

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,360,000 2,688,000	一括	672,000	30,608	8,544
1	1,520,000				
2	1,840,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市川尻町七丁目 |
| | 地 番 | 433番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市川尻町七丁目433番地 |
| | 家屋 番号 | 433番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.96平方メートル
2階 39.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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, 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 | 日立市川尻町七丁目 |
| | 地 番 | 4 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市川尻町七丁目 4 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 9 6 平方メートル
2階 3 9 . 7 8 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 151 号
令和 7 年 11 月 27 日受理
令和 8 年 1 月 20 日提出
（評価人 齋藤清人）

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 日立市川尻町七丁目
地 番 433番
地 目 宅地
地 積 199.55平方メートル
- 2 所 在 日立市川尻町七丁目433番地
家屋 番号 433番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 56.96平方メートル
2階 39.78平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	☐ (住居表示未実施) ■日立市川尻町七丁目27番5号	
土地	物件1	
現況地目	■宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	カーポート(工作物)1基が存在する。	
建物	物件2	
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 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 居宅 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	クロスの一部に地震によるものと思われる亀裂が生じている。	
執行官保管の仮処分	■ない ☐ 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	☐ 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
(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 (亡A相続財産清算 人弁護士)	1 物件の状況等については一切不明であり、回答できません。 【回答書要旨】
近隣者	1 本物件には以前 A が住んでいましたが、その後無人となっています。 2 境界争い等隣地との紛争があるという話は聞きませんし、不自然死などの事件事故の噂もありません。 【12/24 聴取】

(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 本件における各物件の状況は、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、近隣者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。

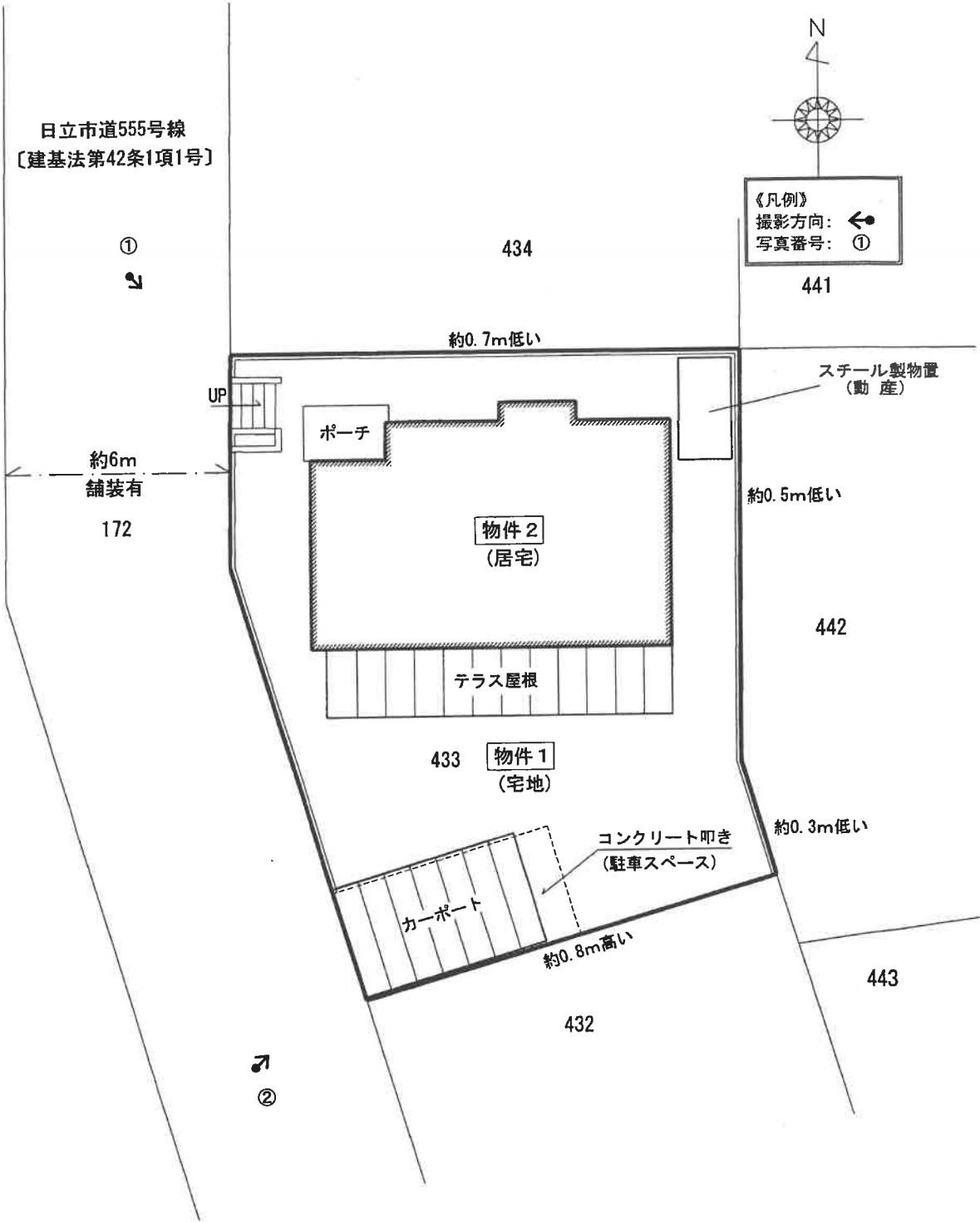
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

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 11 月 27 日(木)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和 7 年 12 月 8 日(月) 11：30－11：45	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和 7 年 12 月 12 日(金)	当 庁	相続財産清算人弁護士照会（照会書郵送）
令和 7 年 12 月 24 日(水) 16：50－18：40	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☒ 近隣者 から聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和 7 年 12 月 24 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
（ 5 枚目 ）

土地建物位置關係圖

令和7年(ケ)第151号



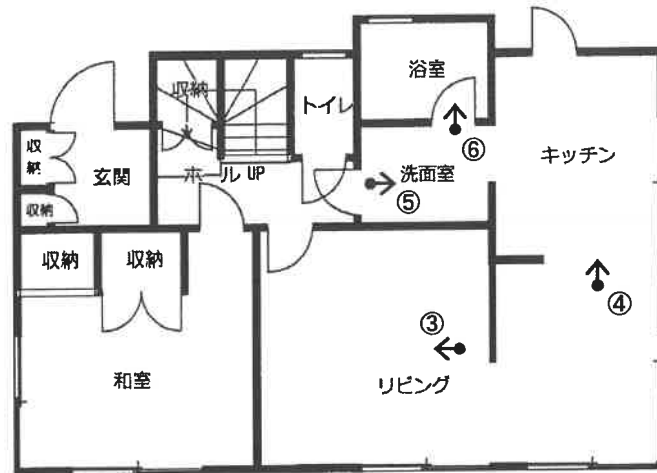
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

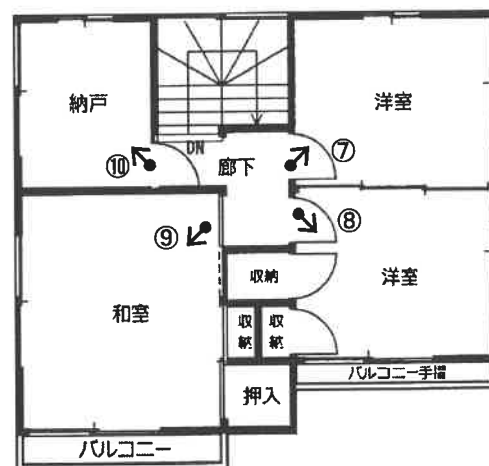
令和7年（ケ）第151号

物件2
（居宅）

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①



1階 56.96㎡
（登記に同じ）



2階 39.78㎡
（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。

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

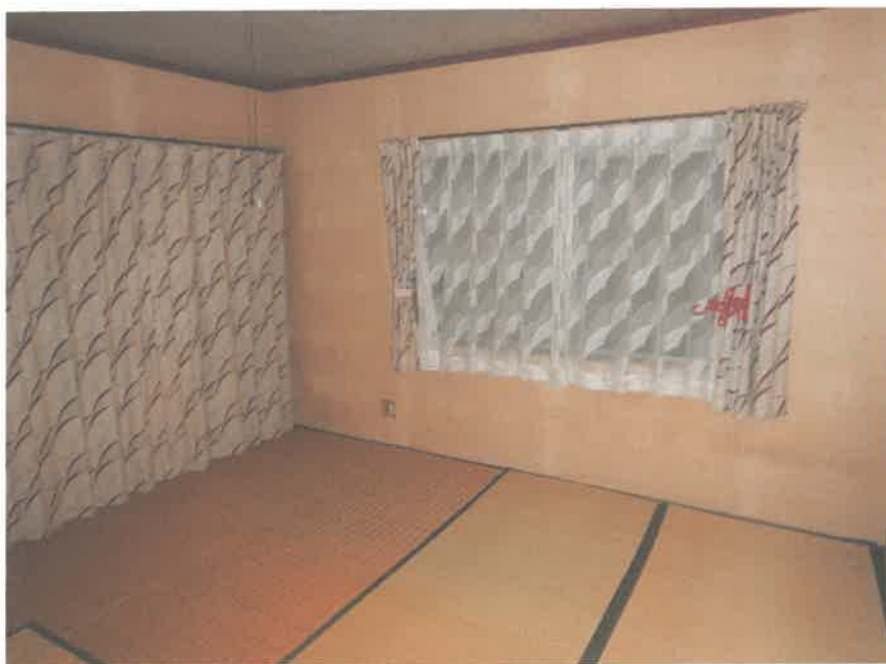


写真10



令和 7年（ケ）第 151号
令和 7年11月27日 受 命
令和 7年12月24日 現地調査
令和 8年 1月22日 評 価
令和 8年 1月23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 3, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 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	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
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	左記に同じ
特記事項			
・住居表示実施区域である。「川尻町七丁目27番5号」			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日立市川尻町七丁目 |
| | 地 番 | 4 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市川尻町七丁目 4 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 3 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 9 6 平方メートル
2階 3 9 . 7 8 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「十王」駅の南方約2.0km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「日立北高入口」の南西方約600m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、区画整然とした一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。	
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 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 指定なし なし 立地適正化計画・居住誘導区域
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	（西側）日立市道＜555号線＞建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約6m、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	【上水道】あり 【ガ ス】あり 【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	公開資料に基づく調査並びに土地使用の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。
特 記 事 項	(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窺わせる状況は見受 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。 (2) 工作物、動産等について 物件1 土地には、物件2 建物に附随するテラス屋根、スチー ル製物置(動産)、カーポート等が存する。(※別添、土地建物位 置関係図参照)

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	昭和63年 5月15日新築 約38年 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼、目透かし天井等 床 合板フローリング、畳等 設備 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 その他 屋根に太陽熱温水器のパネルが存するが、当該温水器が正常に作動するか否かは不明	
床面積（現況）	1階 56.96㎡ 2階 39.78㎡ 延) 96.74㎡ ※登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 普通 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居宅として使用している。	

特 記 事 項	(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（昭和62年10月23日付・日特270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無し (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、全体的な老朽化が進行しており、屋根や外壁の劣化、内壁や床の汚損等が見受けられた。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の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。 (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軽量鉄骨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。
---------	--

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	27,500	0.90	199.55	0.80	3,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/116.7 = 27,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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(南>西+3)

◇地域格差：街路条件(道路幅員+3.0) 交通・接近条件(駅への接近性+3.0)
 環境条件(居住環境+10.0)

イ 個別格差：画地条件(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	96.74	0.035	850,000

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38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25年)}×(1-
 観察減価30%)≒0.035

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	3,950,000	0.45 法定地上権	1,780,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

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エ) 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	3,950,000	-1,780,000		1.00	0.70	1,520,000
2	850,000	+1,780,000		1.00	0.70	1,840,000
一括価格（合計）						3,360,000

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)-8

所 在：茨城県日立市川尻町6丁目184番
「川尻町6-12-5」

地 目：宅 地

価 格：33,100円/㎡

位 置：JR常磐線「十王」駅の南方約1.0km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南側9m市道(中間画地)

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：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

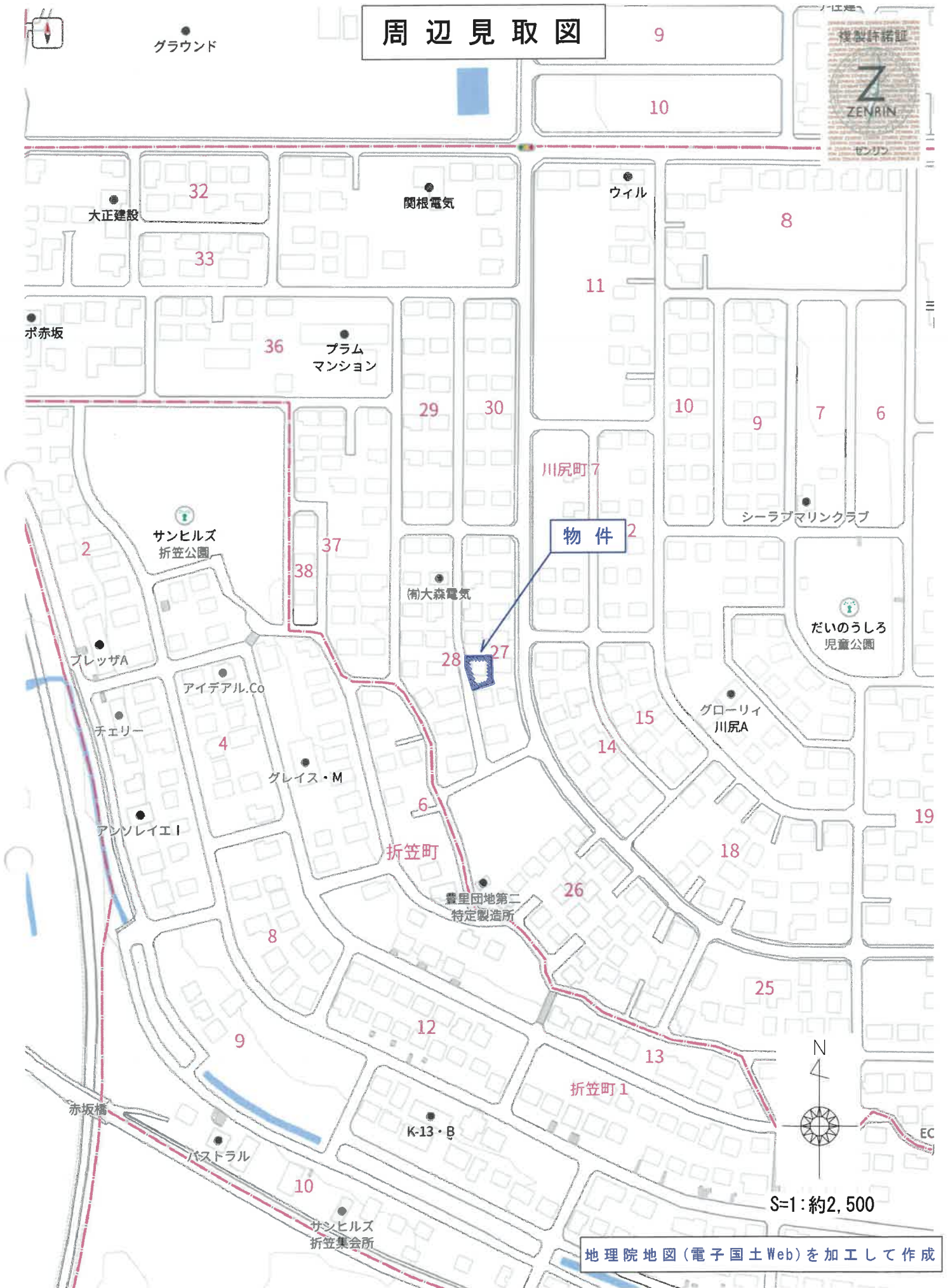
第7 附属資料

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



建物図面
各階平面図

家屋番号 433番
1004新2号1号

建物の所在 日立市東区戸田町1丁目2番地2 旧5413号433番地

(仮換地5-8-2の街区番号2-1-6)

各階平面図
619410

整理番号

一階



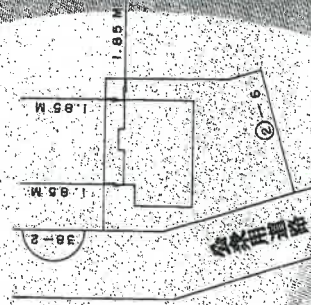
求積
 $5.06 \times 2.00 = 10.1200$
 $0.50 \times 2.06 = 1.0300$
 $6.06 \times 7.56 = 45.8136$
 計 56.9636
 床面積 56.96 m²

二階



求積
 $6.06 \times 4.06 = 24.6036$
 $5.06 \times 3.00 = 15.1800$
 計 39.7836
 床面積 39.78 m²

物件2



.....仮換地線
.....武庫

縮尺 1/500

申請人

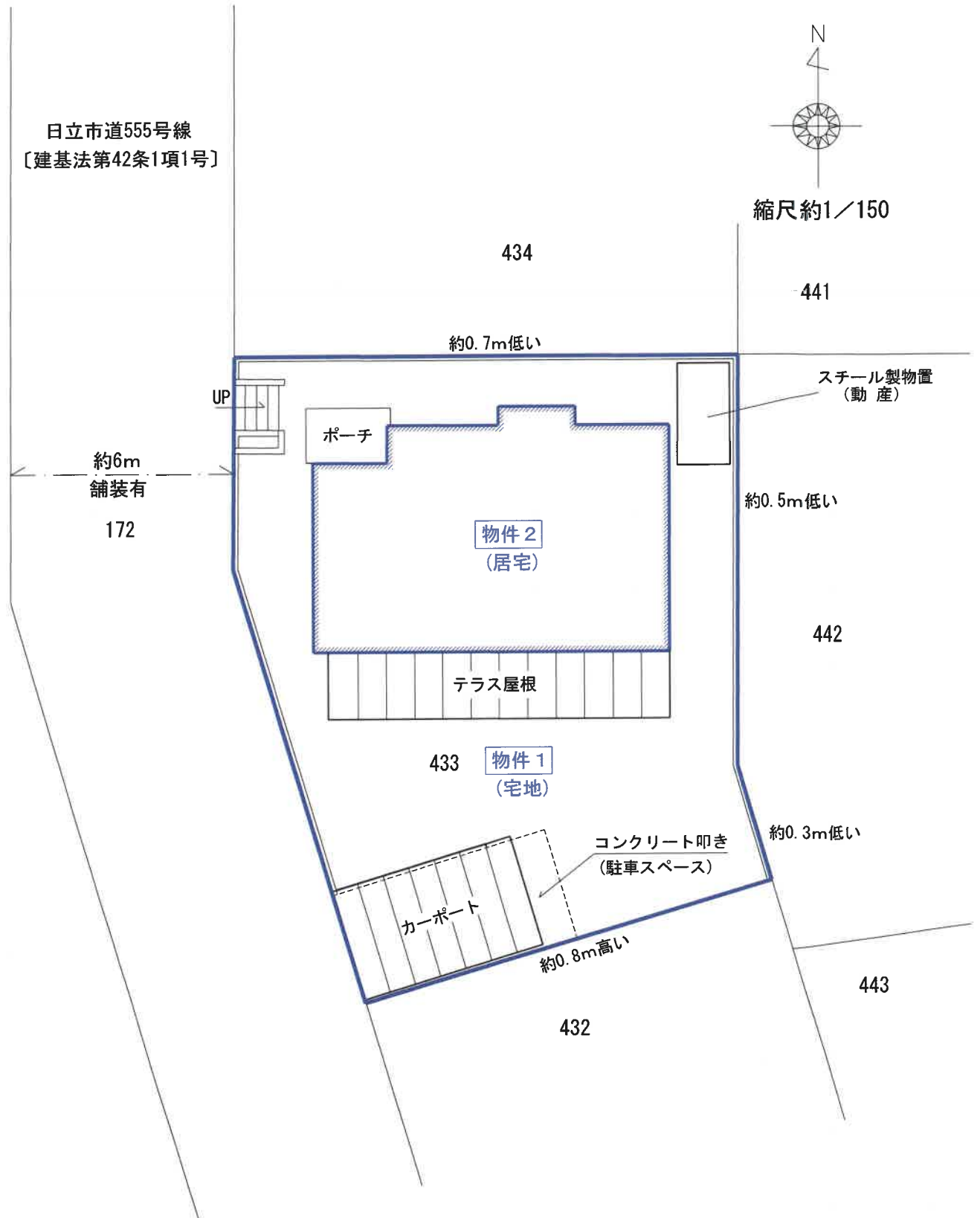
縮尺 1/250

作製者

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第151号



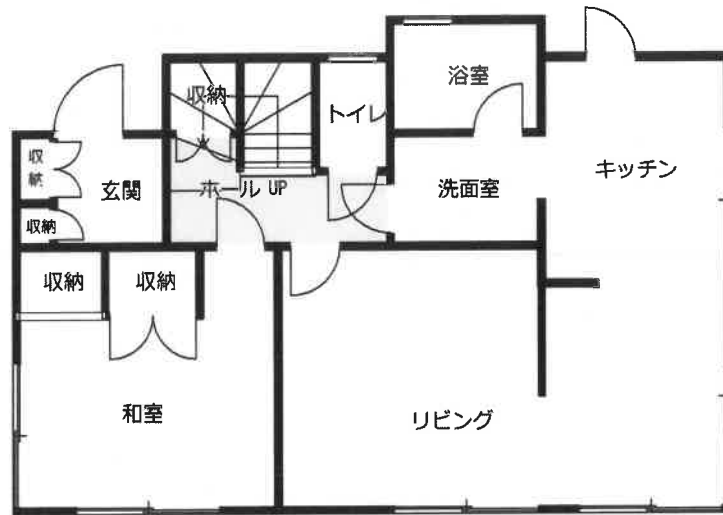
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

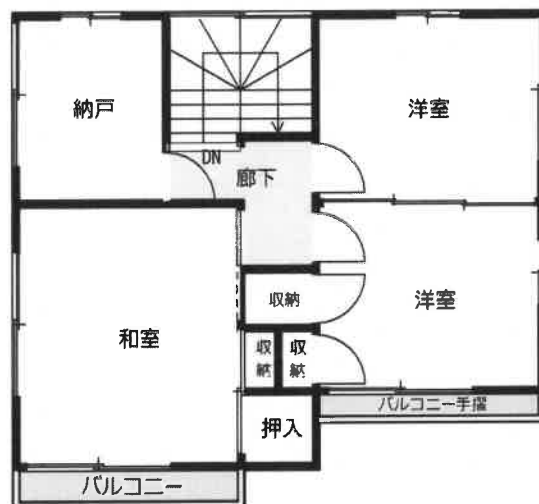
令和7年（ケ）第151号

物件2 （居宅）

縮尺約1/100



1階 56.96㎡
（登記に同じ）



2階 39.78㎡
（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。