

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。	



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）
27, 28	3,610,000 2,888,000	一括	722,000	32,149	0
27	1,160,000				
28	2,450,000				



物 件 目 録

27	所 在	北茨城市関南町仁井田字原島
	地 番	475番
	地 目	雑種地
	地 積	458平方メートル
28	所 在	北茨城市関南町仁井田字原島
	地 番	258番
	地 目	雑種地
	地 積	967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27, 28】

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27, 28】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号27, 28】

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28】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号85番、家屋番号258番）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

27	所 在	北茨城市関南町仁井田字原島
	地 番	475番
	地 目	雑種地
	地 積	458平方メートル
28	所 在	北茨城市関南町仁井田字原島
	地 番	258番
	地 目	雑種地
	地 積	967平方メートル



令和6年（ケ）第144号
（物件27、28）
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

27 所 在 北茨城市関南町仁井田字原島

地 番 475番

地 目 雑種地

地 積 458平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

28 所 在 北茨城市関南町仁井田字原島

地 番 258番

地 目 雑種地

地 積 967平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

(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)					付近
土地	物件２７、２８					
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 畑（物件） ☒ 雑種地（物件２７、２８） ☐ 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	本件土地は、雑草等が繁茂しているため立入り困難な部分がある。					
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

(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 (所有者会社代表者)	本件土地は所有者会社が使用しています。 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、2枚目のとおり占有認定した。
- 次の登記建物は物件28上に現存しない。

1 (主である建物の表示)

所在 北茨城市関南町仁井田字原島258番地

家屋番号 85番

種類 工場

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 52.89平方メートル

(附属建物の表示)

符号 1

種類 工場

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 82.64平方メートル

符号 2

種類 工場

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 40.49平方メートル

2 所在 北茨城市関南町仁井田字原島258番地

家屋番号 258番

種類 居宅

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 104.95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) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月30日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年11月26日 (火) 11:15ー11:20	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) 12:25ー12:45	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 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () : ー :		
(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144号
(物件27, 28)





(写真 1)



(写真 2)

令和 6年（ケ）第 144号
（物件 2 7、2 8）
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 2 7、2 8）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 7 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 8 (土地)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件物件 2 7、2 8 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、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 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
27	所 地 地 地	在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	
28	所 地 地 地	在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

27 所 在 北茨城市関南町仁井田字原島
地 番 475番
地 目 雑種地
地 積 458平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

28 所 在 北茨城市関南町仁井田字原島
地 番 258番
地 目 雑種地
地 積 967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27, 28）

位 置 ・ 交 通	物件27, 28 JR常磐線「大津港」駅南方道路距離約1.8km 常磐道北茨城ICの北東方・道路距離約7.9km	
付 近 の 状 況	国道背後に、原野、雑種地、農地、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 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件27, 28 地積 : 1,425.00m ² 間口 : 約43.6m 奥行 : 約19.8m～41.4m 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: 角地（道路介在あり）	
接面道路の状況	物件27, 28 西約1.8m未舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当※） ※水路幅が現況で1m以下であれば中心線よりセットバック。1m以上であれば、一方後退（北茨城市都市計画課）。しかし、草木が繁茂していることから立ち入り困難であり、現況の水路幅について実測することができなかった。 南約1.8m未舗装道路（建築基準法第42条第2項道路に該当） 介在約1.8m未舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず） ※※いずれの道路も現況草木が繁茂し、通行は困難であり、実測幅員を確認することはできなかった（幅員は14条地図に基づく）。	
土地の利用状況等	土地所有者が現況地目の状態で占有している。なお、物件28については、草木が繁茂するなか、コンクリート舗装された部分が露出した状態となっていた。目視においては、土地のどの程度までが舗装されているのか正確に確定することはできなかった。また、物件27については、物件28以上に草木が繁茂しており、地表の状態を目視で確認することができなかった。	
供 給 処 理 施 設	物件27, 28 上水道: なし 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２８上には、登記情報上建物が存するが、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）。この履歴およびコンクリート舗装が残る現況から、本件土地の地中に建物基礎等が残っている可能性があり、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。個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	・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２７と２８の間には法定外公共物（赤道）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27, 28 (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
27	7,810	0.663	458.00		2,370,000
28	7,810	0.663	967.00		5,010,000

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
 $8,650\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/123 = 7,810\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件+10 行政条件▲5 街路条件+18

イ 個別格差：形状▲10 セットバック減価▲3 道路介在▲5 地表の状態・地目等▲20

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
27	2,370,000			0.70	0.70	—	1,160,000
28	5,010,000			0.70	0.70	—	2,450,000
一括価格（合計）							3,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壌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し、接続道路も狭小な面大地であり、市場参加者が限定されるリスク、現況接続する道路及び対象不動産に草木が繁茂し、侵入が困難な状態となっており、地表の状態を詳細に確認できなかったことによ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／㎡
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㎡
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(ケ)第144号

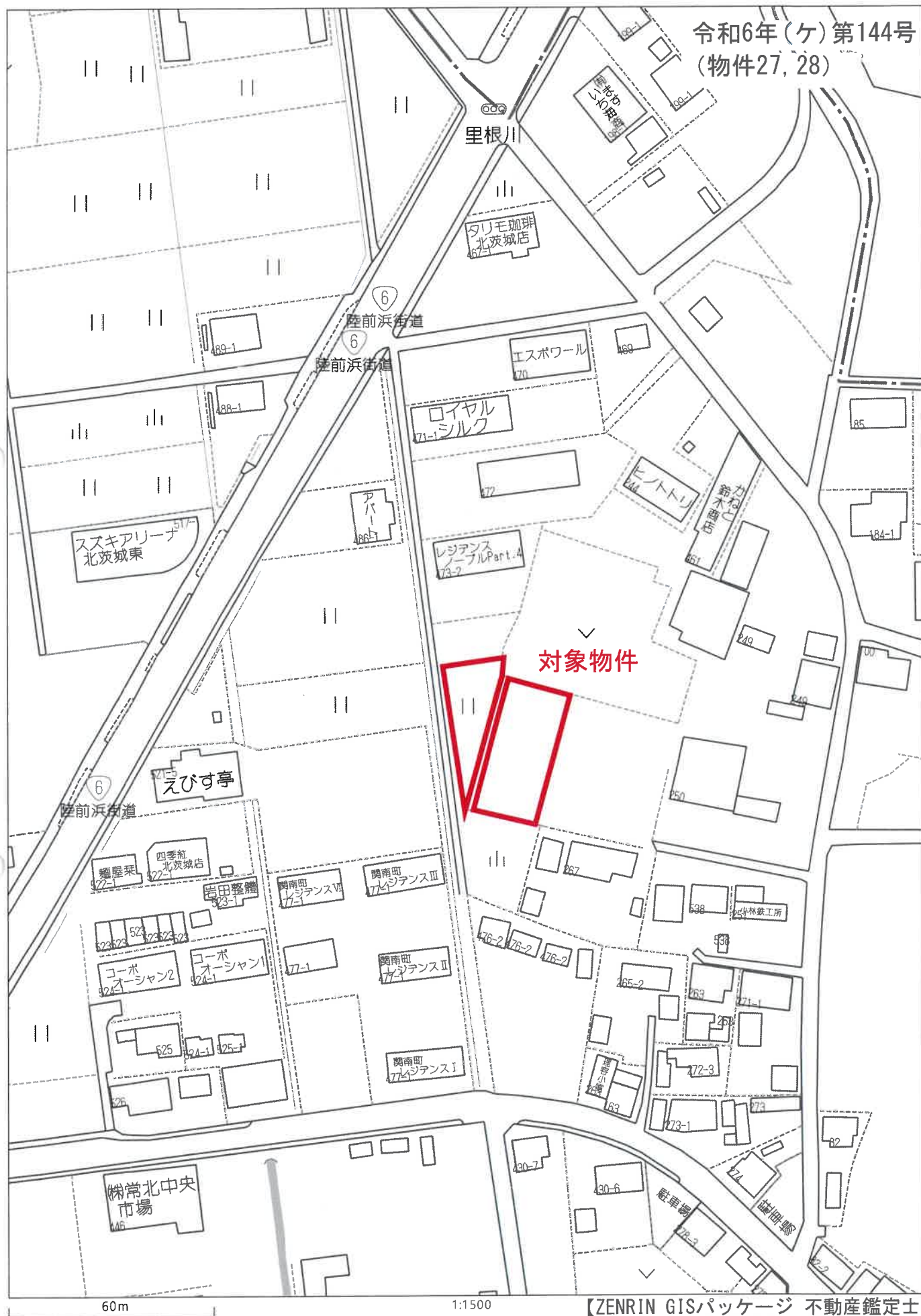
(物件27, 28)



S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



令和6年(ケ)第144号
(物件27, 28)

里根川

陸前浜街道

陸前浜街道

スズキアリーナ
北茨城東

えびす亭

四季紅
北茨城店

コーポ
オーシャン2

コーポ
オーシャン1

常北中央
市場

タリモ珈琲
北茨城店

ロイヤル
シルク

レジデンス
ノーブルPart.4

対象物件

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

陸前浜街道

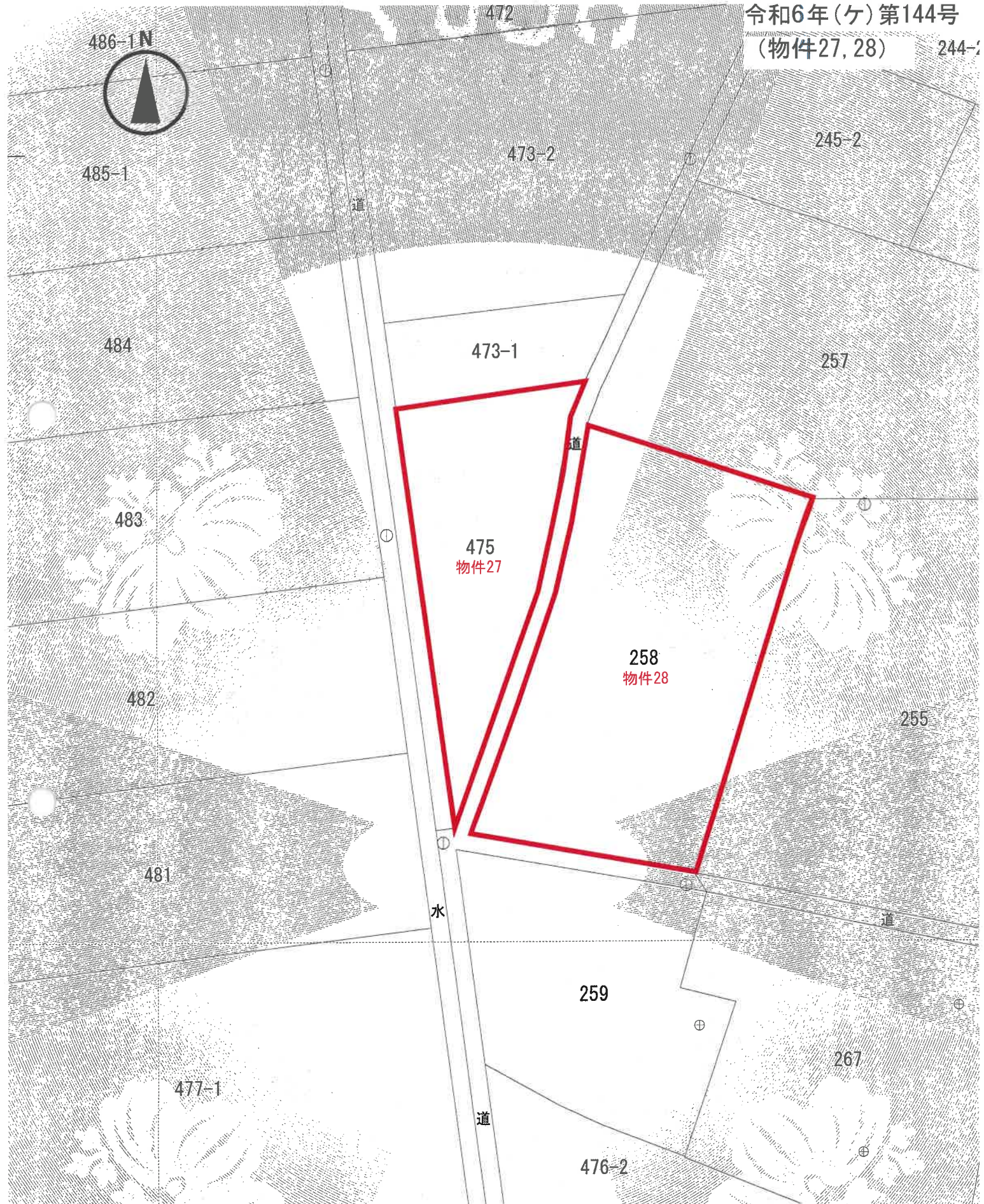
60m

1:1500

【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27, 28) 244-2



$S = 1/500$

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件27, 28)

