

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

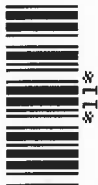
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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 場 所	令和 7年 9月19日 午前10時00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10月10日 午前10時00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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	660,000 528,000	一括	132,000	38,497	9,700
1	330,000				
2	330,000				



物 件 目 録

1 所 在 高萩市東本町二丁目
地 番 70番2
地 目 宅地
地 積 156.63平方メートル

2 所 在 高萩市東本町二丁目70番地2
家屋 番号 70番2
種 類 店舗 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根2階
建
床 面 積 1階 109.14平方メートル
2階 81.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 109.14平方メートル
2階 約87.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月19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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 高萩市東本町二丁目
 地 番 70番2
 地 目 宅地
 地 積 156.63平方メートル

- 2 所 在 高萩市東本町二丁目70番地2
 家屋 番号 70番2
 種 類 店舗 居宅
 構 造 コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根2階
 建
 床 面 積 1階 109.14平方メートル
 2階 81.15平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 109.14平方メートル
 2階 約87.78平方メートル



令和5年（ケ）第143号
令和5年11月14日受理
令和6年 1月 9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 | 高萩市東本町二丁目 |
| | 地 番 | 70番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 高萩市東本町二丁目70番地2 |
| | 家屋番号 | 70番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.14平方メートル |
| | | 2階 81.15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	
現 況 地 目	■宅地 (物件1) □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	コンクリートブロック製物置 (工作物) がある。	
建 物	物件 2	
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 : 2階 約 87.78 平方メートル (概測)	
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	家財道具や店舗用品の他、大量のゴミがあった。	
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)

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Aに照会書を送付するも、本日まで回答がなく連絡が取れない。
- 3 本物件に残置された郵便物及び住民票調査の結果によると、本物件にはAの他にBも居住していたと思われるが、戸籍調査の結果によるとBはAの母であることから、BはAの占有補助者であると認定した。なお現況調査時においては電気水道共に停止されており、A Bいずれも本物件に現住している様子は窺えなかった。
- 4 本件建物内には家財道具や店舗用品の他、大量のゴミがあった。
- 5 本件建物の屋根や外壁は一部崩れていて、屋内は複数個所で雨漏りしており、一部の天井板は腐って落ち、床も腐っている様子で、非常に危険な状態だった。
- 6 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、住民票及び戸籍謄本の記載、ライフライン（水道）照会の結果（使用者はA、平成30年10月に供給停止）、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

(3枚目)

(調査経過用)

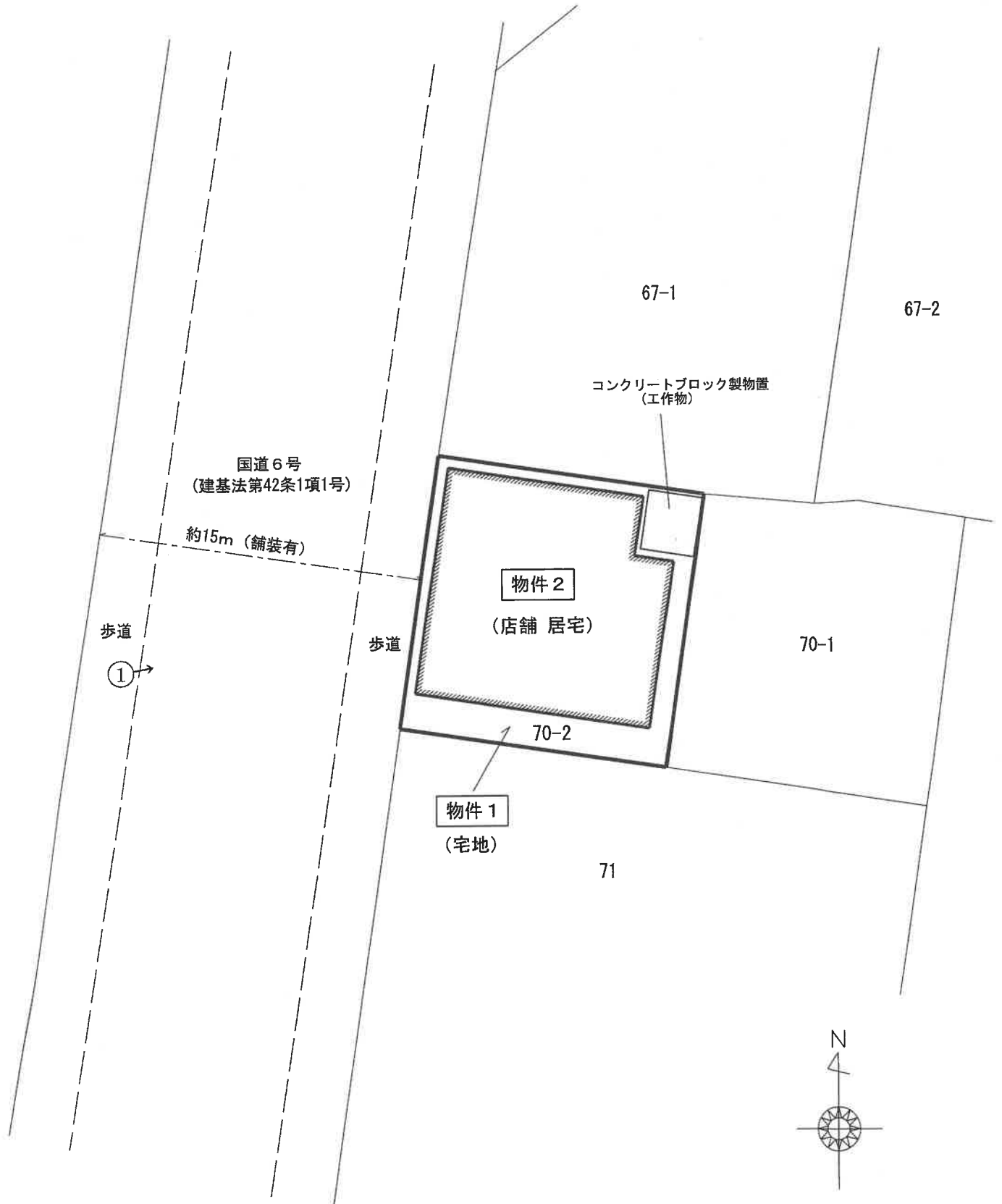
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月14日(火)	当 庁	■ 高萩市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和5年11月16日(木) 7:30-7:35	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和5年11月20日(月)	当 庁	■ 債務者兼所有者に照会書送付
令和5年12月8日(金) 13:50-14:30	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行 ■ 解錠予告通知書を差し置き
令和5年12月12日(火)	当 庁	■ ライフライン(水道)照会(郵送)
令和5年12月22日(金) 14:30-15:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
令和5年12月22日(金) 15:20-15:40	高萩市役所	■ A及びBの住民票取得
令和5年12月28日(木) 14:20-14:30	高萩市役所	■ Aの戸籍謄本取得
(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 5年12月22日 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人 C 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

(4枚目)

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第143号



縮尺約1/250

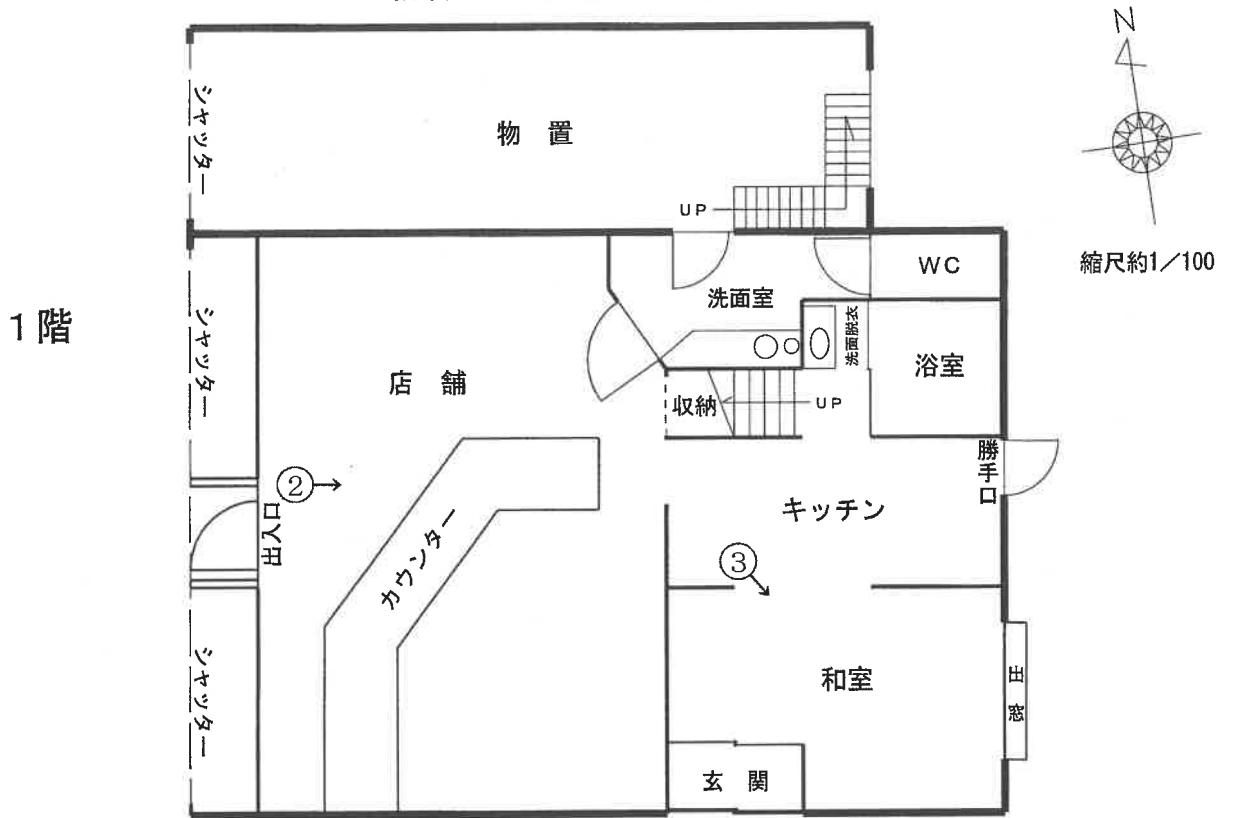
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

←○写真撮影位置方向
(5枚目)

建物間取図（略図）

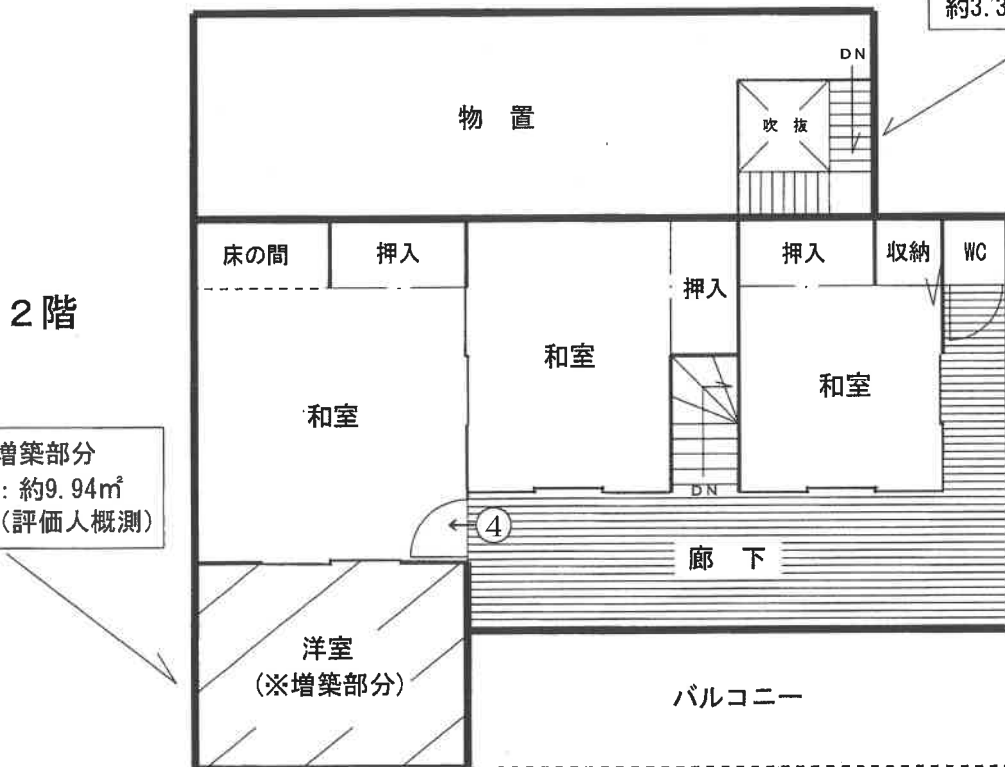
令和5年（ケ）第143号

物件2：店舗 居宅



1階 床面積 109.14㎡（登記に同じ）

※床面積不参入部分
吹抜・階段部分
約3.31㎡（評価人概測）



※未登記増築部分
居宅部分：約9.94㎡
（評価人概測）

2階 床面積 約87.78㎡（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

←○写真撮影位置方向
（6枚目）

写真番号 1

※外壁が一部崩
れており危険な
状態だった



写真番号 2



写真番号 3

※屋内には大量
のゴミがあった



写真番号 4

※雨漏りにより
天井板が腐って
落ちていた



求 意 見 書

齋 藤 清 人 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 片 見 光 雄

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 21 日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 高萩市東本町二丁目 |
| | 地 番 | 70番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.63平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 高萩市東本町二丁目70番地2 |
| | 家屋 番号 | 70番2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根2階
建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.14平方メートル
2階 81.15平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|------------------------------------|
| | 床 面 積 | 1階 109.14平方メートル
2階 約87.78平方メートル |
|--|-------|------------------------------------|



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 6年 7月24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 7月26日
評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 高萩市東本町二丁目 |
| | 地 番 | 70 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 156.63 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 高萩市東本町二丁目 70 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 70 番 2 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根 2 階 建 |
| | 床 面 積 | 1 階 109.14 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1 階 109.14 平方メートル
2 階 約 87.78 平方メートル |
|--|-------|---|



(別紙)

[illegible]

令和 5年（ケ）第 143号
令和 5年11月14日 受 命
令和 5年12月 8日 現地調査
令和 6年 1月 4日 評 価
令和 6年 1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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 3 4 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	6 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金	6 7 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1 の内訳価格は物件 2 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 2 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 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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	3 頁物件目録記載のとおり	1階 109.14m ² 2階 約87.78m ²

物 件 目 録

- 1 所 在 高萩市東本町二丁目
地 番 70番2
地 目 宅地
地 積 156.63平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 高萩市東本町二丁目70番地2
家屋 番号 70番2
種 類 店舗 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造スレート瓦葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 109.14平方メートル
2階 81.15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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「高萩」駅の北東方・約250m(道路距離、以下同じ) バス停「東本町二丁目」の北方・約190m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道沿いに店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が混在する地域である。自動車交通量が多いものの主に通過道路として機能しており、顧客吸引力に乏しく商業繁華性は低い状況にある。道路の系統連続性は良好である。	
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 その他規制等	都市計画区域内・非線引地域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし ハザードマップ ※特記事項(1)
画 地 条 件	間口：約12.6m(西側) 奥行：約12.4m 形状：ほぼ正方形地 地積：156.63㎡(登記数量) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：西側道路に接面する中間画地 地勢：概ね平坦地 高低差：接面道路及び隣接地とほぼ等高	
接面道路の状況	西側約15m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路）にほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 なお、「占有者及び占有権原」については「現況調査報告書」の通りである。 ※敷地範囲 物件2建物 物件1土地の全部156.63㎡ ＜法定地上権と判定した＞	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壤汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) ハザードマップについて 対象土地は「高萩市防災マップ」によると津波浸水深が「2.0m以上5.0m未満」のエリアに該当する。 また、「花貫川水系花貫川 洪水浸水想定区域図」による河川が氾濫した際の最大浸水深が「0.5～3.0m未満」のエリアに該当する。 (2) 工作物等について 本件土地の北東側にコンクリートブロック製物置(工作物)が存する。また、当該工作物の軒の一部が隣地側へ越境している可能性がある。但し、境界等に関して、評価人としての調査には限界があるため測量士・土地家屋調査士等による専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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43年 3月15日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 満了 ※増築部分の建築年月日等の詳細については不明であるが、現地調査の結果、既に経済的残存耐用年数が尽きていると判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕様	構造 コンクリートブロック造、木造 屋根 スレート瓦葺 陸屋根 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス貼、砂壁 漆喰壁等 天井 ビニールクロス貼、ボード貼、板貼等 床 合板フローリング、畳、土間等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積（現況）	1階 109.14㎡(登記) 2階 約 87.78㎡(評価人概測) 延) 約196.92㎡(評価人概測) 2階部分に関して、登記には反映されていないもので、年月日不詳で増築が行われており、また、登記上床面積不算入に該当する吹抜・階段部分があり、合計床面積は上記の通りである。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	要修理箇所が多く見受けられ、保守管理の状態は「相当劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について 高萩市役所建築指導課にて調査したところ建築確認及び検査済証については共に無しであった。 (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、築年数以上の劣化が相当進行しており、屋根瓦の破損、剥がれ及び外壁の一部に崩れが見られたほか、複数箇所での雨漏りが確認され、天井や床、内壁の損傷等が著しい。東日本大震災による競合も推定される。なお、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。 また、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本件建物は昭和47年以前に建築されたコンクリートブロック・木造の店舗兼居宅であることからアスベスト含有建築材料の使用可能性を否定できない。また、目視した限りにおいては本建物の内外壁等の損傷が大きく、飛散のおそれの可能性も否定できない。 よって、そのリスク減価を▲10%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.90とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (4) 建物の市場性減価について 本件建物は上記(2)記述の通り劣化の程度が酷い状況にあり、建物としての機能的陳腐化が著しく、市場性の減退が想定される。よって本件では、当該市場性の減退に伴う減価▲30%とし、物件2建物の市場性修正を0.70とした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,900	0.81	156.63	0.70	2,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高萩5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/110 = 23,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件(繁華性)+10

イ 個別格差：画地条件(規模▲15) その他条件(工作物の軒が一部越境の可能性有り▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	約196.92	0.01	350,000

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：1階部分は登記数量、2階部分は評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約56年、経済的全耐用年数24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80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数24年)} × (1-観察減価80%) = 0.01

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) $ア \times イ = ウ$
1	2,120,000	0.55 法定地上権	1,170,000

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55%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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	2,120,000	-1,170,000		1.00	0.70	670,000
2	350,000	+1,170,000		0.63	0.70	670,000
一括価格（合計）						1,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 必要なし

物件2 アスベスト使用リスク減価▲10

劣化の程度が著しい建物であることによる市場性減価▲30

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 高萩5-2

所 在：茨城県高萩市東本町2丁目24番
地 目：宅 地
価 格：26,500円／㎡
位 置：J R常磐線「高萩」駅の南東方約250m
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：463㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：東側15m国道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 近隣商業地域
(建蔽率80%、容積率300%)
地域の概要：小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

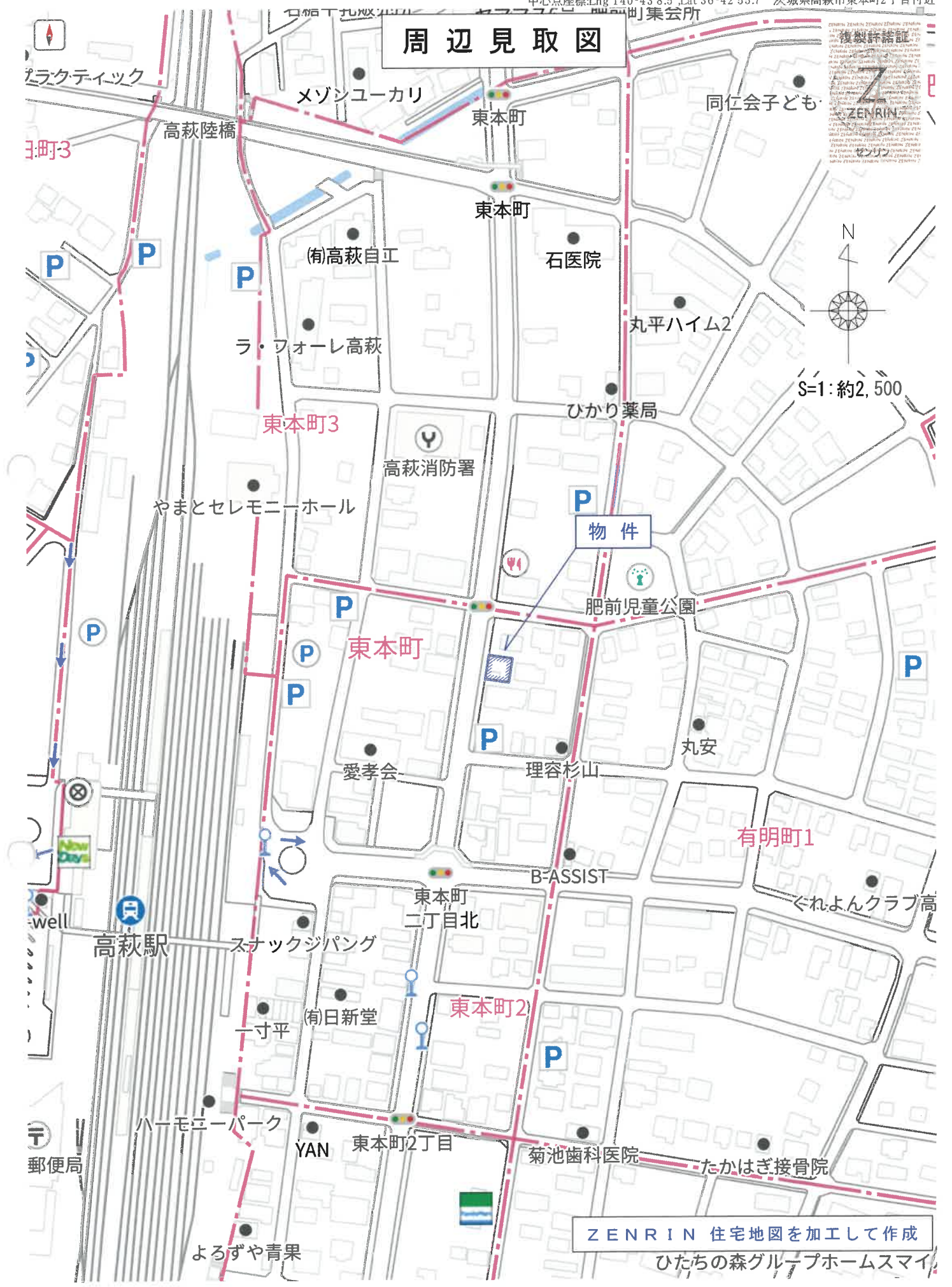
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成
ひたちの森グループホームスマイル

S=1 : 500



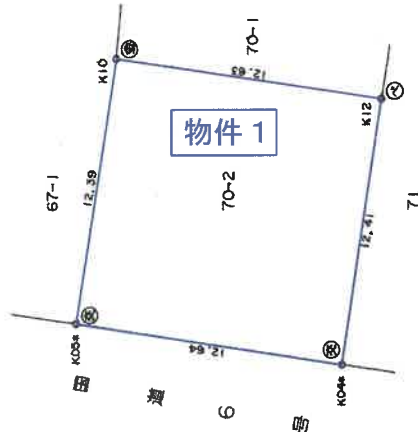
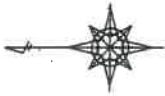
地積測量図写

平成十四年三月九日登記

前 70-2 後 新 地積測量図 地図番号 U14-2

地番 70-2
土地の所在 高萩市東本町2丁目

整理番号 312403



求積表

地番	70-2	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
K05*		79402.803	79420.393	10.651	845906.605843
K10		79400.951	79432.644	-14.345	-1159461.278180
K12		79388.458	79430.803	-10.651	-846017.482753
K04*		79390.300	79418.535	14.345	1139258.884575
				総面積	-313.270515
				面積	156.6352575
				地積	156.63 m ²

1	79402.803
2	79432.644
3	79430.803
4	79418.535
5	79420.393

単位：m

縮尺 1/250

申請者 嘱託者

成14年1月25日(作製)

H14.2.19

作製者

A3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

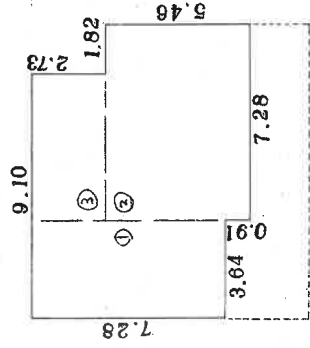
物件 2

作製年月日	昭和43年3月25日	作製者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--

建物図面
各階平面図

各階平面図

2階



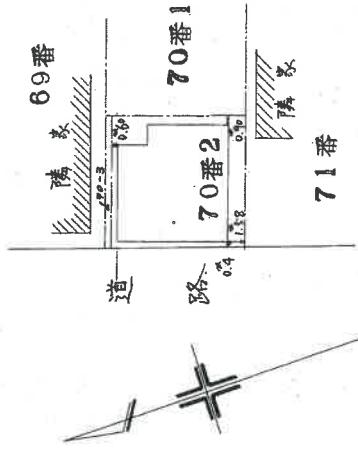
床面積計算表

1階	9.10 × 2.73 = 24.8430
	10.92 × 7.72 = 84.3024
計 (m²)	109.1454

2階

7.28	×	3.64	=	26.4992
5.46	×	7.28	=	39.7488
(9.10 - 3.64)	×	2.73	=	14.9058
$\frac{1}{3}$				81.1538
				(m ²)

建物図面



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

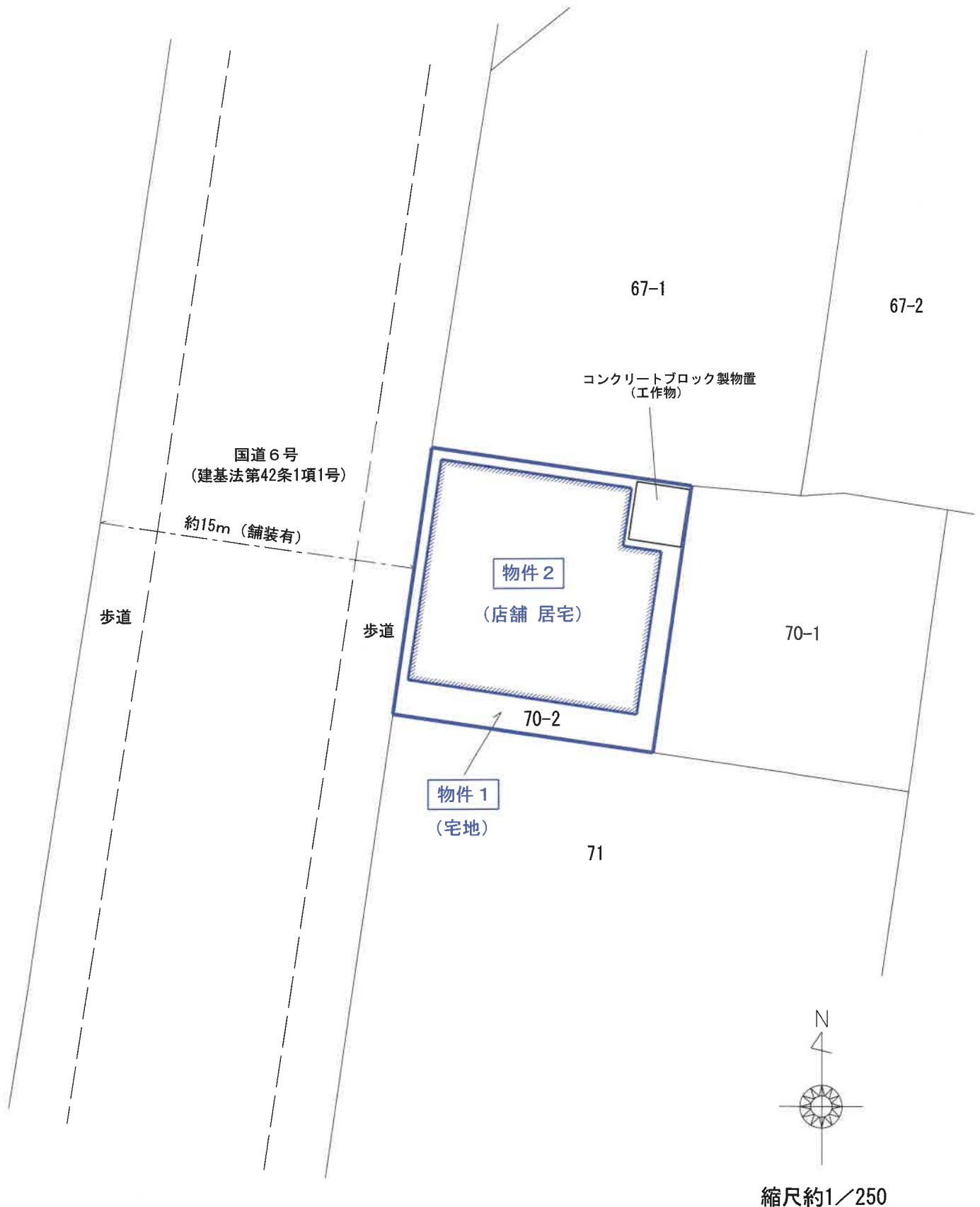
縮尺 1/500 1/200

A3版をA4版に縮小

843.7.25

土地建物位置関係図

令和5年（ケ）第143号

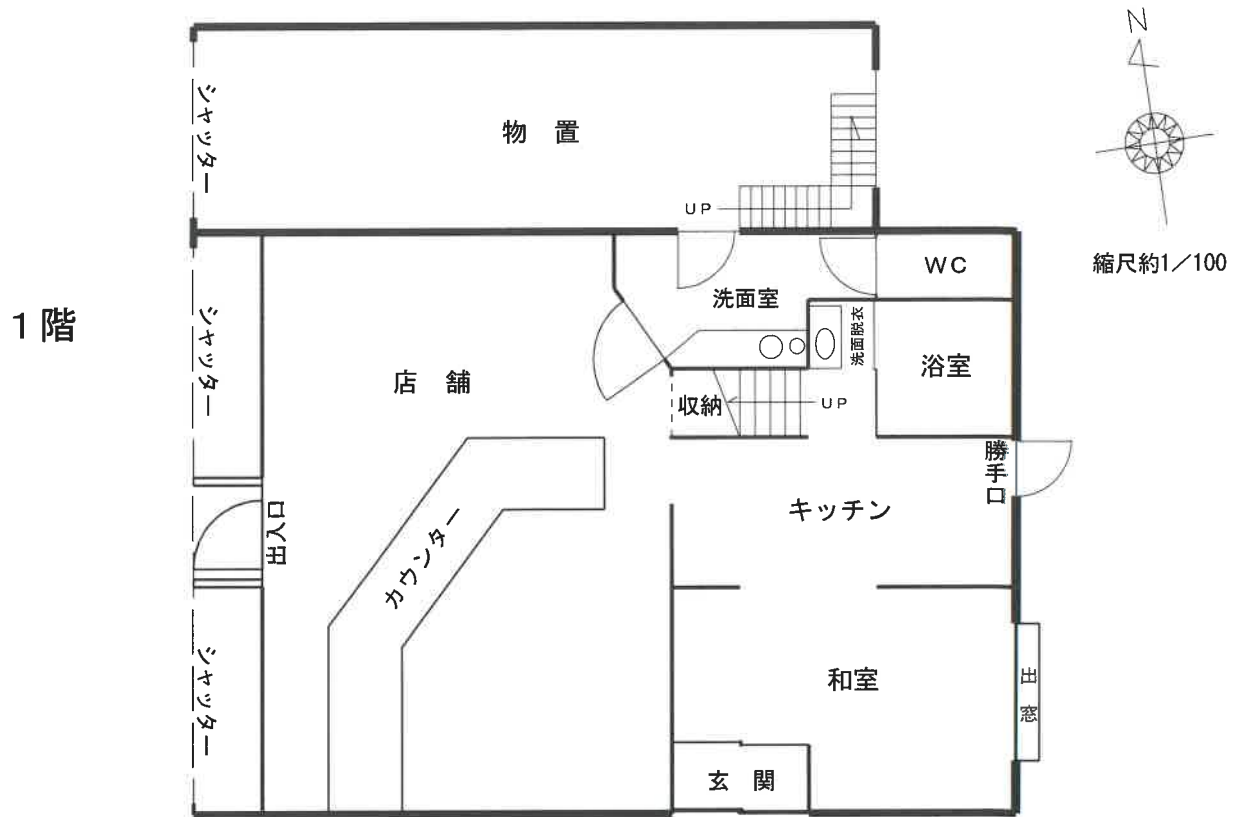


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

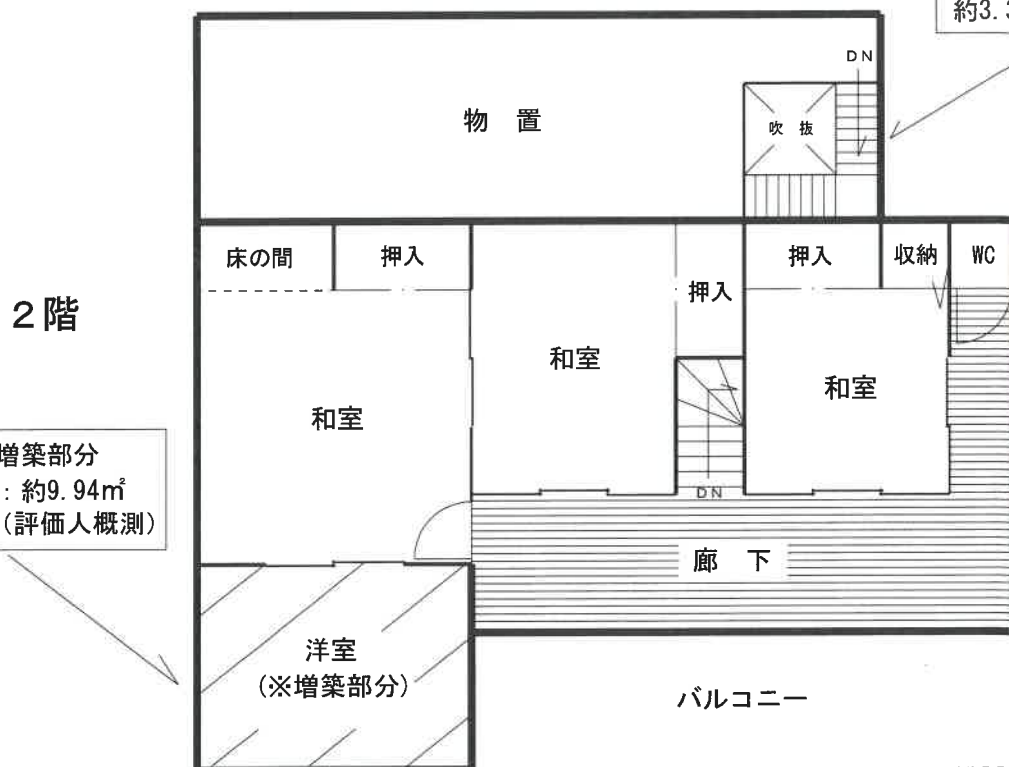
令和5年（ケ）第143号

物件2：店舗 居宅



1階 床面積 109.14㎡（登記に同じ）

※床面積不参入部分
吹抜・階段部分
約3.31㎡（評価人概測）



※未登記増築部分
居宅部分：約9.94㎡
（評価人概測）

2階 床面積 約87.78㎡（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。