

## 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, 2	9,320,000 7,456,000	一括	1,864,000	48,282	15,749
1	5,780,000				
2	3,540,000				
備考					



## 物件目録

1 所 在 ひたちなか市大字武田字中新句  
地 番 987番3  
地 目 宅地  
地 積 399.17平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業区域  
街 区 9  
符 号 10  
地 積 364平方メートル  
底地地番 大字武田字中新句987-3

2 所 在 ひたちなか市大字武田字中新句987番地3  
家屋 番号 987番3  
種 類 店舗 居宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 99.34平方メートル  
2階 96.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫  
床 面 積 1階 約101.64平方メートル  
2階 約98.58平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B相続人所有の売却対象外建物(家屋番号987番3の2)が本件土地上に存在し、同建物敷地部分につき同人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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 ひたちなか市大字武田字中新句  
地 番 987番3  
地 目 宅地  
地 積 399.17平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業区域  
街 区 9  
符 号 10  
地 積 364平方メートル  
底地地番 大字武田字中新句987-3

- 2 所 在 ひたちなか市大字武田字中新句987番地3  
家屋 番号 987番3  
種 類 店舗 居宅  
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 99.34平方メートル  
2階 96.88平方メートル

(現況)

種 類 居宅 倉庫  
床 面 積 1階 約101.64平方メートル  
2階 約98.58平方メートル



令和6年(ケ)第108号  
令和6年8月7日受理  
令和6年9月18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   | ひたちなか市大字武田字中新句                   |
|   | 地番   | 987番3                            |
|   | 地目   | 宅地                               |
|   | 地積   | 399.17平方メートル                     |
| 2 | 所在   | ひたちなか市大字武田字中新句987番地3             |
|   | 家屋番号 | 987番3                            |
|   | 種類   | 店舗 居宅                            |
|   | 構造   | コンクリートブロック造陸屋根2階建                |
|   | 床面積  | 1階 99.34平方メートル<br>2階 96.88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) □公衆用道路(物件 ) □雑種地(物件 )
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり ■「執行官の意見」のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地(従前地)上に下記建物及び目的外建物を所有し、占有して い ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	□ない ■ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) ■種類: 居宅 倉庫 □構造: ■床面積: 1階 約101.64平方メートル 2階 約98.58平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある (未登記) { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 住居 倉庫 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
■関係人(■A(所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(黙示) <input type="checkbox"/> なし
占有開始時期	昭和35年8月1日(目的外建物建築年月日)頃
最初の契約日	昭和35年8月1日(目的外建物建築年月日)頃
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 万円(毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	ひたちなか市大字武田字中新句987番地3
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 987番3の2
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床面積(概略)	1階 77.28平方メートル 2階 85.50平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B相続人) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和35年8月1日(登記簿) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>本件建物は私が住居として使用しています。店舗部分は現在は倉庫になっています。増改築はしていますが時期は不明です。</p> <p>目的外建物（登記名義人は亡くなっており、遺産分割協議はしていません。）が敷地として本件土地を使用することについて、特に契約関係はありません。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>地震等自然災害による損傷は特にありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。
- 本件土地は、この付近の一団の土地と共にひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業が行われており、最終仮換地変更指定が平成29年11月10日になされているが、使用収益開始日は未開始である。仮換地の表示等は次のとおりである。なお、本件建物は、当事業の進捗に合わせて将来的に移転が必要となる建物である。

1 本件土地の仮換地

所在 水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業区域

街区番号 9

符号 10

地積 364平方メートル

底地地番 大字武田字中新句987番3

なお、換地処分公告日は事業計画上令和14年3月31日であり、清算金に関する事項は、現在、計算上、27,492個の交付となる評価となっている（1個当たりの金額は未定。また画地確定測量の結果、清算の個数に変更となることがある。）。

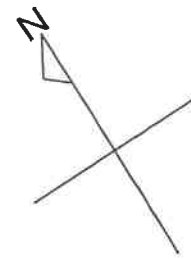
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月7日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年8月8日(木) 8:50-8:55	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物謄本申請・受領
6年8月8日(木) 11:30-11:40	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
6年8月8日(木) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり) 市役所区画整理課宛て照会(回答あり)
6年9月5日(木) 9:45-10:45	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

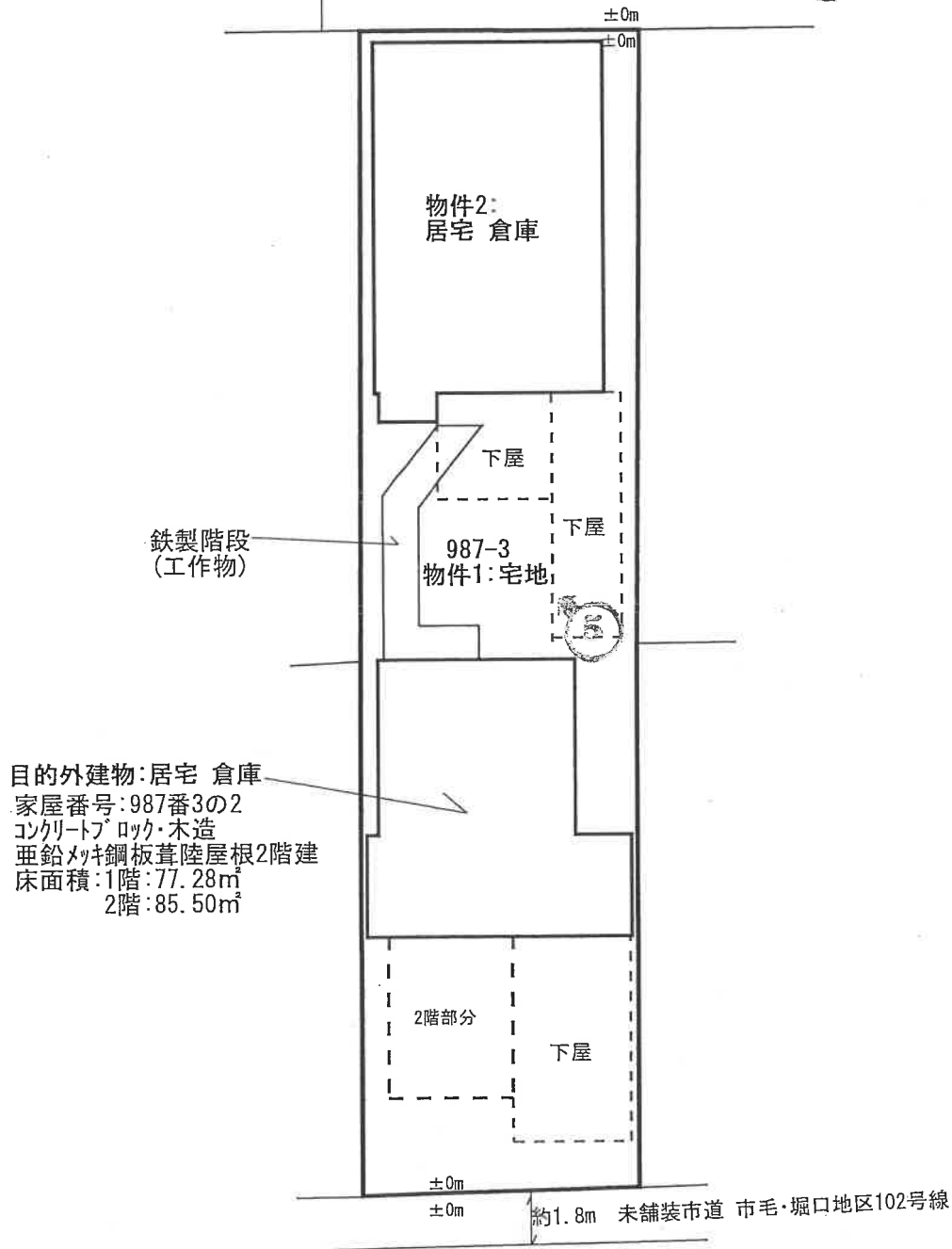
# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第108号  
ひたちなか市大字武田



約20m 舗装県道那珂湊那珂線

← 写真撮影位置方向



目的外建物: 居宅 倉庫  
 家屋番号: 987番3の2  
 コンクリート・ロク・木造  
 亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建  
 床面積: 1階: 77.28m<sup>2</sup>  
 2階: 85.50m<sup>2</sup>

※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。

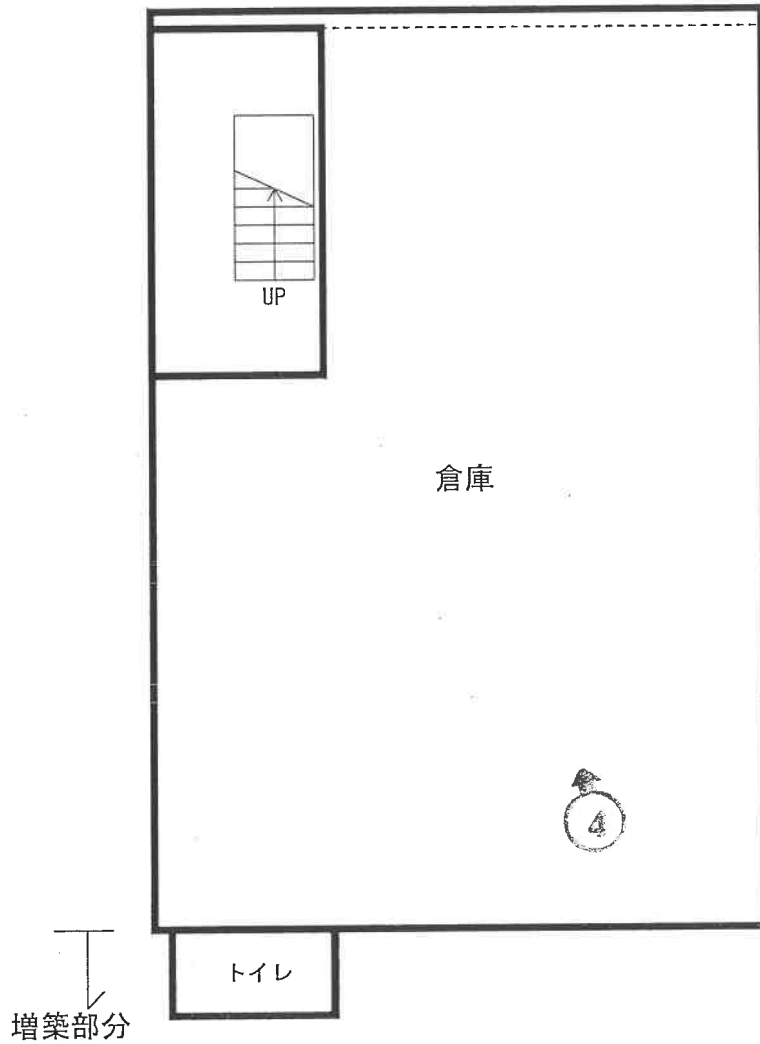
縮尺: 約1/250

# 建物間取略図

物件2: 店舗 居宅 (現況: 居宅 倉庫)  
コンクリートブロック造陸屋根2階建

←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積: 約101.64㎡  
(未登記増築部分: 約2.3㎡)

縮尺: 1/100

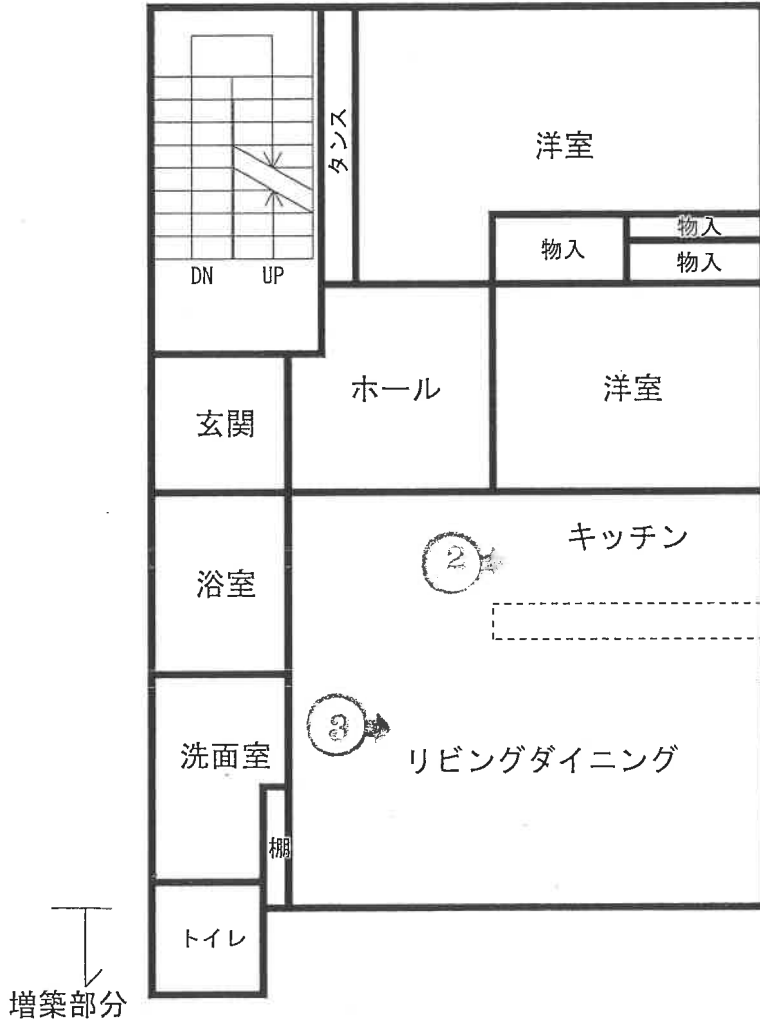


# 建物間取略図

物件2: 店舗 居宅 (現況: 居宅 倉庫)  
コンクリートブロック造陸屋根2階建

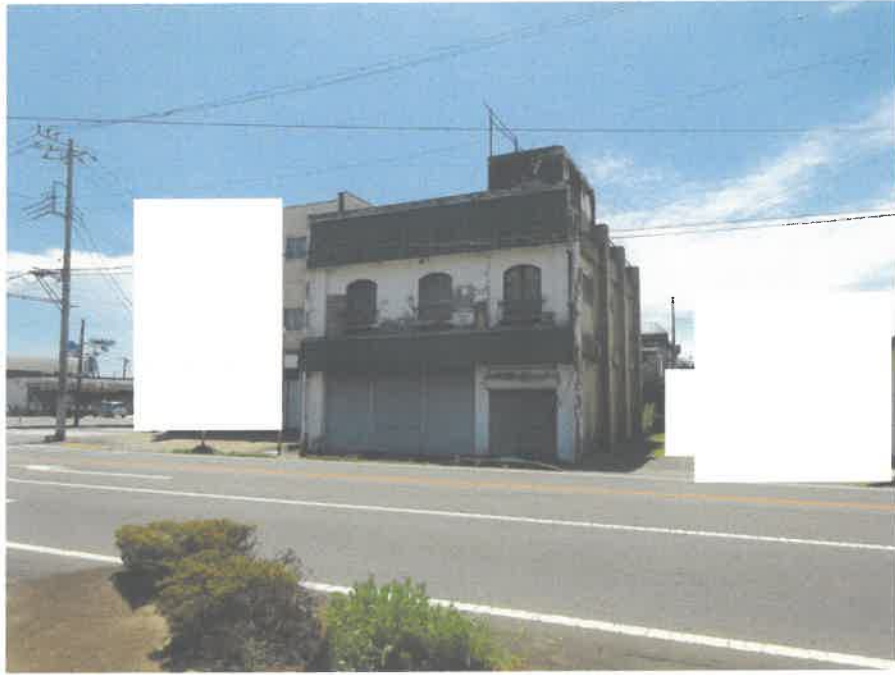
← 写真撮影位置方向

【2階】



床面積: 約98.58<sup>m</sup><sup>2</sup>  
(未登記増築部分: 約1.7<sup>m</sup><sup>2</sup>)

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 108号  
令和 6年 8月 7日 受 命  
令和 6年 9月 5日 現地調査  
令和 6年10月 3日 評 価  
令和 6年10月 3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 9, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 7 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 5 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・同2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（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及び目的外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2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 積	ひたちなか市大字武田字中新 句 987番3 宅地 399.17㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	ひたちなか市大字武田字中新 句987番地3 987番3 店舗 居宅 コンクリートブロック造陸屋 根2階建 1階 99.34㎡ 2階 96.88㎡	居宅 倉庫  1階 約101.64㎡ 2階 約98.58㎡
特記事項			
<p>○本件土地は、ひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業施行地区内に位置する。 仮換地の指定があり、仮換地指定日は平成29年11月10日である。使用収益開始日は未定である。換地処分公告の予定日は令和14年3月31日（予定）である。 本件評価においては、使用収益開始日前であるので従前の土地を評価対象とする。</p> <p>○本件土地には、目的外建物1棟が存する。本件では、目的外建物の敷地利用権を控除して評価した。</p> <p>○物件2建物は、区画整理事業の進捗にあわせ、将来的に移転が必要となる建物であるので注意を要す。詳しくは、ひたちなか市都市整備部区画整理事業所まで問い合わせされたい。</p>			

#### 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	物件1 JR常磐線「勝田」駅の南西方、道路距離約750m 「武田本町」バス停留所の南東方、道路距離約90m	
付近の状況	ひたちなか市大字武田地区内、県道那珂湊那珂線沿いに低層店舗、事業所等の連坦する商業地域。本件土地はひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業地内に位置する。	
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% なし ・土地区画整理事業地内、土地区画整理法第76条の許可を要す。※特記事項参照 ・地区計画あり。（武田地区）
画地条件	物件1（従前地） 地積：公簿399.17㎡ 間口：約9.8m 奥行：約40m 形状：ほぼ長方形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	北東約20m舗装県道（建築基準法第42条第1項道路） ※特記事項参照 南西約1.8m未舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） ※セットバックを要す。	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、物件2建物を所有し、その敷地として使用している。ほか南側部分に、その他の者（B相続人）が、目的外建物（特記事項参照）を所有し、その敷地として使用している。占有開始時期は、昭和35年8月1日（目的外建物の建築年月日）頃である。敷地利用権原は無償の使用借権（黙示）と認定した。その他、建物に附属する下屋、物件2の2階部分に通じる鉄製階段（工作物）がある。  <b>【物件2の敷地利用範囲】</b> 物件1の一部 約220.17㎡※（1-aとする。法定地上権成立）  <b>【目的外建物の敷地利用範囲】</b> 物件1の一部 約179㎡※（1-bとする。場所的利益を考慮）  ※敷地配分は各建物の延床面積比を採用した。	



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

○北東側接面道路は、都市計画道路（3・3・34市毛釈迦町線，幅員25m）に指定されている。都市計画決定（H12.8.7，内告924号）のみで事業認可は未定である。

○本件土地はひたちなか市施行の水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業地内に位置する。よって土地の形質の変更、建築物、工作物の新築等を行なう場合、土地区画整理法第76条の許可を要す。

○仮換地の指定があり、仮換地（変更）指定日は平成29年11月10日である。使用収益開始日は未定である。換地処分公告日は令和14年3月31日（予定）である。清算金の有無は未定である。（換地処分時に確定）仮換地について、使用収益を開始することのできる日までは、仮換地を使用し又は収益することはできないので、それまでの間は従前地を使用し又は収益することができる。詳しくは、ひたちなか市都市整備部区画整理事業所まで問い合わせされたい。

○従前の土地（物件1）について、指定された仮換地の表示等は次の通りである。（仮換地明細図参照）

名称：水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業

街区番号：9

符号：10

地積：364㎡

底地地番：大字武田字中新句987番3

※南西側道路（幅員4m部分）は歩行者専用道路になる予定である。

※本件土地は区画整理事業地内に存し、事業終了まで相当期間を要し、仮換地の変更可能性があり、更に将来的な清算金の徴収可能性等の不確定要素を含む。評価に当たり当該要因については市場性修正等で考慮した。

○地区計画（武田地区）の範囲に含まれ、建物等に関するルール、地区区分がある。詳しくはひたちなか市都市計画課まで問い合わせされたい。

○本件土地には、以下の目的外建物が存する。

【目的外建物の登記事項】

所在：ひたちなか市大字武田字中新句987番地3

家屋番号：987番3の2

種類：居宅倉庫

構造：コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建

床面積：1階77.28㎡、2階85.50㎡

築年：昭和35年8月1日新築、昭和49年10月10日変更、増築

所有者：その他の者（B相続人）

建築者：不明

## 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42年 6月 1日新築 増築年月日 不明 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2階建 屋 根 陸屋根防水モルタル 外 壁 モルタル塗等 内 壁 ビニールクロス張、モルタル塗等 天 井 ビニールクロス張、石膏ボード等 床 合板フローリング張等(2階) コクリート叩、塩ビシート張等(1階) 設 備 電気・給排水・衛生
床面積(現況)	1階約101.64㎡ 2階 約98.58㎡ 計 約200.22㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 倉庫 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	建物所有者が居宅 倉庫の用途に使用占有している。
特 記 事 項	<p>○東日本大震災時の損傷と推定される内外壁の仕上材に亀裂、損傷等が見られる。経年等により外壁の剥離、劣化等がみられるほか、内部仕上材の汚損、劣化等がみられ、建物全体として老朽化が進んでいる。</p> <p>○本件建物は、区画整理事業の進捗にあわせ、将来的に移転が必要となる建物である。詳しくは、ひたちなか市都市整備部区画整理事業所まで問い合わせされたい。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-a, 1-b (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-a	47,600	0.980	約220.17	0.85	8,730,000
1-b	47,600	0.980	約179.00	0.85	7,097,000

#### 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) 5-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $46,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/98.0 \approx 47,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲2.0

イ 個別格差：物件1-a 二方路+1 セットバック減価▲3

物件1-b 二方路+1 セットバック減価▲3

ウ 地積：1-a、1-bは概測数量、合計は登記記載の地積に一致。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	約200.22	0.040	1,522,000

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57年、経済的全耐用年数38.0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20%、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0.0年 / 経済的全耐用年数38.0年)} × (1-観察減価20%) = 0.040

## 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-a	8,730,000	0.55	法定地上権	4,802,000
1-b	7,097,000	0.10	場所的利益	710,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-a 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。

物件1-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。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-a	8,730,000	-4,802,000	/	0.80	0.70	2,200,000
1-b	7,097,000	-710,000	/	0.80	0.70	3,580,000
2	1,522,000	+4,802,000	1.00	0.80	0.70	3,540,000
一括価格 (合計)						9,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-a 0.80 物件1-b 0.80 物件2 0.80

※老朽化した目的外建物が付着し、また土地区画整理事業地内に存し、事業完了まで長期を要し、仮換地の変更可能性、将来的な清算金の変更可能性等の不確定要素を含むことによる有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 ひたちなか（県）5-4

所 在：ひたちなか市大字武田字下屋敷1255番23外

価 格：46,600円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「勝田」駅800m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東18m県道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）

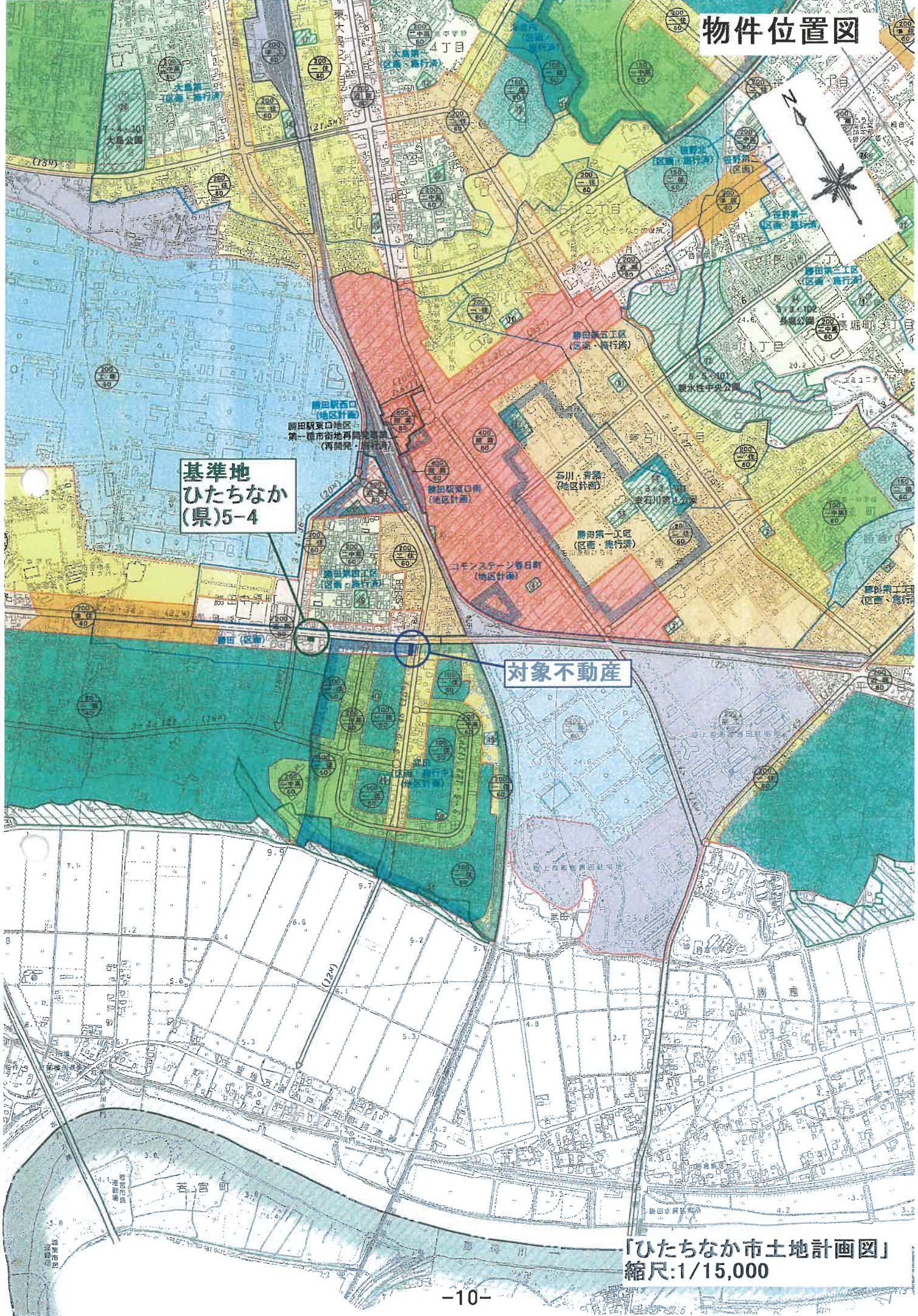
地域の概要：日常生活関連の小規模店舗を中心に県道沿いに形成された商店街

## 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
- 7 仮換地明細図写

以 上

# 物件位置図



基準地  
ひたちなか  
(県)5-4

対象不動産

「ひたちなか市土地計画図」  
縮尺:1/15,000

# 周辺見取図



80m

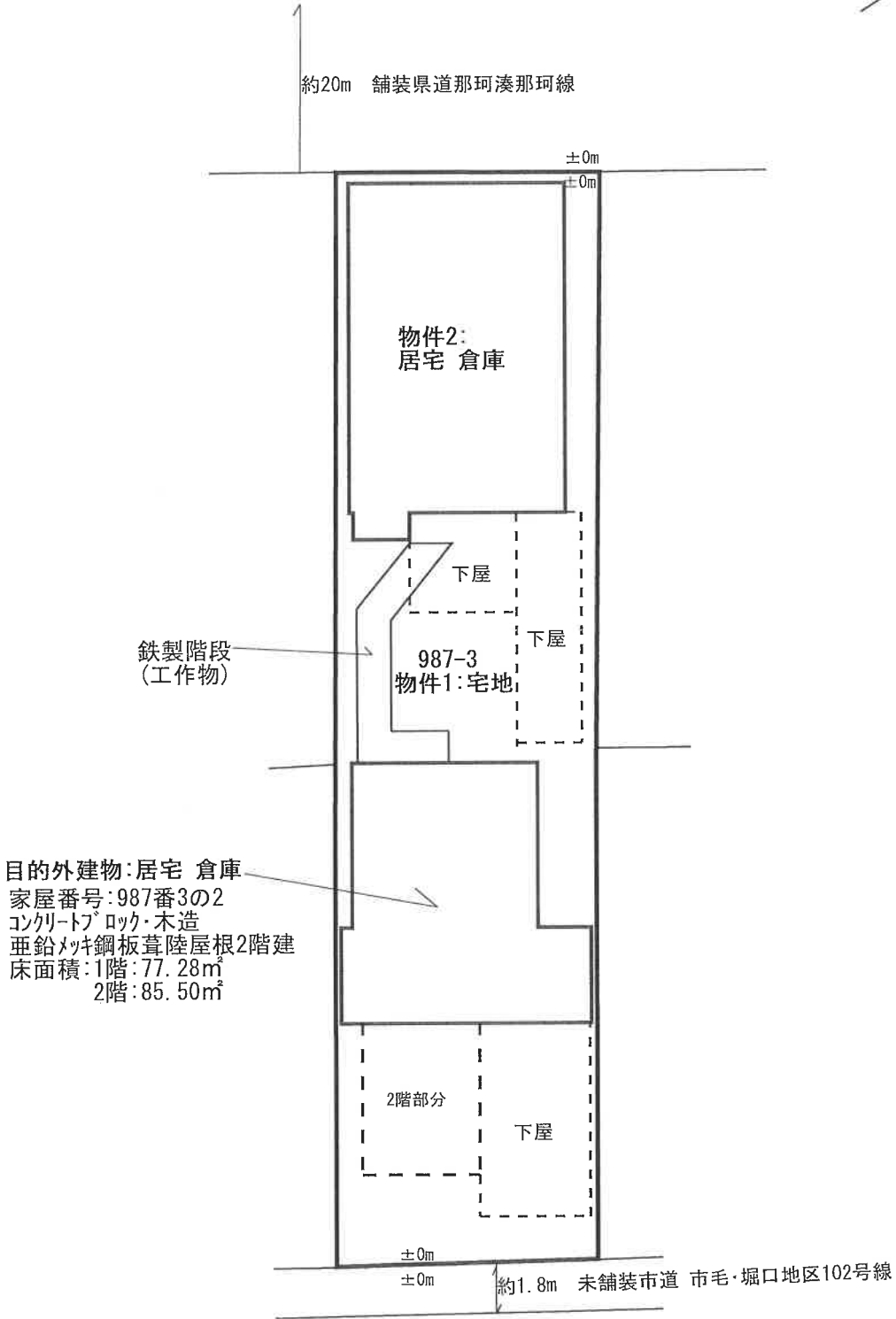
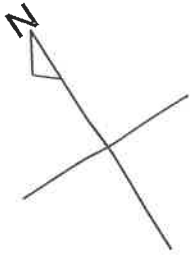
1:2000

ゼンリン住宅地図



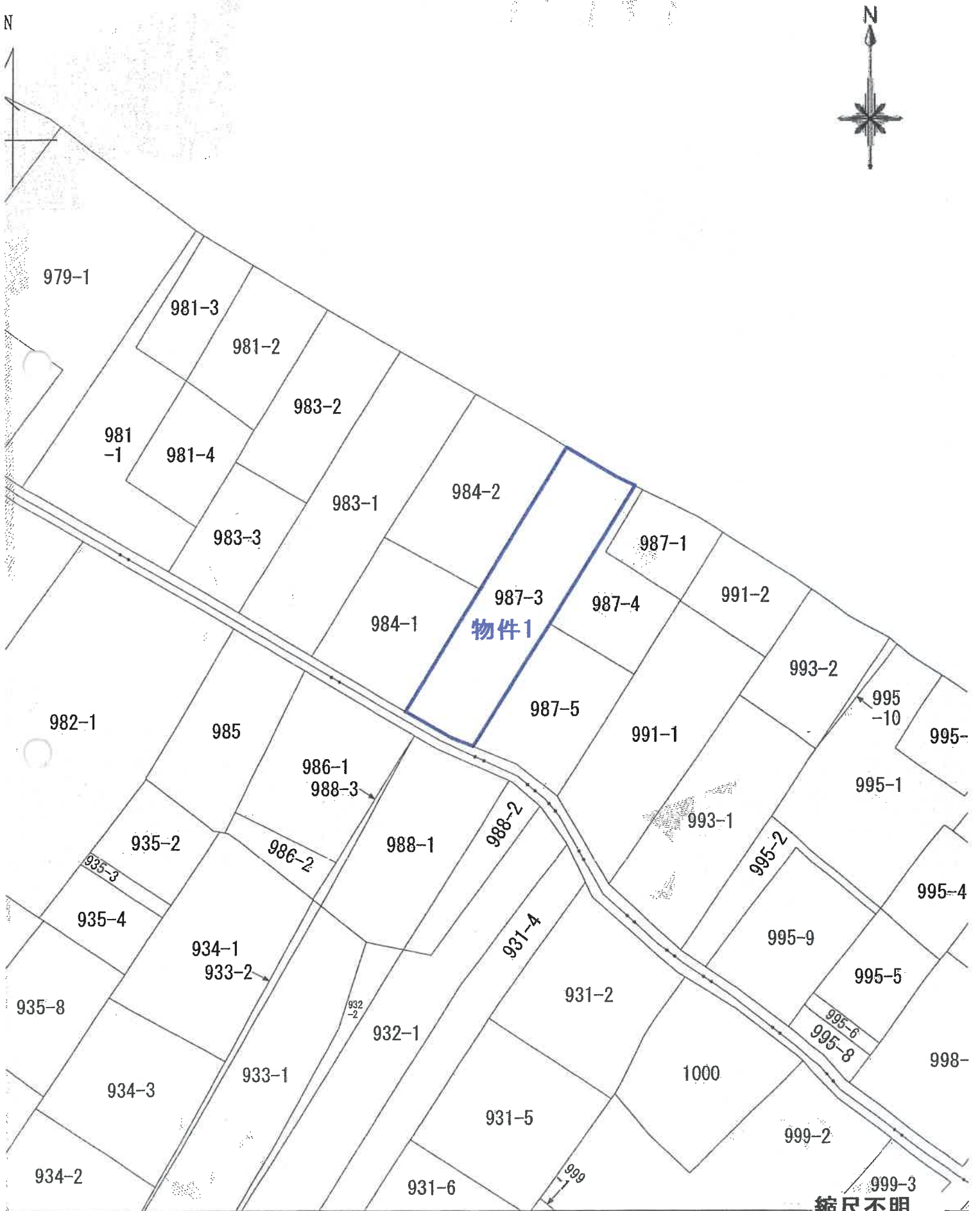
# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第108号  
ひたちなか市大字武田



※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。

縮尺: 約1/250



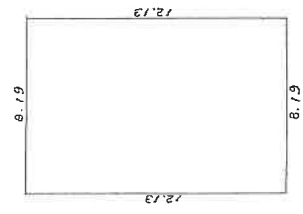
この図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記簿記載の地図が備え付けられているまでの間、これを代るものとして備え付け

119592

各階平面図

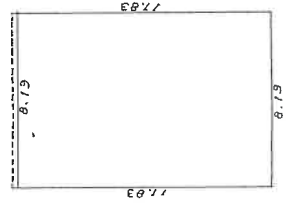
建物各階平面図

家屋番号	987-3
建物の所在	茨城県ひたちなか市 武田字中新匂 987-3



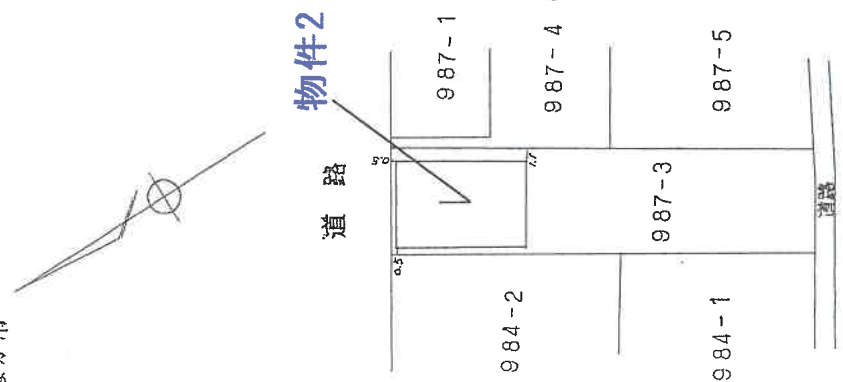
床面積計算  
 $8.19 \times 12.13 = 99.3447$

床面積 99.34 M<sup>2</sup>



床面積計算  
 $8.19 \times 11.83 = 96.8877$

床面積 96.88 M<sup>2</sup>



作製者

昭和54年11月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

令和6年7月10日

(複写機により作成)

水戸地方事務局

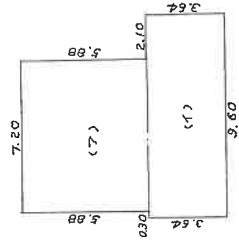
これは図面の写しである

A3版をA4版に縮小

整理番号 119593  
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 987-3の2  
建物の所在 埼玉県武田字中新町 987~3  
茨城県ひたちなか市

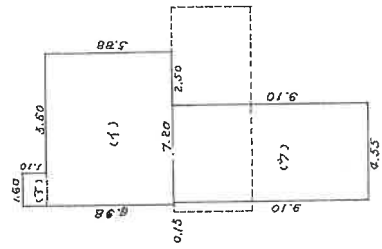


床面積計算

(ア) 7.20 x 5.88 = 42.3360  
(イ) 9.60 x 3.64 = 34.9440  
合計 77.2800 M<sup>2</sup>

床面積 77.28 M<sup>2</sup>

1階

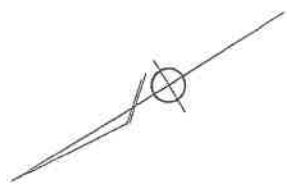


床面積計算

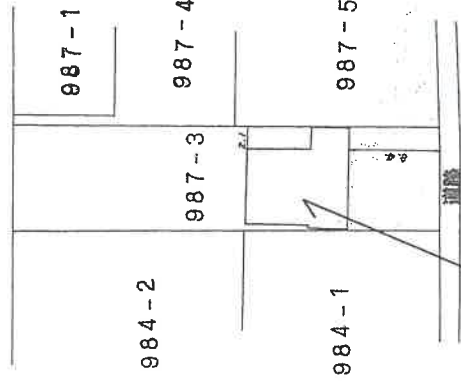
(ア) 7.20 x 5.88 = 42.3360  
(イ) 9.10 x 4.55 = 41.4050  
合計 83.7410 M<sup>2</sup>

床面積 83.74 M<sup>2</sup>

2階



道路



目的外建物

製作者 [Redacted] 縮尺 1/250  
申請人 [Redacted] 縮尺 1/500  
(昭和55年8月18日作成)  
855.9.5

A3版をA4版に縮小

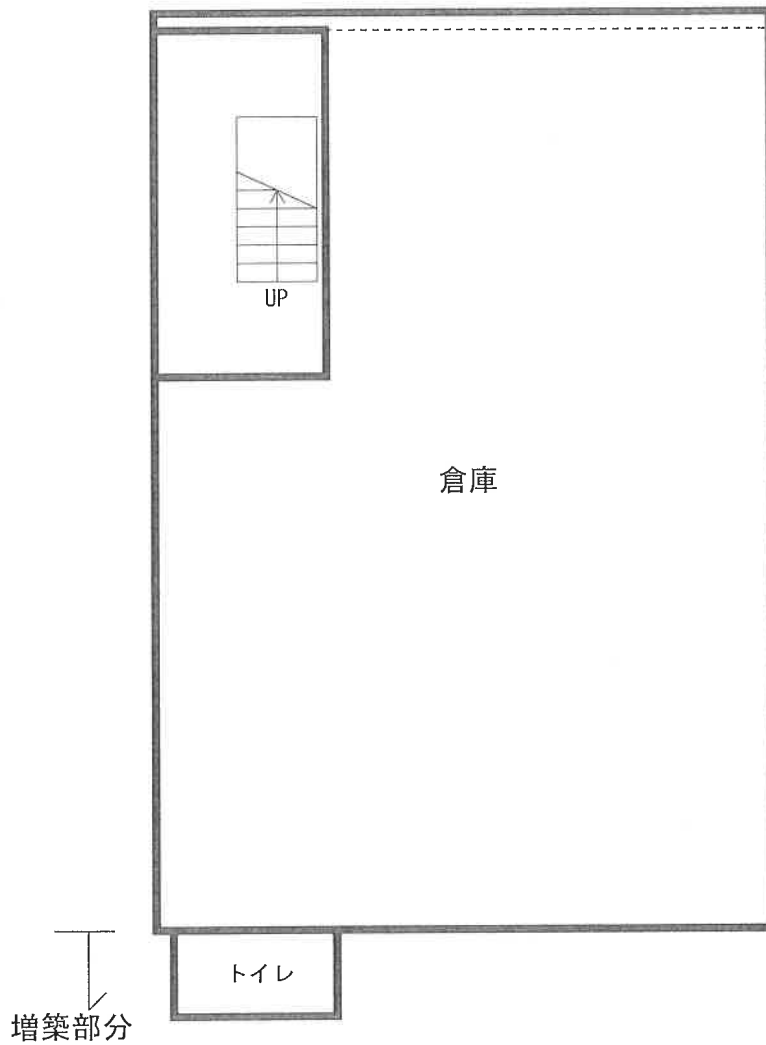
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年7月10日 水戸地方検察局

登記官

# 建物間取略図

物件2: 店舗 居宅 (現況: 居宅 倉庫)  
コンクリートブロック造陸屋根2階建

【1階】



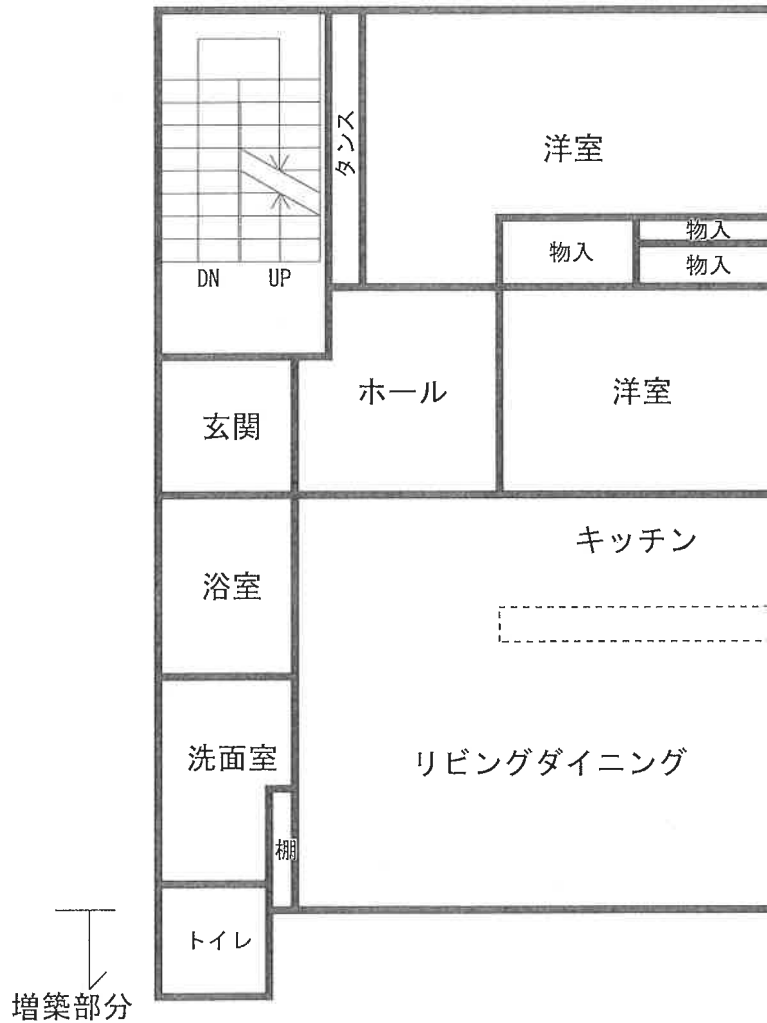
床面積: 約101.64㎡  
(未登記増築部分: 約2.3㎡)

縮尺: 1/100

# 建物間取略図

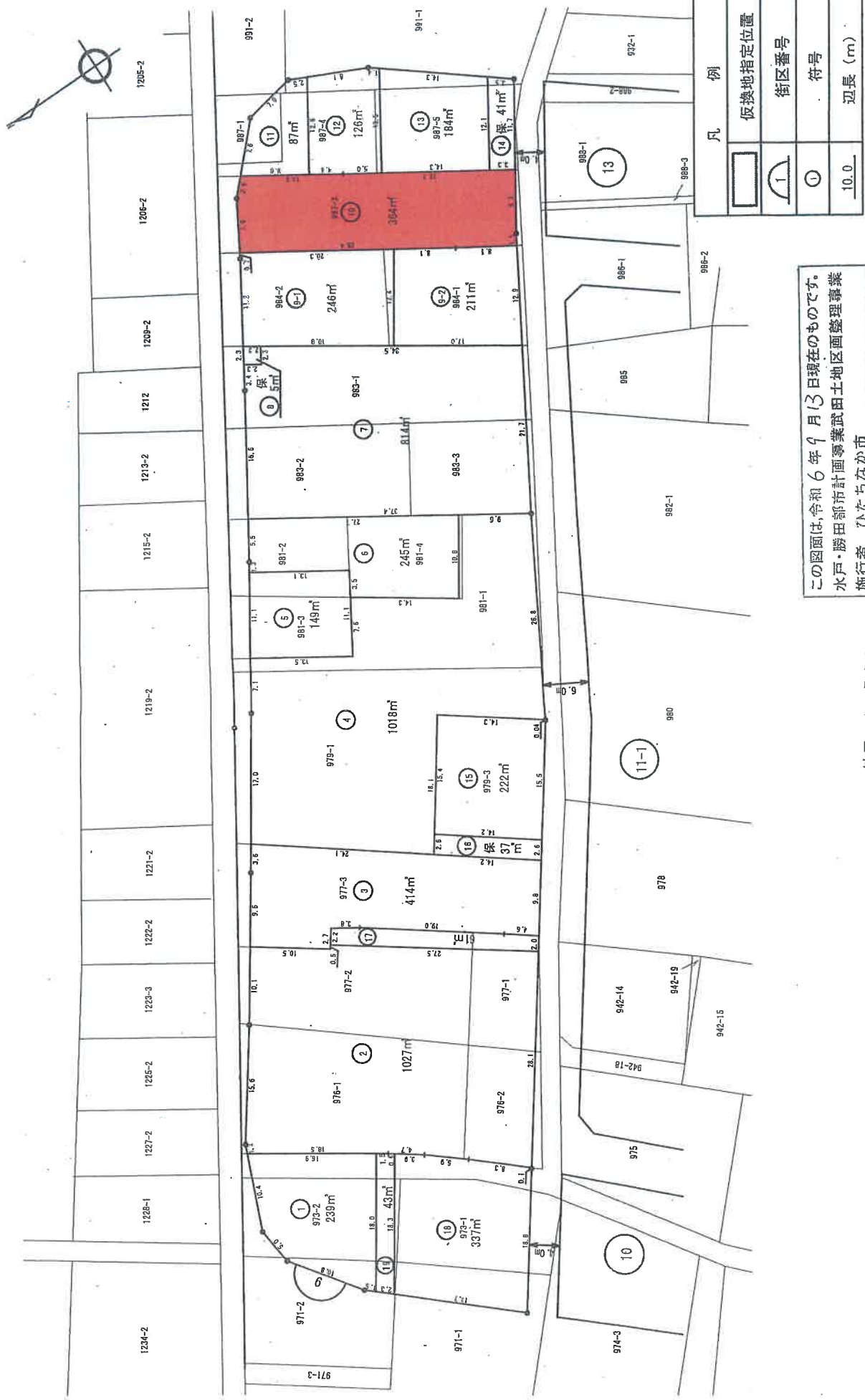
物件2: 店舗 居宅 (現況: 居宅 倉庫)  
コンクリートブロック造陸屋根2階建

【2階】



床面積: 約98.58㎡  
(未登記増築部分: 約1.7㎡)

縮尺: 1/100



この図面は、令和6年9月13日現在のものです。  
 水戸・勝田都市計画事業武田土地区画整理事業  
 施行者 ひたちなか市

縮尺 1 : 500

A3版をA4版に縮小