

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
14	4,430,000 3,544,000		886,000	6,049	0



物 件 目 録

14 所 在 桜川市岩瀬字番匠免
地 番 2685番4
地 目 山林
地 積 13094平方メートル
(現況)
地 目 山林一部雑種地



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14】

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14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

一部につき本件債務者が占有している。その余について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

【物件番号14】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番2103番29）への通行のため無償で利用されている。

《 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

14 所 在 桜川市岩瀬字番匠免
地 番 2685 番 4
地 目 山林
地 積 13094 平方メートル
(現況)
地 目 山林一部雑種地



令和5年（ケ）第178号
（物件14）
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

14 所 在 桜川市岩瀬字番匠免
地 番 2685番4
地 目 山林
地 積 13094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14					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ■山林一部雑種地(物件14) ☐ ☐					
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、施設用地として使用し、占有している ☐ 上記の者が 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」ととおり ☐					
その他の事項	本土地の一部は高圧線下地になっている。 本土地上に休憩所、トイレ、井戸(工作物)及び事務所(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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件14関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 通路及び施設用地部分	
占有者		☒ 株式会社仁平産業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 通路等 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
☒ 関係人(☒ A (所有者兼占有者会社代表者所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		昭和52年6月23日 (占有者会社設立年月日) 頃	
最初の	契約日	昭和52年6月23日 (占有者会社設立年月日) 頃	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 万円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 万円)	
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	

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼占有者会社 代表者) ■ 東京電力パワーグリ ッド株式会社茨城総支社 担当者	本件土地の一部は、北側弊社店舗敷地（地番2103番29）から南側公道への通路として、また、一部を店舗のバーベキュー場として関係構築物を設置して使用し、その余は特に使用していません。 境界争いはありません。 （回答書の要旨） 本件土地のうち24.26㎡につき、送電線路架設契約を土地所有者と締結している。 契約は弊社が送電線路を必要とする期間までで、補償料は年1,505円である。線下補償料は、現土地地権者に対し、数年分を一括して前払いしており、令和6年9月30日まで支払い済みである。既払期間内に土地権利者が変更となった場合、支払済みの線下補償料は、現権利者と新権利者との協議により解決するものとする。なお新権利者に対しては、所有権移転日を契約始期とする線下補償契約を締結し補償料を支払う。 契約制限内容（抜すい） 本件土地内で次の行為をすることはできない。 ・ 建造物を築造すること。 ・ 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵すること。 ・ 上記以外に送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為をすること。

(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 1 月 30 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	東電宛て送電線照会 (回答あり)
6 年 2 月 26 日 (月) 13:45 - 14:15	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
6 年 3 月 4 日 (月) 12:15 - 12:20	水戸地方法務局	本土地上の登記建物申請 (該当なしとの回答)
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。

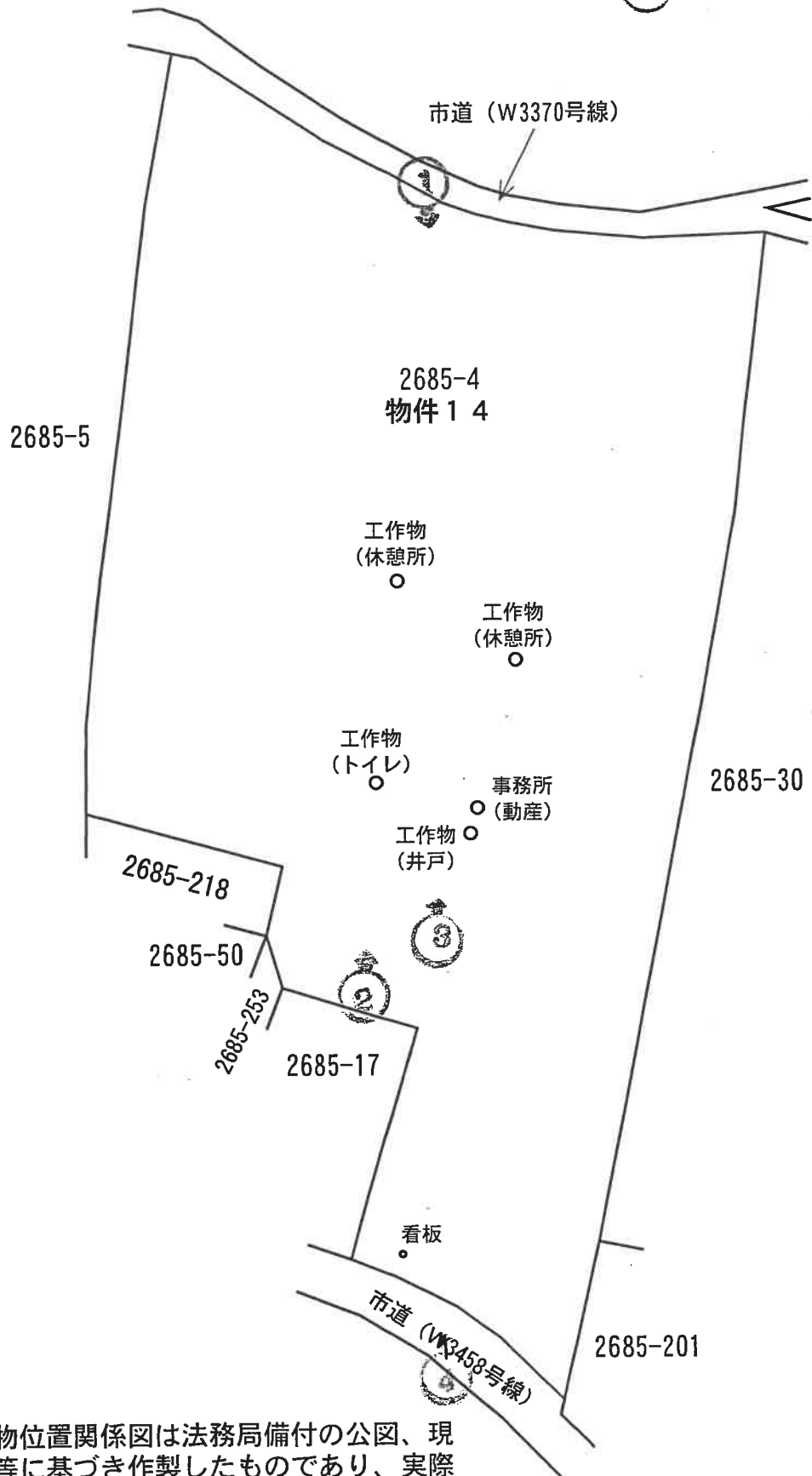
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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



※土地建物位置関係図は法務局備付の公図、現況概測等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和5年（ケ）第178号

（物件14）

令和6年8月26日提出

現況調査報告書（追加）

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

標記事件について、下記のとおり追加します。

記

1 関係人の陳述等

東京電力パワーグリッド株式会社担当者

令和7年4月から撤去工事を開始する予定である地番2103番29上の鉄塔除去により、本件土地上の送電線も撤去される予定です。

2 執行官の意見

上記記載のとおり

3 調査の経過

- (1) 令和6年8月23日（金）午後4時35分、執行官室（電話）において、東京電力パワーグリッド株式会社から聴取

以 上

令和 5年（ケ）第 178号
分 冊 番 号 11 - 8
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 14)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件14（土地）	金 4, 4 3 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
14	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	山林一部雑種地
特記事項				
特になし				

物 件 目 録

1 4 所 在 桜川市岩瀬字番匠免
地 番 2 6 8 5 番 4
地 目 山林
地 積 1 3 0 9 4 平方メートル
所有者 A

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14）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「岩瀬」駅の北東方・道路距離約1.9 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地に近接して山林が広がる地域であり、南側斜面に娯楽センターが存する。周辺には一般住宅が散在し、一部事業所等も見られる。	
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 なし 指定なし なし 特段にない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 13,094㎡ 規 模: ほぼ標準的 形 状: やや不整形 地 勢: 南向き傾斜地 高 低 差: 南西側市道より0～約2.5m高く、北側市道と等高 接面道路との関係: 南西及び北側で市道に接面	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約60～80m 方 位: 南 傾 斜: 普通 斜面の位置: 山麓	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 市道隣接 搬出地点の道路状況: 南西側幅員約5.5m舗装市道、北側幅員約3.6～4m舗装市道 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19.6km	
土地の利用状況	物件14土地は山林(樹種: 桜・クヌギ・雑木等)であり、株式会社仁平産業が一部を通路及び施設用地(バーベキュー場・占有権原は使用借権)として使用している。物件14土地には工作物(井戸・トイレ・休憩所)がある。	
立 木	桜・クヌギ・雑木が主であり経済価値はほとんどない。	

特 記 事 項	○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 1 9 7 7 番 9 : 原野・桜川市 2 6 8 5 番 2 5 1 : 山林・桜川市 ○物件 1 4 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なかったため、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、目視及び立入調査が出来た範囲内においては既述したとおりである。 ○物件 1 4 土地については、所有者と東京電力パワーグリッド株式会社の間で、架設送電線路に関する契約（契約面積：24.26㎡、契約年月日：平成30年6月28日、契約期間：平成27年11月27日から送電線路を必要とする期間、制限内容：建造物を築造すること・送電線路に支障となる行為をすること等、補償料：年額1,505円）が締結されている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件14（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
14	619	1.040	13,094	8,430,000

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
 $500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/80.8 \approx 619\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲15.0 宅地化条件▲5.0

イ 個別格差：その他条件（高圧線下地▲1 一部雑種地＋5）

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
14	8,430,000			0.75	0.70	4,430,000
一括価格（合計）						4,430,000

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一部を除き踏査が出来なかったこと、高圧線下地であることから、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△25%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 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図

以 上



物件位置図

物件14

岩瀬

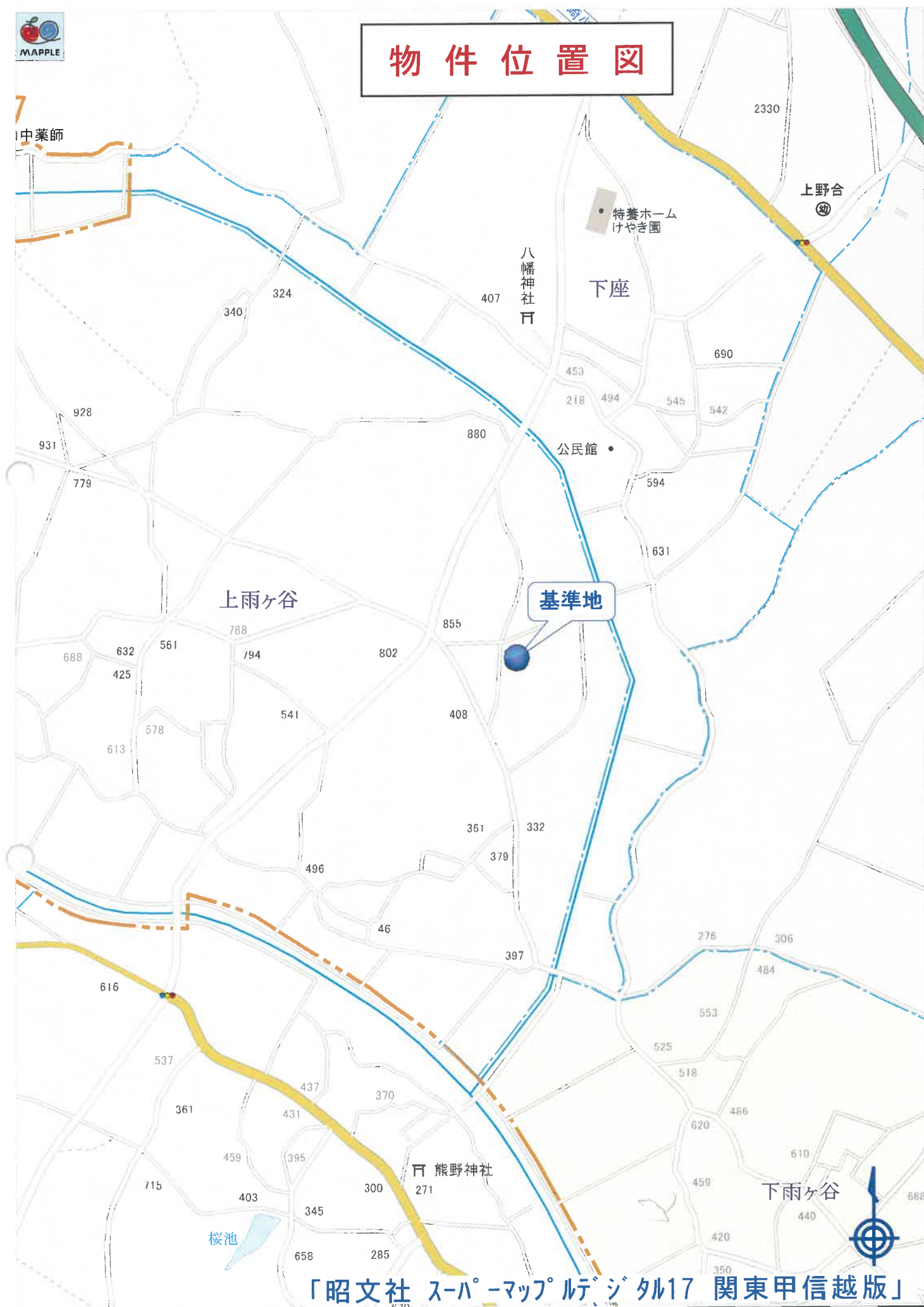
「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル



物件位置図



1 : 10,000 相当

「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

駐車場

第二駐車場

cafe
天空の橋
2103

物件 1 4

岩瀬

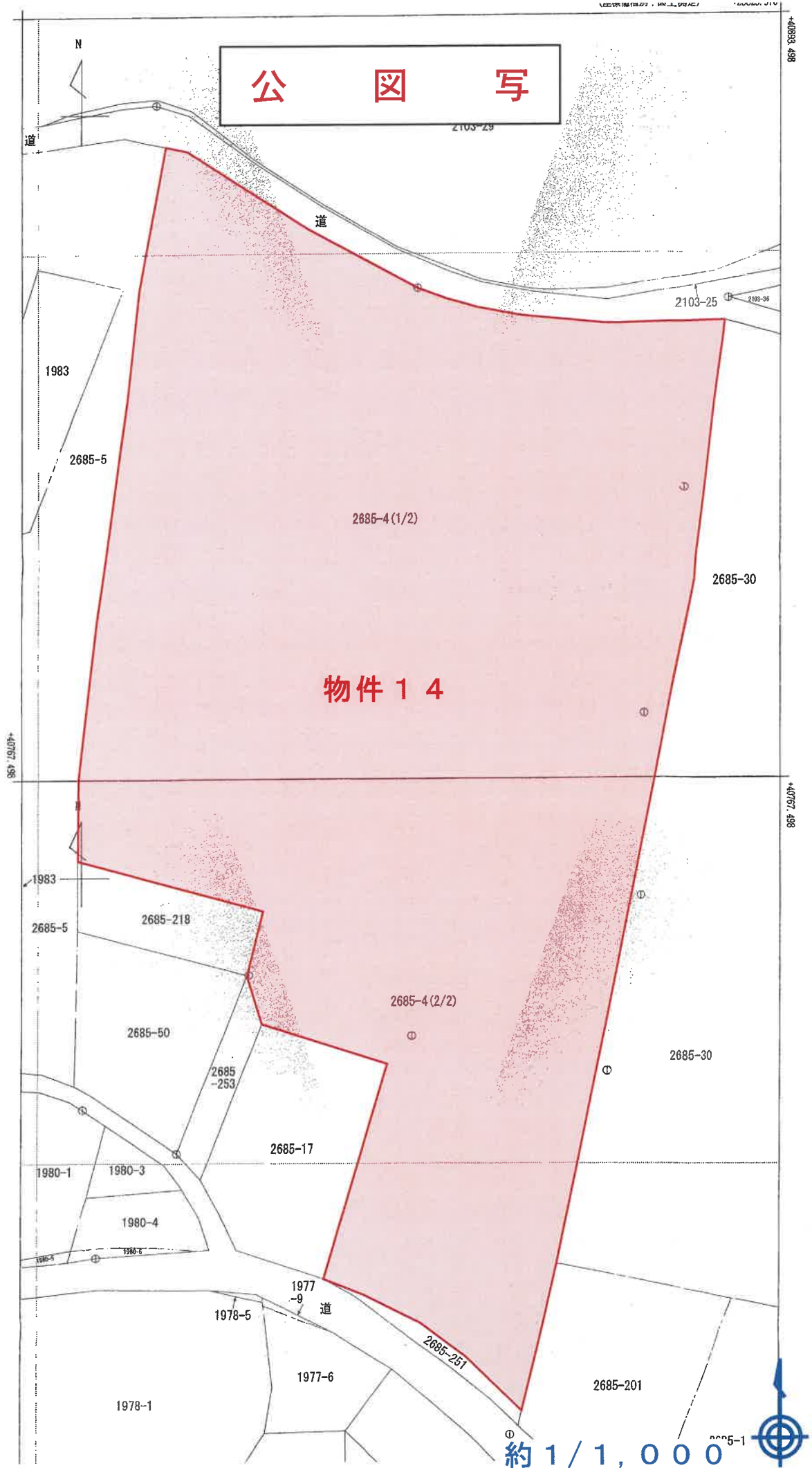
県営住宅岩瀬
アパート2

高松石材店
1977-1

1 / 1, 5 0 0

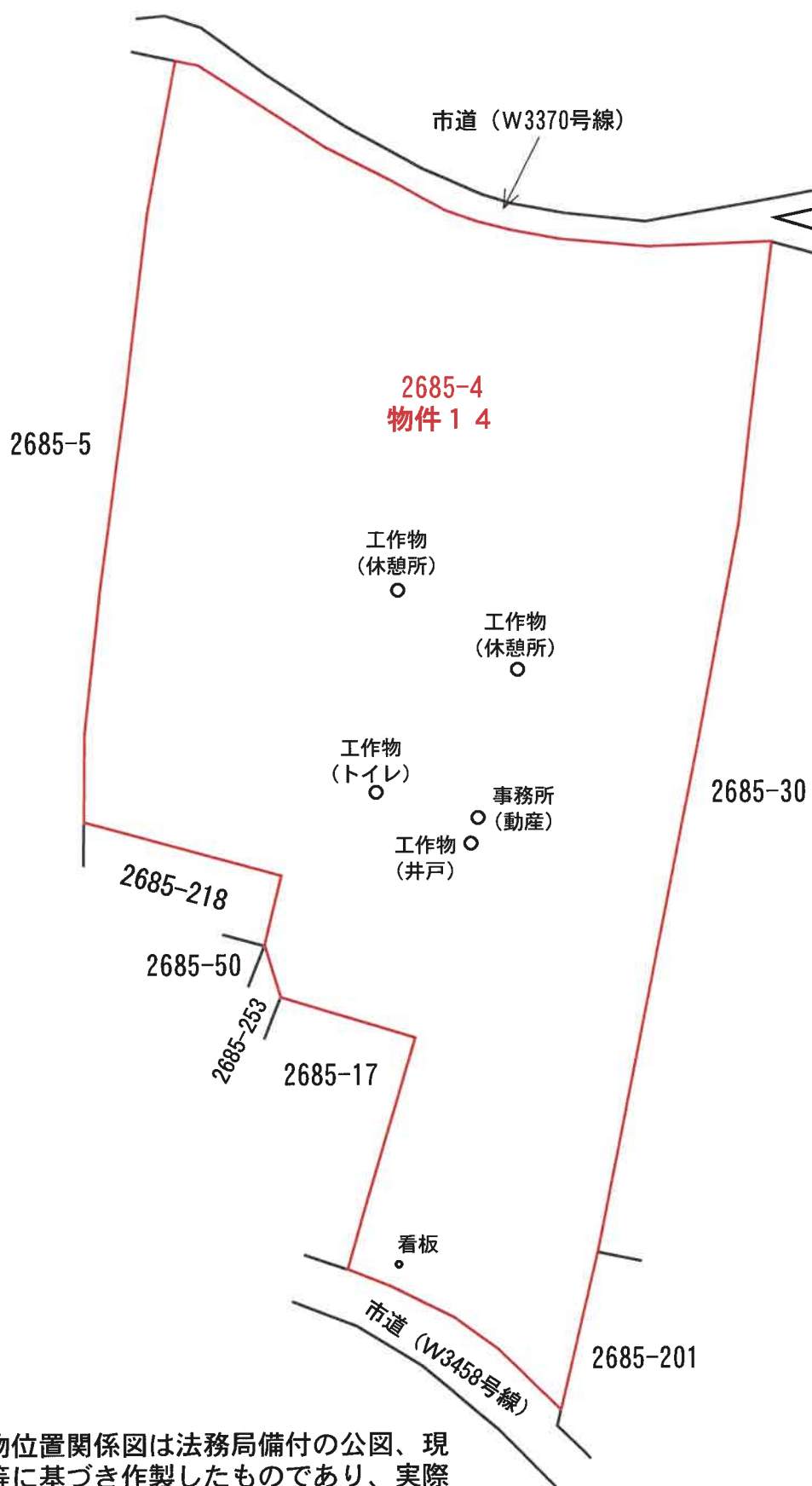
株ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写



平成19年5月18日 登記

土地建物位置関係図



※土地建物位置関係図は法務局備付の公図、現況概測等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。

