

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 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 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

- 4 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 19番4
地 目 宅地
地 積 680.30平方メートル
- 5 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 19番6
地 目 宅地
地 積 30.64平方メートル
- 6 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 54番5
地 目 宅地
地 積 30.01平方メートル
- 7 所 在 日立市宮田町一丁目19番地4
家屋 番号 19番4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 297.19平方メートル
2階 152.19平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 11.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号4～7】

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7】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	令和11年9月30日
賃 料	月額300,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

- | | | |
|---|--------|------------------------------------|
| 4 | 所 在 | 日立市宮田町一丁目 |
| | 地 番 | 19番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 680.30平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日立市宮田町一丁目 |
| | 地 番 | 19番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.64平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市宮田町一丁目 |
| | 地 番 | 54番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 30.01平方メートル |
| 7 | 所 在 | 日立市宮田町一丁目19番地4 |
| | 家屋 番号 | 19番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 297.19平方メートル
2階 152.19平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 11.32平方メートル



令和 7 年（ケ）第 72 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 10 月 8 日提出
（評価人 長島理）

現況調査報告書
(物件 4 ないし 7)

水戸地方裁判所
執行官 粉川 宗尚

(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

- 4 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 19番4
地 目 宅地
地 積 680.30平方メートル
所有者 株式会社ドリーム
- 5 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 19番6
地 目 宅地
地 積 30.64平方メートル
所有者 株式会社ドリーム
- 6 所 在 日立市宮田町一丁目
地 番 54番5
地 目 宅地
地 積 30.01平方メートル
所有者 株式会社ドリーム
- 7 所 在 日立市宮田町一丁目19番地4
家屋 番号 19番4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 297.19平方メートル
2階 152.19平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 11.32平方メートル

所有者 株式会社ドリーム

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 日上市宮田町一丁目2番1号	
土地	物件4ないし6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地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	
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	本件土地の売却によって、目的外土地(55番3)が袋地となる可能性がある(公道には面しているが高低差がある。)ため、場合によって同土地のために公道に至るための通行権を本件土地が負担しなければならなくなる恐れがあり、留意が必要である。	
建物	物件7	
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 { 種類: 構造: 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 居宅 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	
上記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 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
(3枚目)

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input 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 type="checkbox"/> 陳述(()) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(土地建物賃貸借契約書(写し))	
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16年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成16年9月30日
	期間	平成16年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成26年9月30日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和6年10月1日から 令和11年9月30日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金30万円 (毎月月末限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金:金 円, □保証金:金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み□別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
賃料の額, 利用の状況などからして, 上記賃借権は正常な賃借権と認められる。 また, 登記記録と上記契約書(写し)の比較において, 上記賃借権は最先の賃借権であり, 期限後の更新は買受人に対抗できるものと思料される。		

(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)

目的外土地の概況(物件 7 関係)		
所在地	日立市宮田町一丁目	
地番	55番3	
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	34.52平方メートル(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
その他の事項		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(()) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	令和 年 月 日から 令和 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) <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 <input type="checkbox"/> 保証金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局(令和 年 月 日)	
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり	
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
(5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
A (所有者法人代表者 兼建物占有者)	<p>1 本物件に(は),</p> <p>(1) 私が経営する法人から借り受けて私が使用(占有)しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>しかしながら、本件建物の配電盤が北側隣地に突出して設置されています。</p> <p>その経緯としては、同土地も含めて一体に購入する予定であったものが叶わず、他人の土地上に配電盤が越境することとなったのです。</p> <p>また、本件土地の北側には地面の陥没や沈下が発生しています。</p> <p>本件建物を建築した業者の話では、震災の影響で地下水脈に何らかの影響があり、地中の土砂が流れ出てしまった結果ではないかとのことです。</p> <p>とはいえ、建物の基礎はしっかりしているので、建物自体が傾斜するなどの被害はありません。</p> <p>(5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。</p> <p>2 本件建物に係る主な故障不具合としては次の事項が挙げられます(雨漏りなどはないとのこと。また、クロス割れなども目立つかたちでは発生していない。)</p> <p>(1) 本物件が直接落雷を受けたわけではないですが、付近に落ちた雷の影響からか3か所あるトイレのうち、1階・2階の各1か所ずつが故障しており、手動で水は流れますが、洗浄機能などは全て利用できない状況です(修理には数十万円を要する見込みとのこと。)</p> <p>(2) 2階の一部エリア(建物の北側約半分)の空調が故障し、使用できませんが、修理費用が60万円ほどかかる模様で、放</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
(6枚目)

置しています。

- (3) 2階の風呂場の排水に異常があり流れません。また、同所の洗面台の水が出ません。

原因はわかりませんが、震災の影響で何らかの故障が生じたものと思います。

- (4) 大規模な邸宅であることから、電気代が月額20万円ほどかかるほか、庭の手入れにも高額な費用が度々生じるため、維持費を負担に感じます。

- (5) 内外装の改修工事費用として160万円ほどの見積書(平成30年)が出ていますが、費用が捻出できないため実施していません。

【現地聴取要旨】

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 本件土地・建物の占有状況については、所有者法人代表者兼建物占有者 A の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

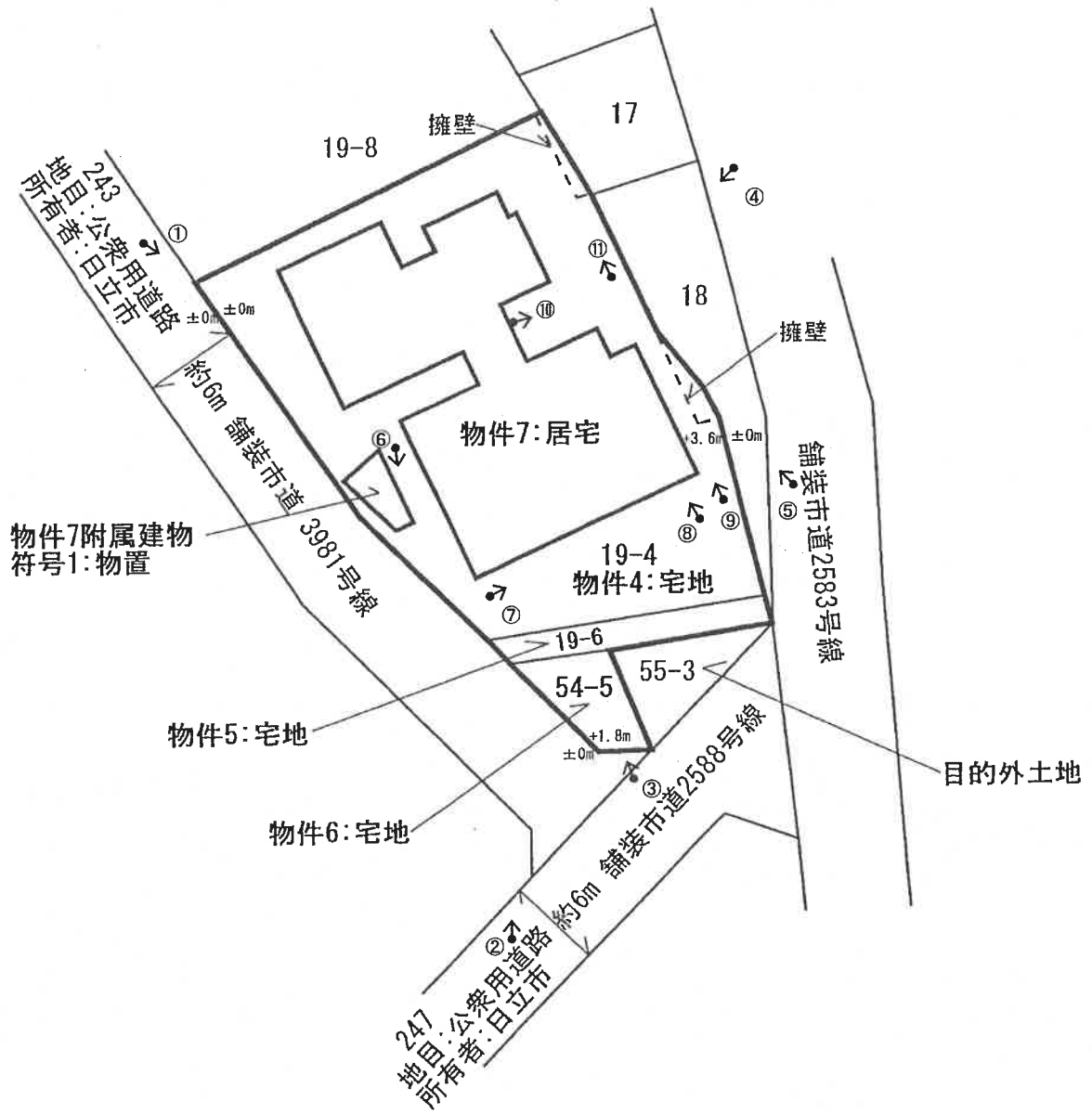
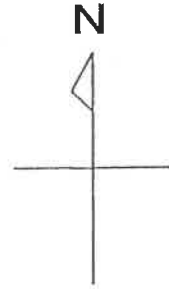
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月24日(火)	当庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月9日(水)	当庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月29日(火) 11:20-11:40	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年9月22日(月) 15:55-17:45	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> A から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月22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。</p> <p><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。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第72号
 日立市宮田町一丁目

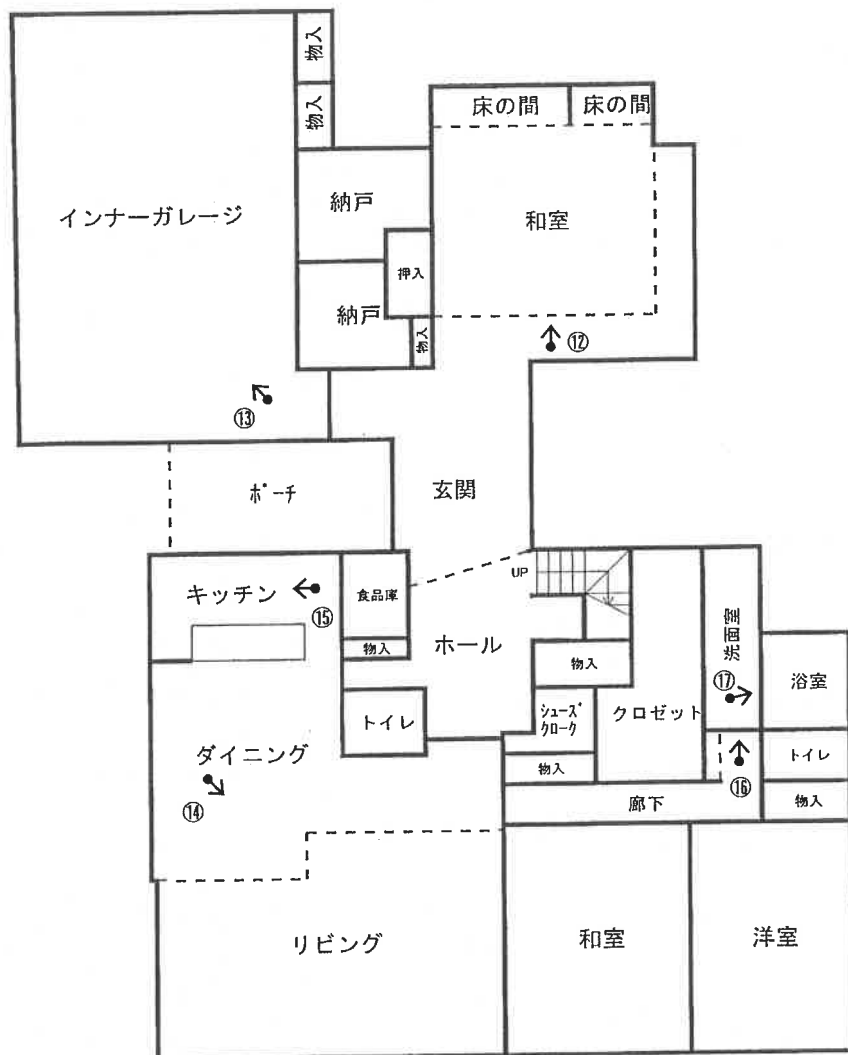


《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

建物間取略図

物件7:居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

【1階】



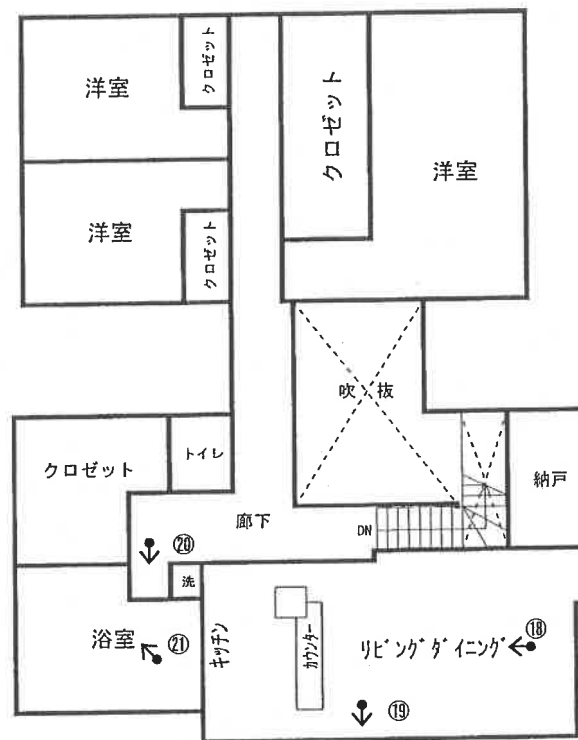
床面積:297.19㎡(登記簿)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件7: 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

【2階】

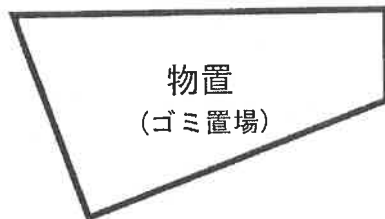


床面積: 152.19㎡ (登記簿)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件7附属建物符号1:物置
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



床面積:11.32㎡(登記簿)

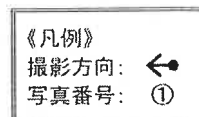




写真1

隣地に越境
しているとさ
れる配電盤



写真2



写真3

擁壁の水抜き穴に土砂の堆積が認められる。



写真4

写真5



写真6





写真7

雑草の繁殖によりタイル浮きが生じている。



写真8

えぐれたように土砂の流出が発生している。



写真9

陥没によっ
て生じた穴



写真10



写真11

数センチ地盤沈下が生じているとのこと。



写真12

写真13



写真14



写真15



写真16





写真17



写真18

矢印側(北側)のエリアのエアコンが故障しており、空調が効かないとのこと。

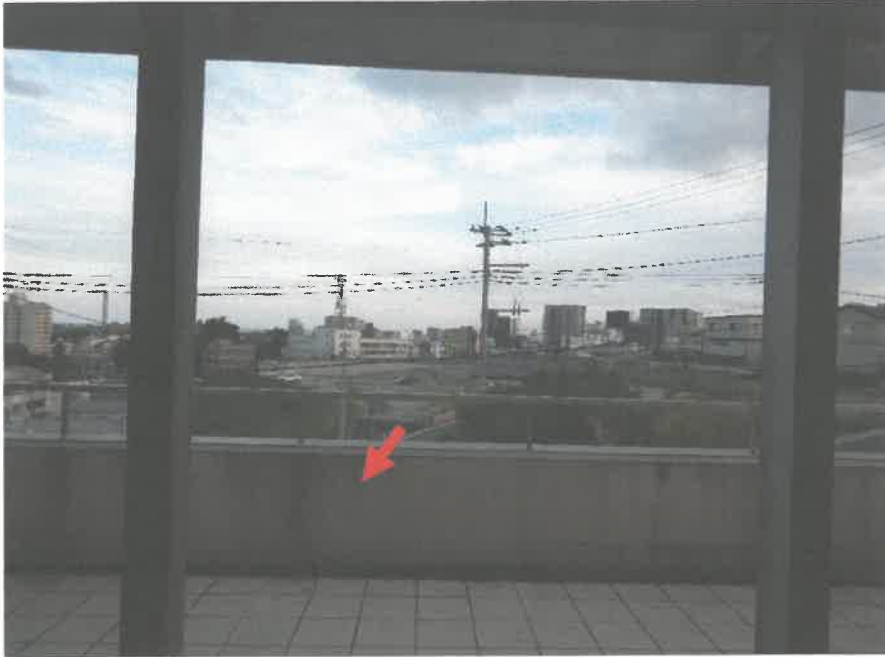


写真19

外壁にク
ラックが散
在してい
る。



写真20

水の出ない
洗面台



写真21

排水困難のため入浴ができないとのこと。

令和 7年 (ケ) 第 72号
分冊番号 3-2
物件 4乃至7
令和 7年 6月23日 受 命
令和 7年 9月22日 現地調査
令和 7年11月 4日 評 価
令和 7年11月 4日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,610,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 5,390,000円
物件5 (土地)	金 240,000円
物件6 (土地)	金 240,000円
物件7 (建物)	金 23,740,000円

- ① 一括価格は、物件4乃至7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4乃至6の土地価格は物件7の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該敷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、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
4	所在地 地積	所在地 在番 目地 積 日立市宮田町一丁目 19番4 宅地 680.30m ²	
5	所在地 地積	所在地 在番 目地 積 日立市宮田町一丁目 19番6 宅地 30.64m ²	
6	所在地 地積	所在地 在番 目地 積 日立市宮田町一丁目 54番5 宅地 30.01m ²	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 在番 目地 積 日立市宮田町一丁目19番地 4 19番4 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2 階建 1階 297.19m ² 2階 152.19m ²	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 11.32m ²	
特記事項			
○物件7については、買受人に対抗できる賃借権の付着を考慮し評価した。			

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4, 5, 6）

位置・交通	物件4, 5, 6 JR常磐線「日立」駅の北西方、道路距離約1.8km 「桜塚」バス停留所の北東方、道路距離約200m	
付近の状況	日立市宮田町一丁目地区内、日立市役所の北側、戸建住宅等のほか空地も見られる住宅地域。丘陵上で眺望は良好である。周辺には公園、病院のほか新興の宅地分譲がみられる。周辺地勢は北東向き下り傾斜である。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域※ ※北東側一部、第1種住居地域(60、200) 指定60% 指定200% なし 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に東側境界付近が僅かに掛かっている。
画地条件	地積 : 公簿合計740.95㎡ 間口 : 南西側約39m 奥行 : 約23m 形状 : 不整形(目的外土地介在) 地勢 : 平坦、周辺は北東向き下り傾斜地 高低差 : 南西側接面道路と概ね等高～約1.8m高い。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件4, 5, 6 南西約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 南東約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件7(居宅)及び附属建物符号1(物置)を所有して敷地の用途に使用している。 目的外土地(55番3)については、庭の一部となっている。 (特記事項参照) 【物件7の敷地利用範囲】 物件4乃至6の全部(法定地上権成立)	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : あり 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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、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出来ない。	

特 記 事 項	<p>○【目的外土地（55番3）の概要】 所在・地番：日立市宮田町一丁目55番3 地 目：宅地 地 積：34.52㎡ 所有者：(株)ドリーム ※現在、庭の一部となっているが、公道との高低差があり袋地となる可能性がある。本件土地の一部に通行権を主張される場合もあるので注意を要す。（現況調査報告書参照） 本件では、当該要因について市場性修正内で考慮した。</p> <p>○本件土地の北側及び建物南東角付近の地盤面に小規模な陥没や沈下が見られる。東日本大震災時の影響と推定され、地盤の保全工事を要する可能性もあるので注意されたい。（詳しくは現況調査報告書参照）</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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16年 7月30日新築 約21年 約24年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 陸屋根 レンガタイル張等 ビニールクロス張、レンガタイル張等 ビニールクロス張、敷目板張等 合板フローリング張、畳敷、絨毯敷、コンクリート叩等 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階297.19m ² 2階152.19m ² 計 449.38m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上2階建 居宅（インナーガレージ付） 建物間取略図参照
品 等	優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者法人代表者Aが賃借権に基づき、平成16年10月1日から現在の契約期間5年、賃料月額30万円（毎月末限り翌月分払）の約定で居宅として使用占有している。敷金・保証金等の一時金の授受はない。当該賃借権は買受人に対抗できるものとして評価した。（現況調査報告書参照）	
特 記 事 項	<p>○本件建物の配電盤が北側隣接地（19番8）に突出して設置されている。よって敷設替えを要する可能性が高い。</p> <p>○関係人から、トイレのうち2箇所故障があり、2階一部の空調設備の故障、2階浴室の給排水に不具合が見られるとの陳述がある。買受人は、改修費用が高額となる可能性があるため注意されたい。</p> <p>○建築確認、年月日：H16.7.8、番号：00008（計画変更）</p>	

(附属建物1)

区 分	附属建物 符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(課税台帳) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年月日不詳新築 約21年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 陸屋根 モルタル吹付 内壁材による仕上なし 天井材による仕上なし コンクリート叩 電気・水道
床面積(現況)	11.32㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地上1階建 物置(ゴミ置場) 建物間取略図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者法人代表者Aが賃借権に基づき、物置(ゴミ置場)として使用している。(現況調査報告書参照)	
特記事項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 5, 6 (土地)

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
4	41,200	0.781	680.30	0.80	17,512,000
5	41,200	0.781	30.64	0.80	789,000
6	41,200	0.781	30.01	0.80	773,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立 (県) -6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/95.1 \approx 41,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件▲3.0

イ 個別格差：

物件4 画地条件(規模▲15 形状▲7 方位+4)その他条件(地盤・地勢等▲5)

物件5 画地条件(規模▲15 形状▲7 方位+4)その他条件(地盤・地勢等▲5)

物件6 画地条件(規模▲15 形状▲7 方位+4)その他条件(地盤・地勢等▲5)

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7 (建物)

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
7	480,000	449.38	0.240	51,769,000

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21年，経済的全耐用年数45.0年，経済的残存耐用年数24.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価55%，残価率0%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数24.0年 / 経済的全耐用年数45.0年)}
 × (1-観察減価55%) ÷ 0.240

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	180,000	11.32	0.097	198,000

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21年、経済的全耐用年数31.0年、経済的残存耐用年数10.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価70%、残価率0%、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0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数10.0年 / 経済的全耐用年数31.0年)}
 × (1-観察減価70%) ÷ 0.097

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
7	51,769,000	198,000	51,967,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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
4	17,512,000	0.45	法定地上権	7,880,000
5	789,000	0.45	法定地上権	355,000
6	773,000	0.45	法定地上権	348,000

イ 土地利用権等割合：

物件4 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件5 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件6 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

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
4	17,512,000	-7,880,000		0.80	0.70	5,390,000
5	789,000	-355,000		0.80	0.70	240,000
6	773,000	-348,000		0.80	0.70	240,000
7	51,967,000	+8,583,000	0.70	0.80	0.70	23,740,000
一括価格 (合計)						29,610,000

ウ 占有減価修正：物件7について長期賃借権を考慮し査定した。

エ 市場性修正：物件4 0.80 物件5 0.80 物件6 0.80 物件7 0.80

※大型の居宅及び敷地で、また建物修繕費、維持費等が高額となることが予想され、需用者が相当程度限定されることを考慮して査定した。

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）-6

所 在：日立市宮田町2丁目58番

「宮田町2-4-10」

価 格：39,600円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「日立」駅2km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北東5.5m市道

用途指定等：市街化区域 第一種住居地域（建蔽率60%, 容積率200%）

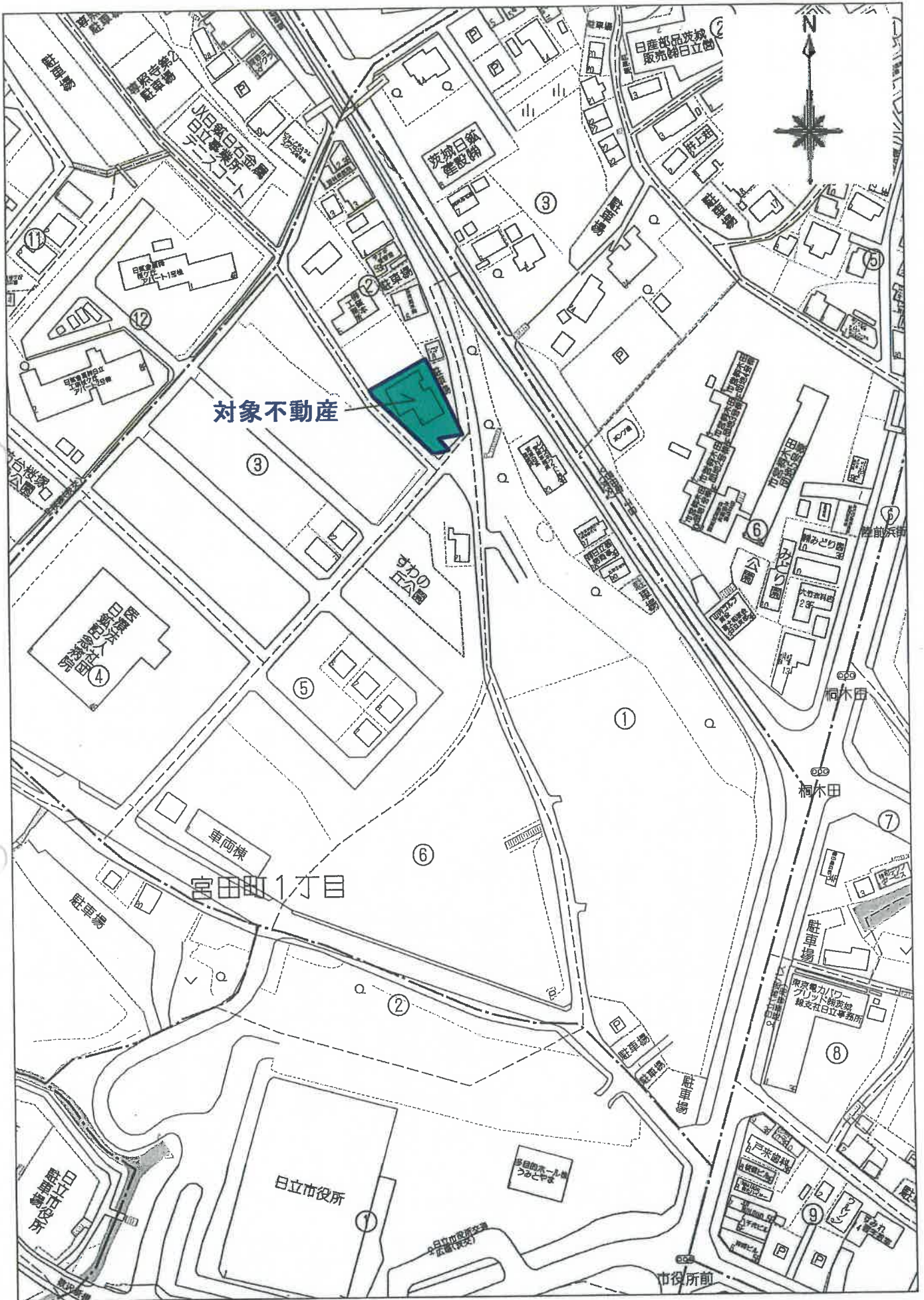
地域の概要：一般住宅のほか、アパート、社宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

以 上

周辺見取図



対象不動産

宮田町1丁目

日立市役所

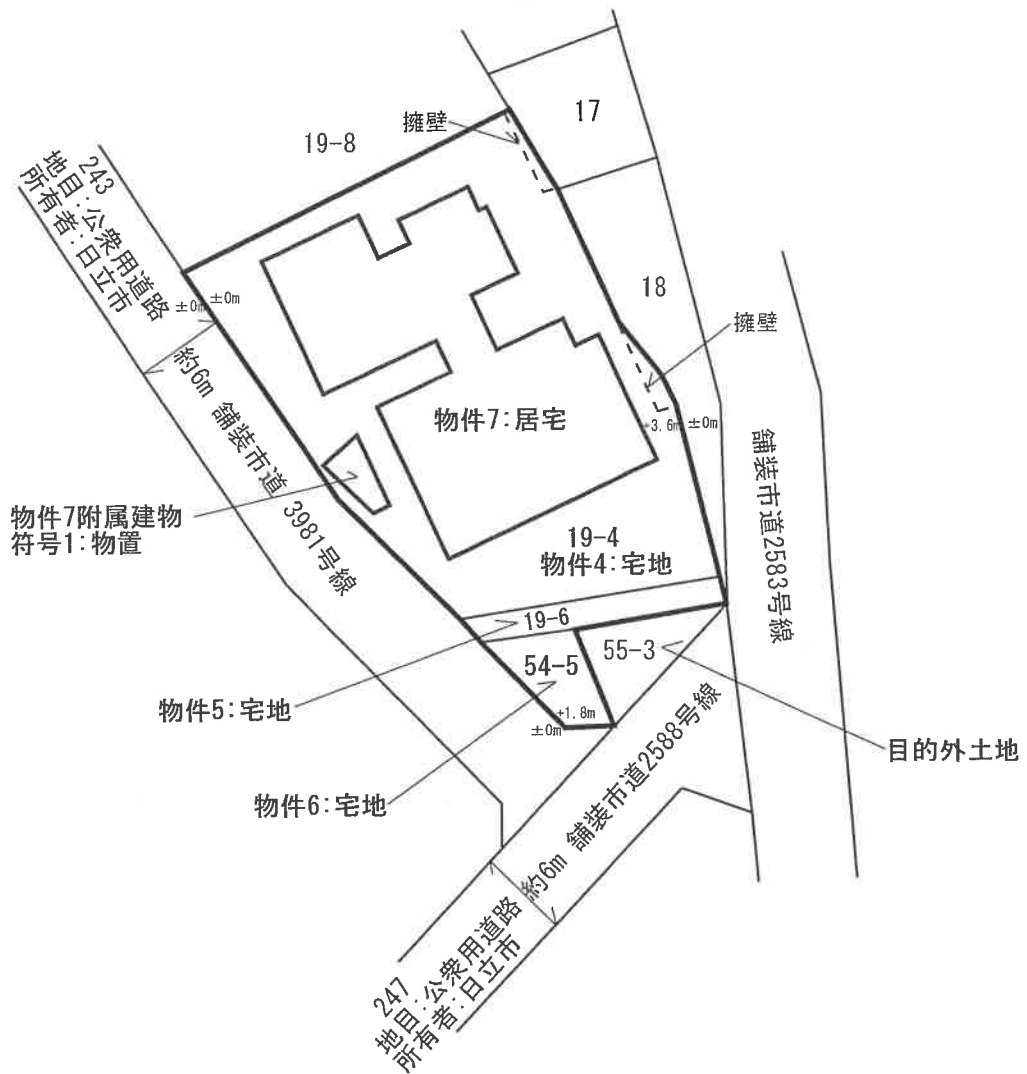
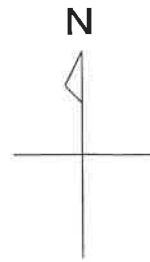
ゼンリン住宅地図

80m

1:2000

土地建物位置関係図

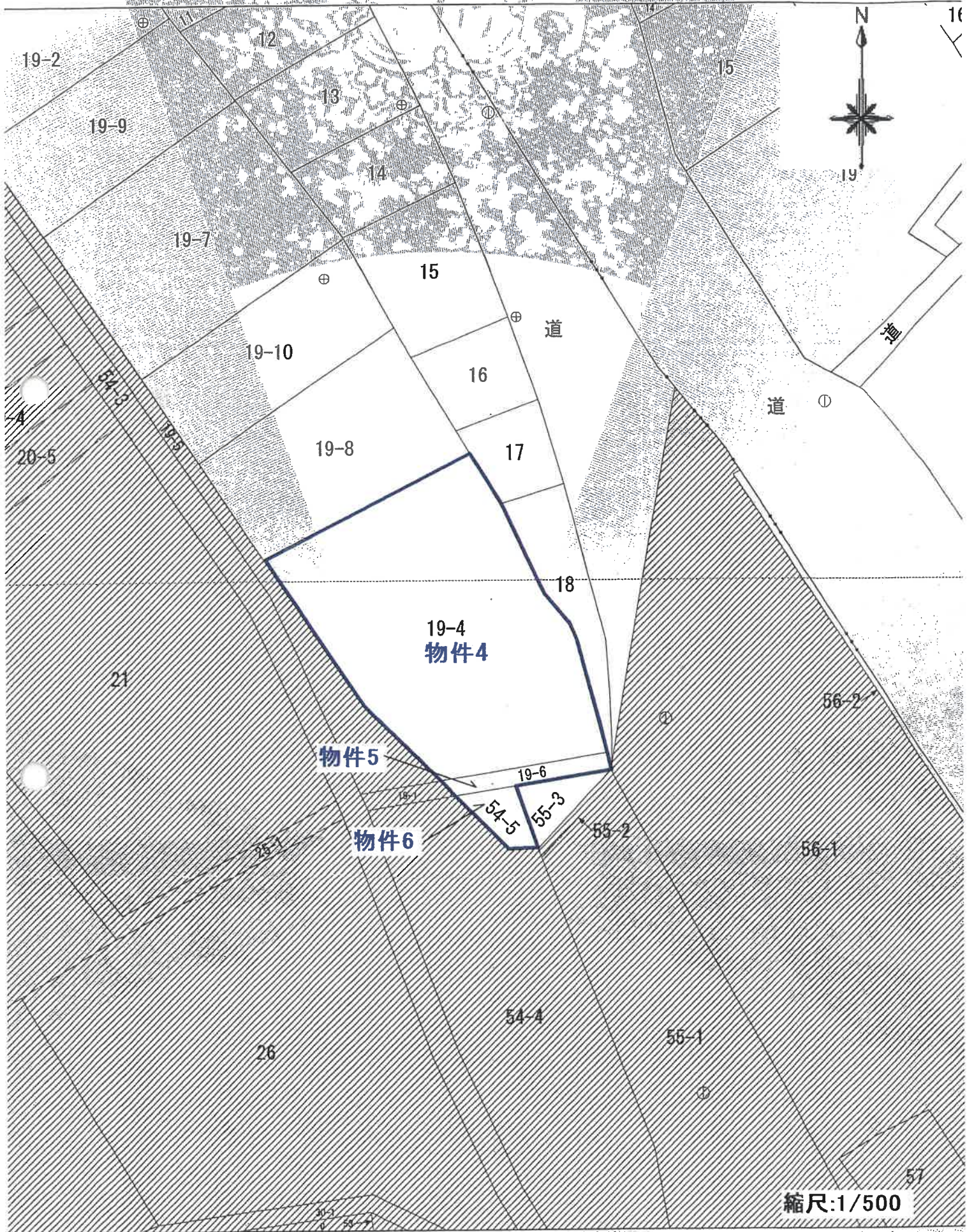
令和7年(ケ)第72号
日立市宮田町一丁目



縮尺: 約1/500

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



直種別：図上測定)
1:500

縮尺:1/500

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
(水戸地方方法務局日立支庁管轄)

整理番号 19910

地番 19-2, -4, -5
所在地 日立市宮田町一丁目

前 19-2 巻 19-2-2 地積測量図
新 19-4-19
19-2-8
19-4-19
19-5-7

土地の所在 日立市宮田町一丁目

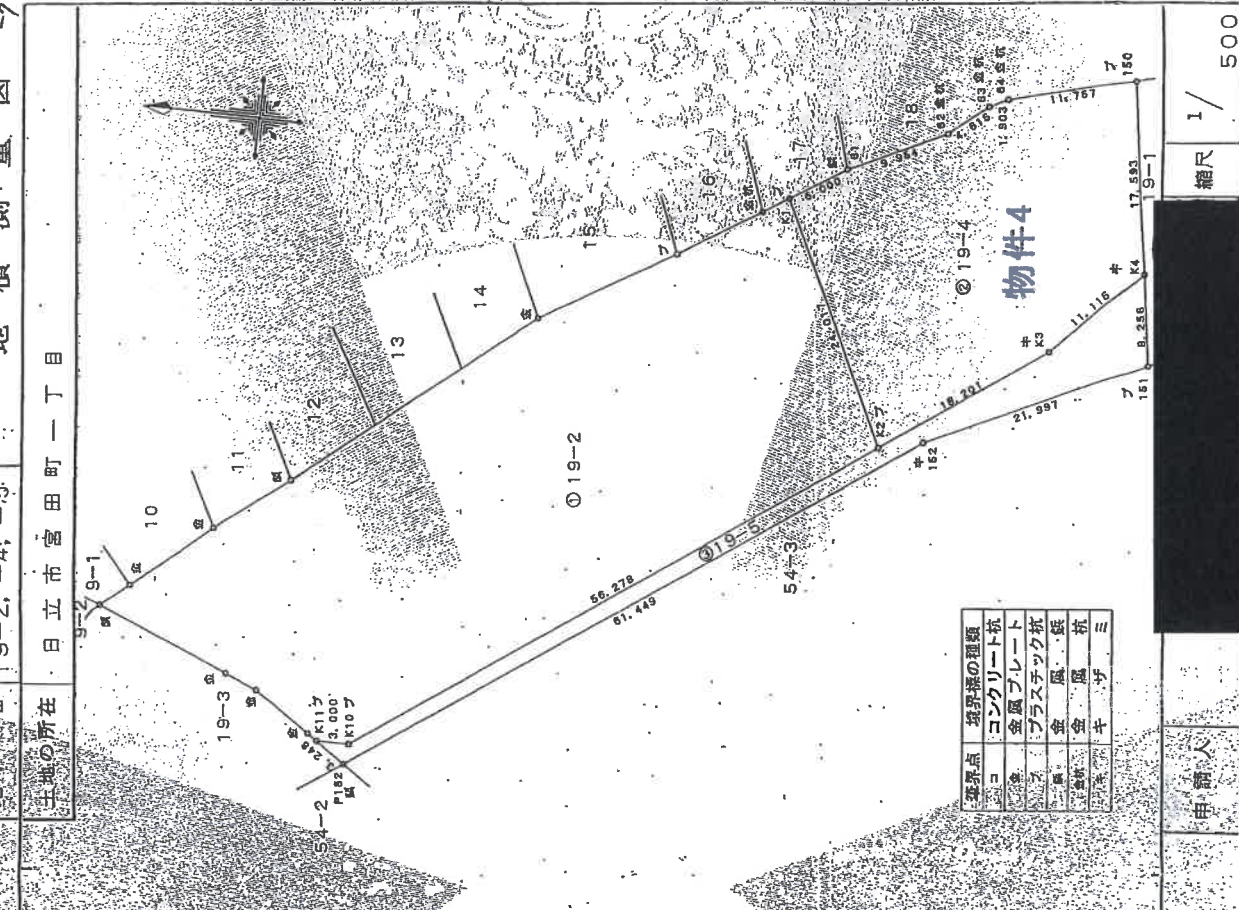
球積図

地番	Xn	Yn	Xn (Yn+1-Yn)	距離
19-2-1	68757.394	73453.103	-1648239.16063	24.0172
19-2-2	66757.328	73431.608	-748092.219196	16.2043
19-2-3	66757.328	73441.896	1219348.287734	21.1463
19-2-4	66729.398	73449.789	1686385.093538	22.5933
19-2-5	66733.228	73467.168	959007.388378	22.3762
19-2-6	66733.228	73464.160	-258627.570530	22.3762
19-2-7	66745.267	73460.456	-247224.248728	22.3762
19-2-8	66745.267	73460.456	-473048.843567	22.3762
19-2-9	66757.394	73456.251	-490870.348049	22.3762
合計			-1350.611478	
合計面積			680.3057890	
合計地積			680.30	m ²

地番	Xn	Yn	Xn (Yn+1-Yn)	距離
19-5-1	68001.654	73399.792	-121779.415243	3.248
19-5-2	66798.354	73397.976	2183524.208382	61.449
19-5-3	66748.100	73432.470	-2914088.549800	21.997
19-5-4	66729.398	73441.634	-1156664.015857	8.268
19-5-5	66729.398	73449.788	17483.098856	11.115
19-5-6	66737.214	73441.896	-1213348.287734	18.201
19-5-7	66752.228	73431.608	-2610068.542116	58.278
19-5-8	66798.654	73399.792	-2125933.962204	3.000
合計			-371.323631	
合計面積			186.6669155	
合計地積			186.66	m ²

総合面積

地番	面積	地積
19-2	680.3057890	680.30
19-5	186.6669155	186.66
合計	866.9725545	866.97
19-2	680.3057890	680.30
19-5	186.6669155	186.66
合計	866.9725545	866.97



境界点	境界線の種類
10	コンクリート杭
11	金属プレート杭
12	プラスチック杭
13	金風・鉄杭
14	金風・鉄杭
15	金風・鉄杭
16	金風・鉄杭

申請人 [Redacted]

平成15年9月19日

作成者 土地家屋調査士 [Redacted]

図城土地 [Redacted]

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

平成十五年九月廿二日登記

登記年月日：平成15年9月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(水戸地方方法務局日立支局管轄)
令和7年5月12日 水戸地方方法務局 登記官

前 19-1 後 19-6 新
地積測量図

平成15年九月廿二日発給

地番 19-1-6

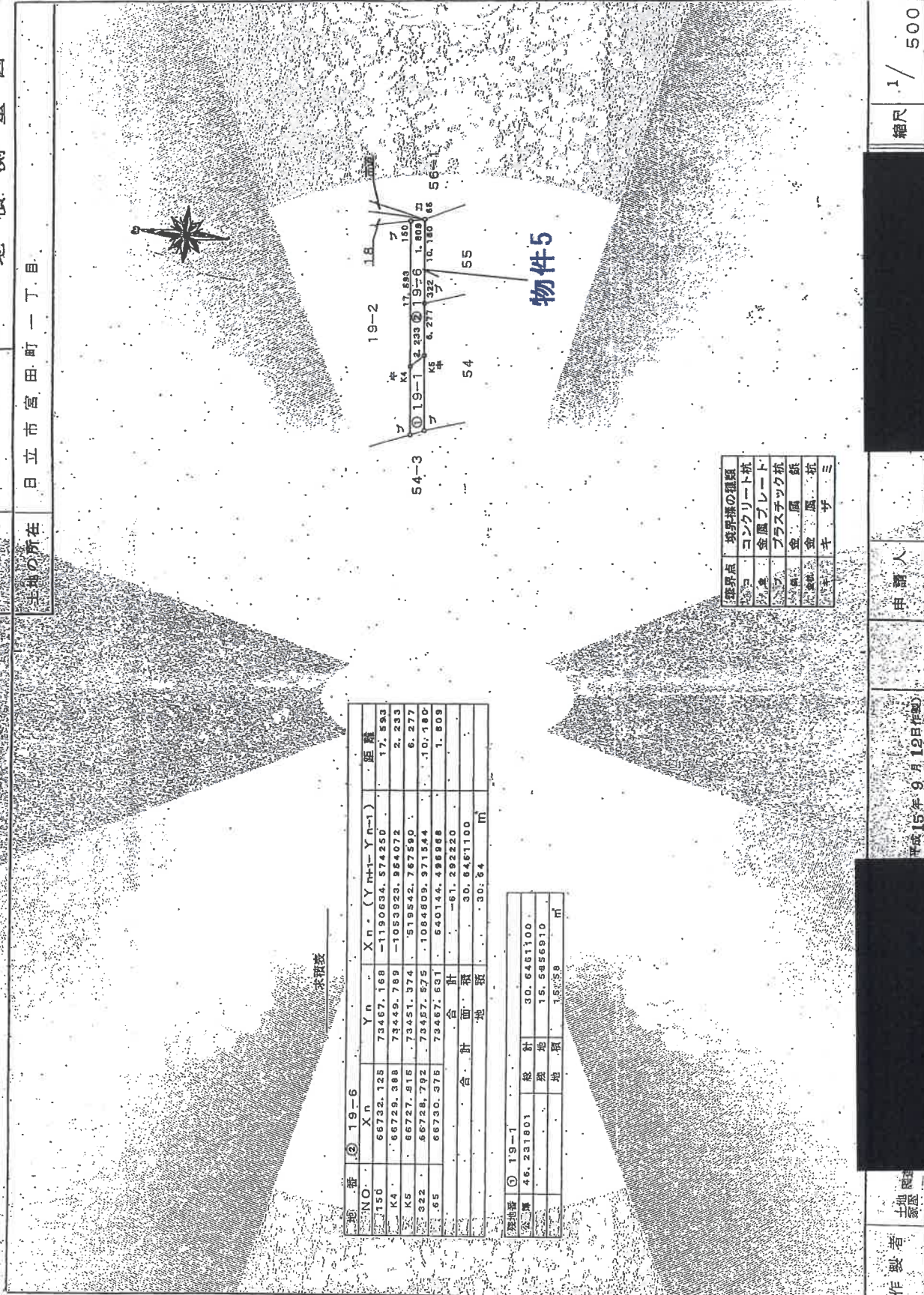
土地の所在 日立市宮田町一丁目

管理番号 119914

求積表

棟番	② 19-6	Xn	Yn	Xn - (Ym+1 - Yn-1)	距離
NO.	150	66732.125	73467.168	-1190634.574250	17.533
K4		66729.388	73449.789	-1083923.954072	2.233
K5		66727.815	73451.374	-518542.767590	6.277
322		66728.792	73457.575	-1084803.371544	10.180
65		66730.375	73457.531	-540144.498988	1.809
			合計	-61.282220	
			合計面積	30.8461100	m
			面積	30.84	

土地番	① 19-1	面積	合計	30.6461100
面積	46.231801	面積	15.5456910	
		面積	1.5000000	



境界点	境界線の種類
150	コンクリート杭
K4	金属プレート
K5	プラスチック杭
322	金属板
65	金属杭

縮尺 1/500

申請人

平成15年9月12日作成

製作者 土地測量士 宮田 誠一 (水戸地方方法務局)

A3版をA4版に縮小

請求番号：19-5 (1/2)

前 54 後 54-4-26 概 地積測量図

平成十五年九月廿二日登記

地番 54-4, -5, -6

土地の所在 日立市宮田町一丁目

管理番号 119968

求積致

地番	② 54-5	X n	Y n	X n-1 (X n-1, Y n-1)	面積
NO.	322	66729.782	73457.579	-590066.66064	2297.75
NO.	323	66727.815	73451.374	-407705.69186	2713.72
NO.	324	66722.273	73456.964	576949.986916	3107.2
NO.	325	66722.273	73450.066	40767.36398	363.7
合計				-60.021815	
合計面積				30.01	m

地番	⑤ 54-6	X n	Y n	X n-1 (X n-1, Y n-1)	面積
NO.	327	66662.066	73447.155	-550816.132930	2410.3
NO.	328	66659.969	73449.207	-12865.566824	315.03
NO.	329	66659.969	73446.962	263092.710488	2226.96
合計				-88.989286	
合計面積				44.494630	m

合計面積	74.505506	m
------	-----------	---

地番	① 54-4	総計
面積	1539.98	74.505506
総地積	1462.474495	1462.47
地積		1462.47



境界点	境界線の種類
1	コンクリート杭
2	金属プレート
3	プラスチック杭
4	金属風錠
5	金属風錠
6	木杭

縮尺 1/500

申請人

平成15年9月12日作成
H15.9.22

製作者 土屋 誠士
株式会社 儀 誠土地務

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(水戸地方事務所日立支局管轄)
令和7年5月12日 水戸地方事務所 登記係

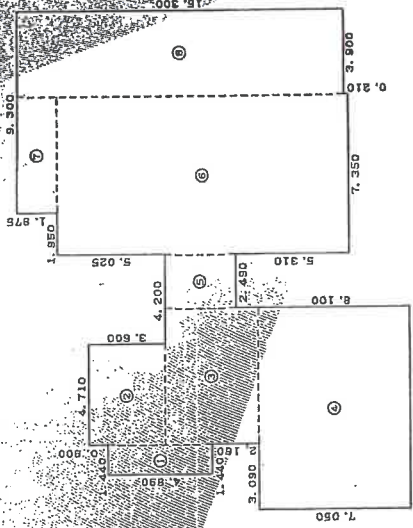
登記年月日：平成16年9月9日

管理番号 654029

建物各階平面図

家屋番号 19番4
建物の所在 日立市宮田町一丁目19番地4

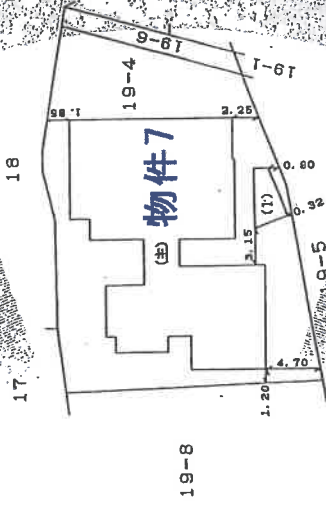
主たる建物
1. 階



求積表

①	4.890	x	1.440	=	7.041600
②	3.600	x	4.710	=	16.956000
③	4.350	x	6.420	=	27.927000
④	7.050	x	9.510	=	67.045500
⑤	3.300	x	2.490	=	8.217000
⑥	3.030	x	7.350	=	100.217250
⑦	1.875	x	5.400	=	10.125000
⑧	15.300	x	3.900	=	59.670000
			合計		297.199350
			床面積		297.19㎡

床面積 297.19㎡



平成16年九月九日 登記

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/250

6年 9月 7日(土)

作製者

A3版をA4版に縮小

請求番号：19-3

各階平面図

整理番号 654030

家屋番号 19番4

建築物各階平面図

2/2

建築物の所在 日立市宮田町一丁目19番地4

主たる建築物
2階

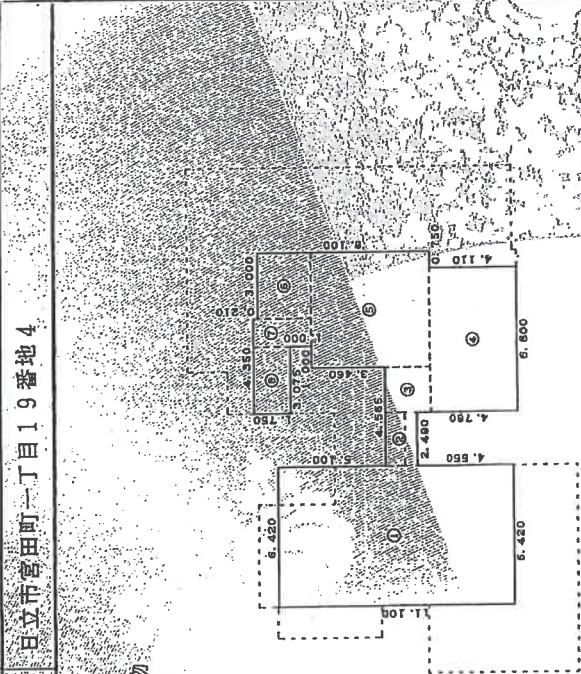
附属建築物 符号 1



求積表

- ① 3.000 X 1.110/2 = 1.665000
- ② (3.000 + 1.340) X 4.450/2 = 9.656500
- 合計 11.321500

床面積 11.32㎡



求積表

- ① 11.100 X 6.420 = 71.262000
- ② 2.075 X 1.450 = 3.008750
- ③ 2.600 X 2.100 = 5.460000
- ④ 5.275 X 1.10 = 5.802500
- ⑤ 3.000 X 2.450 = 7.350000
- ⑥ 1.275 X 1.150 = 1.466250
- ⑦ 3.075 X 1.150 = 3.536250
- ⑧ 合計 98.135750

床面積 98.14㎡

平成16年9月9日 登記

作製

16年8月7日(作製)

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/250

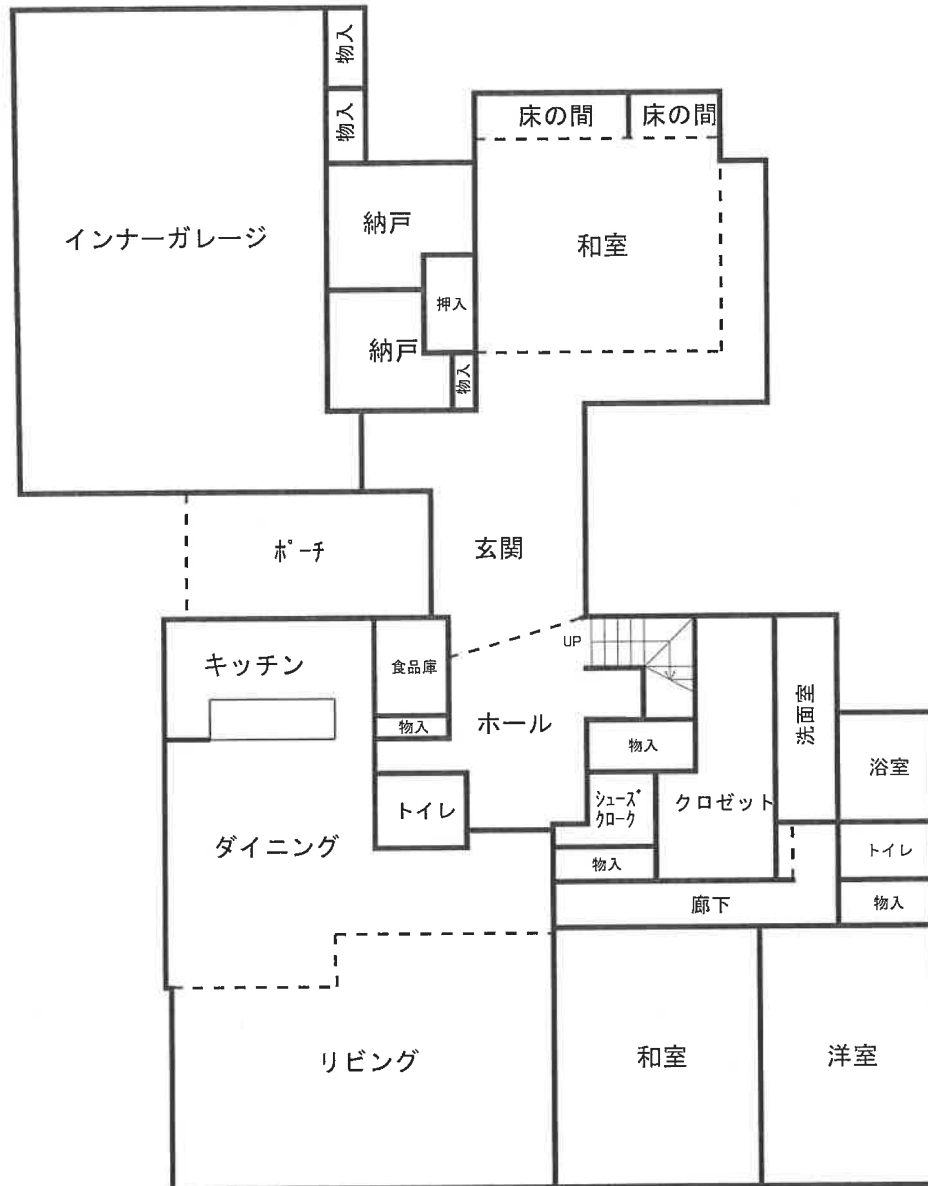
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (水戸地方支務局日立支局管轄)
 令和7年5月12日 水戸地方支務局 登記係

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件7: 居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

【1階】



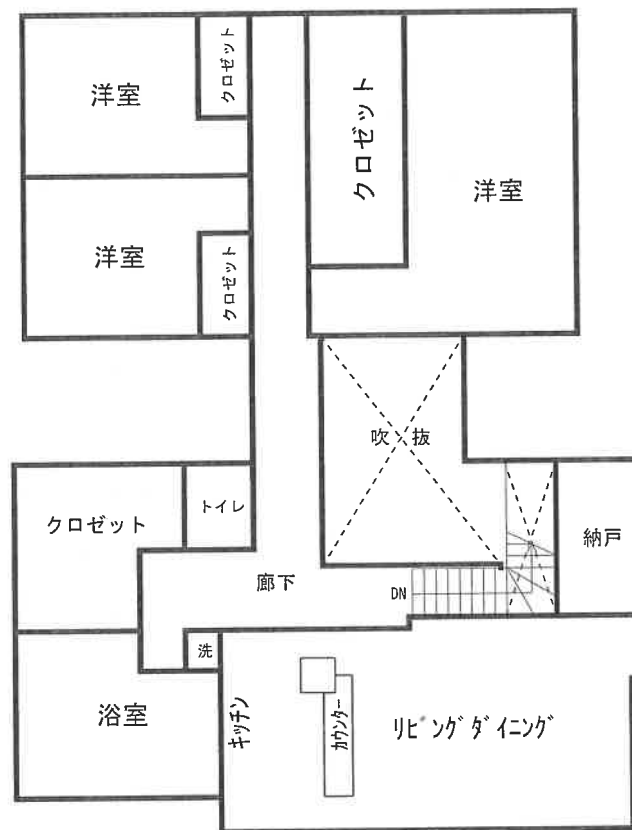
床面積: 297.19m² (登記簿)

縮尺: 約1/150

建物間取略図

物件7:居宅
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

【2階】

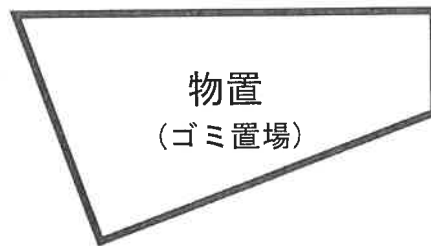


床面積:152.19㎡(登記簿)

縮尺:約1/150

建物間取略図

物件7附属建物符号1:物置
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



床面積:11.32㎡(登記簿)

縮尺:1/100