

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 11 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 10 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 2 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）
1～3	3,960,000 3,168,000	一括	792,000	38,001	6,549
1	650,000				
2	1,130,000				
3	2,180,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町
 地 番 1103 番 1
 地 目 宅地
 地 積 180.59 平方メートル

- 2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町 1103 番地 1
 家屋 番号 1103 番の 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 132.23 平方メートル
 2 階 137.74 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 142.43 平方メートル
 2 階 約 143.33 平方メートル

- 3 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町
 地 番 1103 番 3
 地 目 宅地
 地 積 141.91 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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】

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

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。

物 件 目 録

1 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町

地 番 1103番1

地 目 宅地

地 積 180.59平方メートル

所有者 A

2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町1103番地1

家屋 番号 1103番の1

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 132.23平方メートル
2階 137.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142.43平方メートル
2階 約143.33平方メートル

所有者 A

3 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町

地 番 1103番3

地 目 宅地

地 積 141.91平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 有限会社なかや燃料店



令和7年（ヌ）第81号
令和7年10月27日受理
令和7年12月12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 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町

地 番 1103番1

地 目 宅地

地 積 180.59平方メートル

所有者 A

2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町1103番地1

家屋 番号 1103番の1

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 132.23平方メートル
2階 137.74平方メートル

所有者 A

3 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町

地 番 1103番3

地 目 宅地

地 積 141.91平方メートル

所有者 有限会社なかや燃料店

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1														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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															
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: 1階 約142.43平方メートル 2階 約143.33平方メートル														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 居宅 (空き家) 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	]	保管開始日	平成	年	月	日
[	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

(土地用)

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3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件3) ☐ 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 ☐ 上記の者が目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本土地上に洗車機 (動産) がある。		
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		
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)		
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

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。
- 公課証明書、現況（本建物内の動産、現状等）等により、2、3枚目のとおり占有認定した。なお、所有者（所有者会社代表者）に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。

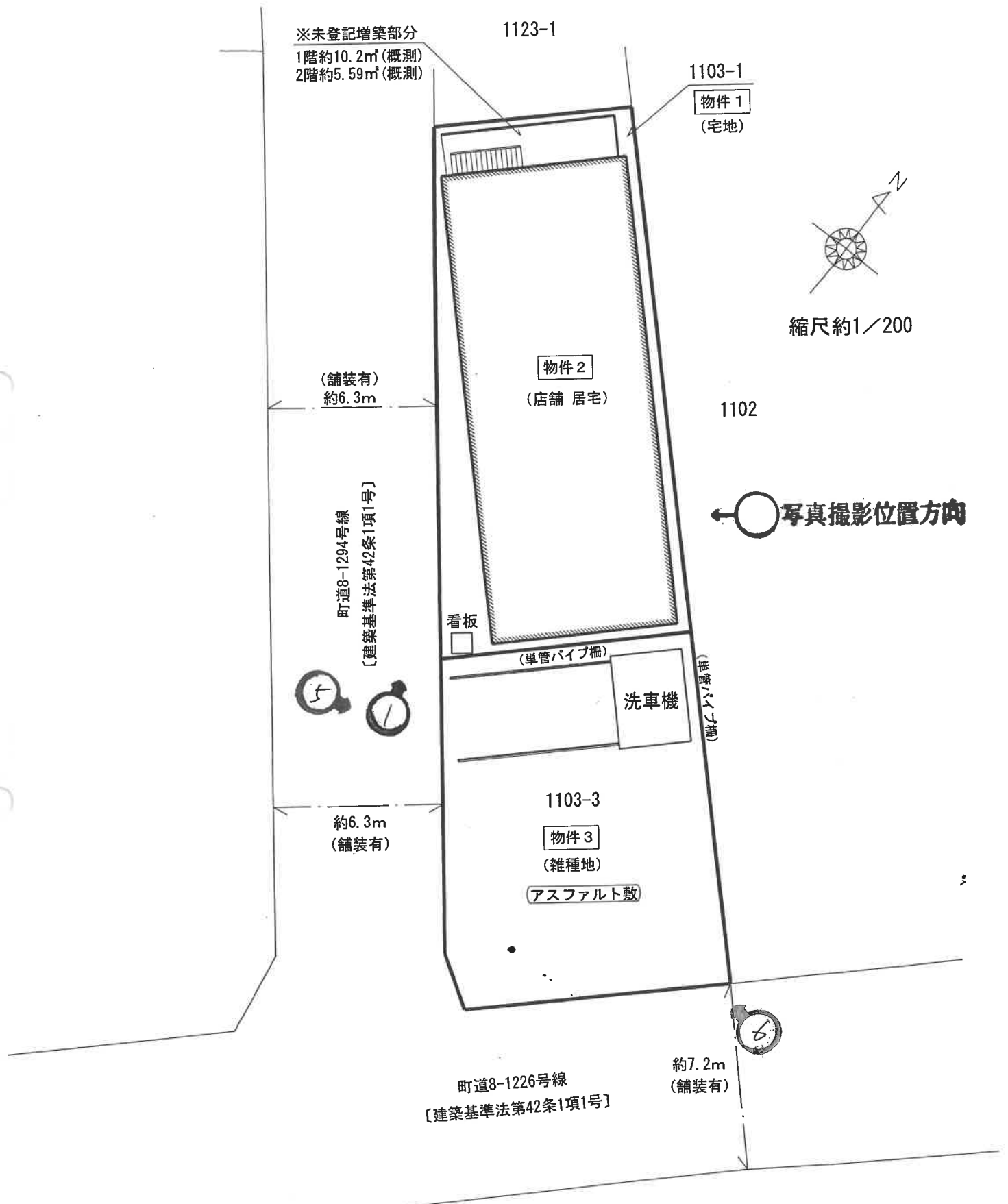
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年10月27日 (月) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年10月29日 (水) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答なし)
7 年11月 6 日 (木) 12:40-12:50	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7 年11月26日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7 年11月26日 (水) : - :	執行官室 (文書)	A宛て臨場通知
7 年12月10日 (水) 13:00-13:10	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
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 7 年 1 2 月 1 0 日 目的物件 (一部) は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ技術者により解錠して本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

令和7年(又)第 81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。

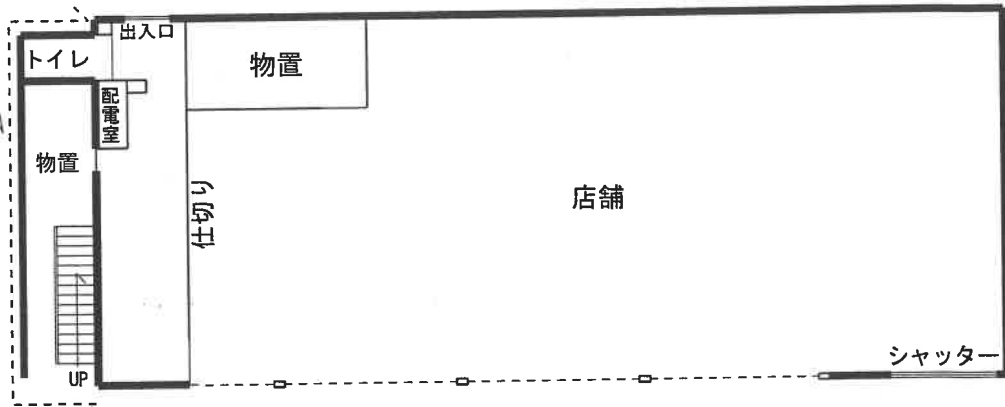
建物間取図（略図）

令和7年（又）第 81 号

物件 2 (店舗 居宅)

縮尺約1/150

※未登記増築部分
約10.2㎡(評価人概測)

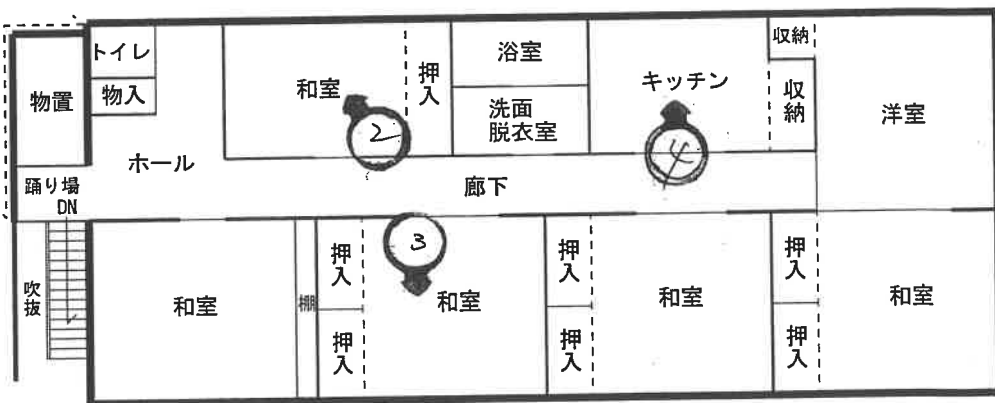


1階 約142.43㎡ (評価人概測)

※登記上は、132.23㎡

←○写真撮影位置方向

※未登記増築部分
約5.59㎡(評価人概測)



2階 約143.33㎡ (評価人概測)

※登記上は、137.74㎡

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年（ヌ）第	81号
令和 7年10月27日	受 命
令和 7年11月26日	現地調査
令和 7年12月10日	現地調査
令和 7年12月12日	評 価
令和 7年12月15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 3, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・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1の内訳価格は物件2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	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 家 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	3頁物件目録記載のとおり	1階 約142.43㎡ 2階 約143.33㎡
3	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	雑種地

物 件 目 録

1 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町
地 番 1103番1
地 目 宅地
地 積 180.59平方メートル
所有者 A

2 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町1103番地1
家屋 番号 1103番の1
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 132.23平方メートル
2階 137.74平方メートル
所有者 A

3 所 在 東茨城郡大洗町磯浜町字寿町
地 番 1103番3
地 目 宅地
地 積 141.91平方メートル
所有者 有限会社なかや燃料店

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）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の南東方約600m（道路距離） 最寄バス（巡回バス）停「髭釜」の南西方約60m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は小売店舗を中心に一般住宅も混在する旧来からの商業地域である。駐車場を完備した郊外の大型店舗等へ顧客が流出しており、繁华性は劣るエリアと思料される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	市街化区域 ①近隣商業地域（南東側市道の境界線から25m） ②第1種中高層住居専用地域（上記より背後） ※本土地の過半は①近隣商業地域に該当する。 ①80% ②60% ※加重平均により約75% ①②共に200% 準防火地域 なし
画 地 条 件	【物件1・3】 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	（南西側）大洗町道＜8-1294号線＞建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約6.3m、舗装有 （南東側）大洗町道＜8-1226号線＞建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約7.2m、舗装有	
土地の利用状況等	【物件1】 土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。 【物件3】 土地所有者が駐車場等として占有している。	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり ※下水道については、物件3土地内に公共マスが存し、物件1土地は物件3土地を経由して接続されている。詳細については大洗町役場上下水道課にて確認されたい。 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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。
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) 本土地の現況等について 物件1土地には、物件2建物のほか看板が存し、物件3土地は、アスファルト敷の駐車スペースとなっており洗車機(動産)等が存する(別添、土地建物位置関係図参照)。 また、物件2建物の軒が隣地へ、隣接建物の軒が本地側へ互いに越境している可能性が高い。 但し、境界等に関しては、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。 (2) 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視認さ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 建物の概況及び利用状況（物件2）

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38年11月10日 新築 経過年数 約62年 経済的残存耐用年数 満了 ※1階・2階の未登記増築部分の増築年月日等の詳細は不明であるが、現地調査の結果、既に増築部分等についての経済的残存耐用年数は尽きていものものと判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、モルタル吹付 内 壁 メラミン化粧板、ビニールクロス貼、板貼、珪藻土等 天 井 ボード貼、目透かし天井、板貼等 床 合板フローリング、畳等 設 備 電気・給排水衛生設備等 ※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 約142.43㎡ 2階 約143.33㎡ 延) 約285.76㎡(評価人概測) ※1階及び2階部分に関して一部増築が見られた。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 店舗 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	要修理箇所が見受けられ、保守管理状態は「相当劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅(空家)として占有している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (県庁県央建築指導室調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし (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、築年数以上の劣化が相当進行しており、外壁の罅割れや一部に破損が見られたほか、複数箇所での雨漏りが確認され、天井や床、内装の損傷等が著しい。よって、店舗・居宅として再利用するには相当なリフォーム費用等がかかるものと思料され、もはや建物の取壊しが相当と判断される。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか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 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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
1	28,200	0.85	180.59	0.50	2,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 大洗5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/108.9 = 28,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件(道路幅員+1.0) 交通・接近条件(駅への接近性▲2.0)
 環境条件(繁華性の程度+10.0)

イ 個別格差：画地条件（間口・奥行の関係▲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のほか物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮に入れた。

② 物件3（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	28,200	0.82	141.91	3,280,000

ア 標準画地価格については上記物件1に同じ

イ 個別格差：画地条件(角地+3)

その他条件(宅地転換の難易「宅地価格との価格差異」▲20)

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 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
2	200,000	約285.76	0.009	510,000

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：評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約62年、経済的全耐用年数25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70%、残価率3%、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3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価70%)≒0.009

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=ウ
1	2,160,000	0.55 法定地上権	1,190,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.55

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ, 1③ エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,160,000	-1,190,000		0.95	0.70	650,000
2	510,000	+1,190,000		0.95	0.70	1,130,000
3	3,280,000			0.95	0.70	2,180,000
一括価格（合計）						3,960,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 越境等による紛争リスク▲5
物件3 残置物撤去等リスク▲5

オ 競売市場修正：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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大洗5-1

所 在：茨城県東茨城郡大洗町磯浜町字寿町893番1外
地 目：宅 地
価 格：30,800円／ m^2
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の東方約1,100m(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：336 m^2
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側8m町道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)
準防火地域
地域の概要：低層の各種小売店舗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. 地図に準ずる図面写
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

濱



周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN
ゼンリン

ゼンリン

須賀神社



スケール
S=1:約2,500

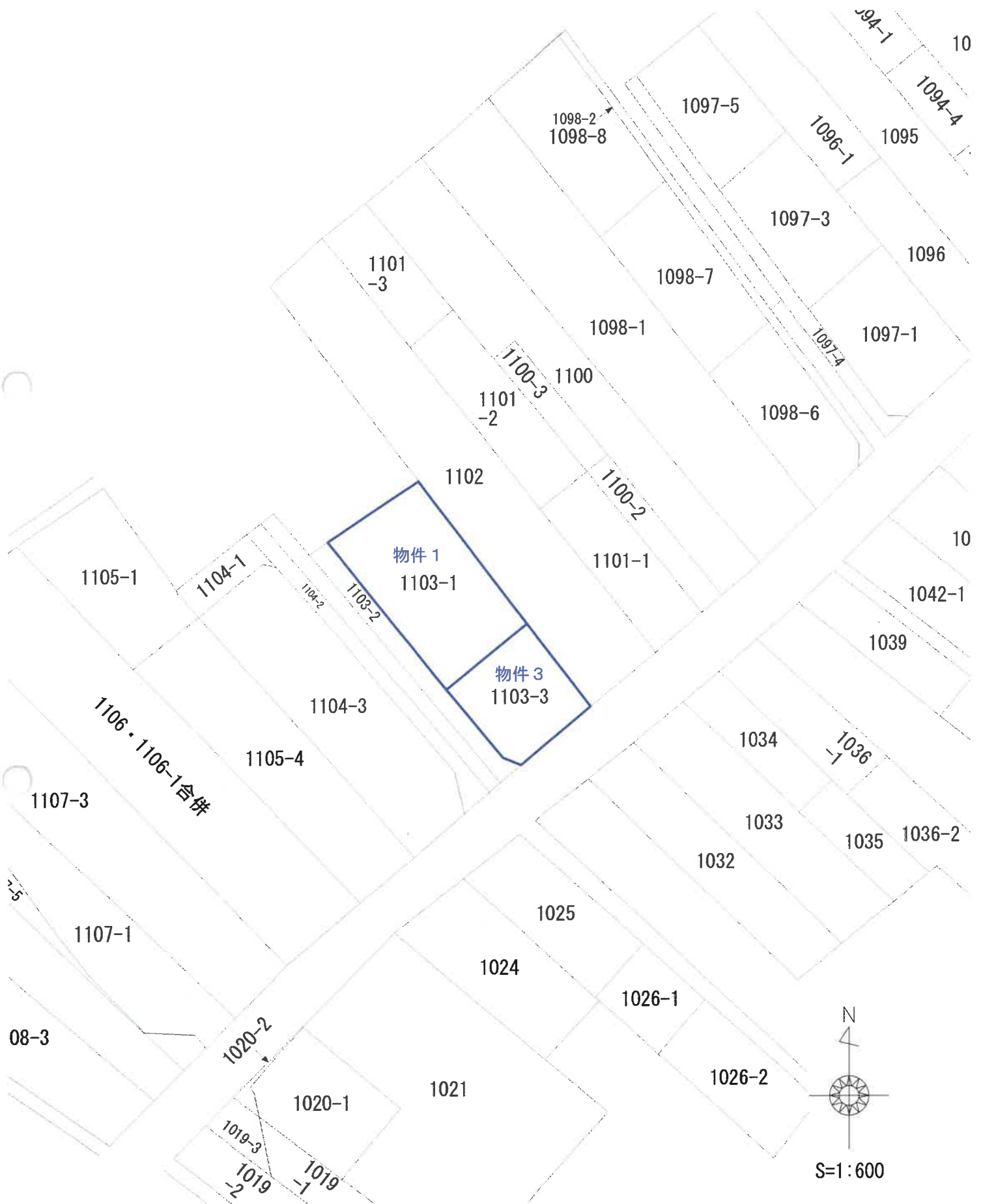
物件



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

セイミヤ

地図に準ずる図面写



建物図面・各階平面図写

規格B用紙

作製年月日
昭和十八年十月八日

申請人

物件2

建物図面

茨城県東茨城郡大洗町 蔵前町字長崎1103-1

1103-1

200941

家屋番号

建物の所在地

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S39.2.20

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

製図用紙

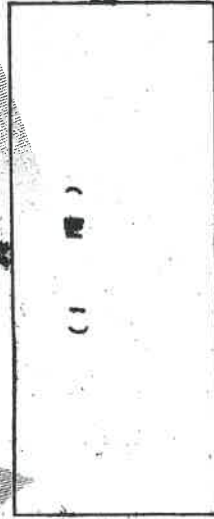
作製年月日
昭和十八年八月八日

申請人

物件 2

各階平面図

家屋番号	1100-1
建物の所在	茨城県東茨城郡大洗町 1100-1



(1階)
 $50 \times 26 = 1300 \div 100 = 13.00 \text{ m}^2$

(2階)
 $50 \times 25 = 1250 \div 100 = 12.50 \text{ m}^2$

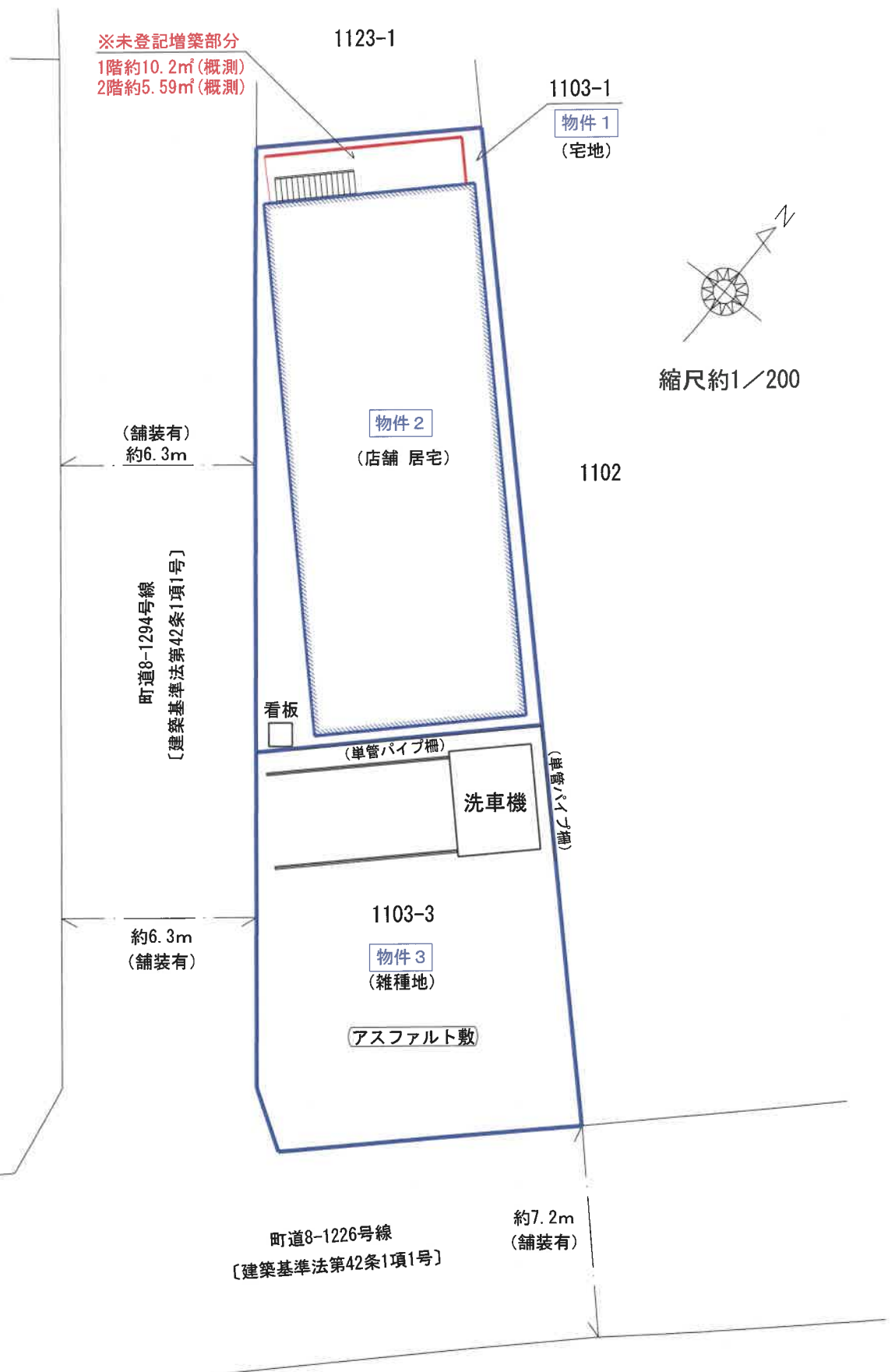
(茨城土地家屋調査士会印)

縮尺	縮尺 1/200
----	----------

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年（又）第 81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。

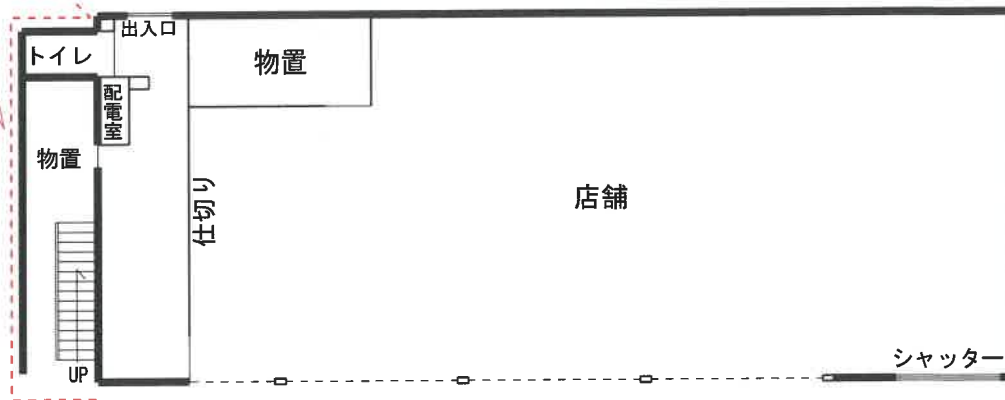
建物間取図（略図）

令和7年（又）第 81号

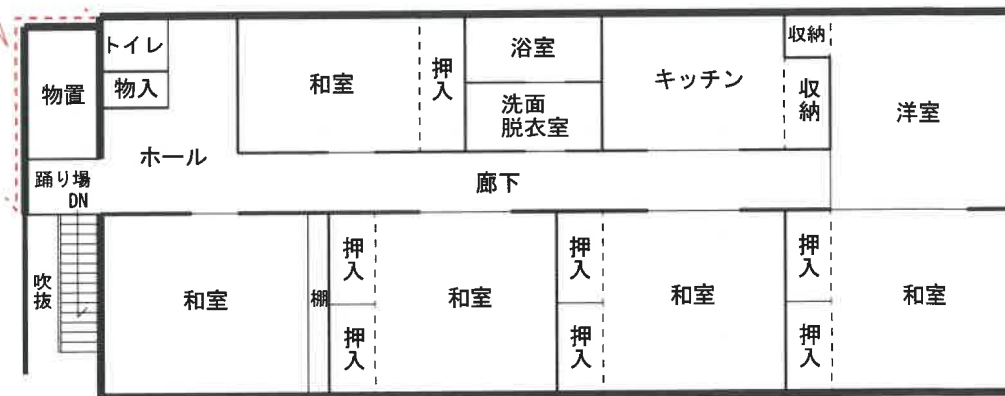
物件2 （店舗 居宅）

縮尺約1/150

※未登記増築部分
約10.2㎡（評価人概測）



※未登記増築部分
約5.59㎡（評価人概測）



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。