

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 688番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 689番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 690番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地 |
| | 家屋 番号 | 689番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 74.06平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地、690番地 |



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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 688番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 689番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 690番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地 |
| | 家屋 番号 | 689番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 74.06平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地、690番地 |



令和5年(ケ)第100号
(物件1~4)

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

- 1 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 688番
地 目 宅地
地 積 224.99平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 689番
地 目 宅地
地 積 197.78平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 690番
地 目 宅地
地 積 87.10平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 日立市南高野町二丁目689番地、688番地
家屋番号 689番
種 類 給油所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 74.06平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県日立市南高野町二丁目4番18号	
土地	物件 1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1～3） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
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"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	現況調査時において所有者不明の資材が置いてあった。 キャノピー、計量機跡などがある。（工作物）	
建物	物件 4	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を（元）給油所として管理している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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	<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)

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"/> A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件不動産は転売目的で取得したのですが、当初の予定と異なり、市の差押登記が抹消できなくなったため転売することができず、そのまま保有している状態です。2 本件不動産は特段使用しておらず、誰にも貸していません。3 本件土地に資材のような物が置かれているとのことですが、それについても私は何も知りません。4 本件不動産の地下油槽の状況なども知りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(3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4建物の登記記録上の種類は給油所であるが、日立市消防本部の回答によると、本物件で営まれていたガソリンスタンドは平成23年11月16日に廃業届出が受け付けられており、現況調査時には空き物件になっていた。
- 3 日立市消防本部によると、本物件の施設台帳は処分済みのため、油槽の埋設場所や配管位置等は不明とのことだった。なお本物件には鋼製タンク3基が埋設されているが、砂充填による処理済みとのことだった。
- 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

(4枚目)

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) 13:45-13:50	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 ■ 日 立 市 消 防 本 部 に 照 会 書 送 付
令和5年10月25日(水) 9:30-10:20	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年10月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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。		

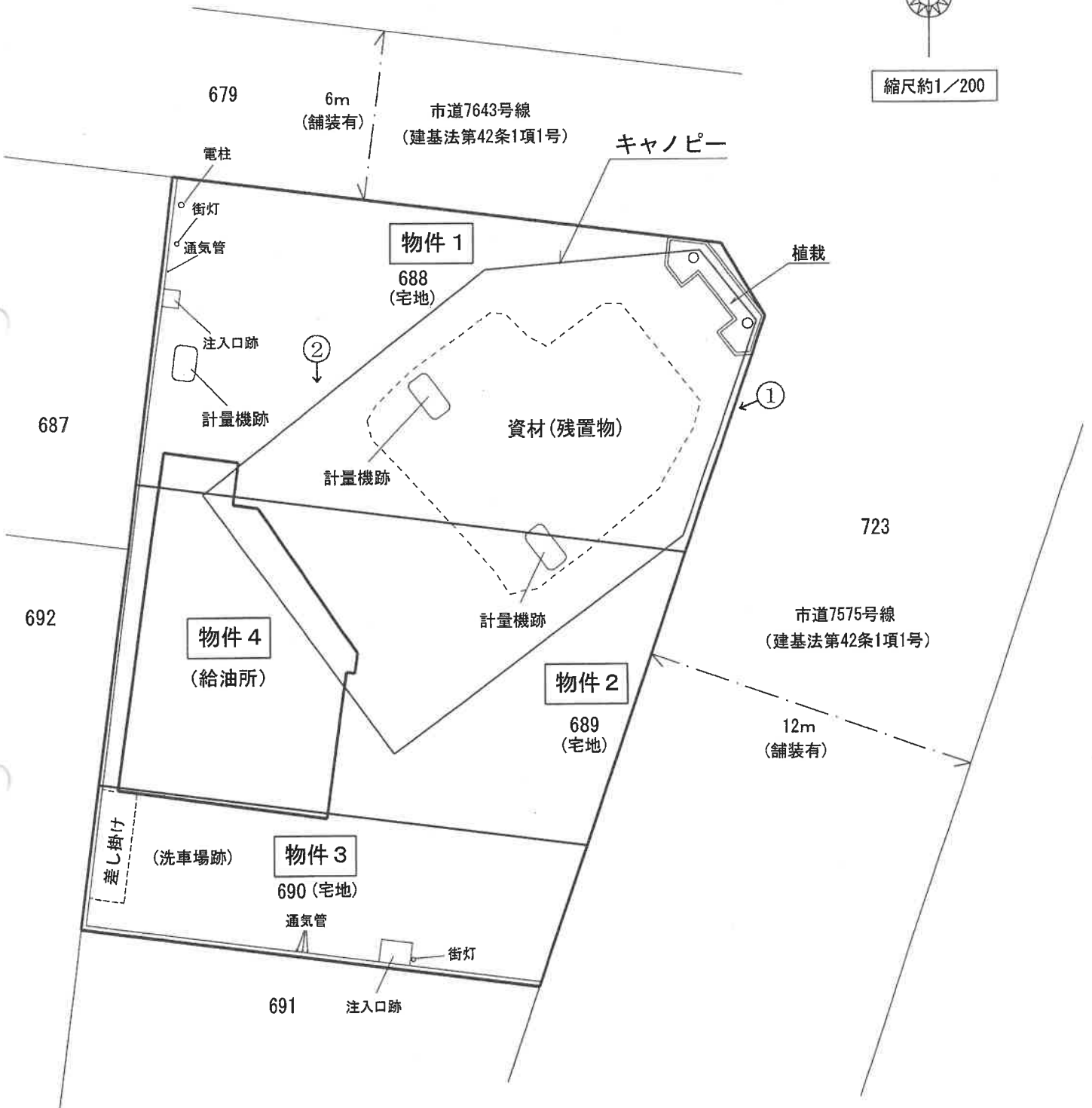
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第100号



縮尺約1/200



※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
(6枚目)

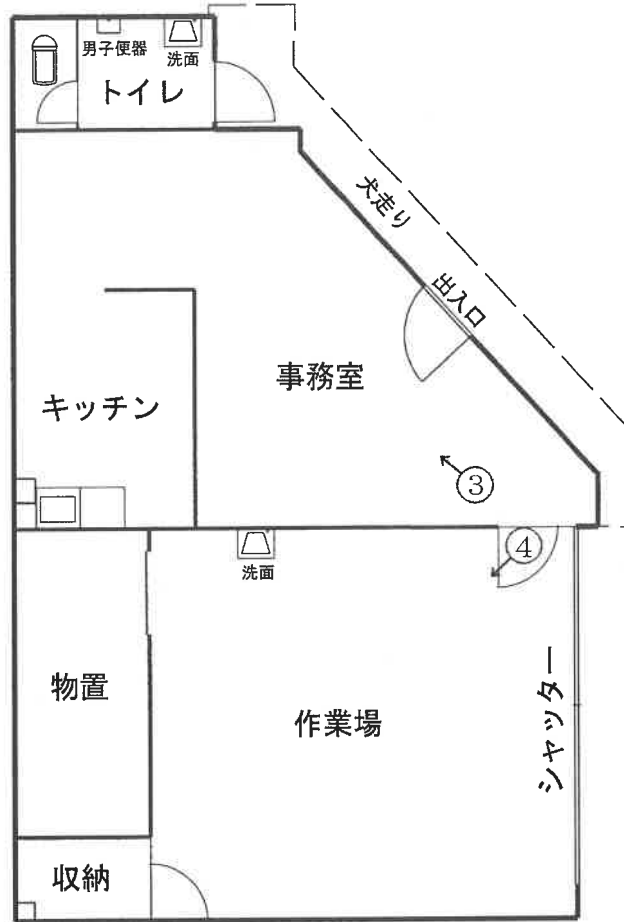
建物間取図（略図）

令和5年（ケ）第100号

物件4
(給油所)



縮尺約1/100



74.06㎡
(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。

←○写真撮影位置方向

(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



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 / 月 15日
評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 688番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 689番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 690番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地 |
| | 家屋 番号 | 689番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 74.06平方メートル |
| | (現況)
所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地、690番地 |



11

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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 688番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 689番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目 |
| | 地 番 | 690番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 87.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地 |
| | 家屋 番号 | 689番 |
| | 種 類 | 給油所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 74.06平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 日立市南高野町二丁目689番地、688番地、690番地 |



令和 5年 (ケ) 第 100号
分冊番号 6-1
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 1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1ないし4)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 7 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3・4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・2・3の内訳価格は物件4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4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	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	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	日立市南高野町二丁目689番地、688番地、690番地
特記事項			
・住居表示実施区域である。「南高野町2丁目4番18号」			

物 件 目 録

1 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 688番
地 目 宅地
地 積 224.99平方メートル
所有者 A

2 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 689番
地 目 宅地
地 積 197.78平方メートル
所有者 A

3 所 在 日立市南高野町二丁目
地 番 690番
地 目 宅地
地 積 87.10平方メートル
所有者 A

4 所 在 日立市南高野町二丁目689番地、688番地
家屋 番号 689番
種 類 給油所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 74.06平方メートル
所有者 A

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1, 2, 3)

位置・交通	JR常磐線「大甕」駅の南西方・約2.1km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「南部支所前」の南方約80m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は一般住宅のほか、店舗、公共機関等が混在する地域である。 スーパーや市役所の出先機関等に近く、利便性は比較的良好なエリアである。	
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 都市計画道路3・3・54号線「大甕留線」に該当するが整備済
画地条件	【物件1、2、3一体地として】 地積：509.87㎡(登記数量合計) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致するものと判断した。) 間口：約22.4m(東側) 奥行：約16～21m 形状：ほぼ台形地 接面状況：東側及び北側道路に接面する角画地 地勢：やや下りに南傾斜地勢であるが、敷地内は概ね平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 南側隣地とほぼ等高 西側隣地とほぼ等高	
接面道路の状況	(東側) 日立市道<7575号線> 幅員約12m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 (北側) 日立市道<7643号線> 幅員約6m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を所有し、占有している。 なお、「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。 ○敷地範囲 物件4建物 物件1・2・3土地の全部509.87㎡ <場所的利益成立>	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】本管あり 【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、通常で費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>当該土地に係る土壌汚染に関しては、官公庁への聴取によると、土壌汚染対策法の要措置区域(第6条)及び形質変更時要届出区域(第11条)に該当しない。しかし、本物件は以前ガソリンスタンドとして使用されていたため、当該土地の土壌汚染の可能性は否定できないものと判断した。なお、本評価書は土壌汚染の有無を証明するものではない。また、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)元ガソリンスタンドについて 本物件は、昭和60年からガソリンスタンド用地として利用されてきたが、日立市消防本部の回答によれば、平成23年11月16日付けで廃業届出の受付がなされたとの事である。また、本物件の地下には、鋼製タンク3基(砂充填により処理済)が埋設されているとのことである。但し、油槽の埋設場所や配管位置等は不明とのことであった。 廃業処理に関して参考と思われる事項としては、以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置許可年月日及び許可番号 昭和60年2月8日 第3-60-2号 ・完成検査年月日及び検査番号 昭和60年9月9日 第60-78号 ・危険物量(全て第4類) <ul style="list-style-type: none"> ア 第1石油類(非水溶性) 14,250リットル イ 第2石油類(非水溶性) 14,750リットル ウ 第3石油類(非水溶性) 1,500リットル エ 第4石油類 200リットル <p>(2)地中埋設物の存在について 上記の通り、本物件の地下には砂充填による処理済の鋼製タンク3基が埋設されているとの事である。但し、掘削してみないことには、実際の位置関係やその他の地中埋設物等を含めて詳細については不明である。</p> <p>(3)工作物、動産等について 本地上には、工作物であるキャノピー、計量器跡、注入口跡、街灯等が存する。また、キャノピーの真下付近に大量の資材が残置されている(別添、土地建物位置関係図参照)。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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60年 9月10日新築 約38年 満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄骨造 陸屋根 モルタル塗 ビニールクロス貼、モルタル、タイル貼 等 ボード貼 等 土間コンクリート敷、塩ビ床 タイル貼 等 電気・ガス・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
床面積（現況）	延べ 74.06㎡ 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	平家建 給油所 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	内外部の各所に要修理箇所が散見される。本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を給油所(空家)として占有している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 建築確認・検査済証について (日立市役所建築指導課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(昭和60年1月17日付・日特第316号) → 主要用途：ガソリンスタンド 工事種別：新築 ・ 検査済証はなし <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、老朽化がかなり進行しており、内壁のひび割れ及び剥がれ、床材の撓み及び剥がれ等の所々に損傷が見られた。また、東日本大震災との競合も想定される。なお、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。 その他、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 目的建物は昭和60年新築の鉄骨造給油所であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲10%と査定し、物件4建物の市場性修正を0.90とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p>
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

物件1、2、3一体地としての更地価格を算出し、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
1	35,000	0.89	224.99	0.80	5,610,000
2	35,000	0.89	197.78	0.80	4,930,000
3	35,000	0.89	87.10	0.80	2,170,000

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
 $28,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.6/100 \times 100/99 \times 100/82.8 = 35,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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(北東<東 ▲1)

◇地域格差：街路条件(系統・連続性▲8) 環境条件(周辺地域の状態▲10)

イ 個別格差：画地条件(角地+3 形状▲5) その他条件(残置物あり▲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。

② 物件4 (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。

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=エ
4	200,000	74.06	0.03	440,000

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

経過年数約38年、経済的全耐用年数30.0年、
 残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

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=ウ
1	5,610,000	0.10 場所的利益	560,000
2	4,930,000	0.10 場所的利益	490,000
3	2,170,000	0.10 場所的利益	220,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) 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
1	5,610,000	-560,000	/	0.49	0.70	1,730,000
2	4,930,000	-490,000	/	0.49	0.70	1,520,000
3	2,170,000	-220,000	/	0.49	0.70	670,000
4	440,000	+1,270,000	/	0.63	0.70	750,000
一括価格 (合計)						4,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2・3

地中埋設物の存在及び土壌汚染の可能性によるリスク減価▲30

特殊用途に伴う市場性の減退による減価▲30

物件4 アスベスト使用リスク減価▲10

特殊用途に伴う市場性の減退による減価▲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/m²

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：174m²

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. 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



基準地：日立-23

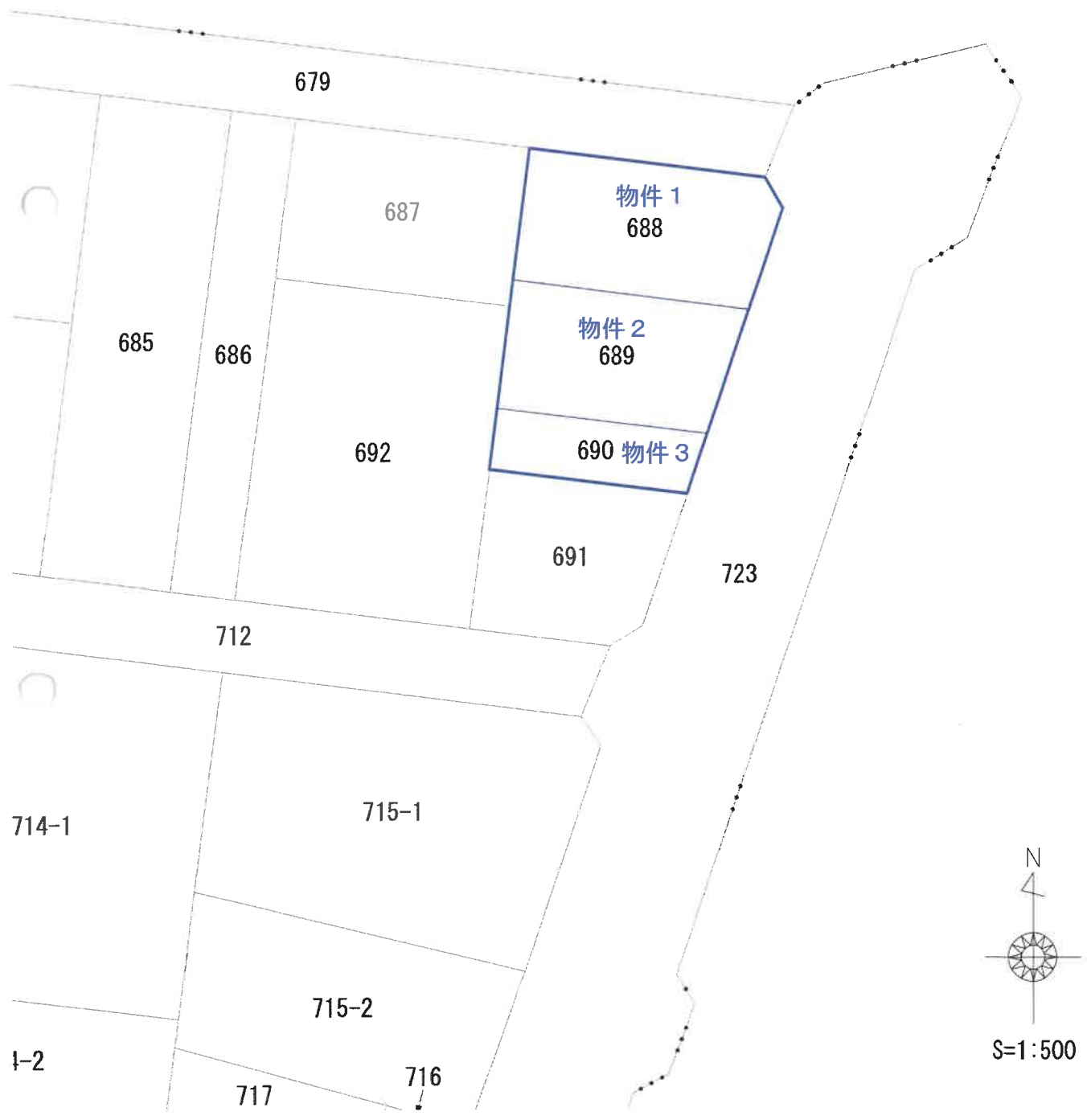
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和60年12月25日

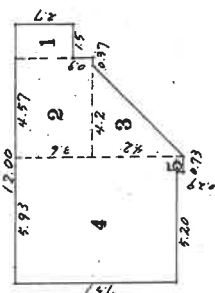
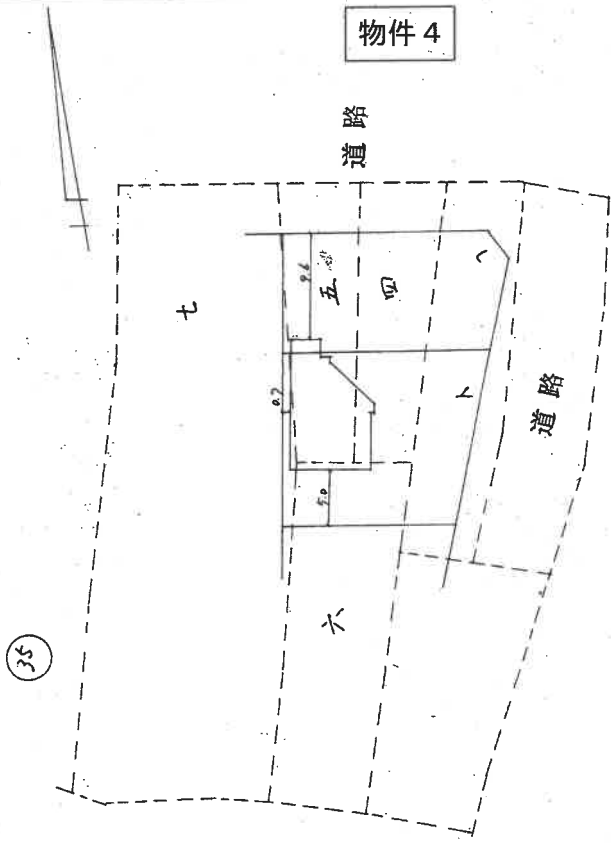
建物図面
各階平面図

家屋番号 689

建物の所在 日立市南高野町二丁目689番 688番
日立市南高野町字修原5-4-67

整理番号 653479

各階平面図



1	2.7	×	1.5	×	4.05
2	4.57	×	3.6	×	16.452
3	4.2	×	4.2 × 1/2	×	8.820
4	5.93	×	7.51	×	44.5343
5	0.73	×	0.29	×	0.2117
					74.068

縮尺 1/500

申請人

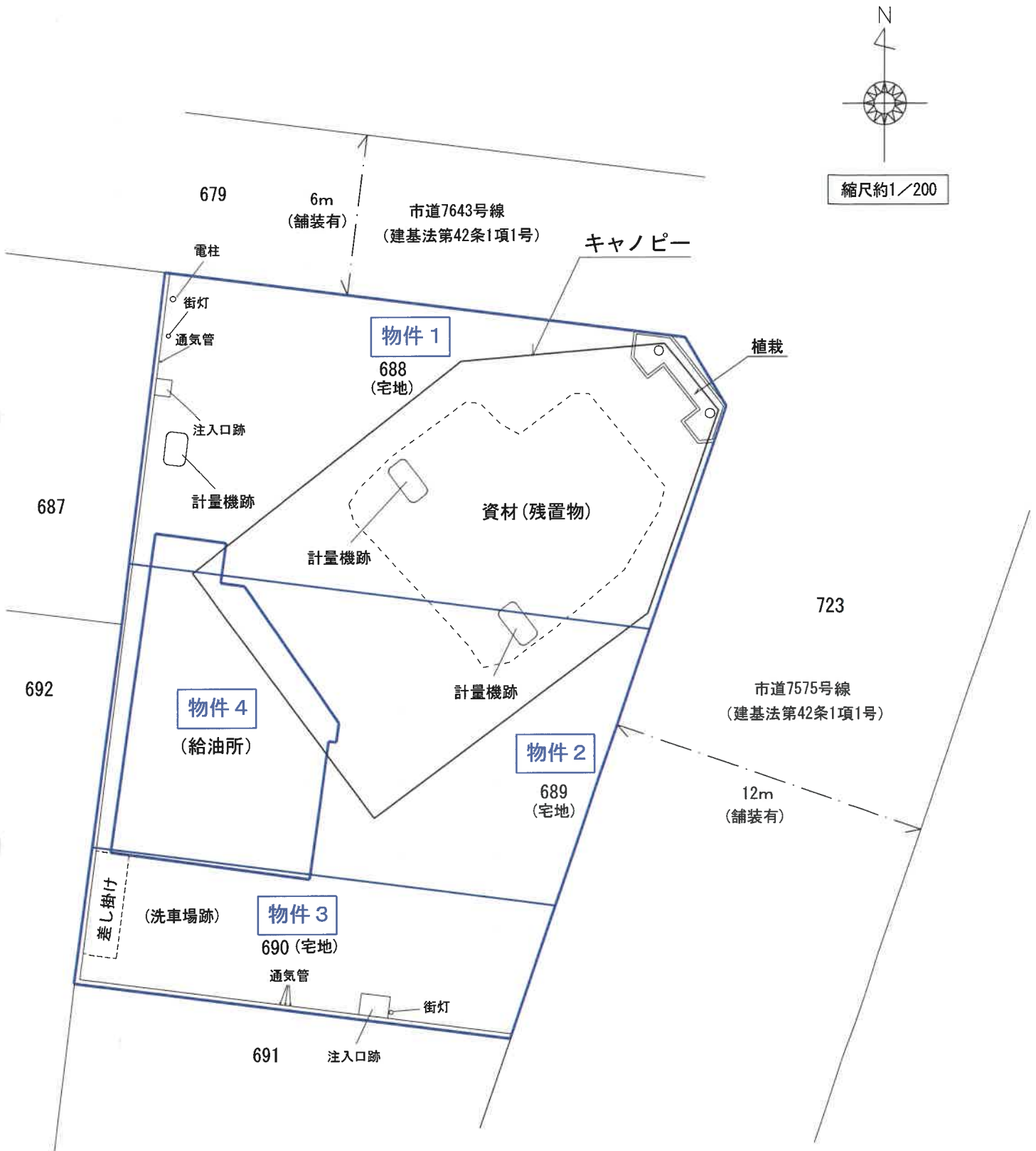
縮尺 1/250

製作者
地家監
(家) 城士

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第100号



※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。

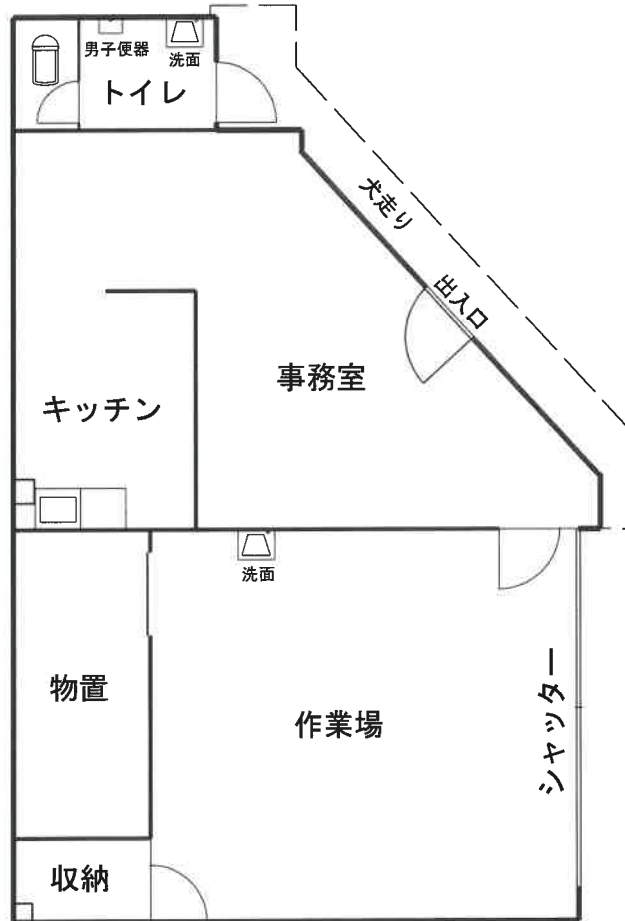
建物間取図（略図）

令和5年（ケ）第100号

物件4
(給油所)



縮尺約1/100



74.06m²
(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。