

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 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 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 6 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 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 17 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 8 年 1 月 7 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）
1～3	1,820,000 1,456,000	一括	364,000	32,642	9,755
1	960,000				
2	20,000				
3	840,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番5
地 目 宅地
地 積 250.86平方メートル

2 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番10
地 目 雑種地
地 積 71平方メートル

持分4分の1

3 所 在 日立市相田町二丁目3686番地5
家屋 番号 3686番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 92.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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1～3】

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

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 日立市相田町二丁目
地 番 3686番5
地 目 宅地
地 積 250.86平方メートル

所有者 株式会社Y・T・C

2 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番10
地 目 雑種地
地 積 71平方メートル

共有者 株式会社Y・T・C 持分4分の1

3 所 在 日立市相田町二丁目3686番地5
家屋 番号 3686番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 92.55平方メートル

所有者 株式会社Y・T・C



令和6年（ケ）第167号
令和6年11月27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 日立市相田町二丁目
地 番 3686番5
地 目 宅地
地 積 250.86平方メートル

所有者 株式会社Y・T・C

2 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番10
地 目 雑種地
地 積 71平方メートル

共有者 株式会社Y・T・C 持分4分の1

3 所 在 日立市相田町二丁目3686番地5
家屋 番号 3686番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 92.55平方メートル

所有者 株式会社Y・T・C

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	日立市相田町2-2-8				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 雑種地（物件2）				
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 上記の者が物件1上に下記建物を所有し、物件2を通路として使用し占有している ☐ 「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：				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある（未登記） <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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 (所有者会社代表者)	本件建物は現在空き家です。全体的に雨漏りがあります。 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
6 年11月28日 (木) :-:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり) A宛て照会 (回答あり)
6 年12月24日 (火) 12:50-13:10	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 () :-:		
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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

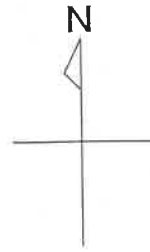
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

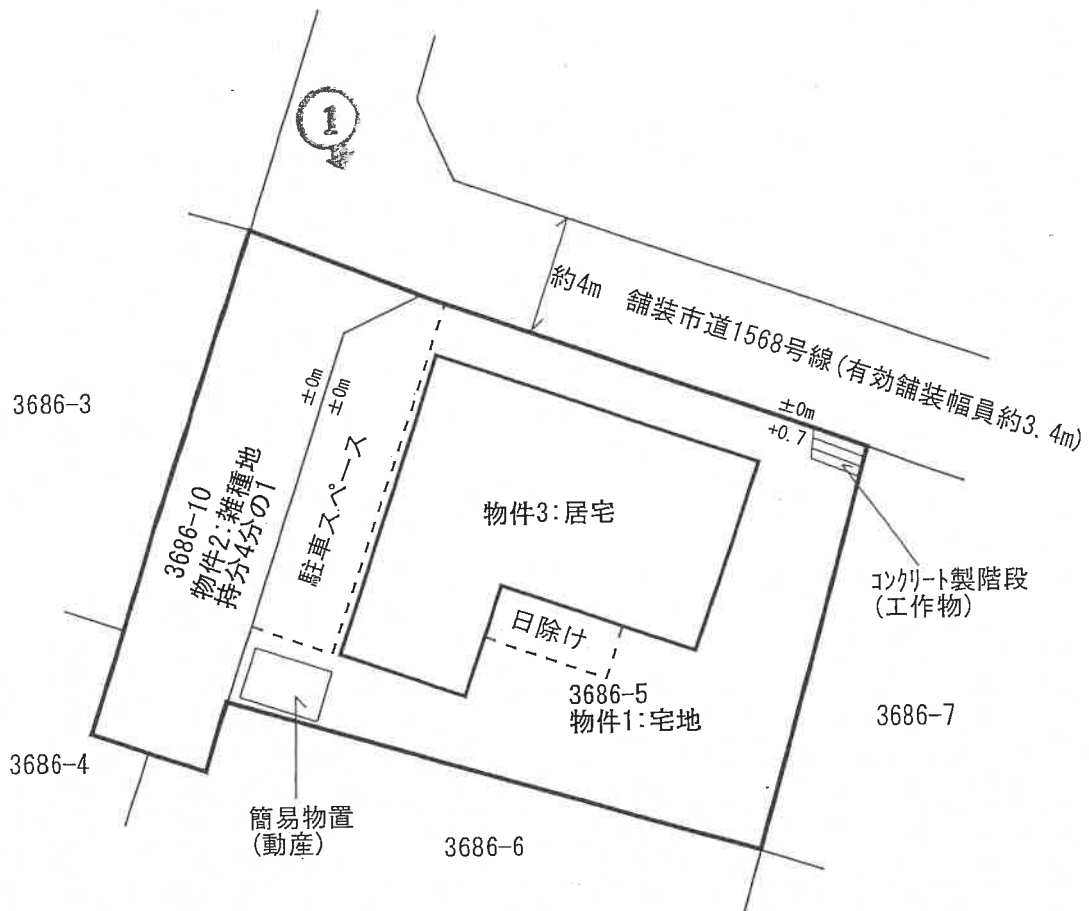
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第167号
日立市相田町二丁目

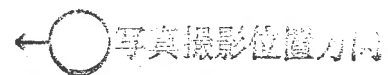


←○写真撮影位置方向

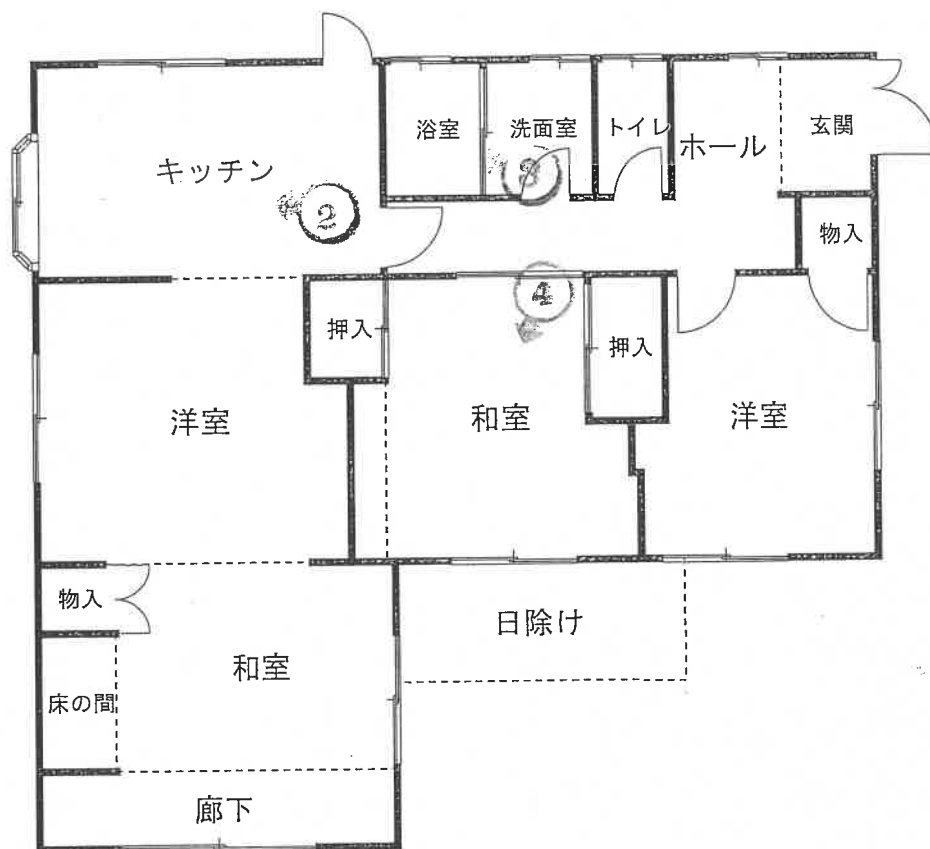


縮尺:約1/250

建物間取略図



物件3: 居宅
軽量鉄骨造スレート葺平家建



床面積: 92.55㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 7年10月 2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 3日
評価人

長 島 理



物 件 目 録

1 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番5
地 目 宅地
地 積 250.86平方メートル

2 所 在 日立市相田町二丁目
地 番 3686番10
地 目 雑種地
地 積 71平方メートル

持分4分の1

3 所 在 日立市相田町二丁目3686番地5
家屋 番号 3686番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 92.55平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 167号
令和 6年11月27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 2, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 2 0 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	日立市相田町二丁目 3 6 8 6 番 5 宅 地 250.86m ²	
2	所在地 地目 地積 共有持分	日立市相田町二丁目 3 6 8 6 番 1 0 雑種地 71m ² 4分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日立市相田町二丁目 3 6 8 6 番地 5 3 6 8 6 番 5 居 宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 92.55m 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「小木津」駅の南東方、道路距離約1.7km 「高磯台」バス停留所の南方、道路距離約200m	
付 近 の 状 況	日立市相田町二丁目地区内、国道6号線東側背後に戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域。周辺は南向き下り緩傾斜の地勢である。	
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種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし
画 地 条 件	○物件1（宅地） 地積：公簿250.86㎡ 間口：約15.6m 奥行：約13.5m 形状：ほぼ長方形 地勢：周辺は東向緩傾斜 高低差：接面道路と概ね約0～0.7m高い。 接面道路との関係：角地 ○物件2（雑種地、共用通路） 地積：公簿71㎡うち持分4分の1 間口：約6m 奥行：約17m 形状：ほぼ長方形（帯状） 地勢：周辺は東向緩傾斜 その他：行止り路	
接面道路の状況	物件1, 2 北約4m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	○物件1 土地所有者が物件3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3の敷地利用範囲】物件1の全部（法定地上権成立） ○物件2 土地持分権所有者らが現況雑種地（共用通路）として使用している。	

供給処理施設	上水道：あり（前面道路敷設の個人管より引込） 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	特になし。

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50年 3月20日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋根 スレート葺 外壁 モルタル吹付 内壁 ビニールクロス張、プリント合板張等 天井 化粧合板敷目張、石膏ボード張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	92.55㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 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	本件所有者が居宅（空家）として使用している。 （内部に家具、動産類の残置あり）
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、天井部分に多数の雨漏りによる汚損、腐食等がみられる。経年による劣化及び損傷、また保守管理の程度が劣ることから、建物全体につき老朽化が進んでいる。

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、建物の存する部分については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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,400	1.000	250.86	0.70	$\frac{1}{4}$	4,460,000
2	25,400	0.100	71			45,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立-32

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/102.0 \times 100/116.2 \div 25,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：物件2 共用通路▲90

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。

オ 共有持分割合：物件2 1/4

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	150,000	92.55		0.010	139,000

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。

エ 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	4,460,000	0.45	法定地上権	2,007,000

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	4,460,000	-2,007,000		0.80	0.70	1,370,000
2	45,000			0.80	0.70	30,000
3	139,000	+2,007,000	1.00	0.80	0.70	1,200,000
一括価格（合計）						2,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：老朽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-32

所 在：日立市相田町3丁目3808番41
「相田町3-9-8」

価 格：30,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.7%）

位 置：JR常磐線「小木津」駅2.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：350 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：東4.5m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50%，容積率100%）

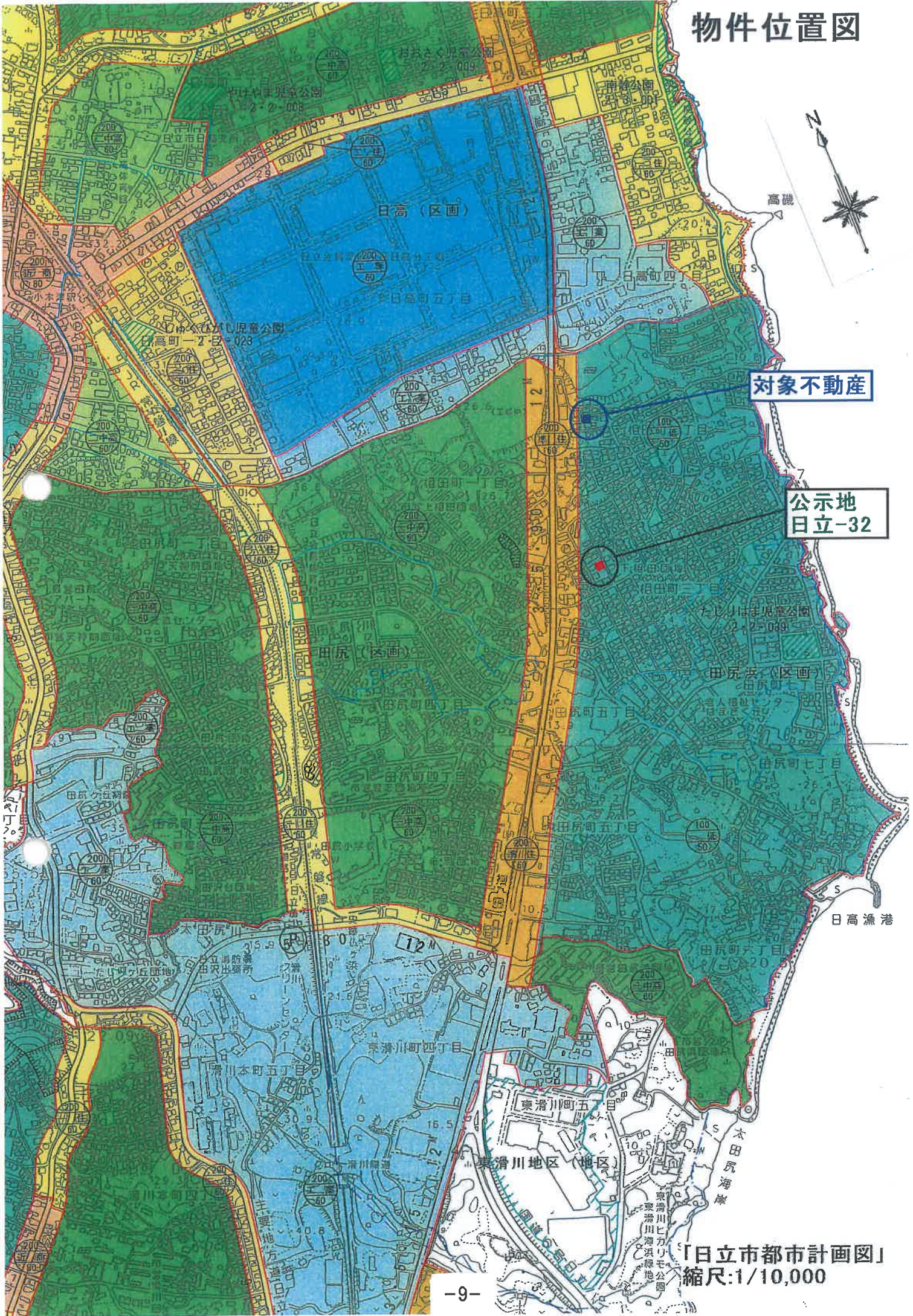
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

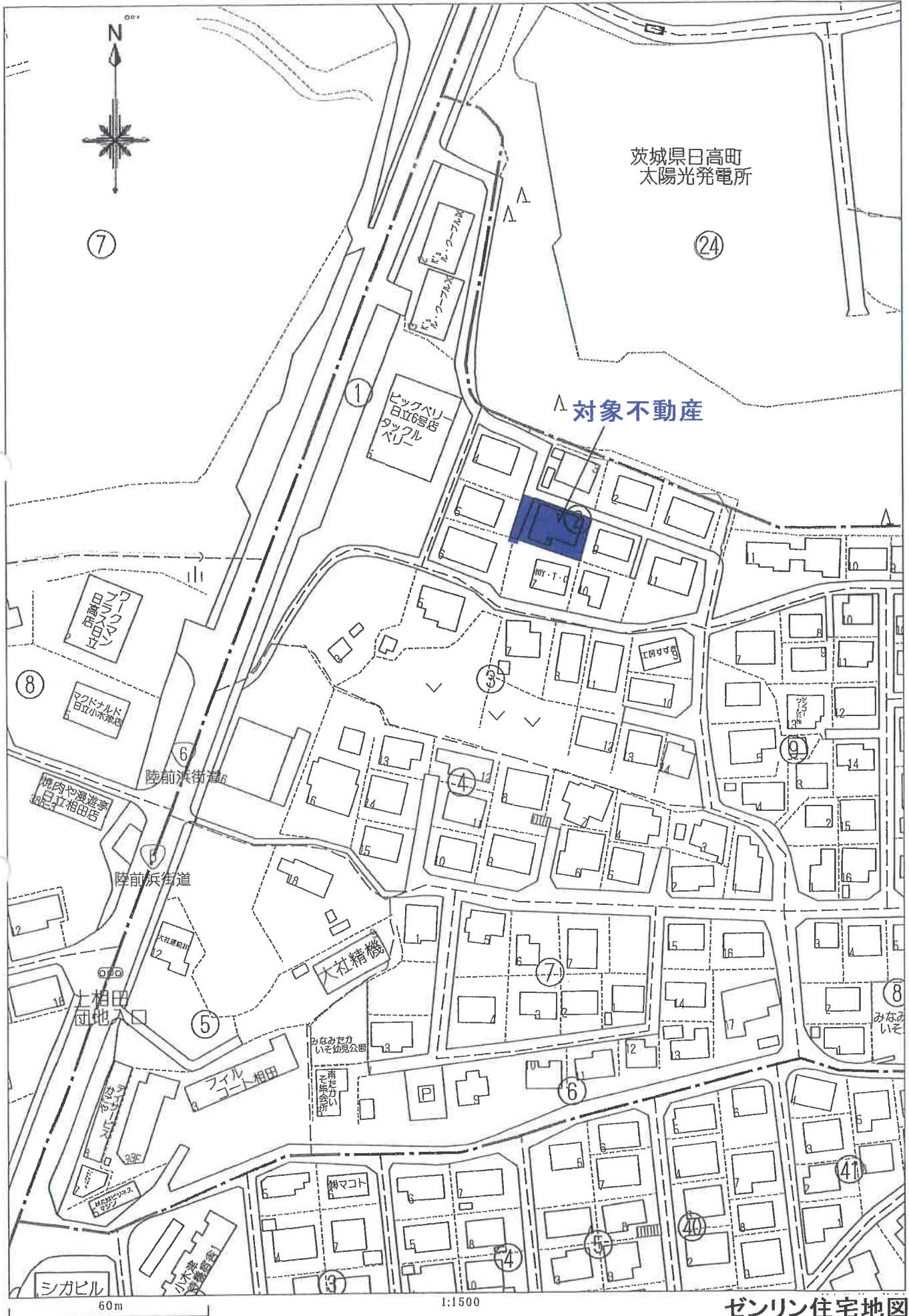
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図

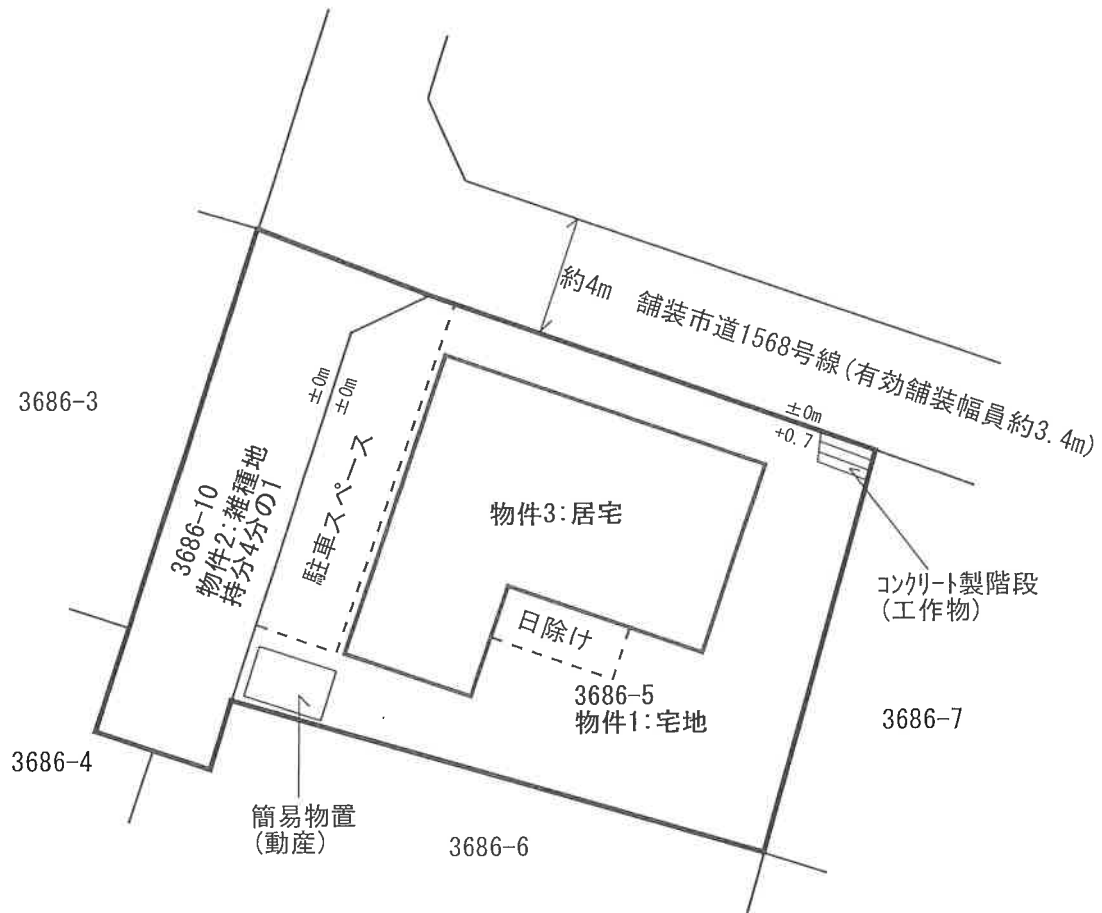
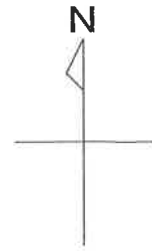


周辺見取図



土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第167号
日立市相田町二丁目



縮尺:約1/250



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。

(水戸地方法務局日立支局管轄)

令和6年10月15日

水戸地方法務局

終時品 四

哈維求語：27-2

四面
圖
平
階
物
各建

整理番号	600276
------	--------

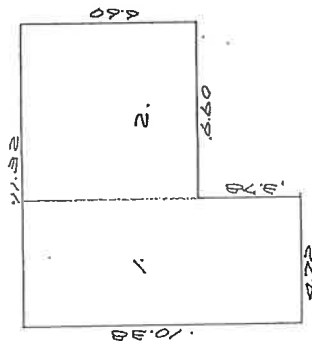
呼 嚕 圈 家

建築物の所在
日方市中央事務所
〒686-5535

相国町2丁目

日方市永律所字梧桐園二六八六三

各階平面図



面
圖
物
建



床面積計算

$2055.26 \sim$
 $9555.26 - 18$
 $0095.42 = 099.1 \cdot 099.2$
 $9555.57 = 249 \cdot 3891.1$

(漢) 張芝名士草書

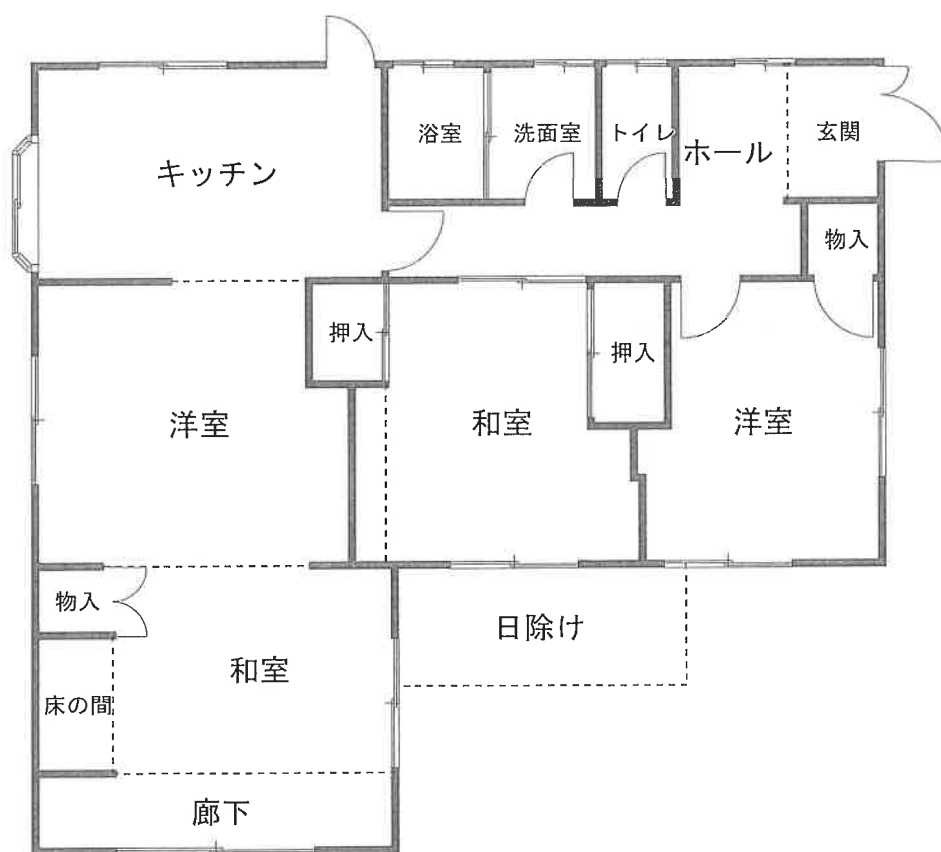
3, 25, 4, 8

尺 縮

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件3: 居宅
軽量鉄骨造スレート葺平家建



床面積: 92.55㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100