

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 7年 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 7年 8月 8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 7年 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 7年 6月 4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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	460,000 368,000		92,000	30,335	0

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市中丸町二丁目
地 番 335番
地 目 宅地
地 積 209.92平方メートル
持分4分の3



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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】

本件共有者Aが占有している。同人所有の未登記売却対象外建物（種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：約13.62平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 日立市中丸町二丁目
地 番 335番
地 目 宅地
地 積 209.92平方メートル
共有者 A 持分4分の3



令和6年(ケ)第160号
令和6年10月29日受理
令和6年11月18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 日立市中丸町二丁目
地 番 335番
地 目 宅地
地 積 209.92平方メートル

共有者 A 持分4分の3

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	日立市中丸町2-19-10				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 畑（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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	本件土地は持分4分の3のみの売却である。 本土地上に簡易物置（動産）がある。 本土地は雑草が繁茂している。 本土地には以前建っていた建物基礎が残っている。				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	日立市中丸町2丁目335番地
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	約13.62平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和56年 (課税台帳) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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)	本件土地は現在何も使用していませんし誰にも貸していません。 家屋が火災で焼失し、鉄くず類は撤去しましたが瓦礫が残っている状態です。 東日本大震災で石垣の一部に亀裂が入っている状況です。

(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)

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。

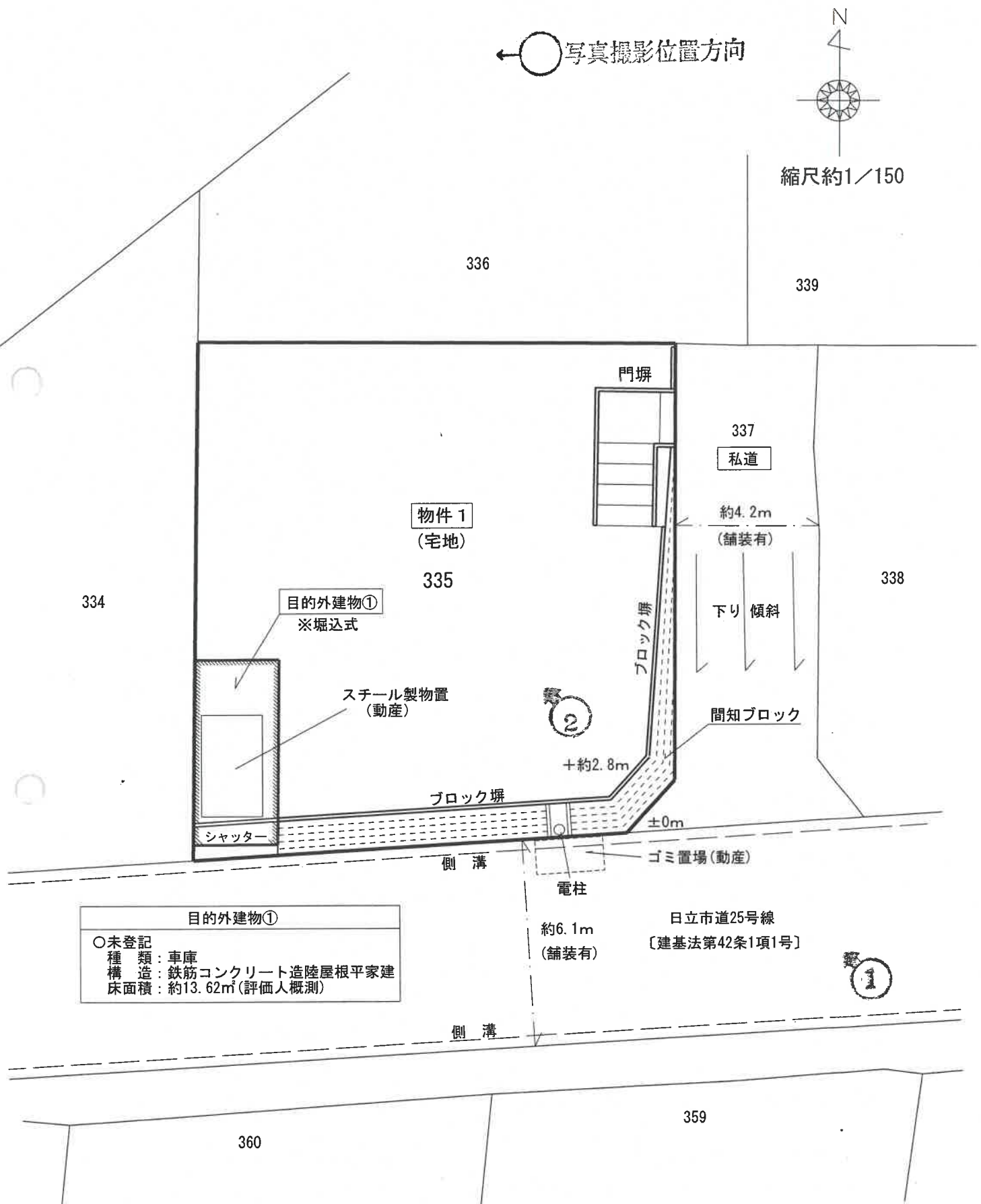
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月29日 (火) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月31日 (木) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
6 年11月 5 日 (火) 11:15-11:35	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
6 年11月 5 日 (火) 15:00-15:10	水戸地方法務局	本件土地上の建物閉鎖登記簿謄本申請・受領
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6年(ケ)第160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。



(写真 1)



(写真 2)

令和 6年（ケ）第 160号
令和 6年10月29日 受 命
令和 6年11月 5日 現地調査
令和 6年12月16日 評 価
令和 6年12月17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
齋藤 清人

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 460,000 円

◎物件1の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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き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
1	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1 土地には、目的外建物が1棟存する。 また、本件は、持分4分の3が評価対象である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市中丸町二丁目
地 番 335 番
地 目 宅地
地 積 209.92 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3

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	J R 常磐線「常陸多賀」駅の北西方約2.5km(道路距離、以下同じ) バス停「中丸町一丁目」の北西方約400m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、山林が多い中に一般住宅が集積する高台の住宅地域である。都市計画区域外に存するが、市街地に比較的近接しており、日常生活の利便性は普通程度と思料される。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域外 (都市計画法の適用外区域) 指定なし
画 地 条 件	間口：(南側)約12.8m 奥行：約15m 形状：ほぼ台形地 規模：209.92㎡(登記) (現地概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致している ものと判断した。) 接面状況：南側及び東側道路に接面する角画地 高 低 差：道路側の法面に施工された間知ブロック以外の敷地内 は概ね平坦地 西側及び北側隣接地と概ね等高 南側接面道路より約2.8m高い 東側接面道路より約0～2.8m高い	
接面道路の状況	○南側：日立市道25号線、約6.1m、舗装有 ○東側：私道、約4.2m、舗装有 ※当該道路は、下記の通り他人所有の土地である。 所 在：日立市中丸町二丁目 地 番：337番 地 目：公衆用道路 地 積：61㎡ 所有者：鈴縫工業株式会社	
土地の利用状況等	物件1土地上に、土地共有者Aが目的外建物①を所有し占有している。※特記事項(1) ○土地建物内訳価格算出のため、目的外建物①の場所的利益を考慮して評価する。 *敷地範囲(建物の配置等を基に算定) 物件1土地の一部(約24㎡)	

供給処理施設	【上水道】あり ※東側私道(他人所有地)を介して引き込みあり 【ガス】なし 【下水道】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	公開資料に基づく調査並びに土地使用する履歴等から推定して、土壌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(土壌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) 目的外建物について 本地の南西側に掘込式の下記建物が存する。 ○目的外建物① 【未登記】 種 類：車庫 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床 面 積：約13.62㎡(評価人概測、課税台帳に同じ) 建築時期：昭和56年頃(課税台帳による) 所 有 者：土地共有者A 建 築 者：不明 (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) 本土地の現況等について 本地は道路との高低差が約2.8mあり周囲は間知ブロックによる擁壁(法地部分は宅地全体の約1割)が施されている。また本地上には、スチール製物置(動産)、門扉等が存するほか、雑草が繁茂しており、以前建っていた建物の基礎も残存している。 その他、東日本大震災の影響と思われる間知ブロックの一部に亀裂が見受けられた。 (4) 市場性修正率について 本件は目的外建物①があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することから市場参加者が限定される。よって本件ではそのリスク減価を▲20%と査定し、土地・建物の市場性修正率を0.80とした。 また、本件は共有持分が目的不動産となっており、当然には買受人は単独使用することができず、管理・処分等に法的制約を受ける可能性があるほか、使用方法について他の共有者との話し合いや合意等が必要となる場合があり、紛争の可能性も否定できない。よって、この共有持分であることによるリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。 更に、本地への出入りや上水道の引き込み等は専ら東側私道(他人所有地)を利用している状況で、当該道路の使用についての契約関係等については不明であり、今後の利用について紛争の可能性も否定できないため、当該リスク減価を▲10%と査定し、市場性修正率を0.90とした。 以上、市場性修正率 $0.80 \times 0.70 \times 0.90 \div 0.50$ (▲50)
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	14,900	0.62	209.92	0.90	$\frac{3}{4}$	1,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 97.2/100 & \times & 100/97.0 & \times & 100/161.7 & = & 14,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：方位(西<南 ▲3)

◇地域格差：街路条件(幅員▲2.0) 環境条件(居住環境+50.0) 行政条件(市街化区域+10.0)

イ 個別格差：画地条件(形状▲5 高低差▲15 法地有り▲10)

環境条件(供給処理施設の状態▲5) その他条件(建物の基礎等残存▲10)

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。

オ 共有持分割合：3/4

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) イ×ウ=エ
1	1,310,000	149,771	0.10 場所的利益	10,000

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カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	1,310,000	-10,000		0.50	0.70	460,000
一括価格（合計）						460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：6頁特記事項(4)の市場性修正率▲50

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 地価公示価格 日立-7

所 在：茨城県日立市諏訪町4丁目87番

「諏訪町4-23-2」

地 目：宅 地

価 格：24,000円／m²

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の北西方約2,700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：240m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域

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

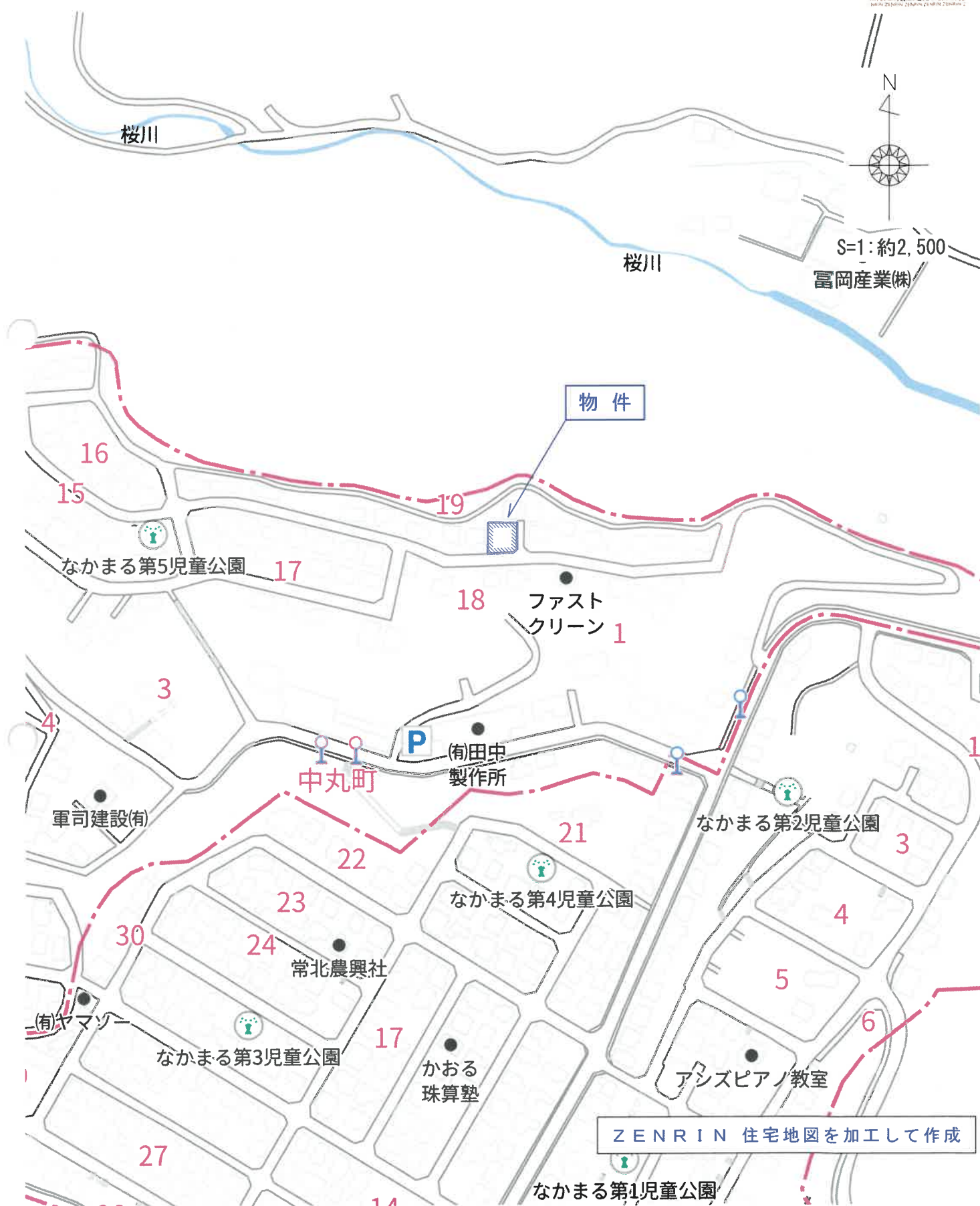
物件位置図





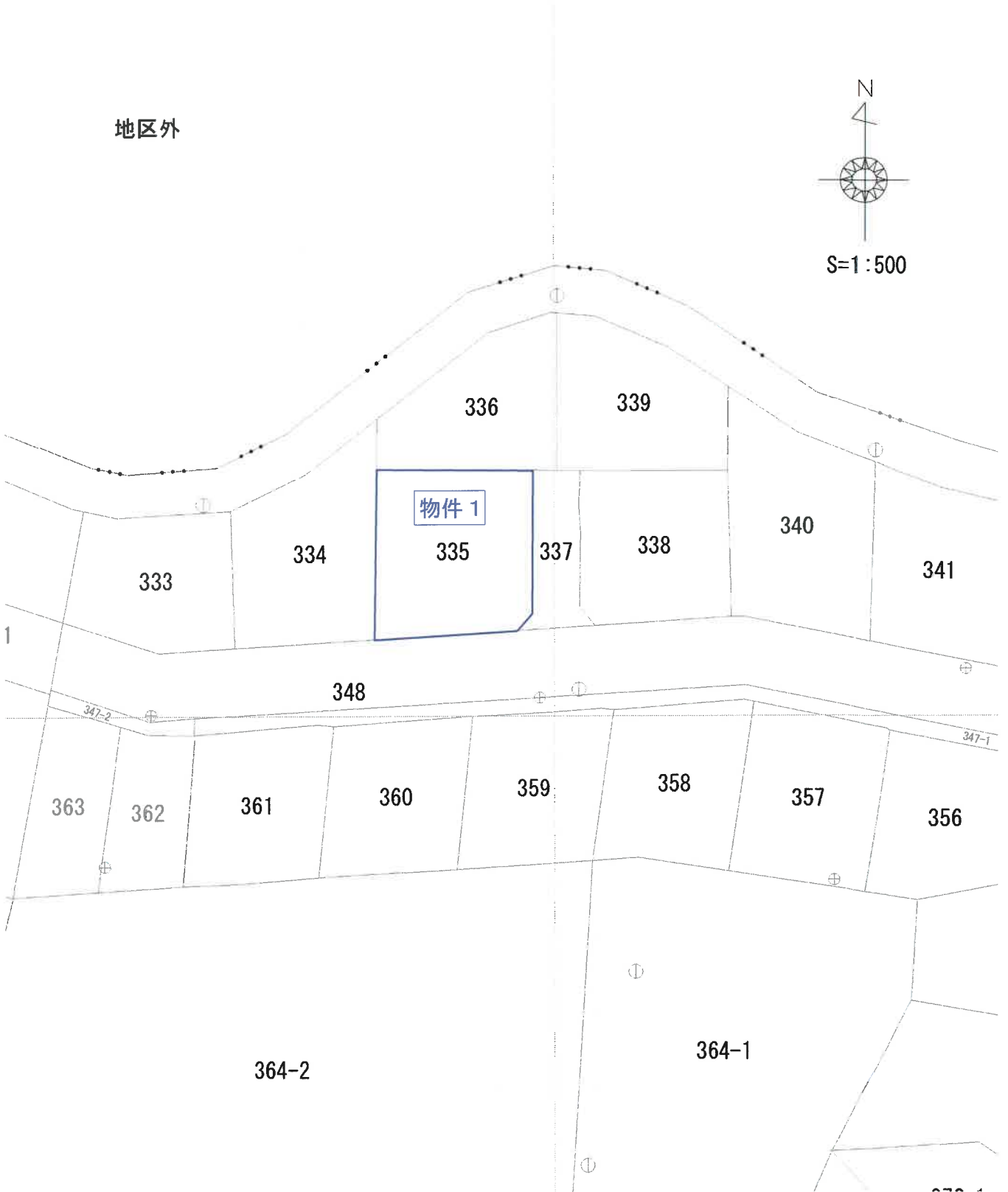
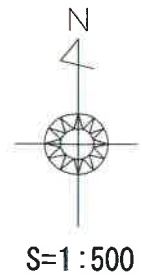
周辺見取図

複製許諾証
ZENRIN
サンリン



地図(法第14条第1項)写

地区外

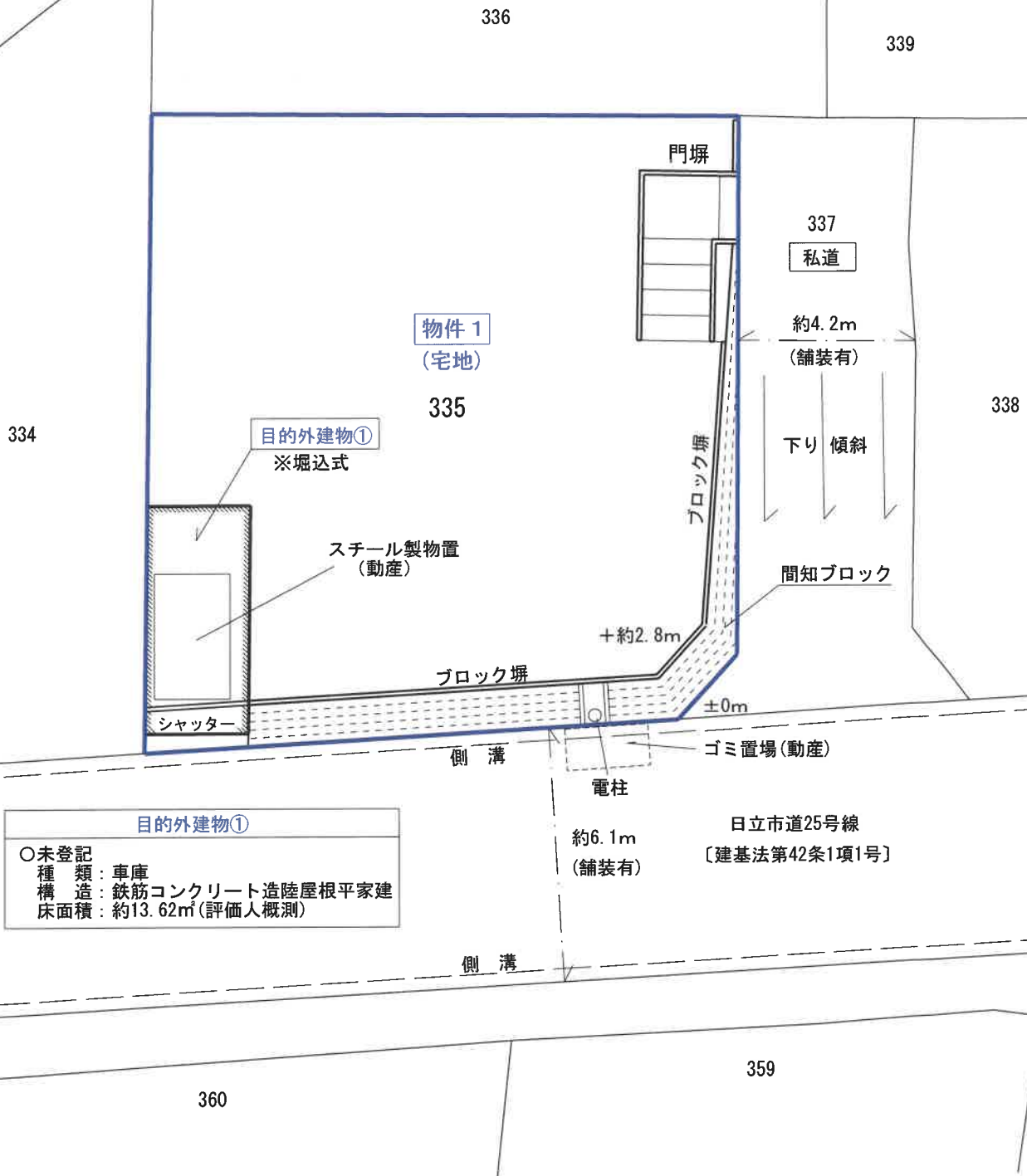


土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第160号



縮尺約1/150



※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。