

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 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 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 場 所	令和 8年 7月17日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 7日 午前10時00分 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 日立市折笠町字浜  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 471.05平方メートル
- 2 所 在 日立市折笠町字浜4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 108.06平方メートル  
2階 40.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 24.84平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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 日立市折笠町字浜  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 471.05平方メートル
- 2 所 在 日立市折笠町字浜4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 108.06平方メートル  
2階 40.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 24.84平方メートル



令和7年(ケ)第102号  
令和7年8月12日受理  
令和7年9月5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 日立市折笠町字浜  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 471.05平方メートル
- 2 所 在 日立市折笠町字浜4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 108.06平方メートル  
2階 40.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 24.84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
■ A (所有者)	本件建物は現在空き家になっています。 境界争いはありません。 本件建物は震災で床上浸水、屋根瓦損傷等の被害を受けており、ある程度修繕した本件物件を購入しましたが、2階のサッシ窓の建て付けが悪いなど現在も傾きがあります。

(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

( 4 枚目)

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12日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) A宛て照会
7年8月25日(月) 11:50-12:00	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9月2日(火) 9:50-10:15	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) <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 を立ち合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

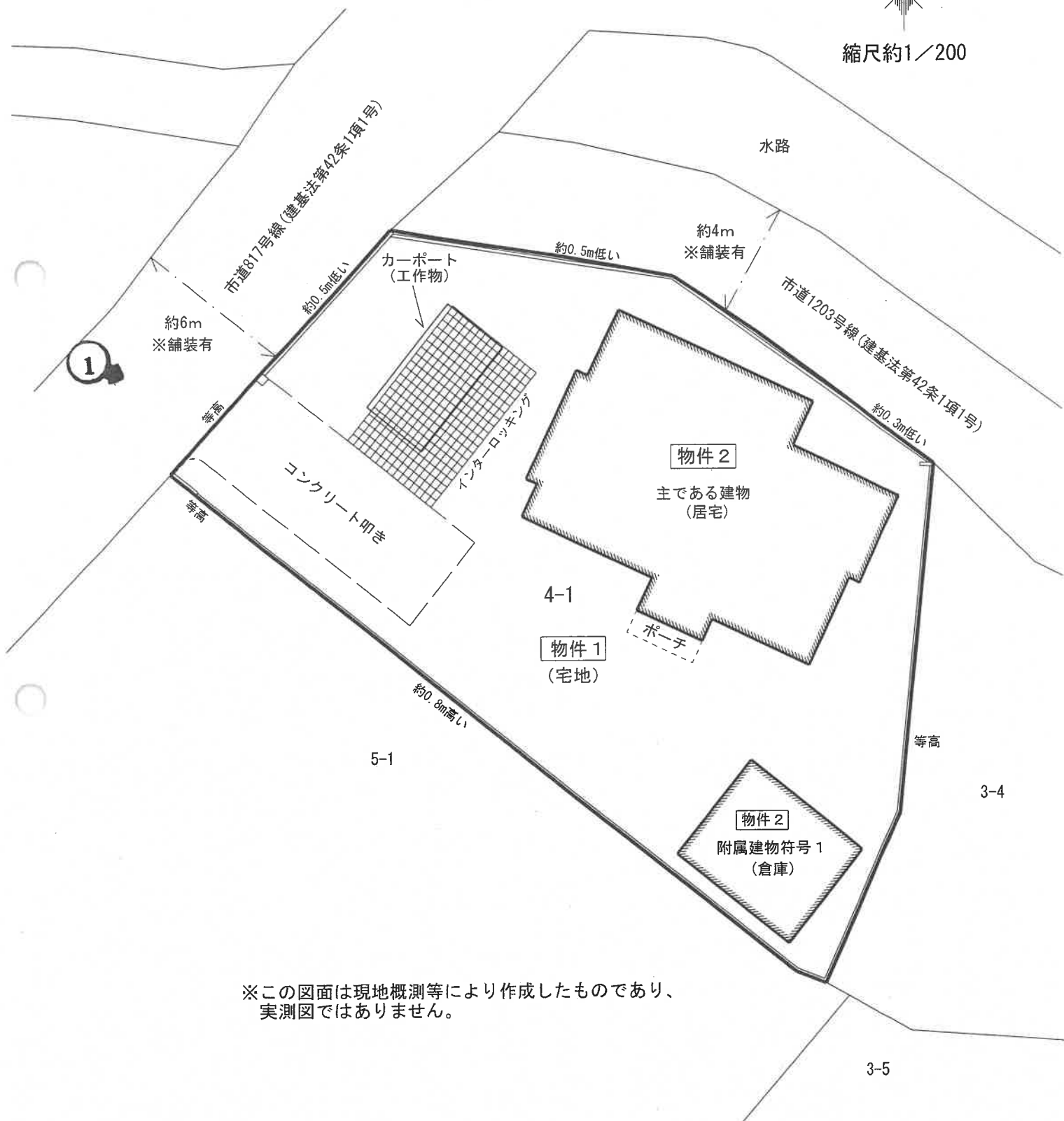
# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第102号

写真撮影位置方向



縮尺約1/200



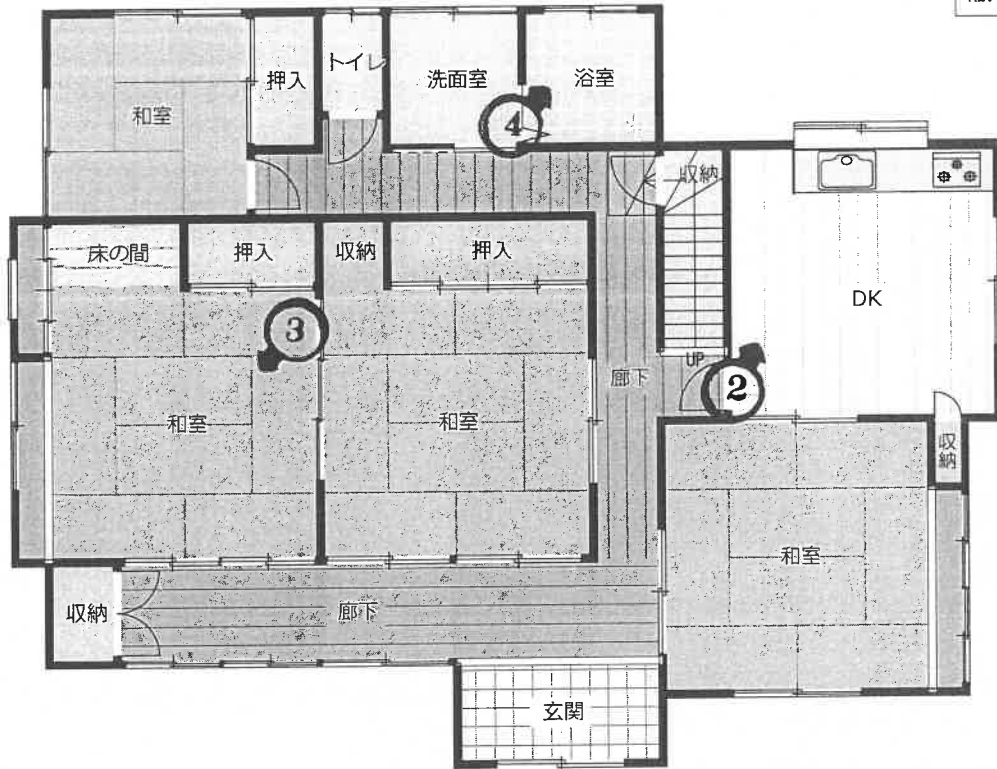
※この図面は現地概測等により作成したものであり、  
実測図ではありません。

# 建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第102号

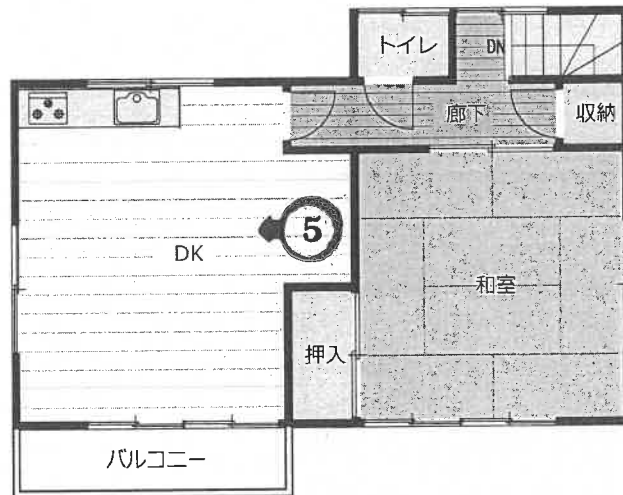
## 物件2 主である建物(住宅)

縮尺約1/100



1階 108.06㎡  
(登記に同じ)

← 写真撮影位置方向



2階 40.57㎡  
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

(7枚目)

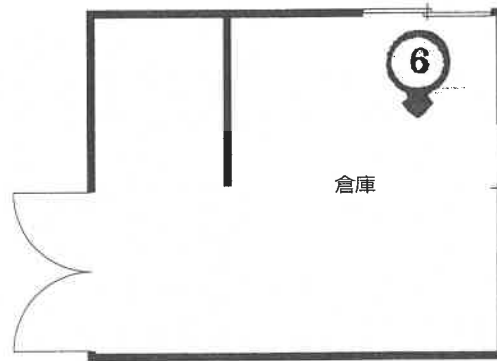
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第102号

縮尺約1/100

物件2  
附属建物符号1（倉庫）

←○写真撮影位置方向



24.84㎡  
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（8枚目）



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年 (ケ) 第 102号  
令和 7年 8月12日 受 命  
令和 7年 9月 2日 現地調査  
令和 7年10月 3日 評 価  
令和 7年10月 6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  
齋藤 清人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 0 0 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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等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原則として考慮していない。
- 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	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 家屋 種 構 床面	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符 種 構 床面	(附属建物) 1 3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市折笠町字浜  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 471.05平方メートル
- 2 所 在 日立市折笠町字浜4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 108.06平方メートル  
2階 40.57平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 24.84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	JR常磐線「小木津」駅の北東方・約2.5km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「折笠」の南方約20m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、海岸に近接する一般住宅等が建ち並ぶ旧来からの地域である。海岸近くに存するため塩害の影響が懸念されるエリアと史料される。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制等	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし ○都市計画道路「3・5・62(小木津川尻線)」に指定 ※計画幅員12mで、本地側を含めて拡幅予定であるが、現段階では未着手で実施の見通しは未定とのことであった(日立市役所都市整備課調べ)。  ○ハザードマップ 日立市ハザードマップによると津波浸水想定区域「5m以上～10m未満」のエリアに該当する。
画地条件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○北西側日立市道<817号線>建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約6m、舗装有 ○北東側日立市道<1203号線>建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約4m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。  ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物(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	<p>【上水道】あり  【ガス】なし ※個別プロパンガス使用  【下水道】あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使川履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特記事項	<p>(1) 地中埋設物の存在について  現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(2) 本土地内の工作物、動産等について  本土地内には、物件2建物のほか、駐車スペース、カーポート(工作物)、井戸等が存する(※別添、土地建物位置関係図参照)。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 3年10月31日新築 約34年 満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 瓦葺 モルタル吹付 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、目透かし天井等 合板フローリング 畳等 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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
床面積（現況）	1階 2階 延)	108.06㎡ 40.57㎡ 148.62㎡  増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空家)として使用し占有している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について  (日立市役所建築指導課調べ)  ・ 建築確認(平成3年1月25日付・第931号)  ○ 主要用途：専用住宅 ○ 工事種別：新築  ・ 工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 増築、再建築等について  本件建物は市街化調整区域内に存し、原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性がある。詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、日立市役所建築指導課にて確認を要する。</p> <p>(3) 本建物の損傷等の状況について  本建物の内外部を確認した結果、経年相当の劣化は進行しているが、以前にリフォームが施されたものと見られ、内部に関しては2階サッシの建付けの不具合、床の軋み等は見受けられたが、特に目立った損傷等は確認されなかった。但し、東日本大震災の影響で床上浸水の被害があったと所有者の陳述があった。  したがって、雨漏りや建物の傾きのほかシロアリの被害等を含めて詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(4) アスベスト関連事項について  非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

## (附属建物1)

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年月日不詳新築 約35年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング 内 壁 内壁材による仕上げなし 天 井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート等 設 備 電気設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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	
床面積(現況)	延) 24.84㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 普通	
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫(空家)として使用し占有している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について（日上市役所建築指導課調べ） 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし。</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相応の老朽化の程度が進行している。また、東日本大震災の影響で床上浸水の被害があったと所有者の陳述があった。 したがって、雨漏りや建物の傾きのほかシロアリの被害等を含めて詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造倉庫の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

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。

物件 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=オ
1	11,800	0.93	471.05	0.90	4,650,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立(県)-16

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/127.4 = 11,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲2.0) 環境条件(周辺環境+30.0)

イ 個別格差：画地条件(角地+3 形状▲10)

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)

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率  ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	148.62	0.030	1,110,000

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

経過年数約34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40%、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40%) = 0.030

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) オ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	130,000	24.84	0.035	110,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約35年、経済的全耐用年数15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30%、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15年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

### 建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	1,110,000	110,000	1,220,000

## 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等価格を加算し、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

物件 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=ウ
1	4,650,000	0.35 法定地上権	1,630,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	4,650,000	-1,630,000	/	1.00	0.70	2,110,000
2	1,220,000	+1,630,000	/	1.00	0.70	2,000,000
一括価格 (合計)						4,110,000

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：評価の条件記載欄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)-16

所在地：茨城県日立市折笠町字新籬755番1

地目：宅地

価格：15,000円/㎡

位置：JR常磐線「十王」駅の南方約2.4km(道路距離)

価格時点：令和7年7月1日

地積：585㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接面街路：東側4.0m市道(中間画地)

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が散在する地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以上

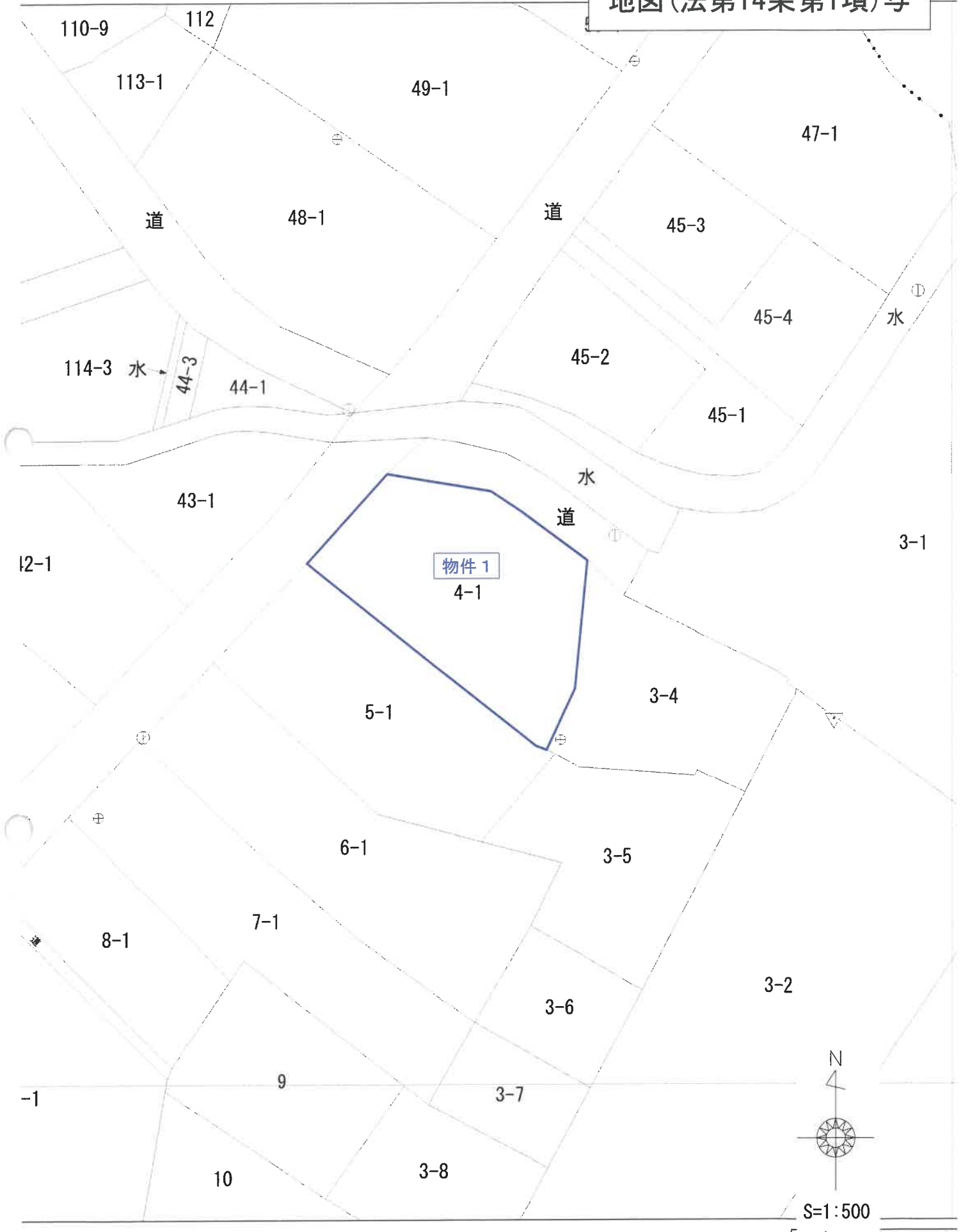


# 周辺見取図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写

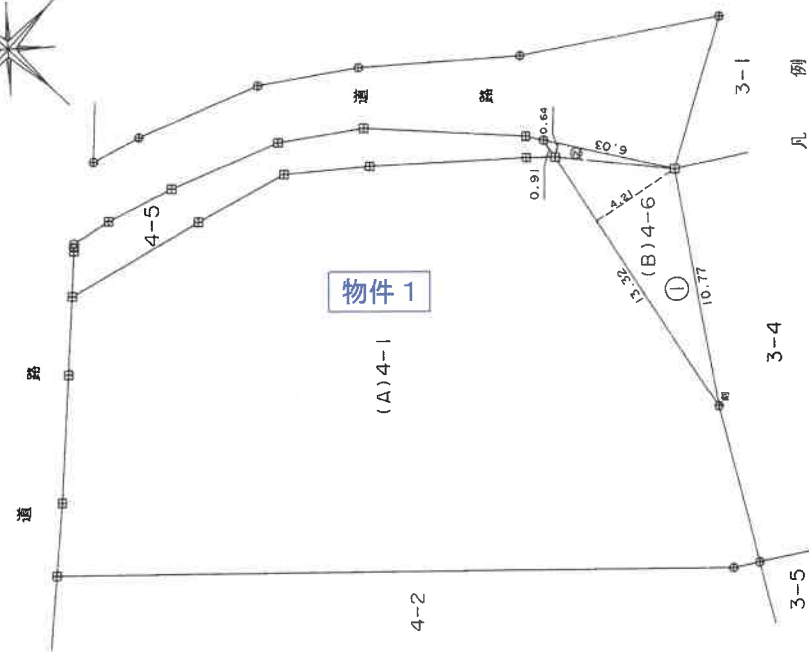


# 地積測量図写

新  
4-1 以 4-26 地積測量図 地図番号

地 番 4-1, -6  
土地の所在 日 立 市 折 笠 町 字 浜

整理番号 105437



凡 例  
 ⊕ プラスチック杭  
 ⊕ 金属刻印

地 番 符号	(B)4-6	底辺	高さ	倍積
1	13.32 X	4.21	=	56.0772
2	6.03 X	0.64	=	3.8592
	合計			59.9364
	二除			29.96820
	地積			29.96 m <sup>2</sup>

地 番	(A)4-1	地積
	499.9513115 - ( 29.96820 ) =	469.9831115
		469.98 m <sup>2</sup>

縮尺 1/250

申請者  
嘱託者

(平成 4 年 4 月 8 日作製)

作製者

H4.4.28

A3版をA4版に縮小

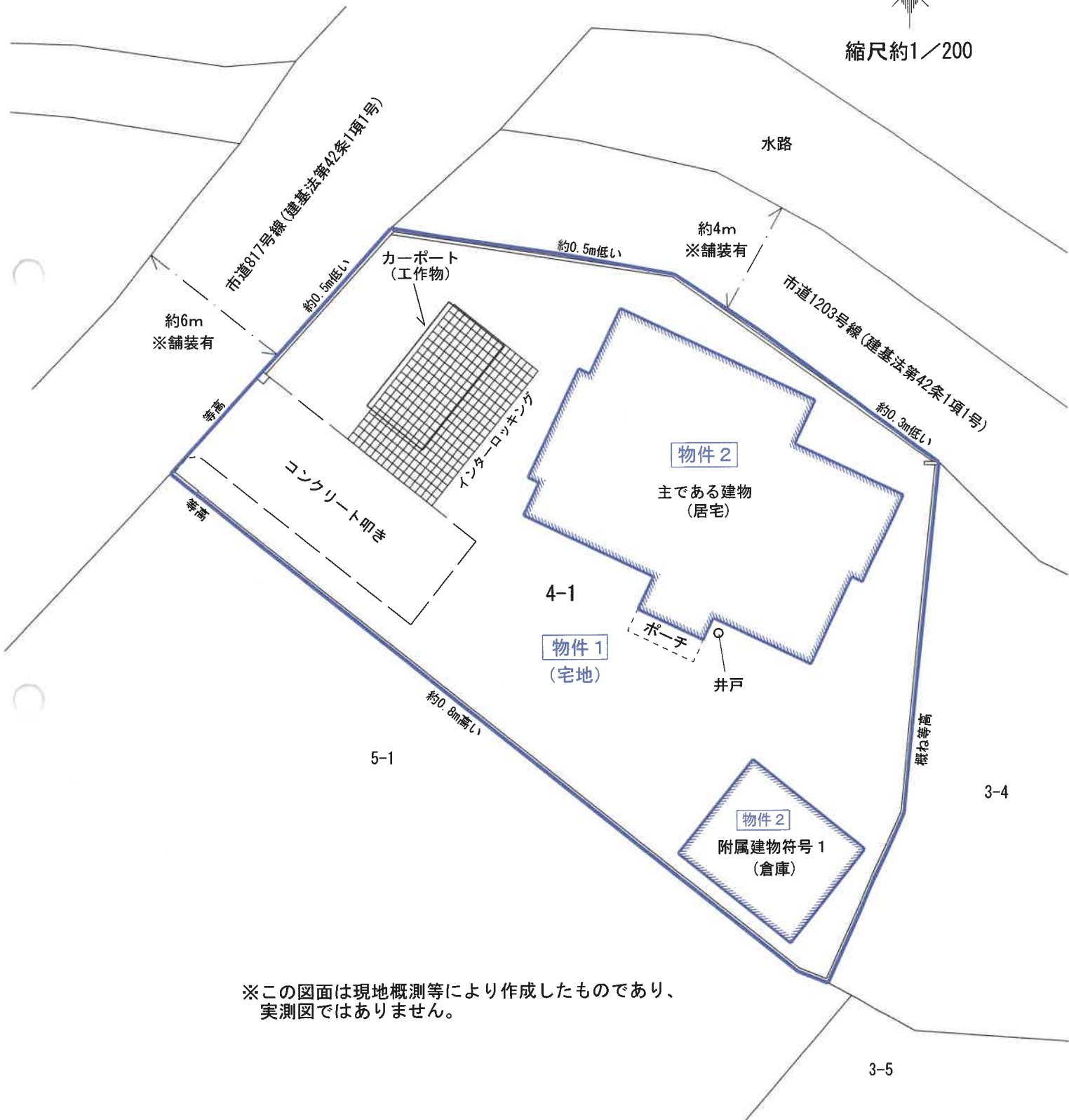


# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第102号



縮尺約1/200



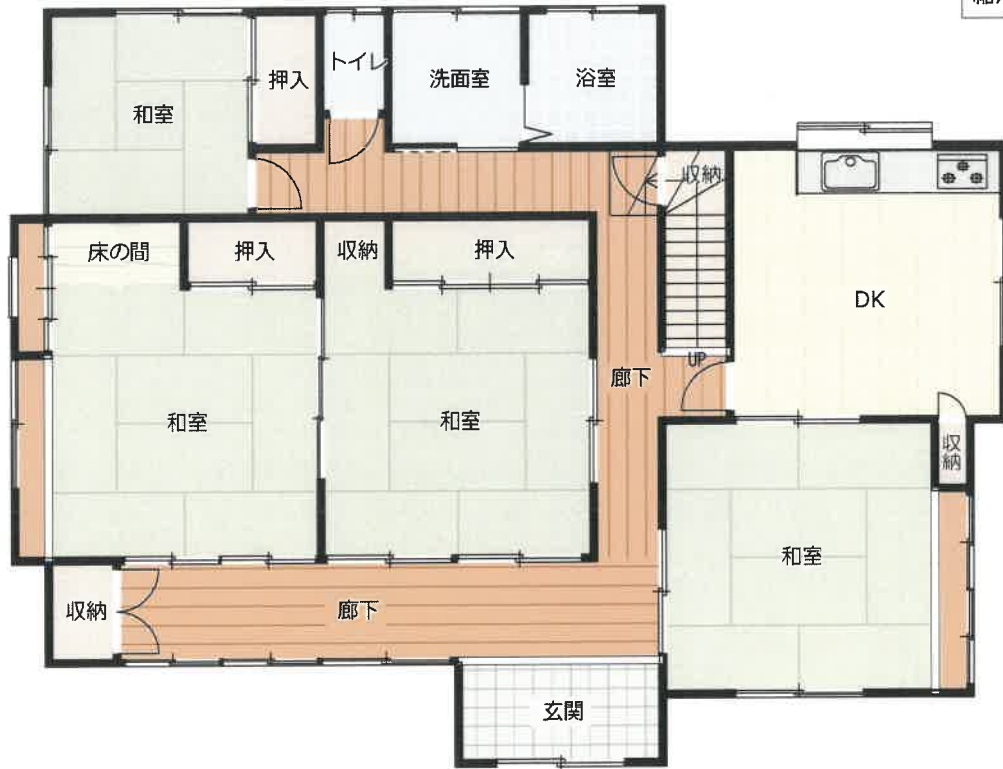
※この図面は現地概測等により作成したものであり、  
実測図ではありません。

# 建物間取図（略図）

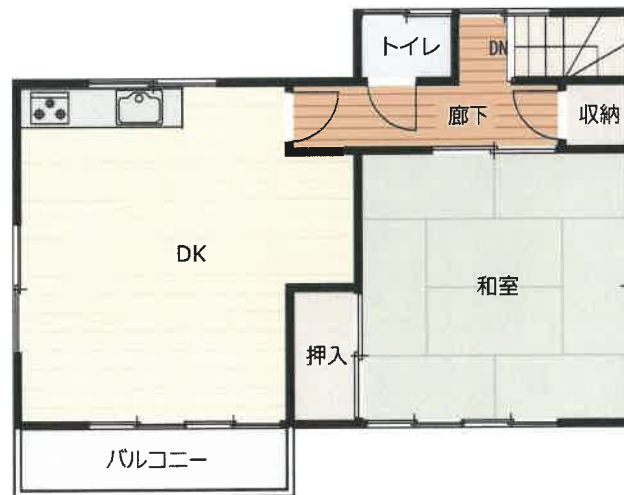
令和7年（ケ）第102号

## 物件2 主である建物(住宅)

縮尺約1/100



1階 108.06㎡  
(登記に同じ)



2階 40.57㎡  
(登記に同じ)

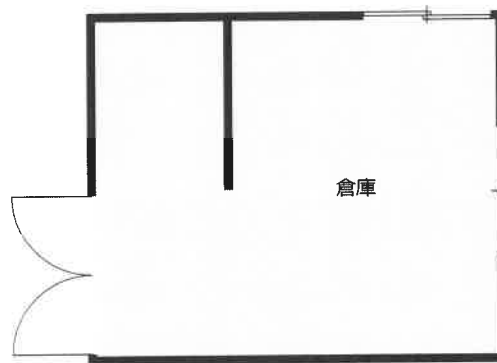
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第102号

縮尺約1/100

物件2  
附属建物符号1（倉庫）



24.84㎡  
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。