

## 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)
9	5,610,000 4,488,000		1,122,000	131,164	28,106
備考					



物 件 目 録

9 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 3 2 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 7 7 0 . 2 4 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9】

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9】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号3244番4）が本件土地上に存在する。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3244番1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

9 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 3 2 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 7 7 0 . 2 4 平方メートル



令和4年(ケ)第23号  
(物件9)  
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

9 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 3244番  
地 目 宅地  
地 積 770.24平方メートル

所有者 赤津木材工業株式会社





(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件9関係)	
所 在	日立市石名坂町一丁目3244番地4、3244番地、3245番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 3244番4
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	598.04平方メートル
所 有 者	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 平成5年4月30日 (登記簿) <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

( 3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
■ D (所有者会社社員)	<p>本件土地上の弊社所有の(目的外)建物は、弊社が工場として使用しています。</p> <p>なお、課税台帳上本件土地にあるとされている弊社所有の店舗居宅と登記されている現在本件土地の一部である旧3244番地4の土地にあった工場は火災で燃えてありません。</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

(4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。
- 次の登記建物は本土地には存在しない。  
所在 日立市石名坂町一丁目3244番地1、3244番地4（現在本土地の一部）  
家屋番号 3244番1の2  
種類 工場  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 49.58平方メートル

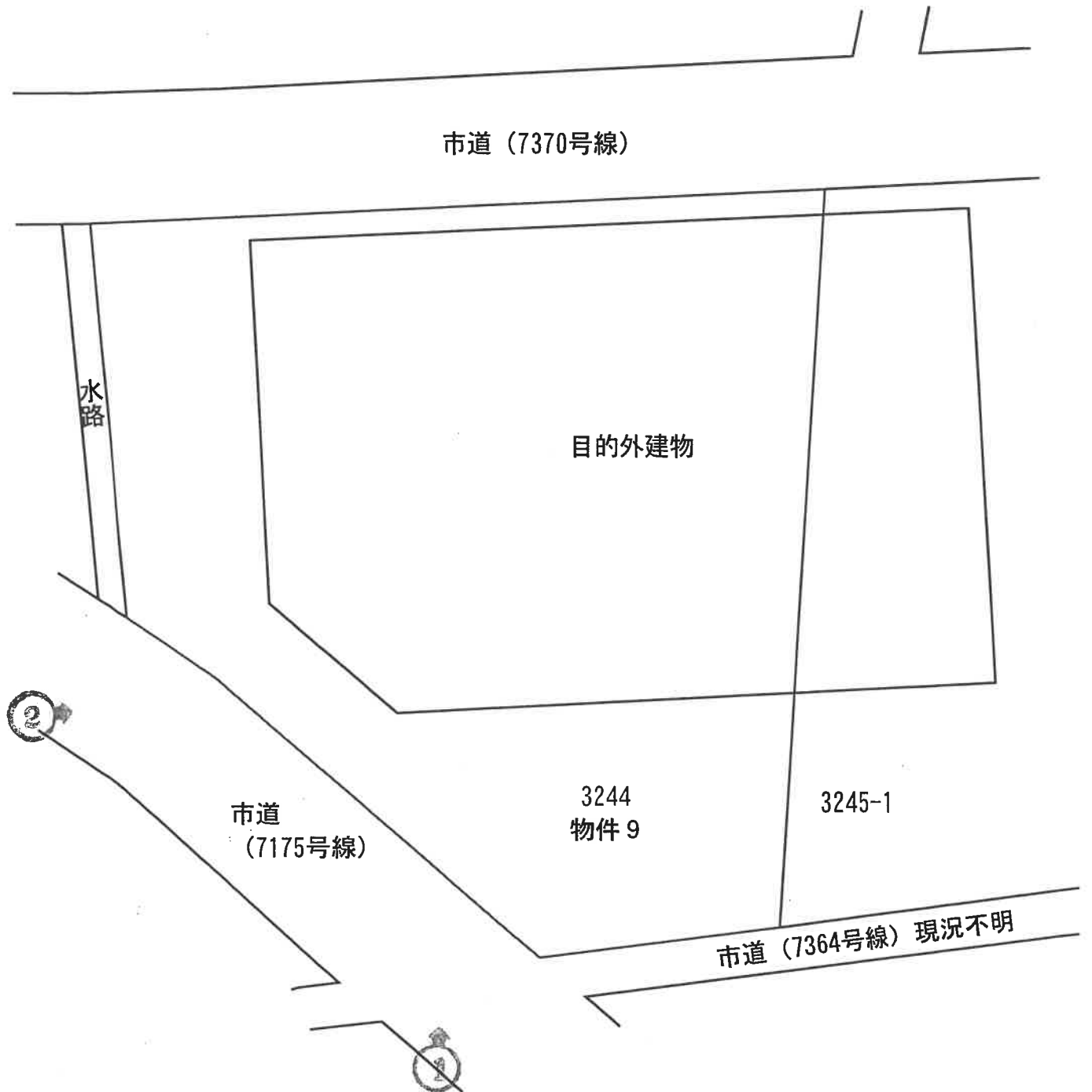
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 13:50-13:55	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) 8:55-9:00	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本件土地等閉鎖登記簿謄本、目的外建物建物図面申請(回答あり)
4年4月18日(月) :-:	執行官室(文書)	水戸地方法務局日立支局宛て関連建物閉鎖登記簿謄本申請(回答あり)
4年4月22日(金) 11:40-11:50	物件所在地	物件特定, 占有調査(D面談), 立入調査, 写真撮影 評価人同行
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 を立ち会わせ、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





目的外建物

(写真 1)



目的外建物

(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

9	所	在	日立市石名坂町一丁目
	地	番	3244番
	地	目	宅地
	地	積	770.24平方メートル







令和 4年 (ケ) 第 23号  
分 冊 番 号 5 - 4  
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 9 )

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9（土地）	金 8,010,000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
9	所 地 地 地	在 番 目 積	
		日立市石名坂町一丁目 3 2 4 4 番 宅 地 770.24m <sup>2</sup>	
特記事項			
登記上、3 2 4 4 番地 1・3 2 4 4 番地 4（物件 9 土地に合筆）の所在で家屋番号「3 2 4 4 番 1 の 2」の建物が、課税台帳上、3 2 4 4 番地（物件 9 土地）の所在で店舗居宅（未登記）が存するが、物件 9 土地には現存していない。			

#### 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9）

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  防火規制 その他の規制	市街化区域 都市計画道路計画線から南東側50m以内の範囲 …準住居地域、指定60%・指定200% 都市計画道路計画線から南東側50mを超える範囲 …第1種低層住居専用地域、指定50%・指定100%  なし 特段にない
画地条件	地積：770.24㎡ 間口：約22.5m 奥行：最大約32.5m 形状：やや不整形 地勢：概ね平坦地 高低差：南西側市道より0～約0.1m高く、北側市道より約0.5m低い 接面道路との関係：二方路（尚、公図上南側で接面している里道は現況不明である） セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側有効幅員約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 尚、公図上南側の里道（現況不明）は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件9土地は目的外土地（3245番1・2）とともに目的外建物の敷地として利用されている。  ※目的外建物の概要は次のとおりである。 家屋番号：3244番4 種類：工場 構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積：598.04㎡ 建築時期：平成5年4月30日 所有者：赤津木材工業株式会社	

供給処理施設	<p>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）</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>
土壌汚染の可能性の調査	<p>調査の結果、有害物質使用の状況は不明である。工場であり汚染リスクは存するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定出来ない。</p>
特記事項	<p>特になし</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件9（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
9	32,000	0.819	770.24	0.90	18,170,000

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  
 $32,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/102.0 \approx 32,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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(規模▲15 形状▲10 二方路+5) 行政的条件(用途地域等+2)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## 2 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 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
9	18,170,000	0.10	場所的利益	1,820,000

イ 土地利用権等割合：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。

### 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
9	18,170,000	-1,820,000	/	0.70	0.70	8,010,000
一括価格(合計)						8,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存し底地であるため、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であることから、市場性修正率を△30%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。



## 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

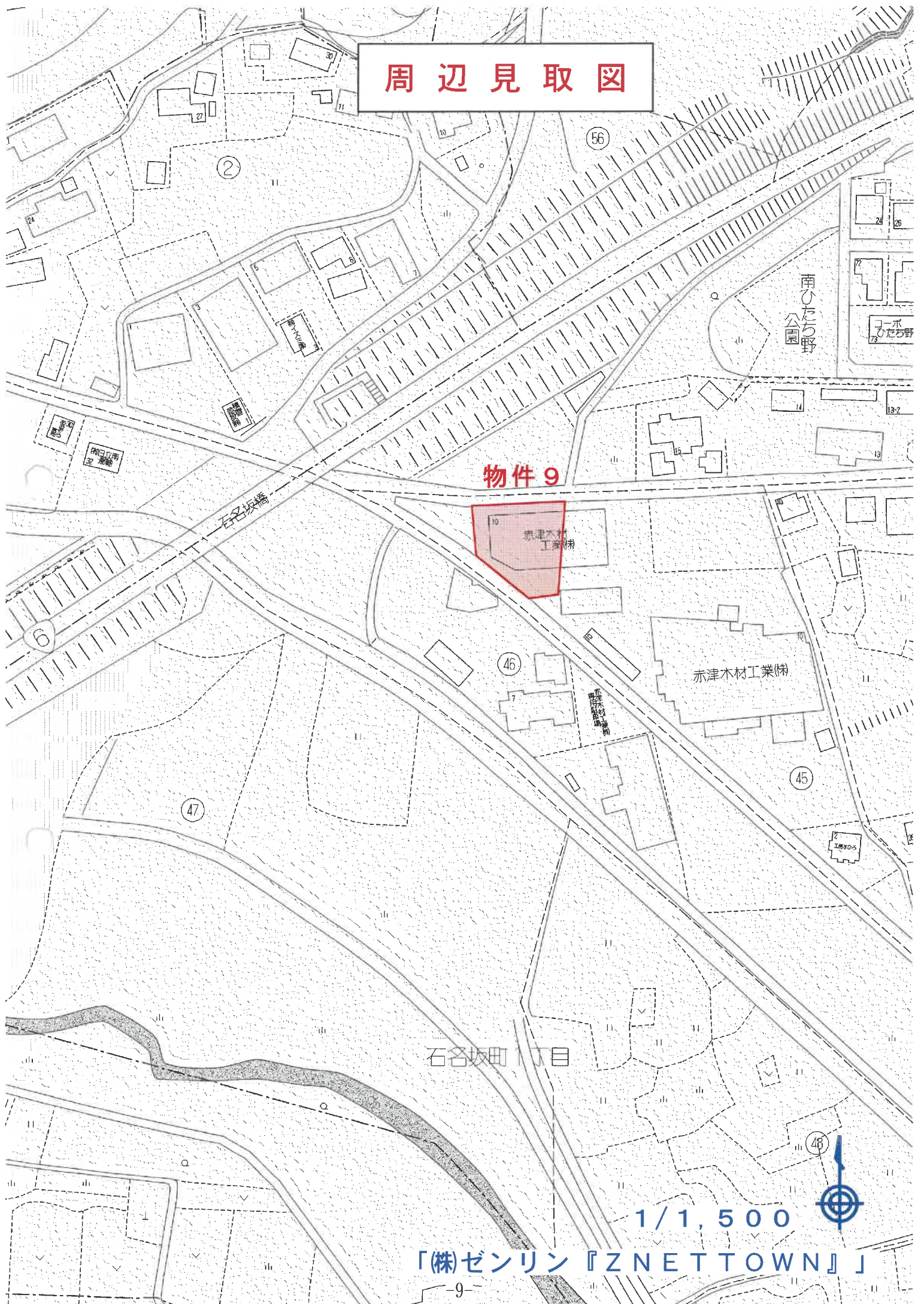


「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

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



物件9



赤津木材工業(株)

赤津木材工業(株)

石名坂町1丁目

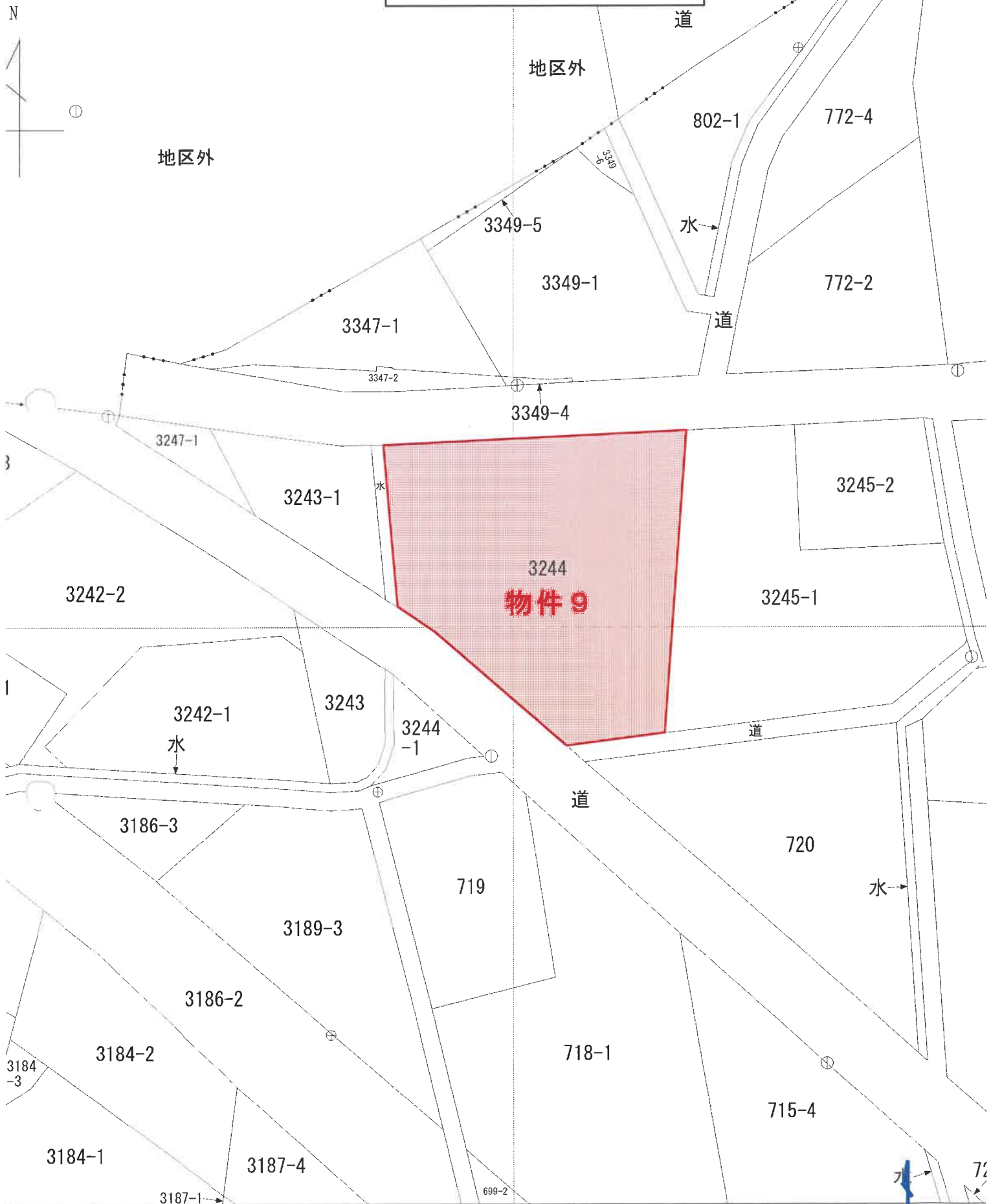
1/1,500



「株ゼンリン『ZNETTOWN』」

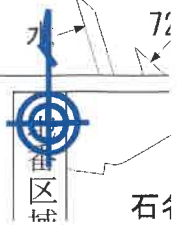
# 公 図 写

(座標値種別：測量成



(座標値種別：測量成果)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。1/500



# 土地建物位置関係図

