

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)
1～3	2,040,000 1,632,000	一括	408,000	108,019	0
1	980,000				
2	480,000				
3	580,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 笠間市南友部字宅内
 地 番 750番
 地 目 宅地
 地 積 1008.02平方メートル

- 2 所 在 笠間市南友部字宅内750番地
 家屋 番号 750番
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 137.87平方メートル
 2階 78.66平方メートル
 (現況)
 種 類 物置・居宅
 構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 炊事場
 構 造 ブロック造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 23.18平方メートル
 (現況)
 構 造 ブロック造瓦葺平家建

- 3 所 在 笠間市南友部字宅内750番地



11

物 件 目 録

家屋 番号 750番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 136.34平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約162平方メートル
2階 39.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21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1～3】

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3】

売却対象外の土地(地番852番2)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 笠間市南友部字宅内
 地 番 750番
 地 目 宅地
 地 積 1008.02平方メートル

- 2 所 在 笠間市南友部字宅内750番地
 家屋 番号 750番
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 137.87平方メートル
 2階 78.66平方メートル
 (現況)
 種 類 物置・居宅
 構 造 木造セメント瓦・瓦葺2階建
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 炊事場
 構 造 ブロック造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 23.18平方メートル
 (現況)
 構 造 ブロック造瓦葺平家建

- 3 所 在 笠間市南友部字宅内750番地



物 件 目 録

家屋 番号 750番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 136.34平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約162平方メートル
2階 39.74平方メートル



令和 7 年（ケ）第 182 号
令和 7 年 12 月 18 日受理
令和 8 年 2 月 10 日提出
（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

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 笠間市南友部字宅内

地 番 750番

地 目 宅地

地 積 1008.02平方メートル

2 所 在 笠間市南友部字宅内750番地

家屋 番号 750番

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 137.87平方メートル
2階 78.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 ブロック造セメント瓦葺平家建

床 面 積 23.18平方メートル

3 所 在 笠間市南友部字宅内750番地

家屋 番号 750番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 136.34平方メートル
2階 39.74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 ） □公衆用道路（物件 ） □（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	本件土地の公図は、不動産登記法上の地図（14条地図）であるものの、その精度区分が不明となっている。 しかしながら、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿のそれと比較してみたところ、その差は約3%と僅少であり、本件土地の間口辺長など現地概測の結果も公図のそれと概ね一致していたことからすると、本件土地に係る公図は、相当高い精度を具備しているものと推測されることから、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。		
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が異なる（■主たる建物 ■附属建物）。 ■種類：物置・居宅（主） ■構造：木造セメント瓦・瓦葺2階建（主）、ブロック造瓦葺平家建（附） □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 物置等 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	所有者の言どおり経年等による劣化が著しく進行している。		
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある { 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)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地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:1階 約162㎡		
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	1. 1階広縁の天井に顕著な雨漏り跡が認められる。 2. 屋内外問わず、壁の亀裂が多数認められる。 3. 2階南西角付近にビー玉が勢いよく転がるほどの顕著な傾斜が認められる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある { 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
(3枚目)

目的外土地の概況（物件 3 関係）		
所 在	笠間市南友部字宅内	
地 番	852 番 2	
地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	47 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ B ）	
そ の 他 の 事 項	1. 本目的外土地は、登記記録によると、平成3年に本件所有者Aが相続により所有権を取得したものの、同一姓のBに対して平成23年に贈与がなされている。 2. 以下空欄の箇所は、不明又は該当がない項目である。	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述（ A ） ☐ 文書（ ☐ ）	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借 ☒ 不明	
占 有 開 始 時 期	昭和 61 年 月 日（Aの陳述から得た本件建物増築時期とした。）	
最初の 契約等	契約日	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
更 新 の 種 別	☐ 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
	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他（ ）
契約等 当事者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他（ ）
	地代・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 円）	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（令和 年 月 日 ）	
そ の 他	☐ 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 ☐ 「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
（ 4 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) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 物件3に関し、40年ほど前に5坪ほど増築しています。 (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 なお、物件3の建物の一部が隣地である852番2の土地に越境している可能性がある旨の指摘をいただきましたが、これまでそのような認識がなかったため、同土地所有者との間に何かしらの利用権の設定はしていません。 (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。 2 本件建物については、次のような問題点が存在します。 (1) 東日本大震災により家が歪み、開閉できないドアや窓が多数あります。 (2) 経年劣化による壁のヒビ、隙間が多数あります。 (3) 以下物件3に関し、 ア 30年前から雨漏りの修理を繰り返しています。 イ 1階広縁部分に上階からの雨漏りが生じています。 ウ 通し柱のない2階南西角付近の床が沈下しており、気分が悪くなるほどの傾斜が生じています。 【回答書及び現地聴取要旨】

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（5枚目）

執行官の意見

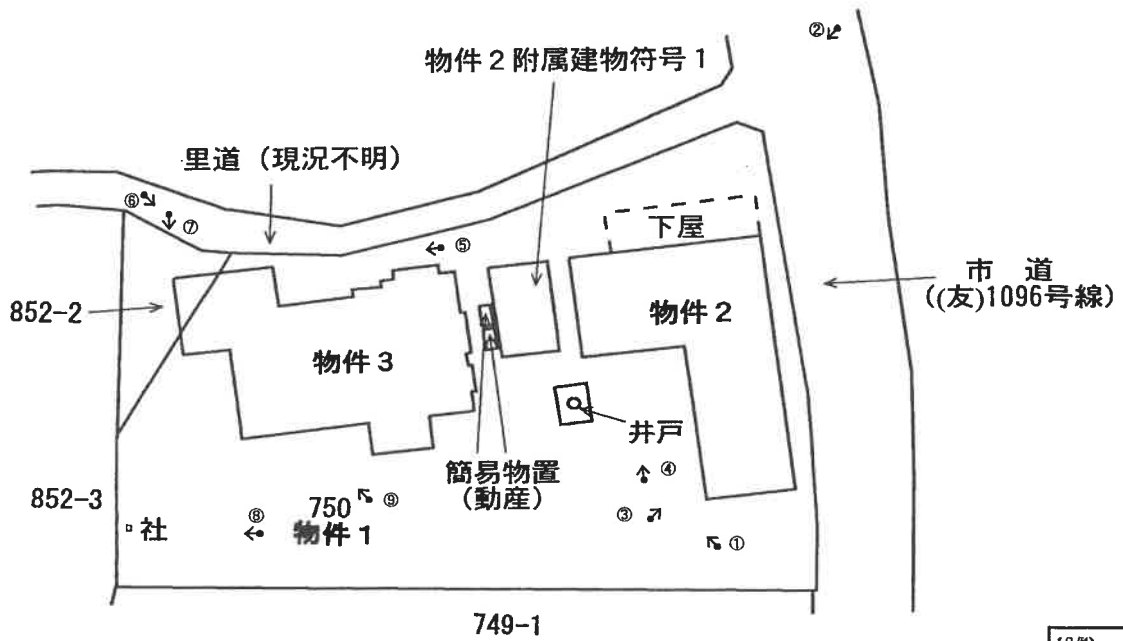
- 1 本件における各物件の状況は，土地建物位置関係図，建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については，所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して，二，三枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 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12月19日(金)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年1月15日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年1月28日(水) 15：25－16：45	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
(7 枚目)

土地建物位置関係図



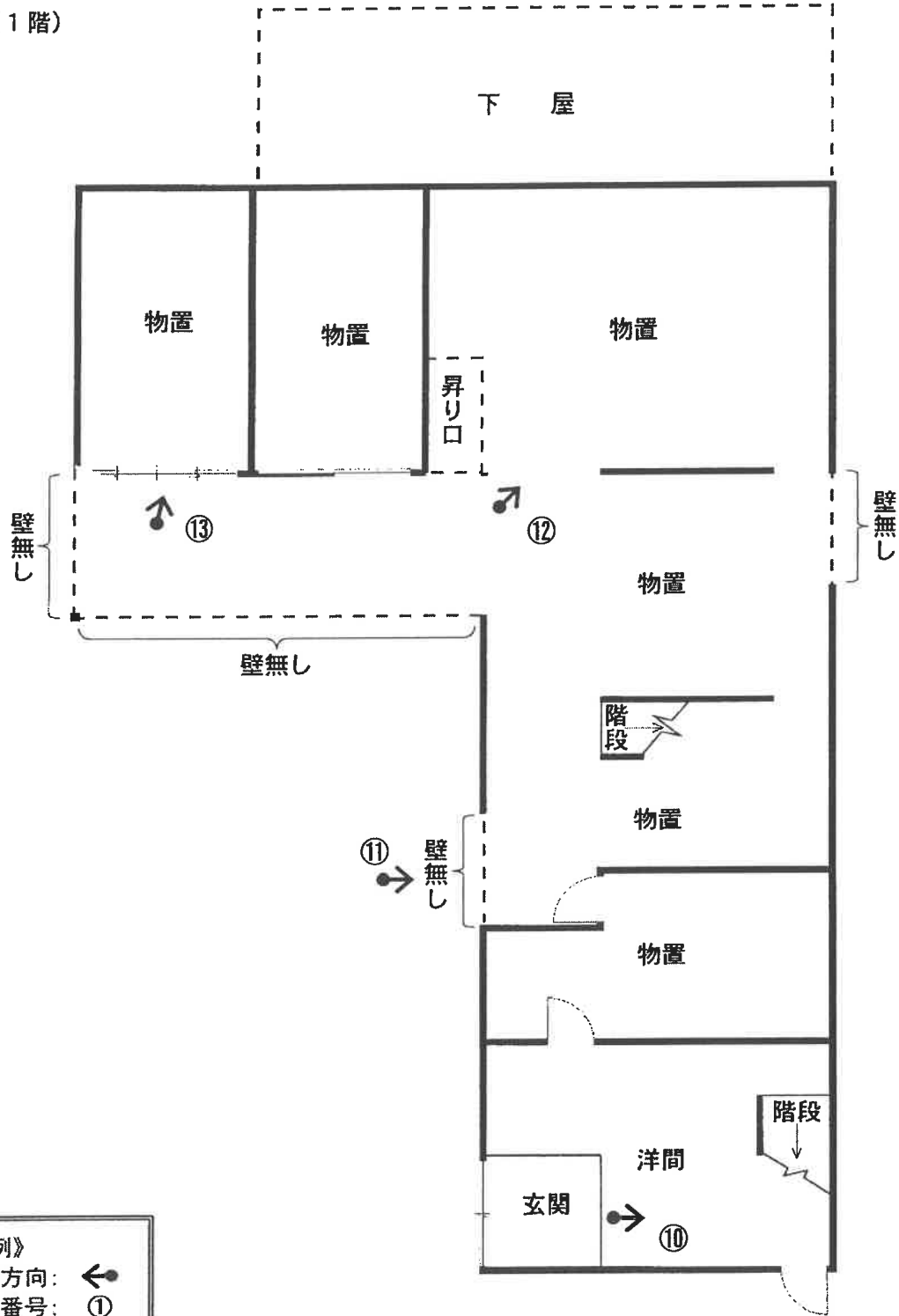
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



間 取 図

物件 2

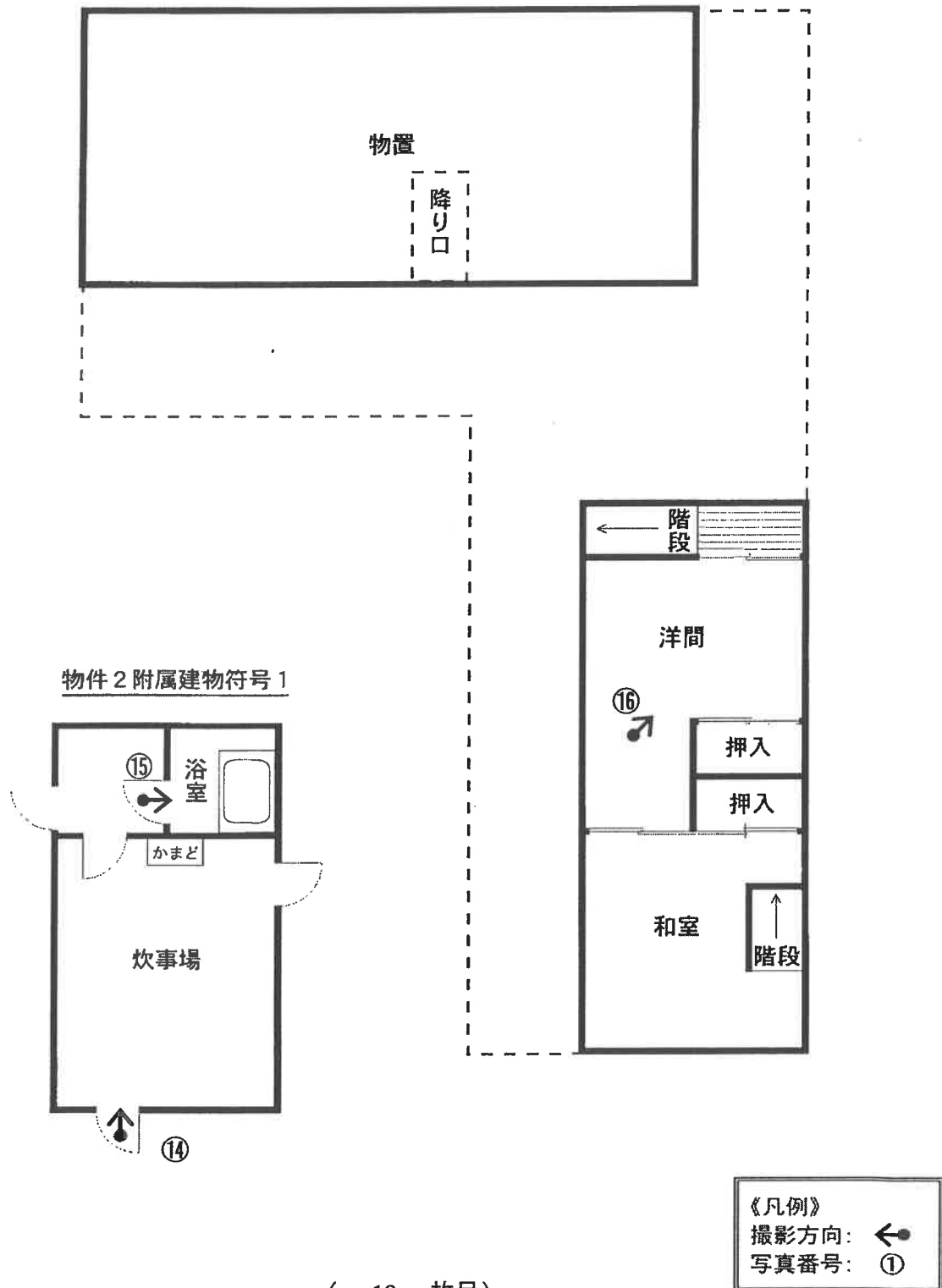
(1 階)



間 取 図

物件 2

(2 階)

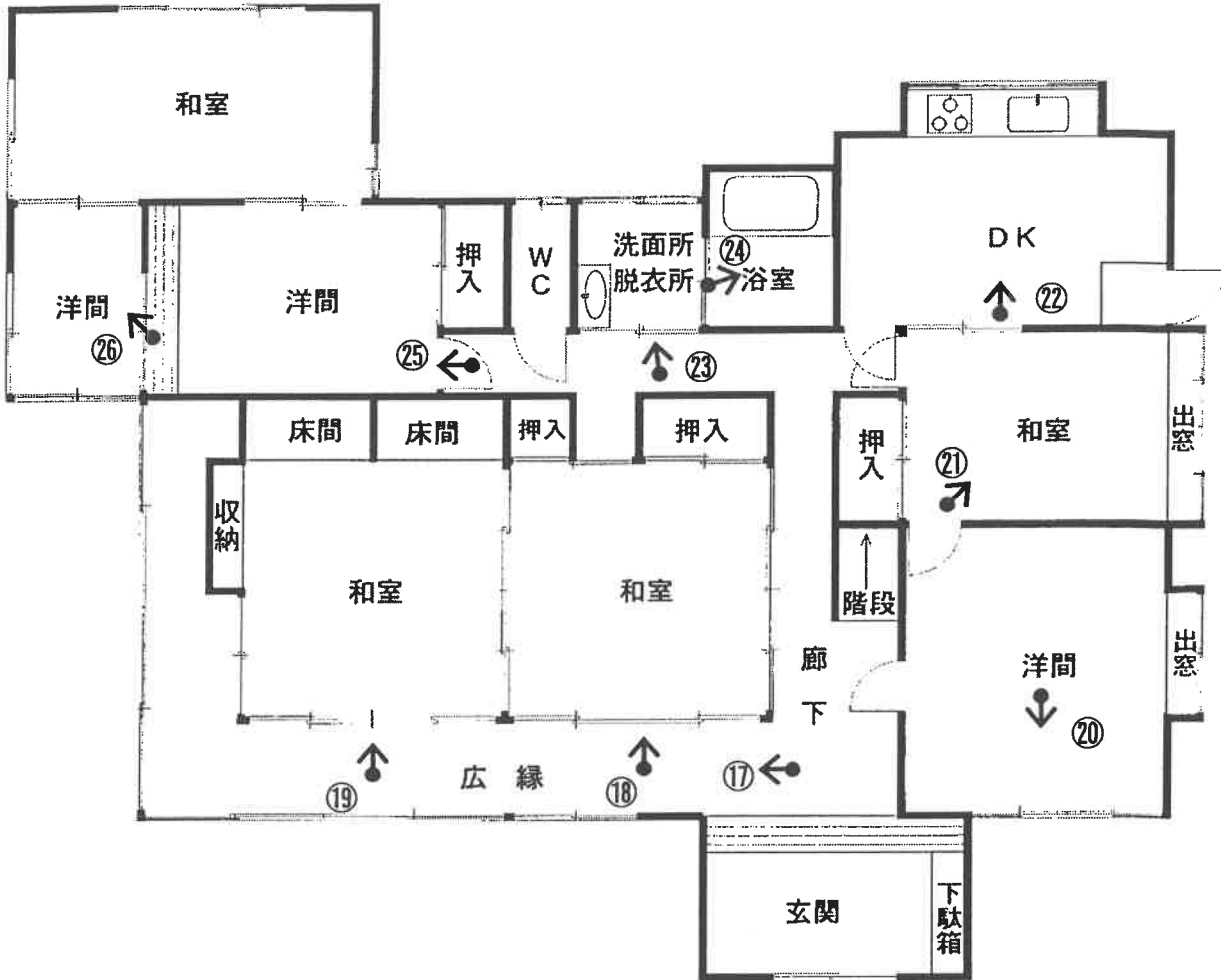


(10 枚目)

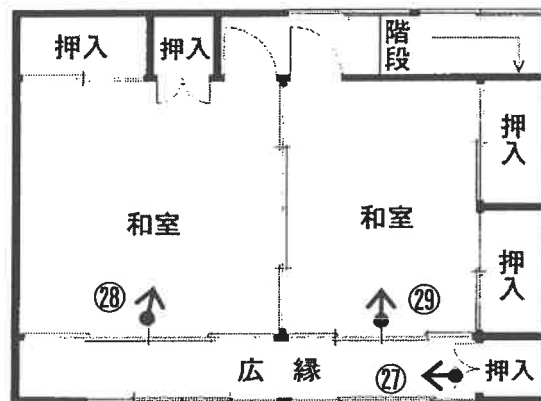
間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

(11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

増築部分



写真7



写真8



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

上階からの
雨漏りあり



写真18

写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



令和 7年（ケ）第 182号
令和 7年12月18日 受 命
令和 8年 1月28日 現地調査
令和 8年 2月16日 評 価
令和 8年 2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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 0 4 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	9 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	4 8 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金	5 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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・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2・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	所在地 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	物置・居宅 木造セメント瓦・瓦葺2階建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 3頁物件目録記載のとおり	ブロック造瓦葺平家建
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	1階 約162m ² 2階 39.74m ² 延床面積 約201.74m ²
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 笠間市南友部字宅内 |
| | 地 番 | 7 5 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 8. 0 2 平方メートル |
| | | |
| 2 | 所 在 | 笠間市南友部字宅内 7 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 0 番 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7. 8 7 平方メートル
2 階 7 8. 6 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 炊事場 |
| | 構 造 | ブロック造セメント瓦葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3. 1 8 平方メートル |
| | | |
| 3 | 所 在 | 笠間市南友部字宅内 7 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 0 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 6. 3 4 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 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）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「友部」駅のほぼ北方・道路距離約0.9 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)							
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅が散在する中、一部小規模事業所等も見られる地域であり、周辺には農地、山林等が多く残っている。							
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 蔽 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 特段にない						
画 地 条 件	地 積：1,008.02㎡ 間 口：約31.5m 奥 行：約42m 形 状：ほぼ整形 地 勢：南西側に小山があるほかは概ね平坦地 高 低 差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地（尚、公図上北側で接面している里道は現況不明である） セットバック：なし							
接面道路の状況	東側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 尚、公図上北側の里道（現況不明）は建築基準法上の道路に該当しない。							
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物、物件2附属建物符号1、物件3建物の敷地として利用されており、庭石が多数ある。尚、物件1土地は目的外852番2土地と一体利用されており、物件3建物の北西側一部が目的外852番2土地にかかっている。また、物件1土地は隣接749番1土地の北側一部と一体利用されている。 ※物件1土地のうち、物件2建物（附属建物を含む）、物件3建物の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 <table> <tr> <td>物件2建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約502.53㎡</td> </tr> <tr> <td>物件3建物の敷地範囲</td> <td>物件1土地のうち</td> <td>約505.49㎡</td> </tr> </table>		物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約502.53㎡	物件3建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約505.49㎡
物件2建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約502.53㎡						
物件3建物の敷地範囲	物件1土地のうち	約505.49㎡						

供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） （注）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。
特記事項	○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 750番1、751番2、752番2、753番2：公衆用道路・笠間市 ○目的外土地の地目・地積・所有者は次のとおりである。 852番2：山林・47㎡・B

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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41年3月15日 経過年数：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、瓦 外 壁：漆喰 内 壁：プリント合板、モルタル 天 井：プリント合板、化粧石膏ボード、竿縁天井、一部天井材 による仕上げなし 床：畳、フローリング、コンクリートたたき 設 備：電気
床面積（現況）	1階 137.87㎡ 2階 78.66㎡ 合計 216.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途：物置・居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が物置・居宅として使用している。
特 記 事 項	○物件2建物の建築確認等を調査したが、物件2建物の建築確認 と特定できる資料は見つからなかった。 ○外壁漆喰に崩れ・剥がれが見られる。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
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 3 9 年 4 月 3 0 日 経 過 年 数 : 6 2 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了
仕 様	構 造 : ブロック造 屋 根 : 瓦 外 壁 : 漆喰、コンクリートブロック 内 壁 : タイル貼、一部内壁材による仕上げなし 天 井 : 天井材による仕上げなし 床 : コンクリートたたき、タイル 設 備 : 電気、給排水
床面積 (現況)	2 3 . 1 8 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 炊事場 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	物件 2 附属建物符号 1 は、所有者が炊事場として利用している。
特 記 事 項	○物件 2 附属建物符号 1 の建築確認等を調査したが、物件 2 附属建物符号 1 の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○物件 2 附属建物符号 1 の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。

(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50年8月15日 経過年数 : 50年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日(未登記) : 昭和61年頃
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 横羽目、漆喰 内 壁 : プリント合板、京壁、繊維壁 天 井 : 化粧石膏ボード貼、竿縁天井、化粧合板敷目貼、京壁、 格子天井 床 : 畳、フローリング、塩ビシート 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気、浄化槽
床面積(現況)	1階 約162㎡ 2階 39.74㎡ 合計 約201.74㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件3建物は、所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	○物件3建物は、建築確認(友230・昭和50年2月27日)を受けているが、完了検査はなされていない。 ○内壁の京壁に多数の亀裂、1階の天井に雨漏り跡(化粧合板敷目貼の傷み)が見られるほか、2階の床に傷みがある。 ○2階南西部分が西側に傾いている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-1, 1-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1、物件3建物の敷地範囲を物件番号1-2と以下表示した。

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
1-1	14,900	0.714	502.53	0.34	1,820,000
1-2	14,900	0.714	505.49	0.34	1,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 笠間-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102.0 \times 100/161.2 \div 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件+4.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+52.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲30 方位+2)

ウ 地 積 : 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態、将来的な取り壊し費用等を考慮した。

② 物件2, 3 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	216.53	0.004	130,000

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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数60年、経済的全耐用年数60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30%、残価率0.5%、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0.5% + (1 - 0.5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数60年)) × (1 - 観察減価30%) = 0.004

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	180,000	23.18	0.004	20,000

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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 経過年数62年, 経済的全耐用年数62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30%, 残価率0.5%, 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0.5% + (1 - 0.5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数62年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.004

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	130,000	20,000	150,000

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
3	300,000	201.74	0.006	360,000

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 : 約 201.74㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数50年, 経済的全耐用年数50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1.0%, 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1.0% + (1 - 1.0%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1 - 観察減価40%) = 0.006

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、物件2建物については物件番号1-1の、物件3建物については物件番号1-2の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
1-1	1,820,000	0.45	法定地上権	820,000
1-2	1,830,000	0.45	法定地上権	820,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
物件番号1-2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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
1-1	1,820,000	-820,000		0.70	0.70	490,000
1-2	1,830,000	-820,000		0.70	0.70	490,000
2	150,000	+820,000		0.70	0.70	480,000
3	360,000	+820,000		0.70	0.70	580,000
一括価格（合計）						2,040,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3建物が隣地に越境していると思われることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△30%と判定。

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。

※物件1（土地）の内訳価格＝物件番号1-1評価額＋物件番号1-2評価額
＝980,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格 (笠間－5)

所 在：笠間市南友部字田迎695番5

価 格：24,600円/㎡

位 置：JR常磐線「友部」駅の北西方・道路距離620mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：301㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：東9m市道

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：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 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



周辺見取図

対象物件

南友部

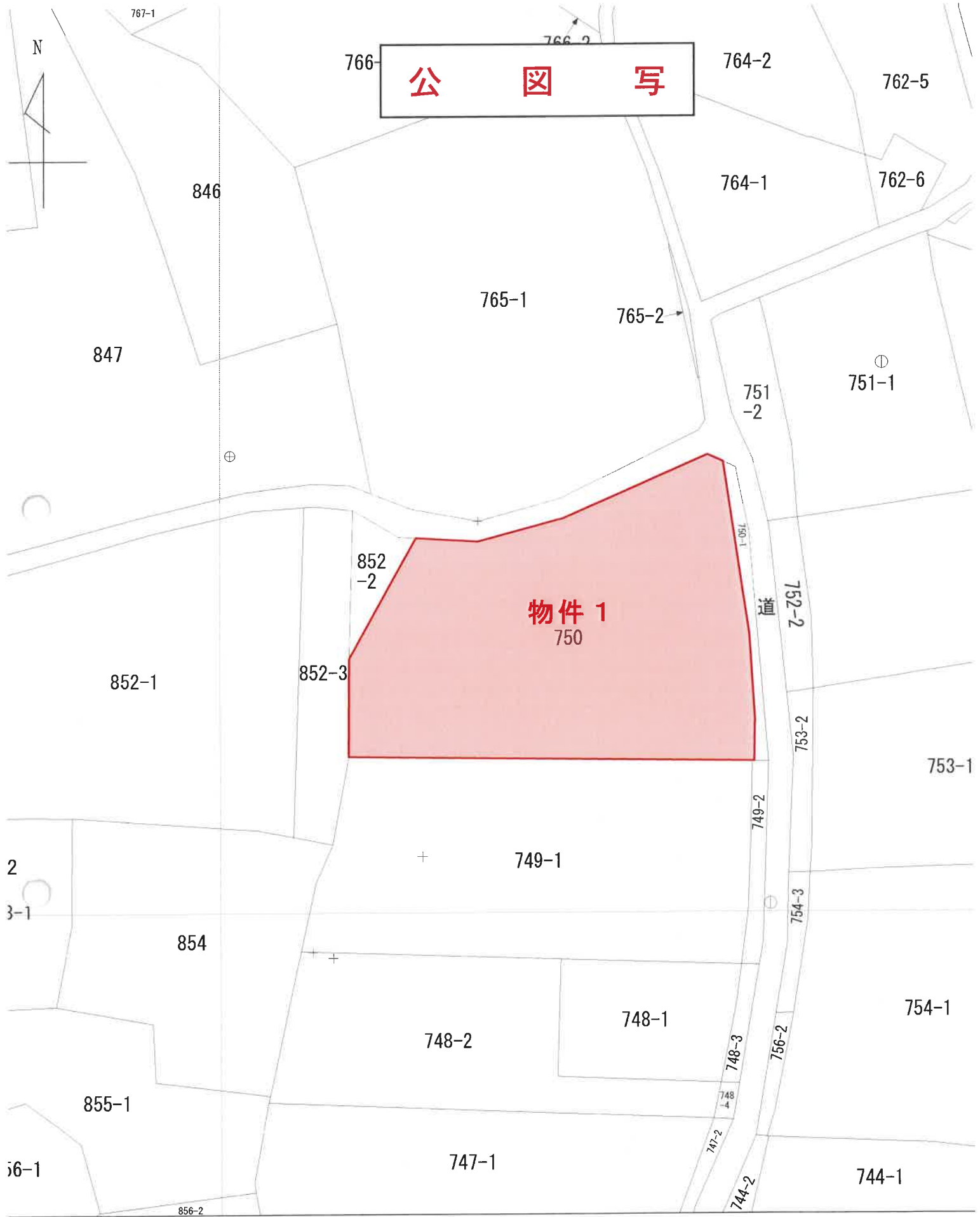
和花咲

世帯436-
病院第2駐車場

せきね436-
製物病院

1/1,500

（株）ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z25BH第090号



地積測量図写

登記年月日：平成4年11月25日

整理番号 343963

前 150 後 750-1, 150 新

地番 750-1, 150 地積測量図 地図番号 M42-1

土地の所在 西分地区東部南友部字巻内

求積表

地番⑥750-1	符号	底辺	高さ	倍面積
1	1.89	0.17	0.3213	
2	7.61	1.34	10.1974	
3	7.92	1.59	12.5928	
4	10.51	1.45	15.2395	
5	24.35	0.92	22.4020	
6	13.91	0.81	11.2671	
7	4.20	1.41	5.9220	
合計			77.9421	
面積			38.97105	
地積			38.97 m ²	

地番④750-	公簿面積	合計面積	残地面積
1047	38.97105	1008.02895	1008.02 m ²

物件1

④ 750-1

852-3

765

852-2

749

854

境界・境界線の種類	④	⑤	⑥	⑦
石				
コンクリート杭				
金				
木				

作製者

申請者
嘱託者

(平成4年11月6日作製)

縮尺 500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月13日 水戸地方裁判所

※A3版をA4版に縮小

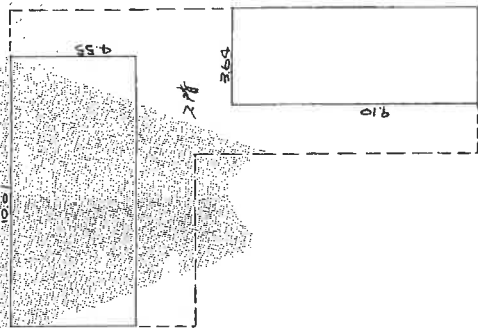
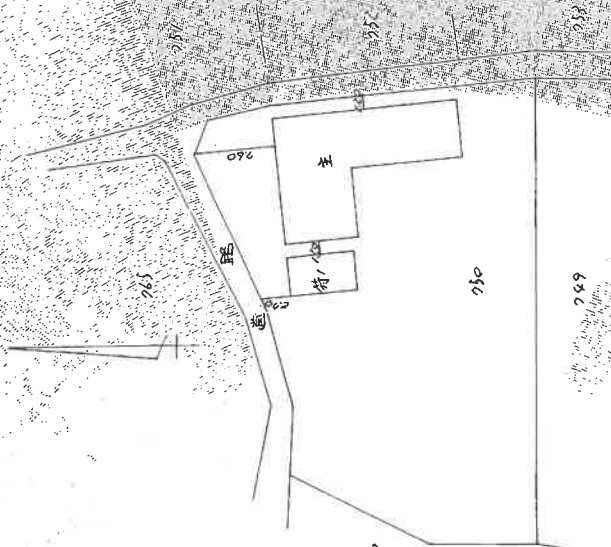
登記年月日：昭和50年2月5日

管理番号 024178

家屋番号	750
建物の所在	千葉県市川市大和田町1丁目1番1号

建物各階平面図

製作年月日	昭和50年2月5日	製作者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



主構造	
主	3.64 x 6.37 = 23.1868



主構造	
1階	5.46 x 17.29 = 94.4034
2階	5.46 x 6.25 = 34.0725
3階	5.46 x 6.25 = 34.0725
4階	5.46 x 6.25 = 34.0725
5階	5.46 x 6.25 = 34.0725
6階	5.46 x 6.25 = 34.0725
7階	5.46 x 6.25 = 34.0725
8階	5.46 x 6.25 = 34.0725
9階	5.46 x 6.25 = 34.0725
10階	5.46 x 6.25 = 34.0725
11階	5.46 x 6.25 = 34.0725
12階	5.46 x 6.25 = 34.0725
13階	5.46 x 6.25 = 34.0725
14階	5.46 x 6.25 = 34.0725
15階	5.46 x 6.25 = 34.0725
16階	5.46 x 6.25 = 34.0725
17階	5.46 x 6.25 = 34.0725
18階	5.46 x 6.25 = 34.0725
19階	5.46 x 6.25 = 34.0725
20階	5.46 x 6.25 = 34.0725
21階	5.46 x 6.25 = 34.0725
22階	5.46 x 6.25 = 34.0725
23階	5.46 x 6.25 = 34.0725
24階	5.46 x 6.25 = 34.0725
25階	5.46 x 6.25 = 34.0725
26階	5.46 x 6.25 = 34.0725
27階	5.46 x 6.25 = 34.0725
28階	5.46 x 6.25 = 34.0725
29階	5.46 x 6.25 = 34.0725
30階	5.46 x 6.25 = 34.0725
31階	5.46 x 6.25 = 34.0725
32階	5.46 x 6.25 = 34.0725
33階	5.46 x 6.25 = 34.0725
34階	5.46 x 6.25 = 34.0725
35階	5.46 x 6.25 = 34.0725
36階	5.46 x 6.25 = 34.0725
37階	5.46 x 6.25 = 34.0725
38階	5.46 x 6.25 = 34.0725
39階	5.46 x 6.25 = 34.0725
40階	5.46 x 6.25 = 34.0725
41階	5.46 x 6.25 = 34.0725
42階	5.46 x 6.25 = 34.0725
43階	5.46 x 6.25 = 34.0725
44階	5.46 x 6.25 = 34.0725
45階	5.46 x 6.25 = 34.0725
46階	5.46 x 6.25 = 34.0725
47階	5.46 x 6.25 = 34.0725
48階	5.46 x 6.25 = 34.0725
49階	5.46 x 6.25 = 34.0725
50階	5.46 x 6.25 = 34.0725
51階	5.46 x 6.25 = 34.0725
52階	5.46 x 6.25 = 34.0725
53階	5.46 x 6.25 = 34.0725
54階	5.46 x 6.25 = 34.0725
55階	5.46 x 6.25 = 34.0725
56階	5.46 x 6.25 = 34.0725
57階	5.46 x 6.25 = 34.0725
58階	5.46 x 6.25 = 34.0725
59階	5.46 x 6.25 = 34.0725
60階	5.46 x 6.25 = 34.0725
61階	5.46 x 6.25 = 34.0725
62階	5.46 x 6.25 = 34.0725
63階	5.46 x 6.25 = 34.0725
64階	5.46 x 6.25 = 34.0725
65階	5.46 x 6.25 = 34.0725
66階	5.46 x 6.25 = 34.0725
67階	5.46 x 6.25 = 34.0725
68階	5.46 x 6.25 = 34.0725
69階	5.46 x 6.25 = 34.0725
70階	5.46 x 6.25 = 34.0725
71階	5.46 x 6.25 = 34.0725
72階	5.46 x 6.25 = 34.0725
73階	5.46 x 6.25 = 34.0725
74階	5.46 x 6.25 = 34.0725
75階	5.46 x 6.25 = 34.0725
76階	5.46 x 6.25 = 34.0725
77階	5.46 x 6.25 = 34.0725
78階	5.46 x 6.25 = 34.0725
79階	5.46 x 6.25 = 34.0725
80階	5.46 x 6.25 = 34.0725
81階	5.46 x 6.25 = 34.0725
82階	5.46 x 6.25 = 34.0725
83階	5.46 x 6.25 = 34.0725
84階	5.46 x 6.25 = 34.0725
85階	5.46 x 6.25 = 34.0725
86階	5.46 x 6.25 = 34.0725
87階	5.46 x 6.25 = 34.0725
88階	5.46 x 6.25 = 34.0725
89階	5.46 x 6.25 = 34.0725
90階	5.46 x 6.25 = 34.0725
91階	5.46 x 6.25 = 34.0725
92階	5.46 x 6.25 = 34.0725
93階	5.46 x 6.25 = 34.0725
94階	5.46 x 6.25 = 34.0725
95階	5.46 x 6.25 = 34.0725
96階	5.46 x 6.25 = 34.0725
97階	5.46 x 6.25 = 34.0725
98階	5.46 x 6.25 = 34.0725
99階	5.46 x 6.25 = 34.0725
100階	5.46 x 6.25 = 34.0725

5'50" 2.5

縮尺	1/500	1/500
----	-------	-------

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
令和7年11月13日 水戸地方事務所 登記係

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年8月30日

整理番号 024179

家屋番号

750~1

建物の所在

同市建設部所管大宮地区新築住宅内750

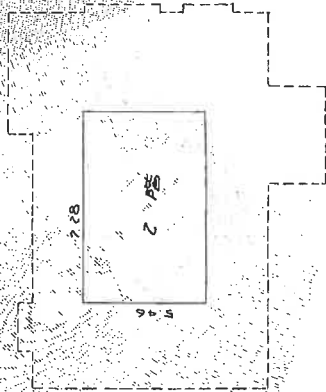
建物各階平面図

作製年月日
昭和50年8月

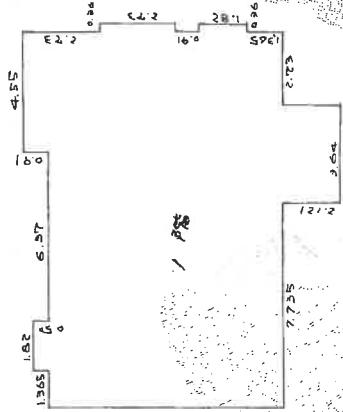
作製者

申請人

建物図面・各階平面図写



面積表
7.28 x 5.46 = 39.7488㎡



面積表
7.28 x 5.46 = 39.7488㎡

5/50, 8/30

縮尺 1/200

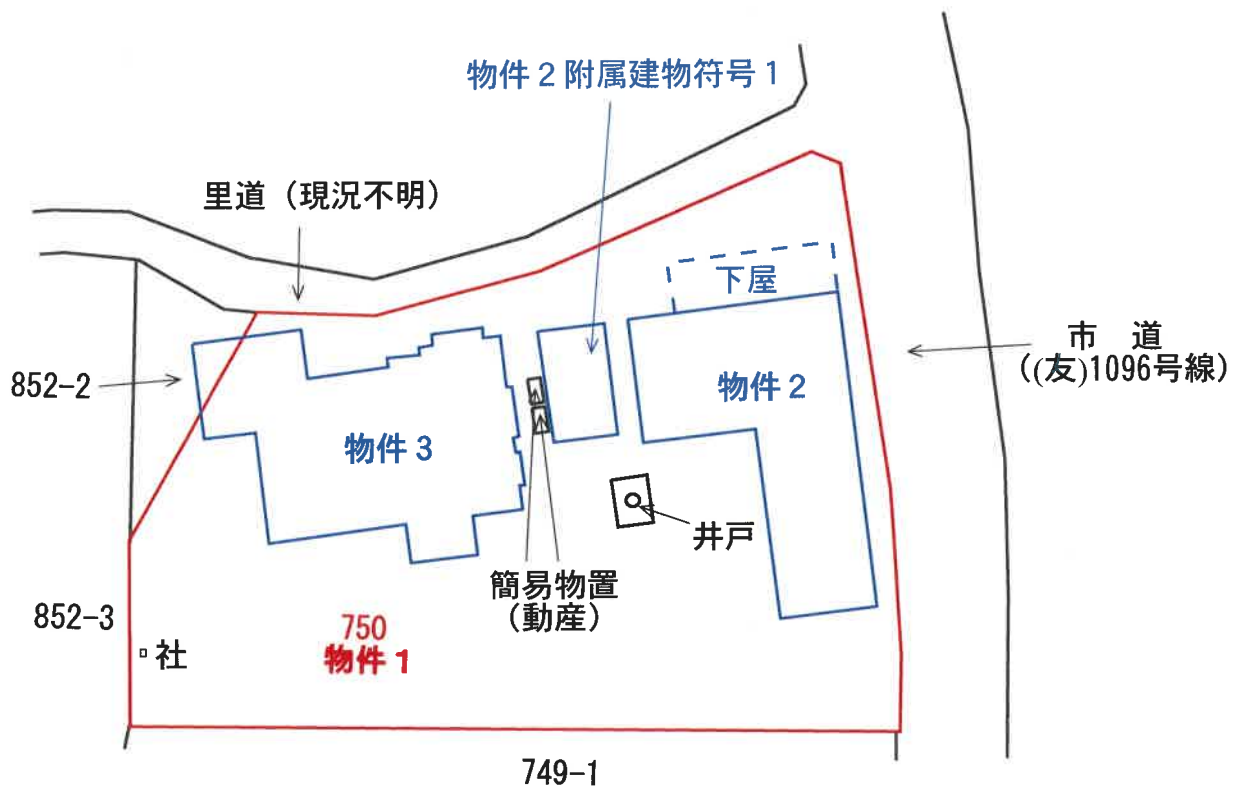
(茨城土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月13日 水戸地方公務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図



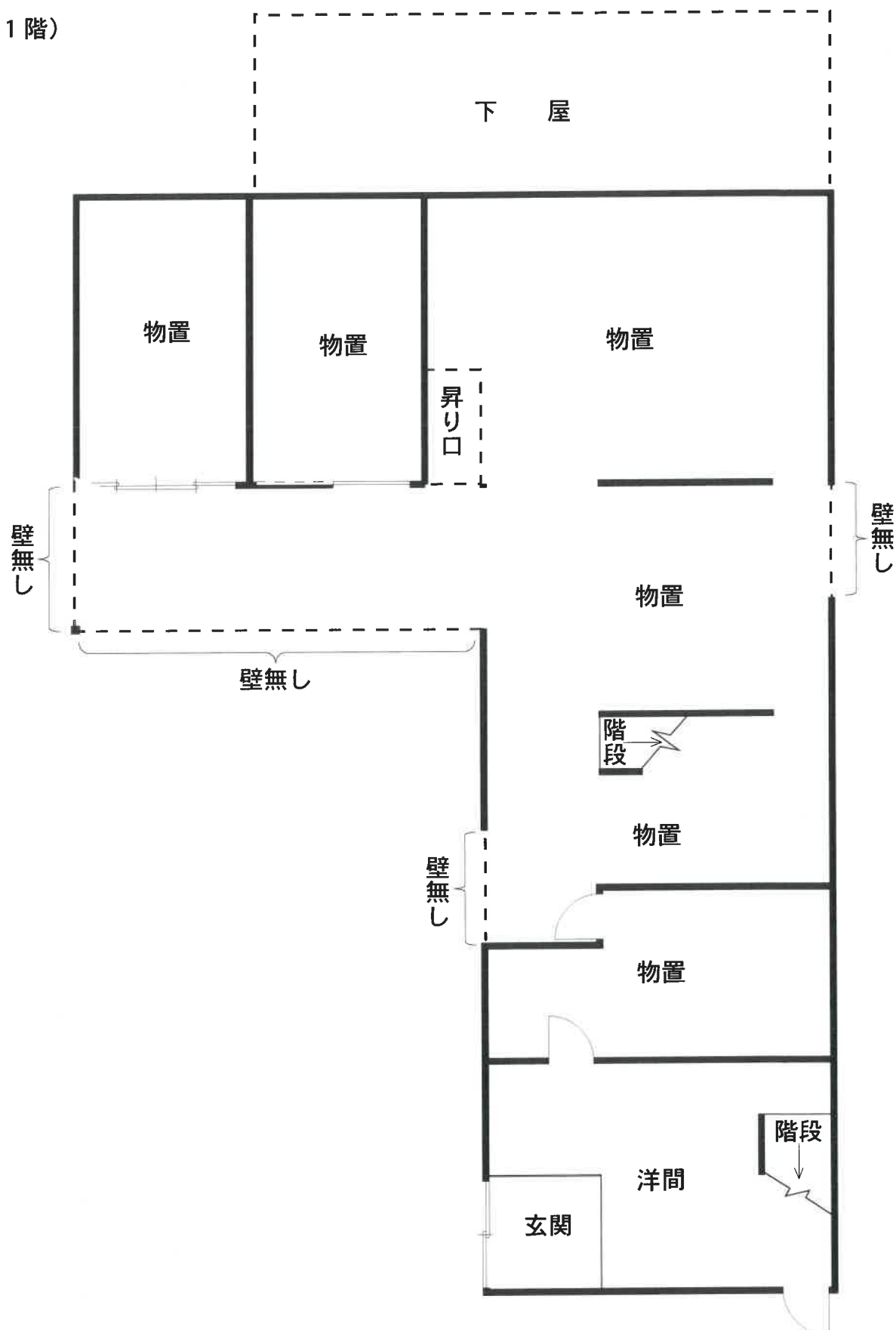
※土地建物位置関係図は法務局備付の公図・建物図面、現況概測等に基づき作製したものであり、実際とは異なる場合があります。



間 取 図

物件 2

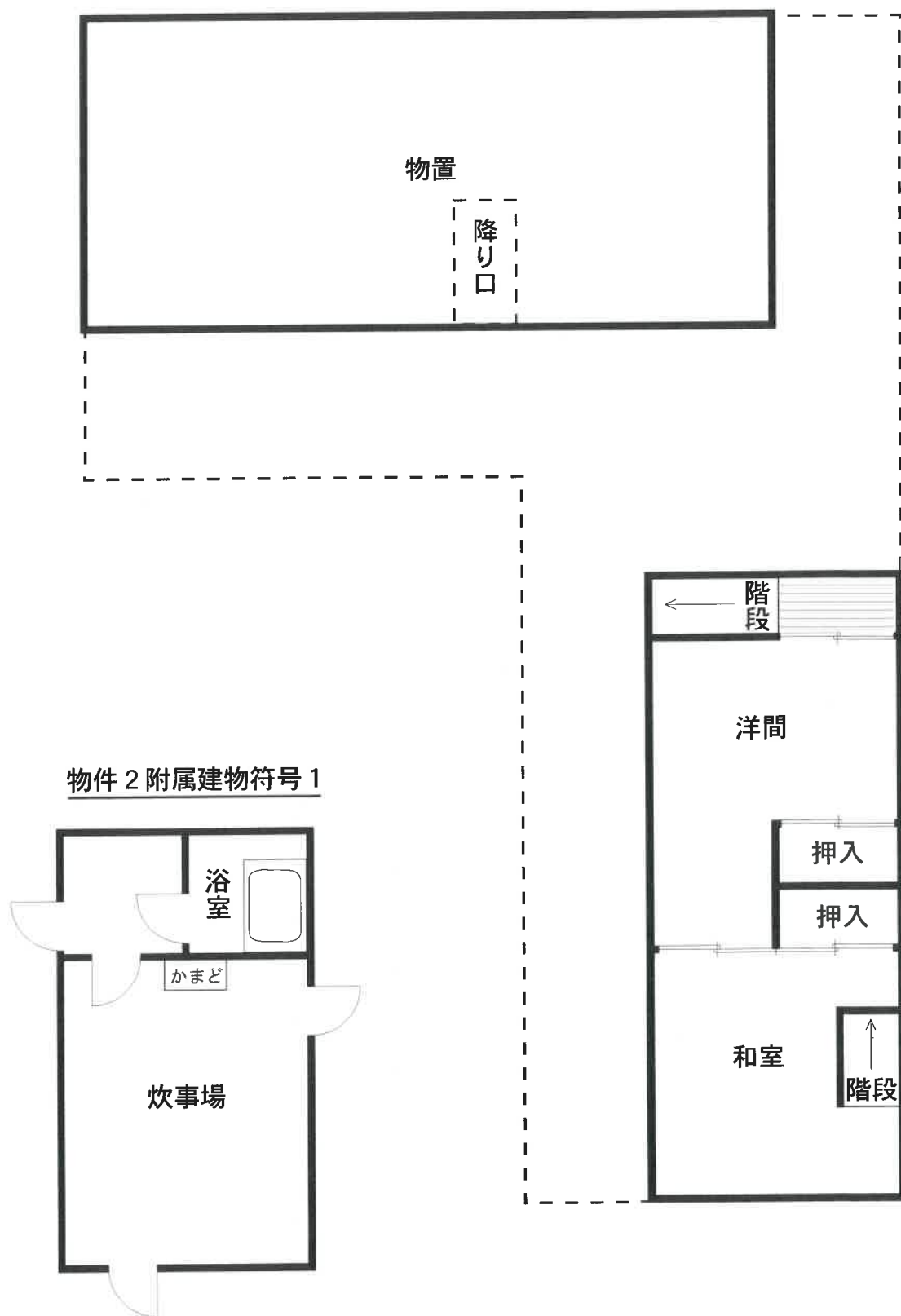
(1 階)



間 取 図

物件 2

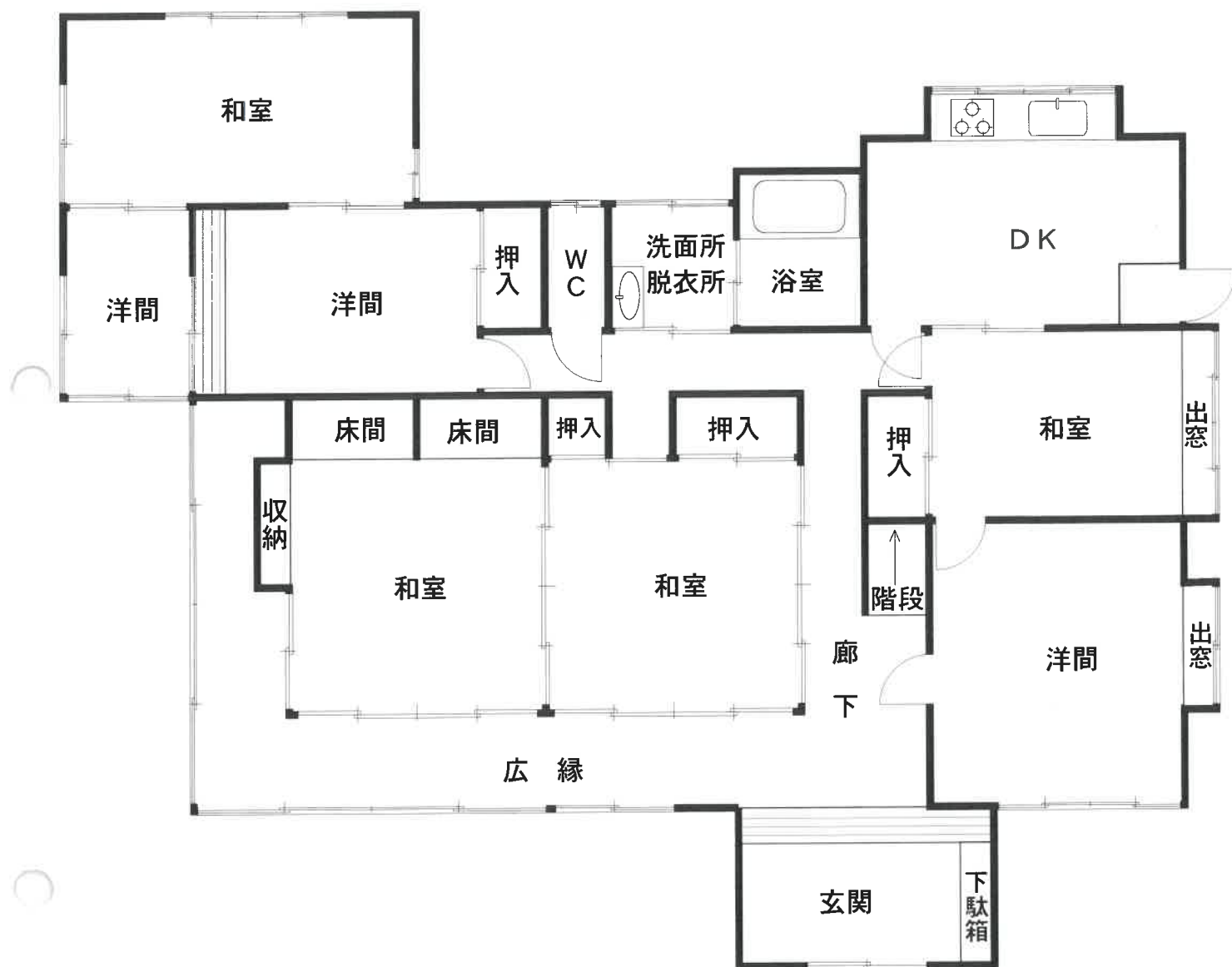
(2 階)



間 取 図

物件 3

(1 階)



(2 階)

