

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 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 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 3 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 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 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 1 月 7 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
15, 16	2,420,000 1,936,000	一括	484,000	147,453	35,887
15	1,890,000				
16	530,000				



物 件 目 録

15 所 在 日立市河原子町二丁目
 地 番 334 番
 地 目 宅地
 地 積 365.43 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

16 所 在 日立市河原子町二丁目 334 番地
 家屋 番号 334 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
 2 階 89.52 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
 2 階 約 102 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号15, 16】

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15, 16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

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

15 所 在 日立市河原子町二丁目

地 番 334 番

地 目 宅地

地 積 365.43 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

16 所 在 日立市河原子町二丁目 334 番地

家屋 番号 334 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
2 階 89.52 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
2 階 約 102 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル



令和6年(ケ)第22号

(物件15, 16)

令和6年3月 6日受理

令和6年5月15日提出

(評価人 塚本修一)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤宏紀

(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

- | | | |
|----|-------|-----------------|
| 15 | 所 在 | 日立市河原子町二丁目 |
| | 地 番 | 334番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 365.43平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 16 | 所 在 | 日立市河原子町二丁目334番地 |
| | 家屋番号 | 334番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.05平方メートル |
| | | 2階 89.52平方メートル |
| | 所有者 | A |

(十地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	茨城県日立市河原子町二丁目2番5号		
土地	物件 15		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件15） ☐ 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	物置（動産）がある。		
建物	物件 16		
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：鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 ☒ 床面積：2階 約102平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19平方メートル（現地概測）		
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			
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 16 関係)		
所 在	茨城県日立市河原子町二丁目	
地 番	3 3 2 番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	8 1 . 8 1 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
その他の事項		
☐ 関係人 (☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和 6 3 年ころ (課税台帳上の未登記付属建物①の新築時期)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない	
	☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 所有者Aに照会書を送付するも、本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 物件16建物は1階に浴室が2つあり、1階2階にそれぞれキッチンがある。
- 4 物件16建物の北側の外壁に大きなヒビが見られた。また北側のブロック塀にも同様に大きなヒビが見られた。この点、近隣住民の陳述によると、本件土地はもともと砂地のため、重量物を支える強度に欠けるとのことだった。
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

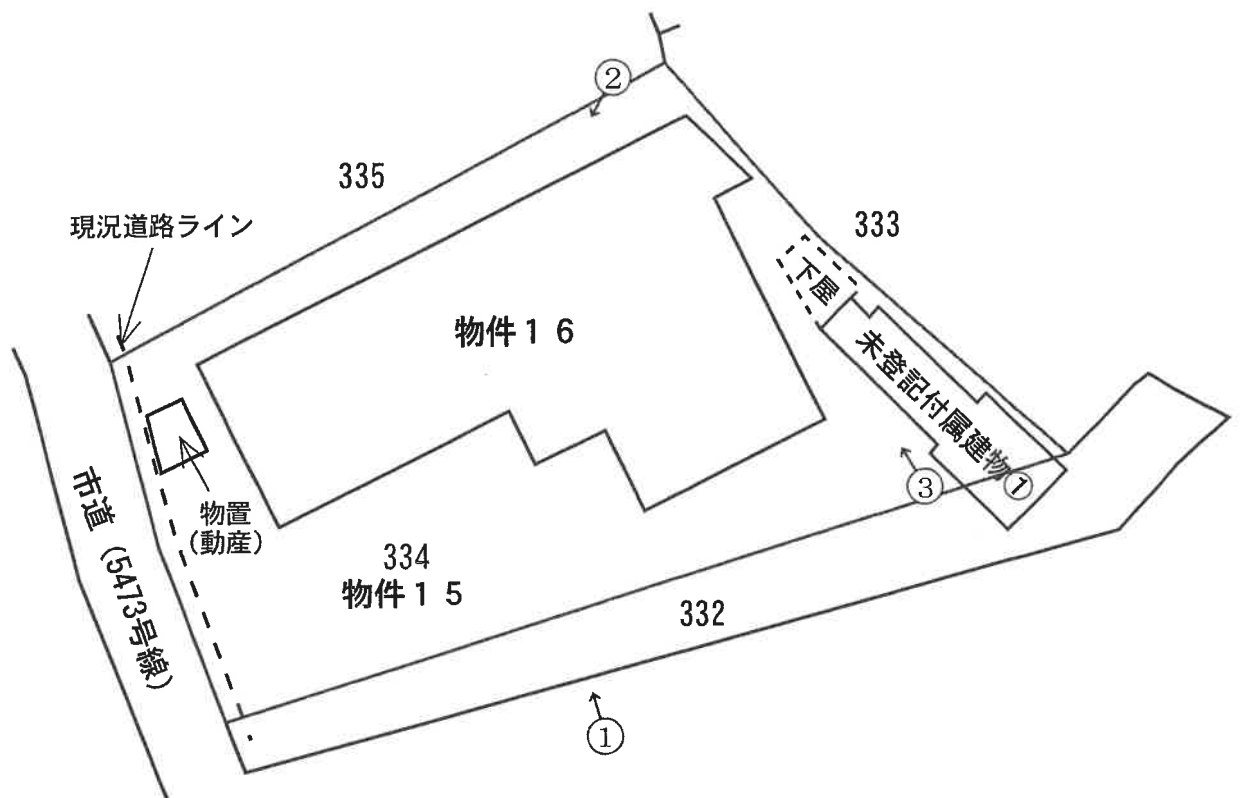
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年3月6日(水)	当 庁	■ 日立市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年3月7日(木) 13:10-13:15	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年3月8日(金)	当 庁	■ 所有者に照会書送付
令和6年4月2日(火) 9:45-10:15	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行 ■ 解錠予告通知書を差し置き
令和6年4月17日(水) 10:00-10:35	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
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ることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6年 4月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 K を立ち合わせ、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



←○写真撮影位置方向

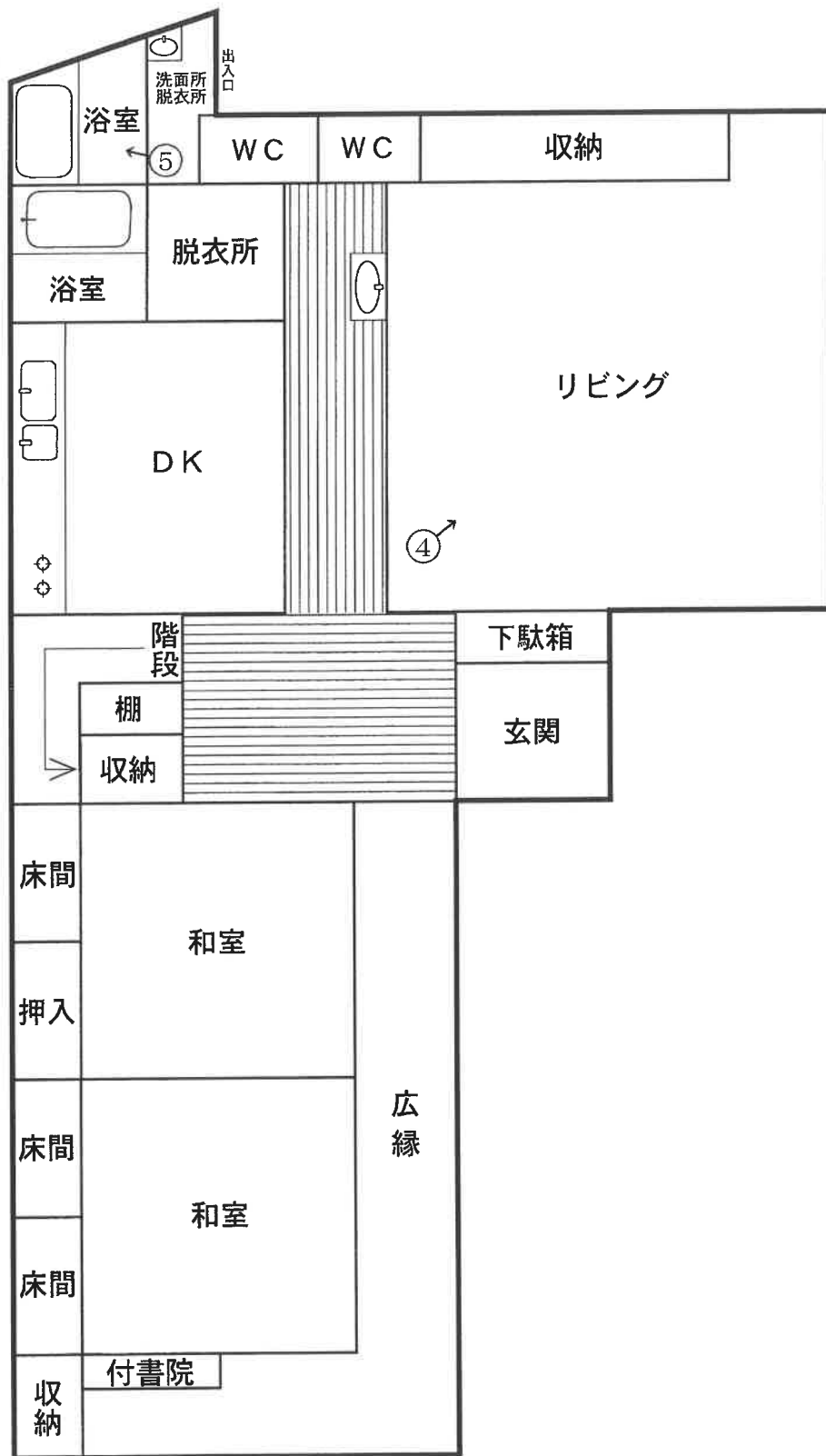
(6 枚目)



間 取 図

物件 1 6

(1 階)



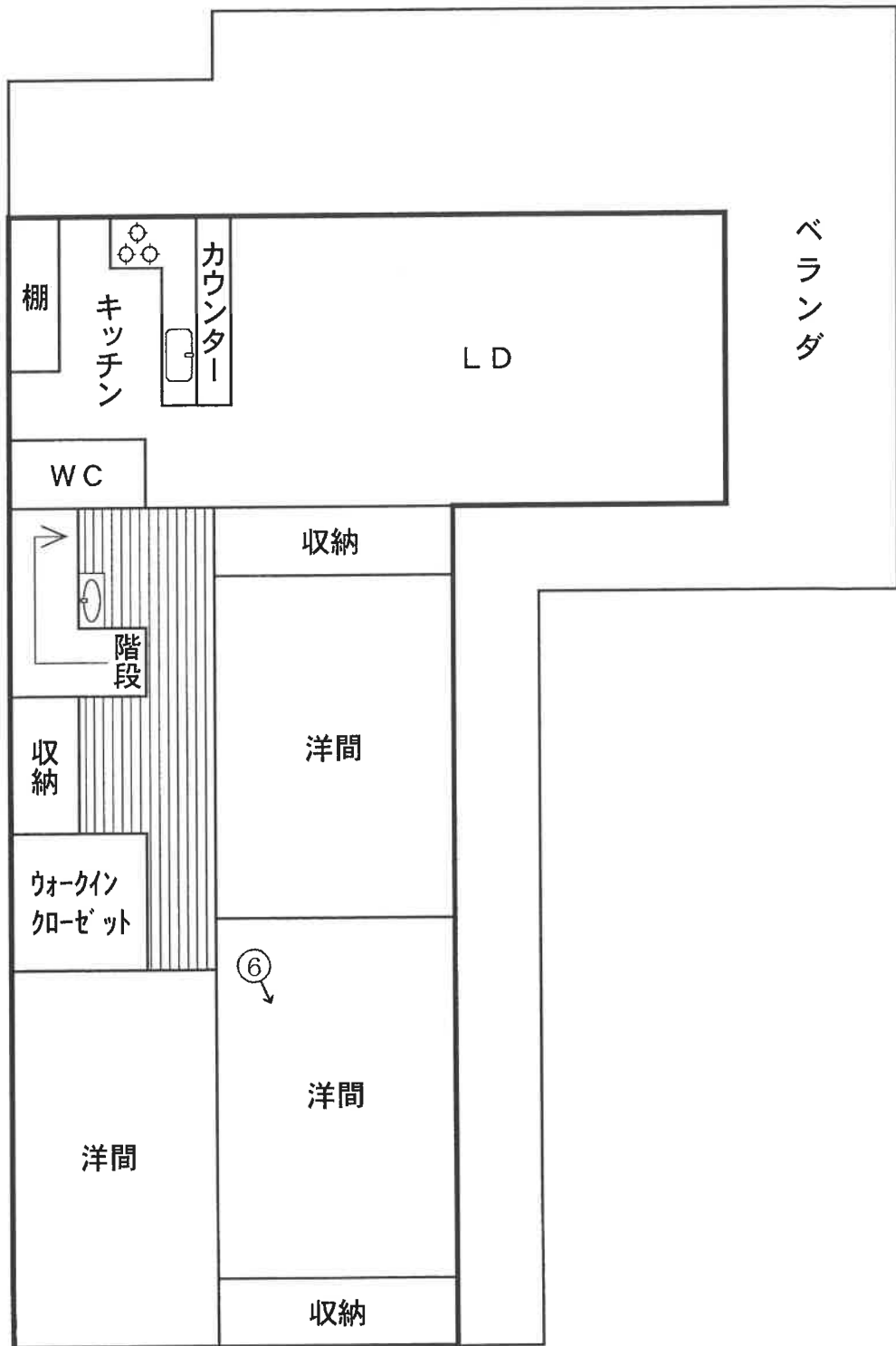
←○写真撮影位置方向

(7 枚目)

間 取 図

物件 1 6

(2 階)



←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

間 取 図

未登記附属建物①



←○写真撮影位置方向

(9枚目)

写真番号 1



写真番号 2

※赤丸で示すのは外壁の亀裂（他にもある）



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 6年(ケ)第

22号

〇〇〇〇〇〇

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年11月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

様

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 11 月 20 日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

15 所 在 日立市河原子町二丁目

地 番 334番

地 目 宅地

地 積 365.43平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

16 所 在 日立市河原子町二丁目334番地

家屋 番号 334番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 148.05平方メートル
2階 89.52平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺2階建

床 面 積 1階 148.05平方メートル
2階 約102平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 7月31日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 7月31日
評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

15 所 在 日立市河原子町二丁目
地 番 334 番
地 目 宅地
地 積 365.43 平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

16 所 在 日立市河原子町二丁目 334 番地

家屋 番号 334 番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
2 階 89.52 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.05 平方メートル
2 階 約 102 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 22号
分 冊 番 号 4 - 3
令和 6年 3月 6日 受 命
令和 6年 4月 2日 現地調査
令和 6年 4月17日 現地調査
令和 6年 7月10日 評 価
令和 6年 7月11日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（ 物 件 番 号 1 5 ・ 1 6 ）

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件15（土地）	金 3, 8 5 0, 0 0 0 円
物件16（建物）	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件15、16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15の内訳価格は物件16のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件16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き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
15	所在地 地目積	3頁物件目録記載のとおり	宅地一部公衆用道路
16	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 1階 148.05㎡ 2階 約102㎡ 延床面積 約250.05㎡
	符 種 構 造 床面積		(未登記附属建物) ① 物 置 木造スレート瓦・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 約19㎡
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

15 所 在 日立市河原子町二丁目
地 番 334番
地 目 宅地
地 積 365.43平方メートル
所有者 A

16 所 在 日立市河原子町二丁目334番地
家屋 番号 334番
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 148.05平方メートル
2階 89.52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15）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「常陸多賀」駅の南東方・道路距離約2.1 km 最寄バス停「河原子」の東方・道路距離約0.6 km（徒歩約8分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	河原子海岸近くの住宅地域であり、一般住宅を中心に共同住宅、旅館等が混在しており、道路は細街路が多く雑然としている。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80 % 指定 400 % なし 北西側一部が土砂災害警戒区域の可能性あり
画 地 条 件	地 積：365.43㎡ 間 口：約12.7m 奥 行：約20.7～29.0m 形 状：やや不整形 地 勢：平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.9m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：あり	
接面道路の状況	西側幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当。幅員は公図上の幅員）、但し、現況幅員は物件15土地のセットバック部分も含んで約2.7～3m	
土地の利用状況等	物件15土地は、西側一部が公衆用道路として利用されているほかは、物件16建物、未登記附属建物①の敷地として利用されている。尚、物件15土地への出入りのために隣接332番土地を使用している。 ※物件15土地のうち、物件16建物（附属建物含む）の敷地範囲及び道路敷部分を現況等より次のとおり査定した。 物件16建物の敷地範囲 物件15土地のうち約357.43㎡ 道路敷部分 物件15土地のうち約8㎡	
供給処理施設	上 水 道 あり（引込済） ガス配管 あり（都市ガス引込済） 下 水 道 あり（接続済） （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	塀に亀裂が見られる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

区 分	主である建物
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52年10月日不詳 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：1年 増築年月日(未登記)：不詳
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：瓦 外 壁：吹付タイル、タイル貼 内 壁：ビニールクロス貼、京壁、繊維壁、タイル貼、吹付タイル 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング、塩ビシート、タイル 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 148.05㎡ 2階 約102㎡ 合計 約250.05㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件16建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件16建物は、昭和52年に建築された鉄筋コンクリート造の居宅であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、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出来ない。 ○物件16建物は、建築確認（日特34・昭和52年5月2日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○物件16建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○外壁及び内壁（吹付タイル、繊維壁）に亀裂が見られる。 ○内装の一部にリフォームが行われているが時期は不明である。

(未登記附属建物①)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭 和 6 3 年 (家屋課税台帳登録事項証明書) 経 過 年 数 : 3 6 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : スレート瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング張、吹付タイル 内 壁 : プリント合板、布団張り 天 井 : ビニールクロス、化粧合板敷目貼、一部天井材による仕 上げなし 床 : フローリング、カーペット 設 備 : 電気
床面積 (現況)	約 1 9 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 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	未登記附属建物①は、所有者が物置として利用している。
特 記 事 項	○未登記附属建物①の建築確認等を調査したが、未登記附属建物①の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○未登記附属建物①の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○未登記附属建物①の南側一部が隣接 3 3 2 番土地 (所有者 A) にはみ出している。 ○天井に雨漏り跡、庇に傷みが見られるほか、建物内に植物が入り込んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件15-1, 15-2 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件15土地のうち、物件16建物の敷地範囲を物件番号15-1、道路敷部分を物件番号15-2と以下表示した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
15-1	26,000	0.911	357.43	0.90	7,620,000
15-2	26,000	0.095	8		20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立-21

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/104.5 \div 26,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 環境条件+10.0 行政条件▲5.0

イ 個別格差 : 物件番号15-1 街路条件 (道路の幅員▲1) 画地条件 (形状▲5 方位+2)
 その他条件 (一部土砂災害警戒区域の可能性▲5)
 物件番号15-2 画地条件 (公衆用道路▲90) その他条件 (一部土砂災害警戒区域の可能性▲5)

ウ 地 積 : 登記数量を基に現況等により査定した数量による。

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16 (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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
16	300,000	250.05	0.015	1,130,000

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 : 約250.05㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数47年、経済的全耐用年数48年、経済的残存耐用年数1年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率0%、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0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数48年)} × (1-観察減価30%) = 0.015

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
①	50,000	19	0.016	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 : 約 19 ㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数36年, 経済的全耐用年数36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20%, 残価率2%, 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2% + (1 - 2%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数36年)] × (1 - 観察減価20%) = 0.016

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
16	1,130,000	20,000	1,150,000

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 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
15-1	7,620,000	0.10	場所的利益	760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

物件 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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
15-1	7,620,000	-760,000		0.80	0.70	3,840,000
15-2	20,000			0.80	0.70	10,000
16	1,150,000	+760,000		0.80	0.70	1,070,000
一括価格（合計）						4,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、建物の一部が隣接地にはみ出していることから、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。

※物件15（土地）の内訳価格＝物件番号15-1評価額＋物件番号15-2評価額
＝3,850,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格（日立－21）

所 在：日立市河原子町3丁目3010番「河原子町3－17－11」

価 格：27,700円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の南東方・道路距離2kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：245㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東4m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

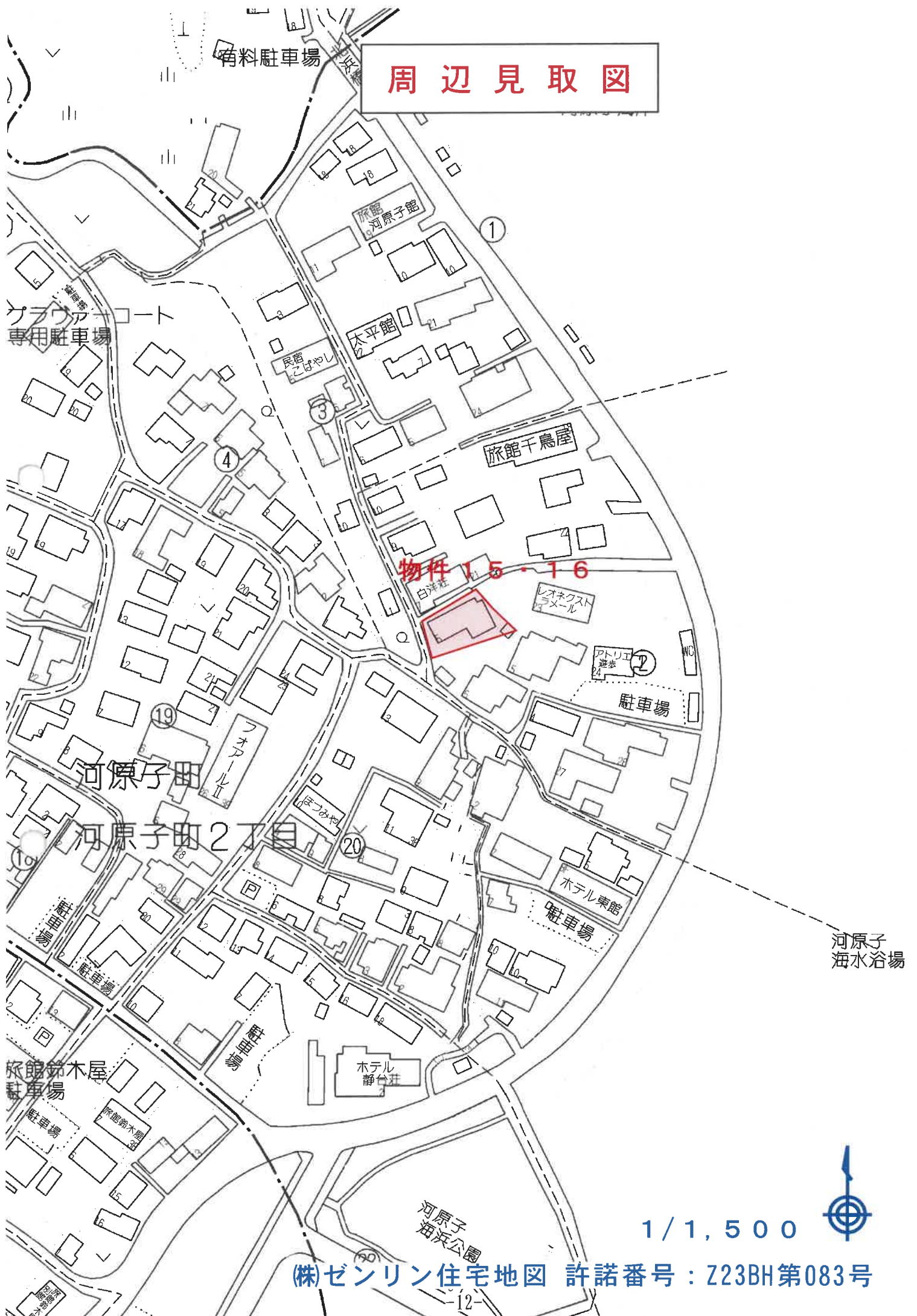
地域の概要：中規模の一般住宅が密集する既存の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

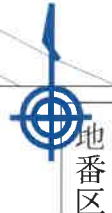
以 上

周辺見取図



1 / 1,500





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。
(水戸地方法務局日立支局管轄)
令和6年1月31日 水戸地方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

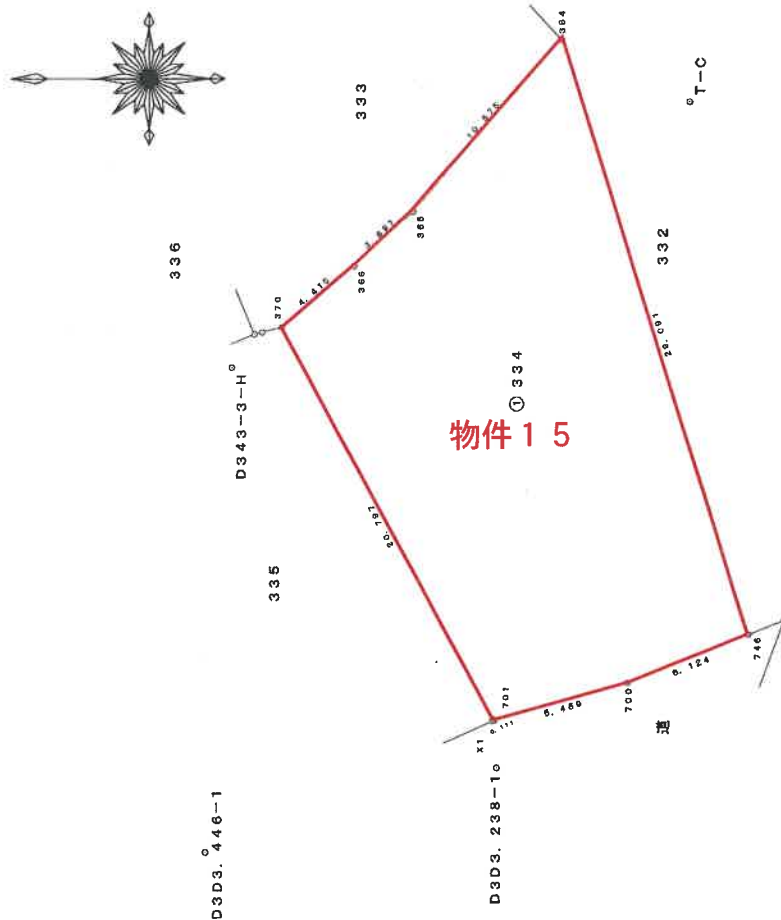
地積測量図

地番	334
土地の所在	日立市河原子町2丁目 T-B

国土調査基準点使用（世界測地系）

地番	334			
境界点の符号	境界線の種類等	X座標 (X n)	Y座標 (Y n)	点間距離
370	金属プレート	60382.619	72937.818	4.415
X1	金属板	60382.818	72919.475	20.797
701	金属板	60382.717	72919.520	0.111
700	金属板	60376.472	72921.207	6.469
746	金属板	60370.780	72923.466	6.124
364	金属プレート	60379.617	72951.182	29.091
365	金属プレート	60386.545	72943.193	10.575
366	金属プレート	60389.265	72940.689	3.697
		倍面積	730.879875	
		面積 (㎡)	365.4399375	
		地積	365.43	

点名	X座標	Y座標
D3D3.17-3	60358.097	72927.167
D3D3.238-2	60410.714	72903.923
D3D3.446-1	60396.191	72913.322
D3D3.238-1	60382.621	72917.297
T-B	60407.025	72931.468
D343-3-H	60394.947	72935.894
T-C	60373.582	72948.263



D3D3.17-3

作成者

申請人

縮尺
1/250

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。
(水戸地方支務局日立支局管轄)
※A3版をA4版に縮小

登記官

作製者

縮尺 1/250

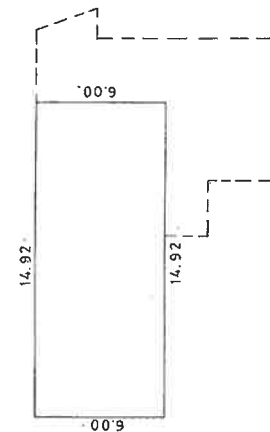
申請人

縮尺 1/500

床面積計算

$$6.00 \times 14.92 = 89.5200 \sim 89.52 \text{ m}^2$$

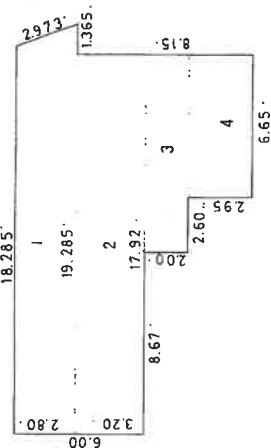
2 階



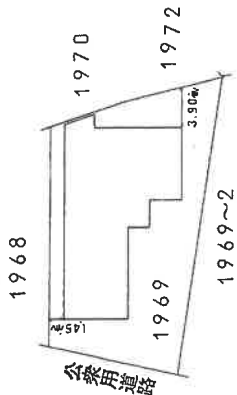
床面積計算

$$\begin{aligned} 1 & (18.285 + 19.285) \times 2.80 \div 2 = 52.5980 \\ 2 & 3.20 \times 17.92 = 57.3440 \\ 3 & 2.00 \times 9.25 = 18.5000 \\ 4 & 2.95 \times 6.65 = 19.6175 \\ & \text{計 } 148.0595 \sim 148.05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1 階



建物図面



各階平面図

整理番号 616520

家屋番号 1969番

建物の所在 日立市河原町2丁目1969番地

建物図面
各階平面図

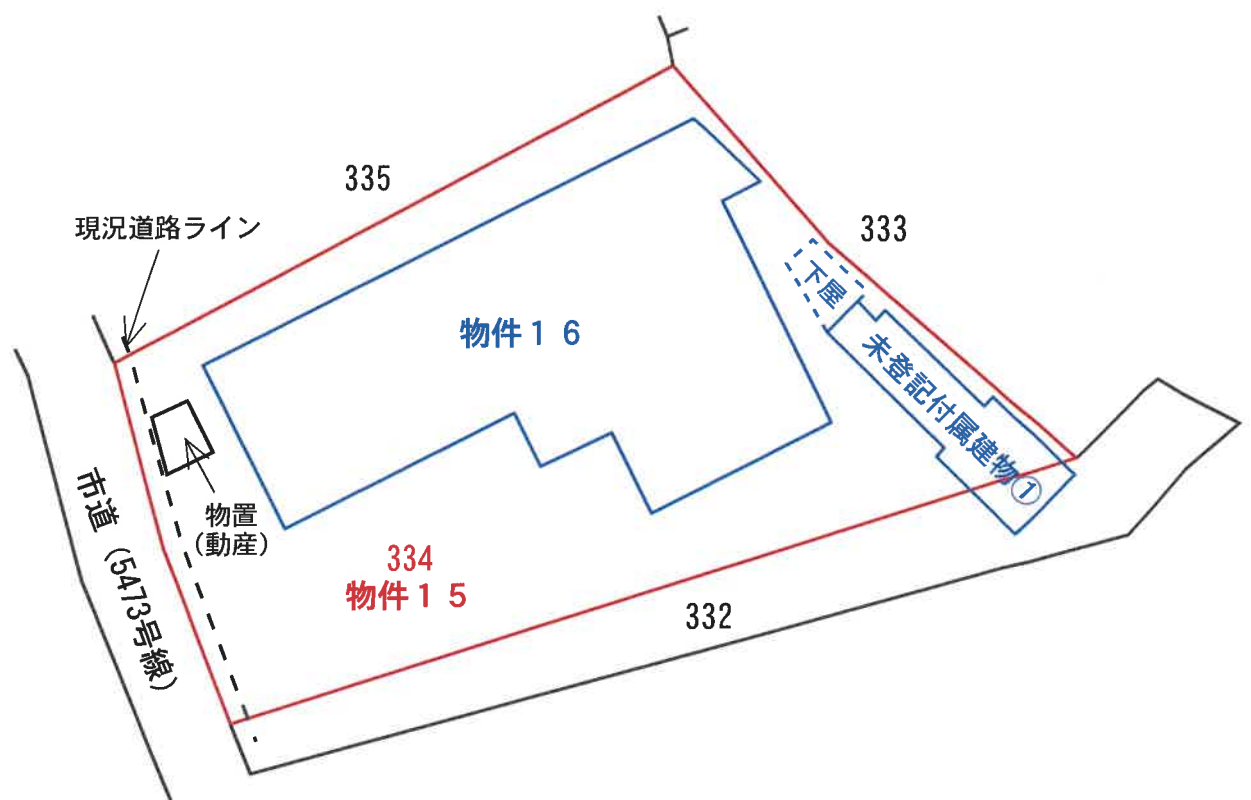
建物図面・各階平面図写

(1) 令和6年1月31日
平成21年9月9日
所在を「日立市河原子町二丁目334番地」に変
更、家屋番号を「334番」に変更登記した。

建物図面・各階平面図写

※ A3版を A4版に縮小

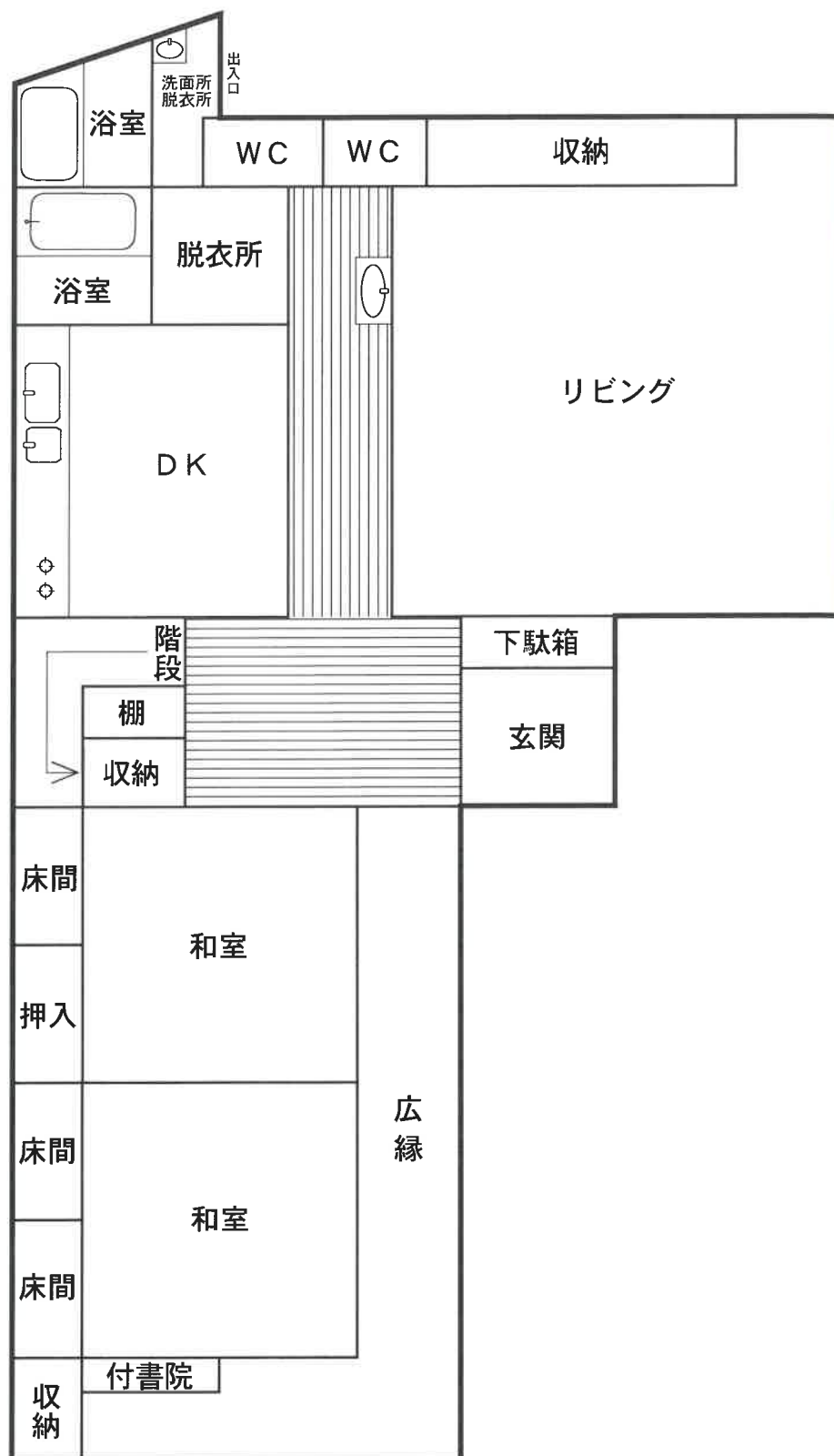
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 1 6

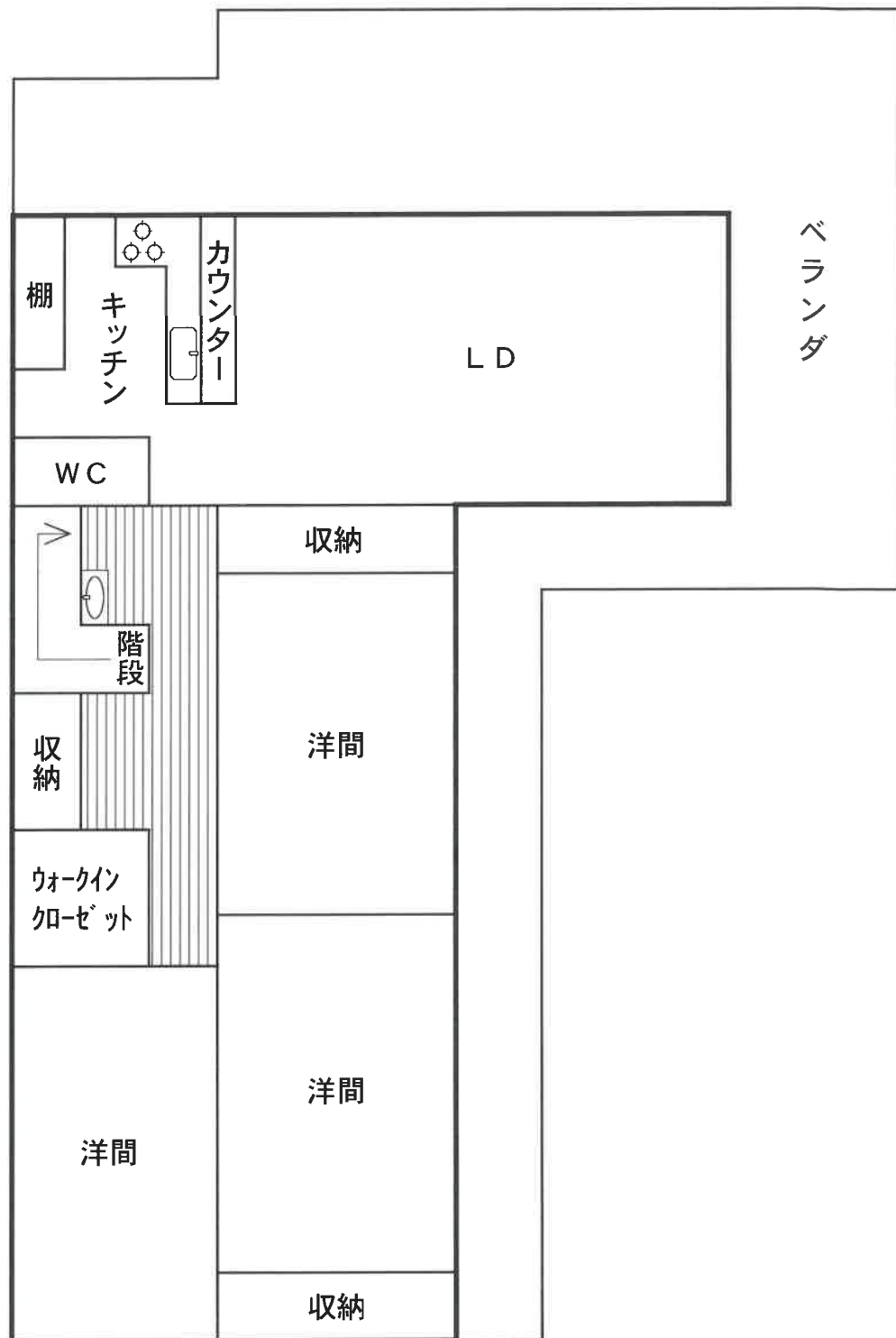
(1 階)



間 取 図

物件 1 6

(2 階)



間 取 図

未登記附属建物①

