

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30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30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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30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	7,400,000 5,920,000	一括	1,480,000	90,294	20,353
1	1,460,000				
2	5,940,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市鮎川町六丁目 |
| | 地 番 | 67番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市鮎川町六丁目67番地 |
| | 家屋 番号 | 67番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル
2階 51.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番68番)を通行のため利用している。

《 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 日立市鮎川町六丁目
地 番 67番
地 目 宅地
地 積 101.28平方メートル

所有者 B

2 所 在 日立市鮎川町六丁目67番地
家屋 番号 67番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第167号
令和7年12月1日受理
令和8年1月29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 日立市鮎川町六丁目
地 番 67番
地 目 宅地
地 積 101.28平方メートル

所有者 B

2 所 在 日立市鮎川町六丁目67番地
家屋 番号 67番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市鮎川町6-20-12		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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(未登記) 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	本建物内で犬(一匹)を飼っている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■A	
占有状況		■敷地 □駐車場 □公衆用道路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館	
□関係人(□A (占有者) □B (所有者)) の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □なし	
占有開始時期		平成27年3月27日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の契約等	契約日	平成27年3月27日 (本件建物建築年月日) 頃	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■C (占有者)) の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		令和5年6月18日頃	
最初の契約等	契約日	令和5年6月18日頃	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4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
☒ A (建物所有者)	本件建物は、建物所有者関係者が住居として使用しています。 本件土地を本件建物敷地として使用する関係は無償です。
☒ B (土地所有者)	私所有の本件土地を本件建物敷地として使用する関係は無償です。 境界争いはありません。自然災害による損傷はありません。
☒ C (建物占有者)	建物所有者の転居以降、私が世帯主として本建物を住居として使用しており、使用関係は無償です。 本件建物はオール電化ですが、ソーラーパネルはありません。 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12月1日(月) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年12月2日(火) :一:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
7年12月5日(金) 11:30-11:40	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
7年12月25日(木) 13:45-14:05	物件所在地	物件特定、占有調査(C面談等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		

(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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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7年(ケ)第167号

道

756

75

←○写真撮影位置方向

74

約3m
(実測)

ヒートポンプ給湯器、エアコン室外機等があり、こちら側から
玄関方面に通り返けるのは現状ではやや困難

ヒートポンプ給湯器

約4m
(実測)

階段

86-1

物件2

73

進入口(等高)

67
物件1

隣地との高低差：なし。

68

86-3

85

88-7

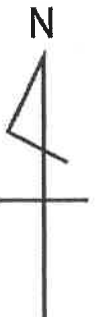
88-8

道

市道 4604号 舗装

66

65



45-1

※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。

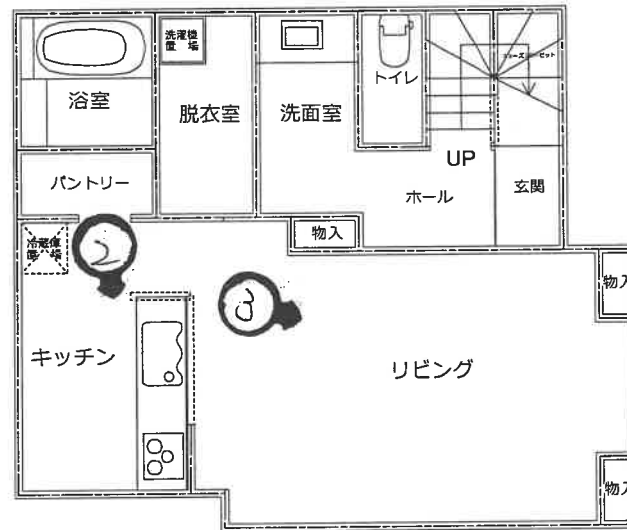
間取図

令和7年(ケ)第167号

物件2: 居宅

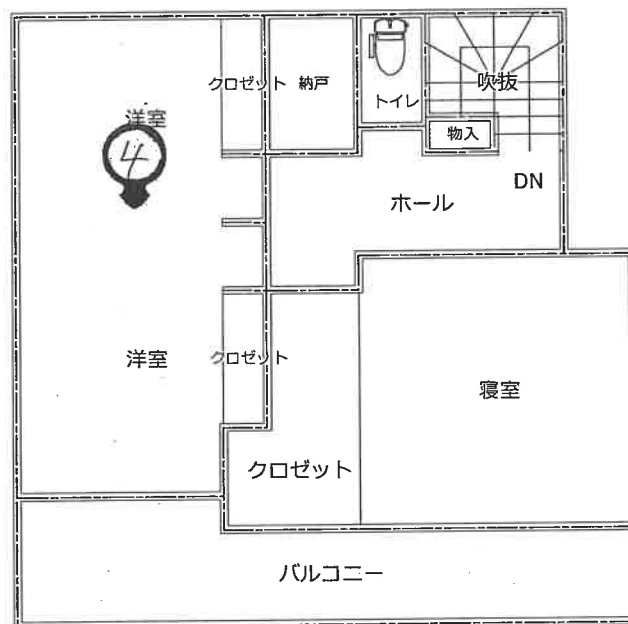
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

1階 51.75 m² (登記に同じ)



← 写真撮影位置方向

2階 51.75 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



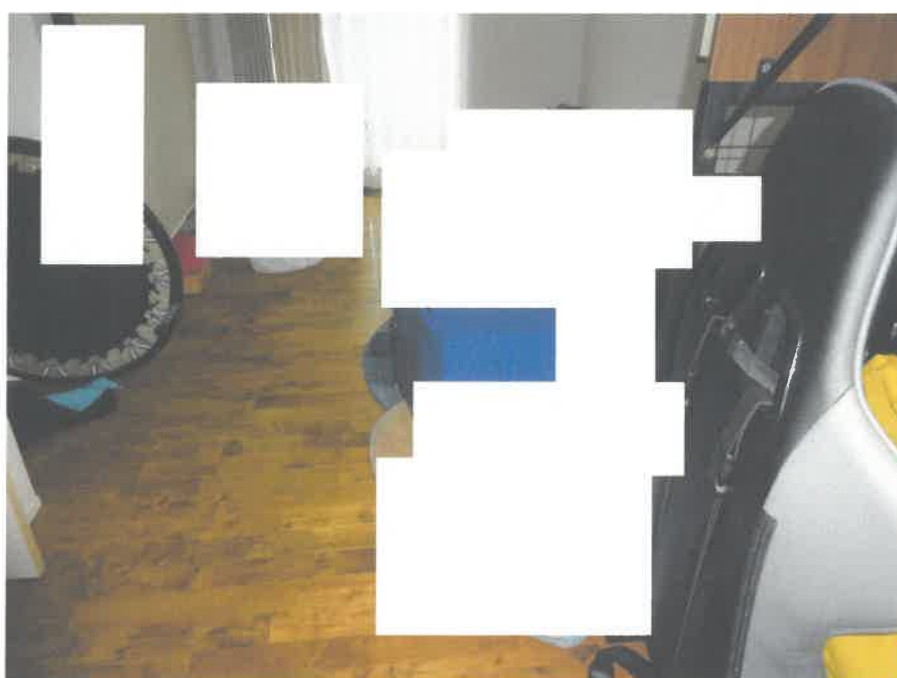
(写真 /)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)

令和 7年（ケ）第 167号
令和 7年12月 1日 受 命
令和 7年12月25日 現地調査
令和 8年 1月27日 評 価
令和 8年 2月 2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 7, 400, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 460, 000円
物件2（建物）	金 5, 940, 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	次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	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 日立市鮎川町六丁目
地 番 67番
地 目 宅地
地 積 101.28平方メートル

所有者 B

2 所 在 日立市鮎川町六丁目67番地

家屋 番号 67番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 51.75平方メートル

所有者 A

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「常陸多賀」駅北方道路距離約2.3km 最寄バス停「油縄子仲町」停留所西方道路距離約350m (徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	県道背後に、戸建住宅、共同住宅、保育園等が混在して見られる地域。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	地積 : 101.28㎡ 間口 : 約10.2m 奥行 : 約10.0m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北西約4.0m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	物件2建物の敷地の用に供されている(敷地に対する土地使用借権を考慮して評価)。	
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。また、接面道路から背後にある土地への下水管等が敷地を通過している可能性がある。	

特 記 事 項	・土地建物位置関係図記載のとおり、玄関が接面道路と反対側に位置しており、現在は隣地である68番（土地所有者Bが所有）を出入りの際に通行しているが、売却後は通行が認められない可能性が高いことから、利便性が劣ることを考慮して、市場性修正を施す。
---------	---

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	建築年月日(登記記載) 平成27年 3月27日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※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。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	C（土地所有者及び建物所有者の関係者）が居住して居宅の用途に使用している。（使用権原：使用借権）
特 記 事 項	・屋根、外壁、軒等に経年による汚れ、変色が見られる。外壁については、ひび割れ、塗装の劣化による剥がれ等の傷みが見られる箇所もある。 ・上記のほか、内装材及び建具、設備に経年劣化による汚れ、細かい傷が見られる。特にクロスについては、割れの見られる箇所があった。 ・新築にかかる建築確認申請がなされており、【平成26年8月5日、26CA02-0170H号、主要用途：一戸建ての住宅、工事種別：新築、建築面積：52.52㎡、延床面積：101.23㎡】、完了検査済となっている【平成27年3月30日、26CE02-0495H号】。

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	32,700	1.000	101.28	1.00		3,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/114 = 32,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+4 環境条件+10

イ 個別格差：必要なし

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	280,000	103.50		0.407	11,790,000

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11年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数14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14年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)≒0.407

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	3,310,000	0.10	使用借権	330,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	3,310,000	-330,000		0.70	0.70	—	1,460,000
2	11,790,000	+330,000	1.00	0.70	0.70	0	5,940,000
一括価格（合計）							7,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物の配置が隣接地を通行することを前提とした配置となっており、建物への出入り、駐車場の配置に不便が生じること、背後地への下水管が敷地内に存する可能性等を考慮した。

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。

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-13

所 在：日立市鮎川町5丁目161番
「鮎川町5-5-22」

地 目：宅 地

価 格：37,300円/㎡

位 置：JR常磐線常陸多賀駅の北東方・道路距離約2,300mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北東6.0m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパートのほか空地もある住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

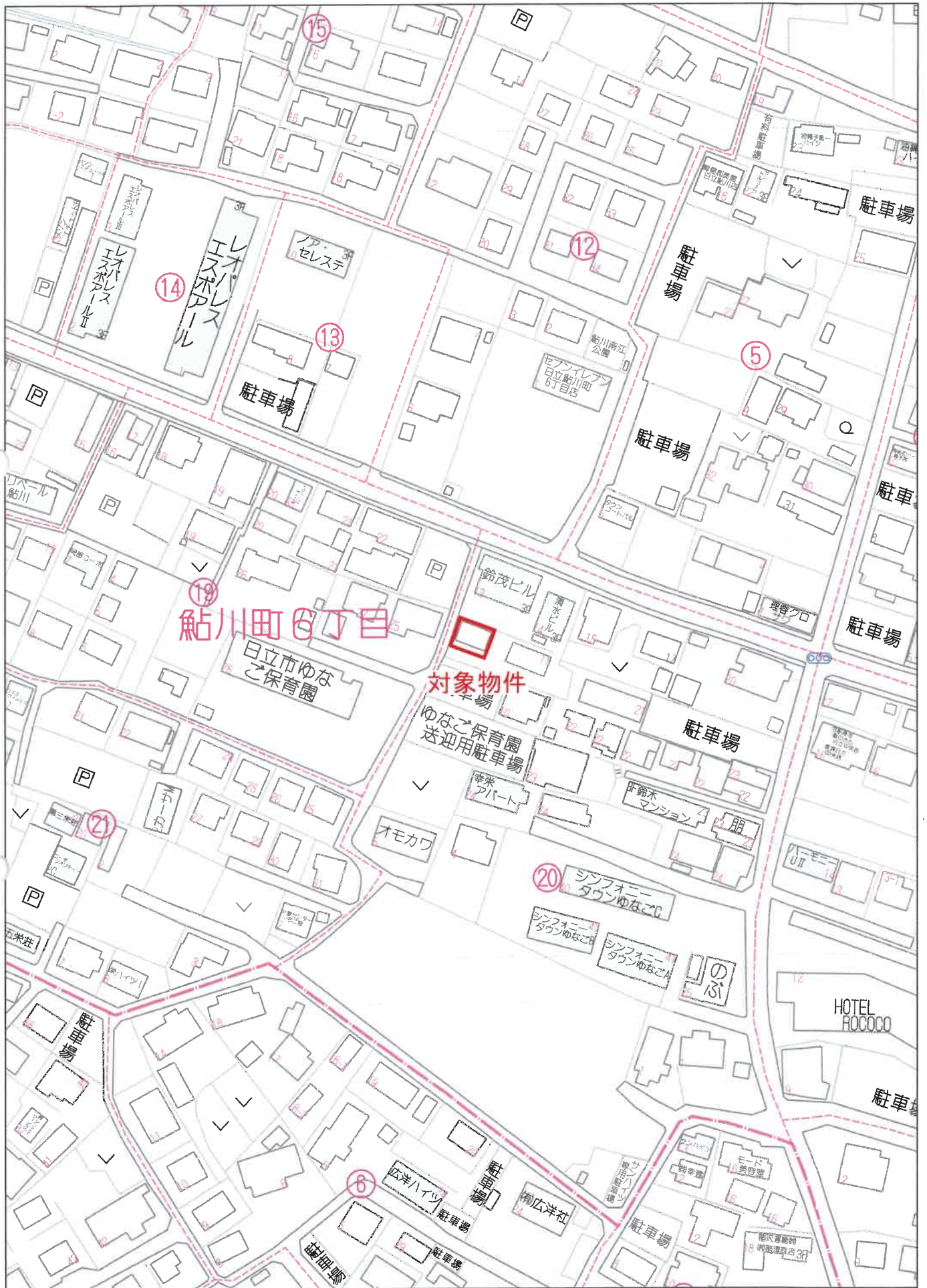
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



鮎川町6丁目

対象物件

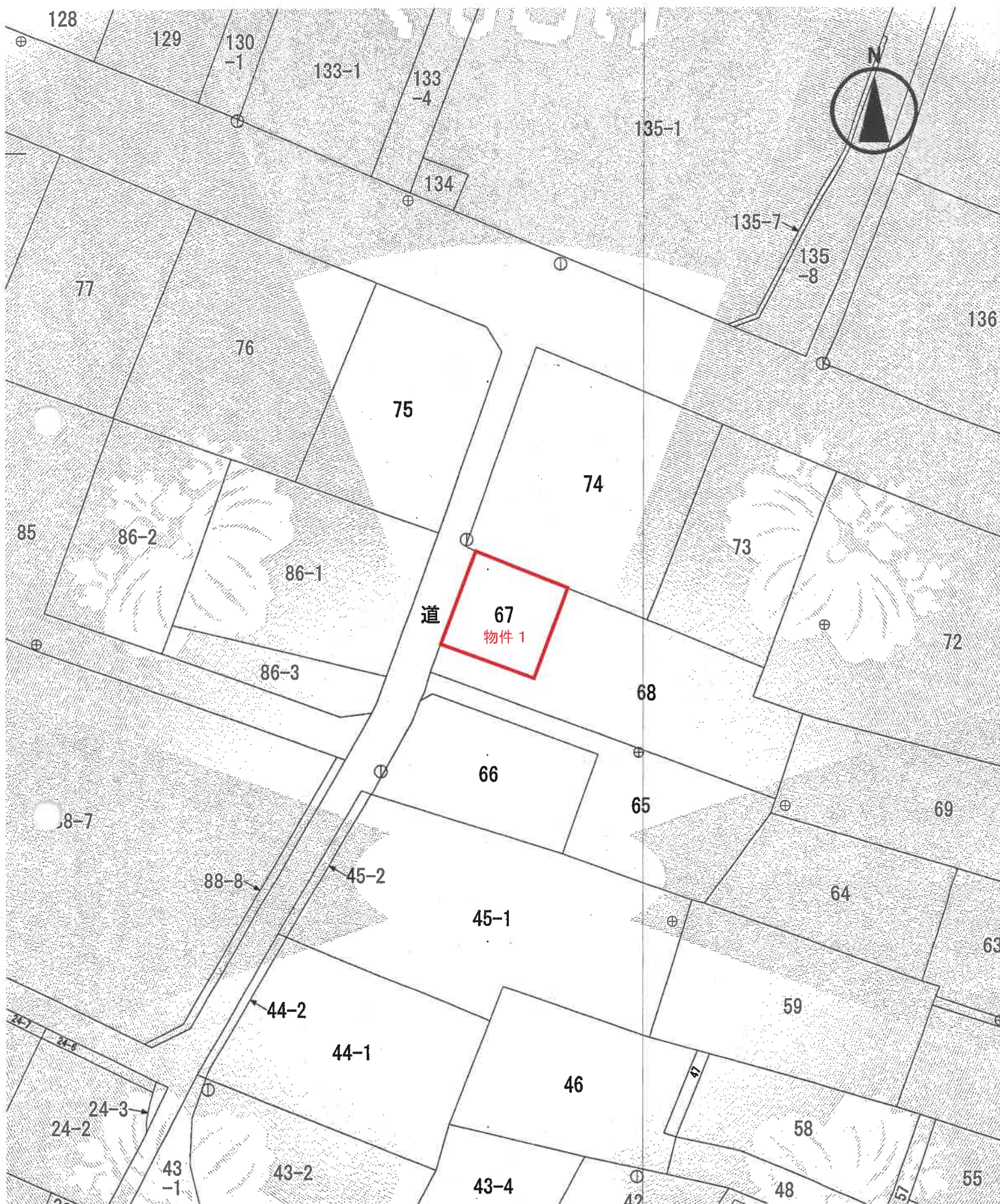
ゆなご保育園
送迎用駐車場

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

60m

1:1500

公 図 写



S = 1/500

登記年月日：平成27年5月19日

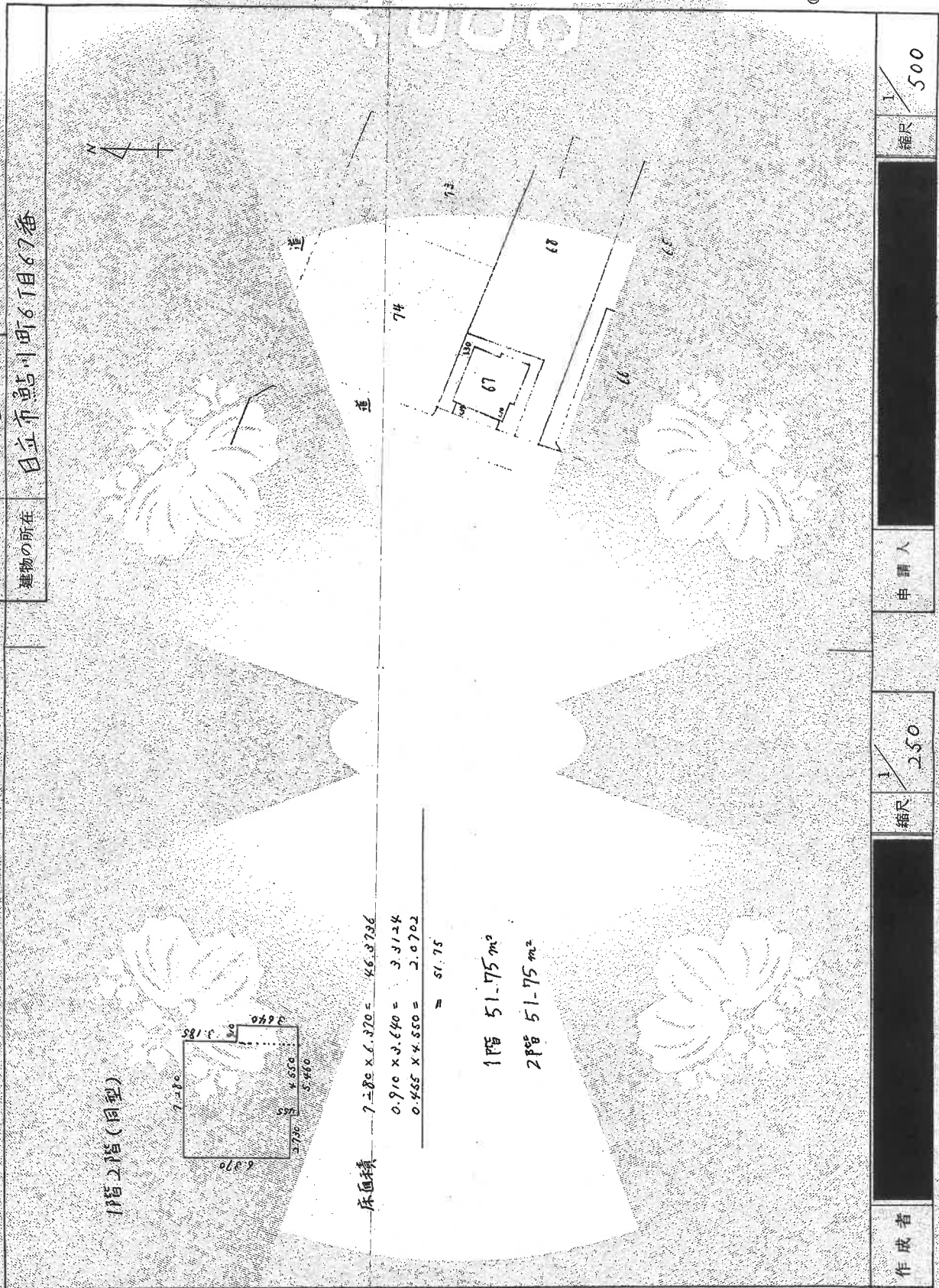
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方法務局日立支店官署)
令和7年10月29日 宇都宮地方法務局

建物図面写

建物図面

家屋番号	67番
建物の所在	日立市鮎川町6丁目67番

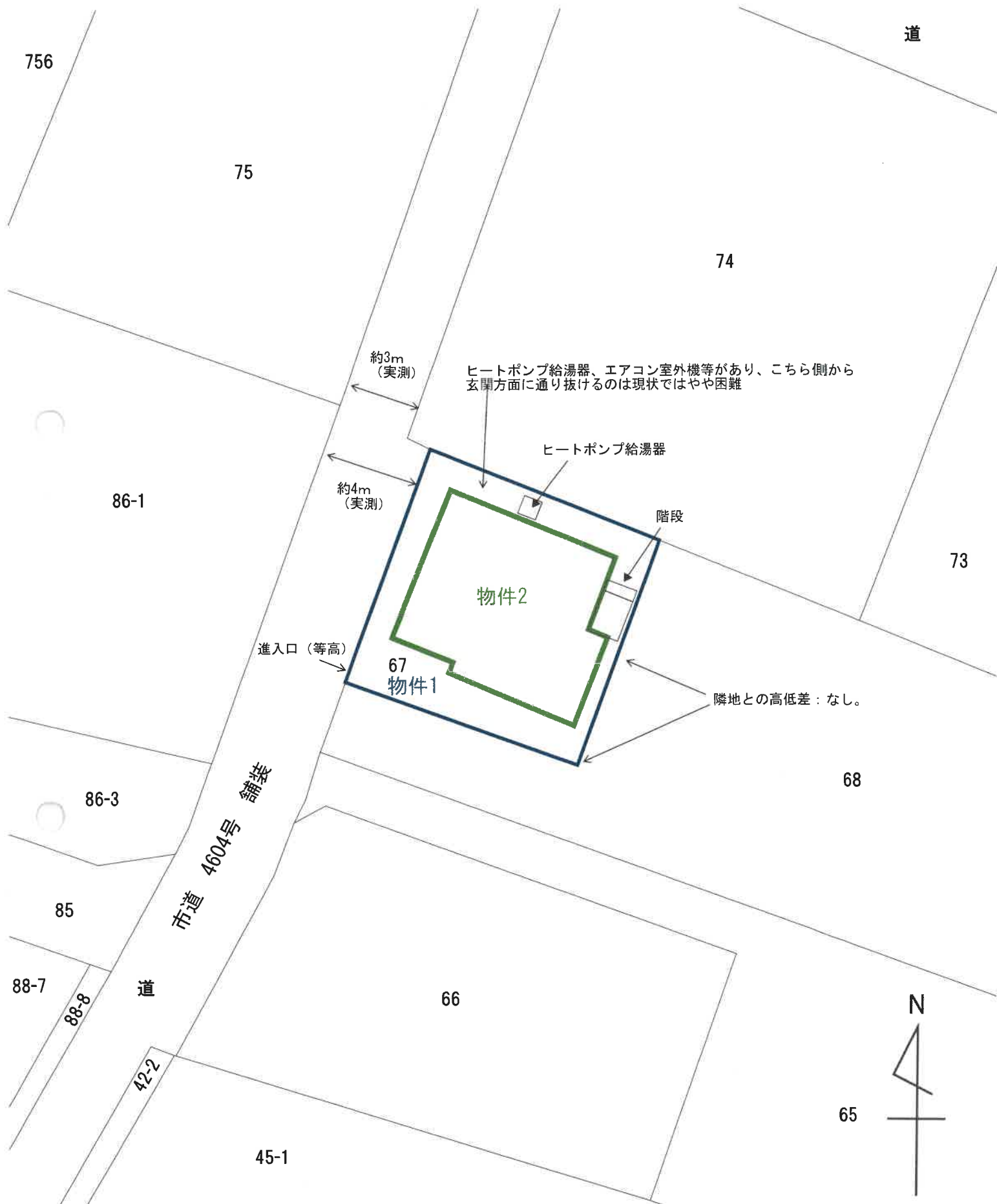
各階平面図



土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第167号

道



※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。

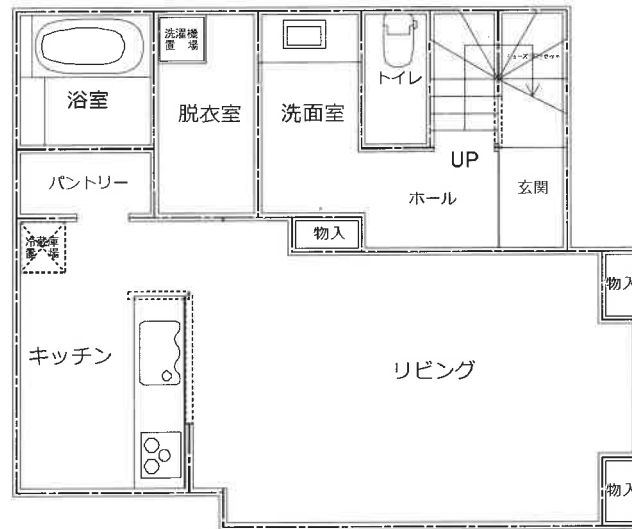
間取図

令和7年(ケ)第167号

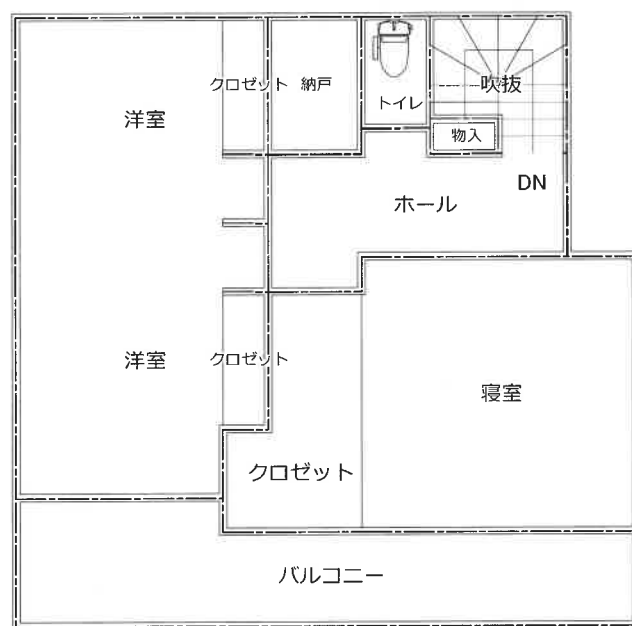
物件2：居宅

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

1階 51.75㎡(登記に同じ)



2階 51.75㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先