

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）
3～14	46,490,000 37,192,000	一括	9,298,000	555,369	0
3	1,700,000				
4	4,120,000				
5	1,390,000				
6	1,750,000				
7	7,910,000				
8	870,000				
9	1,750,000				
10	1,370,000				
11	12,900,000				
12	1,210,000				
13	11,470,000				
14	50,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 4. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 9. 0 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0. 6 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 9. 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 6 6、1 5 3 3 番地 6 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 3 番 6 6 |



物 件 目 録

種 類 共同住宅
 構 造 木造かわらぶき 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

8 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
 地 番 1533 番 67
 地 目 宅地
 地 積 253.78 平方メートル

9 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
 地 番 1533 番 259
 地 目 山林
 地 積 315 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
 地 番 1533 番 260
 地 目 山林
 地 積 398 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

1 1 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 0

家屋 番号 1 5 3 3 番 2 6 0

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル

1 2 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1 5 3 3 番 2 6 1

地 目 山林

地 積 3 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 1

家屋 番号 1 5 3 3 番 2 6 1

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル

1 4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1 5 3 3 番 2 6 2

地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 468 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 468 分の 150



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3～14】

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7】

賃借権

範 囲	1-1号室
賃借人	C
期 限	定めなし
賃 料	月額40,000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。

【物件番号7】

賃借権

範 囲	1-5号室
賃借人	D
期 限	令和7年7月31日から2年間
賃 料	月額42,000円
賃料前払	なし
敷 金	42,000円
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。



【物件番号 7】

賃借権

範 囲 2-1号室
賃借人 E
期 限 令和8年8月7日
賃 料 月額42,000円
賃料前払 なし
敷 金 42,000円
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。

【物件番号 11】

賃借権

範 囲 1-D号室
賃借人 G
期 限 令和8年12月31日
賃 料 月額50,000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。

【物件番号 13】

賃借権

範 囲 1-A号室
賃借人 I
期 限 定めなし
賃 料 月額43,000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。

【物件番号 13】

賃借権

範 囲 1-C号室



11

賃借人 J
期 限 定めなし
賃 料 月額43,000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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

1-2号室、1-3号室、2-2号室、2-3号室及び2-5号室を本件所有者が占有している。

【物件番号11】

- ・1-A号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・2-D号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・1-B号室、1-C号室、2-A号室、2-B号室及び2-C号室を本件所有者が占有している。

【物件番号13】

- ・2-A号室をKが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・2-C号室をLが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・1-B号室及び2-B号室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。



11

物 件 目 録

3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1533番10
地 目 宅地
地 積 494.26平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地10
家屋 番号 1533番10
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 149.05平方メートル

所有者 A

5 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1533番11
地 目 宅地
地 積 250.69平方メートル

所有者 A

6 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1533番66
地 目 宅地
地 積 509.00平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A

7 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地66、1533番地67

家屋 番号 1533番66

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき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

8 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1533番67

地 目 宅地

地 積 253.78平方メートル

所有者 A

9 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1533番259

地 目 山林

地 積 315平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



11

物 件 目 録

10 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1533番260

地 目 山林

地 積 398平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

11 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地260

家屋 番号 1533番260

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 145.74平方メートル
2階 145.74平方メートル

所有者 A

12 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1533番261

地 目 山林

地 積 353平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

13 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地261

家屋 番号 1533番261

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 109.30平方メートル
2階 109.30平方メートル

所有者 A

14 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1533番262

地 目 公衆用道路

地 積 468平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分468分の150



令和7年（ケ）第25号

（物件3～14）

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

- 3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 4 9 4 . 2 6 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 1 0
家屋番号 1 5 3 3 番 1 0
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 4 9 . 0 5 平方メートル
所有者 A
- 5 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 6 9 平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 6 6
地 目 宅地
地 積 5 0 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 6 6、
1 5 3 3 番地 6 7
家屋番号 1 5 3 3 番 6 6
種 類 共同住宅
構 造 木造かわらぶき 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

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---------------------------|-----------------------|---|
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須
1 5 3 3 番 6 7
宅地
2 5 3 . 7 8 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須
1 5 3 3 番 2 5 9
山林
3 1 5 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 1 0 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須
1 5 3 3 番 2 6 0
山林
3 9 8 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 1 1 | 所
家屋番
種
構
床面積 | 在
号
類
造
積 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 0
1 5 3 3 番 2 6 0
共同住宅
木造かわらぶき 2 階建
1 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 1 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市大字荒野字登賀須
1 5 3 3 番 2 6 1
山林
3 5 3 平方メートル |
| | 所有者 A | | |

物 件 目 録

1 3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 1
家 屋 番 号 1 5 3 3 番 2 6 1
種 類 共同住宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 2 6 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 6 8 分の 1 5 0

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 3, 5, 6, 8～10, 12, 14	
現況地目	☒ 宅地(物件3, 5, 6, 8～10, 12) ☒ 雑種地(物件14)	
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() ☒ 上記の者が物件3, 5, 6, 8～10, 12土地上に下記建物及び物件7, 11, 13建物を所有し、占有している ☒ 物件14土地については 通路 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	LPガス容器収納庫、ゴミ集積所、井戸がある。	
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: 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 店舗 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

(4枚目)

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 3, 5, 6, 8～10, 12, 14	
現況地目	■宅地 (物件3, 5, 6, 8～10, 12) ■雑種地 (物件14)	
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 () ☒ 上記の者が物件3, 5, 6, 8～10, 12土地上下に下記建物及び物件4建物を所有し、占有している ☒ 物件14土地については 通路 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	LPガス容器収納庫、ゴミ集積所、井戸がある。	
建物	物件 7, 11, 13	
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 ☒ 上記の者が本建物を 共同住宅 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

(5枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 1-1	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	他に共益費 3,000 円
	C		自平26・4・1 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 1-2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	孤独死があった部屋 で、現況調査時におい て大量のハエが飛んで いたため、立ち入り調 査していない。
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 1-3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 1-5	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・8・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	他に管理費 1,000 円
	D		自令5・8・1 至令7・7・31				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	
7	☐ 全部 ☒ 2-1	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・8・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	他に管理費 1,000 円
	E		自令6・8・8 至令8・8・7				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	
7	☐ 全部 ☒ 2-2	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
7	☐ 全部 ☒ 2-3	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 7, 11 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
7	☐ 全部 ☒ 2-5	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 1-A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・2・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円	他に共益費 4,000 円
	F		自令7・2・14 至令9・2・13				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 1-B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 1-C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 1-D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	
	G		自令6・1・1 至令8・12・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 2-A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 2-B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 11, 13 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
11	☐ 全部 ☒ 2-C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
11	☐ 全部 ☒ 2-D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	他に共益費 3,000 円
	H		自令6・11・1 至令8・10・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 1-A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・12・1ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	
	I		自平27・11・30 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 1-B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 1-C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・12・1ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	
	J		自平27・12・1 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 2-A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	他に共益費 3,000 円
	K		自令7・1・1 至令8・12・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
13	☐ 全部 ☒ 2-B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 3 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
1 3	☐ 全部 ☒ 2-C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	他に共益費 3,000 円
	L		自令 7・4・1 至令 9・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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4で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4に設置された太陽光発電設備の設置費用は完済しています。 3 物件7, 11, 13は共同住宅として貸しています。 4 共同住宅は自主管理ですが、一部の入居者の管理は銚田市の有限会社カトウ住販と鹿嶋市の大和ハウジング株式会社に委託しています。 5 物件7の1-2号室では昨年9月末頃に孤独死された方がおり、ご遺体が発見されるまで半月から1か月間くらい経過していました。そして現在も遺品がそのままになっているほか、修繕資金が無いため清掃もしていません。 6 物件11の1-B号室は夜逃げをされて、修繕資金が無いためそのままの状態です。 7 物件11の2-A号室は2年くらい前に夜逃げをされて、荷物がそのままの状態です。
■ C (物件7の1-1号室占有者)	1 更新契約書は作成しておらず、法定更新だと思います。 2 本居室に不具合は特にありません。
■ D (物件7の1-5号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりで、敷金の額や契約開始時期も契約書どおりだと思います。 2 浴室の換気扇が壊れています。
■ E (物件7の2-1号室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりで、敷金の額や契約開始時期も契約書どおりだと思います。 2 シャワーや電気コンロに不具合があります。
■ F (物件11の1-A号室占有者)	1 本居室に不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10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
■ G (物件11の1-D号 室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりで、敷金についても契約書どおりだと思います。 2 クローゼットの引き戸が動きません。
■ H (物件11の2-D号 室占有者)	1 本居室に不具合は特にありません。
■ I (物件13の1-A号 室占有者)	1 更新契約書は作成しておらず、法定更新か自動更新か分かりません。 2 本居室に不具合は特にありません。
■ J (物件13の1-C号 室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりだと思います。 2 エアコンとIHが壊れています。
■ K (物件13の2-A号 室占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 玄関ドアのシリンダーに不具合があります。
■ L (物件13の2-C号 室占有者)	1 本居室に不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11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 物件4建物には太陽光発電設備が設置されている。
- 3 物件4建物ではコインランドリーが営業中である。
- 4 物件7, 11, 14のいずれにも退去後未修繕の部屋があり、特に物件7の孤独死があった部屋は、遺品がそのまま残置され、清掃もされていない状況である。
- 5 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4乃至9枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12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・地番集成図の送付囑託（郵送）
令和7年3月17日(月) 15:55-16:05	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15日(火) 12:10-12:20	物件所在地	■大和ハウジング株式会社から聴取 ■各居室に照会書投函
令和7年4月28日(月) 16:30-18:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年5月14日(水) 15:00-15:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行

(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

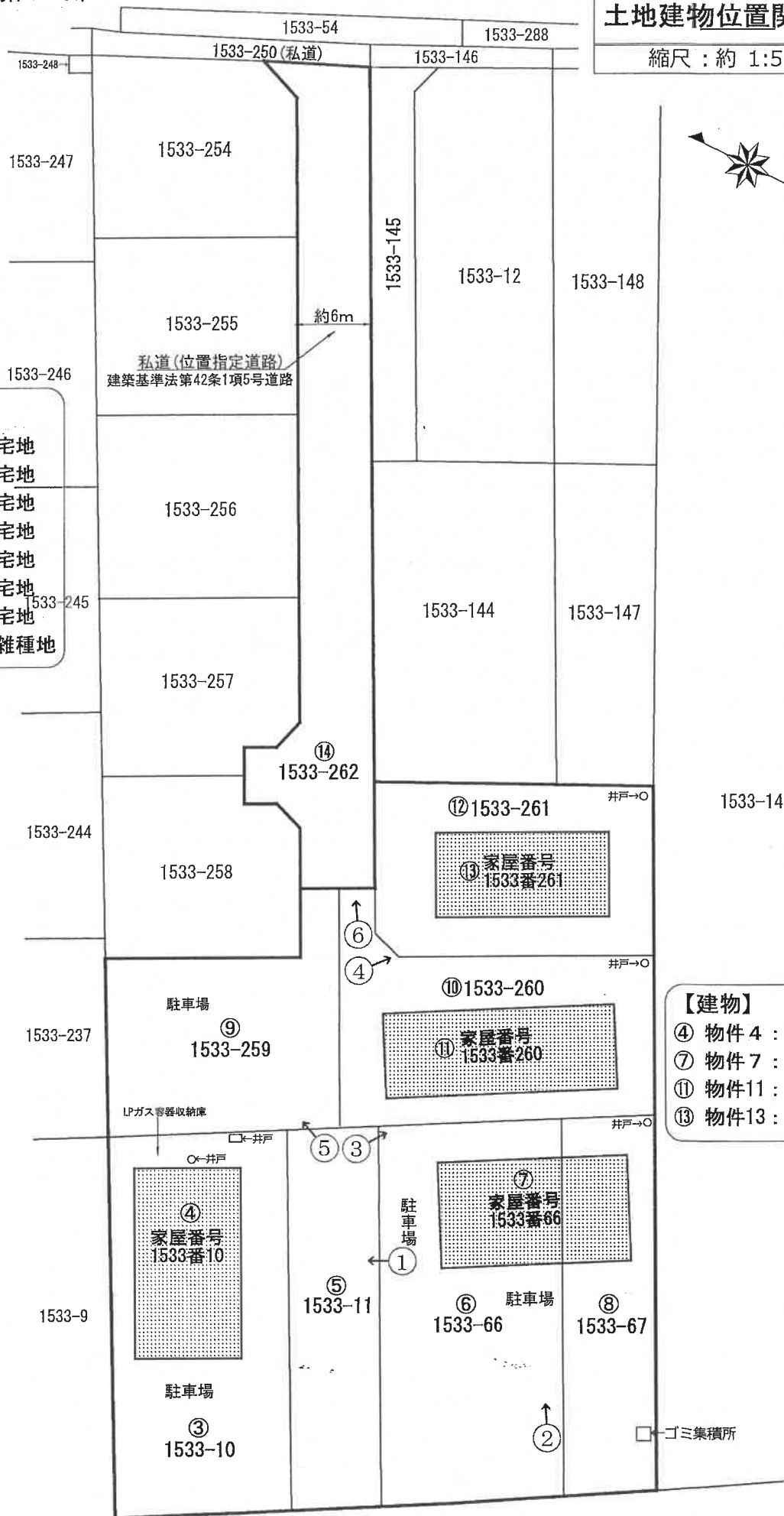
(13枚目)

土地建物位置関係図

縮尺: 約 1:500

【土地】

- ③ 物件3: 宅地
- ⑤ 物件5: 宅地
- ⑥ 物件6: 宅地
- ⑧ 物件8: 宅地
- ⑨ 物件9: 宅地
- ⑩ 物件10: 宅地
- ⑫ 物件12: 宅地
- ⑭ 物件14: 雑種地



【建物】

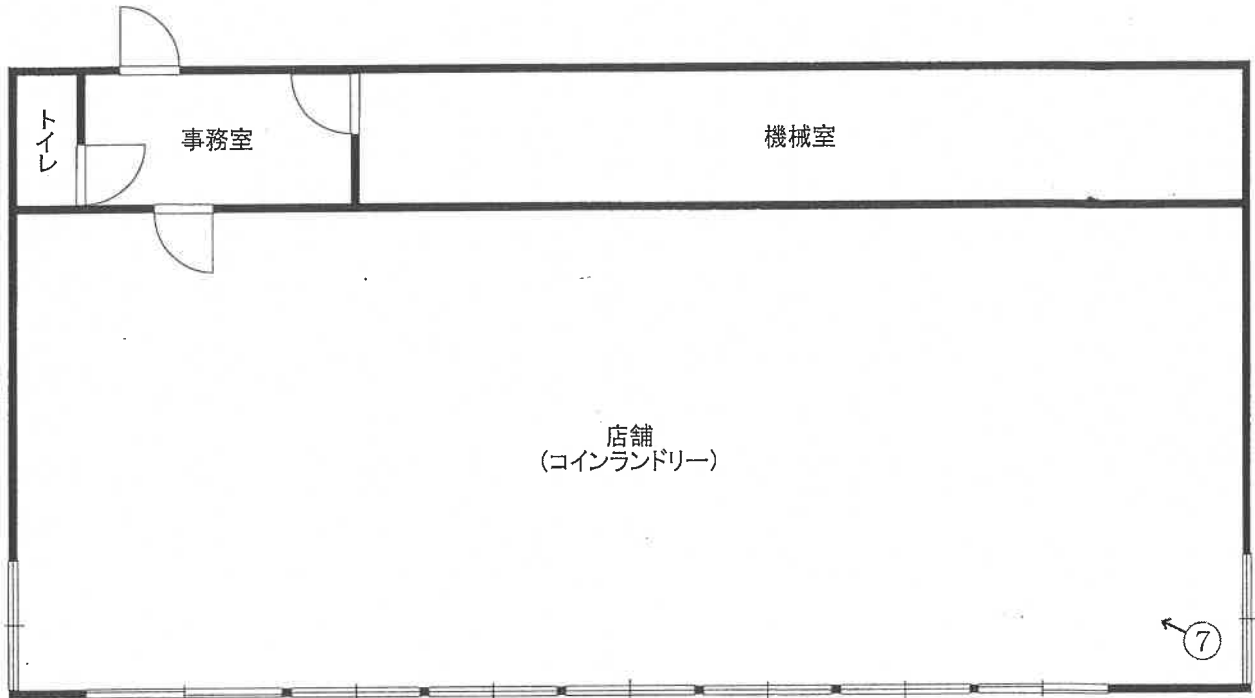
- ④ 物件4: 店舗
- ⑦ 物件7: 共同住宅
- ⑪ 物件11: 共同住宅
- ⑬ 物件13: 共同住宅

県道(鉾田・鹿嶋線)幅員約11m

(14枚目)

建物間取略図

物件番号4: 店舗

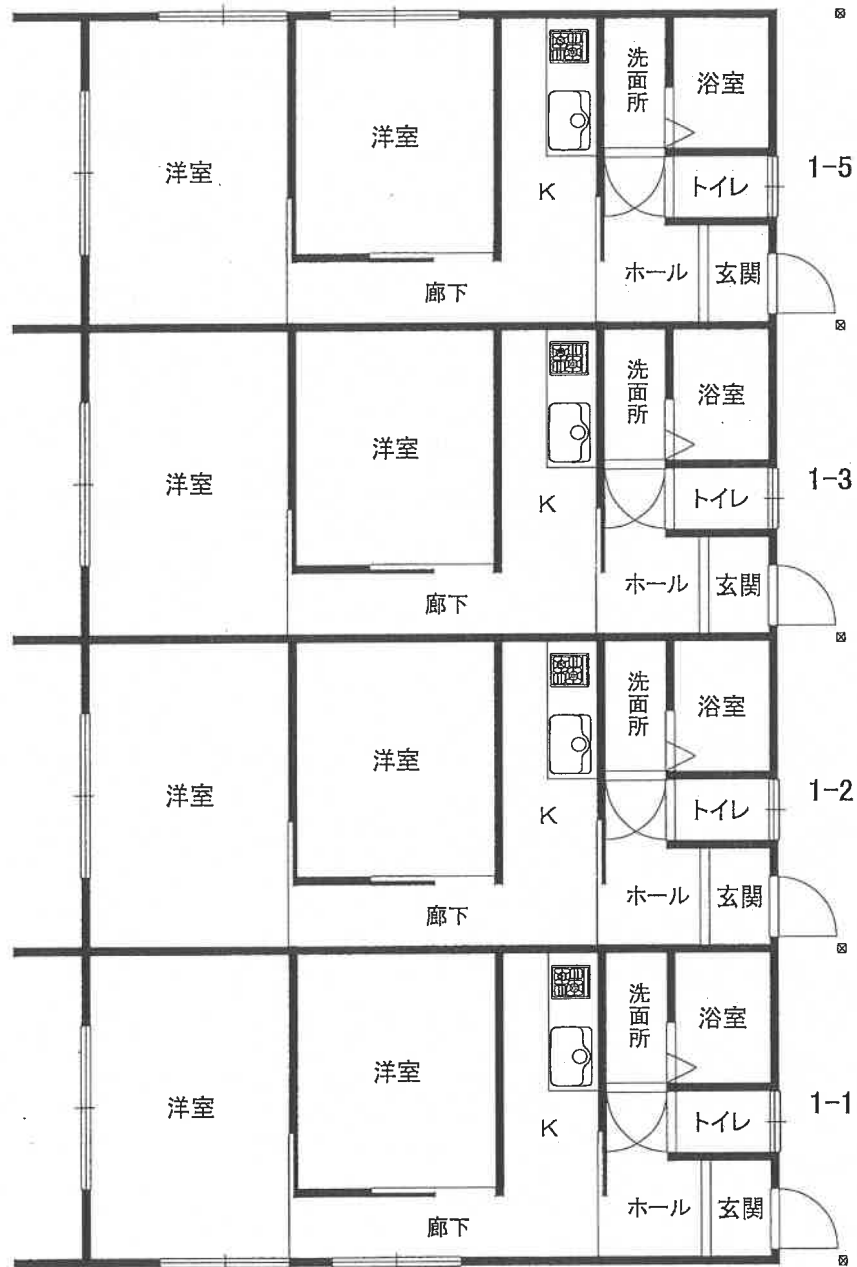


登記床面積: 149.05㎡

建物間取略図

物件番号7:共同住宅

【1階】 登記床面積:149.05㎡



※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。

(16枚目)

建物間取略図

物件番号7:共同住宅

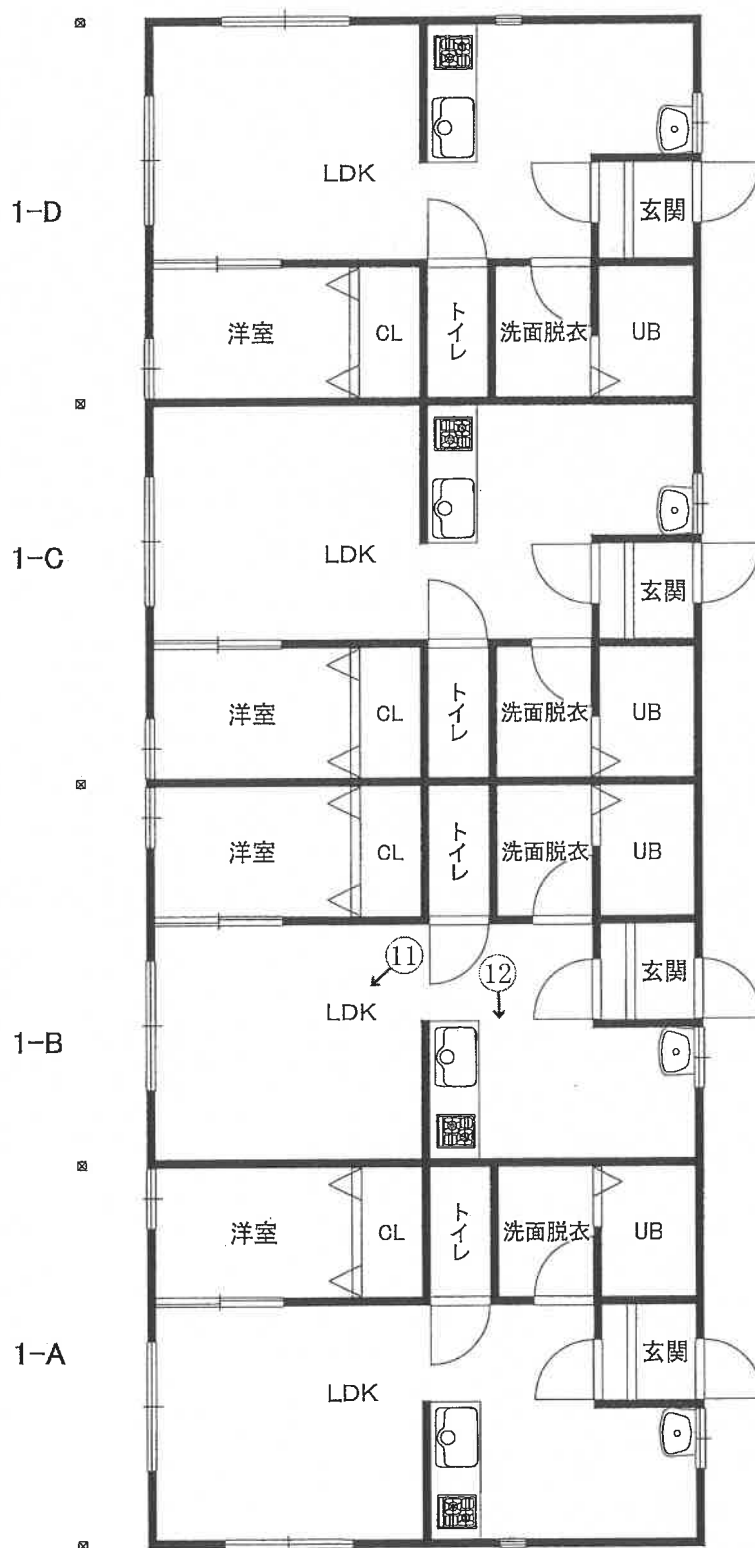
【2階】 登記床面積:149.05㎡



※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。

物件番号11:共同住宅

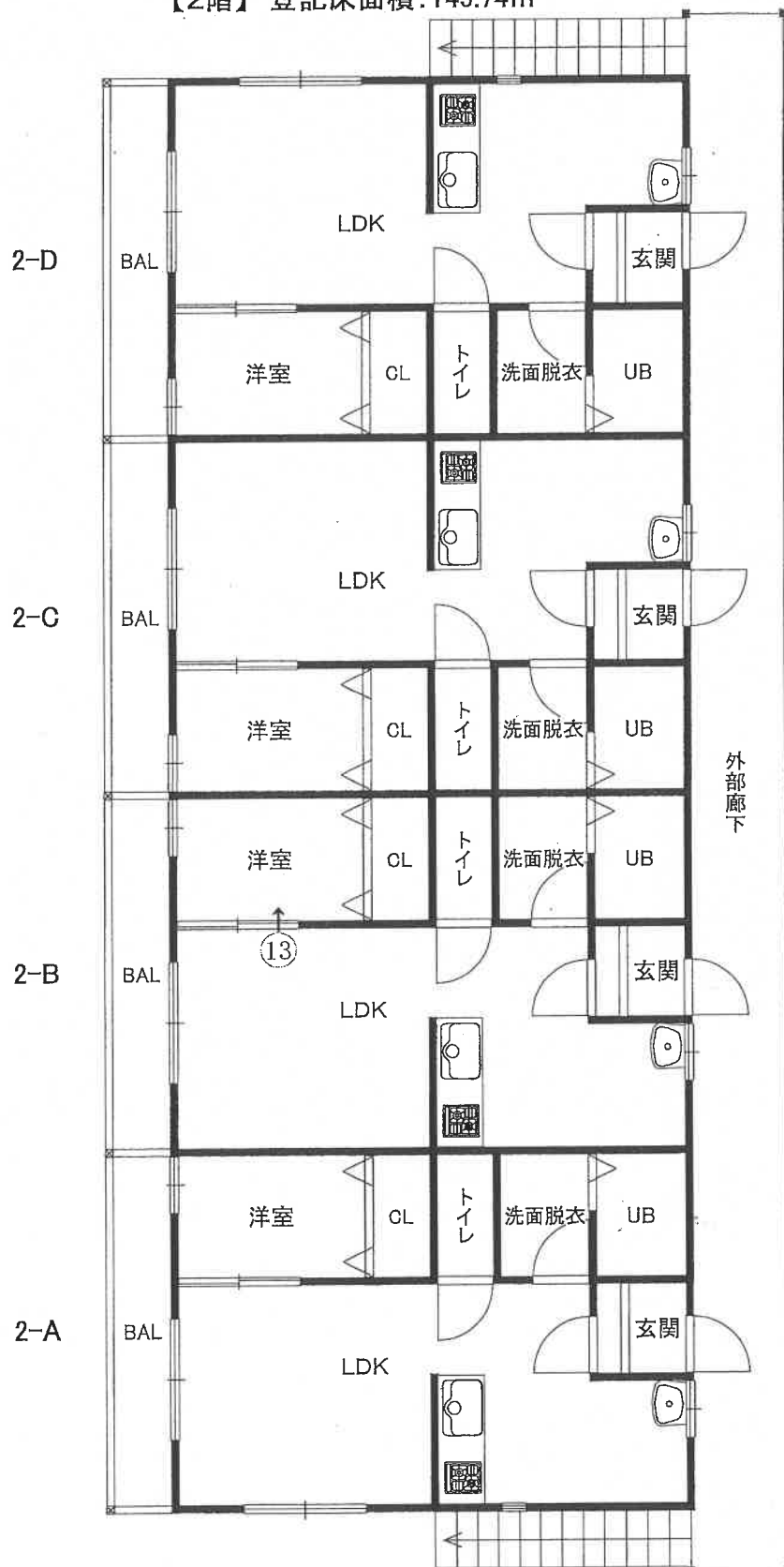
【1階】 登記床面積:145.74㎡



建物間取略図

物件番号11:共同住宅

【2階】 登記床面積:145.74㎡



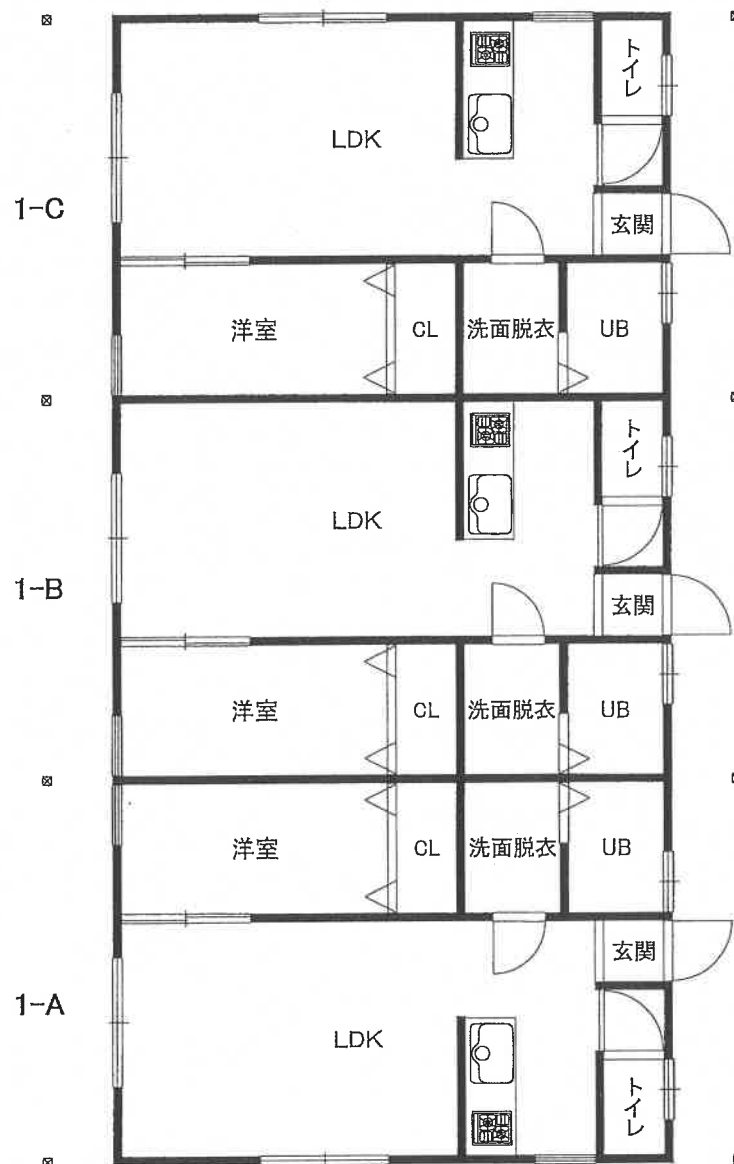
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

(19枚目)

建物間取略図

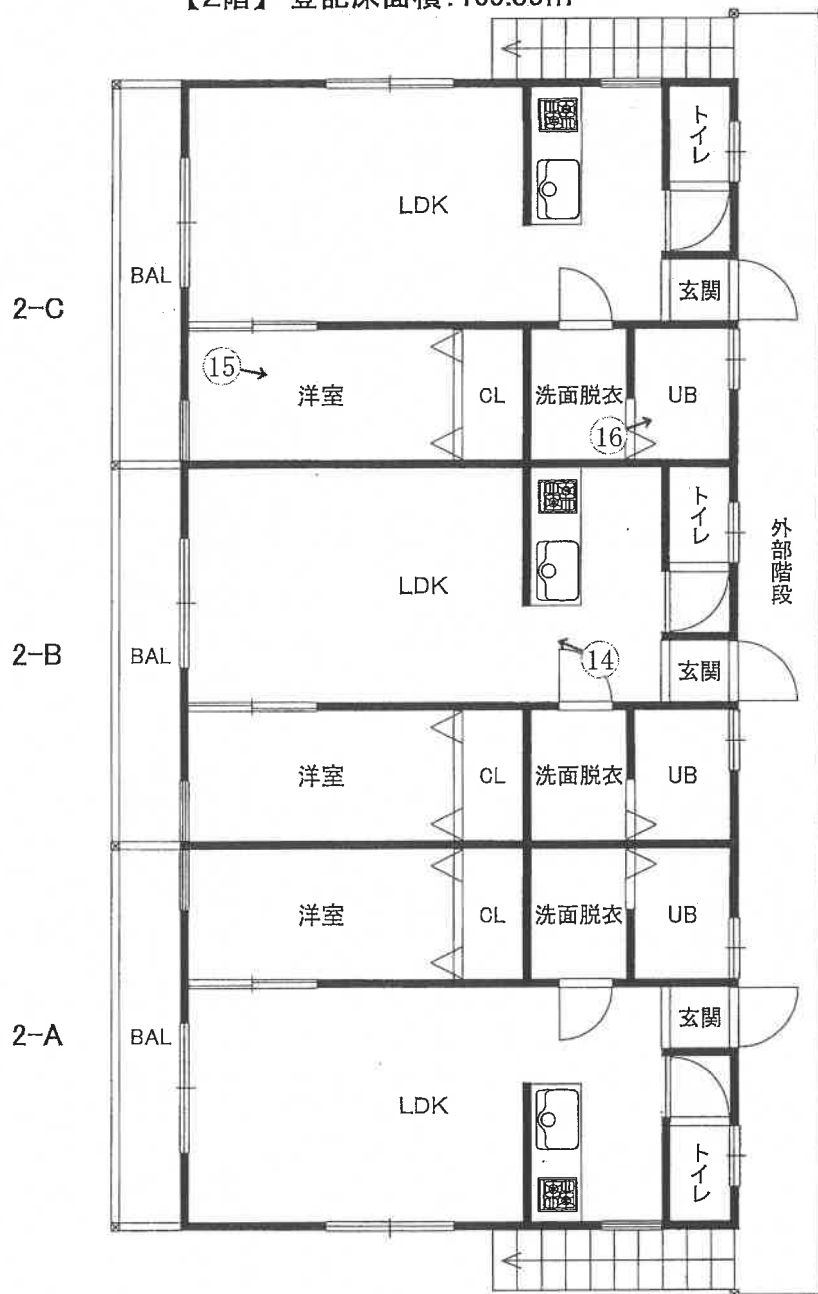
物件番号13:共同住宅

【1階】 登記床面積:109.30㎡



物件番号13:共同住宅

【2階】 登記床面積:109.30㎡



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7

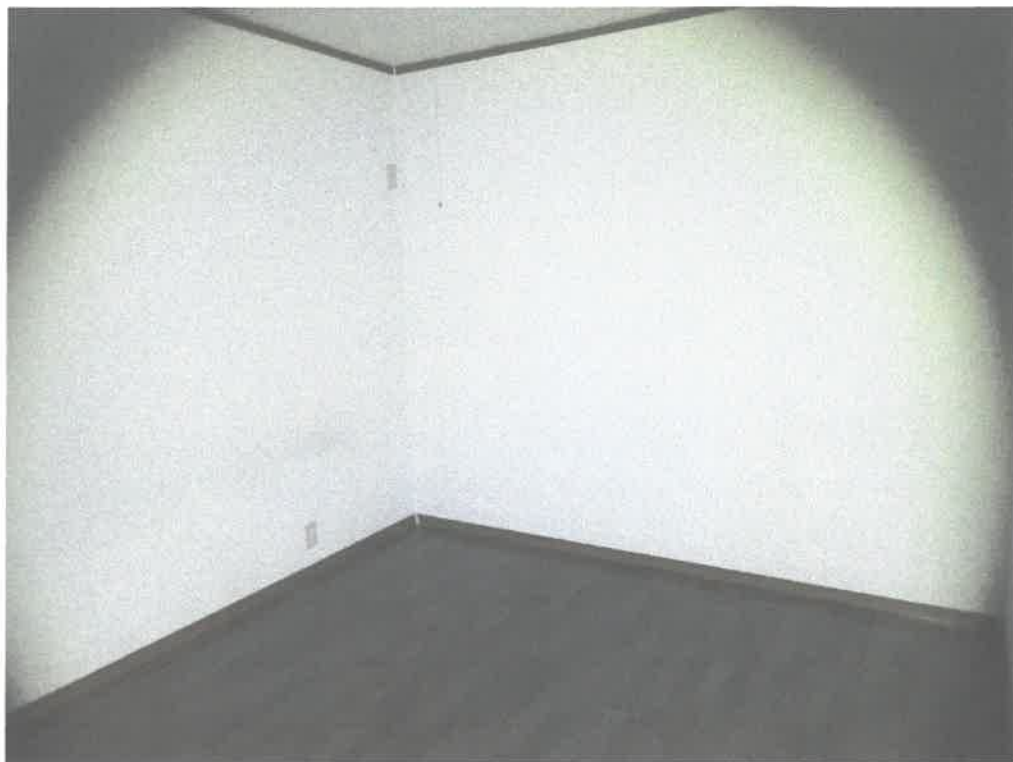


写真番号 8



写真番号 9

※窓が無い



写真番号 10



写真番号 1 1

※未修繕の状態



写真番号 1 2

※未修繕の状態



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 1 6



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 3 ～ 1 4)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 46,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1,700,000 円
物件 4 (建物)	金 4,120,000 円
物件 5 (土地)	金 1,390,000 円
物件 6 (土地)	金 1,750,000 円
物件 7 (建物)	金 7,910,000 円
物件 8 (土地)	金 870,000 円
物件 9 (土地)	金 1,750,000 円
物件10(土地)	金 1,370,000 円
物件11(建物)	金 12,900,000 円
物件12(土地)	金 1,210,000 円
物件13(建物)	金 11,470,000 円
物件14(土地)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、物件 4 乃至 13 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 3, 6, 8, 10 及び 12 (土地) の内訳価格は、物件 4, 7, 11 及び 13 (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 4, 7, 11 及び 13 (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 番目積	次頁物件目録記載のとおり	同左
4	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
5	所在地 番目積	次頁物件目録記載のとおり	同左
6	所在地 番目積	次頁物件目録記載のとおり	同左
7	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
8	所在地 番目積	次頁物件目録記載のとおり	同左
9	所在地 番目積	次頁物件目録記載のとおり	宅地

(前頁より続く)

番号	所在等	登 記	現 況
10	所在地積 在番目積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
11	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
12	所在地積 在番目積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
13	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
14	所在地積 在番目積	次頁物件目録記載のとおり	雑種地
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 4 9 4 . 2 6 平方メートル
所有者 A

4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 1 0
家屋番号 1 5 3 3 番 1 0
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 4 9 . 0 5 平方メートル
所有者 A

5 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 5 0 . 6 9 平方メートル
所有者 A

6 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 6 6
地 目 宅地
地 積 5 0 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 6 6、1 5 3 3 番地 6 7

家屋番号 1 5 3 3 番 6 6

種 類 共同住宅

構 造 木造かわらぶき 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

8 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1 5 3 3 番 6 7

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 7 8 平方メートル

所有者 A

9 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1 5 3 3 番 2 5 9

地 目 山林

地 積 3 1 5 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須

地 番 1 5 3 3 番 2 6 0

地 目 山林

地 積 3 9 8 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

1 1 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 0
家屋番号 1 5 3 3 番 2 6 0
種 類 共同住宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 2 6 1
地 目 山林
地 積 3 5 3 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須 1 5 3 3 番地 2 6 1
家屋番号 1 5 3 3 番 2 6 1
種 類 共同住宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル
2 階 1 0 9 . 3 0 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 鹿嶋市大字荒野字登賀須
地 番 1 5 3 3 番 2 6 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 6 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 6 8 分の 1 5 0

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・5・6・8・9・10・12）土地7筆

位置・交通	最寄り鉄道駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「荒野台」駅 駅からの方向・距離：北西方向へ 約 800 m（道路距離） 最寄りバス停留所：徒歩圏内になし	
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が見られる地域。 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約47m、奥行約47～60m、規模 2,573.73㎡(登記地積)の不整形地。 南西側で幅員約11mの県道に接面し、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： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約 11 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： 東側の一部で幅員約 6 mの私道(物件14)に接面	
供給処理施設	上水道： あり ガス配管： なし 下水道： なし (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	土地7筆一体で物件4（店舗）の建物並びに物件7，11及び13の建物（共同住宅）の敷地及び駐車場として利用されている。 評価上は物件3は物件4の敷地、物件6及び8は物件7の敷地、物件10は物件11の敷地、物件12は物件13の敷地とする。 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。	

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 本件土地は都市計画上の市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34条第12号に基づく区域指定（平成20年5月29日決定）があり、区域指定区域内における建築物の用途制限等の詳細は、鹿嶋市都市計画課に確認を要する。 ② 本件土地上に存する建物の附帯設備等の配置状況は概ね添付の土地建物位置関係図のとおり。
---------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件14）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線 「荒野台」 駅 駅からの方向・距離：北西 方へ 約 800 m（道路距離） 最寄りバス停留所：徒歩圏内になし	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が見られる地域。 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	幅員約 6 m、延長約70m、規模 468㎡(登記地積)の私道敷。 北東側で幅員約 2 mの私道に接続し、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 別 ： 私道（建築基準法上の道路ではない）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 2 m 系統及び連続性は劣る	
	舗 装 の 有 無 ： 未舗装	
	側道・背面道 ： なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： なし ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし	
土地の利用状況等	共用・共有の私道敷であり、建築基準法第42条第 1 項第 5 号の規定による道路（位置指定道路）。	
特 記 事 項	① 建築基準法第42条第 1 項第 5 号の規定による道路位置指定 平成20年 5 月28日付、鹿総建指令 第39号 ② 評価(売却)対象持分：4 6 8 分の 1 5 0	

3. 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：平成19年10月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約18年 経済的残存耐用年数： 約 7年
仕 様	構 造：木造かわらぶき平家建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 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、土間コンクリート 等 設 備：給排水、電気 等 その他：外部にLPガス容器収納庫、井戸ポンプ等あり
床面積（現況）	149.05㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：店舗（コインランドリー） 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	本件債務者兼所有者が店舗として利用している。 占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約18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、内部仕上げ等）も見られ、本件建物を店舗として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 建築確認：平成19年 7 月 4 日付け、第19確認建築住宅支援M10821号

4. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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19年11月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約18年 経済的残存耐用年数： 約 7年
仕 様	構 造：木造かわらぶき 2 階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：フローリング、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：外部に井戸ポンプ等あり
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：共同住宅（8 室） 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	賃貸用の共同住宅として利用されている。 建物の占有状況等は15頁のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約18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、共用部分等）も見られる状態にあり、本件建物を賃貸用建物として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、賃貸住戸各室の設備の故障や損傷、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 建築確認：平成19年 7 月26日付け、第19確認建築住宅支援M10984号

5. 建物の概況及び利用状況（物件11）

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23年 6月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約14年 経済的残存耐用年数： 約11年
仕 様	構 造：木造かわらぶき 2階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：フローリング、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：外部に井戸ポンプ等あり
床面積（現況）	1 階 145.74㎡ 2 階 145.74㎡ 延 291.48㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：共同住宅（8 室） 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	賃貸用の共同住宅として利用されている。 建物の占有状況等は16頁のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約14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（共用部分等）も見られ、本件建物を賃貸用建物として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、賃貸住戸各室の設備の故障や損傷、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 建築確認：平成22年12月24日付け、第 H22A確認済M1766 号

6. 建物の概況及び利用状況（物件13）

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25年 7月31日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約12年 経済的残存耐用年数： 約13年
仕 様	構 造：木造かわらぶき 2 階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：フローリング、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：外部に井戸ポンプ等あり
床面積（現況）	1 階 109.30㎡ 2 階 109.30㎡ 延 218.60㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：共同住宅（6 室） 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	賃貸用の共同住宅として利用されている。 建物の占有状況等は17頁のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約12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（共用部分等）も見られ、本件建物を賃貸用建物として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、賃貸住戸各室の設備の故障や損傷、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 建築確認：平成25年 3 月22日付け、第 H24A確済M2538 号

建物の占有者等の状況一覧

1. 物件7（共同住宅）の利用状況等

室番号	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
1-1	C	賃借権	平成23年 8月 1日	平成26年 4月 1日 ～ 期間の定めなし	40,000円	—	共益費(別途) 月額 3,000円
1-2	空室	—	—	—	—	—	室内で孤独死あり、特殊清掃等はなされていない。
1-3	空室	—	—	—	—	—	—
1-5	D	賃借権	平成21年 8月 1日	令和 5年 8月 1日 ～ 令和 7年 7月 31日	42,000円	42,000円	管理費(別途) 月額 1,000円
2-1	E	賃借権	平成22年 8月 8日	令和 6年 8月 8日 ～ 令和 8年 8月 7日	42,000円	42,000円	管理費(別途) 月額 1,000円
2-2	空室	—	—	—	—	—	—
2-3	空室	—	—	—	—	—	—
2-5	空室	—	—	—	—	—	—

（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. 物件 1 1 (共同住宅)の利用状況等

室番号	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-A	F	賃借権	令和 7年 2月 14日	令和 7年 2月 14日 ～ 令和 9年 2月 13日	39,000円	—	共益費(別途) 月額 4,000円
1-B	空室	—	—	—	—	—	—
1-C	空室	—	—	—	—	—	—
1-D	G	賃借権	平成27年 1月 1日	令和 6年 1月 1日 ～ 令和 8年12月 31日	50,000円	—	—
2-A	空室	—	—	—	—	—	—
2-B	空室	—	—	—	—	—	—
2-C	空室	—	—	—	—	—	—
2-D	H	賃借権	令和 6年11月 1日	令和 6年11月 1日 ～ 令和 8年10月 31日	40,000円	—	共益費(別途) 月額 3,000円

(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。

3. 物件13(共同住宅)の利用状況等

室番号	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-A	I	賃借権	平成25年12月1日頃	平成27年11月30日 ～ 期間の定めなし	43,000円	—	—
1-B	空室	—	—	—	—	—	—
1-C	J	賃借権	平成25年12月1日頃	平成27年12月1日 ～ 期間の定めなし	43,000円	—	—
2-A	K	賃借権	令和6年11月1日	令和7年1月1日 ～ 令和8年12月31日	40,000円	—	共益費(別途) 月額3,000円
2-B	空室	—	—	—	—	—	—
2-C	L	賃借権	平成31年4月1日	令和7年4月1日 ～ 令和9年3月31日	40,000円	—	共益費(別途) 月額3,000円

(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。

4. 賃借権の引受け等について

物件7、11及び13の各建物は賃貸に供することを目的とする共同住宅であるため、賃借権の存在を本物件の減価要因(引き受けとなる権利)として評価上、考慮しない。

なお、買受人に対抗できる賃借権※1のうち、契約に当たって敷金の授受がある住戸※2については、賃借権に係る敷金の返還債務相当額を評価上、考慮(その他の控除減価)する。

※1 買受人に対抗できる賃借権

- ・物件7：室番号 1-1, 1-5, 2-1
- ・物件11：室番号 1-D
- ・物件13：室番号 1-A, 1-C

※2 買受人に対抗できる賃借権のうち、契約に当たって敷金の授受がある住戸

- ・物件7：室番号 1-5 (42,000円), 2-1 (42,000円)
- ・物件11：なし
- ・物件13：なし

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3・5・6・8・9・10・12）土地7筆

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
3	10,600	0.855	494.26	0.950	4,260,000
5	10,600	0.855	250.69	1.000	2,270,000
6	10,600	0.855	509.00	0.950	4,380,000
8	10,600	0.855	253.78	0.950	2,190,000
9	10,600	0.855	315	1.000	2,850,000
10	10,600	0.855	398	0.950	3,430,000
12	10,600	0.855	353	0.950	3,040,000

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。

【地価公示標準地：鹿嶋－8】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/72.0 = 10,600 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.900	1.000	0.800	1.000	1.000	0.720

イ 個 別 格 差：0.855（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.855

・画地規模がやや大きい（市場性）－10.0％（0.900）

・形状（不整形地）－5.0％（0.950）

画地条件計：0.900 × 0.950 = 0.855（個別格差率）

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4, 7, 11, 13)

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
4	185,000	149.05	0.1896	5,230,000
7	202,000	298.10	0.1896	11,420,000
11	208,000	291.48	0.3276	19,860,000
13	212,000	218.60	0.3808	17,650,000

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

【物件4】

経過年数：18年、経済的残存耐用年：7年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.3160)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。

$$\cdot \text{現価率} : 0.3160 \times (1 - 0.40) = \underline{0.1896}$$

【物件7】

経過年数：18年、経済的残存耐用年：7年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.3160)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。

$$\cdot \text{現価率} : 0.3160 \times (1 - 0.40) = \underline{0.1896}$$

【物件11】

経過年数：14年、経済的残存耐用年：11年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.4680)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-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.4680 \times (1 - 0.30) = \underline{0.3276}$$

【物件13】

経過年数：12年、経済的残存耐用年：13年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.5440)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-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.5440 \times (1 - 0.30) = \underline{0.3808}$$

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

(3) 更地価格（物件14）

目的土地の更地価格（持分価格）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	持 分 エ	更地(持分)価格(円) ア×イ×ウ×エ
14	10,600	0.050	468	150/468	80,000

ア 標準画地価格：前記（1）と同じ

イ 個別格差率

私道減価 －95.0% (0.050)

ウ 地 積：登記数量(地積)を採用

エ 持 分：評価対象（共有）持分

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
3	4,260,000	0.35	法定地上権 (物件4)	1,490,000 ①
6	4,380,000	0.35	法定地上権 (物件7)	1,530,000 ②
8	2,190,000	0.35	法定地上権 (物件7)	770,000 ③
10	3,430,000	0.35	法定地上権 (物件11)	1,200,000 ④
12	3,040,000	0.35	法定地上権 (物件13)	1,060,000 ⑤

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件4：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・ 物件7：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・ 物件11：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・ 物件13：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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
3	4,260,000	① － 1,490,000	2,770,000	3.61%
4	5,230,000	① ＋ 1,490,000	6,720,000	8.77%
5	2,270,000		2,270,000	2.96%
6	4,380,000	② － 1,530,000	2,850,000	3.72%
7	11,420,000	②+③ ＋ 2,300,000	13,720,000	17.90%
8	2,190,000	③ － 770,000	1,420,000	1.85%
9	2,850,000		2,850,000	3.72%
10	3,430,000	④ － 1,200,000	2,230,000	2.91%
11	19,860,000	④ ＋ 1,200,000	21,060,000	27.47%
12	3,040,000	⑤ － 1,060,000	1,980,000	2.58%
13	17,650,000	⑤ ＋ 1,060,000	18,710,000	24.41%
14	80,000		80,000	0.10%
積 算 価 格 (合計)			76,660,000	100.00%

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
11,508,000	1.00	10%	0.50	57,540,000

ア 総 収 益 : 11,508,000円

① 現行賃料 : 5,028,000円 (a)

- ・物件7 : 月額 124,000円×12ヶ月 = 1,488,000円
- ・物件11 : 月額 129,000円×12ヶ月 = 1,548,000円
- ・物件13 : 月額 166,000円×12ヶ月 = 1,992,000円

② 想定賃料（債務者自己利用物件及び空室部分） : 6,480,000円 (b)

- ・物件4 : 月額 100,000円×12ヶ月 = 1,200,000円
- ・物件7 : 月額 160,000円×12ヶ月 = 1,920,000円
- ・物件11 : 月額 200,000円×12ヶ月 = 2,400,000円
- ・物件13 : 月額 80,000円×12ヶ月 = 960,000円

③ 総収益 (a) + (b) : 11,508,000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、現状の空室率、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	76,660,000	1.00	76,660,000
Ⅱ 収益価格	57,540,000	1.00	57,540,000
調整後の価格			67,100,000

※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：減価の必要なし。

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
3	67,100,000	3.61%	1.00	0.70	—	1,700,000
4		8.77%	1.00	0.70	—	4,120,000
5		2.96%	1.00	0.70	—	1,390,000
6		3.72%	1.00	0.70	—	1,750,000
7		17.90%	0.95	0.70	0.99	7,910,000
8		1.85%	1.00	0.70	—	870,000
9		3.72%	1.00	0.70	—	1,750,000
10		2.91%	1.00	0.70	—	1,370,000
11		27.47%	1.00	0.70	—	12,900,000
12		2.58%	1.00	0.70	—	1,210,000
13		24.41%	1.00	0.70	—	11,470,000
14		0.10%	1.00	0.70	—	50,000
一 括 価 格 (合計)						46,490,000

ウ 市場性修正

物件7：心理的瑕疵を有する住戸を含み、市場性の減退等を考慮した。

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

物件7：対抗力を有する賃借権に係る敷金相当額を考慮した。

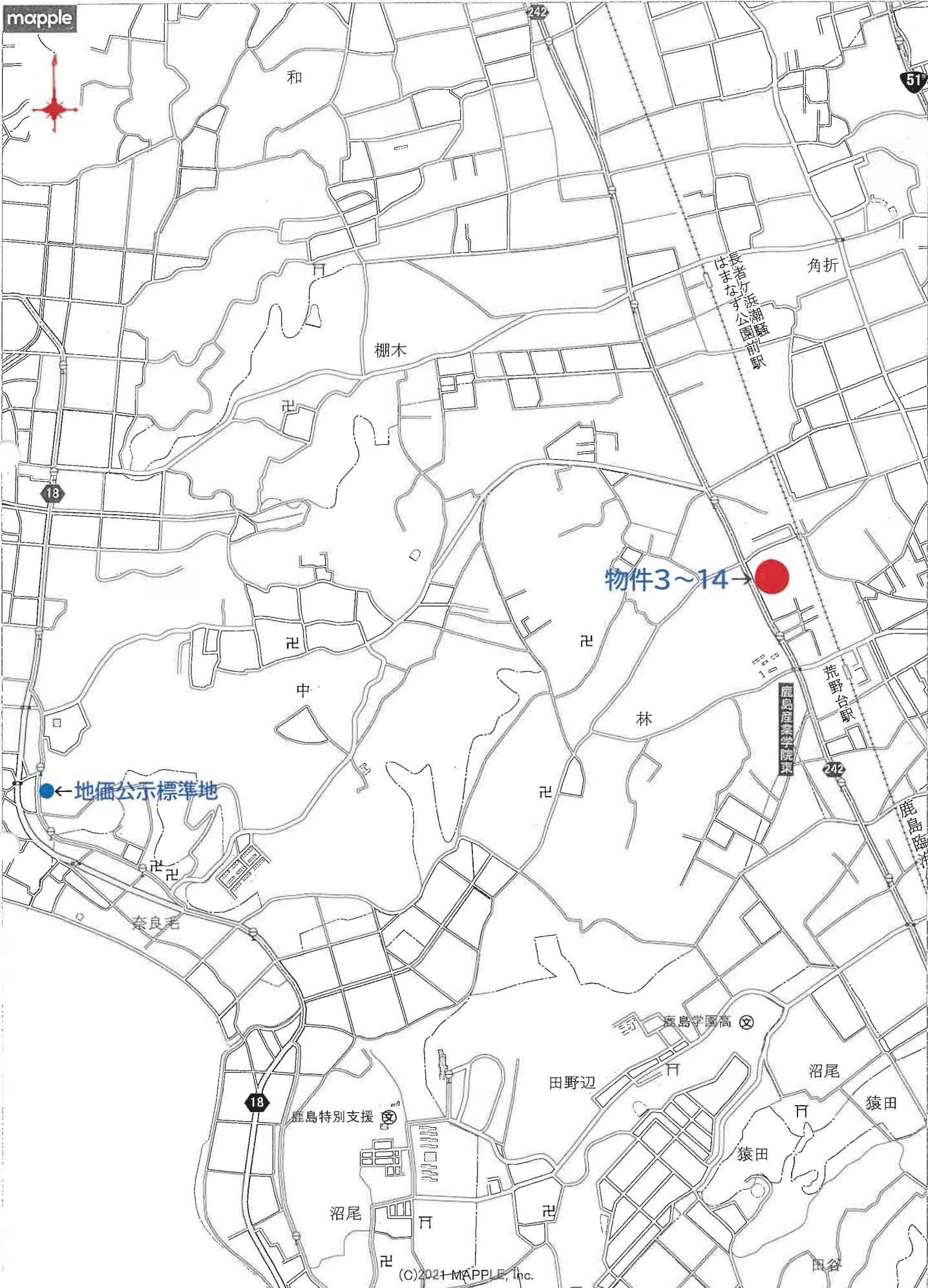
第6 参考価格資料

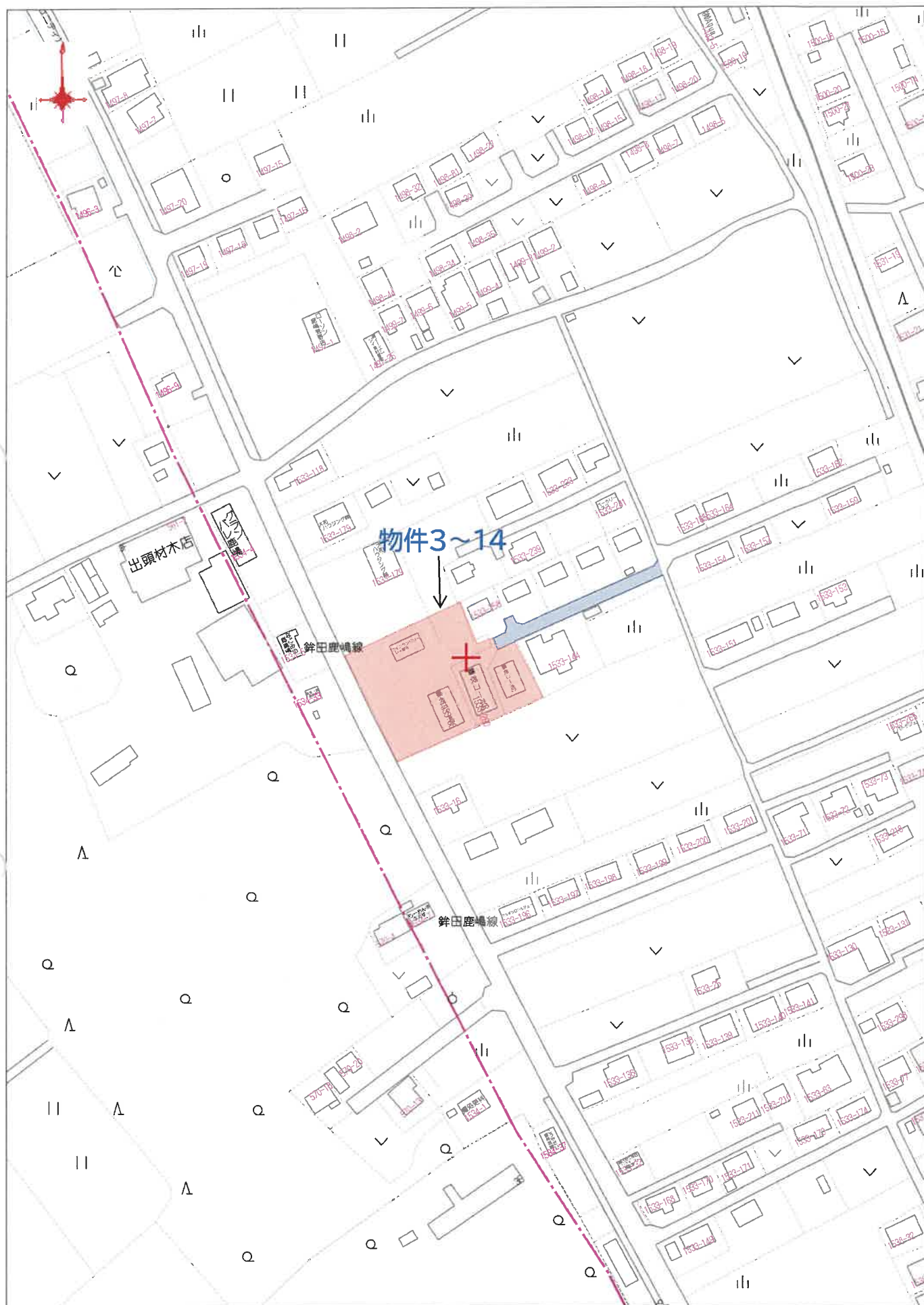
- 1 地価公示標準地：鹿嶋一 8
所 在：鹿嶋市大字中字里前1692番1
価 格：7,600円／㎡
位 置：鹿島臨海鉄道 大洗鹿島線「荒野台」駅 4.7km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：735㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側 6.5m 県道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農家住宅や一般住宅等が見られる農家住宅地域

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



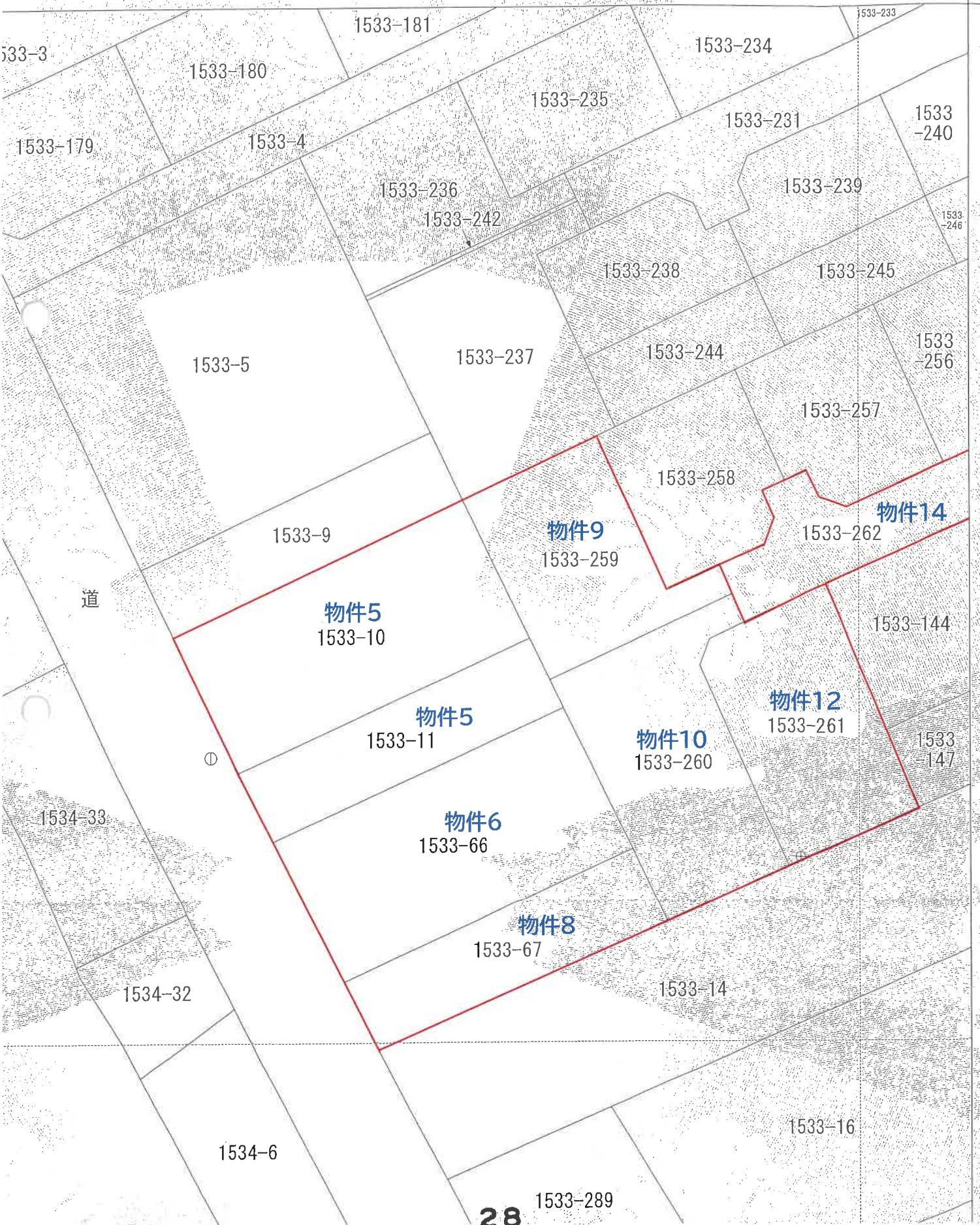


80m

(縮尺 1:2,000)

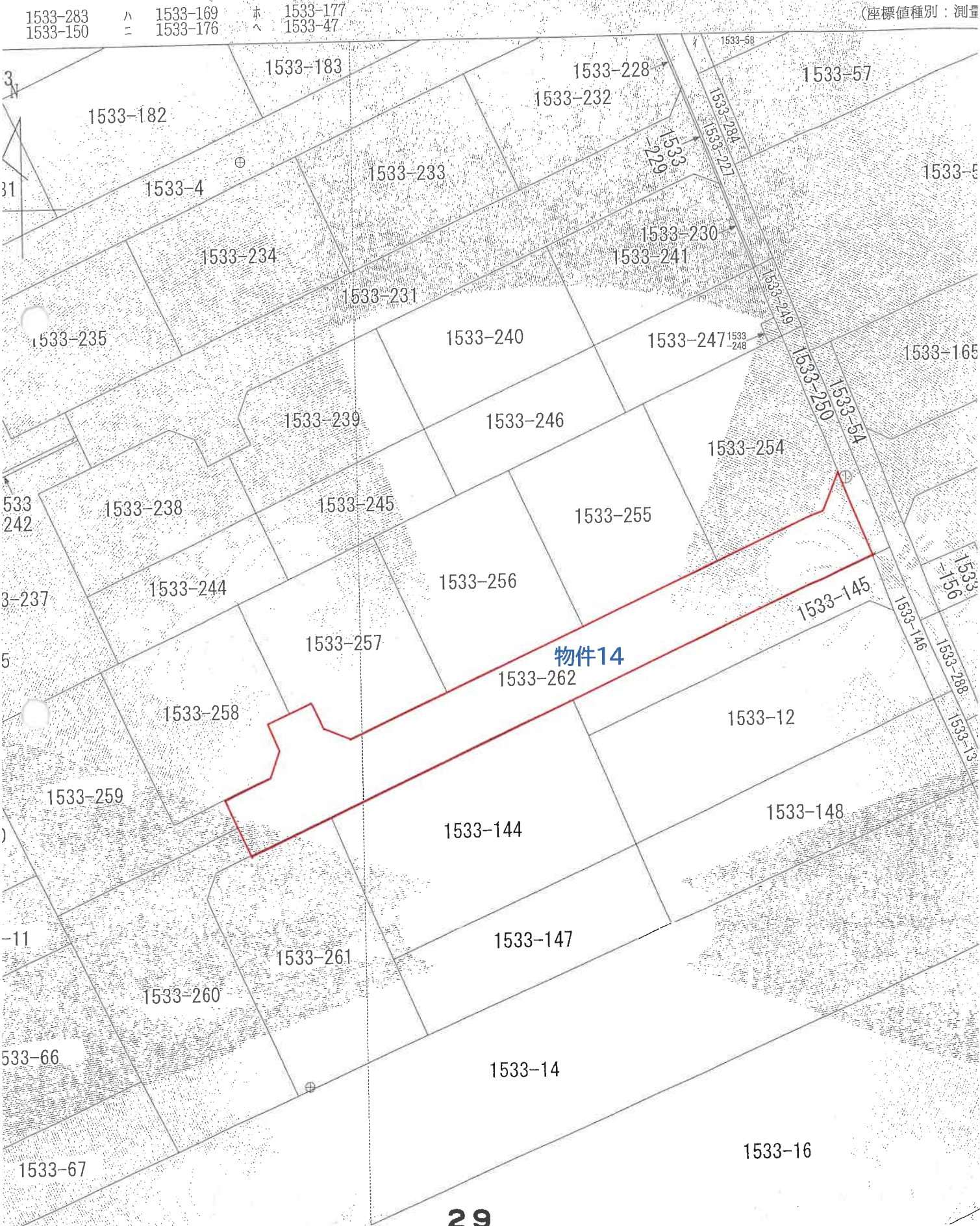


(座標値種別：測量成果) +71061.095



(縮尺 1:500)

(座標値種別：測量)



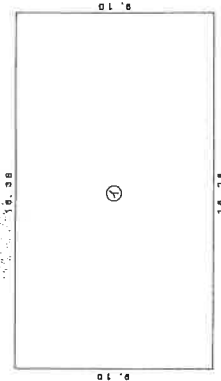
209575

各階平面図

建物図面

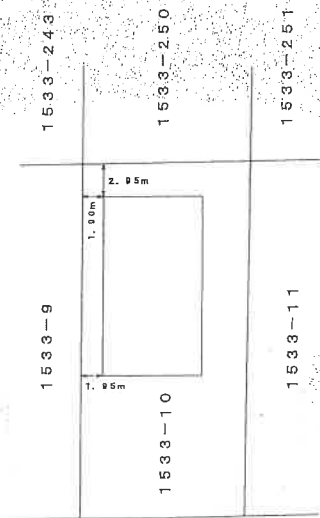
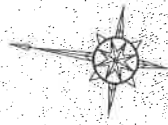
家屋番号 1533-10

建物の所在 鹿嶋市大字荒野字登賣須1533番地10



求積表

1	16.38 × 9.10	=	149.0580
合 計			149.0580
床面積			149.05 m ²



物件4(建物)

作成者



10月8日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

209578

各階平面図

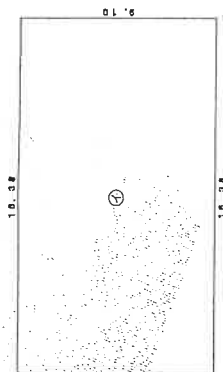
建物図面

1533-66

鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地66・1533番地67

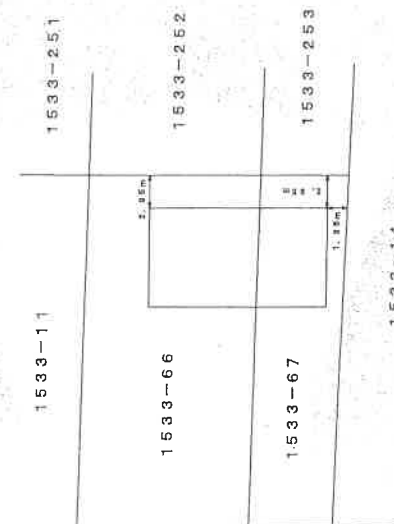
1階2階

(各階同型)



求積表

イ	16.38 x 9.10	=	149.0580
	合 計		149.0580
	床面積	1階	149.05 m ²
	床面積	2階	149.05 m ²



県道

物件7(建物)

平成19年12月4日 登記

作成者

1月30日(印刷)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

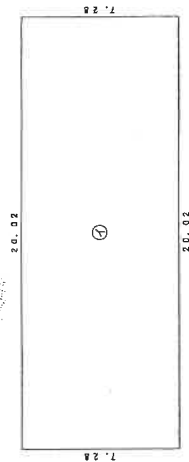
各階平面図

建物図面

家屋番号 1533-260

建物の所在 茨城県鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地260

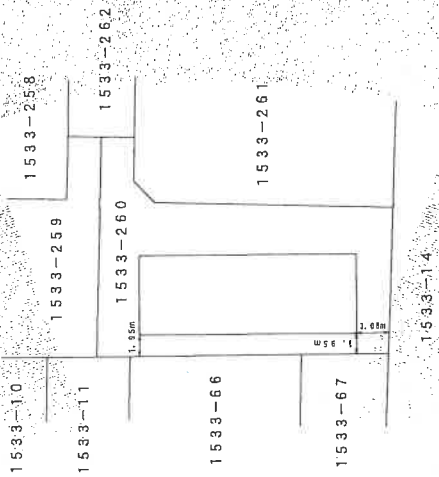
1階2階(各階同型)



求積表

イ	20.02 X	7.28	m	145.7456
合計				145.7456
床面積				1階 145.74㎡
				2階 145.74㎡

物件11(建物)



作成者

平成 23 年 6 月 5 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

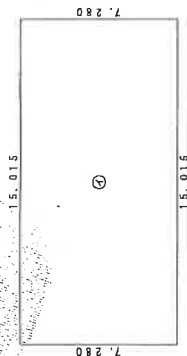
各階平面図

建物図面

家屋番号 1533-261

建物の所在 茨城県鹿嶋市大字荒野字登賀須1533番地261

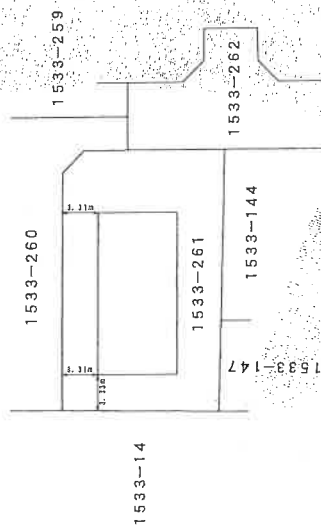
1階2階（各階同型）



求積表

①	7.280 X 15.015	=	109.309200
合計			109.309200
床面積		1階	109.30㎡
		2階	109.30㎡

物件13(建物)



作成者

士

（平成25年7月31日作成）

縮尺

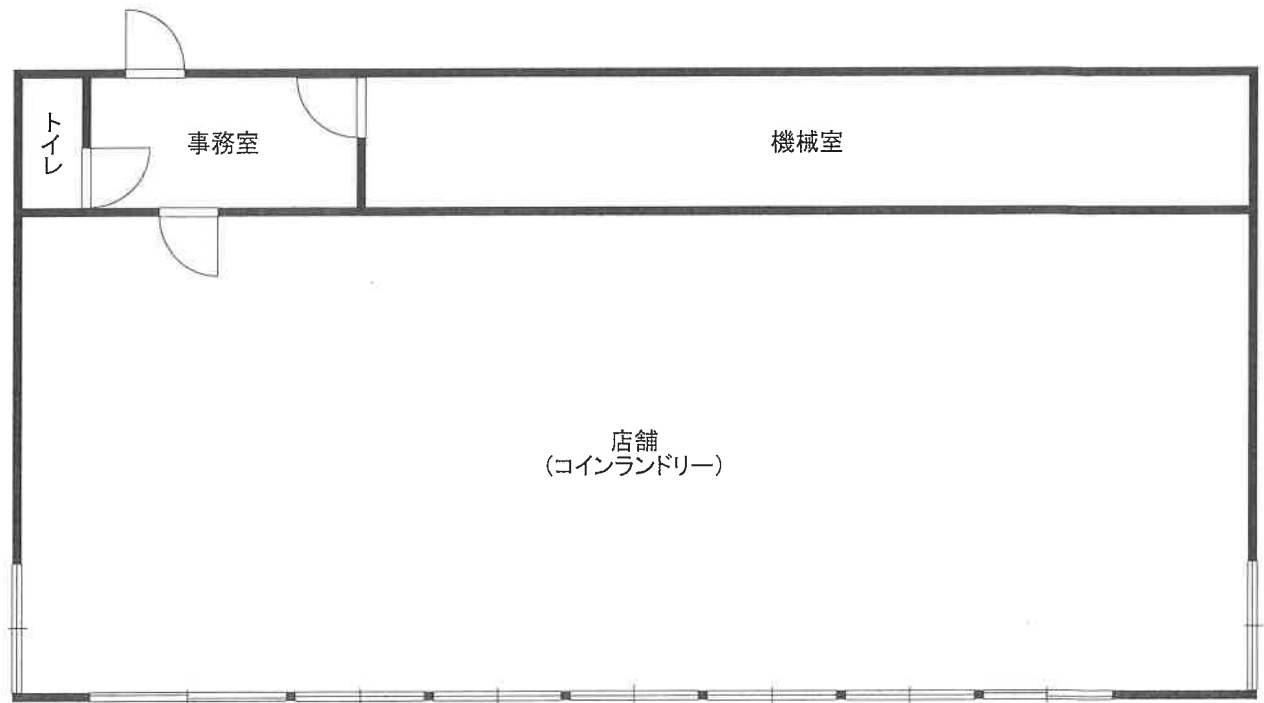
1/250

申請人

縮尺

1/500

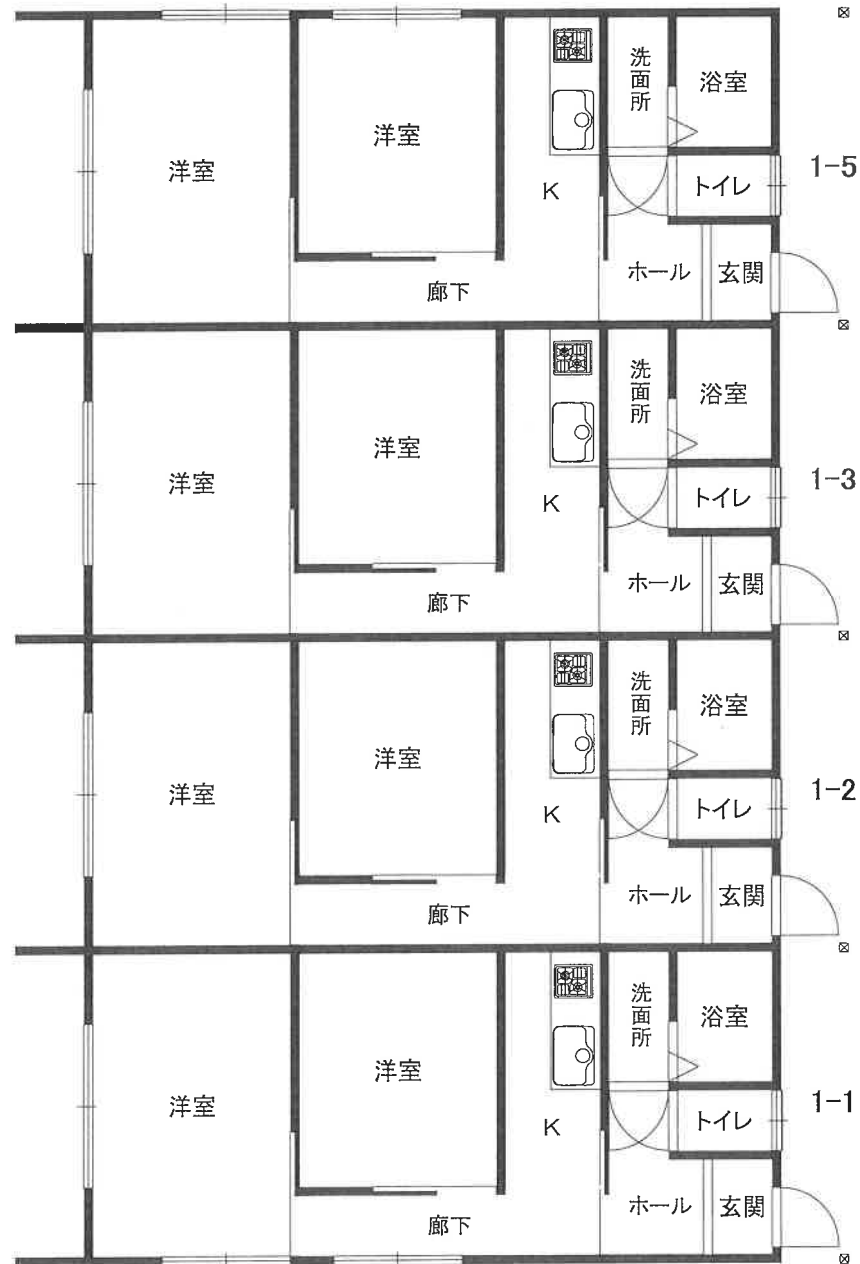
物件番号4: 店舗



登記床面積: 149.05㎡

物件番号7:共同住宅

【1階】 登記床面積:149.05㎡



物件番号7:共同住宅

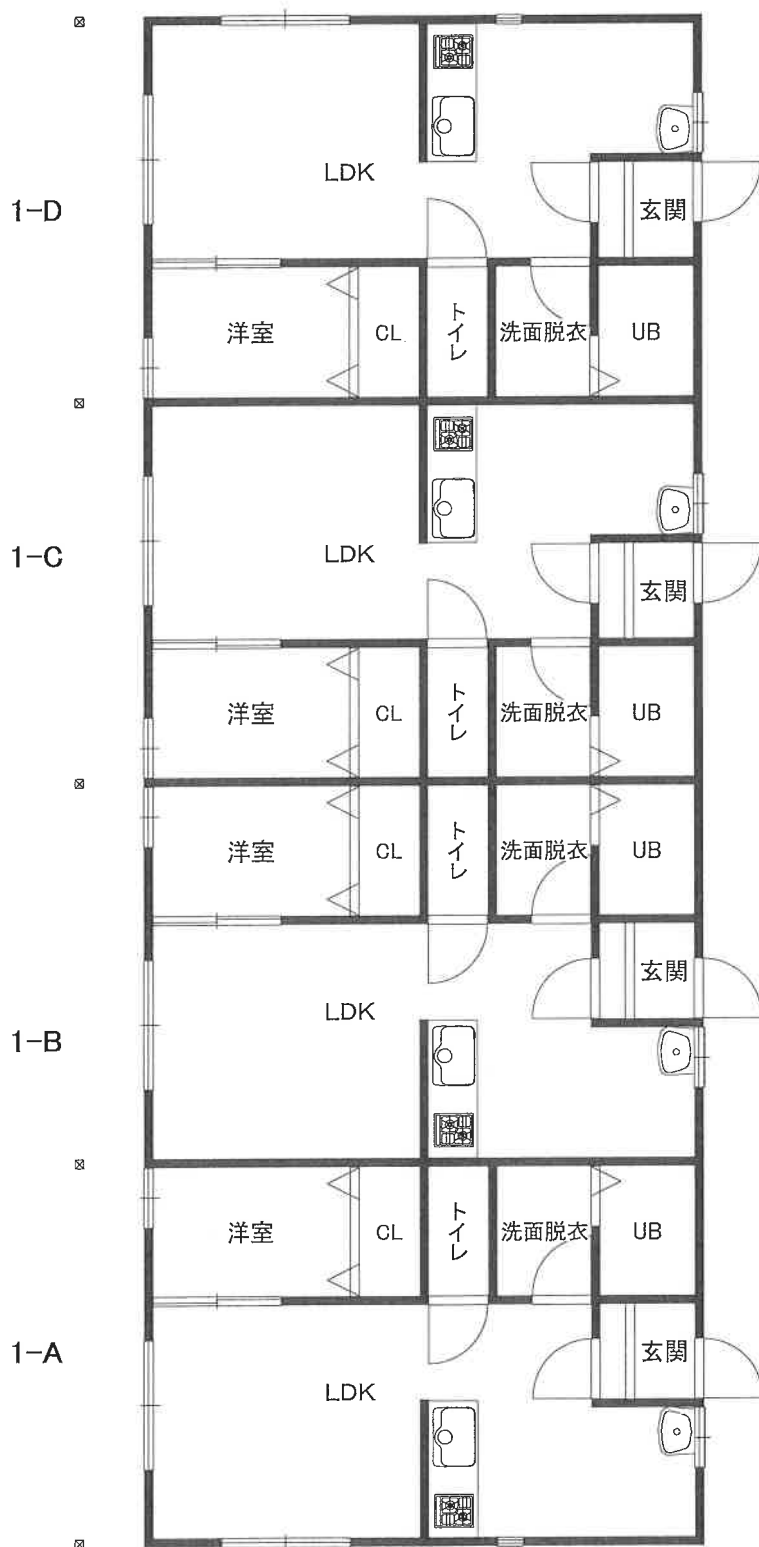
【2階】 登記床面積:149.05㎡



※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。

物件番号11:共同住宅

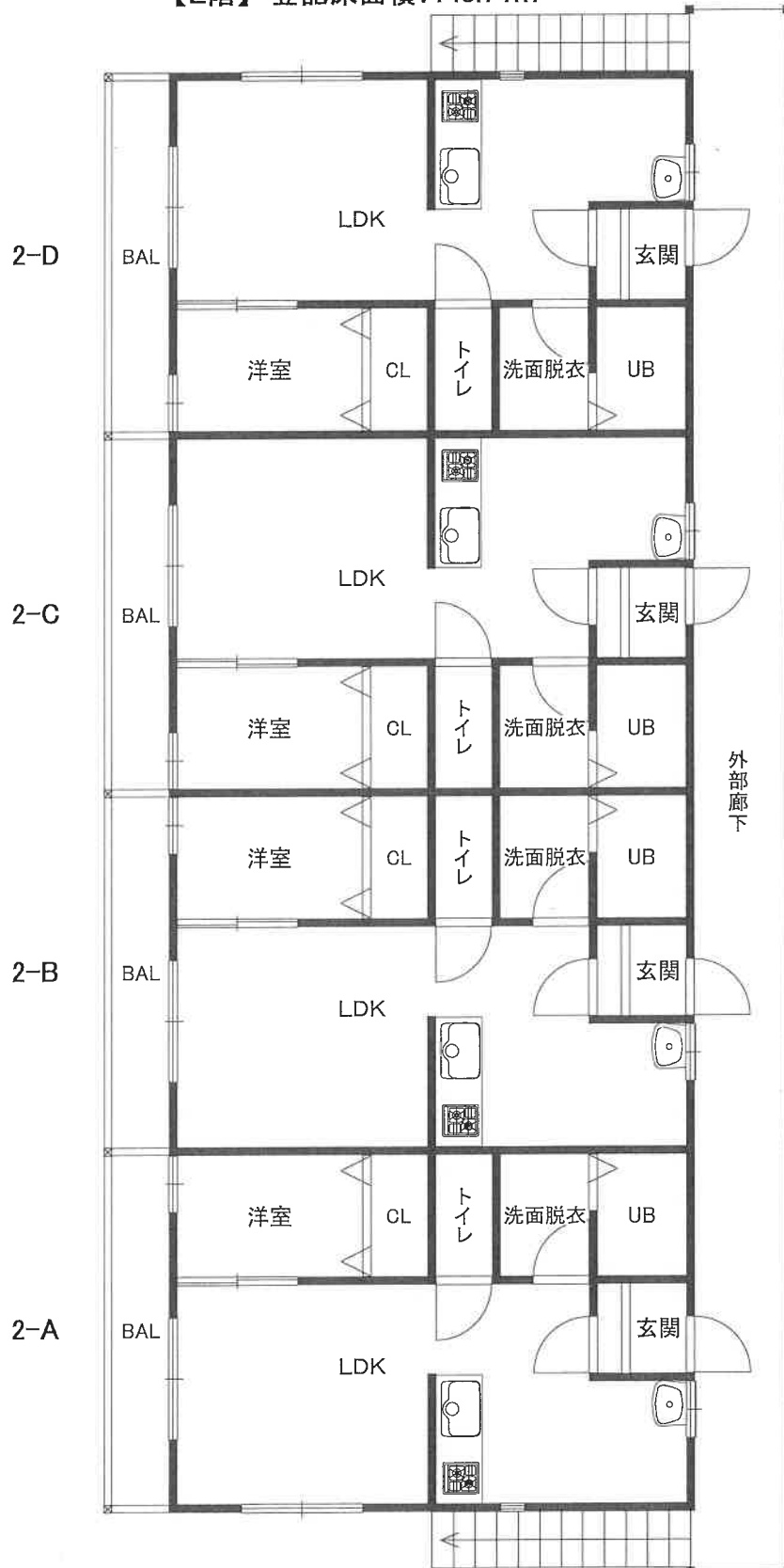
【1階】 登記床面積:145.74㎡



※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。

物件番号11:共同住宅

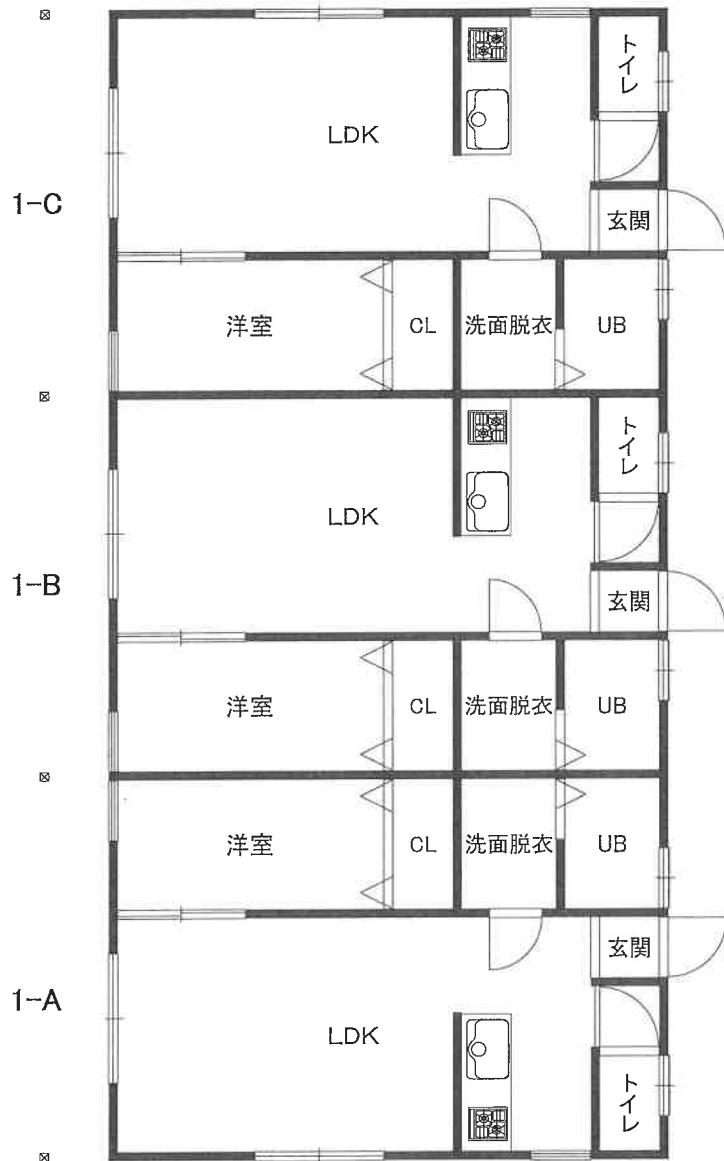
【2階】 登記床面積:145.74㎡



※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。

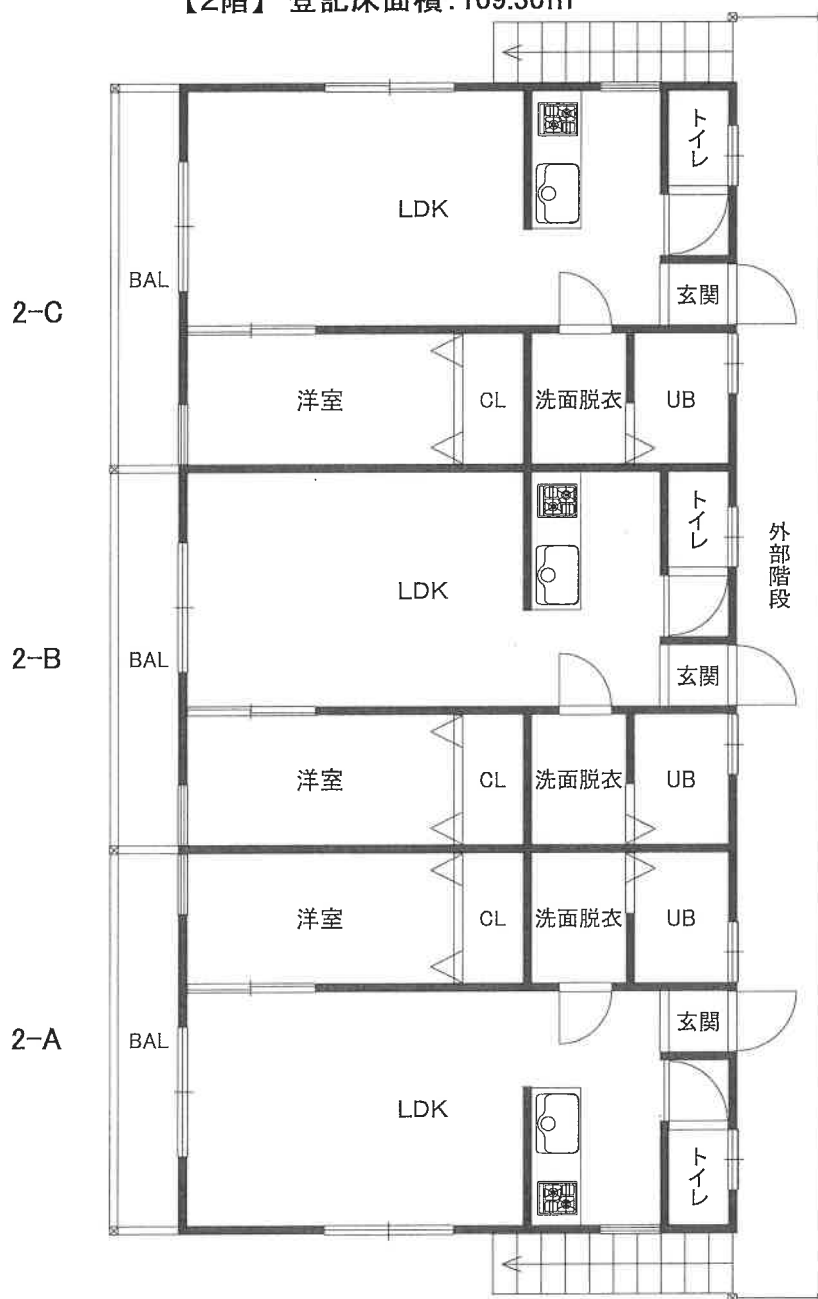
物件番号13:共同住宅

【1階】 登記床面積:109.30㎡



物件番号13:共同住宅

【2階】 登記床面積:109.30㎡



※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。