

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 7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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 3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

- 4 所 在 水戸市小林町字坪ノ内
地 番 604番
地 目 山林
地 積 515平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 9 所 在 水戸市小林町字坪ノ内
地 番 603番1
地 目 宅地
地 積 1281.91平方メートル
- 10 所 在 水戸市小林町字坪ノ内603番地1
家屋 番号 603番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 149.60平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

1 不動産の表示

【物件番号4, 9, 10】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号9】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(①居宅、②物置、いずれも未登記)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4, 9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件所有者Dが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

物件4上に現存しない建物(家屋番号71番)及びその附属建物の登記が存在する。物件9上に未登記の売却対象外建物①(居宅)、②(物置)がある。本件土地上に課税証明書によれば、未登記建物(①倉庫、②湯殿、③便所、④居宅)があるが、現存しない。ただし、①倉庫については、未登記の売却対象外建物②(物置)と同一である可能性がある。

《 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

4 所 在 水戸市小林町字坪ノ内
地 番 604番
地 目 山林
地 積 515平方メートル

(現況)

地 目 宅地
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

9 所 在 水戸市小林町字坪ノ内
地 番 603番1
地 目 宅地
地 積 1281.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

10 所 在 水戸市小林町字坪ノ内603番地1
家屋 番号 603番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 149.60平方メートル

所有者 D



令和7年(ケ)第78号
令和7年6月24日受理
令和 年 月 日提出
(評価人 佐野俊夫)

現況調査報告書
物件4, 9, 10

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

4 所 在 水戸市小林町字坪ノ内

地 番 604番

地 目 山林

地 積 515平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

9 所 在 水戸市小林町字坪ノ内

地 番 603番1

地 目 宅地

地 積 1281.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

10 所 在 水戸市小林町字坪ノ内603番地1

家屋 番号 603番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 149.60平方メートル

所有者 D

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>							
土地	物件4, 9							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)							
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり							
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)							
その他の事項	1. 物置, 祠(いずれも工作物)各1基が存在する。 2. 「その他の事項用」用紙記載のとおり							
建物	物件10							
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:							
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:
{	種類:							
	構造:							
	床面積:							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)							
その他の事項	1. 洗面所の床が弱くなっており, たわむ。また, カビの発生が顕著である。 2. 浴室のタイルに亀裂が生じている。							
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号		保管開始日 令和 年 月 日		
{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号							
	保管開始日 令和 年 月 日							
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり							

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

目的外建物の概況 (物件 9 関係)		
1	所在	水戸市小林町字坪ノ内 603 番地 1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 40 m ²
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 7 年 月 日頃 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項		
2	所在	水戸市小林町字坪ノ内 603 番地 1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 34 m ²
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 明治 30 年 月 日頃 <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	建物の比較において、その種類 (物置・倉庫の違い) の相違はあるものの、本目的外建物と課税証明書に記載のある類似建物は同一である可能性があり、建築時期欄の表示は公文書である課税証明書の記載を採用した。	

その他の事項

1 登記記録によれば、物件4の土地には次の建物が存在しているが、現地において同一性が認められる建物を発見することはできなかったことから、既に滅失しているものと推測される。

(1) 所 在 水戸市小林町字坪ノ内604番地

家屋番号 71番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床面積 105.78 m²

※物件10建物新築の際取り壊したとされる母屋と推測される。

ア 附属建物 符号1

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床面積 36.36 m²

イ 附属建物符号2

種 類 肥料舎

構 造 木造草葺平家建

床面積 19.83 m²

2 課税証明書によれば、本件土地には次の建物(いずれも未登記との記載)が存在しているが、下記「(1)」の建物を除き、現地において同一(類似)性が認められる建物を発見することはできなかったことから、既に滅失しているものと推測される。

(1) 種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺

床面積 38.01 m²

備 考 明治30年建築

※ただし、土地建物位置関係図目的外建物符号②の建物と同一である可能性がある。

(2) 種 類 湯殿

構 造 木造皮葺

床面積 12.39 m²

備 考 明治40年建築

(3) 種 類 便所

構 造 木造皮葺

床面積 1.65 m²

備 考 明治40年建築

(4) 種 類 居宅

(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)

構 造 木造草葺
床 面 積 39.66 m²
備 考 明治40年建築

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (本件所有者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 私が使用 (占有) しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(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。</p> <p>(6) 東日本大震災によって瓦が落ちるなどの被害がありましたが、修繕済みで、その余目立った故障不具合はありません。</p> <p>2 土地建物位置関係図にある目的外建物符号①の建物に関する事情は次のとおりです。</p> <p>(1) 本件建物を新築するに際し、従前あった母屋を解体することになったため、新家屋完成までの仮住まいとして先代が30年ほど前に建築しました。</p> <p>(2) 新家屋が完成して以降は利用していませんので、20年以上手つかずのままとなっており、外装の腐食も目立ちます。</p> <p>3 土地建物位置関係図にある目的外建物符号②の建物は、おそらく明治40年頃に私の祖先が建築したものだと思います。</p> <p>4 課税証明書に記載のある建物には心当たりがなく、取り壊したのではないかと思いますが、詳細はよくわかりません。</p> <p style="text-align: right;">【現地聴取要旨】</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
(6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。

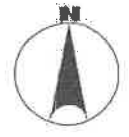
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

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6月26日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月9日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月22日(火) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
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。		

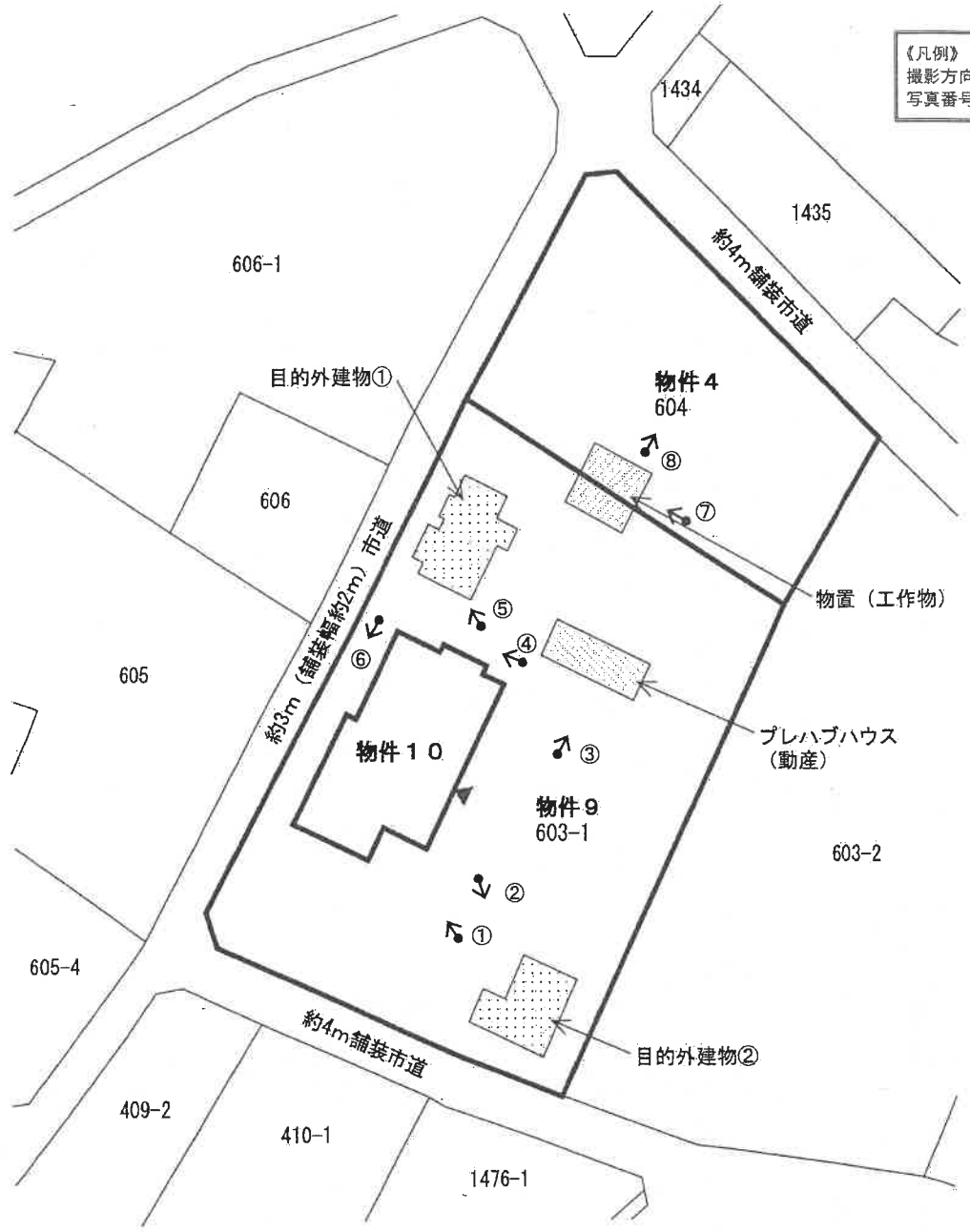
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)78号4
物件番号	4・9・10



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

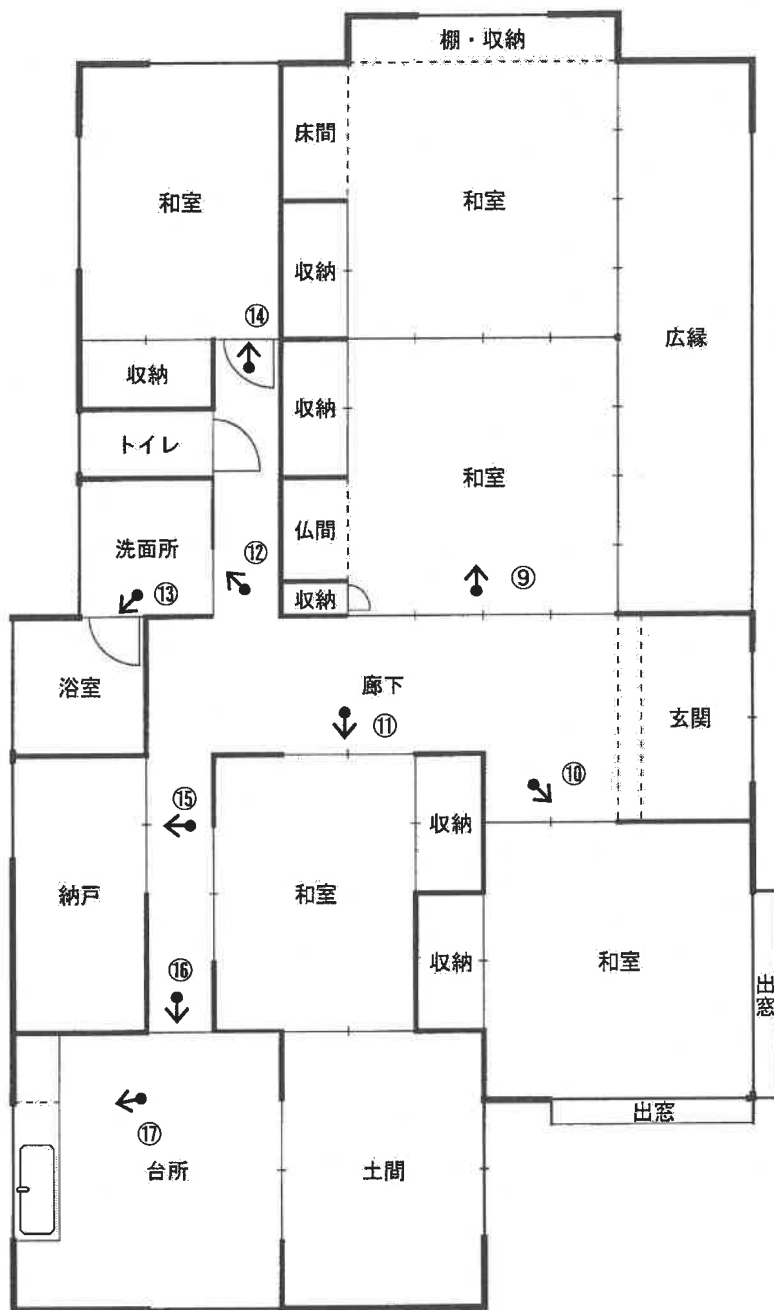


この図面は、
 地図(法第14条第1項)及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

事件番号 7年(ケ)78号4

物件番号 10



平家 床面積 : 149.60㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

《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



写真6



写真7



写真8

祠



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



令和 7年 (ケ) 第 78号4
令和 7年 6月24日 受 命
令和 7年 7月22日 現地調査
令和 7年 8月 1日 評 価
令和 7年 8月18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
佐野 俊夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件9 (土地)	金 1, 6 3 0, 0 0 0 円
物件10 (建物)	金 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4・9・10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9の内訳価格は物件10等のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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）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
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>物件4の土地には登記簿上、複数の目的外建物が存在しているが、現況は物件9に以下の建物（2棟）が存していた（本件調査では登記上の建物と同一かは確定できなかった）。</p> <p>目的外建物① 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 概測床面積 約40㎡ 建築年月日（現況調査報告書参照）</p> <p>目的外建物② 木造瓦葺平家建 物置 概測床面積 約34㎡ 建築年月日（現況調査報告書参照）</p>			

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4, 9）

位置・交通	JR常磐線「内原」駅の南方・道路距離約2.3km	
付近の状況	周辺には区画整然とした田などが広がる、山林や雑種地等も介在する旧来からの集落地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地（小林遺跡） 都市計画法第34条第11号条例区域（エリア指定） 水戸市立地適正化計画、水戸市景観計画 水戸市屋外広告物条例
画地条件	地積 : 1,796.91㎡（登記簿） 間口 : 約31m 奥行 : 約66m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 三方路地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	南西側約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 北東側約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 北西側約3m（舗装幅約2m）市道（建築基準法第42条第2項道路／セットバックを要する道路） 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件9は物件10建物（居宅）及び前記目的外建物の敷地として利用されている。 物件4の現況は雑木・雑草が繁茂しているが、一部が北東側道路からの出入口及び進入路部分になっている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。</p> <p>(注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。</p>
特記事項	<p>①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。</p> <p>②前記エリア指定については、予定建築物の用途、敷地面積・開発区域の面積、道路や排水の要件等が定められている。詳細については市建築指導課に要確認のこと。</p> <p>③埋蔵文化財包蔵地（小林遺跡）の範囲内に存している。詳細については、市歴史文化財課に要確認のこと。</p> <p>④評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。</p> <p>⑤本物件南方近隣地域が洪水浸水想定区域に該当している（国土交通省：重ねるハザードマップより）。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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 7年 7月29日 新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 板張り、漆喰 内壁 繊維壁、ビニールクロス等 天井 板張り、ビニールクロス等 床 板張り、畳等 設備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 149.60㎡（登記簿）
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る（以下を目視で確認した） ・天井や内壁のカビ ・床の撓み ・内壁の亀裂
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	<p>①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 平成4年6月25日 第内59号 農家用住宅／改築 （※）検査済証交付の記録なし（市建築指導課陳述より）</p> <p>②物件10は市街化調整区域内に存するため、買受希望者は、本件建物建築の法的根拠・経緯及び今後の取扱い（用途変更・再築可能性等）について、関係機関・部署等にあらかじめ確認すべきである。</p> <p>③目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 9-イ, 9-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、本件査定上の目的外建物・物件10の敷地(内訳)面積は、各建物1階床面積比により下記のように求めた。

目的外建物：9-イ 物件10：9-ロ

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	11,900	0.52	515		3,190,000
9-イ	11,900	0.52	424.25	0.60	1,580,000
9-ロ	11,900	0.52	857.66	0.60	3,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 水戸(県)-34

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/98.9 = 11,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+2.0 環境条件▲3.0

イ 個別格差：三方路+3 規模▲30 林地部分を含む▲27 セットバック▲2

ウ 地積：登記記載の地積(物件9は内訳地積)。

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10 (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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
10	250,000	149.60	0.01	370,000

ア 再調達原価：250,000円/m²

イ 現況延床面積：149.60m²

ウ 現価率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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0%) = 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
9-イ	1,580,000	0.35 法定地上権	550,000
9-ロ	3,180,000	0.10 使用借権等	320,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を使用借権等と判定し、その割合を上記のように査定した。

(目的外建物に係る土地利用権等については、買受人保護の観点を踏まえて判定した)

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②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
4	3,190,000		1.00	0.60	0.70	1,340,000
9-イ	1,580,000	-550,000	1.00	0.60	0.70	430,000
9-ロ	3,180,000	-320,000	1.00	0.60	0.70	1,200,000
10	370,000	+320,000	1.00	0.60	0.70	290,000
一括価格(合計)						3,260,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・目的外建物が存している
- ・特記事項記載の市場性減退要因
- ・農家住宅物件の市場流動性

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 水戸(県)-34

所 在：水戸市赤尾関町字上宿652番2

価 格：11,900円/㎡

位 置：JR常磐線「内原」駅2.2km

格 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：272㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%, 容積率200%）

地域の概要：農地の多い農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- ~~1 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 480番
地 目 原野
地 積 216平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~
- ~~2 所 在 水戸市小林町字介川
地 番 490番1
地 目 畑
地 積 1589平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~
- ~~3 所 在 水戸市小林町字荒地脇
地 番 579番
地 目 山林
地 積 665平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~
- 4 所 在 水戸市小林町字坪ノ内

物 件 目 録

地 番 604番
地 目 山林
地 積 515平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

~~5 所 在 水戸市小林町字富士
地 番 605番
地 目 山林
地 積 636平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

~~6 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1540番
地 目 畑
地 積 5711平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

~~7 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1578番~~

物件目録

- ~~地 目 田
地 積 1558平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~
- 8 所 在 水戸市小林町字上田
地 番 1812番
地 目 田
地 積 6336平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 9 所 在 水戸市小林町字坪ノ内
地 番 603番1
地 目 宅地
地 積 1281.91平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
- 10 所 在 水戸市小林町字坪ノ内603番地1
家屋 番号 603番1
種 類 居宅

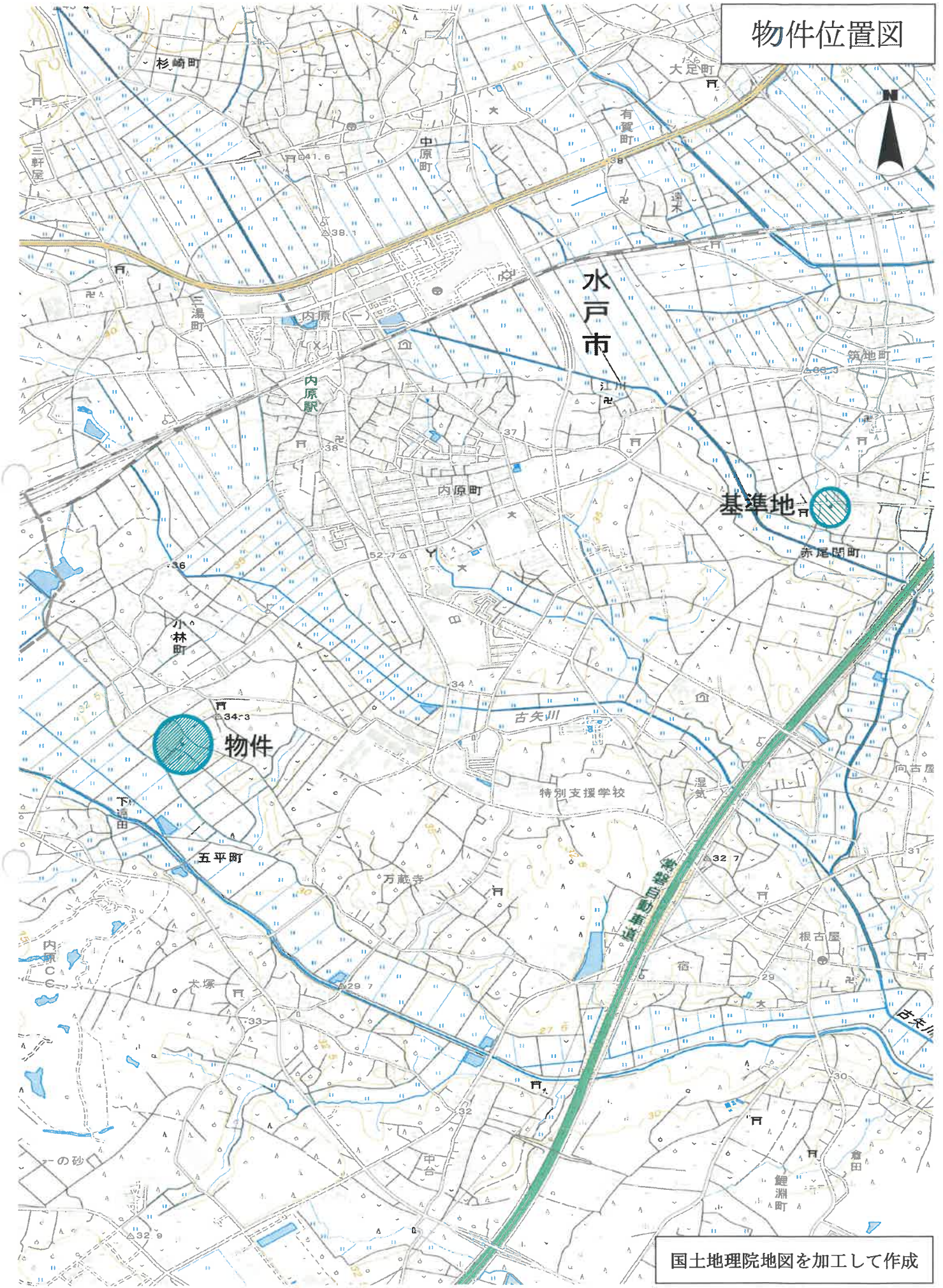
物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 149.60平方メートル

所有者 A

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図

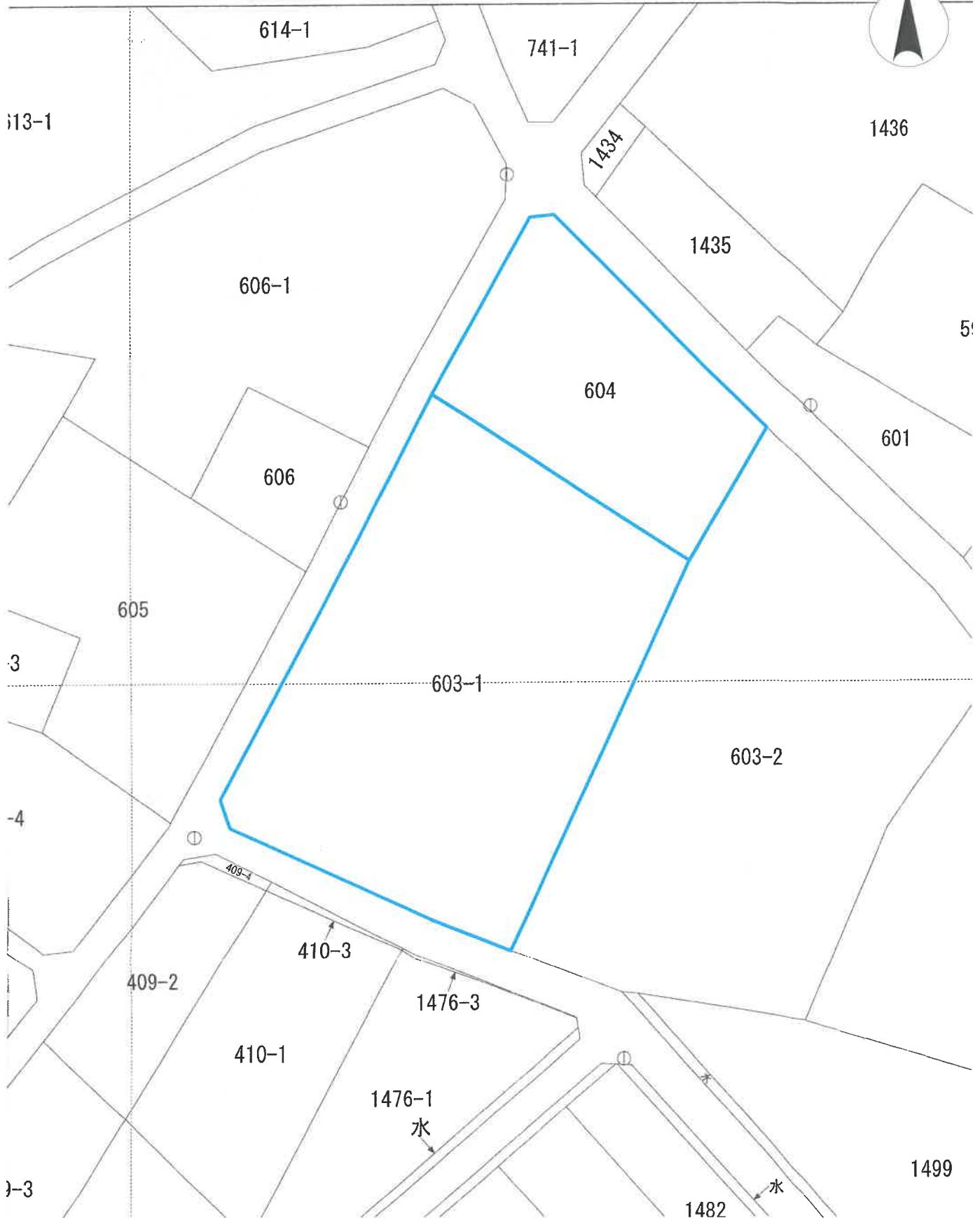
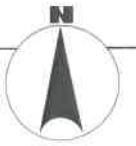
小林町



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



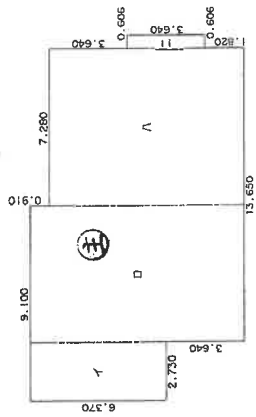
建物図面
各階平面図

家屋番号
603-1

建物の所在
茨城県郡内町原野小林字坪ノ内603番地1

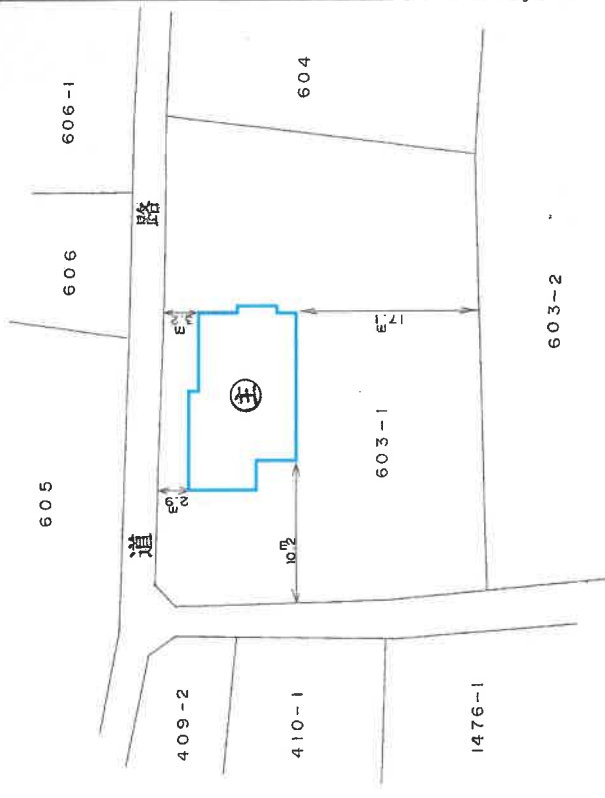
水戸市小林町

整理番号
120643
各階平面図



求積表

イ	6.370 X 2.730	= 17.390100
ロ	10.010 X 6.370	= 63.763700
ハ	9.100 X 7.280	= 66.248000
ニ	3.640 X 0.606	= 2.205840
合計		149.607640
床面積		149.60 ㎡



作製者

6月1日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

H.C.S.K

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

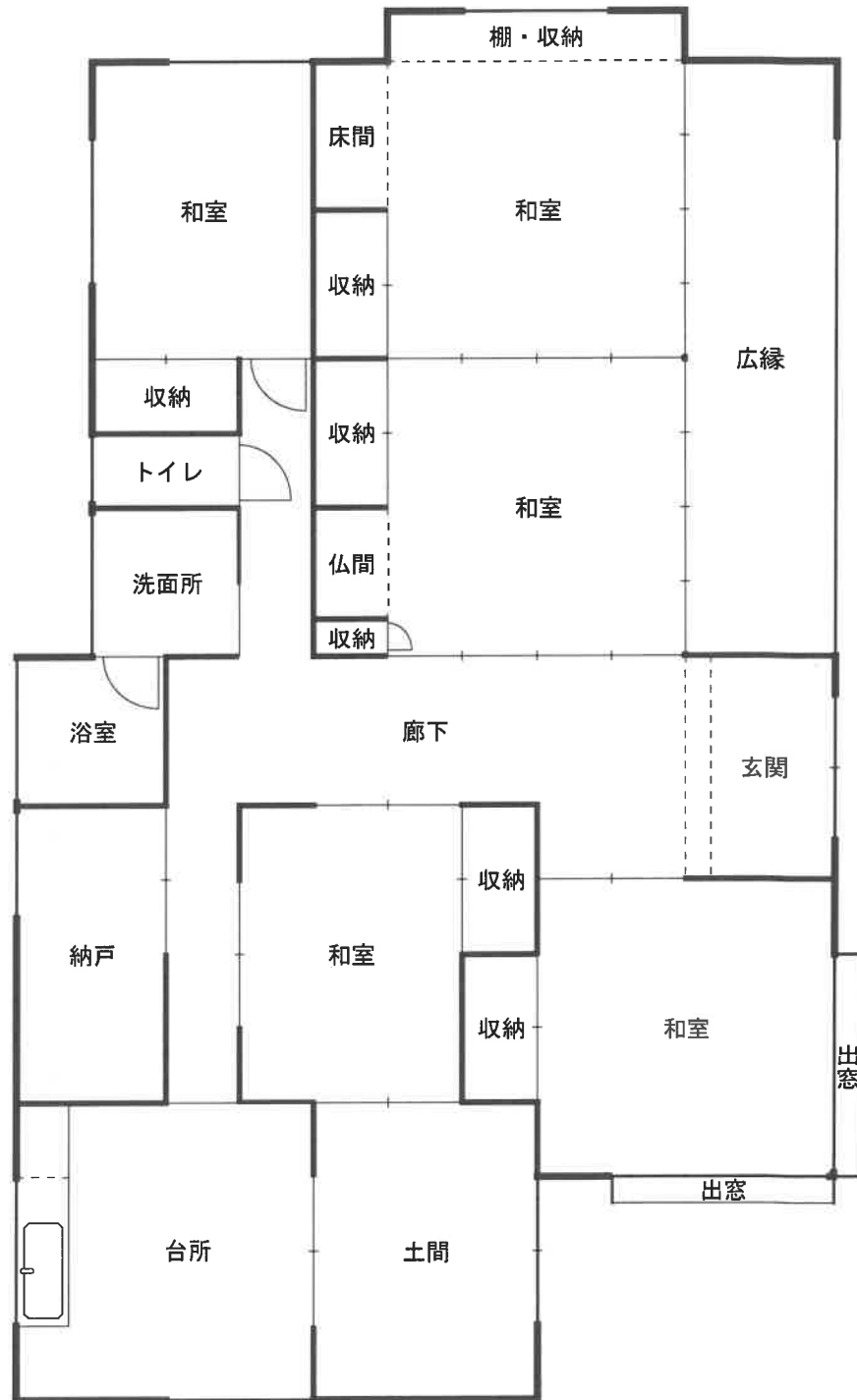
事件番号	7年(ケ)78号4
物件番号	4・9・10



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

事件番号	7年(ケ)78号4
物件番号	10



平家 床面積 : 149.60㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)