

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28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)
1～3	4,740,000 3,792,000	一括	948,000	94,682	23,823
1	960,000				
2	1,370,000				
3	2,410,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 126番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 127番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目127番地、126番地 |
| | 家屋 番号 | 127番 |
| | 種 類 | 共同住宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 132.49平方メートル
3階 66.24平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 4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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受の参考となる事項

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 日立市鮎川町五丁目
 地 番 126 番
 地 目 宅地
 地 積 122.36 平方メートル

- 2 所 在 日立市鮎川町五丁目
 地 番 127 番
 地 目 宅地
 地 積 174.36 平方メートル

- 3 所 在 日立市鮎川町五丁目 127 番地、126 番地
 家屋 番号 127 番
 種 類 共同住宅 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	66.24 平方メートル
2 階	132.49 平方メートル
3 階	66.24 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 174 号
令和 7 年 12 月 9 日受理
令和 8 年 2 月 26 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 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 126番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 127番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目127番地、126番地 |
| | 家屋 番号 | 127番 |
| | 種 類 | 共同住宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 132.49平方メートル
3階 66.24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） ■日立市鮎川五丁目15番6号	
土地	物件1, 2	
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上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		
建物	物件3	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅・倉庫 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	1. 老朽化によって各所に傷み（外装の劣化や雨漏り等）が生じている。 2. 2階の玄関ドアの建付けが悪く、開閉に難がある。	
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 (本件所有者 A 親族)	1 本物件に（は）、 (1) A が使用（占有）しています。 以前は従業員を住まわせたりもしましたが、現在第三者は誰も住まわせていません。 (2) 二十六、七年前に火災が発生し、2 階の一部が焼損したことから、当該箇所の建て直しをしましたので、間取りが建築当初から変更されています（執行官注：登記記録における平成 7 年の変更・増築に当たる改修と推測される。）。 (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。 ただし、詳しい経緯はわかりませんが、隣地である 125 番の土地も駐車場などとして本件土地と一体利用しています。 (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。 【現地聴取要旨】

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、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。

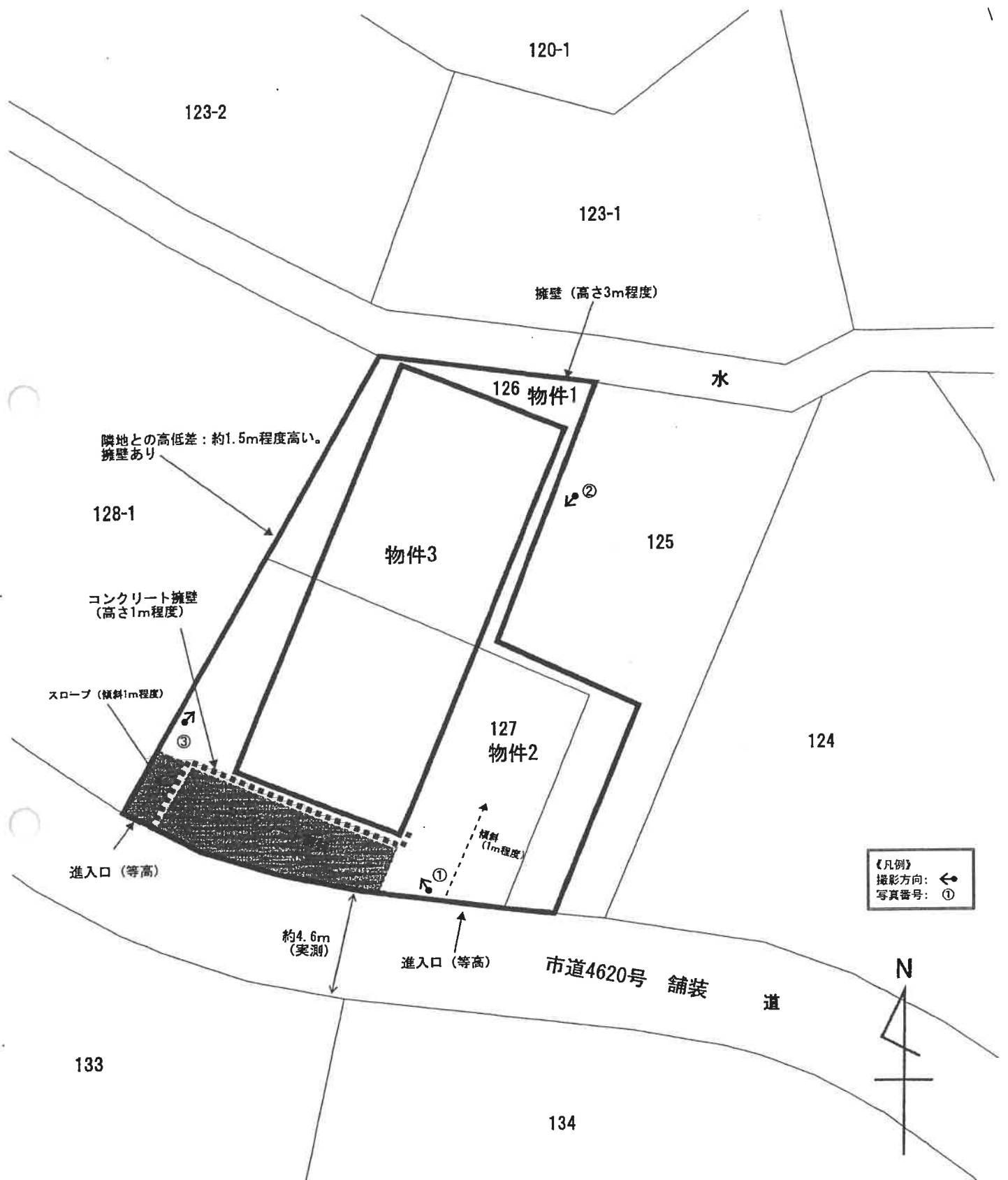
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

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12月10日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年1月7日(水)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年1月14日(水) 14：50－16：10	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
（ 5 枚目 ）

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第174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。

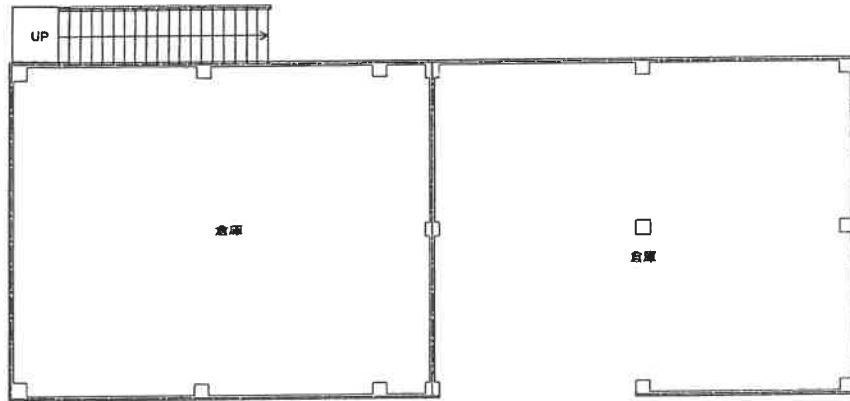
間取図

令和7年(ケ)第174号

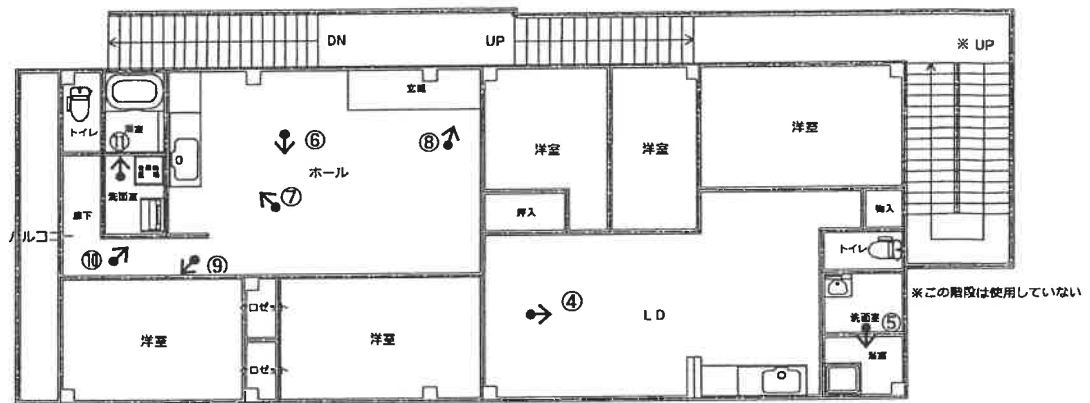
物件3：共同住宅 倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建

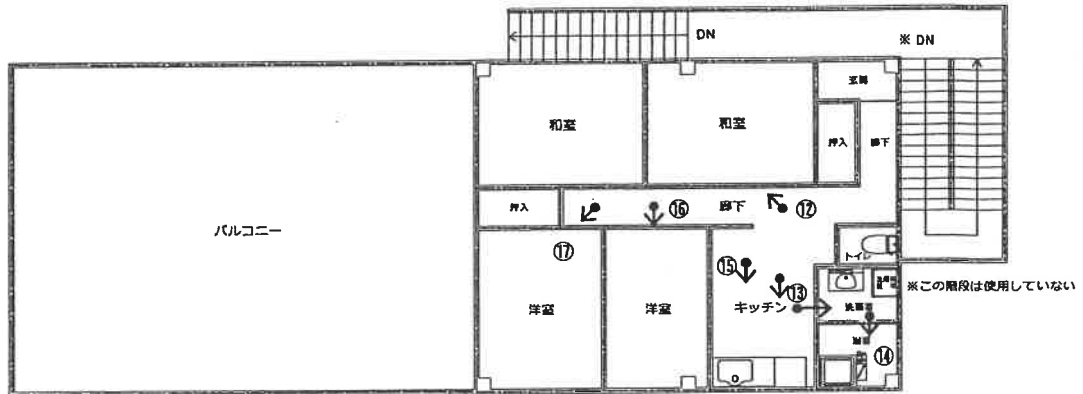
1階 66.24 m² (登記に同じ)



2階 132.49 m² (登記に同じ)



3階 66.24 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

(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



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16





写真17

右手陸屋根
部分が火災
で焼け落ち
た箇所であ
るとのこと。

令和 7年（ケ）第	174号
令和 7年12月 9日	受 命
令和 8年 1月14日	現地調査
令和 8年 2月 1日	評 価
令和 8年 2月17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 4, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 4 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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及び2の土地価格は物件3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3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 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
3	所 家 屋 番 号 種 構 床 面	在 番 目 積 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 126番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目 |
| | 地 番 | 127番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市鮎川町五丁目127番地、126番地 |
| | 家屋 番号 | 127番 |
| | 種 類 | 共同住宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 132.49平方メートル
3階 66.24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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「常陸多賀」駅北方道路距離約2.5km 最寄バス停「油縄子下町」停留所南東方道路距離約290m (徒歩約4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	物件1, 2 地積 : 296.72㎡ 間口 : 約17.0m 奥行 : 約9.6m～21.6m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内において約1m程度の高低差 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	物件1, 2 南約4.6m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3建物の敷地として利用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件3建物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 都市ガス : 可 (南東側本管まで約40m) 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	・土地建物位置関係図記載のとおり、北側において水路に接しており、擁壁が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 3月10日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成 7年 5月20日変更、 増築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 外 壁 金属サイディング張等 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、カーペット、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3階建て 現況用途 共同住宅 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を共同住宅・倉庫の用途に使用している。

特 記 事 項	・壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。外壁に錆に汚れが見られ、外階段やベランダ部分等金属部分の腐食も大きい。また、木製のベランダ部分の軒天についても、傷み、剥がれが見られる。 ・内装についても、各部屋の床、壁や畳、建具、設備に全体的に汚れ、傷みが見られる。特に現在居住されていない3階部分の傷みが目立つ。また、2階や3階に陳腐化、老朽化した浴室や洗面所が撤去されずに残されている。さらに、2階の玄関ドアの建付けが悪く、開閉に難があるほか、雨漏りにより、天井のクロスが剥がれている箇所が数か所見られた（2階洋室及び2階玄関横）。 ・建築確認申請【昭和62年9月2日、日特213号、主要用途：事務所併用住宅、工事種別：新築】、【平成6年7月22日、512号、主要用途：倉庫付専用住宅、工事種別：増築】はあるが、検査済の記録がない。 ・昭和63年に建築された鉄骨造の共同住宅・倉庫であり、アスベスト含有建材の使用の可能性を否定できない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。本件では市場性修正の評価項目でリスク減価を行うものとする。
---------	---

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, 2）

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	34,100	0.950	122.36	0.70		2,770,000
2	34,100	0.950	174.36	0.70		3,950,000

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
 $37,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/96 \times 100/114 = 34,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位▲4

◇地域格差：街路条件+4 環境条件+10

イ 個別格差：物件1 形状▲5 物件2 形状▲5

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 建物価格（物件3）

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
3	198,000	264.97		0.015	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

(新築時部分)経過年数38年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、構成割合25%
 (増改築部分)経過年数31年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、構成割合75%
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年／新築時部分経済的全耐用年数30年×構成割合25%)＋(増築部分経済的残存耐用年数0年／増築部分経済的全耐用年数30年×構成割合75%)}]×(1－観察減価70%)÷0.015

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	2,770,000	0.45	法定地上権	1,250,000
2	3,950,000	0.45	法定地上権	1,780,000

イ 土地利用権等割合：物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
物件2 土地利用権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

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	2,770,000	-1,250,000		0.90	0.70	—	960,000
2	3,950,000	-1,780,000		0.90	0.70	—	1,370,000
3	790,000	+3,030,000	1.00	0.90	0.70	0	2,410,000
一括価格（合計）							4,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.9（経年の進んだ管理状況の劣る一部事業用用途である建物及びその敷地で、用途面、仕様面から市場性が劣ること、建物の傷みが著しいことから、将来における大規模修繕費発生リスク、建物取り壊しのリスクを考慮した。また、建物建築年月日及び構造を考慮して、建物のアスベスト含有材使用リスクについても考慮している。）

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-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

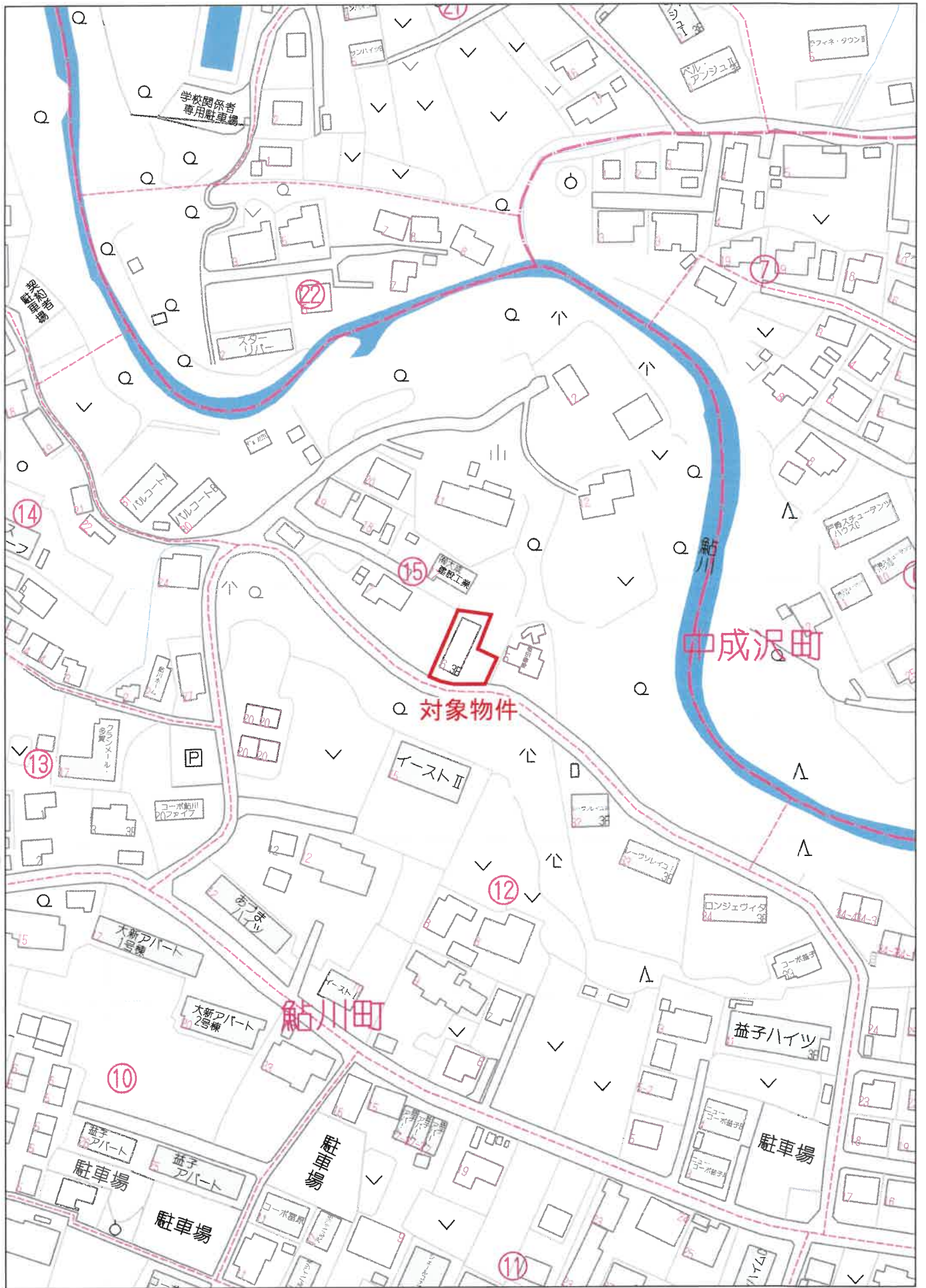
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

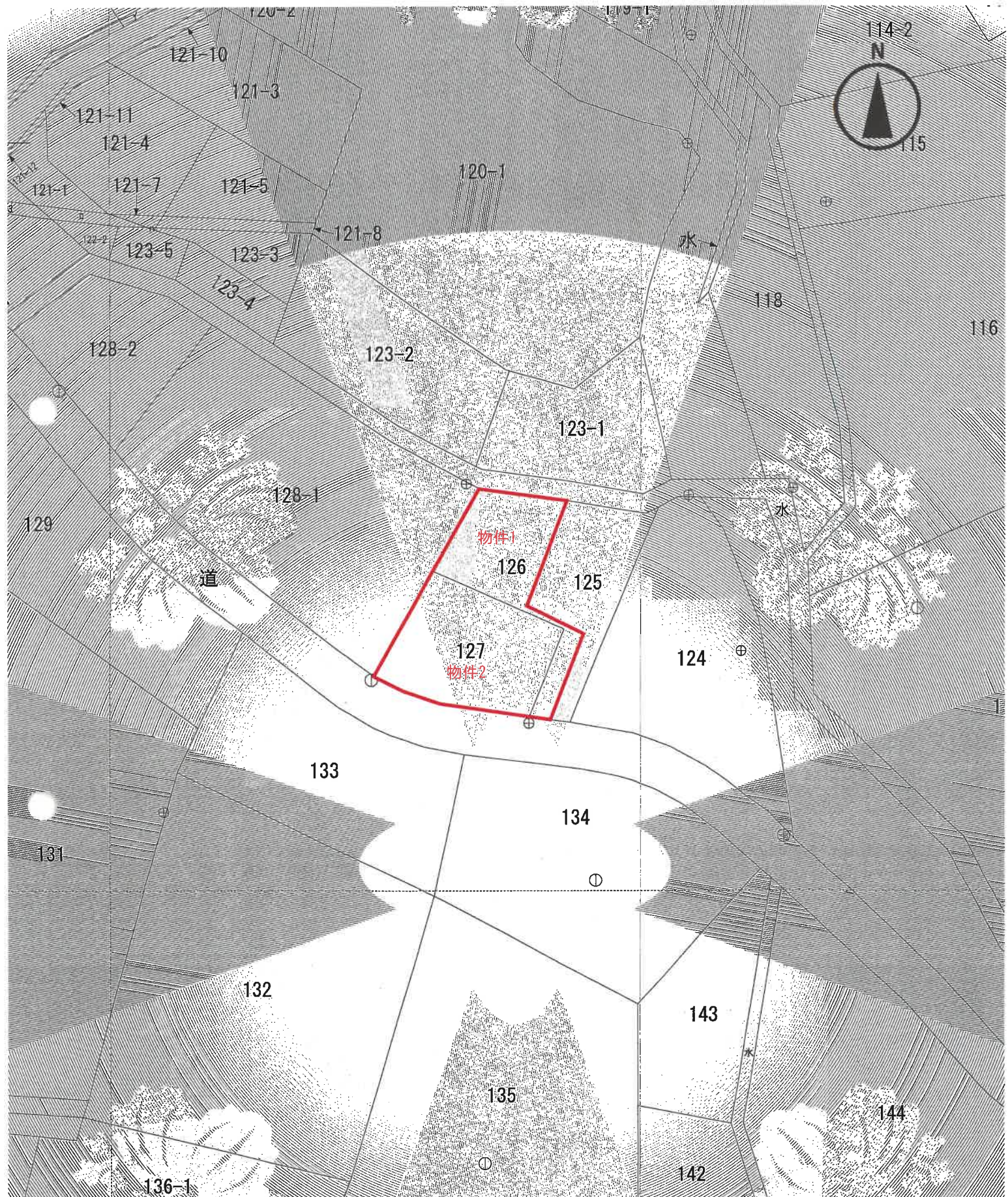


60m

1:1500

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

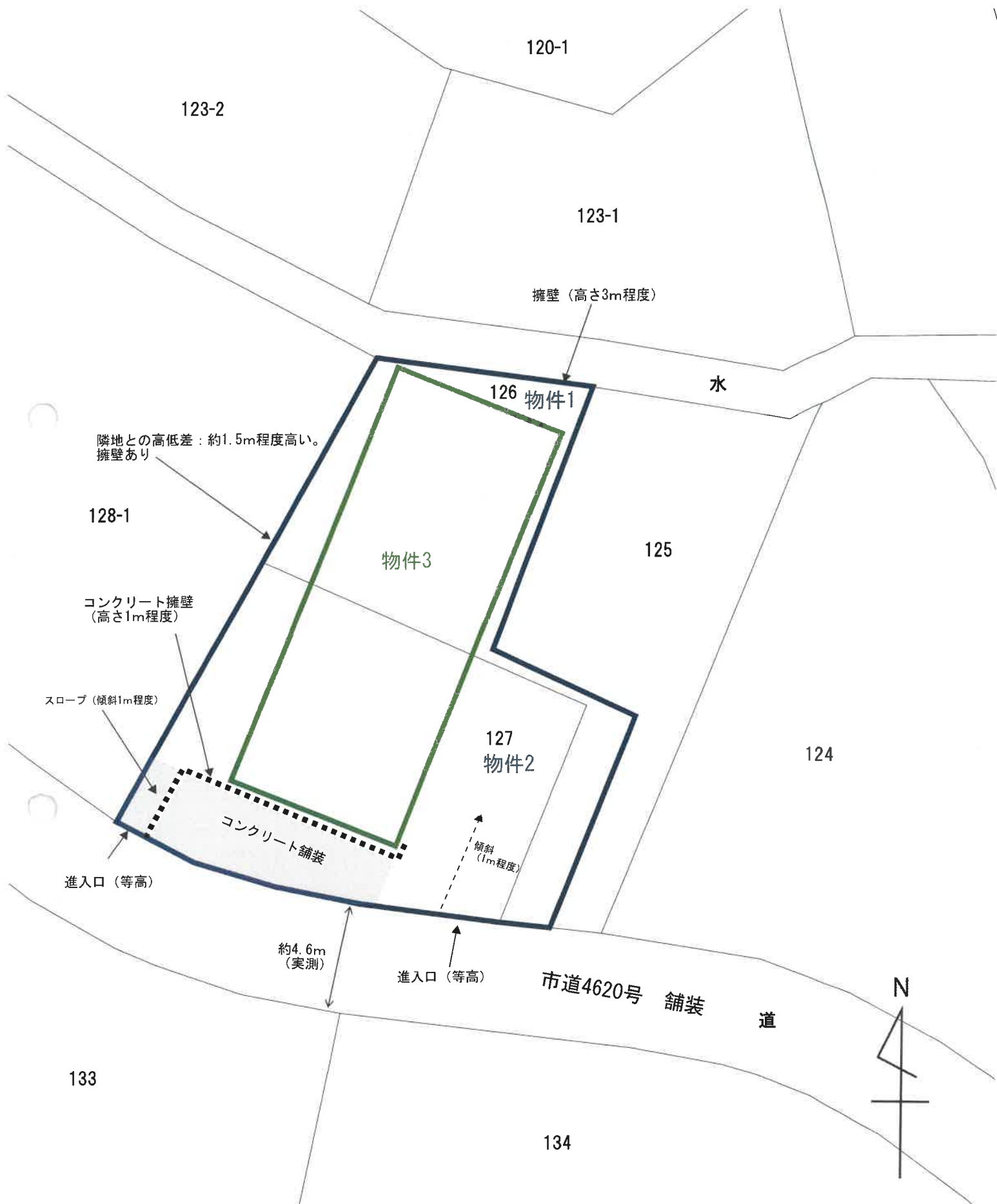
公 図 写



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第174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。

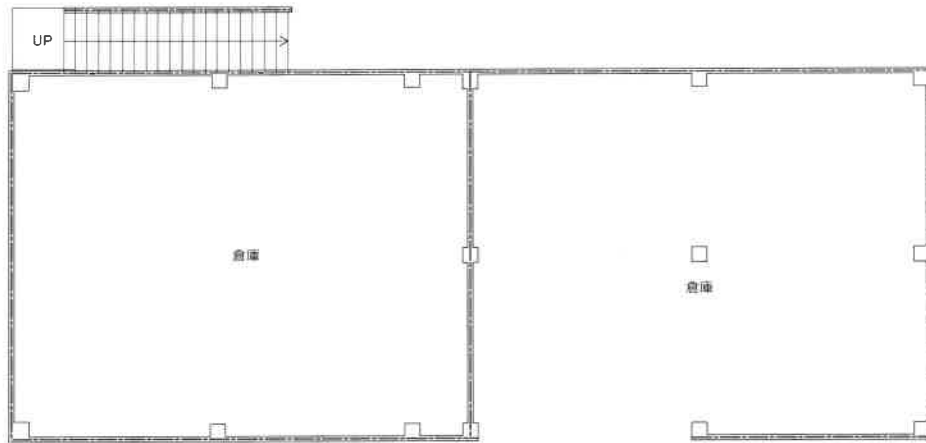
間取図

令和7年(ケ)第174号

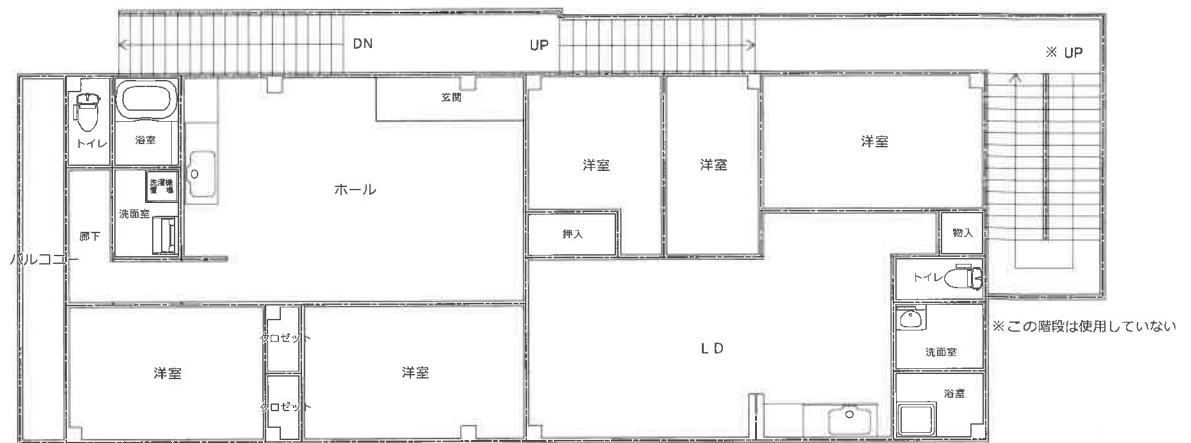
物件3：共同住宅 倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建

1階 66.24 m² (登記に同じ)



2階 132.49 m² (登記に同じ)



3階 66.24 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