

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月10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 日立市鹿島町一丁目  
地 番 75番  
地 目 宅地  
地 積 295.21平方メートル
- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 50.23平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約57.23平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の3  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 93.96平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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1～3】  
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 75番  
地 目 宅地  
地 積 295.21平方メートル
- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 50.23平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約57.23平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の3  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 93.96平方メートル



令和5年(ケ)第130号  
令和5年10月18日受理  
令和5年12月5日提出  
(評価人 立川伸光)

## 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

- |   |           |         |  |
|---|-----------|---------|--|
| 1 | 所 在 地 目 地 | 在 番 目 積 | 日立市鹿島町一丁目<br>75番<br>宅地<br>295.21平方メートル   |
| 2 | 所 在 地 目 地 | 在 番 目 積 | 日立市鹿島町一丁目75番地<br>75番の2<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 50.23平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |
| 3 | 所 在 地 目 地 | 在 番 目 積 | 日立市鹿島町一丁目75番地<br>75番の3<br>店舗 倉庫<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>93.96平方メートル               |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県日立市鹿島町一丁目15番6号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件1） □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（破産管財人A） □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が異なる（■主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約57.23平方メートル
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（破産管財人A） □その他の者 ■上記の者が本建物を 居宅 として管理している □「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	破産管財人が管財業務の一環としてBらを居住させて管理している。
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)



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県日立市鹿島町一丁目15番6号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件1） □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（破産管財人A） □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： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者（破産管財人A） □その他の者 ■上記の者が本建物を 店舗・倉庫（閉業） として管理している □「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	破産管財人が管財業務の一環としてBらを居住させて管理している。 小屋裏収納がある。
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

(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
<p>■ A弁護士 (債務者会社と債務者兼所有者の破産管財人)</p>	<p>1 本件不動産には現在Cさんが住んでいます。 2 CさんはBさんの息子です。 3 Cさんが本件不動産に住んでいることについて賃料などの支払い関係はありません。</p>
<p>■ C (占有補助者)</p>	<p>1 私はBの子です。 2 本件不動産には私とBが住んでいますが、Bは仕事の関係で一時的に他の場所に住んでいます。 3 物件3建物では本年4月まで債務者会社が花屋を営んでいましたが、廃業しました。 4 現在は物件3建物を含め、本件不動産の全部をBと私が使っています。 5 8年ほど前になりますが、物件2建物の1階の東側部分（キッチン及び浴室）は、隣にあった空き家の不審火による類焼被害を受けて改築しました。しかしその消火の際に大量の水が浴びせられたため、現在も床が酷く撓む状態になっています。 6 物件2建物の1階の玄関付近の天井の破損箇所は、天井裏に置いてあった石が落ちてきたことによるものです。 7 物件2建物の2階は、以前は貸部屋だったそうで、そのため外階段用のドアがありますが、現在は下に降りる外階段はありません。屋上に上がる外階段は腐っているので危険です。 8 物件2建物の2階は酷く雨漏りしています。 9 物件3建物も雨漏りしています。 10 物件3建物には中二階のような収納があります。</p>

(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)

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 物件2, 3建物は、いずれも雨漏りしている状態で、床が撓む箇所も多数あり、かなり老朽化している。
- 3 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3枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

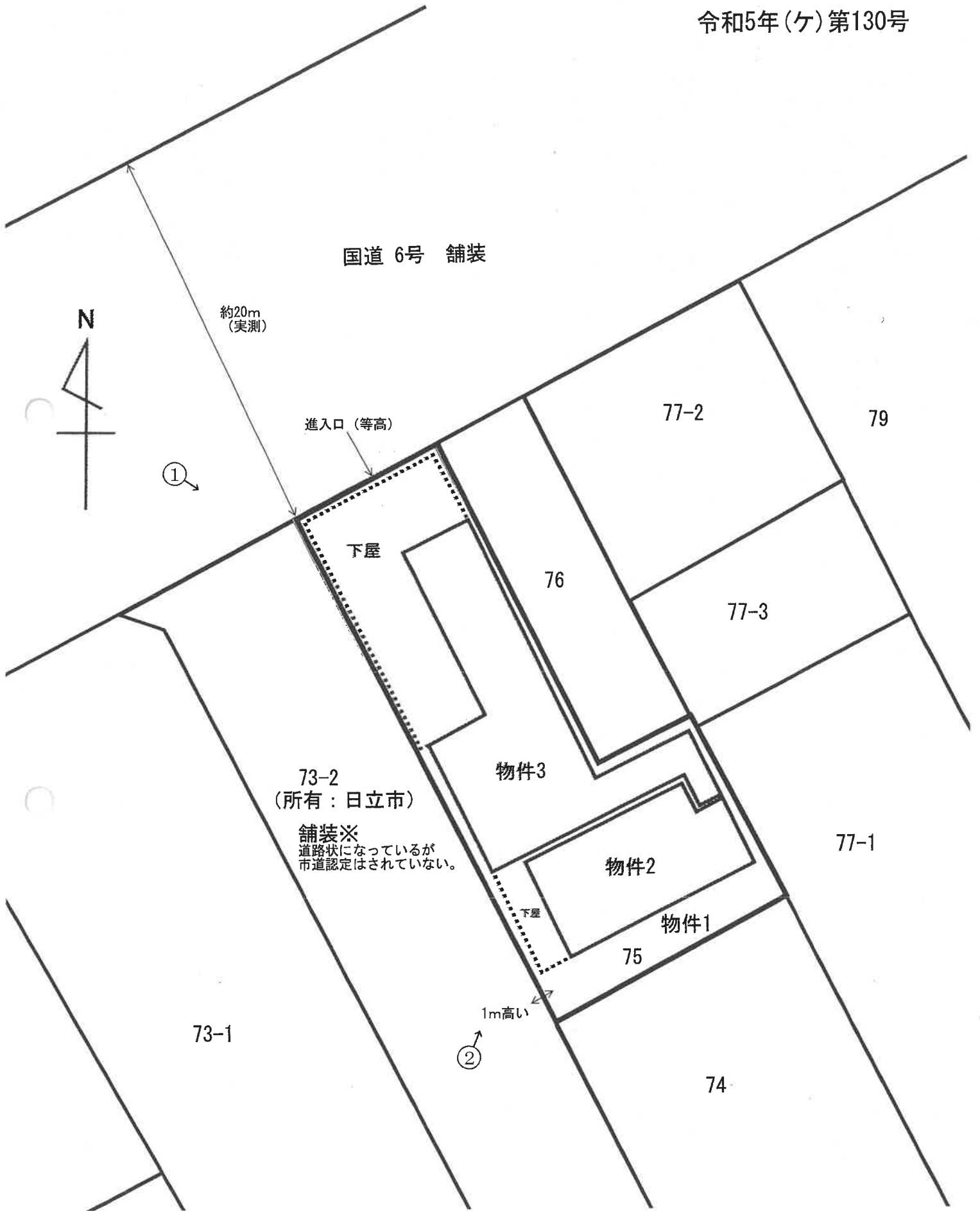
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月19日(木)	当 庁	■ 日立市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託 (郵送)
令和5年10月23日(月) 14:05-14:10	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和5年10月24日(火)	当 庁	■ 破産管財人Aから聴取 (電話)
令和5年11月10日(金) 14:30-15:20	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ Cから聴取 ■ 評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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5年(ケ)第130号



←○写真撮影位置方向 ※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。

(7枚目)

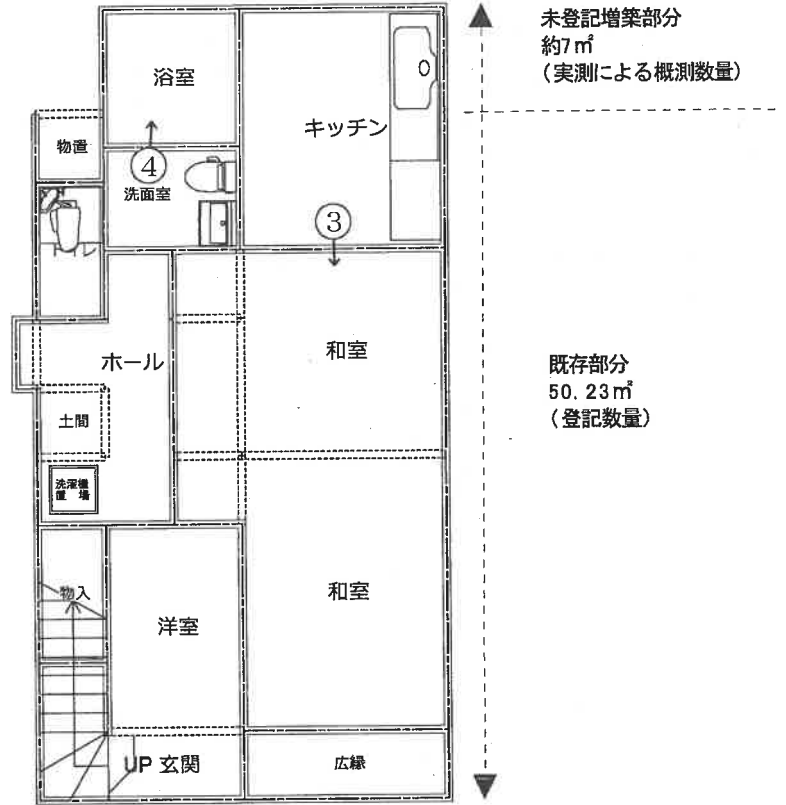
# 間取図

令和5年(ケ)第130号

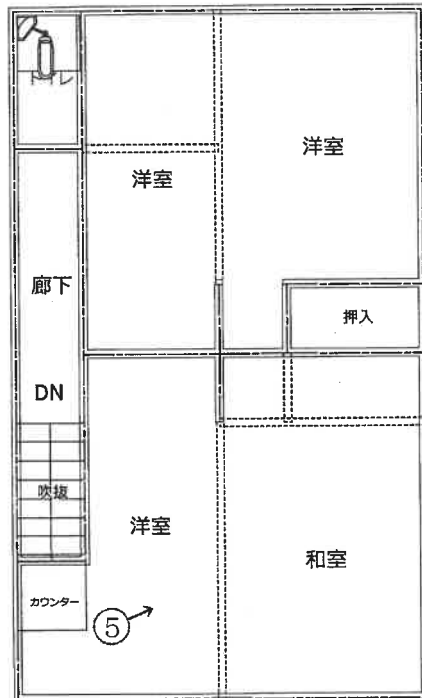
物件2：居宅

木造スレート葺2階建

1階 約57.23㎡  
 (既存部分【登記数量】  
 +未登記増築部分の概測  
 数量)



2階 49.68㎡  
 (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向  
 (8枚目)

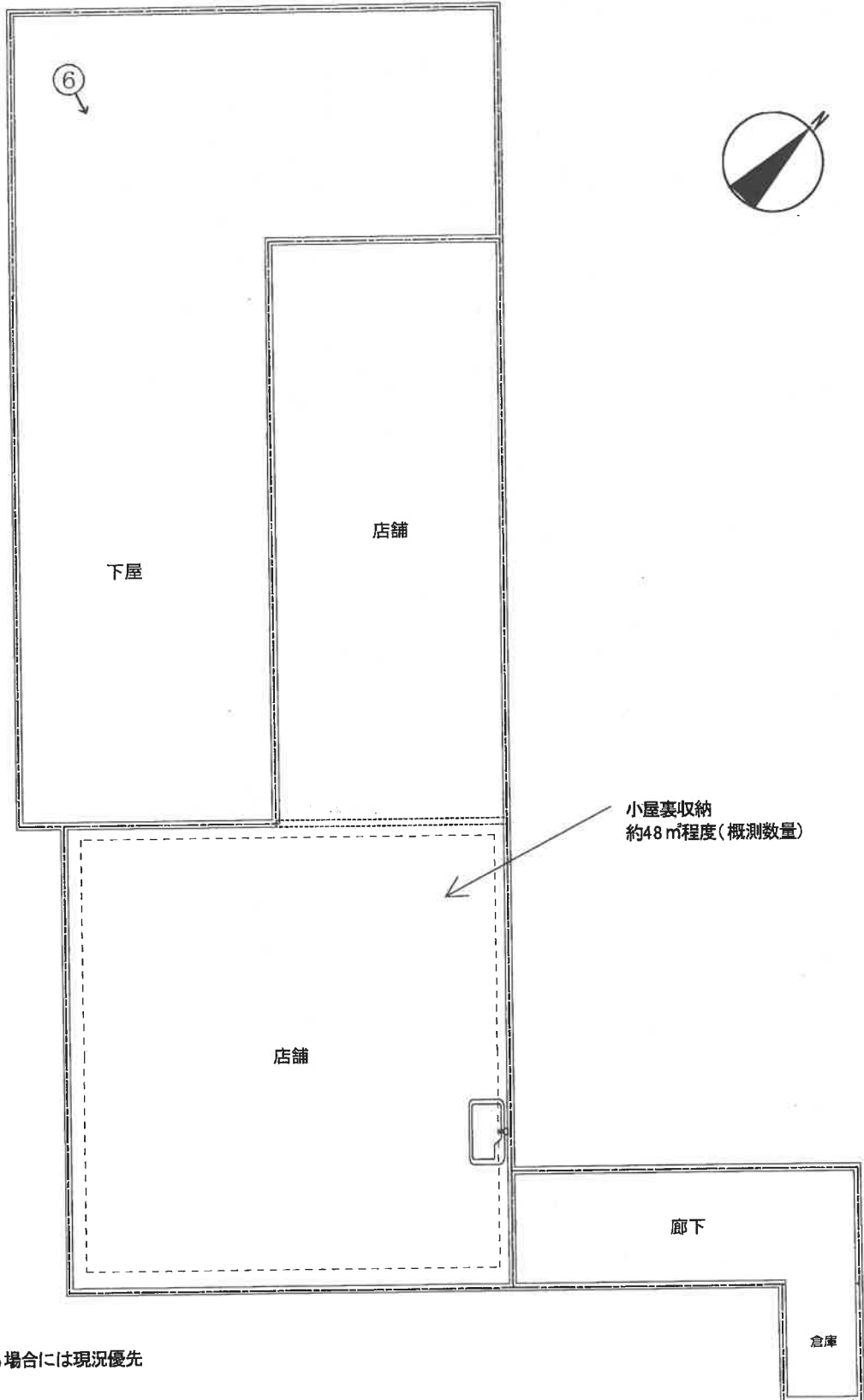
# 間取図

令和5年(ケ)第130号

物件3：店舗 倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 93.96㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向

(9枚目)

写真番号 1



写真番号 2





写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 5年（ケ）第 130号  
令和 5年10月18日 受 命  
令和 5年11月10日 現地調査  
令和 5年12月 1日 評 価  
令和 5年12月 6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  
立川 伸光

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 7 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 7 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の土地価格は物件2及び3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2及び3の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	次頁物件目録記載のとおり	1階 約57.23㎡ 2階 約49.68㎡
3	所 家屋番 種号 構類 床面積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市鹿島町一丁目  
地 番 75番  
地 目 宅地  
地 積 295.21平方メートル
  
- 2 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 50.23平方メートル  
2階 49.68平方メートル
  
- 3 所 在 日立市鹿島町一丁目75番地  
家屋 番号 75番の3  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 93.96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	JR常磐線「日立」駅北西方道路距離約1.4km 最寄バス停「日立市保健センター前」停留所南方道路距離約30m (別添位置図参照)	
付近の状況	中低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
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% 防火
画地条件	地積 : 295.21㎡ 間口 : 約8.3m 奥行 : 約29.2m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 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	北西約20.0m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2及び3建物の敷地として利用されている。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物及び物件3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ※※物件1土地のうち、物件2・3建物の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。  物件2建物の利用範囲 物件1土地のうち 約111.75㎡  物件3建物の利用範囲 物件1土地のうち 約183.46㎡	
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、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及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
特 記 事 項	①土地の南西側は舗装された通路となっており、そこから対象物件への出入りが可能であるが（高低差0～1m程度）、当該通路は市道認定がなされていない（管理担当部署不明）。なお、当該通路は車止めがあり、車両は進入できない。この通路が存することによる利便性及び日照、通風に優ることを個別格差において考慮している。



## 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 1日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 モルタル塗、一部サイディング張 内壁 クロス貼、板張、塗壁等 天井 クロス貼、板張等 床 フローリング、畳、カーペット等 設備 電気・給排水、衛生、換気設備等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり また、間取図記載のとおり、建物北東側（キッチン及び浴室）に未登記の増築が見られる。増築部分の概測の床面積は約7㎡であり、登記部分50.23㎡とあわせると約57.23㎡となる。
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人A）が本建物を居宅として管理している。また、上記破産管財人が管財業務の一環としてBらに居住させて管理している。
特記事項	①屋根、外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。外壁についてはひび割れが見られ、一部補修跡も見られる。また、内装についても、床、壁や畳、建具に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。床については撓みが見られる箇所があった。2Fについては雨漏り箇所が数か所あり、天井クロスが破れている箇所や、天井に穴が開いている箇所が見られた。雨漏りによる床の傷みも見られる。また、1Fの玄関付近の洋室の天井が破損している。 ②ヒアリング及び過去の図面によれば以前は共同住宅であったらしく、間取の変更された痕跡が残る。2階に玄関のドアが残されていたりと、機能性に難がある。 ③建物北東側（キッチン及び浴室）の増築は当該箇所について、隣にあった空家の不審火による類焼被害による改築の結果であるとのコメントがCよりあった。

## (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59年10月20日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング張 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 土間コンクリート敷 設備 電気・給排水、換気設備等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 店舗 倉庫 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人A)が本建物を店舗・倉庫(閉業)として管理している。また、上記破産管財人が管財業務の一環としてBらに居住させて管理している。
特記事項	①屋根部分の塗装に傷みが見られ、錆が見られる部分がある。また、建物2から出入りしていた木製物干し場が屋根の上で朽ちている。また、内部の鉄骨部分にも錆が見られ、土間や壁の経年劣化による汚れ、傷みが目立つ。 ②小屋裏収納及び下屋が存している(間取図参照)。 ③建築確認申請(新築時:昭和59年7月31日・569号・用途:店舗(生花)及住宅兼倉庫・工事種別:増築工事)はあるが、完了検査の記録がない。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-イ、物件3建物の敷地範囲を物件番号1-ロと表示している。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	52,900	0.850	111.75	0.90		4,520,000
1-ロ	52,900	0.850	183.46	0.90		7,420,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $54,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/103 = 52,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+3

イ 個別格差：物件1-イ 形状▲20 南西側通路+5 物件1-ロ 形状▲20 南西側通路+5

ウ 地積：登記記載の地積を基に建築面積及び現況等により査定した数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2, 3）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	106.91		0.01	170,000

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：登記数量及び実測数量（増築部分）の合計

エ 現 価 率

経過年数54年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(90%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 =  $0.050 \times (1 - 90\%) \approx 0.01$

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	140,000	93.96		0.01	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。

エ 現 価 率

経過年数39年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-80%)≒0.01

## 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

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-イ	4,520,000	0.65	法定地上権	2,940,000
1-ロ	7,420,000	0.65	法定地上権	4,820,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を65%と査定した。物件1-ロ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を65%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-イ	4,520,000	-2,940,000	/	0.80	0.70	880,000
1-ロ	7,420,000	-4,820,000	/	0.80	0.70	1,460,000
2	170,000	+2,940,000	1.00	0.80	0.70	1,740,000
3	130,000	+4,820,000	1.00	0.80	0.70	2,770,000
一括価格(合計)						6,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件3 0.80（老朽化の程度が著しい建物が存することを考慮すると市場性に劣る）

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 地価公示価格 日立5-3

所 在：日立市助川町1丁目109番外  
「助川町1-15-16」

地 目：宅 地

価 格：54,700円/m<sup>2</sup>

位 置：JR常磐線日立駅の北西方・道路距離約1,400mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：474m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南東20.0m国道

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：中低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



# 物件位置図

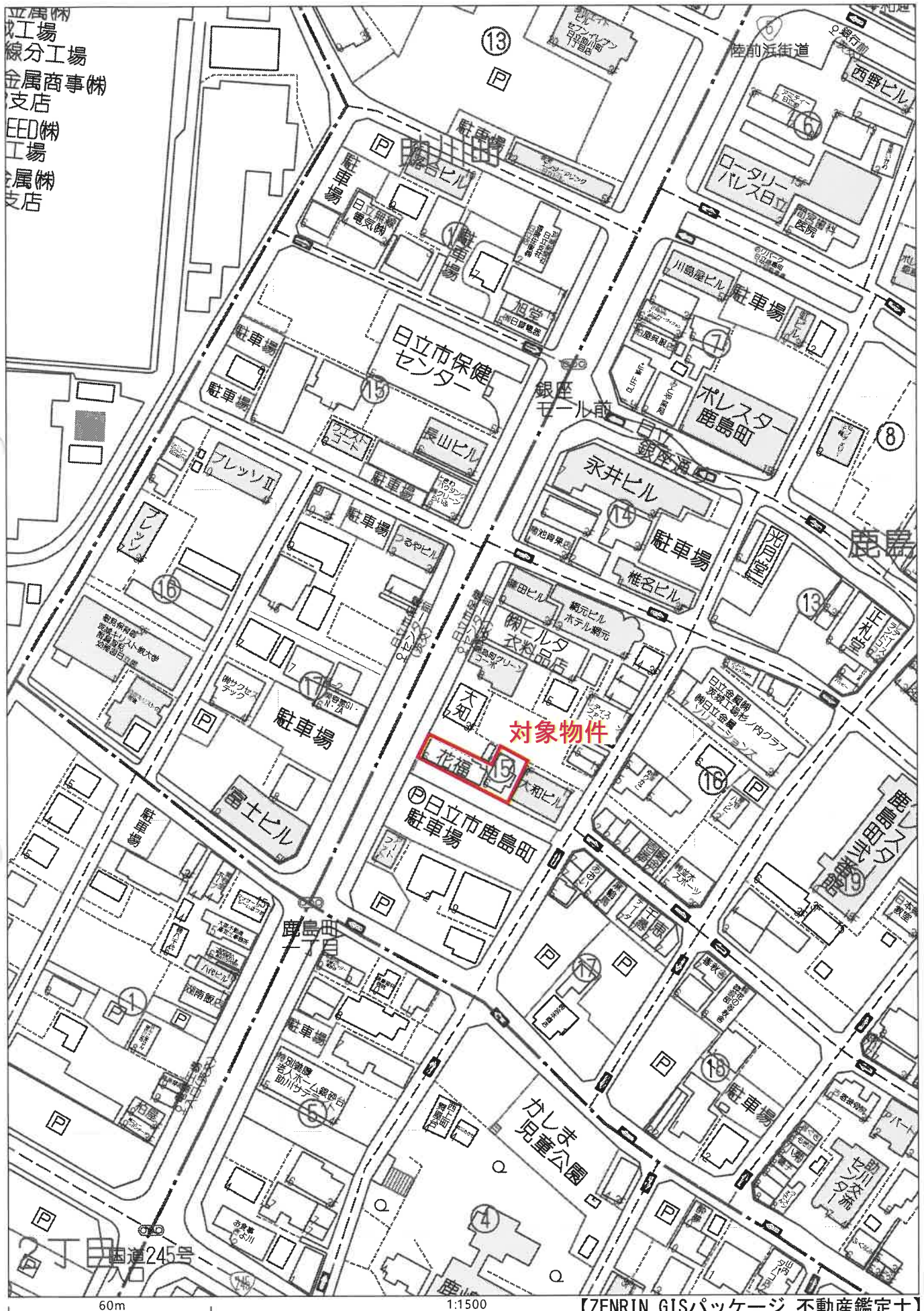


S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院



# 周辺見取図



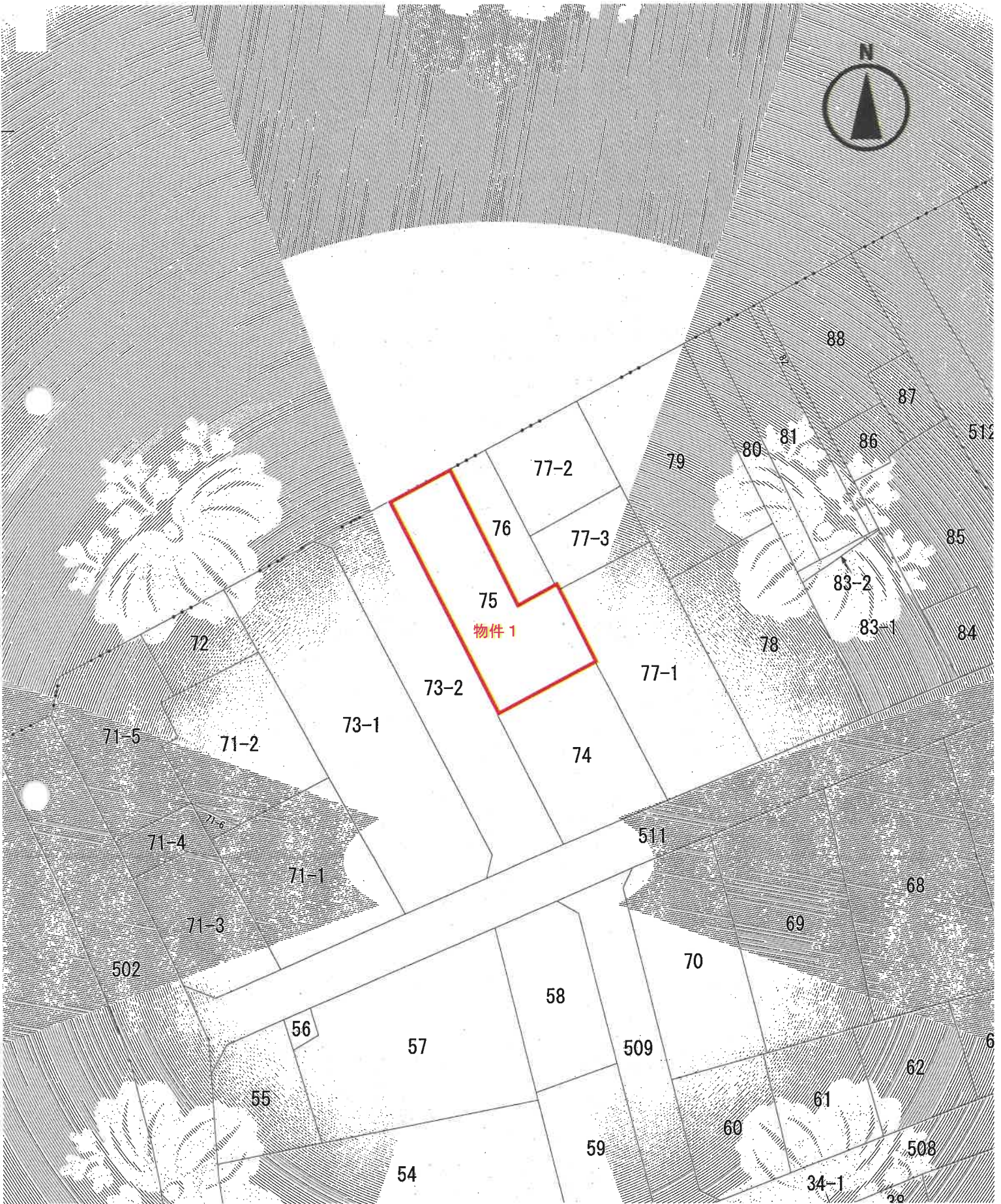
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】  
【許諾番号：Z23BH081号】



公 图 写



S = 1/600



# 建物図面

各階平面図  
建物図面

家屋番号 75番の2

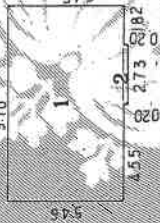
建物の所在 日立市鹿島町一丁目75番地

整理番号 611870

各階平面図

建物図面

一階



床面積計算

1	9.10	×	5.46	=	49.6860
2	2.73	×	0.20	=	0.5460
計					50.2320
					~50.23 m <sup>2</sup>

二階



床面積計算

1	9.10	×	5.46	=	49.6860
計					49.6860
					~49.68 m <sup>2</sup>

73~2

76

75

77

74

公共用道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会所属)

559.6.18

登記年月日 昭和三十九年六月十八日

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局管轄)

令和5年9月21日

水戸地方方法務局

登記号

(A3版をA4版に縮小)



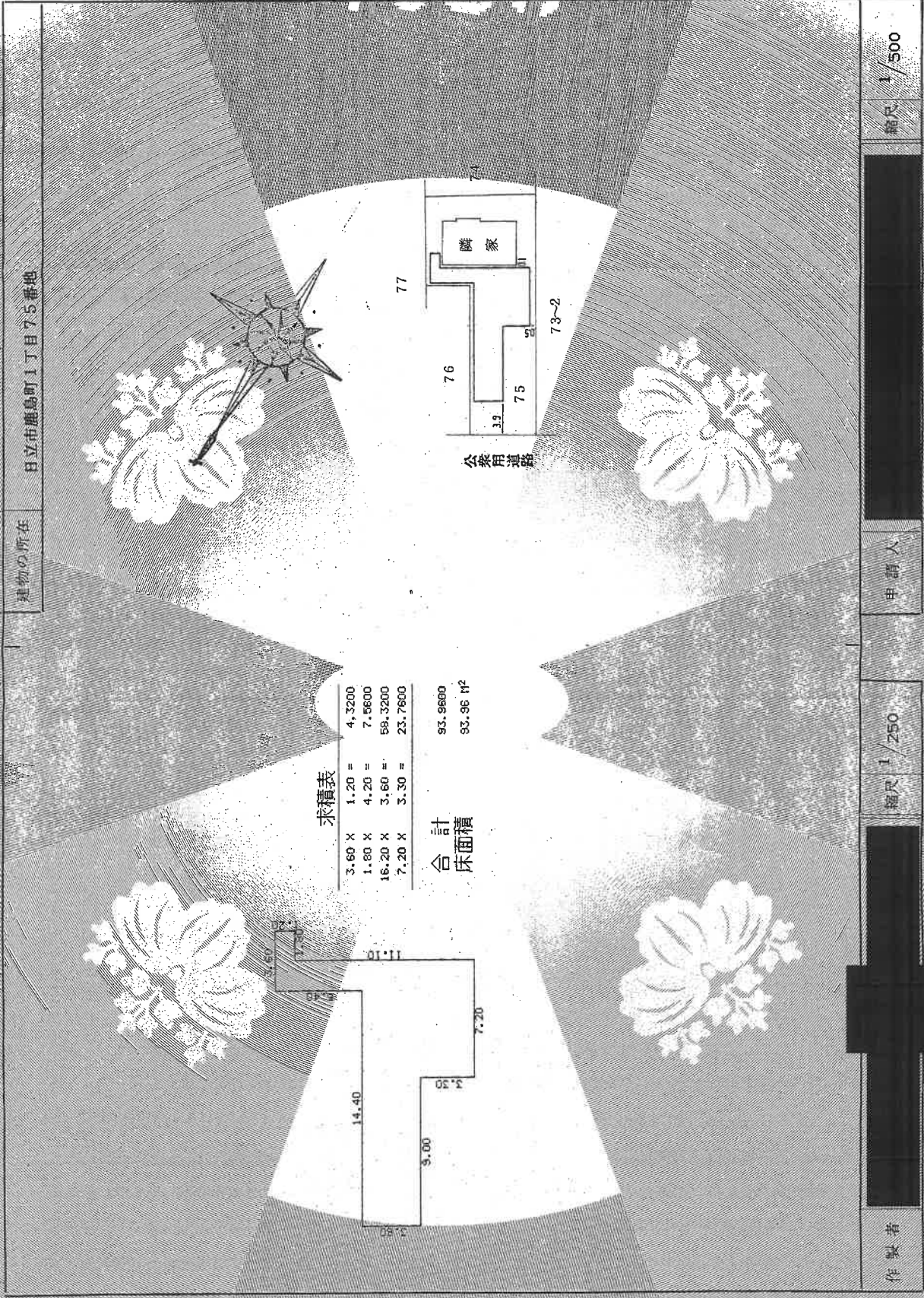
# 建物図面

建物図面  
各階平面図

家屋番号 75番の3

建物の所在 日立市鹿島町1丁目75番地

各階平面図  
整理番号 611871



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(茨城土地家屋調査士会所属)

859/2.5

登記年月日 昭和59年12月5日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面である

(水戸地方法務局日立支局管轄)

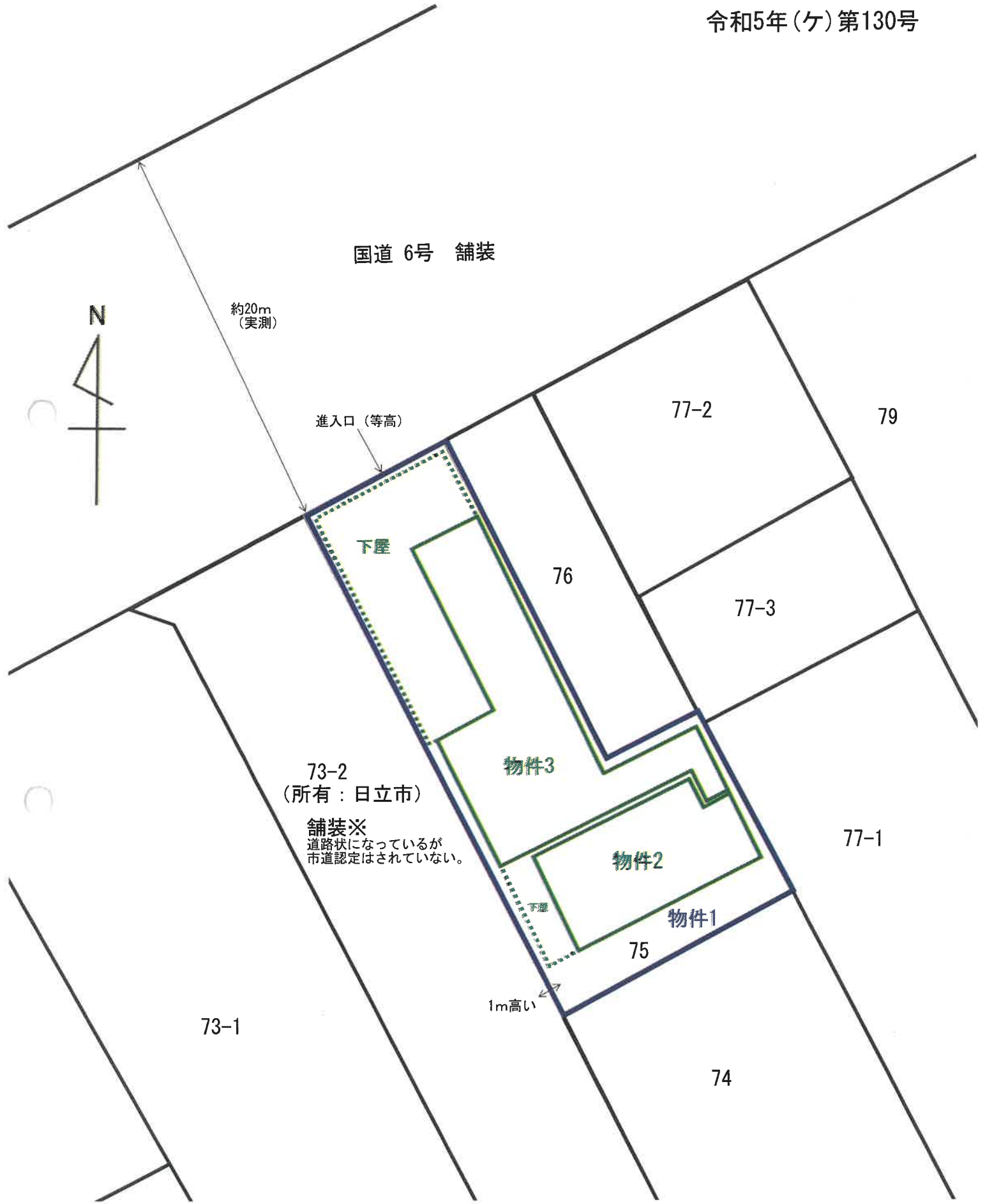
令和5年9月21日

水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

# 土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第130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。

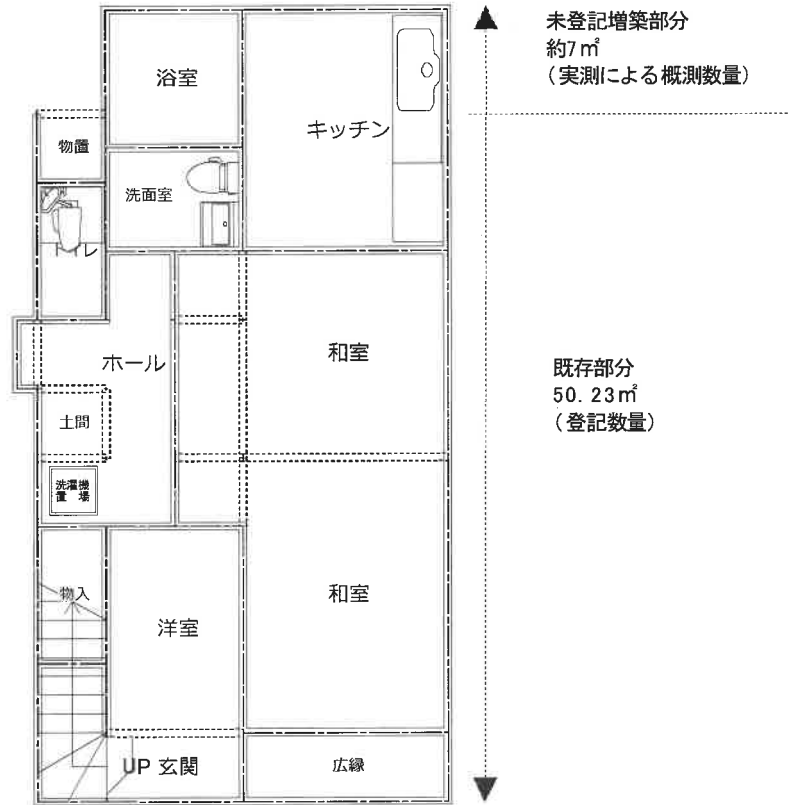
# 間取図

令和5年(ケ)第130号

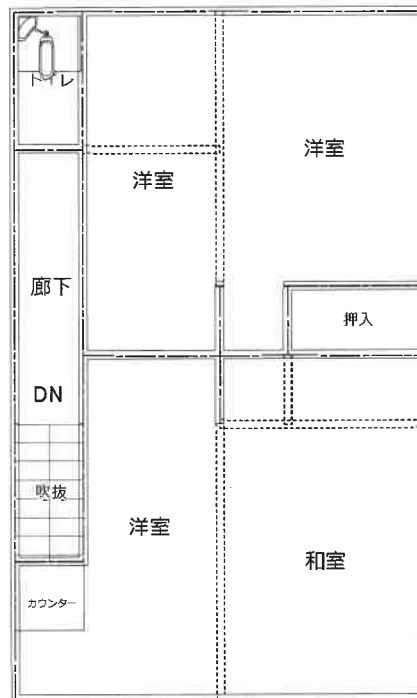
物件2：居宅

木造スレート葺2階建

1階 約57.23㎡  
 (既存部分【登記数量】  
 +未登記増築部分の概測  
 数量)



2階 49.68㎡  
 (登記に同じ)



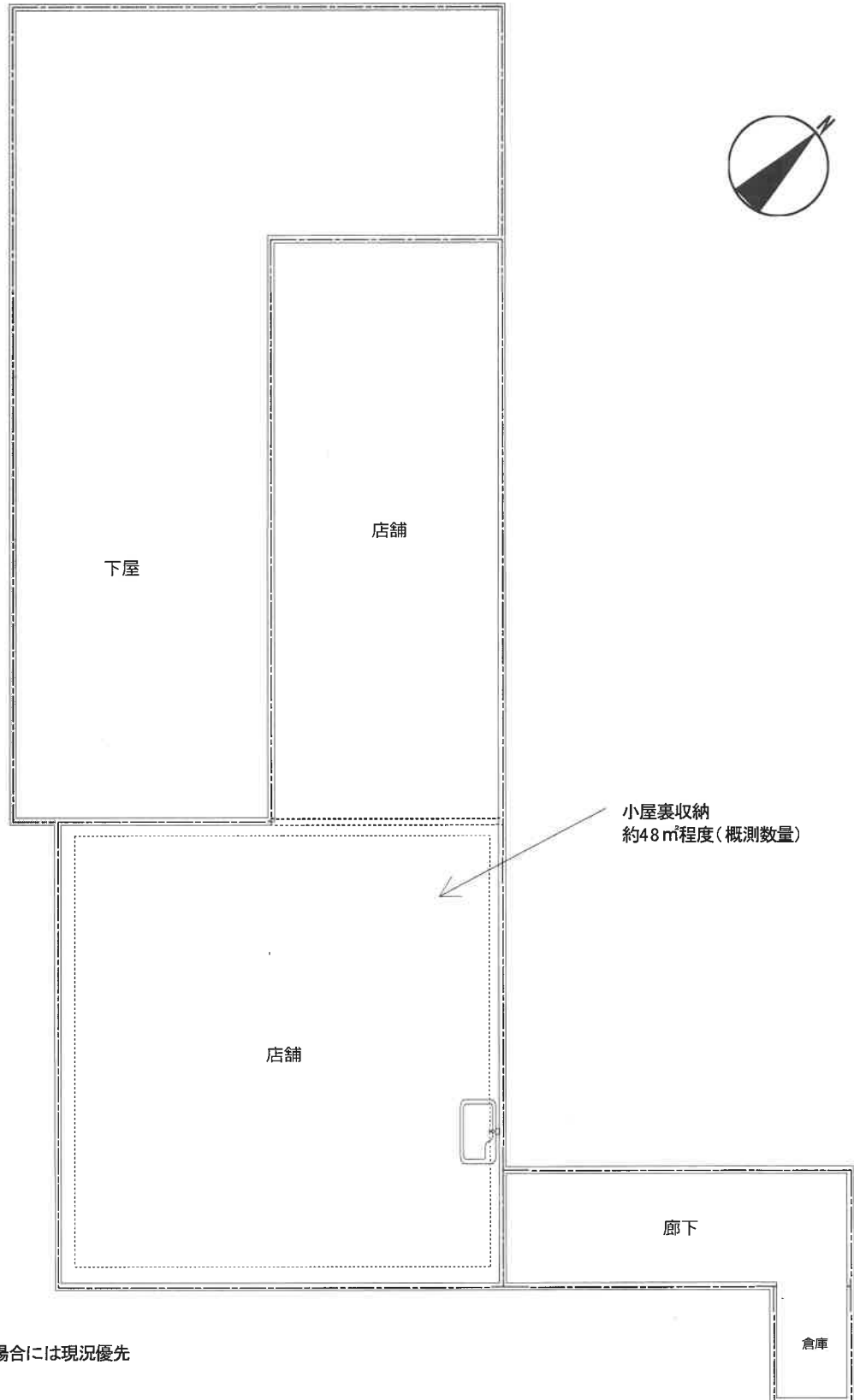
# 間取図

令和5年(ケ)第130号

物件3：店舗 倉庫

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 93.96 m<sup>2</sup> (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先