

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 日

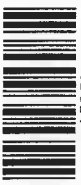
水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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。

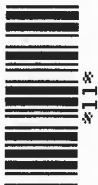
記

入札期間	令和 7 年 7 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日、時 場 所
開札期日	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日、時 場 所
売却決定 期日	令和 7 年 8 月 8 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 6 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	1,340,000 1,072,000	一括	268,000	38,378	0
4	1,190,000				
5	150,000				



物 件 目 録

4 所 在 日立市中丸町二丁目

地 番 2 3 5 番

地 目 雑種地

地 積 2 6 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

5 所 在 日立市中丸町二丁目 2 3 5 番地

家屋 番号 2 3 5 番

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 1 . 8 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月25日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4, 5】

売却対象外の土地(地番197番)を通行のため利用している。

《 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

4 所 在 日立市中丸町二丁目

地 番 235 番

地 目 雑種地

地 積 266 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

— 5 所 在 日立市中丸町二丁目 235 番地

家屋 番号 235 番

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 31.86 平方メートル



令和6年（ケ）第66号
（物件4、5）
令和6年5月31日受理
令和6年7月 3 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 日立市中丸町二丁目
地 番 235番
地 目 雑種地
地 積 266平方メートル
- 5 所 在 日立市中丸町二丁目235番地
家屋 番号 235番
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 31.86平方メートル

(土地・建物用)

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)			
土地	物件4			
現況地目	■雑種地一部宅地(物件4) □公衆用道路(物件) □雑種地(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 □			
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建物を所有し、占有している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件5			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:			
物件目録にない附属建物	■ない □ある(未登記) { 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 車庫(空き家) として使用している □「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)	■ない □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	■ない □ある { 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	□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

(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
■ A (所有者)	本件物件は特に使用していません。 境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、2枚目のとおり占有認定した。

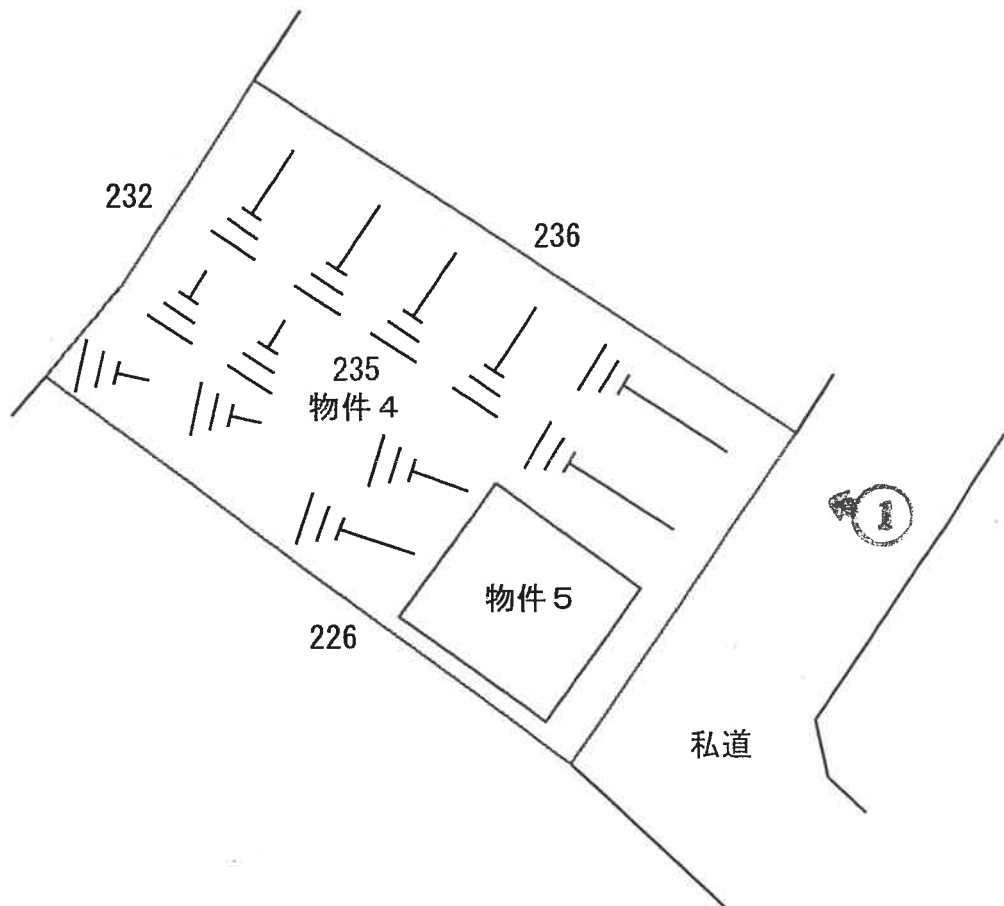
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月3日(月) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年6月4日(火) 10:00-10:10	物件所在地	物件特定、占有調査(Aから聴取)、立入調査、写真撮影
6年6月4日(火) :一:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年6月24日(月) 11:35-12:10	物件所在地	物件特定、占有調査(Aから聴取)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向



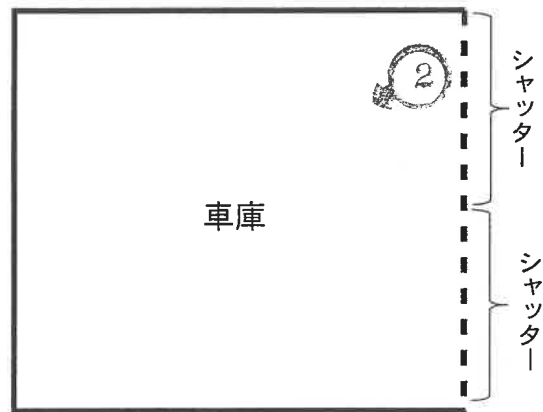
※地勢は雑草が繁茂していて立ち入ることが出来なかった為
一部推定であり、現況と異なる場合がある。



間 取 図

物件 5

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

令和 6年(ケ)第 66号

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 2月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 7年 2月19日
評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- 4 所 在 日立市中丸町二丁目
地 番 235 番
地 目 雑種地
地 積 266 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地
- 5 所 在 日立市中丸町二丁目 235 番地
家屋 番号 235 番
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 31.86 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 66号
分 冊 番 号 2 - 2
令和 6年 5月31日 受 命
令和 6年 6月24日 現地調査
令和 6年 7月22日 評 価
令和 6年 7月23日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 4 ・ 5)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 4, 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 5 8 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 地積	3頁物件目録記載のとおり	雑種地一部宅地
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 4 | 所 在 | 日立市中丸町二丁目 |
| | 地 番 | 2 3 5 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 5 | 所 在 | 日立市中丸町二丁目 2 3 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 3 5 番 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 1 . 8 6 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4）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「常陸多賀」駅のほぼ西方・道路距離約2. 6 km 最寄バス停「中丸団地」の南西方・道路距離約0. 3 km（徒歩約4分） （附属資料「物件位置図」参照）								
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ高台の傾斜のある住宅地域であり、道路は概ね整然としているが一部行き止まり路も見られる。								
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	都市計画区域外 — — — — 大部分が土砂災害警戒区域内							
画 地 条 件	地 積：2 6 6 m ² 間 口：約1 3 m 奥 行：約2 1. 5 m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：北東及び南東向きに傾斜し、画地内段差があり、一部地勢が不明であるが、西側は崩地状の急傾斜地になっており、画地内において高低差が約7 m程度あると思われる。 高 低 差：接面道路より約0～1. 1 m高い 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5 m舗装私道								
土地の利用状況等	物件4土地は、一部が物件5建物の敷地として利用されているほかは、所有者が更地（未利用地）の状態で占有している。尚、擁壁の一部が崩れており、北東側を除き雑草が繁茂し雑木が自生している。 ※物件4土地のうち、物件5建物の敷地範囲及び更地部分を現況等より次のとおり査定した。 <table><tr><td>物件5建物の敷地範囲</td><td>物件4土地のうち</td><td>約5 8 m²</td></tr><tr><td>更地部分</td><td>物件4土地のうち</td><td>約2 0 8 m²</td></tr></table>			物件5建物の敷地範囲	物件4土地のうち	約5 8 m ²	更地部分	物件4土地のうち	約2 0 8 m ²
物件5建物の敷地範囲	物件4土地のうち	約5 8 m ²							
更地部分	物件4土地のうち	約2 0 8 m ²							
供給処理施設	上 水 道 あり（引込済 ※特記事項参照） ガス配管 なし（個別L Pガスによる） 下 水 道 ※特記事項参照 （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	○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 197番：公衆用道路・郡司不動産株式会社 ○物件4土地の南西側部分は雑草が繁茂し雑木が自生している傾斜のある雑種地であることから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件4土地の上水道は私道に敷設されている第三者所有の私設管からの引込みであり、再工事等では私設管所有者の承諾を要する（詳細については日立市水道課で確認のこと）。 ○日立市下水道課で物件4土地の下水道について調査したところ、物件4土地の前面私道には第三者所有の私設管が敷設されており、接続利用する場合には私設管所有者の承諾を要するとのことであった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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)：平成4年月日不詳 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：内壁材による仕上げなし 天 井：天井材による仕上げなし 床：コンクリートたたき 設 備：なし
床面積（現況）	31.86㎡
現 況 用 途 等	現況用途：車庫 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件5建物は、所有者が車庫（空き家）として管理占有している。
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4-1, 4-2 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件4土地のうち、物件5建物の敷地範囲を物件番号4-1、更地部分を物件番号4-2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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4-1	21,500	0.477	58	0.90	540,000
4-2	21,500	0.477	208		2,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.3/100 \times 100/102.0 \times 100/107.6 \div 21,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件±0.0 交通・接近条件+3.0 環境条件+10.0 行政的条件▲5.0

イ 個別格差 : 環境条件 (地質・地盤・地勢等▲30 都市ガス▲2) 画地条件 (方位+4 私道持分が無いことによる利用減価▲10) その他条件 (土砂災害警戒区域▲10 一部踏査不能減価▲15)

ウ 地 積 : 登記数量を基に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5 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	100,000	31.86	0.024	80,000

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32年、経済的全耐用年数32年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率3% + (1-3%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数32年)} × (1-観察減価20%) = 0.024

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、建物については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
4-1	540,000	0.45	法定地上権	240,000

イ 土地利用権等割合：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
4-1	540,000	-240,000		1.00	0.70	210,000
4-2	2,130,000			1.00	0.70	1,490,000
5	80,000	+240,000		1.00	0.70	220,000
一括価格（合計）						1,920,000

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。

※物件4（土地）の内訳価格＝物件番号4-1評価額＋物件番号4-2評価額
＝1,700,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格（日立－7）

所 在：日立市諏訪町4丁目87番「諏訪町4－23－2」

価 格：24,000円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の北西方・道路距離2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4m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：一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域

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



諏訪第

物件位置図

市梅林

堂平団地

堂平団地

ミナミ1号線

平和台会館

平和台公園

スポーツ広場

WC

墓

平和台公園

光顕寺墓苑

平和台公園

ゴルフ練習場

公示地

諏訪大平

早平和台

下小咲台

小咲台

特養ホーム

小咲園

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

小咲台

潮見台団地

小咲台第二団地

諏訪台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

小咲台団地

常盤自動車道

物件4・5

大久保第三トンネル

桜川

加藤鉄工所

中丸団地入口

中丸町2

中丸町1

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

中丸町

日立市

大久保第二トンネル

正伝寺

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

大久保中

全日食

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

鹿島神社

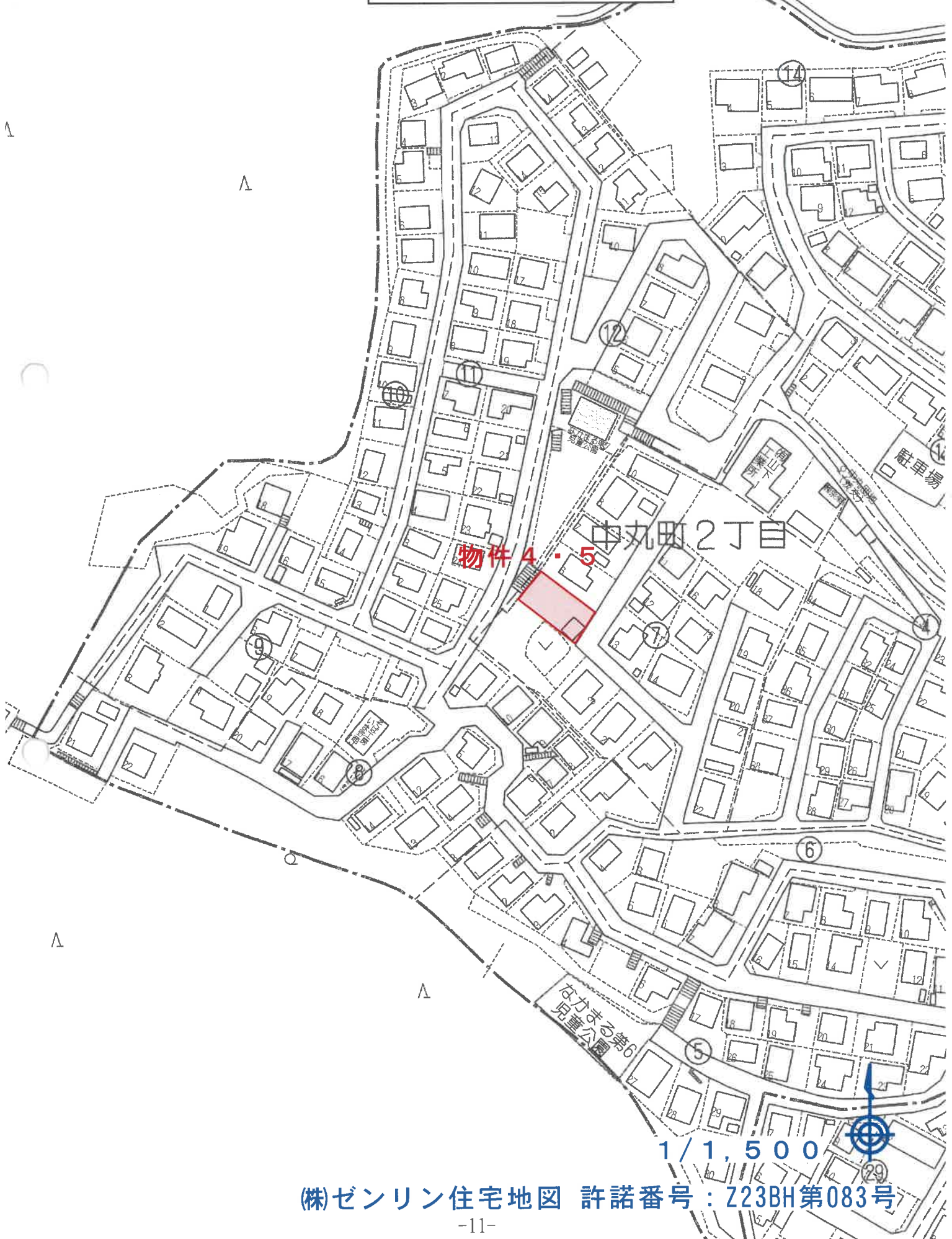
鹿島神社

鹿島神社

「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

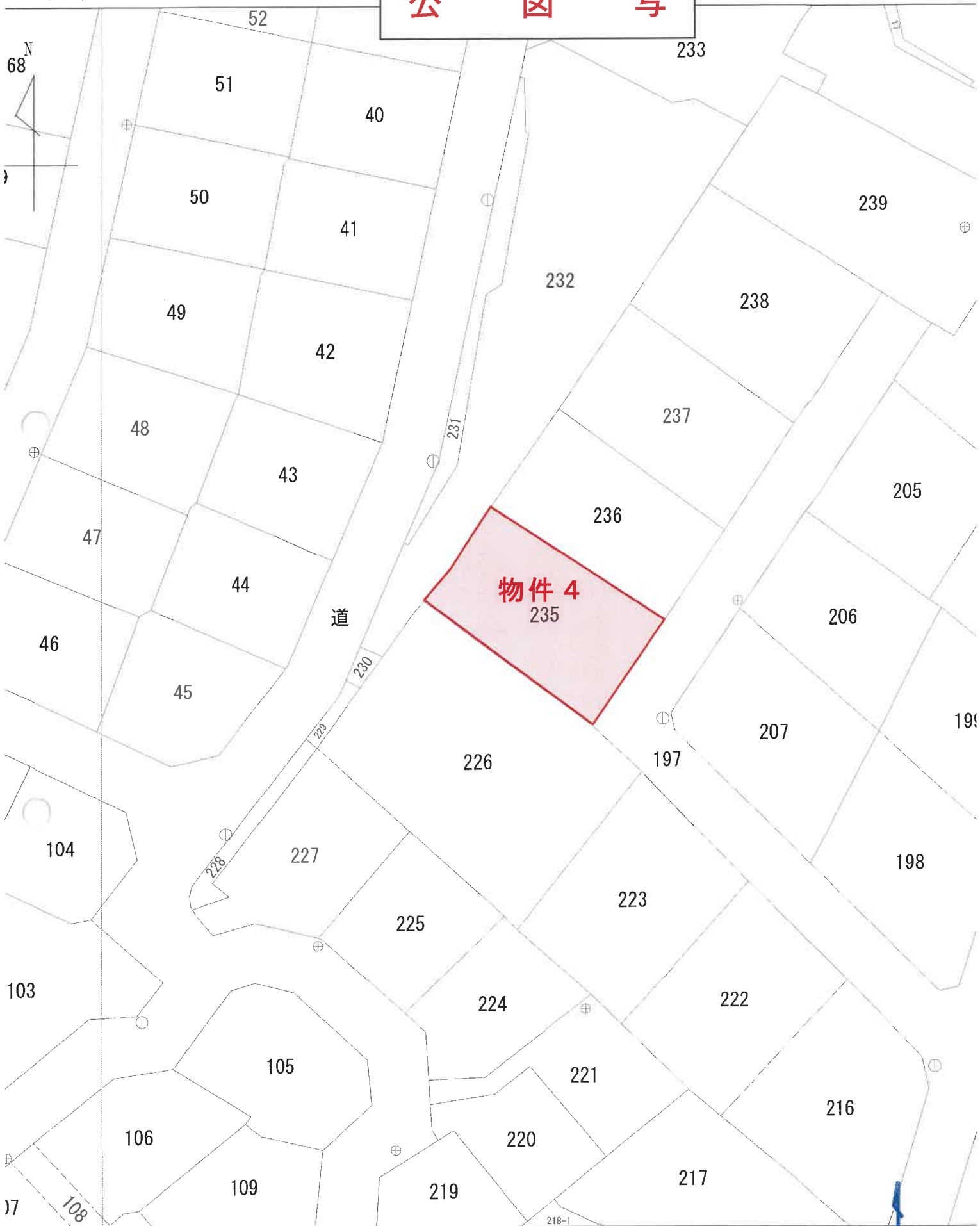
周辺見取図



イ 15
地区外

(座標値種別：図上)

公 図 写



12 (座標値種別：図上測定)

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています 1/500



登記年月日：平成12年2月4日

整理番号 637296

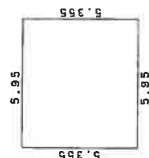
各階平面図

建物図面

家屋番号 235番

建物の所在 日立市中丸町2丁目235番地

建物図面・各階平面図写



求積表

$$5.95 \times 5.355 = 31.8623$$

床面積 31.86 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

（茨城土地家屋調査士会）

4'12-2、4

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。
令和6年1月30日 水戸地方延務局日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図



※地勢は雑草が繁茂して立ち入ることが出来なかった為
一部推定であり、現況と異なる場合がある。



間 取 図

物件 5

