

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 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 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 場 所	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分 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）
1, 2	1, 940, 000 1, 552, 000	一括	388, 000	156, 089	34, 925
1	1, 610, 000				
2	330, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市久慈町一丁目
地 番 5630番63
地 目 宅地
地 積 182.50平方メートル
- 2 所 在 日立市久慈町一丁目5630番地63
家屋 番号 5630番63
種 類 居宅 事務所 寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 98.50平方メートル
3階 98.50平方メートル
4階 11.28平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所



物 件 明 細 書

令和 6年 9月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

1 所 在 日立市久慈町一丁目
地 番 5630番63
地 目 宅地
地 積 182.50平方メートル

所有者 B.

2 所 在 日立市久慈町一丁目5630番地63
家屋 番号 5630番63
種 類 居宅 事務所 寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 98.50平方メートル
3階 98.50平方メートル
4階 11.28平方メートル

(現況)

種 類 居宅 事務所

所有者 亡A相続財産



令和6年（ケ）第26号

令和6年3月12日受理

令和6年5月 9日提出

（評価人 立川伸光）

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 | 日立市久慈町一丁目 |
| | 地 番 | 5 6 3 0 番 6 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 5 0 平方メートル |
| | 所有者 | B |
| 2 | 所 在 | 日立市久慈町一丁目 5 6 3 0 番地 6 3 |
| | 家屋番号 | 5 6 3 0 番 6 3 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 寄宿舍 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル |
| | | 2 階 9 8 . 5 0 平方メートル |
| | | 3 階 9 8 . 5 0 平方メートル |
| | | 4 階 1 1 . 2 8 平方メートル |
| | 所有者 | 亡A相続財産 |

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一丁目4番20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（相続財産清算人D） ■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	物置（工作物）がある。井戸がある。
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：居宅 事務所 □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（相続財産清算人D） □その他の者（ ） ■上記の者が本建物を 居宅 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	相続財産清算人が管理業務の一環としてB、Cらを居住させて管理している。
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)

(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 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件1所有者) ■D(亡A相続財産清算人))の陳述 ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■ (黙示の) 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成3年10月ころ（登記記録上の物件2建物新築時期）	
最初の契約等	契約日	平成3年10月ころ
	期間	平成3年10月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円（毎限り分支払）	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

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1所有者、 物件2占有補助者)	- 私は亡Aの妻で、本件建物に住んでいます。 - 私が所有する本件土地に、亡A相続財産たる本件建物が建っていることについて、亡Aの生前から地代の支払い関係などはありません。 - 私が本件建物に住んでいることについて、賃料の支払い関係などはありません。 3階リビングのシャワー室は新築時からあるものです。 - 北東側の隣家の屋根が越境していました。
■C (亡A及びBの子、 物件2占有補助者)	- 私は亡AとBの子で、本件建物に家族で住んでいます。 - 本件建物の一部は個人事業の事務所として使用しています。 - 本件建物1階北西側は物置になっていましたが、20年くらい前に取り壊しました。 - 本件建物は屋上の防水が駄目になっているため雨漏りしており、特に北側の雨漏りが酷く、天井板が落ちている状況です。 - 屋上の防水が駄目になったのは、以前、本件不動産の北側に隣接する崖の上から近隣の子供たちが石を投げ落とす遊びをしていたことがあり、それが屋上に当たって損傷したのが一因だと思います。投石被害はそれ以外にも本件建物の北側の外壁や窓、北側の玄関前に設置された雨除けなどの破損があります。 - 本件不動産の周辺は東日本大震災で液状化被害に遭っており、本件建物の地下は沈下して空洞が出来ているようです。以前、本件建物の地下を見る機会があり、その際に目測したところでは2メートルくらいの沈下がありました。現在も本件建物が倒壊していないのは、本件建物を建築する際に杭を多く打ち込んだからだと思います。 - 本件建物内で猫を1匹飼っています。 - 本件土地にあるプレハブ物置と崖の下(件外土地)にあるプレハブ物置は亡Aが使っていたもので、中にある物も亡Aの物が殆どです。 - 北東側の隣家の屋根が越境していたので、隣家との話し合いにより、隣家との間の塀を、南東側に向かって少し越境させています。
■D弁護士(亡A相続 財産清算人)	- 本件建物にBやCが居住していることについて賃料の支払い関係や契約関係はありません。 - 本件建物がB所有の本件土地にあることについて、地代の支払い関係などありません。

(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 本件建物内では猫が1匹飼われている。
- 3 Cの陳述によると、本件建物の地下には空洞が出来ているとのことである。現況調査時にその空洞を視認することはできなかったが、Cが1階事務所部分のコンクリートタタキを踏み鳴らすと、空洞がある様子が窺われた。
- 4 本件建物は雨漏りしている。特に北側の階段付近の雨漏りが酷く、雨漏りにより天井板が落ちている状況である。また床が撓む箇所も多数あった。
- 5 本件建物の外壁に大きな亀裂と破損が見られたほか、建物の基礎部分と外壁との接合部分に隙間が出来ている箇所も見られた。
- 6 本件土地にはプレハブ物置や多数の建築資材などが置かれている。
- 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12日(火)	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13日(水) 14:45-14:50	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年3月14日(木)	当 庁	■ 相続財産清算人Dから聴取 (電話) ■ 土地所有者Bに照会書送付
令和6年4月3日(水) 12:45-13:55	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ B及びCから聴取 ■ 評価人同行
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。

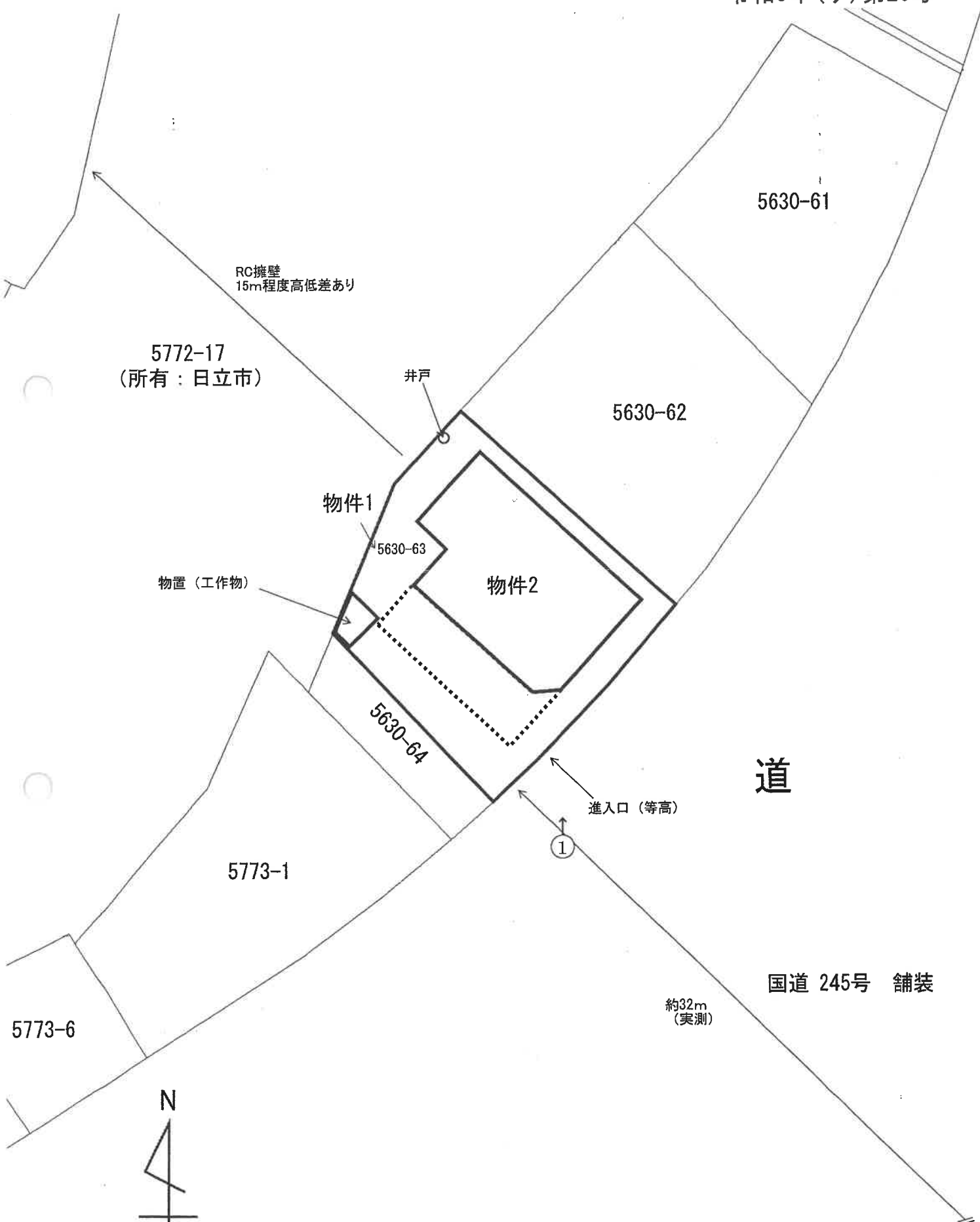
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

令和6年(ケ)第26号



←○写真撮影位置方向

※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)

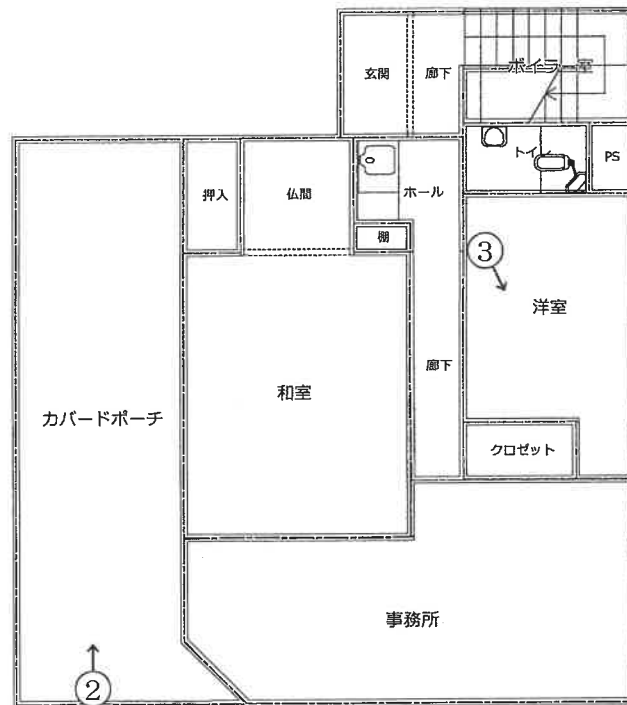
間取図

令和6年(ケ)第26号

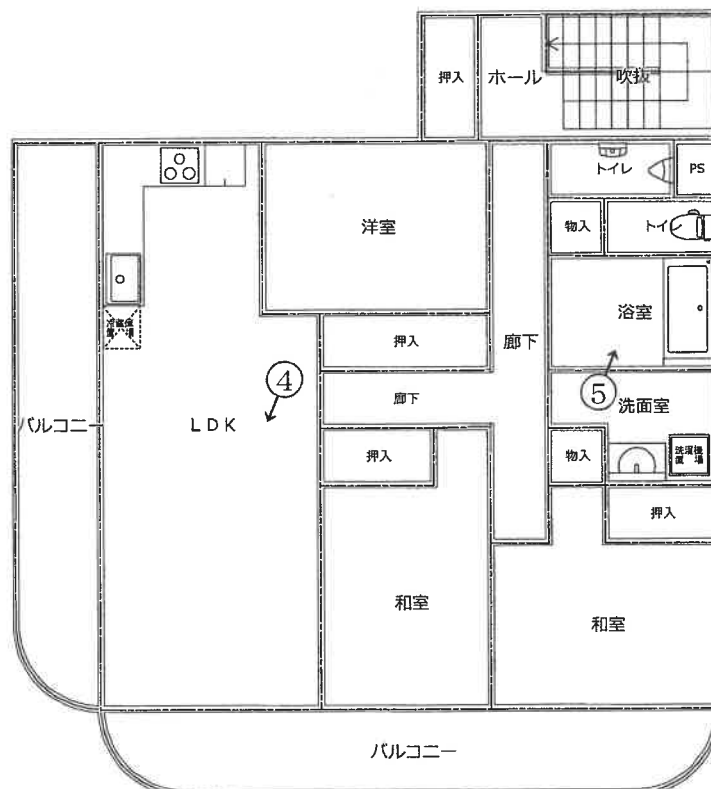
物件2：居宅 事務所（現況）

鉄骨造陸屋根4階建

1階 73.70㎡（登記に同じ）



2階 98.50㎡（登記に同じ）



←○写真撮影位置方向

(8枚目)

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

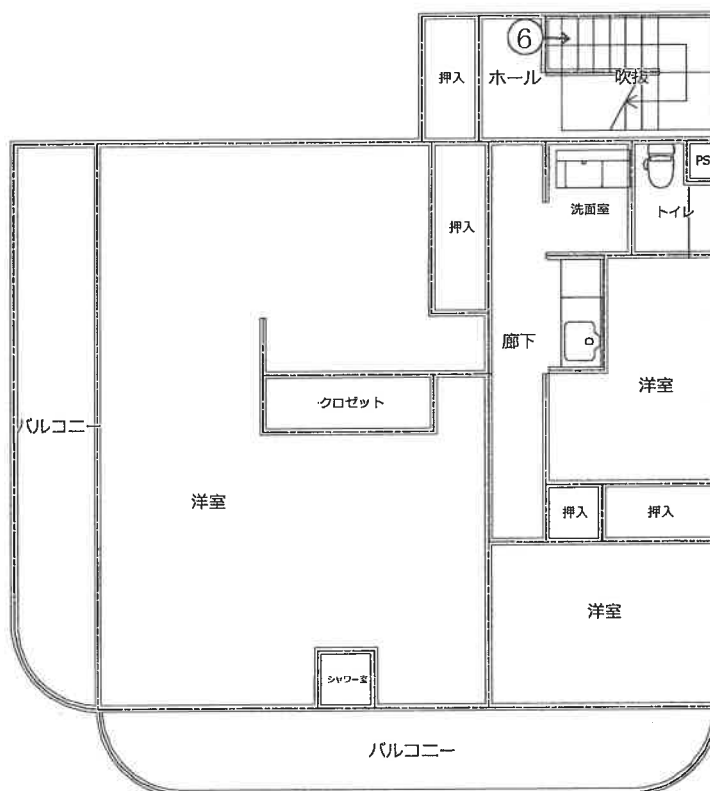
間取図

令和6年(ケ)第26号

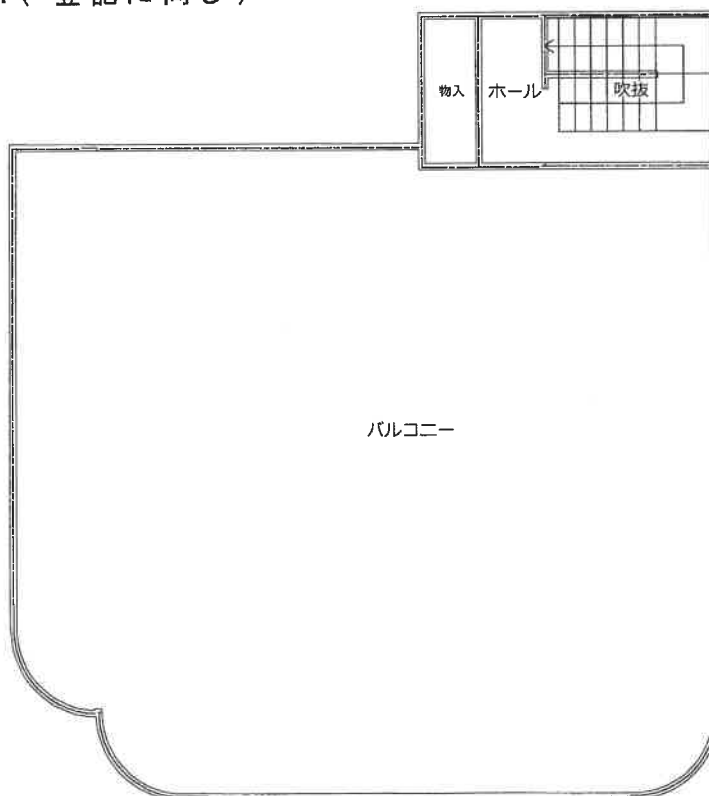
物件2：居宅 事務所（現況）

鉄骨造陸屋根4階建

3階 98.50 m²（登記に同じ）



4階 11.28 m²（登記に同じ）



←○写真撮影位置方向

(9枚目)

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

※赤丸内は雨漏りにより剥がれた壁紙（他にもある）



写真番号 4



写真番号5



写真番号6

※ 3 階の階段下
から 4 階方向を
見上げたところ。
雨漏りにより天
井が落ちている。
(他にもある)



令和 6年（ケ）第 26号
令和 6年 3月12日 受 命
令和 6年 4月 3日 現地調査
令和 6年 5月 1日 評 価
令和 6年 5月13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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～2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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	次頁物件目録記載のとおり	居宅 事務所

物 件 目 録

1 所 在 日立市久慈町一丁目
地 番 5 6 3 0 番 6 3
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 5 0 平方メートル

所有者 B

2 所 在 日立市久慈町一丁目 5 6 3 0 番地 6 3
家屋 番号 5 6 3 0 番 6 3
種 類 居宅 事務所 寄宿舍
構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 9 8 . 5 0 平方メートル
3 階 9 8 . 5 0 平方メートル
4 階 1 1 . 2 8 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

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）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「大甕」駅南方道路距離約2400m 最寄バス停「本町十文字」停留所東方道路距離約550m (徒歩約7分)	
付 近 の 状 況	国道沿いに港湾関連施設、病院、住宅、店舗、事業所等が混在する混在住宅地域	
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 その他の規制	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域※ ※自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：202-I-089 箇所名：行戸南
画 地 条 件	物件1 地積：182.50㎡ 間口：約13.6m 奥行：約11.8m～14.6m 形状：ほぼ台形 地勢：平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西約32.0m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅兼事務所の土地使用借権を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし（前面道路に本管の埋設はない）敷地から100m以内の道路に低圧管の埋設がある。引込可能かどうかは東京ガスに要確認。 下水道：あり (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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、 土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。 但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途 専門家による調査を要する。
特 記 事 項	・物置（工作物）及び井戸が対象地上に存する。 ・日立市ハザードマップによれば、津波浸水想定区域（5m～10m未 満）に指定されている。 ・家屋課税台帳上平成3年築の物置があるが、こちらについては撤 去済であるとの建物占有者のコメントがあった。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 3年10月 1日新築 約33年 満了
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外 壁 A L C 板等 内 壁 ビニールクロス貼、板張等 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボード、化粧合板敷目貼等 床 フローリング、畳、カーペット、土間コンクリート敷等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の 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）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上4階建て 現況用途 居宅兼事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者（相続財産清算人D）が本建物を居宅として管理している。また、上記相続財産清算人が管財業務の一環としてB、Cらに居住させて管理している。

特 記 事 項	①建築確認申請（平成3年4月3日・日特3号・主要用途：事務所併用住宅・工事種別：新築）はあるが、検査済の記録がない。 ②建物所有者の陳述及び本建物の内外部の目視調査の結果、下記の損傷が確認された。 ・外壁に大きな亀裂および破損がみられる。また、塗装や目地部分にも全体的に劣化が見られる。 ・内装材、（クロス、フローリング、畳、浴室タイル等）及び建具等に経年劣化による汚れ、剥がれ、割れ、穴等の傷みが見られる。設備の劣化、陳腐化も大きい。 ・北側階段部分の雨漏りによる被害が大きく、天井板が落ちている箇所や腰板が外れかけている箇所、壁に穴が開いている箇所が見られた。また、クロスの剥がれ、破れなどが見られた。その他1F事務所部分にも雨漏り痕、クロスの剥がれがあり、雨水の進入の程度が大きいことが窺える。また、床についても軋みや撓みが見られる箇所があった。 ・屋上部分については、屋上へと上がる階段部分の傷みが著しく、天井板の落下、床が抜ける危険性もあったことから目視による状態確認ができなかった。 ・Cからの陳述によると本件建物の下には空洞ができているとのことであった。 ③目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。しかし、建築年次からは、アスベスト含有材が使用されている可能性がある（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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
1	22,300	1.000	182.50	0.90	3,660,000

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
 $28,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/97.0 \times 100/132.1 = 22,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3

◇地域格差：街路条件▲11.0 交通・接近条件+6.0 環境条件+40.0

イ 個別格差：必要なし

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 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	210,000	281.98	0.005	300,000

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33年、経済的全耐用年数30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90%、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0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価90%)≒0.005

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

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
1	3,660,000	0.10	使用借権	370,000

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	3,660,000	-370,000		0.70	0.70	1,610,000
2	300,000	+370,000	1.00	0.70	0.70	330,000
一括価格 (合計)						1,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70 物件2 0.70 土砂災害特別警戒区域に敷地の大部分が該当し、建物建築にあたって構造規制があることやハザードマップ上、津波被害の恐れがあること、また、これらによる心理的嫌悪感、さらに、建物の老朽化が著しいことによる市場性の減退の程度を考慮した。

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

1 地価調査価格 日立(県)-23

所 在：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/㎡（対前年変動率 -1.00%）

位 置：JR常磐線大甕駅の南方・道路距離約1,800mに位置する。

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3.7m市道

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 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

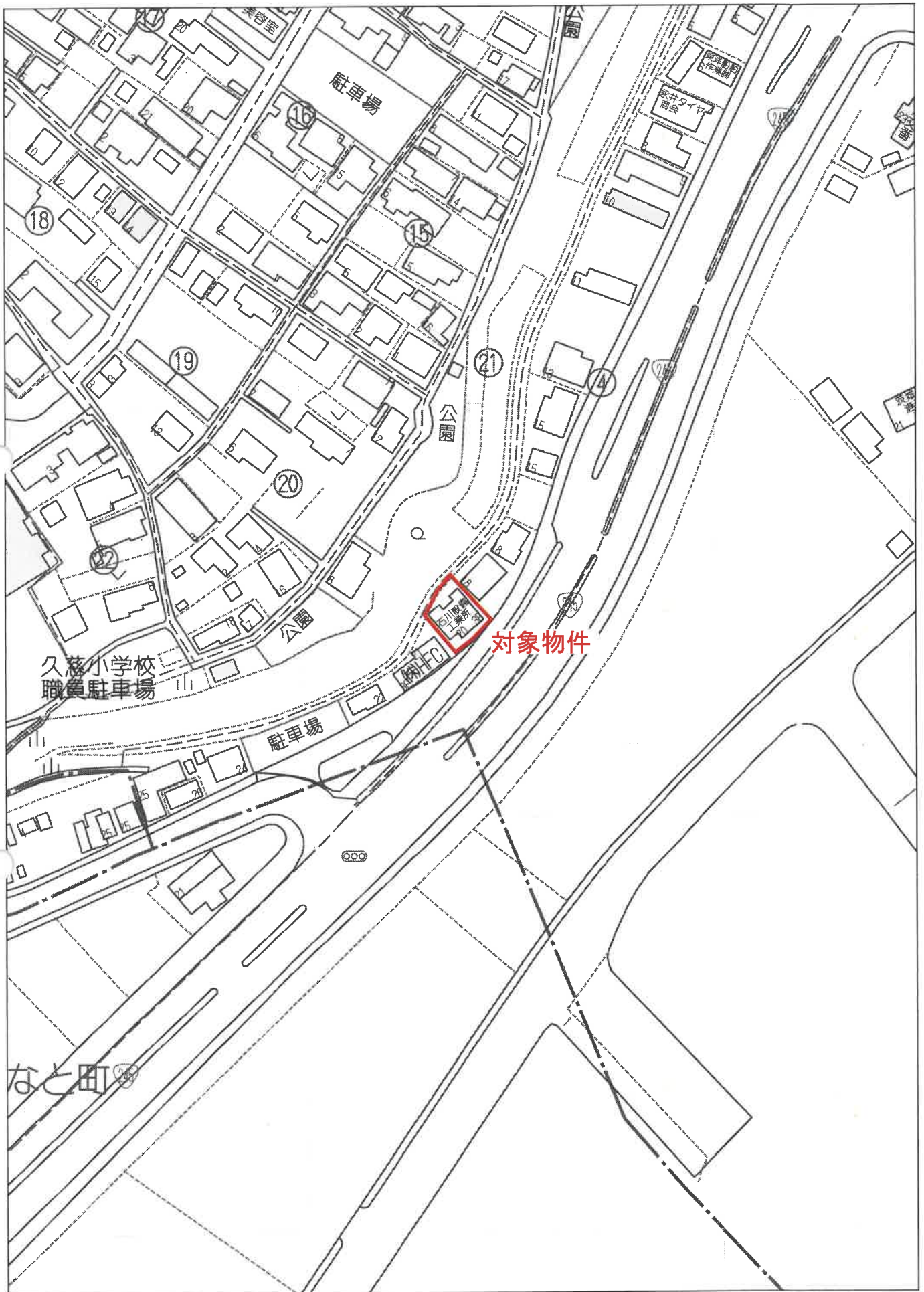
物件位置図



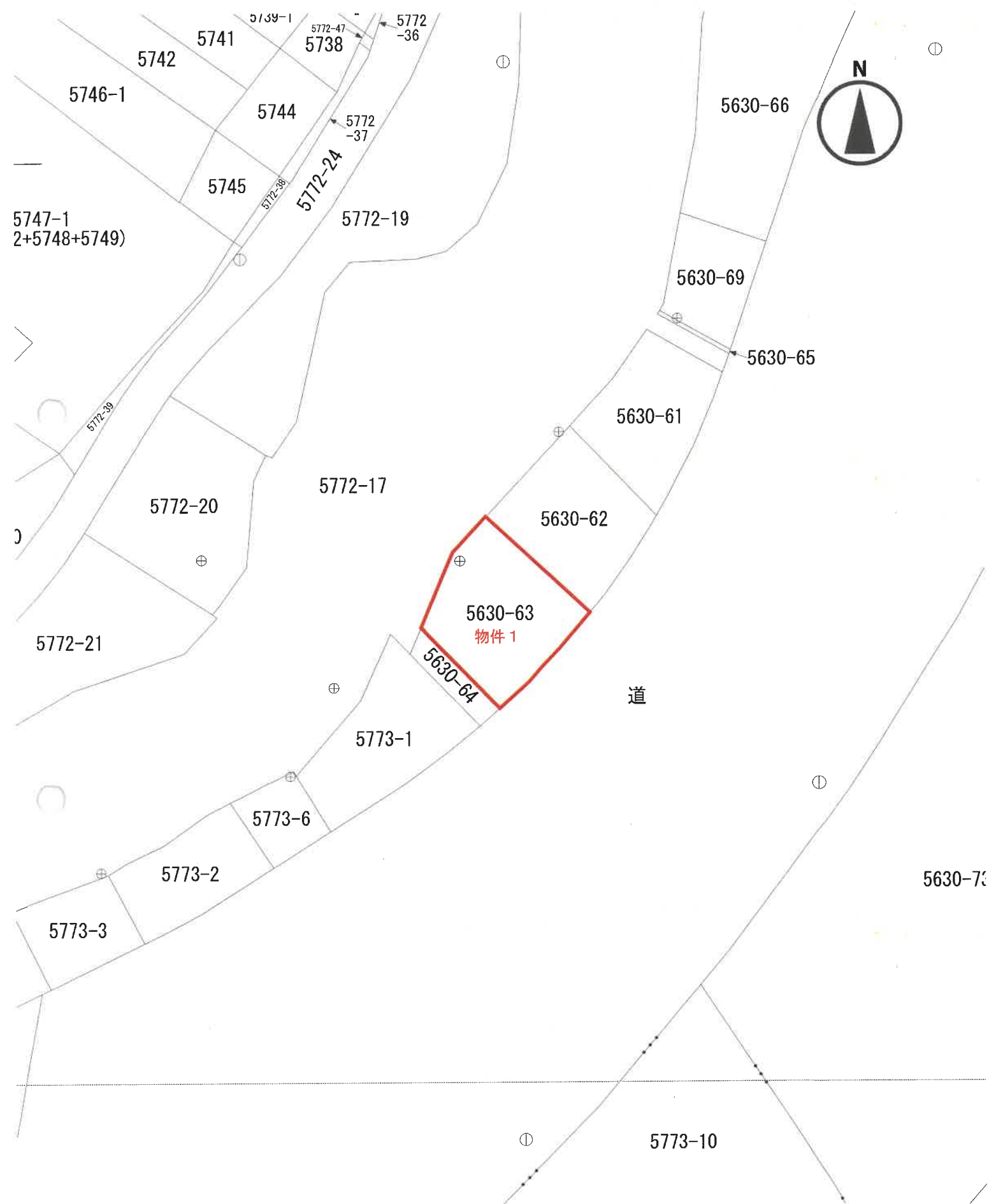
S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写



S = 1/500

登記年月日：平成3年10月4日

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。
(水戸地方裁判所日立支部管轄)
令和6年2月5日 水戸地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

建物図面

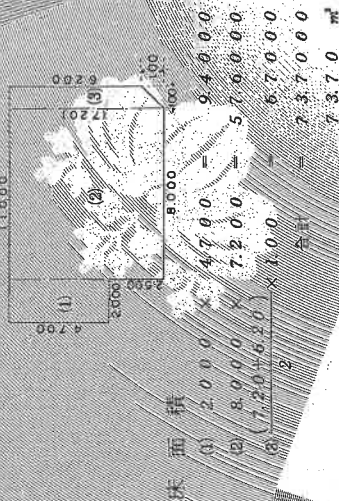
各階平面図

家屋番号 5630-03

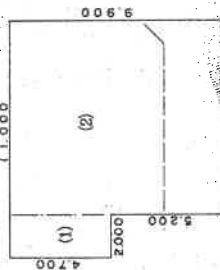
建物の所在 日立市久慈町 / 丁目 5630 番地 63

整理番号 0860

1 階



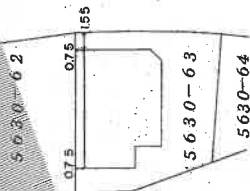
2, 3 階



床面積

$2.400 \times 4.700 = 11.280.00$
 $11.280.00$
 $11.280.00$

国道二四五号線



作製者

縮尺 1/250

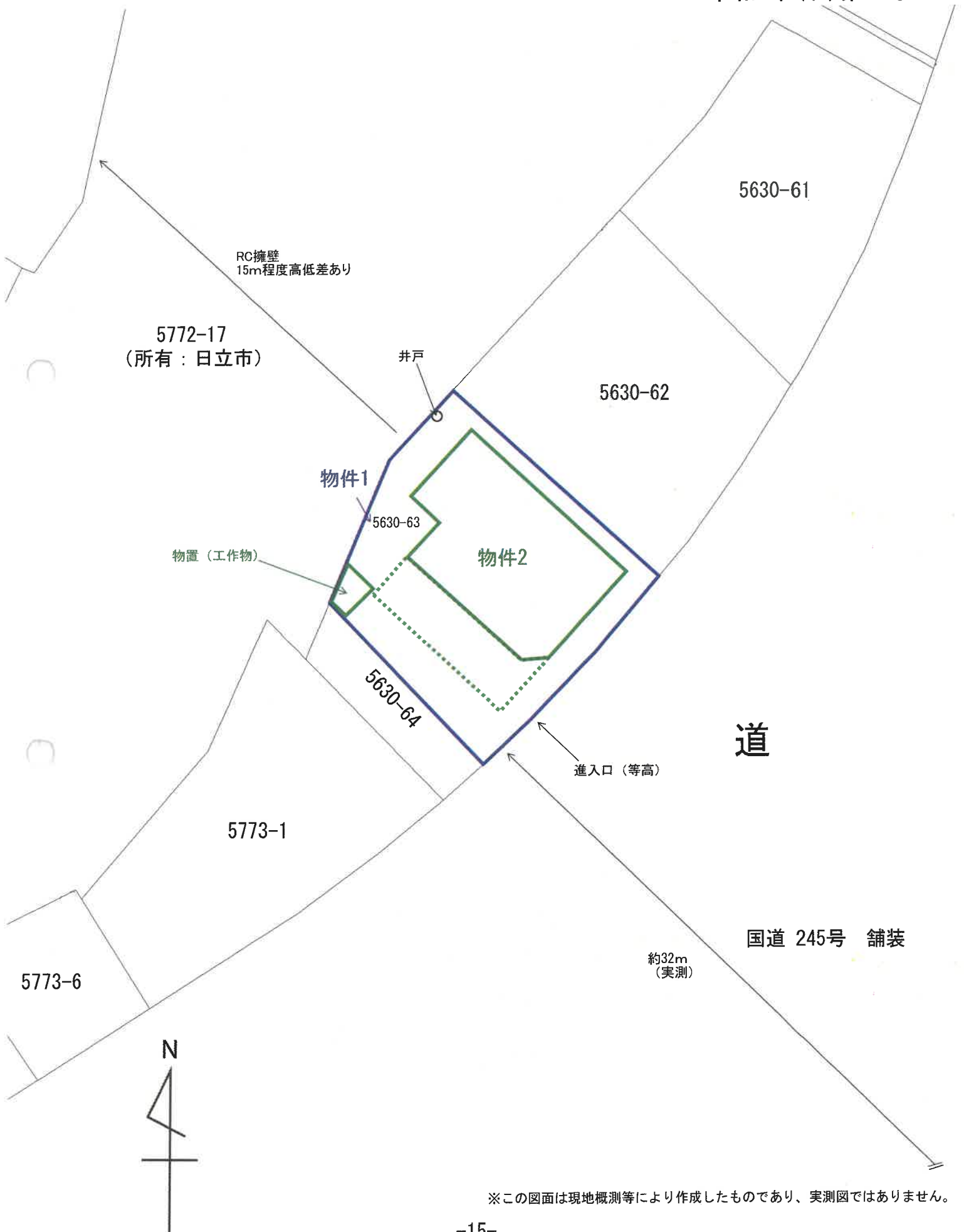
申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第26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。

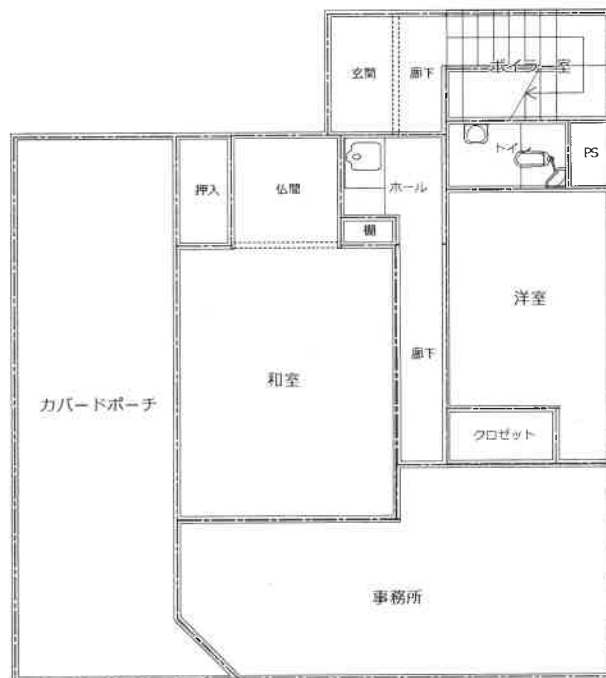
間取図

令和6年(ケ)第26号

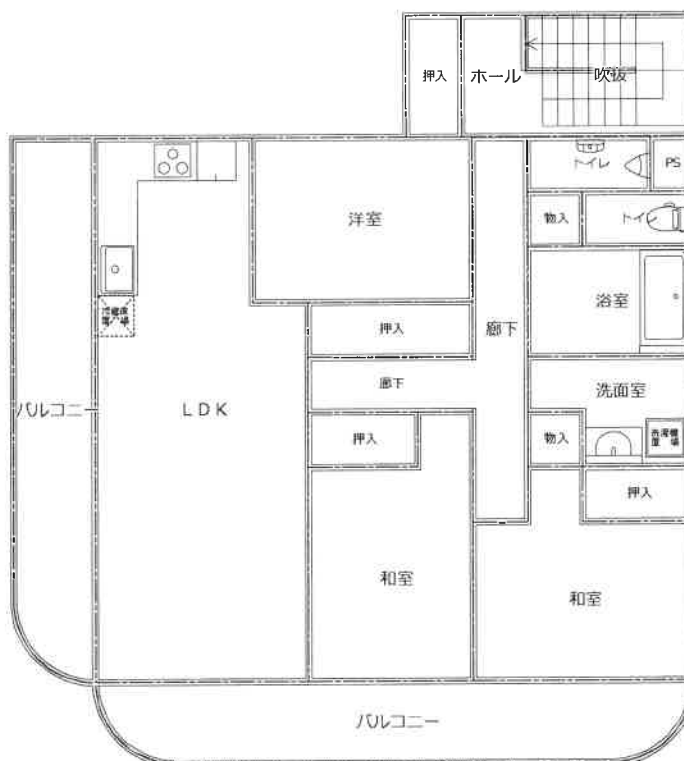
物件2：居宅 事務所（現況）

鉄骨造陸屋根4階建

1階 73.70 m²（登記に同じ）



2階 98.50 m²（登記に同じ）



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

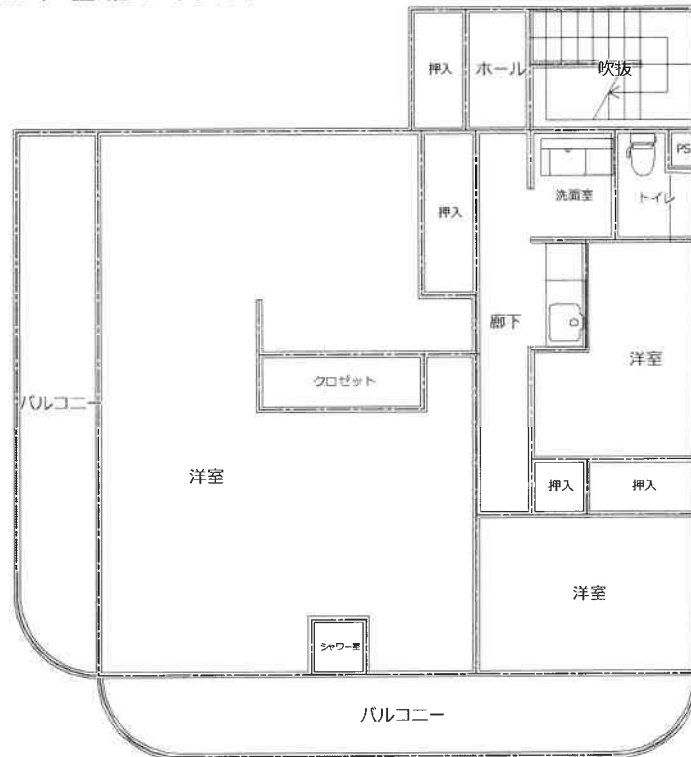
間取図

令和6年(ケ)第26号

物件2：居宅 事務所（現況）

鉄骨造陸屋根4階建

3階 98.50㎡（登記に同じ）



4階 11.28㎡（登記に同じ）

