

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 井 澤 美 波

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 6月19日から 令和 8年 6月19日まで
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、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24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    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番2                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 592.00平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番4                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 165.00平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 筑西市知行字下宿 261番地4、261番地2、261番地6、260番地1 |
|   | 家屋 番号  | 261番4                                |
|   | 種 類    | 店舗 物置                                |
|   | 構 造    | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 106.29平方メートル<br>2階 41.93平方メートル    |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 1                                    |
|   | 種 類    | 物置                                   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                        |
|   | 床 面 積  | 33.12平方メートル                          |
|   | 符 号    | 2                                    |



## 物件目録

種類	物置
構造	木造セメント瓦葺平家建
床面積	9.93平方メートル
☆4 所在	筑西市知行字下宿
地番	261番6
地目	畑
地積	284平方メートル
(現況)	
地目	宅地
5 所在	筑西市知行字下宿 261番地6、260番地4、261番地2、260番地1
家屋番号	261番6
種類	居宅
構造	木造瓦葺2階建
床面積	1階 176.94平方メートル 2階 79.07平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 5】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 5】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

【物件番号4】

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、閲覧室では通常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    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番2                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 592.00平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番4                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 165.00平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 筑西市知行字下宿 261番地4、261番地2、261番地6、260番地1 |
|   | 家屋 番号  | 261番4                                |
|   | 種 類    | 店舗 物置                                |
|   | 構 造    | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 106.29平方メートル<br>2階 41.93平方メートル    |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 1                                    |
|   | 種 類    | 物置                                   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                        |
|   | 床 面 積  | 33.12平方メートル                          |
|   | 符 号    | 2                                    |

## 物 件 目 録

	種 類	物置
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	9.93平方メートル
☆4	所 在	筑西市知行字下宿
	地 番	261番6
	地 目	畑
	地 積	284平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地
5	所 在	筑西市知行字下宿 261番地6、260番地4、261番地2、260番地1
	家屋 番号	261番6
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 176.94平方メートル 2階 79.07平方メートル

令和7年(ケ)第55号  
令和7年7月24日受理  
令和7年9月3日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部  
執行官 小 俣 隆 一

(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    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番2                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 592.00平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番4                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 165.00平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 筑西市知行字下宿 261番地4、261番地2、261番地6、260番地1 |
|   | 家屋 番号  | 261番4                                |
|   | 種 類    | 店舗 物置                                |
|   | 構 造    | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 106.29平方メートル<br>2階 41.93平方メートル    |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 1                                    |
|   | 種 類    | 物置                                   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                        |
|   | 床 面 積  | 33.12平方メートル                          |
|   | 符 号    | 2                                    |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル
4 所 在	筑西市知行字下宿
地 番	261番6
地 目	畑
地 積	284平方メートル
5 所 在	筑西市知行字下宿 261番地6、260番地4、261番地2、260番地1
家屋 番号	261番6
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 176.94平方メートル 2階 79.07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, 2, 4
現況地目	■宅地(物件1, 2, 4) □公衆用道路(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	■土地所有者 □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	
建物	物件3
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 物置 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

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, 4
現況地目	■宅地(物件 1, 4) □公衆用道路(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	■土地所有者 □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	
建物	物件 5
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 種類: □ある { 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 居宅 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  
(4枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件3関係)	
所 在	筑西市知行字下宿
地 番	260番1
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	383.00平方メートル(□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約192平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続人)
その他の事項	
■関係人(■A(占有者)□( ))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和29年ころ
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期 間 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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 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 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借 主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特 約 等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □係属中 □終局( )
そ の 他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件5関係)		
1	所在	筑西市知行字下宿
	地番	260番1
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	383.00平方メートル( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約191平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続人)
	その他の事項	
2	所在	筑西市知行字下宿
	地番	260番4
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(登記上:畑) <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	285平方メートル( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約124平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続人)
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	その他の事項	

(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)

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況 (その2) (物件5関係)	
■関係人 (■A (占有者) □ ( )) の陳述 / □提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明
占有開始時期	平成3年11月13日 (建物登記の新築年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から □ 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	月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者 ( )
	借主 □建物所有者 □その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	□ない □ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	□ない □ある ( 年 月 日現在 金 円)
契約解除	□ない □ある
訴訟提起等	□ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 □係属中 □終局 ( )
その他	
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  
(7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>■ 筑西市農業委員会</p> <p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>物件4の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況地目 非農地</p> <p>転用許可等の有無及びその内容 無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない</p> <p>原状回復命令について 原状回復命令を行わない</p> <p>都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域</p> <p>農振法関係 農振地域内 農用地区域外</p> <p>買受適格証明書の要否 要</p> <p>1 物件5の建物は、私が居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 物件3の主である建物は、昔、店舗及び物置として使用していましたが、今は使用していません。店舗部分で小料理屋をしていました。物件3の附属建物はいずれも物置です。符号1は雨漏りがするようになったため使用しておらず、符号2のみ使用しています。</p> <p>3 物件3及び5の建物の敷地として、目的外土地(地番260-1、同260-4)を使用しています。同土地の登記名義上の所有者は、いずれも亡Bです。Bは、私の祖母です。亡Bの相続人らと遺産分割の話をしましたが、判子を押してもらえずにそのままになっています。</p> <p>4 目的外土地(地番260-4)の北側の一部は、ブロック塀が設置しており、敷地として使用していません。</p> <p>5 物件5の建物について、2階に雨漏りする箇所があります。シロアリ被害があるかは分かりません。</p> <p>6 物件3の主である建物のうち、1階の物置部分は、入口が老朽化しているため出入りすることが出来ません。</p> <p>7 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>8 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。</p> <p>9 物件5の室内で猫1匹を飼っています。</p>

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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。なお、物件3の主である建物のうち、1階物置部分は立入調査が出来なかった。
- 2 占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、3ないし4枚目記載のとおりであると判断した。なお、目的外土地①及び②の占有権原等については、Aの陳述により、所有者である亡B相続人との間で、遺産分割に関する協議が出来ないままになっていること等を考慮して不明と判断した。
- 3 物件3の主である建物について、屋根や天井板の損傷、雨漏り跡があった。附属建物符号1について、天井板の損傷があった。
- 4 物件5の建物について、雨漏り跡があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

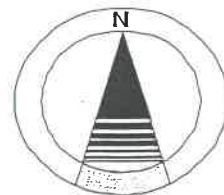
(調査経過用)

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7月24日(木)	当庁執行官室	■筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■筑西市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年7月25日(金) 14:45-14:52	物件所在地	■物件確認 ■所有者と面談 ■写真撮影
令和7年7月29日(火) 11:53-11:55	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年8月19日(火)	当庁執行官室	所有者宛てに調査期日通知書送付
令和7年8月26日(火) 16:00-16:55	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
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  
(10枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第55号



縮尺 1/400

**【目的外土地①】**

所在:筑西市知行字下宿、

地番:260番1、

地目:宅地、

地積:383.00㎡※

※物件3建物の敷地利用権が及ぶ土地は約192㎡

物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地は約191㎡

**【目的外土地②】**

所在:筑西市知行字下宿、

地番:260番4、

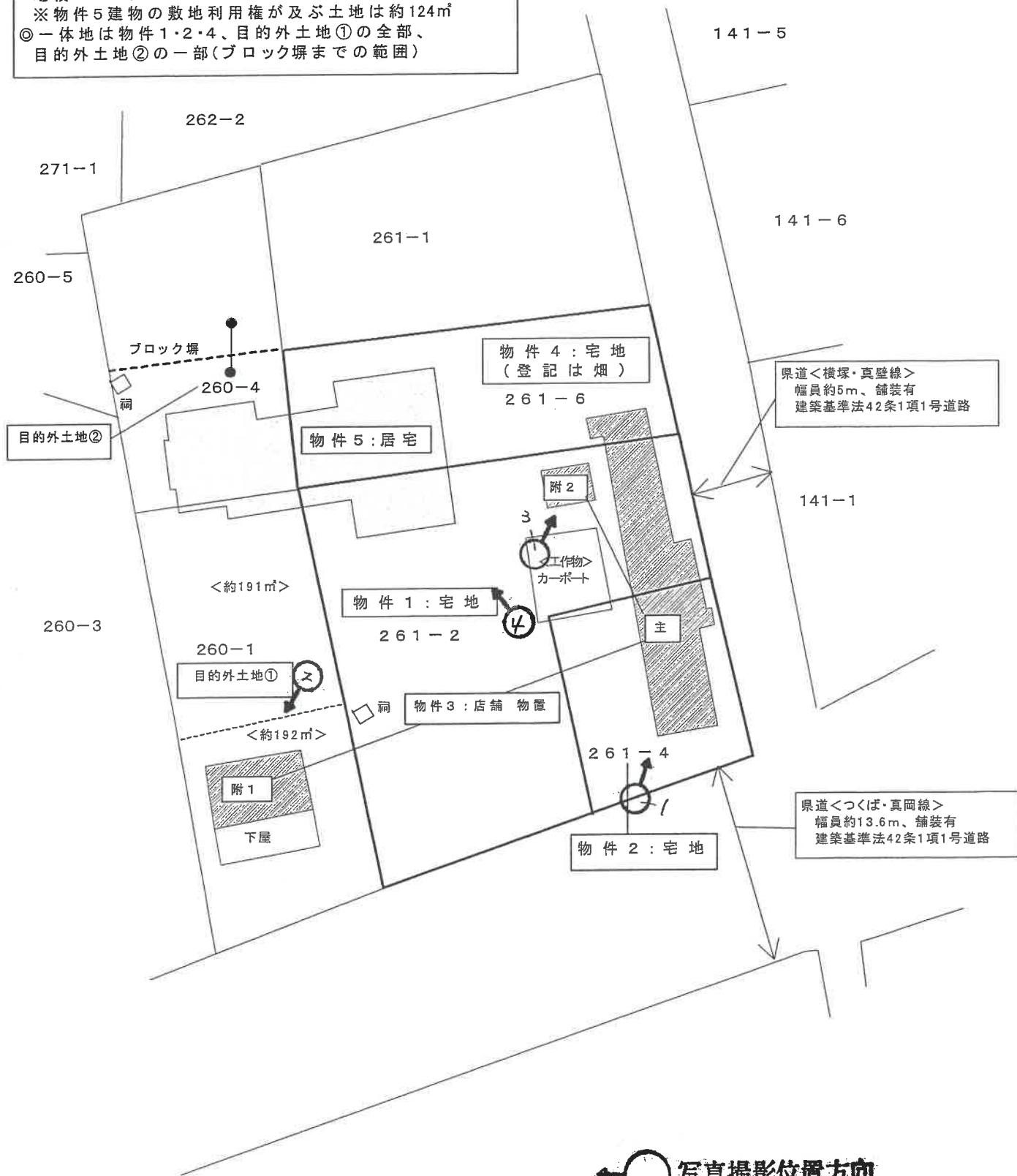
地目:畑、

地積:285㎡※

※物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地は約124㎡

◎一体地は物件1・2・4、目的外土地①の全部、

目的外土地②の一部(ブロック塀までの範囲)

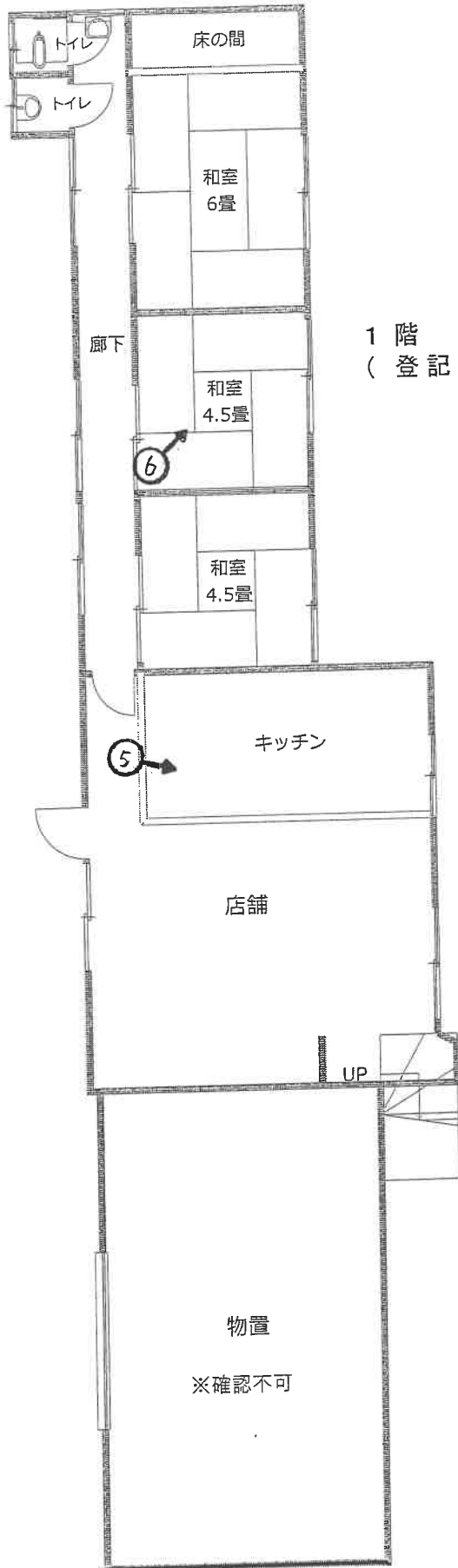


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。  
(11枚目)

物件 3 :  
(主である建物) 店舗 物置  
木造瓦・セメント瓦葺2階建

# 建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第55号



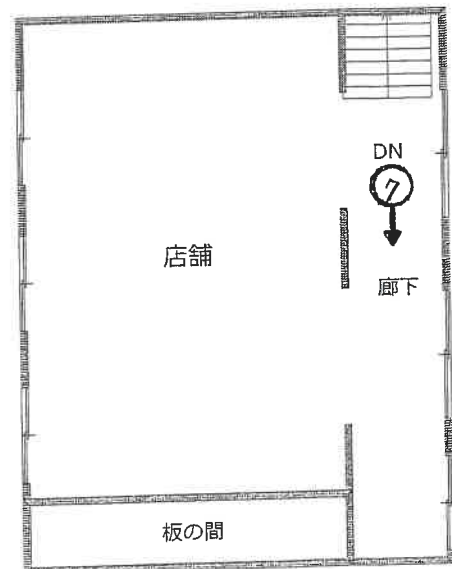
1階 106.29 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



縮尺1/100

写真撮影位置方向

2階 41.93 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。  
(12枚目)

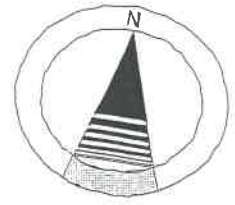
物件 3 :  
( 附属建物 符号 1 ) 物置

# 建物間取図 ( 略 図 )

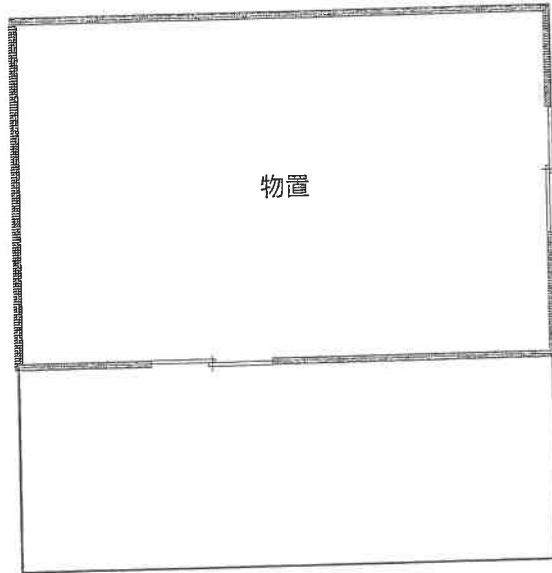
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和7年(ケ)第55号

床面積 33.12 m<sup>2</sup> ( 登記に同じ )



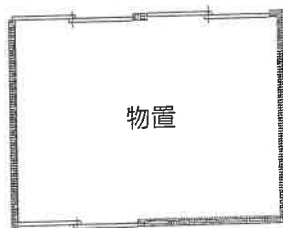
縮尺 1 / 100



物件 3 :  
( 附属建物 符号 2 ) 物置

木造セメント瓦葺平家建

床面積 9.93 m<sup>2</sup> ( 登記に同じ )



← 写真撮影位置方向

※ 図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。  
( 13 枚目 )

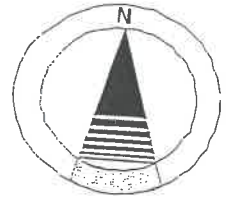
物件5：住宅

# 建物間取図 (略図)

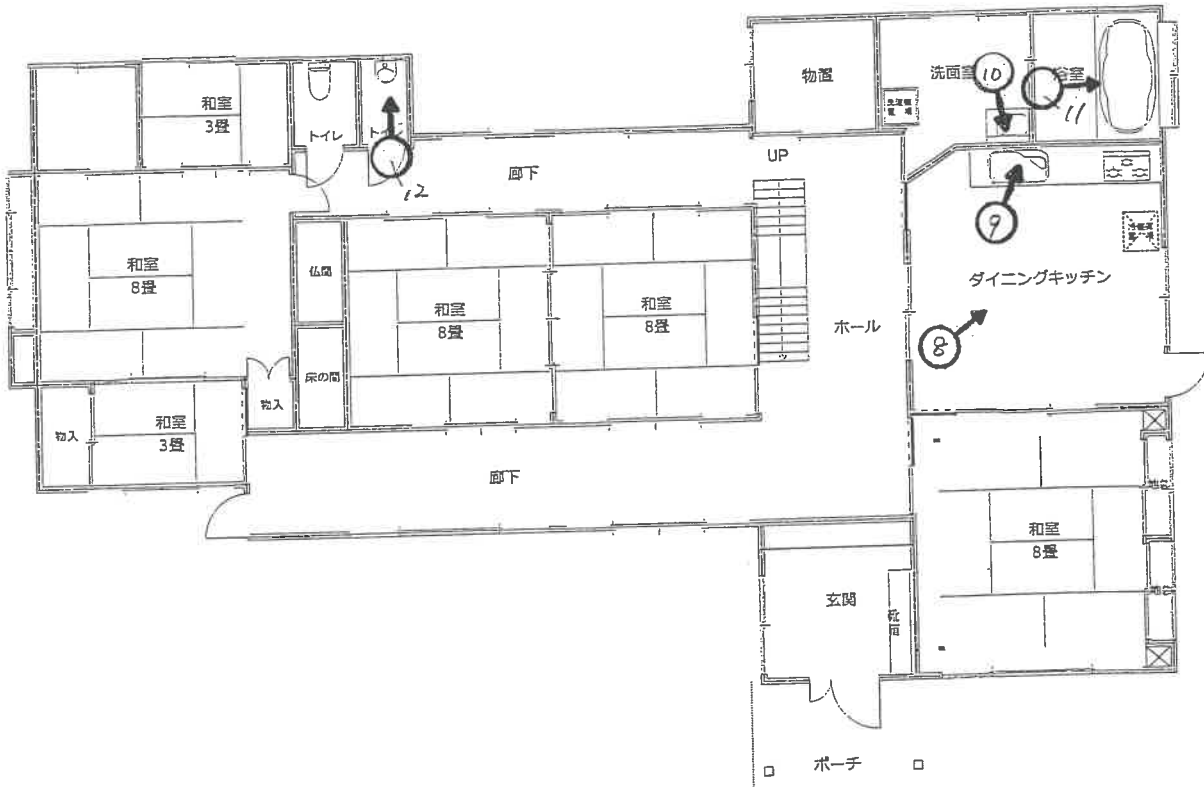
木造瓦葺2階建

令和7年(ケ)第55号

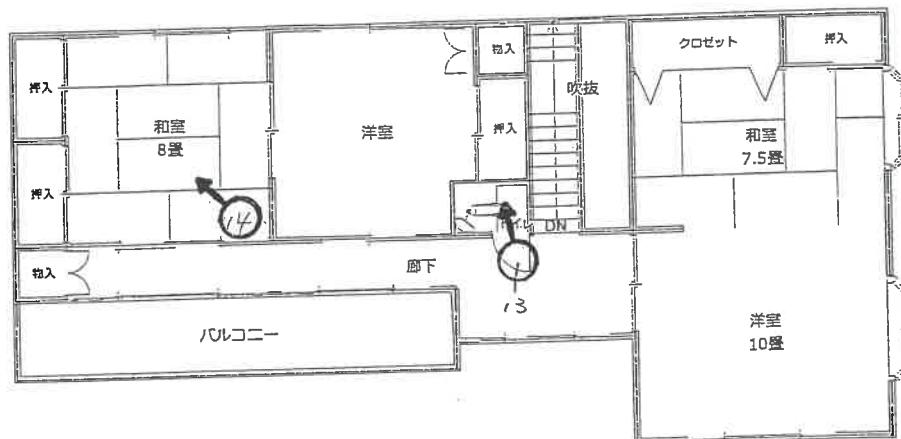
1階 176.94 m<sup>2</sup> (登記に同じ)



縮尺1/130



2階 79.07 m<sup>2</sup> (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。  
(14枚目)



写真 1

物件3  
主である建物



写真 2

物件3  
附属建物  
符号1



写真 3

物件3  
附属建物  
符号2



写真 4

物件5



写真 5

物件3  
主である建物



写真 6

物件3  
主である建物



写真 7

物件3  
主である建物



写真 8

物件5



写真 9

物件5



写真10

物件5



写真11

物件5



写真12

物件5



写真13

物件5



写真14

物件5

令和 7年 (ケ) 第 55号  
令和 7年 7月24日 受 命  
令和 7年 8月26日 現地調査  
令和 7年 9月10日 評 価  
令和 7年 9月16日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

**藤沼 宏明**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 6 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 9 5 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 2, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～5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・2・4の内訳価格は物件3・5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3・5建物の内訳価格は物件1・2・4、目的外土地①②の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
1	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所家屋番 種号類 構造積 床面積	3・4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	宅地
5	所家屋番 種号類 構造積 床面積	4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
特記事項			
<p>・筑西市農業委員会からの回答書によると、物件4土地の現況地目は非農地であるが、買受適格証明書の要否は「要」となっている。</p>			

物 件 目 録

- |   |        |                                      |
|---|--------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番2                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 592.00平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 筑西市知行字下宿                             |
|   | 地 番    | 261番4                                |
|   | 地 目    | 宅地                                   |
|   | 地 積    | 165.00平方メートル                         |
| 3 | 所 在    | 筑西市知行字下宿 261番地4、261番地2、261番地6、260番地1 |
|   | 家屋 番号  | 261番4                                |
|   | 種 類    | 店舗 物置                                |
|   | 構 造    | 木造瓦・セメント瓦葺2階建                        |
|   | 床 面 積  | 1階 106.29平方メートル<br>2階 41.93平方メートル    |
|   | (附属建物) |                                      |
|   | 符 号    | 1                                    |
|   | 種 類    | 物置                                   |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                        |
|   | 床 面 積  | 33.12平方メートル                          |
|   | 符 号    | 2                                    |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル
4 所 在	筑西市知行字下宿
地 番	261番6
地 目	畑
地 積	284平方メートル
5 所 在	筑西市知行字下宿 261番地6、260番地4、261番地2、260番地1
家屋 番号	261番6
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 176.94平方メートル 2階 79.07平方メートル

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, 2, 4、目的外土地①ーイ, ①ーロ, ②）

位置・交通	JR水戸線「新治」駅の南方約2.9km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 筑西市役所協和支所の南東方約3.3km 古里小学校の北東方約900m 協和中学校の南東方約4.0km カスミ協和店の南方約3.0km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道つくば・真岡線沿いに在来の一般住宅や農家住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域である。比較的規模の大きな敷地に住宅等が建ち並んでおり、集落規模は比較的大きい。この中であって、対象近隣は県道沿いにあるため、住宅のほか事業所や工場等も混在していて用途の多様性を発揮している。ただし、地元需要が主体であること等を勘案すると、当面は現状のままで推移するものと予測される。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし 区域指定あり ※特記事項(1)
画地条件	【物件1・2・4、目的外土地①ーイ・ロ②※一体地】 ※特記事項(2) 間口：(南東側)約42m 奥行：(東側～西側)約33～42m 形状：ほぼ整形地 規模：計約1,548㎡ 【(物件1・2・4)計1,041㎡(登記)、 目的外土地①ーイ・ロの全部383.00㎡、②約124㎡】 (現地で概測したところ、評価人概測数量と登記数量には著しい差異を生じていないものと判断した。) 接面状況：(南東側及び東側道路に接面する)角地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	(南東側)県道<つくば・真岡線> : 幅員約13.6m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 (東側)県道<横塚・真壁線> : 幅員約5m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	<p>土地所有者が物件1・2・4土地及び目的外土地①②上に物件3・5建物を所有し、占有している。</p> <p>◎敷地範囲（建築面積比及び建物の配置等を基に算定）</p> <p>物件3建物 物件1土地の一部(約217㎡)：1ーイ 物件2土地の全部(165.00㎡)：2 物件4土地の一部(約135㎡)：4ーイ →法定地上権成立 目的外土地①ーイ(約192㎡) →場所的利益成立</p> <p>物件5建物 物件1土地の一部(約375㎡)：1ーロ 物件4土地の一部(約149㎡)：4ーロ →法定地上権成立 目的外土地①ーロ(約191㎡) 目的外土地②(約124㎡) →場所的利益成立</p>
供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(3) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(4)</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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、通常のコスト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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、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判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 区域指定について(筑西市土木部宅地開発課調べ)</p> <p>筑西市では平成24年4月2日から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、筑西市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。</p> <p>本土地は区域指定のうち都市計画法第34条第12号区域(第1種集落：沿道型、集落名：谷永島・知行)に指定されているので、当該許可を得れば、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の用途の建物が建築可能になる。また事務所・作業所については、延べ床面積200㎡以下となっている。なお最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率60%・容積率200%以下となっている。</p>

特記事項

(2) 目的外土地について

【目的外土地①】

所在：筑西市知行字下宿、地番：260番1、地目：宅地、  
地積：383.00㎡※

※物件3建物の敷地利用権が及ぶ土地は約192㎡(①ーイ)

物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地は約191㎡(①ーロ)

【目的外土地②】

所在：筑西市知行字下宿、地番：260番4、地目：畑、  
地積：285㎡※

※物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地を約124㎡と判定した。

○本件の一体地は、物件1・2・4土地のほか目的外土地①ーイ・  
ロと目的外土地②(本土土地のほぼ中央部、東西に設置されたブ  
ロック塀の南側部分約124㎡)となる。

<市場性修正について>

目的外土地があることで、買受後に所有者との間で目的外土地  
利用のための時間的・経済的負担を伴うので、これによりリスク  
減価を▲10%とし、土地・建物の市場性修正を0.90とした。

(3) 上水道について (筑西市上下水道部水道課調べ)

担当者によると、上水道の本管については南東側県道及び東側  
県道沿いに75<sup>mm</sup> DIP管が布設されており、このうち東側県道沿い  
の本管から本土土地へ20<sup>mm</sup>の給水引込管を引き込み、現在13<sup>mm</sup>で加  
入しているとの事である。

(4) 下水道について (筑西市上下水道部農業集落排水課調べ)

担当者によると、本土土地周辺一帯は協和南部農業集落排水区域  
内に属し、本管については南東側県道沿いに150<sup>mm</sup>管が、東側県  
道沿いに200<sup>mm</sup>管が布設されており、このうち本土土地については  
マスがあるが、現在は使用していないとの事である。

本件土地所有者の陳述によると、浄化槽を使用しているとの事  
であるが、浄化槽の届出はないとの事である (公益社団法人茨城  
県水質保全協会検査部県南支所調べ)。

(5) 地中埋設物の存在について

現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は特に  
見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明  
である。

(6) 農地の現況に係る照会に対する回答書(調査結果)について  
(筑西市農業委員会会長による)

【物件4】

・現況地目：非農地、

・転用許可等の有無：無

許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。

・原状回復命令を行わない。

・その他参考事項：市街化調整区域、  
農振地域内・農用地区域外

・買受適格証明書の要否：要

<市場性修正について>

本土土地を取得するにあたって、買受適格証明書が必要となるこ  
とで市場参加者が限定される。これによりリスク減価を▲10%と  
し、土地・建物の市場性修正を0.90とした。

特 記 事 項	<p>(7) 工作物等について 工作物であるカーポートが1個あるほか、祠が2個(このうち1個は目的外土地②上に)ある。</p> <p>(8) ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.0～0.5m未満(大人の膝までつかう程度)となっている。</p>
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年月日不詳新築 経過年数 約72年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和48年月日不詳増築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了  ※増築部分については、既に経済的残存耐用年数が尽きていることから、新築部分に含めて評価するものと判断した。	
仕 様	構造 木造 屋根 瓦・セメント瓦葺 外壁 カラー鉄板サイディング、石積、モルタル塗、タイル貼 内壁 繊維壁、板張 等 天井 板貼 等 床 畳、縁甲板 等 設備 電気・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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 その他 特になし	
床面積（現況）	1階106.29㎡・2階41.93㎡、延べ148.22㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗 物置として使用している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について  (県西県民センター建築指導課建築関係調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認 <ul style="list-style-type: none"> <li>新築部分：なし</li> <li>増築部分：（昭和54年5月31日付・第34号）</li> <li>→主要用途：専用住宅兼店舗、工事種別：増築</li> </ul> </li> <li>・ 工事完了後の検査済証はなし</li> </ul> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について  建物の内外部を調査した結果、築後かなりの年数が経過しているので、全体的に損傷の程度が著しいが、特に目立ったものとして下記の損傷等が確認された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根や天井板の損傷、雨漏り跡が見られた。</li> </ul> <p>なお、1階の物置については確認できなかった。  よって、これらの損傷については観察減価にて考慮した。  また、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について  昭和29年築の建物であるので、非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは使用されていない。</p>
---------	---

## (附属建物1)

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和29年月日不詳新築 約72年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング 内 壁 板張 天 井 板貼 床 土間コンクリート敷 設 備 なし その他 下屋あり	
床面積(現況)	延べ33.12㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過しており、全体的に損傷の程度が著しいものと判断した。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 昭和29年築の建物であるので、非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは使用されていない。</p>	

## (附属建物2)

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和29年月日不詳新築 約72年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 セメント塗 等 内 壁 板張 天 井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート敷 設 備 なし その他 特になし	
床面積(現況)	延べ9.93㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過しており、全体的に損傷の程度が著しいものと判断した。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 昭和29年築の建物であるので、非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは使用されていない。</p>	

## (物件5)

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 3年11月13日新築 約34年 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 繊維壁、クロス貼 等 天井 敷目板貼、クロス貼 等 床 畳、フローリング、クッションフロア 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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 その他 特になし	
床面積(現況)	1階176.94㎡・2階79.07㎡、延べ256.01㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品等	使用資材 やや優る 施工 やや優る	
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について  (県西県民センター建築指導課建築関係調べ)  ・ 建築確認(平成2年12月7日付・協第146号)  → 主要用途：専用住宅、工事種別：改築  ・ 工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について  建物の内外部を調査した結果、下記の損傷等が確認された。  ・ 2階和室の天井に雨漏り跡があった。  このほか特に目立った損傷等は確認できなかった。  よって、これらの損傷については観察減価にて考慮した。  また、建物所有者からシロアリ被害はないとの事であるが、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について  非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-イ, 1-ロ, 2, 4-イ, 4-ロ (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-イ	9,590	0.93	約217	0.80	1,550,000
1-ロ	9,590	0.93	約375	0.80	2,680,000
2	9,590	0.93	165.00	0.80	1,180,000
4-イ	9,590	0.93	約135	0.80	960,000
4-ロ	9,590	0.93	約149	0.80	1,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(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  
 $8,450\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/87.5 = 9,590\text{円}/\text{m}^2$

◇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(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲1.0(駅接近性等)  
 環境条件▲7.0(居住環境等・下水の有無)

イ 個別格差：<物件1-イ・ロ、2、4-イ・ロ、目的外土地①-イ・ロ、②-一体地として>  
 規模▲10 角地+3

ウ 地積：物件2は登記記載地積。

物件1-イ・ロ、4-イ・ロは評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか物件3建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

#### ② 物件3, 5 (建物)

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並びに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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	136,000	148.22	0.01	200,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数72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70%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}70\%) \doteq 0.01 \end{aligned}$$

#### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	90,000	33.12	0.01	30,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数72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70%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}70\%) \doteq 0.01 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	60,000	9.93	0.01	10,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数72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70%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}70\%) \doteq 0.01 \end{aligned}$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
3	200,000	40,000	240,000

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	250,000	256.01	0.04	2,560,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数34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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.04 \end{aligned}$$

## 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=ウ
1-イ	1,550,000	0.35	法定地上権	540,000
1-ロ	2,680,000	0.35	法定地上権	940,000
2	1,180,000	0.35	法定地上権	410,000
4-イ	960,000	0.35	法定地上権	340,000
4-ロ	1,060,000	0.35	法定地上権	370,000

イ 土地利用権等割合：(物件1-イ・ロ、物件2、物件4-イ・ロ) 法定地上権 0.35

### 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-イ	9,590	0.93	約192	0.80	場所的利益 0.10	140,000
①-ロ	9,590	0.93	約191	0.80	場所的利益 0.10	140,000
②	9,590	0.93	約124	0.80	場所的利益 0.10	90,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(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  
 $8,450\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/87.5 = 9,590\text{円}/\text{m}^2$

◇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(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲1.0(駅接近性等)  
 環境条件▲7.0(居住環境等・下水の有無)

イ 個別格差：<物件1-イ・ロ、2、4-イ・ロ、目的外土地①-イ・ロ、②一体地として>  
 規模▲10 角地+3

ウ 地積：目的外土地①-イ・ロ、②は評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか物件3建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

オ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

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キエ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, 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
1-イ	1,550,000	-540,000	/	0.81	0.70	570,000
1-ロ	2,680,000	-940,000	/	0.81	0.70	990,000
2	1,180,000	-410,000	/	0.81	0.70	440,000
3	240,000	+1,430,000	/	0.81	0.70	950,000
4-イ	960,000	-340,000	/	0.81	0.70	350,000
4-ロ	1,060,000	-370,000	/	0.81	0.70	390,000
5	2,560,000	+1,540,000	/	0.81	0.70	2,320,000
一括価格 (合計)						6,010,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 目的外土地が存する物件▲10、買受適格証明書要物件▲10

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件記載欄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 地価調査価格 筑西(県)-8

所 在：茨城県筑西市桑山字八番耕地1627番9

地 目：宅 地

価 格：8,450円/㎡

位 置：J R水戸線「新治」駅の南方約5km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：356㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西5.2m市道(中間画地)

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし  
(建ぺい率60%，容積率200%)

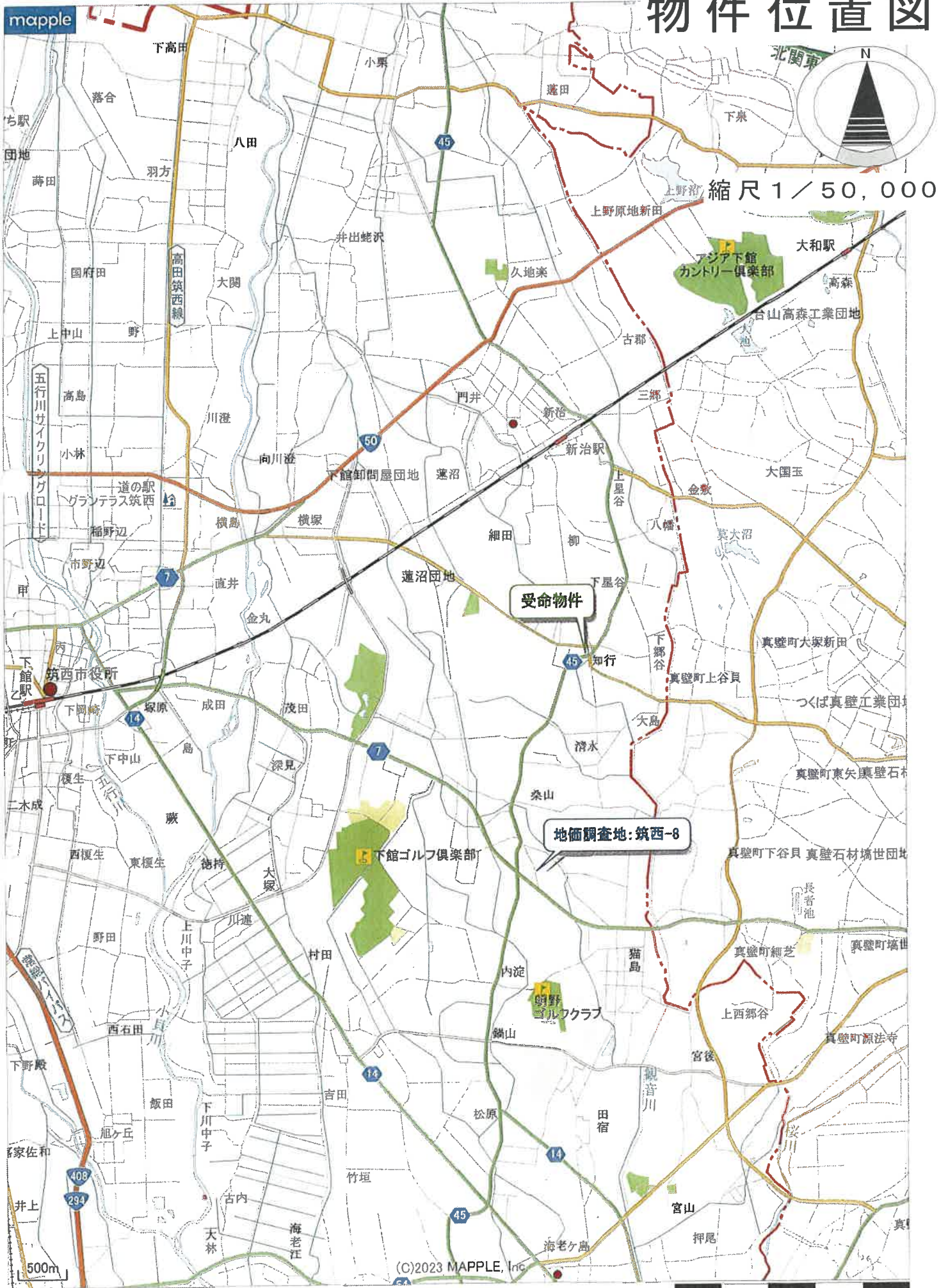
地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の住宅地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項図面)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

# 物件位置図

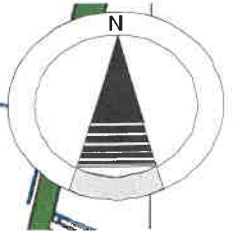


1 : 50,000 相当

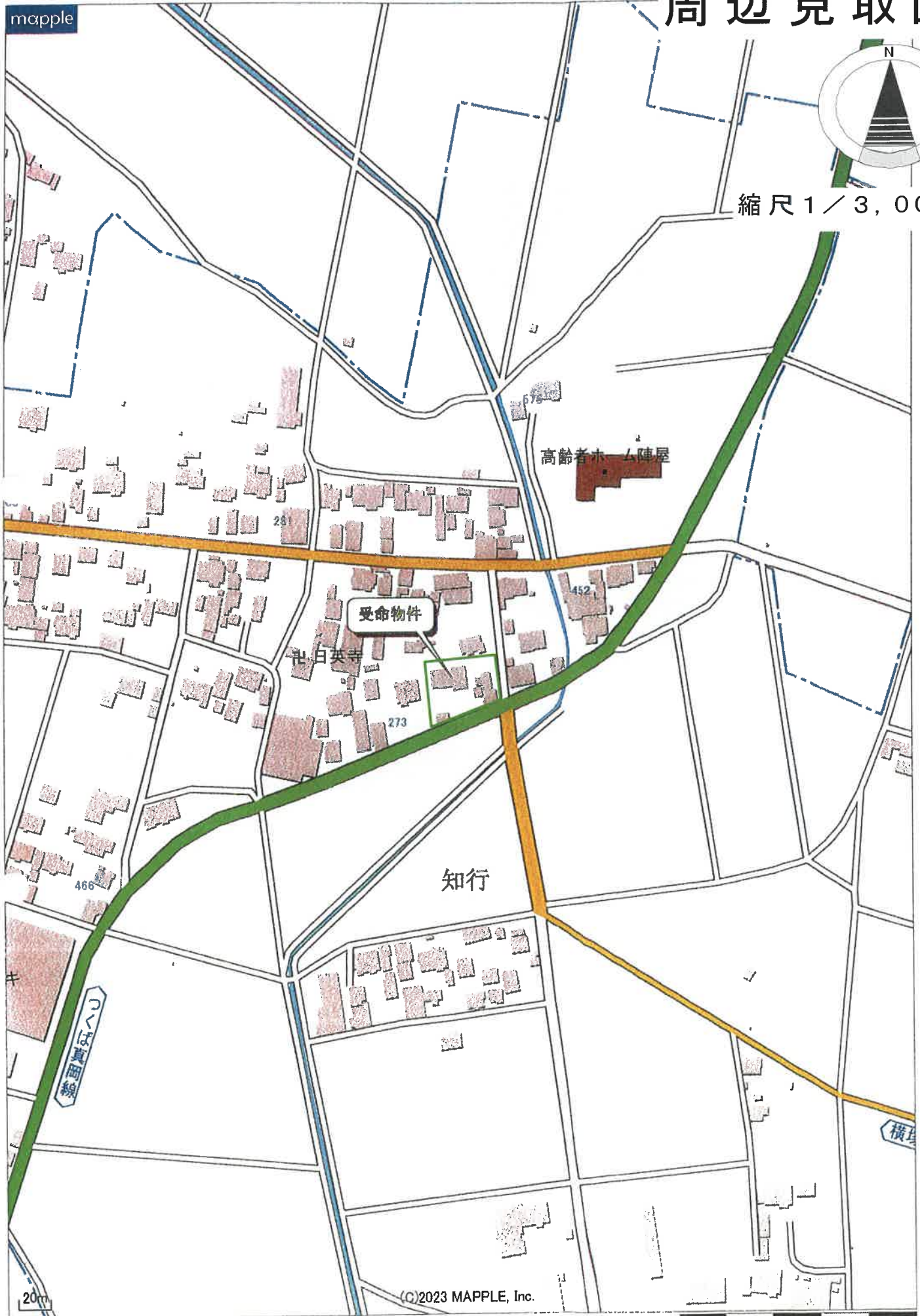
地図上の1センチは約 500メートル

# 周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000



1:3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

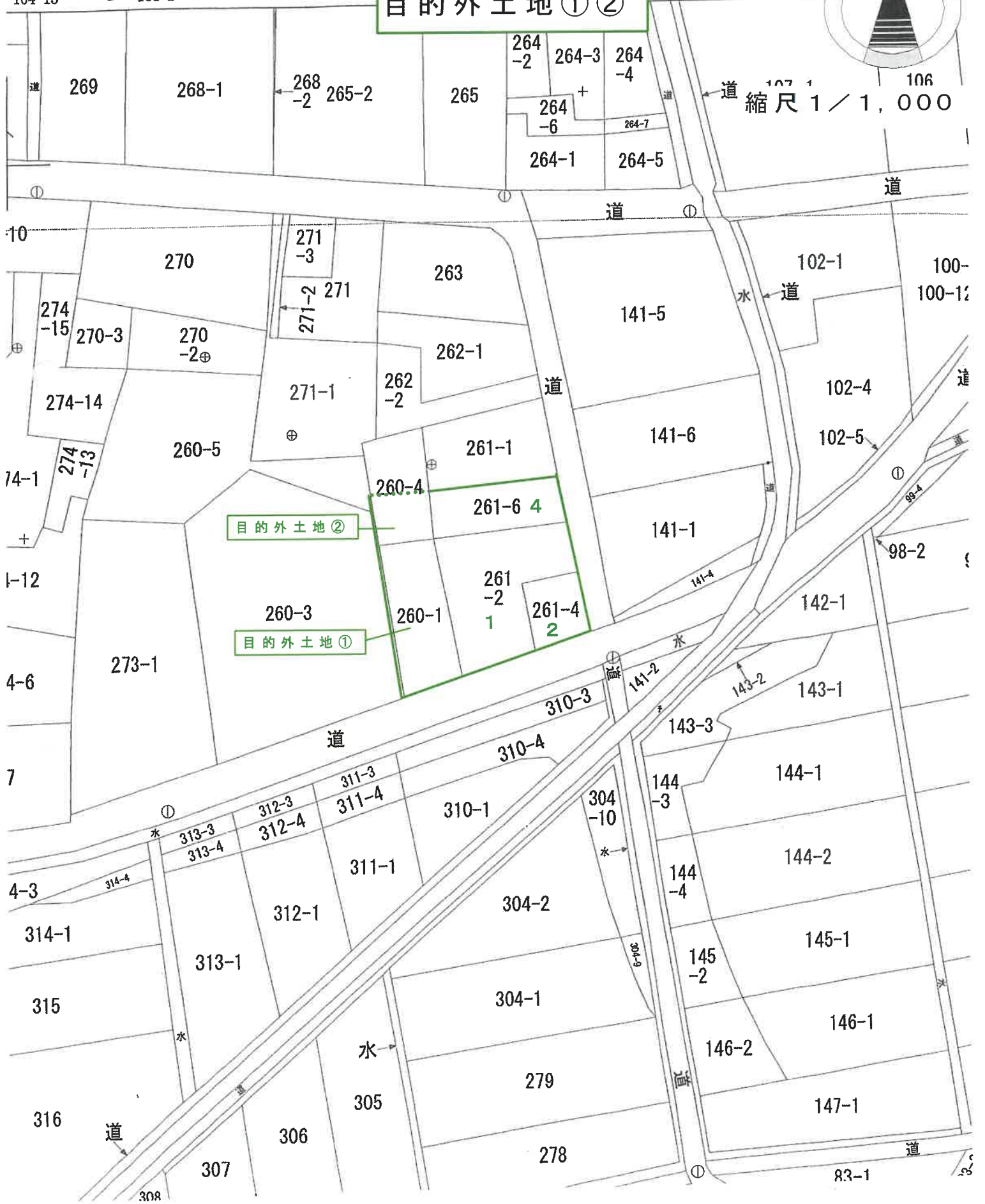
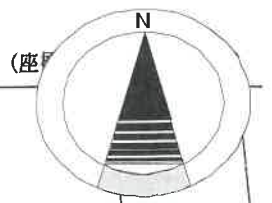
©2023 MAPPLE, Inc.

# 地図（法第14条第1項）写

4/08/14

100-9  
104-13  
ハニ  
道  
161-2  
ホヘ  
251-6  
252-2  
トチ

物件1・2・4、  
目的外土地①②

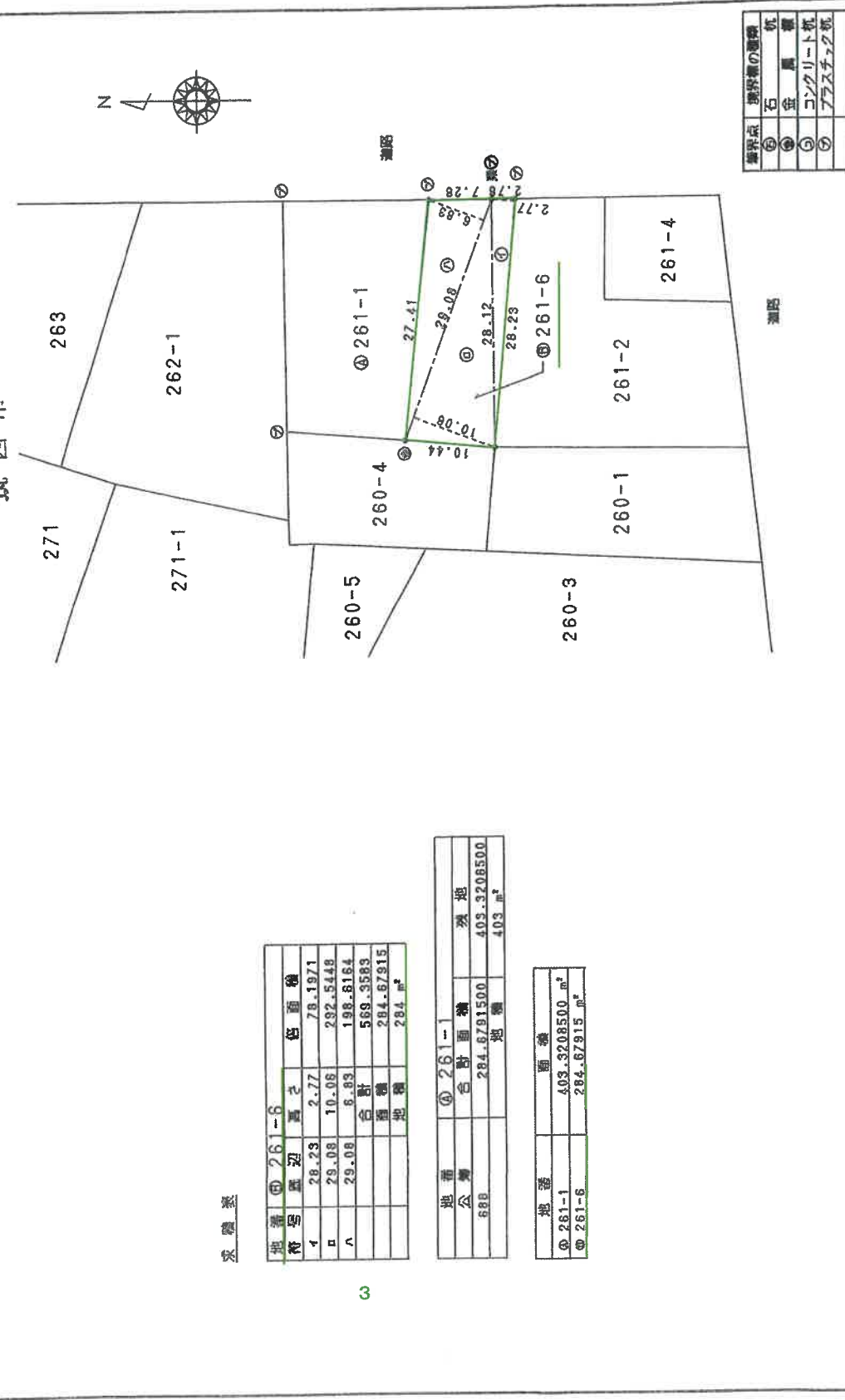


登記年月日：平成9年6月20日

432905

新地積測量図  
 地番 261-6  
 土地の所在 貴賓部協和町大寺知行寺下宿

筑西市



境界点	境界線の種類
①	石
②	金属
③	コンクリート
④	プラスチック

縮尺 1/500

申請人

平成9年6月13日作成  
 H. 9. 6. 20

作製者

求積表

地番	種別	長さ	延面積
4	28.23	2.77	78.1971
□	29.08	10.06	292.5448
△	29.08	6.83	198.6164
	合計		569.3583
	補償		284.67915
	地積		284.67915

地番	公簿	合計面積	残地
688	284.6791500	403.3208500	403.3208500

地番	面積
261-1	403.3208500 m <sup>2</sup>
261-6	284.67915 m <sup>2</sup>

登記年月日：平成30年6月4日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

建物図面  
各階平面図

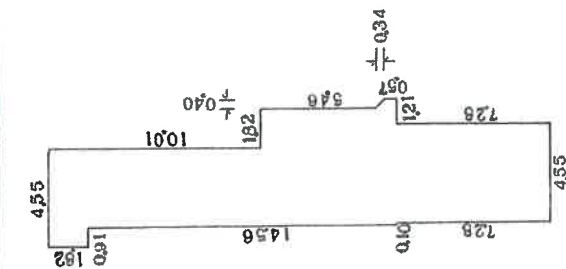
家屋番号 261-4

建物の所在 真壁町藤木町大字下宿26番地4・26番地2・26番地1・26番地1

筑西市

020622

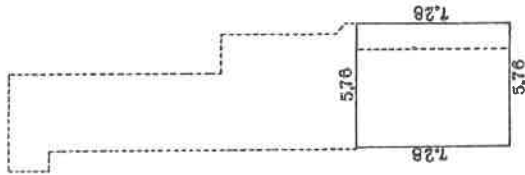
各階平面図



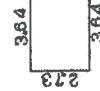
主 1 階 求 積  
 $1.92 \times 4.55 = 6.2810$   
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$   
 $5.46 \times 5.46 = 29.8116$   
 $3.48 \times 5.55 \times 0.34 = 1.9244$   
 $0.57 \times 5.86 = 3.3402$   
 $7.28 \times 4.55 = 33.1240$   
 床面積 108.2928



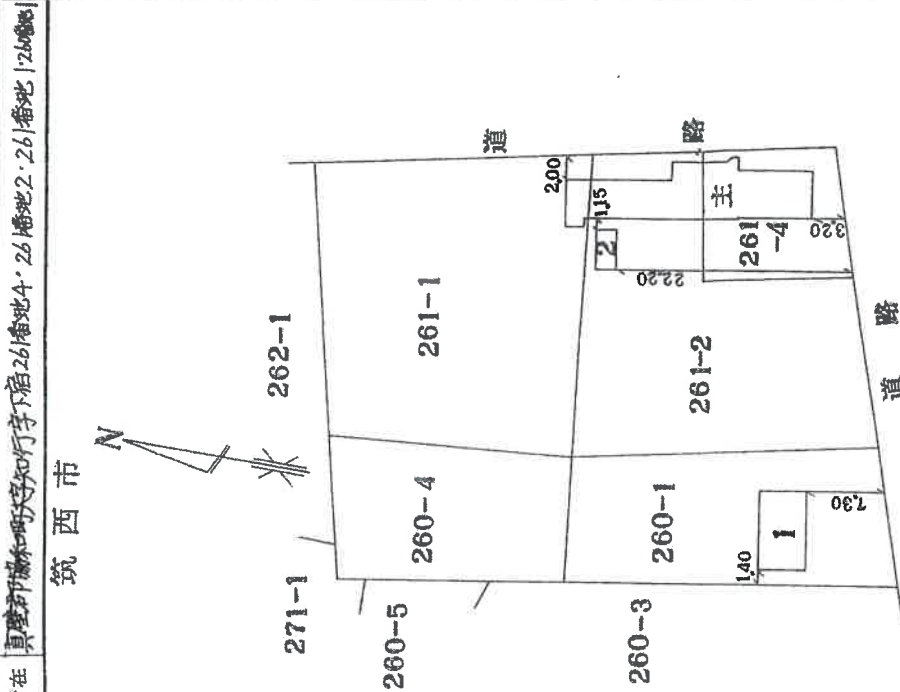
附 1 求 積  
 $4.55 \times 7.28 = 33.1240$   
 床面積 33.12㎡



主 2 階 求 積  
 $7.28 \times 5.76 = 41.9328$   
 床面積 41.93㎡



附 2 求 積  
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$   
 床面積 9.93㎡



物件 3

作製者

3年4月16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

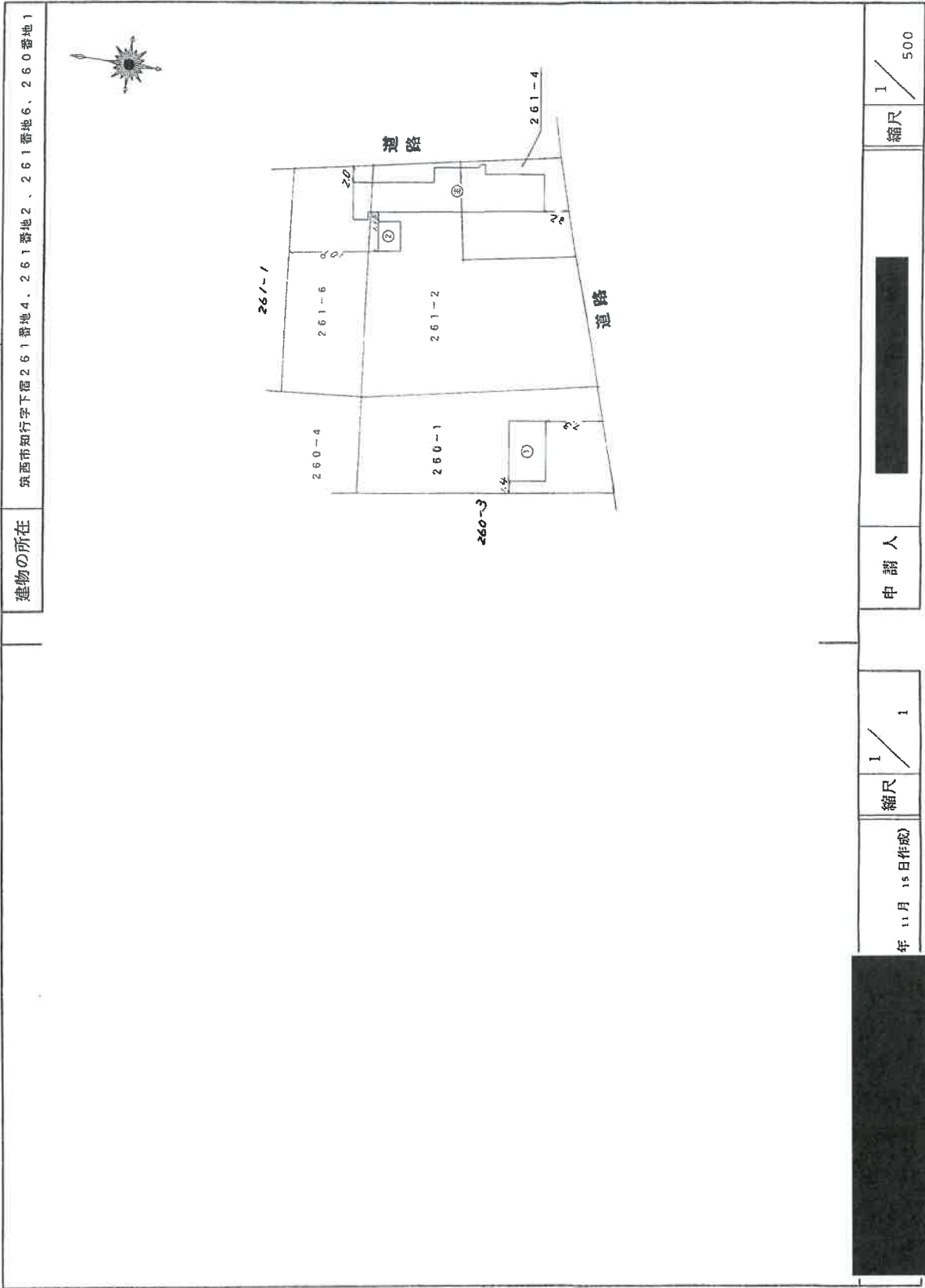
(依頼士建築士事務所用紙) H. 3 6. 4

## 物件3

### 建物図面

家屋番号	261番4
建物の所在	浜西市知行字下宿261番地4、261番地2、261番地6、260番地1

### 各階平面図



縮尺	1 / 500
申請人	[Redacted]
縮尺	1 / 500
年 11 月 15 日作成	
上会連合会用紙	

(白紙提出)

## 物件3

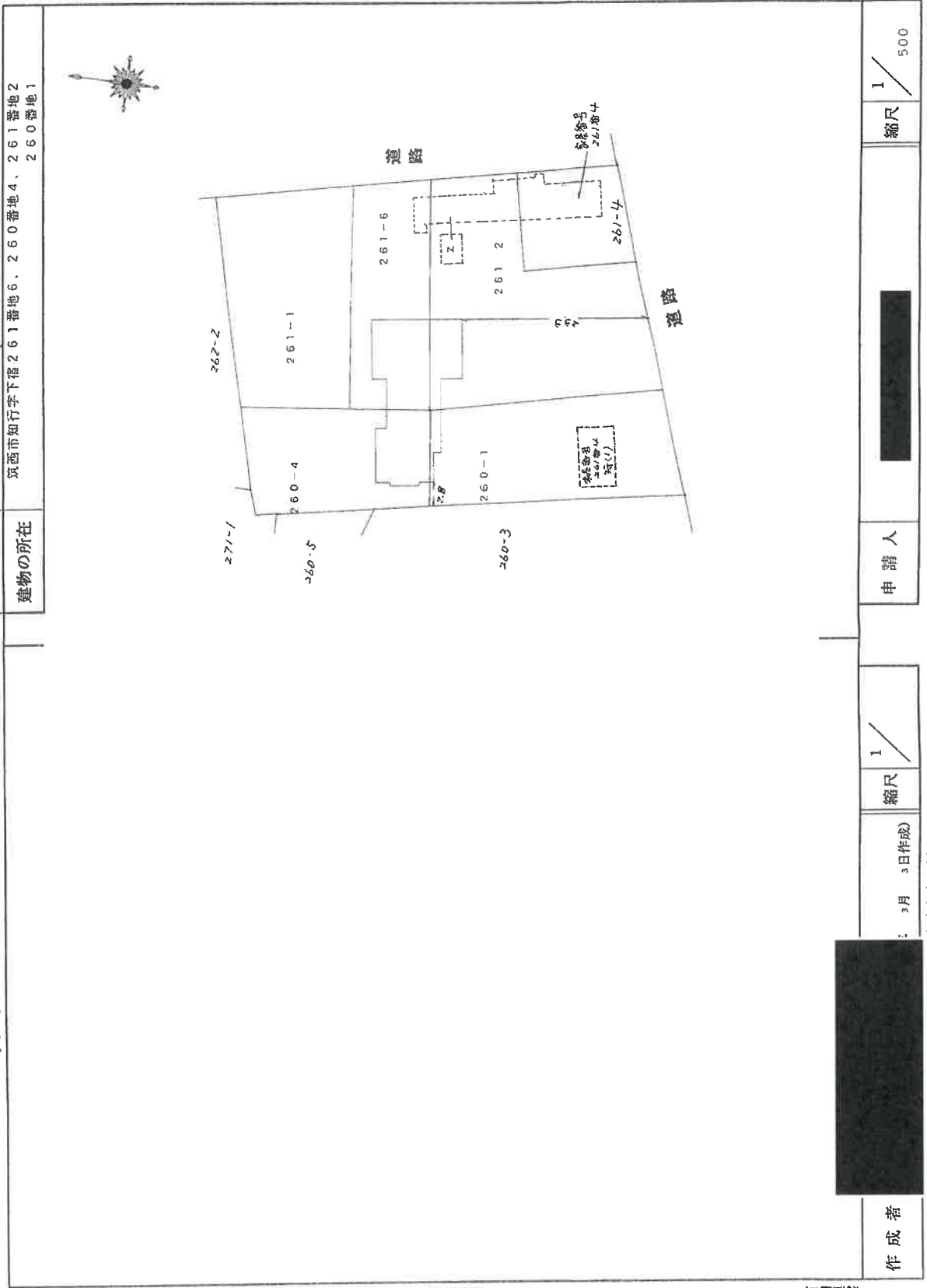
(1) 平成24年11月20日  
所在地番が変更された。  
所在 筑西市知行字下宿261番地4、261番  
地2、261番地6、260番地1  
平成24年11月20日登記

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

物件 5

建物図面  
各階平面図

家屋番号	261番6
建物の所在	京西市知行字下宿261番地6、260番地4、261番地2、260番地1



作成者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1 / 500	1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

物件 5

平成25年3月18日  
所在地番及び家屋番号が変更された。  
所在地番 261番地6、260番  
地4、261番地2、260番地1、家屋番号2  
61番6  
平成25年3月8日登記

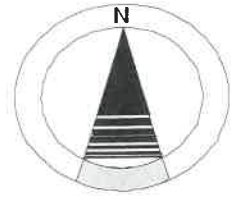
(社) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)



# 土地建物位置関係図

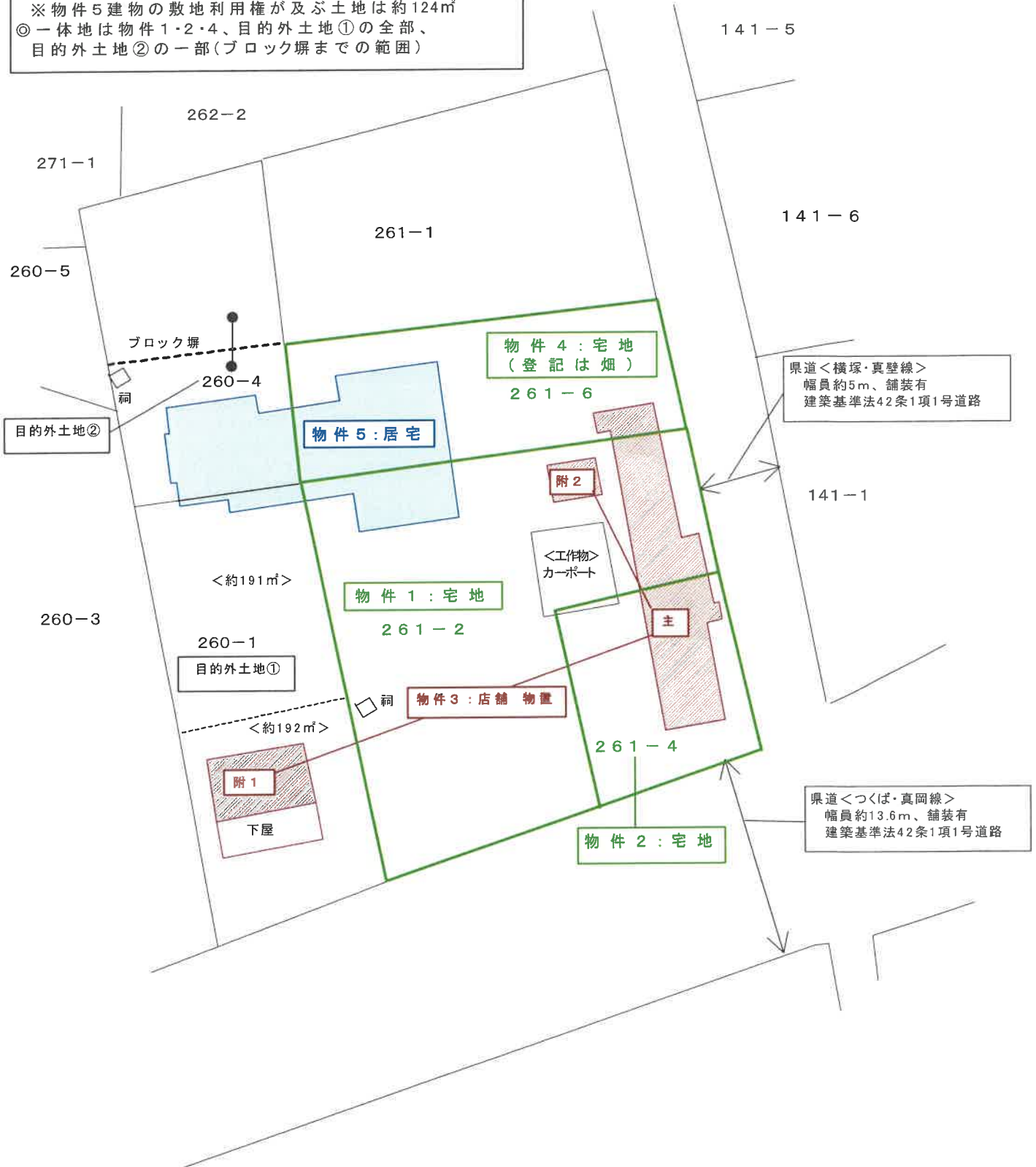
令和7年(ケ)第55号



縮尺 1/400

【目的外土地①】  
 所在:筑西市知行字下宿、  
 地番:260番1、  
 地目:宅地、  
 地積:383.00㎡※  
 ※物件3建物の敷地利用権が及ぶ土地は約192㎡  
 物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地は約191㎡

【目的外土地②】  
 所在:筑西市知行字下宿、  
 地番:260番4、  
 地目:畑、  
 地積:285㎡※  
 ※物件5建物の敷地利用権が及ぶ土地は約124㎡  
 ◎一体地は物件1・2・4、目的外土地①の全部、  
 目的外土地②の一部(ブロック塀までの範囲)

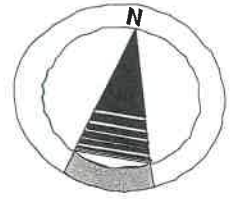


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

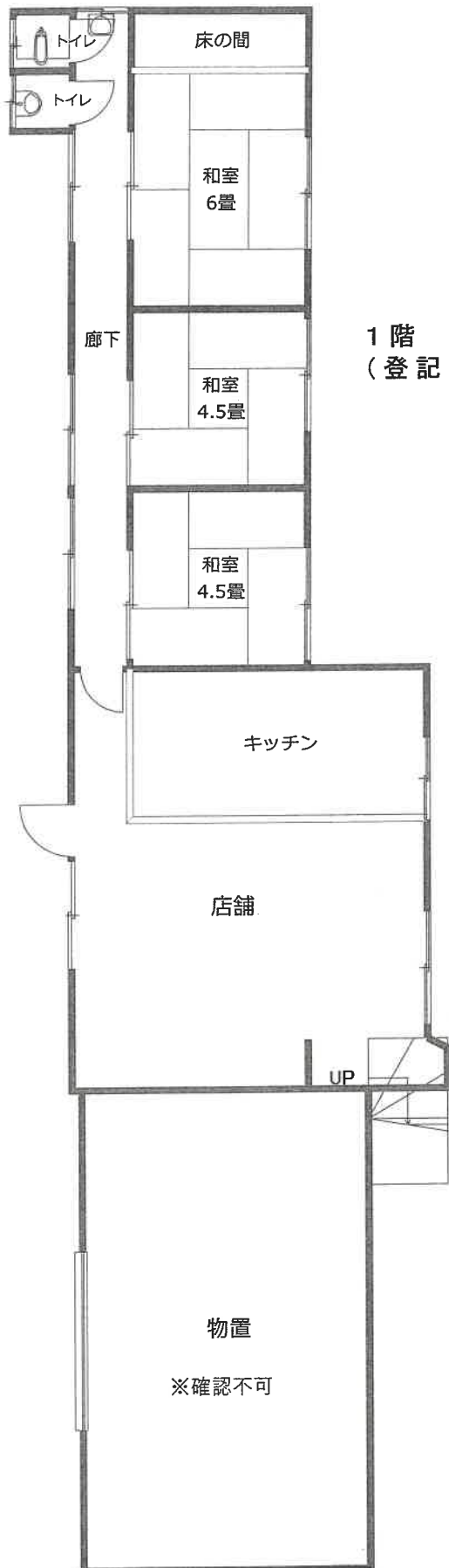
物件3：  
(主である建物)店舗 物置  
木造瓦・セメント瓦葺2階建

# 建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第55号

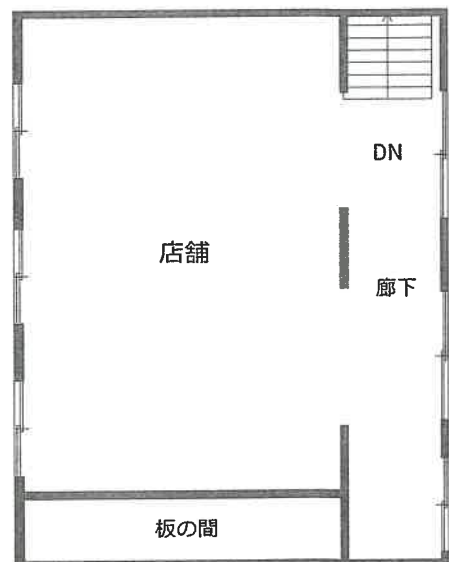


縮尺 1/100



1階 106.29㎡  
(登記に同じ)

2階 41.93㎡  
(登記に同じ)

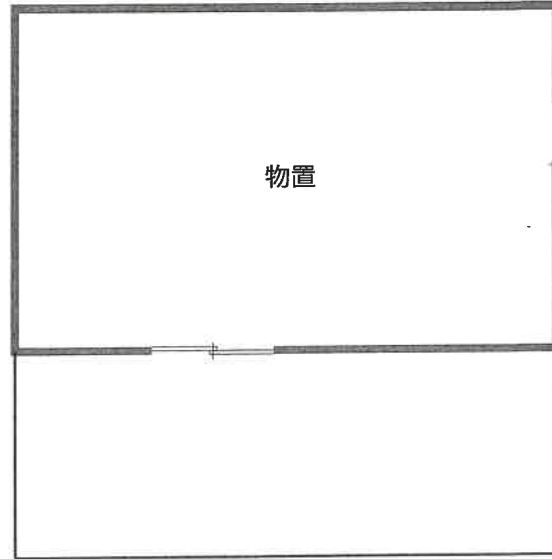


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件3：  
(附属建物 符号1)物置

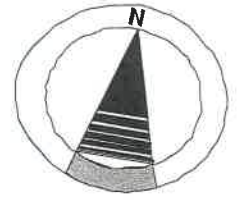
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 33.12㎡(登記に同じ)



# 建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第55号

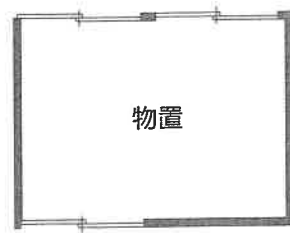


縮尺1/100

物件3：  
(附属建物 符号2)物置

木造セメント瓦葺平家建

床面積 9.93㎡(登記に同じ)



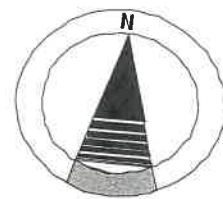
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

# 建物間取図 (略 図)

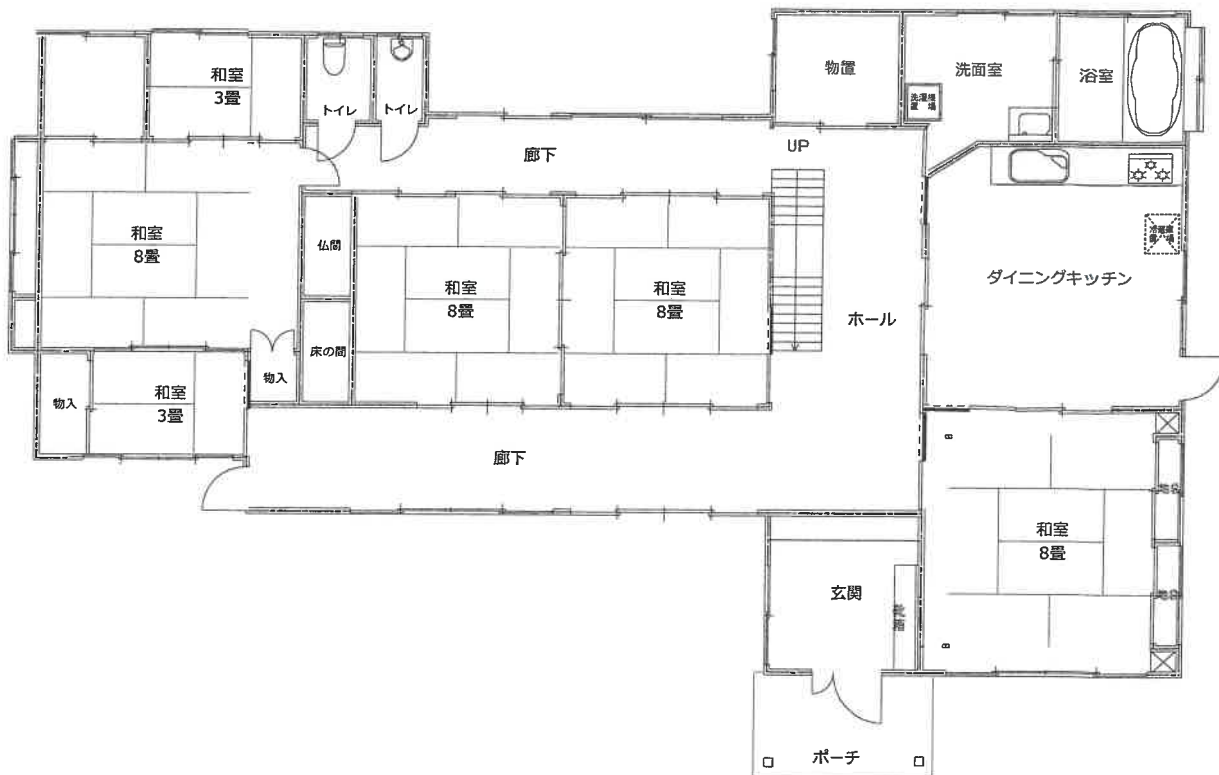
木造瓦葺2階建

令和7年(ケ)第55号

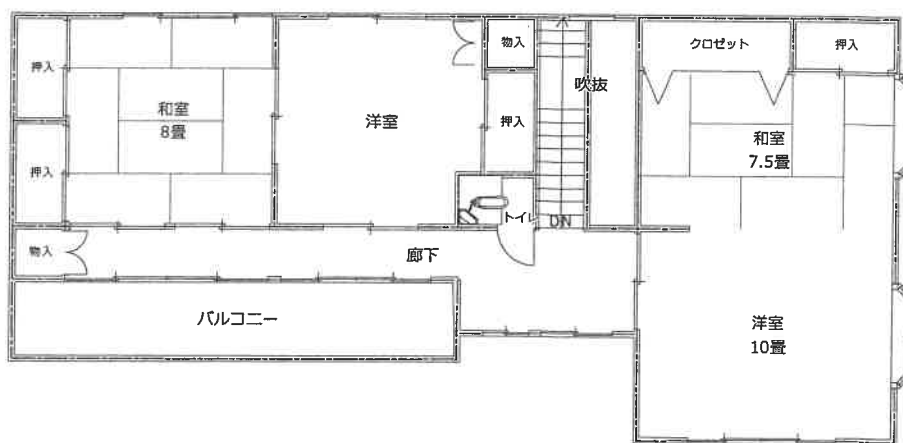
1階 176.94㎡(登記に同じ)



縮尺 1/130



2階 79.07㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。