

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 4 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 11 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 4 時 30 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 9 月 30 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,610,000 2,888,000	一括	722,000	62,472	0
1	810,000				
2	1,370,000				
3	510,000				
4	920,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------|
| 1 | 所 在 | 行方市矢幡字太田 |
| | 地 番 | 799番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 877.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市矢幡字太田 |
| | 地 番 | 800番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1485.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市矢幡字太田799番地1 |
| | 家屋 番号 | 799番1 |
| | 種 類 | 工場 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 93.74平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行方市矢幡字太田800番地 |
| | 家屋 番号 | 800番 |



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 150.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約132.00平方メートル



物件明細書

令和 8 年 1 月 22 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3, 4】
本件所有者が占有している。
- 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 行方市矢幡字太田
 地 番 799番1
 地 目 宅地
 地 積 877.59平方メートル

- 2 所 在 行方市矢幡字太田
 地 番 800番
 地 目 宅地
 地 積 1485.31平方メートル

- 3 所 在 行方市矢幡字太田799番地1
 家屋 番号 799番1
 種 類 工場 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 93.74平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1.73平方メートル

- 4 所 在 行方市矢幡字太田800番地
 家屋 番号 800番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 150.28平方メートル

(現況)

床 面 積 約132.00平方メートル



令和7年（ケ）第161号
令和7年11月26日受理
令和8年 1月 5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

- 1 所 在 行方市矢幡字太田
地 番 799番1
地 目 宅地
地 積 877.59平方メートル

- 2 所 在 行方市矢幡字太田
地 番 800番
地 目 宅地
地 積 1485.31平方メートル

- 3 所 在 行方市矢幡字太田799番地1
家屋番号 799番1
種 類 工場 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 93.74平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1.73平方メートル

- 4 所 在 行方市矢幡字太田800番地
家屋番号 800番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 150.28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	
現 況 地 目	■宅地 (物件1) □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 (亡A相続財産清算人B) □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		
建 物	物件 3	
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:	
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 (亡A相続財産清算人B) □その他の者 ■上記の者が主たる建物を 工場・倉庫 として、附属建物符号1を 便所 として管理している □「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	工場抵当法が適用されると認められる機械器具類は存在しない。 現況調査時において多量の動産が残置されていた。	
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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
土 地	物件 2	
現 況 地 目	■宅地 (物件2) □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 (亡A相続財産清算人B) □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		
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が異なる (■主たる建物 □附属建物) □種 類: □構 造: ■床面積: 約132.00平方メートル	
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類: □ある 構 造: 床面積:	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 (亡A相続財産清算人B) □その他の者 ■上記の者が本建物を 居宅 として管理している □「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	現況調査時において家財道具一式が残置されていた。	
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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産清算人 B 弁護士 of 事務所 事務員	1 本件不動産は空き家になっており、誰にも貸していません。 2 物件3建物の鍵は当事務所が管理しています。 3 亡Aの死亡に関する事実については行方市内で亡くなったということしか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件土地の大部分には雑草が繁茂しており、地表の状態などは分からなかった。
- 3 物件3及び4建物内には多量の残置物があった。
- 4 物件3主たる建物の下屋の一部が曲がっており、床の一部には撓む箇所があった。
- 5 物件4建物は酷く雨漏りしており、一部では屋根にも穴が開いていた。
- 6 本件不動産は隣地（地番799番の土地。以下「隣地」と言う。）と一体として利用されていたようであるが、隣地及び隣地上に建っている未登記建物（鉄骨造スレートぶき2階建）は売却対象外である。なお隣地上の建物は本件土地に越境している可能性がある。
- 7 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)

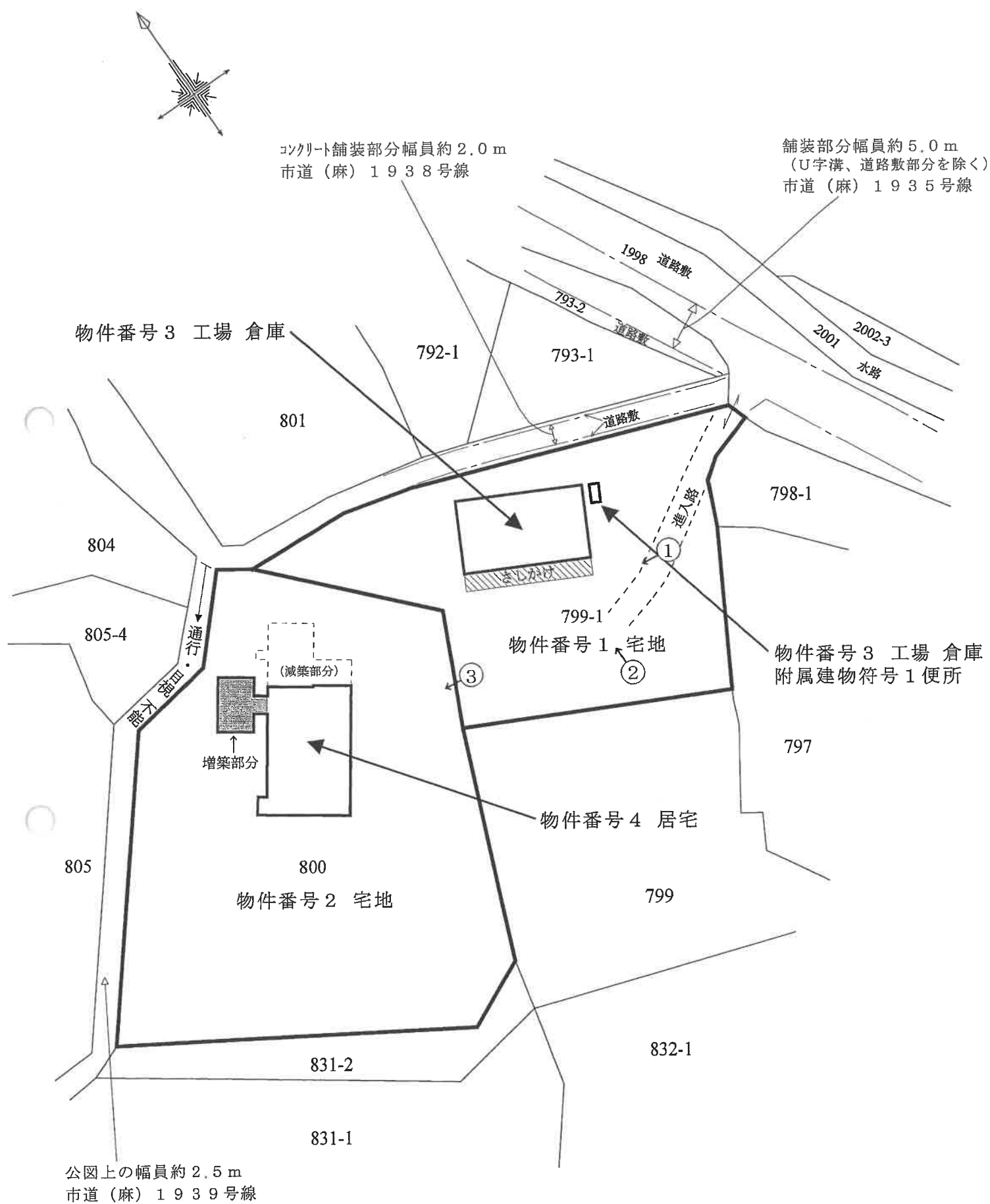
(調査経過用)

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11月27日(木)	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11月28日(金) 14:50-15:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月4日(木)	当 庁	■相続財産清算人の事務所事務員から聴取(電話)
令和7年12月22日(月) 14:05-14:55	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年12月25日(木) 13:05-13:15	水戸地方法務局	■隣地(地番799番の土地)及び隣地上の建物の登記事項証明書取得
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

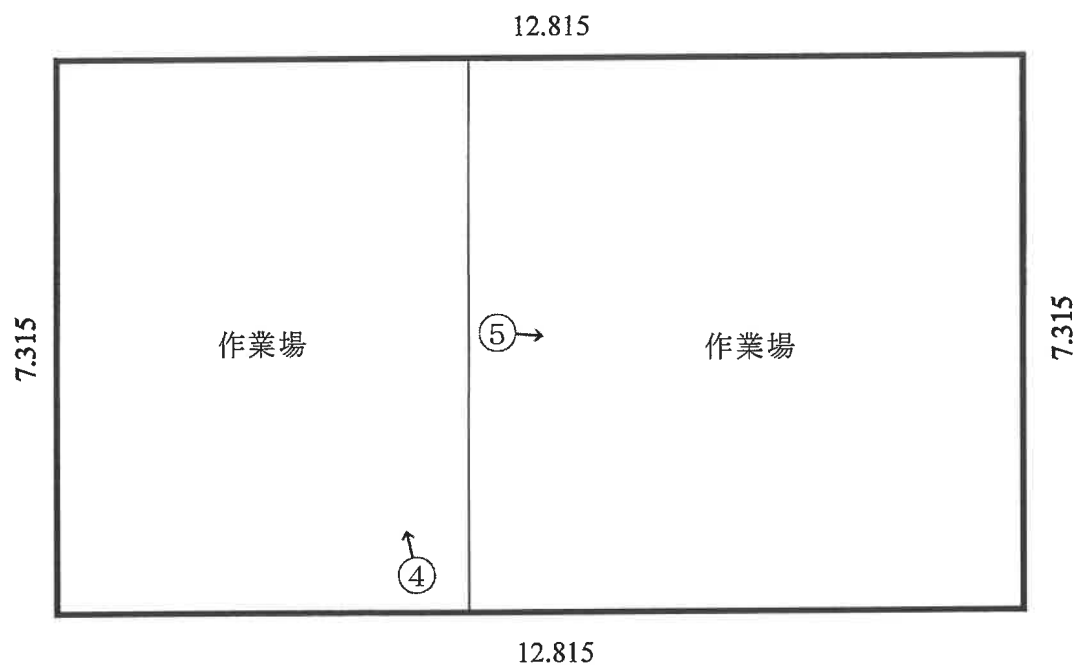
(6枚目)

土地建物位置関係図

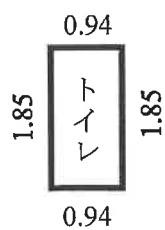


間取図 No. 1

物件番号 3 工場 倉庫



床面積 9 3 . 7 4 m²



附属建物符号 1 便所

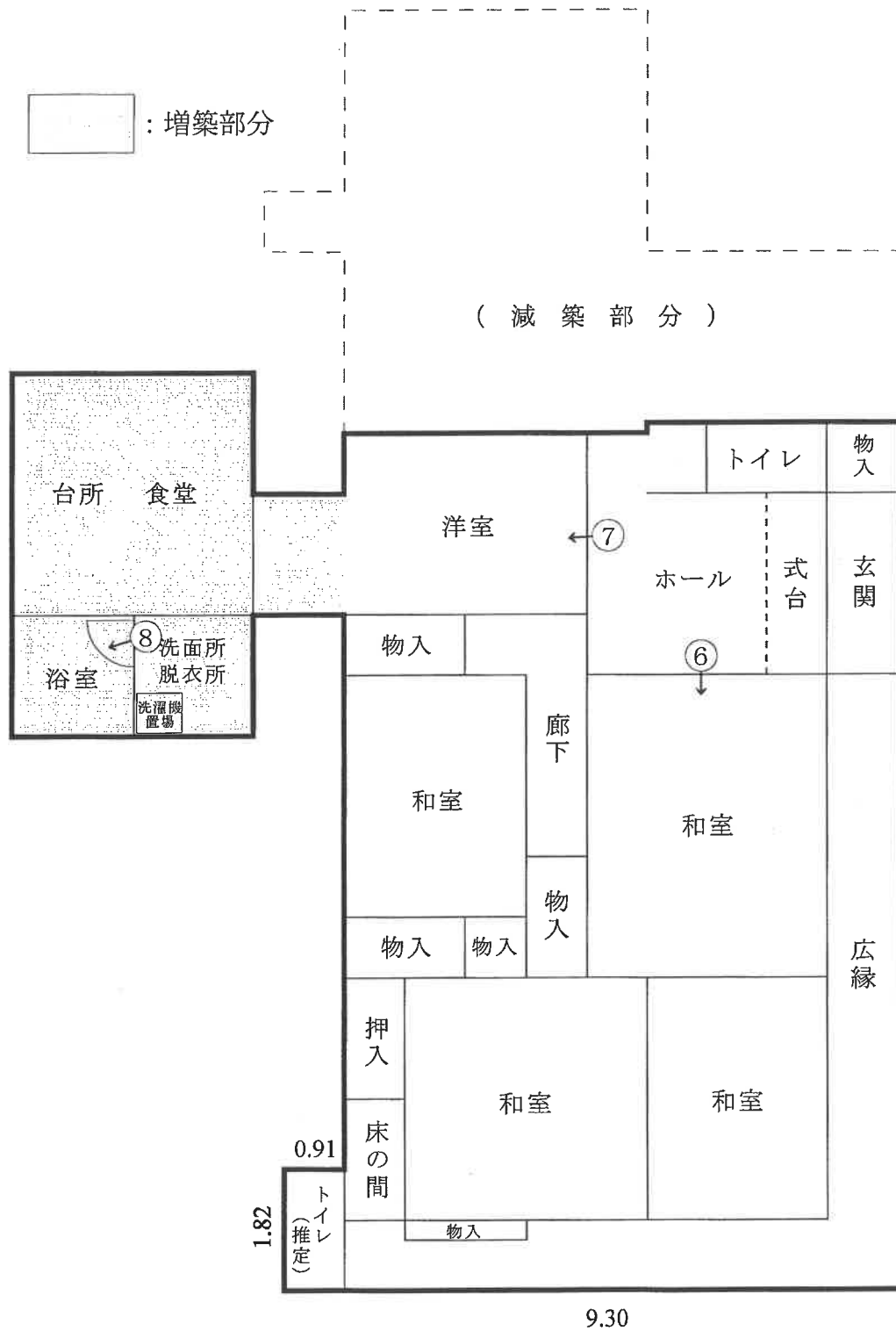
床面積 1 . 7 3 m²

←○写真撮影位置方向
(8 枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 2

物件番号 4 居宅



床面積約 1 3 2 m²

←○写真撮影位置方向
(9 枚目)

縮尺 1 / 1 0 0

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

※赤丸で囲むのは、雨水を受けている容器（他の部屋にもある）



写真番号 7



写真番号 8



令和 7年（ケ）第 161号
令和 7年11月26日 受 命
令和 7年12月22日 現地調査
令和 7年12月29日 評 価
令和 8年 1月 9日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 3 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 9 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～2の土地価格は物件3（附属建物含む）・4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3（附属建物含む）・4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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 1階150.28㎡	 1階約132.00㎡
特記事項			
①物件3工場 倉庫に存する機械器具について 工場抵当法が適用されると認められる機械・器具等は存しなかった。 ②固定資産公租証明書には隣接地799番地に作業所（鉄骨造スレート葺2階建所有者：本件所有者と同じ）が存する旨記載があるが、本件土地に跨がって存するか否かは不明である。仮に越境している場合は相応の減価が生じる可能性を有するが、詳細は不明である。 ③物件4建物は未明に減築及び増築が施されている。採用する現況床面積は概測によるものであり、正確な値と異なる可能性があることにご留意下さい。			

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）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島大野」駅の南西方道路距離約9.9km	
付 近 の 状 況	周辺に農地・山林等が広がっている中に、農家住宅、事業所等が散在する地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 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1, 2 地積 : 2,362.90㎡ 規模 : やや大きい 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より高い 接面道路との関係: 角地 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	画地の東側約5.0m舗装市道 (U字溝・道路敷等を除く幅員) 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 画地の北東側約2.0mコンクリート舗装市道 (道路敷等を除く舗装部分幅員) 建築基準法上の道路の種類は「いばらきデジタルマップ 指定道路」には記載がなく、調査未定であるものと推認される。 ※北西側市道は目視不能であり、通行も不能であると推定され、接面道路としては考慮の対象外とした。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物(附属建物を含む)・物件4建物を所有して敷地の用途に使用している。その他物置等が存する。 (物件3・4に対して法定地上権の成立を前提として評価する) ※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲は、各土地が単体で道路に接面している事、登記の所在地が各々別々であること等から、物件1土地については専ら物件3建物が、物件2土地については専ら物件4建物が各々及ぶものとして評価を行うものとした。	

供給処理施設	上水道：あり 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、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。 ※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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染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否かは不明であるのでご留意下さい。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	①物件2土地の大半は雑草が繁茂しており進入及び目視が困難であり、地表の状態その他動産等の存否は不明な箇所があることにご留意下さい。 ②角地による効用増と幅員から推定されるセットバック減価は相互に経済価値が相殺されるものと判断し、角地加算を行わないものとした。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 6年10月19日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 折鉄板（キーストンプレート）葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 プリント合板張 等 天 井 石膏ボード貼 等 床 土間コンクリート敷・合板板張 等 設 備 電気設備、水道等 ※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1階建て 現況用途 作業場（工場・倉庫） 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者がかつては工場・倉庫・作業場等として利用していたものと推認されるが、調査時点においては空き家の状態となっている。
特 記 事 項	①室内には大量の残置物が存した。 ②下屋（さしかけ）が破損している箇所があった。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(推定) 平成 6年月日不詳新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ベニヤ合板張 等 天 井 石膏ボード貼 等 床 タイル敷 等 設 備 電気設備、水道等 ※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1階建て 現況用途 便所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者がかつて便所の用途に使用していたものと推認される。
特 記 事 項	特になし

(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(登記記載) 昭和43年 8月25日新築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和45年月日不詳増築1 経過年数 56年 経済的残存耐用年数 満了 増築箇所の特定不能
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 瓦 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 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1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	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者がかつては居宅として利用していたものと推認されるが、調査時点においては空き家の状態となっている。
特 記 事 項	①室内には大量の残置物が存した。 ②相当の雨漏りが生じ、天井が抜け落ち、床も腐食している。 ③亡Aの死亡に関する事実については市内において亡くなったとの事であるが、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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
1	4,740	0.68	877.59	0.90	2,550,000
2	4,740	0.68	1,485.31	0.90	4,310,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 行方 (県) -3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,890\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/103.0 = 4,740\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0

イ 個別格差：物件1・2 規模▲20 形状▲10 高低差▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 0.90

② 物件3, 4 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	150,000	93.74	0.01	140,000

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：93.74㎡

ウ 現 価 率

経過年数31年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	600,000	1.73	0.01	10,000

オ 再調達原価 : 600,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 1.73㎡

キ 現 価 率

経過年数32年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年,

観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率1%, 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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
3	140,000	10,000	150,000

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
4	280,000	132.00	0.01	370,000

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 : 132.00㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数57年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年,

(増築部分1)経過年数56年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合0%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率1%, 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1% + (1-1%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25年) + (増築部分1経済的残存耐用年数0年 / 増築部分1経済的全耐用年数25年 × 構成割合0%)}] × (1-観察減価30%) ÷ 0.01

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
1	2,550,000	0.35 法定地上権	890,000
2	4,310,000	0.35 法定地上権	1,510,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②サエ) 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
1	2,550,000	-890,000		0.70	0.70	810,000
2	4,310,000	-1,510,000	1.00	0.70	0.70	1,370,000
3	150,000	+890,000	1.00	0.70	0.70	510,000
4	370,000	+1,510,000	1.00	0.70	0.70	920,000
一括価格(合計)						3,610,000

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、土地建物の位置関係等、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 地価調査価格 行方（県）-3

所 在：行方市根小屋字宿224番4
地 目：宅 地
価 格：4,890円／ m^2 （対前年変動率 -0.40%）
位 置：JR鹿島線「延方」駅の北西方道路距離約9,000m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：632 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側約5.5m県道に接面
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，
容積率200%）
地域の概要：農家住宅等を中心とした県道沿いの集落地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面写・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 | 行方市矢幡字太田 |
| | 地 番 | 799番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 877.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市矢幡字太田 |
| | 地 番 | 800番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1485.31平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市矢幡字太田799番地1 |
| | 家屋 番号 | 799番1 |
| | 種 類 | 工場 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 93.74平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1.73平方メートル |
| 4 | 所 在 | 行方市矢幡字太田800番地 |
| | 家屋 番号 | 800番 |



令和 7年 (ケ) 第 161号

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 150.28平方メートル

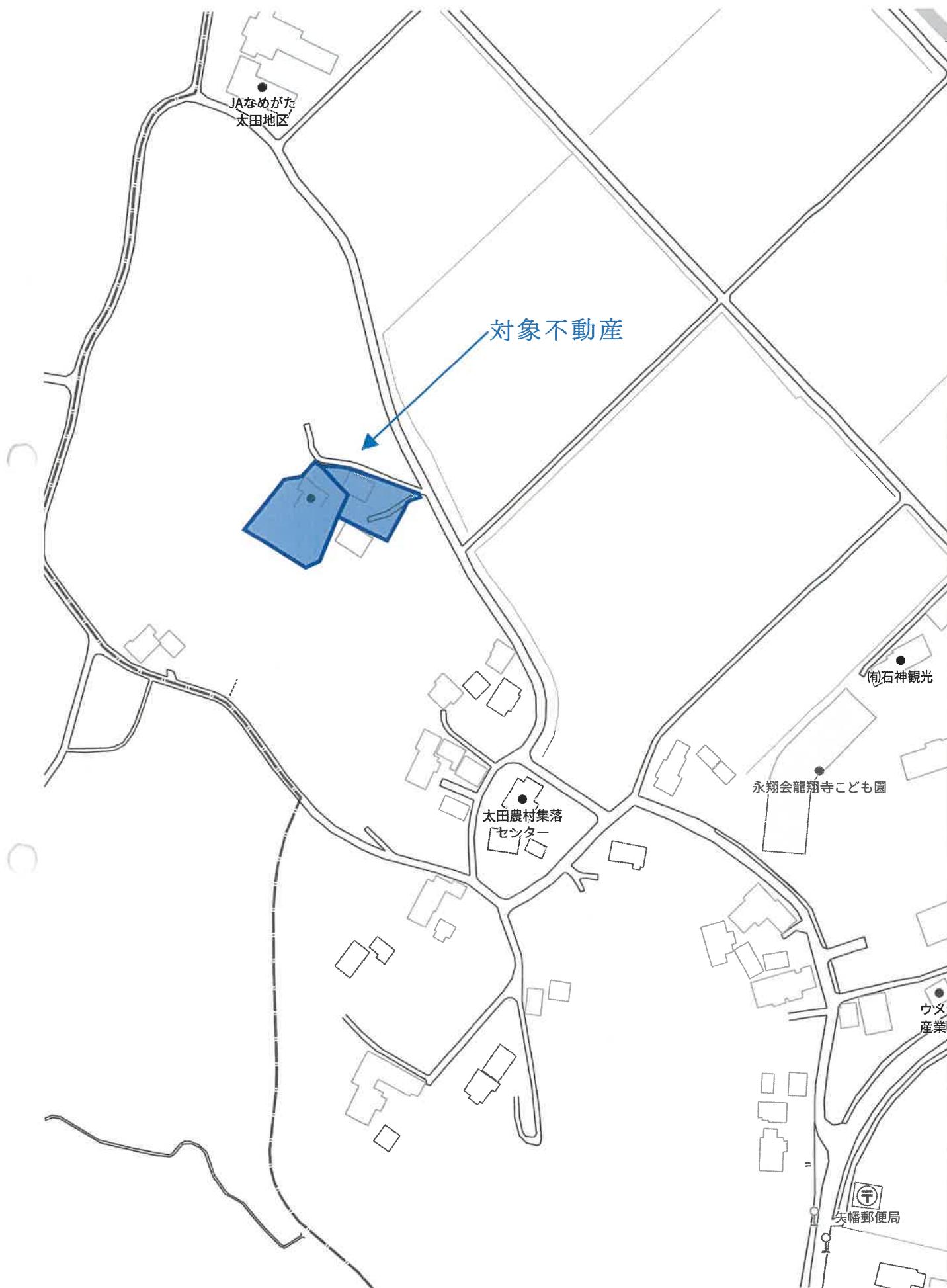


物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

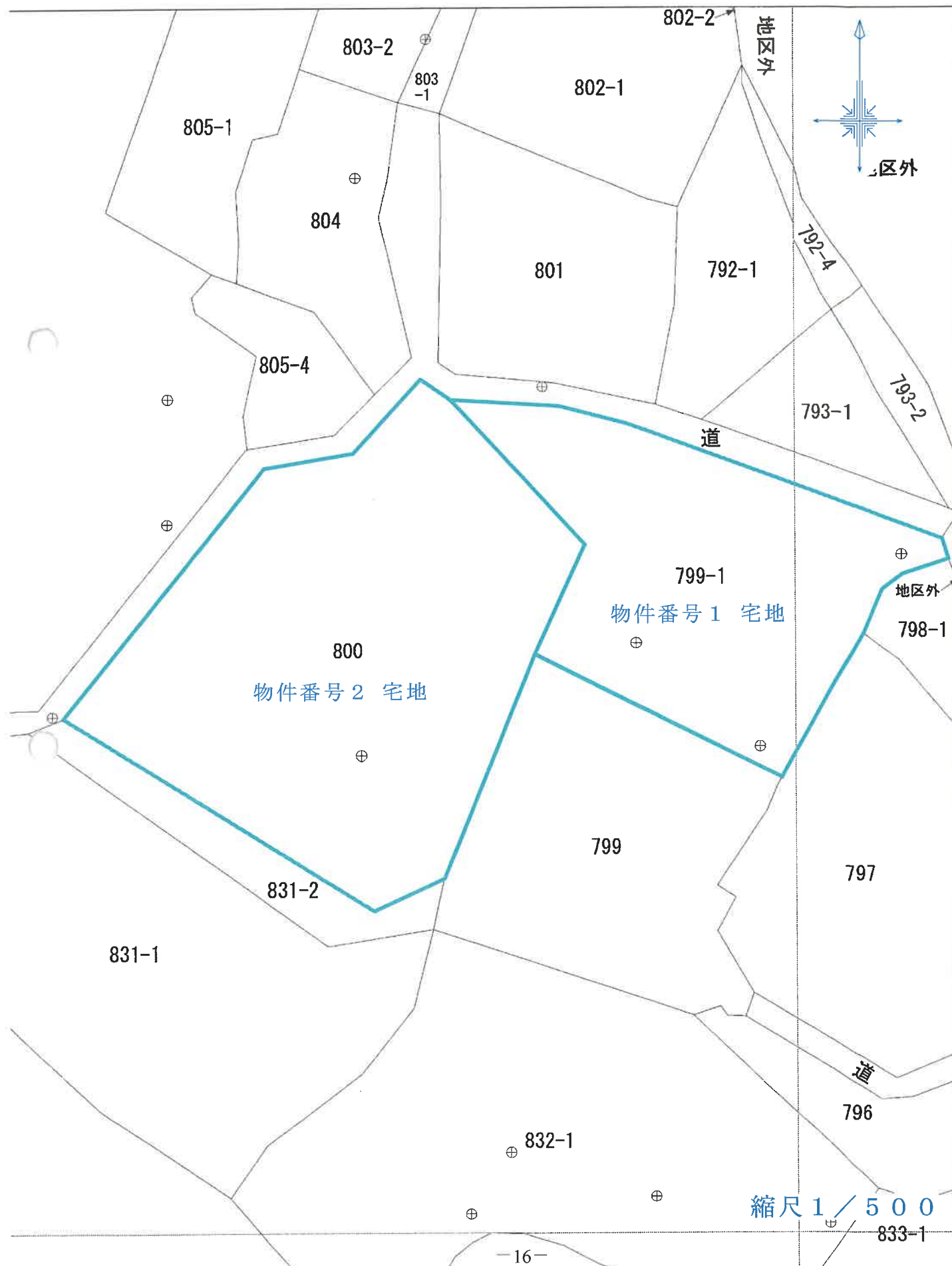
周辺見取図



(座標値種別：図上測定)

+62722.985

+1975.495



登記年月日：平成6年11月21日

令和7年12月5日
水戸地方裁量鹿嶋支局

登記官

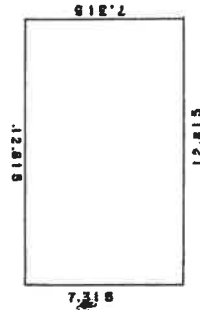
整理番号 409210
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 799番1

建物の所在 行方郡麻生町大字矢幡字太田799番地1

主たる建物平面図



床面積計算表

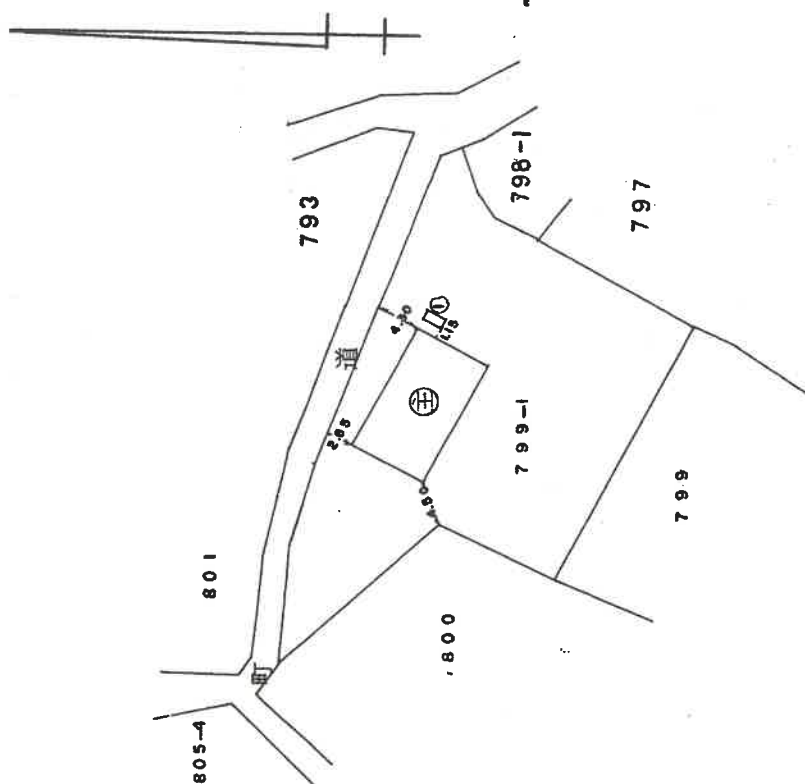
$12.815 \times 7.315 = 93.8463$
床面積 93.84 m^2

附属建物第1号平面図



床面積計算表

$0.940 \times 1.850 = 1.7390$
床面積 1.73 m^2



作製者

年10月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会印)

H.6.11.2

登記年月日：平成17年4月15日

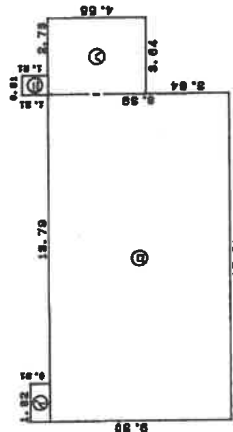
整理番号 409211

各階平面図

建物図面図

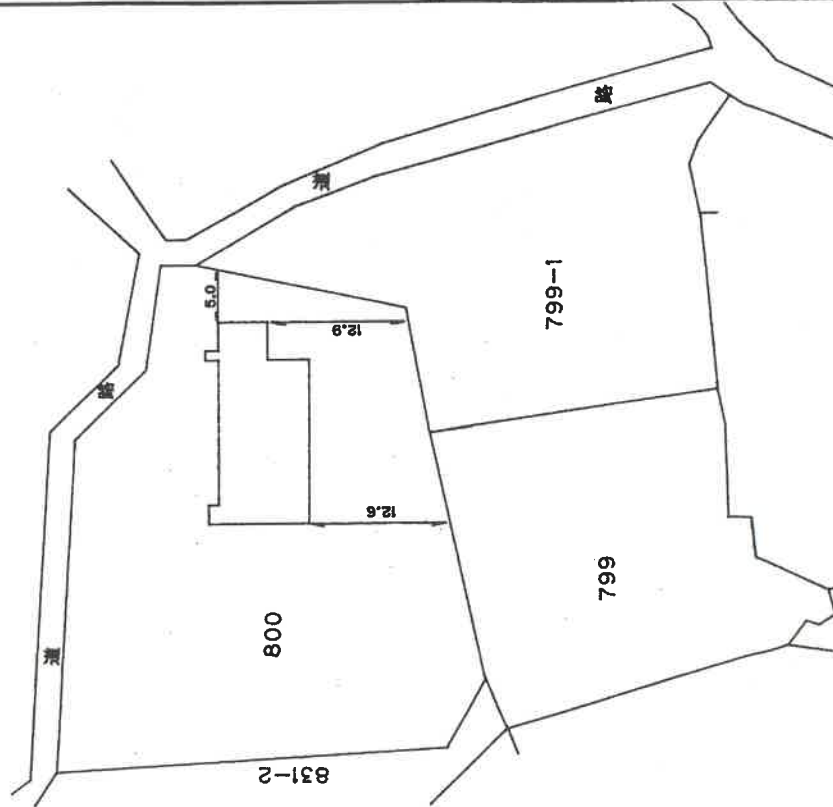
家屋番号 800番

建物の所在 行方郡麻生町大字矢幡字太田800番地



寸法		面積
①	1.82 x 2.82	5.1324
②	2.82 x 3.64	10.2648
③	3.64 x 4.50	16.3800
④	0.81 x 1.21	0.9801
計		32.7573

床面積 150.28 ㎡



作製者

平成17年3月29日(木)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(改定土地家屋調査士会印)

H.17.4.15

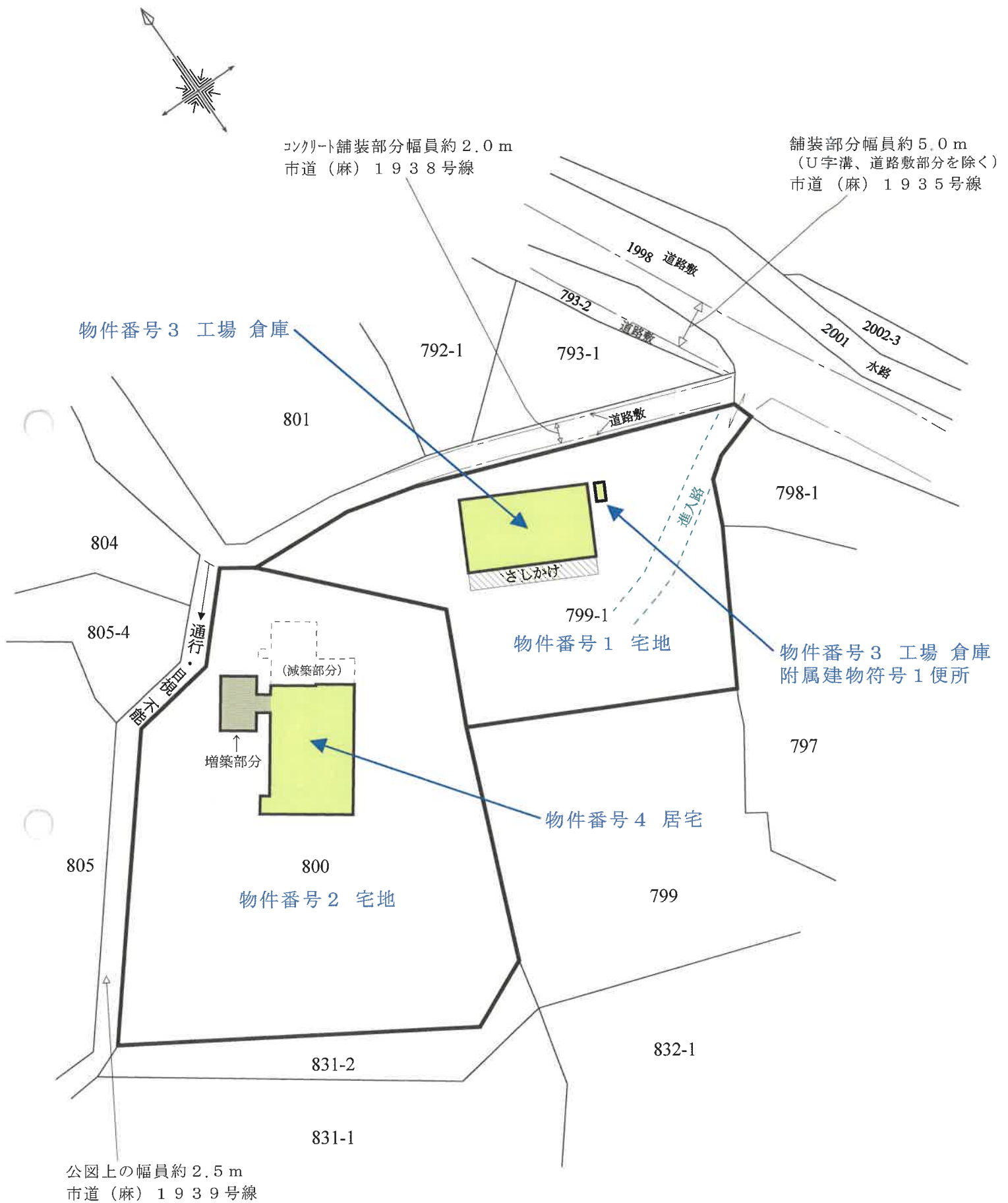
建物図面図 No.2
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号 4 居宅

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12月5日 水戸地方支庁鹿嶋支局

登記簿

請求番号：22-5

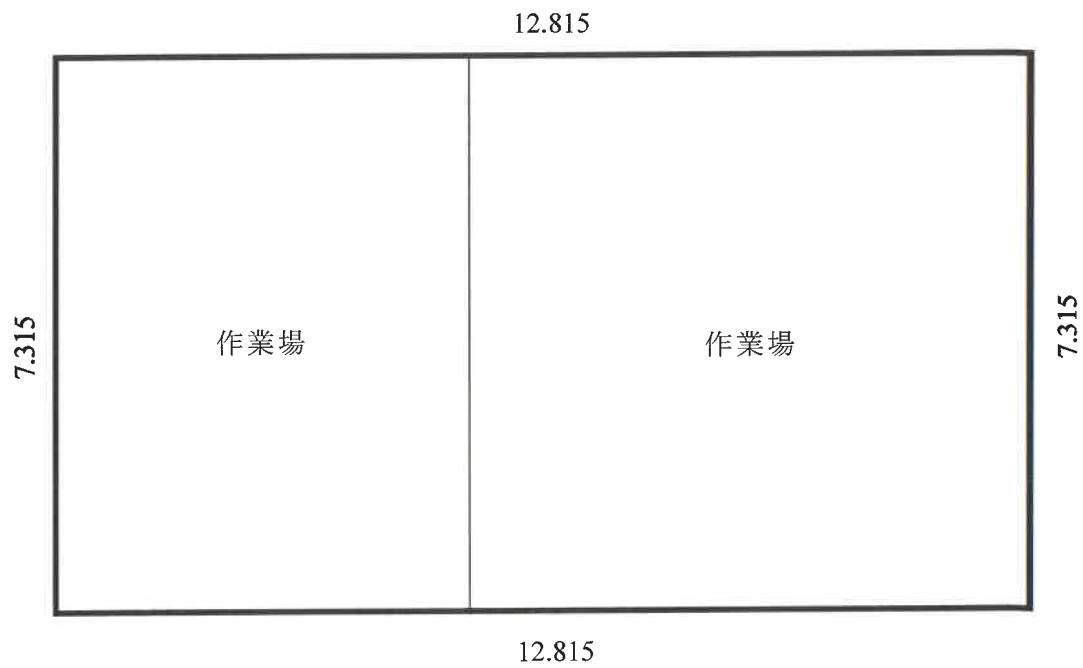
土地建物位置関係図



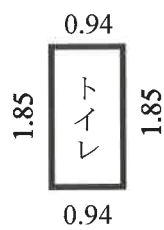
縮尺 1 / 500

間取図 No. 1

物件番号 3 工場 倉庫



床面積 9 3 . 7 4 m²



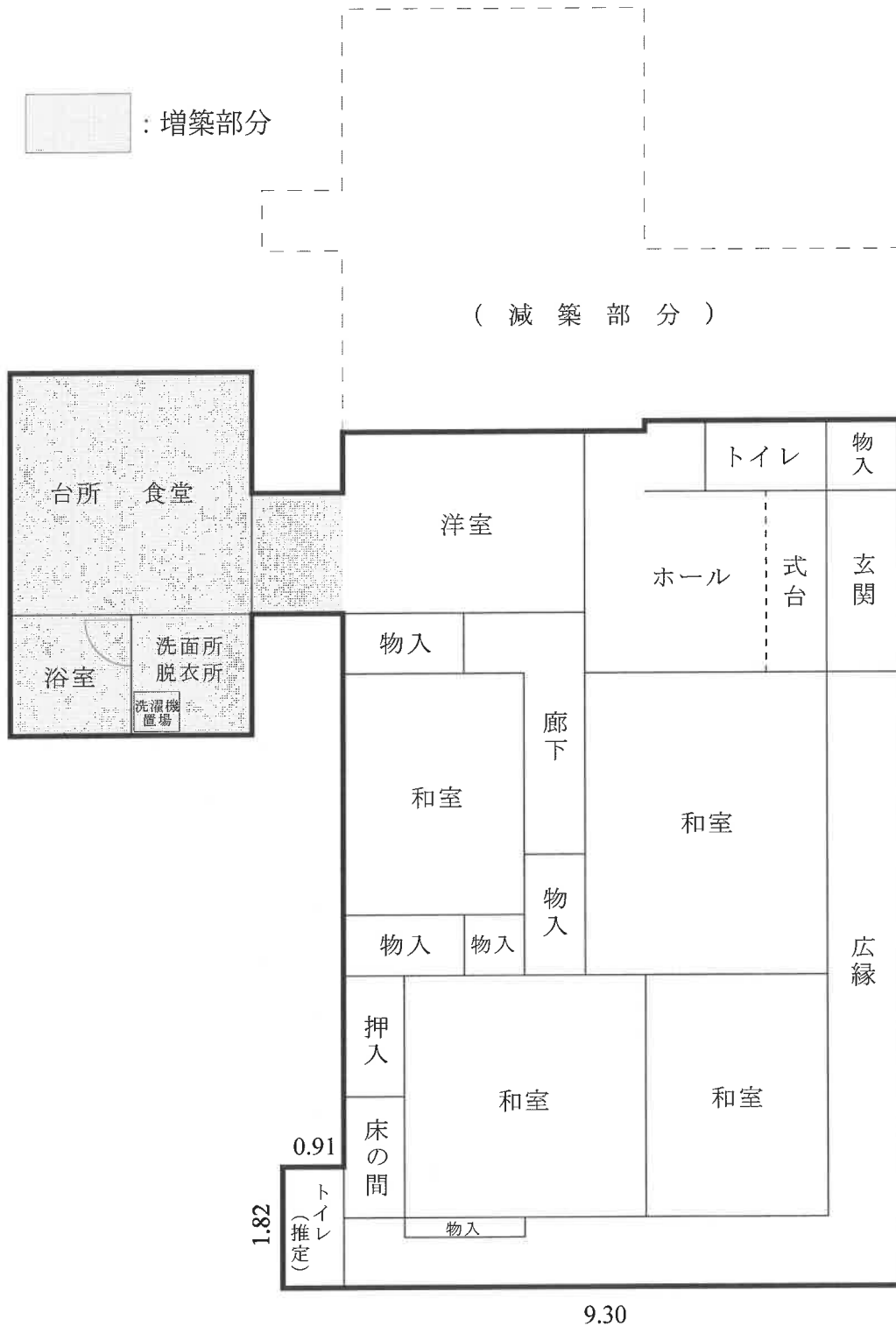
附属建物符号 1 便所

床面積 1 . 7 3 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間取図 No. 2

物件番号 4 居宅



床面積約 1 3 2 m²

縮尺 1 / 1 0 0