

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 3 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 1 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 23 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 2 月 13 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 1 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 12 月 3 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,780,000 2,224,000	一括	556,000	40,054	12,130
1	1,500,000				
2	1,280,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市東成沢町二丁目
地 番 34 番
地 目 宅地
地 積 246.12 平方メートル
- 2 所 在 日立市東成沢町二丁目 34 番地
家屋 番号 34 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 86.12 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 87 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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 日立市東成沢町二丁目
 地 番 34 番
 地 目 宅地
 地 積 246.12 平方メートル

2 所 在 日立市東成沢町二丁目34番地
 家屋 番号 34 番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 86.12 平方メートル
 2階 33.12 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦葺2階建
 床 面 積 1階 約87 平方メートル
 2階 33.12 平方メートル



令和6年(ヌ)第58号
令和6年11月25日受理
令和6年12月26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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目 |
| | 地 番 | 34 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.12 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目 34 番地 |
| | 家屋 番号 | 34 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 86.12 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市東成沢町2-7-6		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	本土地上に物置（工作物）がある。		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階 約87平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： （未登記）		
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 住居 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	私と私の母が本件建物を住居として使用しています。 境界争いはありません。地震で屋根瓦が損傷しました。
☒ B (所有者の母)	私と所有者が本件建物を住居として使用しています。 昭和61年頃(本件建物購入時期)に増築しています。 地震で屋根瓦が損傷し雨漏りも生じましたが、修理済みです。

(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

- 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
6 年11月26日 (火) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年11月27日 (水) :一:	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
6 年12月16日 (月) 11:20-11:40	物件所在地	物件特定、占有調査 (B 面談)、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:		
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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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。

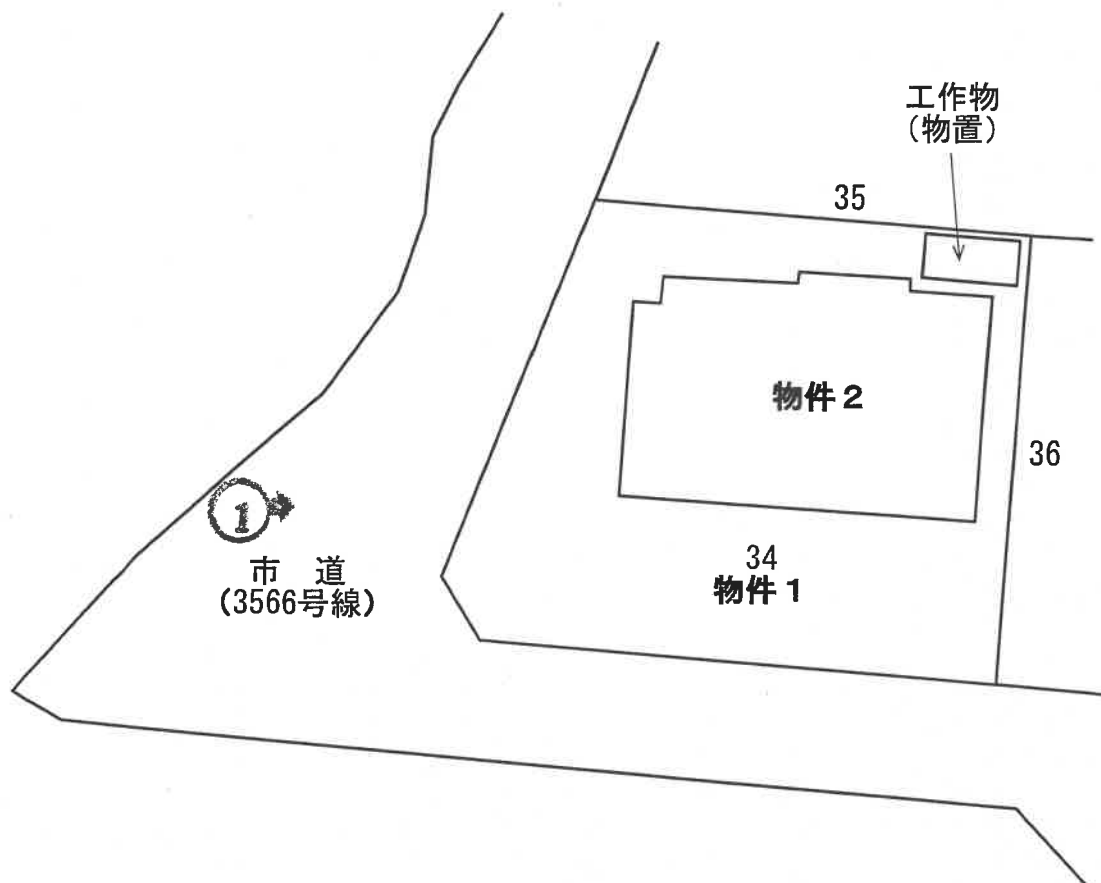
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

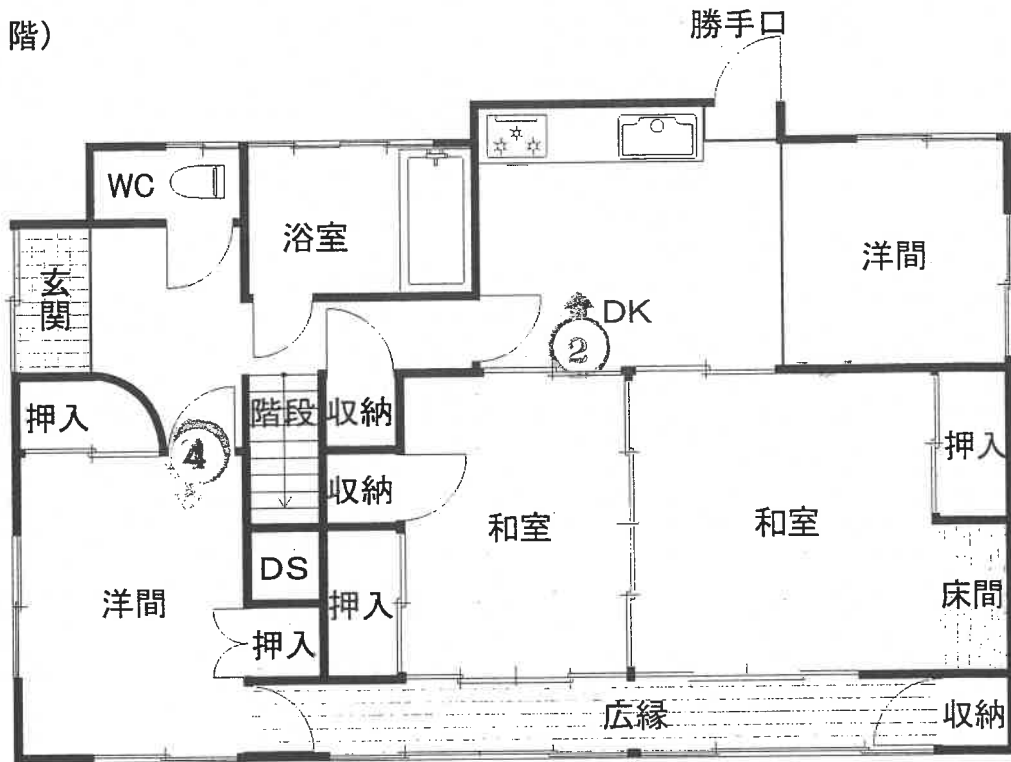


間 取 図

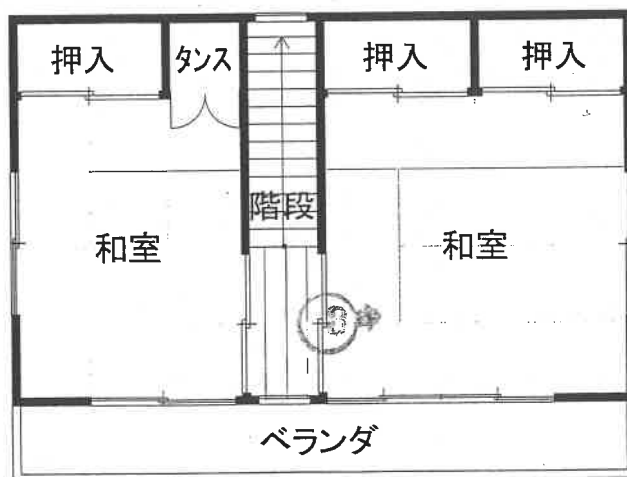
物件 2

←○写真撮影位置方向

(1 階)



(2 階)





(写真 1)



(写真 2)



(写真 8)



(写真 4)

求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 7 年 10 月 23 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 7 年 10 月 24 日
評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市東成沢町二丁目
地 番 34番
地 目 宅地
地 積 246.12平方メートル
- 2 所 在 日立市東成沢町二丁目34番地
家屋 番号 34番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート瓦葺2階建
床 面 積 1階 約87平方メートル
2階 33.12平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年(又)第 58号

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 5月28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 7年 5月28日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目 |
| | 地 番 | 34 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.12 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目34番地 |
| | 家屋 番号 | 34 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.12 平方メートル
2階 33.12 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約87 平方メートル
2階 33.12 平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 6年（又）第 58号
令和 6年11月25日 受 命
令和 6年12月16日 現地調査
令和 7年 1月23日 評 価
令和 7年 1月24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 5, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 6 2 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 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 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 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
1	所在地 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号 構類 床面積	3頁物件目録記載のとおり	木造スレート瓦葺2階建 1階 約87m ² 2階 33.12m ² 延床面積 約120.12m ²
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目 |
| | 地 番 | 3 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東成沢町二丁目 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 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1）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「常陸多賀」駅の北東方・道路距離約2.9 km 最寄バス停「茨大前」の北東方・道路距離約0.1 km（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ運動公園近くの住宅地域であり、道路はほぼ整備済であるが、一部行き止り路も見られる。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：246.12㎡ 間 口：約15m（隅切りを含む） 奥 行：約14.5～18.5m 形 状：ほぼ台形 地 勢：西側がスロープ状であるほかは平坦地 高 低 差：西側市道と等高、南側市道より約0.2m高い 接面道路との関係：準角地 セットバック：なし	
接面道路の状況	西側有効幅員約3.9～6.5m（公図上幅員約5～8m）舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南側有効幅員約3.6m（公図上幅員約4m）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建物及び工作物（物置）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 あり（都市ガス引込済） 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	特になし	

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)：昭和40年11月20日 経過年数：59年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(登記記載)：昭和53年2月25日 増築年月日(未登記)：昭和61年頃
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張、漆喰 内 壁：プリント合板、京壁、繊維壁、タイル貼、漆喰、布団張、石張り、石膏ボード 天 井：化粧石膏ボード貼、竿縁天井、化粧合板敷目貼、よしず天井 床：畳、フローリング、コンクリートたたき、タイル 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 約87m ² 2階 33.12m ² 合計 約120.12m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件2建物は、建築確認（1105・昭和52年10月19日・工事種別：増築）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○内壁（京壁）に傷みが1ヶ所、内壁（繊維壁）に崩れ・穴がある部分、漆喰に亀裂、天井（竿縁）に傷み、外壁（サイディング）に劣化、天井に雨漏り跡、2階天井に傷みが見られるほか、台所の床が北側に少し傾いている。 ○風呂の湯船が仮設である。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,800	1.060	246.12	0.90	7,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立－11

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/100.0 \div 33,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

イ 個別格差：画地条件（準角地＋6）

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	120.12	0.006	170,000

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：約120.12㎡

ウ 現 価 率：経過年数59年、経済的全耐用年数59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40%、残価率1%、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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数59年)〕×(1－観察減価40%)＝0.006

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	7,940,000	0.45	法定地上権	3,570,000

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	7,940,000	-3,570,000		1.00	0.70	3,060,000
2	170,000	+3,570,000		1.00	0.70	2,620,000
一括価格（合計）						5,680,000

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

地価調査価格（日立－11）

所 在：日立市東成沢町2丁目65番「東成沢町2－5－7」

価 格：34,500円/㎡

位 置：JR常磐線「日立」駅の南西方・道路距離3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m市道

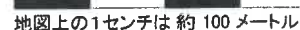
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ運動公園近くの住宅地域

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



周辺見取図

市民運動公園
野球場

対象物件

東成沢田2丁目

1/1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号



589 (座標値種別：図上測定)

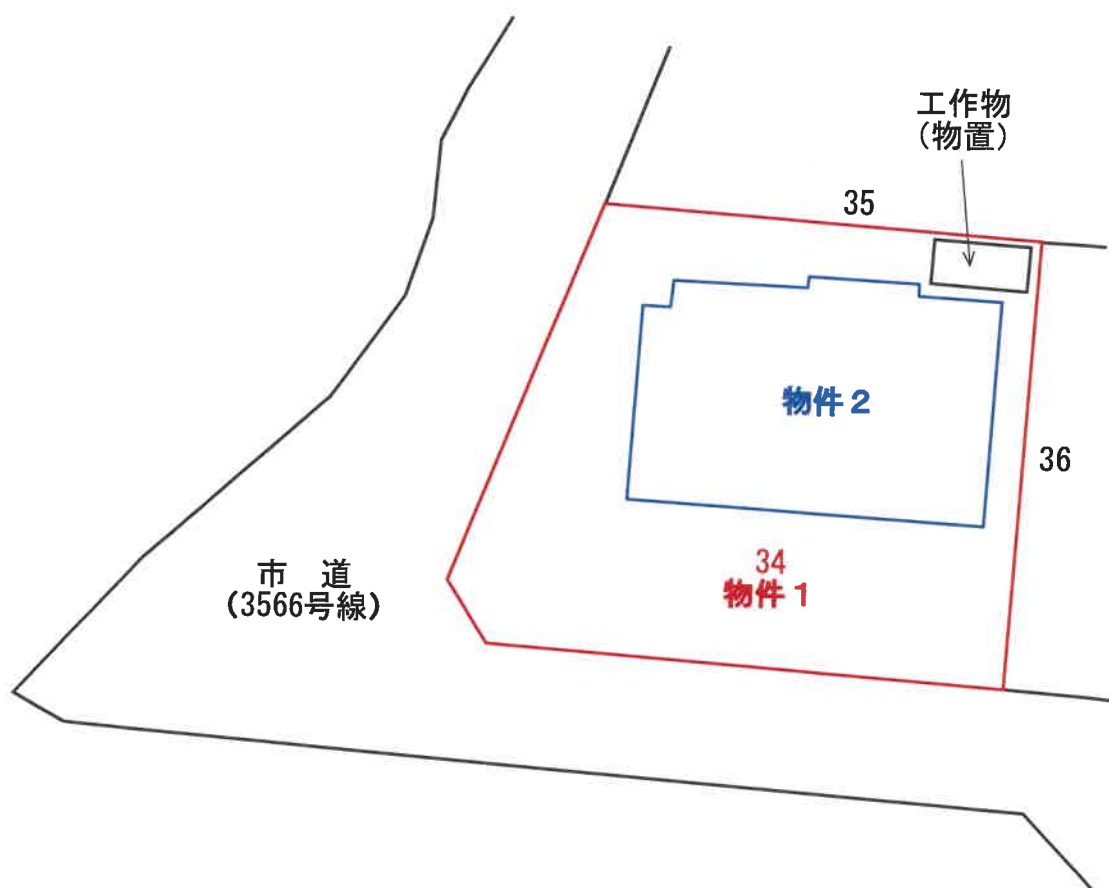
自国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

1/500



地番区域

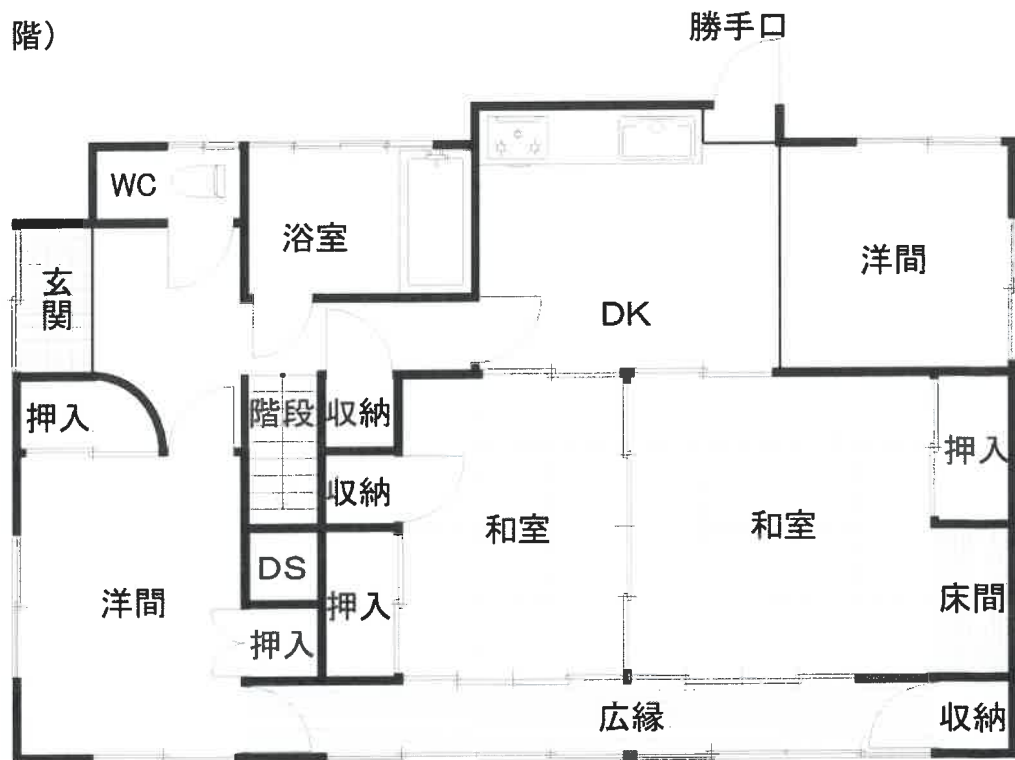
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)

