

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部 **平 早 稔 正**

裁判所書記官 ~~平 野 ゆ み~~

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月10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3年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	75,097	0
1	850,000				
2	860,000				
3	190,000				
4	1,600,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号 | 330番3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置 居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.15平方メートル 2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 1月30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1～4】  
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1～4】  
なし
- 
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
本件所有者の相続人C及びD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   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号 | 330番3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル  
2階 41.40平方メートル



令和3年(ケ)第65号  
令和3年7月26日受理  
令和3年8月6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    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番3                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番4                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番5                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号  | 330番3                              |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積  | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (附属建物) |                                    |
|   | 符 号    | 1                                  |

物 件 目 録

種 類	物置 居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.15平方メートル 2階 41.40平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件 ) □雑種地(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 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	本土地上に簡易物置(動産), 井戸, 祠がある。
建物	物件4
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: ■構造: 木造瓦・スレート葺2階建 □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある(未登記) { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居 物置 として使用している □「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	本建物は経年劣化等により歩くと床が沈むところがある。 本建物内で猫を4匹(主たる建物で3匹, 附属建物で1匹)を飼っている。
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 水道は本件土地内にある井戸を使用しています。 本件土地の形状(広さ)が公図と現場とで異なるのですが、境界争いはありません。 なお、地震により瓦が落下するなどの損傷が生じ、一部スレート葺きにしました。
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者の親族)	本件建物にはAとAの親族である私が住んでいます。 本件建物内で猫(4匹)を飼っています。

(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枚目のとおり占有認定した。  
なお、地震の影響は「関係人の陳述等」記載のとおりである。

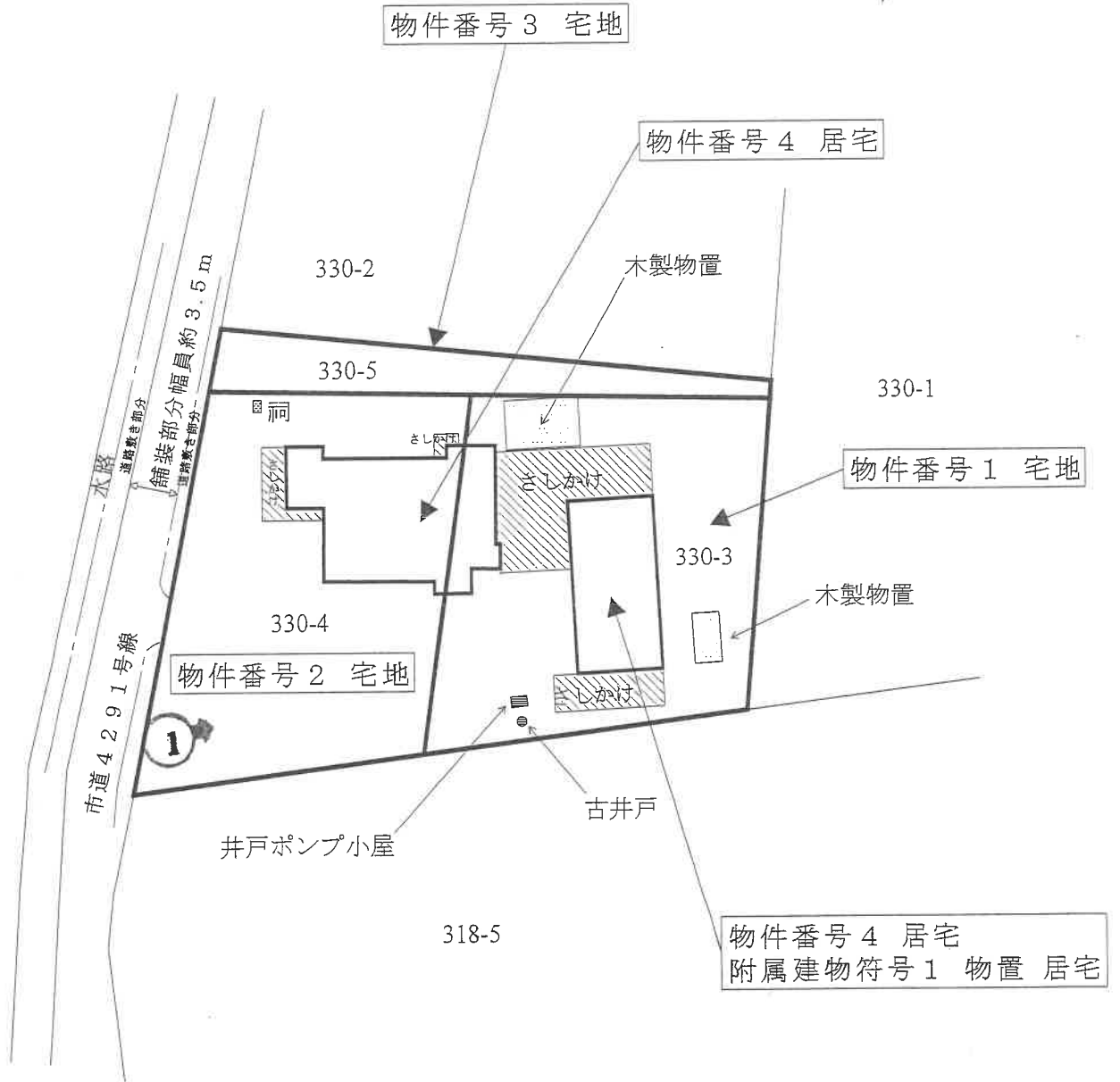
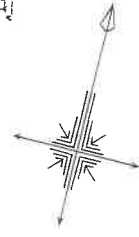
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
3年7月26日(月) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
3年7月27日(火) : - :	執行官室(文書)	水戸地方法務局鹿嶋支局宛物件2閉鎖登記簿謄本申請(回答あり)
3年7月28日(水) 11:10-11:30	物件所在地	物件特定, 占有調査(A面談), 写真撮影
3年7月28日(水) : - :	執行官室(文書)	A宛て文書
3年7月29日(木) 8:40-8:50	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物登記簿謄本申請・受領(登記建物は本件建物のみ)
3年8月4日(水) 9:40-10:50	物件所在地	物件特定, 占有調査(A, B面談), 立入調査, 写真撮影 評価人同行
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> <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

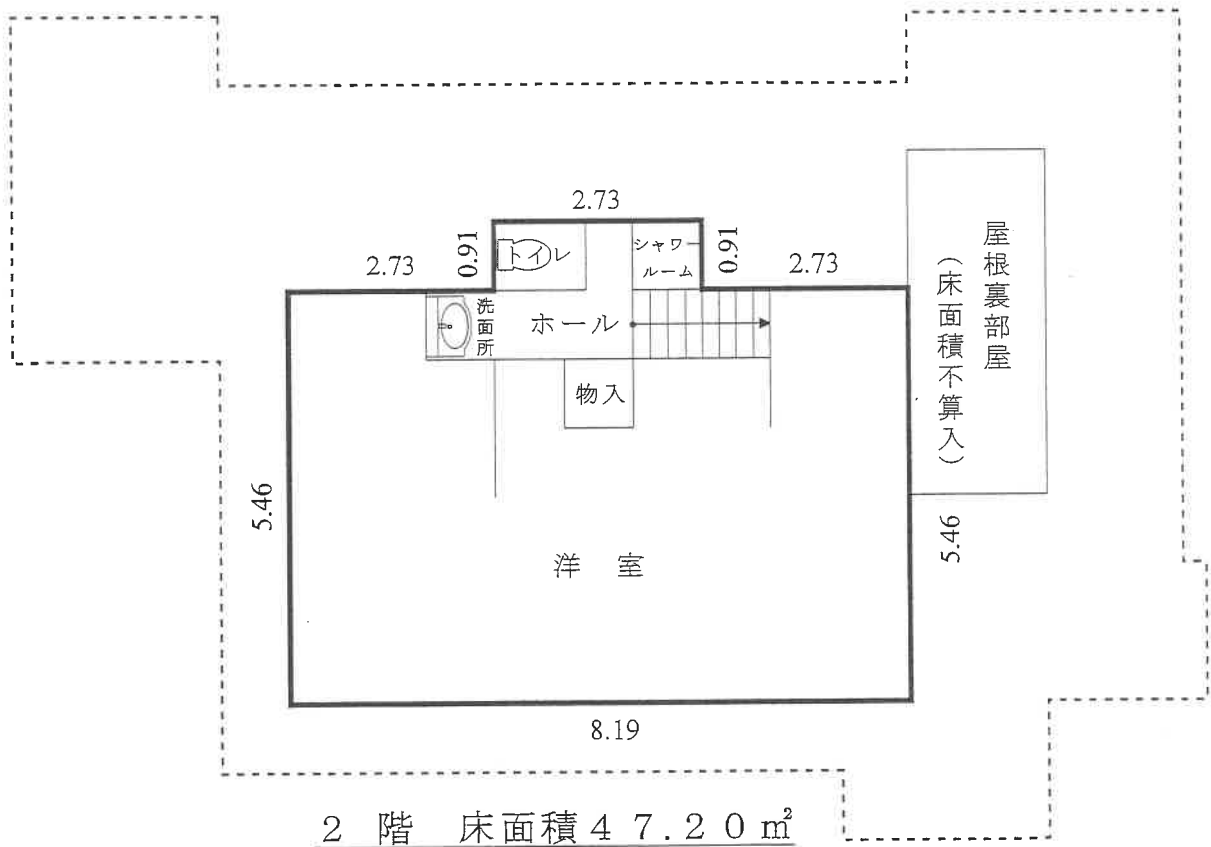
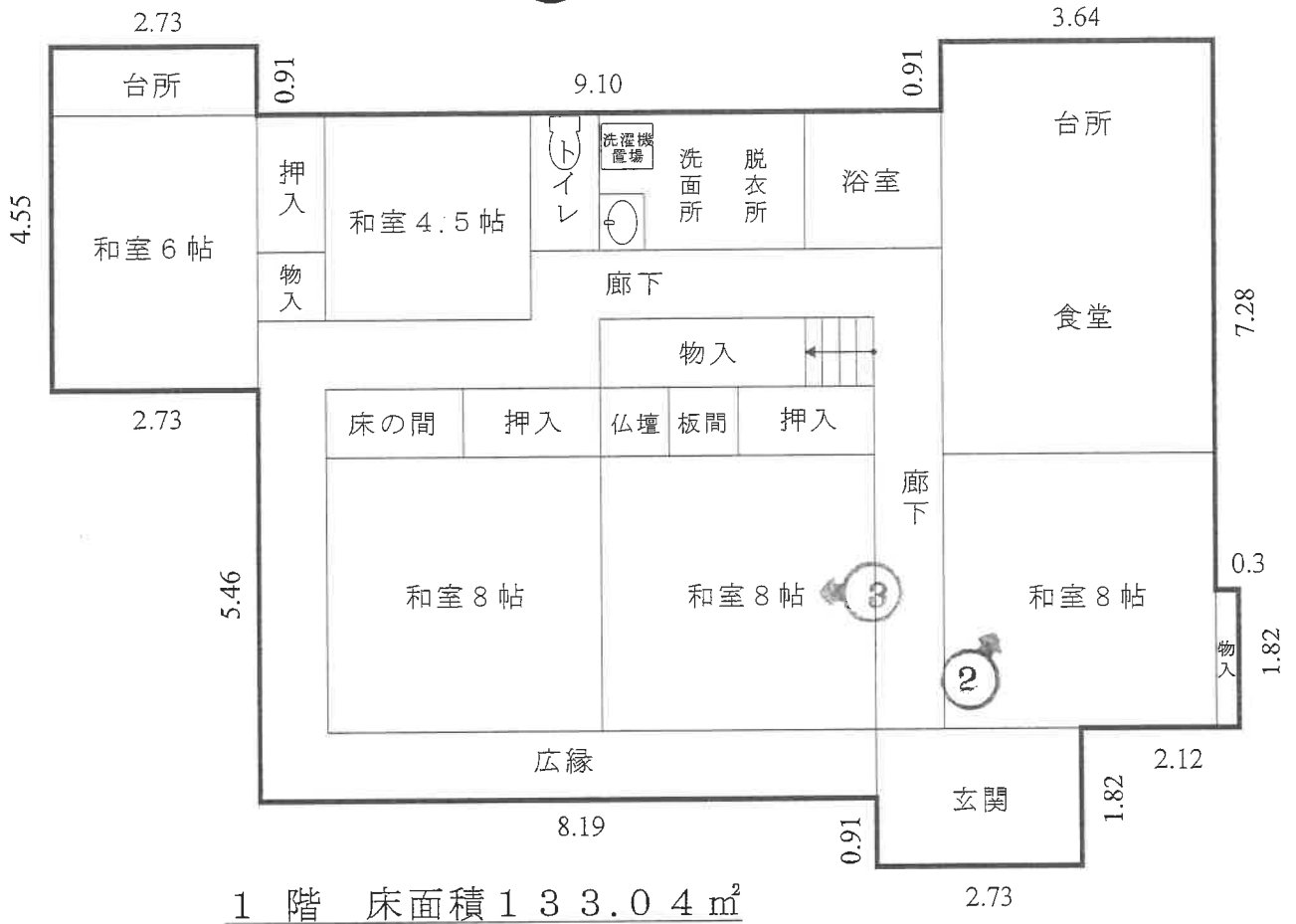
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向



# 間取図No. 1

物件番号 4 居宅



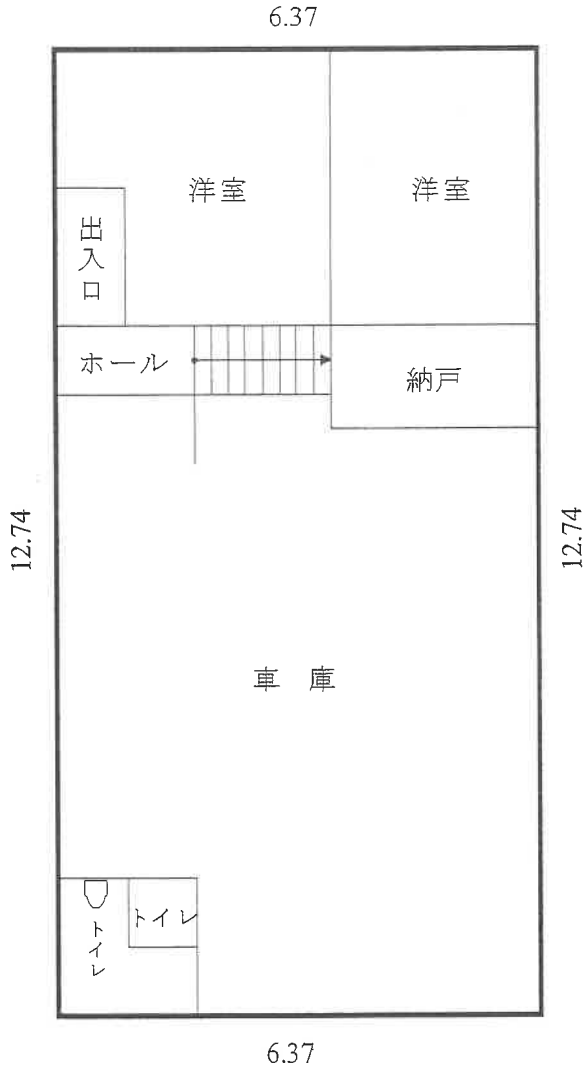
縮尺 1 / 100



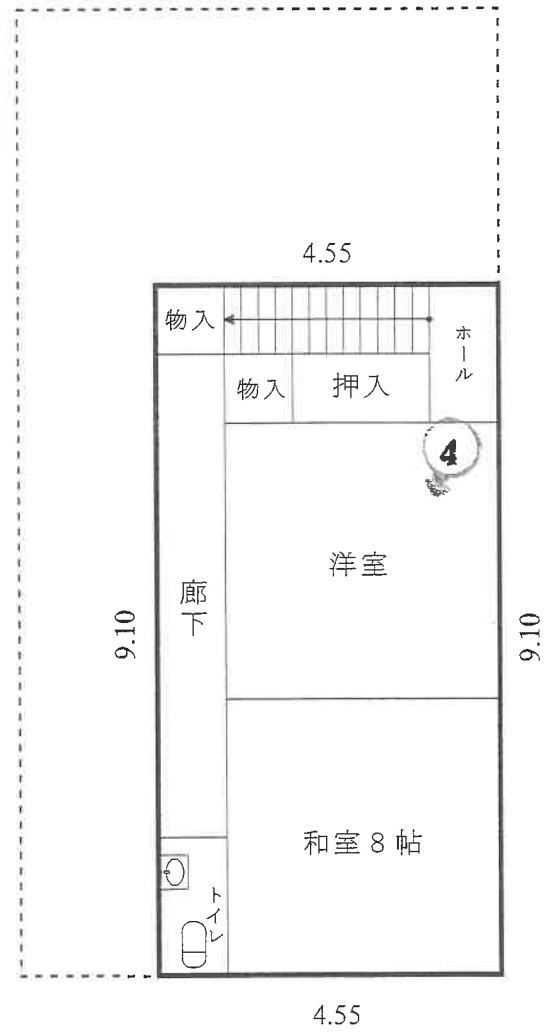
# 間取図No. 2

物件番号 4 居宅  
附属建物符号 1 物置 居宅

←○写真撮影位置方向



1 階  
床面積 81.15 m<sup>2</sup>



2 階  
床面積 41.40 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号 | 330番3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |



## 物件目録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 81.15平方メートル  
2階 41.40平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,220,000	850,000	0
2	1,230,000	860,000	0
3	270,000	190,000	0
4	2,280,000	1,600,000	0
1~4	5,000,000	3,500,000	一括
(備考)			



求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 5年 9月22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5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 5年 9 月 23 日

評価人

説 田 賢 哉





物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番   | 330番5                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号 | 330番3                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 構 造   | 木造瓦・スレート葺2階建                       |



## 物件目録

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置 居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.15平方メートル 2階 41.40平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,740,000	1,220,000	0
2	1,760,000	1,230,000	0
3	380,000	270,000	0
4	3,250,000	2,280,000	0
1~4	7,130,000	5,000,000	一括
(備 考)			



令和 3年 (ケ) 第 65号  
令和 3年 7月26日 受 命  
令和 3年 8月 5日 現地調査  
令和 3年 8月 6日 評 価  
令和 3年 8月12日 提 出

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
**説田 賢哉**

## 第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地価格は物件4の建物（附属建物を含む）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4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续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も民事執行法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	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所家屋番号 種 構 床面積	別紙物件目録記載のとおり  木造瓦葺2階建	木造瓦・スレート葺2階建
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>・法務局備え付けの公図（法第14条第1項地図）の間口距離（約35m）と実際に利用されている間口距離（約31m程度）とに差異が生じている。当該公図を基とすると、北側隣接地の車庫等が本件土地に越境している可能性を有することにご留意下さい。</p> <p>・本件の所有者の陳述によると、当該北側隣接地には親戚が居住している旨の陳述があった。</p> <p>・公図を是とすると法務局備え付けの「建物図面 各階平面図」は本件土地の状況を正確に表していない可能性を有する。</p> <p>・上記を鑑み、本評価においては当該公図が正しいものとして評価を行うものとした。</p>			

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）

位置・交通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「荒野台」駅の北東方道路距離約2.2km	
付近の状況	主要幹線道路背後において海も近く農家住宅等を中心とした旧来からの集落地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	<p>地積 : 1,268.85m<sup>2</sup>          規模 : やや大きい          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          間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路の状況	<p>画地の南西側約3.5m舗装市道          （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）          ※道路敷を除く舗装部分の幅員          ※道路台帳上の幅員は3.8m～5.2m</p>	
土地の利用状況等	<p>所有者が物件4建物（附属建物1棟含む）を所有して敷地の用途に使用している。その他物置・井戸ポンプ小屋等が設置されている。          （建物に対しては法定地上権が成立することを前提として評価する。）</p> <p>※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 : あり          ガス配管 : なし          下水道 : なし</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、通常の費用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> <p>※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。</p>	

土 壤 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推認する。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。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。 (土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)
特 記 事 項	2頁の特記事項参照。



## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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4年6月29日新築 経過年数 29年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺・カラーベスト葺 等 外壁 プラスター塗・プレハブパネル板張 等 内壁 プリント合板張・ベニヤ合板張仕上なし 等 天井 化粧合板敷目貼・杉板格子天井 等 床 畳敷・合板フローリング 等 設備 給排水衛生工事・電気工事等  ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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
品等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者及び家族が居住し、主たる建物を居宅、附属建物を居宅・車庫・物置等の用途に使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床の一部に沈む箇所が存した。</li> <li>・室内で猫を3匹飼育している旨の陳述があった。</li> <li>・地震により瓦が崩落し、一部スレート葺に修繕した旨の陳述が所有者からあった。</li> <li>・屋根裏の一部を部屋として利用しているが、計算上床面積には算入しなかった。</li> </ul>

## (附属建物1)

区 分	附属建物
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 2年 8月12日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 サイディングボード張 等 内 壁 新京壁・プリント合板張 等 天 井 化粧合板敷目貼 等 床 畳敷・土間コンクリート敷 等 設 備 電気設備、水道等  ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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 物置 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者が居宅・車庫・物置として利用している。
特 記 事 項	室内で猫を1匹飼育している旨の陳述があった。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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=オ
1	9,760	0.85	567.89	0.90	4,240,000
2	9,760	0.85	575.47	0.90	4,300,000
3	9,760	0.85	125.49	0.90	940,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿嶋 (県) -5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,700\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/130.0 = 9,760\text{円}/\text{m}^2$

◇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：環境条件+30.0

イ 個別格差：物件1～物件3 規模▲15

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1～物件3 0.90

#### ② 物件4 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	195,000	180.24	0.035	1,230,000

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：180.24㎡

ウ 現 価 率

経過年数29年、経済的全耐用年数25.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(維持管理の状態30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-30%)≒0.035

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) オ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	100,000	122.55	0.007	90,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 122.55m<sup>2</sup>

キ 現 価 率

経過年数31年，経済的全耐用年数25.0年，

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(維持管理の状態30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.010×(1-30%)≒0.007

### 建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
4	1,230,000	90,000	1,320,000

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については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、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=ウ
1	4,240,000	0.35 法定地上権	1,480,000
2	4,300,000	0.35 法定地上権	1,510,000
3	940,000	0.35 法定地上権	330,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	4,240,000	-1,480,000	/	0.90	0.70	1,740,000
2	4,300,000	-1,510,000	/	0.90	0.70	1,760,000
3	940,000	-330,000	/	0.90	0.70	380,000
4	1,320,000	+3,320,000	/	1.00	0.70	3,250,000
一括価格 (合計)						7,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項等 0.90補正

オ 競売市場修正：0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 鹿嶋（県）-5

所 在：鹿嶋市大字荒井字中569番10

地 目：宅 地

価 格：12,700円／m<sup>2</sup>

位 置：鹿嶋臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島大野」北西方道路距離約260m

価 格 時 点：令和 2年 7月 1日

地 積：251m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4.5m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：駅に近い戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

## 物件目録

- |   |        |                                    |
|---|--------|------------------------------------|
| 1 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番3                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 567.89平方メートル                       |
| 2 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番4                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 575.47平方メートル                       |
| 3 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町                         |
|   | 地 番    | 330番5                              |
|   | 地 目    | 宅地                                 |
|   | 地 積    | 125.49平方メートル                       |
| 4 | 所 在    | 鹿嶋市大字荒野字塚町330番地3、330番地4、<br>330番地5 |
|   | 家屋 番号  | 330番3                              |
|   | 種 類    | 居宅                                 |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積  | 1階 133.04平方メートル<br>2階 47.20平方メートル  |
|   | (附属建物) |                                    |
|   | 符 号    | 1                                  |

## 物件目録

種 類	物置 居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.15平方メートル 2階 41.40平方メートル



# 物件位置図



1 : 25,000 相当

地図上の1センチは 約 250 メートル

# 周辺見取図



対象不動産

角折

荒野

小堤接骨院

荒野

稲荷神社

倉川呉服店

荒野

荒野

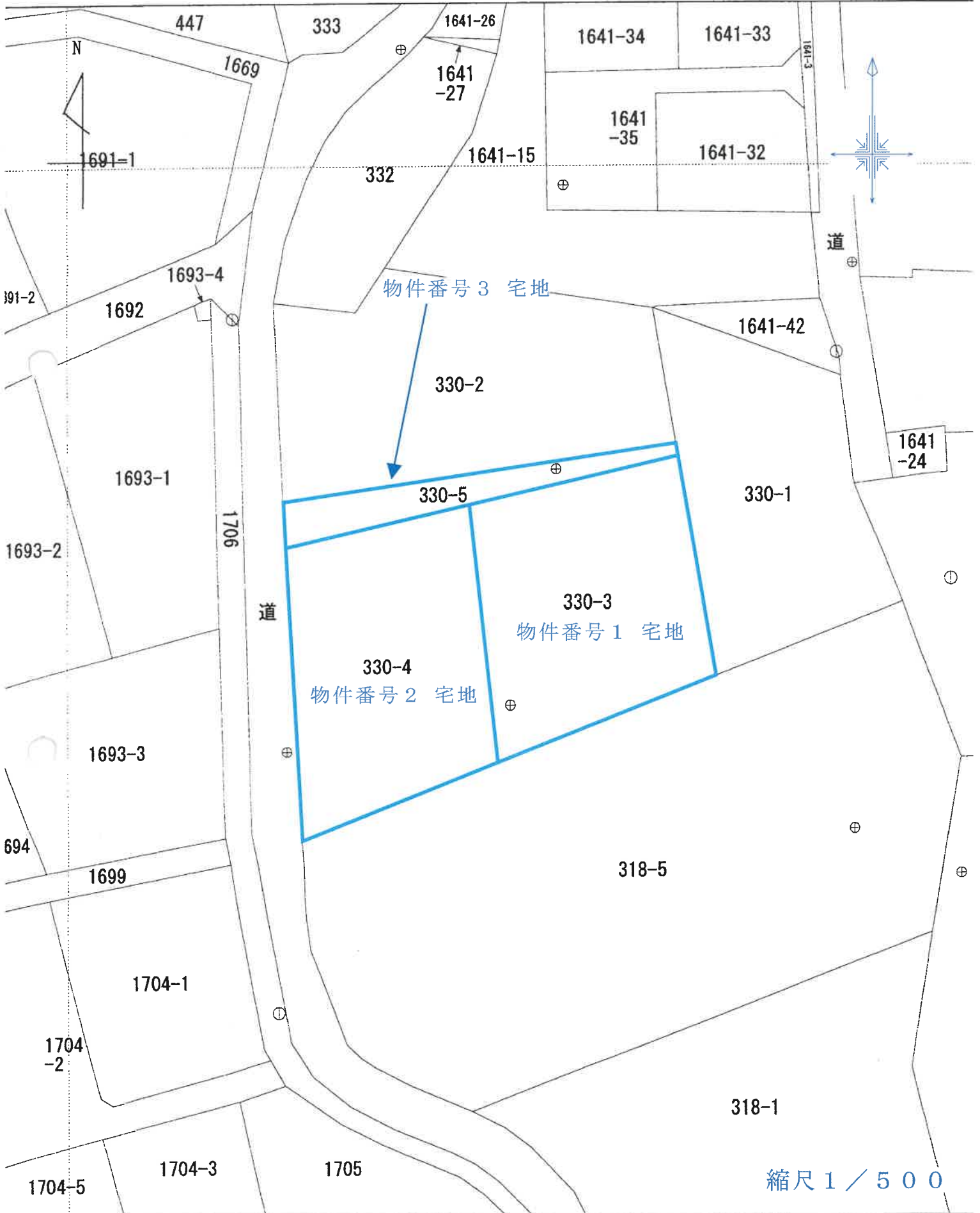
株式会社ゼンリン ゼンリン電子地図帳Z i 21より

100 m

©2019 ZENRINGO.LTD.



(座標値種)



(改訂版)

登記年月日：平成4年7月14日

整理番号 200187

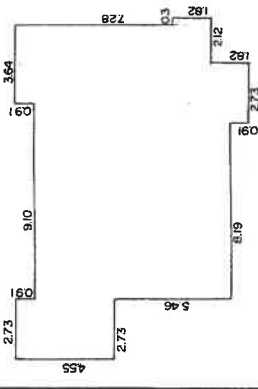
各階平面図

家屋番号 330-3

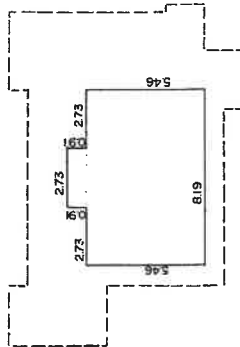
建築物の所在 鹿嶋市 鹿嶋郡大塚村大字荒野字野町330番地3・330番地4・330番地5

建物各階平面図

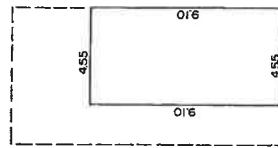
主たる建物 1階床面積  
 $4.55 \times 2.73 = 12.4215$   
 $9.10 \times 8.19 = 74.5290$   
 $10.01 \times 0.91 = 9.1081$   
 $10.92 \times 1.82 = 19.8744$   
 $9.10 \times 1.82 = 16.5620$   
 $1.82 \times 0.30 = 0.5460$   
 合計 133.0420



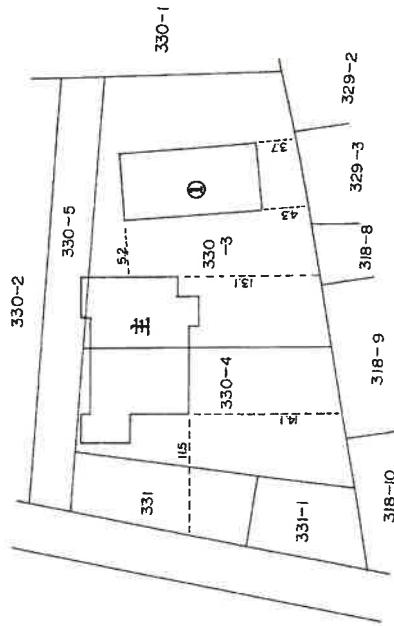
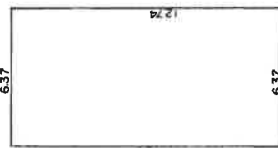
主たる建物 2階床面積  
 $5.46 \times 8.19 = 44.7174$   
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$   
 合計 47.2017



附属建物① 2階床面積  
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$



附属建物① 1階床面積  
 $12.74 \times 6.37 = 81.1538$



作製者

7 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

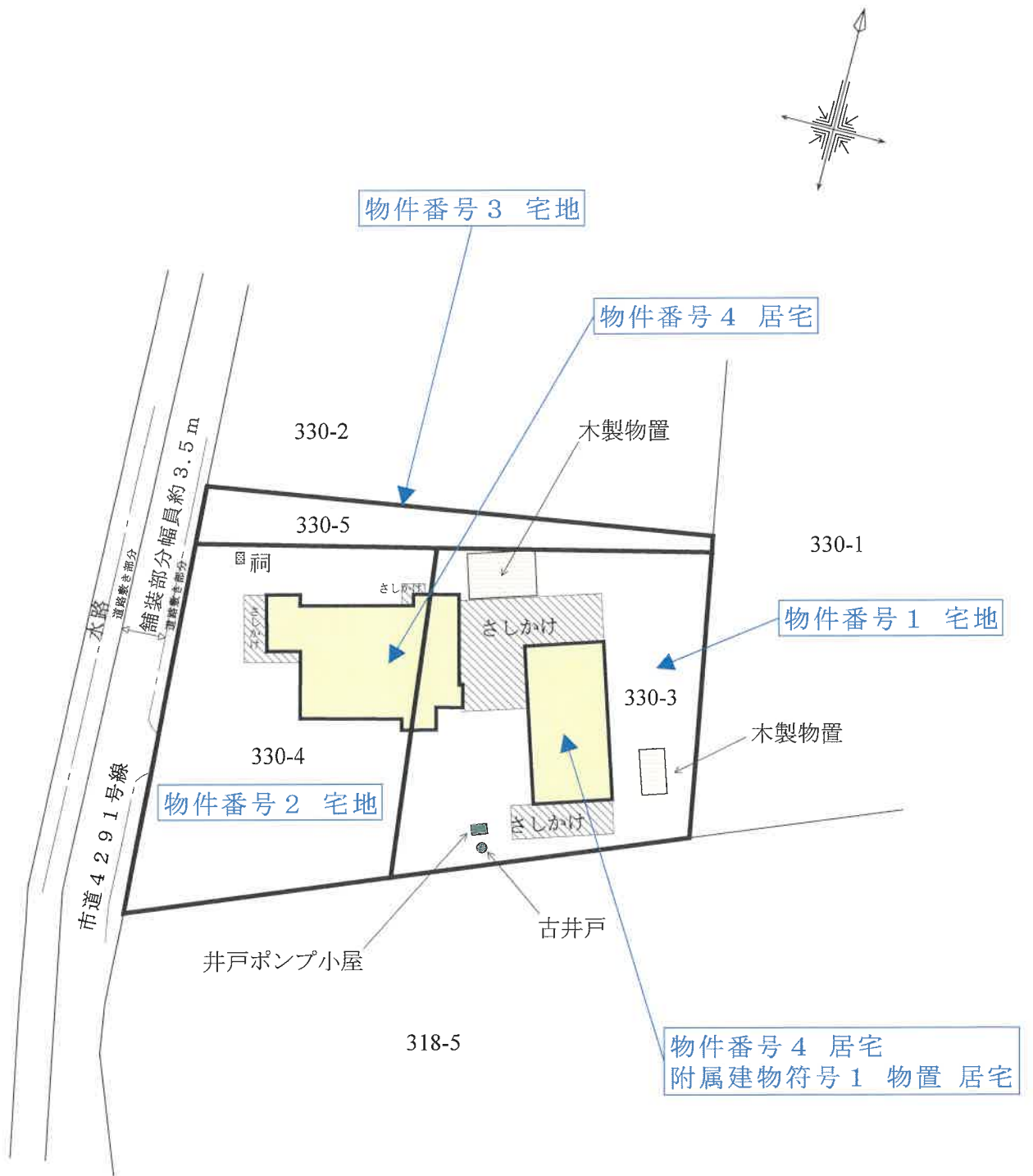
(日調連12)

H.4.7.14

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3年8月2日 水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官

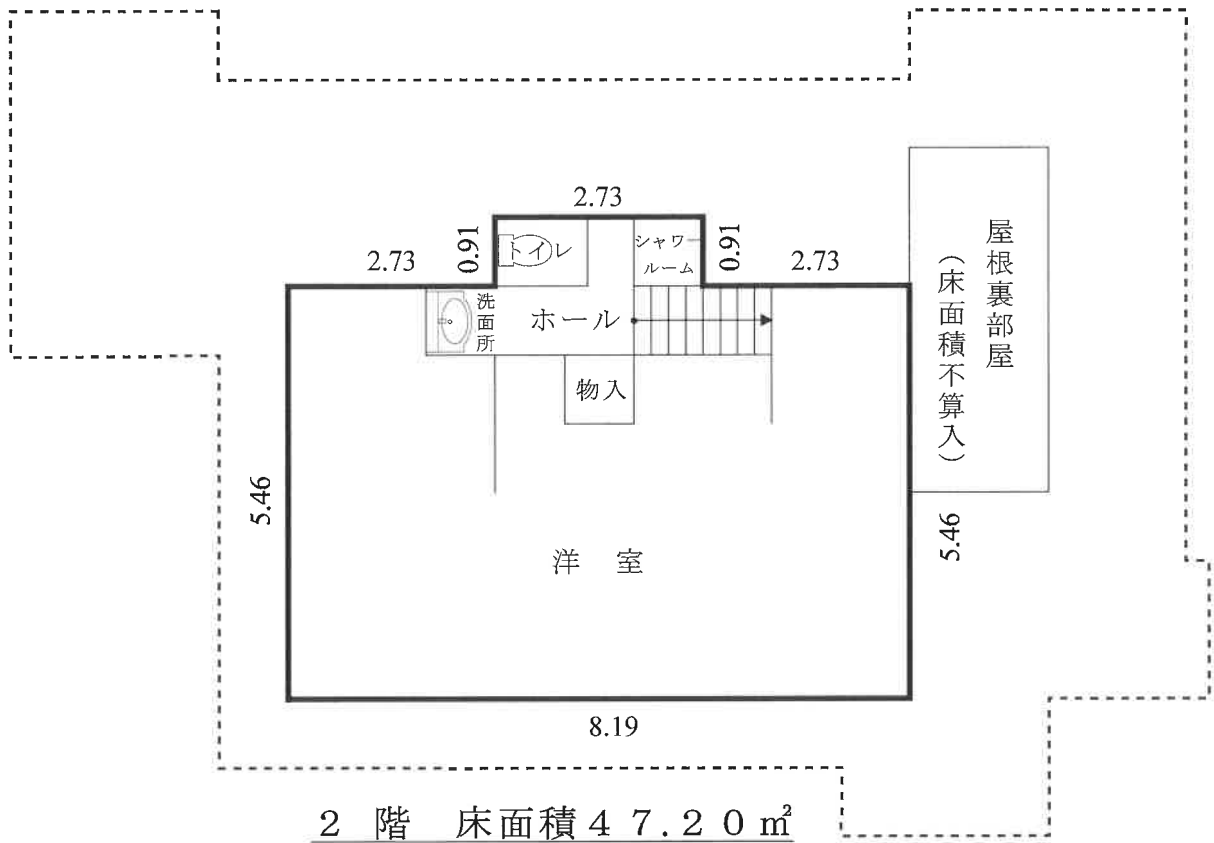
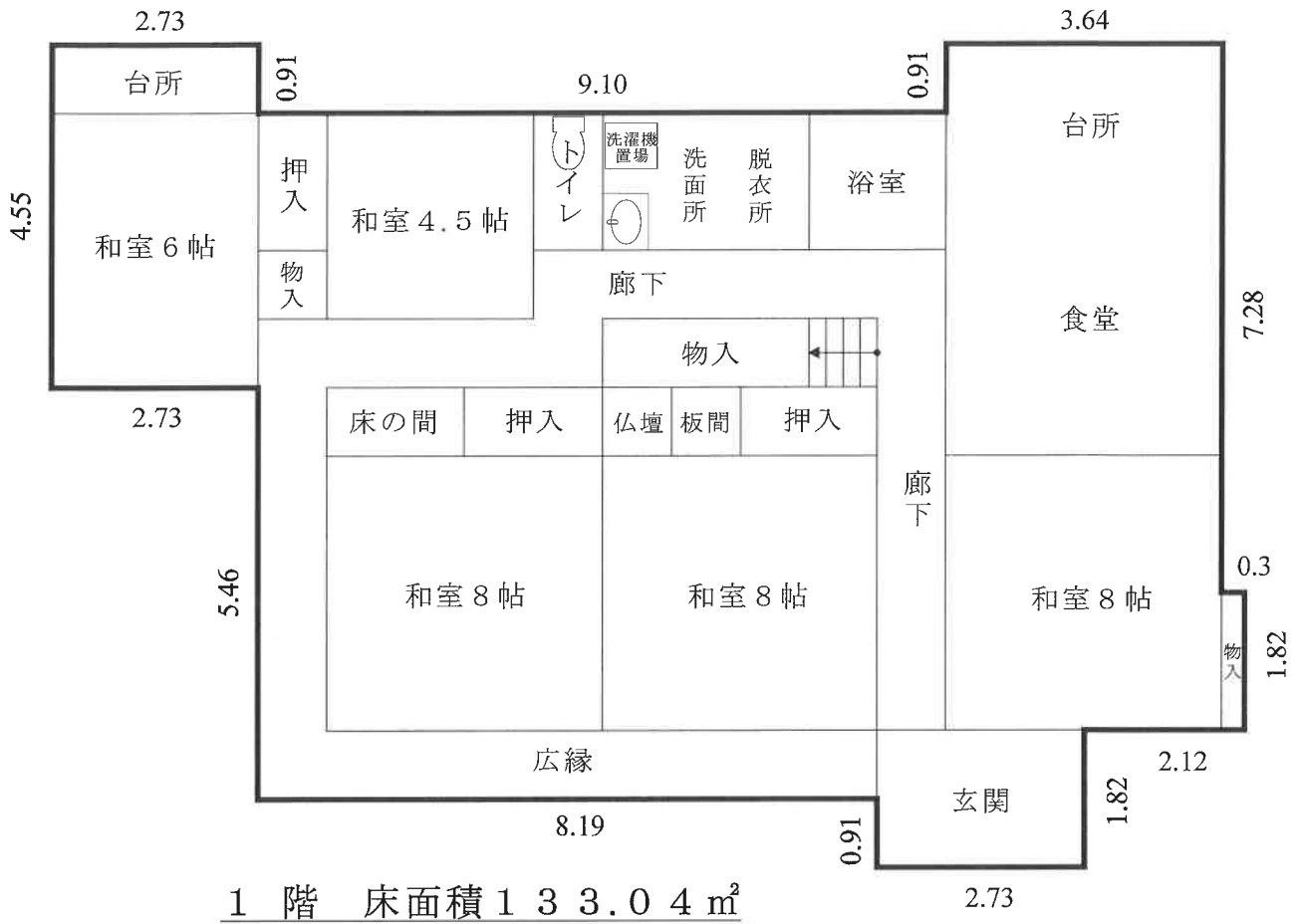
# 土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

# 間取図 No. 1

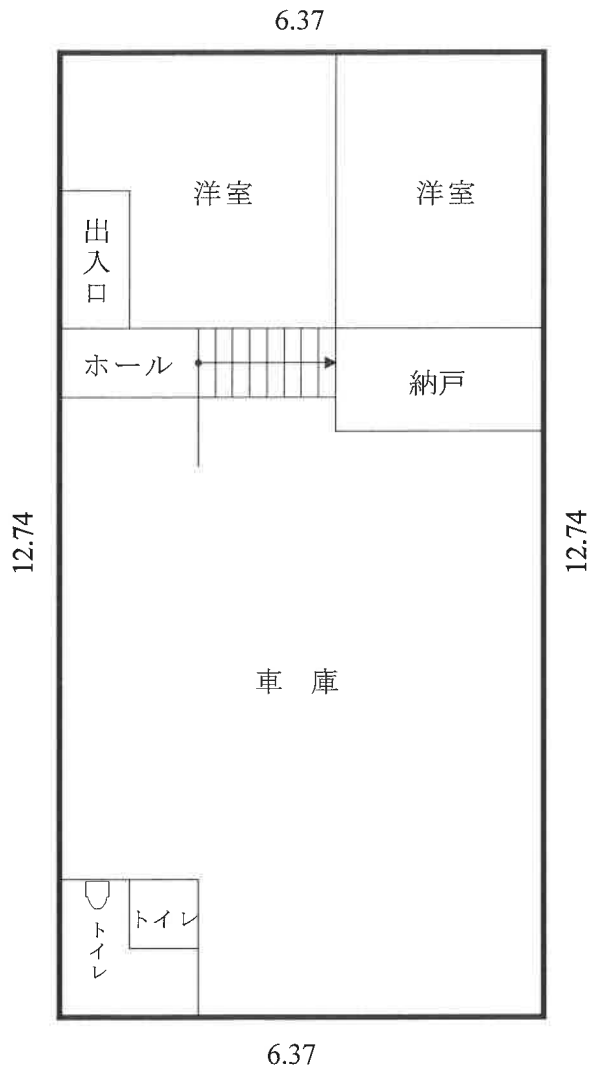
物件番号 4 居宅



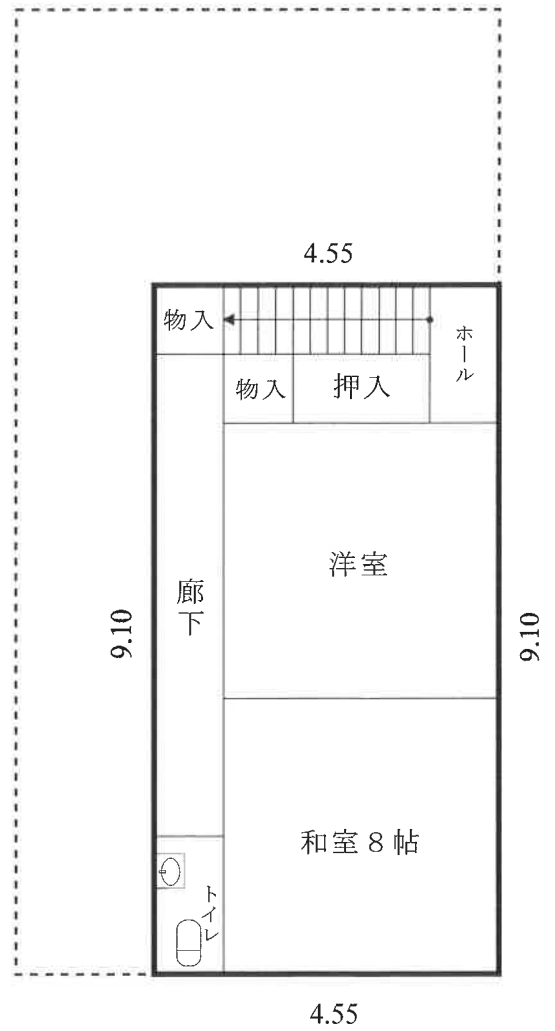
縮尺 1 / 100

# 間取図No. 2

物件番号 4 居宅  
附属建物符号 1 物置 居宅



1 階  
床面積 8 1.1 5 m<sup>2</sup>



2 階  
床面積 4 1.4 0 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 1 0 0