

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）
1～5	800,000 640,000	一括	160,000	8,606	0
1	350,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	420,000				



物 件 目 録

1 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 50
地 目 宅地
地 積 250.48 平方メートル

2 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 67
地 目 公衆用道路
地 積 636 平方メートル

持分 6402 分の 371

3 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 84
地 目 雑種地
地 積 4.52 平方メートル

持分 6402 分の 371

4 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 85
地 目 雑種地
地 積 2.26 平方メートル

持分 6402 分の 371

5 所 在 銚田市梶山字前野 306 番地 50



11

物 件 目 録

家屋 番号	306番50
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	40.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番306番49)を通行のため利用している。

【物件番号2～4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 銚田市梶山字前野
地 番 306番50
地 目 宅地
地 積 250.48平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番67
地 目 公衆用道路
地 積 636平方メートル

共有者 A 持分6402分の371

- 3 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番84
地 目 雑種地
地 積 4.52平方メートル

共有者 A 持分6402分の371

- 4 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番85
地 目 雑種地
地 積 2.26平方メートル

共有者 A 持分6402分の371



11

物 件 目 録

5 所 在 銚田市梶山字前野306番地50

家屋 番号 306番50

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 40.99平方メートル

所有者 A



令和 6年(ヌ)第 56号

令和 6年10月25日受理

令和 6年12月 **11** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 50
地 目 宅地
地 積 250.48 平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 67
地 目 公衆用道路
地 積 636 平方メートル

共有者 A 持分 6402 分の 371

3 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 84
地 目 雑種地
地 積 4.52 平方メートル

共有者 A 持分 6402 分の 371

4 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306 番 85
地 目 雑種地
地 積 2.26 平方メートル

共有者 A 持分 6402 分の 371

物 件 目 録

5 所 在 銚田市梶山字前野306番地50

家屋 番号 306番50

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 40.99平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(未実施)												
土地	物件1～4												
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3、4)												
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・土地共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地(物件2)を公衆用道路として共有し、占有している 上記の者が本土地(物件3、4)を雑種地として共有し、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	1 上記の共有持分は、物件目録記載のとおりである。 2 物件4は、団地に供給される井戸が設置されており、風雨を避けるための囲い(木製井戸ポンプ小屋(工作物))が設けられている。 3 物件1に沿った隣地(306-49)を通らなければ市道に出ることはできない。												
建物	物件5												
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:				
{	種類:												
{	構造:												
{	床面積:												
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	1 築年数に相応する経年劣化が建物全体に生じている。												
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年()第	号	{	保管開始日	年	月	日
{	地方裁判所	支部	年()第	号									
{	保管開始日	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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者・共有者)	1 本建物では、私が暮らしています。よって、全部・一部を貸していることはありません。 2 境界線を巡る紛争はありません。土壌・埋設物の異常や本物件内での事件・事故の発生は記憶にありません。 3 第三者の所有物が本物件に設置されていることはありません。 4 雨漏りやシロアリ被害など、生活上で支障となる損傷はありません。 5 「かしま野管理」という名称の会社（執行官注記：下記の「かしま野管理サービス株式会社」と思料された。）に、生活水の提供や街灯・草刈りなどの共益サービスの会費として、年間3万円を納めています。滞納はありません。 6 私が共有する目的物件（物件2～4）について、各土地の使用等に関して、契約や金銭のやり取りはありません。 (令和6年11月18日の面談での陳述要旨)
■ かしま野管理サービス株式会社 担当者 (隣地所有者の使用人)	1 当社が物件1の隣地である306-49を所有していることは間違いありませんが、Aさんと当社の間では、当該隣地の通行等を目的とする契約等は締結していません。当社は当該団地の皆さんに生活水を供給するなど、共益的なサービスを提供する趣旨で会費をいただいていますので、Aさんの通行を妨げることはありません。 2 競売により物件1、5の所有権が移転した場合、上記会費の納入や当該隣地である306-49の通行等について、買受人の方と当社でお打合せをお願い致したいと考えています。買受人の方からは、当社に連絡をお願いしたいです。 (令和6年12月4日の電話での陳述要旨)

(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。尚、本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況は、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 本書3枚目「その他の事項」に記載した点がある。特に、市道と物件1の間に306-49土地が介在していることが重要になる。買受人は、かしま野管理サービス株式会社との間で協議をして（共益的サービスの年会費を支払うなど）同隣地の通行が可能になる方法を検討しなければならない。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり天井・内壁・床などは、家財類で遮蔽されていない表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年10月29日	当庁執行官室	■A宛に現況調査の日程および概要等をつ記載・説明した文書を送付する。(郵送、投函)
令和6年11月18日 12:30-13:10	物件所在地および物件所在地近く	■物件特定 ■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。 ■物件内でAと面談し、陳述を得る。
令和6年12月4日 17:35-17:45	当庁執行官室	■かしま野管理サービス株式会社 担当者から電話による陳述を得る。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和6年11月18日 目的物件は施錠され、かつ居住者が不在である可能性も否定できなかったため、解錠技術者及び立会人を事前に準備して臨場した。 □ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

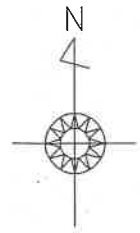
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

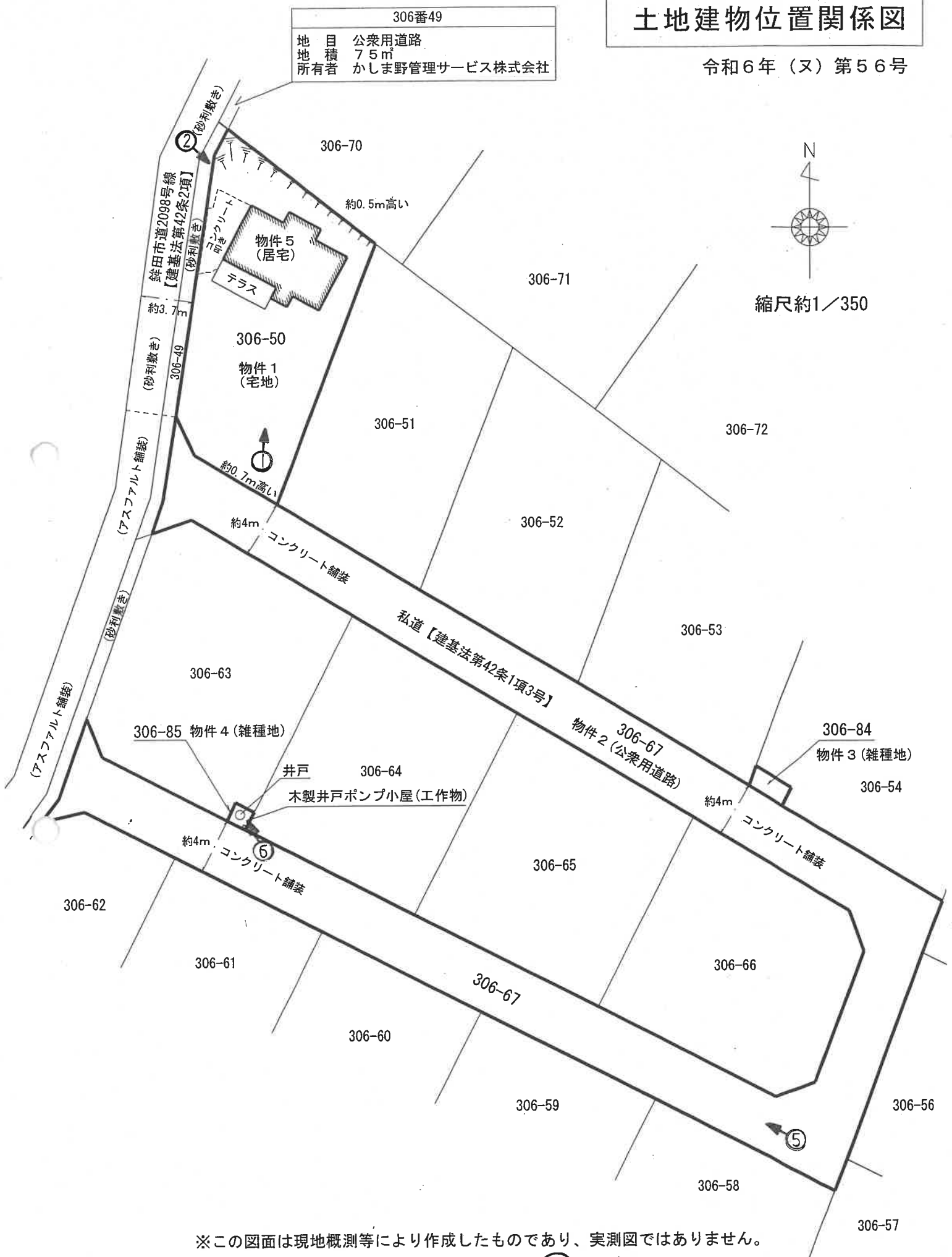
土地建物位置関係図

令和6年(ヌ)第56号

306番49	
地目	公衆用道路
地積	75㎡
所有者	かしま野管理サービス株式会社



縮尺約1/350



※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。

(7枚目) ←○写真撮影位置方向

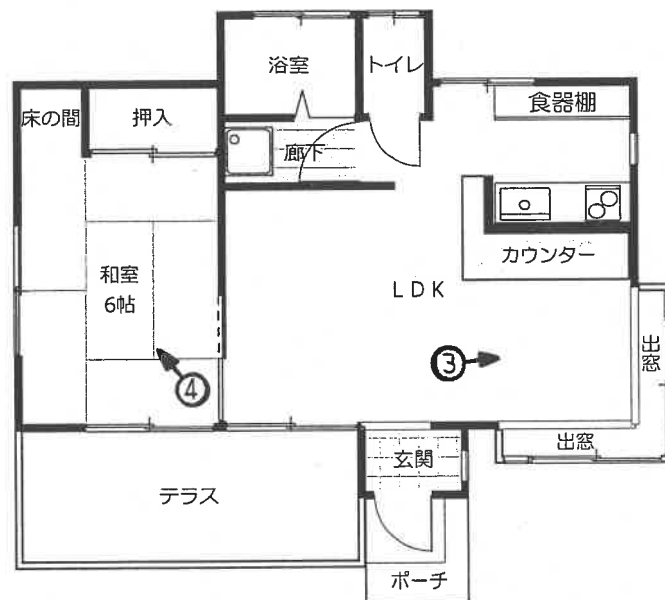
建物間取図（略図）

令和6年（又）第56号



縮尺約1/100

物件5：居宅



40.99㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1

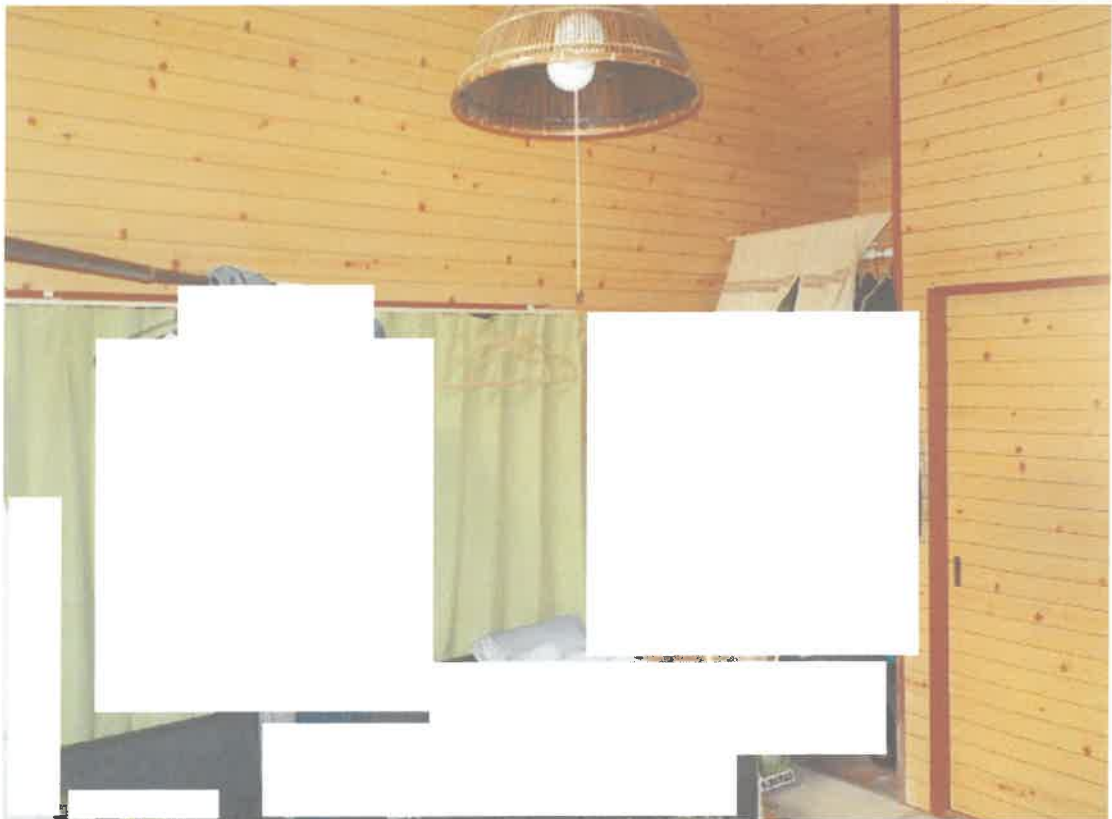


(9 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(10 枚目)



写真中央の道路状の土地が物件2です。

No. 5



写真中央が木製井戸ポンプ小屋(工作物)です。
写真No.5、6とも、やむなく対象外の土地が写り込みます。

No. 6

令和 6年（ヌ）第 56号
令和 6年10月25日 受 命
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年12月12日 評 価
令和 6年12月13日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 350,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（建物）	金 420,000円

- ① 一括価格は、物件1ないし5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の内訳価格は物件5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5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き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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
特記事項			
・物件2・3・4については持分6402分の371が評価対象である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番50
地 目 宅地
地 積 250.48平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番67
地 目 公衆用道路
地 積 636平方メートル
共有者 A 持分6402分の371
- 3 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番84
地 目 雑種地
地 積 4.52平方メートル
共有者 A 持分6402分の371
- 4 所 在 銚田市梶山字前野
地 番 306番85
地 目 雑種地
地 積 2.26平方メートル
共有者 A 持分6402分の371
- 5 所 在 銚田市梶山字前野306番地50
家屋 番号 306番50
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 40.99平方メートル
所有者 A

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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「北浦湖畔」駅の南方約2.5km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は山林、畑が多い中に一般住宅が集積する住宅地域である。道路の系統連続性が劣るほか、各種商業施設等に距離があり、生活利便性は劣るエリアと思料される。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「前野遺跡」に該当 ※特記事項(1)
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	【物件1・2】 〔西側〕銚田市道<2098号線>建築基準法第42条2項道路 ：幅員約3.7m、舗装有(物件1付近は砂利敷き) ※かしま野管理サービス株式会社所有の土地(306番49)を介して接面する。 〔南西側〕私道（建築基準法第42条1項3号道路） ：幅員約4m、コンクリート舗装 ※物件2そのものが当該私道敷となっている。 【物件3・4】 〔南西側〕私道（建築基準法第42条1項3号道路） ：幅員約4m、コンクリート舗装	

土地の利用状況等	【物件 1】 土地所有者が物件 5 建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件 5 建物(居宅)の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ◎物件 1 土地の全部(250.48㎡) 【物件 2】 土地共有者 A が他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 【物件 3】 土地共有者 A が他の共有者と共に雑種地(元ゴミ置場と思われるが現在は空地)として使用し、占有している。 【物件 4】 土地共有者 A が他の共有者と共に雑種地(木製井戸ポンプ小屋〔工作物〕)として使用し、占有している。
供給処理施設	【上水道】 なし ※集中井戸使用 【ガ ス】 なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】 なし ※個別浄化槽使用 (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	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壤汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。

特 記 事 項	(1)周知の埋蔵文化財包蔵地について 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「前野遺跡」に該当し、土木工事や建築工事等を行う際には工事着工予定日の60日前までに文化財保護法第93条第1項に基づく届出が必要とのことであり、遺跡等が存在した場合には当該行為に支障を来す可能性があることに留意が必要である。詳細については、銚田市教育委員会生涯学習課への確認を要する。 (2)本土地の現況等について 物件1土地には、物件5建物に付着するテラス、駐車スペース等が存する。 また、西側市道はセットバック部分が306番49「所有者：かしま野管理サービス株式会社」の土地となっており一体で道路として利用されており、物件1及び物件2の土地は、他人(上記かしま野管理サービス株式会社)所有の当該土地を介して市道に接面している状況にある。 なお、当該道路のほか生活水の供給や街灯・草刈り等の共益的なサービスの会費の内容等については、別添現況調査報告書記載の通りであり、詳細については管理会社である「かしま野管理サービス株式会社」の確認を要する。 (3)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (4)物件2・3・4について 物件2・3・4については、共有持分が目的不動産となっており、当然には買受人は単独使用することができず、管理・処分等に法的制約を受ける可能性があるほか、使用方法について他の共有者との話し合いや合意等が必要となる場合があり、紛争の可能性も否定できない。よって、これらのリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和63年 9月 5日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 板貼 等 天井 ビニールクロス貼 板貼 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積（現況）	延) 40.99㎡ ※増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として占有している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) 建築確認及び工事完了後の検査済証は確認できなかった。 (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相当の劣化が進行しており、内壁や床に汚損等が一部見受けられた。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	4,450	0.86	250.48	0.90		860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 銚田-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,120\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/136.5 = 4,450\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+5.0) 環境条件(居住環境+30.0)

イ 個別格差：形状▲10 角地±0 高低差▲5

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2（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	4,450	0.10	636.00	$\frac{371}{6402}$	20,000

ア 標準画地価格については上記物件1に同じ

イ 個別格差：私道減価▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：371/6402

③ 物件3（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	4,450	0.10	4.52	$\frac{371}{6402}$	10,000

ア 標準画地価格については上記物件1に同じ

イ 個別格差：共用の雑種地▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：371/6402

④ 物件4（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	4,450	0.10	2.26	$\frac{371}{6402}$	10,000

ア 標準画地価格については上記物件1に同じ

イ 個別格差：共用の雑種地▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：371/6402

⑤ 物件5（建物）

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並びに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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	250,000	40.99		0.035	360,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数約36年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)≒0.035

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 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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	860,000	0.35 法定地上権	300,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

② 内訳価格及び一括価格

物件 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) (2①ウ)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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	860,000	-300,000		0.90	0.70	350,000
2	20,000			0.63	0.70	10,000
3	10,000			0.63	0.70	10,000
4	10,000			0.63	0.70	10,000
5	360,000	+300,000		0.90	0.70	420,000
一括価格（合計）						800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～5 他人所有の土地を介して接道するリスク減価▲10
物件2・3・4 共有持分リスク▲30

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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 銚田-2

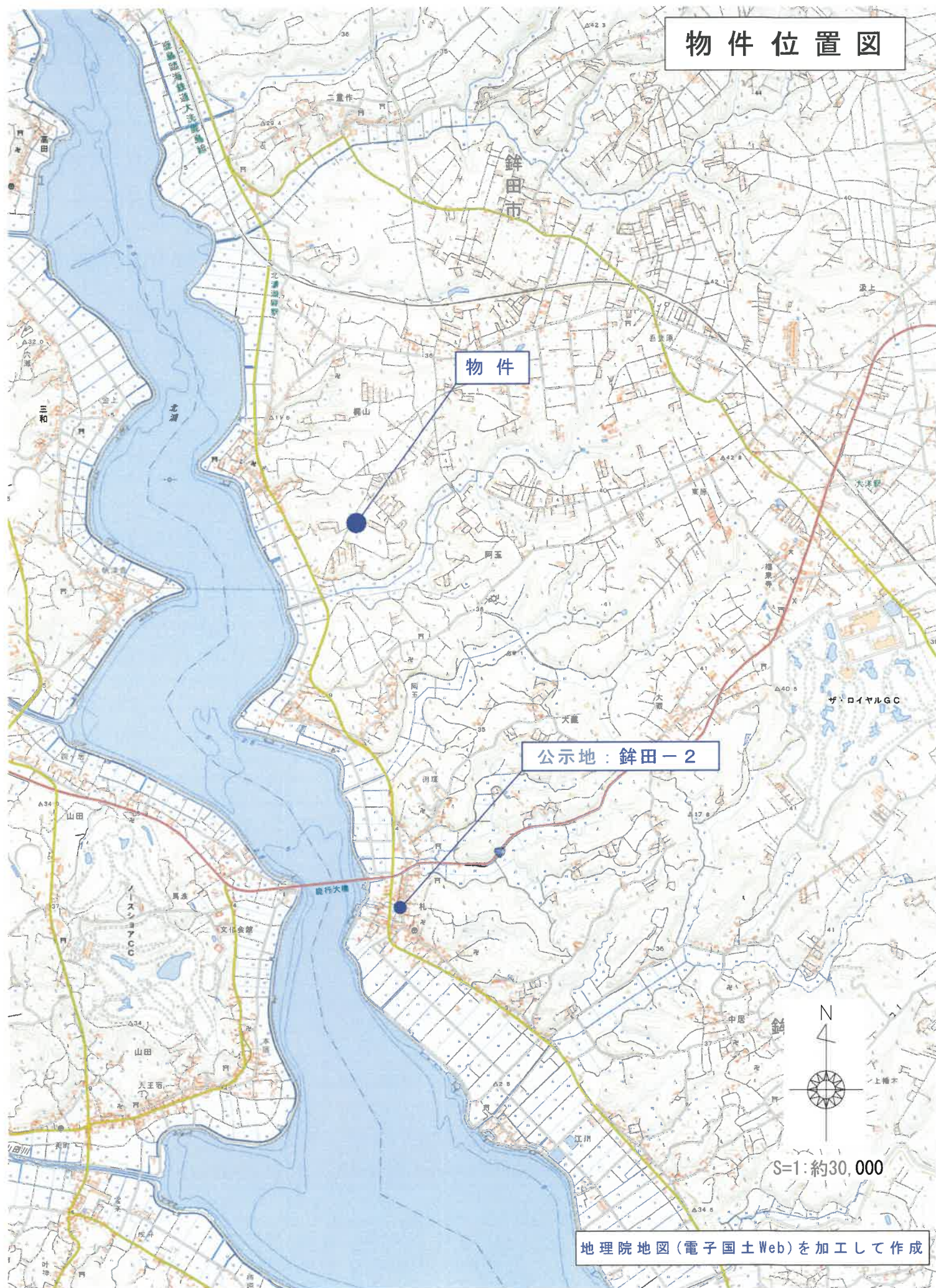
所 在：茨城県銚田市札字下宿1149番
地 目：宅 地
価 格：6,120円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅南西方4.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,030m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側5m市道(三方路地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図

複製許諾証



N



S=1:約2,500

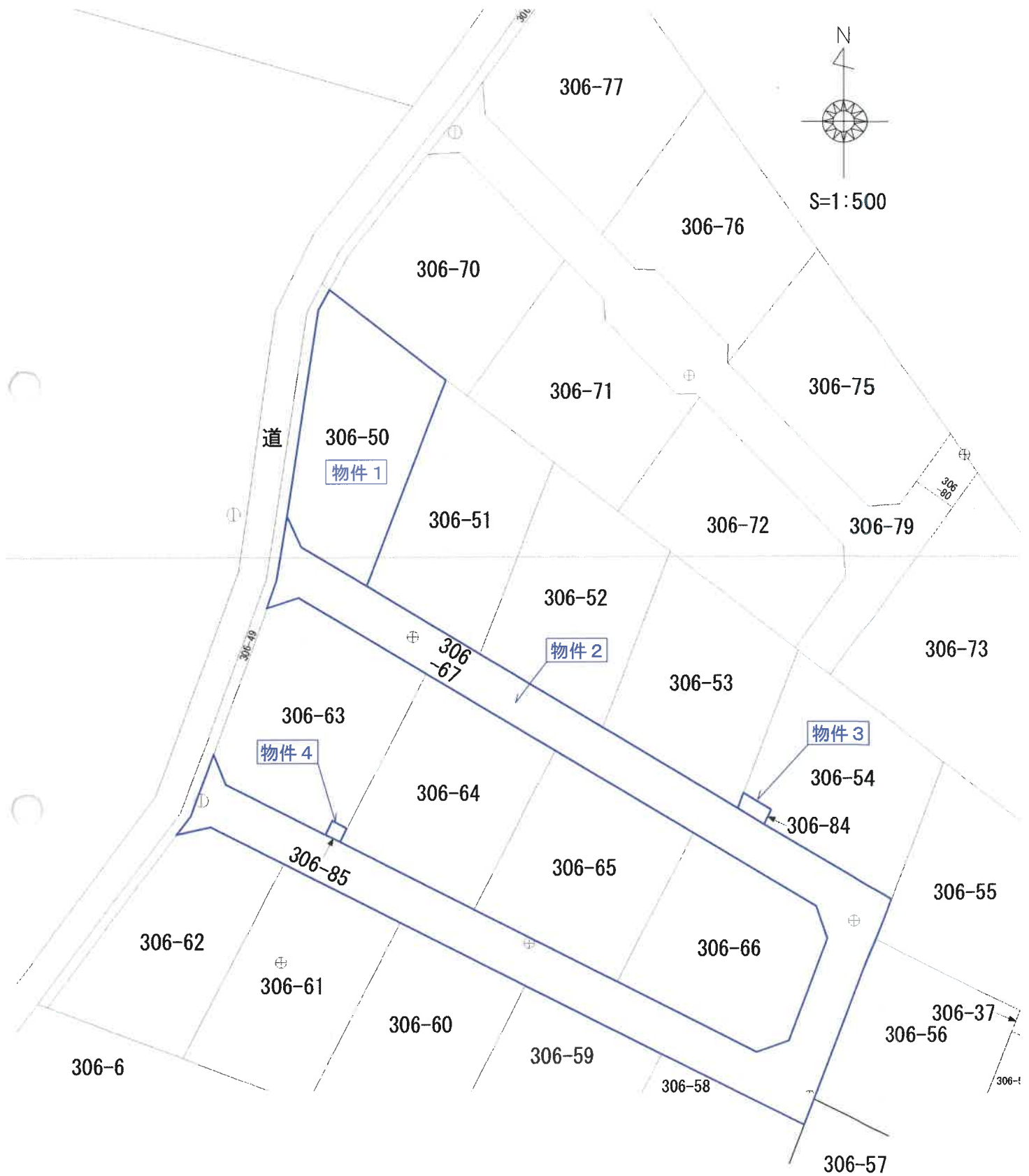
物件

梶山珈琲

(株)COCOA
SOFT

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



整理番号 503526

各階平面図

建物図面図

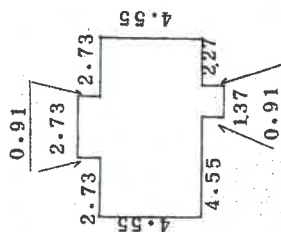
家屋番号

306番50

建物の所在

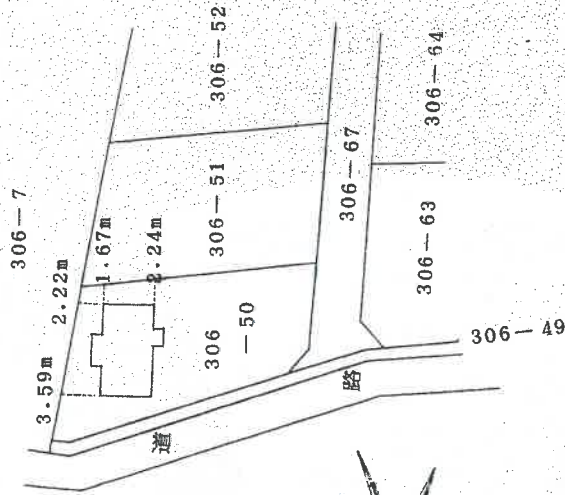
茨城県鹿嶋市大字梶山字前野306番地50

63.10.18



0.91 × 2.73 = 2.4843
4.55 × 8.19 = 37.2645
1.37 × 0.91 = 1.2467
40.9955

物件5



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S 63.10.18

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(又)第56号

306番49

地目 公衆用道路
地積 75㎡
所有者 かしま野管理サービス株式会社



縮尺約1/350



※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。

建物間取図（略図）

令和6年（又）第56号



縮尺約1/100

物件5：居宅



40.99㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。