

期間入札の公告

令和 8年 4月 8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 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 8年 8月 7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 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30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 8年 4月 8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 日立市砂沢町字空久保
地 番 795番1
地 目 畑
地 積 737平方メートル
- ☆2 所 在 日立市砂沢町字空窪
地 番 798番1
地 目 畑
地 積 231平方メートル
- 3 所 在 日立市砂沢町字空窪
地 番 799番
地 目 畑
地 積 171平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者A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1～3】

本件土地のために、その北側の水路につき、買受人は地位承継の手續を要する。

【物件番号3】

・本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番795番2）への通行のため利用されている。

・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

- | | | | |
|---|------|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 日立市砂沢町字空久保 |
| | 地 | 番 | 795番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 737平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市砂沢町字空窪 |
| | 地 | 番 | 798番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 231平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 日立市砂沢町字空窪 |
| | 地 | 番 | 799番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 171平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和7年(ケ)第72号
令和7年6月23日受理
令和7年10月8日提出
(評価人 長島理)

現況調査報告書
(物件1ないし3)

水戸地方裁判所
執行官 粉川 宗尚

(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 日立市砂沢町字空久保
地 番 795番1
地 目 畑
地 積 737平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 日立市砂沢町字空窪
地 番 798番1
地 目 畑
地 積 231平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 日立市砂沢町字空窪
地 番 799番
地 目 畑
地 積 171平方メートル
所有者 A

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

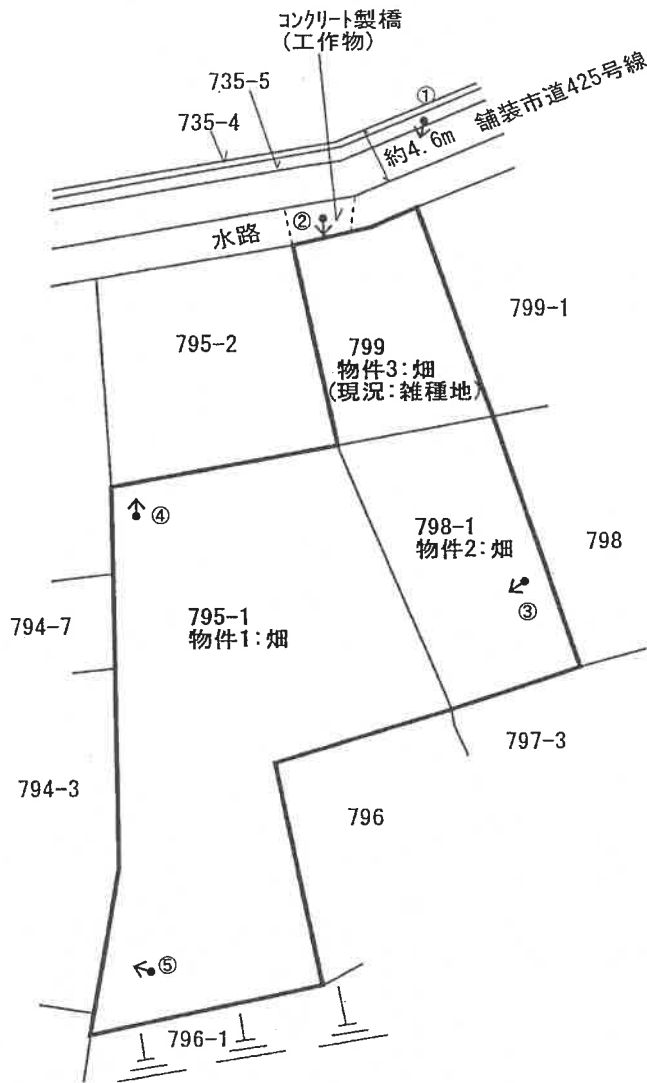
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月24日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送) 農業委員会照会(照会書郵送)
令和7年7月9日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月29日(火) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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ことも予想されたので、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>		

(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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第72号
日立市砂沢町



【凡例】
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



令和 7年 (ケ) 第 72号
分冊番号 3-1
物件 1 乃至物件 3
令和 7年 6月 23日 受 命
令和 7年 7月 29日 現地調査
令和 7年 11月 4日 評 価
令和 7年 11月 4日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 650,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 70,000円
物件2 (土地)	金 50,000円
物件3 (土地)	金 530,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

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 地目 地積	在 番 目 積 日立市砂沢町字空久保 795番1 畑 737㎡	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 積 日立市砂沢町字空窪 798番1 畑 231㎡	
3	所在地 地目 地積	在 番 目 積 日立市砂沢町字空窪 799番 畑 171㎡	雑種地
特記事項			
<p>○物件1、2について、日立市農業委員会の回答は現況農地である。よって買受人は買受適格証明を要す。</p> <p>○物件3について、日立市農業委員会の回答は現況非農地である。よって買受人は買受適格証明は不要である。</p> <p>○物件3について、現況雑種地の状態で、西側隣接宅地（795番2）の上にある建物の通路として利用されていることが推定される。利用権原等は不明である。本件では当該要因につき占有減価内で考慮した。</p> <p>○物件3の北側には、水路を介し舗装市道425号線があり、水路には占用許可（申請者A）を得たコンクリート製の橋（工作物）が架かっている。買受人は地位承継の手続きを要す。</p> <p>○物件1乃至3は何れも無道路地で集落奥部に位置する。公道に近い物件3は、非農地であるが、地積、街路条件及び周囲の利用状況等が劣ることから単独での効用は低く、同様に物件1、2の農地についても市場性は低い。以上から一体性の認められる物件3と物件1、2を一括で売却することが妥当と判断した。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位置・交通	物件1, 2, 3 JR常磐線「小木津」駅の北方、直線距離約2.6km 「空久保」バス停留所の西方、道路距離約350m	
付近の状況	日立市砂沢町地区内、常磐自動車道日立北ICに近い、県道日立いわき線の西側背後に農家住宅及び一般住宅が散在し、その他、小規模な畑、傾斜山林の見られる地域。対象物件周囲は緩やかな傾斜を含む地勢で、周辺の農道整備状況は劣る。	
自然的条件	○物件1, 2（公簿地目：畑、農地法上の現況地目：農地） 地勢：北向緩傾斜～ほぼ平坦 日照：劣る（南側隣接地山林） 土壌の肥沃度：普通～やや劣る 耕作の難易：物件1の南側凸部は一部杉、竹、雑木が多く山林状となっている。一部農地復元を要す。 ○物件3（公簿地目：畑、農地法上の現況地目：非農地） 地勢：ほぼ平坦 日照：普通	
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）	○物件1, 2 都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 ○物件3 都市計画区分 用途地域 農振法上の規制	市街化調整区域 指定なし 指定60% 指定200% 農振地域内、農用地区域外 都市計画区域外 指定なし 農振地域内、農用地区域外
画地条件 （規模、形状等）	○物件1, 2 地積：公簿合計968㎡ 本件土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 地勢：物件1の北側部分及び物件2はほぼ平坦、物件1の南側凸部分は北向き下り緩傾斜地。 接面道路との関係：無道路地 ○物件3 地積：公簿171㎡ 本件土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 地勢：ほぼ平坦 接面道路との関係：無道路地	

接 面 道 路	<p>○物件1乃至3 無道路地</p> <p>※物件3の北側には、水路を介し舗装市道425号線があり、当該水路には日立市の占用許可（申請者A）を得たコンクリート製の橋（工作物）が架かっている。買受人が当該橋を使用する場合は、占用許可について地位承継の手続き等を要す。詳しくは日立市道路管理課まで問い合わせされたい。</p> <p>占有面積：17㎡ 期 間：2024年4月1日～2027年3月31日 占用料：年額4,590円（1㎡あたり270円） 滞 納：なし（調査時点）</p>
土地の占有状況	<p>○物件1、2については、本件所有者が現況地目畑として使用占有している。物件1の南側凸部は一部杉、竹、雑木が多く山林状となっている。一部農地復元を要す。</p> <p>○物件3については、現況雑種地の状態で、西側隣接宅地（795番2）の上にある建物の通路として利用されていることが推定される。利用権原等は不明である。本件では当該要因につき占有減価内で考慮した。</p>
特 記 事 項	<p>○物件1、2について、日立市農業委員会の回答は現況農地である。よって買受人は買受適格証明を要す。</p> <p>○物件3について、日立市農業委員会の回答は現況非農地である。よって買受人は買受適格証明は不要である。</p> <p>○物件1乃至3は何れも無道路地で集落奥部に位置する。公道に近い物件3は、非農地であるが、地積、街路条件及び周囲の利用状況等が劣ることから単独での効用は低く、同様に物件1、2の農地についても市場性は低い。以上から一体性の認められる物件3と物件1、2を一括で売却することが妥当と判断した。</p>

第5 評価額算出の過程

建付地価格（物件1, 2, 3）

当該地域の標準画地価格を査定した。更に個別格差修正し地積を乗じ、競売市場修正を行なって評価額を決定した。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	12,500	0.016	—	737	0.70	0.70	70,000
2	12,500	0.034	—	231	0.70	0.70	50,000
3	12,500	0.560	0.90	171	0.70	0.70	530,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立（県）-16 ※近隣地域内標準的宅地

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120.4 \div 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+2.0 環境条件+18.0

イ 個別格差：

物件1 街路条件(農道の状況▲15)自然的条件(地勢等の状態▲3)画地条件(管理の程度▲50)
 その他条件(現況畑※▲96)

物件2 街路条件(農道の状態▲15)その他条件(現況畑※▲96)

物件3 画地条件(道路位置関係▲30)その他条件(現況雑種地▲20)

※物件1、2については、その他条件内で、周辺地域内の農地法3条に基づく取引事例水準（標準的畑）を考慮の上、上記標準画地との地目格差率を査定した。

ウ 占有減価修正：物件1 及び物件2 なし 物件3 0.90※

※買受人の安全性を考慮し、負担となる権利として使用借権に準じた額を控除した。

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件1 0.70補正 物件2 0.70補正 物件3 0.70補正

※集落奥部に位置する街路条件等の劣る画地で農地法上の農地を含み、水路の占用許可の承継を要する等の有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

カ 競売市場性修正：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

1 地価調査価格 日立（県）-16

所 在：日立市折笠町字下新簾755番1

価 格：15,000円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「十王」駅2.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：585㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東4m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が散在する地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写

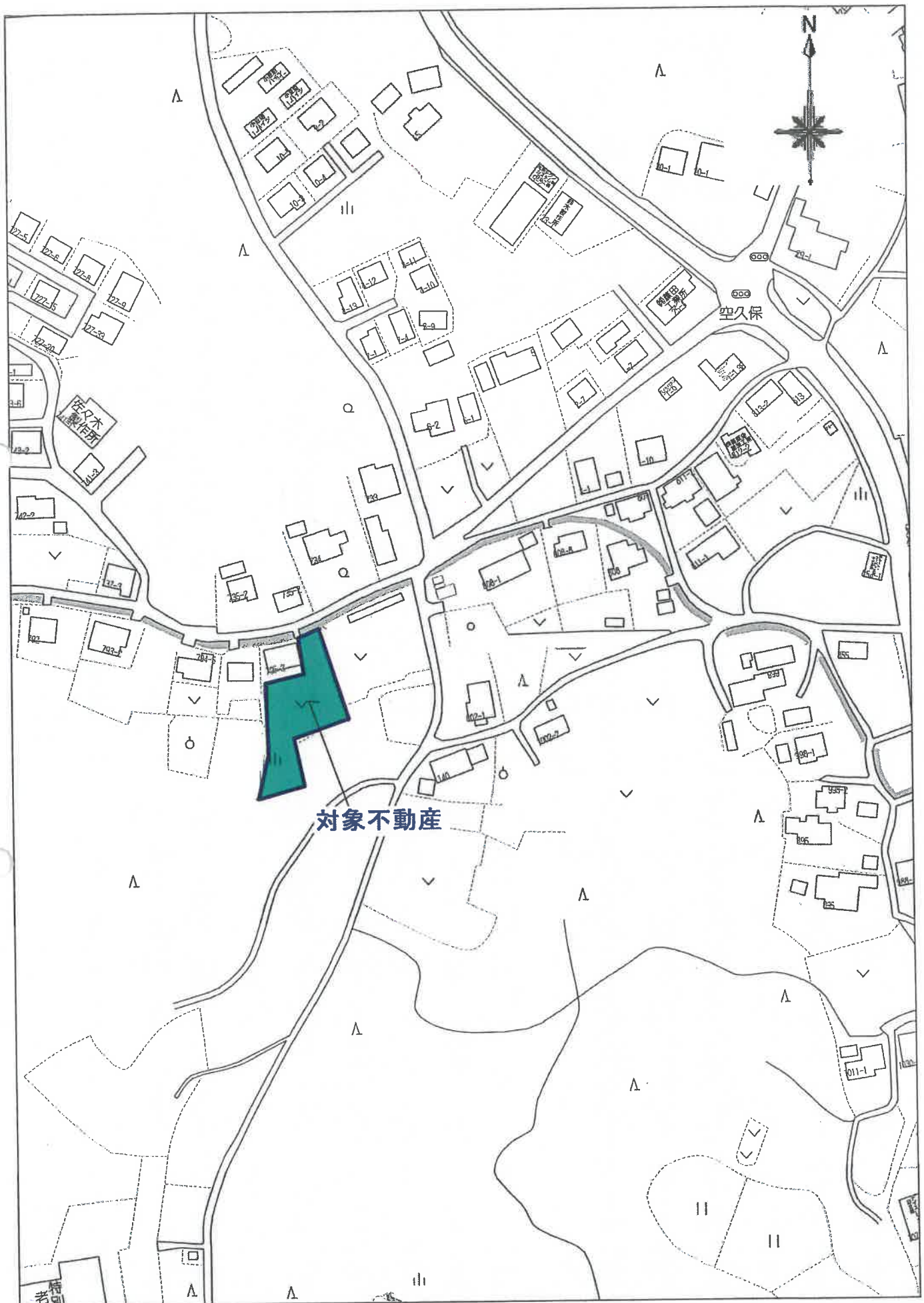
以 上

物件位置図



地理院地図
縮尺:1/30,000

周辺見取図



対象不動産

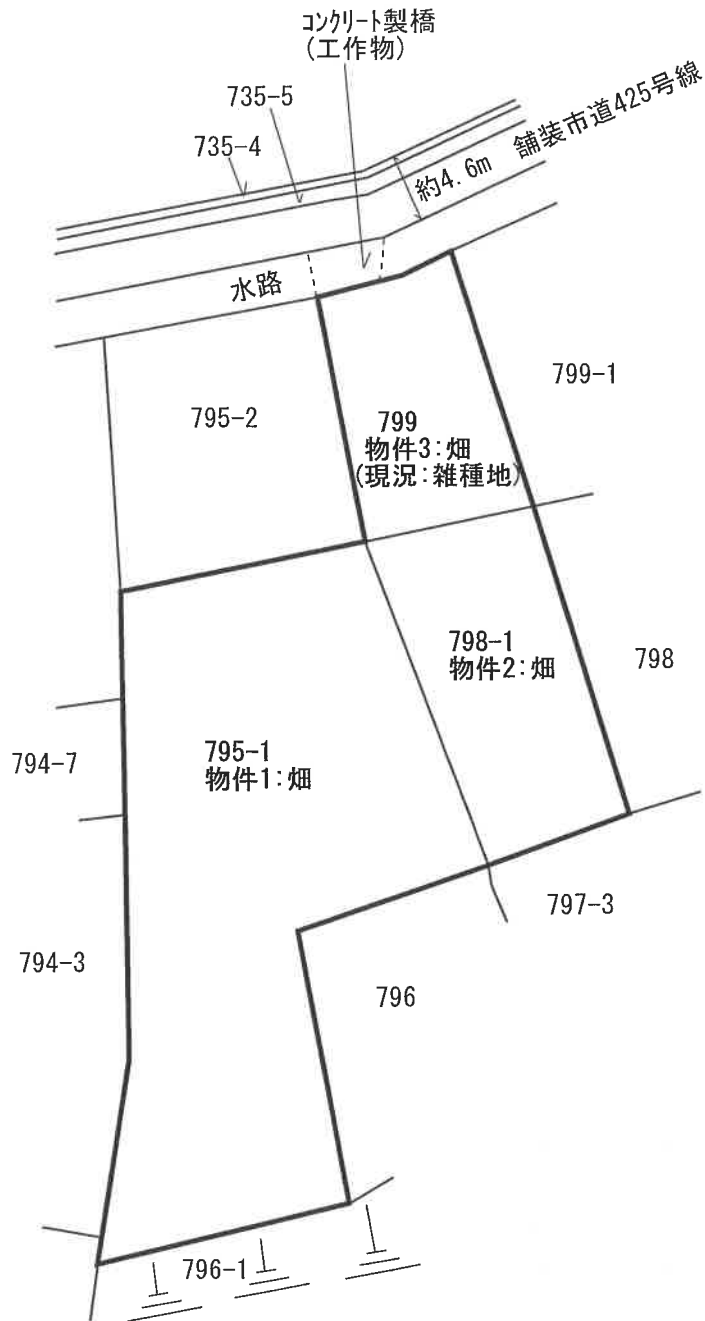
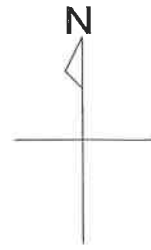
ゼンリン住宅地図

80m

1:2000

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第72号
日立市砂沢町



縮尺:約1/500

