

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 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 目 録

1 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内

地 番 2 2 1 番 1

地 目 畑

地 積 7 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内 2 2 1 番地 1

家屋 番号 2 2 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 6 1 . 2 7 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 6 1 . 2 7 平方メートル

符 号 3



物 件 目 録

種 類	店舗 居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	39.74平方メートル
(現況)	
種 類	店舗



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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】

本件所有者亡A相続財産が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 鹿嶋市大字宮中字萩原内

地 番 221番1

地 目 畑

地 積 717平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 B 持分12分の2

共有者 D 持分12分の1

共有者 E 持分12分の2

共有者 F 持分12分の2

共有者 G 持分12分の2

共有者 C 持分12分の1

共有者 亡A相続財産 持分12分の2

2 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内221番地1

家屋 番号 221番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 61.27平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 61.27平方メートル

符 号 3

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(現況)

種 類 店舗

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第76号
令和7年11月4日受理
令和7年12月24日提出
(評価人 説田賢哉)

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 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内
 地 番 2 2 1 番 1
 地 目 畑
 地 積 7 1 7 平方メートル
 共有者 B 持分 1 2 分の 2
 共有者 C 持分 1 2 分の 1
 共有者 D 持分 1 2 分の 1
 共有者 E 持分 1 2 分の 2
 共有者 F 持分 1 2 分の 2
 共有者 G 持分 1 2 分の 2
 共有者 亡 A 相続財産 持分 1 2 分の 2

- 2 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内 2 2 1 番地 1
 家屋番号 2 2 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 6 1 . 2 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 6 1 . 2 7 平方メートル
 符 号 3
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 9 . 7 4 平方メートル
 所有者 亡 A 相続財産

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） ☐ 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	☒ 土地共有者（亡A相続財産清算人H） ☐ 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	鹿嶋市農業委員会による「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は3枚目記載のとおり。	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号3） ☒ 種類：店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（亡A相続財産清算人H） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件2主たる建物並びに附属建物符号1及び2を 居宅として、物件2附属建物符号3を 店舗 として管理している ☐ 「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	現況調査時において本件建物はいずれも空き家だった。	
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)

その他の事項

鹿嶋市農業委員会による「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は次のとおり

現況地目：非農地

転用許可等の有無とその内容：

無（許可を得ることが必要であるが許可を得てない）

鹿嶋市農業委員会からの指示事項：原状回復命令を行わない

都市計画法関係：線引都市計画（市街化区域）

農振法関係：農振地域外

受適格証明書の要否：否

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡A相続財産清算人 H弁護士の事務所事務員	1 本件不動産は空き家になっているようです。 2 当事務所では本件建物の鍵は管理していません。 3 本件不動産を誰かに貸しているとか、本件土地共有者に対して地代を支払っているなどの事実はありません。 4 本件建物での事件事故については存じません。
■ G (物件1 共有者)	1 共有地である物件1 土地に亡A単独名義の物件2 建物があることについて、地代の支払い関係など契約関係はありません。 2 本件不動産に係る境界争いや事件事故については特に知りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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 現況調査時において本件建物はいずれも空き家になっていた。
- 3 物件2附属建物符号2には冷蔵庫などの残置物があった。
- 4 物件2附属建物符号3では平成30年頃に孤独死があり、室内に残置物は無いものの、床などは張り替えられていないと見られる状態だった。
- 5 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関係人の陳述、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

(5枚目)

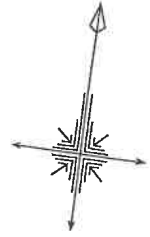
(調査経過用)

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11月5日(水)	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) ☒ 鹿嶋市農業委員会に照会書送付
令和7年11月10日(月) 13:05-13:10	物件所在地	☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和7年11月17日(月)	当 庁	☒ 相続財産清算人の事務所事務員から聴取(電話)
令和7年11月28日(金) 11:20-12:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行
令和7年12月10日(水)	当 庁	☒ 物件1 共有者に照会書送付
年 月 日() : - :		
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 7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 I 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

(6枚目)

土地建物位置関係図



物件番号 2 居宅
附属建物符号 3 店舗 居宅（現況店舗）

物件番号 2 居宅
附属建物符号 2 居宅

物件番号 2 居宅

218-4

218-1

ポンプ

幅員約 3.0 m
（セツトバック部分（推定）を含む）

幅員約 2.7 m

市道 8 0 1 3 号線

221-1
①

②

③

物件番号 1 畑
（現況：宅地）

222-1

223-1

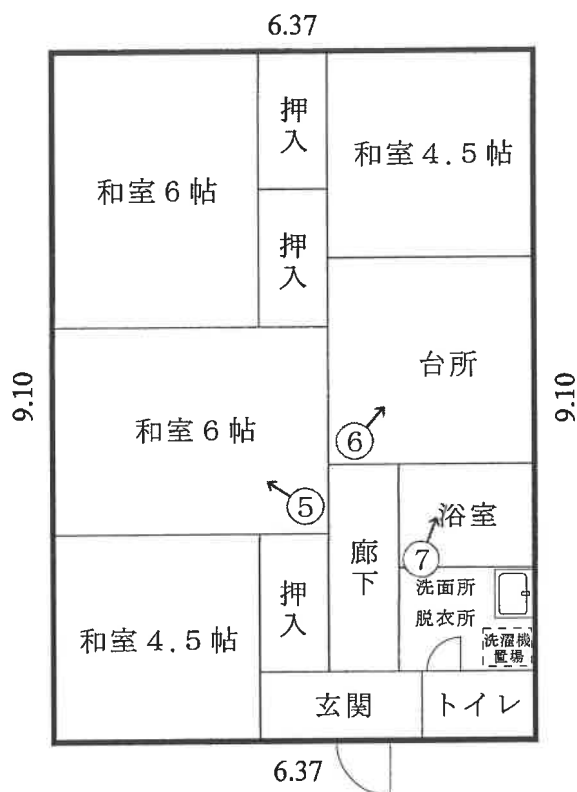
物件番号 2 居宅
附属建物符号 1 居宅

幅員約 11.2 m
（片側歩道、両側U字溝部分を含む）
市道 0 1 0 4 号線

←○写真撮影位置方向
（7枚目）

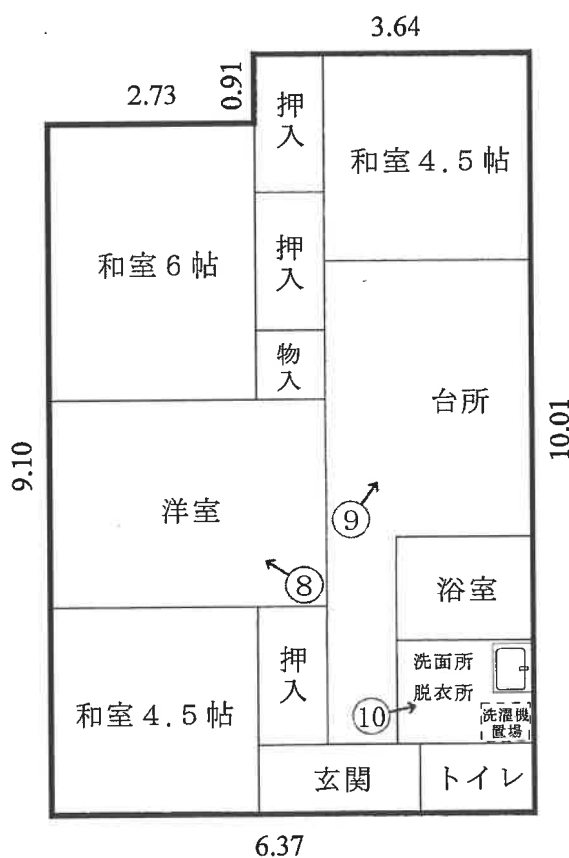
縮尺 1 / 5 0 0

間取図No. 1



物件番号 2 居宅

床面積 5 7 . 9 6 m²



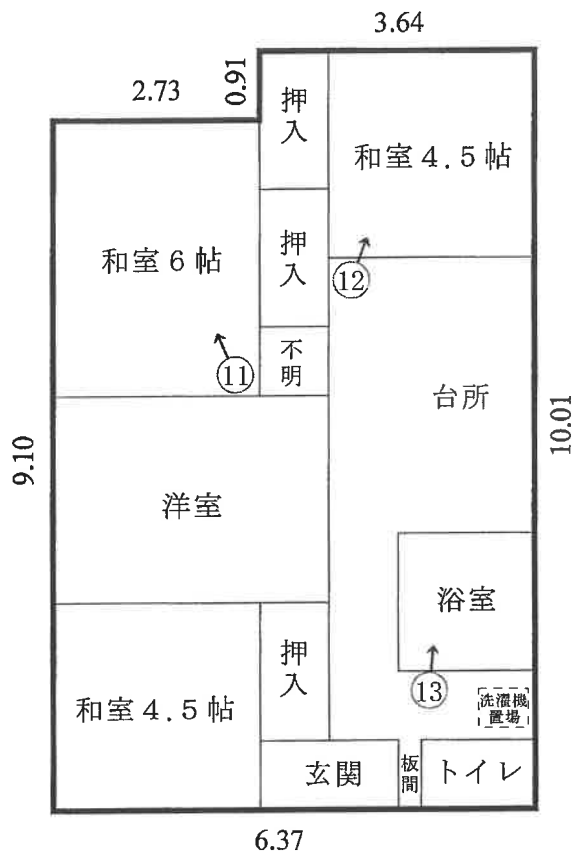
物件番号 2 居宅
附属建物符号 1 居宅

床面積 6 1 . 2 7 m²

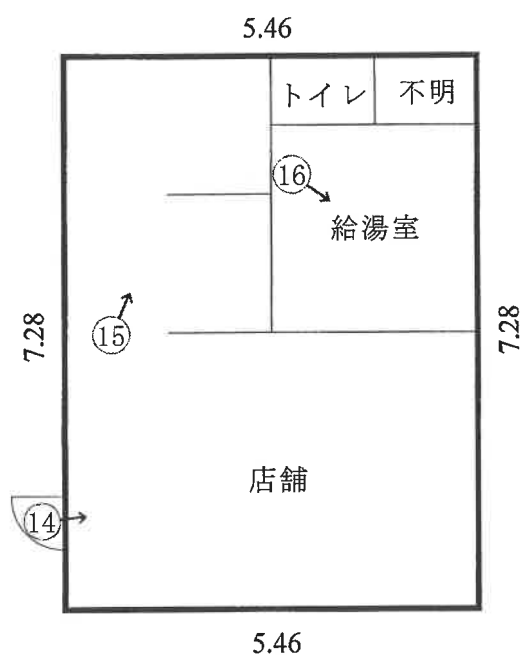
←○写真撮影位置方向
(8 枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 2



物件番号 2 居宅
 附属建物符号 2 居宅
 床面積 6 1.2 7 m²



物件番号 2 居宅
 附属建物符号 3
 店舗 居宅 (現況店舗)
 床面積 3 9.7 4 m²

写真番号 1

物件 2 主たる
建物



写真番号 2

物件 2 附属建
物符号 1



写真番号 3

物件 2 附属建
物符号 2



写真番号 4

物件 2 附属建
物符号 3



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4

※床にシミあり



写真番号 1 5



写真番号 1 6



令和 7年（ケ）第 76号
令和 7年11月 4日 受 命
令和 7年11月28日 現地調査
令和 7年12月 5日 評 価
令和 7年12月15日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 2 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7, 4 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 8 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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物（附属建物含む）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2（附属建物含む）の価格は当該敷地利用権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、瑕疵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も民事執行法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	別紙物件目録記載のとおり 畑	宅 地
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	店舗
特記事項			
鹿嶋市農業委員会からの回答によると、現況地目は「非農地」であり、買受適格証明書は不要との記載があった。よって現況地目は「宅地」とであると判断した。			

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	J R 鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方道路距離約1.9km 関東鉄道「鹿嶋警察署入口」停留所の南東方道路距離約170m	
付 近 の 状 況	主要幹線道路沿いにおいて、店舗、事業所・一般住宅等が混在する地域。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% なし 一部第一種住居地域が含まれている
画 地 条 件	物件1 地積 : 717.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 二方路 間口奥行: 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の西側約11.2m舗装市道 ※片側歩道・両側U字溝部分を含む (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 画地の東側約3.0m舗装市道 ※一部セットバックを含むものと推定される (建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1土地に建物所有者が物件2建物及び附属建物3棟を所有して敷地の用途に使用している。その他ポンプも存する。 (物件1に対しては法定地上権が成立しないものとして評価する) ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり（引込なし） ガス配管：なし 下水道：あり （東側市道：柵あり、未接続 西側市道：柵なし） （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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、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推認する。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。
特 記 事 項	①「萩原遺跡」（種類：集落跡）内に存する。 ②本件土地の開発を行う場合は、文化財保護法に基づく届出・通知等をなし、事前に試掘調査を行う必要がある。既に宅地として開発がなされており、現状での調査の限界もあり、想定できる特段の減価要因は不明である。

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) 昭和51年 5月 1日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺平家建 屋 根 スレート瓦葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 石膏ボード貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態となっている。
特 記 事 項	全体的に相応の経年劣化が存する。

(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(評価証明書記載年) 昭和51年月日不詳新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺平家建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 畳敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態となっている。
特 記 事 項	全体的に相応の経年劣化が存する。

(附属建物2)

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(評価証明書記載年) 昭和51年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺平家建 屋 根 スレート瓦葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 畳敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態となっている。
特 記 事 項	全体的に相応の経年劣化が存する。

(附属建物3)

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(登記記載) 昭和53年 7月 7日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺葺平家建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 板張・塩ビシート貼 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	空き家の状態となっている。
特 記 事 項	・一部外壁に損傷が見られ、全体的に相応の経年劣化が存する。 ・かつて室内で孤独死があったとの事であった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、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	22,700	0.85	717.00	0.90	12,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿嶋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
 $25,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/113.3 = 22,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：行政条件+10.0 交通・接近条件+3.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲15 二方路+1 セットバック減価▲1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	195,000	57.96	0.035	400,000

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：57.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数50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30%，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25年)}×(1－観察減価30%)＝0.035

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	195,000	61.27	0.035	420,000

オ 再調達原価 : 195,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 61.27㎡

キ 現 価 率

経過年数50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30%, 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25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	195,000	61.27	0.035	420,000

ケ 再調達原価 : 195,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 61.27㎡

サ 現 価 率

経過年数50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30%, 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25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.035

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	169,000	39.74	0.035	240,000

ス 再調達原価 : 169,000円/㎡

セ 現況延床面積 : 39.74㎡

ソ 現 価 率

経過年数47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30%, 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25年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.035

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) チ	附属建物の価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ=テ
2	400,000	1,080,000	1,480,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	12,450,000	0.10 ※下記参照	1,250,000

※場所的利益価値相当額

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テ) 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	12,450,000	-1,250,000		0.95	0.70	7,450,000
2	1,480,000	+1,250,000		0.95	0.70	1,820,000
一括価格(合計)						9,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項の内容等

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 鹿嶋5-1

所 在：鹿嶋市宮中1丁目2219番2外
「宮中1-9-30」

地 目：宅 地

価 格：25,700円／㎡（対前年変動率 0.80%）

位 置：JR鹿島線「鹿島神宮」駅の南東方道路距離約730m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：616㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側約12.0m市道に接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内

地 番 221 番 1

地 目 畑

地 積 717 平方メートル

共有者 B 持分 12 分の 2

共有者 D 持分 12 分の 1

共有者 E 持分 12 分の 2

共有者 F 持分 12 分の 2

共有者 G 持分 12 分の 2

共有者 C 持分 12 分の 1

共有者 亡A相続財産 持分 12 分の 2

2 所 在 鹿嶋市大字宮中字萩原内 221 番地 1

家屋 番号 221 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 61.27 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

令和 7年 (ケ) 第 76号

物 件 目 録

床 面 積 61.27平方メートル

符 号 3

種 類 店舗 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル

所有者 亡A相続財産

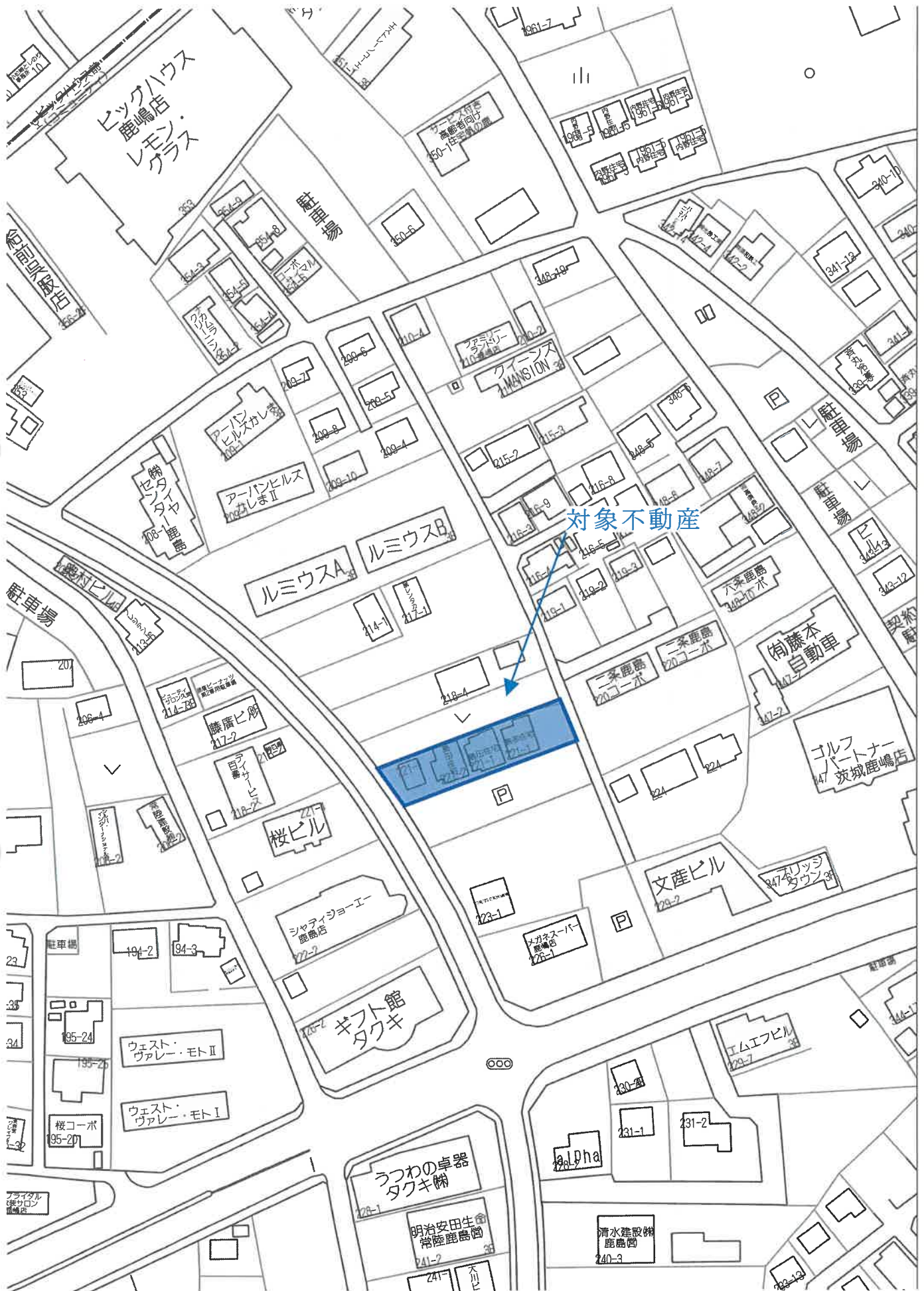


物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



(C) 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BI第290号)

1:1500

禁無断複写複製
せつた税務・不動産鑑定事務所
Z1503658-20251107135355

214-9
215-4



縮尺 1/600

登記年月日：昭和53年8月7日

整理番号 295311

各階平面図

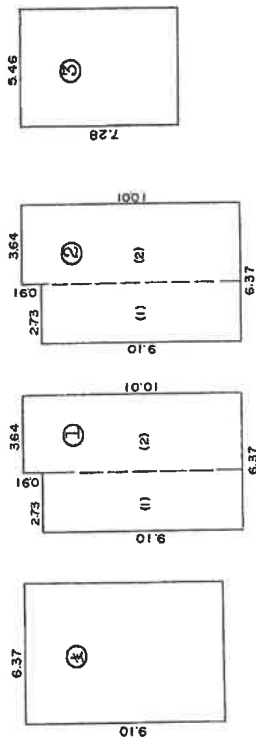
建物各階平面図

家屋番号 221-1

建物の所在 茨城県鹿嶋市宮中字萩原内 221-1



主たる建物 符号 1 符号 2 符号 3



主たる建物床面積

$$\begin{aligned} 9.10 \times 6.37 &= 57.9670 \text{ m}^2 \\ (1) 9.10 \times 2.73 &= 24.8430 \text{ m}^2 \\ (2) 10.01 \times 3.64 &= 36.4364 \text{ m}^2 \\ \hline 61.2794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

符号 1、2 床面積

$$\begin{aligned} (1) 9.10 \times 2.73 &= 24.8430 \text{ m}^2 \\ (2) 10.01 \times 3.64 &= 36.4364 \text{ m}^2 \\ \hline 61.2794 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

符号 3 床面積

$$7.28 \times 5.46 = 39.7488 \text{ m}^2$$

作製者

53年8月1日作製

縮尺 1/250

申請人

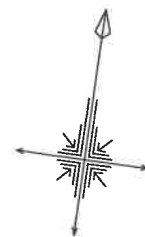
53.8.7

縮尺 1/500

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11月10日 水戸地方裁判所鹿嶋支部

登記官

土地建物位置関係図



物件番号 2 居宅
附属建物符号 3 店舗 居宅（現況店舗）

物件番号 2 居宅
附属建物符号 2 居宅

物件番号 2 居宅

218-4

218-1

ポンプ

221-1

物件番号 1 畑
（現況：宅地）

222-1

223-1

物件番号 2 居宅
附属建物符号 1 居宅

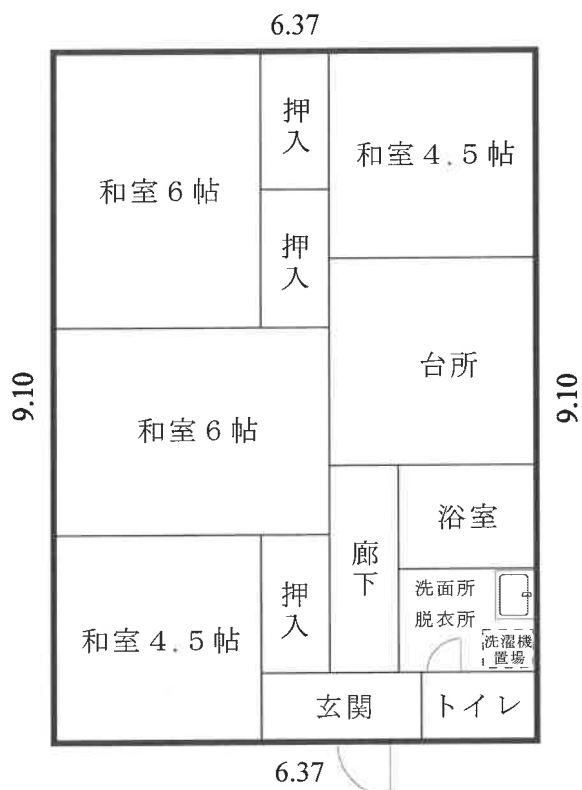
幅員約 3.0 m
（セッパック部分（推定）を含む）
幅員約 2.7 m

市道 8013 号線

幅員約 11.2 m
（片側歩道、両側U字溝部分を含む）
市道 0104 号線

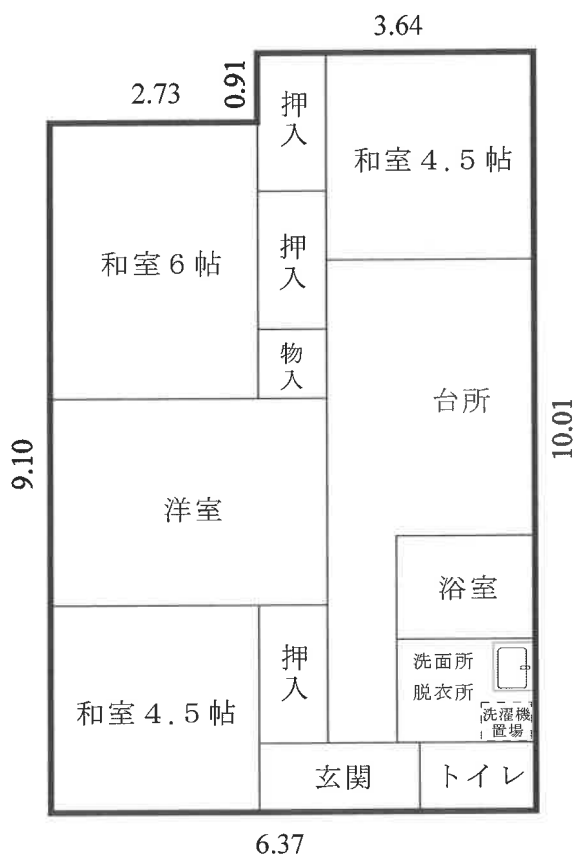
縮尺 1 / 500

間取図No. 1



物件番号 2 居宅

床面積 5 7.9 6 m²



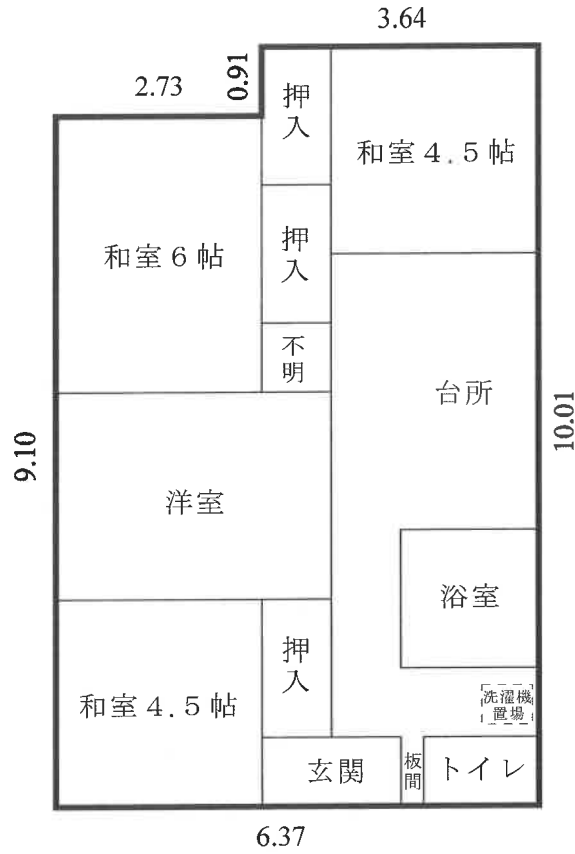
物件番号 2 居宅

附属建物符号 1 居宅

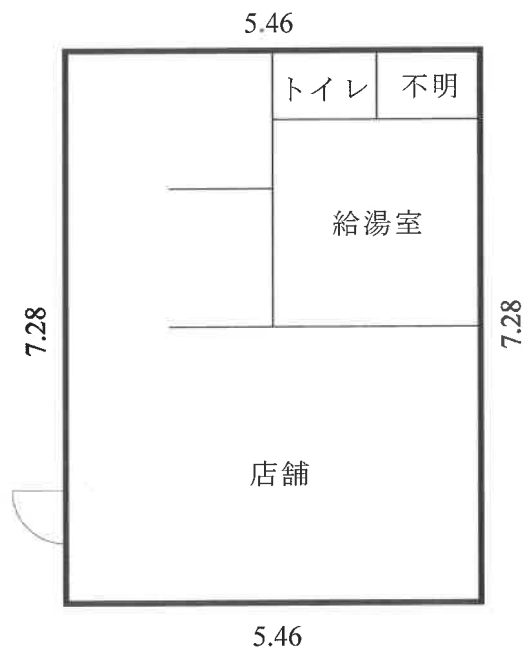
床面積 6 1.2 7 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 2



物件番号 2 居宅
 附属建物符号 2 居宅
床面積 6 1.2 7 m²



物件番号 2 居宅
 附属建物符号 3
 店舗 居宅 (現況店舗)
床面積 3 9.7 4 m²

縮尺 1 / 1 0 0