

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

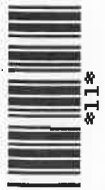
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 7月12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 3月 6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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
10☆	180,000 144,000		36,000	8,476	3,523
備考					



物 件 目 録

☆10 所 在 日立市東滑川町一丁目
地 番 3500番
地 目 畑
地 積 119平方メートル
持分391分の119



物 件 明 細 書

令和 5年 1月23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10】

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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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10】

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

10 所 在 日立市東滑川町一丁目
地 番 3500番
地 目 畑
地 積 119平方メートル
共有者 A 持分391分の119



令和4年（ケ）第68号
（物件10）

令和4年8月9日受理
令和4年10月5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

10 所 在 日立市東滑川町一丁目

地 番 3500番

地 目 畑

地 積 119平方メートル

共有者 A 持分391分の119

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	日立市東滑川町1-9-1	付 近
土 地	物件10	
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"/> 畑 (物件10) <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"/>	
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"/> 上記の者が目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が資材置場又は通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の態様で占有している <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	本土地は持分391分の119のみの売却である。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	本件土地は私が畑として使用しており、私が単独で所有していますが、区画整理の登記の間違いにより私他3名の名義になっています。
■ B (目的外持分権者)	私は本件土地を使用していません。
■ C (目的外持分権者)	私は本件土地を使用していません。
■ D (目的外持分権者)	私は本件土地を使用しておらず、本来、共有物分割によりAの単独所有とすべきところ未処理となっています。
■ 日立市農業委員会	現況 農地 都市計画法関係 市街化区域 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域外 買受適格証明書の要否 要

(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。
- 本件土地の共有状態は、仮換地指定後換地処分前に売買等による権利関係の変動があったことにより生じているものと思われる。すなわち、前述の時期に権利変動があった場合、仮換地の登記簿が存在しないことから、従前地登記簿に、当該従前地が換地される仮換地全体の面積に対する当該権利変動の面積の比率に応じて従前地の共有持分の形で権利移転関係が表記され、換地処分後の本換地の各面積は各持分の割合に照応する地積で分割換地されるが、登記簿上は従前地の登記簿における共有持分の表記のまま各換地の登記簿に移行され、実体と合わないこととなるため、当事者等関係者間で特約なき限り、換地処分後に各所有者が相互に協力して共有分割協議を図り共有状態を解消する（各土地の権利関係を単独所有とする）手続を実施するのが通例であるといわれている。なお、本件では従前地（旧地番78番）が、地番3456番、同3457番及び同3500番（本件土地）に換地されている。
- 北側隣接地上の以下の建物の屋根伏及びベランダの一部が、本件土地にはみ出している可能性がある。

【目的外建物の登記事項】

所在 日立市東滑川町一丁目3499番地

家屋番号 3499番の1

種類 共同住宅

構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床面積 1階100.68㎡ 2階100.68㎡

建築年月日 平成7年3月28日

所有者 A

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

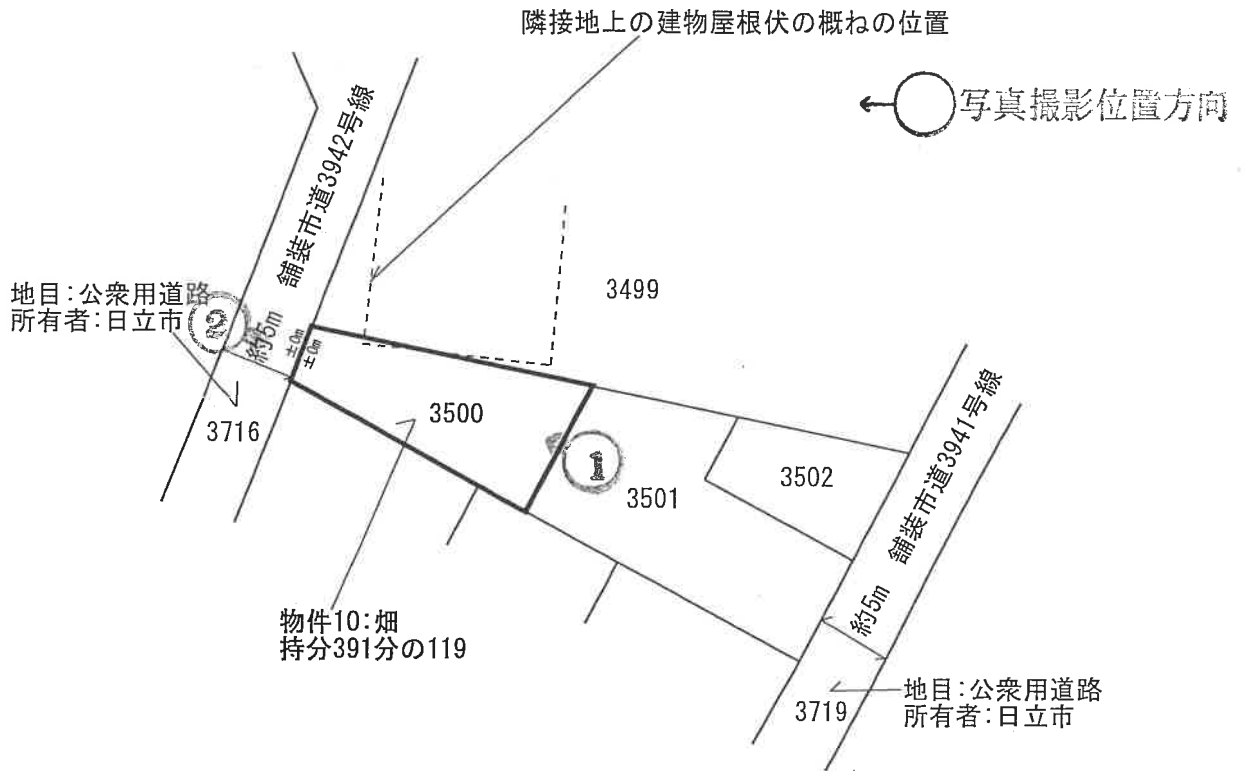
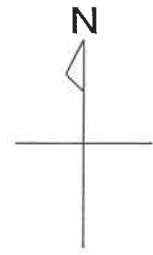
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年8月9日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所税務課宛て照会(回答あり) 農業委員会宛て照会(回答あり)
4年8月16日(火) 12:18-12:20	物件所在地	物件特定, 占有調査, 写真撮影
4年8月18日(木) :-:	執行官室(文書)	所有者宛て照会(回答あり) 関係者2名宛て照会(回答あり)
4年9月14日(水) 11:00-11:30	物件所在地	物件特定, 占有調査, 立入調査, 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input 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。 <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

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和4年(ケ)第68号
日立市東滑川町一丁目



縮尺: 約1/500



(写真 1)



(写真 2)

求意見書

長島 理 殿

令和 5年12月 6日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 平野 ゆみ



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 5年12月7日

評価人

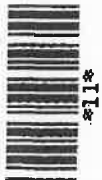
長島 理



物 件 目 録

☆10 所 在 日立市東滑川町一丁目
地 番 3500番
地 目 畑
地 積 119平方メートル

持分391分の119



(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
10	250,000	180,000	12
(備考)			



求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 5年 6月 22日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

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 5年 6 月 22 日

評価人

長 島 理



物 件 目 録

☆10 所 在 日立市東滑川町一丁目

地 番 3500番

地 目 畑

地 積 119平方メートル

持分391分の119



令和 4年（ケ）第 68号
分冊番号6－6
物件10
令和 4年 8月 9日 受 命
令和 4年 9月14日 現地調査
令和 4年10月31日 評 価
令和 4年11月 2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10	金 360,000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
10	所在地 地目 地積 所有者 共有持分	日立市東滑川町一丁目 3500番 畑 119m ² A 391分の119	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none">・本件土地は、持分391分の119のみの売却である。・日立市農業委員会の回答は現況農地である。買受人は買受適格証明書を要す。・北側隣接地上の建物の屋根伏及びベランダの一部が本件土地にはみ出している可能性がある。			

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10）

位置・交通	物件10 JR常磐線「日立」駅の北東方、道路距離約2.6km 「所沢」バス停留所の西方、道路距離約220m	
付近の状況	日立市東滑川町一丁目地区内、一般住宅、アパートのほか畑地も見られる住宅地域。	
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 防火規制 その他	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 市街化区域内 現況農地 農業振興地域の整備に関する法律関係： 農振地域外
画地条件	物件10 地積：公簿119㎡（但し持分391分の119） 間口：約3.8m 奥行：約18m 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦 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	北西約5m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	所有権（持分）に基づきAが畑地として使用占有している。 北側隣接地上の建物の屋根伏及びベランダの一部が本件土地にはみ出している可能性がある。（特記事項参照） 現在の共有状態になった経緯等は、現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり 都市ガス：前面道路に本管あり 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。	

特 記 事 項	<p>北側隣接地上の以下の建物の屋根伏及びベランダの一部が本件土地にはみ出している可能性がある。</p> <p>【目的外建物の登記事項】 所 在：日立市東滑川町一丁目3499番地 家屋番号：3499番の1 種 類：共同住宅 構 造：軽量鉄骨造スレート葺2階建 床面積：1階100.68㎡、2階100.68㎡ 築 年：平成7年3月28日新築 所有者：A</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
10	28,700	0.614	119	$\frac{119}{391}$	638,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/105.0 \times 100/107.1 \approx 28,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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：街路条件+1.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：画地条件（規模▲5 形状▲20 方位+1）

その他条件（現況畑▲10 ※宅地転換コスト、件外建物突出による阻害▲10）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：119/391

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について、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
10	638,000			0.80	0.70	360,000
一括価格 (合計)						360,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80

※持分のみの売却であり、有効需要の減退程度が大きいことを考慮した

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 日立（県）-2

所 在：日立市東滑川町2丁目3341番3

「東滑川町2-17-22」

価 格：32,300円/m²（対前年変動率 -0.3%）

位 置：JR常磐線「日立」駅2.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：263m²

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：一般住宅、アパート等が混在する空地も見られる住宅地域

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

以 上

物件位置図



基準地
日立(県)-2

対象不動産

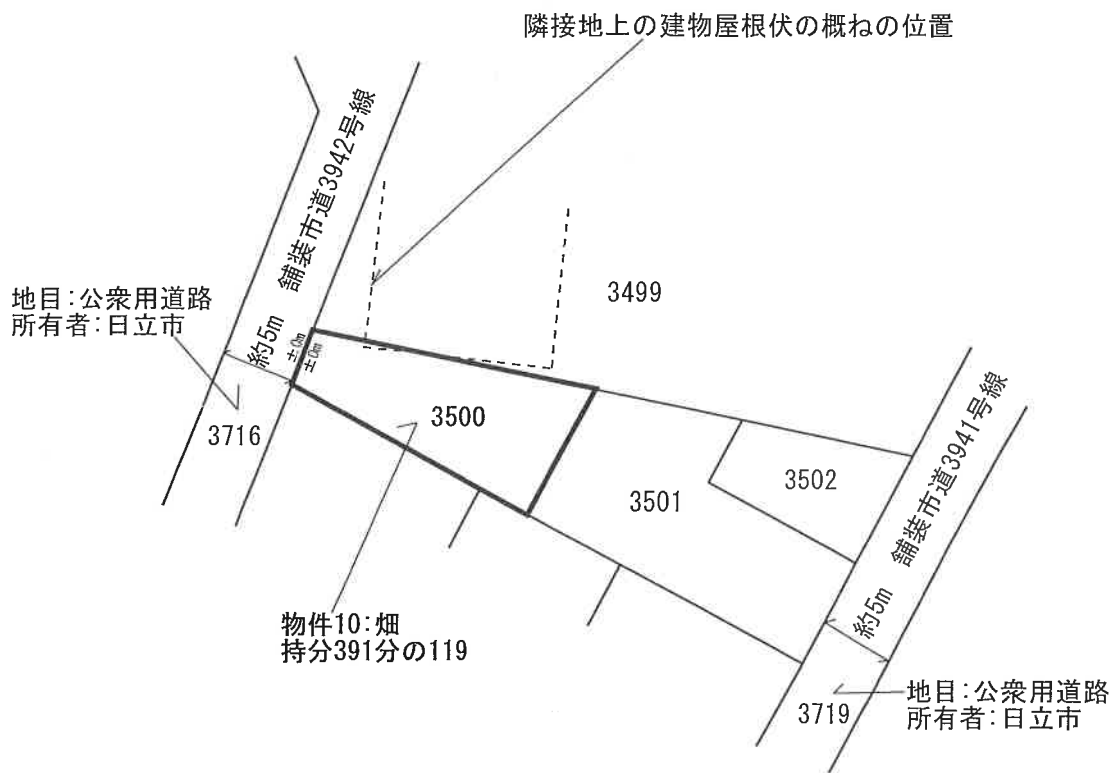
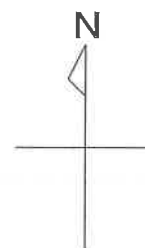
「日立市都市計画図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図

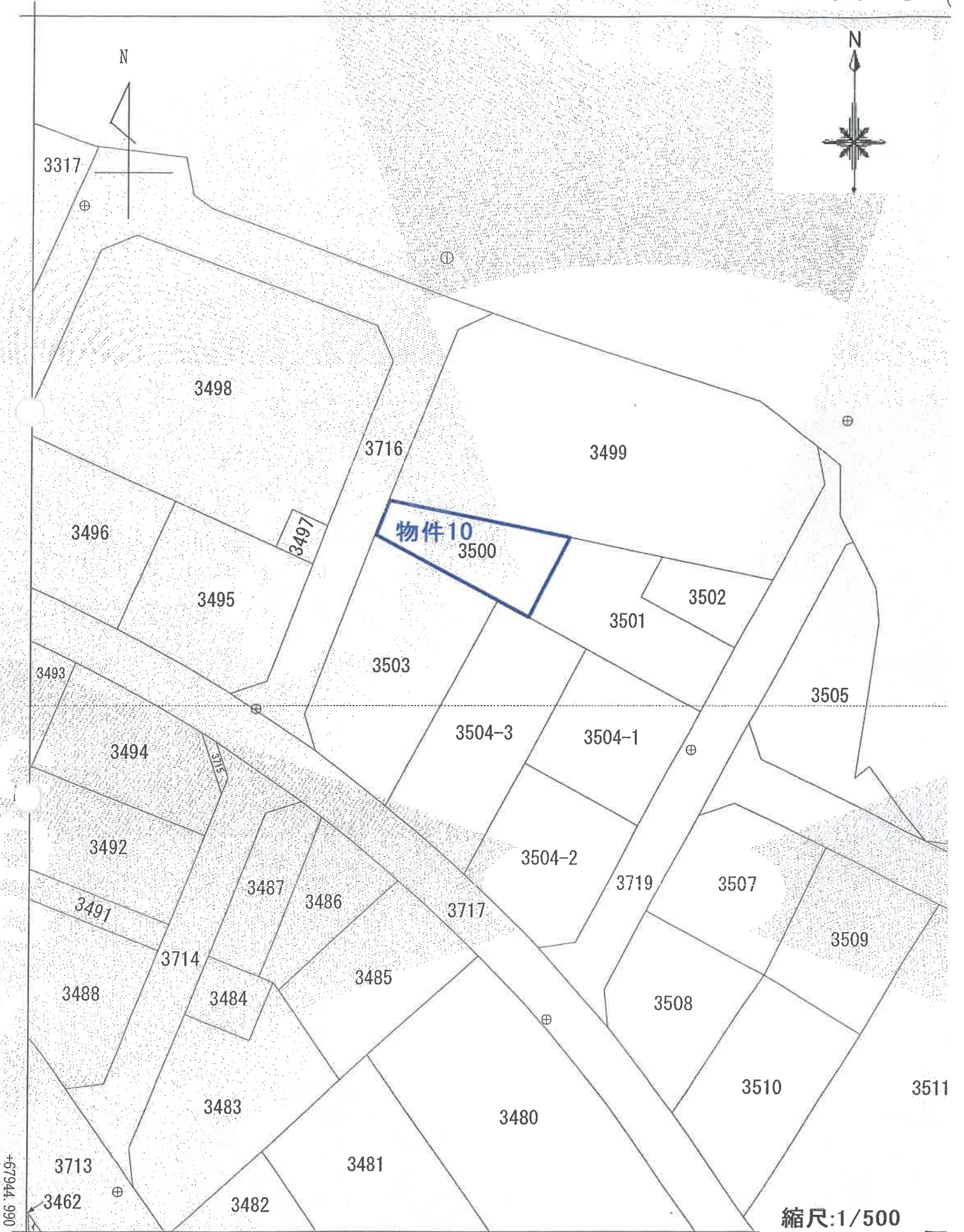


土地建物位置関係図

令和4年(ケ)第68号
日上市東滑川町一丁目



縮尺: 約1/500



+67944.990

縮尺:1/500

+74763.631 (座標値種別:測量成果)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付