

## 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<br>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<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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 24 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<br>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）<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） |
| 1～5  | 4,640,000<br>3,712,000 | 一括       | 928,000    | 124,102  | 0        |
| 1    | 630,000                |          |            |          |          |
| 2    | 600,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,110,000              |          |            |          |          |
| 4    | 1,980,000              |          |            |          |          |
| 5    | 320,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨

地 番 298 番 19

地 目 山林

地 積 295 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨 298 番地 19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂 299 番地 2

家屋 番号 298 番 19

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 57.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 62.92 平方メートル

所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨 298 番地 19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂 299 番地 2、299 番地 6

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 44.62 平方メートル

3 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂



物 件 目 録

地 番 299番2  
地 目 宅地  
地 積 519.00平方メートル

4 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6

家屋 番号 299番2

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル  
2階 102.06平方メートル

5 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂

地 番 299番6

地 目 宅地

地 積 149.17平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月26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1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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 鹿嶋市大字佐田字前岨

地 番 298番19

地 目 山林

地 積 295平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨298番地19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2

家屋 番号 298番19

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約62.92平方メートル

所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨298番地19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約44.62平方メートル

3 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂



物 件 目 録

地 番 299番2  
地 目 宅地  
地 積 519.00平方メートル

4 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6

家屋 番号 299番2

種 類 事務所 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 102.06平方メートル  
2階 102.06平方メートル

5 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂

地 番 299番6

地 目 宅地

地 積 149.17平方メートル



令和6年(ケ)第80号  
令和6年7月 5日受理  
令和6年8月20日提出  
(評価人 河村直行)

## 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<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積         | 鹿嶋市大字佐田字前岨<br>298番19<br>山林<br>295平方メートル                                                             |
| 2 | 所<br><br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br><br><br>類<br>造<br>積 | 鹿嶋市大字佐田字前岨298番地19、<br>鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2<br>298番19<br>居宅 店舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>57.96平方メートル          |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積         | 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂<br>299番2<br>宅地<br>519.00平方メートル                                                          |
| 4 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積     | 在<br><br>類<br>造<br>積     | 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、229番地6<br>299番2<br>事務所 居宅<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 102.06平方メートル<br>2階 102.06平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地               | 在<br>番<br>目<br>積         | 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂<br>299番6<br>宅地<br>149.17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, 3, 5                                                                                    |  |
| 現況地目            | ■宅地 (物件 1, 3, 5) □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>□                                  |  |
| 占有者及び占有状況       | ■土地所有者 □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 (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          |                                                                                               |  |
| 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<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: 約 62.92 平方メートル (現況) |  |
| 物件目録にない附属建物     | □ない<br>■ある { 種類: 物置<br>構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建<br>床面積: 約 44.62 平方メートル (現況・課税台帳)                 |  |
| 占有者及び占有状況       | ■建物所有者 □その他の者<br>■上記の者が本建物を 居宅 店舗 として管理している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                               |  |
| 上記以外の敷地 (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          | 雨漏りしており、天井の一部が落ちている。                                                                          |  |
| 執行官保管の仮処分       | ■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)

|                 |                                                                            |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| 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 3, 5                                                                    |  |
| 現況地目            | ■宅地 (物件 3, 5) □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>□               |  |
| 占有者及び占有状況       | ■土地所有者 □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 (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          |                                                                            |  |
| 建物              | 物件 4                                                                       |  |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる (□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物     | ■ない □ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                               |  |
| 占有者及び占有状況       | ■建物所有者 □その他の者<br>■上記の者が本建物を 事務所 居宅 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 (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          |                                                                            |  |
| 執行官保管の仮処分       | ■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  
(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                                                                                                                                        |
| ■ A (所有者)           | 1 本件不動産は私が使用しており、誰にも貸していません。<br>2 物件4建物は雨漏りしていませんが、物件2建物は雨漏りしています。<br>3 物件2建物の増築部分は、平成16年頃に増築したものです。<br>4 物件4建物の正面にある工作物は、かつて重機の整備をしていた場所です。 |
| ■ B (債務者会社の代表清算人)   | 1 債務者会社は現在本件不動産を借りていません。                                                                                                                     |

(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 物件2建物は雨漏りして天井が崩れており、床も著しく傷んでいる状態である。
- 3 物件4建物の下屋が隣地に越境している可能性がある。
- 4 物件4建物の正面にある工作物は、屋根や壁が崩れ落ちて、支柱も傾いている状態である。
- 5 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

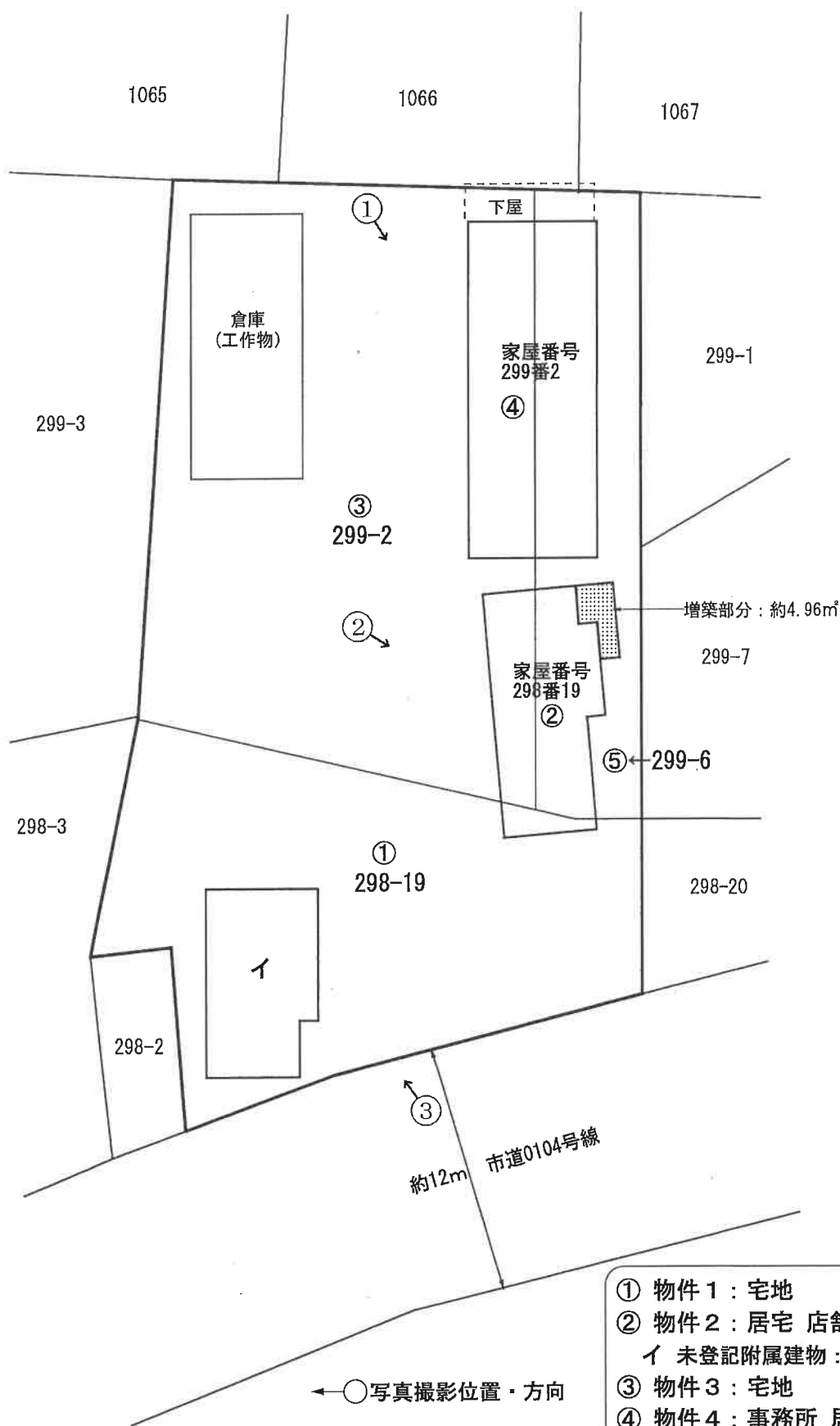
(5枚目)

(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7月5日(金)                                                                                                                                                                                                                                                           | 当 庁    | ■鹿嶋市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)           |
| 令和6年7月11日(木)<br>10:50-10:55                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | ■占有調査<br>■写真撮影                              |
| 令和6年7月12日(金)                                                                                                                                                                                                                                                          | 当 庁    | ■Aに照会書送付                                    |
| 令和6年7月19日(金)                                                                                                                                                                                                                                                          | 当 庁    | ■Bから聴取(電話)                                  |
| 令和6年7月25日(木)<br>10:45-11:30                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■Aから聴取<br>■評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                             |
| 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)



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

# 建物間取略図

## 物件番号2: 居宅 店舗

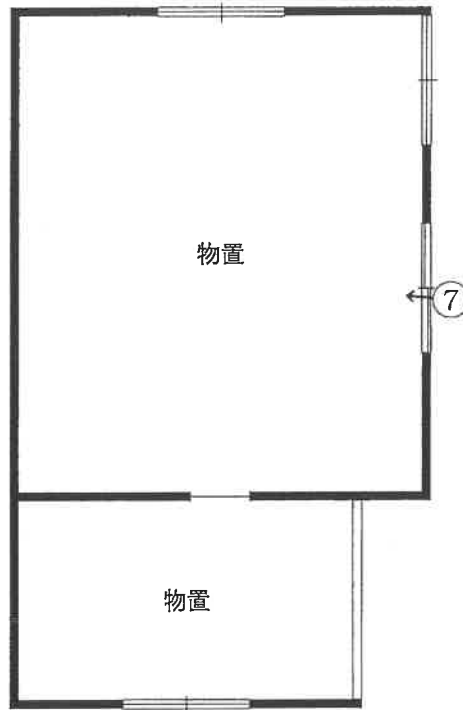


床面積: 約62.92㎡(現況)  
(うち、増築部分: 約4.96㎡)



## 物件番号2／未登記附属建物:物置

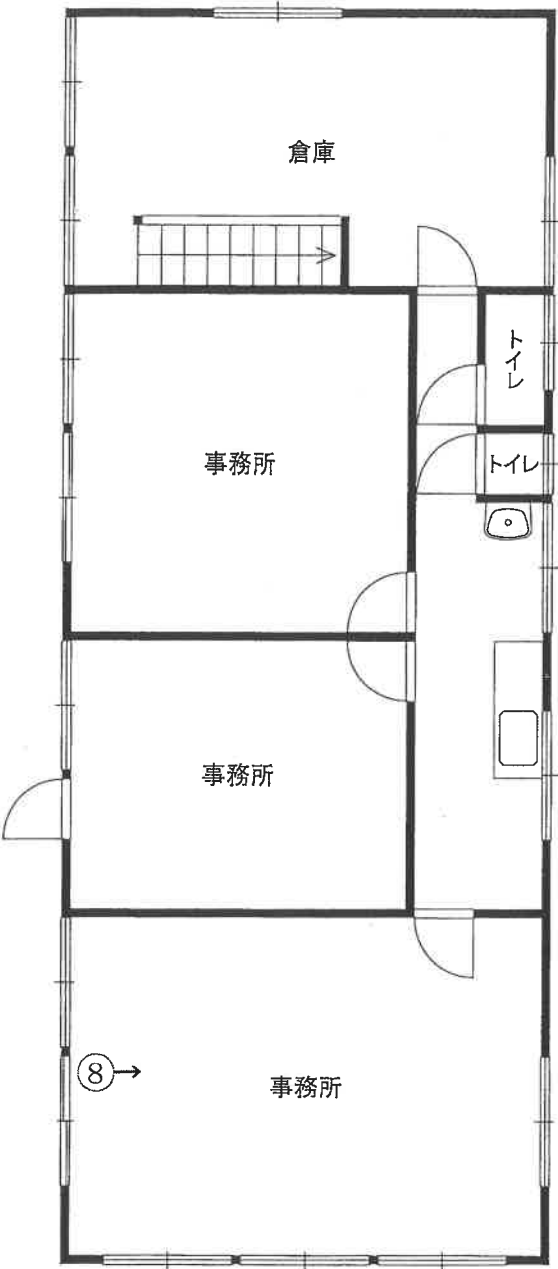
コンクリートブロック造陸屋根平家建



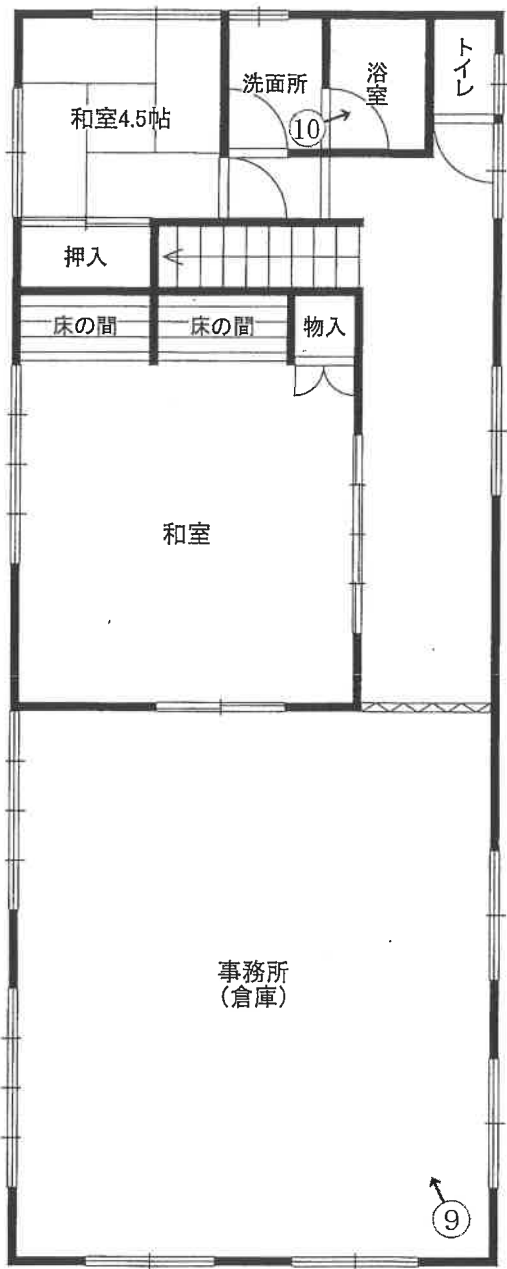
床面積:約44.62㎡(現況・課税台帳)

物件番号4:事務所 居宅

【1階】 床面積:102.06㎡(登記)



【2階】 床面積:102.06㎡(登記)



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

写真番号 1

物件 4 建物



写真番号 2

物件 2 建物



写真番号 3

物件 2 未登記附  
属建物（物置）



写真番号 4

※雨漏り跡があ  
る



写真番号5

※天井が崩れて  
いる



写真番号6

※天井が崩れて  
いる





写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



求 意 見 書

河 村 直 行 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 2 / 日

評価人 河 村 直 行





物 件 目 録

1 所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨

地 番 298番19

地 目 山林

地 積 295平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨298番地19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2

家屋 番号 298番19

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約62.92平方メートル

所 在 鹿嶋市大字佐田字前岨298番地19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約44.62平方メートル

3 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂



物 件 目 録

地 番 299番2  
地 目 宅地  
地 積 519.00平方メートル

4 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6

家屋 番号 299番2  
種 類 事務所 居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 102.06平方メートル  
2階 102.06平方メートル

5 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂

地 番 299番6  
地 目 宅地  
地 積 149.17平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 80 号

令和6年 7月 5日 受 命

令和6年 7月25日 現地調査

令和6年 8月23日 評 価

令和6年 8月27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

河 村 直 行 印

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 6,610,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 900,000 円   |
| 物件 2 (建物)     | 金 850,000 円   |
| 物件 3 (土地)     | 金 1,580,000 円 |
| 物件 4 (建物)     | 金 2,830,000 円 |
| 物件 5 (土地)     | 金 450,000 円   |

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1、3 及び 5 (土地) の内訳価格は物件 2 及び 4 (建物) のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 及び 4 (建物) の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                      | 別紙物件目録記載のとおり | 宅地                   |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                              | 別紙物件目録記載のとおり | 特記事項参照<br><br>特記事項参照 |
| 3  | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                      | 別紙物件目録記載のとおり | 同左                   |
| 4  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>地積                                                                                                                        | 別紙物件目録記載のとおり | 同左                   |
| 5  | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                                                      | 別紙物件目録記載のとおり | 同左                   |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                       |              |                      |
| 2  | (1) 現況の所在：鹿嶋市大字佐田字前唄298番地19、鹿嶋市大字佐田字釈迦堂299番地2、299番地6<br>(2) 現況床面積：約62.92㎡（増築あり）<br>(3) 現況、次の未登記附属建物がある。<br>・種類：物置<br>・構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建<br>・床面積：約44.62㎡ |              |                      |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市大字佐田字前嶋  
 地 番 298 番 19  
 地 目 山林  
 地 積 295 平方メートル
  
- 2 所 在 鹿嶋市大字佐田字前嶋 298 番地 19、鹿嶋市大字佐  
 田字釈迦堂 299 番地 2  
 家屋番号 298 番 19  
 種 類 居宅 店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 57.96 平方メートル
  
- 3 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂  
 地 番 299 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 519.00 平方メートル
  
- 4 所 在 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂 299 番地 2、299 番  
 地 6  
 家屋番号 299 番 2  
 種 類 事務所 居宅  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 102.06 平方メートル  
 2 階 102.06 平方メートル

## 物 件 目 録

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | 鹿嶋市大字佐田字釈迦堂  |
|   | 地 | 番 | 299番6        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 149.17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・3・5）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | <p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「鹿島神宮」駅</p> <p>駅からの方向・距離：南東方へ 約 3.3 km（道路距離）</p> <p>最寄りバス停留所：関鉄バス「佐田」停留所 北西方 約330m</p>                                                                                                                                                                                              |                                                                    |
| 付近の状況                                    | <p>事業所、住宅等が混在する古くからの沿道（旧国道沿い）地域。</p> <p>今後、格別の変動要因はない。</p>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                    |
| 主な公法上の規制等<br>（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） | <p>都市計画区分</p> <p>用途地域</p> <p>建ぺい率</p> <p>容積率</p> <p>その他の規制</p>                                                                                                                                                                                                                                         | <p>市街化調整区域</p> <p>用途地域の指定なし</p> <p>60%</p> <p>200%</p> <p>特になし</p> |
| 画地条件<br>（形状・規模等）                         | <p>間口約23m、奥行約42m、規模 963.17㎡（登記地積）のやや不整形地。</p> <p>東側で幅員約12mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。</p> <p>土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>                                                                                                                                                    |                                                                    |
| 接面道路<br>の状況                              | 道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |
|                                          | 幅員・系統：約 12 m 系統及び連続性は普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |
|                                          | 舗装の有無：アスファルト舗装有り                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |
|                                          | 側道・背面道：なし                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |
| 供給処理施設                                   | <p>上水道：あり（引込なし）</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：あり</p> <p>（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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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。</p> <p>「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、官公庁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> |                                                                    |
| 土地の利用状況等                                 | <p>物件2及び4の建物の敷地として利用されている。</p> <p>（土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）</p>                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |

(前頁より続く)

|         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 本件土地は都市計画上の市街化調整区域内に所在するため、本件土地上における建物再建築等の可否の詳細は鹿嶋市役所都市計画課等に別途、確認を要する。</p> <p>② 土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</p> <p>③ 本件土地上に添付の土地建物位置関係図に示すとおり工作物（朽廃した倉庫）が設けられている。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建 築 年 月 日：昭和44年 3月25日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数： 約55年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 仕 様             | <p>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋 根：金属板</p> <p>外 壁：金属板 等</p> <p>内 壁：プリント合板貼 等</p> <p>天 井：化粧合板貼 等</p> <p>床：フローリング、畳、塩ビシート貼 等</p> <p>設 備：不明</p> <p>その他：特になし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 床面積（現況）         | 約62.92㎡ ※現況、北西側に約4.96㎡の増築があり、登記記録と不一致                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等       | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：居宅兼店舗</p> <p>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 品 等             | <p>使用資材：普通程度</p> <p>施 工：普通程度</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | <p>本件所有者が占有している。</p> <p>詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項         | <p>① 建築後約55年以上が経過しており、壁面のひび割れ等の経年劣化（自然損耗）のほか、床面及び天井の腐朽等、建物内部は全体的に損傷箇所が多く、雨漏り箇所も見られ、老朽化が相当に著しく、今後、建物として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p> <p>② 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地のうち、約151.36㎡※</li> <li>・ 物件3の土地のうち、約266.28㎡※</li> <li>・ 物件5の土地のうち、約 76.54㎡※</li> </ul> <p>※対象土地(物件1, 3, 5)上に存する建物(物件2, 4)の建築面積の割合で按分した評価上の概測面積</p> |

### 3. 建物の概況及び利用状況（物件2）

|                 |                                                                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                                                                             |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建 築 年：昭和44年（固定資産課税台帳記載）</p> <p>経 過 年 数： 約55年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）</p>                                                                 |
| 仕 様             | <p>構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：コンクリートブロック</p> <p>内 壁：仕上げなし</p> <p>天 井：仕上げなし</p> <p>床：土間コンクリート</p> <p>設 備：不明</p> <p>その他：特になし</p> |
| 床面積（現況）         | 約44.62㎡                                                                                                                                             |
| 現況用途等           | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：物置</p> <p>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり</p>                                                                                          |
| 品 等             | <p>使用資材：普通程度</p> <p>施 工：普通程度</p>                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | <p>本件所有者が占有している。</p> <p>詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p>                                                                                                       |
| 特記事項            | <p>建築後約55年が経過しており、経年劣化（自然損耗）のほか、内外部ともに損傷箇所が多く、老朽化が著しく、今後、建物として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。</p> <p>なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p>       |

#### 4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日：平成 2年 3月25日新築（登記記載）<br>経 過 年 数： 約34年<br>経済的残存耐用年数： 約 6年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁：ALC板、吹付けタイル 等<br>内 壁：クロス貼、プリント合板貼 等<br>天 井：クロス貼、化粧石膏ボード貼 等<br>床：塩ビシート貼、畳 等<br>設 備：電気、給排水 等<br>その他：西側に下屋あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 床面積（現況）         | 1 階 102.06㎡<br>2 階 102.06㎡<br>延 204.12㎡ ※登記記録と一致                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等       | 階 層：2 階建<br>現況用途：事務所兼居宅<br>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等             | 使用資材：普通程度<br>施 工：普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況         | 本件所有者が占有している。<br>詳細は現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項         | <p>① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良により、建物内部は全体的に汚損箇所が多く、今後、建物として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。<br/>なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、附帯設備は動作確認ができないため、その可動及び使用の可否等は不明である。</p> <p>② 平成 2 年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。<br/>なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</p> <p>③ 西側に設けられている下屋の一部は隣地（地番1066番、1067番）に越境している可能性があるが、詳細は不明である。</p> <p>④ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 の土地のうち、約143.64㎡※</li> <li>・ 物件 3 の土地のうち、約252.72㎡※</li> <li>・ 物件 5 の土地のうち、約 72.63㎡※</li> </ul> <p style="text-align: center;">※対象土地（物件1, 3, 5）上に存する建物（物件2, 4）の建築面積の割合で按分した評価上の概測面積</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1・3・5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>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 | 建 付 地 価 格(円)<br>オ (ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| 1        | 11,200               | 0.950           | 295             | 0.900     | 2,820,000                   |
| 3        | 11,200               | 0.950           | 519.00          | 0.900     | 4,970,000                   |
| 5        | 11,200               | 0.950           | 149.17          | 0.900     | 1,430,000                   |

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価調査基準地：鹿嶋－12 】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $9,570 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/85.5 = 11,200 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0％）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0％（1.000）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

| 街路条件  | 交通接近条件 | 環境条件  | 行政的条件 | その他条件 | 総合（相乗積） |
|-------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 0.900 | 1.000  | 0.950 | 1.000 | 1.000 | 0.855   |

イ 個 別 格 差：（画地条件）形状（やや不整形地）－5.0％（0.950）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

#### (2) 建物価格（物件2）

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

##### ① 主である建物

| 物件<br>番号 | 再 調 達 原 価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|-------------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 2        | 160,000                 | 62.92              | 0.0050     | 50,000              |

## ② 附属建物

| 符号等         | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 未登記<br>附属建物 | 120,000             | 44.62              | 0.0050     | 30,000              |

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：（主である建物及び未登記附属建物）現況床面積を採用

ウ 現 価 率

・主である建物（居宅 店舗）

経過年数：55年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

・未登記附属建物（物置）

経過年数：55年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

※  $1 - (1 - R) \times n / N$  {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

## ③ 建物価格

| 物件<br>番号 | 主である建物<br>① | 附 属 建 物<br>② | 建 物 価 格(円)<br>①+② |
|----------|-------------|--------------|-------------------|
| 2        | 50,000      | 30,000       | 80,000            |

## (3) 建物価格（物件4）

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

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 4        | 178,000             | 204.12             | 0.1155     | 4,200,000           |

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記面積と一致

## ウ 現価率

経過年数：34年、経済的残存耐用年数：6年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※  
(0.1925)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古建物の市場  
性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1925 \times (1 - 0.40) = 0.1155$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建 付 地 価 格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |            | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|------------|--------------------|
| 1        | 1,450,000         | 0.35          | 法定地上権(物件2) | 510,000 ①          |
|          | 1,370,000         | 0.35          | 法定地上権(物件4) | 480,000 ②          |
| 3        | 2,550,000         | 0.35          | 法定地上権(物件2) | 890,000 ③          |
|          | 2,420,000         | 0.35          | 法定地上権(物件4) | 850,000 ④          |
| 5        | 730,000           | 0.35          | 法定地上権(物件2) | 260,000 ⑤          |
|          | 700,000           | 0.35          | 法定地上権(物件4) | 250,000 ⑥          |

### ア 建付地価格

建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件1】建付地価格：2,820,000円

・物件2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 2,820,000 \text{円} \times \frac{151.36 \text{m}^2}{295 \text{m}^2} = 1,450,000 \text{円} \end{array}$$

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 2,820,000 \text{円} \times \frac{143.64 \text{m}^2}{295 \text{m}^2} = 1,370,000 \text{円} \end{array}$$

【物件3】建付地価格：4,970,000円

・物件2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 4,970,000 \text{円} \times \frac{266.28 \text{m}^2}{519.00 \text{m}^2} = 2,550,000 \text{円} \end{array}$$



・ 物件 4 の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 4,970,000\text{円} & \times \frac{252.72\text{m}^2}{519.00\text{m}^2} & = 2,420,000\text{円} \end{array}$$

【物件 5】 建付地価格：1,430,000円

・ 物件 2 の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 1,430,000\text{円} & \times \frac{76.54\text{m}^2}{149.17\text{m}^2} & = 730,000\text{円} \end{array}$$

・ 物件 4 の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 1,430,000\text{円} & \times \frac{72.63\text{m}^2}{149.17\text{m}^2} & = 700,000\text{円} \end{array}$$

#### イ 土地利用権等割合

- ・ 物件 2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・ 物件 4：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1            | 2,820,000           | ①+②<br>－ 990,000         | －               | 0.70           | 0.70            | 900,000                     |
| 2            | 80,000              | ①+③+⑤<br>＋ 1,660,000     | 1.00            | 0.70           | 0.70            | 850,000                     |
| 3            | 4,970,000           | ③+④<br>－ 1,740,000       | －               | 0.70           | 0.70            | 1,580,000                   |
| 4            | 4,200,000           | ②+④+⑥<br>＋ 1,580,000     | 1.00            | 0.70           | 0.70            | 2,830,000                   |
| 5            | 1,430,000           | ⑤+⑥<br>－ 510,000         | －               | 0.70           | 0.70            | 450,000                     |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                          |                 |                |                 | 6,610,000                   |

ウ 占有減価修正：(物件 2 及び 4・建物) 減価の必要なし。

#### エ 市場性修正 (土地建物一体)

- ① 需要者が限定される用途・規模の物件である。
  - ② 土地について、現在の土地利用状況等から、土壤汚染の危険性がある。
  - ③ 建物(物件 4)について、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。
- 以上の市場性減退要因を考慮し、市場性修正として所要の減価を行った。

オ 競売市場修正：第 2 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

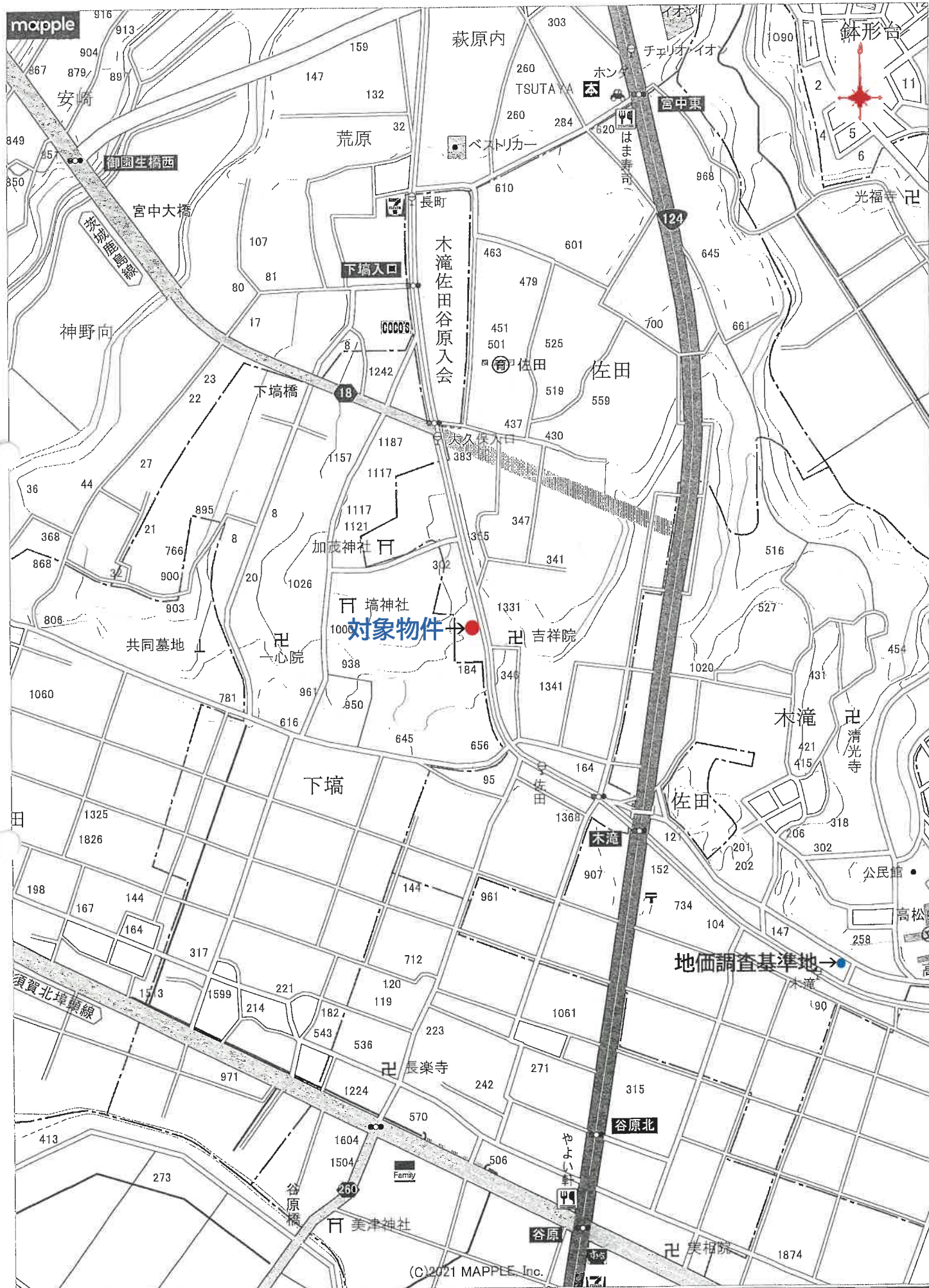
- 1 地価調査基準地：鹿嶋一12  
所 在：鹿嶋市大字木滝字平塚164番  
価 格：9,570円／㎡  
位 置：J R 鹿島線「鹿島神宮」駅 4.5km  
価 格 時 点：令和5年7月1日  
地 積：634㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：北東側 4.2m 市道  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、農家住宅等の混在する旧農家集落地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 土地所在図・地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

# 物件位置図



1 : 10,000 相当

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

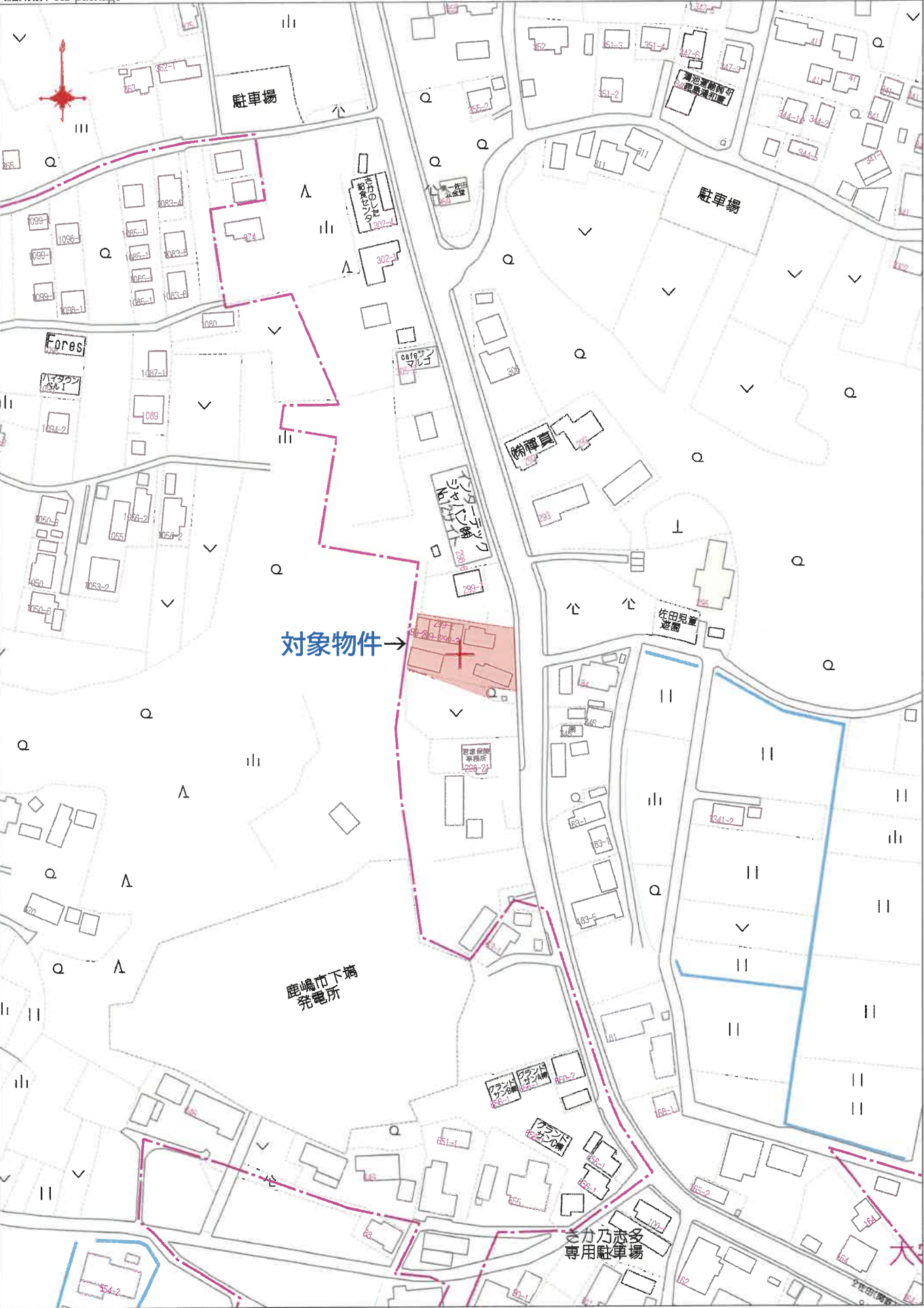
地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度38分21秒 北緯 35度56分52秒



周辺見取図

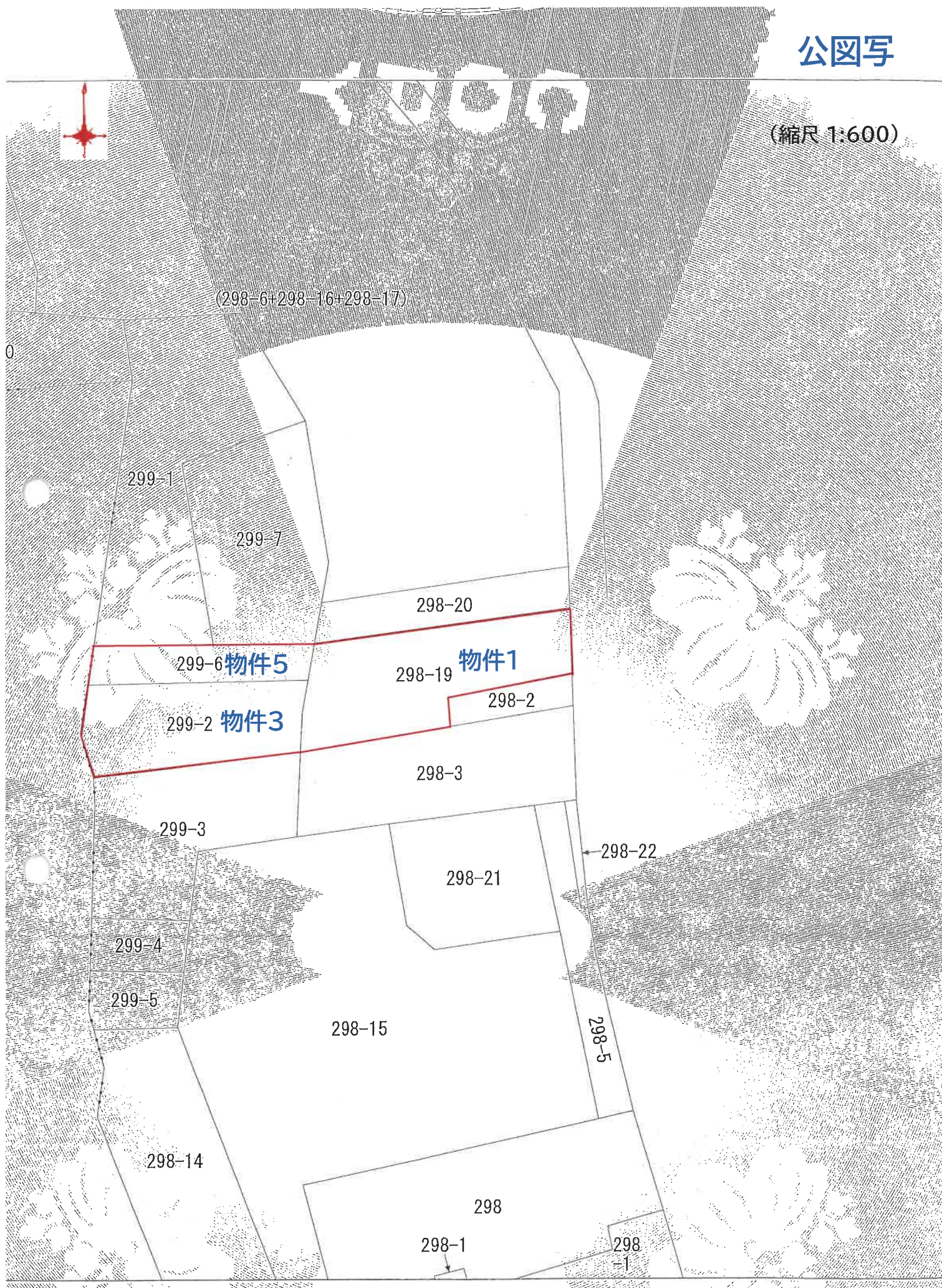
ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)



(縮尺 1:600)



土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け  
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



1/2

219223

整理番号

新

298-19 298-3

298-20 298-2

地

番

298-19 298-3

298-20 298-2

土地の所在  
京都府京都市  
左京区山崎  
山崎町

作製年月日  
昭和44年5月13日

製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]





登記年月日：昭和44年5月13日

前 後 新

地 種 物 面

主 号

298-19

298-20

整理番号

219224

所在

茨城県龍崎町  
龍崎町立龍崎高等学校前

組

298-19

298-20

298-21

298-22

298-23

298-24

298-25

298-26

298-27

298-28

298-29

298-30

298-31

298-32

298-33

298-34

298-35

298-36

298-37

298-38

298-39

298-40

298-41

298-42

298-43

298-44

298-45

298-46

298-47

298-48

298-49

298-50

298-51

298-52

298-53

298-54

298-55

298-56

298-57

298-58

298-59

298-60

298-61

298-62

298-63

298-64

298-65

298-66

298-67

298-68

298-69

298-70

298-71

298-72

298-73

298-74

298-75

298-76

298-77

298-78

298-79

298-80

298-81

298-82

298-83

298-84

298-85

298-86

298-87

298-88

298-89

298-90

298-91

298-92

298-93

298-94

298-95

298-96

298-97

298-98

298-99

298-100

298-101

298-102

298-103

298-104

298-105

298-106

298-107

298-108

298-109

298-110

298-111

298-112

298-113

298-114

298-115

298-116

298-117

298-118

298-119

298-120

298-121

298-122

298-123

298-124

298-125

298-126

298-127

298-128

298-129

298-130

298-131

298-132

298-133

298-134

298-135

298-136

298-137

298-138

298-139

298-140

298-141

298-142

298-143

298-144

298-145

298-146

298-147

298-148

298-149

298-150

298-151

298-152

298-153

298-154

298-155

298-156

298-157

298-158

298-159

298-160

298-161

298-162

298-163

298-164

298-165

298-166

298-167

298-168

298-169

298-170

298-171

298-172

298-173

298-174

298-175

298-176

298-177

298-178

298-179

298-180

298-181

298-182

298-183

298-184

298-185

298-186

298-187

298-188

298-189

298-190

298-191

298-192

298-193

298-194

298-195

298-196

298-197

298-198

298-199

298-200

298-201

298-202

298-203

298-204

298-205

298-206

298-207

298-208

298-209

298-210

298-211

298-212

298-213

298-214

298-215

298-216

298-217

298-218

298-219

298-220

298-221

298-222

298-223

298-224

298-225

298-226

298-227

298-228

298-229

298-230

298-231

298-232

298-233

298-234

298-235

298-236

298-237

298-238

298-239

298-240

298-241

298-242

298-243

298-244

298-245

298-246

298-247

298-248

298-249

298-250

298-251

298-252

298-253

298-254

298-255

298-256

298-257

298-258

298-259

298-260

298-261

298-262

298-263

298-264

298-265

298-266

298-267

298-268

298-269

298-270

298-271

298-272

298-273

298-274

298-275

298-276

298-277

298-278

298-279

298-280

298-281

298-282

298-283

298-284

298-285

298-286

298-287

298-288

298-289

298-290

298-291

298-292

298-293

298-294

298-295

298-296

298-297

298-298

298-299

298-300

298-301

298-302

298-303

298-304

298-305

298-306

298-307

298-308

298-309

298-310

298-311

298-312

298-313

298-314

298-315

298-316

298-317

298-318

298-319

298-320

298-321

298-322

298-323

298-324

298-325

298-326

298-327

298-328

298-329

298-330

298-331

298-332

298-333

298-334

&lt;



登記年月日：昭和44年5月13日

土地所在図写

1/2

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 製作年月日<br>昭和44年1月1日 | 製<br>人<br>甲 |
|--------------------|-------------|

図  
在  
量  
図

整理番号 210225

地積

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 地番<br>298-19<br>298-20<br>298-21 | 新<br>298-19<br>298-20<br>298-21 |
| 所在地<br>茨城県鹿嶋市<br>鹿嶋市大字位田字柳が丘     |                                 |



物件5

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 544.5.13

|             |
|-------------|
| 縮尺<br>1/600 |
|-------------|

(1/2)

I-3

※A3版をA4版に縮小







210874 建物図面写

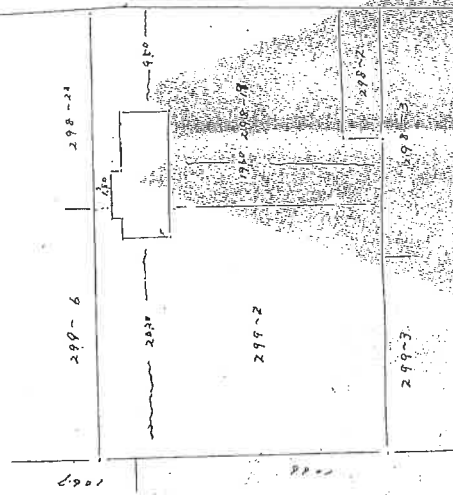
|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 家屋番号  | 299-19                    |
| 建物の所在 | 茨城県鹿嶋市 299-19 299-2 299-3 |

茨城県鹿嶋市

|           |     |     |
|-----------|-----|-----|
| 昭和44年 月 日 | 作成者 | 申請人 |
| 昭和44年 月 日 |     |     |

物件2(建物)

国道一四号線



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

\$44,62

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/100 | 1/100 |
|----|-------|-------|

面図

面図

整理番号 210875 建物

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 家屋番号  | 298-19                          |
| 建物の所在 | 千葉県千葉市中央区新大塚 298-19<br>利地 291-2 |

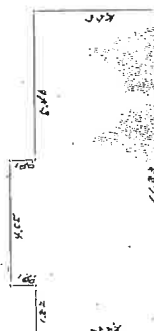
茨城県鹿嶋市

|       |    |     |     |
|-------|----|-----|-----|
| 作製年   | 月  | 日   | 深   |
| 昭和44年 | 1月 | 28日 | 作製者 |

申請人

物件2(建物)

床面積  
 $11.22 \times 4.55 = 50.856$   
 $4.15 \times 1.091 = 4.52755$   
 合計 55.38355



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |    |
|----|-------|----|
| 縮尺 | 1/400 | 1/ |
|----|-------|----|



登記年月日：平成2年6月19日

登記番号 210873

# 各階平面図

# 建物図面

家屋番号 299-2

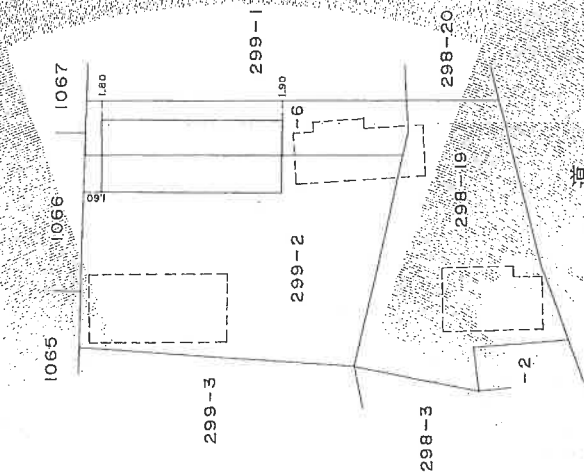
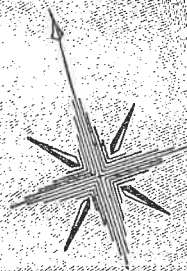
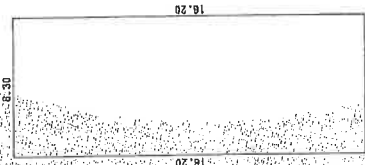
建物の所在 鹿島郡鹿島町大字佐田字跡迎堂 299-2, 299-6

茨城県鹿嶋市

(1階・2階各階同型)

求積表

|         |      |   |                       |
|---------|------|---|-----------------------|
| 16.20×X | 6.30 | = | 102.0600              |
| 床面積     |      |   | 102.06 m <sup>2</sup> |



物件4(建物)

道

作製者

土地調査  
家屋調査

(茨城県)

縮尺

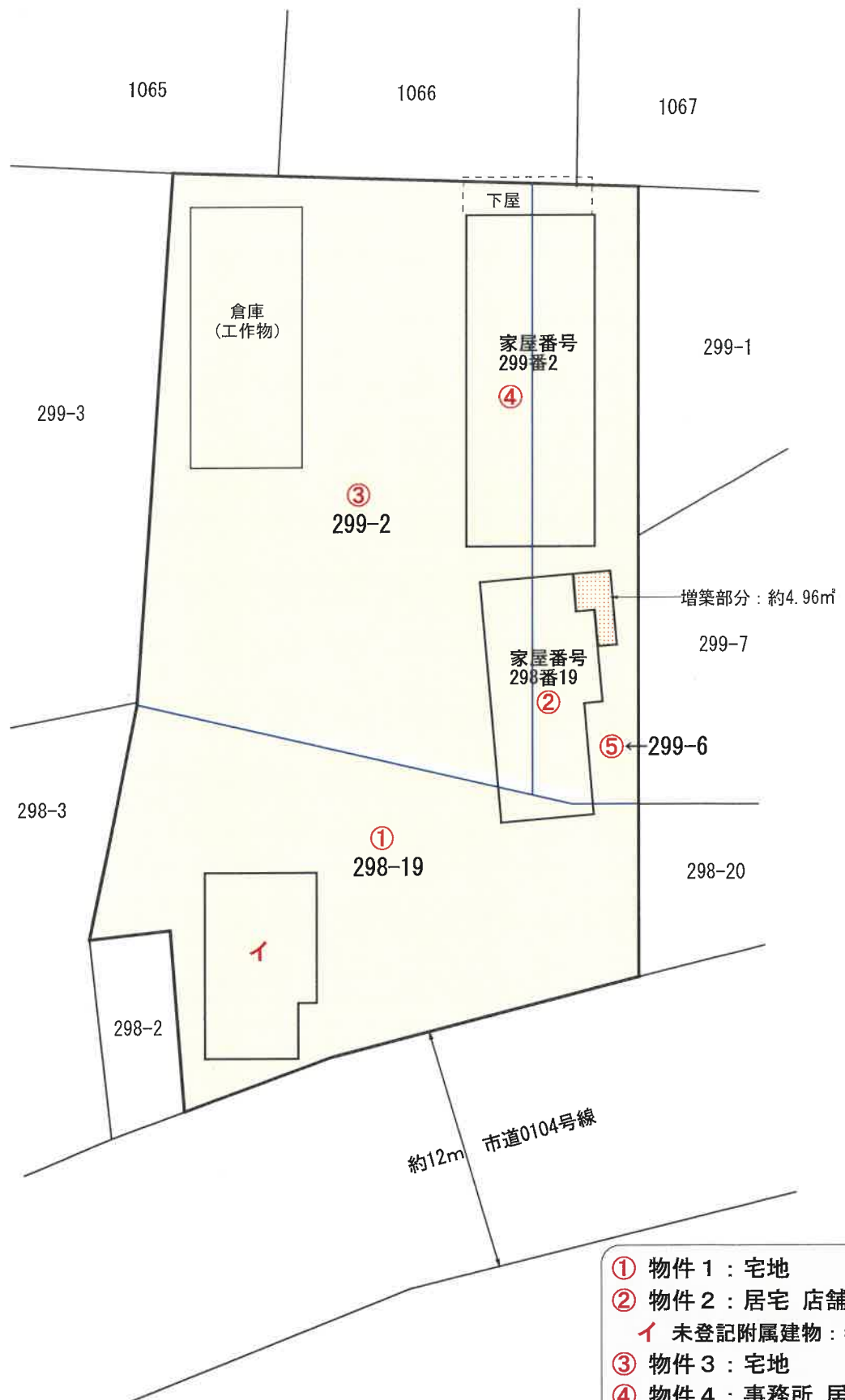
1/250

申請人

縮尺

1/500

※A3版をA4版に縮小



- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：居宅 店舗
- イ 未登記附属建物：物置
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：事務所 居宅
- ⑤ 物件5：宅地

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

## 物件番号2: 居宅 店舗



床面積: 約62.92㎡(現況)  
(うち、増築部分: 約4.96㎡)

## 物件番号2／未登記附属建物:物置

コンクリートブロック造陸屋根平家建

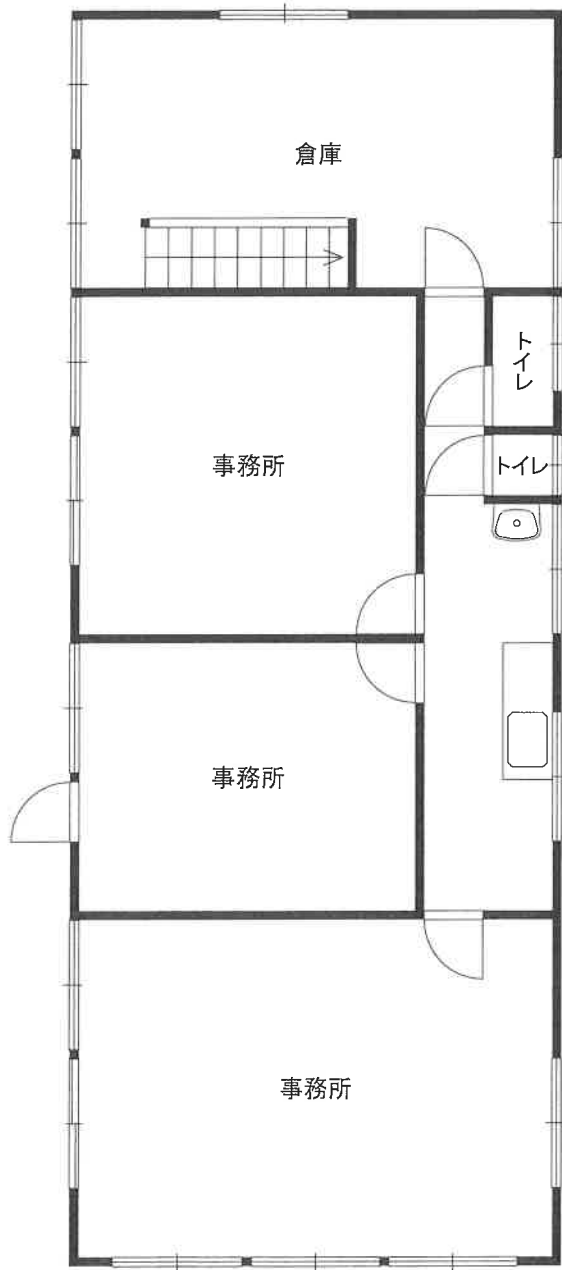


床面積: 約44.62㎡(現況・課税台帳)



## 物件番号4:事務所 居宅

【1階】床面積:102.06㎡(登記)



【2階】床面積:102.06㎡(登記)

