

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 7年 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月18日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 8日 午前10時00分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00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 7年 6月 4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）
1～4	12,120,000 9,696,000	一括	2,424,000	444,073	111,331
1	4,290,000				
2	510,000				
3	6,600,000				
4	720,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大平二丁目
 地 番 3433番364
 地 目 山林
 地 積 580平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地364
 家屋 番号 3433番364
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 154.98平方メートル
 2階 154.98平方メートル
- 3 所 在 ひたちなか市大平二丁目
 地 番 3433番370
 地 目 宅地
 地 積 890.90平方メートル
- 4 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地370
 家屋 番号 3433番370
 種 類 共同住宅 店舗 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 224.03平方メートル



物 件 目 録

2階	224.03平方メートル
3階	203.77平方メートル
4階	203.77平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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2】

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 43,000円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 203号室

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 月額50,000円

賃料前払 なし

敷 金 100,000円

保証金 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

【物件番号4】

賃借権

範 囲 1階西側部分



賃借人 F
期 限 定めなし
賃 料 月額80,000円（賃貸人代表者Aの陳述による）
賃料前払 なし
敷 金 330,000円
保証金 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 101号室は、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。
- (2) 105号室は、A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。
- (3) 205号室は、E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。

【物件番号2, 4】

上記3及び4(1)～(3)を除いた部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号1】

本件土地の一部は、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 ひたちなか市大平二丁目

地 番 3433番364

地 目 山林

地 積 580平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地364

家屋 番号 3433番364

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 154.98平方メートル
2階 154.98平方メートル

所有者 有限会社朝日屋

3 所 在 ひたちなか市大平二丁目

地 番 3433番370

地 目 宅地

地 積 890.90平方メートル

所有者 A

4 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地370

家屋 番号 3433番370



物 件 目 録

種 類 共同住宅 店舗 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	224.03平方メートル
	2階	224.03平方メートル
	3階	203.77平方メートル
	4階	203.77平方メートル

所有者 有限会社朝日屋



令和6年（ケ）第137号
令和6年 9月30日受理
令和6年12月 6日提出
（評価人 立川伸光）

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 ひたちなか市大平二丁目
 地 番 3 4 3 3 番 3 6 4
 地 目 山林
 地 積 5 8 0 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 ひたちなか市大平二丁目 3 4 3 3 番地 3 6 4
 家屋番号 3 4 3 3 番 3 6 4
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 4 . 9 8 平方メートル
 2 階 1 5 4 . 9 8 平方メートル
 所有者 有限会社朝日屋

- 3 所 在 ひたちなか市大平二丁目
 地 番 3 4 3 3 番 3 7 0
 地 目 宅地
 地 積 8 9 0 . 9 0 平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 ひたちなか市大平二丁目 3 4 3 3 番地 3 7 0
 家屋番号 3 4 3 3 番 3 7 0
 種 類 共同住宅 店舗 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 2 2 4 . 0 3 平方メートル
 2 階 2 2 4 . 0 3 平方メートル
 3 階 2 0 3 . 7 7 平方メートル
 4 階 2 0 3 . 7 7 平方メートル
 所有者 有限会社朝日屋

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県ひたちなか市大平二丁目3番30号	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（有限会社朝日屋） ☒ 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	一部（現況調査時において3台分）を月極駐車場として近隣の者に貸している。	
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） ☐ 種類： ☐ 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 ☒ 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 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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県ひたちなか市大平二丁目3番1号	
土地	物件 3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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（有限会社朝日屋） ☒ 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 4	
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） ☐ 種類： ☐ 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 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 店舗・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 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

(3枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社朝日屋	
占有状況	☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (物件1所有者兼占有者会社代表者))の陳述 ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ (黙示の) 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和63年3月1日ころ (登記記録上の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	昭和63年3月ころ
	期間	昭和63年3月ころから ☐ 平成 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	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円 (毎限り分支払)	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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) チェック項目の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・4・13	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	Bの陳述によれば11 月中に退去予定。
	B		自平25・4・13 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き室
	有限会社 朝日屋		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 103号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き室
	有限会社 朝日屋		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 105号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭63・4 ころ	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(黙示の) 使用借権
	A		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き室
	有限会社 朝日屋		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭63・3 ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	
	C		自昭64・3・1 期間の定めなし				☒ 敷 ☐ 保 43,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平5・3 ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	
	D		自平9・3・1 期間の定めなし				☒ 敷 ☐ 保 100,000 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

(5枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 205号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・9ころ (水道開栓時期)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	Eの陳述によれば敷金70,000円あり。(ただし契約書や領収書などの書面なし)
	E		自平21・9ころ 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	空き室
	有限会社 朝日屋		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 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

(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 3 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■有限会社朝日屋	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(物件3所有者兼占有者会社代表者))の陳述 ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■(黙示の)使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和63年3月30日ころ(登記記録上の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	昭和63年3月ころ
	期間	昭和63年3月ころから ☐ 平成 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	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎金円(毎限り分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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

(7枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階西側店舗部分	☐ 全部 ■左記以外の全部
占有者		☐ 債務者 ■F	■債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅■事務所■店舗 (いずれも空き室)
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(所有者会社代表者)、■F(占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■A(所有者会社代表者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有
占有開始時期		平成12年4月1日	昭和 年 月 日
最初の契約等	契約日	平成12年4月1日	昭和 年 月 日
	期間	平成12年4月1日から ■平成15年3月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	昭和 年 月 日から ☐ 昭和 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成15年4月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	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()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金 80,000 円(Aの陳述による) (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない { ■敷金 ☐ 保証金 ■ある { 金 330,000 円	☐ ない { ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			多量の残置物がある。
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	■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

(8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 (物件1所有者兼物件2所有者会社代表者、105号室占有者)	1 私所有の物件1土地上に有限会社朝日屋所有の物件2建物が建っていることについて地代の支払い関係等はありませんし、私が物件2建物に住んでいることについても有限会社朝日屋との間に家賃の支払い関係等はありません。 2 物件2、4建物の各賃借人は全員家賃を滞納しています。 3 物件2建物の205号室のEさんは他界した夫の知人の紹介で入居された方で、契約書は作成していません。 4 物件1土地全体を物件2建物の敷地として有限会社朝日屋に貸しており、駐車場部分は物件2建物の賃借人が使用しているほか、1台あたり月額4000円の地代で近隣の方に2台分、近隣の方の紹介で自衛隊の方に1台分貸しています。なおその3台分について契約書は作成していません。 5 私所有の物件3土地上に有限会社朝日屋所有の物件4建物が建っていることについて地代の支払い関係等はありません。 6 平成の末ころか令和の初めのことだったと思いますが、連絡の取れなくなった物件4建物の405号室の住民が居室内で病死しているのが発見されました。 7 賃借人が鍵を交換して、退去時に鍵を返却していないことがあるので、空き室の鍵が全て合うかどうか分かりません。 8 物件4建物のエレベーターは使用停止しているので、現在も使えるかどうか分かりません。 9 物件4建物の賃借人たるFさんの家賃は月額8万円に下げましたが、債権回収会社に賃料が差し押さえられた平成26年3月以降の家賃の引き下げについては関知していません。
■ B (101号室占有者)	1 賃料は月額3万5000円ですが滞納しており、いつから滞納しているか分かりません。 2 敷金はありません。 3 私は11月中に転居する予定です。 4 トイレの小が流れません。
■ D (203号室占有者)	1 私が本件居室に入居した時期は明確に覚えていませんが、水道の開栓時期が平成5年3月なのであれば、その頃に入居したのだと思います。 2 賃料や敷金の額は契約書に記載されているとおりです。 3 家賃は債権回収会社に支払っており、家賃滞納はありません。 4 本居室に不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9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
■ E (205号室占有者)	1 私が本件居室に入居したのは平成24年9月頃だと思いましたが、平成21年の誤りかもしれません。 2 換気扇が壊れていますが、その他に本件居室に問題はありません。
■ F (物件4建物1階占有者)	1 私は本件店舗のオーナーです。 2 本件店舗は平成12年4月1日から借りています。契約期間の定めはありません。 3 家賃の支払先はかなり前から債権回収会社になっています。家賃は月額11万円から8万円に変更されましたが、その後、債権回収会社にお話しをして支払額を月額8万円から5万円にしてもらい、そして現在は月額2万円にしてもらっています。なお毎月末日限り当月分支払いです。 4 賃料を滞納していますが、いつから滞納になっているか分かりません。滞納額について貸主との間で見解の相違があります。 5 敷金はありませんと回答書に記載しましたが誤りで、契約書のとおり33万円支払ったのだと思います。 6 本件店舗のガスは止めているので、ガス設備が使用できるか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10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 物件2建物も物件4建物も老朽化している。特に物件4建物は雨漏り（または漏水）によると思われる大きな破損が見られたり、共用廊下の扉が開き難くなっていたり、空き室に多量の物品が残されているなどの問題がある。また物件4建物の居室で孤独死があったとの陳述があった。
- 3 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乃至8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

(11枚目)

(調査経過用)

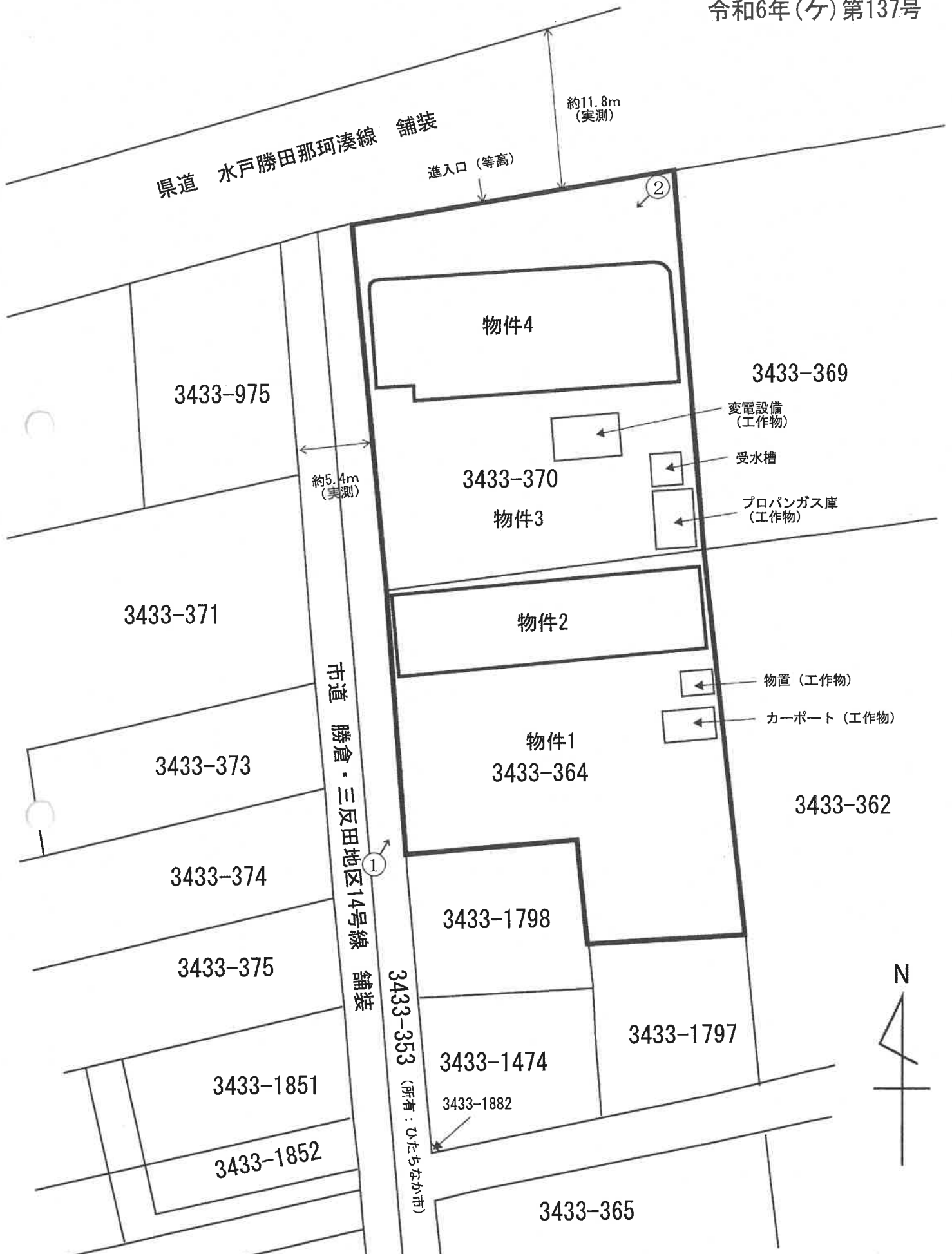
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月1日(火)	当 庁	■ひたちなか市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年10月4日(金) 12:10-12:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年10月10日(木)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付 ■ひたちなか市水道課に照会書送付
令和6年10月17日(木) 16:30-16:40	物件所在地	■各居室に照会書投函 ■Fから聴取
令和6年11月1日(金) 15:00-16:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和6年11月15日(金) 11:30-13:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日()		
令和 年 月 日()		
令和 年 月 日()		
(特記事項) ■ 令和6年11月15日 目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人 G を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第137号



←○写真撮影位置方向

※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。

(1 3 枚目)

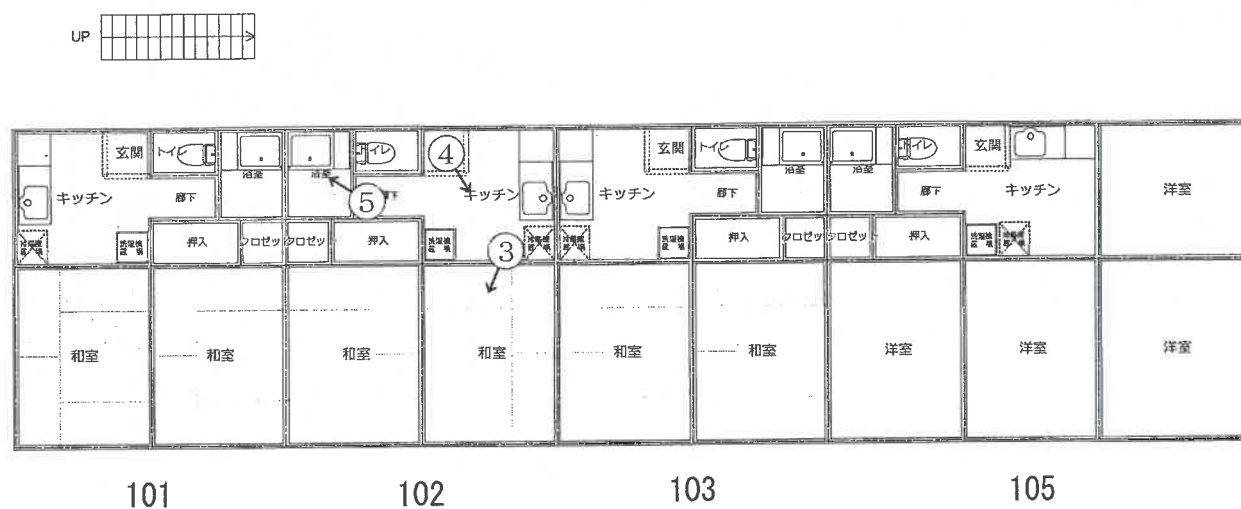
間取図

令和6年(ケ)第137号

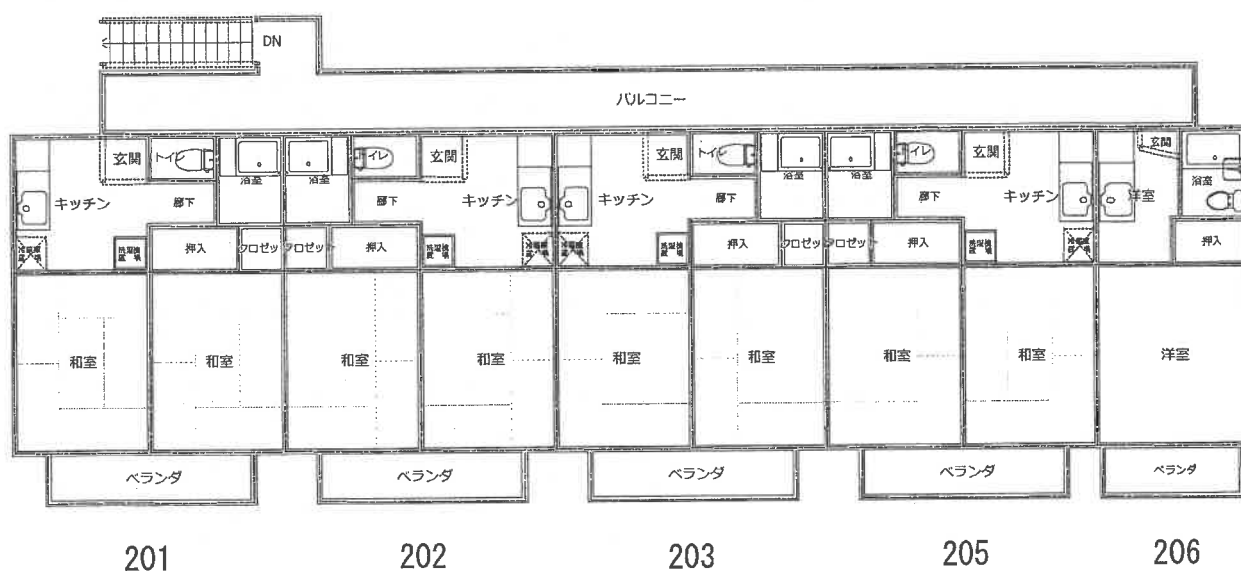
物件2：共同住宅

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板2階建

1階 154.98 m² (登記に同じ)



2階 154.98 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向

(14枚目)

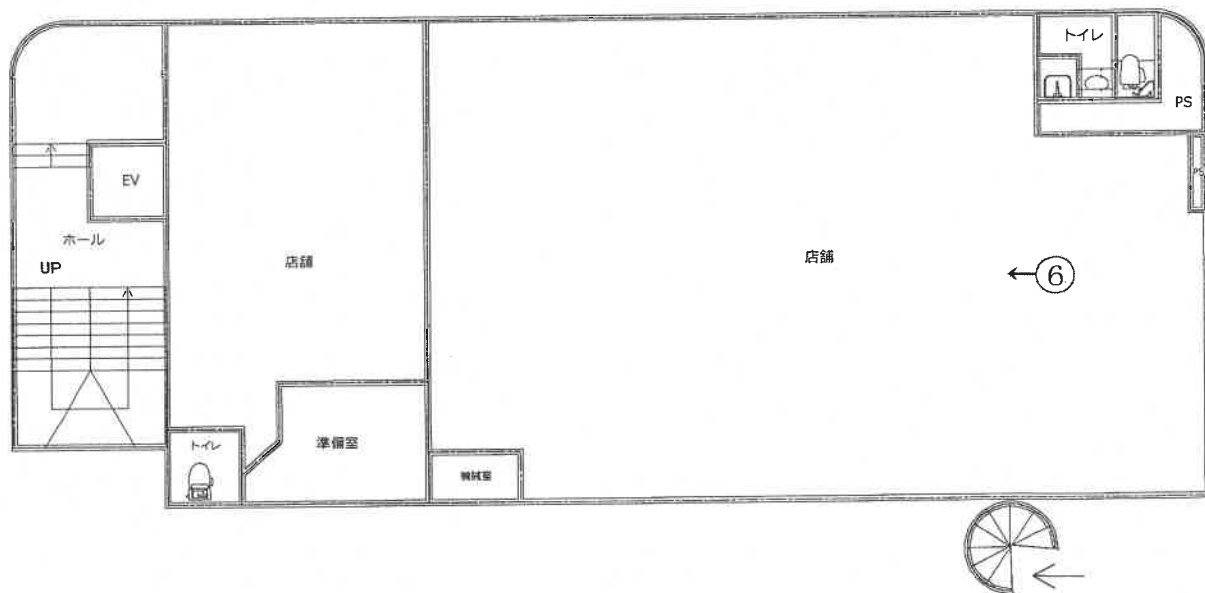
間取図

令和6年(ケ)第137号

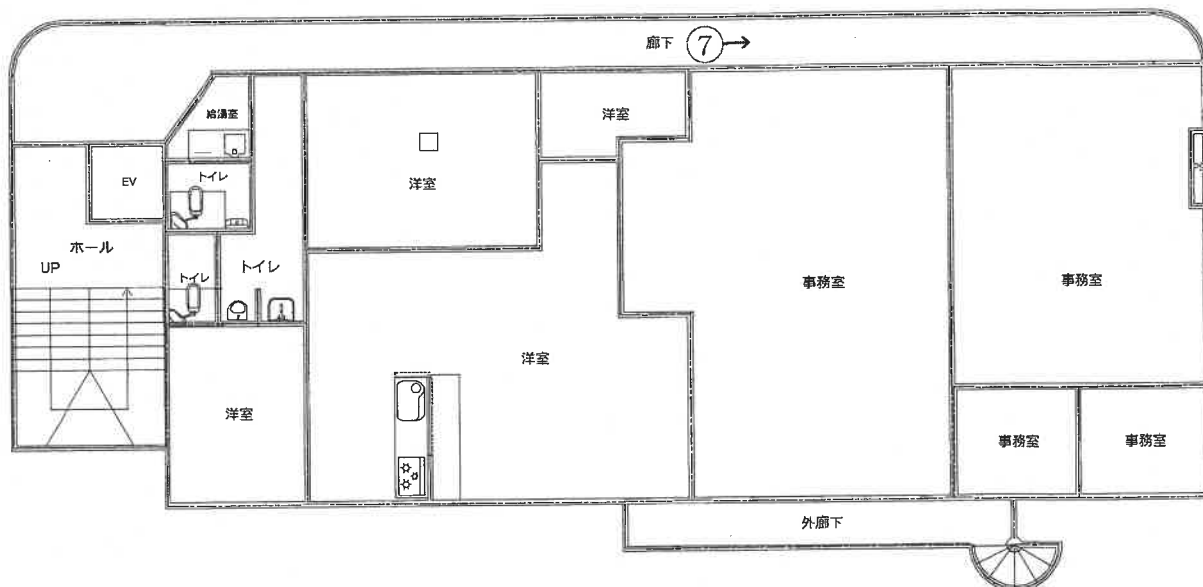
物件4：共同住宅 店舗 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

1階 224.03 m² (登記に同じ)



2階 224.03 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向

(15枚目)

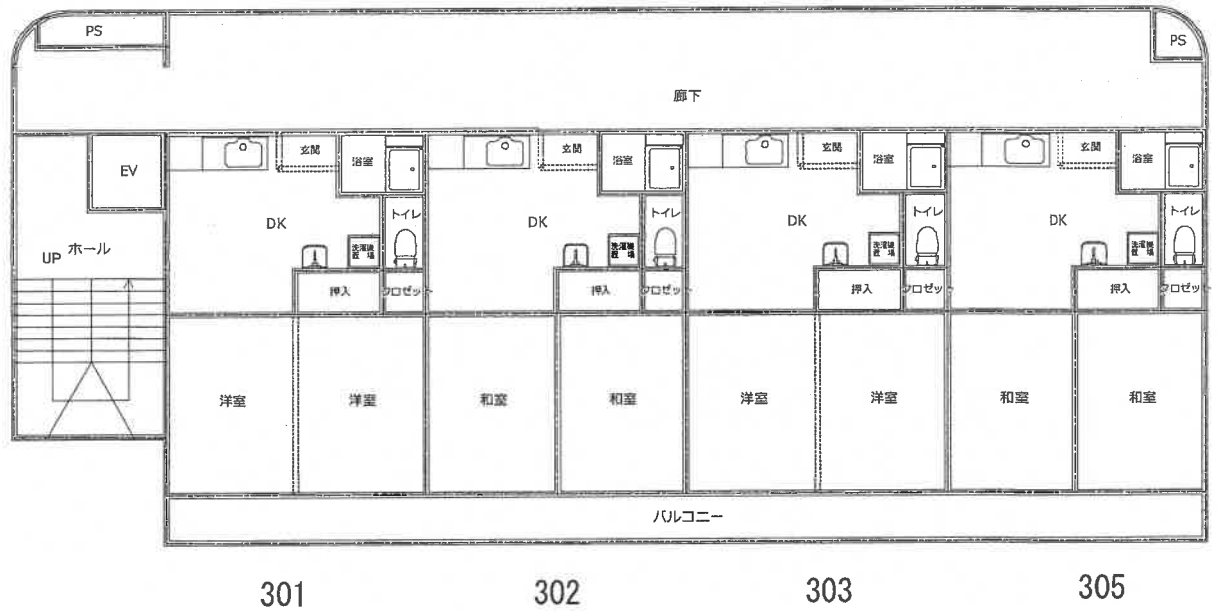
間取図

令和6年(ケ)第137号

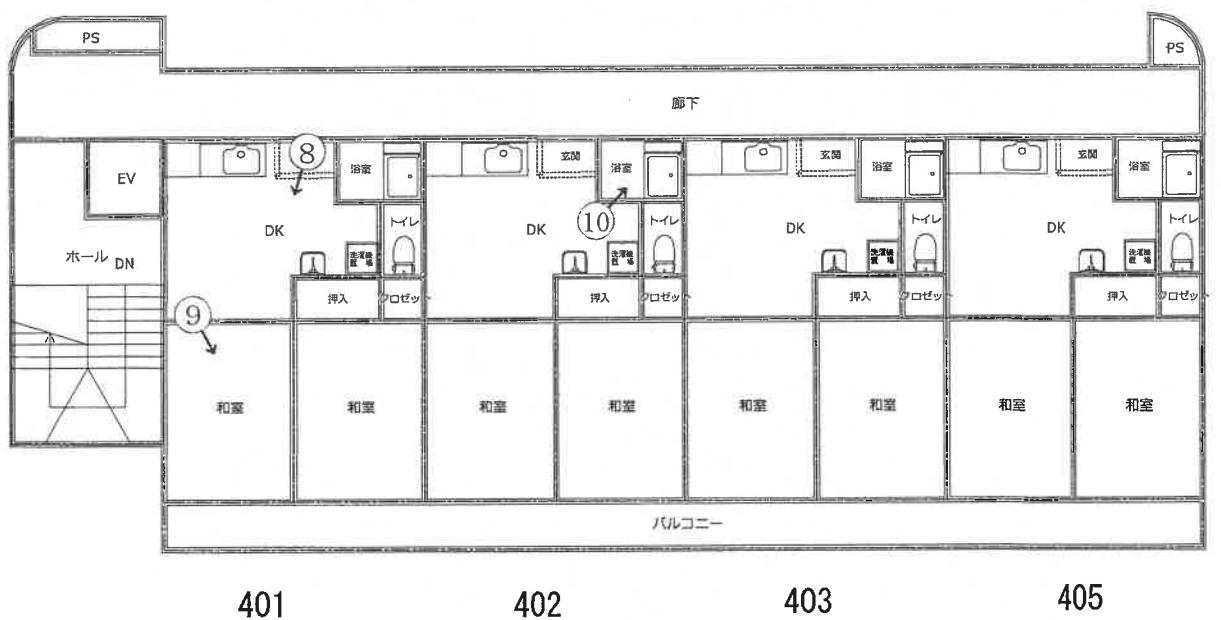
物件4：共同住宅 店舗 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

3階 203.77㎡(登記に同じ)



4階 203.77㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6

※多量の残置物
あり（他にもあ
る）



写真番号 7

※白矢印で示す
のは雨漏り



写真番号 8

※多量の残置物
あり（他にもあ
る）
※雨漏りあり



写真番号 9

※雨漏りあり



写真番号 10



令和 6年（ケ）第	137号
令和 6年 9月30日	受 命
令和 6年11月 1日	現地調査
令和 6年11月15日	現地調査
令和 6年11月20日	評 価
令和 6年12月 2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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,120,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,290,000円
物件2（建物）	金 510,000円
物件3（土地）	金 6,600,000円
物件4（建物）	金 720,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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及び3の土地価格は物件2及び4の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2及び4の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地積	次頁物件目録記載のとおり	宅 地
3	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種 号 構 類 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所家屋番 種 号 構 類 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大平二丁目
地 番 3433番364
地 目 山林
地 積 580平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地364
家屋 番号 3433番364
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 154.98平方メートル
2階 154.98平方メートル
所有者 有限会社朝日屋
- 3 所 在 ひたちなか市大平二丁目
地 番 3433番370
地 目 宅地
地 積 890.90平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 ひたちなか市大平二丁目3433番地370
家屋 番号 3433番370
種 類 共同住宅 店舗 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根4階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	224.03平方メートル
	2階	224.03平方メートル
	3階	203.77平方メートル
	4階	203.77平方メートル

所有者 有限会社朝日屋

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	物件1, 3 JR常磐線「勝田」駅南東方道路距離約2.1km 最寄バス停「金上駅前」停留所東方道路距離約250m （徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	県道沿いに店舗、駐車場、共同住宅、戸建住宅等が混在して見られる地域	
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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道路予定地※ （3.3.49 勝倉西十三奉行線・11m） ※都市計画図上の計測で約1m程度かかると推定される。
画 地 条 件	物件1, 3 地積 : 1,470.90m ² 間口 : 約25.6m（建物図面） 奥行 : 約61.0m（建物図面） 地勢 : ほぼ平坦 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	物件1, 3 北約11.8m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 西約5.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1については物件2建物の敷地及び駐車場として利用されており、物件3については、物件4建物の敷地として利用されている。また、物件2建物及び4建物は、有限会社朝日屋が所有しており、物件1及び3を使用借している（敷地に対する土地使用借権を考慮して評価）。	
供 給 処 理 施 設	物件1, 3 上水道：あり 都市ガス：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）がとおっており、通常の費用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及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。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。	

特 記 事 項	①物件1及び3については、法務局に法14条地図が備え付けられていない。また、物件1については地積測量図が存するものの、3433番1797及び1798を分筆する際に作成された図面であり、当該図面には残地面積として3633番364の面積が記載されているが、その数量604.69010㎡は登記数量と異なっている。物件3については地積測量図が存しない。 したがって、公図（地図に準ずる図面）及び地番集成図、物件2及び4の建物図面、航空写真等に基づいて、概ねの位置は推定できるが、隣地境界等が厳密に特定できず、正確な位置と現況地積の把握が困難である（市場性修正の項目で考慮）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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63年 3月 1日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約37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 外 壁 A L C板等 内 壁 ビニールクロス貼 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボード貼等 床 畳、フローリング、クッションフロア等等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続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できないため、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2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を共同住宅として使用している。調査時点では、102号室、103号室、201号室、206号室が空室。その他の部屋については、それぞれ賃借人が居宅等の用途に使用占有している。占有状況（各賃貸契約）等については、現況調査報告書のとおりである。

特 記 事 項	①第三者占有減価については、本建物は賃貸を目的として建築されており、賃貸人の占有が最有効使用に合致するので、占有減価は施さないものと判断した。なお、敷金（※現況調査報告書に基づく）については、抵当権設定前の賃借人である202号室及び平成16年4月1日の民法395条改正前に更新されており、期限の定めがない賃借権である203号室に関して、買受人の引受となることから、本件では評価額の判定にあたり、「その他の控除減価（敷金等）」において当実額を控除することと判断した（計143,000円）。 ②建築確認申請【昭和62年10月22日、水特608号、主要用途：共同住宅、工事種別：新築】はあるが、検査済の記録がない。 ③外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。外壁の罅割れ、塗装の変色や剥がれ、汚れが見られ、外階段等金属部分の腐食も大きい。また、内装についても、各部屋の床、壁や畳、建具、設備に全体的に汚れ、傷みが見られる。長年賃貸されている部屋の浴室部分や台所部分の傷みが目立つ。また、特に空室となっている部屋については、クロスが大きく剥がれている箇所、鳥が侵入したと思われる痕跡、床に大きな汚れや残置物が残されている箇所があった。また浴室等設備の旧式化、陳腐化も大きい。 ④目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。しかし、入手した間取図に、軒天部分について「石綿 アスベスト」の記載がある。また、建築年次からは、アスベスト含有吹付材、アスベスト含有建材等が使用されている可能性がある（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。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。
---------	--

(物件4)

区 分	主たる建物
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63年 3月30日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 ALC板、タイル貼等 内 壁 ビニールクロス貼、塗壁等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼(住宅部分のみ)、石膏ボード貼等 床 塩ビシート貼、カーペットタイル(2階事務所部分のみ)フローリング、畳(住宅部分のみ)等 設 備 電気・給排水、衛生、換気、エレベーター等 その他 ※競売手続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できないため、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4階建て 現況用途 店舗 共同住宅 事務所 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を店舗・共同住宅・事務所として使用している。調査時点では、1階西側店舗部分のみが賃貸されており、賃借人が店舗用途に使用占有している。2階事務所並びに3階及び4階部分の共同住宅については、全ての部屋が空室となっている。占有状況(賃貸契約)等については、現況調査報告書のとおりである。

特 記 事 項	①第三者占有減価については、本建物は賃貸を目的として建築されており、賃貸人の占有が最有効使用に合致するので、占有減価は施さないものと判断した。なお、敷金（※現況調査報告書に基づく）については、平成16年4月1日の民法395条改正前に更新されており、期限の定めがない賃借権である1F西側店舗に関して、買受人の引受となることから、本件では評価額の判定にあたり、「その他の控除減価（敷金等）」において当実額を控除することと判断した（計330,000円）。 ②建築確認申請【昭和62年10月30日、水特637号、主要用途：店舗、事務所、併用共同住宅（スーパー、書店）、工事種別：新築】はあるが、検査済の記録がない。 ③外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。外壁の罅割れ、塗装の変色や剥がれ、汚れが見られ、外階段や共用部分照明等の金属部分の腐食も大きい。3階及び4階部分の外廊下部分にはコケが繁茂しており、ベランダ等の軒裏部分の傷みも大きい。階段室等共用部分の汚れ、塗装の剥がれ等も目立つ。エレベーターについては使用されておらず、動作可能か不明である。また、内装についても、各部屋の床、壁、建具、設備に全体的に汚れ、傷みが見られる。1F東側の空室店舗部分には一部天井が剥がれている箇所があり、残置物がある。2F事務室部分については、造作途中となっている箇所やトイレが使用禁止となっている箇所があったほか、天井部分の数か所に雨漏り痕が見られた。また、共用廊下部分の柱に大きな罅割れが見られる。特に3階部分及び4階部分の空室となっている共同住宅部分の傷みが著しく大きく、雨漏り痕が見られる箇所が数多く見られ、天井が落ちている部屋や、雨漏りによりクロスが剥がれ落ちている部屋があった。また、畳や襖、障子等の建具も破れたり汚損している部屋が多く、床に大きな汚れがある部屋や残置物が残されている部屋もあった。また、各部屋の浴室等設備の旧式化、陳腐化も大きい。 ④アスベスト含有吹付材の使用の有無については、3階及び4階の天井が落ちている箇所から目視した限りにおいて吹付材が使用されているように見えるが、その吹付材がアスベストを含有しているかどうかは不明である。建築年次からは、アスベスト含有材及びアスベスト含有建材が使用されている可能性がある（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。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 建付地価格（物件1, 3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	35,800	0.872	580.00	0.90		16,300,000
3	35,800	0.872	890.90	0.90		25,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか（県）-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/110 = 35,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：環境条件+10

イ 個別格差：物件1 規模▲10 形状▲5 角地+3 都市計画道路予定地▲1 物件3 規模▲10 形状▲5 角地+3 都市計画道路予定地▲1

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 建物価格（物件2, 4）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	198,000	309.96		0.010	610,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数30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80%、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80%)＝0.010

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	238,000	855.60		0.005	1,020,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数30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90%、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90%)≒0.005

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

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	16,300,000	0.10	使用借権	1,630,000
3	25,030,000	0.10	使用借権	2,500,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 積算価格

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	16,300,000	-1,630,000	14,670,000	34.1%
2	610,000	+1,630,000	2,240,000	5.2%
3	25,030,000	-2,500,000	22,530,000	52.4%
4	1,020,000	+2,500,000	3,520,000	8.3%
積算価格（合計）			42,960,000	100.0%

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)

土地・建物一体としての収益価格を次表のとおり査定した。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,060,000	1.00	18.0%	1.00	17,000,000

ア 総収益 : 経年の進んだ建物であることから現在の管理状況等を考慮し、総収益は現行の支払賃料及び共益費、駐車場代を基に査定した。駐車場代については物件1所有者の証言を参考に月額4,000円×3台を計上している。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のとおり試算された積算価格と収益価格を調整する。本件対象物件は、収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素が介在することを考慮して、積算価格と収益価格を等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	42,960,000
② 収益価格	17,000,000
③ 調整後の価格	29,980,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5：0.5で加重平均後、調整した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格割合で案分し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	29,980,000	34.1	—	0.60	0.70	—	4,290,000
2	29,980,000	5.2	1.00	0.60	0.70	143,000	510,000
3	29,980,000	52.4	—	0.60	0.70	—	6,600,000
4	29,980,000	8.3	1.00	0.60	0.70	330,000	720,000
一括価格（合計）							12,120,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：経年の進んだ管理状況の劣る賃貸用建物及びその敷地で、建物の傷みが著しいことを考慮して、将来における大規模修繕費発生リスク、建物取り壊しのリスクを考慮した。また、法14条地図及び信頼のおける地積測量図が存しないことにより、隣地境界等が厳密に特定できず、正確な位置と現況地積の把握が困難であることによる縄縮み及び係争リスク、更には、建物のアスベスト含有材使用リスクについても考慮している。

オ 競売市場性修正：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。

カ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 ひたちなか（県）-8

所 在：ひたちなか市大平1丁目11番11
「（大平1-11-16）」

地 目：宅 地

価 格：41,000円／㎡

位 置：JR常磐線勝田駅の南東方・道路距離約2,200mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南東8.0m市道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 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



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



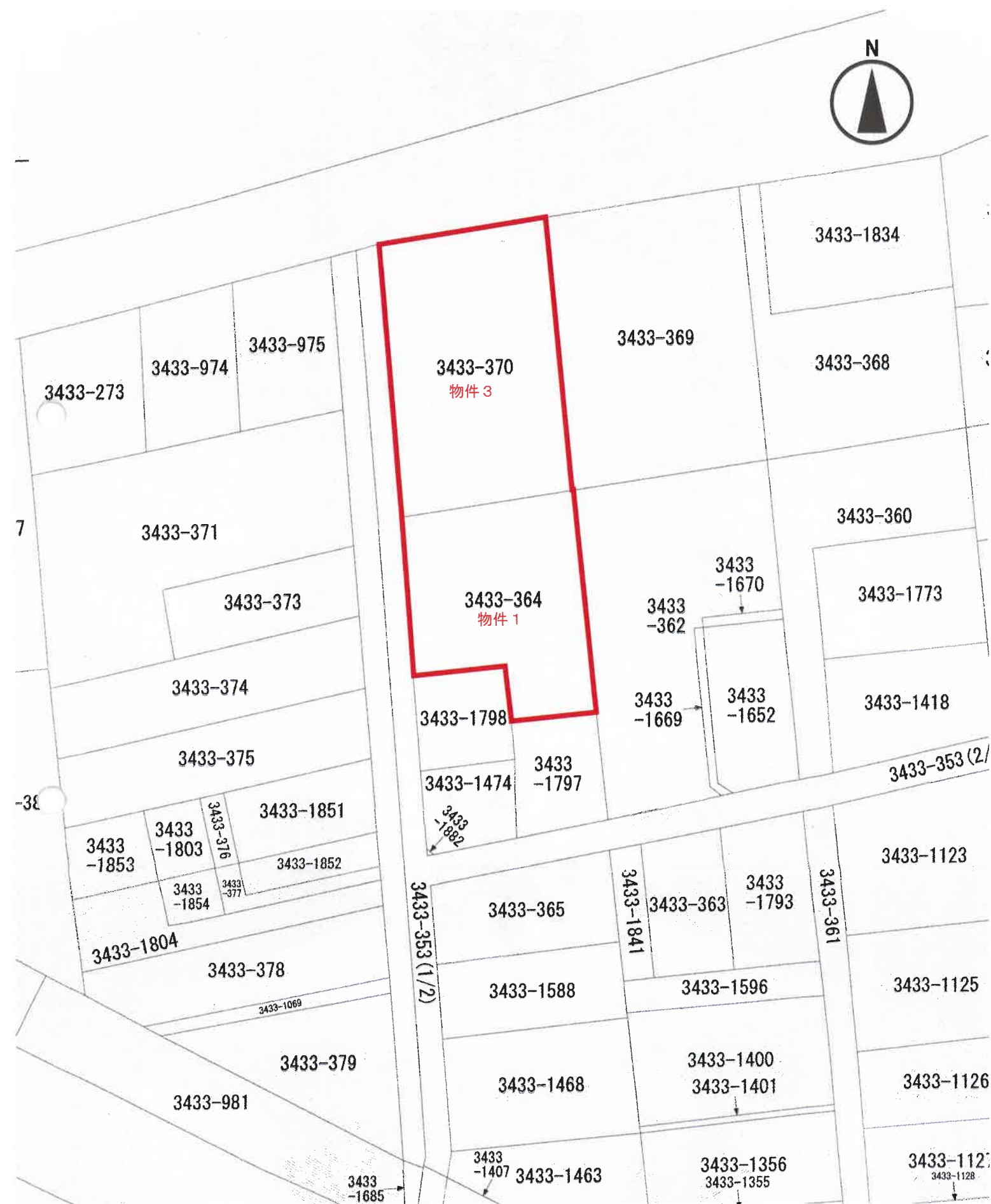
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

公 函 写


$$S = 1/600$$

建物図面写

登記年月日：昭和63年3月11日

各階平面図

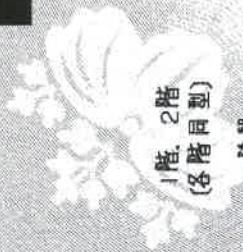
105149

建物図面 各階平面図

家屋番号 3433-364

建物の所在 勝田市大平二丁目3433番地364

茨城県ひたちなか市



1階、2階
(各階同型)

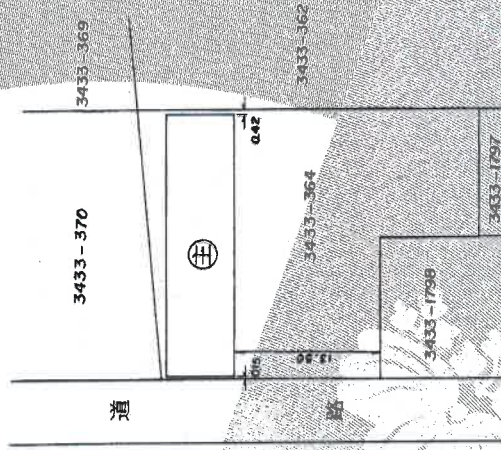
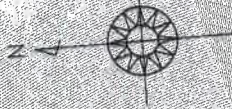


24.60

求積表

6.30 X 24.60	= 154.9800
	154.9800
床面積	154.98 ㎡

床面積 154.98 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県土地区画整理公社用紙)

863-3-11

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(水戸地方方法務局等機)

令和6年8月8日

東京法務局津田事務所

(A3版をA4版に縮小)

登記官

登記年月日 昭和63年4月26日

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。

(水戸地方裁判所管轄)

令和6年8月8日

東京法務局港出張所

(A3版をA4版に縮小)

登録番号

-22-

106154

各階平面図

建物図面

家屋番号 3433-370

建物の所在 勝田市大平二丁目3433番地370

表城保ひたちなか市

1階、2階 (各階同型)

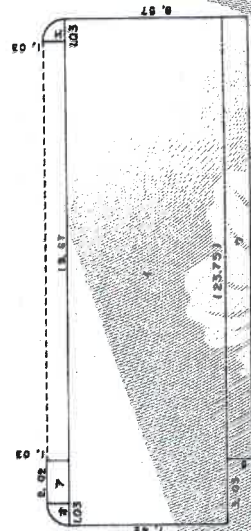


算出表

ア	1.03	X	21.59	=	22.3407
イ	7.42	X	23.75	=	176.2250
ウ	1.15	X	20.70	=	23.8050
エ	1.03	X	3.14	X	1/4 = 0.8328
オ	1.03	X	3.14	X	1/4 = 0.8328

合計 224.0363
床面積 224.03 ㎡

3階、4階
(各階同型)



算出表

ア	1.03	X	2.02	=	2.0806
イ	7.42	X	23.75	=	176.2250
ウ	1.15	X	20.70	=	23.8050
エ	1.03	X	3.14	X	1/4 = 0.8328
オ	1.03	X	3.14	X	1/4 = 0.8328

合計 203.7522
床面積 203.75 ㎡

作製者

縮尺 1/250

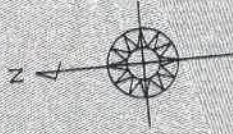
申請人

縮尺 1/500

(表城土庫家屋調査士会印)

地図整理番号: M48523

建物図面写



道路

道

路

3433-369

3433-370

3433-364

3433-362

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第137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。

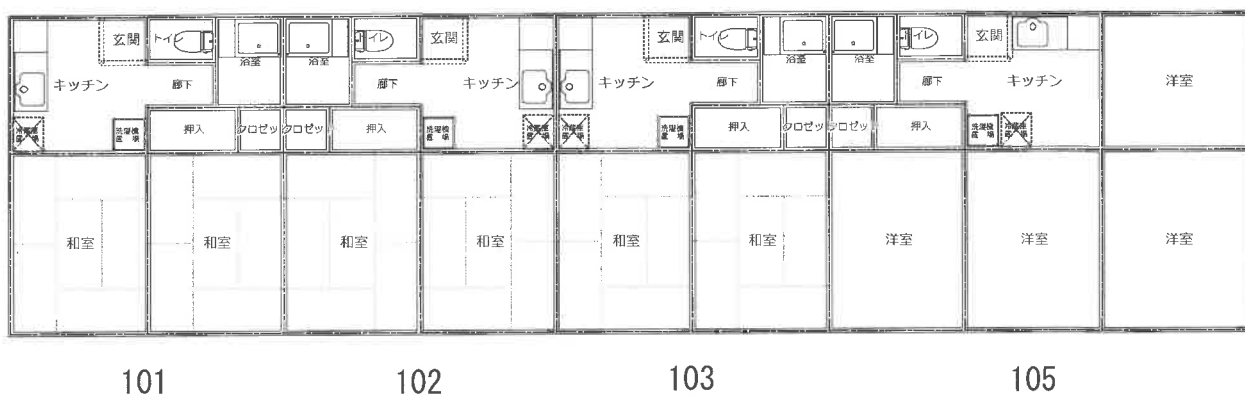
間取図

令和6年(ケ)第137号

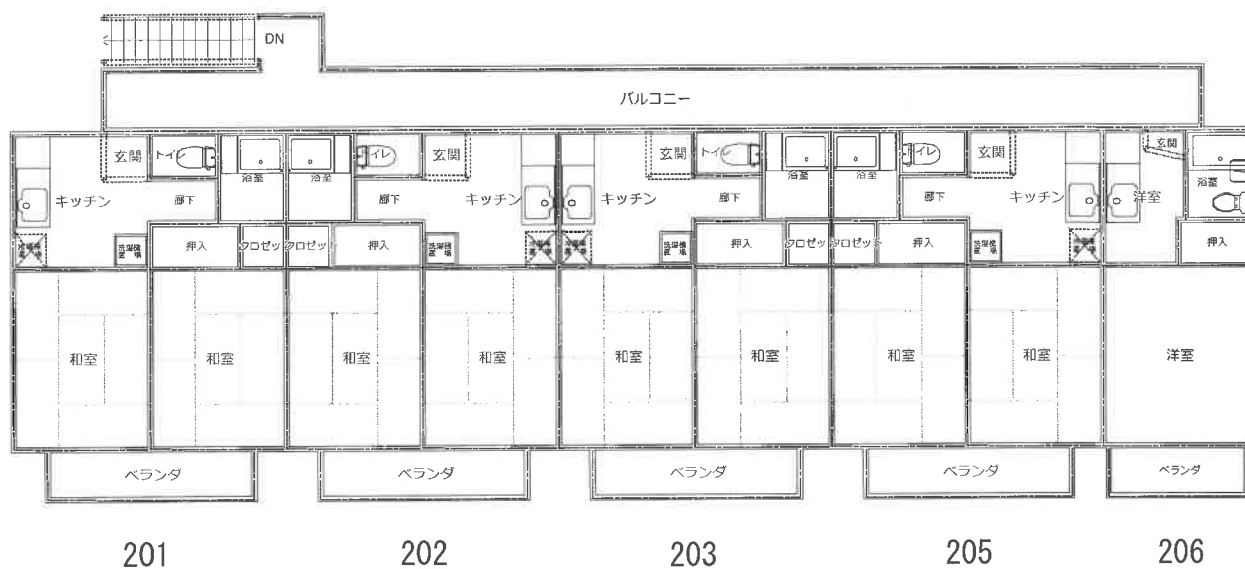
物件2：共同住宅

鉄骨造垂鉛メッキ鋼板2階建

1階 154.98㎡(登記に同じ)



2階 154.98㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

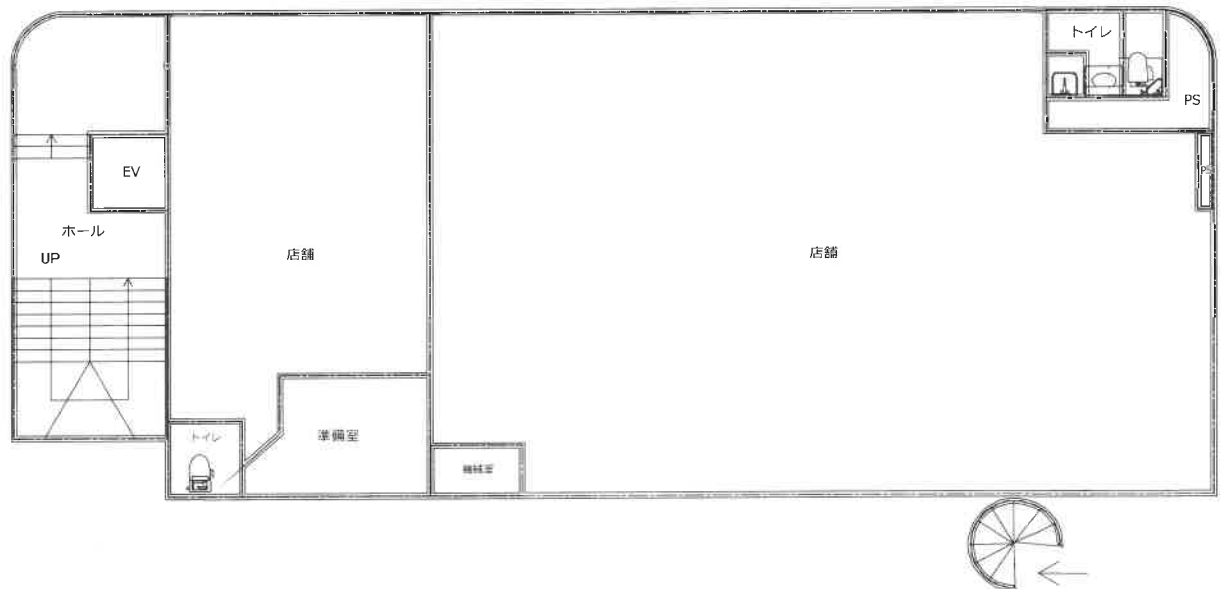
間取図

令和6年(ケ)第137号

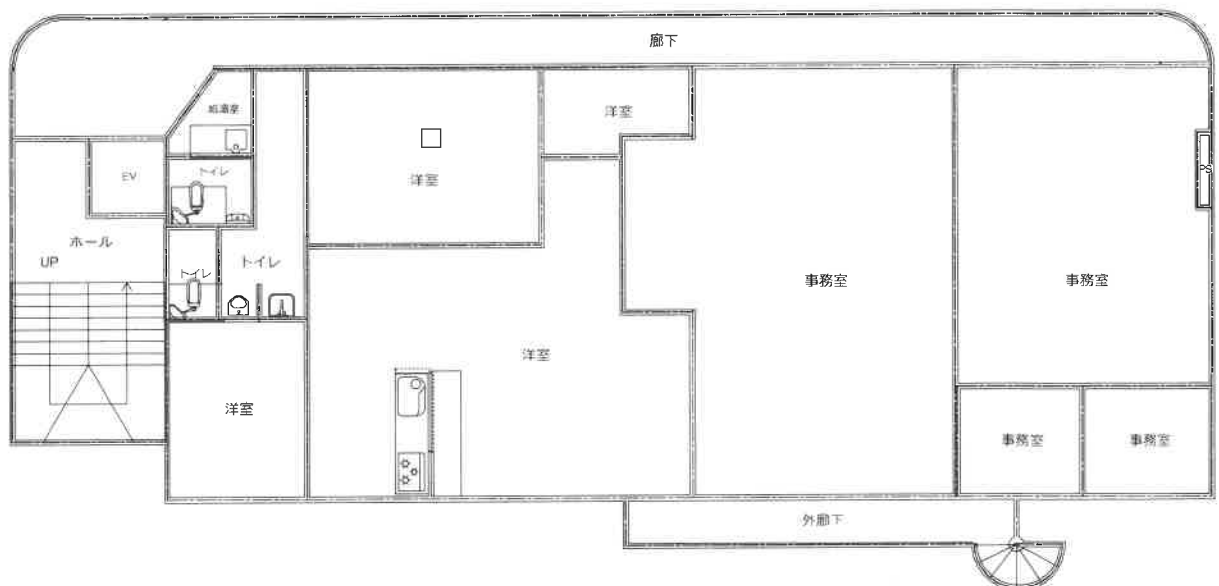
物件4：共同住宅 店舗 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

1階 224.03㎡(登記に同じ)



2階 224.03㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

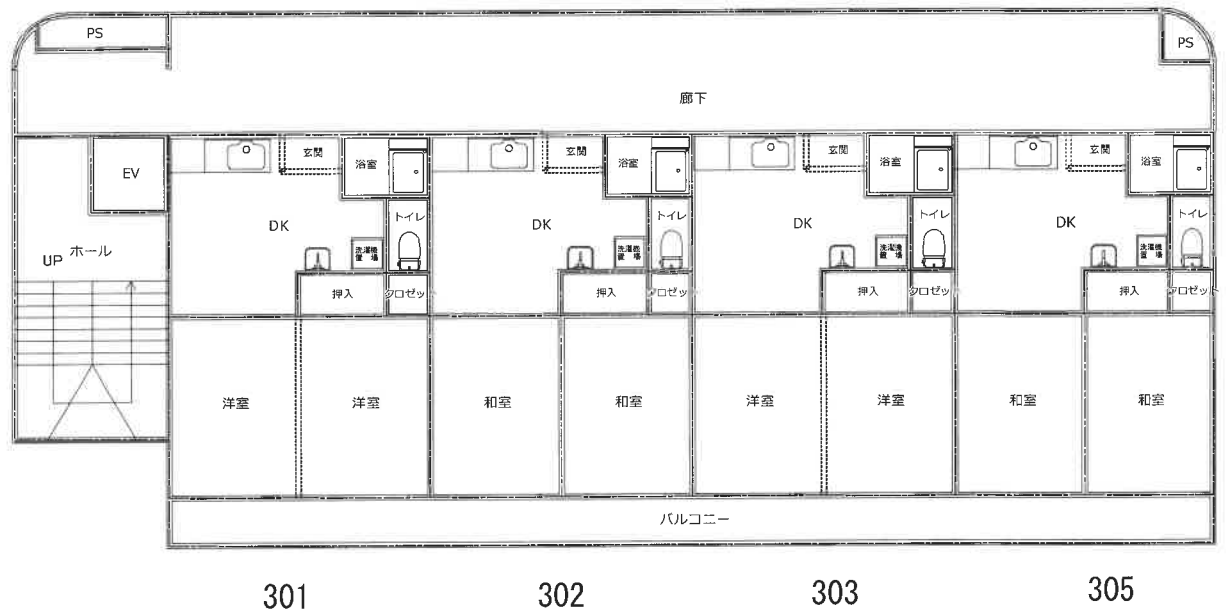
間取図

令和6年(ケ)第137号

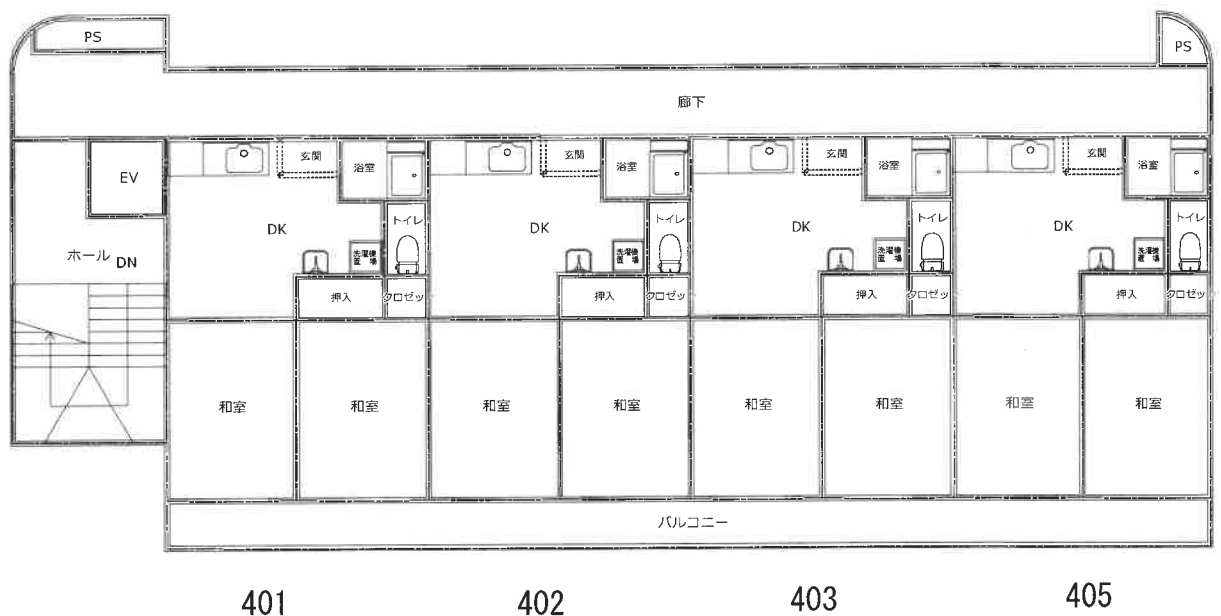
物件4：共同住宅 店舗 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

3階 203.77 m² (登記に同じ)



4階 203.77 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先