

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 49番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目49番地16 |
| | 家屋 番号 | 49番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.09平方メートル
2階 64.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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, 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 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 49番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目49番地16 |
| | 家屋 番号 | 49番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.09平方メートル
2階 64.75平方メートル |



令和7年(ケ)第111号
令和7年8月19日受理
令和7年10月6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 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 49番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目49番地16 |
| | 家屋 番号 | 49番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.09平方メートル
2階 64.75平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の親族)	本件建物はA（所有者）及びその家族が住居として使用しています。 平成25年頃にソーラーパネルを設置し、支払いは終わっています（本件所有者所有）。 境界争い及び自然災害による損傷はありません。

(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

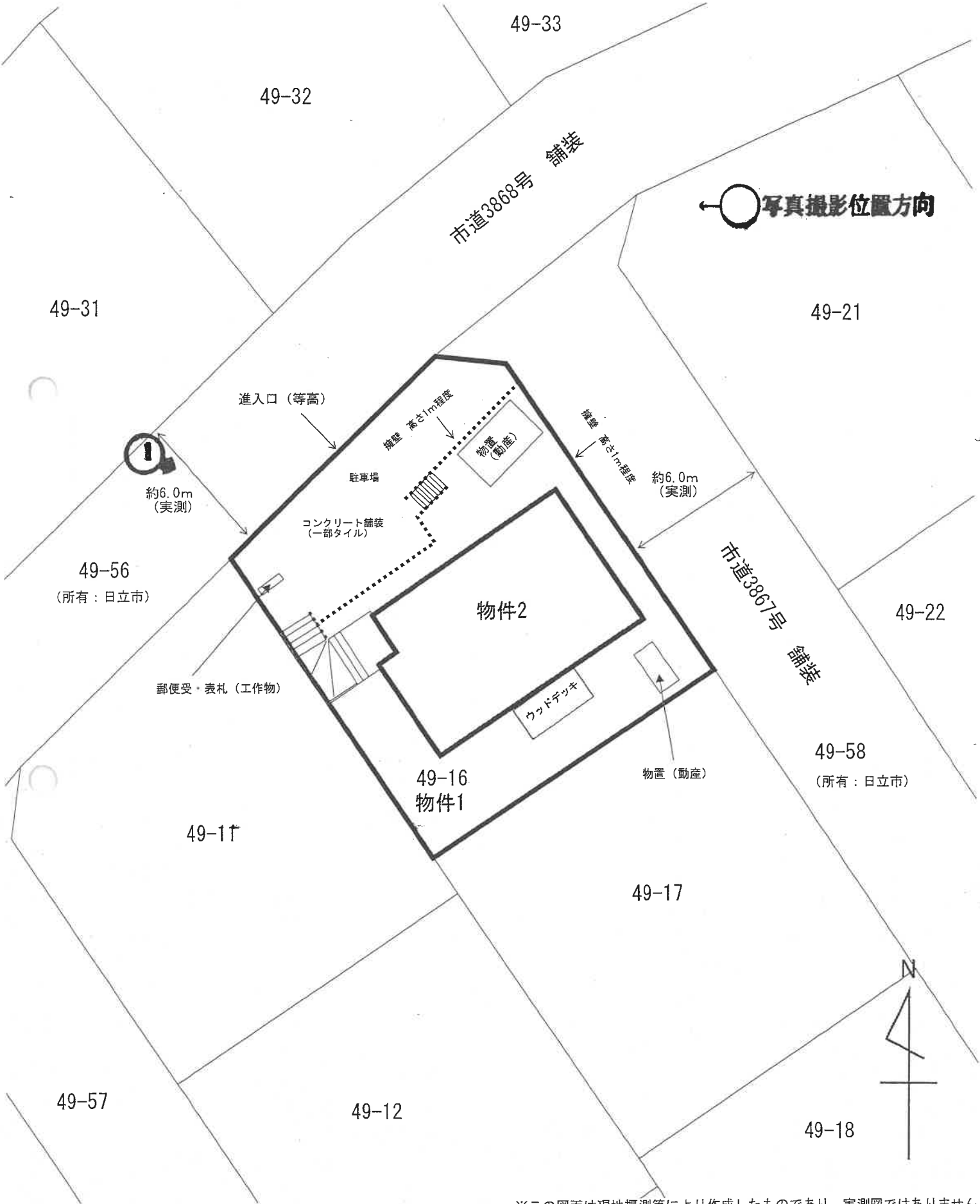
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月19日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年8月20日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年8月21日(木) 12:00-12:10	物件所在地	物件特定、占有調査(B面談)、立入調査、写真撮影
7年8月27日(水) 9:50-10:10	物件所在地	物件特定、占有調査(B面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第111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

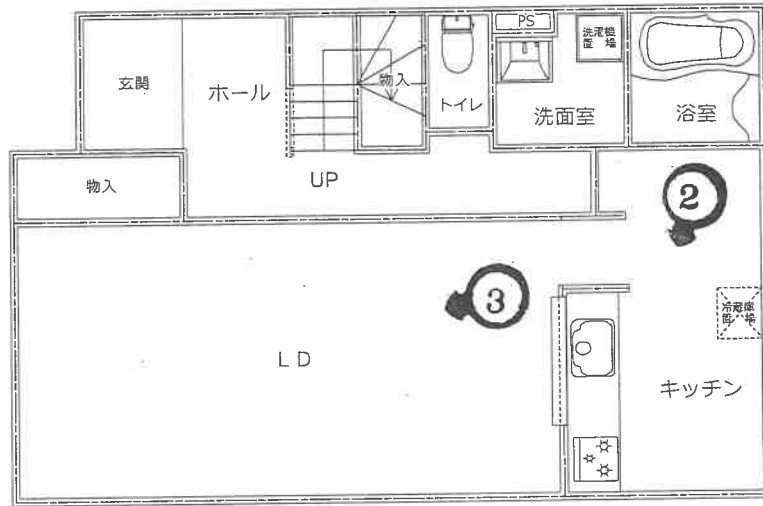
令和7年(ケ)第111号

物件2：居宅

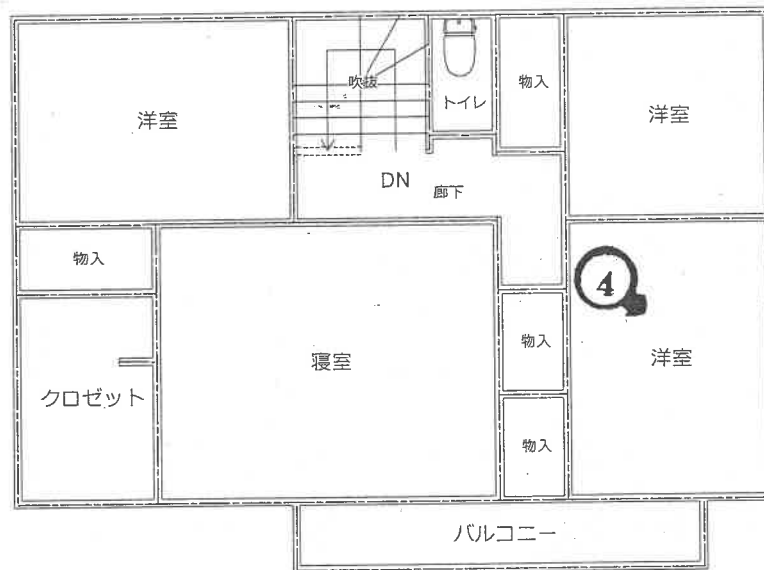
軽量鉄骨造スレート葺2階建

1階 63.09 m² (登記に同じ)

← 写真撮影位置方向



2階 64.75 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



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 111号
令和 7年 8月19日 受 命
令和 7年 8月27日 現地調査
令和 7年10月 1日 評 価
令和 7年10月 7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 9, 290, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 770, 000円
物件2 (建物)	金 6, 520, 000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 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種類 構造 床面積	在号類造積 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 49番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目49番地16 |
| | 家屋 番号 | 49番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.09平方メートル
2階 64.75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	物件1 JR常磐線「小木津」駅南西方道路距離約2.7km 最寄バス停「滑川台」停留所北東方道路距離約90m （徒歩約2分）	
付近の状況	山側に位置する区画整然とした住宅団地	
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 森林法上の規制 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域※ 指定60% 指定200% ※敷地の一部（北西側の広幅員道路の端から30mは第1種住居地域（60/200）
画地条件	物件1 地積：224.28㎡ 間口：約11.9m 奥行：約14.9m～17.4m 形状：ほぼ台形 地勢：平坦 高低差：北西側道路と概ね等高に接する。 北東側道路に約1m高く接する。 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北西約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北東約6.0m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	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。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅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 下水道：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、通常の費用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	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	・本件土地上に物置（動産）が存する。
------	--------------------

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	<p>建築年月日(登記記載) 平成15年 9月24日新築</p> <p>経済的全耐用年数 30年</p> <p>経過年数 約22年</p> <p>経済的残存耐用年数 約8年</p>
仕 様	<p>構 造 軽量鉄骨造</p> <p>屋 根 スレート葺</p> <p>外 壁 サイディング張</p> <p>内 壁 クロス貼等</p> <p>天 井 クロス貼等</p> <p>床 フローリング等</p> <p>設 備 電気・給排水、衛生、換気、太陽光発電等</p> <p>※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。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上2階建て</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 建物間取図参照</p> <p>※間取図と現況に相違がある場合には現況優先</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	<p>①屋根及び外壁部分に経年劣化による汚れが見られる。内装についても、壁や床、建具、設備等に経年劣化による汚れ、変色、傷が見られる。特に南東側洋室のクロスについて、破れ、汚れが目立つ。</p> <p>②新築にかかる建築確認申請がなされており、【平成15年7月2日、ERI03011210号、主要用途：一戸建ての住宅、工事種別：新築、建築面積：64.75㎡、延床面積：127.84㎡】、完了検査済となっている【平成15年9月24日、ERI03011210号】。</p> <p>③太陽光パネルが屋根に設置されている。当該パネルの所有者は建物所有者と同一かつ、代金支払済みであるとのことであり、従物として建物設備の一つとして取扱う。</p>

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	31,100	1.030	224.28	1.00		7,180,000

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 29,300円/㎡ × 時点修正 99.3/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/90 = 標準画地価格 31,100円/㎡

◇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+4

◇地域格差：環境条件▲10

イ 個別格差：角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	313,000	127.84		0.152	6,080,000

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22年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数8年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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8年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価50%) = 0.152

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	7,180,000	0.45 法定地上権	3,230,000

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
1	7,180,000	-3,230,000		1.00	0.70	—	2,770,000
2	6,080,000	+3,230,000	1.00	1.00	0.70	0	6,520,000
一括価格 (合計)							9,290,000

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。

カ その他の控除減価：必要なし

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」

地 目：宅 地

価 格：29,300円/㎡（対前年変動率 -1.00%）

位 置：JR常磐線小木津駅の南西方・道路距離約2,100mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南6.0m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 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

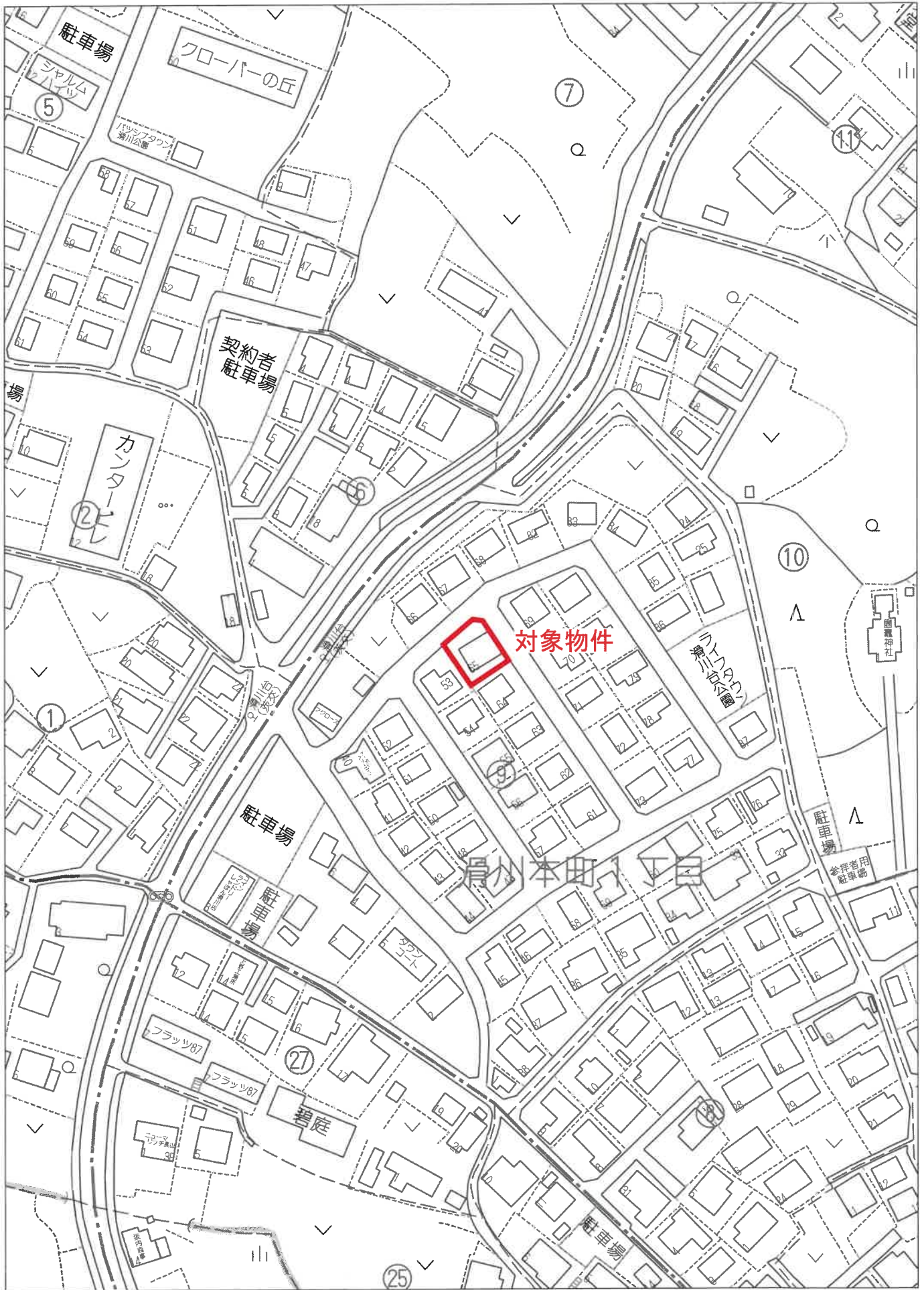
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



対象物件

員州本町1丁目

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

地積測量図写

平成 30 年 9 月 4 日 登記

登記年月日：平成13年9月14日

登記番号 115767

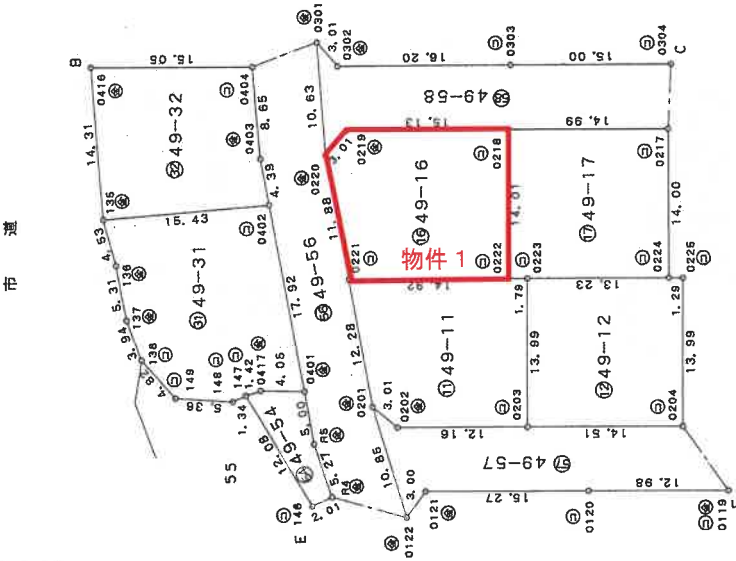
前番 49 後 49-1-58 新

地積測量図

土地の所在 日立市滑川本町1丁目

3/6

4/6



境界点	境界標の種類
⊙	コンクリート杭
⊗	金属プレート
⊚	プラスチック杭
⊛	金属錐
⊜	合成樹脂杭
⊝	マーキング

縮尺 1/500

申請人

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H13.9.14

請求番号：7-2

(3/12)

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。

(水戸地方務局日立支庁管轄)

令和 7 年 6 月 24 日

宇都宮地方務局

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成13年9月14日

登記番号 115765

前地番 49-1-58 新

地積測量図

土地の所在 日立市滑川本町1丁目

(全体図)



平成13年9月14日登記

縮尺 1/1000

申請人

製作者 土

F13.9.14

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

(1/12)

請求番号：7-2

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。
(水戸地方支務局日立支局管轄)
令和7年6月24日 宇都宮地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

平成 25 年 10 月 7 日 登録

各階平面図

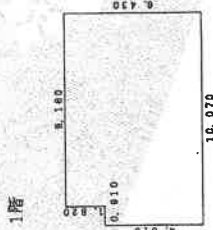
家屋番号 49-16

建物の所在

目立市滑川本町一丁目49番地16

各階平面図 整理番号 637459

登記年月日：平成15年10月7日



求積表

0.610	x	4.610	=	4.185100
9.180	x	6.430	=	58.888800
合計				63.093900

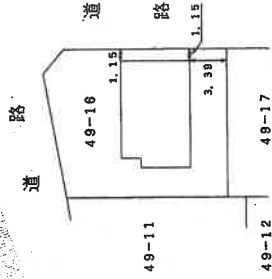
床面積 63.09 m²



求積表

10.070	x	6.430	=	64.750100
--------	---	-------	---	-----------

床面積 64.75 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

H15.10.7

伊藤土地家屋調査士会(用紙)

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。

(水戸地方事務所目立支局管轄)

令和7年6月24日

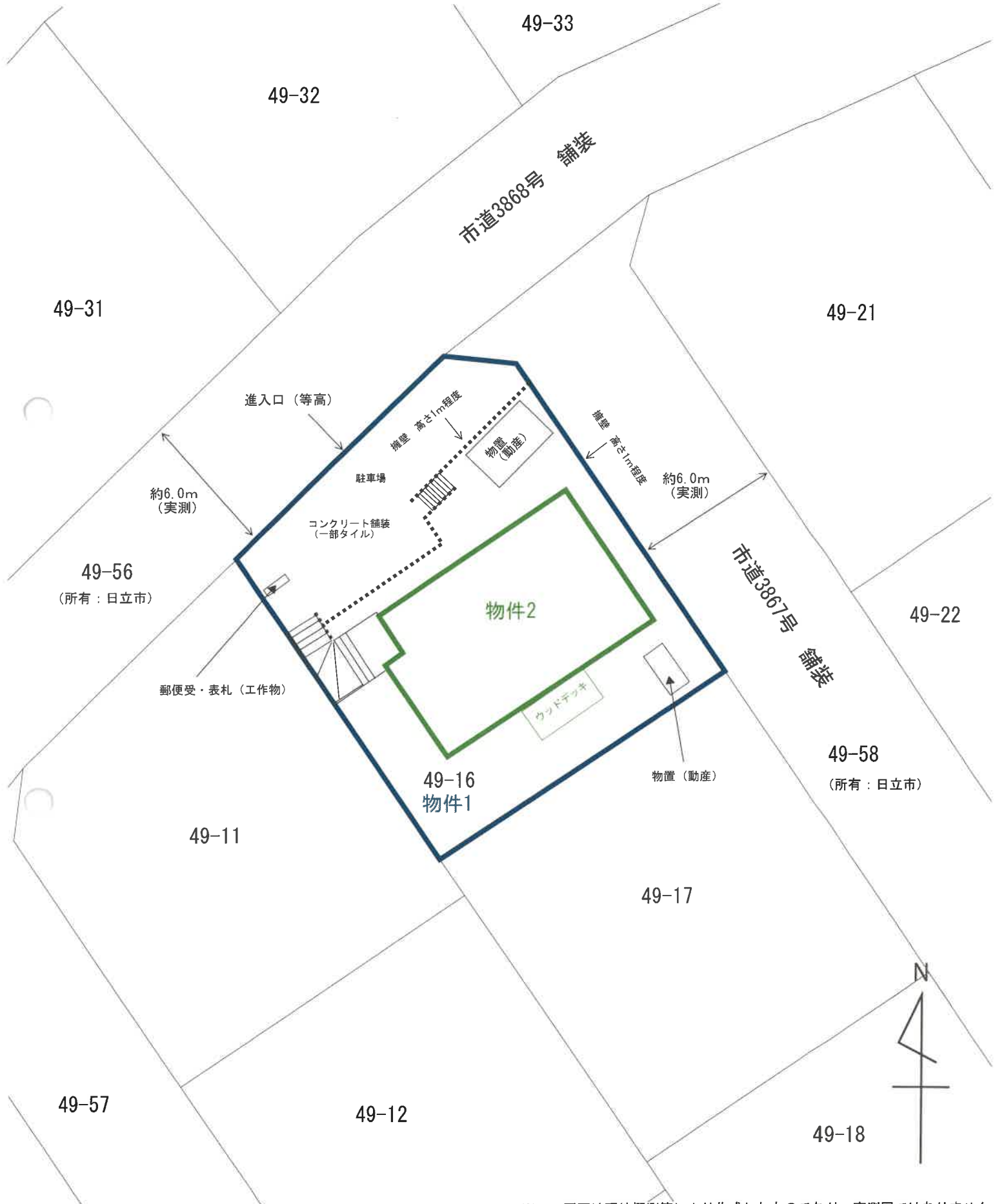
宇都宮地方事務所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第111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。

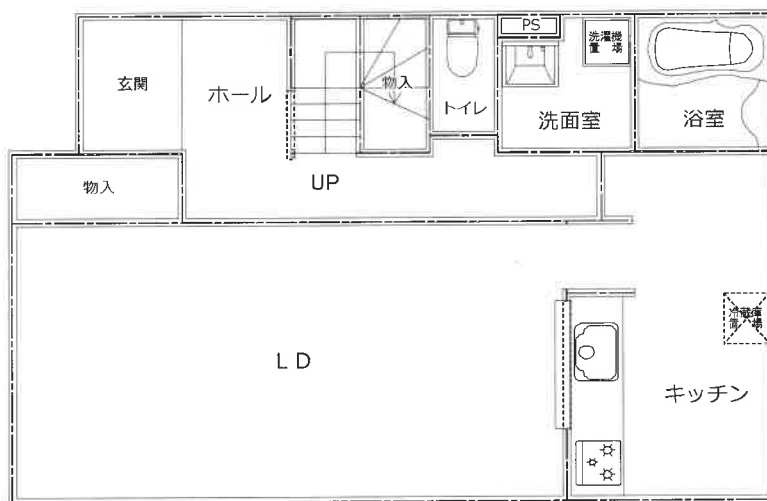
間取図

令和7年(ケ)第111号

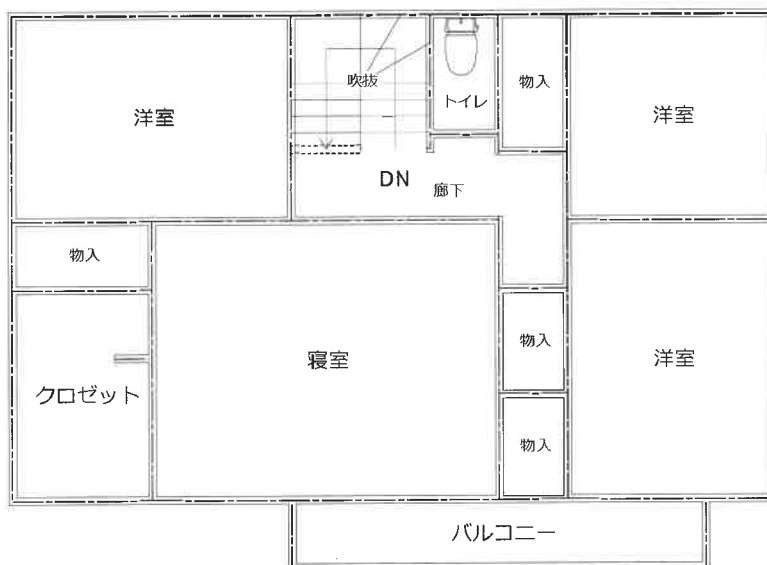
物件2：居宅

軽量鉄骨造スレート葺2階建

1階 63.09㎡(登記に同じ)



2階 64.75㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先