

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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 鹿嶋市宮中一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 323.29平方メートル
- 2 所 在 鹿嶋市宮中一丁目11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 145.74平方メートル
2階 145.74平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約153.74平方メートル
2階 145.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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

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 鹿嶋市宮中一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 323.29平方メートル

所有者 B

2 所 在 鹿嶋市宮中一丁目11番地8
家屋 番号 11番8
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 145.74平方メートル
2階 145.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約153.74平方メートル
2階 145.74平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第75号
令和7年6月23日受理
令和7年8月19日提出
(評価人 河村直行)

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 鹿嶋市宮中一丁目
地 番 11番8
地 目 宅地
地 積 323.29平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 鹿嶋市宮中一丁目11番地8
家屋番号 11番8
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 145.74平方メートル
2階 145.74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	茨城県鹿嶋市宮中一丁目11番15号
土地	物件 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件） <input type="checkbox"/> （物件）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（相続財産清算人C） <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約153.74平方メートル（現況）
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として管理している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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建物内には多量の家財道具が残置されていた。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C (相続財産清算人)	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C (相続財産清算人))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> (黙示の) 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和62年11月18日 (登記記録上の物件2建物新築時期)	
最初の契約等	契約日	令和7年3月ころ (物件2建物所有者の相続財産清算人選任時期)
	期間	令和7年3月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円 (毎限り 分支払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
物件2建物は物件1土地所有者Bの夫Aの所有だったが、令和4年10月にAが死亡し、令和7年3月ころから地代の支払い関係無いまま相続財産清算人Cが管理することになったものである。		

(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
<p>■ C司法書士 (亡A相続財産清算人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には現在誰も住んでいませんが、亡Aさんのご家族の物が沢山残されています。 2 亡Aさんのご家族が、本件建物内の物を運び出したいと希望されたので、本件建物の鍵は亡Aさんのご家族に預けてあります。 3 亡A相続財産たる本件建物が、Bさん名義の土地にあることについて、地代の支払い関係などはありません。 4 本件建物内に亡Aさんのご家族の物が残されていることについて、賃料の支払い関係もありません。
<p>■ D (亡Aの家族)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物1階の玄関部分は13年くらい前に増築しました。 2 本件建物1階の作業所部分では電気部品などのプレス業を営んでいました。 3 作業所部分のシャッターは壊れています。 4 本件建物は5年くらい空き家になっています。 5 本件建物が空き家になってから空き巣が入ったようで、室内が荒らされており、盗まれた物があります。 6 本件建物に居住していた当時は水回りの問題はありませんでした。 7 本件建物内で犬を3匹飼っていました。 8 本件建物1階の玄関は雨漏りにより天井板が落ちており、2階も雨漏りしています。 9 屋上への外階段は錆びているので危険です。

(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 本件建物1階のシャッターは壊れていた。
- 3 雨漏りしている箇所が複数見られたほか、床が撓む箇所も複数あった。
- 4 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3枚目記載のとおりであると認定した。

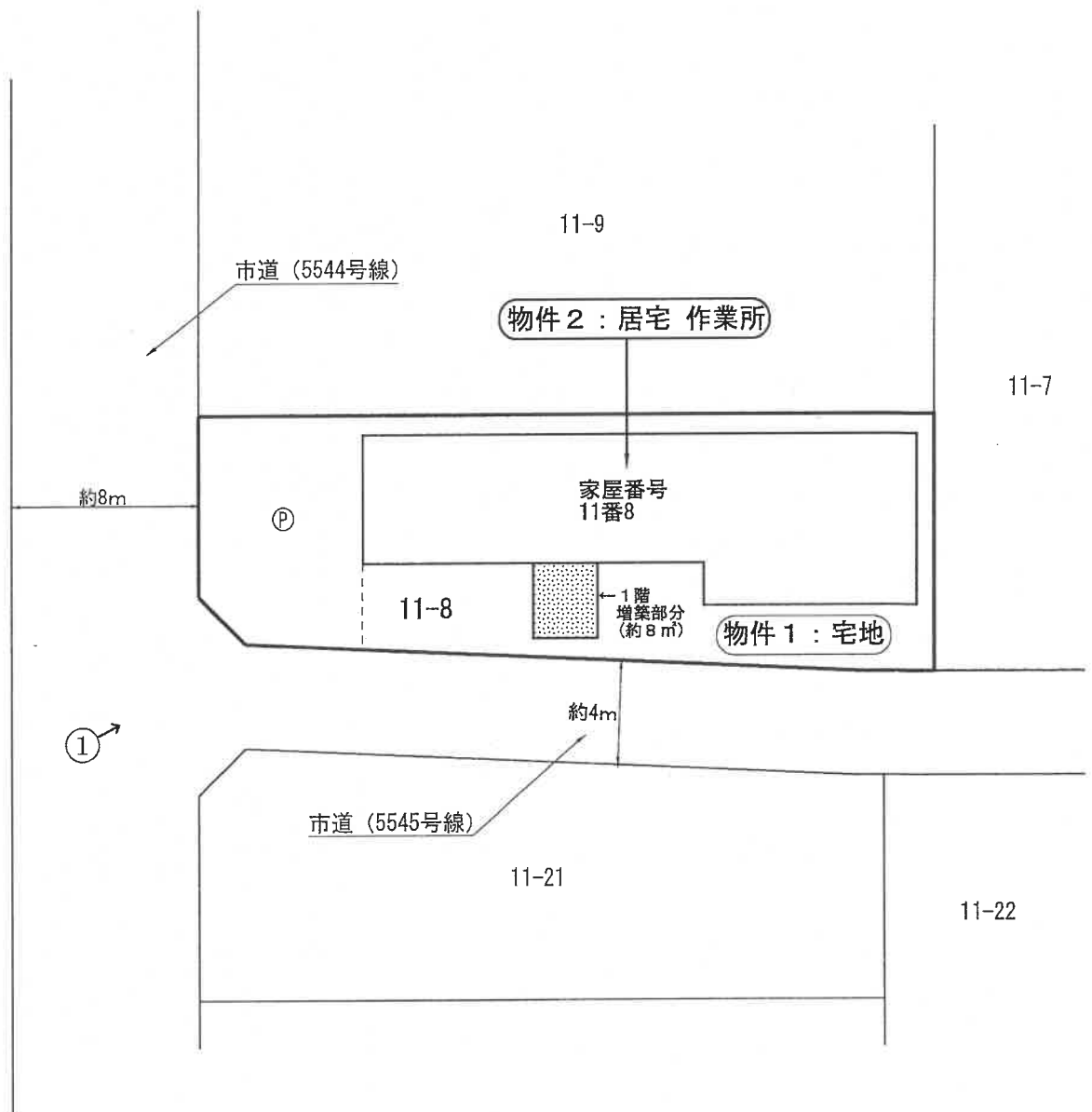
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(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6月24日(火)	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)
令和7年6月26日(木) 11:50-11:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月2日(水)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年8月5日(火) 16:00-16:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Dから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)



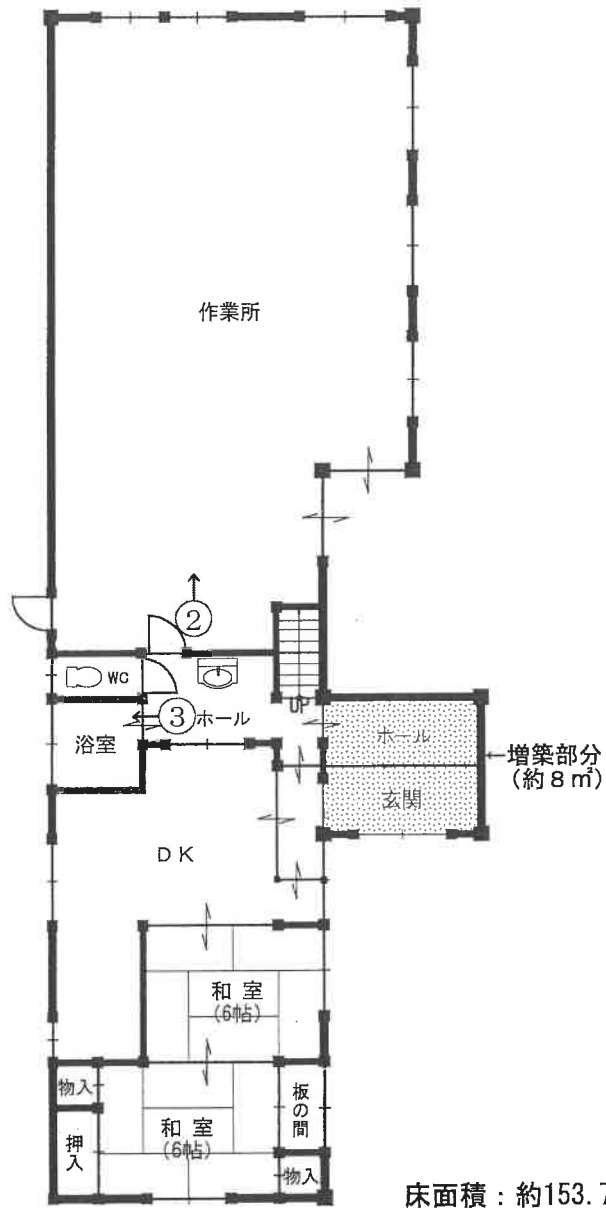
←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:居宅 作業所

【1階】



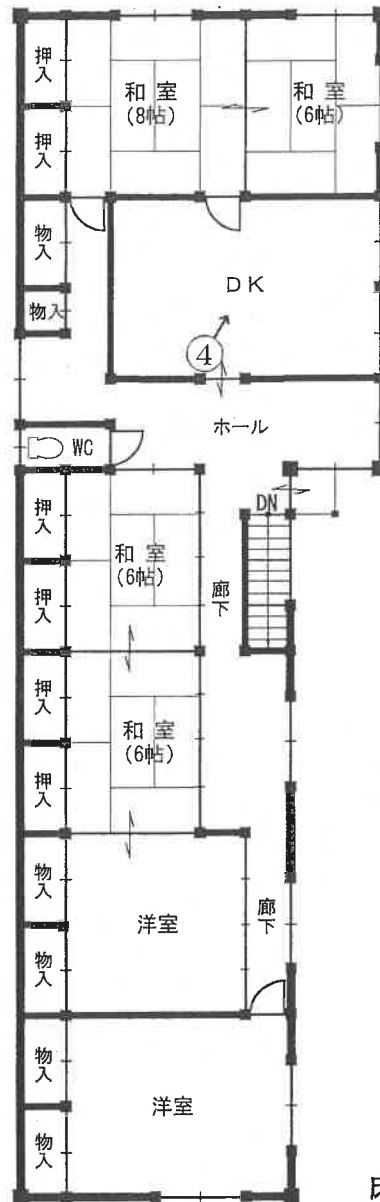
縮尺 約 1 : 150

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2:居宅 作業所

【2階】



床面積 : 145.74㎡ (登記)



縮尺 約 1 : 150

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

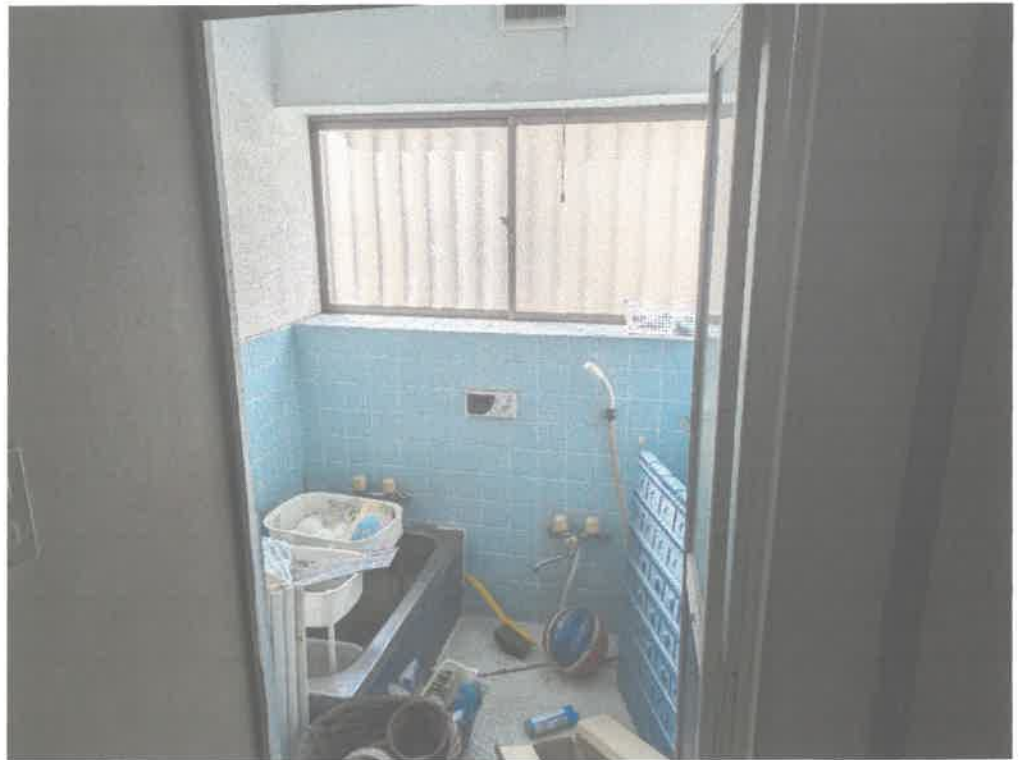
写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和7年(ケ)第 75号
令和7年6月23日 受命
令和7年8月5日 現地調査
令和7年8月20日 評価
令和7年8月25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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,450,000 円
物件2(建物)	金 1,490,000 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(土地)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(建物)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）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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
2	「現況床面積」 1階 <u>約153.74m²</u> 2階 145.74m ²		

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿嶋市宮中一丁目
地 番 1 1 番 8
地 目 宅地
地 積 3 2 3 . 2 9 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 鹿嶋市宮中一丁目 1 1 番地 8
家屋番号 1 1 番 8
種 類 居宅 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2 階建
床面積 1 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル
2 階 1 4 5 . 7 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「鹿島神宮」駅 駅からの方向・距離：南東方へ 約 800 m（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「鹿嶋宮中」停留所 西方 約120m</p>	
付近の状況	<p>小規模店舗、住宅等が混在する土地区画整理済みの商業地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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 その他の規制	<p>市街化区域 商業地域 80% 400% 鹿島神宮周辺地区・地区計画区域内</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口(西側)約 8 m、奥行約31.5m、規模 323.29㎡(登記地積)のほぼ整形地。西側で幅員約 8 mの市道、南側で幅員約 4 mの市道に接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類別 : 市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統 : 約 8 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無 : アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 : 側道（南側 幅員約 4 mの舗装市道）あり	
供給処理施設	<p>上水道 : あり（西側市道） ガス配管 : なし 下水道 : あり</p> <p>(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）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が可能な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、官公庁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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件2建物（居宅 作業所）の敷地として利用されている。</p>	
特記事項	<p>土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</p>	

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	<p>建 築 年 月 日：昭和62年11月18日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数：約 38年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2階建</p> <p>屋 根：金属板、陸屋根</p> <p>外 壁：ALC板等</p> <p>内 壁：クロス貼、ジュラク壁等（作業所部分：仕上げなし）</p> <p>天 井：クロス貼、化粧合板貼等（作業所部分：仕上げなし）</p> <p>床：フローリング、畳、塩ビシート貼、カラークリート等</p> <p>設 備：給排水、電気等</p> <p>その他：屋上に至る屋外階段あり</p>
床面積（現況）	<p>1階 約153.74㎡</p> <p>2階 145.74㎡</p> <p>延 約299.48㎡ ※1階部分に増築（約8㎡）があり、登記記録と不一致</p>
現況用途等	<p>階 層：地上2階建</p> <p>現況用途：居宅兼作業所</p> <p>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり</p>
品 等	<p>使用資材：普通程度</p> <p>施 工：普通程度</p>
保守管理の状態	劣る（計画的な保守管理及び修繕等を行われていない）
建物の利用状況	<p>本件所有者が占有している。</p> <p>内部には家財道具等の多量の残置物がある。</p> <p>占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p>
特記事項	<p>① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、全体的に管理不良による損傷部分が多く、雨漏りも見られ、1階玄関の天井板は落下しており、老朽化が著しく、今後の利用には大規模な修繕等を要する状態にある。</p> <p>なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。</p> <p>② 昭和62年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。</p> <p>なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</p> <p>③ 建築確認：昭和59年8月3日付、第134号（作新研用住宅、新築）</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

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
1	22,400	0.945	323.29	0.900	6,160,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：鹿嶋 5-1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,700 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100.0 \times 100/115.5 = 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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（+0.5%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.050	1.000	1.100	1.000	1.000	1.155

イ 個別格差：0.945（内訳は下記のとおり）

（画地条件）0.945

・角地 +5.0% (1.050)

・形状（間口・奥行の関係）-10.0% (0.900)

画地条件計 $1.050 \times 0.900 = 0.945$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(2) 建物価格（物件2）

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及び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 価 格(円) ア×イ×ウ
2	240,000	299.48	0.0125	900,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：現況の床面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数：38年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.5%とした定額法による現価率※（0.0250）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0250 \times (1-0.50) = \underline{0.0125}$$

$$\ast 1 - (1-R) \times n / N \quad \{R: \text{残価率} \quad n: \text{経過年数} \quad N: \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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
1	6,160,000	0.20	使用借権	1,230,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) 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	6,160,000	- 1,230,000	-	1.00	0.70	3,450,000
2	900,000	+ 1,230,000	1.00	1.00	0.70	1,490,000
一括価格(合計)						4,940,000

ウ 占有減価修正：(物件2・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2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。

第6 参考価格資料

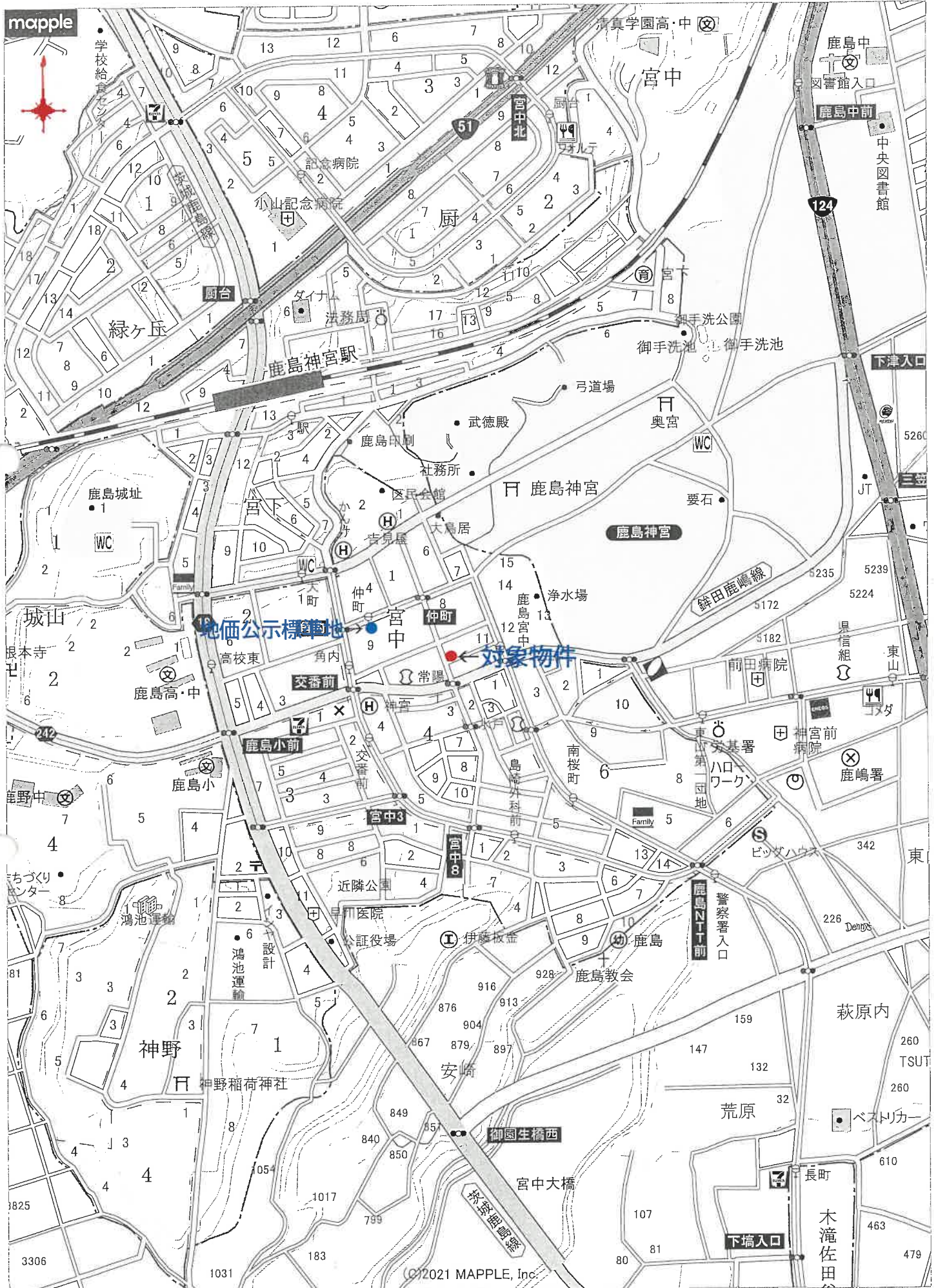
- 1 地価公示標準地：鹿嶋 5-1
所 在：鹿嶋市宮中1丁目2219番2外 「宮中1-9-30」
価 格：25,700円/㎡
位 置：JR東日本・鹿島線「鹿島神宮」駅 730m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：616㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側 12m 市道
用途指定等：商業地域（建ぺい率：80%，容積率：400%）
地域の概要：小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物所在図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



1:10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度37分49秒 北緯 35度57分57秒



鹿嶋5-1
25,700円/m²
基

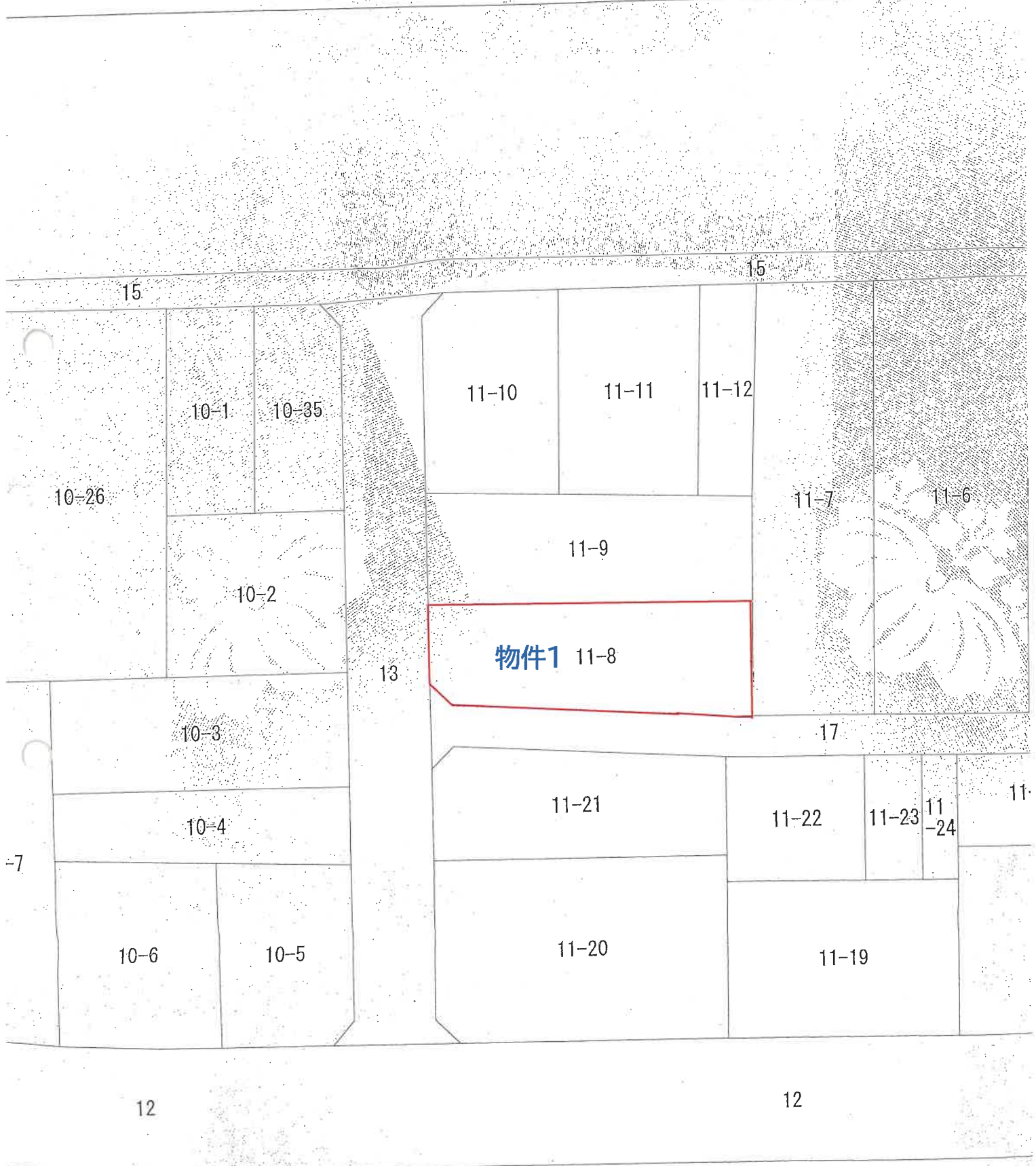
鹿嶋5-1
25,600円/m²

対象物件

宮中5丁目

80m

(縮尺 1:2,000)



登記年月日：昭和62年11月21日

207534

各階平面図

11-8

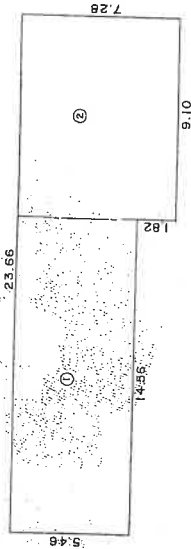
建物図面
各階平面図

家屋番号
2125-2

建物の所在
鹿島郡鹿島町大字宮中中町2丁25番地

鹿島郡鹿島町宮中一丁目8番地8

1階、2階（各階同型）



求積

① 14.56 × 5.46 = 79.4976
 ② 9.10 × 7.28 = 66.2480
 合計 145.7456

床面積 145.74

土地区画整理法による換地処分

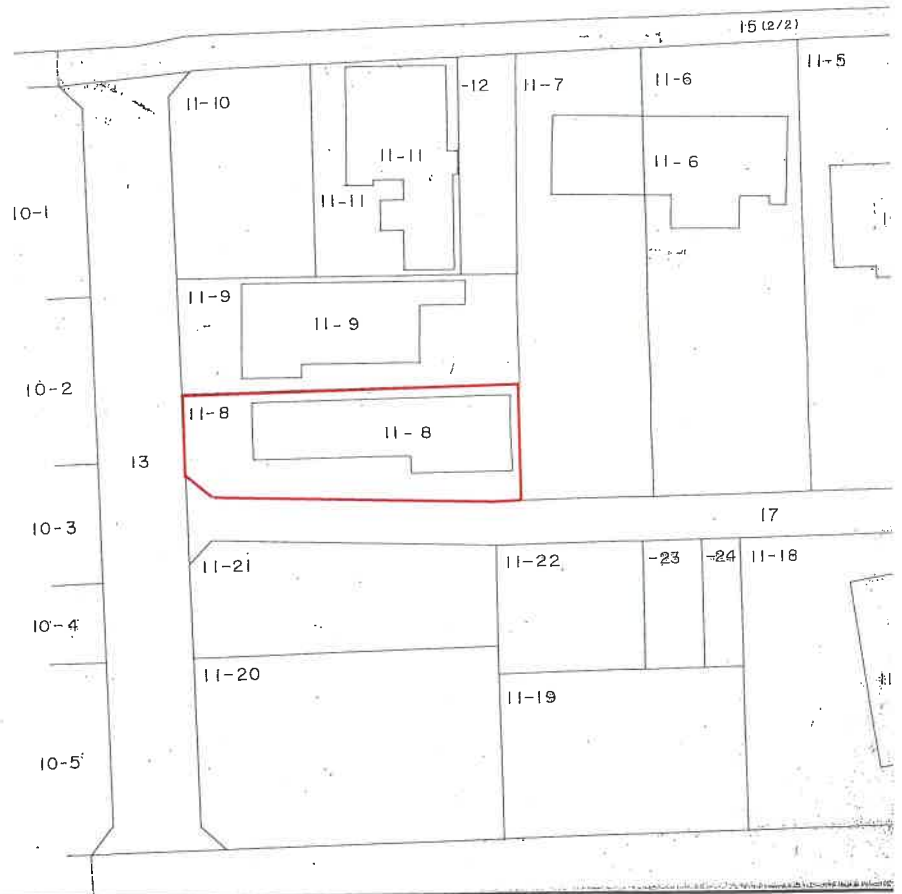
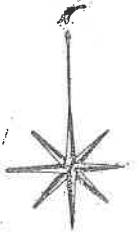
物件2(建物)

製作者 土地家屋 作成士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
32年11月20日作製			

62-11-21

建物所在図写

(物件2:建物)



(複写機により作成)

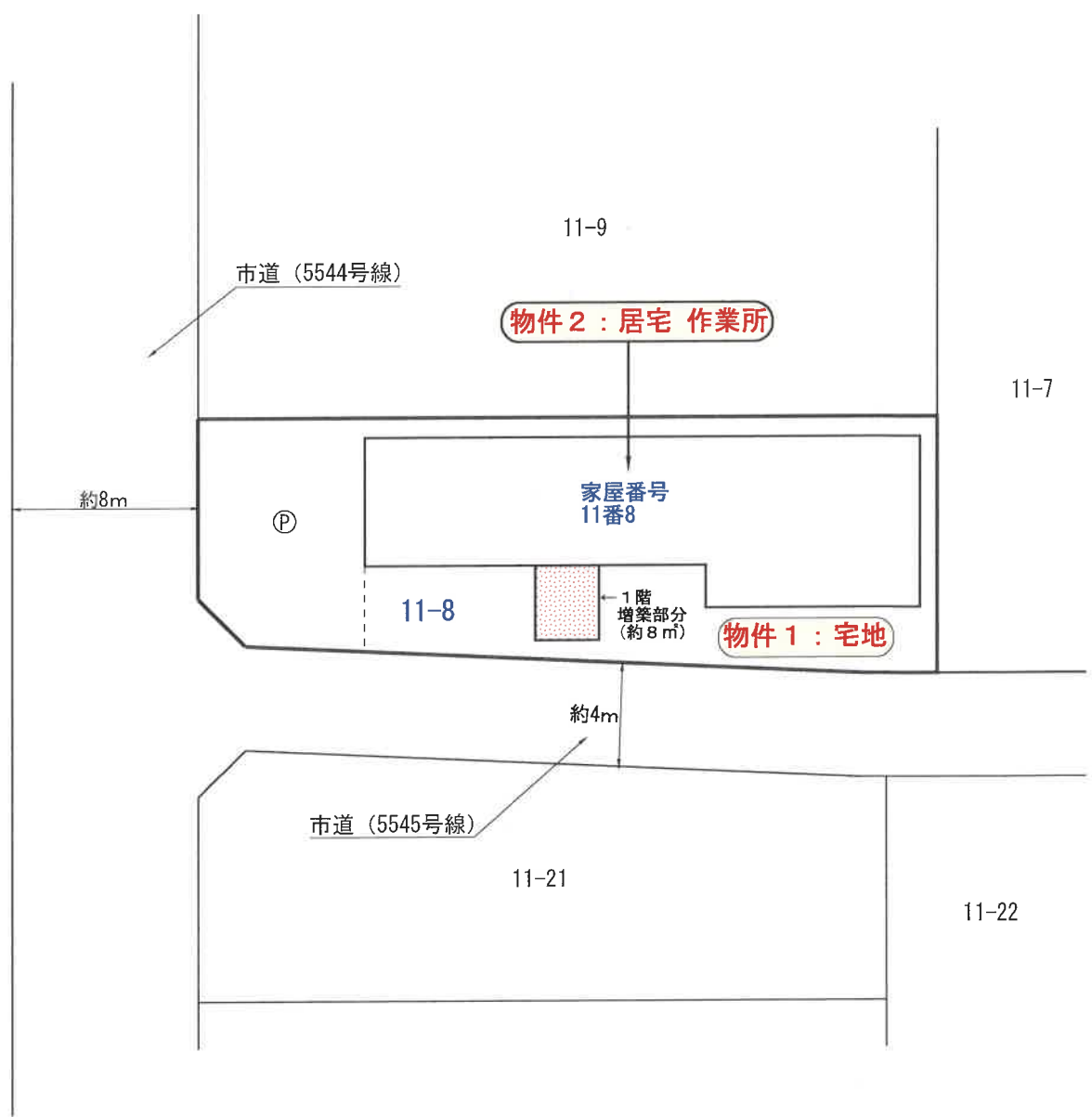
請求部分	所在	鹿嶋市中央一丁目11番地8	家屋番号	11番8			
縮尺	$\frac{1}{500}$		※A3版をA4版に縮小				

これは建物所在図の写しである。

令和7年5月15日

水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官

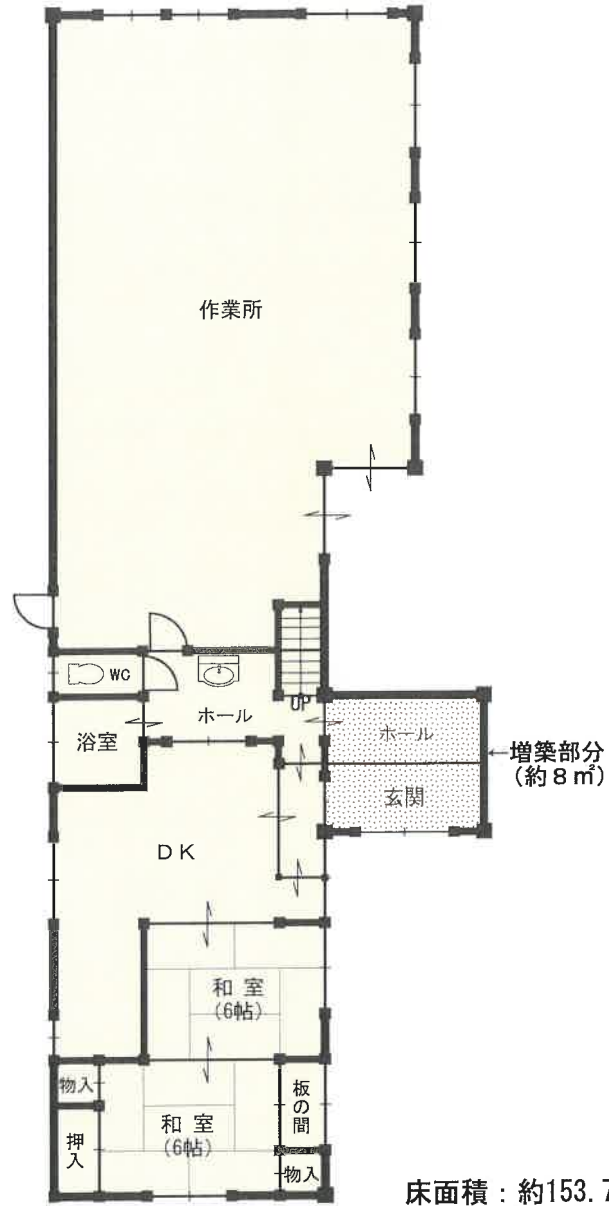


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:居宅 作業所

【1階】



床面積：約153.74㎡（現況）



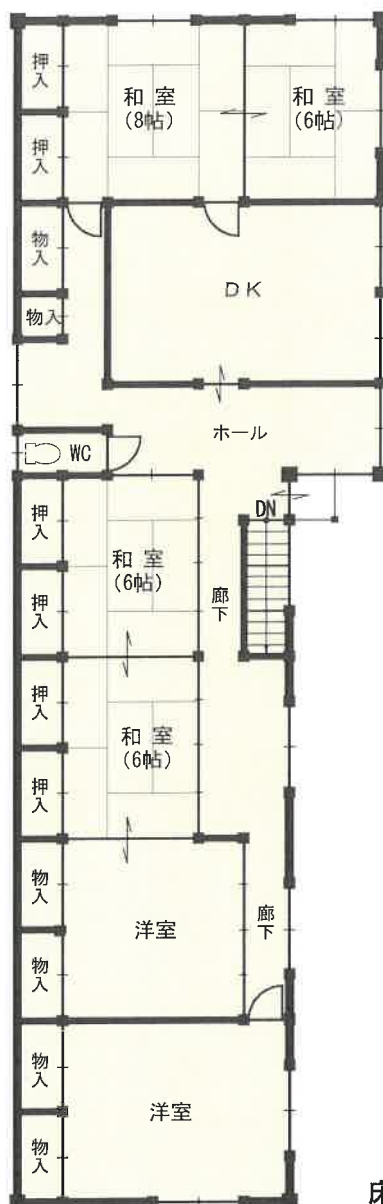
縮尺 約 1 : 150

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2:居宅 作業所

【2階】



床面積 : 145.74㎡ (登記)



縮尺 約 1 : 150

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。