

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 7 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）
2, 3	2, 980, 000 2, 384, 000	一括	596, 000	201, 802	43, 243
2	1, 810, 000				
3	1, 170, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 高萩市大字上手綱字宮沢 |
| | 地 | 番 | 1833番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1715平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高萩市大字上手綱字宮沢 |
| | 地 | 番 | 1834番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1107平方メートル |



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 6年12月 6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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 2 | 所 | 在 | 高萩市大字上手綱字宮沢 |
| | 地 | 番 | 1833番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1715平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 高萩市大字上手綱字宮沢 |
| | 地 | 番 | 1834番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1107平方メートル |



令和6年（ケ）第125号
（物件2、3）
令和6年9月12日受理
令和6年11月5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

2 所 在 高萩市大字上手綱字宮沢
地 番 1833番2
地 目 雑種地
地 積 1715平方メートル

所有者 A

3 所 在 高萩市大字上手綱字宮沢
地 番 1834番
地 目 雑種地
地 積 1107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2、3					
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 畑（物件） ☒ 雑種地（物件2、3） ☐ 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	本土地は雑草が繁茂している。					
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

(2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 (所有者)	本件土地は何も使用していませんし誰にも貸していません。 埋設物はありません。 境界争いはありません。 自然災害による損傷もありません。

(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 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) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年9月18日(水) :一:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年10月8日(火) 10:25-10:50	物件所在地	物件特定、占有調査、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:		
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。

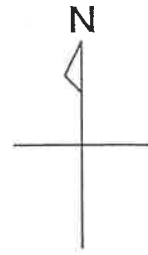
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

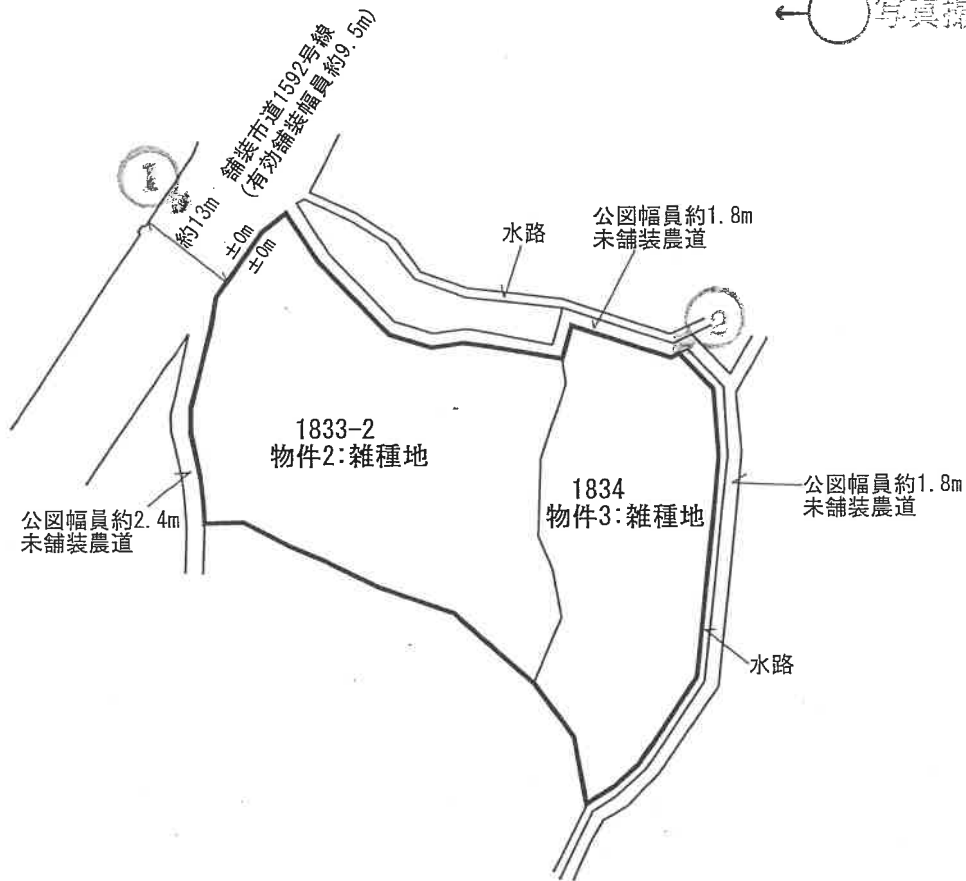
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第125号
高萩市大字上手綱



←○写真撮影位置方向



縮尺: 約1/1,000



(写真 1)



(写真 2)

令和 6年（ケ）第 125号
分冊番号2－2
物件2、物件3
令和 6年 9月12日 受 命
令和 6年10月 8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

一 括 価 格	
金 2, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2、物件 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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、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 5 8 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
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 高萩市大字上手綱字宮沢 1 8 3 3 番 2 雑種地 1,715m ²	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 高萩市大字上手綱字宮沢 1 8 3 4 番 雑種地 1,107m ²	
特記事項			
特になし。			

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2,3）

位 置 ・ 交 通	物件2,3 JR常磐線「高萩」駅の北西方、道路距離約5.7km 「前の内」バス停留所の北東方、道路距離約280m	
付 近 の 状 況	高萩市大字上手綱地区内、常磐自動車道に沿った市道沿いに農地、雑種地等の見られる地域。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件2,3 地積 : 公簿合計2,822㎡ 間口 : 約14m 奥行 : 約74m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 北西側市道と概ね等高 北側農道より約1～1.5m高く接面 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	北西約9.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 西約2.4m未舗装農道(建築基準法上の道路に該当しない) ※ほぼ通行困難 北約1.8m未舗装農道(建築基準法上の道路に該当するか未判定)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が現況雑種地の態様で占有している。雑草が繁茂している状態で、地表の状況は確認困難である。	
供 給 処 理 施 設	上水道: 北西側市道に本管あり。 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	【北西側市道の接道部分の登記事項】 所 在：高萩市大字上手綱字宮沢1833番4 地 目：公衆用道路 所有者：高萩市
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 3 (土地)

一体とした更地価格を算出した。

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
2	2,800	0.673	1,715	3,232,000
3	2,800	0.673	1,107	2,086,000

ア 標準画地価格 (取引事例等からの比準)

周辺類似地域における雑種地の取引事例価格等を比較検討し、標準画地価格を下記の通り査定した。

標準画地価格：2,800円/㎡

イ 個別格差：

物件2 画地条件(形状等▲12)その他条件(地勢等▲15 管理状況▲10)

物件3 画地条件(形状等▲12)その他条件(地勢等▲15 管理状況▲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	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
2	3,232,000			0.80	0.70	1,810,000
3	2,086,000			0.80	0.70	1,170,000
一括価格（合計）						2,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.80 物件3 0.80

※取引の低調な郊外集落部背後にあり、有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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 附属資料

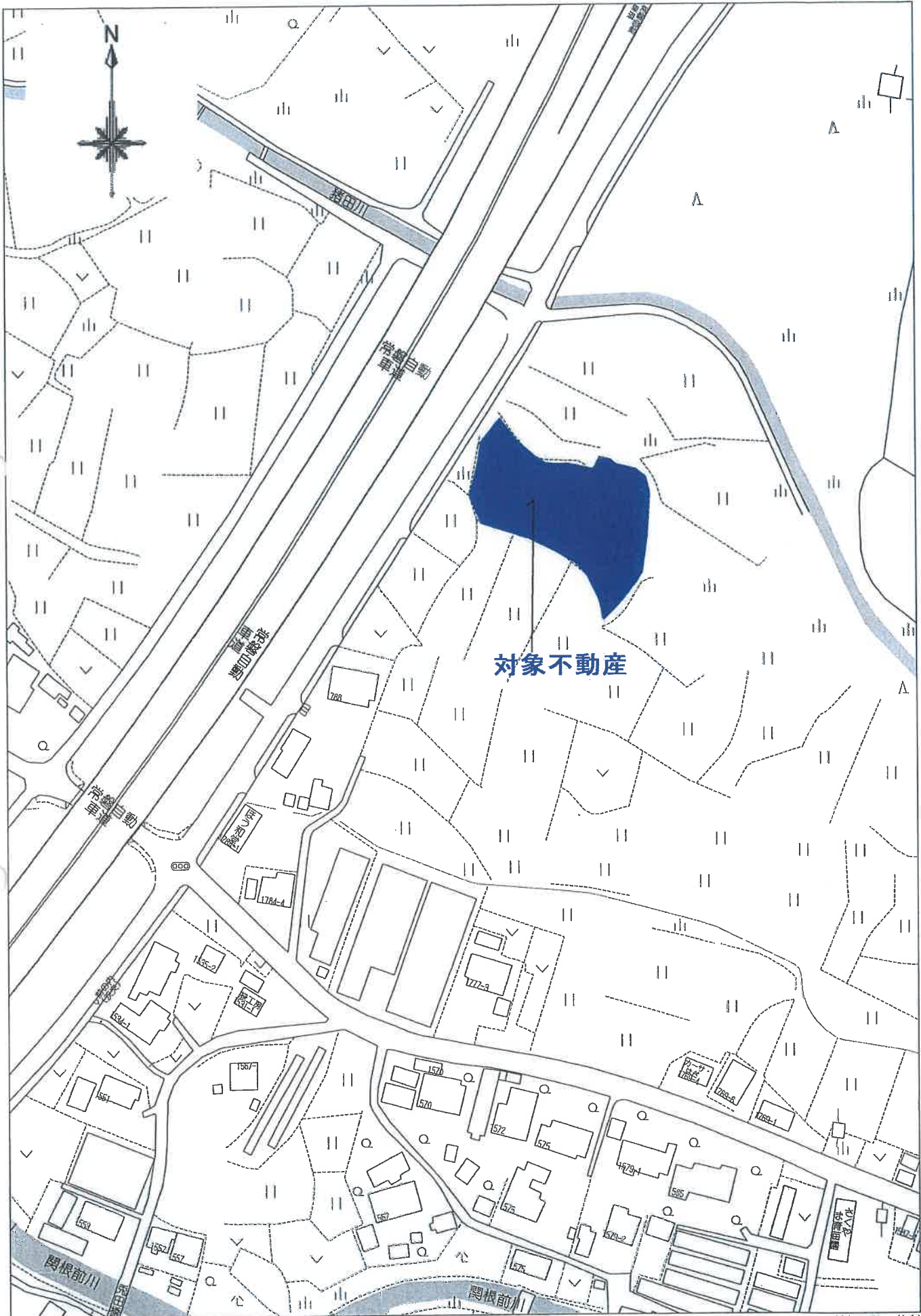
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写

以 上



「地理院地図」
縮尺:1/15,000

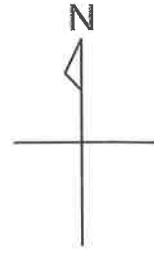
周辺見取図



ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第125号
高萩市大字上手綱



縮尺: 約1/1,000

ハ 1833-5
ニ 1788

ホ 水
ヘ 1837-4

(座標値) 公 図 写 +75

