

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	870,000 696,000	一括	174,000	35,545	0
1	660,000				
2	210,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市諏訪町六丁目
地 番 278番
地 目 宅地
地 積 204.81平方メートル

持分2分の1

- 2 所 在 日立市諏訪町六丁目278番地
家屋 番号 278番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 72.00平方メートル

持分3分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4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】

本件共有者A及びBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 日立市諏訪町六丁目
地 番 278番
地 目 宅地
地 積 204.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 日立市諏訪町六丁目278番地
家屋 番号 278番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 72.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2



令和 7 年（ヌ）第 104 号
令和 8 年 1 月 9 日受理
令和 8 年 3 月 10 日提出
（評価人 立川伸光）

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 日立市諏訪町六丁目
地 番 278番
地 目 宅地
地 積 204.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 日立市諏訪町六丁目278番地
家屋 番号 278番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 72.00平方メートル
共有者 A 持分3分の2



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） ■日立市諏訪町六丁目4番4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（共有）者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有（共有）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			
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が異なる（ ☐ 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（共有）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	Bの陳述に加え、外装の劣化・剥離が顕著である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 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 (本物件所有(共有) 者)	1 本物件に（は）， (1) 私が単独で使用（占有）しています（Aは7年ほど前に家を出て時折帰来する程度とのこと。）。 (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。 2 故障不具合としては、次のようなものが挙げられます。 (1) 東日本大震災を原因として ア 建物がよじれ、写真番号3を見るとわかるように、ベランダが「へ」の字型に屈曲してしまった（ダイニングの廻り縁にも同様の兆候あり）。 イ 襖など建付けが悪くなり、隙間ができたり、開閉自体ができない箇所ができた（例：写真番号5の部屋と玄関を隔てる襖）。 ウ 風呂場の壁に10センチを超えるような亀裂が生じた（修繕済み。）り、ボードやクロスに亀裂が複数生じた。 (2) 経年劣化により ア ベランダの防水が切れて軒天上部分に穴が開いたほか、階下の天井にも雨水の浸入が発生している。 イ 一部の床板が軟弱となっている。 ウ 屋根も修理が必要だと業者から言われてはいますが、予算の都合が付きません。 エ 【現地聴取要旨】
A (本件所有(共有) 者)	1 本物件に（は）， (1) 所有者が使用（占有）しています。 (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。

（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 ）

	(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 経年劣化あり（屋根及び浴室，2階トイレや壁等） 【回答書要旨】
--	---

（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 ）

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、A 及び B の陳述並びに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（本件建物について、B は自身の単独占有を主張するが、性的に A の物と思われる衣類などが一定程度残置されていることに加え、定期的に A が帰来している模様であることなどを考慮して、本件建物の占有は A 及び B による共同占有と認定した。）。
- 3 本件物件は、いずれも共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない点留意が必要である。

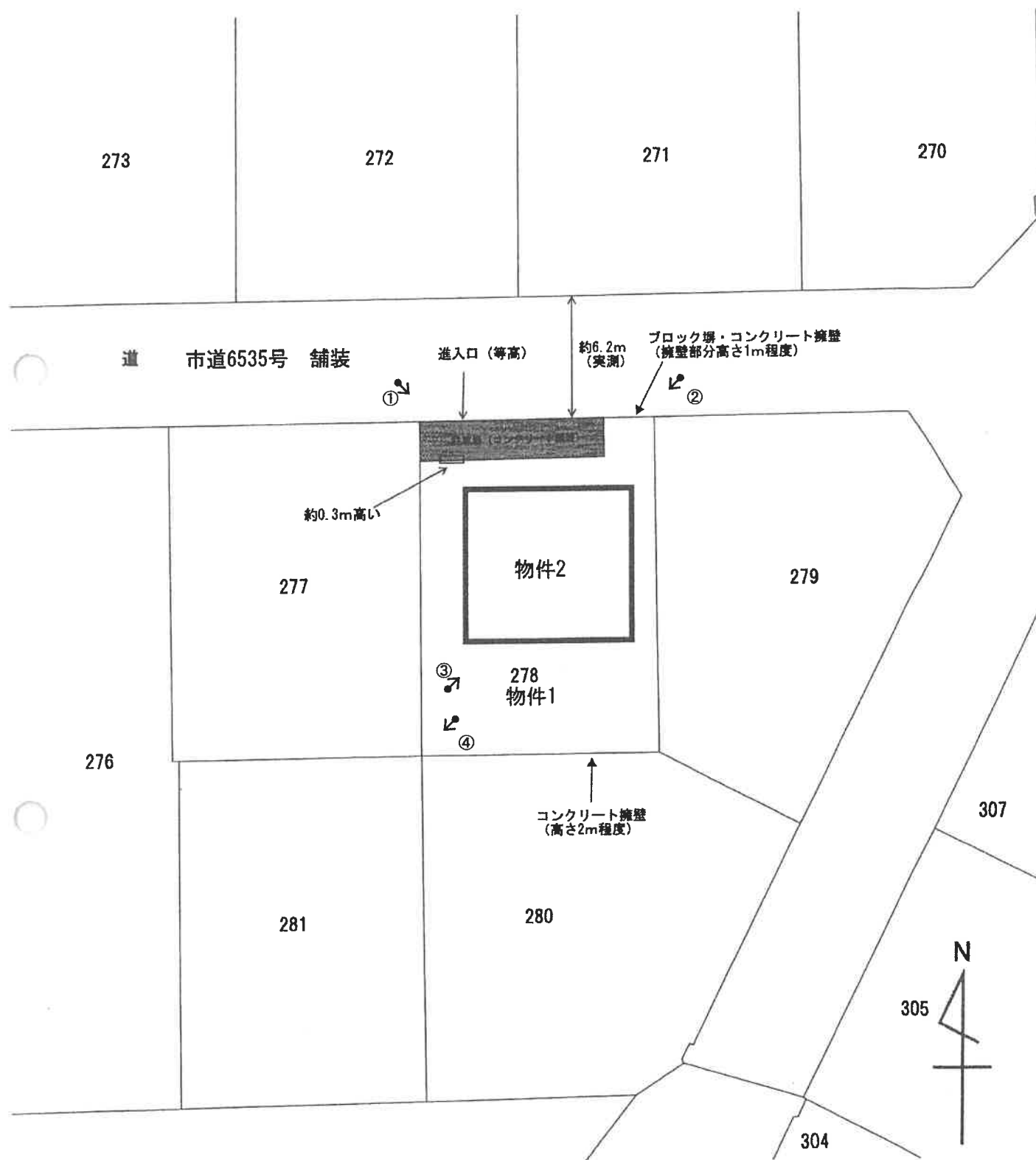
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月9日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和8年1月22日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和8年2月4日(水) 10:50-12:40	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・ ☒ B から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第104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。

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

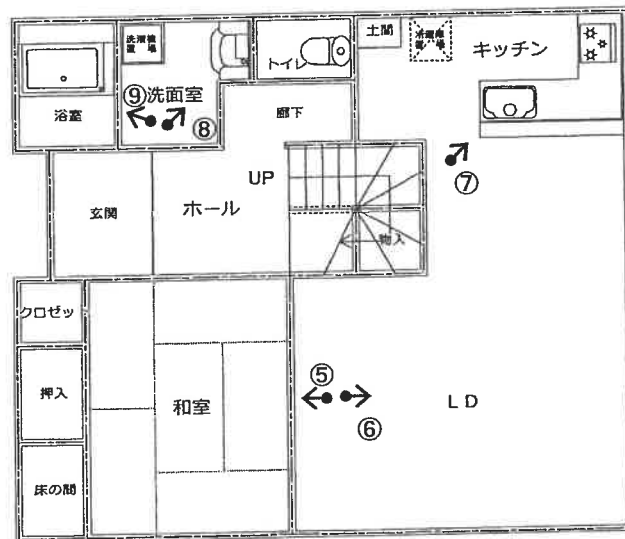
間取図

令和7年(又)第104号

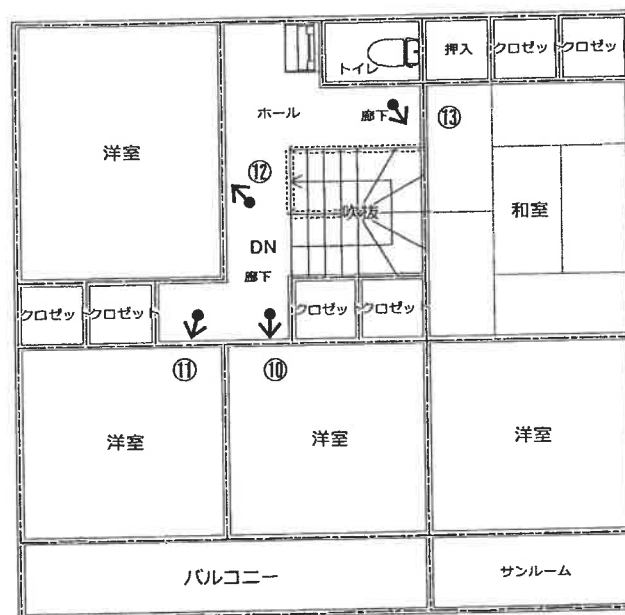
物件2: 居宅

木造スレート葺2階建

1階 71.00㎡(登記に同じ)



2階 72.00㎡(登記に同じ)



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※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

ベランダの
歪み及び軒
天上の破損



写真4

法面の下部
が境界とな
るため、ブ
ロック塀を
境界位置ま
でしか設置
していない
とのこと(矢
印部分にL
字型の鋼材
が境界の目
安として設
置されてい
る。)



写真5

窓付近の天井に雨漏り跡が認められるほか、砂壁一面にシミが認められる。



写真6

写真7



写真8





写真9

東日本大震災の際、風呂場のタイルに10センチを超える亀裂が生じた(その後補修済み。)とのこと。



写真10



写真11

以前室内で
犬を飼って
いたとこと
と。



写真12

写真13



令和 7年（又）第 104号
令和 8年 1月 9日 受 命
令和 8年 2月 4日 現地調査
令和 8年 3月 1日 評 価
令和 8年 3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
立川 伸光

第1 評価額

一括価格		
金 870,000円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	660,000円
物件2（建物）	金	210,000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 日立市諏訪町六丁目

地 番 278番

地 目 宅地

地 積 204.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 日立市諏訪町六丁目278番地

家屋 番号 278番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 72.00平方メートル

共有者 A 持分3分の2

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」駅北西方道路距離約3.3km 最寄バス停「小咲台団地」停留所南方道路距離約500m (徒歩約7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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 指定 50%（建築協定） 指定 100%（建築協定） なし 建築協定（茨交小咲台団地）※ ※主な内容 高さ階級：高さ10m、軒高7m 2階以下 壁面位置：隣地・道路1.0m以上 塀：高さ1.2m以下 カーポートは20㎡以下等
画 地 条 件	地積 : 204.81㎡ 間口 : 約12.2m 奥行 : 約16.8m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路より0～1m程度高い。隣地との間に高低差あり。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北約6.2m舗装市道	
土地の利用状況等	土地共有者が物件2居宅を共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建物の場所的利益を考慮して評価する。（法定地上権不成立）	
供給処理施設	上水道：あり 簡易ガス：あり（茨城通運株式会社） 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。	

特 記 事 項	・南側隣地との間に2m程度の高低差があり、コンクリート擁壁が存する。目視において、擁壁に罅割れが見られた。
---------	---

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) 昭和63年12月10日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス貼、塗壁等 天井 ビニールクロス貼、石膏ボード貼、杉板敷目貼等 床 フローリング、畳等 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 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の共有者が居住し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特記事項	・屋根、外壁、軒等に経年による汚れ、変色、塗装の劣化による剥がれ等の傷みが見られる。また、ベランダ部分に傾きが見られ、軒裏に穴が空いており、外壁材にも亀裂が見られ落ちかかっている。 ・上記のほか、内装材（クロス、フローリング、畳等）及び建具、設備に経年劣化による汚れ、傷、変色等が見られる。また、クロスの罅割れや襖やドアに開閉が困難な箇所が見られた。これらは東日本大震災による建物の傾きに起因するものと思われる。その他、2F洋室の掃き出し窓付近の風雨によるものと思われる壁と床の傷みが大きい。1Fトイレについてはリフォームした形跡が見られるが、浴室等の設備は旧式化、陳腐化の程度が大きい。2Fトイレについては故障中であるとのこと。

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	20,800	1.000	204.81	0.70	$\frac{1}{2}$	1,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,300\text{円}/\text{㎡} \times 96.5/100 \times 100/102 \times 100/106 = 20,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2

◇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

オ 共有持分割合：1/2

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	143.00	$\frac{2}{3}$	0.010	270,000

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 共有持分割合：2/3

エ 現 価 率

経過年数37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80%、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80%) ≒ 0.010

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	1,490,000	0.10 場所的利益	150,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、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	1,490,000	-150,000		0.70	0.70	-	660,000
2	270,000	+150,000	1.00	0.70	0.70	0	210,000
一括価格（合計）							870,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.7 共有持分のみの売却であること、高齢化率の高い山側団地に位置していること、建物の震災による被害から、地盤が軟弱である可能性が高いこと及び建物の老朽化の程度が大きいことを考慮すると市場性に劣る。

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-7

所 在：日立市諏訪町4丁目87番
「諏訪町4-23-2」

地 目：宅 地

価 格：23,300円/㎡（対前年変動率 -2.90%）

位 置：JR常磐線常陸多賀駅の北西方・道路距離約2,700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：西4m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50%、容積率100%）

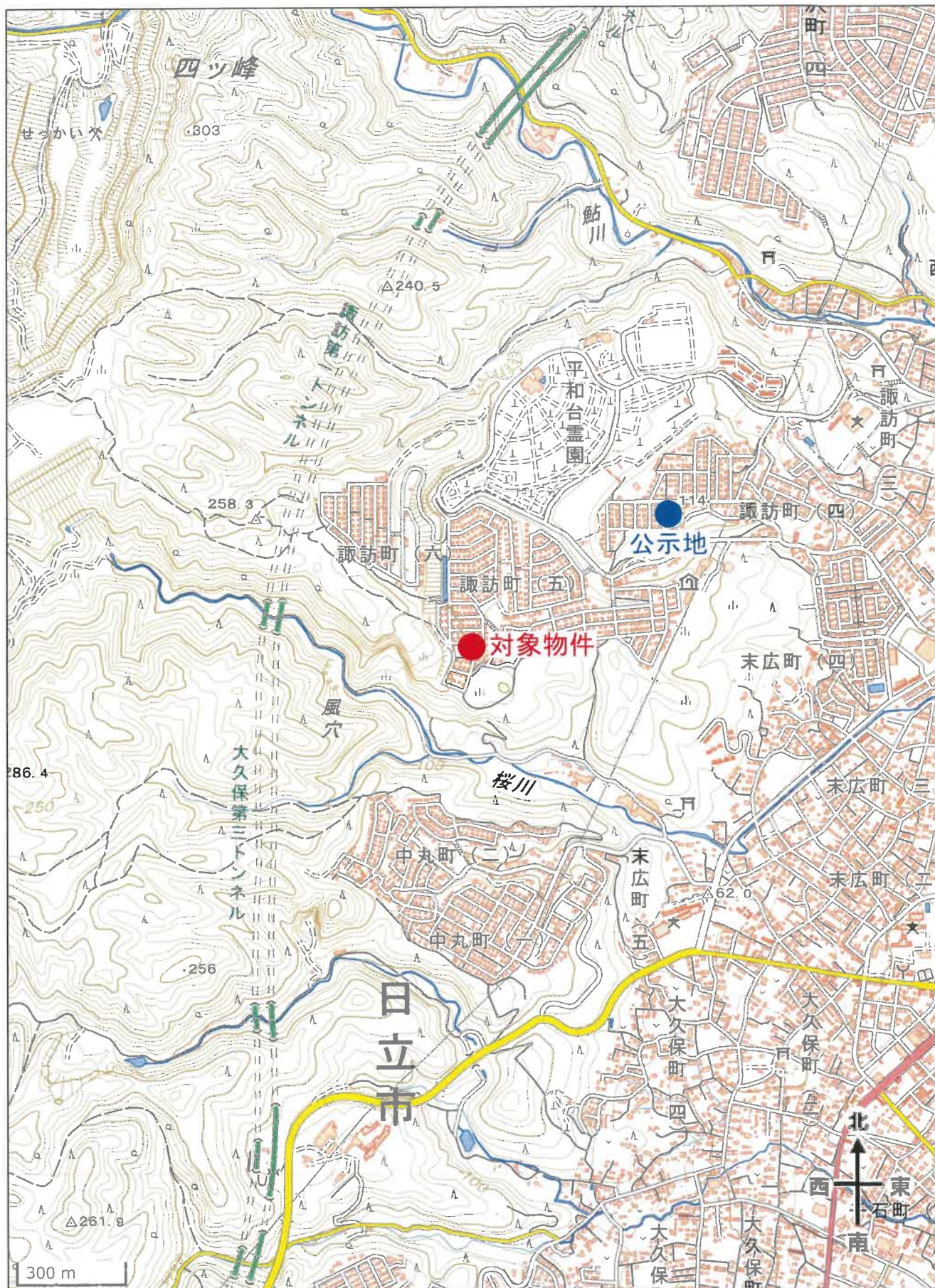
地域の概要：一般住宅が多い高台の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

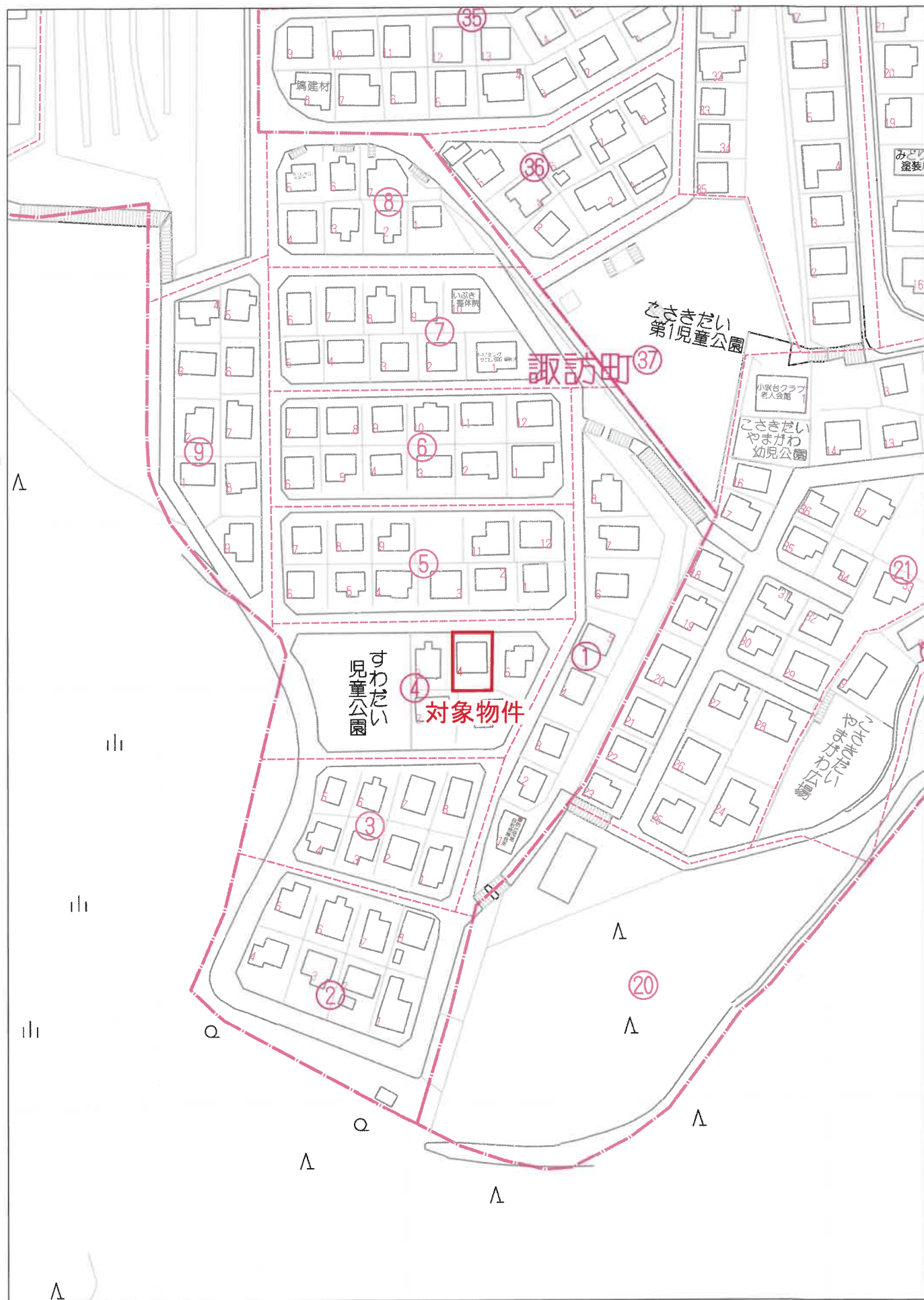
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

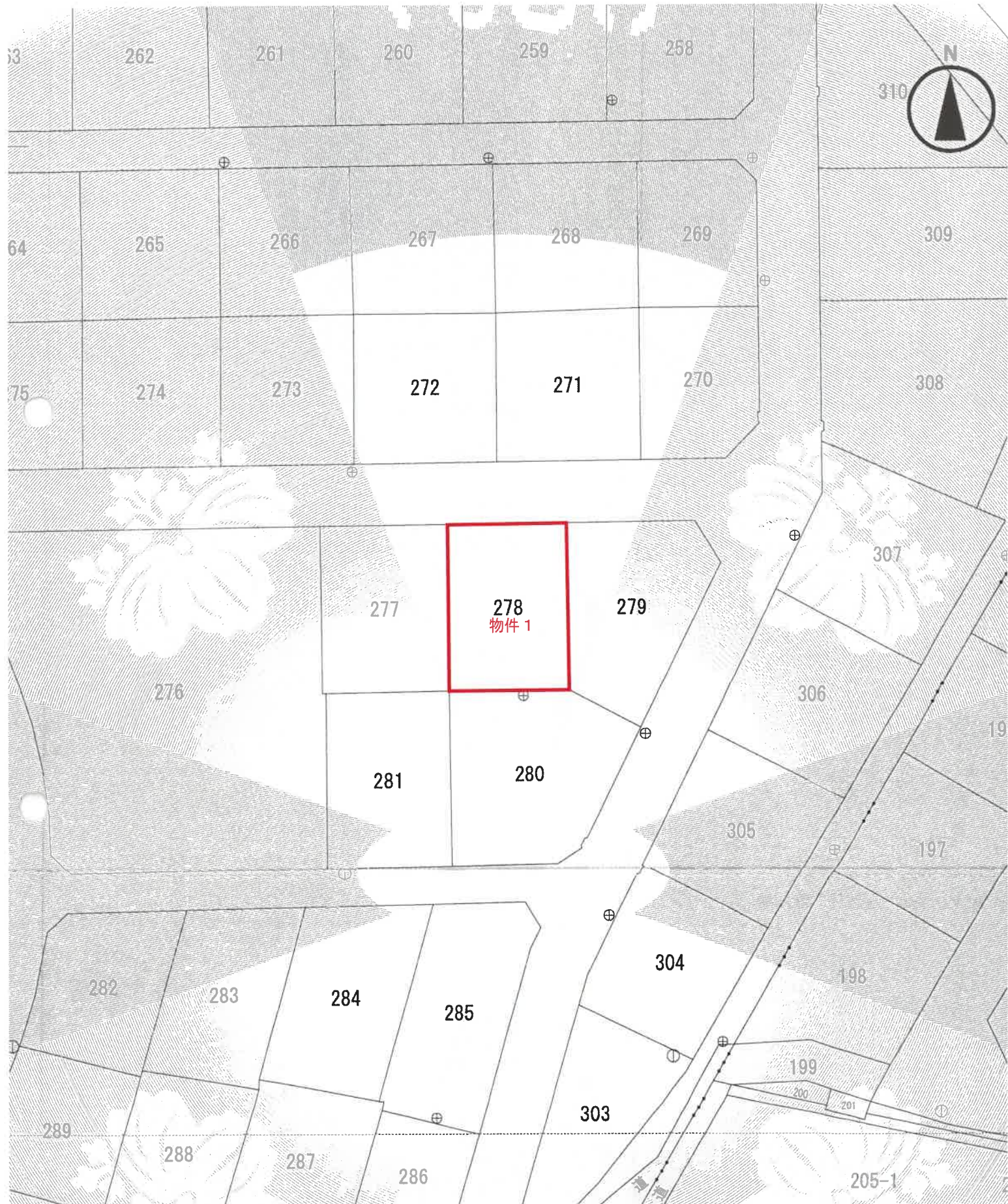


60m

1:1500

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

公 図 写



S = 1/500

登記年月日：昭和62年12月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月10日 水戸地方建設局日立交局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

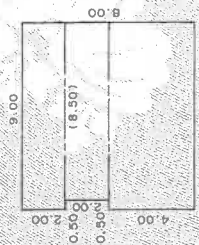
家屋番号 26999番57
建物図面写 278

各階平面図

整理番号 628592

建物の所在 日立市諏訪町6丁目2699番地57-278番地

一階



求積
 $2.00 \times 9.00 = 18.0000$
 $2.00 \times 8.50 = 17.0000$
 $4.00 \times 9.00 = 36.0000$
計 71.0000
床面積 71.00 m^2

二階



求積
 $8.00 \times 9.00 = 72.0000$
床面積 72.00 m^2

公共用道路



作製者

縮尺 1/250

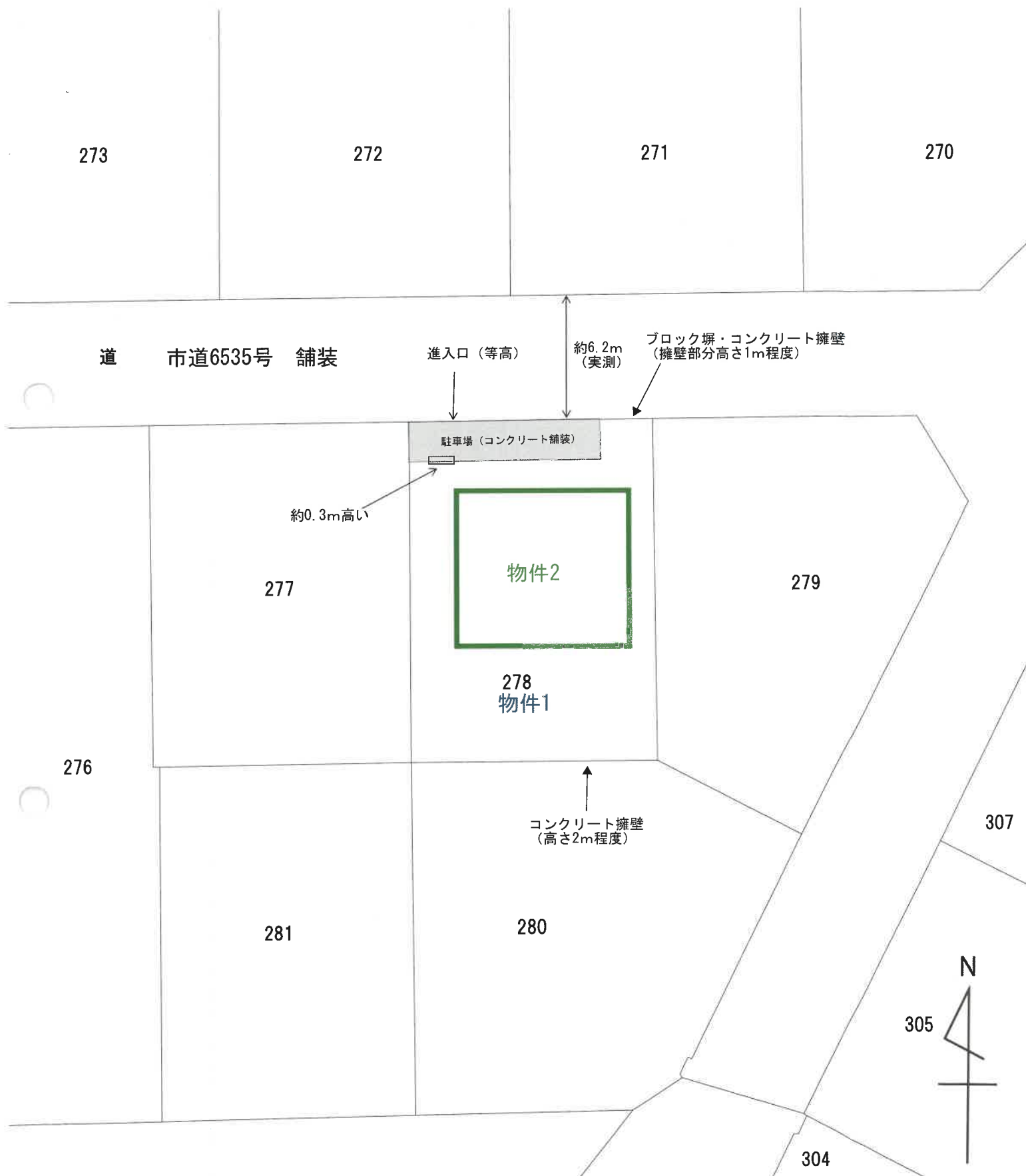
申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会館)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第104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。

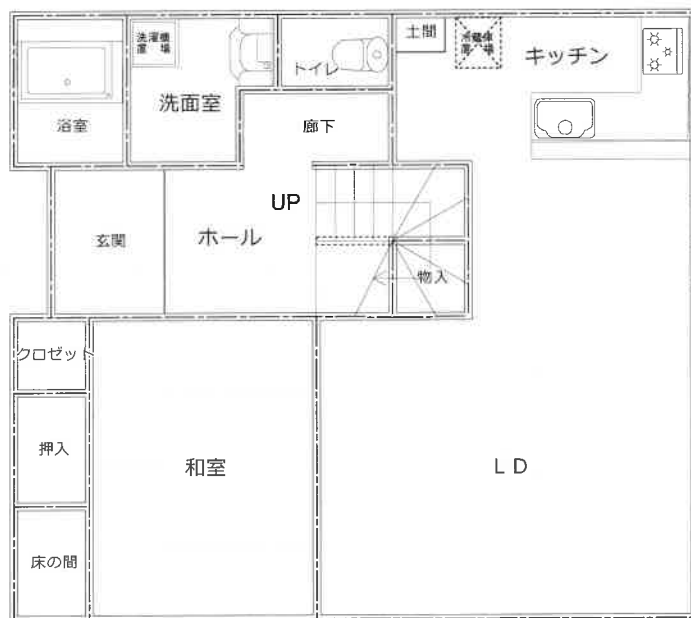
間取図

令和7年(又)第104号

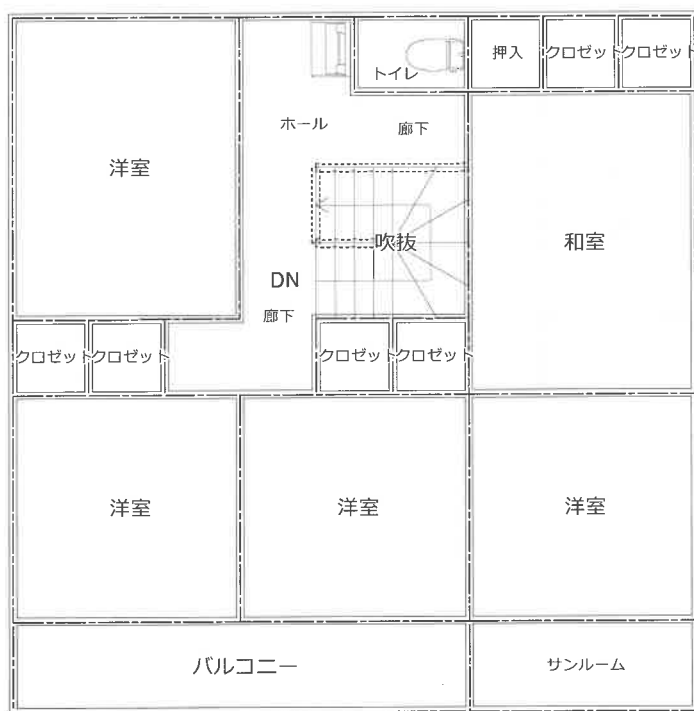
物件2: 居宅

木造スレート葺2階建

1階: 71.00 m² (登記に同じ)



2階: 72.00 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