

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 1月 9日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8年 1月23日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8年 2月13日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8年 1月26日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 7年<br>12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 日立市大沼町四丁目  
 地 番 80番  
 地 目 宅地  
 地 積 218.64平方メートル

2 所 在 日立市大沼町四丁目80番地  
 家屋 番号 80番  
 種 類 居宅・事務所  
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 79.21平方メートル

(現況)

種 類 居宅  
 構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(附属建物)

符 号 1  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 17.39平方メートル

符 号 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 9.93平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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 日立市大沼町四丁目
  - 地 番 80 番
  - 地 目 宅地
  - 地 積 218.64 平方メートル
  
- 2 所 在 日立市大沼町四丁目 80 番地
  - 家屋 番号 80 番
  - 種 類 居宅・事務所
  - 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
  - 床 面 積 79.21 平方メートル

(現況)

  - 種 類 居宅
  - 構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(附属建物)

  - 符 号 1
  - 種 類 事務所
  - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
  - 床 面 積 17.39 平方メートル
  - 符 号 2
  - 種 類 事務所
  - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
  - 床 面 積 9.93 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅



令和7年（ケ）第19号  
令和7年3月7日受理  
令和7年3月27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 日立市大沼町四丁目  
 地 番 80番  
 地 目 宅地  
 地 積 218.64平方メートル
  
- 2 所 在 日立市大沼町四丁目80番地  
 家屋 番号 80番  
 種 類 居宅・事務所  
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 79.21平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 17.39平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 事務所  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 9.93平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住居表示           | 日立市大沼町4-10-8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 本土地上に簡易物置（動産）がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅（主たる建物）、居宅（附属建物符号2）<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建（主たる建物）<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積： </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           （未登記） </div> |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 住居 事務所 として使用している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日 </div> </div>                                                                                                 |  |  |
| 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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                            |
| ■ A<br>(所有者)      | 本件建物は私が住居・事務所として使用しています。<br>境界争いはありません。<br>地震で屋根が損傷し自分で修理しましたが、雨漏りはしているところがあります。 |

(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

- 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3月7日(金)<br>:-:         | 執行官室(文書)    | 市役所宛て照会(回答あり)                     |
| 7年3月11日(火)<br>:-:        | 執行官室(文書)    | A宛て照会(回答あり)                       |
| 7年3月25日(火)<br>9:50-10:25 | 物件所在地       | 物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影<br>評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>:-:         |             |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>:-:         |             |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>:-:         |             |                                   |
| 年 月 日 ( )<br>:-:         |             |                                   |

(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

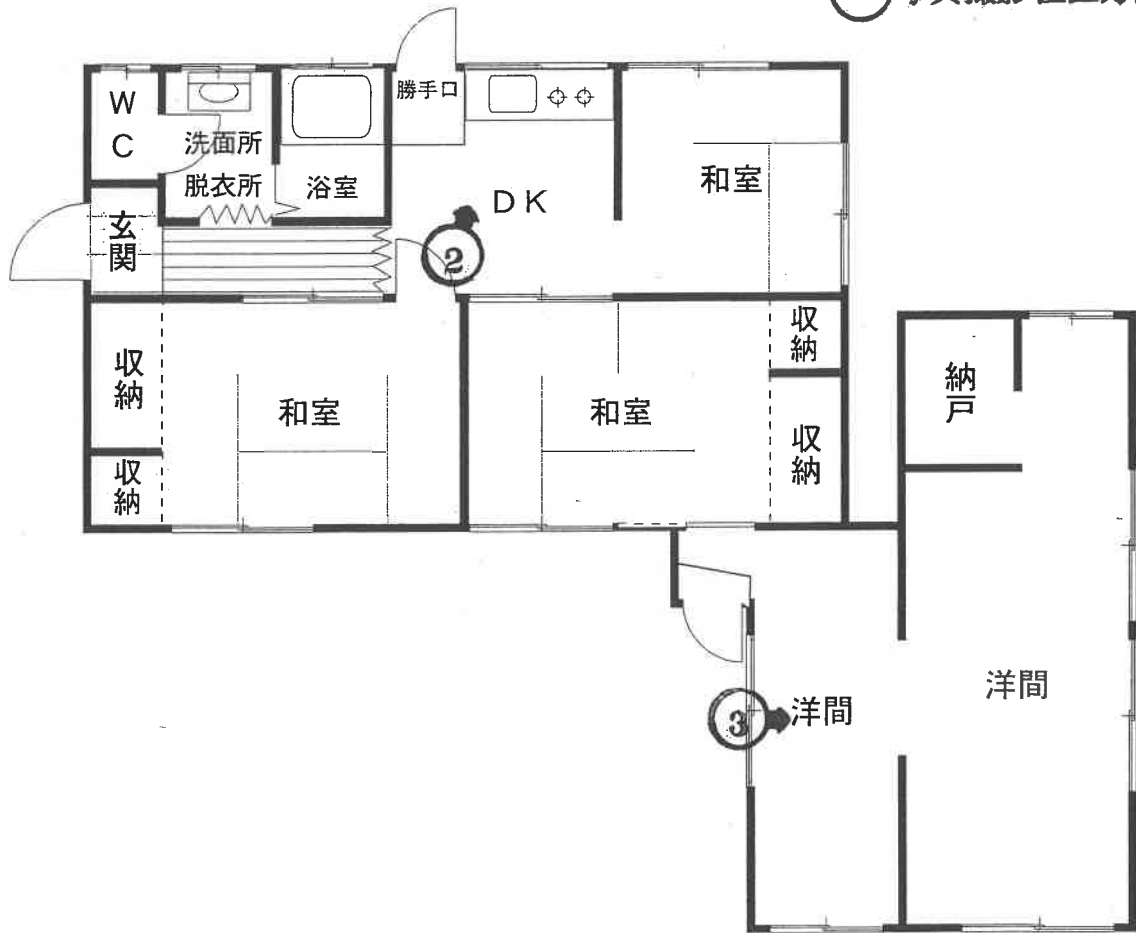
←○写真撮影位置方向



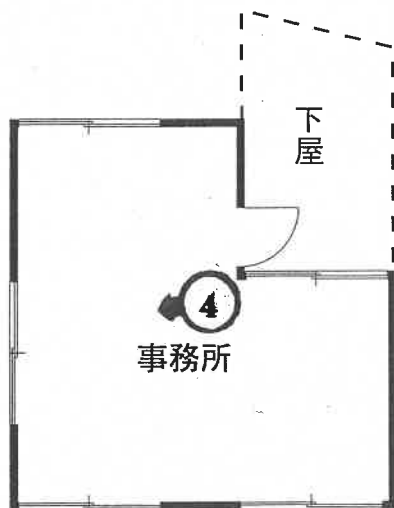
# 間 取 図

物件 2

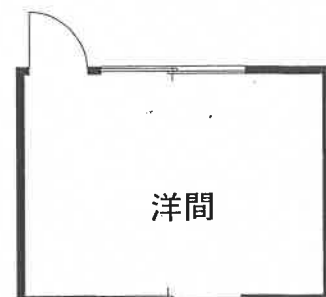
←○写真撮影位置方向



附属建物符号 1



附属建物符号 2





(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

令和 7年（ケ）第 19号  
令和 7年 3月 7日 受 命  
令和 7年 3月25日 現地調査  
令和 7年 5月13日 評 価  
令和 7年 5月13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 3, 2 9 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 1, 7 6 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 1, 5 3 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<br>地積                               | 3 頁物件目録記載のとおり                |                                |
| 2    | 所<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積 | 3 頁物件目録記載のとおり                | 居 宅<br>木造スレート瓦・亜鉛メッキ<br>鋼板葺平家建 |
|      | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              | (附属建物)<br>1<br>3 頁物件目録記載のとおり |                                |
|      | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積              | (附属建物)<br>2<br>3 頁物件目録記載のとおり | 居 宅                            |
| 特記事項 |                                         |                              |                                |
| 特になし |                                         |                              |                                |

## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 日立市大沼町四丁目    |
|   | 地 番 | 80番          |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 218.64平方メートル |
- 
- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 2 | 所 在   | 日立市大沼町四丁目80番地      |
|   | 家屋 番号 | 80番                |
|   | 種 類   | 居宅・事務所             |
|   | 構 造   | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 79.21平方メートル        |
- (附属建物)
- |  |       |               |
|--|-------|---------------|
|  | 符 号   | 1             |
|  | 種 類   | 事務所           |
|  | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|  | 床 面 積 | 17.39平方メートル   |
- 
- |  |       |               |
|--|-------|---------------|
|  | 符 号   | 2             |
|  | 種 類   | 事務所           |
|  | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|  | 床 面 積 | 9.93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「大甕」駅の北方・道路距離約 3.2 km<br>最寄バス停「上根道」の南西方・道路距離約 0.2 km (徒歩約 3 分)<br>(附属資料「物件位置図」参照)                                                                                                                                                                                                  |                                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 傾斜のある区画整然とした住宅地域であり、一般住宅が建ち並んでいる。                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 50 %<br>指定 100 %<br>なし<br>特段にない |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積：218.64㎡<br>間 口：約17m (北側・隅切りを含む)<br>奥 行：約13.8m<br>形 状：ほぼ長方形<br>地 勢：北側一部及び東側が法地であるほかは平坦地<br>高 低 差：北側市道より約0～1.5m、東側市道より約2.5～3.5m高い<br>接面道路との関係：角地<br>セットバック：なし                                                                                                                           |                                                            |
| 接面道路の状況                                                         | 北側有効幅員約5.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路に該当)<br>東側有効幅員約5.5m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、附属建物符号1・2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)<br>ガス配管 あり(都市ガス引込済)<br>下 水 道 あり(接続済)<br>(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                                                         | ブロック塀に亀裂が少しある。                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                            |

## 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<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)：昭和43年7月20日<br>経過年数：57年<br>経済的残存耐用年数：満了<br>増築年月日(登記記載)：昭和47年月日不詳                                                                                          |
| 仕 様                              | 構 造：木造<br>屋 根：スレート瓦、亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：サイディング張<br>内 壁：ビニールクロス貼、プリント合板、漆喰、繊維壁、タイル貼<br>天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、竿縁天井、舟底天井<br>床：畳、フローリング、塩ビシート<br>設 備：電気、給排水、衛生、換気、家庭用燃料電池ユニット |
| 床面積（現況）                          | 79.21㎡                                                                                                                                                               |
| 現 況 用 途 等                        | 現況用途：居宅<br>間 取：附属資料「間取図」参照                                                                                                                                           |
| 品 等                              | やや劣る                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態                          | やや劣る                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                          | 物件2建物は、所有者が居宅として利用している。                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                          | ○物件2建物の建築確認等を調査したが、物件2建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。<br><br>○天井に多数の雨漏り跡、天井ビニールクロスに剥がれ、石膏ボードに腐朽、竿縁天井に傷み、内壁プリント合板に傷み、軒下に傷みが見られるほか、床がきしむ。                                    |

(附属建物 1)

|                                  |                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 附属建物                                                                                                             |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) : 平 成 2 年 1 1 月 日 不 詳<br>経 過 年 数 : 3 4 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了                          |
| 仕 様                              | 構 造 : 木 造<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁 : 金属板<br>内 壁 : プリント合板<br>天 井 : 金属板<br>床 : フローリング<br>設 備 : 電気                   |
| 床面積 (現況)                         | 1 7 . 3 9 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                        | 現況用途 : 事務所<br>間 取 : 附属資料「間取図」参照                                                                                  |
| 品 等                              | やや劣る                                                                                                             |
| 保守管理の状態                          | 普 通                                                                                                              |
| 建物の利用状況                          | 附属建物符号 1 は、所有者が事務所として利用している。                                                                                     |
| 特 記 事 項                          | ○附属建物符号 1 の建築確認等を調査したが、附属建物符号 1 の<br>建築確認と特定できる資料は見つからなかった。<br><br>○附属建物符号 1 は事務所であることから、建築基準法に抵触し<br>ている可能性が高い。 |

## (附属建物 2)

|                                  |                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 附属建物                                                                                           |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) : 昭 和 5 4 年 1 0 月 日 不 詳<br>経 過 年 数 : 4 6 年<br>経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了      |
| 仕 様                              | 構 造 : 木 造<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁 : 金属板<br>内 壁 : プリント合板<br>天 井 : 金属板<br>床 : フローリング<br>設 備 : 電気 |
| 床面積 (現況)                         | 9.93m <sup>2</sup>                                                                             |
| 現 況 用 途 等                        | 現況用途 : 居宅<br>間 取 : 附属資料「間取図」参照                                                                 |
| 品 等                              | やや劣る                                                                                           |
| 保守管理の状態                          | 普 通                                                                                            |
| 建物の利用状況                          | 附属建物符号2は、所有者が居宅として利用している。                                                                      |
| 特 記 事 項                          | 附属建物符号2の建築確認等を調査したが、附属建物符号2の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。                                             |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 28,800               | 1.007         | 218.64         | 0.90      | 5,710,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立－6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $29,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/99.0 \div 28,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（方位+2）

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件▲2.0

イ 個別格差：画地条件（角地+6 法地▲5）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 主である建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2        | 280,000             | 79.21              | 0.006    | 130,000                   |

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57年，経済的全耐用年数57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40%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数57年)}×(1－観察減価40%)＝0.006

## 附属建物

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|---------------------|----------|-------------------------|
| 1  | 200,000             | 17.39               | 0.007    | 20,000                  |

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34年, 経済的全耐用年数34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1%, 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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数34年)} × (1-観察減価30%) = 0.007

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|---------------------|----------|-------------------------|
| 2  | 210,000             | 9.93                | 0.007    | 10,000                  |

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46年, 経済的全耐用年数46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1%, 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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数46年)} × (1-観察減価30%) = 0.007

## 建物の合計

| 物件<br>番号 | 主である建物の価格<br>(円)<br>オ | 附属建物の価格<br>(円)<br>カ | 合計価格<br>(円)<br>オ+カ |
|----------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| 2        | 130,000               | 30,000              | 160,000            |

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 5,710,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,570,000              |

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<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 5,710,000           | −2,570,000                      |                     | 0.80               | 0.70                | 1,760,000                 |
| 2        | 160,000             | +2,570,000                      |                     | 0.80               | 0.70                | 1,530,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 3,290,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：附属建物符号1が建築基準法に抵触する可能性があることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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－6）

所 在：日立市台原町2丁目236番「台原町2－23－11」

価 格：29,200円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の南西方・道路距離3.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東6.2m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の分譲住宅地域

## 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

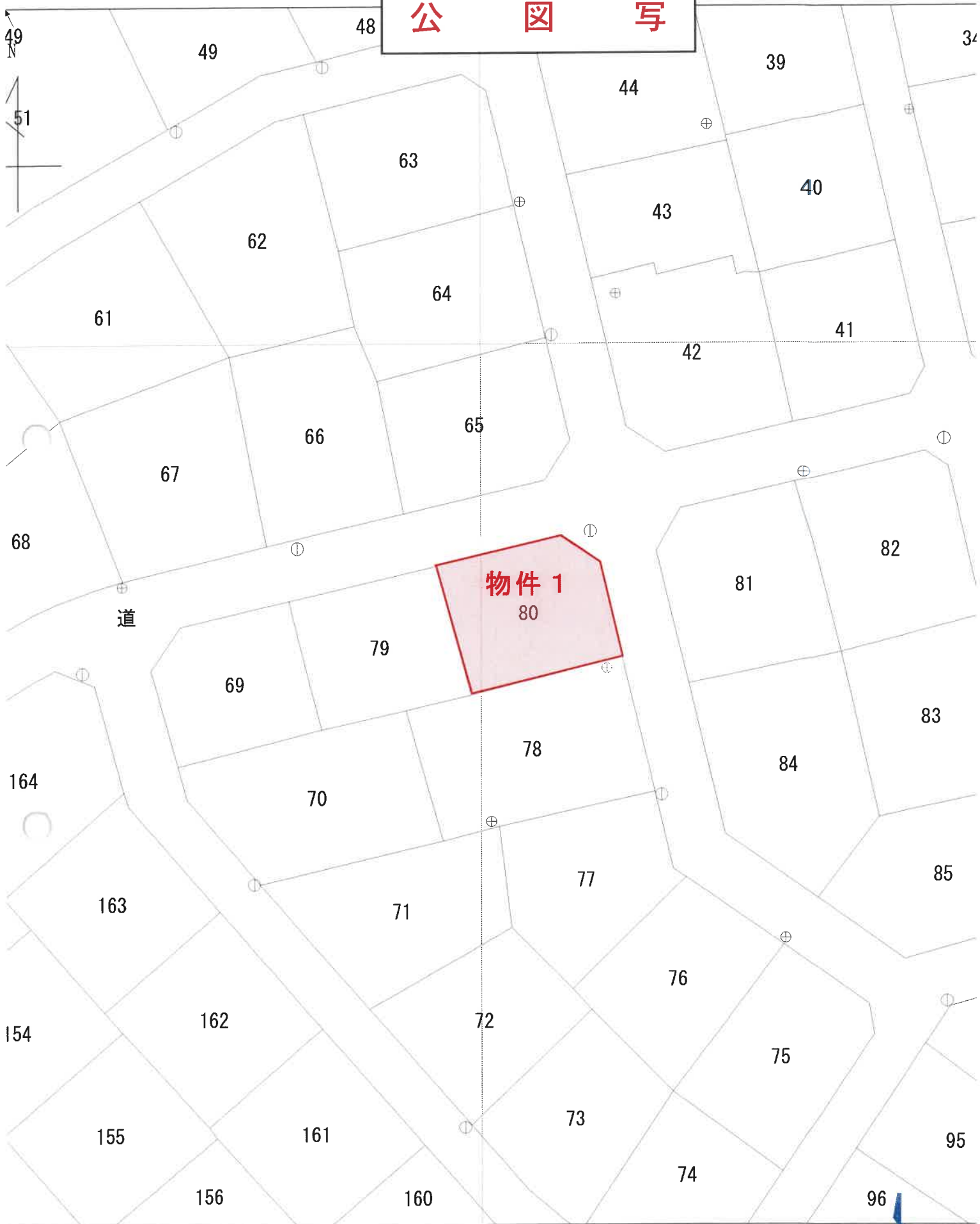
以 上

# 物件位置図





# 公 図 写



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

1 / 500



区域

大沼町

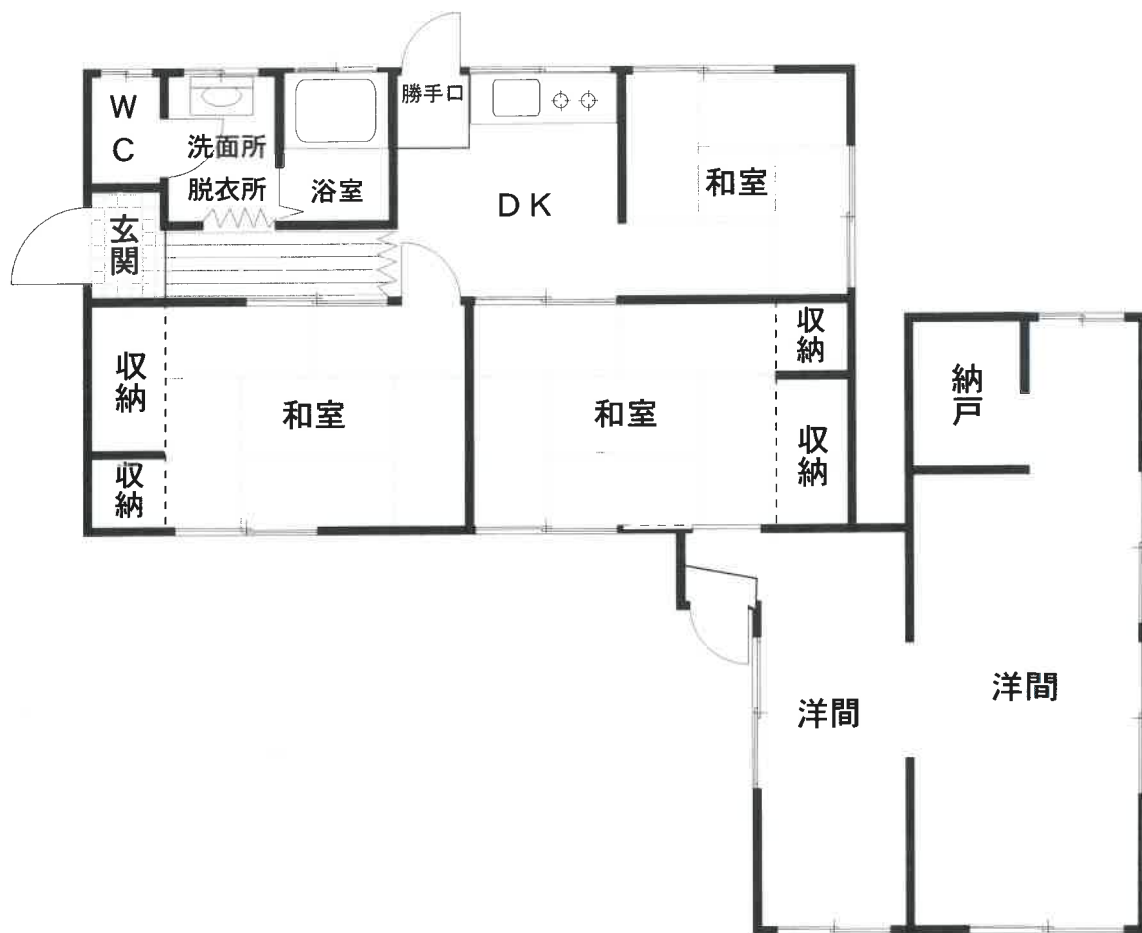


# 土地建物位置関係図

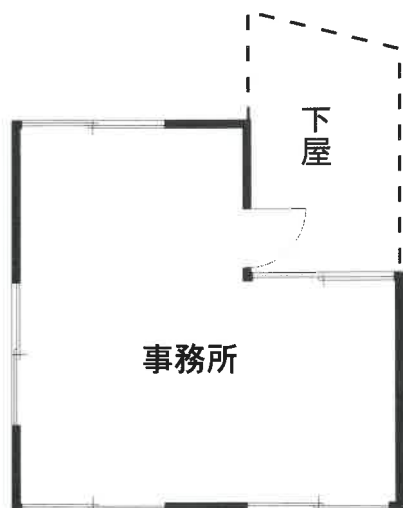


# 間 取 図

物件 2



附属建物符号 1



附属建物符号 2

