

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)
5~8	8,190,000 6,552,000	一括	1,638,000	239,199	82,263
5	1,240,000				
6	3,400,000				
7	2,960,000				
8	590,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|------------------|
| 5 | 所 | 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 | 番 | 861番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 425.59平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 | 番 | 861番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1166.92平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 | 番 | 860番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1018.38平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 日立市石名坂町一丁目861番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 861番2 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 88.73平方メートル |
| | | 2階 | 88.73平方メートル |
| | | 3階 | 88.73平方メートル |
| | | 4階 | 88.73平方メートル |



物件明細書

令和 5年10月12日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

1. 不動産の表示

【物件番号5～8】

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

【物件番号5、6、7】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（①種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約58平方メートル、②種類：居宅、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約57平方メートル、③種類：居宅、構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建、床面積：約42平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3. 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号5～8】

なし

4. 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者赤津木材工業株式会社が占有している。

5. その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号861番1）の登記が存在する。

【物件番号5、6、7】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番862番3）への通行のため無償で利用されている。

《 注 意 書 》

- 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）。
- 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

5 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 861番1
地 目 宅地
地 積 425.59平方メートル

所有者 B

6 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 861番2
地 目 宅地
地 積 1166.92平方メートル

所有者 B

7 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 860番1
地 目 宅地
地 積 1018.38平方メートル

所有者 B

8 所 在 日立市石名坂町一丁目861番地2
家屋 番号 861番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 88.73平方メートル
2階 88.73平方メートル



物 件 目 録

3階 88.73平方メートル

4階 88.73平方メートル

所有者 赤津木材工業株式会社



令和4年(ケ)第23号
(物件5~8)
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

5 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 861番1
地 目 宅地
地 積 425.59平方メートル
所有者 B

6 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 861番2
地 目 宅地
地 積 1166.92平方メートル
所有者 B

7 所 在 日立市石名坂町一丁目
地 番 860番1
地 目 宅地
地 積 1018.38平方メートル
所有者 B

8 所 在 日立市石名坂町一丁目861番地2
家屋 番号 861番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 88.73平方メートル
2階 88.73平方メートル

(1枚目)

物 件 目 録

3階 88.73平方メートル

4階 88.73平方メートル

所有者 赤津木材工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市石名坂町1丁目8番20号		付近
土地	物件5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <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 type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、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 checked="" 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	本土地の一部は、近隣地 (地番862番3) 居住者の南側公道に至るための通路として使用されている (無償)。		
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 checked="" 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	日立市石名坂町1丁目8番20号等														
土地	物件6, 7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6, 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物及び目的外建物を所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	本土地の一部は, 隣地(地番862番3)居住者の南側公道に至るための通路として使用されている(無償)。														
建物	物件8														
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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 checked="" 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件6, 7関係)								
占有範囲	■物件8及び目的外建物①②敷地部分		■目的外建物③敷地部分					
占有者	■赤津木材工業株式会社		■E、F、G					
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫					
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■B(所有者) ■D(占有者会社社員)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)		■陳述(■B(所有者) ■E(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)					
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■不明		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■不明					
占有開始時期	昭和39年頃		昭和42年頃					
最初の契約等	契約日	年 月 日		年 月 日				
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新					
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()				
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()		<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()				
賃料・支払時期	毎	金	円	毎	金	円		
	(毎	限り	分払)	(毎	限り	分払)		
	<input type="checkbox"/> 前払 ()			<input type="checkbox"/> 前払 ()				
	<input type="checkbox"/> 相殺 ()			<input type="checkbox"/> 相殺 ()				
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金		<input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金			
	<input type="checkbox"/> ある	[金	円	<input type="checkbox"/> ある	[金	円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>					
その他								
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(5枚目)

目的外建物の概況 (物件6, 7関係)		
①	所 在	日立市石名坂町1丁目861番地2、860番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約58平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (赤津木材工業株式会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年 (課税台帳記載) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	
②	所 在	日立市石名坂町1丁目860番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約57平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (赤津木材工業株式会社) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年 (課税台帳記載) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件6, 7関係)		
③	所在	日立市石名坂町1丁目860番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
	床面積(概略)	約42平方メートル
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(E、F、G) <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和42年(課税台帳記載) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	
	所在	
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	
	床面積(概略)	
	所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (所有者)</p> <p>■ D (物件8所有者会社社員)</p> <p>■ E (目的外建物③共有者)</p>	<p>物件5の土地は事実上町内会のゴミ収集場等になっていたりしていますが所有者である私が主体で使用しています。</p> <p>物件6, 7上の建物等構築物の敷地利用関係はわかりません。</p> <p>なお、隣地(地番862番3)居住者には本件土地の一部を南側公道に出るための通路として無償で使用してもらっています。本件土地が第三者に渡ってしまうと同隣地は袋地であるため同居住者の通路がなくなってしまうことが心配です。ただ通路部分は位置指定道路になっているかと思えます。</p> <p>本件建物は使用しておらず誰にも貸していません。 弊社所有の目的外建物(構築物)はかなり前から使用していません。 なお、本件土地の敷地利用関係についてはわかりません。</p> <p>私他2名共有の目的外建物が本件土地を敷地として使用する関係はわかりません。</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

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、建物間取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、3、4枚目のとおり占有認定した。
- 物件6上に、天井の大部分が崩落し、窓全体が喪失しているなど朽廃が著しい木造居宅（工作物。所有者は赤津木材工業株式会社）がある。
- 次の登記建物は物件5上には存在しない。
所在 日立市石名坂町1丁目861番地1
家屋番号 861番1
種類 居宅
構造 木造杉皮葺平家建
床面積 22.31平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

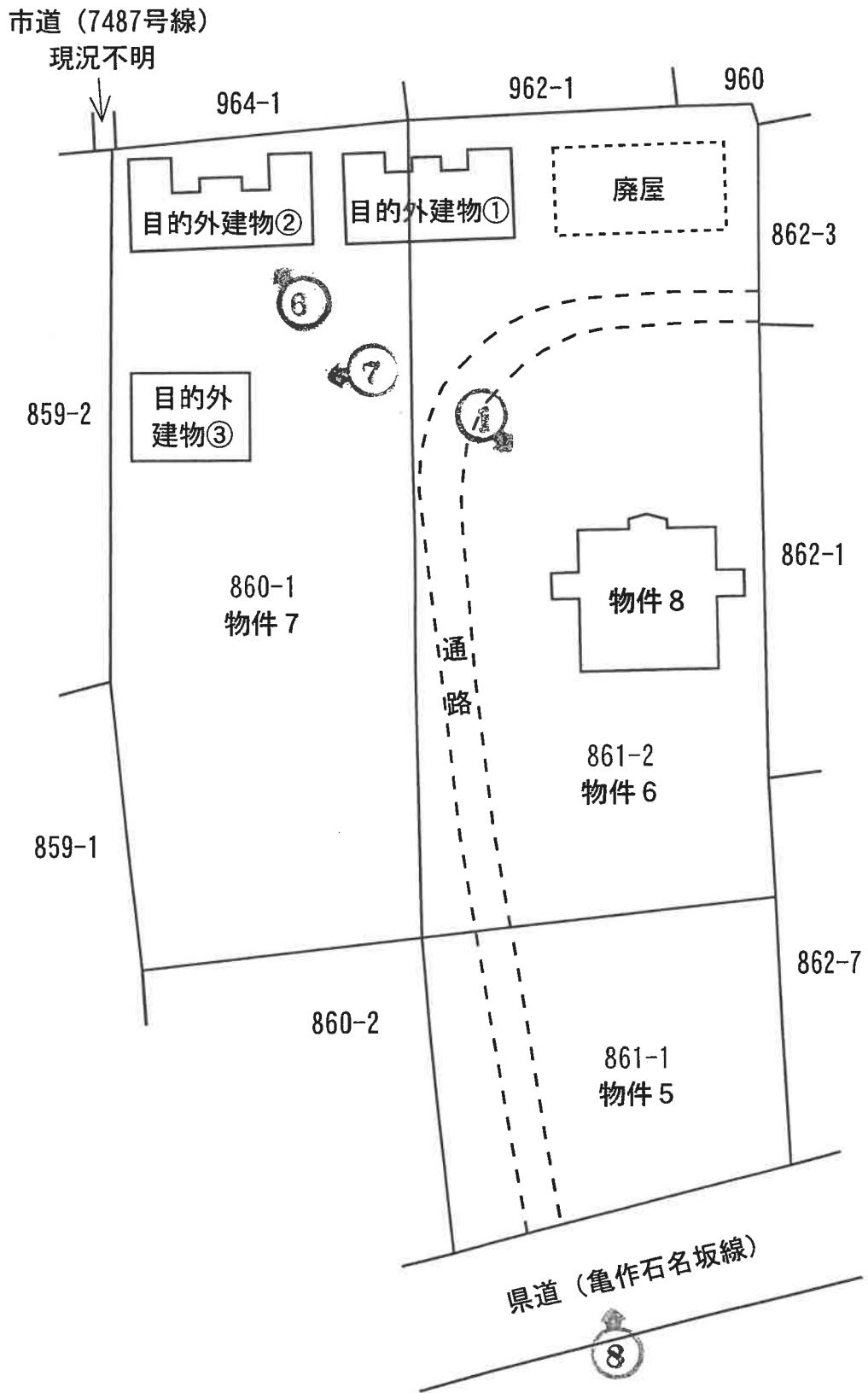
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年3月31日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
4年4月4日(月) 14:00-14:20	物件所在地	物件特定, 占有調査(D面談), 立入調査, 写真撮影
4年4月5日(火) 8:50-8:55	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物申請・受領 隣地等登記簿謄本申請・受領
4年4月7日(木) :-:	執行官室(文書)	水戸地方法務局日立支局宛て物件7閉鎖, 物件6, 7上の閉鎖登記建物謄本申請(回答あり) 本件土地所有者宛て照会(回答あり)
4年4月22日(金) 13:00-15:40	物件所在地	物件特定, 占有調査(B, D面談), 立入調査, 写真撮影 評価人同行
4年4月27日(水) 10:45-10:50	執行官室(電話)	Eから聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和4年4月22日 目的物件(全8室)は不在で施錠されていたので, 立会人 H を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物(部屋)内に立ち入った。なお, 8室のうち2室(302及び402号室)は難錠のため解錠することができなかった。</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

(10枚目)

土地建物位置関係図

← ○ 写真撮影位置方向

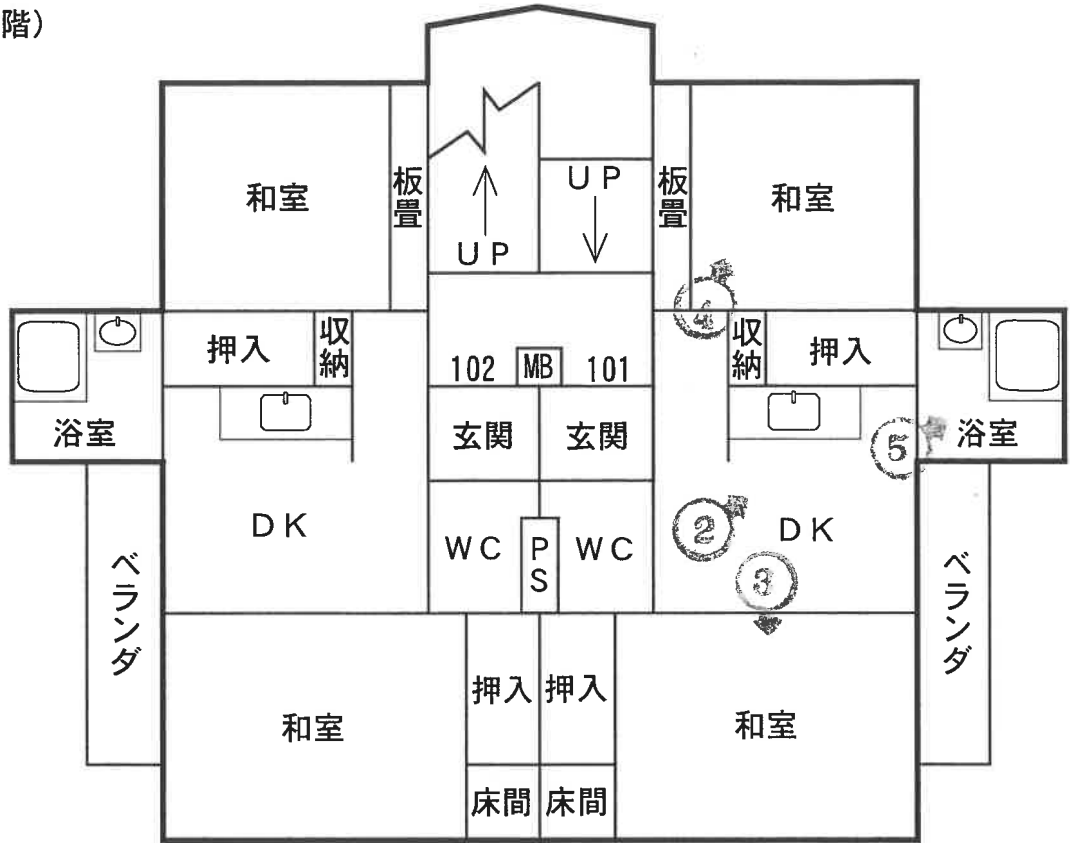


間 取 図

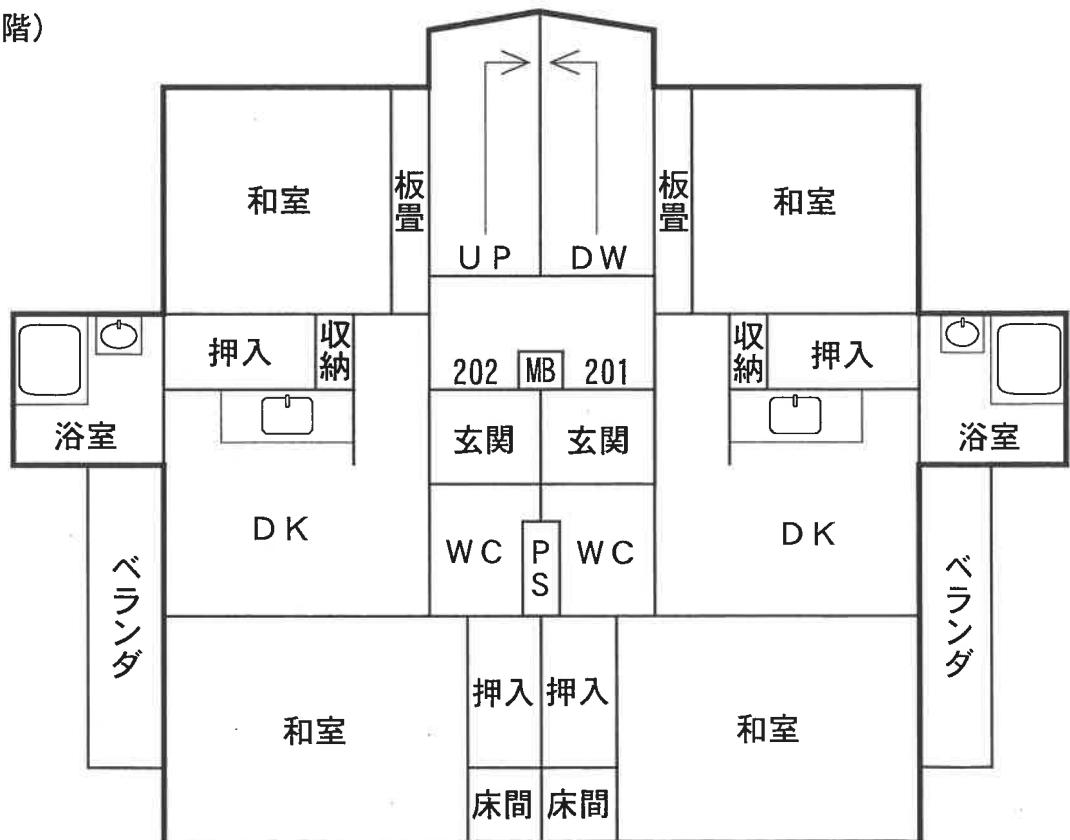
物件 8

← 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)

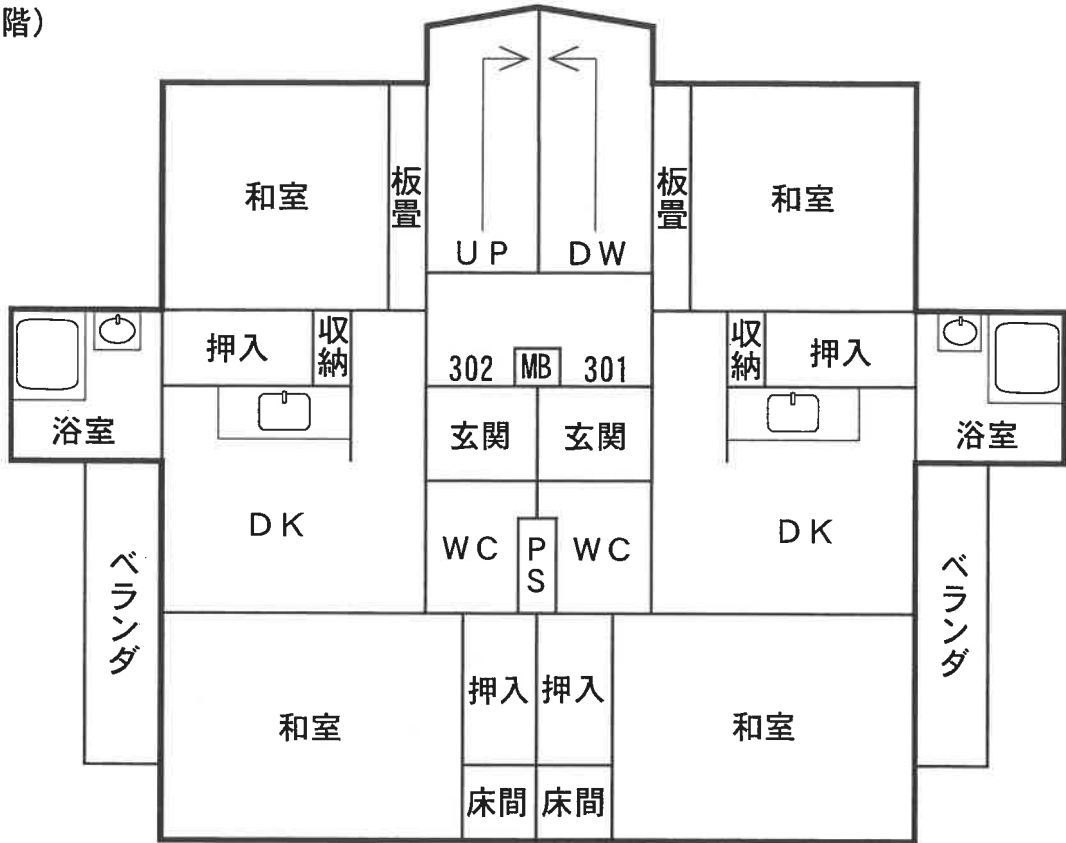


(12枚目)

間 取 図

物件 8

(3階)



(4階)



※間取図の一部（302・402号室）は日立市水道課からの資料に基づき作製したものであり、 実際と異なる場合があります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



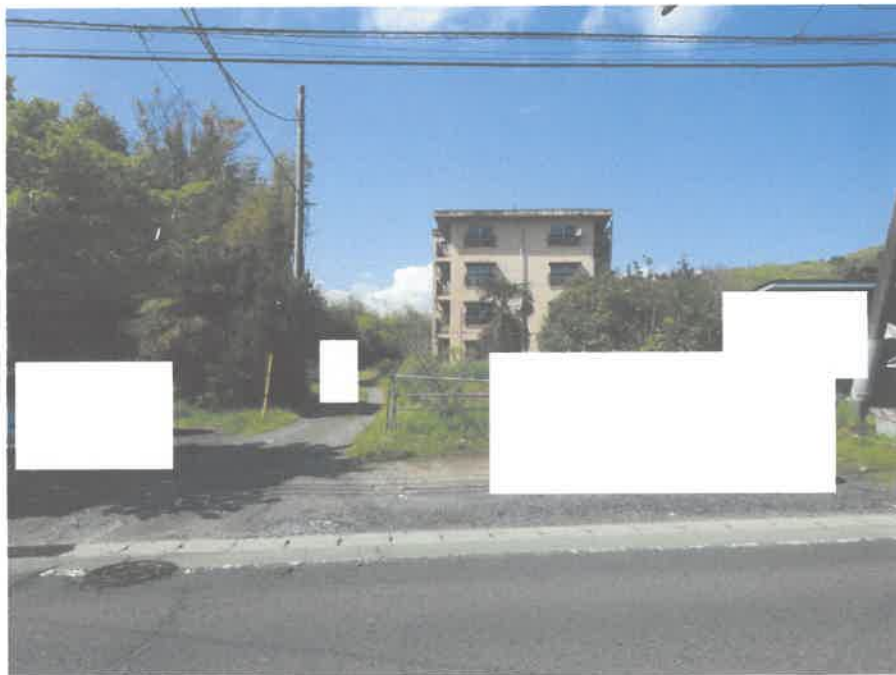
目的外建物

(写真 6)



目的外建物

(写真 7)



(写真 8)

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

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。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」



「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 6年 1月25日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 5 | 所 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 番 | 861番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.59平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 番 | 861番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1166.92平方メートル |
| 7 | 所 在 | 日立市石名坂町一丁目 |
| | 地 番 | 860番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1018.38平方メートル |
| 8 | 所 在 | 日立市石名坂町一丁目861番地2 |
| | 家屋 番号 | 861番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.73平方メートル |
| | | 2階 88.73平方メートル |
| | | 3階 88.73平方メートル |
| | | 4階 88.73平方メートル |



(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
5	1,770,000	1,240,000	3
6	4,850,000	3,400,000	3
7	4,230,000	2,960,000	3
8	840,000	590,000	3
5～8	11,690,000	8,190,000	一括
(備 考)			



令和 4年 (ケ) 第 23号
分 冊 番 号 5 - 3
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 5 ~ 8)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,690,000円	
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 1,770,000円
物件6 (土地)	金 4,850,000円
物件7 (土地)	金 4,230,000円
物件8 (建物)	金 840,000円

- ① 一括価格は、物件5～8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価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件5～7の内訳価格は物件8及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
5	所在地 地積	所在地 番目 宅地 積 425.59m ²	
6	所在地 地積	所在地 番目 宅地 積 1,166.92m ²	
7	所在地 地積	所在地 番目 宅地 積 1,018.38m ²	
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 番地 番地 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 88.73m ² 2階 88.73m ² 3階 88.73m ² 4階 88.73m ² 延床面積 354.92m ²	
特記事項			
<p>登記上、861番地1（物件5土地）の所在で家屋番号「861番1」の建物が存するが、物件5・6・7土地には現存していない。</p>			

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5, 6, 7)

位置・交通	JR常磐線「大甕」駅の西方・道路距離約2.2km 最寄バス停「石名坂宿」の東方・道路距離約0.1km (徒歩約1分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅に一部小規模店舗・医院等が見られる住宅地域であり、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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地 (原の内遺跡) の指定あり
画地条件	地積：2,610.89㎡ 間口：約22.5m 奥行：約7.3m 形状：やや不整形 地勢：南向きに緩傾斜しているほか一部段差・緩い起伏がある 高低差：県道より0～約0.2m高い 接面道路との関係：中間画地 (尚、公図上北側で接面している市道は現況不明である) セットバック：なし	
接面道路の状況	南側有効幅員約7.3m舗装県道 (建築基準法第42条第1項道路に該当)。尚、公図上北側の市道 (現況不明) は建築基準法第42条第2項道路に該当するか不明である。	

土地の利用状況等	<p>物件5・6・7土地は一体画地であり、赤津木材工業株式会社が物件8建物及び目的外建物①・②の敷地（占有権原は不明）として、E・F・Gが目的外建物③の敷地（占有権原は不明）として利用しており、物件6土地には廃屋がある。尚、物件5・6土地の一部が畑、物件6・7土地の一部が竹林になっているほか、物件5土地の西側一部が隣接860番2土地と一体然としている。また、物件5・6土地の一部が隣接862番3土地居住者の通路として無償で使用されている。</p> <p>※物件5・6・7土地のうち、物件8建物、目的外建物①・②・③の敷地範囲を現況等より次のとおり査定した。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">物件8建物の敷地範囲</td> <td style="width: 40%;">物件5土地のうち</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">153.68㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件6土地のうち</td> <td style="text-align: right;">421.36㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件7土地のうち</td> <td style="text-align: right;">367.72㎡</td> </tr> <tr> <td>目的外建物①・②・③の敷地範囲</td> <td>物件5土地のうち</td> <td style="text-align: right;">271.91㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件6土地のうち</td> <td style="text-align: right;">745.56㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件7土地のうち</td> <td style="text-align: right;">650.66㎡</td> </tr> </table> <p>※目的外建物の概要は次のとおりである。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">目的外建物①</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約58㎡(現地概測) 建築時期：昭和40年(課税上) 所有者：赤津木材工業株式会社</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">目的外建物②</p> <p>未登記 居宅 木造スレート瓦葺平家建 約57㎡(現地概測) 昭和42年(課税上) 赤津木材工業株式会社</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="vertical-align: top;"> <p style="text-align: center;">目的外建物③</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：約42㎡(現地概測) 建築時期：昭和42年(課税上) 所有者：E・F・G</p> </td> </tr> </table>	物件8建物の敷地範囲	物件5土地のうち	153.68㎡		物件6土地のうち	421.36㎡		物件7土地のうち	367.72㎡	目的外建物①・②・③の敷地範囲	物件5土地のうち	271.91㎡		物件6土地のうち	745.56㎡		物件7土地のうち	650.66㎡	<p style="text-align: center;">目的外建物①</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約58㎡(現地概測) 建築時期：昭和40年(課税上) 所有者：赤津木材工業株式会社</p>	<p style="text-align: center;">目的外建物②</p> <p>未登記 居宅 木造スレート瓦葺平家建 約57㎡(現地概測) 昭和42年(課税上) 赤津木材工業株式会社</p>	<p style="text-align: center;">目的外建物③</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：約42㎡(現地概測) 建築時期：昭和42年(課税上) 所有者：E・F・G</p>	
物件8建物の敷地範囲	物件5土地のうち	153.68㎡																					
	物件6土地のうち	421.36㎡																					
	物件7土地のうち	367.72㎡																					
目的外建物①・②・③の敷地範囲	物件5土地のうち	271.91㎡																					
	物件6土地のうち	745.56㎡																					
	物件7土地のうち	650.66㎡																					
<p style="text-align: center;">目的外建物①</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約58㎡(現地概測) 建築時期：昭和40年(課税上) 所有者：赤津木材工業株式会社</p>	<p style="text-align: center;">目的外建物②</p> <p>未登記 居宅 木造スレート瓦葺平家建 約57㎡(現地概測) 昭和42年(課税上) 赤津木材工業株式会社</p>																						
<p style="text-align: center;">目的外建物③</p> <p>家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：約42㎡(現地概測) 建築時期：昭和42年(課税上) 所有者：E・F・G</p>																							
供給処理施設	<p>上水道 あり（引込済。尚、物件8建物への引込管から隣接860番2土地へ分岐している）</p> <p>ガス配管 なし（個別LPガスによる）</p> <p>下水道 あり（接続済）</p> <p>（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。</p>																						

特 記 事 項	<p>○物件5・6土地の一部が道路位置指定を受けており、その概要は次のとおりである。 指定番号：県告示89号 指定年月日：昭和45年1月22日 道路の概要：幅員4.0m 延長86.6m 尚、図面上の位置指定道路の位置と現況の通路部分は、その位置及び範囲が多少異なっている。</p> <p>○物件5・6・7土地に対する物件8建物及び目的外建物①・②・③の占有権原が不明であるため物件5・6・7土地に対する土地利用権等を場所的利益と査定して評価する。</p> <p>○物件8建物及び目的外建物①・②・③の敷地範囲・数量等については、査定であり争いの発生する可能性があるので注意を要する。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和44年5月31日 経過年数 : 53年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕様	構造 : 鉄筋コンクリート造 屋根 : 陸屋根 外壁 : リシン吹付 内壁 : 漆喰、タイル貼等 天井 : 石膏ボード貼、漆喰等 床 : 畳、フローリング、コンクリートたたき等 設備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 88.73㎡ 2階 88.73㎡ 3階 88.73㎡ 4階 88.73㎡ 合計 354.92㎡
現況用途等	現況用途 : 共同住宅 間取 : 附属資料「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件8建物は、所有者が共同住宅（空き家）として管理占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○物件8建物は、昭和44年に建築された鉄筋コンクリート造の共同住宅であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。 ○物件8建物の建築確認等を調査したが、物件8建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○物件8建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○建物の内部は302・402号室につき確認出来ず、確認出来なかった部分の間取図は、日立市水道課提出資料に基づき作製した。よって、この内部が確認出来なかったことによる減価を観察減価に含めて考慮する。 ○外壁に亀裂、剥がれ、崩れ、室内に鳥のフン、階段に損傷（剥がれ、亀裂）が見られるほか、長期間不使用によりホコリ、床（畳、フローリング）や建具の劣化、一部のドアの不具合がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5-1, 5-2, 6-1, 6-2, 7-1, 7-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件5・6・7土地のうち、物件8建物の敷地範囲を物件番号5-1, 同6-1, 同7-1, 目的外建物①・②・③の敷地範囲を物件番号5-2, 同6-2, 同7-2と以下表示した。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5-1	34,000	0.478	153.68	0.90	2,250,000
5-2	34,000	0.478	271.91	0.90	3,980,000
6-1	34,000	0.478	421.36	0.90	6,160,000
6-2	34,000	0.478	745.56	0.90	10,910,000
7-1	34,000	0.478	367.72	0.90	5,380,000
7-2	34,000	0.478	650.66	0.90	9,520,000

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
 $32,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/96.0 \approx 34,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲2.0 交通・接近条件▲2.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲30 間口・奥行の関係▲20 形状▲10 方位+5 一部位置指定道路▲5) その他条件 (埋蔵文化財包蔵地▲5)

ウ 地 積 : 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 8 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8	220,000	354.92	0.008	620,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数53年、経済的全耐用年数54年、残価率1%とした定率法 (0.011) と観察減価法 (30%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.011 \times (1 - 30\%) \doteq 0.008$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、物件8建物については物件番号5-1・同6-1・同7-1の土地利用権等価格を加算し、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
5-1	2,250,000	0.10	場所的利益	230,000
5-2	3,980,000	0.45	法定地上権	1,790,000
6-1	6,160,000	0.10	場所的利益	620,000
6-2	10,910,000	0.45	法定地上権	4,910,000
7-1	5,380,000	0.10	場所的利益	540,000
7-2	9,520,000	0.45	法定地上権	4,280,000

イ 土地利用権等割合：物件番号5-1・6-1・7-1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
物件番号5-2・6-2・7-2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 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
5-1	2,250,000	-230,000	/	0.60	0.70	850,000
5-2	3,980,000	-1,790,000	/	0.60	0.70	920,000
6-1	6,160,000	-620,000	/	0.60	0.70	2,330,000
6-2	10,910,000	-4,910,000	/	0.60	0.70	2,520,000
7-1	5,380,000	-540,000	/	0.60	0.70	2,030,000
7-2	9,520,000	-4,280,000	/	0.60	0.70	2,200,000
8	620,000	+1,390,000	/	0.60	0.70	840,000
一括価格(合計)						11,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、目的外建物が存し一部底地であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△40%と判定。

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。

※物件5（土地）の内訳価格＝物件番号5-1評価額 + 物件番号5-2評価額
＝1,770,000円

物件6（土地）の内訳価格＝物件番号6-1評価額 + 物件番号6-2評価額
＝4,850,000円

物件7（土地）の内訳価格＝物件番号7-1評価額 + 物件番号7-2評価額
＝4,230,000円

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図

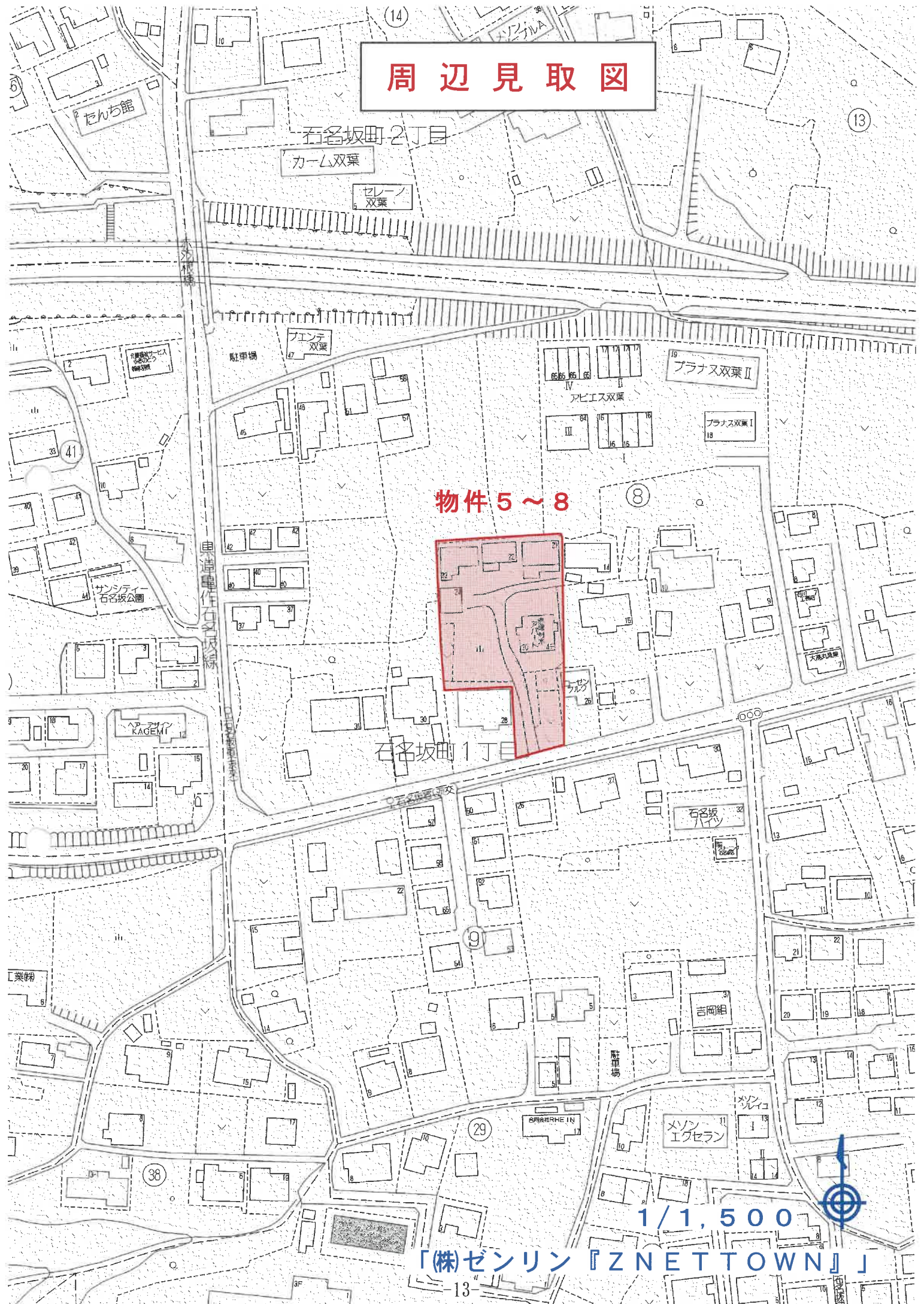


「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

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



物件5~8

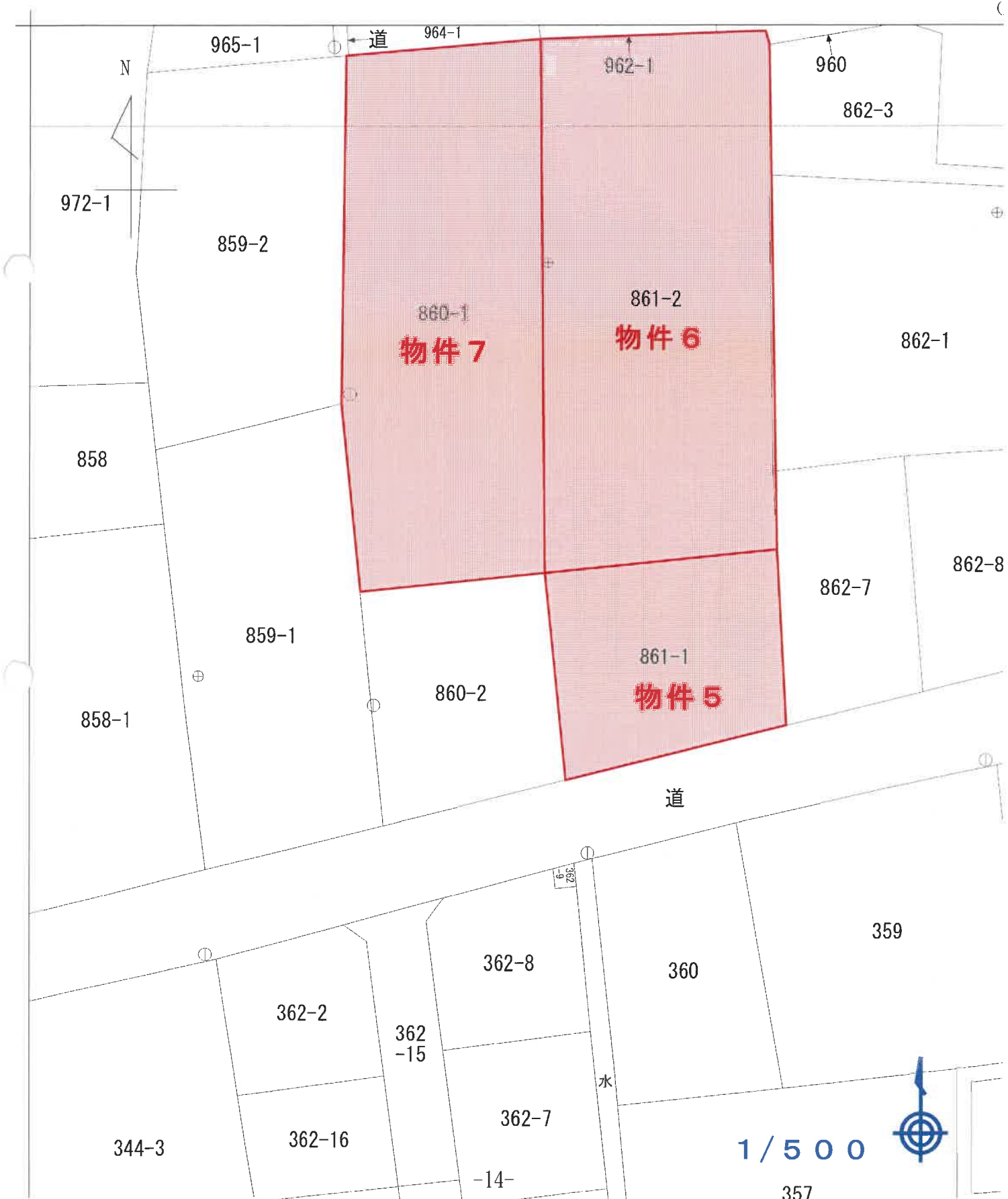
石名坂町1丁目

1/1,500

「株）ゼンリン『ZNETTOWN』」

公 图 写

表示年月日：2022/04/21



建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和45年2月13日

整理番号 603689

番 861~2

土地の所在 石川県立石町字石町(大森町)

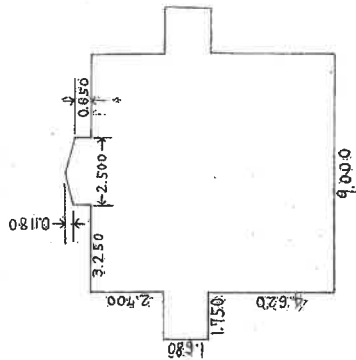
各階積

面積

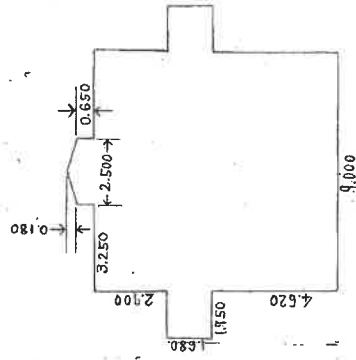
作、製 年 月 日
昭和 45 年 2 月 9 日

作 製 者

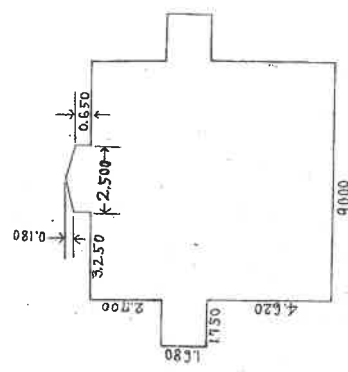
申 請 人



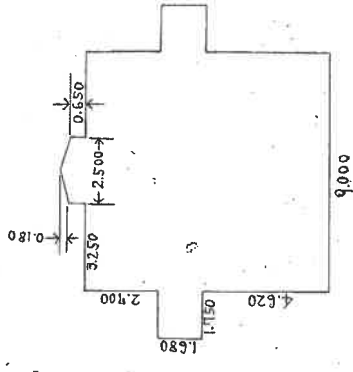
1 階
 $9,00 \times 9,00 = 81,00$
 $2 \times 1,68 \times 1,75 = 5,88$
 $2,50 \times 0,65 = 1,625$
 $2,50 \times 0,18 \times \frac{1}{2} = 0,225$
 計 88,730 m^2



3 階
 $9,00 \times 9,00 = 81,00$
 $2 \times 1,68 \times 1,75 = 5,88$
 $2,50 \times 0,65 = 1,625$
 $2,50 \times 0,18 \times \frac{1}{2} = 0,225$
 計 88,730 m^2



2 階
 $9,00 \times 9,00 = 81,00$
 $2 \times 1,68 \times 1,75 = 5,88$
 $2,50 \times 0,65 = 1,625$
 $2,50 \times 0,18 \times \frac{1}{2} = 0,225$
 計 88,730 m^2



4 階
 $9,00 \times 9,00 = 81,00$
 $2 \times 1,68 \times 1,75 = 5,88$
 $2,50 \times 0,65 = 1,625$
 $2,50 \times 0,18 \times \frac{1}{2} = 0,225$
 計 88,730 m^2

縮 尺 1/200

860810-8 B4 トレーシング

42.1.

※ A3版を A4版に縮小 立寄局

登記局

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和45年2月13日

整理番号 603690

家屋番号

861~2

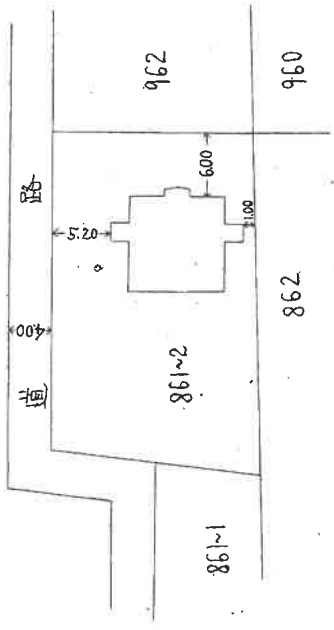
土地の所在 日立市石名坂町字箱根八六番地

地積建物図量図

作製年月日
昭和45年2月9日

作製者

申請人



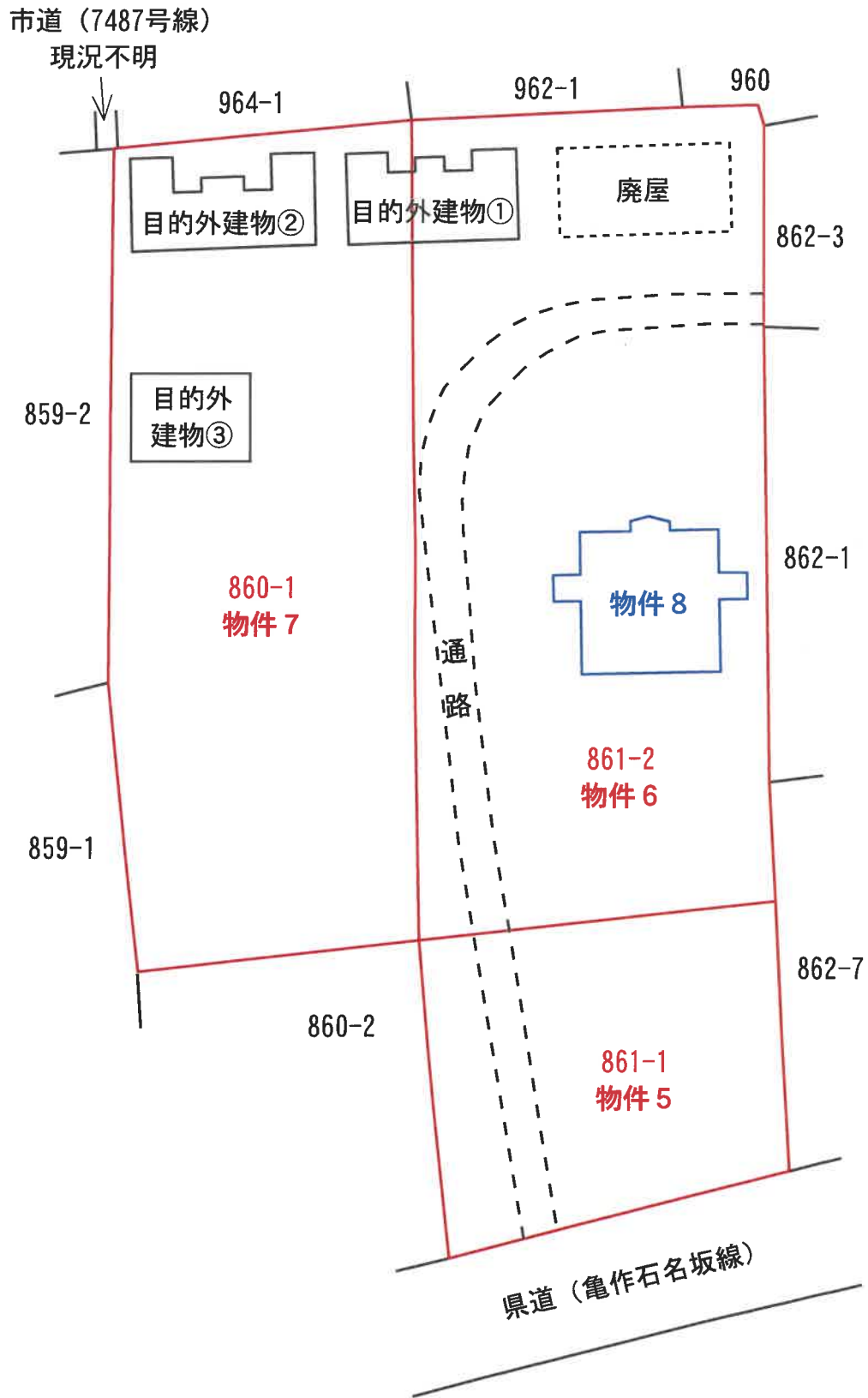
縮尺 1/500

S45-2-13

※ A3版をA4版に縮小
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

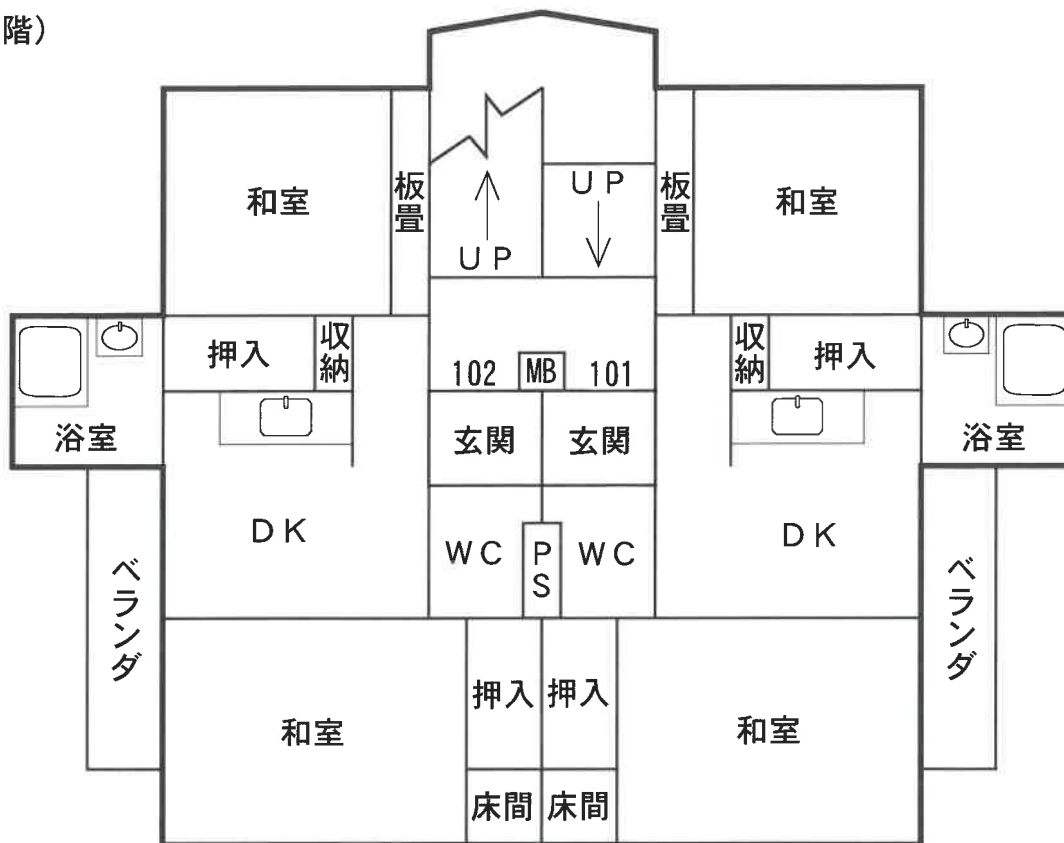
土地建物位置関係図



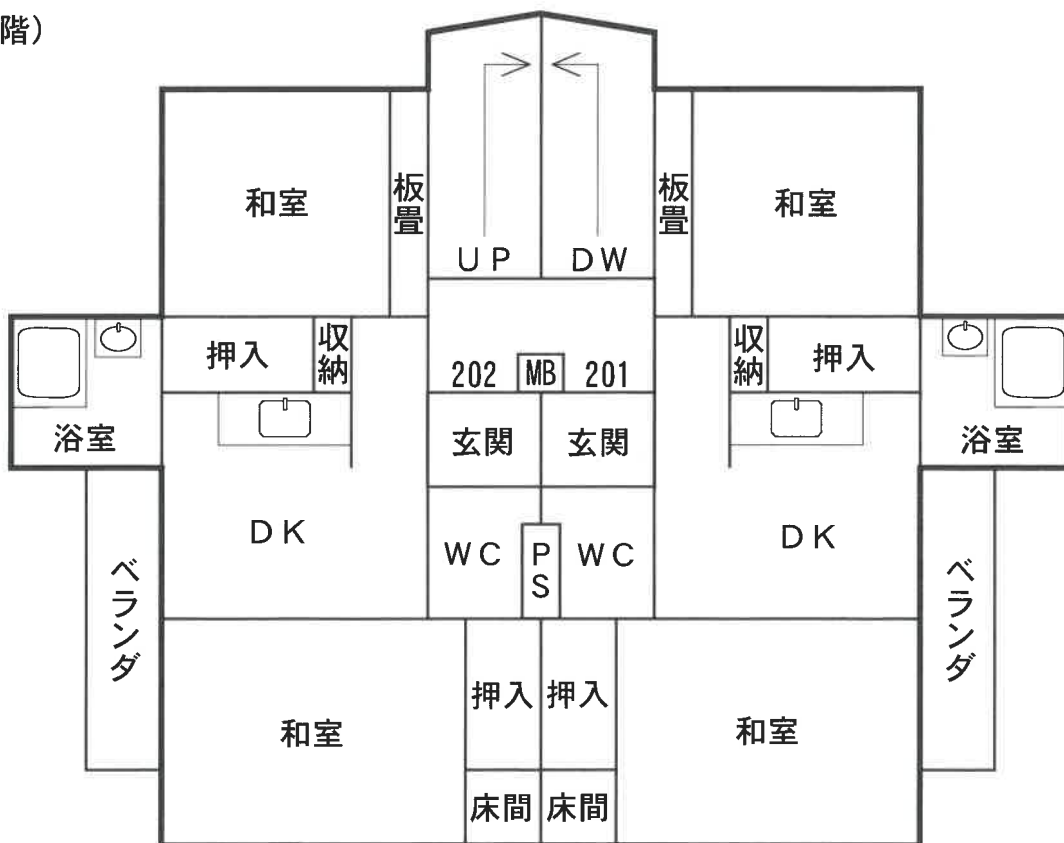
間 取 図

物件 8

(1階)



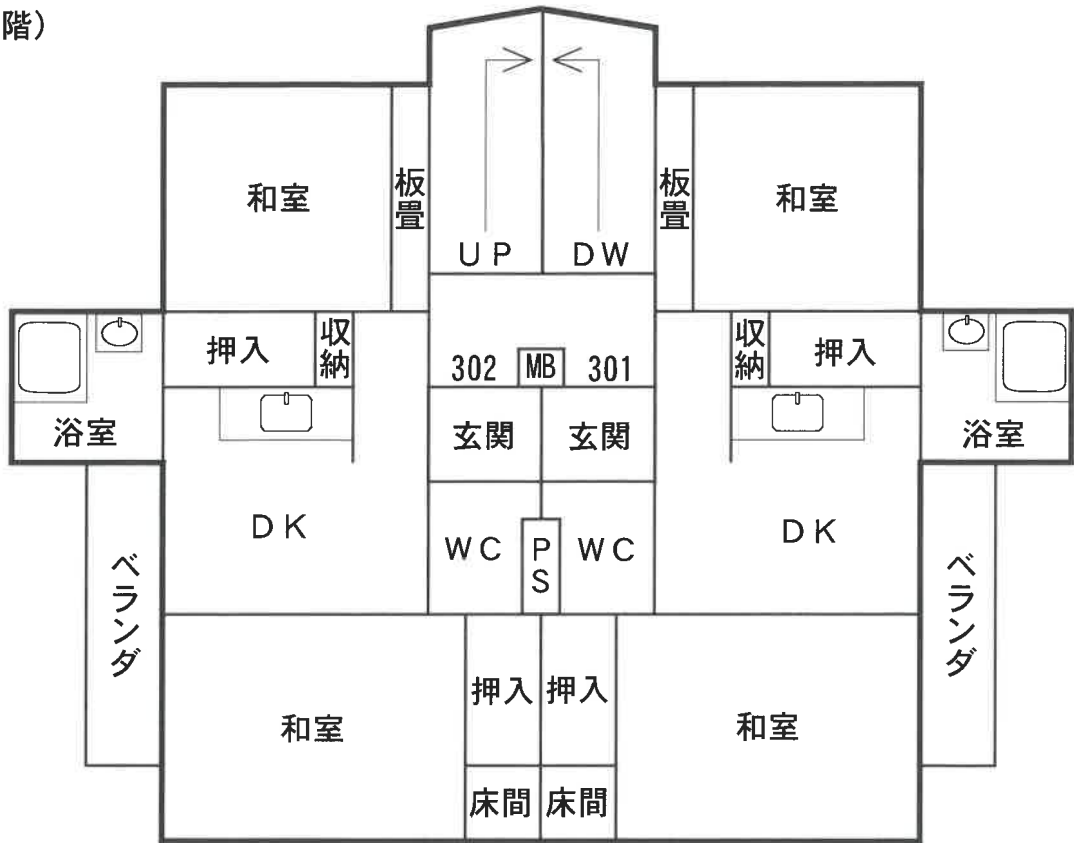
(2階)



間 取 図

物件 8

(3階)



(4階)



※間取図の一部(302・402号室)は日上市水道課からの資料に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。