

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 片 見 光 雄

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
10, 11	1,010,000 808,000	一括	202,000	48,773	19,839
10	40,000				
11	970,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1261番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 337平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1264番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 699.03平方メートル |



物件明細書

令和 6年 4月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

1 不動産の表示

【物件番号10, 11】

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

【物件番号11】

本件土地につき、売却対象外の建物（目的外建物3：未登記（種類 居宅、構造 木造かわらぶき2階建、床面積 1階約115.15平方メートル 2階約16.56平方メートル）・目的外建物4：未登記（種類 倉庫、構造 石造かわらぶき平家建、床面積 約59.62平方メートル））のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号10, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10, 11】

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11】

本件土地上に現存しないと思われる建物（家屋番号947番）の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1261番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 337平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1264番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 699.03平方メートル |



令和5年(ケ)第100号

(物件10, 11)

令和5年 9月25日受理

令和5年11月30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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日立市久慈町三丁目
1261番11
山林
337平方メートル |
| | 所有者 B | | |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 日立市久慈町三丁目
1264番
宅地
699.03平方メートル |
| | 所有者 B | | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県日立市久慈町三丁目19番3号
土地	物件10, 11
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件11) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件10)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件11土地に下記目的外建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件10土地を 山林 の状態で占有している <input type="checkbox"/> 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている <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
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物3の概況(物件 11 関係)	
所 在	茨城県日立市久慈町三丁目1264番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造かわらぶき2階建
床面積(概 略)	1階 約115.15平方メートル(概測) 2階 約16.56平方メートル(概測)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和32年ころ(課税台帳の記載による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	現況調査時において物件11土地は雑草に深く覆われて立ち入り困難な状況であり、目的外建物はいずれも長期間使われていない様子だった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物4の概況(物件 1 1 関係)	
所 在	茨城県日立市久慈町三丁目1 2 6 4 番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	石造かわらぶき平家建
床面積(概 略)	約59.62平方メートル(概測)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日ころ() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	現況調査時において物件1 1土地は雑草に深く覆われて立ち入り困難な状況であり、目的外建物はいずれも長期間使われていない様子だった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ B (所有者)	1 本件不動産は私が使用しています。 (令和5年10月23日書面回答)

(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)

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及び添付した写真のとおりである。
- 2 当職が送付した照会書に対して本物件所有者から回答書の返送はあったが、電話での連絡はとれなかった。
- 3 物件11は雑草や雑木が深く繁茂しており、立ち入りが困難な状況だった。
- 4 物件10は擁壁上の山林になっており、立ち入ることができなかった。
- 5 目的外建物3(居宅)の課税台帳上の納税義務者は大一水産株式会社とされているが、他方で物件11土地を所在とする家屋番号947番の建物は個人名義で登記され、目的外建物3以外の建物に関する課税台帳上の納税義務者は「相続人代表者B外4名」となっているなど、本物件は個人が使用していたことが推測される。また物件11土地所有者で大一水産株式会社の代表取締役であるBの回答によれば物件11土地はBが使用しているとのことであるし、物件11土地は現在立ち入り困難な状況で、目的外建物3及び4を土地所有者B以外の何者かが実際に使用している様子が見られないことから、Bが目的外建物3及び4を所有している可能性が高いと判断した。そこで目的外建物4はBが所有しているものと推認したが、課税台帳の記載を考慮して目的外建物3は所有者不明とした。
- 6 物件11土地を所在とする家屋番号947番の建物(主たる建物及び附属建物4棟)が登記されているが、目的外建物3及び4とは種類、構造、床面積が異なるため、目的外建物3及び4は未登記建物と思われる。なお家屋番号947番の建物に該当すると思われる建物は見当たらなかった。(ただし朽廃した木製物置が家屋番号947番の附属建物の可能性はある。)
- 7 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所有者の陳述、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

(6枚目)

(調査経過用)

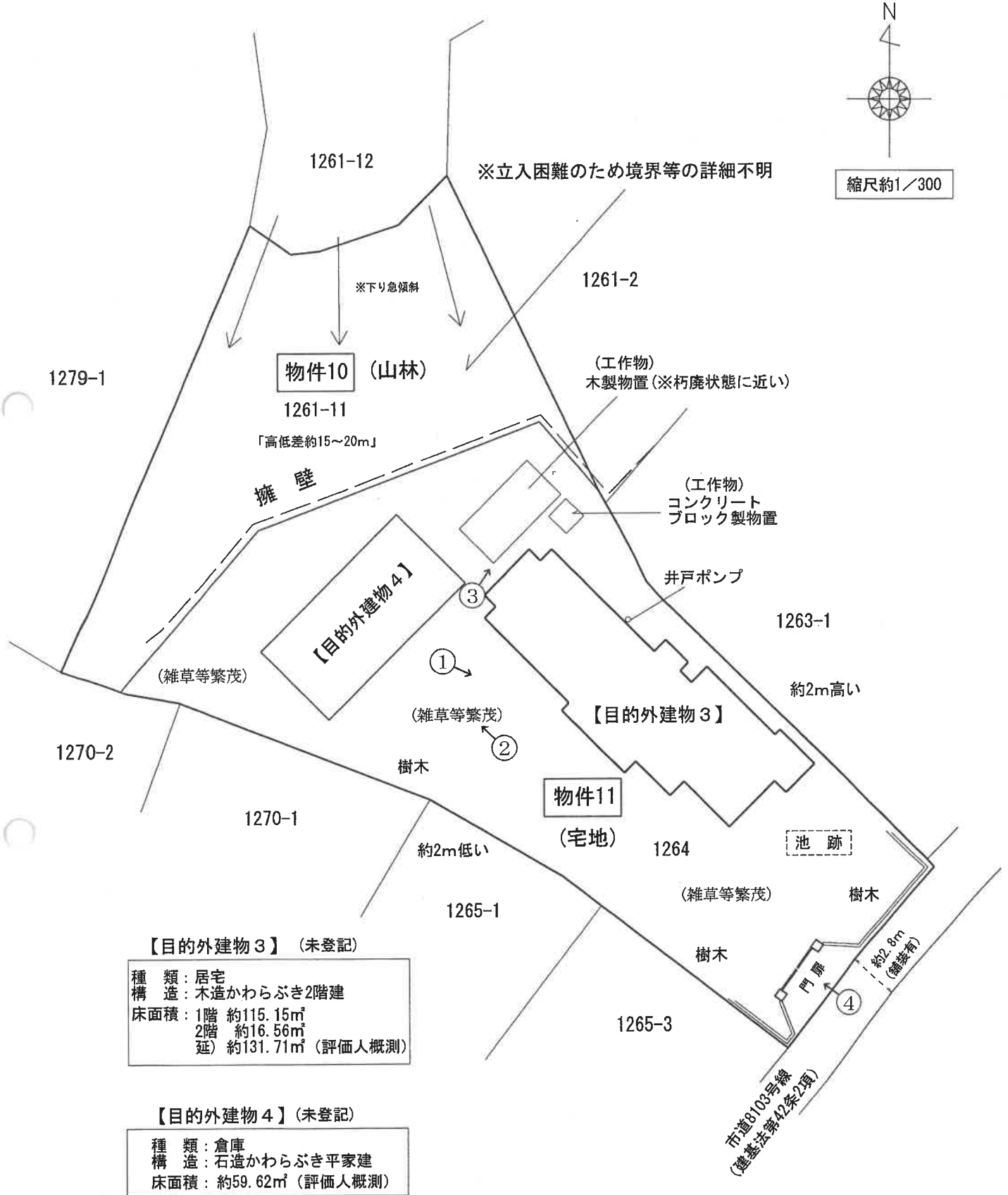
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月25日(月)	当 庁	■ 日 立 市 役 所 に 公 課 証 明 書 ・ 家 屋 平 面 図 ・ 地 番 集 成 図 の 送 付 嘱 託 (郵 送)
令和5年9月27日(水) 13:20-13:25	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和5年9月29日(金)	当 庁	■ 所有者に照会書送付
令和5年10月25日(水) 12:15-13:05	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
令和5年11月20日(月)	水戸地方法務局日立支局	■ 物件11土地の閉鎖謄本取得
年 月 日 () : - :		
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

(7枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第100号



【目的外建物3】 (未登記)

種類: 居宅
 構造: 木造かわらぶき2階建
 床面積: 1階 約115.15㎡
 2階 約16.56㎡
 延 約131.71㎡ (評価人概測)

【目的外建物4】 (未登記)

種類: 倉庫
 構造: 石造かわらぶき平家建
 床面積: 約59.62㎡ (評価人概測)

※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。

←○写真撮影位置方向
 (8枚目)

写真番号 1

※建物は売却対象外



写真番号 2

※擁壁の上が物件10
建物は売却対象外



(9 枚目)

写真番号3



写真番号4

※塀が一部崩れている



求意見書

齋藤清人 殿

令和 7年 1月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

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10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 7年 1月 15日

評価人 齋藤清人



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1261番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 337平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1264番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 699.03平方メートル |



求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6年 7月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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

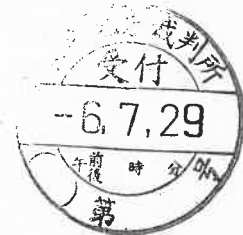
売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

┌
|
|
└

(3) その他

┌
|
|
└



令和 6年 7月26日
評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1261番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 337平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 日立市久慈町三丁目 |
| | 地 | 番 | 1264番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 699.03平方メートル |



令和 5年 (ケ) 第 100号
分冊番号 6-6
令和 5年 9月25日 受 命
令和 5年10月25日 現地調査
令和 5年12月 8日 評 価
令和 5年12月11日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件10及び11)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件11 (土地)	金 1, 9 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件10・11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11の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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瑕疵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 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左
11	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左
特記事項			
・物件11土地上に目的外建物が2棟存在する。			

物 件 目 録

10. 所 在 日立市久慈町三丁目
地 番 1261番11
地 目 山林
地 積 337平方メートル

所有者 B

11 所 在 日立市久慈町三丁目
地 番 1264番
地 目 宅地
地 積 699.03平方メートル

所有者 B

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）

位置・交通	JR常磐線「大甕」駅の南方約2.2km（道路距離、以下同じ） バス停「本町十文字」の北方約200m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、海岸近くの一般住宅、店舗併用住宅等が混在する旧来からの地域である。背後は傾斜山林が多く、また、道路の系統連続性は劣る。	
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1種住居地域 指定60% 指定200% 指定なし なし ハザードマップ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に一部該当 ※特記事項(1) 物件10・・・地域森林計画対象民有林(森林法第5条)に該当
画地条件	【物件10、11一体地として】 地積：1,036.03㎡＜登記数量合計＞ ※国土調査が行われたエリアであり、現地調査の範囲内では登記数量と概ね一致するものと判断した。 間口：(南東側)約13m 奥行：約55m 形状：不整形地 接面状況：南東側道路に接面する中間画地 地勢：物件10は南側へ向け下り急傾斜地勢。 物件11は概ね平坦地 高低差：南東側市道と概ね等高 北東側隣地より約2m低い 南西側隣地より約2m高い 物件10の高低差に関しては踏査不能のため不明	
接面道路の状況	(南西側) 日立市道<8110号線> ：幅員約2.8m、舗装あり 建築基準法第42条2項道路 ※道路の中心線から2mのセットバックを要する。 ○系統、連続性は劣る。	

土地の利用状況等	<p>土地所有者が、物件11土地の目的外建物3・4を所有し、占有している。※特記事項(3)</p> <p>なお、目的外建物等の配置については別添「土地建物位置関係図」の通りである。</p> <p>また、「占有者及び占有権原」等については「現況調査報告書」の通りである。</p> <p>○敷地範囲</p> <p>目的外建物3・4：物件11土地全部699.03㎡</p> <p>※買受人の安全性等も考慮して法定地上権成立とした。</p>
供給処理施設	<p>【上水道】あり</p> <p>【ガス】本管あり</p> <p>【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)ハザードマップ等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象土地は日立市発行の日立市津波ハザードマップによると津波浸水想定区域の「0.3m未満」のエリアに一部該当する。 ・対象土地の大部分は土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域(イエローゾーン)」に該当する。当該区域に指定されると市は警戒避難に必要な情報等を住民に通知しなければならない。また、宅地建物取引業者は売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項説明を行うことや、要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画を作成し、その計画に基づいて避難訓練を実施すること等が義務づけられる。 <p>更に、物件10の一部は「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」に該当する。当該区域に指定されると、上記に加えて、特定開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等の法的規制が発生する。</p> <p>(2)物件10・11の現況等について</p> <p>物件10・11は雑草、篠竹等の繁茂が著しく、調査には限界があり、特に物件10の山林に関しては踏査不能であったため、地中埋設物の有無、高低差等の詳細については不明である。</p> <p>また、隣接地との境界等に関しては、評価人としての調査に限界があるため、詳細については測量士・土地家屋調査士等の別途専門調査機関による調査を要する。</p>

特記事項

(3) 目的外建物について

物件11土地には下記のとおり目的外建物が2棟存する。

【目的外建物3】（未登記）

所在：日立市久慈町三丁目1264番地

種類：居宅

構造：木造かわらぶき2階建

床面積：1階約115.15㎡(評価人概測)

2階約 16.56㎡(評価人概測)

延 約131.71㎡(評価人概測)

所有者：土地所有者

建築時期：昭和32年月日不詳新築(課税台帳による)

建築確認等：建築確認等なし

【目的外建物4】（未登記）

所在：日立市久慈町三丁目1264番地

種類：倉庫

構造：石造かわらぶき平家建

床面積：約59.62㎡(評価人概測)

所有者：土地所有者

建築時期：年月日不詳新築

建築確認等：建築確認等なし

(4) 工作物・動産等について

物件11土地に木製物置（朽廃状態に近い工作物）及びコンクリートブロック製物置（動産）が存する。また、敷地内には井戸ポンプ、池跡が存する（別添「土地建物位置関係図」参照）。

(5) 地中埋設物の存在について

現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は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。なお、物件10については踏査不能のため詳細は不明である。

(6) 登記上の建物との整合性について

物件11土地を所在とする家屋番号「947番」の建物に関しては、物件を特定するための有効な建物図面等は存在せず、また、固定資産税課税台帳と照合した結果、主である建物及び附属建物4棟共に、現地調査の限りにおいては、種類・構造・床面積・建築年次等から判断して、存在しないものと推定される。

(7) 市場性修正率について

物件10は踏査不能であったため、当該リスク減価を▲30%と査定し、土砂災害特別警戒区域に一部該当するため市場性の著しい減退が想定されることから減価を▲40%と査定した。

物件11は目的外建物があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要するため市場参加者が限定されることから、当該リスク減価を▲20%と査定した。また、土砂災害警戒区域に該当に該当するため市場性の減退が想定されることから減価を▲20%と査定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
10	21,900	0.04	337.00	300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立(県)-23

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/97.0 \times 100/135.2 = 21,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位(北東<南東 ▲3)

◇地域格差：接近条件(駅への接近性+1) 街路条件(系統・連続性+3)
 環境条件(周辺環境+30)

イ 個別格差：画地条件(形状▲20)

その他条件(宅地転換の難易(宅地との価格差異) ▲95)

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件11 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
11	21,900	0.80	699.03	0.80	9,800,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立(県)-23

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/97.0 \times 100/135.2 = 21,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位(北東<南東 ▲3)

◇地域格差：接近条件(駅への接近性+1) 街路条件(系統・連続性+3)
 環境条件(周辺環境+30)

イ 個別格差：画地条件(形状▲10 セットバック減価▲1)

その他条件(雑草等繁茂▲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のほか目的外建物の取壊費用発生の可能性等も考慮に入れて判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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=ウ
11	9,800,000	0.55	法定地上権	5,390,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.55

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①エ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	300,000			0.42	0.70	90,000
11	9,800,000	-5,390,000		0.64	0.70	1,980,000
一括価格 (合計)						2,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件10 立入困難につき踏査不能▲30
土砂災害警戒特別警戒区域に該当▲40
物件11 目的外建物が存する物件▲20
土砂災害警戒区域に該当▲20

オ 競売市場修正：第2 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 地価調査価格 日立(県)-23

所 在：茨城県日立市久慈町1丁目5673番1
「久慈町1-28-19」

地 目：宅 地

価 格：28,800円/㎡

位 置：JR常磐線「大甕」駅の南方約1.8km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東側3.7m市道(中間画地)

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅の中に店舗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. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

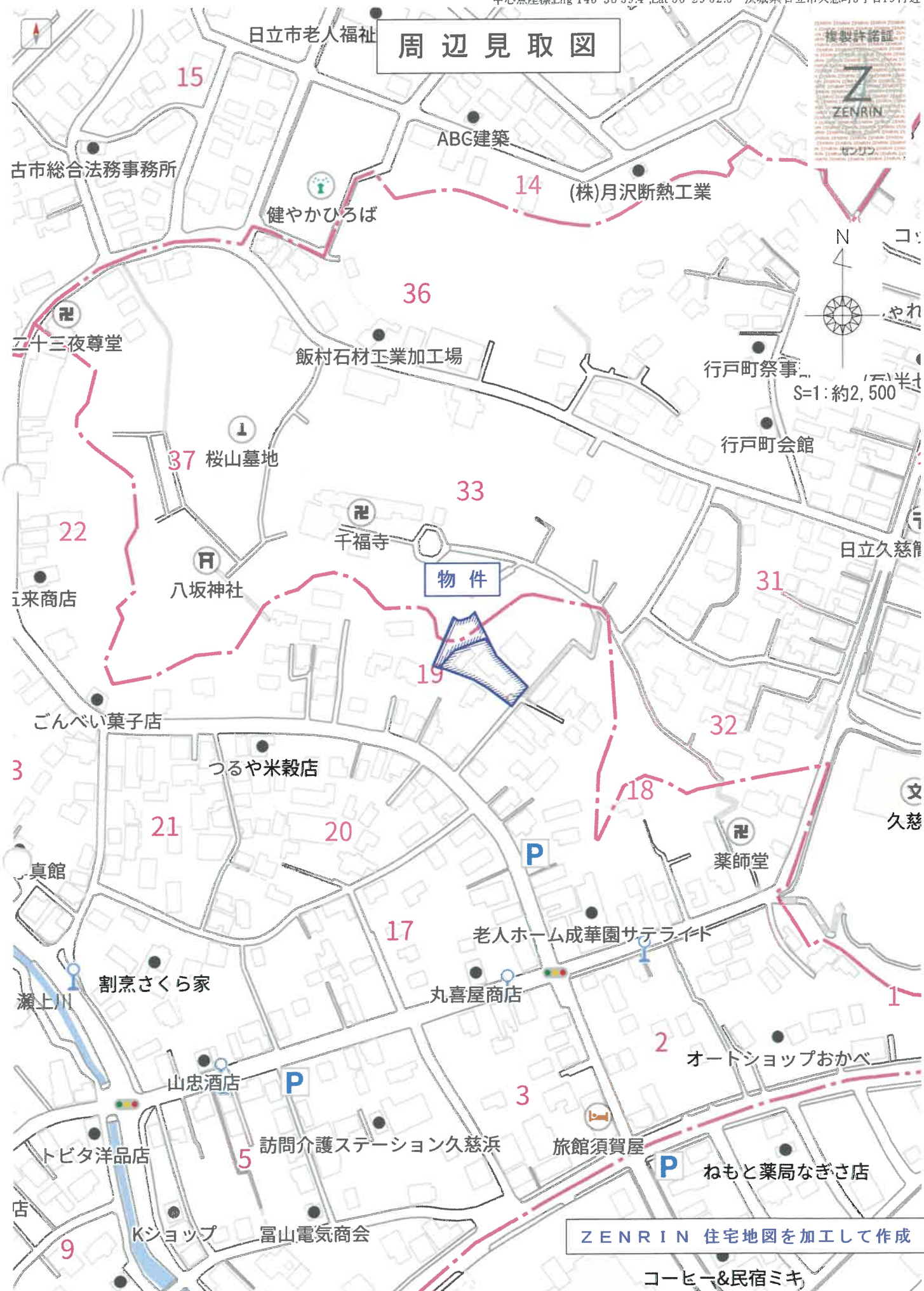


基準地：日立-23

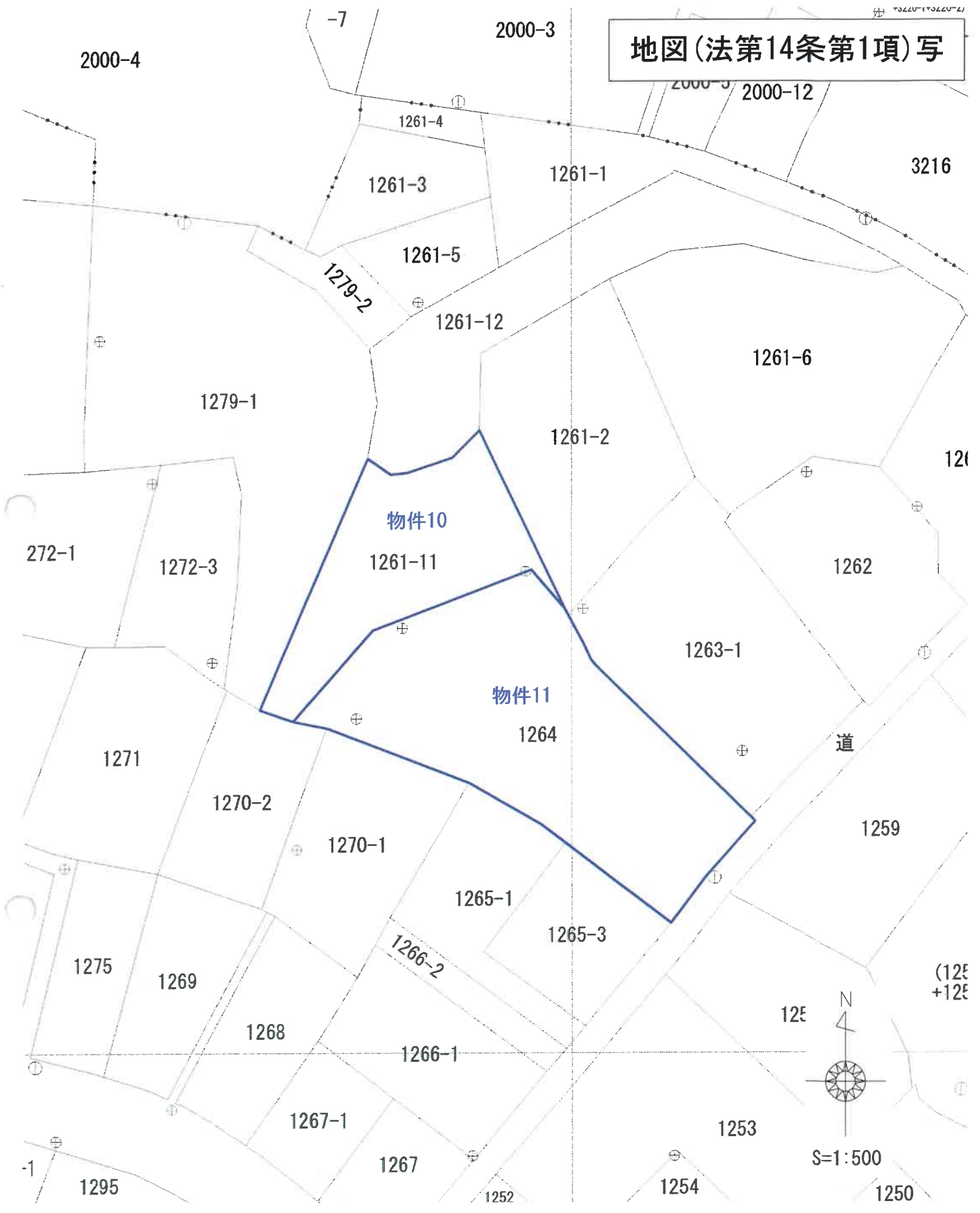
物件

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図

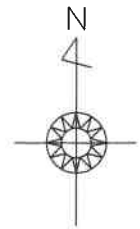


地図(法第14条第1項)写

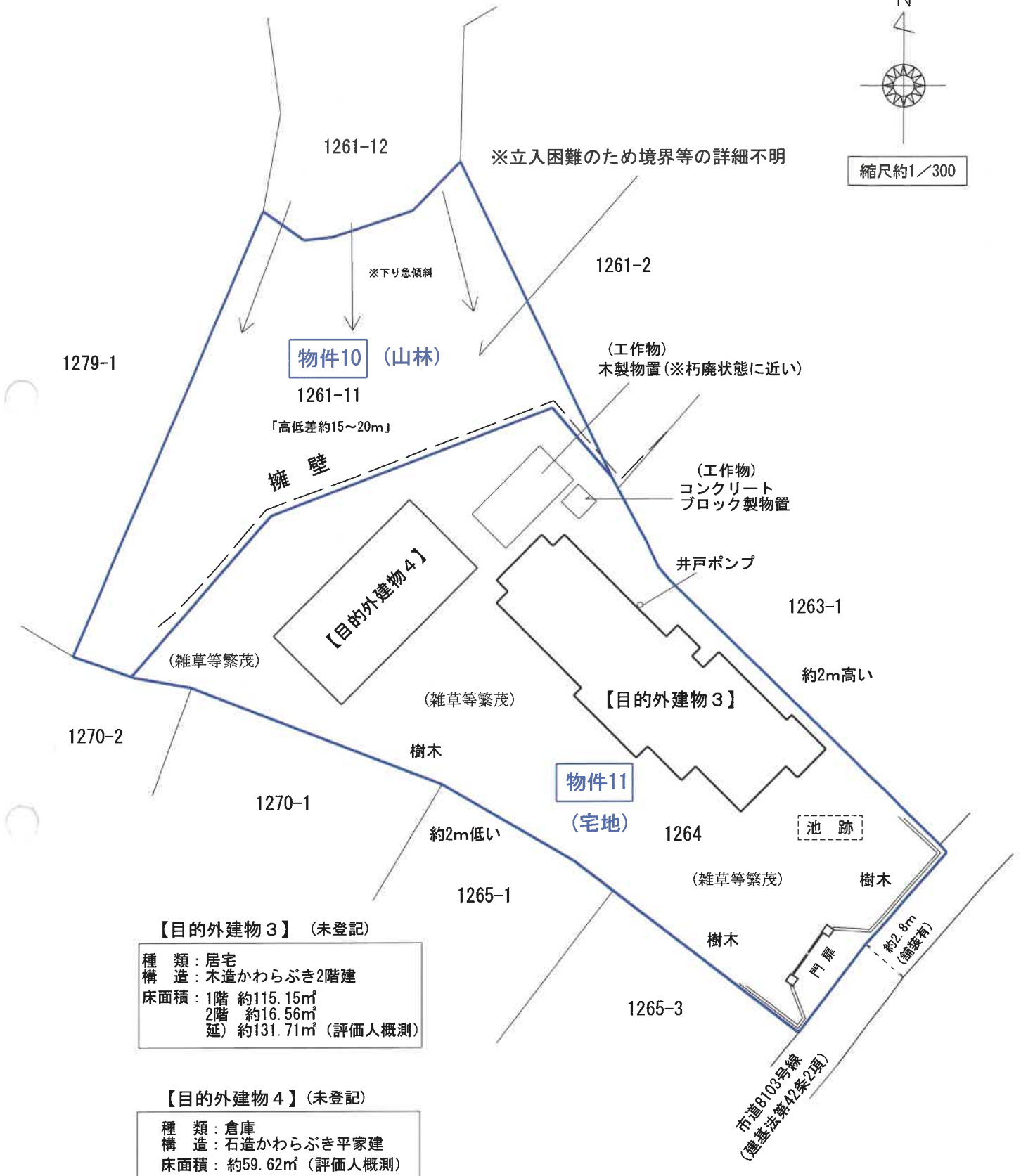


土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第100号



縮尺約1/300



※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。