

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 日立市十王町伊師本郷字川向3899番地1

家屋 番号 3899番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.70平方メートル
2階 60.96平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約10平方メートル
2階 約8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 7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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番3899番1、地積321.96平方メートルの一部、所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 日立市十王町伊師本郷字川向3899番地1

家屋 番号 3899番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.70平方メートル
2階 60.96平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約10平方メートル
2階 約8平方メートル



令和5年(ケ)第113号
令和5年 9月25日受理
令和5年11月13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	日立市十王町伊師本郷字川向3899番地1
	家屋番号	3899番1
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
	床 面 積	1階 87.70平方メートル
		2階 60.96平方メートル

(建物用〈単独〉)

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)
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類：倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 約10平方メートル (現地概測) 2階 約8平方メートル (現地概測)
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本建物を 居宅 として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 1 関係)		
所在地	日立市十王町伊師本郷字川向	
地番	3899番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	321.96平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部287.68平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
■関係人 (■A (建物所有者) ■B (土地所有者)) の陳述		
■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和49年ころ (「土地賃貸借契約書 (更新)」の記載による)	
最初の契約等	契約日	昭和49年3月1日
	期間	昭和49年ころから <input checked="" type="checkbox"/> 平成6年8月ころまで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成26年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和16年8月31日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金8,700円 (毎月末日限り翌月分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (本年1月分から12月分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

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 (債務者兼所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私が家族で住んでいます。 2 先日の台風13号に伴う豪雨災害で、本物件に隣接する小石川の護岸が崩れてしまいました。 3 豪雨災害により本件建物の敷地も一部崩れています。 4 崩れた部分については応急措置が施されていますが、県によると、本格的な修復工事は未定だそうです。 5 豪雨災害では本物件の前面道路も冠水しました。 6 本件建物は東日本大震災で一部の扉が歪んでしまい、床に接触するようになっています。また壁紙クロスの子ビも震災被害です。 7 本件建物の敷地を囲うブロック塀が一部崩れたりしていますが、それも震災被害です。 8 本件建物の敷地の借地権は更新されていますが、最新の契約書が見当たりませんでした。地代は月額8,700円のままです。 9 庭の物置は昭和50年か51年頃に建てたもので、私のものです。
<p>■ B (土地所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Aさんに貸している土地の範囲は本件土地に設置されたブロック塀で囲われた範囲になり、契約書に記載した287.68㎡です。 2 本件土地は私の父の代である昭和49年から貸しており、賃貸借期間を20年間として更新を続けています。現在の契約期間は平成26年9月1日から令和16年8月31日までの20年間で、平成26年の更新は自動更新です。 3 本件土地の地代は月額8,700円で、契約書上は毎月末日限り翌月分支払いになっていますが、最近借主側の申し出で年末に翌年分を支払ってもらったりもしています。本件土地については昨年末に本年度分として104,400円を支払ってもらっていますので、地代の滞納はありません。 4 賃貸借契約の更新時に1坪あたり5,000円の更新料を頂いていましたが、敷金はありません。

(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 本物件は小石川に面しているが、令和5年台風13号災害により本物件の敷地部分を含む小石川の護岸が崩れ、現況調査時においては崩落部分をブルーシートで覆うなどの応急措置のみが施されている状態で、修復工事は未定とのことだった。また本物件の前面道路も冠水したとのことであり、本物件の南方向に位置する公園は、冠水によってフェンスが倒れており、立ち入り禁止になっていた。
- 3 本件建物は台風13号による被害を受けていなかったが、東日本大震災による扉の歪みなどが見られた。
- 4 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)

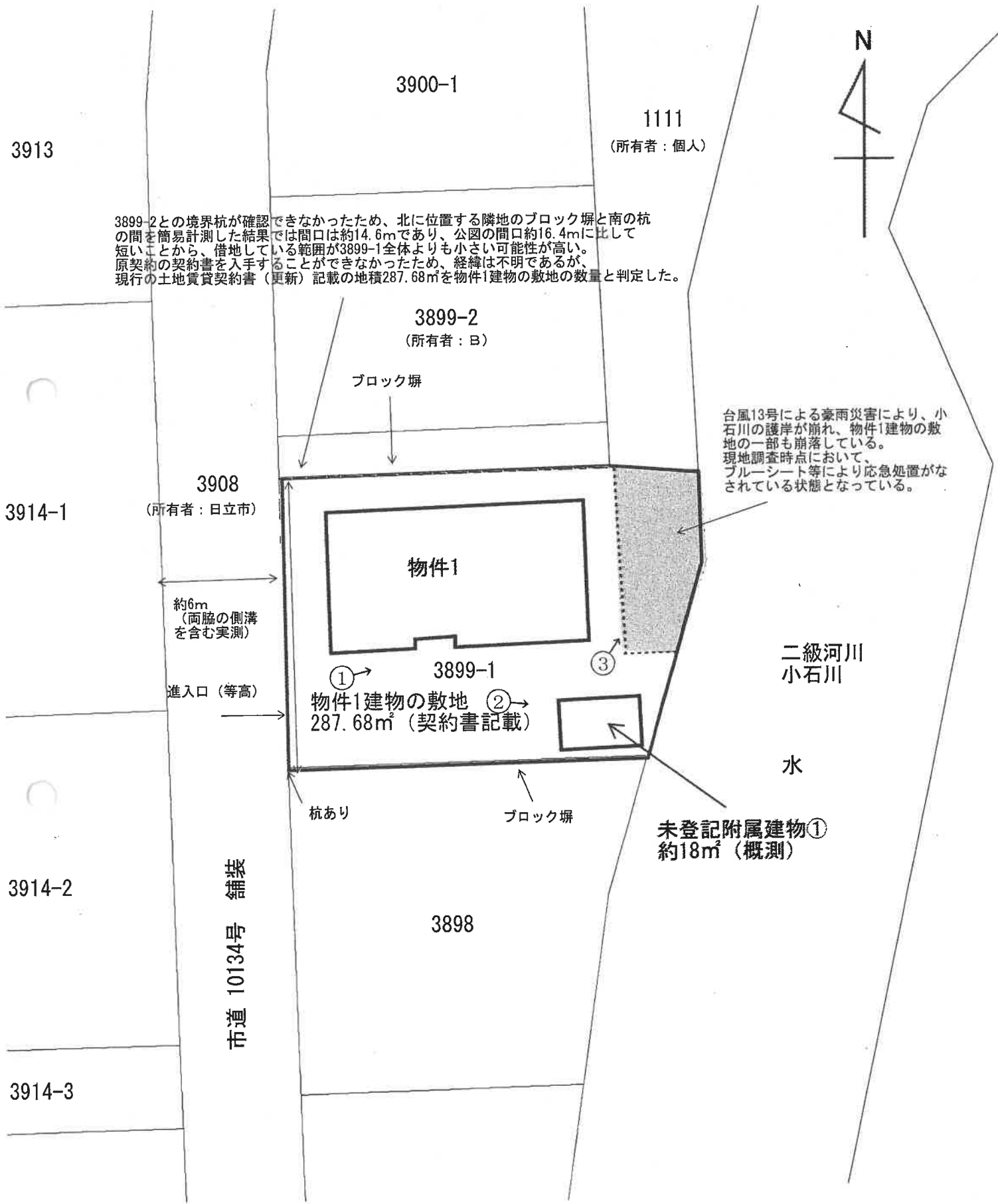
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月25日(月)	当 庁	■ 日 立 市 役 所 に 公 課 証 明 書 ・ 家 屋 平 面 図 ・ 地 番 集 成 図 の 送 付 嘱 託 (郵 送)
令和5年9月27日(水) 14:50-14:55	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和5年9月29日(金)	当 庁	■ 所有者に照会書送付
令和5年10月3日(火)	当 庁	■ 所有者から聴取 (電話)
令和5年10月13日(金) 13:50-14:40	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 所有者から聴取 ■ 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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113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)

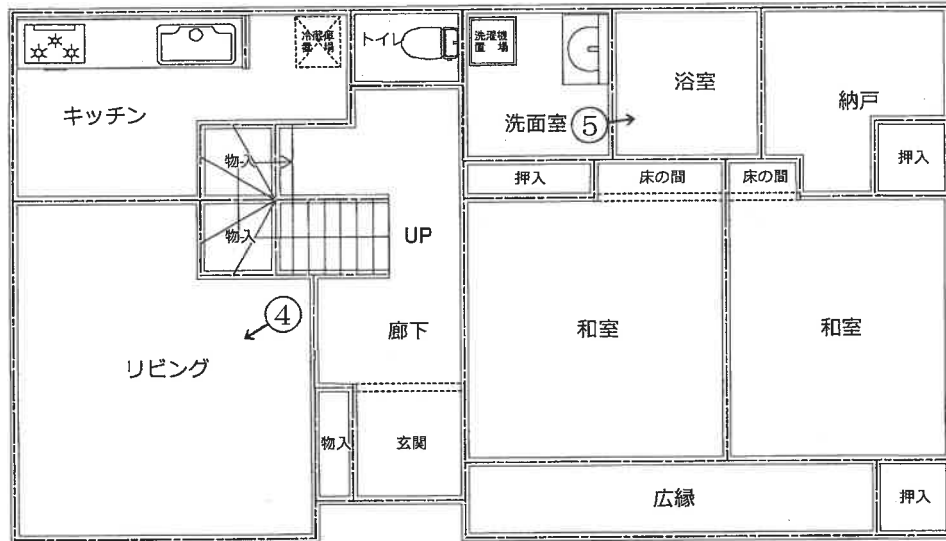
間取図

令和5年(ケ)第113号

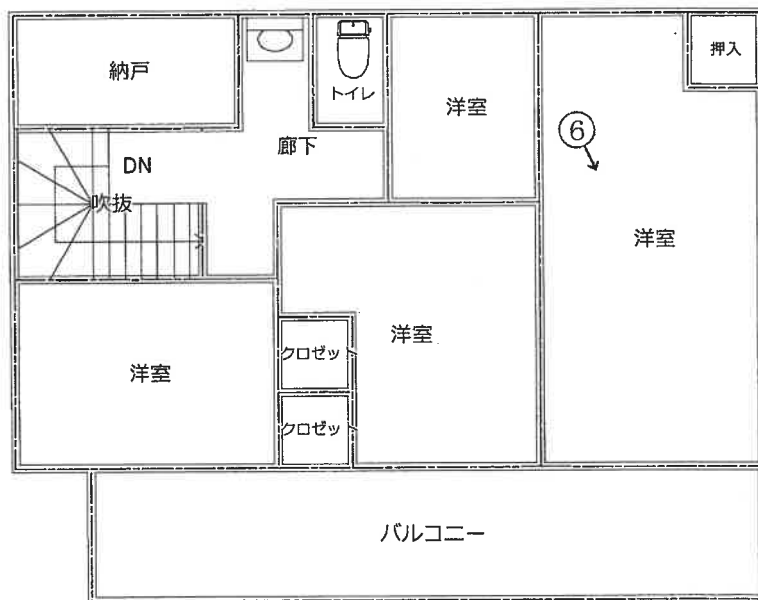
物件1: 居宅

軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

1階 87.70 m² (登記に同じ)



2階 60.96 m² (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

間取図

令和5年(ケ)第113号

物件1 未登記附属建物①: 倉庫 約18㎡

木造瓦葺2階建

1階 約10㎡(実測による概測数量)



2階 約8㎡(実測による概測数量)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

写真番号 1

※土地は売却対象外



写真番号 2

未登記附属建物
①
※土地は売却対象外



写真番号 3

敷地の崩落部分
※土地は売却対
象外



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 5年（ケ）第 113号
令和 5年 9月25日 受 命
令和 5年10月13日 現地調査
令和 5年11月 1日 評 価
令和 5年11月13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

番号	評 価 額
物件1 (建物)	金 1, 560, 000円

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 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記① 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 約10.00㎡ 2階 約8.00㎡
番号	特記事項		
1	<p>物件1建物の敷地である目的外土地の登記上の概要は次のとおりである。 所在：日立市十王町伊師本郷字川向 地番：3899番1 地目：宅地 地積：321.96㎡※そのうち契約書記載の287.68㎡を物件1建物の敷地と判定 (詳細は土地の概況に記載)。 所有者：B</p>		

物 件 目 録

1 所 在	日 立 市 十 王 町 伊 師 本 郷 字 川 向 3 8 9 9 番 地 1
家 屋 番 号	3 8 9 9 番 1
種 類	居 宅
構 造	軽 量 鉄 骨 造 セ メ ン ト 瓦 葺 2 階 建
床 面 積	1 階 8 7 . 7 0 平 方 メ ー ト ル 2 階 6 0 . 9 6 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（目的外土地1）

位置・交通	JR常磐線「十王」駅北東方道路距離約1.6km 最寄バス停「伊師本郷口」停留所北東方道路距離約0.2km (徒歩約3分)	
付近の状況	県道背後、小石川沿いに戸建住宅が建ち並ぶ地域。台風13号による豪雨災害で冠水した画地も見られる。	
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 建ぺい率 容積率	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150%
画地条件	地積 : 約287.68㎡ 間口 : 約14.6m 奥行 : 約20.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 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	西約6.0m舗装市道(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	<p>建物所有者が物件1建物を所有して敷地の用途に使用している(占有権原は借地権)。※土地建物内訳価格算出のために、物件1建物の借地権を考慮して評価する。</p> <p>○土地賃貸借契約の内容は下記のとおりである。 所在 : 日立市十王町伊師本郷 地番 : 3899番地1 地積 : 287.68㎡ 賃貸人 : 土地所有者 賃借人 : 建物所有者 占有開始時期 : 昭和49年頃 最初の契約等 : 昭和49年頃から平成6年8月頃まで、20年間 現在の契約等 : 平成26年9月1日から令和16年8月31日まで20年間 地代 : 毎月金8,700円 敷金・保証金 : なし</p> <p>なお、添付の土地建物位置関係図記載のとおり、3899-2との境界杭が確認できなかったため、北に位置する隣地のブロック塀と南の杭の間を簡易計測した結果では間口は約14.6mであり、公図の間口約16.4mに比して短いことから、借地している範囲が3899番地1全体よりも小さい可能性が高い。原契約の契約書を入手することができなかったため、経緯は不明であるが、前回の土地賃貸借契約書(更新)記載の地積287.68㎡を物件1建物の敷地の数量と判定した。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物位置関係図記載のとおり、台風13号による豪雨災害により、小石川の護岸が崩れ、物件1建物の敷地の一部も崩落している。現地調査時点において、ブルーシート等により応急処置がなされている状態となっている。 ・高萩工事事務所におけるヒアリングでは、今回崩落した河川の護岸について、復旧を予定しているが、今年中の復旧は困難であるとのことであった。また、基本的に復旧を予定しているのは川の護岸の高さまでであり、今後どうなるかは分からないが、現時点では県側で宅地の高さまで復旧することは予定しておらず、民地の崩落個所については所有者側で補修してもらうのが基本であるとのことであった。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成 7年 2月18日新築</p> <p>経済的全耐用年数 32年</p> <p>経過年数 約29年</p> <p>経済的残存耐用年数 3年</p>
仕 様	<p>構 造 軽量鉄骨造</p> <p>屋 根 セメント瓦葺</p> <p>外 壁 サイディング張</p> <p>内 壁 ビニールクロス貼、京壁</p> <p>天 井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼</p> <p>床 フローリング、畳等</p> <p>設 備 電気・給排水、衛生、換気等</p> <p>※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。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上2階建て</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が居住し、主たる建物を居宅、未登記附属建物を倉庫の用途に使用している。
特 記 事 項	<p>①建築確認申請【平成6年10月21日、高特75号、用途：専用住宅、工事種別：増築、建築面積：88.67㎡】はあるが、検査済の記録がない。</p> <p>②本建物の内外部の目視調査の結果、下記の損傷が確認された。</p> <p>・外壁塗装及び屋根に全体的に劣化が見られる。</p> <p>内装材、建具（クロス、フローリング、畳等）に経年劣化による汚れ、ひび割れ、剥がれ等の傷みが見られる。特にバスルームの汚れ、劣化が著しい。洗面室の壁、天井の黒い汚れも目立つ。また、ドアに穴が開いている箇所も見られた。さらに、建物の歪みによるものか、ドアが完全に開かない箇所も見られた。</p>

(附属建物未登記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 年月日不詳新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 49年 (所有者へのヒアリング、現況による推定) 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディングボード張 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、板張 設 備 電気
床面積（現況）	1階10.00㎡ 2階8.00㎡ 計 18.00㎡(現地における概測数量)
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が居住し、主たる建物を居宅、未登記附属建物を倉庫の用途に使用している。
特 記 事 項	目視において、小石川方向に若干傾いており、危険な状態となっている。なお、ヒアリングによれば建物が傾いたのは今回の台風被害ではなく、東日本大震災の時点であるとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格 (物件1)

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
250,000	148.66		0.046	1,710,000

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29年、経済的全耐用年数32年、
残価率5.0%とした定率法(0.066)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.066 \times (1 - 30\%) \div 0.046$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積(m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 ①	120,000	18.00		0.005	10,000

カ 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。

キ 現況延床面積 : 概測数量による。

ケ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数25年、
残価率5.0%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 = $0.050 \times (1 - 90\%) \div 0.005$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
1	1,710,000	10,000	1,720,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

目的外土地

土地 符号	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	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	18,100	0.700	287.68	1.00		借地権 0.40	1,460,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-19

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$18,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/103.0 \times 100/100.0 = 18,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：方位+3

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：一部崩落▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

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	1,720,000	+1,460,000	1.00	0.70	0.70	1,560,000
一括価格（合計）						1,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70 対象物件は建物の状態から地盤が軟弱である可能性が高いこと、現在崩落した箇所が応急処置されたままの状態となっているが、民地部分の復旧をどのようにするか見通しが立たないうえ、復旧した場合においても心理的嫌悪感が残ること、更に倉庫部分については河川方向に傾いており、現在危険な状態にあること等から、市場性が劣ることを考慮した。

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 地価公示価格 日立-19

所在地：茨城県日立市十王町伊師本郷字川向道上3887番4

地目：宅地

価格：18,700円/㎡（対前年変動率 -0.50%）

位置：JR常磐線十王駅の北東方・道路距離1,600mに位置する。

価格時点：令和5年1月1日

地積：208㎡

供給処理施設：水道、下水道

接面街路：なし

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：一般住宅を中心に共同住宅等も混在する住宅地域

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

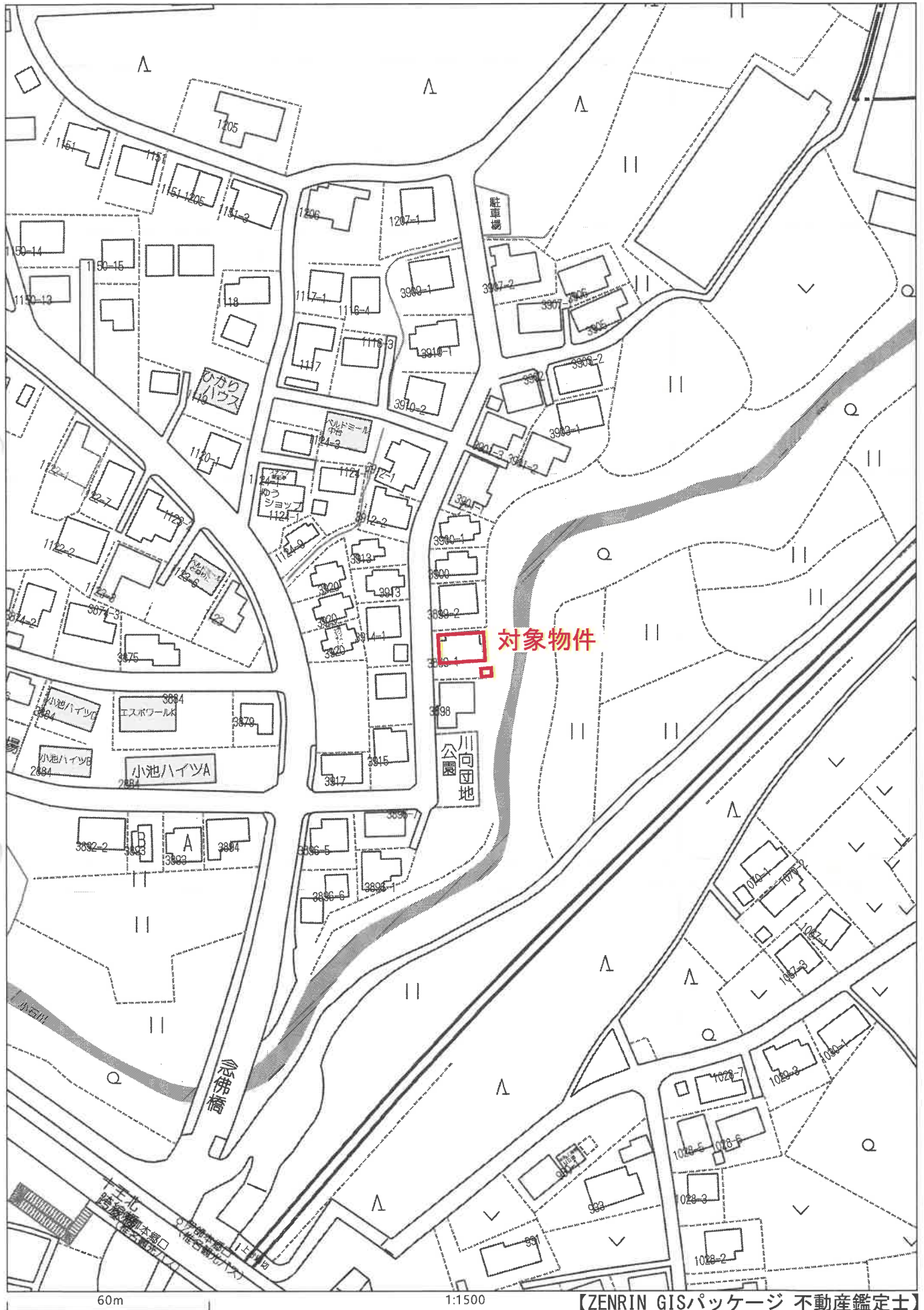
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

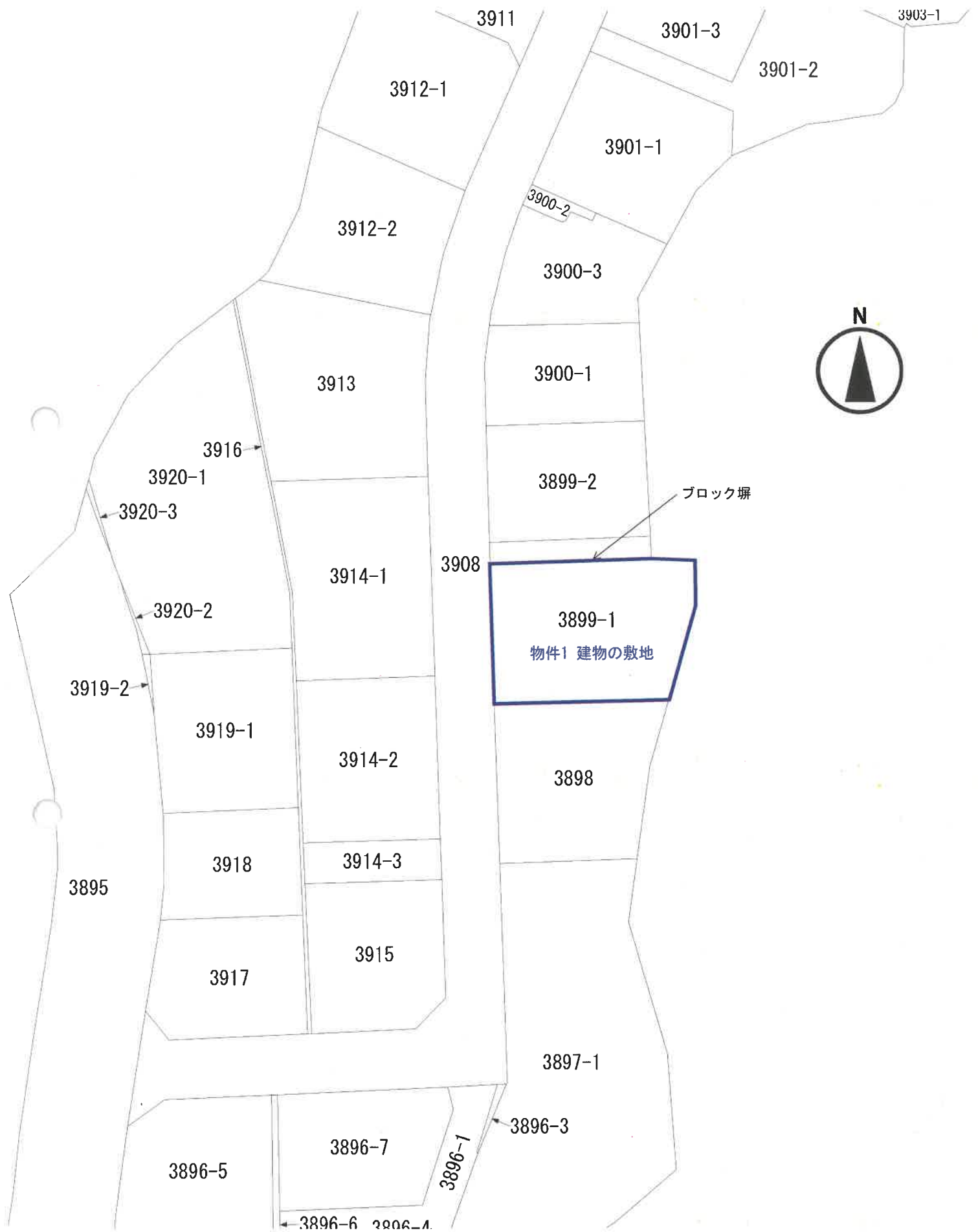


対象物件

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z23BH第081号】

公 図 写



S = 1/500

建物図面

面
図
平
階
各
建
物

家屋番号 3899番1

建築物の所在 伊豆郡下玉町天字伊師木郷字川向3899番地1

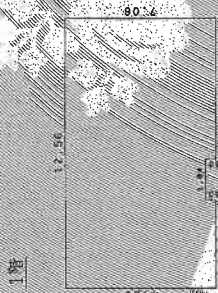
日立市十五町

整理番号 701651

面積表

32.56 x 6.96 =	227.0336
4.06 x 0.80 =	3.2480
6.56 x 0.50 =	3.2800
計	233.6016

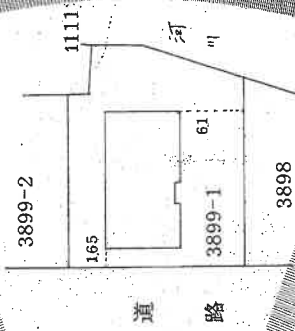
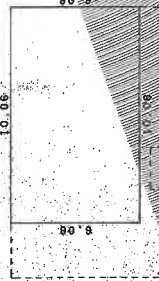
床面積 87.70㎡



面積表

$10.06 \times 6.06 = 60.9636$

床面積 60.96㎡



道路

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

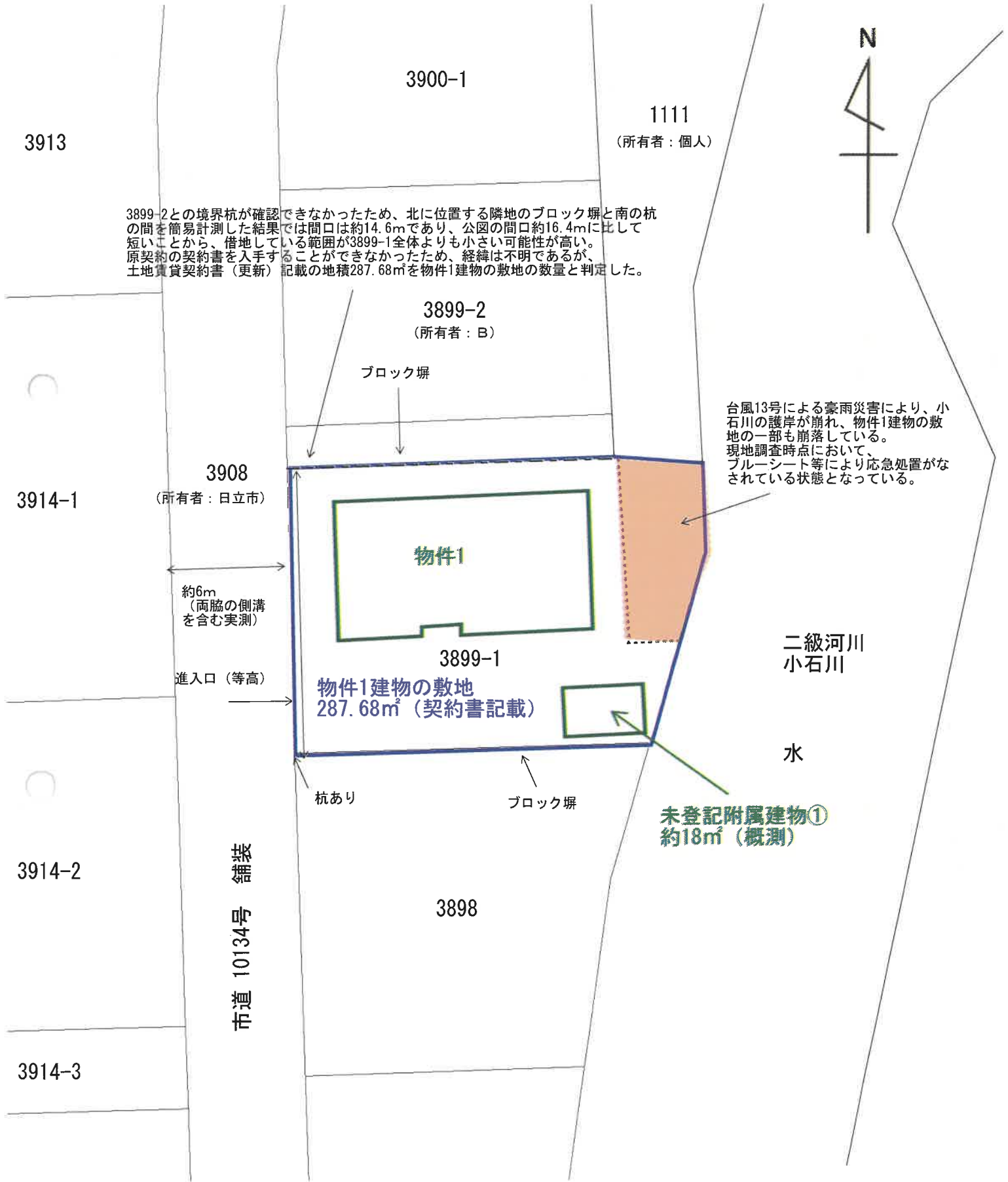
登記年月日 平成27年3月30日

これは図面に記録された内容を証明したものであり
(水戸地方事務所日立支庁電報)
令和5年7月19日 東京事務所提出済

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第113号



3899-2との境界杭が確認できなかったため、北に位置する隣地のブロック塀と南の杭の間を簡易計測した結果では間口は約14.6mであり、公図の間口約16.4mに比して短いことから、借地している範囲が3899-1全体よりも小さい可能性が高い。原契約の契約書を手入することができなかったため、経緯は不明であるが、土地賃貸契約書(更新)記載の地積287.68㎡を物件1建物の敷地の数量と判定した。

台風13号による豪雨災害により、小石川の護岸が崩れ、物件1建物の敷地の一部も崩落している。現地調査時点において、ブルーシート等により応急処置がなされている状態となっている。

※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。

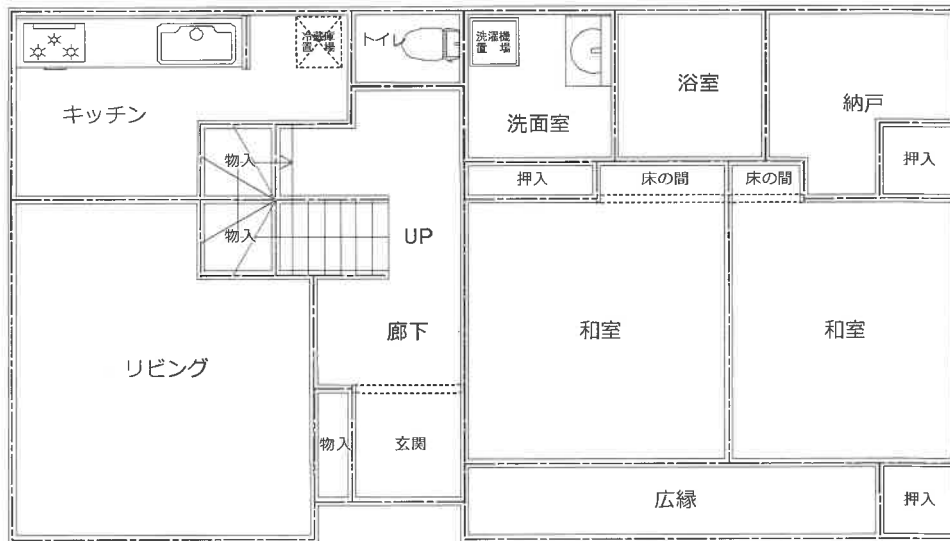
間取図

令和5年(ケ)第113号

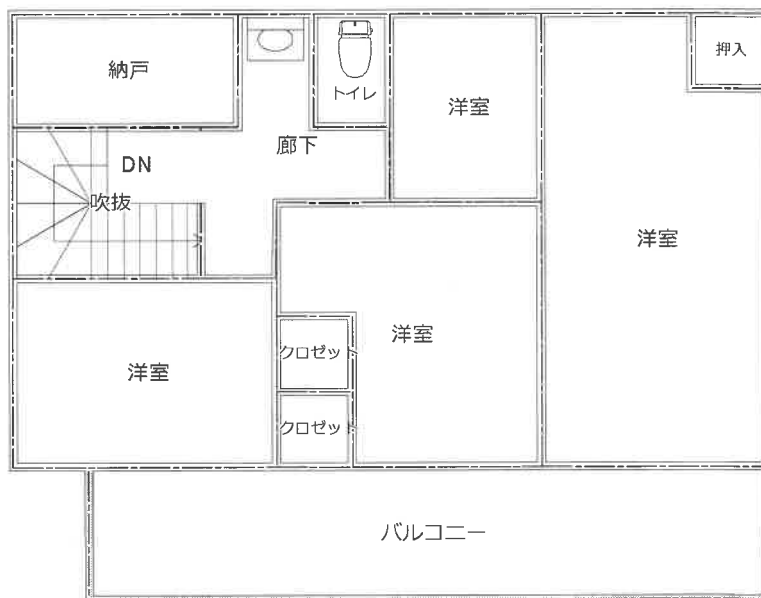
物件1：居宅

軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建

1階 87.70㎡(登記に同じ)



2階 60.96㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

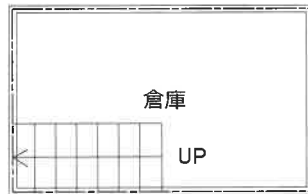
間取図

令和5年(ケ)第113号

物件1 未登記附属建物①: 倉庫 約18㎡

木造瓦葺2階建

1階 約10㎡(実測による概測数量)



2階 約8㎡(実測による概測数量)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先