

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 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 2 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 5 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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, 2	520,000 416,000	一括	104,000	不明	0
1	110,000				
2	410,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2948 番 13
地 目 宅地
地 積 203.55 平方メートル

持分 2 分の 1

- 2 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2946 番 9
地 目 山林
地 積 270 平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 6年 9月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物②(種類:物置 車庫、構造:鉄骨造陸屋根平屋建、床面積:約71.19平方メートル)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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。また、債務者及び共有者Bが所有する売却対象外の未登記建物①(種類:居宅、構造:木・軽量鉄骨造かわらぶき2階建、床面積:1階約73.71平方メートル 2階約23.87平方メートル)が本件土地上に存在する。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2948 番 13
地 目 宅地
地 積 203.55 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2946 番 9
地 目 山林
地 積 270 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



令和6年(ヌ)第16号

令和6年5月 8日受理

令和6年6月26日提出

(評価人 齋藤清人)

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 | 在 | ひたちなか市大字三反田字上高井 |
| | 地 | 番 | 2948番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.55平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |
| 2 | 所 | 在 | ひたちなか市大字三反田字上高井 |
| | 地 | 番 | 2946番9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 270平方メートル |
| | 所有者 | A | |

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1, 2		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐		
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	☒ (物件 1 につき) 土地共有者 (A 及び B) ☒ (物件 2 につき) 土地所有者 (A) 及びその他の者 (B) ☒ 上記の者らが本土地上に下記目的外建物を共有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している ☐ 上記の者が の状態で占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	物件 2 土地上にスチール製物置 (天井が破損している。) がある。		
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		
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)		
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (債務者))の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期	平成3年1月ころ（物件1土地上の目的外建物①を相続した時期）	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
登記事項証明書及び公課証明書の記載並びに債務者の陳述によれば、目的外建物①は物件1土地の当時の所有者である亡Cにより昭和46年頃に建築され、その後、平成3年と同5年に債務者らが相続したものである。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (債務者))の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ (Bにつき) 使用借権 ☒ (債務者につき) 所有権	
占有開始時期	平成3年1月ころ（物件2土地上の目的外建物②を相続した時期）	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
登記事項証明書及び公課証明書の記載並びに債務者の陳述によれば、目的外建物②は亡Cにより昭和58年頃に建築され、その後、平成3年と同5年に債務者らが相続したものである。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物①の概況 (物件 1 関係)	
所 在	茨城県ひたちなか市大字三反田字上高井 2 9 4 8 番地 1 3
家 屋 番 号	■ない (未登記) □ 番
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木・軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床面積 (概 略)	1 階 約 7 3 . 7 1 平方メートル (概測) 2 階 約 2 3 . 8 7 平方メートル (概測)
所 有 者	■土地共有者 (A 及び B) □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■昭和 4 6 年 5 月 3 1 日ころ (公課証明書の記載による) □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (亡 C) □不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物②の概況 (物件 2 関係)	
所 在	茨城県ひたちなか市大字三反田字上高井 2 9 4 6 番地 9
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐ 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 物置 ☒ 車庫
構 造	鉄骨造陸屋根平家建
床面積 (概 略)	約 7 1 . 1 9 平方メートル (概測)
所 有 者	☒ 土地所有者 (A) ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 8 年 8 月 3 0 日ころ (公課証明書の記載による) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡 C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

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 郵便物を局留めにしているため、照会書などを受け取るのが遅くなりました。 2 目的外建物①及び②は他界した父Cが建てたものですが、平成3年にCが亡くなった際も、平成5年に母Dが亡くなった際も、それら建物を誰が相続するのか決めていませんので、それら建物は私とBの共有になります。 3 Bとの間に地代等の支払い関係はありません。 4 私もBも目的外建物①に住んでいませんが、私は目的外建物①の中に植物を置いているため、現在も水やりなどで出入りしています。 5 目的外建物②は長期間使っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は雑草が繁茂している状況であり地表の状態などは不明である。
- 3 本件土地には目的外建物①及び②並びにスチール製物置が存在するが、いずれも外観上老朽化している。
- 4 物件1土地共有者Bに照会書を送付するも本日まで回答がない。
- 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債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至4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

(8枚目)

(調査経過用)

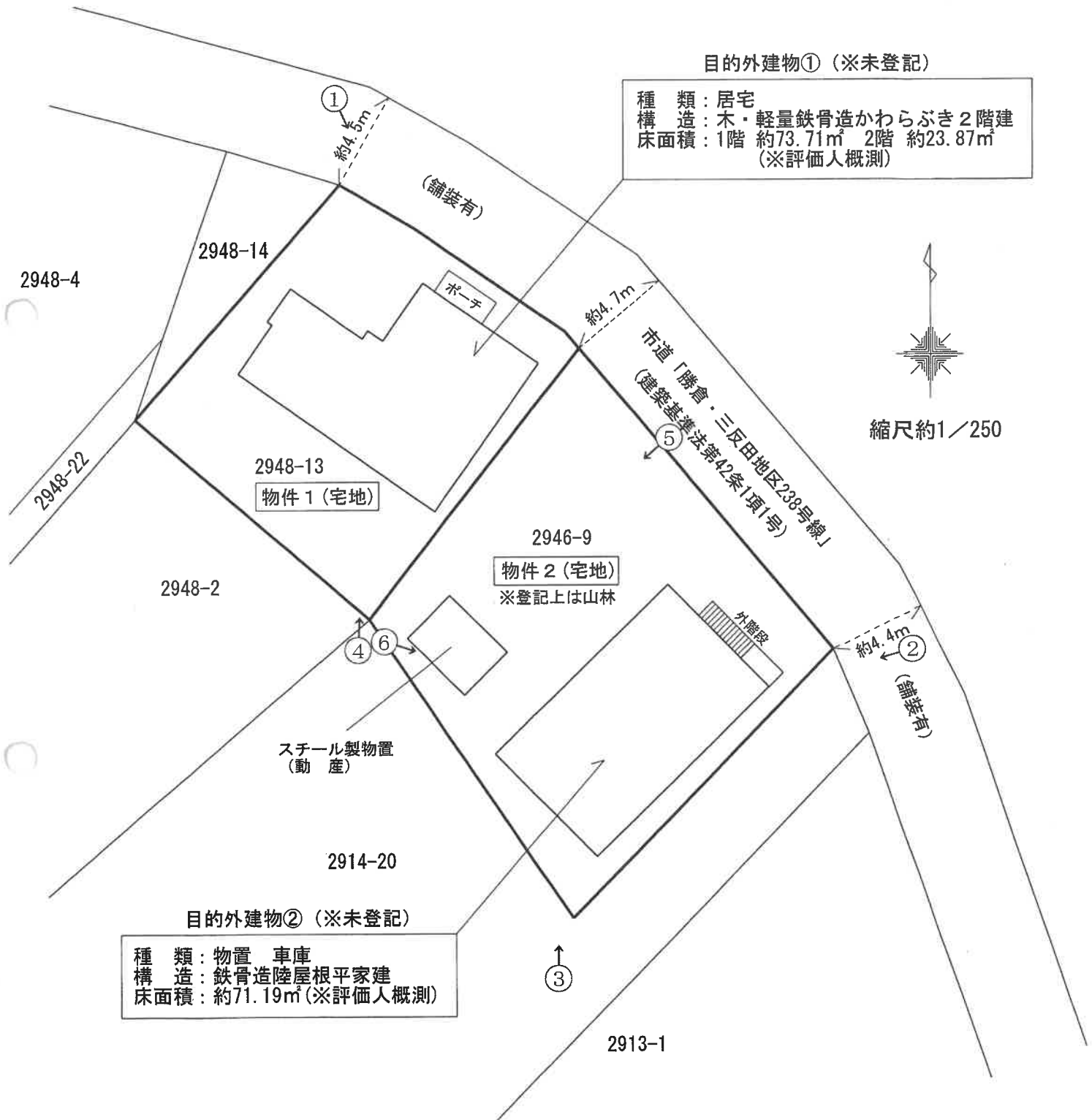
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月9日(木)	当 庁	■ひたちなか市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年5月10日(金) 15:10-15:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年5月10日(金)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和6年5月24日(金) 12:45-13:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年5月24日(金)	当 庁	■物件1土地共有者Bに照会書送付
令和6年5月31日(金)	当 庁	■債務者から聴取(電話)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

(9枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(又)第16号



※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。

←○写真撮影位置方向

(10枚目)

写真番号 1

※建物は売却対象外



写真番号 2

※建物は売却対象外



写真番号 3

※建物は売却対象外



写真番号 4

※建物は売却対象外



写真番号 5

※建物は売却対象外



写真番号 6

スチール製物置



求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6 年 12 月 19 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 6 年 12 月 20 日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2948番13
地 目 宅地
地 積 203.55平方メートル
持分2分の1

2 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2946番9
地 目 山林
地 積 270平方メートル
(現況)
地 目 宅地



11

(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 7年 4月25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10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 4月28日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2948番13
地 目 宅地
地 積 203.55平方メートル

持分2分の1

2 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2946番9
地 目 山林
地 積 270平方メートル

(現況)

地 目 宅地



(別紙)

[illegible]

令和 6年（又）第 16号
令和 6年 5月 8日 受 命
令和 6年 5月24日 現地調査
令和 6年 6月24日 評 価
令和 6年 6月25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 1, 0 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	8 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2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・2の土地価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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瑕疵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	3 頁物件目録記載のとおり	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左 宅地
特記事項			
物件1・2土地上に目的外建物が各々1棟存在する。 また、物件1に関しては、持分2分の1が評価対象である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2948番13
地 目 宅地
地 積 203.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 ひたちなか市大字三反田字上高井
地 番 2946番9
地 目 山林
地 積 270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）

位 置 ・ 交 通	ひたちなか海浜鉄道湊線「中根」駅の南西方約630m（道路距離、以下同じ） バス停「三反田小学校前」の南東方約350m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道那珂湊那珂線北東側背後の、畑や山林が多い中に一般住宅等が見られる旧来からの住宅地域である。	
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	市街化調整区域 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「三反田古墳群」に該当 ※特記事項(1)
画 地 条 件	【物件1、2一体地として】 地積：473.55㎡＜登記数量合計＞ 間口：（北東側）約31m 奥行：約15.5m 形状：やや不整形地 接面状況：北東側道路に接面 地勢：概ね平坦地 高低差：北東側市道及び隣接地と概ね等高	
接面道路の状況	（北東側）ひたちなか市道＜勝倉・三反田地区238号線＞ ：幅員約4.4～4.7m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1については、土地共有者A及びBが目的外建物①を共有し占有している。物件2については、土地所有者A及びその他の者Bが目的外建物②を共有し占有している。※特記事項(2) なお、占有者及び占有権原等については現況調査報告書の通りである。 ○敷地範囲 土地建物内訳価格算出のために、下記の通り土地利用権を考慮して評価する。 目的外建物①：物件1土地全部203.55㎡ → 場所的利益 目的外建物②：物件2土地全部270㎡ → 法定地上権	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用する履歴等から推定して、土壌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（土壌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) 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「三反田古墳群」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なり、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、ひたちなか市教育委員会総務課文化財室への確認を要する。 (2) 目的外建物①②について 物件1 土地には目的外建物①が、物件2 土地には目的外建物②が、下記の通り存する。 【目的外建物①】（未登記） 所在：ひたちなか市三反田字上高井2948番地13 種類：居宅 構造：木・軽量鉄骨造かわらぶき2階建 床面積：1階 約73.71㎡(評価人概測) 2階 約23.87㎡(評価人概測) 所有者：土地共有者A・B 建築時期：昭和46年5月31日頃新築(公課証明書記載による) 平成3年11月10日頃増築(公課証明書記載による) 建築確認等：建築確認等はなし 【目的外建物②】（未登記） 所在：ひたちなか市三反田字上高井2946番地9 種類：物置 車庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約71.19㎡(評価人概測) 所有者：土地所有者A、その他の者B 建築時期：昭和58年8月30日頃新築(公課証明書記載による) 建築確認等：確認番号第1042号・昭和56年3月25日付 主要用途・住宅、工事種別・増築 (ひたちなか市役所建築指導課調べ)

特 記 事 項	※再建築等の可否について(ひたちなか市役所建築指導課調べ) 本件建物は市街化調整区域内に存し、原則として競落人等による宅地利用には制限がある。但し、昭和46年3月15日以前(線引き前)から建築された建築物であることを航空写真等で確認出来れば、同一敷地・同一用途等の一定の要件のもと建替え・増改築等が行える可能性があるとのことであった。 詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、ひたちなか市建築指導課にて確認を要する。 (3)動産、土地の現況等について 物件2土地上に天井の一部が破損したスチール製物置(動産)が存する。 また、物件1・2の敷地内は全体的に雑草等が繁茂しているほか、隣地(2948番14)上に放置されている廃車(普通乗用車)が物件1土地の一部に若干跨っている可能性がある。 (4)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視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。 (5)市場性修正率について 物件1及び物件2共に目的外建物があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することから市場参加者が限定される。よって本件ではそのリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。 また、物件1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、この共有持分であることによるリスク減価を▲50%と査定し、市場性修正率を0.50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, 2 (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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	13,600	0.90	203.55	0.80	$\frac{1}{2}$	1,000,000
2	13,600	0.90	270.00	0.80		2,640,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 ひたちなか(県)-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/111.1 = 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲1.0(幅員)

環境条件+12.2(供給処理施設の状態+2 周辺環境+10)

イ 個別格差：物件1・2一体地として 画地条件(形状▲5) その他条件(雑草等繁茂▲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。

オ 共有持分割合：物件1 持分2分の1

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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=ウ
1	1,000,000	0.10	場所的利益	100,000
2	2,640,000	0.35	法定地上権	920,000

イ 土地利用権等割合：物件1 場所的利益 0.10
物件2 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) (1㉠カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,000,000	-100,000	/	0.35	0.70	220,000
2	2,640,000	-920,000	/	0.70	0.70	840,000
一括価格（合計）						1,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし
エ 市場性修正：物件1・2 目的外建物が存する物件▲30
物件1 共有持分リスク▲50
オ 競売市場修正：第2 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 地価調査価格 ひたちなか(県)-14

所 在：茨城県ひたちなか市大字中根字城之内4995番2外

地 目：宅 地

価 格：15,200円／㎡

位 置：J R常磐線「勝田」駅の南東方3.7km

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：480㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北東側3.6m市道に接面

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

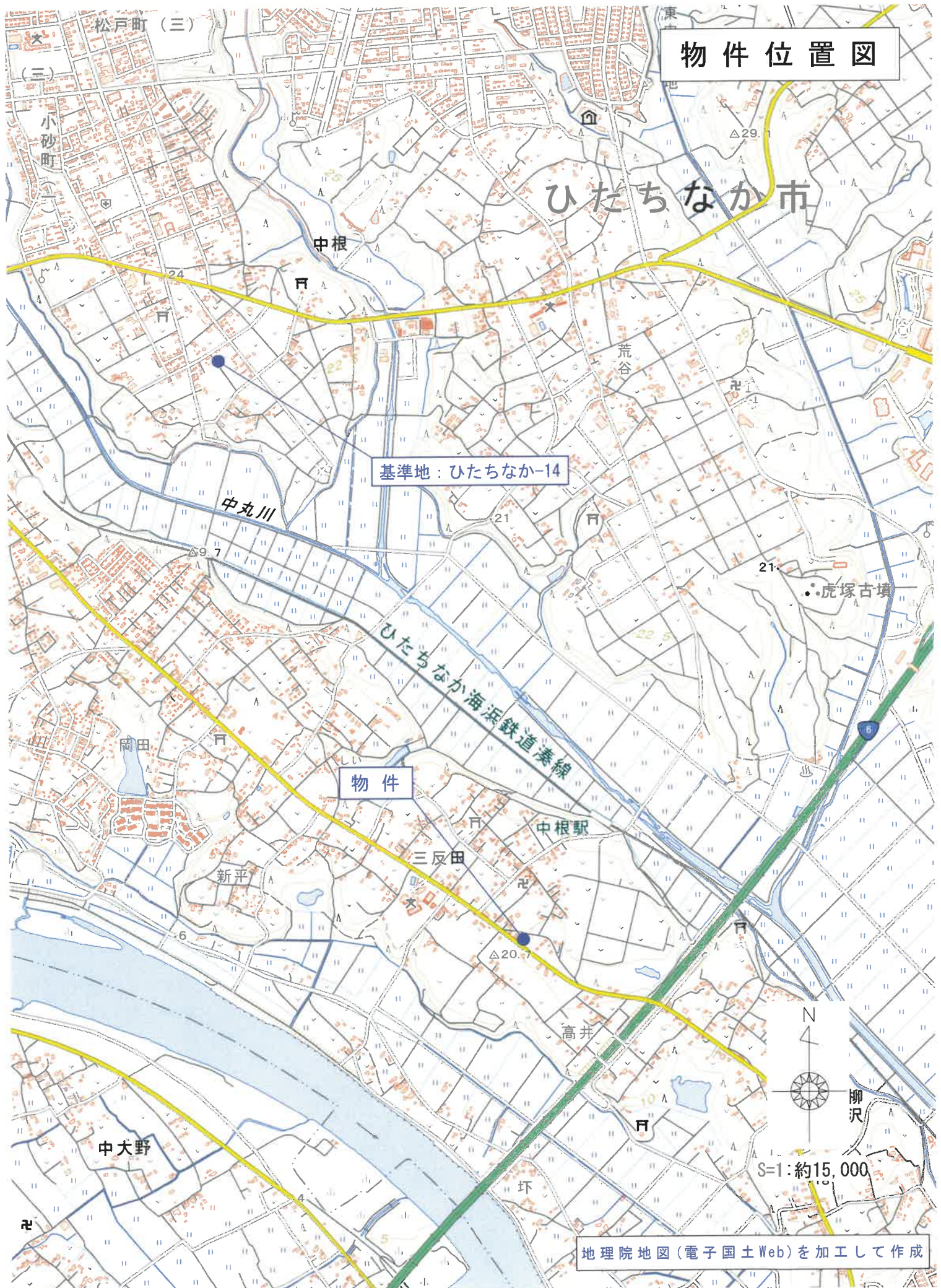
地域の概要：農家住宅、一般住宅の散在する地域

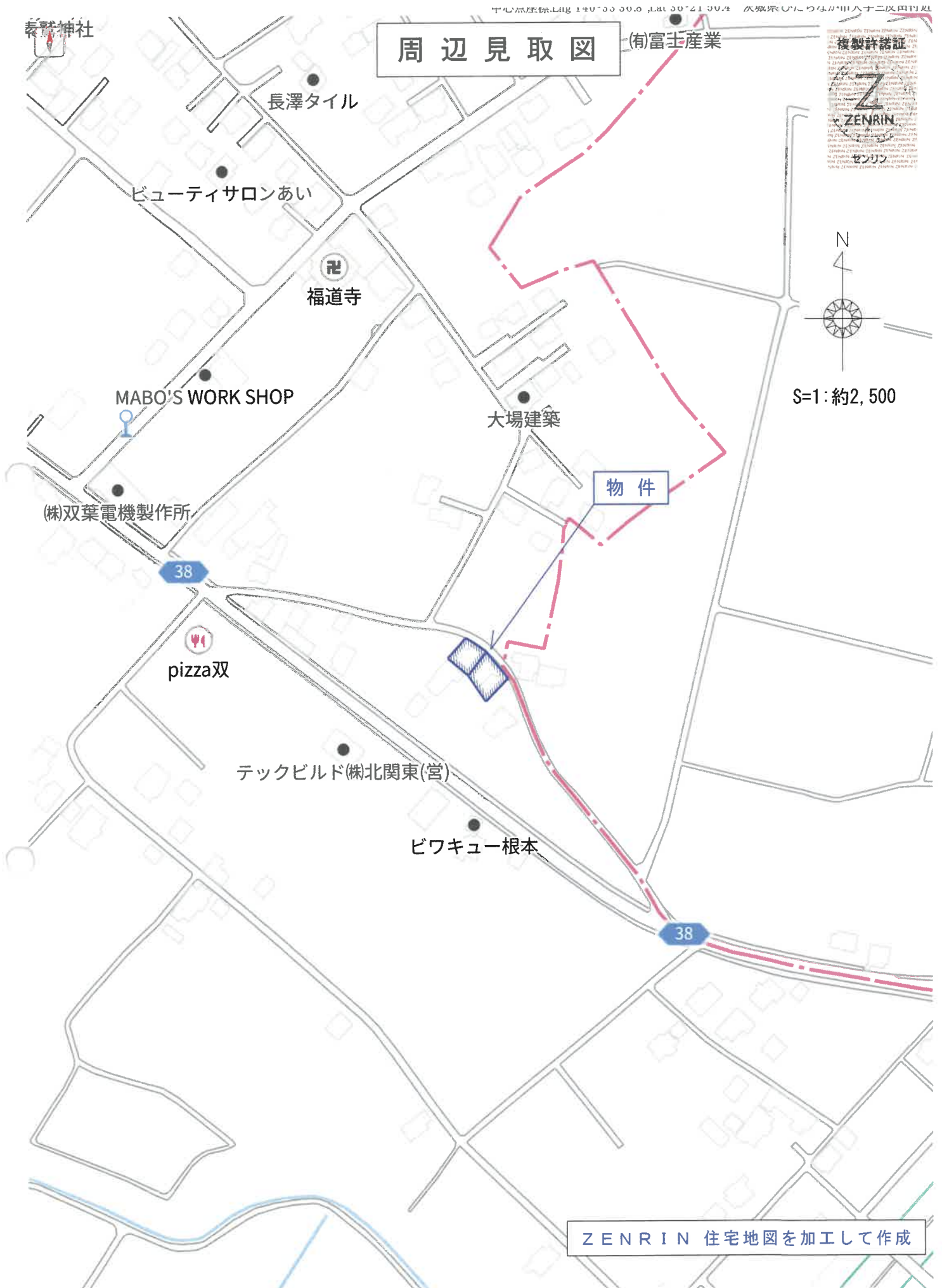
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

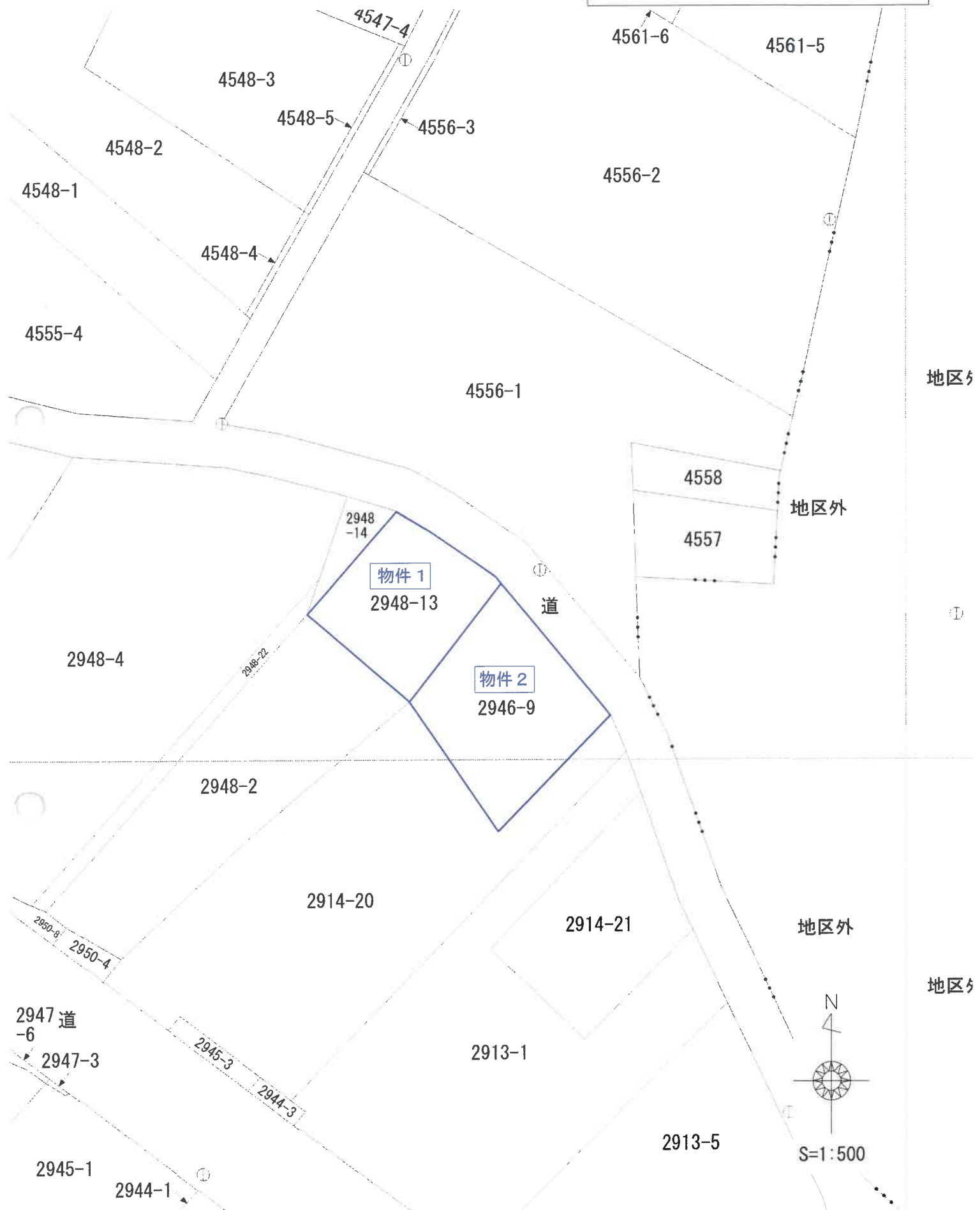
以 上

物件位置図



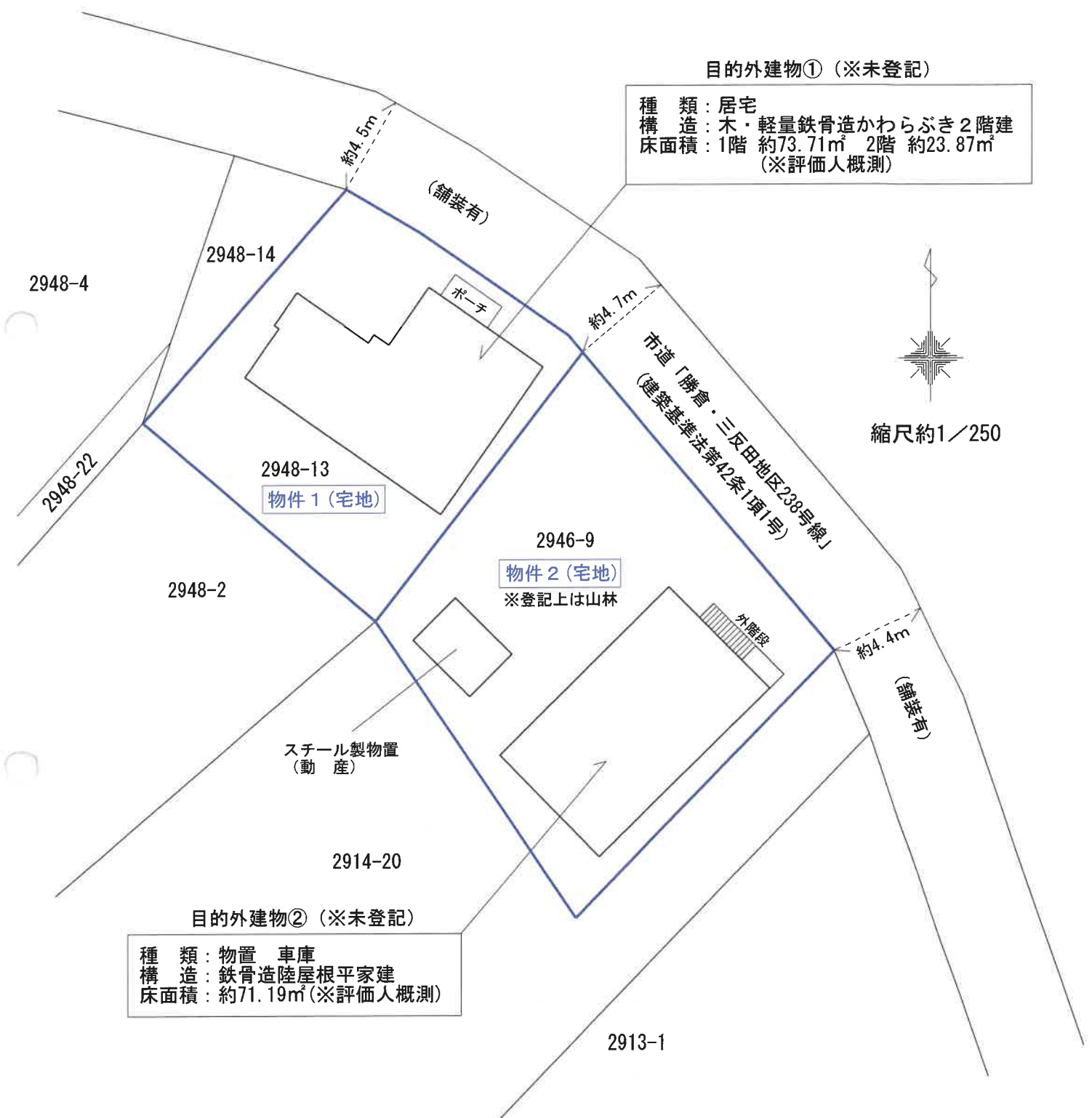


地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

令和6年（又）第16号



※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。