

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月12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 8年 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 4時30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 8年 4月 8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	日立市若葉町一丁目145番地		
家屋 番号	145番		
種 類	事務所		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	350.25	平方メートル
	2階	360.41	平方メートル
	3階	360.41	平方メートル
	4階	360.41	平方メートル
	5階	31.80	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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】

賃借権

範 囲 別紙建物間取図(略図)の104号室

賃借人 有限会社ひたち補聴器センター

期 限 令和7年9月30日

賃 料 月額12万6000円(税抜、うち管理費2万1000円)

敷 金 金額不明

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

別紙建物間取図(略図)の101号室をパークス株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。本建物の101号室及び104号室以外の部分を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1】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番145番2, 地積443.41平方メートル, 所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 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

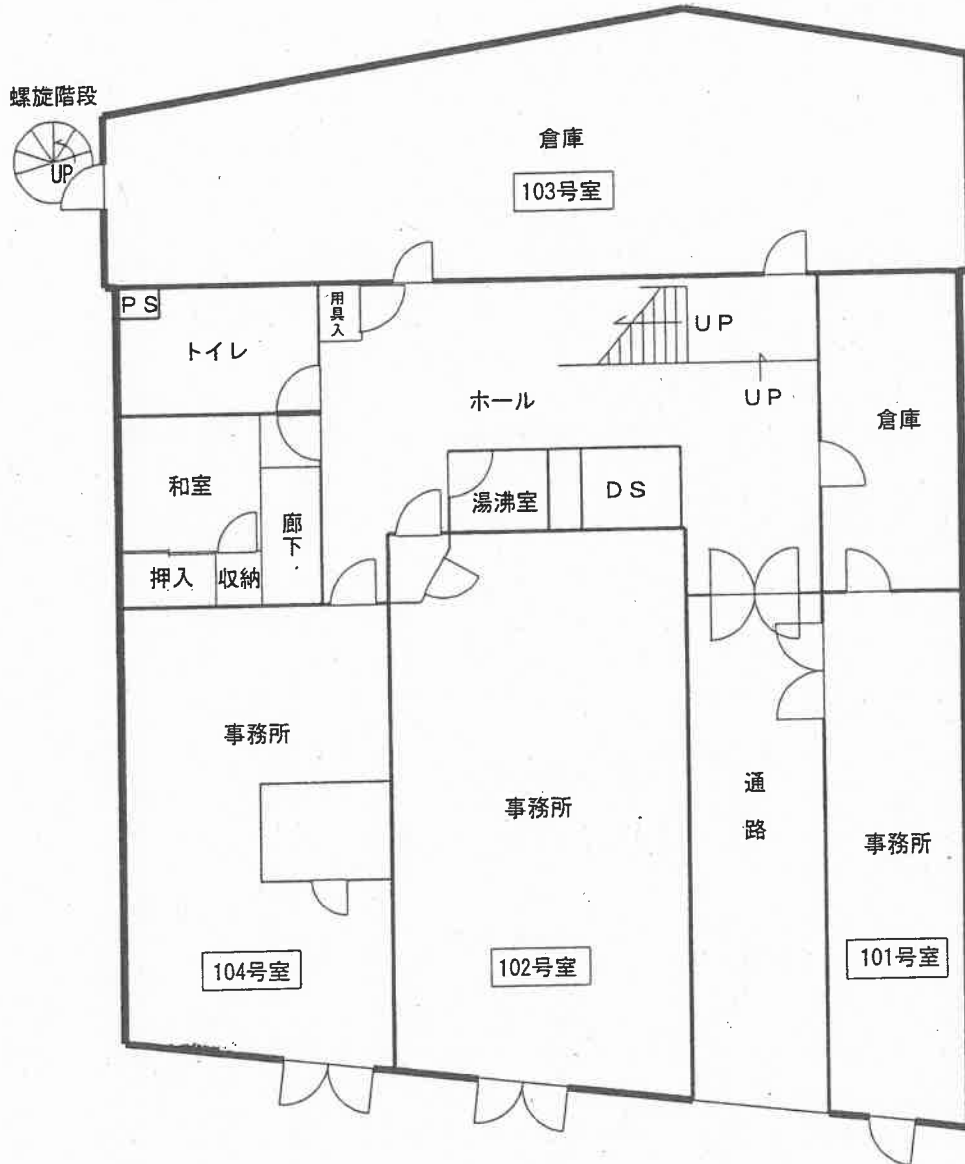
1 所 在	日立市若葉町一丁目145番地		
家屋 番号	145番		
種 類	事務所		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	350.25	平方メートル
	2階	360.41	平方メートル
	3階	360.41	平方メートル
	4階	360.41	平方メートル
	5階	31.80	平方メートル



建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第 74号

縮尺約1/150



1階 350.25㎡
(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。

480-7'

令和7年(ケ)第74号
令和7年7月1日受理
令和7年8月22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	日立市若葉町一丁目145番地		
家屋 番号	145番		
種 類	事務所		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	350.25	平方メートル
	2階	360.41	平方メートル
	3階	360.41	平方メートル
	4階	360.41	平方メートル
	5階	31.80	平方メートル

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> パークス株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者) <input checked="" type="checkbox"/> C(占有者会社代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 請求書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年頃	
最初の契約等	契約日	平成22年頃
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月金7万2000円(税込。管理費含む。)(毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金10万円	
	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金 不明 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所 在	日立市若葉町一丁目	
地 番	145番2	
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	443.41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		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者)、 <input checked="" type="checkbox"/> B(土地所有者))の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和39年6月30日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の契約等	契約日	昭和39年6月30日 (本件建物建築年月日) 頃
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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17万円 (毎年末日限り当月分支払)	
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7年6月30日現在 金944万円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [水戸地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input checked="" type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]	
その他		
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、「■」の箇所に記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者会社代表者)</p>	<p>本件建物のうち101号室と104号室は賃貸しており、その余は弊社が事務所・倉庫として使用しています。なお、敷地の借主は弊社です。また、地主からは訴訟を提起されています。101号室の貸借関係は占有者会社代表者の述べているとおりです。104号室の敷金はあったかと思いますが金額は不明です。</p> <p>震災により、雨漏り、壁の亀裂等の損傷が生じています。</p>
<p>■ B (目的外土地所有者)</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <p>昭和39年6月頃から本件建物の敷地として賃貸していますが、地代の滞納があり、訴訟を提起しています。</p>
<p>■ C (101号室占有者会社代表者)</p>	<p>15年位前から本件建物の101号室を弊社は賃借しています。敷金は10万円位あると思います。</p>
<p>■ D (104号室占有者会社社員)</p>	<p>(回答書の要旨)</p> <p>平成13年10月1日から弊社は本件建物の104号室を賃借しています。敷金はいくらだっかは不明です。</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

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

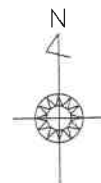
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年7月1日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年7月3日(木) :-:	執行官室(文書)	消防本部宛て図面依頼、市役所水道課宛て照会 所有者宛て照会 B(地主)宛て照会(回答あり)
7年7月4日(金) 11:20-11:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年7月29日(火) 9:50-11:00	物件所在地	物件特定、占有調査(A、C面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年7月29日(火) :-:	執行官室(文書)	104号室占有者宛て照会(回答あり)
7年8月1日(金) 9:40-9:45	水戸地方法務局	占有者会社2社登記簿謄本申請・受領
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。</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

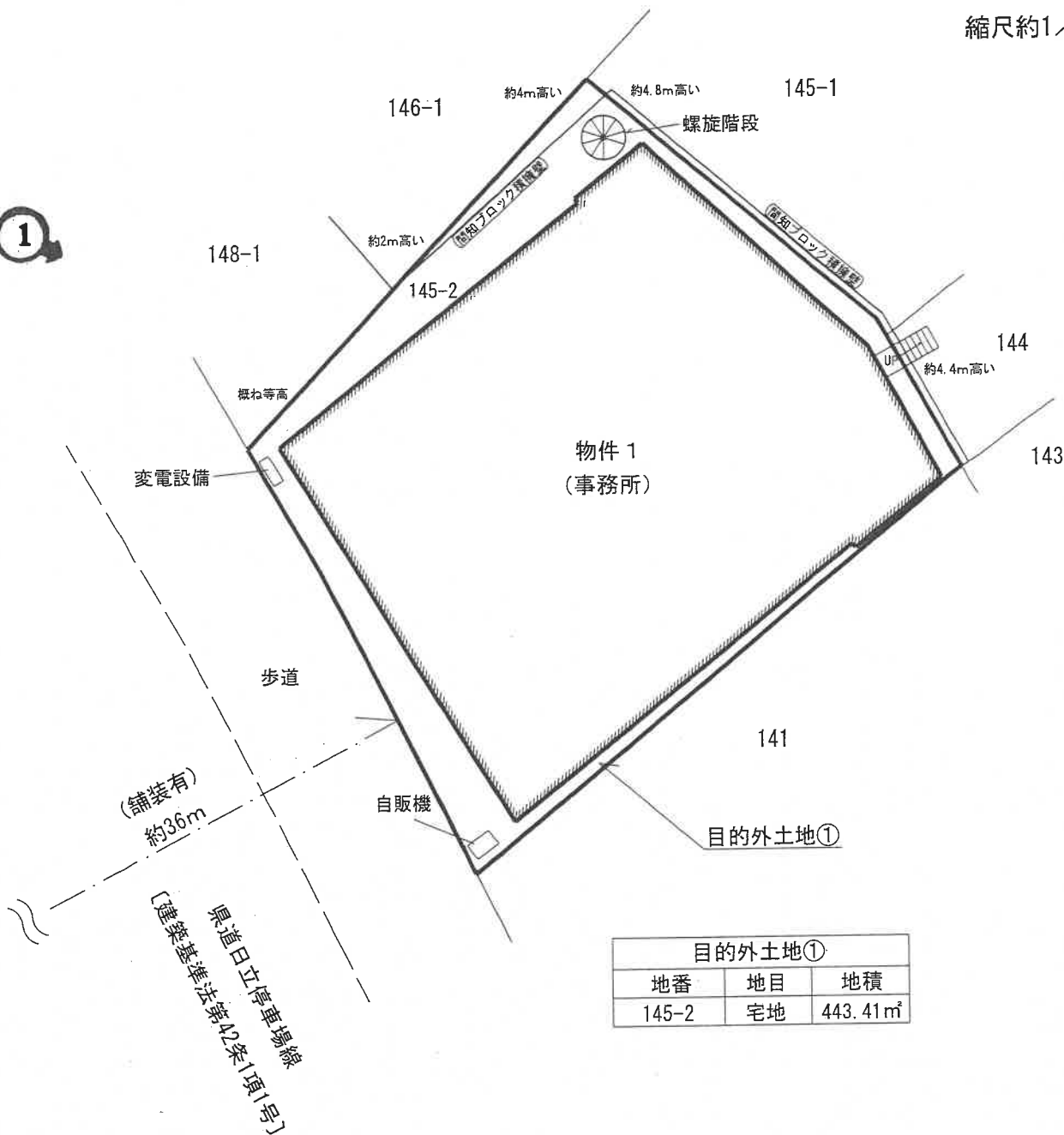
令和7年(ケ)第74号

写真撮影位置方向



縮尺約1/250

1



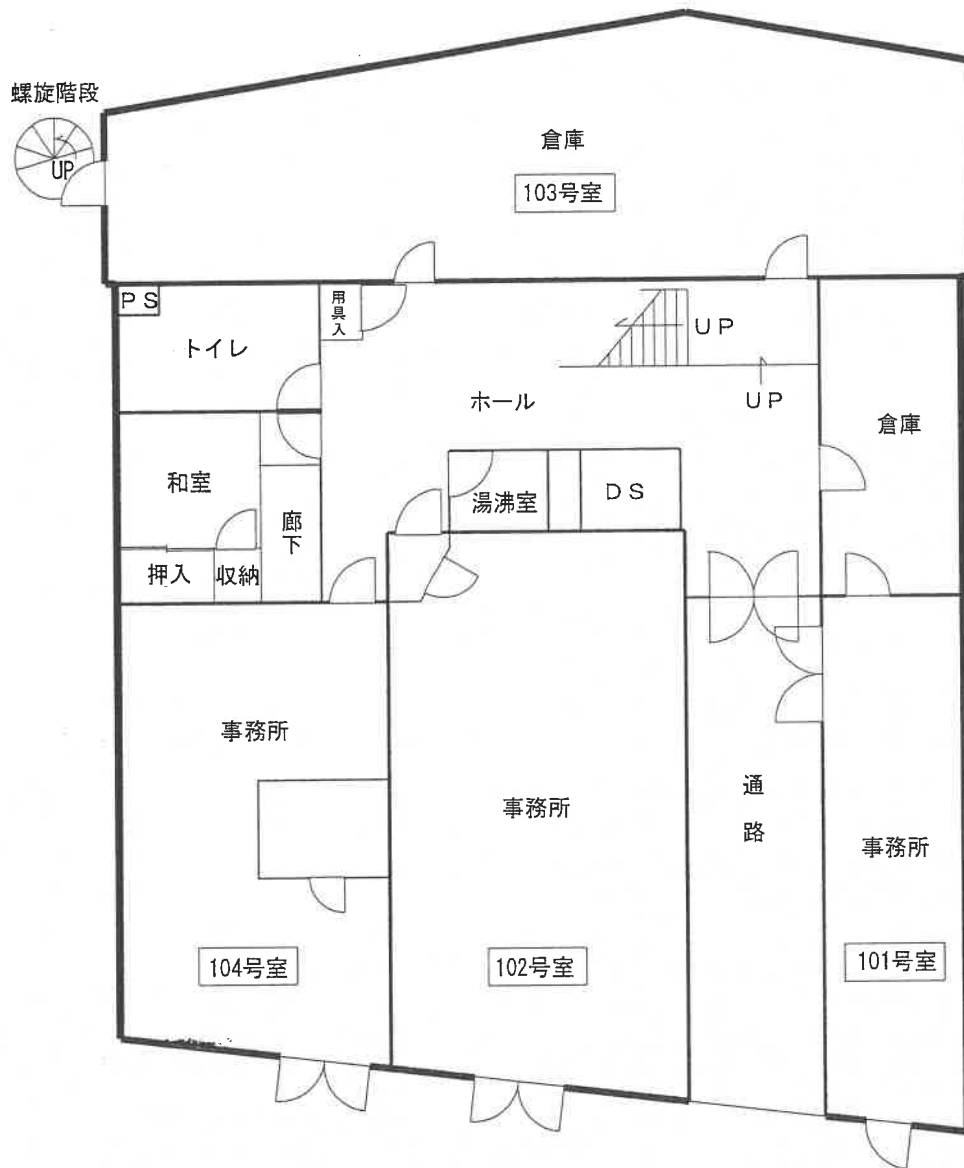
目的外土地①		
地番	地目	地積
145-2	宅地	443.41㎡

※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7年（ケ）第 74号

縮尺約1/150



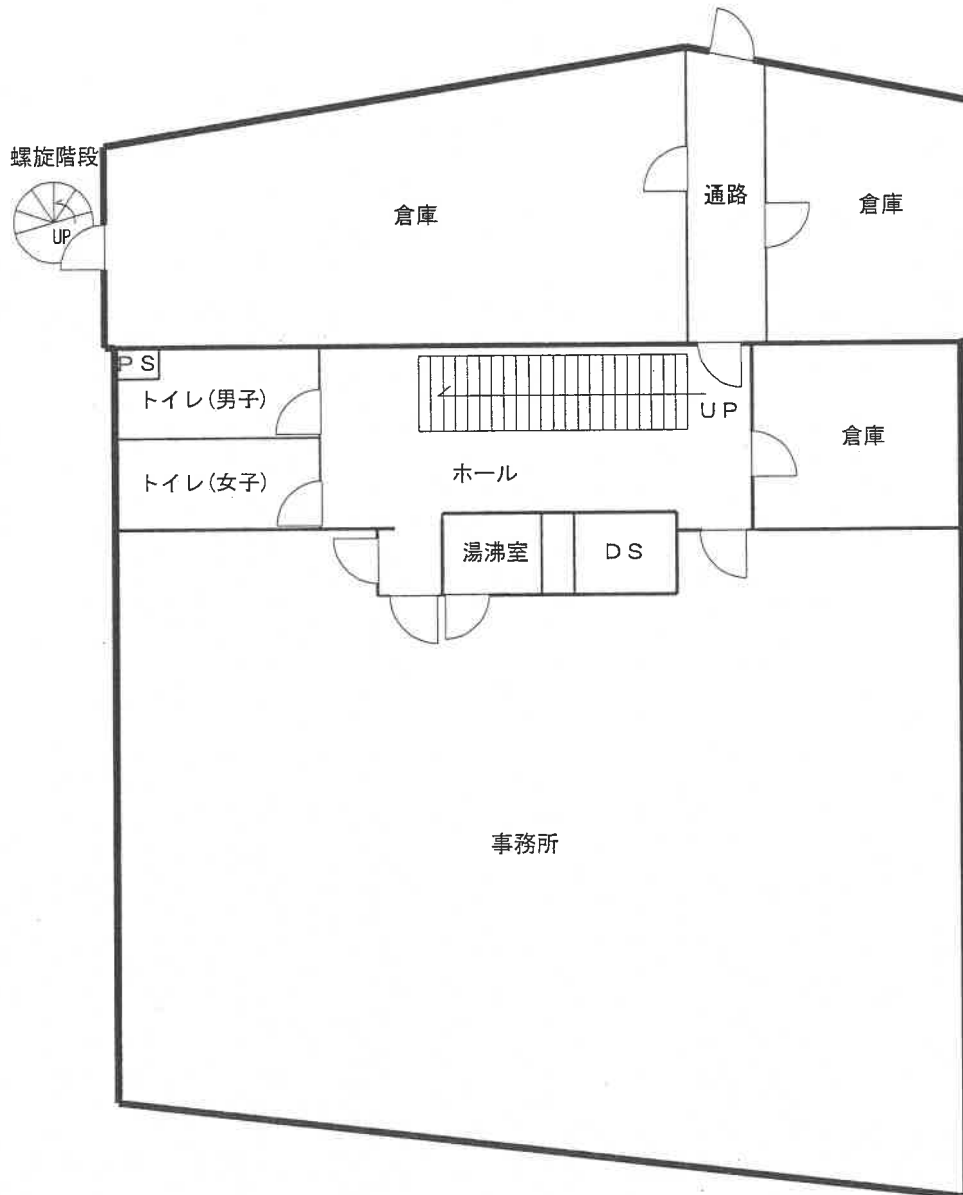
1階 350.25m²
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

縮尺約1/150



2階 360.41㎡
(登記に同じ)

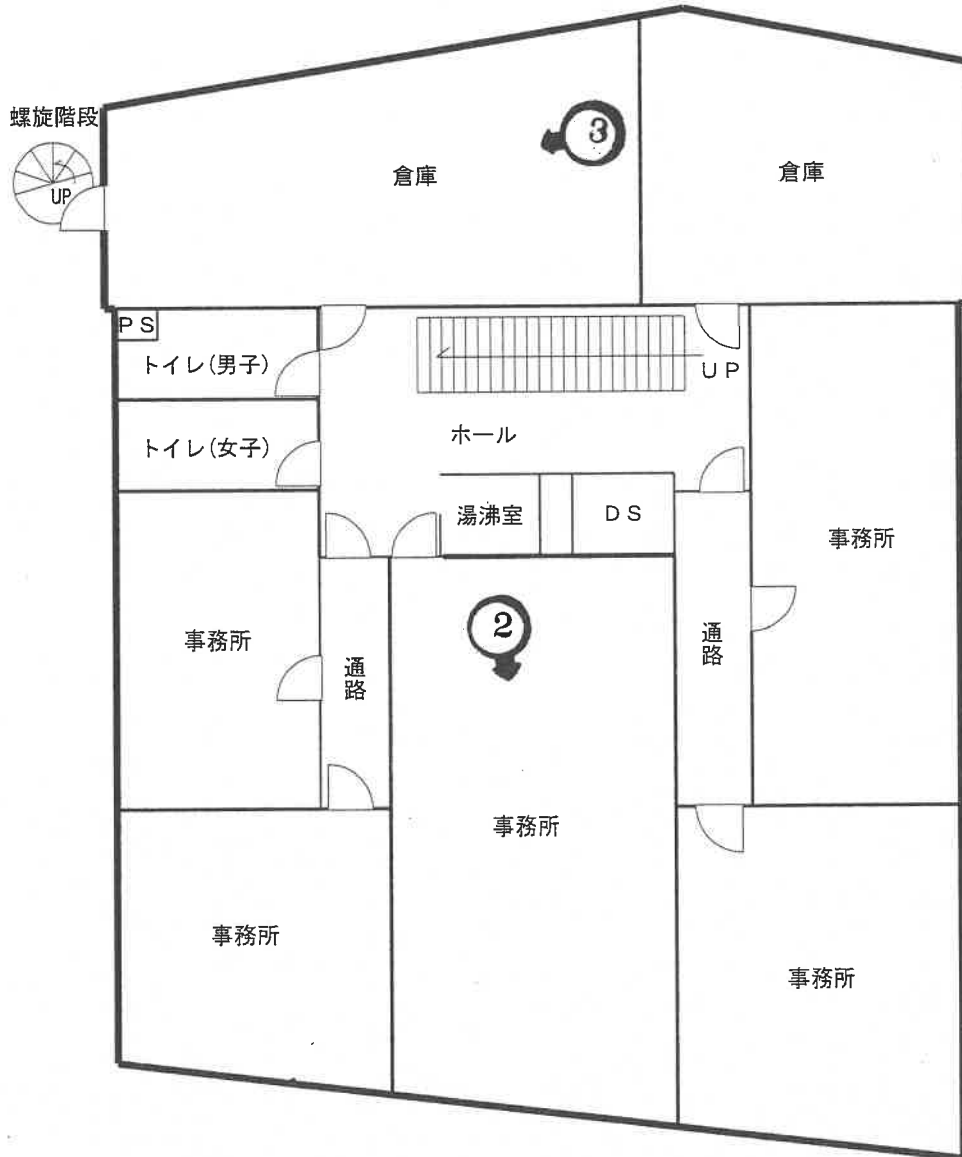
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

縮尺約1/150

←○写真撮影位置方向



3階 360.41m²
(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。

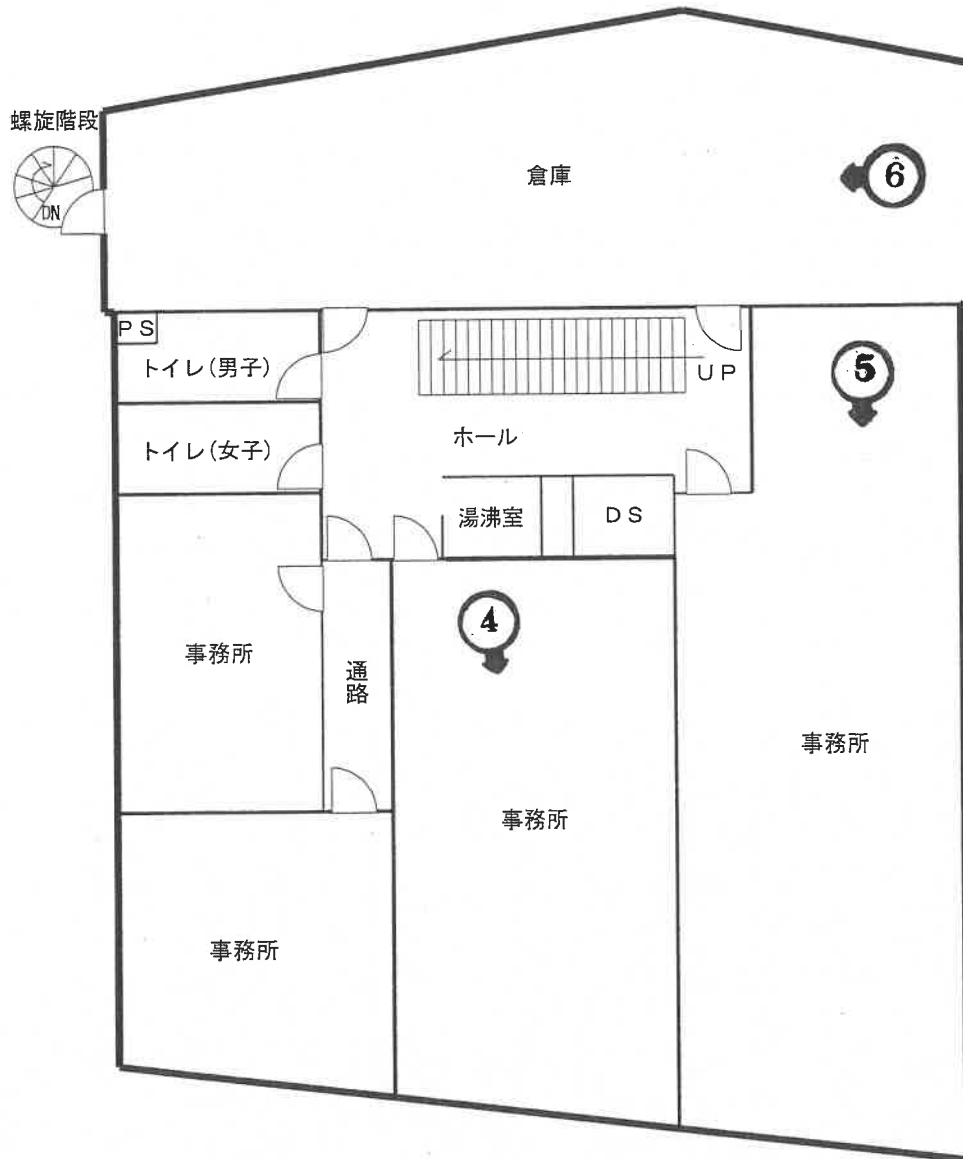
(1枚目)

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

縮尺約1/150

←○写真撮影位置方向



4階 360.41㎡
(登記に同じ)

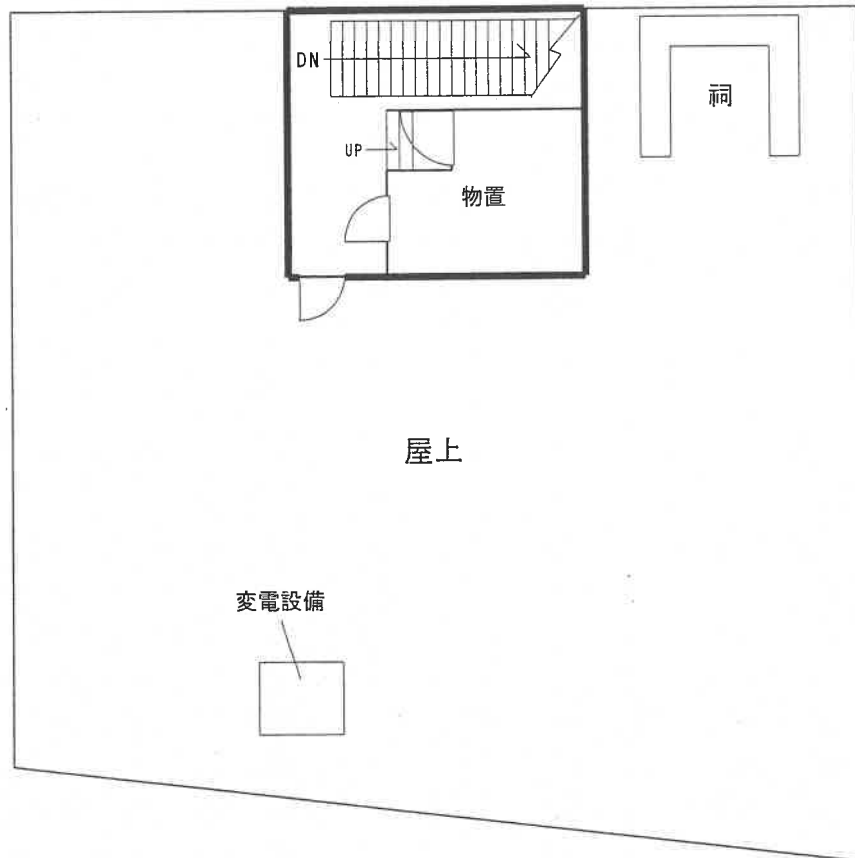
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

(12枚目)

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

縮尺約1/150



5階 31.80㎡
(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)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年 (ケ) 第 74号
令和 7年 7月 1日 受 命
令和 7年 7月29日 現地調査
令和 7年 8月29日 評 価
令和 7年 9月 1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 5,990,000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：日立市若葉町一丁目 地番：145番2 地目：宅地 地積：443.41㎡ <以上登記による></p> <p>・住居表示実施区域である。「若葉町一丁目17番5号」</p>			

物 件 目 録

1 所 在	日立市若葉町一丁目145番地		
家屋 番号	145番		
種 類	事務所		
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
床 面 積	1階	350.25	平方メートル
	2階	360.41	平方メートル
	3階	360.41	平方メートル
	4階	360.41	平方メートル
	5階	31.80	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	JR常磐線「日立」駅の北西方約700m（道路距離、以下同じ） バス停「市民会館入口」の南東方約100m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道沿いに、中規模の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。	
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	市街化区域 商業地域 指定80% 指定400% 防火地域（道路端から11m迄）、準防火地域（道路端から11m以降） なし
画地条件	【目的外土地①】 間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○南西側県道「日立停車場線」 ：幅員約36m、舗装有、建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	建物所有者が物件1建物（事務所）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：借地権（賃借権） ※借地契約内容等の詳細については、現況調査報告書記載の通りである。 ○借地権（賃借権）の範囲 物件1建物 目的外土地①の全部443.41㎡	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】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7年6月30日現在、9,440,000円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の現況等について 目的外土地①上には、物件1建物に附随する螺旋階段及び当該建物の2階部分から北東側敷地へ出入り可能な階段、自販機、変電設備等が存する。また、敷地の北東側及び北西側は間知ブロック擁壁に囲まれており高低差が見られる(別添、土地建物位置関係図参照)。</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窺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、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）

<p>建築時期及び経済的残存耐用年数</p>	<p>建築年月日(登記記載) 昭和39年 6月30日新築 経過年数 約61年 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>建築年月日(登記記載) 昭和48年 9月30日増築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>※現地調査の結果、既に増築部分等に関する経済的残存耐用年数は尽きているものと判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。</p>
<p>仕様</p>	<p>構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 コンクリート 内壁 石膏ボード 等 天井 ボード貼 等 床 塩ビ床、合板フローリング 等 設備 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である。</p>
<p>床面積（現況）</p>	<p>1階 350.25㎡ 2階 360.41㎡ 3階 360.41㎡ 4階 360.41㎡ 5階 31.80㎡ (延)1463.28㎡</p> <p>登記以外の増築等はなく、登記と現況数量は同じである。</p>
<p>現況用途等</p>	<p>階層 5階建 現況用途 事務所 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり その他 5階屋上部分に祠、変電設備が存する。</p>
<p>品等</p>	<p>使用資材 普通 施工 普通</p>
<p>保守管理の状態</p>	<p>保守管理の状態は「劣る」と判断した。</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>その他の者が、本建物の101号室・104号室を事務所(賃貸)として使用しているほか、その他の部分を建物所有者が事務所・倉庫として使用している。 なお、占有状況(各賃貸契約)等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 また、本件では買受人に対抗出来ない賃借権であり、占有減価は行わないものと判断した。</p>

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（昭和48年5月28日付・高特121号） ○ 主要用途：事務所 ○ 工事種別：増築 <p>※ 増築部分の建築確認のみで、新築部分の建築確認及びその他工事完了後の検査済証は無し。</p> <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、経年以上の劣化が進行しており、外壁のひび割れやクラック箇所あり、内壁の汚損や損傷等有り、天井材の崩落箇所や雨漏り箇所あり、床の汚損や損傷等有り、で全体的に劣化の程度が著しい。特に4階部分の劣化・損傷等の程度が相当著しい。東日本大震災による競合等も推察される。</p> <p>なお、シロアリ被害やその他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>また、本件建物は上記の通り、老朽化及び損傷等が著しいほか、維持管理の程度が劣り、賃貸に供するための大規模修繕費等の判定が困難と判断されるため、収益還元法の適用は断念した。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について</p> <p>目的建物は昭和39年新築の鉄筋コンクリート造事務所であるので、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1建物の市場性修正率を0.90とした。</p> <p>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詳細調査が必要となる。</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
331,000	1,463.28	0.025	12,110,000

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 : 1,463.28㎡

エ 現 価 率

経過年数約61年、経済的全耐用年数50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50%、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50年)} × (1-観察減価50%) = 0.025

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

イ 土地利用権等割合：借地権 0.30

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	61,200	0.77	443.41	0.80	借地権 0.30	5,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 61,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：環境条件(繁華性の程度+10.0)

イ 個別格差：画地条件（形状▲10 高低差▲15）

ウ 地積：契約地積。

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	12,110,000	+5,010,000		0.50	0.70	5,990,000
一括価格（合計）						5,990,000

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
 アスベスト使用リスク▲10

劣化の程度が著しい建物であることによる市場性減価▲20

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5-1

所 在：茨城県日立市鹿島町1丁目196番
「鹿島町1-1-13」

地 目：宅 地

価 格：67,400円/㎡

位 置：JR常磐線「日立」駅の北西方約850m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東側36m県道

用途指定等：市街化区域 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)
防火地域

地域の概要：中規模の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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. 建物間取図(略図)

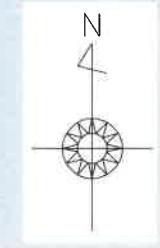
以 上

物件位置図



公示地：日立5-1

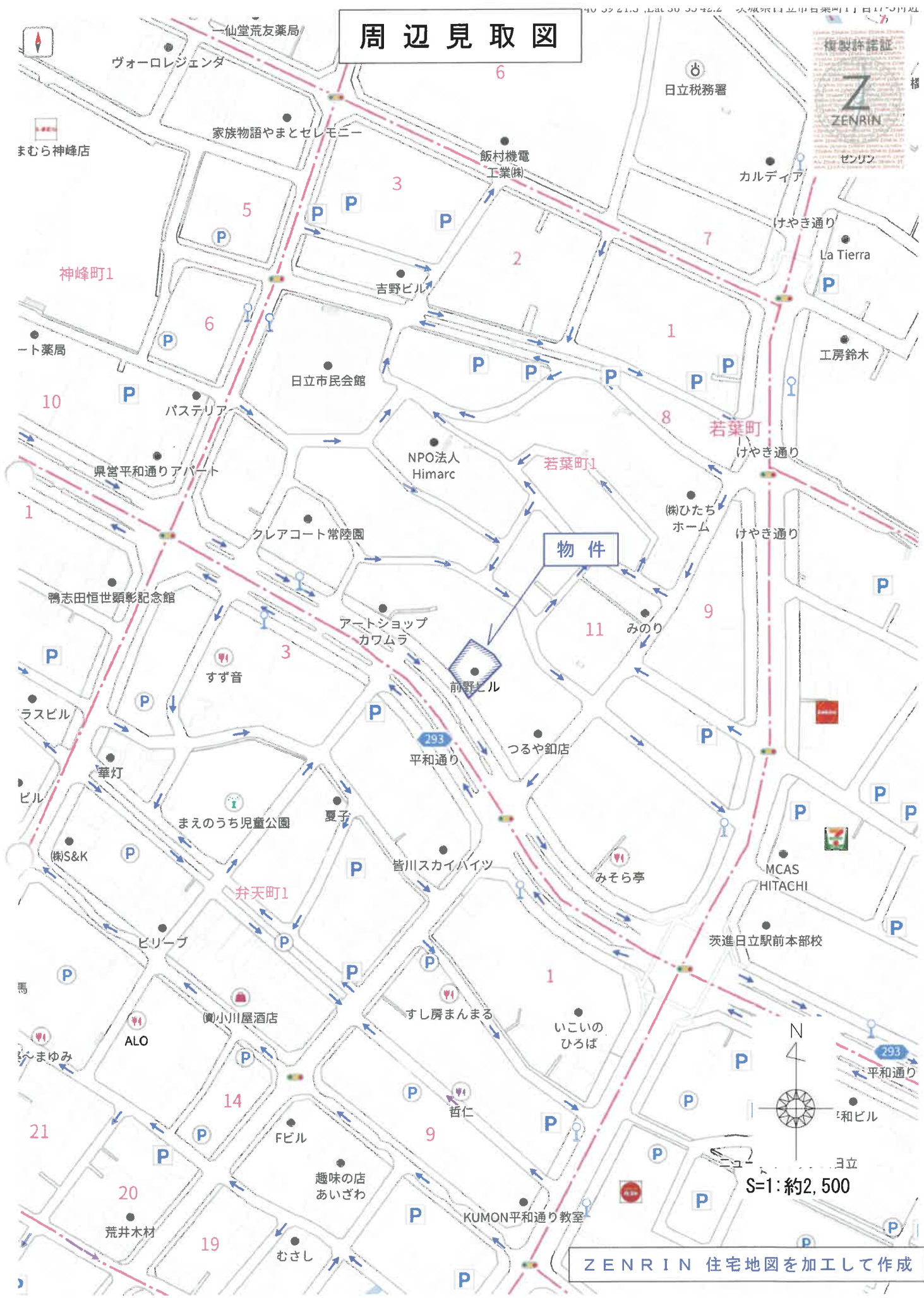
物件



S=1:約15,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



S=1:約2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

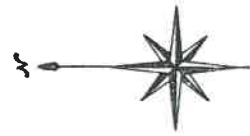
2/2

145 後 145-2 新 地積測量図

整理番号 121163

地番 145-1-2

土地の所在 日立市若葉町一丁目



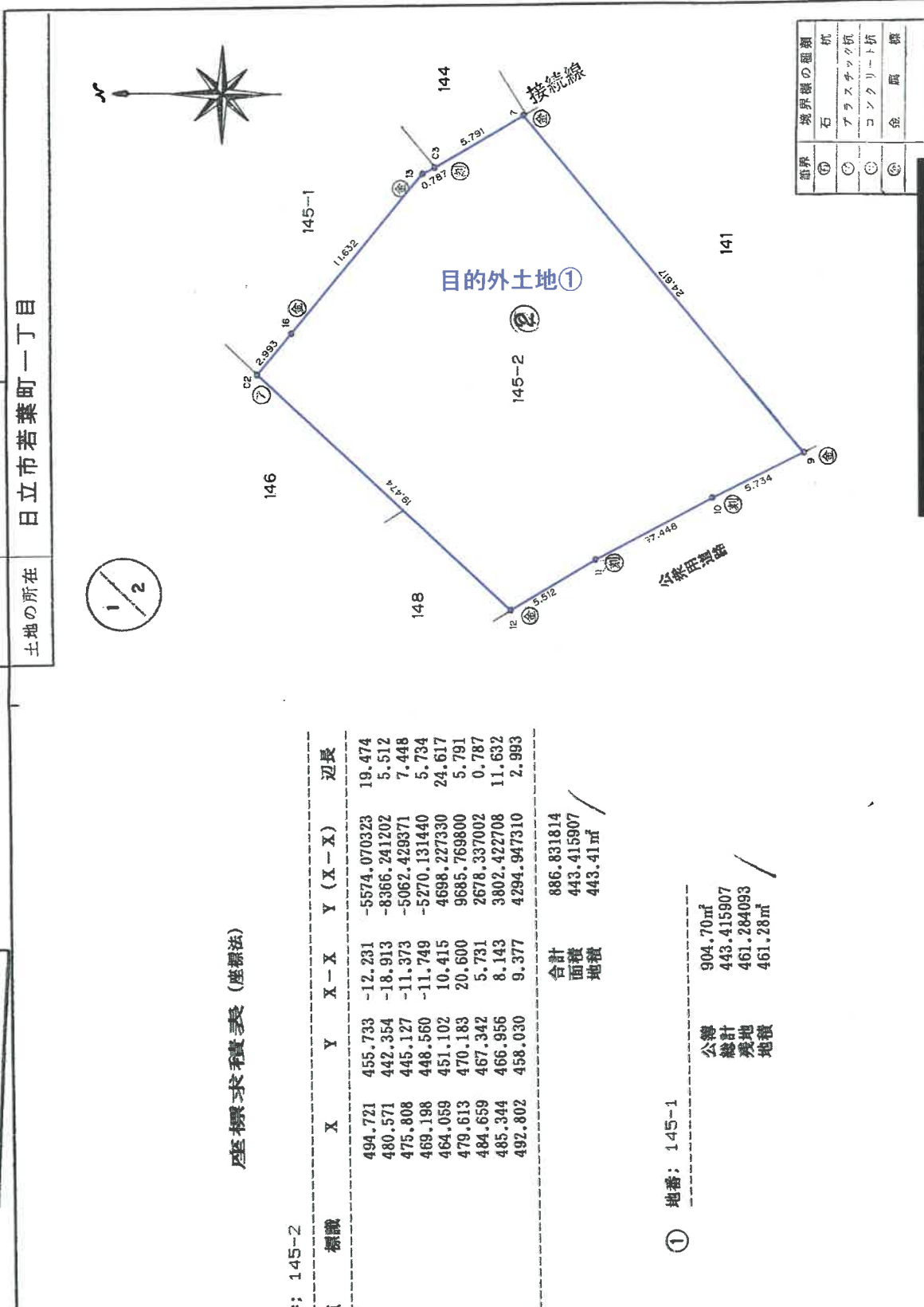
座標求積表 (座標法)

② 地番: 145-2

測点	標識	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
C2		494.721	455.733	-12.231	-5574.070323	19.474
12		480.571	442.354	-18.913	-8366.241202	5.512
11		475.808	445.127	-11.373	-5062.429371	7.448
10		469.198	448.560	-11.749	-5270.131440	5.734
9		464.059	451.102	10.415	4698.227330	24.617
7		479.613	470.183	20.600	9685.769800	5.791
C3		484.659	467.342	5.731	2678.337002	0.787
13		485.344	466.956	8.143	3802.422708	11.632
16		492.802	458.030	9.377	4294.947310	2.993
		合計		886.831814		
		面積		443.415907		
		地積		443.41㎡		

① 地番: 145-1

公簿 904.70㎡
 總計 443.415907
 殘地 461.284093
 地積 461.28㎡



境界	境界線の種類
①	石
②	アラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 網

縮尺 1/250

申請人

平成 5 年 10 月 20 日(作製)

Hb, 1.3.1

作製者

A3版をA4版に縮小

建物各階平面図

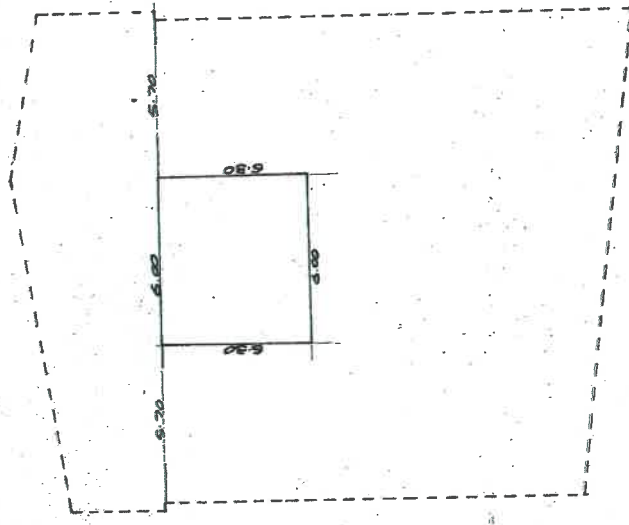
整理番号 657014
 家屋番号 105

建物の所在 白山市若菜町1丁目105

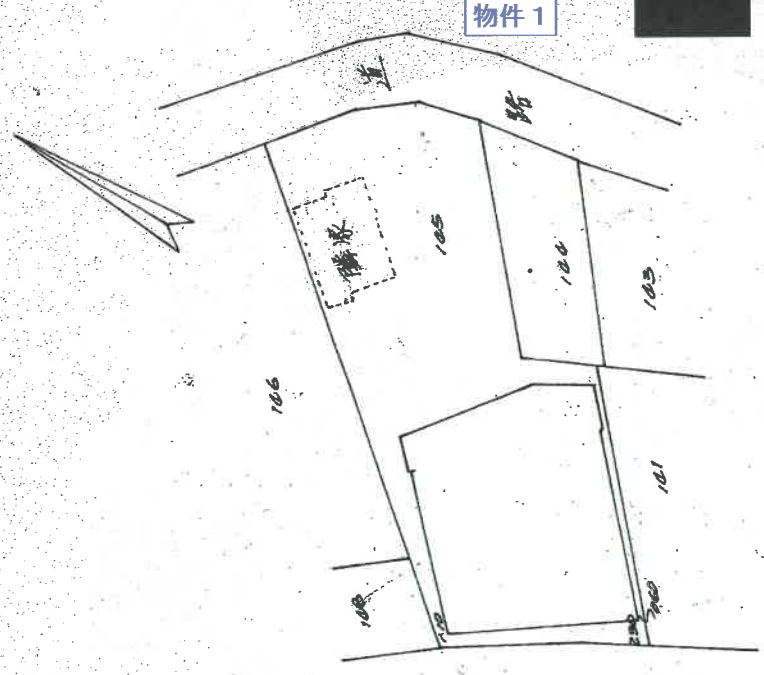
製作年月日 昭和57年11月5日

製作者 [Redacted]

5階平面図



本図積算
 500 x 530 = 31,800 坪



(茨城土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/1000 1/500

1503-205
 100.3400

25.11.15

A3版をA4版に縮小

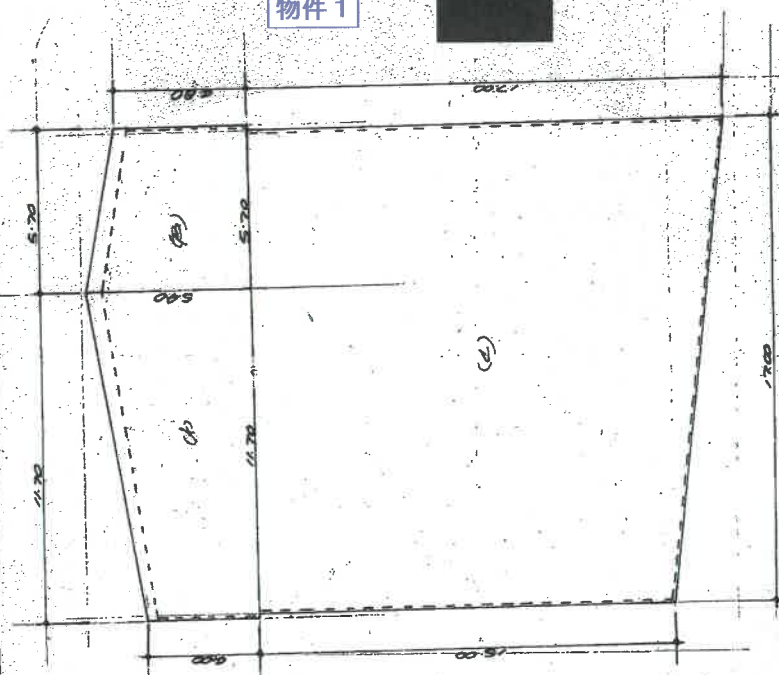
建物階平面図

製作年月日
昭和57年11月5日

依頼者
申請人

家屋番号 657015
105
建各階
3/2
物件階平面図
物件1
住所 日南市東葉町1丁目105

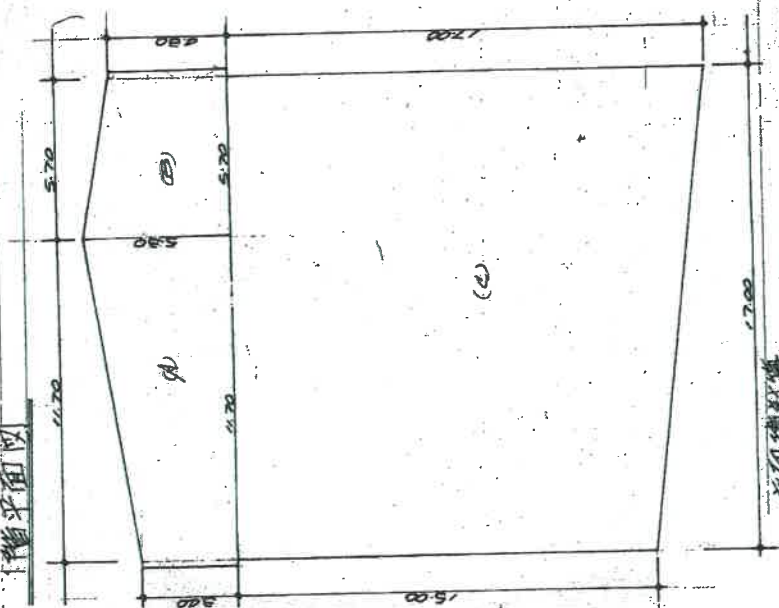
2階平面図 (三陽4階台型)



床面積計算

(A)	$(5.40 + 6.00) \times 11.70 \times \frac{1}{2}$	=	57.9150
(B)	$(5.40 + 6.00) \times (0.87 + 0.57) \times \frac{1}{2}$	=	30.0450
(C)	$(7.20 + 7.50) \times 1.70 \times \frac{1}{2}$	=	27.2250
		合	115.1850

1階平面図



床面積計算

(A)	$(5.30 + 6.00) \times 11.70 \times \frac{1}{2}$	=	56.8050
(B)	$(5.30 + 6.00) \times (0.87 + 0.57) \times \frac{1}{2}$	=	30.0450
(C)	$(7.20 + 7.50) \times 1.70 \times \frac{1}{2}$	=	27.2250
		合	114.0750

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

57.11.15

縮尺 1/200

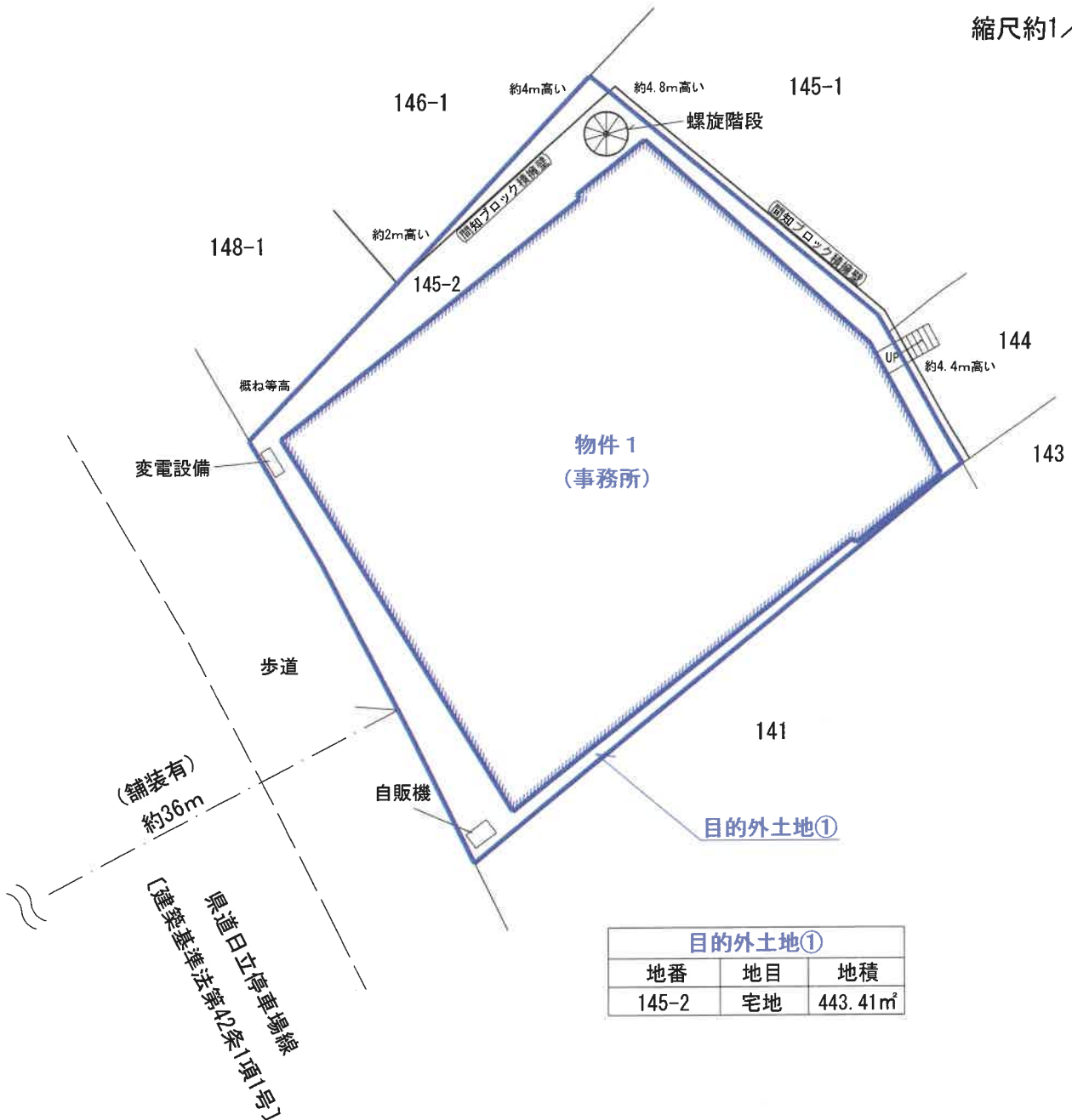
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第74号



縮尺約1/250



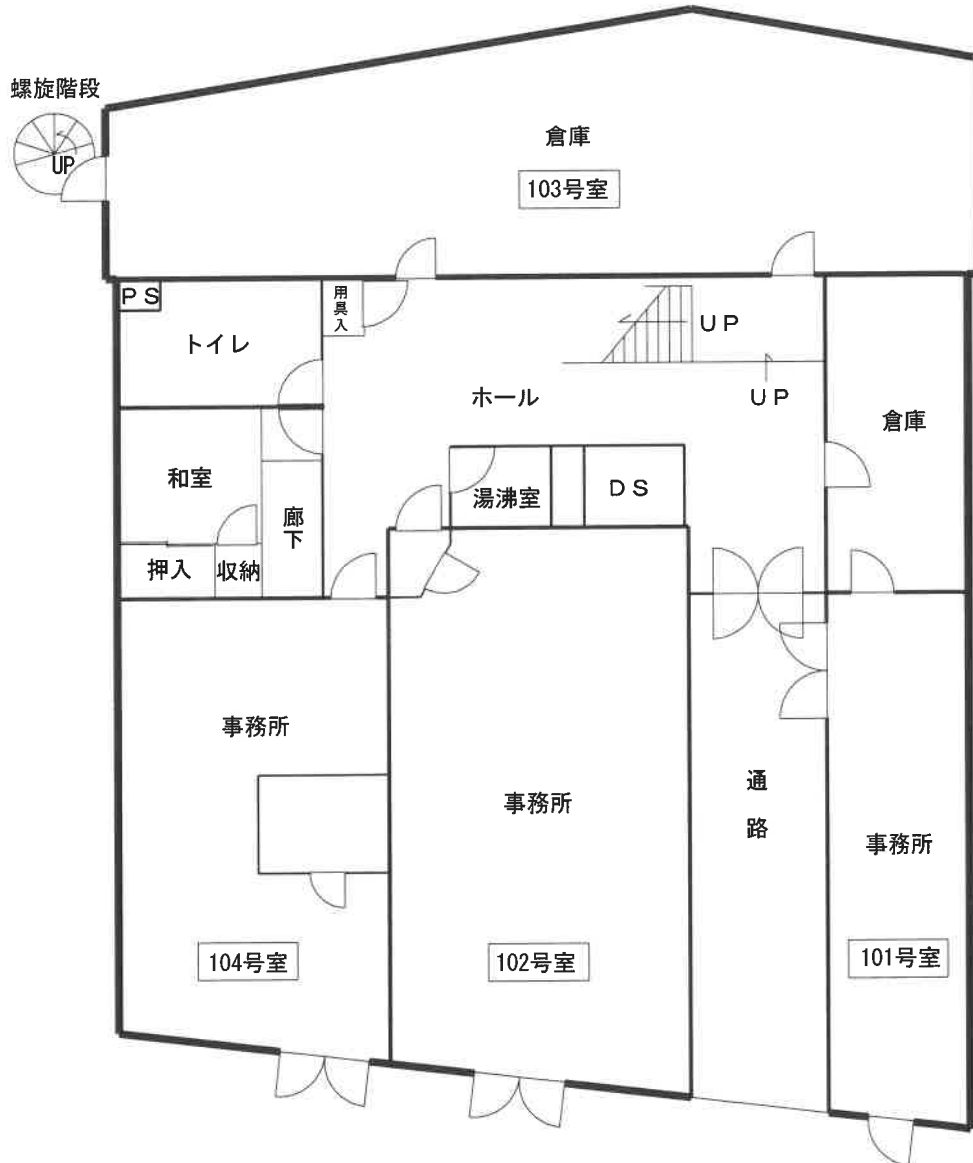
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

物件 1

縮尺約1/150



1階 350.25㎡
(登記に同じ)

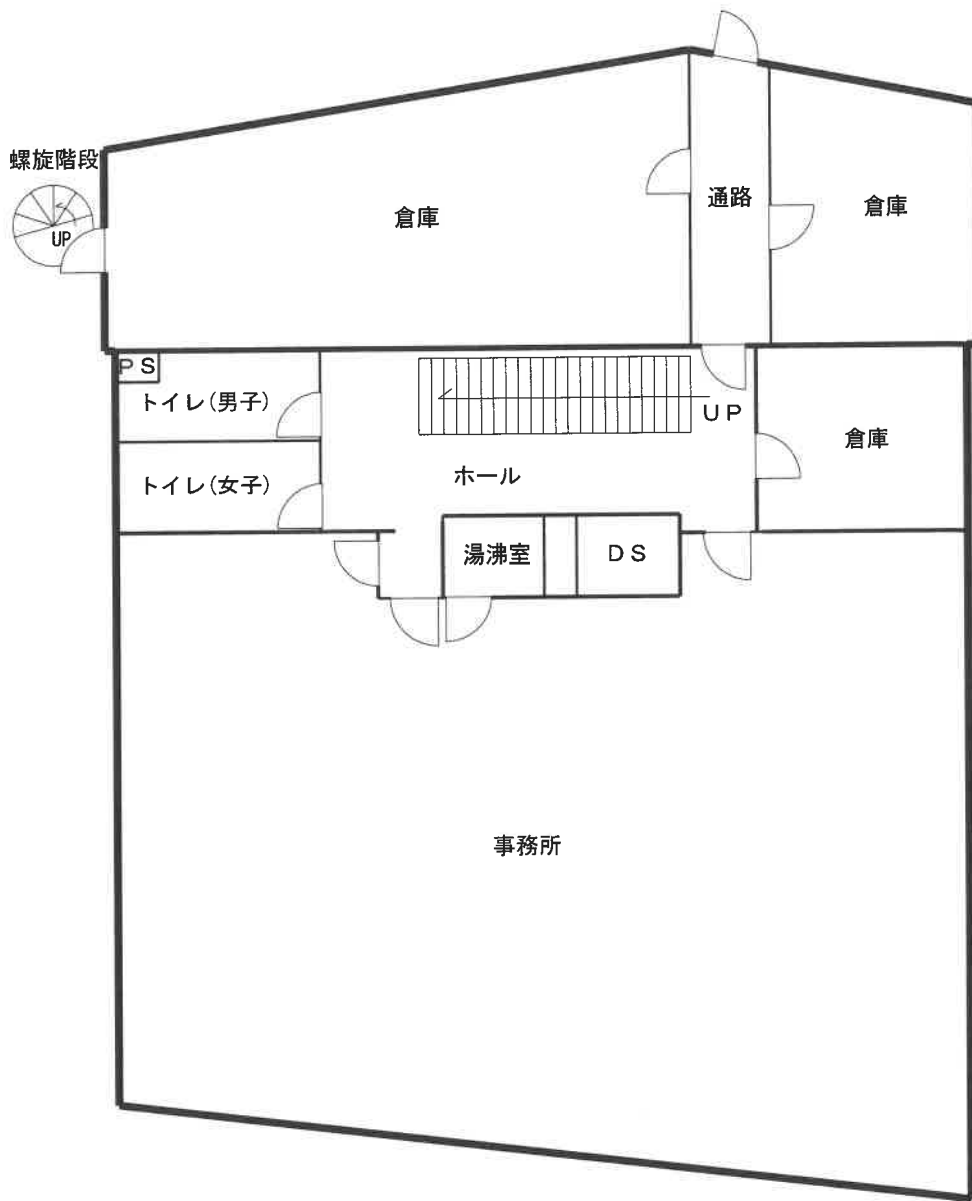
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

物件 1

縮尺約1/150



2階 360.41㎡
(登記に同じ)

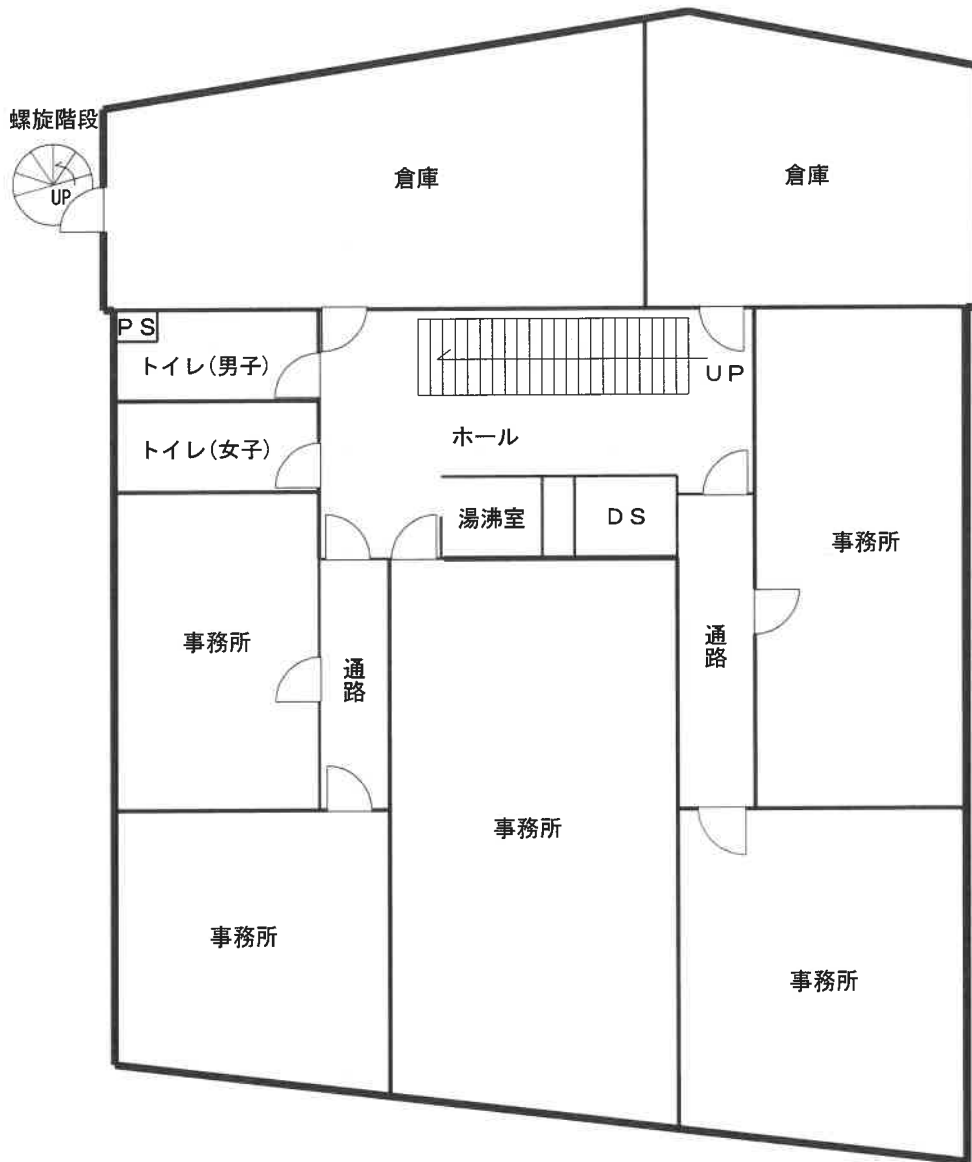
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

物件 1

縮尺約1/150



3階 360.41㎡
(登記に同じ)

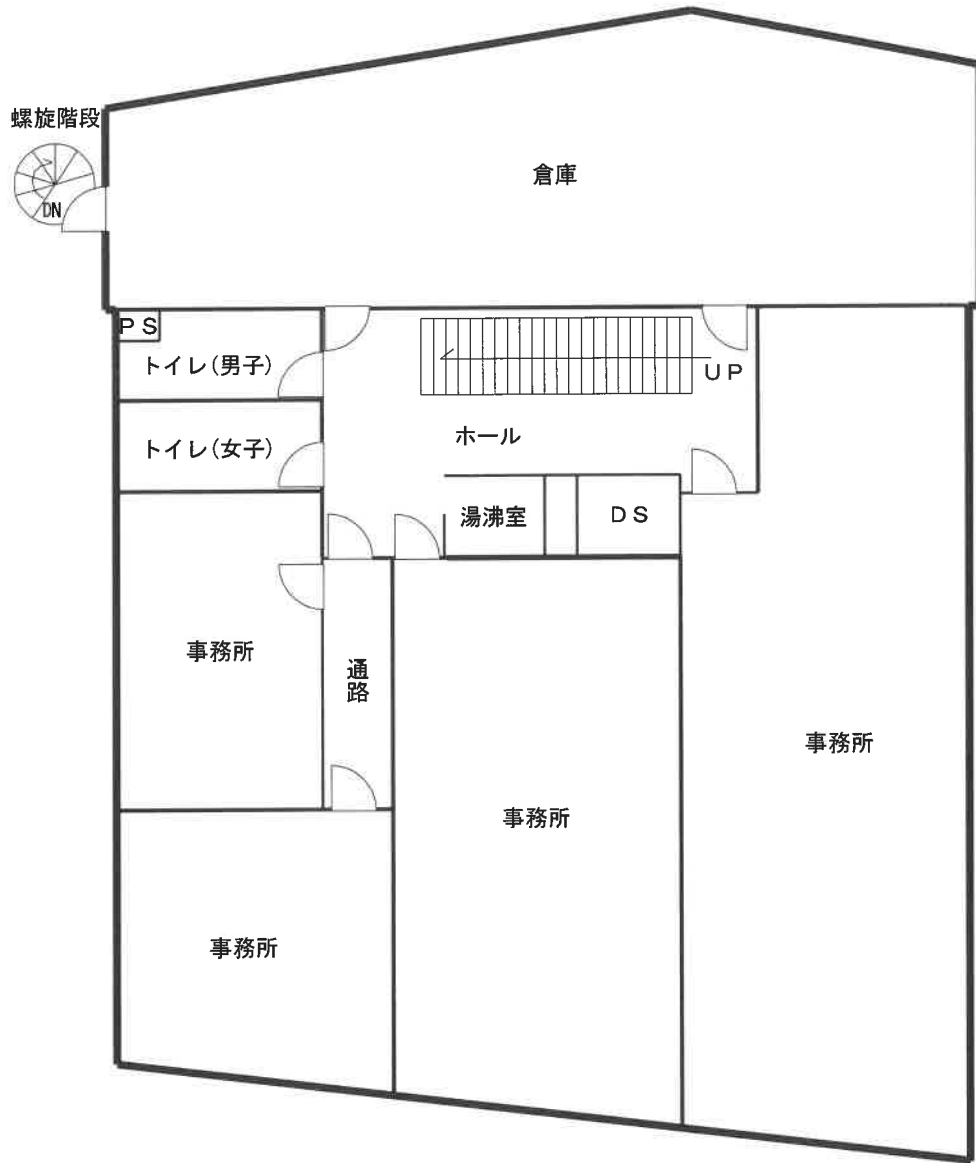
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

物件 1

縮尺約1/150



4階 360.41㎡
(登記に同じ)

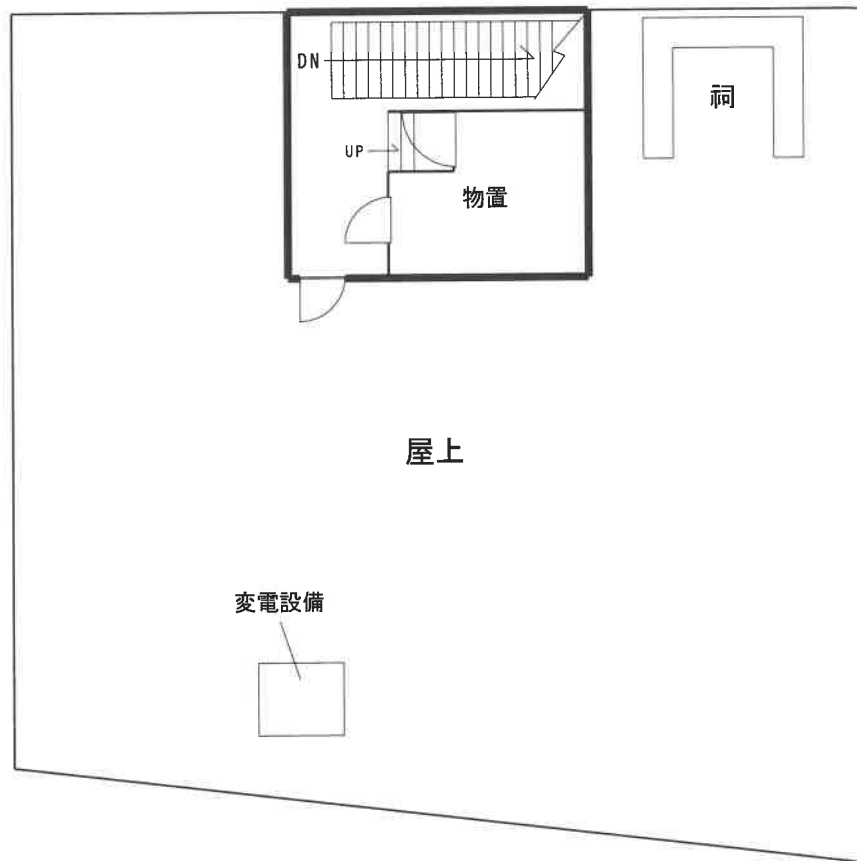
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 74号

物件 1

縮尺約1/150



5階 31.80㎡
(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。