

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 滑 川 本 町 一 丁 目 |
| | 地 番 | 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅 地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 7 4 平 方 メ ー ト ル |
| 2 | 所 在 | 日 立 市 滑 川 本 町 一 丁 目 |
| | 地 番 | 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅 地 |
| | 地 積 | 1 4 0. 4 6 平 方 メ ー ト ル |
| 3 | 所 在 | 日 立 市 滑 川 本 町 一 丁 目 |
| | 地 番 | 5 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅 地 |
| | 地 積 | 2 2 5. 9 4 平 方 メ ー ト ル |
| 4 | 所 在 | 日 立 市 滑 川 本 町 一 丁 目 |
| | 地 番 | 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 公 衆 用 道 路 |
| | 地 積 | 1 5 平 方 メ ー ト ル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅 地 |
| 5 | 所 在 | 日 立 市 滑 川 本 町 一 丁 目 5 9 番 地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 5 9 番 1 |



物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 37.26平方メートル |
| (現況) | |
| 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 6 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地2 |
| 家屋 番号 | 59番2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 44.30平方メートル |
| 7 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5、59番地1 |
| 家屋 番号 | 59番5 |
| 種 類 | 事務所・車庫 |
| 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| 床 面 積 | 44.71平方メートル |
| (現況) | |
| 構 造 | 木一部鉄骨造スレート瓦ぶき平家建 |
| 8 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5 |
| 家屋 番号 | 59番5の2 |
| 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～8】

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1～4】

目的外土地(59番4)の上水道は、物件1～4一体面地の上水道引込管から分岐して引込みされている。

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.94平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 60番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地1 |
| | 家屋 番号 | 59番1 |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 37.26平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 6 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地2 |
| | 家屋 番号 | 59番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 44.30平方メートル |
| 7 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5、59番地1 |
| | 家屋 番号 | 59番5 |
| | 種 類 | 事務所・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 44.71平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木一部鉄骨造スレート瓦ぶき平家建 |
| 8 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5 |
| | 家屋 番号 | 59番5の2 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 16.56平方メートル



令和7年(ケ)第70号
令和7年7月2日受理
令和7年7月28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 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.94平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 60番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地1 |
| | 家屋 番号 | 59番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |

物 件 目 録

- 床 面 積 37.26平方メートル
- 6 所 在 日立市滑川本町一丁目59番地2
- 家屋 番号 59番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 44.30平方メートル
- 7 所 在 日立市滑川本町一丁目59番地5、59番地1
- 家屋 番号 59番5
- 種 類 事務所・車庫
- 構 造 木造スレートぶき平家建
- 床 面 積 44.71平方メートル
- 8 所 在 日立市滑川本町一丁目59番地5
- 家屋 番号 59番5の2
- 種 類 物置
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 16.56平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	日立市滑川本町1-9-6														
土地	物件1、4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 山林(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 上記の者が本土地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															
建物	物件5														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 構造:木造スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 <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(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 上記の者が本建物を物置として使用している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

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)	本件建物は私が住居・事務所・車庫・物置として使用しています。 境界争いはありません。 地震と経年劣化で雨漏りや亀裂が生じています。

(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、3～6枚目のとおり占有認定した。
- 目的外土地（59番4）の上水道は物件1～4一体画地の上水道引込管から分岐して引き込みされている。

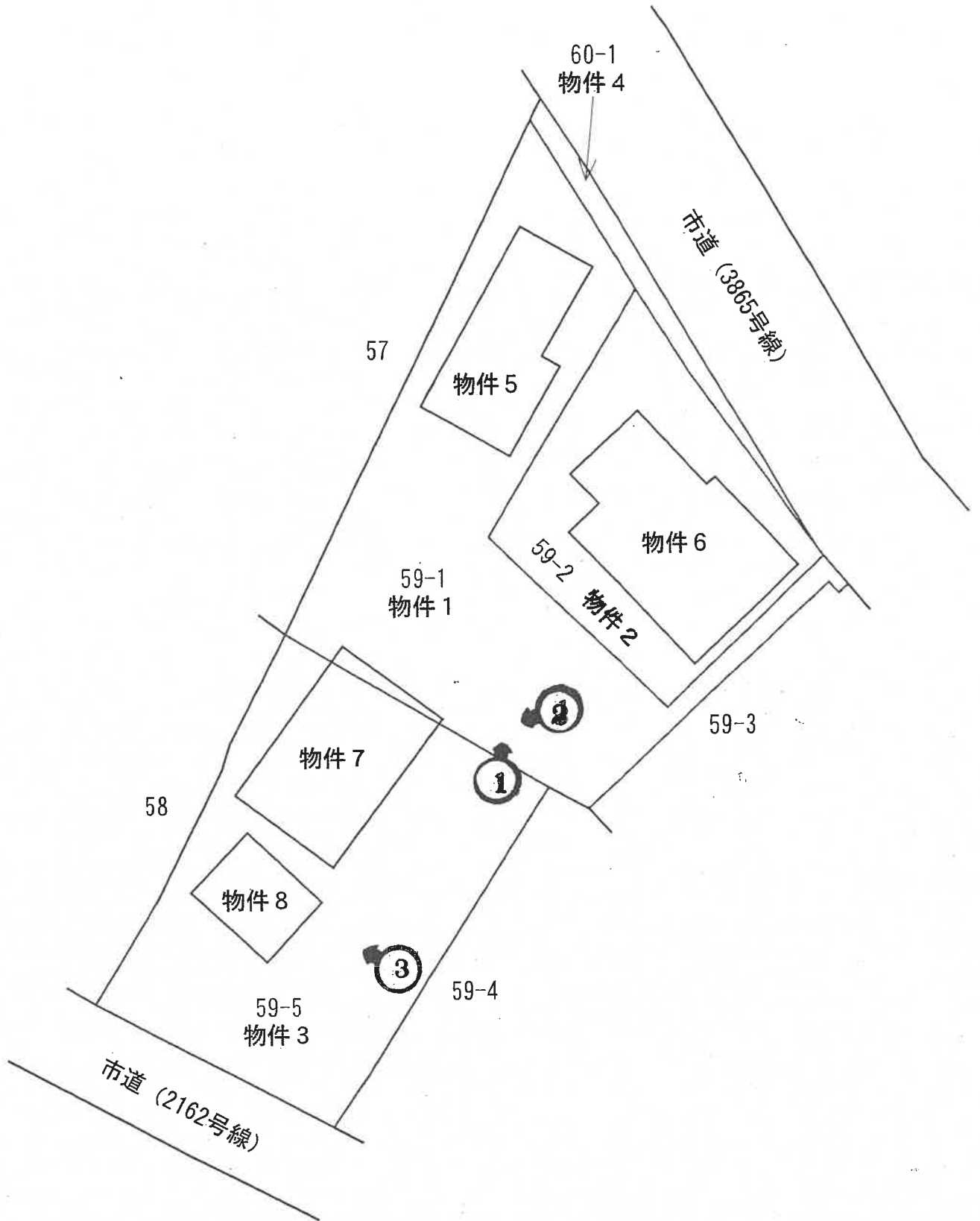
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年7月8日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年7月23日(水) 9:50-10:10	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わ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。 <input type="checkbox"/>		

(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

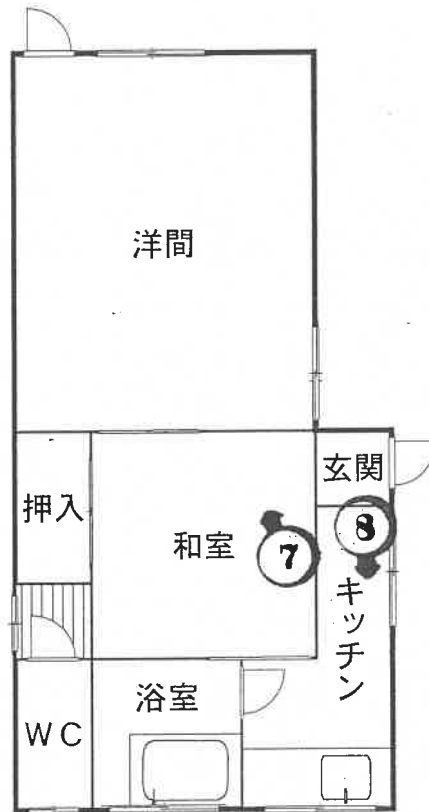
写真撮影位置方向



間 取 図

物件 5

写真撮影位置方向

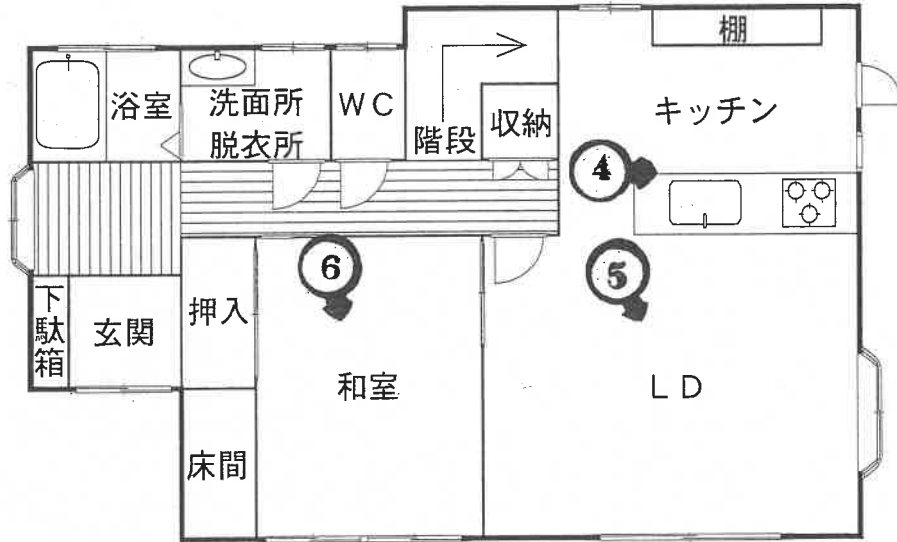


間 取 図

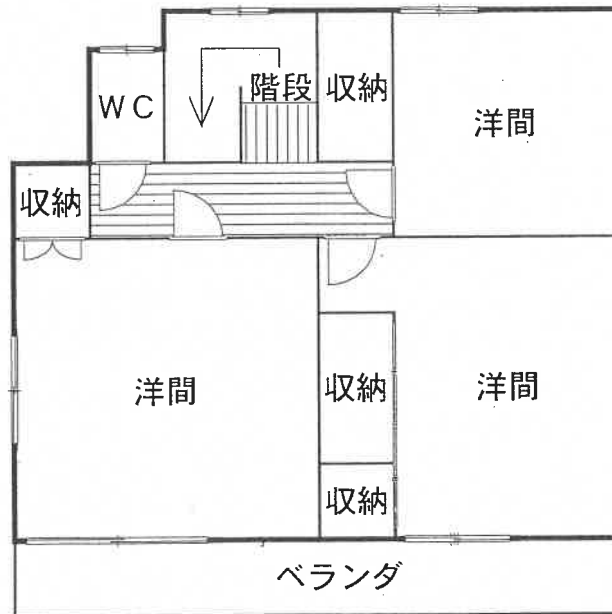
物件 6

← ○ 写真撮影位置方向

(1階)



(2階)

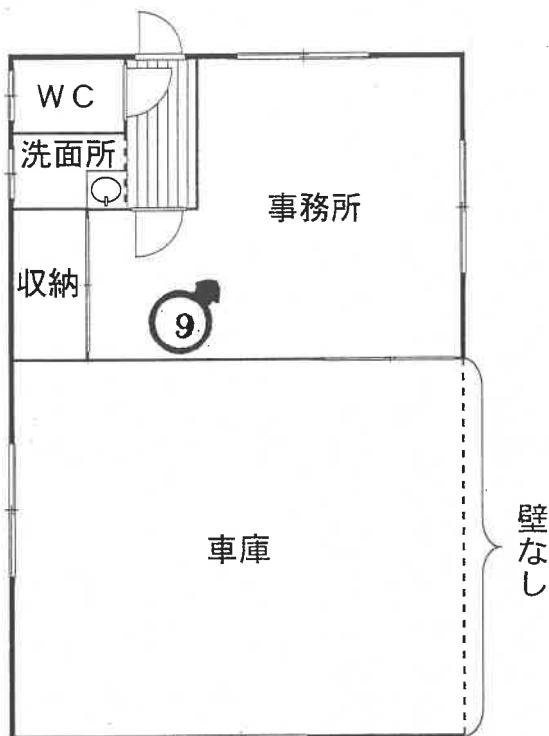


(12枚目)

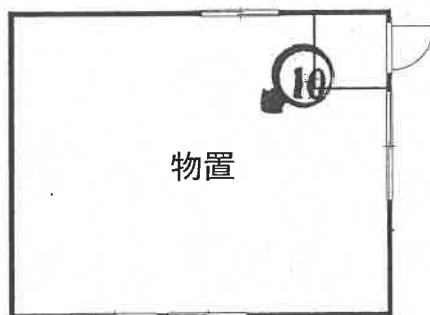
間 取 図

物件 7

← 写真撮影位置方向



物件 8





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真9)



(写真10)

令和 7年 (ケ) 第 70号
令和 7年 7月 2日 受 命
令和 7年 7月 23日 現地調査
令和 7年 8月 28日 評 価
令和 7年 8月 29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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件7 (建物)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件8 (建物)	金 3 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～8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1～4の内訳価格は物件5～8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～8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き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	4頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	宅地
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	4・5頁物件目録記載のとおり	木造スレート瓦・亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	5頁物件目録記載のとおり	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	5頁物件目録記載のとおり	木一部鉄骨造スレート瓦ぶき 平家建

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	5 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.46平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 59番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.94平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目 |
| | 地 番 | 60番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 15平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地1 |
| | 家屋 番号 | 59番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |

物 件 目 録

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 床 面 積 | 37.26平方メートル |
| 6 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地2 |
| 家屋 番号 | 59番2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 58.38平方メートル
2階 44.30平方メートル |
| 7 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5、59番地1 |
| 家屋 番号 | 59番5 |
| 種 類 | 事務所・車庫 |
| 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| 床 面 積 | 44.71平方メートル |
| 8 所 在 | 日立市滑川本町一丁目59番地5 |
| 家屋 番号 | 59番5の2 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 16.56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（物件1, 2, 3, 4）

位置・交通	J R常磐線「小木津」駅の南西方・道路距離約2.7 km 最寄バス停「滑川台」の南方・道路距離約50 m（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	広幅員市道東側背後に一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、一部共同住宅も見られる。	
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 建蔽率・容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 都市計画道路（3・4・2田手沼田沢線）から東側30 m以内の範囲…第1種住居地域 都市計画道路（3・4・2田手沼田沢線）から東側30 mを超える範囲…第1種中高層住居専用地域 指定60%・指定200% なし 特段にない
画地条件	地積：613.14 m ² 間口：約11.8 m（南西側） 奥行：約35.5～45 m 形状：やや不整形 地勢：南側一部がスロープ状になっているほかは南西向きに緩傾斜している 高低差：南西側市道より0～約0.9 m、北東側市道より0～約0.5 m高い 接面道路との関係：二方路 セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側幅員約4 m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北東側幅員約6 m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1～4土地は一体画地であり、物件5～8建物の敷地として利用されている。 ※物件1～4土地のうち、物件5～8建物の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 物件5建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約138.6 m ² 物件4土地のうち 約7 m ² 物件6建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約79.66 m ² 物件2土地の全部 140.46 m ² 物件4土地のうち 約8 m ² 物件7建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約13.48 m ² 物件3土地のうち 約161.23 m ² 物件8建物の敷地範囲 物件3土地のうち 約64.71 m ²	

供給処理施設	<p>上水道 あり（引込済 ※特記事項参照） ガス配管 あり（都市ガス引込済） 下水道 あり（接続済）</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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>
特記事項	<p>○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 49番55：公衆用道路・国土交通省</p> <p>○目的外土地（59番4）の上水道は物件1～4一体画地の上水道引込管から分岐して引込されており、争いの発生する可能性があるため注意を要する（以上、日立市水道課調査。詳細については同課で確認のこと）。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和52年月日不詳 経過年数：49年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造 屋根：スレート瓦、亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング張 内壁：プリント合板、モルタル、石膏ボード 天井：プリント合板、化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング、コンクリートたたき 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	37.26㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取：附属資料「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件5建物は、所有者が物置として利用している。
特記事項	○物件5建物の建築確認等を調査したが、物件5建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○便所は汲み取り式である。 ○天井に雨漏り跡があり、床がきしみ、軒下が傷んでおり、室内に蔦が入り込んでいる。 ○物件5建物は電気が切られており、設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。

(物件6)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成5年11月21日 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 吹付タイル 内 壁 : ビニールクロス貼、京壁、タイル貼、横羽目 天 井 : 化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼 床 : フローリング、タイル、畳 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積(現況)	1階 58.38㎡ 2階 44.30㎡ 合計 102.68㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件6建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件6建物は、建築確認(359・平成5年6月18日)を受けているが、完了検査はなされていない。 ○外壁に亀裂が少し、内壁(ビニールクロス)に亀裂・剥がれが少し見られるほか、2階の天井に雨漏り跡があり、たわんでいいる。

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和54年 (家屋課税台帳登録事項証明書) 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木一部鉄骨造 屋 根 : スレート瓦 外 壁 : サイディング張 内 壁 : プリント合板、内壁材による仕上げなし 天 井 : 化粧石膏ボード貼、天井材による仕上げなし 床 : フローリング、コンクリートたたき 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積 (現況)	44.71m ²
現況用途等	現況用途 : 事務所・車庫 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件7建物は、所有者が車庫・物置として利用している。
特 記 事 項	<p>○物件7建物の建築確認等を調査したが、物件7建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。尚、目的外建物の建築計画概要書 (第117号・平成元年4月26日) の配置図に物件7建物が「既存部分・車庫」として記載されている。</p> <p>○床がきしみ、軒下に傷みが見られ、内壁が腐朽して一部穴があいている。</p> <p>○物件7建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。</p>

(物件8)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和51年月日不詳 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング張 内 壁 : プリント合板 天 井 : プリント合板、化粧石膏ボード 床 : フローリング 設 備 : 電気
床面積(現況)	16.56㎡
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件8建物は、所有者が物置として利用している。
特 記 事 項	○物件8建物の建築確認等を調査したが、物件8建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。尚、目的外建物の建築計画概要書(第117号・平成元年4月26日)の配置図に物件8建物が「既存部分・物置」として記載されている。 ○内壁が傷んでゆがみ、剥がれており、天井には雨漏り跡が見られ、崩れており、床の一部が腐朽している。外壁に亀裂があり、一部崩れている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-1, 1-2, 1-3, 2, 3-1, 3-2, 4-1, 4-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1・3・4土地のうち、物件5建物の敷地範囲を物件番号1-1, 4-1, 物件6建物の敷地範囲を物件番号1-2, 4-2, 物件7建物の敷地範囲を物件番号1-3, 3-1, 物件8建物の敷地範囲を物件番号3-2と以下表示した。

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
1-1	33,200	0.668	138.6	0.90	2,770,000
1-2	33,200	0.668	79.66	0.90	1,590,000
1-3	33,200	0.668	13.48	0.90	270,000
2	33,200	0.668	140.46	0.90	2,800,000
3-1	33,200	0.668	161.23	0.90	3,220,000
3-2	33,200	0.668	64.71	0.90	1,290,000
4-1	33,200	0.668	7	0.90	140,000
4-2	33,200	0.668	8	0.90	160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立-4

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/103.0 \approx 33,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件+1.0 交通・接近条件+2.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲20 間口・奥行の関係▲15 形状▲10 方位+4 二方路+5)

ウ 地積 : 物件番号1-1, 1-2, 1-3, 3-1, 3-2, 4-1, 4-2は登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量、物件番号2は登記数量による。

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5, 6, 7, 8 (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及び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/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	180,000	37.26	0.006	40,000

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49年, 経済的全耐用年数49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40%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}49\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.006$$

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	200,000	102.68	0.007	140,000

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32年, 経済的全耐用年数32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30%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}32\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

物件 番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床 面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
7	100,000	44.71	0.007	30,000

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47年, 経済的全耐用年数47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30%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}47\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

物件 番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床 面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8	50,000	16.56	0.006	10,000

※物件8建物は10,000円に満たないため建物の価格を10,000円と査定した。

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50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40%, 残価率1%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.006$$

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、物件5建物については物件番号1-1、4-1の、物件6建物については物件番号1-2、2、4-2の、物件7建物については物件番号1-3、3-1の、物件8建物については物件番号3-2の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
1-1	2,770,000	0.45	法定地上権	1,250,000
1-2	1,590,000	0.45	法定地上権	720,000
1-3	270,000	0.45	法定地上権	120,000
2	2,800,000	0.45	法定地上権	1,260,000
3-1	3,220,000	0.45	法定地上権	1,450,000
3-2	1,290,000	0.45	法定地上権	580,000
4-1	140,000	0.45	法定地上権	60,000
4-2	160,000	0.45	法定地上権	70,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

物件 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
1-1	2,770,000	-1,250,000	/	0.80	0.70	850,000
1-2	1,590,000	-720,000	/	0.80	0.70	490,000
1-3	270,000	-120,000	/	0.80	0.70	80,000
2	2,800,000	-1,260,000	/	0.80	0.70	860,000
3-1	3,220,000	-1,450,000	/	0.80	0.70	990,000
3-2	1,290,000	-580,000	/	0.80	0.70	400,000
4-1	140,000	-60,000	/	0.80	0.70	40,000
4-2	160,000	-70,000	/	0.80	0.70	50,000
5	40,000	+1,310,000	/	0.80	0.70	760,000
6	140,000	+2,050,000	/	0.80	0.70	1,230,000
7	30,000	+1,570,000	/	0.80	0.70	900,000
8	10,000	+580,000	/	0.80	0.70	330,000
一括価格 (合計)						6,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外土地の上水道は対象物件の上水道引込管から分岐して引込されていることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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。

※物件1（土地）の内訳価格＝物件番号1-1評価額＋物件番号1-2評価額＋物件番号1-3評価額

＝1,420,000円

物件3（土地）の内訳価格＝物件番号3-1評価額＋物件番号3-2評価額

＝1,390,000円

物件4（土地）の内訳価格＝物件番号4-1評価額＋物件番号4-2評価額

＝90,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格 (日立-4)

所 在 : 日立市滑川町2丁目219番「滑川町2-10-14」

価 格 : 34,300円/m²

位 置 : JR常磐線「日立」駅の北方・道路距離2.8kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 184m²

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北6.8m市道

用途指定等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 国道背後の一般住宅を中心に駐車場及び事業所等もみられる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 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 間取図

以 上



物件位置図

対象物件

基準地

「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図

対象物件

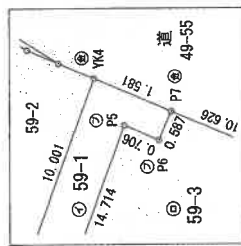
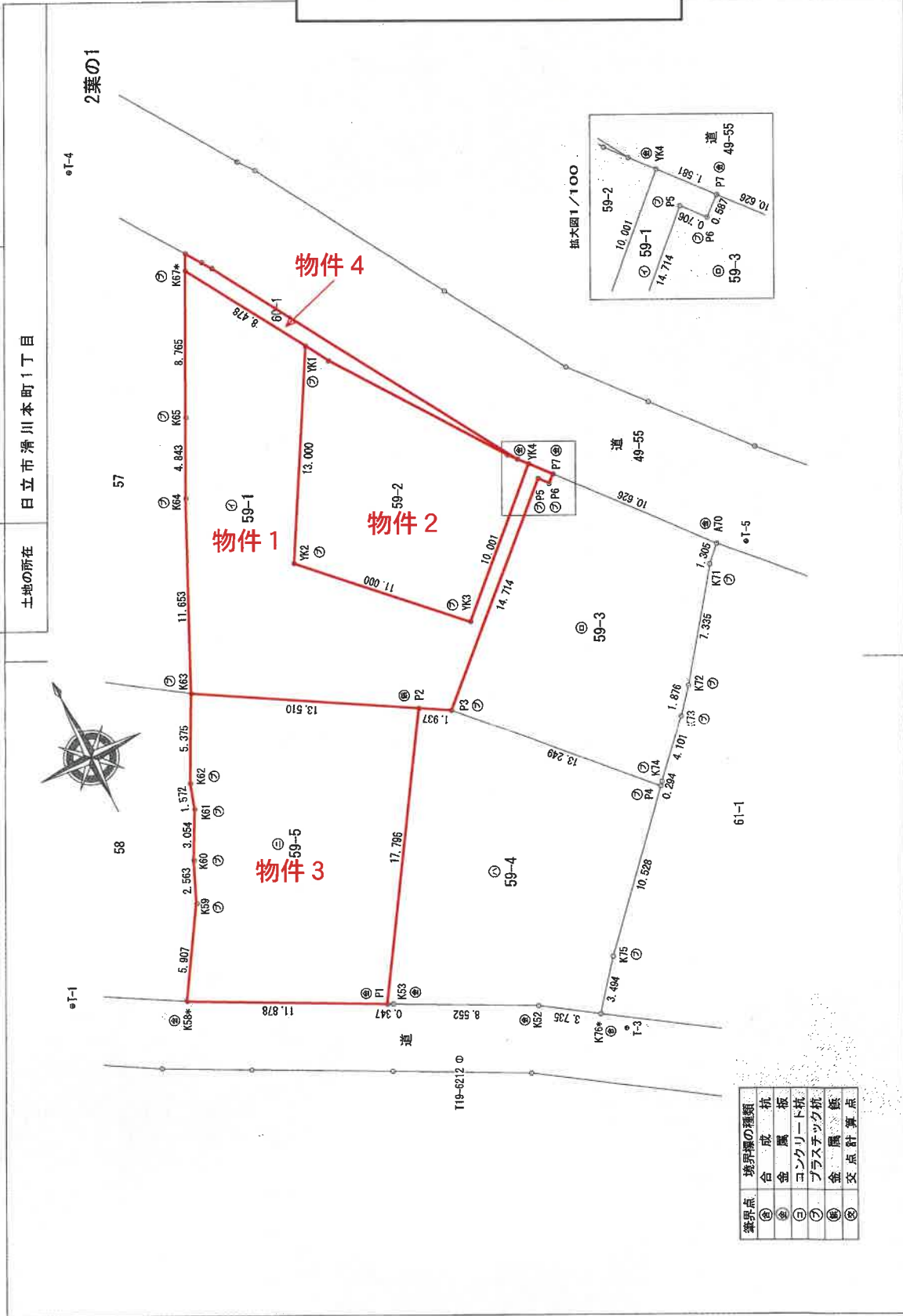
滑川本町1丁目

1 / 1,500

地積測量図写

地積測量図

地番	59-1, 59-3, 59-4, 59-5
土地の所在	日立市滑川本町1丁目



境界線の種類	植
①	合
②	成
③	金
④	属
⑤	鉄
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭
⑧	金
⑨	属
⑩	鉄
⑪	交
⑫	点
⑬	計
⑭	算
⑮	点

作成者	
申請人	
縮尺	1 / 250

登記年月日：平成28年6月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年11月20日 水戸地方支務局日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

地積測量図写

地積測量図

2葉の2

求積表

地番 59-1, 59-3, 59-4, 59-5

土地の所在 日立市滑川本町1丁目

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
59-1	K67*	68765.863	74208.248	-8.271	-568762.370163
	K65	68757.984	74204.368	-6.035	-414954.493790
	K64	68753.657	74202.213	-7.063	-485607.079391
	K63	68743.088	74197.905	6.742	483465.892926
	P2	68736.248	74208.955	13.321	915835.596608
	P3	68735.268	74210.626	12.424	853966.969632
	P5	68745.311	74221.379	11.211	770703.681621
	P6	68744.774	74221.837	0.904	62145.275696
	P7	68745.155	74222.283	-0.577	-39665.954435
	YK4	68745.361	74221.260	-8.285	-569563.600885
	YK3	68739.465	74213.996	-15.019	-1032398.328215
YK2	68747.284	74206.241	-1.359	-93427.558956	
YK1	68758.601	74212.639	2.007	137998.512207	
合計				-463.484775	
合計面積				231.7423875	
地積				231.74	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
59-3	P7	68745.155	74222.283	-7.326	-503627.066530
	P6	68744.774	74221.837	-0.904	-62145.275696
	P5	68745.311	74221.379	-11.211	-770703.681621
	P3	68735.268	74210.626	-1.710	-117537.308280
	P4	68725.585	74219.669	9.241	635093.130985
	K74	68725.803	74219.867	2.992	205627.602576
	K73	68728.805	74222.551	3.998	274777.762398
	K72	68730.244	74223.865	5.587	383995.873228
	K71	68736.126	74228.248	5.298	364163.995548
	A70	68737.057	74229.163	-5.965	-410016.545005
	合計				-371.451405
合計面積				185.7257025	
地積				185.72	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
59-4	P2	68736.248	74208.955	-11.243	-772801.636264
	P1	68721.245	74199.383	-9.264	-636683.613680
	K53	68721.085	74199.691	7.903	543102.734755
	K52	68717.154	74207.266	10.700	735273.547900
	K76*	68715.078	74210.391	5.297	363963.768166
	K75	68717.799	74212.583	9.278	637563.739122
	P4	68725.585	74219.669	-1.957	-134495.968945
	P3	68735.268	74210.626	-10.714	-736429.661352
	合計				-437.091298
	合計面積				218.5456490
	地積				218.54

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
59-5	K63	68743.088	74197.305	-14.109	-968696.228692
	K62	68736.309	74194.846	-2.922	-200853.338698
	K61	68736.807	74194.383	-1.865	-128194.145055
	K60	68734.094	74192.981	-2.402	-165099.293788
	K59	68731.734	74191.981	-4.135	-284205.720900
	K58*	68726.728	74188.846	7.402	508715.240656
	P1	68721.245	74199.383	20.109	1381915.515705
	P2	68736.248	74208.955	-2.078	-142833.923344
	合計				-451.893406
	合計面積				225.9467030
	地積				225.94

総合面積 861,980,420 m²

基準点の種類及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T19-6212	68716.417	74201.693	四角多角点
T-1	68728.571	74182.669	管理点の4メータ変換による
T-3	68713.617	74211.398	補助基準点
T-4	68774.244	74204.666	補助基準点
T-5	68736.374	74230.761	補助基準点

測地系	世界測地系・測地系2011
座標系	区系
測量年月日	平成28年4月8日

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成28年6月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月20日

水戸地方事務局日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成5年4月27日

整理番号 115778

前 59

後 59-1

地番 59-1 59-2
土地の所在 日立市滑川本町一丁目

新地地
図面番号 B² 22-3 / 32-1

求積 ②

1772×663 = 1174836
1772×743 = 1316596
1300×141 = 183300
1020×132 = 134640

1/2

2809372
1404686

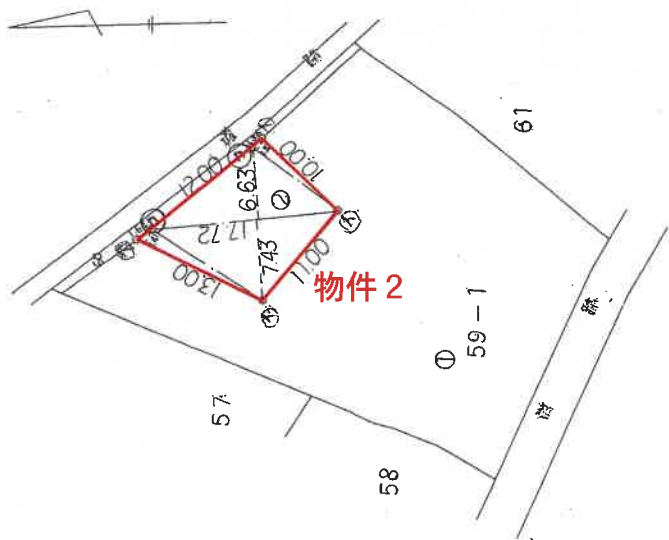
①

積地計算

100328 - 1404686 = 8628114

地積

① 86281 m²
② 14046 m²



製作者	株式会社
製作者名	株式会社
製作者住所	〒100-0001 東京都千代田区千代田
製作者電話番号	03-XXXX-XXXX
製作者FAX番号	03-XXXX-XXXX
製作者Eメール	XXXX@XXXX.co.jp
製作者Webサイト	http://XXXX.co.jp

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

H.S. 4.27

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M05506

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方支務局日立支局 登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成13年9月4日

115779

前番 60 後 60-1 番 60-1

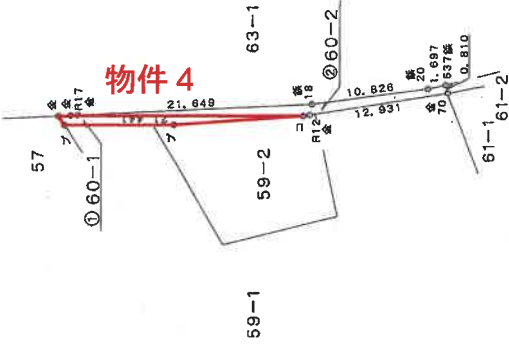
B²²-3
B³²-1

地積測量図

土地の所在 日立市滑川本町1丁目

地積測量図写

平成拾参年九月四日



求積表

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
60-2				
R17	68411.812	74501.989	-66606.927708	21.441
R12	68393.462	74513.079	1331141.950906	12.931
70	68383.608	74521.452	611417.839128	0.810
57	68384.185	74522.020	-41819.505405	1.697
20	68385.403	74520.839	-545852.286746	10.826
18	68393.826	74514.038	-1289223.820100	21.649
合計			-42.549925	
合計面積			21.27	m ²

地番	面積
60-1	21.2749625
公算	15.840375
合計	37.119

境界点の種類	境界線の種類
コ	コンクリート杭
金	金属プレート
フ	プラスチック杭
鉄	金属 鉄

縮尺 1 / 500

申請人

作製者

(株) 地籍測量士会 用紙

115779

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方支務局日立支局

登記官

地図整理番号：M05507

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成28年10月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方支務局 日立支局

登記官

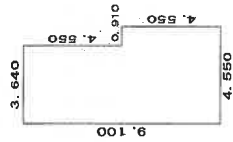
※ A3版を A4版に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 59番1

建物の所在 日立市滑川本町1丁目59番地1

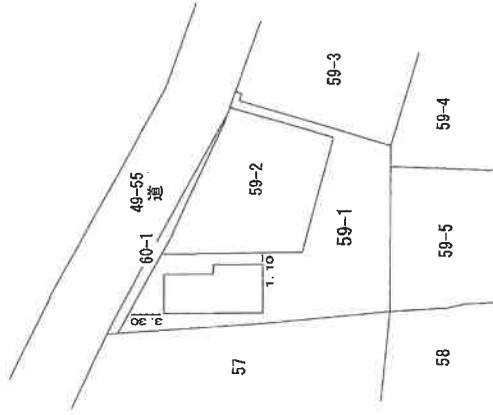


求積表

3,640 x 4,550	=	16,562000
4,550 x 4,550	=	20,702500
計		37,264500

床面積 37.26 m²

建物図面・各階平面図写



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写

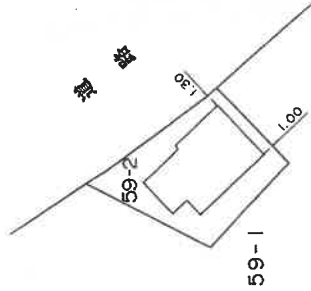
建物各階平面図

家屋番号 59番2

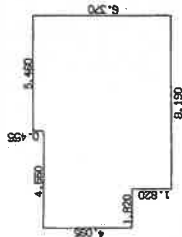
建物の所在 日立市滑川本町一丁目59番地2

整理番号 637497

各階平面図



1 階平面図



本和表

5.460 X	0.455	=	2.484300
10.010 X	4.095	=	40.990950
8.150 X	1.920	=	14.906800
合計			58.381050
成面積			98.38 ㎡

2 階平面図



本和表

5.460 X	0.455	=	2.484300
5.370 X	1.355	=	8.590750
7.280 X	4.550	=	33.124000
合計			44.303350
成面積			44.30 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会用紙)

4-5-11.29

登記年月日：平成5年11月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方支庁登記官

登記官

地図整理番号：M05503

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方建設局日立支局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

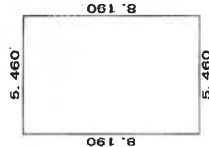
各階平面図

建物図面

家屋番号 59番5

建物の所在 日立市滑川本町1丁目59番地5.59番地1

(口)

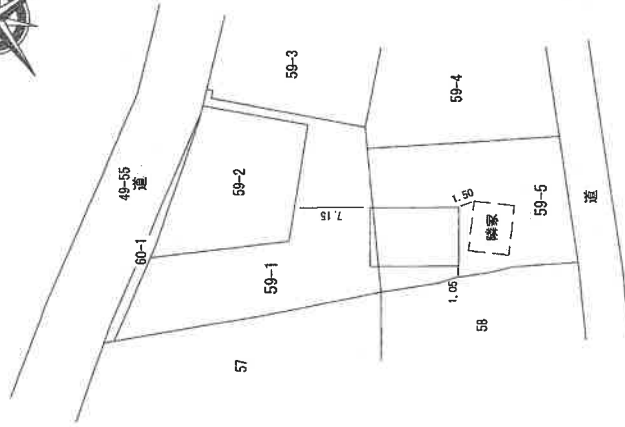


求積率

$$5.460 \times 8.190 = 44.717400$$

床面積 44.71 m²

建物図面・各階平面図写



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成28年10月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月20日 水戸地方支務局日立支高

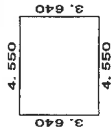
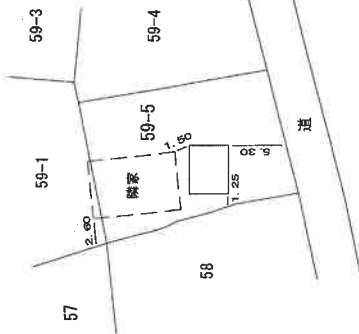
※ A3版を A4版に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 59番5の2

建物の所在 日立市滑川本町1丁目59番地5



求積表

4.550 x 3.640 = 16.562000

床面積 16.56 m²

建物図面・各階平面図写

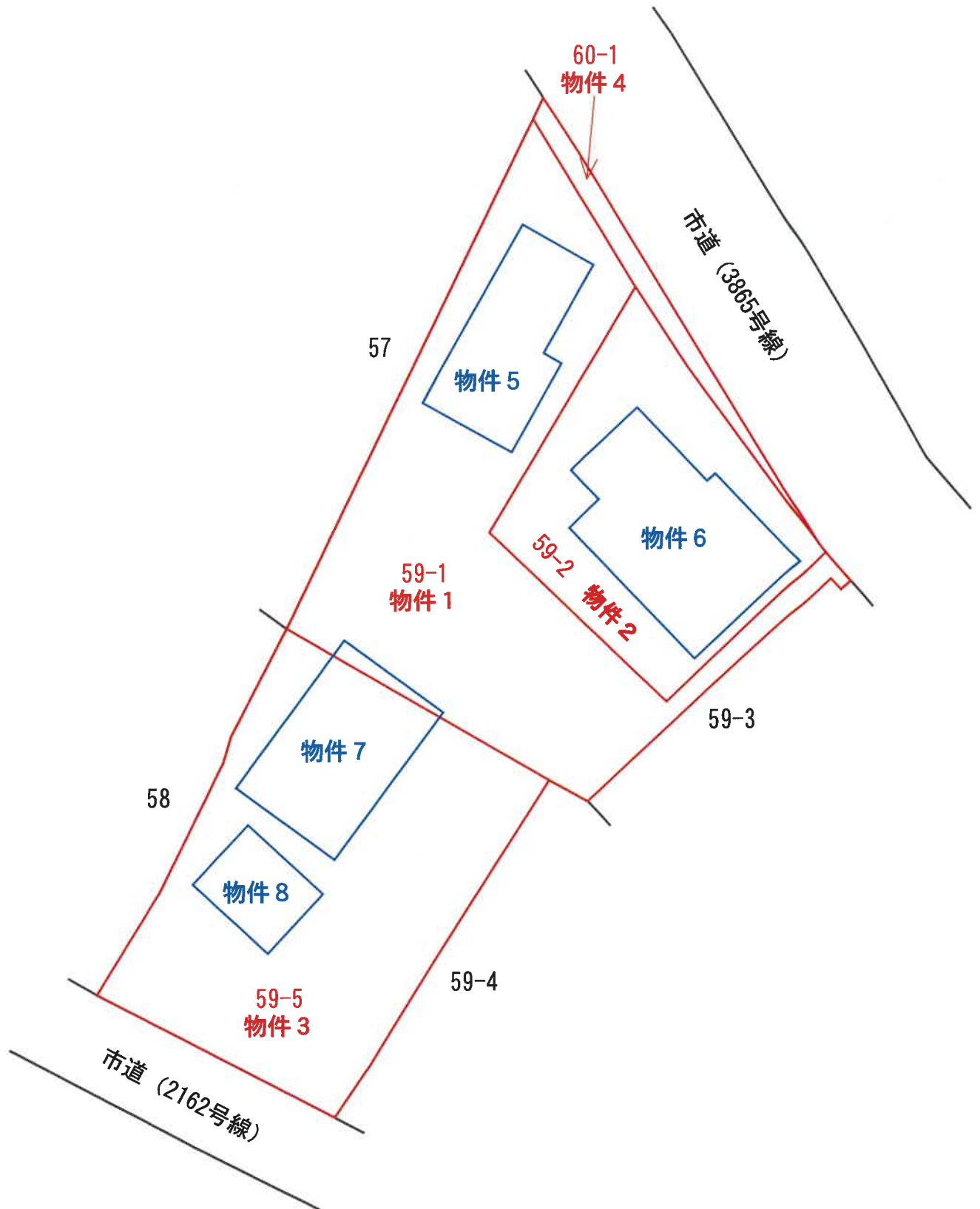
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



間 取 図

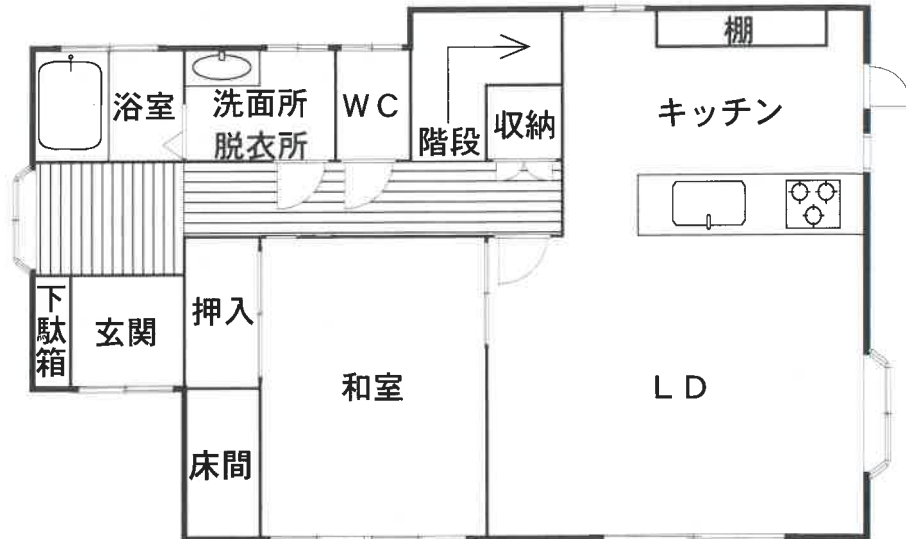
物件 5



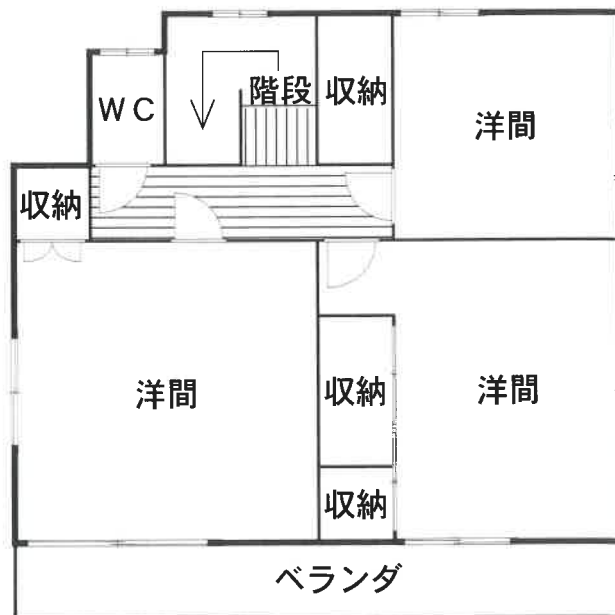
間 取 図

物件 6

(1 階)

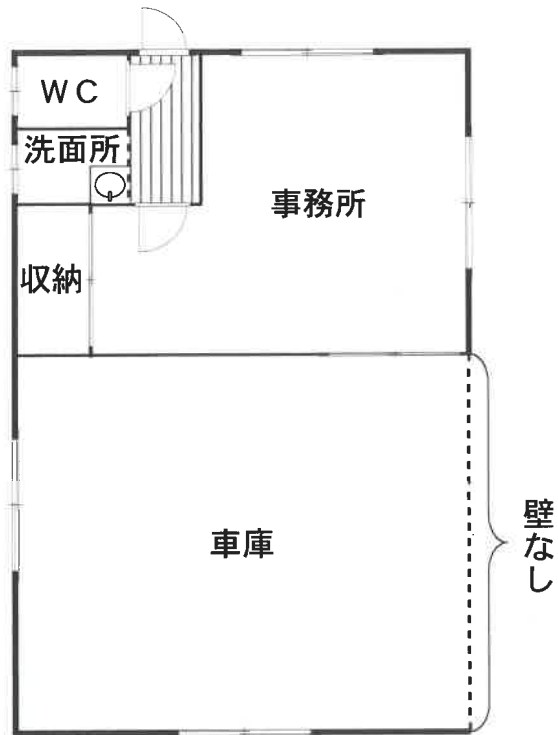


(2 階)



間 取 図

物件 7



物件 8

