

令和6年（ケ）第123号

令和6年（ケ）第170号

（物件15～17）

閲覧者及び入札希望者への注意事項

- ・ 頭書各事件については、令和6年（ケ）第123号事件に令和6年（ケ）第170号事件を併合して売却実施しています。

なお、併合前の物件番号と併合後の物件番号の関係は次のとおりです。

併合前の令和6年（ケ）第170号の物件番号4～6

→併合後の物件番号15～17

- ・ 入札書等に事件番号を記載する際には、

事件番号は 「 令和6年（ケ）第123号

令和6年（ケ）第170号 」 と併記し、

物件番号は 「 15～17 」 と記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月13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 8年 1月26日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27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 12月 3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）
15～17	660,000 528,000	一括	132,000	10,984	0
15	10,000				
16	300,000				
17	350,000				



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

15 所 在 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1419番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル

持分196分の18

16 所 在 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1419番8
地 目 宅地
地 積 107.92平方メートル

17 所 在 銚田市大蔵字唯砂1419番地8
家屋 番号 1419番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 43.06平方メートル



令和 6年(ケ)第 123号

令和 6年(ケ)第 170号

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

1 不動産の表示

【物件番号15～17】

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15～17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15, 16】

株式会社鹿東商事が占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号17】

有限会社大洋まほろ馬農場が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号15】

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。

【物件番号16】

北東側隣接地(1419番7)上の建物に付随する給湯器が置かれている基礎の一部が本土地向越境している可能性がある。

《 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。



令和 6年(ケ)第 123号

令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

15 所 在 鉾田市大蔵字唯砂
地 番 1419番1
地 目 公衆用道路
地 積 164平方メートル

共有者 A 持分196分の18

16 所 在 鉾田市大蔵字唯砂
地 番 1419番8
地 目 宅地
地 積 107.92平方メートル

所有者 A

17 所 在 鉾田市大蔵字唯砂1419番地8
家屋 番号 1419番8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 43.06平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第170号
（物件4～6）

令和6年11月29日受理

令和7年 1月31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

- 4 所 在 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1 4 1 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 9 6 分の 1 8
- 5 所 在 銚田市大蔵字唯砂
地 番 1 4 1 9 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 7 . 9 2 平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 銚田市大蔵字唯砂 1 4 1 9 番地 8
家屋番号 1 4 1 9 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 4 3 . 0 6 平方メートル
所有者 A

(土地・建物用)

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 4, 5	
	現 況 地 目	■宅地 (物件5) □雑種地 (物件) ■公衆用道路 (物件4)	
	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	■株式会社鹿東商事 ■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している (詳細については5枚目を参照のこと。) □「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	井戸がある。	
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 (有限会社大洋まほろ馬農場) ■上記の者が本建物を 居宅 (社宅) 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 6 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■有限会社大洋まほろ馬農場	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(株式会社鹿東商事代表者) ■C(有限会社大洋まほろ馬農場代表者))の 陳述		
■提示文書（住宅賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年12月1日	
最初の 契約等	契約日	令和5年11月15日
	期間	令和5年12月1日から ■令和7年11月30日まで 2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	■株式会社鹿東商事
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月 金40,000円（毎月28日限り翌月分支払） ☐ 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	

(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 (所有者) ■ B (株式会社鹿東商事代表者) ■ C (有限会社大洋まほろ馬農場代表者)	1 物件4～6は株式会社鹿東商事に譲渡しました。 2 物件4～6の登記名義がそのままになっているのは、担保権が設定されているからだと思います。 3 譲渡の時期は明確ではありませんが、令和5年11月ころだと思います。 1 物件4～6はAさんから譲渡されており、契約書もあります。 2 登記名義がそのままになっているのは、担保権が設定されているからです。 3 物件6は有限会社大洋まほろ馬農場に賃貸中であり、賃借人が社宅として使っています。 1 当社は物件6を借りており、社宅として使用しています。 2 賃料は月額4万円で、敷金はありません。 3 物件6に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 所有権登記名義人たる A 及び株式会社鹿東商事代表者たる B の陳述並びに提示された建物付土地売買契約書によれば、物件 4～6 は A から株式会社鹿東商事に譲渡されていると見られる。しかしながら株式会社鹿東商事は所有権移転登記を経ていないため、買受人にその所有権を対抗できない。
- 3 物件 6 建物は株式会社鹿東商事が賃貸人として有限会社大洋まほろ馬農場に賃貸中である。
- 4 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関係人の陳述、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)

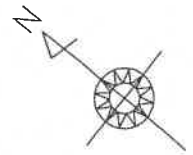
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月27日(水)	当 庁	■ 銚田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年12月3日(火) 11:25-11:30	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年12月25日(水)	当 庁	■ 株式会社鹿東商事に照会書を送付
令和7年1月14日(火) 10:50-11:30	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ A, B, Cから聴取 ■ 評価人同行
令和7年1月28日(火) 13:00-13:10	水戸地方法務局	■ 株式会社鹿東商事及び有限会社大 洋まほろ馬農場の履歴事項全部証明 書を取得
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

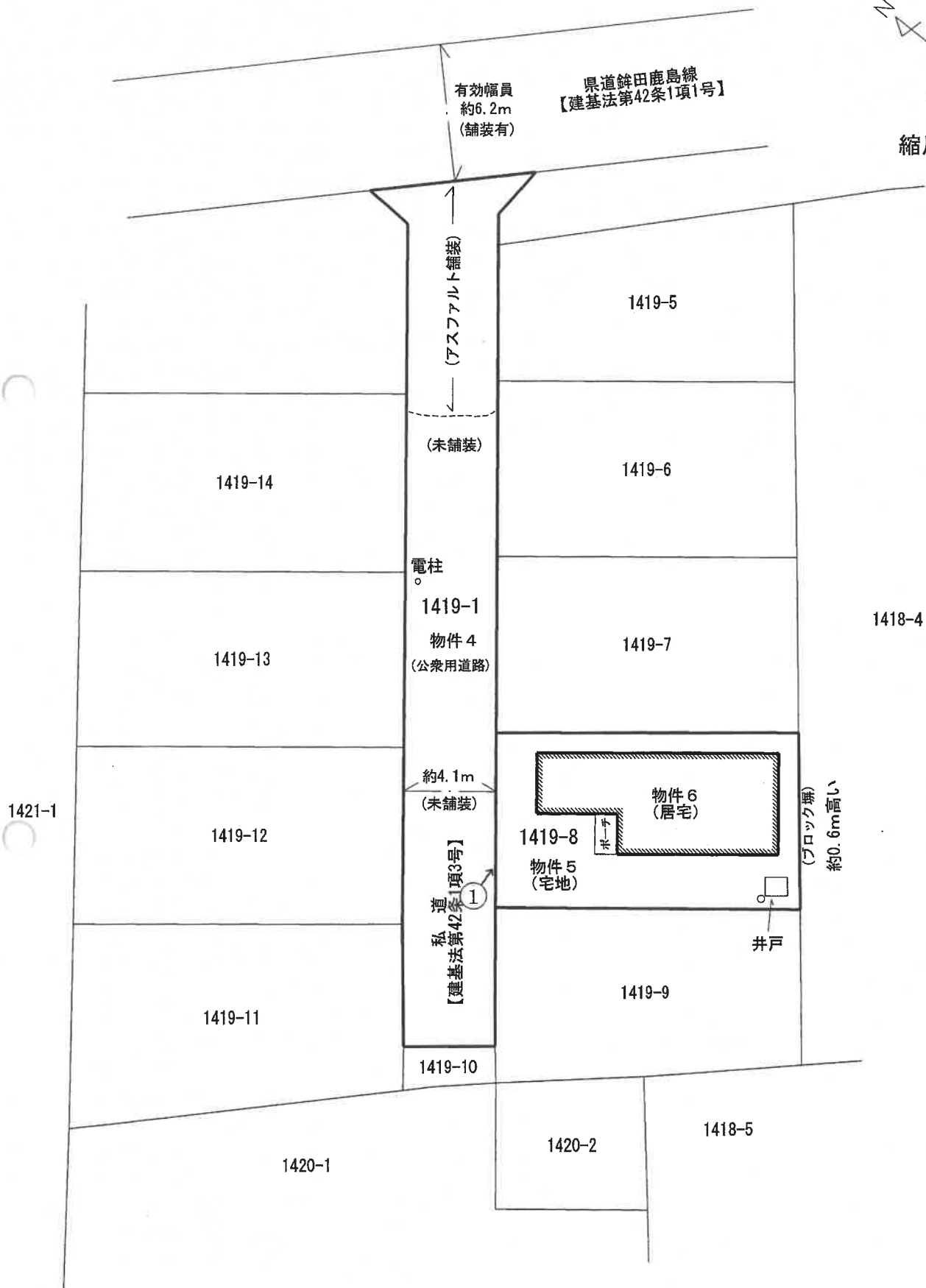
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第170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
(7枚目)

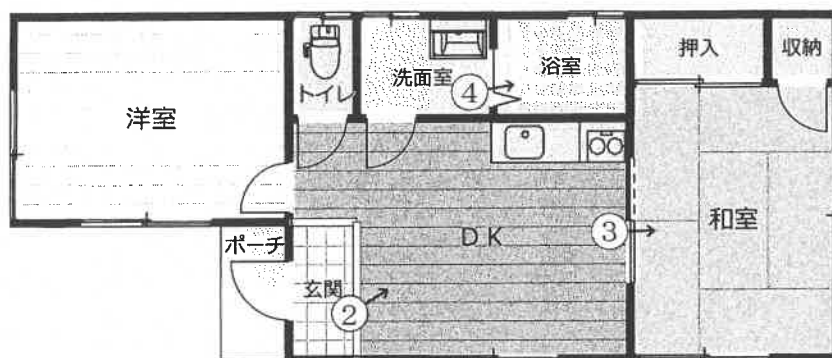
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第170号

縮尺約1/100

物件6

（居宅）



43.06㎡
（登記に同じ）

※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
（8枚目）

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 170号
分冊番号 2－2
令和 6年11月29日 受 命
令和 7年 1月14日 現地調査
令和 7年 1月30日 評 価
令和 7年 2月 4日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件 4 ないし 6）

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 1 0 , 0 0 0 円
物件5（土地）	金 3 0 0 , 0 0 0 円
物件6（建物）	金 3 5 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4・5・6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5の内訳価格は物件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6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
4	所在地番積 地地地	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所在地番積 地地地	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
6	所家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
特記事項			
・物件4については持分196分の18が評価対象である。			

物 件 目 録

4 所 在 銚田市大蔵字唯砂

地 番 1419番1

地 目 公衆用道路

地 積 164平方メートル

共有者 A 持分196分の18

5 所 在 銚田市大蔵字唯砂

地 番 1419番8

地 目 宅地

地 積 107.92平方メートル

所有者 A

6 所 在 銚田市大蔵字唯砂1419番地8

家屋 番号 1419番8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 43.06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4, 5）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の北西方約600m（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は畑、空地が多い中に一般住宅が見られる住宅地域である。最寄駅や公共施設等に比較的近く生活利便性は普通程度のエリアと思料される。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	【物件4・5】 形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	【物件4】 〔北東側〕 県道銚田鹿島線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 ：幅員約6.2m(有効幅員)、舗装有 【物件5】 〔北西側〕 私道〔建築基準法第42条1項3号道路〕 ：幅員約4.1m、一部舗装のほかは未舗装 ※物件4そのものが当該私道敷となっている。	
土地の利用状況等	【物件4】 土地共有者Aが他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 【物件5】 土地所有者が物件6建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件6建物(居宅)の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ◎物件5土地の全部(107.92㎡)	

供給処理施設	【上水道】本管あり ※本件は井戸使用 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (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、通常のコスト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) 物件4ないし6について 本物件4ないし6は、令和5年11月頃に株式会社鹿東商事に譲渡したとの所有者の主張がある。また、内容の詳細等については、現況調査報告書記載の通りである。 なお、今後の紛争の可能性も否定できないため、当該リスク減価を▲10%と査定し、市場性修正率を0.90とした。 (2) 本土地の現況等について 物件5土地には、物件6建物のほか、井戸等が存する。 また、物件5土地の北東側隣接地「1419番7」上の建物に付随する給湯器が置かれている基礎の一部が本地へ越境している可能性がある。但し、評価人としての境界等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。 (3) 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窺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。 (4) 物件4について 物件4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、これらのリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成10年 3月23日新築 約27年 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 板貼 等 天井 ビニールクロス貼 板貼 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備等 ※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）	延) 43.06㎡ ※増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 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	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	有限会社大洋まほろ馬農場が本建物を居宅として使用している。 なお、占有者及び占有権原等については、現況調査報告書記載の通りである。 また、本件では買受人に対抗出来ない賃借権であり、占有減価は行わないものと判断した。	

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成9年11月5日付 第洋132号) → 主要用途：専用住宅(建て売り)、工事種別：新築 ・ 工事完了後の検査済証は確認できなかった。 (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、経年相当の劣化が進行しているほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、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 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	8,320	0.20	164.00	$\frac{18}{196}$	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/107.8 = 8,320\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲2.0) 環境条件(周辺環境+10.0)

イ 個別格差：私道減価▲80

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：18/196

② 物件5（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×イ×ウ×エ×オ=カ
5	8,320	0.90	107.92	0.90		730,000

ア 標準画地価格については上記物件4に同じ

イ 個別格差：街路条件(道路の系統連続性▲5) 環境条件(供給処理施設の状態▲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。

③ 物件6（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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	200,000	43.06		0.035	300,000

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。

エ 現 価 率

経過年数約27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30%、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30%) ≒ 0.035

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=ウ
5	730,000	0.35 法定地上権	260,000

イ 土地利用権等割合：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) (1①オ, 1②カ, 1③ オ) 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±イ)×ウ×エ×オ
4	30,000			0.63	0.70	10,000
5	730,000	-260,000		0.90	0.70	300,000
6	300,000	+260,000		0.90	0.70	350,000
一括価格（合計）						660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件4・5・6 5頁特記事項(1)記載のリスク減価▲10

物件4 5頁特記事項(4)記載のリスク減価▲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 地価調査価格 銚田(県)-2

所 在：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：9,000円／ m^2
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅南方1.0km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：250 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4.2m私道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

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. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図

複製許諾証
ZENRIN
ゼンリン

(有)横田
工務店

242

アトリエ
おおうら

STUDIO PINQ

物 件

ひとみ
音楽教室

長島教室

242

加藤花

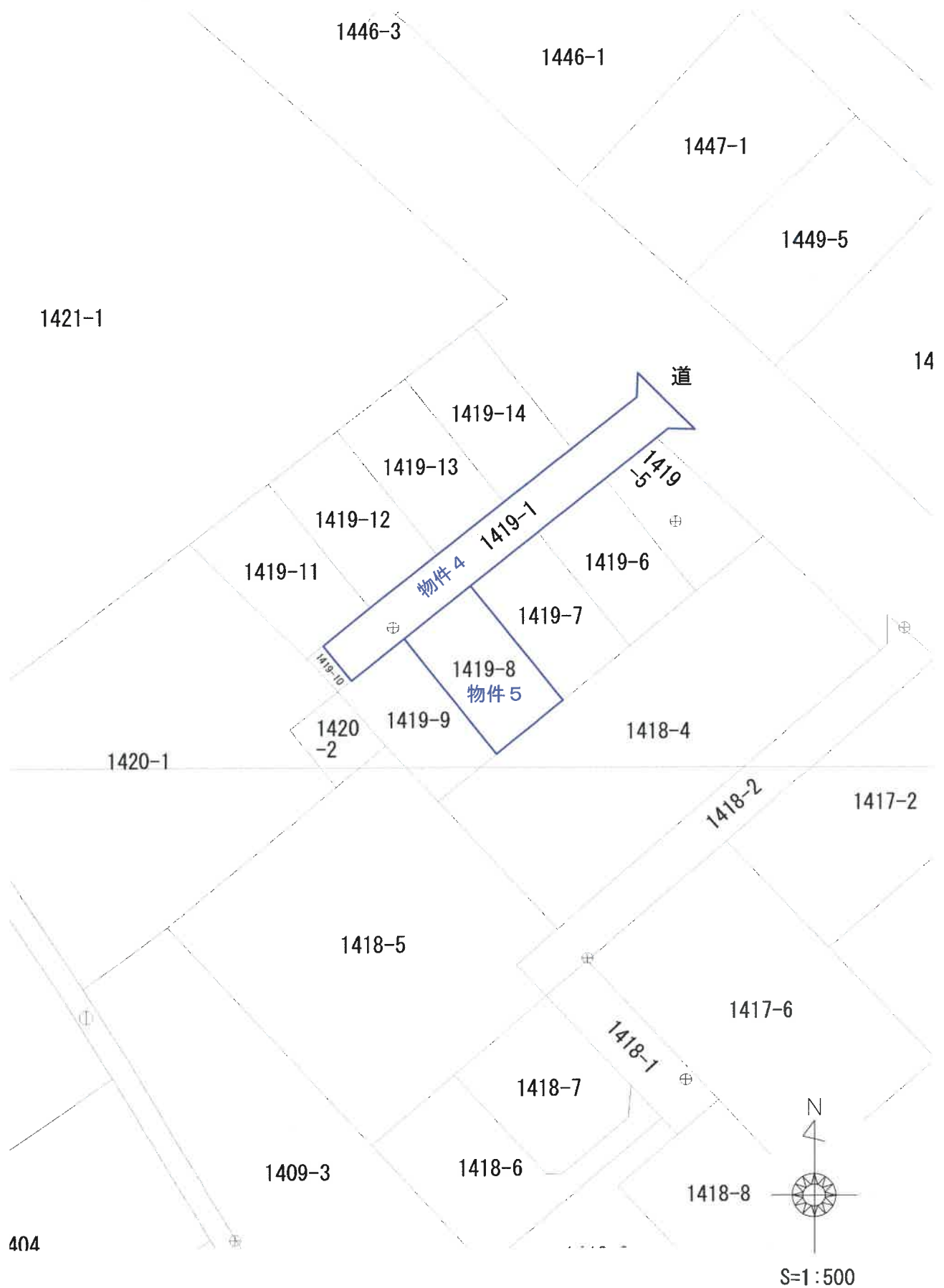
エアテ
気

IRANJINCLUB

S=1:約2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



函圖面
階平面

家屋番号

鹿島郡大津村大字大藏字唯砂1419番地8

物件 6

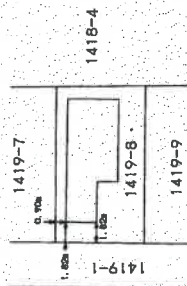
建物図面・各階平面図写

(長源納)



求積表

イ	2.73 X	3.64 =	9.9372
ロ	4.55 X	7.28 =	33.1240
合計			43.0612
床面積			43.06 m ²



(日講連12)

作者

30日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

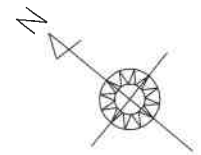
H 10.4.2

縮尺 $\frac{1}{500}$

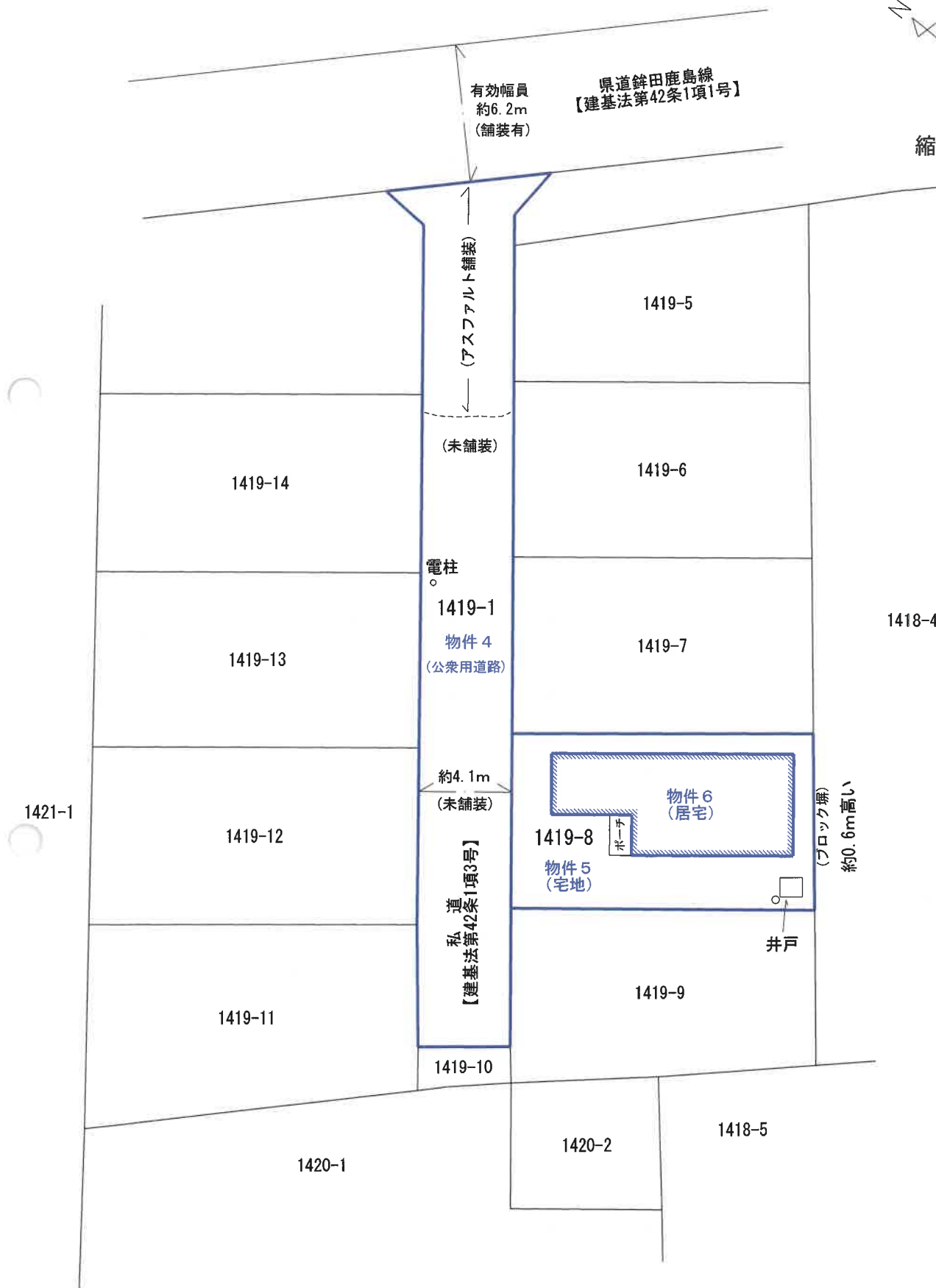
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第170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。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第170号

縮尺約1/100

物件6

（居宅）



43.06㎡
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。