

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 武 井 淳 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。	



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）
1, 2	6,060,000 4,848,000	一括	1,212,000	40,340	13,369
1	3,280,000				
2	2,780,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目 |
| | 地 番 | 6007番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目6007番地 |
| | 家屋 番号 | 6007番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.93平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 | 日立市久慈町六丁目 |
| | 地 番 | 6007番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目6007番地 |
| | 家屋 番号 | 6007番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.93平方メートル |



令和6年(ケ)第180号
令和6年12月19日受理
令和7年2月**18**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 | 日立市久慈町六丁目 |
| | 地 番 | 6007番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目6007番地 |
| | 家屋 番号 | 6007番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.93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6丁目13番12号		
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (相続財産清算人)、■B (占有者))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■なし	
占有開始時期		平成23年4月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (相続財産清算人)	本件建物はBが使用しています。
☒ B (占有者)	私は震災後の頃から本件物件には不法投棄の被害があったことから、管理の点も含めて、住居として使用しています。 震災により屋根瓦が損傷し、洗面所の水が漏れ、建て付けが悪くなるなどの損傷が生じています。給湯器も壊れてお湯が出ない状況です。 境界争いがあるかどうかはわかりません。

(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12月20日 (金) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年12月23日 (月) 15:15-15:20	執行官室 (電話)	Aから聴取
6 年12月23日 (月) :一:	執行官室 (文書)	B宛て照会
7 年1月27日 (月) 10:10-10:30	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 :		

(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。

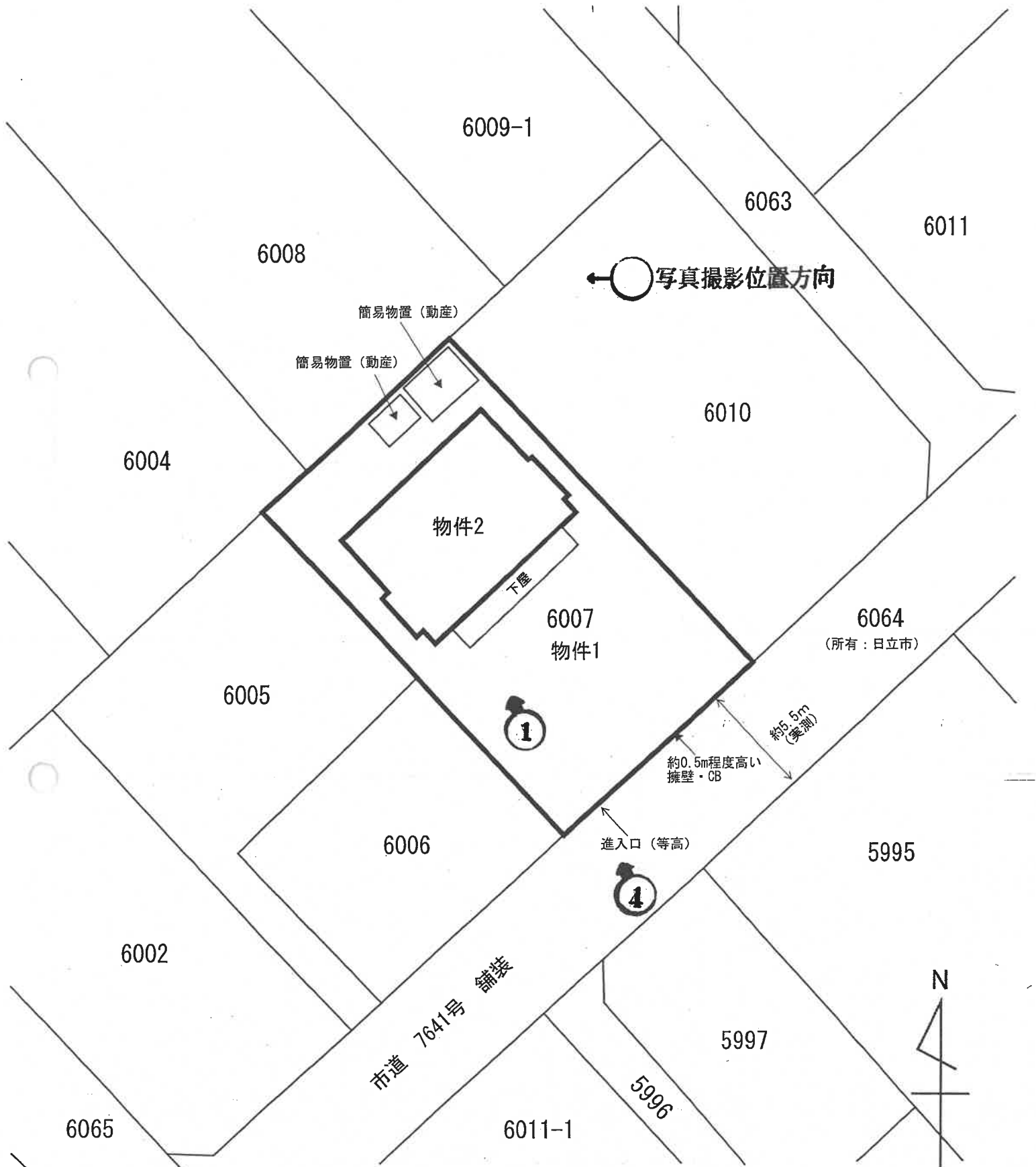
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第180号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

間取図

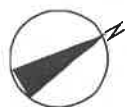
令和6年(ケ)第180号

物件2: 居宅

木造瓦葺平家建

1階 74.93 m² (登記に同じ)

写真撮影位置方向



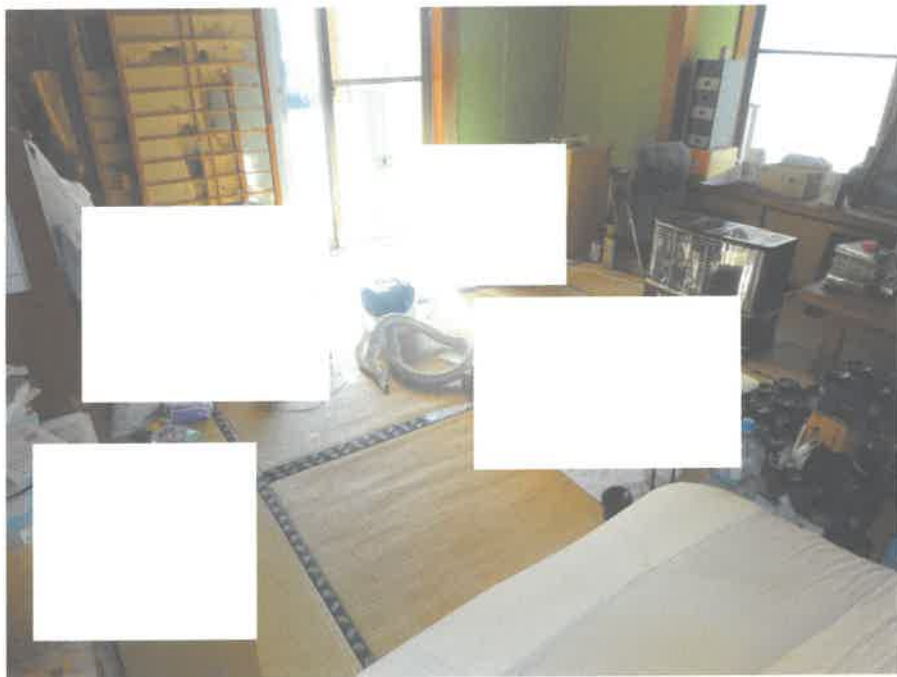
※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 180号
令和 6年12月19日 受 命
令和 6年 1月27日 現地調査
令和 7年 2月 1日 評 価
令和 7年 2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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 8 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の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目 |
| | 地 番 | 6007番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 302.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町六丁目6007番地 |
| | 家屋 番号 | 6007番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 74.93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「大甕」駅南西方道路距離約1500m 最寄バス停「回春荘入口」停留所南東方道路距離約120m (徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	県道背後に戸建住宅、共同住宅、事務所等が混在する区画整理済の地域に位置する住宅地域	
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種低層住居専用地域※ 指定 50% 指定 100% なし ※敷地の一部（北西側の幹線道路の端から30m） は第1種住居地域（60/200）
画 地 条 件	地積 : 302.80㎡ 間口 : 約13.2m 奥行 : 約23.2m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高（0～0.5m高く道路に接する） 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: あり（前面道路に本管あり） 下水道: あり（公共枿あり） （注）供給処理施設における「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	占有者Bによる陳述によれば、当該物件には過去に不法投棄の被害があったとのことであり、地下にそれらが埋設されている可能性やそれらによる土壌汚染の可能性は否定できない。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	・簡易物置（動産）が対象地上に存する。 ・ヒアリングによれば、対象地上に不法投棄がなされていたことがあるということであり、庭に電化製品等が置かれてる箇所が一部あった。 ・本件土地を含む周辺一帯が文化財保護法による「埋蔵文化財包蔵地」（西大塚遺跡）に指定されている。（現状用途では減価要因を生じていないので、留意事項として掲示するにとどめた）
---------	--

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) 平成元年10月15日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 塗壁、合板張、クロス貼 天 井 化粧合板敷目貼、クロス貼 床 フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	Bが本建物を居宅として使用している（占有権限については現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	①建築確認申請（平成元年4月20日・89号・主要用途：専用住宅・工事種別：新築）はあるが、検査済の記録がない。 ②屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。特に軒や出窓部分といった木製部分の塗装の劣化及び部材の傷みが目立つ。また、内装についても、壁や、床、畳、建具に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。廊下や和室、キッチン部分の床には沈み込みが見られた。廊下部分の床が割れており、補修テープにより応急処置がなされている箇所があった。洗面所の壁にはカビも見られる。更に設備や風呂等の旧式化、意匠の陳腐化、傷みも目立つ。洗面台の側板に割れが見られた。設備については、給湯機や換気扇が故障しているとの占有者Bのコメントがあった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	34,800	1.000	302.80	0.90	9,480,000

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
 $33,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/97.0 \times 100/98.0 = 34,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位▲3

◇地域格差：交通・接近条件±0.0 環境条件▲2.0

イ 個別格差：必要なし

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 建物価格（物件2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	195,000	74.93	0.010	150,000

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35年、経済的全耐用年数25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80%、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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価80%)÷0.010

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

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	9,480,000	0.45	法定地上権	4,270,000

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	9,480,000	-4,270,000		0.90	0.70	3,280,000
2	150,000	+4,270,000	1.00	0.90	0.70	2,780,000
一括価格（合計）						6,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 敷地内に不法投棄があったという証言があり、これらの処分費用がかかる可能性があること、また、それらの投棄物が埋設されている可能性やそれらによる土壌汚染の可能性を完全には否定できないこと及びそれらの履歴による心理的嫌悪感、さらに、建物の老朽化が大きいことによる市場性の減退の程度を考慮した。

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：茨城県日立市久慈町2丁目622番
「久慈町2-11-23」

地 目：宅 地

価 格：33,100円／㎡（対前年変動率 -0.30%）

位 置：JR常磐線大甕駅の南東方・道路距離約1,500mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：237㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

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%）

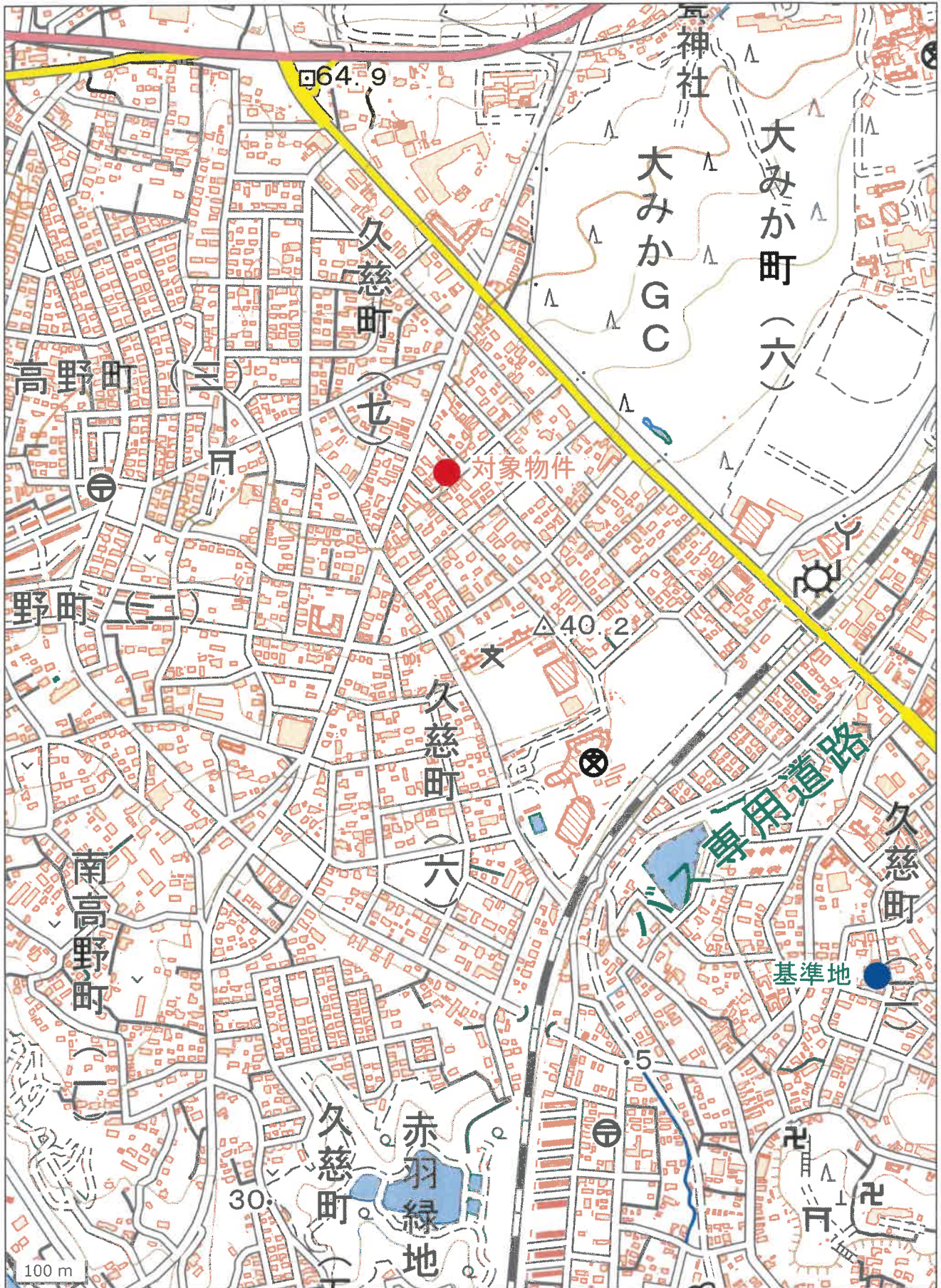
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

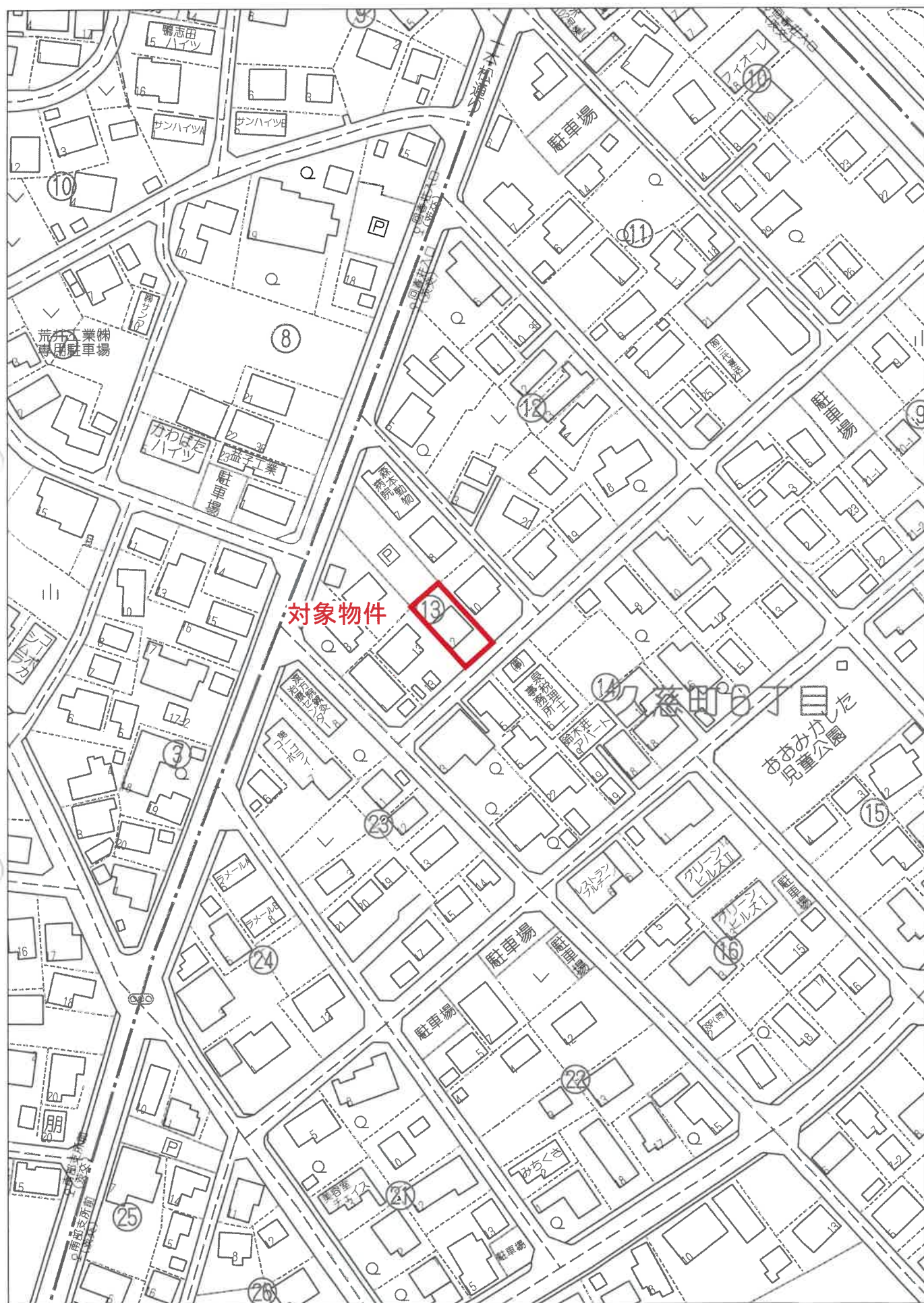
物件位置図



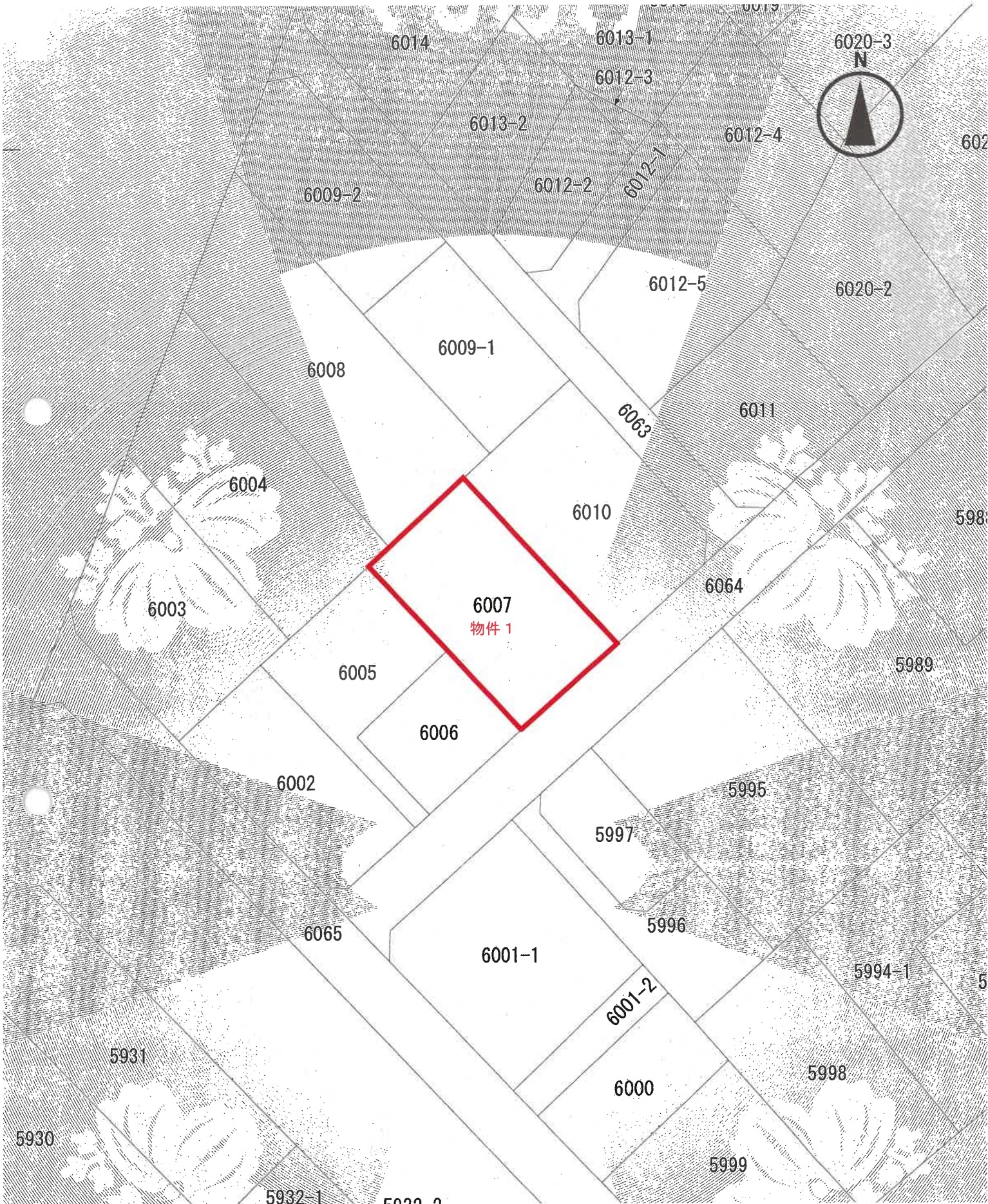
S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 函 写


$$S = 1/500$$

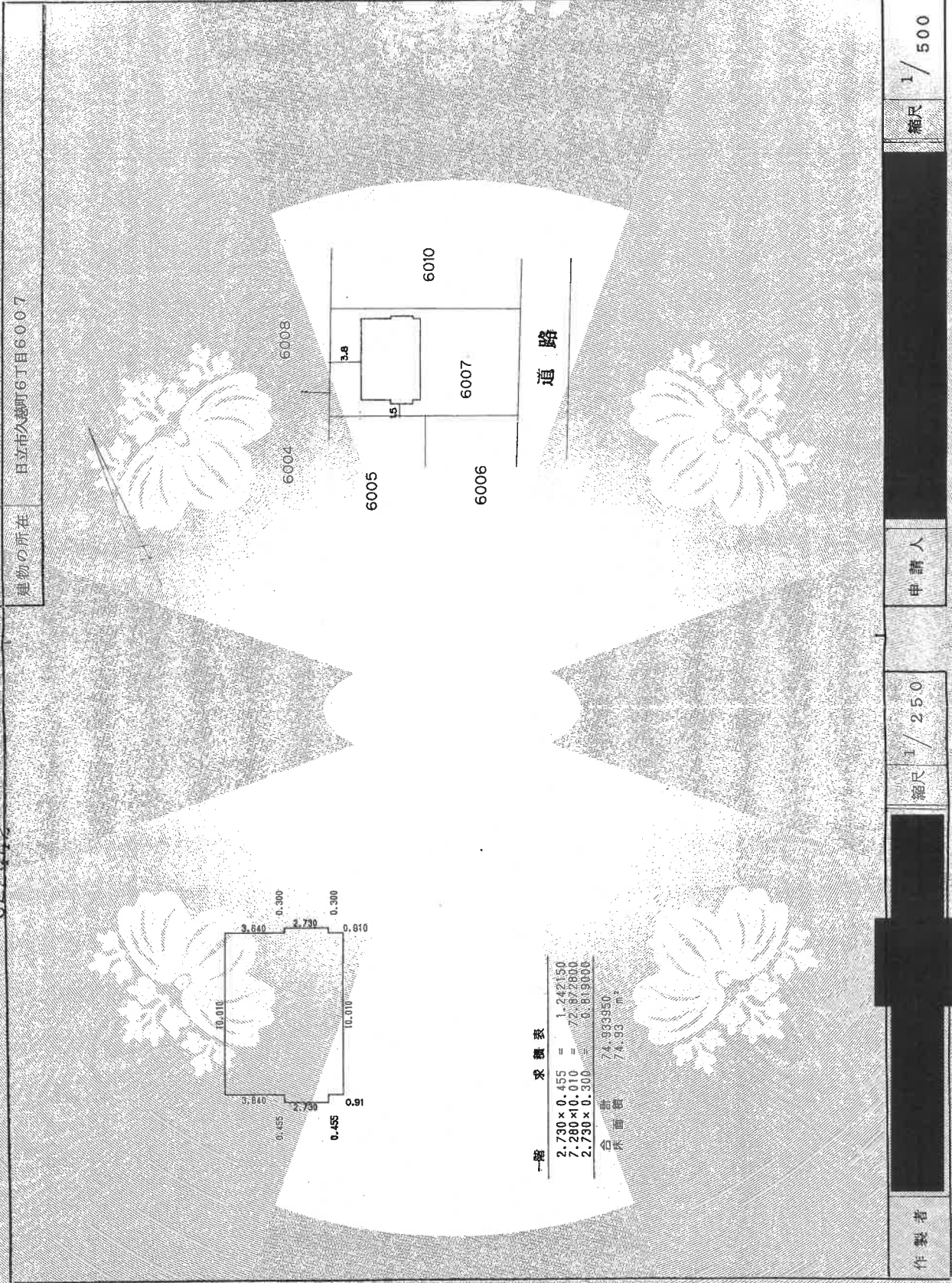
建物図面写

建物図面写
各階平面図

家屋番号 60007

建物の所在 日立市久慈町6丁目60007

各階平面図 622442



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(茨城県地家屋調査士会所属)

登記年月日 平成13年12月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

(水戸地方支務局日立支局管轄)

令和6年11月8日

大阪支務局北見支所

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第180号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

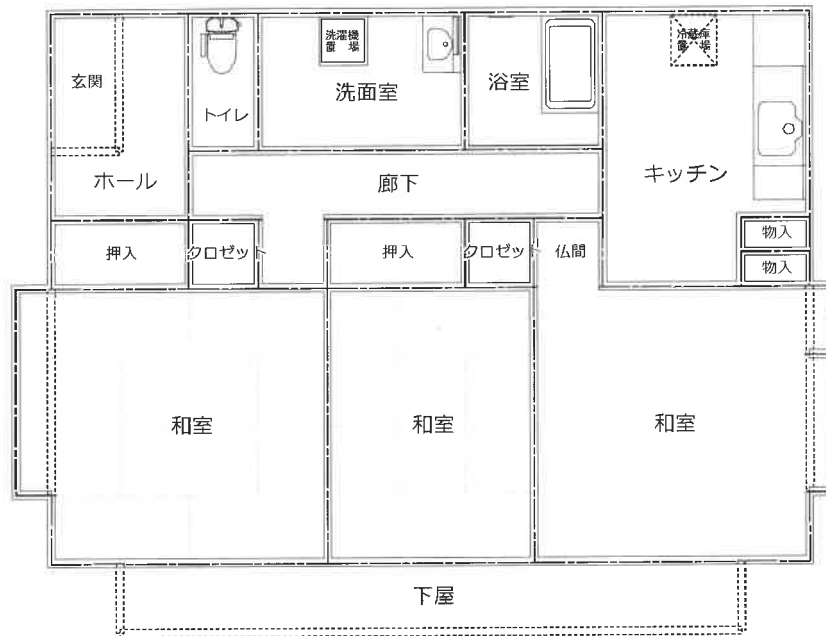
間取図

令和6年(ケ)第180号

物件2：居宅

木造瓦葺平家建

1階 74.93 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先