

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30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10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17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30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	14, 560, 000 11, 648, 000	一括	2, 912, 000	74, 266	12, 872
1	9, 720, 000				
2	4, 840, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道 |
| | 地 番 | 46番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道46番地 |
| | 家屋 番号 | 46番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 139.12平方メートル
2階 139.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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2】

(1) 101号室をA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か月間明渡しが猶予される。

(2) 102号室をB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か月間明渡しが猶予される。

(3) 103号室を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か月間明渡しが猶予される。

(4) 105号室をD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か月間明渡しが猶予される。

(5) 201室をEが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

(6) 202号室をF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か月間明渡しが猶予される。

(7) 203号室をG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か月間明渡しが猶予される。

(8) 205号室をH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か月間明渡しが猶予される。

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 | 東茨城郡大洗町桜道 |
| | 地 番 | 46番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道46番地 |
| | 家屋 番号 | 46番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 139.12平方メートル
2階 139.12平方メートル |



令和7年（ケ）第165号
令和7年11月18日受理
令和8年1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 | 東茨城郡大洗町桜道 |
| | 地 番 | 46番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道46番地 |
| | 家屋 番号 | 46番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 139.12平方メートル
2階 139.12平方メートル |

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:	
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 共同住宅 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		
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

(2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・4・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・4・9 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・9・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・6・6 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・2・22頃 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他：占有権原関係は不明
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・5・15 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・2・7 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平16・6・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
☒ A (101占有者)	私は本件建物の101号室を賃借しています。水道は令和6年2月22日に開栓していますが実際に住み始めたのは4月からです。
☒ B (102占有者)	私は本件建物の102号室を賃借しています。排水の具合が悪い状態です。
☒ C (103占有者)	私は本件建物の103号室を賃借しています。入居当時にはなかったひび割れが壁や天井にできています。また、台所の天井に以前水漏れが生じて現在は水漏れは止まっていますが修繕してくれません。
☒ D (105占有者)	私は本件建物の105号室を賃借しています。約3年前から期間定めなく使用し始め、賃料は月4万円、敷金はありません。
☒ F (202占有者)	私は本件建物の202号室を賃借しています。階段に照明がなく催促しても付けてくれなかったのが私が照明を付けました。
☒ G (203占有者)	私は本件建物の203号室を賃借しています。
☒ H (205占有者)	私は本件建物の205号室を賃借しています。震災時に壁のひび割れ、窓の歪み、扉の歪みが生じましたが修繕してくれません。

(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。なお、所有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11月19日 (水) :ー:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年11月20日 (木) 12:00ー12:10	物件所在地	物件特定、占有調査 (居住者面談等)、立入調査、写真撮影
7 年11月21日 (金) :ー:	執行官室 (文書)	市役所水道課宛て照会 (回答あり)
7 年11月26日 (水) 10:40ー10:50	物件所在地等	物件 8 室宛て照会書各投函 (一部回答あり) 所有者住所地で所有者宛て照会書投函 (回答なし)
7 年12月15日 (月) 10:50ー11:20	物件所在地	物件特定、占有調査 (C、F、G、H面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7 年12月15日 (月) :ー:	執行官室 (文書)	B、D、E宛て臨場通知 (解錠文付き)
7 年12月20日 (土) 17:40ー18:10	物件所在地	物件特定、占有調査 (A、D面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
8 年1 月 7 日 (水) 12:50ー13:00	物件所在地	物件特定、占有調査 (B面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
(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 8 年 1 月 7 日 目的物件 (201 号室) は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち合わせ技術者により解錠して室内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和 7 年 1 2 月 2 0 日 (土) 101 号室居住者が、予め土曜日の調査を希望した。		

(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

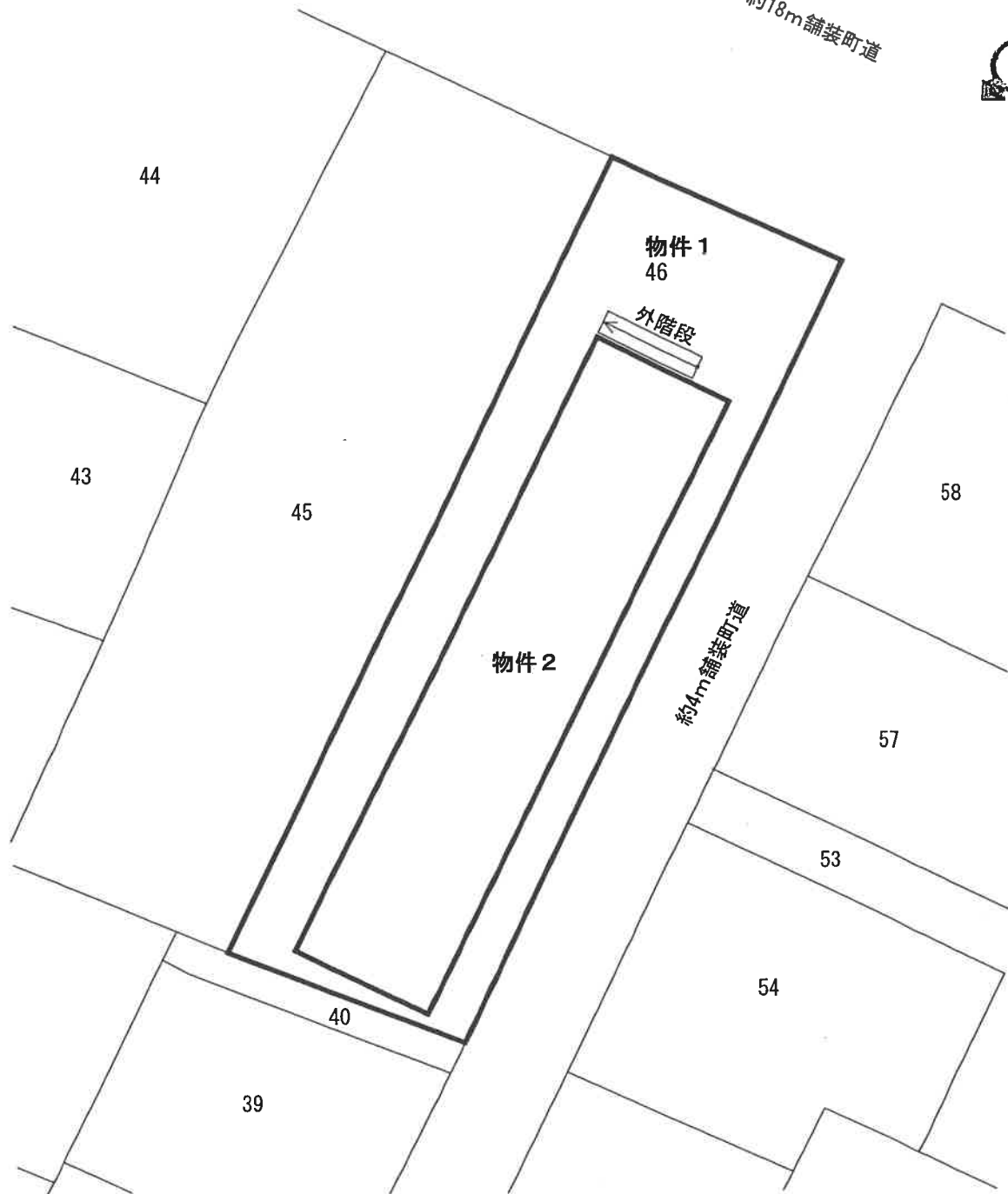
事件番号 7年(ケ)165号

物件番号 1・2

←○写真撮影位置方向

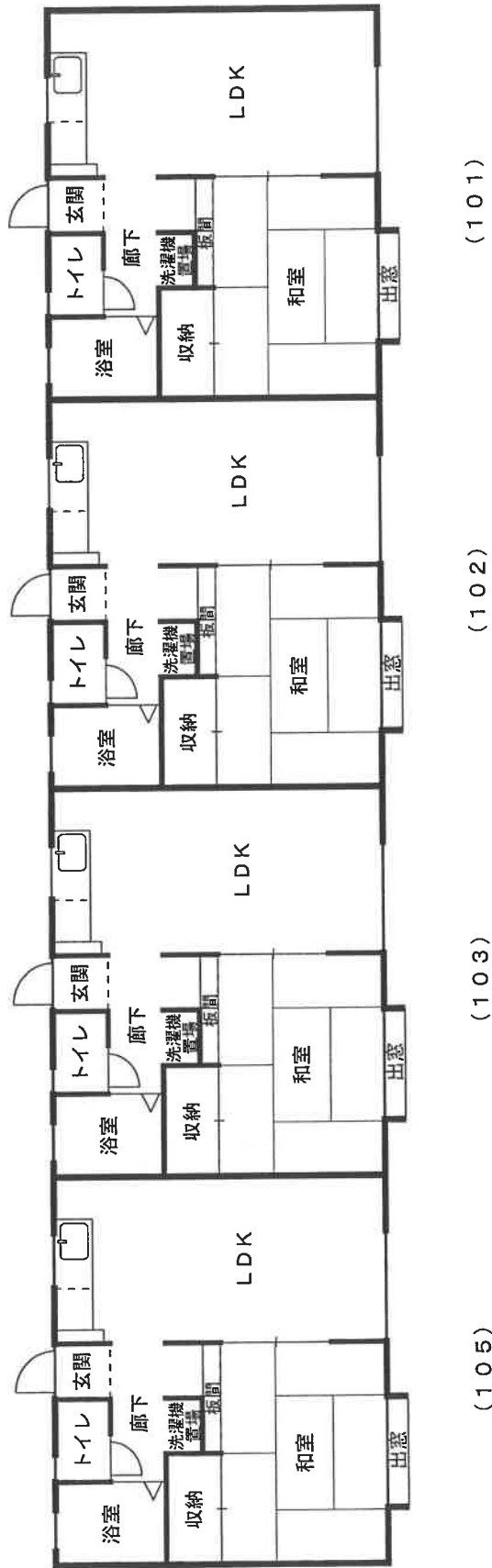


約18m舗装町道



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図		
事件番号	7 年 (ケ) 1 6 5 号	
物件番号	2	

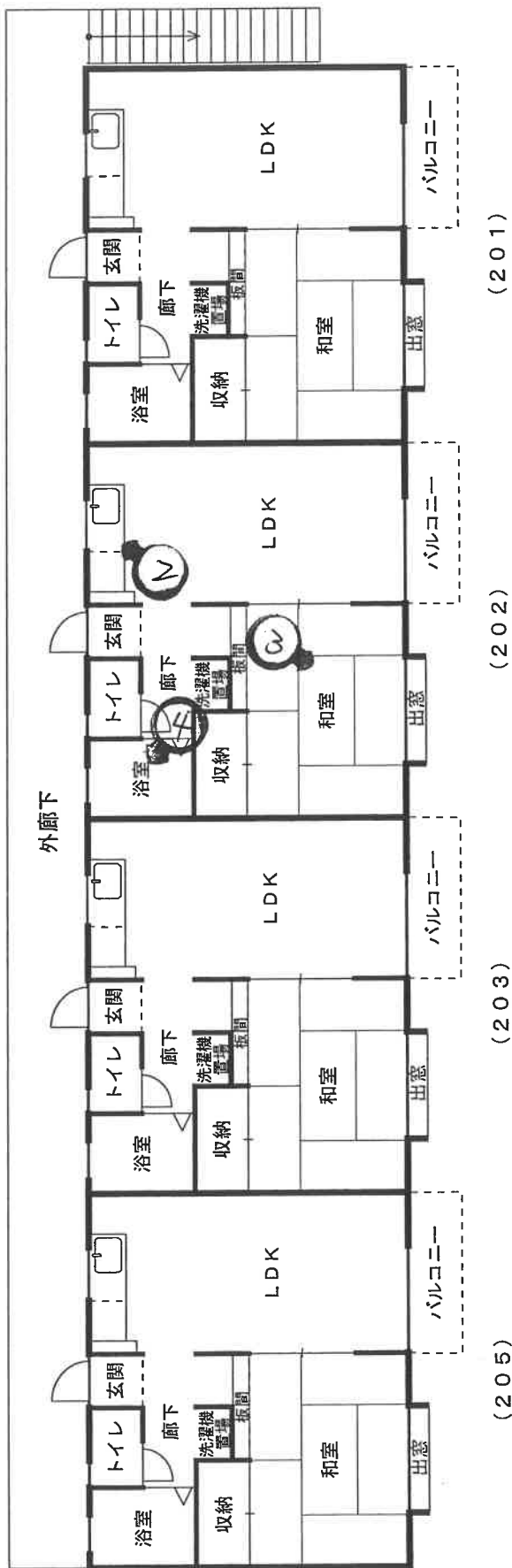


1 階 床面積：139.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

間取図

事件番号	7年(ケ)165号
物件番号	2



(201)

(202)

(203)

(205)

2階 床面積：139.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

↑ 写真撮影位置方向



(写真 /)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)

令和 7年（ケ）第	165号
令和 7年11月18日	受 命
令和 7年12月15日	現地調査
令和 7年12月20日	現地調査
令和 8年 1月 7日	現地調査
令和 8年 1月 8日	評 価
令和 8年 1月13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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,720,000円
物件2（建物）	金 4,840,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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き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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号種類造積 床面	別紙物件目録記載のとおり	

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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅の南東方・道路距離約100m	
付 近 の 状 況	大洗駅に近く戸建住宅を中心に店舗、共同住宅、雑種地等が介在する駅から港方面に至る幹線道路（通称 きらめき通り）沿いの区画整理済の地域。	
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 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 周知の埋蔵文化財包蔵地（髭釜遺跡） 大洗町景観計画（駅前海岸線沿道地区） 大洗町立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 317.43m ² （登記簿） 間口 : 約9.5m 奥行 : 約33m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：角地	
接面道路の状況	北側約18m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 東側約4m舗装町道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として利用されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地（髭釜遺跡）の範囲内に該当する。 土木工事を行う場合、工事着工60日前までに、文化財保護法に基づく届出が必要である（詳細は町生涯学習課に要確認）。 ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 ※ 地表の大半が舗装されており目視確認には限界がある。
---------	---

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(登記記載) 平成 5年 9月20日 新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 139.12㎡（登記簿） 2階 139.12㎡（登記簿） 計 278.24㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る 目視調査及び占有者陳述の限りにおいては、外壁の亀裂や塗装落ち、外階段・外廊下や電気設備等の共用部分・設備の損傷や経年劣化、各部屋内の建具や水回り部分の経年劣化や内壁の亀裂などが確認された。 よって、適切な賃貸事業維持のため、大規模な修繕が今後必要となる可能性が高い。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり（賃貸用共同住宅）。

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成5年5月21日 水特261 共同住宅 新築 ※ 検査済証交付の記録なし（前記建築指導室陳述より） ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③平成5年に建築された軽量鉄骨造の共同住宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと判断される。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。
---------	---

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 物件1（土地）

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=オ
1	34,000	1.00	317.43	1.00	10,790,000

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
 $30,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/90.3 = 34,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲5.0 交通・接近条件▲5.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲3 角地+3

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等を考慮（建物配置・規模・用途など）

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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の価格を求めた。

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	270,000	278.24	0.05	3,760,000

ア 再調達原価 : 270,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 278.24㎡

エ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価0%)＝0.05

2 積算価格の査定

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=ウ
1	10,790,000	0.10	場所的利益	1,080,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を上記のように査定した。

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)=ウ	価格 割合
1	10,790,000	-1,080,000	9,710,000	66.74%
2	3,760,000	+1,080,000	4,840,000	33.26%
積算価格（合計）			14,550,000	100.00%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
3,360,000	1.00	15.0%	1.00	22,400,000

ア 総収益 : 月額賃料 280,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 調査で判明した現行賃料 (201号室除く)

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を考慮。

ウ 粗利回り : 近隣収益物件の期待利回り及び当物件の収益安定性等を勘案して査定。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の維持妥当性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記により試算した積算価格及び収益価格を関連づけて、以下のように調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	14,550,000
② 収益価格	22,400,000
③ 調整後の価格	20,800,000

本物件は賃貸用共同住宅で収益事業を前提とする不動産である。建物は経済的残存耐用年数を満了しているが、希少性がある大洗駅前という好立地を背景に高稼働率を維持しているため、物理的価値を背景としている積算価格に比べて高位に算定されたものと思料する。以上を踏まえ本件では、投資用不動産という本物件の特性をより反映した収益価格（0.8）を重視し、積算価格（0.2）を比較考量のうえ、調整後の価格を上記のとおり算定した。

2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に積算価格の価格割合（8頁）を乗じ、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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	20,800,000	66.74	1.00	1.00	0.70	9,720,000
2	20,800,000	33.26	1.00	1.00	0.70	4,840,000
一括価格（合計）						14,560,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : 必要ないと判断した。

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大洗5-1

所 在：東茨城郡大洗町磯浜町字寿町893番1外

価 格：30,800円／ m^2

位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洗」駅1.1km

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

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 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

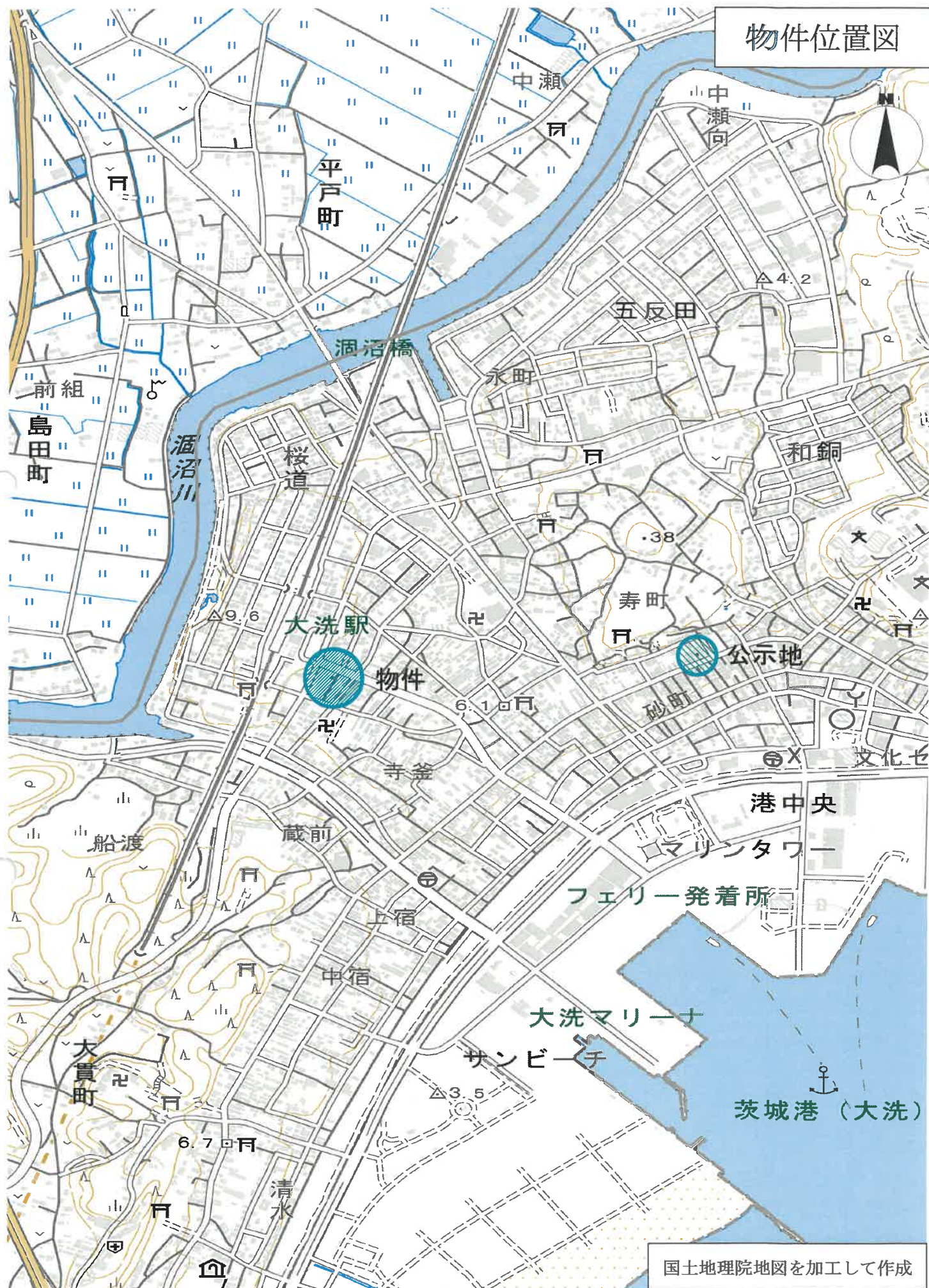
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道 |
| | 地 番 | 46 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡大洗町桜道 46 番地 |
| | 家屋 番号 | 46 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 139.12 平方メートル
2 階 139.12 平方メートル |



物件位置図



周辺見取図



桜道

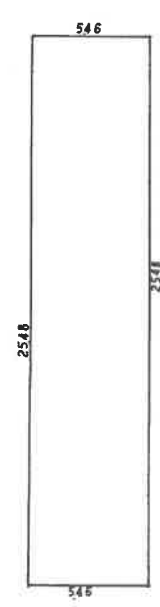
大洗駅



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

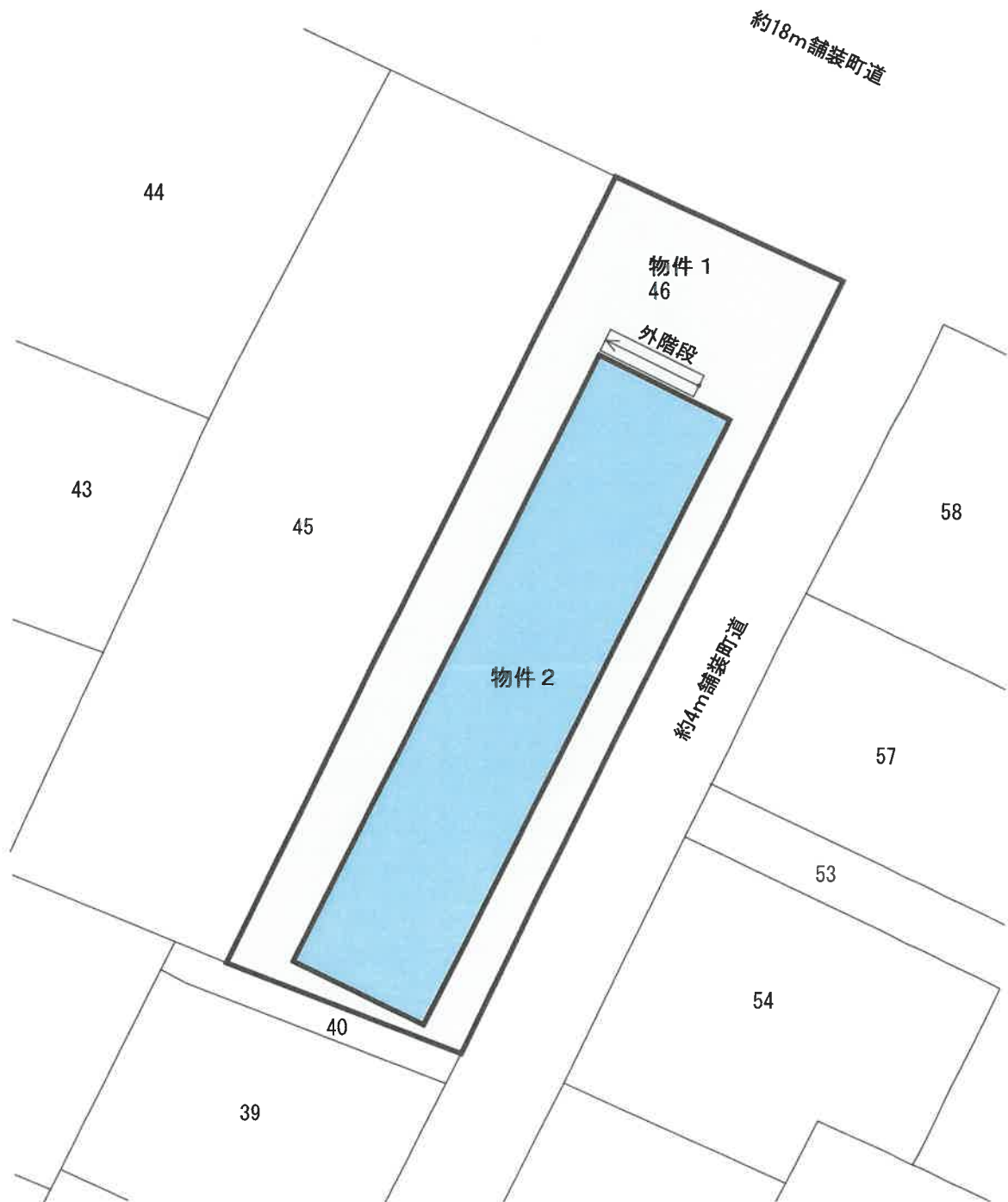


登録番号	205127	12340	家屋番号	1374番	建物図面
各階平面図			建物の所在	東茨城郡大洗町字堂林1373-1374-1375-1376-1377 (街区番号9-1-1)	各階平面図
東茨城郡大洗町桜道46番地					
1, 2階同型					
1, 2階共通			$\frac{2548 \times 546 = 1391208}{139\text{ m}^2}$		
作製者			申請人	縮尺	1/500
平成5年9月20日作成			1/250		
H5. 9.24					
(茨城土地家屋調査士会 用紙)					

A 3 版を A 4 版に縮小

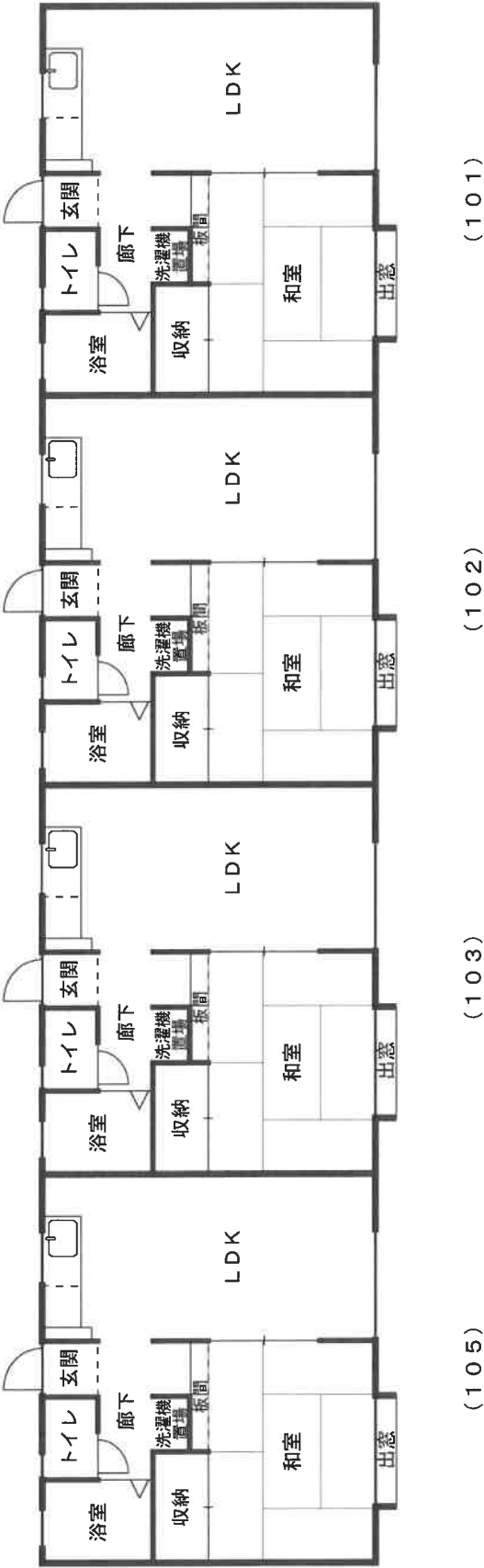
土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)165号
物件番号	1・2



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

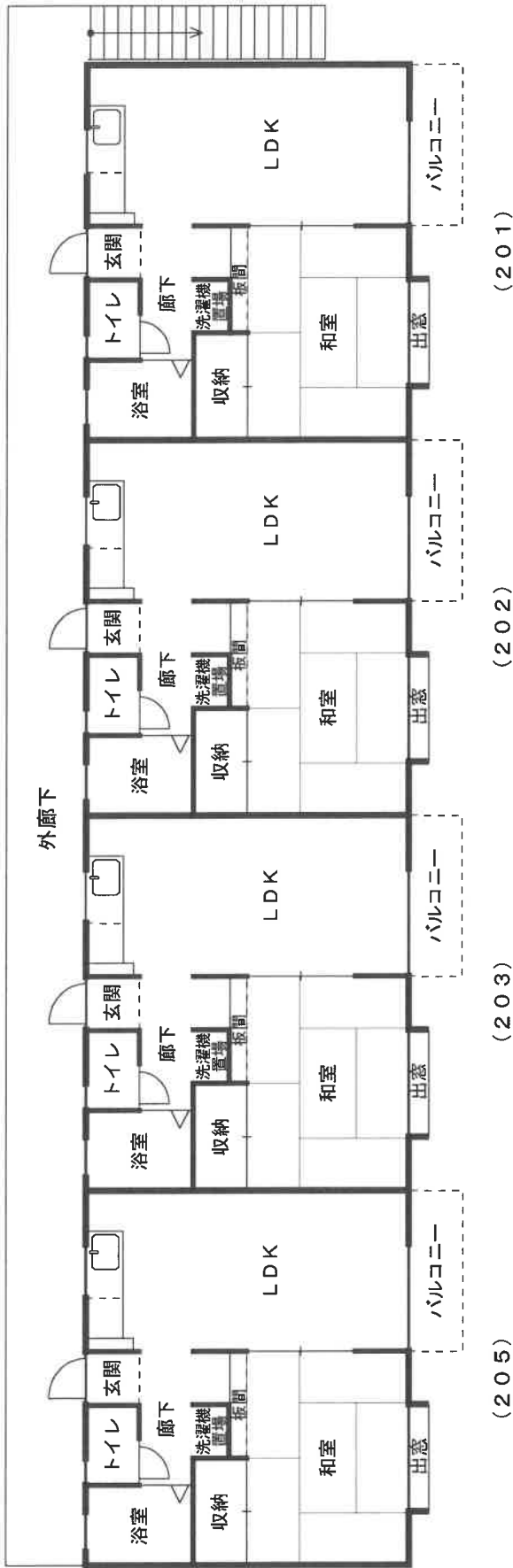
間 取 図		
事件番号	7 年 (ケ) 1 6 5 号	
物件番号	2	



1 階 床面積：139.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

間 取 図		
事件番号	7 年 (ケ) 1 6 5 号	
物件番号	2	



2階 床面積：139.12㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)