

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13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 8年 3月 4日から 令和 8年 3月 11日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月 18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 8年 4月 8日 午前 9時 50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 8年 3月 23日から 令和 8年 3月 23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 8年 2月 13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑西市海老ヶ島字向原 |
| | 地 | 番 | 8 3 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市海老ヶ島字向原 |
| | 地 | 番 | 8 3 5 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 筑西市海老ヶ島字向原 |
| | 地 | 番 | 8 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 1 9 平方メートル |

持分 2 分の 1

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 筑西市海老ヶ島字向原 |
| | 地 | 番 | 8 3 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 2 1 平方メートル |

持分 4 分の 1

- | | | | | |
|---|----|----|------------|------------|
| 5 | 所 | 在 | 筑西市海老ヶ島字向原 | 8 3 5 番地 7 |
| | 家屋 | 番号 | 8 3 5 番 7 | |



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 68.94平方メートル 2階 54.45平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

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5】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 8 3 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 8 3 5 番 7
地 目 宅地
地 積 3 0 3. 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 8 3 5 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 8 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 筑西市海老ヶ島字向原 835 番地 7

家屋 番号 835 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 68.94 平方メートル
2 階 54.45 平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第63号
令和7年8月27日受理
令和7年9月**17**日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番4
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

所有者 A

2 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番7
地 目 宅地
地 積 303.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番3
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番1
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 筑西市海老ヶ島字向原 835番地7

家屋 番号 835番7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 54.45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	(住居表示未実施)	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1, 3, 4) ☐ (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の土地に下記建物を所有し、占有している。物件1, 3及び4の土地は公衆用道路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		
建物	物件5	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) 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)

(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
■ A (所有者)	書面照会に対する回答書の要旨 1 本件建物は私が空き家の状態で所有しています。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、損傷箇所の有無は不明です。雨漏りはありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 4 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。

(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からの回答書、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、内壁に動物の引っ掻き傷、落書きがあった。また、動物臭のする部屋があった。
- 4 物件2の土地は、本件建物の敷地部分を除いて雑草が繁茂しており、地面の様子を確認することが出来なかった。

(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27日(水)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年8月28日(木) 10:40-10:45	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年8月29日(金)	当庁執行官室	所有者宛てに照会書送付、回答書受領
令和7年9月10日(水) 14:40-15:00	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■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。

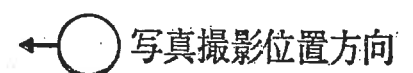
■ 令和7年9月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6枚目)

令和7年(ケ)第63号



※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。

(7 枚目)

物件5： 居宅

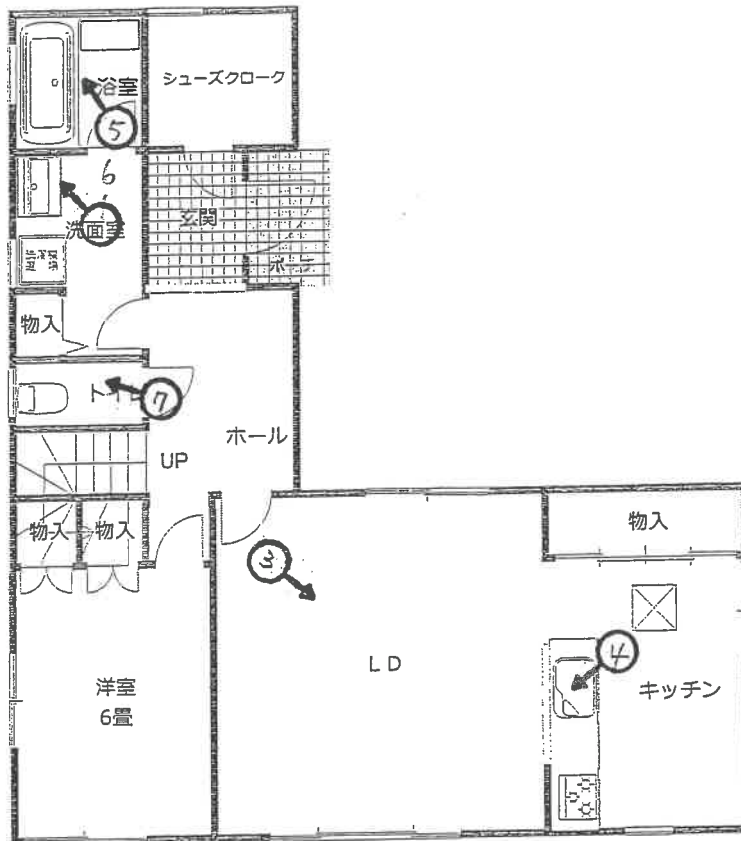
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

建物間取図 (略図)

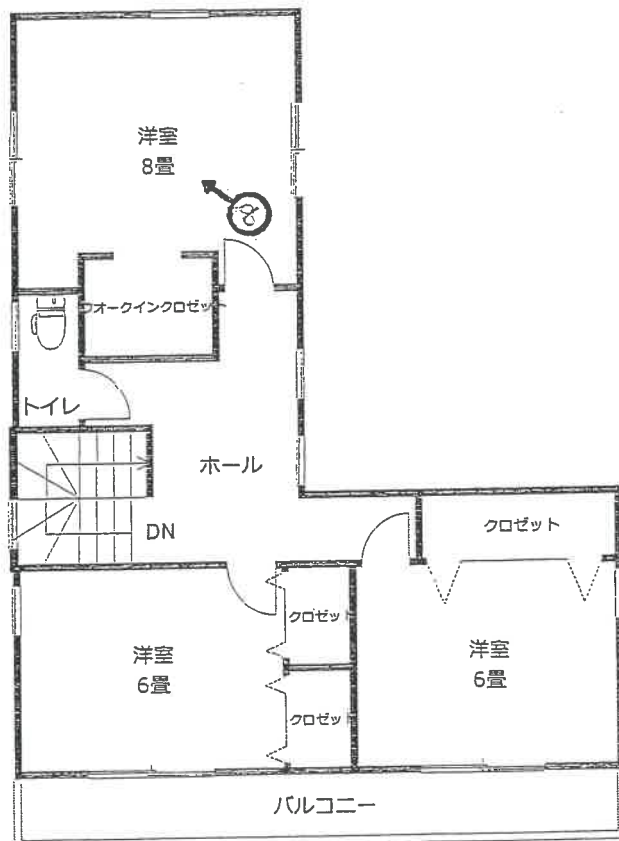
令和7年(ケ)第63号



縮尺 1 / 100



1階 68.94 m²
(登記に同じ)



2階 54.45 m²
(登記に同じ)

←○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。

(8枚目)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

令和 7年（ケ）第 63号
令和 7年 8月27日 受 命
令和 7年 9月10日 現地調査
令和 7年 9月25日 評 価
令和 7年10月 2日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 1,550,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（建物）	金 11,310,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- 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2の内訳価格は物件5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5の内訳価格は物件2の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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
5	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
特記事項			
・物件 1、3、4 は公衆用道路(セットバック提供分)となっている。			

物 件 目 録

1 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番4
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

所有者 A

2 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番7
地 目 宅地
地 積 303.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番3
地 目 公衆用道路
地 積 19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 筑西市海老ヶ島字向原
地 番 835番1
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 筑西市海老ヶ島字向原 835番地7

家屋 番号 835番7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.94平方メートル
2階 54.45平方メートル

所有者 A

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, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「下館」駅の南東方約9.6km （道路距離、以下同じ） バス停「明野農協前(筑西市広域連携バス)」の北東方約270m 筑西市役所明野支所の南東方約620m 明野五葉学園の東方約1.9km TAIRAYA明野店の南東方約400m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、中規模の一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域である。付近には商業施設があつて生活上の利便性に比較的優れているが、対象地付近になると狭隘な道路沿いにあつて街路条件に劣る状況となっている。明野地区の市街化区域内の住宅地域にあつては、「中の下」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）	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種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし なし 建築物の高さ制限10m 海老ヶ島東部地区地区計画 ※特記事項(1)

画 地 条 件	【物件 1】 間口：(北側) 17.675m (地積測量図上) 奥行：1.090～1.091m (") 形状：带状地 規模：19m²＜登記数量＞ (現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 【物件 2】 間口：(北側) 17.679m (地積測量図上) 奥行：17.091～17.101m (") 形状：ほぼ正方形地 規模：303.00m²＜登記数量＞ (現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：(北側道路に接面する) 中間画地 地勢：ほぼ平坦 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 3】 間口：(北側) 17.717m (地積測量図上) 奥行：1.090～1.091m (") 形状：带状地 規模：19m²＜登記数量＞※評価対象は持分 2 分の 1 (現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 【物件 4】 間口：(北側) 17.644m (地積測量図上) 奥行：1.090～3.090m (") 形状：带状地 規模：21m²＜登記数量＞※評価対象は持分 4 分の 1 (現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。)
接面道路の状況	(北側) 筑西市道＜明8-0736号線＞ ：幅員約2.9m※、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当 ※市道分の幅員約1.8mに物件 1・2・4 のセットバック分 (約1.1m)を加算した。 ○系統、連続性は普通である。 当該道路は西側で筑西市道＜明8-0645号線、幅員4.758m (査定済み)、舗装有、建築基準法42条1項1号道路＞に連絡する。

土地の利用状況等	【物件１・３・４】 公衆用道路(セットバック分)として使用されている。 【物件２】 土地所有者が物件２土地に物件５建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件５居宅の法定地上権を考慮して評価する。						
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>【上水道】あり</td><td>※特記事項(2)</td></tr> <tr> <td>【ガ ス】なし</td><td>※個別プロパンガス使用</td></tr> <tr> <td>【下水道】本管あり</td><td>※浄化槽使用 ※特記事項(3)</td></tr> </table> (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。	【上水道】あり	※特記事項(2)	【ガ ス】なし	※個別プロパンガス使用	【下水道】本管あり	※浄化槽使用 ※特記事項(3)
【上水道】あり	※特記事項(2)						
【ガ ス】なし	※個別プロパンガス使用						
【下水道】本管あり	※浄化槽使用 ※特記事項(3)						
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)海老ヶ島東部地区地区計画について (筑西市都市整備部都市計画課調べ) 本土地を含む周辺一帯は、「海老ヶ島東部地区地区計画」区域内に属し、本土地は「一般住宅地区」に該当している。 建築物に関する事項として、建築物の敷地面積の最低限度が165㎡に指定されているほか壁面の位置の制限(壁面後退距離は道路境界から1.0m)や垣又はさくの構造の制限が定められている。 なお、詳細は当課にお問い合わせください。 (2)上水道について(筑西市水道事業上下水道部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については物件2土地の接面道路沿いに50[㍓]VP管が布設されており、この本管から物件2土地へ20[㍓]の給水引込管を引き、現在20[㍓]で加入しているとの事である。 (3)下水道について(筑西市上下水道部下水道課調べ) 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土地の接面道路沿いに200[㍓]管が布設されているが、物件2土地への接続はないとの事である。 なお、本建物の北東側には浄化槽(建築概要書では5人槽)があるが、担当機関への設置の届出はないとの事である。 (公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ) (4)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。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (5)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、本土地は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.5～3.0m(1階天井まで浸水)となっている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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	令和 3年 7月27日新築 約4年 約21年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼版ぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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）	1階68.94㎡・2階54.45㎡、延べ123.39㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品等	使用資材 普通 施工 普通	
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	建物所有者が本建物を居宅(空き家)として使用している。	

特 記 事 項	(1) 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) ・ 建築確認(令和3年1月22日付・第2020CA-0537W号) →一戸建ての住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (令和3年7月27日付・第2020KE-0185W号) (2) 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ところ、内壁に動物の引っ掻き傷、落書きがあったり、動物臭のする部屋があったほかは特に目立った損傷等は確認できなかった。 また、雨漏りやシロアリ被害、建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は令和3年築の木造住宅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

1 基礎となる価格

① 物件1, 3, 4 (土地)

物件1、3、4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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,800	0.05	19		10,000
3	14,800	0.05	19	$\frac{1}{2}$	10,000
4	14,800	0.05	21	$\frac{1}{4}$	10,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(県)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101.0 \times 100/106.1 = 14,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1(北東>北)

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員) 環境条件+5.0(居住環境)

イ 個別格差：セットバック提供分▲95

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件3 1/2 物件4 1/4

※物件4の価格については、評価上1万円に切り上げた。

② 物件2 (土地)

物件2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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	14,800	1.00	303.00	0.90		4,040,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(県)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101.0 \times 100/106.1 = 14,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+1(北東>北)

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員) 環境条件+5.0(居住環境)

イ 個別格差：格差なし±0.0

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を考慮した。

③ 物件5（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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	197,000	123.39		0.59	14,340,000

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。

エ 現 価 率

経過年数4年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数21.0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21.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
×(1－観察減価30%)≒0.59

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=ウ
2	4,040,000	0.45 法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②カ, 1③ オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	10,000			1.00	0.70	10,000
2	4,040,000	-1,820,000		1.00	0.70	1,550,000
3	10,000			1.00	0.70	10,000
4	10,000			1.00	0.70	10,000
5	14,340,000	+1,820,000		1.00	0.70	11,310,000
一括価格（合計）						12,890,000

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 地価調査価格 筑西(県)-9

所 在：茨城県筑西市海老ヶ島字鳥ノ山559番3

地 目：宅 地

価 格：15,900円／m²

位 置：J R水戸線「下館」駅の南東方約9.6km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：188m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側3.6m市道(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40%，容積率80%)

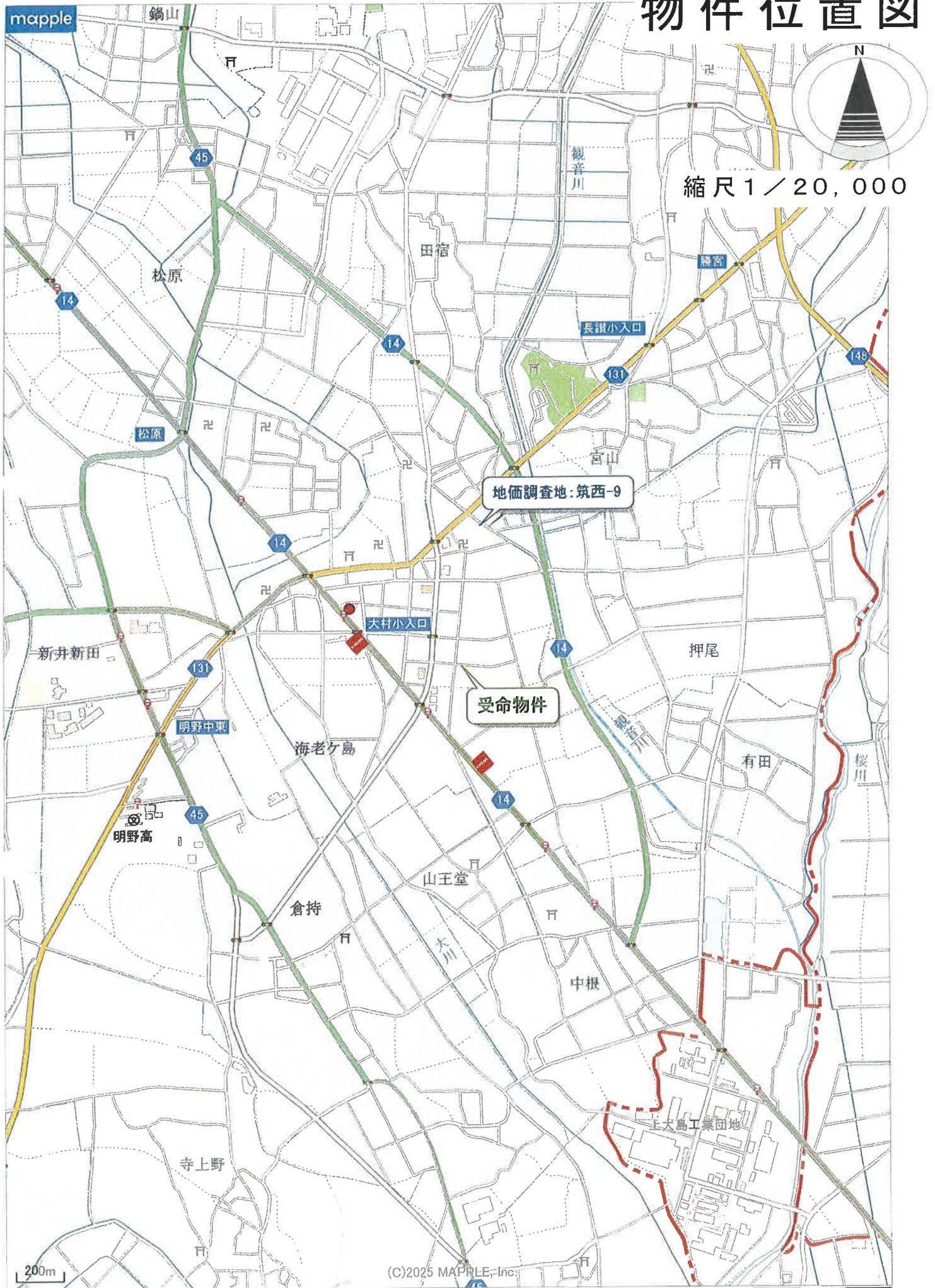
地域の概要：一般住宅、農家住宅が散在し、農地も残る住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



縮尺 1 / 20,000

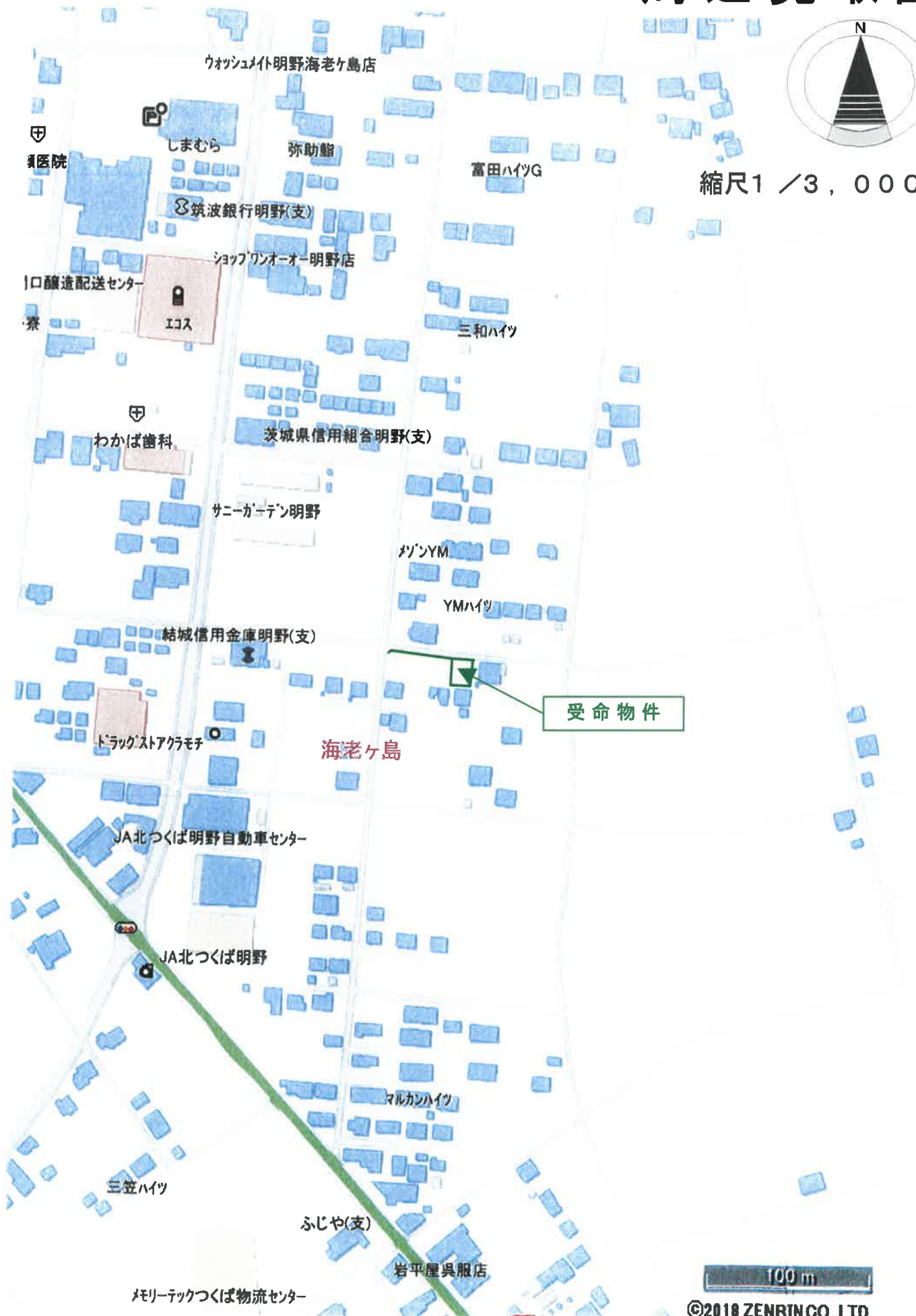
1 : 20,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-57号

地図上の1センチは 約 200 メートル

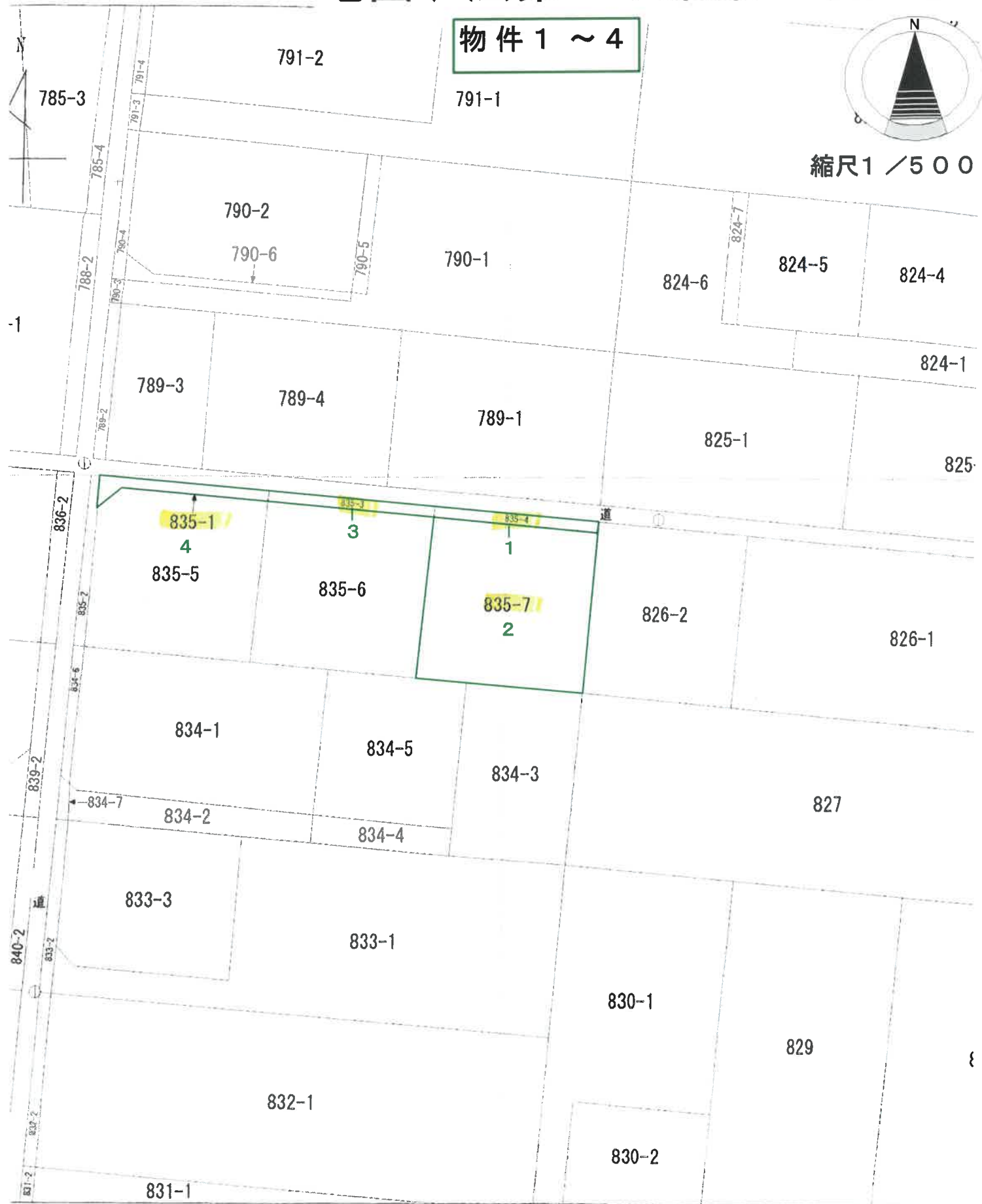
周辺見取図



縮尺1 / 3, 000



地図(法第14条第1項) 写



(座標値種別：図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見

海老ヶ島

※A 3 → A 4 (7 1 %) に縮小

地積測量図写

物件1～4

地積測量図

地番 835-1, -3, -4, -5, -6, -7

土地の所在 筑西市梅老々島字向原



測量図 U24
(U字測量図)
測量

測量図 U23
(U字測量図)
測量

座標リスト (任意座標)

測量名	測量	X座標	Y座標
U23	U字測量図	512.531	444.572
U24	U字測量図	494.118	441.353

境界点	境界線の種類
□	石
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
⊗	鉄線
⊕	金網
○	計算点

新地系	任意座標
測量年月日	平成29年4月23日
測量	メートル

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年5月16日作成)

地積測量圖

筑西市海老ヶ島字向原

測定名	境界線値	入 屋 値	Y 変 換	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
P 2	多読読書成績	507.273	458.129	-0.019	8.0653220
3 8	読書読書成績	504.221	456.507	-4.124	-1919.7058680
3 9	新読書成績	503.149	456.308	1.636	761.2438880
3 2	新読書成績	505.857	459.892	1.090	490.3622800
3 1	新読書成績	504.239	457.543	1.416	633.7208880
性 別	男				-42.4701340
性 別	女				21.2350670
年 月					21

[illegible]

測量点	位置	X 座標	Y 座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
39	塘边溪溪嘴	504.221	465.507	-1.993	-932.7556510
40	塘边溪溪嘴	501.156	462.957	-4.139	-1989.4760660
34	塘边溪溪嘴	500.083	462.761	1.963	962.1426730
38	塘边溪溪嘴	503.149	465.508	4.138	1962.4445040
位置	塘边溪溪嘴				-38.6483400
面积	塘边溪溪嘴				19.3237300

測定	測定項目	測定値	Y 座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
40	測定直後	501.156	482.957	-1.582	-0.58626450
39	測定直後	498.088	500.369	-4.131	-20.67707810
38	測定直後	497.026	500.174	-1.985	-9.924633000
34	測定直後	500.083	482.761	4.131	19.942856970
28	測定直後				-3.84636780
19	測定直後				19.2731895

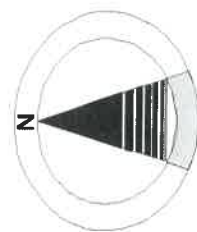
測定点	地帯	⑤	8.55-5	Y 座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
31	新保ブラスチック池	504.239	4.47	5.43	16.389	7.354, 7382270
32	原田金庫池	505.857	4.49	8.92	-1.090	-490 3822800
38	新保金庫池	503.148	4.65	3.08	-19.487	-9.067 4569600
37	新保ブラスチック池	486.370	4.62	1.84	-15.681	-6.323 1393040
P1	新保ブラスチック池	489.466	4.44	6.89	17.869	7.948 1477410
池田池						-500 0488120
池田池						300 0243060

(平成29年5月16日作成)

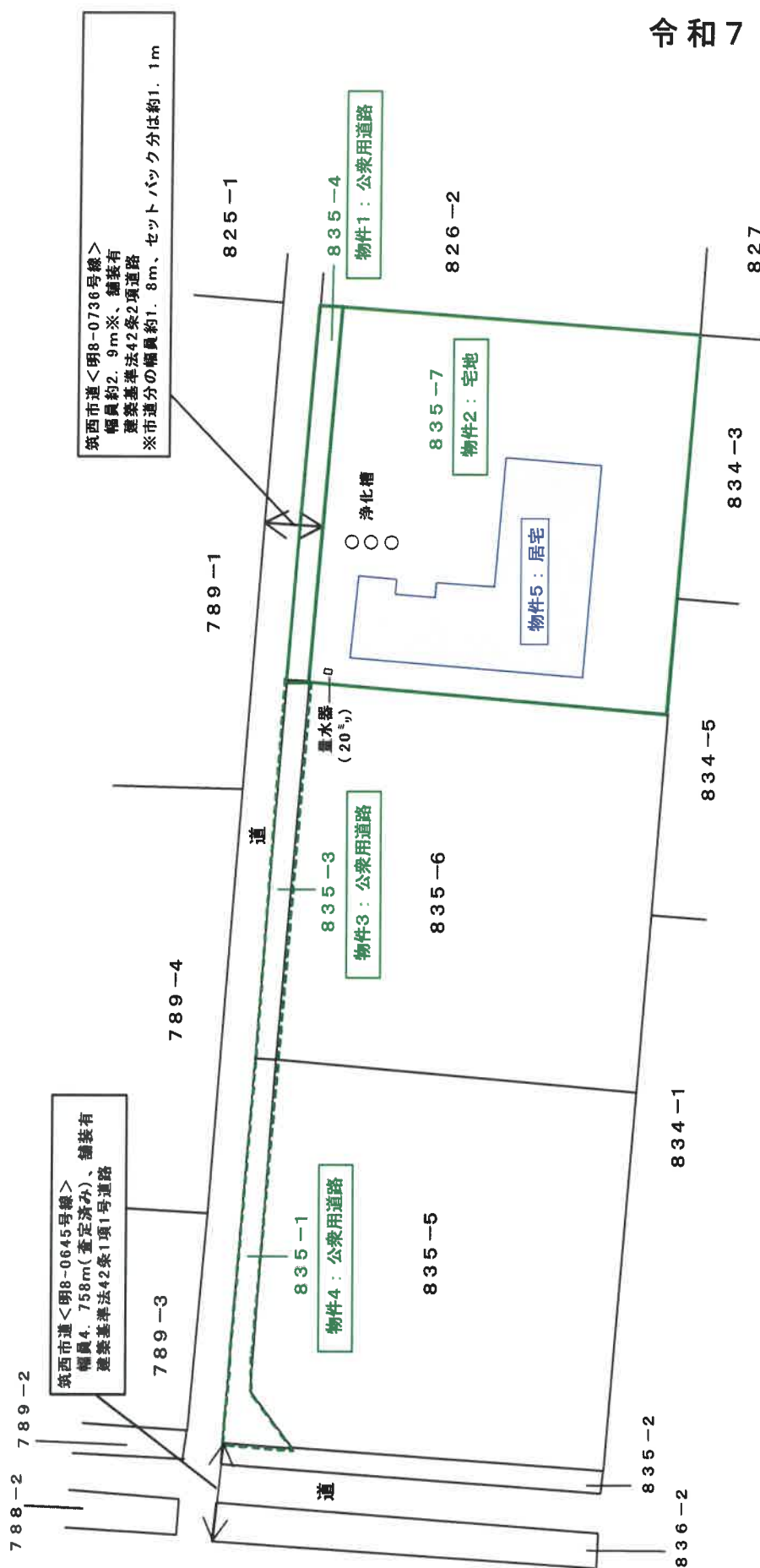
箱 尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第63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。

物件5：居宅

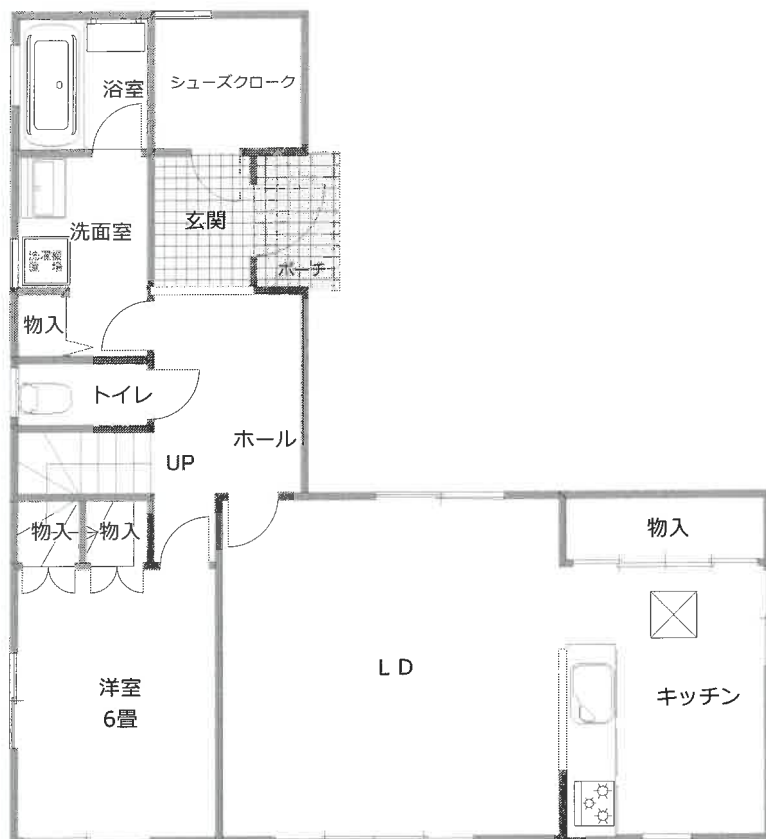
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

建物間取図 (略図)

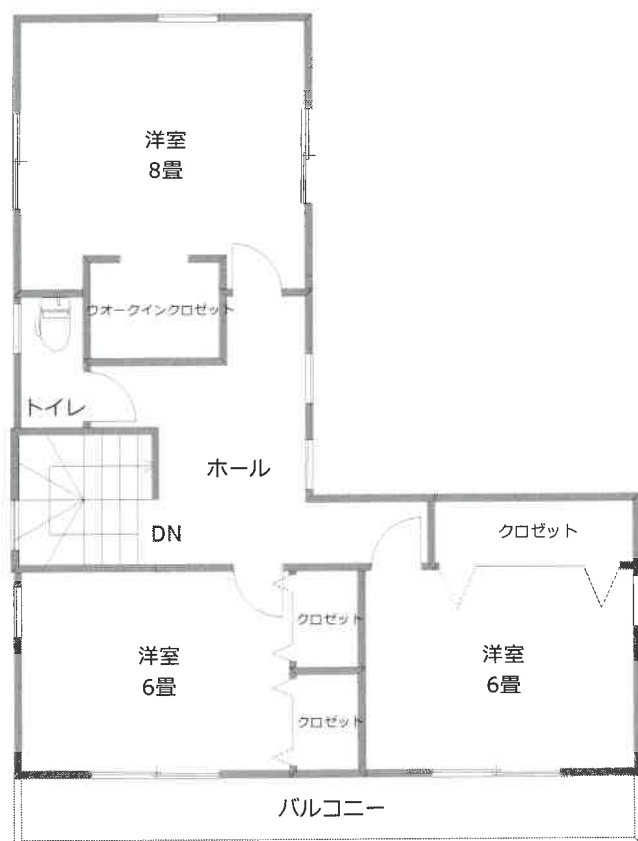
令和7年(ケ)第63号



縮尺 1 / 100



1階 68.94 m²
(登記に同じ)



2階 54.45 m²
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。