

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）
17, 18	3,840,000 3,072,000	一括	768,000	115,953	29,612
17	1,740,000				
18	2,100,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 17 | 所 在 | 日立市末広町三丁目 |
| | 地 番 | 92番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 349.10平方メートル |
| 18 | 所 在 | 日立市末広町三丁目92番地 |
| | 家屋 番号 | 92番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 190.98平方メートル
2階 190.98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17, 18】

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18】

賃借権

範 囲 6号室

賃借人 H

期 限 定めなし

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 8号室

賃借人 I

期 限 定めなし

賃 料 月額32,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号18】

- (1) 1号室はGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日



第18号

から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 206号室はJが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 上記3並びに4(1)及び(2)を除いた部分は、本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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

17 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 349.10平方メートル

所有者 A

18 所 在 日立市末広町三丁目92番地
家屋 番号 92番
種 類 共同住宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 190.98平方メートル
2階 190.98平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第22号

(物件17, 18)

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

17 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 349.10平方メートル

所有者 A

18 所 在 日立市末広町三丁目92番地
家屋番号 92番
種 類 共同住宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 190.98平方メートル
2階 190.98平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県日立市末広町三丁目11番8号	
土地	物件 17	
現況地目	☒ 宅地（物件17） ☐ 雑種地（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（B） ☒ 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 18	
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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 17 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所（ ） ☐ 工場（ ） ☐ （ ）	
☒ 関係人（ ☒ B（物件18所有者））の陳述 ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	平成19年3月26日（Aが交換により物件17の所有権を取得した時期）	
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	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 18 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
18	☐ 全部 ☒ 1号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23・5ころ (水道開通時期)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000 円	
	G		自平23・5ころ 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ 2号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令 . . . 至令 . . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ 3号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令 . . . 至令 . . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ 5号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令 . . . 至令 . . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ 6号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平2・8ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	Hの回答書には5号室とあるが、居室の位置関係及び水道照会の回答並びに郵便受けの表示から6号室と思われる。
	H		自平2・8ころ 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ 7号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令 . . . 至令 . . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 18 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
18	☐ 全部 ☒ 8号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭59・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,000 円	
	I	期間の定めなし			☐ 敷 ☐ 保 円			
18	☐ 全部 ☒ 10号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)	自令・・・ 至令・・・			☐ 敷 ☐ 保 円			
18	☐ 全部 ☒ 11号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)	自令・・・ 至令・・・			☐ 敷 ☐ 保 円			
18	☐ 全部 ☒ 206号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・6・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	
	J	自令5・6・26 至令6・6・25			☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自令・・・ 至令・・・			☐ 敷 ☐ 保 円			
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
		自令・・・ 至令・・・			☐ 敷 ☐ 保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件 1 8 所有者)	1 私が所有する物件 1 8 建物が、A が所有する物件 1 7 土地にあることについて、A との間に地代の支払い関係やその他の契約関係はありません。 2 私は物件 1 8 建物の賃貸借契約に関与しておらず、賃料も受け取っていません。契約に関与しているのは A なので、私は入居者について一切知りません。 3 私名義の口座に賃料が振り込まれているとのことですが、私はその通帳等を持っておらず、口座を管理しているのは A です。 4 A とは連絡が取れません。
■ G (1 号室占有者)	1 本居室には私が住んでいます。 2 本建物の別の居室に住んでいた知人の紹介で本居室に入居したため、契約書は作成されていません。なおその知人は先日他界しました。 3 入居時期は明確に分かりませんが、平成 2 4 年 5 月に賃料を振り込んだ際の振込金受取証がありますので提示します。 4 賃貸借契約の契約期間の定めはなく、賃料は月額 3 2, 0 0 0 円です。 5 令和 5 年 1 1 月頃に、賃料の振込先が A さんの口座に変更されています。 6 敷金はありません。 7 本居室には色々不具合がありますが、自分で直しています。
■ H (6 号室占有者)	1 本居室には私が住んでいます。 2 本居室は父の代から住んでいるのですが、平成 2 8 年 7 月に父が他界したため、詳しい契約内容は分かりません。 3 知人の紹介で入居したとことで契約書はありませんが、平成 2 年 7 月頃に契約して翌 8 月頃に入居しています。契約期間の定めはありません。 4 水道照会の結果によると契約開始時期が平成 2 8 年 1 0 月になっていますが、それは父が他界したため水道契約を私名義に変更したからです。 5 賃料は月額 4 5, 0 0 0 円です。賃貸人から賃料の支払いを求められたことがないので支払われているのだと思います。 6 令和 5 年 1 1 月頃に、賃料の振込先が A さんの口座に変更されています。 7 風呂場の天井が剥がれ落ちています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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
■ I (8号室占有者)	1 本居室には私が住んでいます。 2 本居室の契約時期は昭和59年11月ころで、入居時期は翌12月1日ころです。 3 水道照会の回答結果が異なる理由は分かりませんが、昭和59年の契約書があるので提示します。 4 契約期間の定めはなく、敷金也没有ありません。 5 賃料は月額32,000円です。 6 令和5年11月頃に、賃料の振込先がAさんの口座に変更されています。 7 天井板が落ちるなどの不具合がありますが、家主さんが直してくれないので、ガムテープで留めるなどの補修をしています。
■ J (206号室占有者)	1 本居室には私が家族と住んでいます。 2 本居室内では猫を4匹飼っています。 3 本居室の契約時期は平成22年6月25日で、入居時期は翌26日です。 4 賃料は月額4万円ですが、賃料額より少なく振り込んでいる時がありました。 5 令和5年11月頃に、賃料の振込先がAさんの口座に変更されています。 6 扉の開閉がしづらく、その他に襖や壁の損傷があります。また台所の水捌けが悪いです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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 Bの陳述によると、物件18建物の賃貸借契約はAがBの名義を勝手に利用して締結していたようであり、実質的な賃貸人はAとも考えられるが、各賃借人から提示された契約書等の書類にBが賃貸人として表示されていることや、昨年10月頃まではB名義の口座が賃料の振込先だったことから、賃貸人はBであると評価した。
- 3 本件建物は管理が不十分で、老朽化が著しい状態である。
- 4 一部の空き部屋には残置物があった。
- 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及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至5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) 14:00—14:05	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A及びBに照会書送付
令和6年3月15日(金)	当 庁	■ライフライン(水道)照会(郵送)
令和6年3月19日(火)	物件所在地	■各居室に照会書を投函
令和6年3月28日(木) 10:45—11:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和6年4月17日(水) 11:30—12:00	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() : — :		

(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

目的物件の一部は空き室で施錠されていたので、立会人 K を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

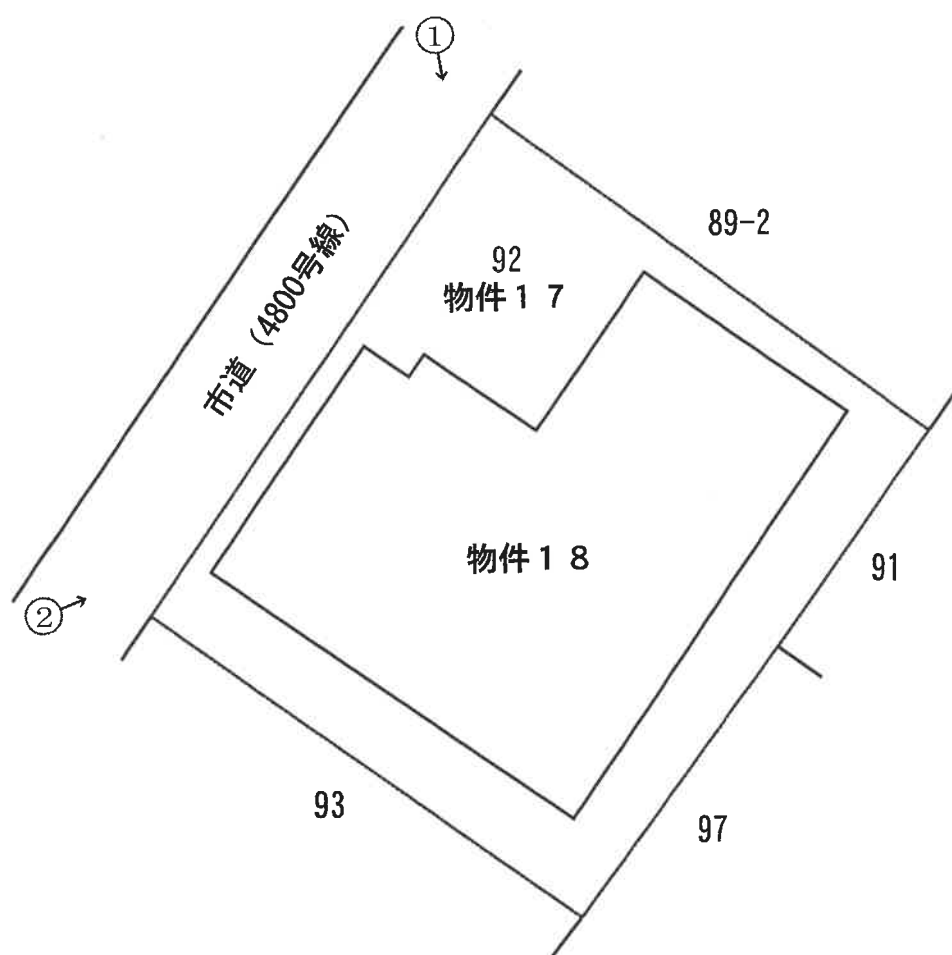
☐ 令和 年 月 日

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

(9枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向

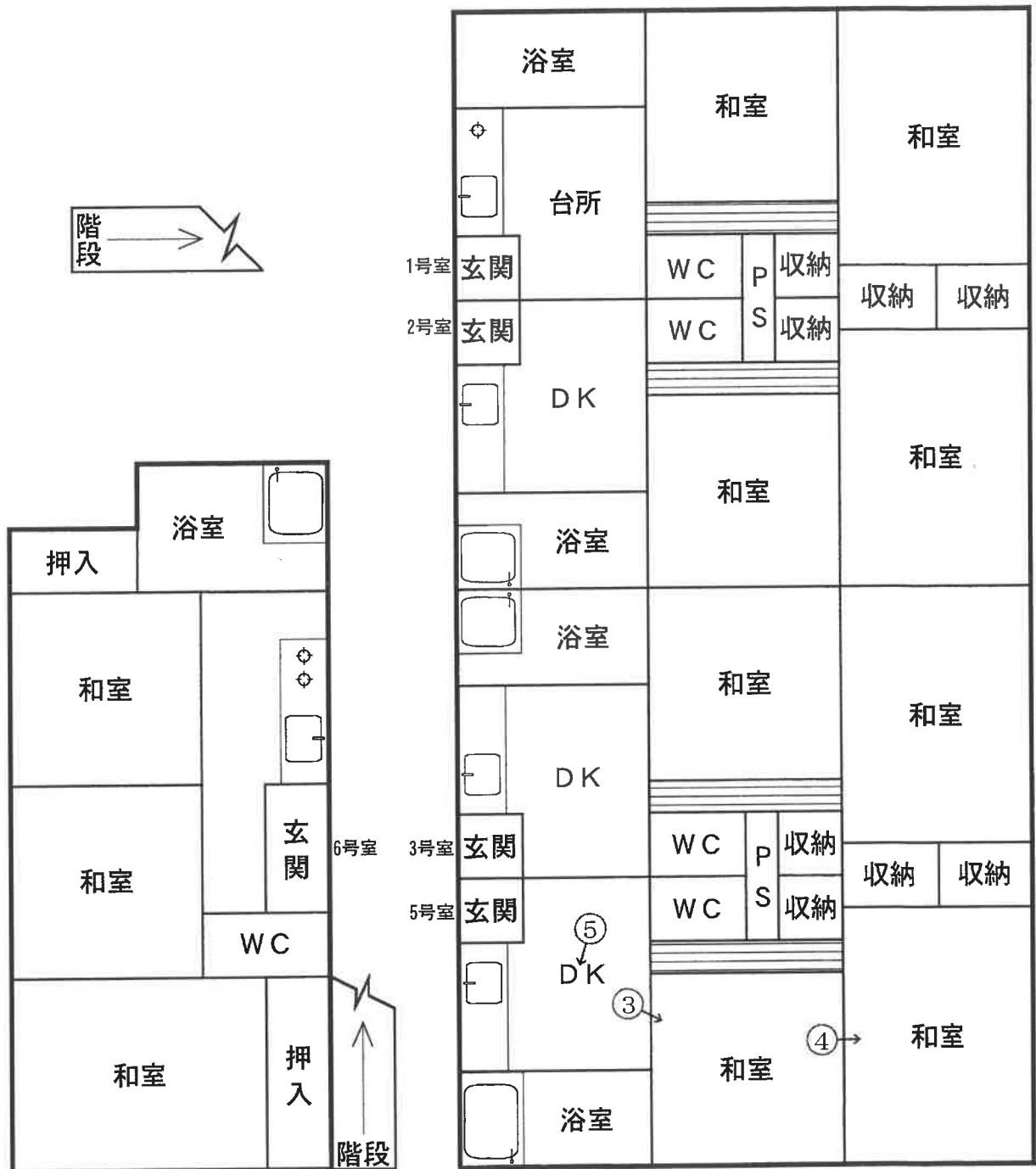
(10枚目)



間 取 図

物件 1 8

(1 階)



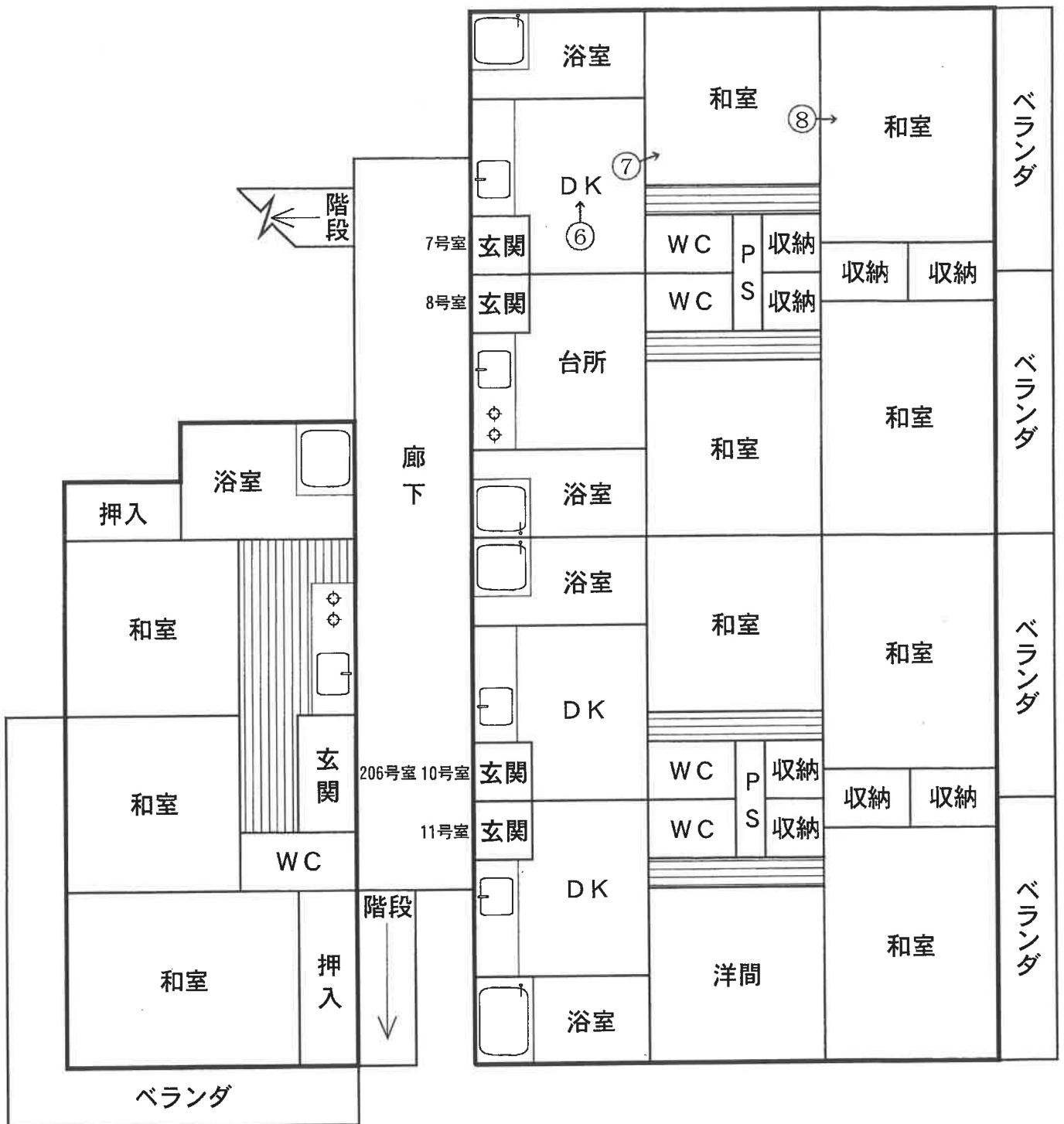
←○写真撮影位置方向

(1 1 枚目)

間 取 図

物件 1 8

(2 階)



←○写真撮影位置方向

(1 2 枚 目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

5 号室
(壁のシミはカ
ビと思われる)



写真番号 4

5 号室
(壁のシミはカ
ビと思われる)



写真番号 5

5 号室



写真番号 6

7 号室

(残置物あり)



写真番号 7

7 号室
(残置物あり)



写真番号 8

7 号室
(残置物あり)



令和 6年(ケ)第 22号
(17.18)

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

- 17 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 349.10平方メートル
- 18 所 在 日立市末広町三丁目92番地
家屋 番号 92番
種 類 共同住宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 190.98平方メートル
2階 190.98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

- 17 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 349.10平方メートル
- 18 所 在 日立市末広町三丁目92番地
家屋 番号 92番
種 類 共同住宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 190.98平方メートル
2階 190.98平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 22号
分 冊 番 号 4 - 4
令和 6年 3月 6日 受 命
令和 6年 3月28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 17・18 ）

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件17（土地）	金 3, 5 5 0, 0 0 0 円
物件18（建物）	金 4, 2 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件17、18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17の内訳価格は物件18のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件18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
17	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	
18	所在 家屋番号 種類 構造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

17 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 92番
地 目 宅地
地 積 349.10平方メートル
所有者 A

18 所 在 日立市末広町三丁目92番地
家屋 番号 92番
種 類 共同住宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 190.98平方メートル
2階 190.98平方メートル
所有者 B

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17）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「常陸多賀」駅の北西方・道路距離約1.4 km 最寄バス停「末広町三丁目」の南東方・道路距離約0.2 km（徒歩約3分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、一部駐車場・未利用地等も見られる。	
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 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：349.10㎡ 間 口：約20m 奥 行：約17～17.8m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.2m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	北西側幅員約4m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17土地は、物件18建物の敷地として利用されている。尚、敷地内のマンホールから汚物があふれており、南西側は雑草が繁茂しゴミが散乱している。	
供給処理施設	上 水 道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 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	接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 232番：公衆用道路・日立市	

2 建物の概況及び利用状況（物件18）

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48年5月27日 経過年数：51年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：コンクリートブロック造 屋根：陸屋根 外壁：モルタルリシン吹付 内壁：京壁、繊維壁、タイル貼、EP塗 天井：化粧石膏ボード貼、竿縁天井、石膏ボードEP塗 床：畳、フローリング、塩ビシート、タイル貼 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 190.98㎡ 2階 190.98㎡ 合計 381.96㎡
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取：附属資料「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	大部分やや劣る 一部普通
建物の利用状況	物件18建物の利用状況は次のとおりである。 1号室：Gが賃借し居宅として利用している。 2・3・5号室：空室 6号室：Hが賃借し居宅として利用している。 7号室：空室 8号室：Iが賃借し居宅として利用している。 10・11号室：空室 206号室：Jが賃借し居宅として利用している。 ※賃貸借契約の概要は7頁【物件18 賃貸借の内容】に記載

特 記 事 項	○物件18建物は、昭和48年に建築されたコンクリートブロック造の共同住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18建物の建築確認等を調査したが、物件18建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○外壁に亀裂、廊下天井の石膏ボードEP塗に傷み、ベランダ・軒下のコンクリートが剥がれ鉄筋が見えている。1号室は経年劣化が進み、浴室には浴槽が無い。5号室はカビが見られる。6号室は浴室にカビが多く見られ、天井が崩れ落ちている。7号室はカビ、床（フローリング）に傷みが見られる。10号室は内壁（繊維壁）に亀裂・剥がれ、襖に傷みが見られる。206号室は猫による傷、畳に傷み、浴室にカビが見られ、襖が損傷しており、ドアの開け閉めが悪く、床がきしむ。
---------	---

【物件18 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	その他
1号室	32,000	0	平23・5頃から期間の定めなし	
6号室	45,000	0	平2・8頃から期間の定めなし	
8号室	32,000	0	昭59・12・1から期間の定めなし	
206号室	40,000	0	令5・6・26～令6・6・25	占有開始日：平22・6・26

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件17（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
17	41,100	0.873	349.10	0.90	11,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立－14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 \approx 41,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1）

◇地域格差：なし

イ 個別格差：街路条件（道路の幅員▲2） 環境条件（都市ガスなし▲2） 画地条件（規模▲10 方位+1）

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18（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
18	190,000	381.96	0.016	1,160,000

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51年，経済的全耐用年数51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51年)〕×(1－観察減価20%)＝0.016

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
17	11,270,000	0.50	法定地上権	5,640,000

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50%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
17	11,270,000	-5,640,000		0.90	0.70	3,550,000
18	1,160,000	+5,640,000		0.90	0.70	4,280,000
一括価格（合計）						7,830,000

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△10%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－14)

所 在：日立市末広町3丁目152番外「末広町3－23－18」

価 格：41,500円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の北西方・道路距離1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：276㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：市街化区域 第2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、アパート等が混在する住宅地域

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



物件17・18

公示地

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

地図上の1センチは約100メートル

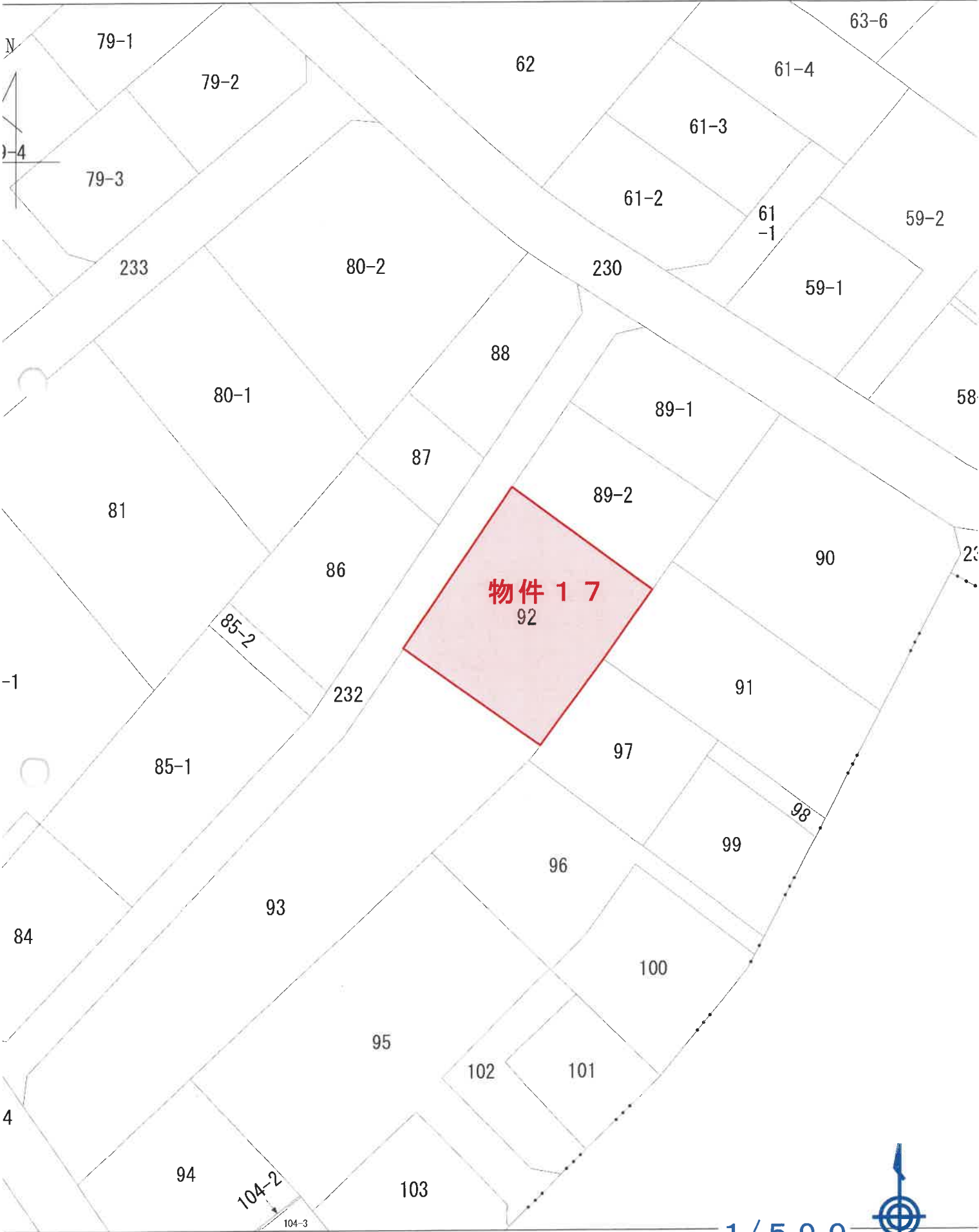
周辺見取図

物件 7・18

1/1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写



1 / 5 0 0

地 平

登記年月日：昭和48年6月6日

整理番号 625841

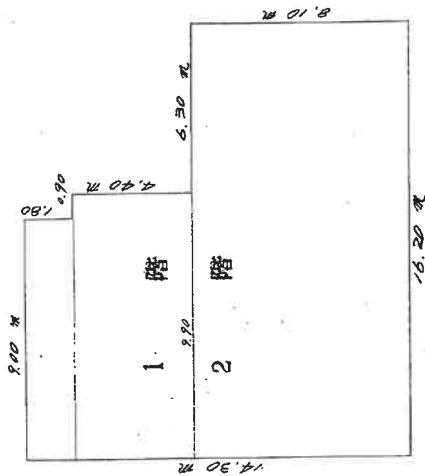
建物各階平面図

家屋番号	1688-1-1 92
建物の所在	白井市大久保町字平根6688-1-15特約第11号 東大町3丁目92番地

製作年月日
昭和48年6月4日

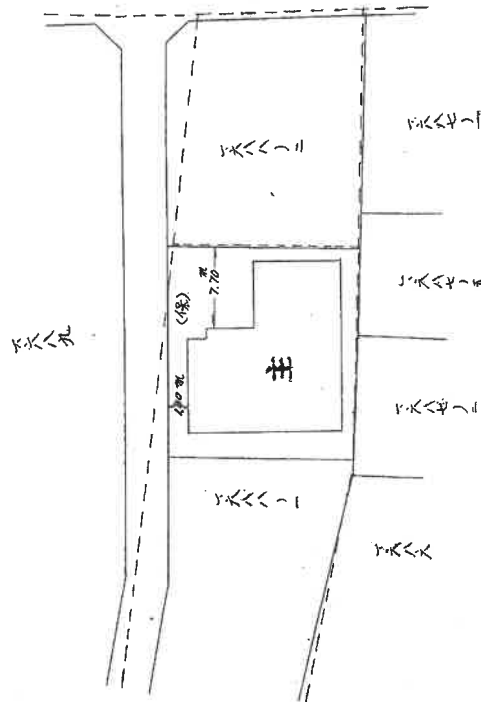
建物図面・各階平面図写

申請
製作



1階、2階床面積計算

8.00	x	16.20	=	130.00
9.90	x	4.40	=	43.560
16.20	x	8.10	=	131.220
				190.98 m ²



(日 調 達 15)

(茨城土地家屋調査士会用紙)

P48.6.6

縮尺 1/500 1/200

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。

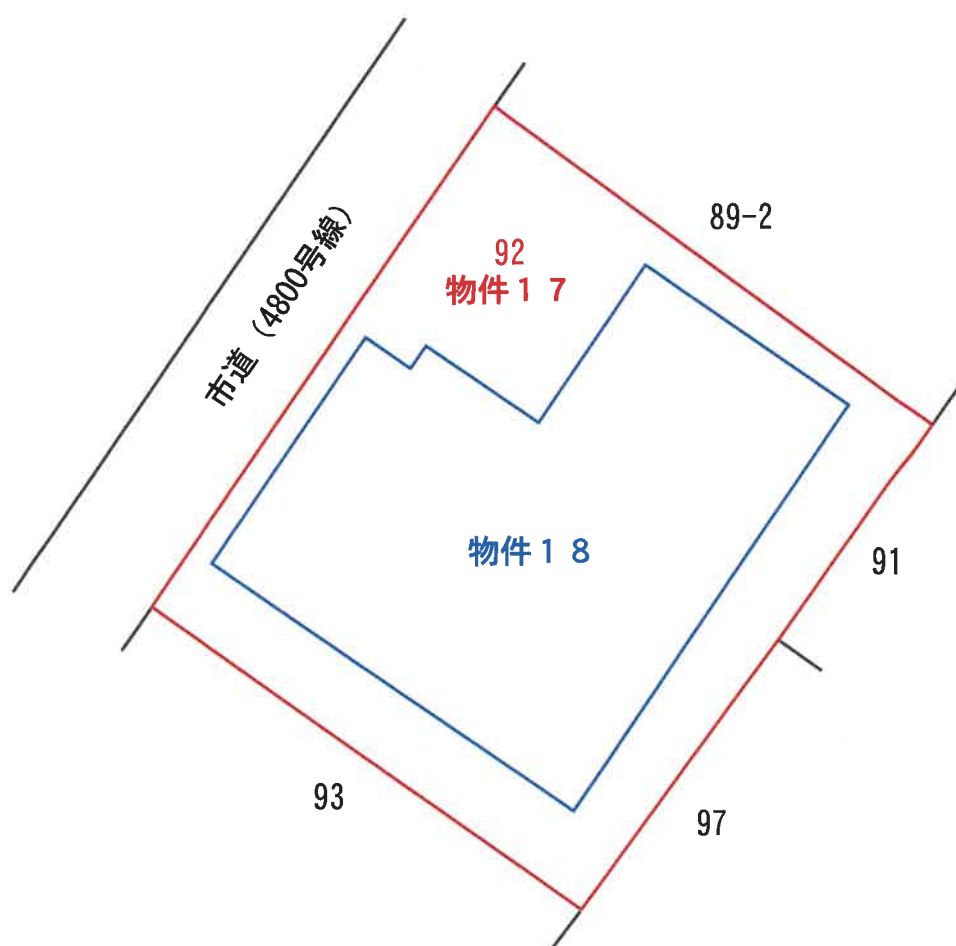
(水戸地方方法務局日立支庁管轄)

令和6年1月31日 水戸地方方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

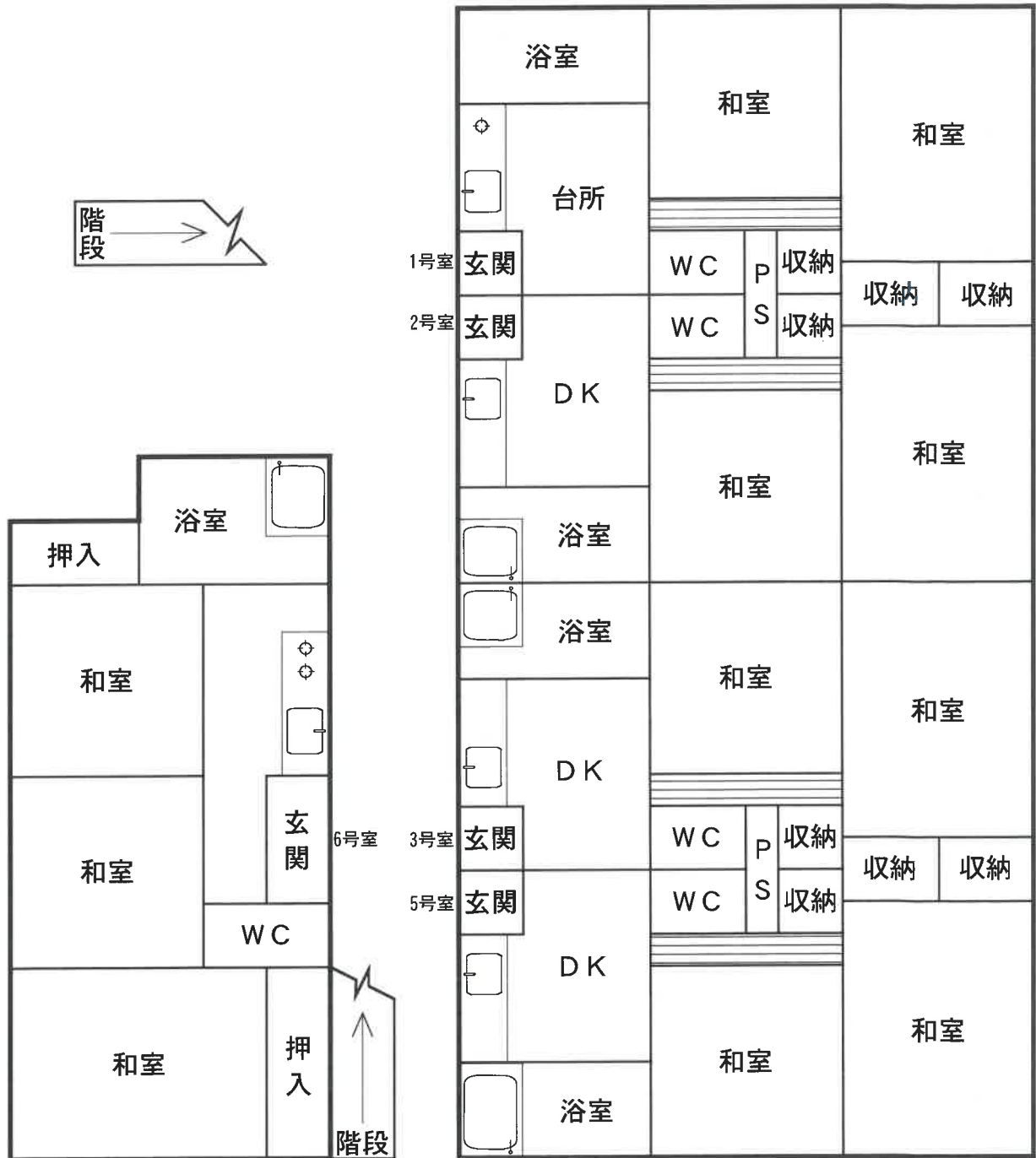
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 1 8

(1 階)



間 取 図

物件 1 8

(2 階)

