

## 閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件は、競売手続の開始後に当事者の変更（相続放棄）が生じたため、現況調査報告書及び評価書の各物件目録記載の物件の共有者の表示について下記のとおり読み替えが必要になります。ご注意ください。なお、物件明細書について、読み替えの必要はありません。

### 記

変 更 前	変 更 後
共有者 A 持分 24分の10	
共有者 B 持分 24分の5	共有者 A 持分 4分の3
共有者 C 持分 24分の5	共有者 D 持分 4分の1
共有者 D 持分 24分の4	

(上記変更前の表示は、登記記録上の共有者です。)

## 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 武井 淳子

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 4月 3日 午前 <del>8時30分</del> <sup>9時00分</sup> 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>5時00分</del> <sup>4時30分</sup> 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

14 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 306番  
地 目 山林  
地 積 933平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

15 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 309番  
地 目 山林  
地 積 432平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

16 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 310番  
地 目 宅地  
地 積 434.76平方メートル

18 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 314番1  
地 目 宅地  
地 積 823.72平方メートル



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 19 | 所 | 在 | 常陸大宮市久隆字シノサキ |
|    | 地 | 番 | 315番1        |
|    | 地 | 目 | 山林           |
|    | 地 | 積 | 295平方メートル    |
| 20 | 所 | 在 | 常陸大宮市久隆字シノサキ |
|    | 地 | 番 | 318番         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 618.89平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

---

---

1 不動産の表示

【物件番号14～16, 18～20】

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16】

本件土地につき、売却対象外の①建物(家屋番号310番)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。

【物件番号18】

本件土地につき、売却対象外の②建物(家屋番号314番の1)、③未登記建物(種類:物置, 構造:木造金属葺2階建, 床面積:1階 約52平方メートル, 2階 約52平方メートル)及び④未登記建物(種類:物置, 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:約100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、いずれも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14～16, 18～20】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14, 15, 19, 20】

本件共有者らが占有している。

---

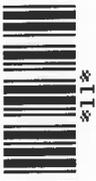
---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

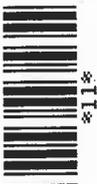
### 《 注 意 書 》

- 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。



\*11\*

物 件 目 録

14 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 306番  
地 目 山林  
地 積 933平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1

15 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 309番  
地 目 山林  
地 積 432平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1

16 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 310番  
地 目 宅地  
地 積 434.76平方メートル

共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1



物 件 目 録

18 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 314番1  
地 目 宅地  
地 積 823.72平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1

19 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 315番1  
地 目 山林  
地 積 295平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1

20 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 318番  
地 目 宅地  
地 積 618.89平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 D 持分4分の1



令和6年(ケ)第78号  
(物件14~16, 18~20)  
令和6年7月18日受理  
令和6年9月27日提出  
(評価人 立川伸光)

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所  
執行官 加藤宏紀

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 14 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 306番  
地 目 山林  
地 積 933平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4
- 15 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 309番  
地 目 山林  
地 積 432平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4
- 16 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 310番  
地 目 宅地  
地 積 434.76平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4

物 件 目 録

- 18 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 314番1  
地 目 宅地  
地 積 823.72平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4
- 19 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 315番1  
地 目 山林  
地 積 295平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4
- 20 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 318番  
地 目 宅地  
地 積 618.89平方メートル  
共有者 A 持分24分の10  
共有者 B 持分24分の5  
共有者 C 持分24分の5  
共有者 D 持分24分の4

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14～16, 18～20													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件16, 18, 20) <input type="checkbox"/> 原野 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件19) <input checked="" type="checkbox"/> 山林一部宅地 (物件14, 15)													
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件14, 15土地の一部および物件16, 18, 20土地上に下記目的外建物及び工作物を所(共)有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件14, 15土地の大部分および物件19土地を山林の状態を占有している <input type="checkbox"/> 物件の土地については、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>													
その他の事項	物件14, 15土地には資材置き場(工作物)がある。 物件20土地にはかつて建物があったようだが、現在は雑草が繁茂して立ち入りも、見通すことも出来ない状態のため、その存在は確認できなかった。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年( )</td> <td style="text-align: center;">第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">令和</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所		支部	令和	年( )	第	号							
	保管開始日	令和	年	月	日									
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物①の概況 (物件 16 関係)	
所 在	茨城県常陸大宮市久隆字シノサキ 310番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 310番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積(概 略)	1階 124.93平方メートル 2階 33.94平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 (亡E相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和40年11月10日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡E) <input type="checkbox"/> 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

(4枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物②の概況 (物件 18 関係)	
所 在	茨城県常陸大宮市久隆字シノサキ 314番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 314番の1
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺平家建 (現況)
床面積 (概 略)	29.75平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 (Aの陳述によると亡E相続人)
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和9年ころ (Aの陳述による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 (   ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明 (Aの陳述によるとAの祖父の兄弟が建てたとのこと)
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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物③の概況 (物件 18 関係)	
所 在	茨城県常陸大宮市久隆字シノサキ 314番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造金属板葺2階建
床面積(概 略)	1階 約52平方メートル 2階 約52平方メートル (上記床面積は、本件建物が1階2階同型との陳述に基づいて、 公課証明書に記載された床面積のおよそ2分の1ずつとした。)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 (Aの陳述によると亡E相続人)
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年より前 (Aの陳述による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡E) <input type="checkbox"/> 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

(6枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物④の概況 (物件 18 関係)	
所 在	茨城県常陸大宮市久隆字シノサキ 314番地1
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> 番
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	約100平方メートル (現地概則)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 (Aの陳述によると亡E相続人)
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年より前 (Aの陳述による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡E) <input type="checkbox"/> 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

(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
■ A (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地のうち、誰かに貸している土地はありません。</li><li>2 本件土地上にある建物や建築物の所有者は亡Eの相続人です。</li><li>3 本件土地上にある建物の建築時期は固定資産評価証明書の備考欄に記載のとおりです。</li><li>4 現在、目的外建物①の西側にある建物は3棟です。</li><li>5 目的外建物②は、90年くらい前に祖父の兄弟が建てたもので、物置ですが現在は使っていません。</li><li>6 目的外建物③は、50年以上前に建てられた2階建ての物置です。ただし2階の床が抜けており、使えません。1階と2階は同じ形です。</li><li>7 目的外建物④は、40年くらい前に建てられた鉄骨造の物置です。</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  
(8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及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地には複数の目的外建物が建っているが、物件16土地にある2階建の居宅以外の建物は使用されずに雑草に深く埋もれている状態であり、近付くことが出来なかった。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して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

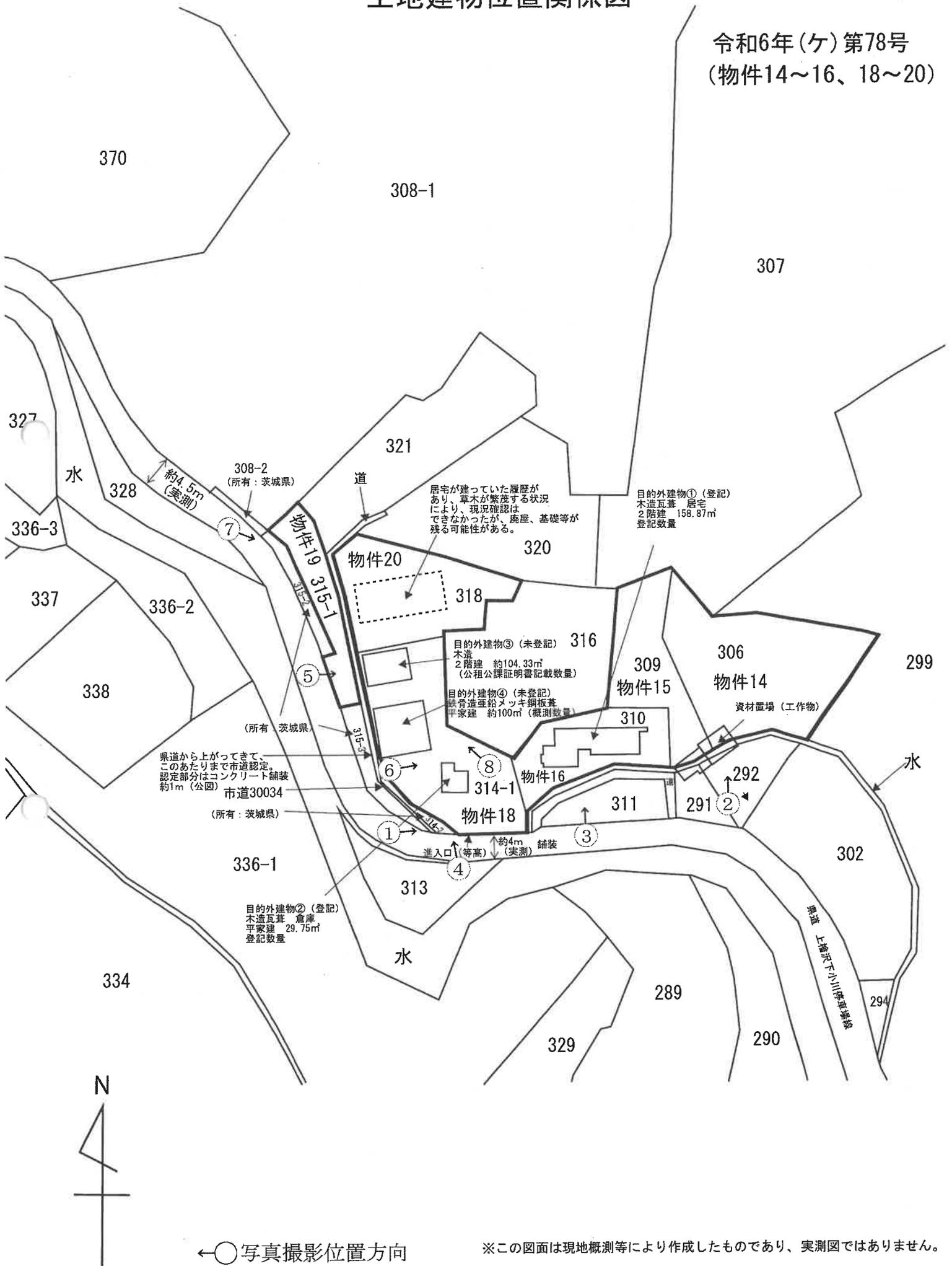
(9枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月19日(金)	当 庁	■常陸大宮市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和6年7月23日(火) 14:43-14:48	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年8月9日(金)	当 庁	■A及びDに照会書送付
令和6年8月28日(水) 9:50-10:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年8月29日(木)	当 庁	■Aから聴取(電話)
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

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第78号  
(物件14~16、18~20)



←○写真撮影位置方向

※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

写真番号 1

※建物は売却対象外



写真番号 2

※建物は売却対象外



写真番号 3

目的外建物①  
※建物は売却対象外



写真番号 4

目的外建物②④  
※建物は売却対象外



写真番号 5

目的外建物③  
※建物は売却対象外



写真番号 6

目的外建物②④  
※建物は売却対象外



写真番号 7



写真番号 8





物 件 目 録

14 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 306番  
地 目 山林  
地 積 933平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

15 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 309番  
地 目 山林  
地 積 432平方メートル

(現況)

地 目 山林一部宅地

16 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 310番  
地 目 宅地  
地 積 434.76平方メートル

18 所 在 常陸大宮市久隆字シノサキ  
地 番 314番1  
地 目 宅地  
地 積 823.72平方メートル



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 19 | 所 | 在 | 常陸大宮市久隆字シノサキ |
|    | 地 | 番 | 315番1        |
|    | 地 | 目 | 山林           |
|    | 地 | 積 | 295平方メートル    |
| 20 | 所 | 在 | 常陸大宮市久隆字シノサキ |
|    | 地 | 番 | 318番         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 618.89平方メートル |





令和 6年（ケ）第 78号  
（物件 14～16、18～20）  
令和 6年 7月18日 受 命  
令和 6年 8月28日 現地調査  
令和 6年 9月20日 評 価  
令和 6年 9月26日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書  
（物件 14～16、18～20）

評価人 不動産鑑定士  
立川 伸光

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 910,000円		
内 訳 価 格		
物件14 (土地)	金	270,000円
物件15 (土地)	金	130,000円
物件16 (土地)	金	80,000円
物件18 (土地)	金	160,000円
物件19 (土地)	金	90,000円
物件20 (土地)	金	180,000円

## 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	
14	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 306番 山林 933.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	山林一部宅地
15	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 309番 山林 432.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	山林一部宅地
16	所在地 地目 積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 310番 宅地 434.76㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	

番号	所在等	登記	現況	
18	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 314番1 宅地 823.72㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	
19	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 315番1 山林 295.00㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	
20	所在地 地目 地積 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分 共有者 共有持分	在 番 目 積 者 分 者 分 者 分 者 分	常陸大宮市久隆字シノサキ 318番 宅地 618.89㎡ A 24分の10 B 24分の5 C 24分の5 D 24分の4	
番号	特記事項			
14	評価上、土地のうち4分の1程度を宅地と査定した。933㎡程度×1/4≒約233㎡程度			
15	評価上、土地のうち4分の1程度を宅地と査定した。432㎡×1/4=108㎡程度			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件14, 15, 16, 18, 19, 20）

位置・交通	物件14, 15, 16, 18, 19, 20 JR水郡線「下小川」駅北西方道路距離約6.0km	
付近の状況	県道沿いに、農家住宅、山林、原野等が混在する地域である。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） なし 一部地域森林計画対象民有林【物件14（306番）及び物件15（309番）の一部】
画地条件	物件14, 15, 16, 18, 19, 20 地積：約3,537.37m <sup>2</sup> 間口：約14.0m 奥行：約65.0m 形状：不整形 地勢：一部傾斜地 高低差：敷地内において約10～12m程度の高低差が存する。また西側県道との間に高低差が存する。 接面道路との関係：準角地	
接面道路の状況	南約4.0m舗装県道【物件18（314番1）部分で南側県道と概ね等高に接する】 西約4.0m舗装県道【物件19（315番1）部分で西側県道に2～6m程度高く接する（擁壁あり）】 西約1.0m舗装市道【物件18と19との間に介在しており、途中までは市道認定されている】	
土地の利用状況等	物件14, 15の土地の一部及び物件16, 18 土地共有者が、目的外建物及び工作物の敷地として使用占有している（土地建物位置関係図及び現況調査報告書参照）。 【物件16及び18上の目的外建物の敷地利用範囲】 物件16及び18の全部（建物の配置および土地の形状及び買受人の安全性を考慮し、土地全体に法定地上権が成立するものとして評価した）  物件14、15土地の大部分及び物件19 現況草木が繁茂する傾斜山林となっている（樹種は雑木、杉、竹等）。土地共有者により、占有されている。  物件20 土地共有者により使用占有されている（詳細については現況調査報告書参照）。	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</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>土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。</p>
特記事項	<p>物件14、15、19土地は雑木、杉、竹等や下草等が繁茂する山林であり、公図、航空写真により、概ねの特定は出来たが、境界の確認はできなかった。草木が繁茂する現況に加えて、傾斜や泥濘による足場の悪さにより危険が伴うため、土地内部への踏査は一部にとどまった。また、宅地である物件18、20についても、調査時点において草木が生い茂り、内部の詳細な調査が困難であり、また、目視においてその状況も見通せない状況であった。物件20については、かつて建物があつたようであるが、上記のとおり内部への立ち入り調査が困難であることから現在の状況は不明である（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>上記のとおり、詳細な立ち入り調査が困難な状況から、上記物件内の埋設物、放置物の有無、地勢の状況については不明である。ただし、目視調査ができた範囲においては記述したとおりである。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件14, 15, 16, 18, 19, 20 (土地)

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
14	1,440	0.486	933.00			650,000
15	1,440	0.486	432.00			300,000
16	1,440	0.486	434.76	1.00		300,000
18	1,440	0.486	823.72	1.00		580,000
19	1,440	0.486	295.00			210,000
20	1,440	0.486	618.89			430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸大宮 (県) -6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $3,180\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/219.9 = 1,440\text{円}/\text{m}^2$

◇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：交通・接近条件▲2.0 環境条件+100.0 街路条件+10.0 環境条件+2.0

イ 個別格差※：物件14～20 形状▲20 敷地内高低差▲10 一部山林▲25 規模▲10

※物件14～20を一体画地として評価対象とした場合の個別格差を個別格差率として考慮し、各物件毎に乗じている。

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 敷地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ
16	300,000	0.35 法定地上権	110,000
18	580,000	0.35 法定地上権	200,000

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正率 エ	競売 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
14	650,000		—	0.60	0.70	270,000
15	300,000		—	0.60	0.70	130,000
16	300,000	-110,000	—	0.60	0.70	80,000
18	580,000	-200,000	—	0.60	0.70	160,000
19	210,000		—	0.60	0.70	90,000
20	430,000		—	0.60	0.70	180,000
一括価格 (合計)						910,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：0.60 ※対象物件は物件18、20については宅地であるが、現在草木が生い茂る状況となっている。また、物件14、15の大部分及び物件19は下草が生い茂る傾斜山林である。これらの状況により、上記土地の踏査が一部のみであったこと、隣地との境界が不明確であること等から、需要が弱い。また、当該地域は山間の過疎化が進行する地域であり、市場参加者も限定的であること、物件20上にかつて存した建物の詳細は不明であるが、廃屋や基礎等が残るリスクがあること、目的外建物が付着する底地部分の割合が大きく、工作物等も存することから、有効需要の減退が大きいこと等を考慮すると市場性に劣ることを考慮した。

オ 競売市場性修正率：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 地価調査価格 常陸大宮（県）-6  
所 在：常陸大宮市上檜沢字田尻396番1  
地 目：宅 地  
価 格：3,180円／m<sup>2</sup>（対前年変動率 -0.60%）  
位 置：JR水郡線玉川村駅の北西方・道路距離約12,000mに位置する。  
価格時点：令和6年7月1日  
地 積：374m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水道  
接 面 街 路：西11m県道、東背面道  
用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）  
地域の概要：一般住宅、農家住宅等の散在する住宅地域

## 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 土地建物位置関係図

以 上

# 物件位置図



S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

# 周辺見取図

令和6年(ケ)第78号  
(物件14~16、18~20)

対象物件

久隆川

60m

1:1500

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



# 地積測量図写

登記年月日 平成14年3月17日

332226

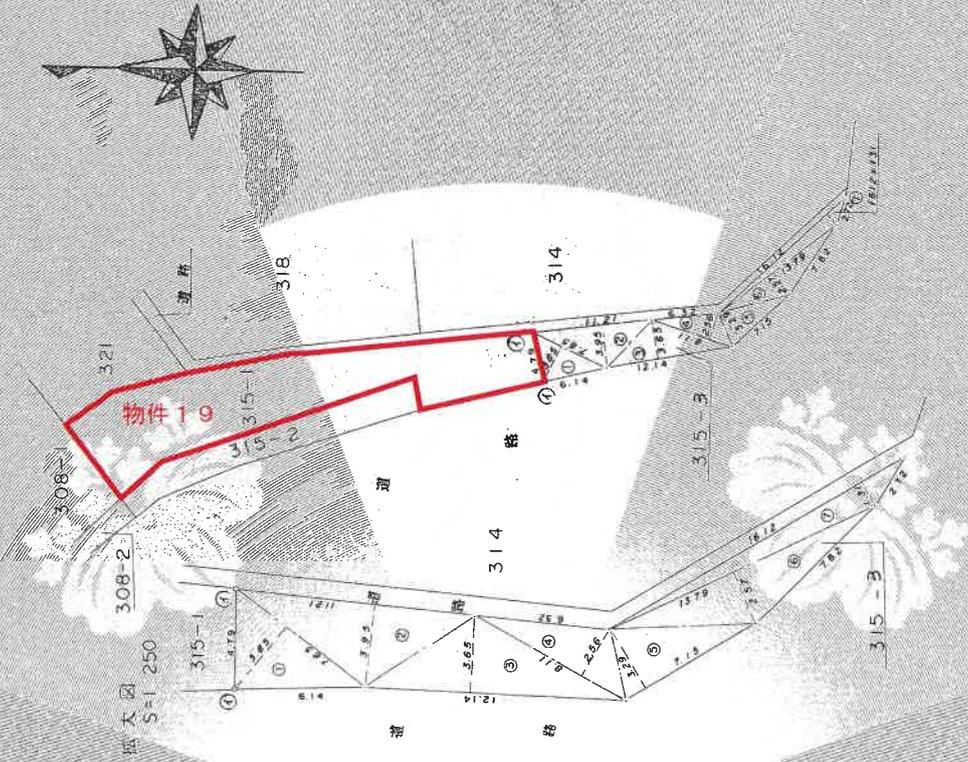
地積測量区

地番	315-3-1
土地の所在	那須郡那須町大字ノサキ 常陸太田市

### 面積計算 (315-3)

- ①  $7.65 \times 3.85 = 29.4525$
  - ②  $11.21 \times 3.95 = 44.2795$
  - ③  $12.14 \times 3.65 = 44.3110$
  - ④  $8.11 \times 2.56 = 20.7616$
  - ⑤  $7.15 \times 3.29 = 23.5235$
  - ⑥  $15.79 \times 2.57 = 40.5803$
  - ⑦  $16.12 \times 1.31 = 21.1172$
- 合 計 = 218.8856  
 地積 = 109.99m<sup>2</sup>

公簿地積一貫収地積=残地積			
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
402.99	109.99	295.99	109.99



境界線の種類

①コンクリート杭

H1.3.17

作製者

申請人

1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である  
 令和6年5月16日 水戸地方事務所常陸太田支局 登録部

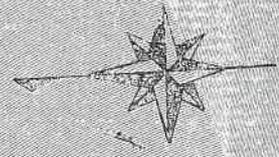
(A3版をA4版に縮小)

# 地積測量図写

登記年月日：平成17年行状届

8322221

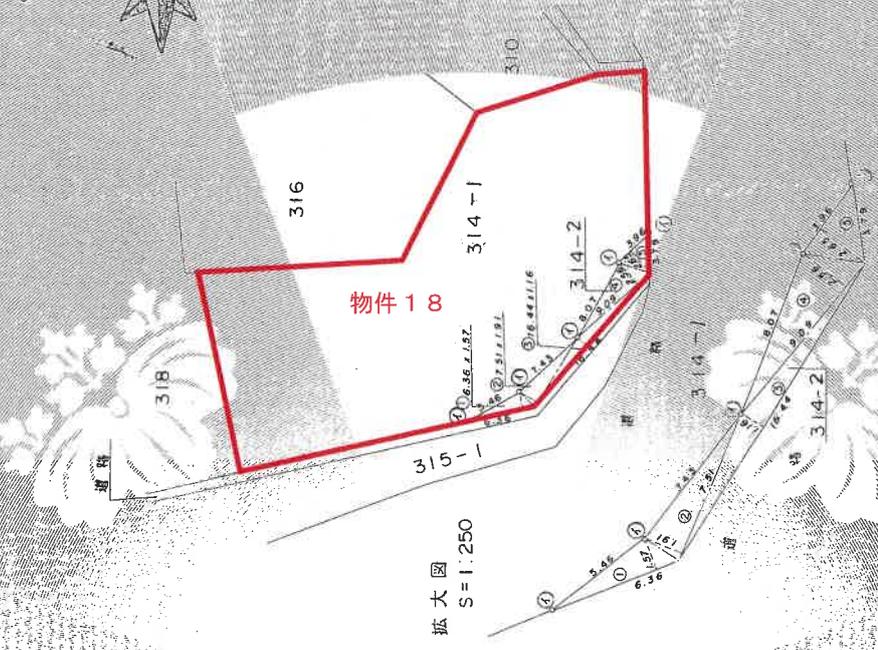
前 314  
 地 番 314-2-1  
 所在地 南庄大宮市  
 冊 研 部 方 町 大 字 八 崎 字 ノ ノ ヲ キ



面積計算 (314-2)  
 ① 3.36 × 1.57 = 9.852  
 ② 7.51 × 1.91 = 14.3441  
 ③ 3.44 × 1.16 = 3.9904  
 ④ 3.09 × 2.56 = 7.9104  
 ⑤ 3.96 × 2.65 = 10.494  
 計 37.71641  
 1 - 38.58205  
 地積 = 38.58 ㎡

公簿地積一覽IV地積一殘地積	㎡	㎡	㎡
862	38.58	823	2075

拡大図  
 S=1:250



境界線の種類  
 ①コンクリート杭

H1.3.17

作製者

申請人

縮尺 1/500

令和6年5月16日 水戸地方整備局南庄大宮事務所 登記部

(A3版をA4版に縮小)

