

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 木 田 綾 子

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, 2	59, 410, 000 47, 528, 000	一括	11, 882, 000	993, 381	231, 840
1	10, 980, 000				
2	48, 430, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市森山町四丁目
 地 番 77番
 地 目 宅地
 地 積 1813.39平方メートル
- 2 所 在 日立市森山町四丁目77番地
 家屋 番号 77番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 404.84平方メートル
 2階 390.06平方メートル
 3階 390.06平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 ガスボンベ室
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 約4.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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2】

賃借権

範 囲 102号室
賃借人 B
期 限 定めなし
賃 料 月額67,000円
賃料前払 なし
敷 金 201,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 105号室
賃借人 D
期 限 令和9年3月31日
賃 料 月額69,000円
賃料前払 なし
敷 金 207,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権



範 囲 307号室
賃借人 P
期 限 定めなし
賃 料 月額69,000円
賃料前払 なし
敷 金 207,000円
保証金 なし
特 約 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2】

- ・101号室をA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。
- ・103号室をC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。
- ・107号室をE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。
- ・201号室をF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。
- ・202号室を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、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・203号室を転借人Hが占有している。株式会社ランドトラスト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。
- ・205号室をI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。
- ・206号室を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。
- ・207号室をK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。
- ・301号室を転借人Lが占有している。株式会社ランドトラスト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。
- ・302号室を転借人Mが占有している。株式会社ランドトラスト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。
- ・303号室を転借人Nが占有している。株式会社ランドトラスト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。
- ・306号室を転借人Oが占有している。株式会社ランドトラストの賃借権は



11

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。

・106号室及び305号室を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 日立市森山町四丁目
 地 番 77番
 地 目 宅地
 地 積 1813.39平方メートル
- 2 所 在 日立市森山町四丁目77番地
 家屋 番号 77番
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 404.84平方メートル
 2階 390.06平方メートル
 3階 390.06平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 ガスボンベ室
 構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
 床 面 積 約4.23平方メートル



令和8年（ケ）第10号
令和8年2月17日受理
令和8年4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 | 日立市森山町四丁目 | | |
| | 地 番 | 77番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1813.39平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 日立市森山町四丁目77番地 | | |
| | 家屋 番号 | 77番 | | |
| | 種 類 | 共同住宅 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 404.84平方メートル | |
| | | 2階 | 390.06平方メートル | |
| | | 3階 | 390.06平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	日立市森山町4-1-20 ヴェル・ドミール森山				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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	本土地上に自転車置場(工作物)がある。				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: ガスボンベ室 構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積: 約4.23平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類: ガスボンベ室 構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積: 約4.23平方メートル
{	種類: ガスボンベ室 構造: コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積: 約4.23平方メートル				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・2・22 ----- 自令7・2・22 至令9・2・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 57,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,000円
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平18・4・29 ----- 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 67,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 201,000円	共益費:2,000円 駐車場使用料:3,000円
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・2・19 ----- 自令7・2・19 至令9・2・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,300円 (税込)
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・3・30 ----- 自令7・4・1 至令9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 207,000円	共益費:2,000円 駐車場使用料:3,000円
2	☐ 全部 ☒ 106号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・11・1 ----- 自令6・11・1 至令8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	共益費:2,000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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					所
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・10・1 ----- 自令6・10・1 至令8・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:2,000円 駐車場使用料:3,000円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・4・15 ----- 自令6・4・3 至令8・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 49,000円	共益費:3,000円 駐車場使用料:6,600円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 株式会社ランドトラ スト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・11・15 ----- 自令7・11・15 至令9・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有状況：サブリース （賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法 律30条）	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・5・31 ----- 自令6・5・31 至令8・5・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,300円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・3・30 ----- 自令7・3・30 至令9・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:1,000円 駐車場使用料:3,300円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令8・3・13 ----- 自令8・3・13 至令10・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 207号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・1・30 ----- 自令8・1・30 至令10・1・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 49,000円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,000円
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- 株式会社ランドトラ スト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・11・15 ----- 自令7・11・15 至令9・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有状況：サブリース (賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法 律30条)
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・2・11 ----- 自令8・2・11 至令10・2・10	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,300円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- 株式会社ランドトラ スト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・12・1 ----- 自令7・12・1 至令9・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有状況：サブリース (賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法 律30条)
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・4・17 ----- 自令6・4・17 至令8・4・16	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:1,000円 駐車場使用料:3,300円
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- 株式会社ランドトラ スト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・11・15 ----- 自令7・11・15 至令9・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有状況：サブリース (賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法 律30条)

※ 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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・5・21 ----- 自令6・5・21 至令8・5・20	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,300円
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- 株式会社ランドトラ スト	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令3・11・15 ----- 自令7・11・15 至令9・11・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	占有状況：サブリース （賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する法 律30条）
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・5・13 ----- 自令6・5・13 至令8・5・12	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費:3,000円 駐車場使用料:3,300円
2	☐ 全部 ☒ 307号室 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・4・3 ----- 期限定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 69,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 207,000円	共益費:2,000円 駐車場使用料:3,000円
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(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
■ A (101占有者)	私は本件建物の101号室を賃借しています。台所の排水管から臭いがします。
■ B (102占有者)	私は本件建物の102号室を賃借しています。部屋の窓にガタつき、床のきしみがあり、玄関ドアがバフバフしています。
■ C (103占有者)	私は本件建物の103号室を賃借しています。
■ D (105占有者)	私は本件建物の105号室を賃借しています。カビが多いです。
■ E (107占有者)	私は本件建物の107号室を賃借しています。ベランダのコンクリートにダング虫が大量発生しており、赤ダニも発生しています。
■ F (201占有者)	私は本件建物の201号室を賃借しています。なおトイレの床が歪み、タンクがひび割れており、台所の蛇口配管が壁から浮いており、結露がひどく、床もきしみ、玄関側の外壁にカメムシが大量発生します。
■ G (202占有者)	私は本件建物の202号室を賃借しています。
■ H (203占有者)	私は本件建物の203号室を転借しています。
■ I (205占有者)	私は本件建物の205号室を賃借しています。
■ J (206占有者)	私は本件建物の206号室を賃借しています。
■ K (207占有者)	私は本件建物の207号室を賃借しています。ベランダ上の壁がひび割れます。
■ L (301占有者)	私は本件建物の301号室を転借しています。
■ M (302占有者)	私は本件建物の302号室を転借しています。
■ N (303占有者)	私は本件建物の303号室を転借しています。
■ O (306占有者)	私は本件建物の306号室を転借しています。
■ P (307占有者)	私は本件建物の307号室を賃借しています。
■ 株式会社ランドトラ スト (203, 301~303, 306 占有者)	弊社は、本件建物の5室につき、所有者とサブリース（マスターリース）契約を締結し、全室転貸しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

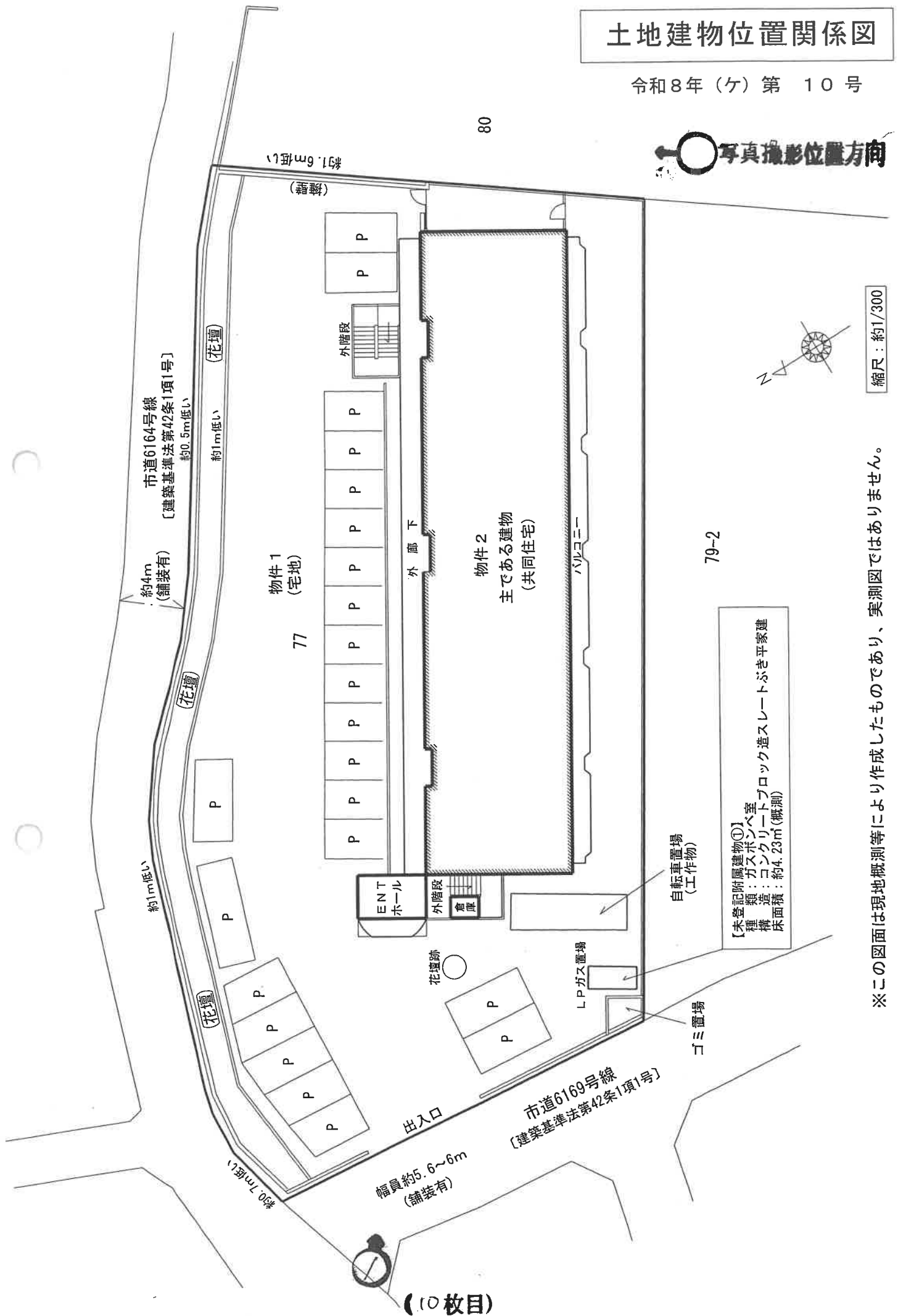
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

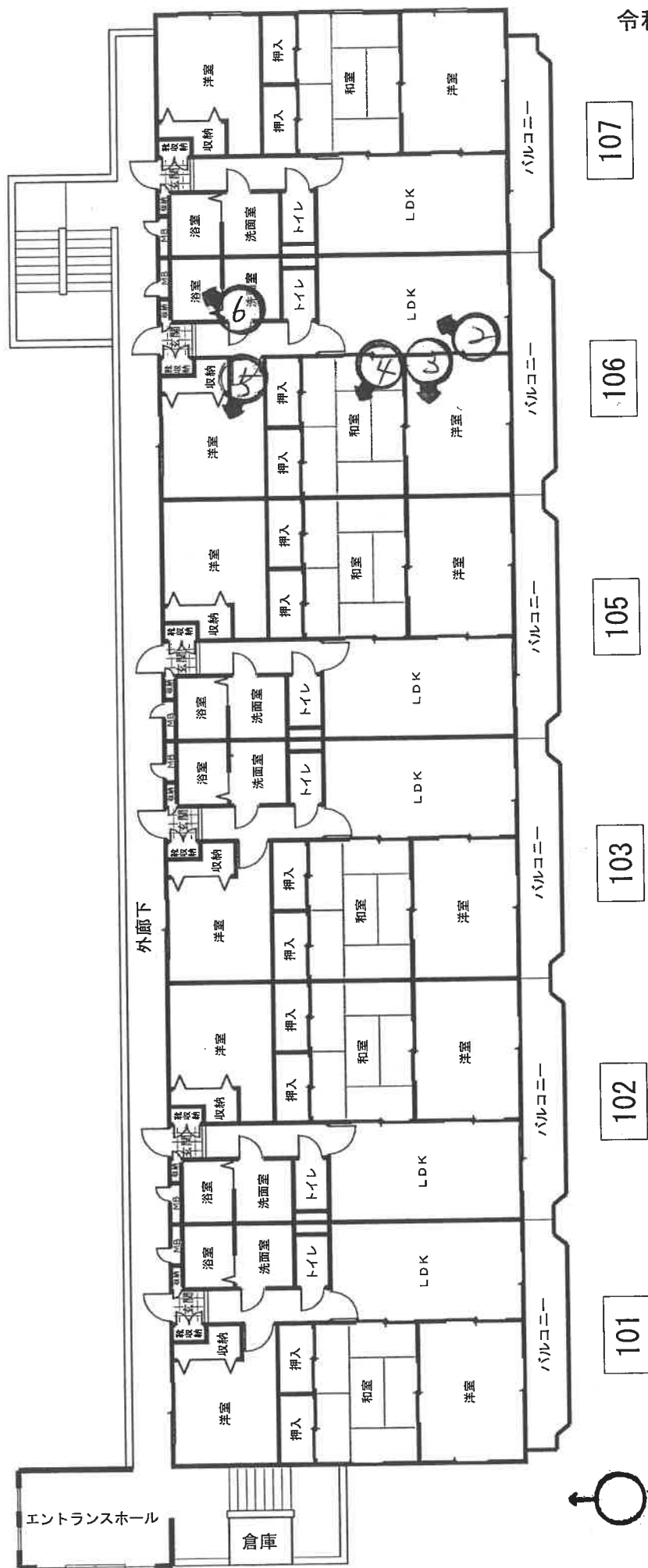
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 17 日 (火) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
8 年 2 月 18 日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	市役所水道課宛て照会 (回答あり)
8 年 2 月 19 日 (木) 15:50ー16:00	水戸地方法務局	占有者等会社登記簿謄本申請・受領
8 年 2 月 20 日 (金) :ー:	執行官室 (文書)	占有者等 (11 者) 宛て照会 (一部回答あり)
8 年 2 月 25 日 (水) 11:50ー12:00	物件所在地	物件特定、全体写真撮影
8 年 3 月 25 日 (水) 11:00ー11:05、15:30ー 15:35、16:00ー16:05	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査 (103、201、207)、 写真撮影 評価人同行
8 年 3 月 26 日 (木) 10:00ー11:00 13:00ー13:05	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査 (101、102、105、106、 107、202、205、305、307)、写真撮影 評価人同行
8 年 3 月 26 日 (木) :ー:	執行官室 (文書)	占有者 (5 者) 宛て照会 (回答あり)
8 年 4 月 10 日 (金) :ー:	執行官室 (文書)	206 占有者宛て照会 (回答あり)
8 年 4 月 20 日 (月) 10:00ー10:20	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査 (203、206、302、303、 306)、写真撮影 評価人同行
8 年 4 月 22 日 (水) 18:50ー18:55	物件所在地	立入調査 (301)、写真撮影 評価人同行
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

※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。



物件 2 : 主である建物
(共同住宅)
1 階



建物間取図 (略図)

令和 8 年 (ケ) 第 10 号

1 階 404.84㎡ (登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

写真撮影位置方向

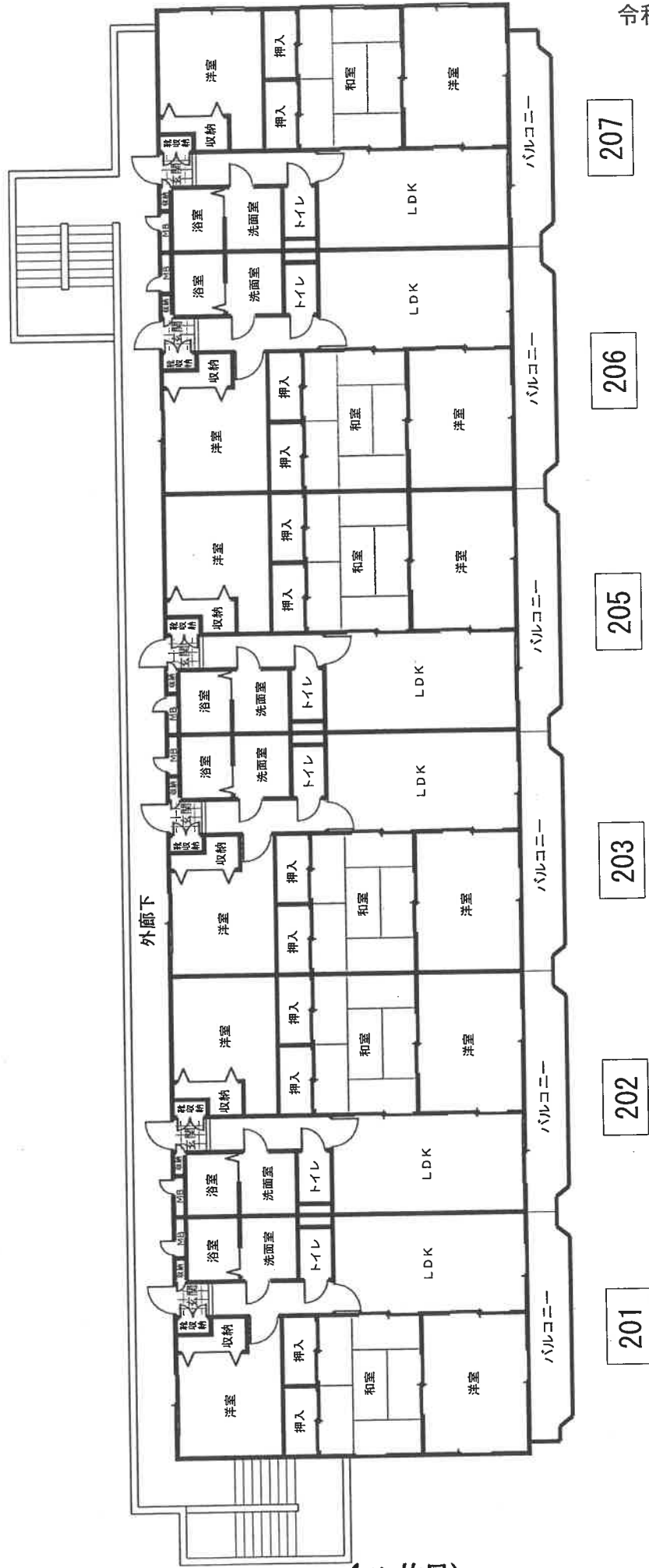
(1枚目)

建物間取図（略図）

令和8年(ケ)第 10号

物件2：主である建物
(共同住宅)

階2

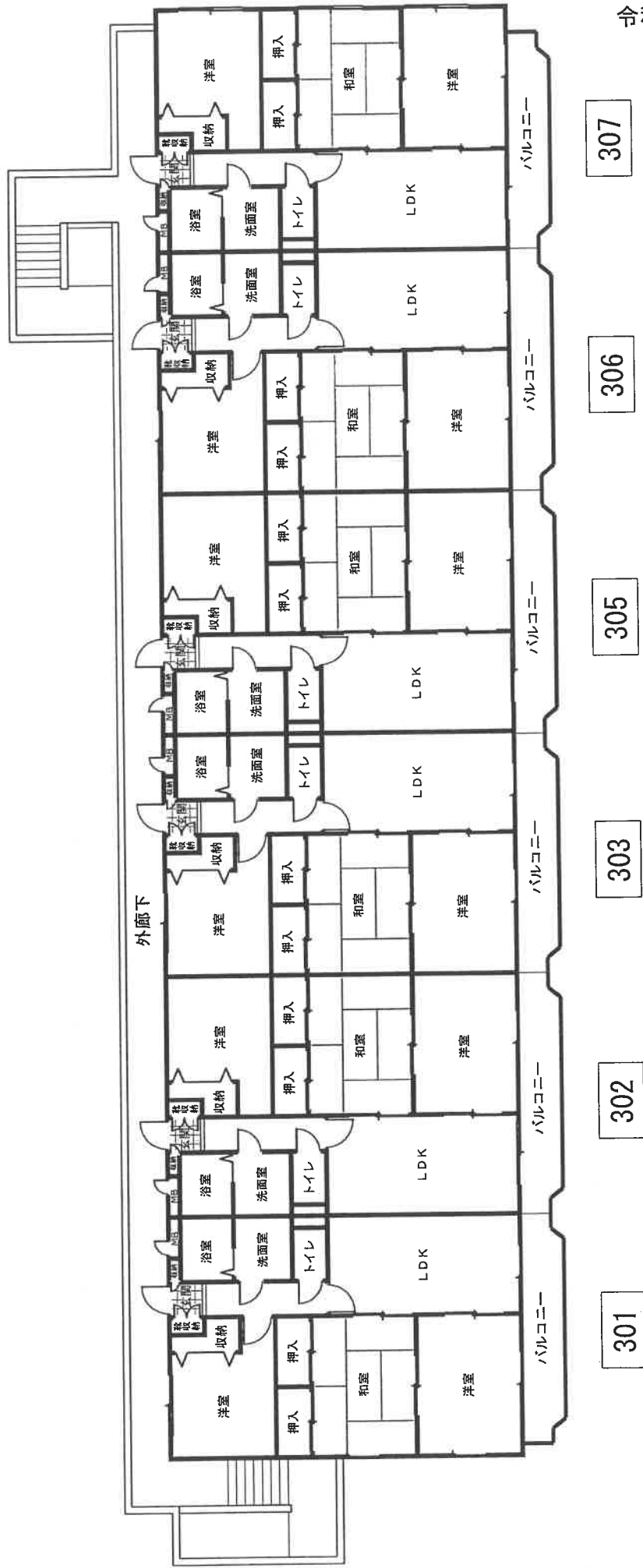


(12枚目)

2階 390.06㎡ (登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件 2 : 主である建物
(共同住宅)
3階



(13枚目)

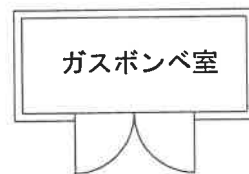
建物間取図 (略図)

令和 8 年 (ケ) 第 10 号

3階 390.06㎡ (登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件2：未登記附属建物①
（ガスボンベ室）



約4.23㎡（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 8年（ケ）第 10号
令和 8年 2月17日 受 命
令和 8年 3月25日 現地調査
令和 8年 3月26日 現地調査
令和 8年 4月20日 現地調査
令和 8年 4月30日 評 価
令和 8年 5月 1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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 59,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,980,000円
物件2 (建物)	金 48,430,000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建物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、瑕疵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 地目 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	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	同左のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① ガスボンベ室 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 約4.23㎡
特記事項			
・住居表示実施区域である。 「森山町四丁目1番20号 ヴェル・ドミール森山」 ・物件2建物は18戸の賃貸用住宅の用に供されており、現在2戸が空室となっている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 日立市森山町四丁目 |
| | 地 番 | 77番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1813.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市森山町四丁目77番地 |
| | 家屋 番号 | 77番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 404.84平方メートル |
| | | 2階 390.06平方メートル |
| | | 3階 390.06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」駅の北西方約1,200m（道路距離、以下同じ） バス停「森山」の南西方約300m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道6号西側背後の畑や空地も残る中に、一般住宅、 共同住宅が見られる住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 その他規制等	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 指定なし なし 立地適正化計画・居住誘導区域
画 地 条 件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のと おりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記 数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	（西側）日立市道6164号線 ：幅員約5.6～6m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 （北東側）日立市道6169号線 ：幅員約4m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ○系統、連続性は普通程度である。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。また、敷地内には駐 車場及び駐輪場等がある。 ※敷地範囲 物件2建物 物件1土地の全部1813.39㎡ ＜法定地上権と判定した＞	
供 給 処 理 施 設	【上水道】あり 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあること をいう。「前面道路に本管あり」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、通常のコスト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並びに土地使用の履歴等から推定して、 土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いもの と判断される（土壤汚染に関連した市場性修正は行わない）。 但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については 別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受 けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明であ る。 (2) 工作物、動産等について 物件1 土地には、自転車置場(工作物)、ゴミ置場等が存する (別添「土地建物位置関係図」参照)。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年 3月26日新築 約28年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 磁器質タイル、モルタル塗 ビニールクロス貼等 ボード貼等 合板フローリング、畳等 電気・ガス・給排水衛生設備等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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 特になし
床面積（現況）	1階 404.84㎡ 2階 390.06㎡ 3階 390.06㎡ 延) 1184.96㎡(登記)	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 名 称 間 取 り	3階建 1階～3階：共同住宅 ヴェル・ドミール森山 1～3階：居宅×18戸 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	調査時点では、106号室・305号室の2戸が空室。また、203号室・301号室・302号室・303号室・306号室の5室に関しては、株式会社ランドトラストとサブリース契約が締結されており、全室転貸されている状況にある。 なお、占有状況(各賃貸契約)等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (日立市役所建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成9年7月30日付・第H09認建日立000367号) → 主要用途：共同住宅、工事種別：新築 ・ 検査済証(第H09証建日立000115号) (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化のほか下記の損傷等が見受けられた(※賃借人の陳述によるものも含む)。 ・ 101号室のキッチンの排水管からやや臭いがする。 ・ 102号室の床の軋み、玄関ドアと窓枠の建付けの不具合。 ・ 201号室の床の軋み、キッチン配管の不具合、トイレのタンクの罅割れ。 ・ 207号室のバルコニーの壁の罅割れ。 このほか評価人としての調査には限界があるため、その他損傷等については、別途専門調査機関による調査が必要である。なお、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。また、雨漏り及びシロアリ被害並びに建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは一般の共同住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。 (4) 第三者占有減価について 本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最有効使用に合致するので占有減価は行わないものと判断した。 なお、敷金(※「現況調査報告書」による)については、抵当権設定登記前の賃借人である102号室・105号室・307号室に関して、買受人の引受けとなるので、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」において当実額を控除することと判断した。
---------	---

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (固 定 資 産 税 課 税 台 帳) 平 成 10 年 月 日 不 詳 新 築 経 過 年 数 約 28 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 ス レ ー ト ぶ き 外 壁 外 壁 材 に よ る 仕 上 げ な し 内 壁 内 壁 材 に よ る 仕 上 げ な し 天 井 天 井 材 に よ る 仕 上 げ な し 床 土 間 コ ン ク リ ー ト そ の 他 特 に な し
床 面 積 (現 況)	延) 約 4. 23㎡ (評 価 人 概 測)
現 況 用 途 等	建 物 所 有 者 が プ ロ パ ン ガ ス 置 場 と し て 使 用 し て い る。
品 等	使 用 資 材 や や 劣 る 施 工 普 通
保 守 管 理 の 状 態	本 建 物 の 保 守 管 理 の 状 態 は 「普 通」 と 判 断 さ れ る。
建 物 の 利 用 状 況	階 層 平 家 建 現 況 用 途 ガ ス ボ ン ベ 室 間 取 り 別 添 「建 物 間 取 図 (略 図)」 の 通 り
特 記 事 項	(1) 建 築 確 認 ・ 検 査 済 証 に つ い て (日 立 市 役 所 建 築 指 導 課 調 べ) ・ 建 築 確 認 及 び 工 事 完 了 後 の 検 査 済 証 は な し

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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=オ
1	30,400	0.70	1,813.39	0.90	34,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-35

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/102.9 = 30,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路幅員▲2.0) 環境条件(周辺環境+5.0)

イ 個別格差：画地条件(角地+3 形状▲5 規模▲20 高低差▲10)

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 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並びに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=エ
2	250,000	1,184.96	0.235	69,620,000

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

経過年数約28年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数12.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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12.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.235

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=エ
未登記 ①	63,000	約4.23	0.035	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：評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約28年，経済的全耐用年数15.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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0.0年／経済的全耐用年数15.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.035

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=キ
2	69,620,000	10,000	69,630,000

2 積算価格の査定

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

次に基礎となる価格に、土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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) $ア \times イ = ウ$
1	34,730,000	0.45	法定地上権	15,630,000

イ 土地利用権等割合：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 積算価格

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	積算価格 (円) $(ア \pm イ) \times ウ = エ$	価格 割合
1	34,730,000	-15,630,000	—	19,100,000	18.3%
2	69,630,000	+15,630,000	—	85,260,000	81.7%
積算価格（合計）				104,360,000	100.0%

ウ 占有減価：必要なし

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
11,234,400	1.00	13.0%	0.90	77,780,000

ア 総収益 : 実際の現行賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 対象物件と同種の競売収益事例の標準的な家賃との比較において、賃料減額の可能性等及び対象物件と同種の競売収益事例の標準的な空室率との比較において、空室率増減の可能性等を考慮して補正率を査定した。

ウ 粗利回り : 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、物件の所属する地域別、建物の用途別、建物の品等別、賃貸人の性格等を勘案して、上記の粗利回りを採用した。

エ その他補正率 : 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記より積算価格と収益価格が算定された。本物件は賃貸物件であるため収益価格を重視し、積算価格を参酌して、以下のとおり調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	104,360,000
② 収益価格	77,780,000
③ 調整後の価格	85,750,000

積算価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり一定の規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的な価格で、本件は賃貸を前提とした収益用不動産であり重視されるべき性格のものである。なお、収益価格の算定に当たり、総収益の基となる現行賃料は賃借人の入居状況によって変動する性格のもので、流動的な側面があることは否定できない。よって、これらを総合的に考慮し、収益価格(0.7)を重視し、積算価格(0.3)を参酌して、調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ = カ$
1	85,750,000	18.3	1.00	0.70	—	10,980,000
2	85,750,000	81.7	1.00	0.70	615,000	48,430,000
一括価格(合計)						59,410,000

ウ 市 場 性 修 正 : 必要なし

エ 競 売 市 場 修 正 : 第2 評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 引き受けとなる敷金合計額

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日立-35

所 在：茨城県日立市森山町4丁目310番
「森山町4-14-6」

地 目：宅 地

価 格：31,300円／㎡

位 置：JR常磐線「大甕」駅の北西方約1,400m(道路距離)

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：281㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東側4m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：一般住宅を主体とする傾斜地の住宅地域

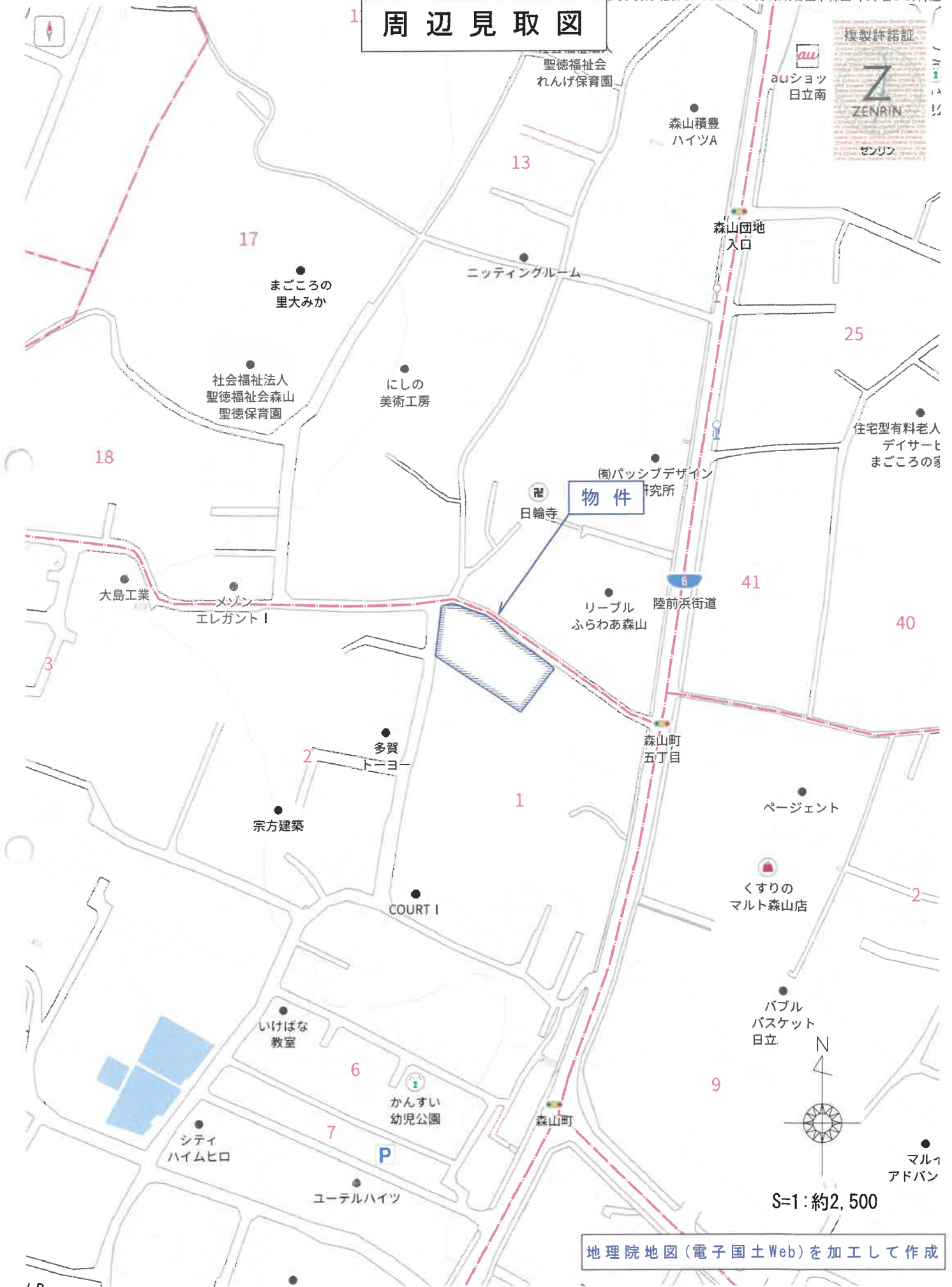
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

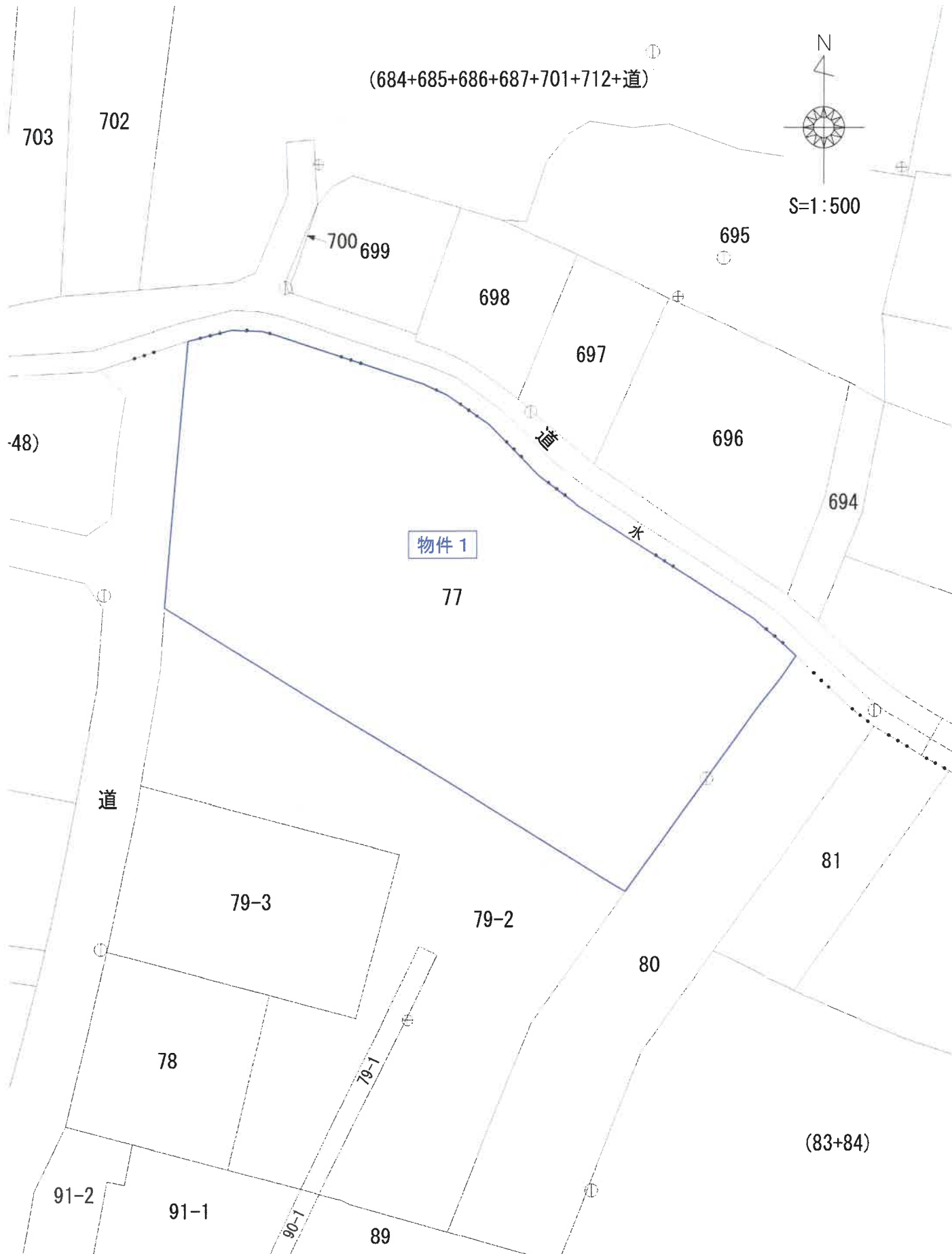


周辺見取図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



建物図面・各階平面図

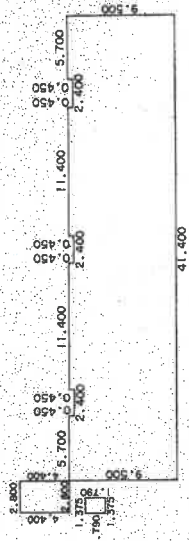
各階平面図

整理番号 656506

家屋番号 956-5
77

建物の所在 日立市森山町四丁目9-5-6番地5
77番地

1階

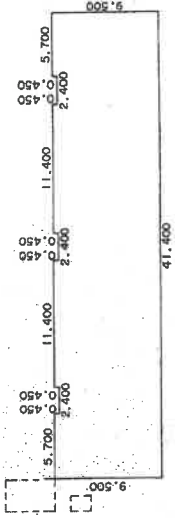


求積表

5.700 x 9.500 =	54.1500
30.000 x 9.050 =	271.5000
11.400 x 0.450 =	5.1300
5.700 x 0.450 =	2.5650
2.800 x 4.400 =	12.3200
1.375 x 1.790 =	2.4613
合計	404.8413

床面積 404.84㎡

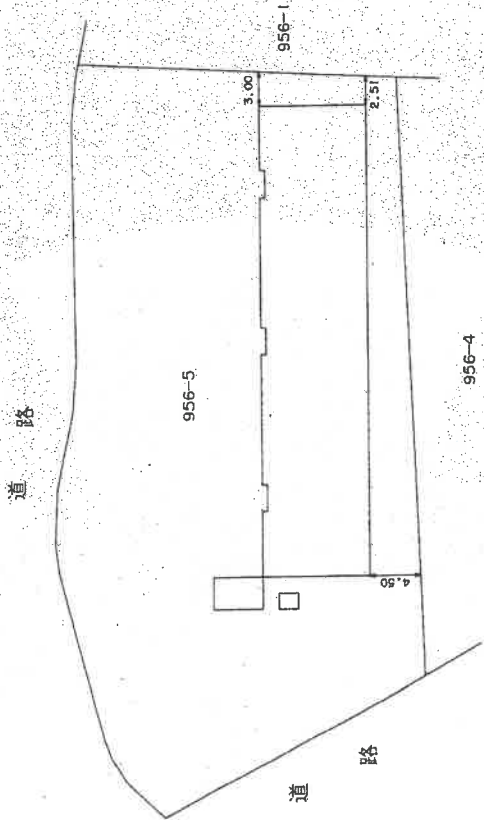
2階 3階 (各階同型)



求積表

5.700 x 9.500 =	54.1500
30.000 x 9.050 =	271.5000
11.400 x 0.450 =	5.1300
5.700 x 0.450 =	2.5650
2.800 x 4.400 =	12.3200
1.375 x 1.790 =	2.4613
合計	390.0600

床面積 390.06㎡



A3版をA4版に縮小

作製者

4月 1日 (作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(茨城県国土建設部建築士登録部)

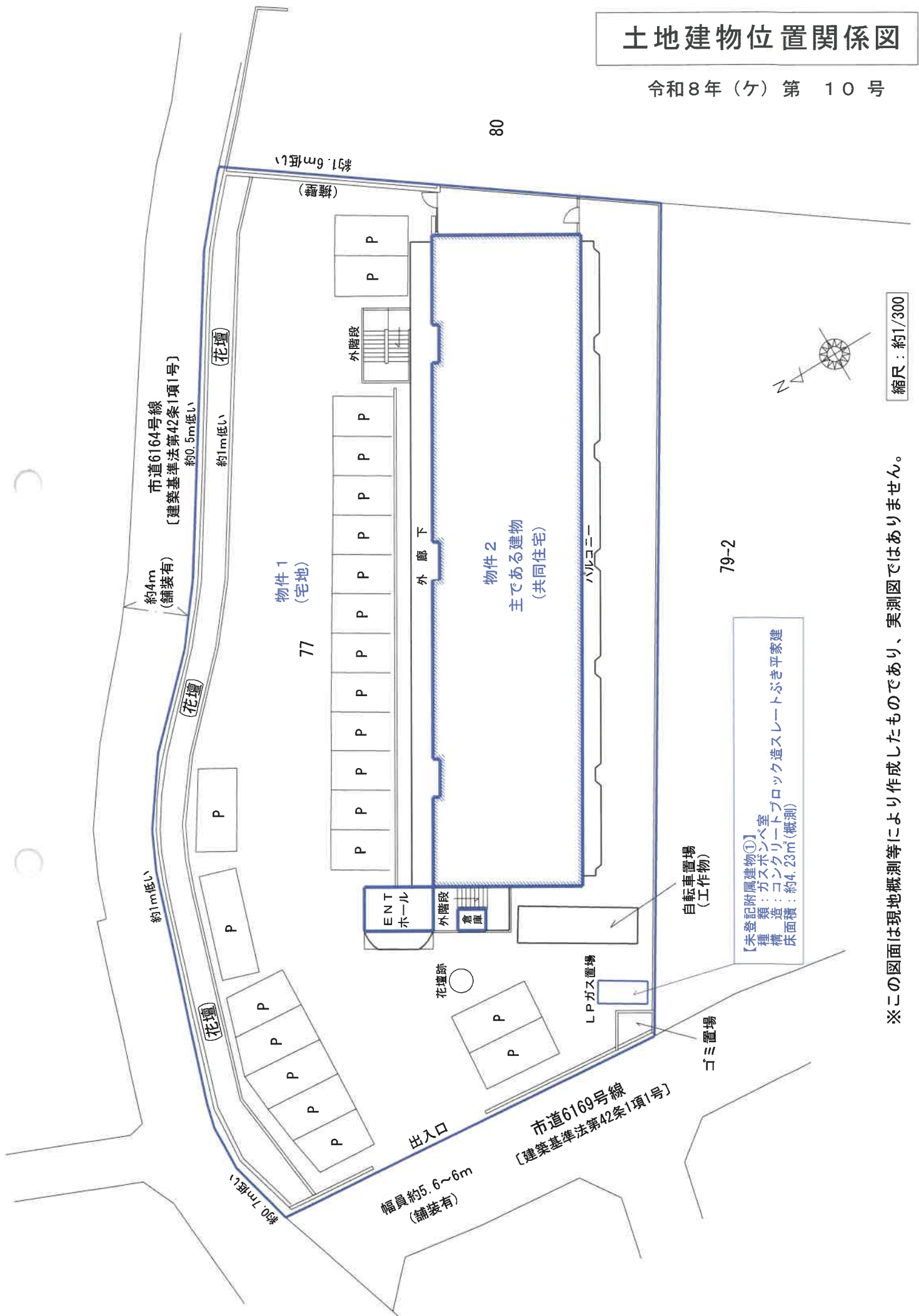
H. 10. 4. 3.

物件 2

建物図面・各階平面図

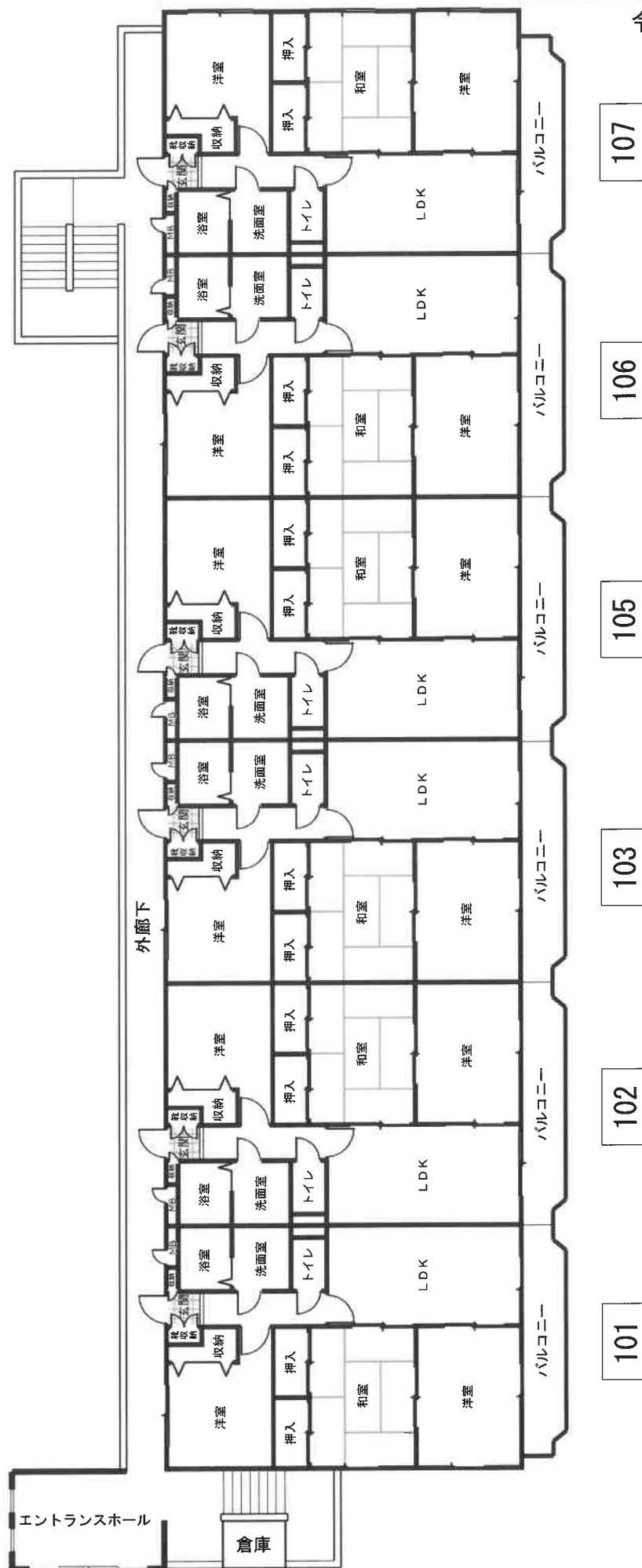
土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第 10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。

物件 2：主である建物
(共同住宅)
1 階



建物間取図 (略図)

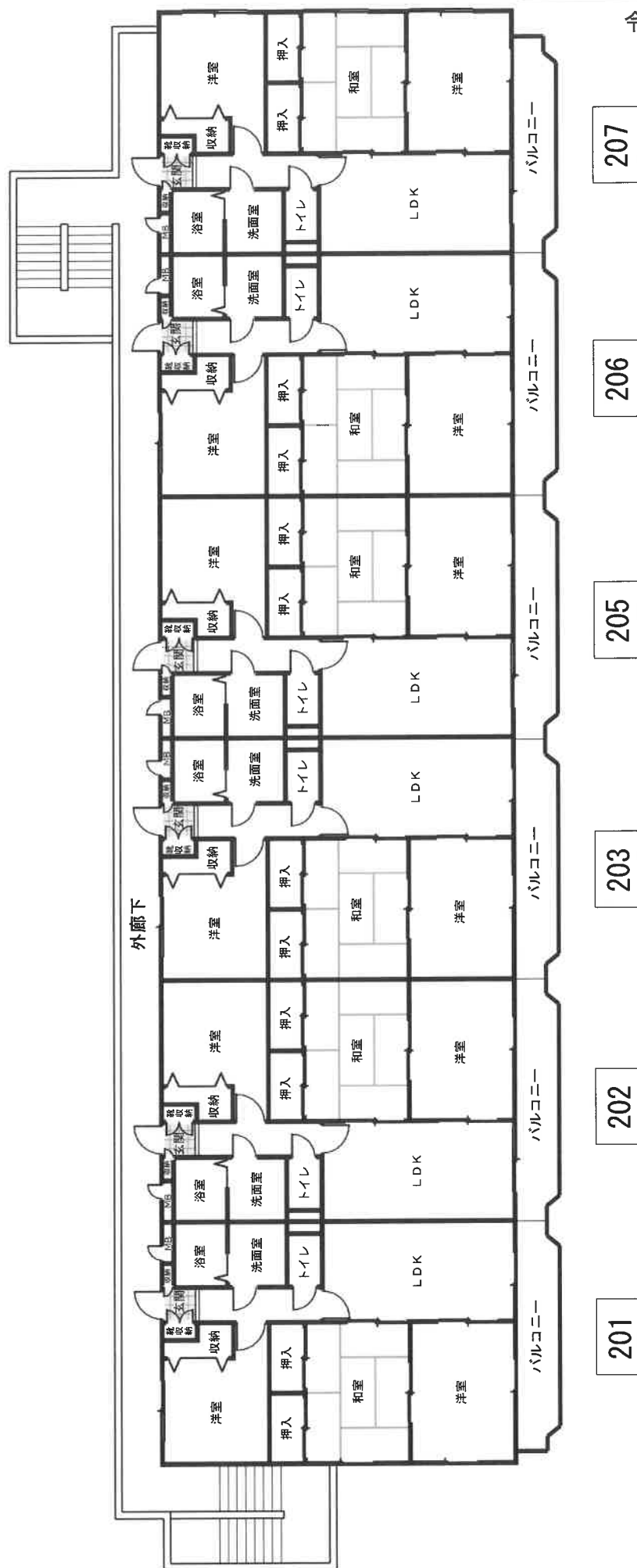
令和 8 年 (ケ) 第 10 号

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和8年（ケ）第 10号

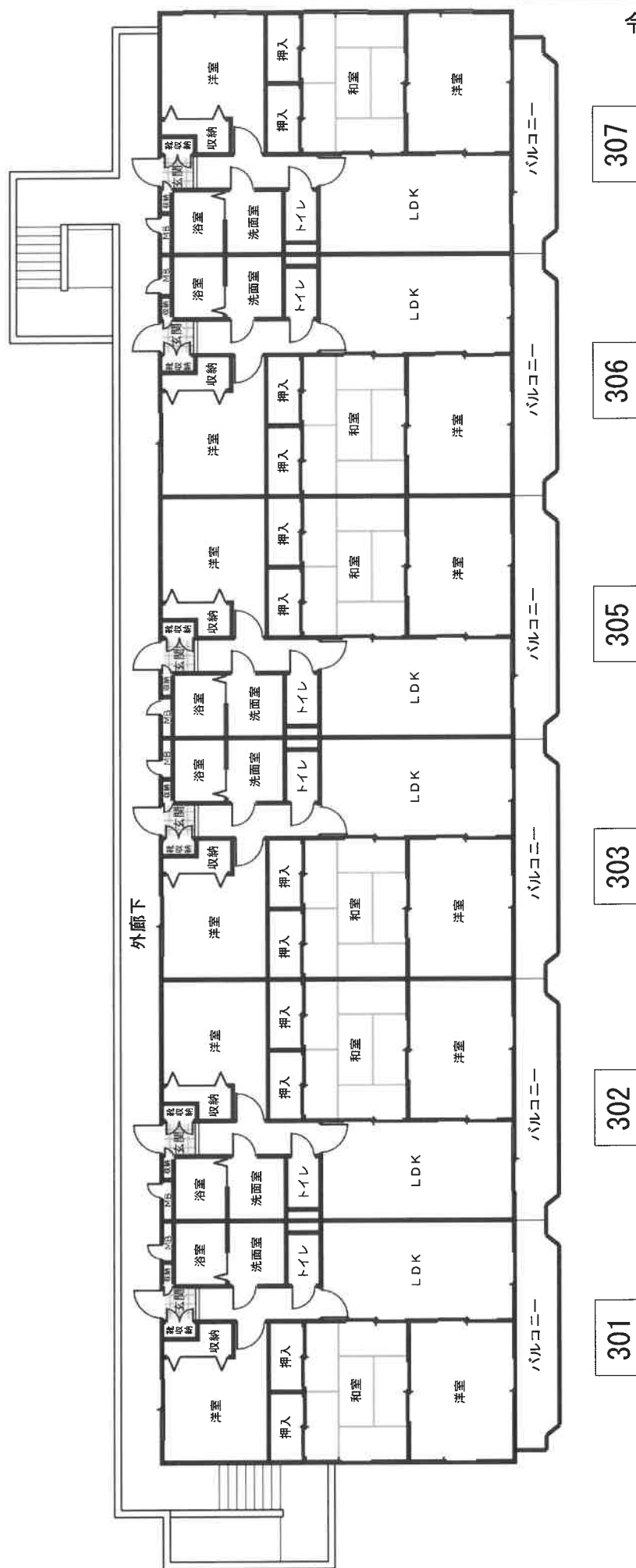
物件2：主である建物
(共同住宅)
2階



2階 390.06m² (登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件 2：主である建物
(共同住宅)
3階



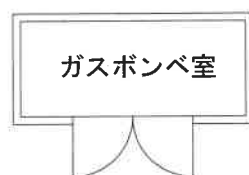
建物間取図 (略図)

令和 8 年 (ケ) 第 10 号

3階 390.06㎡ (登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件2：未登記附属建物①
（ガスボンベ室）



約4.23㎡（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。