

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11月 6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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 910, 000 3, 928, 000	一括	982, 000	65, 292	0
1	3, 530, 000				
2	1, 380, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12957番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 589平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12956番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 230平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12957番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 589平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12956番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 230平方メートル |



令和7年(ケ)第144号
令和7年10月9日受理
令和7年11月17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 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12957番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 589平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | ひたちなか市道メキ |
| | 地 | 番 | 12956番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 230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1、2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件1、2) ☐ 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 ☒ 上記の者が駐車場等として使用し、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				
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。
- 公課証明書、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。なお、所有者会社宛て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

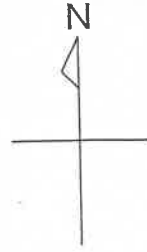
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年10月10日 (金) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年10月15日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	所有者会社代表者宛て照会 (回答なし)
7 年10月15日 (水) 10:05ー10:15	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7 年11月 5 日 (水) 9:40ー10:00	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
年 月 日 () : ー :		
(特記事項) ☐ 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

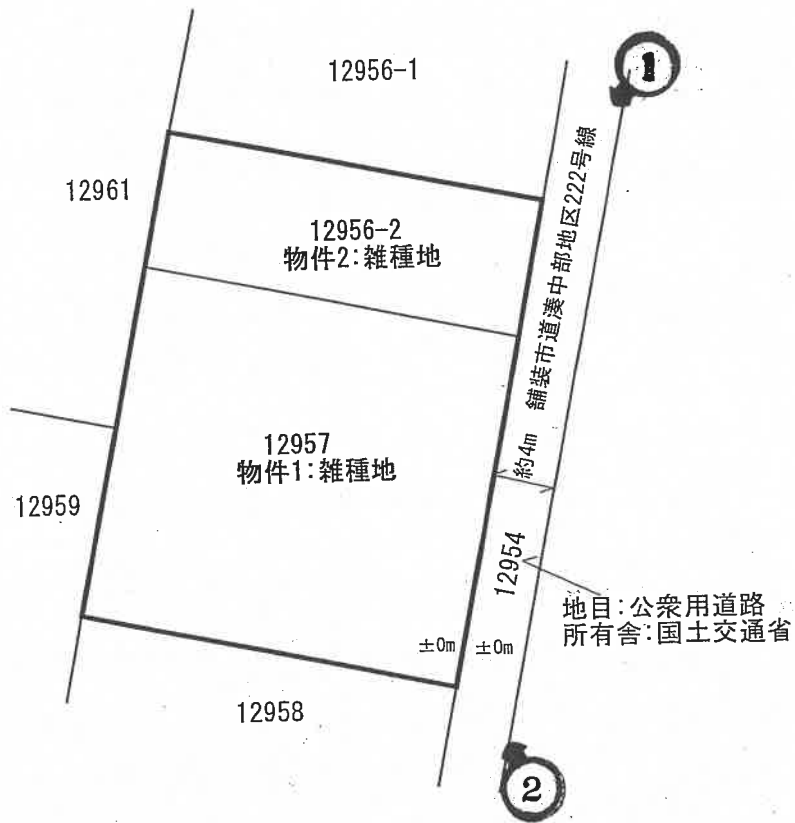
(4 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第144号
ひたちなか市道メキ



←○写真撮影位置方向



縮尺: 約1/500



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ケ）第 1 4 4 号
令和 7年10月 9日 受 命
令和 7年11月 5日 現地調査
令和 7年12月23日 評 価
令和 7年12月23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 4, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1・同 2 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
1	所在地 地目 地積	在 番 目 積 ひたちなか市道メキ 1 2 9 5 7 番 雑種地 589m ²	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 ひたちなか市道メキ 1 2 9 5 6 番 2 雑種地 230m 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1, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 ひたちなか海浜鉄道線「殿山」駅の北東方、道路距離約1km 「清水町」バス停留所の西方、道路距離約750m	
付 近 の 状 況	ひたちなか市道メキ地区内、那珂湊水産加工団地の西側に位置する平坦な地勢に畑地の広がるなか、農家住宅、一般住宅のほか流通関連業の雑種地等もみられる地域。公法上、市街化調整区域となっている。	
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 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 公簿合計819㎡ 間口 : 約32m 奥行 : 約25m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約4m舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、現況雑種地（駐車場等）として使用占有している。その他、外周部にパレットが積まれている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: 前面道路に本管あり 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壤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	本件土地は、市街化調整区域に存する。建物等を建築する場合、都市計画法第34条等の許可を要すが、利用に関する制約、建築制限等があるので、詳しくは、ひたちなか市建築指導課まで問い合わせされたい。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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
1	17,000	0.560	589	5,607,000
2	17,000	0.560	230	2,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 ひたちなか-24 ※標準的住宅地水準として

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/101.9 \div 17,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+4.0 交通・接近条件▲2.0

イ 個別格差：物件1 画地条件(規模▲20)その他条件(現況雑種地▲30)

物件2 画地条件(規模▲20)その他条件(現況雑種地▲30)

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
1	5,607,000			0.90	0.70	3,530,000
2	2,190,000			0.90	0.70	1,380,000
一括価格（合計）						4,910,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 物件2 0.90

※公法上利用規制のある市街化調整区域内にあり、有効需要の程度を考慮した。

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 参考価格資料

1 地価公示価格 ひたちなか-24

所 在：ひたちなか市西十三奉行 1 1 4 6 6 番 3

価 格：17,300円／㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：ひたちなか海浜鉄道「平磯」駅1.7km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東 7 m 県道

用途指定等：市街化調整区域 用途指定なし

（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅の散在する住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

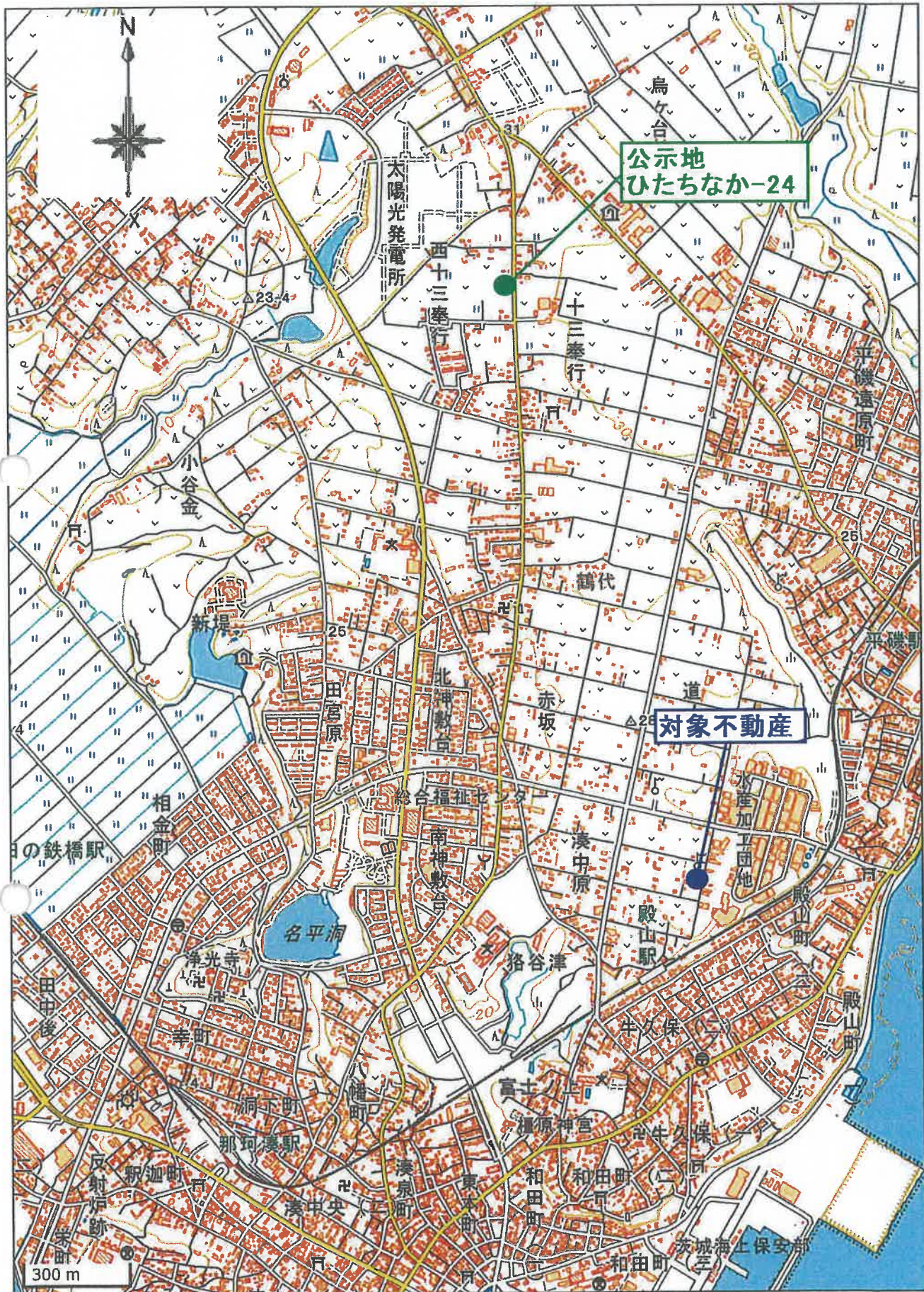
3 土地建物位置関係図

4 公図写

5 地積測量図写

以 上

物件位置図



縮尺:1/15000

周辺見取図



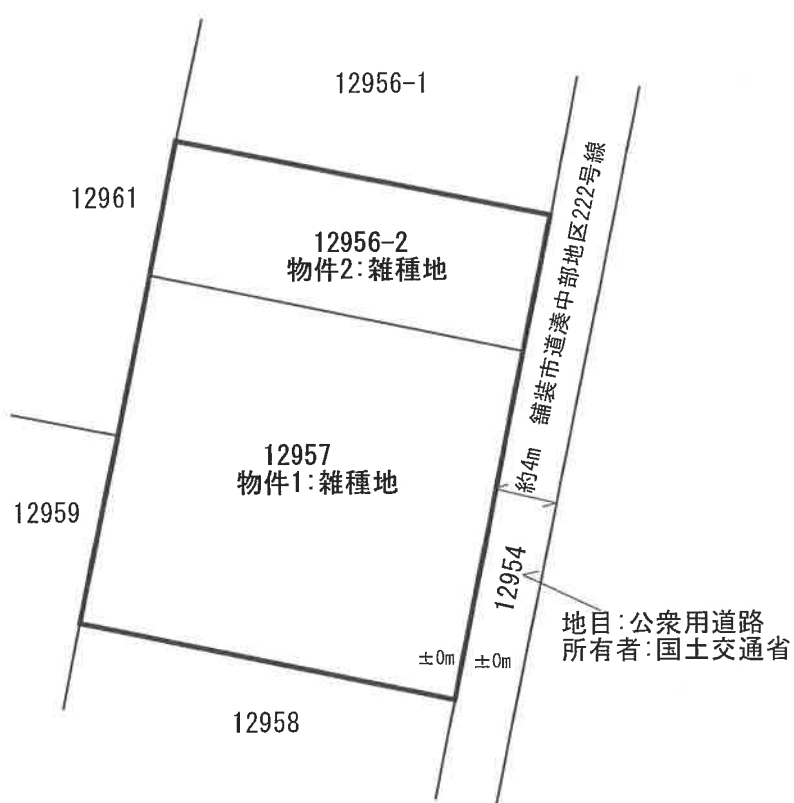
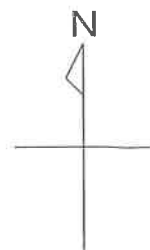
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第144号
ひたちなか市道メキ



縮尺: 約1/500

公 圖 寫



縮尺 1/500

登記年月日：令和3年9月15日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。
令和7年9月11日 水戸地方建設局

地積測量図

地番 12955-1
12955-2

土地の所在 ひたちなか市道ノキ

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	延
A2	506.982	475.233	12136.025121	18.003
A1	498.928	498.928	3920.282833	25.735
A4	498.730	495.765	-12898.738700	12.878
K23	498.380	472.086	-4082.710704	25.220
計			-905.191550	
延面積			452.595250	
地積			452.59	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	延
A2	506.982	475.233	-25.187349	25.220
A1	498.928	498.928	-8597.527296	9.161
A4	498.730	495.765	26.275545	25.210
K23	498.380	472.086	8134.905552	9.141
計			-451.453148	
延面積			230.7265740	
地積			230.72	m ²

総計 683.3223990

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	延
A2	506.982	475.233	12136.025121	18.003
A1	498.928	498.928	3920.282833	25.735
A4	498.730	495.765	-12898.738700	12.878
K23	498.380	472.086	-4082.710704	25.220
計			-905.191550	
延面積			452.595250	
地積			452.59	m ²

作成者 住友建設株式会社
令和3年9月15日

作成者

申請人 (令和3年9月15日)

250

A3版をA4版に縮小

請求番号：49-2