

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月16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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月 5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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6	3,370,000 2,696,000	一括	674,000	100,567	0
1	1,510,000				
2	840,000				
3	250,000				
4	370,000				
5	390,000				
6	10,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字落窪 |
| | 地 番 | 565番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字落窪 |
| | 地 番 | 566番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字落窪566番地3 |
| | 家屋 番号 | 566番3 |
| | 種 類 | 倉庫 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.63平方メートル
2階 72.91平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字落窪 |
| | 地 番 | 568番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 120.29平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北茨城市大津町北町字落窪568番地3、568番地
5 |



物 件 目 録

家屋 番号 568番3
種 類 店舗 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 101.67平方メートル
2階 66.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約114.66平方メートル
2階 約103.09平方メートル

所 在 北茨城市大津町北町字落窪568番地3、568番地
5、566番地3

6 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 568番5
地 目 宅地
地 積 1.09平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月11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1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 5】
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2, 4, 6】
地籍図上筆界未定である。

《 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 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 565番3
地 目 宅地
地 積 194.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 566番3
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

3 所 在 北茨城市大津町北町字落窪566番地3
家屋 番号 566番3
種 類 倉庫 居宅
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.63平方メートル
2階 72.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 568番3
地 目 宅地
地 積 120.29平方メートル



物件目録

所有者 A

5 所 在 北茨城市大津町北町字落窪568番地3、568番地
5

家屋 番号 568番3

種 類 店舗 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 101.67平方メートル
2階 66.66平方メートル

(現況)

所 在 北茨城市大津町北町字落窪568番地3、568番地
5、566番地3

床 面 積 1階 約114.66平方メートル
2階 約103.09平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 北茨城市大津町北町字落窪

地 番 568番5

地 目 宅地

地 積 1.09平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第106号
(物件1~6)

令和6年9月12日受理

令和6年10月30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 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 565番3
地 目 宅地
地 積 194.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 566番3
地 目 宅地
地 積 198.34平方メートル

所有者 A

3 所 在 北茨城市大津町北町字落窪566番地3
家屋 番号 566番3
種 類 倉庫 居宅
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 99.63平方メートル
2階 72.91平方メートル

所有者 A

4 所 在 北茨城市大津町北町字落窪
地 番 568番3
地 目 宅地
地 積 120.29平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 北茨城市大津町北町字落窪568番地3、568番地
5

家屋 番号 568番3

種 類 店舗 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 101.67平方メートル
2階 66.66平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 北茨城市大津町北町字落窪

地 番 568番5

地 目 宅地

地 積 1.09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、2、4、6		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1、2、4、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地 (物件 2) 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	本土地上に冷蔵庫、廃車、祠 (動産) がある。		
建 物	物件 3		
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (未登記) { 種類: { 構造: { 床面積:		
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 上記の者が本建物を 倉庫 居宅 (空き家) として使用している <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

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、2、4、6													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、4、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(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"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件4)上に下記建物を共有し、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	本土地上に冷蔵庫、廃車、祠(動産)がある。													
建物	物件5													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約114.66平方メートル 2階 約103.09平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗 居宅(空き家) として使用している <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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成		年()第	号								
	保管開始日	平成	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
■ A (所有者)	<p>本件建物は2棟とも現在空き家です。</p> <p>本件建物B持分が本件土地を敷地として使用する関係は無償です。</p> <p>本件土地は筆界未定ですが、隣地所有者との境界争いはありません。</p> <p>なお、私所有の地番567番3の土地(対象外土地)は、本件建物敷地内には含まれておりません。</p> <p>また、物件5の建物に雨漏り跡があり、地震により、物件3の建物の玄関ドアの建付けが悪くなるなどの損傷が生じています。</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

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。なお、物件2、4及び6の土地は、対象外の近隣地を含む筆界未定地であるが、旧公図、建物図面（対象外の近隣地上の建物を含む。）、関係人の陳述、現場の状況等から、形状及び位置関係は、概ね上記土地建物位置関係図のとおりとした。
- 関係人の陳述、現況等により、3、4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

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月13日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 水戸地方法務局日立支局宛て旧公図申請(回答あり)
6年9月17日(火) 8:40-8:50	水戸地方法務局	本件土地除く筆界未定地(同地上の建物含む。)関係登記簿謄本申請・受領
6年9月19日(木) 8:45-8:50	水戸地方法務局	本件土地除く筆界未定地上の登記建物建物図面申請・受領
6年9月19日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年10月18日(金) 9:50-11:30	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 () :-:		
<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>		

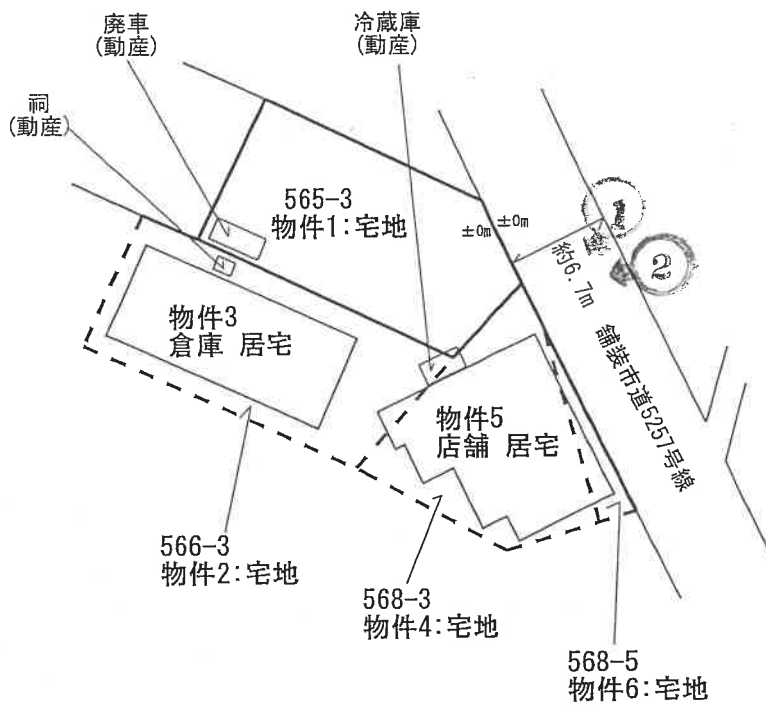
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第106号
北茨城市大津町北町

←○写真撮影位置方向



※物件2、4、6は、筆界未定地に含まれている。
点線で示した範囲はコンクリートブロック塀で囲まれた、
概ねの占有範囲を示したもので、境界を示すもの
ではありません。

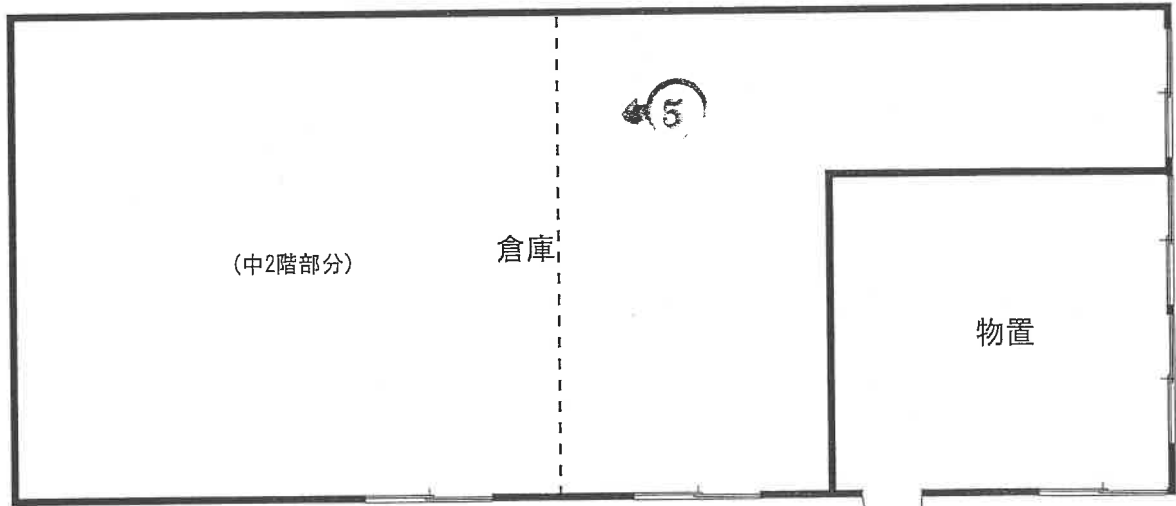
縮尺:約1/500

建物間取略図

物件3: 倉庫 居宅
鉄骨・木造瓦葺2階建

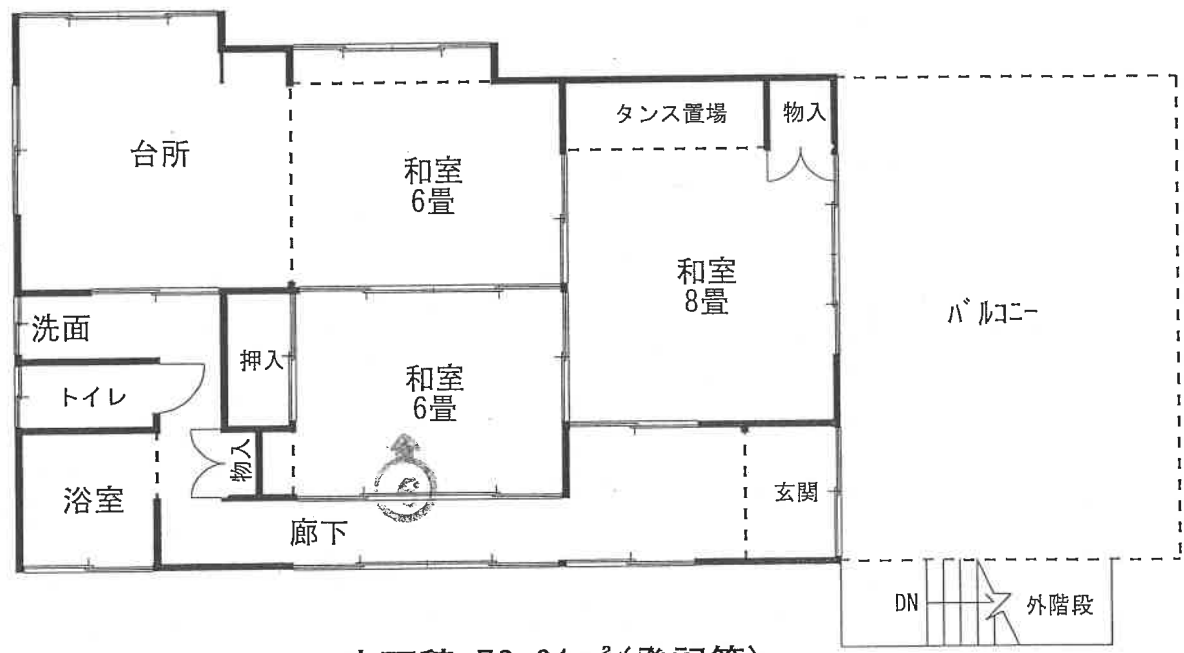
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積: 99.63m² (登記簿)

【2階】



床面積: 72.91m² (登記簿)

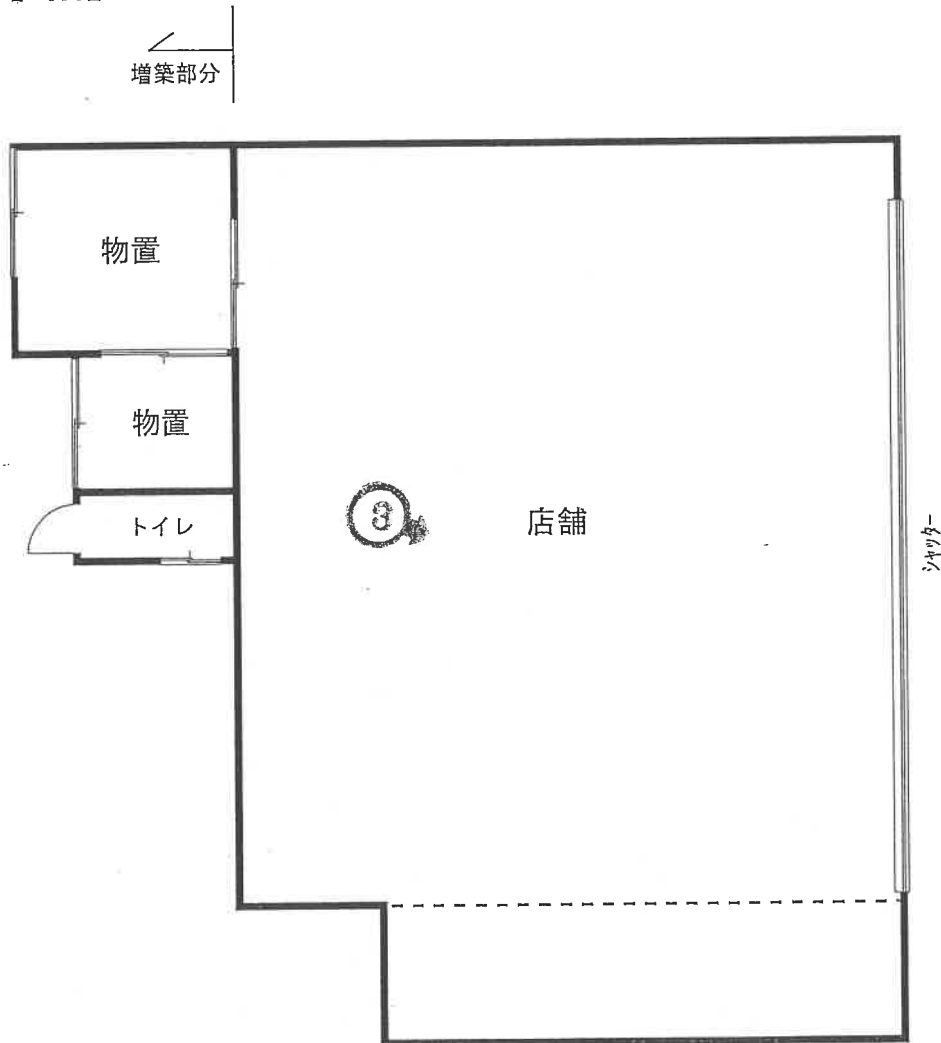
縮尺: 1/100

建物間取略図

←○写真撮影位置方向

物件5: 店舗 居宅
木造スレート葺2階建

【1階】



床面積: 約114.66㎡(概測)
(未登記増築部分: 約13.65㎡)

縮尺: 1/100

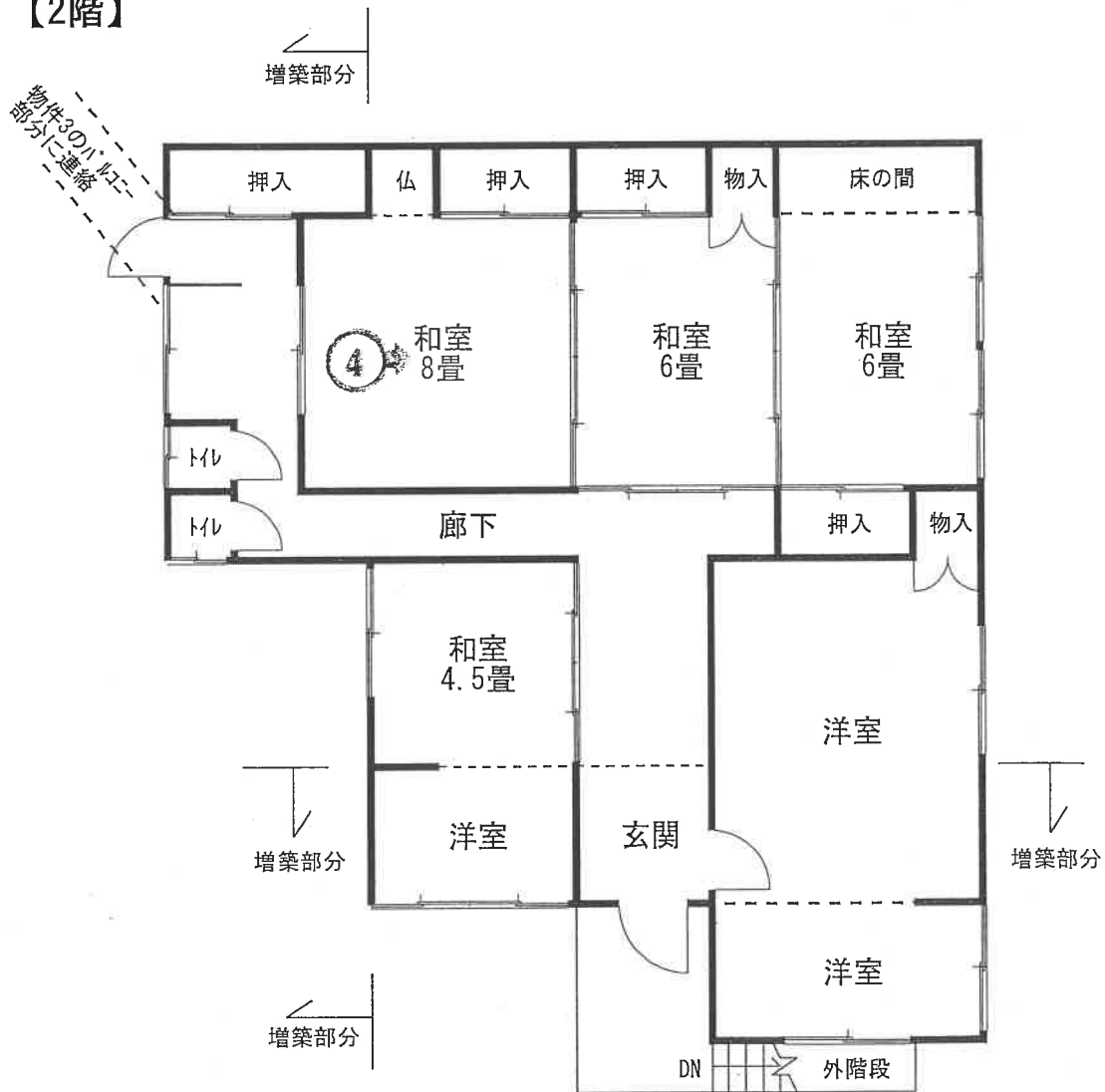
(10枚目)

建物間取略図

←○写真撮影位置方向

物件5: 店舗 居宅
木造スレート葺2階建

【2階】



床面積: 約103.09㎡ (概測)
(未登記増築部分: 約36.43㎡)

縮尺: 1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 6年（ケ）第 106号
分冊番号2-1
物件1乃至6
令和 6年 9月12日 受 命
令和 6年10月18日 現地調査
令和 6年11月14日 評 価
令和 6年11月14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 3, 370, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 510, 000円
物件2 (土地)	金 840, 000円
物件3 (建物)	金 250, 000円
物件4 (土地)	金 370, 000円
物件5 (建物)	金 390, 000円
物件6 (土地)	金 10, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至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1、2、4、6の土地価格は物件3、5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3、5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
1	所在地 地目 地積	在番 目積 北茨城市大津町北町字落窪 565番3 宅地 194.95m ²	
2	所在地 地目 地積	在番 目積 北茨城市大津町北町字落窪 566番3 宅地 198.34m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 番地3 566番3 倉庫居宅 鉄骨・木造瓦葺2階建 1階 99.63m ² 2階 72.91m ²	
4	所在地 地目 地積	在番 目積 北茨城市大津町北町字落窪 568番3 宅地 120.29m ²	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者 共有持分 所有者 共有持分	在 番地3、568番地5 568番3 店舗居宅 木造スレート葺2階建 1階 101.67m ² 2階 66.66m ² A 2分の1 B 2分の1	北茨城市大津町北町字落窪 568番地3、568番地5、 566番地3 1階 約114.66m ² 2階 約103.09m ²
6	所在地 地目 地積	在番 目積 北茨城市大津町北町字落窪 568番5 宅地 1.09m ²	
特記事項			
○物件2、4、6土地は、公図（法第14条第1項）上、隣接周辺土地を含んだ筆界未定地に含まれる。			

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, 6）

位置・交通	JR常磐線「大津港」駅の南東方、道路距離約600m 「北町」巡回バス停留所の南東方、道路距離約300m	
付近の状況	北茨城市大津町北町地区内、市道5257号線沿いに低層住宅、小規模店舗、水産加工工場、駐車場等もみられる住宅地域。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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 特になし
画地条件	物件1, 2, 4, 6 地積 : 公簿合計514.67㎡ ※特記事項参照 間口 : 約22.9m 奥行 : 約32m 形状 : 不整形 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	
接面道路の状況	北東約6.7m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	○物件1, 2, 4, 6 (主として物件2土地) 本件土地所有者Aが、物件3建物を所有しその敷地として利用している。 (主として物件4土地) 本件土地所有者A及びその他の者Bが、物件5建物を共有しその敷地として利用している。 その他、廃車1台、祠(動産)が置かれている。 【物件3の敷地利用範囲】 物件2土地の一部 約183.34㎡ (法定地上権不成立、2-aとする) 物件1土地の一部 約30㎡ (法定地上権不成立) 【物件5の敷地利用範囲】 物件2土地の一部 約15㎡ (法定地上権不成立、2-bとする) 物件4土地の全部 120.29㎡ (法定地上権成立) 物件6土地の全部 1.09㎡ (法定地上権成立)	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</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>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。</p>
特記事項	<p>○物件2、4、6土地は、公図（法第14条第1項）上、隣接周辺土地を含んだ筆界未定地に含まれる。 なお筆界未定地に含まれる土地の中に、本件土地所有者が所有する目的外土地（567番3）があるが、明確な位置は不明である。当該土地は本件売却土地の範囲内には含まれていないとの関係人の陳述がある。（現況調査報告書参照）</p> <p>○本件では、旧公図、閉鎖された地図に準ずる図面、建物図面（対象外の周辺建物を含む）、関係人の陳述、現地の状況等から本件土地建物位置関係図を作製した。なお点線で示した範囲はコンクリートブロック塀で囲まれた概ねの占有範囲を示したもので、正確な境界を示すものではなく、立会いに基づく正規の測量を行なった場合、地積・形状等が変更となる可能性が高いので、注意されたい。なお本件では筆界未定地を含む当該リスクについては、個別格差、市場性修正内で考慮した。（現況調査報告書参照）</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 昭和54年 2月25日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 鉄骨・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 プリント合板張、仕上なし(1階) 天井 プリント合板張、新京壁等(2階) 石膏ボード、仕上なし(1階) 石膏ボード、敷目板張等(2階) 床 コンクリート叩(1階) 合板フローリング張、畳敷等(2階) 設備 電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階 99.63㎡ 2階 72.91㎡ 計 172.54㎡ ※公課証明書上は床面積173.90㎡とあるが、経緯等は不明である。 本件では公簿数量を採用した。
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 倉庫 居宅 間取り 建物間取略図参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が倉庫 居宅（空家）として使用している。 室内には大量の動産類が残置されている。
特記事項	○東日本大震災時の損傷と推定される内外壁の亀裂等が見られる。 鉄製階段の錆及び腐食、建具の損傷、1階天井部分に雨漏りによる仕上材の腐食、剥離が見られるほか、経年及び管理状況から損傷及び汚損、劣化等が見られ建物全体として老朽化が進行している。 ○建築確認（番号：高特143、年月日：S53.10.17） ○法務局備付図面、各階平面図と一部現況建物の形状が異なっている。

(物件5)

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) 昭和44年 7月15日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 満了 ※増築年は不詳
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート瓦葺 外 壁 サイディングボード張等 内 壁 ビニールクロス張(1階) プリント合板張、繊維壁(2階) 天 井 石膏ボード張(1階) 敷目板張、化粧石膏ボード張等(2階) 床 塩ビシート張(1階) 合板フローリング張、畳敷等(2階) 設 備 電気・給排水・衛生
床面積(現況)	1階約114.66㎡ 2階約103.09㎡ 計 約217.75㎡ ※公課証明書上では床面積228.55㎡とあるが、経緯等は不明である。本件では現況調査を踏まえ増改築を考慮した現況概測数量を採用した。
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 店舗 居宅 間取り 建物間取略図参照 ※建物内部の残置動産の存在、敷地の形状等から一部立ち入りが困難であったため、一部推定を含む。
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件共有者が店舗 居宅(空家)として使用している。 室内には大量の動産類が残置されている。
特 記 事 項	東日本大震災時の損傷と推定される内外壁の亀裂等が見られる。 鉄製階段の錆及び腐食、1階と2階の天井部分に雨漏り跡、仕上材の剥離が見られるほか、経年及び管理状況から損傷及び汚損、劣化等が見られ、建物全体として老朽化が進行している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-a, 2-b, 4, 6 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,500	0.912	194.95	0.90		3,120,000
2-a	19,500	0.820	約183.34	0.60		1,759,000
2-b	19,500	0.820	約15.00	0.60		144,000
4	19,500	0.820	120.29	0.60		1,154,000
6	19,500	0.820	1.09	0.60		10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 北茨城-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,200\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5/100 \times 100/102.0 \times 100/110.0 \div 19,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：

物件1 形状▲5 道路位置関係▲5 方位+1

物件2-a 画地条件(形状▲5 道路との関係位置▲5 方位+1)

その他条件(筆界未定地▲10)

物件2-b 画地条件(形状▲5 道路位置関係▲5 方位+1)

その他条件(筆界未定地▲10)

物件4 画地条件(形状▲5 道路との関係位置▲5 方位+1)

その他条件(筆界未定地▲10)

物件6 画地条件(形状▲5 道路位置関係▲5 方位+1)

その他条件(筆界未定地▲10)

ウ 地積：2-a、2-bは概測数量、1、4、6は登記記載の地積。

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3, 5 (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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	163,000	172.54		0.010	281,000

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。

エ 現 価 率

経過年数46年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.010$$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	170,000	約217.75		0.010	370,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数55年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.010$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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、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)	土地利用権の及ぶ 範囲の建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	ウ	
1	3,120,000	480,000	0.10	場所的利益	48,000
2-a	1,759,000	1,759,000	0.10	場所的利益	176,000
2-b	144,000	144,000	0.10	場所的利益	14,000
4	1,154,000	1,154,000	0.35	法定地上権	404,000
6	10,000	10,000	0.35	法定地上権	4,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲の建付地価格：(物件1) ア×約30m²/194.95m²

ウ 土地利用権等割合：

物件1 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。

物件2-a 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。

物件2-b 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。

物件4 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件6 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正 (円)	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額
	ア					イ
1	3,120,000	-48,000	/	0.70	0.70	1,510,000
2-a	1,759,000	-176,000	/	0.70	0.70	780,000
2-b	144,000	-14,000	/	0.70	0.70	60,000
3	281,000	+224,000	1.00	0.70	0.70	250,000
4	1,154,000	-404,000	/	0.70	0.70	370,000
5	370,000	+422,000	1.00	0.70	0.70	390,000
6	10,000	-4,000	/	0.70	0.70	10,000

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
一括価格 (合計)						3,370,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.70 物件2-a 0.70 物件2-b 0.70 物件3 0.70
物件4 0.70 物件5 0.70 物件6 0.70

※筆界未定地を含み、経年の進んだ2棟の老朽建物付で、有効需要の減退程度を考慮した。

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5については、査定額が1万円未満となるが、最低売却価額1万円とした。

第6 参考価格資料

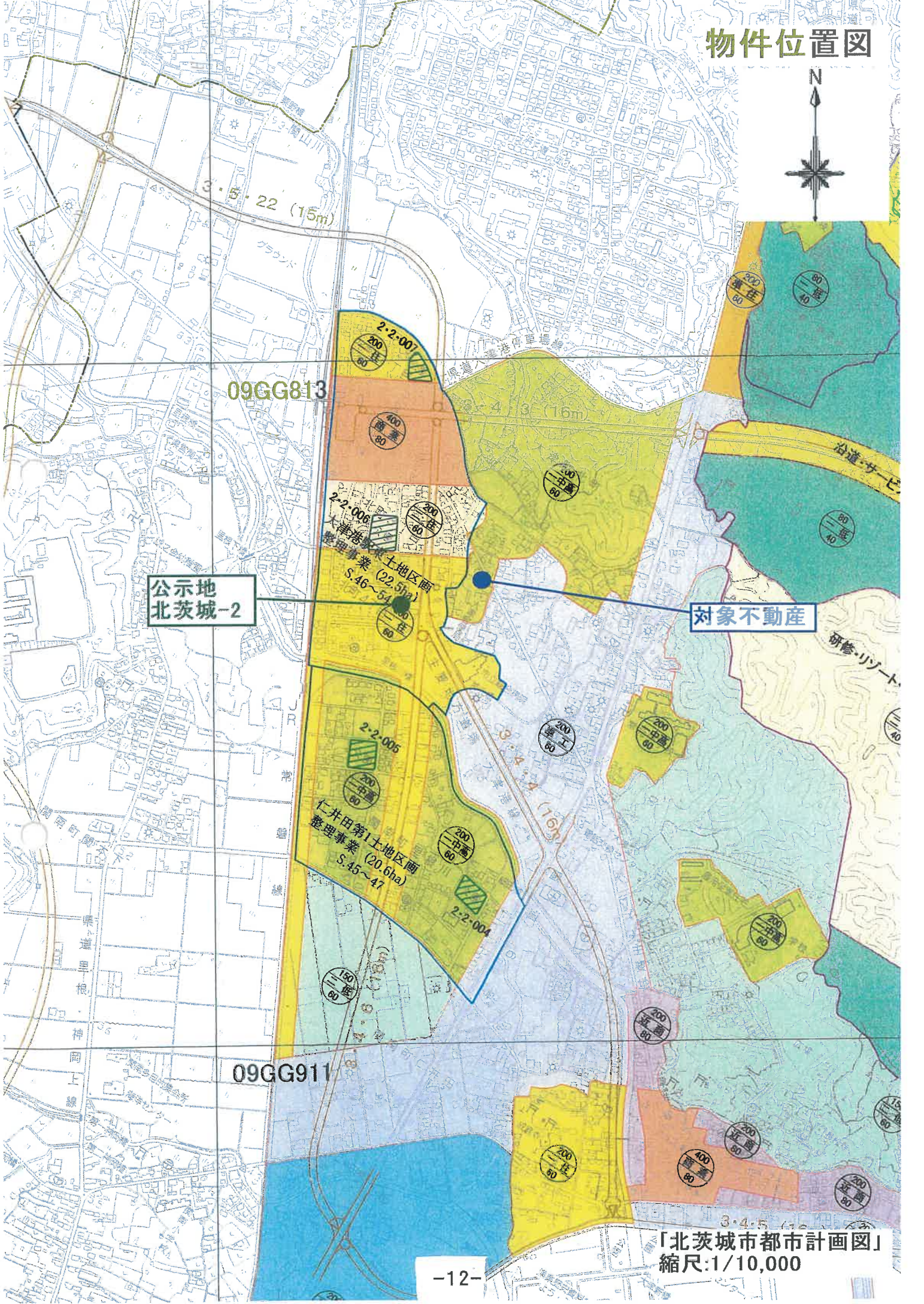
- 1 地価公示価格 北茨城-2
所 在：北茨城市大津町北町4丁目4番9
価 格：22,200円／m²（対前年変動率 -1.8%）
位 置：JR常磐線「大津港」駅550m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：501m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域
（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



09GG813

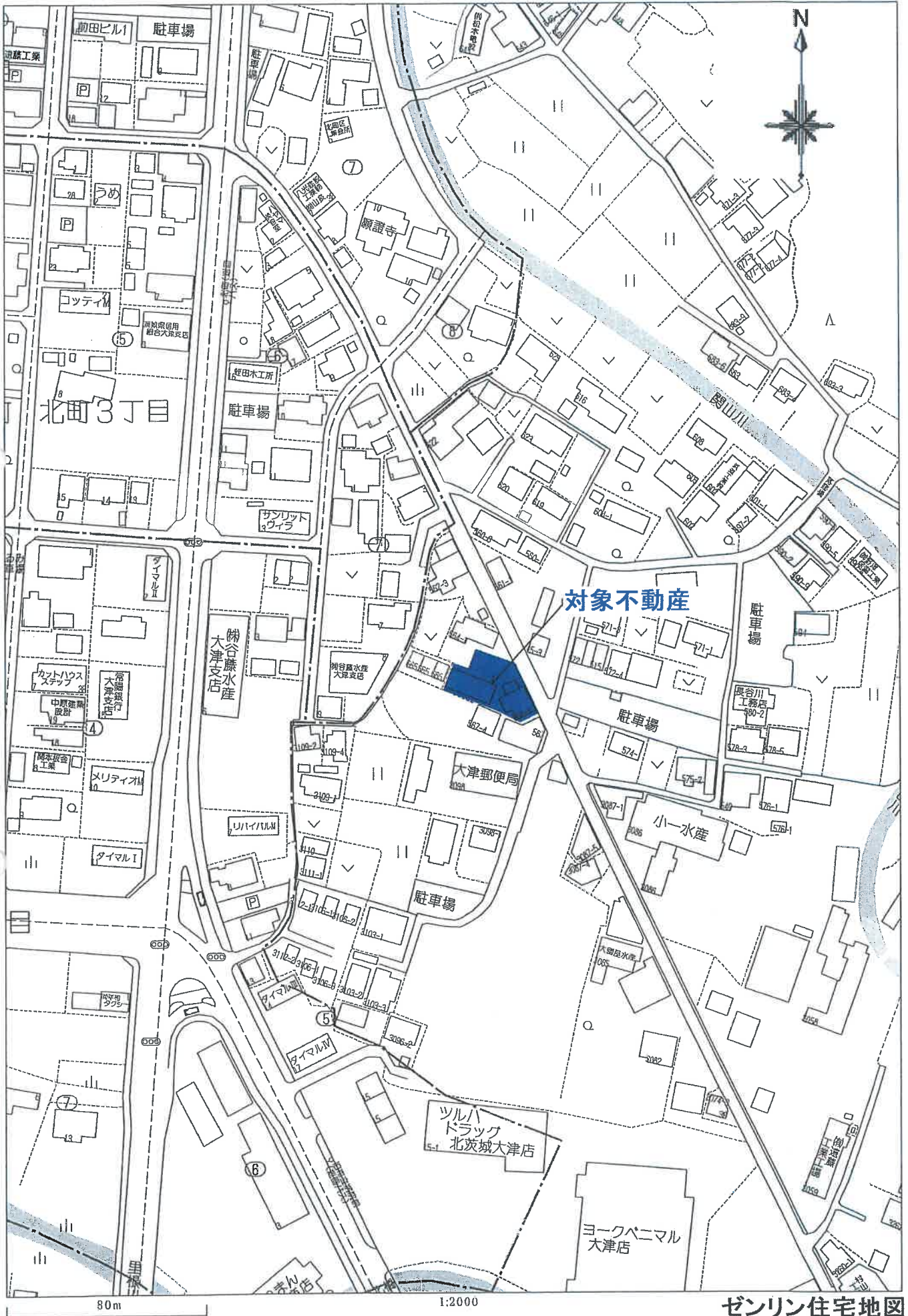
公示地
北茨城-2

対象不動産

09GG911

「北茨城市都市計画図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図

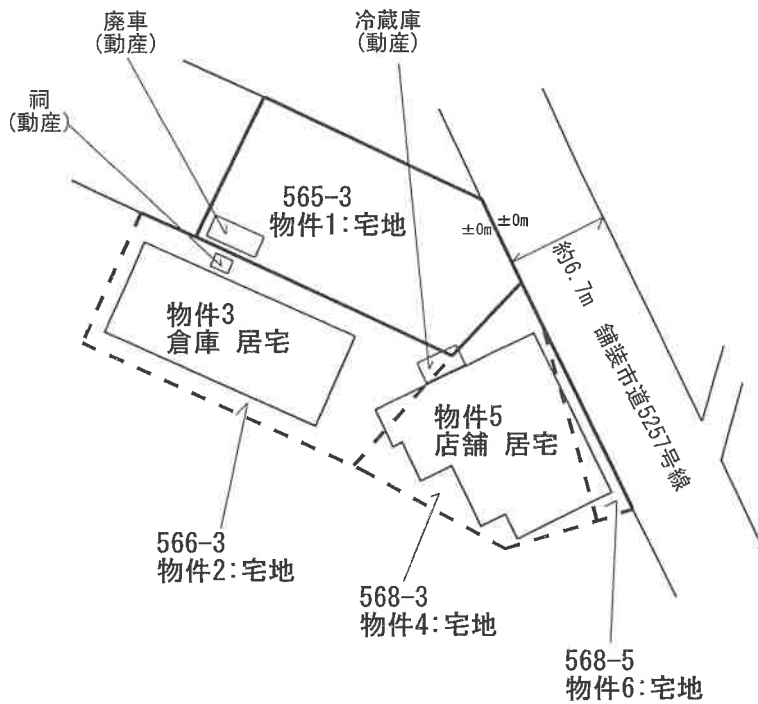


ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

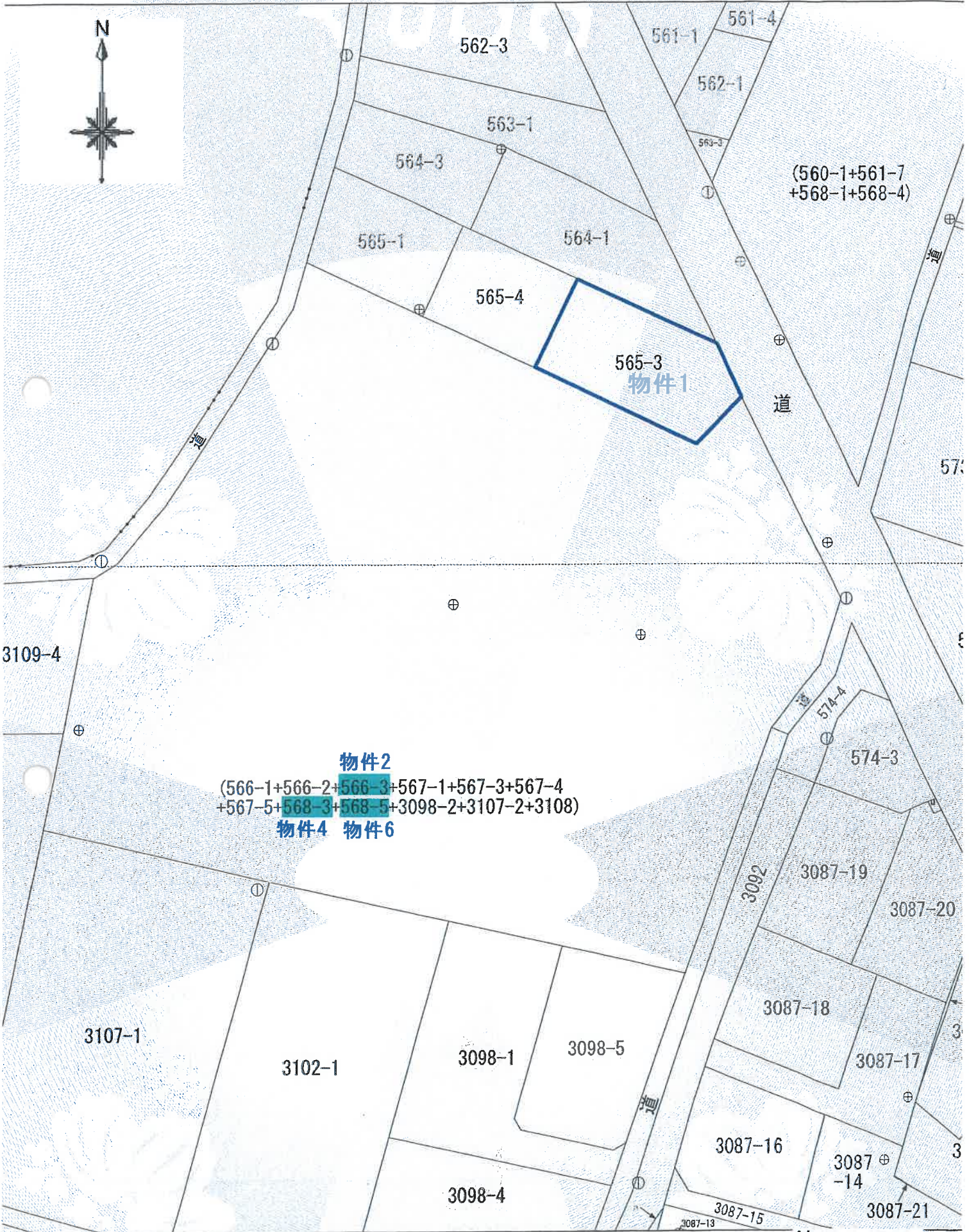


令和6年(ケ)第106号
北茨城市大津町北町



※物件2、4、6は、筆界未定地に含まれている。
点線で示した範囲はコンクリートブロック塀で囲まれた、
概ねの占有範囲を示したもので、境界を示すもの
ではありません。

縮尺: 約1/500



整理番号 905767

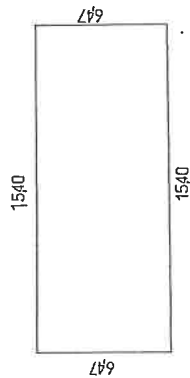
建物各階平面図

各階平面図

家屋番号 566-3

建物の所在 北茨城市大津町北町字落窪566番地の3

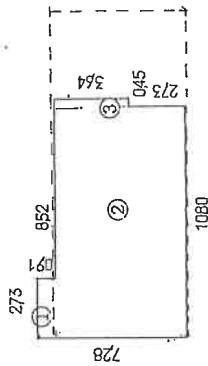
1階



床面積

$15.40 \times 6.47 = 99.6386m^2$

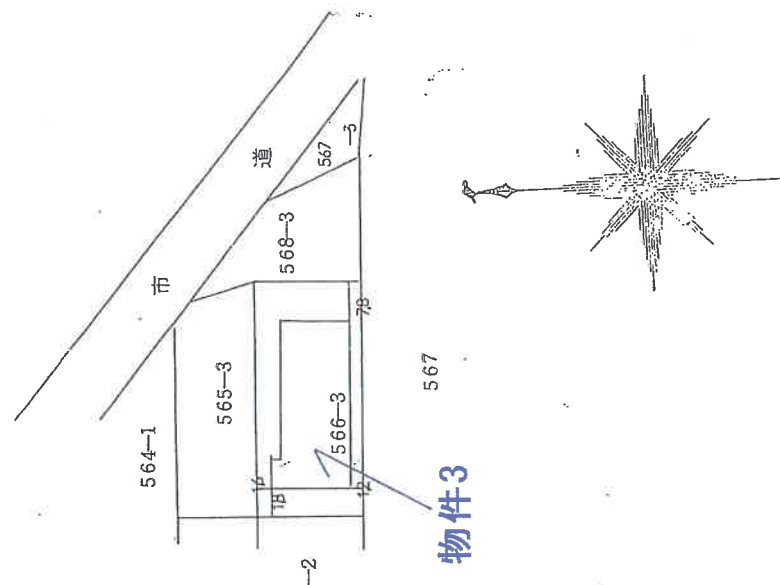
2階



床面積

$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $6.37 \times 1.080 = 6.87960$
 $0.45 \times 3.64 = 1.6380$
 合計 $7.29183m^2$

物件3



作製者

土地調査士

54年4月25日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地調査士会刊)

54.4.26

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和51年4月7日

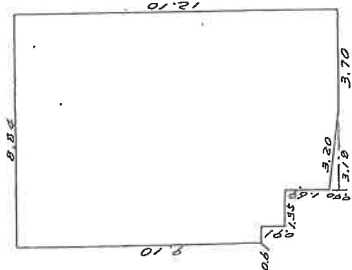
整理番号 905,71 建物

家屋番号 568-3

建物の所在 北茨城市大津町北町字落窪 568-3, 568-5

各階平面図

昭和 51 年 4 月 7 日	作成者	申請人
作製年月日		



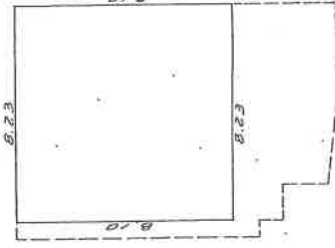
1階床面積

$$8.23 \times 3.70 = 30.451$$

$$0.91 \times 3.23 = 2.940$$

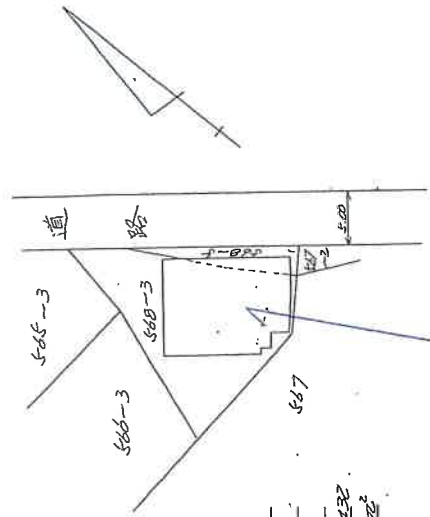
$$2.09 \times 2.88 - 3.18 \times 0.80 \times \frac{1}{2} = 4.262$$

$$\text{計} 10.653 \text{ 坪}$$



2階床面積

$$8.23 \times 8.10 = 66.6630 \text{ 坪}$$



物件5

縮尺 1/200, 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

551.4.7

A3版をA4版に縮小

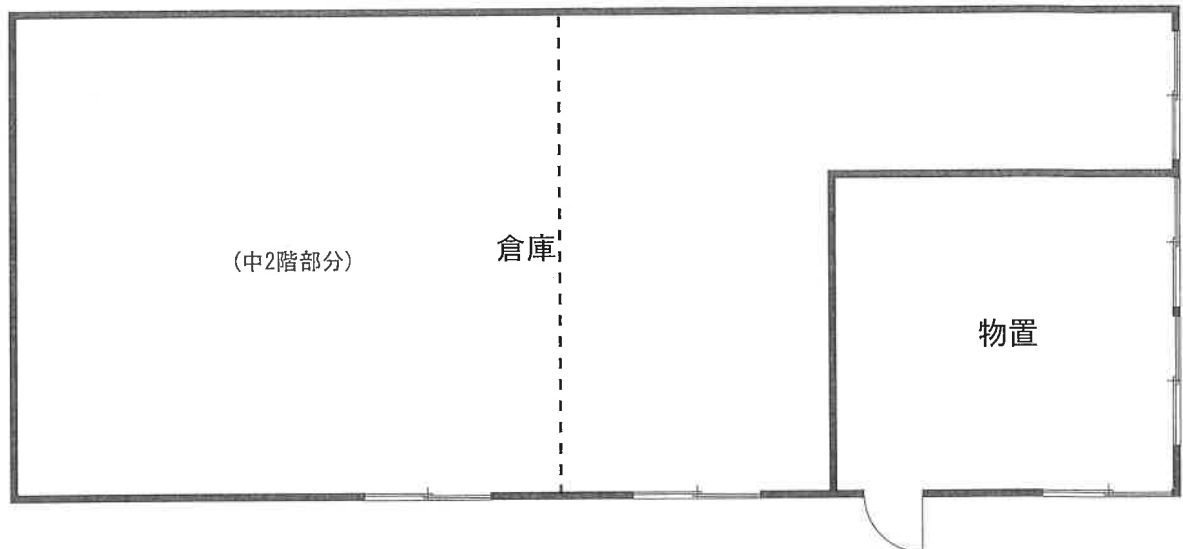
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (水戸地方事務所日立支店管理)
 令和6年7月9日 水戸地方事務所

登記官

建物間取略図

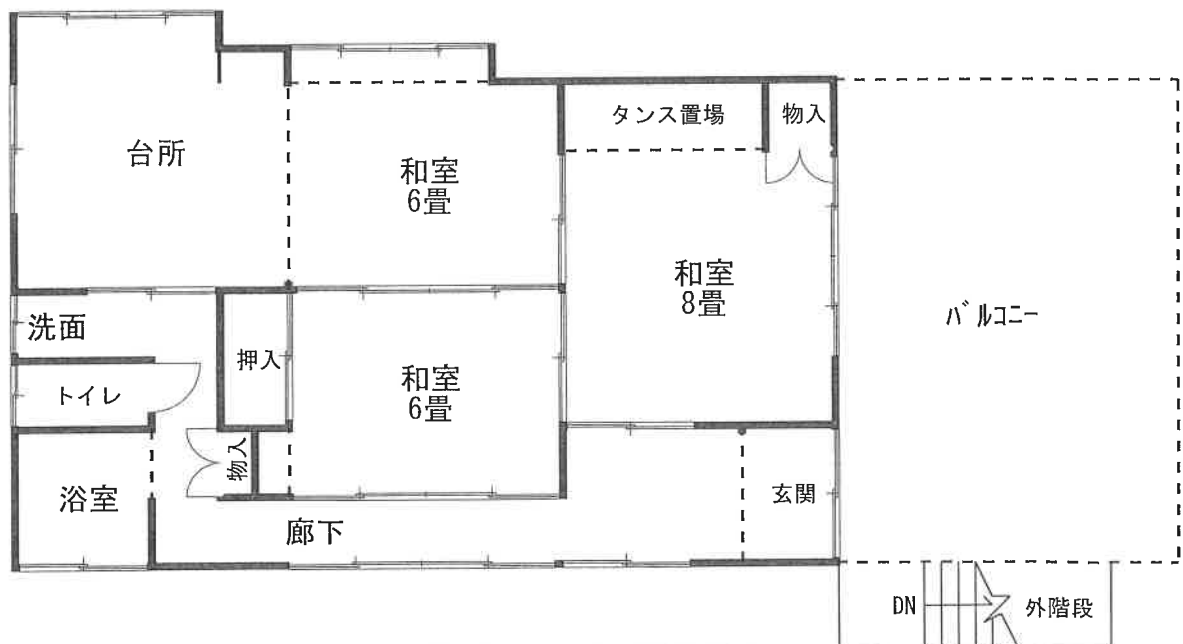
物件3: 倉庫 居宅
鉄骨・木造瓦葺2階建

【1階】



床面積: 99.63m² (登記簿)

【2階】



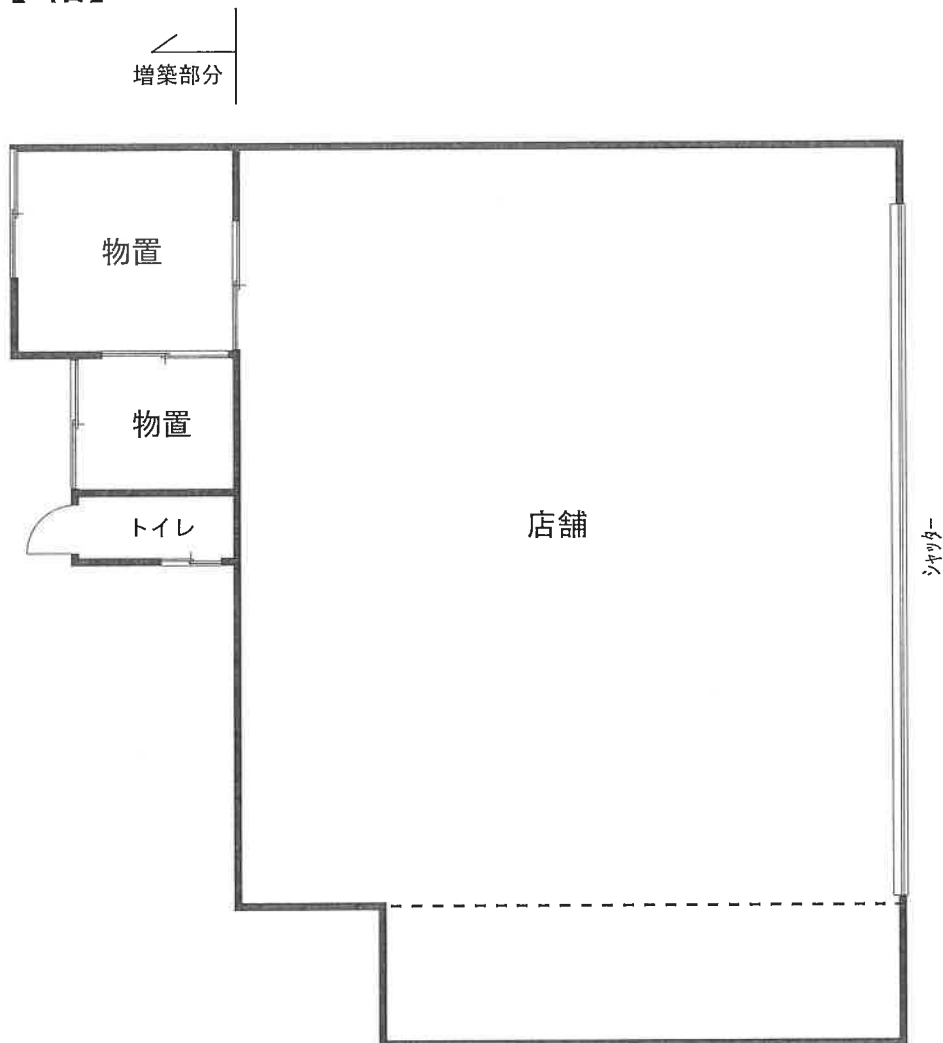
床面積: 72.91m² (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件5: 店舗 居宅
木造スレート葺2階建

【1階】



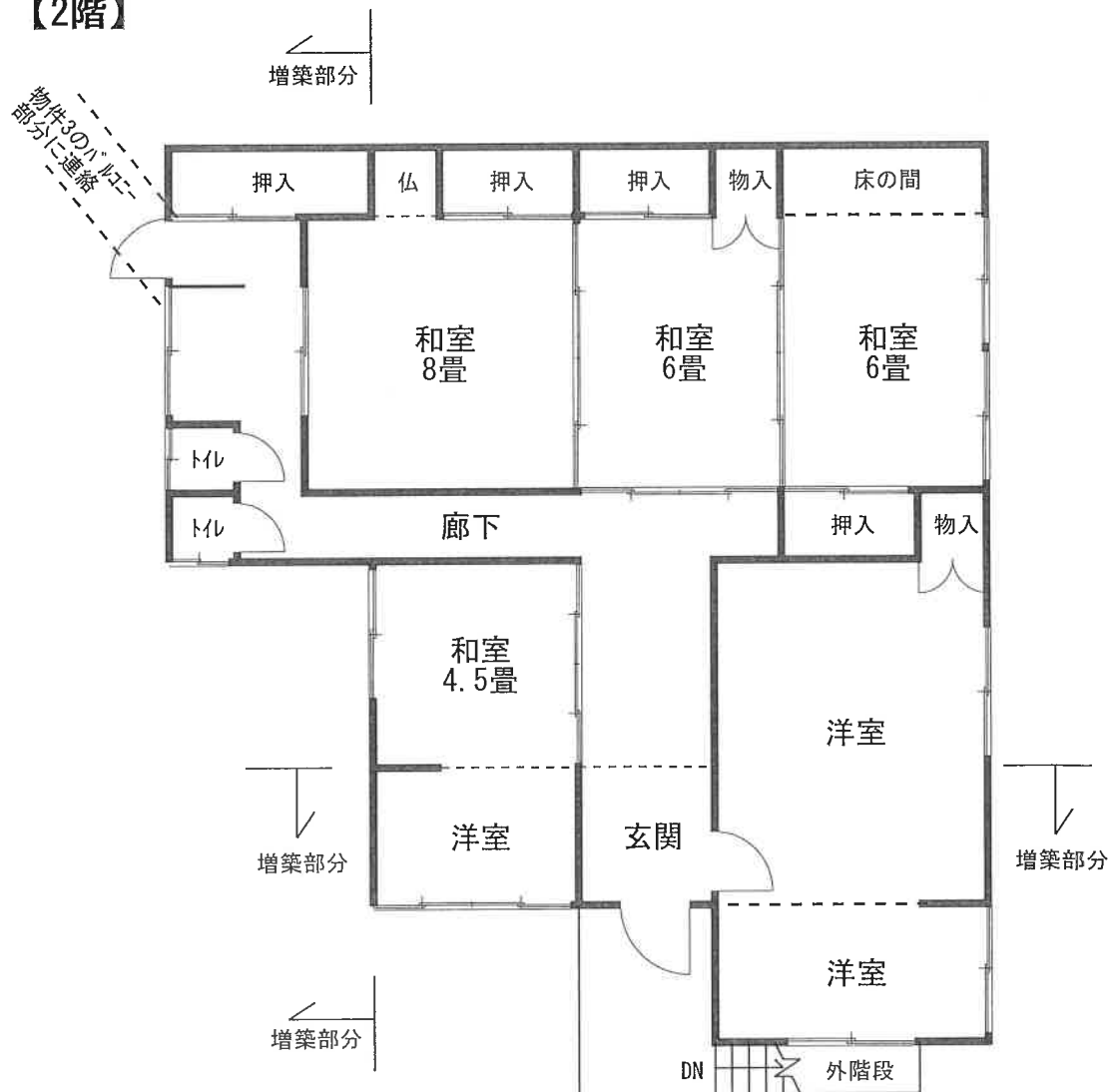
床面積: 約114.66㎡ (概測)
※増築一部改築後の概測数量

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件5: 店舗 居宅
木造スレート葺2階建

【2階】



床面積: 約103.09㎡(概測)
(未登記増築部分: 約36.43㎡)

縮尺: 1/100