

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11月 6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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 2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 | 小美玉市下吉影字南原 |
| | 地 番 | 2021番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 555平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市下吉影字南原 |
| | 地 番 | 2022番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2633.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小美玉市下吉影字南原2022番地、2023番地3 |
| | 家屋 番号 | 2022番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.26平方メートル
2階 54.65平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.75平方メートル
2階 51.05平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	35.13平方メートル
符 号	3 (現況 不存在)
種 類	湯殿
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	9.93平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	41.40平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	17.75平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	132.49平方メートル
符 号	7
種 類	便所



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 4.22平方メートル

符 号 8

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 4.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約150平方メートル

4 所 在 小美玉市下吉影字南原

地 番 2023番3

地 目 宅地

地 積 208.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月16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3】

- ・主たる建物の2階部分を本件所有者が占有している。
- ・上記以外の部分を張（以下不詳）が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2021番
 地 目 山林
 地 積 555平方メートル

- 2 所 在 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2022番
 地 目 宅地
 地 積 2633.06平方メートル

- 3 所 在 小美玉市下吉影字南原2022番地、2023番地3
 家屋 番号 2022番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 74.26平方メートル
 2階 54.65平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 126.75平方メートル
 2階 51.05平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	35.13平方メートル
符 号	3 (現況 不存在)
種 類	湯殿
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	9.93平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	41.40平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	17.75平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	132.49平方メートル
符 号	7
種 類	便所



11

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 4.22平方メートル

符 号 8

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 4.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約150平方メートル

4 所 在 小美玉市下吉影字南原

地 番 2023番3

地 目 宅地

地 積 208.15平方メートル



令和 7 年（ケ）第 101 号
令和 7 年 7 月 17 日受理
令和 7 年 9 月 26 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書
(物件 1 ないし 4)

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 | 小美玉市下吉影字南原 |
| | 地 番 | 2021番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 555平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市下吉影字南原 |
| | 地 番 | 2022番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2633.06平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小美玉市下吉影字南原2022番地、2023番地3 |
| | 家屋 番号 | 2022番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.26平方メートル
2階 54.65平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 126.75平方メートル
2階 51.05平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	35.13 平方メートル
符 号	3
種 類	湯殿
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	9.93 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	41.40 平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	17.75 平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	132.49 平方メートル
符 号	7
種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	4.22 平方メートル

物 件 目 録

符 号 8
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 4.60平方メートル

4 所 在 小美玉市下吉影字南原
地 番 2023番3
地 目 宅地
地 積 208.15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, 2, 4			
現況地目	☒ 宅地(物件 2, 4) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 山林(物件 1)				
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 ☐ その他の者 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。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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が異なる(☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:倉庫 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約150㎡ </td> </tr> </table>			{	種類:倉庫 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約150㎡
{	種類:倉庫 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約150㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ 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。 ☐ 「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	1. 符号3の附属建物(湯殿)は、既に取り壊され、滅失している。 2. 主たる建物・附属建物を問わず、全ての建物を通じて著しい劣化が進行しており、震災の影響からか瓦屋根や外壁の崩落や亀裂も多数箇所に及んでいるだけでなく、雨水の浸入を想起させる天井のシミ跡やカビの発生なども多数認められる。 また、室内の利用状況も乱雑であって、相当古物で汚損が進行している家財道具も多数散在している。				

(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
(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主たる建物2階部分	☒ 左記以外の部分 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ 張 (以下不詳)
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(A (本件所有者)) ☐ 文書()	☐ 陳述(()) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日	令和4年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
契約等 当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月 金 75,000 円 (毎 限り 翌月分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☒ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり	消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(6 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
A (本件所有者)	1 本物件に(は), (1) 物件3の主たる建物2階部分を私が, その余を(周辺の農地を含めて)中国籍の張某(なにがし)に月額75,000円で3年ほど前から賃貸しており, その配下と思われる外国人が入れ替わり立ち替わりやってきては生活しています。 (2) 新築(又は購入)以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有する建物や工作物の類はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故は発生していません。 (6) 経年に加え, 地震の被害などはありませんが, 都度補修を実施していますので, 特段の故障不具合はないはずです。 2 物件3に係る未登記附属建物(土地建物位置関係図符号①の建物)は, 物件3附属建物符号6を建築した1年後くらいに先代が建築したもので, 相続により現在は私の所有物となっています。 3 附属建物符号3の湯殿は, 地震により崩落したため取り壊しました。 【現地聴取要旨】

(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)

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、4枚目記載のとおり認定した。

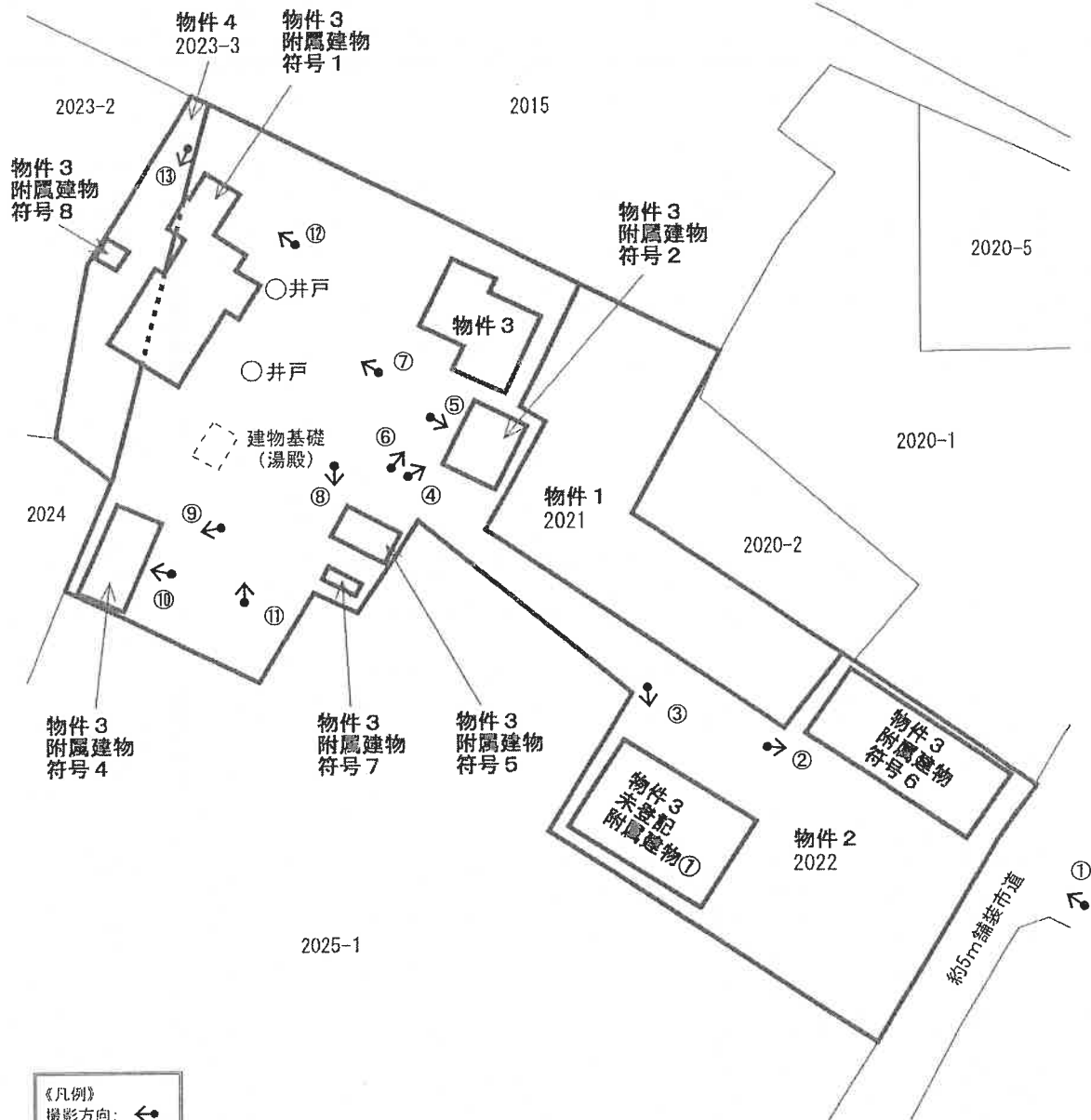
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（8枚目）

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7月18日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年8月12日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年8月26日(火) 12:10-13:40	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ 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) ☐ 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
(9 枚目)

土地建物位置関係図

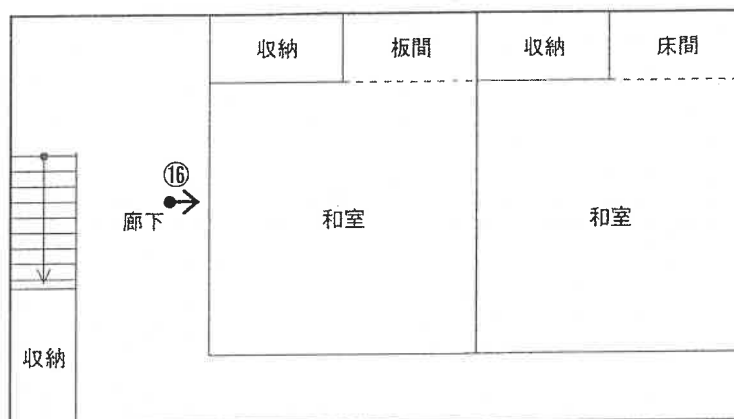
事件番号	7年(ケ)101号1
物件番号	1～4



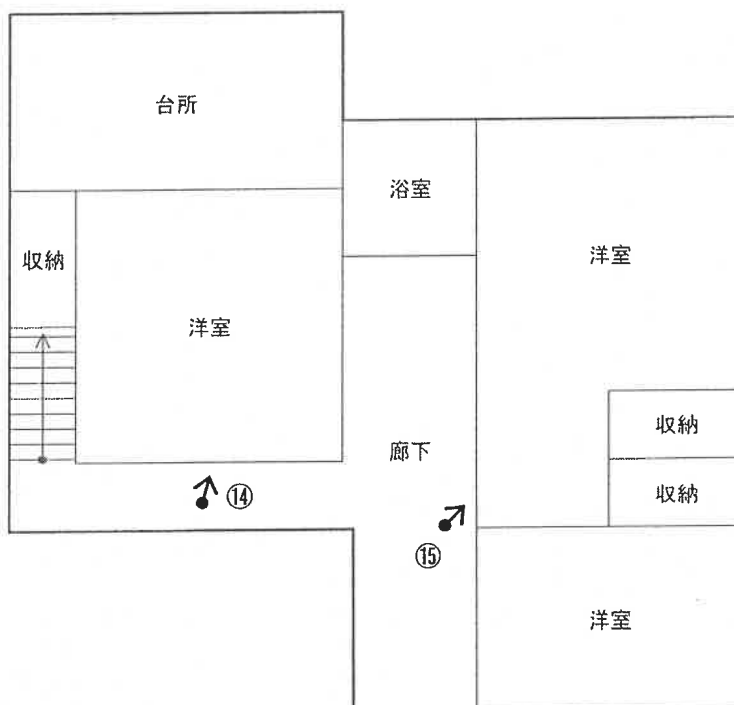
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)101号1
物件番号	3



2階 床面積：54.65㎡



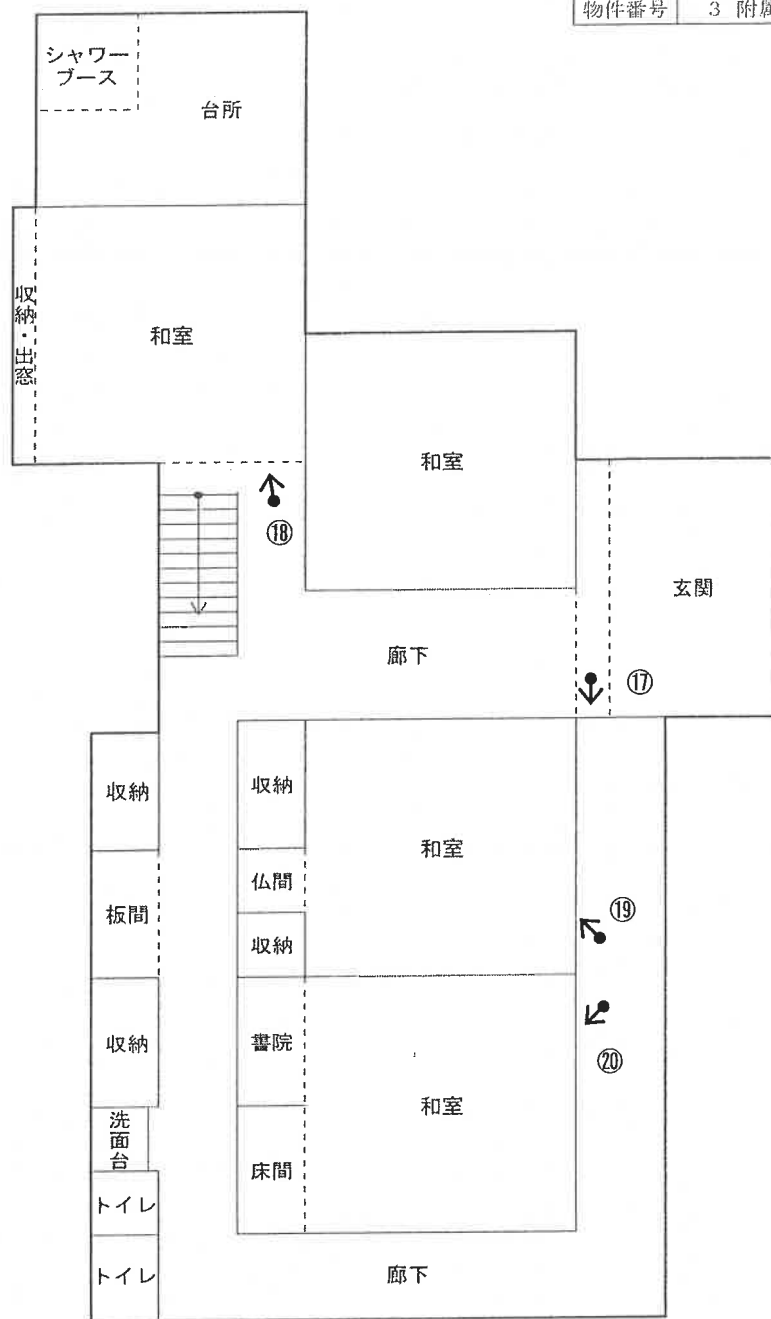
1階 床面積：74.26㎡

《凡例》
 撮影方向：←
 写真番号：①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)101号1
物件番号	3 附属建物符号1



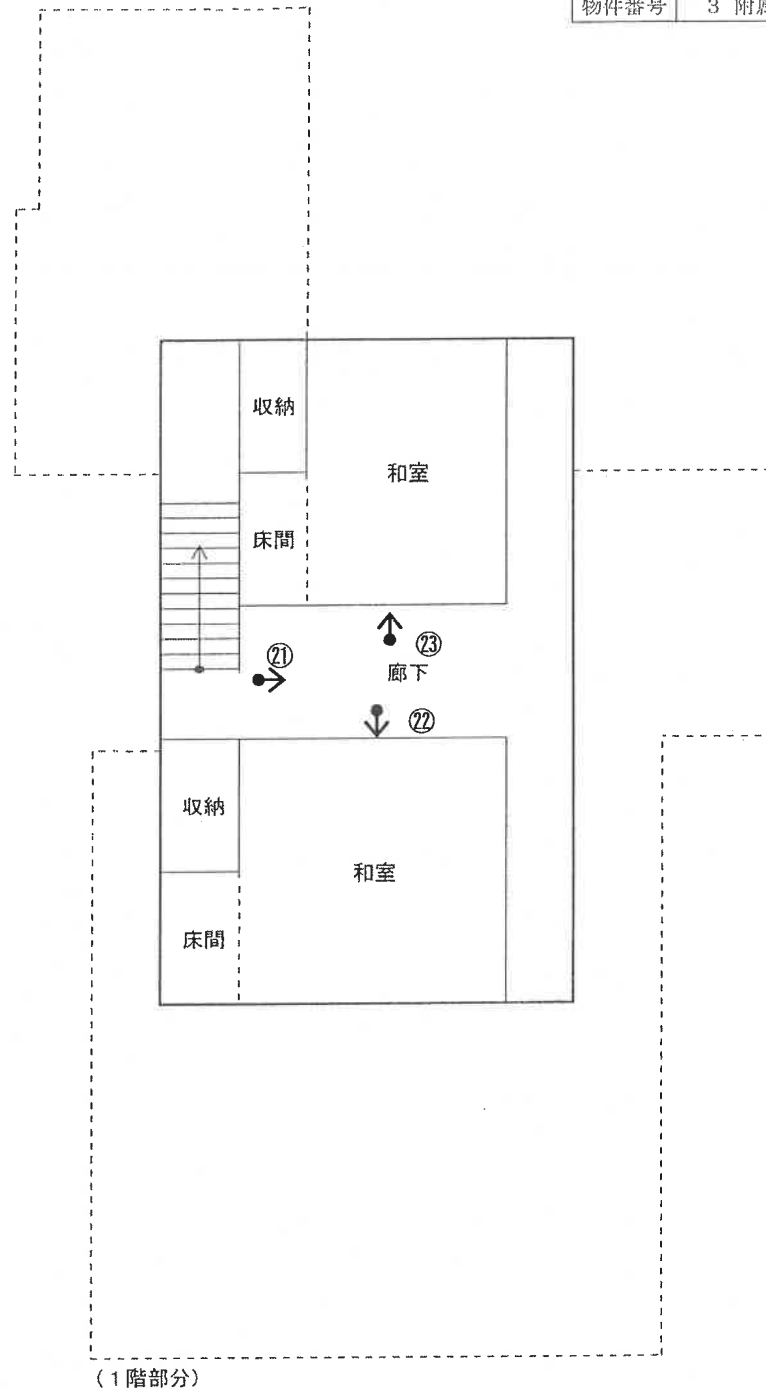
1 階 床面積：126.75㎡

《凡例》
 撮影方向：←
 写真番号：①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)101号1
物件番号	3 附属建物符号1



2階 床面積: 51.05㎡

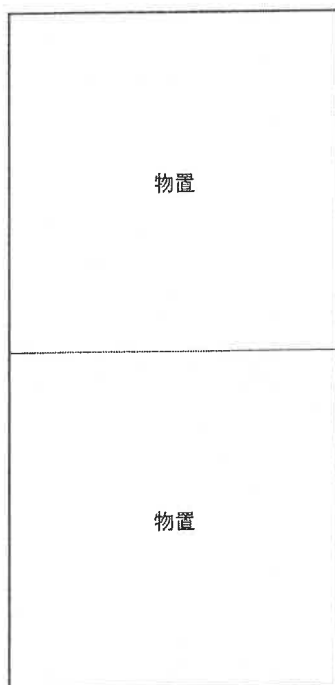
《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

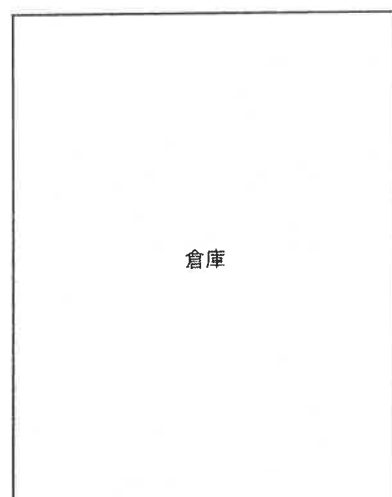
事件番号	7 年 (ケ) 1 0 1 号 1
物件番号	3 附属建物符号 2 ・ 4

符号 4



平家 床面積 : 41.40㎡

符号 2



平家 床面積 : 35.13㎡

《凡例》

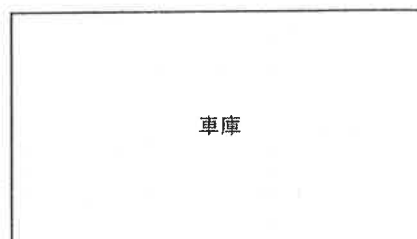
撮影方向: ←
写真番号: ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

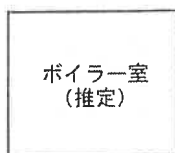
事件番号	7年(ケ)101号1
物件番号	3 附属符号5・7・8

符号5



車庫

符号8



ボイラー室
(推定)

平家 床面積 : 4.60㎡

平家 床面積 : 17.75㎡

符号7



便所

平家 床面積 : 4.22㎡

《凡例》

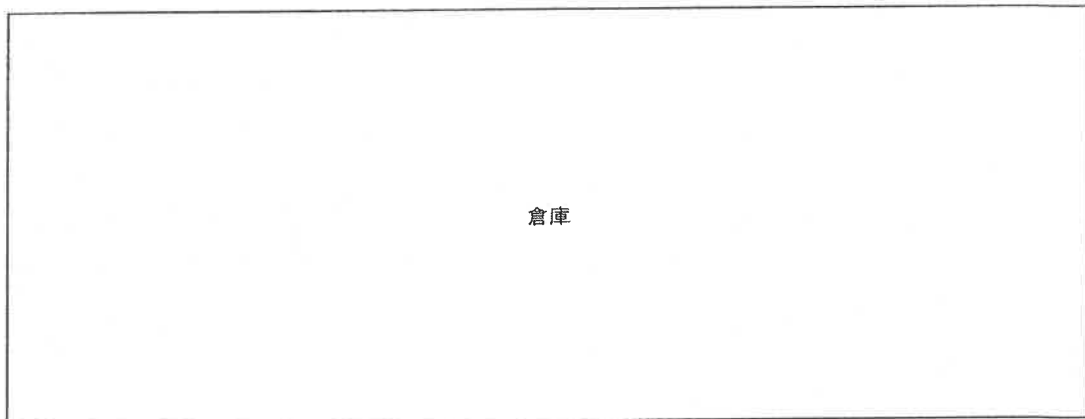
撮影方向: ←
写真番号: ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年（ケ）101号1
物件番号	3 附属建物符号6

符号6



倉庫

平家 床面積：132.49㎡

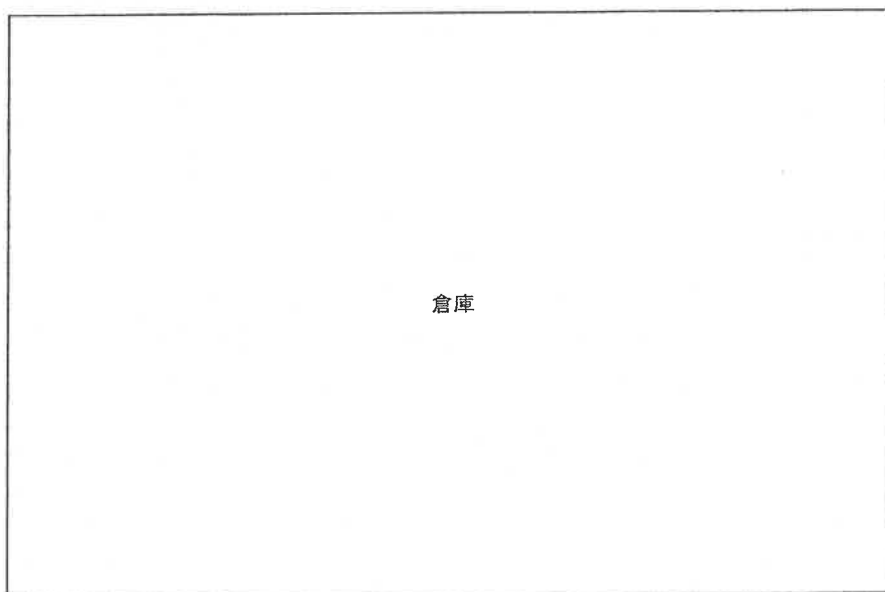
《凡例》
 撮影方向： ←
 写真番号： ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年(夕)101号1
物件番号	3 未登記附属建物①

未登記①



倉庫

平家 床面積：概測 約150㎡

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10





写真11

取り壊され
た湯殿(附
属建物)



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



写真21



写真22



写真23



令和 7年（ケ）第 101号1
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月26日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評 価
令和 7年 9月16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 1, 4 3 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	6 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金	3 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金	5 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2・4の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
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	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 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) 4 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) 5 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) 6 別紙物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 7 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) 8 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) 未登記① 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測 約150m ²
4	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
①物件3附属建物符号3（種類 湯殿）の現況は滅失しており、建物基礎が残存するのみである。 ②物件2土地の南東部に以下の（物件3）未登記附属建物①が存する。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 概測約150m² 昭和41年頃新築（関係人陳述）			

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, 4）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「高浜」駅の東方・道路距離約15.7 k m	
付 近 の 状 況	農地、山林が広がる中に戸建住宅、事業所等が介在する百里基地（茨城空港）東側に位置する地域（航空機の騒音がある）。	
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 その他の規制	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 小美玉市立地適正化計画 航空法（水平表面エリアの高さ制限）
画 地 条 件	地積 : 3,396.21m ² （登記簿） 間口 : 約29m（法第14条第1項地図等による） 奥行 : 約104m（法第14条第1項地図等による） 形状 : 不整形 地勢 : やや起伏あり（後記参照） 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）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	南東側約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	物件2・4は物件3建物（附属建物含む）の敷地として利用されている。全体的に地勢は南東方に緩傾斜し、また、物件3附属建物符号1付近が約1m程度低地となっている。物件1は一部雑種地状となっている林地で、物件2宅地より約0.5m高くなっている。なお、物件1及び物件4は雑草等が繁茂し地表の状態等が目視確認できなかった。 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	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし（特記事項参照） （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。 （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。 （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。	

特 記 事 項	①接面道路に農業集落排水本管が埋設されているが、新規の取出しはできない（市下水道課陳述より）。 ②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。 （※）前記のとおり地表の状況等が目視できない箇所があることに留意すべきである。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、小美玉市では、土木工事等を行う場合、包蔵地の内外に関わらず照会書の提出が必要である（詳細は市生涯学習課に要確認）。 ④本物件は百里飛行場に係る航空法第49条による制限区域（水平表面）内に存する。航空自衛隊（百里基地）陳述によると、近隣地域は、概ね45m程度の高さ制限があるとのことである（詳細は同基地に要確認）。
---------	---

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） 昭和48年月日不詳新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 繊維壁、ビニールクロス等 天 井 合板、ビニールクロス等 床 フローリング、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 74.26㎡（登記簿） 2階 54.65㎡（登記簿） 計 128.91㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る ・内壁の亀裂 ・床の軋みや撓み ・天井の歪み 建物の保守管理状態が悪く、また、築後50年以上経過している建物のため、継続利用のためには相応の修繕費用が必要になると思料する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。物件3及び附属建物符号1に外国人が入居している（物件3の2階は本人占有）。

特 記 事 項	①茨城県県央建築指導室によると物件3（附属建物含む）に係る建築計画概要書の記録は存しないとのことであった。旧小川町の都市計画決定日（S51.11.20）以降の建物も存するため、本件建物の遵法性には疑義があると思料する。 ②昭和48年に建築された軽量鉄骨造の居宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は高いものと判断される。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 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。 ④築後経過年数、保守管理状態、利用用途と地域的特性等を勘案し、物件3の市場価値はないと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。 ⑤後記附属建物を含めて市場価値のない建物が存する集落地域の複合不動産（土地・建物一体）の市場性が低いため、これらを市場性修正にて考慮した。
---------	--

(附属建物1)

区 分	符号 1
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53年月日不詳新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング、漆喰 内 壁 繊維壁、合板、ビニールクロス等 天 井 板張り、ビニールクロス等 床 フローリング、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 126.75m ² (登記簿) 2階 51.05m ² (登記簿) 計 177.80m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	相当劣る ・内外壁の亀裂や崩落が酷い ・内壁や天井の変色 (原因不明) ・床の撓みや軋み、黒ジミ ・建具が劣化、破損している ・床や内壁など建物全体として汚損状態にある 建物の保守管理状態が相当悪く、また、築後50年弱経過している建物のため、継続利用のためには多額の修繕費用が必要になると思料する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり (前記のとおり外国人が入居している)。
特 記 事 項	①附属建物符号2の概要は以下のとおり。 木造瓦葺平家建 倉庫 35.13m ² (登記簿) 昭和35年月日不詳新築 外壁：板張り、漆喰 天井：合板 内壁：現し 床：土間コンクリート 保守管理の状態：大きく傾いており崩落の危険あり

特 記 事 項	②附属建物符号4の概要は以下のとおり。 木造瓦葺平家建 物置 41.40㎡（登記簿） 昭和35年月日不詳新築 外壁：亜鉛メッキ鋼板（一部ビニールシート） 天井：板張り 内壁：現し 床：土間コンクリート等 保守管理の状態：劣る（特に外壁の劣化損傷） ③附属建物符号5の概要は以下のとおり。 コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 車庫 17.75㎡（登記簿） 昭和35年月日不詳新築 外壁：コンクリートブロック 天井・内壁：現し 床：土間 保守管理の状態：劣る（外壁の一部に穴がある） ④附属建物符号6の概要は以下のとおり。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 132.49㎡（登記簿） 昭和40年月日不詳新築 外壁：亜鉛メッキ鋼板 天井・内壁：現し 床：土間コンクリート 保守管理の状態：概ね普通 ⑤附属建物符号7の概要は以下のとおり。 木造瓦葺平家建 便所 4.22㎡（登記簿） 昭和40年月日不詳新築 外壁：板張り、漆喰 天井・内壁：合板等 床：土間コンクリート、タイル 保守管理の状態：相当劣る（外壁の崩落が酷い） ⑥附属建物符号8の概要は以下のとおり。 コンクリートブロック造陸屋根平家建 ボイラー室 4.60㎡（登記簿） 昭和53年月日不詳新築 外壁：吹付仕上げ 内見不可のため、その他の仕様は不明 保守管理の状態：不明（経年相応の劣化と推定） ⑦未登記附属建物①の概要は以下のとおり。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 約150㎡（概測） 昭和41年頃新築（関係人陳述） 外壁：亜鉛メッキ鋼板 天井・内壁：現し 床：土間コンクリート 保守管理の状態：概ね普通 ⑧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。 ⑨築後経過年数、保守管理状態、利用用途と地域的特性等を勘案し、全附属建物の市場価値はないと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 4 (土地)

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,550	0.37	555		930,000
2	4,550	0.37	2,633.06	0.50	2,220,000
4	4,550	0.37	208.15	0.50	180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 小美玉(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

7,150円/㎡ × 99.2/100 × 100/100.0 × 100/156.0 = 4,550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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+4.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：規模▲30 形状▲30 高低差▲10 林地を含む▲15

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。

② 物件3 (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。

(※) 前記のとおり附属建物を含む物件3は市場価値がないため、各建物とも競売評価上の最低価額を計上した。

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	200,000	128.91	0.00	10,000

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	250,000	177.80	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	200,000	35.13	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
4	200,000	41.40	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物の価格 (円) チ×ツ×テ=ト
5	70,000	17.75	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積(㎡) ニ	現価率 ヌ	附属建物の価格 (円) ナ×ニ×ヌ=ネ
6	140,000	132.49	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ノ	現況延床 面積(㎡) ハ	現価率 ヒ	附属建物の価格 (円) ノ×ハ×ヒ=フ
7	170,000	4.22	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ヘ	現況延床 面積(㎡) ホ	現価率 マ	附属建物の価格 (円) ヘ×ホ×マ=ミ
8	90,000	4.60	0.00	10,000

符号	再調達原価 (円/㎡) ム	現況延床 面積(㎡) メ	現価率 モ	附属建物の価格 (円) ム×メ×モ=ヤ
未登記 ①	160,000	約150	0.00	10,000

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ユ	附属建物の価格 (円) ヨ	合計価格 (円) ユ+ヨ=ワ
3	10,000	80,000	90,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2・4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
2	2,220,000	0.35 法定地上権	780,000
4	180,000	0.35 法定地上権	60,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②ワ) 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	930,000		1.00	0.60	0.70	390,000
2	2,220,000	－780,000	1.00	0.60	0.70	600,000
3	90,000	＋840,000	1.00	0.60	0.70	390,000
4	180,000	－60,000	1.00	0.60	0.70	50,000
一括価格（合計）						1,430,000

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。

・特記事項記載の市場性減退要因

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 小美玉(県)-4

所 在：小美玉市外之内字北山 2 7 0 番 7

価 格：7,150円／m²

位 置：JR常磐線「高浜」駅12 k m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：421m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側14m 県道

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：県道沿いに農家住宅、一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

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

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2021 番
 地 目 山林
 地 積 555 平方メートル

- 2 所 在 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2022 番
 地 目 宅地
 地 積 2633.06 平方メートル

- 3 所 在 小美玉市下吉影字南原2022番地、2023番地3
 家屋 番号 2022 番
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 74.26 平方メートル
 2階 54.65 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 126.75 平方メートル
 2階 51.05 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	35.13平方メートル
符 号	3
種 類	湯殿
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	9.93平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	41.40平方メートル
符 号	5
種 類	車庫
構 造	コンクリートブロック造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	17.75平方メートル
符 号	6
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	132.49平方メートル
符 号	7
種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	4.22平方メートル



物件目録

符 号 8
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 4.60 平方メートル

4 所 在 小美玉市下吉影字南原
 地 番 2023 番 3
 地 目 宅地
 地 積 208.15 平方メートル

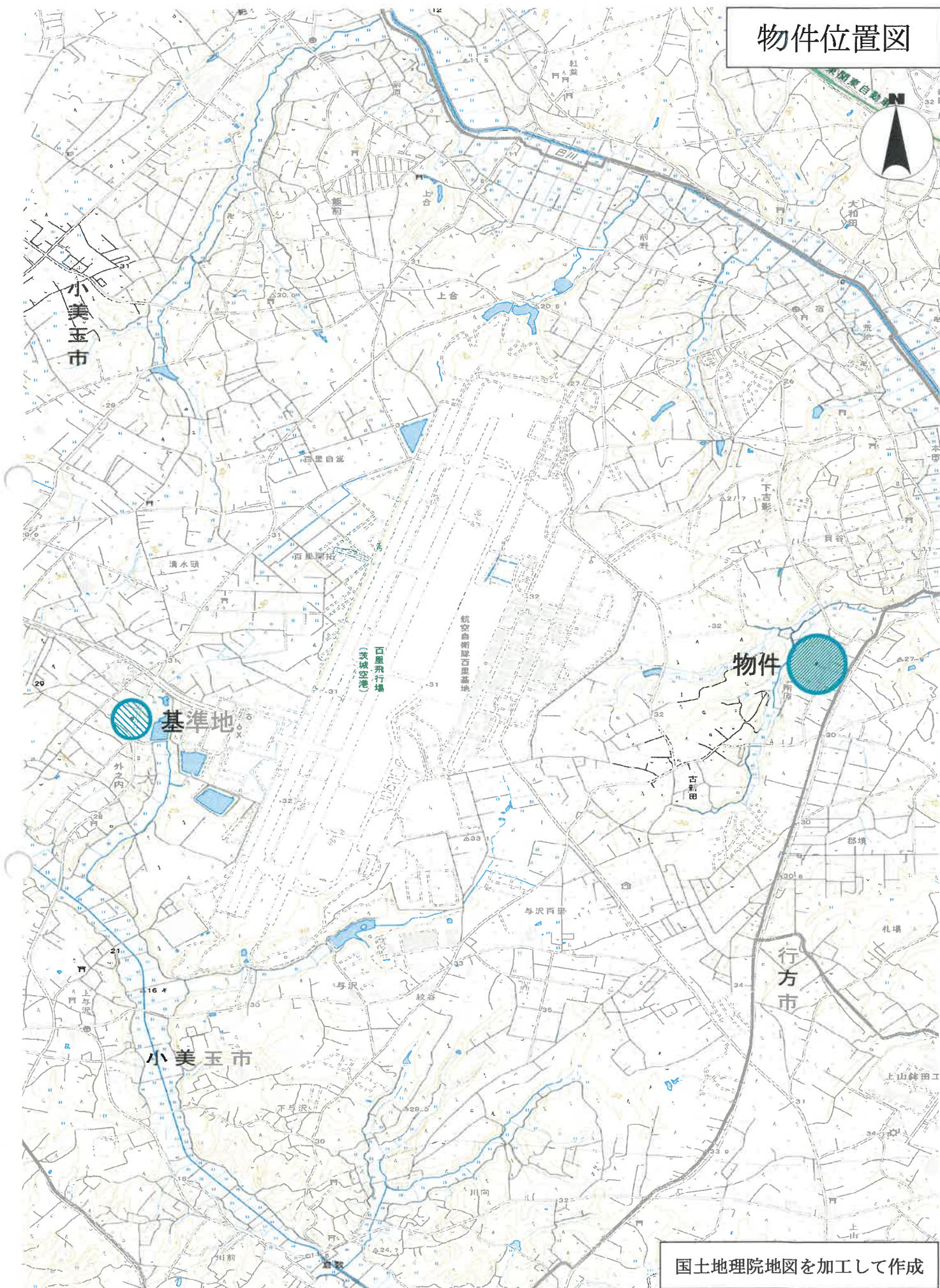
~~5 所 在 小美玉市小川字宿後
 地 番 877 番 5
 地 目 宅地
 地 積 126.66 平方メートル~~

~~6 所 在 小美玉市小川字亀井田
 地 番 878 番 15
 地 目 宅地
 地 積 59.87 平方メートル~~

~~7 所 在 小美玉市小川字亀井田 880 番地 3、881 番地 1
 家屋 番号 880 番 3
 種 類 集会所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~

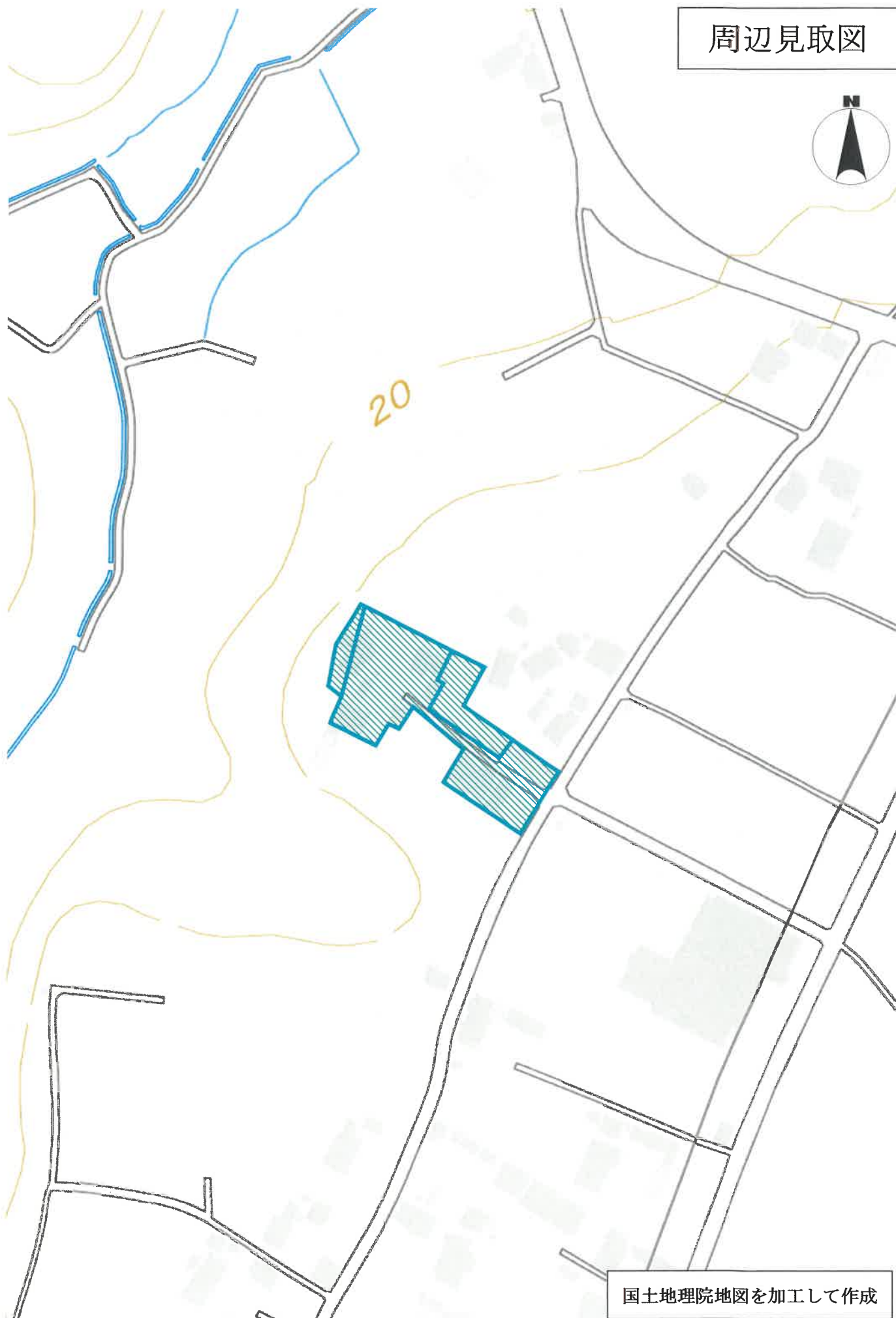


物件位置図

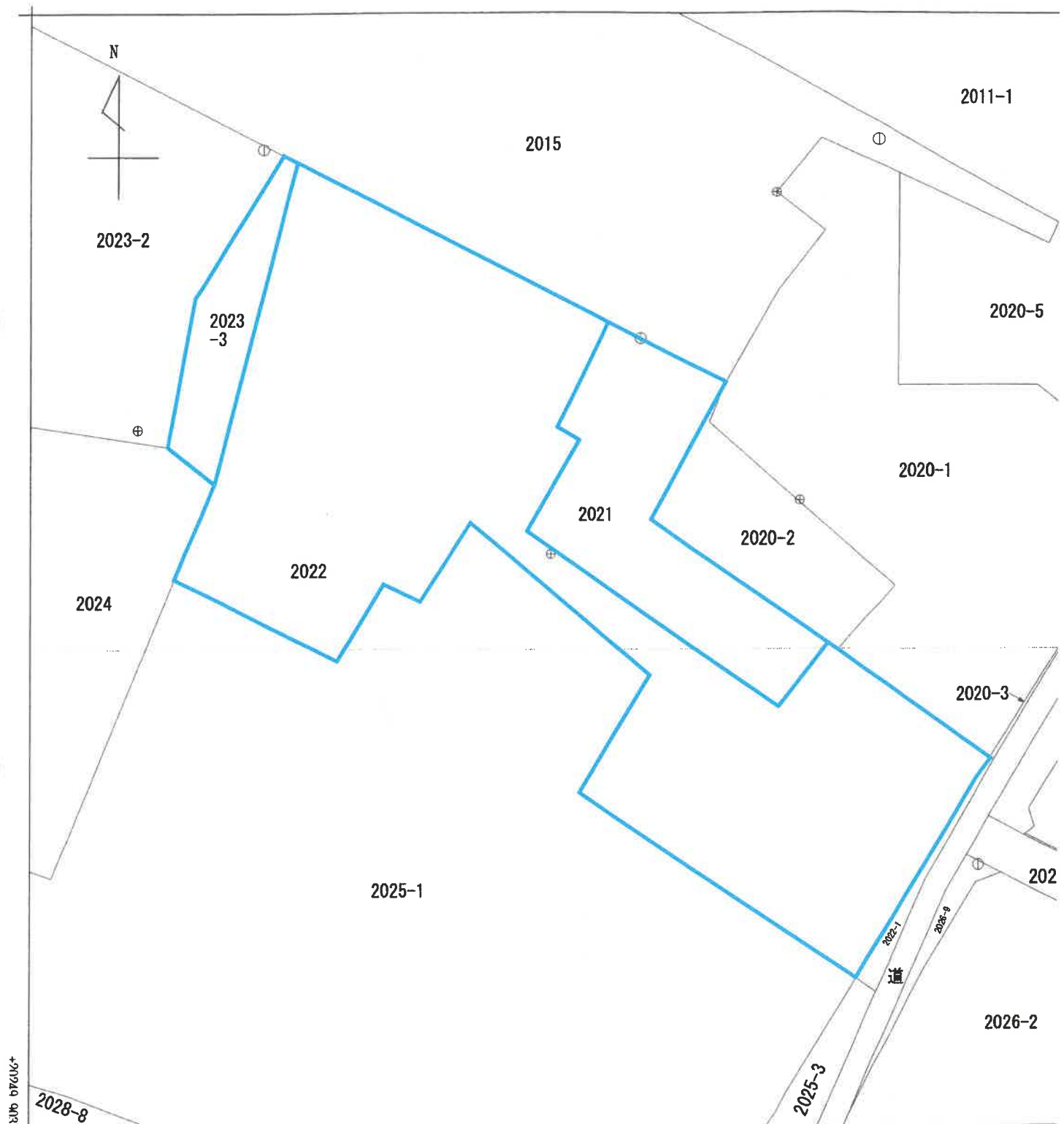


国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



地図（法第14条第1項）写



縮尺 1 : 500 の80%に縮小

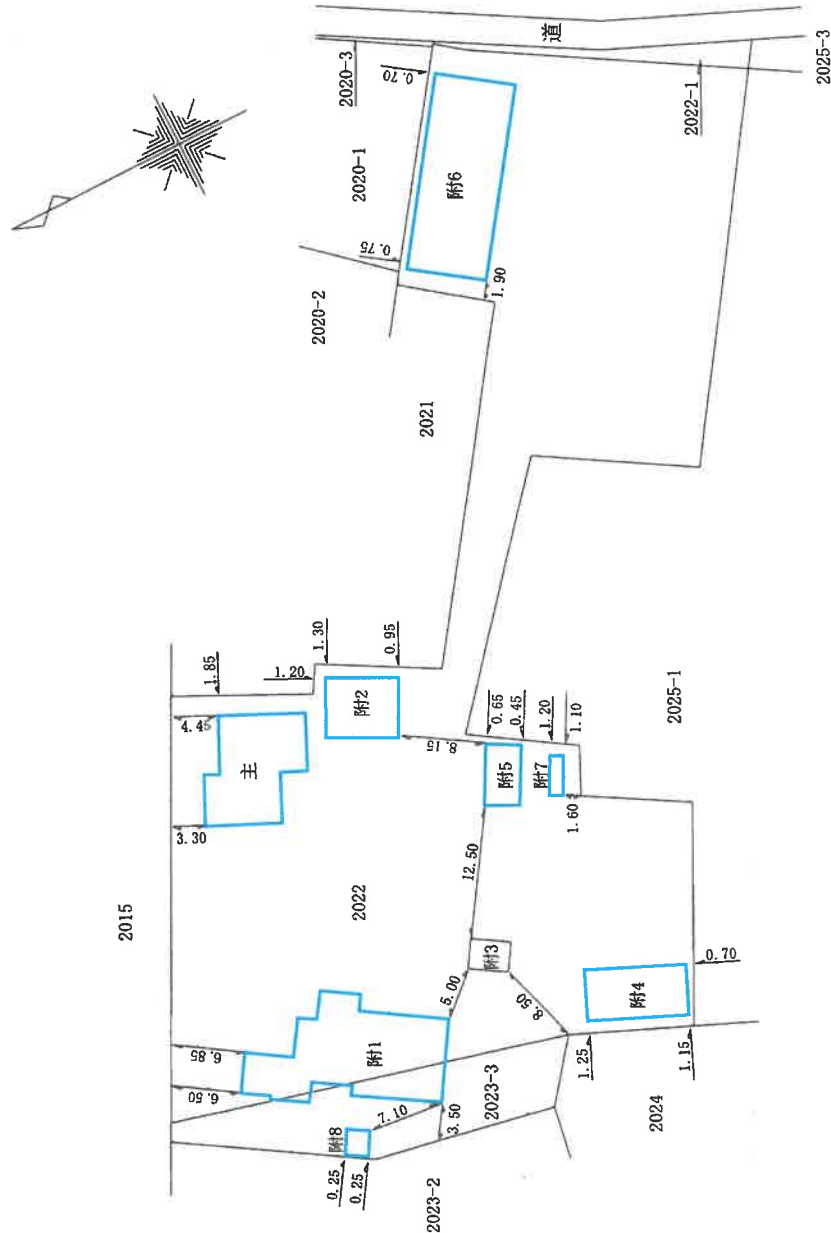
建物図面
各階平面図

家屋番号 2022番

建物の所在 小美玉市下吉影字南原2022番地.2023番3

1/4

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(令和2年2月26日作成)

作成者

A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 2022番

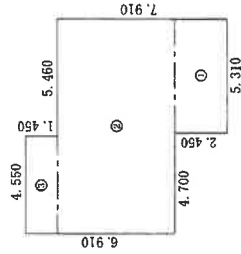
建物の所在 小美玉市下吉影字南原2022番地、2023番3

2/4

各階平面図

主である建物

1 階

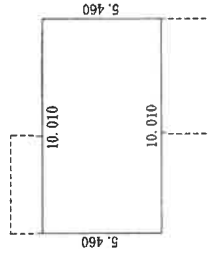


求積表

①	5.310 × 2.450	=	13.009500
②	10.010 × 5.460	=	54.654600
③	4.550 × 1.450	=	6.597500

合計	74.261600
床面積	74.26 m ²

2 階

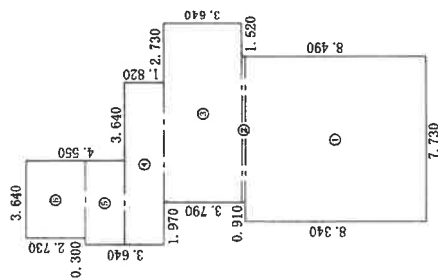


求積表

10.010 × 5.460	=	54.654600
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²

附属建物符号1

1 階



求積表

①	7.730×8.340	=	64.468200
②	6.820×0.150	=	1.023000
③	8.340×3.640	=	30.357600
④	7.580×1.820	=	13.795600
⑤	3.940×1.820	=	7.170800
⑥	3.640×2.730	=	9.937200
合 計			126.752400
床面積			126.75 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

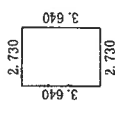
建物図面
各階平面図

家屋番号 2022番

建物の所在 小美玉市下吉影字南原2022番地.2023番3

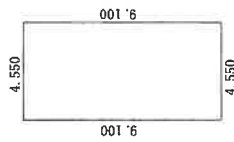
各階平面図

附属建物符号3



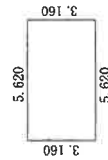
求積表	
$2.730 \times 3.640 = 9.937200$	
合計	9.937200
床面積	9.93 m ²

附属建物符号4



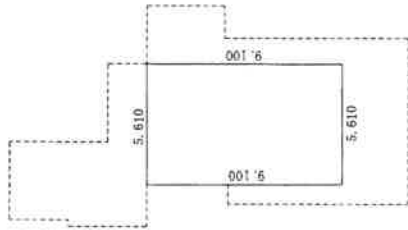
求積表	
$4.550 \times 9.100 = 41.405000$	
合計	41.405000
床面積	41.40 m ²

附属建物符号5



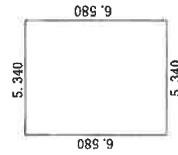
求積表	
$5.620 \times 3.160 = 17.759200$	
合計	17.759200
床面積	17.75 m ²

付属建物符号1
2階



求積表	
$5.610 \times 9.100 = 51.051000$	
合計	51.051000
床面積	51.05 m ²

附属建物符号2



求積表	
$5.340 \times 6.580 = 35.137200$	
合計	35.137200
床面積	35.13 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

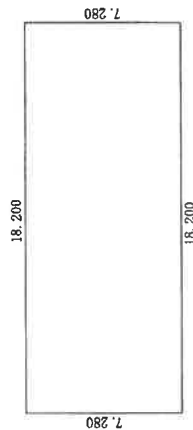
家屋番号 2022番

建物の所在 小美玉市下吉影字南原2022番地. 2023番3

各階平面図

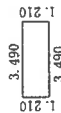
4/4

附属建物符号6



求積表	
18.200×7.280	$= 132.496000$
合計	132.496000
床面積	132.49 m ²

附属建物符号7



求積表	
3.490×1.210	$= 4.222900$
合計	4.222900
床面積	4.22 m ²

附属建物符号8



求積表	
2.300×2.000	$= 4.600000$
合計	4.600000
床面積	4.60 m ²

作成者

縮尺 1/

(令和 2 年 2 月 26 日作成)

申請人

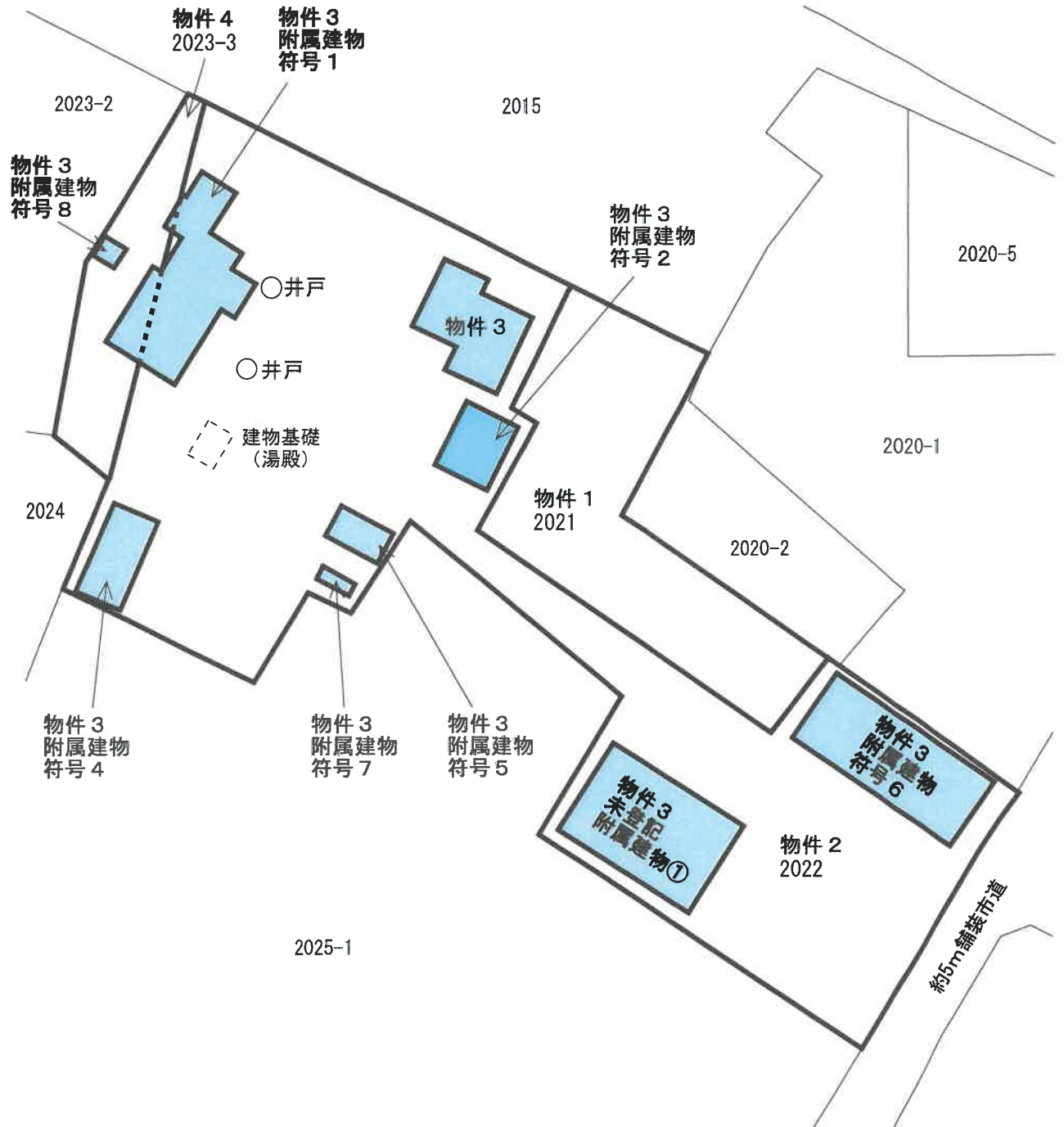
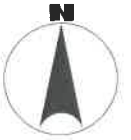
縮尺 1/250

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

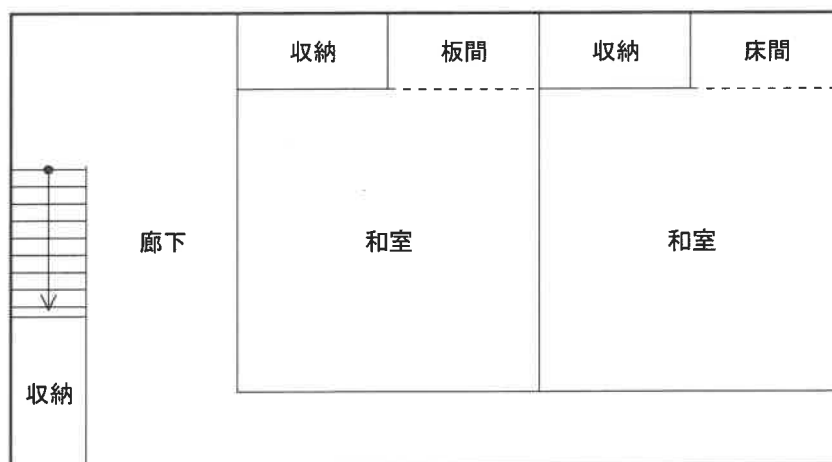
事件番号	7年（ケ）101号1
物件番号	1～4



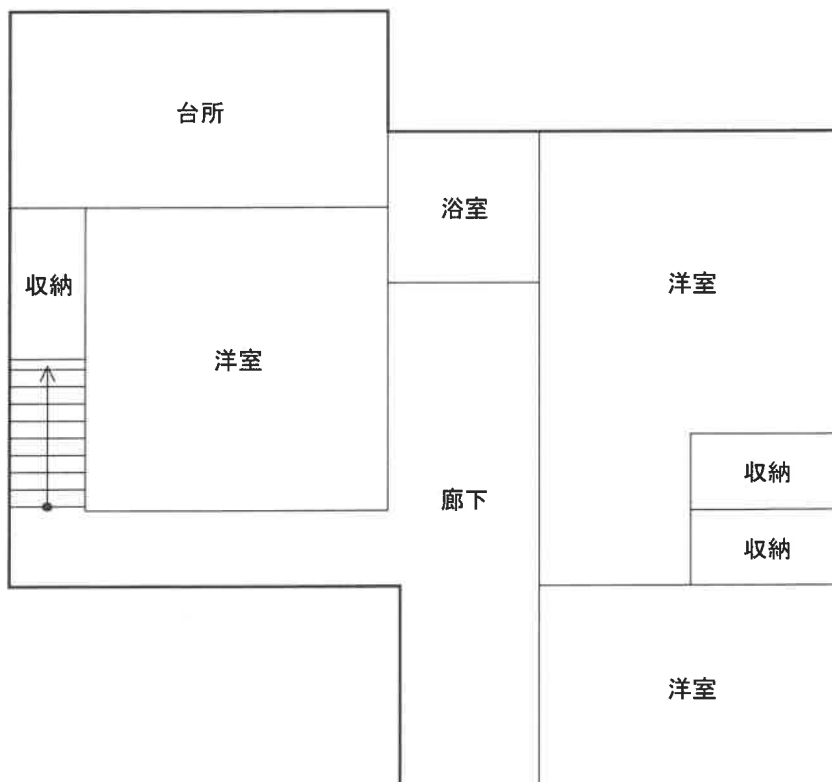
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年 (ケ) 101号1
物件番号	3



2 階 床面積 : 54.65㎡

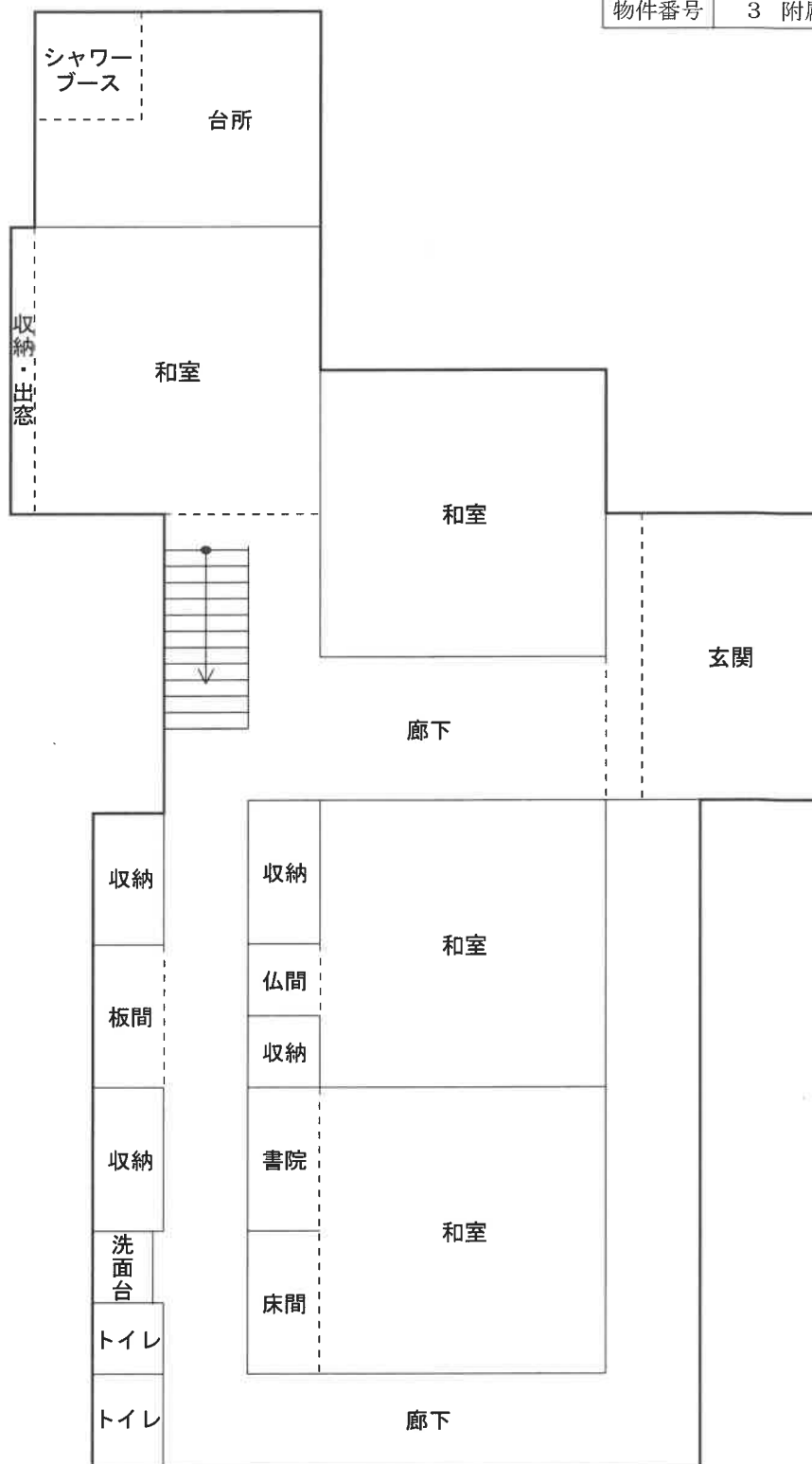


1 階 床面積 : 74.26㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7年（ケ）101号1
物件番号	3 附属建物符号1

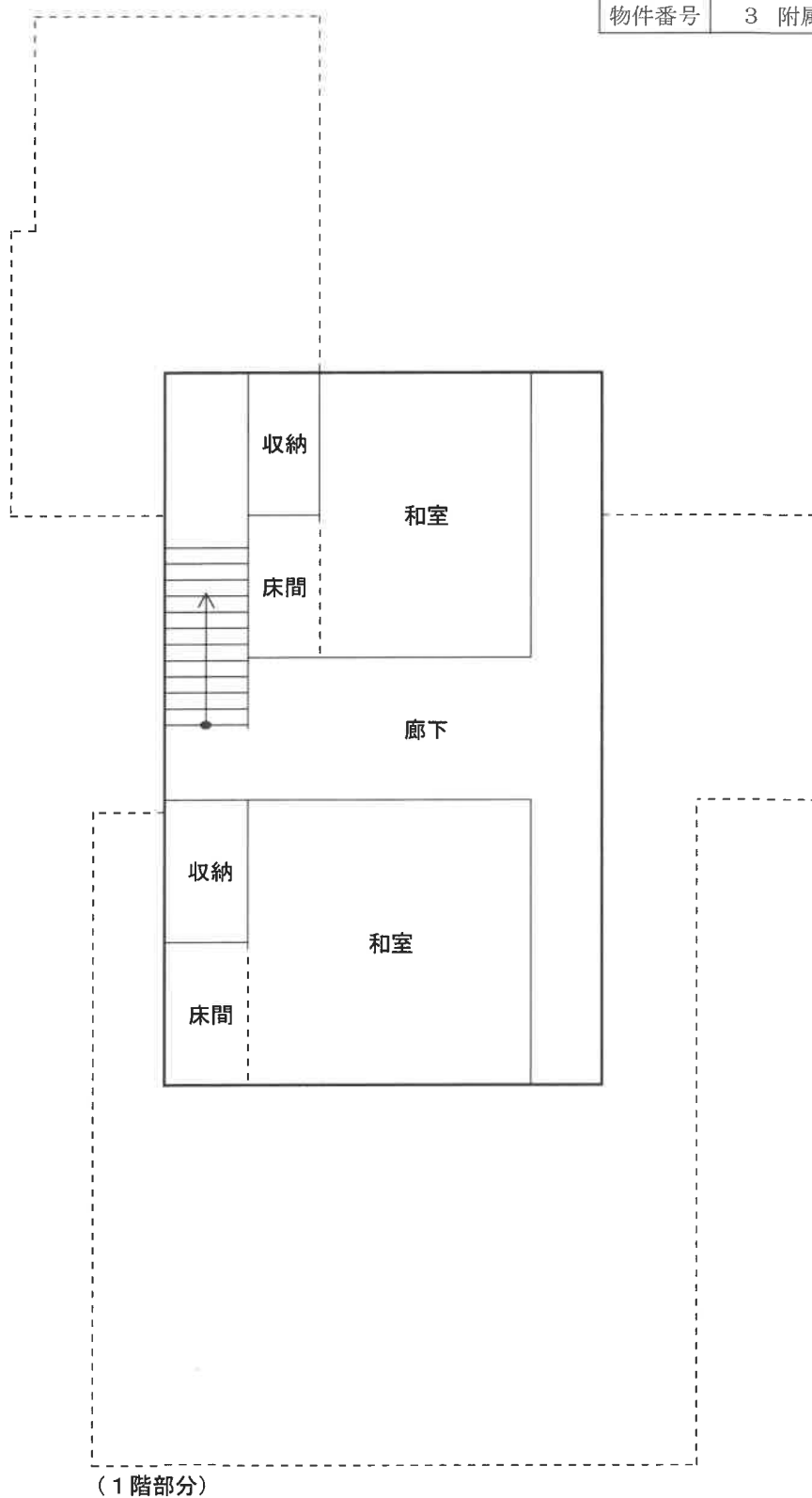


1 階 床面積 : 126.75㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 1 号 1
物件番号	3 附属建物符号 1



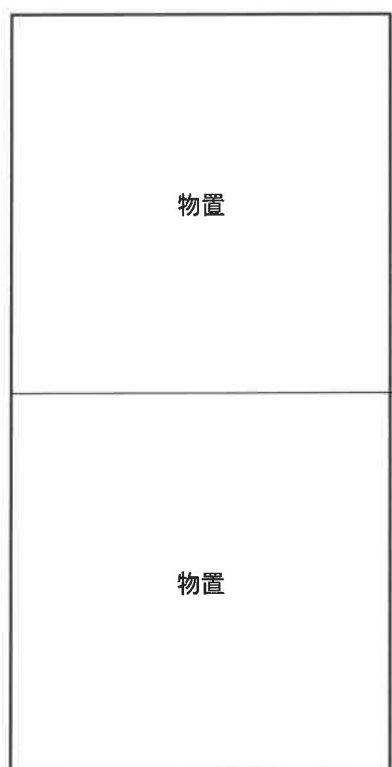
2 階 床面積 : 51.05㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 1 号 1
物件番号	3 附属建物符号 2 ・ 4

符号 4



平家 床面積 : 41.40㎡

符号 2



平家 床面積 : 35.13㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 1 号 1
物件番号	3 附属符号 5 ・ 7 ・ 8

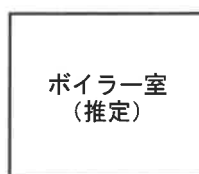
符号 5



車庫

平家 床面積 : 17.75㎡

符号 8



ボイラー室
(推定)

平家 床面積 : 4.60㎡

符号 7



便所

平家 床面積 : 4.22㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 1 号 1
物件番号	3 附属建物符号 6

符号 6

倉庫

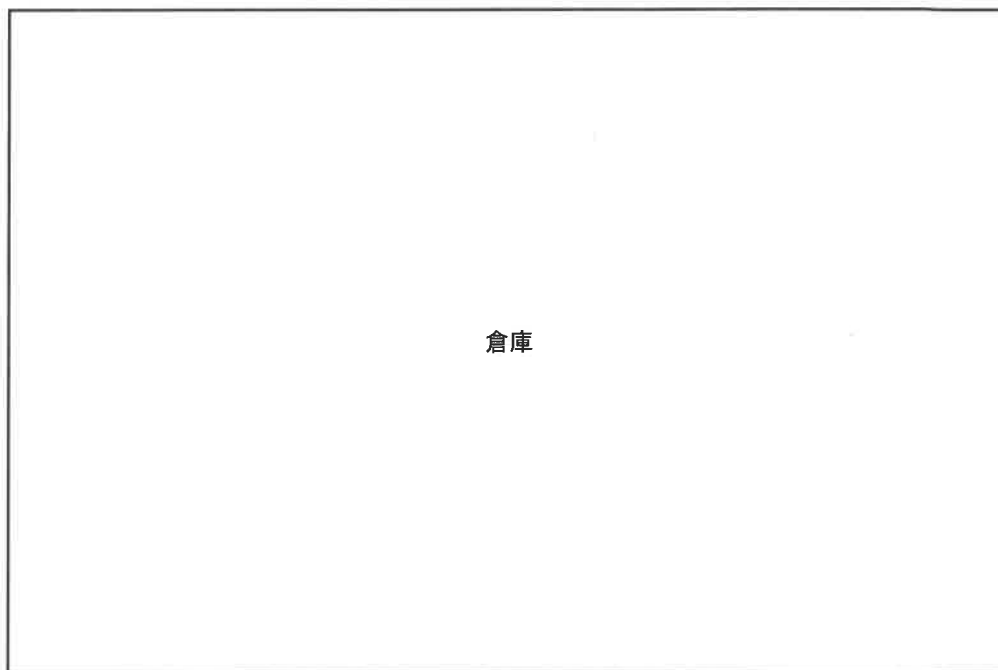
平家 床面積 : 132.49㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年（ケ） 1 0 1 号 1
物件番号	3 未登記附属建物①

未登記①



倉庫

平家 床面積：概測 約150㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。