

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 武 井 淳 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。	

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）
1, 2	23, 110, 000 18, 488, 000	一括	4, 622, 000	291, 678	0
1	7, 670, 000				
2	15, 440, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿嶋市厨三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 1. 5 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿嶋市厨三丁目 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 9. 0 5平方メートル
2 階 1 4 9. 0 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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2】

賃借権

範 囲	2階部分
賃借人	有限会社ノーリツ学園
期 限	令和11年9月30日まで
賃 料	月額200,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	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2】

本件建物の1階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 | 鹿嶋市厨三丁目 |
| | 地 番 | 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 2 1 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿嶋市厨三丁目 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 |
| | 種 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
2 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第25号
（物件1，2）

令和7年3月12日受理

令和7年6月25日提出

（評価人 河村直行）

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

- | | | | |
|---|-------|-----|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿嶋市厨三丁目 |
| | 地 | 番 | 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2 1 . 5 5 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| 2 | 所 | 在 | 鹿嶋市厨三丁目 1 番地 6 |
| | 家屋番号 | | 1 番 6 |
| | 種 | 類 | 店舗・事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 4 9 . 0 5 平方メートル |
| | 所有者 A | | |

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1) ☐ 雑種地 (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	LPガス容器収納庫、井戸ポンプがある。 物件2建物用の駐車場としても利用されている。	
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 (有限会社ノーリツ学園) ☒ 上記の者が本建物を 店舗・事務所 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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有 ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成16年9月ころ (物件2建物の新築時期)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 ☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ ある [☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 (債務者兼所有者)	1 物件2建物の1階部分は私が個人事業でコインランドリーを営んでいます。 2 物件2建物の2階部分は学習塾に月額20万円の賃料で貸しています。契約書は見付かりませんでしたが、敷金無く、物件2建物の完成と同時期に貸した記憶があります。 3 物件2建物は古いため、外壁などの老朽化が進んでいると思われ、修繕時期が近いです。 4 洗濯機や乾燥機などのコインランドリー設備は故障が多い状態です。 5 物件2建物1階の自動ドアが故障しています。 6 有限会社ノーリツ学園から受領している賃料は翌月分の賃料です。
■ B (物件2建物2階占有者会社代表者)	1 私は物件2建物の2階部分を借りて学習塾を営んでいる会社の代表者です。 2 契約内容は契約書のとおりで、賃料は月額20万円で、敷金はありません。 3 物件2建物の新築時から借りているので、最初の契約期間は平成16年10月1日からです。 4 本件建物は断熱性が悪く、夏場は暑いです。 5 毎月25日までにお支払いしている賃料は翌月分の賃料だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

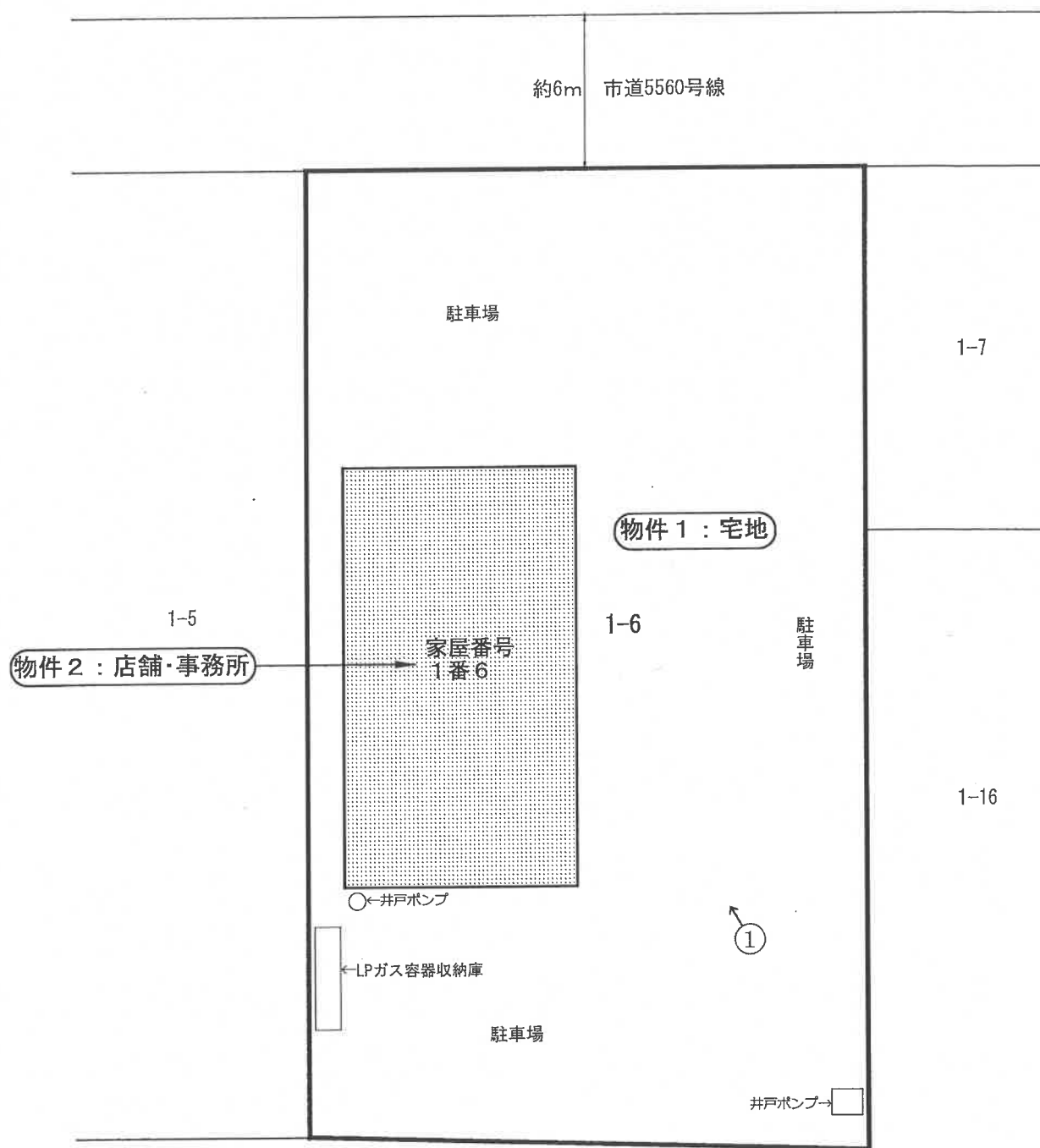
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 現況調査時において物件2建物1階の自動ドアは故障していた。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至3枚目記載のとおりであると認定した。

(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7年3月13日(木)	当 庁	■鹿嶋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7年3月17日(月) 13:55-14:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月27日(木)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年4月14日(月)	当 庁	■鹿嶋市役所水道課に照会書送付
令和7年4月28日(月)	物件所在地	■占有者会社代表者から聴取
令和7年5月14日(水) 14:00-14:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者及び占有者会社代表者から聴取 ■評価人同行
令和7年6月3日(火) 13:00-13:10	水戸地方法務局	■占有者会社の履歴事項全部証明書を取得
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 を立ち合わせ、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)



国道51号
幅員約30m、両側歩道付



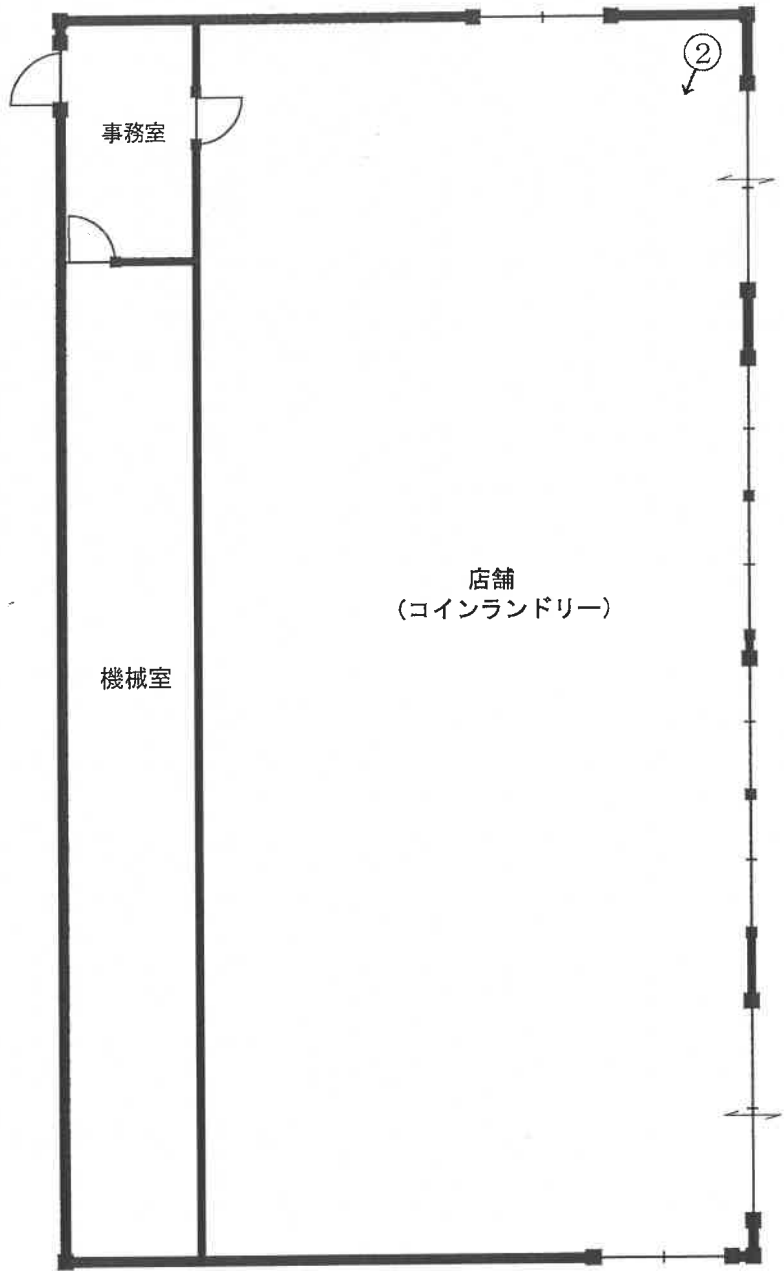
←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:店舗・事務所

【1階】床面積：149.05㎡（登記）



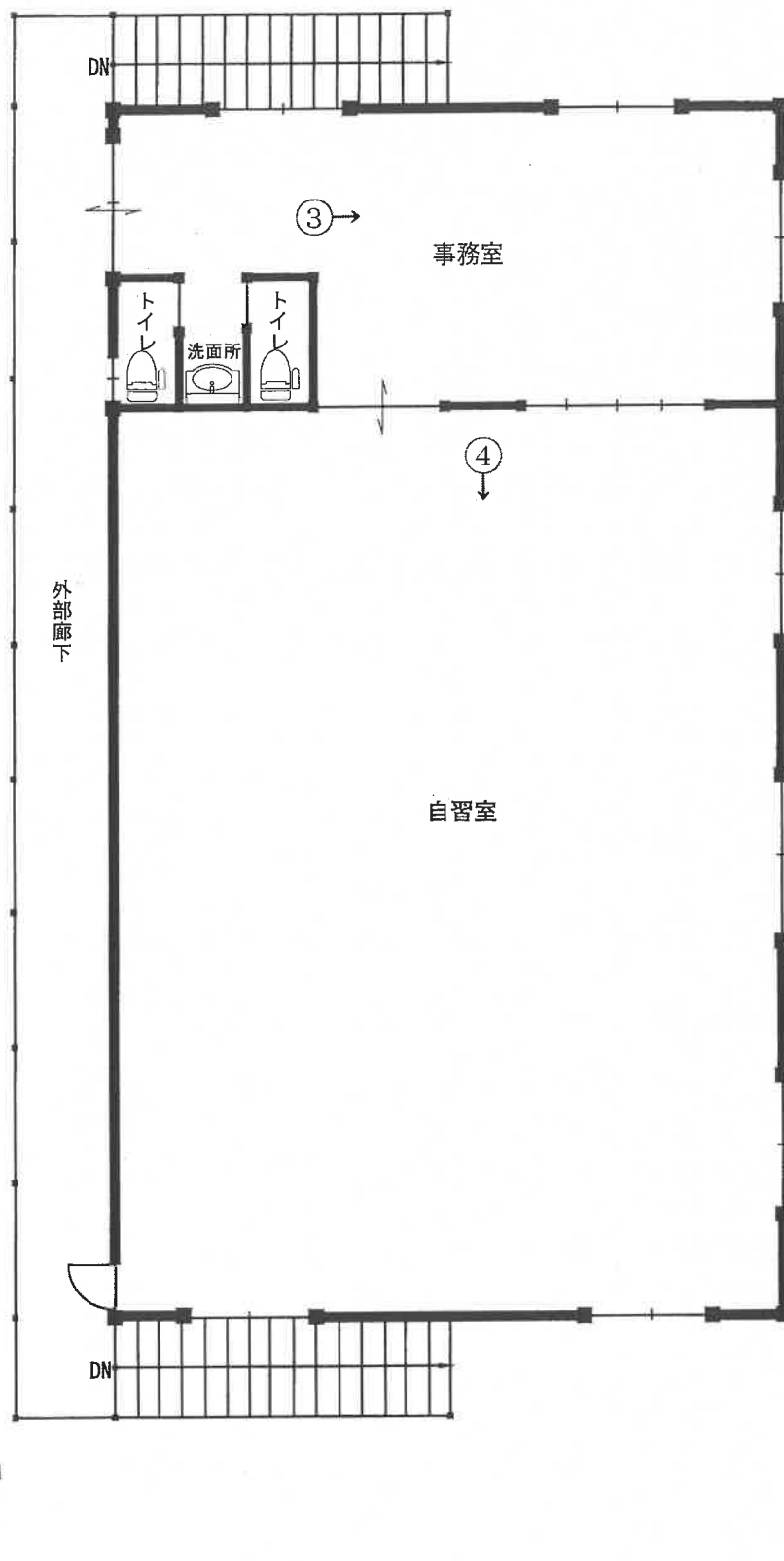
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100

建物間取略図

物件2:店舗・事務所

【2階】床面積：149.05㎡（登記）



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和7年（ケ）第 25 号

令和7年 3月12日 受 命

令和7年 5月14日 現地調査

令和7年 6月 3日 評 価

令和7年 6月 8日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件1・2）

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 23,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,670,000 円
物件 2 (建物)	金 15,440,000 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 6 1 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 (土地)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 2 (建物)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）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 5 8 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	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市厨三丁目
地 番 1 番 6
地 目 宅地
地 積 821.55 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鹿嶋市厨三丁目 1 番地 6
家屋番号 1 番 6
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 149.05 平方メートル
2 階 149.05 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1）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「鹿島神宮」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 1.1 km（道路距離） 最寄りバス停留所：鹿行広域バス「厨台」停留所 西方 約300m	
付近の状況	店舗、事務所ビルのほかアパート等が見られる土地区画整理事業が施行された新興の沿道地域。今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 周知の埋蔵文化財包蔵地（厨台遺跡・発掘調査済）
画地条件 （形状・規模等）	間口約22m、奥行約38m、規模 821.55㎡（登記地積）の長方形地。 南東側で幅員約30mの国道、北西側で幅員約6mの市道にそれぞれ接面する二方路地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種類別： 国道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約 30 m 系統と連続性は普通程度	
	舗装の有無： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道： 背面道（北西側 幅員約6m舗装市道）あり	
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、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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件2（店舗・事務所）建物の敷地及び駐車場として利用されている。 土地上の建物等の配置状況等は添付の土地建物位置関係図を参照。	
特記事項	特になし	

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：平成16年 9月29日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約21年 経済的残存耐用年数： 約14年
仕 様	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 屋 根：金属板 外 壁：ALC版、吹き付けタイル 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：化粧石膏ボード貼 等 床：塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、外部廊下、屋外階段 等 その他：外部にLPガス容器収納庫等あり
床面積（現況）	1 階 149.05㎡ 2 階 149.05㎡ 延 298.10㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：1 階 店舗（コインランドリー）、2 階 事務所（学習塾） 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	1 階は店舗、2 階は事務所として利用されており、2 階部分は賃貸借に供されている。 建物の占有状況等は次頁のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約21年が経過しており、目視可能範囲内における調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良による汚損（外壁、床面等）も見られ、自動ドアの故障等の設備の不具合もあり、老朽化が進み、本件建物を継続的に利用するためには相応の補修、設備の取替え等を要し、その他の損傷や不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 なお、目視できない瑕疵の詳細は不明であり、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。 ② 平成16年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 ③ 建築確認：平成15年 6 月 9 日付け、第404号

建物の占有者等の状況一覧

1. 物件2（店舗・事務所）の利用状況等

階層	占有者	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	敷金	その他
1階	A	所有権	平成16年 9月頃	—	—	—	店舗 コインランドリー 債務者自己利用
2階	有限会社 ハーツ学園	賃借権	平成16年10月頃	令和 6年10月 1日 ～ 令和11年 9月30日	200,000円	—	事務所 学習塾

（第一順位根抵当権設定登記日：平成29年 6月22日）

※占有状況等の詳細については現況調査報告書記載のとおり。

2. 賃借権の引受けについて

2階部分の占有権原は最先の賃借権であり、買受人に対抗できるものと判断した。
よって、評価に当たり、賃借権相当額を減価（占有減価）する。

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) 建付地価格（物件1）

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
1	29,300	1.050	821.55	0.950	24,010,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価調査基準地：鹿嶋－10】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93.5 = 29,300 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0%（1.000）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
0.850	1.000	1.100	1.000	1.000	0.935

イ 個 別 格 差：1.050（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】1.050

・二方路地 +5.0%（1.050）

ウ 地 積：登記地積を採用。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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及び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 価 格(円) ア×イ×ウ
2	205,000	298.10	0.2580	15,770,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記床面積を採用。

ウ 現価率

経過年数：21年、経済的残存耐用年：14年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.4300)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性
等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.4300 \times (1 - 0.40) = 0.2580$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R: \text{残価率} \quad n: \text{経過年数} \quad N: \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

2 積算価格の判定

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、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
1	24,010,000	0.45	法定地上権	10,800,000

イ 土地利用権等割合

・物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(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	価 格 構 成 比
1	24,010,000	－ 10,800,000	13,210,000	33.2%
2	15,770,000	＋ 10,800,000	26,570,000	66.8%
積 算 価 格 (合計)			39,780,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

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） ア×イ÷ウ×エ
4,200,000	1.00	10%	0.80	33,600,000

ア 総 収 益：4,200,000円

① 現行賃料：2,400,000円（a）

2階 月額 200,000円×12ヶ月 ＝ 2,400,000円

② 想定賃料（本件債務者利用部分）：1,800,000円（b）

1階 月額 150,000円×12ヶ月 ＝ 1,800,000円

③ 総収益（a）＋（b）：4,200,000円

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。
本件の場合、今後の修繕費等を考慮し、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、両試算価格を相互に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
I 積算価格	39,780,000	0.90	35,800,000
II 収益価格	33,600,000	0.90	30,240,000
調整後の価格			33,020,000

※物件の個別性を反映した積算価格と賃貸による投資採算性を反映した収益価格を0.5:0.5の割合で加重平均後、上記のとおり調整した。

イ 占有減価修正：物件2の2階部分の賃借権相当額を減価した。
なお、減価率の査定に当たっては賃借権の存する部分の建物全体に占める割合等を考慮した。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価 格 構成比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	33,020,000	33.2%	1.00	0.70	—	7,670,000
2		66.8%	1.00	0.70	1.00	15,440,000
一 括 価 格 (合計)						23,110,000

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 競売市場修正：第2 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。

オ その他の控除減価：減価の必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：鹿嶋一10
所 在：鹿嶋市厨4丁目10番14
価 格：27,400円／㎡
位 置：J R 鹿島線「鹿島神宮」駅 950m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：339㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側 6m 市道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：区画整理された一般住宅、アパートが混在する空地も多い新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



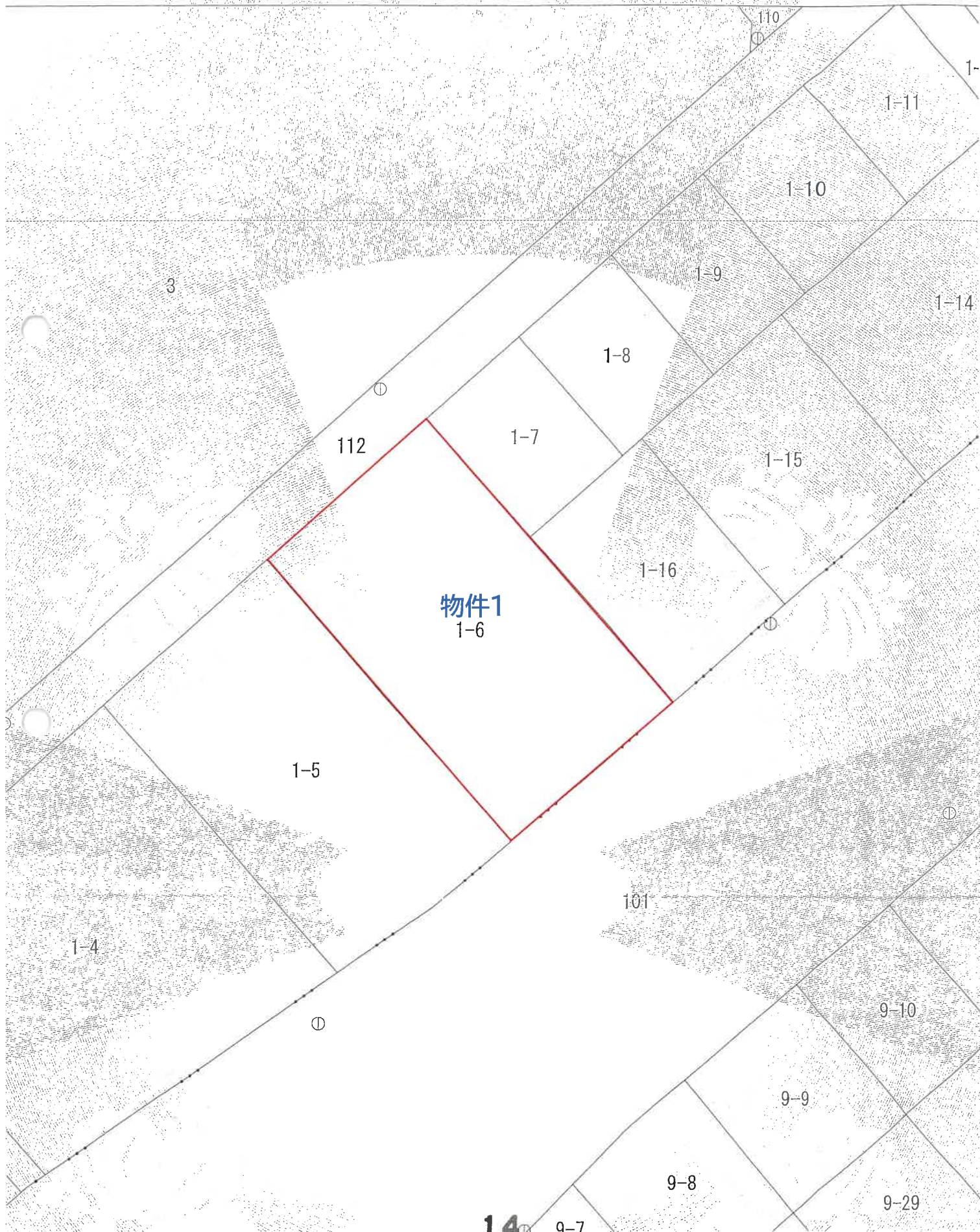
1 : 10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 140度37分33秒 北緯 35度58分14秒





整理番号	208881
------	--------

登記年月日：平成16年10月1日

881 各階平面図

1-6

[illegible]

~~4488-2~~

家屋番号

鹿嶋市大字宮中宇厨台
4488番地、4487番地、4481番地、4493番地、
4486番地、4480番地

(原址地 124 街区 4-5 号)

厨三丁目1番地6

1. 贈 2 贈
(各贈同型)

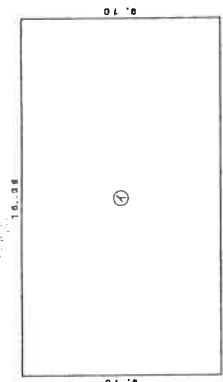
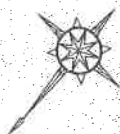


表 3

イ	10.38 × 9.10	=	149.0580
合 計			
	床面積	1 階	149.05 m ²
		2 階	149.05 m ²
			149.0580



国道五—号線

損 益

1

4-15

No. 90m

9. 80m

10

1-4

(124街区)

物件2(建物)

平成 卷六年 第〇頁 書目 登記

建物図面・各階平面図写

作者

9月29日(作製)

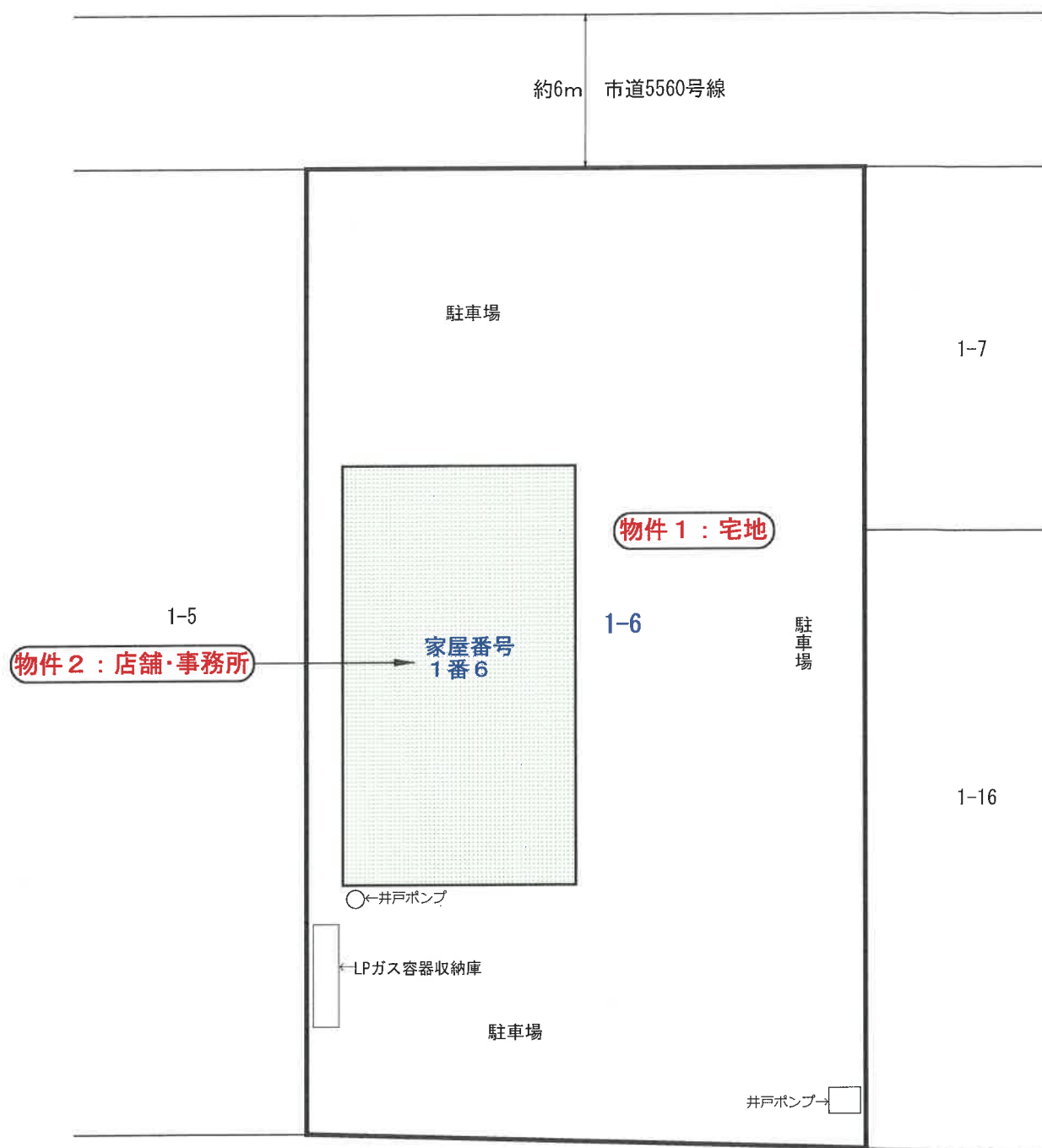
縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

山本一照家臣圖具上五合連合會用紙

(日調連12)



国道51号
幅員約30m、両側歩道付

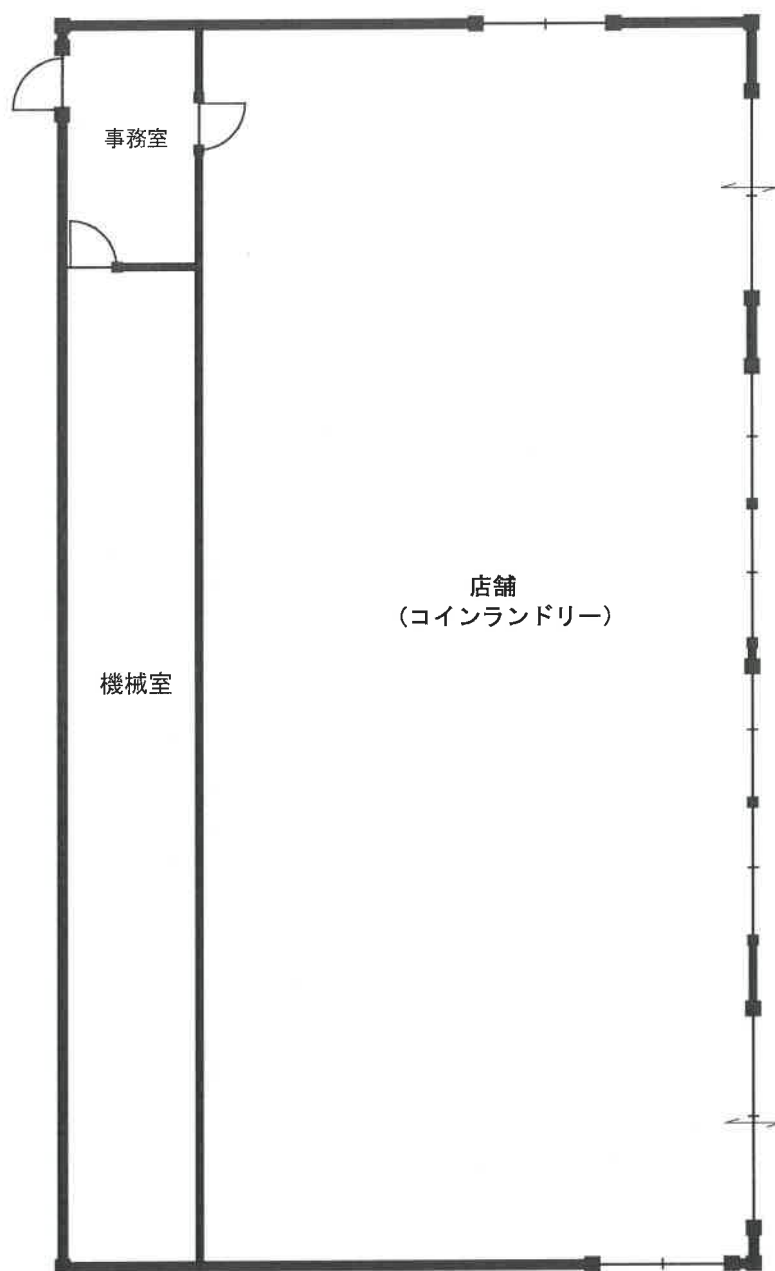


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:店舗・事務所

【1階】床面積：149.05㎡（登記）



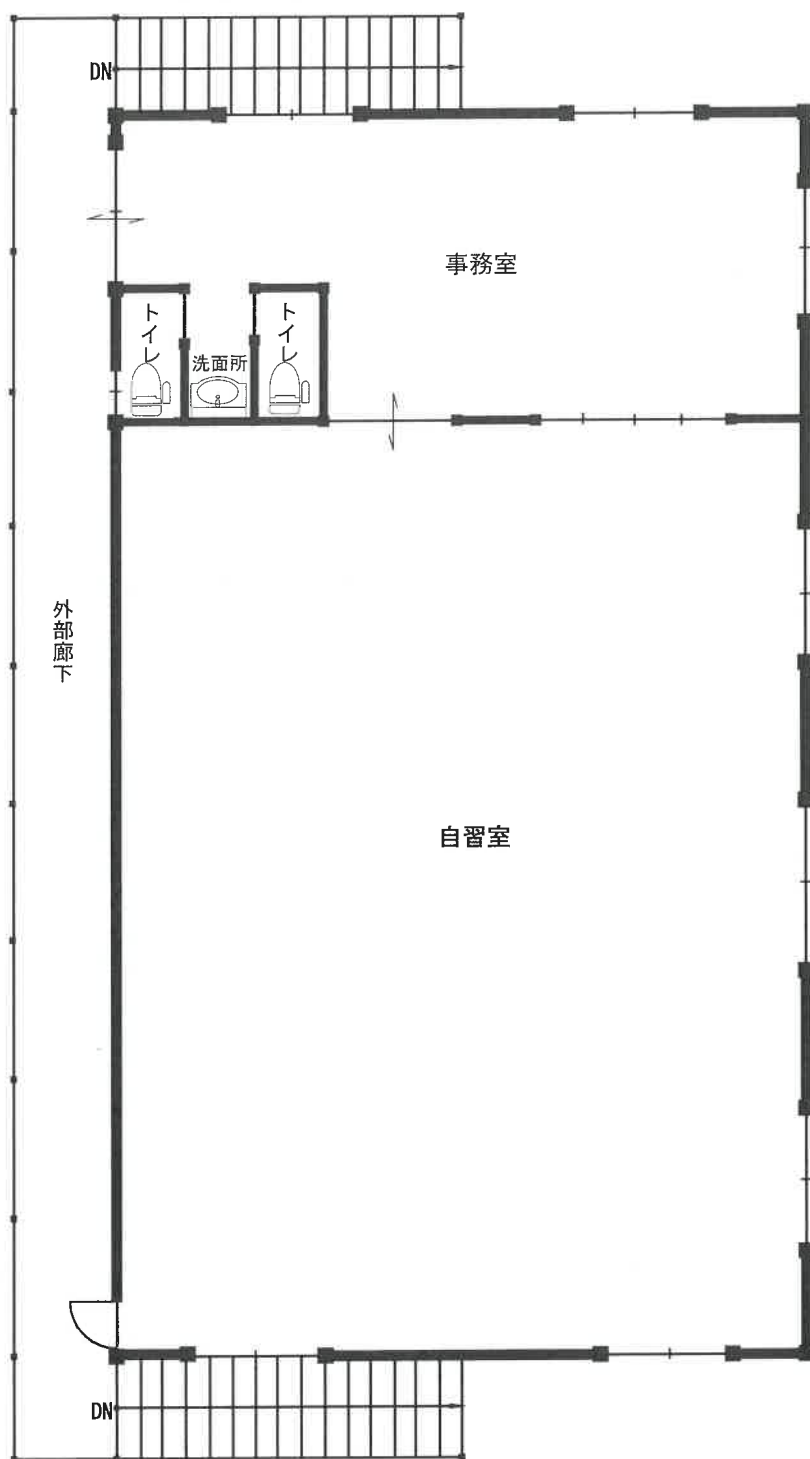
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100

建物間取略図

物件2:店舗・事務所

【2階】床面積：149.05㎡（登記）



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100