

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17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 5月15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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時30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 3月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目                           |
|   | 地 番   | 1番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 370.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の2                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 108.14平方メートル<br>2階 132.73平方メートル |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の3                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                     |
|   | 床 面 積 | 99.80平方メートル                        |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

C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か月間明渡しを猶予される。

---

---

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   | 鹿嶋市宮中七丁目                           |
|   | 地 番   | 1番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 370.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の2                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 108.14平方メートル<br>2階 132.73平方メートル |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の3                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                     |
|   | 床 面 積 | 99.80平方メートル                        |



令和 7 年（ケ）第 41 号  
令和 7 年 4 月 24 日受理  
令和 7 年 7 月 14 日提出  
（評価人 河村 直行）

現況調査報告書  
(物件 1 ないし 3)

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   | 鹿嶋市宮中七丁目                           |
|   | 地 番   | 1番1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 370.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の2                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 108.14平方メートル<br>2階 132.73平方メートル |
| 3 | 所 在   | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 1番1の3                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                     |
|   | 床 面 積 | 99.80平方メートル                        |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 鹿嶋市宮中七丁目1番1号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 鹿嶋市宮中七丁目1番1号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
(3枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( C ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(定期建物賃貸借契約書 (事業用) )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年9月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年8月24日
	期間	令和5年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月 金88,000円 (毎月27日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金: 金160,000円, <input type="checkbox"/> 保証金: 金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 消費税 <input checked="" type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
(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
B (亡A相続財産清算 人弁護士)	1 本物件に関する詳細は不知であり、回答することはありません。 2 物件の鍵は貸与しますので、適宜調査を実施してください。 【電話録取要旨】
C (物件3賃借人)	1 私は本物件の賃借人です。 しかし、契約書が見当たらないため、賃貸借契約の内容は仲介不動産会社に問い合わせてください。 2 本物件に気になる故障不具合はありません。 強いていうならばエアコンの臭いが気になります。 【現地聴取要旨】

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(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、B及びCの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

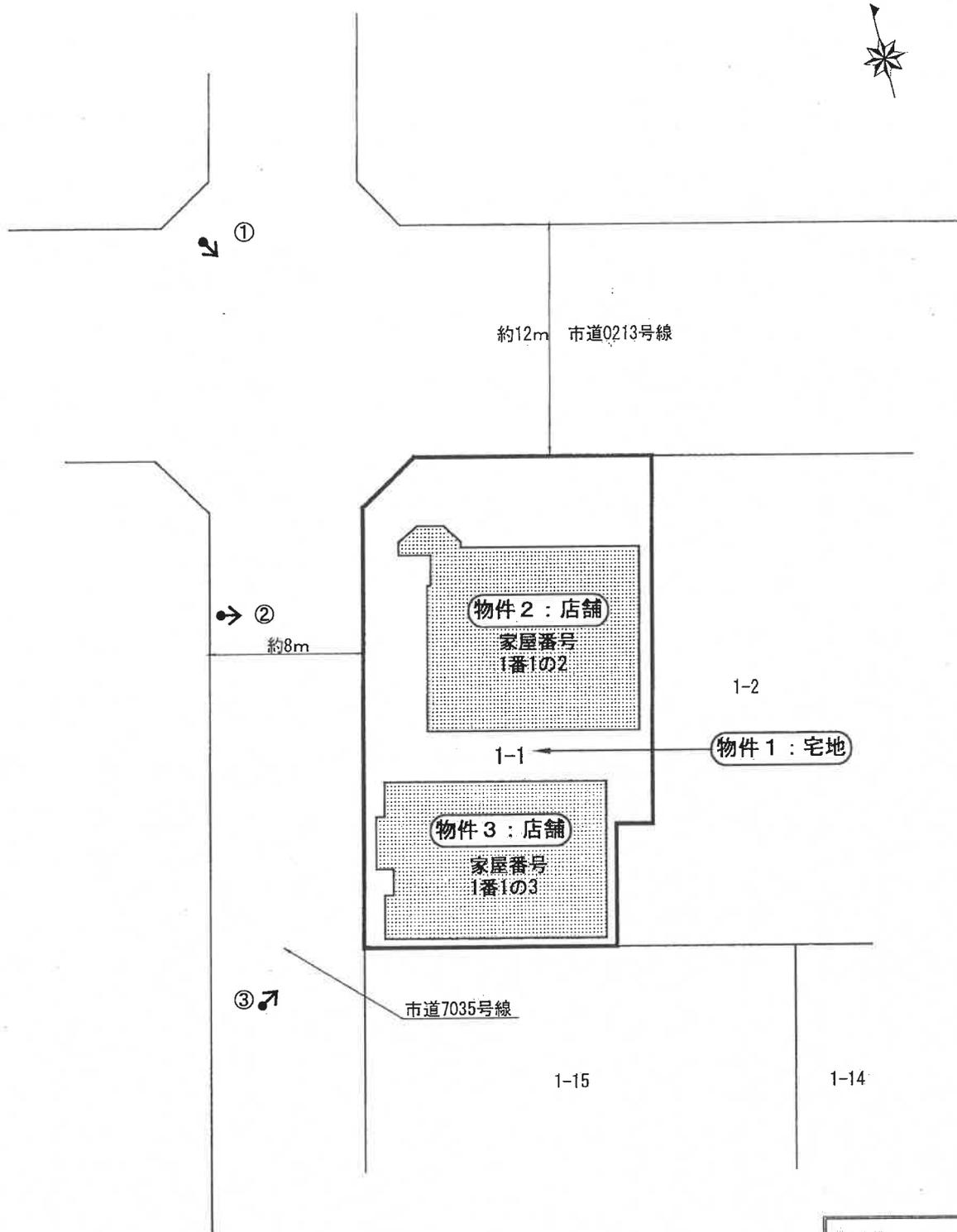
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

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25日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年5月7日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年5月16日(金) 13:15-14:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> C から聴取 評価人同行
令和7年5月19日(月)	当 庁	借用した物件の鍵返還(B宛て郵送)
令和7年6月4日(水)	当 庁	物件仲介業者照会(照会書郵送)
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月16日 目的物件2は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、Bに借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

令和7年(ケ)第41号(物件1~3)  
(鹿嶋市宮中7丁目)

土地建物位置関係図



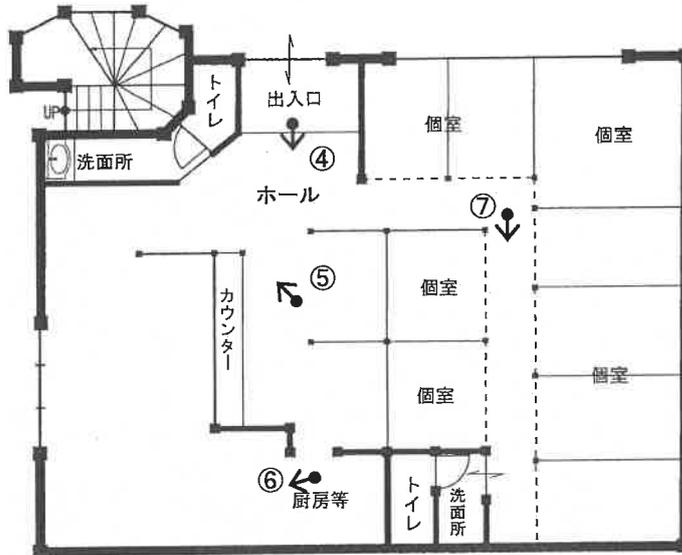
《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

※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。

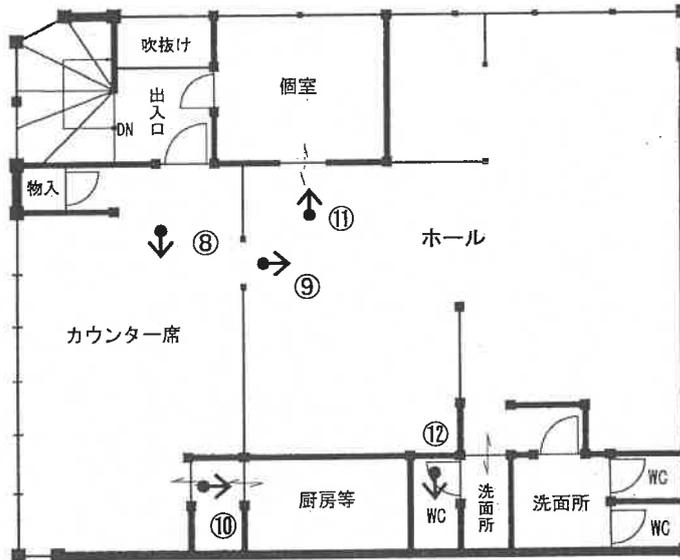
# 建物間取略図

物件2:店舗

【1階】 床面積：108.14㎡（登記）



【2階】 床面積：132.73㎡（登記）

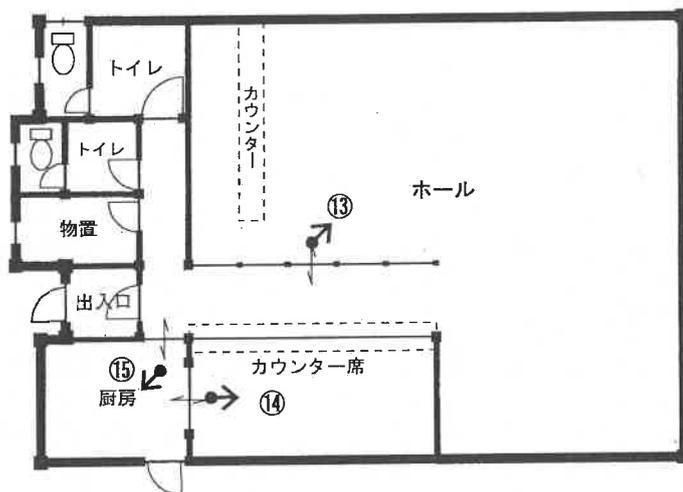


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

《凡例》  
撮影方向： ←  
写真番号： ①

建物間取略図  
物件3:店舗

床面積 : 99.80㎡ (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。

《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①



写真1



写真2

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



写真13



写真14



写真15



令和7年(ケ)第 41号

令和7年4月24日 受命

令和7年5月16日 現地調査

令和7年7月7日 評価

令和7年7月13日 提出

水戸地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,110,000 円
物件2 (建物)	金 4,400,000 円
物件3 (建物)	金 5,670,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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（土地）の内訳価格は、物件2及び3（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及び3（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
1	所在地 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
3	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  | 鹿嶋市宮中七丁目                           |
|   | 地 番  | 1番1                                |
|   | 地 目  | 宅地                                 |
|   | 地 積  | 370.00平方メートル                       |
| 2 | 所 在  | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋番号 | 1番1の2                              |
|   | 種 類  | 店舗                                 |
|   | 構 造  | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|   | 床面積  | 1階 108.14平方メートル<br>2階 132.73平方メートル |
| 3 | 所 在  | 鹿嶋市宮中七丁目1番地1                       |
|   | 家屋番号 | 1番1の3                              |
|   | 種 類  | 店舗                                 |
|   | 構 造  | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                     |
|   | 床面積  | 99.80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1）

位置・交通	<p>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：南東方へ 約 1.2 km（道路距離）          最寄りバス停留所：関鉄バス「南桜町」停留所 南西方 約350m</p>	
付近の状況	<p>店舗、事務所ビルのほか住宅等が見られる土地区画整理事業が施行された沿道地域。今後、格別の変動要因はない。</p>	
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	<p>市街化区域          近隣商業地域          80%          200%          特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口(北側)約13m、奥行約23m、規模 370.00㎡(登記地積)のほぼ整形地。北側で幅員約12mの市道、西側で幅員約8mの市道にそれぞれ接面する角地。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。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類	市道（建築基準法第42条1項1号道路）
	幅員・系統	約 12 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	側道（西側 幅員約 8 mの舗装市道）あり
供給処理施設	<p>上水道：あり          ガス配管：なし          下水道：あり</p> <p>(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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2及び3（店舗）の建物の敷地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。</p>	
特記事項	<p>特になし</p>	

## 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：昭和64年 1月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数：約36.5年 経済的残存耐用年数：約 3.5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：クロス貼、化粧石膏ボード貼 等 床：塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 108.14㎡ 2階 132.73㎡ 延 240.87㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：店舗 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	賃貸用の店舗（1階及び2階）であるが、空き店舗の状態にあり、本件所有者が占有している。内部には造作等が残存しており、建物の占有者及び占有権原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36年以上が経過しており、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）が目立ち、内部も損傷部分が多く、本件建物を今後、賃貸用の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 昭和64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：昭和63年7月13日付、潮特 第183号（貸店舗・貸事務所） ④ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地(370.00㎡)のうち、約228.00㎡（現況利用範囲の概測面積）

### 3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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10月25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：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 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：クロス貼、化粧石膏ボード貼 等 床：塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	99.80㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：店舗 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	普通程度
建物の利用状況	賃貸借に供されている店舗であり、賃借人（C）が飲食店として占有している。本件賃借権は買受人に対抗できないものと判断した。 建物の占有者及び占有権原等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内における調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が見られるが、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 建徳確認：平成23年6月8日付、H23A確済M0373号 ・主要用途：飲食店（スナック）  ③ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地(370.00㎡)のうち、約142.00㎡（現況利用範囲の概測面積）

## 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	29,500	1.050	370.00	0.950	10,890,000

##### 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 5-2】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $28,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/95.0 = 29,500 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.000	1.000	0.950	1.000	1.000	0.950

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】

・角地 +5.0%（1.050）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

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、3)

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	203,000	240.87	0.0666	3,260,000
3	194,000	99.80	0.3276	6,340,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・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 2】

経過年数：36.5年、経済的残存耐用年：3.5年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※  
(0.1331) 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-50%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1331 \times (1-0.50) = \underline{0.0666}$$

### 【物件 3】

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。

$$\cdot \text{現価率} : 0.4680 \times (1-0.70) = \underline{0.3276}$$

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

## 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	6,710,000	0.45	法定地上権(物#2)	3,020,000 ①
	4,180,000	0.45	法定地上権(物#3)	1,880,000 ②

#### ア 建付地価格

建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件1】建付地価格：10,890,000円

・物件2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 10,890,000\text{円} \times \frac{228.00\text{m}^2}{370.00\text{m}^2} = 6,710,000\text{円} \end{array}$$

・物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 10,890,000\text{円} \times \frac{142.00\text{m}^2}{370.00\text{m}^2} = 4,180,000\text{円} \end{array}$$

#### 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。
- ・物件3：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	10,890,000	①+② － 4,900,000	5,990,000	29%
2	3,260,000	① ＋ 3,020,000	6,280,000	31%
3	6,340,000	② ＋ 1,880,000	8,220,000	40%
積算価格(合計)			20,490,000	100%

## 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
3,336,000	1.00	10%	0.60	20,020,000

ア 総収益：3,336,000円

① 現行賃料：1,056,000円（a）※現況調査報告書記載（物件3）の現況賃料

【物件3】

月額 88,000円×12ヶ月 = 1,056,000円

② 想定賃料（空き店舗部分）：2,280,000円（b）

【物件2】

1階 月額 90,000円×12ヶ月 = 1,080,000円

2階 月額 100,000円×12ヶ月 = 1,200,000円

計 2,280,000円

③ 総収益（a）+（b）：3,336,000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、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	20,490,000	1.00	20,490,000
II 収益価格	20,020,000	1.00	20,020,000
<b>調整後の価格</b>			20,260,000

※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
1	20,260,000	29%	1.00	0.70	1.00	4,110,000
2		31%	1.00	0.70	1.00	4,400,000
3		40%	1.00	0.70	1.00	5,670,000
<b>一括価格(合計)</b>						14,180,000

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

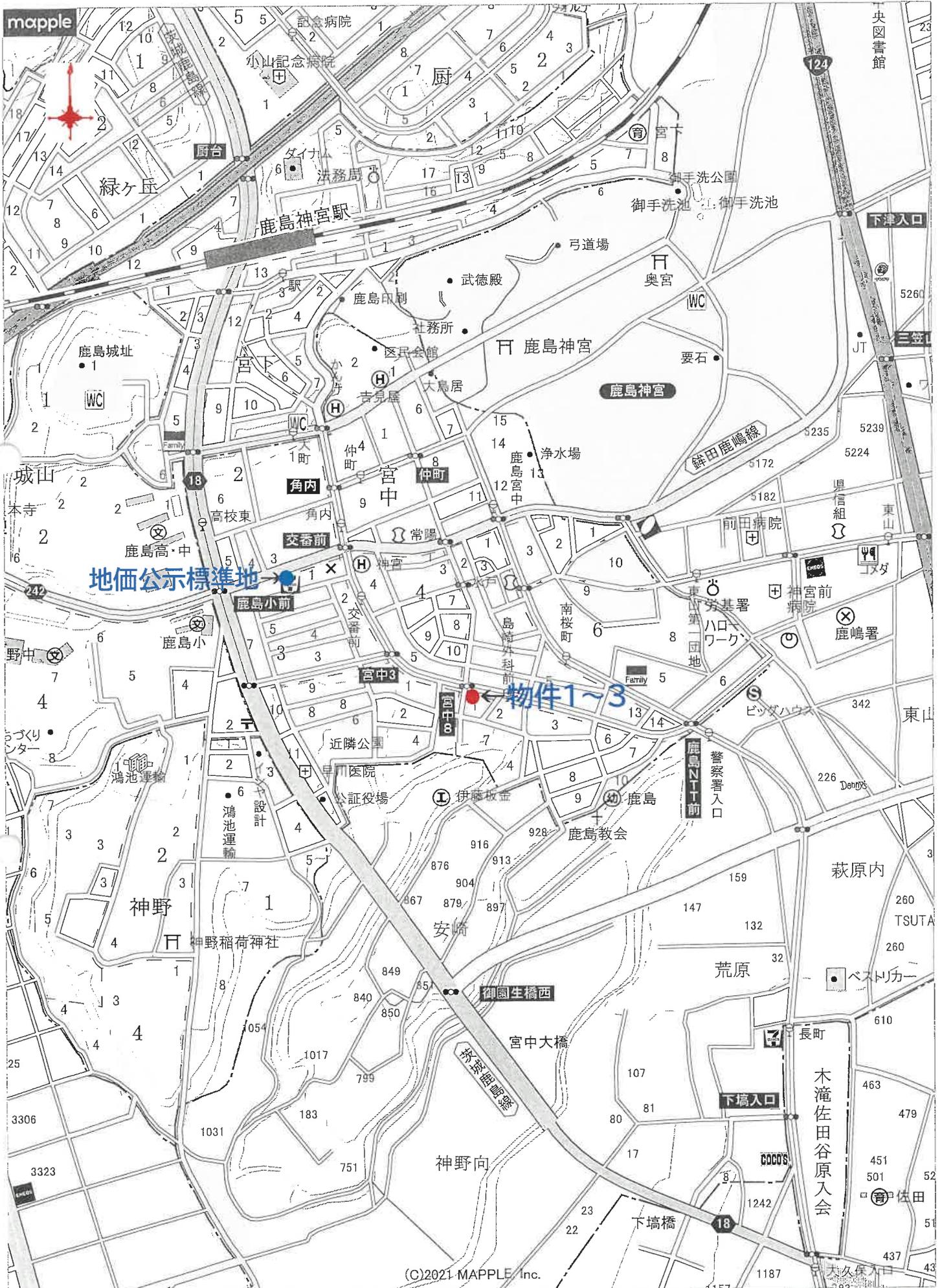
- 1 地価公示標準地：鹿嶋 5-2  
所 在：鹿嶋市宮中3丁目1番15「宮中3-1-20」  
価 格：28,000円／㎡  
位 置：JR鹿島線「鹿島神宮」駅 900m  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：859㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：北側 8.9m 県道  
用途指定等：商業地域（建ぺい率：80%，容積率：400%）  
地域の概要：中小規模の店舗が多い県道沿いの商業地域

## 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

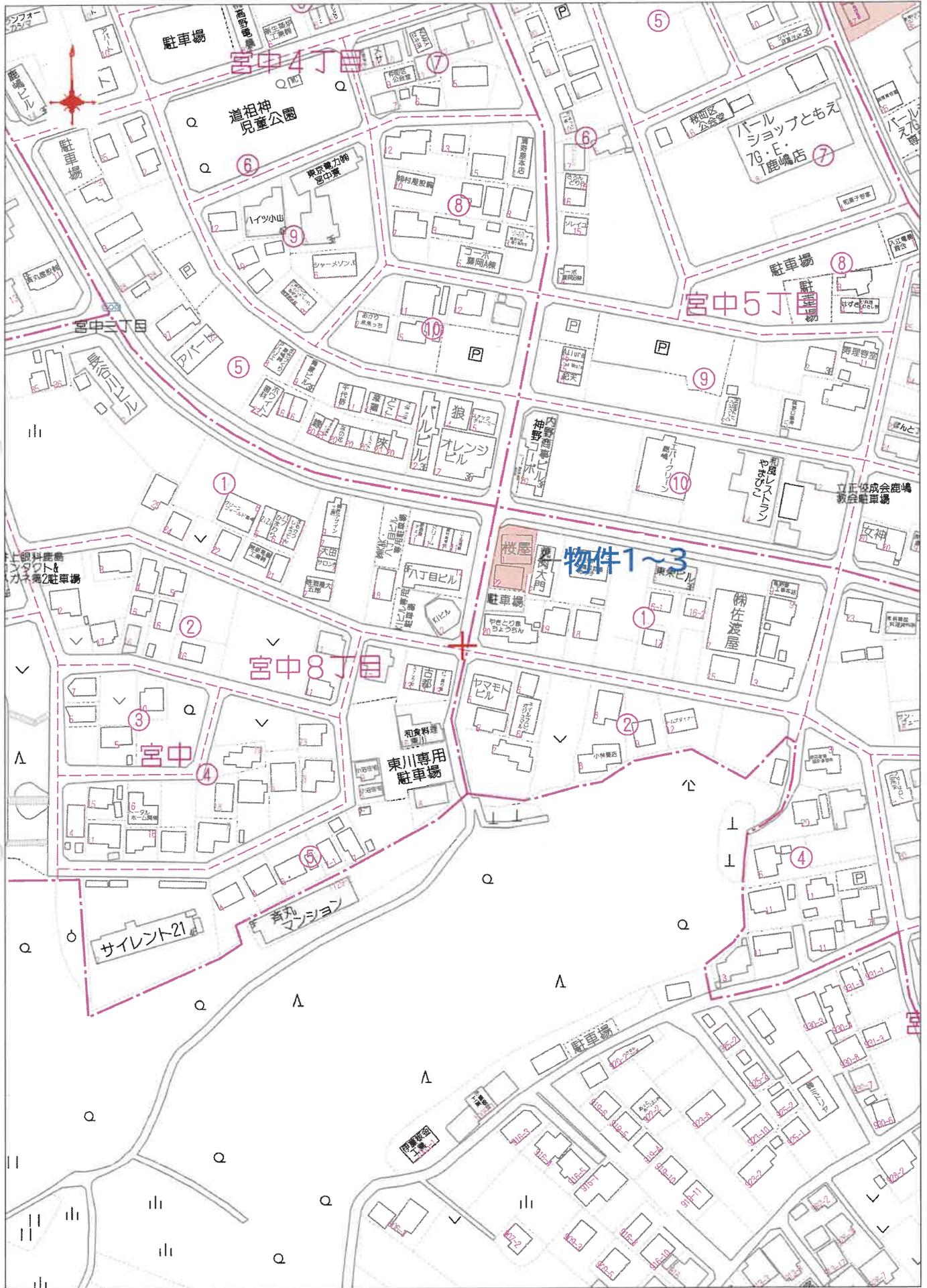
# 物件位置図



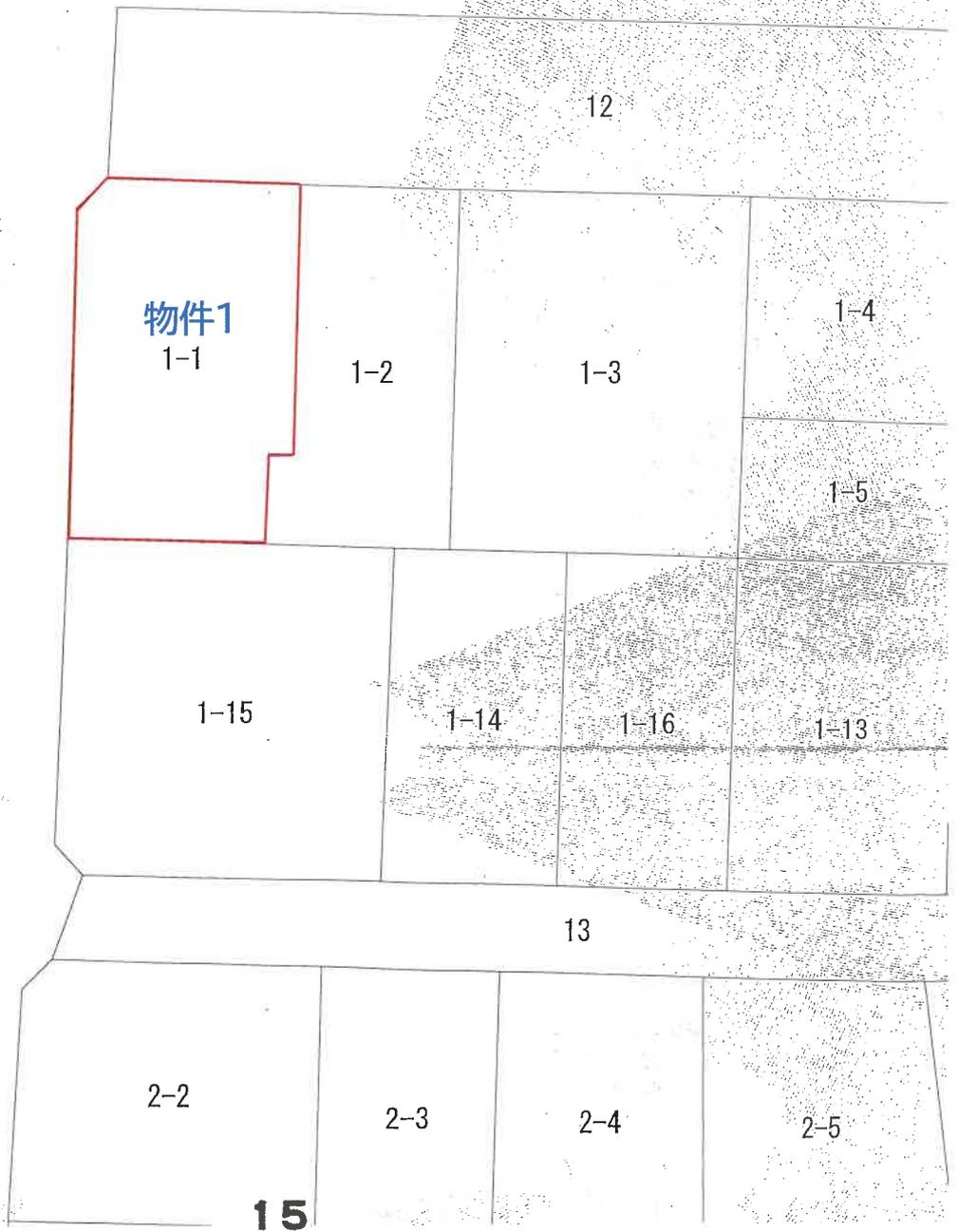
1 : 10,000 相当  
 (株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(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50秒 北緯 35度57分48秒



(縮尺 1:2,000)



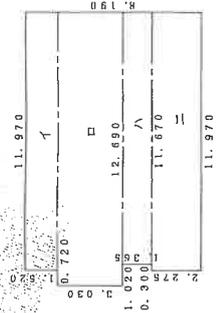
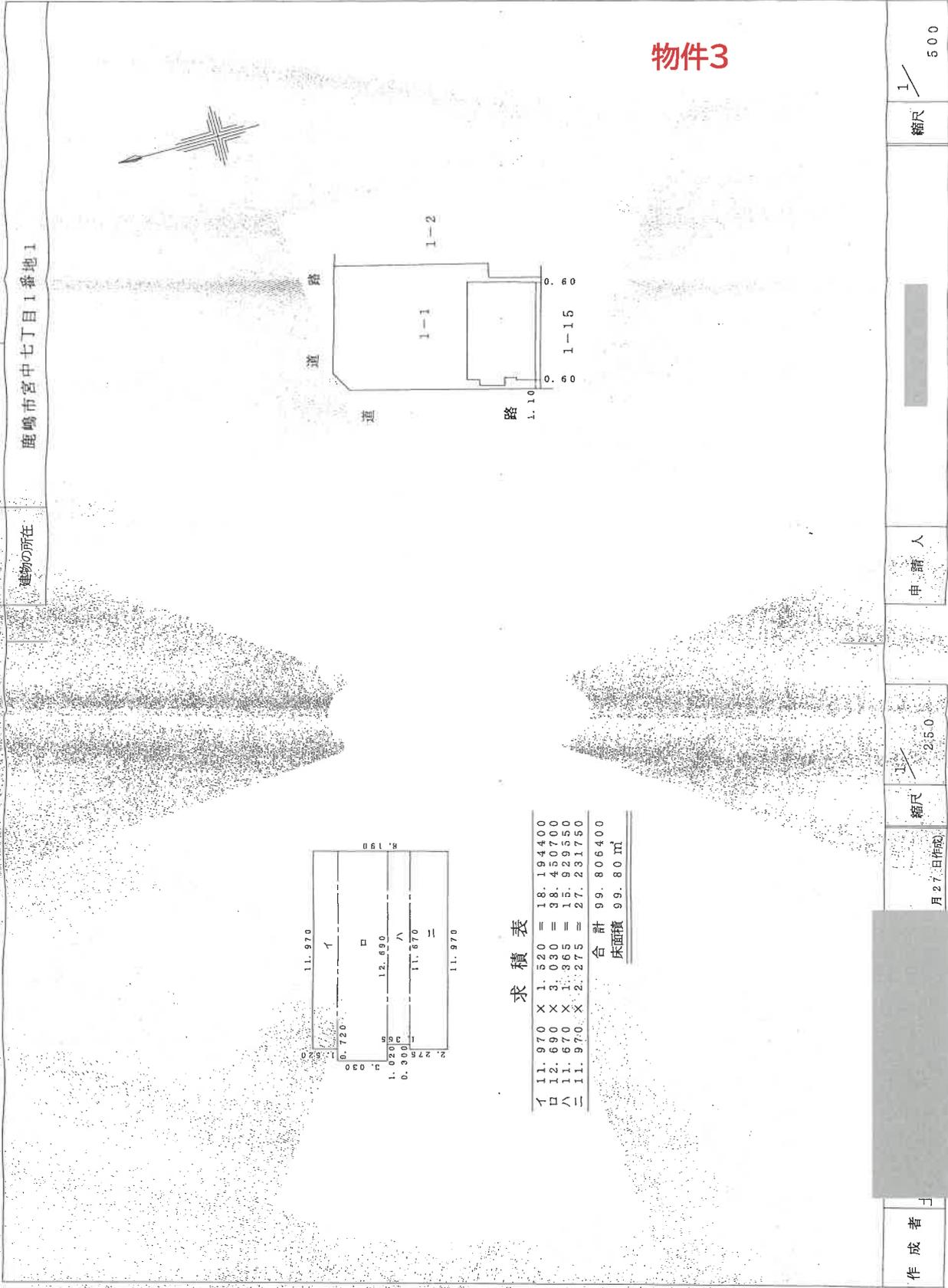


登記年月日：平成23年10月26日

各階平面図

建物図面

家庭番号	1-1の3
建物の所在	鹿嶋市宮中七丁目1番地1



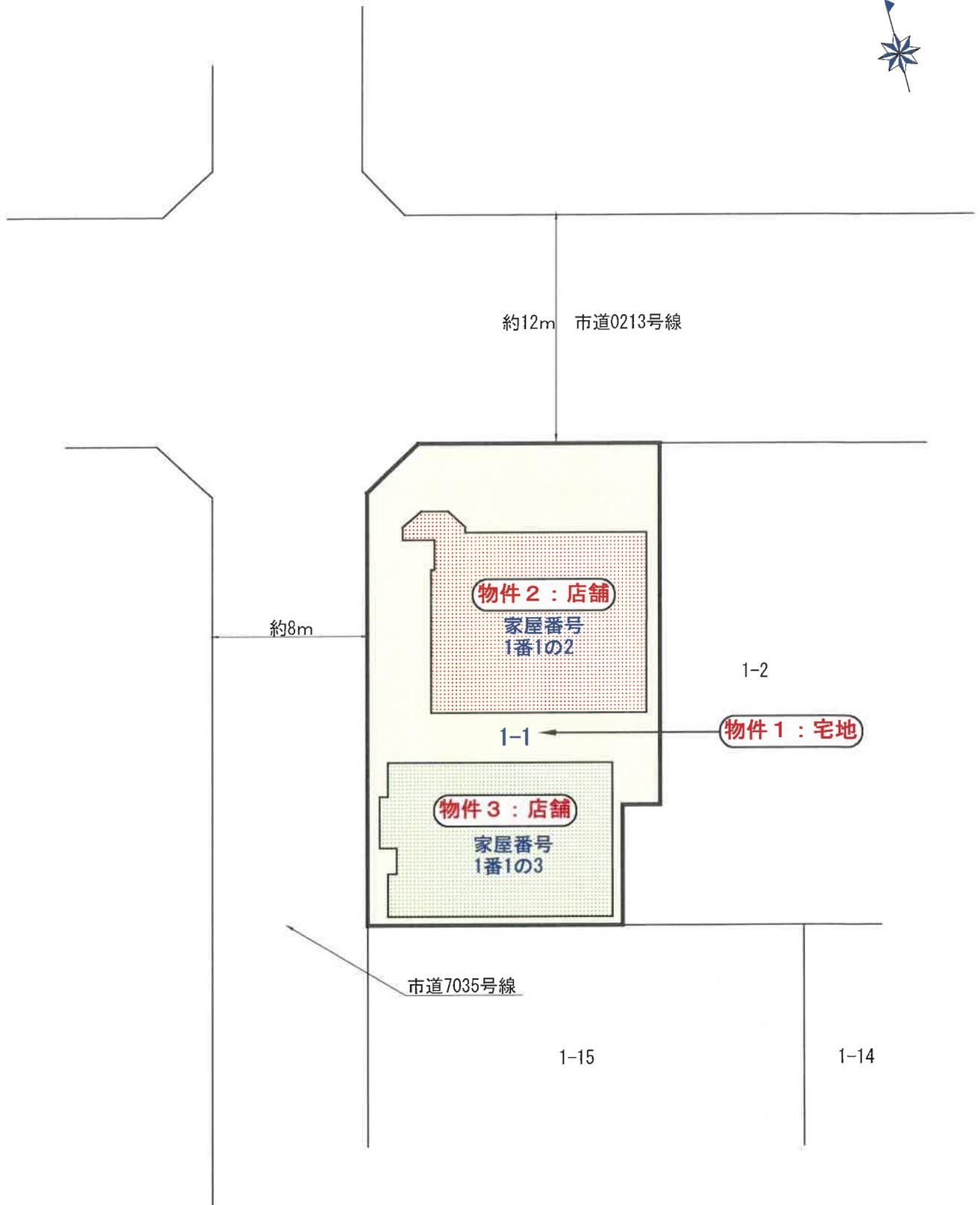
求積表

イ	11.970 X 1.520 =	18.194400
ロ	12.690 X 3.030 =	38.450700
ハ	11.670 X 1.365 =	15.929550
ニ	11.970 X 2.275 =	27.231750
合計		99.806400
床面積		99.80 m <sup>2</sup>

物件3

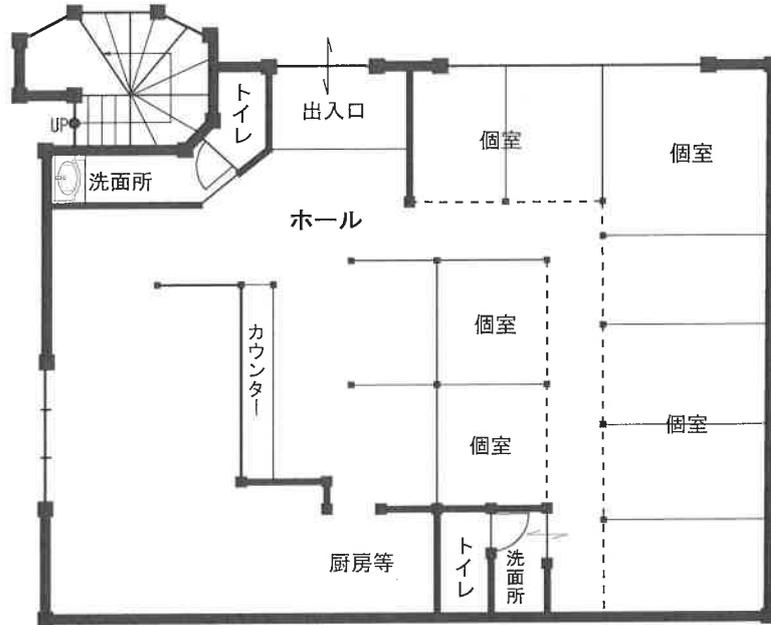
作成者	縮尺	縮尺	申請人	縮尺
	1/250	1/500		
	月27日作成			

※A3版をA4版に縮小

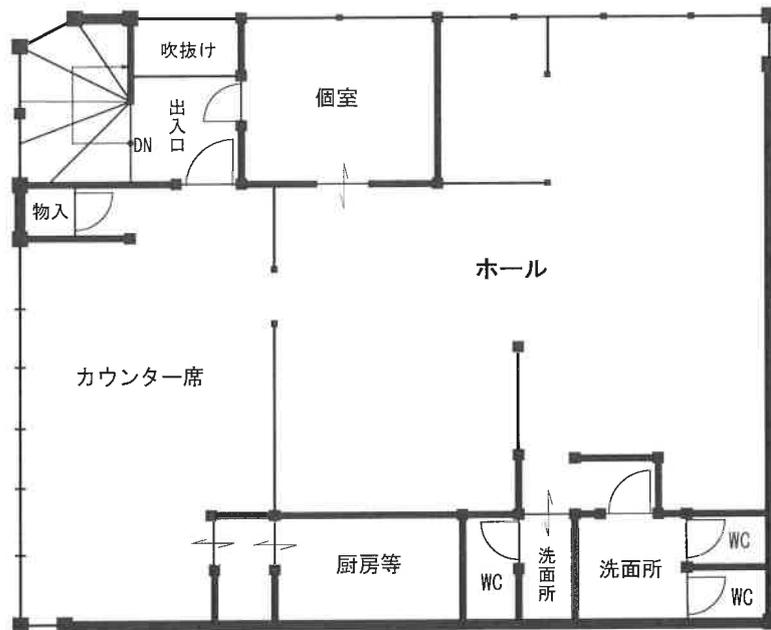


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

【1階】 床面積：108.14㎡（登記）



【2階】 床面積：132.73㎡（登記）

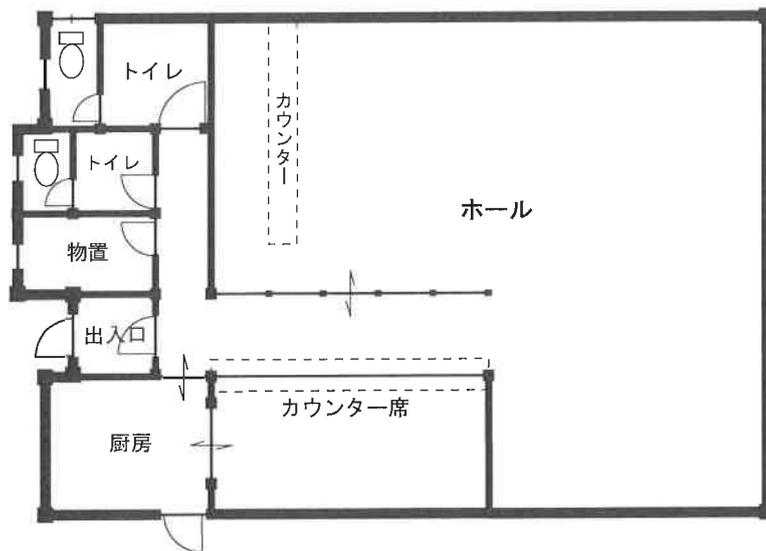


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件3:店舗

床面積：99.80㎡（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。