

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。	



913

物 件 目 録

- 15 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 2765番1
地 目 宅地
地 積 750.62平方メートル
- 16 所 在 銚田市汲上字八丁2765番地1
家屋 番号 2765番1
種 類 店舗・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



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15, 16】

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16】

賃借権

範 囲 B号室

賃借人 N

期 限 令和8年4月30日

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。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号16】

賃借権

範 囲 D号室

賃借人 O

期 限 定めなし

賃 料 月額30,000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16】

- ・1階部分を本件所有者が占有している。
 - ・A号室をM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。
 - ・C号室を豊栄電建株式会社が占有している。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。
-

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号15】

隣地（地番2765番5）の一部を駐車場として使用している。

《 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

- 15 所 在 銚田市汲上字八丁
地 番 2765番1
地 目 宅地
地 積 750.62平方メートル
- 16 所 在 銚田市汲上字八丁2765番地1
家屋 番号 2765番1
種 類 店舗・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



令和7年（ケ）第25号

（物件15，16）

令和7年3月12日受理

令和7年6月25日提出

（評価人 齋藤清人）

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

- | | | | |
|----|------|---|-----------------|
| 15 | 所在地 | 在 | 銚田市汲上字八丁 |
| | 地番 | 番 | 2765番1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 750.62平方メートル |
| 16 | 所在地 | 在 | 銚田市汲上字八丁2765番地1 |
| | 家屋番号 | 番 | 2765番1 |
| | 種類 | 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構造 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 積 | 1階 149.05平方メートル |
| | | | 2階 149.05平方メートル |

(土地・建物用)

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 15
現況地目	☒ 宅地（物件15） ☐ 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ガス置場、受水槽、井戸ポンプ、看板がある。
建物	物件 16
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・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

(2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 16 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	
16	☐ 全部 ☒ 1階	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A	自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円		
16	☐ 全部 ☒ A号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・7・17	☐ 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 実際の居住者はP (農 業研修生)
	M	自令6・7・17 至令8・7・16				☐ 敷 ☐ 保 円		
16	☐ 全部 ☒ B号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平22・5・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
	N	自令6・5・1 至令8・4・30				☐ 敷 ☐ 保 円		
16	☐ 全部 ☒ C号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・8・16	☐ 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 実際の居住者はQ (豊 栄電建株式会社の従業 員)
	豊栄電建 株式会社	自令6・8・16 至令8・8・15				☐ 敷 ☐ 保 円		
16	☐ 全部 ☒ D号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・10 ころ (A及びOの陳述 による)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円	
	O	自令3・12・1 期間の定めなし				☐ 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

(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16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16建物の2階部分は共同住宅として貸しています。 3 D号室の賃料は月額5万円から月額3万円に変更されていますが、D号室の入居者であるOさんは私の父にお金を貸しているため、現在Oさんからは家賃を受け取っていません。Oさんの家賃は私の父が私に支払うべきものという認識です。 4 Oさんは本件建物の新築時から住んでいます。 5 本件土地の南西角付近の境界は分かりません。 6 本件建物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。
■ M (A号室賃借人)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 本居室の賃借人は私ですが、本居室に居住しているのはインドネシア人の農業研修生Pさんです。 3 本居室に不具合は特にありませんが、エアコンのリモコンが無いそうです。
■ N (B号室占有者)	1 本居室に入居した時期は平成22年5月1日です。 2 敷金はありません。
■ Q (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 本居室に不具合は特にありません。 3 回答書に記入された賃料は共益費3,000円と引き落とし手数料330円を含む金額だと思います。
■ O (D号室占有者)	1 私はAさんのお父さんの会社の元従業員で、本件建物の新築時から本居室に住んでいます。 2 賃料は月額5万円でしたが、社員割引ということで月額3万円に変更されました。 3 私は2年ほど前にAさんのお父さんに280万円貸し付けており、その返済を受けることに代えて、本居室の家賃の支払いをしていません。 4 震災で壁紙が切れています。

(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 本件建物には太陽光発電設備が設置されている。
- 3 本件建物1階ではコインランドリーが営業中である。
- 4 現況調査時において隣地（地番2765番5の土地。目的外土地）も本件建物の入居者用駐車場として使用されていた。
- 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2乃至3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

(5枚目)

(調査経過用)

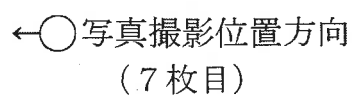
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月13日(木)	当 庁	■ 銚田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年3月17日(月) 16:25-16:30	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和7年3月27日(木)	当 庁	■ 債務者兼所有者に照会書送付
令和7年4月16日(水)	当 庁	■ 銚田市役所水道課に照会書送付
令和7年5月9日(金) 15:30-17:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 占有者から聴取 ■ 評価人同行
令和7年5月14日(水) 15:40-16:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 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

(6枚目)

令和7年(ケ)第25号

令和7年(ケ)第25号



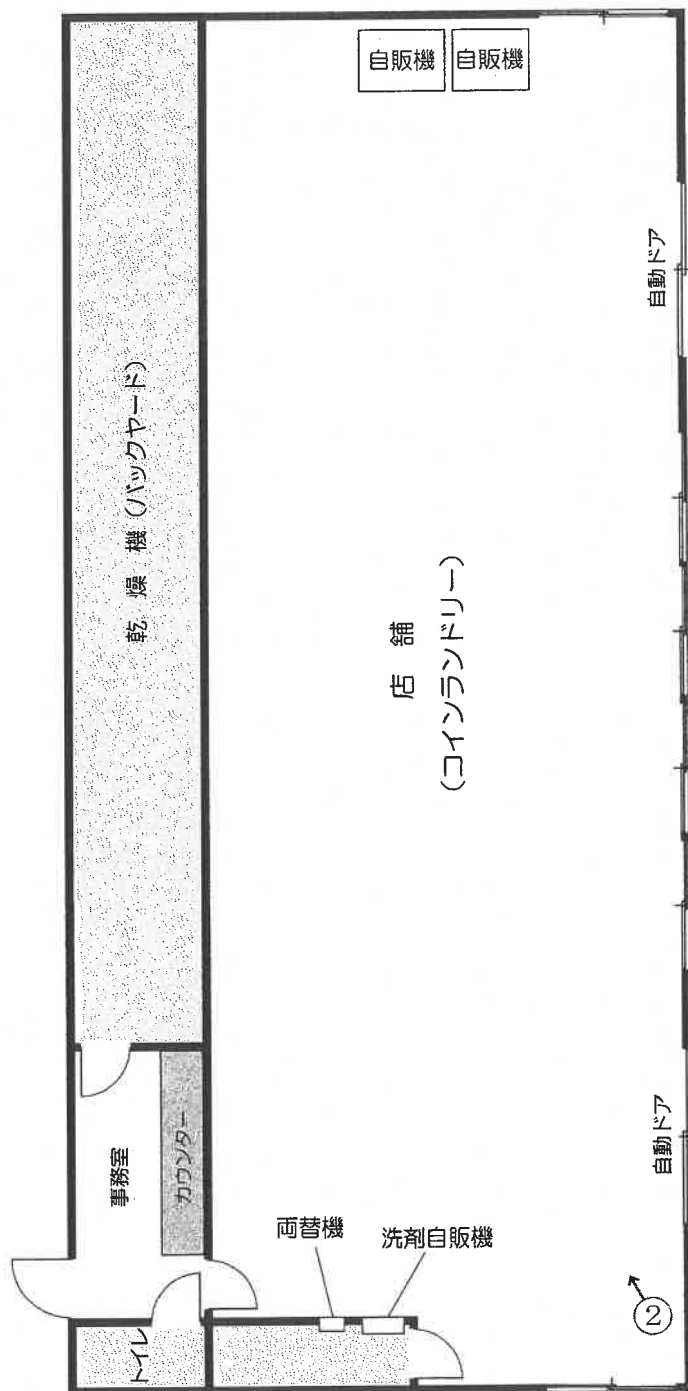
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 25号

物件16：店舗 共同住宅

縮尺約1/100

1階（店舗）



1階 149.05㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

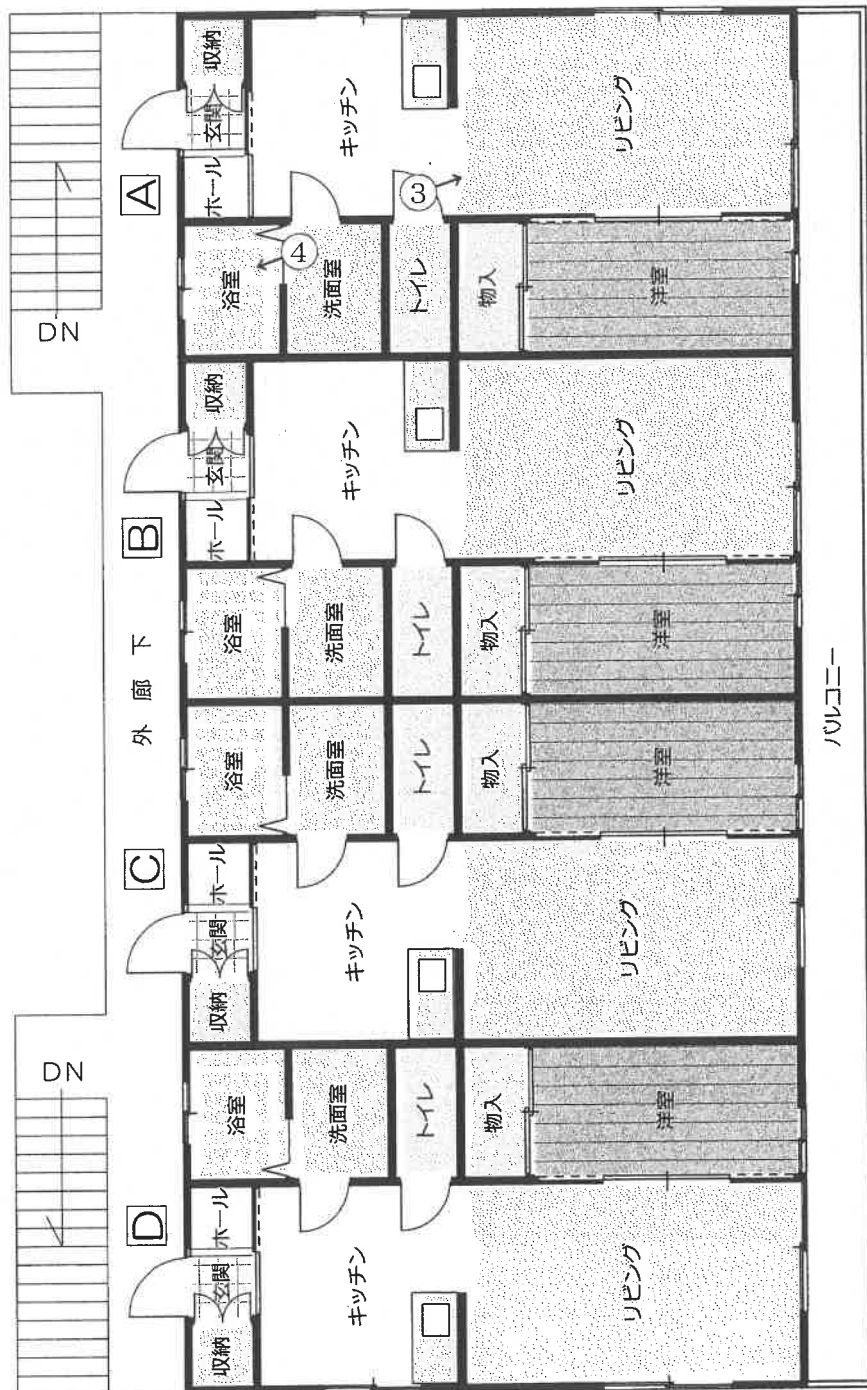
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 25号

物件16：店舗 共同住宅

縮尺約1/100

2階（共同住宅）



1階 149.05㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

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 9日 現地調査
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年 5月30日 評 価
令和 7年 6月 2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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,840,000円	
内 訳 価 格	
物件15（土地）	金 2,080,000円
物件16（建物）	金 14,760,000円

- ① 一括価格は、物件15・16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15の内訳価格は物件16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16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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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
15	所在地 地目 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
16	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
特記事項			
・物件16建物は、1階が自用の店舗、2階が4戸の賃貸用住宅の用に供されている。			

物 件 目 録

15	所 在	銚田市汲上字八丁
	地 番	2765番1
	地 目	宅地
	地 積	750.62平方メートル
16	所 在	銚田市汲上字八丁2765番地1
	家屋 番号	2765番1
	種 類	店舗・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

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15）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の西方約100m（道路距離） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	大洋駅に近接した周辺に畑も多い中に、一般住宅、店舗、共同住宅等が混在する地域である。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	（南東側）銚田市道大洋1092号線 ：幅員約7.1m（有効幅員）、舗装有、建築基準法42条1項1号 （北西側）国道354号 ：幅員約4.2m（有効幅員）、舗装有、建築基準法42条1項1号 ○系統、連続性は普通程度である。	
土地の利用状況等	物件16建物の敷地として利用されている。また、敷地内にはアスファルト舗装された駐車場がある。 ※敷地範囲 物件16建物：物件15土地の全部750.62㎡ ＜法定地上権と判定した＞	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、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判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を窺わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (2) 工作物、動産等の現況について 物件15土地には、プロパンガス置場(動産)、受水槽、井戸ポンプ、看板(工作物)等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 物件15土地の南西側付近の道路との境界について一部不分明な箇所があるため、詳細については、土地家屋調査士等の別途専門調査機関による調査を要する。 また、東側隣接地「2765番5」目的外土地の一部を、本物件16の共同住宅に居住する賃借人のための駐車場として利用していることに留意が必要である。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

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21年10月16日新築 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス ボード貼等 床 塩ビ床、合板フローリング等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備等 太陽光発電(ソーラーパネル)システムあり ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積（現況）	1階 149.05㎡ 2階 149.05㎡ 延) 298.10㎡ 登記以外の増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 1階店舗、2階共同住宅(居宅4戸) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が、1階店舗(コインランドリー)・2階共同住宅(居宅4戸)として使用している。 なお、占有状況(各賃貸契約)等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ○建築確認(H21確認建築茨城県-00153号・平成21年6月2日付) 主要用途：コインランドリー併用共同住宅、工事種別：新築 ○検査済証(第451号・平成21年12月9日交付) (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、D号室の壁紙の切れが見受けられたほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。但し、B号室については内覧不可であったため内部の詳細等については不明である。 このほか評価人としての調査には限界があるため、その他損傷等については、別途専門調査機関による調査が必要である。 また、雨漏り及びシロアリ被害並びに建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は平成21年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いと判断し、市場性修正は行わないものと判断した。 (4) 第三者占有減価について 本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最も有効使用に合致するので占有減価は行わないものと判断した。 なお、買受人の引受けとなる敷金(※現況調査報告書による)の授受は存在しないため、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」については無しとした。 (5) 太陽光発電システムについて 本件建物には太陽光発電システムが存在し、所有者の陳述によるとローンは完済しているとの事であるが、その真偽は不確実性を伴い、安全性を配慮して、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。 また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件16建物の市場性修正を0.95とした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件15（土地）

目的地の更地価格を算出し、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
15	10,400	0.74	750.62	0.90	5,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/85.7 = 10,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：交通・接近条件(駅への接近性▲5.0) 街路条件(道路の系統連続性▲5.0)
 環境条件(周辺環境▲5.0)

イ 個別格差：画地条件(角地+2 形状▲15 規模▲15)

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16（建物）

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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
16	250,000	298.10	0.314	23,400,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約16年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数9.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%，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%)×(經濟的殘存耐用年数9.0年／經濟的全耐用年数25.0年)}×(1－觀察減価20%)≒0.314

2 積算価格の査定

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。
次に基礎となる価格に、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) $ア \times イ = ウ$
15	5,200,000	0.35	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	占有減 価修正 ウ	積算価格 (円) $(ア \pm イ) \times ウ = エ$	価格 割合
15	5,200,000	-1,820,000	—	3,380,000	11.8%
16	23,400,000	+1,820,000	—	25,220,000	88.2%
積算価格（合計）				28,600,000	100.0%

ウ 占有減価：必要なし

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 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1,908,000	1.00	15.0%	0.90	11,450,000

ア 総収益 : 現行賃料を基に査定した。

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査定した。

エ その他補正率 : 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

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と収益価格を関連づけて、以下のとおり調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	28,600,000
② 収益価格	11,450,000
③ 調整後の価格	25,170,000

積算価格は市場の実態を反映した実証的な価格であり一定の規範性を有する。収益価格は収益性に着目した理論的な価格で、本件は賃貸を前提とした収益用不動産であり重視されるべき性格のものである。しかしながら、収益価格の算定に当たり、総収益の基となる現行賃料は賃借人の入居状況によって変動する性格のものであり、不確実性や流動的な側面があることは否定できない。また、1階部分は賃貸に供されていないため低位に求められた。よって、これらを総合的に考慮し、積算価格(0.8)と収益価格(0.2)にウエイト付けを施して、調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格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	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
15	25,170,000	11.8	1.00	0.70	—	2,080,000
16	25,170,000	88.2	0.95	0.70	0	14,760,000
一括価格(合計)						16,840,000

ウ 市場性修正：物件16 太陽光発電システム係争リスク▲5

エ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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(敷金等)：引受けとなる敷金等はなし

第6 参考価格資料

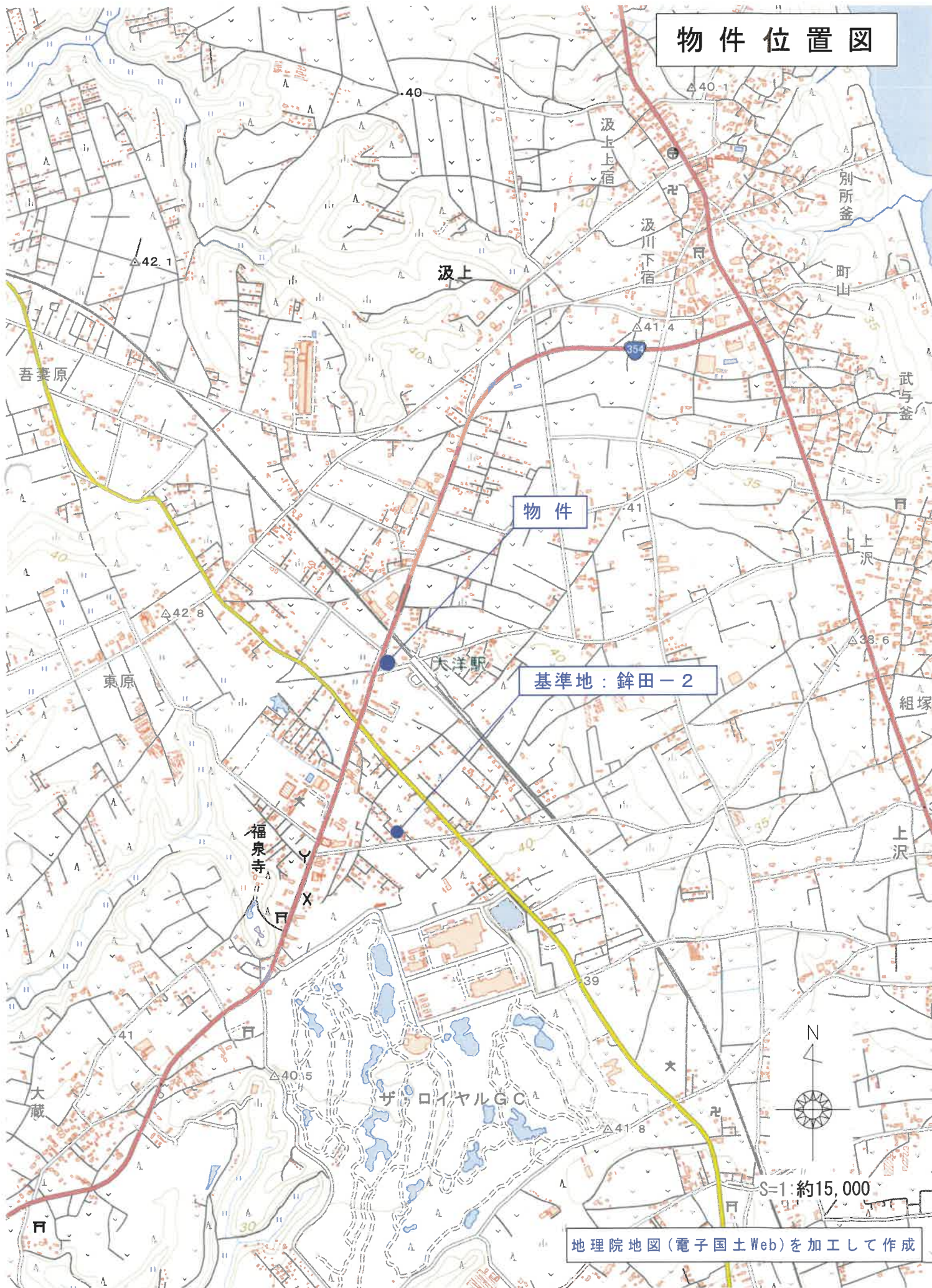
1 地価調査価格 銚田(県)-2

所 在：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：9,000円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅南方約1km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：250m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4.2m私道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上



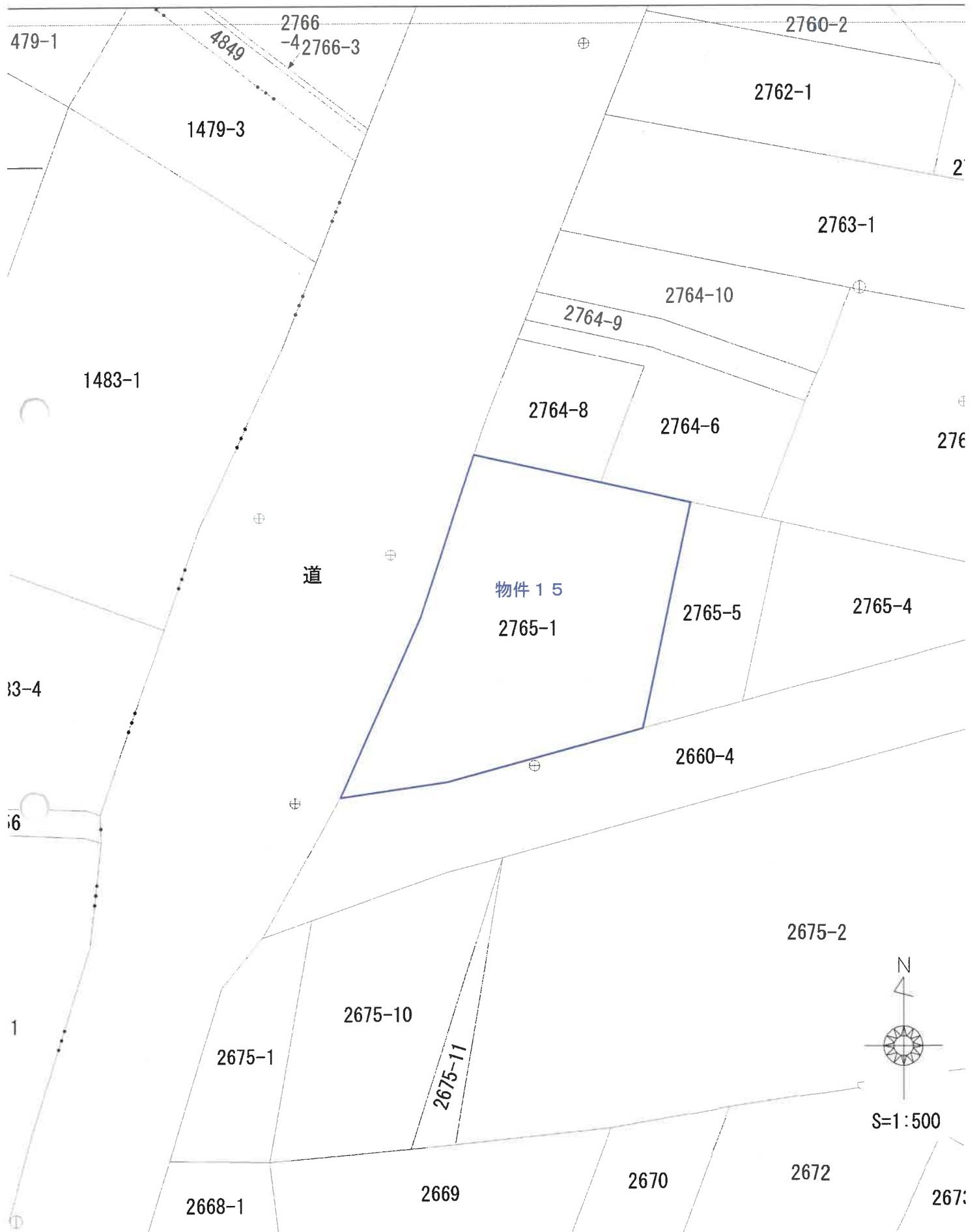
周辺見取図

中心点座標:Lng 140°34'3



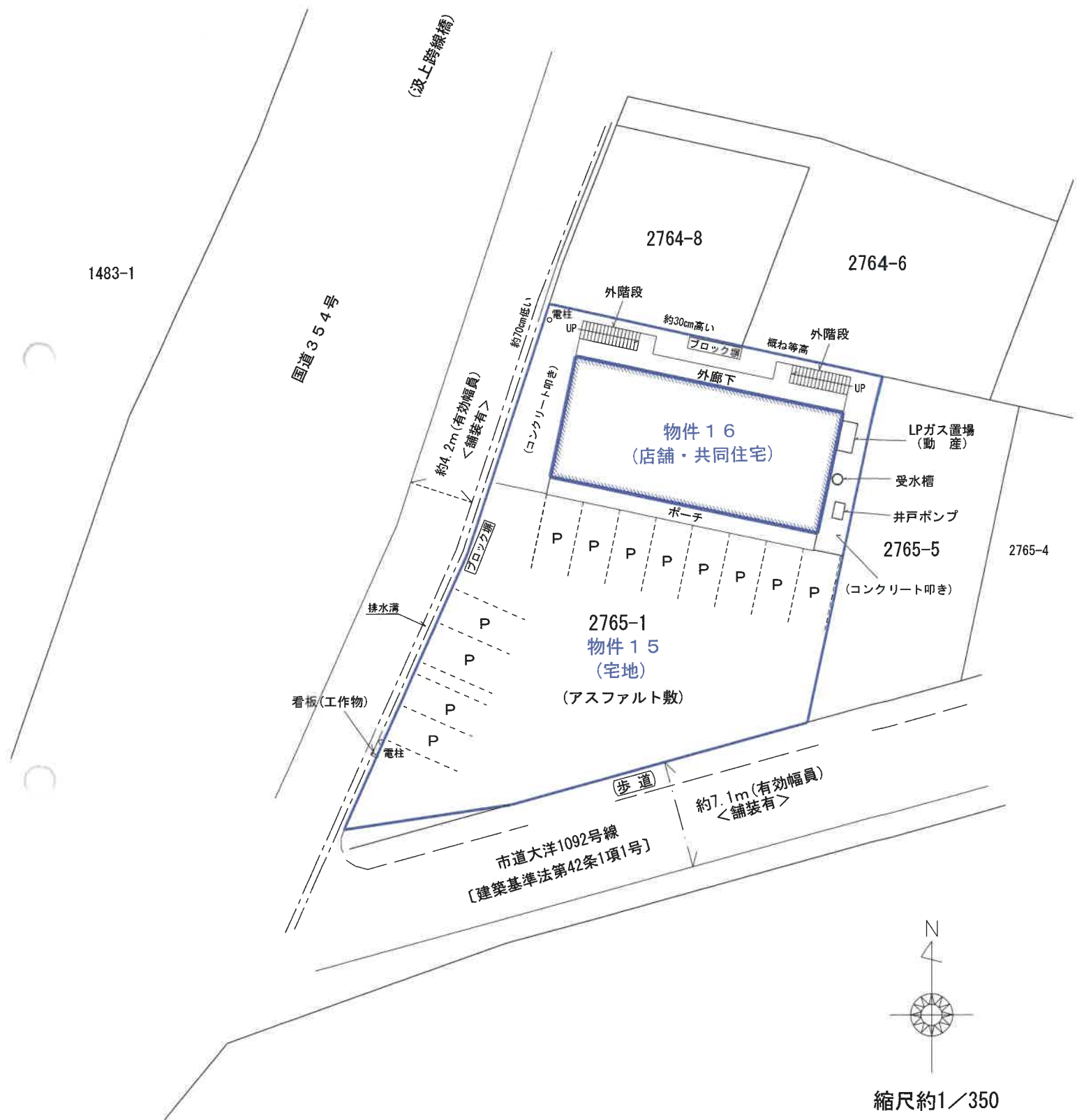
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 25号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件16：店舗 共同住宅

縮尺約1/100

1階（店舗）



1階 149.05㎡（登記と同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 25号

物件16：店舗 共同住宅

縮尺約1/100

2階（共同住宅）



1階 149.05㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。