

令和7年(ケ)第13号

令和7年(ケ)第15号

閲覧者及び入札希望者への注意事項

- 頭書各事件については、「令和7年(ケ)第13号事件の物件1, 2」に「令和7年(ケ)第15号事件の物件4~6」を併合し、各事件の物件を一括して売却実施しています。

なお、併合前の物件番号と併合後の物件番号の関係は、次のとおりです。

- ・併合前の令和7年(ケ)第13号の物件番号「1, 2」
→併合後の物件番号「1, 2」
- ・併合前の令和7年(ケ)第15号の物件番号「4~6」
→併合後の物件番号「6~8」

- このファイルには、以下のものが綴られています。

- ① 物件明細書
- ② 現況調査報告書(13号事件の物件1, 2)
- ③ 現況調査報告書(15号事件の物件4~6)
- ④ 令和8年3月30日付 売却基準価額変更の意見書
- ⑤ 評価書(13号・15号事件を一括した場合の評価書)

- 入札書等に事件番号を記載する際には、

事件番号は 「 令和7年(ケ)第13号

令和7年(ケ)第15号 」 と併記し、

物件番号は 「 1, 2, 6~8 」 と記載してください。

期間入札の公告

令和 8年 5月 7日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 北村 美佳

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 576平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 7 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.52平方メートル |
| 8 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目173番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年(ケ)第 15号

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦・銅板葺2階建
床 面 積	1階 127.93平方メートル 2階 48.02平方メートル



令和 7年(ケ)第 13号

令和 7年(ケ)第 15号

物 件 明 細 書

令和 7年12月19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, 2, 6~8】

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, 2, 6~8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 576平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.63平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 7 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.52平方メートル |
| 8 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目173番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |



令和 7年(ケ)第 13号

令和 7年(ケ)第 15号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 127.93平方メートル
2階 48.02平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年3月4日受理
令和7年4月25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 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 576平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	日立市田尻町二丁目30番13号 付 近
土 地	物件1、2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1、2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 上記の者が目的外建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の態様で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
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 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)	本件土地は何も使用していませんし誰にも貸していません。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

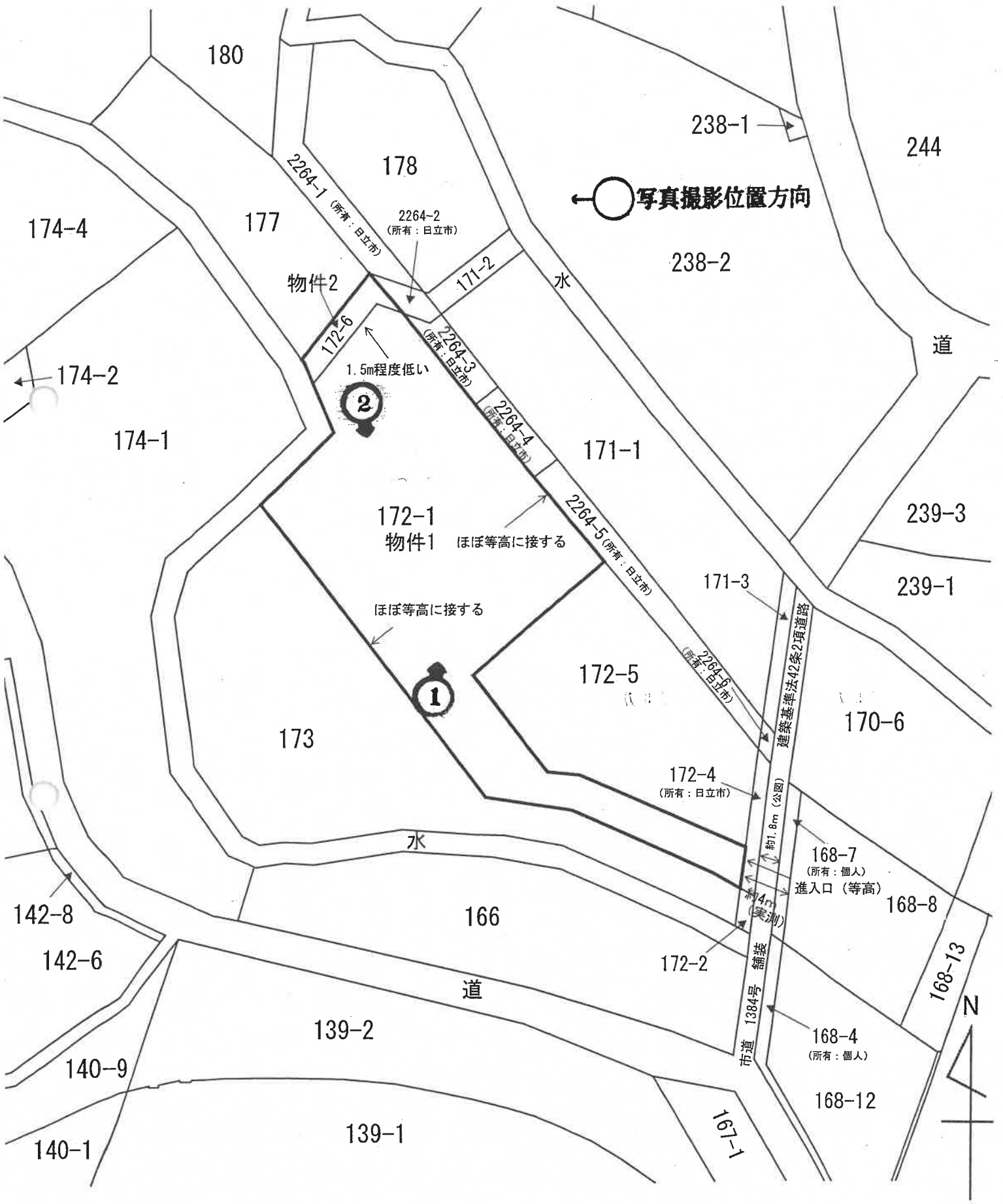
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月5日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年4月10日(木) 10:20-10:30	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 () :-:		
<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13号



←○写真撮影位置方向

1.5m程度低い

ほぼ等高に接する

ほぼ等高に接する

建築基準法42条2項道路

約1.8m(公園)

約4m(実測)

市道 1384号 舗装

※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1)



(写真2)

令和7年（ケ）第15号
（物件4～6）
令和7年3月6日受理
令和7年4月25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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.63平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.52平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目173番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 127.93平方メートル
2階 48.02平方メートル |

(関係人の陳述等用)

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として使用しています。 境界争いはありません。 地震により、柱にひびが入り、床が一部浮き上がるなどの損傷が生じました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

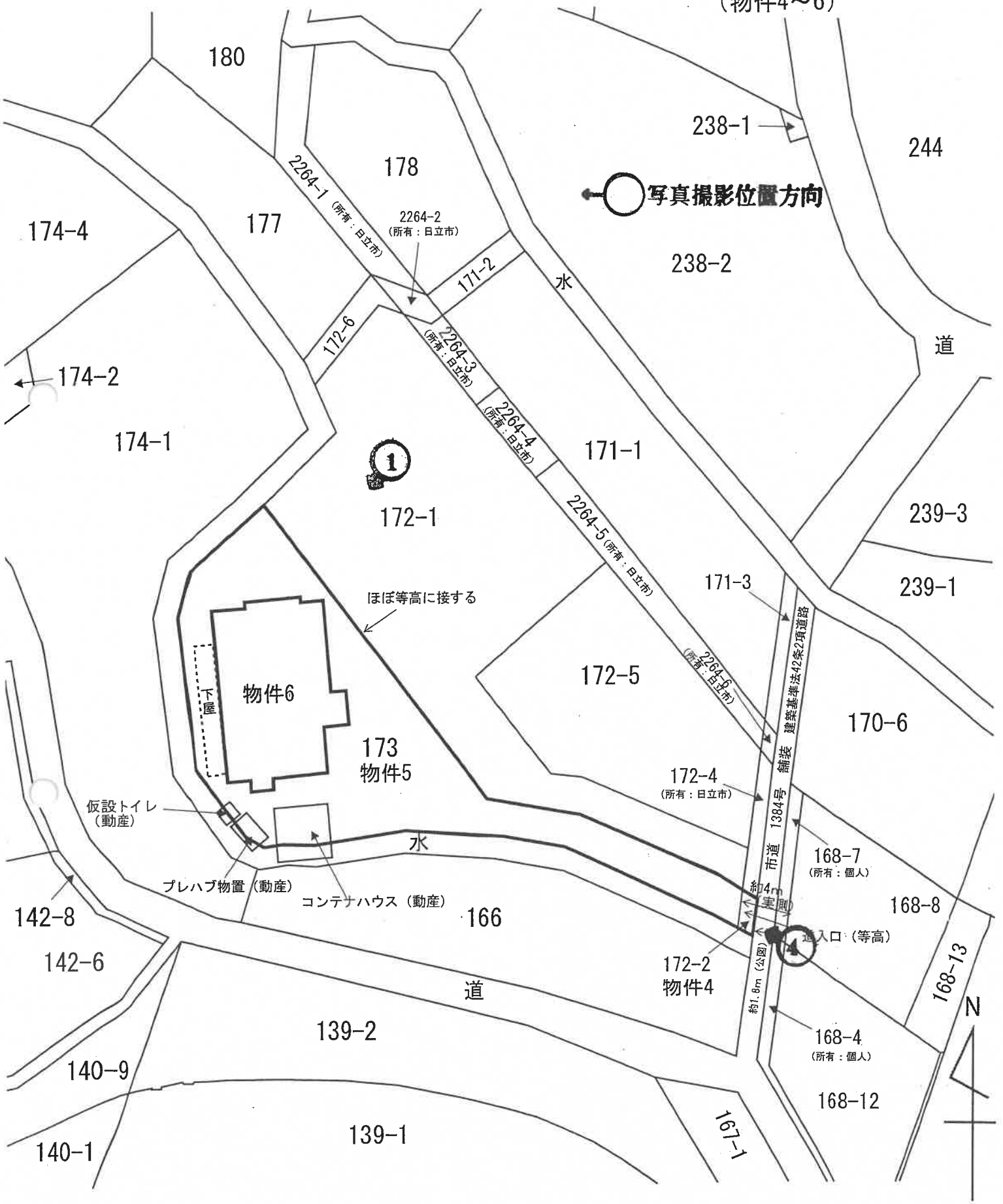
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年4月10日(木) 10:00-10:20	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 () :-:		
<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15号
(物件4~6)



※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

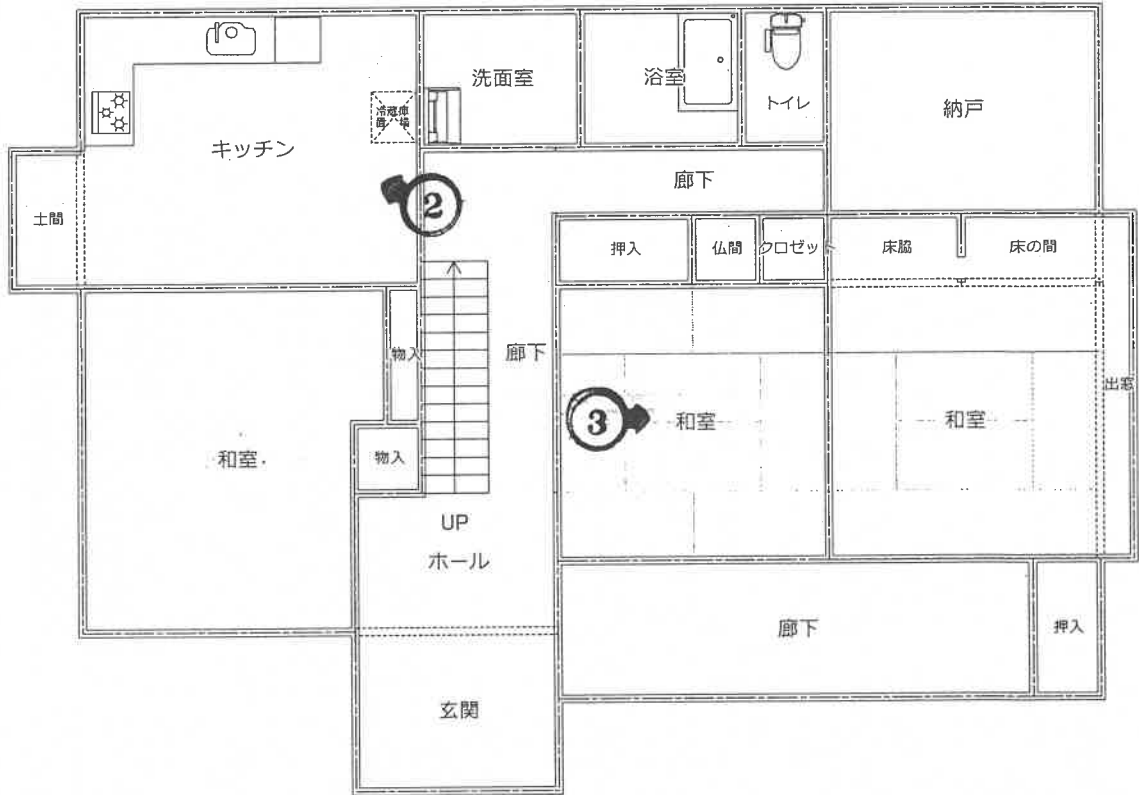
←○写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第15号

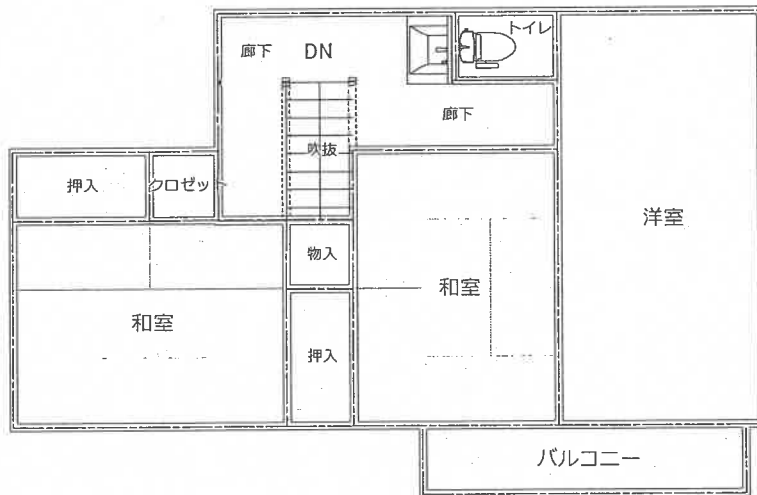
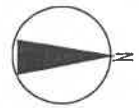
物件6：居宅

木造瓦・銅板葺2階建

1階 127.93㎡(登記に同じ)



2階 48.02㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年(ケ)第 15号

求意見書

立川伸光殿

令和 8年 3月27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 8年 3月30日
評価人

立川伸光



物件目録

- | | | | |
|---|----|------|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 576平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番2 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3.63平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 7 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 173番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 477.52平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目173番地 |
| | 家屋 | 番号 | 173番 |



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年(ケ)第 15号

物件目録

種 類	居宅
構 造	木造瓦・銅板葺2階建
床 面 積	1階 127.93平方メートル 2階 48.02平方メートル



令和 7年 (ケ) 第 13号
令和 7年 (ケ) 第 15号
(物件4~6)
令和 7年 3月 6日 受 命
令和 7年 4月10日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4月30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 10,980,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,170,000円
物件2 (土地)	金 170,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件5 (土地)	金 2,440,000円
物件6 (建物)	金 3,190,000円

- ① 一括価格は、令和7年(ケ)第13号事件の物件1、2及び令和7年(ケ)第15号事件の物件4～6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5の土地価格は物件6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6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、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	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	雑種地
5	所在地 地積	次々頁物件目録記載のとおり	
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積	次々頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 576平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 | 番 | 172番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 172番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.63平方メートル |
| 5 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目 |
| | 地 番 | 173番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.52平方メートル |
| 6 | 所 在 | 日立市田尻町二丁目173番地 |
| | 家屋 番号 | 173番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・銅板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 127.93平方メートル
2階 48.02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, 4, 5）

位置・交通	JR常磐線「小木津」駅南西方道路距離約1.2km 最寄バス停「下田尻」停留所南西方道路距離約160m (徒歩約2分)	
付近の状況	住宅、工場、事業所、未利用地等が混在する地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1, 2, 4, 5 地積 : 1,076.15m ² 間口 : 約6.4m 奥行 : 約55.0m 形状 : 不整形 地勢 : 地勢 : 概ね平坦、一部傾斜 (172番1と6の境界周辺が約1.5m程度北西に下り傾斜しており、段差がある) 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	物件1, 2, 4, 5 東約1.8m※舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) ※現況は道路状となっている物件4や道路反対側のセットバック部分の個人所有地を含めた実測幅員は約4m。また、物件4につきセットバック部分であることによる減価を施している。	
土地の利用状況等	物件1～2は所有者が雑種地の状態で占有している。物件4は所有者により通路して利用されている。物件5は所有者により物件6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6建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり (引込可) 下水道 : あり (注) 供給処理施設における「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	・本土地上にプレハブ物置、コンテナハウス、簡易トイレ（いずれも動産）が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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) 平成元年 7月20日新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・銅板葺 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上、一部タイル貼 内 壁 ビニールクロス貼、塗壁、板張等 天 井 杉板敷目貼、杉板竿縁天井、クロス貼、合板張等 床 フローリング、畳等 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2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等に経年による汚れが見られる。また、外壁のモルタル部分に罅が見られる箇所があった。軒裏部分等の木製部分にも傷みが見られる。 ・上記のほか、内装材（クロス、塗壁、畳、フローリング等）及び建具、設備に経年劣化による汚れ、変色、傷等が見られる。 ・建築確認申請（昭和63年12月16日・870号・主要用途：住宅、工事種別：新築） ・完了検査の記録はなかった。

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, 2, 4, 5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,000	0.611	576.00		7,390,000
2	21,000	0.611	19.00		240,000
4	21,000	0.100	3.63		10,000
5	21,000	0.630	477.52	1.00	6,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-22

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/103.0 \times 100/135.2 = 21,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3

◇地域格差：環境条件+30.0 街路条件+4.0

イ 個別格差：物件1 形状▲30 規模▲10 一部傾斜▲3 物件2 形状▲30 規模▲10 一部傾斜▲3 物件4 セットバック減価▲90 物件5 形状▲30 規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件6）

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
6	280,000	175.95	0.035	1,720,000

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36年、経済的全耐用年数25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25年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.035

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
5	6,320,000	0.45 法定地上権	2,840,000

イ 土地利用権等割合：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
1	7,390,000			1.00	0.70	5,170,000
2	240,000			1.00	0.70	170,000
4	10,000			1.00	0.70	10,000
5	6,320,000	-2,840,000		1.00	0.70	2,440,000
6	1,720,000	+2,840,000	1.00	1.00	0.70	3,190,000
一括価格(合計)						10,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格 日立-22

所 在：日立市滑川本町3丁目278番
「(滑川本町3-24-15)」

地 目：宅 地

価 格：29,300円/㎡ (対前年変動率 -1.00%)

位 置：JR常磐線小木津駅の南西方・道路距離約2,100mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南6.0m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率40%、容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件位置図

令和7年(ケ)第13号
令和7年(ケ)第15号
(物件4~6)

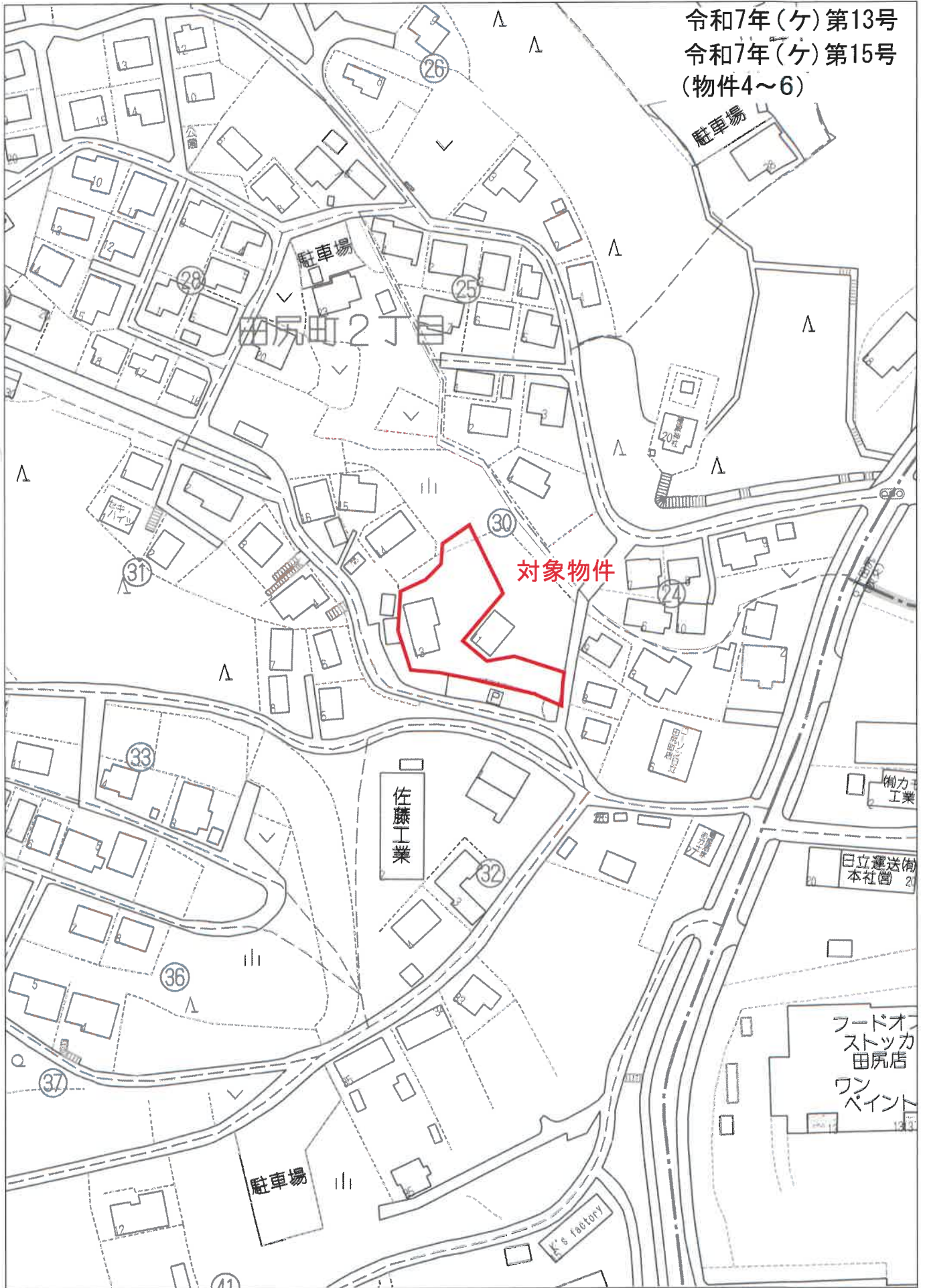


S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和7年(ケ)第13号
令和7年(ケ)第15号
(物件4~6)



60m

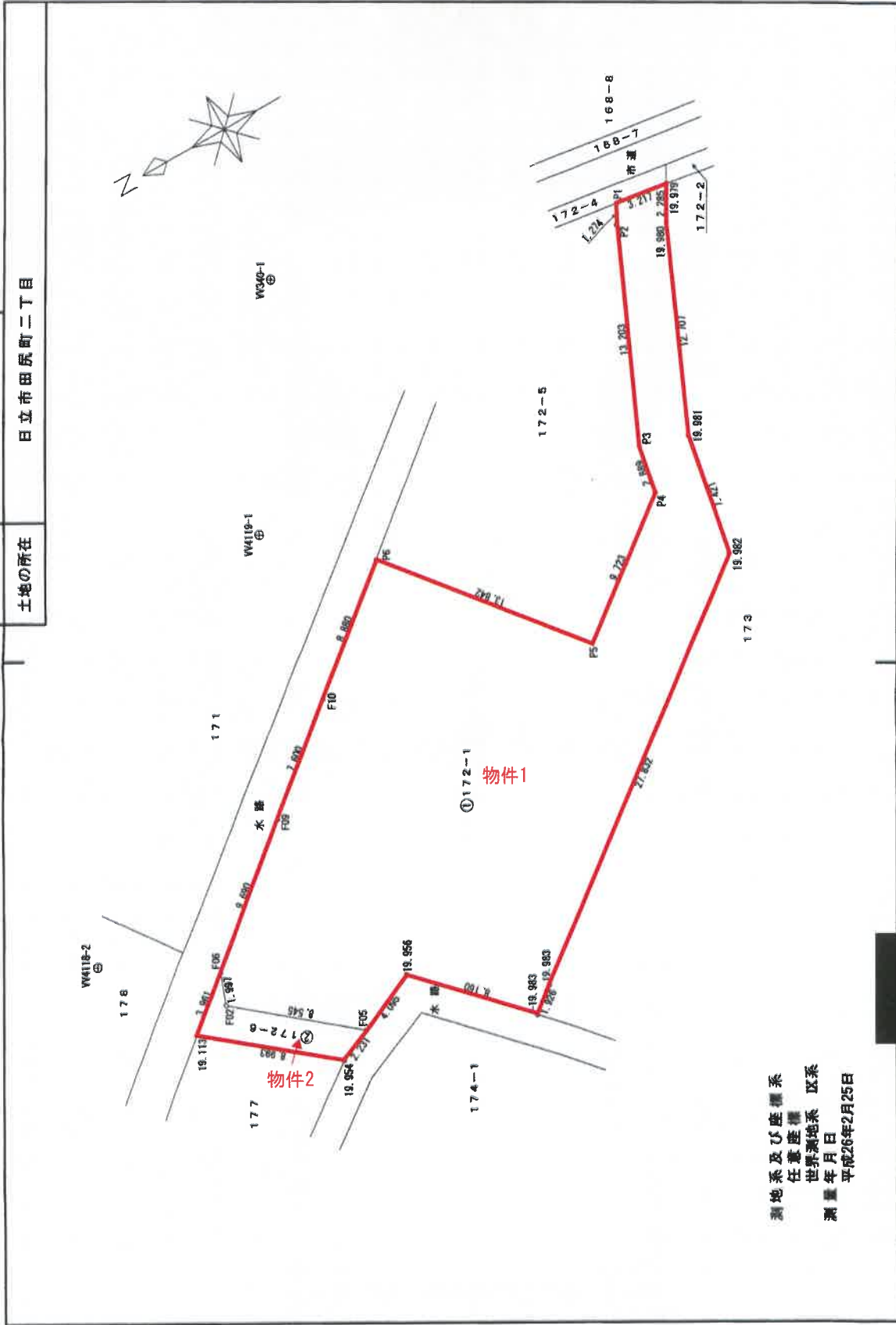
1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

地積測量図写

地積測量図

地番	172-1-6
土地の所在	日立市田尻町二丁目



測地系及び座標系
任意座標 区系
世界測地系
測量年月日
平成26年2月25日

作成者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
(平成26年2月25日作成)	

登記年月日：平成26年3月12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。
 (水戸地方方法務局日立支局管轄)
 令和7年2月10日 水戸地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

登記年月日：平成1年8月15日

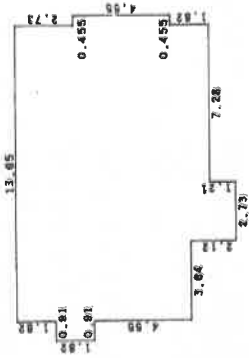
理番号 63925

建物図面

家屋番号	173
建物の所在	日立市田尻町2丁目173番地

各階平面図

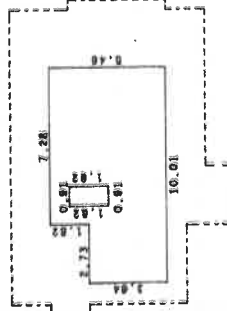
1階



求積表

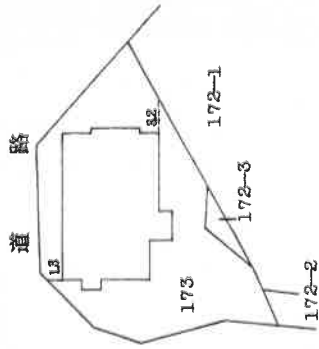
1.210x 2.730=	3.303300
0.810x 10.010=	8.108100
0.810x 13.680=	11.077200
3.640x 14.100=	51.316400
0.810x 15.015=	12.167115
0.810x 14.380=	11.748180
1.820x 13.650=	24.843000
合計	127.932350
床面積	127.93 m ²

2階



求積表

3.640x 10.010=	36.436400
1.820x 7.280=	13.249600
吹抜け	-1.656200
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H1.8.15

(茨城土地家屋調査士事務所)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法務局日立支局管轄)

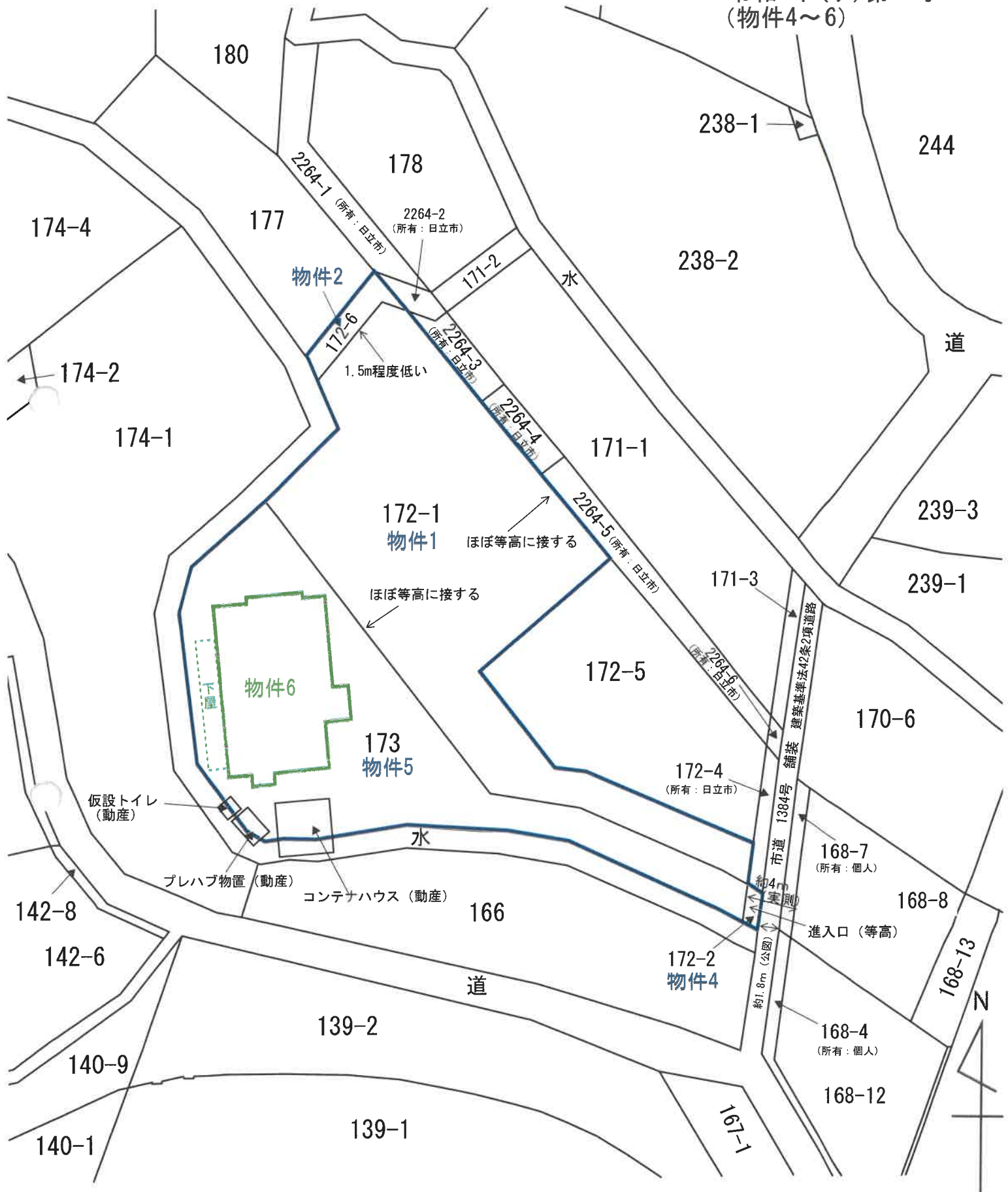
令和7年1月27日 水戸地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第13号
令和7年(ケ)第15号
(物件4~6)



※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。

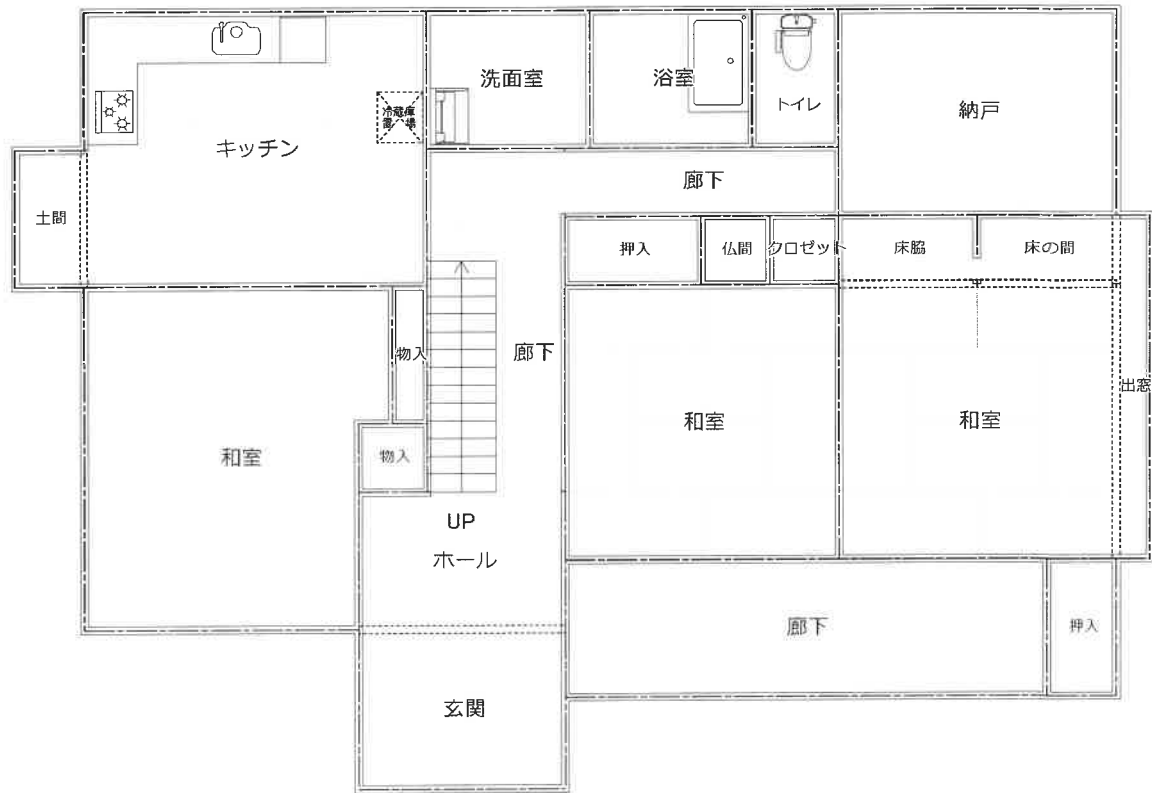
間取図

令和7年(ケ)第15号

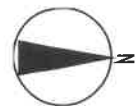
物件6：住宅

木造瓦・銅板葺2階建

1階 127.93 m²(登記に同じ)



2階 48.02 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