

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 7 年 11 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 12 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 1 月 9 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 12 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 16 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 10 月 29 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 | 日立市田尻町三丁目 |
| | 地 番 | 2188番85 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.15平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 日立市田尻町三丁目2188番地85 |
| | 家屋 番号 | 2188番85 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 26.49平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 約63.34平方メートル
2階 26.49平方メートル |
|--|-------|-----------------------------------|



物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市田尻町三丁目 |
| | 地 番 | 2188番85 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市田尻町三丁目2188番地85 |
| | 家屋 番号 | 2188番85 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 26.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約63.34平方メートル
2階 26.49平方メートル |



令和6年（ケ）第197号
令和7年1月23日受理
令和7年3月3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 日立市田尻町三丁目
地 番 2188番85
地 目 宅地
地 積 193.15平方メートル
- 2 所 在 日立市田尻町三丁目2188番地85
家屋 番号 2188番85
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 26.49平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市田尻町3-42-14		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約63.34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	本建物内で猫（一匹）を飼っている。経年劣化により床が沈むところがあり、天井が抜けているところがある。		
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

(関係人の陳述等用)

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)	私が本件建物を住居として使用しています。 老朽化等で雨漏りがしています。 境界争いはありません。

(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。

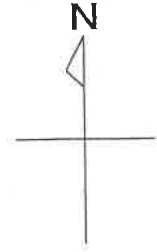
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 24 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年 1 月 27 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会
7 年 2 月 25 日 (火) 9:50 - 10:10	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 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。 ☐		

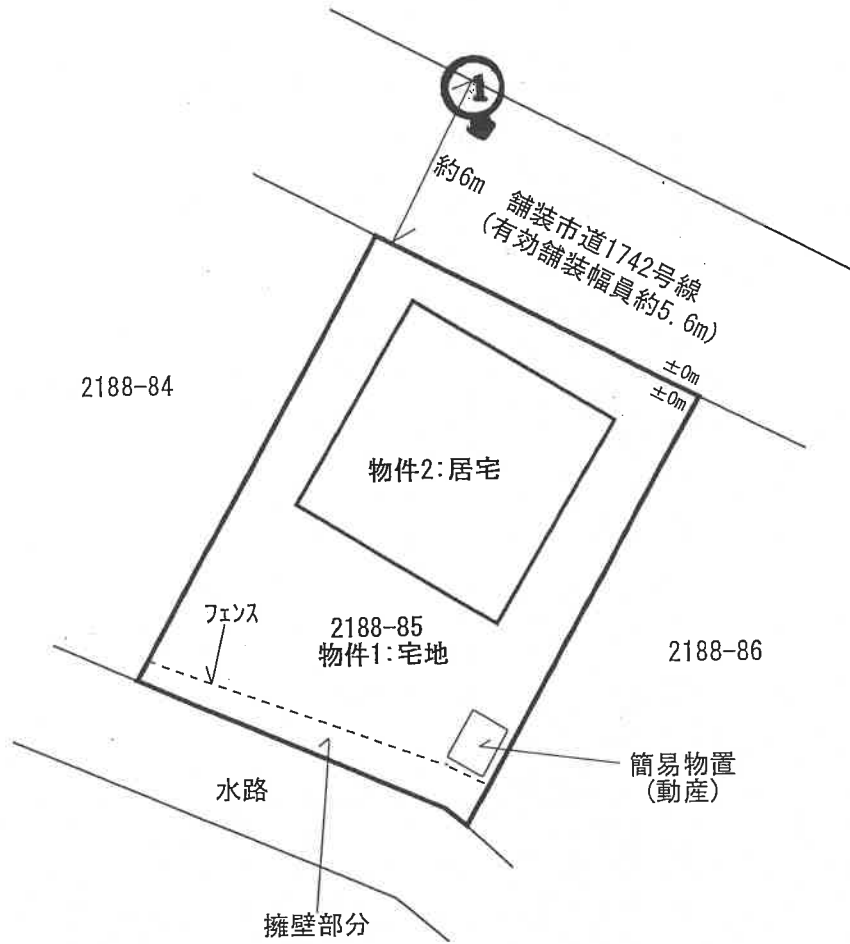
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第197号
日立市田尻町三丁目



←○写真撮影位置方向



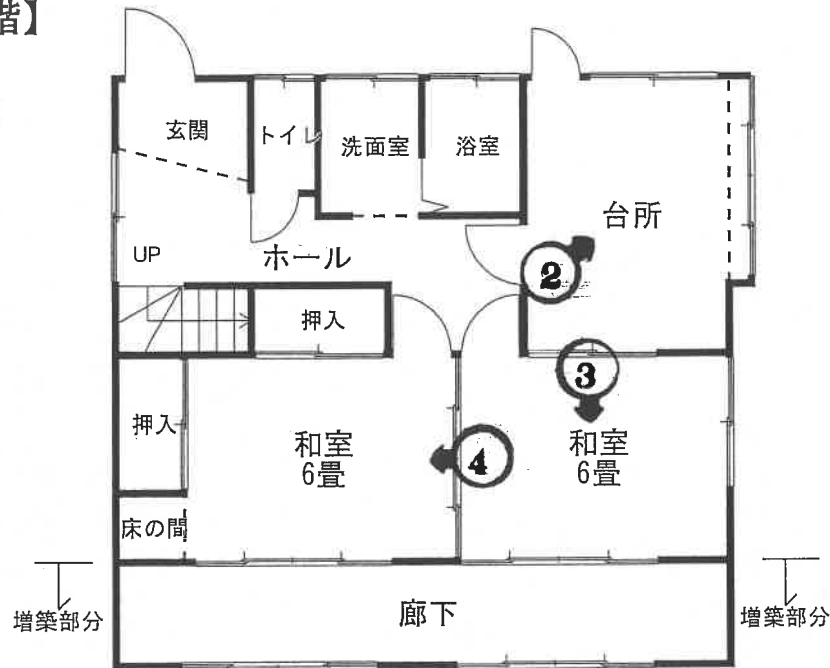
縮尺: 約1/250

建物間取略図

物件2: 居宅
木造スレート葺2階建

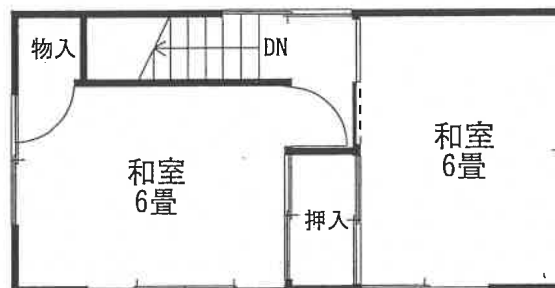
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積: 約63.34㎡(概測)
(未登記増築部分: 約11.17㎡)

【2階】



床面積: 26.49㎡(登記簿)

縮尺: 1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 197号
令和 7年 1月23日 受 命
令和 7年 2月25日 現地調査
令和 7年 3月21日 評 価
令和 7年 3月21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 1, 3 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金	6 5 0, 0 0 0 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	日立市田尻町三丁目 2 1 8 8 番 8 5 宅 地 193.15m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日立市田尻町三丁目 2 1 8 8 番地 8 5 2 1 8 8 番 8 5 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 52.17m ² 2階 26.49m ²	1階 約63.34m ² 2階 26.49m 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	J R 常磐線「小木津」駅の南方、道路距離約1.7km 「田沢台団地入口」バス停留所の南東方、道路距離約400m	
付 近 の 状 況	日立市田尻町三丁目地区内、県道日立いわき線の東側背後、緩やかな起伏のある丘陵地に戸建住宅の建ち並ぶ既成住宅団地。周辺地勢は南東向き下り暖傾斜地である。	
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 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 特になし
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿193.15m ² 間口 : 約12m 奥行 : 約16m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦～南東向傾斜 高低差: 接面道路と概ね等高、南側コンクリート擁壁含む。 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東側幅員約6m（有効約5.6m）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。南側の庭部分は、竹、雑草等 が繁茂し管理状況は劣る。 【物件2の敷地利用範囲】物件1の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道: あり ※隣接地を介して引込を行なっている可能性がある。詳しくは、 日立市水道課まで問い合わせされたい。 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壌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	敷地南側に擁壁を含む。評価においては、個別格差で考慮した。 (土地建物位置関係図参照)
---------	--

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) 昭和50年 7月30日 新築 増築年月日 不明 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート瓦葺 外 壁 サイディングボード張、漆喰塗等 内 壁 プリント合板張、ビニールクロス張、繊維壁等 天 井 石膏ボード張、化粧合板敷目板張等 床 フローリング張、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階約63.34㎡ 2階 26.49㎡ 計 約89.83㎡
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※ ※一部立入困難な箇所があり、一部推定を含む。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して使用占有している。
特 記 事 項	○建物の内外部につき東日本大震災時の損傷と推定される亀裂等が見られる。その他、雨樋の損傷、軒裏天井の腐食による剥離、天井の雨漏りによる仕上材の剥落、床仕上材の撓み等が見られる。その他、経年及び管理状況が大きく劣ることから仕上材及び建具等の劣化及び損傷、汚損等が見られる。以上、建物全体につき老朽化が進んでいる。 ○室内でペット（猫一匹）が飼われている。ペットによる引っ掻き疵、汚損、ペット臭がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	24,600	0.930	193.15	0.60	2,651,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/105.0 \times 100/113.1 \div 24,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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+5

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件+12.0

イ 個別格差：擁壁含む。▲7

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	140,000	約89.83	0.010	126,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数50年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×
 (1－観察減価50%)＝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	2,651,000	0.45	法定地上権	1,193,000

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	2,651,000	-1,193,000		0.70	0.70	710,000
2	126,000	+1,193,000	1.00	0.70	0.70	650,000
一括価格（合計）						1,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70 物件2 0.70

※管理状況の劣る老朽化建物付で有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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 地価公示価格 日立-22

所 在：日立市滑川本町3丁目278番
「滑川本町3-24-15」

価 格：29,300円／ m^2 （対前年変動率 -1.0%）

位 置：JR常磐線「小木津」駅2.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299 m^2

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
（建蔽率40%，容積率80%）

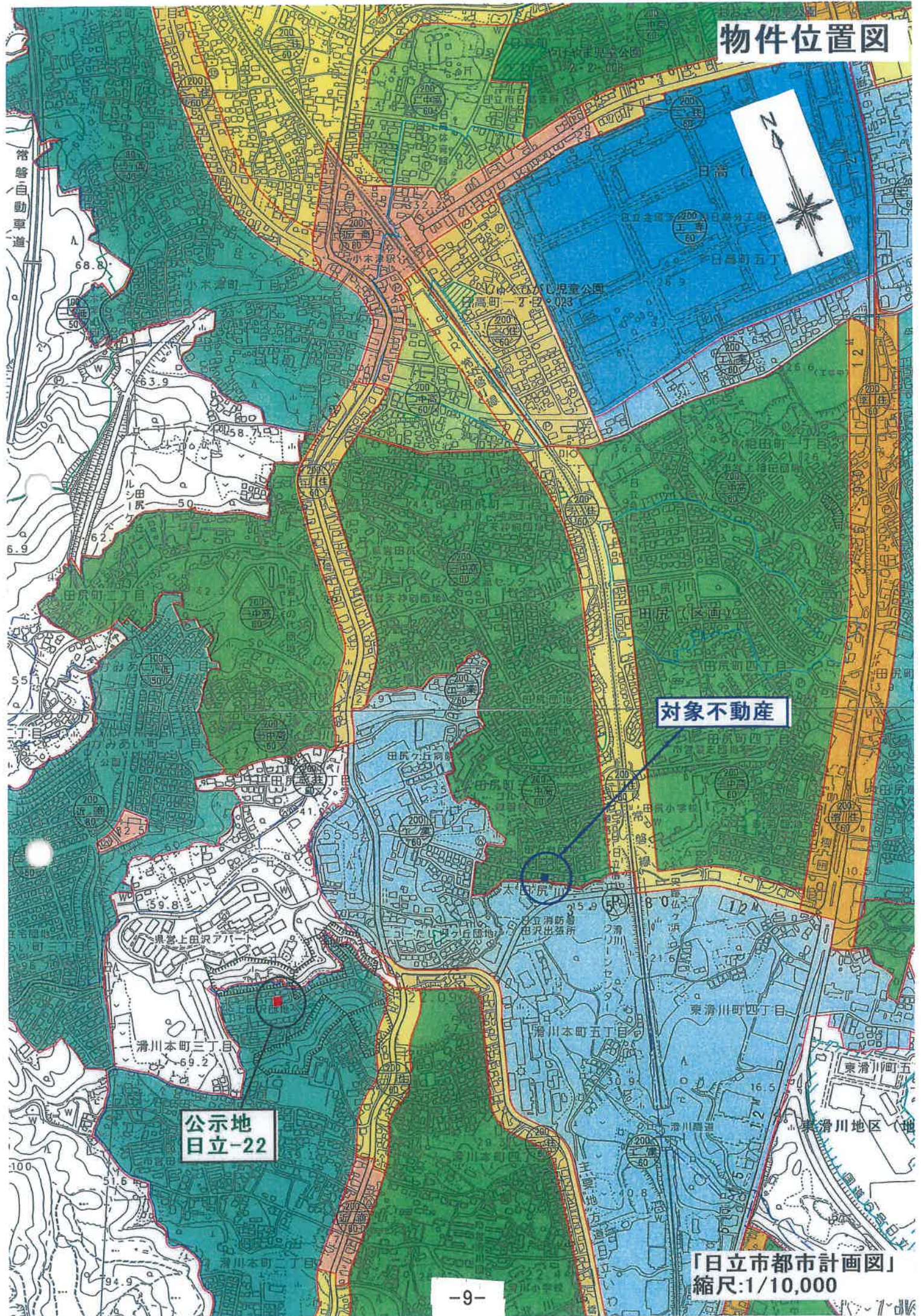
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



対象不動産

公示地
日立-22

「日立市都市計画図」
縮尺:1/10,000

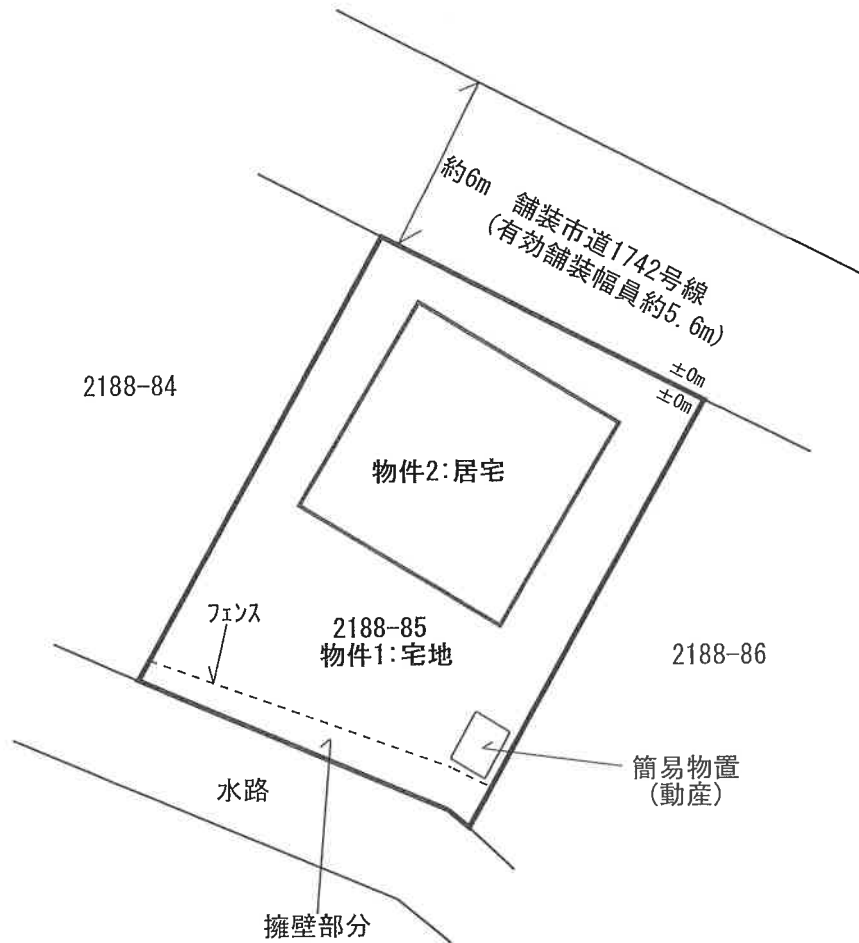
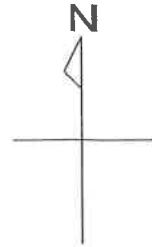
周辺見取図



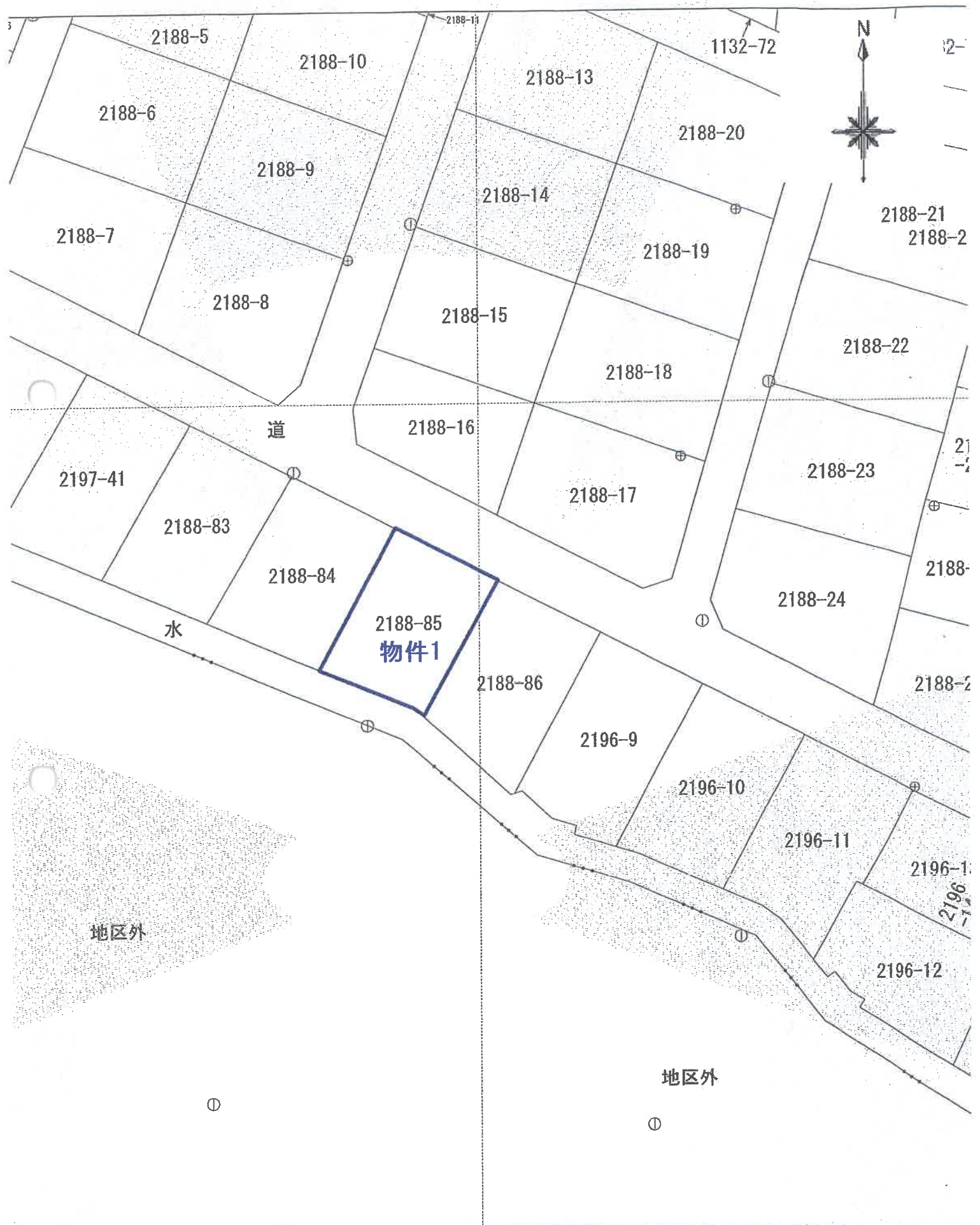
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第197号
日立市田尻町三丁目



縮尺: 約1/250



登記年月日：昭和50年8月20日

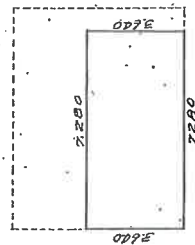
整理番号 632855

建物各階平面図

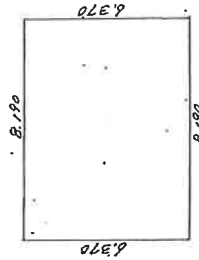
家屋番号 2188番～85

建物の所在 日立市田沼町2188番地～85
田沼町三丁目

昭和50年8月11日
製作年月日
製作者
申請人

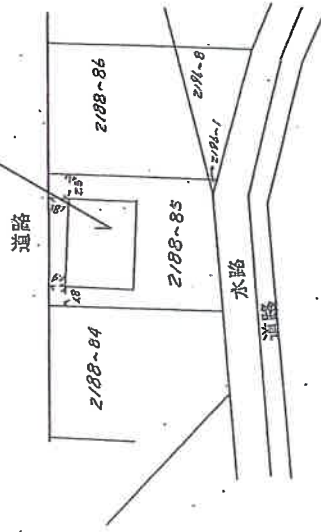


2 階
 $7200 \times 5400 = 26,492$
床面積 26.49 M²



1 階
 $8190 \times 8370 = 52,1703$
床面積 52.17 M²

物件2



(茨城土地家屋調査士会用紙)

5.50.8.20

縮尺 1/200 1/500

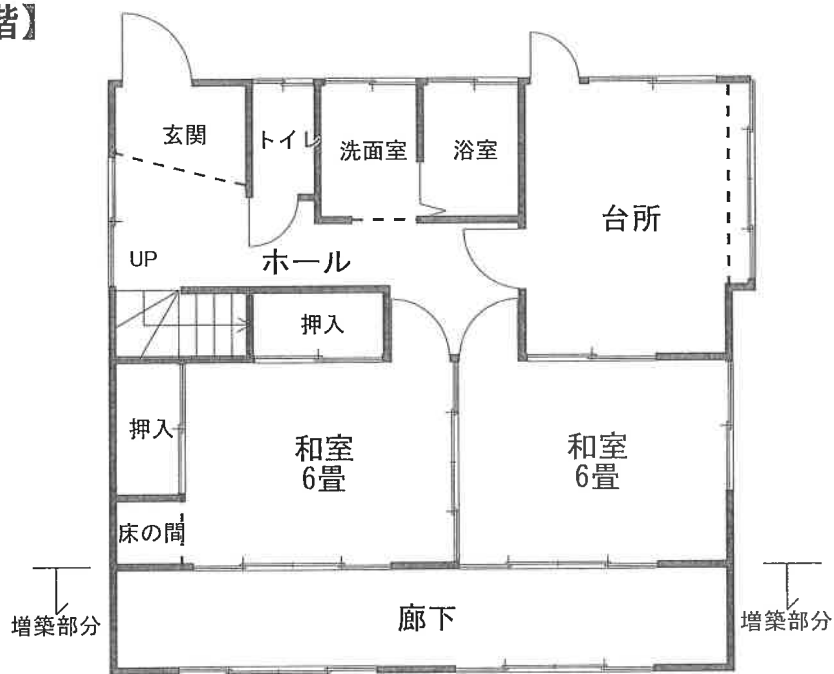
A3版をA4版に縮小

地図整理番号：M81751

建物間取略図

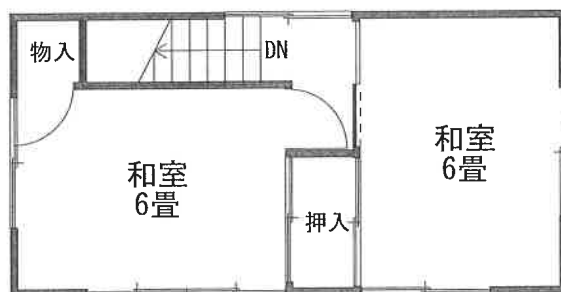
物件2:居宅
木造スレート葺2階建

【1階】



床面積:約63.34㎡(概測)
(未登記増築部分:約11.17㎡)

【2階】



床面積:26.49㎡(登記簿)

縮尺:1/100