

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 金 子 武

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 7年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 5月23日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 6月13日 午前10時00分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月26日 午前 9時00分から 令和 7年 5月27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 7年 4月 9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 | 銚田市梶山字兵三武 |
| | 地 番 | 4 6 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 3. 6 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 銚田市梶山字兵三武 4 6 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 6 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 3 7 平方メートル
2 階 6 7. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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。

【物件番号1】

本件所有者及びC所有の売却対象外未登記建物（種類：倉庫・車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約88平方メートル）が本件土地上に存在する。この建物の敷地部分につき同人らが占有している。Cの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号467番1の2）の登記が存在する。

《 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

- 1 所 在 銚田市梶山字兵三武
地 番 466番2
地 目 宅地
地 積 863.68平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 B

- 2 所 在 銚田市梶山字兵三武466番地2
家屋 番号 466番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 67.50平方メートル

所有者 A



令和 6年(ケ)第 122号
令和 6年 9月 9日受理
令和 6年10月28日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 銚田市梶山字兵三武
地 番 466番2
地 目 宅地
地 積 8.63.68平方メートル

所有者 B

2 所 在 銚田市梶山字兵三武466番地2
家屋 番号 466番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.37平方メートル
2階 67.50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	(未実施)		
土地	物件1		
現況地目	■宅地一部公衆用道路(物件1) □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 Aが本土地上に下記建物(物件2)を所有し、占有している 本土地所有者B及びCが目的外建物(4枚目)を共有し、占有している ■「占有者及び占有権原」(3枚目)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			
建物	物件2		
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: □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(A) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 年() 第 号 保管開始日 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物(4枚目)の敷地範囲を除いた部分	
占有者		☒ 債務者・物件2の所有者(A) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(■A(占有者)B(土地所有者、Aの母)の陳述／■文書(物件2の登記事項証明書、固定資産税公課額証明書)の要旨、■現地の状況			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権(黙示) ☐	
占有開始時期		平成26年6月3日(物件2登記事項証明書 表題部の新築の日を転記した。)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1. 関係人の陳述等によれば、A・Bは親子であり、上記使用借権はその親子関係を基礎とする黙示の使用借であると思料された。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	銚田市梶山字兵三武 466番地2
家 屋 番 号	ない (未登記)
種 類	倉庫・車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約88㎡ (現地概測)
所 有 者	土地所有者 (B) とC (Bの夫) との共有
建 築 時 期	令和3年頃 (本書4枚目の陳述による。)
建 築 者	共有者 (BとC)
そ の 他 の 事 項	1 本目的外建物は、後掲の土地建物位置関係図では「目的外建物」と表記されている。 2 関係人の陳述等によれば、B・Cは夫婦であり、敷地使用权はその夫婦関係を基礎とする黙示の使用借であると思料された。

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等 (面談時の要旨)
■ B (物件 1 所有者・A の母)	(物件 1、2 関係) 1 私は本建物にAと一緒に住んでいます。 2 Aとは親子であるため、本土地を本建物の敷地として使用することについて、借地契約の締結や金銭の授受等は全くありません。 3 境界線の紛争や土壌汚染・埋設物の異常、事件・事故の発生などはありません。 4 その余のことはCに聞いて下さい。 (令和 6 年 1 0 月 2 日の面談による陳述要旨)
■ C (Aの父、Bの夫)	(物件 1、2 関係) 1 私は本建物にAと一緒に住んでいます。 2 境界線の紛争や土壌汚染・埋設物の異常、事件・事故の発生などはありません。 (令和 6 年 1 0 月 2 日の面談による陳述要旨) (目的外建物関係) 1 本目的外建物 (執行官注記：本書 4 枚目に記載されている。) は、Bと私で3年前に建てました。よって、(所有権に関する契約書はありませんが) Bと私の共有の建物であると思います。建物登記はしていないと思います。以上から、本土地に関して、私が土地賃借料を支払ってはいません。 (令和 6 年 1 0 月 2 日の面談による陳述要旨)
■ A (物件 2 所有者・B、 Cの子)	1 私は本建物に住んでいます。 2 Bとは親子であるため、本土地を本建物の敷地として使用することについて、借地契約の締結や金銭の授受等は全くありません。 3 境界線の紛争や土壌汚染・埋設物の異常、事件・事故の発生などはありません。 4 本建物の屋根に太陽光発電機が設置されていますが、所有者は私です。 (令和 6 年 1 0 月 2 日の電話による陳述要旨)

(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)

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。なお本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 本土地上には「築山」があり、高低差が生じている。（地盤面から約1m～1.5m高く盛り上がっている。）また、大型の庭石等もあり、買受人において、他の様式に変更したり、または平地化したりする場合には、高額な費用負担が推定される。
 - (2) 現況道路のラインが本土地上にある。（後掲の土地建物位置関係図を参照してください。）
 - (3) 本建物の太陽光発電パネルは屋根部材と一体化しており、パネルの経年劣化で取替を行う場合には、高額な工事費等が推定される。
 - (4) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (5) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって家財等で隠れた建物の損傷・不具合等の有無については、(4)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。
 - (6) 本土地上には、以下の建物登記があるが、滅失登記漏れと思料される。
 - ・所在：銚田市梶山字兵三武 467番地1、466番地2
 - ・家屋番号：467番1の2
 - ・種類：居宅
 - ・構造：木造瓦葺2階建
 - ・床面積：1階 108.16㎡ 2階 57.96㎡
 - ・新築：昭和51年7月31日
 - ・直近の所有権移転：平成26年1月18日（売買）
 - ・上記所有権移転後の所有者：B

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

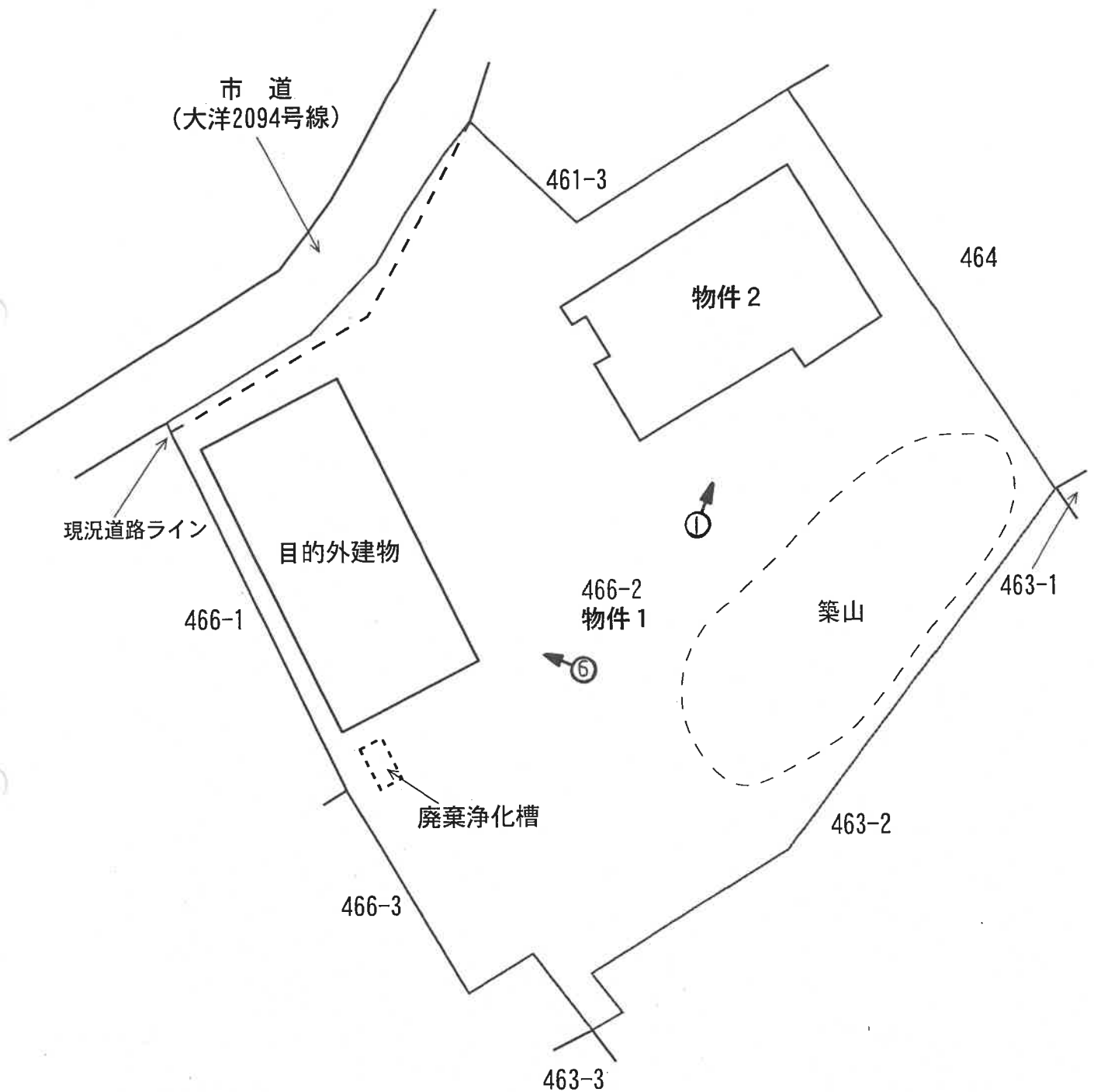
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月10日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年9月11日	当庁執行官室	■AおよびB宛に、それぞれ単独の封筒で現況調査の日程・概要を通知し、執行官宛の連絡を依頼する文書を、各々に送付する。
令和6年10月2日 9:40ー 11:00	物件所在地	■左記の時間帯にAおよびCと面談して、陳述を得る。 ■左記の時間帯に下記を行う。 ・立入調査 ・占有調査 ・写真撮影 ・評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
令和6年10月2日 15:20ー 15:25	当該執行官室	■Aから電話による陳述を得る。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■令和6年10月2日 目的物件は不在で施錠されていること等も予想されたので、立会人及び解錠技術者を準備の上、同行して臨場した。 ☐ 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)-②

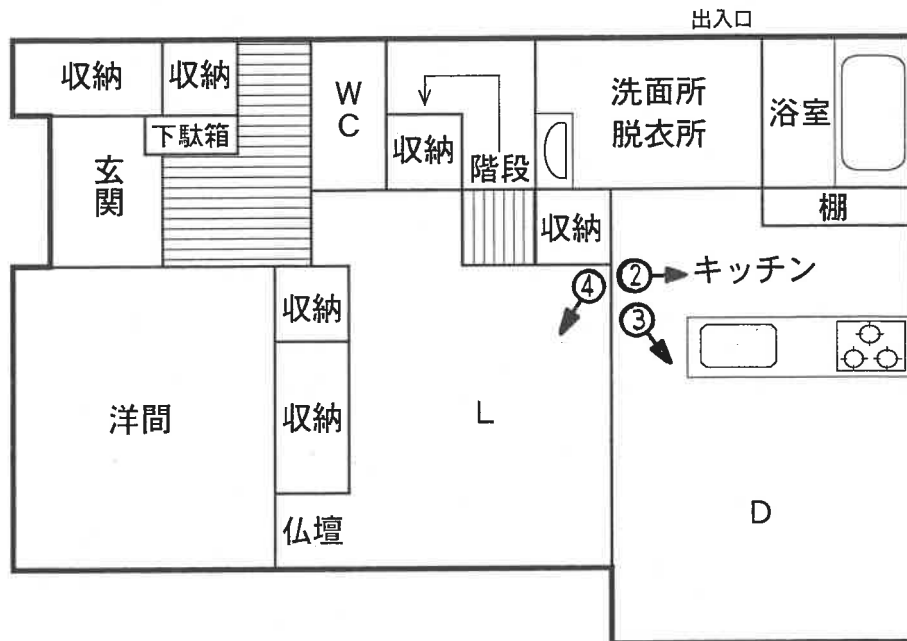
土地建物位置関係図



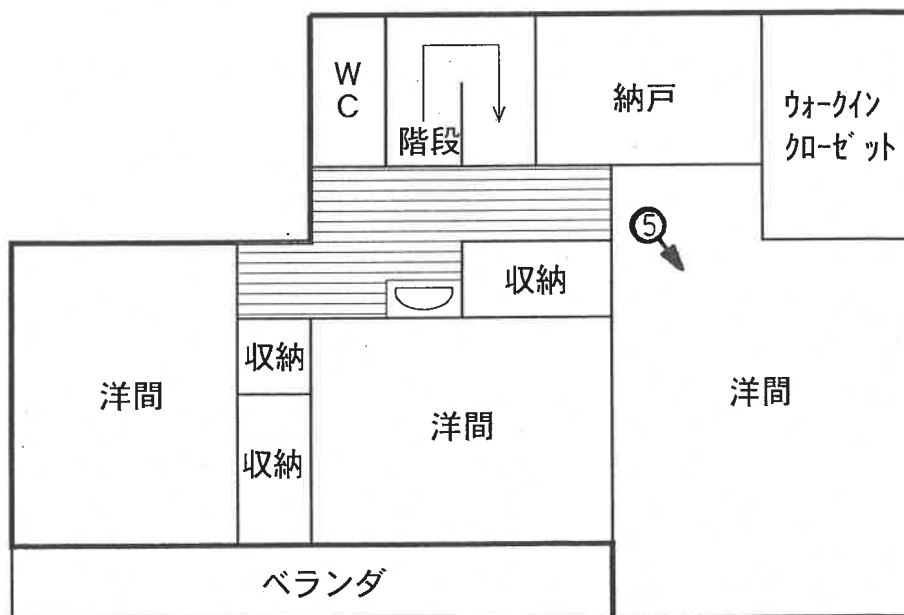
間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



←○写真撮影位置方向

(8 枚 目)



一部においてマスキングをしています。

No. 1



(9 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(10 枚目)



No. 5



No. 6

(11 枚目)

令和 6年（ケ）第 1 2 2 号
令和 6年 9月 9日 受 命
令和 6年10月 2日 現地調査
令和 6年10月24日 評 価
令和 6年10月25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 13,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,020,000円
物件2（建物）	金 11,630,000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及び目的外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 地目積	3 頁物件目録記載のとおり	宅地一部公衆用道路
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	
特記事項			
登記上、4 6 7 番地 1、4 6 6 番地 2（物件 1 土地）の所在で家屋番号「4 6 7 番 1 の 2」の建物が存するが、物件 1 土地には現存していない。			

物 件 目 録

1 所 在 銚田市梶山字兵三武

地 番 4 6 6 番 2

地 目 宅地

地 積 8 6 3 . 6 8 平方メートル

所有者 B

2 所 在 銚田市梶山字兵三武 4 6 6 番地 2

家屋 番号 4 6 6 番 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 7 . 3 7 平方メートル
2 階 6 7 . 5 0 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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「北浦湖畔」駅の南方・道路距離約1.7km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)										
付 近 の 状 況	県道背後に農家住宅・一般住宅が散在する住宅地域であり、周囲には山林が広がっている。										
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 北側一部と南側が土砂災害警戒区域									
画 地 条 件	地 積：863.68㎡ 間 口：約18.4m 奥 行：約28～31.5m 形 状：やや不整形 地 勢：北側一部に段差があるほかは概ね平坦地 高 低 差：接面道路より約0～1.1m高い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：あり										
接面道路の状況	北西側幅員約2.9～3.6m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当。幅員は公図上の幅員）、但し、現況幅員はセットバック部分も含んで約3.3～4.3m										
土地の利用状況等	物件1土地は、Aが物件2建物の敷地（占有権原は使用借権）として、B・Cが目的外建物の敷地として利用している。尚、物件1土地上には廃棄浄化槽・築山・数個の庭石があり、隣接463番2土地と一部一体然としている。 ※物件1土地のうち、物件2建物・目的外建物の敷地範囲及び道路敷部分を現況等より次のとおり査定した。 <table border="0"> <tr> <td>物件2建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約399.87㎡</td> </tr> <tr> <td>目的外建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約454.81㎡</td> </tr> <tr> <td>道路敷部分</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約9㎡</td> </tr> </table> ※目的外建物の概要は次のとおりである。 家屋番号：未登記 種 類：倉庫・車庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約88㎡（現地概測） 建築時期：令和3年頃 所 有 者：B・C		物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約399.87㎡	目的外建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約454.81㎡	道路敷部分	物件1土地のうち	約9㎡
物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約399.87㎡									
目的外建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約454.81㎡									
道路敷部分	物件1土地のうち	約9㎡									

供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（但し、農業集落排水へ接続済） （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。
特記事項	物件2建物及び目的外建物の敷地範囲・数量等については、査定であり争いの発生する可能性があるので注意を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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26年6月3日 経過年数：10年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦 外 壁：タイル貼 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング、ビニル床シート 設 備：電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ式給湯機、太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 77.37m ² 2階 67.50m ² 合計 144.87m ²
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2建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	物件2建物は検査済証の交付あり（検査済証番号：第26CE52-0046H号・交付年月日：平成26年6月9日）。

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 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1、目的外建物の敷地範囲を物件番号1-2、道路敷部分を物件番号1-3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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-1	6,100	0.849	399.87	0.90	1,860,000
1-2	6,100	0.849	454.81	0.90	2,120,000
1-3	6,100	0.095	9		10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 銚田-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,120\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/99.7 \div 6,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件+1.0 交通・接近条件▲6.0 環境条件+5.0

イ 個別格差 : 物件1-1・2 街路条件(道路の幅員▲1) 画地条件(間口・奥行の関係▲5 形状▲5) その他条件(土砂災害警戒区▲5)

物件1-3 画地条件(公衆用道路▲90) その他条件(土砂災害警戒区域▲5)

ウ 地 積 : 登記数量を基に現況等により査定した数量による。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	294,000	144.87	0.483	20,570,000

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10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数15年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

・現価率 = (残価率1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数15年 / 経済的全耐用年数25年)) × (1-観察減価20%) ÷ 0.483

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2建物については物件番号1-1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	1,860,000	0.10	使用借権	190,000
1-2	2,120,000	0.10	場所的利益	210,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件番号1-2の土地利用権等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) 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	1,860,000	-190,000		0.80	0.70	940,000
1-2	2,120,000	-210,000		0.80	0.70	1,070,000
1-3	10,000			0.80	0.70	10,000
2	20,570,000	+190,000		0.80	0.70	11,630,000
一括価格（合計）						13,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存し一部底地であることから、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
＝2,020,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格（銚田－2）

所 在：銚田市札字下宿1149番

価 格：6,120円/㎡

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の南西方・道路距離4.2km
に位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,030㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東5m市道，三方路

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60
%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅、事業所等が混在する住宅地域

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



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

周辺見取図

茨城鹿島線

対象物件

茨城鹿島線

茨城鹿島線

茨城鹿島線

1/1,500

株式会社ゼンリン 鹿島 太陽光発電所
株)ゼンリン住宅地図 許諾番号: Z24BH第089号

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6年7月4日 水戸地方法務局鹿嶋支局

水戸地方法務局鹿嶋支局

2014年12月

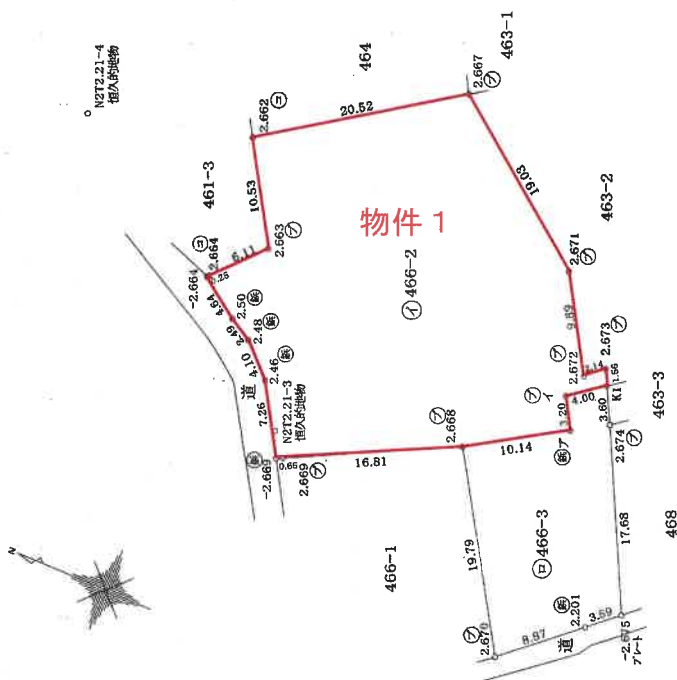
請求番号: 8-2

圖量測積地

466-2, -3

銚田市梶山字兵三武

地積測量図写



恒久的地物 国調図根点		
	X 座標	Y 座標
N2T2.21-3	12242.208	63339.542
N2T2.21-4	12270.179	63360.027

凡 例

凡例

人請

縮尺 1/500

(平成26年1月21日測量)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

任意座標

地番	466-2	X座標	Y座標	距離	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
測点名						
2.668		12225.489	63344.934	10.14	-12.630	154407.926070
2.669		12240.578	63337.514	16.81	-7.707	94338.134646
-2.669		12241.161	63337.227	0.65	5.958	72932.837238
2.46		12244.870	63343.472	7.26	9.081	111195.664470
2.248		12247.834	63346.308	4.10	4.093	50130.384562
2.250		12249.978	63347.565	2.49	3.965	48571.162770
-2.664		12253.748	63350.273	4.64	2.893	35450.092964
2.664		12253.573	63350.458	0.25	4.620	56611.507260
2.663		12249.376	63354.893	6.11	13.446	164705.109696
2.662		12254.822	63363.904	10.53	20.423	260280.229706
2.667		12237.701	63373.316	20.52	-0.192	-2349.651840
2.671		12222.688	63363.712	19.03	-20.052	-245089.339776
2.672		12217.548	63355.264	9.89	-7.068	-86353.629264
2.673		12215.909	63356.644	2.14	-0.011	-134.374999
K1		12215.198	63355.253	1.56	-3.752	-45831.422896
イ		12218.422	63352.892	4.00	-5.109	-62423.917998
イ		12216.791	63350.144	3.20	-7.958	-97221.222778
					倍面積	1727.368399
					面積	863.6841995
					面積	863.68㎡

地番	466-3	X 度標	Y 度標	距離	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
測点名	2.668	12225.489	63344.934	19.79	22.063	269730.963807
了		12216.791	63350.144	10.14	7.958	97221.222778
イ		12218.422	63352.892	3.20	5.109	62423.917988
K1		12215.198	63355.253	4.00	-0.841	-10272.981518
2.674		12213.562	63352.051	3.60	-19.031	-232436.298422
-2.675		12205.687	63336.222	17.68	-18.175	-221838.361225
2.201		12208.400	63333.876	3.59	-8.141	-99388.584400
2.670		12215.114	63328.081	8.87	11.058	135074.730612
					倍面積	514.609630
					面積	257.3048150
					面積	257.30 m ²

符号	地番	地積
①	466-2	863.68㎡
②	466-3	257.30㎡
	合 計	1120.98㎡

※ A3版をA4版に縮小

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6年7月4日 水戸地方広務局 建築文庫

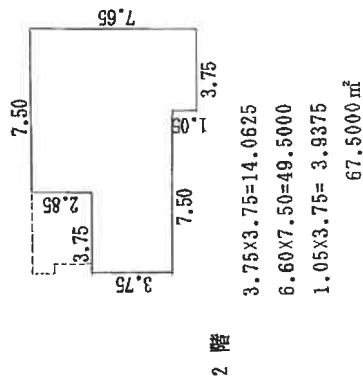
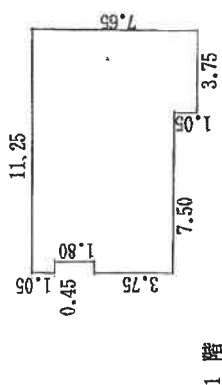
※ A3版を A4版に縮小

登記官

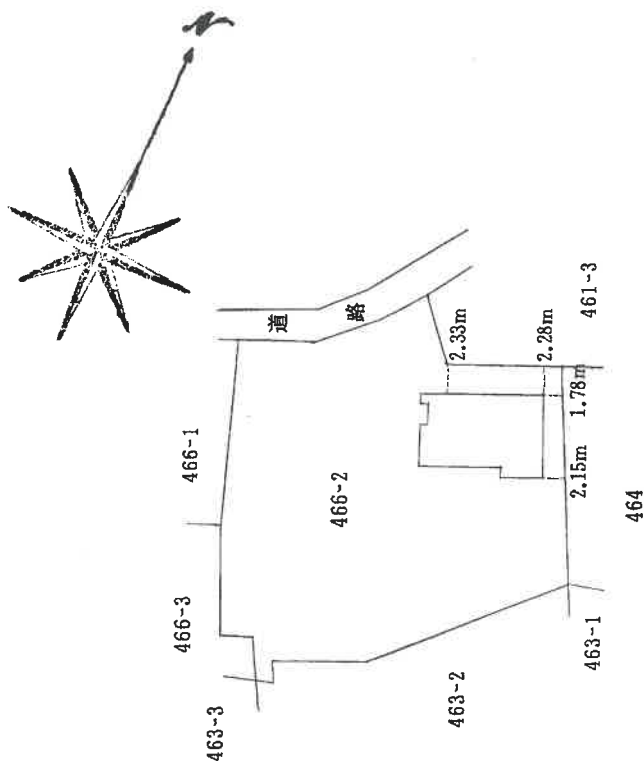
建物図面

各階平面図

家屋番号	466-2
建物の所在	鉾田市梶山字兵三武466番地2



建物図面・各階平面図写

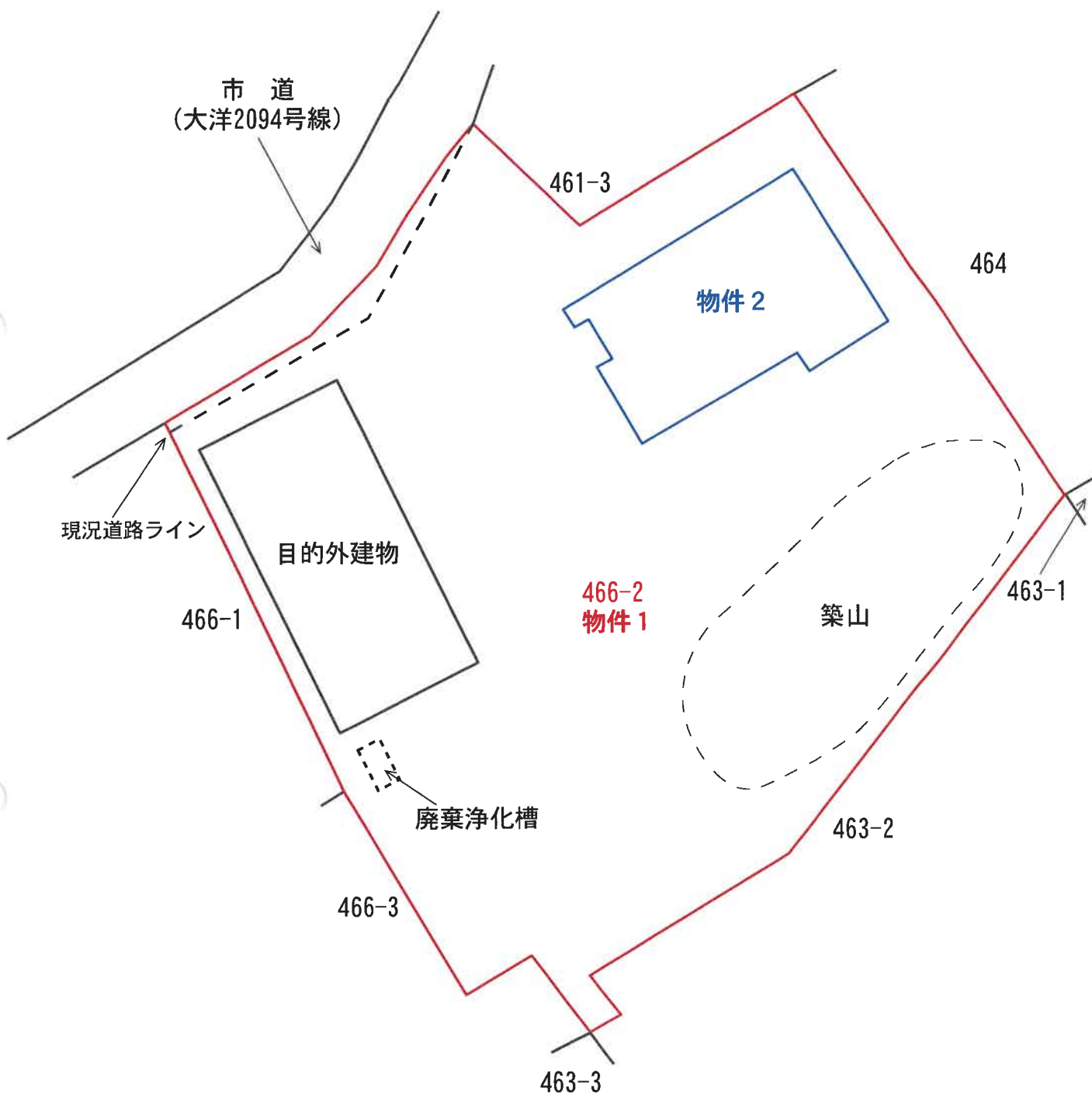


(日調連12)

作製者	申請人	縮尺	1/500
		縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

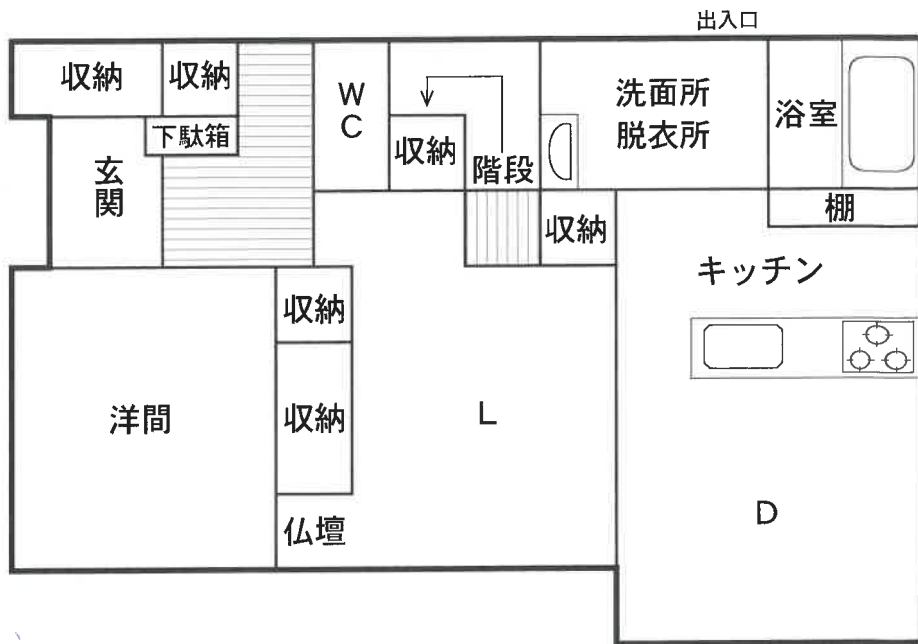
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)

