

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せん。
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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,770,000 3,816,000	一括	954,000	64,331	17,363
1	3,470,000				
2	1,300,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高萩市春日町三丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 385.05平方メートル
- 2 所 在 高萩市春日町三丁目28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.82平方メートル
2階 69.82平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 約15.40平方メートル
2階 約15.40平方メートル



物件明細書

令和 5年 7月11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1, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 高萩市春日町三丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 385.05平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 高萩市春日町三丁目28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.82平方メートル
2階 69.82平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 約15.40平方メートル
2階 約15.40平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第28号
令和5年5月16日受理
令和5年6月14日提出
(評価人 齋藤清人)

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

- 1 所 在 高萩市春日町三丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 385.05平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 高萩市春日町三丁目28番地2
家屋番号 28番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.82平方メートル
2階 69.82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 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地(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"/> 土地共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上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 2
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置 構造:木造スレートぶき2階建 床面積:1階 約15.40平方メートル(概測) 2階 約15.40平方メートル(概測)
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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として管理している <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	現況調査時において本建物内には家電家具などを含む生活道具一式が残されていた。
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 令和 年() 第 号 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所(共)有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件不動産は誰にも貸さずに空き家になっています。 2 未登記附属建物①の新築時期は平成10年10月で、所有者は私です。 3 私とBとの共有名義の本件土地に、私が単独で所有する本件建物が建っていることについて、地代の支払い関係はありません。 4 隣地との境界争いは特にありません。 5 本件不動産での死亡事件や事故などはありません。
<p>■ B (物件1土地共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件不動産は誰にも貸さずに空き家になっています。 2 未登記附属建物①の新築時期は分かりませんが、建てたのは父である亡Cで、現在の所有者はAです。 3 私とAとの共有名義の本件土地に、Aが単独で所有する本件建物が建っていることについて、地代の支払い関係はありません。 4 隣地との境界争いの有無は分かりません。 5 本件不動産での死亡事件や事故などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 物件2建物内ではペットを飼っていた様子が窺われた。(壁が傷付いており、犬の餌などのペット用品が残置されていた。)
- 3 現況調査時において本建物及び未登記附属建物①内には家電家具(仏壇あり)を含む生活道具一式が残されていた。
- 4 本件建物の玄関は一か所であるが、1, 2階それぞれにキッチンやバス、トイレ、洗面所が設けられた二世帯住宅仕様になっていた。
- 5 本件建物の庭には大きな庭石や石灯籠があった。
- 6 本件土地の南西側に設置されたブロック塀が傾いて一部が崩れている状態であり、危険を示す注意書きがされていた。
- 7 1階のキッチンの壁にやや大きな穴が開いていた。
- 8 Aの回答によると未登記附属建物①の新築時期は平成10年10月とのことだったが、公課証明書に記載された建築年は平成7年で、建築計画概要書にも平成7年の日付印が押されていた。
- 9 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

(4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5月16日(火)	当 庁	■ 高萩市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和5年5月18日(木) 11:10-11:20	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和5年5月19日(金)	当 庁	■ A及びBに照会書送付
令和5年6月2日(金) 14:40-15:45	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D 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

(5枚目)

土地建物位置関係図

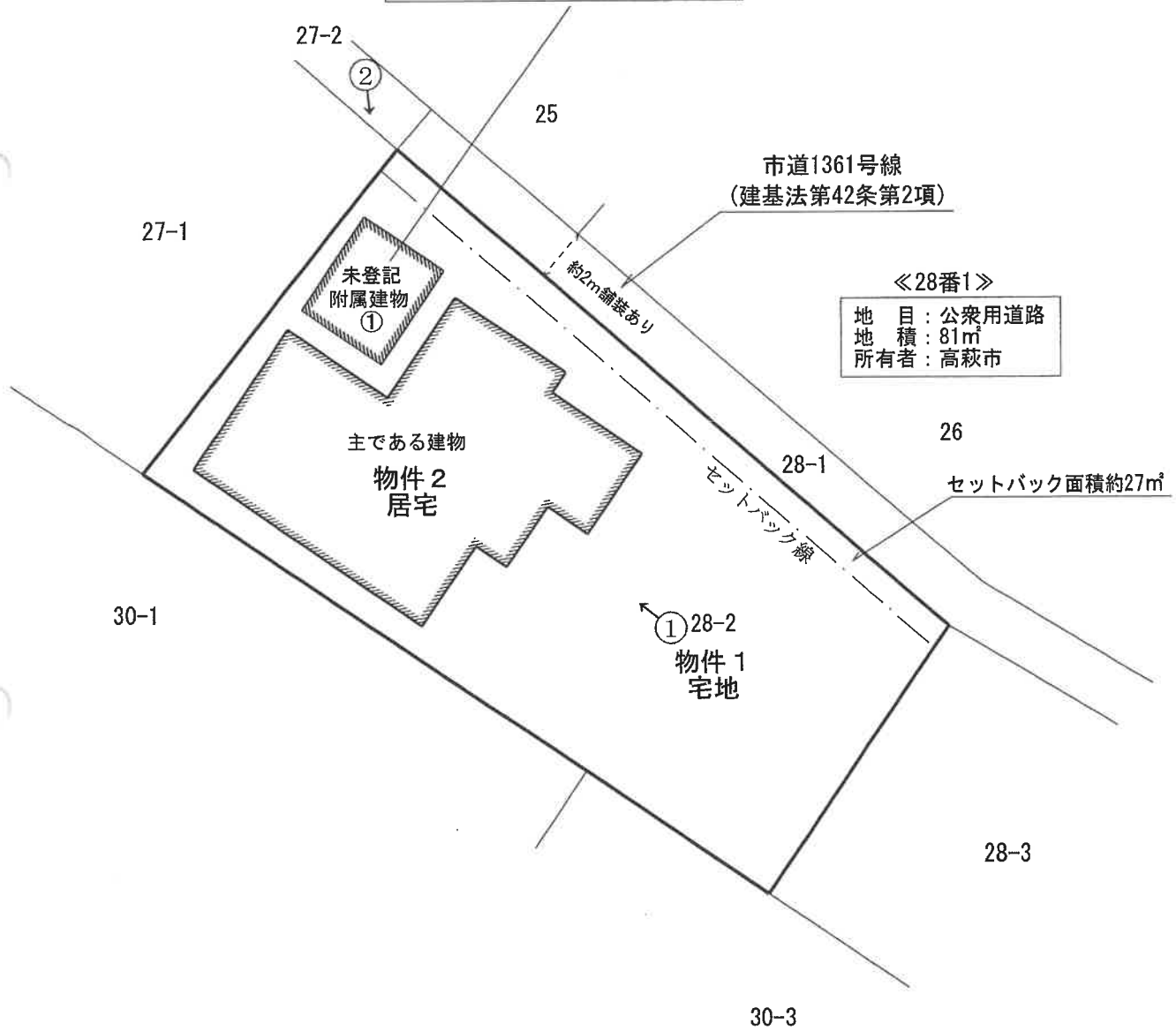
令和5年(ケ)第28号



縮尺約1/250

【未登記附属建物①】

種類	物置
構造	木造スレートぶき2階建
床面積	1階 約15.40㎡(概測)
	2階 約15.40㎡(概測)



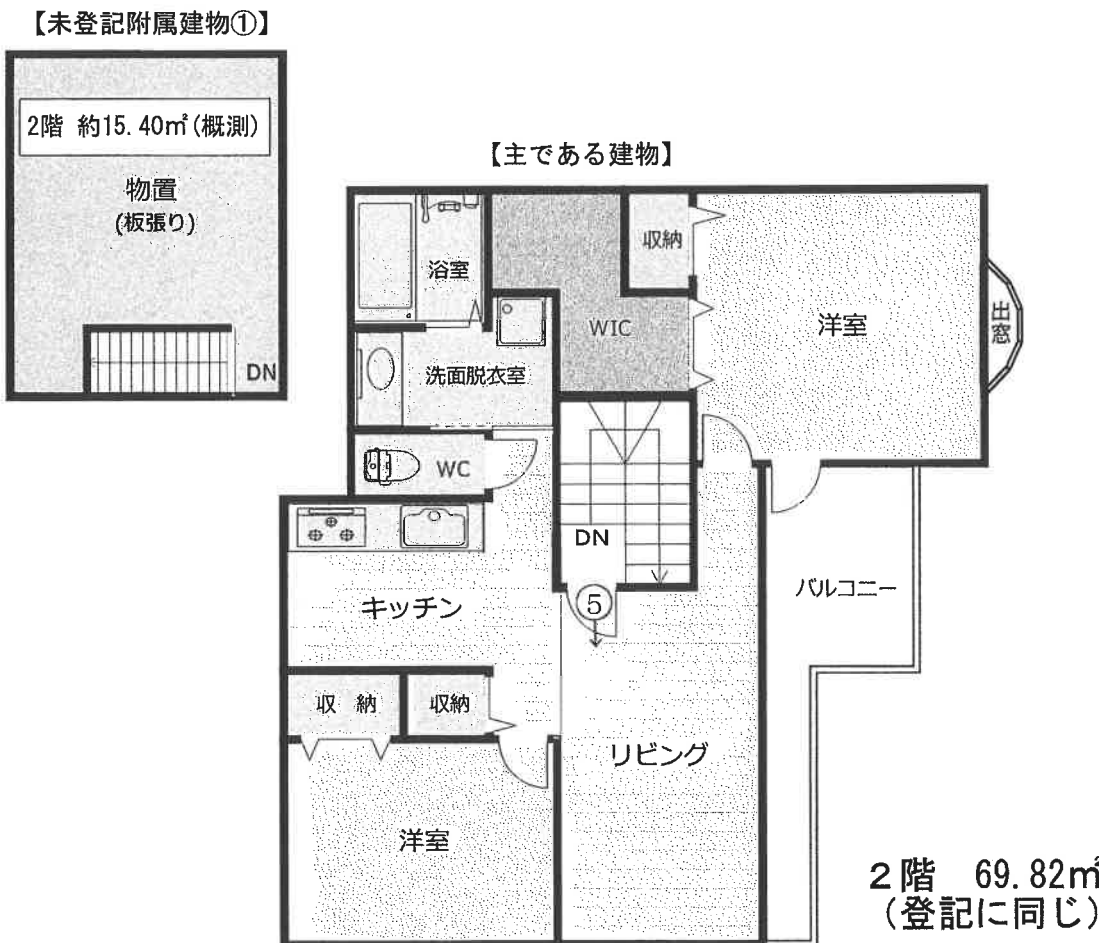
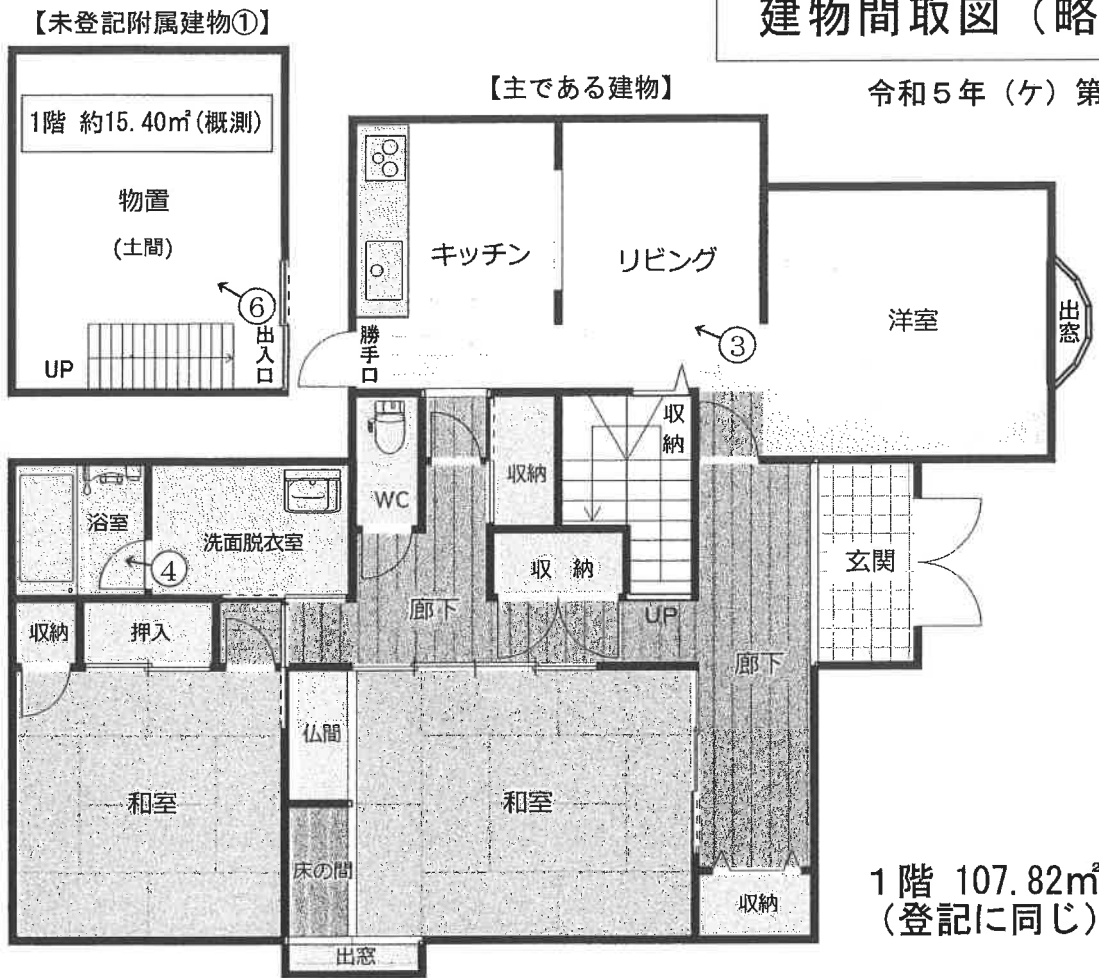
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

←○写真撮影位置方向

(6枚目)

建物間取図（略図）

令和5年（ケ）第28号



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺約1/100

写真番号 1



写真番号 2

※写真中央が未
登記附属建物①



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 28号
令和 5年 5月16日 受 命
令和 5年 6月 2日 現地調査
令和 5年 6月20日 評 価
令和 5年 6月26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
齋藤 清人

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符号 種類 構造 床面積		(未登記附属建物) ① 物置 木造スレートぶき2階建 1階 約15.40㎡ 2階 約15.40㎡

物 件 目 録

- 1 所 在 高萩市春日町三丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 385.05平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 高萩市春日町三丁目28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.82平方メートル
2階 69.82平方メートル
所有者 A

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）

位置・交通	J R常磐線「高萩」駅の北方・約300m(道路距離、以下同じ) バス停「県税事務所」の東方・約200m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後の合同庁舎、ハローワーク、こども園等の公共施設が多い中に一般住宅が混在する地域である。J R高萩駅に徒歩約4分程度で利便性は比較的良好であるが、道路幅員が狭く系統連続性にやや難がある。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定60% 指定200% 指定なし なし ※特記事項(1)
画地条件	間口：約27.4m 奥行：約12.1～15.5m 形状：ほぼ台形地 規模：385.05㎡(登記) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：北東側道路に接面する中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とほぼ等高 隣地とほぼ等高	
接面道路の状況	北東側約2m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）にほぼ等高に接面する中間画地。 ※セットバック面積は道路の中心線から2m後退した約27㎡と判定した(別添「土地建物位置関係図」参照)。	
土地の利用状況等	土地共有者Aが物件2建物を所有し、占有している。 ※敷地範囲 物件2建物 物件1土地の全部385.05㎡ <場所的利益と判定した>	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり</p> <p>※特記事項(2) ※個別プロパンガス使用 ※接続済</p> <p>(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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地利用の履歴等から推定して、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判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1)ハザードマップについて 対象土地は茨城県土木部河川課計画・企画調整課発行の「花貫川水系花貫川 洪水浸水想定区域図」によると河川が氾濫した際の最大浸水深が0.5m未満のエリアに該当する。</p> <p>(2)上水道について(高萩市上水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については本件土地の南東方約30mに存する市道沿いに本管(公設管100mm)が敷設されており当該本管から分岐して本件土地の前面市道沿いに共用管(私設管50mm)が敷設されているが現在休止中との事である。なお、上記共用管の扱いに関する詳細については不明である。</p> <p>(3)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(4)その他 対象土地の南西側に設置してあるブロック塀の一部が崩れているほか、対象土地内には大きな庭石のほか石灯籠がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 7年 2月22日新築 約28年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 モルタル塗 内 壁 ビニールクロス貼、ボード貼等 天 井 ビニールクロス貼、ボード貼等 床 合板フローリング、畳等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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	
床面積（現況）	1階 107.82㎡ 2階 69.82㎡ 計 177.64㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり ※二世帯住宅仕様	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空家)として占有している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(1)建築確認・検査済証について (高萩市建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成6年9月19日付・高186号) →専用住宅の新築 ・ 検査済証：なし</p> <p>(2)本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、ペットによるものと推定される壁紙の傷が見受けられたほかは、特に目立った損傷等は見受けられなかった。 また、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3)アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
----------------	--

(未登記附属建物①)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 7年月日不詳新築 約28年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 板貼、石膏ボード貼 天 井 板貼 床 土間コンクリート、板貼 設 備 電気 その他 特になし	
床面積（現況）	1階 約15.40㎡ 2階 約15.40㎡ 計 約30.80㎡ 上記床面積は評価人概測による。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は「やや劣る」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置(空家)として占有している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (高萩市建築指導課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築確認(平成7年6月2日付・高112号) →住宅用倉庫の新築・ 検査済証：なし <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。 また、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造物置の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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。

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	17,100	0.93	385.05	0.90	5,510,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 高萩-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 21,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.8/100 & \times 100/104 & \times 100/123 & = & 17,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+4(南>北東)

◇地域格差：交通・接近条件(駅への接近性)▲2 街路条件(幅員)+5 環境条件(居住環境)+20

イ 個別格差：セットバック減価▲7

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2 (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並びに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/㎡) 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
2	180,000	177.64	0.04	1,280,000

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28年、経済的全耐用年数24.0年、

残価率5%とした定率法(0.050)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=0.050×(1-20%)≒0.04

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
①	60,500	約30.80	0.01	20,000

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：評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約28年、経済的全耐用年数24.0年、

残価率2%とした定率法(0.020)と観察減価法(40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.020×(1-40%)≒0.01

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) ク	合計価格 (円) ケ+ク=サ
2	1,280,000	20,000	1,300,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については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=ウ
1	5,510,000	0.10 場所的利益	550,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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) (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	5,510,000	-550,000	/	1.00	0.70	3,470,000
2	1,300,000	+550,000	/	1.00	0.70	1,300,000
一括価格 (合計)						4,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 必要なし
物件2 必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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 高萩-1

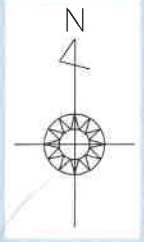
所 在：茨城県高萩市肥前町2丁目8番2
地 目：宅 地
価 格：21,900円/㎡（対前年変動率 -0.50%）
位 置：J R常磐線「高萩」駅の北東方約700m
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：266㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南側6m市道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



S=1:約15,000

こぎくろう
小咲浪



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

町四丁目

周辺見取図

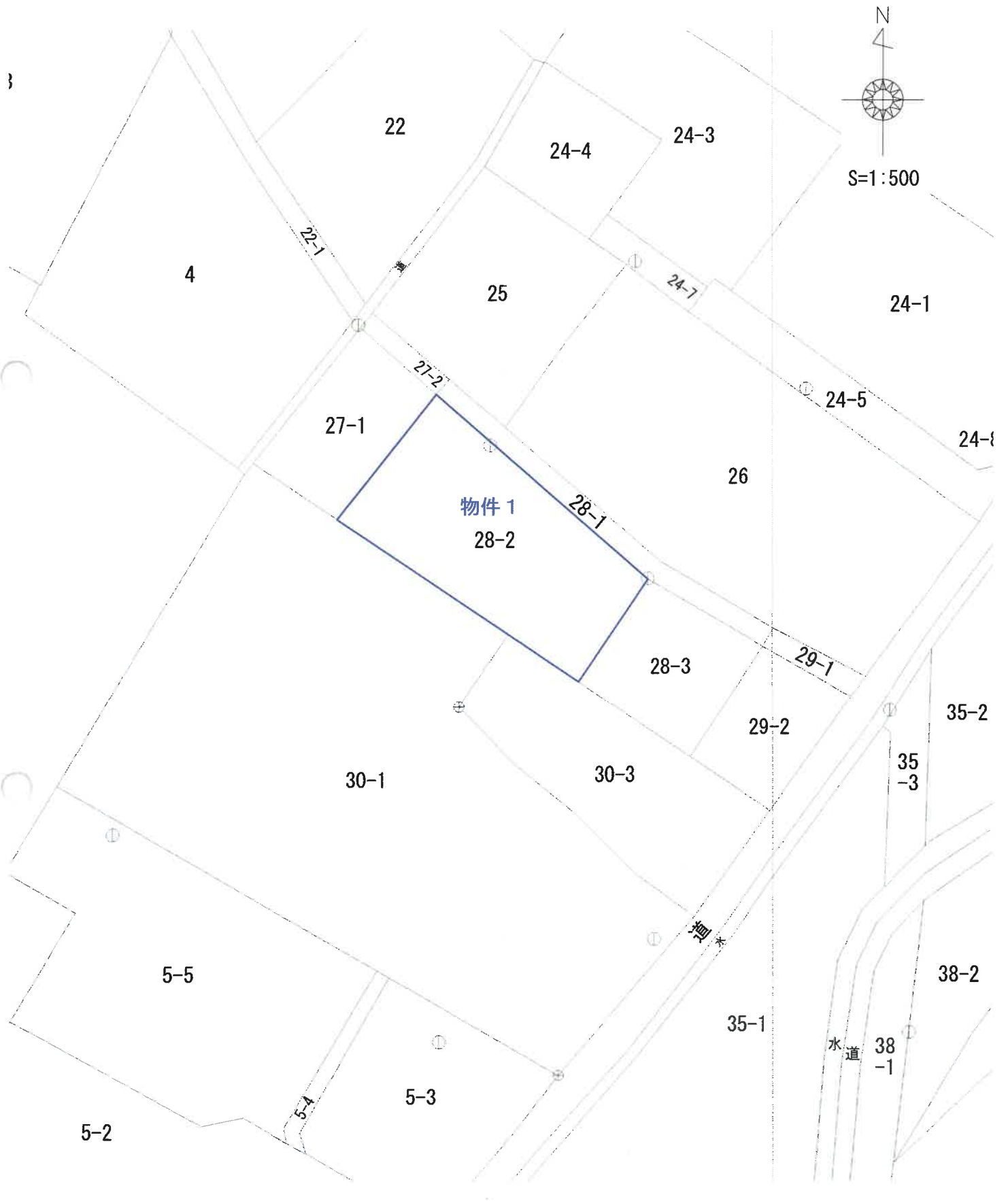
S=1:約1,500

春日町三丁目
茨城労働局高萩公共職業安定所

物件

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



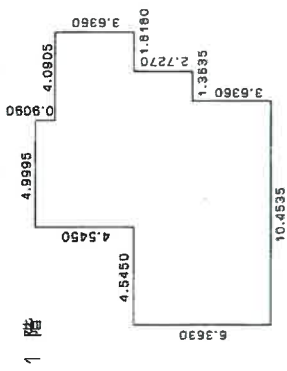
物件 2

建物平面図

各階平面図

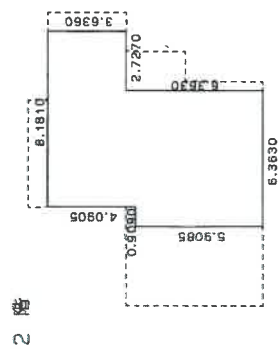
家屋番号 28-2
 建物の所在 高萩市春日町三丁目28番地2

整理番号 808672



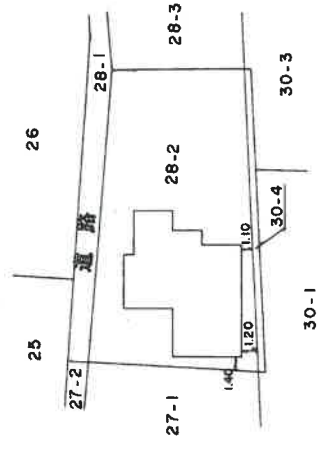
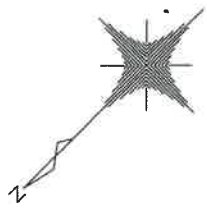
求積表

4.5450 x 6.3630 =	28.91983500
4.9995 x 10.9080 =	54.53454600
0.9090 x 9.9990 =	9.08909100
1.3635 x 6.3630 =	8.67595050
1.8180 x 3.6360 =	6.61024800
合計	107.82967050
床面積	107.82 m ²



求積表

0.9090 x 5.9085 =	5.37082650
5.4540 x 9.9990 =	54.53454600
2.7270 x 3.6360 =	9.91597200
合計	69.82074450
床面積	69.82 m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

2月22日作製

作製者

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

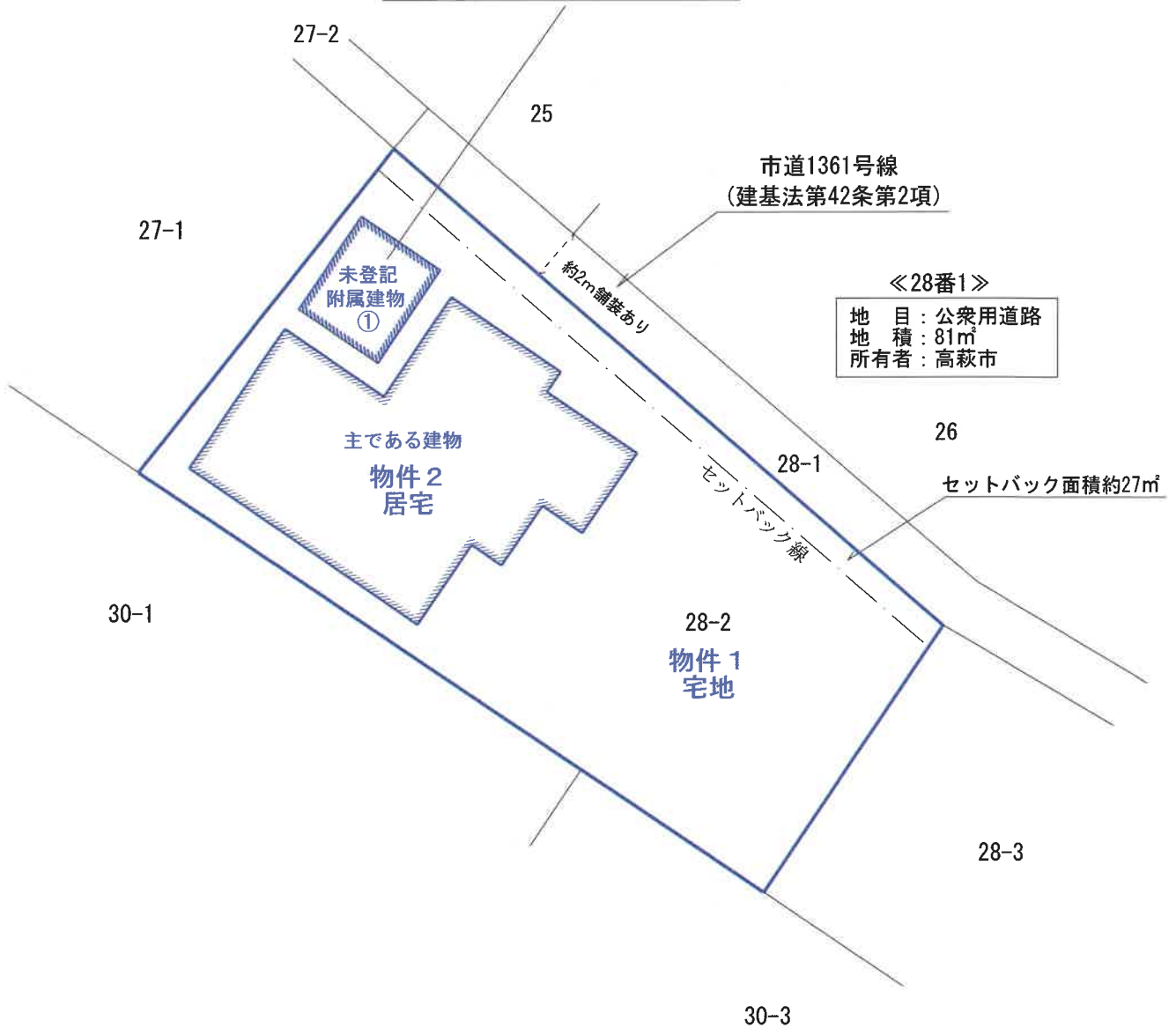
令和5年（ケ）第28号



縮尺約1/250

【未登記附属建物①】

種類	物置
構造	木造スレートぶき2階建
床面積	1階 約15.40㎡（概測）
	2階 約15.40㎡（概測）



※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。

建物間取図（略図）

令和5年（ケ）第28号



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

縮尺約1/100