

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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 那珂市向山字保登内
地 番 1 2 7 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 2 4 . 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

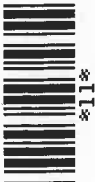
本件所有者の破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号1273番3)の登記が存在する。
- ・本件土地上に本件所有者が所有する未登記の目的外建物(種類:給油所、構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積:約60.75平方メートル)がある。

《 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 那珂市向山字保登内
地 番 1273番3
地 目 宅地
地 積 1324.71平方メートル



令和7年(ケ)第64号
(物件1、2)
令和7年5月27日受理
令和7年6月25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 那珂市向山字保登内
地 番 1 2 7 3 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 2 4 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 那珂市向山字保登内 1 2 7 3 番地 3
家屋 番号 1 2 7 3 番 3
種 類 事務所 作業場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺陸屋根平家建
床 面 積 1 2 3 . 8 9 平方メートル

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	那珂市向山字保登内1273番地3
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 給油所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	60.75平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成6年5月 (課税台帳) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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)	本件物件は、私が管財業務の一環として管理占有しています。 なお、本件所有者会社によると、物件2の建物は取り壊して、現在の未登記建物（給油所）を建築したということです。
■ 那珂市消防本部	(回答書の要旨) 平成28年11月11日に休止届が提出されている。 地下タンク内の残油は抜き取り、地下タンク窒素充填の上、給油口密閉キャップにて施工。 危険物製造所等の譲渡、休止中の再開の場合は、事前に消防本部予防課まで相談すること。

(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、建物間取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5月28日(水) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月29日(木) : - :	執行官室(文書)	那珂市消防本部宛て照会(回答あり)
7年6月17日(火) 9:45-10:15	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
7年6月17日(火) 16:00-16:05	破産管財人事務所	Aから聴取
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 を立ち合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"/>		

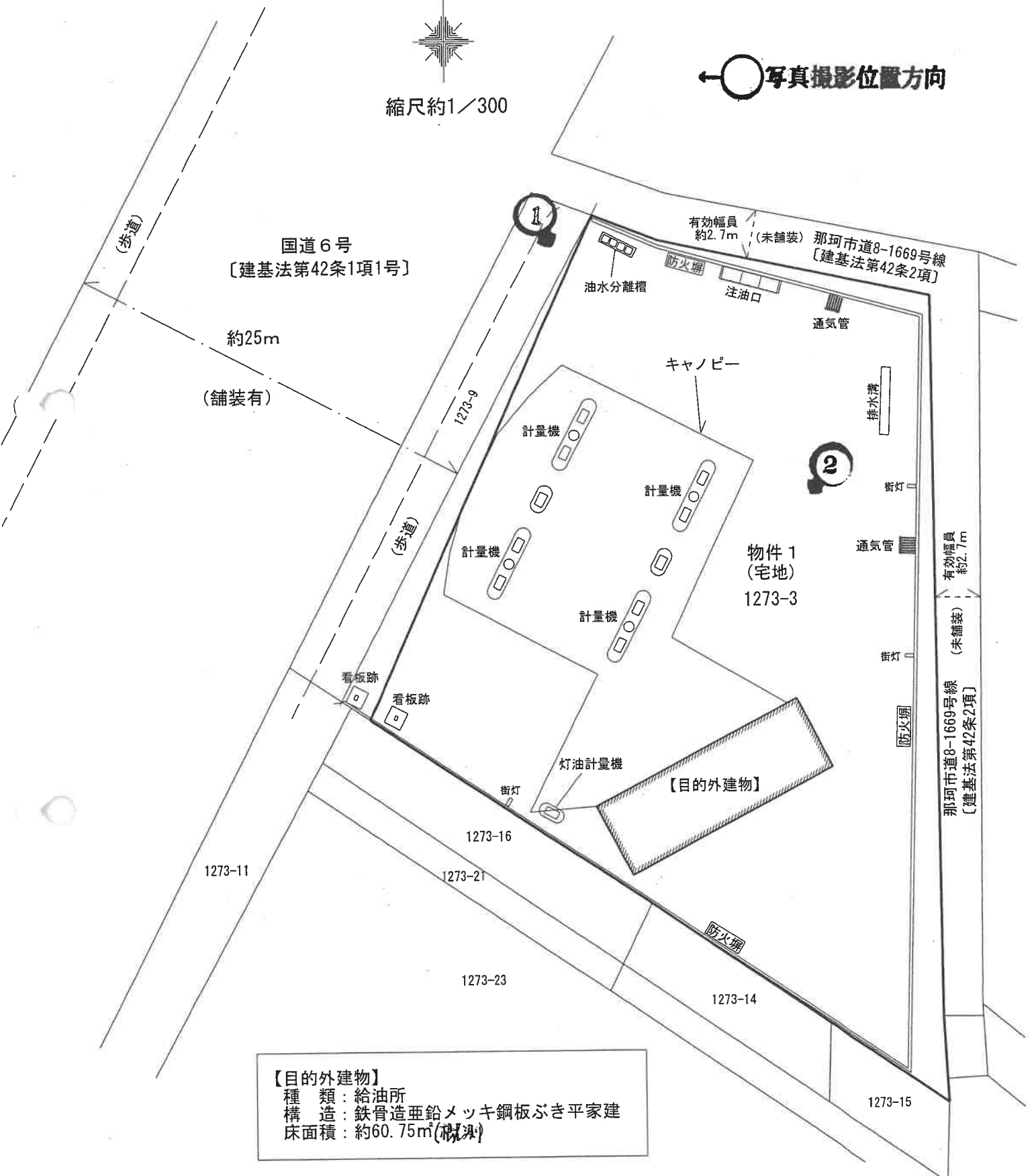
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第64号

縮尺約1/300

写真撮影位置方向



【目的外建物】
種類：給油所
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約60.75㎡(概測)

※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 64号
分冊番号 2-1
令和 7年 5月27日 受 命
令和 7年 6月17日 現地調査
令和 7年 7月25日 評 価
令和 7年 7月28日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 1 ・ 2)

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1	金 3,080,000円

物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
なお、物件2は現存しないため評価不能とした。

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
1	所在地 地目 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
特記事項			
○物件2に関しては現存しないため評価不能とした。また、物件1土地には、目的外建物が1棟存する。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 那珂市向山字保登内 |
| | 地 番 | 1 2 7 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 4 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂市向山字保登内 1 2 7 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 3 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 3 . 8 9 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）

位置・交通	JR常磐線「東海」駅の西方約3.4km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「笠松」の北東方約50m （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、店舗等が見られる中に、周辺に畑も多く残る地域である。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画地条件	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）国道6号 ：幅員約25m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路に該当 （北東～東側）那珂市道<8-1669号線> ：有効幅員約2.7m、未舗装 建築基準法42条2項道路に該当 ※セットバック要	
土地の利用状況等	土地所有者が目的外建物（※特記事項(1)参照）を所有し、占有している。 ◎敷地範囲 <目的外建物> 物件1土地の全部(1,324.71㎡)：「場所的利益と判定」	
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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>本地は調査によると土壤汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当していないが、ガソリンスタンドの敷地として利用されており、土壤汚染の可能性は否定できない。 なお、評価人としての調査には限界があり、本地及びその周辺部分への土壤汚染への影響の程度は不明であり、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) 目的外建物について 物件1 土地には、下記目的外建物が1棟存する。 【未登記】 種 類：給油所 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積：約60.75㎡(評価人概測) 建築時期：平成6年5月日不詳新築(固定資産課税台帳による) 所 有 者：土地所有者</p> <p>(2) ガソリンスタンドについて 本物件は、ガソリンスタンド用地として利用されていたが、那珂市消防本部の回答によれば、平成28年11月1日付(届出済証第2号)で休止届が提出されており、地下タンク内残油を抜き取り、窒素充填の上、給油口密閉キャップにて施工がされたとの事である。 なお、危険物の類、品名、最大数量は以下の通りである。 ・ 第四類第一石油類(ガソリン)60,000リットル ・ 第四類第二石油類(軽油)50,000リットル ・ 第四類第二石油類(灯油)20,000リットル ・ 第四類第二石油類(潤滑油)600リットル</p> <p>(3) 地中埋設物の存在について 上記の通り、本物件の地下には窒素充填によるタンクが埋設されているとの事である。但し、掘削してみないことには、実際の位置関係やその他の地中埋設物等を含めて詳細については不明である。</p> <p>(4) 工作物、動産等の現況について 本物件1 土地には、目的外建物のほか、ガソリンスタンド関連設備等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 また、看板跡等が道路側へ越境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、正確な筆界及び越境等に関しては、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 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	11,200	0.71	1,324.71	0.80	8,430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 那珂-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/102.0 & = & 11,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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) 交通・接近条件(駅への接近性+3)
環境条件(周辺環境+10)

イ 個別格差：画地条件(規模▲10 形状▲20 三方路+2 セットバック減価▲3)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	8,430,000	0.10 場所的利益	840,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	8,430,000	-840,000		0.58	0.70	3,080,000
一括価格(合計)						3,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1

地中埋設物の存在及び土壌汚染の可能性によるリスク減価▲20

特殊用途に伴う市場性の減退による減価▲20

目的外建物が存する物件▲10

オ 競売市場修正：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 那珂-12

所 在：茨城県那珂市額田南郷字新宿29番
地 目：宅 地
価 格：11,500円／m²
位 置：J R水郡線「額田」駅の北東方2.0km(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：415m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北側6.5m県道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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

公示地：那珂-12

物件

S=1:約30,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

前 1273-3 後 1273-9, 3 新

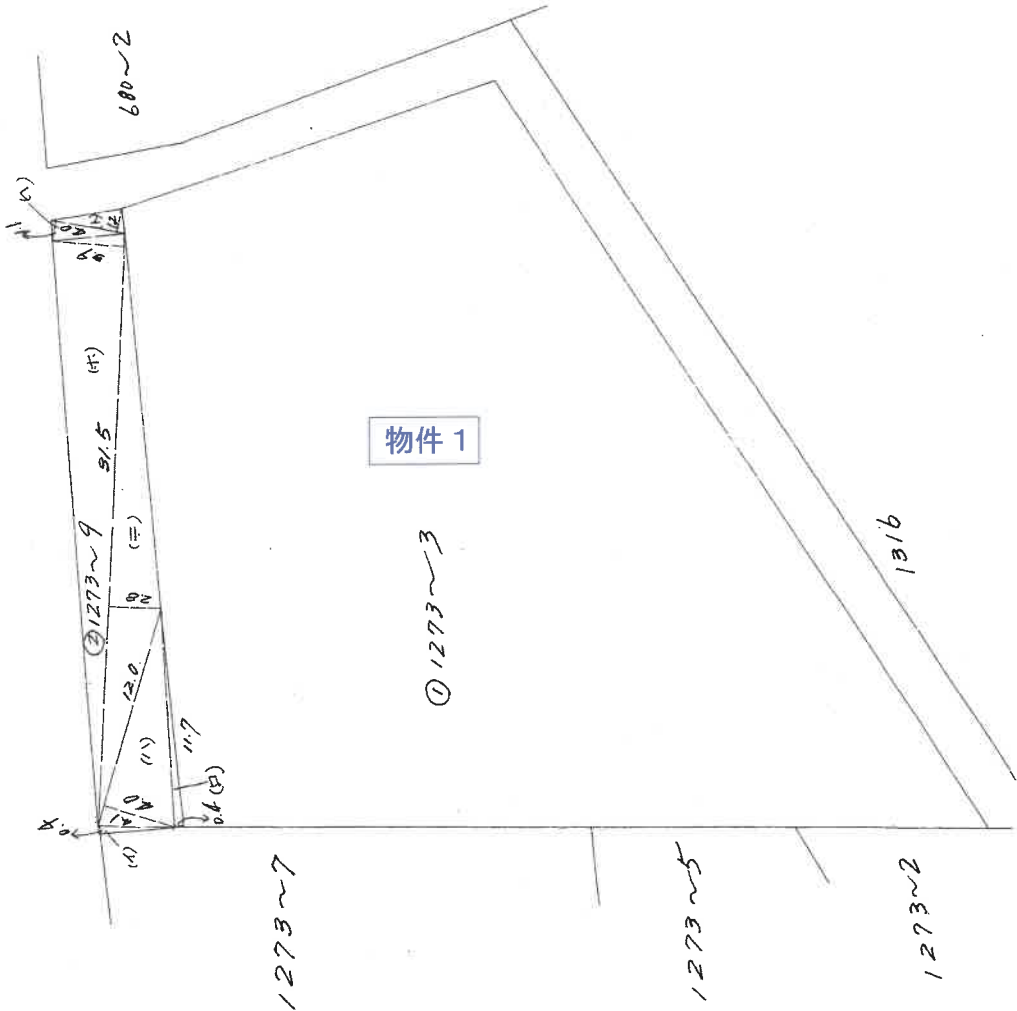
整理番号 180680

地積測量図

地番 1273~9

土地の所在 那珂郡那珂町長久向小字保登内

昭和 47 年 6 月 5 日 製作
製年 月 日



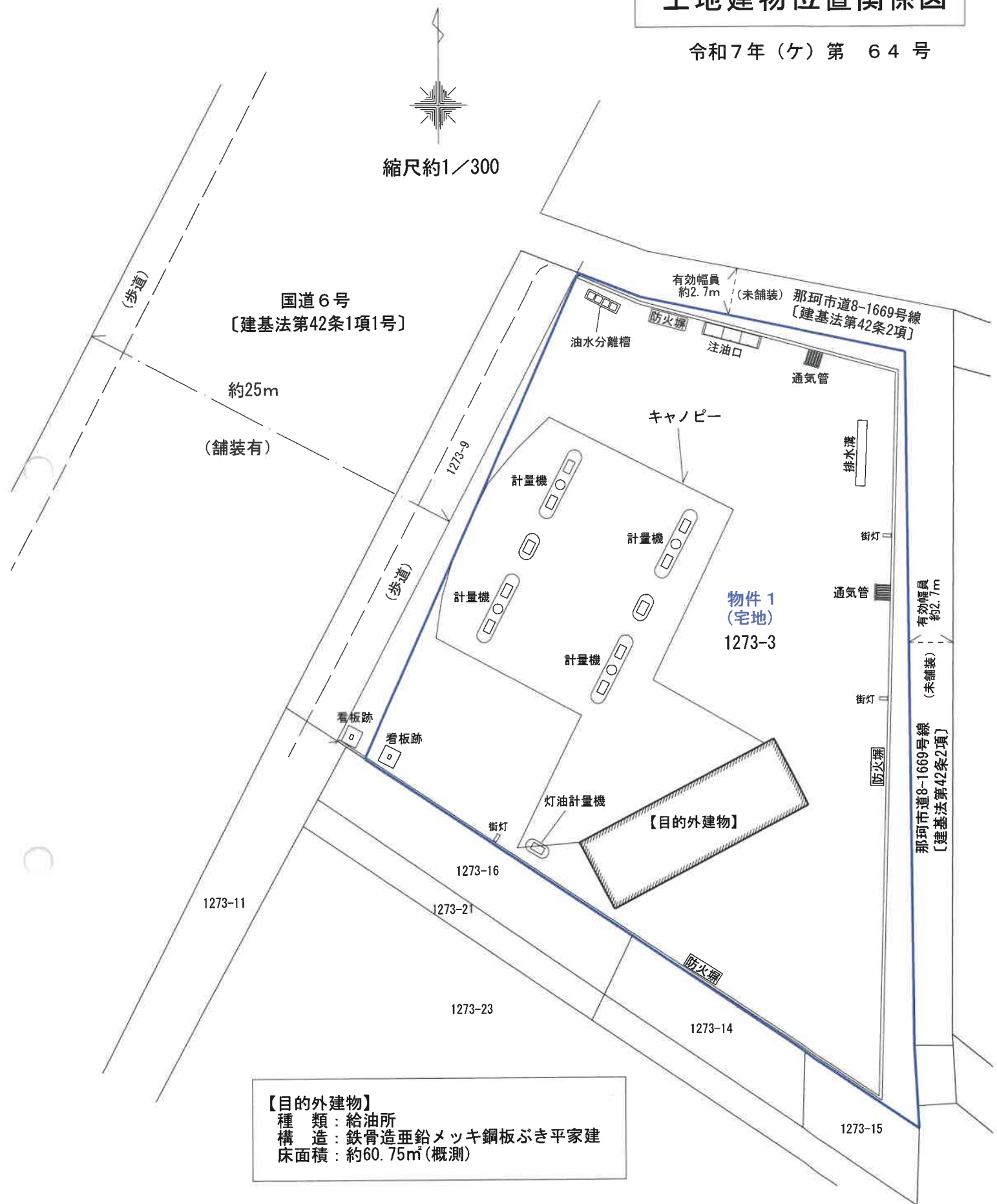
- (1) 4.1 x 0.4 = 1.64
 - (2) 11.7 x 0.4 = 4.68
 - (3) 12.0 x 4.0 = 48.00
 - (4) 31.5 x 2.8 = 88.20
 - (5) 31.5 x 3.9 = 122.85
 - (6) 4.0 x 1.1 = 4.40
 - (7) 4.0 x 1.2 = 4.80
- 22774.57
137.285
107㎡

S47.6.9

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第64号



※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。