

## 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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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

- ☆8 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番2  
地 目 畑  
地 積 330平方メートル
- ☆9 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番3  
地 目 畑  
地 積 129平方メートル

(物件8, 9仮換地指定地)

所 在 水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地  
内  
街区番号 104  
符 号 1  
地 積 339平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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8, 9】

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8, 9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

本件所有者株式会社ドリームが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8, 9】

土地区画整理での清算金の徴収は未定である。

### 《 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

8 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番2  
地 目 畑  
地 積 330平方メートル

9 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番3  
地 目 畑  
地 積 129平方メートル

(物件8, 9仮換地指定地)

所 在 水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地  
内  
街区番号 104  
符 号 1  
地 積 339平方メートル



令和7年(ケ)第72号  
令和7年6月23日受理  
令和7年10月8日提出  
(評価人 長島理)

現況調査報告書  
(物件8及び9)

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

8 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番2  
地 目 畑  
地 積 330平方メートル  
所有者 株式会社ドリーム

9 所 在 ひたちなか市大字中根字館野脇  
地 番 4726番3  
地 目 畑  
地 積 129平方メートル  
所有者 株式会社ドリーム

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>										
土地	物件8, 9										
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件全) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	1. 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。 加えて、昭和40年代とその作成時期は古いものの、分筆に伴う地積測量図が作成されており、同図面と公図及び現地概測結果との間に顕著な差異は認められなかったことからして、本件土地に係る公図は、土地の辺長や面積といった定量的正確性も相当程度有しているものと推測される。 以上のような経緯を踏まえ、本件土地の特定及び地積に関する重大な不利益は存しないものと判断した。 2. 仮換地の指定あり <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>名称</td> <td>水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業</td> </tr> <tr> <td>街区番号</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>符号</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>地積</td> <td>339 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>清算金の有無等</td> <td>未定(換地処分の日、令和11年3月31日)</td> </tr> </table>	名称	水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業	街区番号	104	符号	1	地積	339 m <sup>2</sup>	清算金の有無等	未定(換地処分の日、令和11年3月31日)
名称	水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業										
街区番号	104										
符号	1										
地積	339 m <sup>2</sup>										
清算金の有無等	未定(換地処分の日、令和11年3月31日)										

(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)

	<p>3. 本件は農地の売却であり,入札に際しては農業委員会発行の買受適格証明書の添付を要する。</p>
<p>執行官保管の 仮 処 分</p>	<p><input type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日</p>
<p>建 物 ( 目 的 外 建 物 )</p>	<p><input type="checkbox"/>ない <input type="checkbox"/>ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</p>
<p>土地建物の位置関係</p>	<p><input type="checkbox"/>建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>土地建物位置関係図のとおり</p>

(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 )

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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、二、三枚目記載のとおり認定した。

(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
令和7年6月24日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送) 農業委員会照会(照会書郵送)
令和7年7月9日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月29日(火) 12:45-13:15	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> 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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第72号  
ひたちなか市大字中根



物件8:畑(地番4726-2)、物件9:畑(地番4726-3)は、  
水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地内に位置し、仮換地が指定されており、使用収益開始済である。  
以上より仮換地104街区 符号1を評価対象とする。

《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

写真1



写真2



令和 7年 (ケ) 第 72号  
分冊番号 3-3  
物件 8, 物件 9  
令和 7年 6月 23日 受 命  
令和 7年 7月 29日 現地調査  
令和 7年 11月 4日 評 価  
令和 7年 11月 4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

番号	評 価 額
物件8、9	金 7,530,000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
8	所在地	ひたちなか市大字中根字館野脇 4726番2 畑 330㎡	特記事項参照
9	所在地	ひたちなか市大字中根字館野脇 4726番3 畑 129㎡	特記事項参照
特記事項			
<p>○本件土地は、ひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地内に位置する。</p> <p>○従前の土地（物件8、9）について、指定された仮換地の表示等は次の通りである。（仮換地指定図参照）</p> <p><b>【物件8、9】</b>            街区番号：104、符号：1            地積：339㎡</p> <p>○本件評価において、使用収益開始日後であるため、当該仮換地を評価対象とする。</p>			

#### 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

位置・交通	○仮換地、街区104符号1 JR常磐線「勝田」駅の南東方、道路距離約3.8km 「東中根団地中央」バス停留所の西方、道路距離約560m	
付近の状況	ひたちなか市大字中根地区内、一般住宅、共同住宅等のほか空地も見られる住宅地域。本件土地はひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地内に位置する。	
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	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 土地区画整理事業地内、土地の形質の変更、建築物、工作物等の新築等を行なう場合、土地区画整理法第76条の許可を要す。
画地条件	○仮換地、街区104符号1 地積：(仮換地証明書) 339㎡ 間口：北間口約18.2m 奥行：約15.6m 形状：ほぼ長方形(角切あり) 地勢：ほぼ平坦 高低差：北側接面道路より約0.5m高い 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	○仮換地、街区104符号1 東約12m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 北約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	○仮換地、街区104符号1 本件土地所有者が、現況農地※の状況で使用している。  ※ひたちなか市農業委員会の回答は、現況地目農地である。不動産評価額証明書の課税地目は、雑種地である。	
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：前面道路に本管あり (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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>○本件土地は、ひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業施行地区内に位置する。        仮換地の指定があり、仮換地指定日は平成元年9月5日である。        使用収益開始日は平成4年10月1日である。        換地処分予定日は令和11年3月31日（予定）である。        清算金の額は、換地処分時に確定するため未定である。        ※詳しくはひたちなか市区画整理二課まで問い合わせされたい。</p> <p>○従前の土地（物件8、9）について、指定された仮換地の表示等は次の通りである。（仮換地指定図参照）</p> <p>【物件8、9】        街区番号：104、符号：1        地 積：339㎡</p> <p>本件評価においては、使用収益開始日後であるため当該仮換地を評価対象とする。</p> <p>※本件土地は区画整理事業地内に存し、事業終了まで相当期間を要し、更に将来的な清算金の徴収可能性等の不確定要素を含む。評価に当たり当該要因については市場性修正等で考慮した。</p> <p>○物件8、9（従前地）は公簿畑で、ひたちなか市農業委員会の現況地目は農地であり、買受適格証明書を要す。        （市街化区域内、農振地域外）</p>
----------------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件8、9（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
8、9	35,700	0.988	339	11,957,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか（県）-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $39,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.2/100 \times 100/105.0 \times 100/106.1 \div 35,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位+5

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：画地条件(方位+1 角地+3)環境条件(日照等▲5)

ウ 地積：仮換地証明書記載の地積。

## 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
8、9	11,957,000			0.90	0.70	7,530,000
一括価格 (合計)						7,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90

※土地区画整理事業地内に存し、将来的な清算金の徴収可能性等の不確定要素による有効需要の減退程度を考慮した。

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 地価調査価格 ひたちなか（県）-18

所 在：ひたちなか市大字中根字深谷津3322番8  
「東部第一7街区4」

価 格：39,700円/㎡（対前年変動率 0.5%）

位 置：JR常磐線「勝田」駅3.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域  
（建蔽率60%，容積率200%）

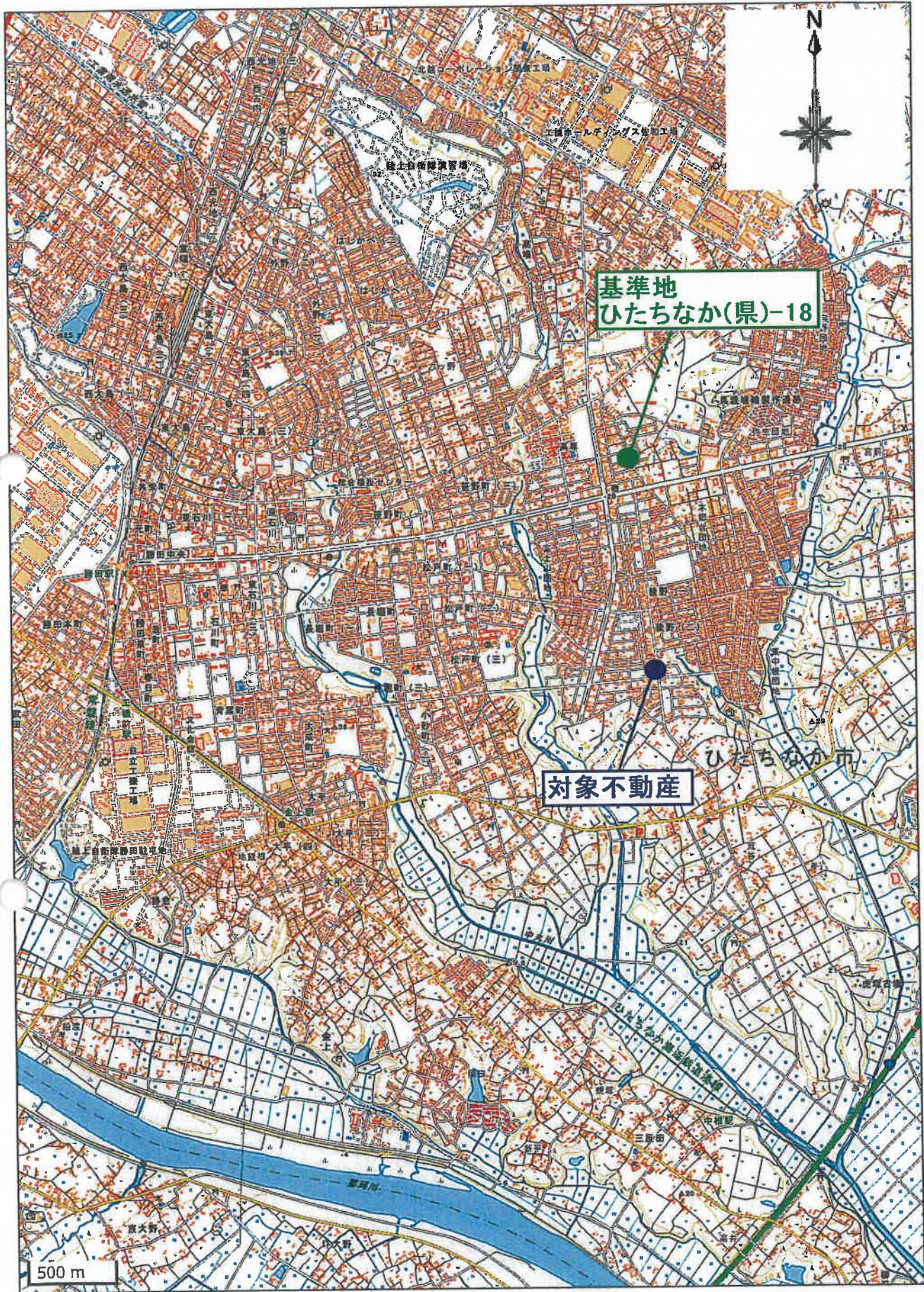
地域の概要：各種店舗にも近く、空地も見受けられる区画整理中の住宅地域

## 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 仮換地指定図写

以 上

# 物件位置図



地理院位置図  
縮尺:1/30,000

# 周辺見取図

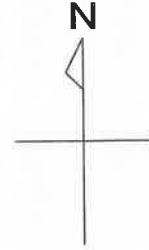


80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

# 土地建物位置関係図



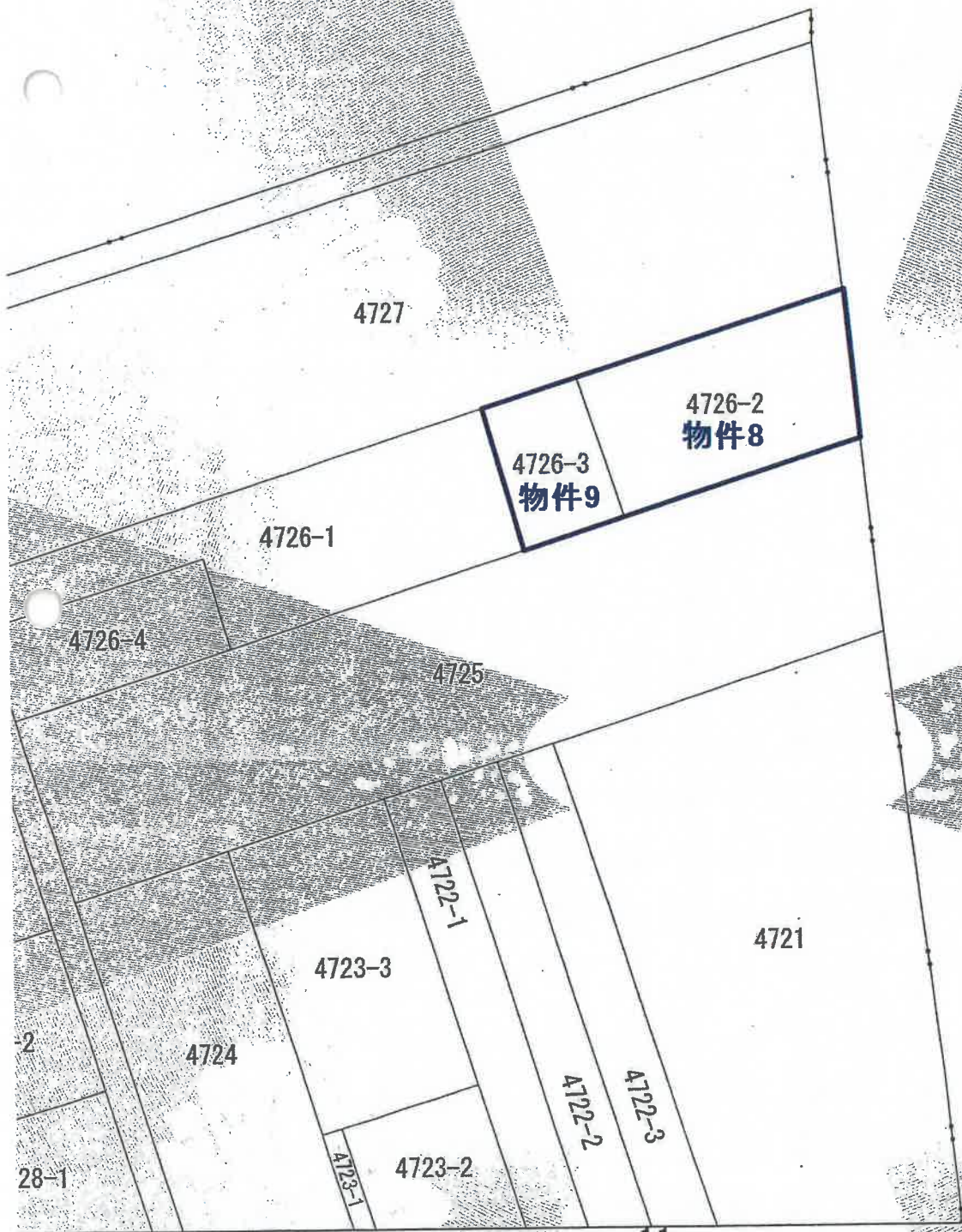
令和7年(ケ)第72号  
ひたちなか市大字中根



物件8:畑(地番4726-2)、物件9:畑(地番4726-3)は、  
水戸・勝田都市計画事業東部第1土地区画整理事業地内  
に位置し、仮換地が指定されており、使用収益開始済  
である。  
以上より仮換地104街区 符号1を評価対象とする。

縮尺:約1/500

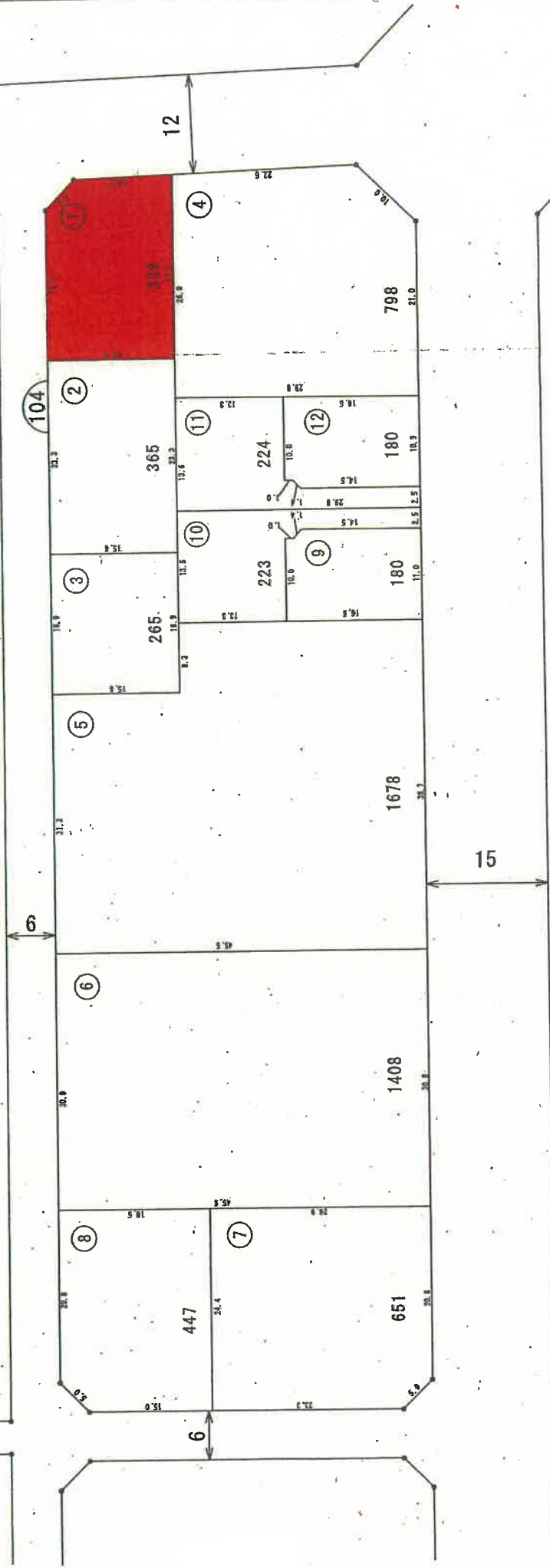
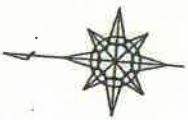
公 図 写



縮尺:1/600

# 仮換地指定図写

# 仮換地指定図



凡 例	
街区番号	1
画地番号	①
辺長 (m)	15.0
指定箇所	<span style="background-color: red; color: black;">■</span>

A3版をA4版に縮小

縮尺 1 : 500