

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5日

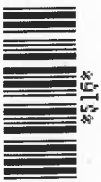
水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 7年 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月16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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月 5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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,990,000 2,392,000	一括	598,000	49,174	13,815
1	1,130,000				
2	910,000				
3	950,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 日立市鹿島町二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 200.93平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 2階部分 77.64平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 77.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 3階部分 80.70平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 80.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 7月12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 日立市鹿島町二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 200.93平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 2階部分 77.64平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 77.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート1階建

床 面 積 3階部分 80.70平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 80.70平方メートル



令和6年(ケ)第29号
令和6年3月28日受理
令和6年5月23日提出
(評価人 齋藤清人)

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 日立市鹿島町二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 200.93平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鹿島町二丁目94番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 2階部分 77.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 鹿島町二丁目94番2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 3階部分 80.70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二丁目11番8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 □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	スチール製物置、簡易木製物置（いずれも動産）がある。	
建物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物） （一棟の建物の表示） ■構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建 ■床面積：1階 102.06平方メートル 2階 102.06平方メートル （専有部分の建物の表示） ■床面積：1階部分 77.64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 □その他の者 ■上記の者が本建物を 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		
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二丁目11番8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 □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	スチール製物置、簡易木製物置（いずれも動産）がある。
建物	物件 3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 □附属建物） （一棟の建物の表示） ■構造：鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建 ■床面積：1階 102.06平方メートル 2階 102.06平方メートル （専有部分の建物の表示） ■床面積：2階部分 80.70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 □その他の者 ■上記の者が本建物を 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	
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 (債務者兼所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私だけが住んでおり、貸している部分はありません。 2 本件建物の2階（高床式の1階。以下同じ。）部分はリフォーム作業をしているところですが、3階（高床式の2階。以下同じ。）部分は殆ど手を付けていません。 3 2階中央の居室では猫を1匹飼っています。 4 2階奥の居室では、かつて保護猫を預かっていたことがあります。 5 2階奥の居室の洗濯機置場の水栓は、2階中央の居室から引いているので、その水道使用量は中央の居室に加算されます。 6 3階奥の居室のベランダにヒビがあり、そこから2階奥の居室に雨漏りが生じています。 7 3階奥の居室はカビが酷く、雨漏りで天井板の一部が落ちており、床もかなり傷んでいます。 8 3階手前の居室の天井板の一部にも雨漏りで開いた穴があります。 9 3階中央の居室の天井板の一部にも穴が開いていますが、雨漏りなのか分かりません。 10 私が取得した当初から本件建物の地上部分は駐車場であり、1階の床面積が登記されている事情は分かりません。 11 地上部分の奥にある物置は私の物です。 12 本件土地や本件建物内には知人が所有する資材なども置かれていますが、契約で置き場所や居室を貸しているわけではありません。

(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 本件建物は、登記記録上は3階建の居宅建物で、各階の床面積は各102.06平方メートルとされているが、実際には地上部分（登記記録上の1階部分）が駐車場になっている高床式2階建の共同住宅様式の建物であり、共同住宅における共用階段や共用廊下を除いた床面積が専有部分の床面積として登記されているようである。
- 3 本件建物の一部は債務者兼所有者によるリフォーム作業が行われているが、リフォーム作業が行われていない部分などでは雨漏りによる損傷が見られる状態だった。
- 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債務者兼所有者の陳述、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)

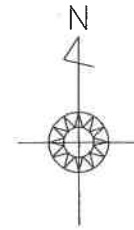
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年3月28日(木)	当 庁	■ 日上市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年4月2日(火) 16:35-16:45	水戸地方法務局日立支局	■ 本件土地上の建物の登記事項証明書を請求したところ、家屋番号94番の建物(昭和46年に取り壊された木造平家建の建物)の閉鎖事項証明書のみ取得できた
令和6年4月2日(火) 16:15-16:25	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年4月4日(木)	当 庁	■ 債務者兼所有者から聴取(電話) ■ 債務者兼所有者に照会書送付
令和6年4月17日(水) 14:45-15:20	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 債務者兼所有者から聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

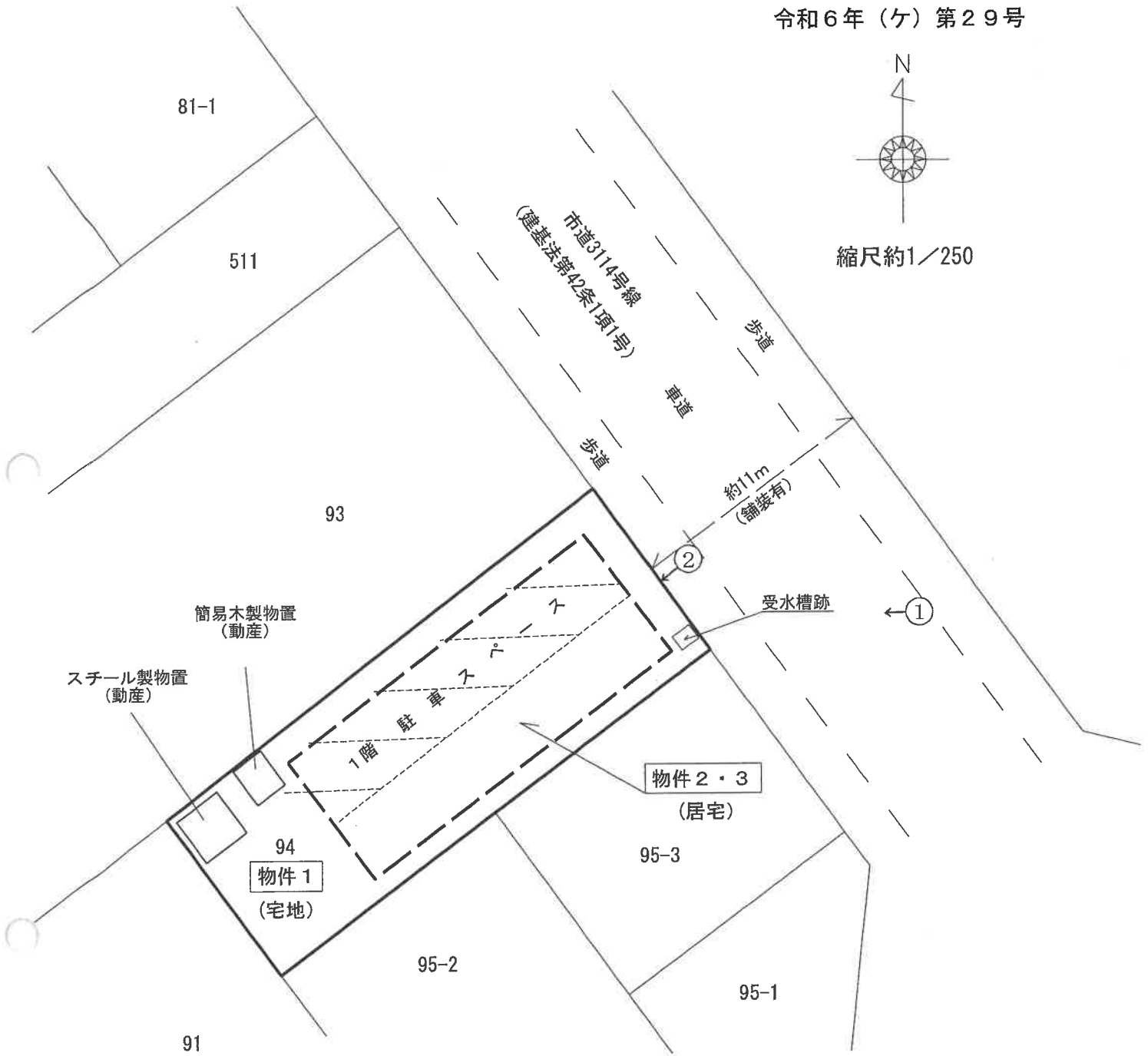
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第29号



縮尺約1/250



(一棟の建物の表示)

所 在	: 日立市鹿島町二丁目94番地	
構 造	: 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建 (※登記上は、鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建)	
床面積	1階	102.06平方メートル
	2階	102.06平方メートル
(※登記上は、)	1階	102.06平方メートル
	2階	102.06平方メートル
	3階	102.06平方メートル

物件2

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	鹿島町二丁目94番1	
種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート1階建	
床面積	1階部分	77.64平方メートル
(※登記上は、)	2階部分	77.64平方メートル

物件3

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	鹿島町二丁目94番2	
種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート1階建	
床面積	2階部分	80.70平方メートル
(※登記上は、)	3階部分	80.70平方メートル

※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)

←○写真撮影位置方向

建物間取図（略図）

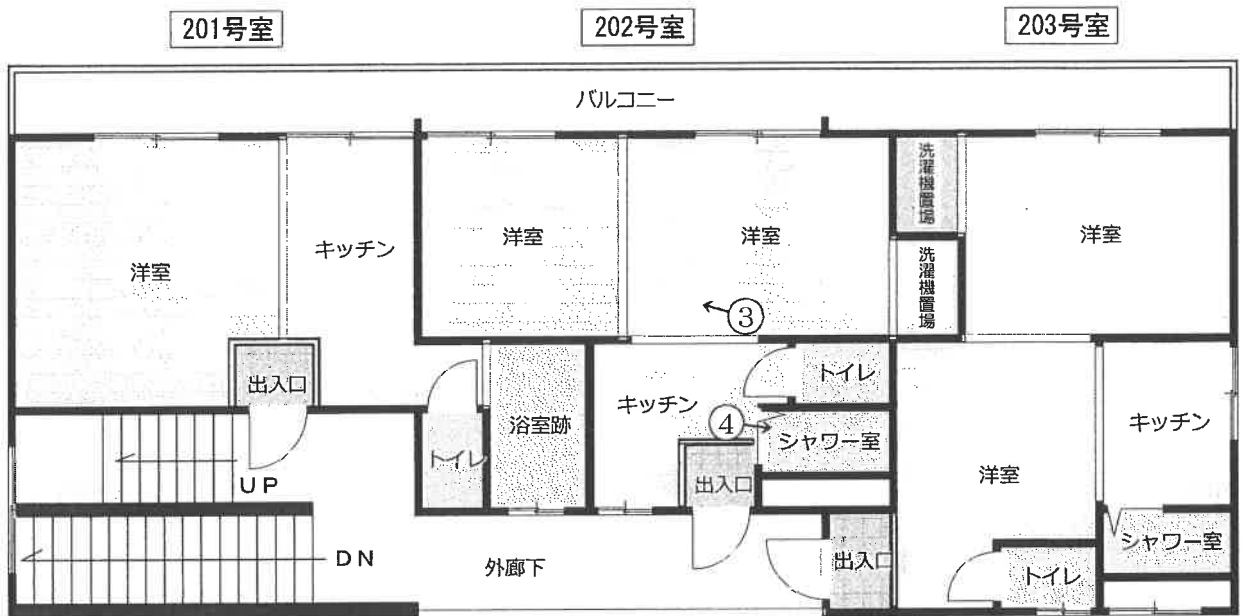
令和6年（ケ）第29号

物件2

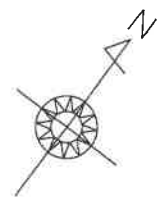
（専有部分の建物の表示）

鹿島町二丁目94番1

居宅 鉄筋コンクリート1階建



1階部分 77.64㎡（※登記上は、2階部分 77.64㎡）



縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（8枚目）

←○写真撮影位置方向

建物間取図（略図）

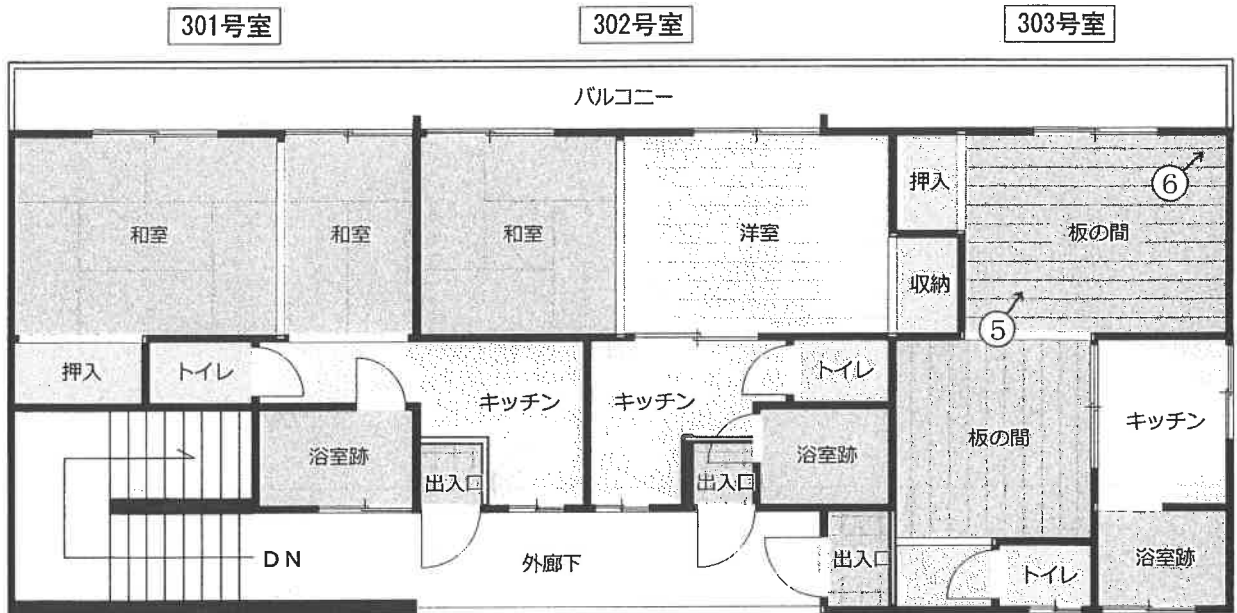
令和6年（ケ）第29号

物件3

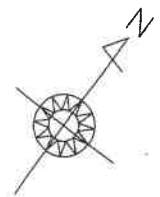
（専有部分の建物の表示）

鹿島町二丁目94番2

居宅 鉄筋コンクリート1階建



2階部分 80.70㎡（※登記上は、3階部分 80.70㎡）



縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（9枚目）

←○写真撮影位置方向

写真番号 1

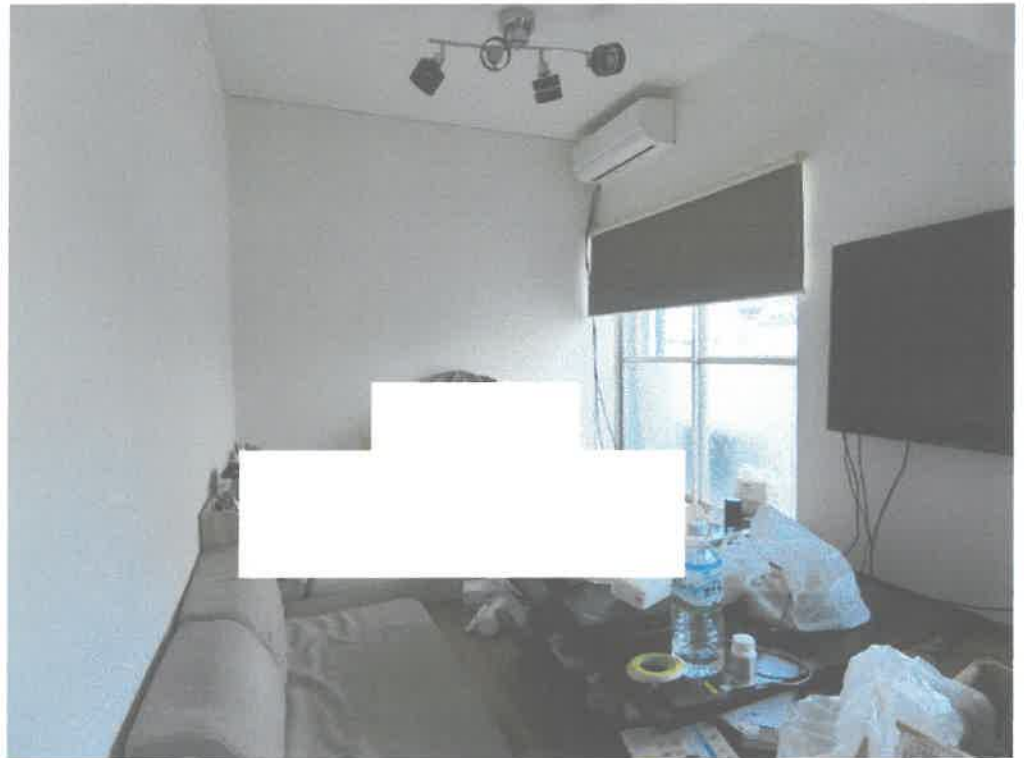


写真番号 2

登記上の1階に
当たる地上部分



写真番号 3



写真番号 4



写真番号5

※壁のシミはカビと思われること



写真番号6

※雨漏りによる天井板の破損（他にもある）



求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6年11月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 6 年 11 月 21 日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

1 所 在 日立市鹿島町二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 200.93平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 2階部分 77.64平方メートル

(現況)

床 面 積 1階部分 77.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)



物件目録

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 3階部分 80.70平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 80.70平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,610,000	1,130,000	0
2	1,300,000	910,000	0
3	1,360,000	950,000	0
1~3	4,270,000	2,990,000	一括
(備考)			



令和 6年（ケ）第 29号
令和 6年 3月28日 受 命
令和 6年 4月17日 現地調査
令和 6年 5月20日 評 価
令和 6年 5月21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 4, 270, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 610, 000円
物件2 (マンション)	金 1, 300, 000円
物件3 (マンション)	金 1, 360, 000円

- ① 一括価格は、物件1・2・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・3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・3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
1	所在地 地積	(土地の表示) 3頁物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり 3頁物件目録記載のとおり	鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根高床式2階建 1階 102.06㎡ 2階 102.06㎡ 1階部分 77.64㎡
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり 3頁物件目録記載のとおり	鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根高床式2階建 1階 102.06㎡ 2階 102.06㎡ 2階部分 80.70㎡
特記事項			
・住居表示：日上市鹿島町2丁目11番8号			

物 件 目 録

1 所 在 日立市鹿島町二丁目
地 番 94番
地 目 宅地
地 積 200.93平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
種 類 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 2階部分 77.64平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 日立市鹿島町二丁目94番地
種 類 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建
床 面 積 1階 102.06平方メートル
2階 102.06平方メートル
3階 102.06平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鹿島町二丁目94番2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート1階建
床 面 積 3階部分 80.70平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象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」駅の西方約1.3km(道路距離、以下同じ) バス停「電線工場入口」の南東方約260m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅のほかアパート、事業所等が混在する住宅地域である。道路の系統連続性は普通程度である。	
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	市街化区域 第2種住居地域 指定60% 指定200% なし なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	【物件1】 ・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模(地積)は登記地積と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(北東側) 日立市道<3114号線> : 幅員約11m、歩道付舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物(物件2・3)の敷地の用に供されている。 ※平面駐車場、簡易木製物置(動産)、スチール製物置(動産)が存する。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】本管あり ※プロパンガス使用 【下水道】あり</p> <p>(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)がおっており、通常のコ用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>対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門調査機関による調査を要するものである。</p>
特 記 事 項	<p>物件1土地について、物件2・3(区分所有建物)に対する敷地持分価格を割り当てるため、便宜上、1-イ・1-ロに分けて計算を行った。なお、各共有持分割合に関しては、専有面積比により以下の通り求めた。</p> <p>○物件2：1-イ [専有面積比] 共有持分割合=7764/15834(7764+8070)</p> <p>○物件3：1-ロ [専有面積比] 共有持分割合=8070/15834(7764+8070)</p>

2 建物の概況

① 一棟の建物の概要

マンション名	鹿島マンション	
建物の用途	居宅（総戸数 2戸）	
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	昭和47年 8月30日新築 約52年 満了
構造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建 (※登記は鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建)	
仕様	基本構造：鉄筋コンクリートブロック造 外壁：モルタル吹付 屋根：陸屋根 ※共用階段、共用廊下が存する。	
設備等	平面駐車場あり	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通
管理の形態等	特になし	
管理の状況	劣る	
特記事項	上記の通り、登記上は3階建となっているが、現況は高床式の2階建であり構造の一部が異なる。	

② 専有部分の概要 (物件 2)

構 造	鉄筋コンクリート 1 階建
位 置	1 階部分・開口部の方位：南東向き
床 面 積	<登記面積>77.64㎡ ※但し、建物価格の査定にあたっては、以下共用部分の共有持分面積を加算する。 45.78㎡(共用部分)×7764/15834(専有面積比)=22.45㎡
間 取 り	別添「建物間取図(略図)」参照
仕 様	内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 フローリング、土間 等 設 備 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
維持管理の状態	劣る
管 理 費 等	特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	・物件 2 (1 階部分)は、別添「建物間取図(略図)」の通り、3 部屋に分かれている。 ・専有部分の建物の損傷等について 建物内部を確認した結果、老朽化が進行しており、一部リフォームが施されているが、雨漏り箇所があるほか内壁や床の汚損等が見られた。また、猫の室内飼いや以前に保護猫を預かっていたとの所有者の主張があった。なお、評価人としての調査には限界があるため、その他の隠れた損傷や不具合等に関しては、別途専門調査機関による調査を要する。

(物件3)

構	造	鉄筋コンクリート1階建	
位	置	2階部分・開口部の方位：南東向き	
床	面	積	<登記面積>80.70㎡ ※但し、建物価格の査定にあたっては、以下共用部分の共有持分面積を加算する。 45.78㎡(共用部分)×8070/15834(専有面積比)=23.33㎡
間	取	り	別添「建物間取図(略図)」参照
仕	様	内 壁	ビニールクロス貼、土壁 等
		天 井	ビニールクロス貼 目透かし天井 等
		床	フローリング、畳、土間 等
		設 備	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
維持管理の状態			劣る
管 理 費 等			特になし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等			建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項			・物件3(2階部分)は、別添「建物間取図(略図)」の通り、3部屋に分かれている。 ・専有部分の建物の損傷等について 建物内部を確認した結果、老朽化が進行しており、雨漏りによる一部天井板の剥がれが見られ、また、内壁のカビによる汚損、床の損傷等が見られ劣化が著しい。なお、評価人としての調査には限界があるため、その他の隠れた損傷や不具合等に関しては、別途専門調査機関による調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 敷地持分価格

物件2の敷地権の目的である敷地持分価格(建付地価格)を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	44,300	0.90	200.93	0.80	$\frac{7764}{15834}$	3,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 日立-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/108.9 = 44,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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(南東>北東+3)

◇地域格差: 街路条件▲2.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+10.0

イ 個別格差: 間口・奥行の関係▲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。

オ 共有持分割合: 7764/15834

物件3の敷地権の目的である敷地持分価格(建付地価格)を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-ロ	44,300	0.90	200.93	0.80	$\frac{8070}{15834}$	3,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 日立-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/108.9 = 44,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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(南東>北東+3)

◇地域格差: 街路条件▲2.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+10.0

イ 個別格差: 間口・奥行の関係▲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。

オ 共有持分割合: 8070/15834

2 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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各々建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	100.09	/	0.030	600,000

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 専有面積 : 77.64㎡(登記面積) + 22.45㎡(共用部分の共有持分面積)

ウ 現 価 率

経過年数約52年、経済的全耐用年数50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40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び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年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1-観察減価40%) = 0.030

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	200,000	104.03	/	0.030	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 専有面積 : 80.70㎡(登記面積) + 23.33㎡(共用部分の共有持分面積)

ウ 現 価 率

経過年数約52年、経済的全耐用年数50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40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び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年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1-観察減価40%) = 0.030

3 敷地利用権等の価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	3,140,000	0.55 法定地上権	1,730,000
1-ロ	3,270,000	0.55 法定地上権	1,800,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

4 敷地利用権等を加減した積算価格

番号	加減算前 積算価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の加減算 (円) イ	個 別 格差率 ウ	加減算後 積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ
1-イ	3,140,000	-1,730,000	1.00	1,410,000
1-ロ	3,270,000	-1,800,000	1.00	1,470,000
2	600,000	+1,730,000	1.00	2,330,000
3	620,000	+1,800,000	1.00	2,420,000
計				7,630,000

ウ 個別格差 : 特になし

5 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、評価額を求めた。

番号	積算価格 (円) ア	占有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市 場修正 率 エ	その他の 控除減価 率 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	1,410,000	—	0.80	0.70	1.00	790,000
1-ロ	1,470,000	—	0.80	0.70	1.00	820,000
2	2,330,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,300,000
3	2,420,000	1.00	0.80	0.70	1.00	1,360,000
一括価格 (合計)						4,270,000

イ 占有減価 : 必要なし。

ウ 市場性修正 : 建物の構造が登記上と異なり、また、建物の老朽化が著しいこと等による有効需要の減退に伴う市場性減価▲20

エ 競売市場性修正 : 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。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし。

物件1の評価額 : 1-イ + 1-ロ = 1,610,000円

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日立-29

所 在：茨城県日立市弁天町2丁目95番
地 目：宅 地
価 格：49,700円／m²
位 置：J R常磐線「日立」駅の西方約1.0km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：212m²
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南東側6.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 地図に準ずる図面写
- 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

物件位置図

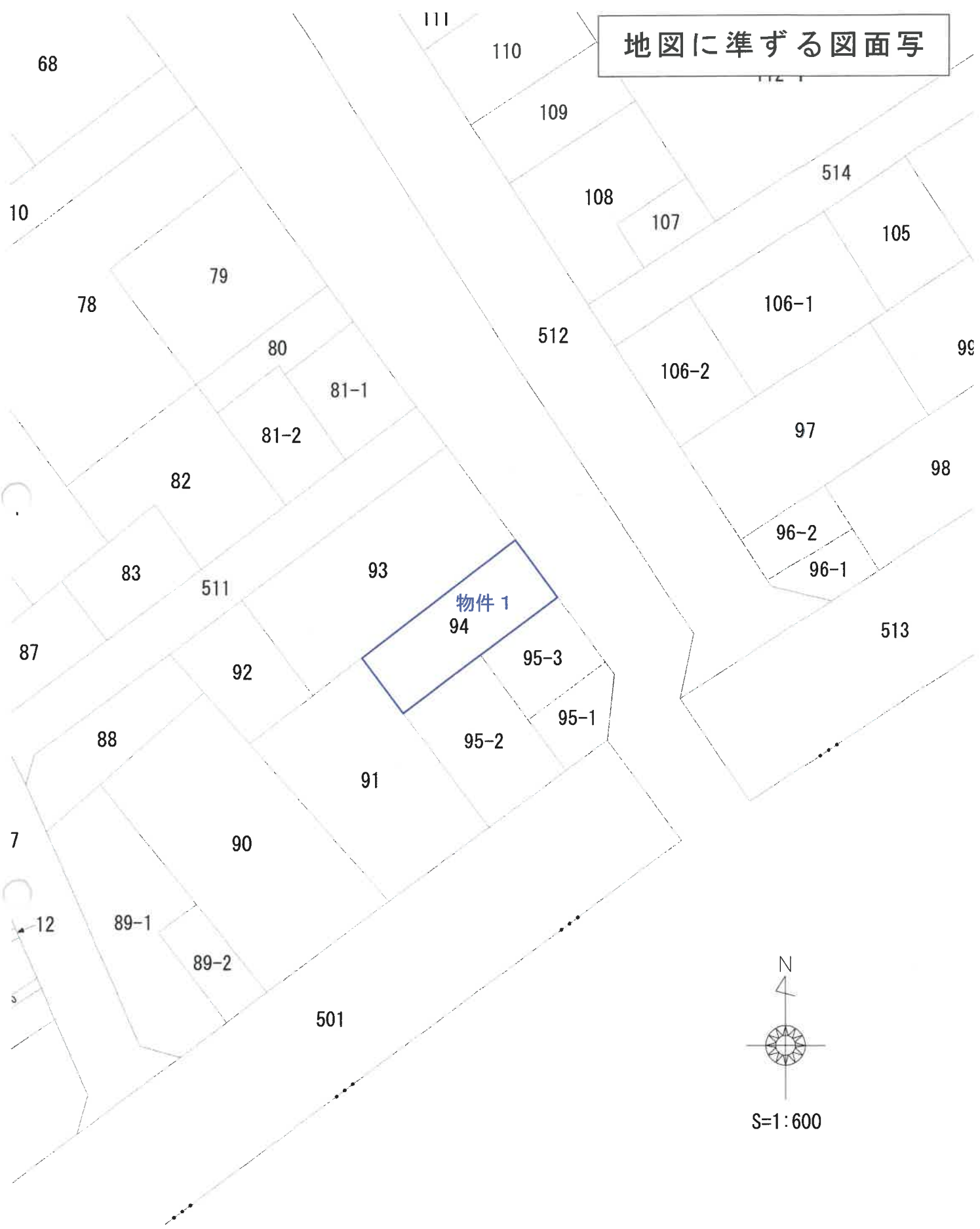


周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図に準ずる図面写



建物図面・各階平面図写

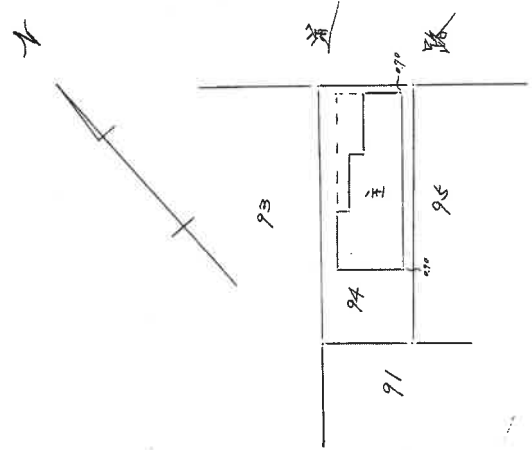
物件 2

作製年月日	作製者	申請人
昭和47年9月10日	[Redacted]	[Redacted]

建物各階平面図

家屋番号	94~1
建物の所在	日之市鹿島町之丁目94番地

管理番号 612475



床面積

①	615 x 525 = 322875
②	225 x 525 = 261900
③	355 x 525 = 191700
之階計	776475

(茨城土地家屋調査士会用品)

847.9.19

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

A3版をA4版に縮小

15)

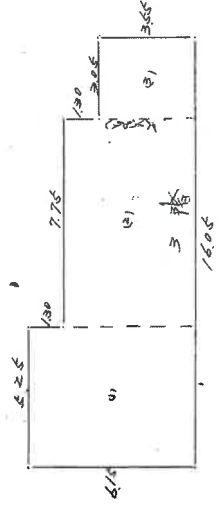
建物図面・各階平面図写

物件3

作製年月日	昭和47年9月10日	申請人	
製作者		申請人	

建物各階平面図

白之市鹿島町之丁目94番地



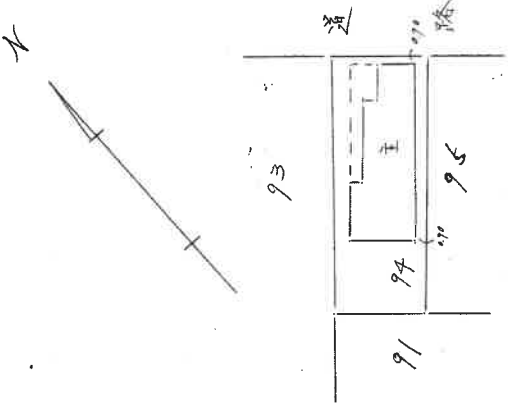
床面積

① 6.15 x 7.75 = 32.2875

② 4.85 x 7.75 = 37.5875

③ 3.55 x 3.05 = 10.8225

3階計 80.7025



(茨城土地家屋調査士会用紙)

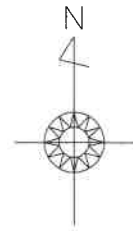
ア47.9.19

縮尺 1/200 1/500

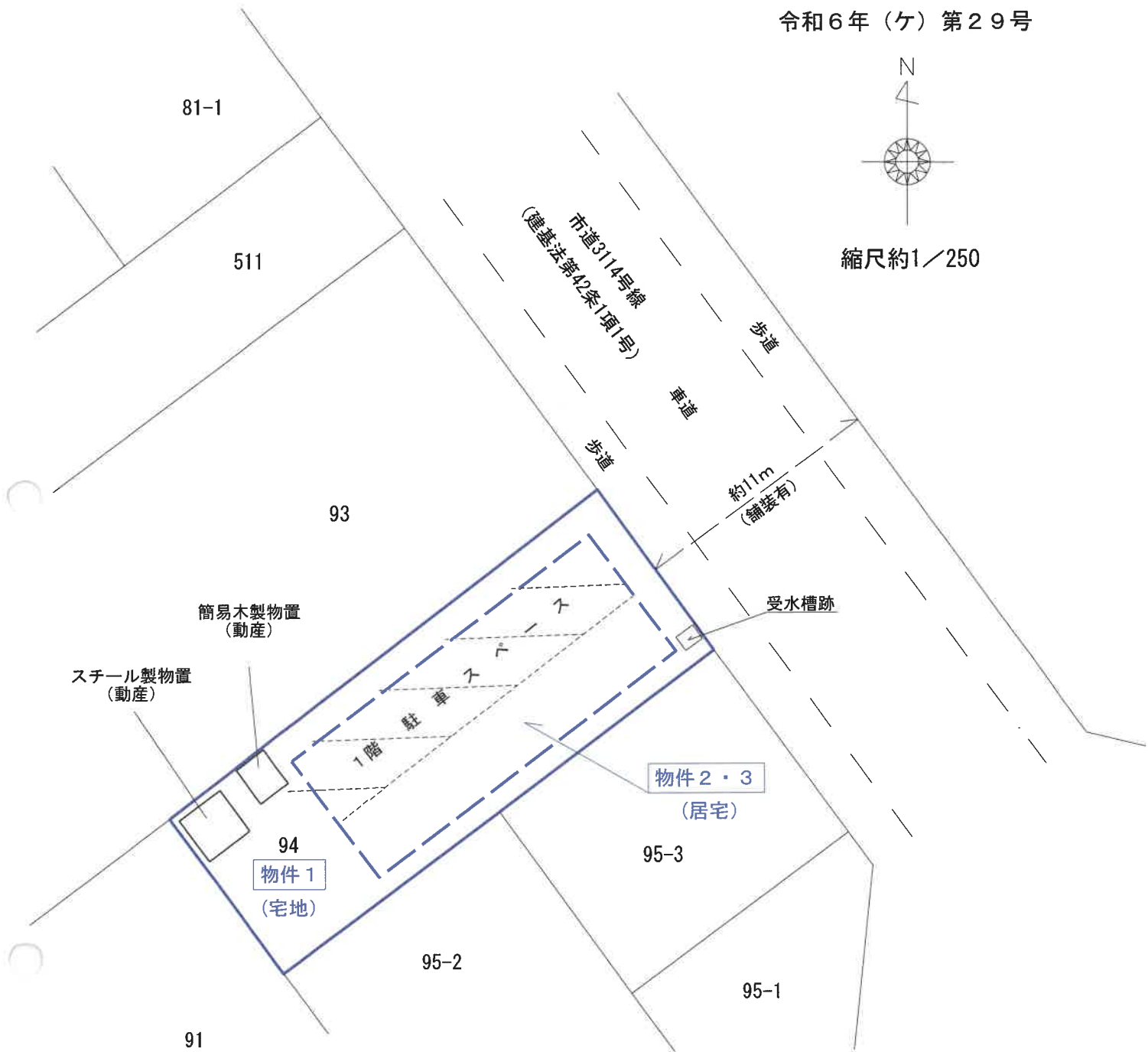
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第29号



縮尺約1/250



(一棟の建物の表示)

所 在	日立市鹿島町二丁目94番地	
構 造	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根高床式2階建 (※登記上は、鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建)	
床面積	1階	102.06平方メートル
	2階	102.06平方メートル
(※登記上は、)	1階	102.06平方メートル
	2階	102.06平方メートル
	3階	102.06平方メートル

物件2

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	鹿島町二丁目94番1	
種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート1階建	
床面積	1階部分	77.64平方メートル
(※登記上は、)	2階部分	77.64平方メートル

物件3

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	鹿島町二丁目94番2	
種 類	居宅	
構 造	鉄筋コンクリート1階建	
床面積	2階部分	80.70平方メートル
(※登記上は、)	3階部分	80.70平方メートル

※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。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第29号

物件2

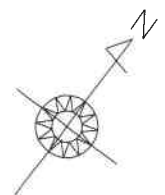
（専有部分の建物の表示）

鹿島町二丁目94番1

居宅 鉄筋コンクリート1階建



1階部分 77.64㎡（※登記上は、2階部分 77.64㎡）



縮尺約1/100

※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6年（ケ）第29号

物件3

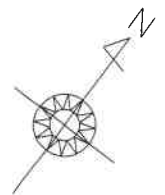
（専有部分の建物の表示）

鹿島町二丁目94番2

居宅 鉄筋コンクリート1階建



2階部分 80.70㎡（※登記上は、3階部分 80.70㎡）



縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。