

令和6年(ヌ)第41号
令和7年(ヌ)第9号

閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件は、令和6年(ヌ)第41号事件(物件1、2)と令和7年(ヌ)第9号事件(物件3、4)を一括売却するものです。

物件番号は次のとおりとなります。(現況調査報告書及び評価書も同様に読み替えて下さい。)

- ・令和6年(ヌ)第41号の物件1、2 ⇒ **併合後の物件番号1、2**
- ・令和7年(ヌ)第9号の物件3、4 ⇒ **併合後の物件番号3、4**

よって、入札の際に記載する事件番号等は

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 事件番号→令和6年(ヌ)第41号
令和7年(ヌ)第9号・ 物件番号→1～4 |
|---|

となりますので、ご注意ください。

なお、一括での価格は**令和7年(ヌ)第9号事件の評価書**を
ご覧ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 9 月 14 日から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	24,376	2,075
1	1,130,000				
2	970,000				
3	20,000				
4	30,000				

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 5 6

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 4 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1 3 3 9 番地 5 6

家屋 番号 1 3 3 9 番 5 6

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 4 0

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 4 8

令和 6年(ヌ)第 41号
令和 7年(ヌ)第 9号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月25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1～4】

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】

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3, 4】

本件各土地は生活道路として使用されている。

《 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 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1 3 3 9 番地 5 6
家屋 番号 1 3 3 9 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 4 9 . 0 3 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 4 8

令和 6 年 (又) 第 4 1 号
令和 7 年 (又) 第 9 号

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 1

令和 6 年（ヌ）第 41 号
令和 7 年 1 月 6 日受理
令和 7 年 2 月 12 日提出
（評価人 河村 直行）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

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 | 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 |
| | 地 番 | 1 3 3 9 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 4 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1 3 3 9 番地 5 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 9 番 5 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 0 3 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 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	カーポート(工作物)1基が存在する。		
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	全体に経年劣化が進行しており、床板の軟弱化や雨漏りによる天井の破損(2階部分)などが認められる。		
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
(2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) 新築 (又は購入) 以降の増改築はありません。 (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。 (5) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。 2 庭に設置したプレハブハウスは、現在物置となっています (以前は事務所等として利用)。 3 床板が弱っていて歩行するとブカブカと沈みます。 4 強雨の際には雨漏りが生じることがあります。 5 先の東北地方太平洋沖地震でも瓦が落ちるなどの被害はありませんでしたので、建物の構造に関わるような故障不具合はないと思います。 また、給排水など生活関連設備についても設備業という仕事柄適宜補修をしていますから大きな問題はないはずです。 【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
(3 枚目)

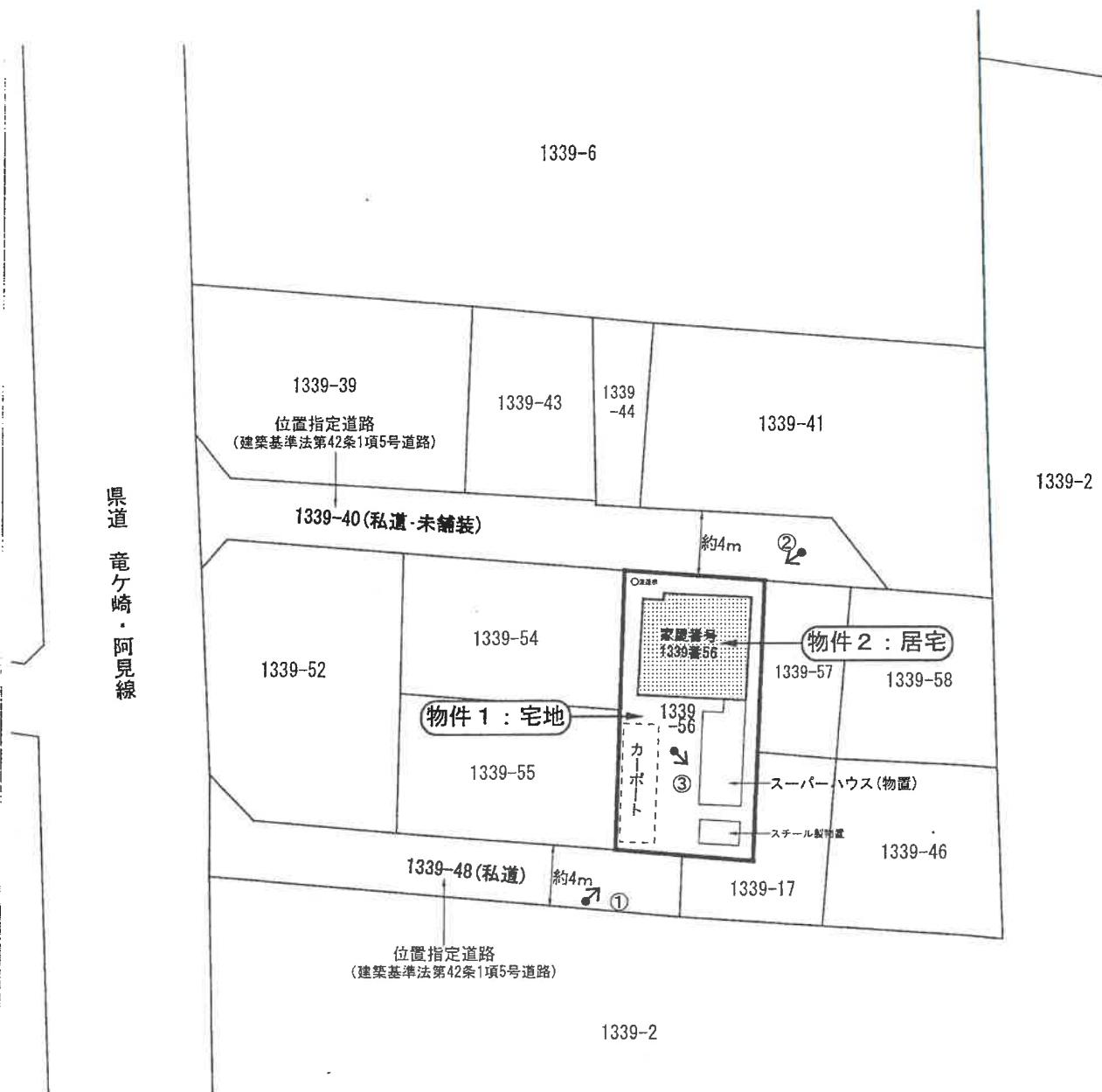
執行官の意見

- 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、2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
(4 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1月6日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年1月9日(木) 10:30-10:45	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年1月10日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年1月28日(火) 10:15-11:10	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
(5 枚目)



※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。

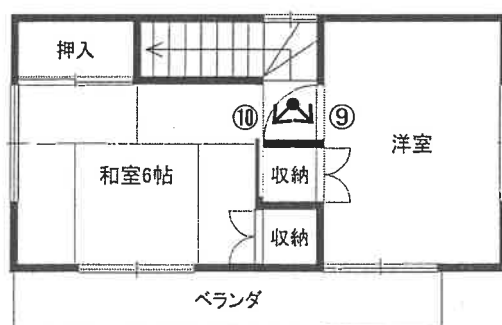
建物間取略図

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 49.03㎡



【2階】 登記床面積: 26.49㎡



※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。

(7 枚目)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8





写真9

雨水の浸入
箇所



写真10

天井の剥離

令和 7 年 (ヌ) 第 9 号
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 7 年 4 月 **25** 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 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 5 6

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 4 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1 3 3 9 番地 5 6

家屋 番号 1 3 3 9 番 5 6

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 4 0

地 目 公衆用道路

地 積 1 9 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

地 番 1 3 3 9 番 4 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 3 8 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1

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, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件3, 4)		
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 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している。 物件3及び4の土地は生活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	本土地上にカーポート、スーパーハウス(動産)、スチール製物置が設置されて(置かれて)いる。		
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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ 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 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

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)	1 本件建物は私が私の弟とともに居宅として使用しています。物件1土地を含め、第三者が使用しているところはありませんし、弟から賃料を受けてもいません。 2 物件3及び4の土地は近隣の方の生活道路として使用されています。 3 本件各土地について、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。 4 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 5 物件1土地上に設置されているスーパーハウスは、以前は事務所等として使用していましたが、現在は単に物置として使用しています。なお、看板に屋号が記載されて掲げられていますが、この屋号は私が個人事業として使用しているもので、法人登記はしてません。 6 本件建物内での不具合としては、床板が弱っていて歩行する際に沈むところがあります。 7 また、2階の2部屋には、いずれにも天井部分に雨漏り跡があります。 8 ベランダも腐食していて使用できません。 9 なお、東日本大震災の際でも瓦が落ちるなどの被害はありませんでしたので、建物の構造に関わるような故障や不具合はないと思います。 10 また、給排水など生活関連設備についても、設備業という仕事柄適宜補修していますので、大きな問題はないはずです。 (令和7年4月10日及び15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
 (4 枚目)

執行官の意見

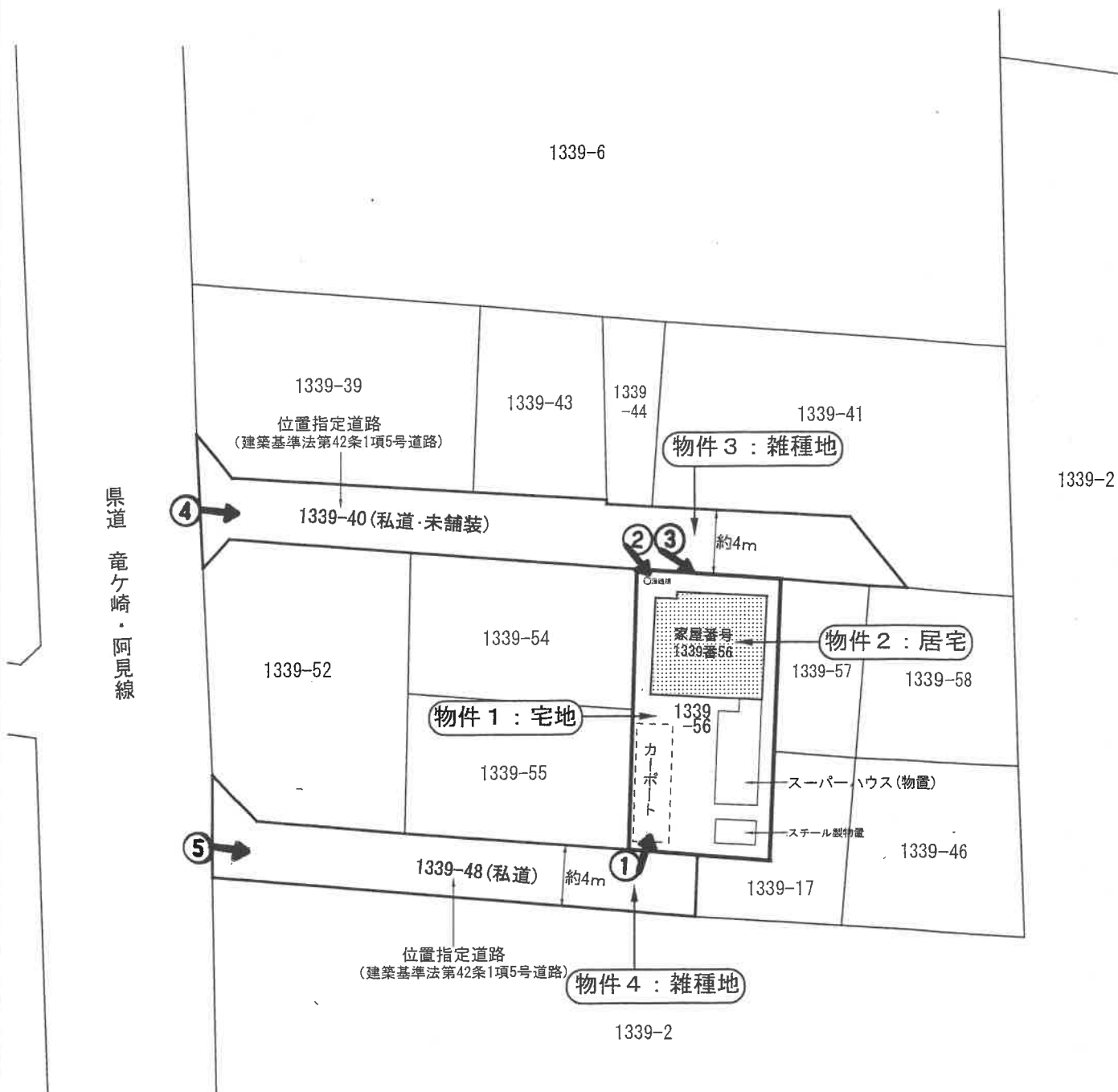
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内では、所有者の陳述のとおりの不具合が見受けられた。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 4 月 8 日(火)	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 4 月 10日(木) 09:00-09:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 関係人聴取 ☒ 外観写真撮影
令和7年 4 月 15日(火) 12:45-13:10	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 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



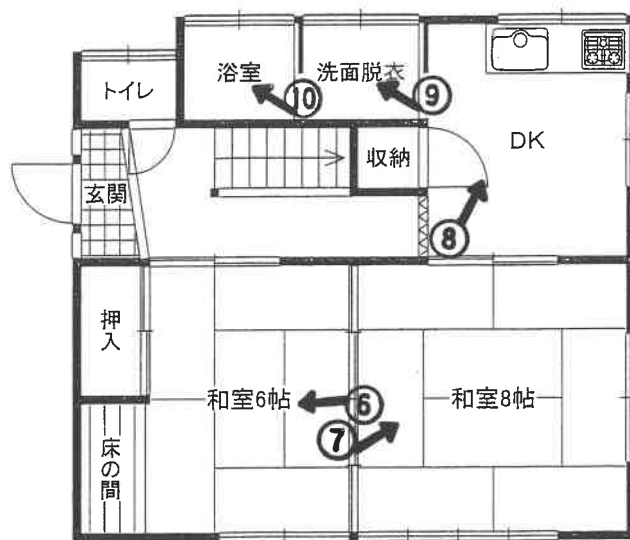
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

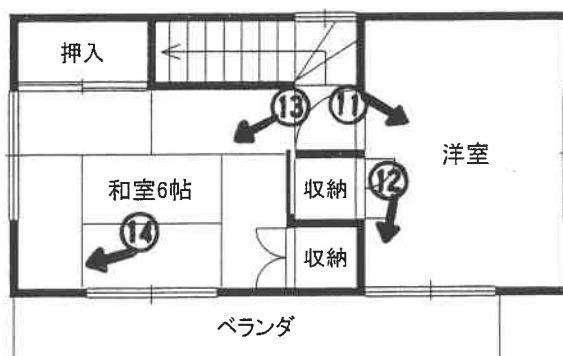
物件番号2: 居宅



【1階】 登記床面積: 49.03㎡



【2階】 登記床面積: 26.49㎡



※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。

(8 枚目)



①



②

軒の損傷



③
フェンスの
損傷



④

⑤



⑥





⑦



⑧

⑨



⑩





⑪



⑫

雨漏り跡



⑬



⑭

雨漏り跡

令和7年（ヌ）第 9 号
令和7年 4月 8日 受 命
令和7年 4月15日 現地調査
令和7年 5月23日 評 価
令和7年 5月29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

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,130,000 円
物件 2 (建物)	金 970,000 円
物件 3 (土地)	金 20,000 円
物件 4 (土地)	金 30,000 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 (土地)の内訳価格は物件 2 (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 (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き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 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	雑種地
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- 1 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1 3 3 9 番地 5 6
家屋番号 1 3 3 9 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 0 3 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 0 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1
- 4 所 在 稲敷郡阿見町大字若栗字西神田
地 番 1 3 3 9 番 4 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 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	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「荒川沖」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約7km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「嘉平塚」停留所 南東方 約60m	
付近の状況	戸建住宅とアパート等が混在する県道背後の一般住宅地域。 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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約9m、奥行約18m、規模165.43㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 南側(正面)で幅員約4mの私道(物件4)、北側(背面)で幅員約4mの私道(物件3)にそれぞれ接面する二方路地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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	道路の種類：私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）	
	幅員・系統：約4m 系統及び連続性は劣る（行き止まり）	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：背面道（北側 幅員約4m未舗装私道）あり	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり (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2建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	土地上にスーパーハウス、スチール製物置等が存する。(土地建物位置関係図参照)	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件3，4）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「荒川沖」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約7km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「嘉平塚」停留所 南東方 約60m	
付近の状況	戸建住宅とアパート等が混在する県道背後の一般住宅地域。 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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 特になし
画地条件 （形状・規模等）	【物件3】 幅員約4m、延長約45m、規模190㎡（登記地積） 【物件4】 間口約4m、延長約32m、規模138㎡（登記地積） 両物件ともに西側で幅員約10mの県道に接続し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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：県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約10m 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：なし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
土地の利用状況等	【物件3】 共用・共有の私道敷であり、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路（位置指定道路）。 【物件4】 共用・共有の私道敷であり、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路（位置指定道路）。	
特記事項	① 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定 ・物件3：昭和53年7月8日付、竜土木指令 第403号 ・物件4：昭和54年11月10日付、竜土木指令 第822号 ② 評価(売却)対象持分 ・物件3：7分の1 ・物件4：3分の1	

3. 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：昭和55年 6月 2日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約45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・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根：セメント瓦、金属板 外 壁：カラー鉄板貼、一部、モルタル塗 等 内 壁：プリント合板貼、ジュラク壁、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：外部従物（カーポート）あり
床面積（現況）	1階 49.03㎡ 2階 26.49㎡ 延 75.52㎡ ※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：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	本件所有者が居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	建築後約45年が経過しており、壁面のひび割れ等の経年劣化（自然損耗）のほか、床面の腐朽等、建物内部は全体的に損傷箇所が多く、雨漏りによる天井板の破損（2階部分）等も見られ、老朽化が相当に著しく、今後、居住用建物として継続して利用するためには相応の補修等を要する状態にあり、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。 なお、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。

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）

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
1	19,200	1.030	165.43	0.900	2,940,000

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：阿見－1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 19,200 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0%（1.000）

◇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）
1.100	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100

イ 個 別 格 差：（画地条件）二方路地 ＋3.0%（1.030）

ウ 地 積：登記数量（地積）を採用

エ 建 付 減 価：地上建物は老朽化しており、建物と敷地との適応の状態等を考慮し、所要の建付減価を行った。

(2) 更地価格（物件3、4）

目的土地の更地価格（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	持 分 エ	更地(持分)価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	19,200	0.050	190	1/7	30,000
4	19,200	0.050	138	1/3	40,000

ア 標準画地価格：前記（1）と同じ

イ 個別格差率

・物件3：私道減価 －95.0%（0.050）

・物件4：私道減価 －95.0%（0.050）

ウ 地 積：登記数量（地積）を採用

エ 持 分：評価対象（共有）持分

(3) 建物価格（物件2）

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
2	193,000	75.52	0.0050	70,000

ア 再 調 達 原 価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・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：45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（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数＋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	2,940,000	0.45	法定地上権	1,320,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)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	2,940,000	-1,320,000	—	1.00	0.70	1,130,000
2	70,000	+1,320,000	1.00	1.00	0.70	970,000
3	30,000		—	1.00	0.70	20,000
4	40,000		—	1.00	0.70	30,000
一 括 価 格 (合計)						2,150,000

ウ 占有減価修正：(物件2・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：阿見－ 1
所 在：稲敷郡阿見町大字若栗字西神田1339番15外
価 格：21,100円／㎡
位 置：J R 常磐線「荒川沖」駅 6.3km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：346㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側 4 m 町道
用途指定等：第 1 種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

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 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 建物間取略図

以 上

物件位置図



(C)2021 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

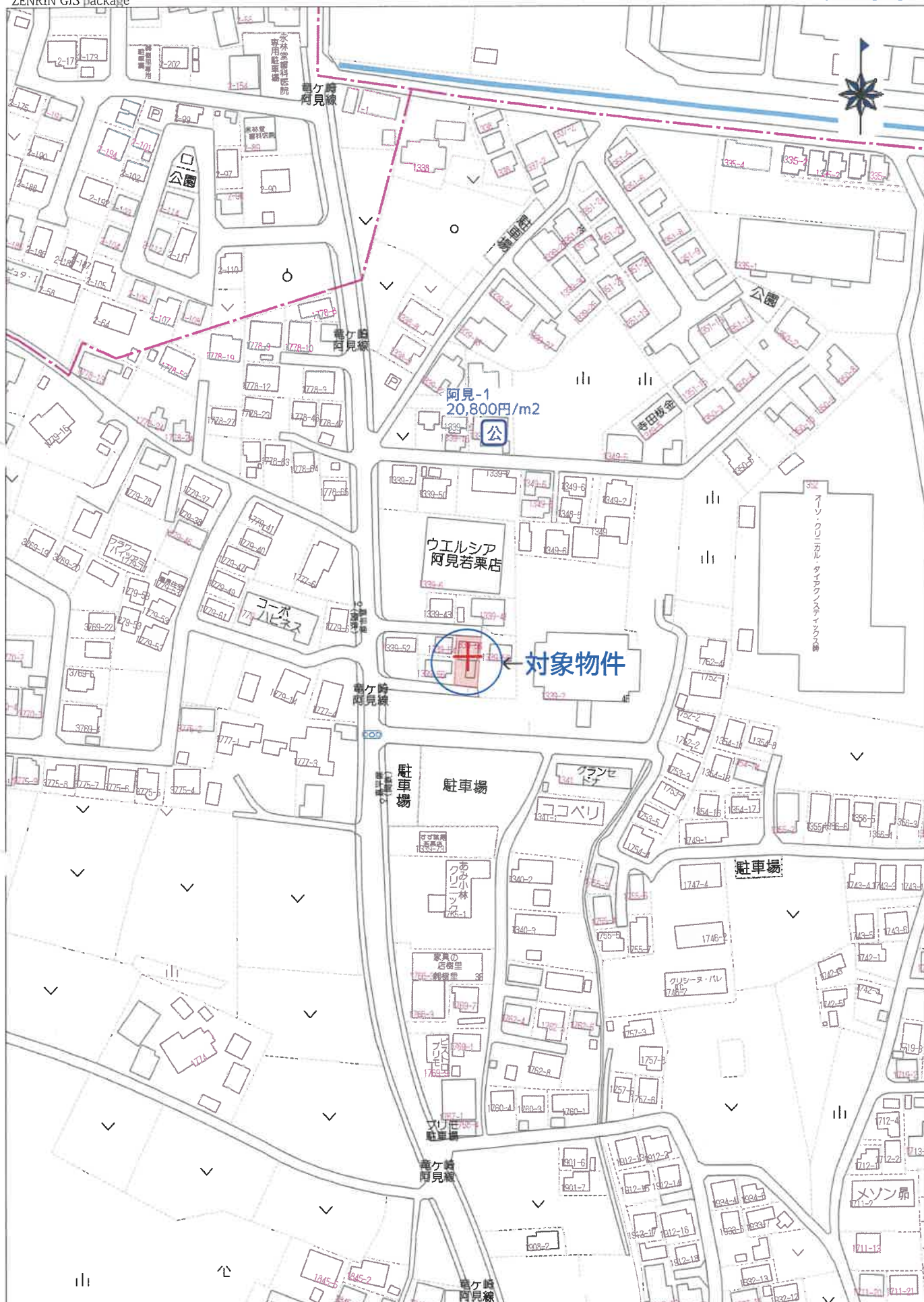
(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

地図上の1センチは約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度13分13秒 北緯 36度 1分16秒

周辺見取図

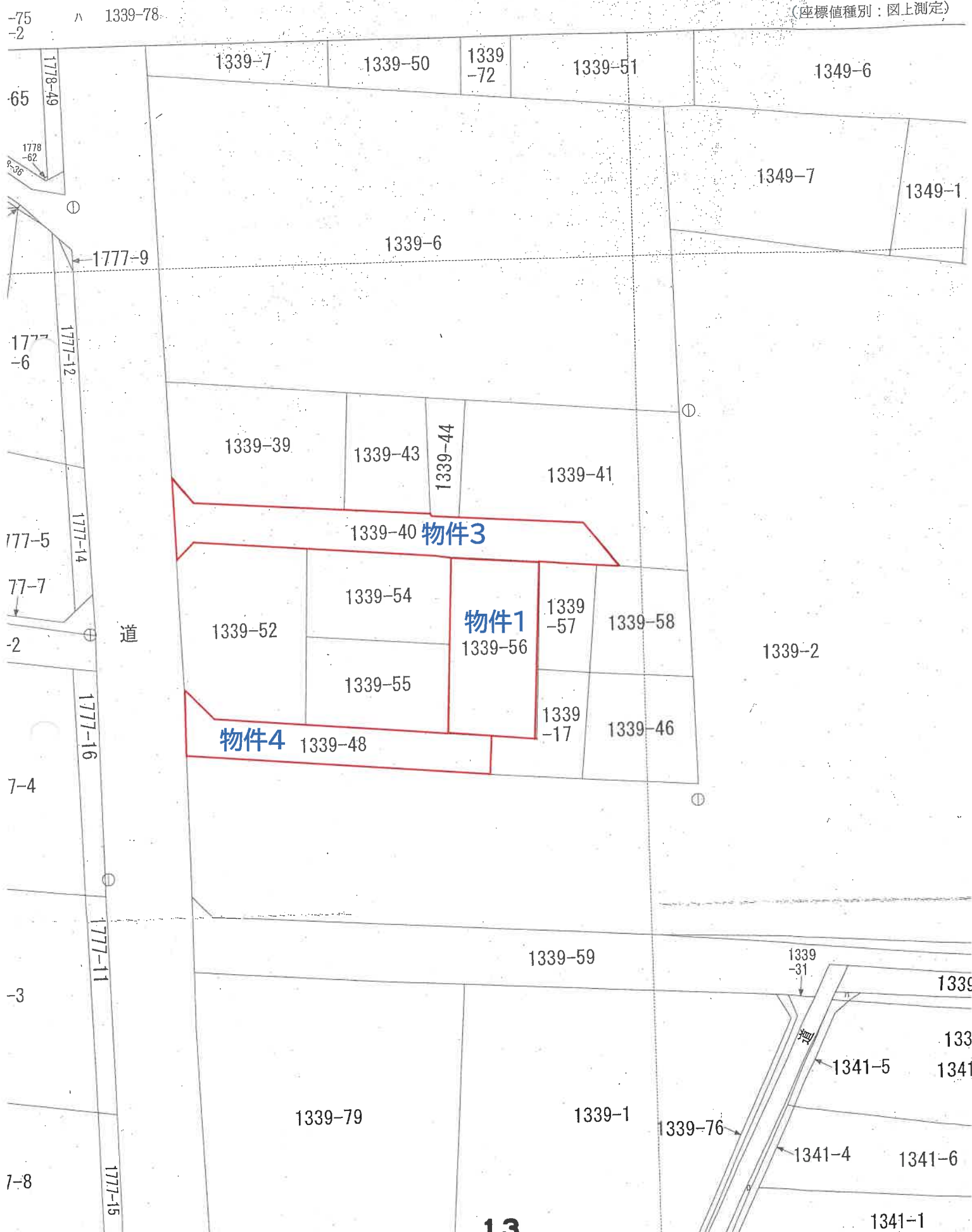
ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package



整理番号 032334

前 1339-17

新

地 番 1339-54, 55, 56, 57

地 積 測 量 図

土地の所在 茨城県稲敷郡阿見町大字若栗字西神田

求 積 計 算

1339-54

$$\begin{aligned} (1) & 17.45 \times 7.58 = 132.2710 \text{ m}^2 \\ (2) & 17.45 \times 7.58 = 132.2710 \text{ m}^2 \\ \text{計} & = 264.5420 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2} & = 132.2710 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1339-55

$$\begin{aligned} (1) & 17.22 \times 7.68 = 132.2496 \text{ m}^2 \\ (2) & 17.22 \times 7.68 = 132.2496 \text{ m}^2 \\ \text{計} & = 264.4992 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2} & = 132.2496 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1339-56

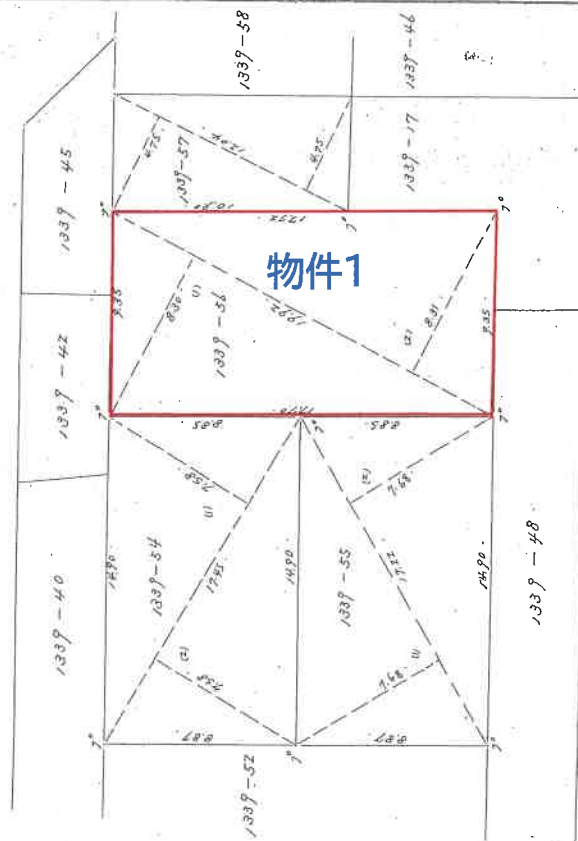
$$\begin{aligned} (1) & 19.92 \times 8.30 = 165.3360 \text{ m}^2 \\ (2) & 19.92 \times 8.31 = 165.5352 \text{ m}^2 \\ \text{計} & = 330.8712 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2} & = 165.4356 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1339-57

$$\begin{aligned} (1) & 12.04 \times 4.75 = 57.1900 \text{ m}^2 \\ (2) & 12.04 \times 4.75 = 57.1900 \text{ m}^2 \\ \text{計} & = 114.3800 \text{ m}^2 \\ \frac{1}{2} & = 57.1900 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

1339-17 残 地

$$\begin{aligned} 552 - 487.1462 & = 64.8538 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



部界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 属 線

製 者 土地調査士
家屋

(茨城県土地家屋調査士会会結)

申 請 人

縮尺

1 / 250

S 55.5.17

管理番号 015816
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1339-56

建物の所在 茨城県稲敷郡阿見町大字若栗字西神田 1339番地56

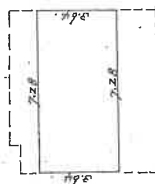
一階



求積計算

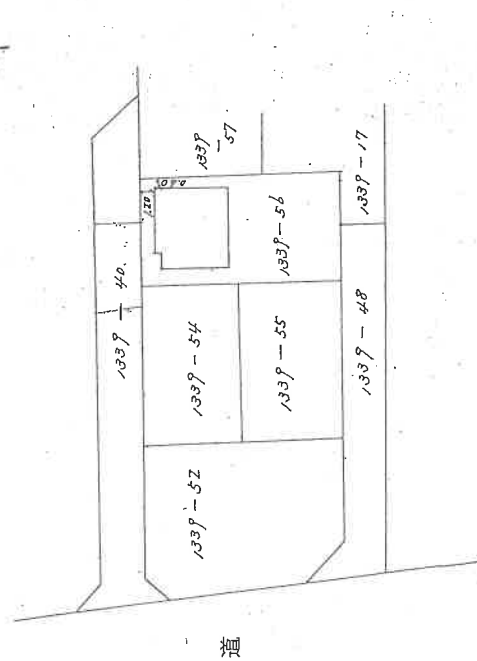
$$\begin{aligned} & \text{m}^2 \\ & 5.92 \times 0.45 = 2.6640 \\ & 7.28 \times 6.57 = 46.9736 \\ & \text{計} = 49.6376 \end{aligned}$$

二階



$$\begin{aligned} & \text{m}^2 \\ & 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \end{aligned}$$

物件2(建物)



道



作製者

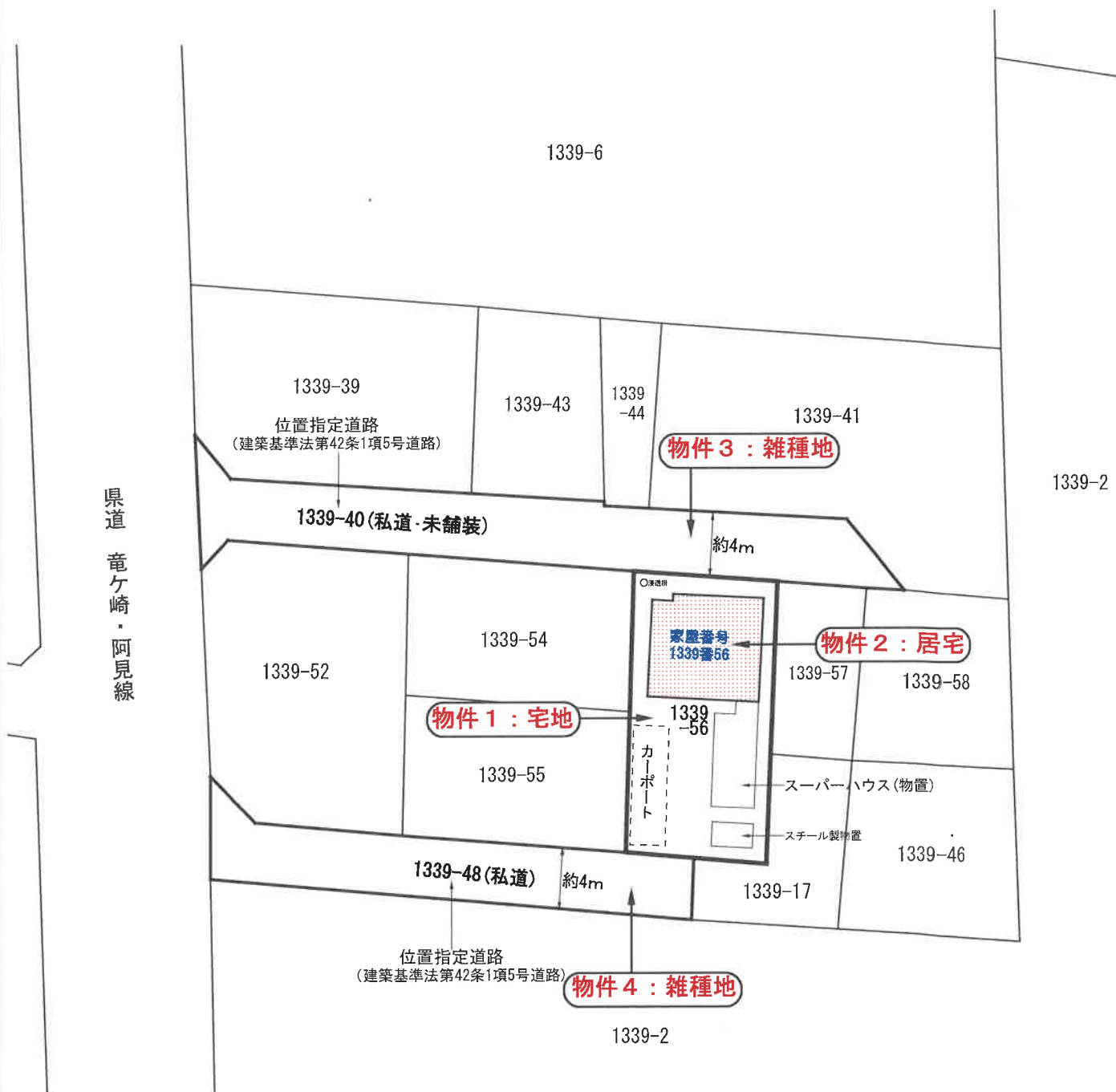
土地調査家

12月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



※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2: 居宅

【1階】 登記床面積: 49.03㎡



【2階】 登記床面積: 26.49㎡

