 9月 5日 現地調査
令和 5年10月 2日 評 価
令和 5年10月 4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
齋藤 清人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1, 3 4 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、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瑕疵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 地積	3 頁物件目録記載のとおり	同左

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 小美玉市小川字川向 |
| | 地 | 番 | 1372番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 300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	J R 常磐線「高浜」駅の東方約6.0km（道路距離、以下同じ） バス停「小川橋向」の南東方約220m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は旧小川町中心市街地内に存する一般住宅中心の住宅地域である。各種商業施設等に近接しており、日常生活の利便性は比較的良好なエリアではあるが、狭隘で行き止まり道路が多く系統連続性は劣る。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 その他規制等	都市計画区域内・非線引地域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし なし なし
画 地 条 件	間口：（西側）約17m 奥行：約18.7～20m 形状：やや不整形地 地積：300㎡（登記） （現地概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致している ものと判断した。） 接面状況：西側道路に接面する中間画地 高 低 差：概ね平坦地 接面道路及び他の隣接地と概ね等高	
接面道路の状況	（西側）小美玉市道＜0999号線＞ ：幅員約1.9～4m、舗装有 本地の一部が建築基準法第42条1項1号道路に該当し、それより 北は同法第42条2項道路に該当する（別添「土地建物位置関係図」 参照）。 ※上記2項道路の中心線から2mセットバック要（約11.4㎡） ○系統、連続性は劣る。	
土地の利用状況等	土地所有者が、更地の状態で所有し占有している。また、その 他の者が土地の一部を駐車場として使用し占有している。 なお、占有者及び占有権限については「現況調査報告書」記載の 通りである。	

供給処理施設	【上水道】引込可 ※特記事項(1) 【ガ ス】なし 【下水道】本管あり ※特記事項(2) (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	公開資料に基づく調査並びに土地使用する履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 上水道について 上水道を利用するには、本物件の南西方約100m付近の市道に敷設されている本管から、個人の費用負担で引込工事を行う必要があるとのことである。なお、詳細については小美玉市水道課にて確認を要する。 (2) 下水道について 本地の前面道路に敷設されている下水道を利用するには、公共枿1個につき27万円の受益者負担金が必要とのことである。なお、詳細については、小美玉市下水道課にて確認を要する。 (3) 動産、越境物等について 物件1土地の北西側に、パイプ製車庫(動産)が存する。また、本件土地の東側付近には本地内に存する樹木や雑草等が繁茂しているほか、東側隣接の土地から樹木や雑草等が越境している可能性が高い。 (4) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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=エ
1	13,700	0.465	300.00	1,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小美玉-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/126.0 = 13,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件(幅員、系統連続性)+5.0 環境条件(周辺環境)+20.0

イ 個別格差：画地条件(形状▲5 セットバック減価▲4)

環境条件(供給処理施設の状態「上水道管個人負担で引込要」▲10)

(下水道受益者負担金納付の可能性▲10)

その他条件(樹木、雑草等一部繁茂▲10)

(宅地転換の難易「宅地との価格差異」▲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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	1,910,000			1.00	0.70	1,340,000
一括価格 (合計)						1,340,000

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：第2 評価の条件記載欄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 小美玉-1

所 在：茨城県小美玉市小川字宿後 8 6 1 番 4

地 目：宅 地

価 格：17,300円／㎡

位 置：J R 常磐線「高浜」駅の東方約6.3km

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北東側4.0m市道(中間画地)

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%, 容積率80%)

地域の概要：一般住宅のほか空地も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

公示地：小美玉-1

物件

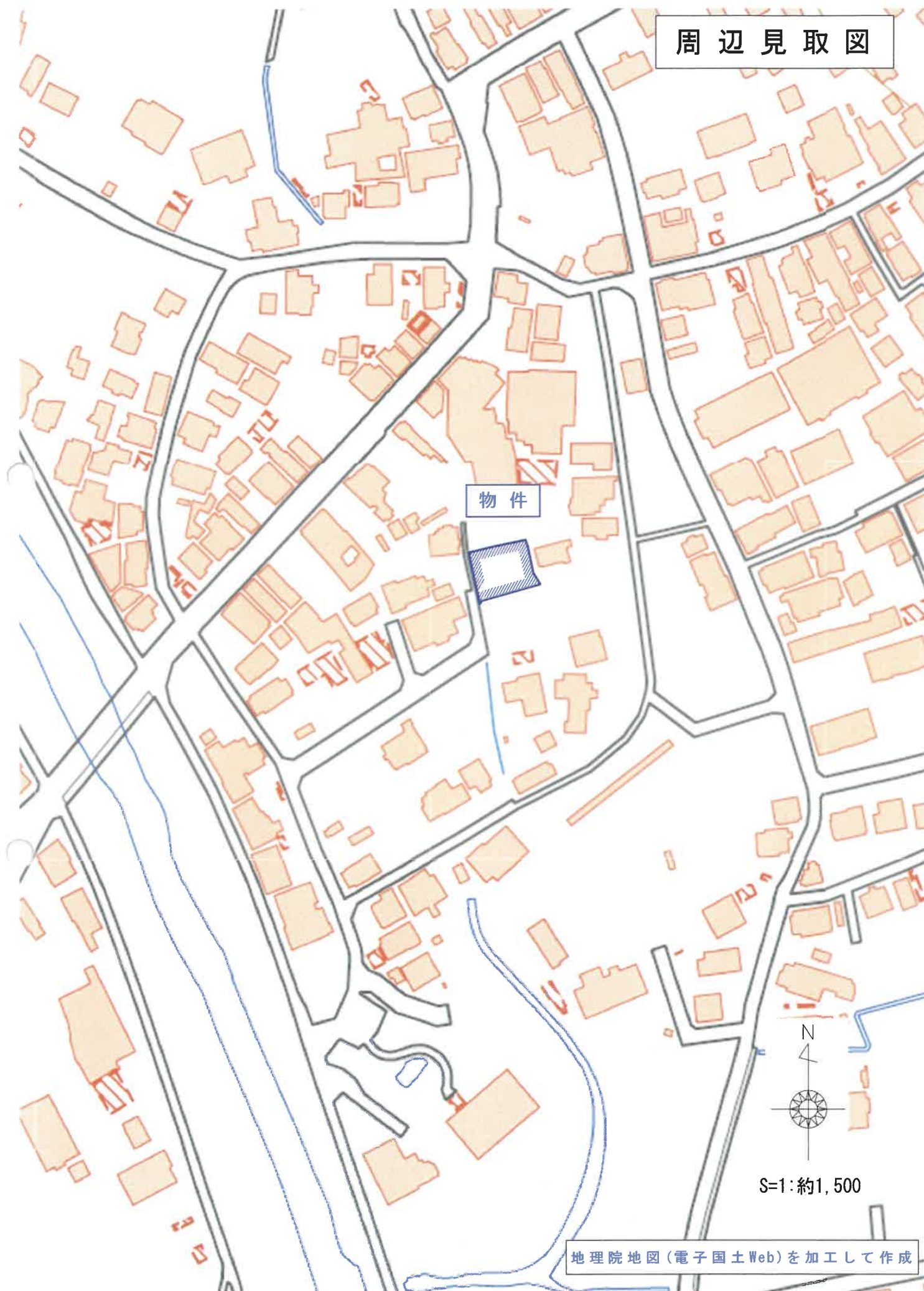
小美玉市

N
4

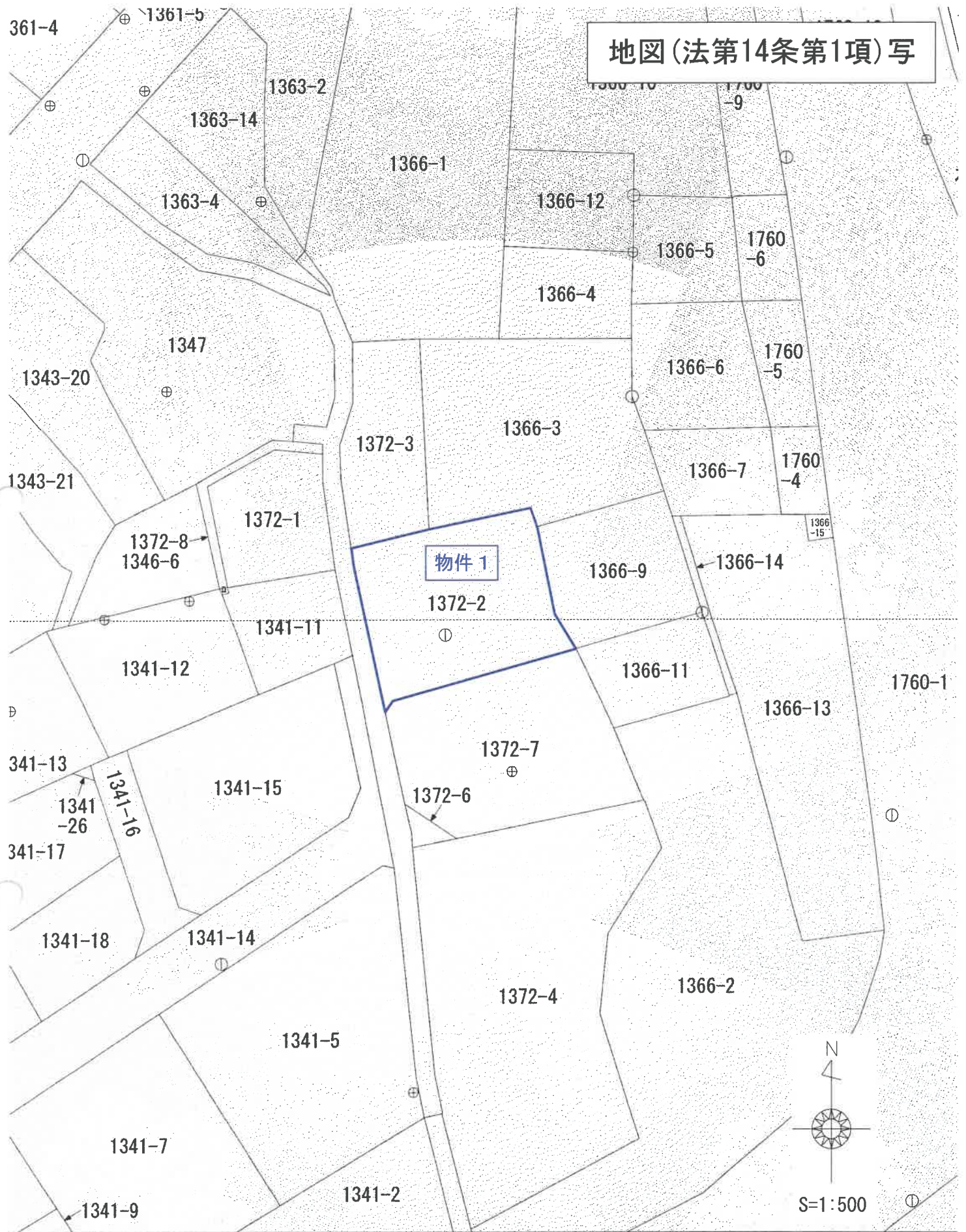
S=1:約30,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図

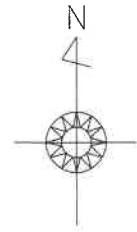


地図(法第14条第1項)写

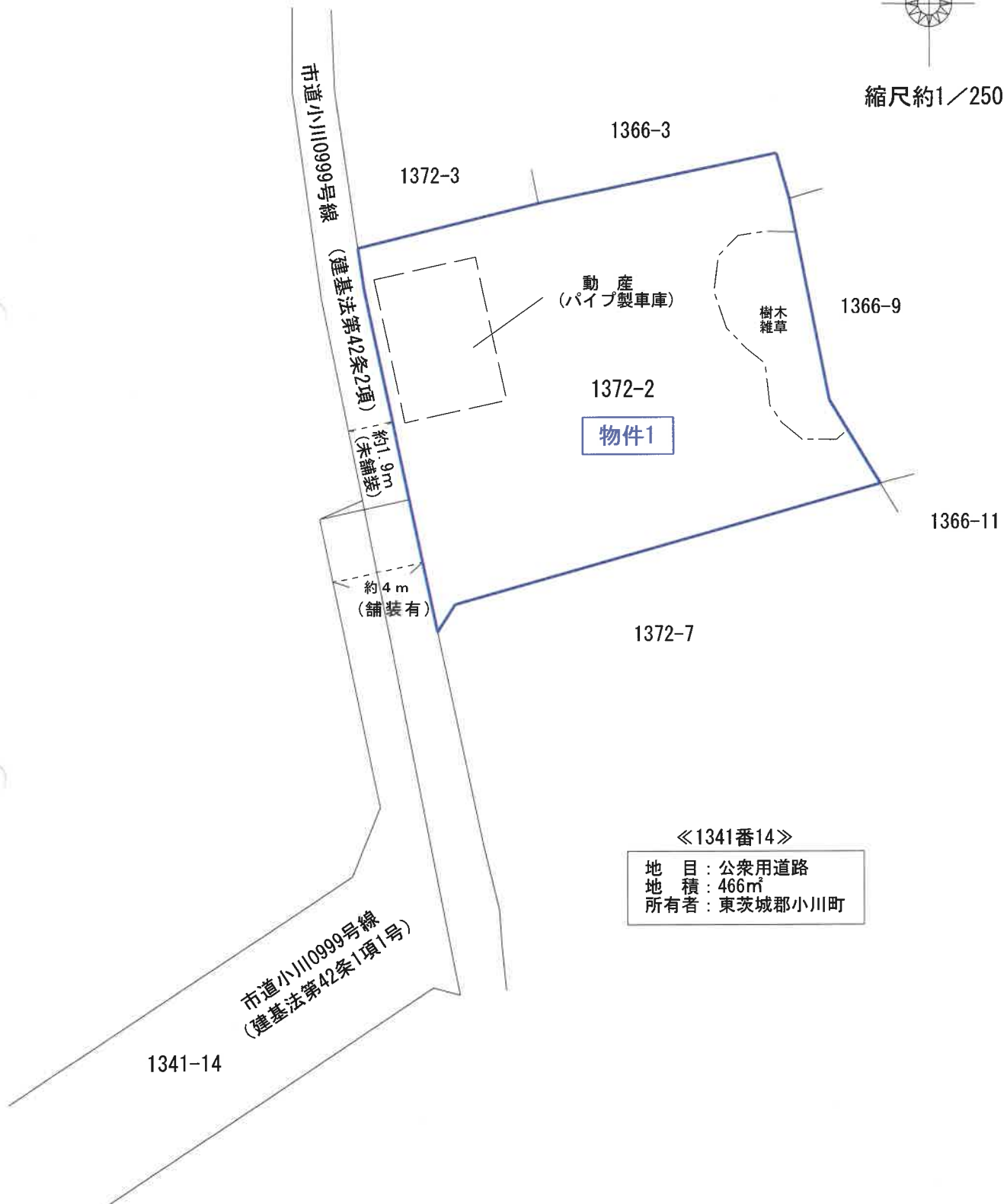


土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第80号



縮尺約1/250



※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。