

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 4月10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 3月23日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24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 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 020, 000 1, 616, 000	一括	404, 000	41, 099	11, 229
1	1, 000, 000				
2	1, 020, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市東本町 |
| | 地 番 | 4 8 1 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市東本町 4 8 1 5 番地 3、4 8 1 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 8 1 5 番 3 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 8 . 2 2 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部をD相続人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：休憩室、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積約52.29平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

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

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番4815番1の一部、所有者C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市東本町 |
| | 地 番 | 4815番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市東本町4815番地3、4815番地1 |
| | 家屋 番号 | 4815番3 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.22平方メートル
2階 66.24平方メートル |



令和7年(ケ)第58号

(物件1、2)

令和7年5月12日受理

令和7年6月30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 ひたちなか市東本町
- 地 番 4 8 1 5 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 2 3 0 . 4 6 平方メートル
- 所有者 A
- 2 所 在 ひたちなか市東本町 4 8 1 5 番地 3、4 8 1 5 番地 1
- 家屋 番号 4 8 1 5 番 3
- 種 類 店舗 居宅
- 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 8 . 2 2 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 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	ひたちなか市東本町12番27号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 山林（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 土地所有者が本土地及び目的外土地上に下記建物を所有し、その他の者が本土地上に目的外建物を所有し、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			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある（未登記） { 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 住居 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者	☒ D相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■C (Aの親族))の陳述/□提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期	昭和35年(目的外建物建築年)頃	
最初の契約日	昭和62年2月17日(Aの単独所有年月日)頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ 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) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	ひたちなか市東本町4815番地3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 休憩室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	52.29平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和35年 (課税台帳) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	ひたちなか市東本町		
地 番	4 8 1 5 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 2 3 . 4 7 平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(建物所有者) ■C(土地所有者))の陳述／■提示文書(回答書等)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和4 8 年 6 月 5 日 (本件建物建築年月日) 頃		
最 初 の 契 約 日	平成2 2 年 1 0 月 1 6 日 (Cの土地所有権取得年月日) 頃		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月金 万円 (毎年末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	本件建物は私と家族が住居・店舗として使用しています。
☒ C (目的外土地所有者 (Aの親族))	私所有の土地を本件建物敷地として使用する関係は無償です。 物件1上にある未登記建物は、課税台帳どおり亡先代(D)の建物で、 現在の所有者は確定していません(物件1の敷地利用は無償)。 本件建物は全体的に雨漏りが生じています。 境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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、2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

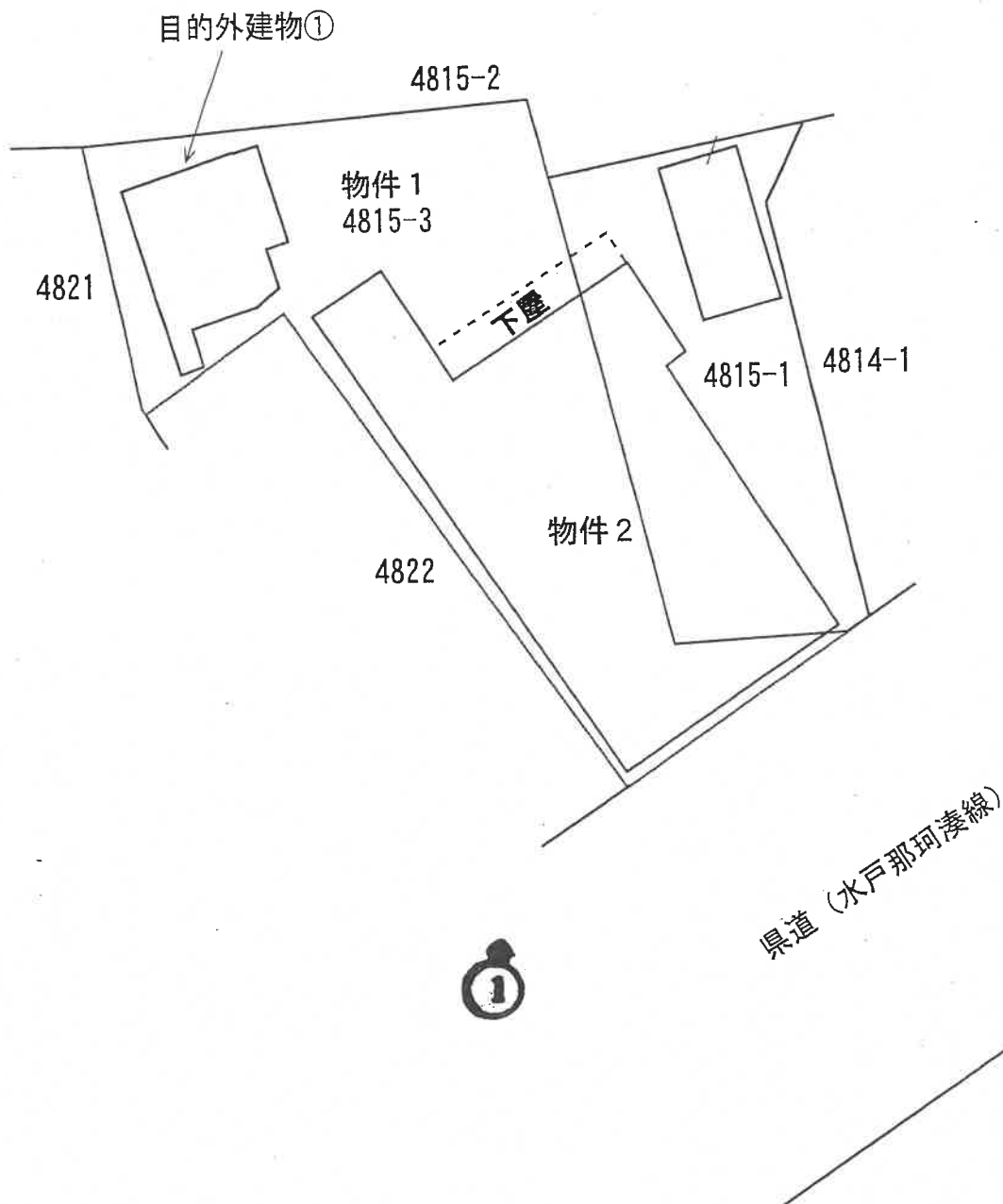
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月12日(月) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年5月13日(火) 15:00-15:10	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談等)、立入調査、写真撮影
7年5月13日(火) : - :	執行官室(文書)	A宛て照会
7年6月11日(水) 9:10-9:15	水戸地方法務局	目的外土地登記簿謄本申請・受領
7年6月11日(水) 10:00-10:50	物件所在地	物件特定、占有調査(C面談等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

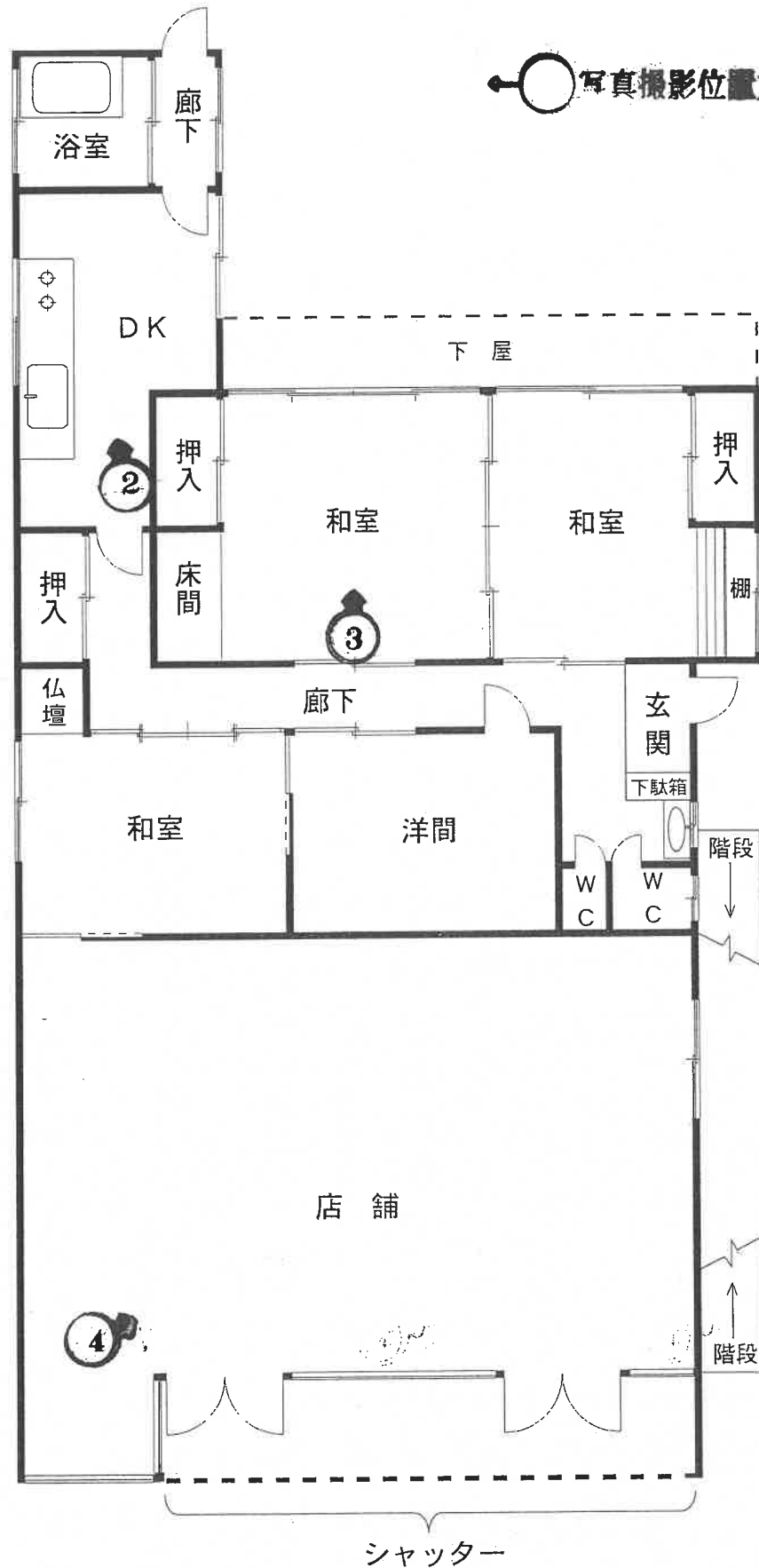


間 取 図

物件 2

(1 階)

写真撮影位置方向

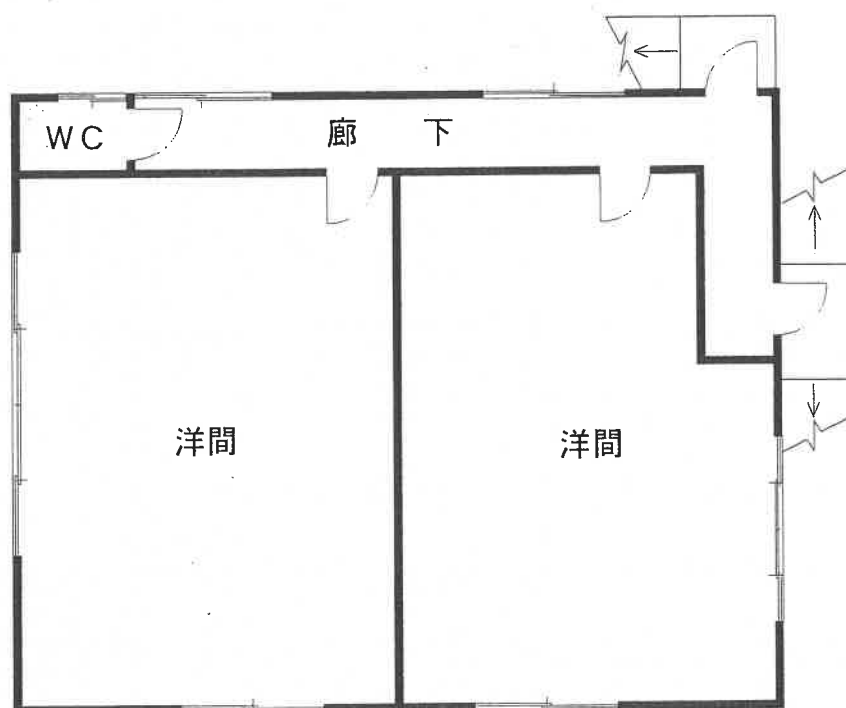


(10枚目)

間 取 図

物件 2

(2 階)



(11枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 58号
分 冊 番 号 2 - 1
令和 7年 5月12日 受 命
令和 7年 6月11日 現地調査
令和 7年 7月 3日 評 価
令和 7年 7月 3日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 1 ・ 2)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法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の内訳価格は物件2及び目的外建物①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 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
2	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	
特記事項			
物件1土地は、目的外4815番1土地と一体然としており、かつ隣接4822番土地との境界が確定出来なかったことから、面積の確定が出来なかった。しかし、公図及び建築計画概要書配置図を参考に物件1土地及び目的外4815番1土地の一体画地を推定概測したところ、公簿面積の合計と大差なかったことから、面積は公簿面積、形状は公図を参考にして作成した「土地建物位置関係図」の形状を採用して評価する。但し、実際の面積及び形状が、公簿面積及び「土地建物位置関係図」の形状と異なる可能性もある。			

物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市東本町

地 番 4 8 1 5 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 4 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市東本町 4 8 1 5 番地 3、4 8 1 5 番地 1

家屋 番号 4 8 1 5 番 3

種 類 店舗 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 8 . 2 2 平方メートル
2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	ひたちなか海浜鉄道湊線「那珂湊」駅の東方・道路距離約1 km 最寄バス停「東本町」の北東方・道路距離約30 m（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	区画整理済みの商業地域であり、小規模店舗等が県道沿いに建ち並んでいる。	
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 商業地域 指定 80 % 指定 400 % 準防火地域 特段にない
画 地 条 件	地 積：230.46㎡ 間 口：約9.5 m 奥 行：約29.5 m 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：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南東側幅員約15 m舗装県道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	

土地の利用状況等	物件1土地は、一部をD相続人が目的外建物①の敷地（占有権原は使用借権）として利用しているほかは、目的外4815番1土地の一部（占有権原は使用借権）とともに物件2建物の敷地として利用されている。尚、目的外4815番1土地には目的外建物②が存する。 ※物件1土地のうち物件2建物・目的外建物①の敷地範囲を、目的外4815番1土地のうち物件2建物の敷地範囲を、物件2建物及び目的外建物①・②の建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 <table><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177.46㎡</td></tr><tr><td>目的外建物①の敷地範囲</td><td>物件1土地のうち</td><td>約53㎡</td></tr><tr><td>物件2建物の敷地範囲</td><td>目的外4815番1土地のうち</td><td>約91.87㎡</td></tr></table> ※目的外建物①・②の概要は次のとおりである。 <table><tr><td>目的外建物①</td><td>目的外建物②</td></tr><tr><td>家屋番号：未登記</td><td>家屋番号：未登記</td></tr><tr><td>種類：休憩室</td><td>種類：物置</td></tr><tr><td>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td><td>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr><tr><td>床面積：延52.29㎡（課税）</td><td>床面積：17.39㎡（課税）</td></tr><tr><td>建築時期：昭和35年（課税）</td><td>建築時期：昭和48年6月5日（課税）</td></tr><tr><td>所有者：D相続人</td><td>所有者：A（課税）</td></tr></table>	物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約177.46㎡	目的外建物①の敷地範囲	物件1土地のうち	約53㎡	物件2建物の敷地範囲	目的外4815番1土地のうち	約91.87㎡	目的外建物①	目的外建物②	家屋番号：未登記	家屋番号：未登記	種類：休憩室	種類：物置	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積：延52.29㎡（課税）	床面積：17.39㎡（課税）	建築時期：昭和35年（課税）	建築時期：昭和48年6月5日（課税）	所有者：D相続人	所有者：A（課税）
物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約177.46㎡																						
目的外建物①の敷地範囲	物件1土地のうち	約53㎡																						
物件2建物の敷地範囲	目的外4815番1土地のうち	約91.87㎡																						
目的外建物①	目的外建物②																							
家屋番号：未登記	家屋番号：未登記																							
種類：休憩室	種類：物置																							
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建																							
床面積：延52.29㎡（課税）	床面積：17.39㎡（課税）																							
建築時期：昭和35年（課税）	建築時期：昭和48年6月5日（課税）																							
所有者：D相続人	所有者：A（課税）																							
供給処理施設	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（公共柵設置済） （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。																							
特記事項	○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 4857番10：公衆用道路・茨城県 ○目的外土地の地目・地積・所有者は次のとおりである。 4815番1：宅地・123.47㎡・C ○物件1土地に対する物件2建物及び目的外建物①の敷地範囲・数量等については、査定であり争いの発生する可能性があるもので注意を要する。 ○目的外土地に対する物件2建物の敷地範囲・数量等については査定であり、争いの発生する可能性があるもので注意を要する。																							

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48年6月5日（公租公課証明書） 経過年数 : 52年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(登記記載) : 昭和48年5月16日
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨・木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板、陸屋根 外 壁 : サイディング張、モルタルリシン吹付、吹付タイル 内 壁 : ビニールクロス貼、プリント合板、繊維壁、タイル貼 天 井 : ビニールクロス貼、プリント合板、化粧石膏ボード貼、杉板敷目貼 床 : 畳、フローリング、ビニル床タイル、塩ビシート、タイル貼、カーペット 設 備 : 電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階 148.22m ² 2階 66.24m ² 合計 214.46m ²
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	普 通
保守管理の状態	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建物は、建築確認（第水特1210号・昭和48年2月21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。 ○内壁ビニールクロスに亀裂・剥がれ、天井に雨漏り跡が見られるほか、一部腐朽し、3ヶ所穴があいている。

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 (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土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1、目的外建物①の敷地範囲を物件番号1-2と以下表示した。

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
1-1	22,100	0.808	177.46	0.90	2,850,000
1-2	22,100	0.808	53	0.90	850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか5-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

27,100円/㎡ × 98.9/100 × 100/100.0 × 100/121.2 ÷ 22,100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である。

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：画地条件（間口・奥行の関係▲5 形状▲15）※目的外土地との一体画地としての格差率

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 (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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	280,000	214.46	0.006	360,000

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52年、経済的全耐用年数52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。

・現価率＝〔残価率1%＋(1-1%)×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数52年)〕×(1-観察減価40%)＝0.006

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-1	2,850,000	0.55	法定地上権	1,570,000
1-2	850,000	0.10	使用借権	90,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。
物件番号1-2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。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
ー	22,100	0.808	91.87	0.90	使用借権 0.10	150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか5-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100.0 \times 100/121.2 \div 22,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：画地条件（間口・奥行の関係▲5 形状▲15）※物件1土地との一体画地としての格差率

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。

オ 土地利用権等割合：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 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1-1	2,850,000	-1,570,000		0.70	0.70	630,000
1-2	850,000	-90,000		0.70	0.70	370,000
2	360,000	+1,720,000		0.70	0.70	1,020,000
一括価格（合計）						2,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存し一部底地であること及び対抗力のない敷地
利用権付建物であることから、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△30%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
＝1,000,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格 (ひたちなか5-5)

所 在 : ひたちなか市湊本町5260番1「湊本町3-13」

価 格 : 27,100円/m²

位 置 : ひたちなか海浜鉄道湊線「那珂湊」駅の南東方・道路距離650mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 274m²

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東15m県道

用途指定等 : 市街化区域 商業地域(建蔽率80%, 容積率400%, 準防火地域)

地域の概要 : 店舗、銀行等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

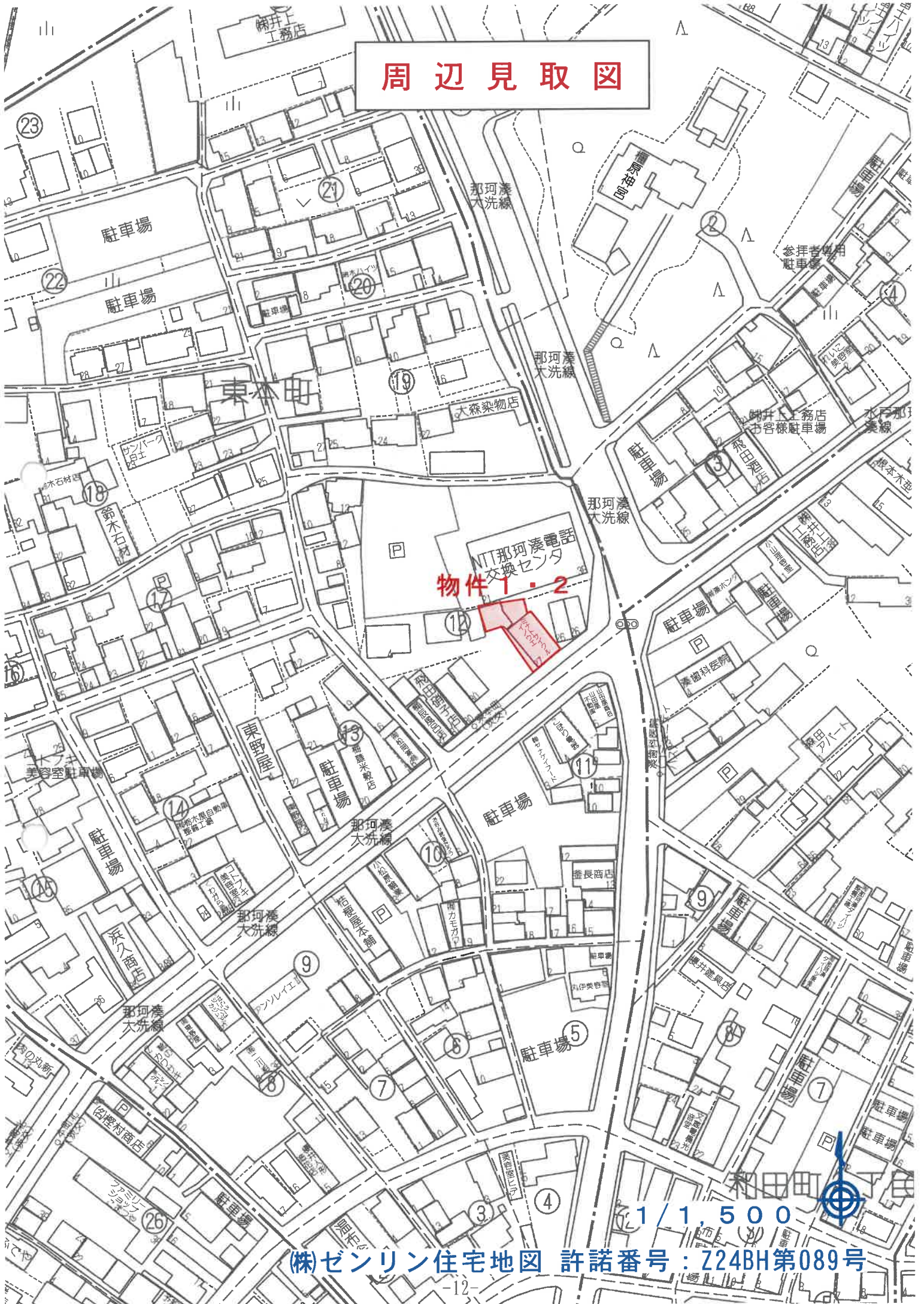
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



周辺見取図



物件1・2

NTT那珂湊電話
交換センタ

公 図 写



この図面は、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。

1/500 付け



地番区

登記年月日：昭和50年2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7年4月7日 水戸地方法律局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

611861

137116

整理番号

家屋番号

4815-3

建物の所在

那珂湊市
ひたちなか市
東本町
4815-1
4815-3

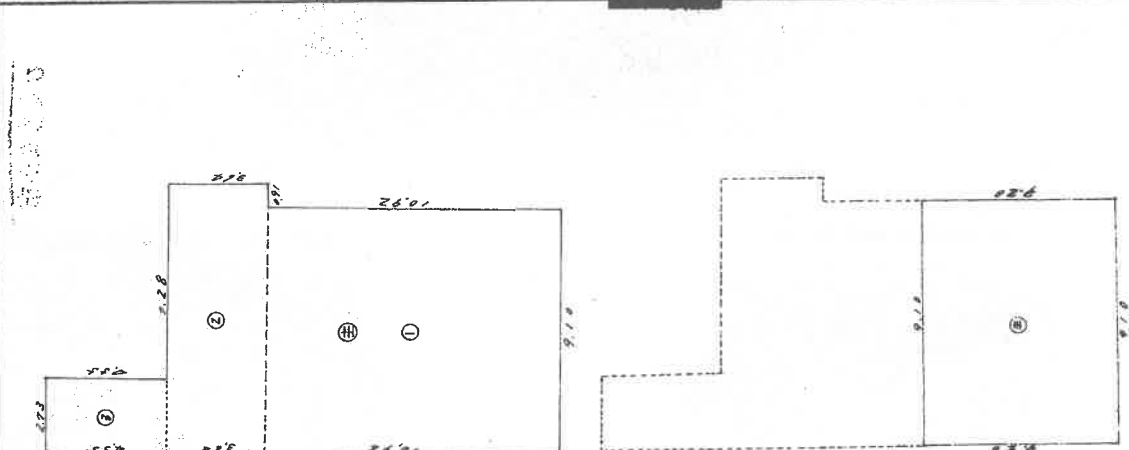
建各
階平
面図

建物図面・各階平面図写

作製年月日
昭和48年5月26日

作製者

申請

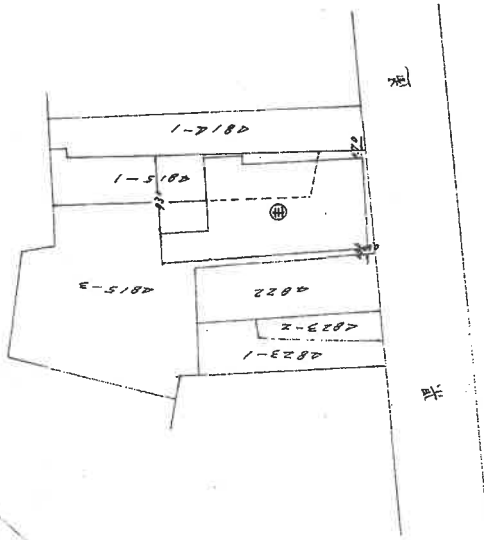


1 階

- ① 10.92 x 9.10 = 99.372
- ② 10.01 x 3.64 = 36.4364
- ③ 4.55 x 2.23 = 10.1265
- 計 148.2299m2

2 階

- 7.28 x 9.10 = 66.248
- 計 66.24m2



(茨城土地家屋調査士会 用紙)

550.2.1

縮尺

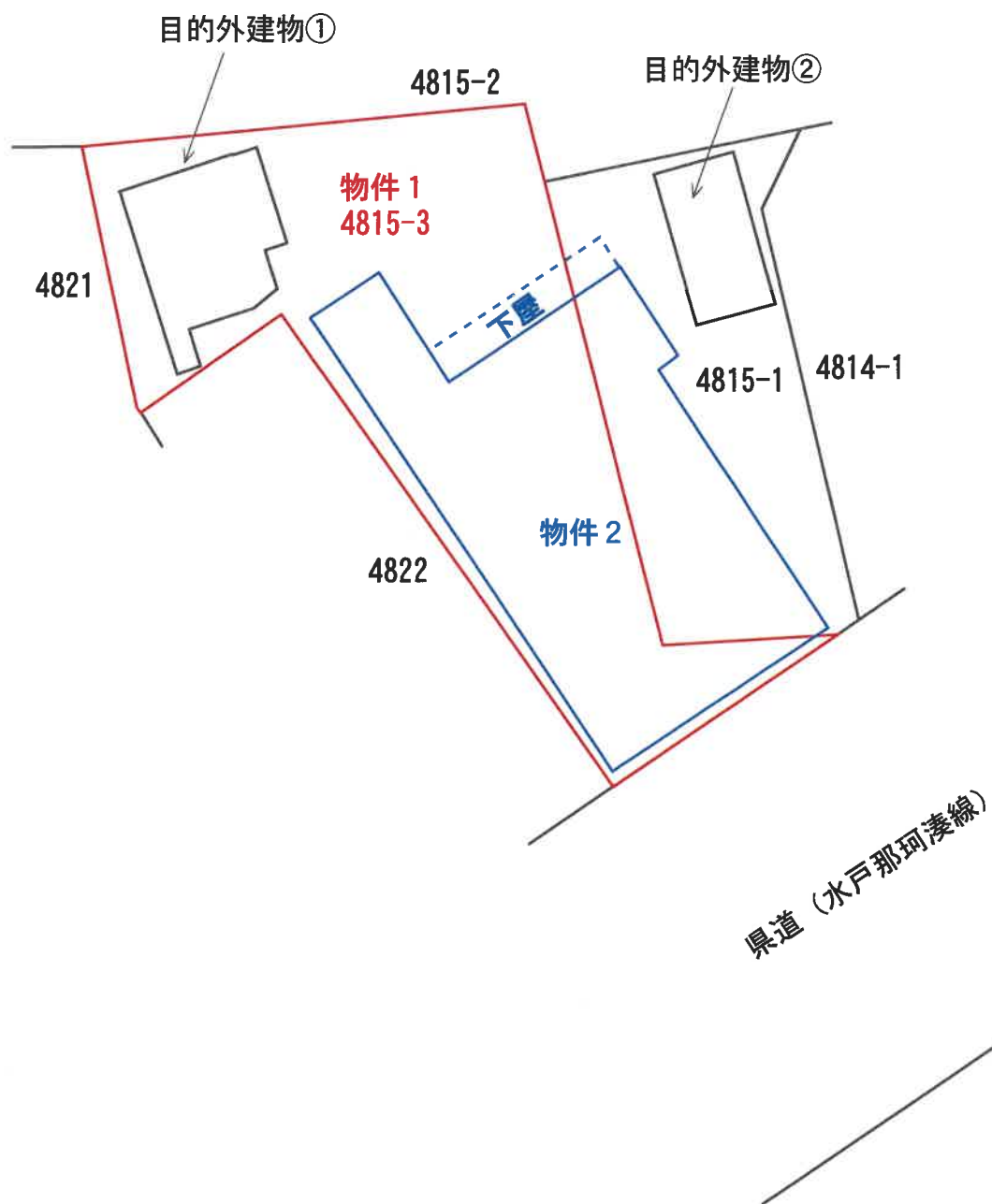
1/500

縮尺

1/200

(日調連 15)

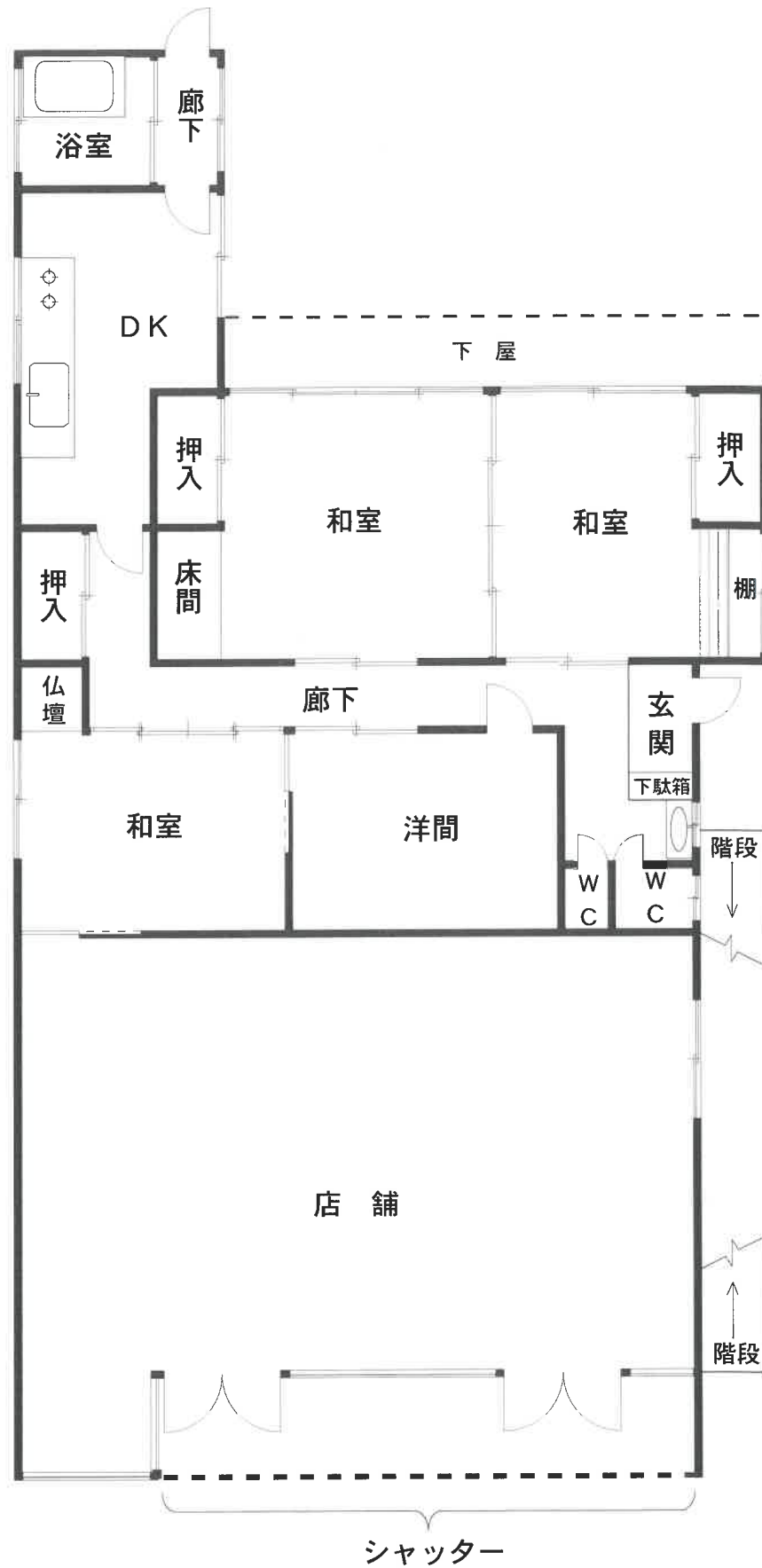
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 2

(1 階)



間 取 図

物件 2

(2 階)

