

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30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30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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30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	1,390,000 1,112,000		278,000	23,068	0



物 件 目 録

5	所	在	東茨城郡城里町大字那珂西字海道東
	地	番	3285番1
	地	目	雑種地
	地	積	437平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

1 不動産の表示

【物件番号5】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

5 所 在 東茨城郡城里町大字那珂西字海道東
地 番 3285番1
地 目 雑種地
地 積 437平方メートル



令和7年（ケ）第177号
（物件5）

令和8年1月6日受理

令和8年2月4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

5 所 在 東茨城郡城里町大字那珂西字海道東
地 番 3285番1
地 目 雑種地
地 積 437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 5	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件 5) ☐ 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 ☐ 上記の者が資材置場として使用し、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	本土地上に簡易物置 (動産) 等がある。	
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)

(関係人の陳述等用)

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)	本件土地は何も使用していませんし誰にも貸していません。 境界争いはありません。 以前台風で水没しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月6日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
8年1月8日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
8年1月9日(金) 10:50-11:00	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
8年1月29日(木) 9:30-9:50	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
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。

☐

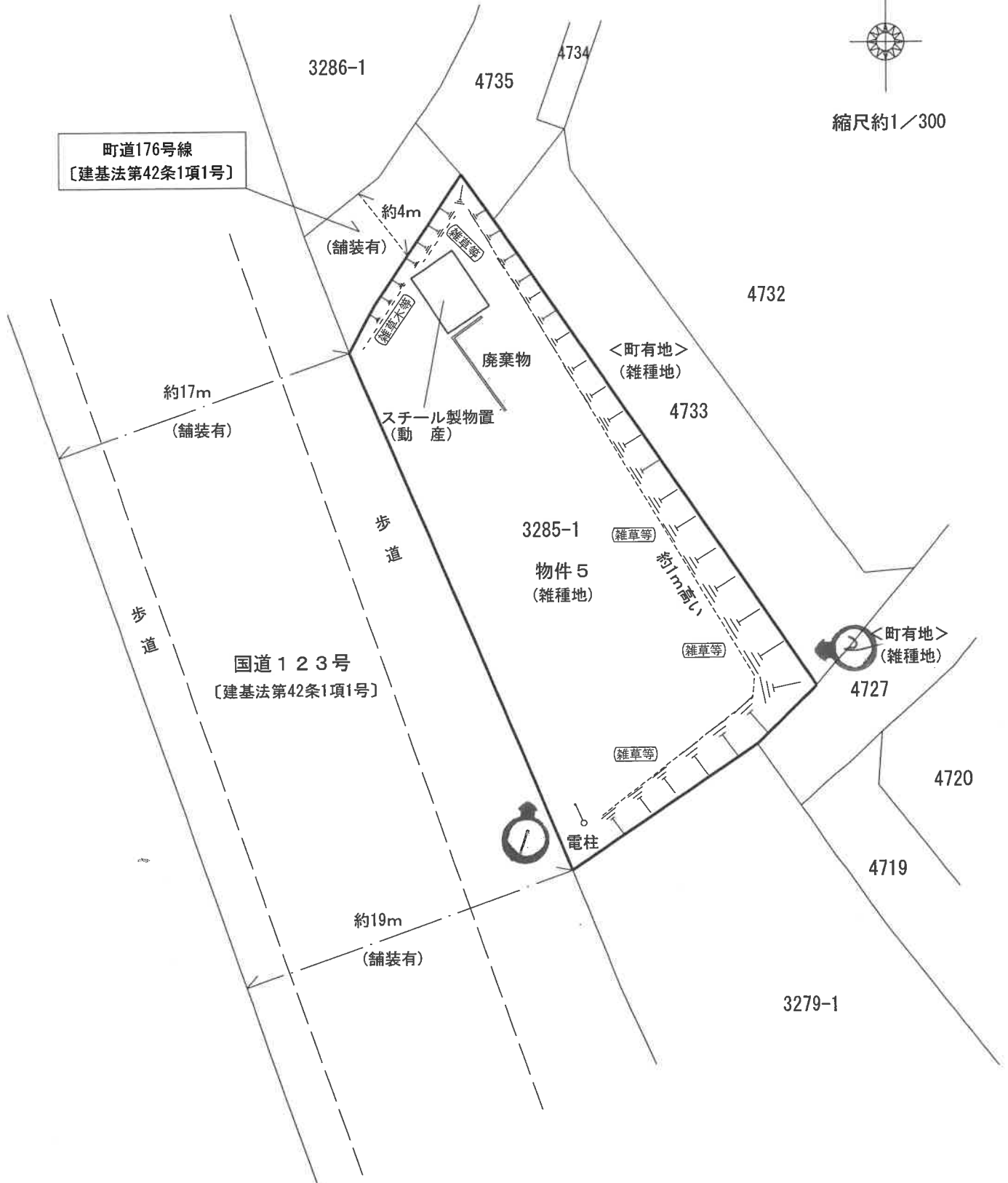
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第 177号



縮尺約1/300



※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 /)



(写真 2)

令和 7年（ケ）第 177号
分冊番号 2－2
令和 8年 1月 6日 受 命
令和 8年 1月29日 現地調査
令和 8年 2月16日 評 価
令和 8年 2月18日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 5)

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 5	金 1, 3 9 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
5	所 地 地 地 在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	同左

令和 7 年（ケ）第 177 号

物 件 目 録

5 所	在	東茨城郡城里町大字那珂西字海道東
地	番	3285番1
地	目	雑種地
地	積	437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5）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「水戸」駅の北西方約11.5km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「西田川」の北方約100m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道沿いに農地が多い中に店舗、事務所等が見られる地域である。	
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	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 ○都市計画道路「3・3・1号線（那珂西・桂栗線）」に該当 ※城里町都市建設課の聴取によると現在計画段階で実施の見通しは立っていないとのことである。 ○ハザードマップ ※城里町洪水ハザードマップによると、那珂川が氾濫した際の想定浸水深「5m以上10m未満」のエリアに該当する。
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。 また、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	（南西側）国道123号〔建築基準法第42条1項1号〕 ：幅員約17～19m、舗装有 （北西側）町道176号線〔建築基準法第42条1項1号〕 ：幅員約4m、舗装有 ※城里町都市建設課の聴取によると本地の北東側に隣接する城里町所有「4727番・4733番」に関しては、道路ではなく雑種地扱いとの事であった。	
土地の利用状況等	土地所有者が雑種地として占有している。	

供給処理施設	【上水道】本管あり 【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	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、土壤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（土壤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) 動産等の本地の現況について 本地内には、スチール製物置(動産)のほか廃棄物等が存する(別添、土地建物位置関係図参照)。 また、本地は雑草等が繁茂しており、一部境界不分明箇所がある。但し、境界等に関しては、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、土地家屋調査士等の別途専門調査機関による調査を要する。 (2) 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窺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。 (3) 令和元年の台風19号による那珂川氾濫の水害の影響について 当該水害の影響について、所有者の聴聞によると本地付近は水没したとのことであった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（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
5	8,150	0.62	437.00	2,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 城里(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/103.0 \times 100/142.5 = 8,150\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+3

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲5.0) 環境条件(周辺環境+50.0)

イ 個別格差：画地条件(角地+3 形状▲10 高低差▲5)

その他条件(宅地転換の難易「宅地との価格差異▲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

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	2,210,000			0.90	0.70	1,390,000
一括価格（合計）						1,390,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：境界不分明箇所あり・残置物処分リスク▲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 地価調査価格 城里(県)-3

所 在：茨城県東茨城郡城里町大字那珂西字中妻台1304番2

地 目：宅 地

価 格：12,100円／㎡

位 置：J R常磐線「水戸」駅の北西方約14km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：362㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側6m町道(角地)

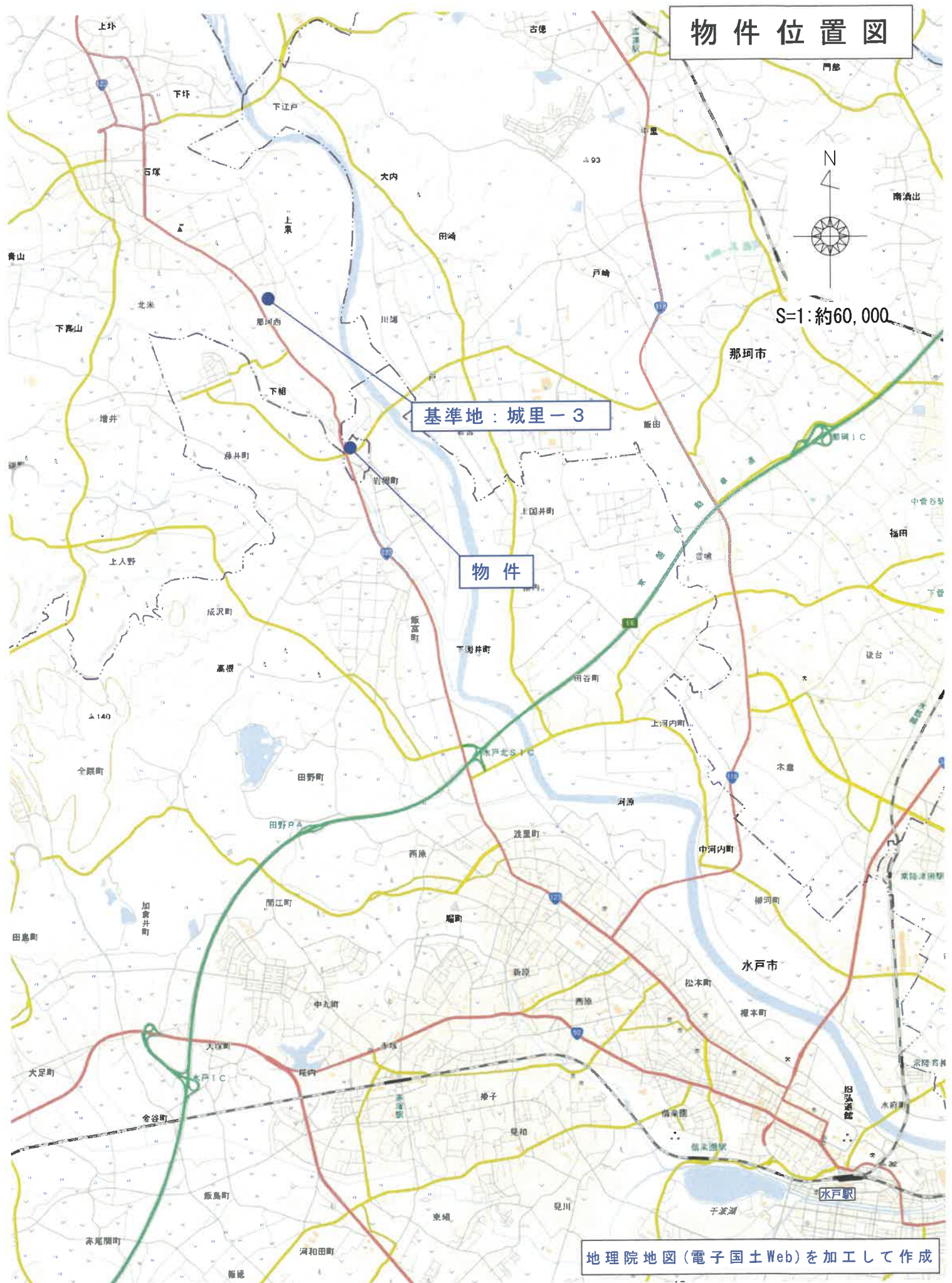
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が見られる国道背後の住宅地域

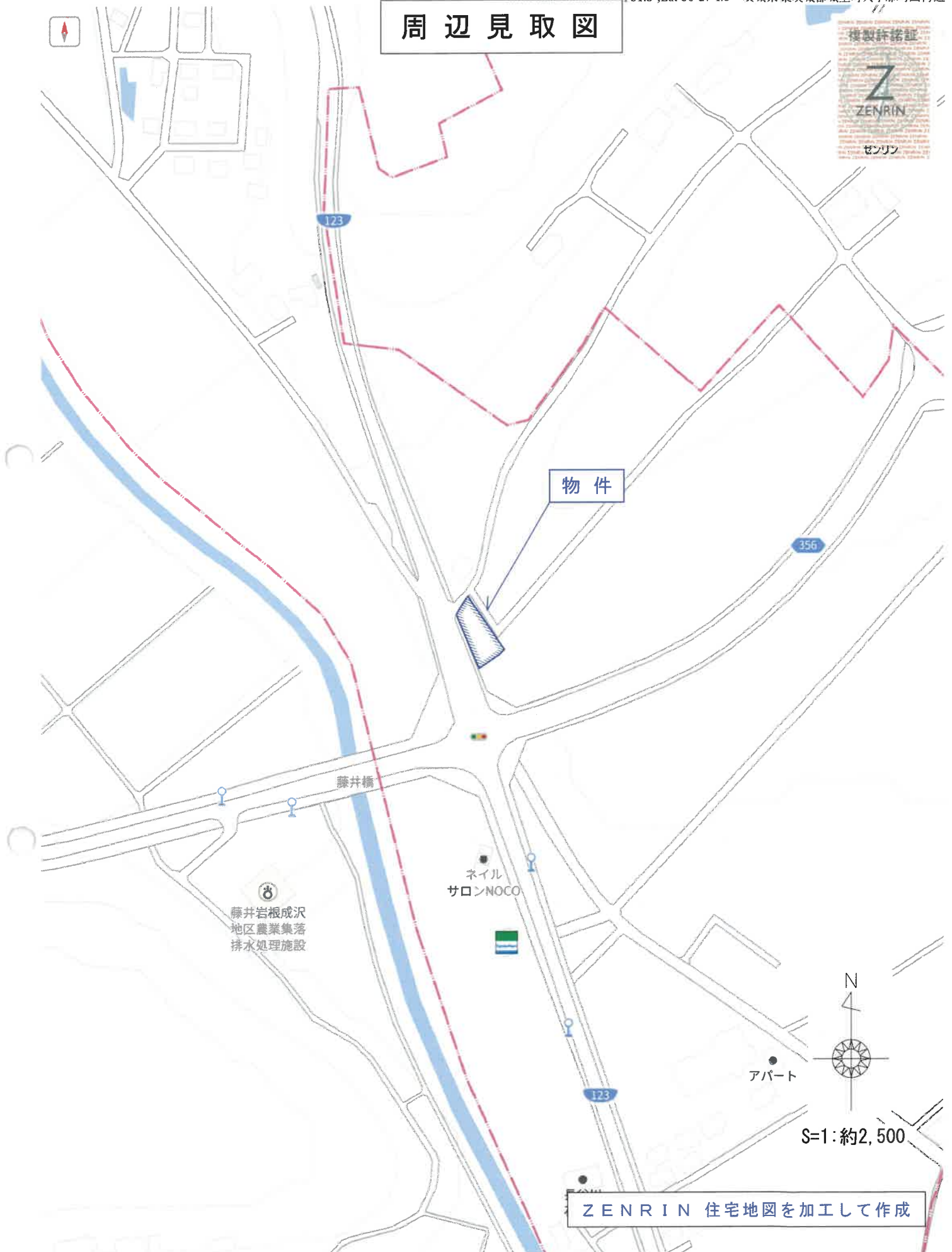
第7 附属資料

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

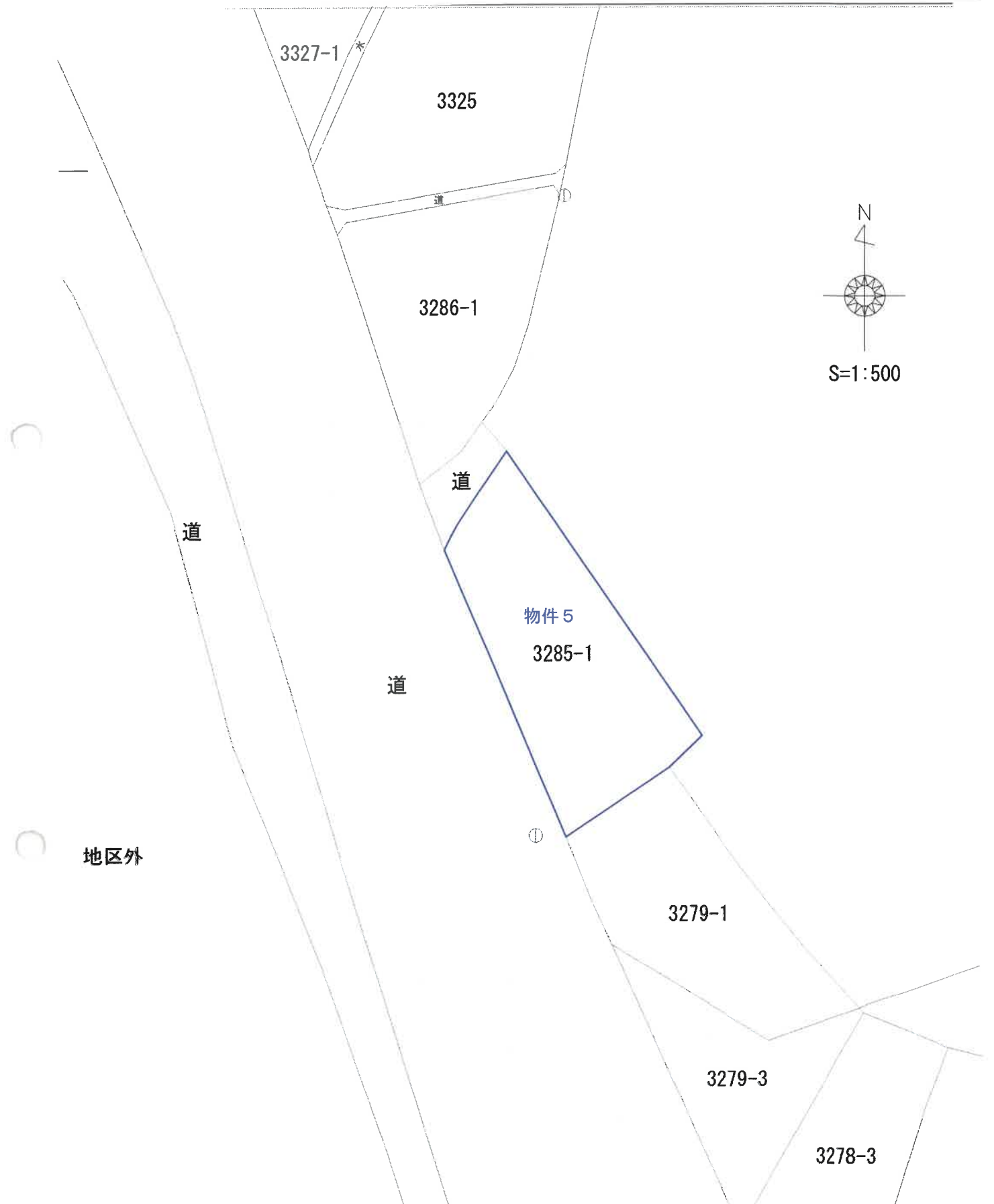
以 上



周辺見取図



地図(法第14条第1項)写

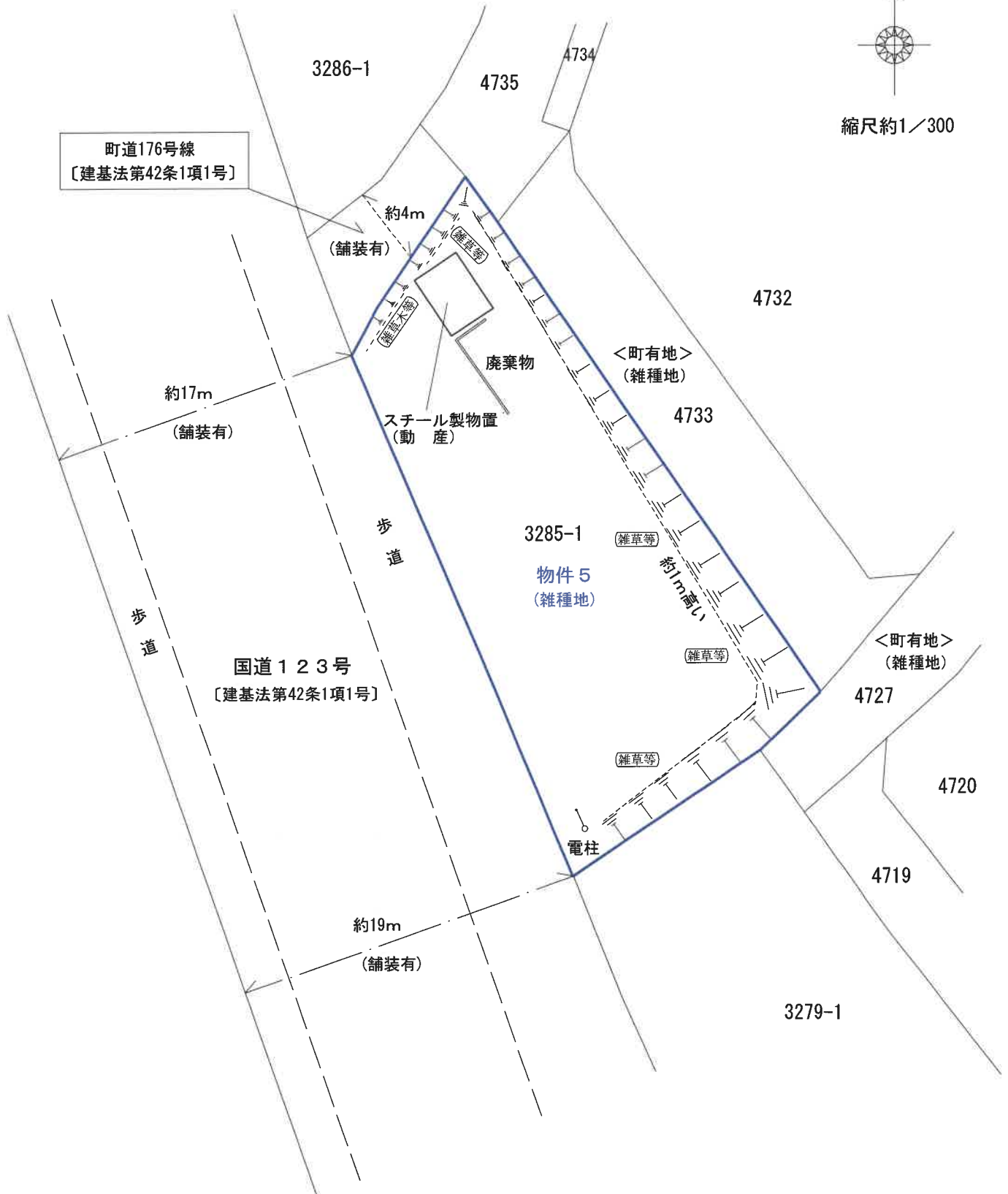


土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第 177号



縮尺約1/300



※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。