

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,370,000 3,496,000	一括	874,000	212,012	0
1	1,950,000				
2	370,000				
3	290,000				
4	1,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 笠間市笠間字大町

地 番 1 1 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 9 9 4 . 7 6 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町 1 1 7 4 番地 4、1 1 7 5 番地 1

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 0 . 8 3 平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町 1 1 7 5 番地 1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間 1 1 7 4 番 4 の 1

種 類 車庫 休憩室

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 8 9 . 3 0 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町 1 1 7 4 番地 4、1 1 7 5 番地 1

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 0 . 8 3 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 68.49平方メートル

4 所 在 笠間市笠間字大町1174番地2、1175番地1

家屋 番号 1174番2

種 類 車庫 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 241.80平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20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2～4】

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 笠間市笠間字大町
地 番 1175番1
地 目 宅地
地 積 994.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の1
種 類 車庫 休憩室
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 89.30平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 68.49平方メートル

4 所 在 笠間市笠間字大町1174番地2、1175番地1

家屋 番号 1174番2

種 類 車庫 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 241.80平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1



令和7年（ケ）第95号
令和7年7月17日受理
令和7年9月3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 笠間市笠間字大町
地 番 1175番1
地 目 宅地
地 積 994.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の1
種 類 車庫 休憩室
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 89.30平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の2
種 類 居宅 事務所

物 件 目 録

構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	2階部分 68.49平方メートル
4 所 在	笠間市笠間字大町1174番地2、1175番地1
家屋 番号	1174番2
種 類	車庫 倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	241.80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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 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	本土地上に井戸がある。	
建物	物件 2	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： (未登記) { 床面積：	
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 車庫 休憩室 (空き家) 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	所在は「笠間市笠間字大町 1 1 7 5 番地 1」である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 山林(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 ☐ 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	本土地上に井戸がある。	
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(未登記) 種類: 構造: 床面積:	
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 事務所(空き家) 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	所在は「笠間市笠間字大町1175番地1」である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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)

(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
■ A (所有者会社代表者)	本件建物は現在空き家で所有者会社が管理しています。 境界争いはありません。 地震によりコンクリート壁に損傷が生じたりしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、3～5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 7 月 18 日 (金) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
7 年 7 月 22 日 (火) :一:	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
7 年 8 月 27 日 (水) 15:00-15:25	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 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

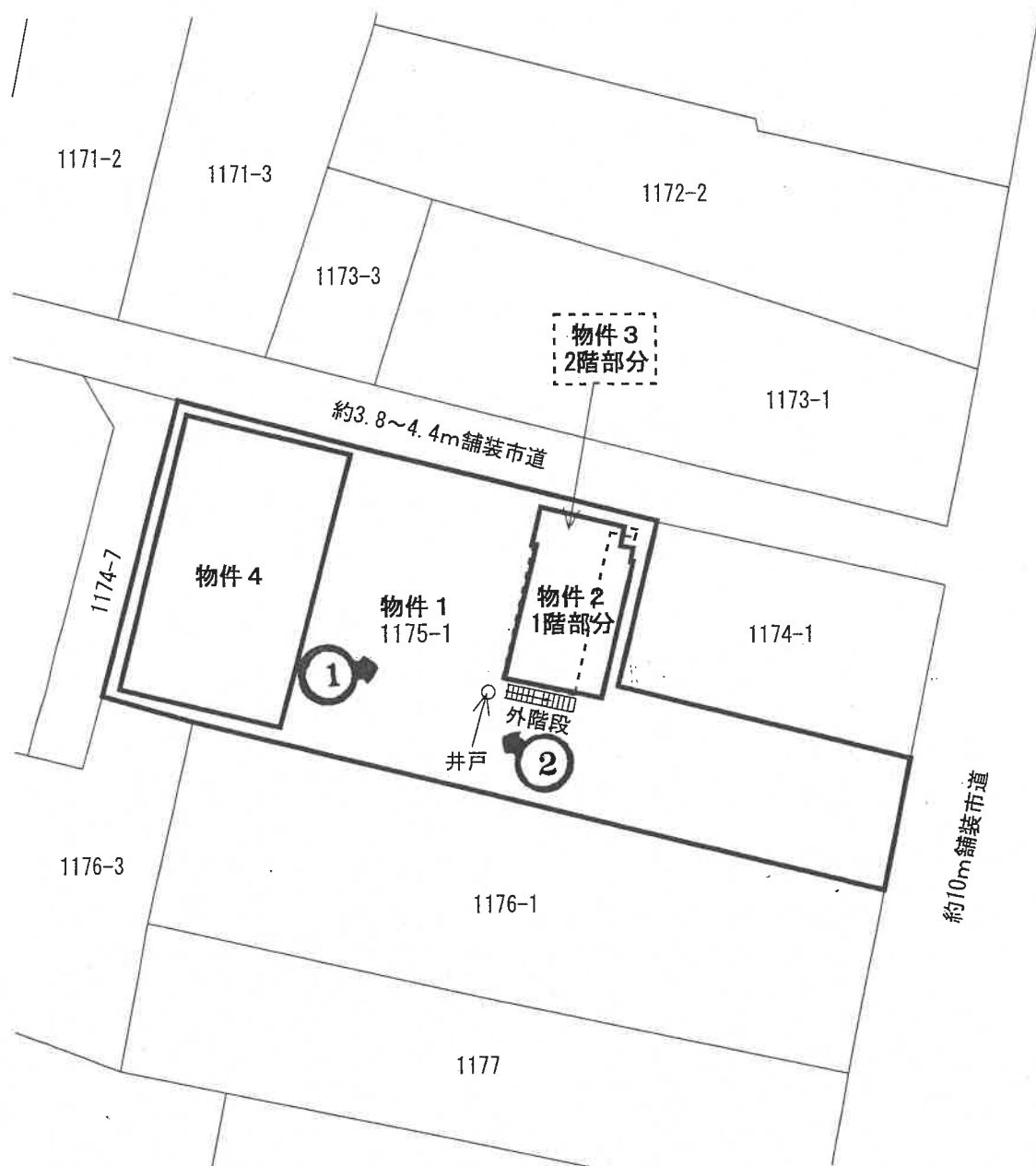
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)95号
物件番号	1～4

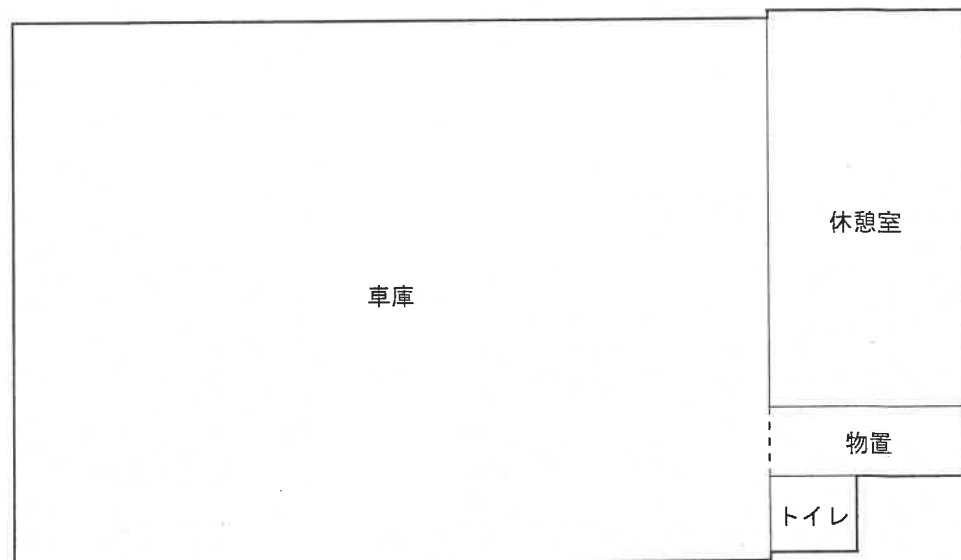
写真撮影位置方向



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) 9 5 号
物件番号	2

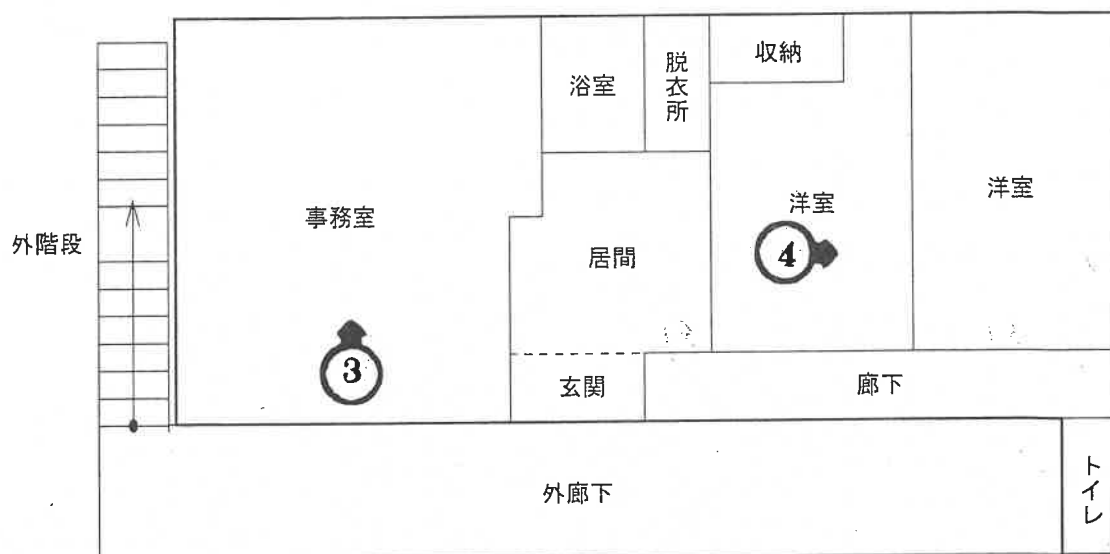


1 階部分 床面積 : 89.30㎡

※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) 9 5 号
物件番号	3

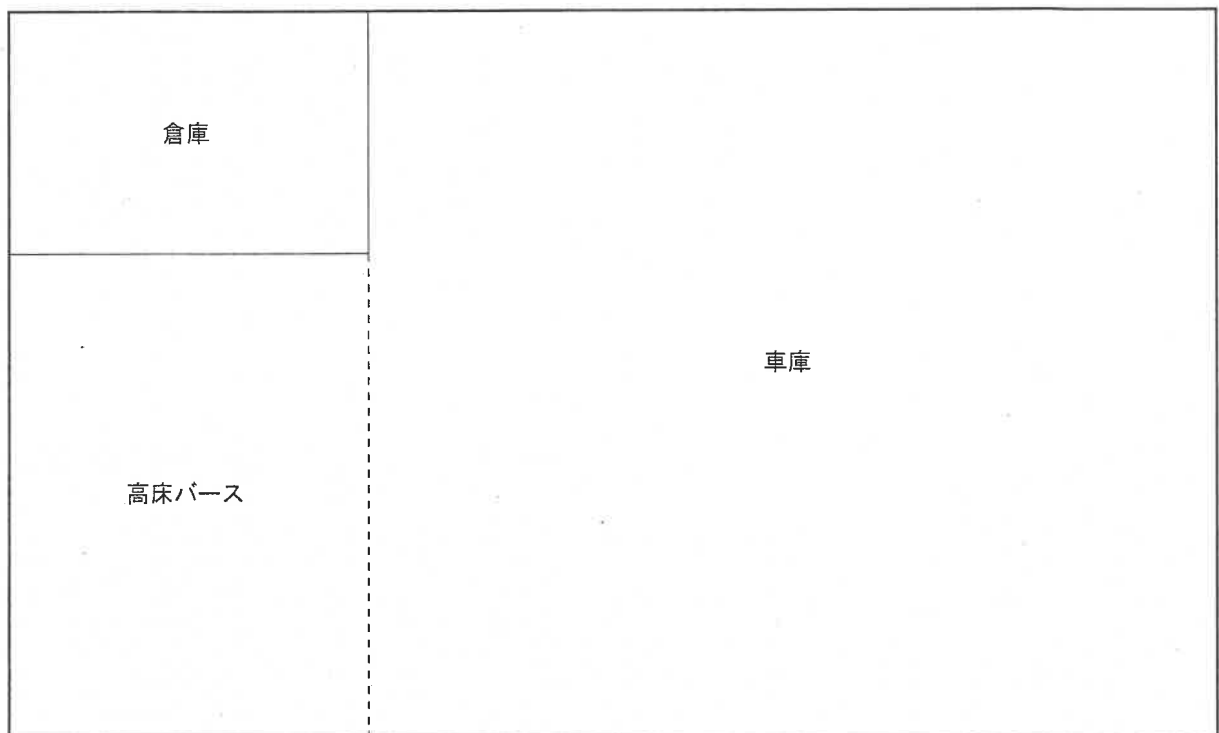


2 階部分 床面積 : 68.49㎡

※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) 9 5 号
物件番号	4



平家 床面積 : 241.80㎡

※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)

求 意 見 書

佐 野 俊 夫 殿

令和 8年 6月24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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 6月24日

評価人

佐 野 俊 夫



物 件 目 録

1 所 在 笠間市笠間字大町
地 番 1175番1
地 目 宅地
地 積 994.76平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の1
種 類 車庫 休憩室
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 89.30平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町1174番地4、1175番地1
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 91.21平方メートル
2階 70.83平方メートル

(現況)



物 件 目 録

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間1174番4の2

種 類 居宅 事務所

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 68.49平方メートル

4 所 在 笠間市笠間字大町1174番地2、1175番地1

家屋 番号 1174番2

種 類 車庫 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 241.80平方メートル

(現況)

所 在 笠間市笠間字大町1175番地1



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 95号
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月27日 現地調査
令和 7年 8月28日 評 価
令和 7年 9月 8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 6, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 5 1 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1の内訳価格は物件2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 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	特記事項記載のとおり
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	特記事項記載のとおり
特記事項			
①物件2・3は登記簿上、専有部分となっているが、同一所有者かつ物件2・3のみで一体建物を構成しており、本来、建物一棟として評価を行うことが妥当であるが、競売評価上、各物件ごとに内訳価格を算定する必要があるため後記のように評価を行った。 ②登記簿上、各専有部分（物件2・3）と（一棟の建物の表示）床面積が整合しない。一般的に、その差異は共用部分であることが多いが、現地調査では差異の原因が把握ができなかった。よって、本件では専有部分（床面積）を前提に評価を行った。 ③物件2～4の所在（現況）は以下のとおりである（合筆による変更）。 所在 笠間市笠間字大町1175番地1（物件1）			

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）

位 置 ・ 交 通	JR水戸線「笠間」駅の北東方・道路距離約1.8km 最寄バス停「日動美術館入口」の北方・約200m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	笠間稲荷神社周辺に位置する店舗、事業所、併用住宅等が混在する既成商業地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 商業地域 指定 80% 指定 400% 建築基準法第22条指定区域 笠間市景観計画、笠間市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 994.76㎡（登記簿） 間口 : 約9.7m（地積測量図） 奥行 : 約58m（地積測量図） 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : （東側）接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路地 （※）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	東側約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 北側約3.8～4.4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） （※）北側はセットバックを要する道路。法務局備付地図上及び現地概測では、本件土地北側部分の道路幅が4m以上あるため、本件ではセットバックに係る減価を行わないと判断した。 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1は物件2～4建物の敷地として利用されている。 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	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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	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。 (※) 東側部分（一部）に土の盛り上がりがある。関係人によると引込ポールが埋まっているとのことであった。 また、過去に運送業・電設業の事業の用に供されていた土地であることから、事業内容も含め土壌の状況等については不明点があることに留意すべきである。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物（物件2・3）
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51年 1月20日 新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	下記は専有部分である物件2・3から構成される建物一棟全体に係る記載である。 構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング、亜鉛メッキ鋼板 コンクリートブロック等 内 壁 合板、繊維壁、現し等 天 井 合板、石膏ボード、現し等 床 フローリング、土間等 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）	【一棟全体】 1階 91.21㎡（登記簿） 2階 70.83㎡（登記簿） 計 162.04㎡（登記簿） 【物件2（専有部分）】 1階部分 89.30㎡ 【物件3（専有部分）】 2階部分 68.49㎡
現 況 用 途 等	【一棟全体】 階層 地上2階建 【物件2】 現況用途 車庫休憩室 間取り 別添間取図のとおり 【物件3】 現況用途 居宅事務所 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 ・外壁の凹みや錆 ・階段の錆、外廊下床の剥離 ・内壁の亀裂や変色 ・床の軋みや撓み ・水回り等の住宅設備の多くが取り外されている 適切な保守管理がなされておらず建物の劣化が進行している。

建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（物件 2 ～ 4 ／一部抜粋） 昭和51年1月12日 水特609号 車庫及住宅／新築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導室陳述より） ②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。 ③昭和51年頃に建築された鉄骨造の車庫居宅等であり、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、使用の有無等の把握については、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ④築後経過年数・利用用途・保守管理状態等より、本件建物（物件 2 ・ 3 ）の市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。 ⑤各建物の敷地面積の算定について 各建物1階床面積比により按分した。 ただし、物件 2 ・ 3 は1棟建物であるため、専有部分1階床面積を前提に、（物件 2 ・ 3 ）1棟建物に係る敷地面積を算定し、その後各専有面積で按分して下記のように算定した。 1-イ：物件 2 に係る敷地面積 151.84m² 1-ロ：物件 3 に係る敷地面積 116.45m² 1-ハ：物件 4 に係る敷地面積 726.47m²

(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51年 1月20日 新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 現し 天 井 現し 床 土間(一部土間コンクリート) 設 備 電気設備等一式 (※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)	241.80㎡(登記簿)
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 車庫倉庫 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 ・外壁の凹み、錆び、穴
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②昭和51年頃に建築された鉄骨造の車庫倉庫であり、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、使用の有無等の把握については、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ③築後経過年数・利用用途・保守管理状態等より、本件建物(物件4)の市場価値はないと判断し、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-イ, 1-ロ, 1-ハ (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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	27,800	0.67	151.84	0.60	1,700,000
1-ロ	27,800	0.67	116.45	0.60	1,300,000
1-ハ	27,800	0.67	726.47	0.60	8,120,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 笠間5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/94.5 = 27,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件+5.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差：二方路地+1 規模▲5 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積 (前記内訳地積)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(近い将来要するであろう建物取壊費用相当額も勘案した)

② 物件2, 3, 4 (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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	89.30	0.00	10,000

エ 市場価値はないと判断し、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	68.49	0.00	10,000

エ 市場価値はないと判断し、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	160,000	241.80	0.00	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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	1,700,000	0.55 法定地上権	940,000
1-ロ	1,300,000	0.55 法定地上権	720,000
1-ハ	8,120,000	0.55 法定地上権	4,470,000

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-イ	1,700,000	-940,000	1.00	0.80	0.70	430,000
1-ロ	1,300,000	-720,000	1.00	0.80	0.70	320,000
1-ハ	8,120,000	-4,470,000	1.00	0.80	0.70	2,040,000
2	10,000	+940,000	1.00	0.80	0.70	530,000
3	10,000	+720,000	1.00	0.80	0.70	410,000
4	10,000	+4,470,000	1.00	0.80	0.70	2,510,000
一括価格（合計）						6,240,000

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 地価公示価格 笠間5-2

所 在：笠間市笠間字宝持寺前1403番1外

価 格：26,400円／㎡

位 置：JR水戸線「笠間」駅1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：291㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側9m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小規模な店舗併用住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

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 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 笠間市笠間字大町

地 番 1 1 7 5 番 1

地 目 宅地

地 積 994.76 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町 1 1 7 4 番地 4、1 1 7 5 番地 1

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.21 平方メートル
2 階 70.83 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間 1 1 7 4 番 4 の 1

種 類 車庫 休憩室

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 89.30 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 笠間市笠間字大町 1 1 7 4 番地 4、1 1 7 5 番地 1

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 91.21 平方メートル
2 階 70.83 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笠間 1 1 7 4 番 4 の 2

種 類 居宅 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 2階部分 68.49平方メートル

4 所 在 笠間市笠間字大町1174番地2、1175番地1

家屋 番号 1174番2

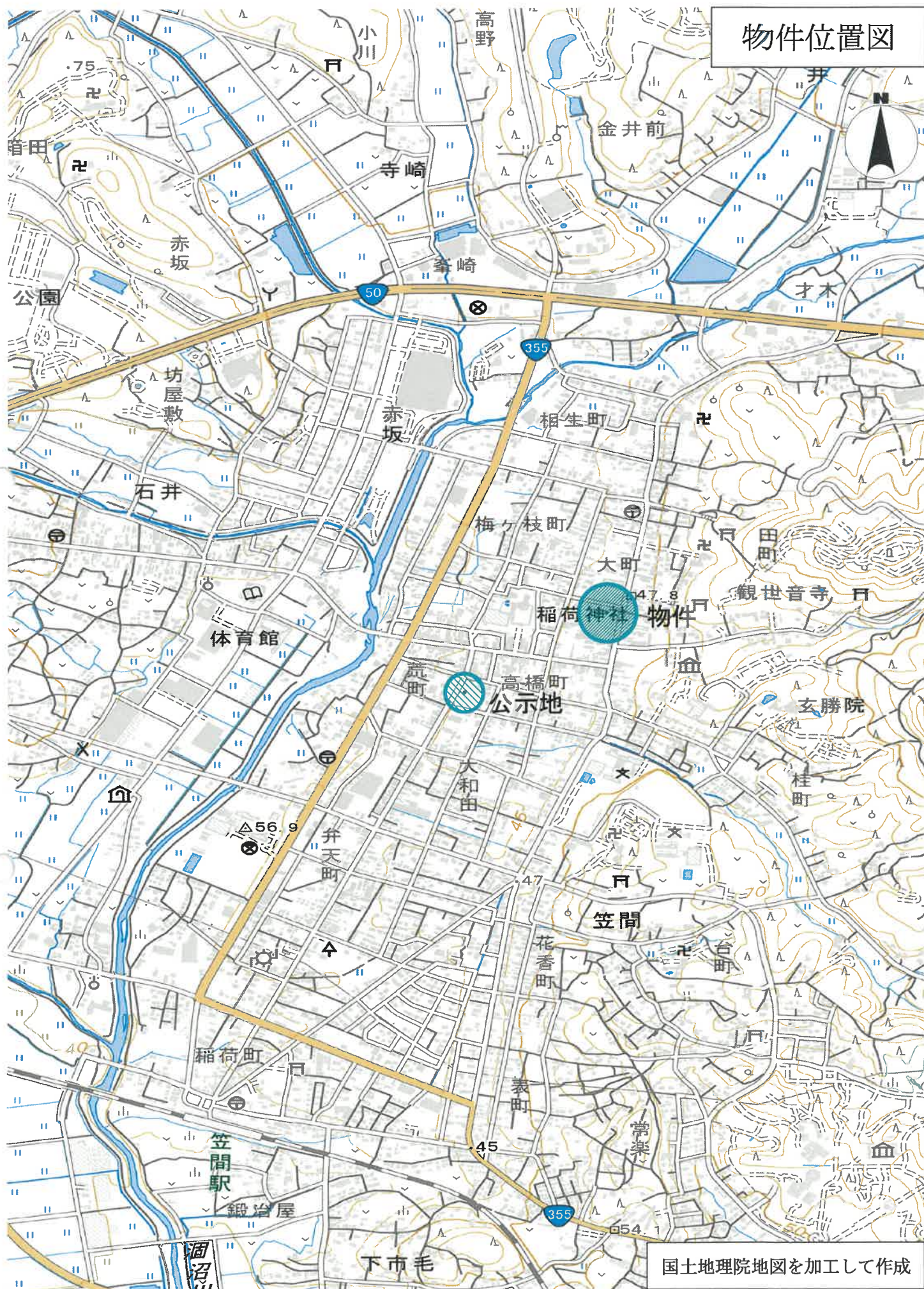
種 類 車庫 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

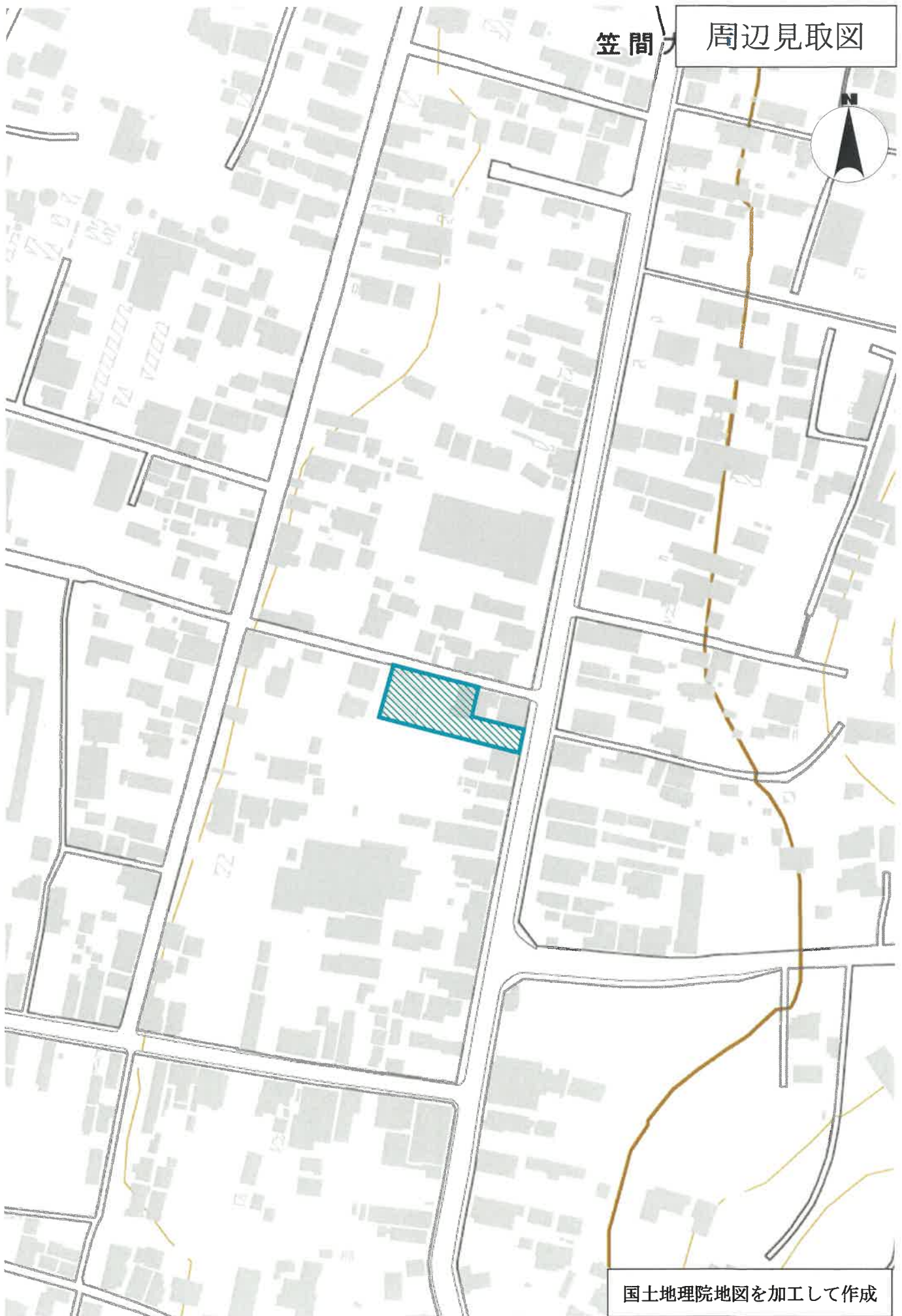
床 面 積 241.80平方メートル



物件位置図

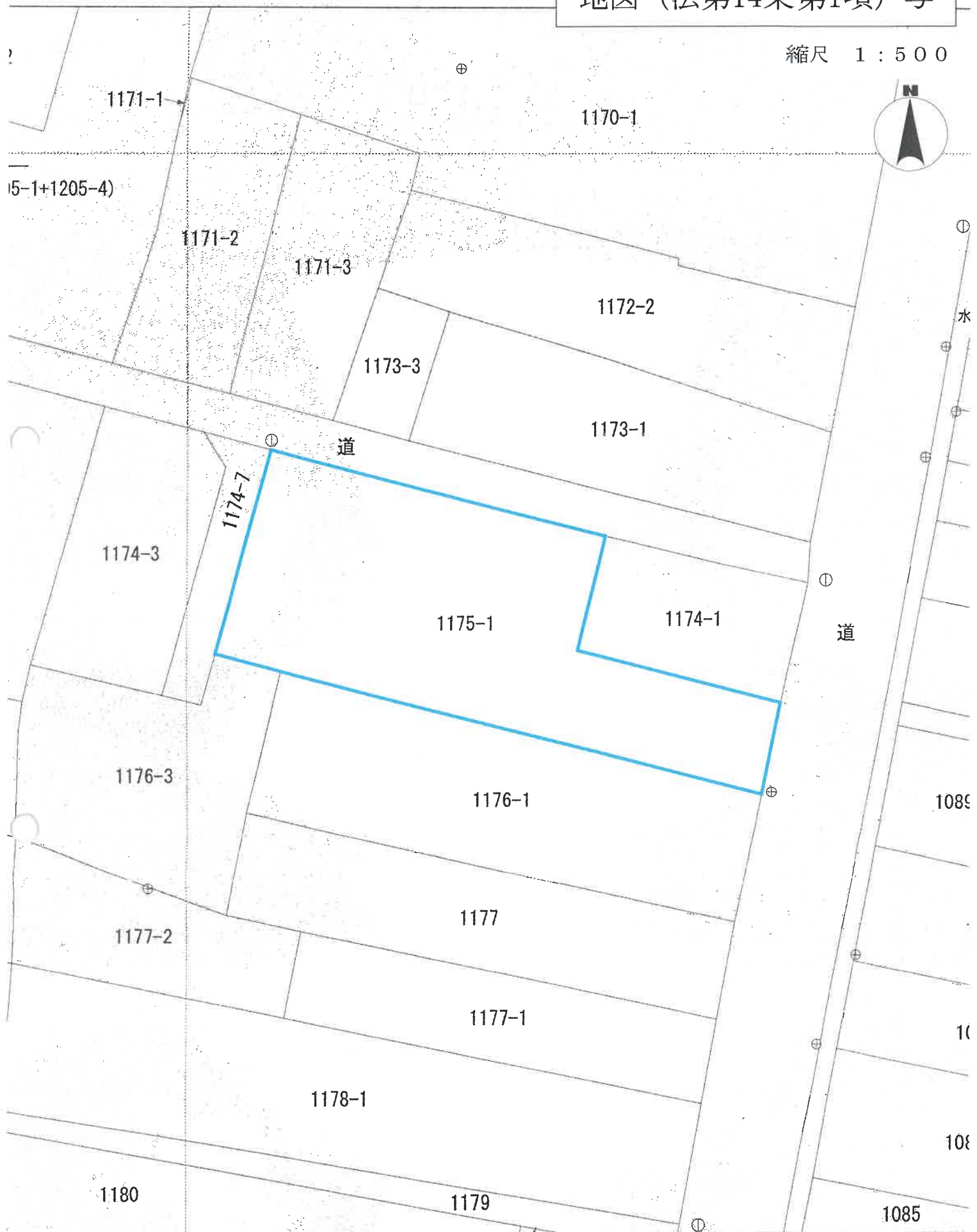


国土地理院地図を加工して作成



地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



整理番号 000033

建物各階平面図

家屋番号 1174-4-1

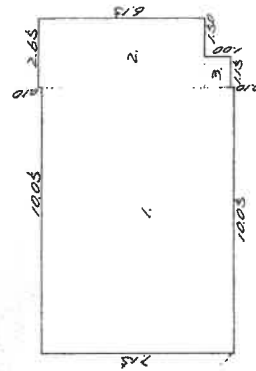
建物の所在 笠間市笠間大字 1174-4-1 1175-1

昭和 51 年 4 月 22 日 作製年 月 日

作製者

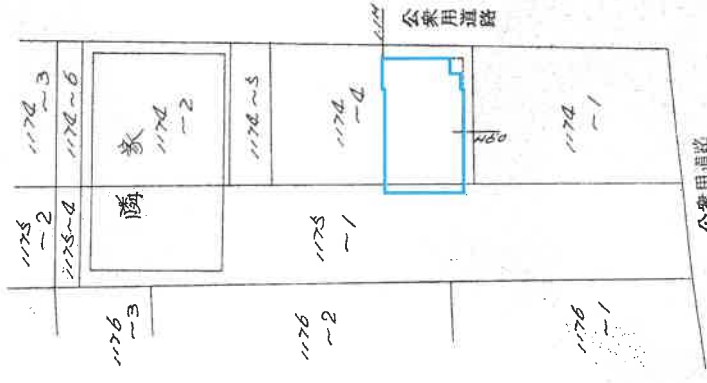
申請人

建物の延する部分 / 階



求積

1	7.15	10.03	71.8575
2	6.15	2.63	16.2875
3	1.15	1.15	1.3225
計			89.3075
			~ 89.30 m ²



51.4.27

縮尺 1/200 1/300

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

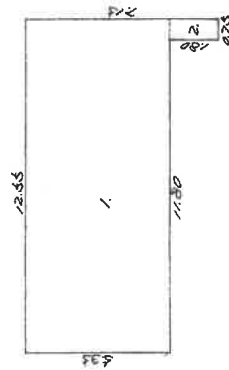
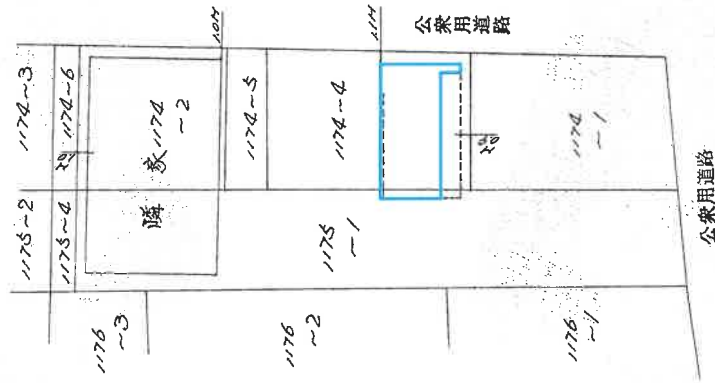
整理番号 000684

建物各階平面図

家屋番号	1174-402
建物の所在	1174-4 1175-1 豊岡市豊岡字大町

昭和51年4月22日	製作年月日
申請人	製作者

建物の存在部分2階



求積

1	535	×	12.55	=	6712.25
2	180	×	0.75	=	135
					81
					6899.25
					~ 6899 m ²

51.4.27

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

整理番号 000387

建築物階平面図

家屋番号	1174~2
建築物の所在	笠間市笠間大字 1174~2 1175~1

製作年月日	昭和51年4月23日
製作者	

申請人

求積

20.15 × 12.00 = 241.80
~ 241.80 坪

551.4.26

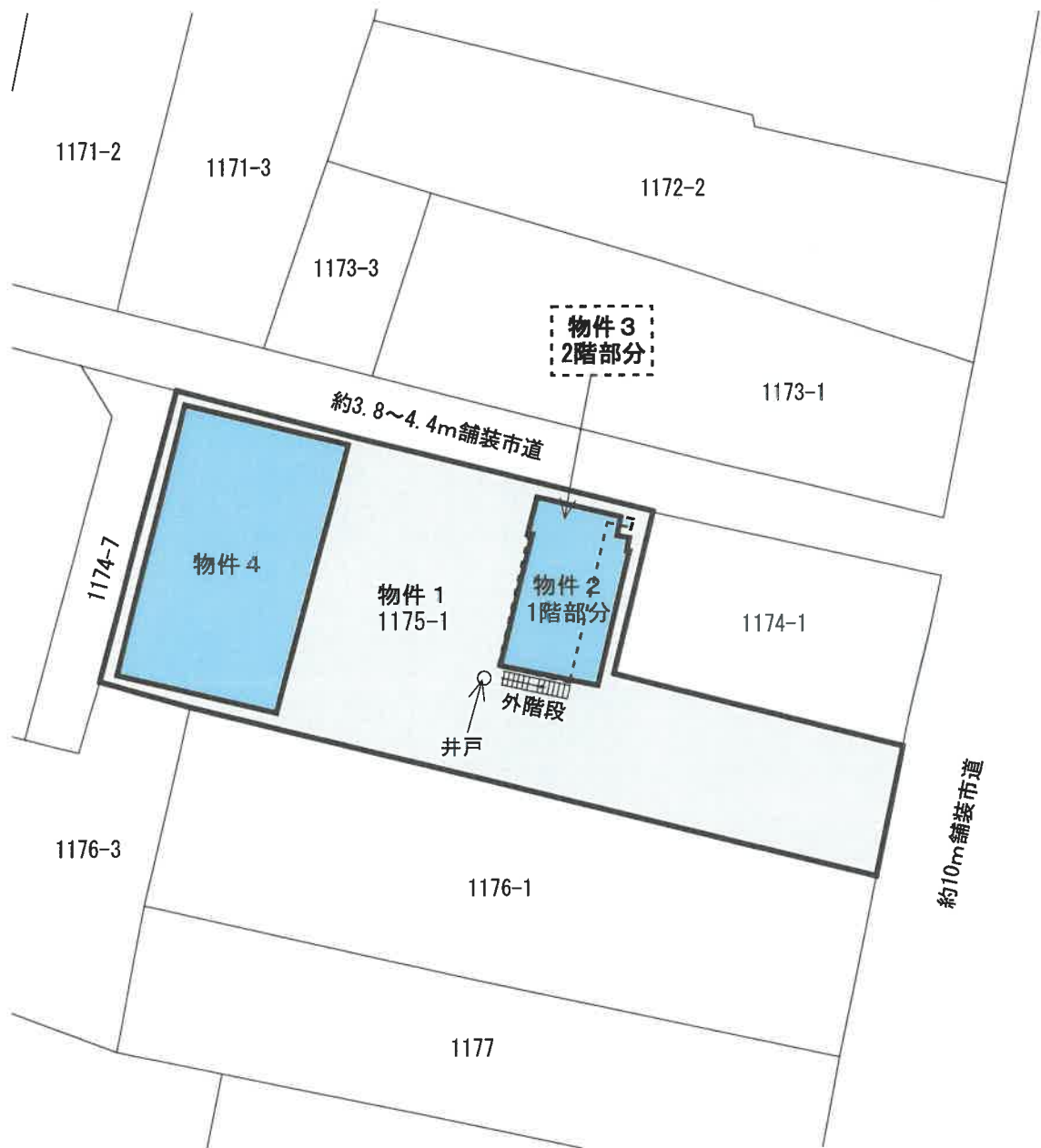
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

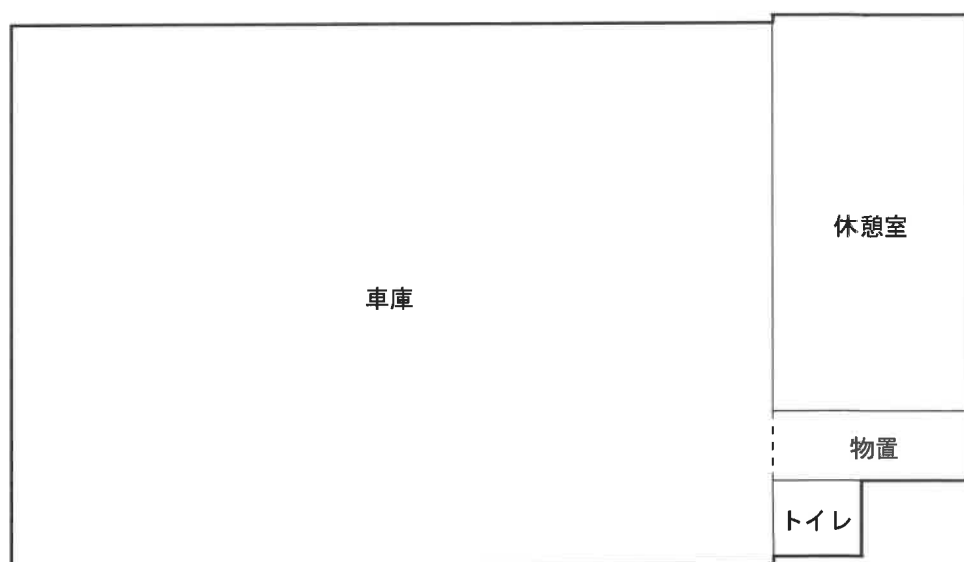
事件番号	7年(ケ)95号
物件番号	1～4



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) 9 5 号
物件番号	2

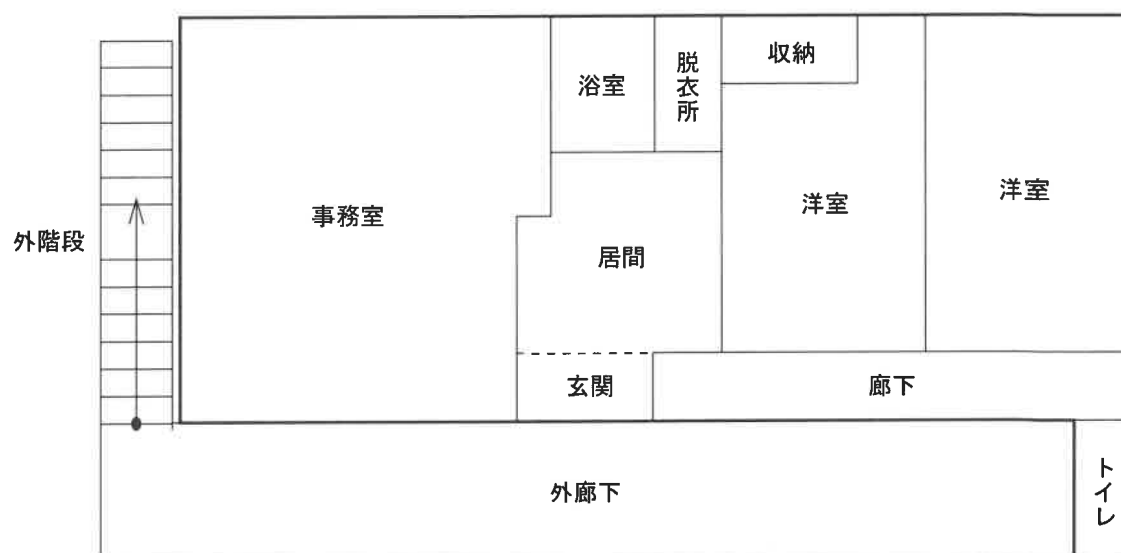


1 階部分 床面積 : 89.30㎡

※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) 9 5 号
物件番号	3

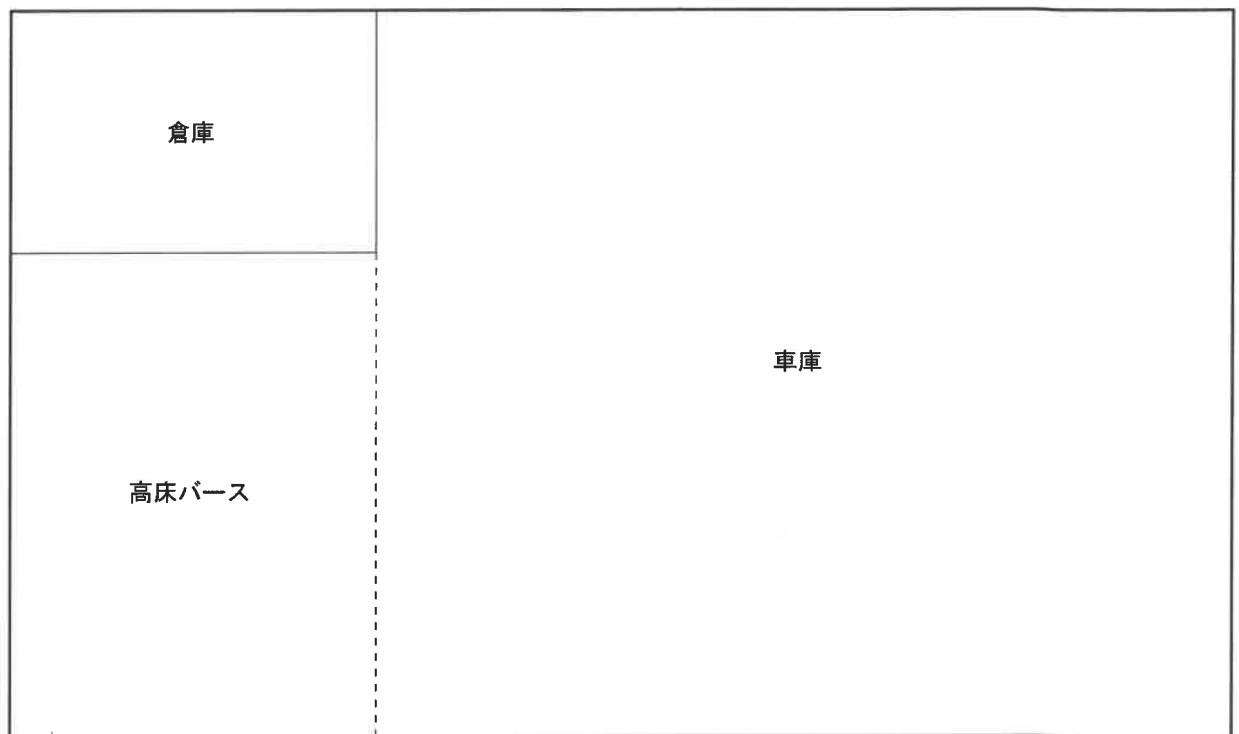


2 階部分 床面積 : 68.49㎡

※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) 9 5 号
物件番号	4



平家 床面積 : 241.80㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。