

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3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を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月13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 8年 1月26日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27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12月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

3	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	5 3 3 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	5 8 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

3	所	在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地	番	5 3 3 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	5 8 3 平方メートル



令和7年（ケ）第14号
（物件3）

令和7年3月4日受理
令和7年4月24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

3 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 533番1
地 目 雑種地
地 積 583平方メートル

(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3			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件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共有し、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	本土地は雑草繁茂により立入り困難である。			
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)

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。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

(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
7年3月5日(水) :ー:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月7日(金) :ー:	執行官室(文書)	所有者宛て照会
7年3月27日(木) 10:35-10:45	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 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

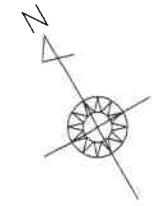
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

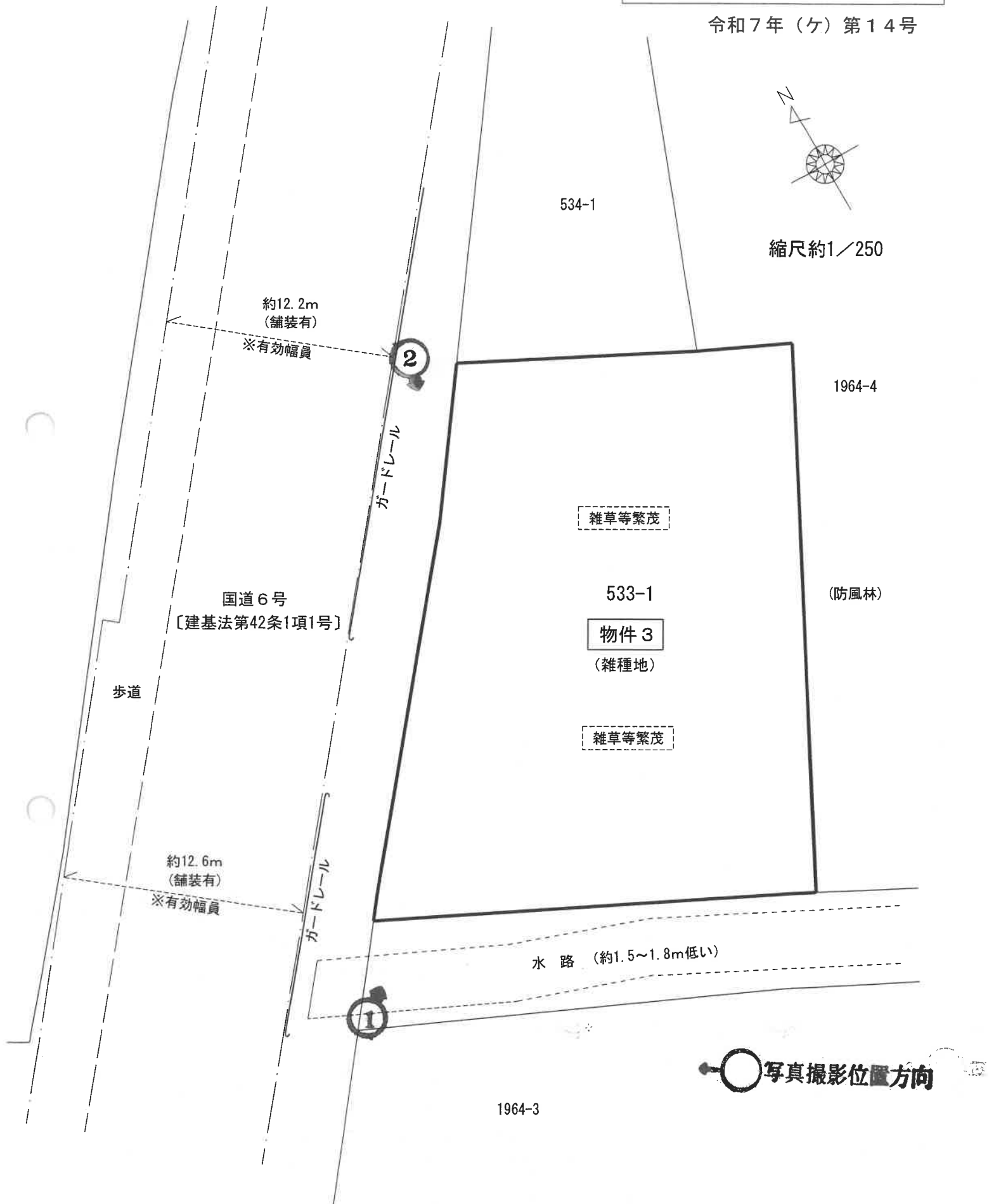
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第14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。

(5枚目)



(写真1)



(写真2)

令和 7年（ケ）第 14号

分冊番号 2－2

令和 7年 3月 4日 受 命

令和 7年 3月27日 現地調査

令和 7年 4月21日 評 価

令和 7年 4月23日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 3)

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3	金 1, 4 6 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
3	所在地 地目積	3頁物件目録記載のとおり	同左

物 件 目 録

3 所	在	北茨城市関南町神岡上字東側
地	番	5 3 3 番 1
地	目	雑種地
地	積	5 8 3 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「大津港」駅の南方・約3.1km(道路距離、以下同じ) 最寄バス(巡回バス)停「神岡市営住宅前」の南西方約480m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道沿いに事業所等のほか、防風林や空地等が多い地域である。道路の系統連続性は良好である。	
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 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし ハザードマップ ※特記事項(1)
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 なお、規模(地積)については、現地で概測したところ、登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(西側)国道6号(建築基準法第42条1項1号) : 幅員約12.2~12.6m(有効幅員)、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が空地(現況は雑草等繁茂)として占有している。	
供 給 処 理 施 設	【上水道】 なし 【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	公開資料に基づく調査並びに土地使用の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)ハザードマップについて 対象土地は、北茨城市津波ハザードマップ(関南町)によると、 最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合の浸水深が「 2.0m以上5.0m未満」「5.0m以上～10.0m未満」のエリアに該 当する。 (2)地中埋設物の存在について 現状を目視した限りにおいては、地中埋設物の存在を覗わせる 状況は確認できなかったが、本地は雑草等が繁茂しており、現地 内への立入りが困難であったため、詳細については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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=エ
3	11,000	0.36	583.00	2,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 北茨城-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/135.0 & = & 11,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲10.0) 環境条件(周辺環境+50.0)

イ 個別格差：その他条件（雑草等繁茂▲10 宅地転換の難易「宅地との価格差異▲60」）

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
3	2,310,000			0.90	0.70	1,460,000
一括価格 (合計)						1,460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：踏査不能箇所あり▲10

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 北茨城-4

所 在：茨城県北茨城市大津町北町字浜道1480番2

地 目：宅 地

価 格：14,800円／㎡

位 置：J R 常磐線「大津港」駅の北方約1.3km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：274㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東側7m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅中心の区画整然とした高台の住宅地域

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



周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN

ゼンリン

ボスガレー

日誠工業㈱

市営神岡団地5号

市営神岡団地6号棟

6
陸前浜街道

市営神岡団地9号棟

物件

榑田村屋

5
陸前浜街道

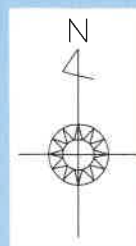
新家大菊屋

野工務店

神岡上街区公園

アラ理容

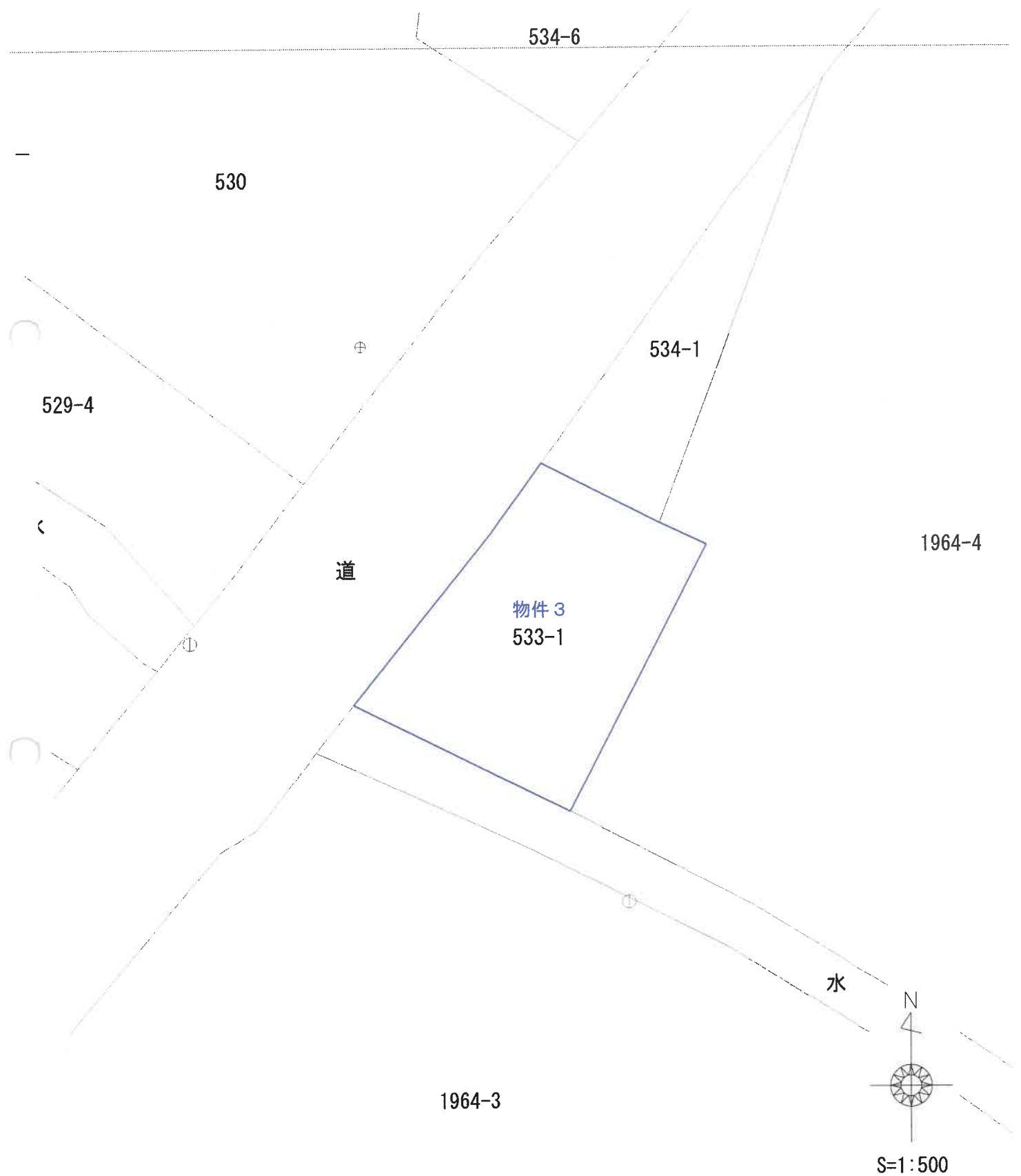
ラタ
ク整備
ター



縮尺：約1/2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第14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。