

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3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10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17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 7年11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 7年10月20日 午前 9時00分から 令和 7年10月21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 9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	6, 920, 000 5, 536, 000	一括	1, 384, 000	66, 234	17, 547
1	2, 610, 000				
2	4, 310, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 番 | 99番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町三丁目99番地4 |
| | 家屋 番号 | 99番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.50平方メートル
2階 50.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 番 | 99番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町三丁目99番地4 |
| | 家屋 番号 | 99番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.50平方メートル
2階 50.50平方メートル |



令和6年(ケ)第174号
令和6年11月29日受理
令和7年1月7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 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 番 | 99番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 290.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町三丁目99番地4 |
| | 家屋 番号 | 99番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.50平方メートル
2階 50.50平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市久慈町3-26-13		
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	本土地上に簡易物置（動産）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（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 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

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。
- 公課証明書、現況（建物内の残郵便物等。ガス及び電気は停止）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11月29日 (金) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年12月 2 日 (月) 11:40-11:50	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査 (表札確認)、写真撮影
6 年12月 2 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	所有者宛て照会 (解錠文付き。回答書提出なし。)
6 年12月24日 (火) 14:30-14:40	物件所在地	物件特定、占有調査 (残郵便物確認等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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6年12月24日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 A を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

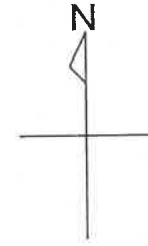
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

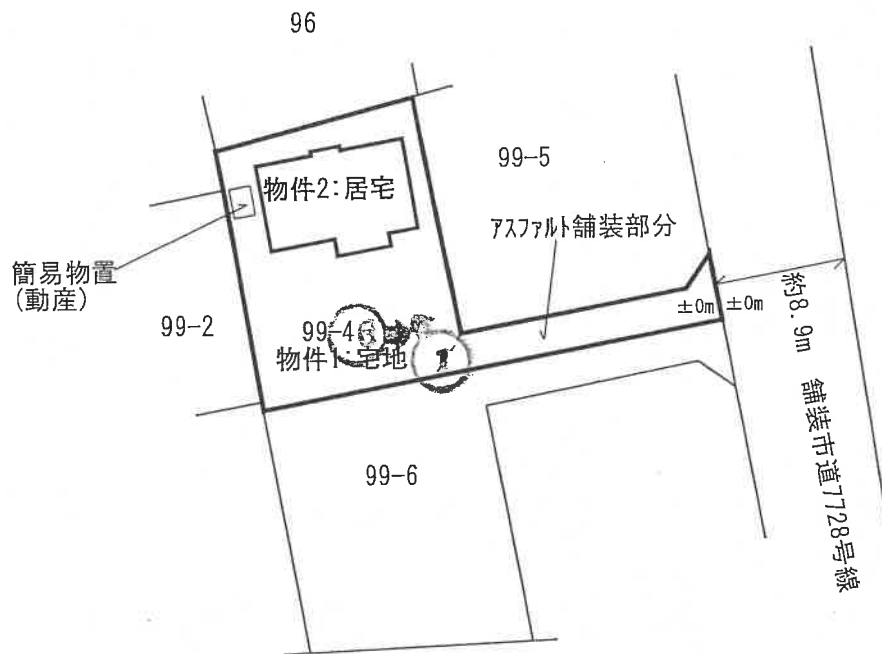
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第174号
日立市久慈町三丁目



←○写真撮影位置方向

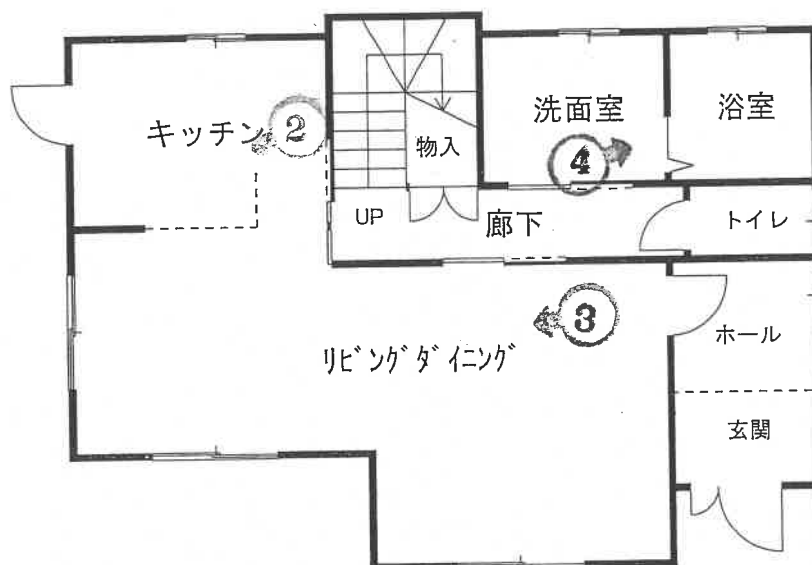


縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件2:居宅
木造瓦葺2階建

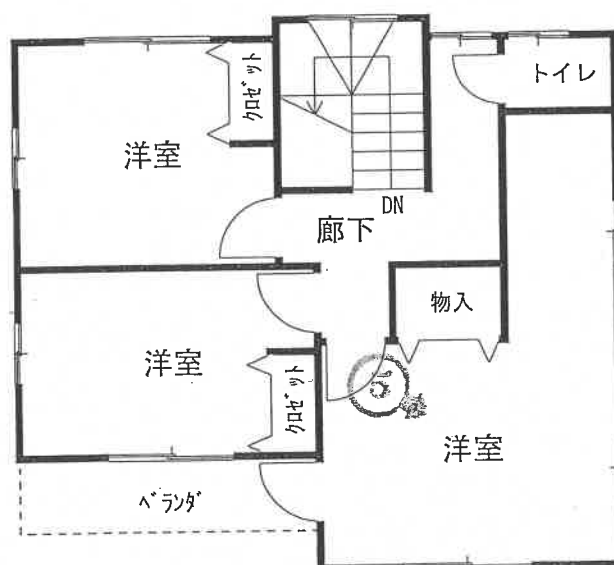
【1階】



床面積:62.50㎡(登記簿)

←○写真撮影位置方向

【2階】



床面積:50.50㎡(登記簿)

縮尺:1/100



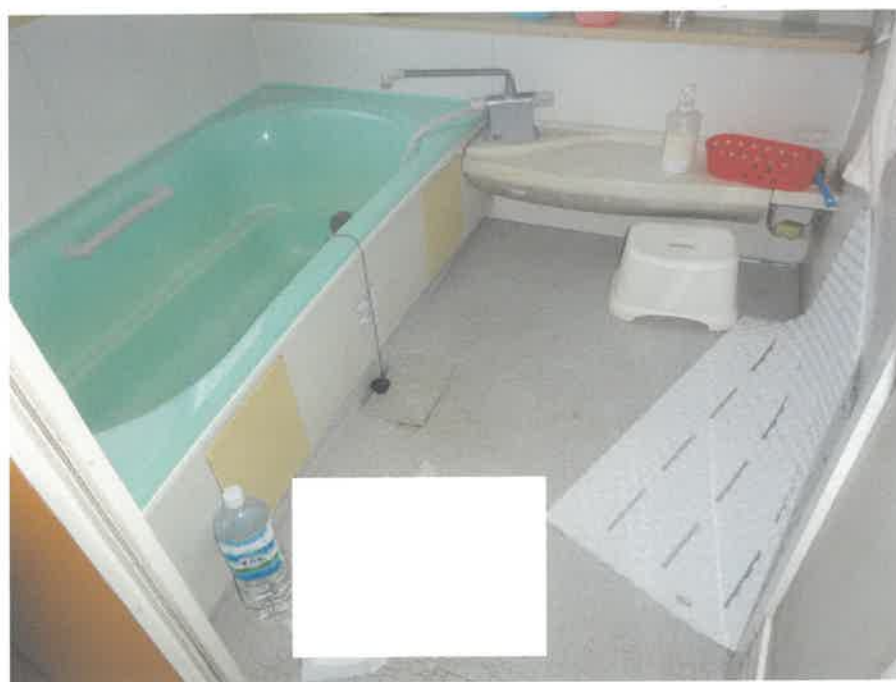
(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

令和 6年（ケ）第 1 7 4 号
令和 6年11月29日 受 命
令和 6年12月24日 現地調査
令和 7年 1月31日 評 価
令和 7年 2月 3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 6, 920, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2, 610, 000円
物件2 (建物)	金 4, 310, 000円

- ① 一括価格は、物件1・同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。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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き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	日立市久慈町三丁目 99番地 宅地 290.30m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日立市久慈町三丁目99番地 4 99番地 居宅 木造瓦葺2階建 1階 62.50m ² 2階 50.50m ²	
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	物件1 J R 常磐線「大甕」駅の南方、道路距離約1.6km 「久慈浜郵便局入口」バス停留所の南東方、道路距離約110m	
付 近 の 状 況	日立市久慈町三丁目地区内、一般住宅のほか空地も見られる住宅地域。茨城港に近い低地部に位置し、周囲地勢はほぼ平坦である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿290.30㎡ 間口 : 約4.5m 奥行 : 約31m 形状 : 不整形(袋地) 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約8.9m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 その他、簡易物置(動産)がある。 【物件2の敷地利用範囲】 本件土地の全部(法定地上権成立)	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: あり 下水道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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施設されていないにもかかわらず供給処理施設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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特 記 事 項	○茨城県が指定する津波浸水想定区域（浸水深等1m以上2m未満）に含まれる。詳しくは茨城県土木部河川課まで問い合わせされたい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物
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16年 6月10日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約4年
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張等 床 合板フローリング張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 62.50㎡ 2階 50.50㎡ 計 113.00㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品等	普通
保守管理の状況	やや劣る（内部に家具、動産類の残置あり）
建物の利用状況	建物所有者が本件建物を居宅（空家）として使用している。
特記事項	○東日本大震災以前に建築された建物であり、外部観察のみでは判明しない隠れた損傷、不具合を含む場合もあるので注意されたい。その他、経年使用による劣化及び汚損等が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	31,800	0.816	290.30	0.90	6,780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立（県）-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102.0 \times 100/102.0 \div 31,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：環境条件+2.0

イ 個別格差：形状（袋地）▲20 方位+2

ウ 地積：登記記載の地積。

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	170,000	113.00	0.162	3,112,000

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21年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数4.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数4.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価20%)÷0.162

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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

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	6,780,000	0.45 法定地上権	3,051,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

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	6,780,000	-3,051,000		1.00	0.70	2,610,000
2	3,112,000	+3,051,000	1.00	1.00	0.70	4,310,000
一括価格（合計）						6,920,000

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 日立（県）-1
所 在：日立市久慈町2丁目622番
「久慈町2-11-23」
価 格：33,100円／ m^2 （対前年変動率 -0.3%）
位 置：JR常磐線「大甕」駅1.5km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：237 m^2
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：東8m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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図

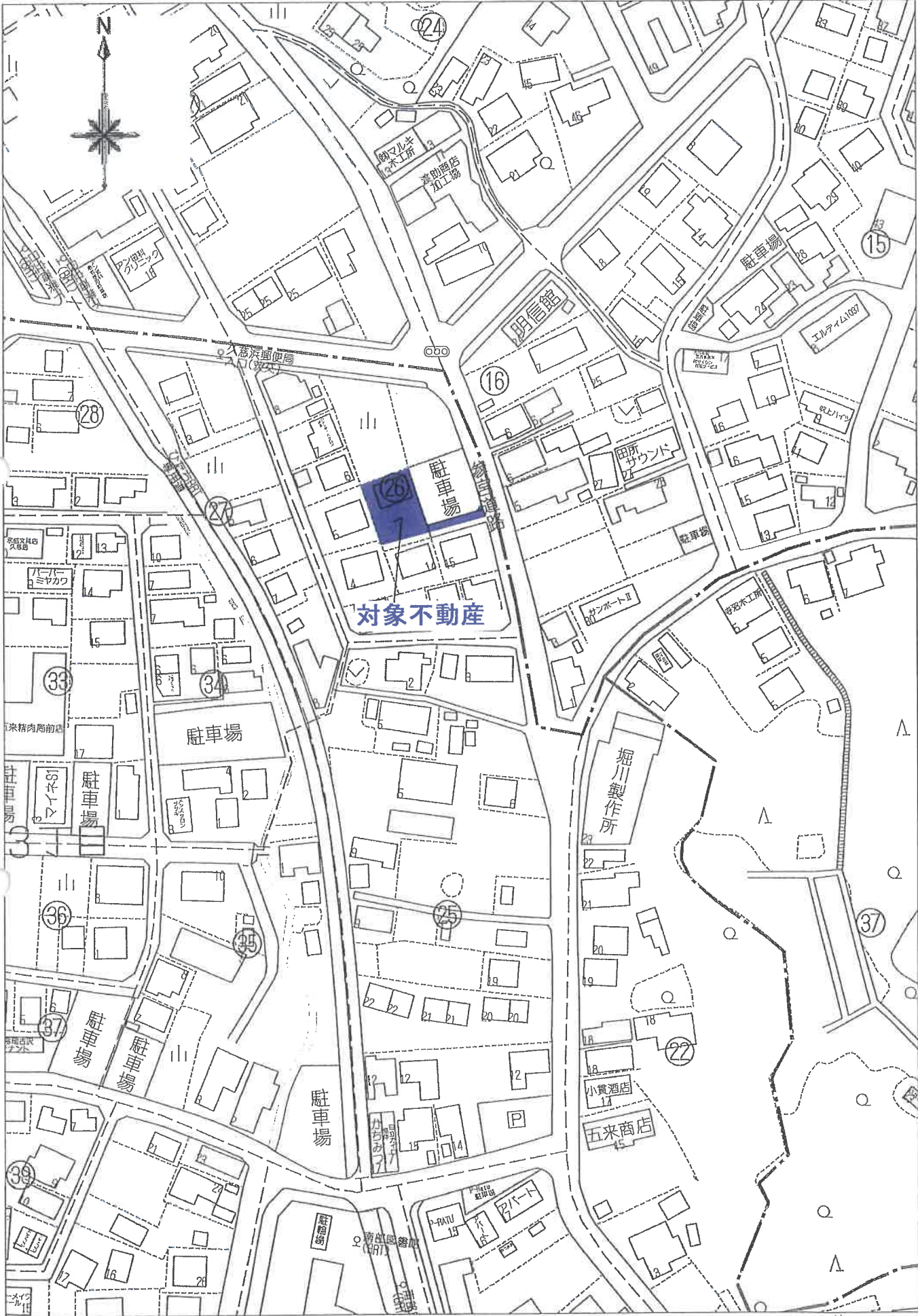


基準地
日立(県)-1

対象不動産

「日立市都市計画図」
縮尺:1/10,000

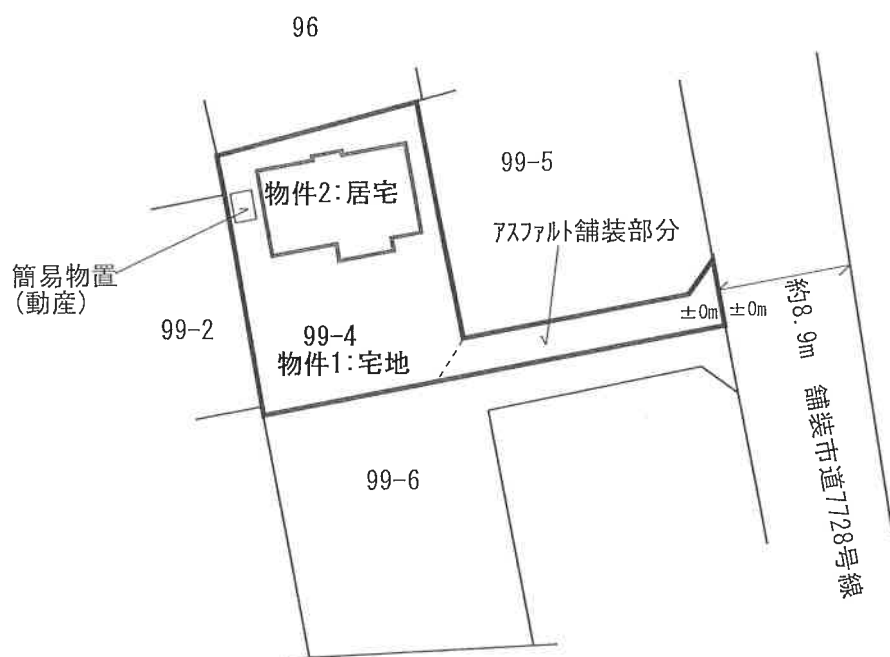
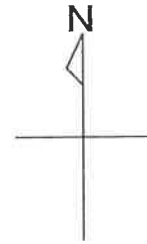
周辺見取図



ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第174号
日立市久慈町三丁目



縮尺: 約1/500



縮尺:1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(水戸地方支務局日立支局管轄)

令和6年10月4日

東京支務局

登記官

整理番号 109954

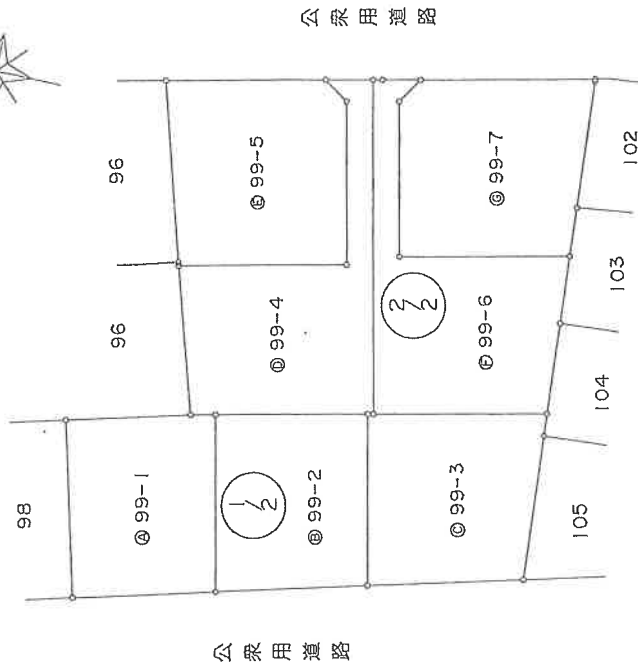
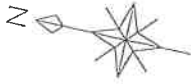
新地積測量図

後99-1
99-1, -2ないし-7

地番

土地の所在 日立市久慈町3丁目

全体図



平成十五年四月四日 登記

縮尺 1/500

申請人

(平成15年11月26日作図)

H15.12.4

作製者

土地家屋調査士

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

(1/3)

地図整理番号：M78897

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。
(水戸地方裁判所日立支部管轄)
令和6年10月4日 東京法務局

登記簿

整理番号 109956

2/2

地番 99-1, -2ないし-7

地積測量図

土地の所在 日立市久慈町3丁目

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
99-4	P1	228.325	160.913	-12.730	-2906.577250
	P27	225.999	161.424	3.581	809.302419
	P25	212.053	164.494	3.190	676.449070
	P20	211.506	164.814	30.418	6433.589508
	P5	218.175	194.912	29.330	6399.072750
	P14	222.571	193.944	-2.491	-554.424361
	P13	220.188	192.421	-16.391	-3609.101508
	P18	216.916	177.553	-16.267	-3862.404572
	P17	232.363	174.154	-16.640	-3866.520320
合計			面積和	-580.614264	290.3071320
			合計面積		290.30 m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
99-5	P17	232.363	174.154	3.106	721.719478
	P18	216.916	177.553	18.267	3962.404572
	P13	220.188	192.421	16.391	3609.101508
	P14	222.571	193.944	-1.710	-380.596410
	K15	237.262	190.711	-19.457	-4625.897214
	K8	232.453	174.447	-16.557	-3848.724321
合計			面積和	-561.982387	280.9961935
			合計面積		280.99 m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
99-6	P5	218.175	194.912	-30.491	-6652.373925
	P20	211.506	164.614	-26.772	-5662.438632
	P19	195.481	168.140	11.980	2341.862380
	K5	196.107	176.594	14.648	2872.575336
	P16	196.560	182.788	2.754	541.326240
	P15	212.188	179.348	10.709	2272.321292
	P12	215.302	193.497	16.532	3559.572664
	P11	213.779	195.880	1.608	343.756632
	K13	217.299	195.105	-0.968	-210.345432
合計			面積和	-593.843445	296.9717225
			合計面積		296.97 m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
99-7	P15	212.188	179.348	-10.709	-2272.321292
	P16	196.560	182.788	7.919	1556.558640
	K4	197.836	187.267	16.411	3231.112557
	K2	197.836	199.189	12.116	2396.980976
	P4	197.851	199.383	-3.319	-656.667469
	P11	213.779	195.880	-5.886	-1256.303194
	P12	215.302	193.497	-16.532	-3559.572664
合計			面積和	-562.012446	281.0062230
			合計面積		281.00 m ²

作製者 土地家屋調査士

平成15年11月26日(製作)

茨城県地籍調査団士会(用紙)

H15.12.4

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/250

申請人

境界線の種類	①
金庫明示板	②
コンクリート杭	③
交点	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。

(水戸地方支務局日支支局管轄)

令和6年10月4日

東京法務局

登記官

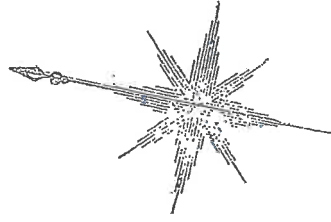
整理番号
620651

各階平面図

家屋番号
339-4

建物図面
各階平面図

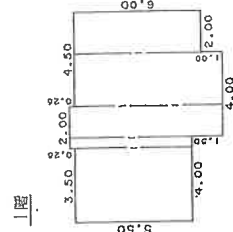
建物の所在
日立市久慈町3丁目99番地4



物件2

1階

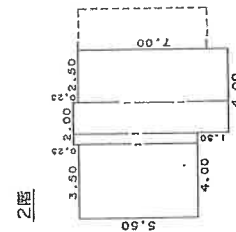
①	3.50 x 5.50	19.2500
②	0.50 x 5.75	2.8750
③	1.50 x 7.25	10.8750
④	2.50 x 7.00	17.5000
⑤	2.00 x 6.00	12.0000
計		62.5000



床面積 62.50 m²

2階

①	3.50 x 5.50	19.2500
②	0.50 x 5.75	2.8750
③	1.50 x 7.25	10.8750
④	2.50 x 7.00	17.5000
計		50.5000



床面積 50.50 m²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

1年 6月 1(制作日)

作業者
土地家屋調査士

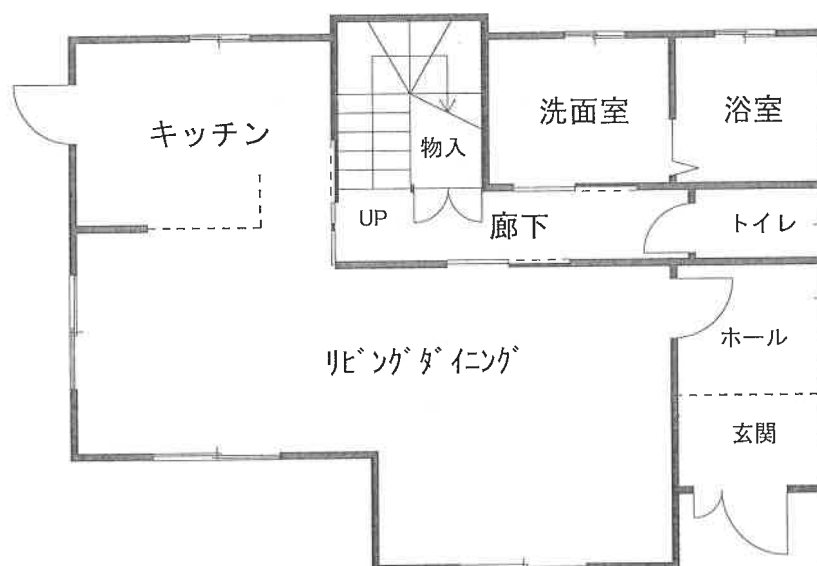
(茨城土地家屋調査士会所属)

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

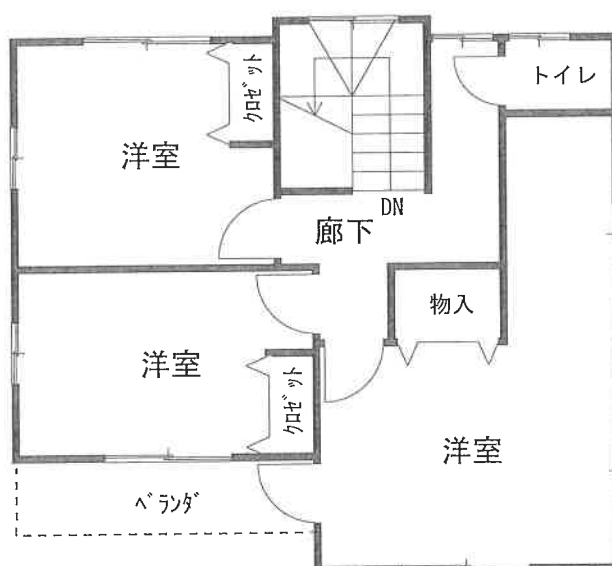
物件2: 居宅
木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 62.50㎡ (登記簿)

【2階】



床面積: 50.50㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100