

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 6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 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,400,000 1,920,000	一括	480,000	239,699	0
1	1,300,000				
2	1,100,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字津田字駒形

地 番 2511 番 6

地 目 宅地

地 積 1062.98 平方メートル

2 所 在 ひたちなか市大字津田字駒形 2516 番地 7、2516 番地 2

家屋 番号 2516 番 7

種 類 居宅 作業所 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 203.60 平方メートル
2 階 124.21 平方メートル
3 階 54.65 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 396.50 平方メートル
2 階 124.21 平方メートル
3 階 54.65 平方メートル

所 在 ひたちなか市大字津田字駒形 2511 番地 6



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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, 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 ひたちなか市大字津田字駒形
 地 番 2511番6
 地 目 宅地
 地 積 1062.98平方メートル

2 所 在 ひたちなか市大字津田字駒形2516番地7、2516番地2

家屋 番号 2516番7

種 類 居宅 作業所 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 203.60平方メートル
 2階 124.21平方メートル
 3階 54.65平方メートル

(現況)

所 在 ひたちなか市大字津田字駒形2511番地6

床 面 積 1階 約396.50平方メートル
 2階 124.21平方メートル
 3階 54.65平方メートル



令和 7 年（ケ）第 32 号
令和 7 年 3 月 31 日受理
令和 7 年 5 月 12 日提出
（評価人 佐野俊夫）

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 | ひたちなか市大字津田字駒形 |
| | 地 番 | 2511番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1062.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字駒形2516番地7、2516番地2 |
| | 家屋 番号 | 2516番7 |
| | 種 類 | 居宅 作業所 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 203.60平方メートル
2階 124.21平方メートル
3階 54.65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) ☐ 公衆用道路(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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約396.50㎡		
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・作業所・事務所・倉庫 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	「その他の事項」用紙記載のとおり		
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)

その他の事項

- 1 内外壁の劣化が進行しており，損傷個所が多数存在する。
- 2 軒天井の破損が認められる。
- 3 雨水の浸入跡と思われる痕跡が存在する。
- 4 床板のきしみ・たわみが生じている。
- 5 なお，本物件に設置された工場供用物（設備）の詳細は機械器具等目録記載のとおりであり，それらの本物件における位置関係は機械器具等配置図記載のとおり

（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 ）

No.	機械器具の 種類・名称	製造時期	製造元	記号番号 製造番号	配置 場所	備考
1	乾燥機	不詳	YAMAMOTO	VG-35L	1	平成18 年頃設置
2	ボイラー	〃	MIURA	EH-750F	2	平成22 年頃設置
3	洗濯機	〃	YAMAMOTO	WN1000Z	3	平成20 年頃設置
4	〃	〃	TOSEI	T-356	4	令和元年 頃設置
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						

(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)	1 本物件に(は), (1) 本件所有者が使用(占有)しています。 (2) 建物1階部分に未登記の増築部分(増築の時期は本件建物建築後数年とのことであったが、Aの記憶があいまいである模様のため、本現況調査記録上の増築時期は公租公課証明書の記載「平成16年不詳」を採用)が存在します。 なお、同部分については、平成16年頃に市役所からの指摘があり、家屋調査が実施されました。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (4) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設などはありません。 (5) クリーニング工場として稼働していた時期がありますが、有機溶剤などは使用していませんでしたので、土壌汚染の心配はないはずです(洗剤の中和装置(故障)のピットが土中に埋設されている。) (6) 過去に河川の氾濫で浸水したことがありますが、土盛りなどの対策が施されて以降問題は生じていません。 2 本件建物の故障不具合として以下の点が挙げられます。 (1) 2階ベランダからの階下への雨漏り (2) 2階洗面所の雨漏り (3) 東側隣地からの雨水の流入(1階工場部分) 3 クリーニング工場(無許可営業であったとのこと。)として稼働していたエリアにある洗濯機等の機械器具等のうち、リース品は順次返却を行っています。 なお、自社物件の工場供用物(設備)の詳細は機械器具等目録記載のとおりであり、それらの本物件における位置関係は機械器具等配置図のとおりです。

(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)

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。

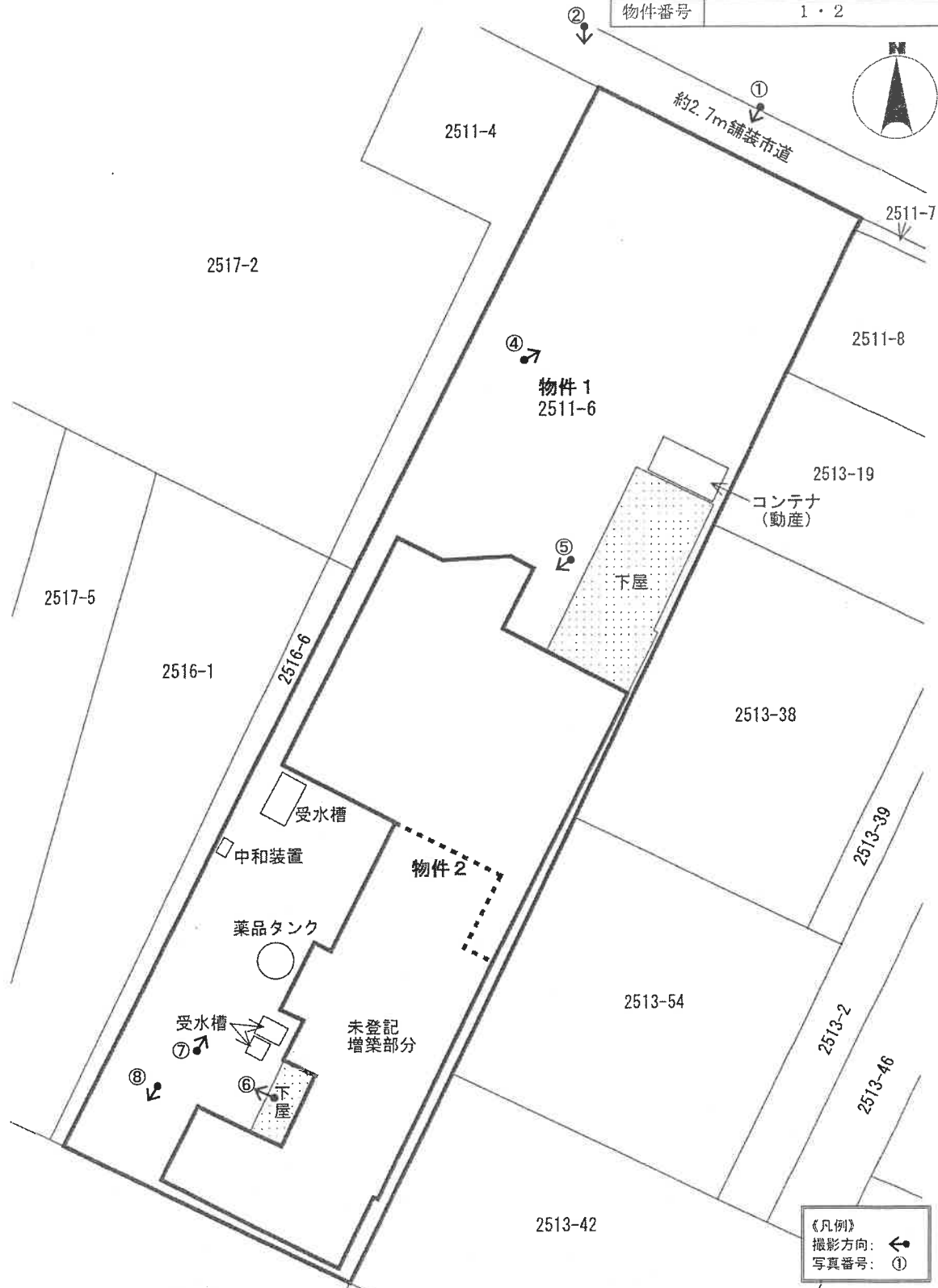
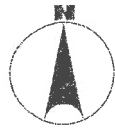
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

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4月1日(火)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年4月14日(月)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年4月21日(月) 13:45-15:50	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ 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） ☐ 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
（ 7 枚目 ）

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)32号
物件番号	1・2



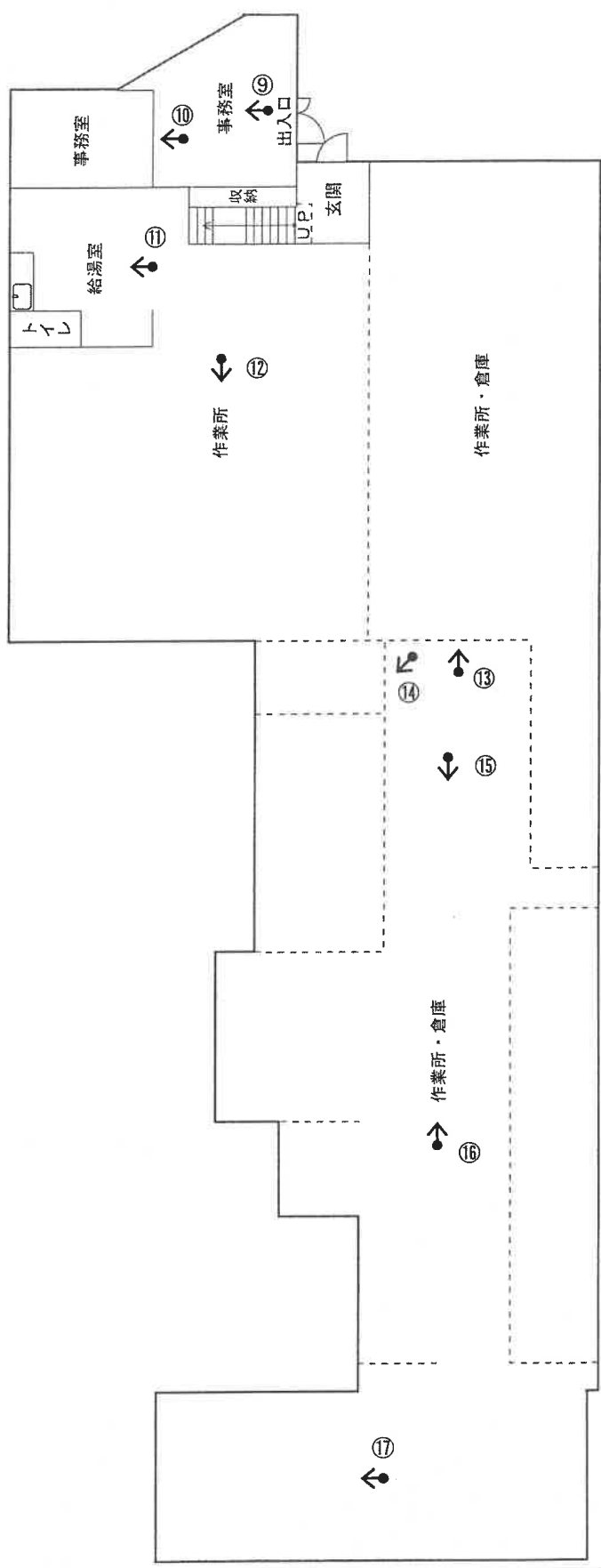
《凡例》
 撮影方向:
 写真番号: ①

この図面は、
 地図（法第14条第1項）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。

問 取 図

事件番号	7年(ケ)32号
物件番号	2

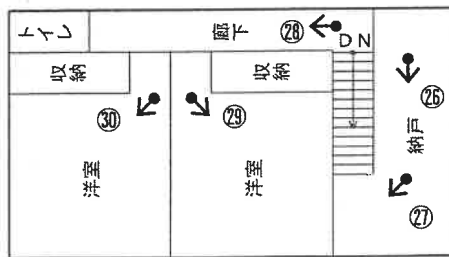
《凡例》
 撮影方向： 
 写真番号： ①



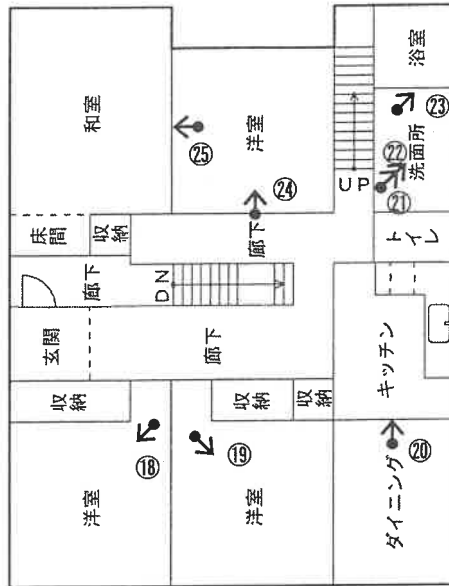
1階 床面積：概測 約396.50㎡

※問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	7年(ケ)32号	
物件番号	2	



3階 床面積：54.65㎡（登記簿）



2階 床面積：124.21㎡（登記簿）

《凡例》	
撮影方向：	↑
写真番号：	①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

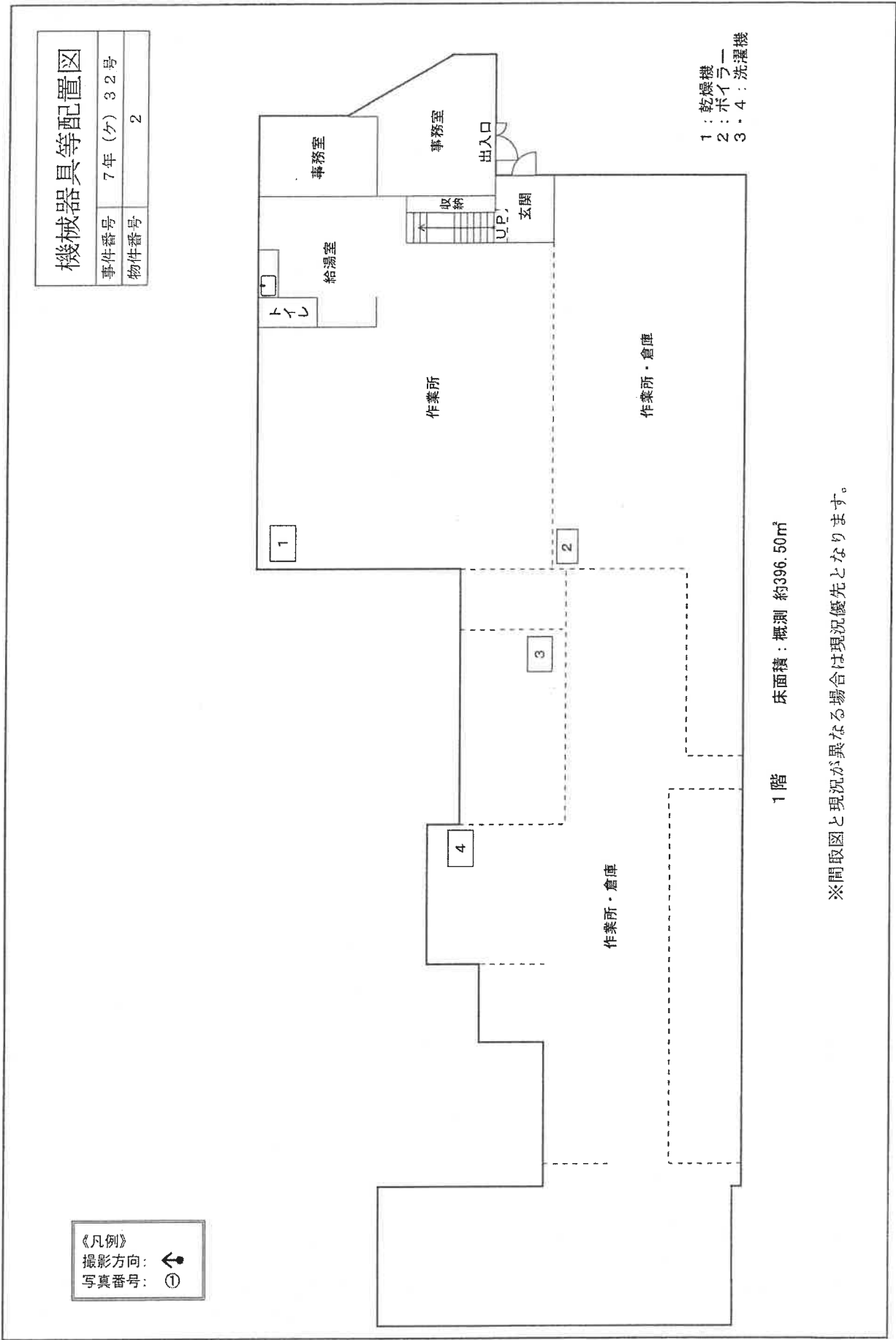


写真1



写真2

雨漏りの原因箇所としてAが指摘した位置付近



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

矢印の床一帯に雨水が溜まること
が^{あり}るとのこと。





写真13

登記記録上
の増築部分



写真14



写真15

以降未登記
増築部分



写真16

隣地(画面
右側)から
流れ落ちる
雨水が床一
帯に溜まる
ことがある
とのこと。

写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



令和 7年（ケ）第 32号
令和 7年 3月31日 受 命
令和 7年 4月21日 現地調査
令和 7年 5月 1日 評 価
令和 7年 5月15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, 4 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 0 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1の内訳価格は物件2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 地目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	ひたちなか市大字津田字駒形 2511番地6 概測 1階 約396.50㎡ 2階 124.21㎡ 3階 54.65㎡ 延床面積 約575.36㎡
特記事項			
①物件2の所在（現況）は土地の合筆によるものである。 ②物件2建物1階（南側）は未登記増築部分である。一部測定困難な増築箇所があったため概測の精度はやや劣るが、現況の床面積（合計）が概ね課税（固定資産税）合計床面積相当であったため、本件評価では前記課税面積を概測床面積として採用した。			

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1）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「勝田」駅の北西方・道路距離約4.5km 最寄バス停「駒形団地入口」の北方・約750m（徒歩約10分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に事業所等が介在する街路がやや狭隘な市郊外に位置する混在住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし ひたちなか市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 1,062.98㎡（登記簿） 間口 : 約16m 奥行 : 約64m {概測困難／地図（法第14条第1項）机上測定より} 形状 : ほぼ長方形 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 : 中間画地 （※）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	北東側約2.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） （※）セットバックを要する道路 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1は物件2建物の敷地として利用されている。その他、受水槽、薬品タンク、高速中和装置（故障中）、コンテナ（動産）等が存している。 本件建物の北側部分の地表は舗装（アスファルト等）されているほか、道路際部分については前記市道と併せて舗装された状態となっている（セットバック部分と推定）。 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：なし (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	①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。 ②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。 なお、建物の利用形態（クリーニング業等）や、水質汚濁防止法に係る特定施設である（市環境政策課陳述）ことから、潜在的な土壌汚染リスクを考慮する必要があると思料する。 ③東側隣接地が本地よりやや高くなっているため、雨水が流れ込む時があるとのこと（関係人陳述）。 ④ひたちなか市洪水ハザードマップによれば、本件土地周辺は洪水浸水想定区域に該当している。

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	建築年月日（登記記載） 平成 6年 1月17日 新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日（登記記載） 平成 6年 5月15日 変更増築1 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日（評価額証明記載） 平成16年月日 不詳増築2 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 満了 平成6年の増築は本件建物1階東側部分、平成16年頃の増築（未登記）は同1階南側部分である（関係人陳述より）。
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 （緩勾配で一部目視不可／登記簿より） 外壁 軽量気泡コンクリート（詳細不明）、サイディング 亜鉛メッキ鋼板 内壁 ビニールクロス、合板、現し等 天井 ビニールクロス、合板、現し等 床 フローリング、畳、ビニールシート 土間コンクリート等 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。
床面積（現況）	1階 約396.50㎡（概測／不動産評価額証明書） 2階 124.21㎡（登記簿） 3階 54.65㎡（登記簿） 計 約575.36㎡
現況用途等	階層 地上3階建 現況用途 居宅作業所事務所倉庫 間取り 別添間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（以下を目視で確認した） ・天井のシミや撓み（雨漏りがある／関係人陳述） ・内壁、天井、外壁、軒天の損傷（剥離や亀裂） ・床の撓みや軋み
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 平成5年1月21日 特315 店舗併用住宅／新築／敷地面積 491.44㎡ 都市計画法43条1項（平成4年11月13日／1119号） （※）検査済証交付の記録なし（市建築指導課陳述より） （※）敷地面積や用途が現況と異なり、また、増築部分の確認申請が存しない（前記建築指導課陳述）ことから、物件2の遵法性に疑義がある。 ②物件2は市街化調整区域内に存するため、買受希望者は、本件建物建築の法的根拠・経緯及び今後の取扱い（用途変更・再築可能性等）について、関係機関・部署等にあらかじめ確認すべきである。 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平成6年頃に建築された鉄骨造の居宅作業所等であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。ただし、使用の有無等の把握については、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ⑤本件建物内には以下の機械器具等が存している。 概要は以下のとおり。 ※ 製造年月日は不明／設置時期は関係人陳述より記載。 機械器具等1 乾燥機（VG-35L） 平成18年頃設置 機械器具等2 ボイラー（EH-750F） 平成22年頃設置 機械器具等3 洗濯機（WN1000Z） 平成20年頃設置 機械器具等4 洗濯機（T-356） 令和元年頃設置 機械器具等については、設置時期、用途、建物定着性や売却時の存在が不透明であること（関係人陳述等による）を勘案し、現状では市場価値はないと判断した。 ⑥立地（市街化調整区域）、土地の形状・規模、建物（居宅作業所等）は築後相当期間が経過していること、及び、前記記載の潜在的なリスク等を考慮すると、本件の土地建物一体としての市場性は劣ると判断した（後記市場性修正にて考慮した）。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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
1	18,200	0.49	1,062.98	0.60	5,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか(県)-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/107.1 = 18,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：規模▲30 間口・奥行の関係▲30 セットバック▲1

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（前記のとおり機械器具等の市場価値はない）。

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	200,000	約575.36	0.01	1,150,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：約575.36㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)＝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×イ=ウ
1	5,690,000	0.35 法定地上権	1,990,000

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 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±イ)×ウ×エ×オ
1	5,690,000	-1,990,000	1.00	0.50	0.70	1,300,000
2	1,150,000	+1,990,000	1.00	0.50	0.70	1,100,000
一括価格（合計）						2,400,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

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

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 地価調査価格 ひたちなか(県)-20

所 在：ひたちなか市大字津田字片岡 2 0 3 1 番 3 1 9

価 格：19,700円／m²

位 置：JR常磐線「勝田」駅3.5 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：334m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側3m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅のほか一般住宅、農地等も多く見られる住宅地域

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（法第14条第1項）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 機械器具等配置図

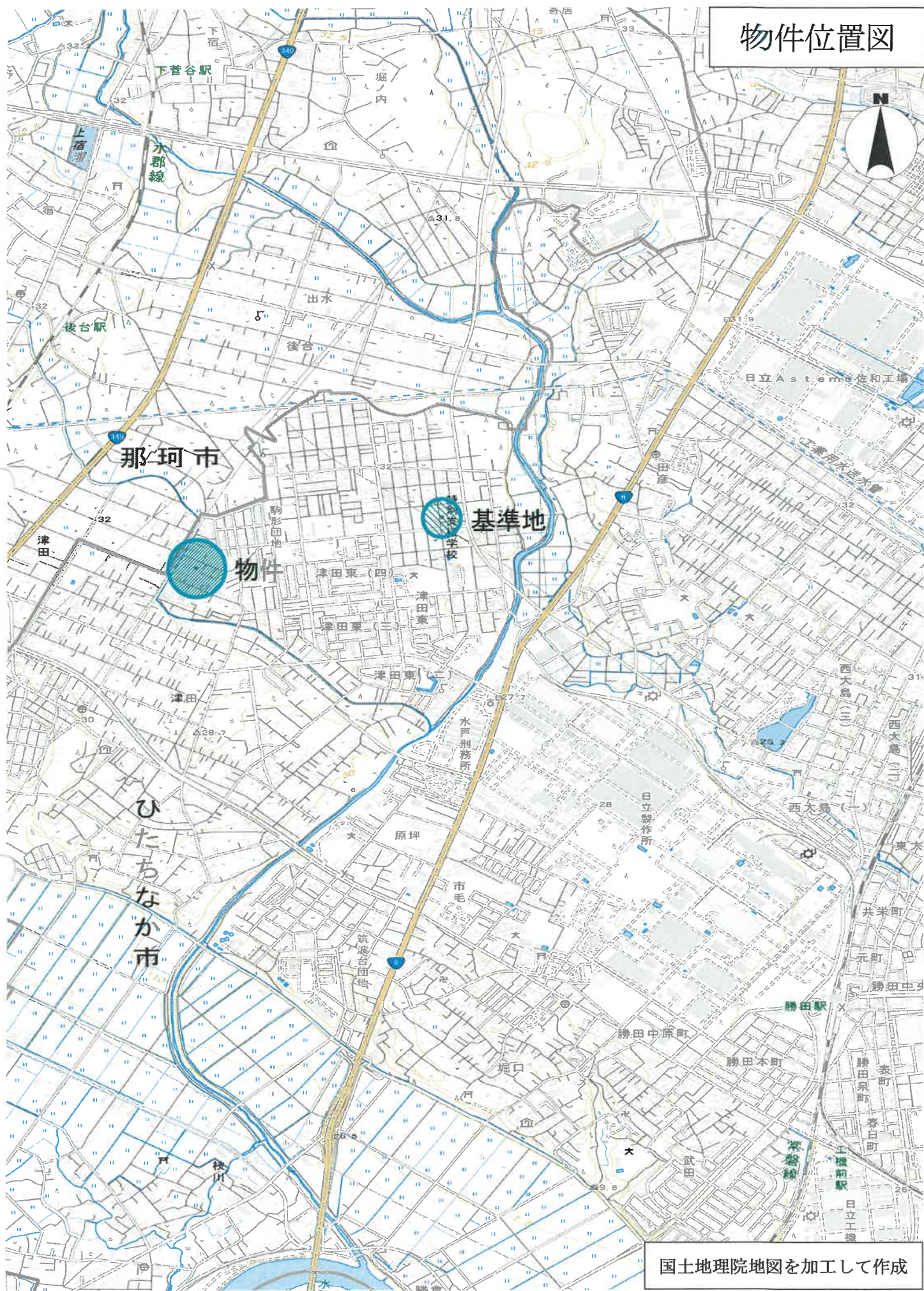
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字駒形 |
| | 地 番 | 2 5 1 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 2. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字駒形 2 5 1 6 番地 7、2 5 1 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 5 1 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 作業所 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 0 3. 6 0 平方メートル
2 階 1 2 4. 2 1 平方メートル
3 階 5 4. 6 5 平方メートル |

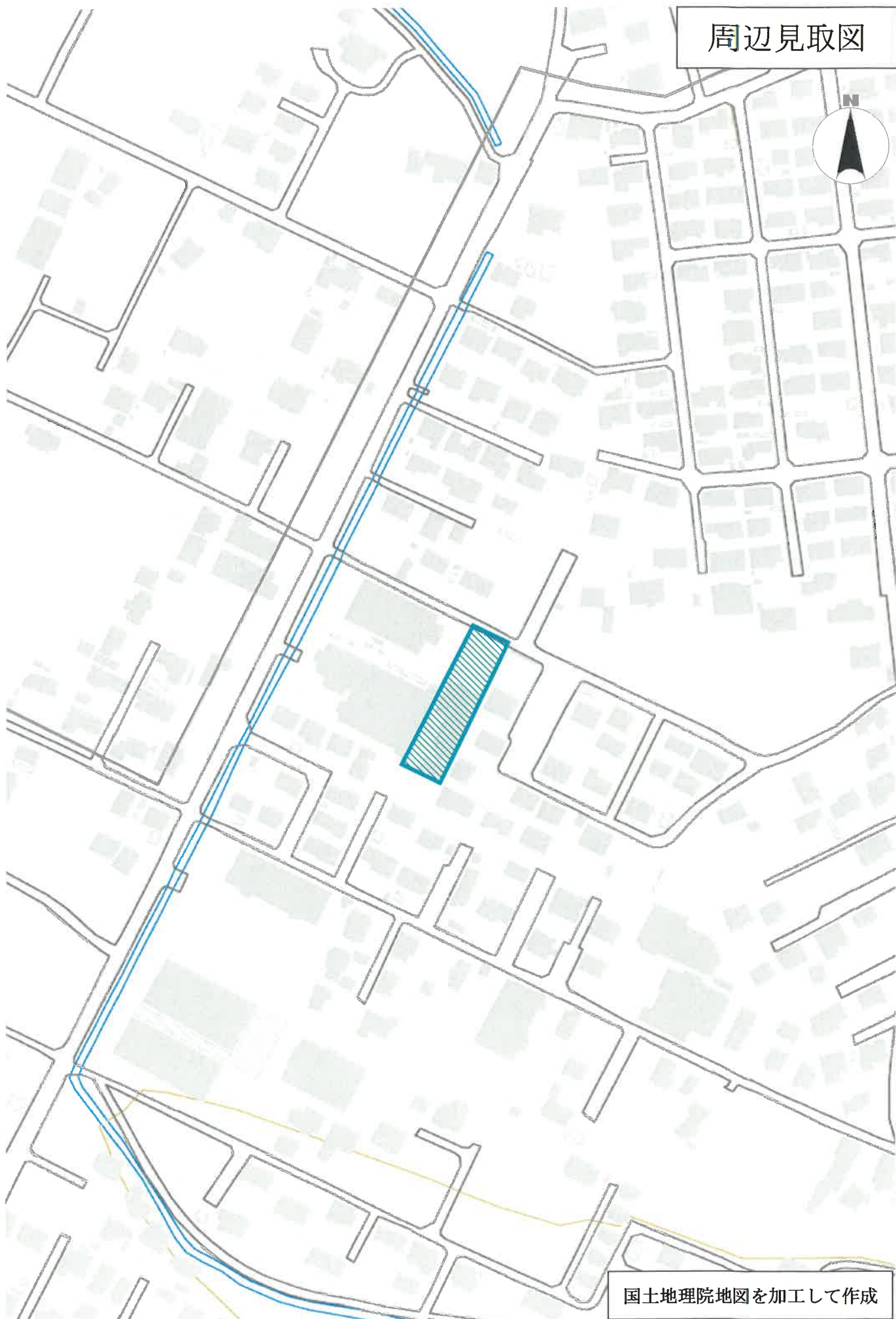


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

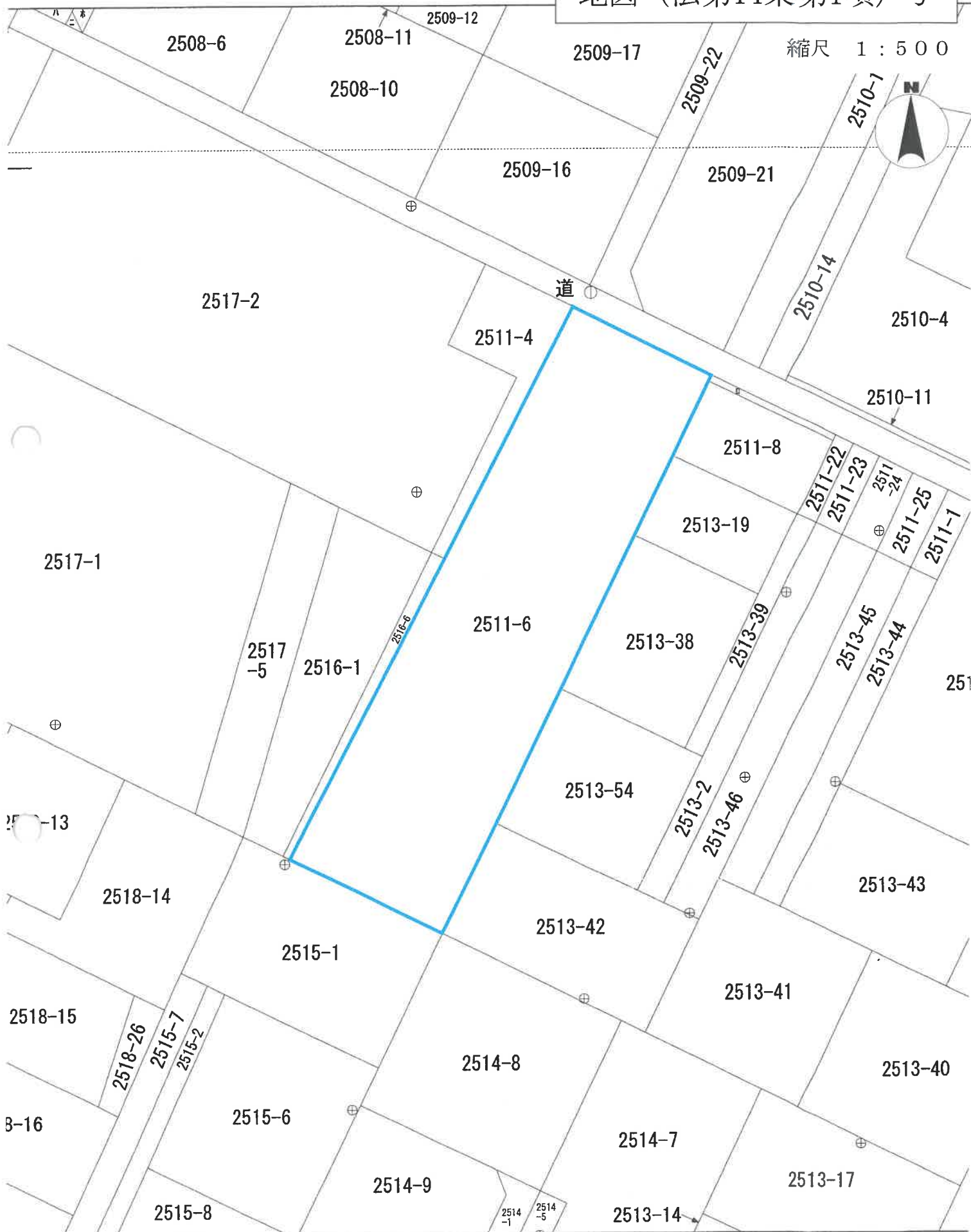
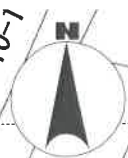
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



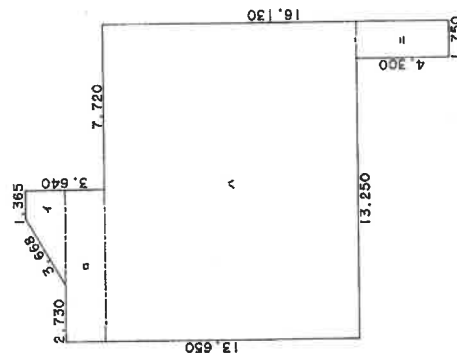
建物図面
各階平面図

家屋番号 2516番7

建物の所在 ひたちなか市大字津田字鷗形 2516番地7・2516番地2

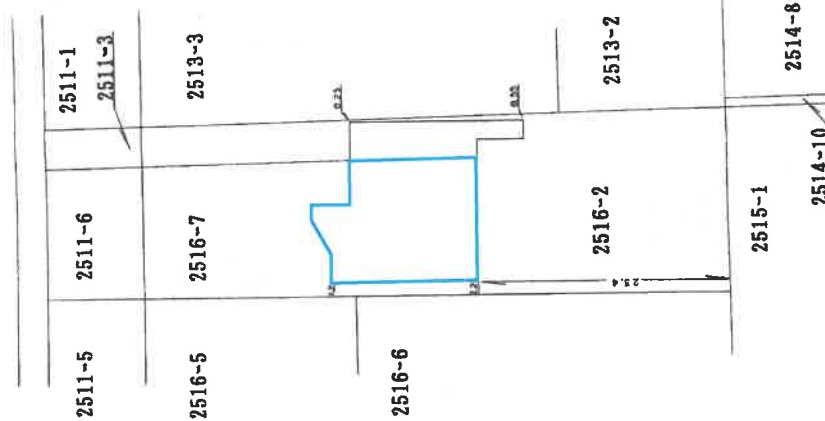
125714
各階平面図

1 階



求積表

イ	(1.365 + 4.550) X 1.820 X 1/2 =	5.382650
ロ	1.820 X 7.280 =	13.249600
ハ	11.830 X 15.000 =	177.450000
ニ	4.300 X 1.750 =	7.525000
合計		203.607250
床面積		203.60 m ²



作製者

(平成 9 年)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

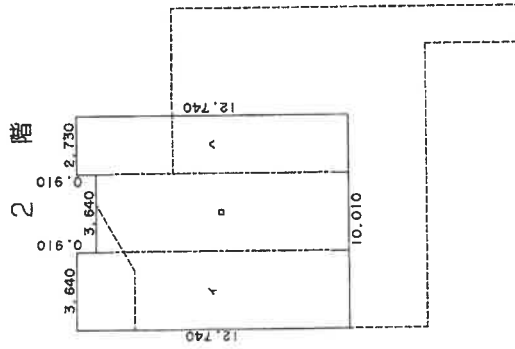
縮尺 1/500

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面 2/2
各階平面図

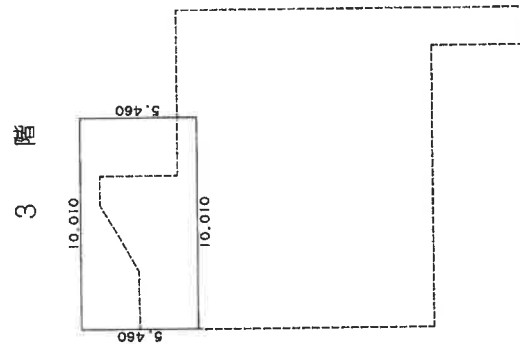
家屋番号 2516番7

建物の所在 ひたちなか市大字津田字駒形 2516番地7・2516番地2



求積表

イ	12.740	X	3.640	=	46.373600
ロ	11.830	X	3.640	=	43.061200
ハ	12.740	X	2.730	=	34.780200
合 計					124.215000
床面積					124.21 m ²



求積表

	5.460	X	10.010	=	54.654600
床面積					54.65 m ²

125715
各階平面図

作製者

(平成)

9日作製

縮尺 1/250

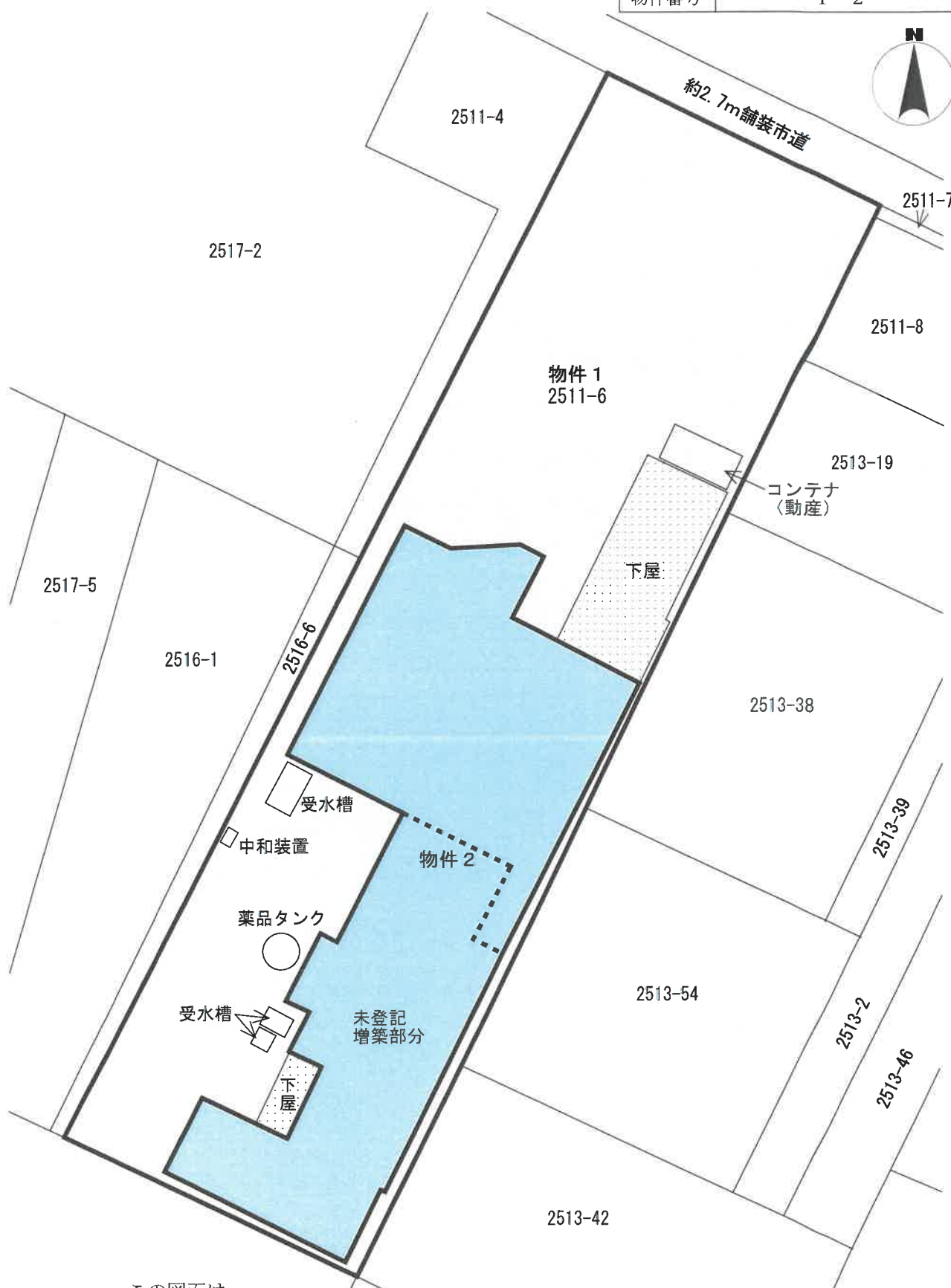
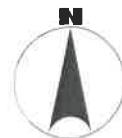
申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

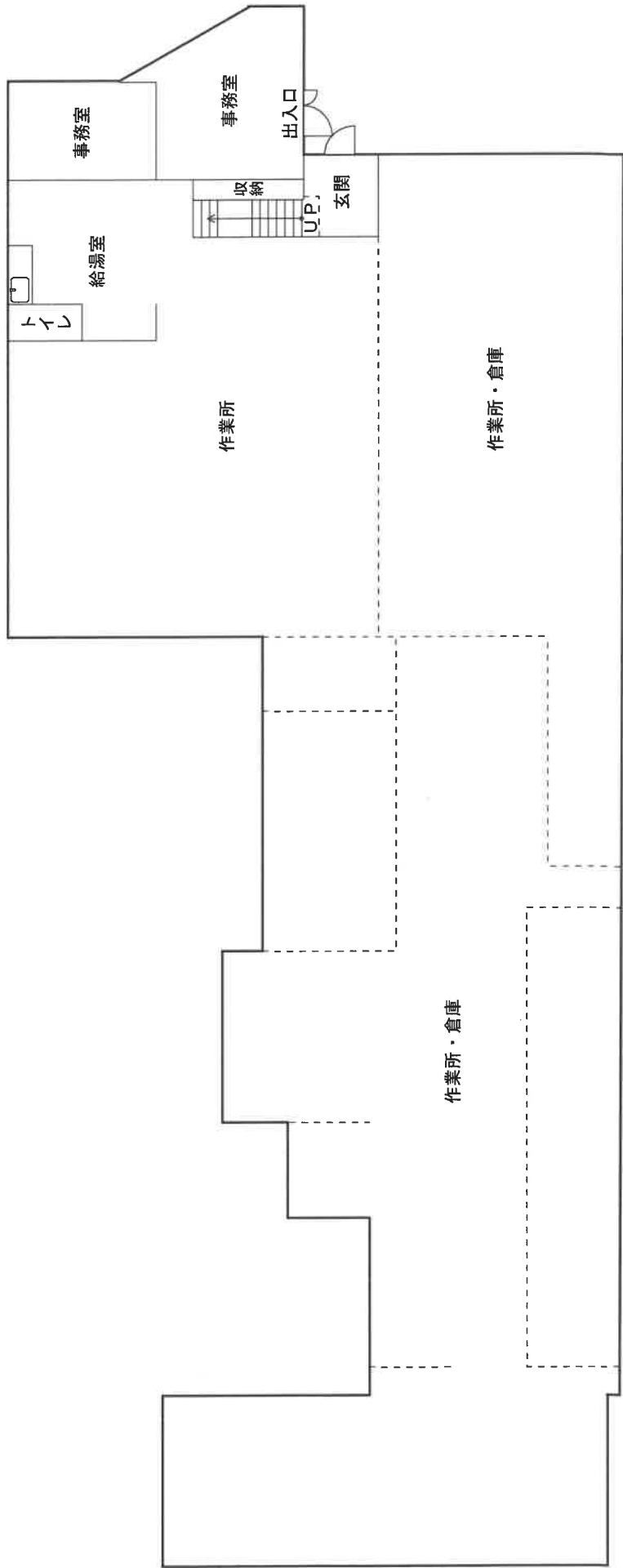
土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)32号
物件番号	1・2



この図面は、
地図（法第14条第1項）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。

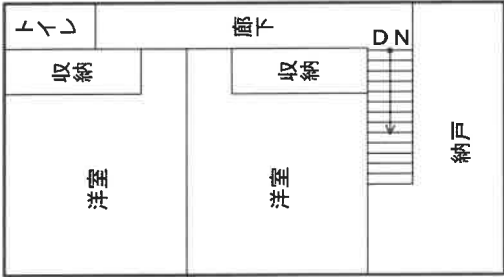
間 取 図		
事件番号	7 年 (ケ) 3 2 号	
物件番号	2	



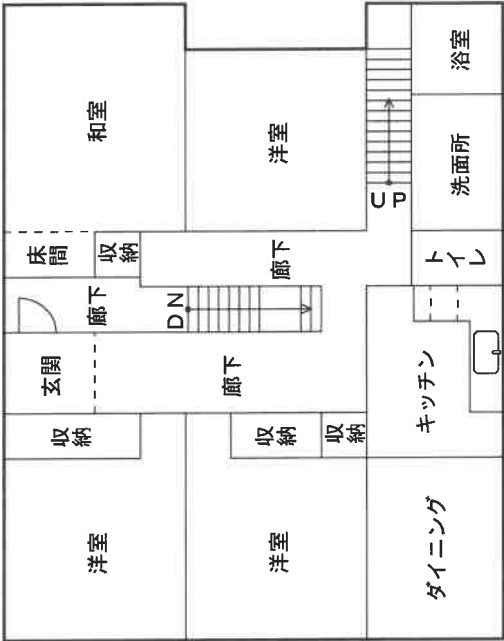
1 階 床面積：概測 約396.50㎡

※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	7 年 (ケ) 3 2 号	
物件番号	2	



3 階 床面積：54.65㎡（登記簿）

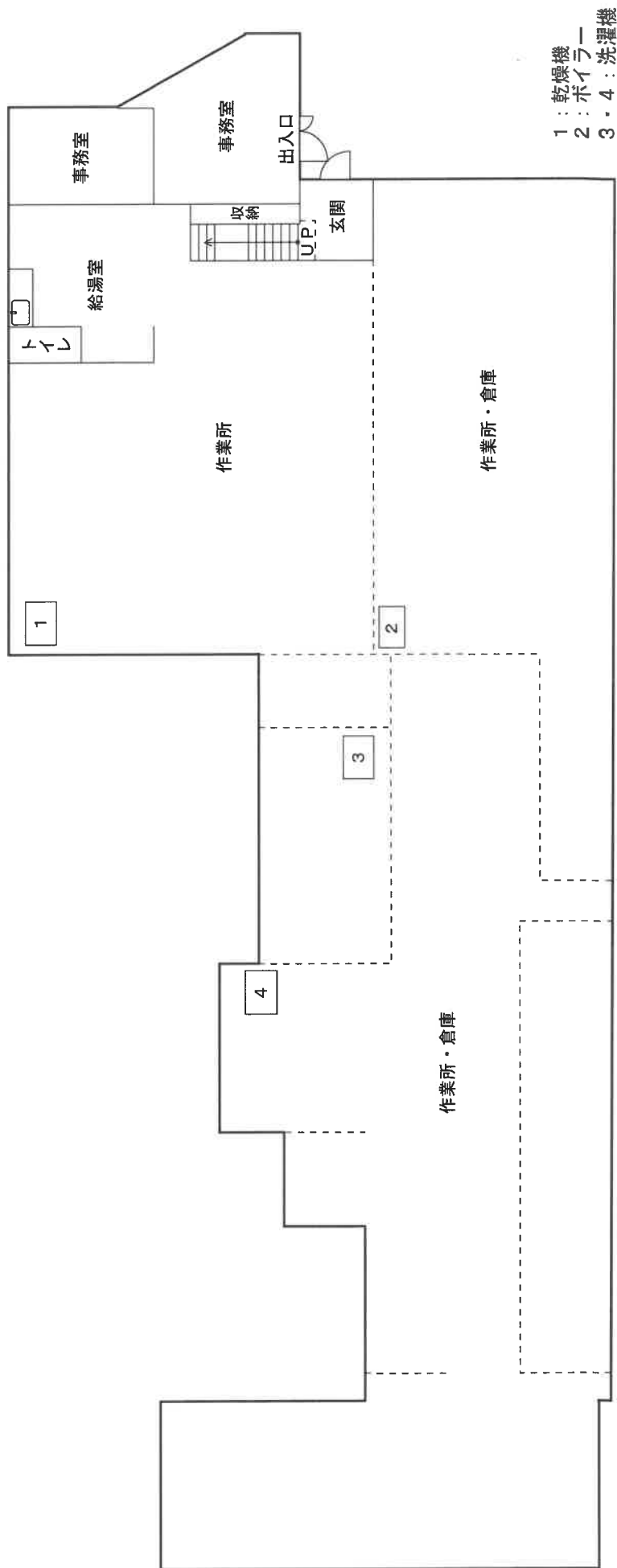


2 階 床面積：124.21㎡（登記簿）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

機械器具等配置図

事件番号	7年(ケ)32号
物件番号	2



1階 床面積：概測 約396.50㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。