

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 北 村 美 佳

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。	



913

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	1,170,000 936,000	一括	234,000	35,514	0
1	360,000				
2	170,000				
3	80,000				
4	560,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 行方市中根字城田
地 番 3 3 4 番 1
地 目 畑
地 積 1 3 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

持分 4 分の 1

2 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番
地 目 宅地
地 積 6 4 6 . 6 3 平方メートル

持分 4 分の 1

3 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 1 5 平方メートル

持分 4 分の 1

4 所 在 行方市中根字関場 3 3 5 番地 1
家屋 番号 3 3 5 番 1
種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 52.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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1, 2, 3】

A, B, C及びDが占有している。同人ら所有の売却対象外未登記建物(①種類: 居宅、構造: 木造瓦葺2階建、床面積: 1階約153平方メートル、2階約28平方メートル、②種類: 物置、構造: 木造瓦葺平家建、床面積: 約41平方メートル、③種類: 物置、構造: 木造セメント瓦葺平家建、床面積: 約8平方メートル、④種類: 便所、構造: 木造金属板葺平家建、床面積: 約1.44平方メートル、⑤種類: 作業場、構造: 木造金属板葺平家建、床面積: 約44平方メートル、⑥種類: 作業場、構造: 木造金属板葺平家建、床面積: 約24平方メートル)が本件土地上に存在する。

【物件番号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

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 行方市中根字城田
地 番 3 3 4 番 1
地 目 畑
地 積 1 3 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番
地 目 宅地
地 積 6 4 6 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 行方市中根字関場 3 3 5 番地 1
家屋 番号 3 3 5 番 1
種 類 居宅



令和7年（ヌ）第56号
令和7年11月 7日受理
令和7年12月25日提出
（評価人 河村直行）

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 行方市中根字城田
 地 番 3 3 4 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 3 0 1 平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 2 所 在 行方市中根字関場
 地 番 3 3 5 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 6 . 6 3 平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 行方市中根字関場
 地 番 3 3 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 7 . 1 5 平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 4 所 在 行方市中根字関場 3 3 5 番地 1
 家屋番号 3 3 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 5 5 . 4 8 平方メートル
 2階 5 2 . 9 9 平方メートル
 所有者 A

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 1～3
現 況 地 目	■宅地 (物件 2, 3) ■雑種地一部宅地 (物件 1) □ (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	■土地共有者 □その他の者 () ■土地共有者 (A) が物件 3 土地上に下記建物を所有し、占有している ■上記の者が物件 1 土地を 雑種地一部宅地 として占有している ■上記の者が物件 2, 3 土地上に目的外建物を所有し、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	行方市農業委員会による「農地等の現況等に係る照会に対する回答書 (調査結果)」の要旨は 3 枚目記載のとおり。
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:
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 □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	
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)

その他の事項

物件１に係る行方市農業委員会による「農地等の現況等に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は次のとおり。

現況地目：非農地

転用許可等の有無とその内容：

無（許可を得ることが必要であるが許可を得ていない）

都道府県からの指示事項：原状回復命令を行わない

都市計画法関係：未線引都市計画（用途地域外）

農振法関係：農振地域内（農用地区域外）

その他：賃借権の設定なし。一部宅地、一部非農地（山林原野）が混在している。

買受適格証明書の要否：否

(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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物 1 の概況（物件 2 関係）	
所 在	茨城県行方市中根字関場 3 3 5 番地
家 屋 番 号	■ない（未登記） □ 番
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積（概 略）	1 階 約 1 5 3 平方メートル 2 階 約 2 8 平方メートル
所 有 者	■A, B, C, D の共有
建 築 時 期	■（平家部分につき）昭和 2 0 年代 （2 階建部分につき）昭和 4 0 年代（A の陳述による） □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項	

(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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物 2 の概況（物件 3 関係）	
所 在	茨城県行方市中根字関場 3 3 5 番地 1
家 屋 番 号	■ない（未登記） □ 番
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
構 造	木造瓦葺平家建
床面積（概 略）	約 4 1 平方メートル
所 有 者	■ A, B, C, D の共有
建 築 時 期	■昭和 4 0 年代（A の陳述による） □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項	本建物は目的外建物 1 の附属建物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物 3 の概況（物件 2 関係）	
所 在	茨城県行方市中根字関場 3 3 5 番地
家 屋 番 号	■ない（未登記） □ 番
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積（概 略）	約 8 平方メートル
所 有 者	■A, B, C, D の共有
建 築 時 期	■昭和 2 0 年代（A の陳述による） □不明
建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項	本建物は目的外建物 1 の附属建物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

[illegible]

(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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物 5 の概況（物件 1, 2 関係）	
所 在	茨城県行方市中根字関場 3 3 4 番地 1、3 3 5 番地
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐ 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
構 造	木造金属板葺平家建
床面積（概 略）	約 4 4 平方メートル
所 有 者	☒ A, B, C, D の共有
建 築 時 期	☒ 昭和 2 0 年代（A の陳述による） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	本建物は目的外建物 1 の附属建物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物6の概況（物件 1, 2 関係）	
所 在	茨城県行方市中根字関場334番地1、335番地
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐ 番
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業場
構 造	木造金属板葺平家建
床面積（概 略）	約24平方メートル
所 有 者	☒ A, B, C, Dの共有
建 築 時 期	☒ 昭和20年代（Aの陳述による） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	本建物は目的外建物1の附属建物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(9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 (債務者)	1 本件不動産には私が住んでいます。 2 本件土地共有者のBらは私の姉妹で、みんな他の場所に住んでいます。 3 本件土地には古い母屋や物置がありますが、それら建物もBらと共同で相続しています。 4 本件建物内では猫を1匹飼っています。また屋外で犬を1匹飼っています。 5 本件建物に雨漏りはありません。 6 本件建物はシロアリの検査をしており、シロアリはいません。 7 古い母屋の後ろにあるのは昔のトイレとお風呂ですが、現在は使っていません。 8 古い母屋の奥にあるのはタバコ農家をやっていた時代の乾燥場です。 9 物件1土地は現在耕作していませんが、いずれ耕作したいと考えています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10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 本件建物内では猫 1 匹が飼われており、屋外で犬 1 匹が飼われている。
- 3 本件建物の洗面所の扉が固く、開閉困難だったほか、2 階の居室の扉が床に接触するなど、一部歪みが生じている様子だった。
- 4 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債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して 2 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

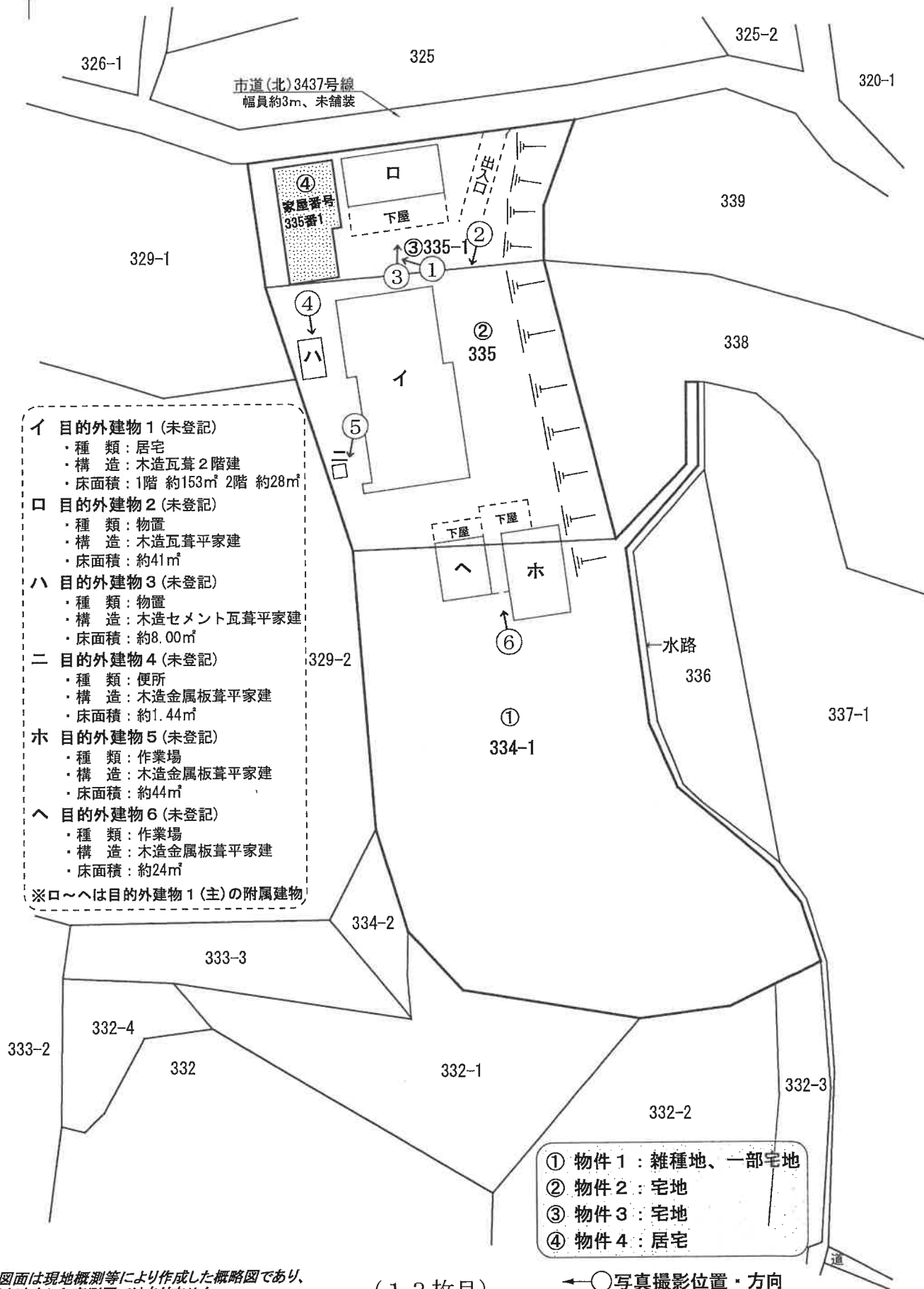
(1 1 枚目)

(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10日(月)	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) ☒ 行方市農業委員会に照会書送付
令和7年11月11日(火) 16:20-16:25	物件所在地	☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和7年11月17日(月)	当 庁	☒ 債務者に照会書送付
令和7年12月2日(火) 15:30-16:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 債務者から聴取 ☒ 評価人同行
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 を立ち合わせ、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

(12枚目)



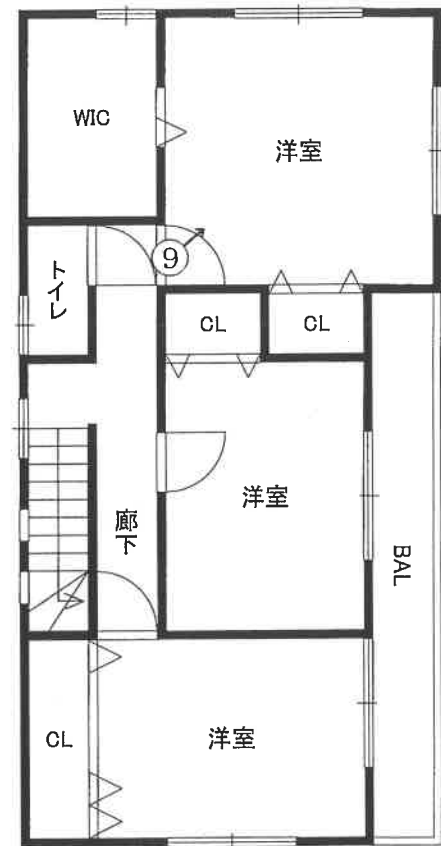
建物間取略図

物件番号4: 居宅

【1階】 登記床面積: 55.48㎡



【2階】 登記床面積: 52.99㎡



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

写真番号 1



写真番号 2

目的外建物 1
(売却対象外)



写真番号 3

目的外建物 2
(売却対象外)



写真番号 4

目的外建物 3
(売却対象外)



写真番号 5

目的外建物 4
(売却対象外)



写真番号 6

目的外建物 5, 6
(売却対象外)



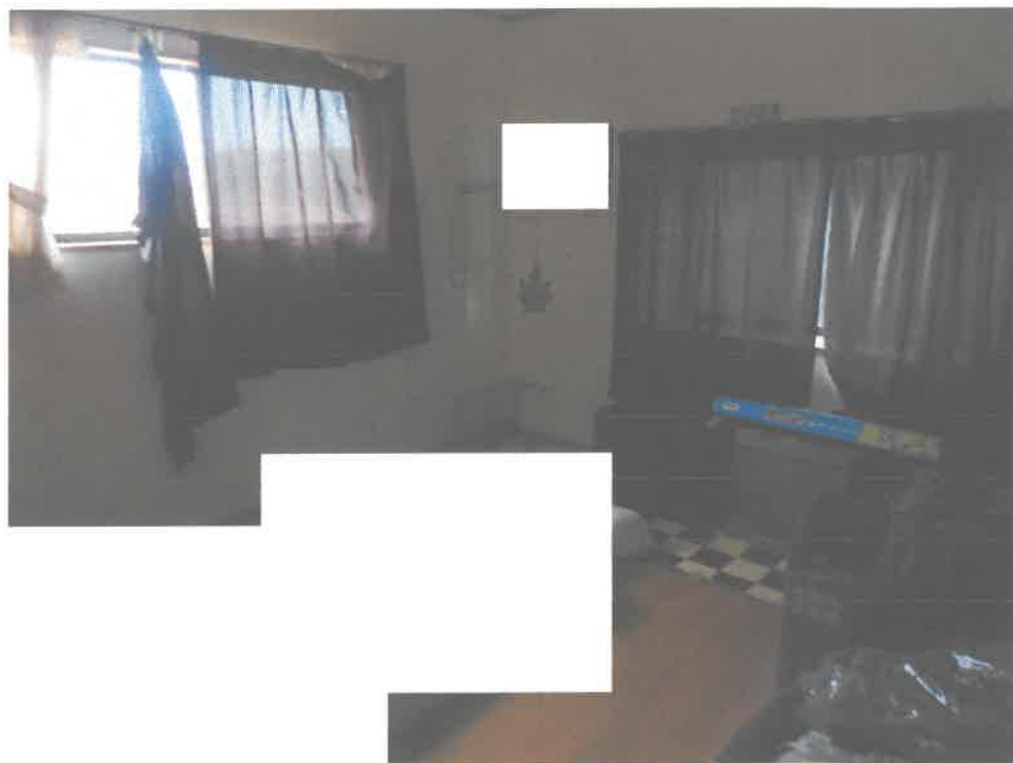
写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



令和7年(ヌ)第 56号
令和7年11月7日 受 命
令和7年12月2日 現地調査
令和7年12月24日 評 価
令和7年12月25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

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 360,000 円
物件 2 (土地)	金 170,000 円
物件 3 (土地)	金 80,000 円
物件 4 (建物)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 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 乃至 3 (土地)の内訳価格は物件 4 の建物及び目的外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 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）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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地、一部宅地
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	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	同左
番号	特記事項		
1・2・3	現況、土地上に目的外建物あり		

物 件 目 録

- 1 所 在 行方市中根字城田
地 番 3 3 4 番 1
地 目 畑
地 積 1 3 0 1 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 2 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番
地 目 宅地
地 積 6 4 6 . 6 3 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 3 所 在 行方市中根字関場
地 番 3 3 5 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 1 5 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1
- 4 所 在 行方市中根字関場 3 3 5 番地 1
家屋番号 3 3 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
所有者 A

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1～3）

位置・交通	最寄り鉄道駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「大洋」駅 駅からの方向・距離：南西方へ 約 10 km（道路距離） 最寄りバス停留所：行方市営バス「小室建具店前」停留所 南西方 約900m	
付近の状況	農地、山林等が広がる中に農家住宅が点在する地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画地条件 （形状・規模等）	間口約30m、奥行約80m、規模 2,284.78㎡（登記地積）の不整形地。 北側で幅員約3mの市道に接面し、道路より1m程度高く、画地東側は法地になっており、その余の部分は概ね平坦と思われる。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種別：市道（建築基準法第42条2項道路）※特記事項参照	
	幅員・系統：約3m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：未舗装	
	側道・背面道：なし	
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、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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件4及び目的外建物（6個・次頁参照）の敷地として利用されている。 土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照	

目 的 外 物 件	【目的外建物 1】未登記 ・種 類：居宅 ・構 造：木造瓦葺 2 階建 ・床面積：1 階 約153㎡ 2 階 約28㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり 【目的外建物 2】未登記 ・種 類：物置 ・構 造：木造瓦葺平家建 ・床面積：約41㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり 【目的外建物 3】未登記 ・種 類：物置 ・構 造：木造セメント瓦葺平家建 ・床面積：約8.00㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり 【目的外建物 4】未登記 ・種 類：便所 ・構 造：木造金属板葺平家建 ・床面積：約1.44㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり 【目的外建物 5】未登記 ・種 類：作業場 ・構 造：木造金属板葺平家建 ・床面積：約44㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり 【目的外建物 6】未登記 ・種 類：作業場 ・構 造：木造金属板葺平家建 ・床面積：約24㎡ ・所有者：A、B、C、Dの共有 ・建築時期：現況調査報告書記載のとおり ※目的外建物 2～6 は目的外建物 1 の附属建物である。 【敷 地 範 囲】：物件 1 の土地 (1,301㎡) の一部 約260㎡ (概測面積) 物件 2 の土地 (646.63㎡) の全部 物件 3 の土地 (337.15㎡) の一部 約235.15㎡ (概測面積) 【敷地利用権】：評価上、敷地範囲につき場所的利益を考慮する。
-----------	--

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 本物件(土地3筆)は共有地であり、売却(評価)対象は、持分4分の1である。 ② 物件1の土地の登記上の地目は畑であるが、農地等の現況等に係る行方市農業委員会の回答は非農地である。 (現況調査報告書参照) ③ 本件土地の接面する道路の幅員は4m未満であり、建築基準法上の道路種別について、特定行政庁に確認したところ、建築基準法上の道路種別は未判定との回答があったが、物件4の建物の建築確認を受けた時点(平成13年6月5日)においては、接面道路を建築基準法第42条2項道路として扱っている。 なお、建築基準法上の道路種別及びその判定の手続き等は特定行政庁(茨城県鹿行県民センター建築指導課)に別途、確認を要する。 ④ 物件1の土地の中央～南側は現況、草木等が生い茂っており、その立ち入り調査が困難であり、当該部分の地表、地勢等の状態は不明である。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成13年10月 8日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約24年 経済的残存耐用年数： 約 1年
仕 様	構 造：木造瓦葺 2 階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 55.48㎡ 2 階 52.99㎡ 延108.47㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 2 階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、建物内部は利用による汚損箇所が多数見られ、建具の開閉不具合もあり、補修等を要する状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成13年 6 月 5 日付 第 000497 号（一戸建ての住宅・改築） ③ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件 3 の土地(337.15㎡)の一部、約102㎡(概測面積)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2・3）

目的土地の建付地価格（持分価格）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) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	3,730	0.762	1,301	0.950	3,510,000
2	3,730	0.762	646.63	0.950	1,750,000
3	3,730	0.762	337.15	0.950	910,000

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) オ	持 分 カ	持 分 価 格 (円) オ×カ
1	3,510,000	1/4	880,000
2	1,750,000	1/4	440,000
3	910,000	1/4	230,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価調査基準地：行方－4】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,880 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/103.0 \times 100/126.5 = 3,730 \text{ 円/㎡}$

◇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（－0.5％）である。

◇標準化補正：角地 ＋3.0％（1.030）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
1.150	1.000	1.100	1.000	1.000	1.265

イ 個 別 格 差：0.762（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.762

- ・形状（不整形地）－5.0％（0.950）
- ・セットバック要 －1.0％（0.990）
- ・法地を含む －10.0％（0.900）
- ・地勢等の不明部分を含む（物件1）－10.0％（0.900）

画地条件計（相乗積）： $0.950 \times 0.990 \times 0.900 \times 0.900 = 0.762$ （個別格差率）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建 物 価 格 (物件4)

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及び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	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
4	198,000	108.47	0.0616	1,320,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

経過年数：24年、経済的残存耐用年数：1年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※
(0.0880)と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の
市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0880 \times (1 - 0.30) = \underline{0.0616}$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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
1	180,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	20,000 ①
2	440,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	40,000 ②
3	160,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	20,000 ③
	70,000	0.10	場所的利益 (物件4)	10,000 ④

ア 建付地価格（持分価格）

物件1及び3の建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲（敷地割合）に応じて以下の
とおり算出した。

【物件1】建付地価格(持分価格)：880,000円

・目的外建物の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 880,000\text{円} \times \frac{260\text{m}^2}{1,301\text{m}^2} = 180,000\text{円} \end{array}$$

【物件3】建付地価格(持分価格)：230,000円

・目的外建物の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 230,000\text{円} \times \frac{235.15\text{m}^2}{337.15\text{m}^2} = 160,000\text{円} \end{array}$$

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 230,000\text{円} \times \frac{102\text{m}^2}{337.15\text{m}^2} = 70,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

【目的外建物】

・敷地範囲の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

【物件4の建物】

・物件3(一部)の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	880,000	① － 20,000	—	0.60	0.70	360,000
2	440,000	② － 40,000	—	0.60	0.70	170,000
3	230,000	③+④ － 30,000	—	0.60	0.70	80,000
4	1,320,000	④ ＋ 10,000	1.00	0.60	0.70	560,000
一 括 価 格 (合計)						1,170,000

ウ 占有減価修正：(物件4・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

① 土地は共有持分のみの売却である。

② 土地上に複数の目的外建物が存する。

以上の市場性減退要因及び状況を考慮し、市場性修正として相応の減価を行った。

オ 競売市場修正：第2 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。

第 6 参考価格資料

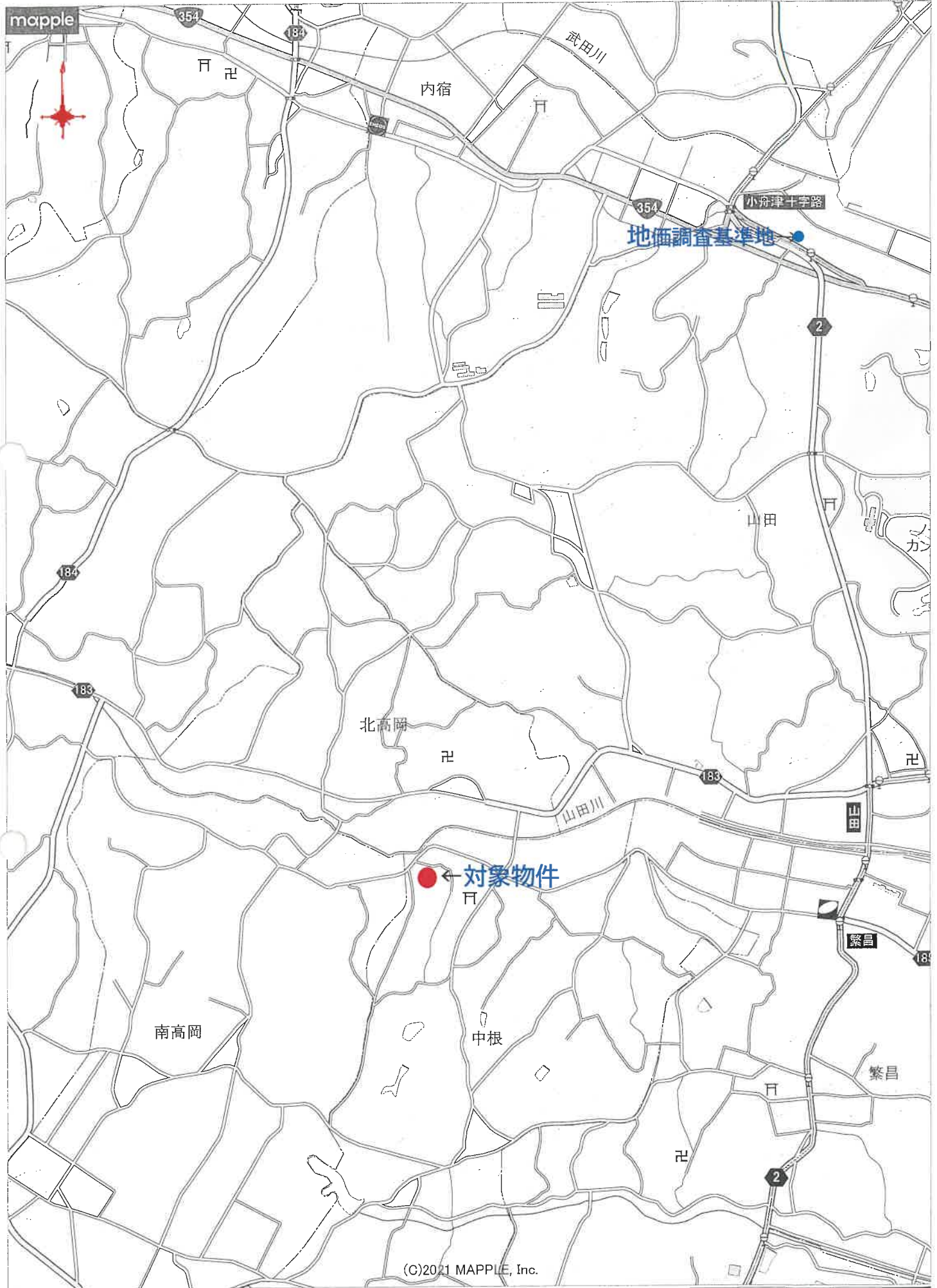
- 1 地価調査基準地：行方一 4
所 在：行方市山田字小舟津969番1
価 格：4,880円／㎡
位 置：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「大洋」駅 6.6km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：916㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側 5 m 市道、西側道（角地）
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農家、一般住宅が混在する住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



(C)2021 MAPPLE, Inc.

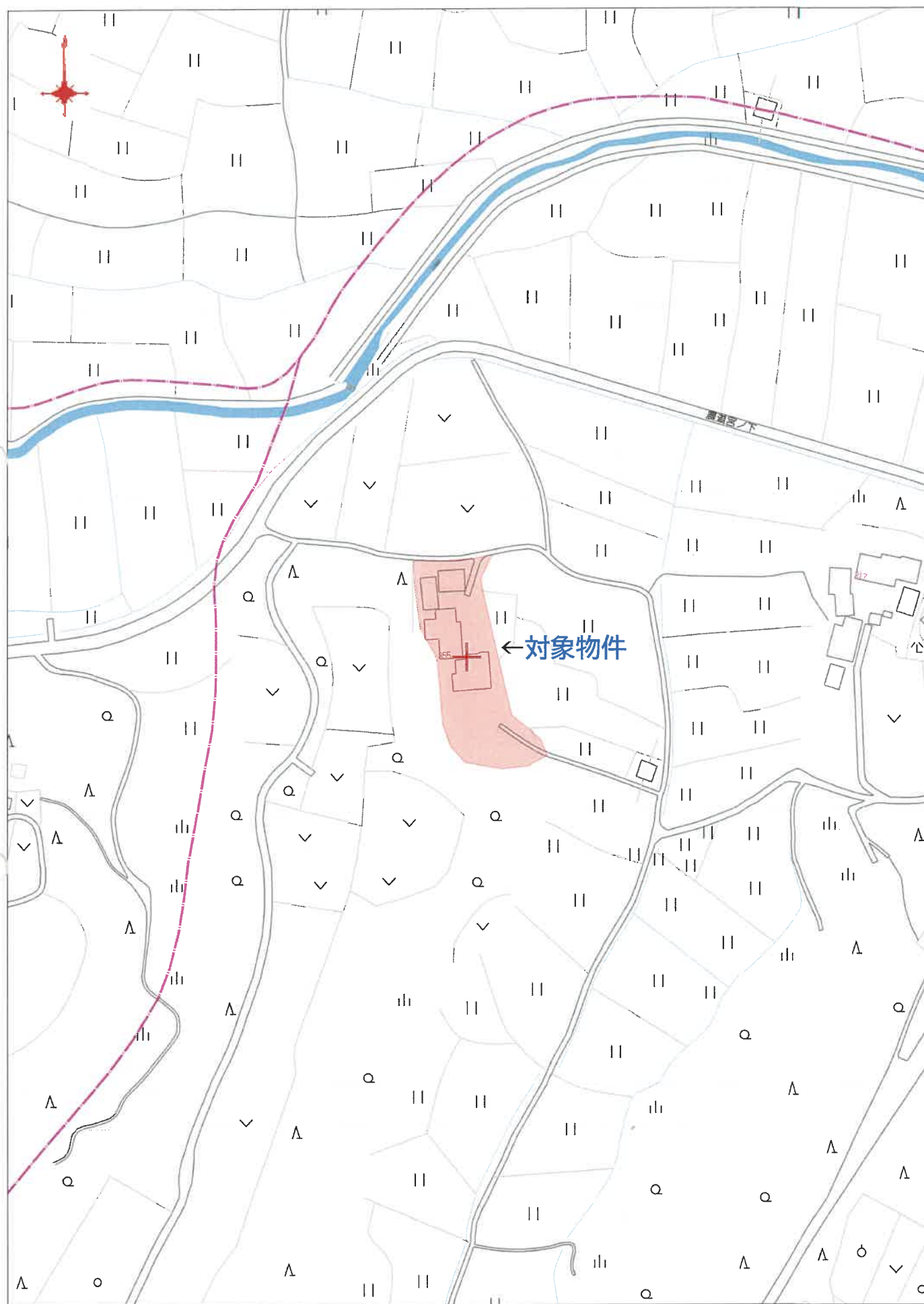
1 : 20,000 相当

(縮尺 1:20,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

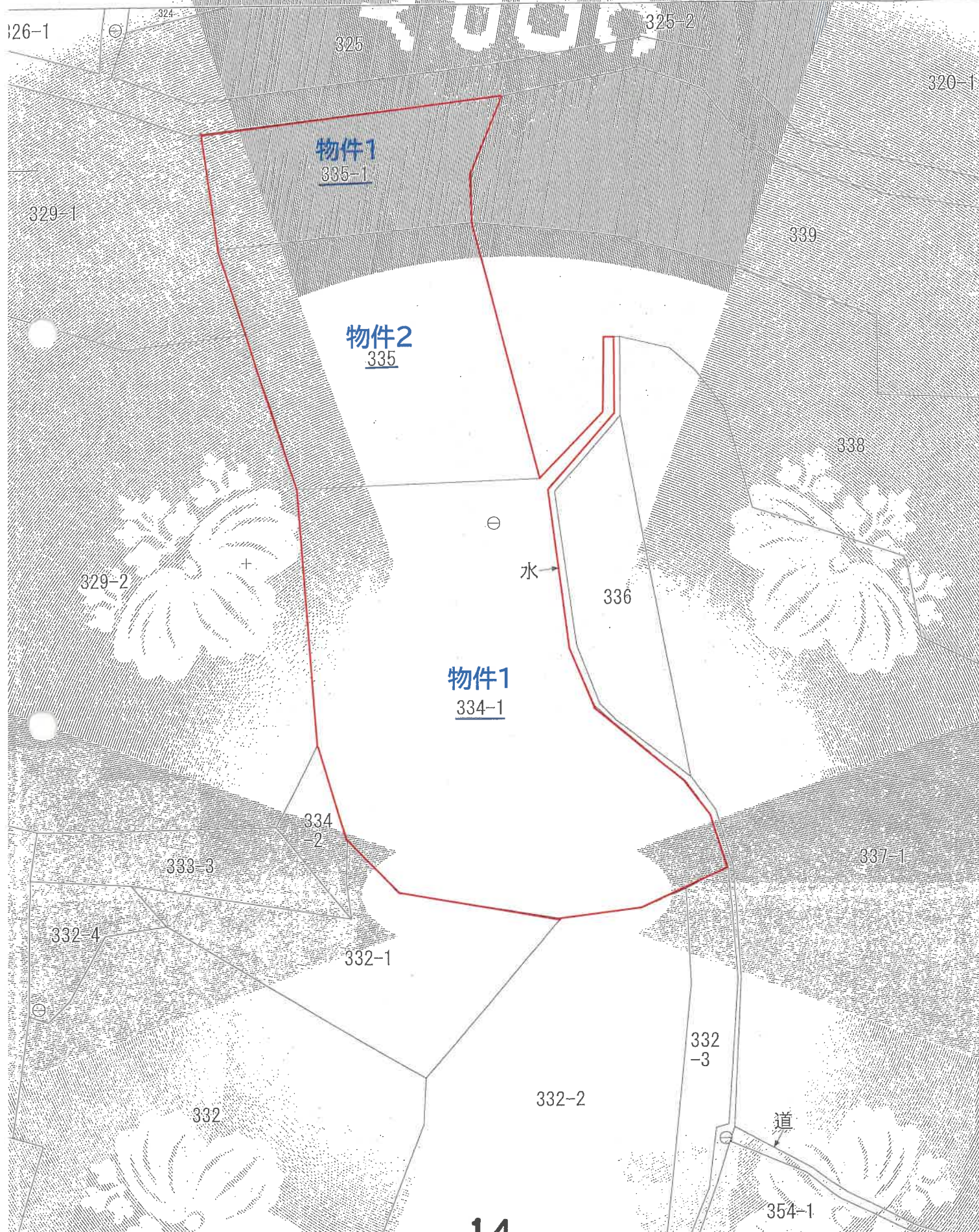
地図上の1センチは 約 200 メートル

印刷中心は 東経 140度30分18秒 北緯 36度 4分40秒



80m

(縮尺 1:2,000)



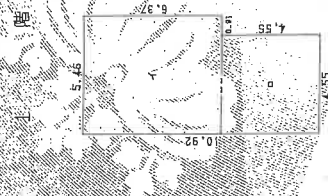
406947

圖面平階各

建 物 面
各 階 平 面

家屋番号 935番1

建築物の所在



求積表		
イ	6.37	$\times 5.46 = 34.7802$
ロ	4.55	$\times 4.55 = 20.7025$
合計		55.4827
床面積		55.48 m ²

隨 2



求積表		
3.54	×	5.46
7.28	×	4.56
合計		52.9984
		52.99m ²

物件4(建物)

作製者

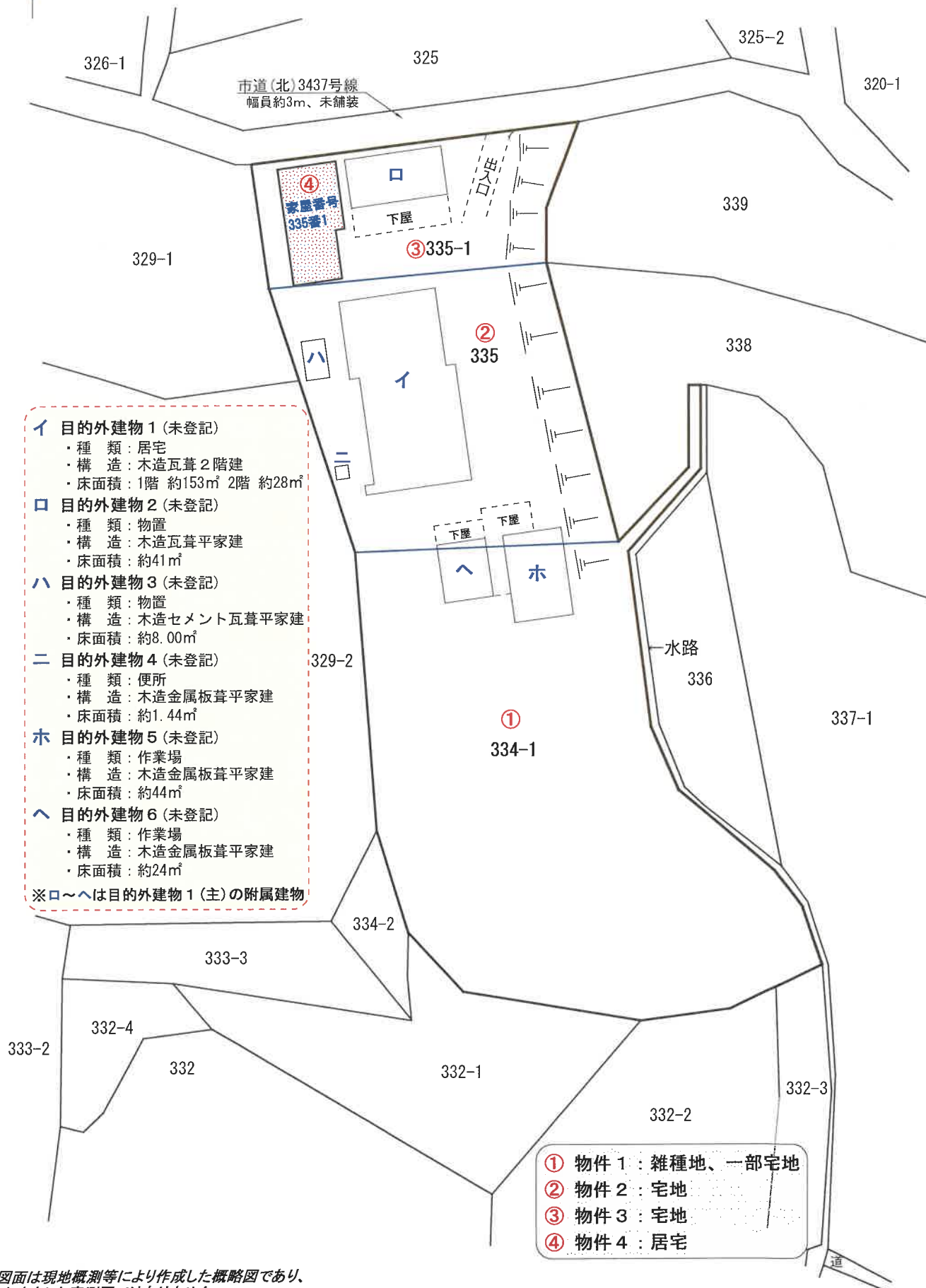
3年10月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茂城土地家屋調査士会用紙)



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

物件番号4: 居宅

【1階】 登記床面積: 55.48㎡



【2階】 登記床面積: 52.99㎡

