

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

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 2月 6日から 令和 8年 2月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月20日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月13日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日から 令和 8年 2月25日まで
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, 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。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 1月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	12,680,000 10,144,000	一括	2,536,000	246,081	0
1	3,570,000				
2	4,850,000				
3	1,490,000				
4	960,000				
5	1,810,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原

地 番 4 6 7 6 番 4

地 目 宅地

地 積 9 7 9 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 4、4 6
7 6 番地 2 6、4 6 7 6 番地 2 4

家屋 番号 4 6 7 6 番 4

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 3 4 . 9 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 1 . 0 7 平方メートル

所有者 有限会社倉持農園

物 件 目 録

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 2 4
家屋 番号 4 6 7 6 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 5 0 平方メートル
2 階 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 7 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件共有者らが占有している。

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 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 4
地 目 宅地
地 積 9 7 9 . 0 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 4、4 6
7 6 番地 2 6、4 6 7 6 番地 2 4

家屋 番号 4 6 7 6 番 4
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 3 4 . 9 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫、作業所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 9 1 . 0 7 平方メートル

所有者 有限会社倉持農園

物 件 目 録

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 2 4
家屋 番号 4 6 7 6 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 5 0 平方メートル
2 階 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 7 平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 9 号
令和 7 年 3 月 5 日受理
令和 7 年 4 月 18 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 4
地 目 宅地
地 積 9 7 9 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 4、4 6
7 6 番地 2 6、4 6 7 6 番地 2 4

家屋 番号 4 6 7 6 番 4

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 3 4 . 9 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 1 . 0 7 平方メートル

所有者 有限会社倉持農園

(1 枚目)

物 件 目 録

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 2 4
家屋 番号 4 6 7 6 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 5 0 平方メートル
2 階 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 7 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	未実施		
土地	物件1, 3, 5		
現況地目	■宅地(物件1, 3, 5) □公衆用道路(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(①:A破産管財人) ■その他の者(②:(有)倉持農園破産管財人, ③:B) 上記①及び③が物件3土地に物件4建物を, 上記②が物件1, 3, 5の土地に物件2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	Bは土地所有者Aの妻であり, AとBとの間での地代のやり取りはないとのことであるため, Bの物件3土地に対する占有権原は使用借権(黙示)と認めた。		
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(②:(有)倉持農園破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を 作業所・車庫・倉庫 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	主たる建物及び附属建物符号2の建物は, その内周部にこれらの建物とほぼ同じ広さの保温庫が設置されている。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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)

(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
■破産管財人	1 物件4建物は現在は誰も住んでいません。物件2の各建物内には動産類が残されていますが、換価できなかった物です。 2 本件各建物の鍵はAさんがお持ちです。 3 Aさんに執行官へ連絡するように伝えておきます。 (令和7年3月6日電話聴取)
■A (物件1・3・5土地所有者、物件2建物所有者会社代表者、物件4建物共有者)	1 本件土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 2 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 3 本件各建物内での大きな不具合は特にありません。 4 物件4建物の共有者Bは私の妻です。同建物は私の土地上に建てられていますが、Bから地代は受けていません。 5 物件2建物所有者の有限会社倉持農園からも地代を受けたことはありません。 (令和7年3月12日電話聴取)
■阿見町役場職員	1 本件各土地にアクセスするために、水路に橋が架かっていますが、この橋は所有者側が申請し許可を得て設置した物で、所有者が維持・管理する物になります。 2 水路の利用権については、後日、書面にて回答致します。 (令和7年3月13日聴取)
■B (Aの妻兼物件4建物共有者)	1 本件各建物内には動産類が残されています。必要な物はすべて持ち出す予定です。 2 物件4建物、物件2附属建物符号1には雨漏り跡があります。 3 物件2主たる建物及び附属建物符号2の倉庫側には、その内側にこれらの建物の外枠とだいたい同じ広さの保温庫が設置されています。これらは、建物を建てた後にパネルを組み合わせて設置した物ですので、取り外そうと思えば取り外すことができる物です。 (令和7年3月27日聴取)

(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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、3枚目及び4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 水路の利用について阿見町から得た回答は以下のとおりである。
 - (1) 水路の利用関係：
水路上を通路として45.5㎡占有（行政財産使用許可）
 - (2) 利用するにあたって必要となる額：
6,440円／年（現状のまま使用した場合）
 - (3) 新たに所有者となる方へ伝えたいこと：
 - ・当該行政財について、令和7年3月31日で許可期限が終了するため、原状回復または更新（承継）が必要となる。
 - ・更新（承継）した場合、使用者は通路に起因する事故や第三者への影響については、自己の責任により解決する必要がある。
 - ・行政財産の許可についてはやむを得ない理由を必要とするため、通路をもう一本かけるといった許可は原則できない。
 - ・通路を広げたい場合などは必要性や施工方法などについて協議のうえ、許可が必要となる。
 - ・行政財産使用許可については、3年ごとの更新、毎年の使用料の納付が必要となる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3 月 5 日(水)	当 庁	阿見町に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 3 月 5 日(水) 15:30-16:00	物件所在地	■物件確認 ■外観写真撮影
令和7年 3 月 6 日(木) 13:10-13:20	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 3 月 12 日(水) 12:30-12:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 3 月 13 日(木) 11:50-12:00	阿見町役場	■役場職員との面談 ■照会書面交付 (回答あり)
令和7年 3 月 27 日(木) 09:40-11:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
(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 目的物件には、立会人 を伴って立ち入った。 ☐ 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

縮尺 1 : 500

写真撮影位置方向



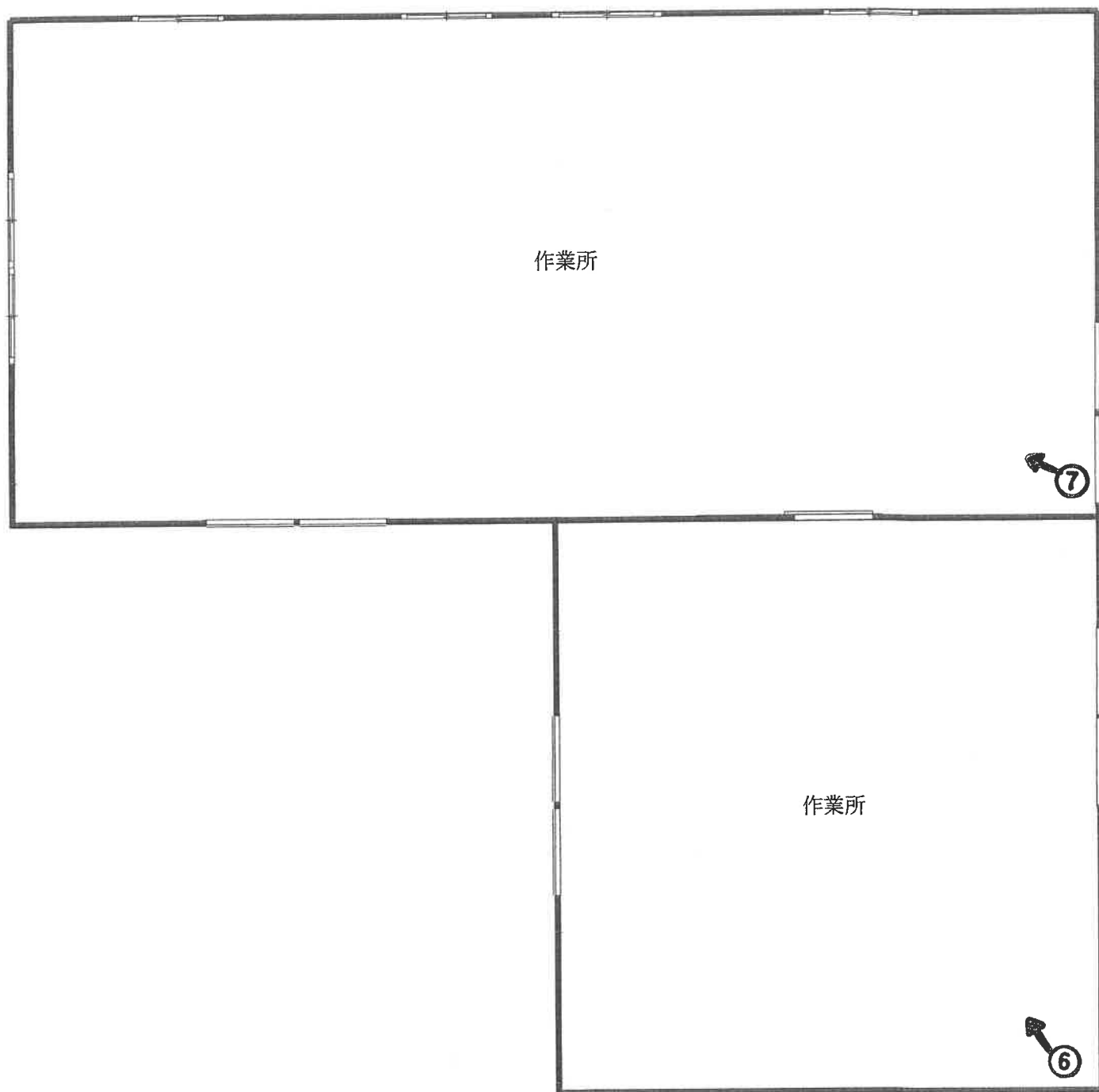
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

←○写真撮影位置方向



物件2
主である建物
作業所



1階 床面積 234.91㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(9 枚目)

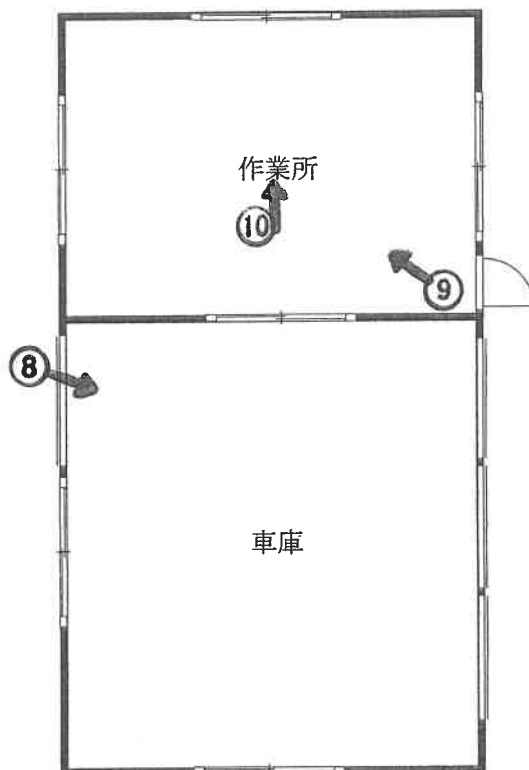
間取図

物件2

附属建物 符号1

車庫・作業所

←○写真撮影位置方向



1階 床面積 54.65㎡

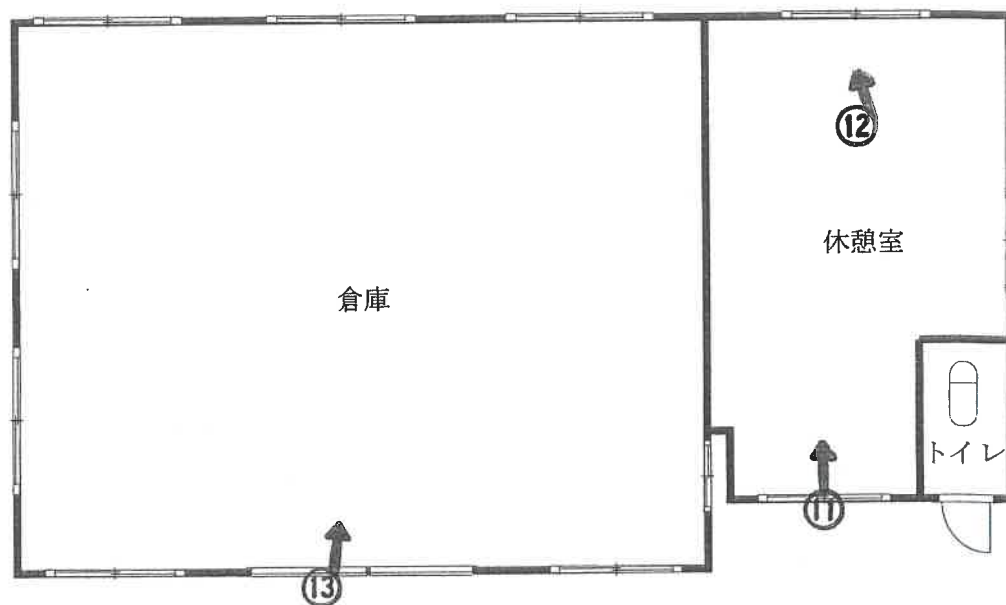
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(10枚目)

間 取 図

物件2
附属建物符号2
倉庫

←○写真撮影位置方向



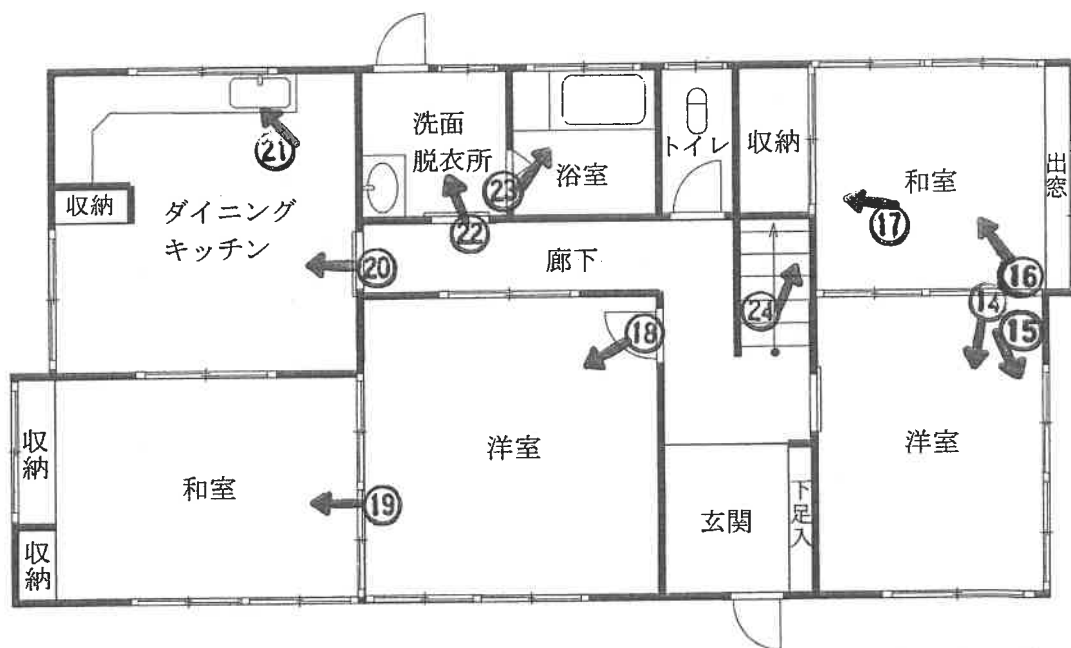
1階 床面積 91.07㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

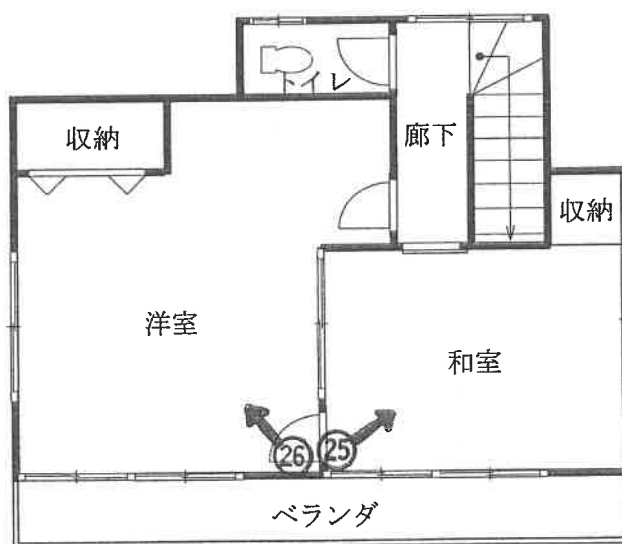
間取図

←○写真撮影位置方向

物件4 居宅



1階 床面積 92.50㎡



2階 床面積 43.00㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(12枚目)



①



②

物件2
主たる建物



③

物件2
附属建物
符号1



④

物件2
附属建物
符号2



⑤

物件4建物



⑥

物件2
主たる建物
内



⑦



⑧

物件2
附属建物
符号1内



⑨



⑩

雨漏り跡



⑪

物件2
附属建物
符号2内



⑫



⑬



⑭

物件4建物
内



⑮

床の損傷



⑯



⑪
雨漏り跡



⑫



19



20



21



22



㉓



㉔

壁の損傷

(24 枚目)



25



26

令和 7年（ケ）第 9号
令和 7年 3月 5日 受 命
令和 7年 3月27日 現地調査
令和 7年 4月15日 評 価
令和 7年 4月21日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,680,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,570,000円
物件2（建物）	金 4,850,000円
物件3（土地）	金 1,490,000円
物件4（建物）	金 960,000円
物件5（土地）	金 1,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・3・5の土地価格は物件2・4の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2・4の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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり
	符 種 構 床面	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床面	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	

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, 5）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「荒川沖」駅の東方約5.1km（道路距離） 関東鉄道「県立医療大学」バス停の南方約500m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所等が混在する地域	
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 蔽 率 容 積 率	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1・3・5 地積 : 1,970.98㎡ 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 間口奥行: 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	南東側約4.3m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当) ※上記町道とは水路を介して接面している（特記事項①参照）。	
土地の利用状況等	物件2建物及び物件4建物の敷地として利用されている。 (物件2建物の法定地上権は成立しない。物件4建物の法定地上権は考慮する。) 建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲について、物件2建物は物件1・5土地の全部及び物件3土地の一部に対して、物件4建物は物件3土地の一部に対して、各々及ぶものとして評価を行う。 ※物件3土地に対する敷地範囲は、物件2附属建物符号1及び物件4建物の建築面積で按分してそれぞれ以下の通りとした。 (3-イ) 物件2建物の敷地・・・約184.18㎡ (3-ロ) 物件4建物の敷地・・・約311.75㎡	
供給処理施設	上水道: なし※ ガス配管: なし 下水道: なし ※阿見町上下水道課によると南東側町道に上水道の本管があるとのことである。 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

特 記 事 項	①本件土地と南東側町道との間の水路上に通路を設置しているが、阿見町より以下の水路占用の許可を得ている。 水路の利用関係：水路上を通路として45.5㎡占用（行政財産使用許可） 利用するにあたって必要となる額：6,440円/年 使用期間：令和4年4月1日から令和7年3月31日まで なお、許可期限が終了するため、原状回復または更新（承継）が必要となる。詳細は阿見町都市整備課にご確認下さい。 ②宅地化の経緯について（県南県民センター建築指導課に聴取） 市街化調整区域内に位置し建物の建築に当たっては原則として都市計画法の許可を要する。本件土地は建物の敷地として利用されているが、農家住宅（農業用作業場）の用途で許可不要の開発行為として建築された経緯があるとのことである。 なお、新たな所有者が使用する場合においても用途が限定されるため、詳細は関係各所においてご確認下さい。 ③埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、「三ヶ尻遺跡」に隣接しているため、建築等に当たっては照会が必要となる。詳細は阿見町役場生涯学習課にご確認下さい。 ④目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成18年 1月23日新築 約19年 約6年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 作業所 間取り 間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	本件建物所有者が作業所として利用している。	
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：平成16年10月12日、第H16確認建築県南総合00616号 ・検査済証：平成18年2月3日、第H17確済建築茨城県-01321号 ②内部には建物とほぼ同じ広さの保温庫が存する。	

(附属建物 1)

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(登記記載) 平成 3年月日不詳新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし、クロス貼 天 井 仕上なし、化粧石膏ボード 床 土間コンクリート、塩ビシート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明 である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 車庫・作業所 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が車庫・作業所として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ②作業所部分の天井にシミが確認された。

(附属建物2)

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(登記記載) 平成15年月日不詳新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明 である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が倉庫として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ②建物内部には倉庫部分とほぼ同じ広さの保温庫が存する。

(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) 平成元年 3月20日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼、塗壁 等 天 井 クロス貼、化粧合板 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅(空き家)として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:昭和63年9月19日、阿第320号 ・検査済証:記録なし ②経年に応じた老朽化が認められるほか、1階和室天井にシミが確認された。

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, 3-イ, 3-ロ, 5）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	12,100	0.76	979.08	0.90	8,100,000
3-イ	12,100	0.76	約184.18	0.90	1,520,000
3-ロ	12,100	0.76	約311.75	0.90	2,580,000
5	12,100	0.76	495.97	0.90	4,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 阿見-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/78.4 = 12,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲2.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：規模▲20 間口狭小（水路占用）▲5

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 建物価格（物件 2, 4）

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	234.91	0.19	6,690,000

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：234.91㎡

ウ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)÷0.19

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	150,000	54.65	0.04	330,000

オ 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。

カ 現況延床面積：54.65㎡

キ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数25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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)÷0.04

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
2	150,000	91.07	0.11	1,500,000

ケ 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。

コ 現況延床面積 : 91.07㎡

サ 現 価 率

経過年数22年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数3年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数3年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.11

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
2	6,690,000	1,830,000	8,520,000

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	195,000	135.50	0.04	1,060,000

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 : 135.50㎡

ウ 現 価 率

経過年数36年、経済的全耐用年数25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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.04

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、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

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	8,100,000	0.10	使用借権	810,000
3-イ	1,520,000	0.10	使用借権	150,000
3-ロ	2,580,000	0.35	法定地上権	900,000
5	4,100,000	0.10	使用借権	410,000

② 内訳価格及び一括価格

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	8,100,000	-810,000		0.70	0.70	3,570,000
2	8,520,000	+1,370,000	1.00	0.70	0.70	4,850,000
3-イ	1,520,000	-150,000		0.70	0.70	670,000
3-ロ	2,580,000	-900,000		0.70	0.70	820,000
4	1,060,000	+900,000	1.00	0.70	0.70	960,000
5	4,100,000	-410,000		0.70	0.70	1,810,000
一括価格（合計）						12,680,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家住宅（農業用作業場）として需要者が限定されることによる市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 阿見-12

所 在：稲敷郡阿見町大字吉原字中内802番
地 目：宅 地
価 格：9,500円／㎡
位 置：JR常磐線「荒川沖」駅の南東方約7.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：1,058㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側4m町道
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅が散在する農家住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原

地 番 4 6 7 6 番 4

地 目 宅地

地 積 9 7 9 . 0 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 4、4 6
7 6 番地 2 6、4 6 7 6 番地 2 4

家屋 番号 4 6 7 6 番 4

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 3 4 . 9 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、作業所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 1 . 0 7 平方メートル

所有者 有限会社倉持農園

物 件 目 録

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原 4 6 7 6 番地 2 4
家屋 番号 4 6 7 6 番 2 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 5 0 平方メートル
2 階 4 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

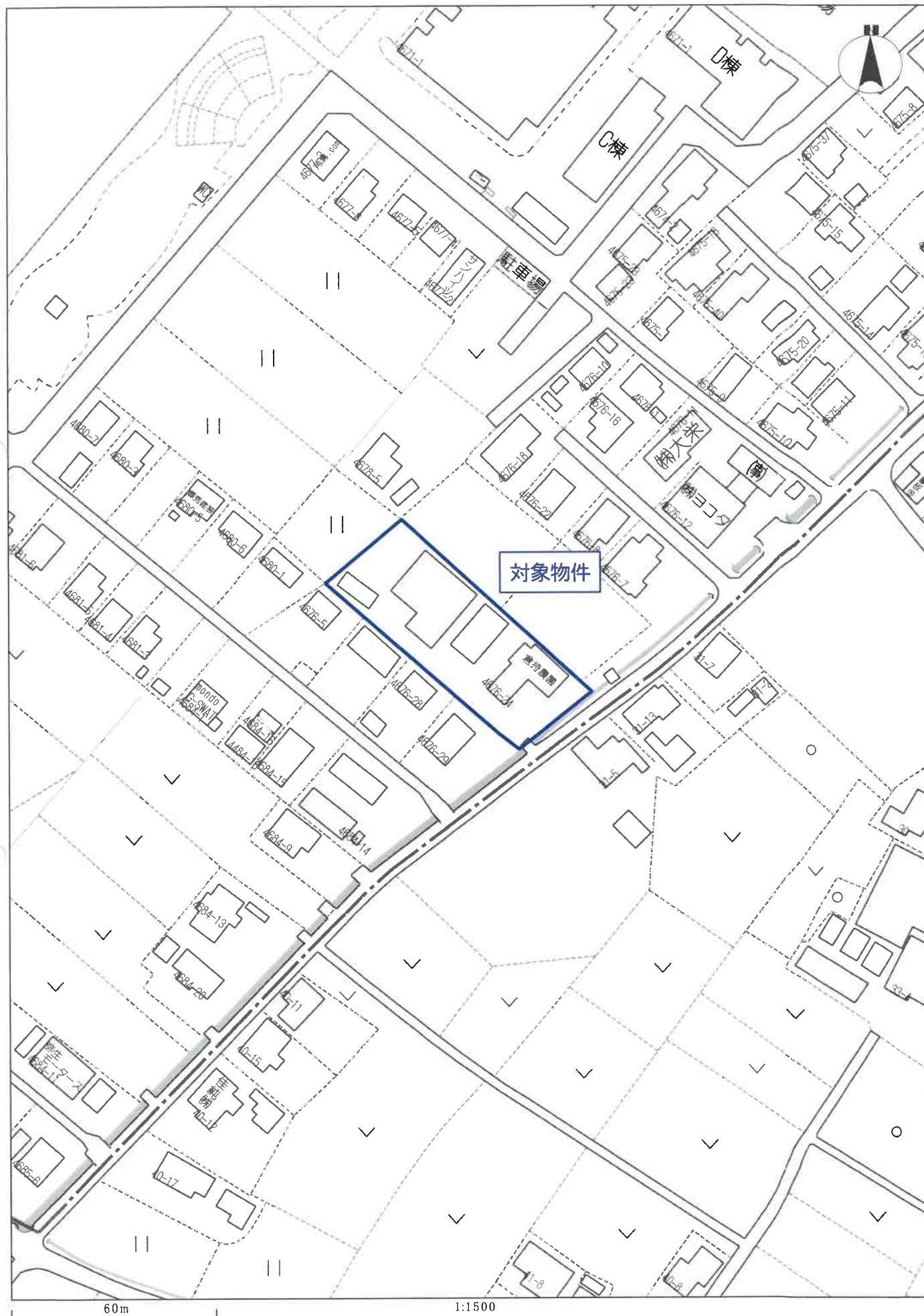
5 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原
地 番 4 6 7 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 7 平方メートル

所有者 A

物件位置図



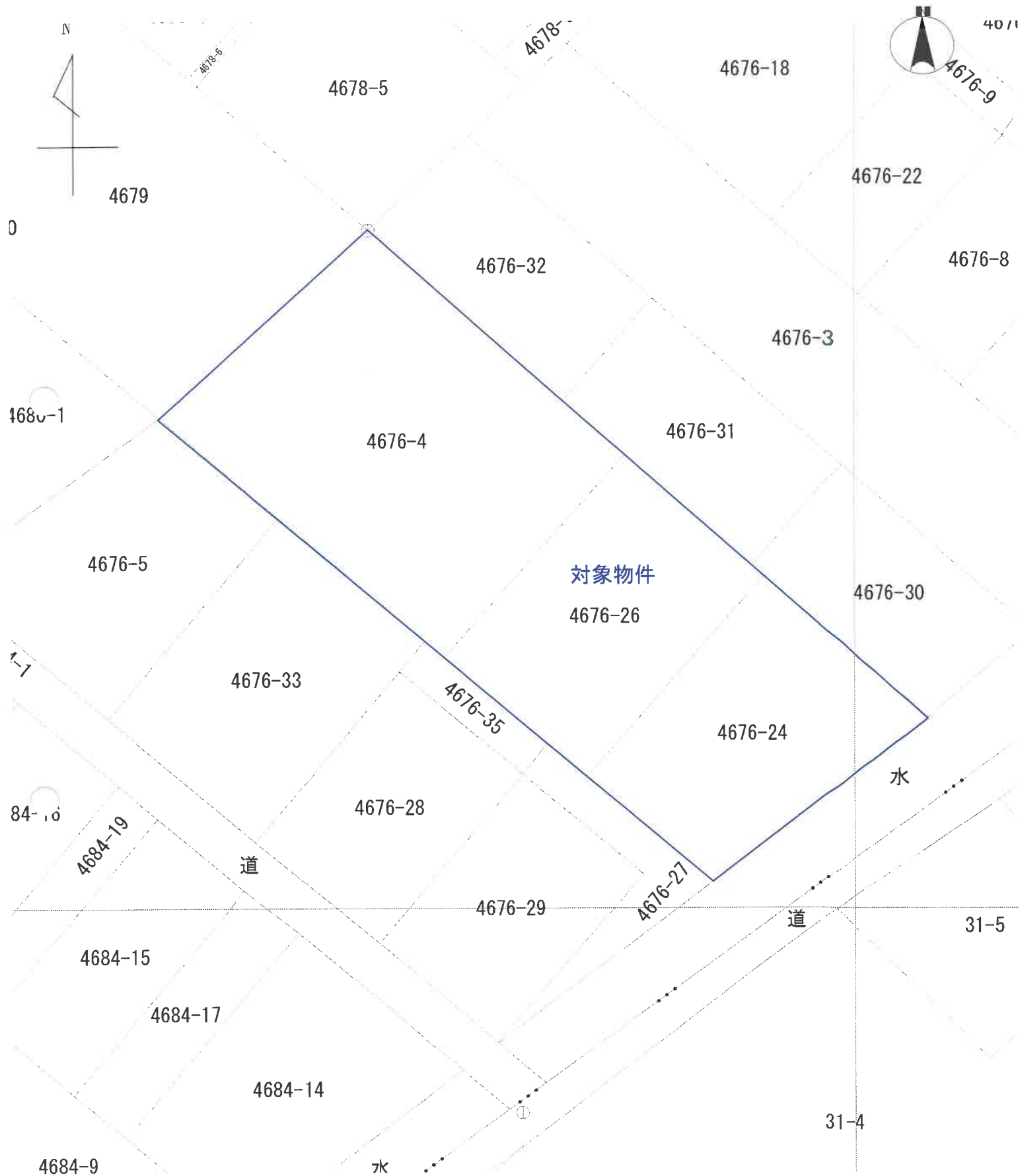
地理院地図（電子国土web）



60m

1:1500

地図(法第14条第1項)写



縮尺 500分の1

登記年月日：昭和63年4月28日

整理番号 003672

前 4676-4 棟

地 番 4676-4, -24

図形測量図
地積測量図
地積測量図

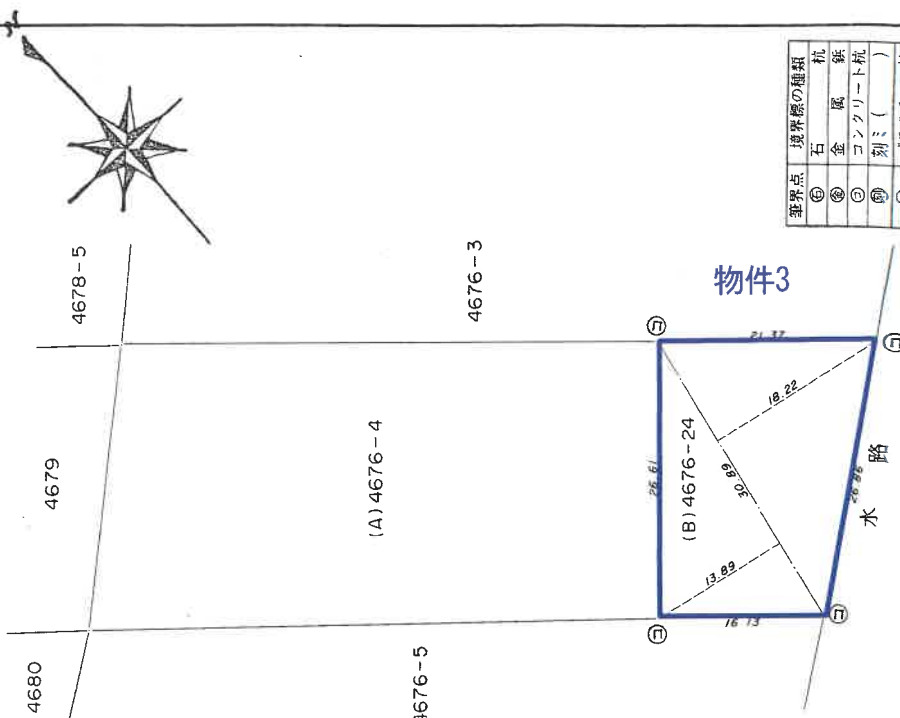
土地の所在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原

M31-1
M31-2

(B) 4676-24
1) 30.890 X 18.220 = 562.815800
2) 30.890 X 13.890 = 429.062100
TOTAL 991.877900
1/2 495.9389500

(A) 4676-4
1971.00000000
サツメメント 495.9389500
= 1475.06105000

地積測量図写



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	風
④	鉄
⑤	コンクリート杭
⑥	刻ミ ()
⑦	プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

昭和63年4月27日作製

563.4.28

作製者 土地調査家

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

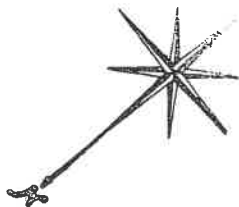
登記年月日：平成4年11月4日

整理番号 003675

前 4676-4 後 4676-4, -26
地 番
土地の所在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原

地積測量図写

M31-1



(B) 4676-26
1) 32.470 X 15.180 = 492.894600
2) 32.470 X 15.370 = 499.063900
TOTAL 991.958500
1/2 495.9792500

(A) 4676-4
1475.06105000
ハンチメント
= 495.9792500
979.08180000

物件5

境界点	境界線の種類
①	石
②	金、風、紙
③	コンクリート杭
④	刻ミ ()
⑤	プラスチック杭

作製者

士地調査士
家屋調査士

平成4年10月29日作製

申請人

縮尺

1/500

(家屋調査士会印)

114.11.4

登記年月日：平成18年3月13日

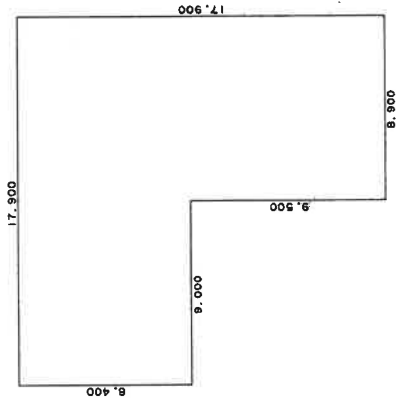
整理番号 002140
各階平面図

建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号 4676-4

建物の所在 稲敷郡阿見町大字阿見字阿見原4676番地4, 4676番地26, 4676番地24

(主) 1 階

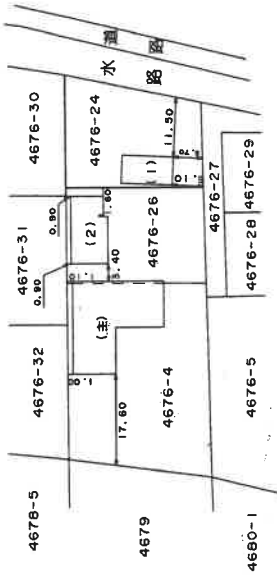
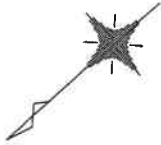


求 積 表

8.400 x 9.000 =	75.600000
17.900 x 8.900 =	159.310000
合 計	234.910000
床面積	234.91 ㎡

建物図面・各階平面図写

平成18年3月23日登記 (尺源約)



物件2



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

日 年 月 2月23日 作製

土地調査士
家屋

作製者

(日 縮尺 1/2)

H18.3.13

登記年月日：平成18年3月13日

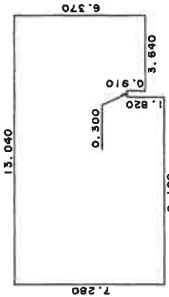
整理番号 002141
各階平面図

建物図面 2/2
各階平面図

家屋番号 4676-4

建物の所在 船橋市阿見大字阿見字阿見原4676番地4, 4676番地26, 4676番地24

(附2) 1階

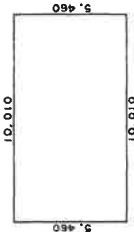


求積表

7.280 x 9.100 =	66.248000
5.460 x 0.300 =	1.638000
6.370 x 3.640 =	23.186800

合計 91.072800
床面積 91.07 m²

(附1) 1階



求積表

5.460 x 10.010 = 54.654600

床面積 54.65 m²

建物図面・各階平面図写

作製者

土地調査士
家屋調査士

日 年 月 2月23日 作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調増12)

(最調増)

H18.3.13

登記年月日：平成1年6月30日

整理番号

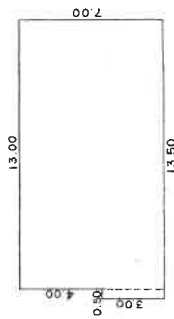
002151 各階平面図

家屋番号 4676-24

建物図面 各階平面図

建物の所在 檜敷郡阿見町大字阿見字阿見原4676番地24

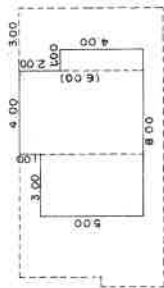
求 積



1 階

3.00	m	×	0.50	m	=	1.5000	m ²
13.00		×	7.00		=	91.0000	
計						92.5000	

床面積 92.50 m²



2 階

5.00	m	×	3.00	m	=	15.0000	m ²
6.00		×	4.00		=	24.0000	
4.00		×	1.00		=	4.0000	
計						43.0000	

床面積 43.00 m²

物件4

4676-3

4676-4

4676-24

4676-5

建物図面・各階平面図写

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(作製)

土地調査士

家屋

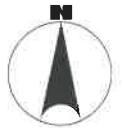
作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H1・6・30

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

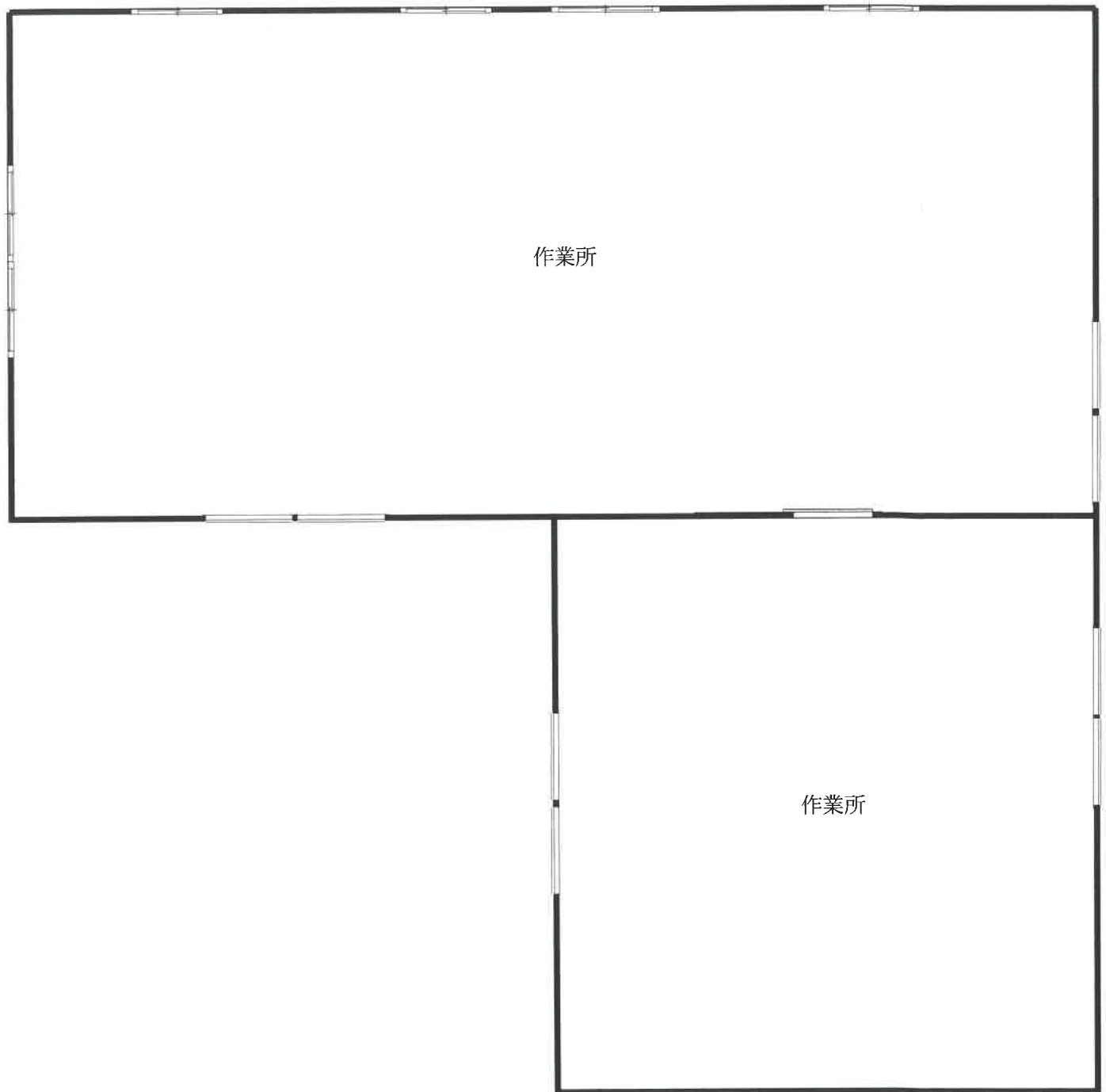


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図



物件2
主である建物
作業所



1階 床面積 234.91㎡

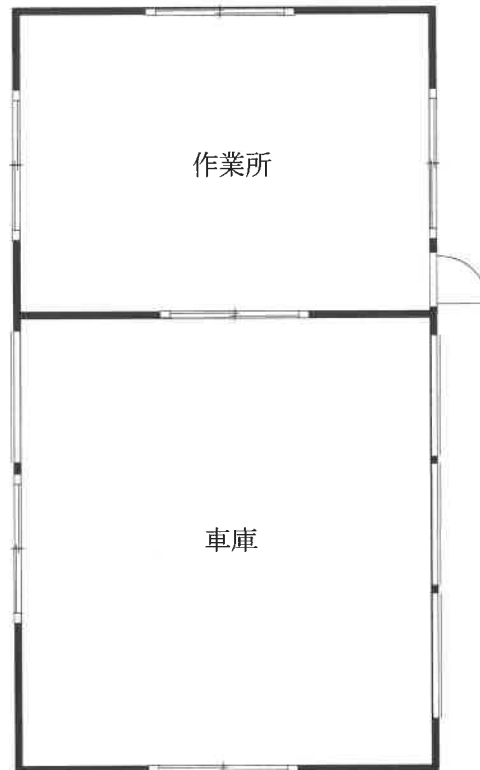
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件2

附属建物 符号1

車庫・作業所

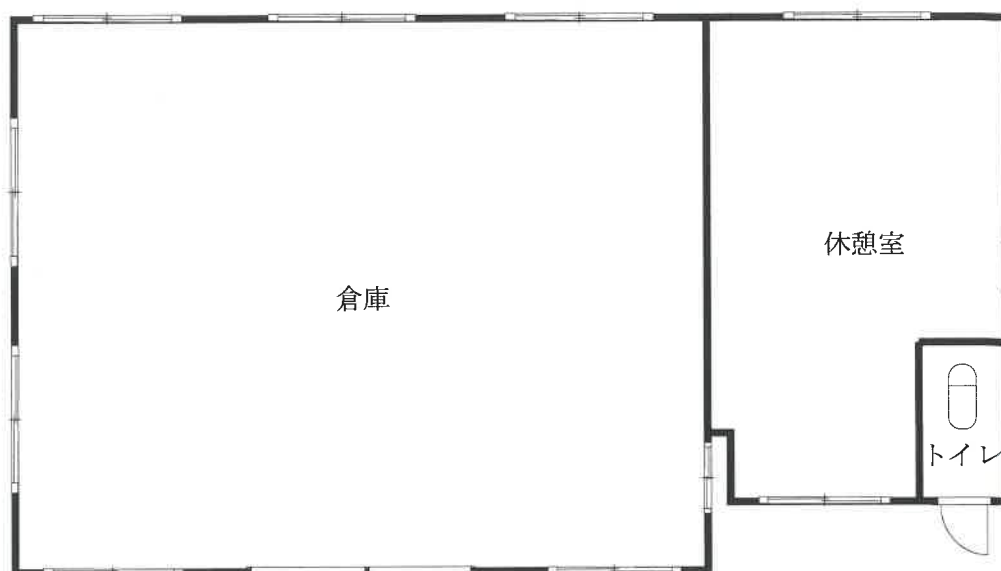


1階 床面積 54.65㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件2
附属建物符号2
倉庫



1階 床面積 91.07㎡

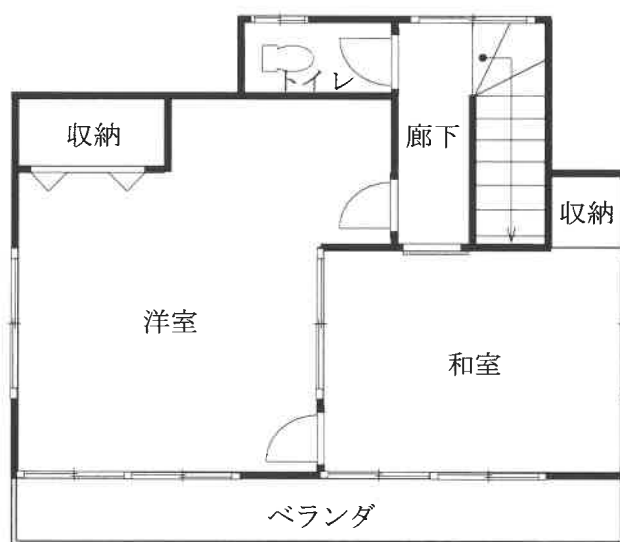
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

物件4 居宅



1階 床面積 92.50㎡



2階 床面積 43.00㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。