

## 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 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 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 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5822番  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル
- 2 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5822番地  
家屋 番号 5822番  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 95.37平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約97平方メートル  
2階 約86平方メートル
- 3 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番2  
地 目 宅地  
地 積 188.95平方メートル
- 4 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4  
家屋 番号 5833番の2  
種 類 店舗 居宅



## 物件目録

構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 119.69平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(現況)

構造 木造スレート瓦葺2階建  
床面積 1階 約217平方メートル  
2階 37.26平方メートル

所在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4、5822番地、5833番地5

(附属建物)

符号 1  
種類 店舗  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 34.89平方メートル  
2階 40.57平方メートル

(現況)

種類 店舗・居宅  
床面積 1階 約51平方メートル  
2階 40.57平方メートル

5 所在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地番 5833番4  
地目 宅地  
地積 112.92平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4
- 家屋 番号 5833番4
- 種 類 店舗
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 26.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 玄関ホール
- 構 造 木造スレート瓦葺平家建
- 床 面 積 約27平方メートル
- 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4、5833番地2
- 7 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目
- 地 番 5833番5
- 地 目 宅地
- 地 積 90.54平方メートル
- 8 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地5
- 家屋 番号 5833番5
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 46.11平方メートル  
2階 42.32平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約49平方メートル
	2階	42.32平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 5月15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1～8】

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1～8】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4, 8】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

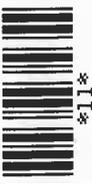
---

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

1 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5822番  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5822番地  
家屋 番号 5822番  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 95.37平方メートル  
2階 45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約97平方メートル  
2階 約86平方メートル

所有者 A

3 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番2  
地 目 宅地  
地 積 188.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物件目録

4 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4

家屋 番号 5833番の2

種 類 店舗 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 119.69平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(現況)

所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4、5822番地、5833番地5

構 造 木造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 約217平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

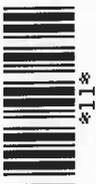
床 面 積 1階 34.89平方メートル  
2階 40.57平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約51平方メートル  
2階 40.57平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番4  
地 目 宅地  
地 積 112.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4  
家屋 番号 5833番4  
種 類 店舗  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 26.60平方メートル

(現況)

所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4、5833  
番地2  
種 類 玄関ホール  
構 造 木造スレート瓦葺平家建  
床 面 積 約27平方メートル

所有者 有限会社湊給食センター

7 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番5  
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 90.54平方メートル

所有者 A

8 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地5

家屋 番号 5833番5

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 46.11平方メートル  
2階 42.32平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約49平方メートル  
2階 42.32平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第198号

令和7年1月20日受理

令和7年3月7日提出

# 現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5822番  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5822番地  
家屋 番号 5822番  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 95.37平方メートル  
2階 45.54平方メートル

所有者 A

3 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番2  
地 目 宅地  
地 積 188.95平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4  
家屋 番号 5833番の2  
種 類 店舗 居宅

( 1 枚目 )

物件目録

構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 119.69平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符号 1  
種類 店舗  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 34.89平方メートル  
2階 40.57平方メートル

所有者 A

5 所在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地番 5833番4  
地目 宅地  
地積 112.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

6 所在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4  
家屋番号 5833番4  
種類 店舗  
構造 木造スレート葺平家建  
床面積 26.60平方メートル

所有者 有限会社湊給食センター

物 件 目 録

7 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番5  
地 目 宅地  
地 積 90.54平方メートル

所有者 A

8 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地5  
家屋 番号 5833番5  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 46.11平方メートル  
2階 42.32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	ひたちなか市湊中央1丁目6番20号等		
土地	物件3、5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3、5） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　　） <input type="checkbox"/> 雑種地（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"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> 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 <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4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅（附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート瓦葺2階建（主たる建物） <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約217平方メートル（主たる建物） 1階 約51平方メートル（附属建物）		
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：         }         （未登記）		
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 居宅 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         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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

(5枚目)





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社湊給食センター
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
■関係人(■A(所有者兼占有者会社代表者))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> なし
占有開始時期	昭和51年8月5日(本件建物建築年月日)頃
最初の契約日	昭和51年8月5日(本件建物建築年月日)頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り翌月分支払) <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 type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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

(8枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■A、B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 ■居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館	
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/> なし	
占有開始時期	平成17年頃	
最初の契約日	平成17年頃	
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) <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 type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■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

( 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 (所有者)	<p>物件2, 4, 6の建物について住居としては使用していますが、店舗部分は使用していません。物件8は全て使用していません。増築部分の時期は20年~30年位前になります。</p> <p>物件6の会社所有建物の物件5の敷地利用関係は無償です。</p> <p>また、20年前から物件6を私らが住居として使用することになりましたがその使用関係も無償です。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>地震の影響は壁のひび割れ程度です。</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

## 執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、4～7枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

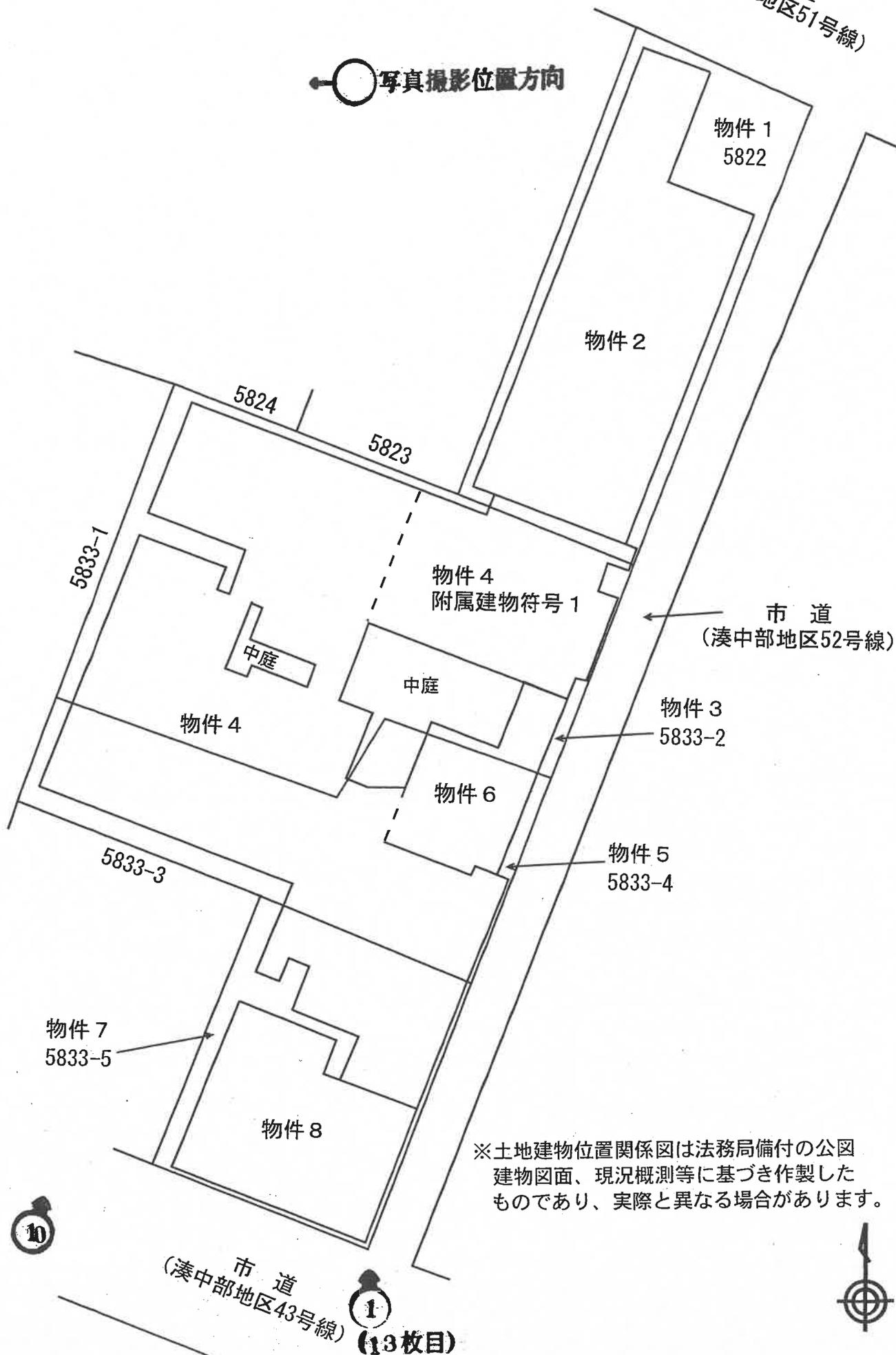
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月21日(火) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年1月23日(木) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年2月19日(水) 9:50—11:40	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 ( ) :—:		
年 月 日 ( ) :—:		
年 月 日 ( ) :—:		
年 月 日 ( ) : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせて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> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物位置関係図

市道  
(湊中部地区51号線)

写真撮影位置方向

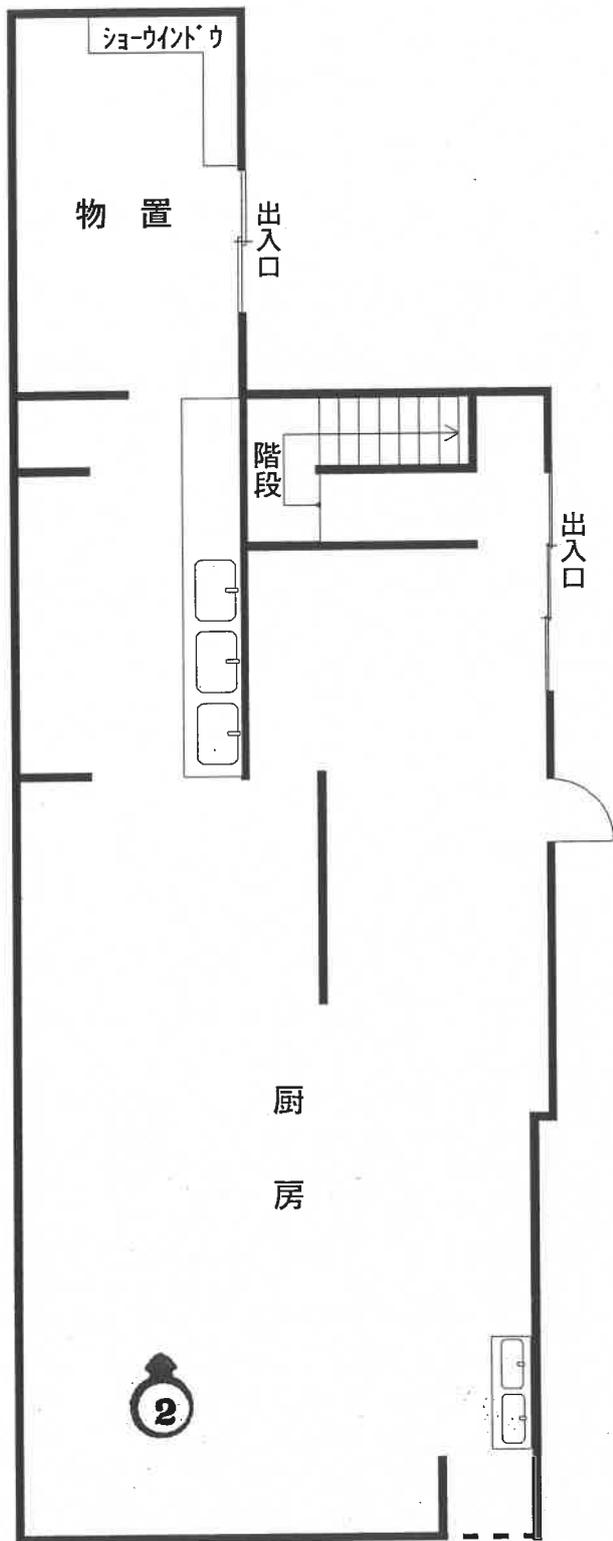


# 間 取 図

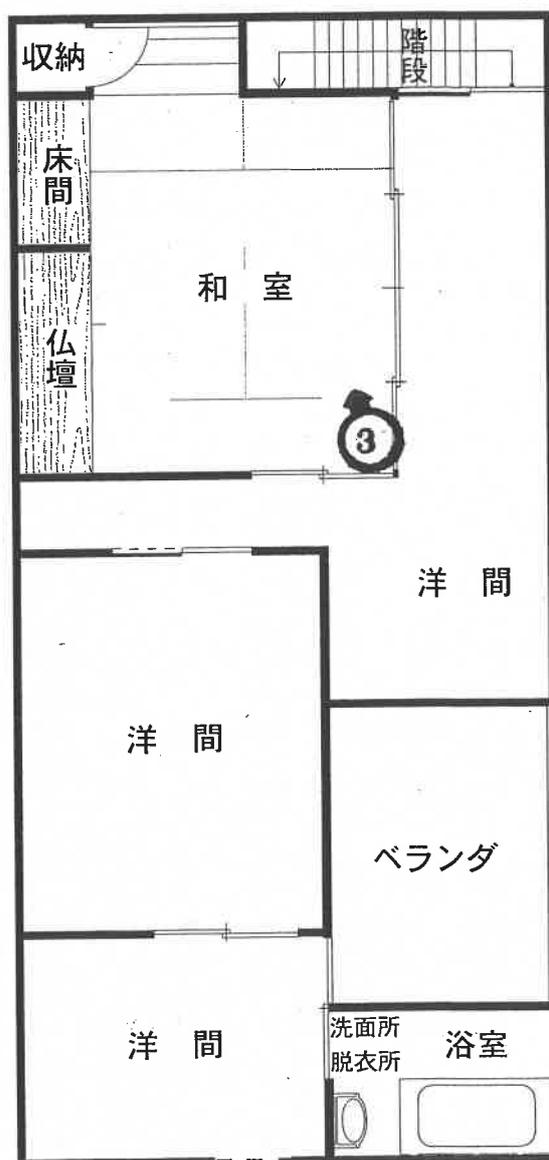
物件 2

(1階)

写真撮影位置方向



(2階)



物件 4  
附属建物符号 1  
と接続

物件 4  
附属建物符号 1  
と接続

縮尺 1/90

(14枚目)

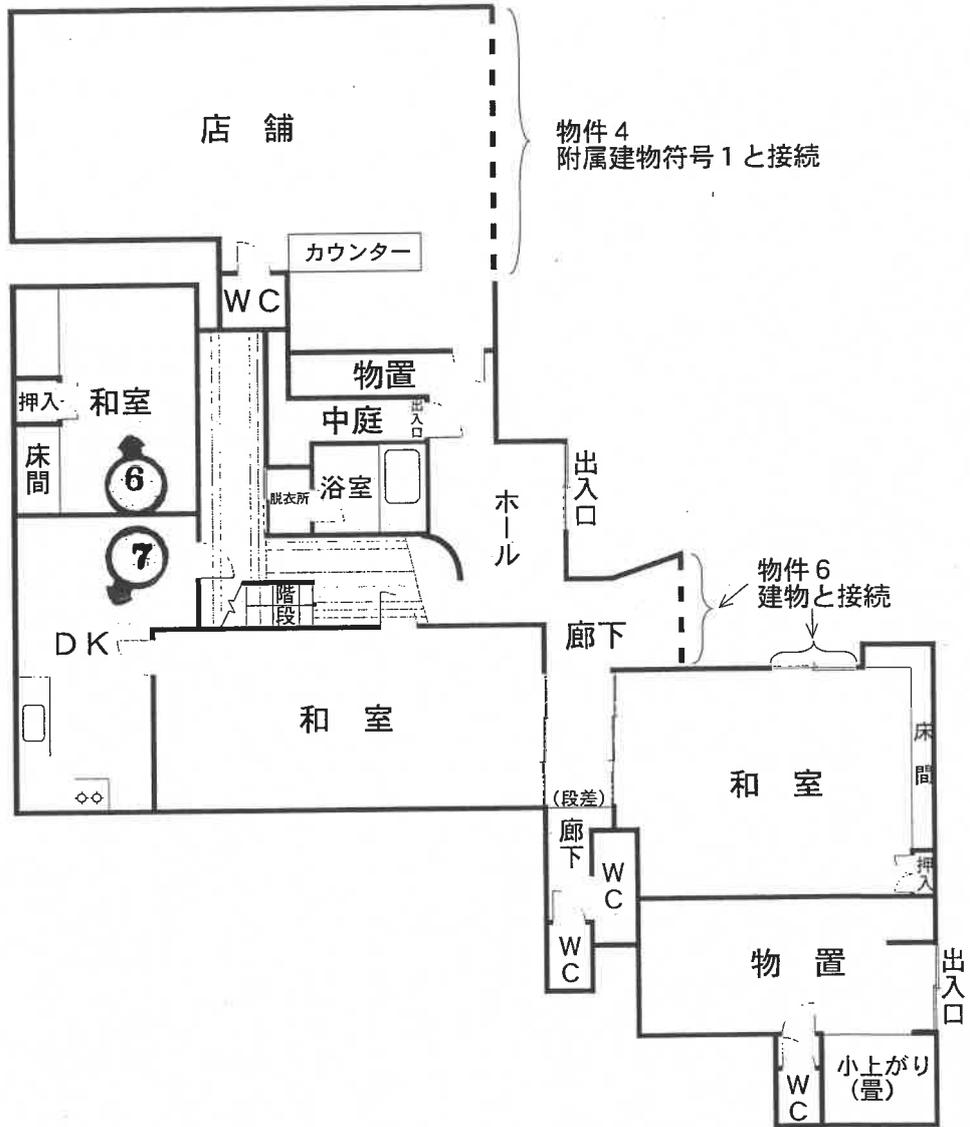


# 間 取 図

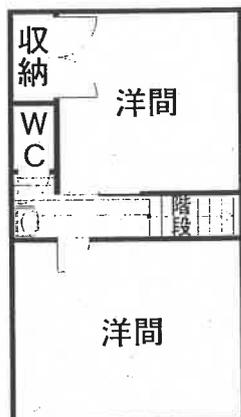
物件 4

(1階)

← 写真撮影位置方向



(2階)



縮尺 1/150

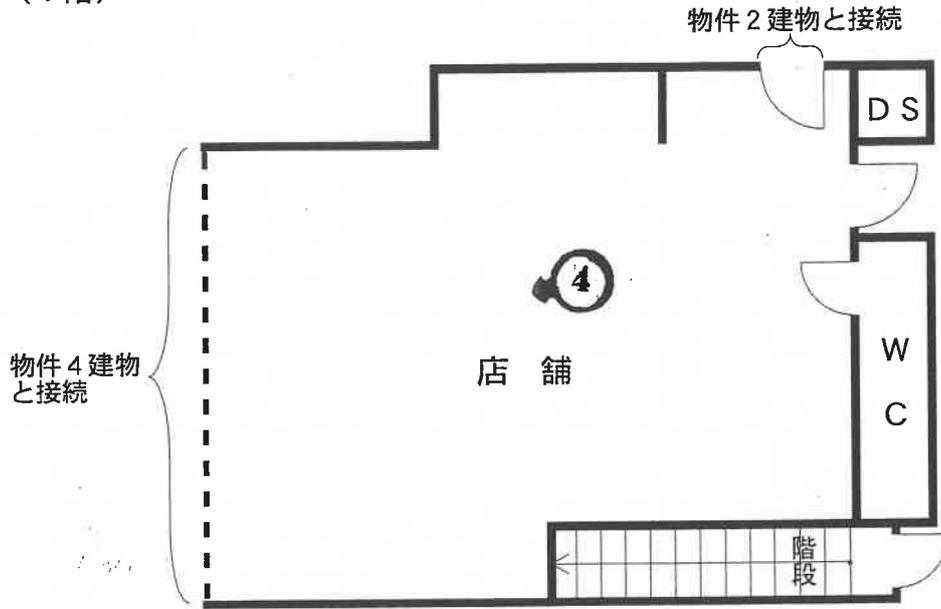


# 間 取 図

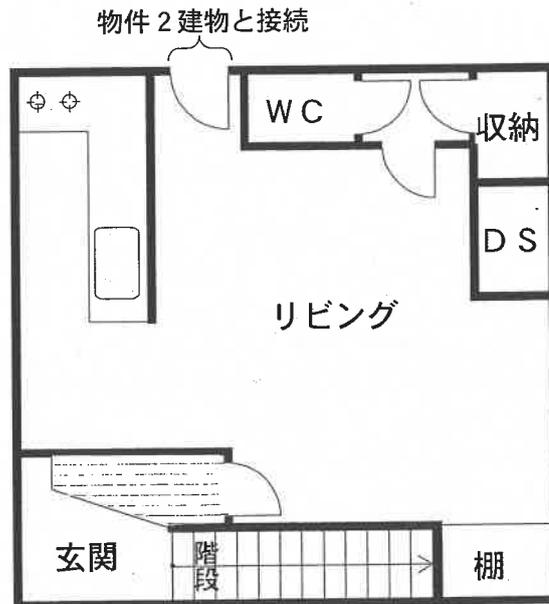
← 写真撮影位置方向

## 物件 4 附属建物符号 1

(1 階)



(2 階)



縮尺 1/90



(16枚目)

# 間 取 図

物件 6

← ○ 写真撮影位置方向



縮尺 1/90



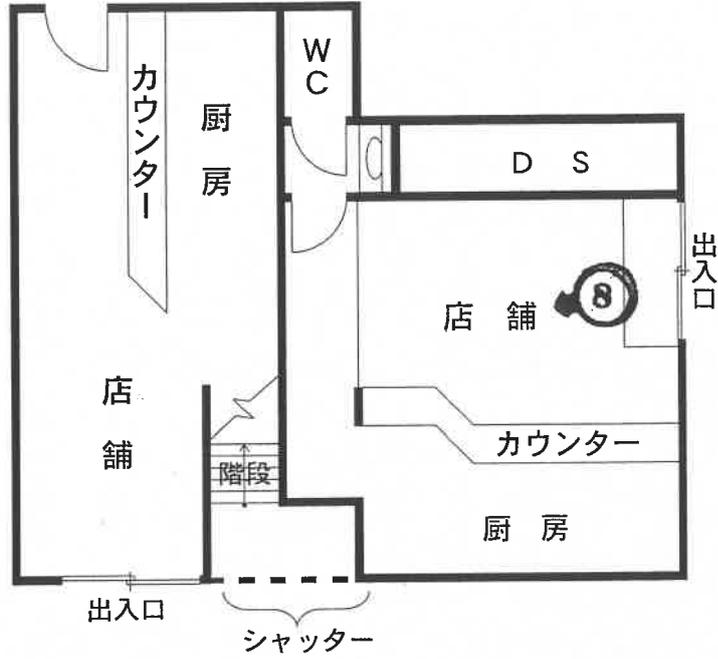
(17枚目)

# 間 取 図

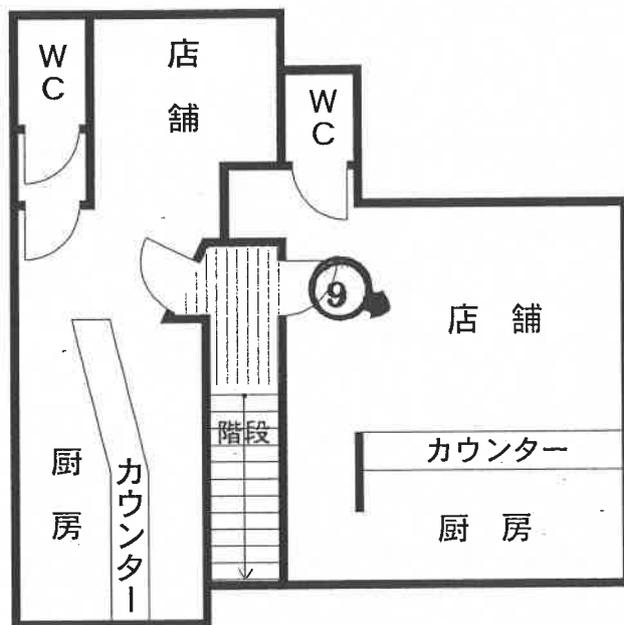
物件 8

写真撮影位置方向

(1階)



(2階)



縮尺 1/90

(18枚目)





(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)

求 意 見 書

塚本修一殿

令和 7年12月22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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書



売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

Vertical dashed lines forming a bracketed area for providing an opinion.

令和 7年12月23日

評価人

塚本修一



物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5822番  
地 目 宅地  
地 積 128.92平方メートル
- 2 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5822番地  
家屋 番号 5822番  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 95.37平方メートル  
2階 45.54平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約97平方メートル  
2階 約86平方メートル
- 3 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番2  
地 目 宅地  
地 積 188.95平方メートル
- 4 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4  
家屋 番号 5833番の2  
種 類 店舗 居宅



## 物件目録

構造 木造スレート葺2階建  
床面積 1階 119.69平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(現況)

構造 木造スレート瓦葺2階建  
床面積 1階 約217平方メートル  
2階 37.26平方メートル

所在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地2、5833番地4、5822番地、5833番地5

(附属建物)

符号 1  
種類 店舗  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 34.89平方メートル  
2階 40.57平方メートル

(現況)

種類 店舗・居宅  
床面積 1階 約51平方メートル  
2階 40.57平方メートル

5 所在 ひたちなか市湊中央一丁目

地番 5833番4

地目 宅地

地積 112.92平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4
- 家屋 番号 5833番4
- 種 類 店舗
- 構 造 木造スレート葺平家建
- 床 面 積 26.60平方メートル
- (現況)
- 種 類 玄関ホール
- 構 造 木造スレート瓦葺平家建
- 床 面 積 約27平方メートル
- 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4、5833番地2
- 7 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目
- 地 番 5833番5
- 地 目 宅地
- 地 積 90.54平方メートル
- 8 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地5
- 家屋 番号 5833番5
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 46.11平方メートル  
2階 42.32平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約49平方メートル
	2階	42.32平方メートル





令和 6年 (ケ) 第 198号  
令和 7年 1月20日 受 命  
令和 7年 2月19日 現地調査  
令和 7年 3月17日 評 価  
令和 7年 3月18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  
塚本 修一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 6 3 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 5 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件8 (建物)	金 2 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～8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・3・5・7の内訳価格は物件2・4・6・8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・4・6・8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 地積	4頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照
2	所 家屋番号 種類 構床面積	4頁物件目録記載のとおり	1階 約97m <sup>2</sup> 2階 約86m <sup>2</sup> 延床面積 約183m <sup>2</sup>
3	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照
4	所 在 家屋番号 種類 構床面積	4・5頁物件目録記載のとおり	ひたちなか市湊中央一丁目5 833番地2、5833番地 4、5822番地、5833 番地5  木造スレート瓦葺2階建 1階 約217m <sup>2</sup> 2階 37.26m <sup>2</sup> 延床面積 約254.26m <sup>2</sup>
	符 種 構床面積	(附属建物) 1 5頁物件目録記載のとおり	店舗・居宅  1階 約51m <sup>2</sup> 2階 40.57m <sup>2</sup> 延床面積 約91.57m <sup>2</sup>
5	所在地 地積	5頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	5・6頁物件目録記載のとおり	ひたちなか市湊中央一丁目5 833番地4、5833番地 2  玄関ホール 木造スレート瓦葺平家建 約27㎡
7	所在地 地積	6頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照
8	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	6頁物件目録記載のとおり	1階 約49㎡ 2階 42.32㎡ 延床面積 約91.32㎡
特記事項			
<p>○物件1・3・5・7土地は一体画地であり、それぞれの筆界及び隣接地との筆界の確定が出来なかったため、面積の確定が出来なかったが、法務局備付の公図・建物図面等を参考にして一体画地を推定し概測したところ、登記面積の合計より6%前後大きかった。しかし、概測面積は筆界確定が出来ていない概測であることから、評価にあたっては面積は登記面積、形状は上記図面、現況概測等に基づき作製した土地建物位置関係図の形状を採用する。但し、実際の面積及び形状が登記面積及び土地建物位置関係図の形状と異なる可能性もある。</p> <p>○物件2・4・6・8建物(附属建物を含む)の合計建築面積は、物件1・3・5・7土地の建蔽率による建築面積の限度を越えている。</p>			

## 物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5 8 2 2 番  
地 目 宅地  
地 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目 5 8 2 2 番地  
家屋 番号 5 8 2 2 番  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 5 . 3 7 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5 8 3 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 8 8 . 9 5 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目 5 8 3 3 番地 2、5 8 3 3  
番地 4  
家屋 番号 5 8 3 3 番の 2

## 物 件 目 録

種 類 店舗 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 119.69平方メートル  
2階 37.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 34.89平方メートル  
2階 40.57平方メートル

所有者 A

5 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5833番4  
地 目 宅地  
地 積 112.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地4  
家屋 番号 5833番4  
種 類 店舗  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 26.60平方メートル

## 物 件 目 録

所有者 有限会社湊給食センター

7 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目  
地 番 5 8 3 3 番 5  
地 目 宅地  
地 積 9 0 . 5 4 平方メートル

所有者 A

8 所 在 ひたちなか市湊中央一丁目 5 8 3 3 番地 5  
家屋 番号 5 8 3 3 番 5  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 6 . 1 1 平方メートル  
2 階 4 2 . 3 2 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, 3, 5, 7）

位置・交通	ひたちなか海浜鉄道湊線「那珂湊」駅の南東方・道路距離約0.6 km 最寄バス停「本町南」の西方・道路距離約0.2 km（徒歩約3分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅に小規模店舗等が介在する混在住宅地域であり、一部青空駐車場も見られる。	
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 建蔽率・容積率  防火規制 その他の規制	市街化区域 北東側市道（湊中部地区51号線）から南西側30m以内の範囲…商業地域、指定80%・指定400% 北東側市道（湊中部地区51号線）から南西側30mを超える範囲…第1種住居地域、指定60%・指定200% 商業地域の範囲が準防火地域 特段にない
画地条件	地積：521.33m <sup>2</sup> 間口：約7.3m（北東側） 奥行：約46.8m 形状：不整形 地勢：平坦地 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：三方路 セットバック：あり	
接面道路の状況	北東側幅員約7m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南西側幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南東側現況幅員約1.8～2.3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当、道路境界は一部未確定部分がある。）尚、現況は反対側セットバック部分も含んで幅員約2.7mの箇所もある。	

土地の利用状況等	<p>物件1・3・5・7土地は一体画地であり、大部分が物件2・4・8建物（附属建物を含む）の敷地として利用されており、中央の一部を有限会社湊給食センターが物件6建物の敷地（占有権原は使用借権）として利用している。</p> <p>※物件1・3・5・7土地のうち、物件2・4・6・8建物（附属建物を含む）の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。</p> <table data-bbox="517 479 1426 763"> <tr> <td>物件2建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約114.67m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>物件4建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約14.25m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件3土地のうち</td> <td>約180.67m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件5土地のうち</td> <td>約89.28m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件7土地のうち</td> <td>約32.61m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>物件6建物の敷地範囲</td> <td>物件3土地のうち</td> <td>約8.28m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>物件5土地のうち</td> <td>約23.64m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>物件8建物の敷地範囲</td> <td>物件7土地のうち</td> <td>約57.93m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約114.67m <sup>2</sup>	物件4建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約14.25m <sup>2</sup>		物件3土地のうち	約180.67m <sup>2</sup>		物件5土地のうち	約89.28m <sup>2</sup>		物件7土地のうち	約32.61m <sup>2</sup>	物件6建物の敷地範囲	物件3土地のうち	約8.28m <sup>2</sup>		物件5土地のうち	約23.64m <sup>2</sup>	物件8建物の敷地範囲	物件7土地のうち	約57.93m <sup>2</sup>
物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約114.67m <sup>2</sup>																							
物件4建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約14.25m <sup>2</sup>																							
	物件3土地のうち	約180.67m <sup>2</sup>																							
	物件5土地のうち	約89.28m <sup>2</sup>																							
	物件7土地のうち	約32.61m <sup>2</sup>																							
物件6建物の敷地範囲	物件3土地のうち	約8.28m <sup>2</sup>																							
	物件5土地のうち	約23.64m <sup>2</sup>																							
物件8建物の敷地範囲	物件7土地のうち	約57.93m <sup>2</sup>																							
供給処理施設	<p>上水道 あり（引込済）  ガス配管 なし（個別LPガスによる）  下水道 あり（接続済）</p> <p>（注）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、通常のコスト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。</p>																								
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 : 昭和35年不詳（公租公課証明書） 経過年数 : 65年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(登記記載) : 昭和35年月日不詳 増築年月日(未登記) : 平成7年～平成17年頃
仕様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : モルタルリシン吹付、波トタン 内壁 : ビニールクロス貼、プリント合板、京壁、合板 天井 : ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、竿縁天井、一部天井材による仕上げなし 床 : 畳、フローリング、ビニル床タイル、コンクリートたたき 設備 : 電気、給排水、換気
床面積（現況）	1階 約97m <sup>2</sup> 2階 約86m <sup>2</sup> 合計 約183m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 店舗 居宅 間取 : 附属資料「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が店舗・居宅として利用している。
特記事項	○物件2建物の建築確認等を調査したが、物件2建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。  ○天井に雨漏り跡、内壁の京壁に亀裂が見られる。

## (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(登記記載) : 昭和43年6月5日 経過年数 : 57年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(登記記載) : 昭和51年8月5日 増築年月日(未登記) : 昭和55年3月21日(公租公課証明書・増改築)、平成7年～平成17年頃
仕様	構造 : 木造 屋根 : スレート瓦 外壁 : サイディング張、モルタルリシン吹付 内壁 : ビニールクロス貼、プリント合板、京壁、繊維壁 天井 : ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼 床 : 畳、フローリング、塩ビシート、カーペット 設備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積(現況)	1階 約217m <sup>2</sup> 2階 37.26m <sup>2</sup> 合計 約254.26m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 店舗 居宅 間取 : 附属資料「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件4建物は、所有者が店舗・居宅として利用している。
特記事項	○物件4建物は、建築確認(湊379・昭和51年3月22日・工事種別:増築)を受けているが、完了検査はなされていない。 ○天井のビニールクロスに亀裂・雨漏り跡、繊維壁に亀裂が見られる。

## (附属建物1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和43年6月5日 (公租公課証明書) 経過年数 : 57年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(登記記載) : 昭和43年8月5日 増築年月日(未登記) : 昭和53年不詳 (公租公課証明書・増改築)
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング張、モルタルリシン吹付、波トタン 内 壁 : ビニールクロス貼 天 井 : ビニールクロス貼 床 : フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積 (現況)	1階 約51m <sup>2</sup> 2階 40.57m <sup>2</sup> 合計 約91.57m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 店舗・居宅 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件4附属建物符号1は、所有者が店舗・居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件4附属建物符号1の建築確認等を調査したが、物件4附属建物符号1の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○天井のビニールクロスに亀裂が少し見られる。

## (物件6)

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) : 昭和51年8月5日 経過年数 : 49年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(未登記) : 平成7年~平成17年頃
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート瓦 外 壁 : サイディング張、モルタルリシン吹付 内 壁 : ビニールクロス貼 天 井 : ビニールクロス貼 床 : 塩ビシート 設 備 : 電気
床面積(現況)	約27m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 玄関ホール 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件6建物は、A・Bが使用借し玄関ホールとして利用している。
特 記 事 項	物件6建物の建築確認等を調査したが、物件6建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。

## (物件8)

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21年8月5日 (公租公課証明書) 経過年数 : 79年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日 (未登記) : 平成7年～平成17年頃
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : サイディング張、モルタルリシン吹付 内壁 : ビニールクロス貼、プリント合板 天井 : ビニールクロス貼 床 : 畳、コンクリートたたき 設備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積 (現況)	1階 約49m <sup>2</sup> 2階 42.32m <sup>2</sup> 合計 約91.32m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 店舗 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件8建物は、所有者が店舗 (空き家) として管理占有している。
特 記 事 項	○物件8建物の建築確認等を調査したが、物件8建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。  ○物件8建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-1, 1-2, 3-1, 3-2, 5-1, 5-2, 7-1, 7-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1・3・5・7土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1, 物件4建物の敷地範囲を物件番号1-2, 3-1, 5-1, 7-1, 物件6建物の敷地範囲を物件番号3-2, 5-2, 物件8建物の敷地範囲を物件番号7-2と以下表示した。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-1	20,500	0.567	114.67	0.90	1,200,000
1-2	20,500	0.567	14.25	0.90	150,000
3-1	20,500	0.567	180.67	0.90	1,890,000
3-2	20,500	0.567	8.28	0.90	90,000
5-1	20,500	0.567	89.28	0.90	930,000
5-2	20,500	0.567	23.64	0.90	250,000
7-1	20,500	0.567	32.61	0.90	340,000
7-2	20,500	0.567	57.93	0.90	610,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 ひたちなか-23

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,900\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8/100 \times 100/104.0 \times 100/92.2 \approx 20,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 画地条件 (方位+4)

◇地域格差 : 街路条件▲3.0 行政条件▲5.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲10 間口・奥行の関係▲10 形状▲20 三方路+8 セットバック▲10) その他条件 (筆界不明及び面積不確定減価▲10)

ウ 地 積 : 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

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, 4, 6, 8 (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	183	0.006	270,000

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 : 約 183 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数65年, 経済的全耐用年数65年, 経済的残存耐用年数0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価40%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}65\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.006$$

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	260,000	254.26	0.007	460,000

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 : 約 254.26 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数57年, 経済的全耐用年数57年, 経済的残存耐用年数0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}57\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	250,000	91.57	0.007	160,000

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 : 約 91.57 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数57年, 経済的全耐用年数57年, 経済的残存耐用年数0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}57\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

建物の合計

物件番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
4	460,000	160,000	620,000

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	260,000	27	0.007	50,000

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 : 約 27 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数49年, 経済的全耐用年数49年, 経済的残存耐用年数0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}49\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8	250,000	91.32	0.007	160,000

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 : 約 91.32 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数79年, 経済的全耐用年数79年, 経済的残存耐用年数0年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}79\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.007$$

## 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、物件2建物については物件番号1-1の、物件4建物については物件番号1-2、3-1、5-1、7-1の、物件6建物については物件番号3-2、5-2の、物件8建物については物件番号7-2の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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1-1	1,200,000	0.45	法定地上権	540,000
1-2	150,000	0.45	法定地上権	70,000
3-1	1,890,000	0.10	場所的利益	190,000
3-2	90,000	0.10	使用借権	10,000
5-1	930,000	0.10	場所的利益	90,000
5-2	250,000	0.10	使用借権	30,000
7-1	340,000	0.45	法定地上権	150,000
7-2	610,000	0.45	法定地上権	270,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1・2、同7-1・2の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。  
物件番号3-1、同5-1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。  
物件番号3-2、同5-2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 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	市場 修正 工	競売 市場 修正 オ	評価額
						(円) (ア±イ)×ウ×工×オ
1-1	1,200,000	-540,000	/	0.85	0.70	390,000
1-2	150,000	-70,000	/	0.85	0.70	50,000
2	270,000	+540,000	/	0.85	0.70	480,000
3-1	1,890,000	-190,000	/	0.85	0.70	1,010,000
3-2	90,000	-10,000	/	0.85	0.70	50,000

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	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	620,000	+500,000	/	0.85	0.70	670,000
5-1	930,000	-90,000	/	0.85	0.70	500,000
5-2	250,000	-30,000	/	0.85	0.70	130,000
6	50,000	+40,000	/	0.85	0.70	50,000
7-1	340,000	-150,000	/	0.85	0.70	110,000
7-2	610,000	-270,000	/	0.85	0.70	200,000
8	160,000	+270,000	/	0.85	0.70	260,000
一括価格 (合計)						3,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2・4・6・8建物の建築面積の合計が、建蔽率による建築面積の限度を越えていることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△15%と判定。

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。

※物件1（土地）の内訳価格＝物件番号1-1評価額＋物件番号1-2評価額  
＝440,000円

物件3（土地）の内訳価格＝物件番号3-1評価額＋物件番号3-2評価額  
＝1,060,000円

物件5（土地）の内訳価格＝物件番号5-1評価額＋物件番号5-2評価額  
＝630,000円

物件7（土地）の内訳価格＝物件番号7-1評価額＋物件番号7-2評価額  
＝310,000円

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (ひたちなか-23)

所 在 : ひたちなか市湊泉町5310番2「湊泉町3-33」

価 格 : 19,900円/m<sup>2</sup>

位 置 : ひたちなか海浜鉄道湊線「那珂湊」駅のほぼ東方・道路距離700m  
に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 120m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東4.5m市道

用途指定等 : 市街化区域 第1種住居地域 (建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 中心商店街に近接した店舗も介在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 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 間取図

以 上



# 物件位置図

対象物件

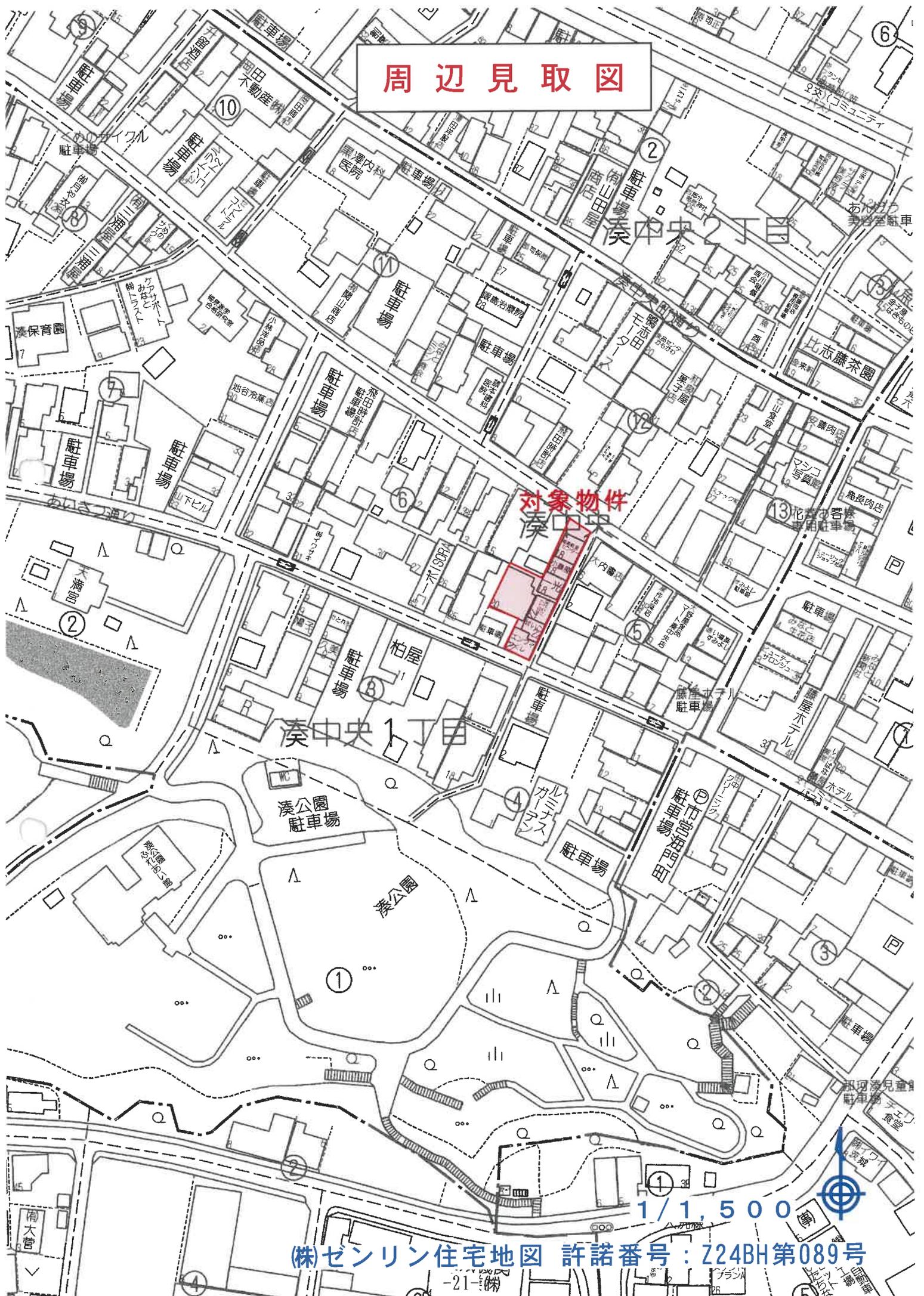
公示地

「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

# 周辺見取図



対象物件  
湊中央

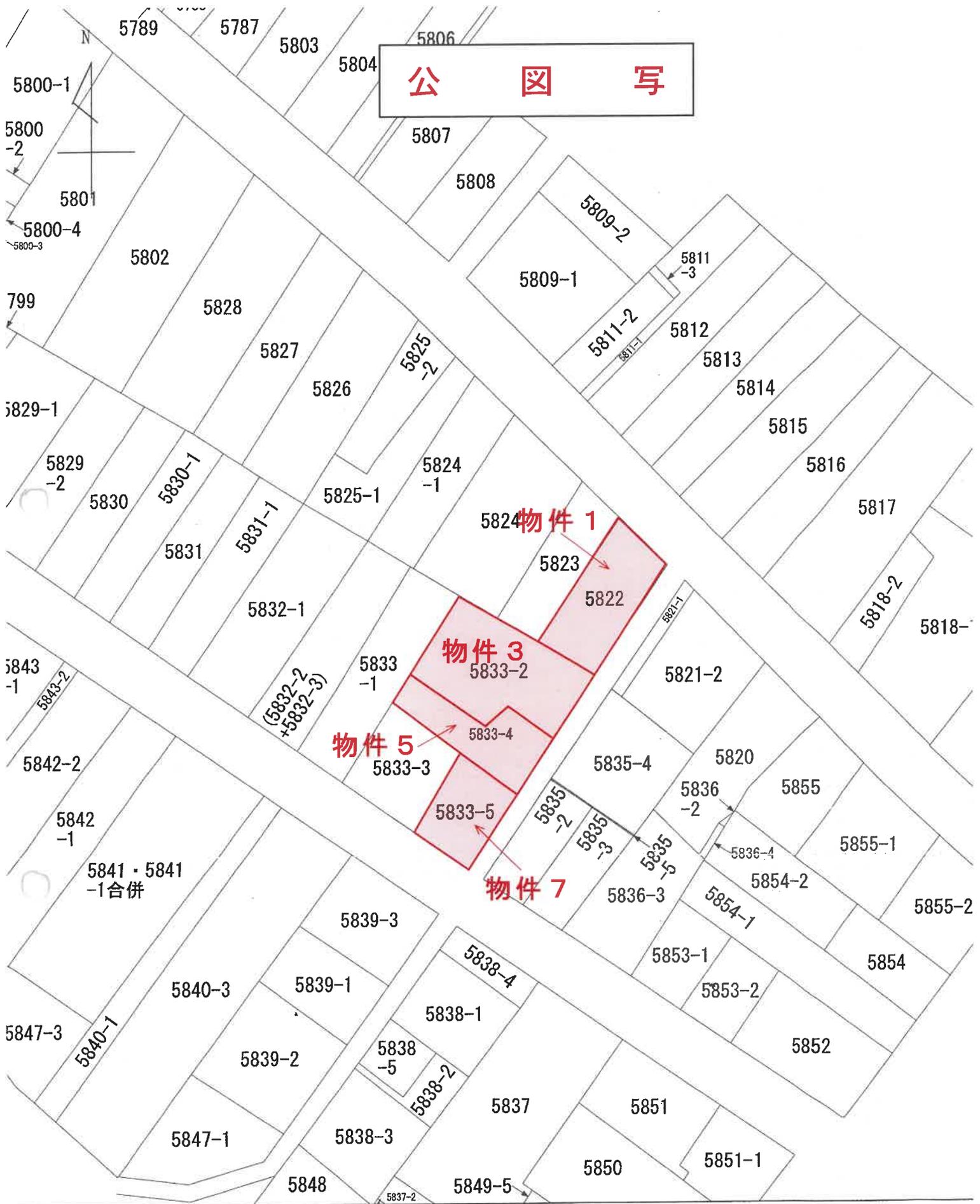
湊中央1丁目

湊中央2丁目

1/1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

# 公 図 写



地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 / 6 0 0



登記年月日：平成12年4月26日

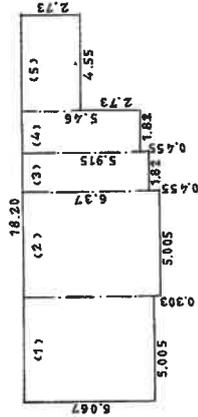
整理番号 145153

# 各階平面図

# 建物図面・各階平面図

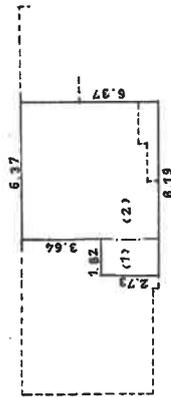
家屋番号 5822

建物の所在 ひたちなか市湊中央一丁目 5822



1階

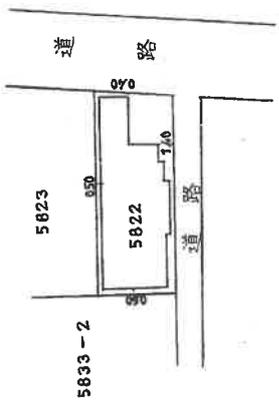
(1)	5.005	X	6.067	=	30.365335
(2)	5.005	X	6.37	=	31.88185
(3)	1.82	X	5.915	=	10.7653
(4)	1.82	X	5.46	=	9.9372
(5)	4.55	X	2.73	=	12.4215
				<u>95.371185</u>	㎡



2階

(1)	1.82	X	2.73	=	4.96
(2)	6.37	X	6.37	=	40.57
				<u>45.54</u>	㎡

# 建物図面・各階平面図写



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月17日 水戸地方法務局 登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：昭和53年8月1日

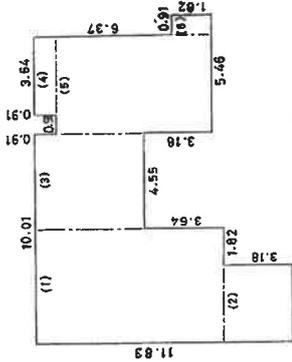
整理番号 145169

各階平面図

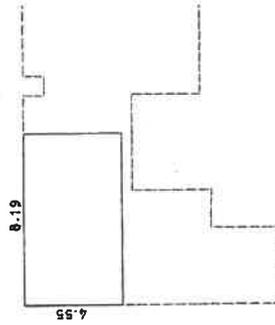
建物各階平面図

家屋番号 5833-2

建物の所在 千葉県津田市中央1丁目5番地 5833-2 5833-4

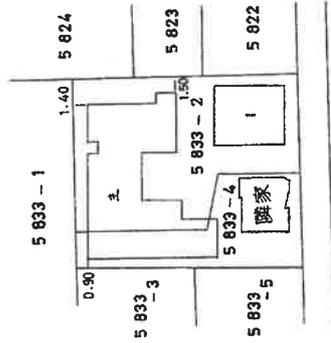


(1 F)	5.46	x	8.65	=	47.2290
(2)	3.64	x	3.18	=	11.5752
(3)	4.55	x	5.01	=	22.7955
(4)	3.64	x	0.91	=	3.3124
(5)	4.55	x	7.28	=	33.1240
(6)	0.91	x	1.62	=	1.4742
				=	119.6923



(2 F)	8.19	x	4.55	=	37.2645
-------	------	---	------	---	---------

建物図面・各階平面図写



製作者	年 7 月 31 日(製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	---------------	----------	-----	----------

(茨城土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月17日 水戸地方事務所 登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：昭和53年8月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月17日 水戸地方法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

建物図面  
各階平面図

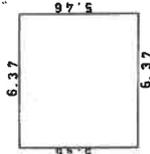
建物図面・各階平面図写

家屋番号 5833-

建物の所在 茨城県水戸市藤田町一丁目 5833-2.

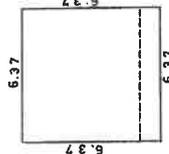
145170 各階平面図

附①



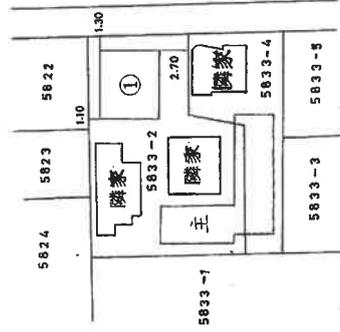
<1階>

6.37 X 5.46 = 34.7802 m<sup>2</sup>



<2階>

6.37 X 4.89 = 31.1493 m<sup>2</sup>



作製者

4月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和53年5月30日

145172

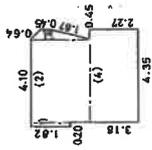
各階平面図

建物図面  
各階平面図

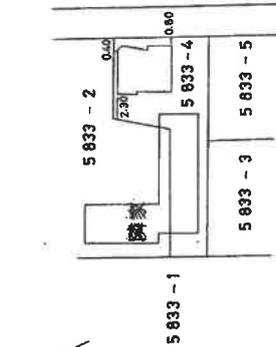
家屋番号 5833 - 4

建物の所在

ひたちなか市湊中央二丁目5833 - 4



(1)	0.20	*	1.82	=	0.3640
(2)	3.90	*	2.73	=	10.6470
(3)	0.45	*	2.73	=	0.45
(4)	4.35	*	2.27	=	5



建物図面・各階平面図写

作製者

昭和53年4月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

145172

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月17日 水戸地方裁判所

登記官

※ A3版を A4版に縮小

登記年月日：平成30年1月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月17日 水戸地方方法務局

※ A3版を A4版に縮小

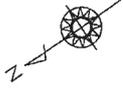
登記官

# 建物図面

各階平面図  
家屋番号 5833番5

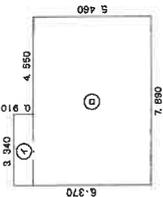
建物の所在 ひたちなか市湊中央一丁目5833番地5

# 建物図面・各階平面図写



## 各階平面図

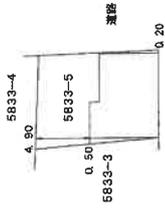
1階



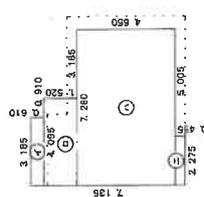
求積表

㊦	3.340 x 0.910	=	3.0394
㊧	7.880 x 5.460	=	43.0794
	計		46.1188

床面積 46.11 m



2階



求積表

㊦	3.185 x 0.610	=	29
㊧	4.095 x 1.520	=	44
㊨	7.280 x 4.550	=	40
㊩	2.275 x 0.455	=	51
	計		64

床面積 m

作成者

19日作成

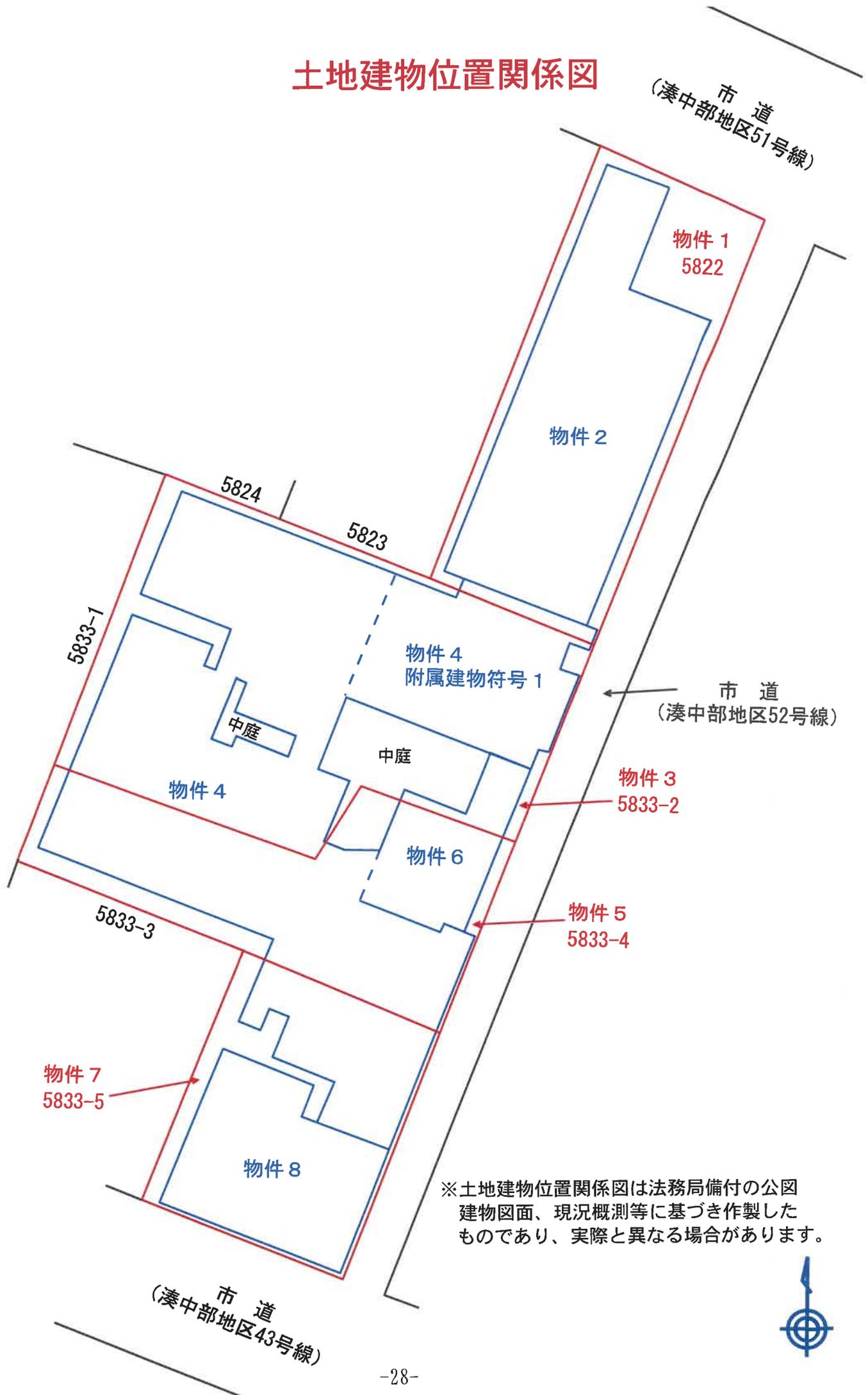
縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(茨城工務調査士会 調査士会 用紙)

# 土地建物位置関係図

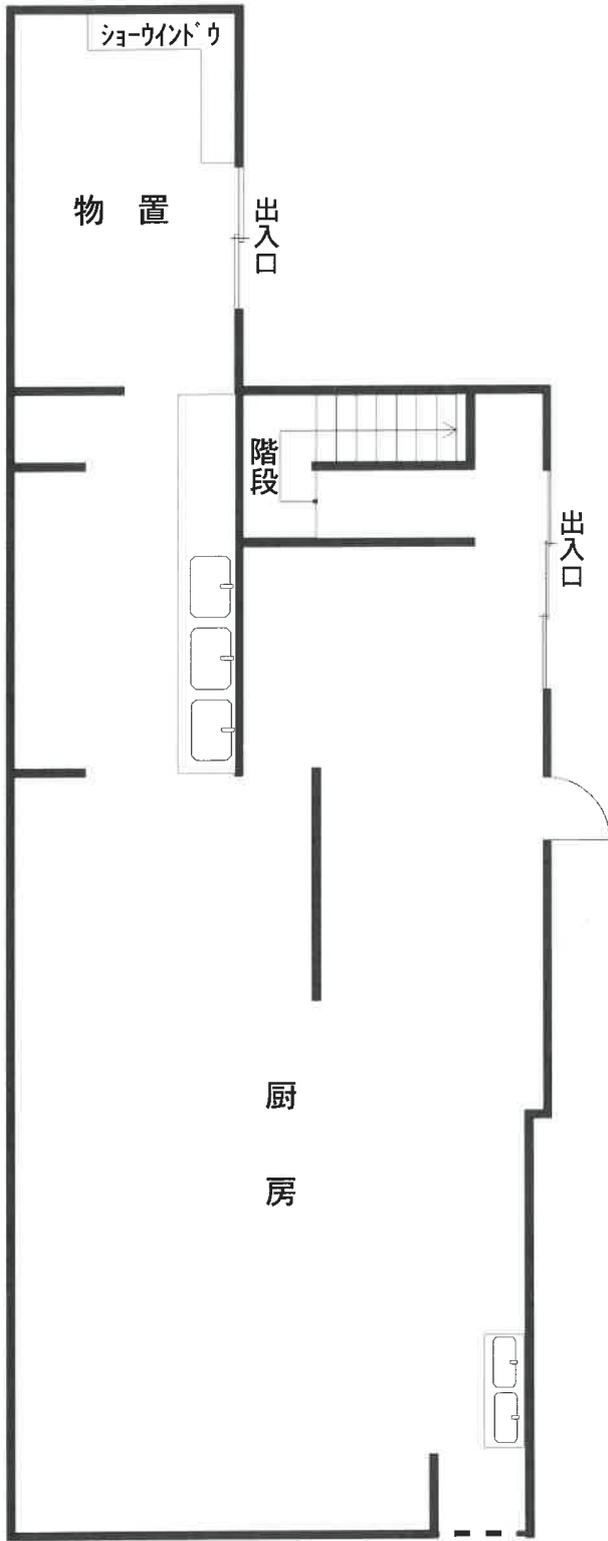


※土地建物位置関係図は法務局備付の公図  
建物図面、現況概測等に基づき作製した  
ものであり、実際と異なる場合があります。

# 間 取 図

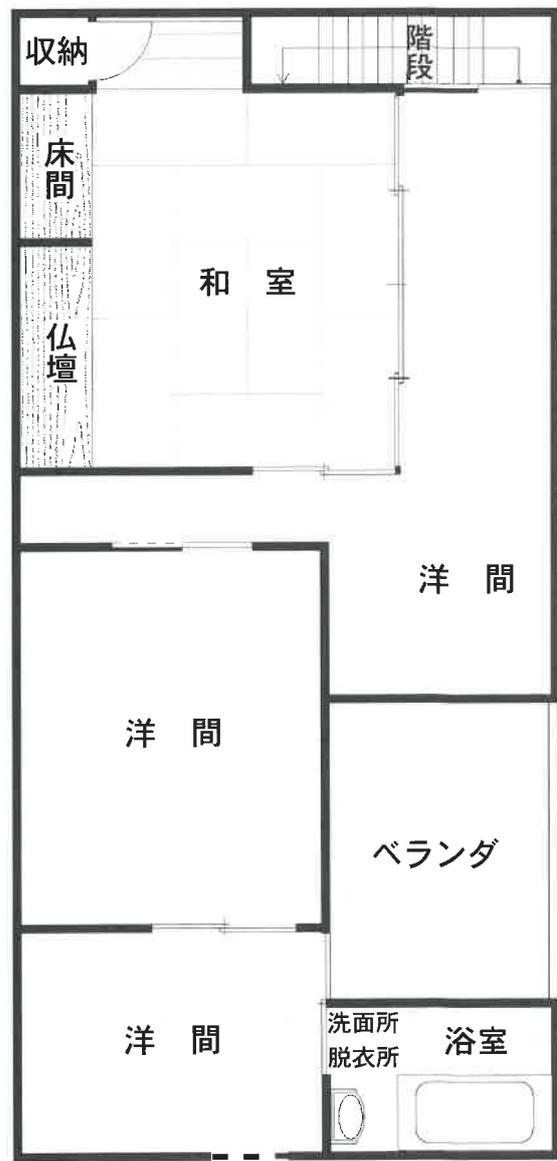
物件 2

(1階)



物件 4  
附属建物符号 1  
と接続

(2階)



物件 4  
附属建物符号 1  
と接続

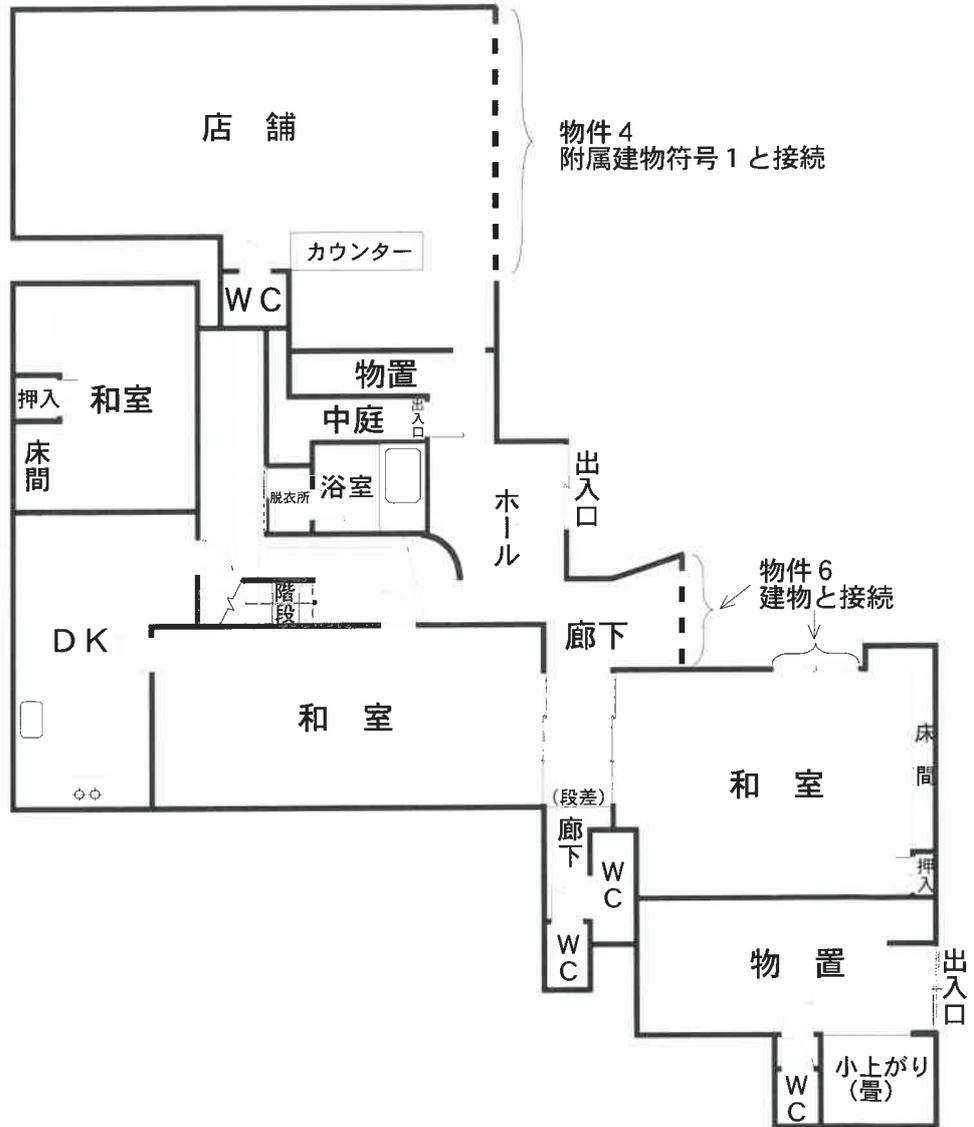
縮尺 1/90



# 間 取 図

物件 4

(1 階)



(2 階)



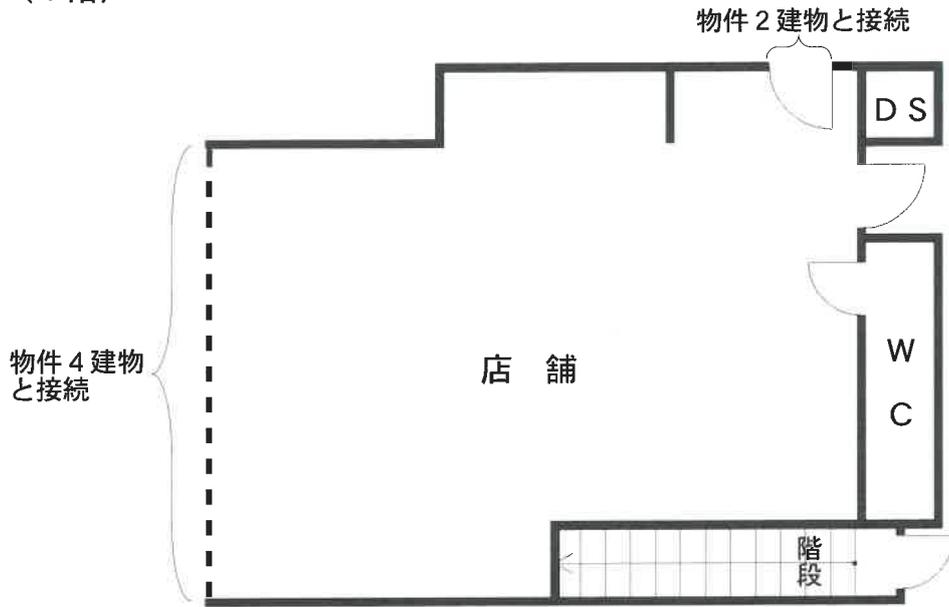
縮尺 1/150



# 間 取 図

## 物件 4 附属建物符号 1

(1 階)



(2 階)



縮尺 1/90



# 間 取 図

物件 6



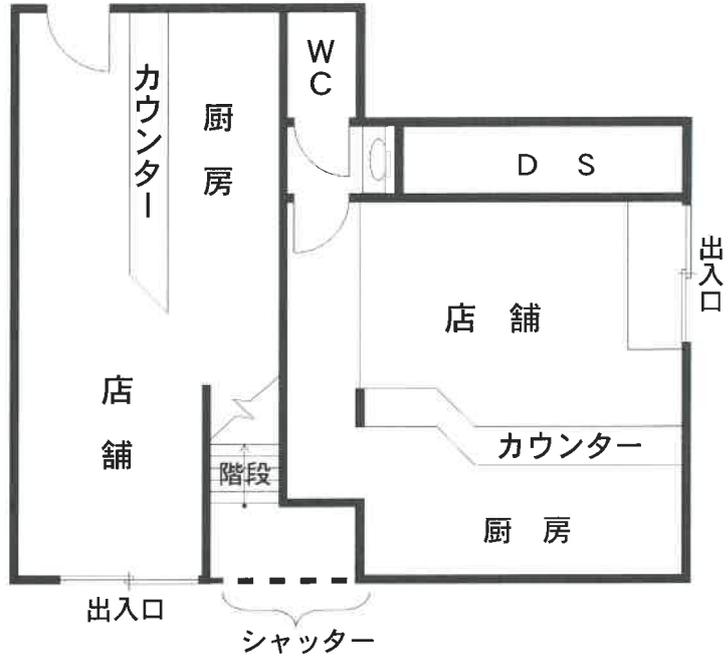
縮尺 1/90



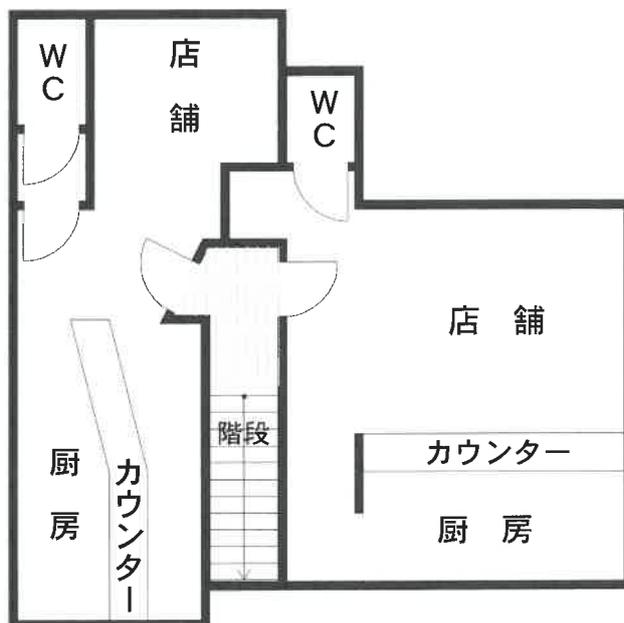
# 間 取 図

物件 8

(1階)



(2階)



縮尺 1/90

