

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 30 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                        |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 7 年 9 月 5 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                             |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規<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 7 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 13,600,000<br>10,880,000 | 一括       | 2,720,000  | 244,109  | 57,178   |
| 1    | 2,480,000                |          |            |          |          |
| 2    | 4,140,000                |          |            |          |          |
| 3    | 6,980,000                |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      | </                       |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                            |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                               |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 2                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                         |
|   | 地 積   | 3 8 8 . 5 4 平方メートル                                                         |
| 2 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                               |
|   | 地 番   | 1 4 3 1 番 7                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                         |
|   | 地 積   | 6 4 7 . 3 4 平方メートル                                                         |
| 3 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下 1 4 3 1 番地 7                                                  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 1 番 7 の 2                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 倉庫                                                                      |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル<br>2 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル<br>3 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル |
|   | (現況)  |                                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 事務所                                                                     |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1431番の7）の登記が存在する。

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

- |   |       |                                                                            |
|---|-------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                               |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 2                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                         |
|   | 地 積   | 3 8 8 . 5 4 平方メートル                                                         |
| 2 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                               |
|   | 地 番   | 1 4 3 1 番 7                                                                |
|   | 地 目   | 宅地                                                                         |
|   | 地 積   | 6 4 7 . 3 4 平方メートル                                                         |
| 3 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下 1 4 3 1 番地 7                                                  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 1 番 7 の 2                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 倉庫                                                                      |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル<br>2 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル<br>3 階 1 3 0 . 9 5 平方メートル |
|   | (現況)  |                                                                            |
|   | 種 類   | 店舗 事務所                                                                     |



令和6年（ケ）第159号

令和7年1月17日受理

令和7年3月13日提出

（評価人 塚本修一）

## 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                | 常陸太田市山下町字水門下<br>1430番2<br>宅地<br>388.54平方メートル                                                                    |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地                     | 在<br>番<br>目<br>積                | 常陸太田市山下町字水門下<br>1431番7<br>宅地<br>647.34平方メートル                                                                    |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床面積 | 在<br>番<br>号<br>類<br>類<br>造<br>造 | 常陸太田市山下町字水門下1431番地7<br>1431番の7の2<br>店舗 倉庫<br>鉄骨造陸屋根3階建<br>1階 130.95平方メートル<br>2階 130.95平方メートル<br>3階 130.95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, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   )<br><input checked="" type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| その他の事項          | 本件土地の一部は東京電力株式会社の高圧線下地になっているほか、同社の電柱 (本柱2本、支柱1本) も設置されている。<br>倉庫 (工作物) 2棟、簡易物置 (動産) がある。現況調査時において車両が3台駐車されていた。                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 建物              | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 種類、構造及び床面積の概略   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗 事務所<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                      |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div><br/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div><br/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div> |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 店舗・事務所 (休業中) として管理している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所   支部   令和   年 (   ) 第   号</div><br/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日   令和   年   月   日</div> </div>                           |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)



その他の事項

本件土地の一部は高圧線下地になっており、その契約内容の要旨は次のとおり。

1 契約面積

常陸太田市山下町字水門下1430番2 契約面積： 97.18平方メートル

常陸太田市山下町字水門下1431番7 契約面積：253.71平方メートル

2 契約の種類

送電線路架設契約（債権契約）

3 契約年月日

原契約：平成 3年 8月23日

覚 書：平成27年11月 6日

4 契約期間

平成3年10月1日より送電線路を必要とする期間

5 契約に基づく制限内容（抜粋・要約）

① 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止

② 爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵することの禁止

③ ①②以外に送電線に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

④ この土地に工作物を設置する場合及び竹木を植栽する場合には事前協議を要し、文書による承諾を必要とすること

⑤ この土地を第三者に譲渡する場合は事前通知を要し、譲受人にこの契約に基づく一切の権利義務を引き継ぐこと

6 線下補償料

令和9年9月30日までの補償料を現土地権利者に支払い済み

(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)

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 債務者兼所有者に照会書を送付するも本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 近隣住民によると、債務者兼所有者は入院中で、店舗は営業していないとのことだった。
- 4 本件建物には震災被害と思われる壁の亀裂や天井の雨漏り跡などが多数あり、かなり傷んでいる様子である。
- 5 本件土地には使用されていないと思われる車両が3台駐車されていた。
- 6 本件土地の上空には東京電力株式会社の送電線が通っており、本件土地の一部には同社の電柱（本柱2本、支柱1本）が設置されている。（電柱については令和9年3月31日までの補償料を現土地権利者に支払い済み。）
- 7 物件2土地を所在とする家屋番号1431番の7の建物（種類：居宅 作業所、構造：木造スレート葺2階建、床面積：1階91.09平方メートル 2階52.99平方メートル）が登記されているが、本件土地に係る建物は見当たらない。
- 8 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、その他現場の状況等を総合して2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

(4枚目)

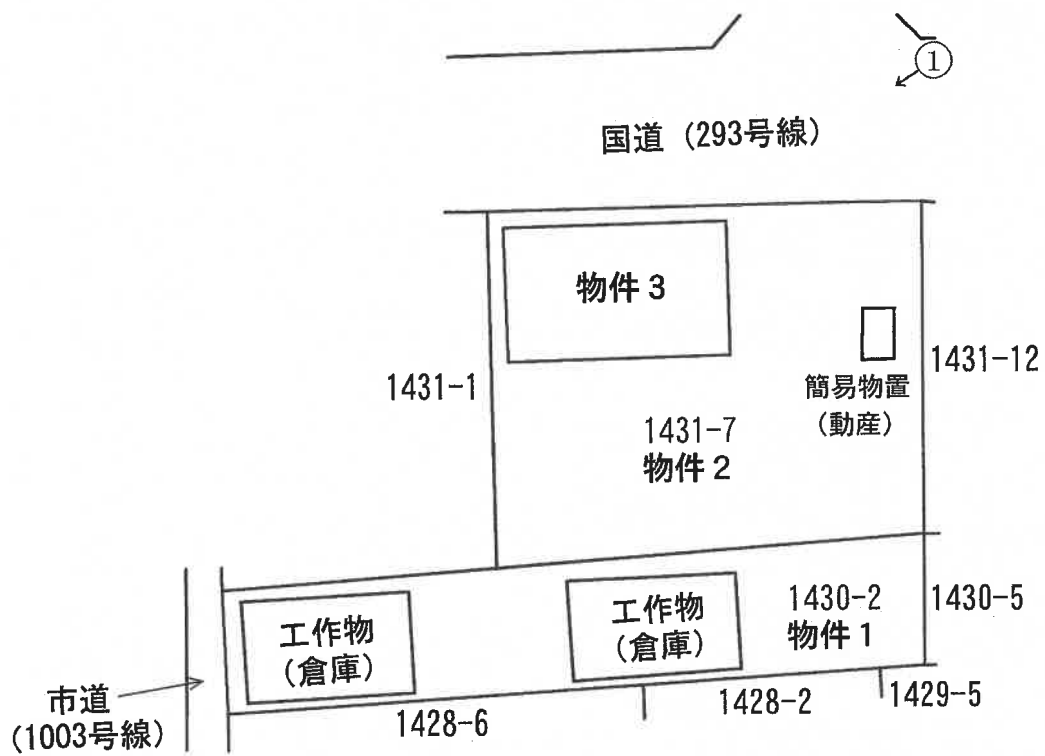
(調査経過用)

| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                               |        |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                               | 調査の場所等 | 調査の方法等                              |
| 令和7年1月20日(月)                                                                                                                                                                                                                                        | 当 庁    | ■常陸太田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送) |
| 令和7年1月28日(火)                                                                                                                                                                                                                                        | 当 庁    | ■債務者兼所有者に照会書を送付                     |
| 令和7年2月12日(水)<br>10:55-11:30                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地  | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■評価人同行   |
| 令和7年2月17日(月)                                                                                                                                                                                                                                        | 当 庁    | ■東京電力株式会社に照会書を送付                    |
| 令和7年2月19日(水)<br>15:00-15:15                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地  | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■評価人同行   |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                     |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和 7年 2月19日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、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

(5枚目)

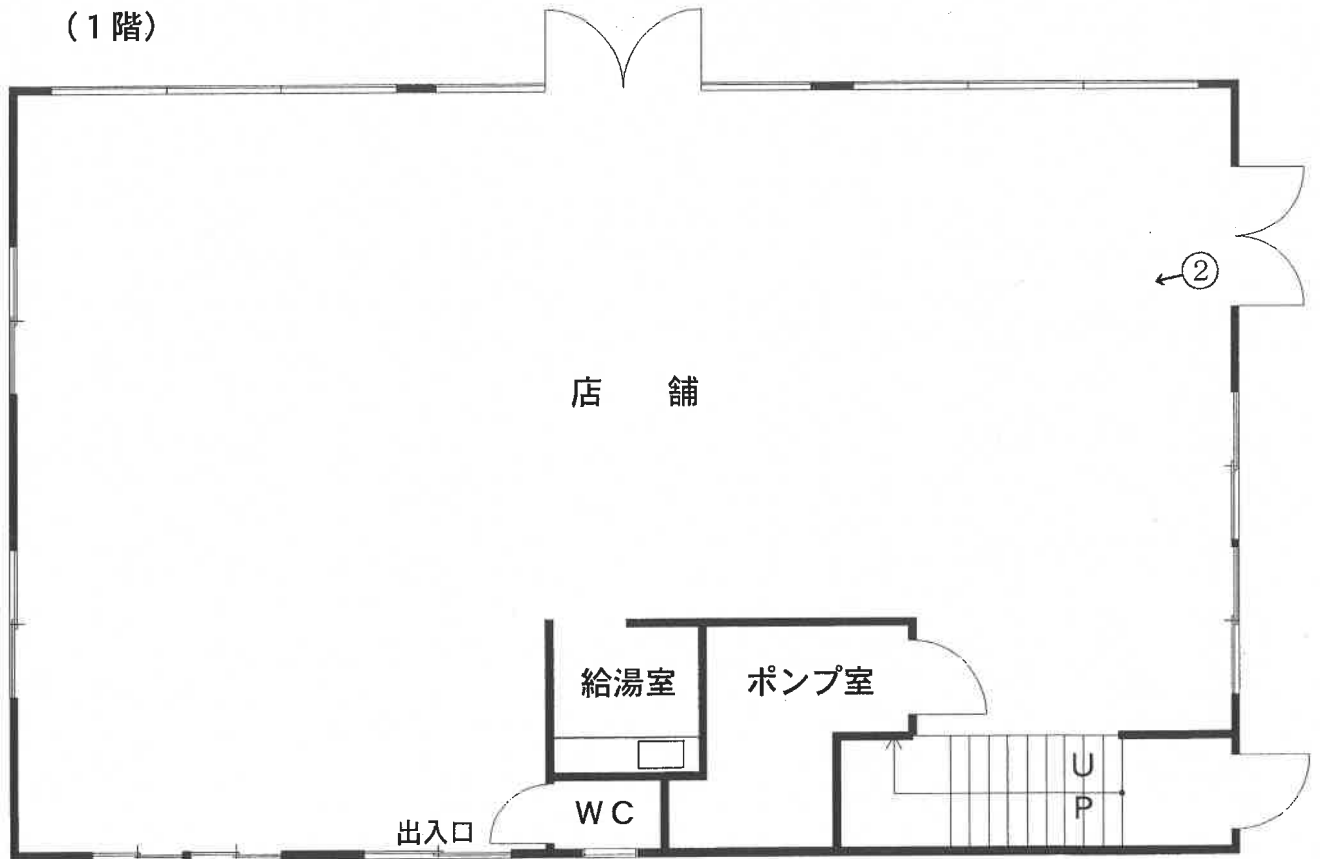
# 土地建物位置関係図



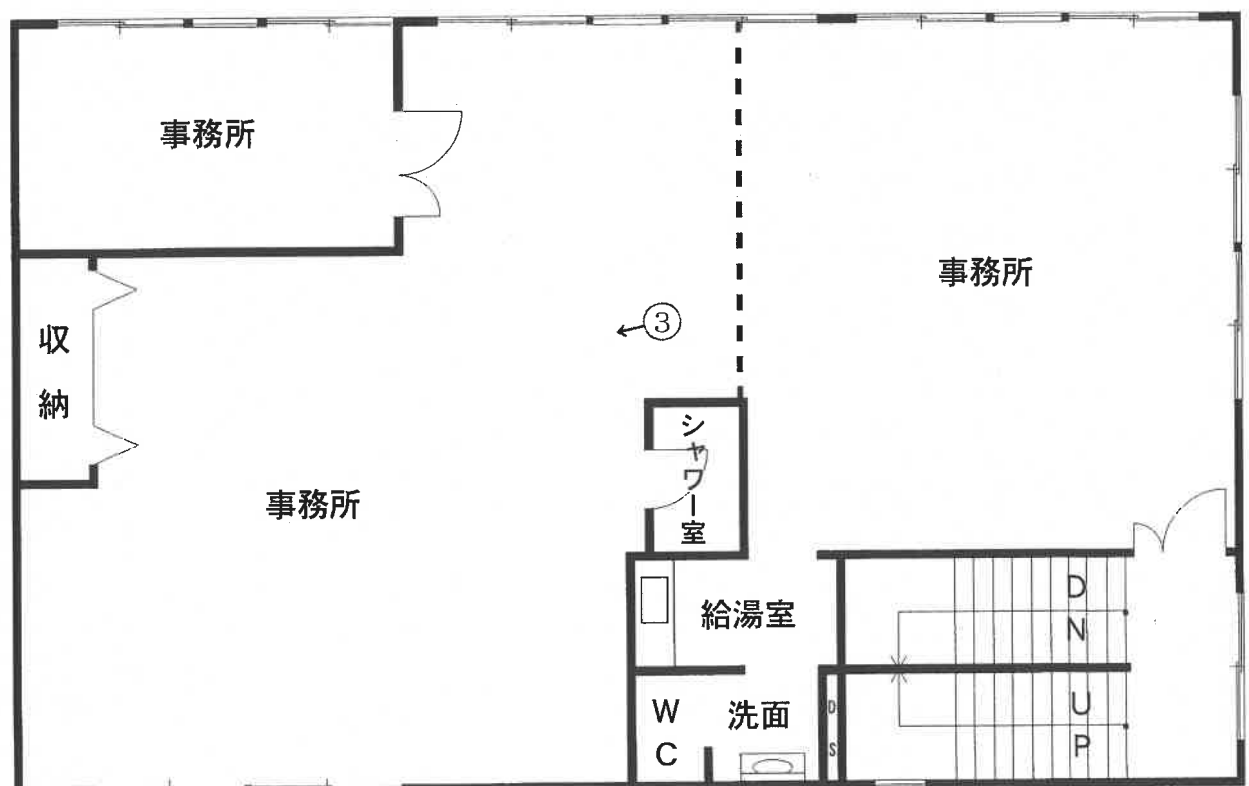
# 間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



←○写真撮影位置方向 (7 枚目)

# 間 取 図

物件 3

(3 階)



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4





令和 6年（ケ）第 159号  
令和 7年 1月17日 受 命  
令和 7年 2月12日 現地調査  
令和 7年 2月19日 現地調査  
令和 7年 3月10日 評 価  
令和 7年 3月11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  
塚本 修一

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 13,600,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1（土地）       | 金 2,480,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 4,140,000円 |
| 物件3（建物）       | 金 6,980,000円 |

- ① 一括価格は、物件1，2，3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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）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                                                                                    | 所在地<br>地積                             | 3 頁物件目録記載のとおり |        |
| 2                                                                                    | 所在地<br>地積                             | 3 頁物件目録記載のとおり |        |
| 3                                                                                    | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 3 頁物件目録記載のとおり | 店舗・事務所 |
| 特記事項                                                                                 |                                       |               |        |
| <p>登記上、1 4 3 1 番地 7 (物件 2 土地) の所在で家屋番号「1 4 3 1 番の 7」の建物が存するが、物件 1・2 土地には現存していない。</p> |                                       |               |        |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                         |
|---|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                            |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 2                                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                                      |
|   | 地 積   | 3 8 8. 5 4 平方メートル                                                       |
| 2 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下                                                            |
|   | 地 番   | 1 4 3 1 番 7                                                             |
|   | 地 目   | 宅地                                                                      |
|   | 地 積   | 6 4 7. 3 4 平方メートル                                                       |
| 3 | 所 在   | 常陸太田市山下町字水門下 1 4 3 1 番地 7                                               |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 1 番 7 の 2                                                         |
|   | 種 類   | 店舗 倉庫                                                                   |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 3 0. 9 5 平方メートル<br>2 階 1 3 0. 9 5 平方メートル<br>3 階 1 3 0. 9 5 平方メートル |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R水郡線「常陸太田」駅の東方・道路距離約0.4 km<br>最寄バス停「消防署前」の東方至近<br>(附属資料「物件位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道293号沿いに店舗、事務所等が混在して建ち並ぶ路線商業地域であり、一部一般住宅等も見られる。                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率・容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                              | 市街化区域<br>国道から南側30m以内の範囲…第1種住居地域<br>指定60%・指定200%<br>国道から南側30mを超える範囲…第1種低層住<br>居専用地域、指定40%・指定80%<br>なし<br>特段にない |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積：1,035.88㎡<br>間 口：約28.6m<br>奥 行：約30.8m<br>形 状：不整形<br>地 勢：平坦地<br>高 低 差：国道より約0.1m高く、市道と等高<br>接面道路との関係：二方路<br>セットバック：あり                                                                                                                                                                  |                                                                                                               |
| 接面道路の状況                                                         | 北側幅員約10.4m舗装国道（建築基準法第42条第1項道路に該当）<br>西側幅員約2.6m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                                        | 物件1・2土地は、物件3建物及び工作物（倉庫）の敷地として一体利用されている。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                               |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 あり（引込済）<br>ガス配管 なし（個別LPガスによる）<br>下 水 道 あり（接続済）<br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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。 |                                                                                                               |
| 特 記 事 項                                                         | 物件1・2土地は所有者と東京電力株式会社の間で送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲における建造物の築造禁止等、送電線路の架設、その架設・保守のための土地立入等を内容とする送電線路架設契約が締結されている(契約面積：物件1土地97.18㎡・物件2土地253.71㎡、契約年月日：平成3年8月23日、契約期間：平成3年10月1日より送電線路を必要とする期間)。                                                                                               |                                                                                                               |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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(登記記載)：昭和56年6月30日<br>経過年数：44年<br>経済的残存耐用年数：満了                                                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様             | 構 造：鉄骨造<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：スタッコ吹付仕上げ<br>内 壁：ビニールクロス貼、E P 塗<br>天 井：化粧石膏ボード貼<br>床：ビニル床タイル、E P 塗<br>設 備：電気、給排水、衛生、換気                                                                                                                                                            |
| 床面積（現況）         | 1階 130.95㎡<br>2階 130.95㎡<br>3階 130.95㎡<br>合計 392.85㎡                                                                                                                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：店舗・事務所<br>間 取：附属資料「間取図」参照                                                                                                                                                                                                                                              |
| 品 等             | 普 通                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 物件3建物は、所有者が店舗・事務所（休業中）として管理している。                                                                                                                                                                                                                                            |
| 特 記 事 項         | <p>○物件3建物は、昭和56年に建築された鉄骨造の店舗・事務所であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定出来ない。</p> <p>○物件3建物は検査済証の交付あり（検査済証交付番号：第91号・年月日：昭和56年6月16日）。</p> <p>○物件3建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。</p> <p>○外壁に亀裂、天井に雨漏り跡（1階）と破損が少し、内壁ビニールクロス破れ・剥がれ・破損が見られる。</p> |

## 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)

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<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 29,800               | 0.801         | 388.54         | 0.90      | 8,350,000               |
| 2        | 29,800               | 0.801         | 647.34         | 0.90      | 13,910,000              |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $36,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/121.0 \doteq 29,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 必要なし

◇地域格差 : 街路条件+6.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+13.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲10 形状▲10 二方路+3 セットバック▲1) その他条件 (高圧線下地▲3)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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<br>面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|---------------------|----------|-----------------------|
| 3        | 250,000             | 392.85              | 0.006    | 590,000               |

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44年、経済的全耐用年数44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40%、残価率1%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・現価率 = {残価率1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数44年)} × (1-観察減価40%) = 0.006

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 8,350,000         | 0.50          | 法定地上権 | 4,180,000              |
| 2        | 13,910,000        | 0.50          | 法定地上権 | 6,960,000              |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 8,350,000           | -4,180,000                      |                     | 0.85               | 0.70                | 2,480,000                 |
| 2        | 13,910,000          | -6,960,000                      |                     | 0.85               | 0.70                | 4,140,000                 |
| 3        | 590,000             | +11,140,000                     |                     | 0.85               | 0.70                | 6,980,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 13,600,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、高圧線下地であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△15%と判定。

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

地価調査価格（常陸太田5－1）

所 在：常陸太田市金井町3627番内

価 格：36,100円/㎡

位 置：JR水郡線「常陸太田」駅の北方・道路距離470mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：347㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西16m国道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）

地域の概要：国道沿いに店舗、事務所、公共施設等が連たんする路線商業地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

すき家349号  
常陸太田店

まいづる

駐車場

駐

2900

專用駐車場

太田庄

陸軍駐

專用駐車

|   |  |
|---|--|
| 場 |  |
|---|--|

マルミトランスポート

常陸太田市  
南消防署

消防署前(交)  
上(交)(市民バス)

消防署前(茨  
木)(市尾バツ)

## 对象物件

三才町

国道349号線

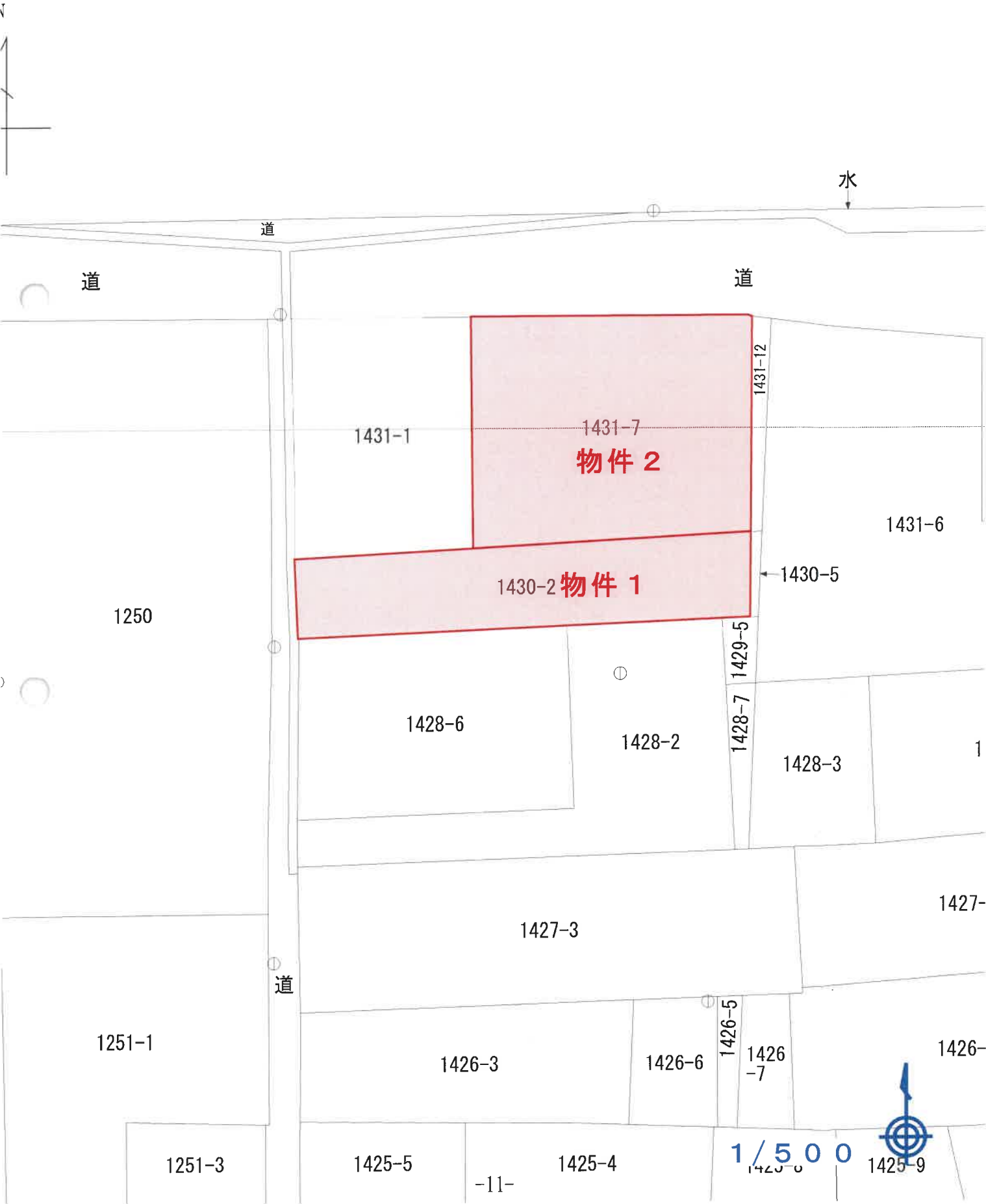
1 / 1.500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

公 図 写

道

(座標値種別：測量成)





登記年月日：昭和57年3月9日

整理番号 213613

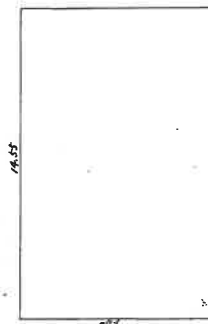
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1431番の7の2

建物の所在 常陸太田市山下町字水門下 1431番地の7

一階二階三階平面図  
(各階同型)

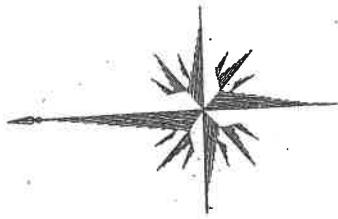


求積

$$14.55 \times 9.00 = 130.9500$$

床面積 130.95 m<sup>2</sup>

建物図面・各階平面図写



国道

1431~1

1431~7

1431~6

1430~2

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

557.3.9 (茨城土地家屋調査士会館)

557.3.9

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。

(水戸地方支務局常陸太田支局(常陸))

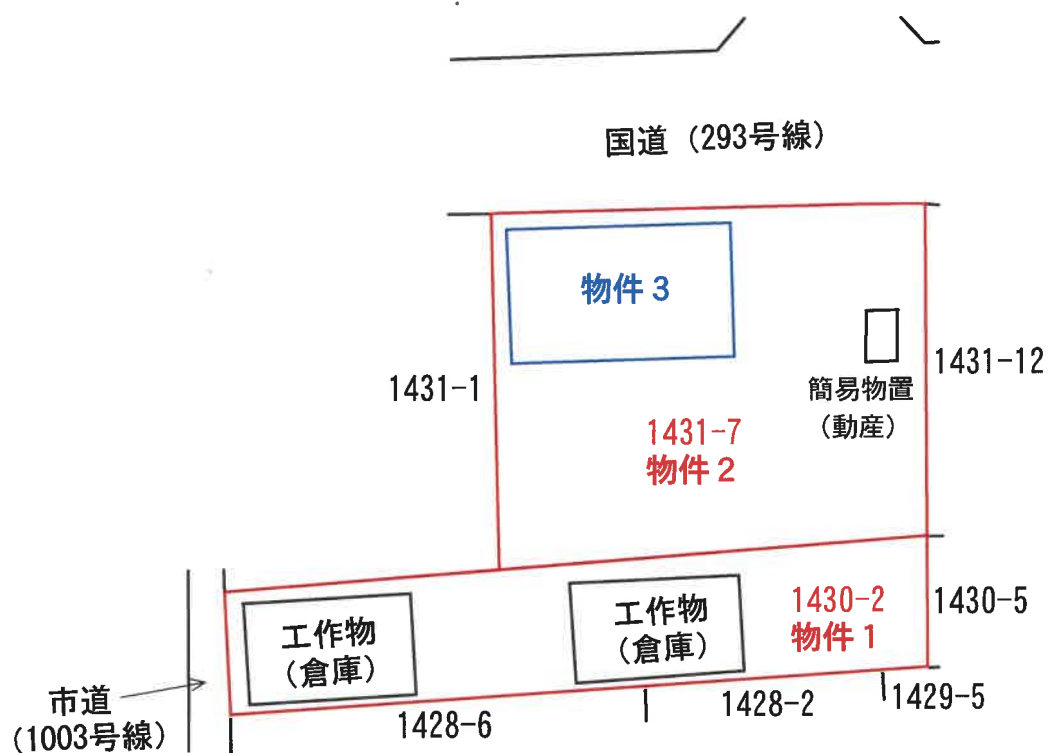
令和6年10月2日

水戸地方支務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

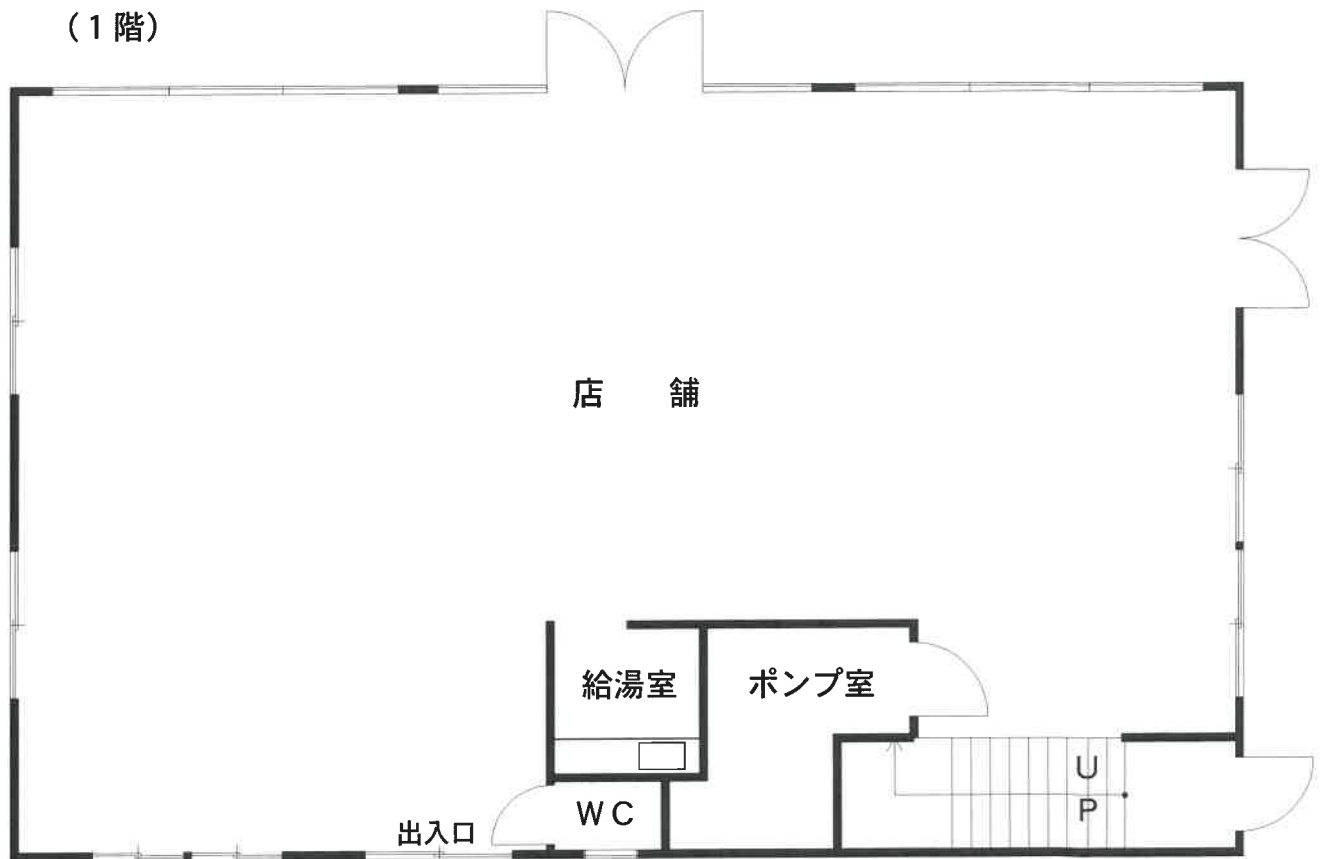
# 土地建物位置関係図



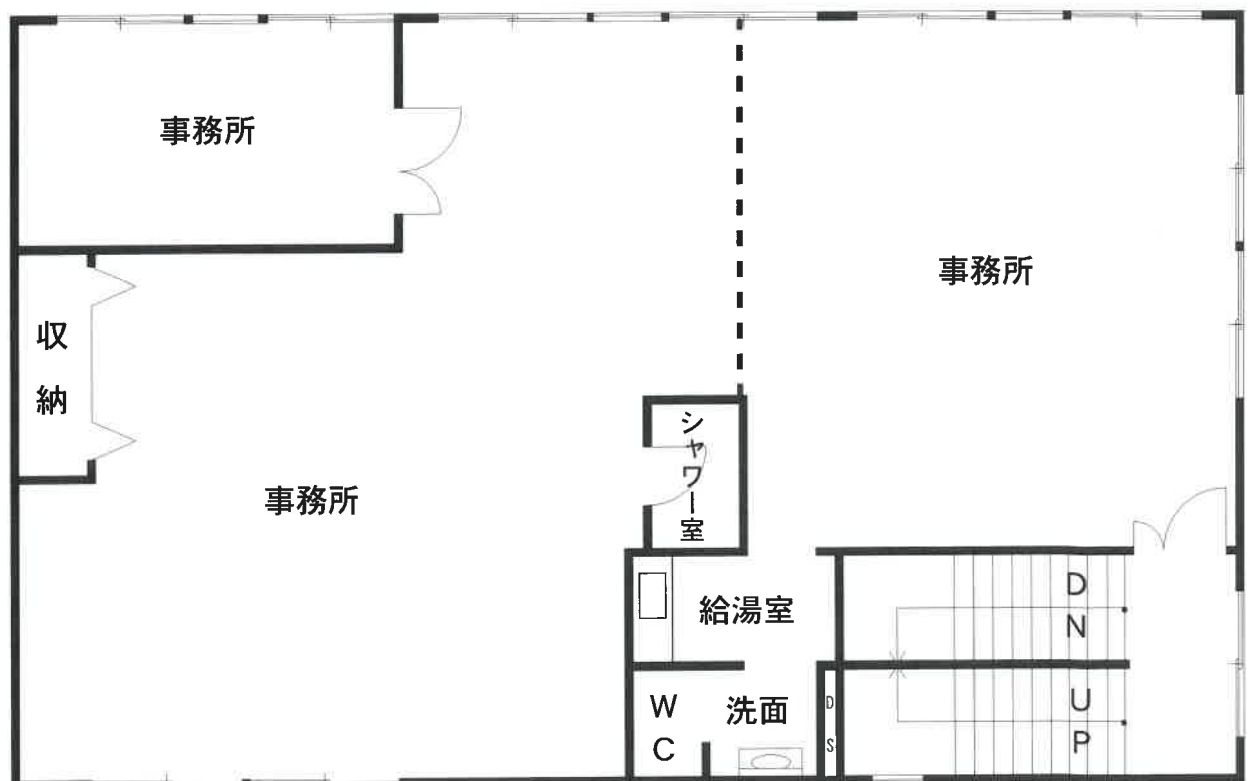
# 間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



# 間 取 図

物件 3

(3 階)

