

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

4 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 719番
地 目 宅地
地 積 301.82平方メートル



物件明細書

令和 5年 2月 3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4】
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4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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

4 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 719番
地 目 宅地
地 積 301.82平方メートル



令和4年(ケ)第23号
(物件4)
令和4年3月31日受理
令和4年5月23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

4 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 719番
地 目 宅地
地 積 301.82平方メートル
所有者 B

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者)	本件土地は現在何も使用していませんし特に貸したりもしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(3 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。

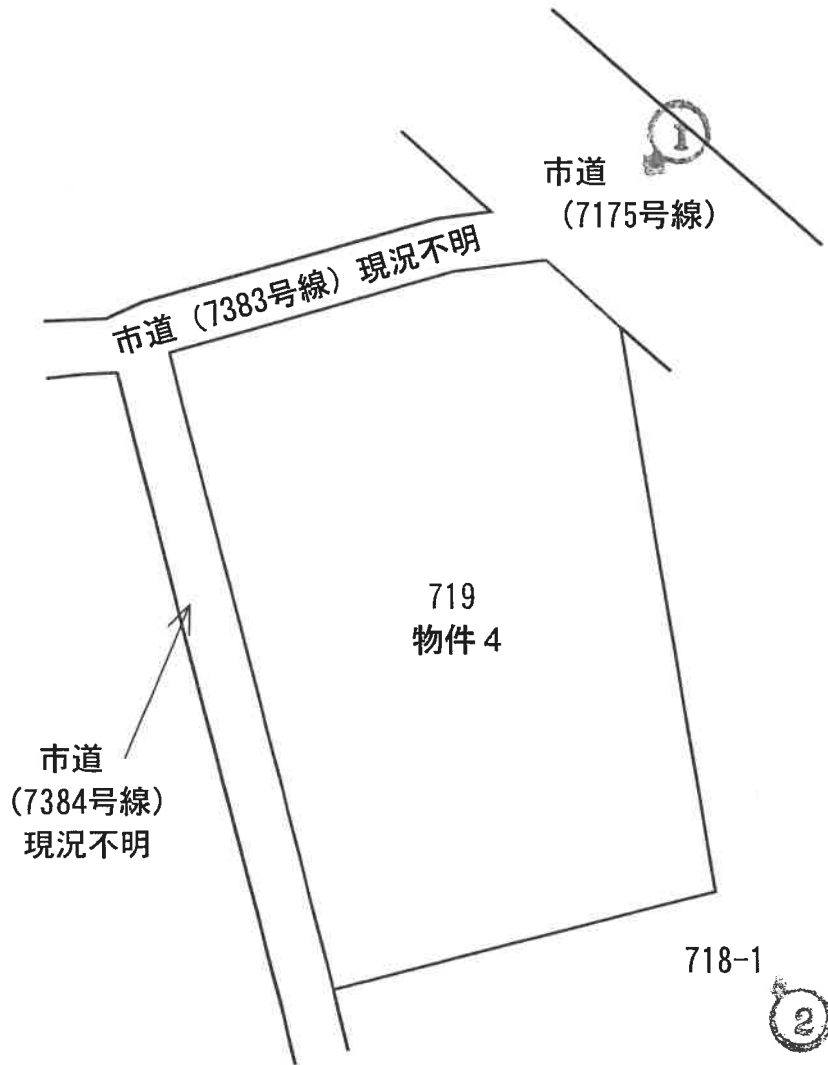
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年3月31日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
4年4月4日(月) 13:45-13:50	物件所在地	物件特定, 占有調査, 立入調査, 写真撮影
4年4月5日(火) 8:45-8:50	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物申請(なし回答)
4年4月7日(木) :-:	執行官室(文書)	所有者宛て照会(回答あり)
4年4月22日(金) 11:30-11:40	物件所在地	物件特定, 占有調査(B面談), 立入調査, 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 6年 1月 24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。

「
|
|
|
L

(3) その他

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

「
|
|
|
L

令和 6年 1月 25日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

4	所	在	日立市石名坂町一丁目
	地	番	719番
	地	目	宅地
	地	積	301.82平方メートル



令和 4年 (ケ) 第 23号
分 冊 番 号 5 - 2
令和 4年 3月31日 受 命
令和 4年 4月22日 現地調査
令和 4年 6月14日 評 価
令和 4年 6月15日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 4)

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4（土地）	金 4,240,000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
4	所在地 地目 地積	日立市石名坂町一丁目 719番 宅地 301.82m 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4）

位置・交通	JR常磐線「大甕」駅の西方・道路距離約3km 最寄バス停「大橋」の南東方・道路距離約0.3km（徒歩約4分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅に木材工場等が見られる住宅地域であり、未利用地等も多く残っている。	
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	市街化区域 市街化区域と市街化調整区域との境界から北東側30m以内の範囲…第1種住居地域、指定60%・指定200% 市街化区域と市街化調整区域との境界から北東側30mを超える範囲…第1種低層住居専用地域、指定50%・指定100%
	防火規制 その他の規制	なし 特段にない
画地条件	地積：301.82㎡ 間口：約3.5m 奥行：最大約22.5m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦地 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地（尚、公図上北及び西側で接面してい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	北東側有効幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）。尚、公図上北及び西側の市道（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4土地は、所有者が更地（未利用地）の状態に占有している。尚、物件4土地南側一部は隣接718番1土地と一体然の庭となっている。	
供給処理施設	上水道 あり（但し、画地内引込なし） 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、通常の費用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	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4 (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
4	32,000	0.627	301.82	6,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立-14

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/102.0 \doteq 32,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 交通・接近条件+2.0

イ 個別格差 : 画地条件 (間口・奥行の関係▲30 方位+1 セットバック▲13) 行政的条件 (用途地域等+2)

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
4	6,060,000			1.00	0.70	4,240,000
一括価格(合計)						4,240,000

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－14)

所 在：日立市石名坂町1丁目779番29「石名坂町1－42－61」

価 格：32,900円/㎡

位 置：JR常磐線「大甕」駅の西方・道路距離2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和3年7月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m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：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の低層住宅地域

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



● 大森台ゴルフセンター

物件位置図

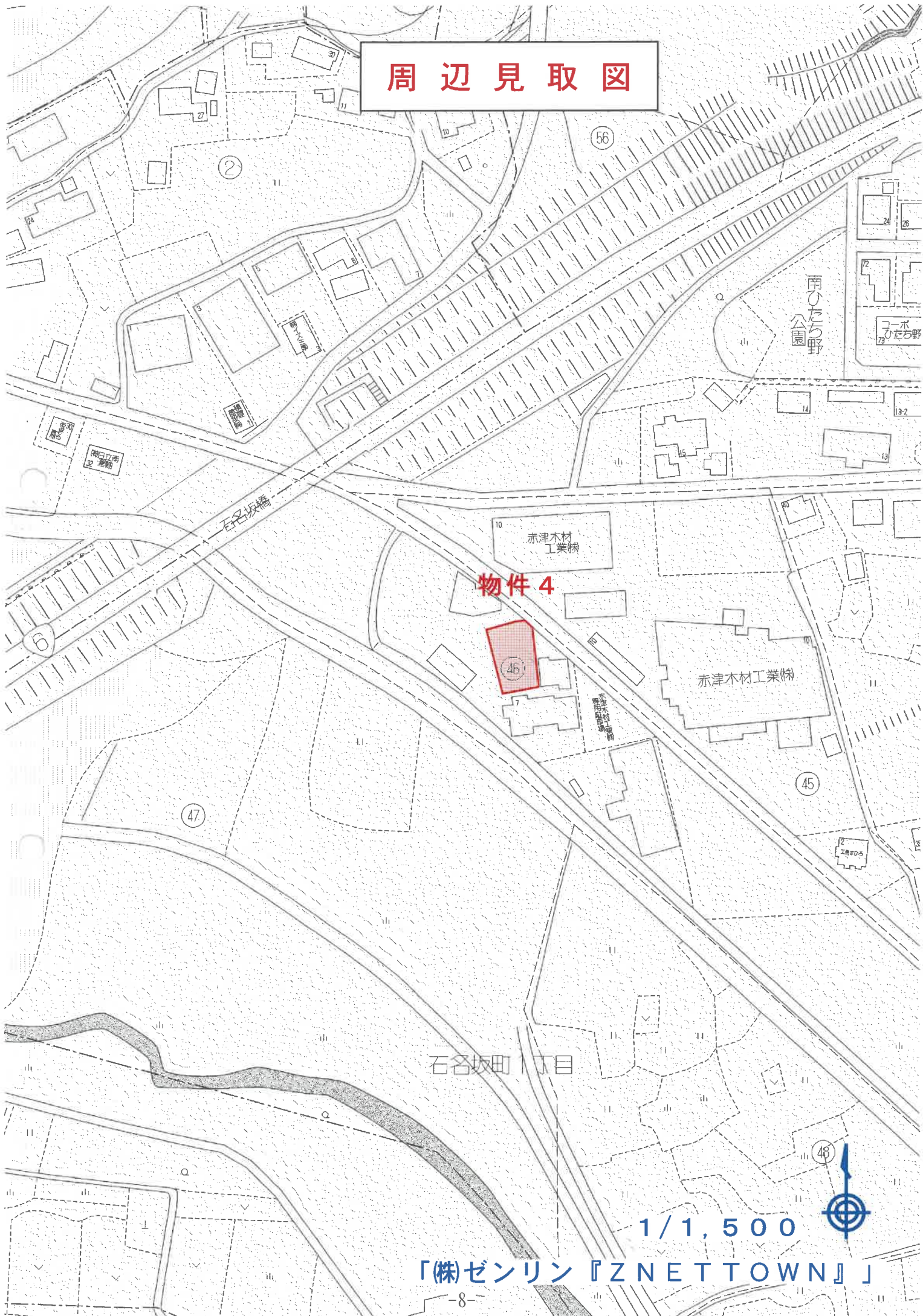


「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

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



1/1,500

「株ゼンリン『ZNETTOWN』」

土地建物位置関係図

