

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 ^{3 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 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 619番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 413平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林一部宅地 |
| 4 | 所 在 | 笠間市福島字福島619番地 |
| | 家屋 番号 | 619番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| | (現況) | |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 約90.58平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 約24.84平方メートル

5 所 在 笠間市福島字福島620番地

家屋 番号 620番

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 13.24平方メートル

(現況)

(不存在)

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 8.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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1～5】
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

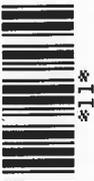
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4, 5】
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 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 | 番 | 619番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 651.27平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 | 番 | 620番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 112.32平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 | 番 | 620番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 413平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 山林一部宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 笠間市福島字福島619番地 |
| | 家屋 | 番号 | 619番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 89.34平方メートル |
| | | | 2階 33.12平方メートル |
| | | (現況) | |



物件目録

構造 木造セメント瓦葺2階建
床面積 1階 約90.58平方メートル
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種類 居宅
構造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 約24.84平方メートル

5 (現況 不存在)

所在 笠間市福島字福島620番地
家屋番号 620番
種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 13.24平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 物置
構造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 8.55平方メートル



令和7年(又)第34号
令和7年6月17日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 大 宮 健 男

(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 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 619番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 413平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市福島字福島619番地 |
| | 家屋 番号 | 619番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市福島字福島620番地 |
| | 家屋 番号 | 620番 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	13.24平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	8.55平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>私は本件建物を住居、物置として使用しています。</p> <p>物件5の主たる建物は、かなり前に取り壊しました。</p> <p>物件4の東隣にある建物は、以前は亡祖母が住居として使用していましたが、現在は物置になっており、私の所有になっています。建築時期は平成2年頃です。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>ここには市の水道は通っておらず、物件1の土地にある井戸を使用しています。</p> <p>本件建物は雨漏りもしており、経年等で床も沈むところがあります。</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

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3、4枚目のとおり占有認定した。

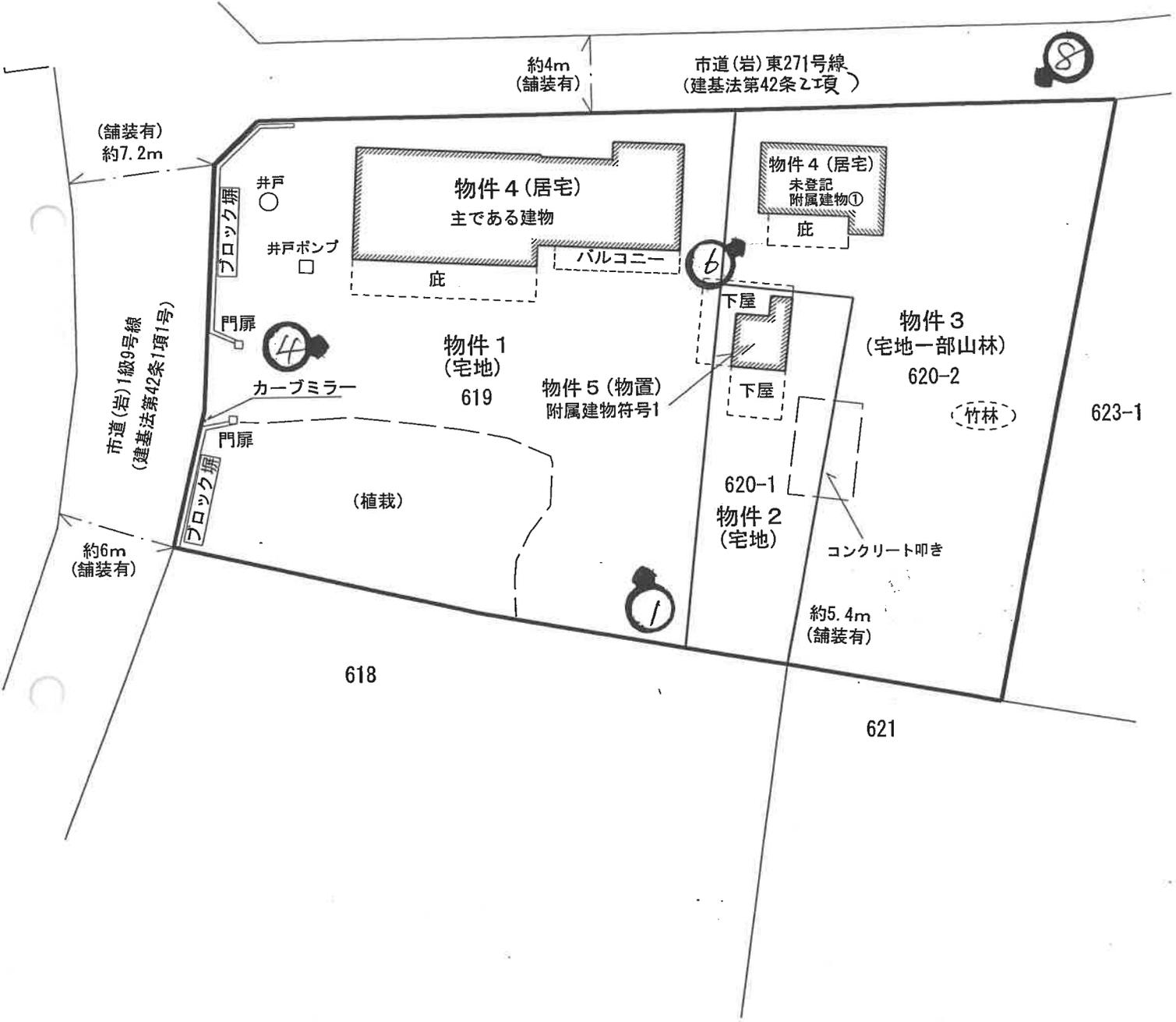
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月17日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年6月24日(火) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年7月10日(木) 10:00-10:15	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年7月10日(木) :-:	執行官室(文書)	A宛て臨場通知(解錠文付き)
7年7月23日(水) 14:50-15:15	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月23日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

令和7年(又)第34号



※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。

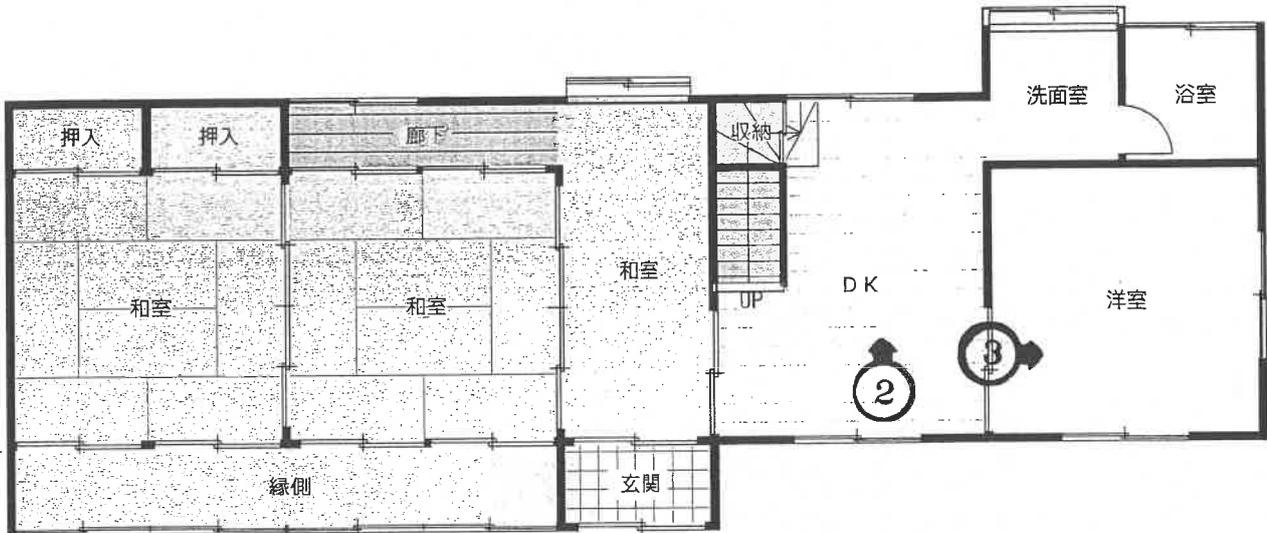
建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件4：居宅

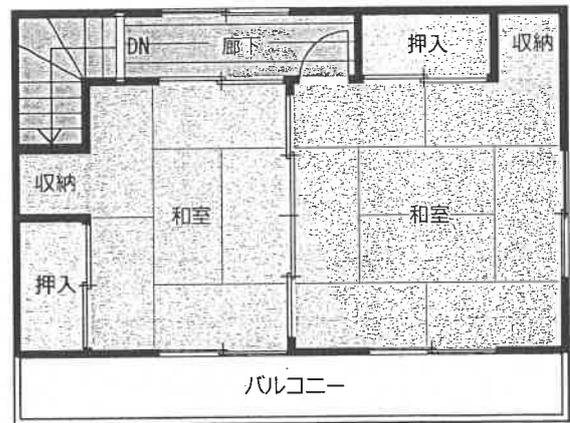
主である建物

写真撮影位置方向



1階 約90.58㎡（評価人概測）

※登記上は、89.34㎡



2階 33.12㎡
（登記に同じ）

構造：木造セメントかわらぶき2階建

※登記上は、木造セメント瓦・スレート葺2階建

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件4：居宅



未登記附属建物①



床面積 約24.84㎡（評価人概測）

構造：木造セメントかわらぶき平家建

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（10枚目）

建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件5：物置

附属建物符号1

←○写真撮影位置方向



床面積 8.55㎡（登記に同じ）

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

(11 枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)

令和 7年 (又) 第 34号
令和 7年 6月17日 受 命
令和 7年 7月10日 現地調査
令和 7年 7月23日 現地調査
令和 7年 8月 1日 評 価
令和 7年 8月 5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
齋藤 清人

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1 ないし物件 5 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 1 ないし物件 3 の内訳価格は物件 4 ・ 5 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 ・ 5 の内訳価格は物件 1 ないし物件 3 の土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 地積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	山林一部宅地
4	家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	木造セメントかわらぶき2階建 1階 約90.58㎡ 2階 33.12㎡
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記① 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 約24.84㎡
5	家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	滅失
	符 種 構 床面積		(附属建物) 1
特記事項			
○物件5の主である建物は取壊されており現存しない。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 619番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 651.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 笠間市福島字福島 |
| | 地 番 | 620番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 413平方メートル |
| 4 | 所 在 | 笠間市福島字福島619番地 |
| | 家屋 番号 | 619番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 89.34平方メートル
2階 33.12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 笠間市福島字福島620番地 |
| | 家屋 番号 | 620番 |

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 13.24平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 8.55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, 2, 3)

位置・交通	JR常磐線「岩間」駅の南東方約3km (道路距離、以下同じ) 付近に利用可能なバス停は無し (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、国道背後の農地が多い中に一般住宅が見られる旧来からの集落地域である。最寄り駅をはじめ各種商業施設等にはやや距離があり、利便性は劣る地域と思料される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財 包蔵地指定	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画地条件	【物件1ないし3一体地として】 形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、物件1・2・3いずれも登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○西側・市道(岩)1級1号線〔建築基準法42条1項1号道路〕 : 現況幅員約6~7.2m、舗装有 ○北側・市道(岩)東271号線〔建築基準法42条2項道路〕 : 現況幅員約4m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4・5建物を所有し、占有している。 ※敷地範囲 (建物の建築面積按分比のほか配置状況等を勘案) <物件4建物> 物件1土地の一部(物件1-イ)及び物件3土地の一部(物件3-イ) 合計約653.77㎡<法定地上権成立> <物件5建物> 物件1土地の一部(物件1-ロ)及び物件2土地の全部 合計約191.82㎡<法定地上権成立>	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※農業集落排水利用</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、通常の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 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壤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判断される(土壤汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 工作物、動産等について 本土地上には、建物に附随する庇・下屋、井戸、植栽等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。</p> <p>(2) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p>

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(固定資産課税台帳) 経過年数 経済的残存耐用年数 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和22年月日不詳新築 約78年 満了 昭和56年2月1日増築 約44年 満了 ※現地調査の結果、既に増築部分等についての経済的残存耐用年数は尽きているものと判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕様	構造 木造 屋根 セメントかわらぶき 外壁 サイディング 内壁 繊維壁、板貼 等 天井 ボード貼、目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。	
床面積（現況）	1階 約90.58㎡(評価人概測) 2階 33.12㎡(登記に同じ) 延計 約123.70㎡	※1階部分に関して、現地調査の結果、増築当初から登記と現況との相違があったものと判断した。なお、2階部分については登記に同じ。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品等	使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 建築確認・検査済証について (茨城県庁県央建築指導室調べ) ※増築部分のみ建築計画概要書が存在した。 ・ 建築確認(昭和65年10月30日付・第岩118号) → 主要用途：居宅、工事種別：増築 ・ 検査済証は無し。</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、老朽化・陳腐化が相当進行しており、天井の破損箇所と雨漏り箇所が確認されたほか、内壁の汚損や床の腐食による沈下や所々に軋み等が見られ劣化の程度が著しい。 また、上記以外にシロアリ被害や建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
----------------	---

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(所有者陳述による) 平成 2年月日不詳新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 セメントかわらぶき 外壁 サイディング 内壁 繊維壁 等 天井 ボード貼、目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	延 約24.84㎡(評価人概測)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県庁県央建築指導室調べ) ・建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行しているほか、内壁・床等の汚損が見られ老朽化も著しい。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

(物件5)

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 経過年数 経済的残存耐用年数 新築
仕 様	
床面積（現況）	
現況用途等	
品 等	
保守管理の状態	
建物の利用状況	
特記事項	本建物は取壊されており現存しない。

(附属建物1)

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和41年月日不詳新築 経過年数 約60年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 板張 内 壁 内壁材による仕上げ無し 天 井 天井材による仕上げ無し 床 土間コンクリート敷 設 備 特になし
床面積(現況)	延 8.55m ² 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置として使用している。
特 記 事 項	(1)建築確認・検査済証について (茨城県庁県央建築指導室調べ) ・建築確認及び検査済証は無し。 (2)本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行しているほか、全体的な劣化及び老朽化が著しい。 (3)アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 3-イ (土地)

物件1ないし3一体地としての更地価格を算出し、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-イ	9,090	0.74	約571.77	0.80	3,080,000
3-イ	9,090	0.74	約82.00	0.80	440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 笠間(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,850\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/107.8 = 9,090\text{円}/\text{m}^2$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：交通・接近条件(駅への接近性▲2.0) 環境条件(周辺環境+10.0)

イ 個別格差：【物件1・2・3一体地として】

画地条件(規模▲10 角地+3) その他条件(一部山林を含む▲20)

ウ 地積：評価人査定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1-ロ, 2 (土地)

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-ロ	9,090	0.74	約79.50	0.80	430,000
2	9,090	0.74	112.32	0.80	600,000

上記①に同じ

③ 物件3-ロ (土地)

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3-ロ	9,090	0.74	約331.00	2,230,000

上記①に同じ

④ 物件 4, 5 (建物)

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並びに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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	200,000	約123.70	0.020	500,000

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 : 評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数約44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60%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価60%) = 0.020

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
未登記 ①	180,000	約24.84	0.030	130,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約36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40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価40%) = 0.030

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
4	500,000	130,000	630,000

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
5	0	0.00	0.000	0

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	43,000	8.55	0.025	10,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約60年、経済的全耐用年数15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50%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数15年)} × (1-観察減価50%) = 0.025

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
5	0	10,000	10,000

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=ウ
1-イ	3,080,000	0.35 法定地上権	1,080,000
1-ロ	430,000	0.35 法定地上権	150,000
2	600,000	0.35 法定地上権	210,000
3-イ	440,000	0.35 法定地上権	150,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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オ, 1③ エ, 1④サ) 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-イ	3,080,000	-1,080,000	/	1.00	0.70	1,400,000
1-ロ	430,000	-150,000	/	1.00	0.70	200,000
2	600,000	-210,000	/	1.00	0.70	270,000
3-イ	440,000	-150,000	/	1.00	0.70	200,000
3-ロ	2,230,000	/	/	1.00	0.70	1,560,000
4	630,000	+1,230,000	/	1.00	0.70	1,300,000
5	10,000	+360,000	/	1.00	0.70	260,000
一括価格 (合計)						5,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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)-1

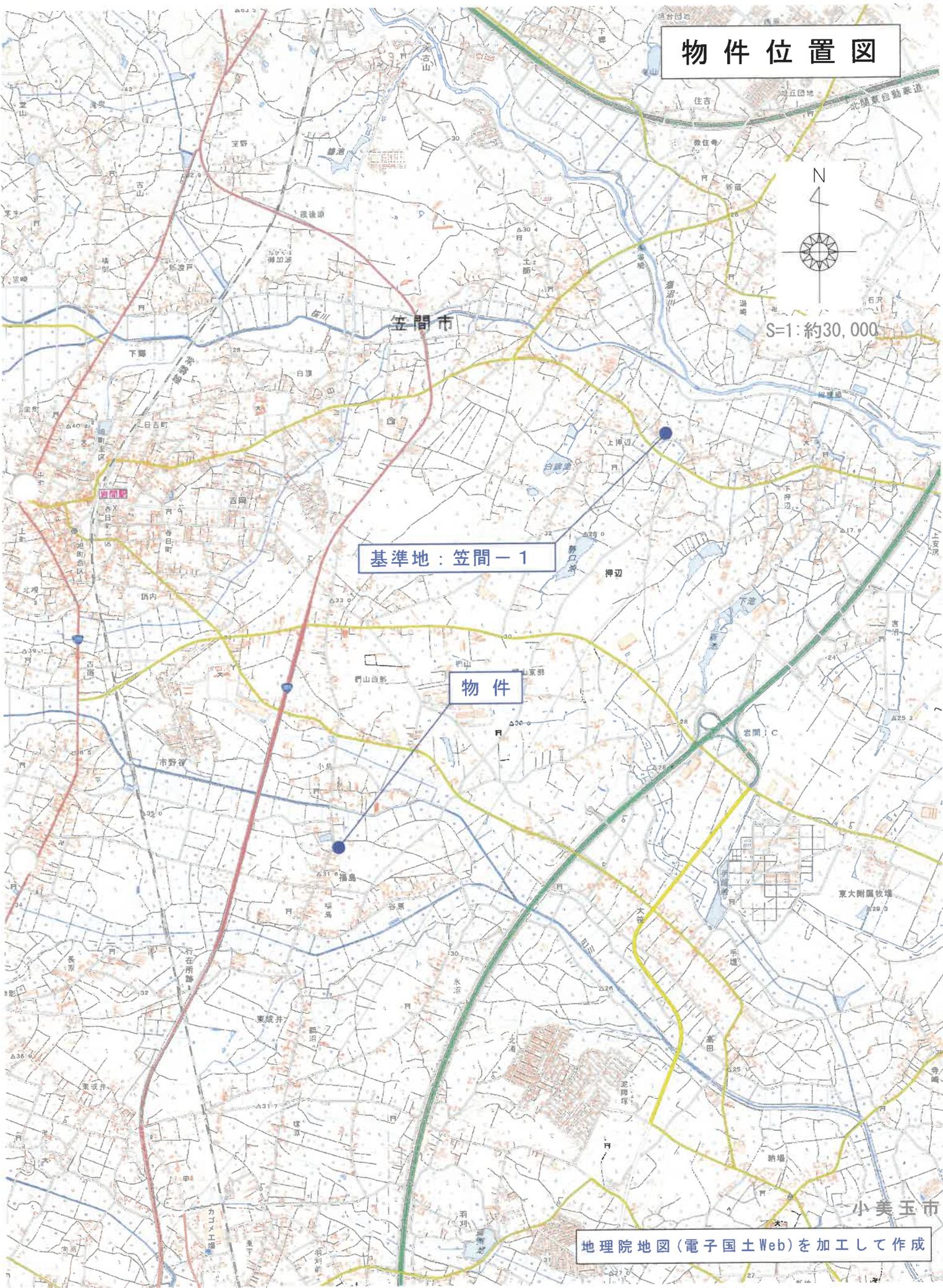
所 在：茨城県笠間市押辺字落合 1 5 2 番 3
地 目：宅 地
価 格：9,850円／㎡
位 置：J R常磐線「岩間」駅の東方約4.1km(道路距離)
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側6m市道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅、一般住宅が散在する古くからの住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



正一位稲荷大明神

千葉建築

小島南橋

巴川

巴川

衾若林硝子店 サトウ竹材

物件

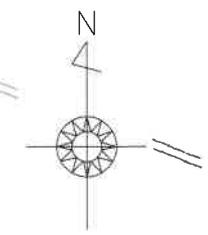
福島池

キム子工房 かわさき

福島

福島区コミュニティセンター

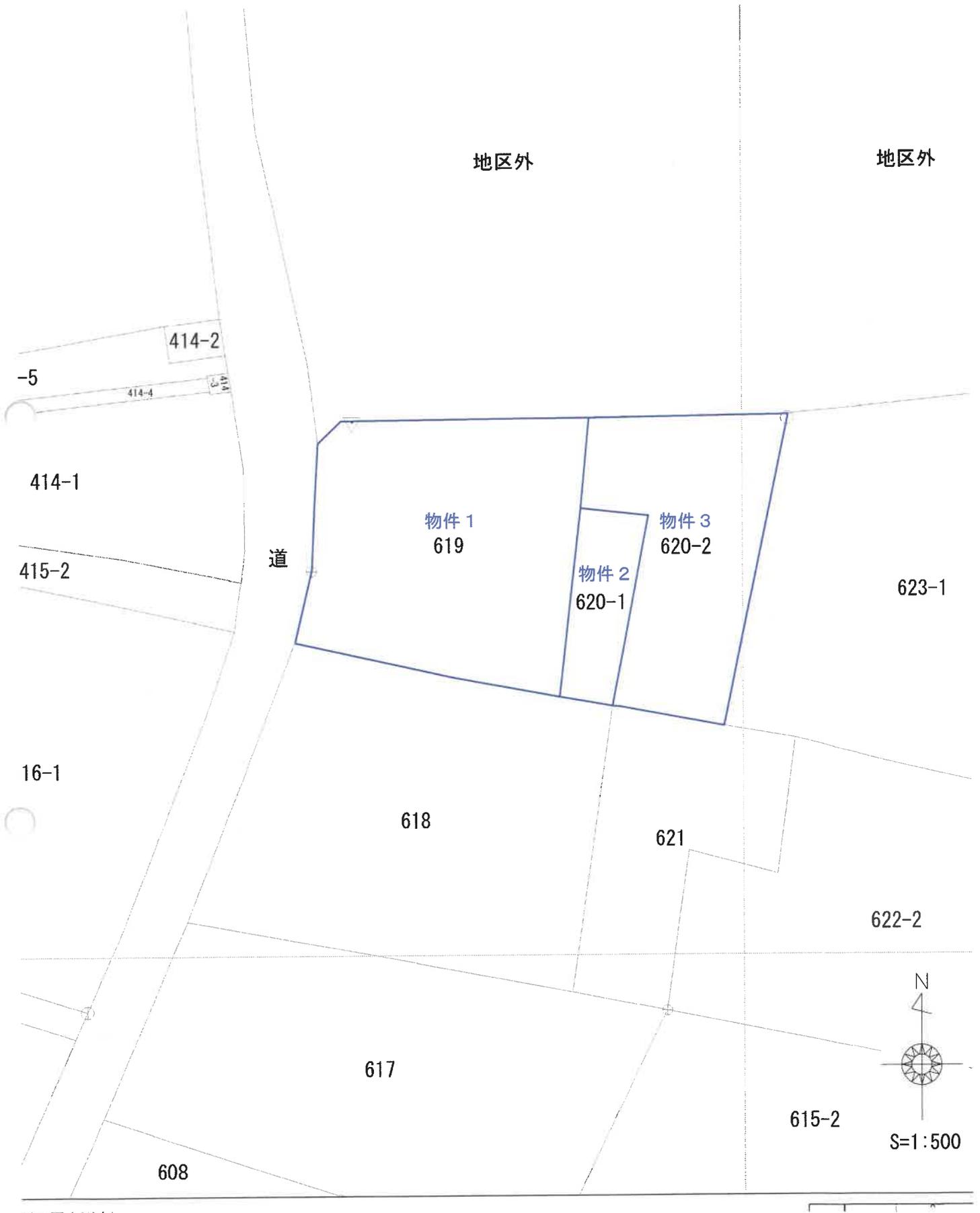
セイリョウ建設



S=1:約2,500

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



整理番号 013328

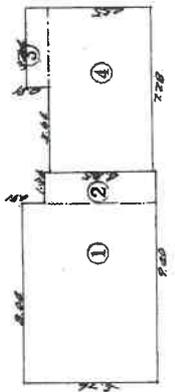
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 619

建物の所在 西茨城郡岩間野大字福島619番地
笠間市

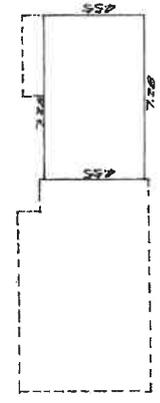
1階平面図



①	576 × 804	=	463104
②	136 × 485	=	65960
③	091 × 364	=	33124
④	455 × 728	=	331240
計			893428

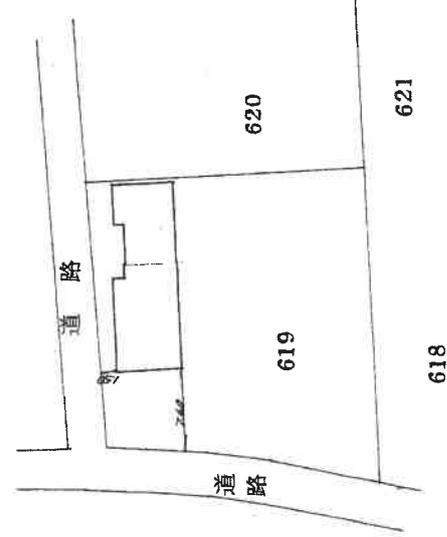
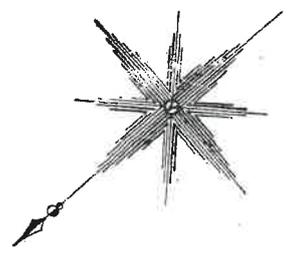
89 m² 34

2階平面図



455 × 728 = 331240
33 m² 12

物件 4



製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

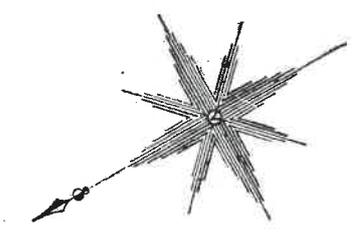
A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

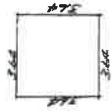
整理番号
013323
各階平面図

家屋番号	620
建物の所在	西茨城県岩間町大字福島字福島 620 番地 岩間市

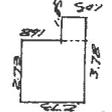
物件 5



主たる建物
※現存しない
364 × 364 = 132496
13 m² 24



附属建物 3



273 × 273 = 74529
105 × 105 = 11025
計 85554
8 m² 55

家屋番号 619 番



申請人	縮尺 1 / 500
-----	------------

縮尺 1 / 250	3 (白作製)
------------	---------

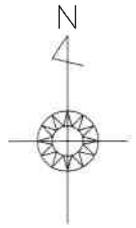
作製者

A3版をA4版に縮小

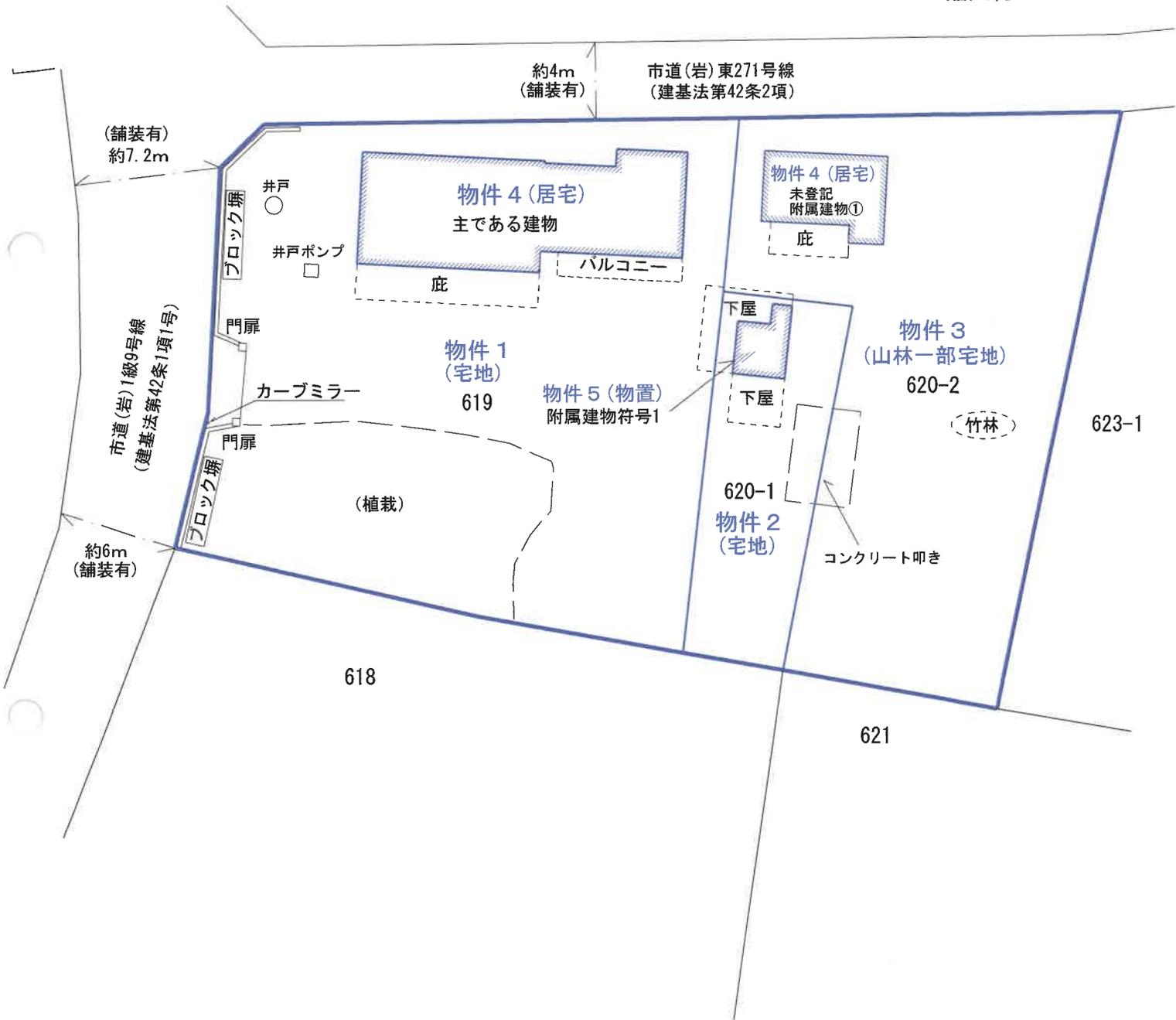
(茨城土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第34号



縮尺約1/300



※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。

建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件4：居宅

主である建物



1階 約90.58㎡（評価人概測）
※登記上は、89.34㎡



2階 33.12㎡
（登記に同じ）

構造：木造セメントかわらぶき2階建

※登記上は、木造セメント瓦・スレート葺2階建

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件4：居宅

未登記附属建物①



床面積 約24.84㎡（評価人概測）

構造：木造セメントかわらぶき平家建

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（又）第 34号

物件5：物置

附属建物符号1



床面積 8.55㎡（登記に同じ）

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。