

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 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 6 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 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）
3, 4	2, 800, 000 2, 240, 000	一括	560, 000	332, 733	81, 426
3	980, 000				
4	1, 820, 000				



物 件 目 録

3 所 在 ひたちなか市表町
 地 番 2番4
 地 目 宅地
 地 積 323.96平方メートル

4 所 在 ひたちなか市表町2番地4
 家屋 番号 2番4の2
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 190.33平方メートル
 2階 193.59平方メートル
 3階 190.82平方メートル
 4階 152.12平方メートル
 5階 20.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月23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3, 4】

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4】

賃借権

範 囲	1階及び2階部分
賃借人	株式会社小池洋服店
期 限	令和8年6月30日
賃 料	月額15万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

上記3以外の部分を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



11

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

3 所 在 ひたちなか市表町
地 番 2 番 4
地 目 宅地
地 積 323.96 平方メートル

4 所 在 ひたちなか市表町 2 番地 4

家屋 番号 2 番 4 の 2

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 5 階建

床 面 積
1 階 190.33 平方メートル
2 階 193.59 平方メートル
3 階 190.82 平方メートル
4 階 152.12 平方メートル
5 階 20.29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル



令和 6年(ケ)第138号

令和 6年10月 3日受理

令和 6年11月28日提出

現況調査報告書
(物件3～4)

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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

3	所 在	ひたちなか市表町		
	地 番	2番4		
	地 目	宅地		
	地 積	323.96平方メートル		
4	所 在	ひたちなか市表町2番地4		
	家屋 番号	2番4の2		
	種 類	店舗 居宅		
	構 造	鉄骨造陸屋根5階建		
	床 面 積	1階	190.33平方メートル	
		2階	193.59平方メートル	
		3階	190.82平方メートル	
		4階	152.12平方メートル	
		5階	20.29平方メートル	

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	ひたちなか市表町2番4号		
土 地	物件3		
現 況 地 目	■宅地(物件3) □雑種地(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			
建 物	物件4		
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が異なる(□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:物置 構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:概測 約3㎡		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者(1階・2階以外) ■その他の者(1階・2階部分、株式会社小池洋服店) 上記の者が本建物を 店舗 居宅 として使用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり(3枚目)		
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	1 全体的に経年劣化が過度に進行し、保全の状態も相当劣る。東日本大震災と経年劣化の競合や、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性もある。雨漏り損傷が多数あり深刻である(例示として後掲写真No.10)。詳細は評価人作成の評価書中の本建物に関する表記のとおりである。 2 エレベーターも含め、設備関係も相当劣化している。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件4のうち、1階・2階部分	
占有者		☒ 株式会社小池洋服店	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(物件3、4の所有者、占有者の代表者) ☒ 占有者の税務申告代理人 税理士の陳述 / ☒ 文書(店舗賃貸借契約書、平成28年からの法人税申告書)の要旨、 ☒ 現場の状況			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和52年8月31日 (商業登記上の会社設立の日)	
最初の契約等	契約日	昭和52年8月31日	
	期間	昭和52年8月31日から ☒ 昭和54年8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 6年 7月 1日から ☒ 令和 8年 6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金150,000円 (毎月末限り 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			
1 占有者(法人)としては、登記上の本店所在地は一貫して本物件にあり、その法人の目的も会社設立から変更されておらず、1階の店舗(洋服店)の現況の業態と一致するものである。公道に面した位置に当該法人名を記した金属製のプレートが掲げられているが、その風合い等の状態や、店舗内の洋服店特有の営業用什器備品の経年変化の具合からも、会社設立から本建物内で当該洋服店がその業務を行っていたという関係人の陳述が裏付け得るものと考えられる。なお1・2階の賃貸借の対価として月額15万円の賃料は、正常な賃貸借の範囲にある(すなわち賃借する法人の代表者が賃貸人であるという関係性に影響を受けない範囲にある)ものと思料される。			
2 同法人の税務申告の代理人税理士からは、法人税の申告において占有者(法人)は昭和52年創立当時から賃貸借契約が成立しており、かつ賃料の支払いがなされている旨の陳述がある(4枚目)。			
3 以上から会社設立の昭和52年当時から、正常な賃貸借契約は成立をしているものと判断した。相続により建物所有権の移転に伴い、賃貸借契約も承継されたものと解された。			
4 上記税理士を通して近時の賃貸借契約書が提出されたが、上記事実を間接的に裏付ける、確認的な資料と理解された。			

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等 (面談時の要旨)
■ A (所有者、占有者(法人)の代表者)	1 本建物の1階と2階は占有者(法人)が建物所有者から賃借をしています。1階は洋服店としての同社店舗、2階は時間貸しのレンタルスペースとして同社が営むものです。2階部分において、現在レンタル(転貸)はありません。本建物の所有権が途中で相続により私に移転しましたが、その際にこの建物賃貸借契約の承継が生じました。これまでの賃借で当該契約をめぐる紛争はありません。 2 本建物のその他の階は現在、誰にも貸していません。 3 (上記1の)賃貸借に関しては、法人が税務会計をお願いしている税理士の先生に聞いていただければ、明確にわかると思います。 4 本建物に関し、土壌・埋設物の異常、境界線のトラブル等はないと思います。事件および事故の発生はありません。 5 本建物は経年劣化が進んでおり、雨漏りも多数箇所にあります。雨量や風向き・風力によりますが、多量の雨漏りが生じることがあります。修繕を検討しておりますが、工務店等の専門家の指摘で、アスベストの使用があり、それが費用的にもネックになっています。 (令和6年11月1日の面談による陳述の要旨)
■税理士 (占有者(法人)の 税務申告代理人)	1 占有者(法人)ができた昭和52年当時から、中断することなく、同社と本建物所有者との間では、1階と2階部分を対象とした建物賃貸借契約が継続しています。途中で建物の所有権が先代からAに移転していますが、それに伴い当該賃貸借契約も承継されることとなりました。 2 先代もAも、当該場所で洋服店を続け、地元の方から支持されてきました。当該賃貸借契約は、継続的な本件場所での事業を裏付けるものと言えます。 3 同社の税務申告書の一部を本日、執行官に提出します。申告書の保管期限が切れていない期間に限りませんが、それ以前も、先にお話しした通り、賃貸借契約は継続していました。 4 平成26年6月30日付けの、先代と同社の捺印のない店舗賃貸借契約書を本日、執行官に提出します。また、令和4年6月30日付けの捺印のある店舗賃貸借契約書の写しも本日、執行官に提出します。(昭和52年当時の原初の賃貸借契約書と相続に伴う賃貸借契約承継を示す契約書の提出ができれば良かったのですが)保存の関係で、契約を示す書面としては、本日の2点となります。 5 賃料に関しては、同社の経営が厳しい時期は滞ったことも、なくはないですが、本賃貸借契約に関して、契約当事者間に法的な紛争はありません。 (令和6年11月19日の面談による陳述の要旨)

(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。本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。また、いわゆる「公図」が「地図に準ずる図面」であるため、精度が劣る可能性がある。
- 2 本建物の占有状況は、関係人の陳述等および現場の状況を総合して判断した。占有者の占有権原は正常な賃貸借契約と判断され、買受人に対抗できる。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。特に本建物は損傷・劣化が多数箇所があり、修繕を全面的に実施しなければ使用ができない程度にある（つまり、建替えも十分視野に入る）ものと思料される。仮に全面的な修繕や解体による再築を行う場合（アスベスト使用の可能性も高く）買受人に相当高額な費用負担が懸念される。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について、本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無についても（2）と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても保証できない。

(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)

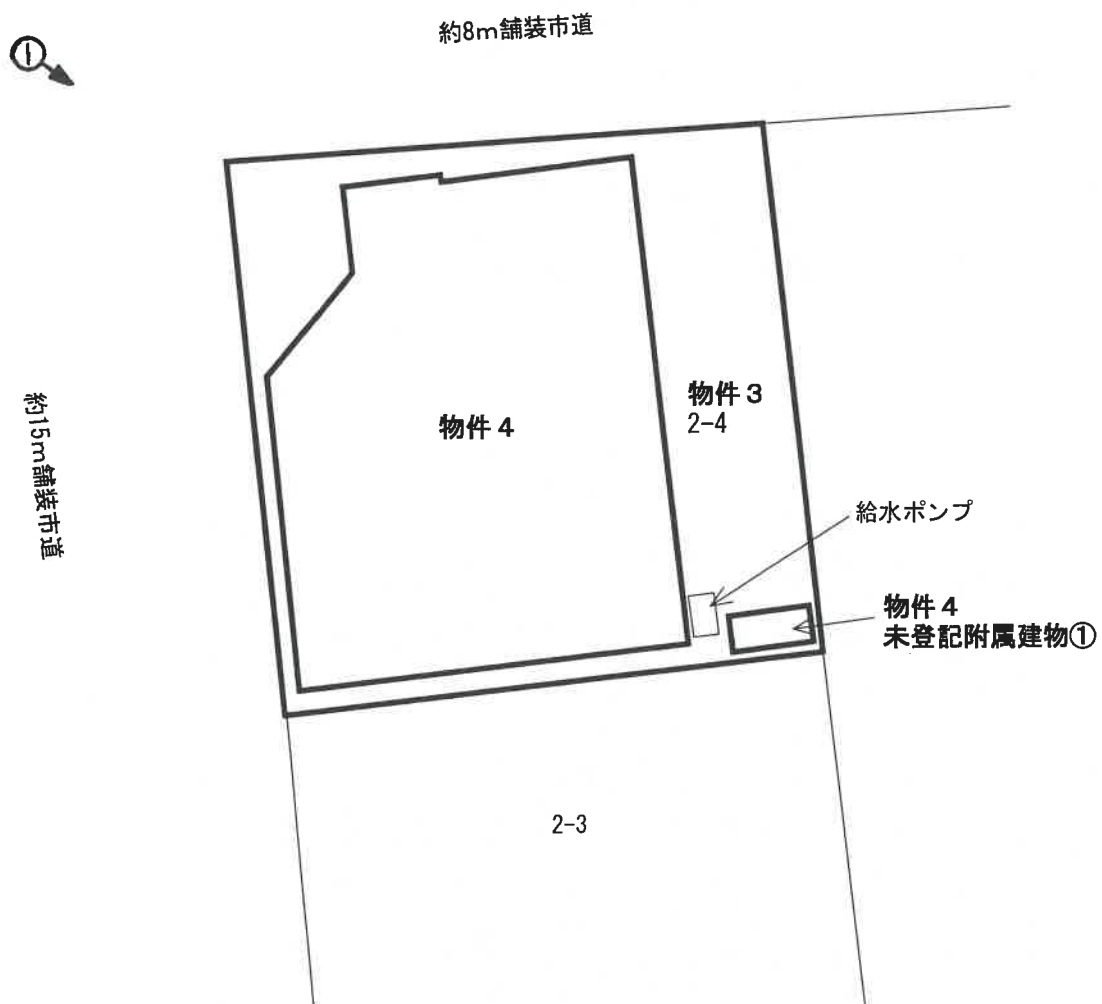
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月 3日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請 (調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年11月 1日 14:10-14:45 (土地) 15:30-16:30 (建物)	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aと面談して陳述を得る。 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
令和6年11月19日 13:30-14:30	ひたちなか市内	■占有(法人)税務申告代理人 税理士 と面談し、陳述を得る。 ■占有関係資料を取得する。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていた。立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。調査後、 立入り時と同様の状況に復して退去した。 ☐ 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

事件番号	6年(ケ)138号
物件番号	3・4



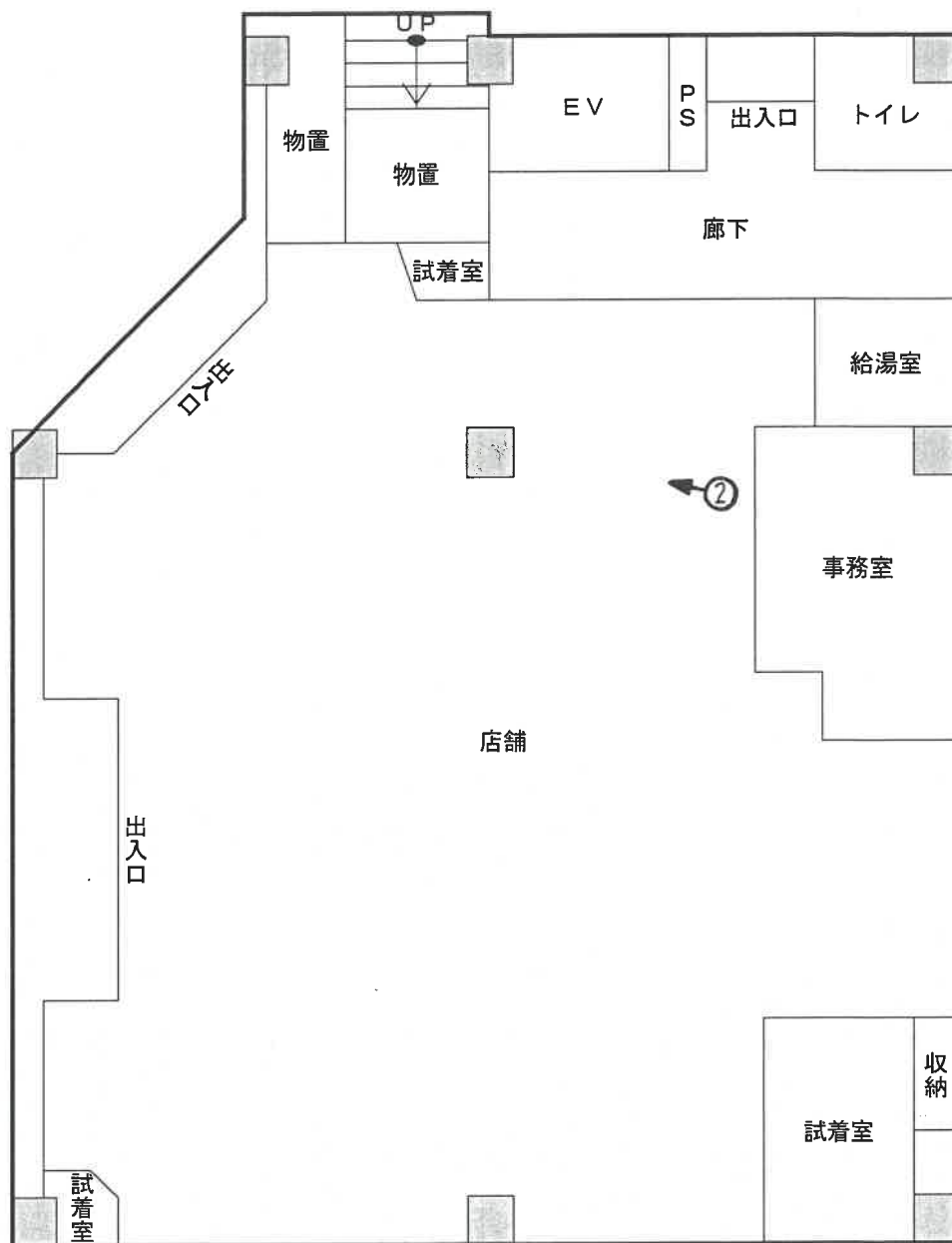
この図面は、
建物図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号 6年(ケ)138号

物件番号 4



1 階 床面積 : 190.33㎡

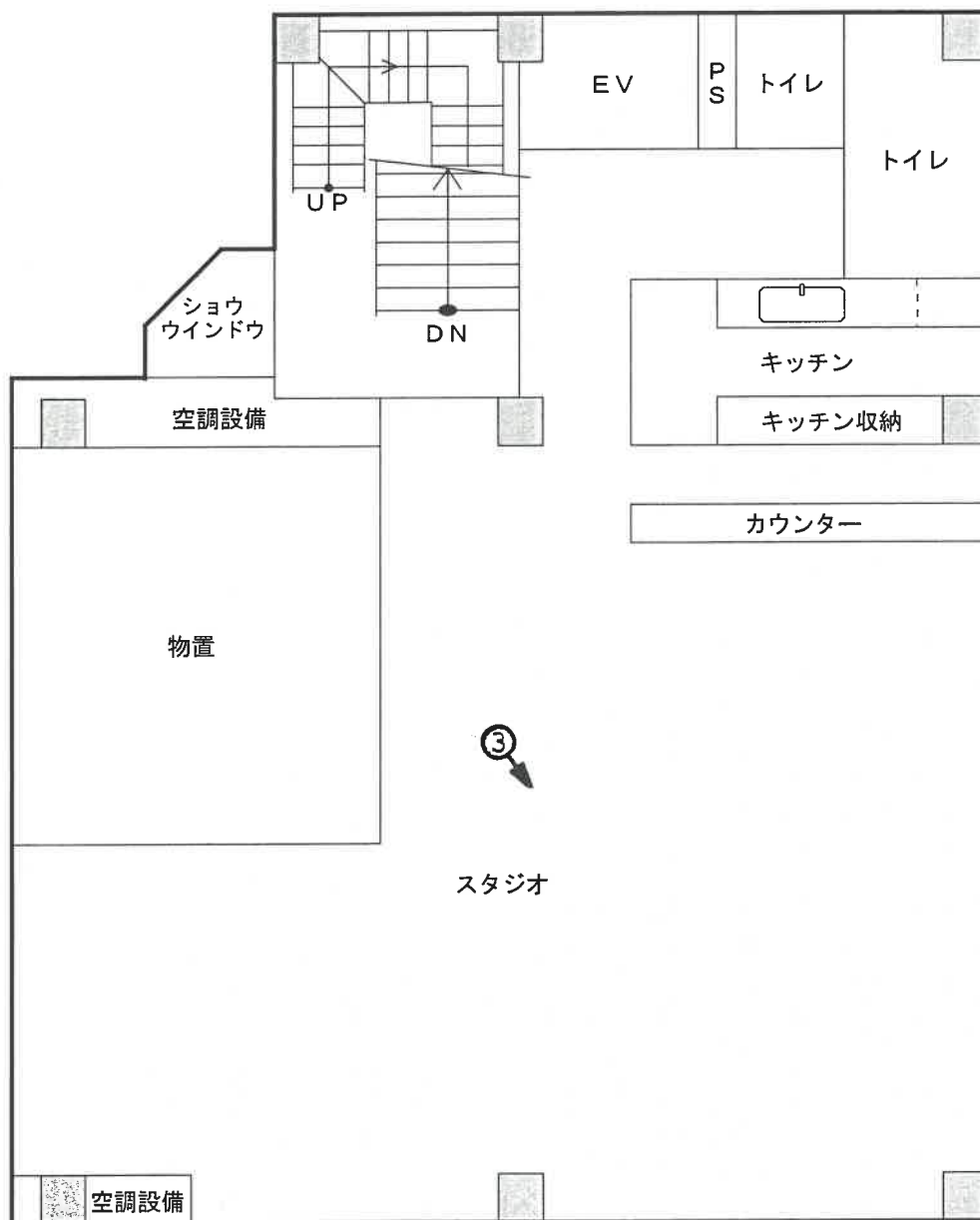
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号 6年(ケ)138号

物件番号 4



2階 床面積: 193.59㎡

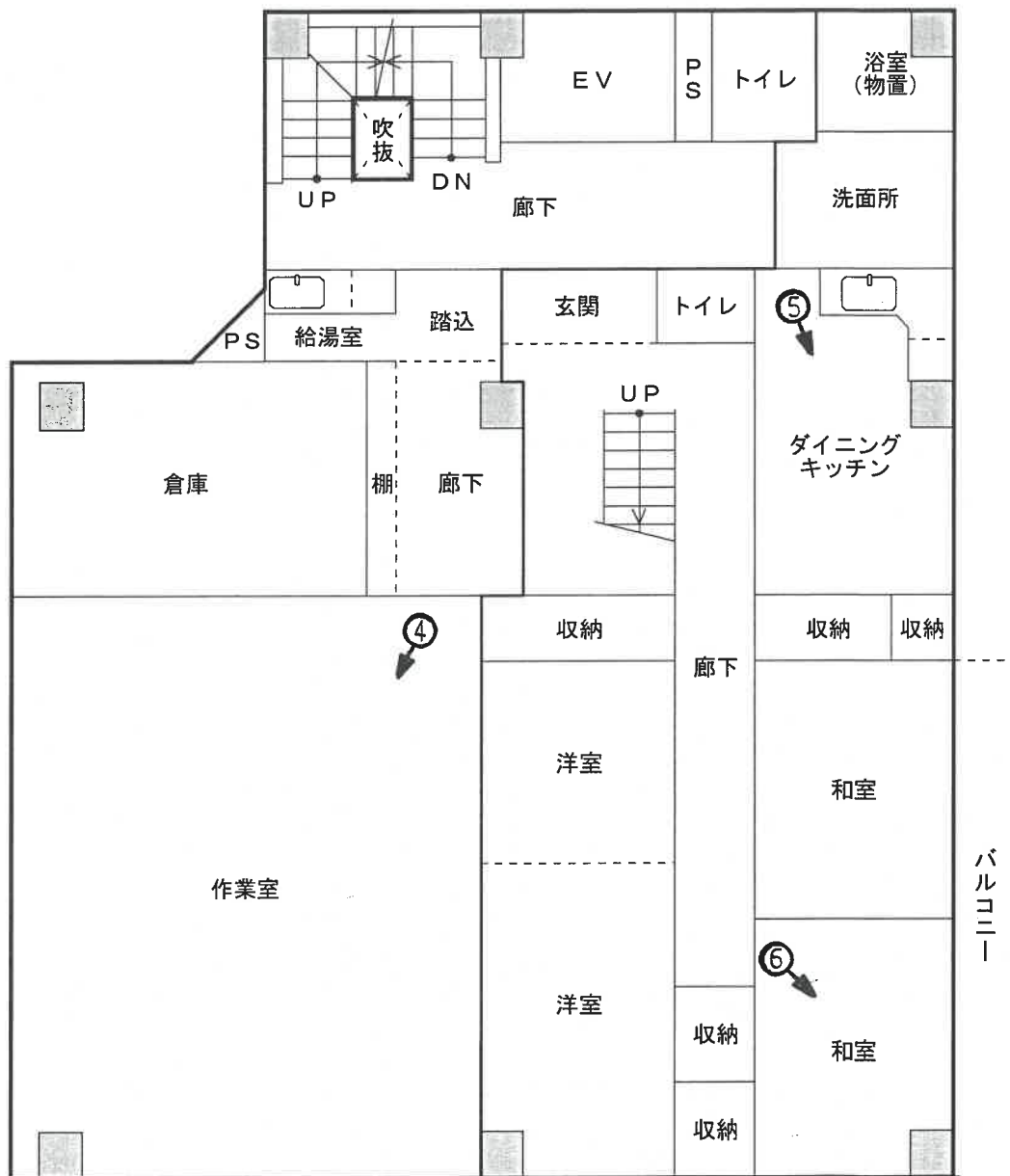
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号 6年(ケ)138号

物件番号 4



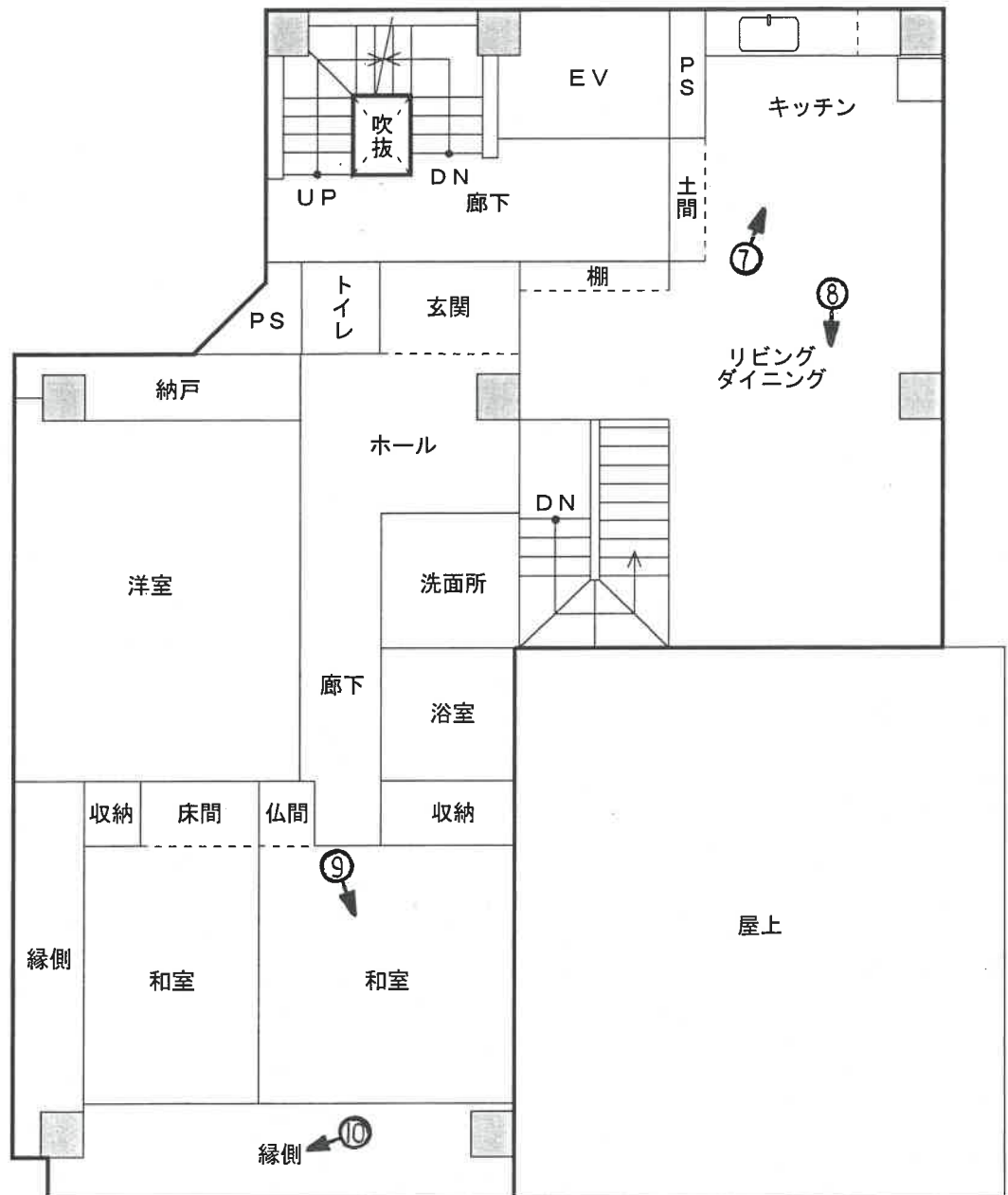
3階 床面積 : 190.82㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号	6年(ケ)138号
物件番号	4



4 階 床面積 : 152.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

物件 4
未登記附属建物①

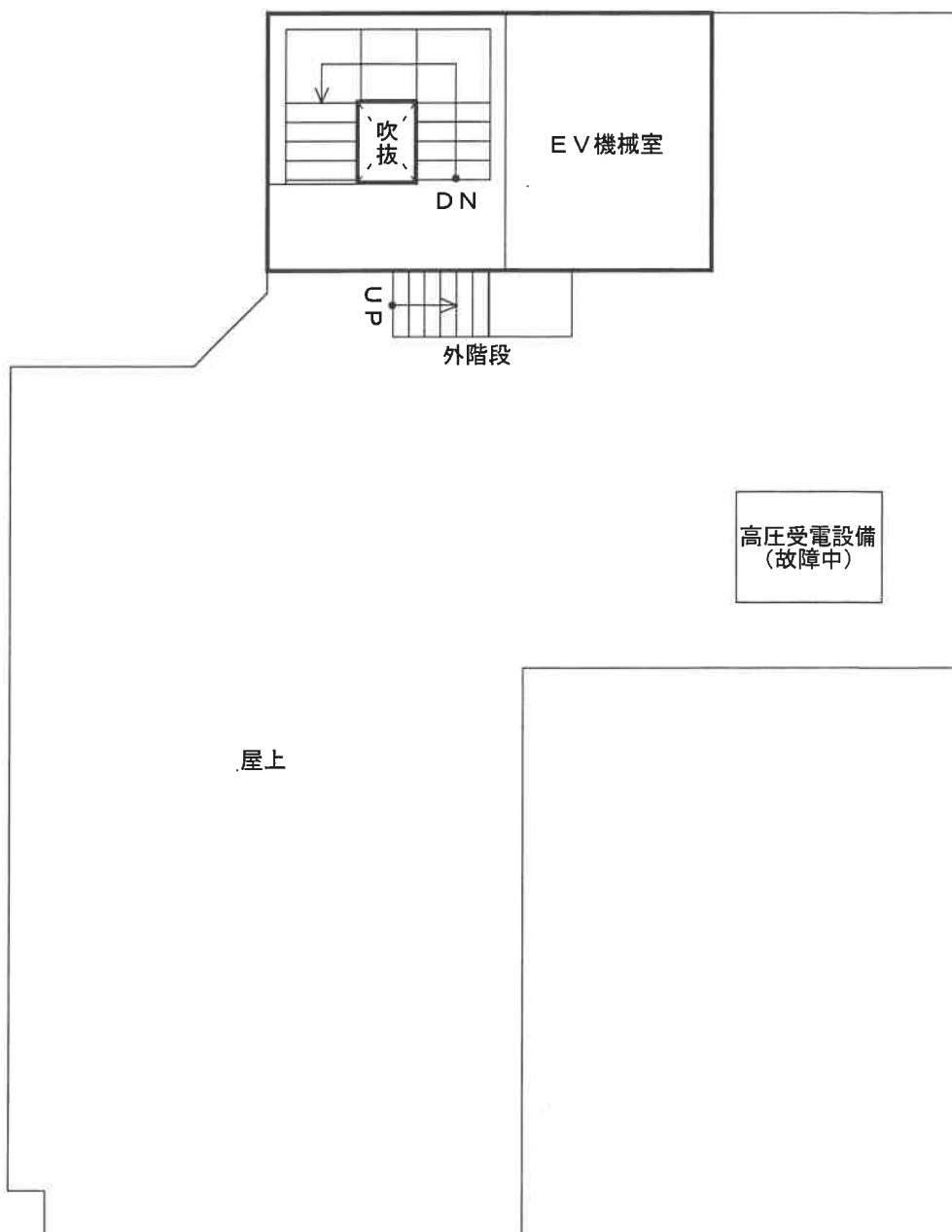
物置

平家 床面積：概測 約3㎡

間 取 図

事件番号	6年(ケ)138号
物件番号	4・未登記附属建物①

物件 4



5階 床面積：20.29㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1



No. 2

(13 枚目)



No. 3



No. 4

(14 枚目)



円内は雨漏り・吹込み損傷

No. 5



(15 枚目)

No. 6



4階キッチン

No. 7



(16 枚目)

No. 8



No. 9



雨漏りによる損傷(例)

No. 10

(17 枚目)

令和 6年（ケ）第 138号2
令和 6年10月 3日 受 命
令和 6年11月 1日 現地調査
令和 6年11月 3日 評 価
令和 6年11月26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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3・4 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 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
3	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測約3m ²
特記事項			
本物件の所在する地域の法務局備付図面は精度が低い地図に準ずる図面であり、現況とは形状（間口・奥行）がやや異なる。よって、本件では現況に概ね類似する法務局備付建物図面及び建築計画概要書配置図上の敷地範囲を前提に土地の概況を把握した。			

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3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「勝田」駅の東方・道路距離約200m 最寄バス停「表町北」の北方至近	
付 近 の 状 況	勝田駅徒歩圏に位置する低中層の店舗や併用住宅等が存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 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 ひたちなか市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 323.96m ² (登記簿) 間口 : 約18m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地 (※) 目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	西側約15m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北側約8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件3は物件4（店舗居宅）の敷地として利用されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり (注1) 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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。 よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である（地表は舗装されており目視では不明点が多い）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年10月15日新築 約47年 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗吹付仕上げ、タイル貼 内 壁 ビニールクロス、合板、繊維壁、タイル貼等 天 井 ビニールクロス、合板、石膏ボード等 床 ビニールシート、板張り、畳、タイル、絨毯等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。 （※3）外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 190.33㎡（登記簿） 2階 193.59㎡（登記簿） 3階 190.82㎡（登記簿） 4階 152.12㎡（登記簿） 5階 20.29㎡（登記簿） 合計 747.15㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上5階建 現況用途 店舗居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	かなり劣る ○外構（タイル）の破損 ○外壁の亀裂、ズレ、剥離、剥落（一部鉄筋が剥き出し） ○内壁の亀裂、ズレ、剥離 ○床の撓み ○建具の開閉困難（一部） ○階段等に多くの物が残置されている ○エレベーターの不調（定期点検をしていない／関係人陳述） ○屋上にある高圧受電設備は故障中（関係人陳述） その他、階段や複数の部屋等で天井や内壁等の崩落・剥離・変色等が見られたことから、建物内部の水道管等の劣化による水漏れや雨漏り等の可能性も否定できない。 以上のように適切な保守管理がなされていない状態にあり、劣化がかなり進んでいると思料する。	

建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 1・2階は店舗（1階は洋服店・2階は貸スタジオ）で親族会社が賃借している。3階は居宅と作業所、4階は居宅、5階は階段室及びエレベーターの機械室である。 なお、関係人によれば、店舗部分は公共上水道、居宅部分は井戸水を利用しているとの陳述があった（詳細は不明である）。
特記事項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 昭和52年5月28日 特22 店舗共同住宅 新築工事 ②未登記附属建物（物置／プロパンGボンベ置場）の概要は以下のとおり。築後経過年数及び物理的・経済的・機能的な耐用年数を勘案して経済的残存耐用年数は満了と判断した。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約3㎡（概測） 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁・天井：現し 床：土間コンクリート 昭和52年頃新築（関係人陳述） ③目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ④昭和52年に建築された鉄骨造の店舗及び居宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は極めて高いと思料する。ただし、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 ⑤建物の配置、現況用途、築後経過年数、前記保守管理状態、地域の特性等を総合的に勘案し、物件4及び附属建物の市場価値はないと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	59,800	1.050	323.96	0.40	8,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 ひたちなか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
 $59,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 59,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：±0.0

イ 個別格差：角地+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4（建物）

目的物件の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	220,000	747.15	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ①	70,000	約3	0.000	10,000

ク 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
4	10,000	10,000	20,000

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
3	8,140,000	0.65	法定地上権	5,290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 積算価格

物件 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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
3	8,140,000	−5,290,000	2,850,000	34.9%
4	20,000	+5,290,000	5,310,000	65.1%
積算価格（合計）			8,160,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1,800,000	1.00	30.0%	1.00	6,000,000

ア 総収益 : 店舗部分／月額賃料 150,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 現行賃料／現況調査報告書参照

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を考慮。

ウ 粗利回り : 近隣収益物件の期待利回り及び当物件の収益安定性等を勘案して査定。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の維持妥当性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記により試算した積算価格及び収益価格を関連づけて、以下のように調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	8,160,000
② 収益価格	6,000,000
③ 調整後の価格	8,160,000

経済的価値を算定するため収益性のアプローチを試みたが、当該建物は自己利用の居宅等部分を含むこと、及び、建物劣化が進行しており将来の修繕の程度や費用、収益の継続性等の想定が現況では困難であることなど、求めた収益価格は流動的な要素が多く規範性が低いと判断した。

よって、本件では市場の実態を反映し一定程度の説得力を有する積算価格を採用し、収益価格は参考にとどめて調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に、積算価格の価格割合（9頁）を乗じ、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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
3	8,160,000	34.9	0.70	0.70	0.70	980,000
4	8,160,000	65.1	0.70	0.70	0.70	1,820,000
一括価格（合計）						2,800,000

ウ 占有減価修正 : 現行賃料と標準的な家賃水準等を勘案した。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

・特記事項記載の市場性減退要因

・建物修繕に係る要因（状態、必要コスト）が不透明である

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 ひたちなか5-1

所 在：ひたちなか市表町1番7

「表町1-4」

価 格：59,000円／㎡

位 置：JR常磐線「勝田」駅250m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東側15m市道

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 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市表町

地 番 18番9

地 目 宅地

地 積 209.28平方メートル
- 2 所 在 ひたちなか市表町18番地9

家屋 番号 18番9

種 類 店舗 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 85.59平方メートル
2階 81.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 24.84平方メートル
- 3 所 在 ひたちなか市表町

地 番 2番4

地 目 宅地

地 積 323.96平方メートル
- 4 所 在 ひたちなか市表町2番地4

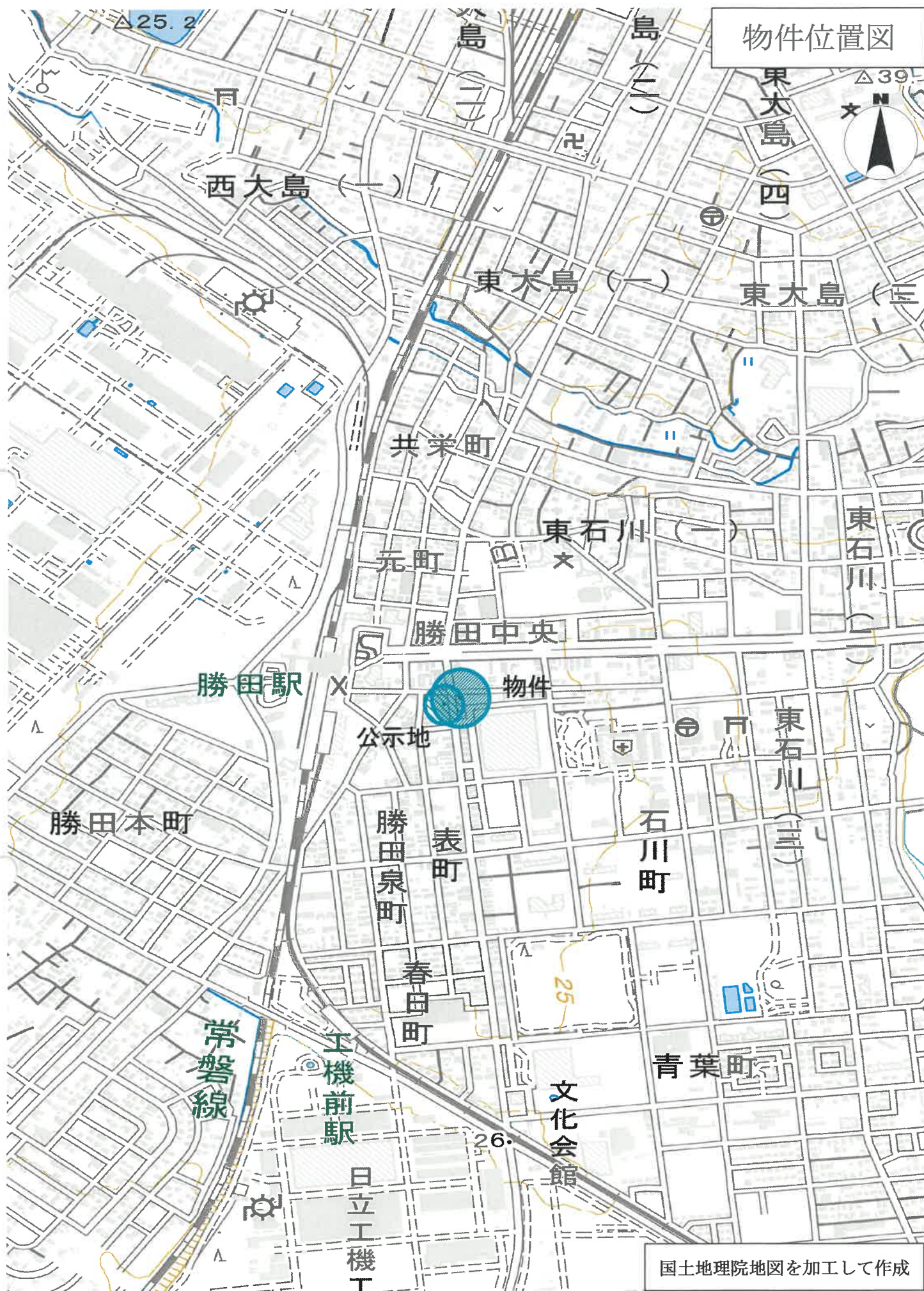
家屋 番号 2番4の2



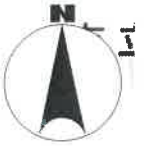
物 件 目 録

種 類	店舗 居宅
構 造	鉄骨造陸屋根5階建
床 面 積	1階 190.33平方メートル 2階 193.59平方メートル 3階 190.82平方メートル 4階 152.12平方メートル 5階 20.29平方メートル





周辺見取図



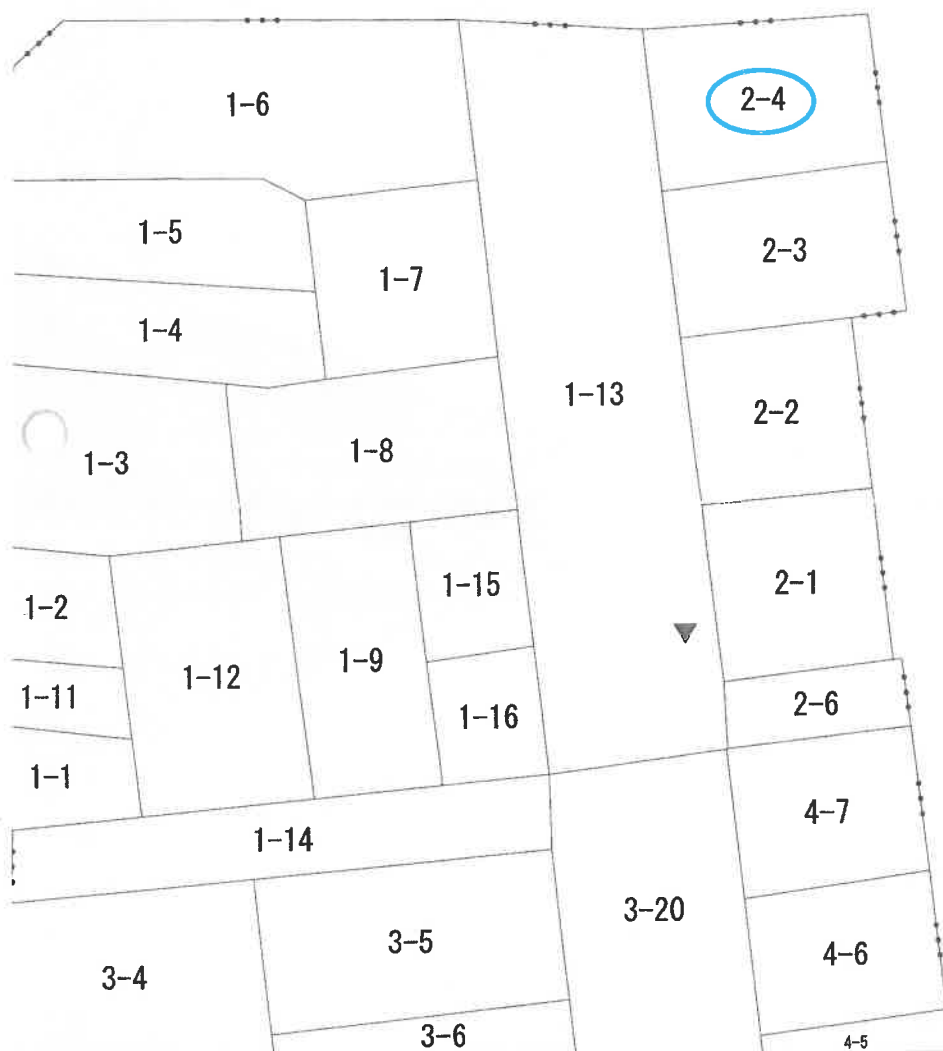
ひたちなか警察署勝田駅前交番

勝田中央



勝田泉町

国土地理院地図を加工して作成



整理番号 106932		建物図面写	
家屋番号	2番4の2	建物図面写	
建物の所在	茨城県ひたちなか市 廣田市長町2番地4	建物図面写	

1/3

作製年月日

昭和五十五年四月五日

作製者

申請人

細尺

1/

縮尺

1/300

縮尺

1/300

A 3 版を A 4 版に縮小

2/3

建物各階平面図

整理番号 106933

家屋番号 2番4の2

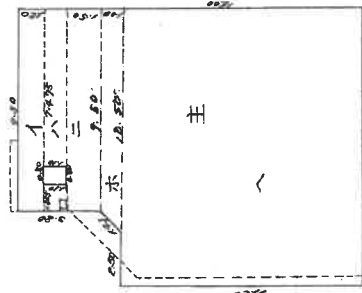
建物の所在 勝田市表町2番地4
茨城県ひたちなか市

作製年月日
昭和五十五年四月五日

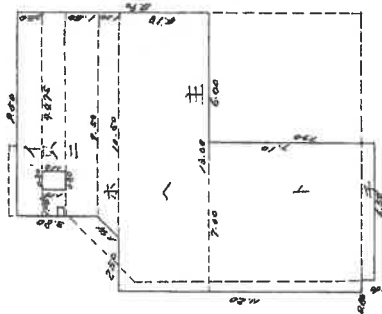
作製者

申請人

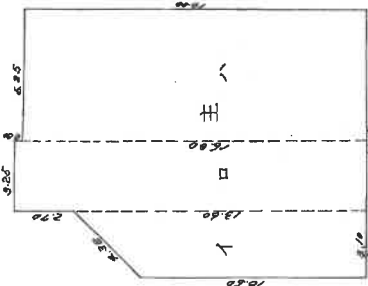
3 階



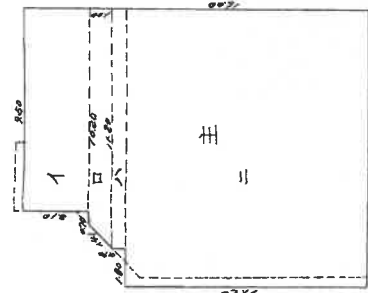
4 階



1 階



2 階



3 階床面積計算表

イ	1.20 × 9.50	=	11.4000
ロ	1.10 × 1.225	=	1.3475
ハ	1.10 × 7.475	=	8.2225
ニ	1.50 × 9.50	=	14.2500
ホ	(9.50 + 1.050) × 1.00 × 0.5	=	10.0000
ヘ	1.120 × 1.500	=	1.6800
計		=	190.8200

190㎡82

4 階床面積計算表

イ	1.20 × 9.50	=	11.4000
ロ	1.10 × 1.225	=	1.3475
ハ	1.10 × 7.475	=	8.2225
ニ	1.50 × 9.50	=	14.2500
ホ	(9.50 + 1.050) × 1.00 × 0.5	=	10.0000
ヘ	4.10 × 1.300	=	5.3300
ト	7.10 × 7.00	=	49.7000
チ	0.60 × 6.50	=	3.9000
計		=	152.1200

152㎡12

1 階床面積計算表

イ	(10.50 + 13.60) × 3.10 × 0.5	=	37.3550
ロ	16.30 × 3.25	=	52.9750
ハ	16.00 × 6.25	=	100.0000
計		=	190.3300

190㎡33

2 階床面積計算表

イ	3.10 × 9.50	=	29.4500
ロ	(10.20 + 11.20) × 1.00 × 0.5	=	10.7000
ハ	0.70 × 11.20	=	7.8400
ニ	1.120 × 13.00	=	14.5600
計		=	193.5900

193㎡59

縮尺 1/250 1/250

(茨城土地家屋調査士会館)

A3版をA4版に縮小

3/3

建物各階平面図

整理番号 106934

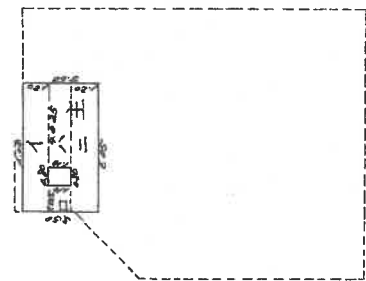
家屋番号 2番4の2

建物の所在 藤田市栗町2番地4
茨城県ひたちなか市

昭和五十五年五月五日	製作年月日
申請人	製作者

有価なきまひ組組案

5 階



5 階 床 面 積 計 算 表

イ	1.20	×	6.05	=	7.2600
ロ	1.10	×	1.225	=	1.3475
ハ	1.10	×	4.025	=	4.4275
ニ	1.20	×	6.05	=	7.2600
計=20.2950					
<u>20.29</u>					

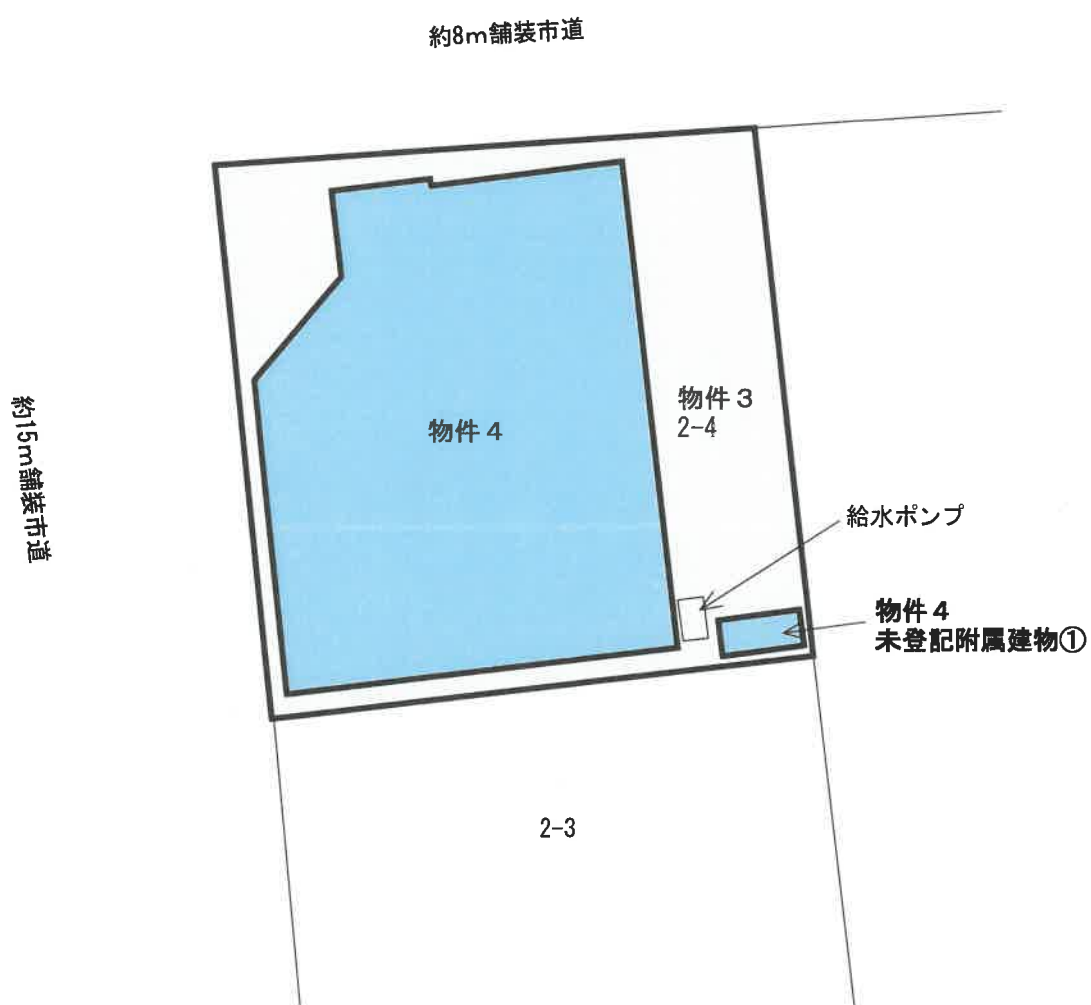
(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

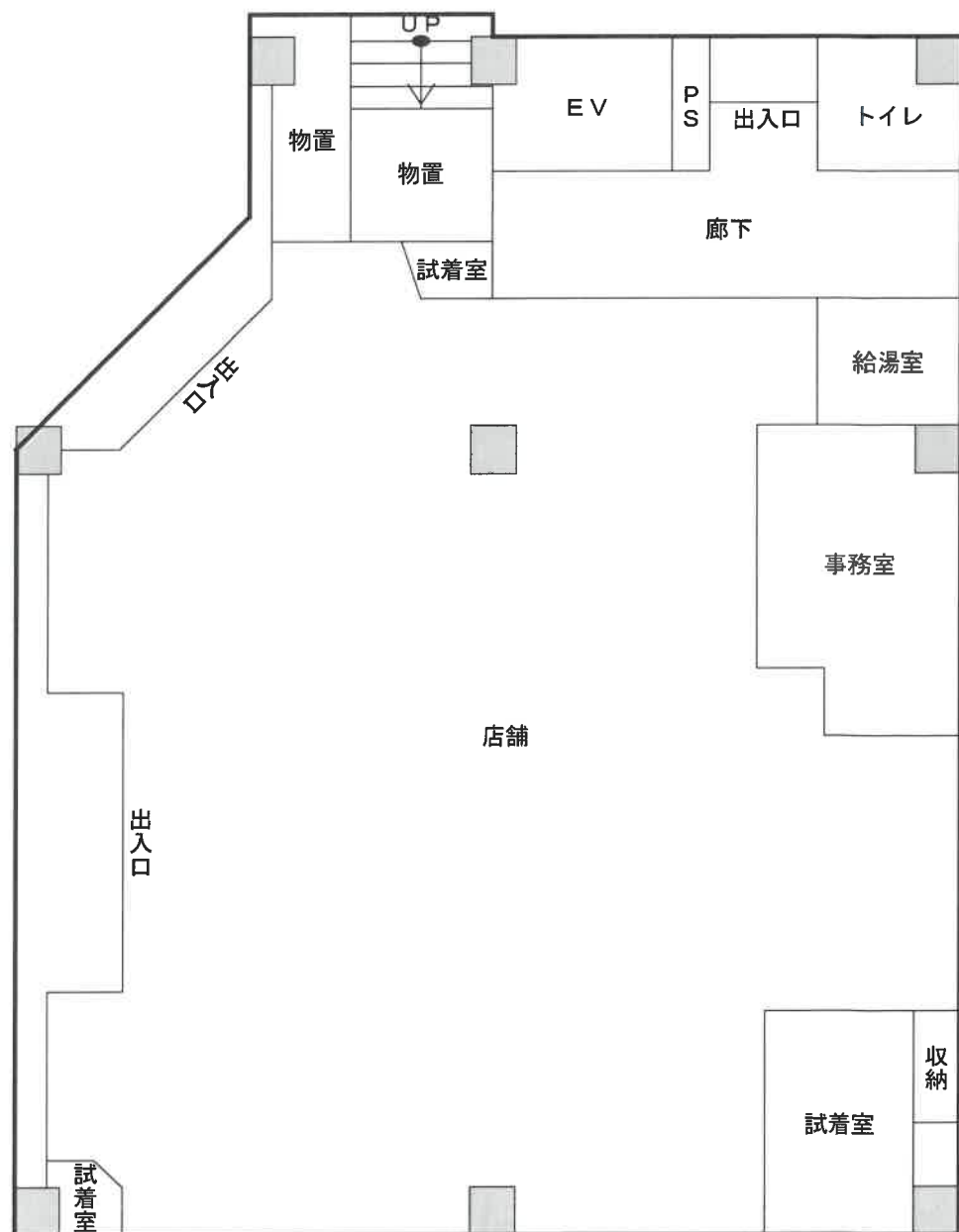
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 8 号 2
物件番号	3 ・ 4



この図面は、
建物図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 8 号 2
物件番号	4

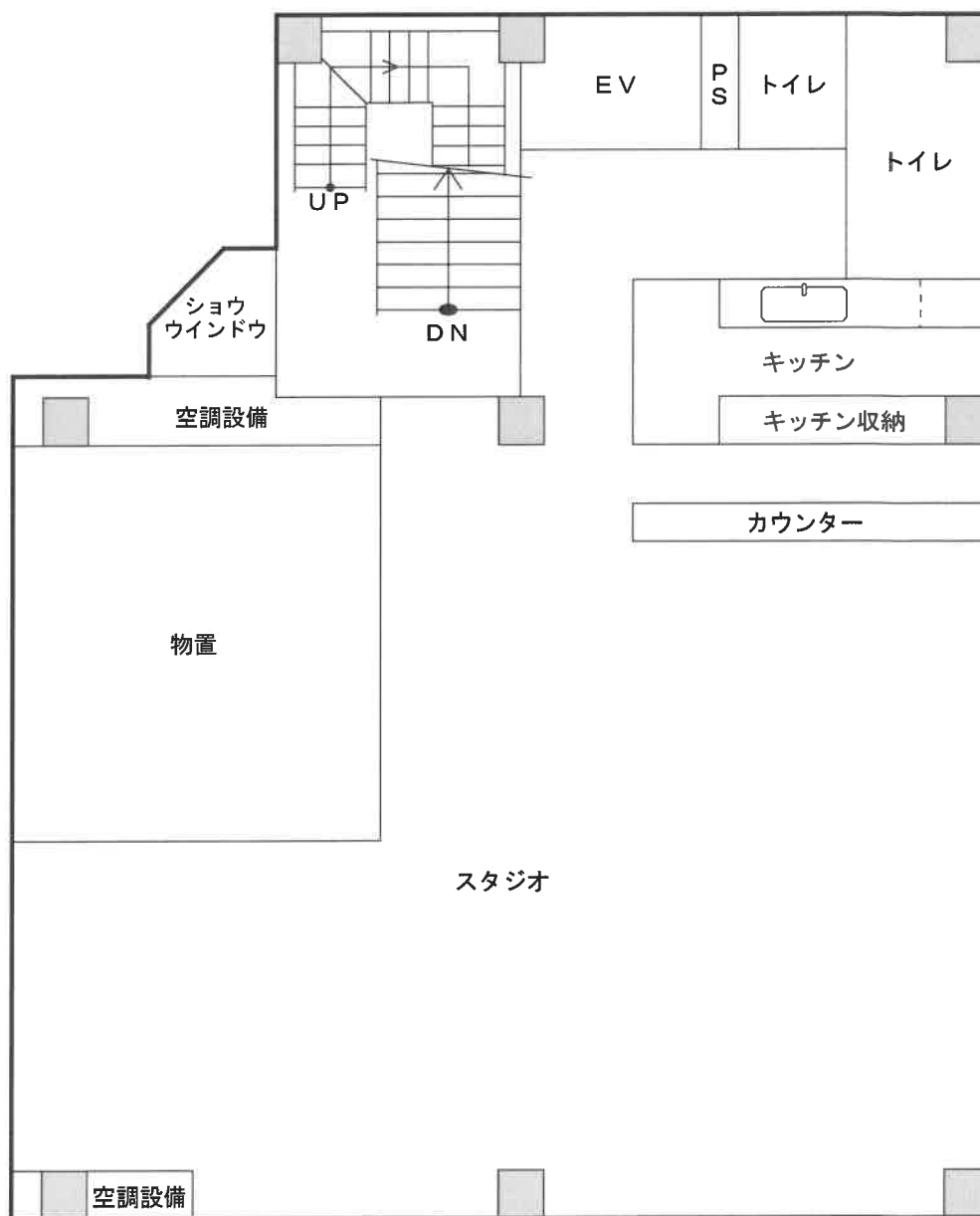


1 階 床面積 : 190.33㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)138号2
物件番号	4

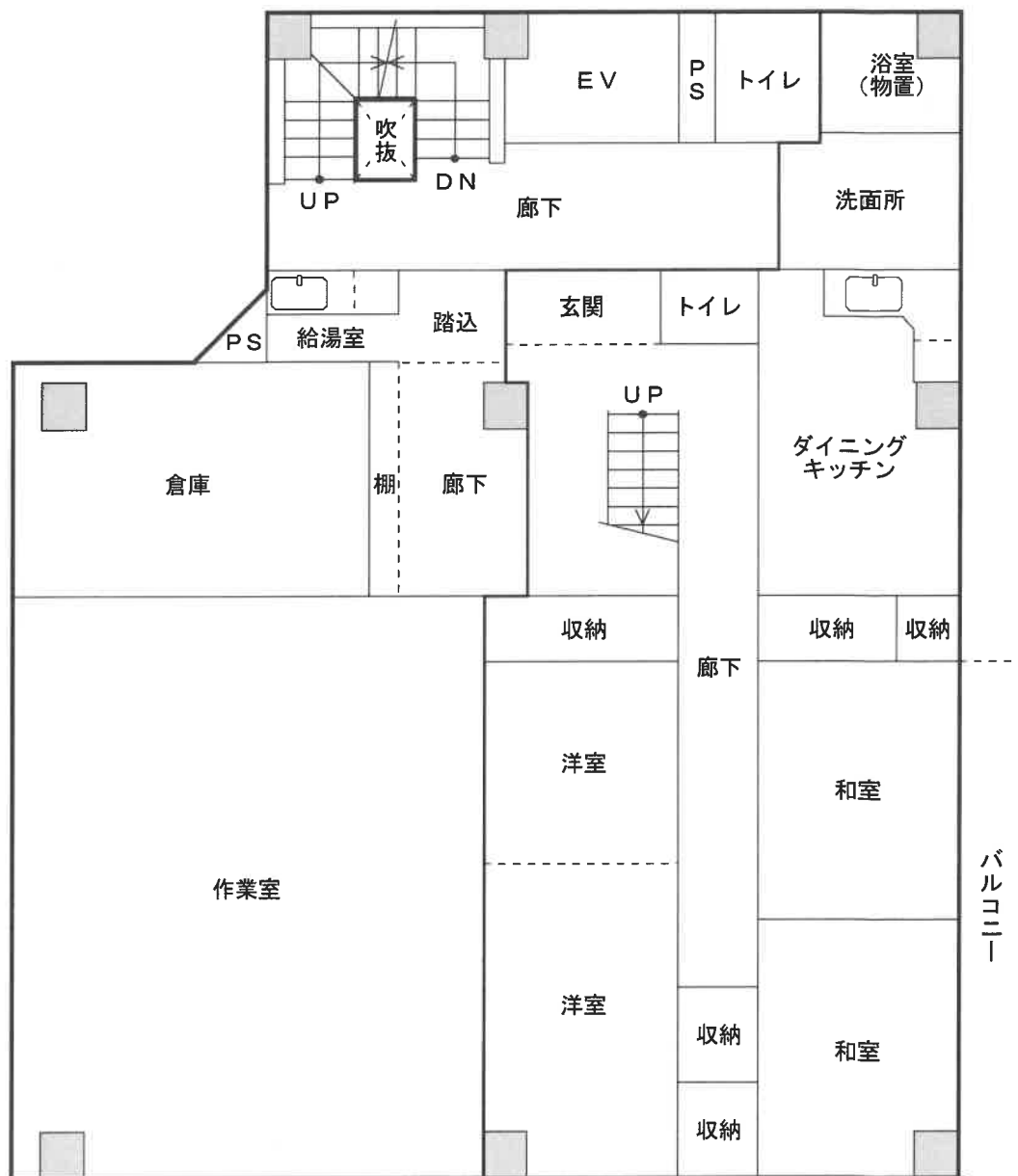


2階 床面積：193.59㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)138号2
物件番号	4

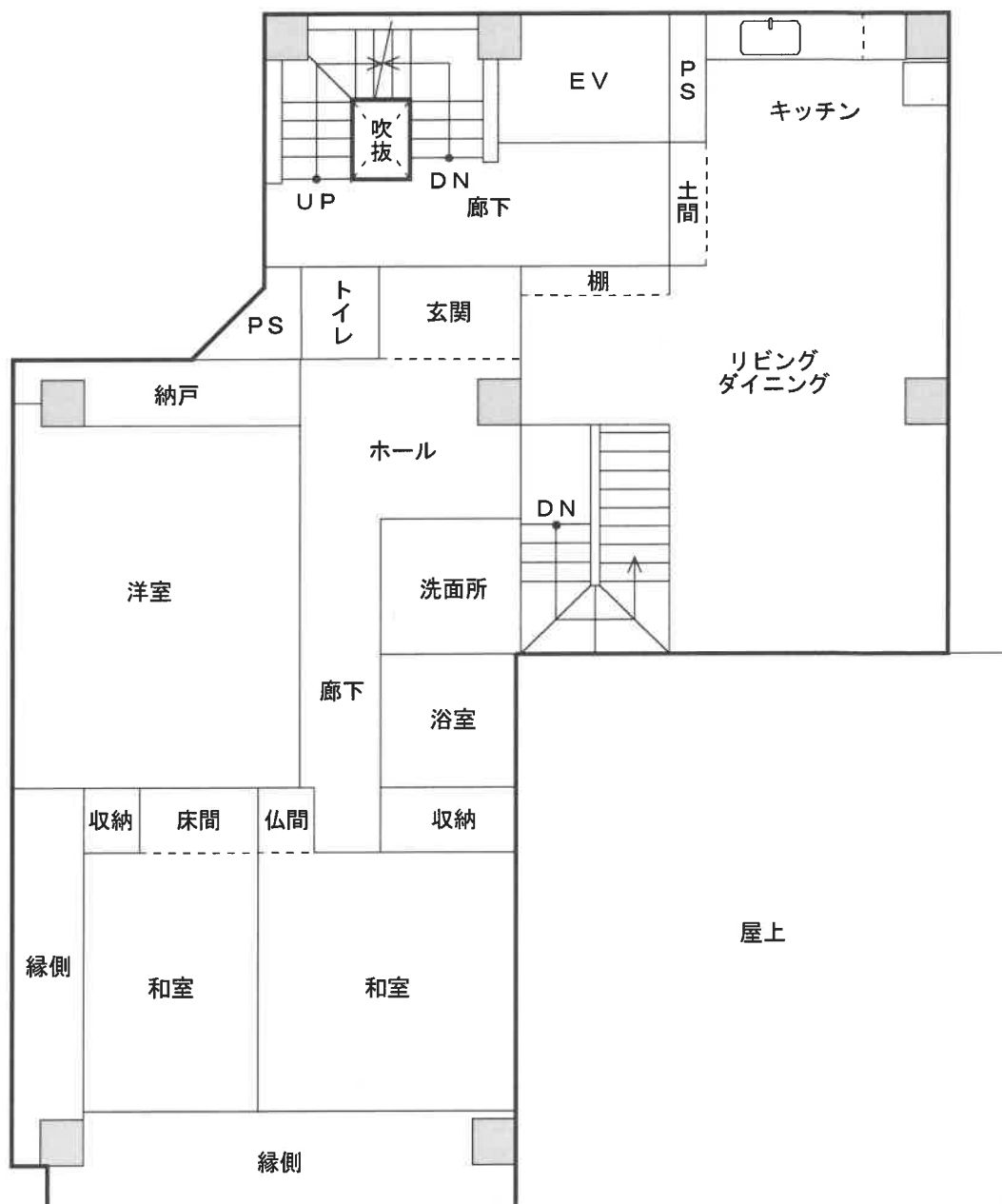


3階 床面積：190.82㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)138号2
物件番号	4



4階 床面積：152.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

物件 4
未登記附属建物①

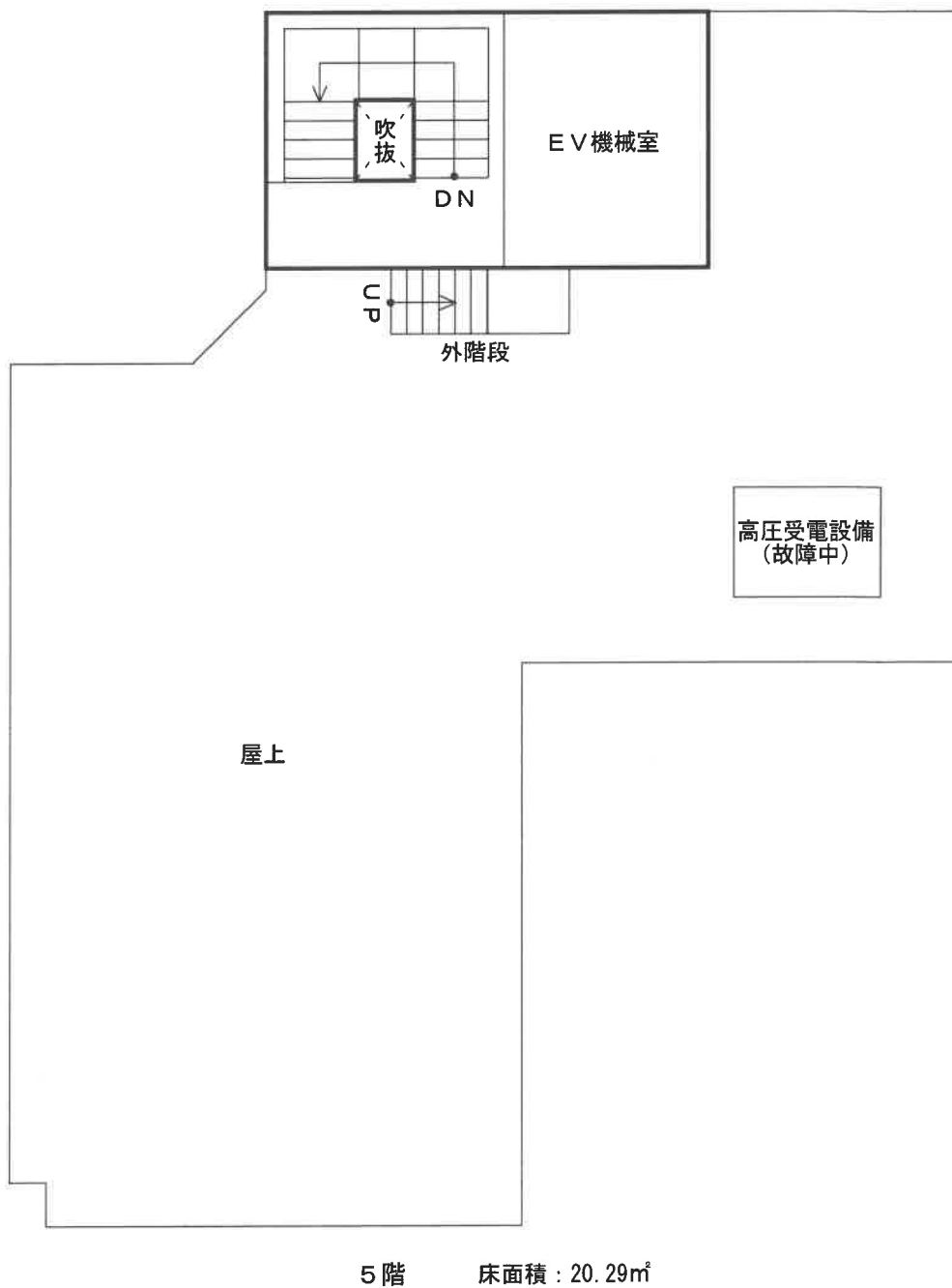
物置

平家 床面積：概測 約3㎡

間 取 図

事件番号	6年（ケ）138号2
物件番号	4・未登記附属建物①

物件 4



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。