

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 5年 9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 5年10月 6日 午前 8時30分から 令和 5年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 5年10月20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 5年11月10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 5年10月23日 午前 9時00分から 令和 5年10月25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 5年 9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 目 録

- 1 所 在 日立市十王町伊師字長久保  
地 番 3 8 7 2 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 5 0 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 日立市十王町伊師字長久保 3 8 7 2 番地 5  
家屋 番号 3 8 7 2 番 5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル  
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年 5月11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1、2】

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1、2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 日立市十王町伊師字長久保                     |
|   | 地 番   | 3872番5                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 250.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 日立市十王町伊師字長久保3872番地5              |
|   | 家屋 番号 | 3872番5                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.00平方メートル<br>2階 48.00平方メートル |



令和 5年(ケ) 第 21号  
令和 5年 3月 6日受理  
令和 5年 4月20日提出  
(評価人 塚本 修一)

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 日立市十王町伊師字長久保                                 |
|   | 地 番   | 3 8 7 2 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 5 0 . 2 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 日立市十王町伊師字長久保 3 8 7 2 番地 5                    |
|   | 家屋 番号 | 3 8 7 2 番 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル<br>2 階 4 8 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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 上記の者が物件1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	1 東日本大震災の影響の可能性が否定できない。 2 法務局備付けの公図が「地図に準ずる図面」である。国土調査の反映がなく、正確性が劣る。
建物	物件2
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が異なる(□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 { 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居宅(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	1 築年数に相応する経年劣化が生じている。加えて建具(ドア)等に陥没等の損傷が複数箇所にある。ペットの室内飼いの陳述がある。クロスも損傷もある。 2 東日本大震災の影響が生じている可能性がある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年( ) 第 号 保管開始日 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

(2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
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 土地・建物とも貸していません。空き家の状態です。</li><li>2 境界線の紛争、土壌・地盤の異常はありませんし、事件・事故の発生もありません。</li><li>3 内壁クロスに筋があります。東日本大震災の影響です。</li><li>4 建具ドアやクロスに複数箇所の損傷があります。</li><li>5 ペットとして犬を1匹、小型犬を4～5年程室内飼いしました。</li><li>6 太陽光パネルはありません。第三者の所有する設備が設置されていることもありません。</li></ol> <p>(令和5年3月22日の電話による陳述要旨)</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  
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。尚、本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本件建物の占有状況については、上記現場の状況及び関係人の陳述等を総合して、2枚目のとおりと判断した。
- 3 本件買受人（入札人）における本物件の留意点（リスク）は、以下のとおりである。
  - (1) 2枚目にある土地、建物欄の「その他の事項」に各々記載した点がある。
  - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
  - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。

(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)

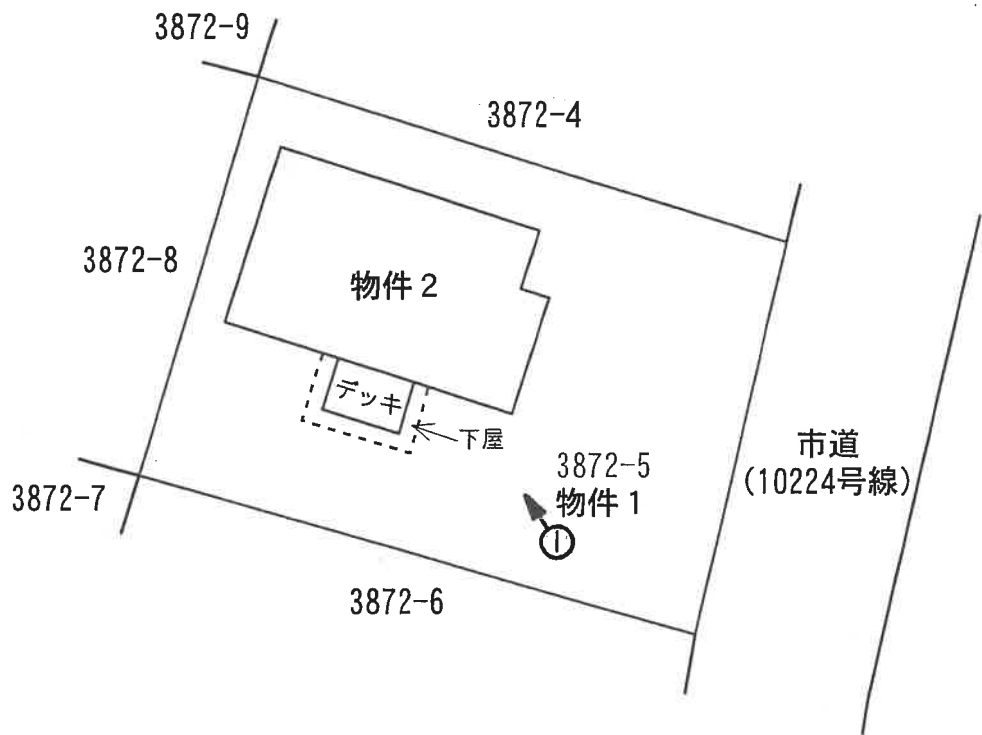
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年3月7日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和5年3月8日 14:05-14:15	物件所在地	■物件確認・占有調査を行う。 (外観等から実施し、建物内には立ち入っていない。)
令和5年3月13日	当庁執行官室	■Aに宛てて連絡を依頼し、現況調査実施を説明する文書を郵送する。(投函)
令和5年3月22日 13:05-13:15	当庁執行官室	■Aから電話による陳述を得る。
令和5年3月23日 11:10-11:30	物件所在地	■立入調査・占有調査 ■写真撮影 ■評価人が同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■令和 5年 3月23日 目的物件は不在で施錠されていることが想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■令和 5年 3月23日 目的物件を解錠技術者が解錠し、立会人Bを立ち合わせて建物内に立ち入った。本調査終了後は原状に復して(解錠技術者が再施錠をして)退去した</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(5枚目)

# 土地建物位置関係図



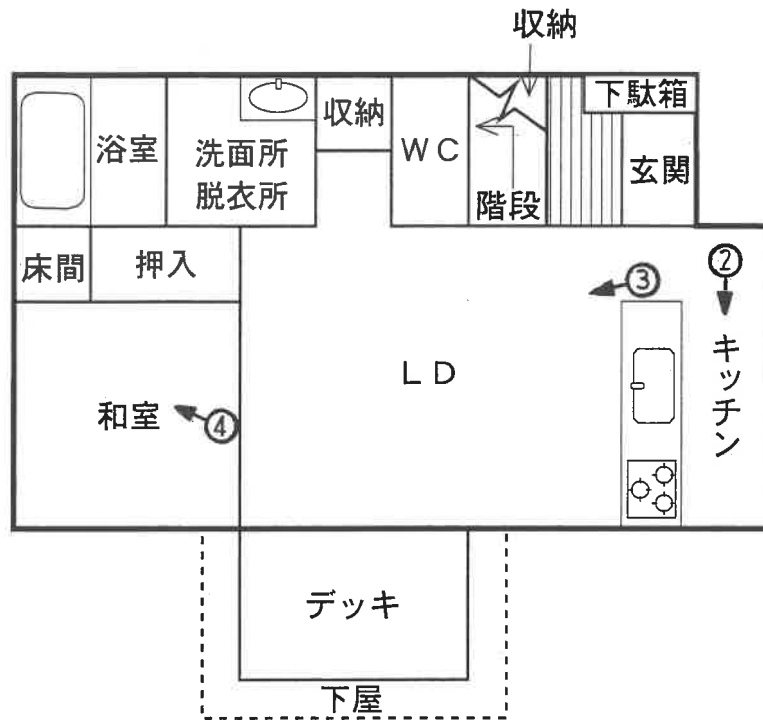
←○写真撮影位置方向



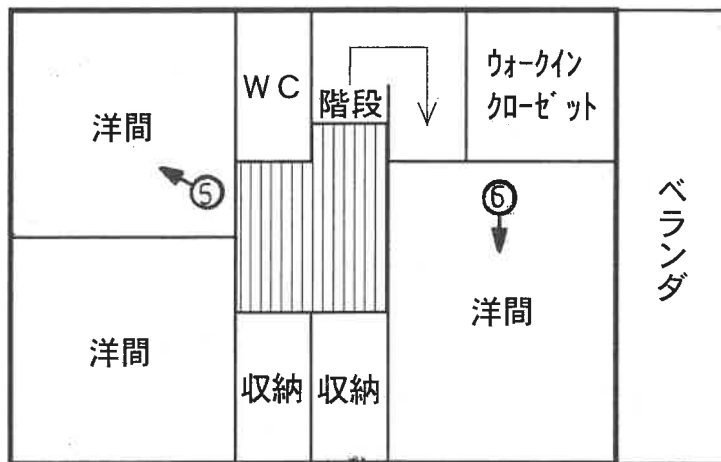
# 間 取 図

物件 2

(1階)



(2階)



←○写真撮影位置方向

(7枚目)



一部においてマスクングをしています。

No. 1



( 8 枚目 )

No. 2



No. 3



No. 4

( 9 枚目 )



No. 5



No. 6

( 10 枚目 )



令和 5年 (ケ) 第 21号  
令和 5年 3月 6日 受 命  
令和 5年 3月23日 現地調査  
令和 5年 4月19日 評 価  
令和 5年 4月20日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
塚本 修一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 4 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1, 2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	日立市十王町伊師字長久保 3 8 7 2 番 5 宅 地 250.23㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	日立市十王町伊師字長久保 3 8 7 2 番 地 5 3 8 7 2 番 5 居 宅 木造かわらぶき2階建 1階 58.00㎡ 2階 48.00㎡ 延床面積 106.00㎡	
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1）

位置・交通	JR常磐線「高萩」駅の南方・道路距離約3.1km 最寄バス停「石滝団地東」の南方・道路距離約0.2km（徒歩約3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区画整然とした分譲住宅地域であり、一部空地も見られる。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60%（建築協定上50%） 指定 200%（建築協定上80%） なし いぶき台住宅地第1・2ブロック建築協定
画地条件	地積：250.23㎡ 間口：約13.5m 奥行：約18～19m 形状：ほぼ長方形 地勢：東側に僅かな段差があって接面道路に向かってスロープ状になっているほかは平坦地 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	東側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（尚、団地内集中LPガス引込済だが未利用） 下水道 あり（接続済）  （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	○物件1土地は、都市計画法第29条の開発許可（許可番号：第変更3号）を受けた土地であり、かつ建築協定が定められていることから、建築協定に定められた建築物以外の建築物の新築等が禁止されている。  ○接面道路の地目・所有者は次の通りである。 2663番6：公衆用道路・日立市	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年11月10日 経過年数：12年 経済的残存耐用年数：8年
仕様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：吹付 内壁：ビニールクロス貼 天井：ビニールクロス貼 床：畳、フローリング、ビニル床シート 設備：電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ式給湯機
床面積（現況）	1階 58.00m <sup>2</sup> 2階 48.00m <sup>2</sup> 合計 106.00m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 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2建物は、所有者が居宅（空き家）として管理占有している。
特記事項	○物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第22CE02-0262H号・交付年月日：平成22年11月15日）。 ○物件2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。 ○物件2建物は、建築協定に定められた建築物以外に用途変更することが禁止されている。 ○2階内壁（ビニールクロス）に少しの破れ・剥がれ・亀裂、2階ドアの一部に傷みが見られるほか、下屋の屋根が損傷している。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（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/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	16,500	1.020	250.23	0.90	3,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立－19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $18,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/105.0 \times 100/107.7 \approx 16,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：画地条件（方位+5）

◇地域格差：交通・接近条件+8.0 環境条件▲5.0 行政的条件+5.0

イ 個別格差：画地条件（方位+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 物件2（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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	106.00	0.141	3,140,000

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12年，経済的全耐用年数20年，残価率5%とした定率法(0.166)と観察減価法(15%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.166×(1-15%)≈0.141

## 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
1	3,790,000	0.45	法定地上権	1,710,000

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
1	3,790,000	-1,710,000	/	1.00	0.70	1,460,000
2	3,140,000	+1,710,000	/	1.00	0.70	3,400,000
一括価格(合計)						4,860,000

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

地価公示価格 (日立-19)

所 在：日立市十王町伊師本郷字川向道上3887番4

価 格：18,700円/㎡

位 置：JR常磐線「十王」駅の北東方・道路距離1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：208㎡

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2種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：一般住宅を中心に共同住宅等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 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 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150メートル



# 周辺見取図



石滝児童公園

石滝団地東(椎名観光バス)♀

日立市

高萩市

対象物件

月極駐車場

いぶき台  
第1公園

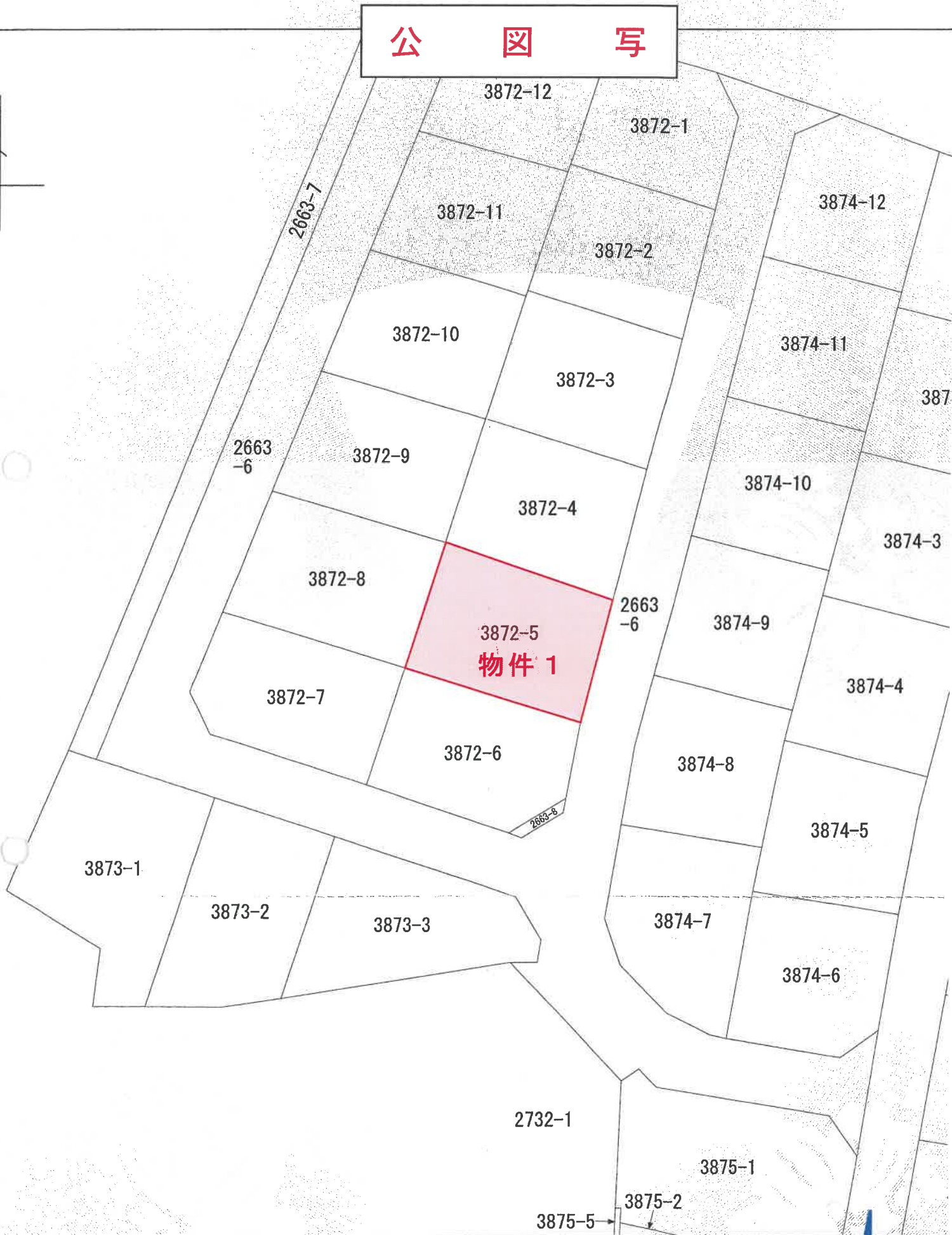
1/1,500

『株』センリン『ZNETTOWN』



# 公 図 写

N



この図面は、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けられた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1/500







登記年月日：平成22年11月12日

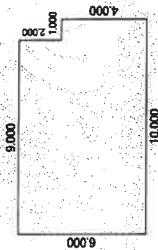
### 各階平面図

家屋番号 3872番5

建物の所在 日立市十五町伊師字長久保3872番地5

### 建物図面 各階平面図

1階



求積表

9,000	x	6,000	=	54,000,000
1,000	x	4,000	=	4,000,000
計				58,000,000

床面積 58.00 m<sup>2</sup>

2階



求積表

8,000	x	6,000	=	48,000,000
計				48,000,000

床面積 48.00 m<sup>2</sup>



作成者

申請人

縮尺

1/250

1/500

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。

(水戸地方務局日立支庁管轄)

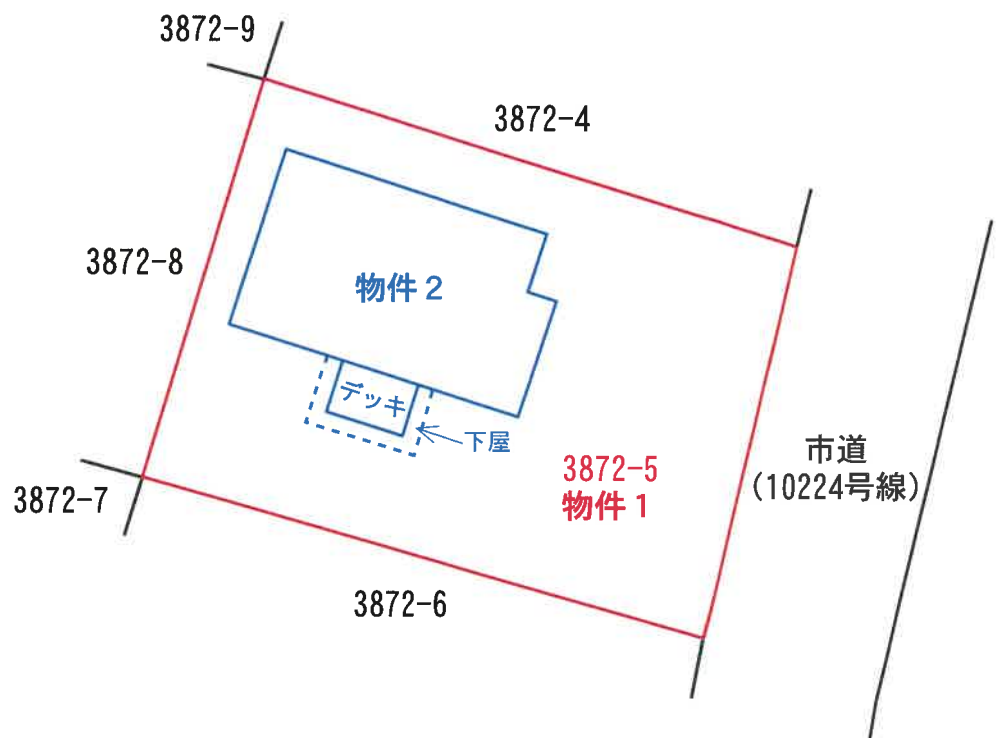
令和5年2月3日

福島地方務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

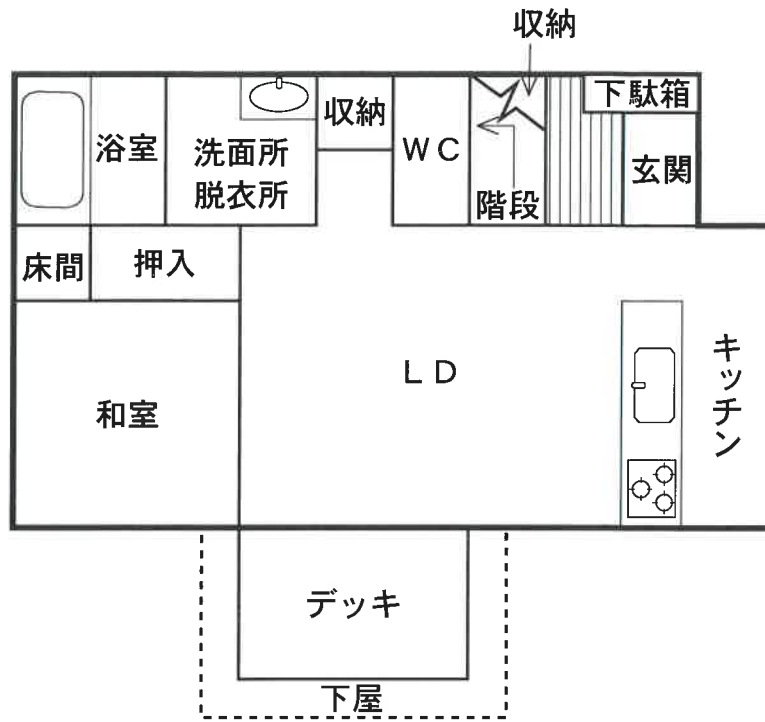
# 土地建物位置関係図



# 間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)

