

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 4 月 10 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6 年 5 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 6 年 5 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 24 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 6 年 6 月 14 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 6 年 5 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 5 月 28 日 午後 5 時 00 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 6 年 4 月 10 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

2 所	在	日立市折笠町字浜田
地	番	1 6 3 番
地	目	雑種地
地	積	1 3 3 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 5月12日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

1 不動産の表示

【物件番号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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

【物件番号2】

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

2 所	在	日立市折笠町字浜田
地	番	1 6 3 番
地	目	雑種地
地	積	1 3 3 4平方メートル



令和 5年(ケ)第 11号
令和 5年 3月 2日受理
令和 5年 4月12日提出
(評価人 塚 本 修 一)

現況調査報告書
(物件2)

水戸地方裁判所
執行官 藤 沢 靖 博

(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

2 所 在 日立市折笠町字浜田
地 番 1 6 3 番
地 目 雑種地
地 積 1 3 3 4 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
居 住 表 示	(住居表示未実施)		付近
土 地	物件2		
現 況 地 目	☒ 雑種地 (物件 2) ☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (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 ☒ 上記の者が本土地を更地の状態で占有している ☐ 上記の者本土地を として使用し、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	1 本件土地は、写真および土地建物位置関係図が示すとおり、法面が大きな割合を占め、その傾斜も急である。 2 写真のとおり全体的に多量の雑草が群生しており、地表等を確認することが困難な土地である。 3 近くに海岸があり、行政庁の津波注意の警告表示が本件土地の近隣に設置されている。 4 地域的に、東日本大震災の本件土地への影響を否定することはできない。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 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(法人)の代表者)	1 本物件の全部および一部を貸していることはありません。 2 境界線のトラブルはありません。事件・事故の発生もありません。 3 土壌汚染や埋設物の異常については、地中のことなので正確にはわかりません。 4 第三者の動産、構築物等が土地に設置されていることはありません。 (令和5年3月8日の面談による陳述要旨)

(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 本件土地の概況は、後掲土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。尚、前者の名称は不動産の総称として「土地建物」と表記されるが、実際に本土地上に建物は存在しない。また、前者は現地の概測により作成された図（概略図）であり、写真撮影位置・方向の表示も同様に概略である。
- 2 本件土地の占有については現況調査時の現場の状況および当事者の陳述等から2枚目のとおりと判断した。
- 3 入札（買受）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した各点がある。
 - (2) 本調査では、通常の現況調査のとおり、土地のボーリングや地質調査を行わない。よって土壌や埋設物、地盤等の異常の有無は保証できない。

(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)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月2日	当庁執行官室	■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付（郵送・投函）
令和5年3月8日 11:10-11:15	水戸市内	■Aと面談し、陳述を取得する。（他の物件についても質問をしているため、左記は本調査時間には算入しない。）
令和5年3月23日 12:05-12:15	物件所在地	■物件特定 ■占有確認 ■写真撮影 ■評価人同行 ■評価人による土地建物位置関係図の作成
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 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。

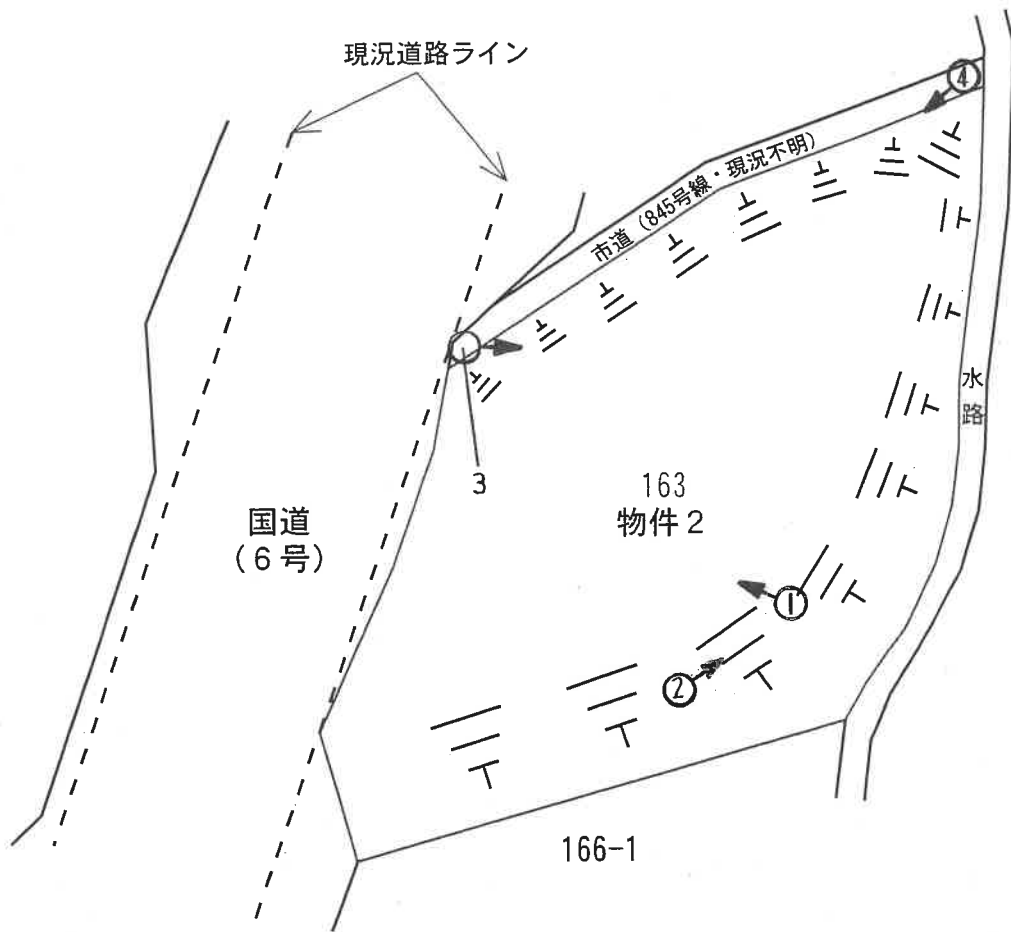
☐ 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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





No. 1



法面の状況を示す関係上、背景に目的外の土地等が写っています。
一部においてマスキングをしています。

No. 2

(7 枚目)



No. 3



No. 4

(8 枚目)

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 6年 2月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 6年 2月28日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

2	所	在	日立市折笠町字浜田
	地	番	163番
	地	目	雑種地
	地	積	1334平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 5年10月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年10月27日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

2	所	在	日立市折笠町字浜田
	地	番	163番
	地	目	雑種地
	地	積	1334平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
2	11,790,000	8,250,000	1
(備 考)			



令和 5年（ケ）第 11号
分 冊 番 号 2 - 2
令和 5年 3月 2日 受 命
令和 5年 3月23日 現地調査
令和 5年 4月17日 評 価
令和 5年 4月17日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 2)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2（土地）	金 11,790,000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
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 日立市折笠町字浜田 1 6 3 番 雑種地 1, 334m 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2）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「小木津」駅の北東方・道路距離約2.5 km 最寄バス停「折笠入口」の南方・道路距離約50 m（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）
付 近 の 状 況	国道6号沿いに一般住宅、店舗、事業所等が混在する地域であり、一部空き地等も見られる。
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 市街化区域 準住居地域 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：1,334㎡ 間 口：約25 m 奥 行：最大約35 m 形 状：やや不整形 地 勢：国道接面以外の周囲は法地状になっており、中央部分 は起伏がある 高 低 差：国道の車道面より約0.3～1 m高い 接面道路との関係：中間画地（尚、公図上北西側で接面している る市道は現況不明である） セットバック：あり
接面道路の状況	西側有効幅員約14.3 m舗装国道（建築基準法第42条第1項 道路に該当） 尚、公図上、北西側の市道（現況不明）は建築基準法第42条第 2項道路に該当する。
土地の利用状況等	物件2土地は、雑草が繁茂する更地（未利用地）の状態で所有者 が占有している。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ※特記事項参照 ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 あり（但し、未接続） （注）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、通常のコスト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。
特 記 事 項	○日立市水道課で物件2土地の上水道について調査したところ、 国道対面側に施設管が敷設されているが、国道を跨いで引き 込みは困難であると推測されるとのことであった。 ○物件2土地の公共下水道事業受益者負担金は一部は支払済である が、残りは支払が猶予されている。よってその利用に際して は残りの受益者負担金の支払義務が生じる可能性がある。 ○物件2土地は外観上盛土が行われた土地と思われるが、詳細は 不明であり、また地中埋設物等の有無も不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（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
2	34,700	0.455	1,334	21,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立－12

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/86.3 \div 34,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件▲11.0 環境条件▲3.0

イ 個別格差：環境条件（地質・地盤・地勢等▲20 上水道▲5）

画地条件（規模▲20 間口・奥行の関係▲15 形状▲10 方位+2 セットバック▲3）

ウ 地 積：登記数量による。

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) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
2	21,060,000			0.80	0.70	11,790,000
一括価格（合計）						11,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地下埋設物の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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

地価調査価格 (日立－12)

所 在：日立市川尻町1丁目299番「川尻町1－38－7」

価 格：30,000円/㎡

位 置：JR常磐線「十王」駅の南東方・道路距離2.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北8m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整理された一般住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上



物件位置図

物件2

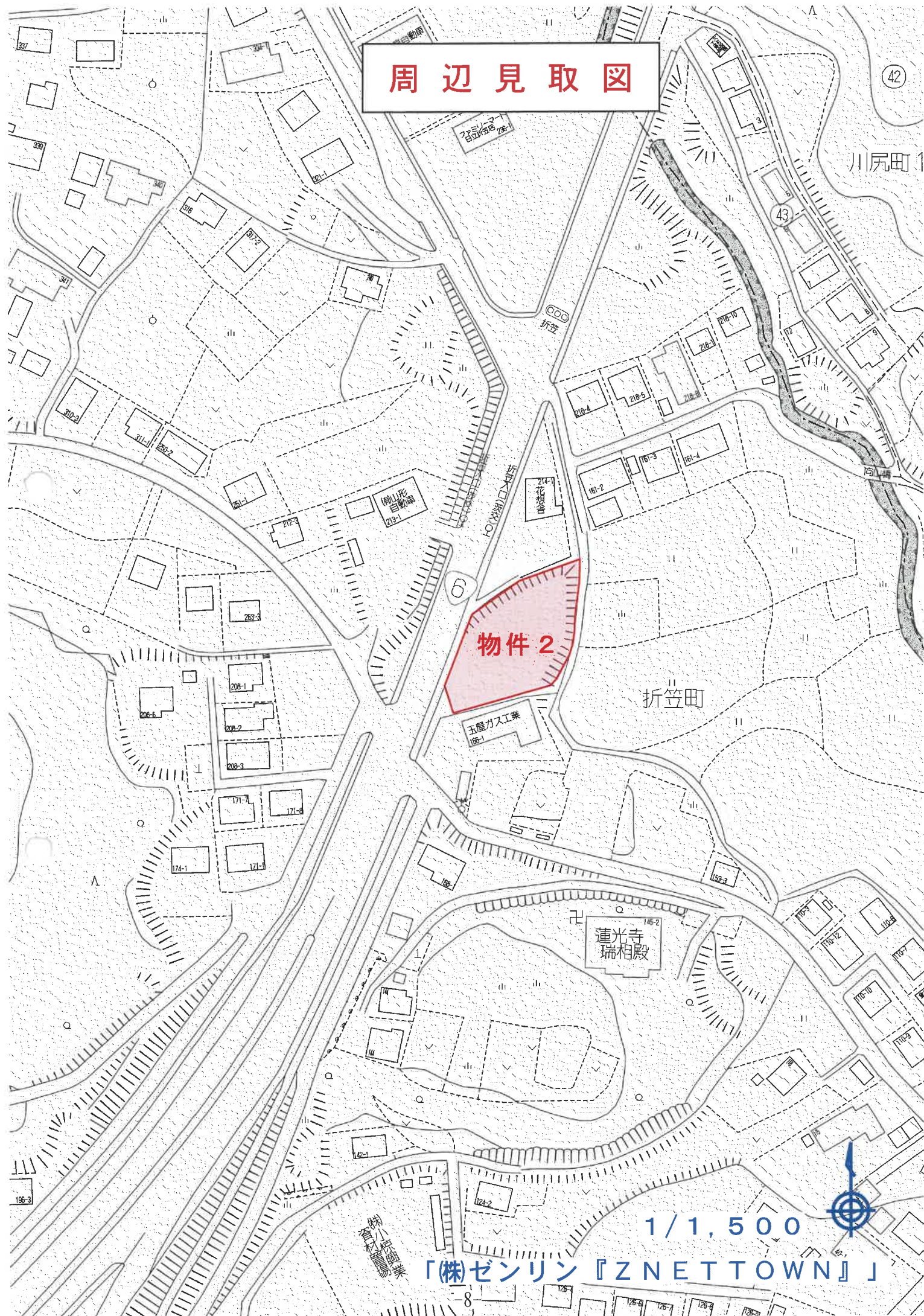
基準地

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1:10,000 相当

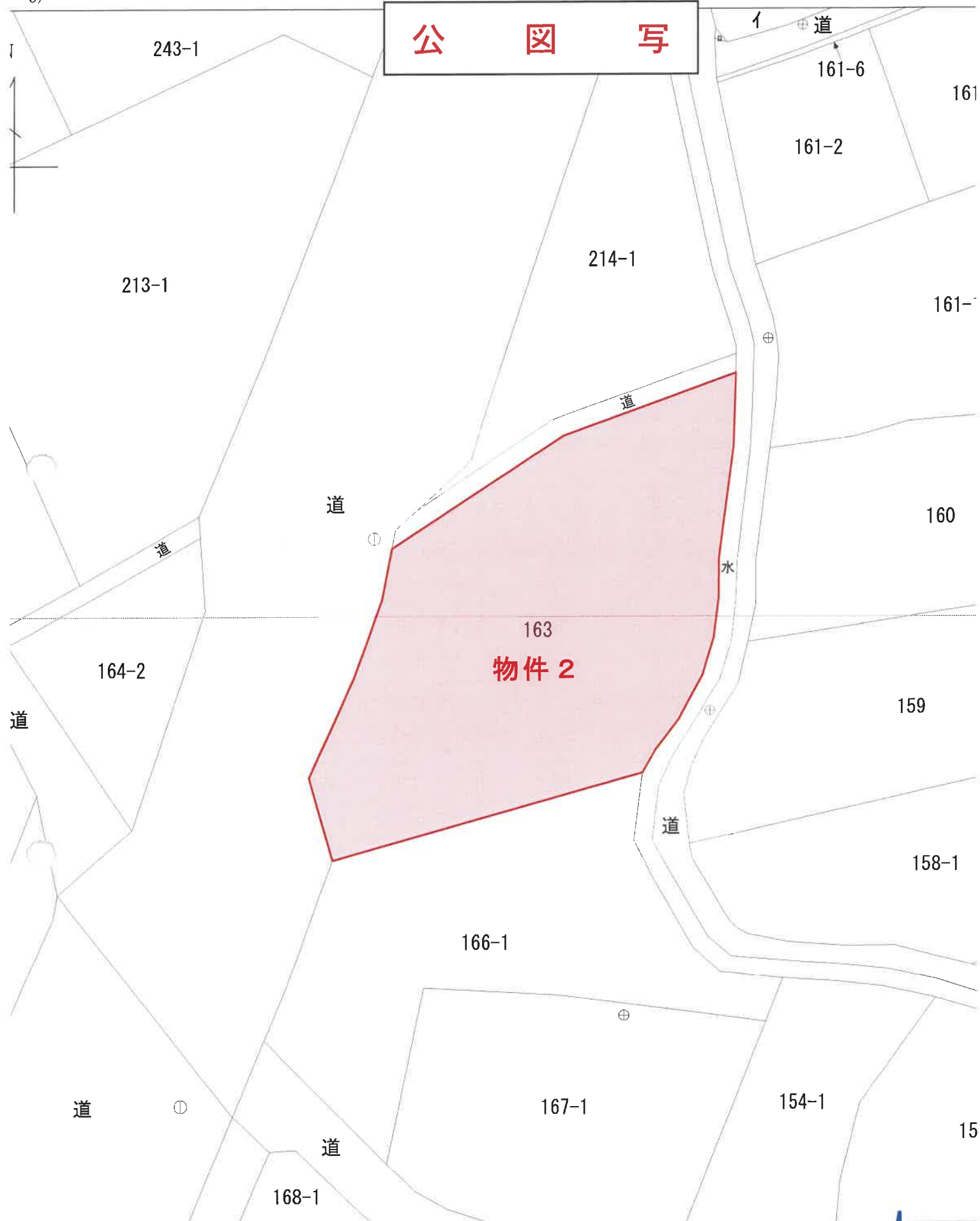
地図上の1センチは 約 100 メートル

周辺見取図



「株ゼンリン『ZNETTOWN』」

公 図 写



(座標値種別：測量成果)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

1 / 500



折笠

土地建物位置関係図

