

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

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 常陸大宮市抽ケ台町 |
| | 地 番 | 810番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 499.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 常陸大宮市抽ケ台町810番地5 |
| | 家屋 番号 | 810番5 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

1 不動産の表示

【物件番号3, 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4】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 D
期 限 令和5年10月31日まで
賃 料 月額35,000円
賃料前払 なし
敷 金 70,000円
保証金 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。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 F
期 限 令和7年3月31日まで
賃 料 月額35,000円
賃料前払 なし
敷 金 70,000円
保証金 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

【物件番号4】

(1) 102号室はE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。

(2) 上記3及び4(1)を除いた部分は、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4】

売却対象外の土地（地番810番3）を通行のため利用している。

《 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

- 3 所 在 常陸大宮市抽ケ台町
地 番 810番5
地 目 宅地
地 積 499.05平方メートル
- 4 所 在 常陸大宮市抽ケ台町810番地5
家屋 番号 810番5
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル



令和5年(ケ)第104号
(物件3, 4)

令和5年 9月14日受理

令和5年11月 2日提出

(評価人 長島理)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤 宏 紀

(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

- 3 所 在 常陸大宮市抽ケ台町
地 番 810番5
地 目 宅地
地 積 499.05平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 常陸大宮市抽ケ台町810番地5
家屋番号 810番5
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 92.74平方メートル
所有者 A

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 3
現況地目	■宅地(物件3) □雑種地(物件) □ (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	プレハブ物置(動産)がある。 ガスボンベ庫(工作物)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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 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(D, E, F) ■上記の者が本建物を共同住宅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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

(2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令1・11・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000 円	
	D		自令3・11・1 至令5・10・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・3・25 ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 40,000 円	
	E		自令4・3・19 至令6・3・18				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 80,000 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
	A (空き)		自令 . . . 至令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・1 ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000 円	
	F		自令5・4・1 至令7・3・31				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自令 . . . 至令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	
			自令 . . . 至令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (所有者の妻)</p>	<p>1 Aは入院中です。 2 本件建物の賃借人及び賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 3 本件土地上の物置は当方の物です。</p>
<p>■ D (101号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 回答書に記載した敷金額は誤りで、契約書のとおり金額だと思います。 3 2年くらい前から押し入れの上の壁に雨漏りのようなシミがあるのですが、その後拡大はしていないので何のシミか分かりません。 4 賃料滞納はありません。</p>
<p>■ E (102号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 キッチンの床に沈み込む場所があります。 3 壁紙の亀裂は入居当時からです。 4 賃料滞納はありません。</p>
<p>■ F (202号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 回答書に記入した賃料額は、賃料と手数料を合計した額だと思います。 3 居室に不具合はありません。 4 賃料滞納はありません。</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
(4枚目)

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 本物件への出入りは北東側に接する私道（地番810番3の土地）を利用しているが、当該私道の持分は無い。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至3枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(調査経過用)

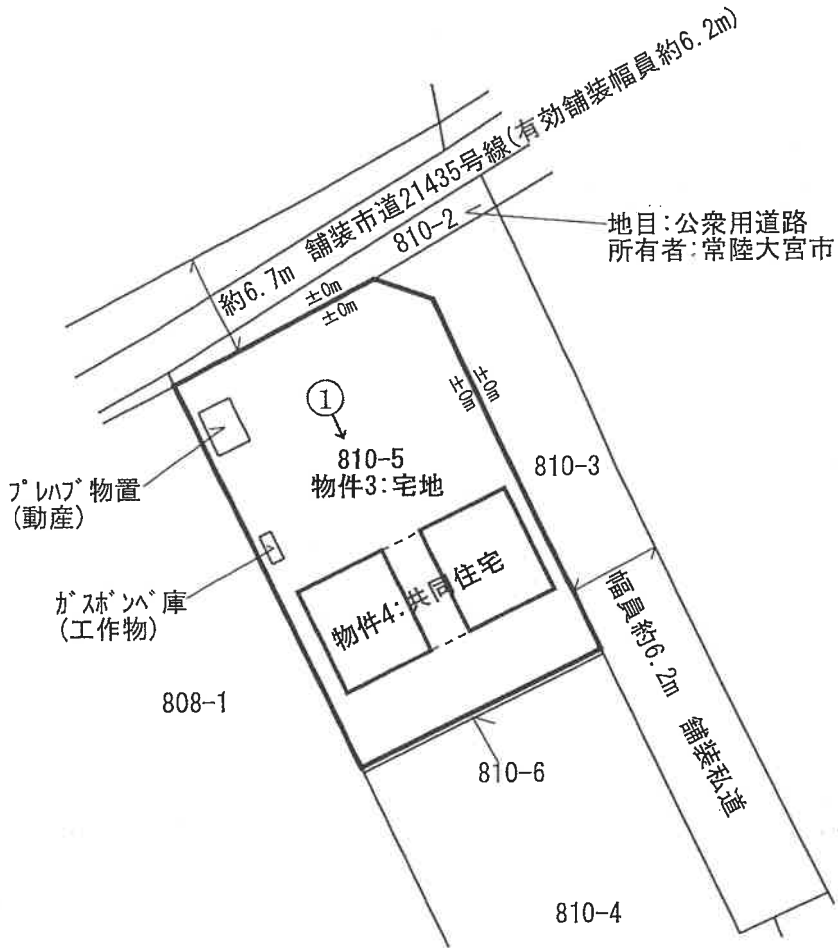
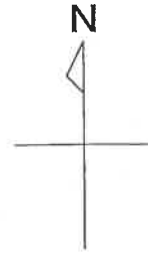
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月14日(木)	当 庁	■常陸大宮市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和5年9月20日(水) 11:10-11:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和5年9月20日(水)	当 庁	■所有者に照会書送付 ■ライフライン(水道)照会(郵送)
令和5年9月28日(木)	物件所在地	■占有者ら宛てに照会書投函
令和5年10月18日(水) 8:45-9:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B及び占有者らから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第104号
常陸大宮市抽ヶ台町



縮尺:約1/500

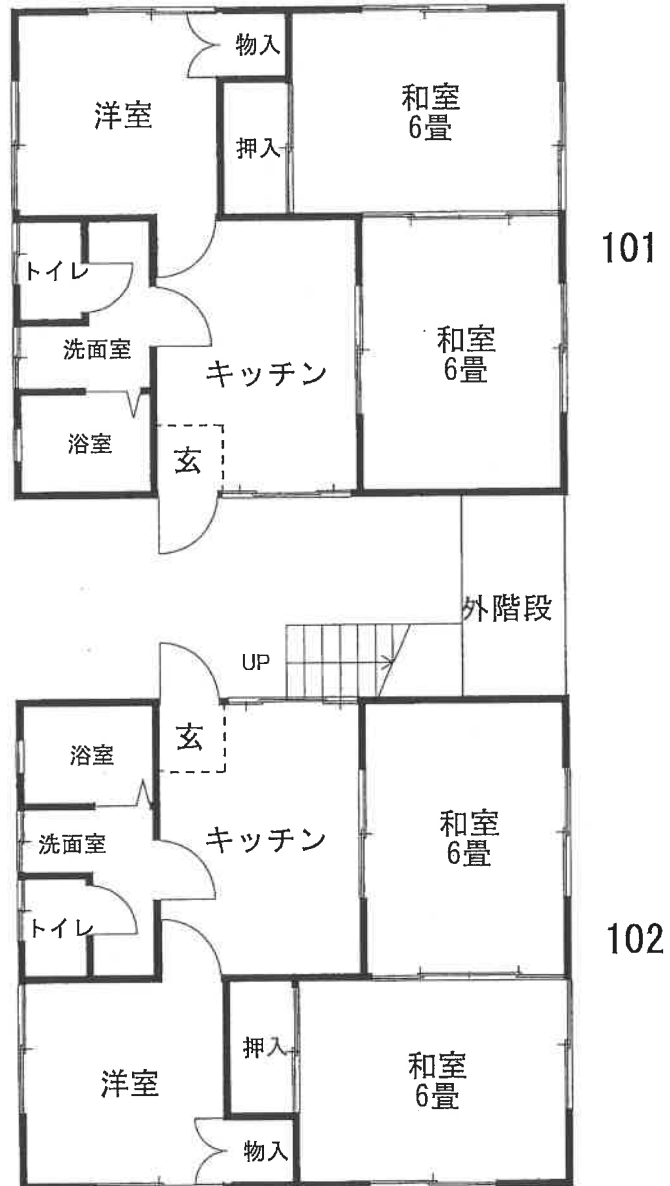
←○写真撮影位置方向

(7枚目)

建物間取略図

物件4: 共同住宅
木造瓦葺2階建

【1階】



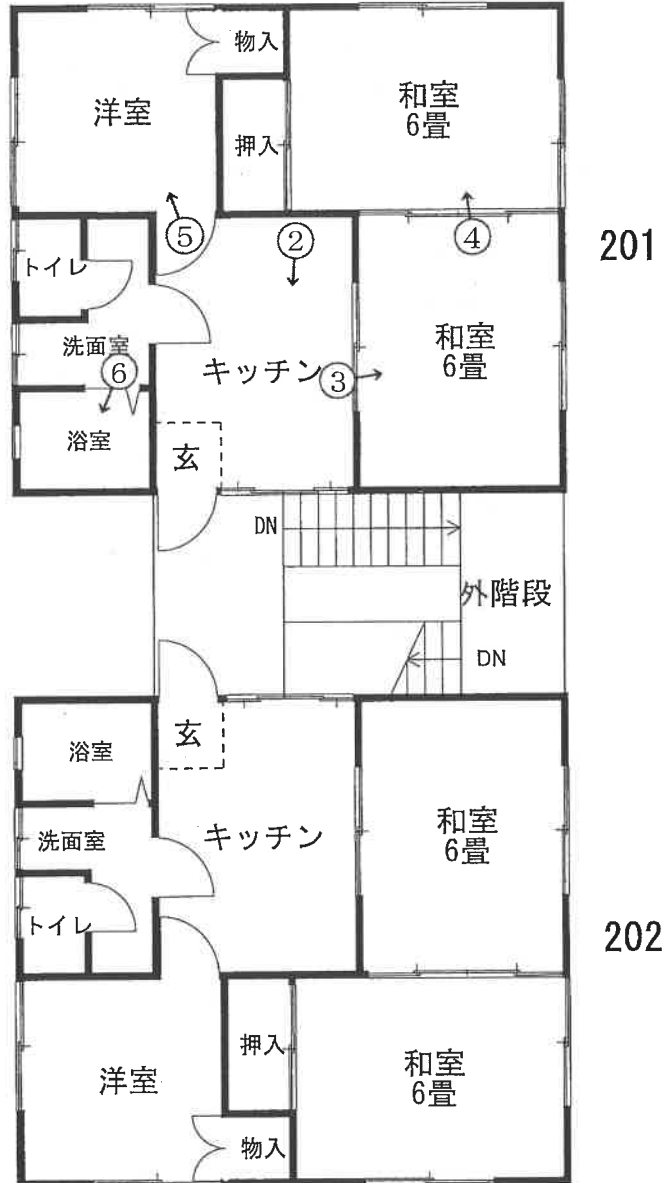
床面積: 92.74㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件4: 共同住宅
木造瓦葺2階建

【2階】



床面積: 92.74㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

←○写真撮影位置方向

(9枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 5年 (ケ) 第 104号
分冊番号 2-2
物件 3、物件 4
令和 5年 9月14日 受 命
令和 5年10月18日 現地調査
令和 5年10月19日 現地調査
令和 5年12月20日 評 価
令和 5年12月20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 5, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 2, 9 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は物件3、物件4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3の土地価格は物件4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
3	所在地 地目 地積	所在 常陸大宮市抽ケ台町 810番5 宅地 499.05㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	所在 常陸大宮市抽ケ台町810番 地5 810番5 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 92.74㎡ 2階 92.74㎡	
特記事項			
特になし。			

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3）

位置・交通	物件3 JR水郡線「常陸大宮」駅の北西方、道路距離約950m 「上町西」バス停留所の北西方、道路距離約300m	
付近の状況	常陸大宮市抽ケ台町地区内、国道118号線の西側背後、一般住宅、アパートのほか畑地も見られる住宅地域。周辺地勢はほぼ平坦である。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定40% 指定80% なし
画地条件	物件3 地積：公簿499.05㎡ 間口：約15m 奥行：約27.9m 形状：ほぼ長方形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	物件3 北西側約6.7m（有効舗装幅員約6.2m）舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 北東側約6.2m舗装私道（位置指定道路、建築基準法第42条第1項5号道路） ※特記事項参照	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件4建物を所有してその敷地として使用している。その他、プレハブ物置（動産）、ガソリン庫（工作物）がある。 【物件4の敷地利用範囲】 物件3の全部、（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道：あり※北東側隣接地（810番3）を介して引込んでいる。利用の経緯等は不明である。 都市ガス：なし 下水道：前面道路に本管あり （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>○対象地南東側隣接の目的外土地（810番6、地目：宅地、地積3.53㎡）は、本件土地所有者が所有し、一体で利用されている。</p> <p>○北東側舗装私道（810番3）は、位置指定道路の指定を受けている。現在、北東側舗装私道より本件土地へ出入りしているが、私道持分を有しておらず、利用の経緯等は不明である。よって買受人は、私道の所有者との協議等が必要となる可能性があるので注意されたい。</p> <p>位置指定道路 （番号：宮土木指令第620号、指定年月日：S63.8.12、幅6.2m、延長50m）</p> <p>○現在、上水道は北東側隣接地（810番3）を介して引込んでいる。利用の経緯等は不明である。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 3年 5月20日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約4年
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 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張、化粧合板敷目板張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 92.74㎡ 2階 92.74㎡ 計 185.48㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間取り 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	○201号室については、本件所有者が居宅（空室）として使用している。 ○その他の貸室については、各賃借人が賃借して居宅の用途に使用占有している。102号室を除き、抵当権に優先する賃借権と認定した。よって101号室及び202号室について、敷金返還請求権の承継がある。なお賃貸目的の建物であるため、占有減価は必要ないものとして評価した。 (賃貸借契約の概要については、6頁 賃貸借の内容及び現況調査報告書参照)
特 記 事 項	・東日本大震災時の損傷と推定される内壁仕上材の亀裂等が見られる。101号室の押入の上の壁に雨染みが見られ、102号室については、床の撓みがあるとの陳述がある。 その他、全体的に経年使用等による摩耗、汚損等が見られ、老朽化が進行している。

【物件4 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	35,000	70,000	占有開始：R1.11.1、 現在期間：R3.11.1～R5.10.31	特になし。
102	40,000	80,000	占有開始：R4.3.25頃、 現在期間：R4.3.19～R6.3.18	特になし。
201	空室			
202	35,000	70,000	占有開始：H31.4.1頃、 現在期間：R5.4.1～R7.3.31	特になし。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

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
3	19,400	0.960	499.05	0.85	7,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 常陸大宮-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/102 \times 100/100.0 \div 19,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件+1.0

イ 個別格差：規模▲5 方位+1

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4（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	160,000	185.48	0.035	1,039,000

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

経過年数約33年，経済的全耐用年数約37年，

残価率3%とした定率法(0.044)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.044×(1-20%)÷0.035

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

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
3	7,900,000	0.45	法定地上権	3,555,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
3	7,900,000	-3,555,000	4,345,000	48.6%
4	1,039,000	+3,555,000	4,594,000	51.4%
積算価格 (合計)			8,939,000	100.0%

II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

土地・建物一体としての収益価格を次表のとおり査定した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,320,000	1.00	16.0%	1.00	8,250,000

ア 総収益 : 築年及び周辺地域の標準的空室率、収益の安定性等を考慮して、現行賃料を標準に査定した。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率: 特になし。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のおり試算された積算価格と収益価格を調整する。本件対象物件は、収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素が介在することを考慮して、積算価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を以下のおり決定した。

試算価格 (円)	
① 積算価格	8,939,000
② 収益価格	8,250,000
③ 調整後の価格	8,710,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映する②を2：1で加重平均し、調整額とした。

2 内訳及び一括価格

番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	8,710,000	48.6	—	1.00	0.70	—	2,960,000
4	8,710,000	51.4	1.00	1.00	0.70	140,000	2,990,000
一括価格 (合計)							5,950,000

ウ 占有減価率：賃貸目的の収益物件であるため必要なしとした。

エ 市場性修正：特になし。

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：101号室及び202号室につき敷金返還債務の承継額を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 常陸大宮-2

所 在：常陸大宮市抽ヶ台町8 1 5番8

価 格：20,000円／m²（対前年変動率 -1.0%）

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅800m（道路距離）

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：255m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西5.1m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 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

物件位置図

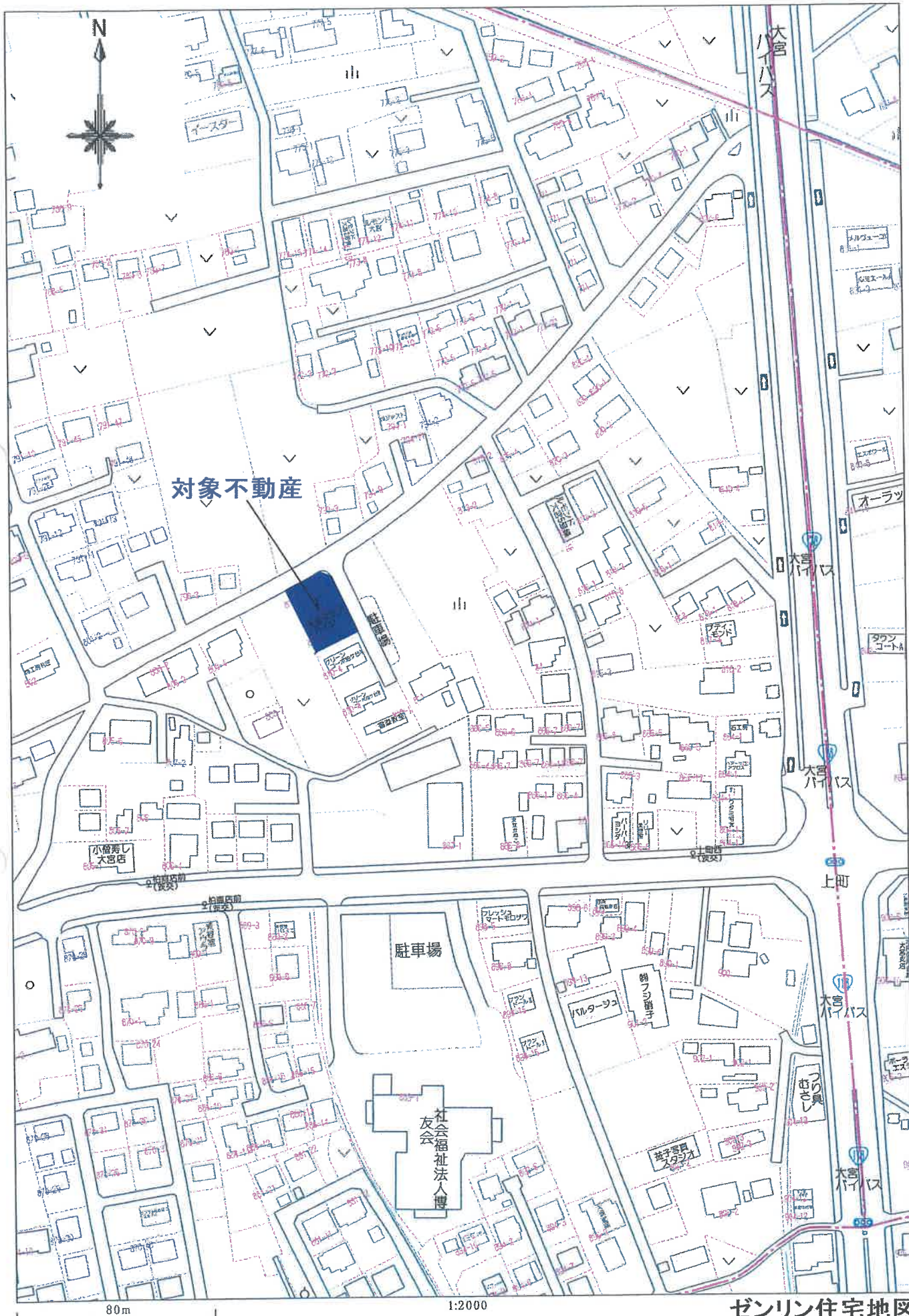


対象不動産

公示地
常陸大宮-2

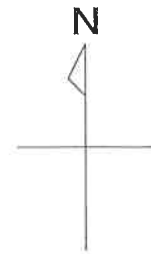
「大宮都市計画総括図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図

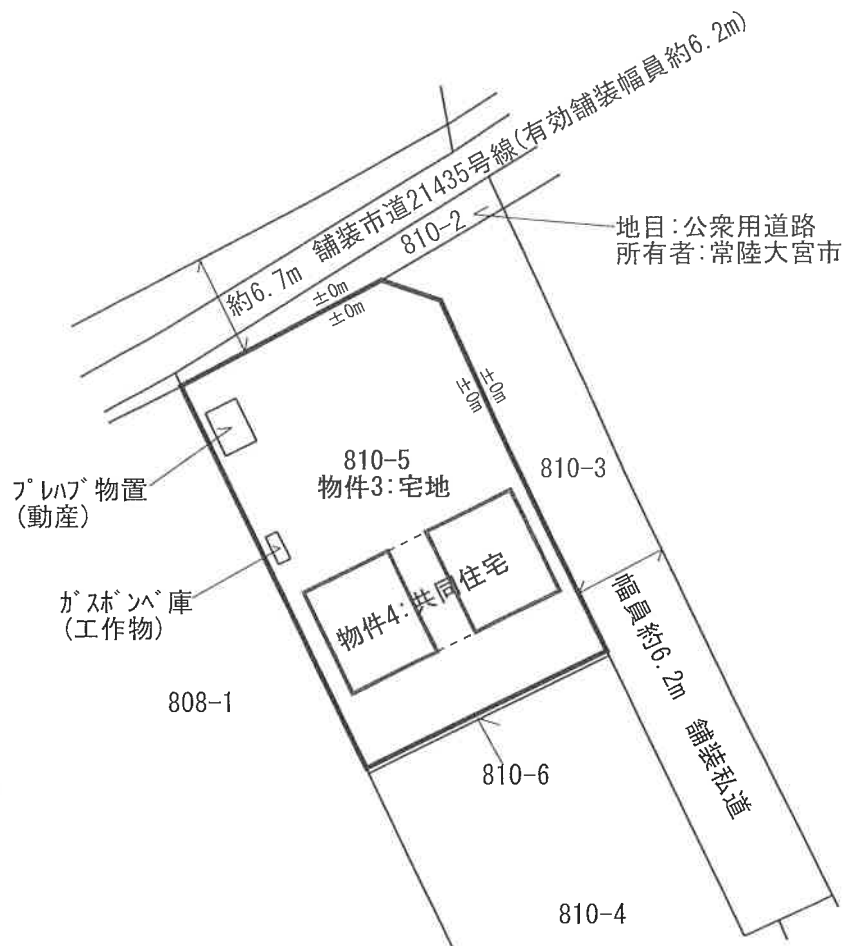


ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第104号
常陸大宮市抽ケ台町



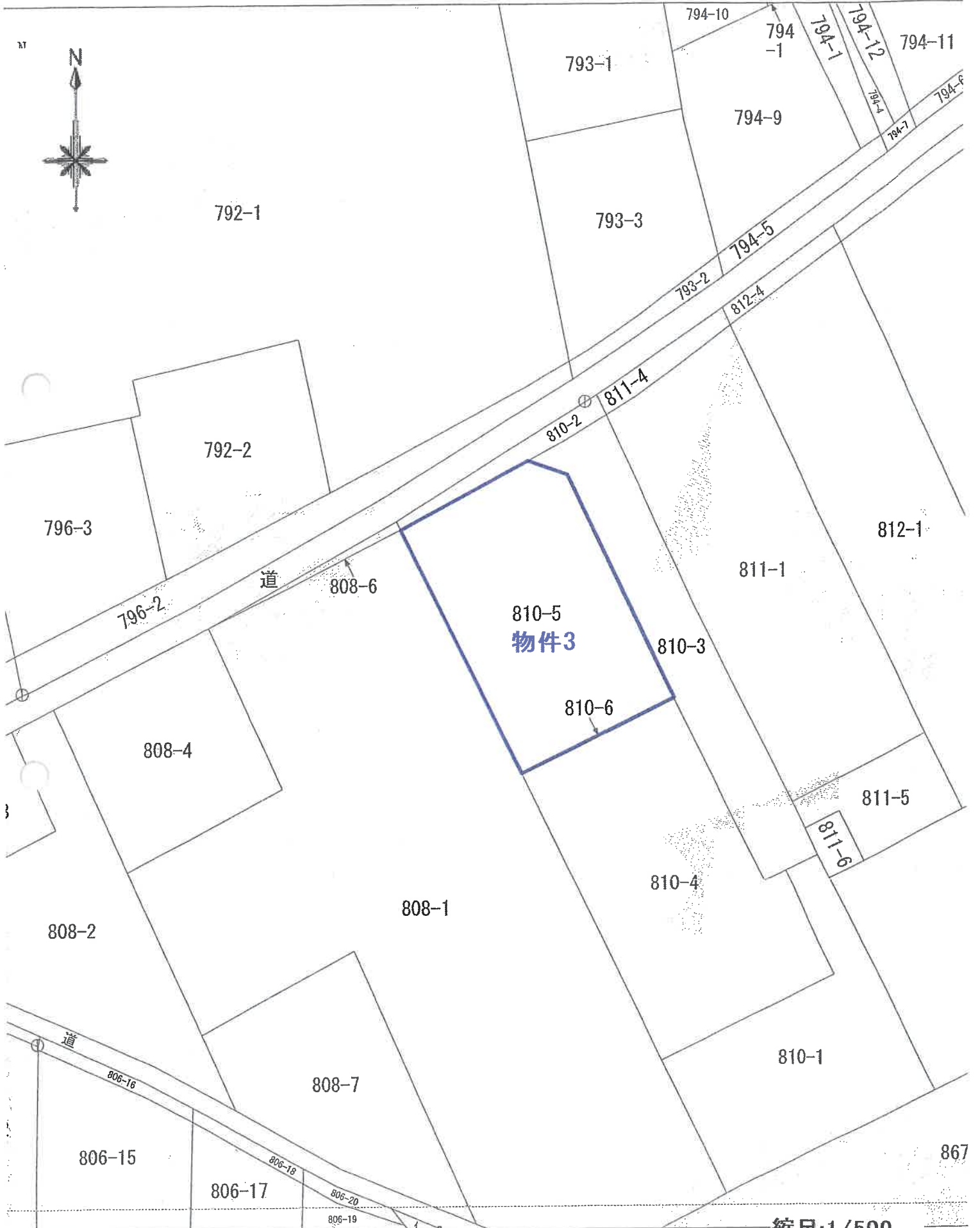
縮尺: 約1/500

公 図 写

31

イ 807-9
ロ 水

△ 799-1



縮尺:1/500

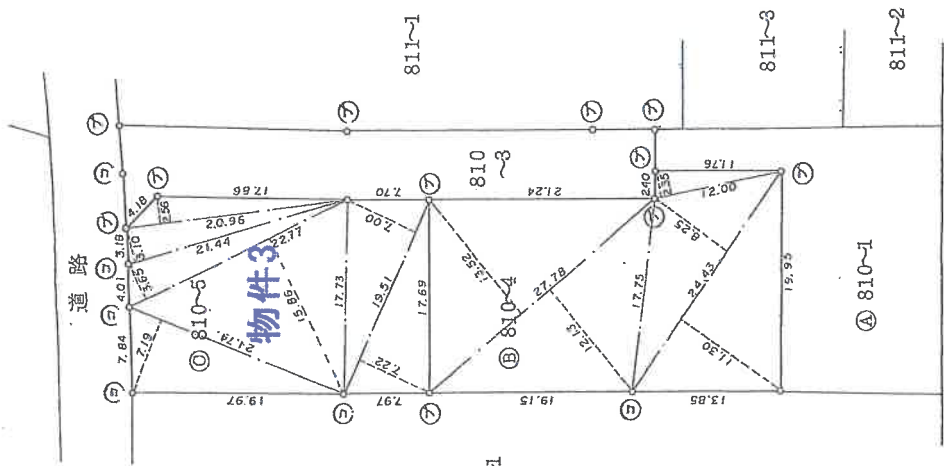
登記年月日：昭和63年3月22日

整理番号 304519

前 810-1 後 810-4, ~5, ~1 新

地積測量図

土地の所在 那珂郡天宮町字江幡 常陸大宮市抽ヶ台町



地積計算

③ 810~4
 $27.78 \times 13.52 = 375.58560$
 $27.78 \times 12.13 = 336.97140$
 $12.00 \times 2.35 = 28.20000$
 $24.43 \times 8.25 = 201.54750$
 $24.43 \times 11.30 = 276.05900$
 倍面積 1218.36350
 面積609.18175
地積 609m²(18)

④ 810~5
 $20.96 \times 2.56 = 53.65760$
 $21.44 \times 3.10 = 66.46400$
 $22.77 \times 3.65 = 83.11050$
 $22.77 \times 15.86 = 361.13220$
 $21.74 \times 7.19 = 156.31060$
 $19.51 \times 7.00 = 136.57000$
 $19.51 \times 7.22 = 140.86220$
 倍面積 998.10710
 面積499.05355
地積 499m²(05)

④ 810~1 残地
 $1530.26465 - 609.18175 - 499.05355$
 $= 422.02935$
地積 422m²(02)

境界線の種類	境界線の種類
① 石	杭
② プラスチック杭	杭
③ コンクリート杭	杭
④ 金	風 標

作製者 土地調査士 齋藤 嘉彦

昭和63年3月15日作成

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年5月22日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(水戸地方事務所 常陸太田支店 藤野)

令和5年7月26日 水戸地方事務所

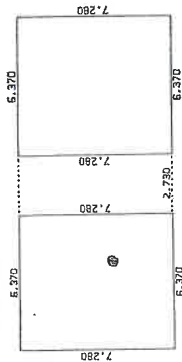
登記官

図面番号 402420
各階平面図

建物平面図

家屋番号 810~5
建物の所在 那珂郡大宮町字江幡810番地5

1階・2階同型



水納
7.280 X 6.370 = 46.373600
7.280 X 6.370 = 46.373600
合計 92.7472000
床面積 92.74 m ²

常陸大宮市 抽ヶ台町



796~1

道

810~5

物件4

808~1

810~3

810~4

H3.5.22

作製者

平成3年5月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H3.5.22

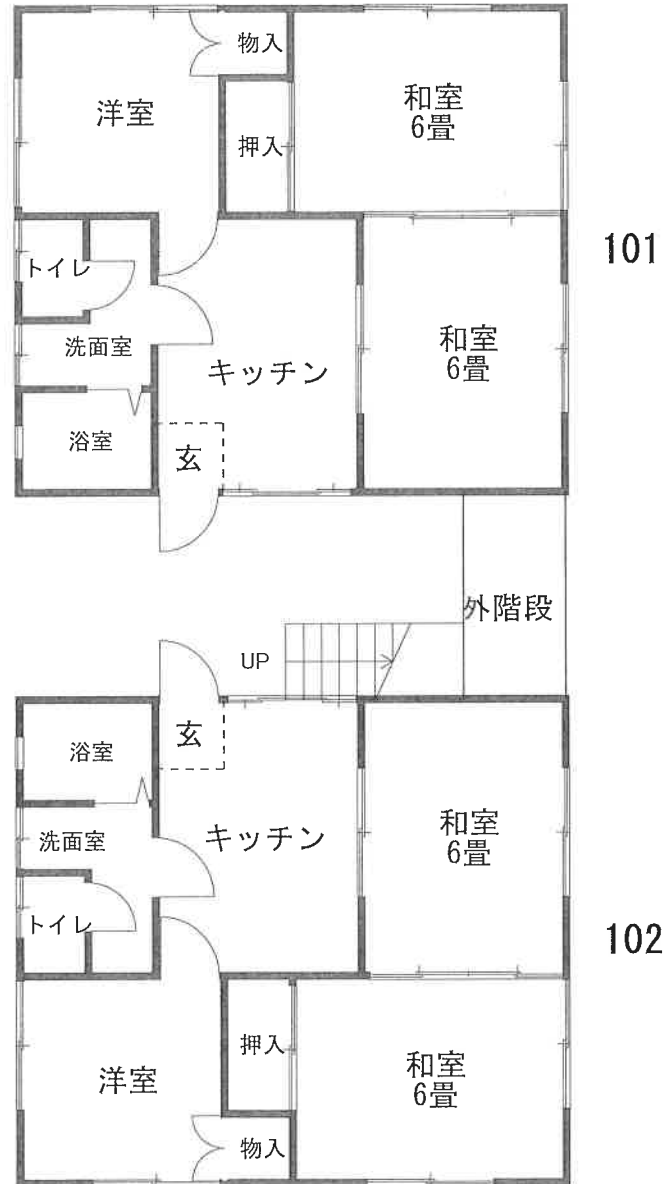
A3版をA4版に縮小

請求番号：8-3

建物間取略図

物件4: 共同住宅
木造瓦葺2階建

【1階】



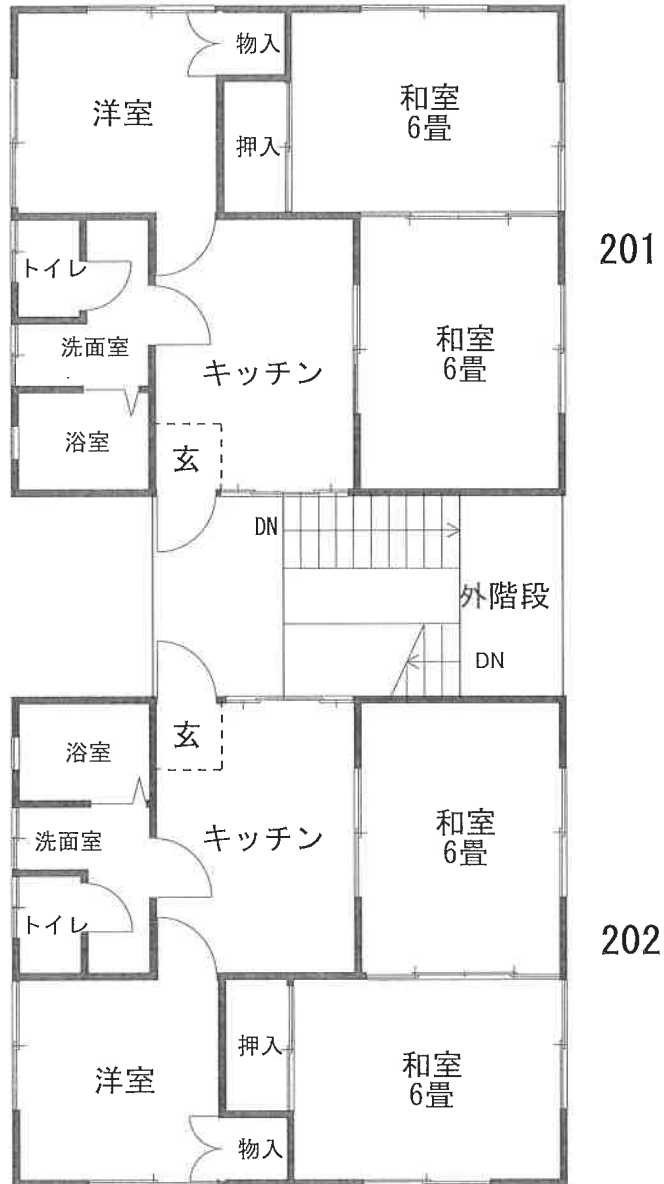
床面積: 92.74m² (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件4: 共同住宅
木造瓦葺2階建

【2階】



床面積: 92.74^m2 (登記簿)

縮尺: 1/100