

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30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 8年 6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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1314番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 220平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1315番     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 95平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1316番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 265平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月24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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1～3】  
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 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1314番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 220平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1315番     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 95平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1316番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 265平方メートル |



令和7年(ケ)第120号  
令和7年8月20日受理  
令和7年9月12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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1314番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 220平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1315番     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 95平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1316番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 265平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産管財人)	本件土地では所有者会社が洗車場として経営していましたが、現在は電気を止めて入れないようにしてあります。洗車機や仮設事務所、物置は所有者会社の所有です。

(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
7年8月21日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月25日(月) 9:50-10:00	執行官室(電話)	Aから聴取
7年9月2日(火) 12:45-12:55	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 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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120号

写真撮影位置方向

縮尺約1/200



※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。



(写真1)



(写真2)

令和 7年 (ケ) 第 120号  
令和 7年 8月20日 受 命  
令和 7年 9月 2日 現地調査  
令和 7年10月 3日 評 価  
令和 7年10月 6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

一 括 価 格	
金 6, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 4 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2, 9 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために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	左記に同じ
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1314番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 220平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1315番     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 95平方メートル  |
| 3 | 所 | 在 | 水戸市見川五丁目  |
|   | 地 | 番 | 1316番1    |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 265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, 2, 3）

位置・交通	JR常磐線「赤塚」駅の南東方約2.1km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「長屋門」の南西方約120m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道沿いに店舗のほかアパート等も混在する商業地域である。	
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	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% 指定なし なし ○第3種高度地区（高さ制限20m以下）
画地条件	【物件1・2・3一体地】 間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(北西側) 県道水戸岩間線(建築基準法第42条1項1号) ：現況幅員約11.5～13m、舗装有  (北東～東側) 市道見川132号線(建築基準法第42条2項) ：幅員約1.8m、舗装有 ※当該市道の中心線から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	土地所有者(破産管財人)が洗車場として使用し占有している。	
供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり  (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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 工作物、動産等の現況について 本地内には、洗車機、カーポート(工作物)、鉄骨製簡易事務所 (動産)、スチール製物置(動産)、看板(工作物)、街灯等が存する (※別添、土地建物位置関係図参照)。 また、北西側に存する看板付近(本地と一体で道路の側溝迄ア スファルト敷きになっている)が、県道側へ越境して使用してい る可能性がある。但し、評価人としての筆界の確認及び測量方法 等には限界があるため、正確な筆界等については、土地家屋調査 士等による専門調査機関による正確な調査・測量等を要する。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (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	51,400	0.36	220.00	4,070,000
2	51,400	0.36	95.00	1,760,000
3	51,400	0.36	265.00	4,900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 水戸(県)5-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $57,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/110.0 = 51,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：三方路+2

◇地域格差：環境条件(繁華性の程度+10.0)

イ 個別格差：【物件1・2・3一体地として】

画地条件(三方路+3 形状▲20 高低差▲5 セットバック減価▲8)

その他条件(宅地転換の難易〈宅地との価格差異〉▲50)

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	4,070,000			0.86	0.70	2,450,000
2	1,760,000			0.86	0.70	1,060,000
3	4,900,000			0.86	0.70	2,950,000
一括価格 (合計)						6,460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし3 特殊用途物件▲10 県道側へ越境の可能性有り▲5

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 地価調査価格 水戸(県)5-10

所 在：茨城県水戸市見川5丁目119番3外  
地 目：宅 地  
価 格：57,700円/㎡  
位 置：J R常磐線「赤塚」駅の南東方約2.5km(道路距離)  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：661㎡  
供給処理施設：水道, 下水道, ガス  
接 面 街 路：北側11m県道、背面道あり(二方路接面画地)  
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域  
(建蔽率80%, 容積率200%)  
第4種高度地区  
地域の概要：中小規模の小売店舗等が連たんする商業地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 地積測量図写
5. 土地建物位置関係図

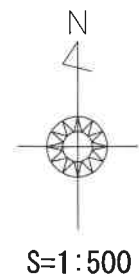
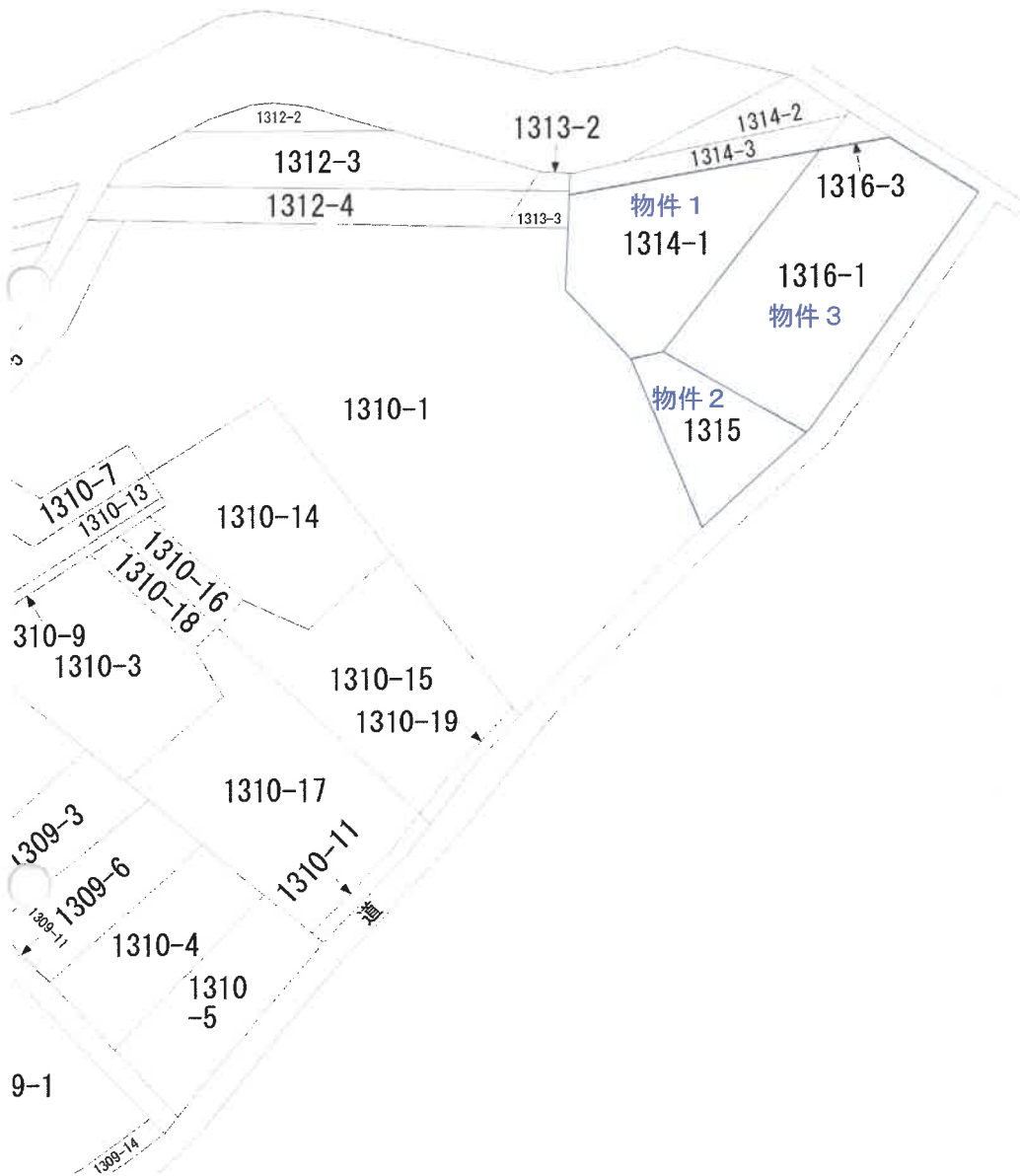
以 上

# 物件位置図





地図に準ずる図面写



物件 1

地積測量図

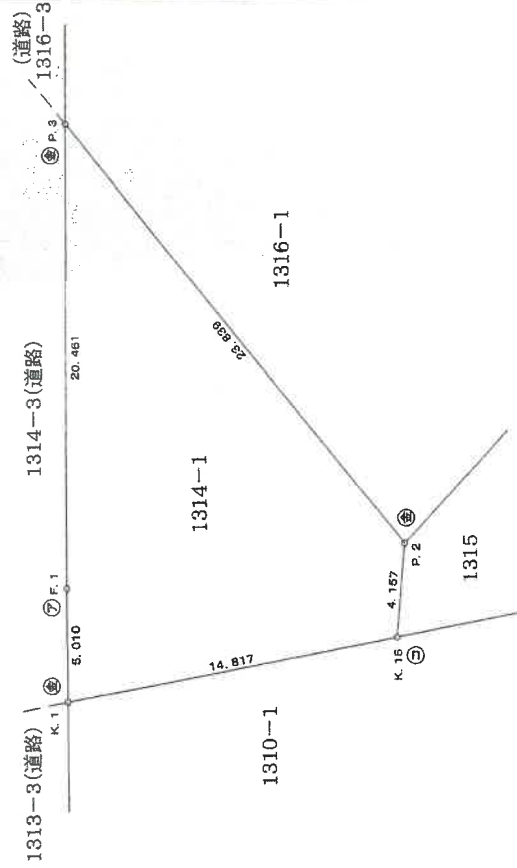
地番 1314-1

土地の所在 水戸市見川五丁目



K.18

K.17



座標求積表

地番	1314-1				座標求積表	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub></sub>	X <sub>n+1} - X<sub>n</sub></sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1} - Y<sub>n</sub>)</sub>	備考
K.1	484.041	475.845	-4.586		-2855.245506	
F.1	486.035	480.252	22.471		10930.456175	
P.3	495.035	498.316	8.690		4310.544150	
P.2	474.116	488.942	-13.198		-6257.352968	
K.16	472.485	485.118	-13.097		-6188.136045	
			合計		440.137806	
			合計面積		220.068000	
			合計地積		220.06	m <sup>2</sup>

地番	1314-1	地積	220.06 m <sup>2</sup>
----	--------	----	-----------------------

(恒久的地物)

点名	X座標	Y座標	備考
K.17	496.450	470.717	(県道新金馬線)
K.18	505.831	488.374	(県道新コンクリート杭)

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	属
④	紙
⑤	コンクリート杭
⑥	プラスチック杭
⑦	アルミプレート

測地系	任意座標系
測量年月日	平成30年7月20日

縮尺 1/250

申請人

作成者 土地調査士 家屋 (茨城土地家屋調査士会 用紙)

作成日 平成30年7月24日(作成)

A3版をA4版に縮小

物件 3

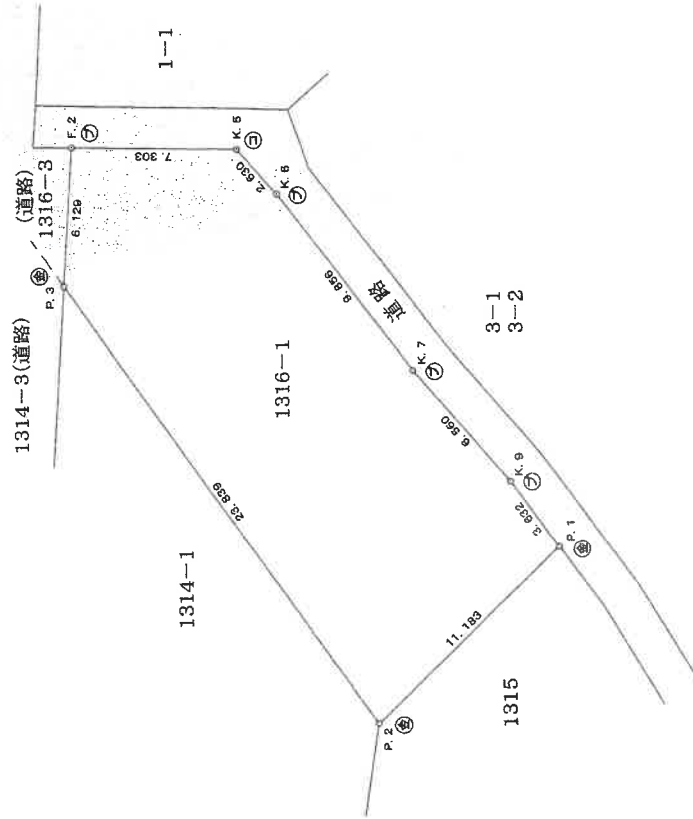
地積測量図

地番 1316-1

土地の所在 水戸市見川五丁目

K.19

K.18



境界点	境界線の種類
Ⓐ	石
Ⓑ	金属板
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓓ	プラスチック杭
Ⓔ	アルミプレート

座標求積表

地番	1316-1					
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n-1}</sub>	X <sub>n+1}</sub>	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) × X <sub>n</sub>
P.1	471.297	499.764	-12.202	-5750.765994		
P.2	474.116	488.942	-1.448	-686.519668		
P.3	495.035	498.316	14.785	7333.877475		
F.2	498.913	503.727	9.120	4550.086650		
K.5	492.022	507.436	2.965	1460.624230		
K.6	490.099	506.692	-4.312	-2113.306888		
K.7	480.911	503.124	-5.548	-2668.094228		
K.9	474.657	501.144	-3.360	-1594.947520		
合計				531.053667		
合計面積	265.5268335					
地積	265.52 m <sup>2</sup>					

地番	地積
1316-1	265.52 m <sup>2</sup>

(恒久的地物)

点名	X座標	Y座標	備考
K.18	505.831	488.374	(県道新コンクリート杭)
K.19	512.589	500.909	(県道新コンクリート杭)

測地系	任意座標系
測量年月日	平成30年7月20日

作成者 土地調査士 家藤 隆夫

平成30年7月24日作成

申請人

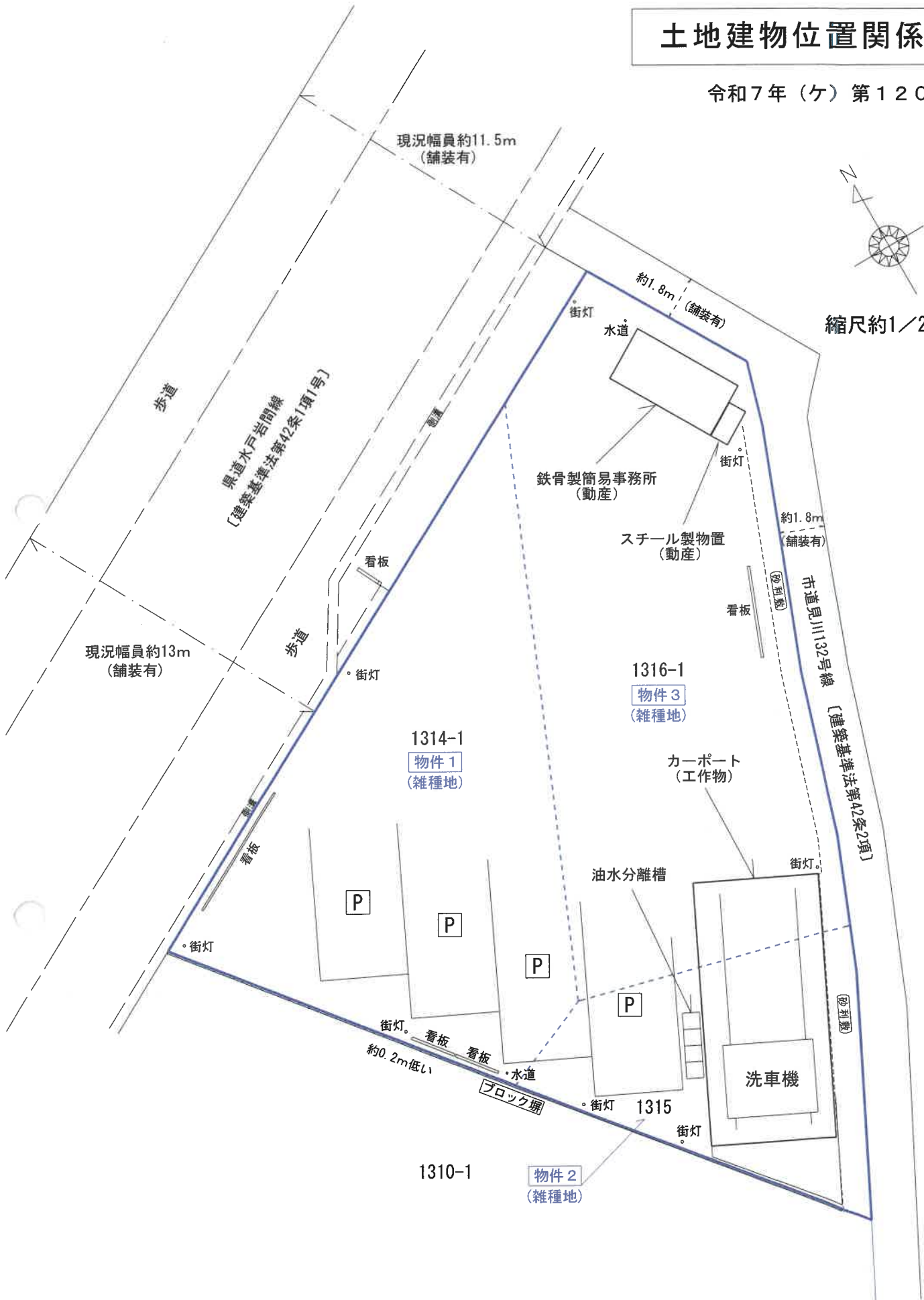
縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第120号

縮尺約1/200



※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。