

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 4月 3日 午前 <del>8時30分</del> <sup>9 00</sup> 分から 令和 8年 4月 10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 5月 15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 4月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 21日 午後 <del>4時30分</del> <sup>4 30</sup> 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 3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 目 録

3 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番8  
地 目 山林  
地 積 2018平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部山林

4 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番9  
地 目 原野  
地 積 248平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

5 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番10  
地 目 山林  
地 積 563平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番11



\*11\*

物 件 目 録

- 地 目 山林  
地 積 448平方メートル  
(現況)
- 9 所 在 行方市南字八石  
地 番 91番5  
地 目 雑種地  
地 積 147平方メートル  
(現況)
- 10 所 在 行方市南字八石  
地 番 91番6  
地 目 雑種地  
地 積 106平方メートル  
(現況)
- 11 所 在 行方市南字八石68番地8  
家屋 番号 68番8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 183.83平方メートル  
2階 49.68平方メートル

12 所 在 行方市南字八石68番地11、68番地10

家屋 番号 68番11

種 類 居宅 物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 195.69平方メートル  
2階 31.46平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月17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3～6, 9～12】

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3～6, 9～12】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11, 12】

本件債務者B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9, 10】

本件土地は、売却対象外の土地(地番91番1)への通行のため利用されている。

### 《 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、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

3 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番8  
地 目 山林  
地 積 2018平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部山林

所有者 A

4 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番9  
地 目 原野  
地 積 248平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

所有者 A

5 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番10  
地 目 山林  
地 積 563平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

6 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番11  
地 目 山林  
地 積 448平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

9 所 在 行方市南字八石  
地 番 91番5  
地 目 雑種地  
地 積 147平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

10 所 在 行方市南字八石  
地 番 91番6  
地 目 雑種地  
地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物件目録

### 所有者 A

11 所 在 行方市南字八石68番地8  
家屋 番号 68番8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 183.83平方メートル  
2階 49.68平方メートル

### 所有者 B

12 所 在 行方市南字八石68番地11、68番地10  
家屋 番号 68番11  
種 類 居宅 物置  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 195.69平方メートル  
2階 31.46平方メートル

### 所有者 B



令和7年(又)第20号  
(物件3~6, 9~12)  
令和7年4月22日受理  
令和7年6月30日提出  
(評価人 説田賢哉)

## 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

3 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番8  
地 目 山林  
地 積 2018平方メートル  
所有者 A

4 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番9  
地 目 原野  
地 積 248平方メートル  
所有者 A

5 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番10  
地 目 山林  
地 積 563平方メートル  
所有者 A

6 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番11  
地 目 山林  
地 積 448平方メートル  
所有者 A

9 所 在 行方市南字八石  
地 番 91番5  
地 目 雑種地  
地 積 147平方メートル  
所有者 A

物件目録

10 所在地 行方市南字八石  
地番 91番6  
地目 雑種地  
地積 106平方メートル  
所有者 A

11 所在地 行方市南字八石68番地8  
家屋番号 68番8  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 183.83平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
所有者 B

12 所在地 行方市南字八石68番地11、68番地10  
家屋番号 68番11  
種類 居宅 物置  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 195.69平方メートル  
2階 31.46平方メートル  
所有者 B



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3～6, 9, 10 関係)	
占有範囲	■全部 □一部 ( )
占有者	■債務者 ■B
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(■A(債務者))の陳述 / □提示文書 ( )の要旨	
占有権原	■(Aにつき)所有権 ■(Bにつき黙示の)使用借権
占有開始時期	以下、Bについて (物件11の敷地部分につき)平成8年2月ころ (Bが相続した時期) (物件12の敷地部分につき)平成3年10月ころ (物件12の新築時期)
最初の契約等	契約日 (遅くとも)平成8年2月ころ
	期間 (遅くとも)平成8年2月ころから □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	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

(4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>■ A (債務者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件不動産には私と母Bが住んでいます。</li> <li>2 私が所有する土地にB名義の建物があることについて、地代の支払い関係や期間の定めはありません。</li> <li>3 物件1 1建物は雨漏りしており、特にトイレの前あたりの雨漏りが顕著です。</li> <li>4 物件1 1建物は震災被害を受けており、地震保険で修繕したものの、建物に傾きがあります。</li> <li>5 物件1 1建物の水回りに問題はありません。</li> <li>6 物件1 2建物は雨漏りしていませんが、風呂場のタイルが割れているなどの震災被害があります。</li> <li>7 物件6土地と隣地（地番6 8番1の土地）との間にある土留めについて、その位置関係が、公図や物件1 2建物の建物図面で示される土地境界と異なっている原因については分かりません。</li> <li>8 物件6土地にある工作物は令和5年春頃から月額賃料1万円で甥Cに貸しており、Cが倉庫として使っています。</li> <li>9 物件9及び10土地は隣地（地番9 1番1の土地）所有者から譲り受けた土地なのですが、隣地所有者に物件9、10の通行を認めることを条件として譲り受けた土地なので、隣地所有者は物件9、10を通っています。</li> </ol>

(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)

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 公図などにおける物件6土地の東側の形状と、現地における土留めの形状が異なっており、その境界は明確にならなかった。
- 3 物件11建物は震災被害を受けており、一部修繕済みだが、現在も建物の一部に傾きがあるほか、雨漏りもしているとのことである。
- 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債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して3乃至4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

(6枚目)

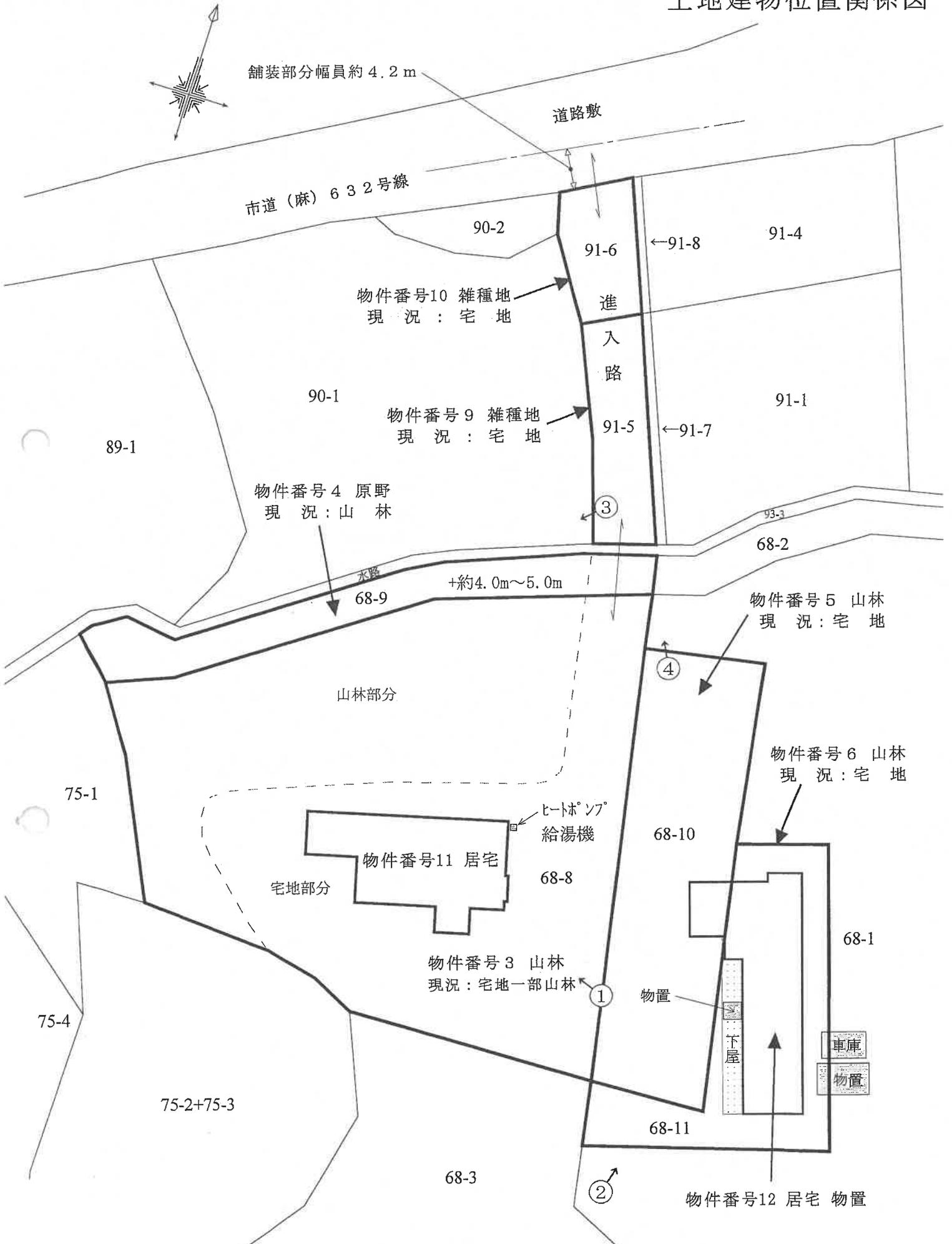
(調査経過用)

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4月23日(水)	当 庁	■行方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4月30日(水) 10:50-10:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月13日(火)	当 庁	■債務者らに照会書送付
令和7年6月4日(水) 10:00-11:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年6月12日(木) 10:25-10:30	水戸地方法務局鹿嶋支局	■本件土地建物の閉鎖登記簿謄本取得
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

(7枚目)

# 土地建物位置関係図



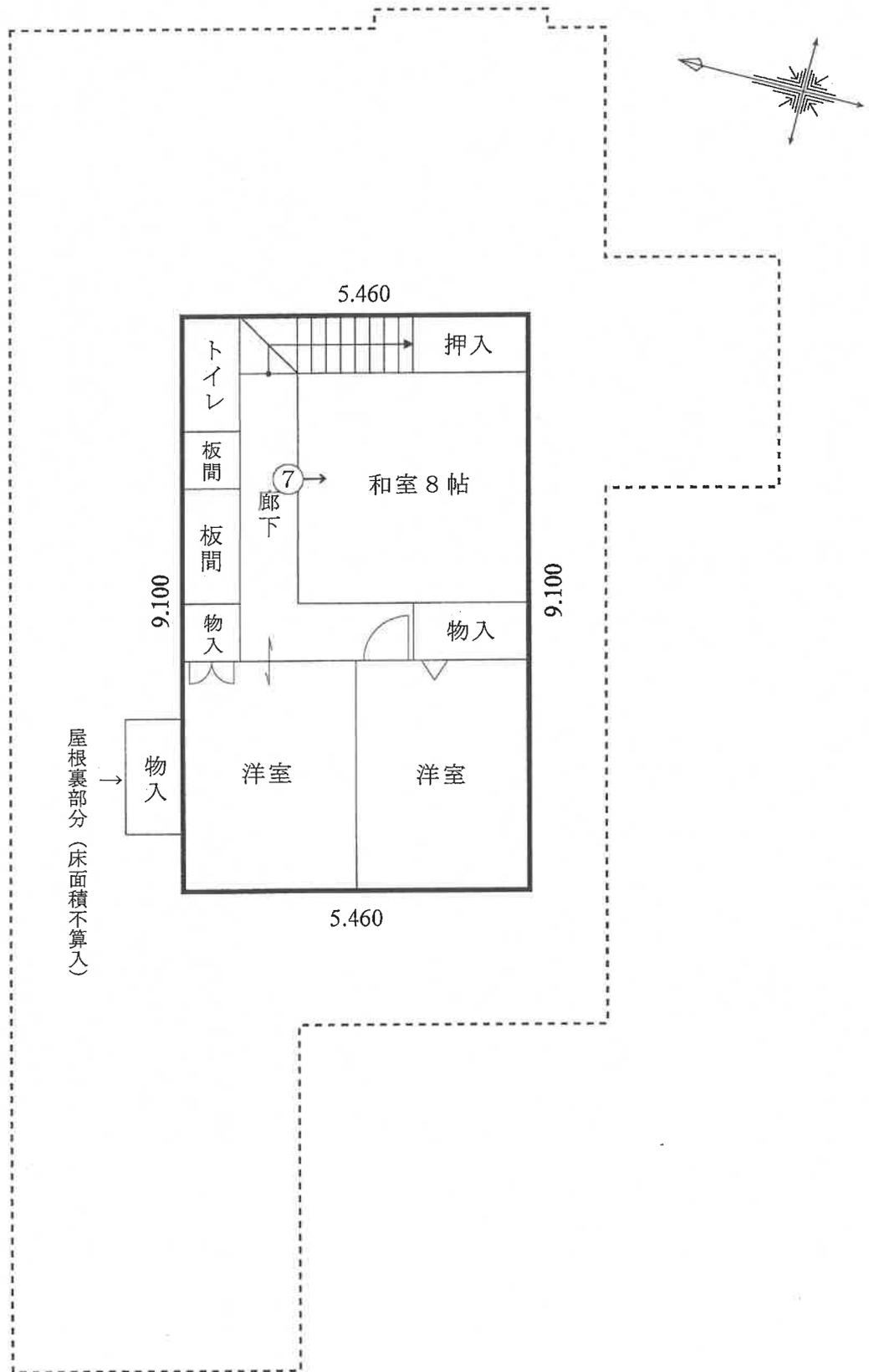
←○写真撮影位置方向  
(8枚目)

縮尺 1 / 500



# 間取図No. 2

物件番号11 居宅



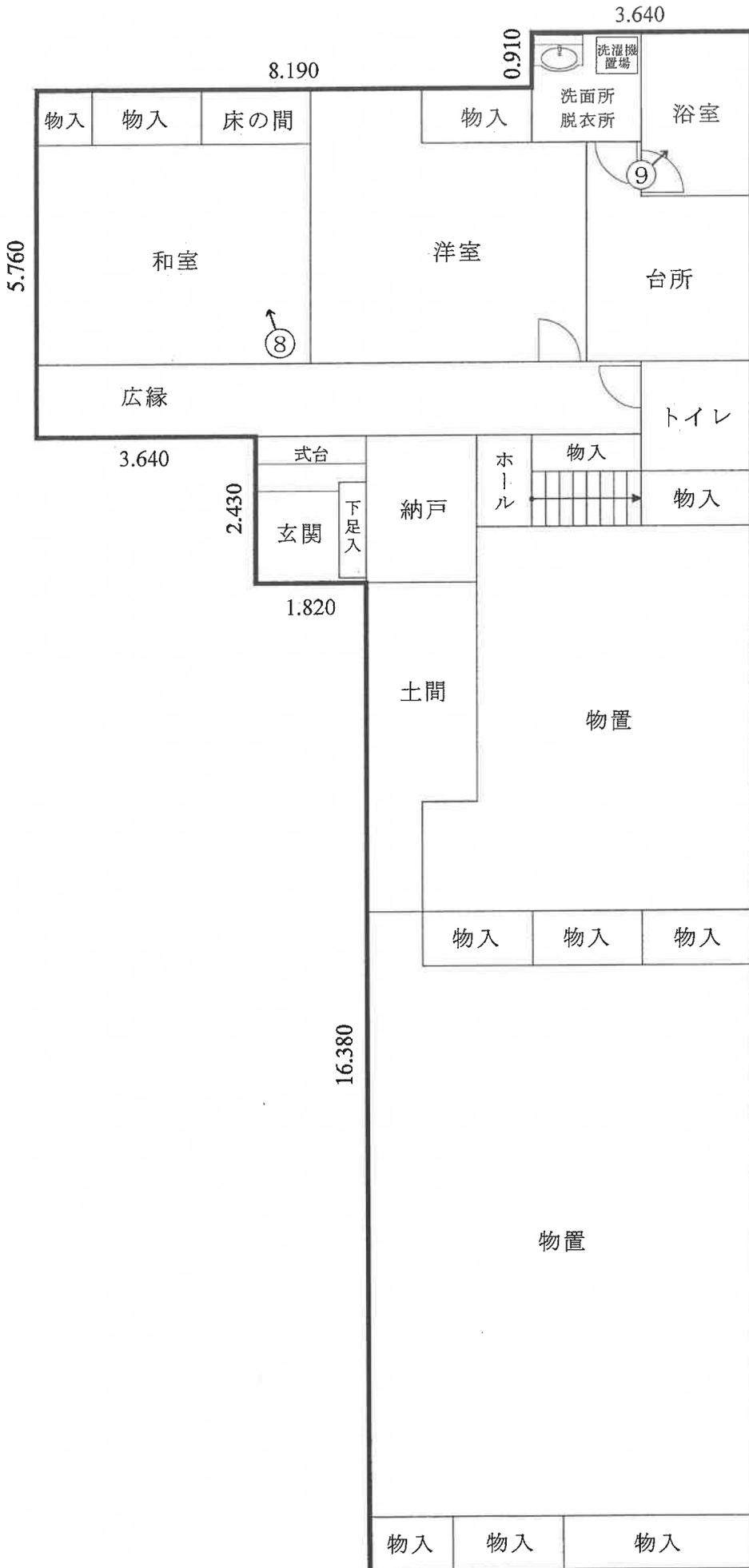
2 階 床面積 49.68 m<sup>2</sup>

←○写真撮影位置方向  
(10枚目)

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 3

物件番号12 居宅 物置



1 階  
床面積 195.69 m<sup>2</sup>

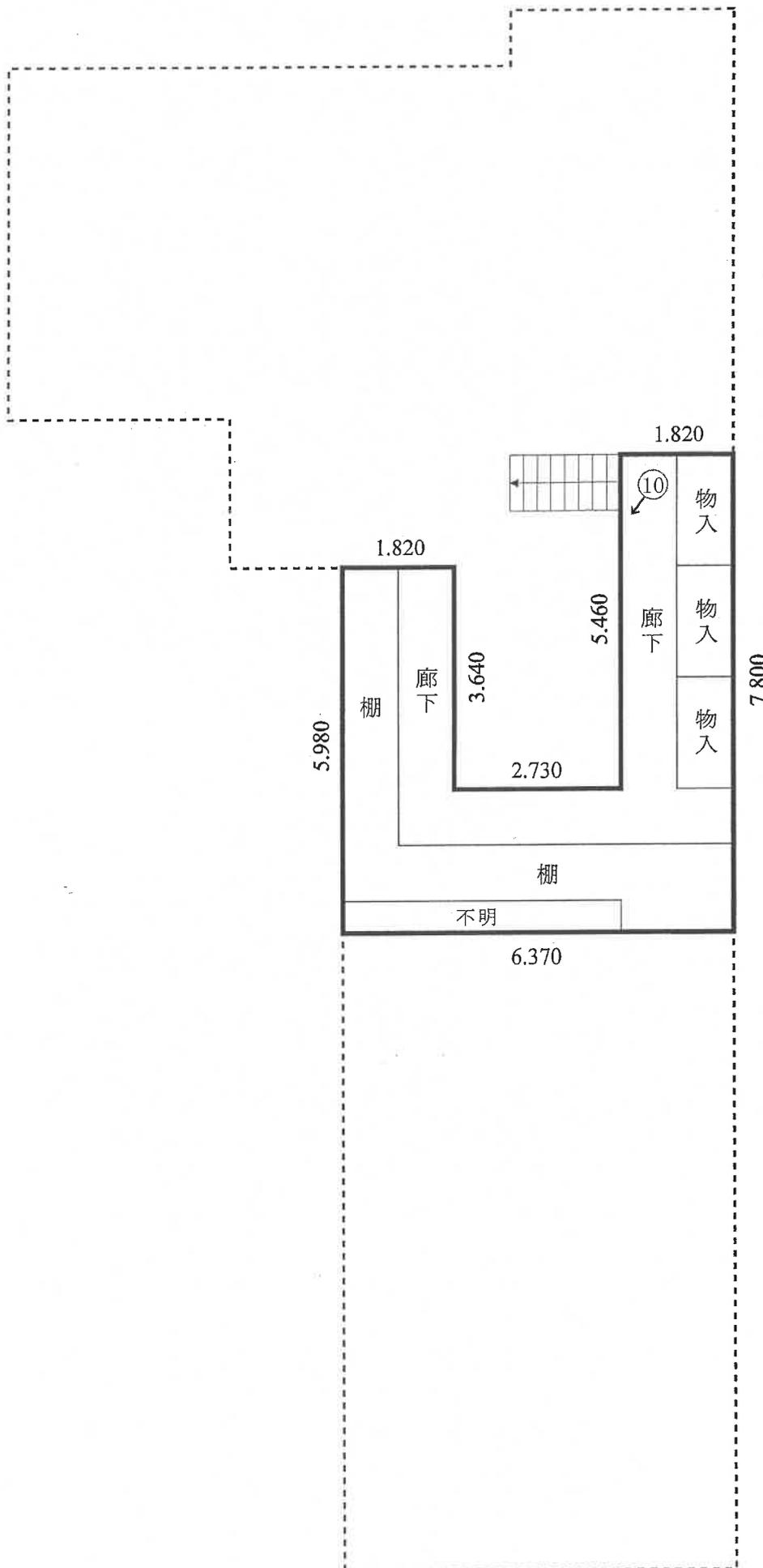
←○写真撮影位置方向

6.370  
(11枚目)

縮尺 1 / 100

# 間取図 No. 4

物件番号12 居宅 物置



2 階  
床面積 31.46 m<sup>2</sup>

←○写真撮影位置方向

(12枚目)

縮尺 1 / 100

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



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



令和 7年 (又) 第 20号  
令和 7年 4月22日 受 命  
令和 7年 6月 4日 現地調査  
令和 7年 6月16日 評 価  
令和 7年 6月23日 提 出  
分冊番号 4 - 3

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

物件番号 3 ~ 6 ・ 9 ~ 1 2

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

## 第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件番号 3～6・9～12 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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 3～6・9・10 の土地価格は物件 1 1・1 2 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 1 1・1 2 建物の価格は当該敷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、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も民事執行法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
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 山林	宅地一部山林
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 原野	山林一部宅地
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 山林	宅地
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 山林	宅地
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 雑種地	宅地
10	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 雑種地	宅地
11	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
12	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	

#### 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3, 4, 5, 6, 9, 10）

位置・交通	JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約13.3km	
付近の状況	農地・山林が広がる中、農家住宅・事業所等が散見される、旧来からの集落地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件3, 4, 5, 6, 9, 10 地積 : 3,530.00m <sup>2</sup> 規模 : やや大きい 形状 : 不整形 地勢 : 起伏あり 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の北西側約4.2m舗装市道 (道路敷を除く舗装部分の幅員)  ※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	本件土地所有者の親族が物件11・12建物を所有して使用貸借により敷地の用途に使用している。その他車庫・物置等（一部份外土地68番1に越境している可能性あり）が存する。敷地内には高低差があり、庭石・庭園等も存する。 (物件11・12に対する法定地上権は成立しない事を前提として評価する)  物件3の一部、物件4の大半は傾斜のある山林である。  敷地内に約4m～5m程度の高低差がある。  ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：なし</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p> <p>※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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推認する。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。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるかは不明であるのでご留意下さい。</p> <p>(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
特記事項	<p>評価の便宜上、物件3・4土地の一部は各々物件11・12の建物の敷地として利用され、残地は山林であることを前提とし、物件9・10土地の一部は各々物件11・12の建物の敷地（主として進入路）として利用され、物件5・6土地は専ら物件12の建物の敷地として利用されているものとした。（下記参照）</p> <p>※物件11建物の敷地  3-I、4-II、9-T、10-R</p> <p>※物件12建物の敷地  3-O、4-H、5、6、9-Ch、10-N</p> <p>※山林 3-H、4-E</p> <p>各々の敷地範囲は机上で概算計測により判断した。具体的数値は後記の通りである。</p> <p>物件6付近に設置されている土留めと隣地境界とは一致していないものと推定されるが経緯等詳細は不明であるとのことであった。</p> <p>物件9・10の進入路は隣地所有者も利用しているとのことであった。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年11月28日新築 約37年 満了
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 プラスター塗・押縁下見板張 等 内壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・合板フローリング 等 設備 給排水衛生工事・電気工事等	※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件建物の所有者及び家族が居住し、居宅として利用している。	
特記事項	内壁の一部が剥がれており、雨漏りの跡も認められた。一部傾きが認められ、建具の建付が悪化している箇所も存するとのことであった。東日本大震災による損傷と思われる。但し、建物構造等への損傷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ない。	

## (物件12)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成3年10月3日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 プラスター塗・カラー鉄板サイディング張等 内壁 新京壁・プラスター塗等 天井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼等 床 畳敷・合板フローリング・土間コンクリート敷等 設備 給排水衛生工事・電気工事等  ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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 物置 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者及び家族・親族が居住し、一部を物置として利用している。
特記事項	内壁の一部に割れが認められ、東日本大震災による損傷と思われる。但し、建物構造等への損傷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ない。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

① 物件3-イ, 3-ロ, 4-ニ, 4-ホ, 5, 6, 9-ト, 9-チ, 10-リ, 10-ヌ (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し, これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
3-イ	4,660	0.47	927.00	0.90	1,830,000
3-ロ	4,660	0.47	178.00	0.90	350,000
4-ニ	4,660	0.47	14.00	0.90	30,000
4-ホ	4,660	0.47	14.00	0.90	30,000
5	4,660	0.47	563.00	0.90	1,110,000
6	4,660	0.47	448.00	0.90	880,000
9-ト	4,660	0.47	73.50	0.90	140,000
9-チ	4,660	0.47	73.50	0.90	140,000
10- リ	4,660	0.47	53.00	0.90	100,000
10- ヌ	4,660	0.47	53.00	0.90	100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 行方-2

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$5,180\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/103.0 \times 100/107.8 = 4,660\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：角地+3

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：宅地部分 規模▲30 高低差▲10 形状▲25

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：宅地部分 0.90

② 物件3-ハ, 4-ヘ (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3-ハ	4,660	0.06	913.00	260,000

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4-へ	4,660	0.06	220.00	60,000

イ 個別格差：山林部分 画地条件(傾斜▲30 形状▲10)その他条件(宅地造成条件(転換費用的減価)▲90)

ウ 地積：登記記載の地積。

### ③ 物件11, 12(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
11	280,000	233.51	0.035	2,290,000

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：233.51㎡

ウ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.035

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
12	250,000	227.15	0.035	1,990,000

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：227.15㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

- 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.035

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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
3-イ	1,830,000	0.10 ※下記参照	180,000
3-ロ	350,000	0.10 ※下記参照	40,000
4-ニ	30,000	0.10 ※下記参照	10,000
4-ホ	30,000	0.10 ※下記参照	10,000
5	1,110,000	0.10 ※下記参照	110,000
6	880,000	0.10 ※下記参照	90,000
9-ト	140,000	0.10 ※下記参照	10,000
9-チ	140,000	0.10 ※下記参照	10,000
10-リ	100,000	0.10 ※下記参照	10,000
10-ヌ	100,000	0.10 ※下記参照	10,000

※場所的利益価値相当額

### ② 内訳価格及び一括価格

1頁記載の各物件土地の価格は、前述の特記事項記載の分類に応じた各評価額との合計額である。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ, 1③ エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
3-イ	1,830,000	-180,000	/	0.85	0.70	980,000
3-ロ	350,000	-40,000	/	0.85	0.70	180,000
3-ハ	260,000	/	/	0.85	0.70	150,000
4-ニ	30,000	-10,000	/	0.85	0.70	10,000
4-ホ	30,000	-10,000	/	0.85	0.70	10,000
4-ヘ	60,000	/	/	0.85	0.70	40,000
5	1,110,000	-110,000	/	0.85	0.70	600,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ, 1③ ア)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
6	880,000	-90,000		0.85	0.70	470,000
9-ト	140,000	-10,000		0.85	0.70	80,000
9-チ	140,000	-10,000		0.85	0.70	80,000
10- リ	100,000	-10,000		0.85	0.70	50,000
10- ヌ	100,000	-10,000		0.85	0.70	50,000
11	2,290,000	+210,000	1.00	0.85	0.70	1,490,000
12	1,990,000	+270,000	1.00	0.85	0.70	1,340,000
一括価格 (合計)						5,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載の内容、規模、種類・集落地域における市場性等を考慮して上記の通り判断した。

オ 競売市場修正：0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 行方-2

所 在：行方市麻生字田倉3286番22

地 目：宅 地

価 格：5,180円/㎡

位 置：JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約12km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：544㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側約2.7m市道に接面 北側側道

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：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・土地所在図・地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番3  
地 目 畑  
地 積 1118平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番5  
地 目 山林  
地 積 1436平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番8  
地 目 山林  
地 積 2018平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番9  
地 目 原野  
地 積 248平方メートル  
所有者 A

## 物件目録

5 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番10  
地 目 山林  
地 積 563平方メートル

所有者 A

6 所 在 行方市南字八石  
地 番 68番11  
地 目 山林  
地 積 448平方メートル

所有者 A

7 所 在 行方市南字浜山  
地 番 75番2  
地 目 畑  
地 積 786平方メートル

所有者 A

8 所 在 行方市南字浜山  
地 番 75番3  
地 目 田  
地 積 135平方メートル

所有者 A

## 物 件 目 録

9 所 在 行方市南字八石  
地 番 9 1 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 1 4 7 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 行方市南字八石  
地 番 9 1 番 6  
地 目 雑種地  
地 積 1 0 6 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 行方市南字八石 6 8 番地 8  
家屋 番号 6 8 番 8  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 8 3 . 8 3 平方メートル  
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 B

1 2 所 在 行方市南字八石 6 8 番地 1 1、6 8 番地 1 0  
家屋 番号 6 8 番 1 1  
種 類 居宅 物置

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 195.69平方メートル  
2階 31.46平方メートル

所有者 B

13 所 在 行方市南字八石

地 番 69番2

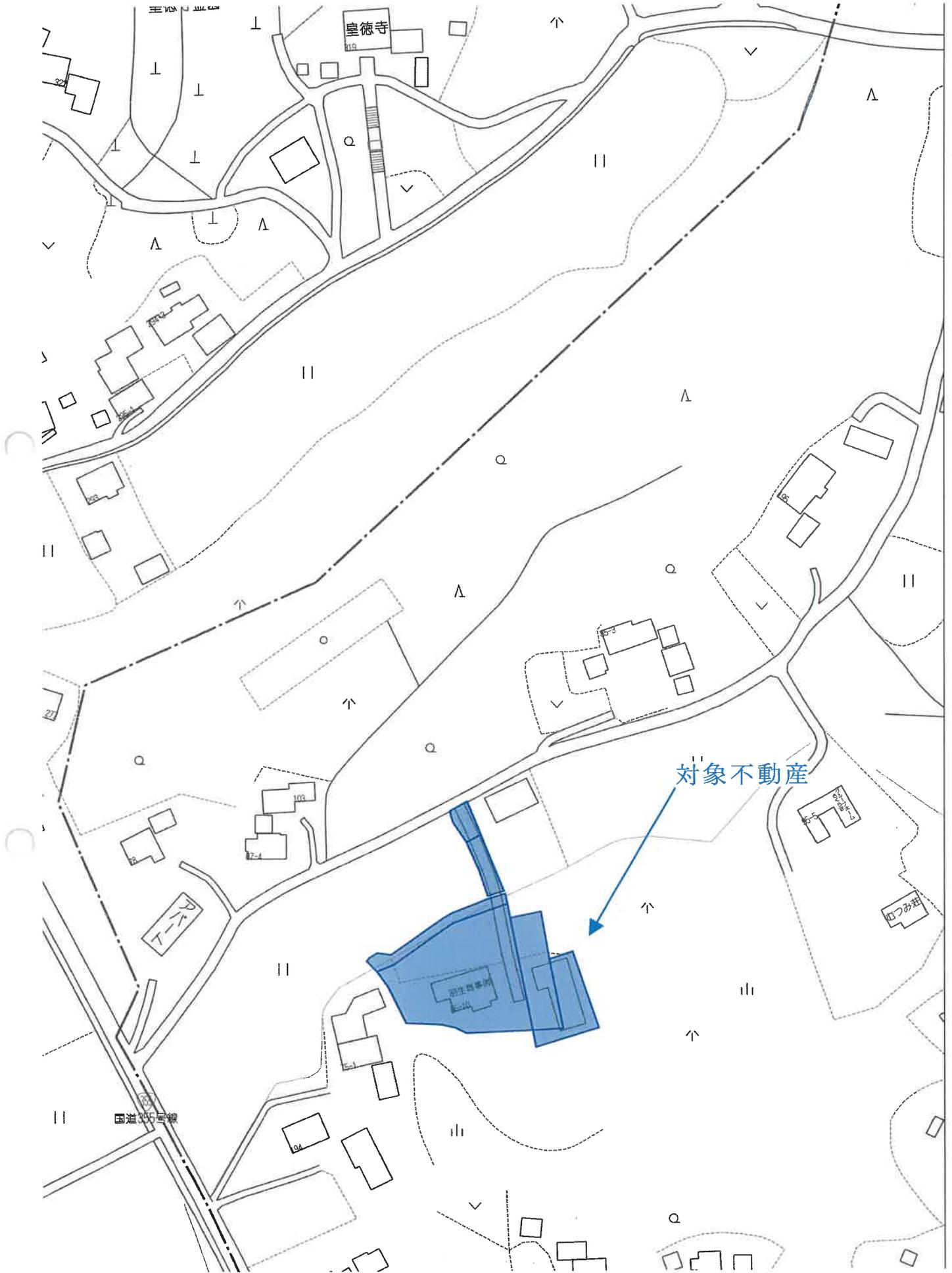
地 目 畑

地 積 578平方メートル

所有者 B



# 周辺見取図





登記年月日：昭和59年11月8日

436680

前 68-1

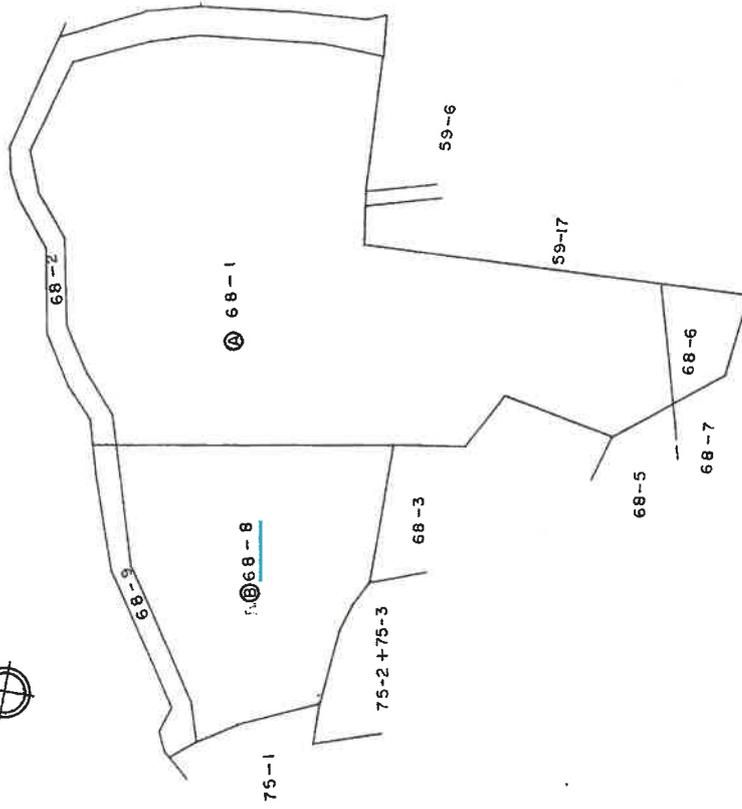
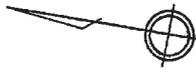
新 68-8

土地所在図

行方市

行方郡麻生町大字南字八石

地番	68-8
土地の所在	行方郡麻生町大字南字八石



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和59年11月1日作成)

(茨城土地家屋調査士会印)

S. 59. 11. 8

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月9日

水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官



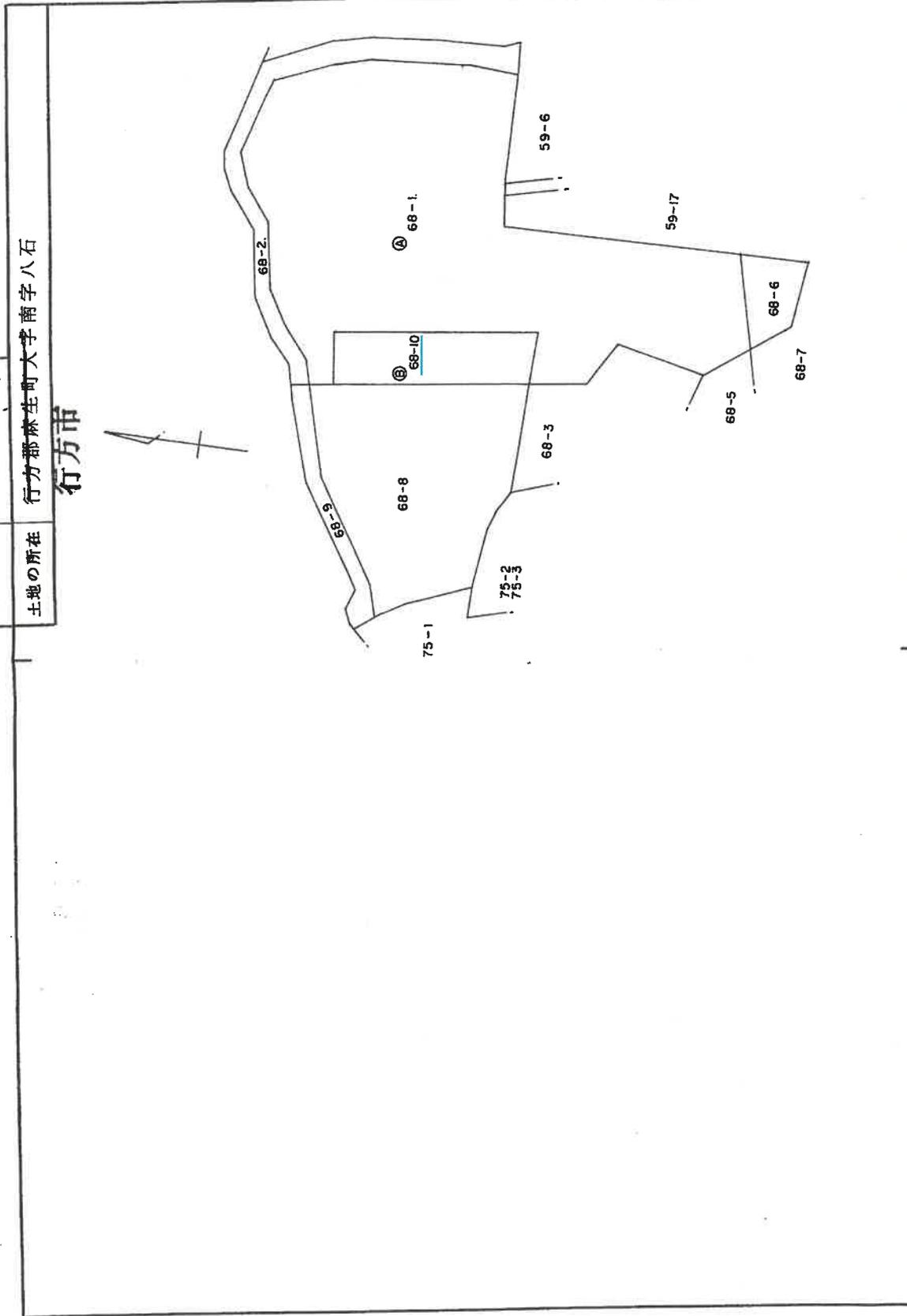




登記年月日：昭和60年3月11日

436683

前 68-1 校 新 1/2  
地 番 68-10-1  
土地の所在 行方郡林生町大字南字八石  
行方市



製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/1000

昭和60年3月7日作製

(茨城土地家屋調査士会用品)

5.60.3.11

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5月9日 水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官

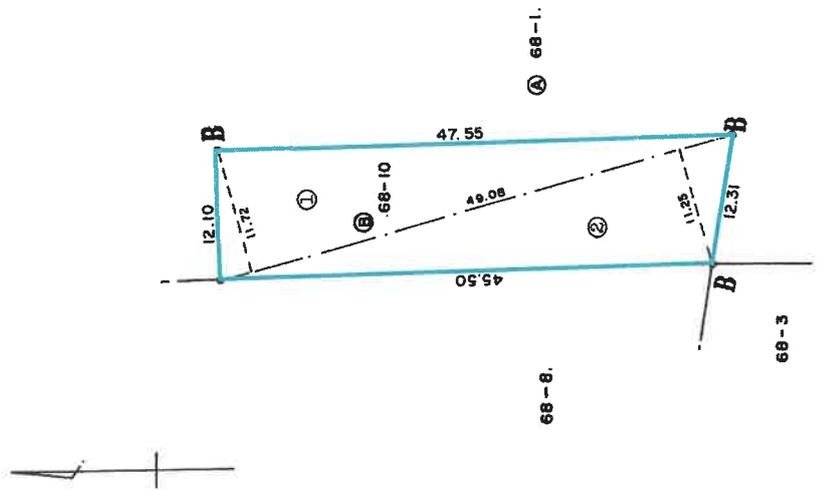
登記年月日：昭和60年3月11日

436684

新 地積測量図

地番 68-10-1

土地の所在 行方郡麻生町大字南字八石  
行方市



地積計算表

- ② 68-10
- ①  $49.08 \times 11.72 = 575.21760$
  - ②  $49.08 \times 11.25 = 552.15000$
  - 1127.36760
  - 563.68380
- ④ 68-1
- $5963.45795 \text{ m}^2 - 563.68380 \text{ m}^2 = 5399.77415 \text{ m}^2$

A	コンクリート杭
B	プラスチック杭
C	石杭
D	

作製者		申請人		縮尺	1/500
				昭和60年3月7日作製	

(茨城土地家屋調査士会所属)

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5月9日 水戸地方法務局麻生支局

登記官

登記年月日：平成7年2月17日

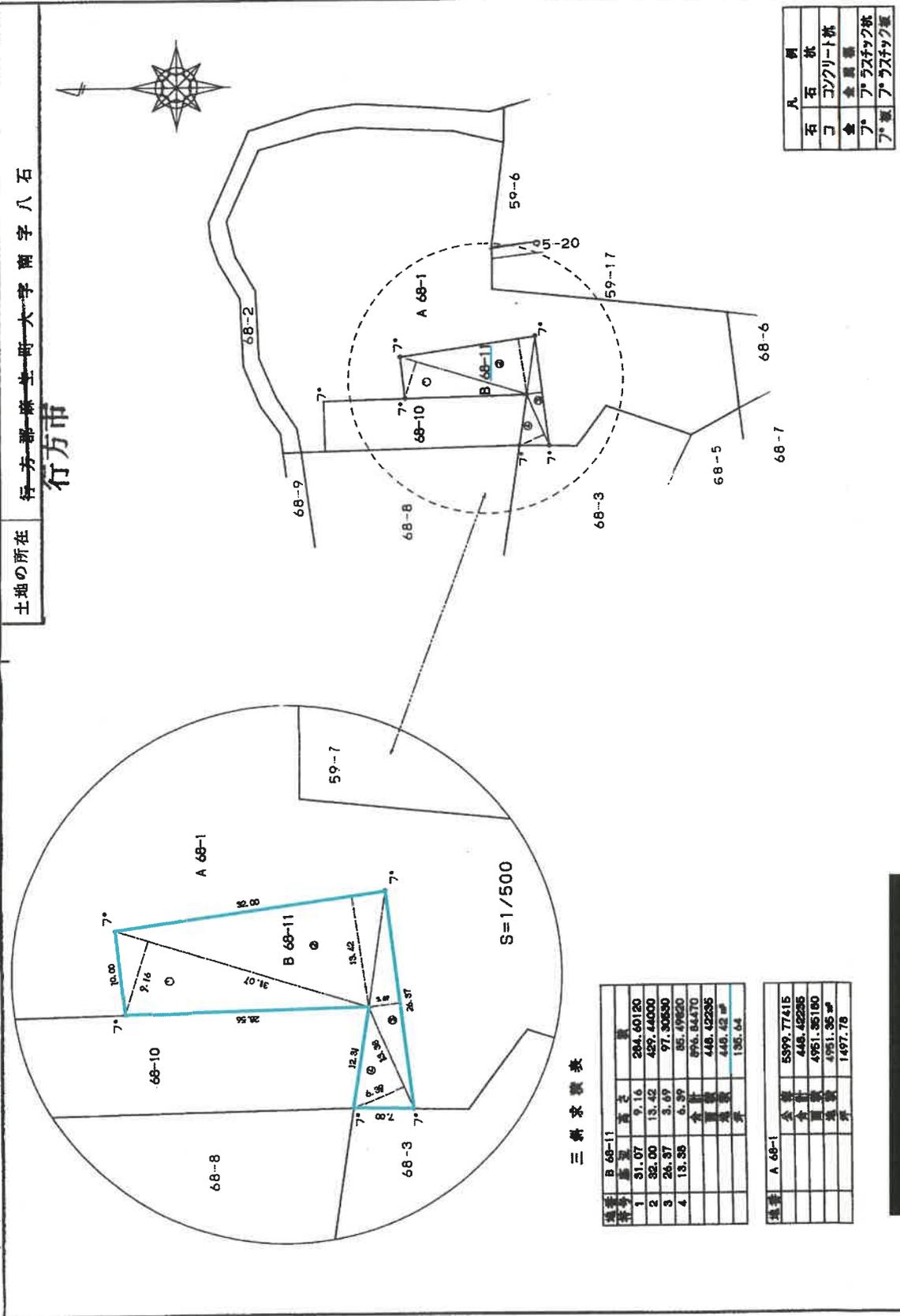
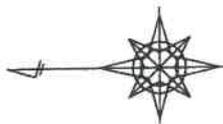
436685

前 68-1 後 新 68-1-1

地積測量図

土地の所在 行方郡麻生町大字南字八石

行方市



三斜求積表

番号	面積	高さ	積
1	31.07	9.16	284.60120
2	32.00	13.42	429.44000
3	26.37	3.69	97.30690
4	13.36	6.39	85.49620
合計			896.84470
面積			448.42235
高さ			448.42235
積			1361.64

番号	面積	高さ	積
1	5399.77415		
合計	448.42235		
面積	4951.35180		
高さ	4951.35180		
積	1497.78		

凡例	例
石	林
コ	コンクリート杭
金	金目
フ	プラスチック杭
フ	プラスチック杭

縮尺 1/1000

申請人

(平成7年2月17日作製)

製作者

(家屋土地測量士会 用紙)

請求番号：20-9

登記年月日：昭和59年10月5日

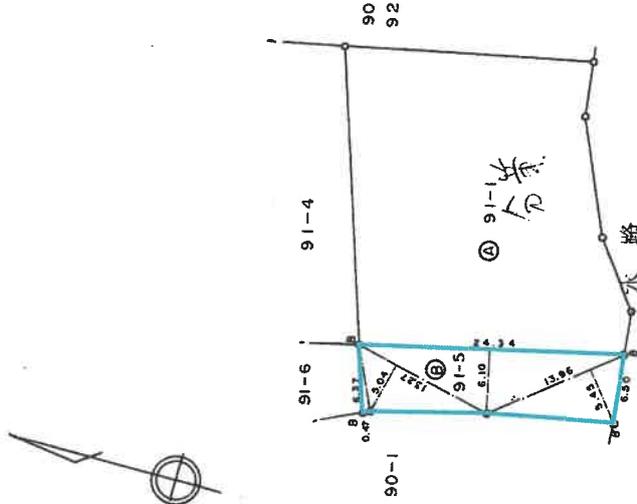
436721

前 91-1 後 91番5-1 新

地積測量図

土地の所在 行方市 行方郡麻生町大字南字八石

地積計算表		
⑥ 91-5		
基底辺高さ	倍面積	地積
1 6.37	0.47	2.9939
2 13.27	5.04	66.8808
3 24.34	6.10	148.6740
4 13.96	5.45	76.0820
		294.6307
	1/2	147.20535
④ 91-1		
7.90.9530	-	147.21535
		643 m <sup>2</sup>
		= 643.73765



A	コンクリート杭
B	プラスチック杭
C	石杭
D	

作製者

9年10月4日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(関東土地測量士会)

S. 59. 10. 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5月9日 水戸地方法務局麻生支局

登記官

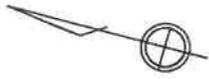
登記年月日：昭和59年10月5日

436722

前地番 91-4 後地番 91-4 新地積測量図

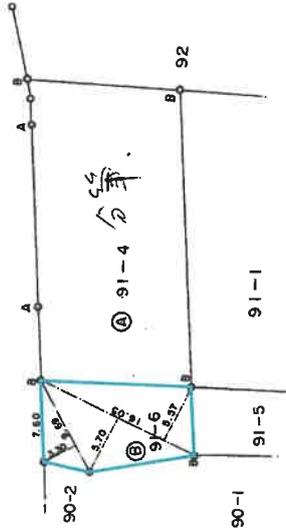
土地の所在 行方市 行方郡麻生町大字南字八石

行方市



道路

地番	底辺	高さ	倍面積	積地積
⑧ 91-6	1	9.69	3.30	31.9770
	2	16.05	5.70	91.4850
	3	16.05	5.57	89.3985
			1/2	212.8605
				106.43025
⑨ 91-4				495.8820 - 106.43025
				= 389.45175



A	コンクリート杭
B	プラスチック杭
C	右杭
D	

作業者

申請人

縮尺 1/500

(昭和59年10月4日作製)

(茨城土地測量調査士会所属)

59 10 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5月9日 水戸地方事務所 麻生支所

登記官

登記年月日：平成7年2月10日

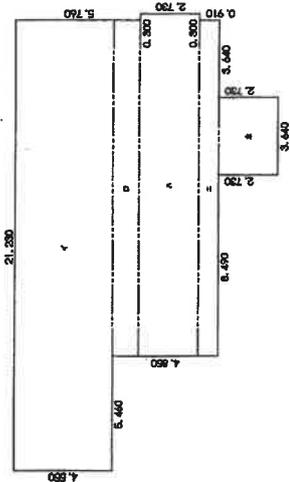
盛理番号 408642  
各階平面図

建物平面図  
各階平面図

家屋番号 6.8番 8

建物の所在 行方市 行方町大字大字字八石SS番地8

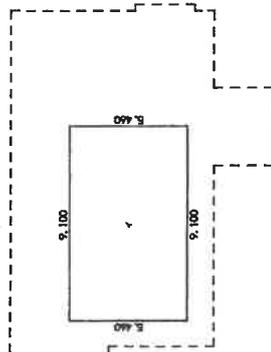
1 階



1 階 求積表

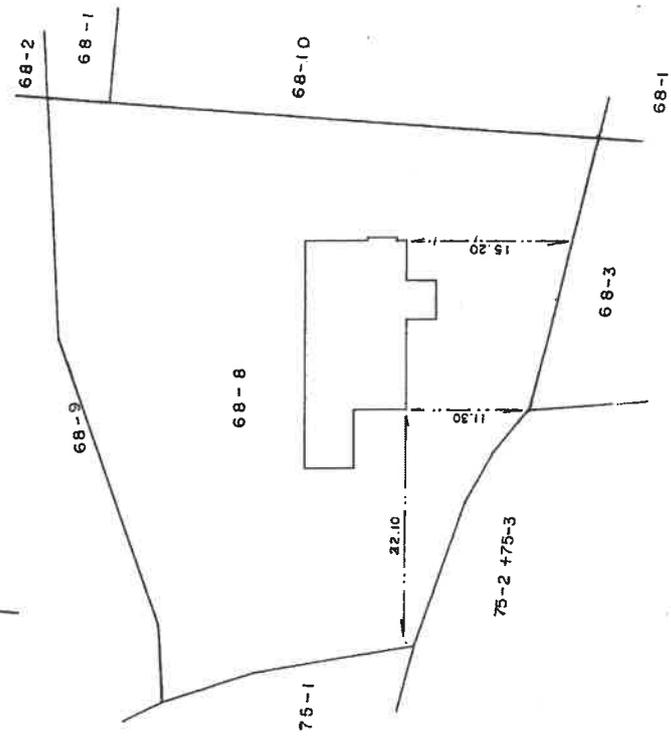
121.280 X 4.550 =	96.596500
115.770 X 1.210 =	19.081700
116.070 X 2.730 =	43.871100
115.770 X 0.910 =	14.950700
3.640 X 2.730 =	9.937200
合計	183.837200
概積	183.83 m <sup>2</sup>

2 階



2 階 求積表

1 9.100 X 5.460 =	49.686000
概積	49.68 m <sup>2</sup>



作製者

8 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土庫家屋調査士会専用紙)

H7.2.10

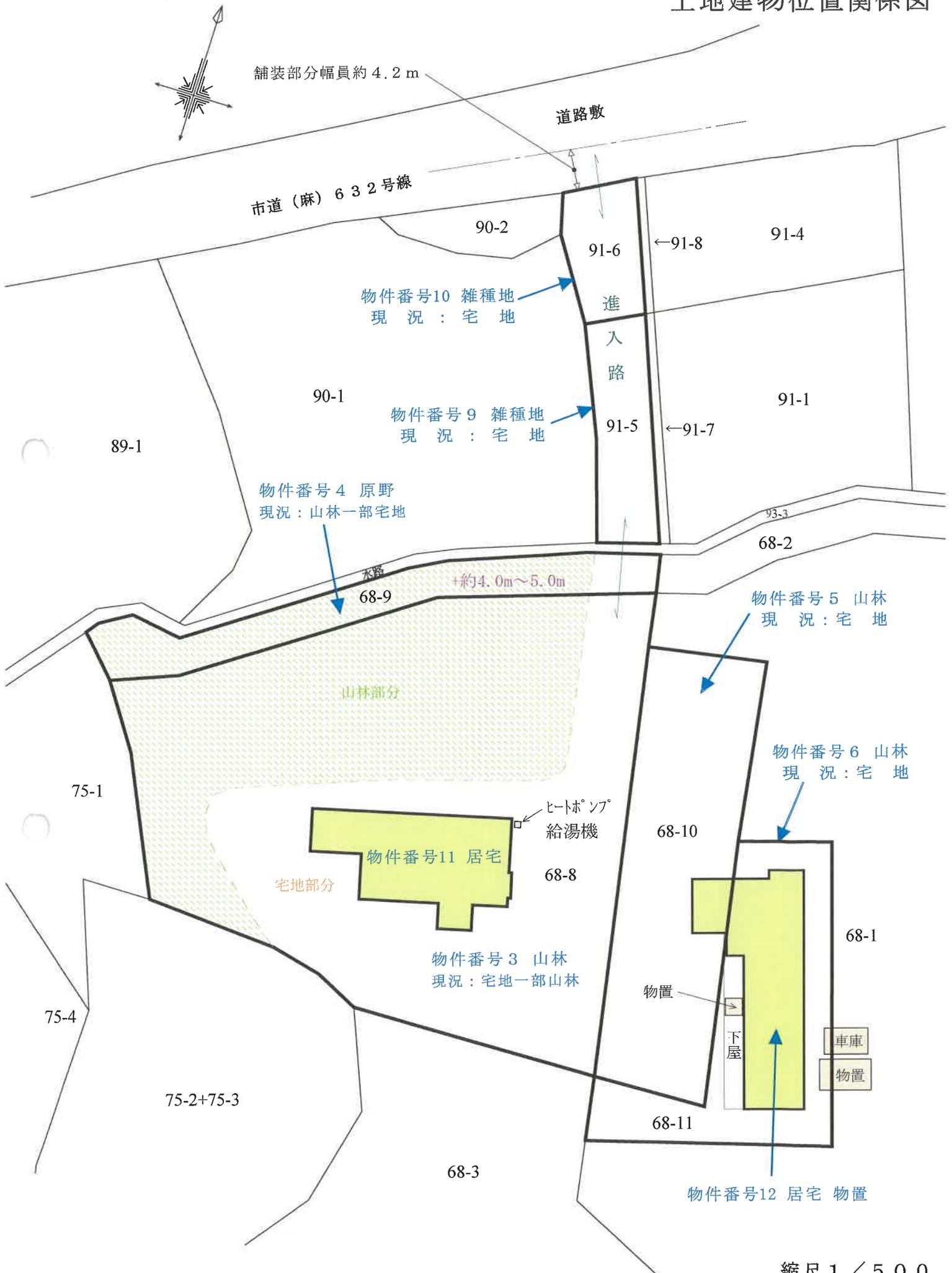
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年5月9日 水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官

請求番号：20-8



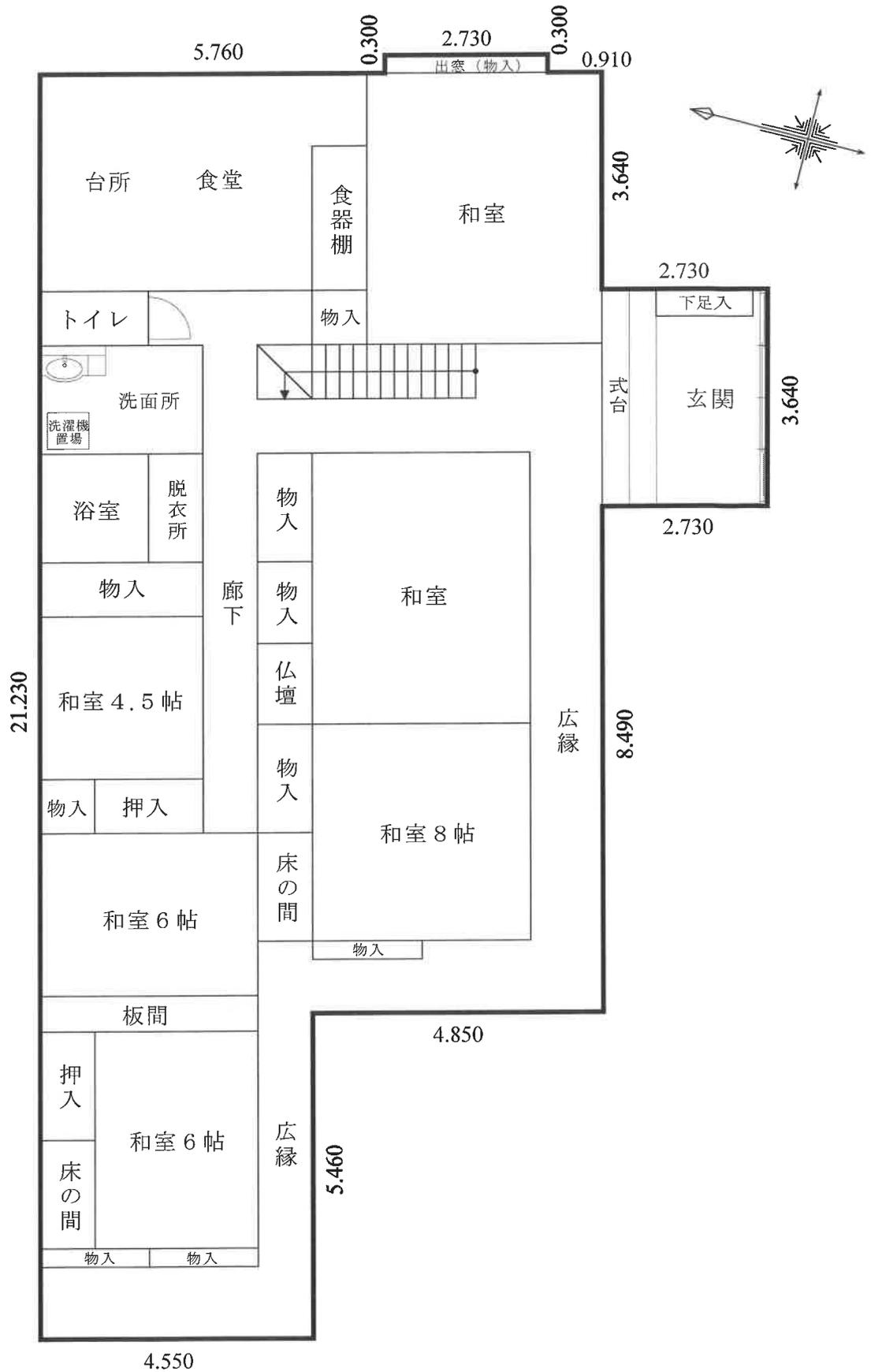
# 土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

# 間取図No. 1

物件番号11 居宅

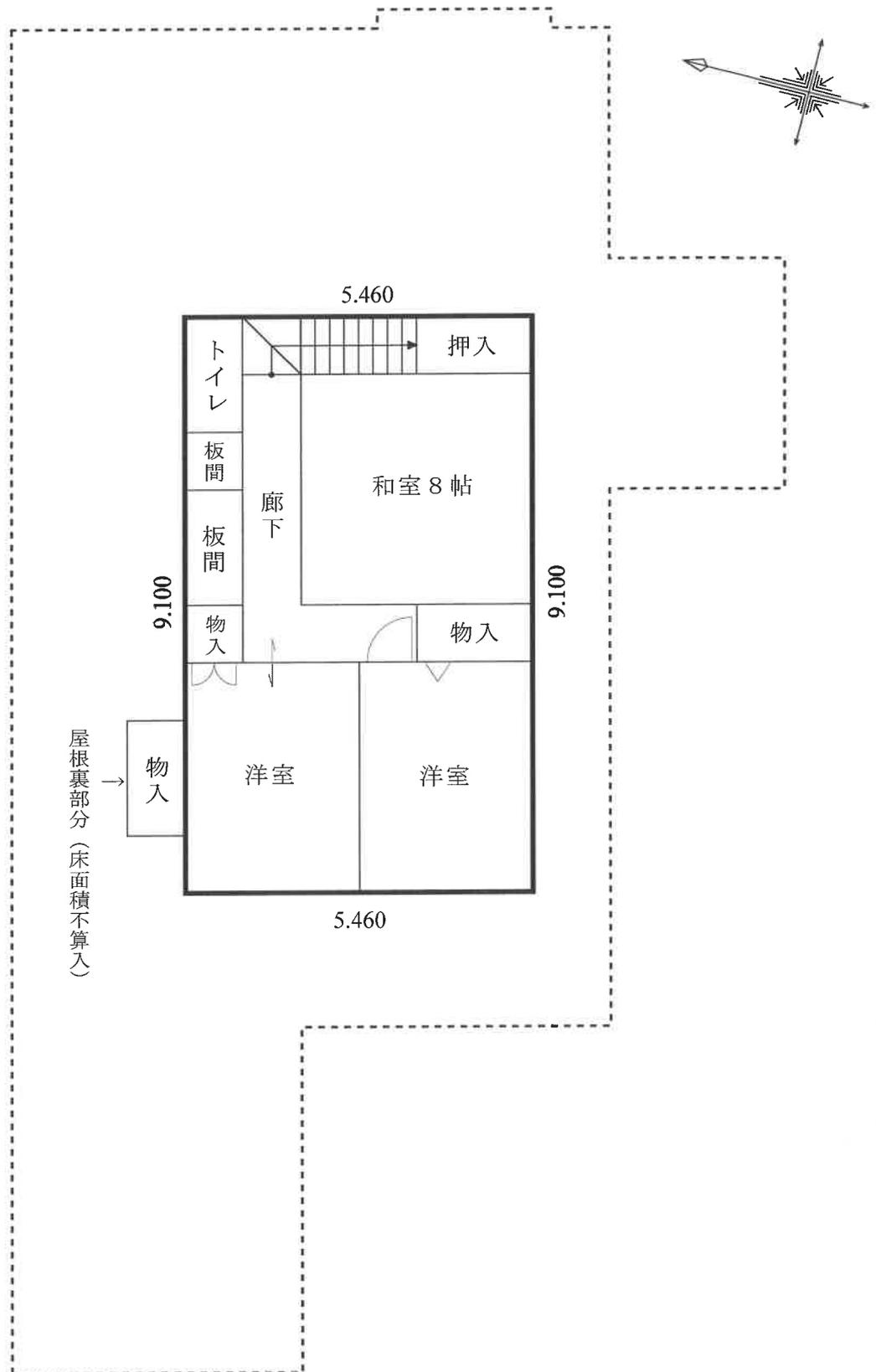


1 階 床面積 183.83 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 2

物件番号11 居宅

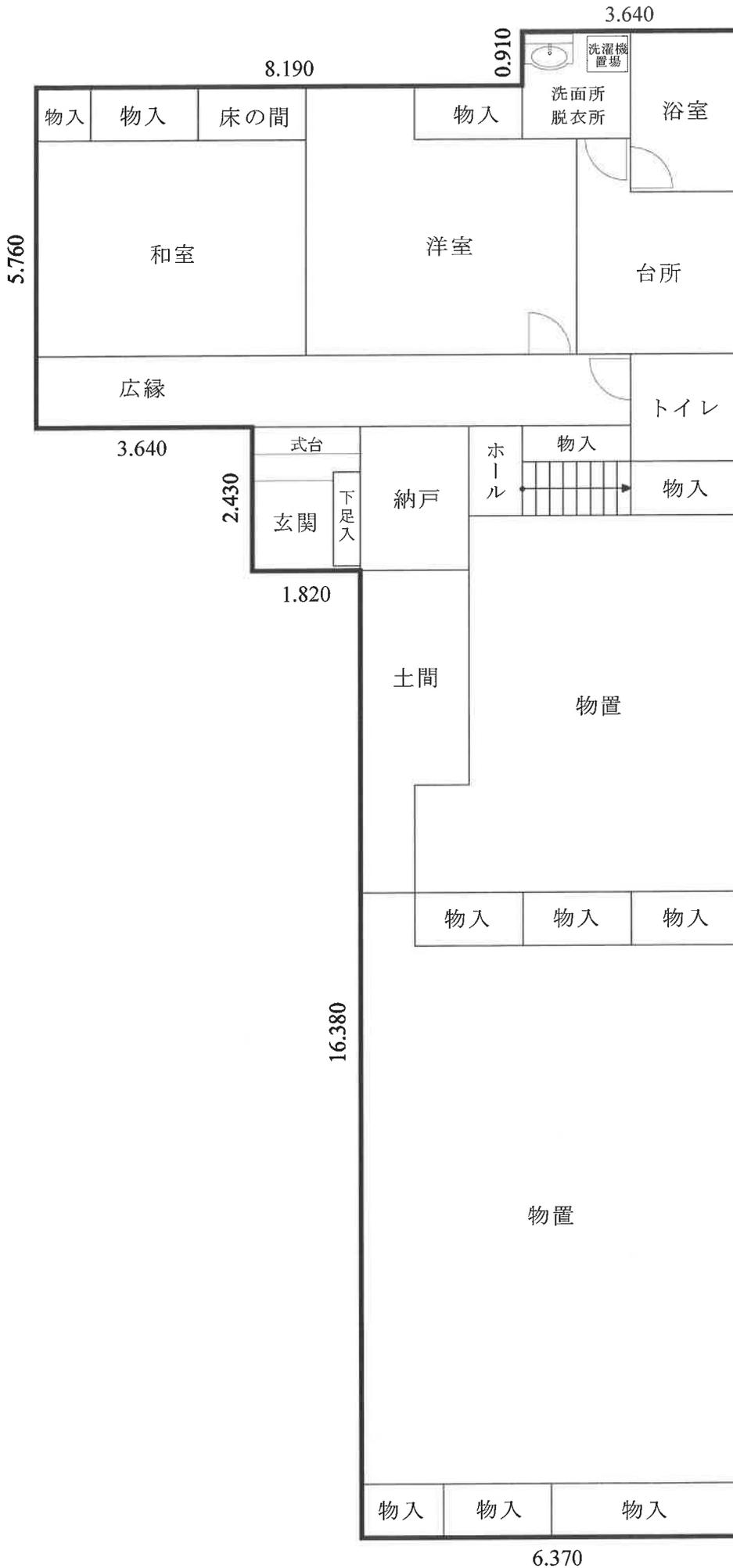


2 階 床面積 49.68 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 3

物件番号12 居宅 物置

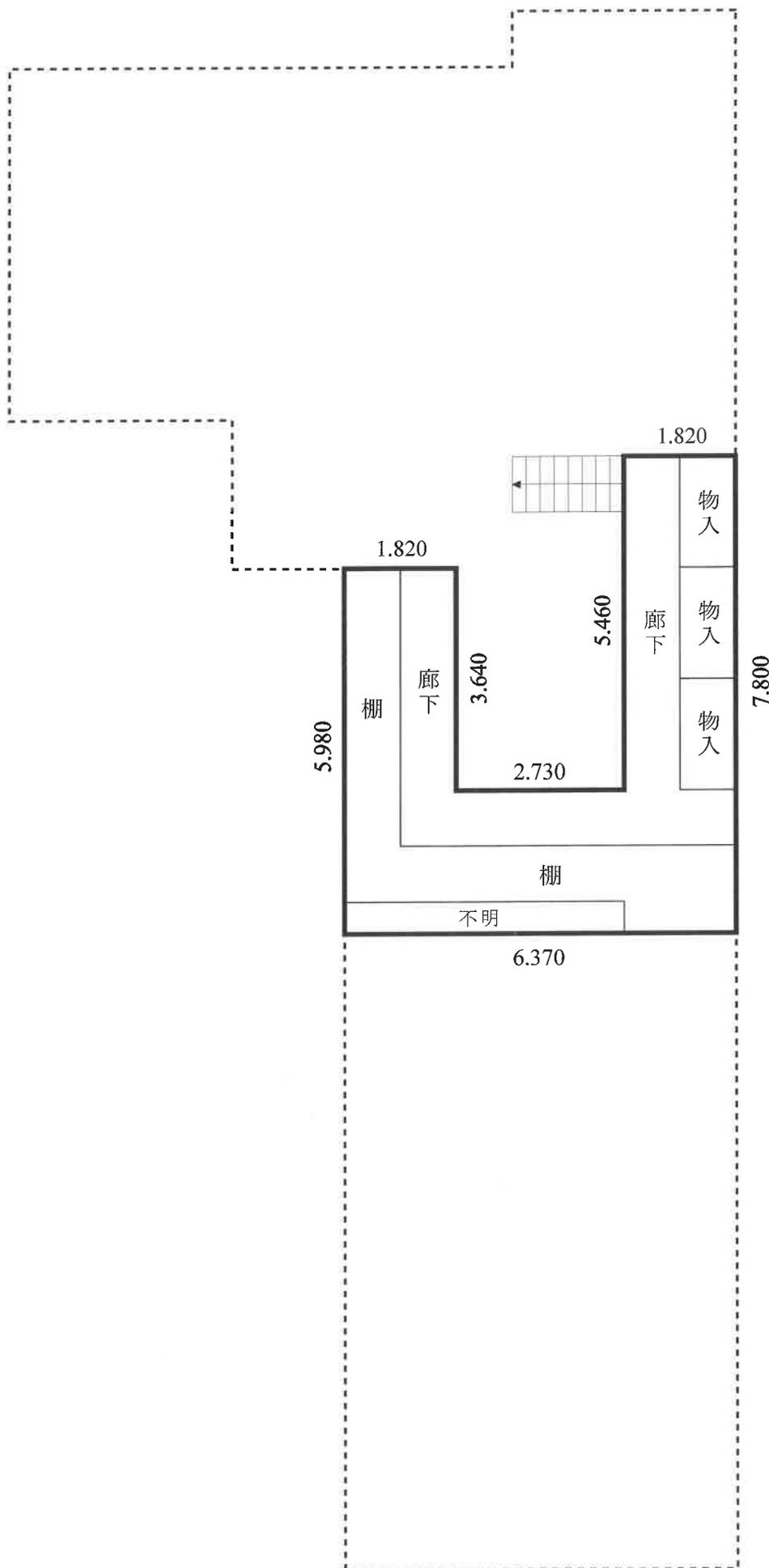


1 階  
床面積 195.69 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

# 間取図No. 4

物件番号12 居宅 物置



2 階  
床面積 3 1. 4 6 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 1 0 0