

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 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 9 月 5 日 午前 8 時 30 分から 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 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 10 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 7 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～6	13,190,000 10,552,000	一括	2,638,000	138,889	0
1	1,550,000				
2	750,000				
3	1,790,000				
4	90,000				
5	5,110,000				
6	3,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市大字和字明
地 番 8 1 7 番 6 4
地 目 宅地
地 積 3 0 9 . 8 8 平方メートル
- 2 所 在 鹿嶋市大字和字明
地 番 8 1 7 番 4 6
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 6 0 平方メートル
- 3 所 在 鹿嶋市大字和字明
地 番 8 1 7 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 9 3 平方メートル
- 4 所 在 鹿嶋市大字和字明
地 番 8 1 7 番 4 7
地 目 宅地
地 積 1 7 . 7 4 平方メートル
- 5 所 在 鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 6 4
家屋 番号 8 1 7 番 6 4
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル
 2階 52.99平方メートル

6 所 在 鹿嶋市大字和字明817番地46、817番地3、8
 17番地47

家屋 番号 817番46

種 類 店舗・居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 112.62平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5. 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7. 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 6 4 |
| | 家屋 番号 | 8 1 7 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 52.99平方メートル

6 所 在 鹿嶋市大字和字明817番地46、817番地3、8
17番地47

家屋 番号 817番46

種 類 店舗・居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 112.62平方メートル



※22※

令和6年(又)第67号

令和7年1月24日受理

令和7年3月26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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字和字明
8 1 7 番 6 4
宅地
3 0 9 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字和字明
8 1 7 番 4 6
宅地
1 4 9 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字和字明
8 1 7 番 3
宅地
3 5 5 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字和字明
8 1 7 番 4 7
宅地
1 7 . 7 4 平方メートル |
| 5 | 所
家屋番
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 6 4
8 1 7 番 6 4
居宅
木造ルーフィングぶき 2 階建
1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル |
| 6 | 所

家屋番
種
構
床面積 | 在

号
類
造
積 | 鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 4 6、8 1 7 番地 3、
8 1 7 番地 4 7
8 1 7 番 4 6
店舗・居宅
木造かわらぶき平家建
1 1 2 . 6 2 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 1～4
現 況 地 目	■宅地 (物件1～4) □雑種地 (物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 () ■上記の者が本土地上に下記建物及び物件6を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
そ の 他 の 事 項	コンテナ (動産) が3基ある。カーポート (工作物) がある。
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 { 種 類: 構 造: 床面積:
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 ■上記の者が本建物を 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	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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 1～4	
現 況 地 目	■宅地 (物件1～4) □雑種地 (物件) □ (物件)	
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面 (各階平面図) のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 () ■上記の者が本土地上に下記建物及び物件5を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
そ の 他 の 事 項	コンテナ (動産) が3基ある。カーポート (工作物) がある。	
建 物	物件 6	
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 { 種 類: 構 造: 床面積:	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 ■上記の者が本建物を 店舗・居宅 (空き) として管理している □「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件5建物には私が住んでいます。 2 物件5建物内では猫を1匹飼っています。 3 物件5建物の設備に不具合はありません。 4 物件6建物は現在空き家になっています。 5 物件6建物内にある物品は私の物です。 6 本件土地にあるコンテナ3基も私の物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 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5建物内では猫1匹が飼われている。
- 3 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債務者の陳述、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)

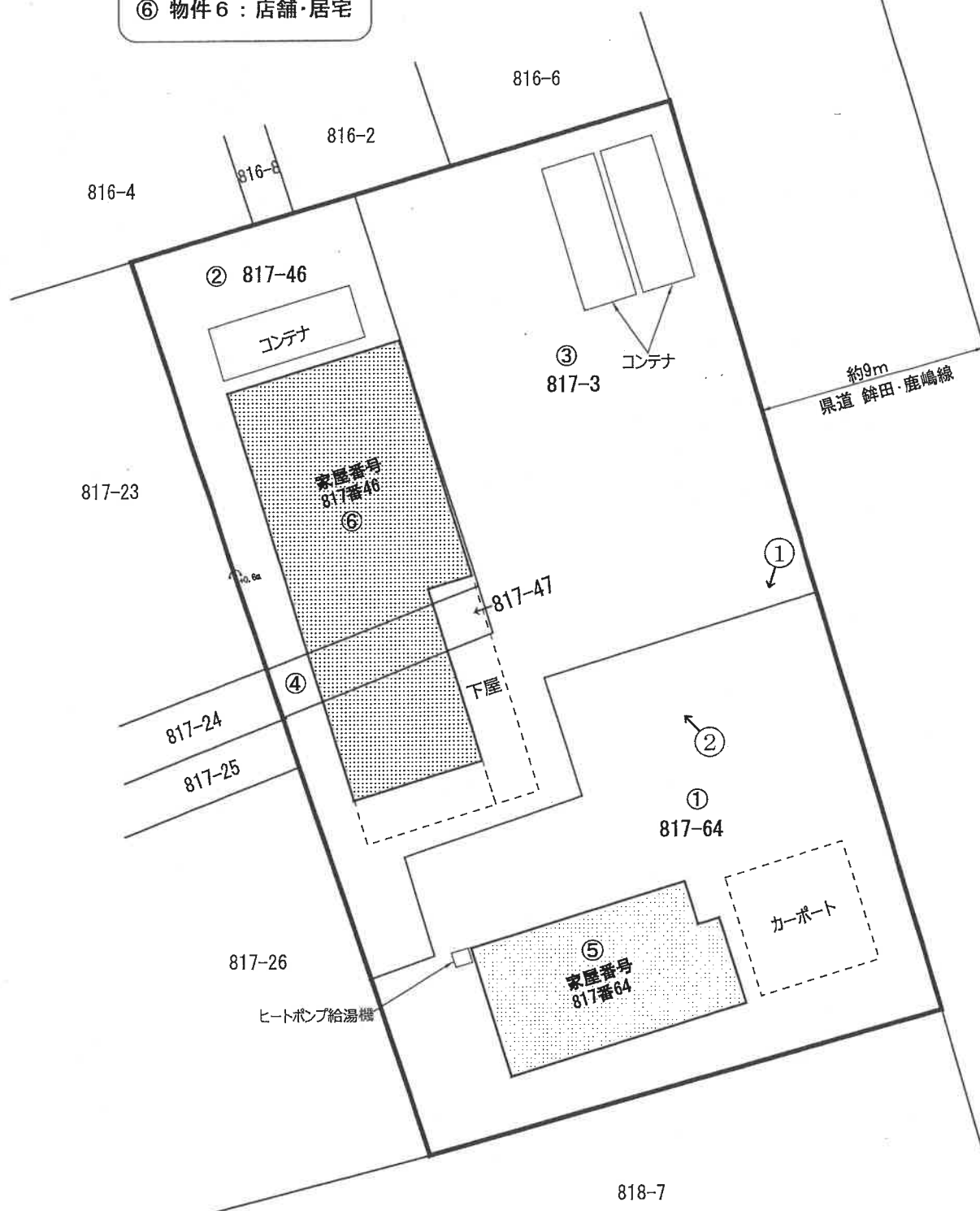
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月24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7年1月31日(金) 16:15-16:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年2月4日(火)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年3月10日(月) 16:00-16:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年3月18日(火)	当 庁	■債務者から聴取(電話)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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。 ■ 令和 7年 3月10日 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：宅地
- ⑤ 物件5：居宅
- ⑥ 物件6：店舗・居宅



←○写真撮影位置・方向

※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。

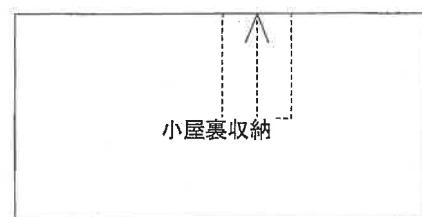
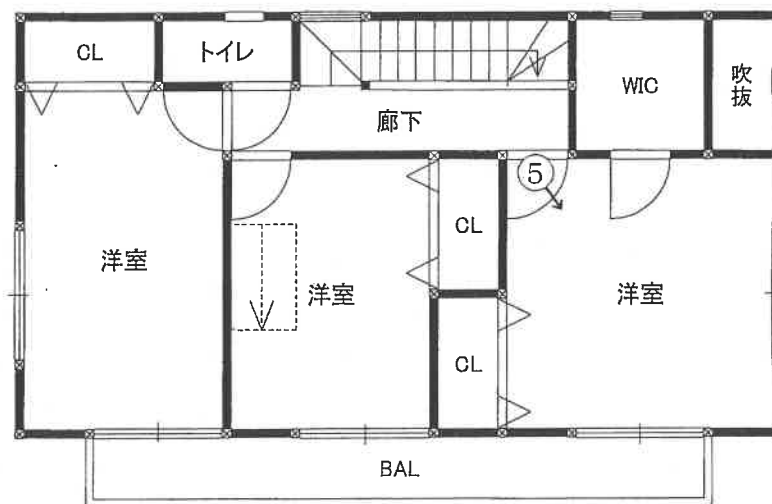
建物間取略図

物件番号5:居宅

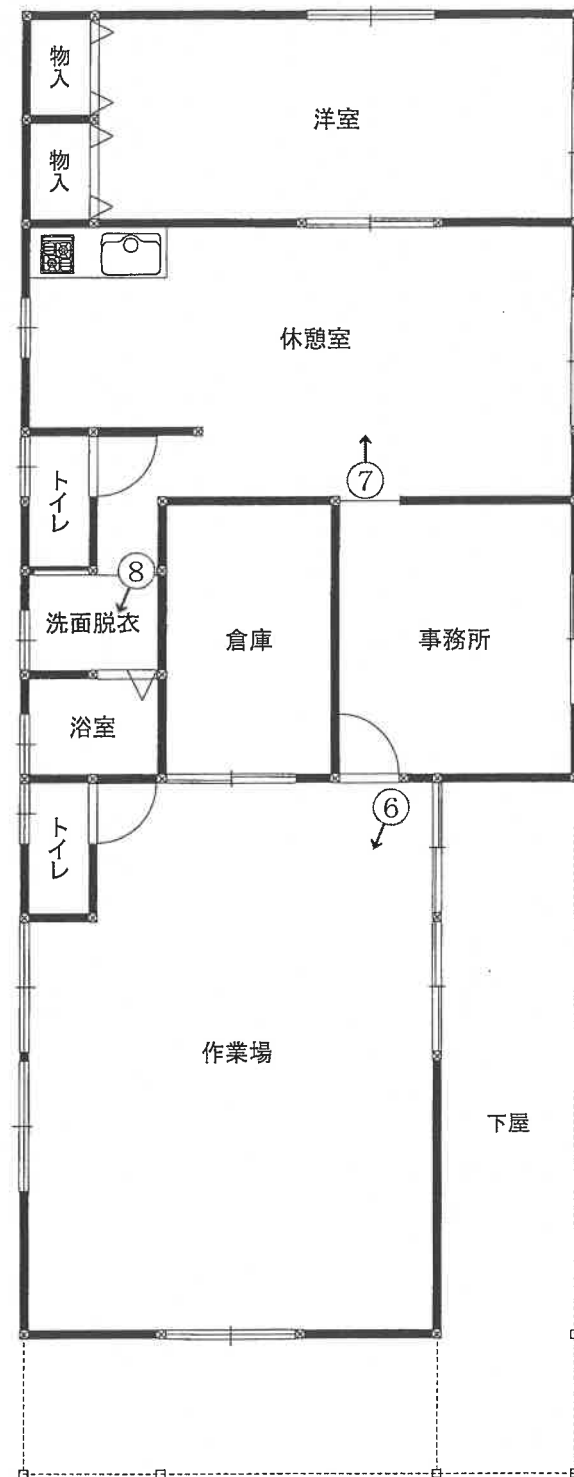
【1階】 登記床面積:52.99㎡



【2階】 登記床面積:52.99㎡



物件番号6:店舗・住宅



登記床面積:112.62㎡

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



令和6年(又)第 67号
令和7年1月24日 受 命
令和7年3月10日 現地調査
令和7年3月19日 評 価
令和7年3月20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 13,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,550,000 円
物件 2 (土地)	金 750,000 円
物件 3 (土地)	金 1,790,000 円
物件 4 (土地)	金 90,000 円
物件 5 (建物)	金 5,110,000 円
物件 6 (建物)	金 3,900,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 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 乃至 4 (土地) の内訳価格は物件 5 及び 6 (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 及び 6 (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 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 9 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 9 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 |
| | 地 番 | 8 1 7 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 . 7 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 6 4 |
| | 家屋番号 | 8 1 7 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1 階 5 2 . 9 9 平方メートル 2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
6 所 在	鹿嶋市大字和字明 8 1 7 番地 4 6、8 1 7 番地 3、8 1 7 番地 4 7
家 屋 番 号	8 1 7 番 4 6
種 類	店舗・居宅
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	1 1 2 . 6 2 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1～4）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線 「鹿島大野」 駅 駅からの方向・距離：南 方へ 約 1.1 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：コミュニティバス「天朝井戸」 停留所 南方 約200m	
付 近 の 状 況	県道沿いに住宅、店舗、事業所等が散在する地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 ペ い 率 容 積 率 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約38m、奥行約21.5m、規模 833.15㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 北東側で幅員約9mの県道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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。	
接 面 道 路 の 状 況	道 路 の 種 別 ： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 9 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	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし (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。 「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。	
土地の利用状況等	土地4筆一体で物件5（居宅）及び物件6（店舗・居宅）の建物の敷地として利用されている。 評価上、物件1の土地は物件5の敷地、物件2乃至4の土地は物件6の敷地とする。 土地上の建物等の配置状況等は添付の土地建物位置関係図を参照。	

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 本件土地は都市計画法上の市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34条12号に基づく区域指定があり、建築物の用途制限等の詳細は鹿嶋市役所都市計画課等に別途、確認を要する。 ② 本件土地上に添付の土地建物位置関係図に示すとおりコンテナ3個が存する。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件５）

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24年 7月 8日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約13年 経済的残存耐用年数： 約12年
仕 様	構 造：木造ルーフィングぶき 2階建 屋 根：アスファルトルーフィング 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：電気、給排水、ヒートポンプ給湯器 等 その他：外部従物（カーポート）あり
床面積（現況）	1階 52.99㎡ 2階 52.99㎡ 延105.98㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 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 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が住居として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	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、建物内部（内壁、床面等）は利用（主に猫の飼育等）による汚損箇所が多く見られ、動物臭も感じられ、補修等を要する状態にある。その他の不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 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、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成24年 3月21日付、第 23CA52-0312H 号

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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20年 2月17日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約17年 経済的残存耐用年数： 約 8年
仕 様	構 造：木造かわらぶき平家建 屋 根：陶器瓦 外 壁：ALC板、吹付けタイル 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧石膏ボード貼 等 床：コンクリート金コテ仕上げ、フローリング、塩ビシート貼 等 設 備：電気、給排水 等 その他：下屋あり
床面積（現況）	112.62㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：店舗兼居宅 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 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。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約17年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、全体的に保守管理不良による汚損・損傷箇所が多く見られる状態にあり、その他の不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 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、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成19年12月4日付、第947号（新聞販売所）

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1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	11,600	1.000	309.88	0.950	3,410,000
2	11,600	1.000	149.60	0.950	1,650,000
3	11,600	1.000	355.93	0.950	3,920,000
4	11,600	1.000	17.74	0.950	200,000

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。

【地価公示標準地：鹿嶋－7】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/103.5 = 11,600 \text{ 円/㎡}$

◇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	行政的條件	その他条件	総合（相乗積）
0.900	1.000	1.150	1.000	1.000	1.035

イ 個別格差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0% (1.000)

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等を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件5）

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 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
5	190,000	105.98	0.3036	6,110,000

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：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

経過年数：13年、経済的残存耐用年数：12年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.5060）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、中古住宅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に査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.5060 \times (1 - 0.40) = \underline{0.3036}$$

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

（３）建物価格（物件６）

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 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
6	178,000	112.62	0.1770	3,550,000

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：登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：17年、経済的残存耐用年数：8年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.3540）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－50%と査定）を併用して下記のとおりに査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.3540 \times (1 - 0.50) = \underline{0.1770}$$

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

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 番号	建 付 地 価 格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,410,000	0.35	法定地上権 (辦5)	1,190,000 ①
2	1,650,000	0.35	法定地上権 (辦6)	580,000 ②
3	3,920,000	0.35	法定地上権 (辦6)	1,370,000 ③
4	200,000	0.35	法定地上権 (辦6)	70,000 ④

ア 建付地価格：前記算出

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件1：物件5の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2～4：物件6の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 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,410,000	① － 1,190,000	—	1.00	0.70	1,550,000
2	1,650,000	② － 580,000	—	1.00	0.70	750,000
3	3,920,000	③ － 1,370,000	—	1.00	0.70	1,790,000
4	200,000	④ － 70,000	—	1.00	0.70	90,000
5	6,110,000	① ＋ 1,190,000	1.00	1.00	0.70	5,110,000
6	3,550,000	②+③+④ ＋ 2,020,000	1.00	1.00	0.70	3,900,000
一 括 価 格 (合計)						13,190,000

- ウ 占有減価修正：(物件5及び6／建物)減価の必要なし。
- エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。
- 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 地価公示標準地：鹿嶋一 7
所 在：鹿嶋市大字荒井字前549番8
価 格：12,000円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「鹿島大野」駅 500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：332m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側 4.7m 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、農家住宅が混在し農地も多い住宅地域

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 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

(縮尺 1:10,000)

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度36分35秒 北緯 36度 2分59秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package

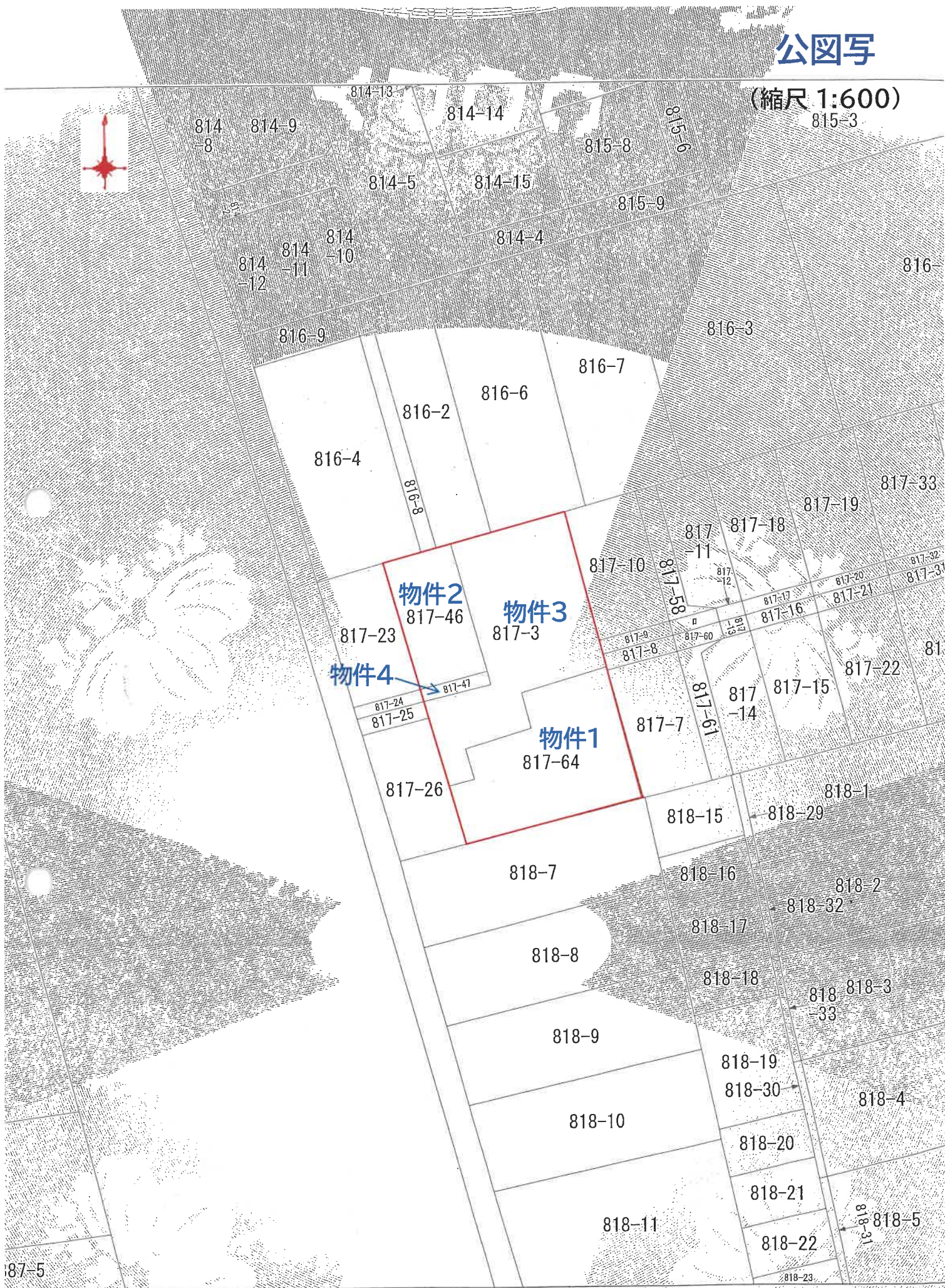
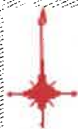


80m

(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:600)

815-3



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
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地
番
区

大字

地積測量図

地番 817-3,-64
土地の所在 鹿嶋市大字和字明

地積測量図写

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
A 817-3	P15	497.674	490.239	7781.563647	13.452
	C61	493.880	477.333	-9228.278889	16.393
	X8-1	478.341	482.554	-8414.776652	2.003
	X7-1	476.442	483.192	-2542.556304	9.140
	P62	473.079	474.693	-6510.414495	10.938
	X6	462.727	478.225	-4535.485900	2.775
	X5	463.595	480.861	2298.515580	4.118
	X4	467.507	479.572	3060.628504	7.685
	X3	469.977	486.850	3467.832550	4.913
	X2	474.630	485.270	3896.718100	11.592
	X1	478.007	496.360	11438.119840	20.598
			倍面積	711.865981	
			面積	355.9329905	
		地積	355.93	m ²	

地番	⑧	817-64					
測点	Xn		Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$		距離	
X1	478.007		496.360	6559.893760		11.592	
X2	474.630		485.270	-3896.718100		4.913	
X3	469.977		486.850	-3467.832550		7.685	
X4	467.507		479.572	-3060.628504		4.118	
X5	463.595		480.861	-2298.515580		2.775	
X6	462.727		478.225	-3832.495150		7.544	
Y73	455.581		480.641	-631.081633		21.681	
D1	461.414		501.523	11247.154798		17.377	
			倍面積		619.777041		
			面積		309.8885205		
			地積		309.88	m ²	
			合計				665.8215110

恒久的地物の種類及び座標値(任意座標)

点名	種類	X座標	Y座標
C1	県道75号の境界杭	460.314	514.673
P30	県道75号の境界杭	501.247	502.066

(測量年月日 平成24年1月31日)

(平成24年12月1日作成)

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和47年8月9日

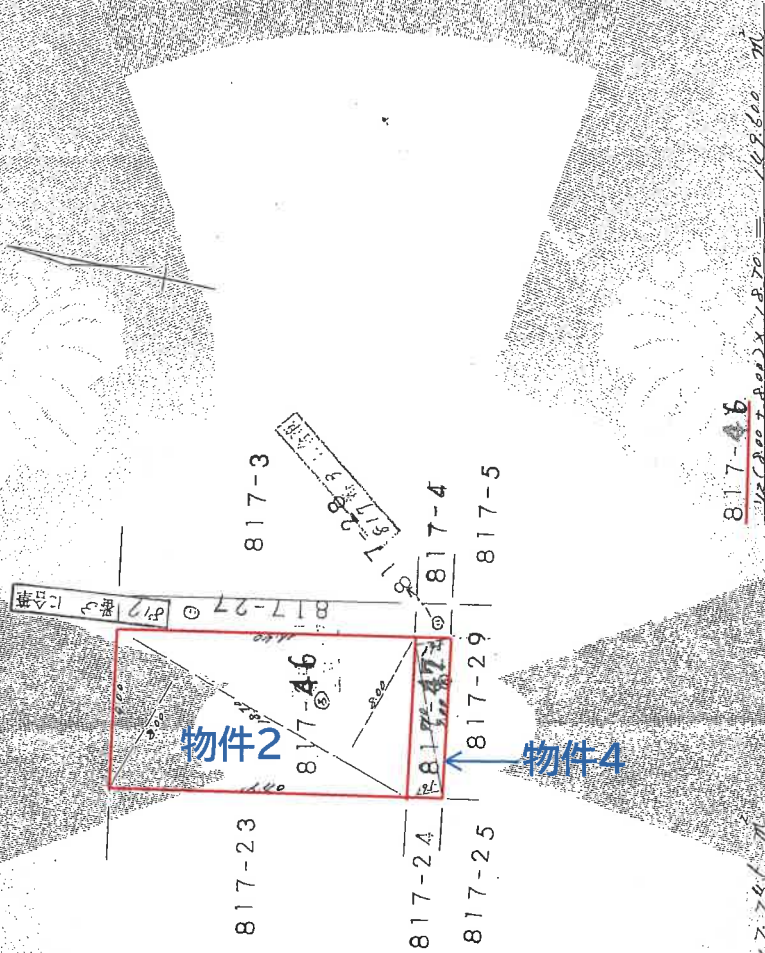
817-217 817-27-46 817-46
新 817-28-47 新 817-47

208006

地積測量図

地番	817	817
土地の所在	茨城県鹿嶋市 大野村	

昭和47年8月6日	製作年 月 日	製作者	申請人
-----------	---------	-----	-----



817-47
 $\frac{1}{2} (17.74 + 18.70) \times 9.10 = 149.600 \text{ m}^2$

817-46
 $\frac{1}{2} (17.74 + 18.70) \times 9.10 = 149.600 \text{ m}^2$

(茨城土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

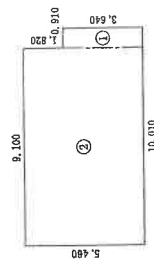
※A3版をA4版に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号	817-64
建物の所在	鹿嶋市大字和字明 8 1.7 番地 6 4

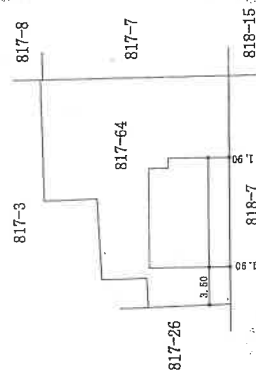
1 階、2 階
(各階同型)



求 積 表

①	0.910×3.640	$= 3.312400$
②	9.100×10.910	$= 99.681000$
合 計		52.993400
床面積		52.99 m ²

物件5(建物)



単位：m

作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/500		

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成20年3月5日

整理番号 203772

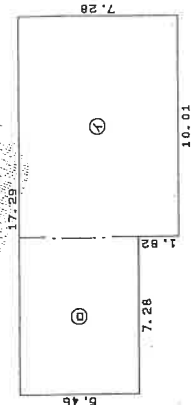
各階平面図

建物図面

家屋番号 817番46

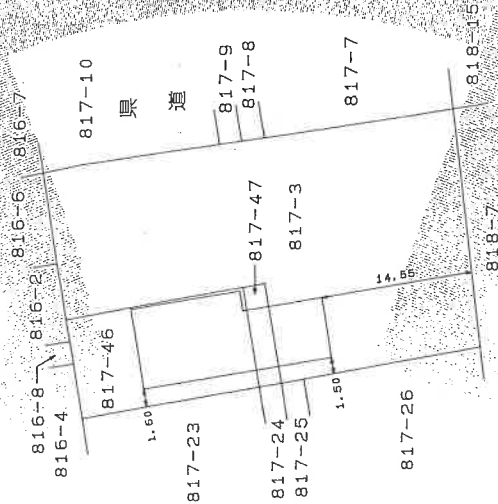
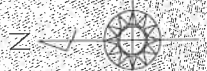
建物の所在 鹿嶋市和字明 817番地46
局所同字 817番地3

同所同字 817番地47



求積表	
㊸	10.01 x 7.28 = 72.872800
㊹	7.28 x 5.46 = 39.748800
計	112.621600

床面積 112.62 m²



物件6(建物)

作成者 土地家屋調査士

月 21 日作成

縮尺 1/250

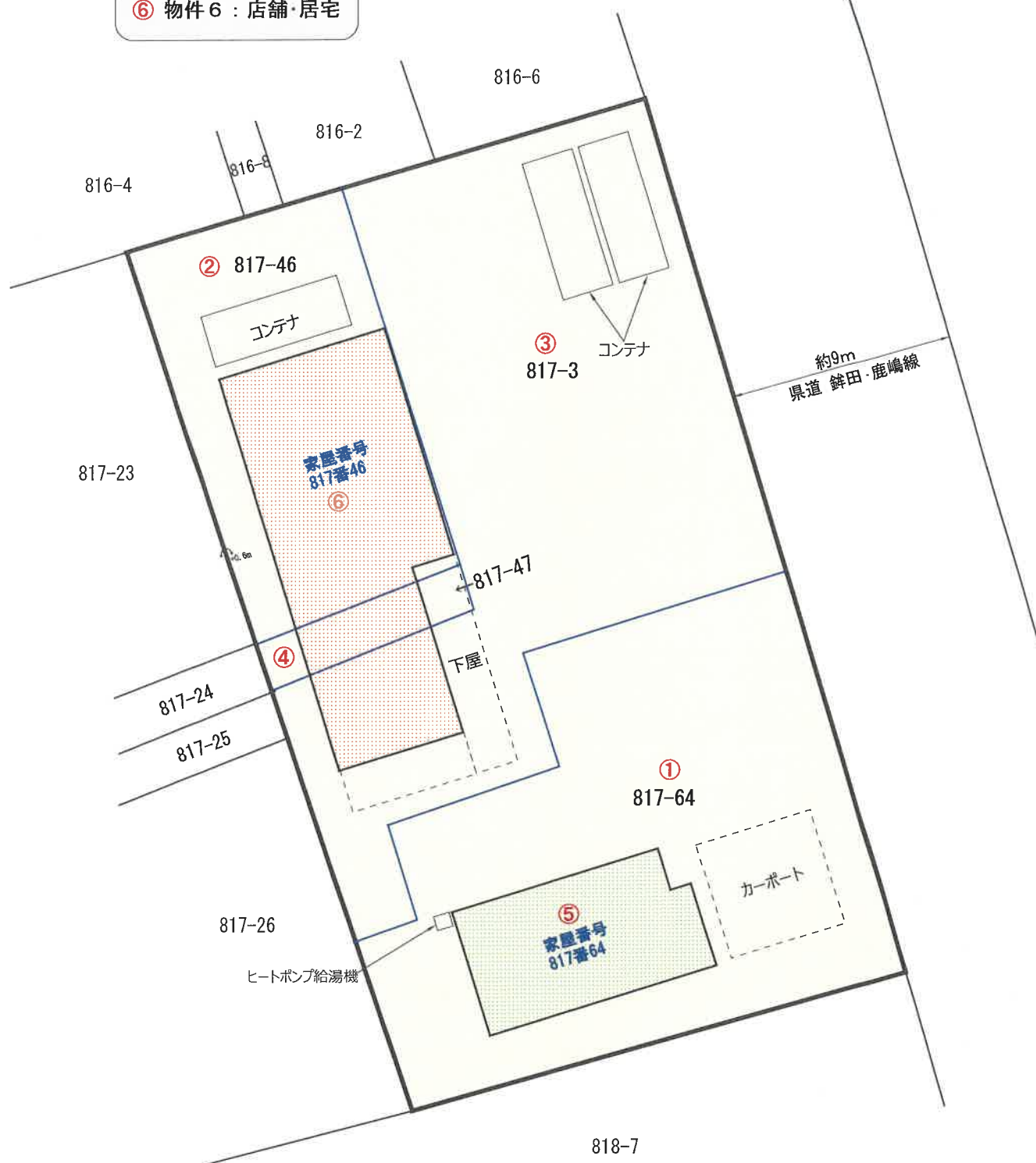
申請人

[Redacted]

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：宅地
- ⑤ 物件5：居宅
- ⑥ 物件6：店舗・居宅



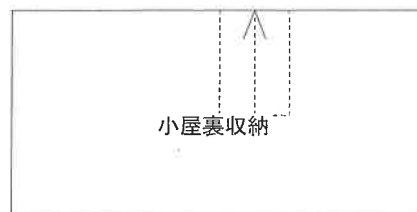
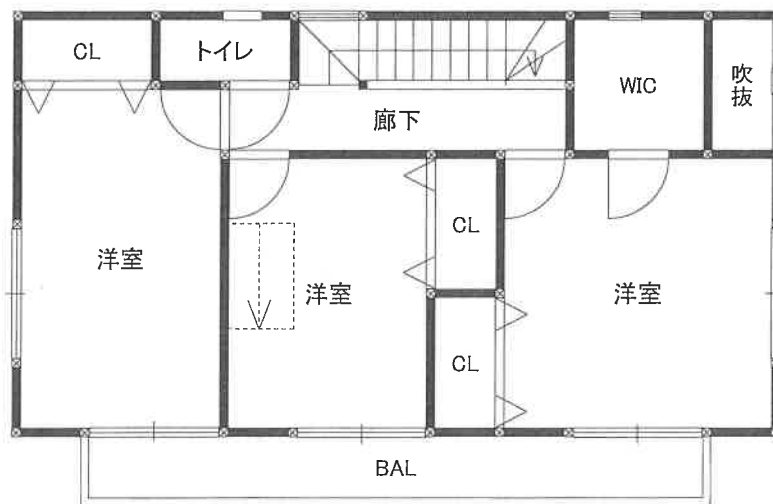
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

物件番号5:居宅

【1階】 登記床面積:52.99㎡



【2階】 登記床面積:52.99㎡



物件番号6:店舗・居宅



登記床面積: 112.62㎡