

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 8時30分 ^{9 00} 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 4時 ^{5 00} 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 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

1 所 在 神栖市柳川字若松
地 番 2609番167
地 目 雑種地
地 積 57平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 神栖市柳川字若松
地 番 2609番168
地 目 雑種地
地 積 52平方メートル

(現況)

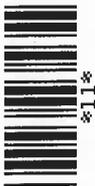
地 目 宅地

3 所 在 神栖市柳川字若松
地 番 2609番350
地 目 雑種地
地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 神栖市柳川字若松2609番地350
家屋 番号 2609番350



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.70平方メートル
(現況)
床 面 積 約87.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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1～3】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号4】

本件債務者及びBが占有している。Bは所有権を主張している。

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番167 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番168 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 52平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番350 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 264平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 神栖市柳川字若松2609番地350 |
| | 家屋 番号 | 2609番350 |



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 73.70平方メートル
(現況)
床 面 積 約87.70平方メートル



令和7年(又)第19号
令和7年4月21日受理
令和7年6月25日提出
(評価人 河村直行)

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

- | | | | |
|---|-------------------------|---------------|---|
| 1 | 所在地 | 在番目積 | 神栖市柳川字若松
2609番167
雑種地
57平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在番目積 | 神栖市柳川字若松
2609番168
雑種地
52平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在番目積 | 神栖市柳川字若松
2609番350
雑種地
264平方メートル |
| 4 | 家屋番号
種類
構造
床面積 | 在番
種類
造 | 神栖市柳川字若松2609番地350
2609番350
居宅
木造瓦葺平家建
73.70平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □雑種地(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(Bただし未登記) □その他の者() ■上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	カーポート(工作物)、スチール製物置(動産)がある。 B所有の蓄電池がある。
建物	物件 4
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:約87.70平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(Bただし未登記) ■その他の者(株式会社トラストサービス) ■上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	Bの家財道具のほか、株式会社トラストサービスの事務机などがある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 (平方メートル)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A (債務者会社代表者) ■B (所有者))の陳述 ■ (Bにつき) 提示文書 (令和6年7月1日付の土地付建物売買契約書) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> (債務者につき黙示の) 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> (Bにつき) 所有権 (ただし未登記)	
占有開始時期	(Bにつき) 平成30年4月26日ころ (Bの住所移転時期) (債務者につき) 令和2年9月1日ころ (Bから債務者に所有権を移転した時期)	
最初の契約等	契約日	令和6年7月ころ (債務者からBに本物件を売却した時期)
	期間	令和6年7月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	賃料・支払時期等	毎金円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
Bは本件不動産の前所有者であるが、令和2年9月1日に債務者会社に対して本件不動産を売却するも、その後も本件不動産に居住し続け、令和6年7月1日に本件不動産を買い戻したとのことである。しかしBへの所有権移転は登記されていないため、Bの所有権は買受人に対抗できない。		

(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)

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 (債務者会社代表者)</p> <p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件不動産は前所有者のBさんに売約済みです。</p> <p>2 本件不動産にはBさんが住んでいます。</p> <p>3 プレハブ物置はBさんの物です。</p> <p>1 私は7年前からずっと本件不動産に住んでいます。</p> <p>2 債務者会社の代表者たるAさんとは、平成30年頃からトラスト代行という個人事業を共同経営していたのですが、その後共同関係を解消し、法人化した債務者会社に本物件を売却しました。しかし債務者会社に対して貸付金があったため、その弁済を受けるに際して本物件を買い戻しました。</p> <p>3 本物件を買い戻したのは令和6年7月1日で、所有権移転登記をしようと思っていたものの、登記費用の関係で登記申請を先送りしていたところ、Aさんから本物件が差し押さえられた旨を知らされて、未登記のまま現在に至っています。</p> <p>4 本件建物には太陽光パネルが設置されていますが、それは平成30年に私が本物件を購入した当初からありました。</p> <p>5 本物件には蓄電池が設置されていますが、それは私が購入した物です。</p> <p>6 本物件では以前犬を飼っていました。なお再び飼う予定があります。</p> <p>7 本物件に雨漏り等はなく、設備に不具合はありません。</p> <p>8 本件建物内には債務者会社の物が置いてありますが、債務者会社は本件建物に現在出入りしておらず、賃料などを貰っているわけではありません。</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
(4枚目)

執行官の意見

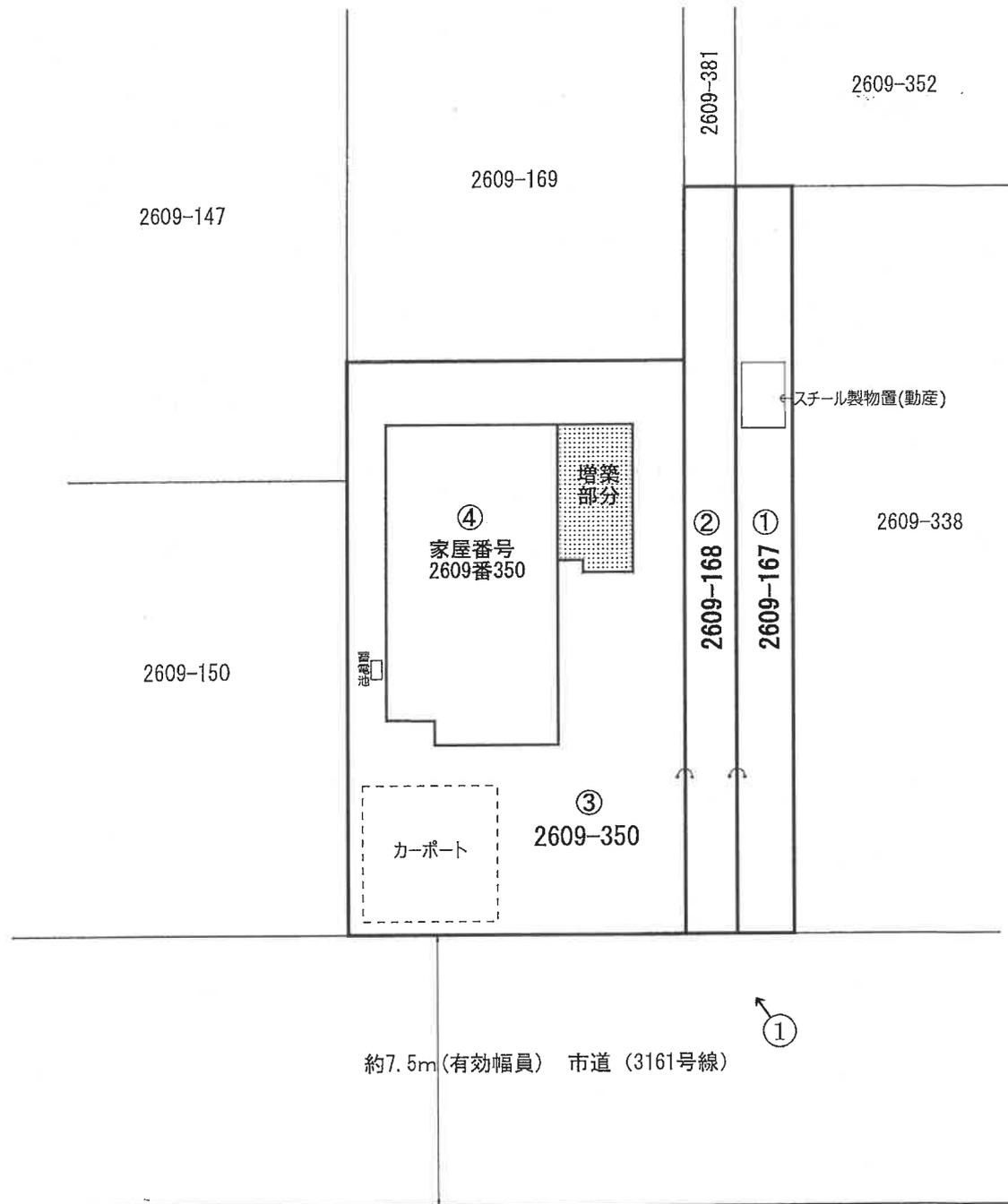
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者会社代表者 A の陳述並びに本物件の前所有権登記名義人 B の陳述及び提示された文書（土地付建物売買契約書）によると、本物件の所有権は令和 6 年 7 月 1 日に B に移転したと解されるが、B はその所有権取得を登記していない。
- 3 本件建物内では過去に犬を飼っていたとのことであり、また今後飼う予定もあるとのことだった。
- 4 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して 2 乃至 3 枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月21日(月)	当 庁	■ 神栖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23日(水) 12:10-12:15	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和7年5月7日(水)	当 庁	■ 債務者会社に照会書送付
令和7年6月13日(金) 15:00-15:30	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ Bから聴取 ■ 評価人同行
令和7年6月17日(火) 14:20-14:30	神栖市役所	■ Bの住民票を取得
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



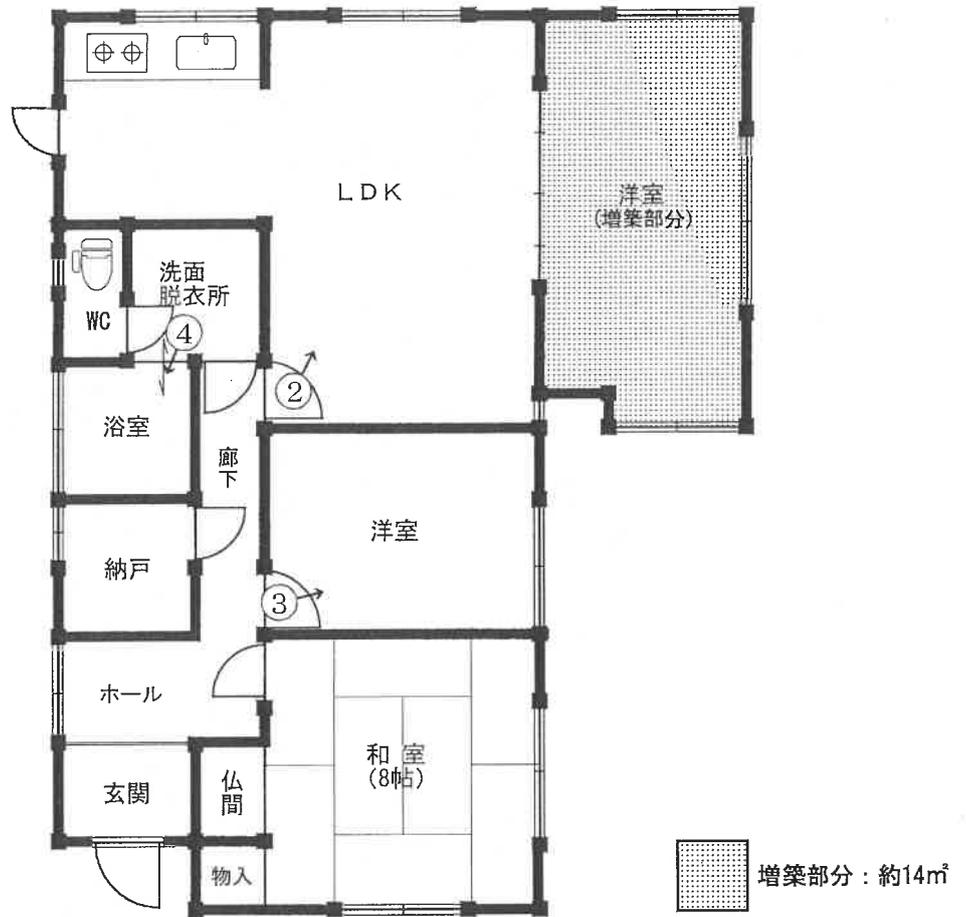
- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：居宅

←○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概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件4:居宅



【現況床面積: 約87.70㎡】※増築部分: 約14㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1:100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号3

※債務者会社の
事務机等が置か
れている



写真番号4



令和7年(又)第 19号

令和7年4月21日 受命

令和7年6月13日 現地調査

令和7年6月23日 評価

令和7年6月27日 提出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 450,000 円
物件2(土地)	金 410,000 円
物件3(土地)	金 1,270,000 円
物件4(建物)	金 1,500,000 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61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3(土地)の内訳価格は物件4(建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4(建物)の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
2	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
3	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	約87.70㎡
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番167 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番168 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神栖市柳川字若松 |
| | 地 番 | 2609番350 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 264平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神栖市柳川字若松2609番地350 |
| | 家屋番号 | 2609番350 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・成田線「下総橋」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約 7.7 km（道路距離） 最寄りバス停留所：徒歩圏内になし	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート、事業所等が見られる地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約17m、奥行約21～27.5m、規模 373㎡(登記地積)のやや不整形地。 南西側で幅員約7.5mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおり であり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約 7.5 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：なし	
供給処理施設	上水道：あり（引込なし） ガス配管：なし 下水道：なし (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）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が可能な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、官公庁での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土地の利用状況等	物件1～3の土地3筆一体で物件4建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	① 本件土地は都市計画法上、市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34条11号に基づく区域指定(市街化区域依存型集落)があり、区域指定区域内における建築物の用途制限等の詳細は神栖市役所都市計画課、開発指導課等に別途、確認を要する。 ② 都市計画法第43条建築許可 平成4年5月29日付、第289号（自己用住宅、属人性あり） ③ 土地上にスチール製物置がある。（土地建物位置関係図参照）	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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：平成 9年 7月16日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 28年 経済的残存耐用年数：約 2年
仕 様	構 造：木造瓦葺平家建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、太陽光発電設備 等 その他：カーポートあり
床面積（現況）	約87.70㎡ ※現況、約14㎡の増築（時期不詳）があり、登記記録と不一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	やや劣る（計画的な保守管理及び修繕等を行われていない）
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおり。 占有者に買受人に対抗できる占有権原はないと判断した。
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、内壁クロス貼等に汚損箇所が見られ、補修等を要する状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵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ず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 物件3の土地を敷地として平成4年6月17日付けで建築確認（波第132号）を受けているが、当該確認申請に係る建築物と本建物の同一性は確認できない。詳細は特定行政庁（茨城県鹿行県民センター建築指導課）に確認を要する。 ③ 本建物には蓄電池が設置されているが、その所有権の帰属が判然としないため、当該設置物は本件の評価（売却）対象外とした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	11,500	0.970	57	1.000	640,000
2	11,500	0.970	52	1.000	580,000
3	11,500	0.970	264	0.950	2,800,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：神栖-10】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 11,500 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.000	1.000	1.100	1.000	1.000	1.100

イ 個別格差：(画地条件)形状(やや不整形地) -3.0% (0.970)

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(2) 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	195,000	87.70	0.0680	1,160,000

- ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む
 イ 現況延床面積：現況の床面積を採用した。
 ウ 現価率

経過年数：28年、経済的残存耐用年数：2年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
 (0.1133)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場
 性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1133 \times (1 - 0.40) = 0.0680$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
3	2,800,000	0.35	法定地上権	980,000

イ 土地利用権等割合

物件4(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	640,000		—	1.00	0.70	450,000
2	580,000		—	1.00	0.70	410,000
3	2,800,000	— 980,000	—	1.00	0.70	1,270,000
4	1,160,000	+ 980,000	1.00	1.00	0.70	1,500,000
一括価格(合計)						3,630,000

- ウ 占有減価修正：(物件4・建物) 減価の必要なし。
- エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。
- オ 競売市場修正：第2 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

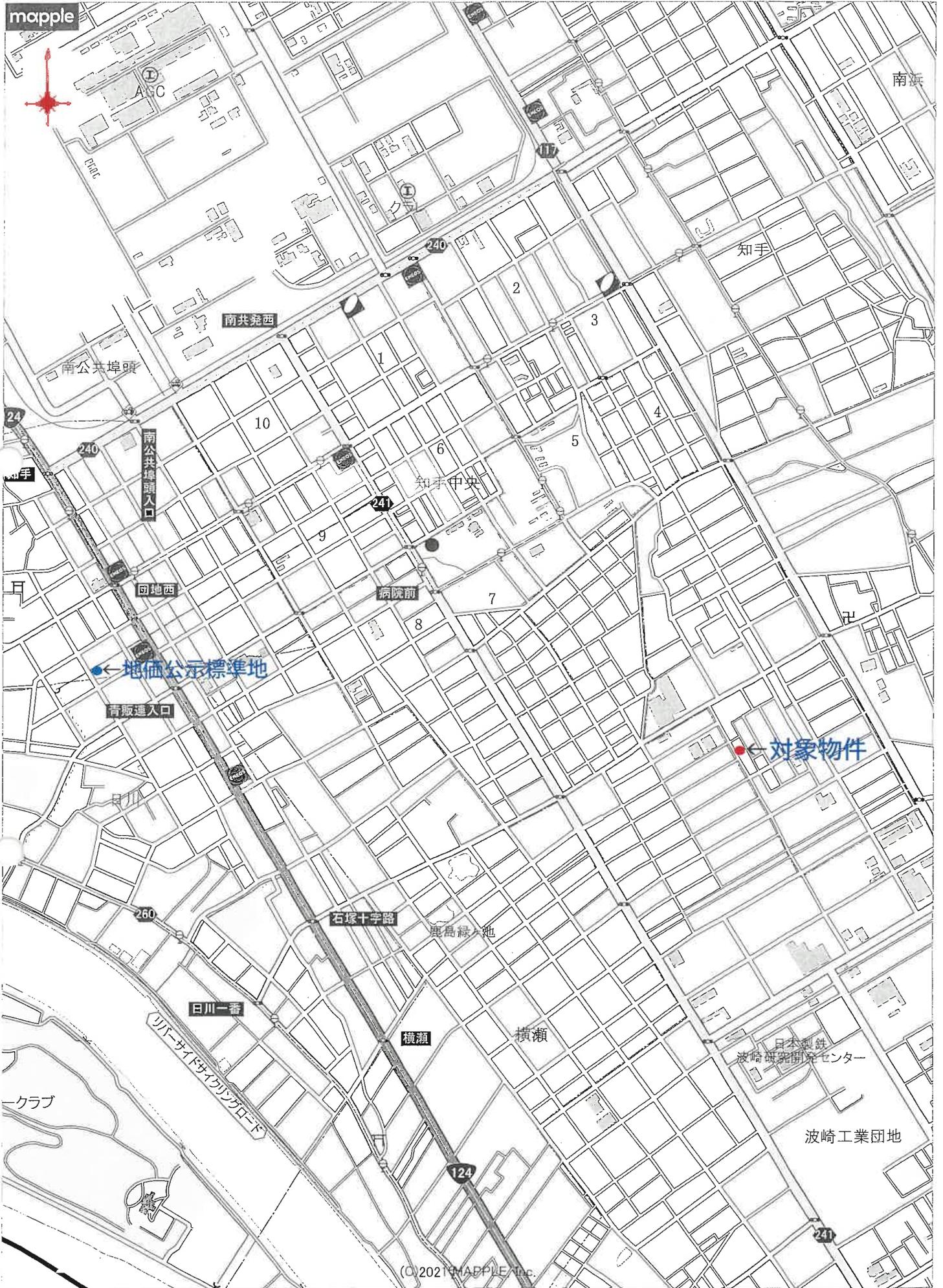
- 1 地価公示標準地：神栖-10
所 在：神栖市知手字和手2975番28
価 格：12,700円/㎡
位 置：JR東日本・成田線「下総橋」駅 7.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：493㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側 8m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

物件位置図



1 : 20,000 相当

(株)マッブル/スーパーマッブル・デジタル

(縮尺 1:20,000)

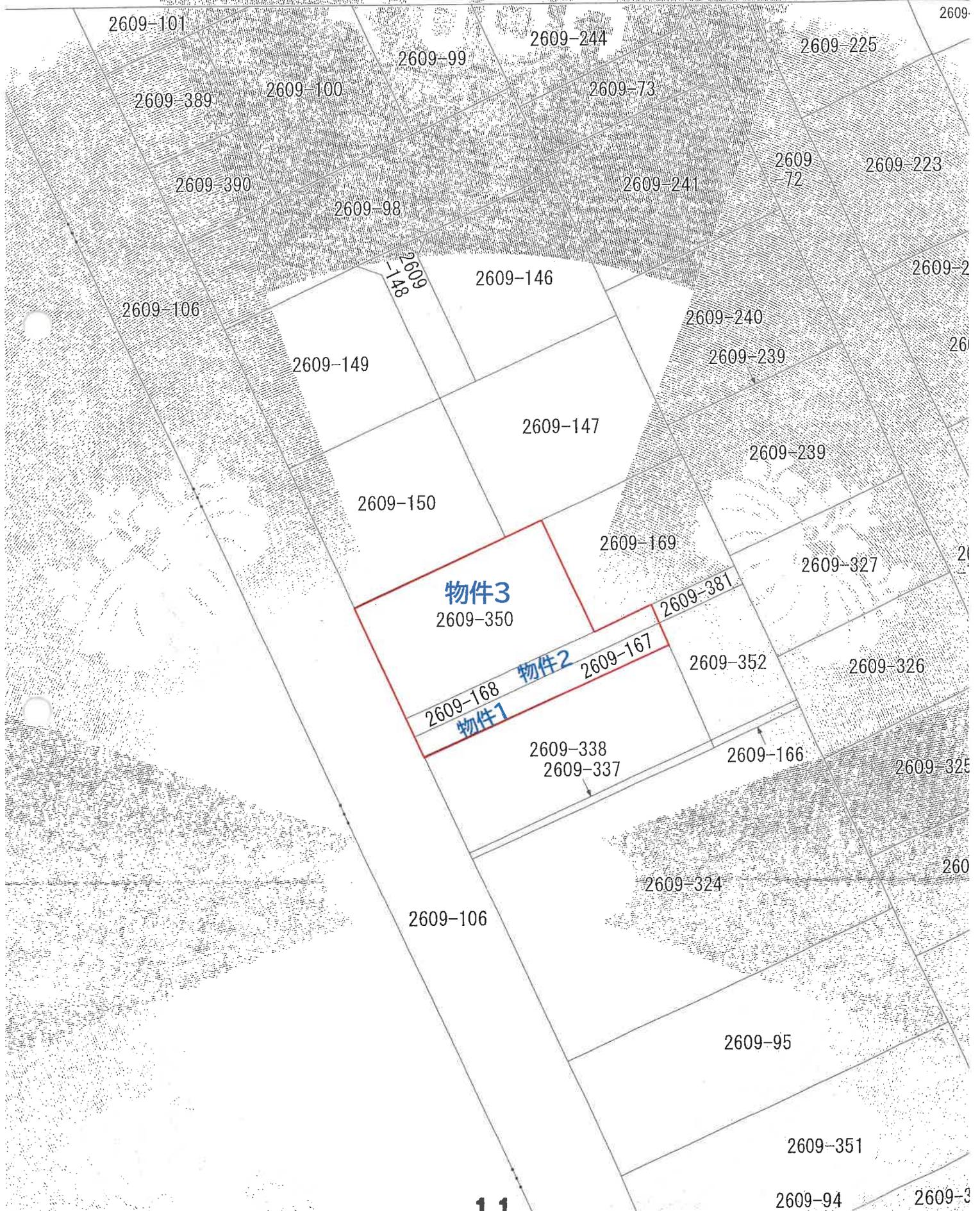
地図上の1センチは約200メートル

印刷中心は 東経 140度42分24秒 北緯 35度52分11秒



80m

(縮尺 1:2,000)



(平面図)

登記年月日：平成5年3月26日

新地積測量図

前 2609-167 後 2609-852

整理番号 819001

地番 2609-167

土地の所在 鹿嶋郡茨城町大字柳川字若松

2609-827 2609-826



計 算 式

① $2609-167$ $2761 \times 210 = 579810 \text{ m}^2$
 ② $2609-852$ $1642 \times (777+777) \times \frac{1}{2} = 1275884 \text{ m}^2$

道 2609-106 路

(日 測 量 号)

全測点コンクリート杭

作 製 者

土地家屋調査士

(平成5年8月28日作製)

H5-3-26

申 請 人



縮 尺 1/250

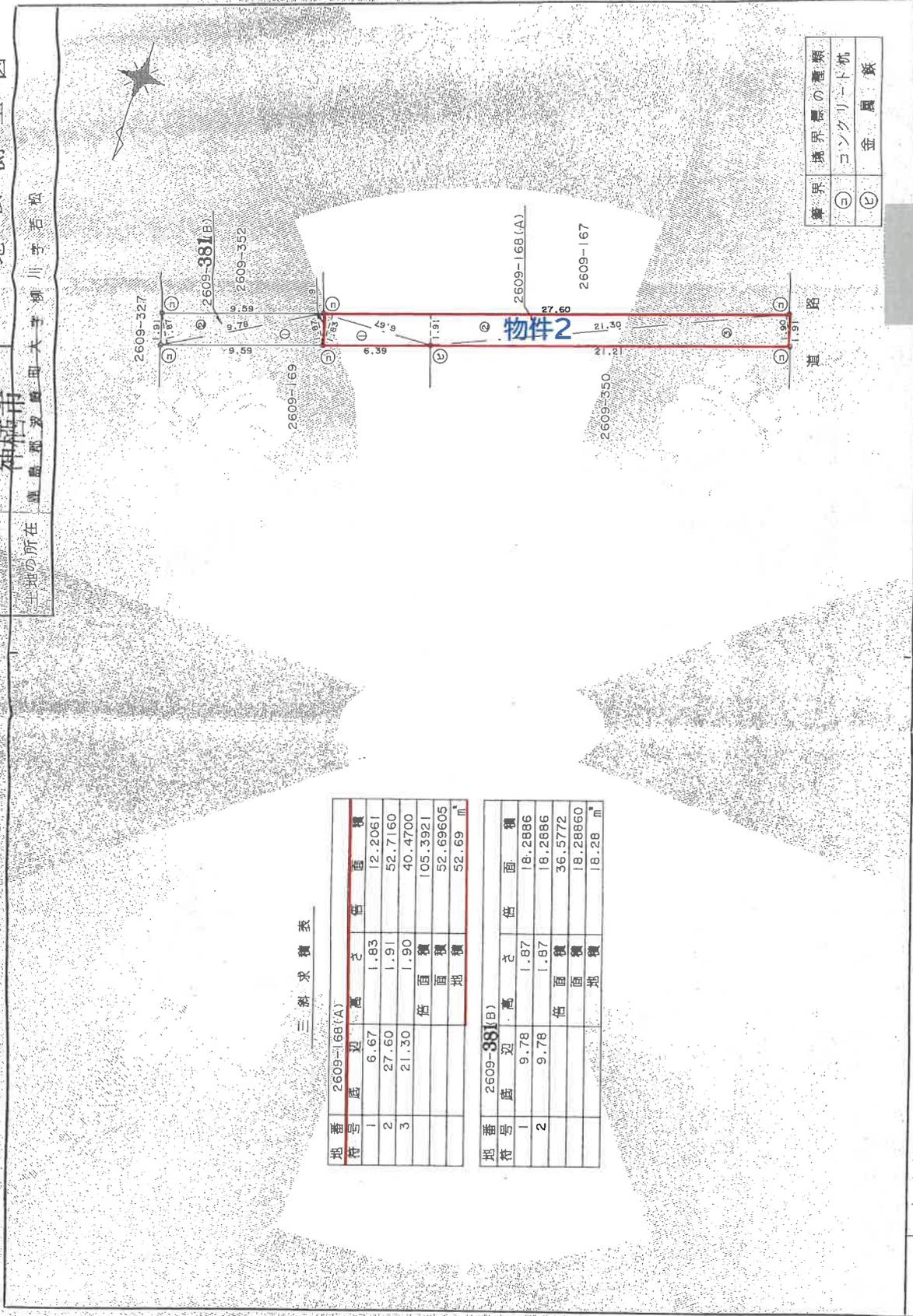
※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成12年10月18日

整理番号 819011

新地積測量図

前地番 2609-168-381
 土地の所在 兵庫県加東郡加東町大字柳川字若松



三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	6.67	1.83	12.2061
2	27.60	1.91	52.7160
3	21.30	1.90	40.4700
		倍面積	105.3921
		面積	52.69 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	9.78	1.87	18.2886
2	9.78	1.87	18.2886
		倍面積	36.5772
		面積	18.28860

境界	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金属釘

作製者 土井 誠
 家業士
 (茨城土地家)

申請人
 9月26日作成
 12-10-18

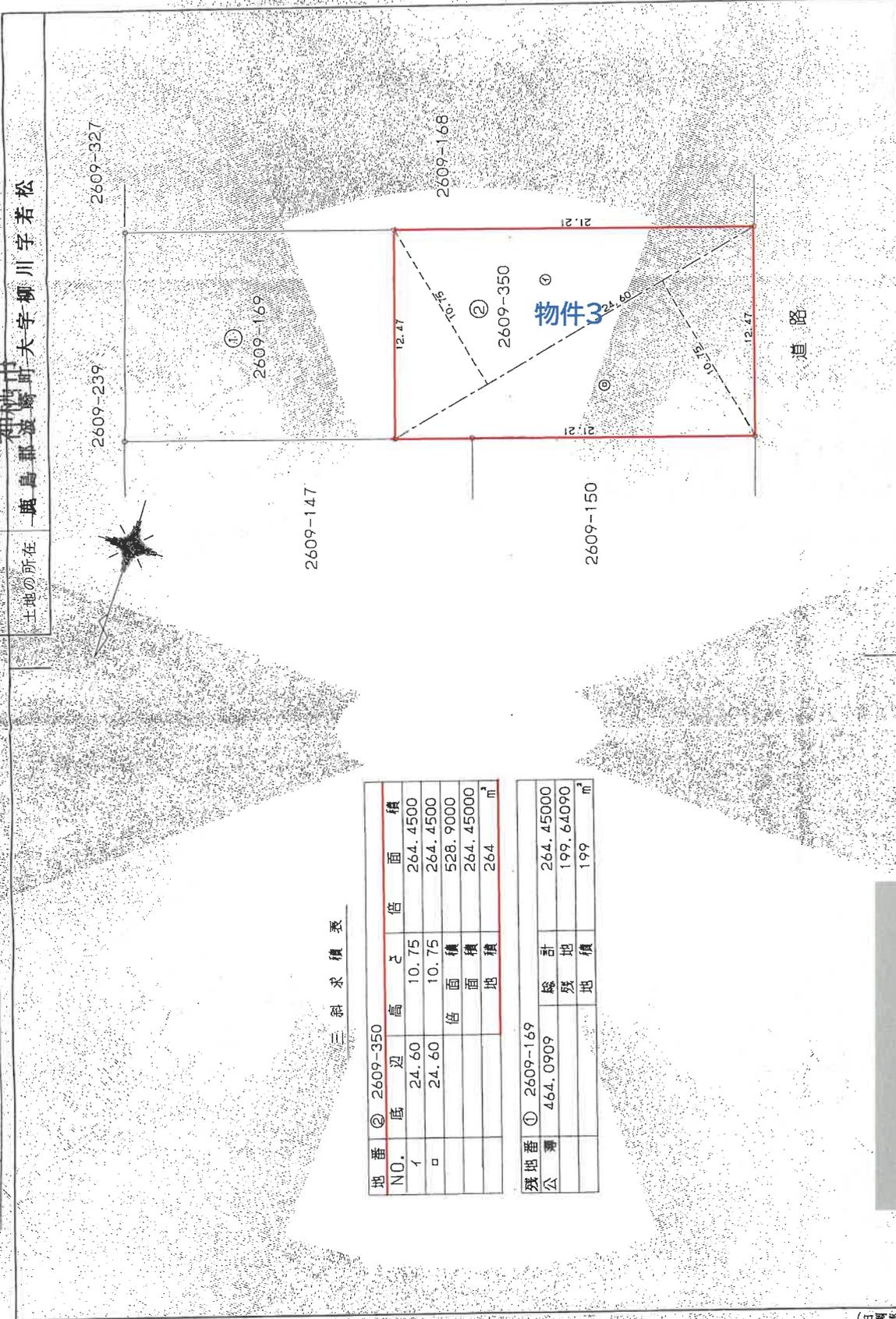
縮尺 1/250

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成4年2月28日

整理番号 812999

前番 2609-350-169 後
 地番 2609-350-169
 土地の所在 鹿島郡波島町大字柳川字若松



三斜求積表

地番	② 2609-350	底辺	高さ	估	面積	積
NO. 1		24.60	10.75		264.4500	
□		24.60	10.75		264.4500	
			估	面積	528.9000	
			面積		264.45000	
			地積		264	m ²

残地番	① 2609-169	公	積	計	面積	積
		464.0909		264.45000		
			残	地	199.64090	
			地	積	199	m ²

平成 4年12月27日(作製)

142.28

申請人

縮尺 1/250

(白黒複写)

(墨源紙)

※A3版をA4版に縮小

(基準紙)

建物各階平面図

各階平面図

物件4(建物)

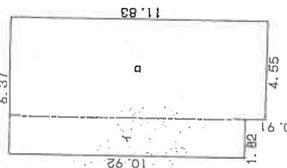
2609-350
神栖市
一茂島郡波崎町大字柳川字若松2609番地350

家屋番号
2609-350

建物の所在



道路



求積表

イ	10.92	X	1.82	=	19.8744
ロ	11.83	X	4.55	=	53.8265
合計					73.7009
床面積					73.70 ㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/250

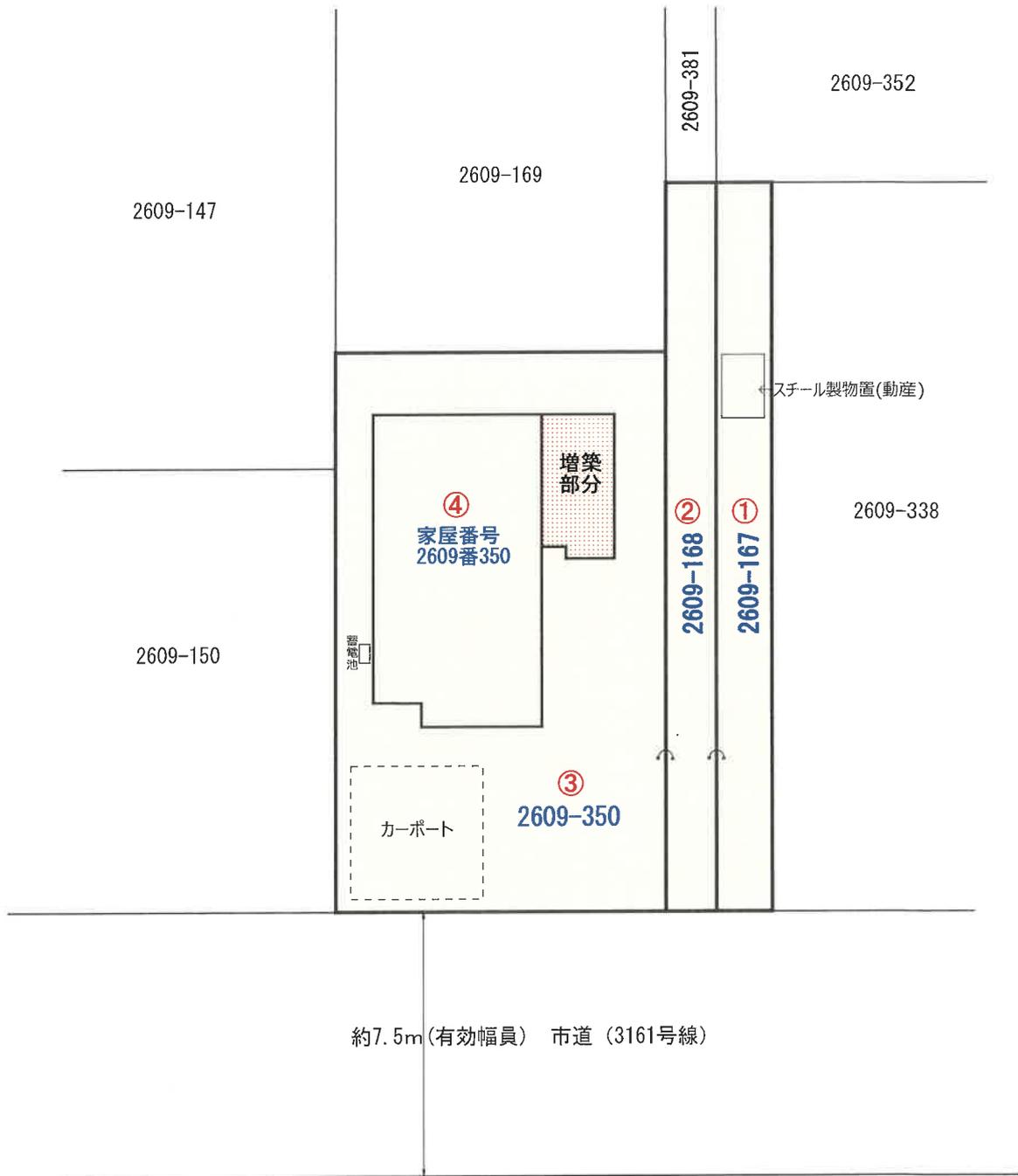
申請人

23日作製

作製者
土地調査
家屋

Fig. 7-28

(由圖地12)

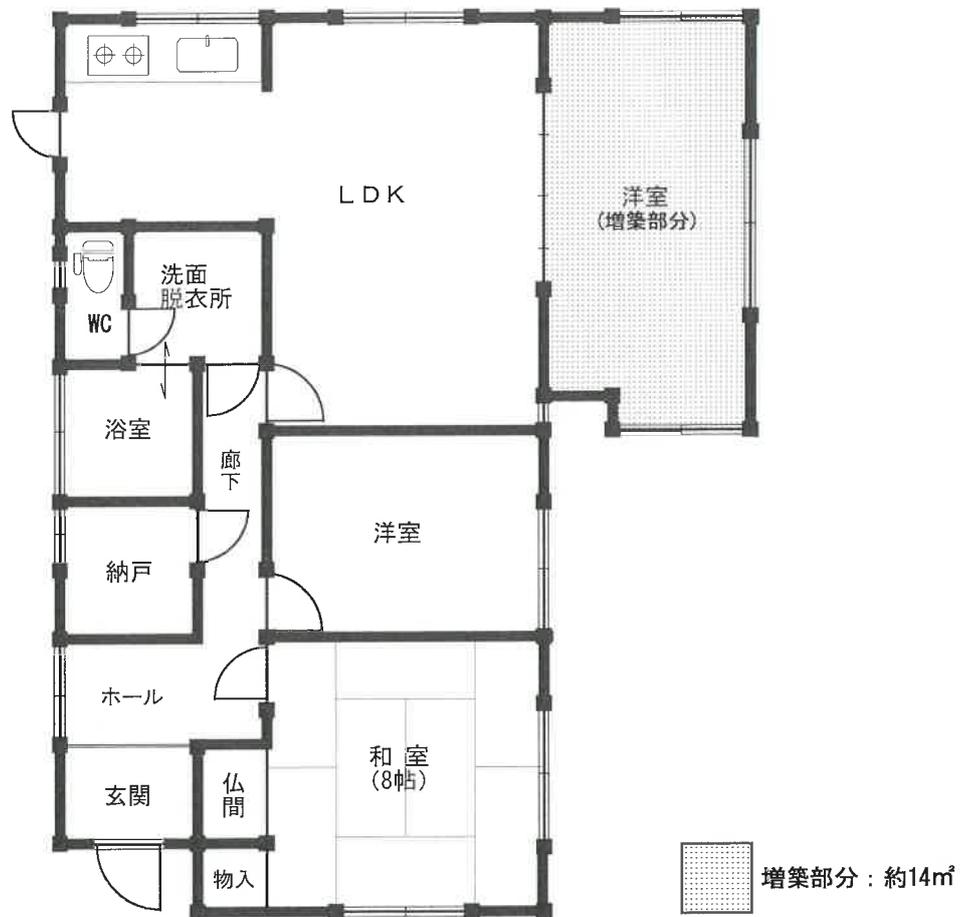


- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：居宅

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件4:居宅



【現況床面積 : 約87.70㎡】 ※増築部分 : 約14㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100