

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。	



515

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）
1～3	7,810,000 6,248,000	一括	1,562,000	308,399	66,084
1	5,970,000				
2	800,000				
3	1,040,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市久慈町二丁目
地 番 2118番
地 目 宅地
地 積 944.47平方メートル
- 2 所 在 日立市久慈町二丁目
地 番 2119番4
地 目 宅地
地 積 126.93平方メートル
- 3 所 在 日立市久慈町二丁目2118番地口、2119番地4
家屋 番号 2118番口
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 422.55平方メートル
(現況)
所 在 日立市久慈町二丁目2118番地、2119番地4
床 面 積 約453.97平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

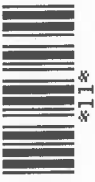
本件所有者マルナカ水産株式会社が占有している。

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 日立市久慈町二丁目
地 番 2118番
地 目 宅地
地 積 944.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 日立市久慈町二丁目
地 番 2119番4
地 目 宅地
地 積 126.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 日立市久慈町二丁目2118番地口、2119番地4
家屋 番号 2118番口
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 422.55平方メートル

(現況)

所 在 日立市久慈町二丁目2118番地、2119番地4
床 面 積 約453.97平方メートル

所有者 マルナカ水産株式会社



令和6年(ケ)第195号
令和7年2月3日受理
令和7年3月24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 日立市久慈町二丁目
地 番 2118番
地 目 宅地
地 積 944.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 日立市久慈町二丁目
地 番 2119番4
地 目 宅地
地 積 126.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 日立市久慈町二丁目2118番地口、2119番地4
家屋 番号 2118番口
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 422.55平方メートル

所有者 マルナカ水産株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市久慈町2-26-1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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3		
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：約453.97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 店舗（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 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1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■マルナカ水産株式会社	
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 (所有者兼占有者会社代表者)) 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		昭和56年12月3日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の	契約日	昭和56年12月3日 (本件建物建築年月日) 頃	
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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者兼占有者会社 代表者)	本件建物(店舗)は現在使用していません。なお、令和5年頃一部改装 しています。 私個人の所有地を会社が敷地として使用する関係は無償です。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。

(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
7年2月4日(火) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年2月6日(木) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年3月4日(火) 9:50—10:45	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年3月4日(火) :—:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
7年3月11日(火) 15:45—15:55	執行官室(電話)	Aから聴取
7年3月17日(月) 13:00—13:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
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7年3月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

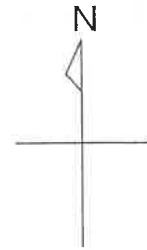
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

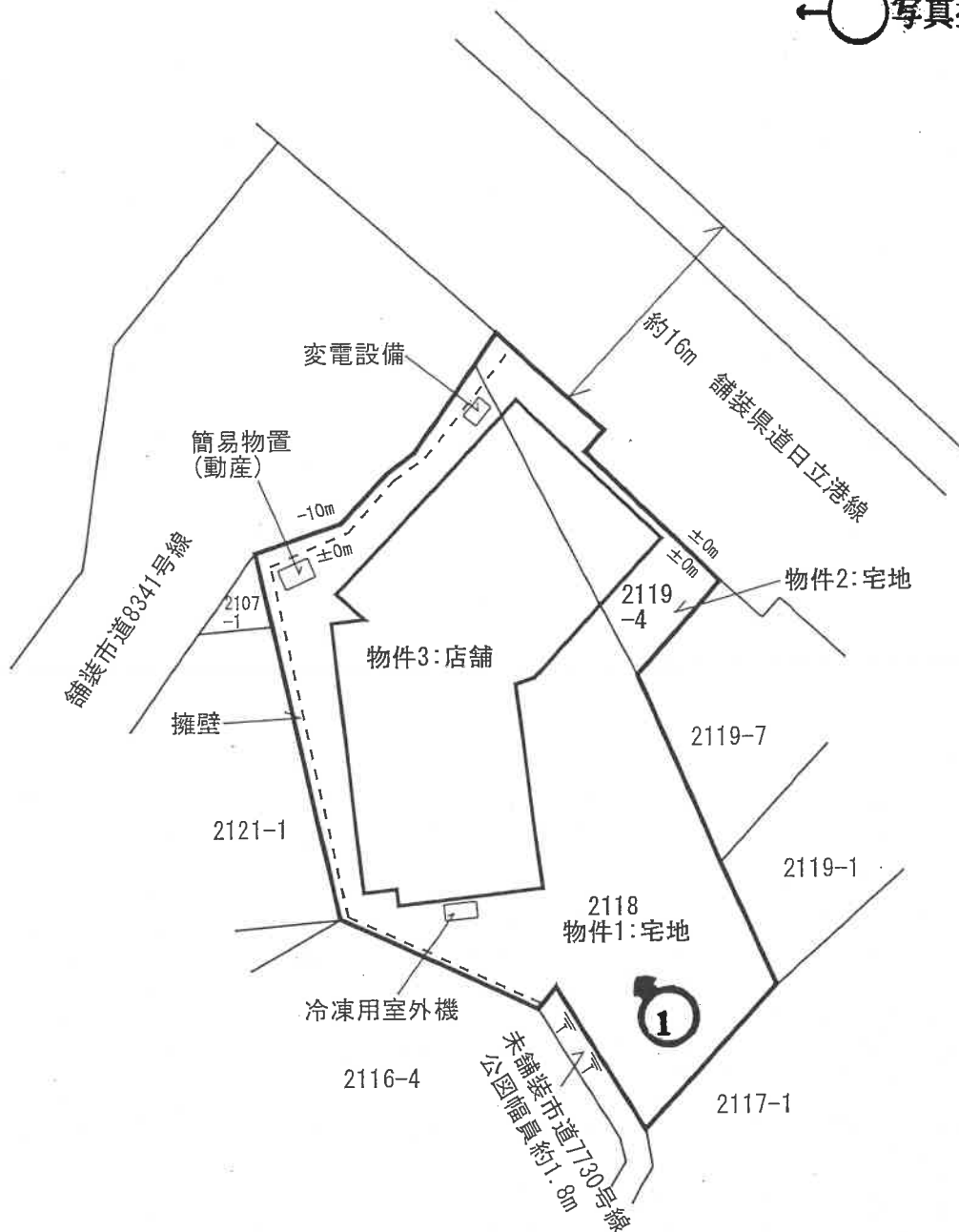
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(々)第195号
 日立市久慈町二丁目



←○写真撮影位置方向

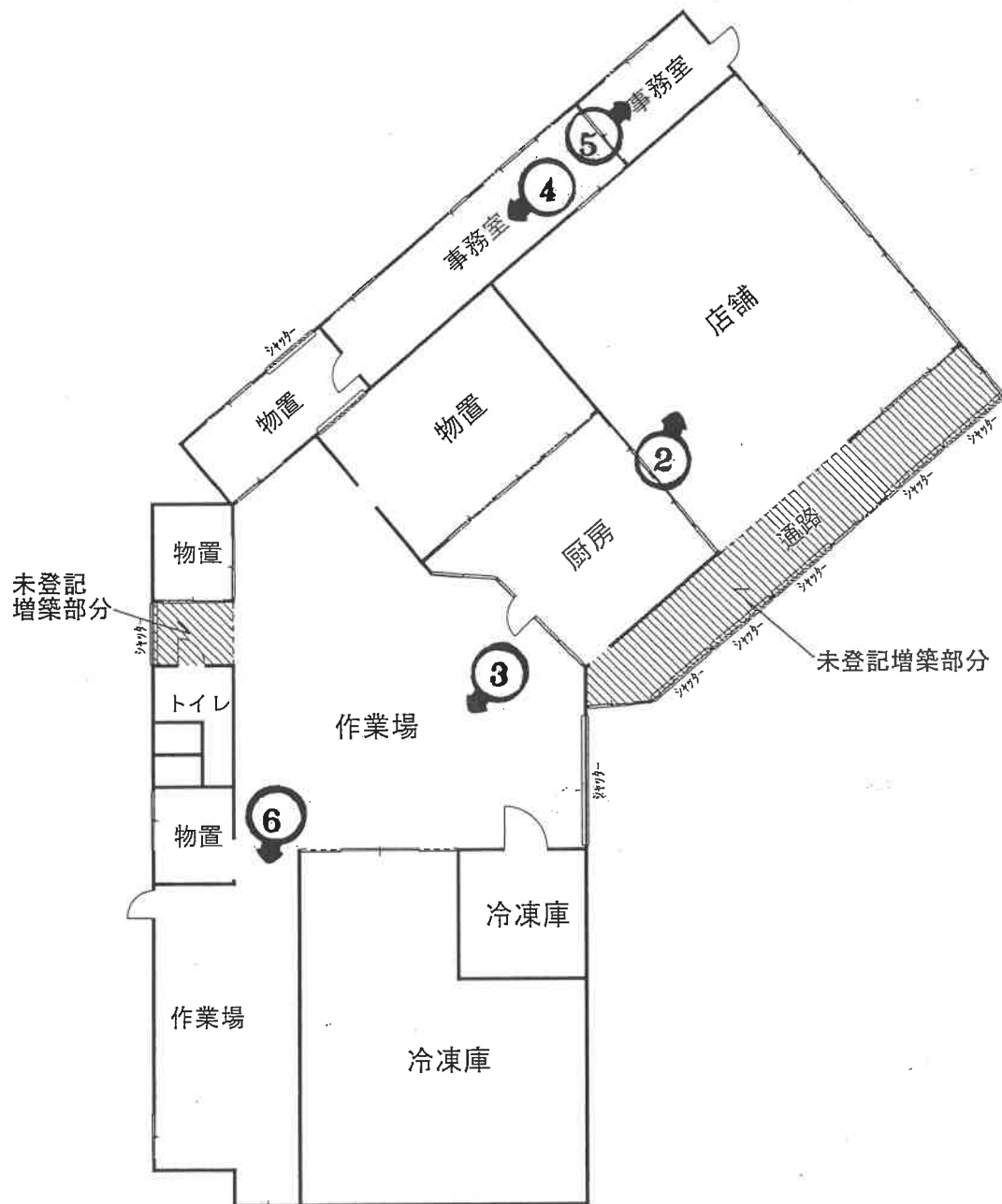


縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件3: 店舗
鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○写真撮影位置方向



床面積: 約453.97㎡(概測)
(未登記増築部分: 約31.42㎡)

縮尺: 1/200



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 6年（ケ）第	195号
令和 7年 2月 3日	受 命
令和 7年 3月 4日	現地調査
令和 7年 3月17日	現地調査
令和 7年 3月31日	評 価
令和 7年 3月31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 7, 8 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 7 3 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、2 の土地価格は物件 3 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 3 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 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 地積	在 番 目 宅 地 944.47m ²	
2	所在地 地目 地積	在 番 目 宅 地 126.93m ²	
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 日立市久慈町二丁目2118番地口、2119番地4 2118番口 店 舗 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 422.55m ²	日立市久慈町二丁目2118番地、2119番地4 約453.97m 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, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 J R 常磐線「大甕」駅の南方、道路距離約1.1km 「マイティおおみか前」バス停留所の南東方、道路距離約60m	
付 近 の 状 況	日立市久慈町二丁目地区内、県道日立港線沿いに低層店舗、事業所のほか低層住宅等も見られる近隣商業地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域※ 指定 60% 指定 200% ※南西側一部に第1種住居地域（60、200）含む なし 北東側一部が都市計画道路3・4・9日立港線の範囲に含まれる。（特記事項参照）
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 公簿合計1,071.40㎡ 間口 : 約23m 奥行 : 約47m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦、北西側及び南西側の一部に擁壁あり。 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 二方路（但し効用増なし。）	
接面道路の状況	物件1, 2 北東約16m舗装県道(建築基準法第42条1項道路) 南西約1.8m未舗装市道(建築基準法上の道路となるかは、現況で未判定である。)(現況通行困難) ※なお北西側は、高低差のある法部を介し、ひたちBRT専用道となっている。	
土地の利用状況等	昭和56年12月3日（物件3建築年月日）から使用借権に基づき、マルナカ水産(株)が所有する物件3店舗の敷地として使用されている。その他、簡易物置（動産）が置かれている。 【物件3の敷地利用範囲】物件1、2の全部（使用借権を考慮）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり※ ※南東側、市道27号線から他人地を介して引込んでいる。 都 市 ガ ス : なし 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、通常のコスト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	○本件土地の北西側一部が、都市計画道路（3・4・9 日立港線、W18m）にかかっている。都市計画決定のみで事業認可は未定である。都市計画施設等の区域内における建築制限がある。（都市計画法第53条1項）当該要因は競売市場修正内で考慮した。 ○外構のネットフェンスの損傷、建物外周のコンクリート叩、アスファルト敷に亀裂が見られる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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56年12月3日新築 増築年月日 不明 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 亜鉛鉄板瓦棒葺 外壁 サイディングボード張等 内壁 ビニールクロス張、ボード張、鋼板張等 天井 石膏ボード張等 床 コンクリート叩 設備 電気・給排水・衛生 ※冷凍庫があるが、稼動の状況は不明。
床面積（現況）	約453.97㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 店舗 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が店舗（鮮魚店、現在空店舗）の用途で使っている。
特記事項	○東日本大震災時の損傷と推定される床仕上材等に亀裂が多数見られる。建物外壁仕上材の劣化等が進んでいる。その他、経年及び管理状況により内部仕上材、建具の損傷、劣化、汚損等が進んでいる。 ○関係人より令和5年頃に一部改装したとの陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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	33,500	0.713	944.47	0.60	13,535,000
2	33,500	0.713	126.93	0.60	1,819,000

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
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/96.6 \approx 33,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲7.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+6.0

イ 個別格差：

物件1 規模▲7 形状▲15 奥行通減▲6 擁壁含む。▲4

物件2 規模▲7 形状▲15 奥行通減▲6 擁壁含む。▲4

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3 (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
3	160,000	約453.97	0.008	581,000

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43年，経済的全耐用年数43.0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60%，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43.0年)} × (1 - 観察減価60%) = 0.008

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	13,535,000	0.10	使用借権	1,354,000
2	1,819,000	0.10	使用借権	182,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	13,535,000	-1,354,000		0.70	0.70	5,970,000
2	1,819,000	-182,000		0.70	0.70	800,000
3	581,000	+1,536,000	1.00	0.70	0.70	1,040,000
一括価格（合計）						7,810,000

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 物件3 0.70

※汎用性の低い経年の進んだ老朽店舗付で有効需要の減退程度を考慮した。

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：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%）

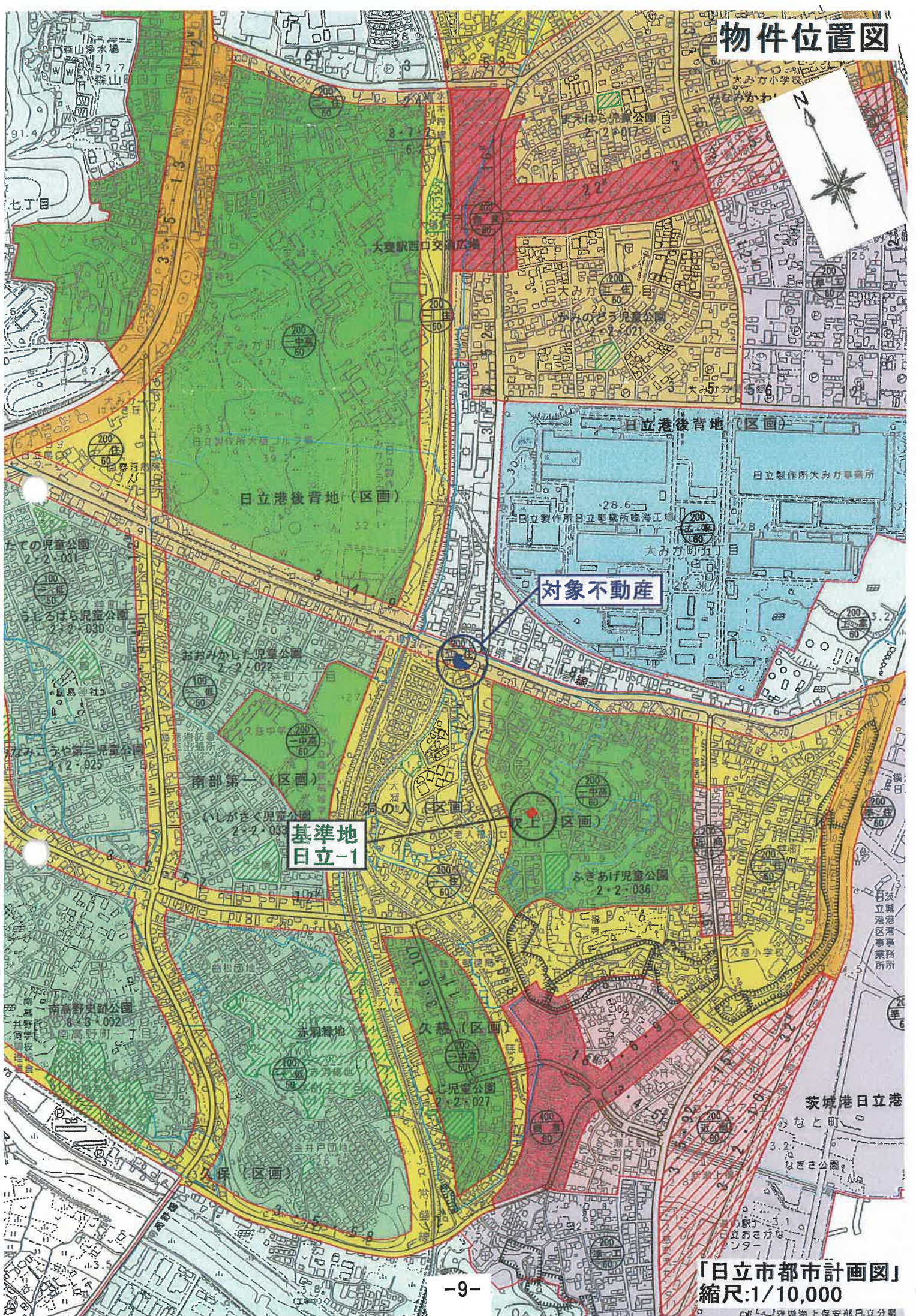
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

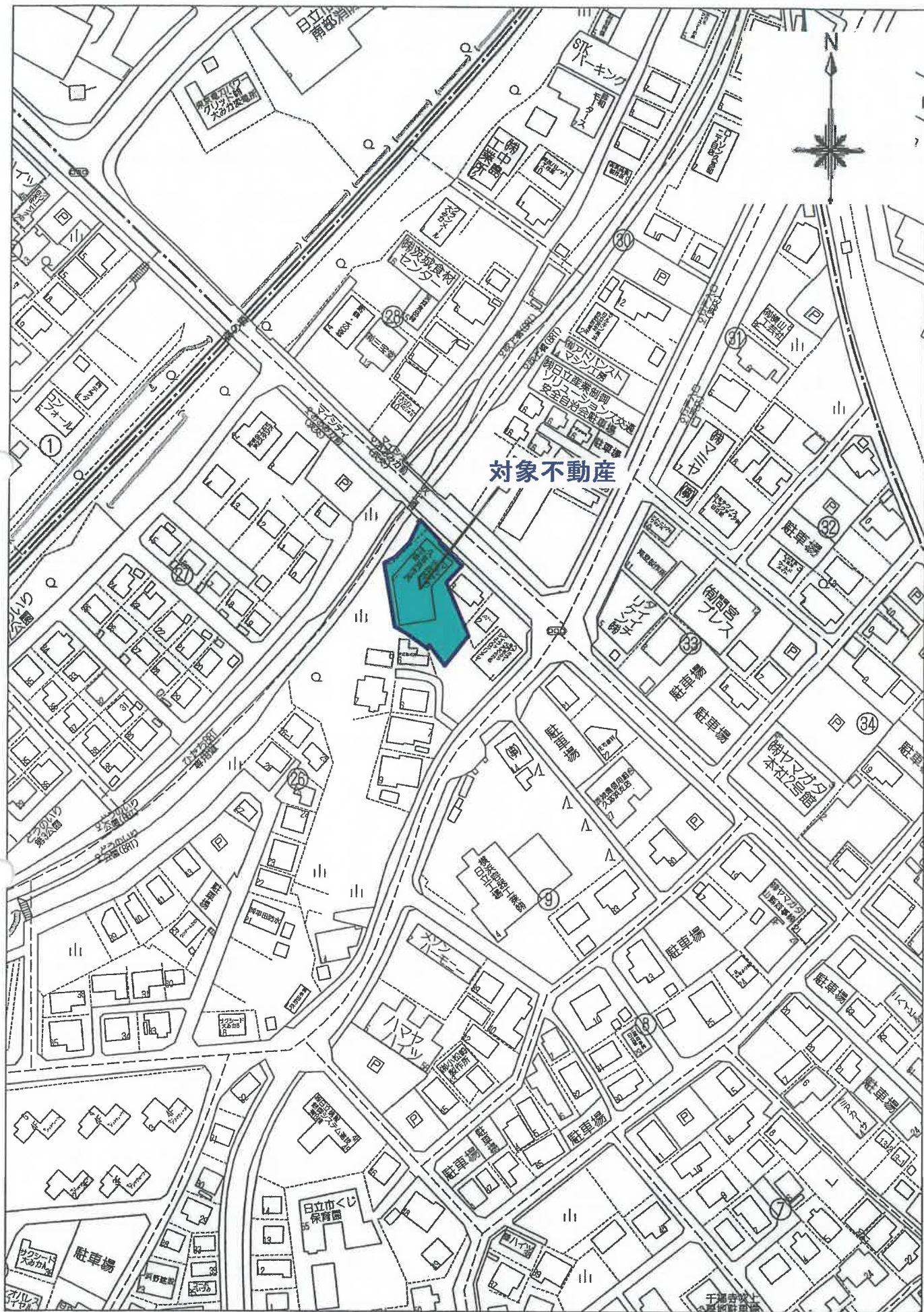
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



周辺見取図



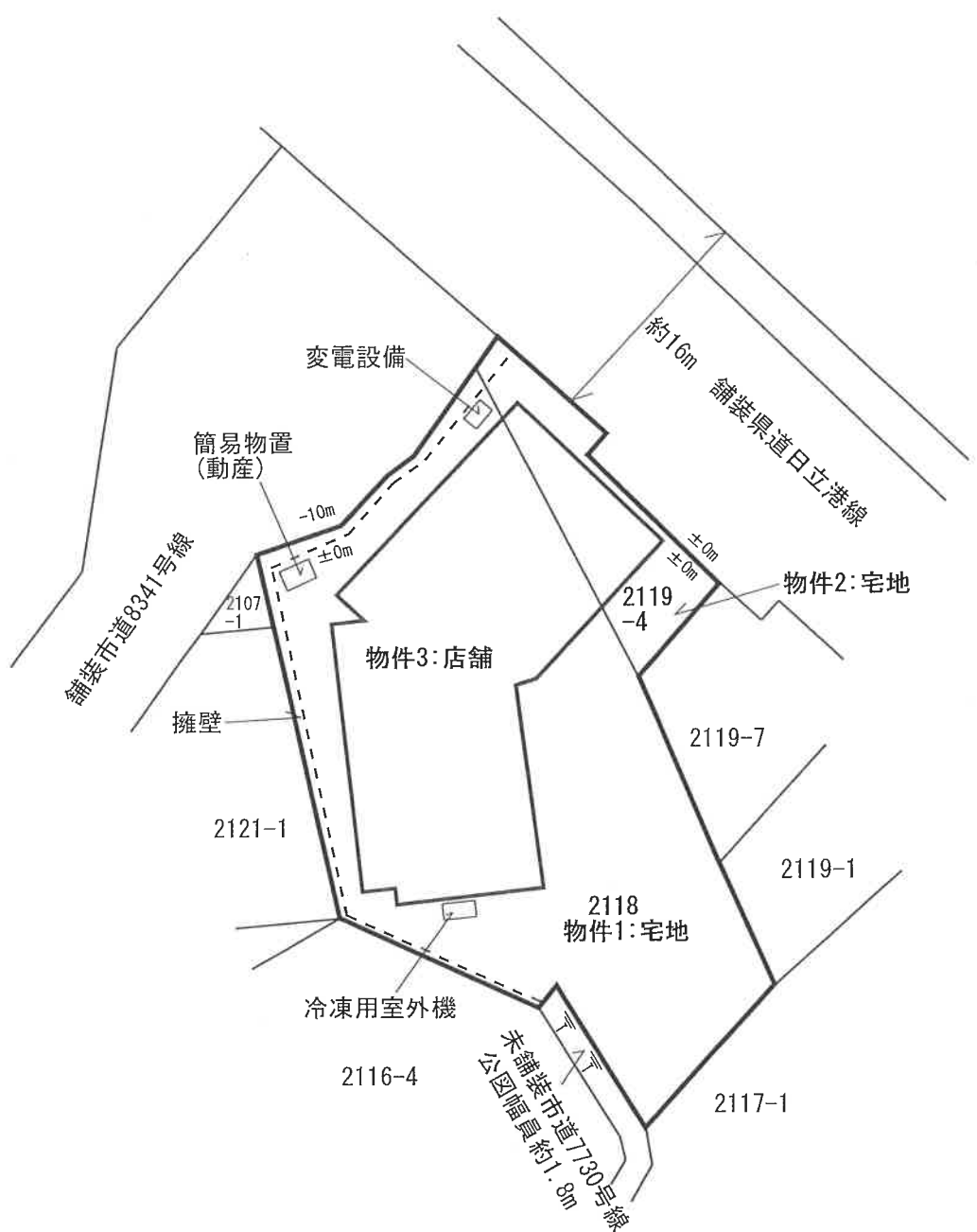
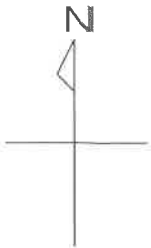
80m

1:2000

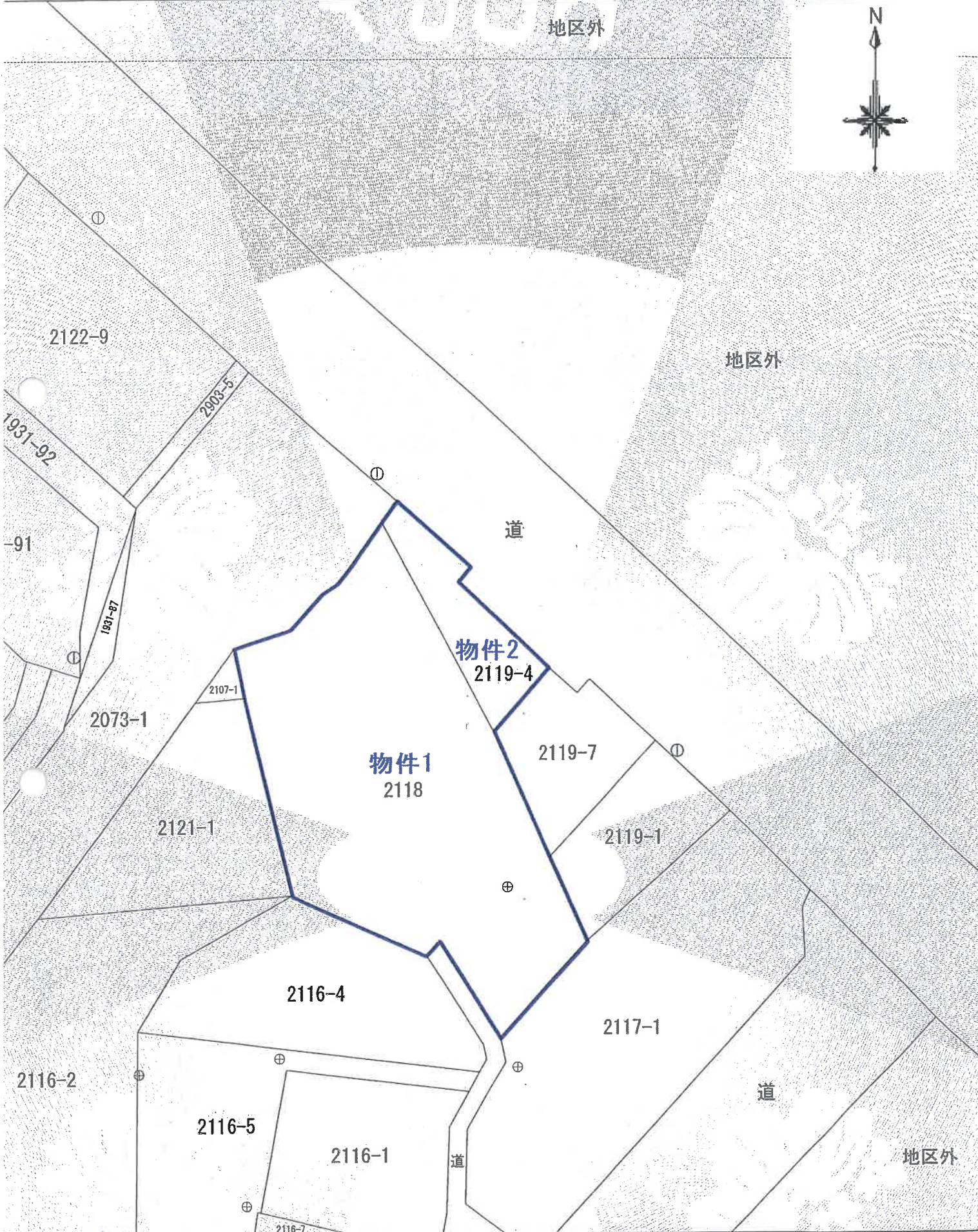
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(々)第195号
日上市久慈町二丁目



縮尺: 約1/500



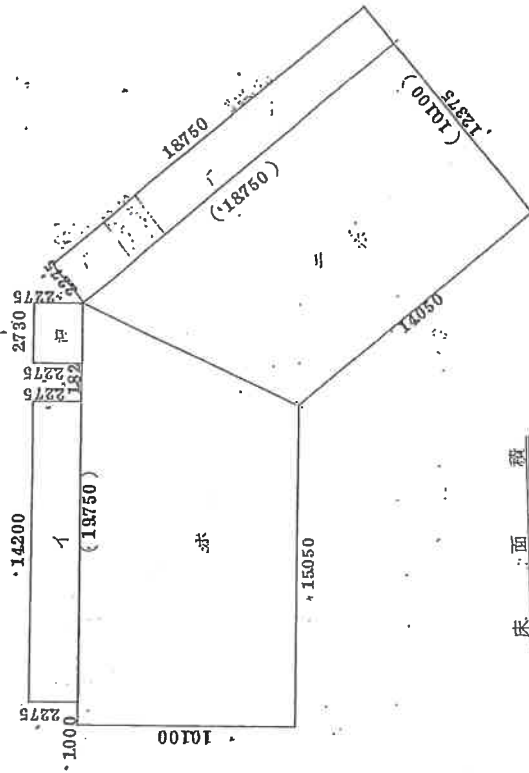
各階平面図

62050g

家屋番号 620518-5

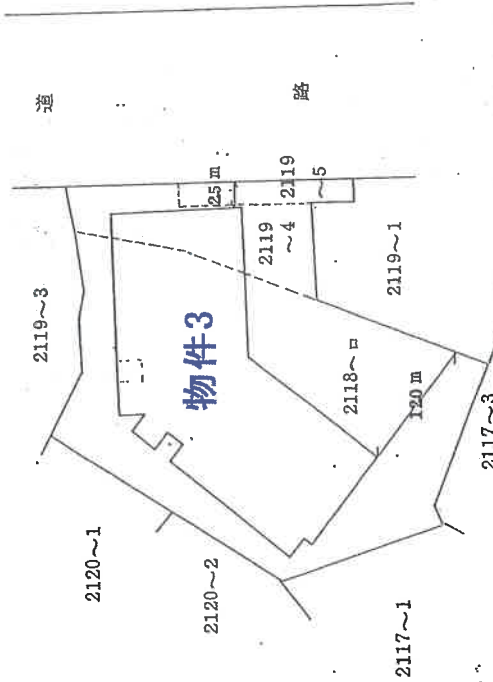
建物階平面図

建物の所在 日立市久慈町2丁目2/18番地口・2/19番地4



床面積

1	14,200	X	18,750	=	32,305.00
口	2,730	X	18,750	=	6,207.5
ハ	3,700	X	18,750	=	9,075.0
ニ	18,250	X	18,750	=	42,452.5
ホ	$(18.75 + 14.05) \times 10.100 \times \frac{1}{2}$	=	165,440.00		
ト	$(19.75 + 15.05) \times 10.100 \times \frac{1}{2}$	=	175,740.00		
計				=	422,552.00 m ²



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

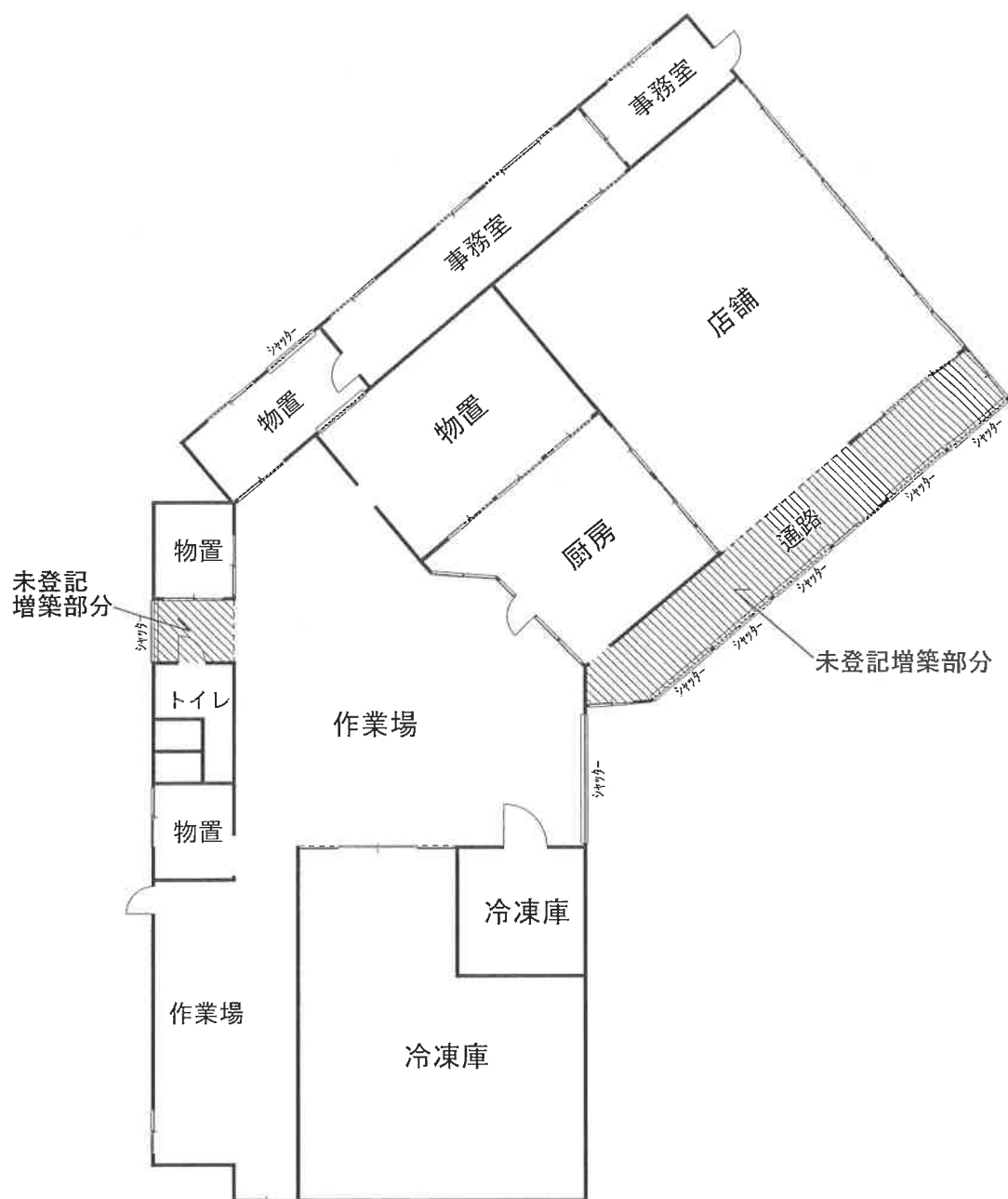
(茨城土地家屋調査士会 用紙)

56,12-18

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件3: 店舗
鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積: 約453.97㎡(概測)
(未登記増築部分: 約31.42㎡)

縮尺: 1/200