

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 目 録

7 所 在 小美玉市小川字亀井田880番地3、881番地1

家屋 番号 880番3

種 類 集会所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 583.61平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.69平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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7】

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7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

株式会社水戸建工業が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

- ・本件建物のために、その敷地（①地番880番3，地積965平方メートル，所有者B及び②地番881番1，地積1463.83平方メートル，所有者D）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
- ・地代の滞納あり。

《 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

7 所 在 小美玉市小川字亀井田880番地3、881番地1

家屋 番号 880番3

種 類 集会所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 583.61平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.69平方メートル



令和 7 年（ケ）第 101 号
令和 7 年 7 月 17 日受理
令和 **7** 年 **9** 月**26**日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書
（物件 7）

水戸地方裁判所
執行官 粉 川 宗 尚

（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

7 所 在 小美玉市小川字亀井田880番地3、881番地1
家屋 番号 880番3
種 類 集会所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 583.61平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 13.69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) ☐	
建物	物件7	
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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建 ☐ 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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 寄宿舍 として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1. 建物周辺のアスファルトに陥没が生じている。 2. 玄関付近の天井に雨漏り跡と思われるシミが生じている。 3. 寄宿舍として多数の外国人が寝起きしており、室内で煮炊きするなどもしていて、油汚れや臭気が認められる。 4. 斎場として利用されていた当時の祭壇や葬儀に利用する物品（倉庫に段ボール詰めとなっている。）などが残置されている。 5. 附属建物符号1は施錠されており、立入りができなかった。	
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	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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
(2枚目)

占有者及び占有権原（物件 7 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■株式会社水戸建工業	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■寄宿舍 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	■陳述(E (占有者法人代表者)) □文書(□)	
占有権原	□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期	令和7年6月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から □令和 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	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他()
	借主	■占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金：金 円, □保証金：金 円)	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	□消費税 □込み□別 □別途光熱費月額 円の負担あり	
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)

目的外土地の概況(物件 7 関係)		
所 在 地	小美玉市小川字亀井田	
地 番	880 番 3	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	965 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(C (B親族)) ☐ 文書()	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占 有 開 始 時 期	令和2年5月 日	
最初の 契約等	契 約 日	令和2年5月 日
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他()
地代・支払時期等	毎月 金 3 万円 (当初の契約は月額 7 万円) (毎 限 り 分 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	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年8月 日現在 22 万円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
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
(4 枚目)

目的外土地の概況(物件 7 関係)		
所 在 地	番 目	小美玉市小川字亀井田 881 番 1
地 目	積 算	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □ 1463.83 平方メートル(■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	そ の 他 の 事 項	□建物所有者 ■その他の者(D)
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		
占 有 権 原	■陳述(D(目的外土地所有者)) ■文書(土地賃貸借契約書)	
占有開始時期	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □転借 □ 令和2年5月1日	
最初の 契約等	契約日	令和2年4月18日
	期 間	令和2年5月1日から ■令和22年4月30日まで 20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	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	■土地所有者 □その他()
	借 主	■建物所有者 □その他()
地代・支払時期等	毎月金3万円(当初の契約は月額7万円。口頭契約により本年1月から現在額) (毎月月末限り当月分払) □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	□譲渡転貸可 □	
地 代 滞 納	□ない ■ある(令和7年8月 日現在 15万円)	
契 約 解 除	■ない □ある()	
訴 訟 提 起 等	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { □係属中 □終局(令和 年 月 日)	
そ の 他	□消費税 □込み□別 □別途光熱費月額 円の負担あり	
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
(5 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
C (B親族)	1 私は、本件建物の底地の一部である地番880番3(目的外土地符号1)の土地所有者Bの親族です。 2 契約書が散逸しており、借地契約の具体的内容は不明な部分もありますが、通帳を確認すると、令和2年5月からA名義での地代振込みがなされているので、そのころからAに本件土地を貸したものと推測されます。 3 本年2月から月額3万円ずつ(1月までは月額7万円ずつであったものをAの頼みで減額したとのこと。)の地代が不払いとなっており、大変迷惑しており、こうした事態が続くのであれば借地契約の解除といったことも当家としては検討しなければならない状況にあります。 そこで、債権者による地代代払いが実施され、地代の滞納が解消されればありがたいと思っています。 なお、適正な値段での交渉であれば、前記土地の売却についても検討する余地はあります。 4 Bは、借地上の建物の担保差入に伴う地主の承諾といった表題の書面作成を債権者から求められ、作成した模様ですが、当時のBの判断能力からすると、内容を十分理解して同書面を作成したのかどうか疑問があります。 5 近隣者の話では、一月ほど前から本物件に外国人数人が出入りし、起居している模様であるとのこと。 【回答書及び8/22電話聴取要旨】
E (本件建物占有者法人代表者)	1 本件建物は、当社の寄宿舍として従業員を寝泊りさせています。 2 Aが私の知人の知人ということもあり、現場周辺での工事が終了するまでの間、数か月無償で利用させてもらう契約を口頭で結びました。 3 予定では本年10月頃に本件建物から退去するつもりです。 【8/26電話聴取要旨】

(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)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、占有者法人代表者Eの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

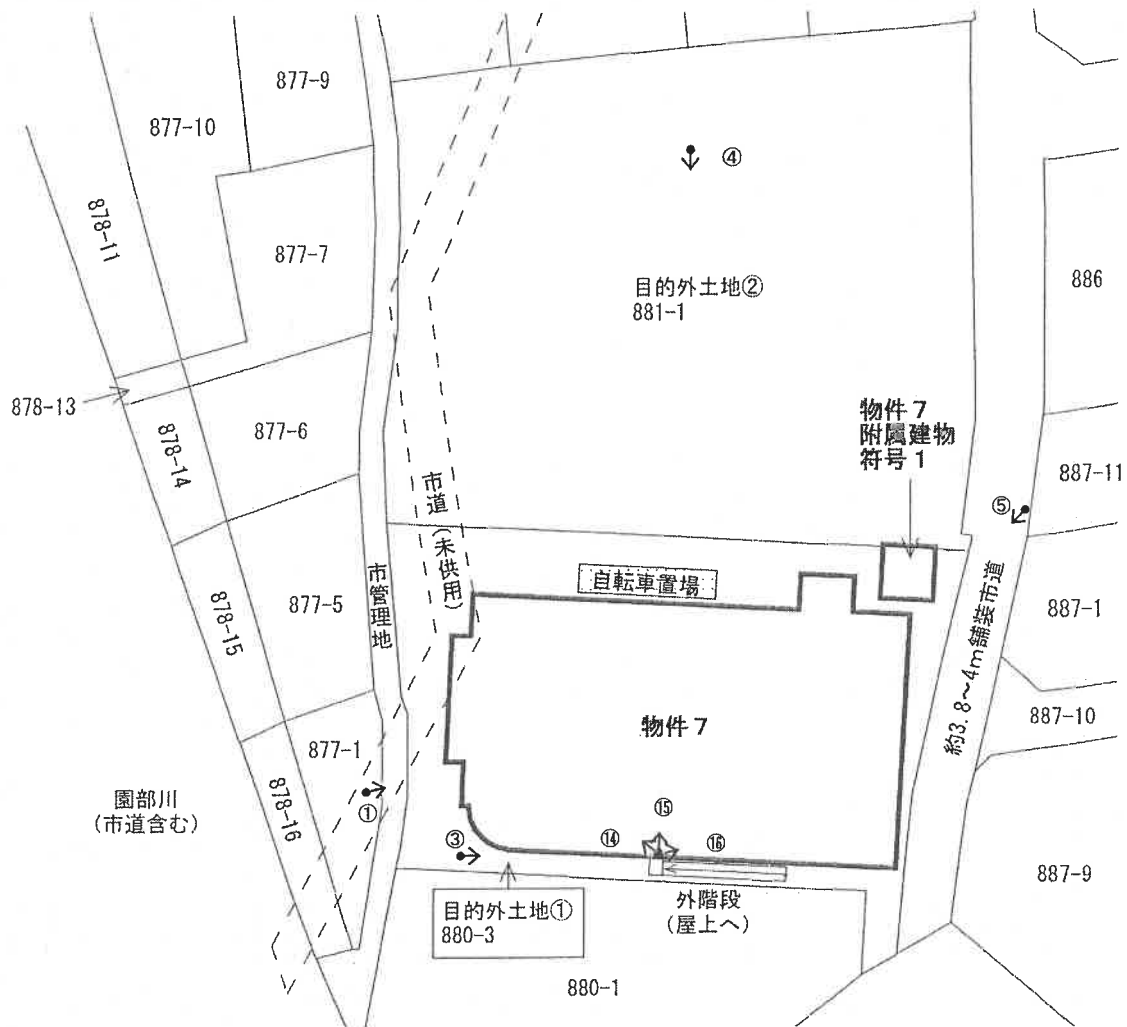
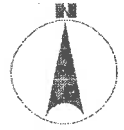
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

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7月18日(金)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年8月12日(火)	当 庁	所有者照会（照会書郵送） 地権者照会（照会書郵送）
令和7年8月26日(火) 10：25－11：35	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☒ E（電話） から聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
（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 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
（ 8 枚目 ）

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)101号3
物件番号	7

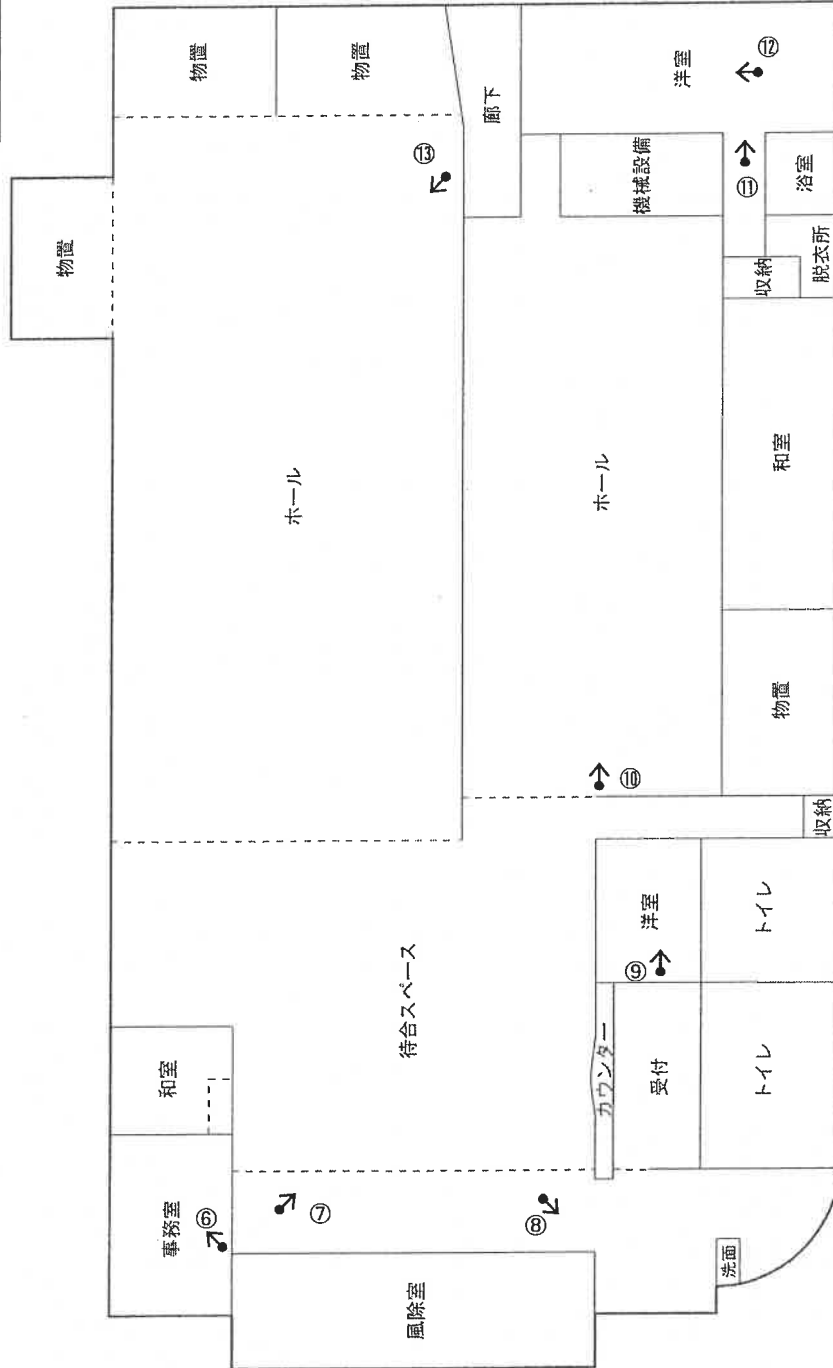


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び道路任意図等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

間 取 図

事件番号	7年(ケ)101号3
物件番号	7



《凡例》
 撮影方向: ↑
 写真番号: ①

平家 床面積: 583.61㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号 7 年 (ケ) 1 0 1 号 3

物件番号 7 附属建物符号 1

物置
(推定)

平家 床面積 : 13.69㎡

《凡例》

撮影方向: ←●

写真番号: ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真1



写真2





写真3

地面の陥没



写真4

写真5



写真6





写真7



写真8

天井のシミ
跡

写真9



写真10





写真11



写真12

写真13



写真14



写真15



写真16



令和 7年（ケ）第 101号3
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月26日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評 価
令和 7年 9月16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

物件番号	評 価 額
物件 7	金 570,000円

物件7の内訳価格は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
7	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	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根平家建
	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	
特記事項			
上記建物が存する目的外土地の概要は以下のとおり（登記簿より）。 目的外土地① 小美玉市小川字亀井田880番3 雑種地（現況宅地） 965㎡ 目的外土地② 小美玉市小川字亀井田881番1 宅地 1,463.83㎡			

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（目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「高浜」駅の東方・道路距離約6.6km 最寄バス停「小川橋向」の南方・約400m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	旧小川町のほぼ中心部に位置する戸建住宅及び事業所等が混在する地域。周辺には田地が広がっているほか、西側には園部川が存している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 小美玉市立地適正化計画
画 地 条 件	附属建物符号1が目的外土地②（881番1）に若干跨がってる可能性が高いが、該当地積が僅少であるため、買受人保護の観点から物件7に係る上記土地（881番1）の土地利用権等は考慮しない。 目的外土地①（880番3） 地積：965㎡（登記簿） 間口：約30m（法第14条第1項地図） 奥行：約37～42m（法第14条第1項地図） 形状：ほぼ台形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路よりやや高い（約0.7～1m） 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	東側約3.8～4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） （※）セットバックを要する道路 以下は市道路維持課の口頭陳述内容を記載した。 ・西側の带状地（法務局備付地図上は道になっている）は市管理地であるが、市道の認定はなく、また、未供用のため認定外道路でもない。 ・周辺地も含めて目的外土地①・②内に認定市道（小川1019号）が存する（民地内であるが廃道されていない）。認定市道だが未供用であるため道路法上の道路には該当しない。また、建築基準法上の道路にも非該当である。 （※1）上記市道及び市管理地の詳細については、市道路維持課に要確認のこと。 （※2）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7建物は主として目的外土地①（880番3）に存しており、目的外土地②（881番1）などの周辺地は本件建物に係る駐車場として一体利用されている。また、本件建物周辺のアスファルト舗装の一部が隆起・陥没している。その他、本件建物に係る排水関連と思われる設備が南側隣接地（880番1）に存する可能性が高い（目視確認による）。 また、前記市道（小川1019号）は未供用で位置の確定はできないが、市備付道路任意図では目的外土地①内（建物立地位置）に存する可能性が高い。 なお、目的外土地①は借地である（地代の不払いあり／契約内容及び支払状況等は現況調査報告書参照）。 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：特記事項参照 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、それに伴う各種の費用負担・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。 （※）前記のとおり地表が舗装されているため、目視での把握には限界があることに留意すべきである。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、小美玉市では、土木工事等を行う場合、包蔵地の内外に関わらず照会書の提出が必要である（詳細は市生涯学習課に要確認）。 ③物件7建物は（公設管に接続する）私設管を経由して上水道を利用している（市水道課陳述）。 ④目的外土地①のセットバックに係る減価は考慮しない（該当地積が僅少と推定されるため）。 ⑤洪水浸水想定区域に該当する可能性が高い。 （小美玉市防災ハザードマップより） ⑥現況調査報告書のとおり、現時点で地代の不払いがあるため、今後賃貸借契約が解除されるおそれがある。 このようなリスクを有する物件は買手が限定され市場性が相当劣るため、本件では後記市場性修正にて大きく減価を行うことが妥当と判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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 7年12月 6日 新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外 壁 モルタル塗吹付仕上げ・タイル等 内 壁 ビニールクロス、タイル等 天 井 ビニールクロス、合板等 床 カーペット、フロアタイル、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 583.61㎡（登記簿）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 集会所（葬儀場） 間取り 別添間取図のとおり (※) 屋上に変電設備、空調機器、物置等がある。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る ・天井の黒ジミ（原因不明／雨漏りの可能性あり） ・内壁の亀裂や剥離 ・屋上防水劣化の可能性（遠景目視による推定） 建物全体の仕様としては元パチンコ店で、現在はホール部分を葬儀場として利用している。一方で、一部を複数の外国人が住居として利用している状況にある（現況調査報告書参照）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 平成7年8月15日 北特414号 パチンコ店／新築工事 （※）検査済交付の記録なし（前記建築指導室陳述より） ②附属建物符号1の概要は以下のとおり。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 13.69㎡（登記簿） 平成7年12月6日新築 外壁 モルタル塗り吹付仕上げ 内見不可のため、その他の仕様等は不明。 （※）市場価値がないため競売評価上の最低価額を計上した。 ③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。 ④平成7年に建築された鉄骨造の葬儀場（元パチンコ店）で、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。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

1 基礎となる価格

① 物件7（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。

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
150,000	583.61	0.01	880,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 583.61㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，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30年)}×(1－観察減価0%)＝0.01

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	150,000	13.69	0.00	10,000

ク 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
7	880,000	10,000	890,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を下記のように査定した。

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=カ
①	11,200	0.46	965	0.50	賃借権 0.30	750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

13,100円/㎡ × 99.1/100 × 100/101.0 × 100/115.0 = 11,200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：方位+1

◇地域格差：環境条件+15.0

イ 個別格差：街路条件(行き止まり道路▲5) 画地条件(方位+2 規模▲30 形状▲3 市道介在▲30)

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) (1①サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ)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
7	890,000	+750,000	1.00	0.50	0.70	570,000
一括価格（合計）						570,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・土地利用権等付建物の市場流動性（契約解除等のリスク）
- ・特記事項記載の市場性減退要因

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 地価調査価格 小美玉(県)-1

所 在：小美玉市小川字野中 4 1 8 番 1 0

価 格：13,100円／m²

位 置：JR常磐線「高浜」駅7.6 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側4.3m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：小規模住宅、作業所等が見られる郊外の住宅地域

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

符 号 8
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 4.60 平方メートル

4 所 在 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2023 番 3
 地 目 宅地
 地 積 208.15 平方メートル

5 所 在 小美玉市小川字宿後
 地 番 877 番 5
 地 目 宅地
 地 積 126.66 平方メートル

6 所 在 小美玉市小川字亀井田
 地 番 878 番 15
 地 目 宅地
 地 積 59.87 平方メートル

7 所 在 小美玉市小川字亀井田 880 番地 3、881 番地 1
 家屋 番号 880 番 3
 種 類 集会所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 583.61平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.69平方メートル

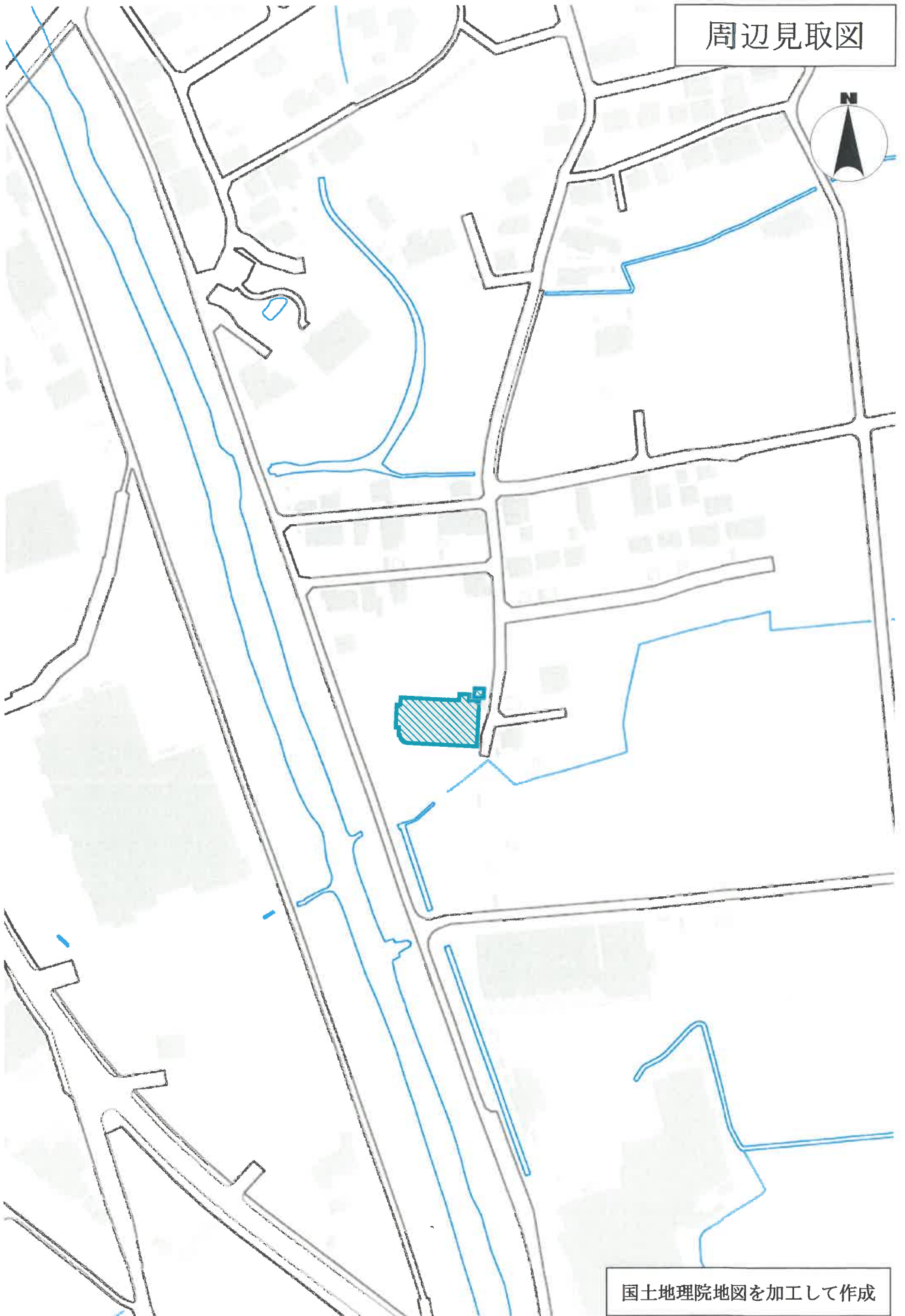


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 5 0 0



建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

3 卷 880 叶 880

小美玉市小川字龜井田880番地3・881番地1

圖面階各

主である建物

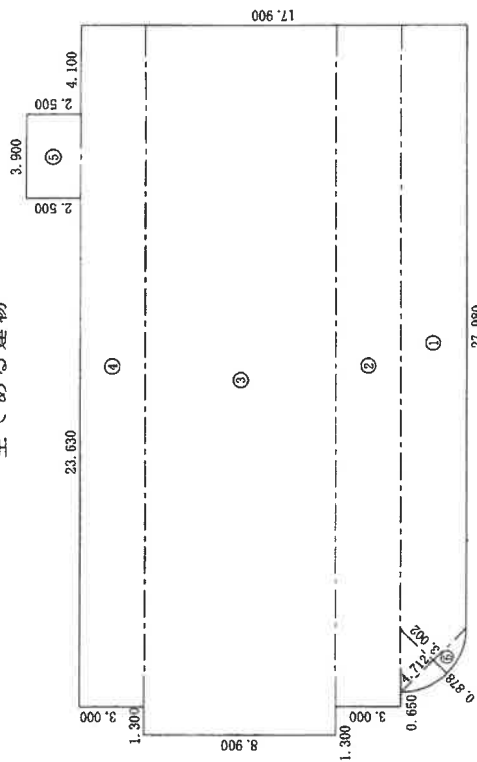


表 續

①	$(27.980 + 30.980) \times$	$3.000 / 2$	$=$	88.440000
②	$31.630 \times$	3.000	$=$	94.890000
③	$32.930 \times$	8.900	$=$	293.077000
④	$31.630 \times$	3.000	$=$	94.890000
⑤	$3.900 \times$	2.500	$=$	9.750000
⑥	$3.142 \times 3.002^2 \times (89.5614) / 360$			
	$- 3.002^2 \times \sin(89.5614) / 2$		$=$	2.5680
	合計			583.615000
	床面積			583.61 m ²

附属建物符号1

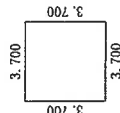


表 續

$$3.700 \times 3.700 = 13.690000$$

合計	13.690000
床面積	13.69 m ²

作者

昭和 2 年 4 月 28 日作成)

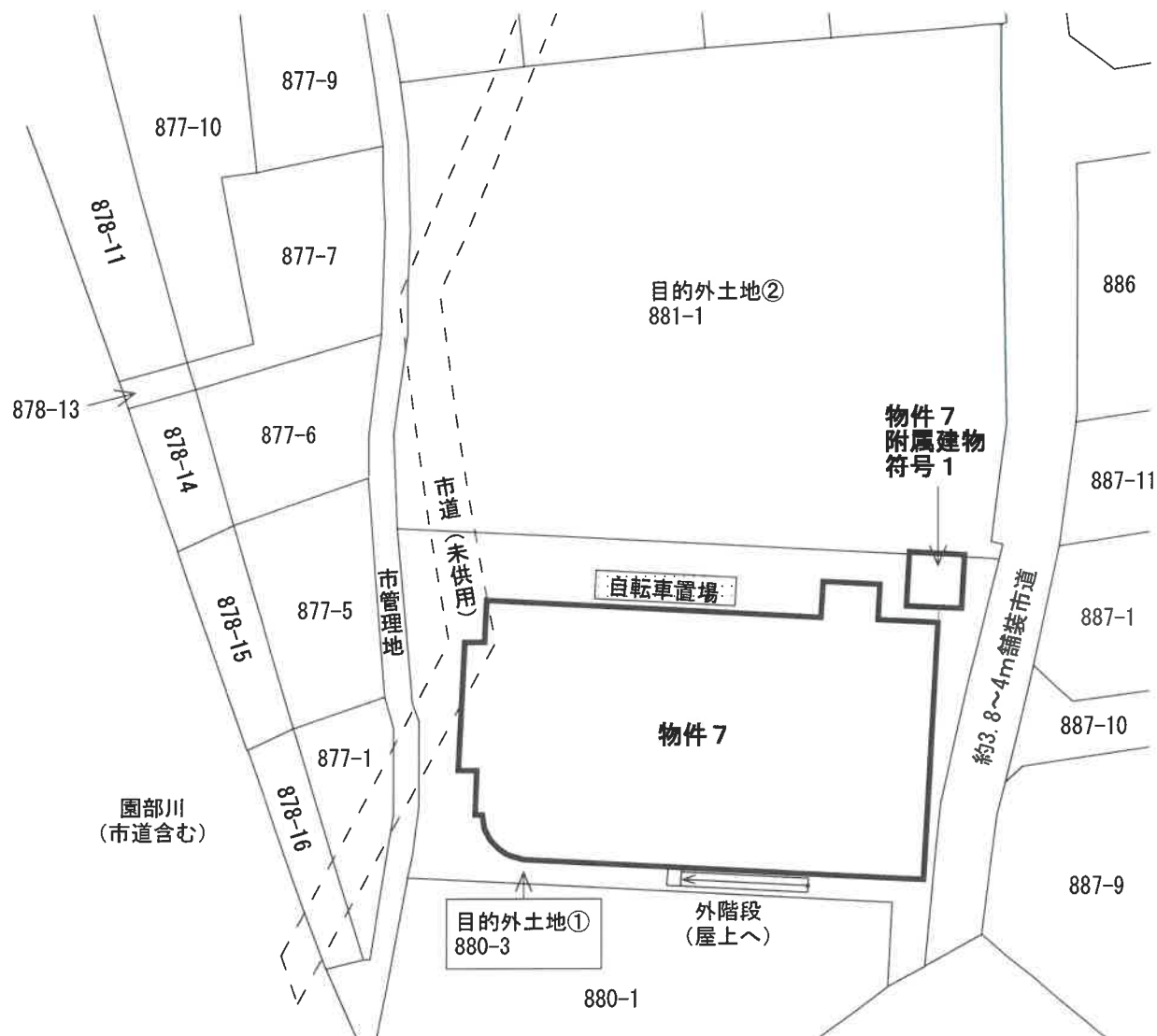
縮尺 250

人請申

縮尺	500
----	-----

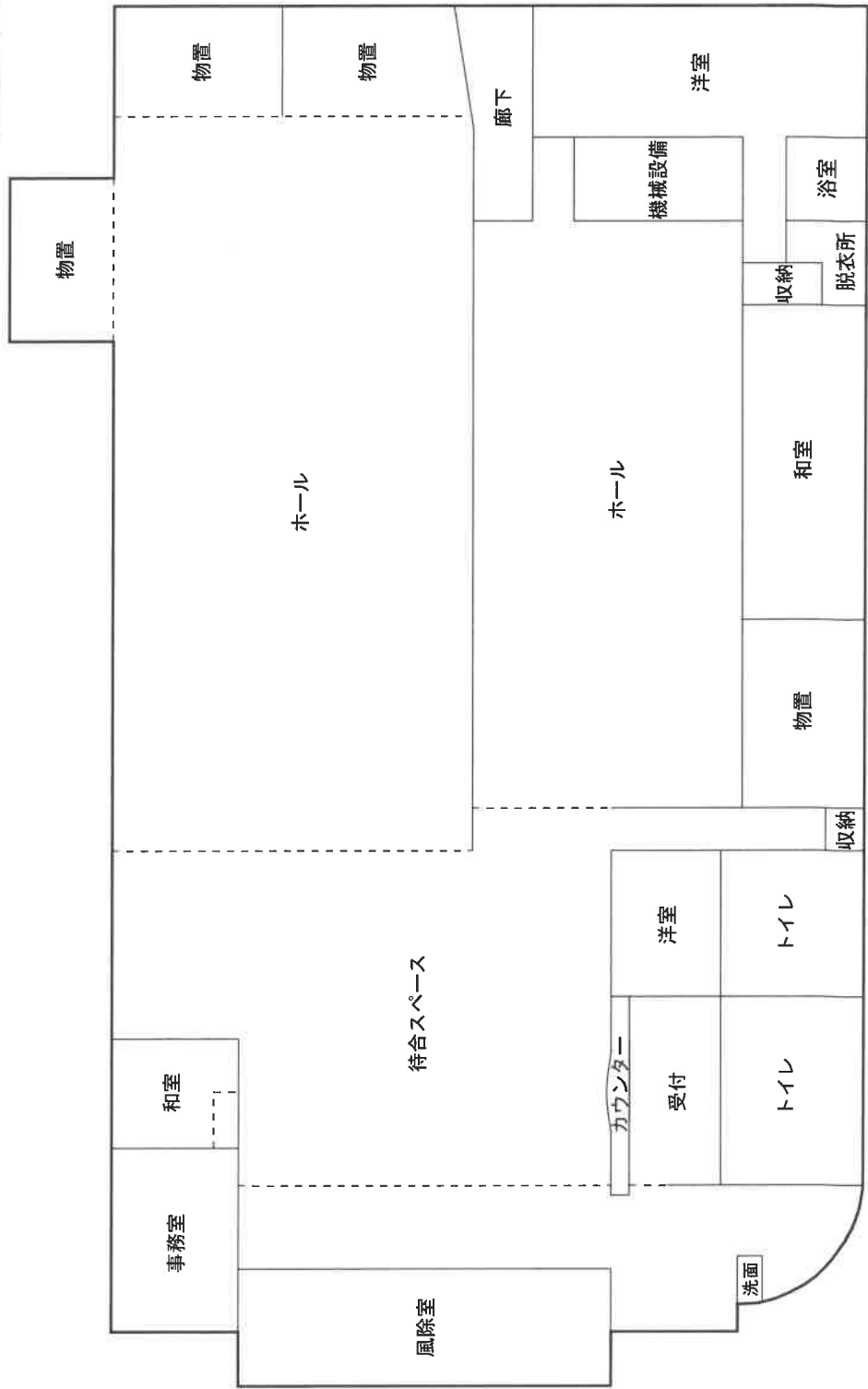
土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)101号3
物件番号	7



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び道路任意図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 0 1 号 3	
物件番号	7	



平家 床面積：583.61㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)101号3
物件番号	7 附属建物符号1

物置
(推定)

平家 床面積：13.69㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。