

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30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 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 364番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 633.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 369番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町364番地4、369番地1 |
| | 家屋 番号 | 364番4 |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 324.39平方メートル
2階 145.31平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約341.38平方メートル
2階 145.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

本件建物のために、その敷地（地番369番1、地積735.45平方メートルの一部、所有者B）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 常陸太田市宮本町字田町
地 番 364番4
地 目 宅地
地 積 633.41平方メートル
- 2 所 在 常陸太田市宮本町字田町
地 番 369番3
地 目 宅地
地 積 114.60平方メートル
- 3 所 在 常陸太田市宮本町字田町364番地4、369番地1
家屋 番号 364番4
種 類 店舗 倉庫 事務所
構 造 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
床 面 積 1階 324.39平方メートル
2階 145.31平方メートル
- (現況)
床 面 積 1階 約341.38平方メートル
2階 145.31平方メートル



令和7年(ケ)第96号
令和7年7月23日受理
令和7年9月18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 粉川宗尚

(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 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 364番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 633.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 369番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町364番地4、369番地1 |
| | 家屋 番号 | 364番4 |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 324.39平方メートル
2階 145.31平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	鉄骨製倉庫(工作物)1基が存在する。													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約341.38㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・倉庫・事務所 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	経年劣化が進行している。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

目的外土地の概況 (物件 3 関係)		
所在地	常陸太田市宮本町字田町	
地番	369番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	735.45平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(B) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 年 月 日 ※契約書がないため不明とのこと。	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日 ※契約書がないため不明とのこと。
	期間	令和 年 月 日から ※契約書がないため不明とのこと。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年1月1日から 令和6年12月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他()
地代・支払時期等	毎年 金18万円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (令和 年 月 日)	
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
B (債務者法人特別代理人弁護士)	<p>1 債権者代理人より下記のとおり報告を受けましたので報告します。</p> <p>2 本物件に(は),</p> <p>(1) 令和7年2月まで所有者が事業用に使用していた。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はない。</p> <p>(3) トタン製屋根の物置が存在する(建築年時期は不明。所有者は本件所有者)</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はない。</p> <p>(5) 自然災害や経年による損傷・故障不具合の有無, 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故は事件事故の有無については不明</p> <p style="text-align: right;">【回答書要旨】</p>

(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 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

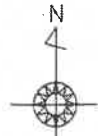
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月24日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月28日(月)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年8月6日(水) 13:45-15:00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
令和7年8月8日(金)	当 庁	目的外土地所有者照会(照会書郵送)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月6日 目的物件は不在であったので、立会人 C を立ち会わせ、適宜の方法で建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

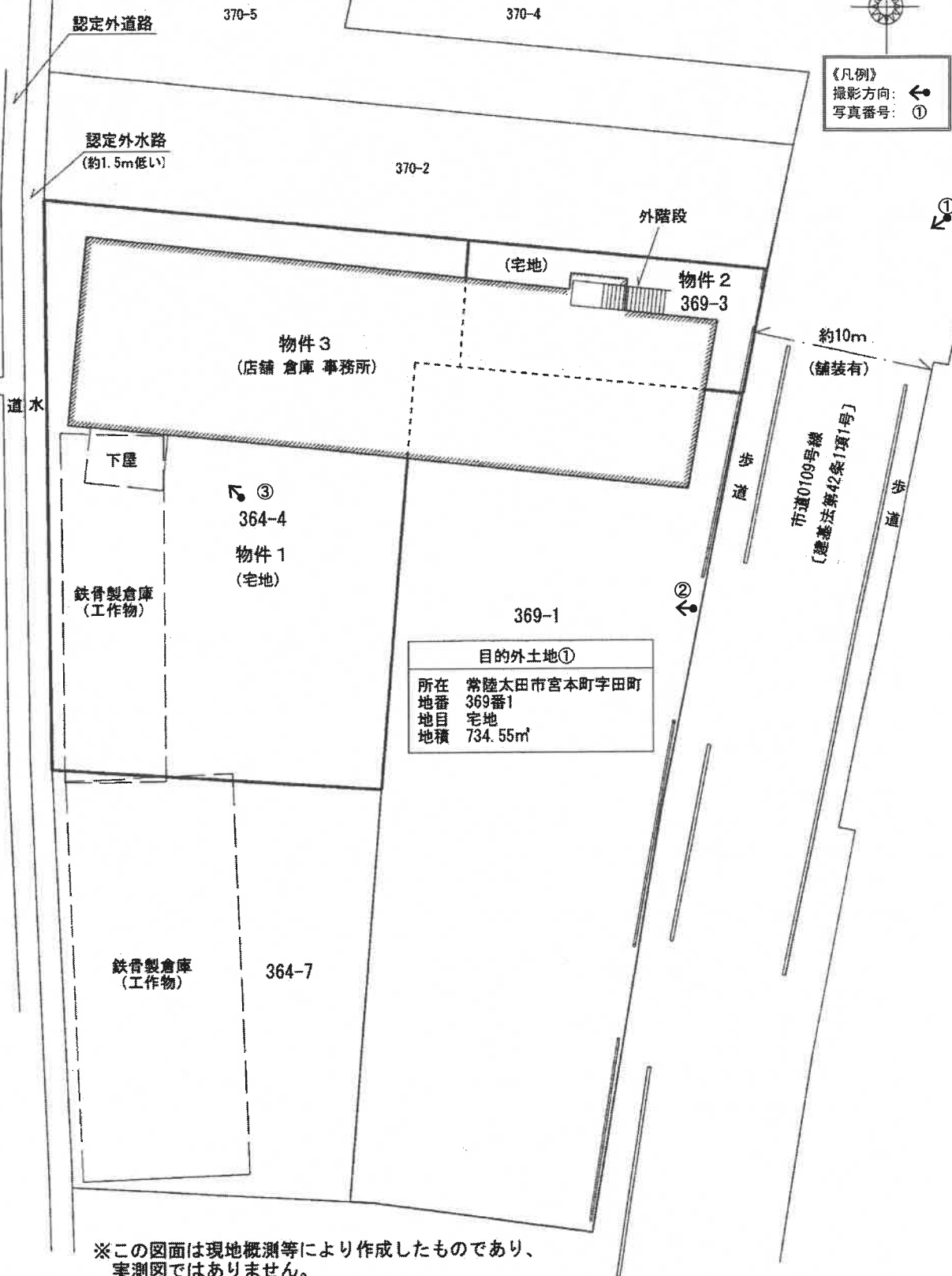
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(々)第 96号



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①



目的外土地①	
所在	常陸太田市宮本町字田町
地番	369番1
地目	宅地
地積	734.55㎡

※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7年（ケ）第 96号

物件3

《凡例》

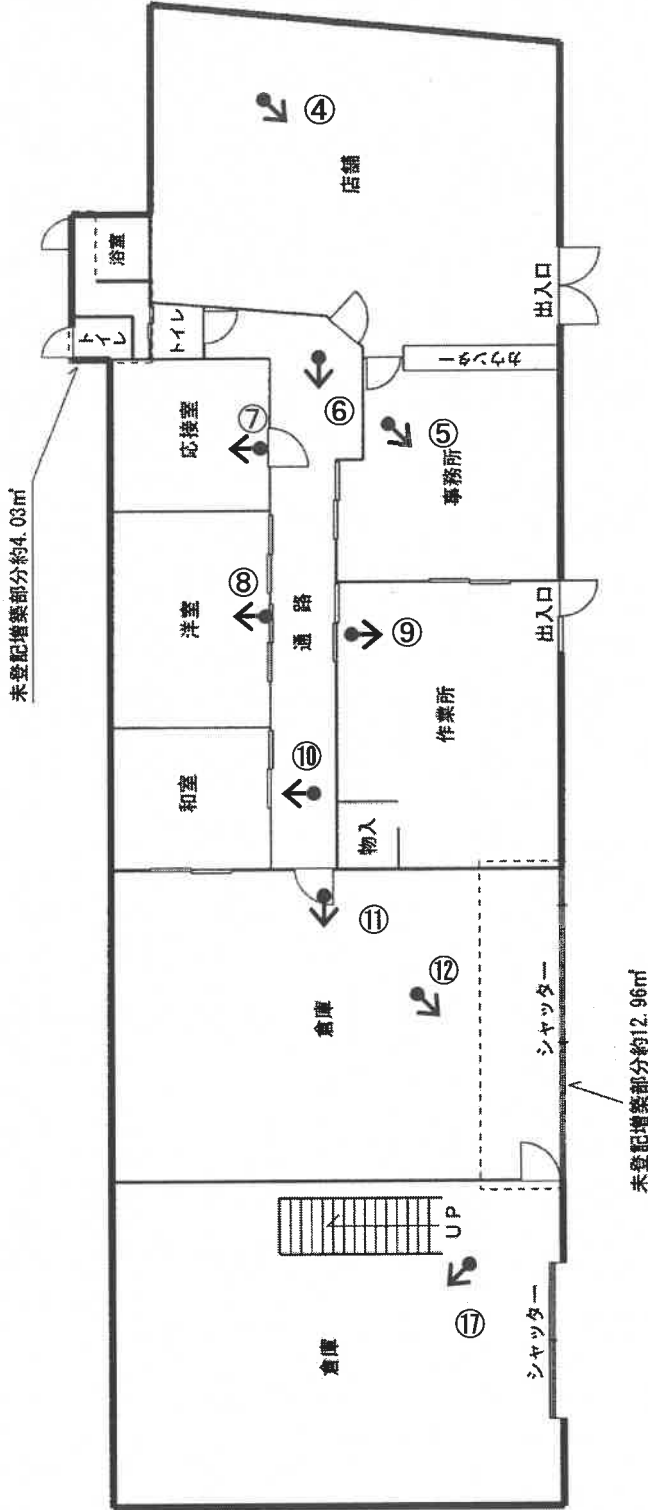
撮影方向:



写真番号:

①

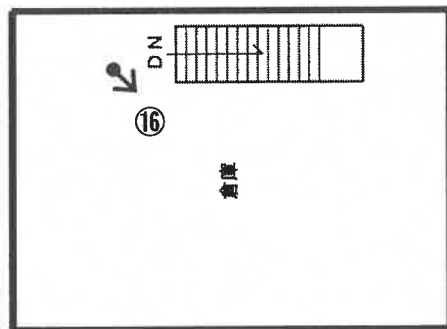
1階



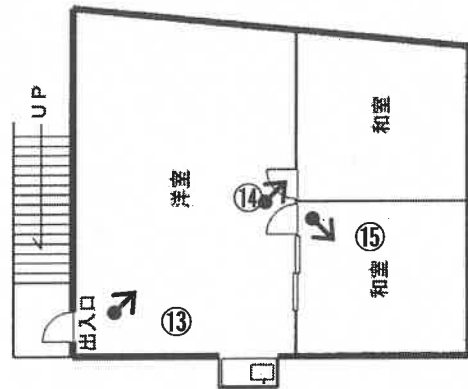
1階 約341.38㎡(評価人概算)
＜登記上は、324.39㎡＞

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

2階



物件3



建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第 96号

《凡例》

撮影方向:



写真番号:

①

2階 145.31㎡(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1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



令和 7年 (ケ) 第 96号
令和 7年 7月23日 受 命
令和 7年 8月 6日 現地調査
令和 7年10月 9日 評 価
令和 7年10月10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 7, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4, 7 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1ないし物件3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3の内訳価格は物件1・2及び目的外土地①の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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所 在 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 約341.38㎡ 2階 145.31㎡
特記事項			
○物件3建物の敷地の一部となっている目的外土地①は下記のとおりである。 【目的外土地①】 所在：常陸太田市宮本町字田町 地番：369番1 地目：宅地 地積：735.45㎡			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 364番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 633.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町 |
| | 地 番 | 369番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市宮本町字田町364番地4、369番地1 |
| | 家屋 番号 | 364番4 |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 324.39平方メートル
2階 145.31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、2、目的外土地①）

位置・交通	JR水郡線「常陸太田」駅の北方約2.2km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「宮本町」の北方約200m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、事業所や店舗のほか一般住宅等も介在する旧来からの地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 指定なし なし ○立地適正化計画「居住誘導区域」 ○都市計画道路「3・6・79停車場増井線」 ※整備済
画地条件	【物件1・2及び目的外土地①一体地として】 間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	（東側）市道0109号線〔建築基準法42条1項1号道路〕 ：幅員約10m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物を所有し、占有している。 <物件3建物の敷地に対する用益権の内容> ○物件1・2土地の全部748.01㎡ ※法定地上権と判定した。 ○目的外土地①の全部735.45㎡ ※占有権原：借地権（賃借権） 借地契約内容等の詳細については、現況調査報告書記載の通りである。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地利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。</p>
特記事項	<p>(1) 工作物、動産等の現況について 本土地には、物件3建物に附随する下屋、鉄骨製物置(工作物)等が存する(※別添、土地建物位置関係図参照)。また、物件1土地の南側付近に多数の廃材等の残置物が存する。</p> <p>(2) 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覗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。</p> <p>(3) 物件1・2土地及び目的外土地①は、目視の範囲内の調査において、東日本大震災の影響による形状の変化、亀裂・陥没等の特記すべき事項は見られなかったが、目視出来ない部分及び瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p> <p>(4) 目的外土地①の借地権について 目的外土地①の借地権(賃借権)については、現況報告書記載の通り契約書が存在しないため、契約日、占有開始時期、契約期間等の契約内容の詳細に関して不明であることに留意を要する。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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53年 1月15日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了 ※1階未登記増築部分の増築年月日等の詳細は不明であるが、現地調査の結果、既に増築部分等に関しての経済的残存耐用年数は尽きていものると判断し、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 鉄骨造、木造 屋根 スレート葺、瓦葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル吹付、サイディング、波型スレート 内壁 板貼、ビニールクロス貼等 天井 板貼、ボード貼等 床 土間、合板フローリング、畳、塩ビ床等 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である。
床面積（現況）	1階 約341.38㎡(評価人概測) 2階 145.31㎡ 延計 約486.69㎡ 1階部分の増築があり、2階部分については登記に同じ。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 店舗 倉庫 事務所 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「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店舗・倉庫・事務所(空き)として使用している。

特記事項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認(昭和52年5月25日付・第田85号) → 主要用途：事務所付住宅、工事種別：改築 ※ 事務所及び店舗部分の建築確認のみで、倉庫部分の建築確認及び工事完了後の検査済証は無し。</p> <p>(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、経年以上の老朽化が進行しているほか、外壁の罅割れや汚損、倉庫部分の外壁の剥がれによる雨漏れ、内装の汚損や損傷等が見受けられ、全体的に劣化の程度が著しい。東日本大震災の影響も少なからず受けているものと推察される。 また、その他の雨漏りやシロアリ被害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。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 目的建物は昭和52年新築の鉄骨造倉庫が存するので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲10%と査定し、物件3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。</p>
------	--

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,900	0.81	633.41	0.80	8,170,000
2	19,900	0.81	114.60	0.80	1,480,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/181.5 = 19,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+10) 交通・接近条件(駅への接近性+10)
 環境条件(繁華性の程度+50)

イ 個別格差：<物件1・2、目的外土地①一体地として>
 画地条件(規模▲10 形状▲10)

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3 (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
3	250,000	約486.69	0.03	3,650,000

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：評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数約48年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} ×
 (1-観察減価40%) = 0.03

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
1	8,170,000	0.45 法定地上権	3,680,000
2	1,480,000	0.45 法定地上権	670,000

目的外土地

土地符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	19,900	0.81	735.45	0.80	賃借権 0.25	2,370,000

ア～エに関しては、8頁1①に同じ

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,カ)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	8,170,000	-3,680,000	/	0.72	0.70	2,260,000
2	1,480,000	-670,000	/	0.72	0.70	410,000
3	3,650,000	+6,720,000	/	0.65	0.70	4,720,000
一括価格(合計)						7,390,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし物件3

一部借地権付建物であることによるリスク減価▲20

工作物・廃材等処分リスク▲10

物件3 アスベスト使用リスク▲10

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 常陸太田(県)5-1

所 在：茨城県常陸太田市金井町3627番内
地 目：宅 地
価 格：36,100円/㎡
位 置：JR水郡線「常陸太田」駅の北方約470m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：347㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：西側16m国道
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)
地域の概要：国道沿いに店舗、事務所、公共施設等が連たんする路線商業地域

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. 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)

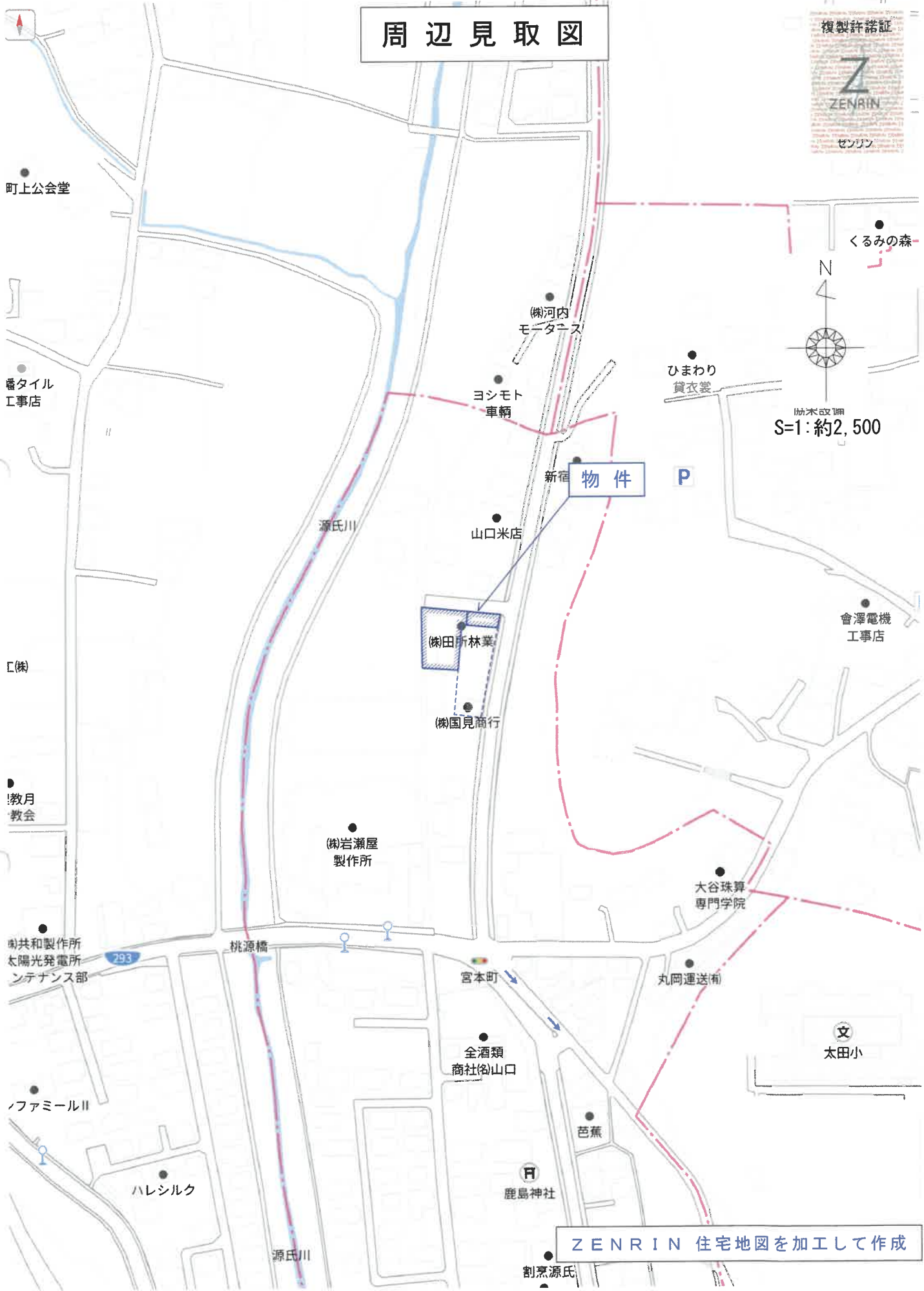
以 上

物件位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



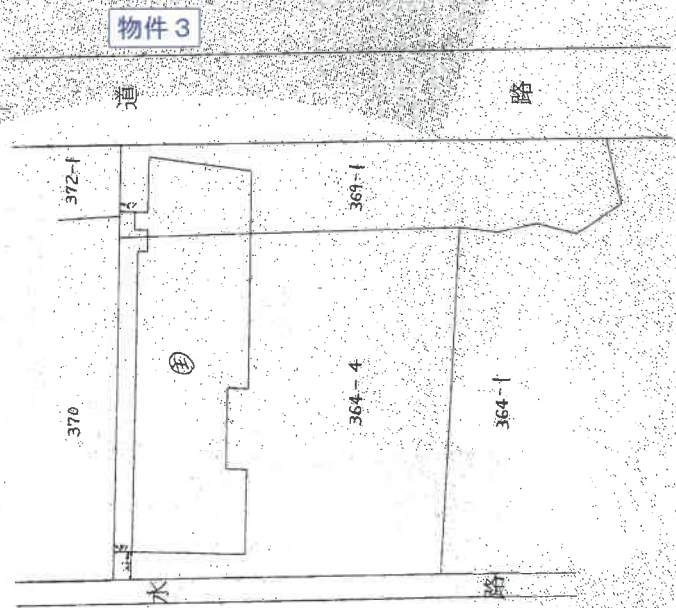
測：図上測定)

S=1:500

製作年月日 製作者 申請人
 昭和五十五年四月拾七日

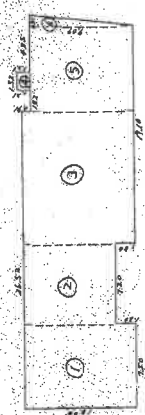
建物平面図

建物図面



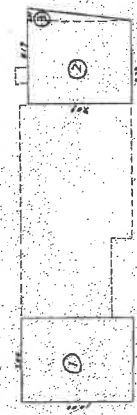
整理番号 212997
 家屋番号 364番の4
 建物の所在 常陸太田市宮本町字田町364番地の4

各階平面図



求積
 ① 160 x 10.00 = 1,600.00
 ② 720 x 8.20 = 5,904.00
 ③ 11.82 x 10.00 = 118.2000
 ④ 1.52 x 1.21 = 1.8392
 ⑤ 728 x 9.09 = 66,175.2
 ⑥ (0.91 x 9.09) x 2 = 16.5582
 床面積 : 75,000.32

式階



求積
 ① 750 x 10.00 = 7,500.00
 ② 728 x 9.09 = 66,175.2
 ③ (0.91 x 9.09) x 2 = 16.5582
 床面積 : 73,691.76

縮尺 1/500 1/500

(茨城土地家屋調査士会利用紙)

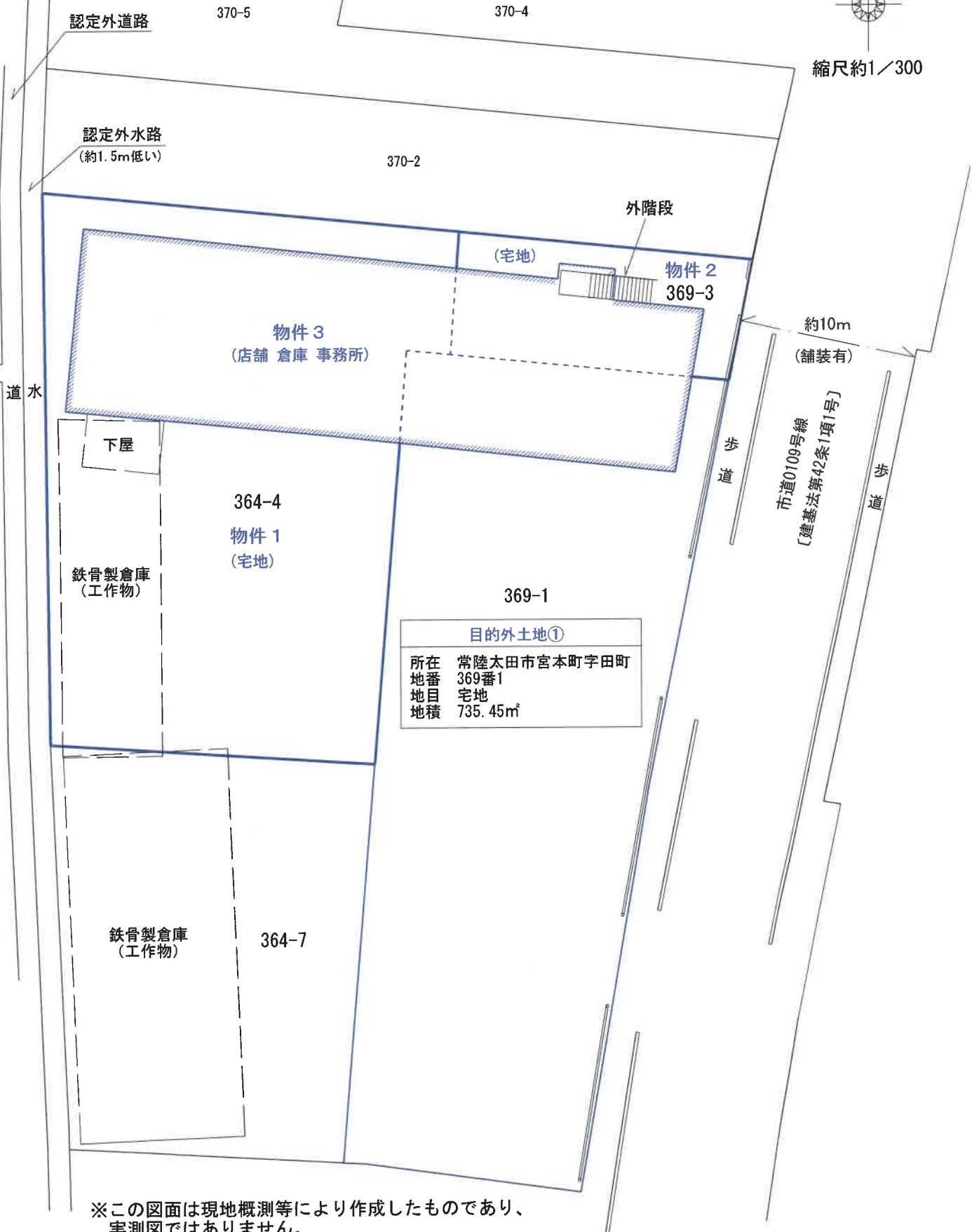
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第96号



縮尺約1/300



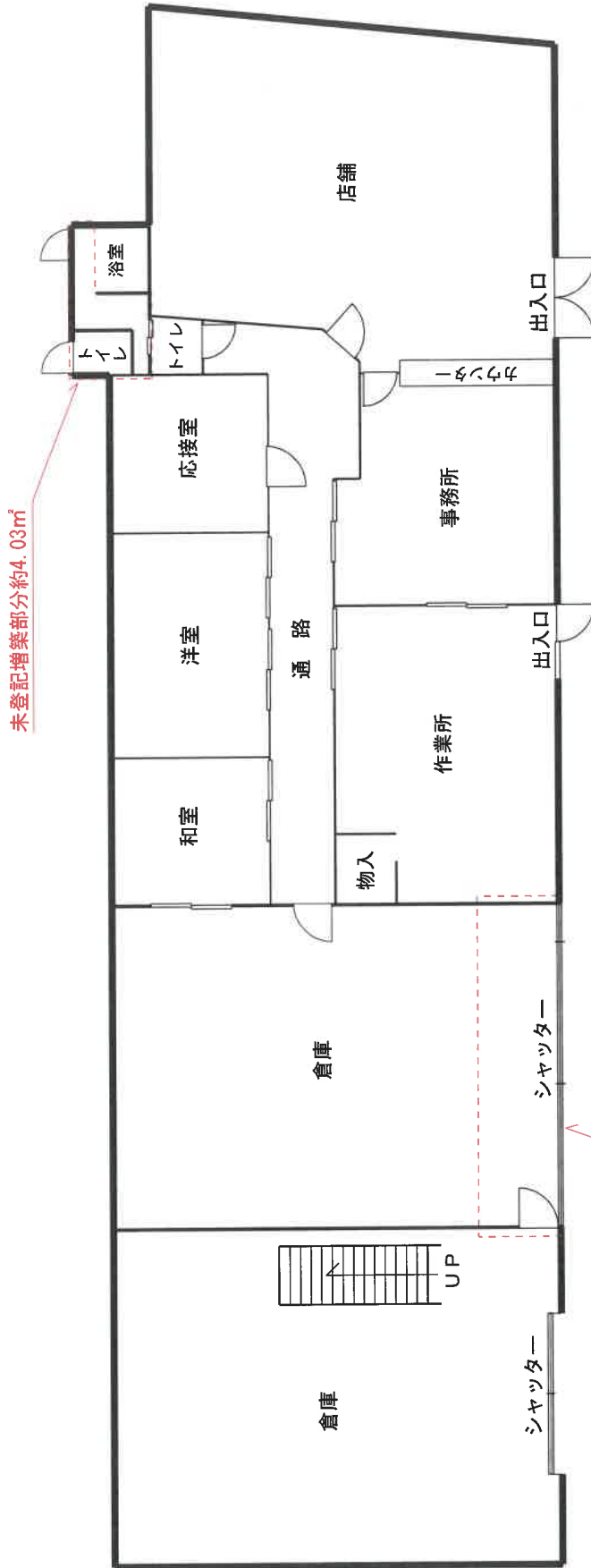
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第96号

物件3

1階



未登記増築部分約4.03㎡

未登記増築部分約12.96㎡

縮尺約1/150

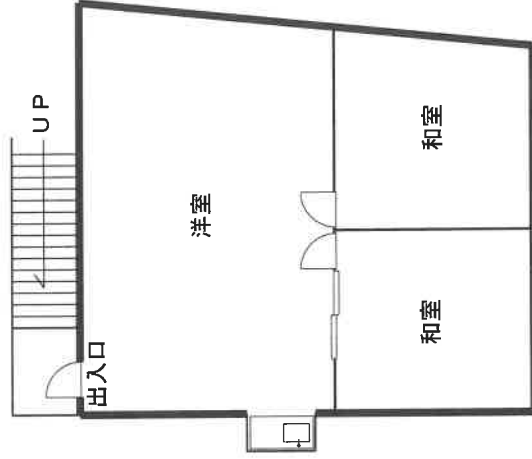
1階 約341.38㎡(評価人概則)
<登記上は、324.39㎡>

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

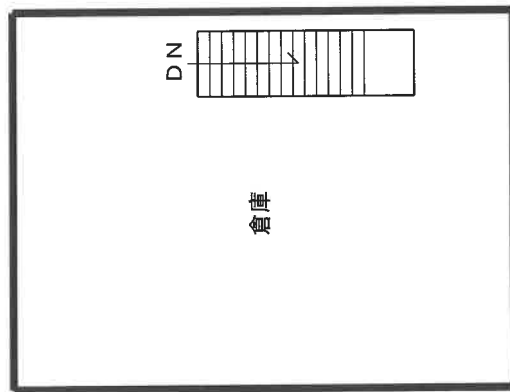
令和7年（ケ）第 96号

物件3



縮尺約1/150

2階



2階 145.31㎡(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。