

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 7年 6月 6日 午前 8時30分から 令和 7年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月20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 7月11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 6月23日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24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 5月 7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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
10～14	10,240,000 8,192,000	一括	2,048,000	102,130	29,288
10	1,020,000				
11	4,050,000				
12	2,180,000				
13	830,000				
14	2,160,000				
	</				



物 件 目 録

- 10 所 在 日立市末広町三丁目
 地 番 126 番 1
 地 目 宅地
 地 積 70.93 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 11 所 在 日立市末広町三丁目
 地 番 126 番 2
 地 目 宅地
 地 積 285.76 平方メートル
- 12 所 在 日立市末広町三丁目
 地 番 126 番 3
 地 目 宅地
 地 積 253.13 平方メートル
- 13 所 在 日立市末広町三丁目 126 番地
 家屋 番号 126 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 105.01 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

所 在 日立市末広町三丁目126番地2

14 所 在 日立市末広町三丁目126番地3

家屋 番号 126番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.01平方メートル
2階 39.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月 6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10～14】

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10～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件共有者らが占有している。

【物件番号13, 14】

本件各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

10 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 126 番1
地 目 宅地
地 積 70.93 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

11 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 126 番2
地 目 宅地
地 積 285.76 平方メートル

所有者 B

12 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 126 番3
地 目 宅地
地 積 253.13 平方メートル

所有者 C

13 所 在 日立市末広町三丁目126番地
家屋 番号 126 番
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.01平方メートル
2階 44.71平方メートル

(現況)

所 在 日立市末広町三丁目126番地2

所有者 B

14 所 在 日立市末広町三丁目126番地3

家屋 番号 126番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 105.01平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 C



令和6年（ケ）第22号

（物件10～14）

令和6年3月 6日受理

令和6年5月15日提出

（評価人 塚本修一）

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

- | | | | |
|----|----------|-------|--|
| 10 | 所在地目積 | 在番目積 | 日立市末広町三丁目
126番1
宅地
70.93平方メートル |
| | 共有者 | B | 持分2分の1 |
| | 共有者 | C | 持分2分の1 |
| | | | |
| 11 | 所在地目積 | 在番目積 | 日立市末広町三丁目
126番2
宅地
285.76平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| | | | |
| 12 | 所在地目積 | 在番目積 | 日立市末広町三丁目
126番3
宅地
253.13平方メートル |
| | 所有者 | C | |
| | | | |
| 13 | 所家屋種構床面積 | 在番号類造 | 日立市末広町三丁目126番地
126番
居宅
木造瓦葺2階建
1階 105.01平方メートル
2階 44.71平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| | | | |
| 14 | 所家屋種構床面積 | 在番号類造 | 日立市末広町三丁目126番地3
126番3
居宅
木造瓦葺2階建
1階 105.01平方メートル
2階 39.74平方メートル |
| | 所有者 | C | |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	茨城県日立市末広町三丁目19番16号
土 地	物件 10, 11
現 況 地 目	■宅地 (物件11) ■雑種地 (物件10) □ (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 (B) □その他の者 () ■上記の者が物件11土地に下記建物を所有し、占有している ■物件10土地は 通路 として使用されている □「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 13
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 (B) □その他の者 ■上記の者が本建物を 居宅 (空き家) 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	
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)

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		茨城県日立市末広町三丁目１９番１７号	
土 地		物件 １０，１２	
	現 況 地 目	■宅地（物件１２） ■雑種地（物件１０） □ （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（Ｃ） □その他の者（ ） ■上記の者が物件１２土地に下記建物を所有し、占有している ■物件１０土地は 通路 として使用されている □「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 １４	
	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 種 類： □ある 構 造： 床面積：	
	占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者（Ｃ） □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
■B (物件11及び13所有者、物件10共有者)	1 物件13建物には私が住んでいましたが、昨年3～4月頃に転居しました。 2 物件13建物は雨漏りしています。 3 震災被害により一部の窓が開かなくなっています。ブロック塀の亀裂も震災被害によるものです。 4 屋内で犬を1匹飼っていました。 5 床が撓む箇所がありますが、シロアリ被害などではなく、築年数によるものだと思います。
■C (物件12及び14所有者、物件10共有者)	1 物件14建物には私が家族と住んでいます。 2 物件14建物は雨漏りしています。 3 震災被害により一部の窓が開かなくなっています。 4 屋内で猫を2匹飼っています。 5 床が撓む箇所がありますが、シロアリ被害などではなく、築年数によるものだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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13及び14建物いずれも床が撓む箇所が複数あり、また雨漏りしている箇所も複数あった。
- 3 物件13及び14建物いずれも震災被害により窓が開かなくなった箇所があるとのことだった。
- 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)

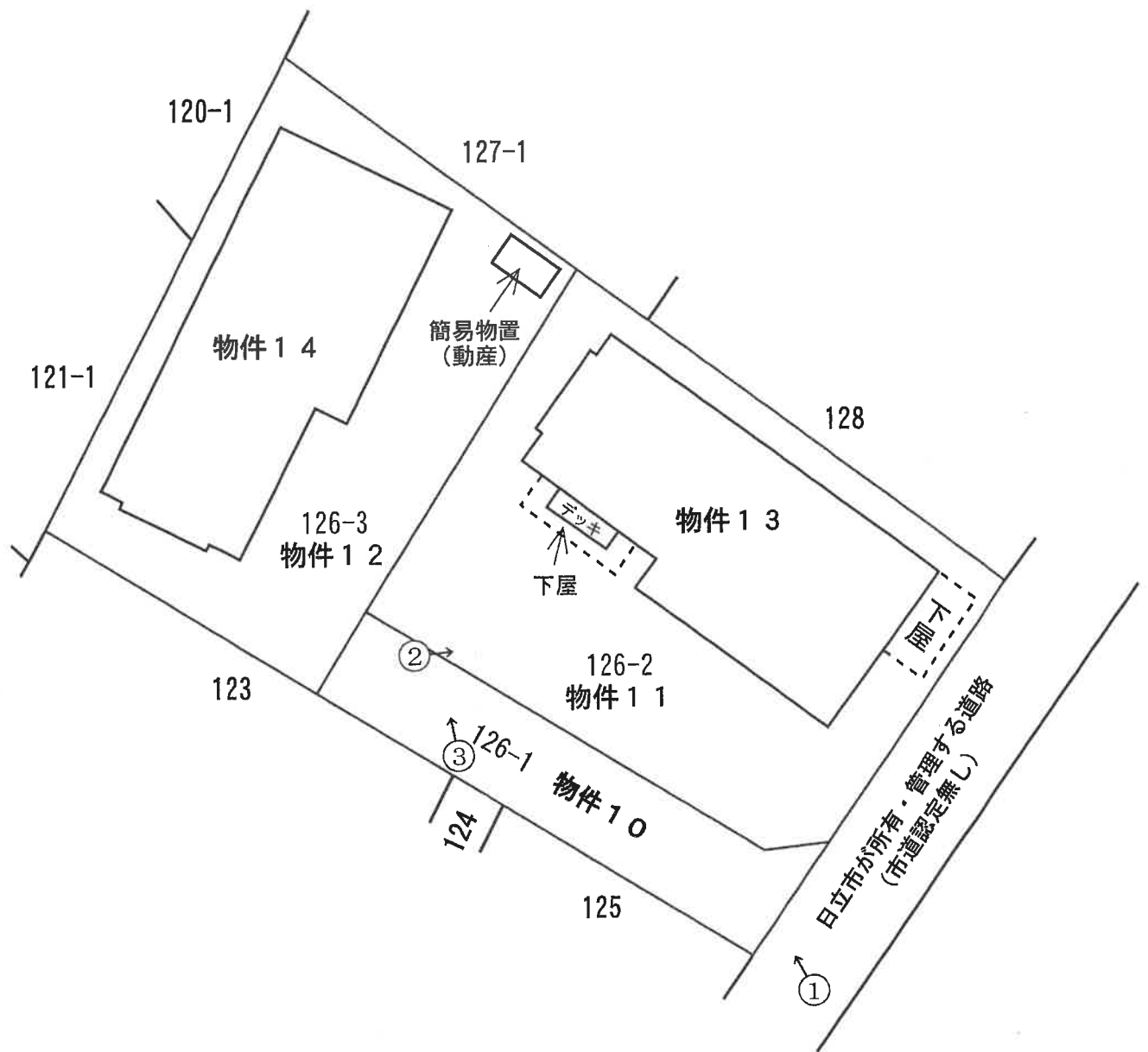
(調査経過用)

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6日(水)	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6年3月7日(木) 13:50-13:55	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年3月8日(金)	当 庁	■ 所有者B及びCに照会書送付
令和6年3月28日(木) 9:45-10:40	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 所有者B及び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)		
☐ 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。		
☐ 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



←○写真撮影位置方向

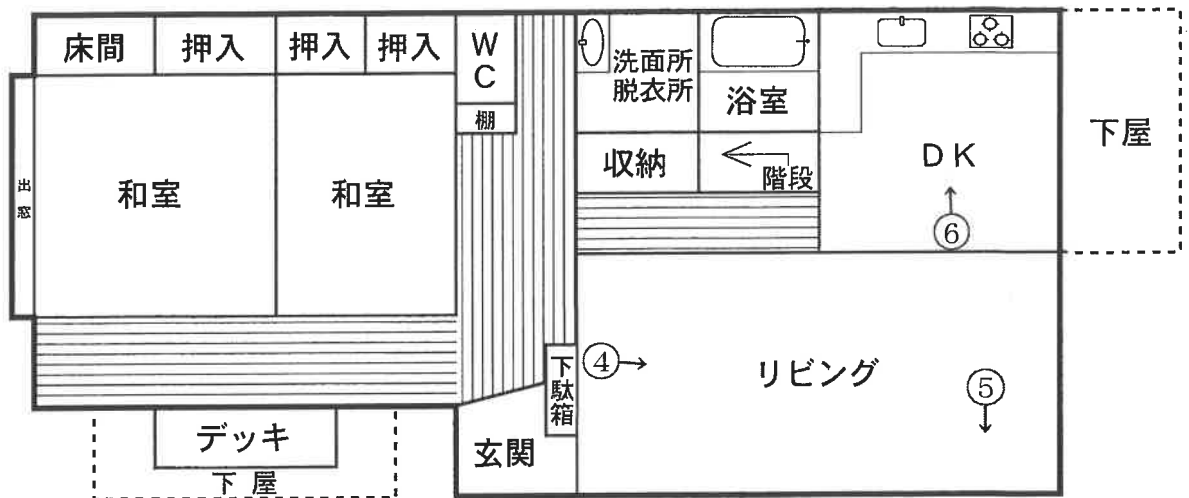
(7 枚目)



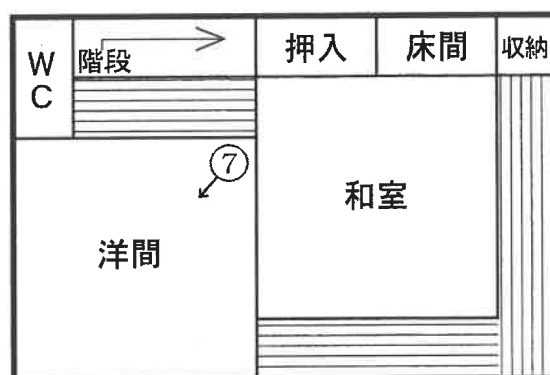
間 取 図

物件 1 3

(1 階)



(2 階)



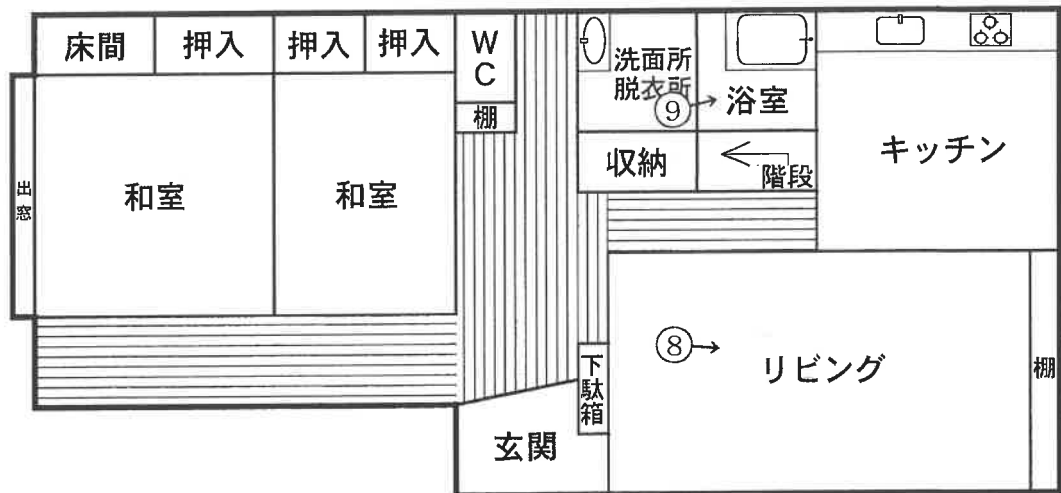
←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

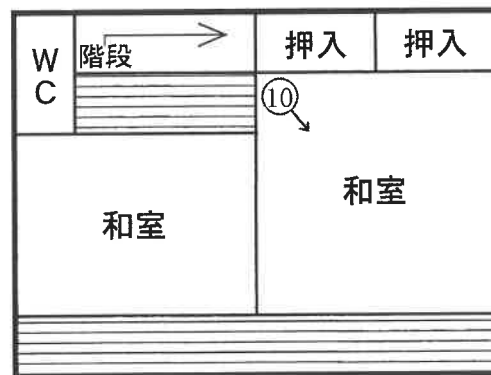
間 取 図

物件 1 4

(1 階)



(2 階)



←○写真撮影位置方向

(9 枚目)

写真番号 1



写真番号 2

物件 1 3 建物



写真番号 3

物件 1 4 建物



写真番号 4

物件 1 3 建物



写真番号 5

物件 1 3 建物
※天井の雨漏り
跡（他にもある）



写真番号 6

物件 1 3 建物



写真番号 7

物件 1 3 建物



写真番号 8

物件 1 4 建物



写真番号 9

物件 1 4 建物



写真番号 1 0

物件 1 4 建物



令和 6年（ケ）第 22号
分 冊 番 号 4 - 2
令和 6年 3月 6日 受 命
令和 6年 3月28日 現地調査
令和 6年 7月10日 評 価
令和 6年 7月11日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（ 物 件 番 号 10 ～ 14 ）

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,240,000円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 1,020,000円
物件11 (土地)	金 4,050,000円
物件12 (土地)	金 2,180,000円
物件13 (建物)	金 830,000円
物件14 (建物)	金 2,160,000円

- ① 一括価格は、物件10～14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11・12の内訳価格は物件13・14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件13・14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
10	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	雑種地
11	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	
12	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	
13	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	日立市末広町三丁目126番地2
14	所在地番目積 家屋番号 種類 構造 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

1 0 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 1 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 7 0 . 9 3 平方メートル
共有者 B 持分 2 分の 1
共有者 C 持分 2 分の 1

1 1 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 1 2 6 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 5 . 7 6 平方メートル
所有者 B

1 2 所 在 日立市末広町三丁目
地 番 1 2 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 1 3 平方メートル
所有者 C

物 件 目 録

1 3 所 在 日立市末広町三丁目 1 2 6 番地
家屋 番号 1 2 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 0 1 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
所有者 B

1 4 所 在 日立市末広町三丁目 1 2 6 番地 3
家屋 番号 1 2 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 0 1 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル
所有者 C

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10, 11, 12）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「常陸多賀」駅の北西方・道路距離約1.4 km 最寄バス停「末広町三丁目」の南方・道路距離約0.2 km（徒歩約3分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域であり、一部駐車場・未利用地等も見られる。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：609.82㎡ 間 口：約17m 奥 行：約31.5～34m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：物件10土地南東側がスロープ状で、物件11土地と物件12土地との境付近及び物件10土地との境付近の一部に段差があるほかは平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.7m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南東側有効幅員約3.4m（公図上幅員約4m）舗装道路（日立市所有・管理、市道認定なし、建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件10～12土地は一体の土地であり、物件10土地は通路として、物件11土地は物件13建物の敷地、物件12土地は物件14建物の敷地として利用されており、物件11土地上に庭石が10数個ある。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（引込済。尚、物件12土地の上水道は物件11土地引込管からの分岐である） ガス配管 あり（但し、画地内引込なし） 下 水 道 あり（接続済） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。	

特 記 事 項	接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 2 3 9 番：公衆用道路・日立市
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件13）

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)：昭和59年10月18日 経過年数：40年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング張、タイル貼 内 壁：ビニールクロス貼、プリント合板、京壁、タイル貼、腰 壁、布団張り 天 井：ビニールクロス貼、クロス(布)貼、化粧石膏ボード貼、 化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング、塩ビシート、カーペット 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 105.01㎡ 2階 44.71㎡ 合計 149.72㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件13建物は、所有者が居宅(空き家)として管理占有している。
特 記 事 項	○物件13建物は、建築確認(252・昭和59年5月16日) を受けているが、完了検査はなされていない。 ○外壁のタイル及び内壁の京壁に亀裂、内壁のプリント合板に浮 き上がり、天井に雨漏り跡が見られ、床にきしみがあり、洗面 所の床が少し朽ちている。また、地震によるゆがみで窓が開か ないところがある。

(物件14)

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) : 昭和60年11月30日 経過年数 : 39年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : スタッコ吹付仕上げ、タイル貼 内 壁 : ビニールクロス貼、プリント合板、京壁、タイル貼、腰 壁、布団張り 天 井 : ビニールクロス貼、クロス(布)貼、化粧石膏ボード貼、 化粧合板敷目貼 床 : 畳、フローリング、塩ビシート、カーペット、タイル 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積(現況)	1階 105.01㎡ 2階 39.74㎡ 合計 144.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件14建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件14建物は、建築確認(162・昭和60年5月20日)を受けているが、完了検査はなされていない。 ○外壁に亀裂の補修跡、内壁のビニールクロス及びタイルに亀裂、内壁に引っ掻き傷、基礎に少しの亀裂が見られ、床にきしみが あり、地震によるゆがみで窓が開かないところがある。また、 雨漏りしているとの所有者の陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10, 11, 12 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
10	41,100	0.500	70.93		1,460,000
11	41,100	0.607	285.76	0.90	6,420,000
12	41,100	0.607	253.13	0.90	5,680,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立－14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 \div 41,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+1)

◇地域格差 : なし

イ 個別格差 : 物件番号10 画地条件 (通路▲50)

物件番号11・12 街路条件 (道路の幅員▲2) 画地条件 (規模▲30 方位+4
間口・奥行の関係▲15)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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13, 14 (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及び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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
13	230,000	149.72	0.016	550,000

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40年、経済的全耐用年数40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20%、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 = $\{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / \text{経済的全耐
 用年数} 40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 20\%) = 0.016$

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
14	230,000	144.75	0.016	530,000

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39年, 経済的全耐用年数39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20%, 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年 / 経済的全耐用年数39年)] × (1 - 観察減価20%) = 0.016

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等価格を加算し、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

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×イ
11	6,420,000	0.10	場所的利益	640,000
12	5,680,000	0.45	法定地上権	2,560,000

イ 土地利用権等割合：物件番号11の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
物件番号12の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
10	1,460,000			1.00	0.70	1,020,000
11	6,420,000	-640,000		1.00	0.70	4,050,000
12	5,680,000	-2,560,000		1.00	0.70	2,180,000
13	550,000	+640,000		1.00	0.70	830,000
14	530,000	+2,560,000		1.00	0.70	2,160,000
一括価格（合計）						10,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

地価公示価格 (日立－14)

所 在：日立市末広町3丁目152番外「末広町3－23－18」

価 格：41,500円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の北西方・道路距離1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：276㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：市街化区域 第2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、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

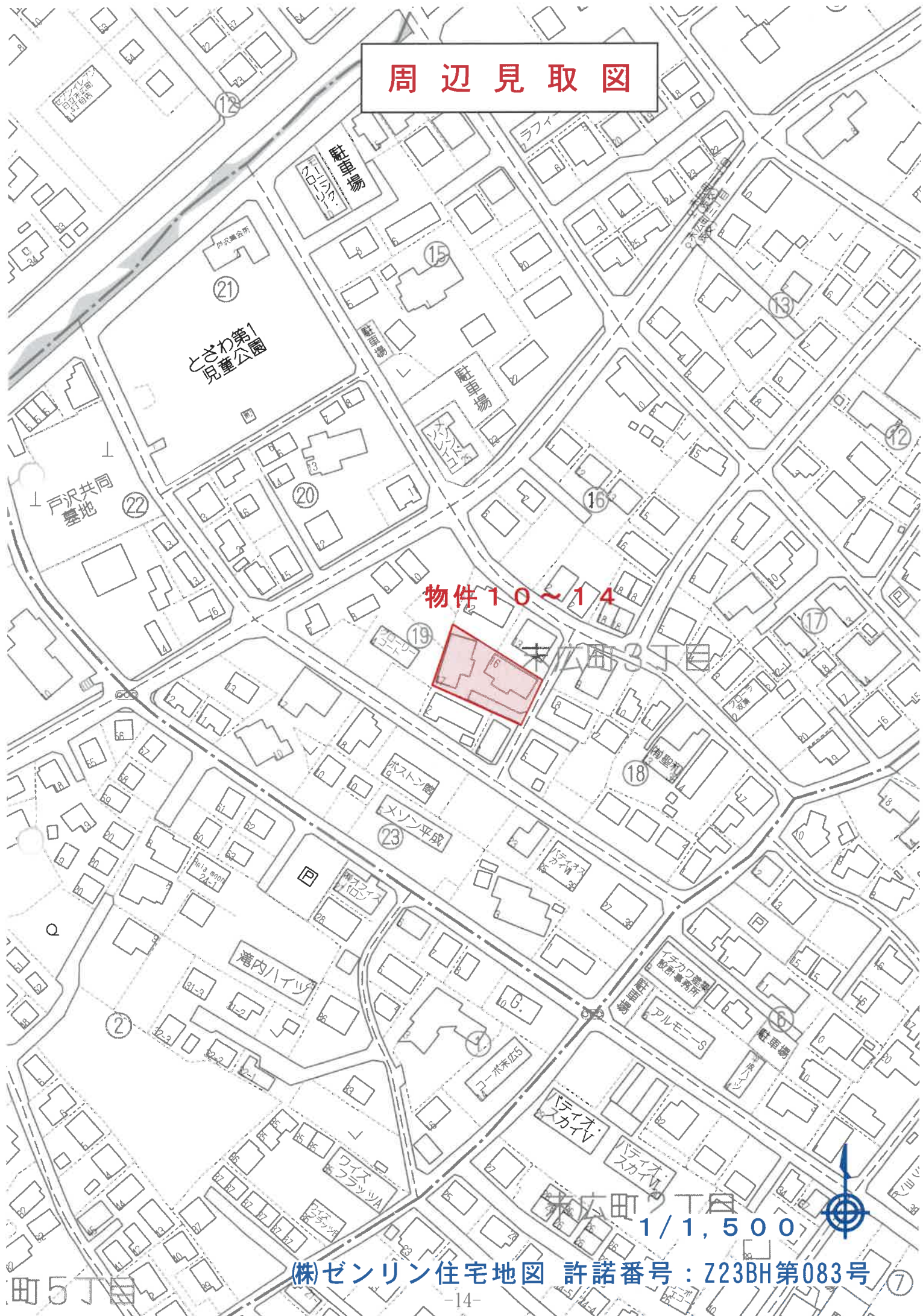
物件位置図

昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版

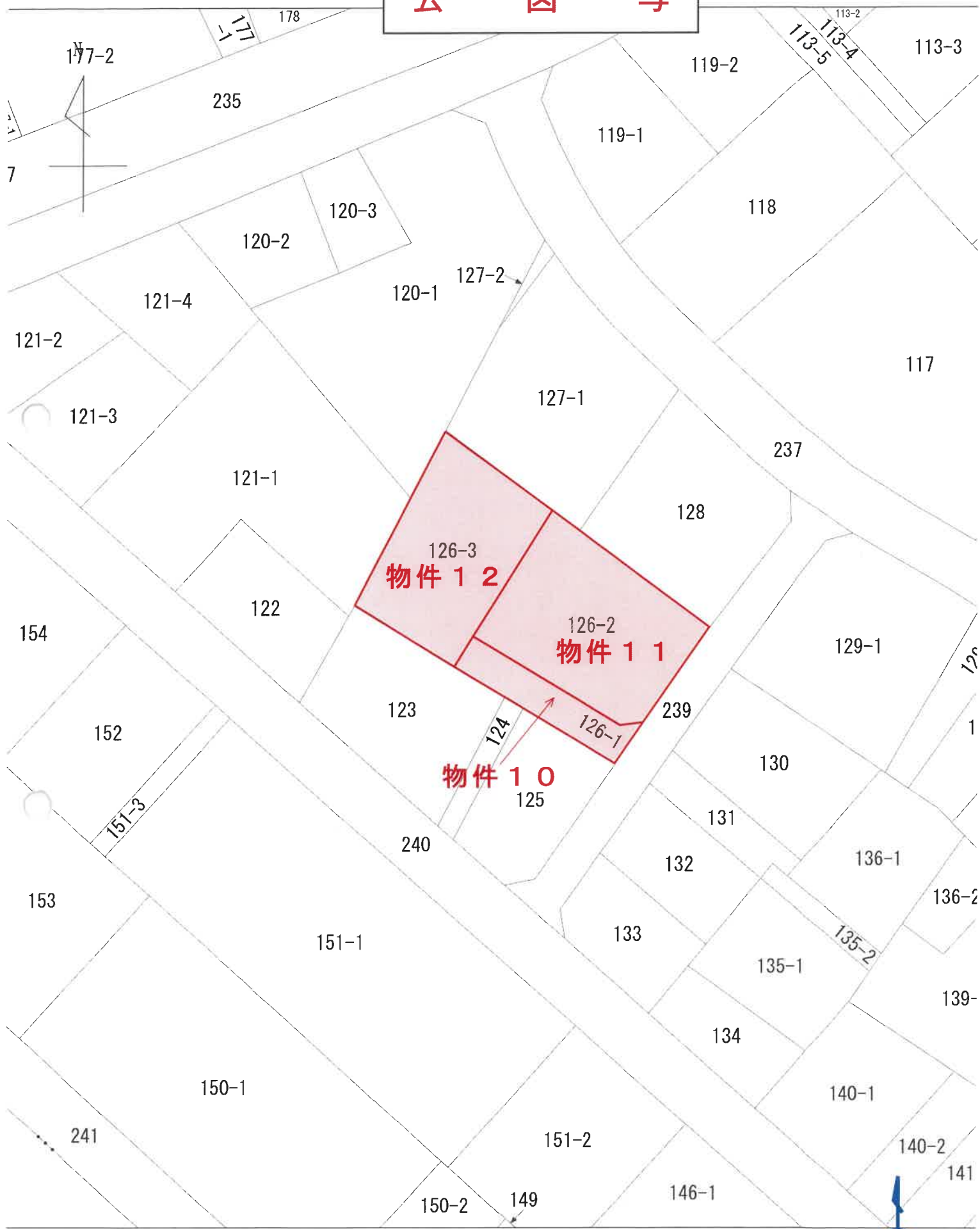
1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

周 辺 見 取 図



公 図 写



1/500



地番区

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6年1月31日 水戸地方方法務局

※A3版をA4版に縮小

登記官

整理番号 111605

前 126 後 126-1 新
 地番 126-1-2-3 126-3 地積測量図
 土地の所在 日立市末広町三丁目

求積
 ① $24.55 \times 12.67 = 311.0485$
 ② $24.55 \times 9.54 = 234.2070$
 ③ $19.76 \times 1.33 = 26.2808$
 計 $\frac{1}{2} = 571.5363$
 $= 285.76815$

地積 285.76 m^2

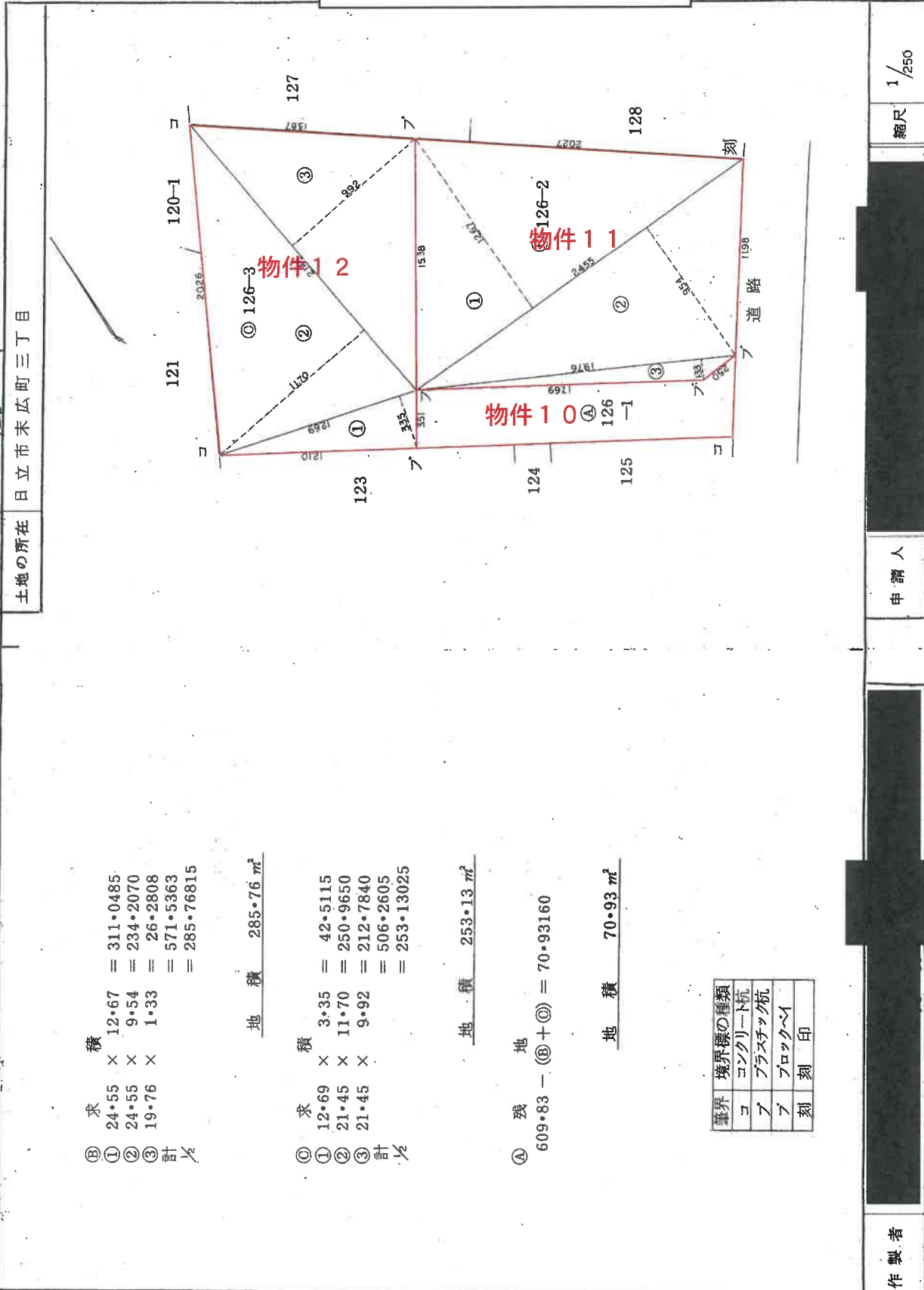
求積
 ① $12.69 \times 3.35 = 42.5115$
 ② $21.45 \times 11.70 = 250.9650$
 ③ $21.45 \times 9.92 = 212.7840$
 計 $\frac{1}{2} = 506.2605$
 $= 253.13025$

地積 253.13 m^2

④ 残地
 $609.83 - (① + ②) = 70.93160$

地積 70.93 m^2

筆界	境界標の種類
コ	コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
ブ	ブロックヘイ
刻	刻印



縮尺 1/250

申請人

作製者

(茨城土地家屋調査士会館)

560.7.11

地積測量図写

登記年月日：昭和60年4月9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6年1月31日

水戸地方方法務局

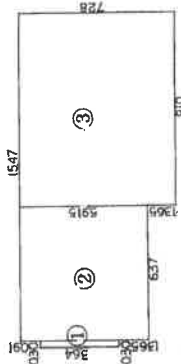
※A3版をA4版に縮小

登記官

登記番号
625688

各階平面図

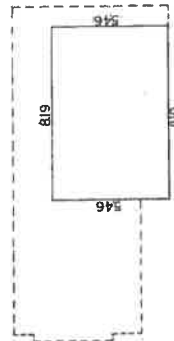
一階



積
求 ① $0.30 \times 3.64 = 1.0920$
② $6.37 \times 5.915 = 37.67855$
③ $9.10 \times 7.28 = 66.2480$
計 $= 105.01855$

床面積 $105.01 m^2$

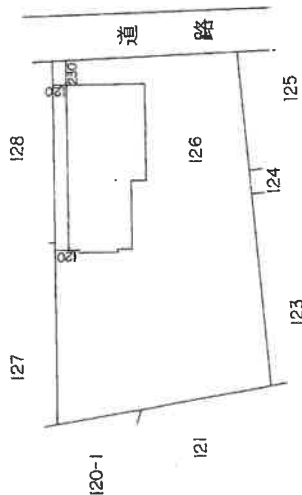
二階



積
求 $8.19 \times 5.46 = 44.7174$

床面積 $44.71 m^2$

建物図面・各階平面図写



建物図面

家屋番号
625688

建物の所在
日立市末広町三丁目126番地

作製者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺 $1/500$

(茨城土地家屋調査士会)

S604.9

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。

(水戸地方建設局日立支局管轄)

令和6年1月31日

水戸地方建設局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

整理番号 5887

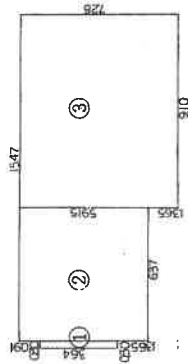
各階平面図

建物図面・各階平面図

家屋番号 126番3

建物の所在 日立市末広町三丁目126番地3

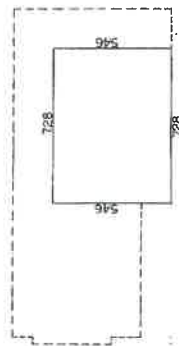
一階



求積
 ① $0.30 \times 3.64 = 1.0920$
 ② $6.37 \times 5.915 = 37.67855$
 ③ $9.10 \times 7.28 = 66.2480$
 計 $=105.01855$

床面積 $105.01 m^2$

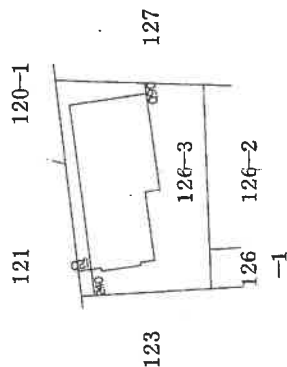
二階



求積
 $7.28 \times 5.46 = 39.7488$

床面積 $39.74 m^2$

建物図面・各階平面図写



作製者

申請人

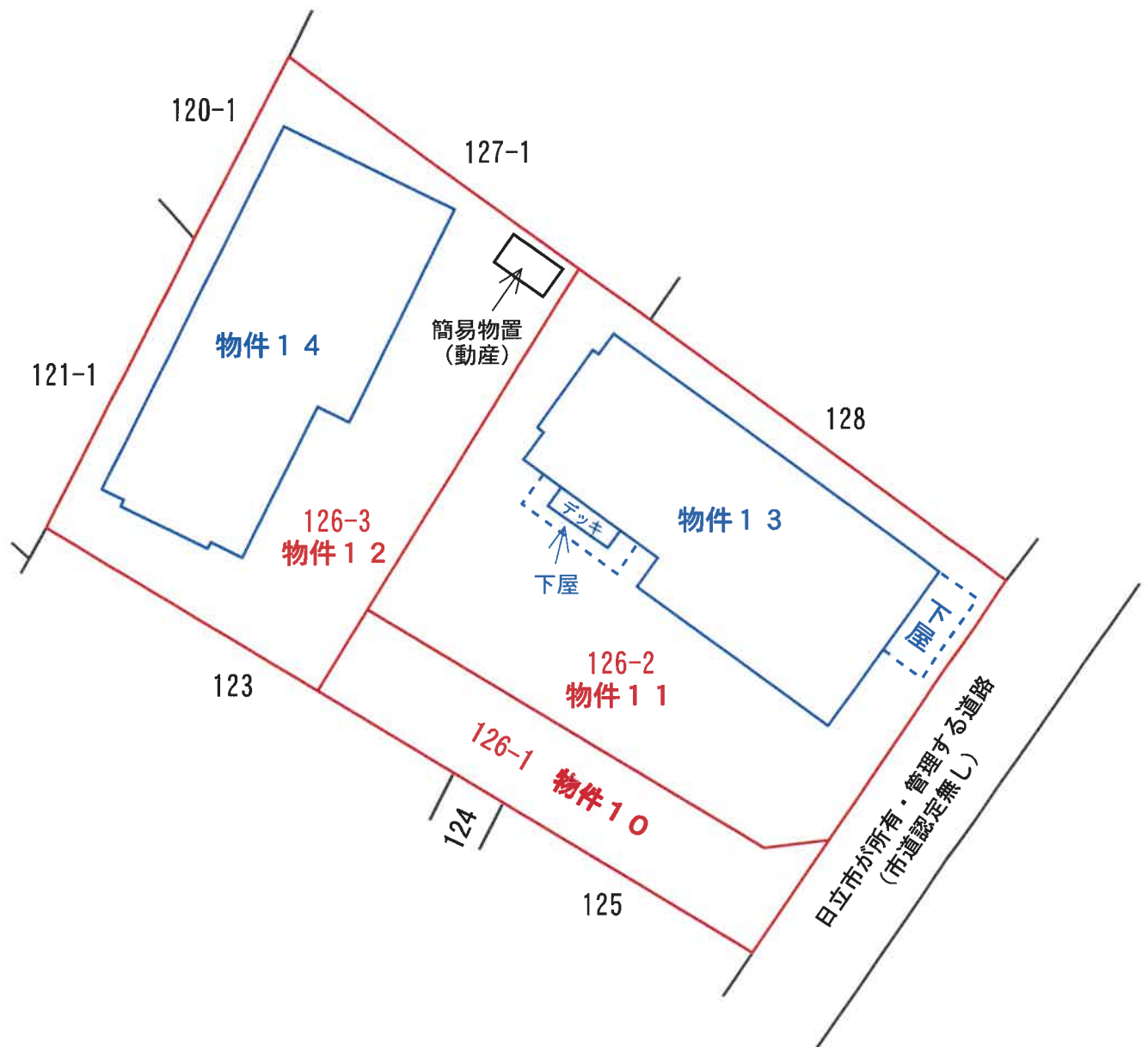
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会刊)

S61.2.13

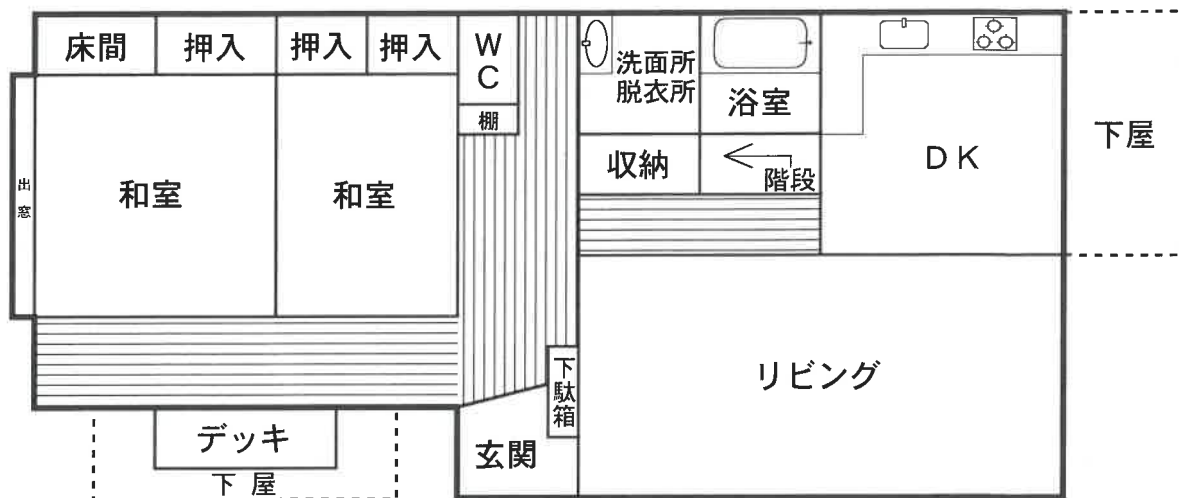
土地建物位置関係図



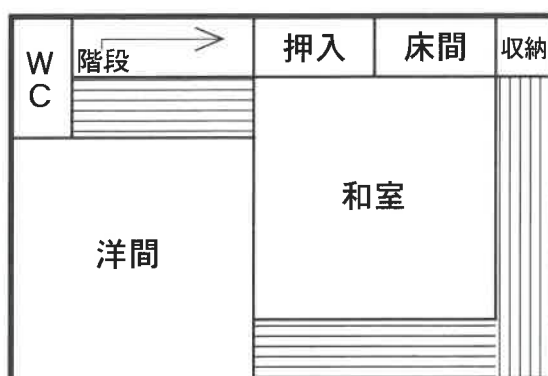
間 取 図

物件 1 3

(1 階)



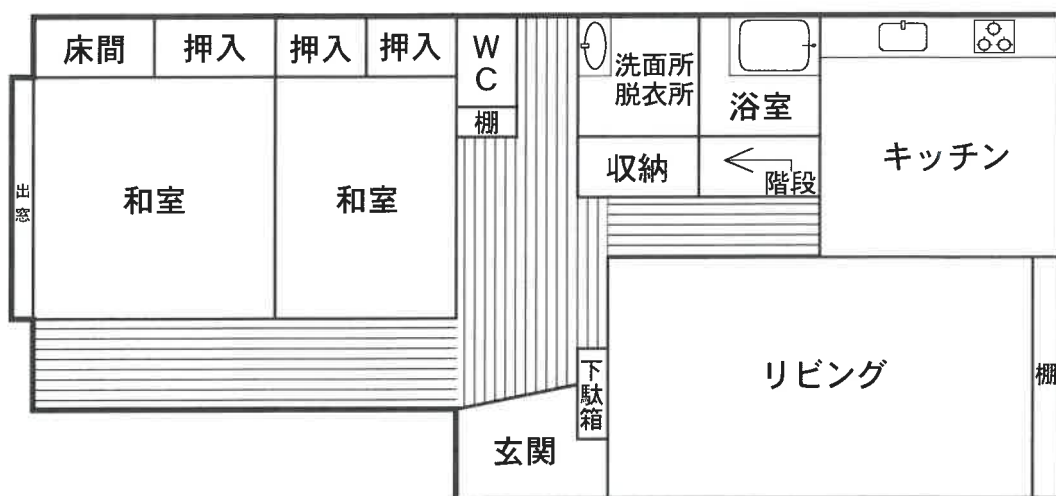
(2 階)



間 取 図

物件 1 4

(1 階)



(2 階)

