

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 9月 5日 午前 8時30分から<br>令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年 9月19日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年10月10日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年 9月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年 9月25日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月30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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 2 | 8, 050, 000<br>6, 440, 000 | 一括       | 1, 610, 000 | 657, 811 | 140, 958 |
| 1    | 2, 770, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 5, 280, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
| </   |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                              |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目                                                                                                 |
|   | 地 番   | 9番15                                                                                                         |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                                           |
|   | 地 積   | 271.51平方メートル                                                                                                 |
| 2 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目9番地15                                                                                            |
|   | 家屋 番号 | 9番15                                                                                                         |
|   | 種 類   | 事務所                                                                                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建                                                                                              |
|   | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル<br>2階 115.36平方メートル<br>3階 123.13平方メートル<br>4階 123.13平方メートル<br>5階 123.13平方メートル<br>6階 28.35平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月27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2】

賃借権

範 囲 4階部分

賃借人 コンピュータープランニングサービス株式会社

期 限 令和8年11月15日まで

賃 料 月額132,000円

(ただし、売却対象外の土地(地番9番17)の駐車場3台分の料金込み)

賃料前払 なし

敷 金 190,477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2】

(1) 3階部分は、株式会社I-RIS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)を除く部分は、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1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番9番17)への通行のため利用されている。

### 《 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

- |   |       |                                                                                                              |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目                                                                                                 |
|   | 地 番   | 9番15                                                                                                         |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                                           |
|   | 地 積   | 271.51平方メートル                                                                                                 |
| 2 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目9番地15                                                                                            |
|   | 家屋 番号 | 9番15                                                                                                         |
|   | 種 類   | 事務所                                                                                                          |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建                                                                                              |
|   | 床 面 積 | 1階 27.53平方メートル<br>2階 115.36平方メートル<br>3階 123.13平方メートル<br>4階 123.13平方メートル<br>5階 123.13平方メートル<br>6階 28.35平方メートル |



令和6年（ケ）第155号

令和6年10月18日受理

令和6年12月13日提出

（評価人 立川伸光）

## 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     | ひたちなか市西大島一丁目              |
|   | 地 番     | 9 番 1 5                   |
|   | 地 目     | 宅地                        |
|   | 地 積     | 2 7 1 . 5 1 平方メートル        |
| 2 | 所 在     | ひたちなか市西大島一丁目 9 番地 1 5     |
|   | 家 屋 番 号 | 9 番 1 5                   |
|   | 種 類     | 事務所                       |
|   | 構 造     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建         |
|   | 床 面 積   | 1 階      2 7 . 5 3 平方メートル |
|   |         | 2 階    1 1 5 . 3 6 平方メートル |
|   |         | 3 階    1 2 3 . 1 3 平方メートル |
|   |         | 4 階    1 2 3 . 1 3 平方メートル |
|   |         | 5 階    1 2 3 . 1 3 平方メートル |
|   |         | 6 階      2 8 . 3 5 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                                                                         |
| 現 況 地 目                        | ■宅地 (物件1) □雑種地 (物件 ) □ (物件 )                                                 |
| 形 状                            | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                 |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■土地所有者 (破産管財人A) □その他の者 ( )<br>■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 下 記 以 外 の 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br>□ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                               |
| そ の 他 の 事 項                    | スチール製物置 (動産)、駐輪場 (工作物)、貯水槽がある。                                               |
| 建 物                            | 物件 2                                                                         |
| 種 類、構 造 及 び<br>床 面 積 の 概 略     | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物)<br>□種 類:<br>□構 造:<br>□床面積:  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物             | ■ない<br>□ある { 種 類:<br>構 造:<br>床面積:                                            |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況           | ■建物所有者 (破産管財人A) ■その他の者<br>■上記の者が本建物を 事務所 として使用している<br>■「占有者及び占有権原」のとおり       |
| 上 記 以 外 の 敷 地<br>( 目 的 外 土 地 ) | ■ない<br>□ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                               |
| そ の 他 の 事 項                    | 屋上にキュービクルがある。                                                                |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分           | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>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 2 関係) |                                                                       |                                                                                                                                                               |                         |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                               |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 物件<br>番号            | 占有範囲                                                                  | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等 |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                               |                                         |
|                     | 占有者                                                                   |                                                                                                                                                               | 占有開始                    | 占有<br>権原                                                                                                                                                      | 貸主                                                                                                                              | 更新<br>種別                                                                                          | 賃 料                                                                           | 特 約 等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見              |
|                     |                                                                       |                                                                                                                                                               | 現在の契約                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | 敷金等                                                                           |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 1階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | 令・・・                    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円                    |                                         |
|                     | A                                                                     |                                                                                                                                                               | 自令・・・<br>至令・・・          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令・・・                    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円                    | 空き室                                     |
|                     | A                                                                     |                                                                                                                                                               | 自令・・・<br>至令・・・          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 3階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平27・11・16               | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>129,600 円 |                                         |
|                     | 株式会社<br>I-RIS                                                         |                                                                                                                                                               | 自令5・11・16<br>至令7・11・15  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>360,000 円 |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 4階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平18・11・16               | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>132,000 円 | ただし賃料は隣地(地番<br>9番17の土地)の駐車<br>場3台分込みの金額 |
|                     | コンピューター<br>プランニングサ<br>ービス株式会社                                         |                                                                                                                                                               | 自令6・11・16<br>至令8・11・15  |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>190,477 円 |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 5階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input checked="" type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令・・・                    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円                    | 空き室                                     |
|                     | A                                                                     |                                                                                                                                                               | 自令・・・<br>至令・・・          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    |                                         |
| 2                   | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 6階 | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | 令・・・                    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円                    |                                         |
|                     | A                                                                     |                                                                                                                                                               | 自令・・・<br>至令・・・          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                    |                                         |
|                     | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 令・・・                    | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円                    |                                         |
|                     |                                                                       |                                                                                                                                                               | 自令・・・<br>至令・・・          |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   | <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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<br>(当事者等との関係)                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>■ A弁護士<br/>(債務者会社の破産管財人)</p>                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件2建物は、2階は空き室、3階は株式会社I-RISに貸しており、4階はコンピュータープランニングサービス株式会社に貸しています。</li> <li>2 本件不動産は東日本大震災による液状化や壁の亀裂などの被害を受けており、震災後からエレベーターピット内に水溜りが出来たり、北東角の窓付近に雨漏りが生じて、エレベーター前まで濡れたりしています。</li> <li>3 屋上に設置されているキュービクルはPCBを使用している可能性があり、キュービクルの交換には150～200万円程度かかると言われています。</li> <li>4 ベランダに設置されている避難梯子も交換が必要と言われており、これも100万円程度かかると言われています。</li> <li>5 本件建物の駐車場は建物の規模に比べて区画が少ないため、本件建物西側の駐車場などを債務者会社が借りて本件建物の賃借人に転貸しています。</li> <li>6 コンピュータープランニングサービス株式会社の賃料は隣地（地番9番17の土地）の駐車場3台分と消費税込みで132,000円ですが、駐車場分を除いた金額は定まっていません。</li> </ol> |
| <p>■ B<br/>(株式会社I-RIS<br/>代表取締役)</p>             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本事務所の賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</li> <li>2 本事務所の不具合としては排水の臭いがあることと、エアコンが壊れていることです。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■ C, D<br/>(コンピュータープランニングサービス株式会社顧問及び取締役)</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本事務所の賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。</li> <li>2 本事務所の西側の窓付近に東日本大震災による亀裂が複数あります。</li> <li>3 東側の窓は雨が染み出てきます。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

(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 本件建物は補修すべき箇所が複数あり、その補修には多額の費用が掛かる見込みと  
のことである。
- 3 本件土地の駐車場は区画が少ないため、本件建物の賃借人は近隣の駐車場を借りて  
いるとのことである。
- 4 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)

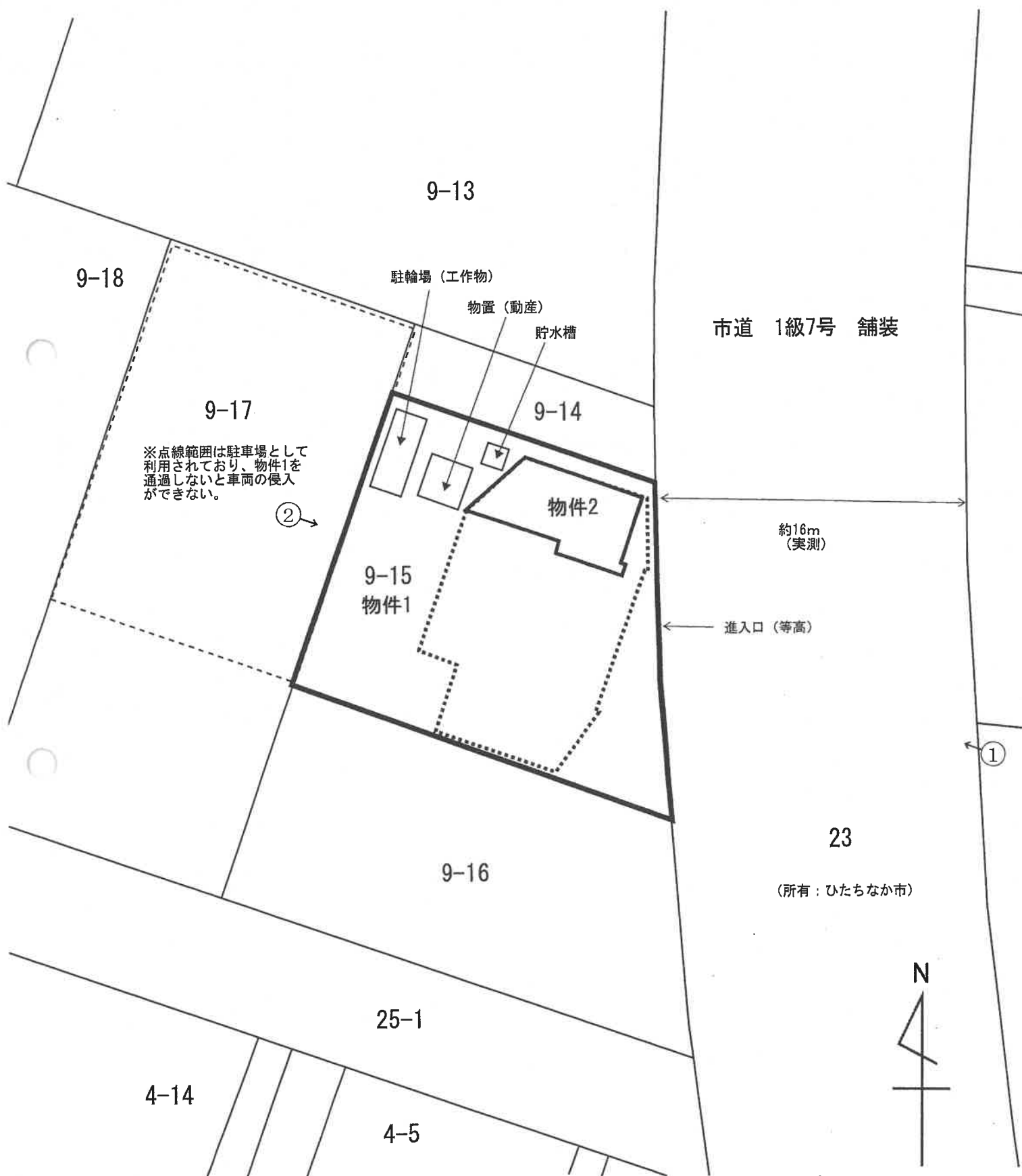
| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                 | 調査の場所等  | 調査の方法等                                        |
| 令和6年10月18日(金)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁     | ■ひたちなか市役所に公課証明書・<br>家屋平面図・地番集成図の送付嘱託<br>(郵送)  |
| 令和6年10月22日(火)<br>15:00-15:10                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地   | ■占有調査<br>■写真撮影                                |
| 令和6年10月23日(水)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁     | ■破産管財人から聴取(電話)                                |
| 令和6年10月23日(水)<br>13:00-13:10                                                                                                                                                                                                                                          | 水戸地方法務局 | ■占有者会社の履歴事項全部証明書<br>取得                        |
| 令和6年11月12日(火)<br>10:00-11:00                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地   | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■関係人から聴取<br>■評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                               |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6枚目)

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第155号



※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  
(7枚目)

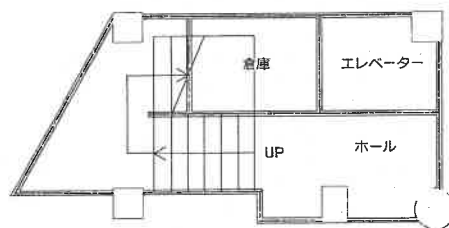
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

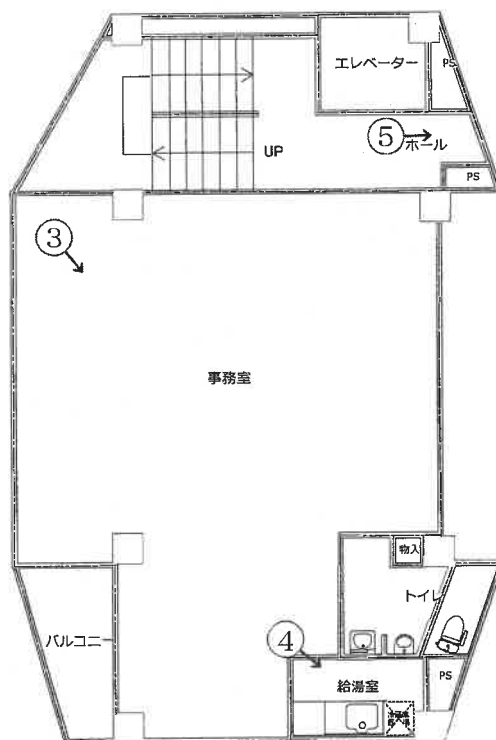
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

1階 27.53㎡  
(登記に同じ)



2階 115.36㎡  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向  
(8枚目)

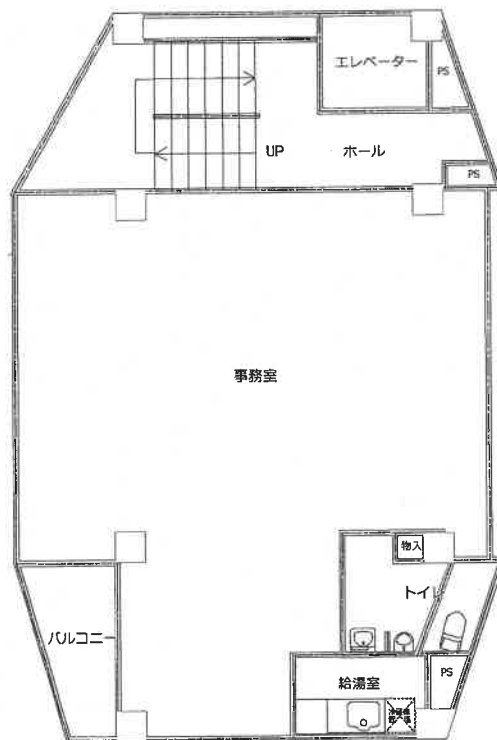
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

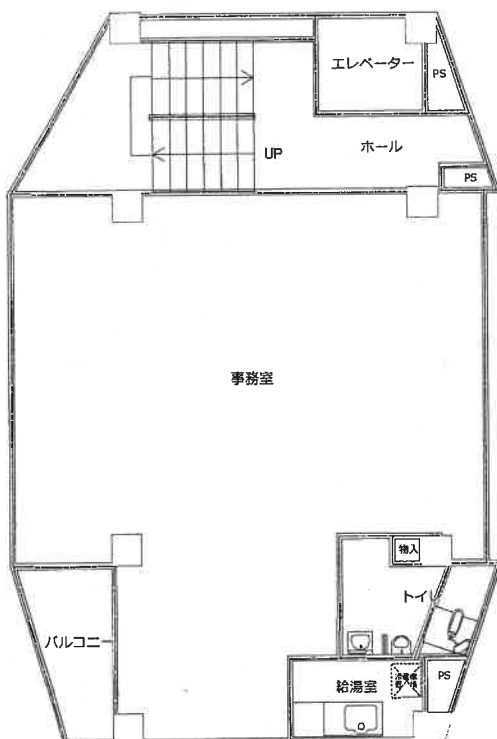
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

3階 123.13㎡  
(登記に同じ)



4階 123.13㎡  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



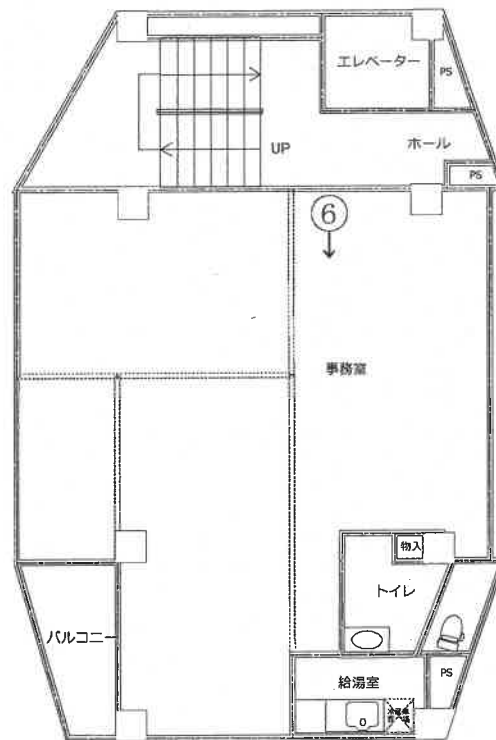
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

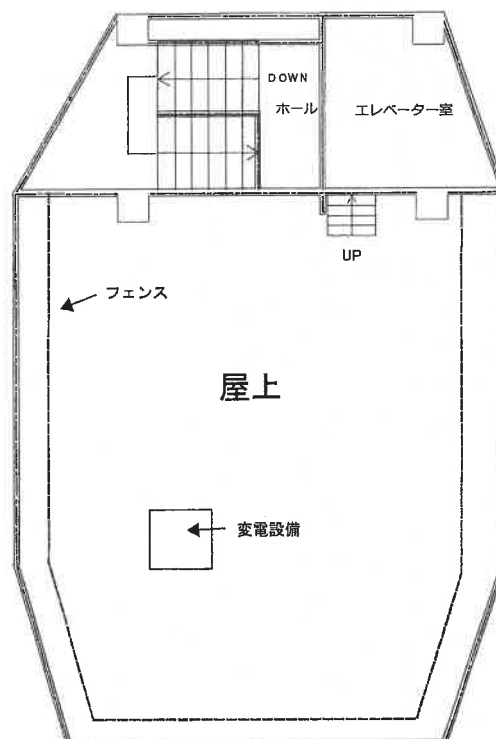
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

5階 123.13 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



6階 28.35 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向  
(10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

※赤丸内は雨漏り跡



写真番号6



令和 6年（ケ）第 155号  
令和 6年10月18日 受 命  
令和 6年11月12日 現地調査  
令和 6年12月 1日 評 価  
令和 6年12月13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  
立川 伸光

## 第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1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の土地価格は物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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<br>地積               | 在番<br>目積          | 次頁物件目録記載のとおり |
| 2  | 所家屋番<br>種<br>構<br>床 面 積 | 在号<br>類<br>造<br>積 | 次頁物件目録記載のとおり |

物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                                                                |
|---|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目                                                                                                                                   |
|   | 地 番   | 9 番 1 5                                                                                                                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                                                                             |
|   | 地 積   | 2 7 1. 5 1 平方メートル                                                                                                                              |
| 2 | 所 在   | ひたちなか市西大島一丁目 9 番地 1 5                                                                                                                          |
|   | 家屋 番号 | 9 番 1 5                                                                                                                                        |
|   | 種 類   | 事務所                                                                                                                                            |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建                                                                                                                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 7. 5 3 平方メートル<br>2 階 1 1 5. 3 6 平方メートル<br>3 階 1 2 3. 1 3 平方メートル<br>4 階 1 2 3. 1 3 平方メートル<br>5 階 1 2 3. 1 3 平方メートル<br>6 階 2 8. 3 5 平方メートル |



#### 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「勝田」駅北方道路距離約1.1km<br>最寄バス停「東大島二丁目」停留所南西方道路距離約700m<br>(徒歩約9分)                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 広幅員道路沿いに店舗、事務所、駐車場、共同住宅等が混在して見られる地域                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 271.51m <sup>2</sup><br>間口 : 約17.4m<br>奥行 : 約14.2m～20.4m<br>形状 : ほぼ台形<br>地勢 : ほぼ平坦<br>高低差: 接面道路と概ね等高<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                                                                                             |                                             |
| 接面道路の状況                                                         | 東約16.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件2建物の敷地として利用されている。<br>※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| 供給処理施設                                                          | 上水道: あり<br>都市ガス: なし<br>下水道: あり<br>(注) 供給処理施設における「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<br>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・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。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。                                                                                                                                                                 |                                             |

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 特 記 事 項 | 物置（動産）、駐輪場（工作物）、貯水槽がある。 |
|---------|-------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 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63年 7月 5日新築<br>経済的全耐用年数 45年<br>経過年数 36年<br>経済的残存耐用年数 約9年                                                                                                                               |
| 仕様              | 構造 鉄筋コンクリート造<br>屋根 陸屋根<br>外壁 ALC板吹付タイル仕上、ガラス建材貼等<br>内壁 塗壁等<br>天井 石膏ボード貼等<br>床 カーペットタイル、塩ビシート貼、ビニル床タイル、タイル貼等<br>設備 電気・給排水、衛生、換気、エレベーター等<br>その他 ※競売手続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できないため、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6階建て<br>現況用途 事務所<br>間取り 建物間取図参照<br>※間取図と現況が異なる場合には現況優先                                                                                                                                          |
| 品等              | 普通                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | ・建物所有者が本建物を事務所として使用している。調査時点では、2階が空室。5階は自用であり、パーテーションや家具等が残るが、現地調査時点において使用されていなかった。3階及び4階については、それぞれ賃借人が事務所の用途に使用占有している。占有状況（各賃貸契約）等については、現況調査報告書のとおりである。                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>①第三者占有減価については、本建物は賃貸を目的として建築されており、賃貸人の占有が最有効使用に合致するので、占有減価は施さないものと判断した。なお、敷金（※現況調査報告書に基づく）については、抵当権設定前の賃借人である4階事務所部分に関して、買受人の引受となることから、本件では評価額の判定にあたり、「その他の控除減価（敷金等）」において当実額を控除することと判断した（計190,477円）。</p> <p>②建築確認申請【昭和62年9月19日、特第86号、主要用途：貸事務所、工事種別：新築】、完了監査【28番、昭和63年6月15日】。</p> <p>③外壁部分や陸屋根部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。仕上げの剥がれや金具錆による汚れも見られるが、特に外壁部分の多数のクラックが目立つ。一部は補修されているが、補修されていないクラックには錆汁の滲出が見られる。また、内装についても、各部屋の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。2～5階の事務所部分については、壁や床に震災によるものと思われるクラックが見られる箇所があった。特に各階の共用部分の東側窓部分を中心とした傷みが大きい。雨漏りによるものと思われる内装仕上げの剥がれや天井の染み等がみられ、壁には窓枠部分から伸びるクラックが見られる。また、窓枠部分には、雨水の吹き込み痕及び腐食が見られ、4階と5階に至っては腐食が進行した結果、木枠部分が欠損している。全体的に震災によるものと思われる損傷が原因となって広がった傷みの程度が大きい。また、一部和室トイレが残る箇所がある等設備の陳腐化も見られる。</p> <p>④目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。しかし、建築年次からは、アスベスト含有吹付材が使用されている可能性がある（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。</p> <p>⑤屋上に設置されているキュービクルにはPCBが使用されている可能性がある。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 46,800               | 1.000         | 271.51         | 1.00      |                 | 12,710,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか（県）5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $44,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/95 = 46,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件▲5

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

##### ② 建物価格（物件2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------|
| 2  | 331,000             | 540.63             |                 | 0.024    | 4,290,000              |

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36年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及び中古建物の市場性減価90%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数9年／経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価90%)÷0.024

## 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、土地については敷土地利用権等価格を控除し、建物については敷土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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 12,710,000        | 0.55          | 法定地上権 | 6,990,000              |

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55%と査定した。

### ② 積算価格

| 番号        | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 積算価格<br>(円)<br>(ア±イ)=ウ | 価格<br>割合 |
|-----------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|----------|
| 1         | 12,710,000              | -6,990,000                      | 5,720,000              | 33.6%    |
| 2         | 4,290,000               | +6,990,000                      | 11,280,000             | 66.4%    |
| 積算価格 (合計) |                         |                                 | 17,000,000             | 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<br>(円)<br>ア | 家賃等<br>補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他<br>補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$ |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2,995,200       | 1.00           | 18.0%     | 1.00           | 16,640,000                                                              |

ア 総収益 : 経年の進んだ建物であることから現在の管理状況等を考慮し、総収益は現行の支払賃料を基に査定した。4階部分については隣地部分の駐車場代3台分が含まれているとのことであり、査定した駐車場代月額4,000円×3台を控除のうえ、計上している。

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収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

以上のと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等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| 試 算 価 格<br>(円) |            |
|----------------|------------|
| ① 積算価格         | 17,000,000 |
| ② 収益価格         | 16,640,000 |
| ③ 調整後の価格       | 16,820,000 |

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

#### 2 内訳及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格割合で案分し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 番号        | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 価格<br>割合<br>(%)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|-----------|--------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| 1         | 16,820,000         | 33.6                 | —               | 0.70           | 0.70            | —                          | 2,770,000                 |
| 2         | 16,820,000         | 66.4                 | 1.00            | 0.70           | 0.70            | 190,477                    | 5,280,000                 |
| 一括価格 (合計) |                    |                      |                 |                |                 |                            | 8,050,000                 |

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：経年の進んだ管理状況の劣る賃貸用建物及びその敷地で、建物の傷みが大きく、空室部分が大きいこと、駐車場スペースが少ないこと、将来における大規模修繕費発生リスク、建物取り壊しのリスクを考慮した。また、建物建築年月日及び構造を考慮して、建物のアスベスト含有材使用リスク及び屋上キュービクルにPCBが使用されている可能性のリスクについても考慮している。

オ 競売市場性修正：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)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。



## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 ひたちなか（県）5-3

所 在：ひたちなか市西光地2丁目17番6

地 目：宅 地

価 格：44,200円／㎡（対前年変動率 1.40%）

位 置：JR常磐線佐和駅の南西方・道路距離約1,900mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：762㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西16.0m市道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：低層の物販、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

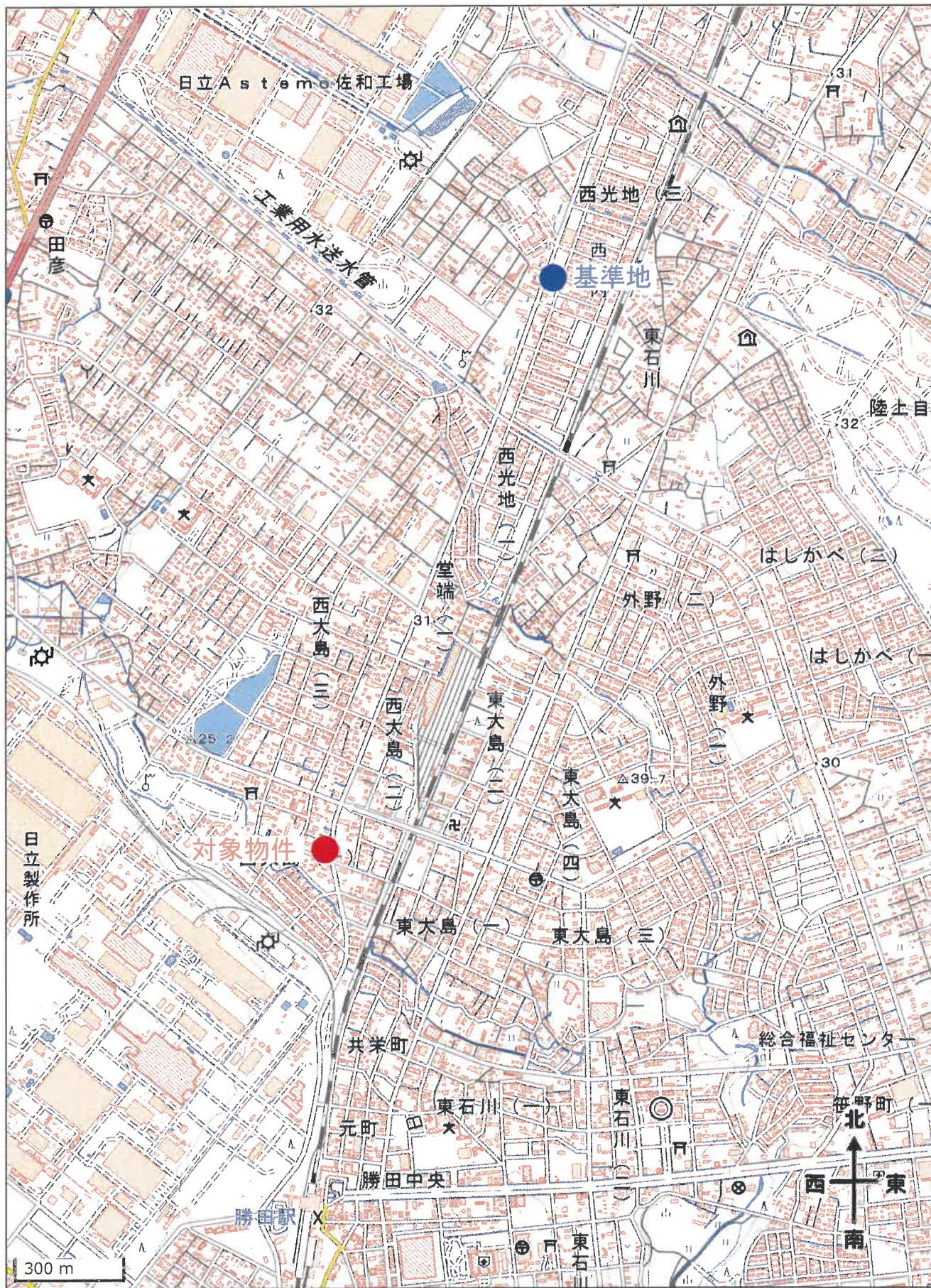
## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上



物件位置図



$S=1 : 15,000$

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院



# 周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士  
【許諾番号：Z24BH第088号】

# 公 図 写



S = 1/500



登記年月日：昭和34年7月19日

131858

各階平面図

建物図面

家屋番号 19-66 9-1

建物の所在 茨城県ひたちなか市 19-66番地 19-65番地

茨城県ひたちなか市

1階床面積

$$\begin{aligned} & \text{イ} (6.25 + 8.25) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 25.375 \\ & \text{ロ} 3.6 \times 0.6 = 2.160 \\ & \text{ハ} \text{計} = 27.535(\text{㎡}) \end{aligned}$$

2階床面積

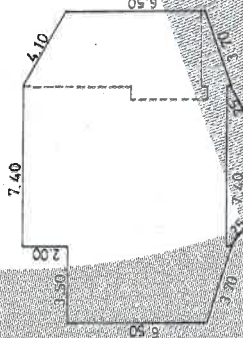
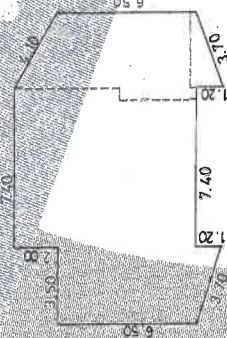
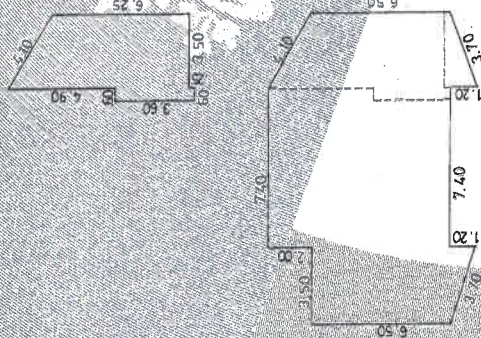
$$\begin{aligned} & \text{イ} (6.5 + 9.7) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 28.35 \\ & \text{ロ} 8.4 \times 7.4 = 62.16 \\ & \text{ハ} (6.5 + 7.7) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 24.85 \\ & \text{計} = 115.36(\text{㎡}) \end{aligned}$$

3階 4階 5階同型床面積

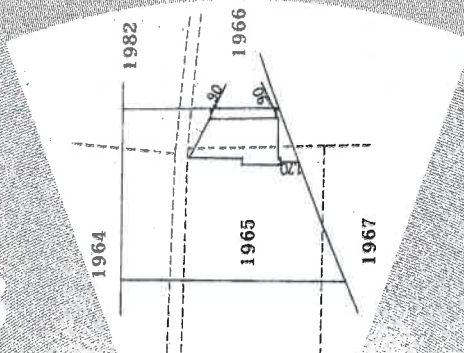
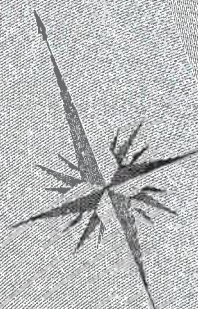
$$\begin{aligned} & \text{イ} (6.5 + 9.7) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 28.35 \\ & \text{ロ} 9.45 \times 7.4 = 69.93 \\ & \text{ハ} (6.5 + 7.7) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 24.85 \\ & \text{計} = 123.13(\text{㎡}) \end{aligned}$$

6階床面積

$$\text{イ} (6.5 + 9.7) \times 3.5 \times \frac{1}{2} = 28.35(\text{㎡})$$



2-9 市区特号 1-1



作製者

縮尺 1/250

申請人

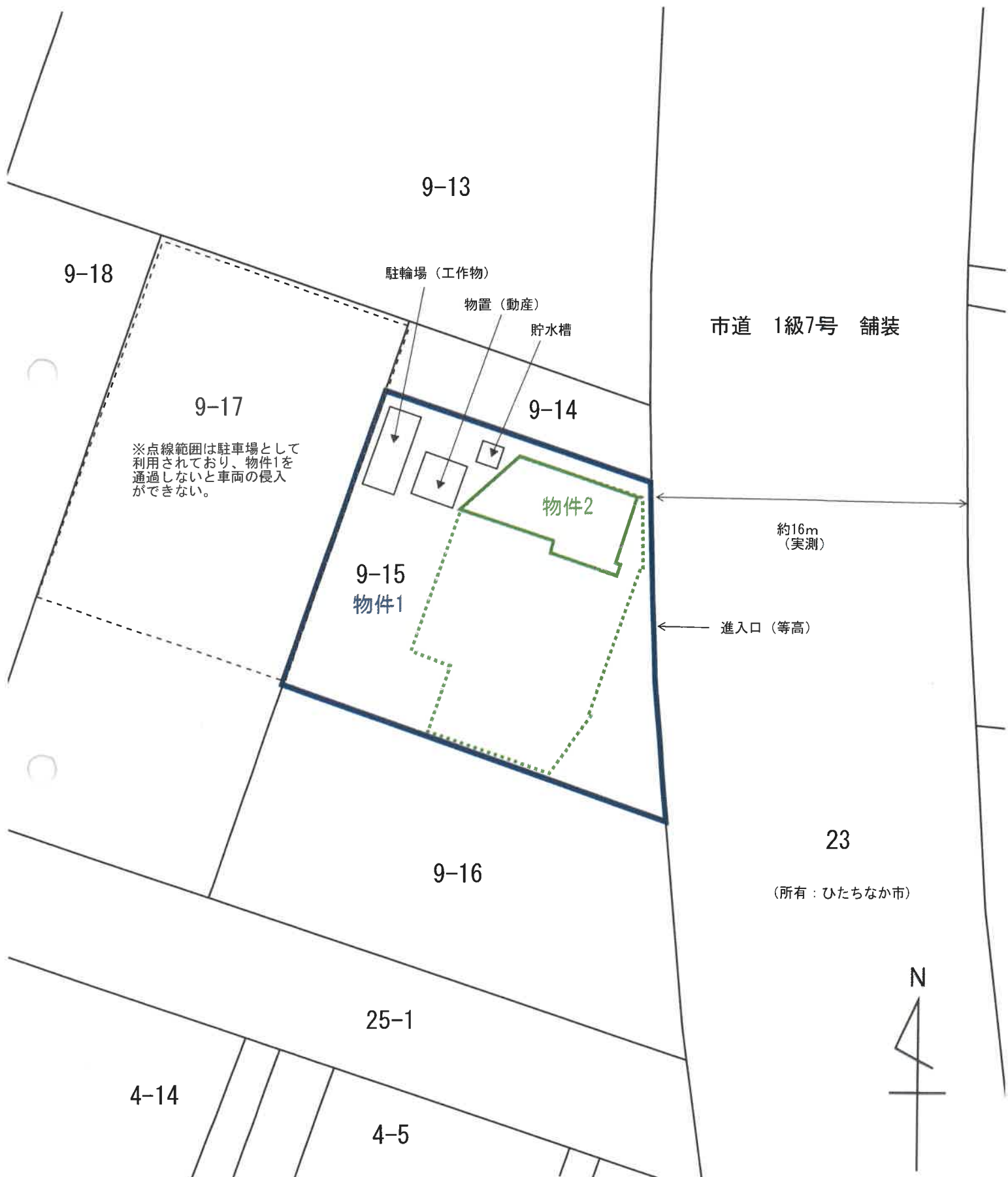
縮尺 1/500

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)



# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第155号



※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。

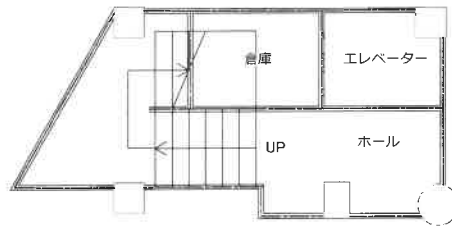
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

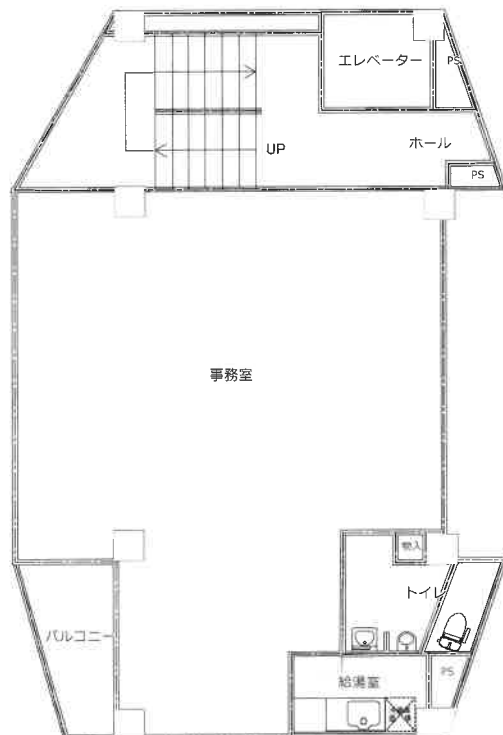
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

1階 27.53 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



2階 115.36 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

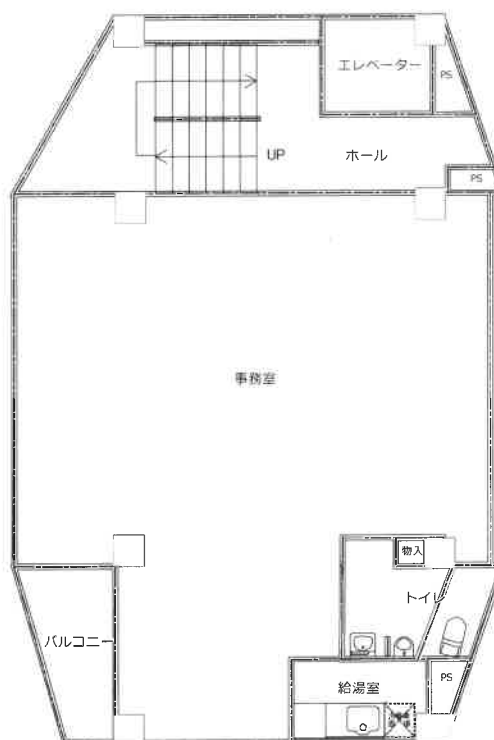
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

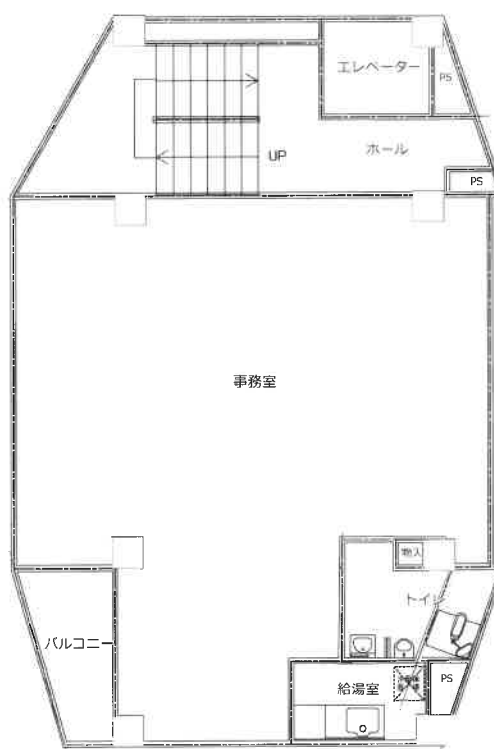
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

3階 123.13 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



4階 123.13 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



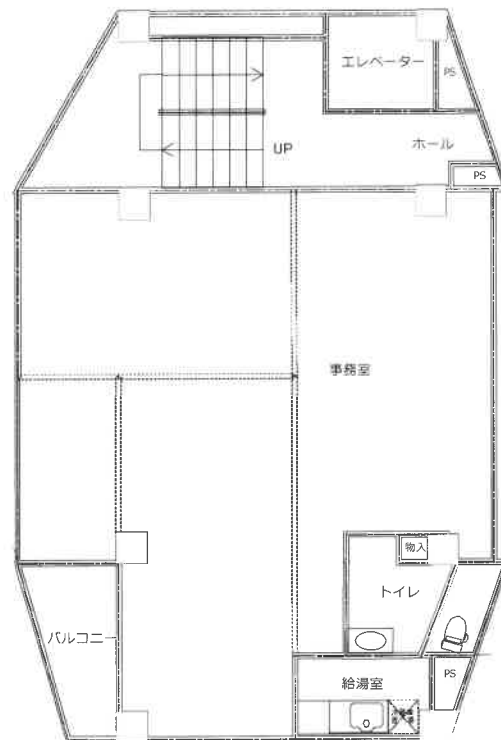
# 間取図

令和6年(ケ)第155号

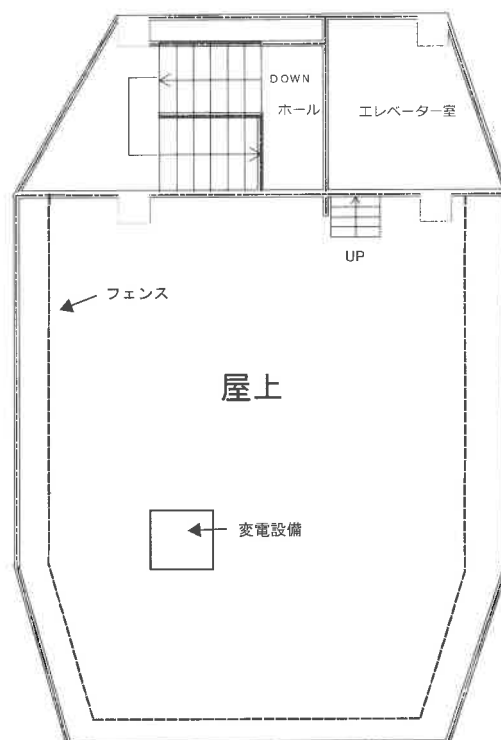
物件2：事務所

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

5階 123.13 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



6階 28.35 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先