

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 7 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）
1～3	16,930,000 13,544,000	一括	3,386,000	402,010	0
1	2,500,000				
2	4,890,000				
3	9,540,000				



物件目録

1 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 1番
 地 目 宅地
 地 積 655.77平方メートル

2 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 2番
 地 目 宅地
 地 積 784.68平方メートル

3 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目1番地、2番地
 家屋 番号 1番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 346.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 74.50平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 8.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月29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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

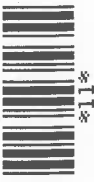
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 655.77 平方メートル
- 2 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 2 番
 地 目 宅地
 地 積 784.68 平方メートル
- 3 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目 1 番地、2 番地
 家屋 番号 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 346.93 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 74.50 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 8.69平方メートル



令和6年(ケ)第70号
令和6年6月3日受理
令和6年7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 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 1 番
 地 目 宅地
 地 積 655.77 平方メートル
- 2 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目
 地 番 2 番
 地 目 宅地
 地 積 784.68 平方メートル
- 3 所 在 北茨城市磯原町豊田一丁目 1 番地、2 番地
 家屋 番号 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 346.93 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 74.50 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 8.69平方メートル

(土地・建物用)

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			
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	本土地に簡易物置(動産)、東屋、墓等がある。			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(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 車庫 物置 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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

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)	本件建物は私が住居等として使用しています。 境界争いはありません。本土地内に家族の墓があります。 なお、地震により壁がひび割れるなどの損傷が生じています。

(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

- 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、3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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 6 月 4 日 (火) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年 6 月 6 日 (木) :ー:	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年 6 月 26 日 (水) 11:00ー11:05	執行官室 (電話)	Aから聴取
6 年 6 月 26 日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	A宛て臨場通知 (解錠文付き)
6 年 7 月 23 日 (火) 12:50ー13:30	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 () :ー:		
年 月 日 () :ー:		
(特記事項) ☒ 令和 6 年 7 月 2 3 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

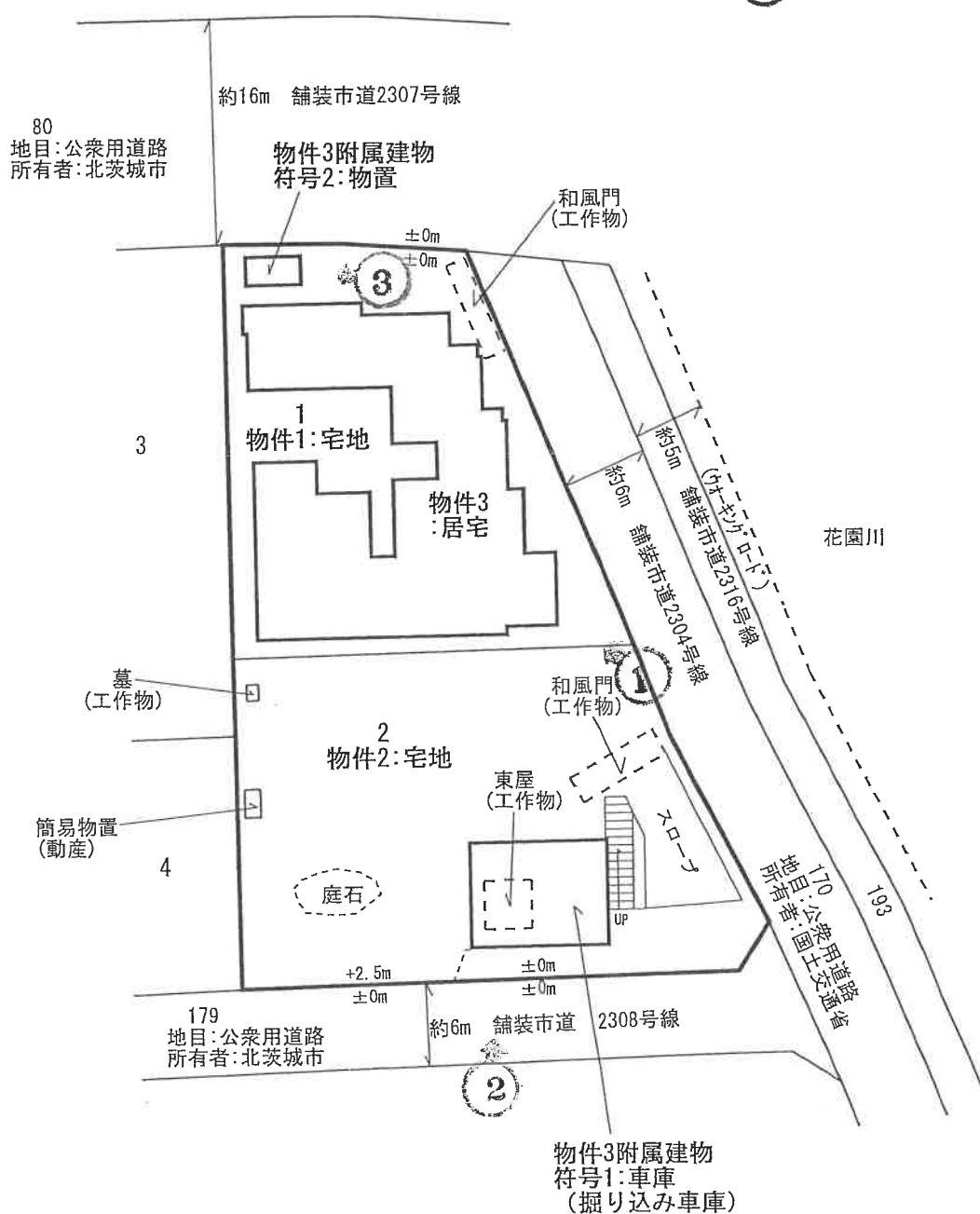
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号
北茨城市磯原町豊田1丁目



←○写真撮影位置方向

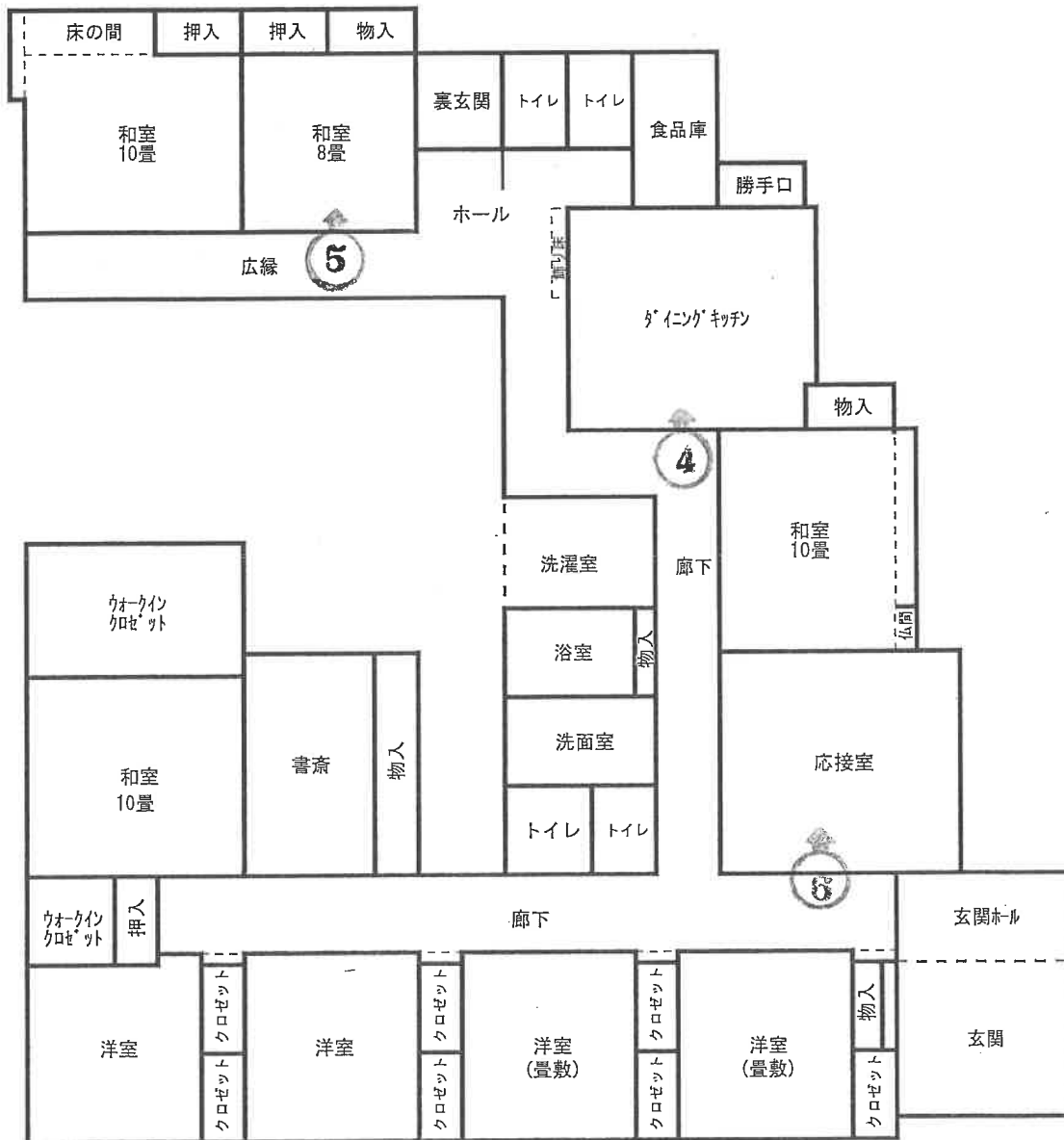


縮尺:約1/500

建物間取略図

物件3: 居宅
木造瓦葺平家建

←○写真撮影位置方向



床面積: 346.93m² (登記簿)

縮尺: 1/150

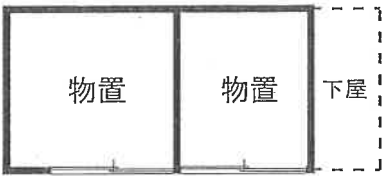
建物間取略図

物件3附属建物符号1:車庫
鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根平家建



床面積:74.50㎡(登記簿)

物件3附属建物符号2:物置
木造瓦葺平家建



床面積:8.69㎡(登記簿)

縮尺:1/100



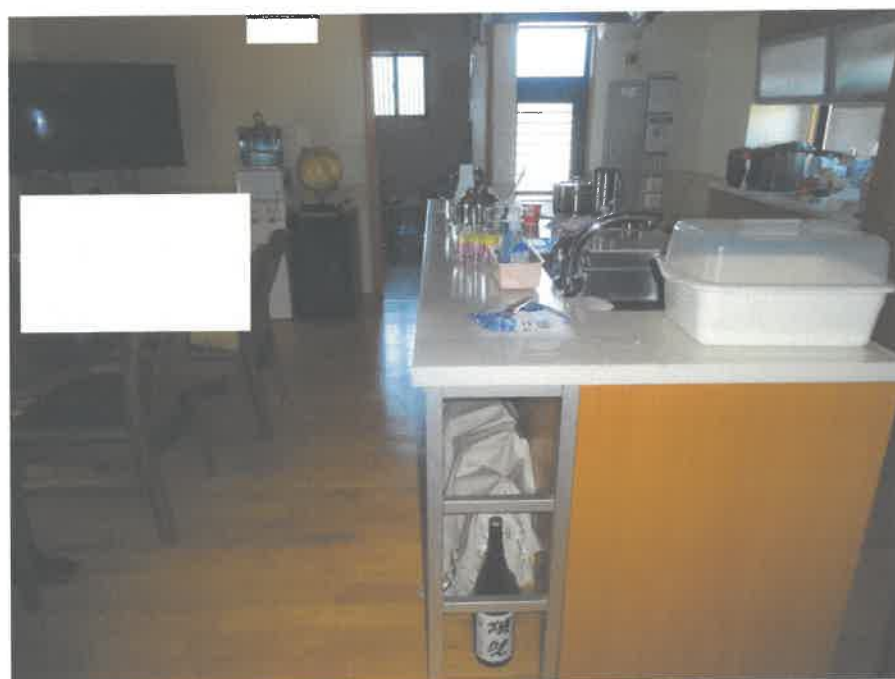
(写真 1)



(写真 2)



(写真 8)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 7年 2月20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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 2月 20日
評価人

長 島 理

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 655.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田一丁目 |
| | 地 番 | 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 784.68 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北茨城市磯原町豊田一丁目 1 番地、2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 346.93 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 74.50 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 8.69平方メートル



11

(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 70号
令和 6年 6月 3日 受 命
令和 6年 7月23日 現地調査
令和 6年 8月20日 評 価
令和 6年 8月20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 24,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,570,000円
物件2（土地）	金 6,990,000円
物件3（建物）	金 13,630,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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の土地価格は物件3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 地積	北茨城市磯原町豊田一丁目 1 番 宅 地 655.77m ²	
2	所在地 地積	北茨城市磯原町豊田一丁目 2 番 宅 地 784.68m ²	
3	所 在	北茨城市磯原町豊田一丁目 1 番地、2 番地	
	家屋番号 種類 構造 床面積	1 番 居 宅 木造瓦葺平家建 346.93m ²	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車 庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 74.50m ²	
	符 号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 物 置 木造瓦葺平家建 8.69m ²	
特記事項			
物件2土地の一部に、墓地がある。			

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）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 J R常磐線「磯原」駅の北西方、道路距離約1km 「若宮橋」巡回バス停留所の東方、道路距離約50m	
付 近 の 状 況	北茨城市豊田一丁目地区内、一般住宅のほか空地もみられる区画整然とした住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域（北側道路境界から30m以内）※ 指定 60% 指定 200% なし ※北側道路境界から南へ30m超は 第1種中高層住居専用地域 (指定60%、指定200%)
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 公簿合計1, 440. 45㎡ 間口 : 約17m 奥行 : 約52m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦～南向緩傾斜 高低差: 北接面道路にほぼ等高、南側接面道路より約2. 5m高い。 画地内高低差あり。 接面道路との関係: 三方路	
接面道路の状況	物件1, 2 北側約16m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 北東側約9m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) ※歩道側の花園川に沿ってウォーキングロードがある。 南側約6m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	土地所有者が所有する物件3建物及びその附属建物符号1車庫、同符号2物置の敷地として使用占有している。その他、和風門（工作物）、東屋（工作物）、簡易物置（動産）、墓（工作物）、庭石等がある。 【物件3の敷地利用範囲】 物件1の全部（法定地上権成立） 物件2の全部（場所的利益を考慮）	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし (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 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壤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。
特 記 事 項	○本件土地の庭の一部に墓（小型の墓石）がある。「墓地、埋葬等に関する法律」では、原則として許可を受けた墓地以外に遺骨を入れた墓を建てることは禁止されている。よって法令違反の可能性はある。本件では、移設までに要する期間的費用として市場性修正内で考慮した。 ○本件土地の南側一部が、茨城県が指定する大北川水系花園川、洪水浸水想定区域（浸水した場合の予想される水深0～0.5mの区間）に含まれる。詳しくは、茨城県土木部河川課まで問い合わせたい。

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） 平成16年10月 5日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 瓦 葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 新京壁、クロス張、板張等 天 井 格天井、竿縁天井、クロス張等 床 フローリング張、畳敷、自然石タイル張等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	346.93㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用に使用占有している。
特 記 事 項	建築確認（番号：153、年月日：H14.12.9） 東日本大震災時の損傷と推定される内壁仕上材の亀裂が一部にみられる。

(附属建物 1)

区 分	附属建物符号 1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成16年10月 5日新築 約20年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 陸屋根 コンクリート打ち放し コンクリート打ち放し コンクリート打ち放し、一部ボード張 コンクリート叩 電気 電動シャッター
床面積 (現況)	74.50㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	地上1階建 車庫 建物間取略図参照
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件所有者が車庫 (掘り込み車庫) として使用占有している。	
特 記 事 項	特になし。	

(附属建物2)

区 分	附属建物符号 2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年10月 5日新築 約20年 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 瓦 葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 モルタル塗 天 井 ボード張 床 コンクリート叩 設 備 電気	
床面積(現況)	8.69㎡ ※公課証明では、課税床面積10.62㎡となっているが、下屋部分が含まれているものと推定される。本件では登記事項証明書の数量を採用した。	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 物置 間取り 建物間取略図参照	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が物置の用途に使用している。	
特 記 事 項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,200	0.812	655.77	0.80	11,587,000
2	27,200	0.812	784.68	0.80	13,865,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 北茨城-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/97.9 \div 27,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件▲5.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：

物件1 規模▲10 奥行通減▲5 形状▲3 高低差▲5 三方路+3

物件2 規模▲10 奥行通減▲5 形状▲3 高低差▲5 三方路+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	280,000	346.93	0.16	15,542,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数20年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数5.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率3%，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3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数5.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)÷0.16

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	140,000	74.50	0.21	2,190,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数20年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数10.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 10.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30.0 \text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.21$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	8.69	0.01	9,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数20年，経済的全耐用年数20.0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40%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20.0 \text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.01$$

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
3	15,542,000	2,199,000	17,741,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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	11,587,000	0.45	法定地上権	5,214,000
2	13,865,000	0.10	場所的利益	1,387,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件2 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	11,587,000	-5,214,000		0.80	0.70	3,570,000
2	13,865,000	-1,387,000		0.80	0.70	6,990,000
3	17,741,000	+6,601,000	1.00	0.80	0.70	13,630,000
一括価格（合計）						24,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件3 0.80

※地域の標準的取引規模を越える大型の居宅及びその敷地であり有効需要が限定されること、また一部墓が設置され移設までの期間的費用等の負担リスクを考慮した。

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 地価公示価格 北茨城-1

所 在：北茨城市磯原町磯原5丁目77番外

価 格：26,900円／m²（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「磯原」駅1.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：420m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%，容積率200%）

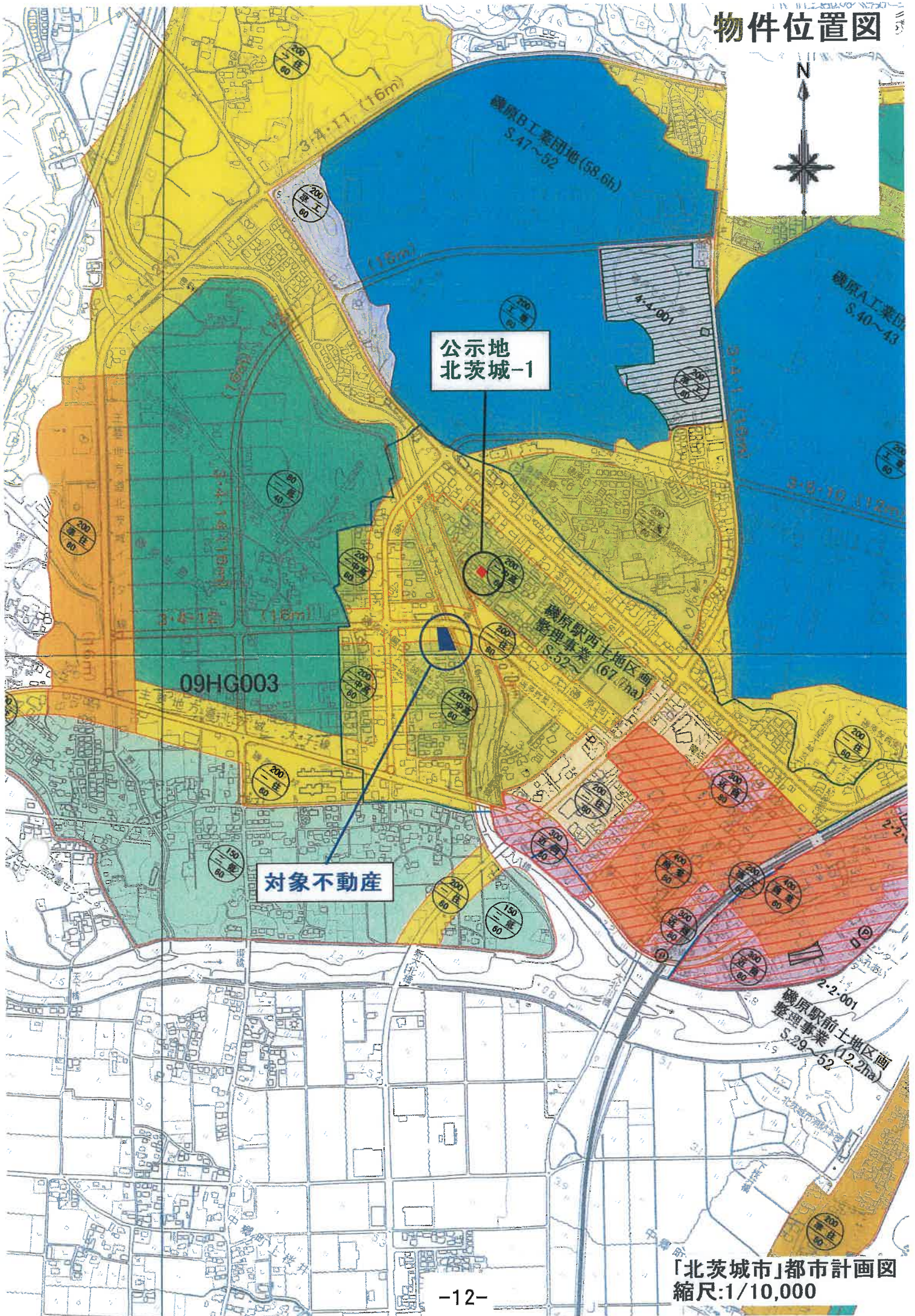
地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する新興住宅地域

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

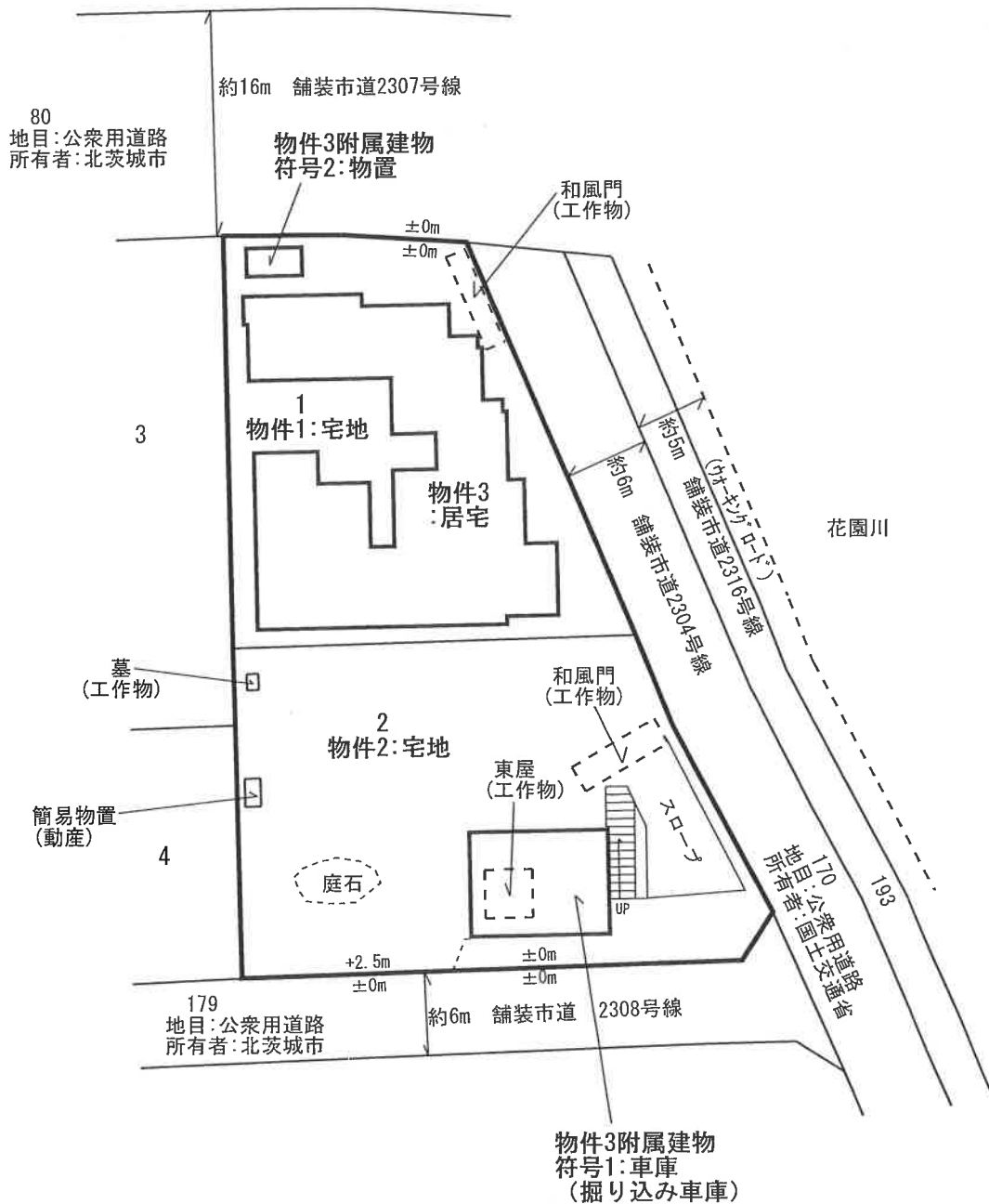
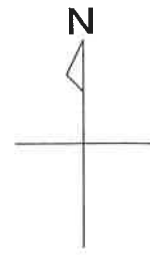


周辺見取図



土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号
北茨城市磯原町豊田1丁目



縮尺:約1/500

公 図 写



整理番号	904340
------	--------

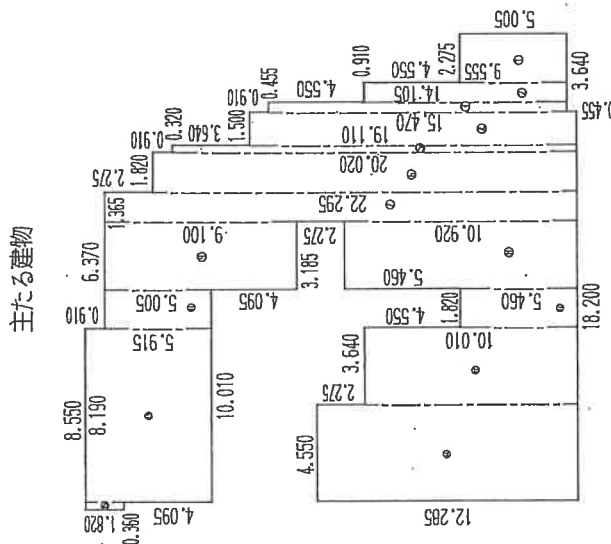
圖
面
平
越
各

圖書室

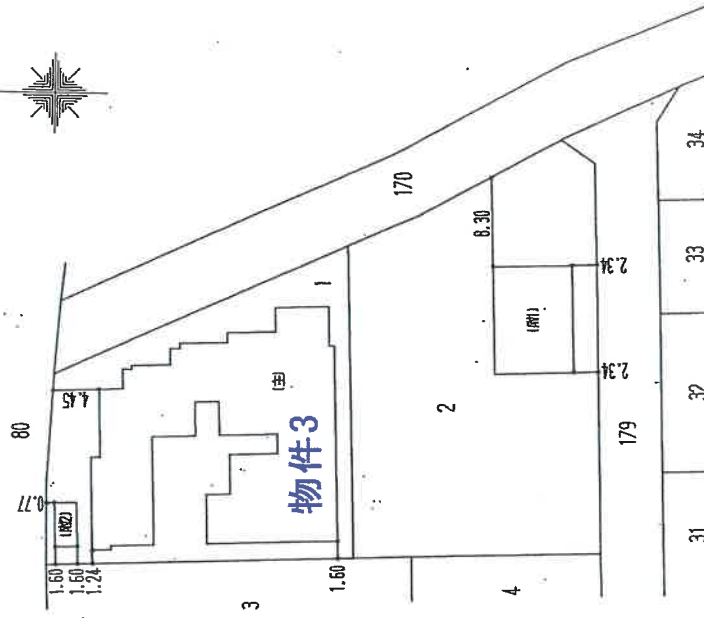
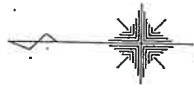
北茨城市磯原町豊田一丁目1番地, 2番地

建各階平面圖 1/2

平成十七年 四月 九日 發配



主たる建物



	求	積	表
①	5.05 ×	2.275	=11.386375
②	9.555 ×	0.910	=8.695050
③	14.105 ×	0.455	=6.417775
④	15.470 ×	1.500	=23.205000
⑤	19.110 ×	0.320	=6.115200
⑥	20.020 ×	1.820	=36.436400
⑦	22.295 ×	1.355	=30.426775
⑧	10.920 ×	3.185	=34.780200
⑨	9.100 ×	3.185	=28.993500
⑩	5.460 ×	1.820	=9.937200
⑪	3.005 ×	1.820	=5.469100
⑫	10.010 ×	3.640	=36.436400
⑬	5.915 ×	8.190	=48.443850
⑭	12.285 ×	4.550	=55.895750
⑮	1.820 ×	0.360	=0.655200

合計	346.930675
床面積	346.93 m ²

著者

年10月5日作製)

縮尺 1/250

人
體
母

縮尺	1/500
----	-------

416.10.19

登記年月日：平成16年10月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方方法務局日立支局管轄)
令和6年5月7日 水戸地方方法務局

各階平面図

整理番号 904341

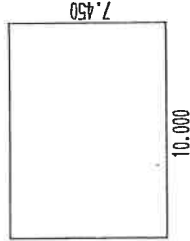
1306032

家屋番号 1番

建物の所在 北茨城市磯原町豊田一丁目1番地, 2番地

建物各階平面図 2/2

附属建物符号1



求積表
 $7.450 \times 10.000 = 74.500000$
合計 74.500000
床面積 74.50 m²

附属建物符号2



求積表
 $2.123 \times 4.095 = 8.693685$
合計 8.693685
床面積 8.69 m²

平成16年10月19日登記

作製者

年10月5日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺

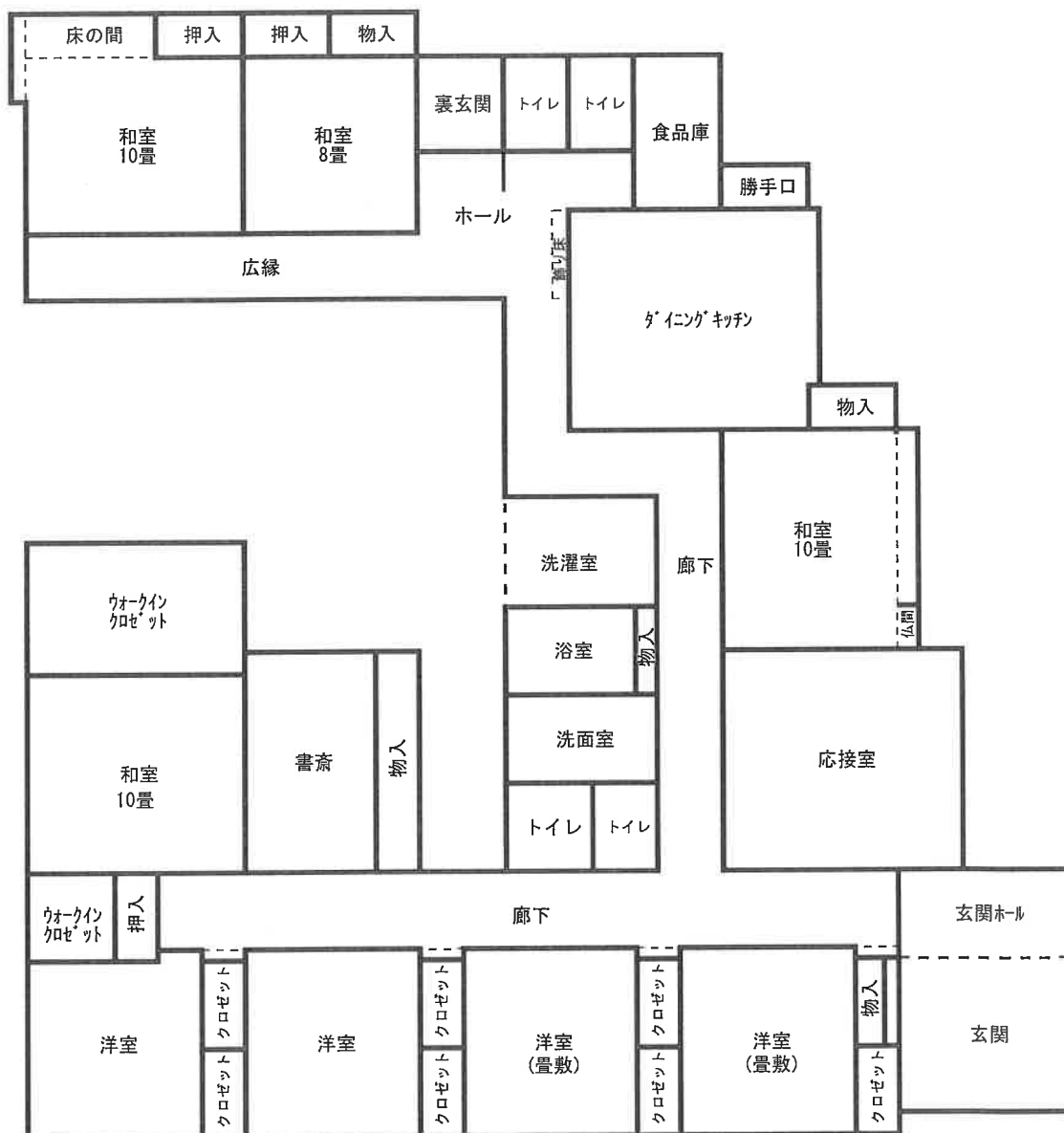
1/250

(改)

H16-10-19

建物間取略図

物件3: 居宅
木造瓦葺平家建



床面積: 346.93㎡ (登記簿)

縮尺: 1/150

建物間取略図

物件3附属建物符号1:車庫
鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



床面積: 74.50 m^2 (登記簿)

物件3附属建物符号2:物置
木造瓦葺平家建



床面積: 8.69 m^2 (登記簿)

縮尺: 1/100