

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午前 9時50分 場 所 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 4月24日から 令和 8年 4月24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 3月19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 筑西市新治字谷島
地 番 1998番45
地 目 宅地
地 積 363.70平方メートル

持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 筑西市新治字谷島 1998番地45
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
床 面 積 1階 146.79平方メートル
2階 146.79平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新治 1998番45の1
建物の名称 201
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 70.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 筑西市新治字谷島
地 番 1998番45
地 目 宅地
地 積 363.70平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 筑西市新治字谷島 1998番地45
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
床 面 積 1階 146.79平方メートル
2階 146.79平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新治 1998番45の1
建物の名称 201
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 70.58平方メートル
所有者 A

令和7年（ケ）第45号
令和7年7月11日受理
令和7年8月8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 筑西市新治字谷島
地 番 1998番45
地 目 宅地
地 積 363.70平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 筑西市新治字谷島 1998番地45
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
床 面 積 1階 146.79平方メートル
2階 146.79平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新治 1998番45の1
建物の名称 201
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 70.58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
現況地目	■宅地(物件1) □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	■土地共有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記区分所有建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 □「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	
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 ■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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■C(占有者Bの親) ■D(管理会社の社員))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年3月26日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月12日
	期間	平成26年3月26日から ■平成28年3月25日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年3月26日から ■令和8年3月25日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他の者(合名会社ゴータク)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金40,000円(毎月27日限り翌月分支払)	
	<input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件物件については、債権者からの話で、所有名義が私になっているということは知っていました。ただし、この物件を私が誰かに貸しているとか、契約がどうなっているかということは全く分かりません。もちろん、私が家賃を受け取っていることもありません。</p> <p>2 本件物件の管理は、私の父か、父が代表者になっている合名会社ゴータクがしていたのではないかと思います。</p>
<p>■ C (占有者Bの親)</p>	<p>1 Bは仕事のため調査に立ち会うことが出来ないので、私が立ち会います。</p> <p>2 本件建物である201号室に、私とB、Bの家族と一緒に住んでいます。契約書は手元にないので、管理会社から提出してもらいます。</p> <p>3 家賃は現在、4万円になっています。</p> <p>4 リビングの窓から雨漏りがします。内壁に穴が開いている箇所があります。玄関の扉等に不具合があります。</p> <p>5 201号室で事件や事故があったことはありません。</p>
<p>■ D (管理会社の社員)</p>	<p>1 201号室の現在の賃貸借契約書の写しを提出します。</p> <p>2 本件物件に関して、敷金の受領はありません。また、共益費や管理費等の徴収はありません。駐車場は無料になっています。</p> <p>3 Bさんの入居当時の賃貸借契約書は、後で提出します。</p>

(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の陳述、賃貸借契約書の存在等から、2ないし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、雨漏り跡、内壁の穿孔箇所を確認した。
- 4 南東側の擁壁が目的外土地（地番1998-50）にはみ出している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7月11日(金)	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7月14日(月) 10:10-10:18	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年7月14日(月) 15:25-15:35	当庁執行官室	所有者から電話聴取
令和7年7月31日(木) 10:45-11:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■C、Dから聴取 ■賃貸借契約書の写し受領
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)45号

物件番号 1・2

←○ 写真撮影位置・方向

1999-2

1996-3



幅員：約5m
種別：市道（協3011号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

幅員：約6m
種別：市道（協3077号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

物件 1

1998-45

●電柱

●排水渠

●看板

1998-50

物件 2

1階
201号室

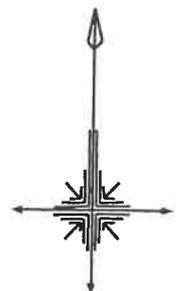
1998-16

1998-17

1998-54

1998-23

1998-55



縮尺約 1/250

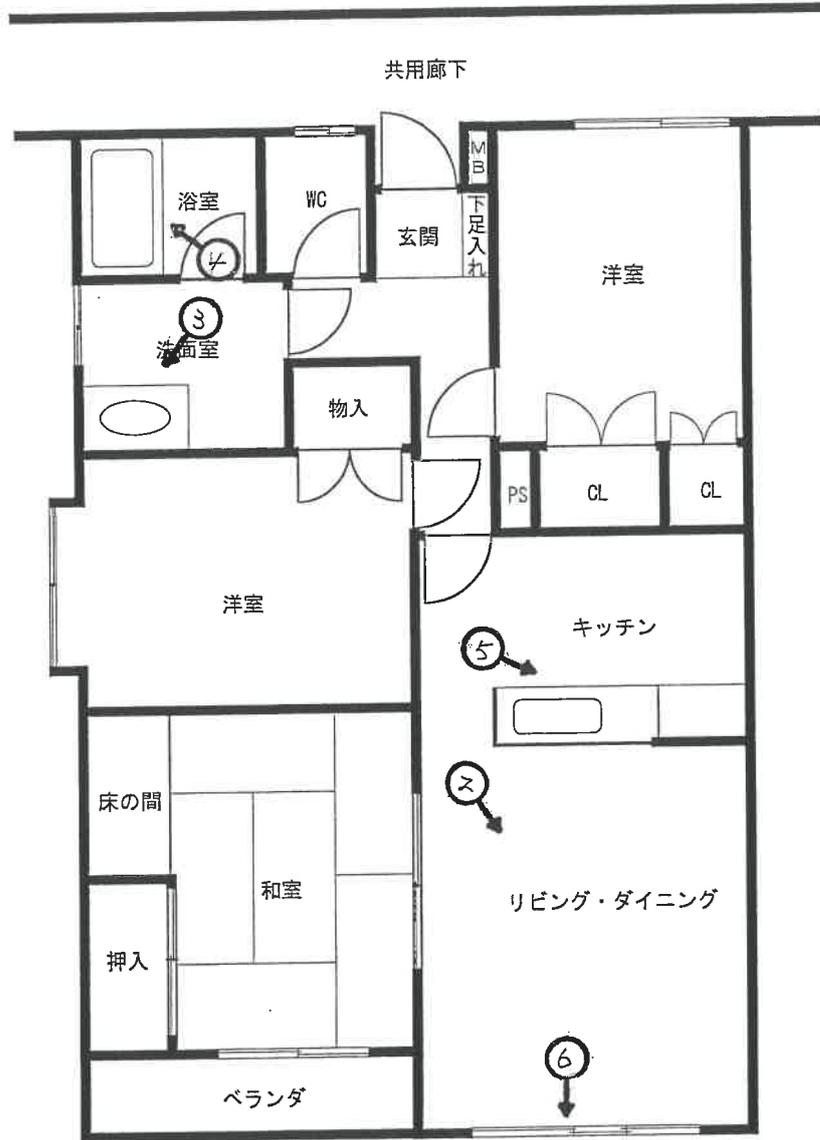
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(7 枚目)

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅
建物の名称	201

←○ 写真撮影位置・方向



平面図

床面積：70.58㎡



縮尺約 1/80

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(8 枚目)

写真1



写真2





写真3



写真4



写真 5



写真 6

令和 7年 (ケ) 第 45号
令和 7年 7月11日 受 命
令和 7年 7月31日 現地調査
令和 7年 8月19日 評 価
令和 7年 8月20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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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1の内訳価格は物件2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、瑕疵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 地目 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり 3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市新治字谷島
地 番 1998番45
地 目 宅地
地 積 363.70平方メートル
共有者 A 持分6分の1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 筑西市新治字谷島 1998番地45
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
床 面 積 1階 146.79平方メートル
2階 146.79平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 新治 1998番45の1
建物の名称 201
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 1階部分 70.58平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地（物件1）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR東日本・水戸線「新治」駅の北方約330m 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅、マンション、事業所等が見られる住宅地域である。また、北西側には墓地が見られる。近隣周辺は新治駅徒歩圏で、周辺にはスーパーやドラッグストア等が立地しており、一定の利便性を誇る住宅地域と把握される。	
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 その他の規制 埋蔵文化財	市街化区域 第2種低層住居専用地域 40% 80% なし 特になし 指定なし
画地条件	地積 : 363.70m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地 持分 : 6分の1	
接面道路の状況	北東側 : 約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北西側 : 約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	現況、物件2建物及び附帯する受水槽等の敷地の用に供されている。 ※物件2建物の場所的利益を考慮して評価する	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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、前面道路に施設管が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、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	土地使用の履歴から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。	

特 記 事 項

① 上水道について

筑西市水道課への聴取から、口径20^{ミリ}で利用中とのことである。なお、所有権移転が行われた場合は給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。

② 地盤について

物件1に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。

③ 地中埋設物について

物件1に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。

④ ハザードマップについて

国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件周辺で洪水による浸水等は想定されていないが、浸水想定区域に指定されていない場合でも浸水が発生する可能性があることに留意が必要である。

⑤ 南東側隣接地（新治1998-50）上にブロック塀が越境して設置されている可能性があることに留意が必要である。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件2)

建 物 名	レジデンス平成
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 4戸)
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 6年 3月27日新築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 4年
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺高床式2階建
仕 様	屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗
設 備 等	駐車場・貯水槽等
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通 設計の良否 普通
管 理 の 形 態 等	管理組合 なし
管 理 の 状 況	普通程度

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：平成5年9月16日、下特第386号 主要用途：共同住宅 工事種別：不明</p> <p>※ 当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。</p> <p>② 市場性修正の適用（土地・建物共通） 以下の事由を考慮して、市場性修正を行った。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本件建物に関し、完了検査を実施していない可能性があること。・ 南東側隣接地にブロック塀が越境している可能性が認められること（ブロック塀収去の可能性）。
---------	---

(2) 専有部分の概要

物件2

構 造	鉄骨造1階建
位 置	1階部分・南西部分（角部屋）・南東向き
床 面 積	3頁、物件目録記載のとおり
間 取 り	3LDK（別添建物間取図御参照）
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・水道・下水 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備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。
保守管理の状態	内部観察の結果、概ね通常の保守管理の状態と把握される。
管 理 費 等	管理費、修繕積立金等はない。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	第三者が平成26年3月26日から居宅として賃借利用している。なお、敷金等一時金の授受はない。
特 記 事 項	① 賃貸借契約の概要について 執行官の現況調査報告書から、当該賃貸借契約の概要は下記のとおりとなっている。 貸主：合名会社ゴータク 借主：B 契約日：平成26年3月12日 契約期間（当初）：平成26年3月26日から平成28年3月25日 現在の契約期間；令和6年3月26日から令和8年3月25日まで 月額賃料：40,000円 敷金：なし ② 建物内部の状況について リビングの窓から雨漏りが生じるとのCの陳述があることに留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

物件1, 2

本件においては、積算価格及び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。

1 積算価格の試算

(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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	21,200	1.04	363.70	1.00	$\frac{1}{6}$	1,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/91.2 \div 21,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：角地加算+3 方位加算+1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 共有持分割合：1/6

② 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の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	259,000	70.58		0.14	2,560,000

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 専有面積：登記記載の数量。

ウ 現 価 率

経過年数31年，経済的全耐用年数35年，経済的残存耐用年数4年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率10%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}10\% + (1-10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.14 \end{aligned}$$

※専有部分の状況及び雨漏りの可能性等を考慮して観察減価率を査定した。

(2) 土地利用権等価格

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下記のとおり求めた。

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
1	1,340,000	0.1	130,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(3) 積算価格

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、個別格差を勘案のうえ、積算価格を下記のとおり求めた。

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	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	1,340,000	-130,000	1.00	1,210,000	31.0%
2	2,560,000	+130,000	1.00	2,690,000	69.0%
計				3,900,000	100%

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比、専有部分の保守管理状態等を考慮して査定した。

2 収益価格の試算

(DCF法による)

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。本件では分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を下記のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者の契約行為によるものであるため、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものでない。

3年間の有効純収益現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価				正味復帰価格現価 (円) エ×オ=カ	収益価格 (円) ア+カ=キ
	4年目期末有効純利益 (円) イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 (円) イ÷ウ ×(1-0.03)=エ	複利現価率 オ		
627,049 (20.0%)	361,822	10.5%	3,342,546 ≒3,340,000	0.7513	2,509,342 (79.9%)	.3,136,391 ≒3,140,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式 $1 / (1 + 10.0\%)^3 \approx 0.7513$

ア 3年間の有効純収益原価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中に（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り引いた額の合計である。

イ 4年目有効純収益：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格と収益価格が下記のとおり求められた。

積算価格は目的物件を再調達する場合の費用性に着目して求めた価格であり、本件においては広域的な地域において目的物件と類似するマンションの取引水準にも留意して求めたものである。

収益価格は、目的物件が将来生み出すと予測される収益性に着目した理論的な書くで、投資用不動産の評価では重視される価格である。

本件はファミリータイプのマンションで、自己居住目的の需要者の市場参加が見込まれること、地域的に賃貸市場の形成には至っていないことから、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	3,900,000	0.00	3,900,000
② 収益価格	—	—	3,140,000
③ 調整後の価格			3,860,000

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

目的物件の積算価格割合より、調整後の価格を下記のとおり案分した。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	3,860,000	31.0%	1,200,000
2	3,860,000	69.0%	2,660,000

(3) 内訳及び一括価格

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	1,200,000	0.90	0.70	1.000	1.00	760,000
2	2,660,000	0.90	0.70	1.000	1.00	1,680,000
一括価格（合計）						2,440,000

ウ 市場性修正：7頁、特記事項②を考慮した修正率である。

エ 競売市場性修正：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。

オ 滞納管理費等相当額：必要なし

カ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合
必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 筑西-8

所 在：筑西市新治字谷島1964番7外

地 目：宅地

価 格：19,700円／㎡

位 置：新治駅約700m

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：西側4.8m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：市役所支所に近い、農地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

上野原地新田

物件位置図



地価公示標準地

物件

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

地積測量図写

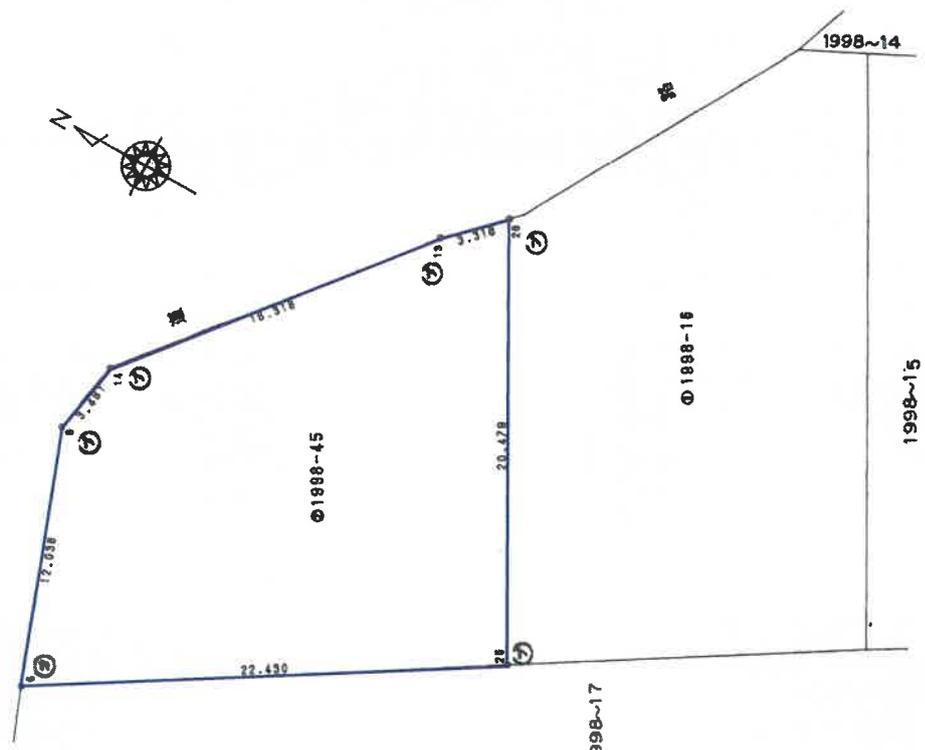
新 1998-16 後 1998-45

地積測量図

地番 1998-45 -16

土地の所在 茨城県真壁郡城和町大字新治字谷島

筑西市



坐標表

測点 NO.	X	Y	DX	DY	DHD	各面積
1	95.041	99.888	-4.192	-11.204	-11.284	47.392320
2	75.884	111.872	-19.147	11.884	-19.894	209.395948
3	95.898	129.491	9.932	17.698	19.709	193.917718
4	99.215	127.192	2.399	-2.299	34.310	81.890091
5	99.588	114.594	10.381	-12.598	19.452	201.728892
6	89.233	111.172	0.637	-3.432	3.432	2.178814
7						727.497781
合計						393.7096095
面積	① 1998-45					393.7096095
公積	② 1998-16					499.2881195
773	合計面積					892.9977290

面積	① 1998-16	面積
公積	393.7096095	499.2881195
773	合計面積	892.9977290

番号	境界線の種類
①	石
②	プラスチック板
③	コンクリート板
④	金属板
⑤	木
⑥	樹
⑦	印

縮尺 1/250

申請人

平成3年11月13日(作製)

H. 3. 11. 15

作製者

(茨城土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成3年11月15日

整理番号 438448

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。
 (水戸地方事務局筑西出張所管轄)
 令和7年7月18日 水戸地方事務局下妻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年4月14日

各階平面図

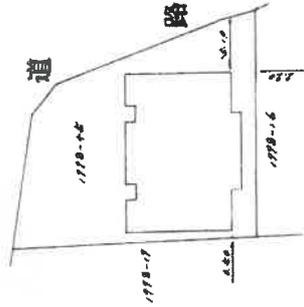
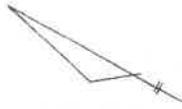
登記番号 023501

家屋番号 新治1998番45の1

建物の所在 真壁郡協和町大-字新治字谷島1998番地45

建物階平面図

筑西市 建物の存する部分 1階



建物図面写

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

(印)

作製者

H6.4.14

(茨城土地家屋調査士会印)

(1/2)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方務局筑西出張所発行)
令和7年7月18日 水戸地方務局下妻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年4月14日

各階平面図

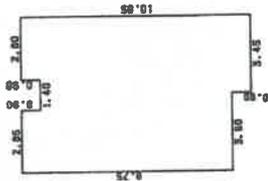
整理番号 023502

筑西市 建築物各階平面図

家屋番号 新治1998番45の1

建築物の所在 真壁郡藤和町大字新治字谷島1998番地45

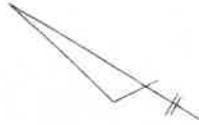
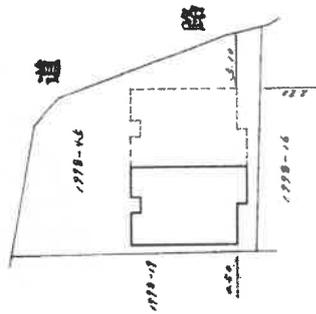
建築物の存する部分 1階



求積表

9.75 X 2.85	=	27.7875
8.85 X 0.75	=	6.6375
8.75 X 0.65	=	5.6875
10.65 X 2.80	=	29.8200
合計		70.5825

床面積 70.58 ㎡



建物図面写

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(茨城県国土建設部 国土工務用紙)

(2/2)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (水戸地方方法務局 筑西出張所 専轄)
 令和7年7月18日 水戸地方方法務局 下妻支局

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)45号
物件番号	1・2

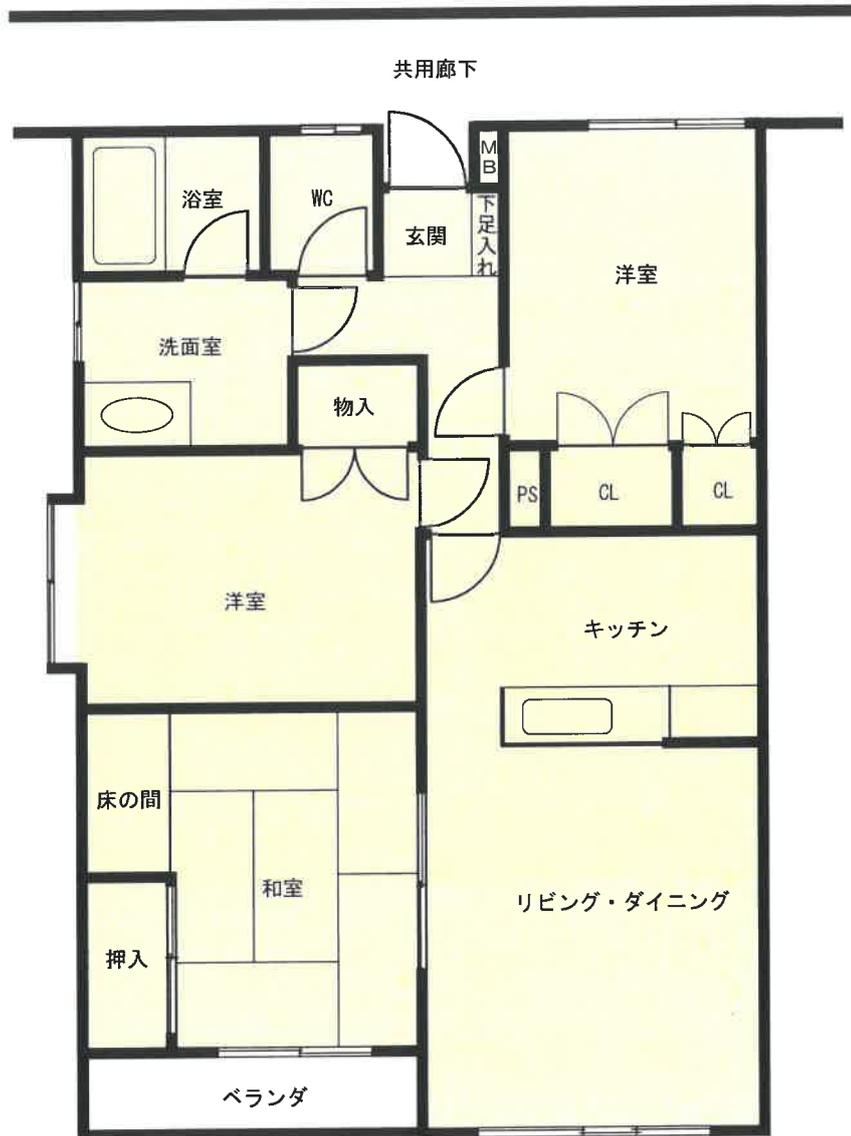


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/250

建物間取図

物件番号	2
種類	居宅
建物の名称	201



平面図

床面積：70.58㎡



縮尺約 1/80

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります