

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）
5, 6	250,000 200,000	一括	50,000	7,758	0
5	170,000				
6	80,000				



物 件 目 録

5 所 在 小美玉市小川字宿後
地 番 877番5
地 目 宅地
地 積 126.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 小美玉市小川字亀井田
地 番 878番15
地 目 宅地
地 積 59.87平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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

5 所 在 小美玉市小川字宿後
地 番 877番5
地 目 宅地
地 積 126.66平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 小美玉市小川字亀井田
地 番 878番15
地 目 宅地
地 積 59.87平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年（ケ）第 101 号
令和 7 年 7 月 17 日受理
令和 7 年 9 月 26 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書
（物件 5 及び 6）

水戸地方裁判所
執行官 粉 川 宗 尚

（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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 小美玉市小川字宿後 |
| | 地 | 番 | 877番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 126.66平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 小美玉市小川字亀井田 |
| | 地 | 番 | 878番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 59.87平方メートル |

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5, 6		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 全) ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、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欄記載の状況で占有している。 ☐ 上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本件所有者が所有する東側隣地上の建物(所在:小美玉市小川字亀井田880番地3, 881番地1, 家屋番号:880番3の建物)のための駐車場として利用されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 () 第 号 令和 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)

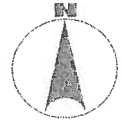
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

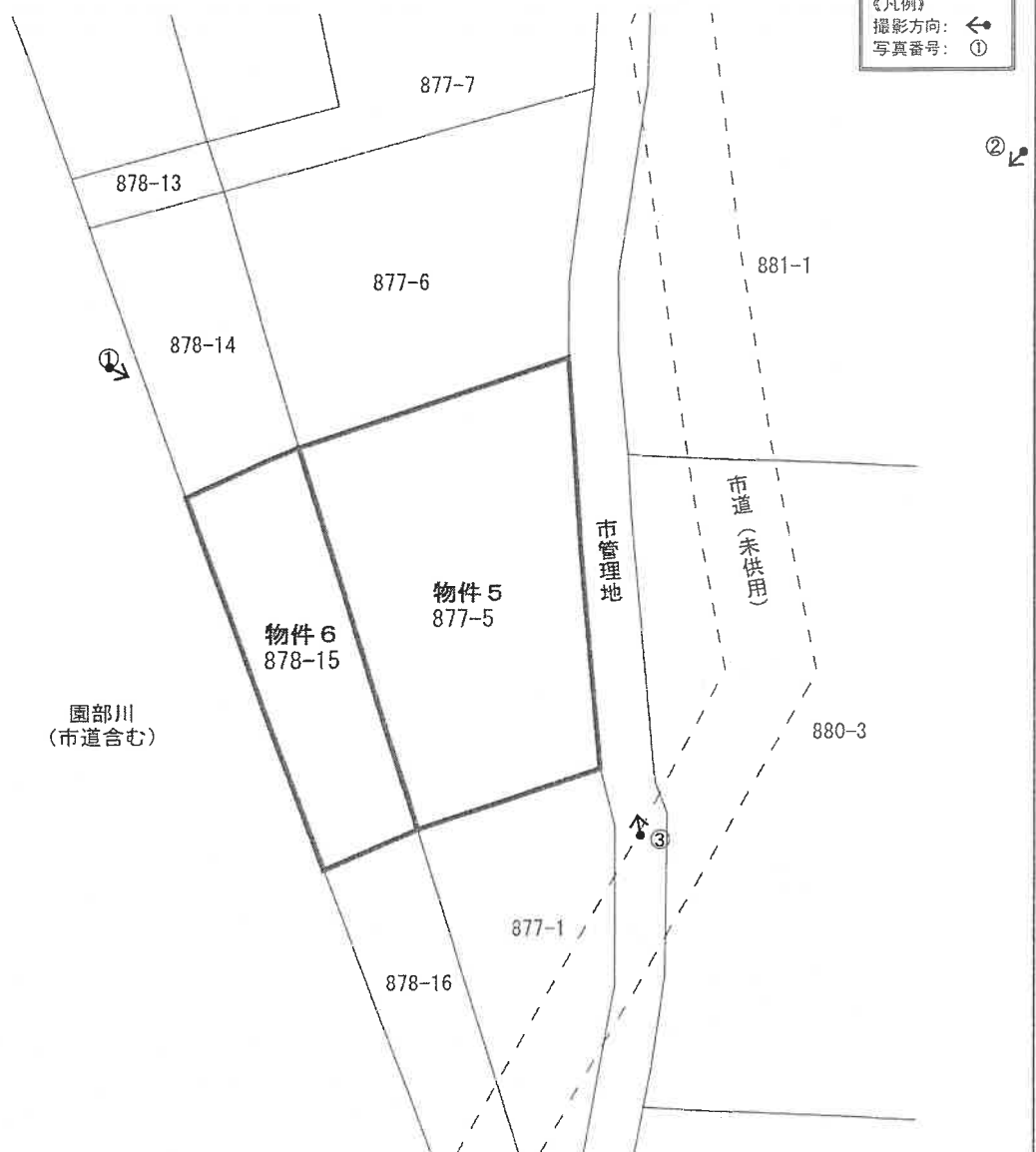
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月18日(金)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年8月12日(火)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年8月26日(火) 11:35-11:45	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☐ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち合わせ、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。		

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)101号2
物件番号	5・6



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



この図面は、
 地図（法第14条第1項）及び道路任意図等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

写真1



写真2



写真3



令和 7年（ケ）第 101号2
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月26日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評 価
令和 7年 9月16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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 250,000円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 170,000円
物件6（土地）	金 80,000円

- 1 一括価格は、物件5・6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
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
特記事項			
現況は東側に存する集会所（葬儀場）に係る舗装駐車場として利用されている。 （※）公課証明書上の地目も雑種地である。			

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5, 6）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「高浜」駅の東方・道路距離約6.6km 最寄バス停「小川橋向」の南方・約400m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	旧小川町のほぼ中心部に位置する戸建住宅及び事業所等が混在する地域。周辺には田地が広がっているほか、西側には園部川が存している。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 小美玉市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 186.53㎡（登記簿） 間口 : 約15.5m（法第14条第1項地図） 奥行 : 約10.5～14.5m（法第14条第1項地図） 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦と推定 高低差 : ー 接面道路との関係 : 不詳（後記参照） （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	接面道路は確認・確定できない。 以下は市道路維持課の口頭陳述内容を記載した。 ・ 東側の带状地（法務局備付地図上は道となっている）は市管理地であるが、市道の認定はなく、また、未供用のため認定外道路でもない。 ・ 西側にある園部川沿いに舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）が存するが、地図等が未整備で現状では市道の位置（及び本件土地の接面状況）は不明である。 ・ 近くに未供用の市道（建築基準法上の道路：非該当）が存するが、民地内にあり、現状では位置の確定ができない。 （※1）上記市道及び市管理地の詳細については、市道路維持課に要確認のこと。 （※2）建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	東側に存する集会所（葬儀場）に係る舗装駐車場の一部として利用されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：なし 都市ガス：なし 下水道：なし (注1) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 (※) 前記のとおり地表が舗装されているため、目視での把握には限界があることに留意すべきである。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、小美玉市では、土木工事等を行う場合、包蔵地の内外に関わらず照会書の提出が必要である（詳細は市生涯学習課に要確認）。 ③前記のとおり、道路・市管理地に関しては現状では不明瞭な点が多いが、本件では買受人保護の観点から建築基準法上の道路には未接道として評価を行った。 ④洪水浸水想定区域に該当する可能性が高い。 (小美玉市防災ハザードマップより)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5, 6 (土地)

目的土地の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
5	11,200	0.22	126.66	310,000
6	11,200	0.22	59.87	150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小美玉(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/101.0 \times 100/115.0 = 11,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1

◇地域格差：環境条件+15.0

イ 個別格差：環境条件(供給処理施設の状態▲10)

画地条件(現況雑種地▲60 道路との関係位置▲40)

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
5	310,000		1.00	0.80	0.70	170,000
6	150,000		1.00	0.80	0.70	80,000
一括価格（合計）						250,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

・舗装駐車場として周辺地と一体利用している

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 小美玉(県)-1

所 在：小美玉市小川字野中4 1 8 番 1 0

価 格：13,100円／m²

位 置：JR常磐線「高浜」駅7.6km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側4.3m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：小規模住宅、作業所等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

~~符 号 8
種 類 ポイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 4.60平方メートル~~

~~4 所 在 小美玉市下吉影字南原
地 番 2023番3
地 目 宅地
地 積 208.15平方メートル~~

5 所 在 小美玉市小川字宿後
地 番 877番5
地 目 宅地
地 積 126.66平方メートル

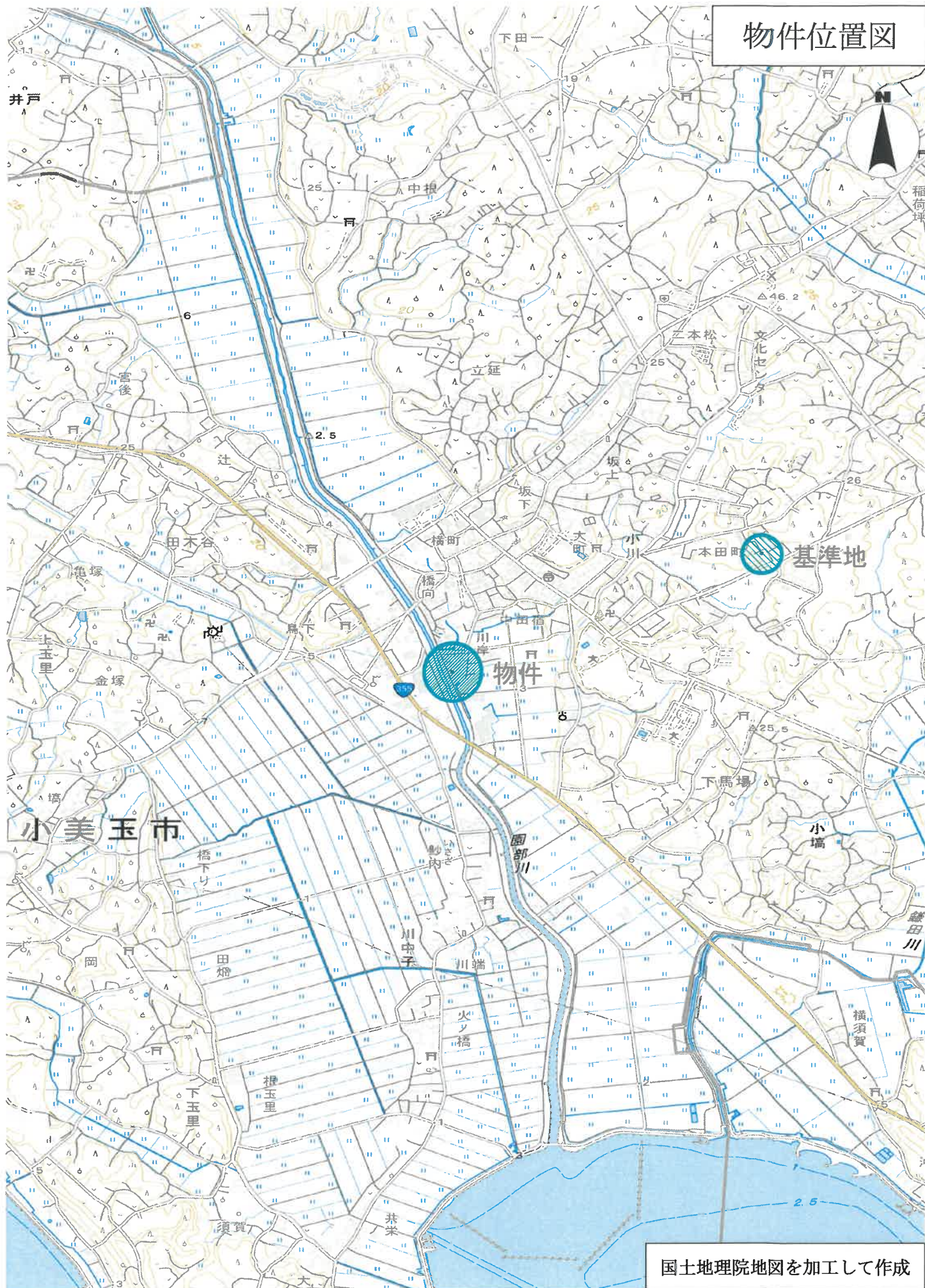
6 所 在 小美玉市小川字亀井田
地 番 878番15
地 目 宅地
地 積 59.87平方メートル

~~7 所 在 小美玉市小川字亀井田880番地3、881番地1
家屋 番号 880番3
種 類 集会所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

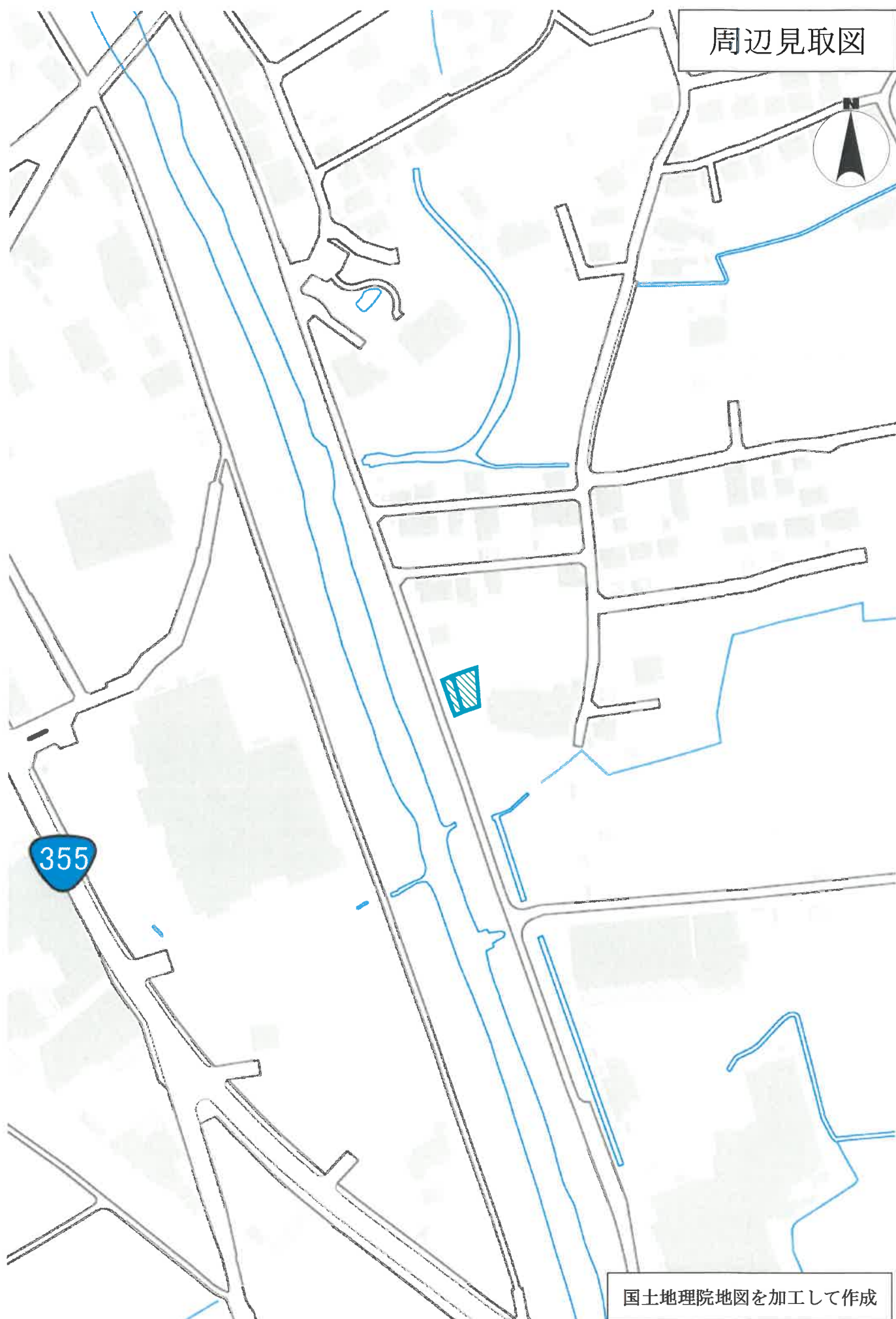


22

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成



地図（法第14条第1項）写

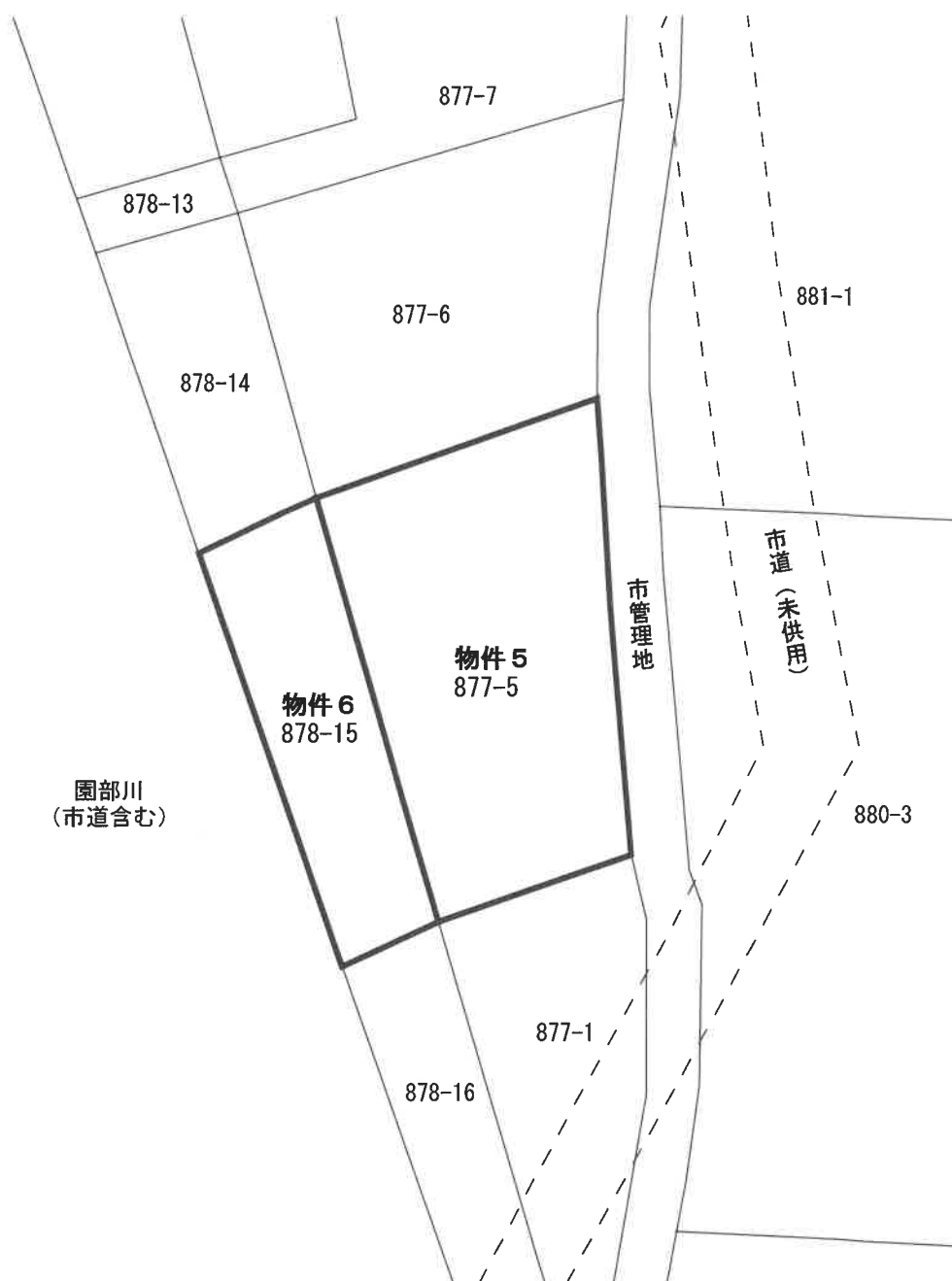
縮尺 1 : 500



土地建物位置関係図

事件番号 7年（ケ）101号2

物件番号 5・6



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び道路任意図等により作成した物件の形状・配置の概要図です。