

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 | 日立市東滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 3464番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東滑川町一丁目3464番地 |
| | 家屋 番号 | 3464番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 67.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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 | 日立市東滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 3464番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東滑川町一丁目3464番地 |
| | 家屋 番号 | 3464番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 67.49平方メートル |



令和7年(ケ)第124号
令和7年8月29日受理
令和7年10月7日提出
(評価人 塚本修一)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 粉川宗尚

(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 | 日立市東滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 3464番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 343.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東滑川町一丁目3464番地 |
| | 家屋 番号 | 3464番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.49平方メートル
2階 67.49平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 日立市東滑川町一丁目6番10号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1. 屋根裏収納あり 2. 外壁に剥離箇所が散見される。 3. 内装に黒かびの発生や亀裂、落書きなどが認められる。 4. 照明の一部や洗面台などに(乱暴に)撤去された箇所がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
(2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
B (本件所有者A破産 管財人弁護士)	1 本物件に(は), (1) 所有者が使用(占有)しています(※ただし, 執行法上の占有認定としては, 破産管財人であるBが管理業務の一環として本物件を占有している。). (2) 新築以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 <p style="text-align: right;">【陳述書要旨】</p>

(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)

執行官の意見

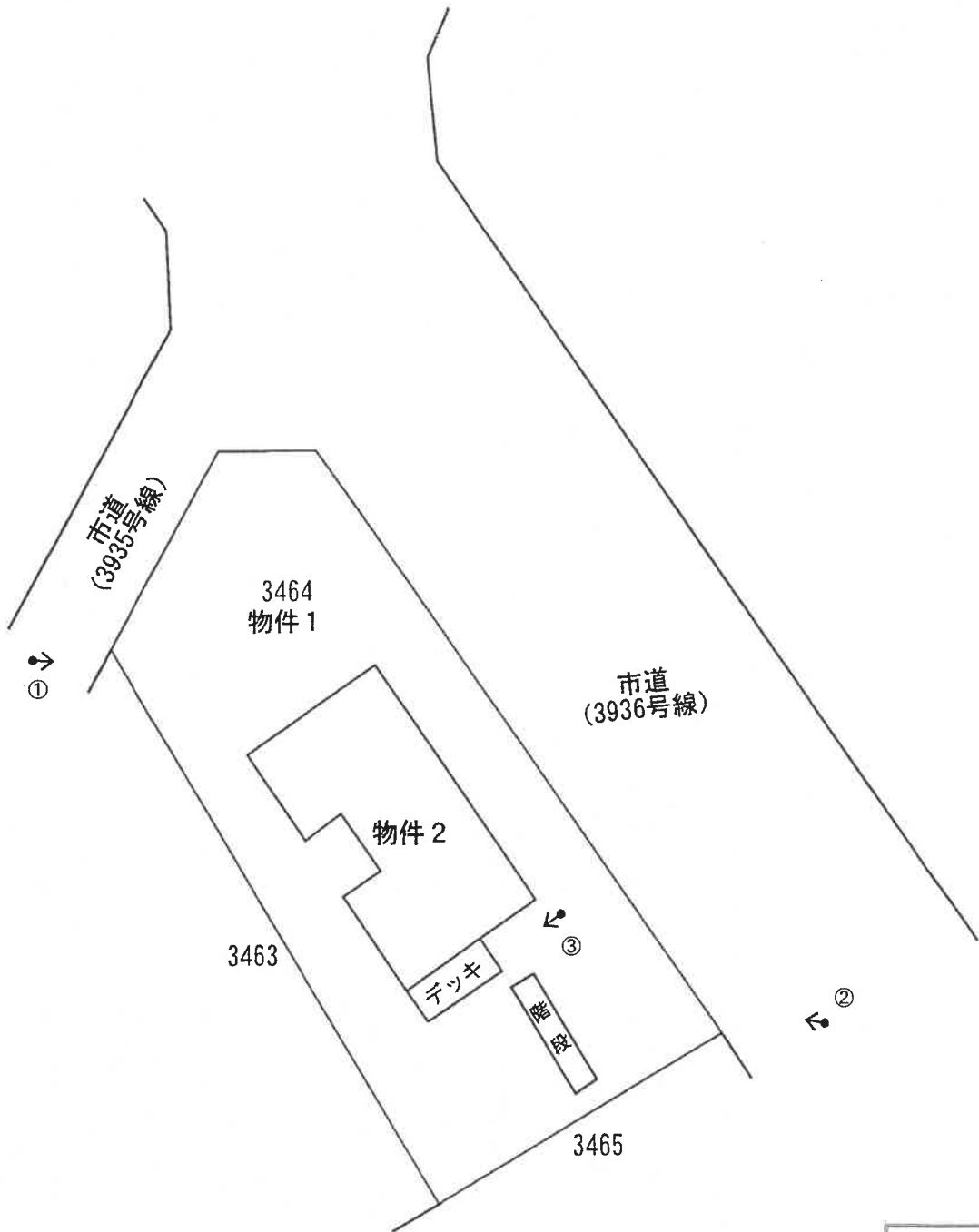
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、Bの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(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
令和7年9月1日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年9月3日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年9月26日(金) 12:55-13:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
令和7年10月6日(月)	当 庁	物件鍵返却(郵送)
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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Bに借用した鍵を用いて解錠し、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。		

(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



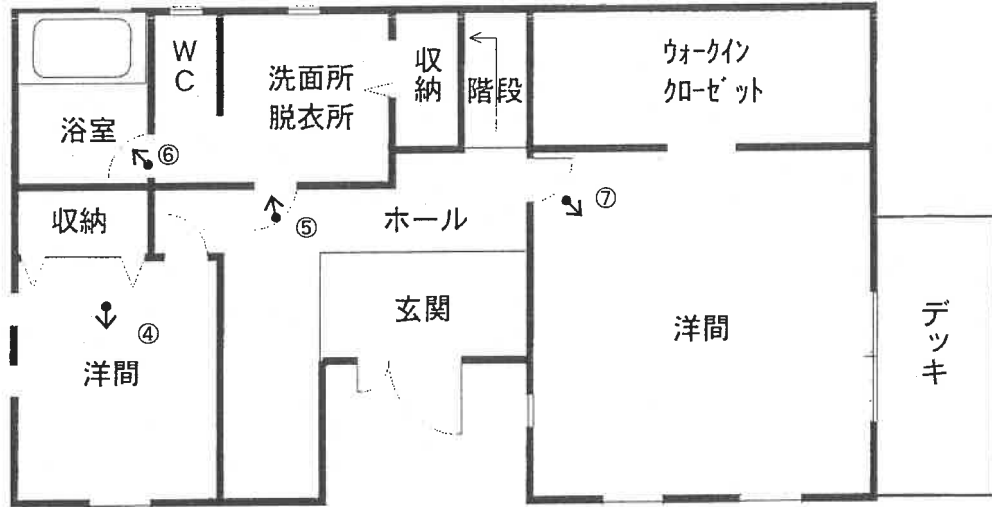
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



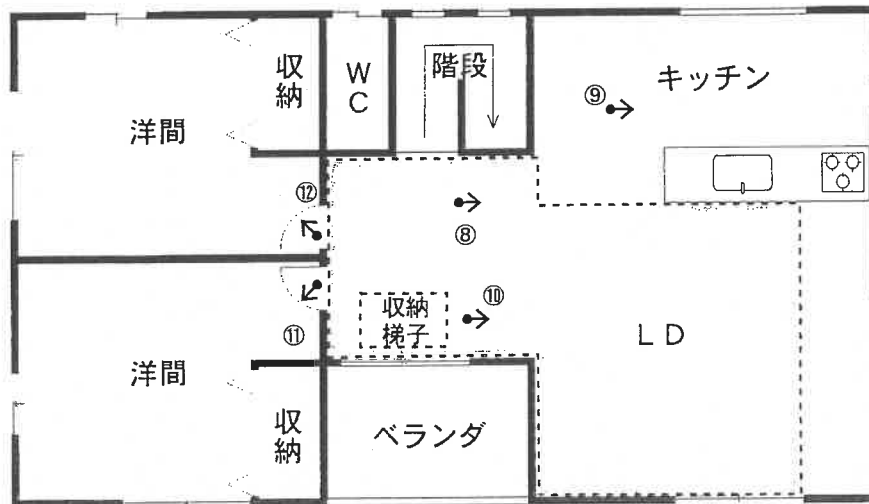
間取図

物件 2

(1階)



(2階)



※ 部分は屋根裏収納である。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10

屋根裏収納



写真11



写真12



令和 7年（ケ）第 124号
令和 7年 8月29日 受 命
令和 7年 9月26日 現地調査
令和 7年10月 9日 評 価
令和 7年10月 9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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 0 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 7 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 2 4 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	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日立市東滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 3 4 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市東滑川町一丁目 3 4 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 4 6 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7. 4 9 平方メートル
2階 6 7. 4 9 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	J R常磐線「日立」駅の北方・道路距離約2.5 km 最寄バス停「所沢」の南東方・道路距離約0.2 km（徒歩約3分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅に一部共同住宅の外、未利用地等も見られる区画整理済みの住宅地域である。	
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 建蔽率 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 特段にない
画地条件	地積：343.85㎡ 間口：約12.5m（北西側・隅切りを含む） 奥行：約26～30m 形状：ほぼ整形 地勢：北東・北西側の一部が法地で、かつ段差があり、北西側一部がスロープ状であるほかは平坦地 高低差：北西側市道より約0～1.7m、北東側市道より約0～2.7m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	
接面道路の状況	北西側幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北東側幅員約10.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（都市ガス可） 下水道 あり（接続済） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。	
特記事項	接面道路の地目・所有者は次の通りである。 3712番、3713番：公衆用道路・日立市	

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)：平成19年12月10日 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：2年
仕様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング張 内壁：ビニールクロス貼、タイル貼 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング、タイル、塩ビ床タイル 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 67.49m ² 2階 67.49m ² 合計 134.98m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取：附属資料「間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が居宅（空き家）として管理占有している。
特記事項	○物件2建物は、建築確認（H19確認建築住宅支援M11038・平成19年8月2日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○物件2建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○内壁ビニールクロスに剥がれが少しとカビがヶ所発生しており、天井ビニールクロスに亀裂が少し見られる。 ○2階に屋根裏収納がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	33,700	0.936	343.85	0.90	9,760,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立-33

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/105.0 \times 100/102.8 \doteq 33,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 画地条件 (方位+5)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差 : 画地条件 (角地+4 法地・高低差▲10)

ウ 地積 : 登記数量による。

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及び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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	280,000	134.98	0.082	3,100,000

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18年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、残価率1%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = $\{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} / \text{経済的全耐用年数}20\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}25\%) \doteq 0.082$

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
1	9,760,000	0.45	法定地上権	4,390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

物件番号	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	9,760,000	-4,390,000	/	1.00	0.70	3,760,000
2	3,100,000	+4,390,000	/	1.00	0.70	5,240,000
一括価格（合計）						9,000,000

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (日立-33)

所 在 : 日立市東滑川町1丁目3176番7「東滑川町1-1-10」

価 格 : 36,400円/m²

位 置 : JR常磐線「日立」駅の北方・道路距離2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 165m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南7m市道

用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅が見られ開発も進みつつある住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物件位置図

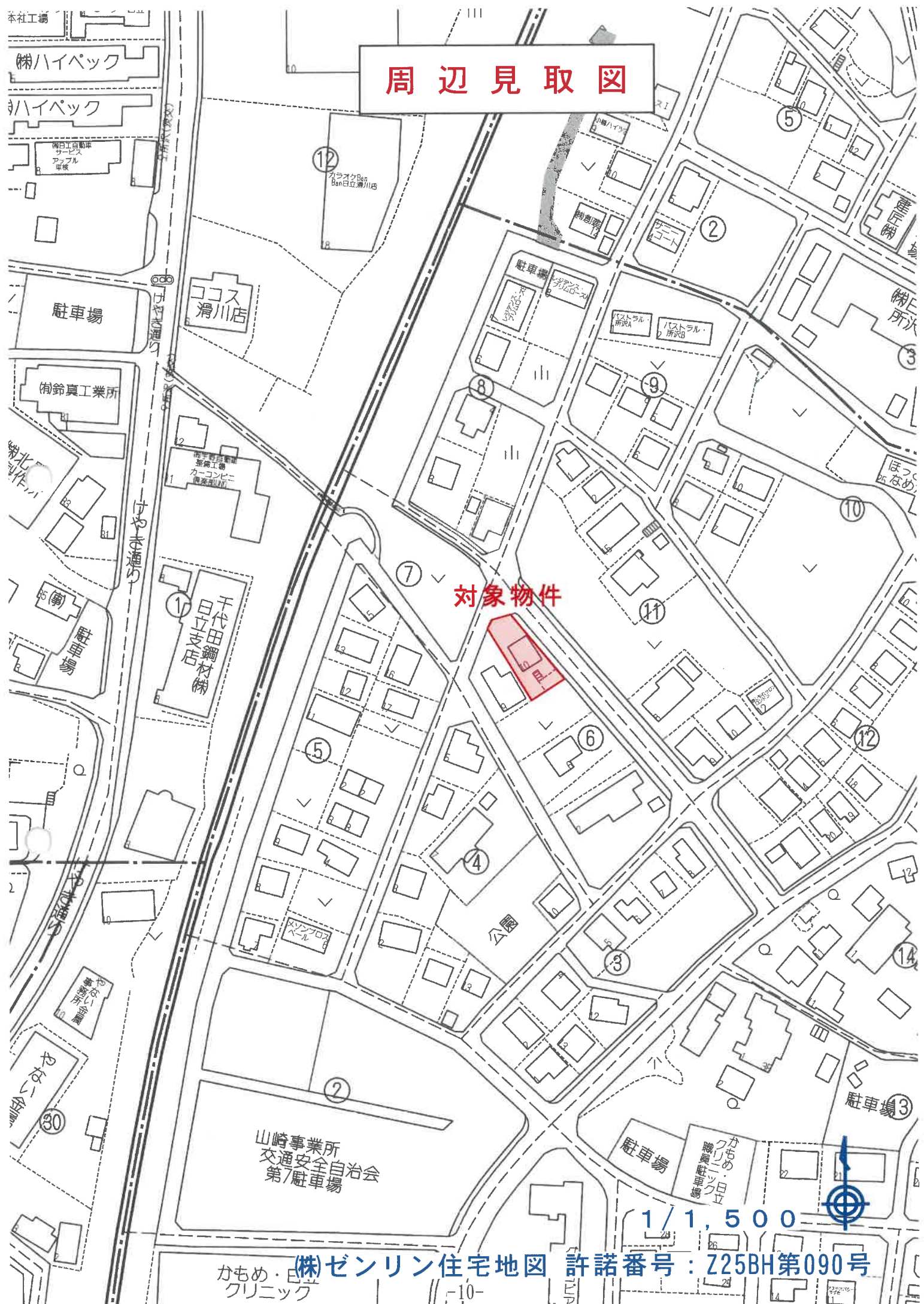


対象物件

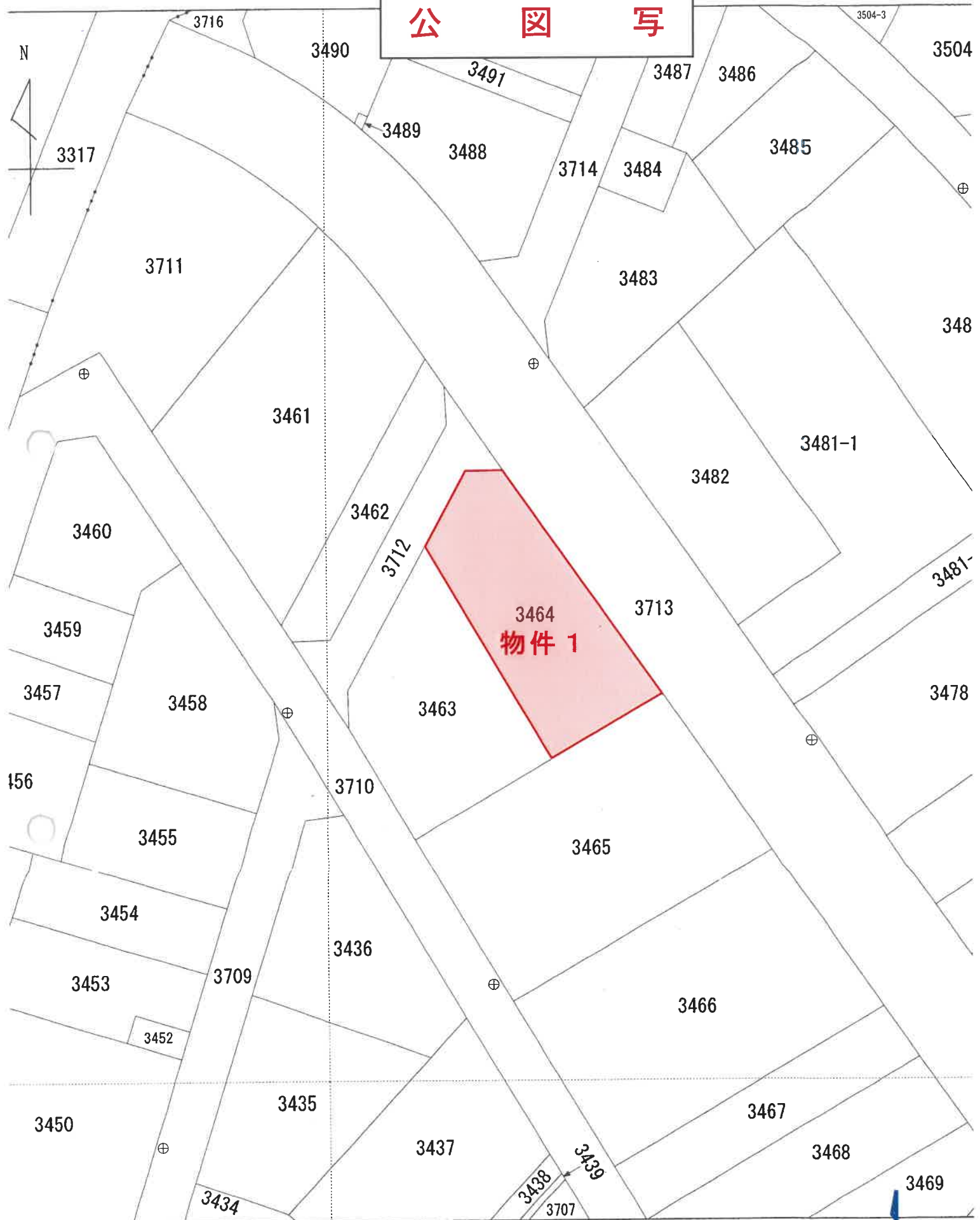
公示地

周辺見取図

対象物件



公 図 写



登記年月日：平成23年2月23日

整理番号 647582

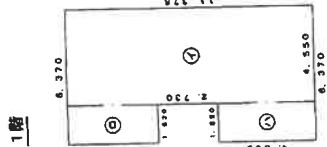
各階平面図

家屋番号	302-2
建物の所在	日立市東清川町1丁目302番地・304番地 保留地43街区番号1

建物図面



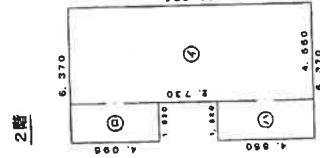
建物図面・各階平面図写



床面積

①	4.550 x 11.375	=	51.7563
②	1.820 x 4.095	=	7.4529
③	1.820 x 4.550	=	8.2810
計			67.4902

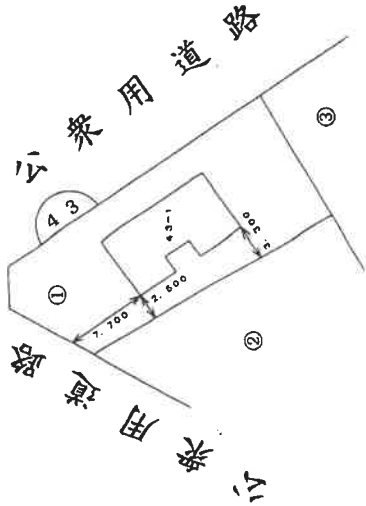
床面積 67.49 m²



床面積

①	4.550 x 11.375	=	51.7563
②	1.820 x 4.095	=	7.4529
③	1.820 x 4.550	=	8.2810
計			67.4902

床面積 67.49 m²



作成者	12月11日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	----------	-----	----------

平成19年12月13日 登記

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。

(水戸地方公務員局日支庁管理課)

令和7年7月23日 水戸地方公務員局

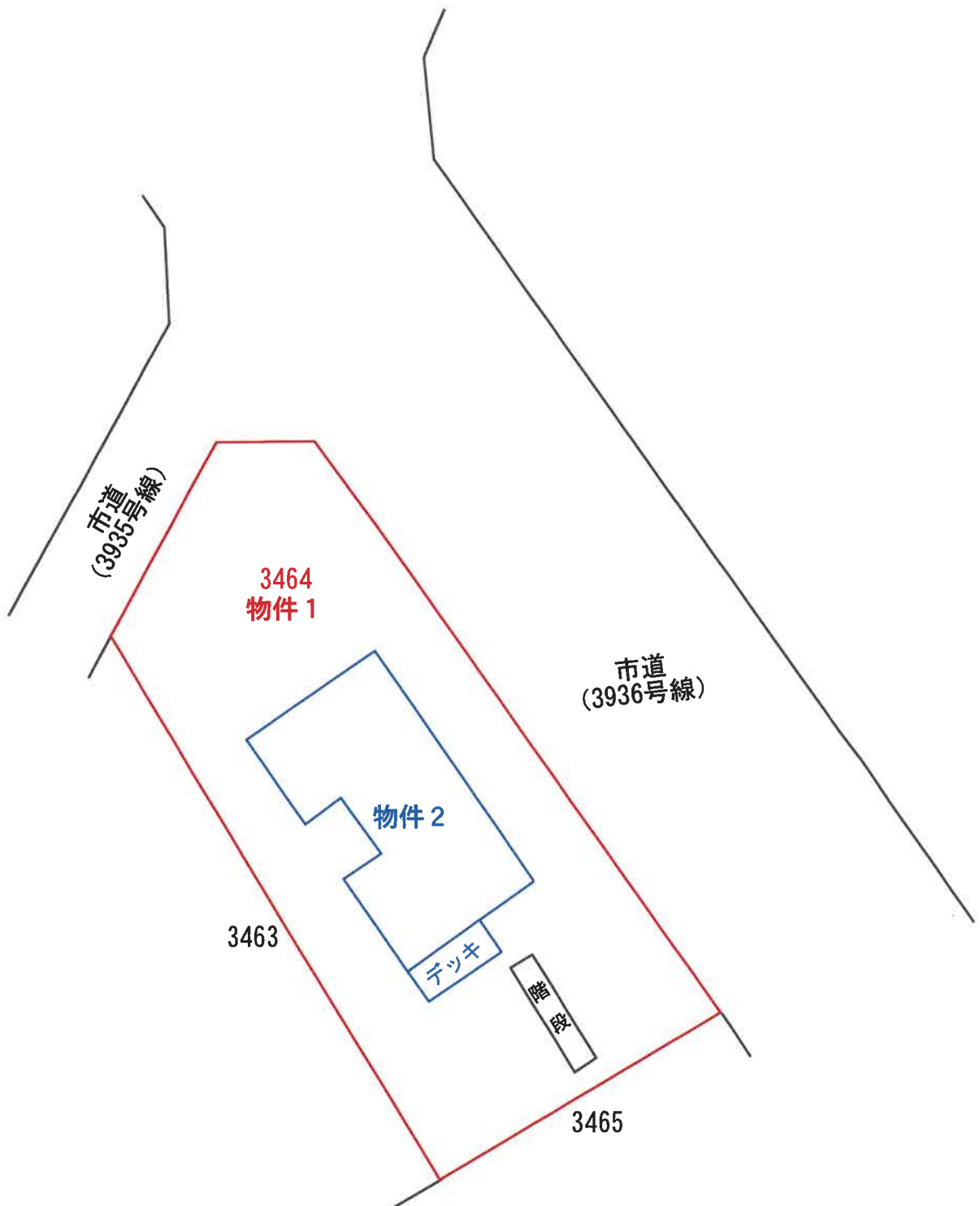
登記簿

※ A3版を A4版に縮小

(1) 平成23年4月25日
「換地の年月日」平成23年2月15日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付はこの図面に変更内容を記録した日付
である。
「換地後の所在」日立市東滑川町一丁目3464
番
「換地後の家屋番号」3464番

建物図面・各階平面図写

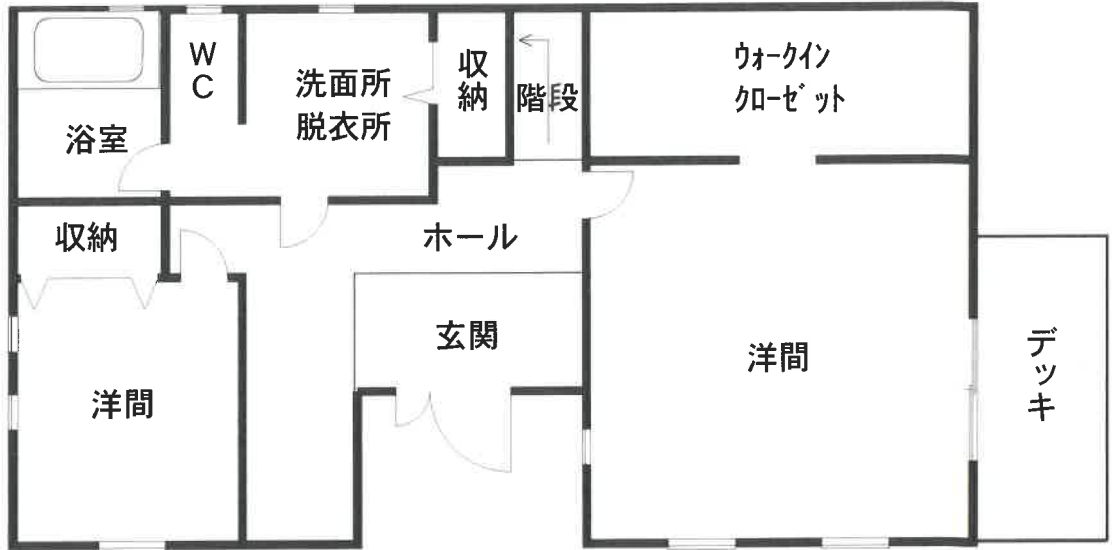
土地建物位置関係図



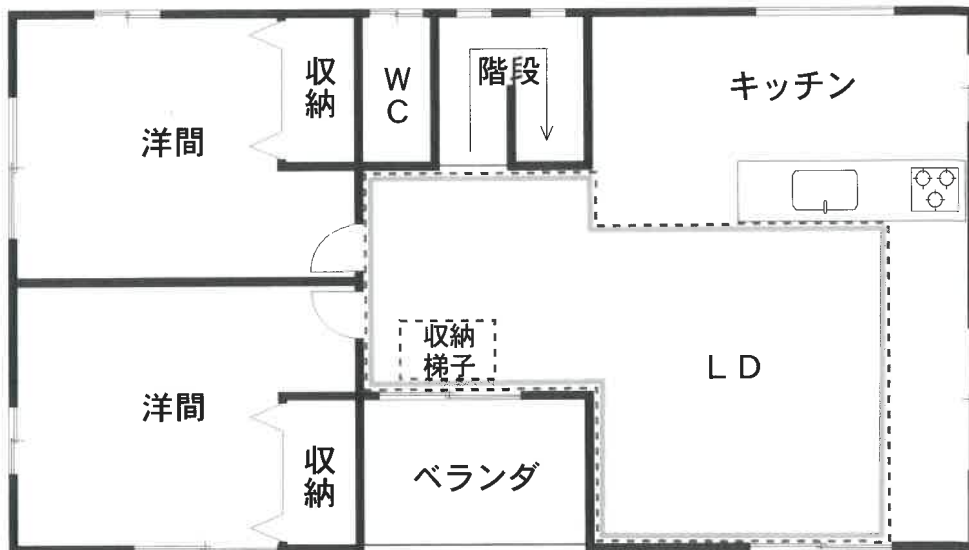
間 取 図


物件 2

(1 階)



(2 階)



※  部分は屋根裏収納である。