

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 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 8 年 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 9 月 30 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,880,000 1,504,000		376,000	43,409	0
</					



物 件 目 録

1 所 在 日立市田尻町二丁目
地 番 129番
地 目 雑種地
地 積 602平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号129番の1及び129番の2）の登記が存在する。

《 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 日立市田尻町二丁目
地 番 129番
地 目 雑種地
地 積 602平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 98 号
令和 7 年 12 月 23 日受理
令和 8 年 2 月 10 日提出
（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

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

1	所	在	日立市田尻町二丁目
	地	番	129番
	地	目	雑種地
	地	積	602平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	☐ (住居表示未実施) ☒ 日立市田尻町二丁目42番15号付近
土地	物件1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(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 ☐ 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。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 ☐ 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。 ☐ 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. 高低差が大きく、公道から本件土地へのアクセスは本物件に設置された階段を利用して行わなければならない。 なお、現状で自動車等を乗り入れようとする場合、売却対象外の土地(地番128番2及び130番1)を通行のため利用する必要がある。 2. 「執行官の意見用」用紙記載のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に（は）、 (1) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 第三者の所有物はありません。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (4) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 【回答書要旨】

（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 本件における物件の状況は、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、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 登記記録によれば、本物件上以下の建物が存在しているが、現地において確認することはできず、滅失登記漏れと推定される。

(1) 所 在 日立地田尻町二丁目 129 番地

家屋番号 129 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺・スレート葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 91.70 m²

2 階 40.65 m²

(2) 所 在 日立地田尻町二丁目 129 番地

家屋番号 129 番の 2

種 類 居宅・事務所

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 40.03 m²

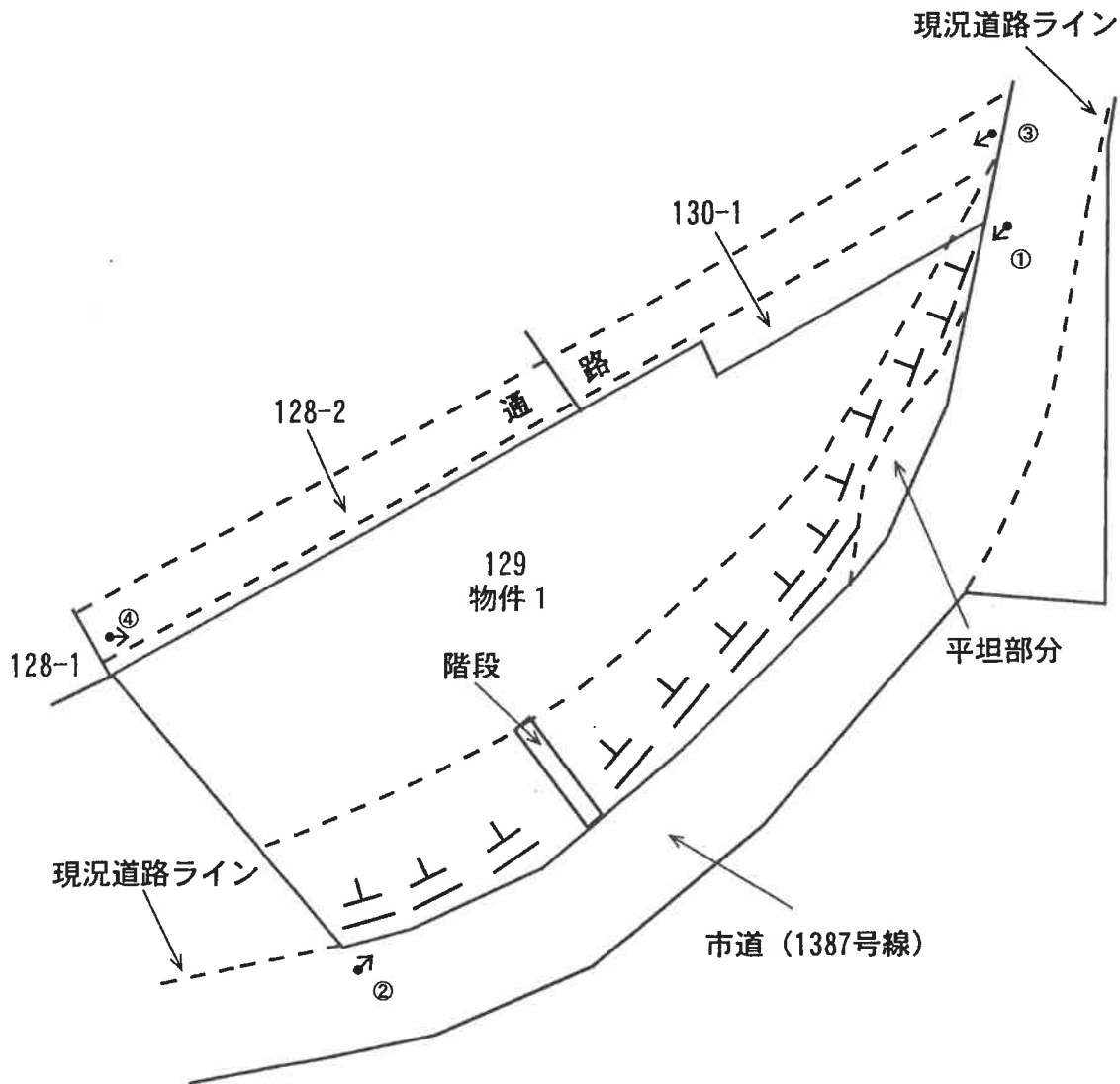
2 階 44.86 m²

(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12月24日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年1月15日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年1月28日(水) 13：45－14：20	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・□所有者・□ 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） ☐ 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
（ 5 枚目 ）

土地建物位置関係図



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



写真1



写真2



写真3



写真4



令和 7年（ヌ）第 98号
令和 7年12月23日 受 命
令和 8年 1月28日 現地調査
令和 8年 2月19日 評 価
令和 8年 2月20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
塚本 修一

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 1, 8 8 0, 0 0 0 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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
登記上、129番地(物件1土地)の所在で家屋番号「129番の1」・「129番の2」の建物が存するが、物件1土地には現存していない。			

物 件 目 録

1	所	在	日立市田尻町二丁目
	地	番	1 2 9 番
	地	目	雑種地
	地	積	6 0 2 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	J R 常磐線「小木津」駅の南西方・道路距離約1.2 km 最寄バス停「下田尻」のほぼ南方・道路距離約0.2 km（徒歩約3分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道背後に一般住宅、事業所等が混在する地域であり、未利用地等も残っている。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：602㎡ 間 口：約48.5m 奥 行：約17m 形 状：不整形 地 勢：南東側は一部平坦地があるほかは大部分が法地であり、その北西側部分は概ね平坦地 高 低 差：南東側一部の平坦地部分が接面道路と等高、北西側の概ね平坦地部分は市道面との高低差が相当程度ある。 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南東側有効幅員約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、所有者が更地（未利用地）の状態で占有している。尚、一部雑草が繁茂している。	
供給処理施設	上 水 道 なし（尚、物件1土地内を、埋設された第三者所有の私設管が通っている。） ガス配管 ※特記事項参照 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	○物件 1 土地は市街化調整区域内に存するため、一定の建築物を除き建築物の新築等には都市計画法第 29 条の許可が必要である。 ○物件 1 土地の前面道路に敷設されている都市ガス管は輸送用と主に産業用途の中圧管であり、一般用途に利用できない。 ○物件 1 土地は公共下水道事業受益者負担金の徴収猶予地であるため、受益者負担金の支払が猶予されている。よってその利用に際しては受益者負担金の支払義務が生じる。
---------	---

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
1	13,800	0.323	602	2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立－16

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.9 \approx 13,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件▲6.0 環境条件+17.0

イ 個別格差：画地条件（規模▲10 形状▲20 高低差▲20 法地▲20）その他条件（宅地転換の難易▲30）

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±イ)×ウ×エ×オ
1	2,680,000			1.00	0.70	1,880,000
一括価格（合計）						1,880,000

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

地価調査価格 (日立－16)

所 在：日立市折笠町字下新簾755番1

価 格：15,000円/㎡

位 置：JR常磐線「十王」駅の南方・道路距離2.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：585㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東4m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が散在する地域

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



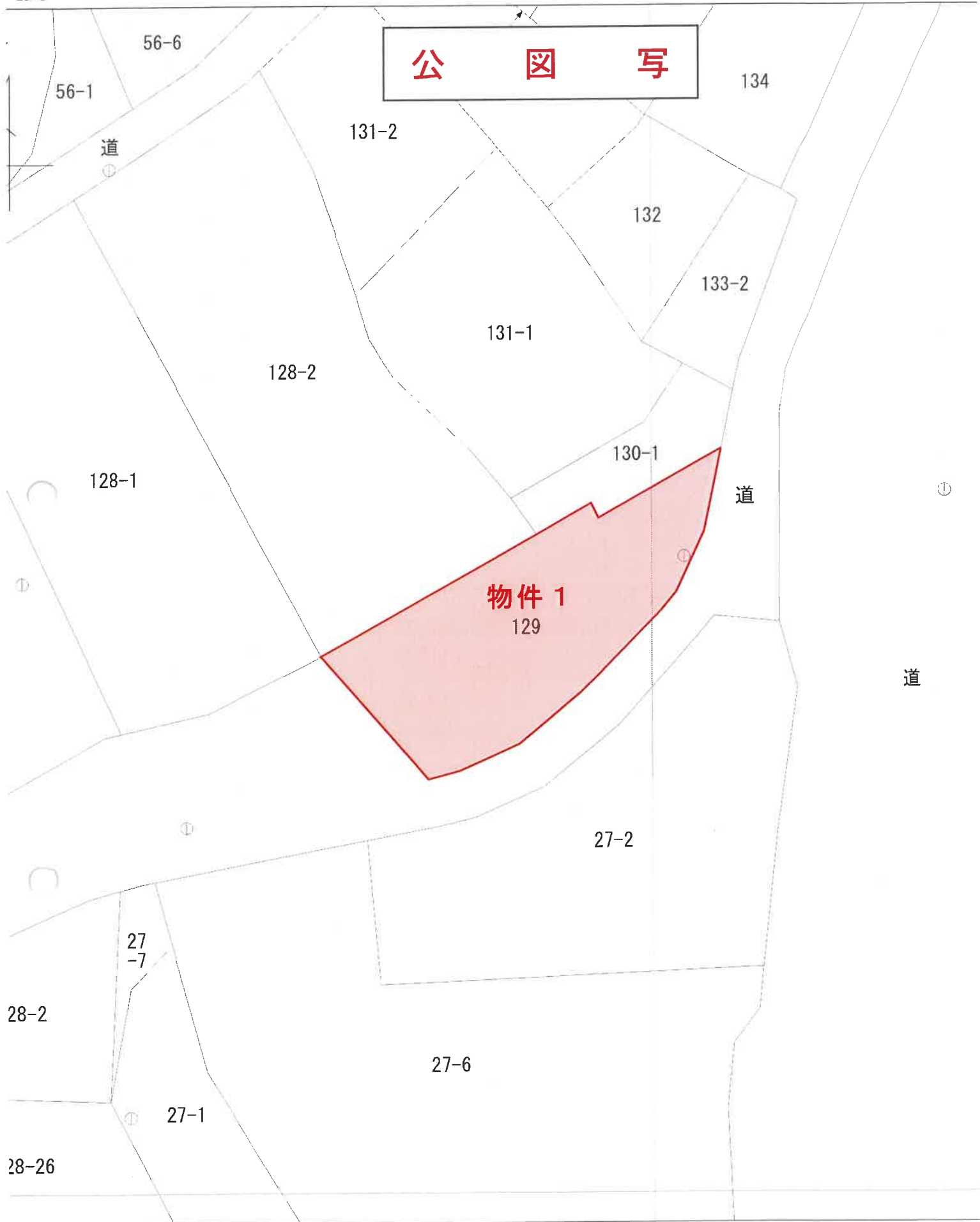
「昭文社 スーパーマップ デジタル17 関東甲信越版」

地図上の1センチは 約 150 メートル

周辺見取図

対象物件

1/1,500
株ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号



(座標値種別：測量成果)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



土地建物位置関係図

