

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 目 録

1 所 在	日立市末広町二丁目128番地
家屋 番号	128番
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 73.64平方メートル 2階 68.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月18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】

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】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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128番、地積201.20平方メートル、所有者B）につき一般定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。地代の滞納あり。

《 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 日立市末広町二丁目128番地
- 家屋 番号 128番
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 73.64平方メートル
2階 68.48平方メートル



令和6年(ケ)第65号
令和6年6月6日受理
令和6年7月19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 日立市末広町二丁目128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 73.64平方メートル
2階 68.48平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	日立市末広町二丁目8番28号
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が異なる（ <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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 <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 100px;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; margin-right: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </div> <div style="margin-right: 20px;">平成</div> <div style="margin-right: 20px;">年</div> <div style="margin-right: 20px;">月</div> <div style="margin-right: 20px;">日</div> <div style="margin-right: 20px;">支部</div> <div style="margin-right: 20px;">平成</div> <div style="margin-right: 20px;">年()第</div> <div style="margin-right: 20px;">号</div> </div>
専 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館	
■関係人(■D (占有者))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> なし	
占有開始時期	平成20年9月29日 (物件1建築年月日)頃	
最初の契約日	平成28年1月12日 (所有者住所移転年月日)頃	
契約等	期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 万円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 万円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	日立市末広町二丁目
地番	128番
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	201.20平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部)
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(■B(土地所有者))の陳述/■提示文書(回答書等)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 (一般定期借地権) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成20年6月1日
最初の契約日	平成20年2月29日
契約等期間	平成20年6月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和40年5月31日まで50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 type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<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1万8000円 (毎月末日限り翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和6年6月19日現在 金3万6000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	権利金200万円 (借地権設定にあたり借主が貸主に支払い、返還しない。)
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

(4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
<input checked="" type="checkbox"/> B (目的外土地所有者)	私所有の土地を本件建物敷地として賃貸しています。
<input checked="" type="checkbox"/> D (占有者)	私は本件建物を住居として使用しており、所有者との建物使用関係は無償です。ソーラーパネルはありません。オール電化です。 地震によりクロス壁のひび割れが生じたりドアの建付けが悪くなったところがあり、建物が傾いている可能性があります。

(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枚目のとおり占有認定した。なお、A（所有者）に対し、書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(② 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月6日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年6月10日(月) 8:45-8:50	水戸地方法務局	目的外土地登記簿謄本申請・受領
6年6月10日(月) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし) B宛て照会(回答あり)
6年7月1日(月) 10:00-10:10	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 評価人同行
6年7月1日(月) :-:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
6年7月12日(金) 10:00-10:35	物件所在地	物件特定、占有調査(D面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6年7月12日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月12日 目的物件は応答がなく施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、占有者(D)が在室していた。</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> <p><input type="checkbox"/></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

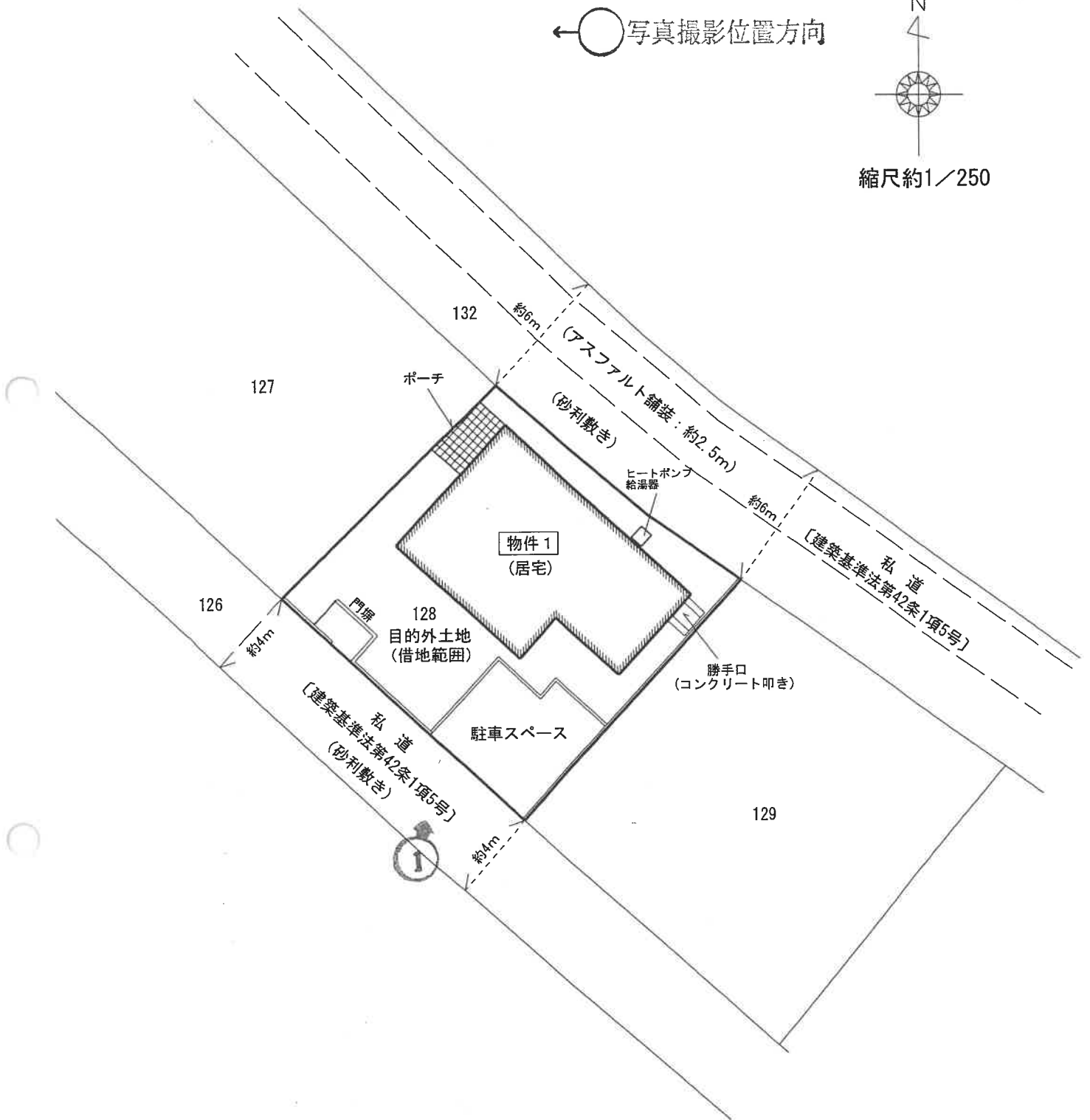
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第65号

←○写真撮影位置方向



縮尺約1/250

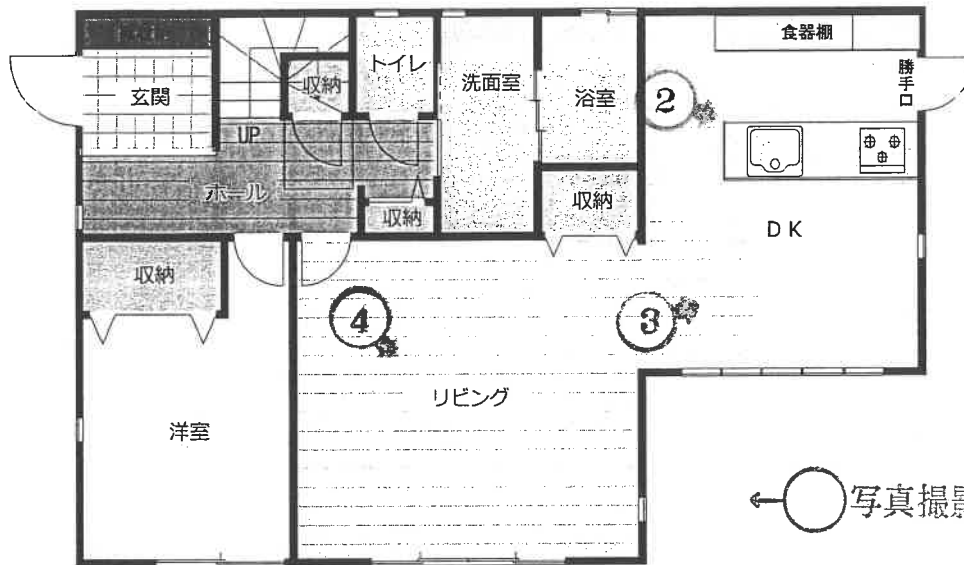


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

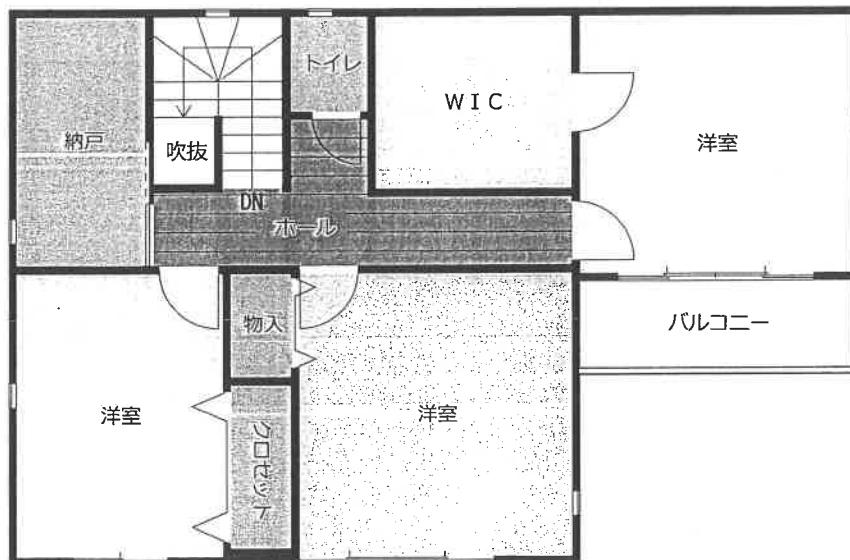
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第65号

物件1：（居宅）



1階 73.64m²
（登記に同じ）



2階 68.48m²
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6年12月19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12月20日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

1 所 在 日立市末広町二丁目128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 73.64平方メートル
2階 68.48平方メートル



11

令和 6年 (ケ) 第 65号
令和 6年 6月 6日 受 命
令和 6年 7月 1日 現地調査
令和 6年 7月12日 現地調査
令和 6年 7月22日 評 価
令和 6年 7月23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

番号	評 価 額
物件1	金 5, 200, 000円

※本件建物価格は、目的外土地①の敷地利用権価格を加算した価格である。

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 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	同左
特記事項			
<p>・本件建物敷地である目的外土地①は下記のとおりである。</p> <p>→【目的外土地①】</p> <p>所在：日立市末広町二丁目 地番：128番 地目：宅地 地積：201.20㎡ ＜以上登記による＞</p> <p>・住居表示実施区域である。「末広町二丁目8番28号」</p>			

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市末広町二丁目128番地
家屋 番号 128番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 73.64平方メートル
2階 68.48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	J R常磐線「常陸多賀」駅の北西方約1.3km（道路距離、以下同じ） バス停「大久保中学校前」の南東方約450m （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も多い住宅地域である。小中学校に近接しており周辺環境は比較的良好と思料される。但し、周辺を含め行き止まりの道路が多く、系統連続性は劣る。	
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 その他規制等	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 指定なし なし なし 立地適正化計画・居住誘導区域内
画地条件	【目的外土地①】 間口：約14.8m（南西側） 奥行：約14m 形状：ほぼ台形地 地積：201.20㎡（登記数量） （現地概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：南西側及び北東側私道に接面する二方路画地 高低差：南西側私道とほぼ等高。 北東側私道より約0.5m高い。 北西側及び南東側隣地と概ね等高。	
接面道路の状況	○南西側私道 ：幅員約4m、未舗装、建築基準法第42条1項5号道路 ○北東側私道 ：幅員約6m、一部舗装有、建築基準法第42条1項5号道路 ※北東側私道については、本地との高低差が約0.5mでブロック塀で仕切られており、本地への出入りは南西側私道のみを利用している状況にある。	
土地の利用状況等	建物所有者が物件1建物（居宅）の敷地として利用している。 <物件1建物の敷地に対する用益権の内容> ○占有権原：一般定期借地権（詳細は現況調査報告書記載の通り） ○借地権の範囲 物件1建物 目的外土地①の全部201.20㎡	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし ※オール電化仕様 【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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 地代滞納について 現況調査報告書記載の通り、令和6年6月19日現在、3万6千円(2ヶ月分)の地代滞納があることに留意を要する。</p> <p>(2) 目的外土地①の現況及び越境物等について 目的外土地①上には、物件1建物のほか、駐車スペース(コンクリート叩き)、門扉等が存する。また、本地の南東側隣接の建物の軒が本地へ越境している可能性がある。</p> <p>(3) 地中埋設物の存在について 現場を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は特に見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(4) 目的外土地①は、目視の範囲内の調査において、東日本大震災の影響による形状の変化、亀裂・陥没等の特記すべき事項は見られなかったが、占有者Dの話しによると震災の影響で建物が傾いている可能性があるとの主張があった。但し、目視出来ない部分及び瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成20年 9月29日新築 約16年 約8年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	軽量鉄骨造 ステンレス鋼板ぶき サイディング ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 合板フローリング 等 電気・給排水衛生設備 ※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である。
床面積（現況）	1階 73.64m ² 2階 68.48m ² (延) 142.12m ²	増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」と判断した。	
建物の利用状況	占有者Dが本建物を居宅として使用している。 ※占有権原等に関しては、現況調査報告書記載の通りである。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認について（日立市役所建築指導課調べ）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築確認（平成20年6月30日付・20CA02-0114H）○ 主要用途：一戸建ての住宅○ 工事種別：新築 <p>(2) 本建物の損傷等の状況について</p> <p>本建物の内外部を確認した結果、経年相当の劣化が進行しており、一部クロスのはび割れやドアの建付けの不具合等が確認された。また、占有者の主張によると地盤が悪く建物が若干傾斜している可能性があるとのことであった。</p> <p>なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について</p> <p>本建物は平成20年築の軽量鉄骨造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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並びに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。

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
250,000	142.12	0.257	9,130,000

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 : 142.12㎡

エ 現 価 率

経過年数約16年、経済的全耐用年数24年、経済的残存耐用年数8年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、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5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数8年 / 経済的全耐用年数24年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.257

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

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	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
①	33,100	0.99	201.2	0.90	定期借地権 0.25	1,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-37

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/97.0 \times 100/115.5 = 33,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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(北西<南西 ▲3)

◇地域格差：街路条件+5 環境条件+10.0

イ 個別格差：形状▲3 二方路+2

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。

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	9,130,000	+1,480,000		0.70	0.70	5,200,000
一括価格（合計）						5,200,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地権付建物であることによる市場性の減退に伴う減価▲30

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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-37

所 在：茨城県日立市大久保町4丁目6番
「大久保町4-2-4」
地 目：宅 地
価 格：37,100円/㎡
位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の北西方約1,500m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：244㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北西側4m市道
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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



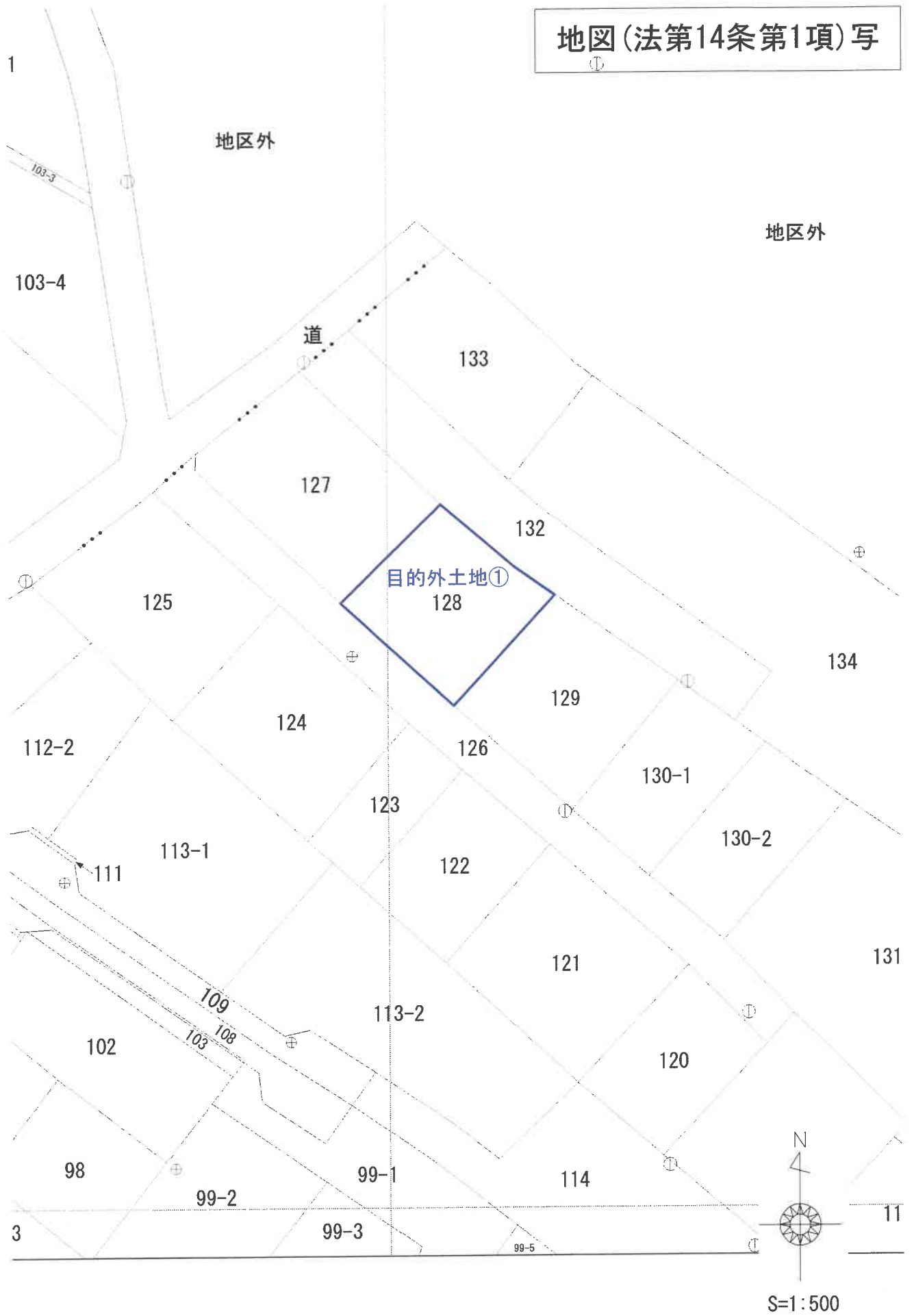
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



地図(法第14条第1項)写

①



物件 1

建物各階平面図

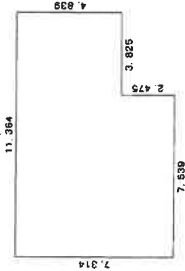
家屋番号 12810050

建物の所在 日立市末広町二丁目128番地

図番 625612

各階平面

1階

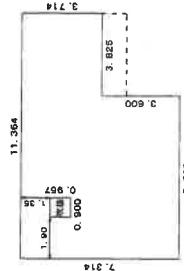


求積表

3.825	x	4.839	=	18.509175
7.539	x	7.314	=	55.140246
合計				73.649421

床面積 73.64㎡

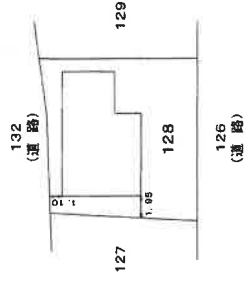
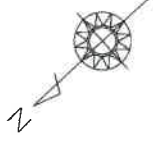
2階



求積表

7.539	x	7.314	=	55.140246
3.825	x	3.714	=	14.206050
0.900	x	0.857	=	-0.861300
合計				68.484996

床面積 68.48㎡



作成者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

平成20年10月9日(作成)

平成20年10月15日

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

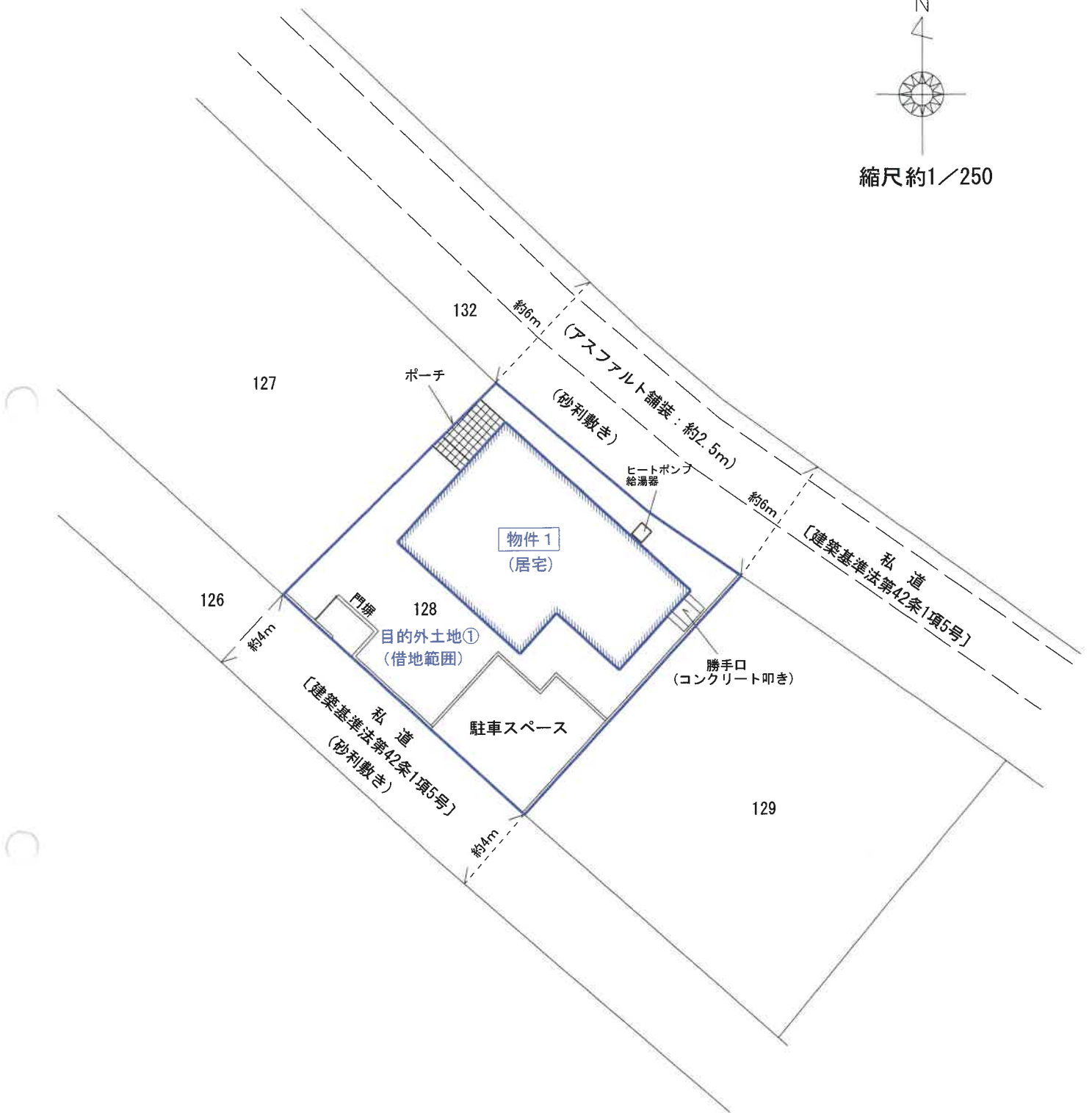
整理番号

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第65号



縮尺約1/250



※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）

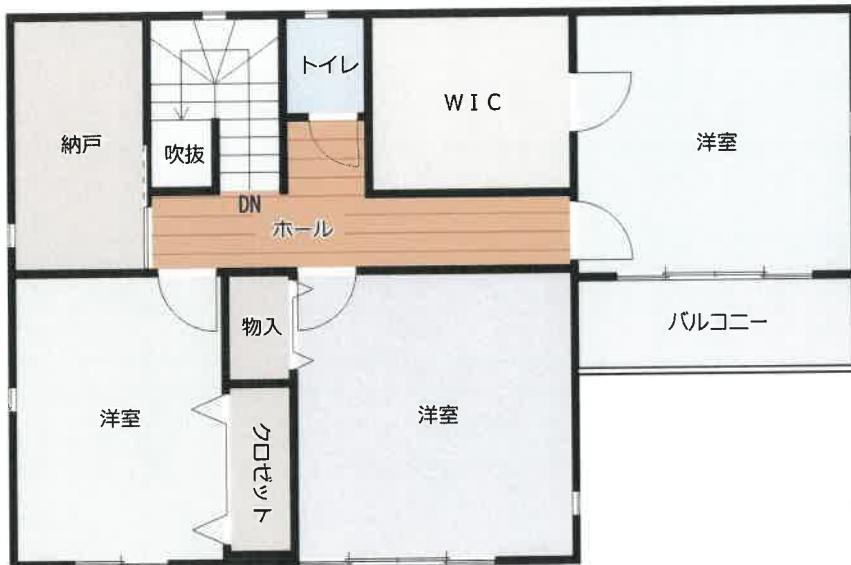
令和6年（ケ）第65号

物件1：（居宅）



縮尺約1/100

1階 73.64m²
(登記に同じ)



2階 68.48m²
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。