

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 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）
1～4	2,750,000 2,200,000	一括	550,000	182,324	41,194
1	840,000				
2	1,340,000				
3	340,000				
4	230,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市鹿島町一丁目
 地 番 161 番
 地 目 宅地
 地 積 179.69 平方メートル

- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地、162 番地
 家屋 番号 161 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 126.26 平方メートル
 2 階 119.51 平方メートル
 3 階 24.23 平方メートル

- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地
 家屋 番号 161 番 2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 26.09 平方メートル
 2 階 13.68 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル

- 4 所 在 日立市鹿島町一丁目



物 件 目 録

地 番	162番
地 目	宅地
地 積	48.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 15 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

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 日立市鹿島町一丁目
 地 番 161 番
 地 目 宅地
 地 積 179.69 平方メートル

- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地、162 番地
 家屋 番号 161 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 126.26 平方メートル
 2 階 119.51 平方メートル
 3 階 24.23 平方メートル

- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地
 家屋 番号 161 番 2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 26.09 平方メートル
 2 階 13.68 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル

- 4 所 在 日立市鹿島町一丁目



物 件 目 録

地 番 162番
地 目 宅地
地 積 48.37平方メートル



令和8年（ケ）第12号
令和8年2月13日受理
令和8年5月15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 日立市鹿島町一丁目
 地 番 161 番
 地 目 宅地
 地 積 179.69 平方メートル

- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地、162 番地
 家屋 番号 161 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 126.26 平方メートル
 2 階 119.51 平方メートル
 3 階 24.23 平方メートル

- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目 161 番地
 家屋 番号 161 番 2
 種 類 倉庫 事務所
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 26.09 平方メートル
 2 階 13.68 平方メートル

- 4 所 在 日立市鹿島町一丁目
 地 番 162 番
 地 目 宅地
 地 積 48.37 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市鹿島町1-7-3		
土地	物件1、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、4） ☐ 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			
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（未登記） { 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 店舗 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	本件建物3階バルコニーに簡易物置（動産）がある。 本件建物（本件土地）内に地下タンクがある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
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			
建 物		物件 3	
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□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：倉庫 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (未登記) 床面積：約 8 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 倉庫 事務所 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	本件建物 2 階バルコニーに簡易物置（動産）がある。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

(3 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 (所有者)	本件建物は私が店舗・居宅・倉庫・事務所として使用しています。 なお、北側の倉庫には専門業者が一度処理に来ているので、危険物にあたるようなものは残っていません。 なお、物件3西側にあるコンクリート造倉庫は昭和44年以前からある建物で所有者は私です。 また、地下タンクには灯油が10～20L入っています。 境界争いや地震等自然災害による損傷はありません。
☒ 日立消防署	本件建物について、「少量危険物貯蔵取扱い届出書（2件。白灯油450ℓ、白灯油200ℓ）」の届出があります。 今後使用する予定がない場合には、廃止届の提出をお願いします。 また継続して使用する場合は、日立市火災予防条例に基づく、火を使用する設備等の設置の届け出（ボイラー）及び少量危険物の貯蔵・取扱い届け出をお願いします。 なお本件建物を個人の住宅以外の用途で使用する場合には「防火対象物の使用開始届出」も必要となります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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、3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

(5 枚目)

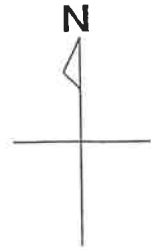
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 16 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
8 年 2 月 17 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	A 宛て照会
8 年 2 月 24 日 (火) 11:35 - 11:45	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
8 年 3 月 19 日 (木) 14:30 - 15:10	物件所在地	物件特定、占有調査 (A 面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
8 年 3 月 23 日 (月) : - :	執行官室 (文書)	日立市消防本部宛て照会 (回答あり)
8 年 4 月 13 日 (月) 11:50 - 12:00	水戸地方法務局	本土地上の登記建物謄本申請・受領 (登記建物は本件建物のみ)
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。 ☐ 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

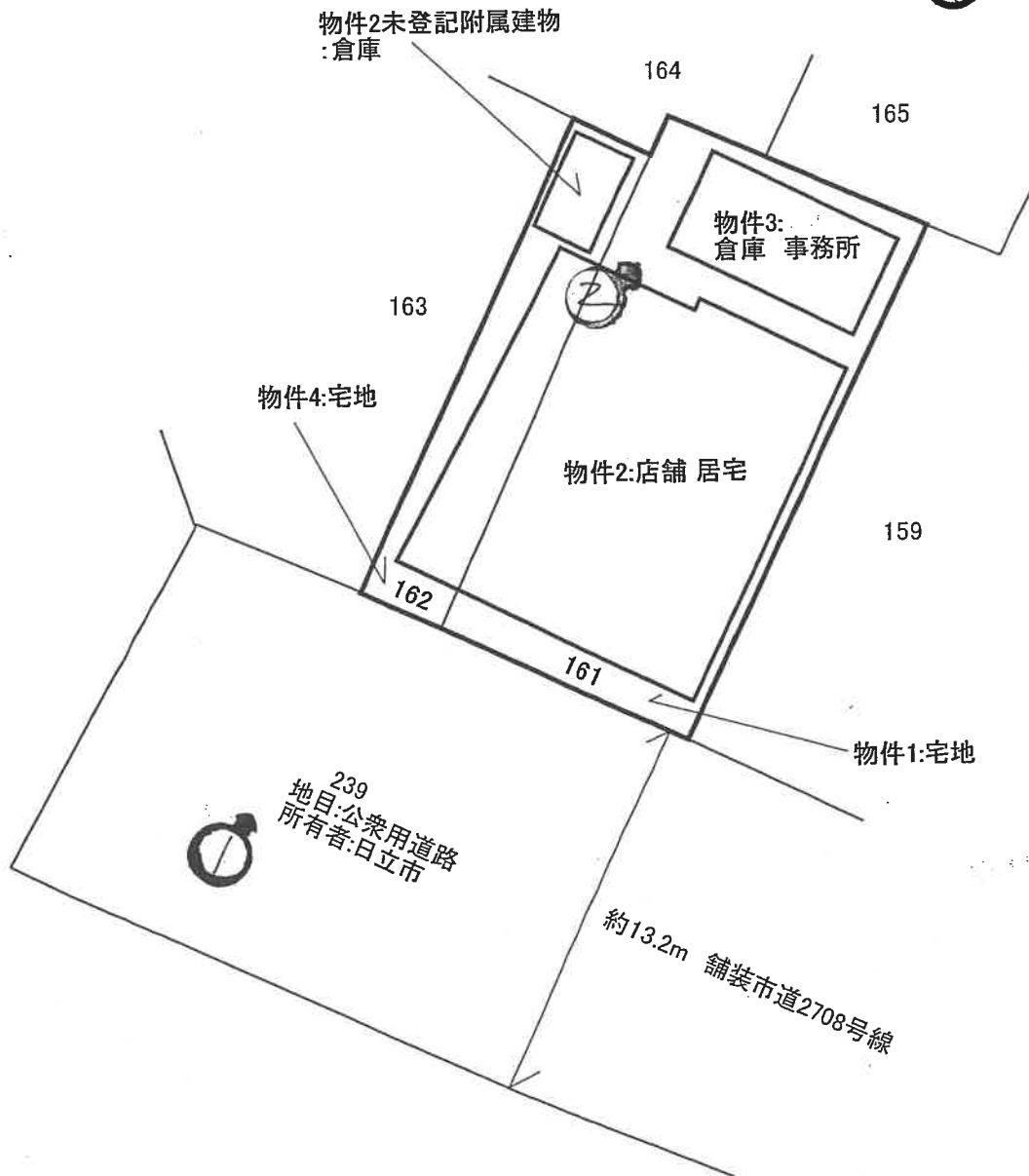
(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第12号
日立市鹿島町一丁目



←○写真撮影位置方向



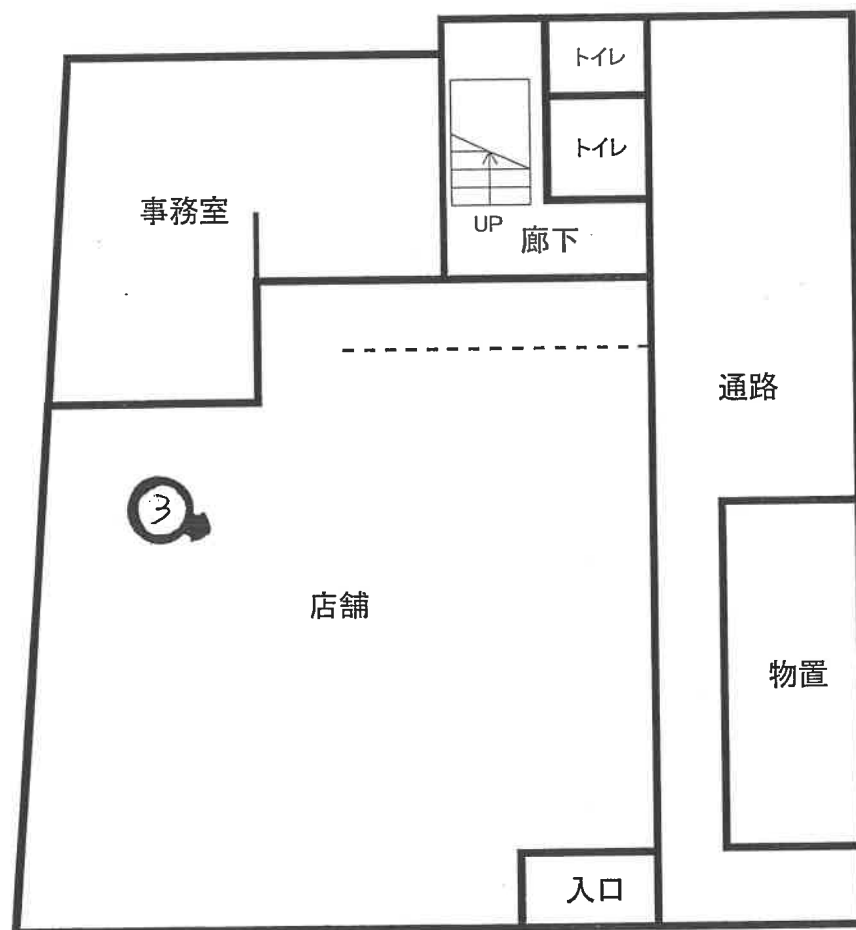
縮尺:約1/250

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積:126.26㎡(登記簿)

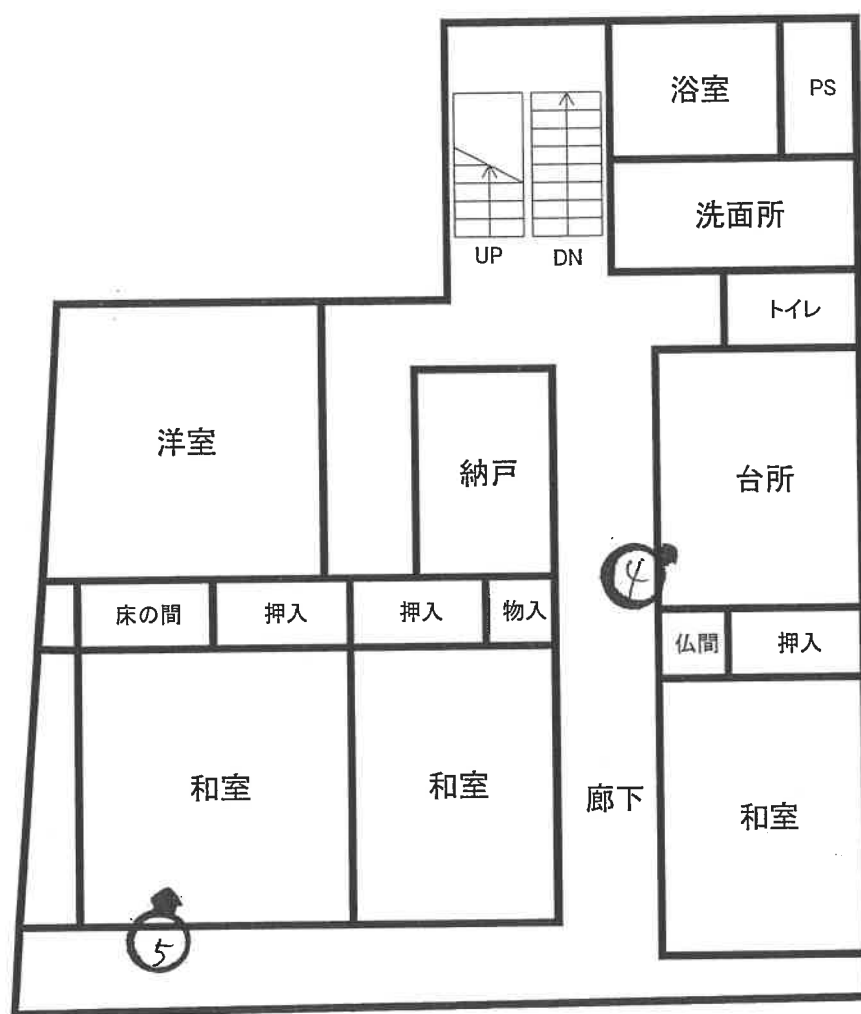
縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

←○写真撮影位置方向

【2階】



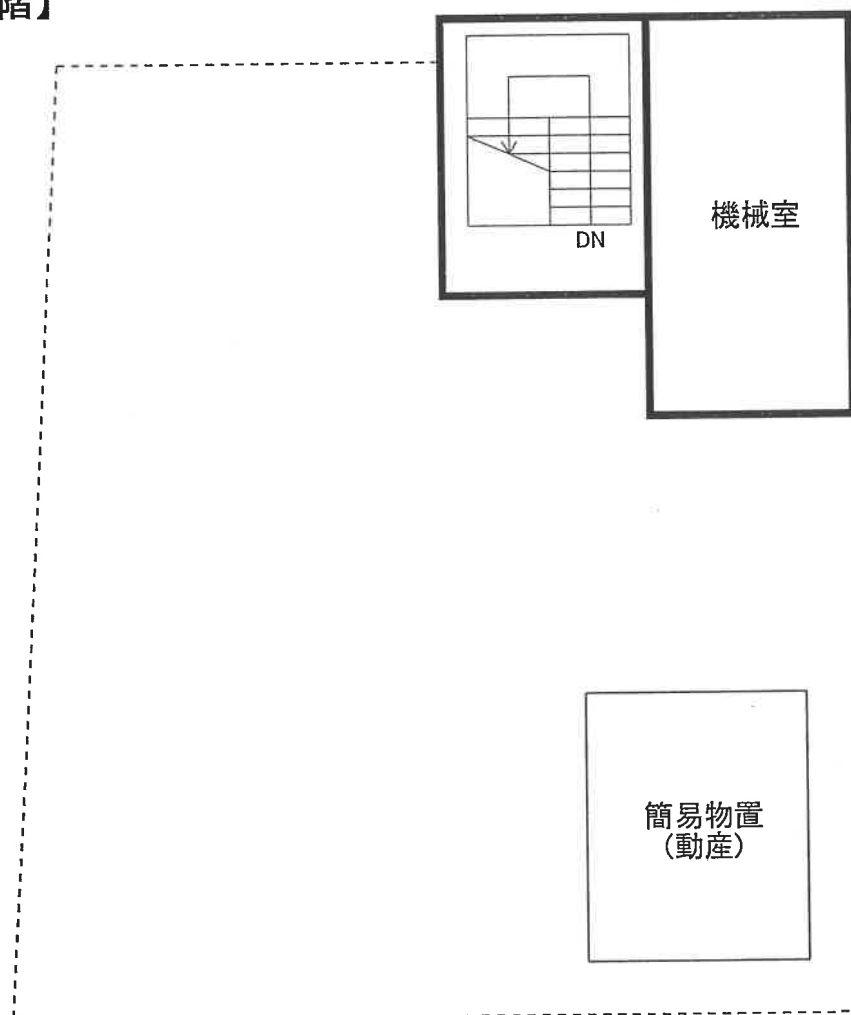
床面積:119.51㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

【3階】



床面積:24.23m²(登記簿)

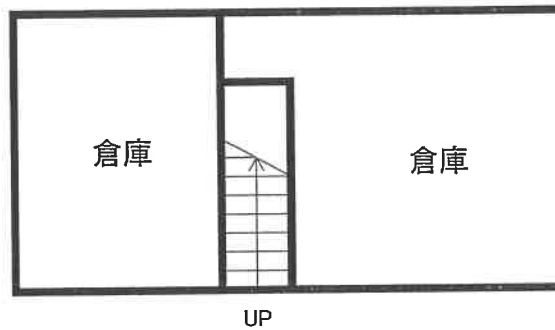
縮尺:1/100

建物間取略図

物件3:倉庫 事務所
鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

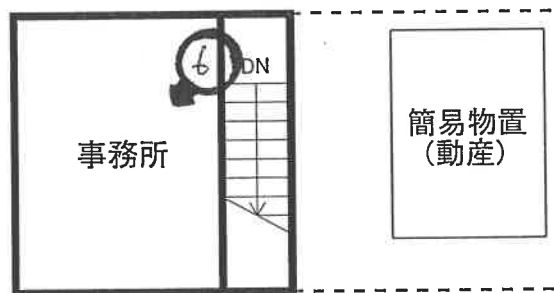
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積:26.09m²(登記簿)

【2階】



床面積:13.68m²(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2未登記附属建物:倉庫
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



床面積:約8㎡(概測)

縮尺:1/100



(写真 /)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 8年（ケ）第 12号
令和 8年 2月13日 受 命
令和 8年 3月19日 現地調査
令和 8年 5月27日 評 価
令和 8年 5月29日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1乃至4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、4の土地価格は物件2、3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、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 地積	日立市鹿島町一丁目 1 6 1 番 宅 地 179.69㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日立市鹿島町一丁目 1 6 1 番地、1 6 2 番地 1 6 1 番 1 店舗 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1階 126.26㎡ 2階 119.51㎡ 3階 24.23㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日立市鹿島町一丁目 1 6 1 番地 1 6 1 番 2 倉庫 事務所 鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根 2 階建 1階 26.09㎡ 2階 13.68㎡	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) ① 登記なし	倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 約8㎡
4	所在地 地積	日立市鹿島町一丁目 1 6 2 番 宅 地 48.37㎡	
特記事項			
物件2建物内に地下タンク（白灯油）がある。買受人が使用する予定がない場合は、廃止届の提出を要する。継続して使用する場合は、日立市火災予防条例に基づく届け出等を要す。詳しくは、日立市消防本部まで問い合わせされたい。（現況調査報告書参照）			

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, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「日立」駅の北西方、道路距離約1.3km 「日立市保健センター前」バス停留所の北東方、道路距離約120m	
付 近 の 状 況	日立市鹿島町一丁目地区内、日立銀座通り沿いに中低層の小売店舗のほかマンション、駐車場等も見られる商業地域。空店舗も多く見られ、近年の商況は停滞傾向にある。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 接面市道境界から10mまで防火地域 10mを超えて準防火地域
画 地 条 件	物件1-a, 1-b, 4-a, 4-b 地積 : 公簿合計228.06㎡ 間口 : 約12m 奥行 : 約19m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦～東向緩傾斜 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南西約13.2m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、物件2、物件3及びその未登記附属建物を所有しその敷地として使用している。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1土地の一部、約136.69㎡(法定地上権成立、1-aとする) 物件4土地の一部、約34.37㎡(法定地上権成立、4-aとする) 【物件3の敷地利用範囲】 物件1土地の一部、約43㎡(法定地上権成立、1-bとする) 物件4土地の一部、約14㎡(法定地上権成立、4-bとする)	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: あり 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	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和44年 9月30日新築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル吹付 内 壁 ビニールクロス張、プラスター塗、タイル張等 天 井 石膏ボード張、敷目板張等 床 塩ビシート張、畳敷、Pタイル張等 設 備 電気・給排水・衛生 その他 地下タンク（白灯油）
床面積（現況）	1階126.26㎡ 2階119.51㎡ 3階 24.23㎡ 計 270.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上3階建 現況用途 店舗 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が、店舗 居宅として使用占有している。
特 記 事 項	○物件2建物内に地下タンク（白灯油）がある。買受人が使用する予定がない場合は、廃止届の提出を要する。継続して使用する場合は、日立市火災予防条例に基づく届け出等を要す。詳しくは、日立市消防本部まで問い合わせされたい。（現況調査報告書参照） ○本件建物3階バルコニーに簡易物置（動産）がある。 ○東日本大震災時の損傷と推定される外壁及び内部仕上材の亀裂及び損傷が見られる。天井の雨漏り跡が見られる。その他、経年使用による劣化、汚損、建具の建付不良等が見られる。以上、建物全体として老朽化が進んでいる。

(物件3)

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和47年 1月20日 新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2階建 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗 内 壁 内壁材による仕上なし (1階)、ビニルクロス張等 (2階) 天 井 天井材による仕上なし (1階)、石膏ボード張等 (2階) 床 コンクリート叩 設 備 電気
床面積 (現況)	1階26.09㎡ 2階13.68㎡ 計 39.77㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 倉庫 事務所 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が、倉庫 事務所として使用している。
特 記 事 項	内外壁の損傷、劣化、建具の不良等が見られる。全体として老朽化が進んでいる。

(附属建物①)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(聴取) 昭和44年以前新築 経過年数 約60年(推定) 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 コンクリート叩 設 備 なし
床面積(現況)	約8㎡(現況概測)
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	外壁塗装の剥がれ、内部の汚損、劣化、建具の不良等が見られる。全体として老朽化が著しく進んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-a, 1-b, 4-a, 4-b (土地)

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1-a	53,100	1.000	約136.69	0.40	2,903,000
1-b	53,100	1.000	約43.00	0.40	913,000
4-a	53,100	1.000	約34.37	0.40	730,000
4-b	53,100	1.000	約14.00	0.40	297,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立 (県) 5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \div 53,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：概測数量、合計は登記記載の地積に一致。

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, 3 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	270.00	0.010	729,000

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47.0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50%，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0.0年 / 経済的全耐用年数47.0年)} × (1-観察減価50%) = 0.010

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	39.77	0.005	32,000

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54年，経済的全耐用年数30.0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50%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.005$$

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	100,000	約8	0.003	2,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約60年，経済的全耐用年数31.0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70%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}31.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}70\%) \approx 0.003$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
3	32,000	2,000	34,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-a	2,903,000	0.55	法定地上権	1,597,000
1-b	913,000	0.55	法定地上権	502,000
4-a	730,000	0.55	法定地上権	402,000
4-b	297,000	0.55	法定地上権	163,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

物件1-b 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

物件4-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

物件4-b 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-a	2,903,000	-1,597,000		0.70	0.70	640,000
1-b	913,000	-502,000		0.70	0.70	200,000
2	729,000	+1,999,000	1.00	0.70	0.70	1,340,000
3	34,000	+665,000	1.00	0.70	0.70	340,000
4-a	730,000	-402,000		0.70	0.70	160,000
4-b	297,000	-163,000		0.70	0.70	70,000
一括価格（合計）						2,750,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-a 0.70 物件1-b 0.70 物件2 0.70 物件3 0.70

物件4-a 0.70 物件4-b 0.70

※商況の停滞する地域内の老朽化した建物付で有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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

1 地価調査価格 日立（県）5-3

所 在：日立市鹿島町1丁目102番
「鹿島町1-13-8」

価 格：53,200円／m²（対前年変動率 -0.2%）

位 置：JR常磐線「日立」駅1.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：121m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東12m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）
防火地域

地域の概要：中低層小売店舗のほか、駐車場が混在する商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

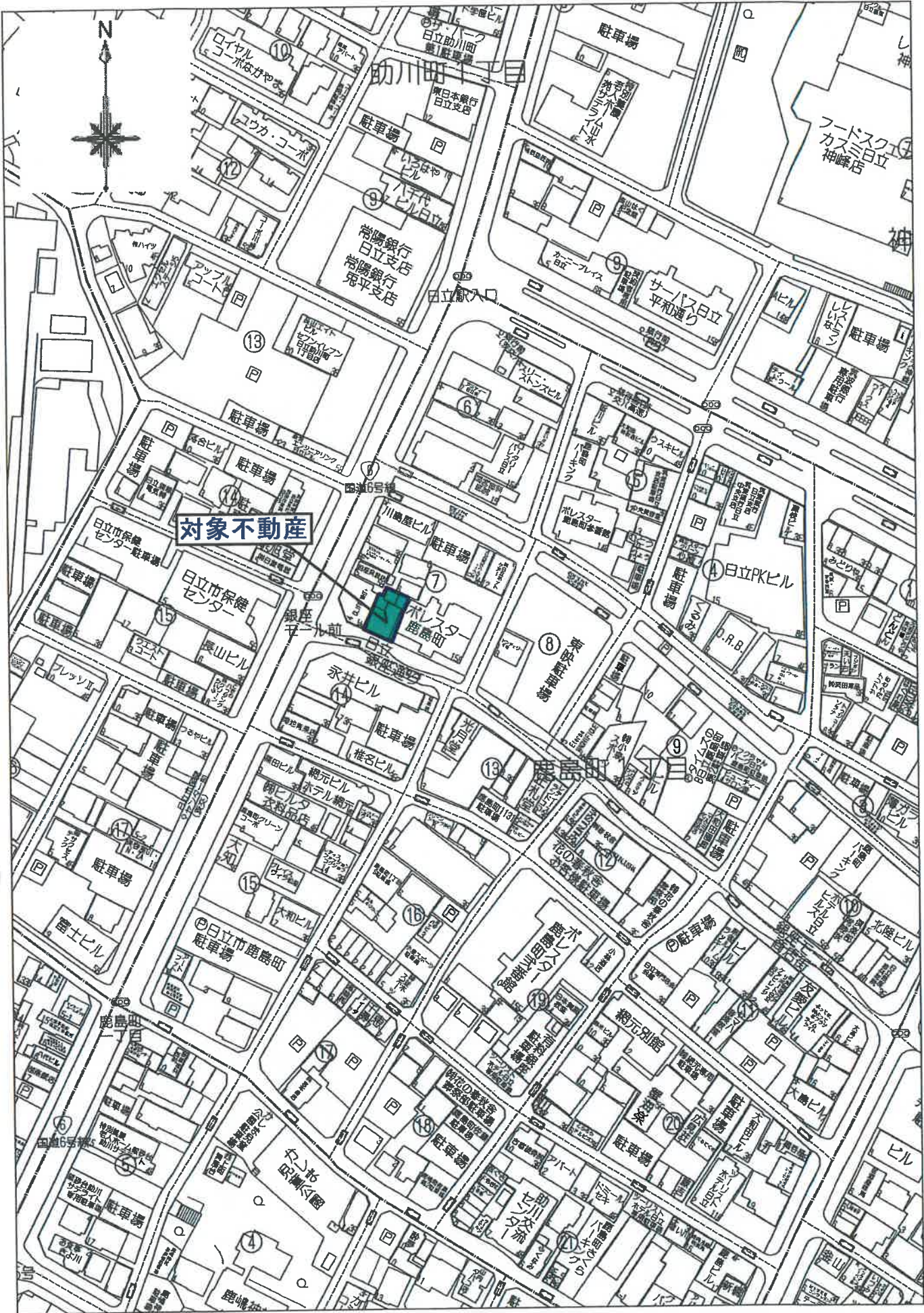
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/15,000

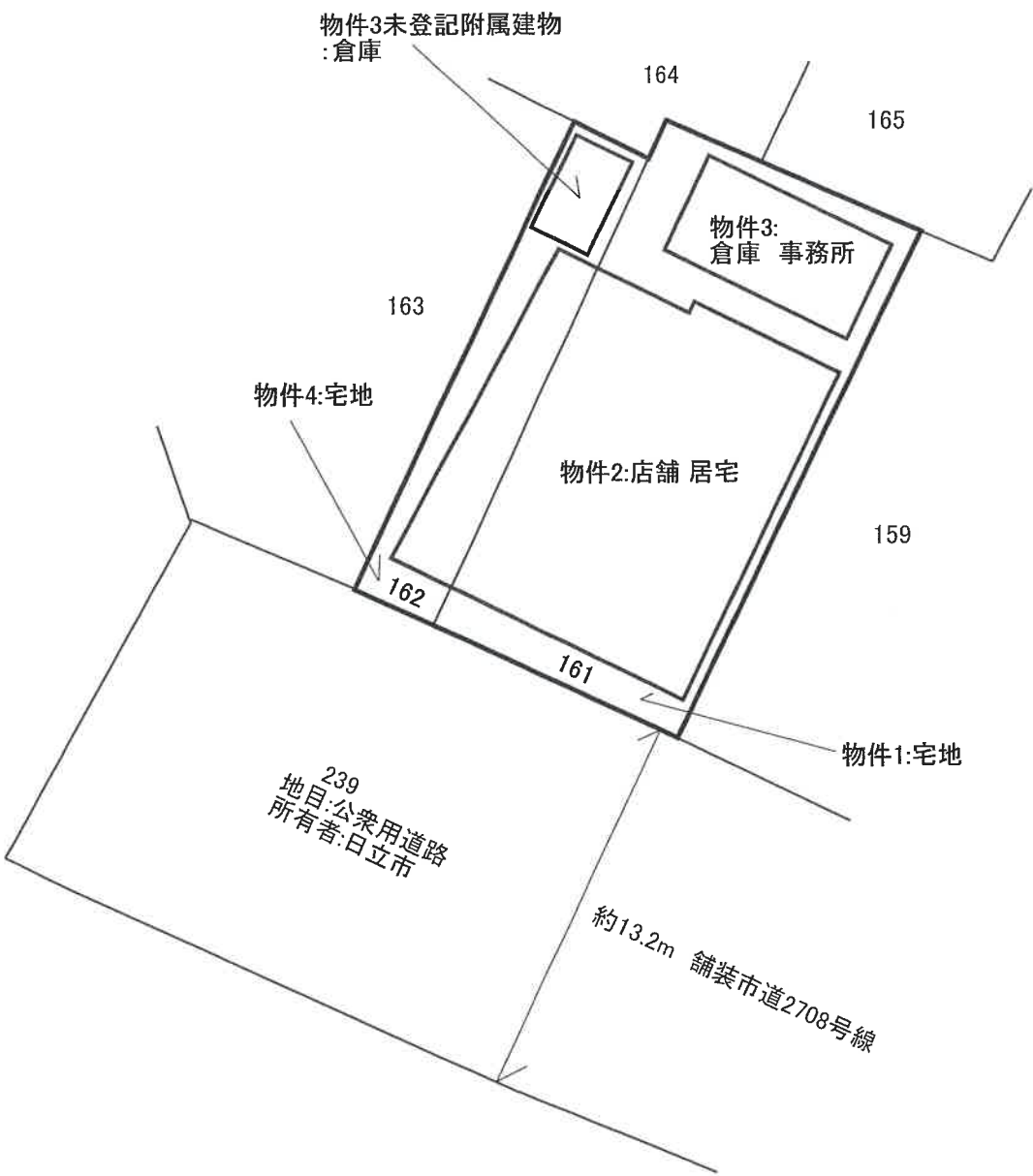
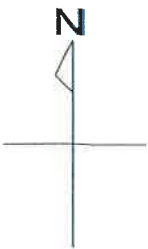
周辺見取図



ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第12号
日立市鹿島町一丁目



縮尺:約1/250



物件4

物件1

219

218

226

170

167-1

227

166

167-3

165

164

167-2

169-2

169-1

163

161

162

159

228

158

239

縮尺:1/500

登記年月日：昭和45年9月19日

整理番号 612067

家屋番号	22262 161-1
建物の所在地	宮崎市環島町15丁目162番地

面图

[illegible]

3 号

求面积

1 号

(1) $12.5 \times (4.5 + 4.5) = 112.5$

$\frac{1}{2}$

(2) $11.5 \times 5.46 = 62.85$

部

2 号

3 号

(1) $12.5 \times (4.5 + 4.5) = 112.5$

$\frac{1}{2}$

(2) $11.5 \times 5.46 = 62.85$

部

(3) $5.46 \times 2.64 = 14.41$

(4) $2.64 \times 1.57 = 4.14$

部

24.23

$= 44.23$

[illegible]

皇氏如明水曰大德此

8457.1

種 尺 1 500 200

A3版をA4版に縮小

人 口 口 口 口

これは図面に記録された内容を証明した図面である
(水戸地方方法務局日立支局管轄)
令和8年1月19日 水戸地方方法務局

令和8年1月19日

水戸地方方法局

請求番号: 11-2

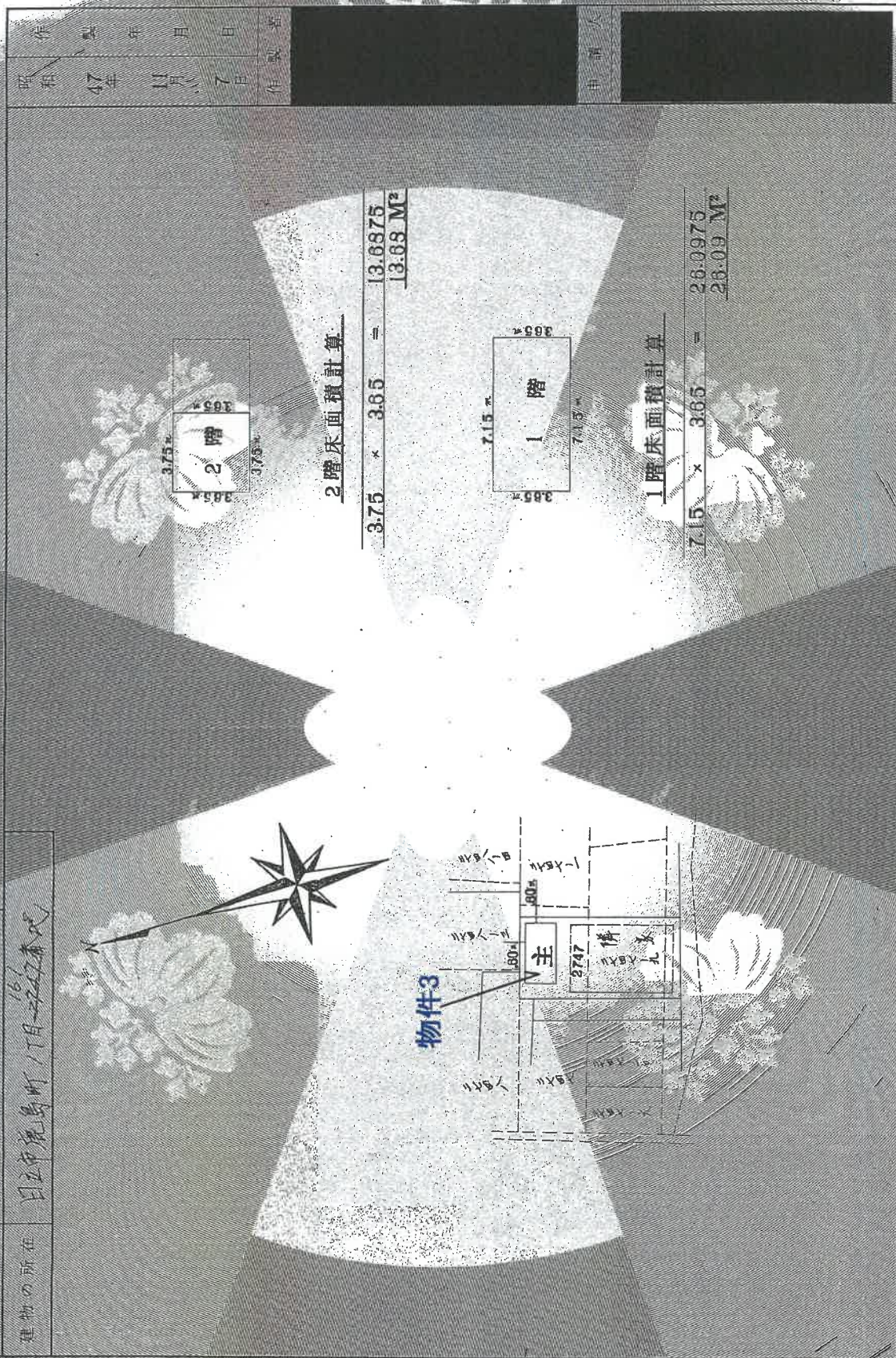
登記年月日 昭和47年11月8日

整理番号 612062

家屋番号 2727-1 161-2

建物の所在地 日立市鹿島町1丁目222番地

建 物 階 面 図



茨城県土地家屋調査士会(用紙)

S 47.11.8

A3版をA4版に縮小

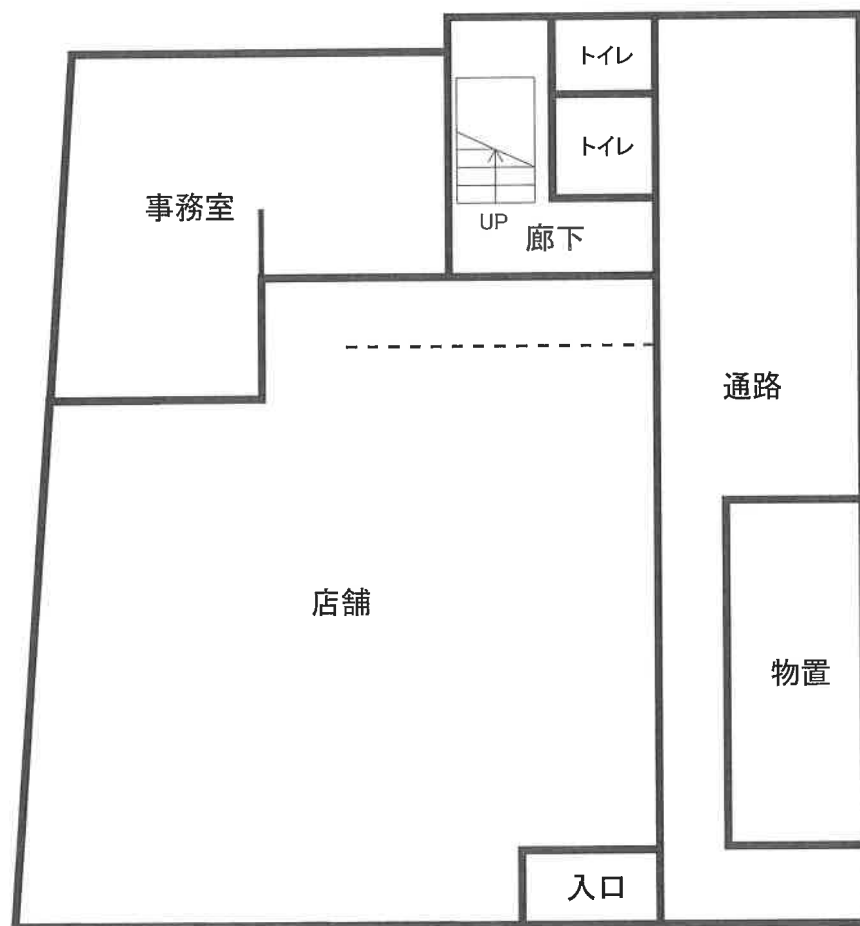
これは図面に記載されている内容を証明した図面である
(水戸地方公務局日立支庁管轄)
令和8年1月19日 水戸地方公務局

登記簿

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

【1階】



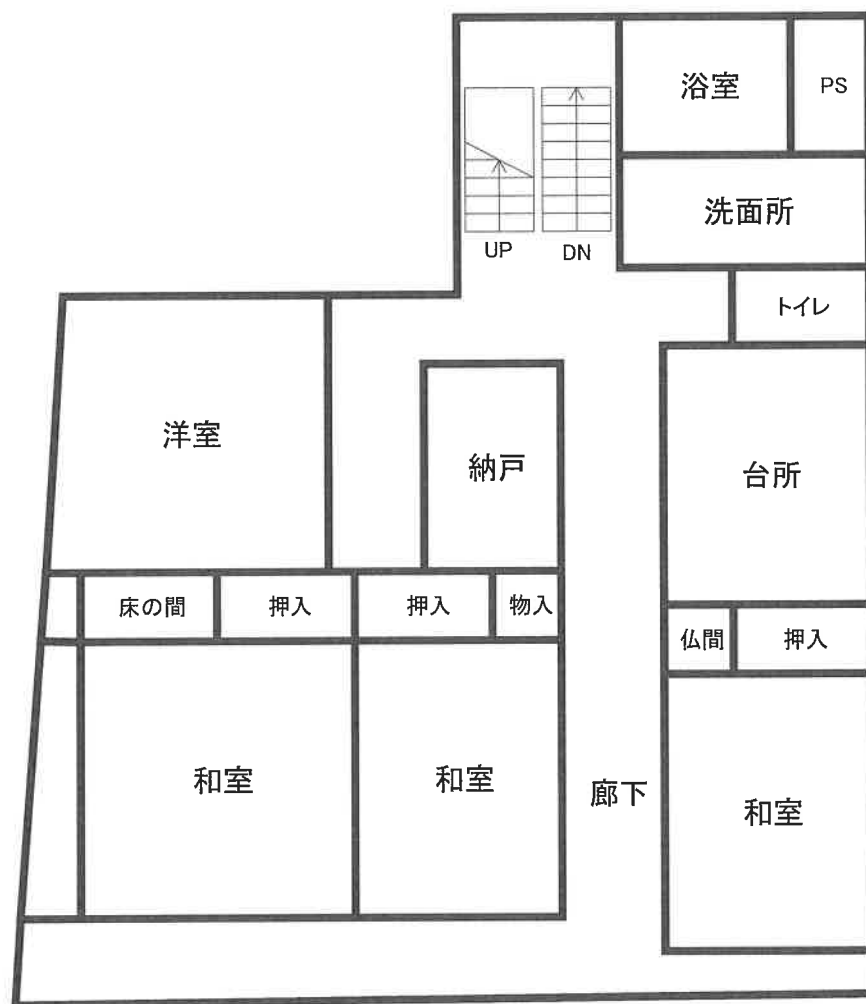
床面積:126.26㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

【2階】



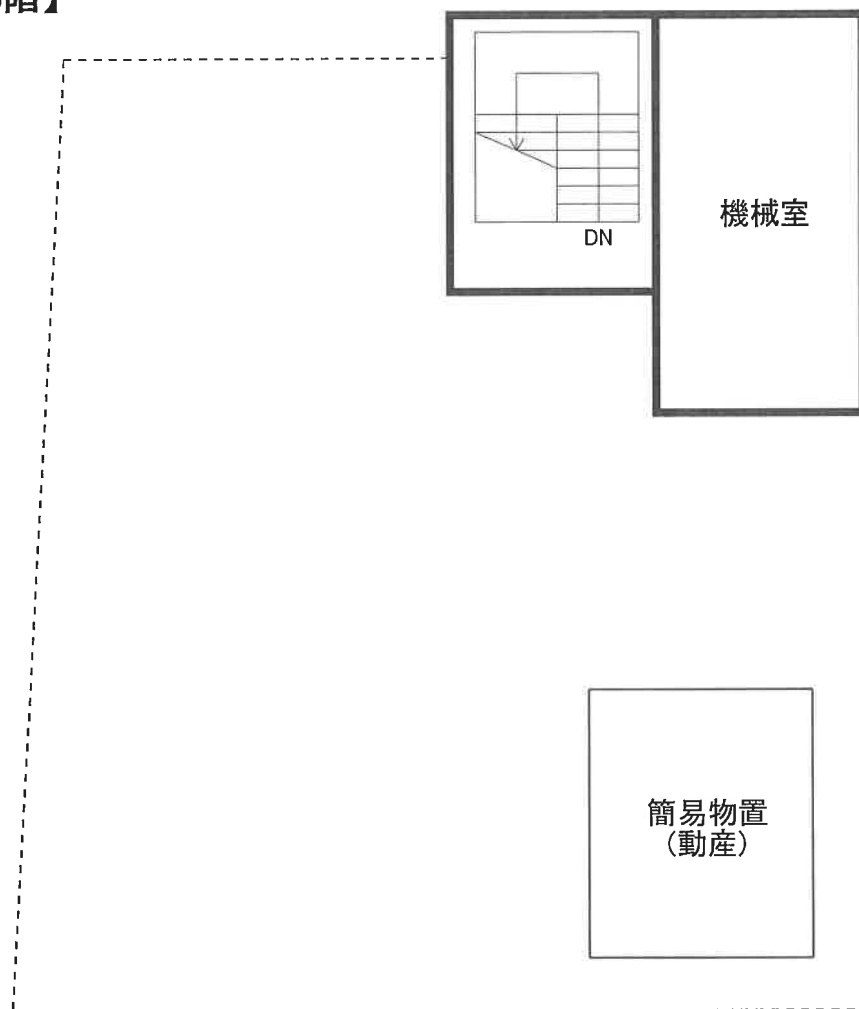
床面積:119.51㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

【3階】



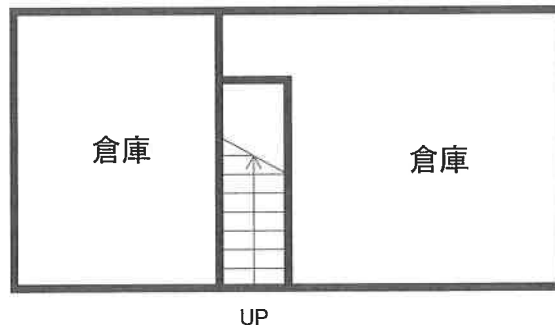
床面積:24.23m²(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

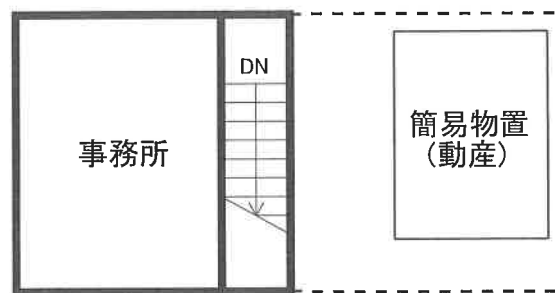
物件3:倉庫 事務所
鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

【1階】



床面積:26.09㎡(登記簿)

【2階】



床面積:13.68㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件3未登記附属建物：倉庫
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



床面積：約8㎡(概測)

縮尺：1/100