

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 5 日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 野 沢 宏 樹

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 7 年 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 8 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 9 日から 令和 7 年 10 月 10 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。
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 7 年 9 月 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～4	45,010,000 36,008,000	一括	9,002,000	596,946	127,914
2	25,620,000				
3	10,000				
4	19,380,000				
			</		



物 件 目 録

2 所 在 結城市大字結城字田村内
地 番 8 4 6 6 番
地 目 畑
地 積 2 7 8 3 平方メートル

(現況)

(仮換地指定地 イ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内
地 番 1 3 街区 3 画地
地 目 宅地
地 積 2 1 8 平方メートル

(仮換地指定地 ロ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内
地 番 1 4 街区 1 画地
地 目 宅地
地 積 2 4 3 平方メートル

(仮換地指定地 ハ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内
地 番 2 7 - 2 街区 3 1 画地
地 目 宅地
地 積 1 3 2 8 平方メートル



物 件 目 録

3 所 在 結城市大字結城字田村内

地 番 8 4 6 5 番 4

地 目 畑

地 積 0. 8 7 平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理事業地内

地 番 2 7 - 2 街区 3 0 画地

地 目 宅地

地 積 0. 5 8 平方メートル

4 所 在 結城市大字結城字油内 7 1 6 3 番地 2、7 1 8 8 番地 1 9、7 1 8 8 番地 2 0、7 1 8 8 番地 2 1 (仮換地 結城南部第二土地区画整理事業 2 7 - 2 街区 3 1 画地)

家屋 番号 7 1 6 3 番 2 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 9 6. 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 6.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

1 不動産の表示

【物件番号2～4】

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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社ローソン

期 限 令和15年2月28日まで

賃 料 月額750,000円(別途消費税75,000円)
(保証金相殺後賃料支払額 月715,000円)

敷 金 3,000,000円

保証金 27,000,000円

特 約 転貸可

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

転借人Dが占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2-イ, 2-ロ】

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2】

土地区画整理事業により指定された仮換地が、3か所(2-イ, 2-ロ, 2-ハ)に分かれている。

【物件番号2-イ, 2-ロ】

本件土地の現況は農地であるが、買受適格証明書は不要である旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号 2－ハ， 3】

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。

《 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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

2 所 在 結城市大字結城字田村内

地 番 8 4 6 6 番

地 目 畑

地 積 2 7 8 3 平方メートル

(現況)

(仮換地指定地 イ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内

地 番 1 3 街区 3 画地

地 目 宅地

地 積 2 1 8 平方メートル

(仮換地指定地 ロ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内

地 番 1 4 街区 1 画地

地 目 宅地

地 積 2 4 3 平方メートル

(仮換地指定地 ハ)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理
事業地内

地 番 2 7 - 2 街区 3 1 画地

地 目 宅地

地 積 1 3 2 8 平方メートル

物 件 目 録

3 所 在 結城市大字結城字田村内

地 番 8 4 6 5 番 4

地 目 畑

地 積 0. 8 7 平方メートル

(現況)

(仮換地指定地)

所 在 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理事業地内

地 番 2 7 - 2 街区 3 0 画地

地 目 宅地

地 積 0. 5 8 平方メートル

4 所 在 結城市大字結城字油内 7 1 6 3 番地 2、7 1 8 8 番地 1 9、7 1 8 8 番地 2 0、7 1 8 8 番地 2 1 (仮換地 結城南部第二土地区画整理事業 2 7 - 2 街区 3 1 画地)

家屋 番号 7 1 6 3 番 2 の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 9 6. 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 6.84平方メートル

令和6年（ケ）第70号
令和6年11月5日受理
令和6年12月9日提出

現況調査報告書

（物件2～4）

水戸地方裁判所下妻支部
執行官 小 俣 隆 一

（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

- | | | |
|---|--------|---|
| 2 | 所 在 | 結城市大字結城字田村内 |
| | 地 番 | 8 4 6 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 7 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城市大字結城字田村内 |
| | 地 番 | 8 4 6 5 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 0. 8 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城市大字結城字油内 7 1 6 3 番地 2、7 1 8 8 番地 1 9、7 1 8 8 番地 2 0、7 1 8 8 番地 2 1 (仮換地 結城南部第二土地区画整理事業 2 7 - 2 街区 3 1 画地) |
| | 家屋 番号 | 7 1 6 3 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6. 8 4 平方メートル |

(土地用)

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2 (物件2ーイ、物件2ーロ)		
現況地目	☒ 宅地 (物件2 (物件2ーイ、物件2ーロ)) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	物件2の土地 (従前地) は、執行官の意見欄に記載のとおり3つに分けて仮換地指定がされており、そのうちの物件2ーイ、物件2ーロに関してである。		
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		
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)		
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2 (物件2ーハ), 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件2 (物件2ーハ), 3) ☐ 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 上記の者が物件2 (物件2ーハ) の土地に下記建物を所有し、占有している。物件3の土地は上記土地と一体で敷地として利用されている。 ☐ 「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	物件2の土地 (従前地) は、執行官の意見欄に記載のとおり3つに分けて仮換地指定がされており、そのうちの物件2ーハに関してである。また、物件3の土地 (従前地) も同様に執行官の意見欄のとおり仮換地指定がされている。	
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 店舗 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		
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

(3枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件4関係）			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社ローソン	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C(占有者会社社員)) ■文書(■建物賃貸借契約書)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成25年3月1日	
最初の契約等	契約日	平成24年10月3日	
	期間	平成25年3月1日から ■平成45(令和15)年2月末日まで20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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他()	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 750,000 円 (別途消費税 75,000 円) (毎月末日限り翌月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない ■ある ■敷金 3,000,000 円 ■保証金 27,000,000 円	
特約等		■転貸可 □	
その他		□譲渡転貸可 □	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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
■結城市農業委員会	物件2の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 1 結城南第二土地区画整理事業13街区3画地(物件2-イ)、14街区1画地(物件2-ロ)について 現況地目:農地、転用許可等の有無とその内容:有、許可等年月日、昭和52年2月17日、許可条項、農地法第5条、転用目的、従業員宿舍及び駐車場 都市計画法関係:線引都市計画 市街化区域、農振法関係 農振地域外 その他:第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。 買受適格証明書の要否:否 2 結城南第二土地区画整理事業27-2街区31画地(物件2-ハ)について 現況地目:非農地、転用許可等の有無とその内容:有、許可等年月日、昭和52年2月17日、許可条項、農地法第5条、転用目的、従業員宿舍及び駐車場 都市計画法関係:線引都市計画 市街化区域、農振法関係 農振地域外 その他:第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。 買受適格証明書の要否:否 物件3の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目:非農地、転用許可等の有無とその内容:有、許可等年月日、平成24年8月24日、許可条項、農地法第5条、転用目的、店舗敷地 都市計画法関係:線引都市計画 市街化区域、農振法関係 農振地域外 その他:第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。 買受適格証明書の要否:否
■C (占有者会社社員)	1 私は、株式会社ローソン北関東エリアの管財担当をしている者です。調査に立ち会います。物件4の建物とその敷地については、株式会社ローソンが所有者である株式会社結城ショッピングセンターから賃借しています。その賃貸借契約書の写し一式を提出します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者会社社員)	2 この店舗は、当社とのフランチャイズ契約に基づいて、Dさんが営業を行っています。当社とDさんとのフランチャイズ契約書の写し一式を提出します。 3 店舗内にある什器や備品、冷蔵庫等はすべて当社の所有になります。 4 物件4の建物について、大きな損傷箇所はありませんが、外構のフェンス等に損傷している所があります。 5 昨年11月に店舗に自動車が突っ込み、自動ドアや窓ガラスの修繕を行いました。

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容、仮換地証明書、建物賃貸借契約書、フランチャイズ契約書等の資料から、2ないし4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2の土地（従前地）は、結城南部第二土地区画整理事業区域内にあり、同整理事業により、以下のとおり3つに分かれて仮換地指定がされている。
 - ① 13街区3画地、仮換地地積218㎡（「物件2ーイ」と表記）
 - ② 14街区1画地、仮換地地積243㎡（「物件2ーロ」と表記）
 - ③ 27ー2街区31画地、仮換地地積1328㎡（「物件2ーハ」と表記）
- 4 また、物件3の土地（従前地）は、結城南部第二土地区画整理事業区域内にあり、同整理事業により、仮換地（27ー2街区30画地、仮換地地積0.58㎡）指定がされている。
- 5 物件2及び3の土地に係る結城南部第二土地区画整理事業（施行者：結城市）からの回答書の要旨
 - (1) 仮換地指定日 物件2ーイにつき 平成9年12月1日
物件2ーロ、物件2ーハ、物件3につき 令和6年8月5日
 - (2) 使用収益の開始日 物件2ーイにつき 平成11年5月19日
物件2ーロ、物件2ーハ、物件3につき 令和6年8月15日
 - (3) 清算金の有無 清算金は未定（換地処分時に確定予定）
 - (4) 事業の名称 下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理事業
 - (5) 施行期間 平成3年1月10日より令和11年3月31日まで

(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)

(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6年11月5日(火)	当庁執行官室	■結城市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■結城市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和6年11月7日(木) 12:00-12:05	水戸地方法務局筑西出張所	閉鎖登記簿謄本、土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和6年11月7日(木) 15:11-15:12	所有者会社の本店所在地	全戸不在
令和6年11月7日(木) 15:25-15:32	物件所在地(物件2-イ、物件2-ロ)	■物件確認 ■写真撮影
令和6年11月7日(木) 15:45-15:55	物件所在地(物件2-ハ、物件3、物件4)	■物件確認 ■写真撮影 ■Bと面談
令和6年11月8日(金)	当庁執行官室	(評価人を通じ)結城市から仮換地証明書受領
令和6年11月11日(月)	当庁執行官室	■仮換地資料交付申請、取得 ■占有者宛て依頼文書送付
令和6年11月13日(水) 11:08-11:10	水戸地方法務局下妻支局	商業登記現在事項全部証明書交付申請、取得
(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

(8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6年11月19日(火) 9:50-11:00	物件所在地(物件2-ハ、 物件3、物件4)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Cから聴取 ■契約書写し受領
令和6年11月19日(火) 11:17-11:20	物件所在地(物件2-イ)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年11月19日(火) 11:21-11:27	物件所在地(物件2-ロ)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年12月2日(月)	当庁執行官室	占有者会社から資料受領
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
(9枚目)

< 物件2・3・4 >

物件2 -イ・ロ

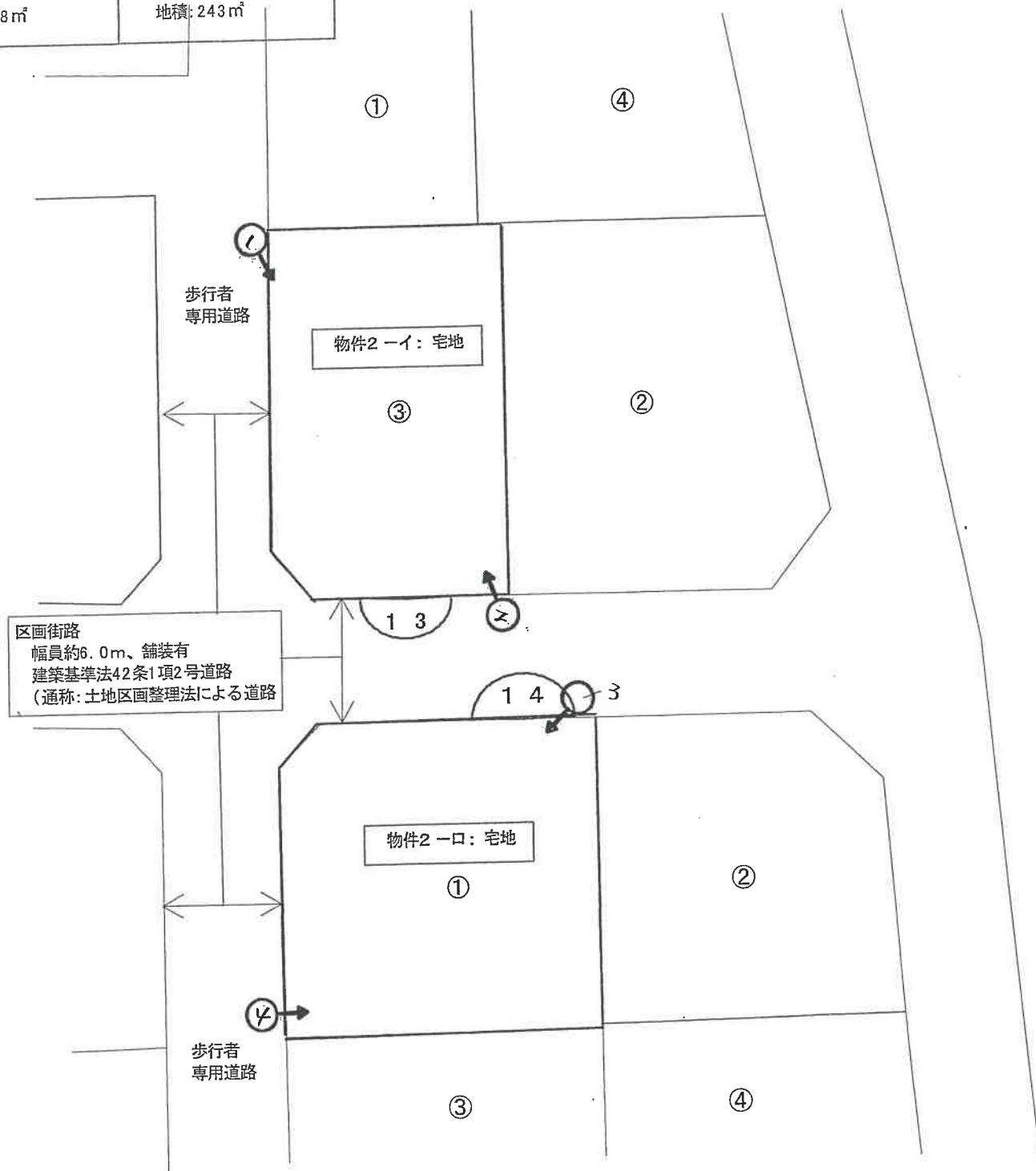
土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号



縮尺1/300

<物件2 -イ> 【従前の土地】 所在: 結城字田村内 地番: 8466番 地目: 畑 地積: 2,783㎡のうち 314.99㎡ 【仮換地】 街区: 13 画地: 3 地積: 218㎡	<物件2 -ロ> 【従前の土地】 所在: 結城字田村内 地番: 8466番 地目: 畑 地積: 2,783㎡のうち 332.69㎡ 【仮換地】 街区: 14 画地: 1 地積: 243㎡
--	--



← 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ものであり、実測図ではありません。

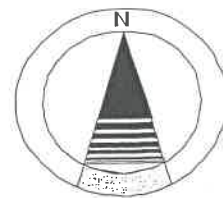
(10枚目)

<物件2・3・4>

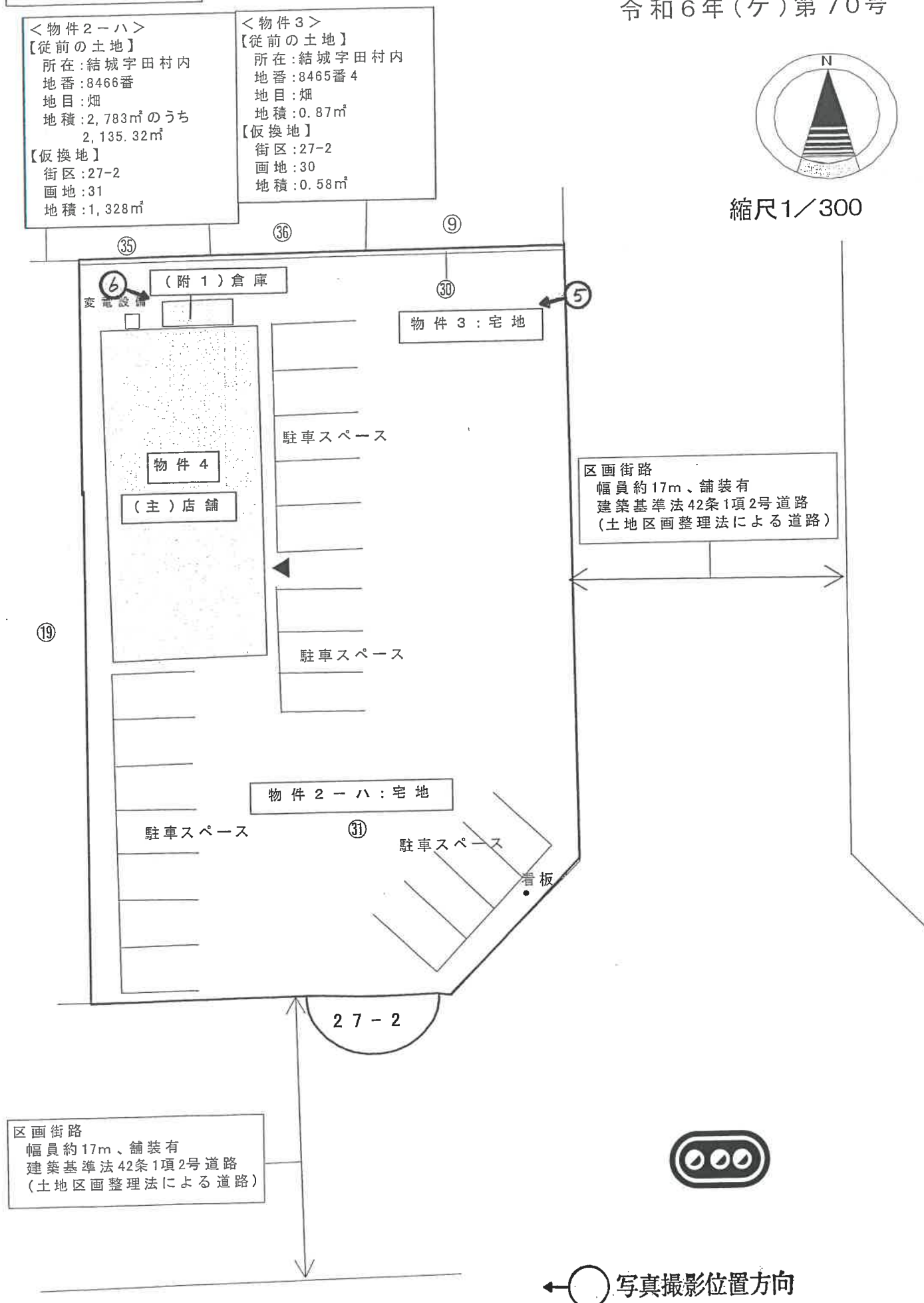
物件2-ハ・3・4

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号



縮尺1/300



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(11枚目)

< 物件2・3・4 >

物件2 - ハ・3・4

物件 4

建物間取図 (略 図)

令和6年(ケ)第70号

< 附属建物 符号1 >

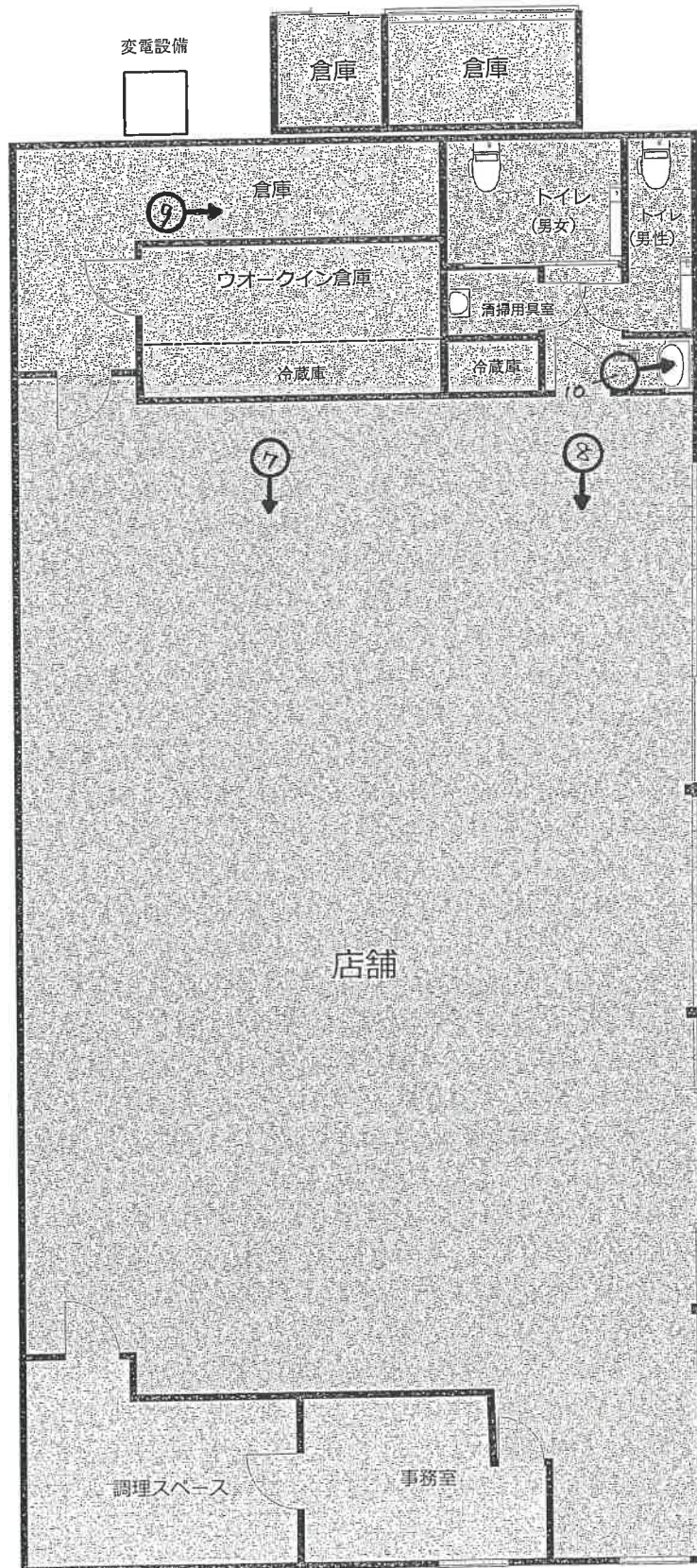
種類: 倉庫

構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積: 6.84 m²



縮尺1 / 100



< 主である建物 >

種類: 店舗

構造: 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積: 196.00 m²

← 写真撮影位置方向

※ 図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(12 枚目)



写真 1

物件 2-イ



写真 2

物件 2-イ

写真3

物件2-口



写真4

物件2-口





写真 5

物件 2-ハ
物件 4



写真 6

物件 2-ハ

物件 4
附属建物
符号 1



写真 7

物件 4



写真 8

物件 4



写真 9

物件 4



写真10

物件 4

令和 6年（ケ）第 70号
分冊番号 2－2
令和 6年11月 5日 受 命
令和 6年11月19日 現地調査
令和 6年12月20日 評 価
令和 6年12月26日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 2 ・ 3 ・ 4)

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

【一括価格A・Bの合計価格】

一 括 価 格	
金 45,010,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地） ＜物件2－イ・ロ・ハの合計＞	金 25,620,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 19,380,000円

一 括 価 格 A	
金 12,280,000円	
内 訳 価 格	
物件2－イ（土地）	金 5,960,000円
物件2－ロ（土地）	金 6,320,000円

一 括 価 格 B	
金 32,730,000円	
内 訳 価 格	
物件2－ハ（土地）	金 13,340,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（建物）	金 19,380,000円

① 一括価格は、物件２、３、４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。

物件２・３は、土地区画整理事業による仮換地に指定されており、このうち物件２は、物件２－イ・ロ・ハの３画地に分かれていることから、それぞれの価格を個別に算定し、これらの価格を合計して物件２の価格を求めるものとした。

また、物件２－ハは物件３・４と一体で利用されているので、物件２－イ・ロと別グループで評価するものとした。

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２－ハ・物件３の内訳価格は物件４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の内訳価格は物件２－ハ・物件３の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）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
2-イ	所 在 地 地 地 番 目 積	4 頁物件目録記載のとおり	結城南第二土地区画整理事業地内 1 3 街区 3 画地
2-ロ	所 在 地 地 地 番 目 積	4 頁物件目録記載のとおり	同事業地内 1 4 街区 1 画地
2-ハ	所 在 地 地 地 番 目 積	4 頁物件目録記載のとおり	同事業地内 2 7 - 2 街区 3 1 画地
3	所 在 地 地 地 番 目 積	4 頁物件目録記載のとおり	同事業地内 2 7 - 2 街区 3 0 画地
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	4・5 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・ 物件 4 建物は賃貸用店舗の用に供されている。			

物 件 目 録

- 1 所 在 結城市大字結城字白銀町
 地 番 359番1
 地 目 宅地
 地 積 371.52平方メートル
- 2 所 在 結城市大字結城字田村内
 地 番 8466番
 地 目 畑
 地 積 2783平方メートル
- 3 所 在 結城市大字結城字田村内
 地 番 8465番4
 地 目 畑
 地 積 0.87平方メートル
- 4 所 在 結城市大字結城字油内 7163番地2、7188番地19、7188番地20、7188番地21 (仮換地 結城南部第二土地区画整理事業27-2街区31画地)
 家屋 番号 7163番2の2
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 196.00平方メートル

物 件 目 録

（附属建物）

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 6.84 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件2-イ, 2-ロ)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2-イ, 2-ロ)

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「結城」駅の南東方約750m (道路距離、以下同じ) バス停「下り松西(結城市巡回バス)」の南西方約350m 結城市役所の北東方約600m 城南小学校の北東方約1.5km 結城中学校の南東方約2.2km カスミ結城店の北西方約900m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、結城駅から徒歩約9分前後、中規模の一般住宅を中心にアパートが建ち並ぶ区画整理中(※特記事項(1))の住宅地域である。居住性と利便性を兼備した住宅街であり、結城市の住宅地にあつては「中の上」程度の品等に属するものと判断される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし なし 建築基準法22条区域 ※特記事項(2)
画 地 条 件	【物件2-イ】 間口：(南側)10.010m<街区(換地)原子一覧図上> 奥行：18.224m< " > 形状：ほぼ長方形地 規模：218㎡<仮換地地積> ※街区(換地)原子一覧図上では218.06㎡ (現地で概測したところ、概測地積と仮換地地積は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：(南側及び西側道路に接面する)角画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし 【物件2-ロ】 間口：(北側)14.049m<街区(換地)原子一覧図上> 奥行：15.105m< " > 形状：ほぼ正方形地 規模：243㎡<仮換地地積> ※街区(換地)原子一覧図上では243.22㎡ (現地で概測したところ、概測地積と仮換地地積は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：(北側及び西側道路に接面する)角画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	

接面道路の状況	【物件 2-イ】 (南側・西側) 区画街路 : 幅員約6.0m、舗装有、 建築基準法42条1項2号道路(土地区画整理法による道路) ※西側は歩行者専用道路 ○系統、連続性は普通である。 【物件 2-ロ】 (北側・西側) 区画街路 : 幅員約6.0m、舗装有、 建築基準法42条1項2号道路(土地区画整理法による道路) ※西側は歩行者専用道路 ○系統、連続性は普通である。
土地の利用状況等	【物件 2-イ・ロ】 土地所有者が更地の状態で占有している。
供給処理施設	【物件 2-イ・ロ】 <上水道>本管あり ※特記事項(3) <ガス>なし ※個別プロパンガス使用 <下水道>本管あり ※特記事項(4) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる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施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、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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、 土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壤汚染に関連した市場性修正は行わない)。 但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 結城南第二土地区画整理事業の概要及び仮換地指定について(結城市都市建設部区画整理課調べ) ① 南部第二土地区画整理事業の概要 認可年月日: 平成3年1月9日、 施行期間: 平成3年1月10日から令和11年3月31日まで(予定)、 施行区域面積: 約55.5[㍔]、 減歩率: 23.04%(公共14.99%・保留地8.05%) ② 本土地の仮換地指定 【物件 2-イ】 (従前の宅地) 大字: 結城、字: 田村内、地番: 8466、地目: 畑、 地積: 2,783[㍔]のうち314.99[㍔]

特 記 事 項	(仮換地) 街区：13、画地：3、地積：218㎡、 仮換地指定日：平成9年12月1日、 使用収益開始日：平成11年5月19日、 清算金：換地処分後に仮換地地積と実測面積との差で徴収 又は交付される可能性がある。 【物件2－ロ】 (従前の宅地) 大字：結城、字：田村内、地番：8466、地目：畑、 地積：2,783㎡のうち332.69㎡ (仮換地) 街区：14、画地：1、地積：243㎡、 仮換地指定日：令和6年8月5日、 使用収益開始日：令和6年8月15日、 清算金：換地処分後に仮換地地積と実測面積との差で徴収 又は交付される可能性がある。 ○物件2(－イ・ロ・ハ)について 従前の土地1筆に対して、(仮)換地1筆を交付するのが原則であるが、物件2土地の場合には、従前の土地1筆(8466番)に対して3筆(2－イ・ロ・ハ)の(仮)換地が交付されている。これを分割換地という。 よって、それぞれの仮換地を単独で処分する場合には、事前に従前地分筆による仮換地指定変更手続きが必要となる。 ※以上の区画整理の詳細については、上記課にて確認を要する。 (2)建築基準法22条区域について (結城市都市建設部都市計画課調べ) 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (3)上水道について(結城市都市建設部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については物件2－イとロの間の道路沿いに100^ミVP管が布設されているが、そこから物件2－イ・ロ土地への給水引込管の引込みはないとの事である。 (4)下水道について(結城市都市建設部下水道課調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については物件2－イとロの間の道路沿いに200^ミ管が、物件2－イ・ロの西側道路沿いに200^ミ管が布設されており、このうち西側道路沿いにある本管から物件2－イ・ロ土地はそれぞれ150^ミで取り出しを行えるとの事である。 (5)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。ただし、掘削してみないことには詳細は不明である。 (6)農地の現況に係る照会に対する調査結果について (結城市農業委員会事務局長による) 【物件2－イ・ロ】 ・現況地目：農地、 ・転用許可等の有無：有
---------	--

特 記 事 項	昭和52年2月17日、農地法5条許可、 従業員宿舎及び駐車場として ・その他参考事項：市街化区域、農振地域外 ・買受適格証明書の要否：否 (7)ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されていないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2－イ, 2－ロ (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2－イ	38,300	1.02	218	8,520,000
2－ロ	38,300	0.97	243	9,030,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 結城-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 37,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.5/100 \times 100/100.0 \times 100/98.0 = & 38,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：(物件2－イとの比較)方位±0.0<南>

◇地域格差：交通・接近条件▲2.0(駅接近性等)

イ 個別格差：(物件2－イ)角地+2 (物件2－ロ)角地+2 方位▲5

ウ 地積：仮換地地積

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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
2ーイ	8,520,000			1.00	0.70	5,960,000
2ーロ	9,030,000			1.00	0.70	6,320,000
一括価格（合計）						12,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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 結城-2

所 在：茨城県結城市大字結城字油内7188番25外
「南部第2工区48-1街区14、15」
地 目：宅 地
価 格：37,300円／m²
位 置：J R水戸線「結城」駅の南東方約1.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南6.0m区画街路（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

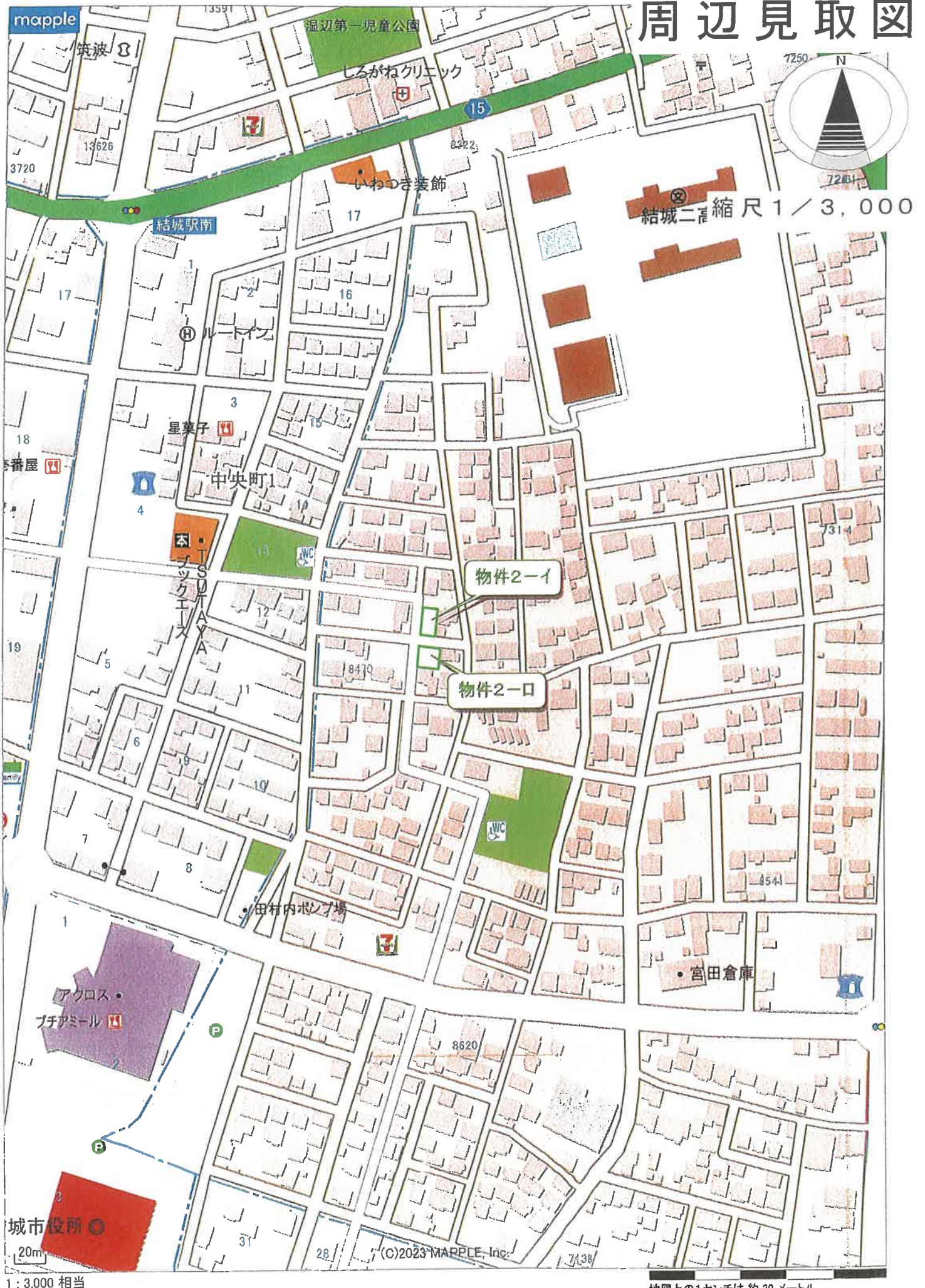
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 仮換地証明書写
4. 仮換地指定図写
5. 街区(換地)原子一覽図写
6. 地図に準ずる図面写(参考)
7. 土地建物位置関係図

物件位置図



周辺見取図



1:3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

物件 2 - イ

結 区 二 証 明 第 96 号
令 和 6 年 11 月 8 日

仮 換 地 証 明 書

結城南部第二土地区画整理事業により、平成9年12月1日付け、結南区発第429号(整理番号795)にて、下記の宅地について仮換地指定を行ったことを証明する。

記

土地所有者		住所					
		氏 名					
従 前 の 宅 地					仮 換 地		
大 字	字	地 番	地 目	地積 m ²	街区	画地	地積 m ²
結 城	田村内	8466	畑	(2,783) 314.99	13	3	218
			以 下	余 白			
備 考 従前の宅地、地積()は登記簿地積です。							

「位置は別紙図面のとおり。」

下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地 事業
施 行 者
代 表 者

物件 2 - 口

結 区 二 証 明 第 95 号
令 和 6 年 11 月 8 日

仮 換 地 証 明 書

結城南第二土地区画整理事業により、令和6年8月5日付け、結区第31-2号(整理番号1726)にて、下記の宅地について仮換地指定を行ったことを証明する。

記

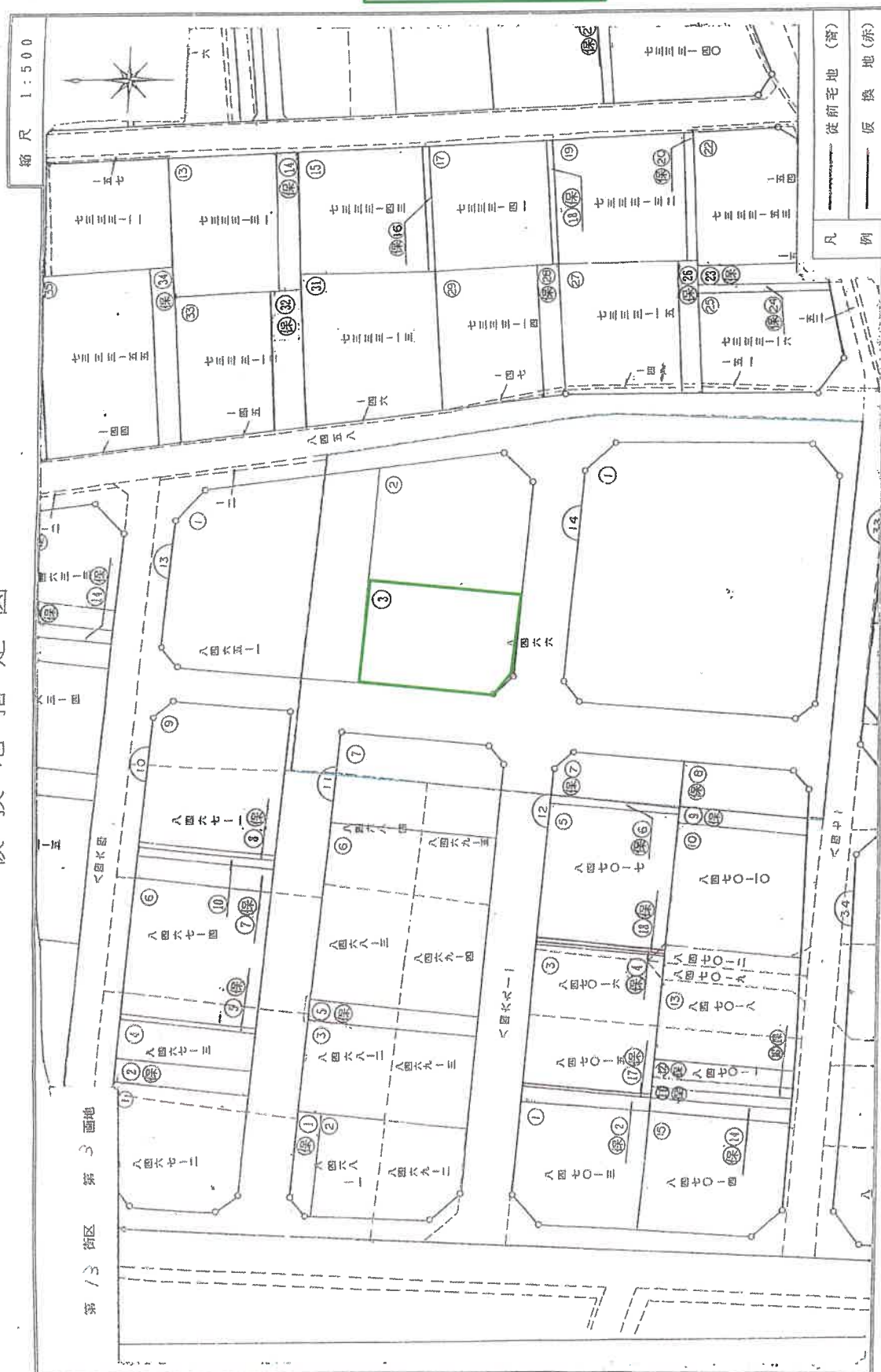
土地所有者		住 所					
		氏 名					
従 前 の 宅 地					仮 換 地		
大 字	字	地 番	地 目	地積 m ²	街区	画地	地積 m ²
結 城	田村内	8466	畑	(2,783) 332.69	14	1	243
			以 下	余 白			
備 考 従前の宅地、地積()は登記簿地積です。							

「位置は別紙図面のとおり。」

下館・結城都市計画事業 結城南第二土地区画整理事業
施 行 者
代 表 者

仮換地指定図写

固定地租

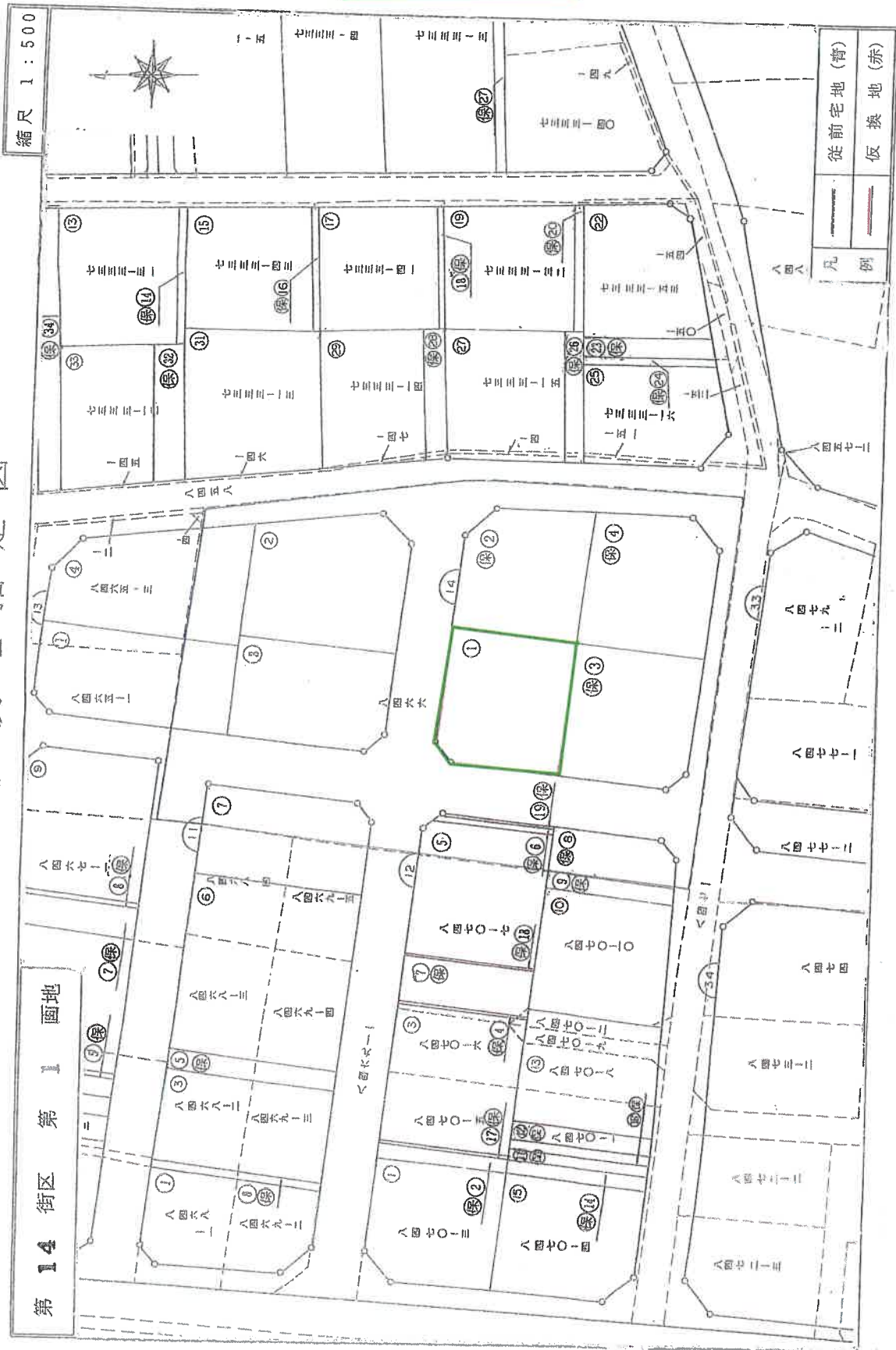


※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

仮換地指定図写

物件 2 - 口

仮換地指定図



街区（換地）原子一覽図

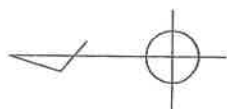
街区番号

13 BL

計算面積	1103221	㎡
換地面積	1103220	㎡

街区（換地）原子一覽図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小



物件 2 - イ

S=1:500



街区（換地）原子一覽図

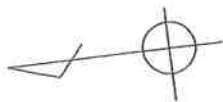
14 BL

街区番号

計算面積	947.24	㎡
換地面積	947.26	㎡

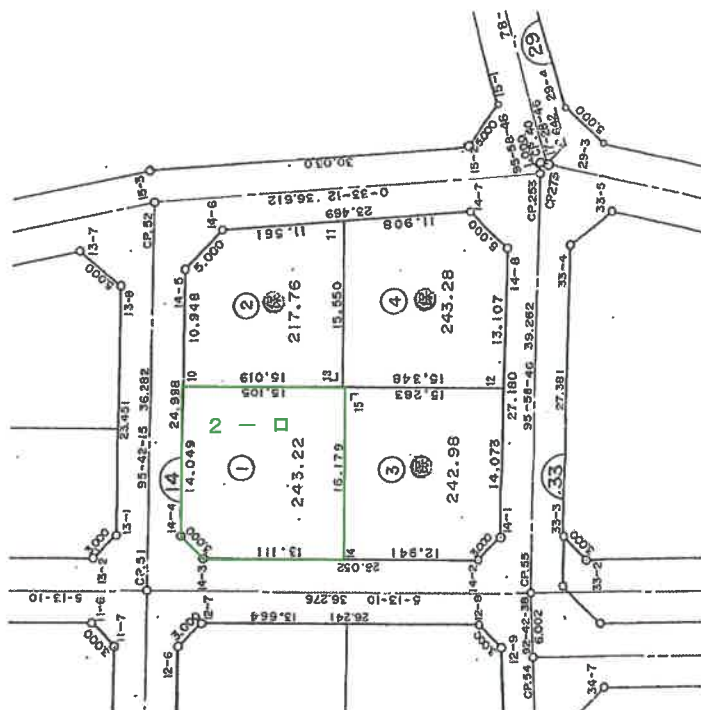
街区（換地）原子一覽図写

※ A3→A4(71%)に縮小



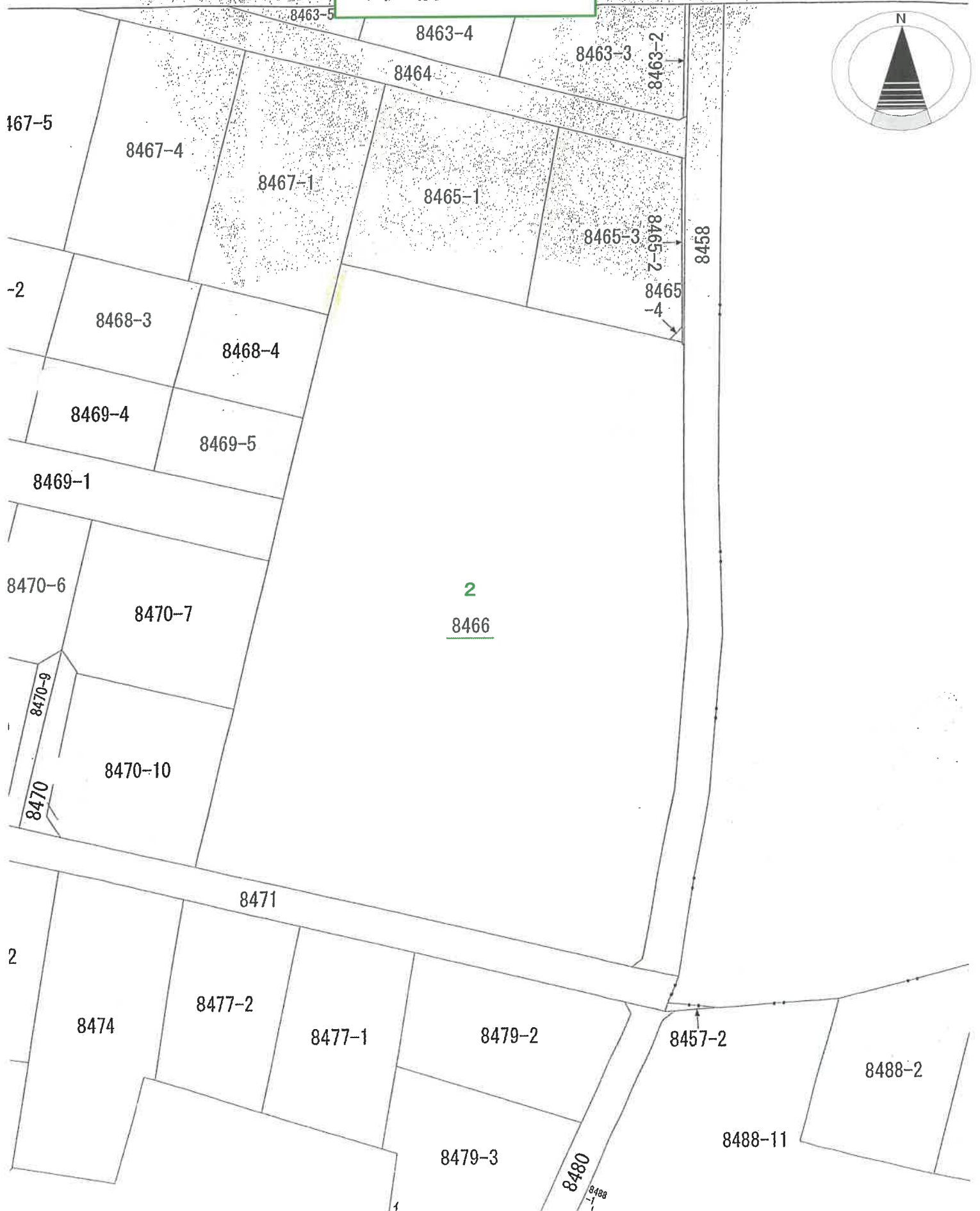
物件2-口

S=1:500



地図に準ずる図面写 (参考)

物件2
(従前の土地)



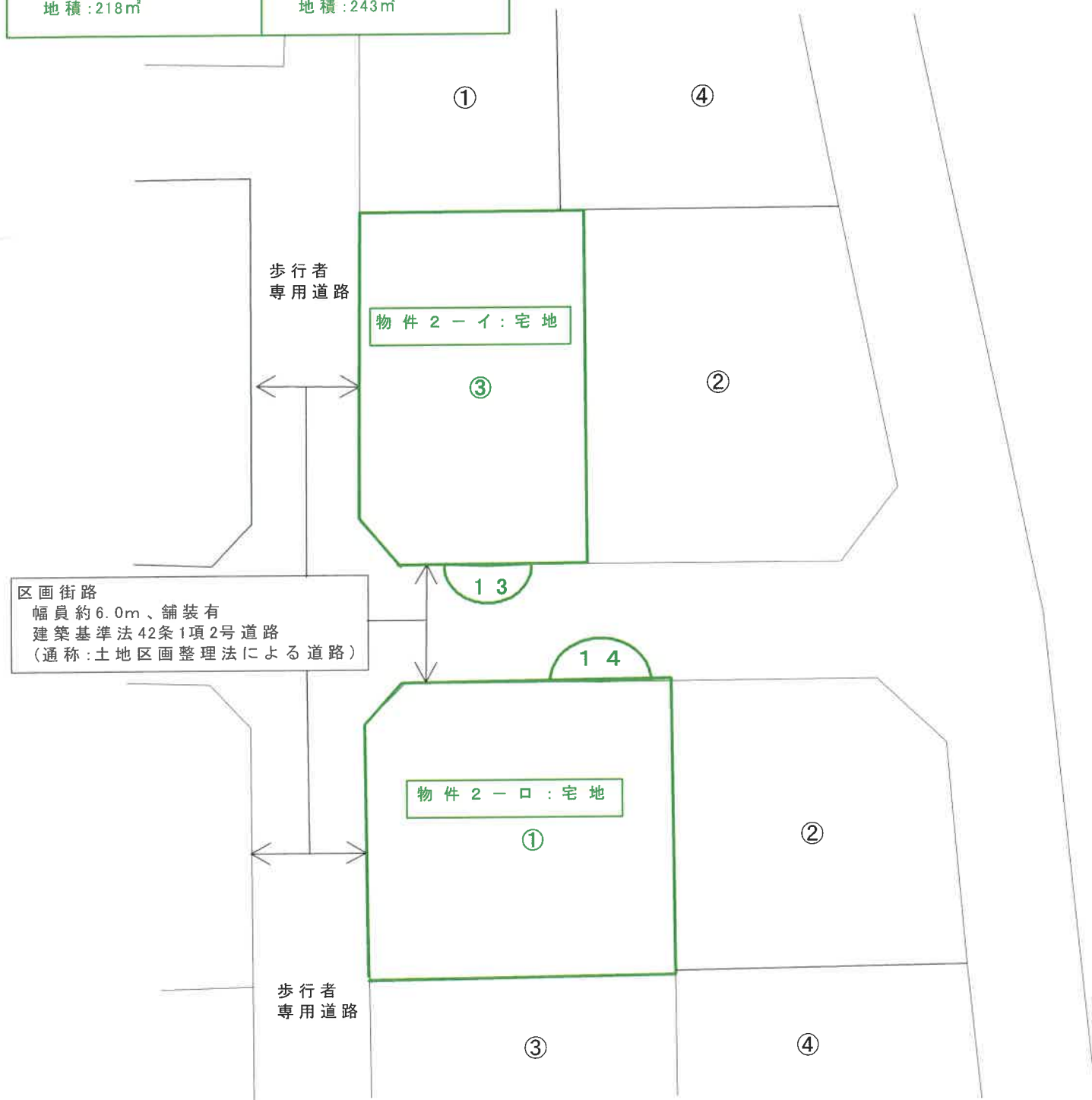
土地建物位置関係図

令和 6 年 (ケ) 第 70 号



縮尺 1 / 300

< 物件 2 - イ > 【従前の土地】 所在 : 結城字田村内 地番 : 8466番 地目 : 畑 地積 : 2,783㎡のうち 314.99㎡ 【仮換地】 街区 : 13 画地 : 3 地積 : 218㎡	< 物件 2 - ロ > 【従前の土地】 所在 : 結城字田村内 地番 : 8466番 地目 : 畑 地積 : 2,783㎡のうち 332.69㎡ 【仮換地】 街区 : 14 画地 : 1 地積 : 243㎡
---	---



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

第4 目的物件の位置・環境等

B (物件2-ハ, 3, 4)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2-ハ, 3)

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「結城」駅の南東方約1.1km (道路距離、以下同じ) バス停「下り松西(結城市巡回バス)」の南方約250m 結城市役所の北東方約700m 城南小学校の北東方約1.7km 結城中学校の南東方約2.5km カスミ結城店の北方約450m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、幹線道路沿いに一般住宅のほか店舗や事業所等も混在する地域である。 周辺一帯は区画整理中(※特記事項(1))の地域であり、南方で連絡する国道50号沿いにはロードサイド系店舗が多数集積する路線商業地域が形成されているが、対象近隣は業務利用より住宅が過半を占める状況となっている。 この中であって、本土地は幹線道路の交差点にあって看板効果等に優れて業務立地に適している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし なし 建築基準法22条区域 ※特記事項(2)
画 地 条 件	【物件2-ハ・3一体地】 間口：(東側)36.890m<街区(換地)原子一覧図上> 奥行：30.517m< " > 形状：ほぼ長方形地 規模：計1,328.58㎡<仮換地地積> ※街区(換地)原子一覧図上では、 物件2-ハ：1,328.51㎡、物件3：0.59㎡ (現地で概測したところ、概測地積と仮換地地積は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：(東側及び南側道路に接面する)角画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	【東側・南側】区画街路 ：幅員約17m、舗装有、 建築基準法42条1項2号道路(土地区画整理法による道路) ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	土地所有者が物件２－ハ土地に物件４建物を所有し、占有している。物件３土地は、物件２－ハ土地と一体で敷地として利用されている。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件４店舗等の法定地上権の成立を考慮して評価する。
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(3) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(4) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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、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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	((1) 結城南第二土地区画整理事業の概要及び仮換地指定について（結城市都市建設部区画整理課調べ） ①南部第二土地区画整理事業の概要 認可年月日：平成3年1月9日、 施行期間：平成3年1月10日から令和11年3月31日まで（予定）、 施行区域面積：約55.5㍍、 減歩率：23.04%（公共14.99%・保留地8.05%） ②本土地の仮換地指定 【物件２－ハ】 （従前の宅地） 大字：結城、字：田村内、地番：8466、地目：畑、 地積：2,783㎡のうち2,135.32㎡ （仮換地） 街区：27-2、画地：31、地積：1,328㎡、 仮換地指定日：令和6年8月5日、 使用収益開始日：令和6年8月15日、 清算金：換地処分後に仮換地地積と実測面積との差で徴収 又は交付される可能性がある。 【物件３】 （従前の宅地） 大字：結城、字：田村内、地番：8465-4、地目：畑、 地積：0.87㎡

特 記 事 項	(仮換地) 街区：27-2、画地：30、地積：0.58㎡、 仮換地指定日：令和6年8月5日、 使用収益開始日：令和6年8月15日、 清算金：換地処分後に仮換地地積と実測面積との差で徴収 又は交付される可能性がある。 ○物件2(一イ・ロ・ハ)について 従前の土地1筆に対して、(仮)換地1筆を交付するのが原則であるが、物件2土地の場合には、従前の土地1筆(8466番)に対して3筆(2一イ・ロ・ハ)の(仮)換地が交付されている。これを分割換地という。 よって、それぞれの仮換地を単独で処分する場合には、事前に従前地分筆による仮換地指定変更手続きが必要となる。 ※以上の区画整理の詳細については、上記課にて確認を要する。 (2)建築基準法22条区域について (結城市都市建設部都市計画課調べ) 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (3)上水道について(結城市都市建設部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については東側及び南側道路沿いに150^{ミリ}DIP管が布設されているが、このうち南側道路沿いにある本管から本土^地へ25^{ミリ}の給水引込管を引込み、現在20^{ミリ}で加入しているとの事である。 (4)下水道について(結城市都市建設部下水道課調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については東側及び南側道路沿いに200^{ミリ}管が布設されているが、このうち東側道路沿いにある本管から本土^地は150^{ミリ}で取り出しを行っているとの事である。 (5)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。ただし、掘削してみないことには詳細は不明である。 (6)農地の現況に係る照会に対する調査結果について (結城市農業委員会事務局長による) 【物件2一ハ】 ・現況地目：非農地、 ・転用許可等の有無：有 昭和52年2月17日、農地法5条許可、 従業員宿舍及び駐車場として ・その他参考事項：市街化区域、農振地域外 ・買受適格証明書の要否：否 【物件3】 ・現況地目：非農地、 ・転用許可等の有無：有 平成24年8月24日、農地法5条届出、店舗敷地として ・その他参考事項：市街化区域、農振地域外
---------	--

特 記 事 項	・買受適格証明書の要否：否 (7)ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されていないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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25年 3月21日新築 約12年 約23年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 合金メッキ鋼板葺き 外壁 サイディング、タイル貼 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 石膏ボード 等 床 Pタイル 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 特になし	
床面積（現況）	延べ196.00㎡ 増築はなく、登記数量と現況数量は同じである。 （別添「建物間取図(略図)」の通り）	
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 中 施 工 中	
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	その他の者が、附属建物符号1である倉庫とともに本建物を店舗として使用している※。 ※特記事項(1) ○占有者及び占有権原は、別添「現況調査報告書」による。	

特 記 事 項	(1) 第三者占有減価について 本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最も有効使用に合致するので、第三者占有減価は行わないものと判断した。 なお、敷金(3,000,000円)及び保証金の一部※については、買受人の引受けとなるので、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」において当実額を控除することと判断した。 ※保証金については、本契約書の「保証金の返済方法」において毎月金110,000円を賃料の一部として相殺することから、代金納付に至るまでの残額(92ヶ月分合計10,120,000円)を考慮した。 (2) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課調べ) 【主である建物・附属建物符号1】 ・ 建築確認(平成24年10月16日付・EMI確第TU12-1035号) →店舗(コンビニエンス)の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成24年12月28日付・EMI完第TU12-465号) (3) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (4) アスベスト関連事項について 本建物は平成25年築の鉄骨造店舗で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。
---------	---

(附属建物 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25年 3月21日新築 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約18年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 合金メッキ鋼板 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 床材による仕上なし 設備 特になし その他 特になし
床面積(現況)	延べ6.84㎡ 増築はなく、登記数量と現況数量は同じである。 (別添「建物間取図(略図)」の通り)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 中 施工 中
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	その他の者が、主である建物である店舗とともに本建物を倉庫として使用している。
特記事項	(1) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (2) アスベスト関連事項について 本建物は平成25年築の軽量鉄骨造倉庫で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件2－ハ、3（土地）

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＝オ
2－ハ	38,800	0.93	1,328	0.90	43,130,000
3	38,800	0.93	0.58	0.90	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 結城(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/108.2 = 38,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1.0(駅接近性等) 環境条件+5.0(繁華性等) 行政条件+2.0(容積率)

イ 個別格差：(物件2－ハ・3一体地として) 角地+3 規模▲10

ウ 地積：仮換地地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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並びに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=エ
4	250,000	196.00	0.47	23,030,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数23.0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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 23.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.47 \end{aligned}$$

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=エ
1	150,000	6.84	0.43	440,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数18.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 18.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.43 \end{aligned}$$

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=キ
4	23,030,000	440,000	23,470,000

2 積算価格の査定

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

次に基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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=ウ
2-ハ	43,130,000	0.55	法定地上権	23,720,000
3	20,000	0.55	法定地上権	10,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.55

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
2-ハ	43,130,000	-23,720,000	—	19,410,000	29.1%
3	20,000	-10,000	—	10,000	0.0%
4	23,470,000	+23,730,000	1.00	47,200,000	70.9%
積算価格（合計）				66,620,000	100.0%

ウ 占有減価：第三者占有減価なし

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
9,030,000	0.90	12.0%	0.95	64,340,000

- ア 総収益 : 物件4建物の実際支払賃料及び一時金運用益を基に算定(下記①②の合計)
→①年間支払賃料(消費税除く): $750,000\text{円/月} \times 12\text{ヶ月} = 9,000,000\text{円}$
②敷金の一時金運用益: $3,000,000\text{円} \times 1\% = 30,000\text{円}$
- イ 家賃等補正 : 対象物件と同種の競売収益事例の標準的な家賃との比較において、賃料減額の可能性等及び対象物件と同種の競売収益事例の標準的な空室率との比較において、空室率増減の可能性等を考慮して上記の補正率を採用した。
- ウ 粗利回り : 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、物件の所属する地域別、建物の用途別、建物の品等別、テナントの性格等を勘案して、上記の粗利回りを採用した。
- エ その他補正率: 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求めた。

試算価格 (円)	
① 積算価格	66,620,000
② 収益価格	64,340,000
③ 調整後の価格	65,480,000

積算価格は不動産の費用性に着目した価格である。

収益価格は、対象建物が現在賃貸中の店舗の収益用不動産であることから、これらの収益性を考慮して求められた価格は理論的かつ実証的である。

積算価格とほぼ接近して求められており、両試算価格の精度は高いものと判断される。

収益価格の算定に当たり、総収益の基となる現行賃料は賃借人の入居状況によって変動する性格であることを考慮した結果、積算価格50%、収益価格に50%のウェイト付けを施して、端数を調整の上、算定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
2-ハ	65,480,000	29.1	1.00	0.70	—	13,340,000
3	65,480,000	0.0	1.00	0.70	—	10,000
4	65,480,000	70.9	1.00	0.70	13,120,000	19,380,000
一括価格（合計）						32,730,000

ウ 市場性修正：特になし

エ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：敷金全額及び代金納付に至るまでの保証金の一部

※物件3については、評価上1万円とした。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 結城(県)5-1

所 在：茨城県結城市中央町1丁目4番4

地 目：宅 地

価 格：42,000円／ m^2

位 置：J R水戸線「結城」駅の南方約500m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：532 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西18.0m市道（中間画地）

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建ぺい率80%，容積率300%）

地域の概要：幹線道路沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 仮換地証明書写
4. 仮換地指定図写
5. 街区(換地)原子一覧図写
6. 建物図面・各階平面図写
7. 地図に準ずる図面写(参考)
8. 地積測量図写(参考)
9. 土地建物位置関係図
10. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

株式会社昭文社 スーパーマップル・デジタル Ver.23
【複製承認番号:地図使用承認©マップル第6-049号】

周辺見取図



1:3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

物件 2 - ハ

結 区 二 証 明 第 98 号
令 和 6 年 11 月 8 日

仮 換 地 証 明 書

結城南部第二土地区画整理事業により、令和6年8月5日付け、結区第31-2号(整理番号1728)にて、下記の宅地について仮換地指定を行ったことを証明する。

記

土地所有者		住 所					
		氏 名					
従 前 の 宅 地					仮 換 地		
大 字	字	地 番	地 目	地積 m ²	街区	画地	地積 m ²
結 城	田村内	8466	畑	(2,783) 2,135.32	27-2	31	1,328
			以 下	余 白			
備 考 従前の宅地、地積()は登記簿地積です。							

「位置は別紙図面のとおり。」

下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理事業
施 行 者
代 表 者

物件 3

結 区 二 証 明 第 97 号
令 和 6 年 11 月 8 日

仮 換 地 証 明 書

結城南部第二土地区画整理事業により、令和6年8月5日付け、結区第31-2号(整理番号1727)にて、下記の宅地について仮換地指定を行ったことを証明する。

記

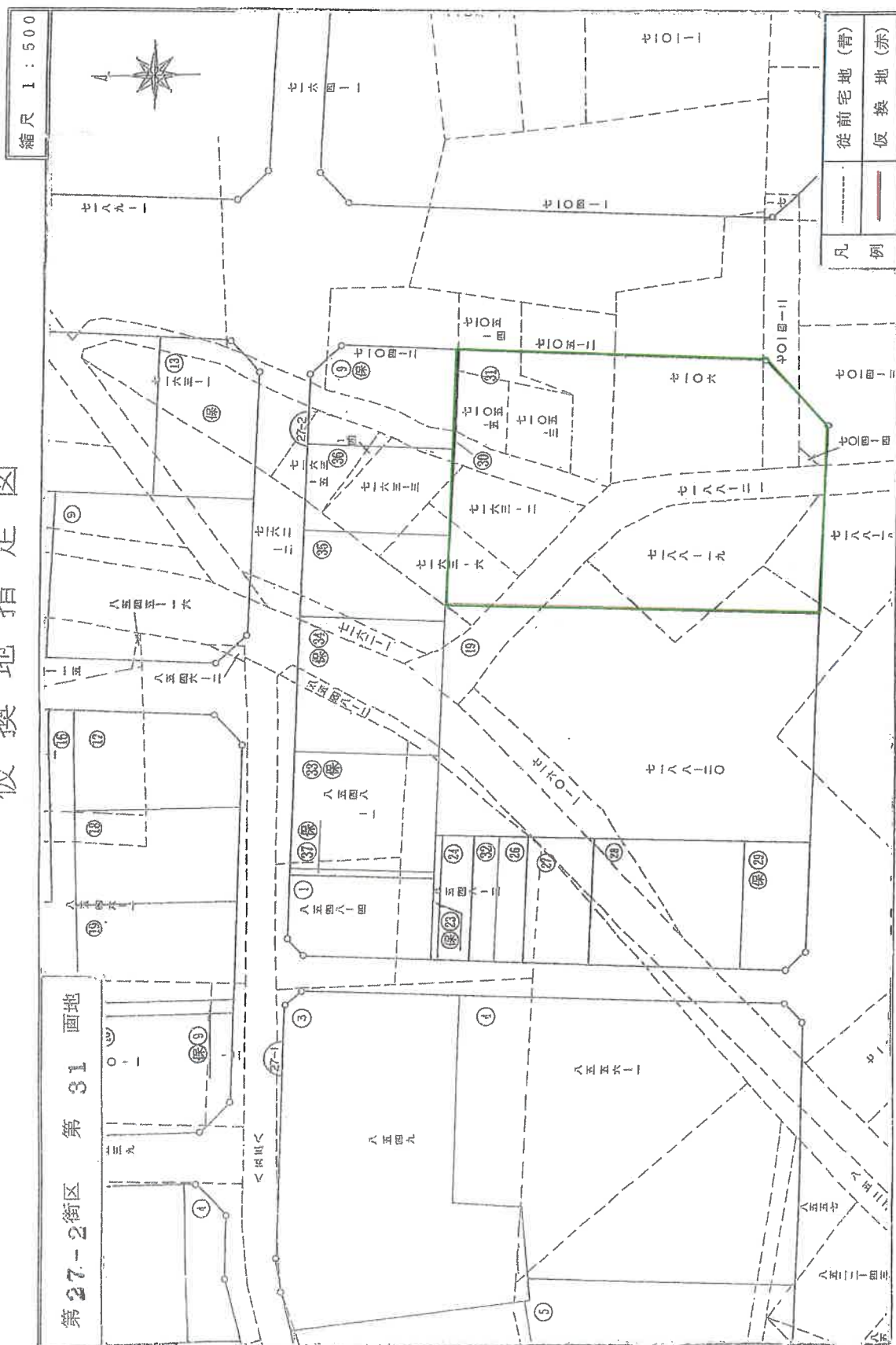
土地所有者		住所					
		氏 名					
従 前 の 宅 地					仮 換 地		
大 字	字	地 番	地 目	地積 m ²	街区	画地	地積 m ²
結 城	田村内	8465-4	畑	0.87	27-2	30	0.58
			以 下	余 白			
備 考							

「位置は別紙図面のとおり。」

下館・結城都市計画事業 結城南部第二土地区画整理事業
施 行 者
代 表 者

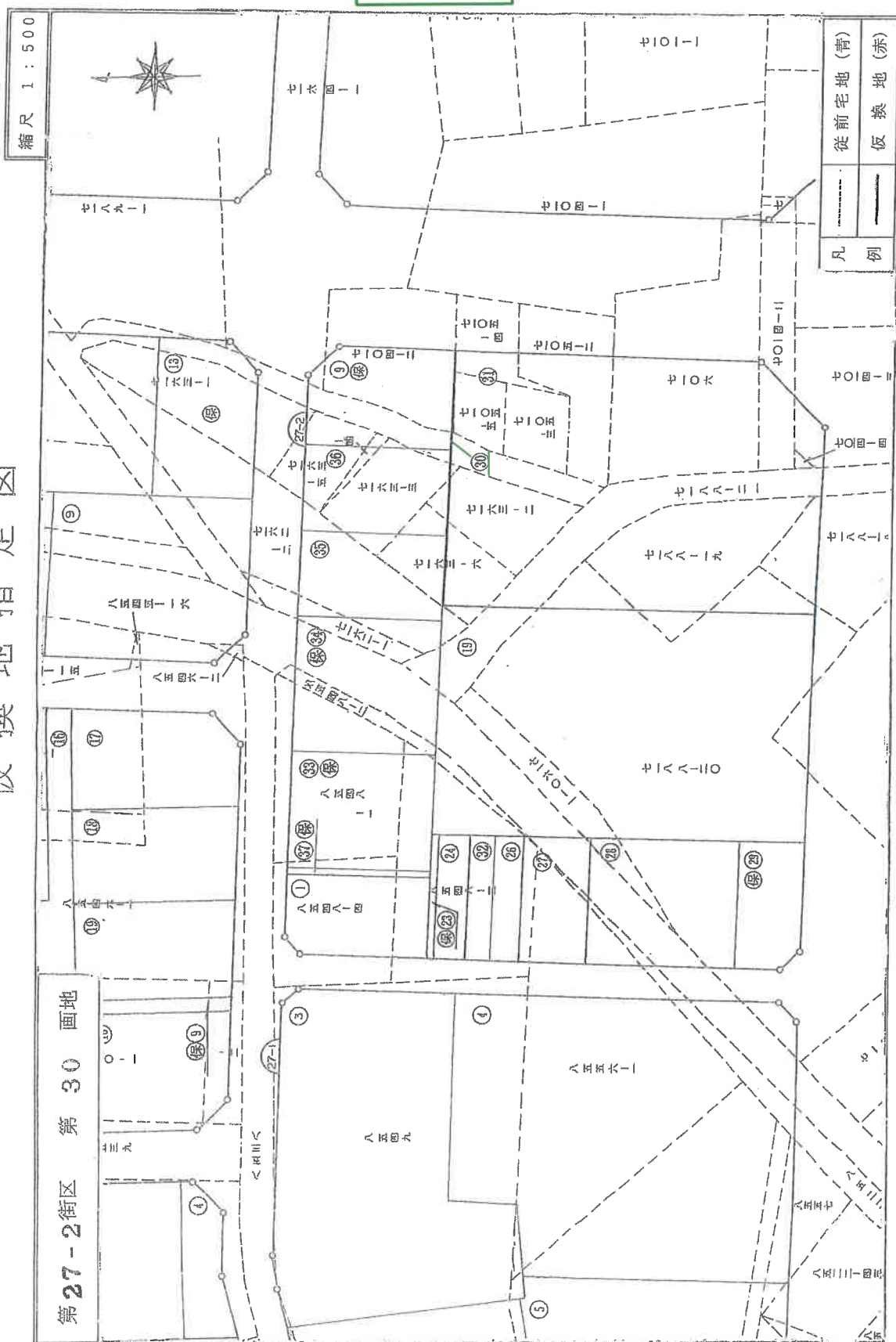
物件2-ハ

仮換地指定図



物件 3

仮換地指定図



街区（換地）原子一覽図

街区番号

27-2 BL

計算面積

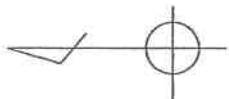
4440.86 m²

換地面積

4440.89 m²

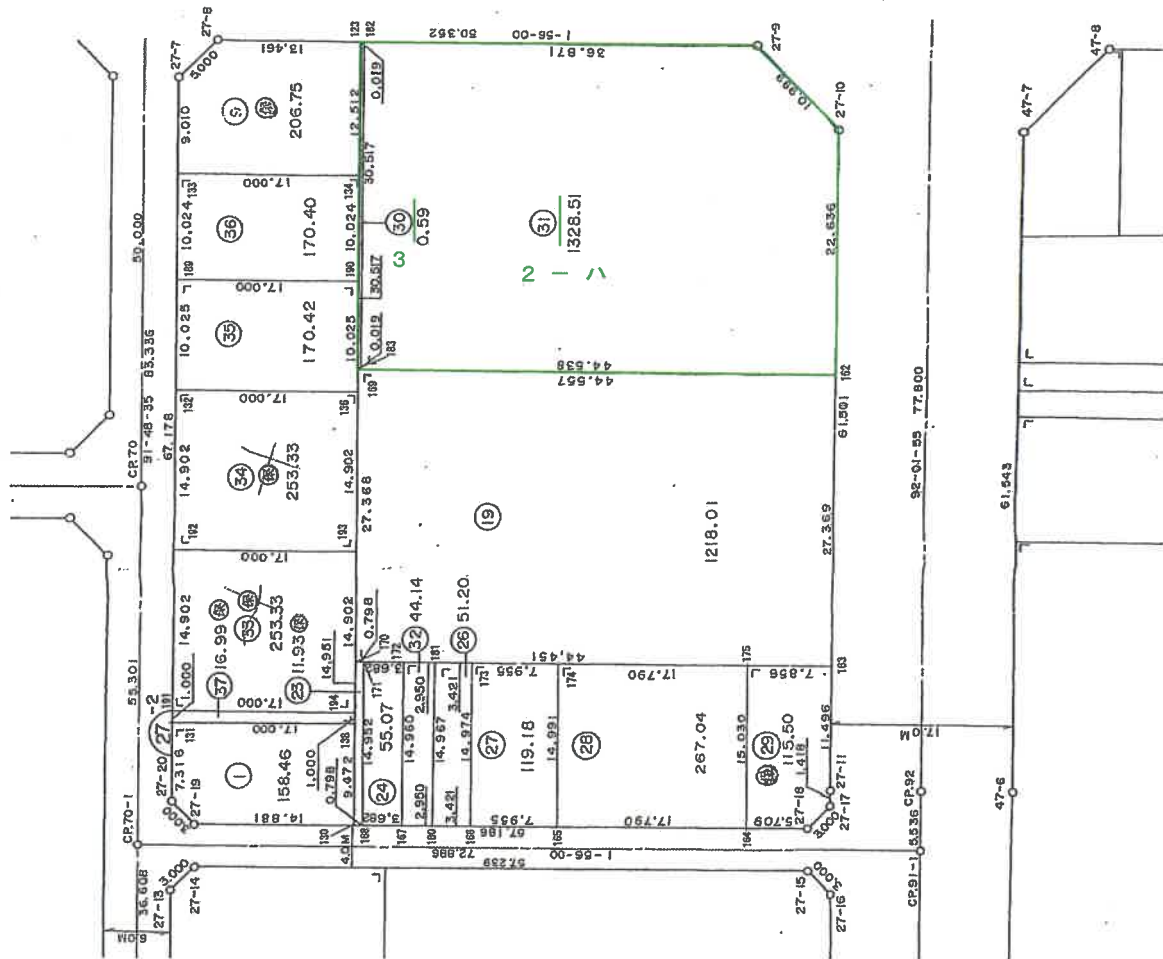
街区（換地）原子一覽図写

※A3→A4(71%)に縮小



物件2-ハ・3

S=1:500



登記年月日：平成25年4月5日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(水戸地方延務局 筑西出張所 管理)
令和 6 年 9 月 13 日 水戸地方延務局 つくば出張所

登記番

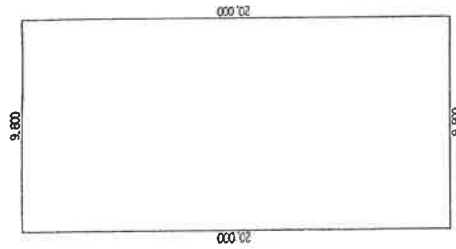
建物図面
各階平面図

家屋番号
7163番2の2

建物の所在
結城市大字結城字油内7163番地20
7188番地1 (結城南第2地区画整理事業地内 第27-2街区1号)

各階平面図

主たる建物



求積表

20.00 × 9.80	=	196.000000
合計		196.000000
床面積		196.00 ㎡

附属建物符号

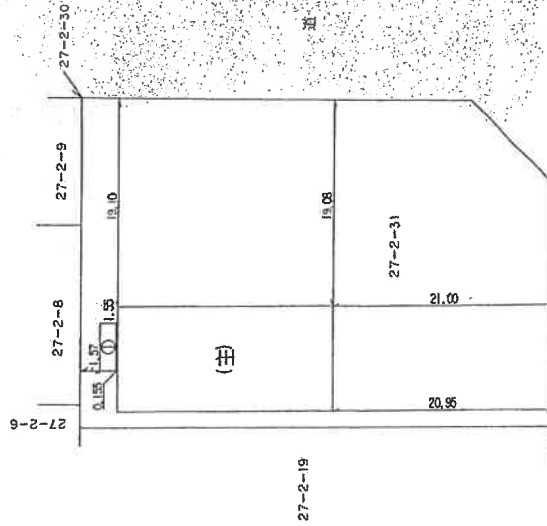


求積表

1.550 × 4.415	=	6.843250
合計		6.843250
床面積		6.84 ㎡

(日積延12)

物件 4



作成者

年 3 月 28 日作成

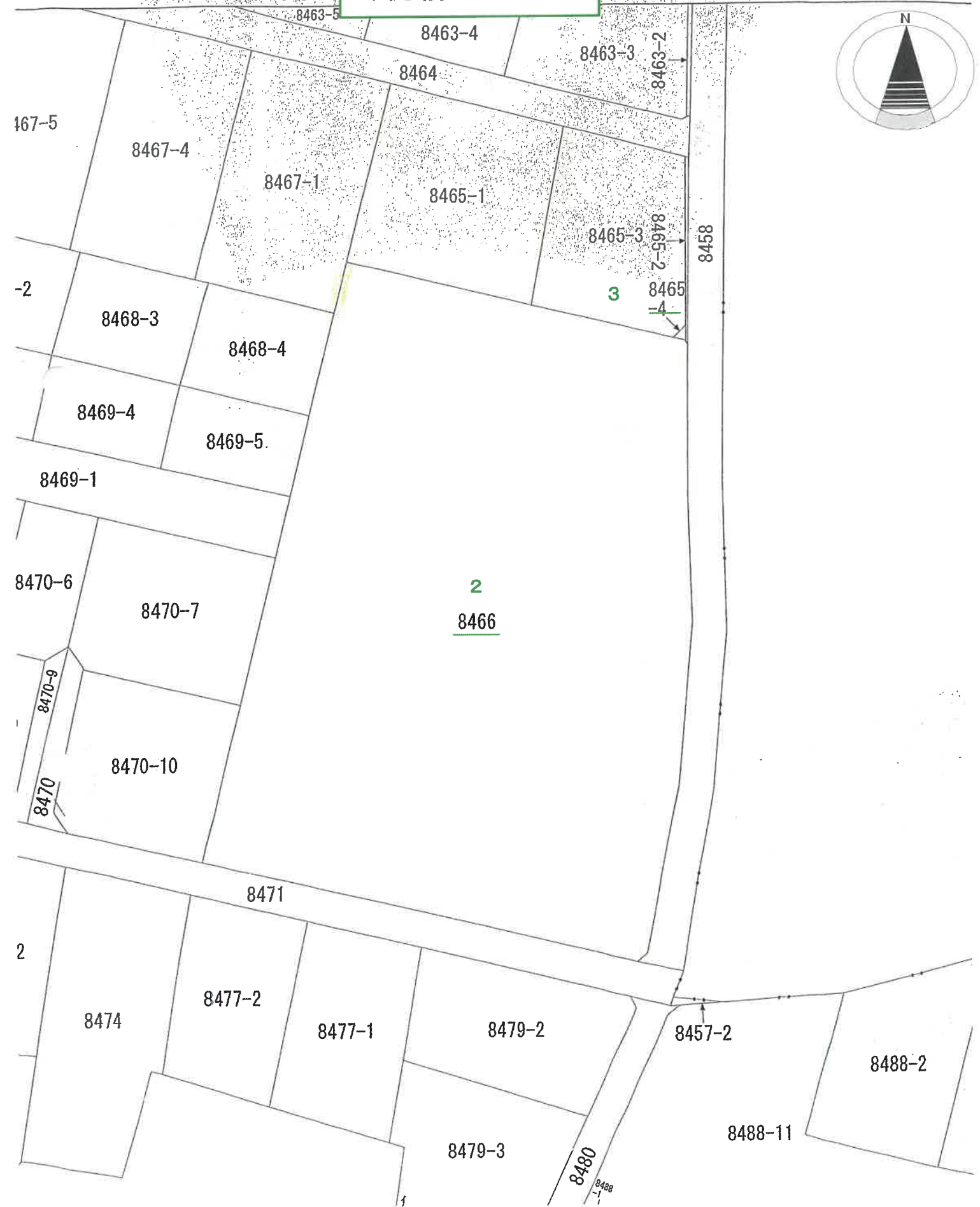
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地学会連合会用紙)

物件 2・3
(従前の土地)



地積測量図

※ A3 → A4(71%)に縮小

物件 3

平成21年5月

(参考)

地積測量図

新

後

前 8465-1

地番 8465-1, 8465-3, 8465-4

土地の所在 結城市大字結城字田村内

本地積測量図は事業施行者が保管している現況測量図に基づいて作成されたものであることを確認した

結城市長

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
8465-1	f1	32191.027	3940.308	83692.594239	19.437
	e2	32193.262	3921.030	-65735.894323	19.031
	e3	32174.262	3919.914	-83259.428377	19.437
	f2	32172.022	3939.222	68041.385472	19.036
			背面積	738.657071	
			地面積	369.3285357	
			地積	369.32	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
8465-3	y1	32171.483	3955.967	76046.368158	18.041
	e1	32189.429	3964.114	77279.741856	13.898
	f1	32191.027	3940.308	-68589.394639	19.036
	f2	32172.022	3939.222	-82019.672639	15.758
			背面積	-2131.420736	1.681
			地面積	556.620000	
			地積	292.8100000	
				292.81	㎡

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
8465-4	y1	32171.483	3955.967	568.651782	1.681
	y2	32170.206	3954.875	-5619.674437	1.248
	e4	32170.062	3956.114	5062.562655	1.429
			背面積	1.740000	
			地面積	0.8700000	
			地積	0.87	㎡

基準点 X Y
H172-5 32186.3620 3953.3140
H132-6 32223.9384 3953.7560
(世界測経系)

金属標: e1, e2, e3, e4, f1, f2, y1, y2

登記官

令和6年9月13日

水戸地方法務局つくば出張所

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。
(水戸地方法務局筑西出張所電達)

作成者

(平成21年5月18日作成)

申請人

縮尺

1/500

(用紙)

<物件2・3・4>

物件2-ハ・3・4

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第70号



縮尺1/300

<物件2-ハ>

【従前の土地】

所在:結城字田村内

地番:8466番

地目:畑

地積:2,783㎡のうち

2,135.32㎡

【仮換地】

街区:27-2

画地:31

地積:1,328㎡

<物件3>

【従前の土地】

所在:結城字田村内

地番:8465番4

地目:畑

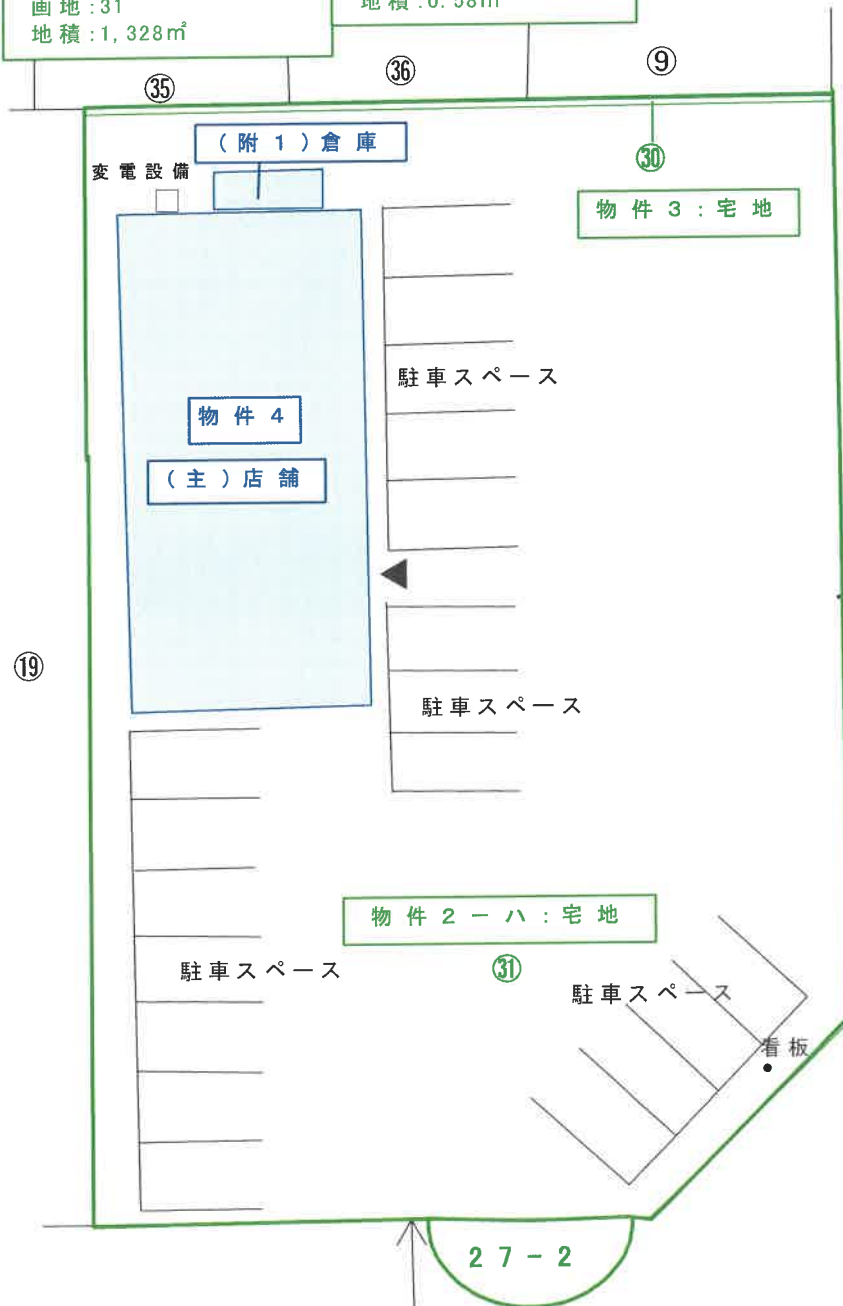
地積:0.87㎡

【仮換地】

街区:27-2

画地:30

地積:0.58㎡



区画街路
幅員約17m、舗装有
建築基準法42条1項2号道路
(土地区画整理法による道路)

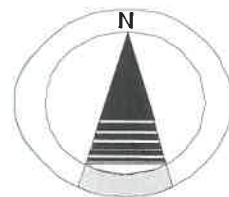
区画街路
幅員約17m、舗装有
建築基準法42条1項2号道路
(土地区画整理法による道路)



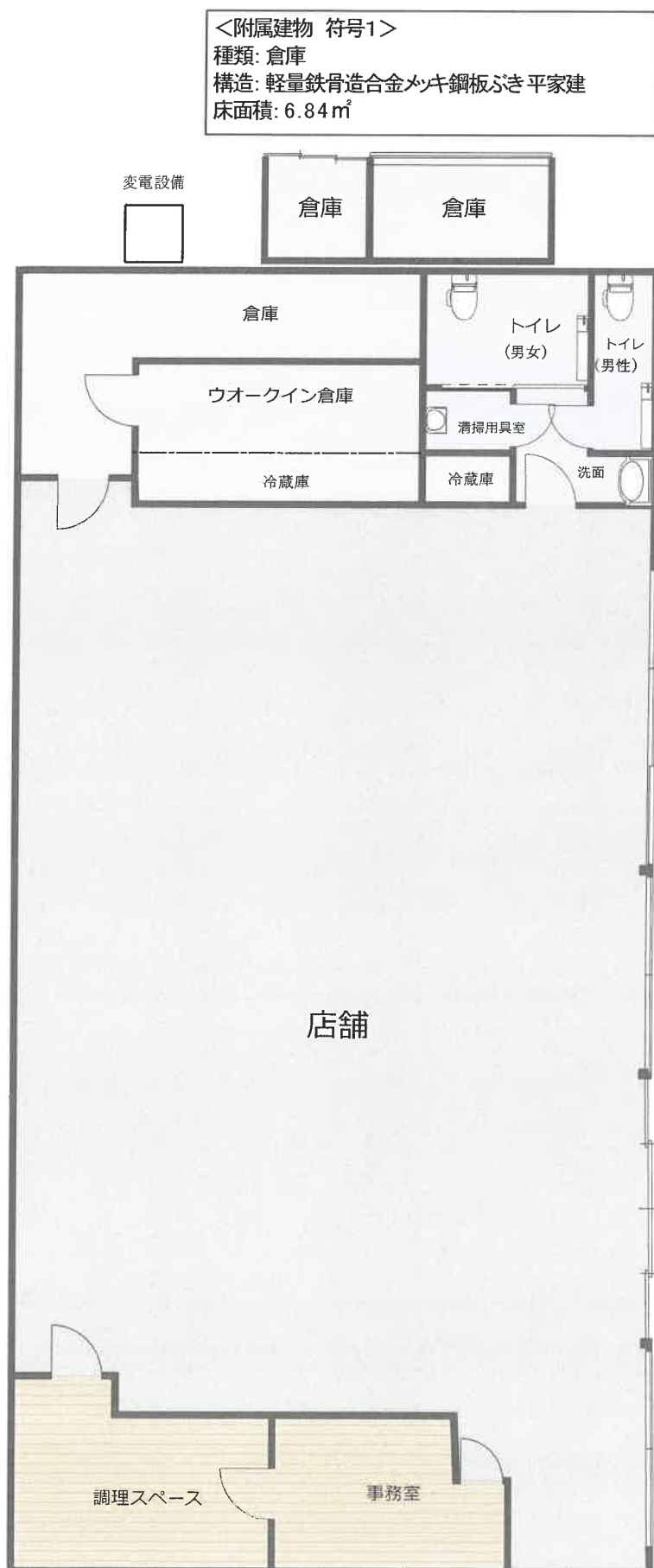
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略 図)

令和6年(ケ)第70号



縮尺1/100



<主である建物>

種類: 店舗

構造: 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床面積: 196.00㎡

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。