

令和7年(ケ)第13号

令和7年(ケ)第15号

閲覧者及び入札希望者への注意事項

- 頭書各事件については、令和7年(ケ)第13号事件に令和7年(ケ)第15号事件を併合し、各事件の物件を一括して売却実施しています。

なお、併合前の物件番号と併合後の物件番号の関係は、次のとおりです。

・併合前の令和7年(ケ)第15号の物件番号1～3

→併合後の物件番号「3～5」

- 入札書等に事件番号を記載する際には、

事件番号は 「 令和7年(ケ)第13号

令和7年(ケ)第15号 」 と併記し、

物件番号は 「 3～5 」 と記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 7月10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 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年(ケ)第 15号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日立市田尻町二丁目
171番1
雑種地
327平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日立市田尻町二丁目
171番2
雑種地
17平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日立市田尻町二丁目
171番3
雑種地
13平方メートル |



令和 7年(ケ)第 13号

令和 7年(ケ)第 15号

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～5】

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

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |



令和7年(ケ)第15号
(物件1~3)
令和7年3月6日受理
令和7年4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 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |

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。 自然災害の影響はありません。

(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

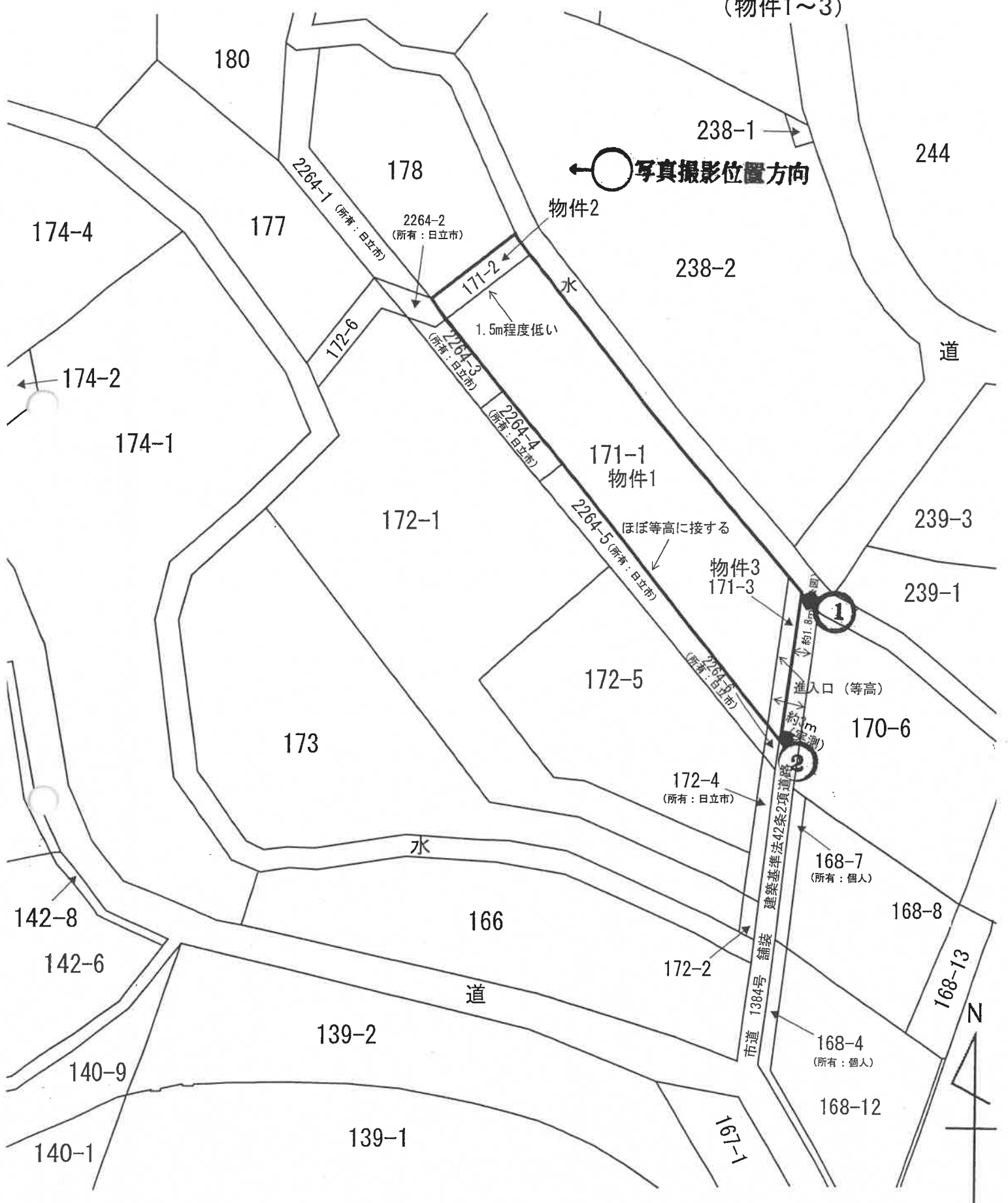
(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年4月10日(木) 9:50-10:00	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 () :-:		
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 を立ち会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15号
(物件1~3)



※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 13号
令和 7年(ケ)第 15号

求意見書

立川 伸光 殿

令和 8年 3月27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10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 8年 3月30日
評価人

立川 伸光



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年(ケ)第 15号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 15号
(物件1~3)

令和 7年 3月 6日 受 命

令和 7年 4月10日 現地調査

令和 7年 4月21日 評 価

令和 7年 4月30日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件1~3)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 0 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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
1	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 327平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 171番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13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, 2, 3）

位置・交通	物件1, 2, 3 JR常磐線「小木津」駅南西方道路距離約1.1km 最寄バス停「下田尻」停留所南西方道路距離約150m (徒歩約2分)	
付近の状況	住宅、工場、事業所、未利用地等が混在する地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1, 2, 3 地積 : 357.00m ² 間口 : 約12.2m 奥行 : 約36.6m~45.2m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦、一部傾斜 (171番1と2の境界周辺が約1.5m程度北西に下り傾斜しており、段差がある) 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2, 3 東約1.8m※舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) ※現況は道路状となっている物件3を含めた実測幅員は約3m。また、物件3につきセットバック部分であることによる減価を施している。	
土地の利用状況等	物件1~3は所有者が雑種地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 : あり (北側25mの道路に本管が埋設) ガス配管 : あり (引込可) 下水道 : あり (引込可) (注) 供給処理施設における「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及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特記事項	特にない
------	------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

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
1	21,000	0.632	327.00	4,340,000
2	21,000	0.632	17.00	230,000
3	21,000	0.100	13.00	30,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立-22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.7/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/135.2 & = & 21,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位+3

◇地域格差：環境条件+30.0 街路条件+4.0

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲30 規模▲5 一部傾斜▲5 物件2 間口・奥行の関
係▲30 規模▲5 一部傾斜▲5 物件3 セットバック減価▲90

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から、土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を実施して、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
1	4,340,000			1.00	0.70	3,040,000
2	230,000			1.00	0.70	160,000
3	30,000			1.00	0.70	20,000
一括価格 (合計)						3,220,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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 地価公示価格 日立-22

所 在：日立市滑川本町3丁目278番
「(滑川本町3-24-15)」

地 目：宅 地

価 格：29,300円/㎡ (対前年変動率 -1.00%)

位 置：JR常磐線小木津駅の南西方・道路距離約2,100mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南6.0m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40%、容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い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 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

令和7年(ケ)第15号
(物件1~3)

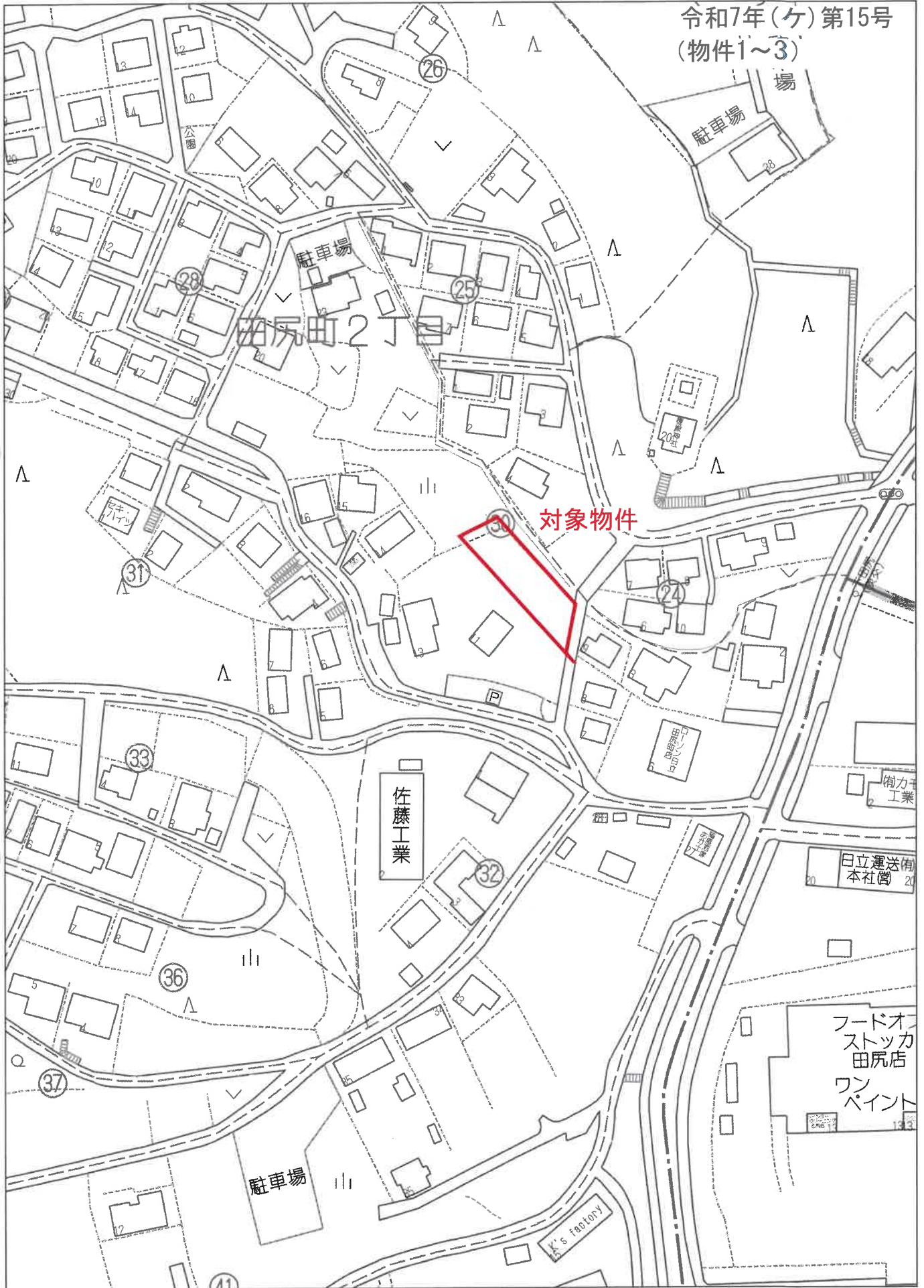


S=1:15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和7年(ケ)第15号
(物件1~3)



60m

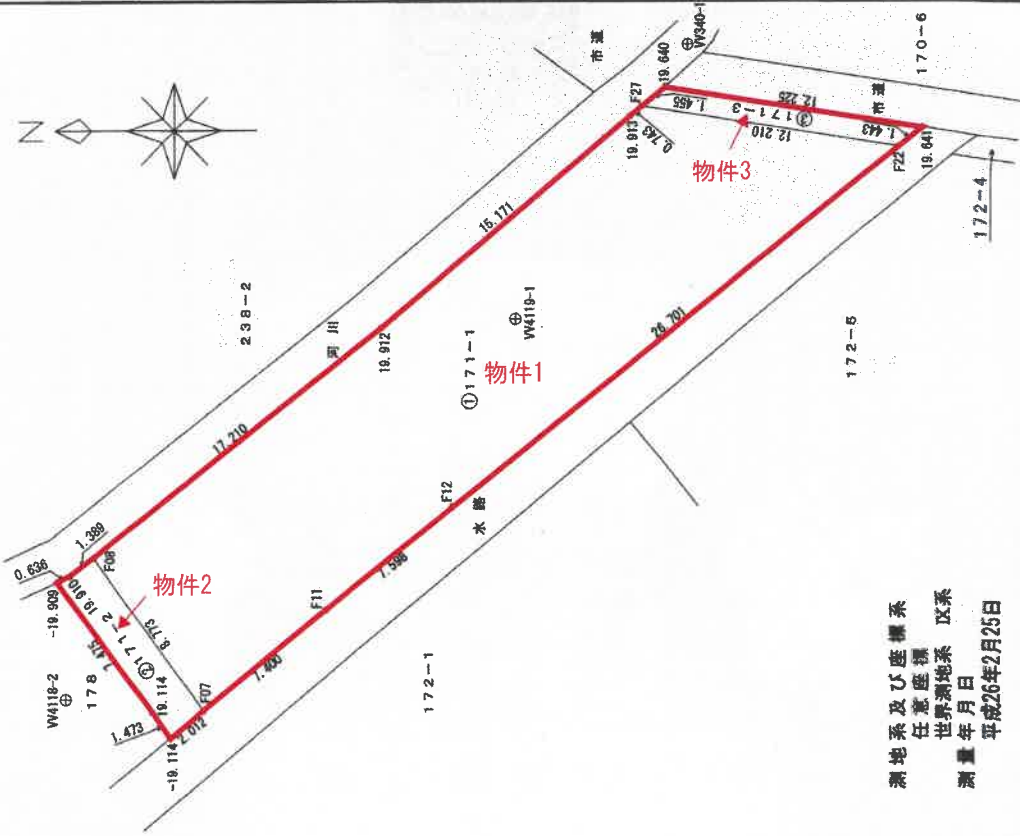
1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

地積測量図

地番 171-1-2-3

土地の所在 日立市田尻町二丁目



求積表

地番	① 171-1	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測点名	境界線				
19.912	境界線	70117.211	74712.022	28.109	1875944.160398
F06	境界線	70130.786	74701.444	8.372	628400.486168
F07	境界線	70126.583	74694.381	-10.977	-819920.220327
F11	境界線	70118.809	74698.009	-11.703	-874202.802327
F12	境界線	70113.890	74703.761	-8.764	-1989371.459404
F22	境界線	70089.048	74700.489	-8.773	-855652.586807
19.913	境界線	70105.107	74722.354	12.632	943892.775228
境界線		70108.677	74721.877	12.104	904433.899208
積算				654.266727	
面積				327.1278036	
地積				327.12	m ²

地番	② 171-2	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測点名	境界線				
19.114	境界線	70128.027	74694.309	-5.307	-396402.997893
-19.114	境界線	70127.183	74693.123	-2.444	-182648.992612
F07	境界線	70126.583	74694.381	3.633	271364.886173
F08	境界線	70130.786	74701.444	6.288	470488.894312
19.910	境界線	70131.881	74700.590	1.674	125048.787860
-19.909	境界線	70132.460	74700.328	-3.864	-287886.064112
境界線				36.413658	
面積				17.7067790	
地積				17.70	m ²

地番	③ 171-3	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測点名	境界線				
19.640	境界線	70103.991	74723.287	13.186	985480.708966
F27	境界線	70106.107	74722.364	-10.946	-817910.868864
F22	境界線	70083.046	74720.469	-13.188	-985413.413292
19.641	境界線	70091.919	74721.362	10.946	817000.028482
境界線				28.437232	
面積				13.2186160	
地積				13.21	m ²

総計面積 358.052595 m²

この測量に使用した地籍図根多角点は震災前の日立市公表成果を使用したものである。

恒久的地物の名称及び座標値

地籍図根多角点 (舊測量又はパラメータ変換されていない)

点名	X座標	Y座標	備考
W4340-1	70102.948	74725.229	坐標値
W4119-2	70132.049	74694.908	プラスチック杭
W4119-1	70110.974	74712.412	プラスチック杭

測地系及び座標系
任意座標系
世界測地系
測量年月日
平成26年2月25日

作成者

申請人

縮尺 1/250

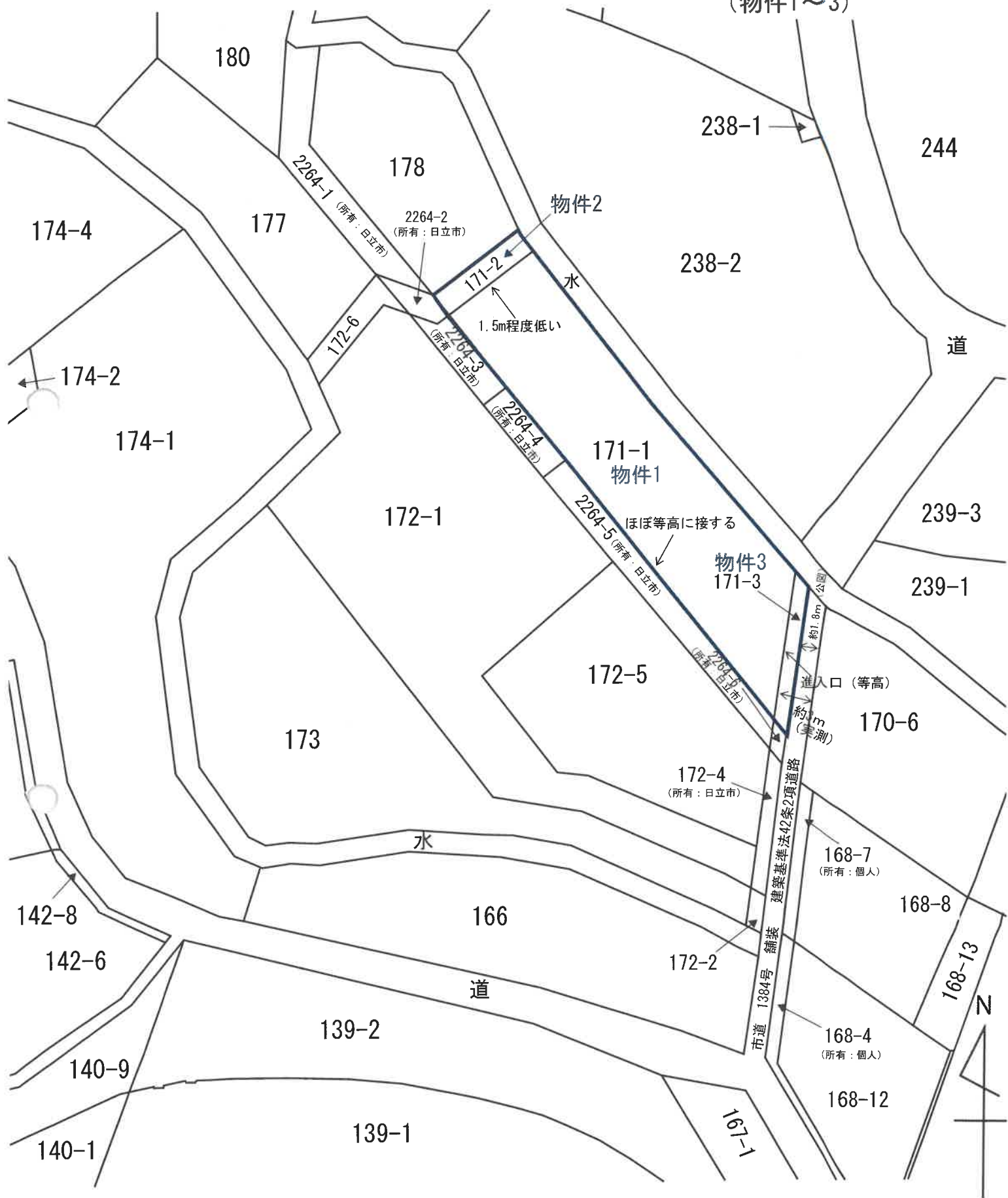
登記年月日：平成26年3月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方事務所日立支局(管轄))
令和7年1月27日 水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第15号
(物件1~3)



※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。