

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 4月 4日から 令和 7年 4月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 9日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日から 令和 7年 4月22日まで
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, 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。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 3月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	



物 件 目 録

1 所 在 石岡市府中二丁目  
 地 番 770番1  
 地 目 宅地  
 地 積 838.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
 家屋 番号 770番1  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
 床 面 積 1階 138.10平方メートル  
 2階 140.77平方メートル  
 3階 12.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
 家屋 番号 770番1の2  
 種 類 ホテル  
 構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺6階建  
 床 面 積 1階 192.29平方メートル  
 2階 158.25平方メートル  
 3階 167.80平方メートル  
 4階 167.25平方メートル  
 5階 167.25平方メートル  
 6階 57.21平方メートル

所有者 有限会社ホテル橋本楼

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月23日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

---

---

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2, 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1】

売却対象外の土地（地番780番）を通行のため利用している。

### 《 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 石岡市府中二丁目  
地 番 770番1  
地 目 宅地  
地 積 838.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 138.10平方メートル  
2階 140.77平方メートル  
3階 12.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1の2  
種 類 ホテル  
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺6階建  
床 面 積 1階 192.29平方メートル  
2階 158.25平方メートル  
3階 167.80平方メートル  
4階 167.25平方メートル  
5階 167.25平方メートル  
6階 57.21平方メートル

所有者 有限会社ホテル橋本楼

令和6年(ケ)第36号  
令和6年6月18日受理  
令和6年6月7日提出  
(評価人 説田賢哉)

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部  
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 石岡市府中二丁目  
地 番 770番1  
地 目 宅地  
地 積 838.34平方メートル

所有者 A

2 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 138.10平方メートル  
2階 140.77平方メートル  
3階 12.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1の2  
種 類 ホテル  
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺6階建  
床 面 積 1階 192.29平方メートル  
2階 158.25平方メートル  
3階 167.80平方メートル  
4階 167.25平方メートル  
5階 167.25平方メートル  
6階 57.21平方メートル

所有者 有限会社ホテル橋本楼



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 checked="" type="checkbox"/> 石岡市府中二丁目1番29号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <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 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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	1. 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。 そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、西側の一部分を除き、顕著な相違は認められなかった (この経緯については「関係人の陳述等用」用紙参照)。 また、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿のそれと比較してみたところ、その差は約20%とやや過大であった。 しかしながら、昭和56年と古いものの、分筆に伴う地積測量図が作成されており (ただし、本件土地に関する部分はいわゆる「残地法」による求積であることに注意)、同図面と現地概測結果との間には顕著な相違がなかった。 以上のような結果を踏まえ、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。 2. カーポート2基、祠、看板各1基 (いずれも工作物) が存在する。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:

(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 居宅 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	2階廊下の一部と居間の一部床板が軟弱となっている。
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部 令和    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある    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  
(3枚目)

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 checked="" type="checkbox"/> 石岡市府中二丁目770番1
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <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 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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	
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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 ホテル 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	1. 本件建物の敷地利用権は、借賃等の授受がないこと及び本件建物所有者法 人と本件土地所有者の人的関係を考慮し、使用借権と認定した。 2. 壁紙の剥離や階段の壁面などにクラックが多数みられる。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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  
(4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  (本件所有者法人代 表者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 物件2の建物を私とその家族が居宅として利用し, 物件3の建物を私の経営する法人がホテルとして利用しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありませんが, 本件土地西側の形状が公図のそれと異なっています。</p> <p>というのも, 本件土地の利用価値を上げるため, 隣地(780番)の土地の一部と本件土地の一部を同等の面積で交換したからです。</p> <p>この点公図や公簿にはまだ反映されていませんが, 昨年実施された地籍調査の際, 隣地の所有者も参集して境界を確認した上で杭を設置していますから, いずれ何らかの形で公簿にも反映されるのではないかと思います。</p> <p>また, 前記の境界変更が競売手続上斟酌されなかったとしても, 適正な価格であれば本物件の買受人に対し任意に譲渡してもよいと考えています。</p> <p>(5) 建物自体が丈夫な造りとなっていますので, 先の震災でも大きな被害はありませんでしたし, 設備含めて特段の故障不具合はありません。</p> <p>ただし, 物件3建物の204号室は大雨の際に天井から雨水が浸入することがあります(客室としては使用中のこと。)</p> <p>(6) 事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。</p> <p>2 506, 507, 508号室は直上にボイラー室がある関係から騒音の苦情を受けることがあり, 現在は閉鎖していますのでドアが開きませんので中をお見せすることはできませんが(通電されていないためカードキーで開けることができない。), 間取は4階と5階は同一であり, お手持ちの消防署の図面とも一致していま</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  
(5枚目)

	<p>す。</p> <p>また、騒音の関係で閉鎖しているだけです。故障や不具合もありません。</p> <p>3 ボイラーの制御システムなどは更新していますが、本体そのものは古いままのため、現状の設備で騒音を下げるのは困難だと思います。</p> <p>4 物件3の建物に関し地代等の授受はありません。</p> <p>5 物件2の建物は以前旅館として使用されていたものをリフォームして居宅としたものです。</p> <p>このため3階部分にあった物干し場を撤去し、塔屋部分も含めて屋根をかけてしまいましたので、塔屋部分は現在小屋裏となっています。</p> <p>6 多量の物品があることからアクセスが難しい状態にあり、前記小屋裏には私自身滅多に入室することはないので、本日もお見せするのは難しい状況です。</p> <p>なお、前記小屋裏部分については間取が図面と相異していることはなく、雨漏りなどの重大な不具合もありません。</p> <p style="text-align: right;">【回答書及び現地聴取要旨】</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  
(6枚目)

執行官の意見

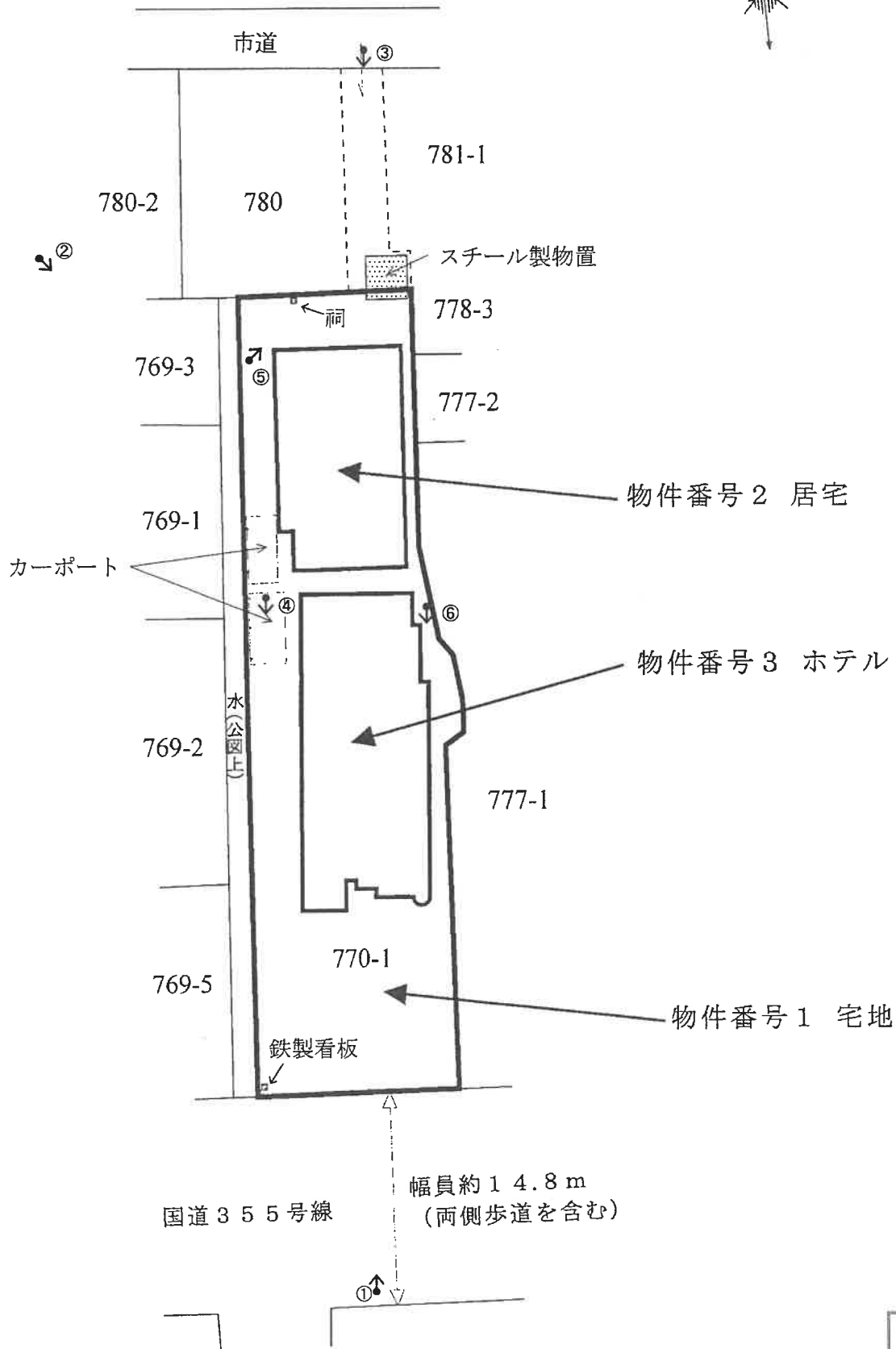
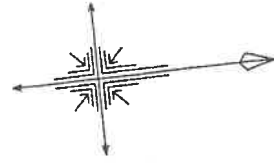
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(7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6年6月18日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年6月27日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送) 消防署照会(照会書郵送)
令和6年7月16(火) 9:50-12:00	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 checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
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 type="checkbox"/> 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて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  
( 8 枚目 )

# 土地建物位置関係図



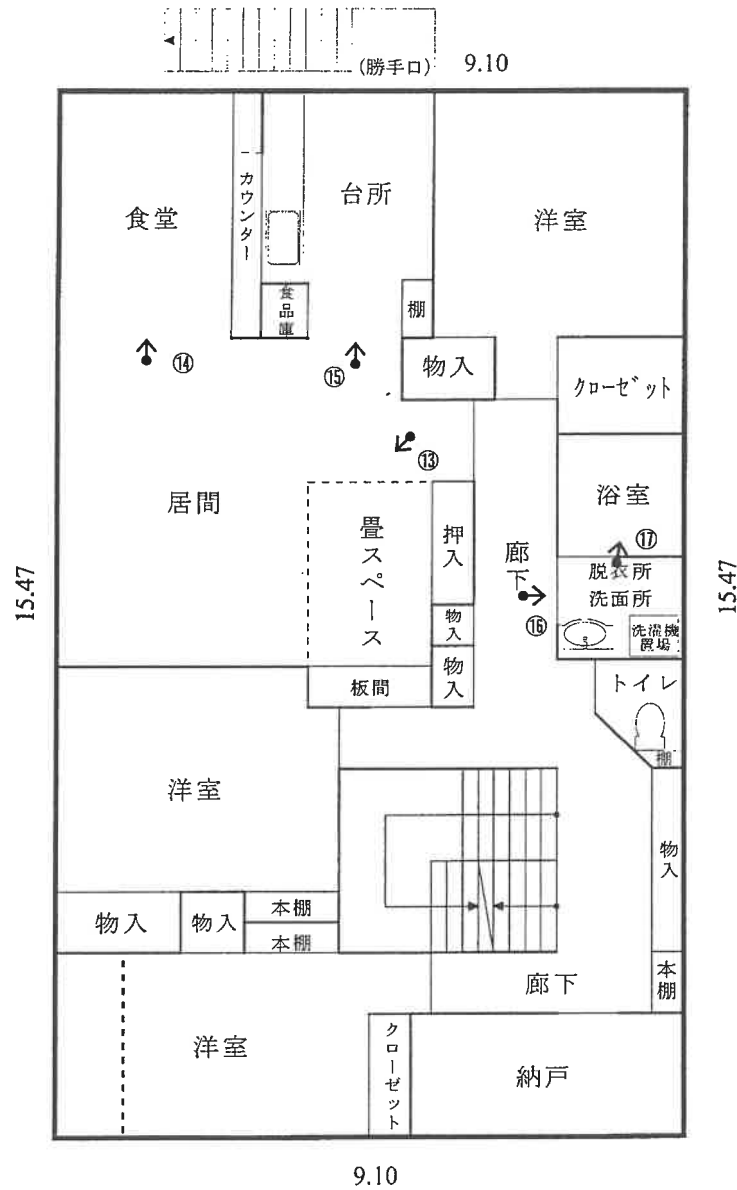
《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①





# 間取図No. 2

物件番号 2 居宅

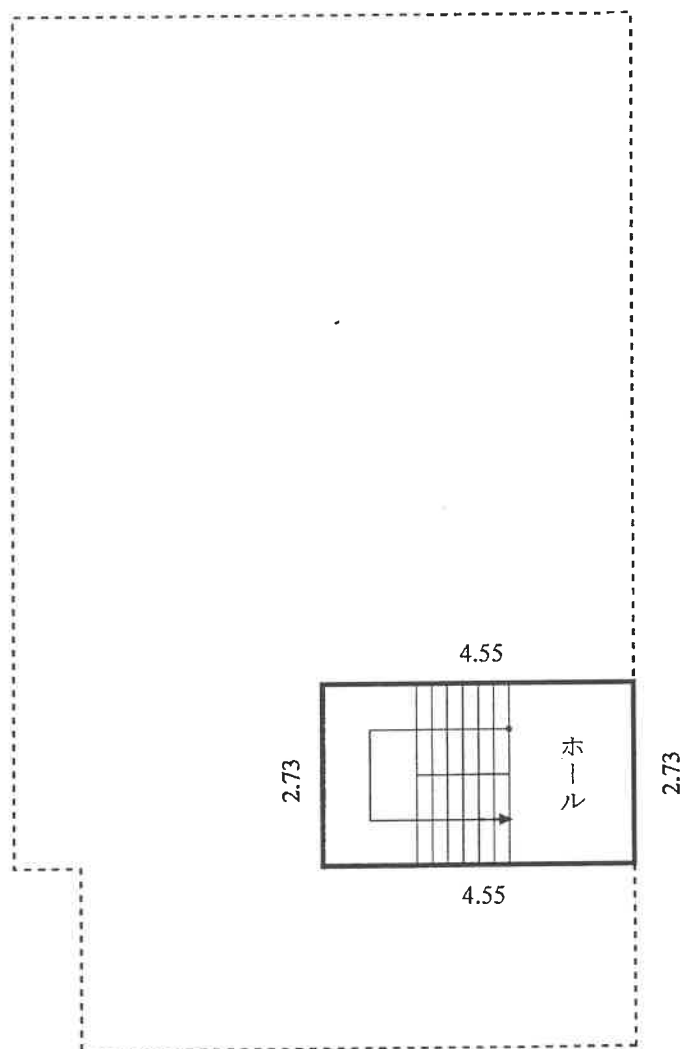


2 階 床面積 140.77 m<sup>2</sup>

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

# 間取図No. 3

物件番号2 居宅



3 階 床面積 12.42 m<sup>2</sup>

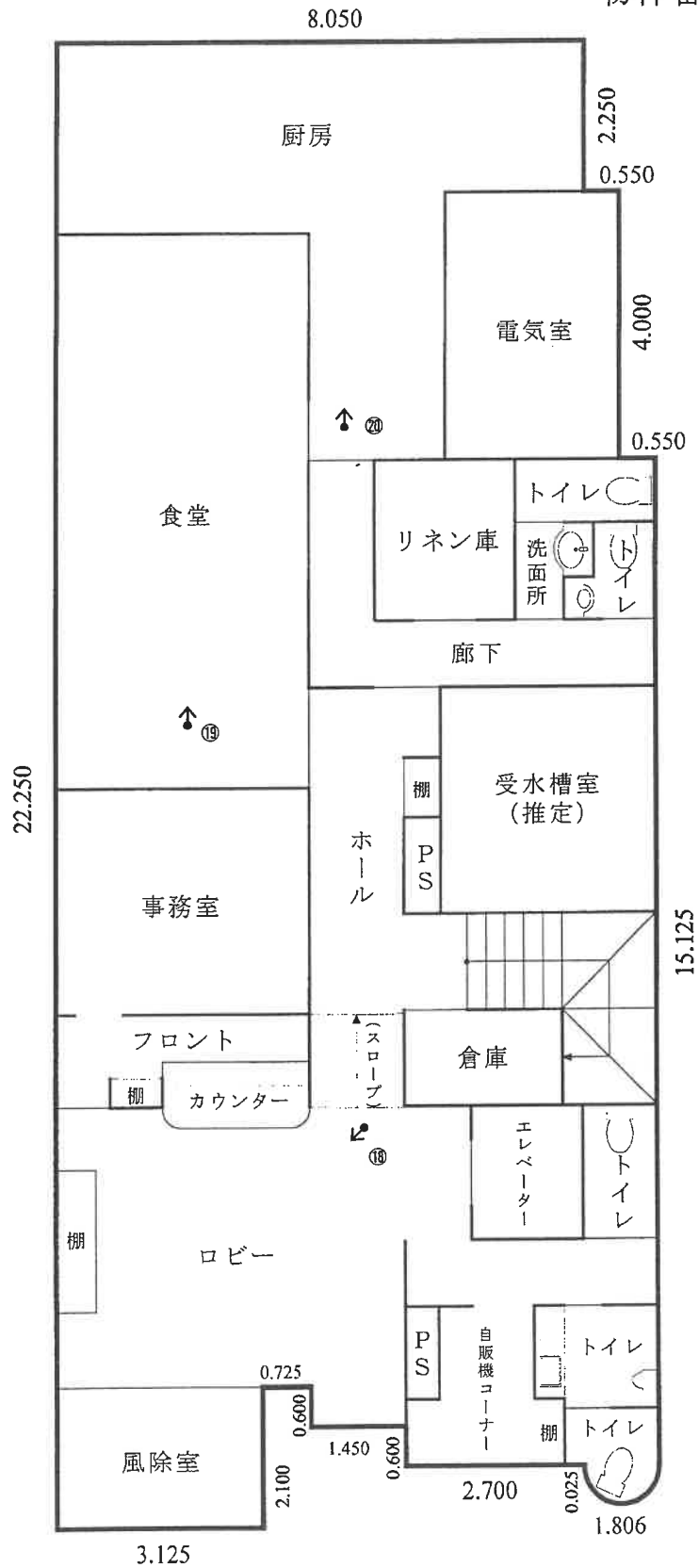
※内部調査不能箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

( 12 枚目)

《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

# 間取図 No. 4

物件番号 3 ホテル



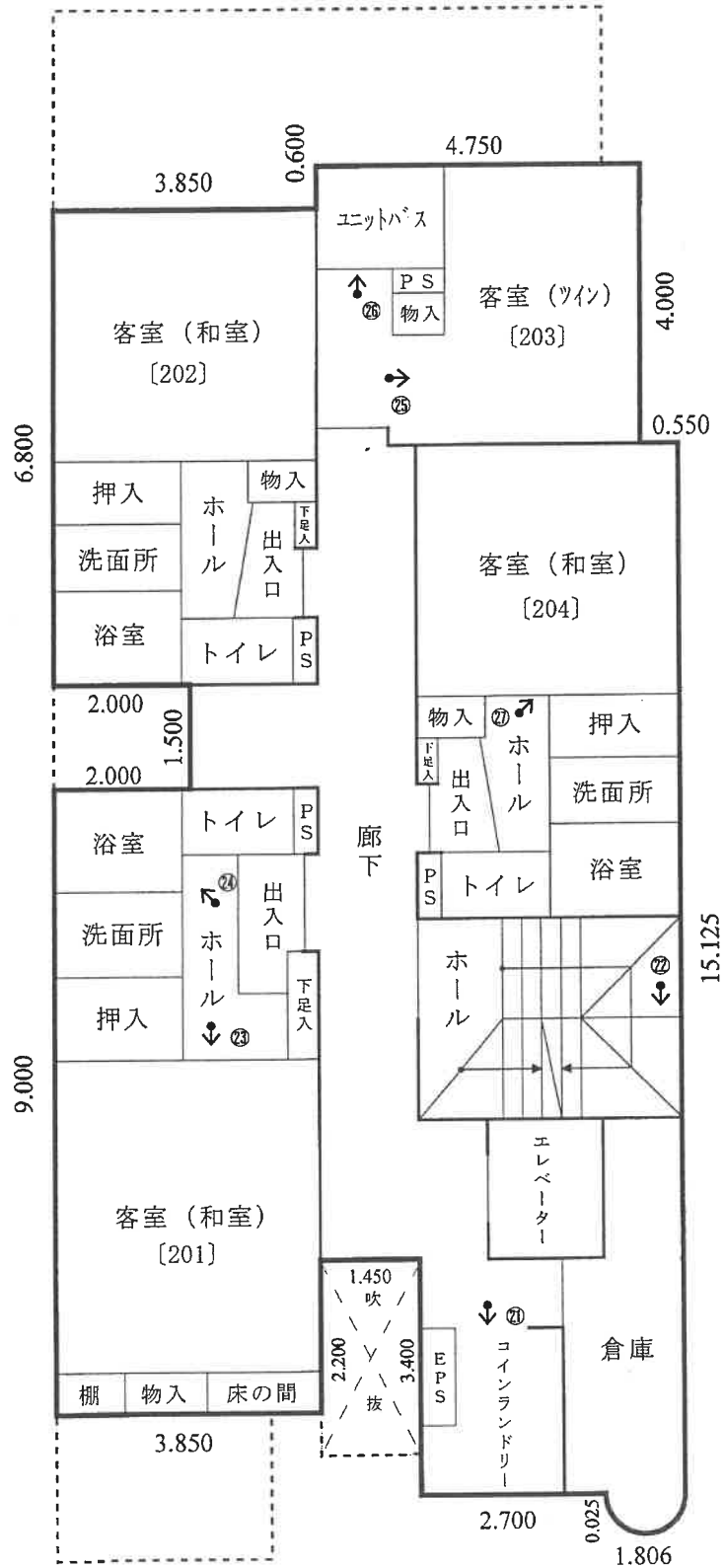
1 階 床面積 192.29 m<sup>2</sup>

( 13 枚目 )

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

# 間取図 No. 5

物件番号 3 ホテル



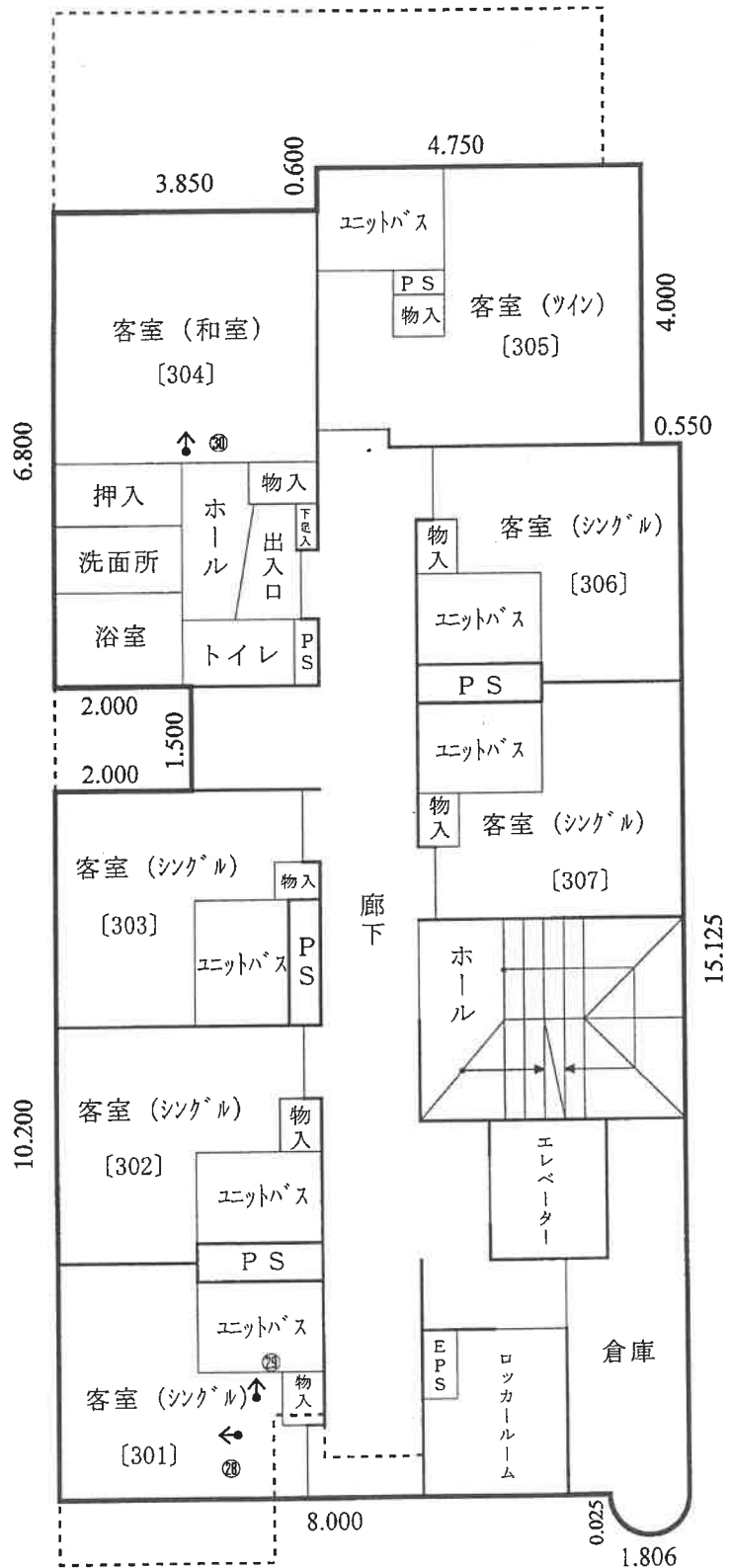
2 階 床面積 158.25 m<sup>2</sup>

( 14 枚目 )

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

# 間取図 No. 6

物件番号 3 ホテル



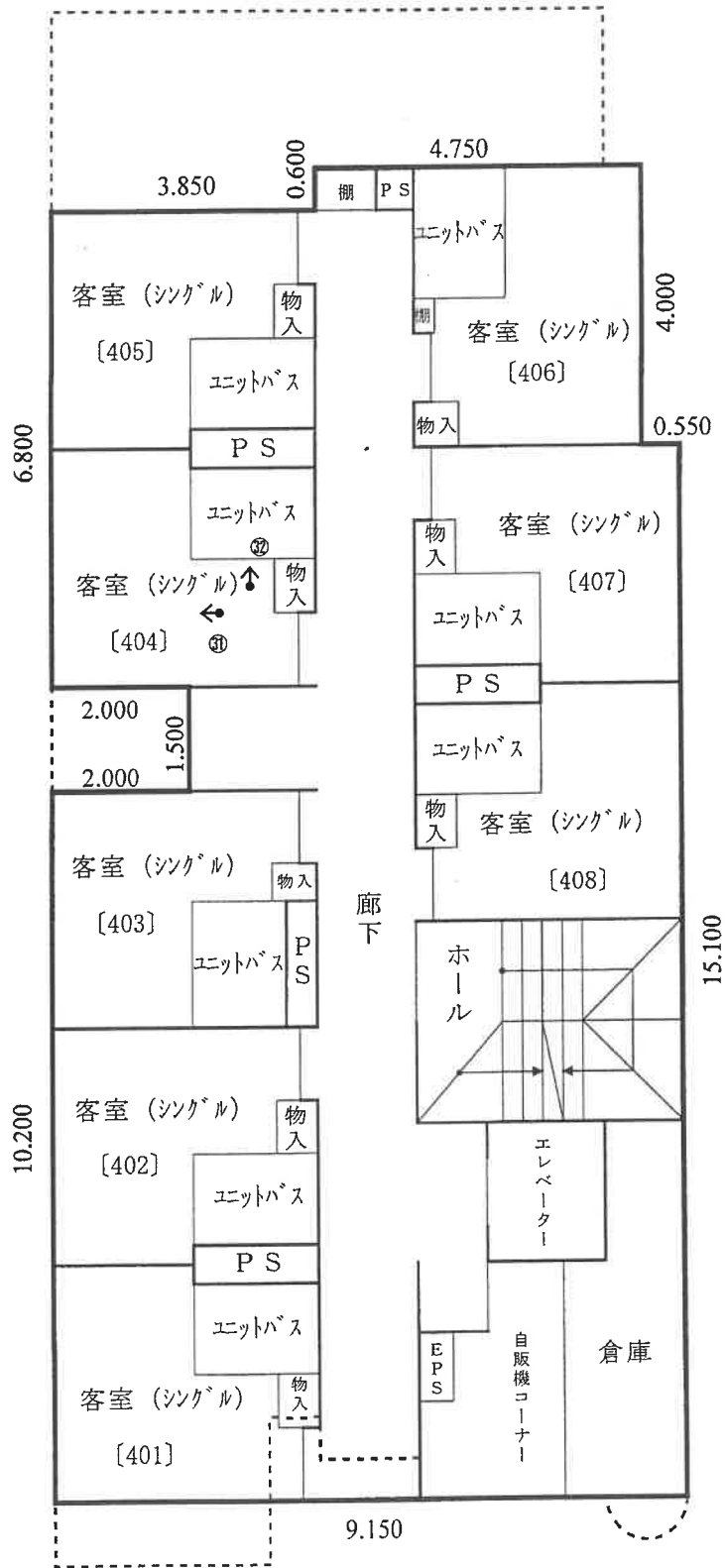
3 階 床面積 167.80 m<sup>2</sup>

( 15 枚目)

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

# 間取図 No. 7

物件番号 3 ホテル



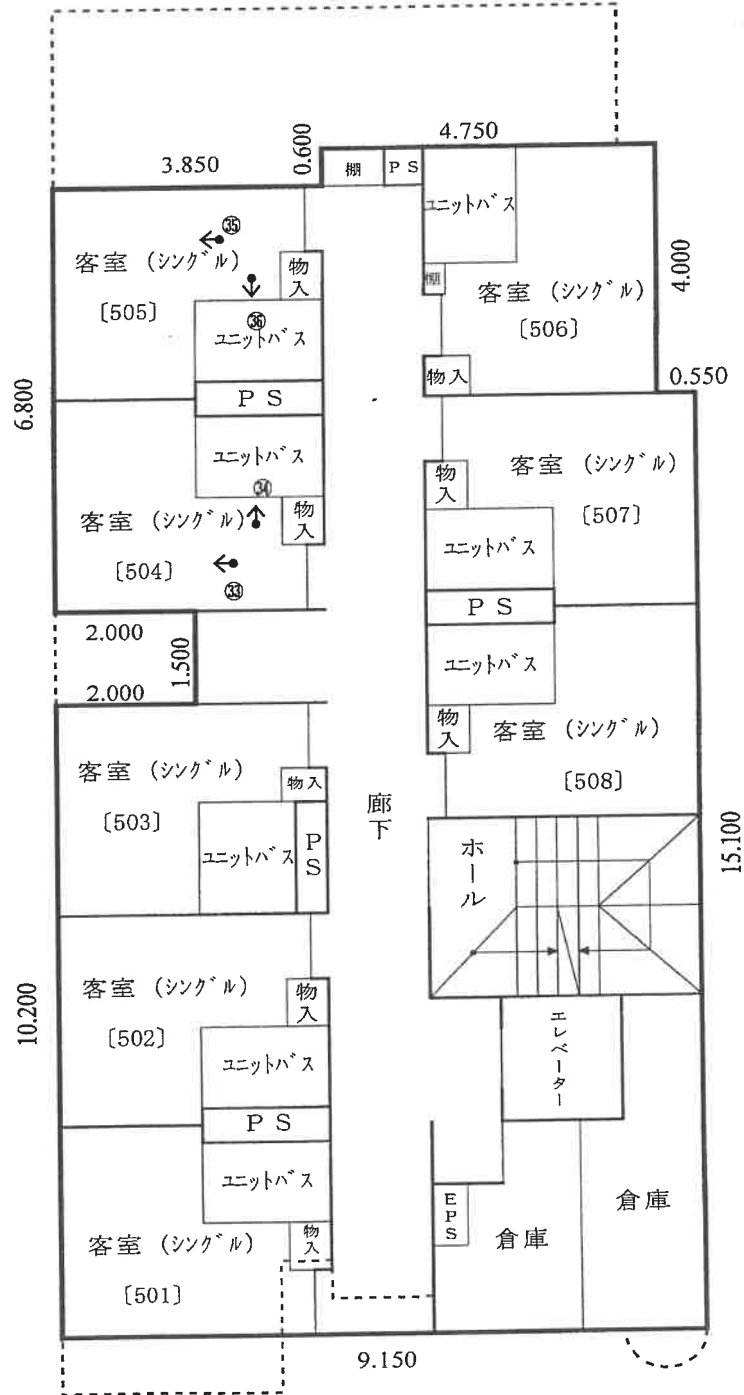
4 階 床面積 167.25 m<sup>2</sup>

( 16 枚目)

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

# 間取図 No. 8

物件番号 3 ホテル



5 階 床面積 167.25 m<sup>2</sup>

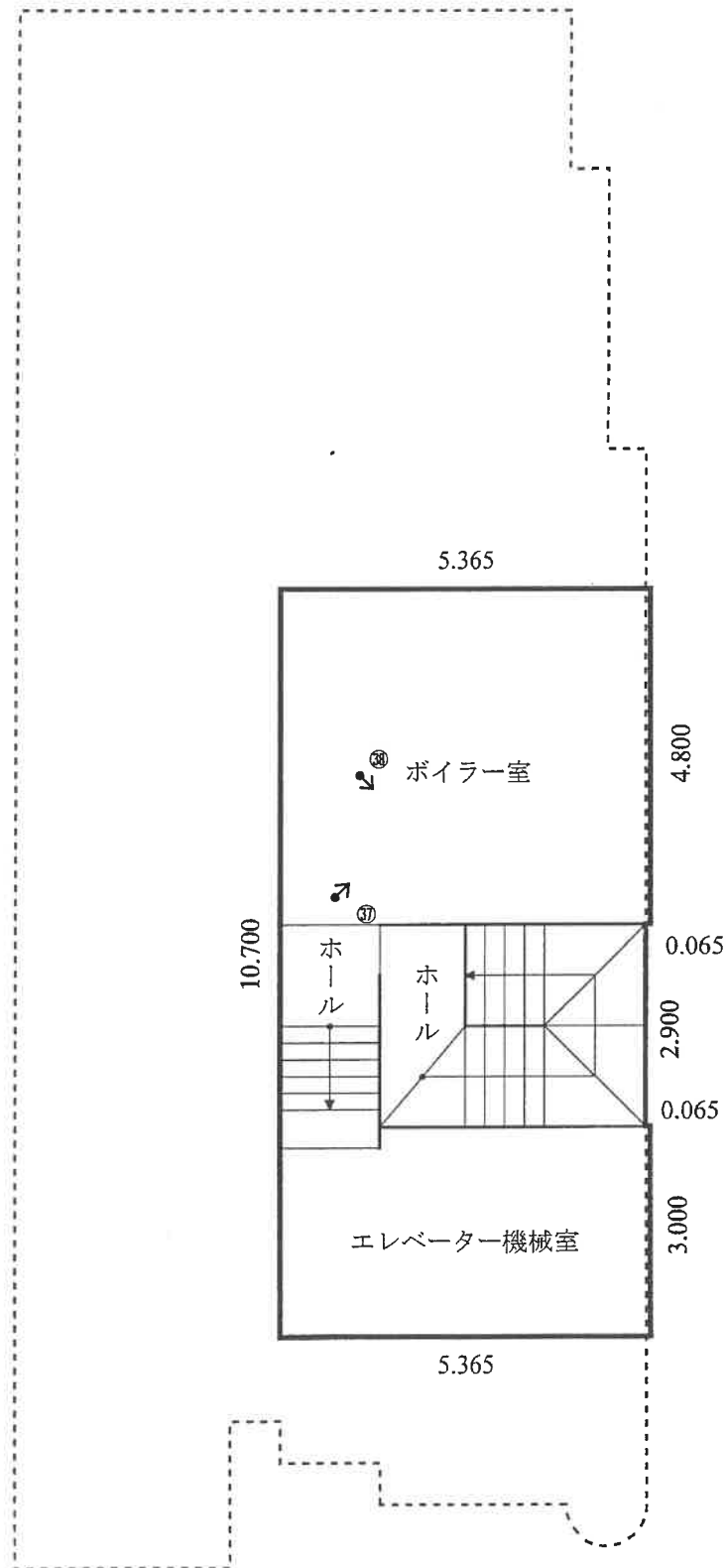
( 17 枚目)

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①



# 間取図 No. 9

物件番号 3 ホテル



※内部調査不能箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

6 階 床面積 57.21 m<sup>2</sup>

( 18 枚目)

【凡例】  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

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



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22

壁の亀裂



写真23



写真24



写真25



写真26





写真27

雨漏りの生  
じる箇所



写真28

写真29



写真30





写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36



写真37



写真38



令和 6年 (ケ) 第 36号  
令和 6年 6月18日 受 命  
令和 6年 7月16日 現地調査  
令和 6年 8月 3日 評 価  
令和 6年 8月 9日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 33,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,880,000円
物件2 (建物)	金 3,850,000円
物件3 (建物)	金 22,390,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2・3建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2・3建物の価格は当該敷地利用権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も民事執行法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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>法務局備え付けの建物図面・公図等を基とした土地の形状は後添の「土地建物位置関係図」記載の通りであるが、現実の利用状況、石岡市消防本部・所有者提示の図面は、西側の一部が「土地建物位置関係図」記載の実線に加えて点線をも利用している状況となっている。</p> <p>※実線は法務局備え付け建物図面記載の形状であるが、関係者提出の図面の境界を示す線とはやや差異を生じている可能性がある。</p> <p>所有者によると当該公図等との形状に相違がある旨や該当箇所を交換し現状の通り裏面市道に面する土地として利用している旨の陳述があった。</p> <p>当該評価において当該部分を反映する登記がなされていないため、後添の「土地建物位置関係図」記載の通りである事を前提として評価を行うものとした。</p> <p>当該図面は現状の形状・地積等を保証するものではなく、後日当該形状、地積等が異なった場合においては本評価額に差異が生じる可能性があることにご留意下さい。</p>			

#### 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	JR常磐線「石岡」駅の北西方道路距離約650m 関東鉄道「国分町」停留所の南西方道路距離約220m	
付近の状況	国道沿いにおいて、事業所、一般住宅、店舗等が混在する旧来からの商業地域。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防
画地条件	物件1 地積 : 838.34㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 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 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の東側約14.8m舗装国道  ※両側歩道部分を含む幅員 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物・物件3建物を所有し敷地の用途に供している。また、敷地内に祠・鉄製看板・カーポート等が存した。  (物件2に対して法定地上権が成立し、3に対しては法定地上権は成立しないことを前提として評価する)  ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲は各建物の建築面積比で按分するものとした。 (評価の便宜上、物件2に対する土地を物件1ーイ、物件3に対する土地を物件1ーロと記載するものとした。)	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷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。  ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	



土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、 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推認する。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	前述の特記事項記載御参照。

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 昭和57年11月29日新築          経過年数 約42年          経済的残存耐用年数 満了          建築年月日(登記記載) 平成8年4月9日増築1          経過年数 約28年          経済的残存耐用年数 約2.0年          増築部分の構成割合等詳細は不明</p>
仕様	<p>構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建          屋根 アルミメッキ鋼板葺          外壁 プレハブパネル板張等          内壁 ビニールクロス貼・新京壁等          天井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼等          床 畳敷・合板フローリング等          設備 給排水衛生工事・電気工事等</p> <p>※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上3階建て          現況用途 居宅          間取り 建物間取図参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者及び家族が居宅として利用している。
特記事項	※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取り・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合がありますことと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。

## (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 8年11月20日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約12.0年
仕 様	<p>構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺 6階建  屋 根 アルミニウム板葺  外 壁 レンガ調パネル板張、モルタル塗・リシ吹付仕上  内 壁 ビニールクロス貼 等  天 井 石膏ボード貼・化粧合板敷目貼 等  床 カーペット敷・畳敷 等  設 備 給排水衛生工事・電気工事等</p> <p>※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。</p>
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上6階建て 現況用途 ホテル 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者がホテルとして利用している。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 506号室、507号室、508号室は未使用であり、内部進入不可であった。204号室は大雨の際天井より雨水が浸入することがある旨の陳述があった。</li></ul> <p>※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取り・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 一部内壁クロスに割れ、振れ等が見られた。</li><li>・ 6階の天井に不具合有りの可能性を有する。</li><li>・ 石岡市消防本部での聴取によると、消防に関する各種点検は未実施、未報告であるとの事であった。</li></ul>
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、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-イ	28,700	0.80	354.33	0.90	7,320,000
1-ロ	28,700	0.80	484.01	0.90	10,000,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 石岡5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $31,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 28,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

#### ② 物件2, 3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	280,000	291.29	0.035	2,850,000

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：291.29㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数42年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0年、  
 (増築部分1)経過年数28年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数2.0年、構成割合0%  
 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%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年 / 新築時部分経済的全耐用年数30.0年) + (増築部分1経済的残存耐用年数2.0年 / 増築部分1経済的全耐用年数30.0年 × 構成割合0%)}] × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	255,000	910.05	0.168	38,990,000

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 : 910.05 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数12.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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12.0年 / 経済的全耐用年数40.0年)} × (1 - 観察減価50%) ≒ 0.168

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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-イ	7,320,000	0.55 法定地上権	4,030,000
1-ロ	10,000,000	0.10 ※下記参照	1,000,000

※場所的利益価値相当額

### ② 内訳価格及び一括価格

1頁記載の物件1（土地）の価格は、下記1-イ評価額と1-ロ評価額との合計額である。

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±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	7,320,000	-4,030,000	/	0.80	0.70	1,840,000
1-ロ	10,000,000	-1,000,000	/	0.80	0.70	5,040,000
2	2,850,000	+4,030,000	1.00	0.80	0.70	3,850,000
3	38,990,000	+1,000,000	1.00	0.80	0.70	22,390,000
一括価格（合計）						33,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載の内容、規模、土地建物の位置関係等、市場性等を考慮して上記の通り判断した。

オ 競売市場修正：0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 石岡5-1

所 在：石岡市国府3丁目695番1内  
「国府3-2-6」

地 目：宅 地

価 格：31,600円/㎡

位 置：東日本鉄道・常磐線「石岡」駅の西方約650m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：577㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東側14.4m国道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

準防火地域

地域の概要：各種の店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

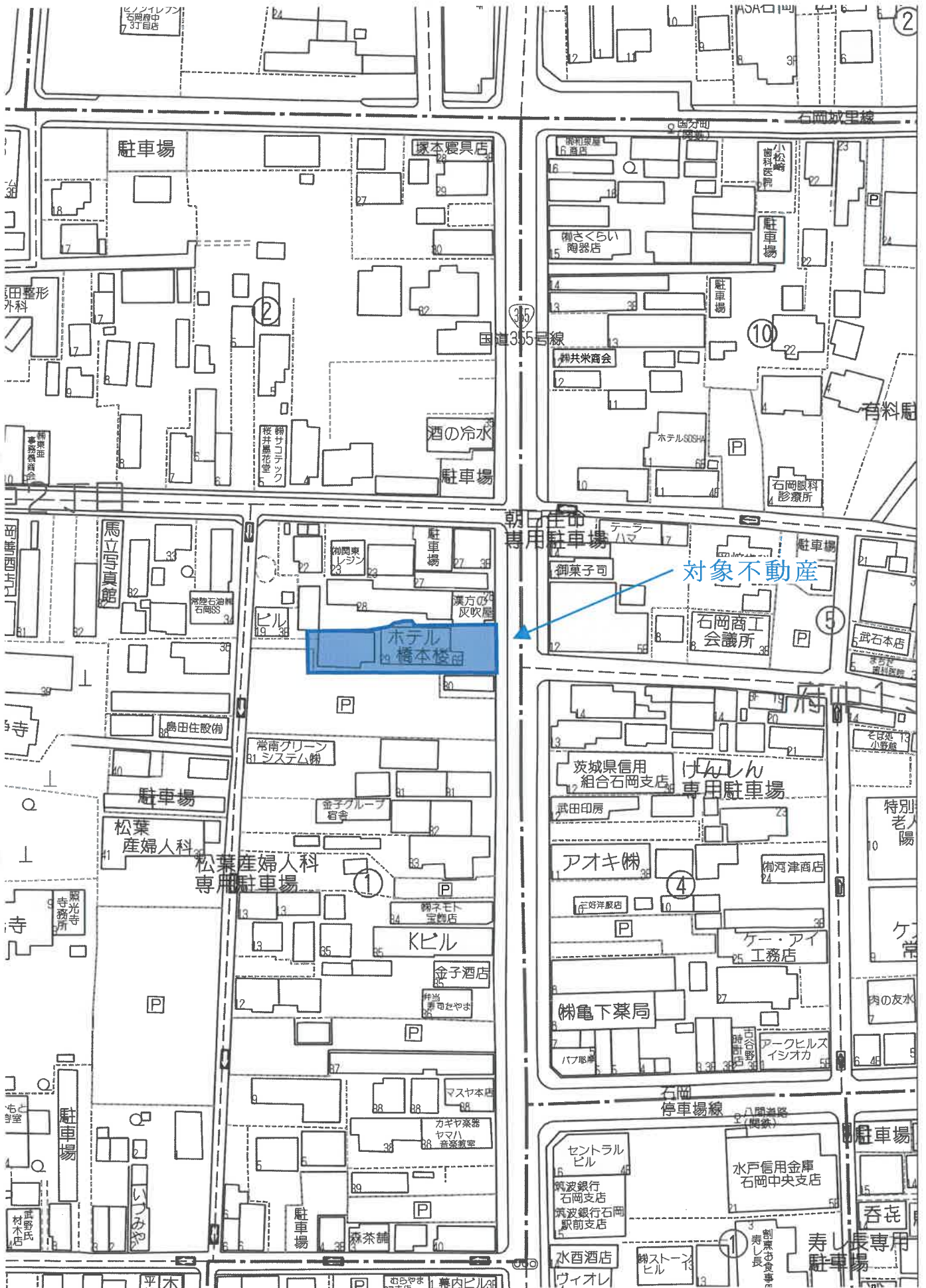


## 物件目録

- 1 所 在 石岡市府中二丁目  
地 番 770番1  
地 目 宅地  
地 積 838.34平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 138.10平方メートル  
2階 140.77平方メートル  
3階 12.42平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 石岡市府中二丁目770番地1  
家屋 番号 770番1の2  
種 類 ホテル  
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺6階建  
床 面 積 1階 192.29平方メートル  
2階 158.25平方メートル  
3階 167.80平方メートル  
4階 167.25平方メートル  
5階 167.25平方メートル  
6階 57.21平方メートル  
所有者 有限会社ホテル橋本楼



# 周辺見取図



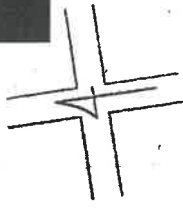
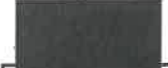


登記年月日：昭和56年9月21日

整理番号 008903

前 770-1 地番 770-3-1-1 新 地積測量図

土地の所在 石岡市府中二丁目



地積計算  $855.86 - 1763 = 838.36m^2$

770-3

面積計算	面積
記号	底積
770-3	27.52
770-3	17.62
計	45.14
除	17.62
計	27.52

1763

縮尺 1/550 申請人

昭和56.9.21

作製者 ( ) 年 56月 9.1日 申作

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月21日 水戸地方事務所土浦支局

登記官

登記年月日：平成8年8月30日

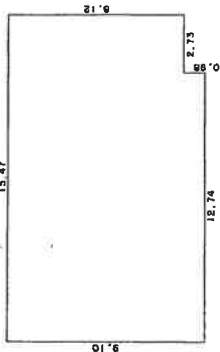
管理番号 011652

011652

建物図面  
各階平面図

家屋番号 770番1  
建物の所在 石岡市府中二丁目770番地1

1 階



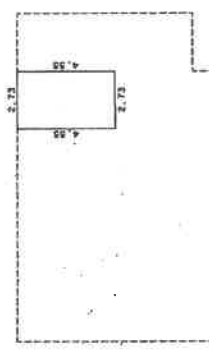
求積表	
9.10 X 12.74	= 115.9340
8.12 X 2.73	= 22.1676
合計	138.1016
床面積	138.10 m <sup>2</sup>

2 階

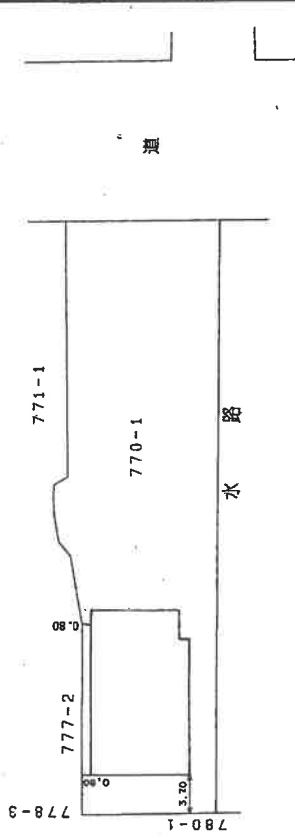
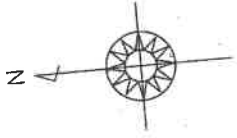


求積表	
9.10 X 15.47	= 140.7770
床面積	140.77 m <sup>2</sup>

3 階



求積表	
4.55 X 2.73	= 12.4215
床面積	12.42 m <sup>2</sup>



作製者

9月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（茨城土地家屋調査士会 用紙）

418-8-30

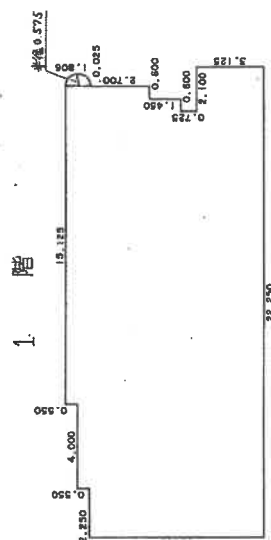
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年6月21日 水戸地方事務局士浦支局

登記官

建物各階平面図 1/2

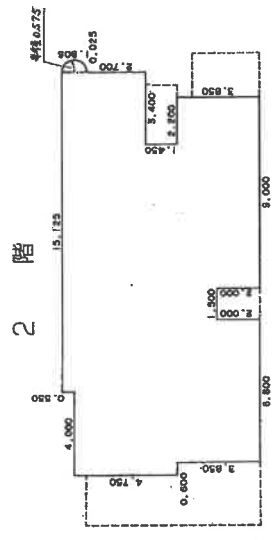
家屋番号 770番1の2  
 建物の所在 石岡市府中二丁目770番地1

011653



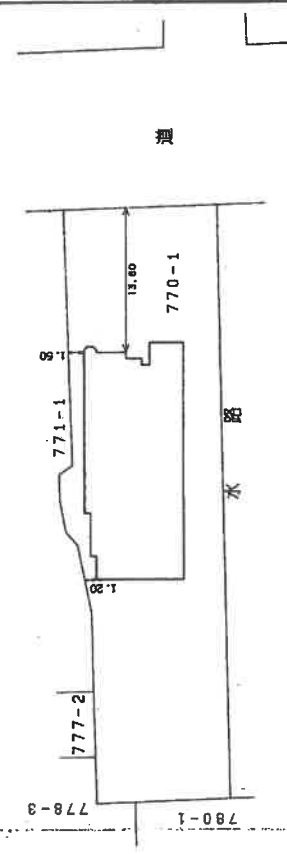
求積表

8.050 X 2.250	= 18.112500
8.600 X 4.000	= 34.400000
9.150 X 13.900	= 127.185000
5.300 X 0.600	= 3.180000
3.850 X 0.600	= 2.310000
1.150 X 0.025	= 0.028750
3.125 X 2.100	= 6.562500
3.141 X 0.575 <sup>*</sup> X 1/2	= 0.519246
合計	192.297996
床面積	192.29 ㎡



求積表

0.550 X 15.125	= 8.318750
0.600 X 19.125	= 11.475000
2.700 X 19.100	= 51.570000
1.450 X 15.700	= 22.765000
1.850 X 17.300	= 32.005000
2.000 X 9.000	= 18.000000
2.000 X 6.800	= 13.600000
3.141 X 0.575 <sup>*</sup> X 1/2	= 0.519246
合計	158.252996
床面積	158.25 ㎡



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250  
 3月19日作製

作製者 [Redacted]

(茨城土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年4月4日

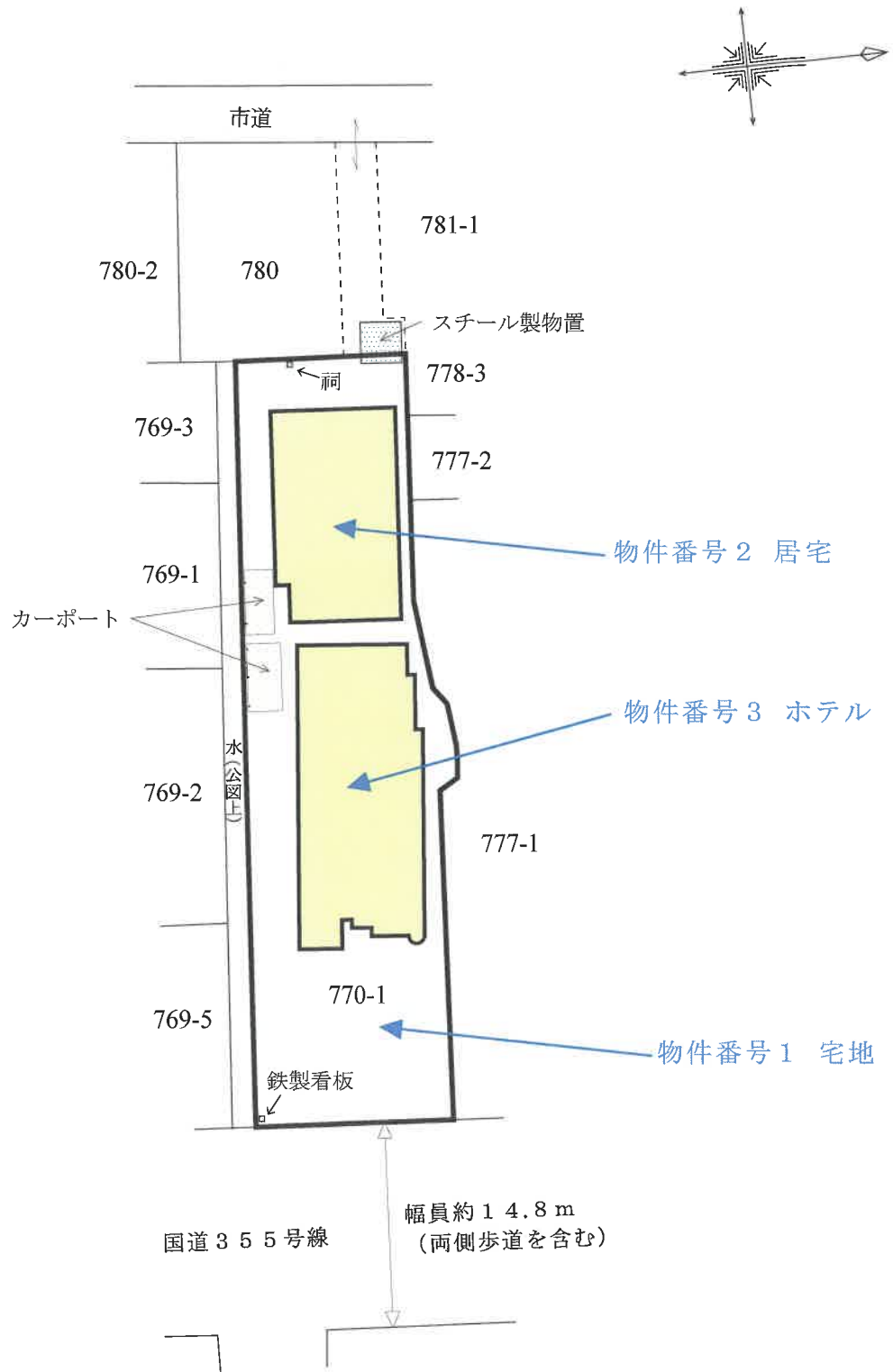
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和6年6月21日 水戸地方支務局士達支局

登記管





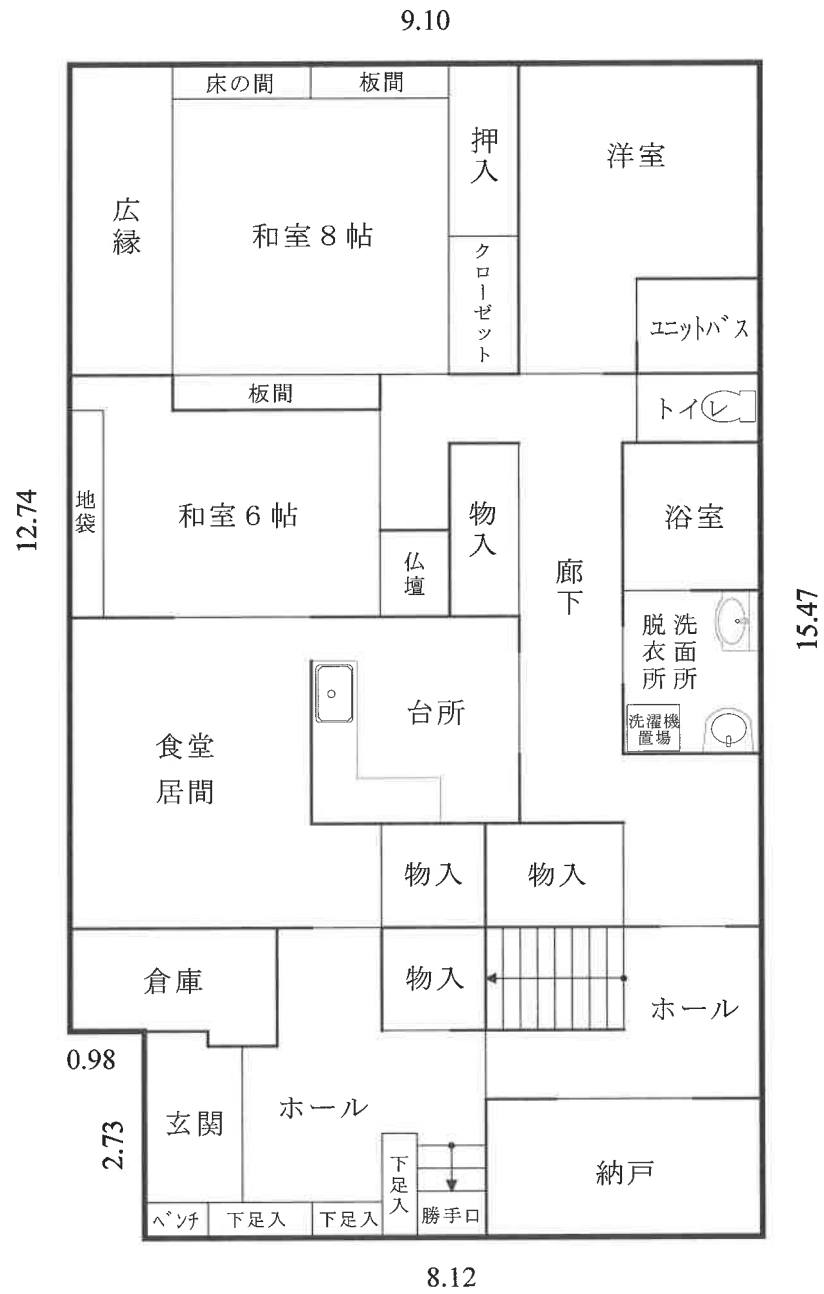
# 土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

# 間取図 No. 1

物件番号 2 居宅

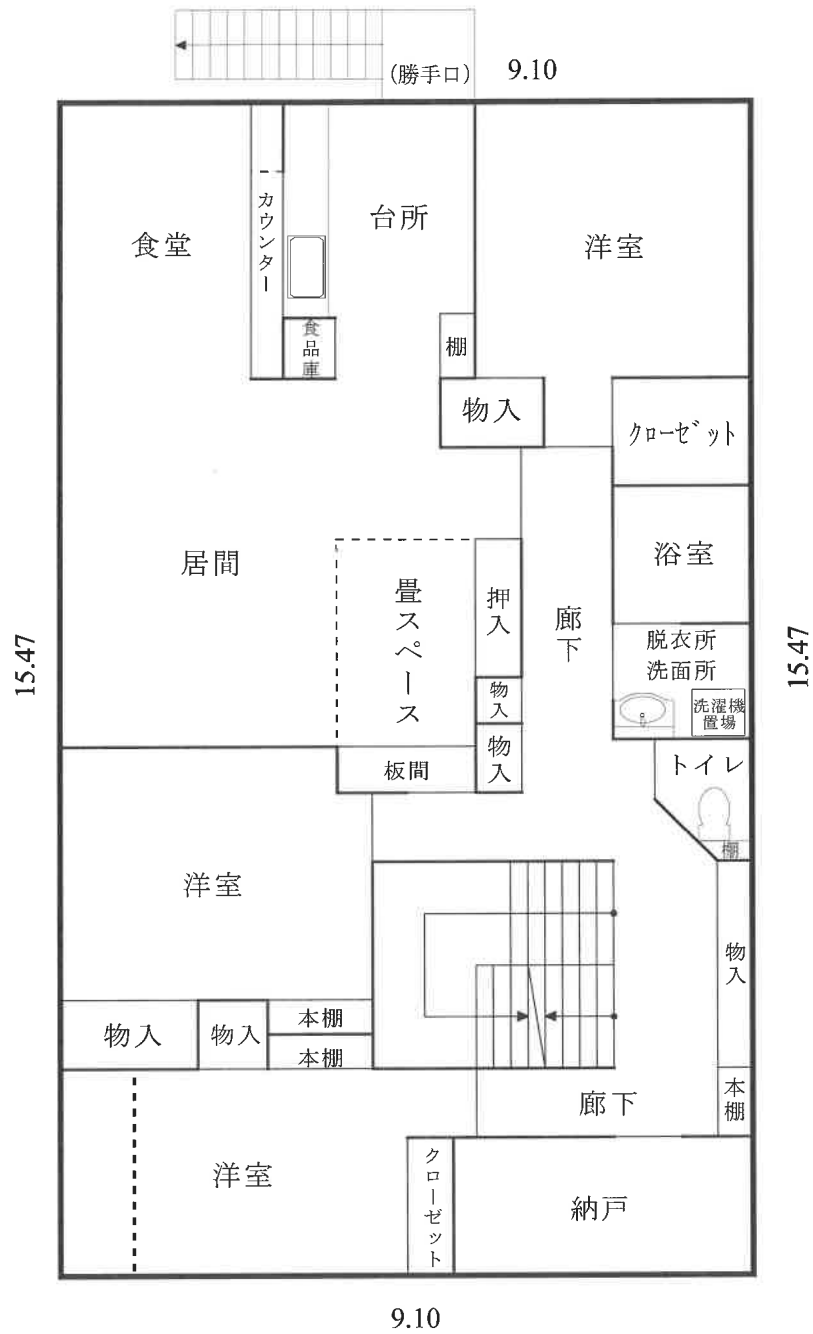


1 階 床面積 138.10 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図 No. 2

物件番号 2 居宅

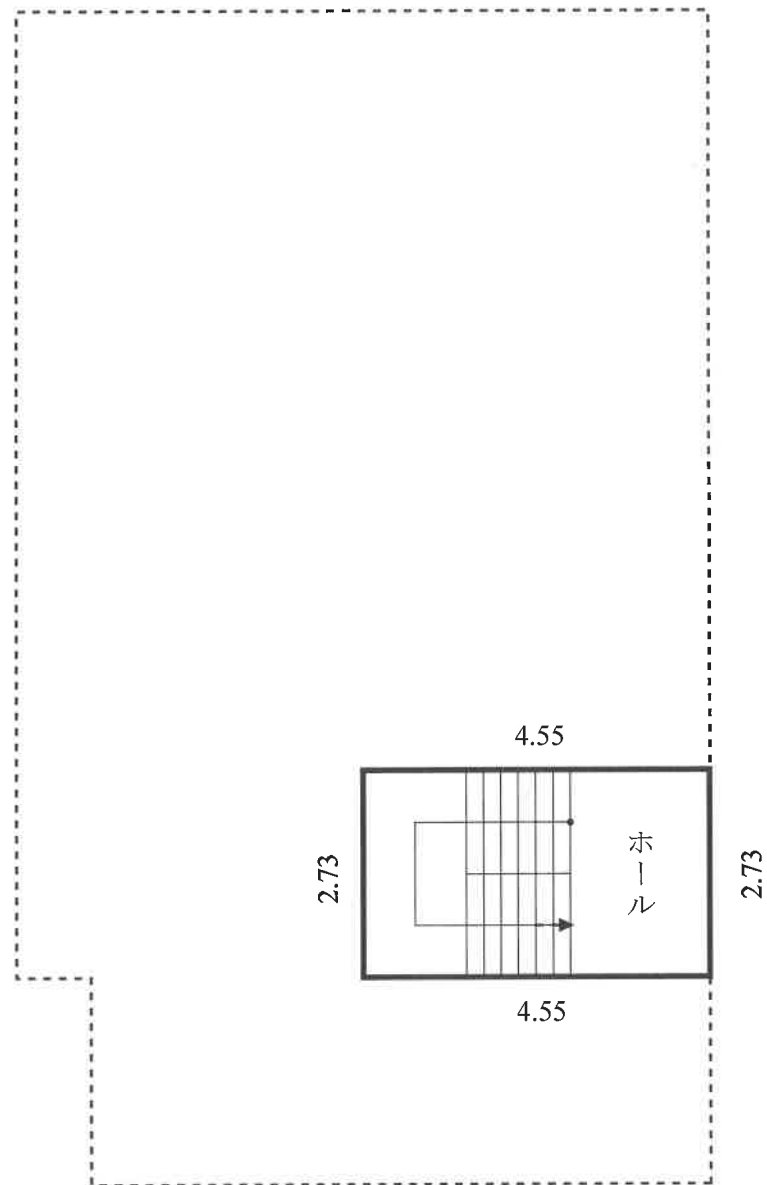


2 階 床面積 140.77 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 3

物件番号 2 居宅



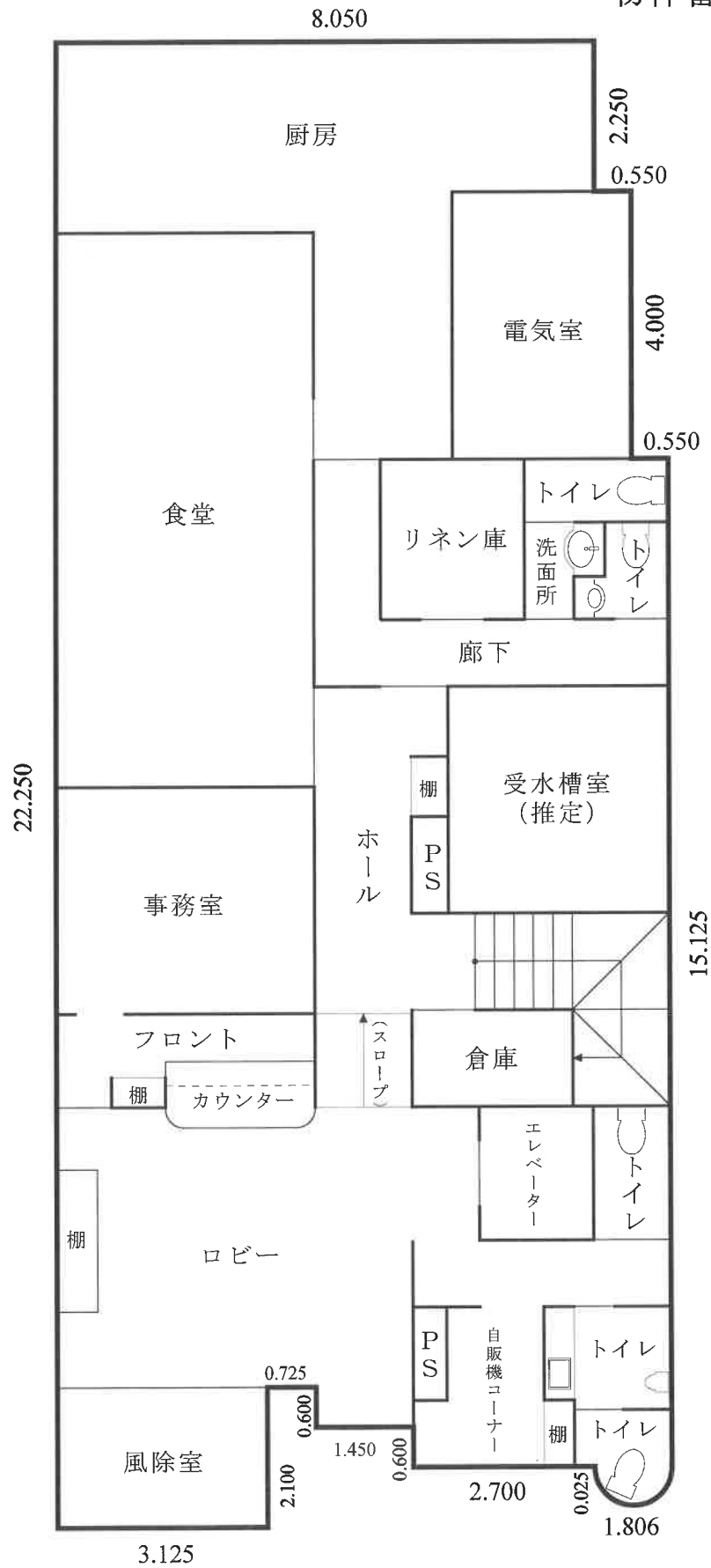
3 階 床面積 12.42 m<sup>2</sup>

※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご注意ください。

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 4

物件番号 3 ホテル

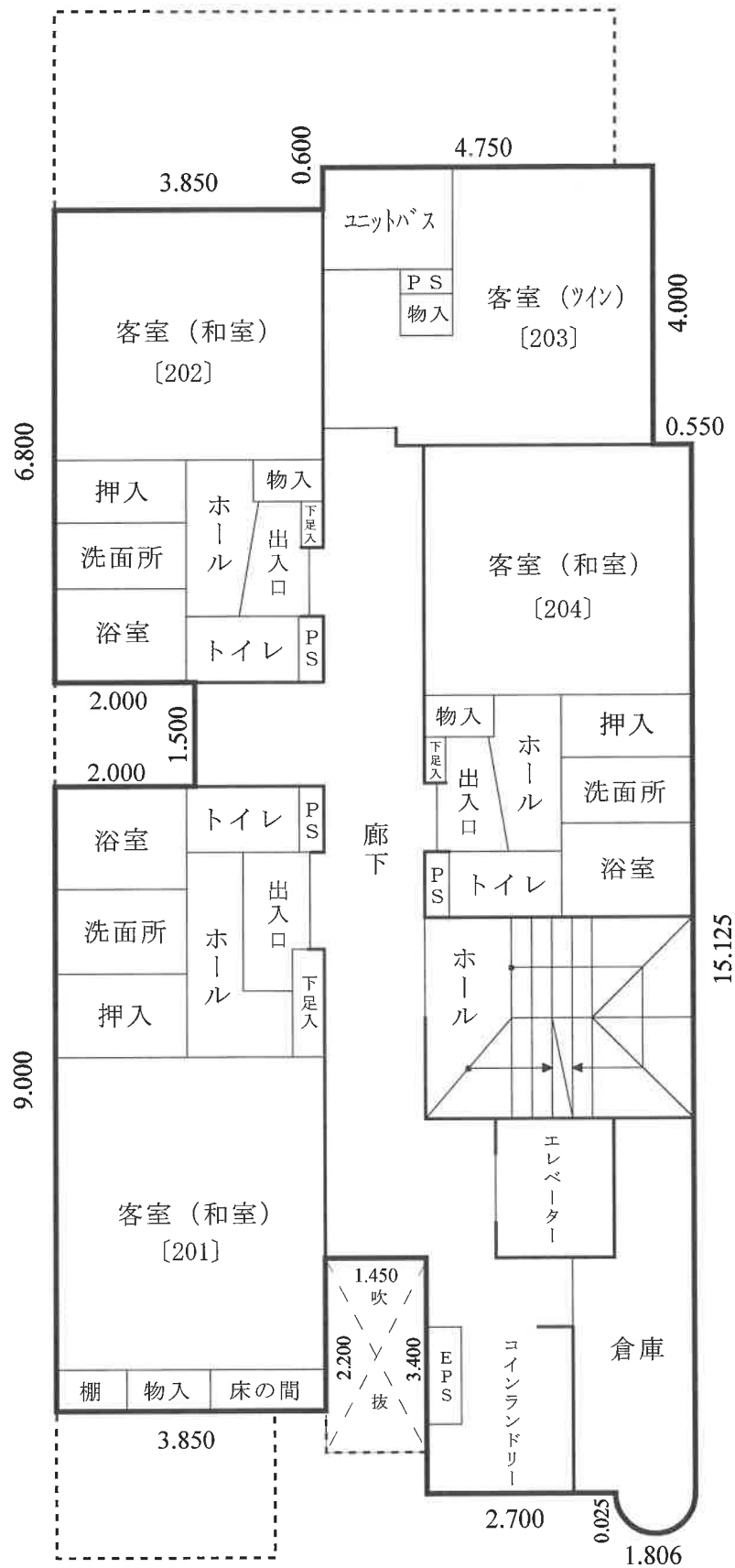


1 階 床面積 192.29 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 5

物件番号 3 ホテル



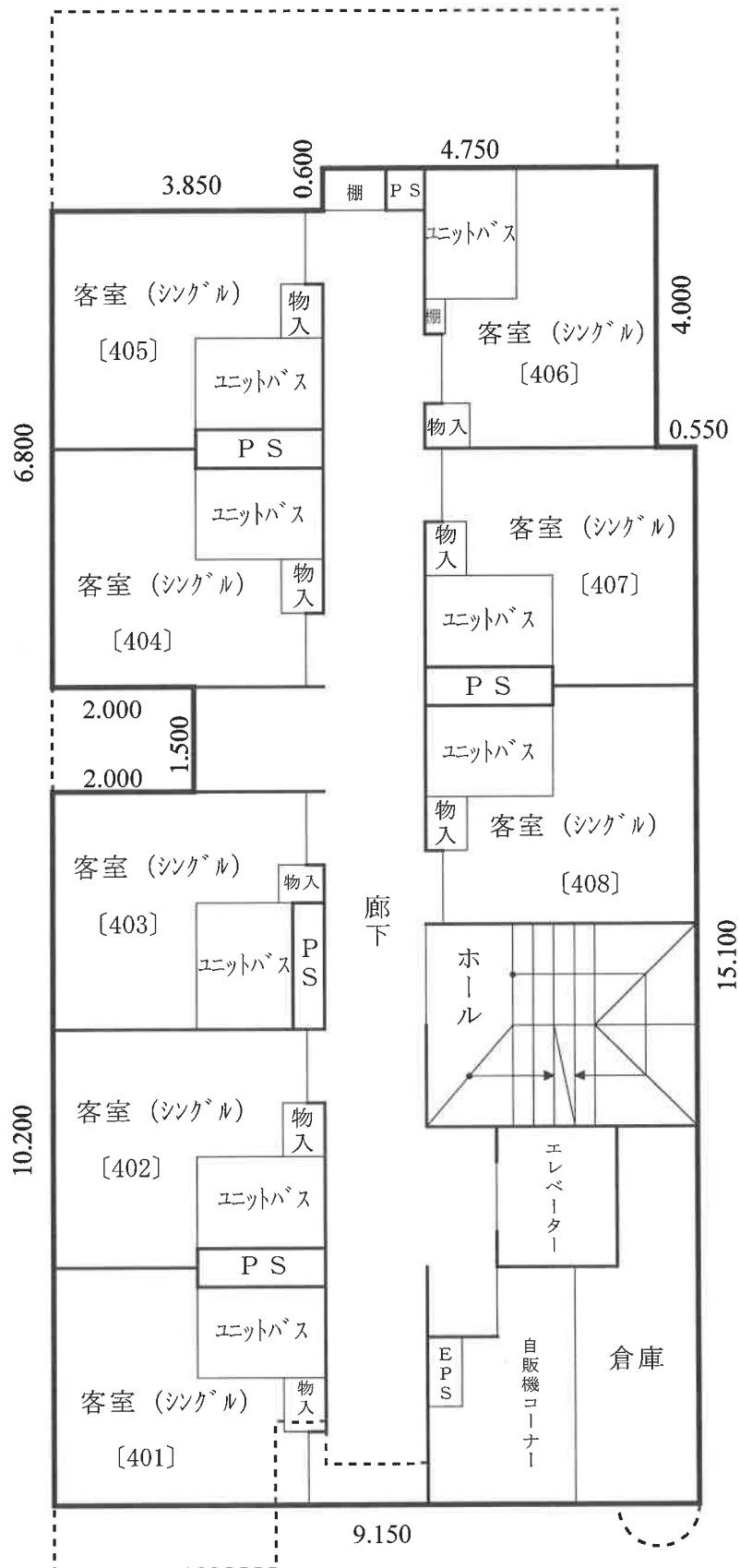
2 階 床面積 158.25 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100



# 間取図No. 7

物件番号 3 ホテル



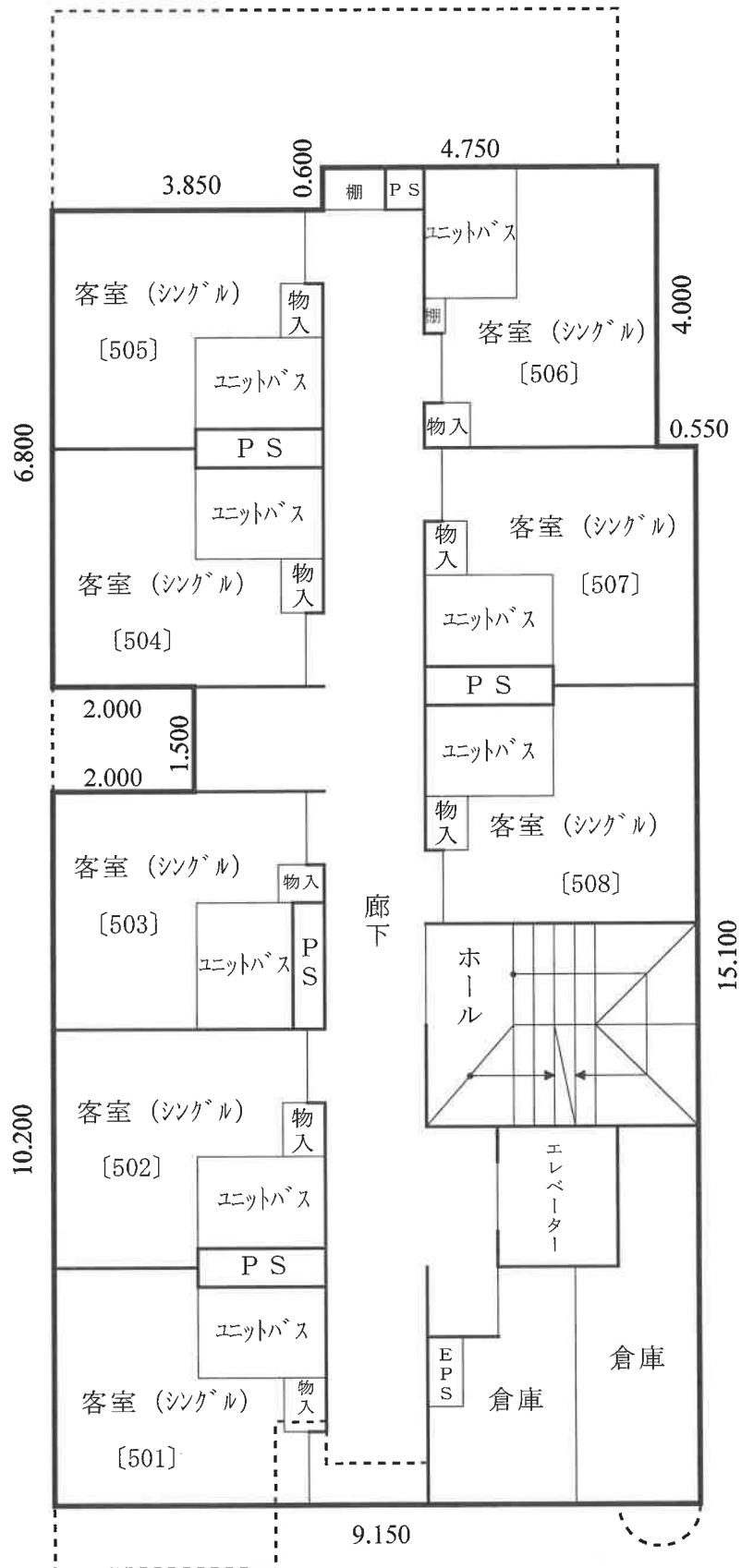
4 階 床面積 167.25 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100



# 間取図No. 8

物件番号 3 ホテル

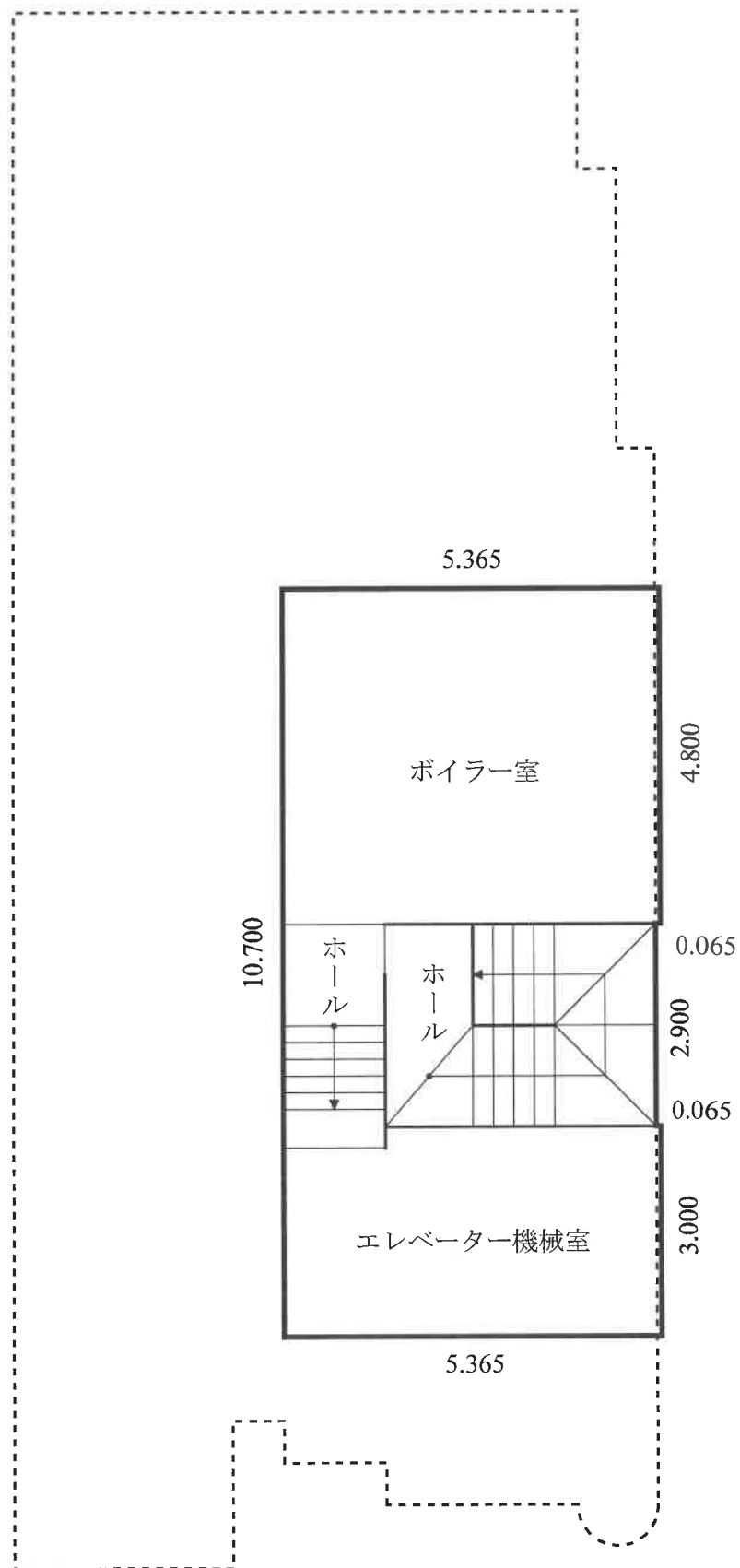


5 階 床面積 167.25 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 9

物件番号3 ホテル



※内部調査不能箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

6 階 床面積 57.21 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100