

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から<br>令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年12月11日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 9年 1月 8日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年12月14日 午前 9時00分から<br>令和 8年12月15日 午後 4時30分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 7,090,000<br>5,672,000 | 一括       | 1,418,000  | 103,000  | 0        |
| 1    | 2,400,000              |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 60,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 4,620,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番18  
地 目 宅地  
地 積 495.90平方メートル

2 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 32平方メートル

持分4分の1

3 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 175平方メートル

持分4分の1

4 所 在 笠間市旭町字西原229番地18  
家屋 番号 229番18  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 137.87平方メートル  
2階 90.41平方メートル



## 物 件 明 細 書 ( 変 更 )

令和 8年10月15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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者亡A相続財産が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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

1 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番18  
地 目 宅地  
地 積 495.90平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 32平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

3 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 175平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4分の1

4 所 在 笠間市旭町字西原229番地18  
家屋 番号 229番18  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 137.87平方メートル  
2階 90.41平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



令和 7 年（ケ）第 148 号  
令和 7 年 10 月 21 日受理  
令和 7 年 11 月 27 日提出  
（評価人 長島理）

## 現況調査報告書

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

1 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番18  
地 目 宅地  
地 積 495.90平方メートル  
所有者 A

2 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 32平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 笠間市旭町字西原  
地 番 229番9  
地 目 公衆用道路  
地 積 175平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

4 所 在 笠間市旭町字西原229番地18  
家屋 番号 229番18  
種 類 店舗 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 137.87平方メートル  
2階 90.41平方メートル  
所有者 A



|                          |                                                                                              |  |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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 ～ 3                                                                                     |  |  |
| 現 況 地 目                  | ■宅地(物件 1 ) ■公衆用道路(物件 2,3 ) □ (物件 )                                                           |  |  |
| 形 状                      | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                   |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況     | ■土地所有者 □その他の者<br>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。<br>□物件 の土地は公衆用道路として使用されている。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |  |  |
| 下記以外の建物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br>□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 4                                                                                         |  |  |
| 種類，構造及び<br>床 面 積 の 概 略   | ■公簿上の記載とほぼ同一である。<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）。<br>□種 類：<br>□構 造：<br>□床面積：                |  |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物       | ■ない □ある { 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                               |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況     | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                              |  |  |
| 上記以外の敷地<br>( 目 的 外 土 地 ) | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                |  |  |
| そ の 他 の 事 項              | 基礎の一部に欠損や小指の太さ程度の亀裂が認められたほか，2階居室の一部<br>に天井のクロス割れが認められた。                                      |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分     | ■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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  
（ 2 枚目 ）

| 関係人の陳述等                 |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                                    |
| B<br><br>(本件所有者A親<br>族) | 1 本物件に（は），<br><br>(1) 所有者が使用（占有）しています。<br>(2) 新築以降の増改築はありません。<br>(3) 第三者の所有物はありません。<br>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。<br>(5) 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。<br>(6) 目立った故障不具合はありません。 |

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

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、所有者親族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。

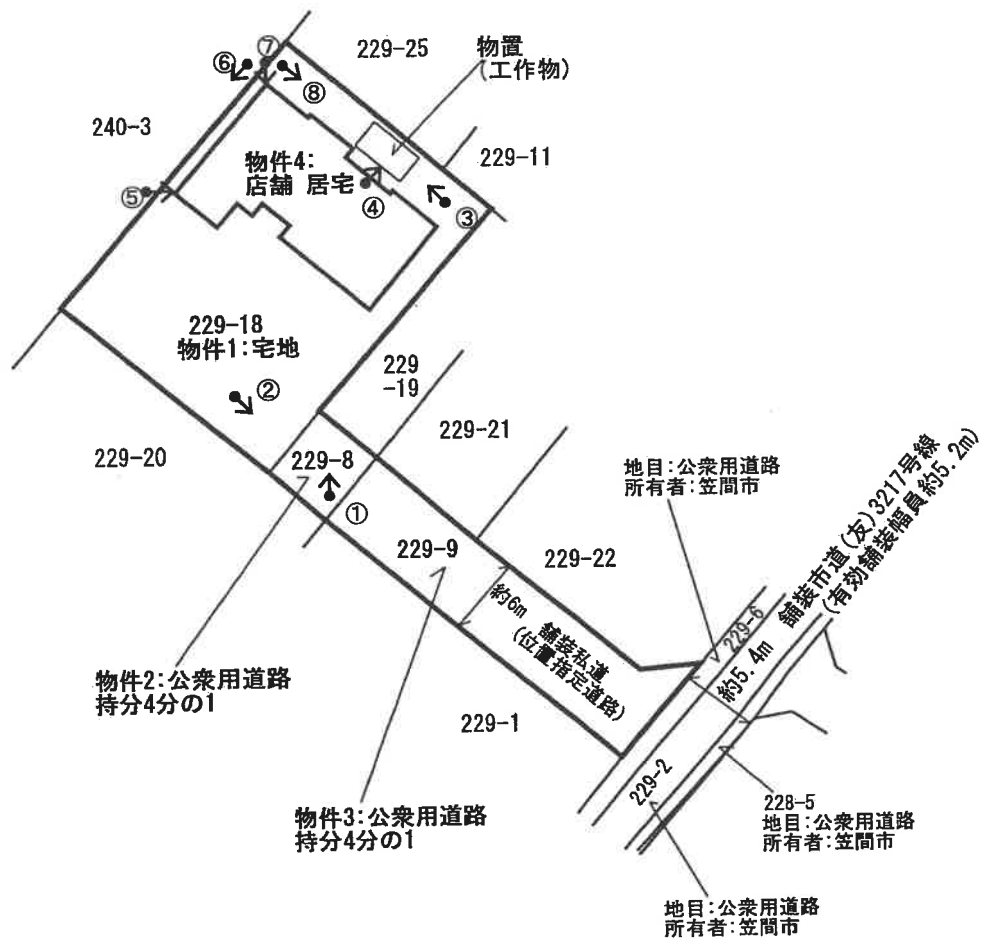
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
（4枚目）

| 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10月22日(水)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁    | 役場（所）照会（照会書郵送）                                                                                                                                  |
| 令和7年10月28日(火)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁    | 所有者照会（照会書郵送）                                                                                                                                    |
| 令和7年11月11日(火)<br>11:40-12:50                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地  | 立入調査<br>占有調査<br>図面作成・写真撮影<br><input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> B<br>から聴取<br>評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
（ 5 枚目 ）

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第148号  
笠間市旭町

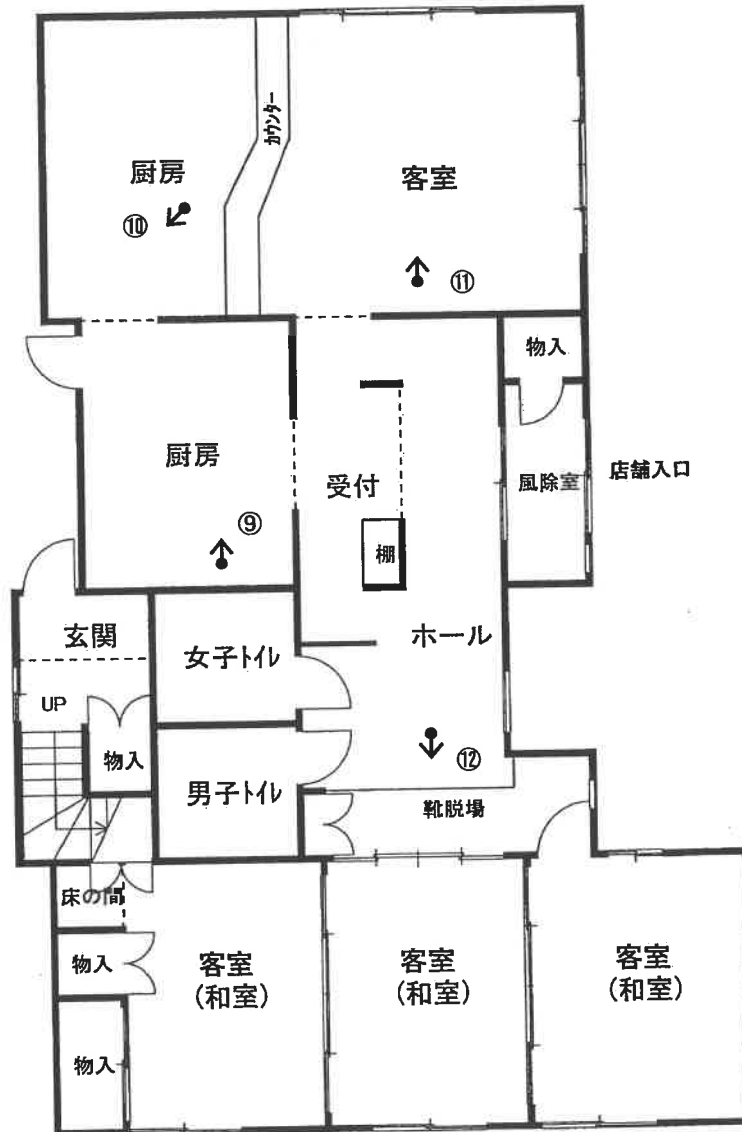


《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

# 建物間取略図

物件4:店舗 居宅  
木造瓦葺2階建

【1階】



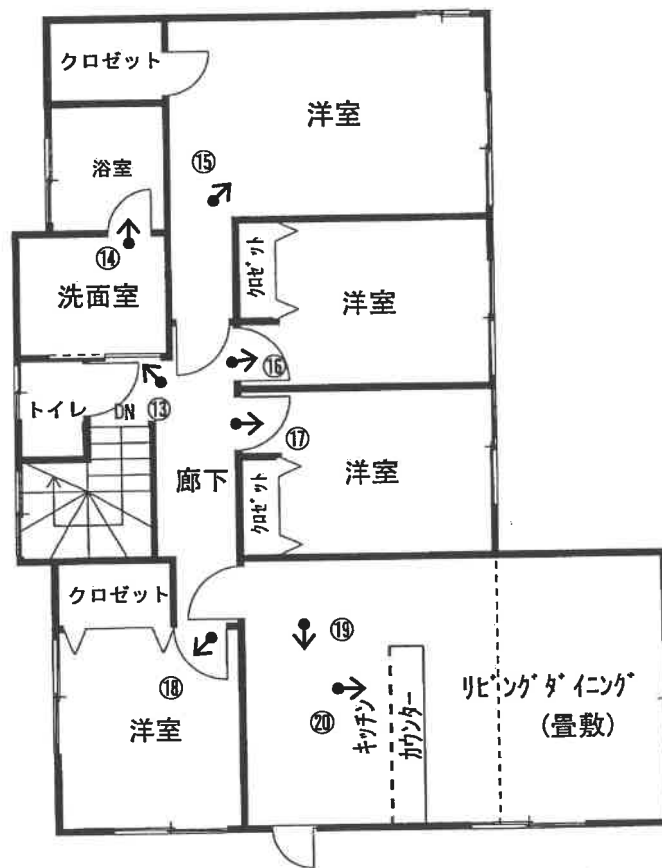
床面積:137.87㎡(登記簿)

《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

# 建物間取略図

物件4:店舗 居宅  
木造瓦葺2階建

【2階】



床面積:90.41㎡(登記簿)

《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

小指の幅程  
度の基礎の  
亀裂



写真6

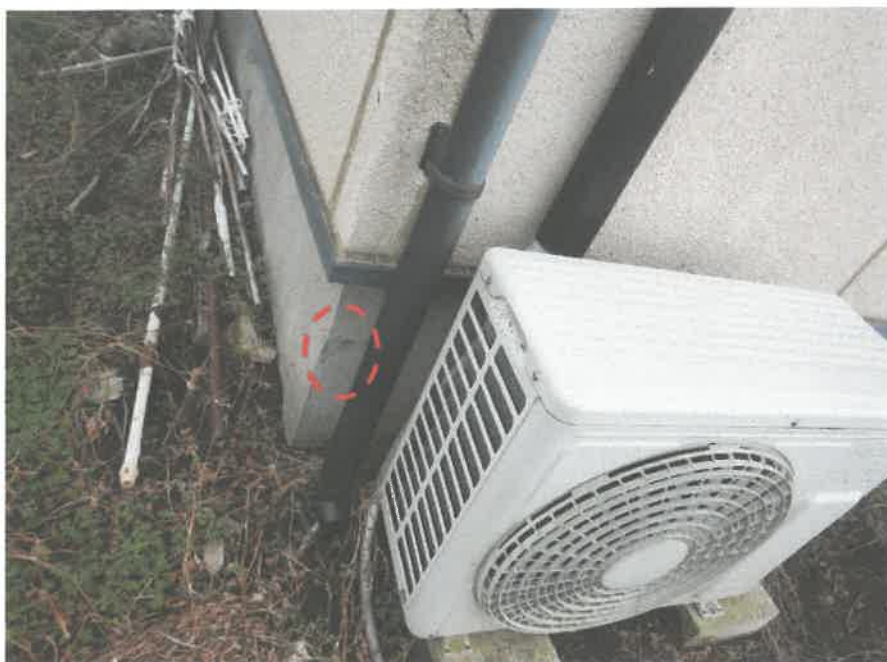


写真7

基礎の欠け



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



写真18



写真19



写真20



令和 7年（ケ）第 148号  
令和 7年10月21日 受 命  
令和 7年11月11日 現地調査  
令和 7年12月23日 評 価  
令和 7年12月23日 提 出

水戸地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
長 島 理

## 第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 1 の土地価格は物件 4 の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 4 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 5 8 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<br>地目<br>積<br>所有者                 | 笠間市旭町字西原<br>2 2 9 番 1 8<br>宅 地<br>495.90m <sup>2</sup><br>A                                                             |     |
| 2    | 所在地<br>地目<br>積<br>所有者<br>共有持分         | 笠間市旭町字西原<br>2 2 9 番 8<br>公衆用道路<br>32m <sup>2</sup><br>A<br>4分の1                                                         |     |
| 3    | 所在地<br>地目<br>積<br>所有者<br>共有持分         | 笠間市旭町字西原<br>2 2 9 番 9<br>公衆用道路<br>175m <sup>2</sup><br>A<br>4分の1                                                        |     |
| 4    | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br>所有者 | 笠間市旭町字西原 2 2 9 番地<br>1 8<br>2 2 9 番 1 8<br>店舗 居宅<br>木造瓦葺 2 階建<br>1階 137.87m <sup>2</sup><br>2階 90.41m <sup>2</sup><br>A |     |
| 特記事項 |                                       |                                                                                                                         |     |
| 特になし |                                       |                                                                                                                         |     |

#### 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, 3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | <p>物件1, 2, 3</p> <p>J R常磐線「友部」駅の南東方、道路距離約4.1km</p> <p>「西原住宅」バス停留所の東方、道路距離約170m</p>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>笠間市旭町地区内、一般住宅、アパート等のほか畑も見られる住宅地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | <p>都市計画区分<br/>用 途 地 域<br/>建 ぺ い 率<br/>容 積 率<br/>防 火 規 制<br/>その他の規制</p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p>非線引都市計画区域<br/>指定なし<br/>指定 60%<br/>指定 200%<br/>なし<br/>特になし</p> |
| 画 地 条 件                                                         | <p>○物件1（宅地）<br/>地積：公簿495.90㎡<br/>間口：約6m<br/>奥行：約19m<br/>形状：ほぼ長方形<br/>地勢：平坦<br/>高低差：接面道路と概ね等高<br/>接面道路との関係：中間画地<br/>※物件2、3を介し南東方有効舗装幅員約5.2m市道（友）3217号線に連絡</p> <p>○物件2, 3（公衆用道路）<br/>地積：公簿合計207㎡ 但し持分各4分の1<br/>土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。<br/>地勢：平坦<br/>高低差：南東接面道路と概ね等高<br/>※道路位置指定、北総建指令第1119号</p> |                                                                  |
| 接面道路の状況                                                         | <p>○物件1<br/>南東側約6m舗装私道（建築基準法第42条第1項5号道路）に接面</p> <p>※物件2、3を介し南東側有効舗装幅員約5.2m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）に連絡</p>                                                                                                                                                                                                    |                                                                  |
| 土地の利用状況等                                                        | <p>○物件1<br/>土地所有者が物件4（店舗 居宅）を所有して敷地の用途に使用している。その他、物置（工作物）がある。</p> <p>【物件4の敷地利用範囲】物件1の全部（法定地上権成立）</p> <p>○物件2、3<br/>土地共有者らが公衆用道路として使用している。</p>                                                                                                                                                            |                                                                  |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設                   | <p>上水道：あり<br/>都市ガス：なし<br/>下水道：あり</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、通常で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。</p> |
| 土 壌 汚 染 の<br>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>特になし。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 主たる建物                                                                                                                                                                                                              |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | <div> <div> 建築年月日(登記記載)<br/> 経過年数<br/> 経済的残存耐用年数 </div> <div> 平成14年 3月12日新築<br/> 約24年<br/> 約4年 </div> </div>                                                                                                       |
| 仕 様                              | <div> <div> 構造<br/> 屋根<br/> 外 壁<br/> 内 壁<br/> 天 井<br/> 床<br/> 設 備 </div> <div> 木造瓦葺 2階建<br/> 瓦 葺<br/> A L C 板<br/> ビニールクロス張等<br/> ビニールクロス張、化粧合板敷目板張等<br/> 合板フローリング張、畳敷、コンクリート叩、塩ビシート等<br/> 電気・給排水・衛生 </div> </div> |
| 床面積（現況）                          | 1階 137.87㎡<br>2階 90.41㎡<br>計 228.28㎡                                                                                                                                                                               |
| 現 況 用 途 等                        | 階層 地上2階建<br>現況用途 店舗 居宅<br>間取り 建物間取略図参照                                                                                                                                                                             |
| 品 等                              | 普通                                                                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状態                          | 普通                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                          | 本件建物所有者が、店舗（飲食店）居宅として使用している。                                                                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項                          | ○東日本大震災時の損傷と推定される基礎の一部に欠損や亀裂が見られるほか、建物内部仕上材に亀裂が見られる。<br><br>○建築確認<br>（番号：H13認建県北0961号、年月日：H13.10.26）                                                                                                               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

一体とした更地価格を算出し、建物の存する部分についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 更地・建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------|------------------------------|
| 1  | 22,600               | 0.869         | 495.90         | 0.80      |                 | 7,791,000                    |
| 2  | 22,600               | 0.100         | 32             |           | $\frac{1}{4}$   | 18,000                       |
| 3  | 22,600               | 0.100         | 175            |           | $\frac{1}{4}$   | 99,000                       |

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 笠間 (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  
 $21,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/101.0 \times 100/96.0 \div 22,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：物件1 規模▲5 方位+4 間口狭小▲12

物件2 公衆用道路▲90 物件3 公衆用道路▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件2 1/4 物件3 1/4

#### ② 物件4 (建物)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|-------------------------|
| 4  | 260,000             | 228.28             |                 | 0.080    | 4,748,000               |

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24年，経済的全耐用年数28.0年，経済的残存耐用年数4.0年，  
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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。

・ 現価率＝{残価率2%＋(1－2%)×(經濟的殘存耐用年数4.0年／經濟的全耐用年数28.0年)}×  
(1－觀察減価50%)＝0.080

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について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、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 7,791,000         | 0.45          | 法定地上権 | 3,506,000              |

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45%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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 7,791,000           | -3,506,000                      |                     | 0.80               | 0.70                | 2,400,000                 |
| 2        | 18,000              |                                 |                     | 0.80               | 0.70                | 10,000                    |
| 3        | 99,000              |                                 |                     | 0.80               | 0.70                | 60,000                    |
| 4        | 4,748,000           | +3,506,000                      | 1.00                | 0.80               | 0.70                | 4,620,000                 |
| 一括価格（合計） |                     |                                 |                     |                    |                     | 7,090,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2 0.80 物件3 0.80 物件4 0.80

※住宅地域内の飲食店舗付居宅であり、有効需要の減退程度を考慮した。

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。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 笠間（県）-6

所 在：笠間市旭町字西原204番31

価 格：21,900円／㎡（対前年変動率 0.5%）

位 置：JR常磐線「友部」駅4.1km（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接面街路：北西6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

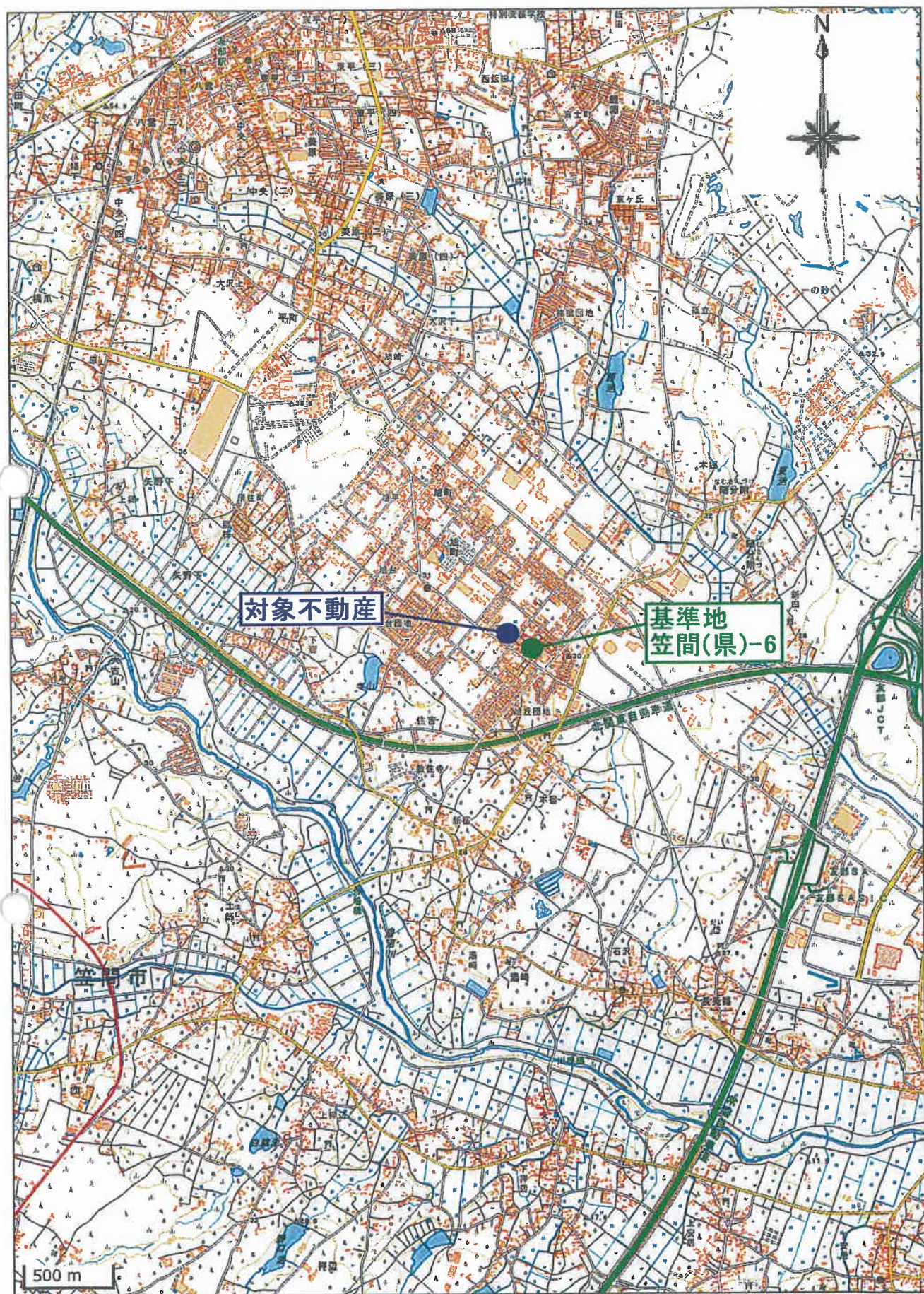
地域の概要：一般住宅が多い郊外の造成分譲住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

以 上

# 物件位置図



「地理院地図」  
縮尺:1/30000

# 周辺見取図

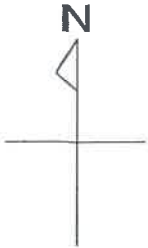


80m

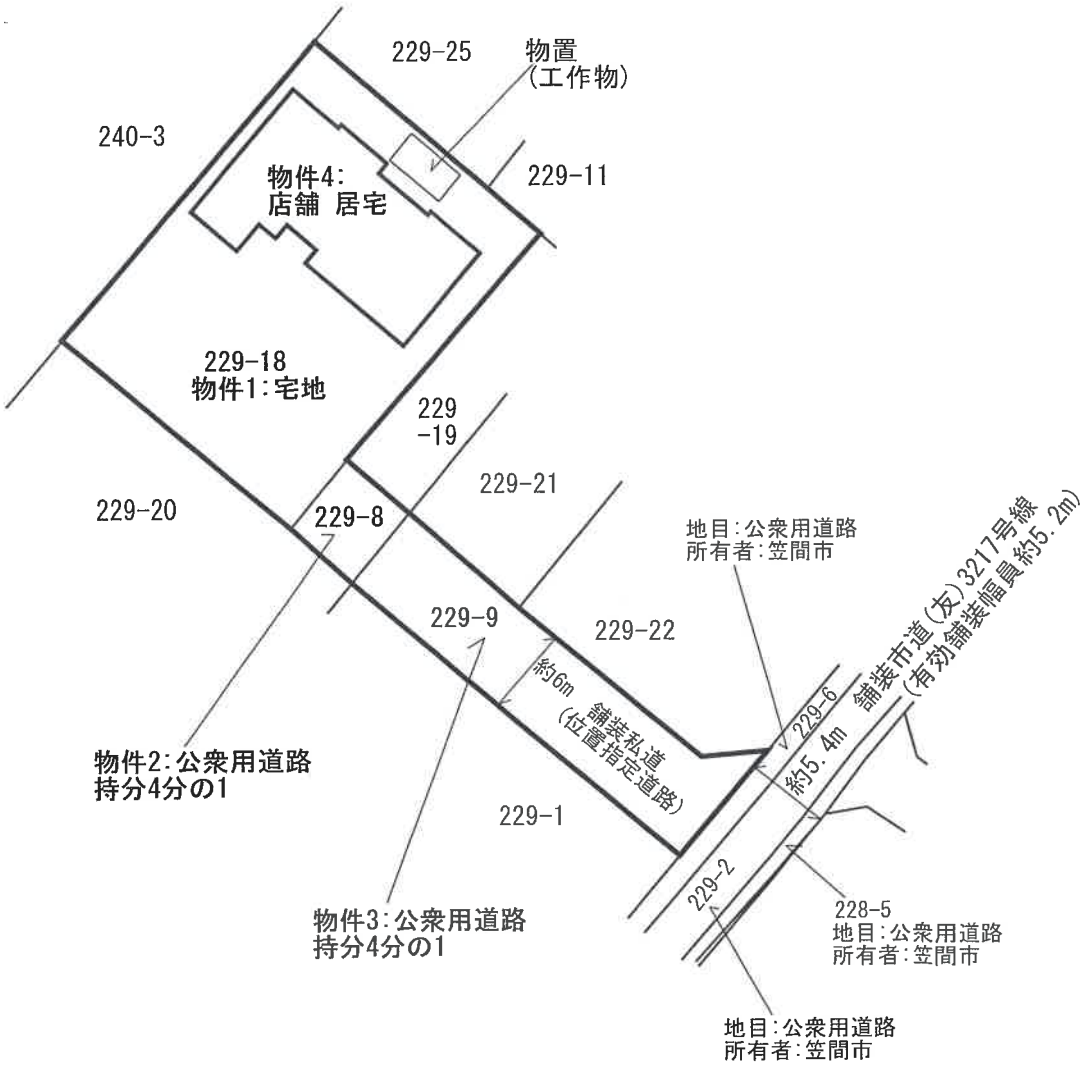
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第148号  
笠間市旭町



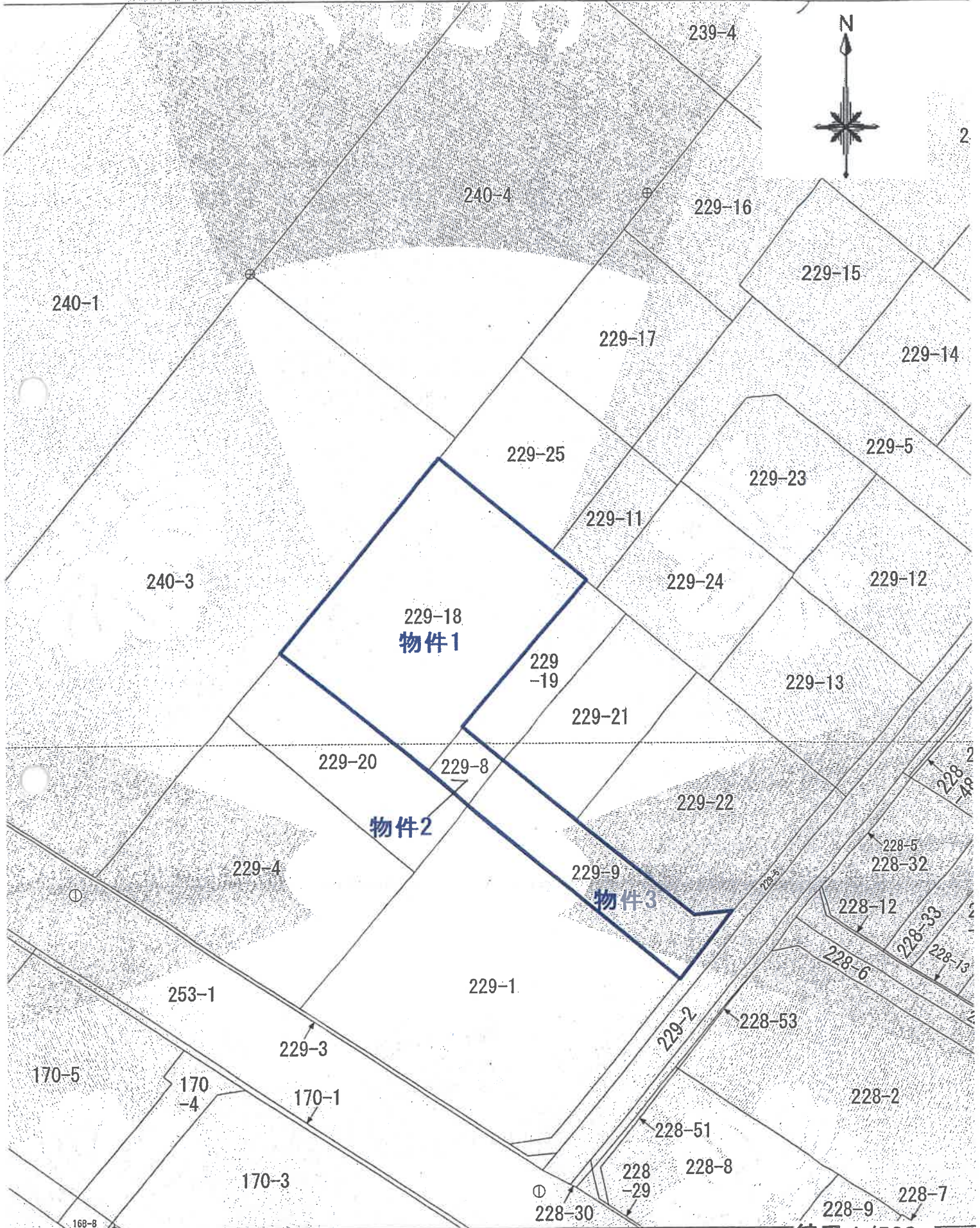
縮尺: 約1/500

# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

ハ 228-37  
ニ 228-50

ホ 168-2  
ヘ 169



種別：図上測定)

-13-

縮尺:1/500

地

公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

整理番号 324000

新 地積測量図

地番 229-18-30

土地の所在 西条市旭町字西原

図面番号 E-21-4-E131-2

求積表

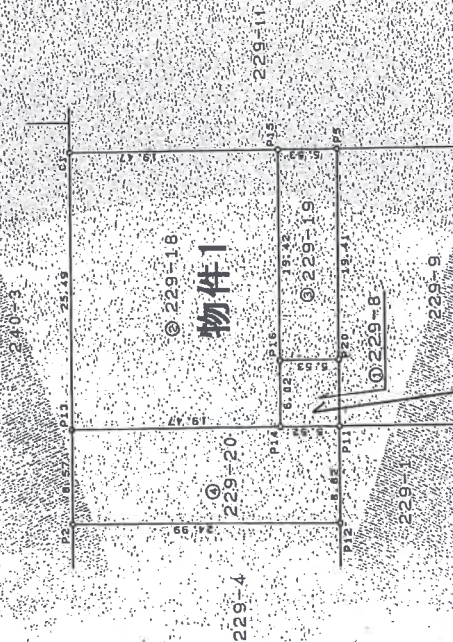
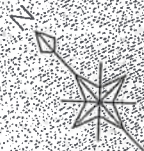
| 地番   | ② 229-18       | ③ 229-19                           | ④ 229-20                           | ⑤ 229-21                           |
|------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| NO   | X <sub>N</sub> | Y <sub>N+1</sub> -Y <sub>N-1</sub> | X <sub>N+1</sub> -X <sub>N-1</sub> | Y <sub>N+1</sub> -Y <sub>N-1</sub> |
| C1   | 1031.922       | 995.217                            | -31.525                            | 1024.105                           |
| P13  | 1013.056       | 978.079                            | -27.719                            | 1006.459                           |
| P14  | 999.966        | 992.498                            | 106.457                            | 984.657                            |
| P15  | 1004.422       | 996.546                            | 317.106                            | 1006.459                           |
| P16  | 1015.068       | 1009.604                           | -13.329                            | 1006.459                           |
| 合計   |                |                                    |                                    |                                    |
| 合計面積 | 320.4825510    |                                    |                                    |                                    |
| 合計地積 | 32.7933333     |                                    |                                    |                                    |

| 地番   | ③ 229-19       | ④ 229-20                           | ⑤ 229-21                           |
|------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| NO   | X <sub>N</sub> | Y <sub>N+1</sub> -Y <sub>N-1</sub> | X <sub>N+1</sub> -X <sub>N-1</sub> |
| P15  | 1018.797       | 1009.604                           | -17.145                            |
| P16  | 1004.422       | 996.546                            | -8.967                             |
| P20  | 1000.708       | 1000.637                           | 17.145                             |
| P5   | 1015.068       | 1013.691                           | 8.967                              |
| 合計   |                |                                    |                                    |
| 合計面積 | 107.33         |                                    |                                    |

| 地番   | ④ 229-20       | ⑤ 229-21                           |
|------|----------------|------------------------------------|
| NO   | X <sub>N</sub> | Y <sub>N+1</sub> -Y <sub>N-1</sub> |
| P13  | 1013.056       | 978.079                            |
| P2   | 1006.716       | 972.320                            |
| P12  | 989.729        | 990.858                            |
| P11  | 996.253        | 996.588                            |
| P14  | 999.966        | 992.498                            |
| 合計   |                |                                    |
| 合計面積 | 320.4825510    |                                    |

|      |             |
|------|-------------|
| 合計面積 | 320.4825510 |
|------|-------------|

| 地番   | ① 229-8        |
|------|----------------|
| NO   | X <sub>N</sub> |
| 合計   |                |
| 合計面積 | 32.7933333     |



物件1

物件2

測量の趣意  
P: プラスチック杭  
C: コンクリート杭

作製者

(平成13年7月4日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

整理番号 324001

前 229-7 後 229-21, -22-9

新 地積測量図

地番 229-21, -22-9

土地の所在 西茨城県太田市大字相町字西原

図面番号 E'21-4, E'131-2

求 積 表

| 地番  | ② 229-21 | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-----|----------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| N0  |          |                |                                    |                                                       |
| P5  | 1015.066 | 1013.591       | -20.125                            | -20428.243500                                         |
| P20 | 1000.706 | 1000.637       | -5.975                             | -5978.230300                                          |
| P21 | 994.282  | 1007.715       | 20.125                             | 20009.325250                                          |
| P22 | 1008.632 | 1020.762       | 5.975                              | 6026.576200                                           |
|     |          | 合 計            |                                    | -370.572950                                           |
|     |          | 合 計 面 積        |                                    | 185.4861750 m <sup>2</sup>                            |

| 地番  | ③ 229-22 | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-----|----------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| N0  |          |                |                                    |                                                       |
| P22 | 1008.632 | 1020.762       | -14.363                            | -14486.981416                                         |
| P21 | 994.282  | 1007.715       | -1.303                             | -1295.549446                                          |
| P18 | 983.621  | 1019.459       | 16.055                             | 15792.035155                                          |
| P19 | 983.826  | 1023.771       | 9.203                              | 9054.150678                                           |
| C10 | 983.196  | 1028.662       | 11.006                             | 10887.091176                                          |
| P9  | 995.915  | 1034.777       | -6.583                             | -6556.108445                                          |
| P5  | 1007.433 | 1022.079       | -14.015                            | -14119.173493                                         |
|     |          | 合 計            |                                    | -724.535793                                           |
|     |          | 合 計 面 積        |                                    | 362.2678965 m <sup>2</sup>                            |

総合計面積 547.7540715 m<sup>2</sup>

| 地番  | ④ 229-9  | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|-----|----------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| N0  |          |                |                                    |                                                       |
| P22 | 1008.632 | 1020.762       | -14.363                            | -14486.981416                                         |
| P21 | 994.282  | 1007.715       | -1.303                             | -1295.549446                                          |
| P18 | 983.621  | 1019.459       | 16.055                             | 15792.035155                                          |
| P19 | 983.826  | 1023.771       | 9.203                              | 9054.150678                                           |
| C10 | 983.196  | 1028.662       | 11.006                             | 10887.091176                                          |
| P9  | 995.915  | 1034.777       | -6.583                             | -6556.108445                                          |
| P5  | 1007.433 | 1022.079       | -14.015                            | -14119.173493                                         |
|     |          | 合 計            |                                    | -724.535793                                           |
|     |          | 合 計 面 積        |                                    | 362.2678965 m <sup>2</sup>                            |

H13.7.6

作製者

(平成13年7月4日作成)

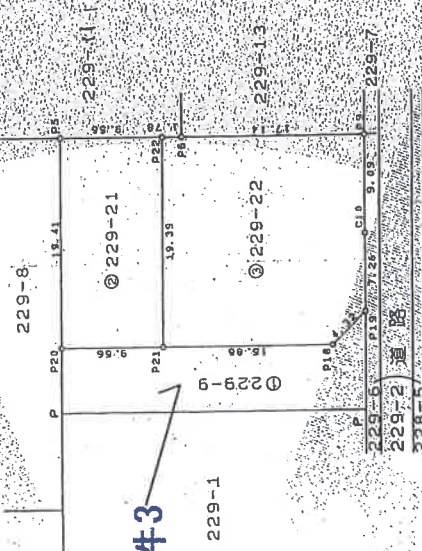
申請人

縮尺 1/500

測量の重機  
P プラスチック機  
C コンクリート機

物件3

229-1



A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年3月22日

整理番号 014731

各階平面図

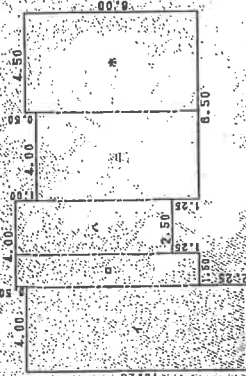
建物各階平面図

家屋番号 229番18

建物の所在 茨城県西茨城郡友部町大字旭町字西原229番地18

笠間市

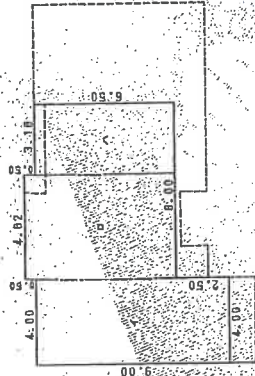
1 階



文書室

|     |       |   |      |   |                       |
|-----|-------|---|------|---|-----------------------|
| イ   | 10.25 | X | 4.00 | = | 41.0000               |
| ロ   | 8.50  | X | 1.50 | = | 12.7500               |
| ハ   | 7.25  | X | 2.50 | = | 18.1250               |
| ニ   | 7.50  | X | 4.00 | = | 30.0000               |
| ホ   | 8.00  | X | 4.50 | = | 36.0000               |
| 計   |       |   |      |   | 137.8750              |
| 床面積 |       |   |      |   | 137.87 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|     |      |   |      |   |                      |
|-----|------|---|------|---|----------------------|
| イ   | 9.00 | X | 4.00 | = | 36.0000              |
| ロ   | 7.00 | X | 4.82 | = | 33.7400              |
| ハ   | 6.50 | X | 3.18 | = | 20.6700              |
| 計   |      |   |      |   | 90.4100              |
| 床面積 |      |   |      |   | 90.41 m <sup>2</sup> |

7114 3 25

作製者

年 3月18日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成14年3月22日 登記

A3版をA4版に縮小

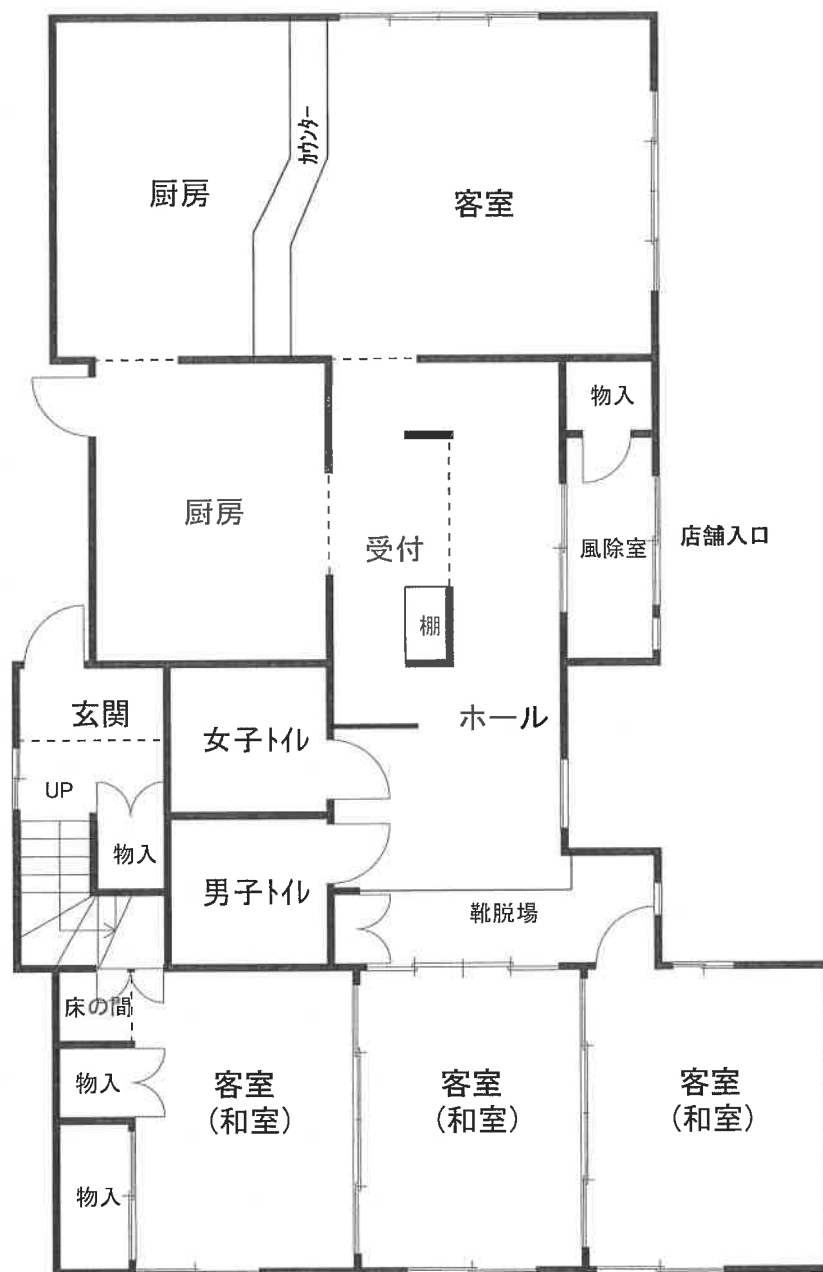
地図整理番号：M3543

登記

# 建物間取略図

物件4: 店舗 居宅  
木造瓦葺2階建

【1階】



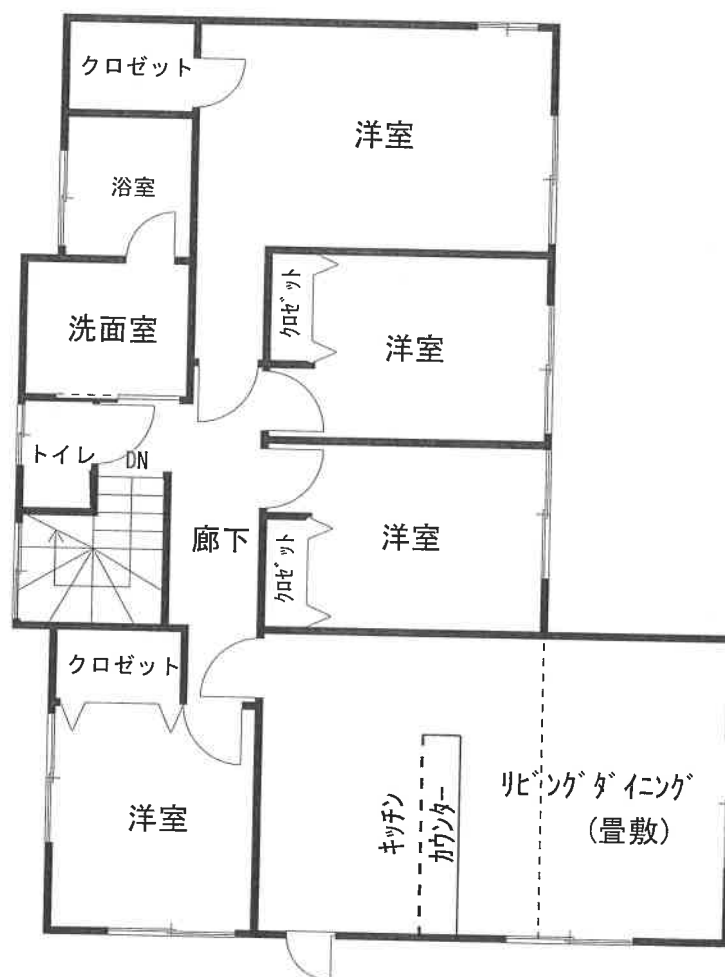
床面積: 137.87㎡(登記簿)

縮尺: 1/100

# 建物間取略図

物件4:店舗 居宅  
木造瓦葺2階建

【2階】



床面積:90.41㎡(登記簿)

縮尺:1/100