

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 1月 30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 13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 3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 2月 16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 17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 8年 1月 7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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1062番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1062番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 353.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1063番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1232.65平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市笠間字田町1063番地 |
| | 家屋 番号 | 1063番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.64平方メートル
2階 51.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号2～5】

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

【物件番号4】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：茶室、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：8.69平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1062番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1062番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 353.97平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1063番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1232.65平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市笠間字田町1063番地 |
| | 家屋 番号 | 1063番の3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.64平方メートル
2階 51.75平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 4 月 15 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出
（評価人 立川伸光）

現況調査報告書
(物件 2 ないし 5)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 2 . 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 1 0 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 3 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |



22

物 件 目 録

床 面 積	1階 95.64平方メートル
	2階 51.75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2ないし4		
現況地目	☒ 宅地(物件全) ☐ 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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	カーポート(工作物)1基が存在する。		
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 ☐ 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 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	室内で犬を飼っている。		
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		

目的外土地の概況(物件 5 関係)		
所 在	笠間市笠間字田町	
地 番	1059 番 2	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	371 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()	
その他の事項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☐ 陳述(()) ☐ 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 年 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 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 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 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)

目的外建物の概況(物件 4 関係)	
所 在	笠間市笠間字田町 1063 番
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 茶室
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	1 階 8.69 平方メートル 2 階 平方メートル 3 階 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 昭和・令和 年 月 日ころ(登記記録上の新築日) ☒ 不明(明治期頃)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
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
(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
A (本件所有者)	1 本物件に（は）、 (1) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 新築（又は購入）以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 新しい建物であるので、特段の故障不具合はありません。 (6) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 2 聞くところによると、目的外建物の茶室は、明治期頃に当家の先祖が建築したもので、現在は私の所有物です。 3 隣地である 1059-2 の土地も私の所有物であるため、本件土地と一体に利用しています。 4 可能であれば期限を定めずにリースバックのような形でこのまま住み続けられればと思います。 【現地聴取要旨】

(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 本件土地・建物の占有状況については、所有者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。

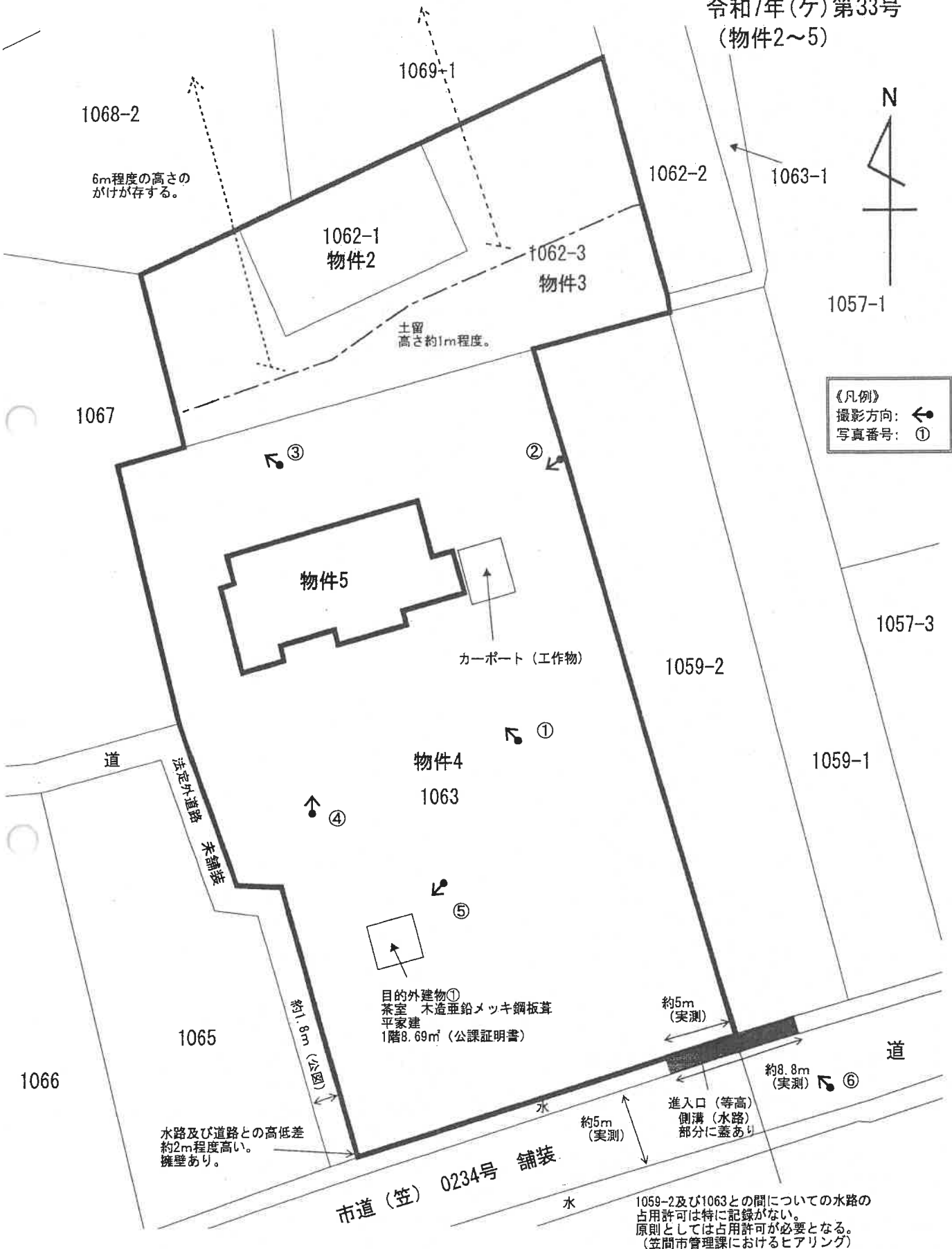
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（7枚目）

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4月17日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年4月23日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年6月10日(火) 14:50-15:05	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・ ☐ 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) ☐ 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

令和7年(ケ)第33号
(物件2～5)



※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。

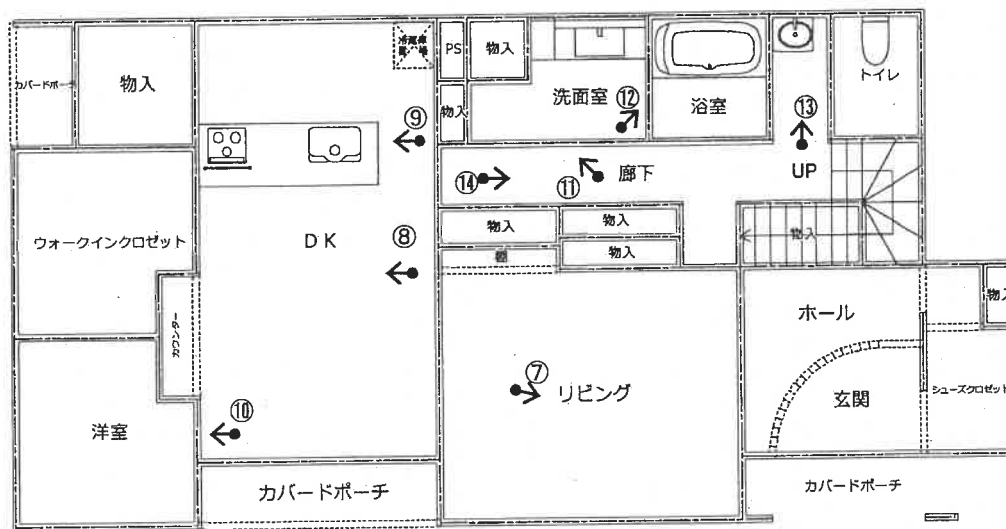
間取図

令和7年(ケ)第33号

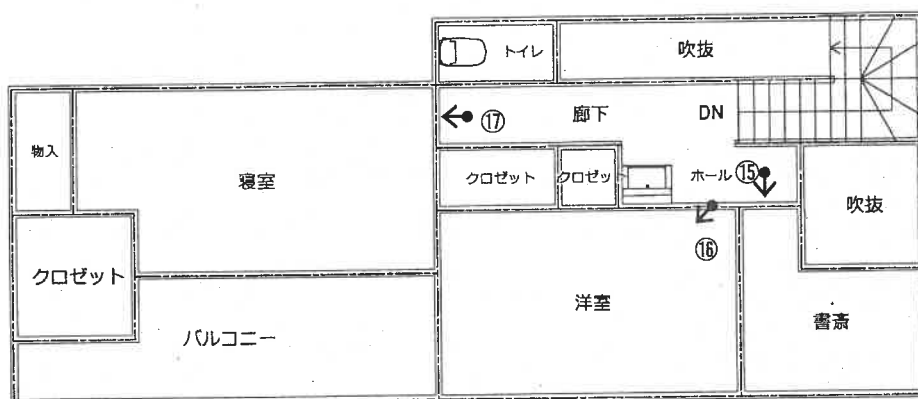
物件5：居宅

木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

1階 95.64㎡(登記に同じ)



2階 51.75㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



《凡例》
撮影方向：←
写真番号：①

写真1



写真2





写真3



写真4



写真5



写真6

写真7



写真8





写真9



写真10



写真11



写真12

写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



令和 7年（ケ）第 33号
（物件2～5）

令和 7年 4月15日	受 命
令和 7年 6月10日	現地調査
令和 7年 7月 1日	評 価
令和 7年 7月28日	提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件2～5）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,080,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 470,000円
物件3（土地）	金 1,740,000円
物件4（土地）	金 6,040,000円
物件5（建物）	金 16,830,000円

- ① 一括価格は、物件2～5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2～4の土地価格は物件5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5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
2	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
4	所 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
物件4 土地上には物件5 以外に土地所有者所有の目的外建物①（未登記）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 評価の便宜上、物件5 に対応する土地を「物件4-イ」、目的外建物①に対応する敷地を「物件4-ロ」とした。 物件5 建物、目的外建物①の各々の敷地範囲は、各1階床面積比※で案分した地積に対して各々及ぶものと判断した。 ※目的外建物の床面積については「土地建物位置関係図」参照。 ・ 物件5 建物の利用範囲 物件4 土地 のうち 約1,129.98㎡ ・ 目的外建物①の利用範囲 物件4 土地 のうち 約102.67㎡			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 3. 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 |
| | 地 番 | 1 0 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 2. 6 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市笠間字田町 1 0 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 3 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5. 6 4 平方メートル
2 階 5 1. 7 5 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2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 水戸線「笠間」駅北東方道路距離約1.9km 最寄バス停「日動美術館入口」停留所北東方道路距離約350m (徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	山林に近接して住宅、寺院、美術館、駐車場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件2, 3, 4-イ, 4-ロ 地積 : 1,682.73㎡ 間口 : 約25.6m 奥行 : 約56.8m~59.6m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	物件2, 3, 4-イ, 4-ロ 南東約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)※水路が介在しているが占用許可の記録は特にない(土地建物位置関係図参照) 南西約1.8m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件5建物を所有し、占有している。また、本件土地には土地所有者所有の目的外建物①(未登記)が存し、当該建物の敷地として利用されている。 ※建物の配置、目的外建物の床面積等については「土地建物位置関係図」参照。なお、目的外建物は未登記であるが、公課証明書への記載があることから、公課証明書記載の数量を採用している。また、建築年は所有者へのヒアリングに基づく明治期頃。 ※※物件5居宅及び目的外建物①につき、敷地範囲に法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	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北側において2メートルを超える崖地に隣接しており、対象地の北側の一部も崖地の一部（傾斜山林）となっている。茨城県建築基準条例では、「高さ2メートルを超えるがけ（こう配が30度を超える傾斜地をいう。以下本条において同じ。）の下端（がけの下にあつては、がけの上端）からの水平距離が、がけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない」とされていることから、建物の再築にあたっては、この制約を受ける可能性が高い。 ②評価対象不動産は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない旨、笠間市教育委員会において確認をした。しかし、包蔵地（笠間城下屋敷跡）に近接しているとのこと。本件評価においては、近接による具体的なリスクが不明であり、当該リスクは市場性修正に含めて評価を行う。なお、埋蔵文化財の有無は試掘等の調査を経ない限り確定することが不可能であり、本評価書は埋蔵文化財の有無を確定するものではない。 ③敷地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。 自然現象の種類：土石流 箇所番号：216-I-021 箇所名：マムシ沢 告示年月日：平成19年12月17日 ④カーポート（工作物）が存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 平成28年12月17日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、タイル貼等 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 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	①屋根及び外壁部分に経年劣化による汚れが見られる。特に北側部分にコケのような汚れが見られた。 内装についても、壁や床、建具等に経年劣化による汚れ、変色、細かい傷が見られる。犬を飼育している1F洋室でクロスの破れが見られた。 ②新築にかかる建築確認申請がなされており、【平成28年6月15日 第28CA51-0021W号、主要用途：一戸建ての住宅、工事種別：増築、建築面積：113.85㎡、延べ面積：156.08㎡】、完了検査済となっている【平成28年12月22日 第28CE51-0507H号】。

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2, 3, 4-イ, 4-ロ）

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
2	24,100	0.497	96.11	1.00		1,150,000
3	24,100	0.497	353.97	1.00		4,240,000
4-イ	24,100	0.497	1,129.98	1.00		13,530,000
4-ロ	24,100	0.497	102.67	1.00		1,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笠間-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/97 \times 100/101 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3

◇地域格差：環境条件+5 街路条件▲4

イ 個別格差：規模▲20 形状▲10 角地+1 傾斜山林・崖地近接▲20 土砂災害警戒区域▲5 水路介在▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

② 建物価格（物件5）

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
5	280,000	147.39		0.487	20,100,000

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8年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数17年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数17年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.487

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

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
2	1,150,000	0.35	法定地上権	400,000
3	4,240,000	0.35	法定地上権	1,480,000
4-イ	13,530,000	0.35	法定地上権	4,740,000
4-ロ	1,230,000	0.35	法定地上権	430,000

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35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	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) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
2	1,150,000	-400,000		0.90	0.70	—	470,000
3	4,240,000	-1,480,000		0.90	0.70	—	1,740,000
4-イ	13,530,000	-4,740,000		0.90	0.70	—	5,540,000
4-ロ	1,230,000	-430,000		0.90	0.70	—	500,000
5	20,100,000	+6,620,000	1.00	0.90	0.70	0	16,830,000
一括価格（合計）							25,080,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.9 水路の占用許可を得ていないこと、埋蔵文化財包蔵地に近接すること、目的外建物が存すること等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笠間-1

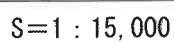
所 在：笠間市笠間字大和田 1 5 0 5 番 2
地 目：宅 地
価 格：23,700円／m²（対前年変動率 -0.80%）
位 置：J R 水戸線笠間駅の北東方・道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：258m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西4.0m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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 間取図

以 上

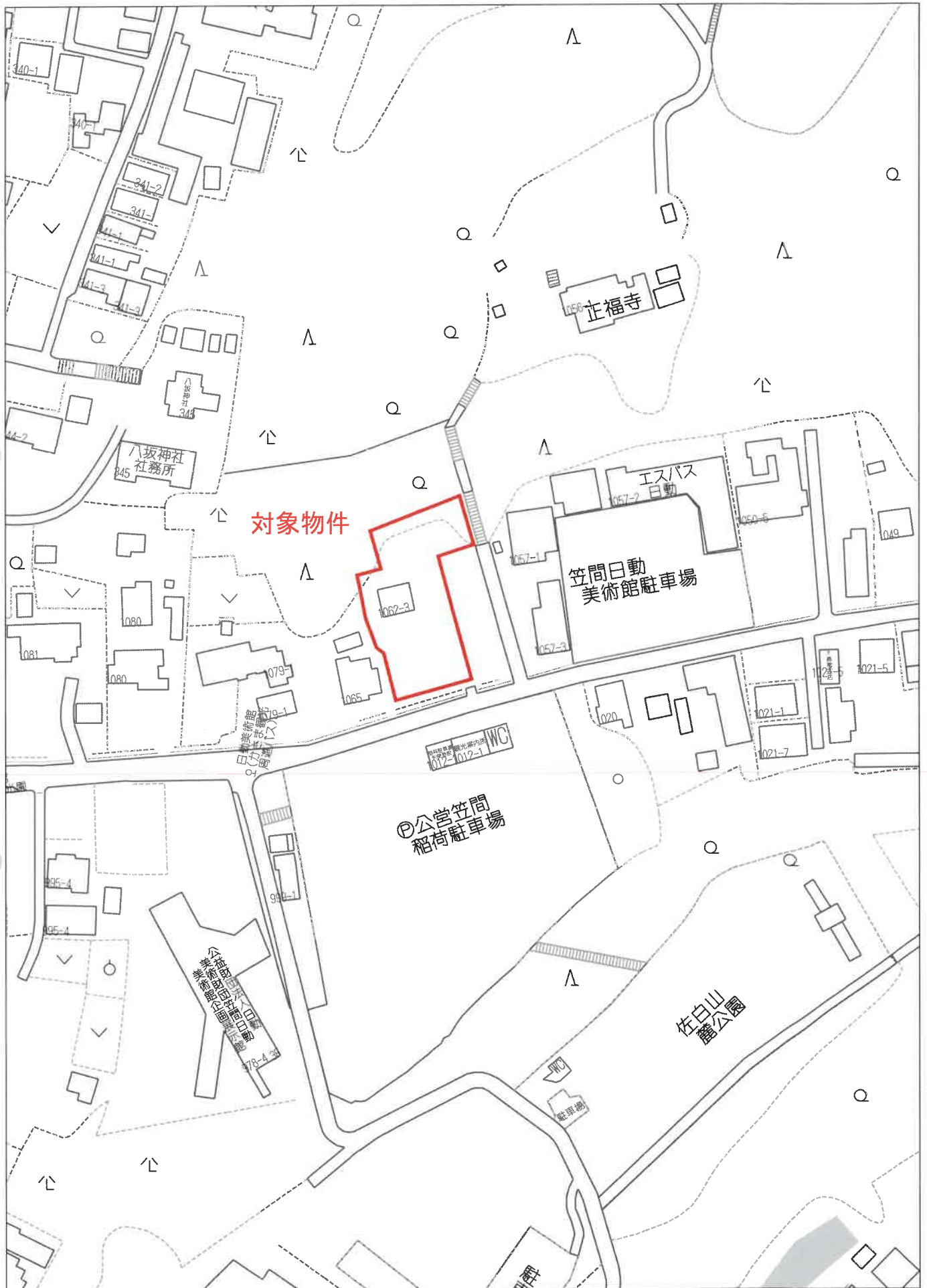
令和7年(ケ)第33号
(物件2～5)



-11-

周辺見取図

令和7年(ケ)第33号
(物件2~5)



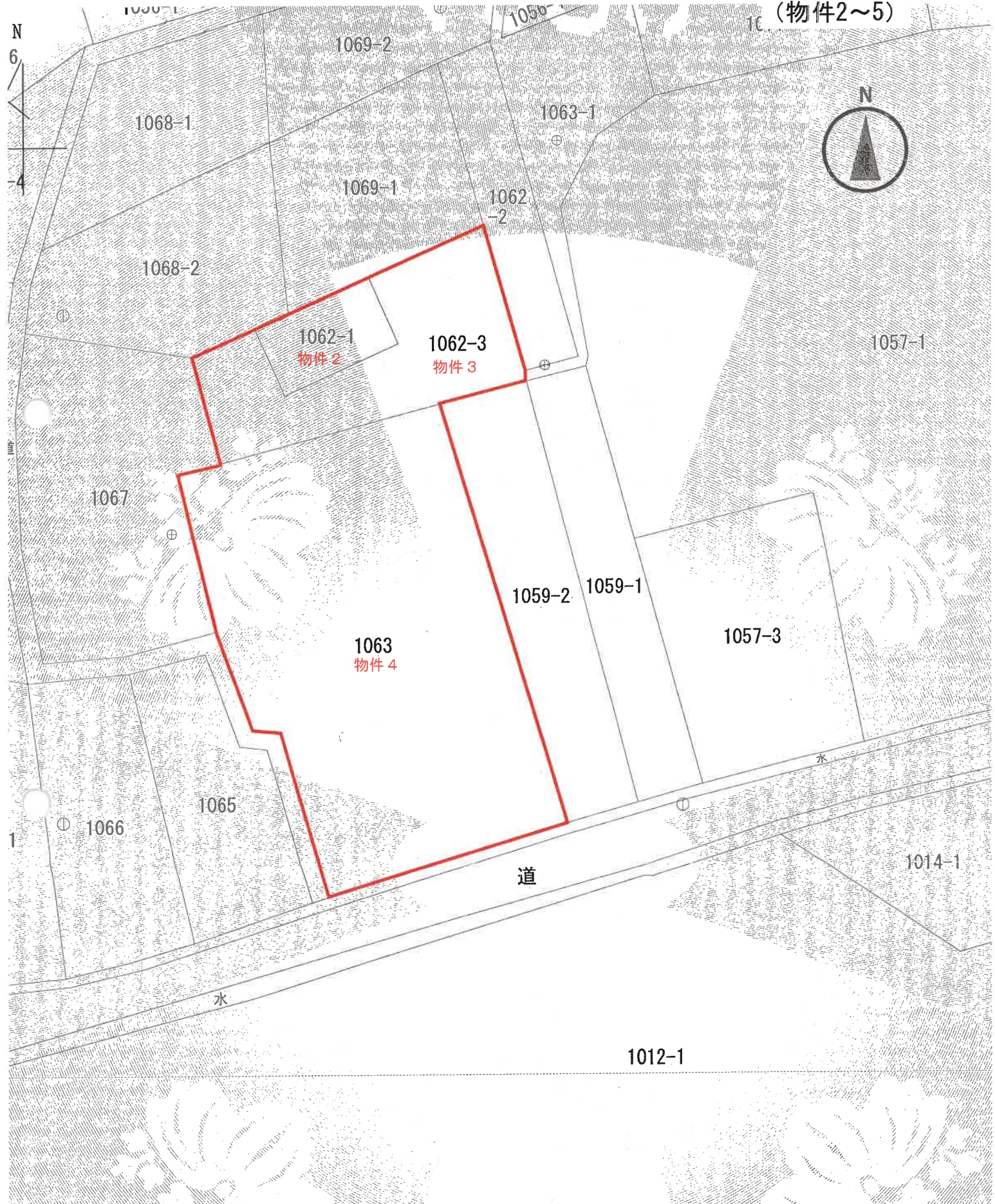
60m

1:1500

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

公 図 写

令和7年(ケ)第33号
(物件2~5)



S = 1/500

登記年月日：平成26年8月7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。

(水戸地方税務局管轄)

令和7年2月12日

大阪税務局北出事務所

(A3版をA4版に縮小)

地積測量図写

令和7年(ケ)第33号
(物件2～5)

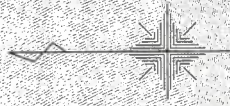
地積測量図

1062-1

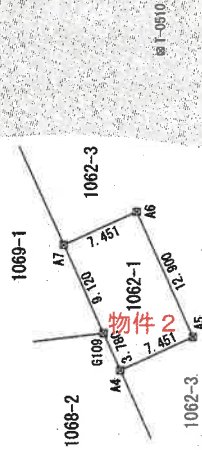
地番

笠間市笠間字田町

土地の所在



1-422a



T-2358a

81-0510

地番	1062-1	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
A4		42880.344	38173.534	3.780	プラスチック標	実測値	T.S.値
G109		42881.893	38176.987	9.120	プラスチック標	実測値	T.S.値
A7		42885.597	38185.316	7.451	プラスチック標	実測値	T.S.値
A6		42878.792	38188.350	12.900	プラスチック標	実測値	T.S.値
A5		42873.539	38176.568	7.451	プラスチック標	実測値	T.S.値
A4		42880.344	38173.534		プラスチック標	実測値	T.S.値
計算方法						$2f = \sum (Yn - Y0) - \sum (Xn - X0)$	
計算結果						-192.222413	
面積(m ²)						96.1110565	
地積						96.11	m ²

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標の種類	補注
T-422	42913.186	38192.835	プラスチック標	(国土調査図根点)
T-0510	42876.552	38203.323	プラスチック標	(国土調査図根点)
T-2358	42882.013	38153.948	プラスチック標	(国土調査図根点)

測地系	世界測地系(測地成果2000)
座標系	区系
測量年月日	平成26年7月2日

縮尺 1/500

申請人

作成者

地積測量図写

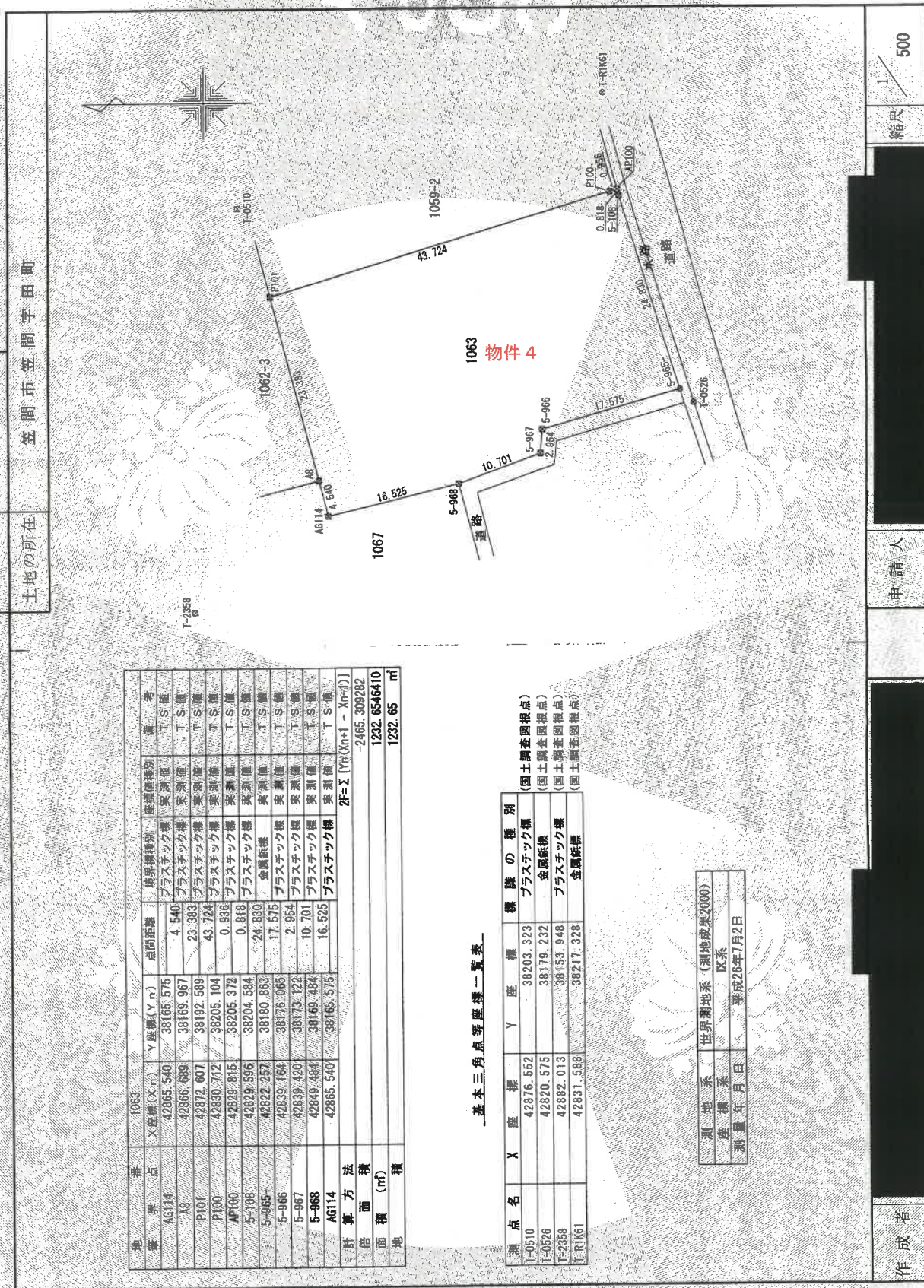
令和7年(ケ)第33号
(物件2~5)

地積測量図

1063

笠間市笠間字田町

土地の所在



地番	1063	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	座標値種別	考
界点							
AG114		42865.540	38165.575	4.540	プラスチック線	実測値	T S 値
A8		42866.689	38169.967	23.383	プラスチック線	実測値	T S 値
P101		42872.607	38192.589	43.724	プラスチック線	実測値	T S 値
P100		42830.712	38205.104	0.936	プラスチック線	実測値	T S 値
5-108		42829.596	38204.584	0.818	プラスチック線	実測値	T S 値
5-965		42822.257	38180.863	24.830	金属紙線	実測値	T S 値
5-966		42839.164	38176.065	17.575	プラスチック線	実測値	T S 値
5-967		42839.420	38173.122	2.954	プラスチック線	実測値	T S 値
5-968		42849.484	38169.484	10.701	プラスチック線	実測値	T S 値
AG114		42865.540	38165.575	16.525	プラスチック線	実測値	T S 値
計算方法							$2f = \sum Ym(Xm+1 - Xm-J)$
倍面積							-2465.309282
面積(m ²)							1232.6546410
地積							1232.65

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	線種の種別
T-0510	42876.552	38203.323	プラスチック線 (国土調査図根点)
T-0526	42820.575	38179.232	金属紙線 (国土調査図根点)
T-2358	42882.013	38153.948	プラスチック線 (国土調査図根点)
T-R1K61	42831.588	38217.328	金属紙線 (国土調査図根点)

測地系	世界測地系(測地成果2000)
座標系	区系
測量年月日	平成26年7月2日

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年8月7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

(水戸地方法務局管轄)

令和7年2月12日

大阪法務局北出張所

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和63年4月30日

整理番号 001353

各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 2192番50

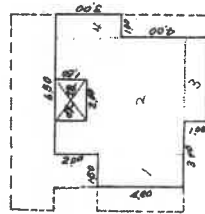
建物の所在 笠間市笠間字堂ノ越2192番地50

1 階



1	9.00 × 2.00 = 18.00
2	8.00 × 2.00 = 16.00
3	9.00 × 4.00 = 36.00
4	5.00 × 1.00 = 5.00
計 = 75.00	
床面積 = 75.00㎡	

2 階



1	4.00 × 1.50 = 6.00
2	6.00 × 5.50 = 33.00
3	4.00 × 1.00 = 4.00
4	3.00 × 1.00 = 3.00
計 = 46.00	
吹抜 2.00×1.50(-) = 3.00	
床面積 = 43.00㎡	

S'63.4.30

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

令和7年(ケ)第33号
(物件2~5)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月17日

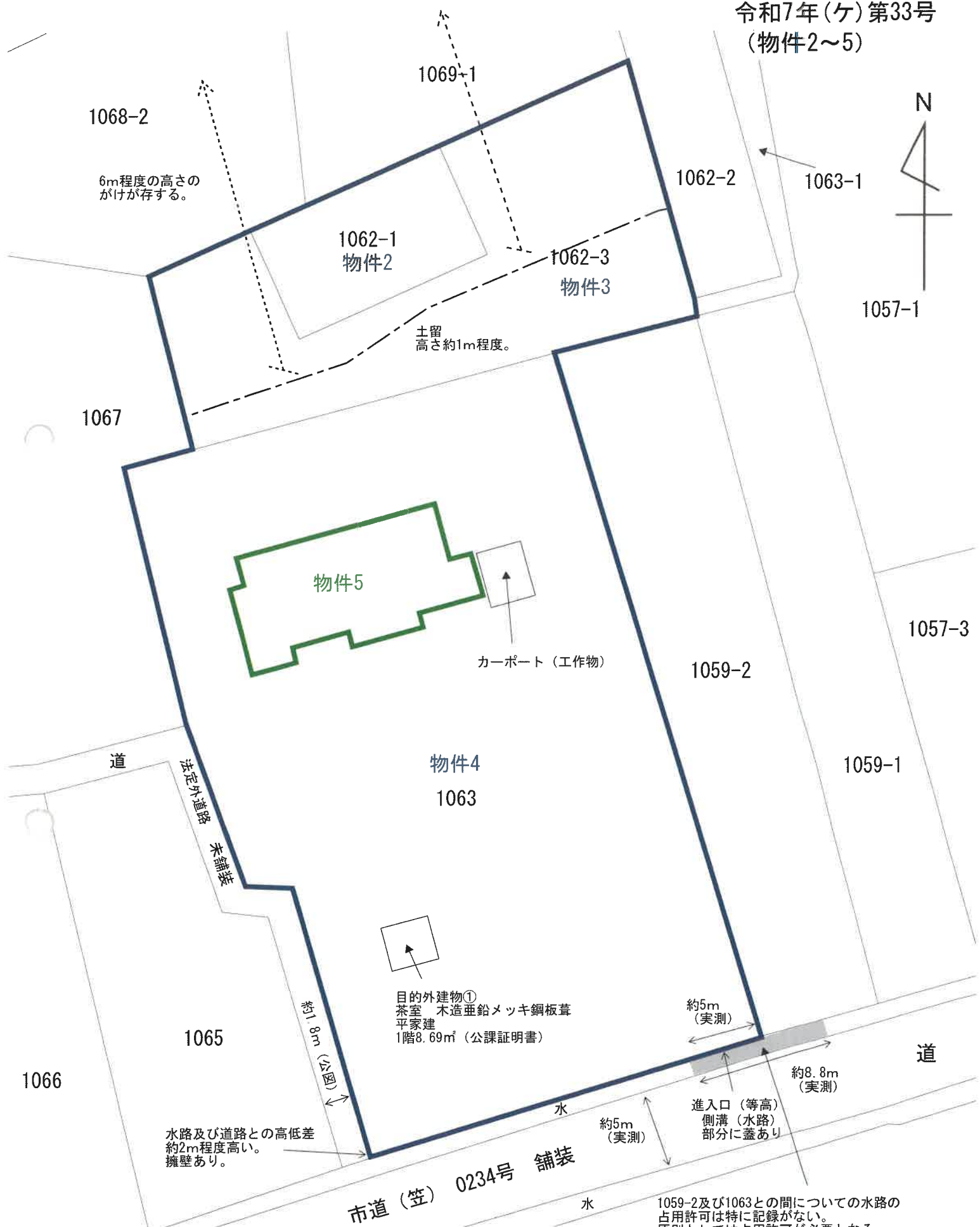
水戸地方事務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号
(物件2~5)



※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。

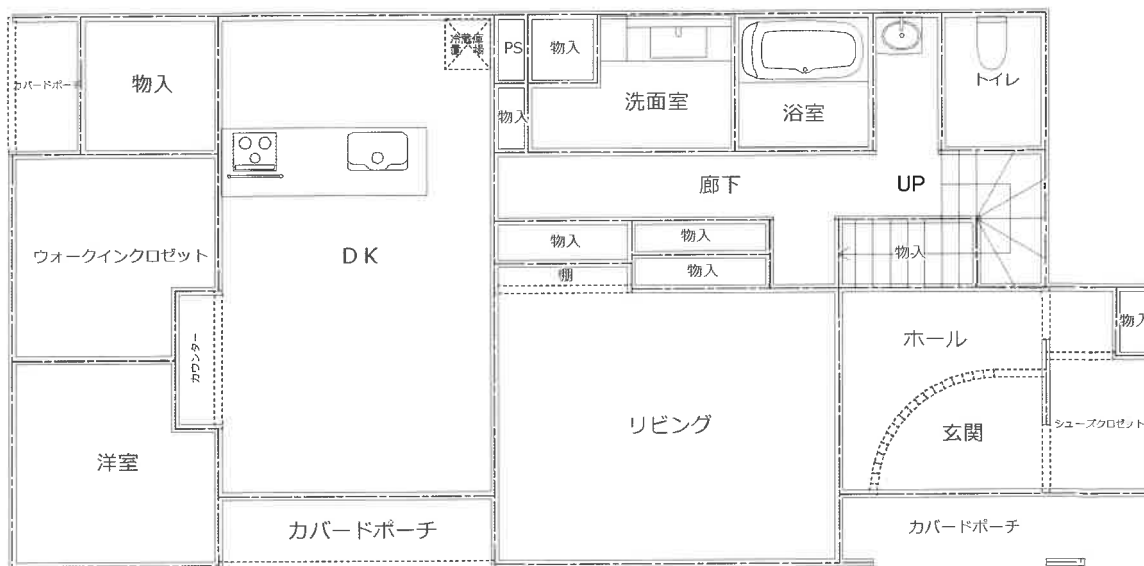
間取図

令和7年(ケ)第33号

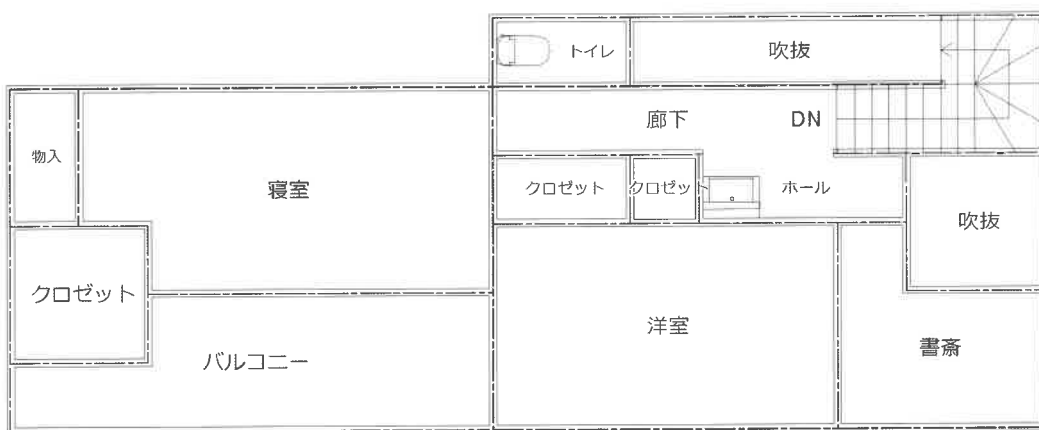
物件5： 居宅

木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

1階 95.64 m² (登記に同じ)



2階 51.75 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

