

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 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。	

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	1,100,000 880,000		220,000	33,576	0
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市川又町字観音堂 |
| | 地 番 | 3 1 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 6. 2 8平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 6 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】

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 1】

本件土地につき、売却対象外の建物①（家屋番号 310 番の 2 のうち、主である建物）、建物②（家屋番号 310 番の 2 のうち、附属建物符号 3）、未登記建物③（種類：住宅 作業場、構造：木造スレート瓦葺 2 階建、床面積：1 階約 90.37 平方メートル 2 階約 49.68 平方メートル）、未登記建物④（種類：倉庫、構造：木造スレート瓦葺平家建、床面積：約 67.07 平方メートル）、未登記建物⑤（種類：風呂場、構造：木造スレート瓦葺平家建、床面積：約 24.06 平方メートル）、未登記建物⑥（種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 75.26 平方メートル）及び未登記建物⑦（種類：作業場、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 28.80 平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

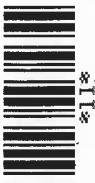
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（①家屋番号 310 番、②家屋番号 310 番の 1、③家屋番号 310 番の 2 のうち、附属建物符号 1 及び符号 2）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	水戸市川又町字観音堂
	地	番	310番
	地	目	宅地
	地	積	1436.28平方メートル



令和6年（ヌ）第20号
令和6年4月26日受理
令和6年6月4日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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	水戸市川又町字観音堂
	地	番	310番
	地	目	宅地
	地	積	1436.28平方メートル

(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			
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が資材置場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

①	所 在	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 3 1 0 番の 2 （旧家屋番号：5 8 番）
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造草葺平家建
	床面積（概略）	約 1 3 4 . 6 7 平方メートル（現況）
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	■明治 1 8 年（公課証明書記載） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上の名義はAの父である。	
②	所 在	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番地
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 3 1 0 番の 2 附属建物符号 3 （旧家屋番号：5 8 番）
	種 類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 炊事場
	構 造	木造瓦葺平家建（現況）
	床面積（概略）	約 2 4 . 8 4 平方メートル（現況）
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	■明治 3 8 年（公課証明書記載） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上の名義はAの父である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
③	所 在	水戸市川又町字観音堂310番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
	構 造	木造スレート瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約90.37平方メートル (現況) 2階 約49.68平方メートル (現況)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和54年 (公課証明書記載) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	
④	所 在	水戸市川又町字観音堂310番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 炊事場
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約67.07平方メートル (現況)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和54年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

⑤	所 在	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■風呂場
	構 造	木造スレート瓦葺平家建
	床 面 積（概 略）	約 2 4 . 0 6 平方メートル（現況）
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■明治頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
⑥	所 在	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □炊事場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積（概 略）	約 7 5 . 2 6 平方メートル（現況）
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 4 6 年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

⑦	所 在	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番地
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業場
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積（概略）	約 2 8 . 8 0 平方メートル（現況）
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 6 0 年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
	所 在	
	家 屋 番 号	□ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □炊事場
	構 造	
	床 面 積（概略）	平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） □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

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)	本件土地にある建物は、現在全て私所有です。 現在ある建物は、課税台帳に記載されている明治18年築と明治38年築の居宅、昭和54年築の居宅・作業場、昭和29年築の炊事場（明治18年築の居宅と現状一体）があり、台帳に記載されていない建物としては明治時代築の風呂場、昭和46年頃築の倉庫、昭和54年頃築の倉庫、昭和60年頃築の作業場があります。 境界争い、地震の影響はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。
- 次の登記建物は、本土地上に存在しない。

1 所在 水戸市川又町字観音堂310番地

家屋番号 310番

種類 物置

構造 木造草葺平家建

床面積 19.83平方メートル

2 (主である建物の表示)

所在 水戸市川又町字観音堂310番地

家屋番号 310番の1

種類 居宅

構造 木造草葺平家建

床面積 49.58平方メートル

(附属建物の表示)

符号 1

種類 物置

構造 木造草葺平家建

床面積 24.79平方メートル

符号 2

種類 物置 家畜舎

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 19.83平方メートル

3 所在 水戸市川又町字観音堂310番地

家屋番号 310番の2

のうち

(附属建物の表示)

符号 1

種類 物置

構造 木造草葺平家建

床面積 26.44平方メートル

符号 2

種類 肥料舎

構造 木造草葺平家建

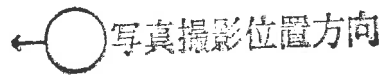
床面積 16.52平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

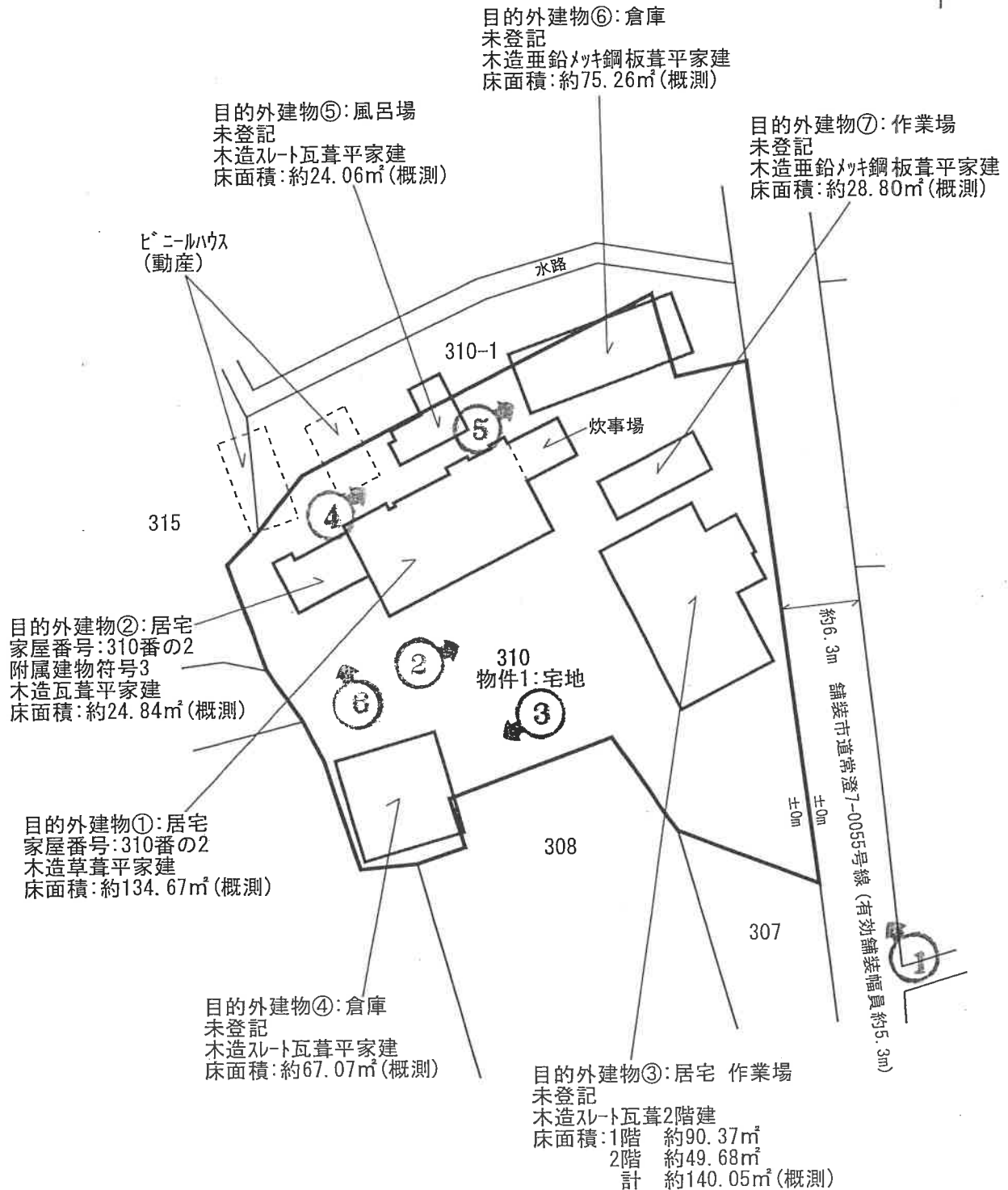
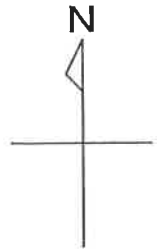
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年4月26日(金) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年5月1日(水) 10:10-10:20	水戸地方法務局	本土地上の登記建物謄本申請・受領
6年5月2日(木) : - :	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年5月23日(木) 9:20-11:05	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6年5月24日(金) 8:50-8:55	水戸地方法務局	本土地上の家屋番号58番の建物閉鎖登記簿謄本申請・受領
年 月 日 () : - :		
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と予想されたので、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

土地建物位置関係図



令和6年(又)第20号
水戸市川又町



縮尺: 約1/500



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 6年11月20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11月20日

評価人

長 島 理



物 件 目 録

1	所	在	水戸市川又町字観音堂
	地	番	310番
	地	目	宅地
	地	積	1436.28平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

長 島 理 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 25 日

評価人

長 島 理



物 件 目 録

1	所	在	水戸市川又町字観音堂
	地	番	310番
	地	目	宅地
	地	積	1436.28平方メートル



11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,570,000	1,100,000	0
(備 考)			



令和 6年（ヌ）第 20号
令和 6年 4月26日 受 命
令和 6年 5月23日 現地調査
令和 6年 6月20日 評 価
令和 6年 6月20日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 2, 240, 000円

物件1土地の評価額は、目的外建物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 地目 地積	水戸市川又町字観音堂 3 1 0 番 宅 地 1, 436. 28㎡	
特記事項			
本件土地には、目的外建物①乃至⑦が存する。目的外建物の敷地利用権を控除して評価した。			

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）

位 置 ・ 交 通	物件1 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「常澄」駅の南東方、道路距離約2.5km 徒歩15分圏内にバス停はない。	
付 近 の 状 況	水戸市川又町地区内、澗沼川沿いの低地部に、農家住宅等の散在する農家集落地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 都市計画法第34条第11号または12号の条例区域外 （特記事項参照）
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿1,436.28㎡ 間口 : 約42m 奥行 : 約43m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東側有効舗装幅員約5.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が、目的外建物①乃至⑦（特記事項参照）を所有し、その敷地として使用している。 【目的外建物の敷地利用範囲】 本件土地の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道:あり 都市ガス: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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特 記 事 項	○本件土地は、市街化調整区域内に存する。都市計画法第29条、同第43条の許可は受けていない。宅地利用、建替え等の制約条件があるので注意を要す。詳しくは水戸市建築指導課まで問い合わせされたい。 ○都市計画法第34条第11号または12号の条例区域外に存する。 (エリア指定区域外、産業系エリア指定区域外) ○本件土地は、埋蔵文化財包蔵地（仲東遺跡）に指定された範囲に含まれる。掘削等を行う場合は、文化財保護法に基づいた手続きを要す。詳しくは水戸市歴史文化財課まで問い合わせされたい。 ○国土交通省が指定する那珂川水系那珂川、洪水浸水想定区域図（浸水した場合に予想される水深0.5～3.0m未満の区間）に含まれる。詳しくは常陸河川国道事務所まで問い合わせされたい。 ○茨城県が指定する津波浸水想定区域図（浸水深等0.3m以上1.0m未満）に含まれる。詳しくは茨城県土木部河川課まで問い合わせされたい。 ○本件土地には以下の目的外建物が存する。なお、目的外建物④⑤⑥及びビニールハウスは隣接地に跨って建てられている。 【目的外建物①の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : 310番の2（旧家屋番号58番） 構造・種類 : 木造草葺平家建、居宅 床 面 積 : 約134.67㎡（概測） 建築時期 : 明治18年（公課証明書記載） 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 （登記簿上の名義はAの父である。） 【目的外建物②の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : 310番の2附属建物符号3（旧家屋番号58番） 構造・種類 : 木造瓦葺平家建、居宅 床 面 積 : 約24.84㎡（概測） 建築時期 : 明治38年（公課証明書記載） 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 （登記簿上の名義はAの父である。） 【目的外建物③の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : なし（未登記） 構造・種類 : 木造スレート瓦葺2階建、居宅 作業場 床 面 積 : 1階約90.37㎡、2階約49.68㎡（概測） 建築時期 : 昭和54年（公課証明書記載） 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者
---------	---

特 記 事 項	【目的外建物④の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : なし (未登記) 構造・種類 : 木造スレート瓦葺平家建、倉庫 床 面 積 : 約67.07㎡ (概測) 建築時期 : 昭和54年頃 (聴取) 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 【目的外建物⑤の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : なし (未登記) 構造・種類 : 木造スレート瓦葺平家建、風呂場 床 面 積 : 約24.06㎡ (概測) 建築時期 : 明治頃 (聴取) 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 【目的外建物⑥の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : なし (未登記) 構造・種類 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、倉庫 床 面 積 : 約75.26㎡ (概測) 建築時期 : 昭和46年頃 (聴取) 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 【目的外建物⑦の概況】 所 在 : 水戸市川又町字観音堂310番地 家屋番号 : なし (未登記) 構造・種類 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、作業場 床 面 積 : 約28.80㎡ (概測) 建築時期 : 昭和60年頃 (聴取) 建 築 者 : 不明 所 有 者 : 土地所有者 ※なお以下の登記建物は、本件土地上に存在しない。 家屋番号、3 1 0 番 家屋番号、3 1 0 番の 1 家屋番号、3 1 0 番の 2 の附属建物符号 1、符号 2 (詳しくは、現況調査報告書参照)
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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) ア×イ×ウ×エ
1	8,540	0.820	1,436.28	0.70	7,041,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-46

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/171.4 \div 8,540\text{円}/\text{㎡}$

◇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+5.0 環境条件+40.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：画地条件(規模▲10 形状▲7)行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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

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	7,041,000	0.35	法定地上権	2,464,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

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	7,041,000	-2,464,000		0.70	0.70	2,240,000
一括価格（合計）						2,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70

※取引の低調な集落地域に存し、法定地上権付目的外建物が付着し、有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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

1 地価公示価格 水戸-46

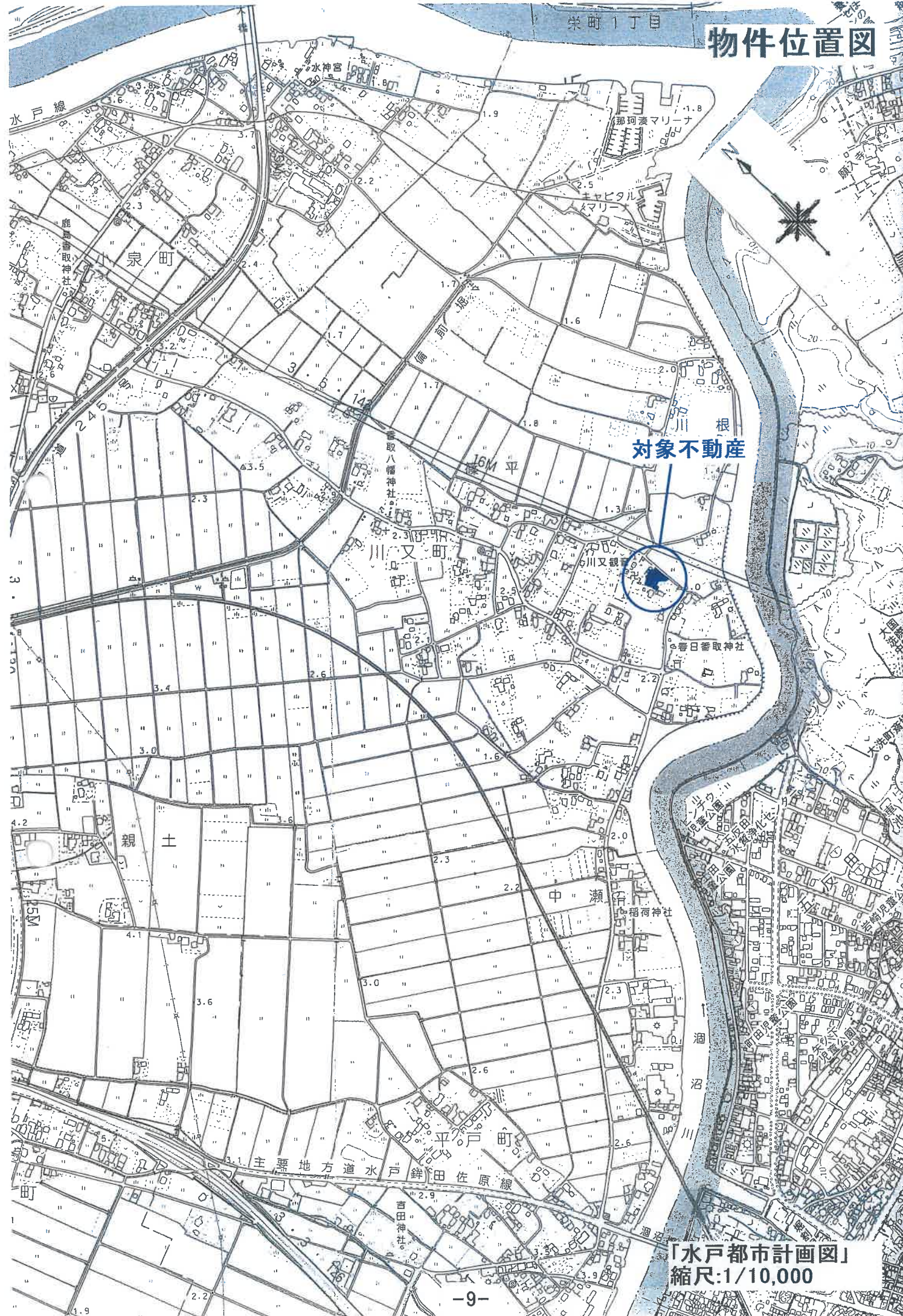
所 在：水戸市大串町字原坪6 6 2 番 4
価 格：14,700円／m²（対前年変動率 -0.7%）
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「常澄」駅2.2km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：363m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西11m市道
用途指定等：市街化調整区域 指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写

以 上

物件位置図



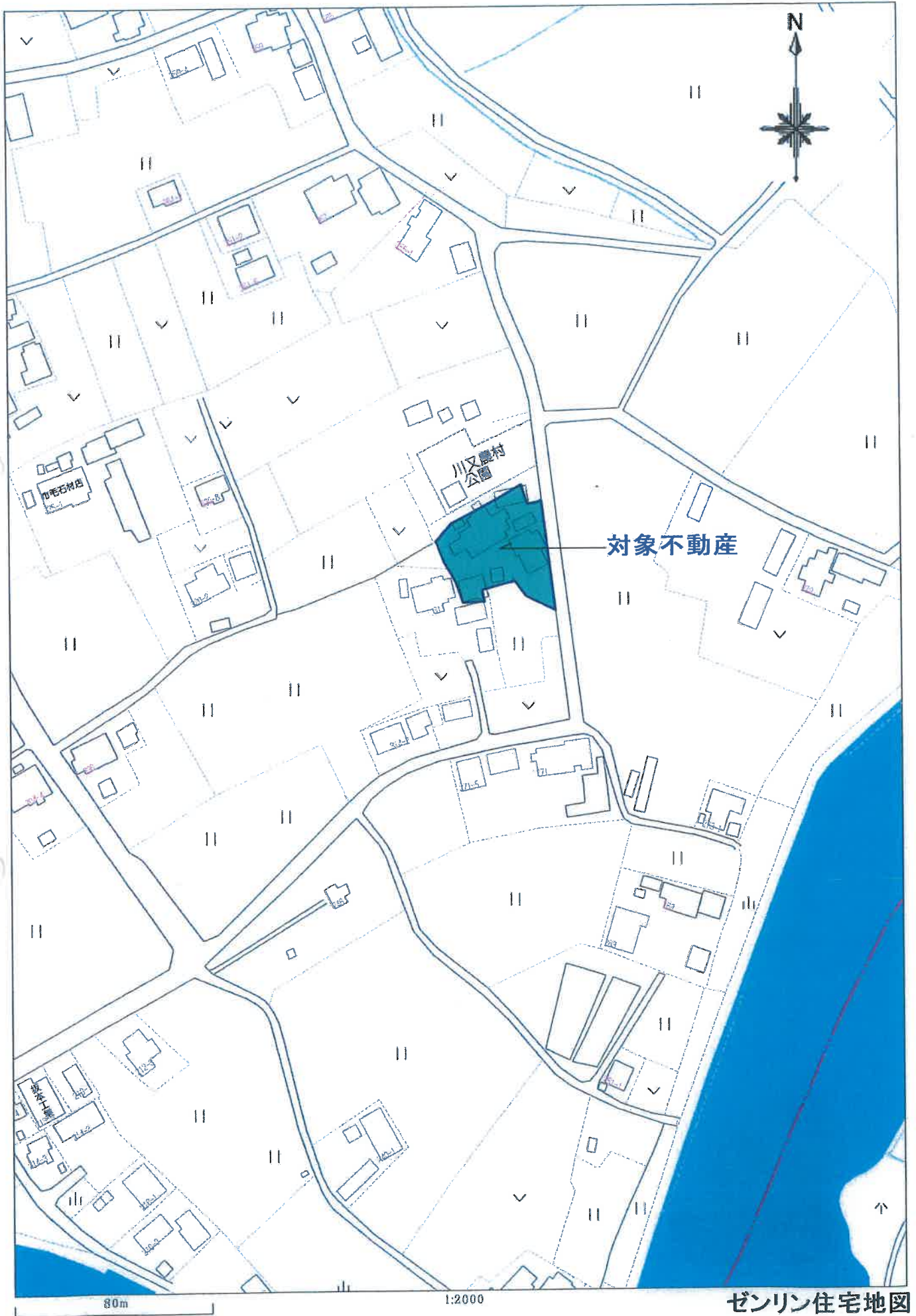
対象不動産

「水戸都市計画図」
縮尺:1/10,000

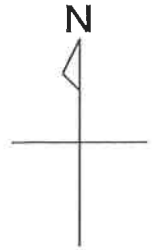
物件位置図



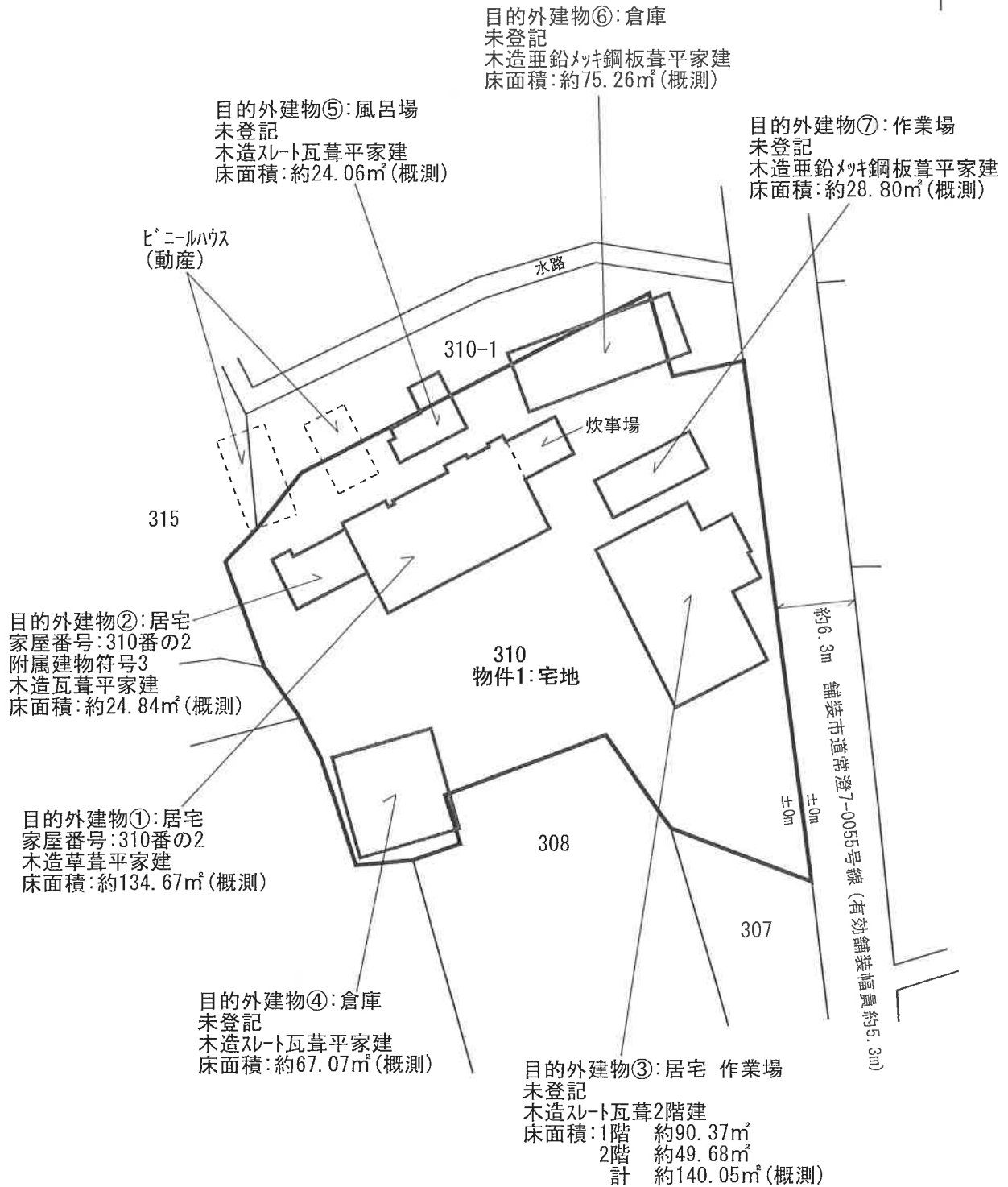
周辺見取図



土地建物位置関係図



令和6年(ヌ)第20号
水戸市川又町



縮尺: 約1/500

公 図 写

(座標値)

13.4

