

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 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 10 月 9 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 25 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 7 月 29 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）
1～3	1,050,000 840,000	一括	210,000	35,635	0
1	220,000				
2	350,000				
3	480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
 地 番 4 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 1 3 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
 地 番 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4. 2 9 平方メートル
- 3 所 在 鹿嶋市宮中七丁目 4 番地 1 3、4 番地 1 2
 家屋 番号 4 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 7. 0 3 平方メートル
 2 階 3 0. 9 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 7. 0 3 平方メートル
 2 階 約 1 9. 8 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

本件所有者が共有持分を有する売却対象外の土地(地番4番9)を通行のため利用している。

《 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

1 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
地 番 4 番 1 2
地 目 山林
地 積 1 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
地 番 4 番 1 3
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 2 9 平方メートル

3 所 在 鹿嶋市宮中七丁目 4 番地 1 3、4 番地 1 2

家屋 番号 4 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 7 . 0 3 平方メートル
2 階 3 0 . 9 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 8 7 . 0 3 平方メートル
2 階 約 1 9 . 8 7 平方メートル



令和6年(ヌ)第73号
令和7年1月28日受理
令和7年3月26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

- | | | | |
|---|----------------------------|-----------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市宮中七丁目
4番12
山林
135平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 鹿嶋市宮中七丁目
4番13
宅地
214.29平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 鹿嶋市宮中七丁目4番地13、4番地12
4番13
居宅
木造瓦葺2階建
1階 87.03平方メートル
2階 30.90平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	茨城県鹿嶋市宮中七丁目4番11号	
土 地	物件 1, 2	
現 況 地 目	■宅地 (物件1, 2) □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	カーポート (工作物)、スチール製物置 (動産) がある。	
建 物	物件 3	
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: 2階 約19.87平方メートル	
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類: □ある 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 居宅 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	家全体に大量のゴミが堆積している。	
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)

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)	1 ここは私が住んでいる家で、調査するという4番13ではありません。 2 ゴミは税金の関係で捨てられません。 3 床には大切な物もあるので踏む場所に気を付けて下さい。 4 5年前に2階が火事になりました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 本件建物内には大量のゴミが堆積しており、立ち入り困難な場所が多く、床の状態などは不明である。
- 3 本件土地も庭木が生い茂り、雑草が繁茂している状態だった。
- 4 本件建物の2階部分は登記上の床面積と異なっており、この点債務者の陳述によると5年前に2階が火事になったとのことだった。
- 5 本物件が接する私道（4番9の土地）持分があるが、本件の売却対象外である。
- 6 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債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2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
(4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1月28日(火)	当 庁	■鹿嶋市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年1月31日(金) 15:40-15:45	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年2月4日(火)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年2月27日(木) 10:45-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 2月27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。		

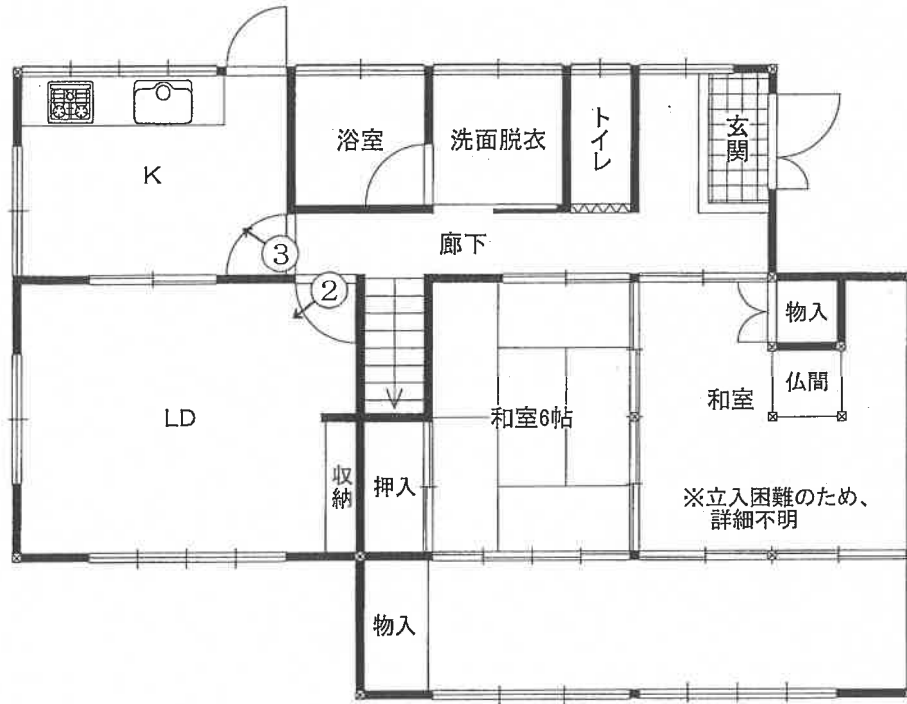
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

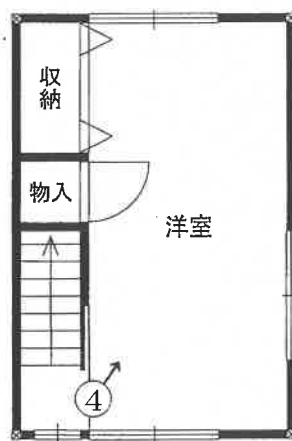


物件番号3: 居宅

【1階】 床面積: 87.03㎡ (登記面積)



【2階】 現況床面積: 約19.87㎡



写真番号 1

※庭木が生い茂
っており、家全体
が撮れなかった



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8年 6月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北村 美佳

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5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



令和 8年 6月 8日

評価人 河 村 直 行



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
地 番 4番12
地 目 山林
地 積 135平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 鹿嶋市宮中七丁目
地 番 4番13
地 目 宅地
地 積 214.29平方メートル
- 3 所 在 鹿嶋市宮中七丁目4番地13、4番地12
家屋 番号 4番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 30.90平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 約19.87平方メートル



(別紙)

[illegible]



求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8 年 1 月 28 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 5 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



令和 8 年 / 月 28 日

評価人 河 村 直 行



物 件 目 録

1 所 在 鹿嶋市宮中七丁目

地 番 4番12

地 目 山林

地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市宮中七丁目

地 番 4番13

地 目 宅地

地 積 214.29平方メートル

3 所 在 鹿嶋市宮中七丁目4番地13、4番地12

家屋 番号 4番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 30.90平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(別紙)

[illegible]



求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 7年10月27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10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



令和 7年10月27日

評価人

河 村 直 行



物 件 目 録

1 所 在 鹿嶋市宮中七丁目

地 番 4番12

地 目 山林

地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市宮中七丁目

地 番 4番13

地 目 宅地

地 積 214.29平方メートル

3 所 在 鹿嶋市宮中七丁目4番地13、4番地12

家屋 番号 4番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 30.90平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.03平方メートル
2階 約19.87平方メートル

11

(別紙)

[illegible]

令和6年(又)第 73 号
令和7年 1月28日 受 命
令和7年 2月27日 現地調査
令和7年 3月19日 評 価
令和7年 3月20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

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 890,000 円
物件 2 (土地)	金 1,420,000 円
物件 3 (建物)	金 1,950,000 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 6 1 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 及び 2 (土地) の内訳価格は物件 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 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 5 8 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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
2	所在地 地番 地目 地積	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	特記事項参照
番号	特記事項		
3	「現況床面積」 1階 87.03㎡ 2階 約19.87㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿嶋市宮中七丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿嶋市宮中七丁目 |
| | 地 番 | 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿嶋市宮中七丁目 4 番地 1 3、4 番地 1 2 |
| | 家屋番号 | 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7. 0 3 平方メートル
2 階 3 0. 9 0 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・2）

位置・交通	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 1.5 km（道路距離） 最寄りバス停留所：コミュニティバス「島崎外科前」停留所 南西方 約300m	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート等も見られる一般住宅地域。 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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれる。
画地条件 （形状・規模等）	間口約12m、奥行約16.5～20m、規模 349.29㎡（登記地積）の不整形地。 南東側で幅員約4mの私道に接面し、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：私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）	
	幅員・系統：約4m 系統及び連続性は劣る（行き止まり）	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：なし	
供給処理施設	上水道：あり（特記事項②参照） ガス配管：なし 下水道：あり （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2筆一体で物件3建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	① 南東側で接面する私道（地番4番9）は建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定道路（共有地）であり、本件土地所有者はその共有持分を有するが、当該共有持分は本件の売却（評価）対象外である。	

特 記 事 項	② 上水道本管は前記①の私道が接面する市道7044号線に敷設されており、上水道は当該私道に敷設された私設の連合管を介して本件土地に引き込まれている。 なお、上水道の引込み状況の詳細は鹿嶋市役所水道課に別途、確認を要する。 ③ 本件土地の一部は周知の埋蔵文化財包蔵地（栗林遺跡）に含まれており、本件土地につき開発行為等を行う場合には、埋蔵文化財の保護の必要上、当該開発行為等について、種々の制約及び制限を受ける場合がある。 なお、詳細については鹿嶋市教育委員会に確認を要する。 ④ 土地上にスチール製物置等が存する。（土地建物位置関係図参照）
----------------	---

2. 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：昭和53年 6月29日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約47年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造瓦葺 2 階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼、ジュラク壁 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：外部従物（カーポート）あり
床面積（現況）	1 階 87.03㎡ 2 階 約 19.87㎡ 延 約106.90㎡ ※2階部分の現況が登記記録と不一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 2 階建 現況用途：居宅 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	本件所有者が居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、外装材の汚損、劣化や内部の内壁、床面等に利用による汚損・損傷箇所が全体的に多く見られ、老朽化が著しい状態にある。内部には大量の廃棄物等が放置されており、その他の故障・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 2階部分の現況の位置、形状及び床面積は法務局備え付けの建物図面・各階平面図と異なるが、その経緯は不明である。 ③ 建築確認：昭和52年 3 月19日、第421号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

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	24,800	0.855	135	0.900	2,580,000
2	24,800	0.855	214.29	0.900	4,090,000

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－1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/120.0 = 24,800 \text{ 円/㎡}$

◇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	行政的條件	その他条件	総合（相乗積）
1.000	1.000	1.200	1.000	1.000	1.200

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）

【街路条件】0.900

・私道接面 －10.0%（0.900）

【画地条件】0.950

・形状（不整形地）－5.0%（0.950）

【個別格差】各条件の相乗積

$0.900 \text{（街路条件）} \times 0.950 \text{（画地条件）} = 0.855$

ウ 地 積：登記数量（地積）を採用

エ 建 付 減 価：地上建物は老朽化しており、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格 (物件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
3	190,000	106.90	0.0050	100,000

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：現況の床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：47年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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、減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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 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、建物については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	2,580,000	0.45	法定地上権	1,160,000
2	4,090,000	0.45	法定地上権	1,840,000

イ 土地利用権等割合

物件3(建物)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。

(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±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,580,000	−1,160,000	—	0.90	0.70	890,000
2	4,090,000	−1,840,000	—	0.90	0.70	1,420,000
3	100,000	+3,000,000	1.00	0.90	0.70	1,950,000
一括価格(合計)						4,260,000

ウ 占有減価修正：(物件3：建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

本件土地が接面する私道の共有持分が売却対象外であり、市場性の減退が見込まれることから、市場性修正として所要の減価を行った。

オ 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。

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地：鹿嶋一 1

所 在：鹿嶋市宮中3丁目4番15 「宮中3-4-25」

価 格：29,700円/㎡

位 置：JR鹿島線「鹿島神宮」駅 1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：水道、下水

接面街路：北西側 6m 市道

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率：60%，容積率：200%)

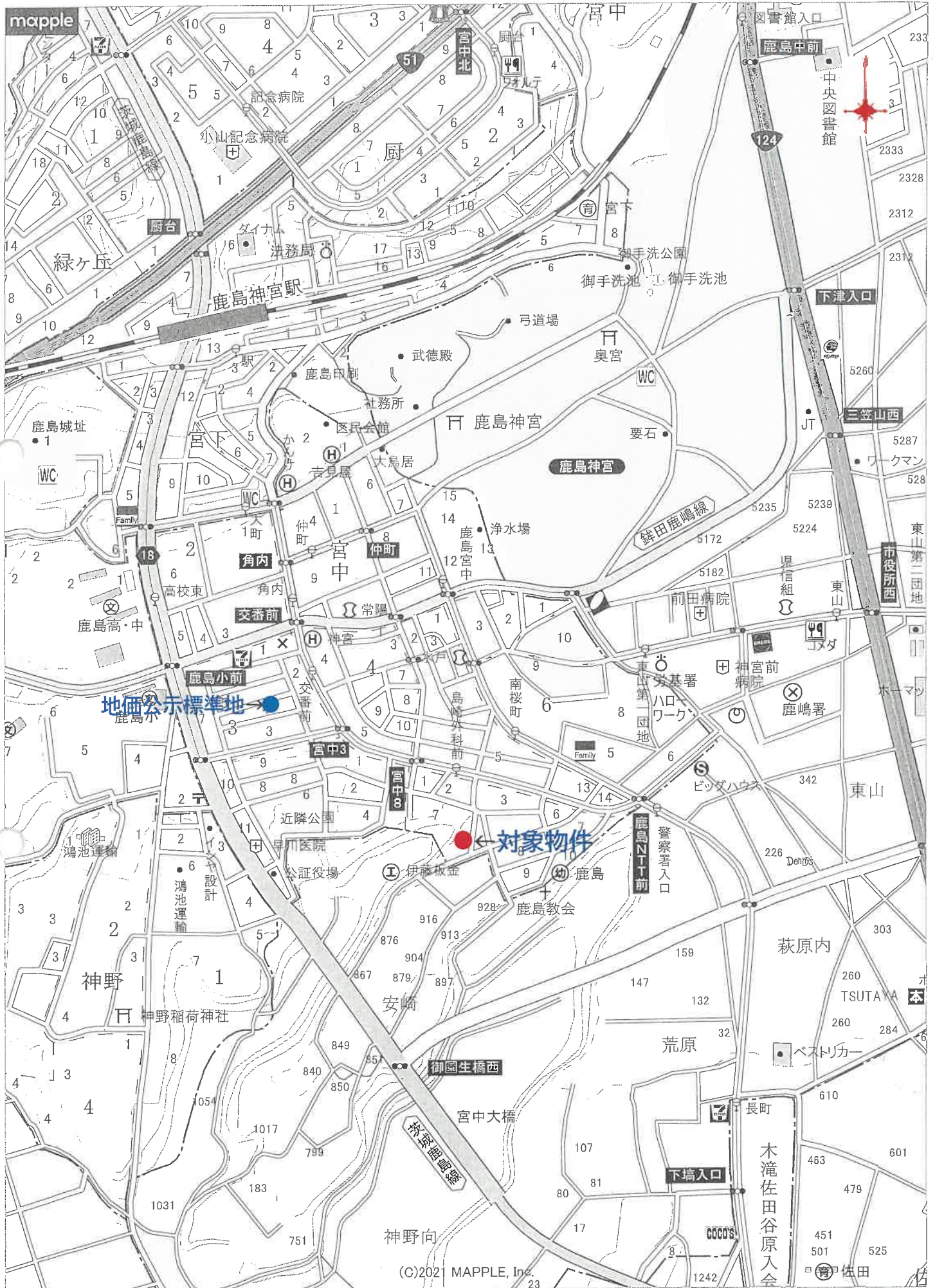
地域の概要：一般住宅のほかに空地が見られる住宅地域

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 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



1:10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

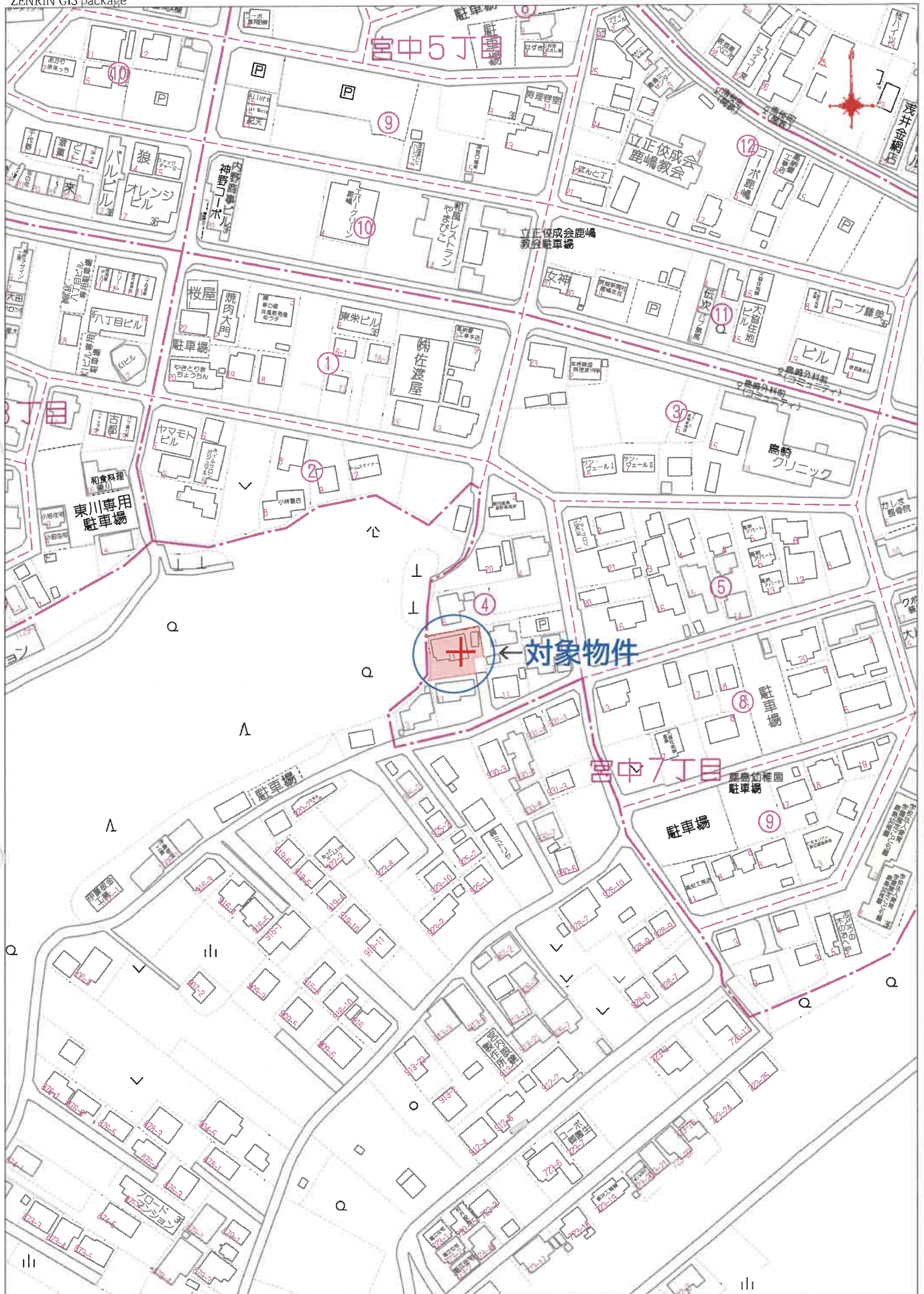
(縮尺 1:10,000)

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54秒 北緯 35度57分53秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

(縮尺 1:500)



2-7

22

4-1

5-15

5-1

5-14

5-13

4-2

4-3

4-14

4-16

5-16

15

4-15

4-4

4-5

物件2
4-13

4-8

4-6

物件1
4-12

4-9

4-7

4-10

16

4-11

整理番号 216555

前 4-13 後 V 新 V

地 4-13 地積測量図

土地の所在
茨城県鹿嶋市
茨城県鹿嶋市高野中七丁目



座標求積表

N.O.	4-13	X	Y	面積	合計NO.
1.		-4376.522	72297.433	2.051	2
2.		-4374.471	72297.416	8.481	3
3.		-4366.153	72295.763	20.340	4
4.		-4362.814	72315.827	10.705	5
5.		-4373.315	72317.575	20.386	1
総面積		428.9914		面積	214.2957
				総計	214.2957

境界線の種類
⑤ コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

208332

各階平面図

4-13

建物図面
各階平面図

家屋番号 991-2

建物の所在 鹿島郡鹿島町宮中七丁目4番地13、4番地12

茨城県鹿嶋市

土地区画整理法による換地処分

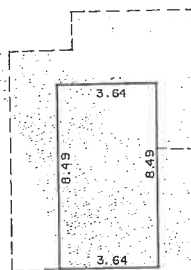
物件3(建物)



1 階

$$\begin{aligned} 6.82 \times 5.46 &= 37.2372 \text{ m}^2 \\ 4.55 \times 8.64 &= 39.3120 \\ 1.82 \times 5.76 &= 10.4832 \\ &87.0324 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 87.03 \text{ m}^2$$



2 階

$$8.49 \times 3.64 = 30.9036 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積} = 30.90 \text{ m}^2$$

作製者

20日作製

縮尺 1/250

申請人

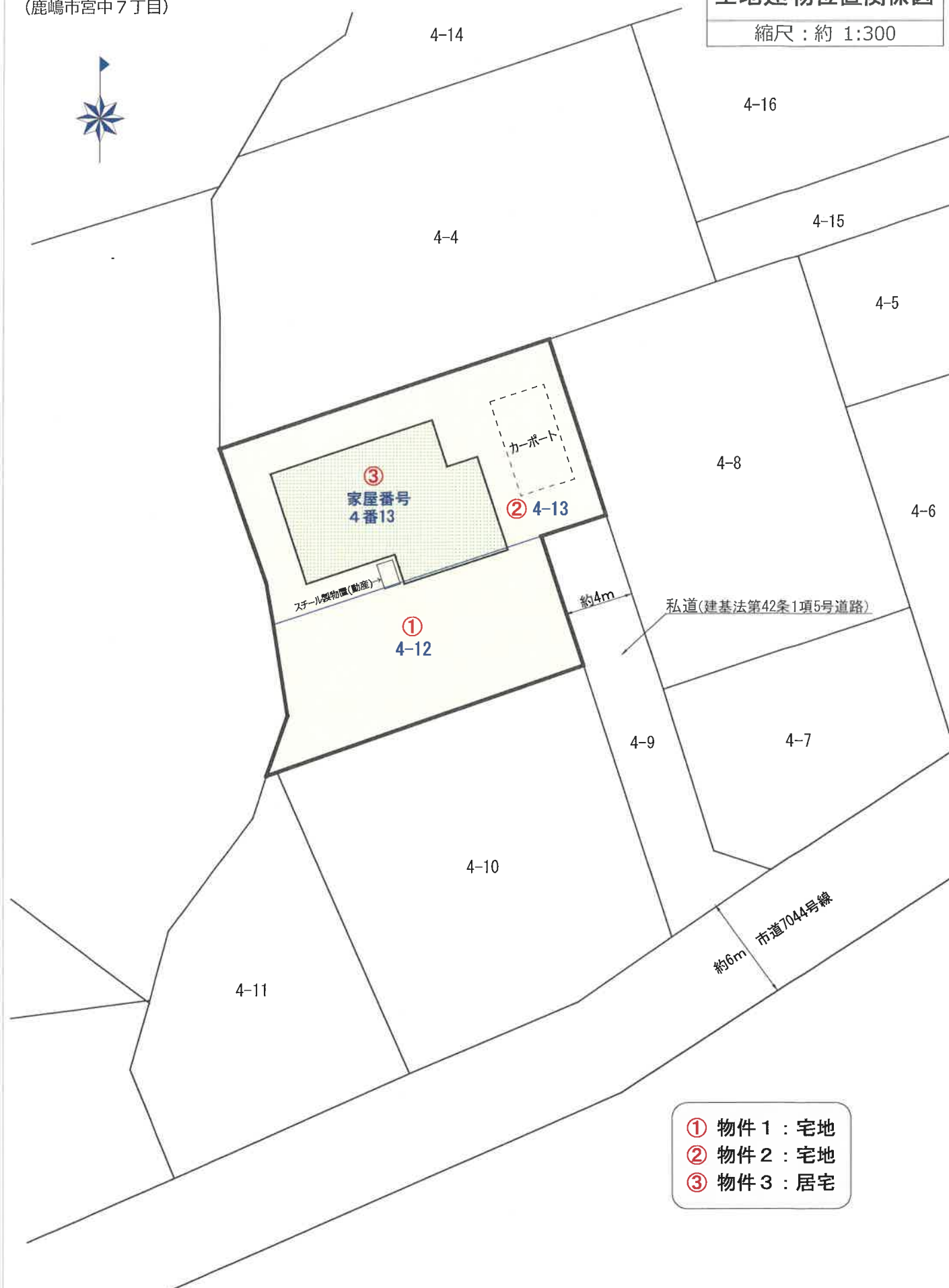


縮尺

1/500

552 7.12

(茨城土地家屋調査士会印)



- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：居宅

※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。

物件番号3:居宅

【1階】床面積:87.03㎡(登記面積)



【2階】現況床面積:約19.87㎡

