

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 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）
4～7	3,210,000 2,568,000	一括	642,000	46,111	0
4	880,000				
5	340,000				
6	810,000				
7	1,180,000				



物 件 目 録

4 所 在 行方市行方字永山入
 地 番 269番1
 地 目 宅地
 地 積 864.00平方メートル

5 所 在 行方市行方字永山入
 地 番 270番2
 地 目 畑
 地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 行方市行方字永山入
 地 番 270番3
 地 目 宅地
 地 積 806.03平方メートル

7 所 在 行方市行方字永山入269番地1、270番地3

家屋 番号 269番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 129.57平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	畜舎
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	131.05平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	40.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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4～7】

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4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

- 4 所 在 行方市行方字永山入
地 番 269番1
地 目 宅地
地 積 864.00平方メートル
- 5 所 在 行方市行方字永山入
地 番 270番2
地 目 畑
地 積 333平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 行方市行方字永山入
地 番 270番3
地 目 宅地
地 積 806.03平方メートル
- 7 所 在 行方市行方字永山入269番地1、270番地3
家屋 番号 269番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.57平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	畜舎
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	131.05平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	40.40平方メートル



令和7年（ケ）第103号

（物件4～7）

令和7年 8月15日受理

令和7年10月31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

- | | | | |
|---|--|--------------------------------------|---|
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字永山入
269番1
宅地
864.00平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字永山入
270番2
畑
333平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字永山入
270番3
宅地
806.03平方メートル |
| 7 | 所
家屋番号
種
構
床面積
(附属建物) | 在
番
類
造
積 | 行方市行方字永山入269番地1、270番地3
269番1
居宅
木造瓦葺平家建
129.57平方メートル |
| | 符
種
構
床面積
符
種
構
床面積 | 号
類
造
積
号
類
造
積 | 1
畜舎
木造セメント瓦葺平家建
131.05平方メートル
2
車庫
軽量鉄骨造スレート葺平家建
40.40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 4～6	
現況地目	☒ 宅地（物件4～6） ☐ 雑種地（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	物置、簡易便所、鳥小屋（いずれも工作物）がある。 車両が1台駐車されている。	
建物	物件 7	
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 ☒ 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号1を畜舎として、附属建物符号2を車庫として管理している ☐ 「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	主たる建物内には家財道具一式が残置されていた。	
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5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（農用地区域内）

その他：現況宅地

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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B弁護士（亡A相続 財産清算人）	1 本件不動産は誰にも貸していません。 2 本件建物は空き家だと思いますが、明確ではありません。

(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 現況調査時において物件7建物内には家財道具一式が残置されていた。
- 3 本件土地には車検切れの車両が1台駐車されていた。
- 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関係人の陳述、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

(5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8月15日(金)	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)
令和7年8月18日(月)	当 庁	■行方市農業委員会に照会書送付
令和7年8月25日(月) 12:30-12:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月26日(火)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年9月9日(火) 15:40-15:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■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 7年 9月 9日 目的物件は不在で無施錠だったので、立会人 C 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

(6枚目)



268-1

274-1

市道(麻)252号線
幅員約2.5m

市道(麻)2-5号線
幅員約6m

272

271

281

147-1

146-1

市道(麻)254号線
幅員約5.7m

145-2

145-1

144-2

144-1

- ④ 物件4: 宅地
⑤ 物件5: 宅地
⑥ 物件6: 宅地
⑦ 物件7: 居宅
イ 附属建物 符号1: 畜舎
口 附属建物 符号2: 車庫

(工作物)

- Ⅰ: 物置
Ⅱ: 簡易便所
Ⅲ: 鳥小屋

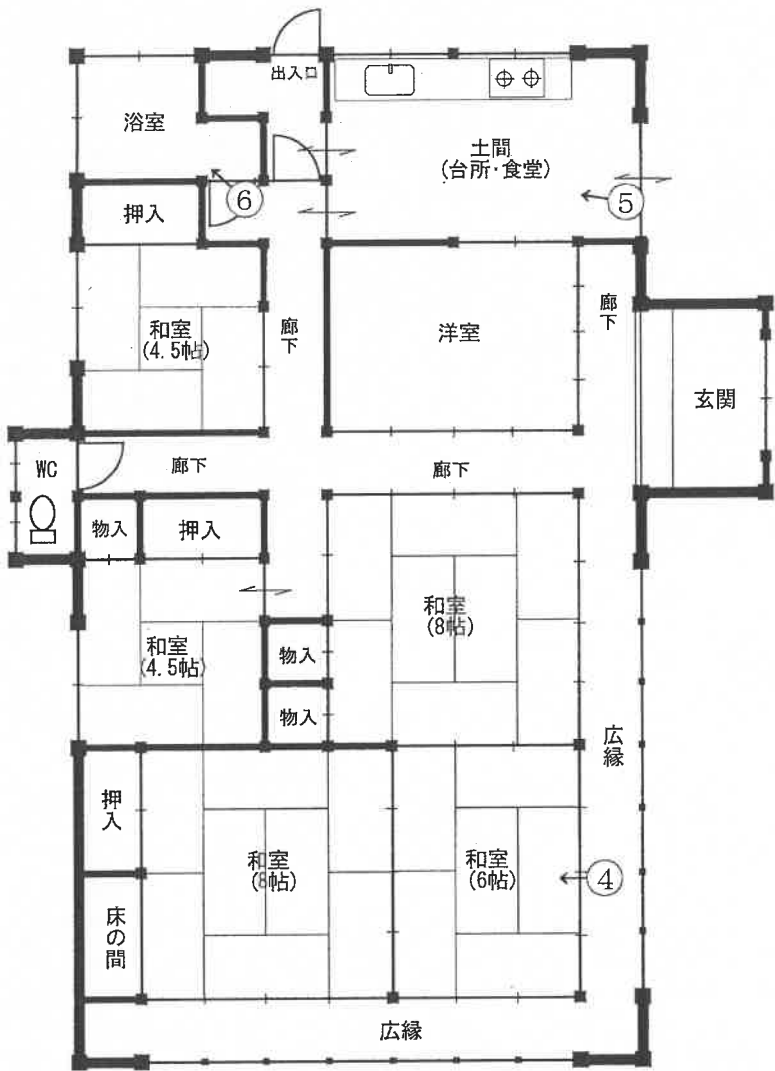
←○写真撮影位置・方向

※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。

建物間取略図

物件7:(主)居宅

【主たる建物：居宅】



床面積：129.57㎡（登記）

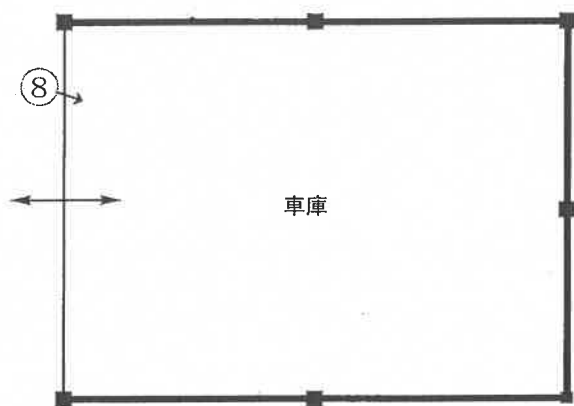


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

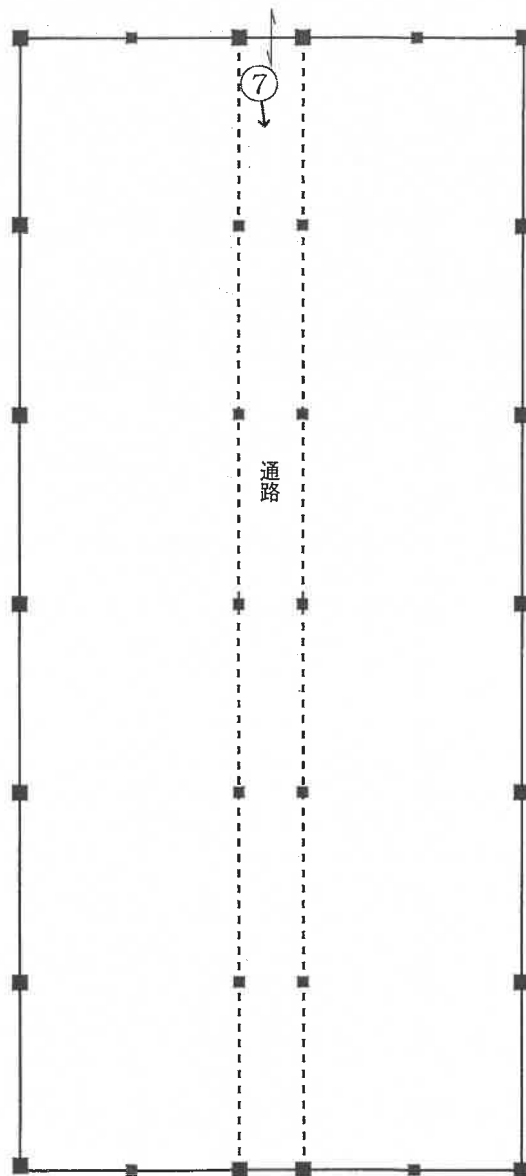
物件7: 附属建物

【符号2 : 車庫】



床面積 : 40.40㎡ (登記)

【符号1 : 畜舎】



床面積 : 131.05㎡ (登記)



※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



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8年 7月27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 7月28日

評価人 河 村 直 行

物 件 目 録

4 所 在 行方市行方字永山入
地 番 269番1
地 目 宅地
地 積 864.00平方メートル

5 所 在 行方市行方字永山入
地 番 270番2
地 目 畑
地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 行方市行方字永山入
地 番 270番3
地 目 宅地
地 積 806.03平方メートル

7 所 在 行方市行方字永山入269番地1、270番地3
家屋 番号 269番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 129.57平方メートル

(附属建物)



11

物 件 目 録

符 号	1
種 類	畜舎
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	131.05平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	40.40平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第 103 号

令和7年 8月15日 受 命

令和7年 9月 9日 現地調査

令和7年10月16日 評 価

令和7年10月26日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

(物件4～7)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 4,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 1,250,000 円
物件 5 (土地)	金 480,000 円
物件 6 (土地)	金 1,160,000 円
物件 7 (建物)	金 1,680,000 円

- 1 一括価格は、物件 4～7 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 4～6 (土地)の内訳価格は物件 7 (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 7 (建物)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
4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
5	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
6	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
7	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
	(附属建物) : 2 個		
	符 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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------|
| 4 | 所 在 | 行方市行方字永山入 |
| | 地 番 | 2 6 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 4 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 行方市行方字永山入 |
| | 地 番 | 2 7 0 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 3 3 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 行方市行方字永山入 |
| | 地 番 | 2 7 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 6 . 0 3 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 行方市行方字永山入 2 6 9 番地、2 7 0 番地 3 |
| | 家屋番号 | 2 6 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 5 7 平方メートル |

物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
種 類	畜舎
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	131.05 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	40.40 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4～6）

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 16.3 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：市営バス「船子」 停留所 北東方 約 1 km	
付 近 の 状 況	中規模の農家住宅を主とする古くからの農家集落地域。 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(南側)約37m、奥行約35～56m、規模 2,003.03㎡(登記地積)のほぼ整形地。南側(正面)で幅員約5.7mの市道、西側(側面)で幅員約6 mの市道、北側(背面)で幅員約2.5mの市道にそれぞれ接面する三方路地。各道路より0.5～3 m以上高く、法面を含むが、中央部分は概ね平坦。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1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 5.7 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗 装 の 有 無 ： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 ： 側 道 （西側 幅員約6 mの舗装市道） 背面道 （北側 幅員約2.5m舗装市道）※建築基準法第42条1号道路	
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7(建物)の敷地として利用されている。	

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 物件 5 の土地の登記上の地目は畑であるが、現況調査報告書記載のとおり農地等の現況等に係る照会に対する行方市農業委員会の回答は非農地であり、現況は前記のとおりである。 ② 本件土地には土地建物位置関係図に示すとおり鳥小屋、簡易便所等の動産、朽廃した物置(工作物)が存し、車両が 1 台放置されている。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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：昭和45年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約55年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造瓦葺平家建 屋 根：陶器瓦 外 壁：漆喰塗、金属板 等 内 壁：繊維壁、プリント合板貼 等 天 井：竿縁天井、化粧合板貼 等 床：畳、縁甲板、塩ビシート貼 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	129.57㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね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。 内部には廃棄物等の大量の残置物があり、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	建築後約55年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、全体的に管理不良による損傷部分が多い。総じて建物内外部ともに老朽化が著しく、今後の利用には大規模な修繕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。

3. 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和40年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約60年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：金属板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	131.05㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：畜舎 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：劣る 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。
特記事項	全体的に老朽化が著しく、朽廃寸前の状態にある。

4. 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和46年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約54年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋 根：波形スレート板 外 壁：金属板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	40.40㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：車庫 間 取 り：概ね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。
特 記 事 項	目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、内外部ともに損傷箇所が多く、全体的に老朽化している状態にある。

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4～6）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
4	4,360	0.808	864.00	0.900	2,740,000
5	4,360	0.808	333	0.900	1,060,000
6	4,360	0.808	806.03	0.900	2,560,000

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。

【地価公示標準地：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
 $5,210 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/103.0 \times 100/115.5 = 4,360 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.050	1.000	1.100	1.000	1.000	1.155

イ 個 別 格 差：0.808（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.808

- ・三方路地 ＋3.0％（1.030）
- ・法面を含む －20.0％（0.800）
- ・セットバック要（背面道）－2.0％（0.980）

画地条件計（相乗積）： $1.030 \times 0.800 \times 0.980 = \underline{0.808}$ （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7）

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。

① 主である建物

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
7	195,000	129.57	0.0050	130,000

② 附属建物

符号	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
1	120,000	131.05	0.0005	10,000
2	140,000	40.40	0.0050	30,000
附属建物 合計				40,000

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

・主である建物（居宅）

経過年数：55年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0050}$$

・附属建物 符号1（畜舎）

経過年数：60年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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－95%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.95) = \underline{0.0005}$$

・附属建物 符号2（車庫）

経過年数：54年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0050}$$

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

③ 建物価格

物件 番号	主である建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
7	130,000	40,000	170,000

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
4	2,740,000	0.35	法定地上権	960,000
5	1,060,000	0.35	法定地上権	370,000
6	2,560,000	0.35	法定地上権	900,000

ア 建付地価格：前記のとおり

イ 土地利用権等割合

物件7の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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
4	2,740,000	－ 960,000	－	1.00	0.70	1,250,000
5	1,060,000	－ 370,000	－	1.00	0.70	480,000
6	2,560,000	－ 900,000	－	1.00	0.70	1,160,000
7	170,000	+2,230,000	1.00	1.00	0.70	1,680,000
一括価格(合計)						4,570,000

ウ 占有減価修正：(物件7・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

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

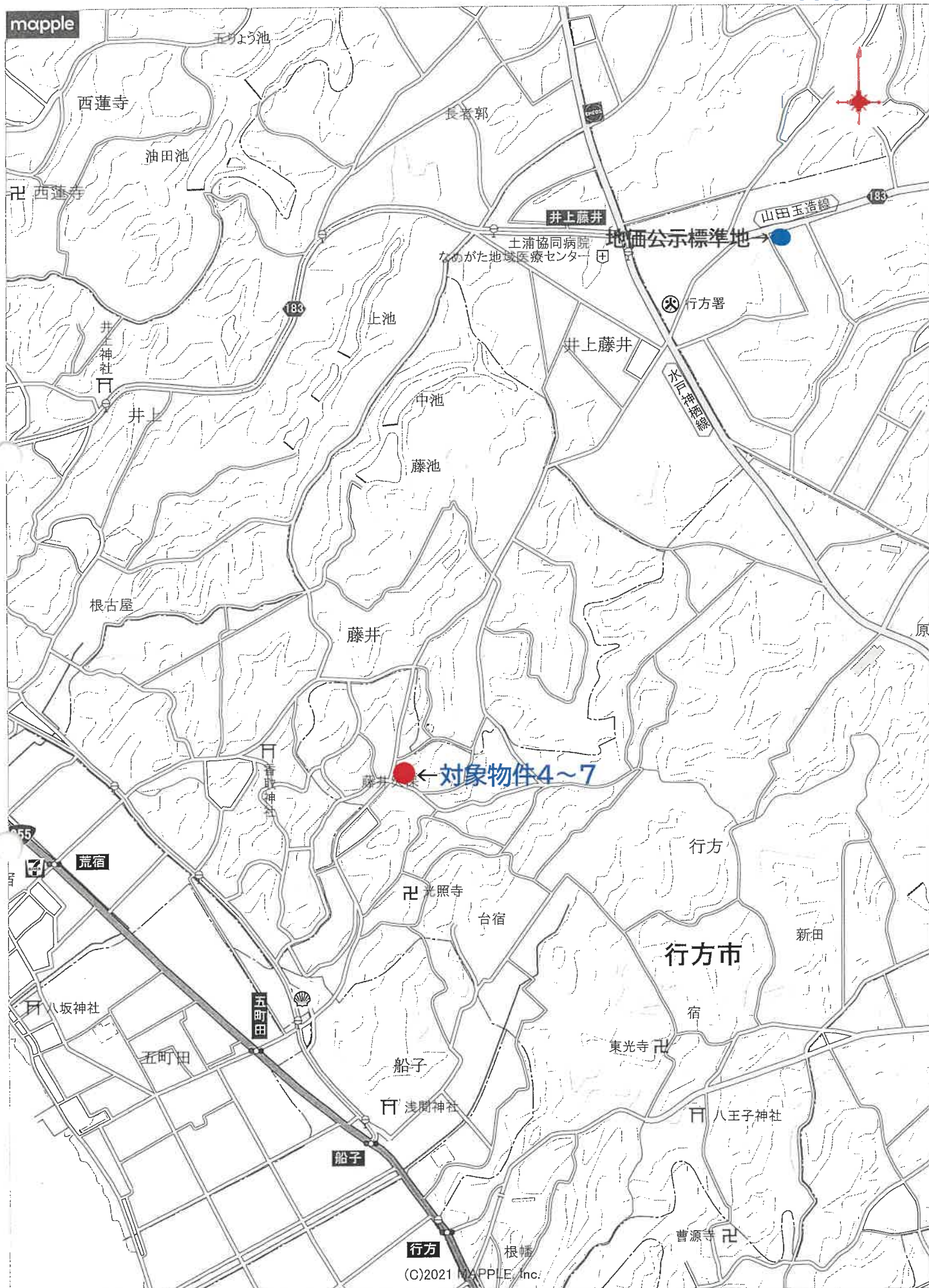
- 1 地価公示標準地：行方－4
所 在：行方市小幡字六十塚1418番28
価 格：5,210円／ m^2
位 置：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「大洋」駅 13km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：500 m^2
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側 10m 県道、南西側道（角地）
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農家住宅等が見られる県道沿いの住宅地域

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

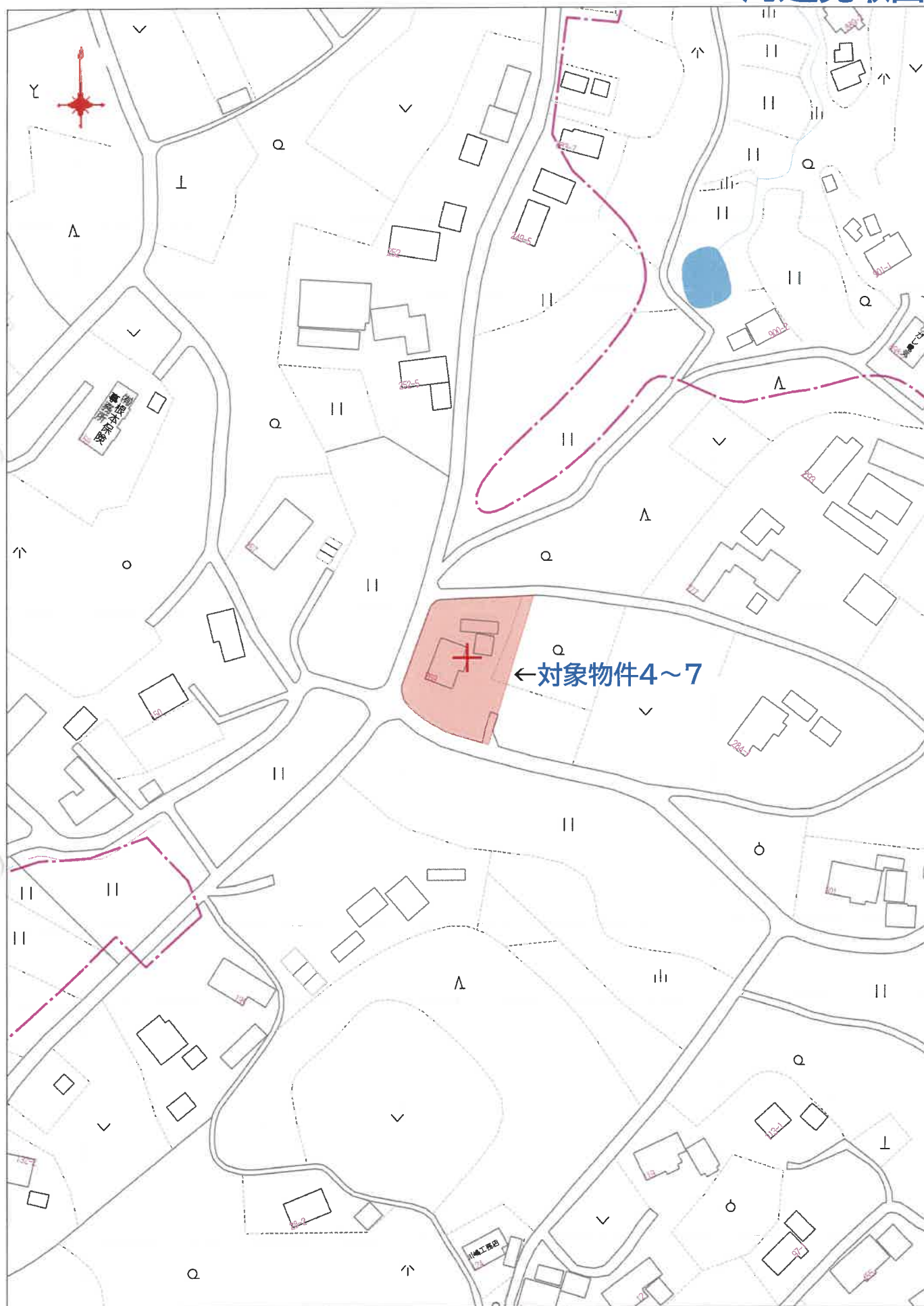
物件位置図



1 : 15,000 相当
(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

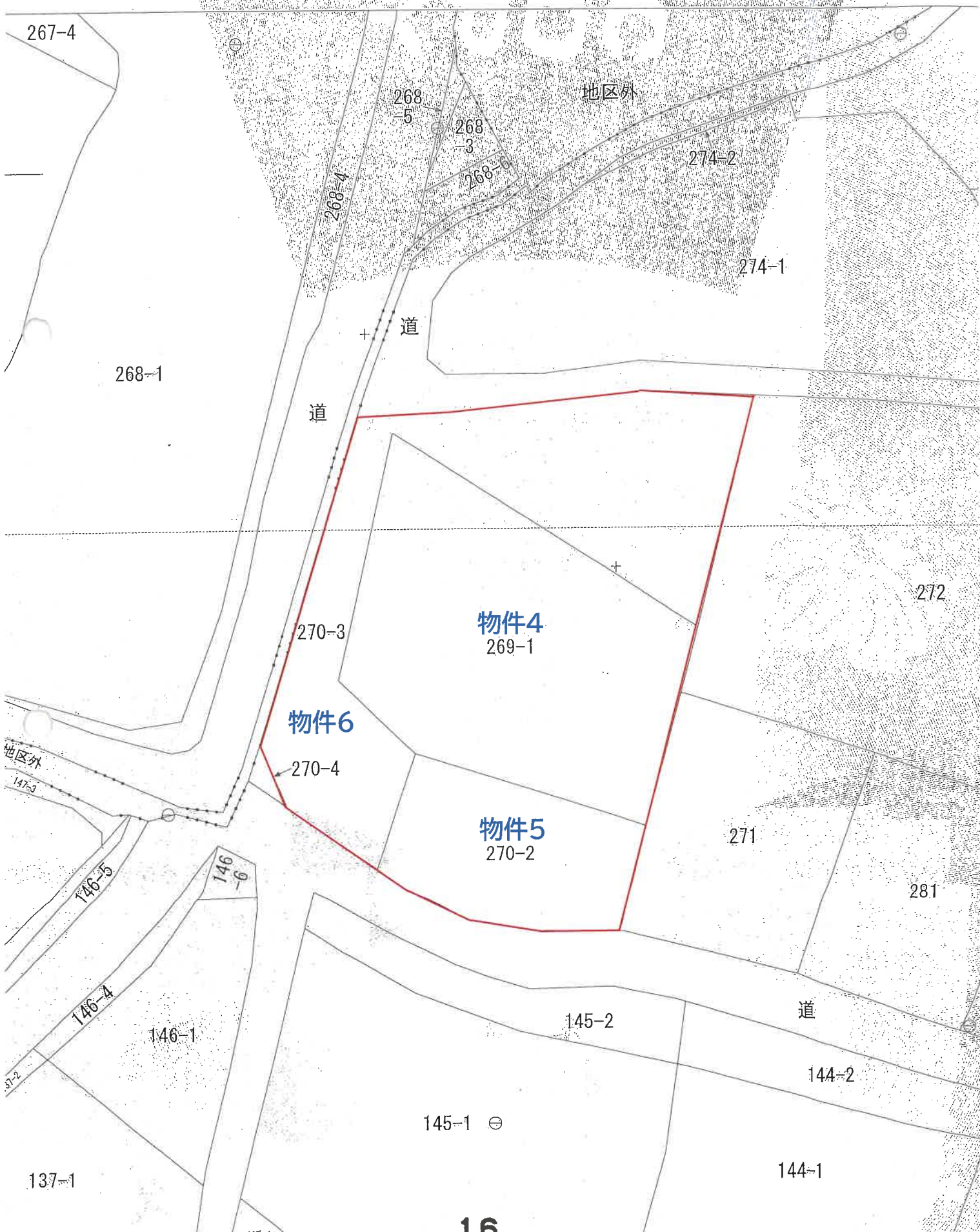
(縮尺 1:15,000)

地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 140度27分16秒 北緯 36度 3分32秒



80m

(縮尺 1:2,000)



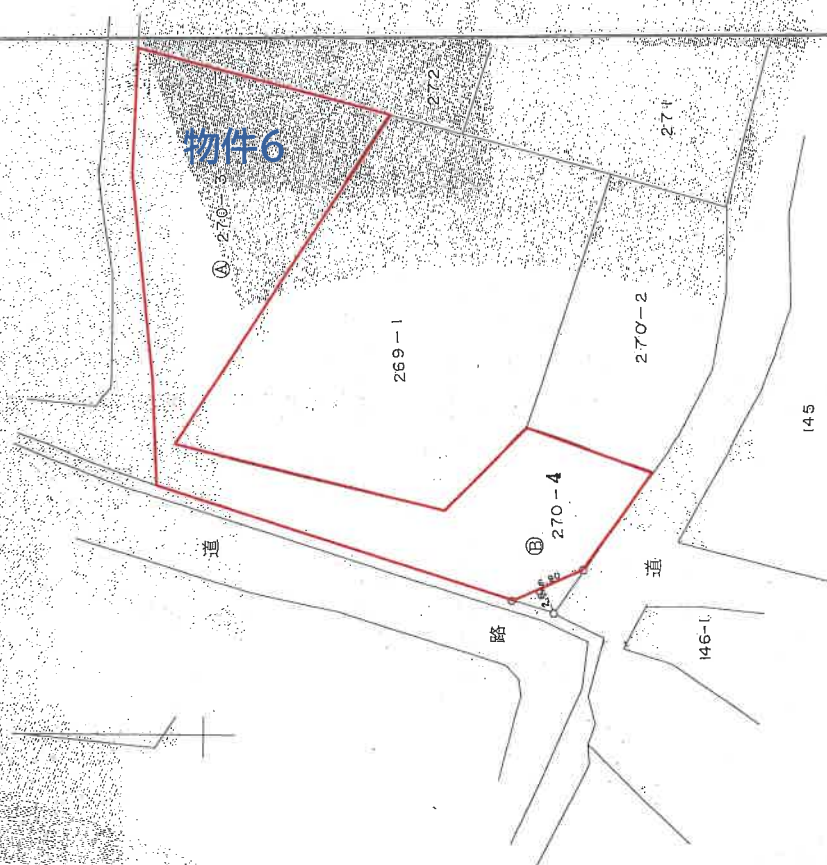
431669

前 270-3 新

地積測量図

地番	270-4-3
土地の所在	茨城県行方市永田

茨城県行方市永田



チハツ：⑥ 270-4
 270-4-3
 17.9400
 17.9400
 8.9700
 1/2

チハツ：① 270-3
 815
 8.9700
 806.03000

製作者 土地調査士	作成 21.8月	申請人 茨城県行方市永田町長	縮尺 1/500
--------------	-------------	-------------------	-------------

H 2 5 29

(茨城県土地調査士会 用紙)

※A3版をA4版に縮小

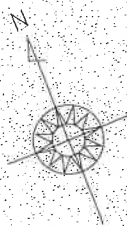
407198

各階平面図

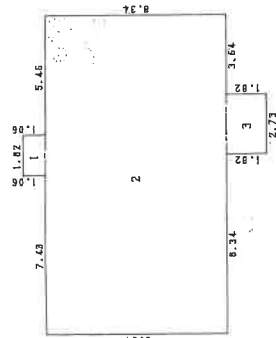
建物図面各階平面図

表層番号 2-6-9-1

建物の所在 行方市 行方市大字行方字永山入269番地1・270番地3



(主)

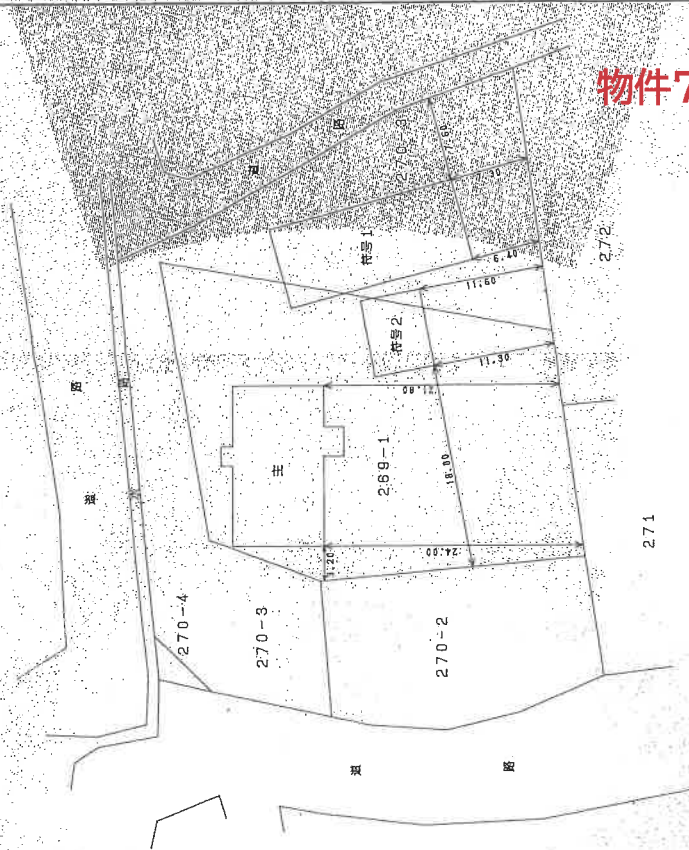


求積表

1	1.06	X	1.82	=	1.9292
2	8.34	X	14.71	=	122.6814
3	1.82	X	2.73	=	4.9686
合計					129.5792
床面積					129.57 ㎡

建物図面・各階平面図写

物件7(建物)



作製者 土地家屋調査士会

縮尺 1/250 8月 8日(作製)

申請人

H12.6.20

縮尺 1/500

407199

各階平面図

2/2
建物図面
各階平面図

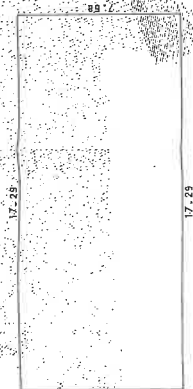
家屋番号 269-1

建物の所在

行方市

行方市永入269番地1・270番地3

(符1)



求積表

$$7.58 \times 17.29 = 131.0582$$

131.0582

床面積 131.05

(符2)



求積表

$$5.55 \times 7.28 = 40.4040$$

40.4040

床面積 40.40

物件7(建物)

作製者

土地家屋調査士

縮尺

月 8日作製

申請人

縮尺

1/250

(茨城土地家屋調査士会用地)

(2/2)

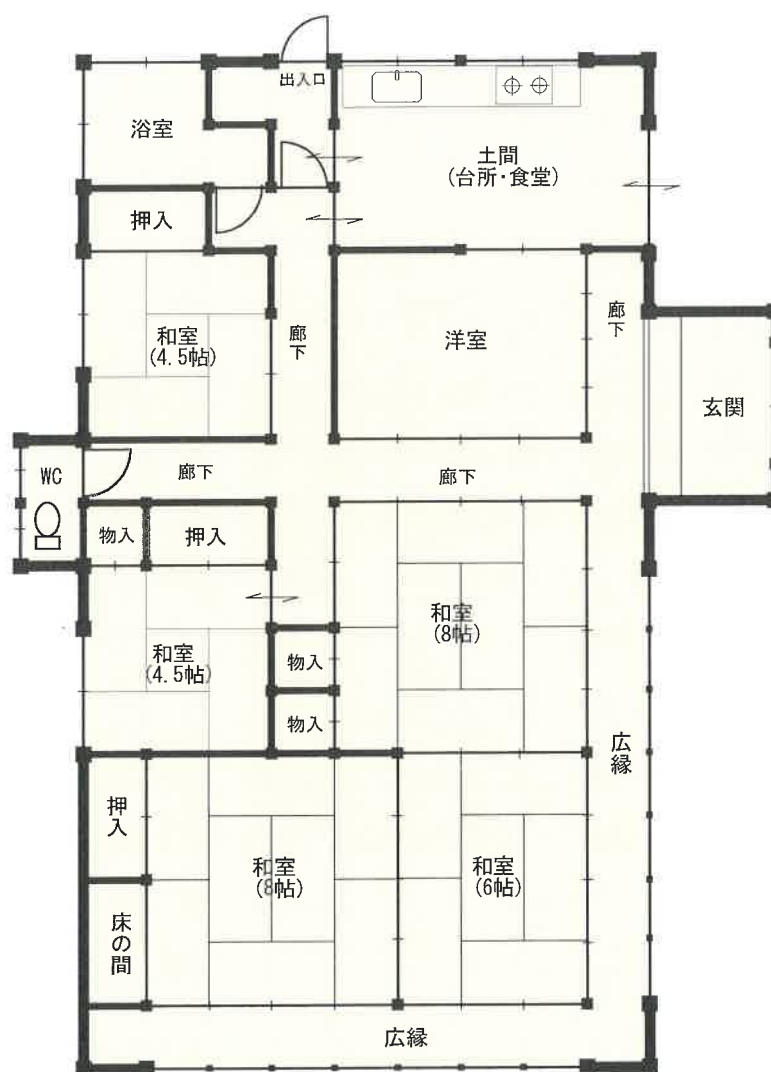


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件7:(主)居宅

【主たる建物：居宅】



床面積：129.57㎡（登記）

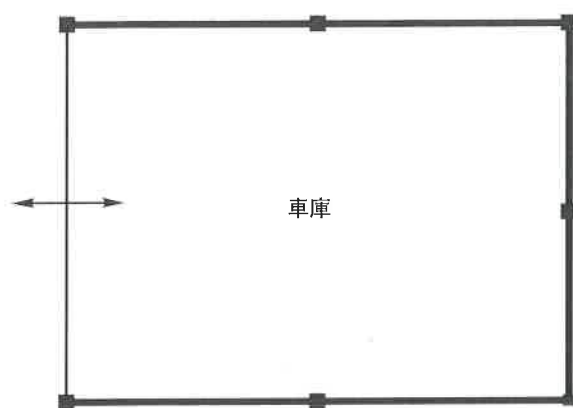


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

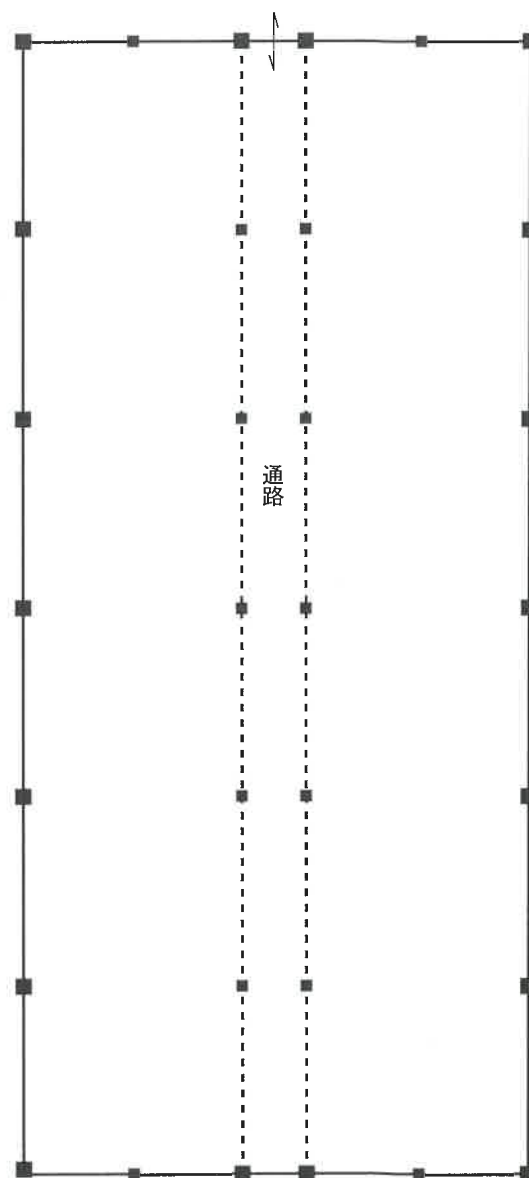
物件7:附属建物

【符号2：車庫】



床面積：40.40㎡（登記）

【符号1：畜舎】



床面積：131.05㎡（登記）



※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。