

期間入札の公告

令和 8年 5月22日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉田 聡

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 8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 6月19日から 令和 8年 6月19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 5月22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 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 233番地2、233番地9 |
| | 家屋 番号 | 233番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.17平方メートル
2階 46.53平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約102.79平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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1～4】

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4】

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

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 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 7. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 5. 3 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 2 3 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8. 0 1平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 2 3 3 番地 2、2 3 3 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 9 6. 1 7平方メートル
2階 4 6. 5 3平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約1 0 2. 7 9平方メートル |

令和7年（ケ）第67号
令和7年8月28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 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 233番地2、233番地9 |
| | 家屋 番号 | 233番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.17平方メートル
2階 46.53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1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □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1及び3の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2の土地は、物件1及び3の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	
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:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 ■床面積:1階 約102.79㎡
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 □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

(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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none">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。令和5年6月に本件物件を購入してから、6か月ほど住居として使用していました。増改築はしていません。2 本件建物について、損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。3 土地の境界で問題となっていることはありません。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。5 室内で犬1匹と猫2匹を飼っていたことがありました。6 本件土地は雑草が繁茂していますが、産業廃棄物などは置いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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等から、2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、壁紙の剥離箇所があった。
- 4 本件土地は、建物敷地部分を除いて、ほぼ全面に雑草が繁茂していて、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

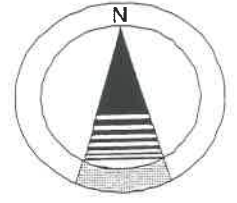
(4枚目)

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8月28日(木)	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29日(金) 10:32-10:37	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(回答書の提出なし)
令和7年9月10日(水) 15:35-16:25	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 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を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入り調査を実施したところ、所有者が臨場した。		
<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
(5枚目)

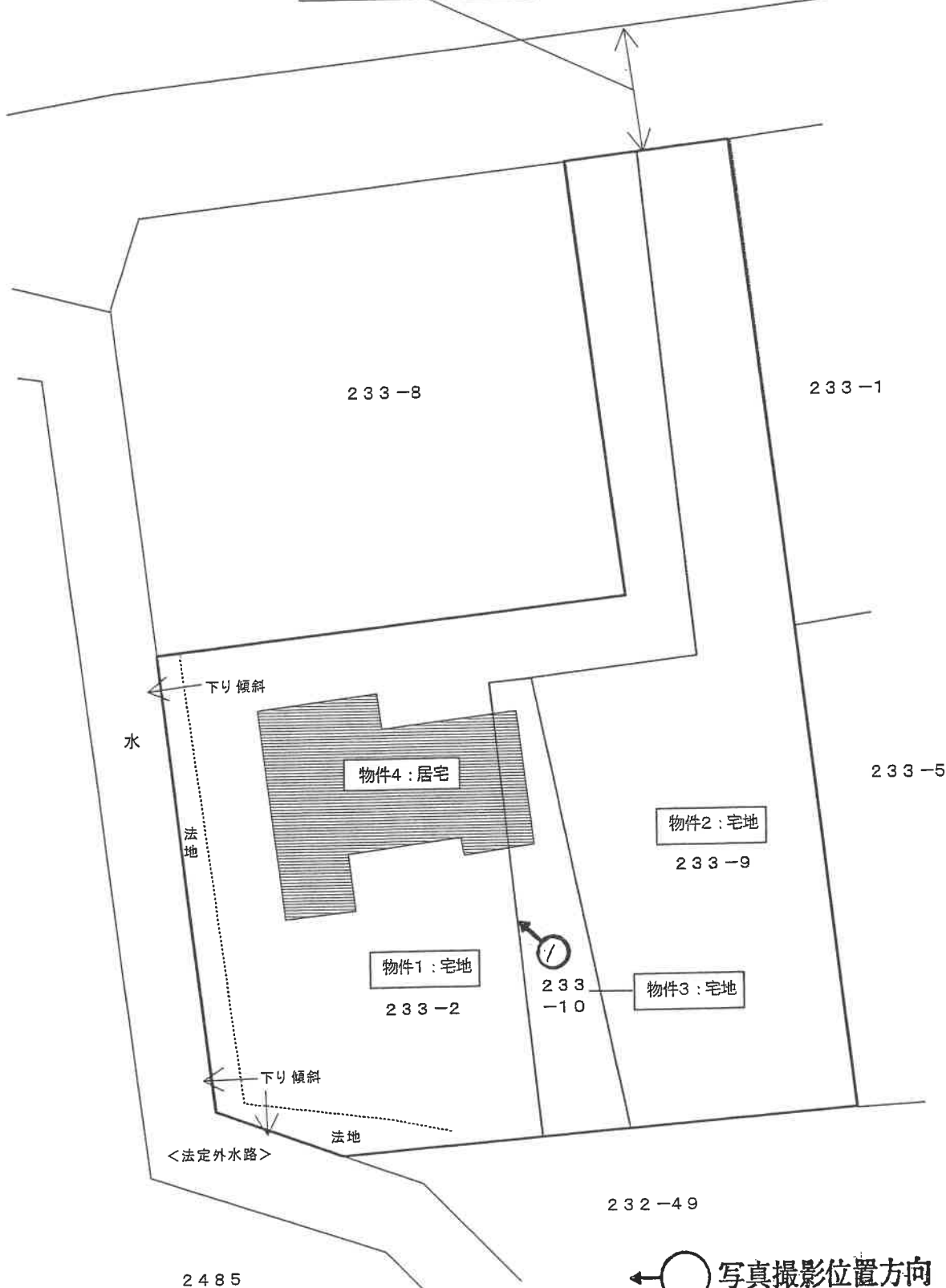
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第67号



縮尺 1 / 300

筑西市道<関Ⅱ-1号線>
幅員約6.0m、舗装有
建築基準法42条1項1号道路



2485

←○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。

(8 枚目)

物件4：居宅

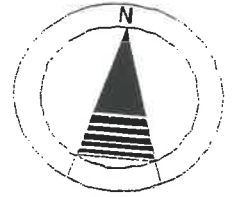
建物間取図

(略図)

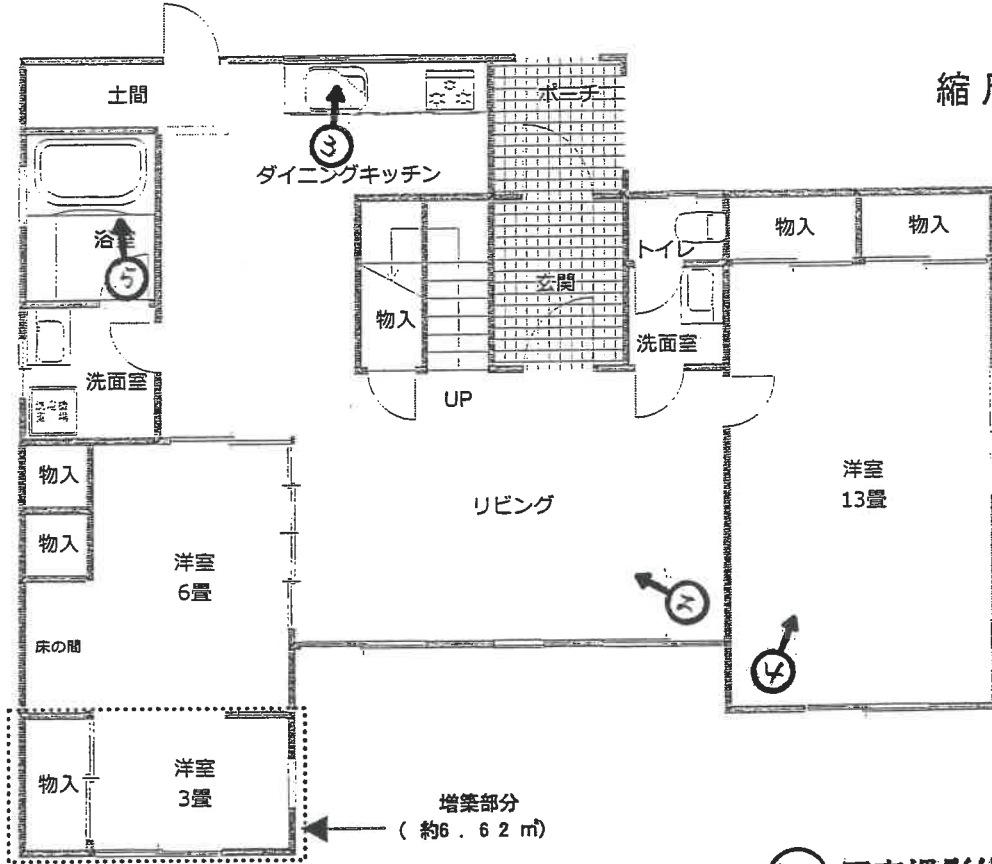
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
(登記は木造スレート葺2階建)

令和7年(ケ)第67号

1階 約102.79㎡
(登記は96.17㎡)

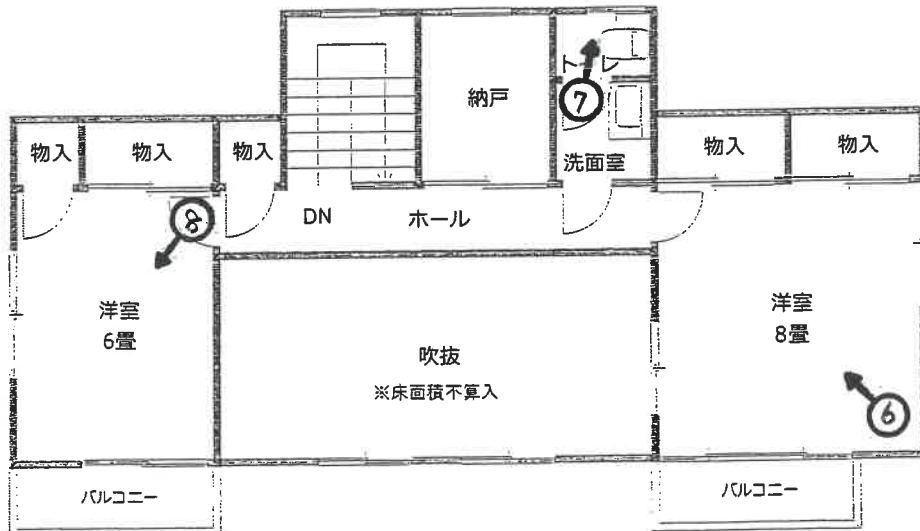


縮尺1/100



←○写真撮影位置方向

2階 46.53㎡
(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。

(7枚目)

写真1



写真2



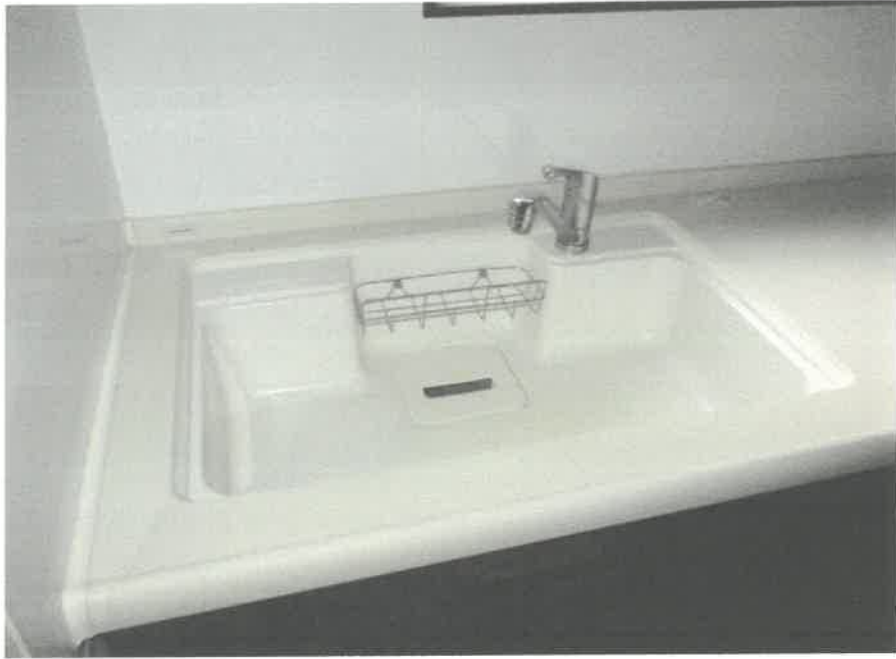


写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 8年 4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 吉 田 聡

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

「
|
|
|
L

」
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
L

」
|
|
|
」

令和 8年 4月 14日
評価人

藤 沼 宏 明



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 233番地2、233番地9 |
| | 家屋 番号 | 233番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.17平方メートル
2階 46.53平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約102.79平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 67号
令和 7年 8月28日 受 命
令和 7年 9月10日 現地調査
令和 7年10月10日 評 価
令和 7年10月14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 5, 830, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 560, 000円
物件2 (土地)	金 1, 260, 000円
物件3 (土地)	金 200, 000円
物件4 (建物)	金 2, 810, 000円

- ① 一括価格は、物件1～4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。
- 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1～3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建物の内訳価格は物件1～3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	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階約102.79㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 425.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 |
| | 地 番 | 233番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 68.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市関本上字三道 233番地2、233番地9 |
| | 家屋 番号 | 233番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.17平方メートル
2階 46.53平方メートル |

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）

位置・交通	JR水戸線「川島」駅の南方約3.6km（道路距離、以下同じ） バス停「上三道(筑西・下妻広域連携バス)」の北西方約170m 筑西市役所関城支所の北西方約2.6km 関城西小学校の北西方約2.2km 関城中学校の北西方約4.3km TAIRAYA関本店の北西方約2.2km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道結城下妻線の西側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほか田畑が見られる住宅地域である。県道沿いには住宅のほか店舗等が建ち並んでいるが、その背後は田畑や平地林が大半で家屋の疎密度に劣る。関城地区の調整区域内宅地にあつては、ほぼ中位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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし 区域指定あり ※特記事項(1)
画地条件	間口：(北側)約8.5m 奥行：約49m 形状：不整形地(L字型) 規模：計1,020.38㎡<登記地積> （現地で概測したところ、評価人概測数量と登記数量は著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：(北側道路に接面する)中間画地 地勢：敷地の大半はほぼ平坦であるが、西側・南西側は一部下り傾斜の法地となっている。 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：本土地の西側から南西側には水路(法定外水路)がある。	
接面道路の状況	(北側)筑西市道<関Ⅱ-1号線> :幅員約6.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1及び3土地上に物件4建物を所有し、占有している。物件2の土地は、物件1及び3の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居宅の法定地上権を考慮して評価する。	

供給処理施設	<p>【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】なし ※浄化槽使用 特記事項(3)</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地利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。</p>

特 記 事 項	<p>(1) 区域指定について(筑西市都市整備部宅地開発課調べ)</p> <p>筑西市では平成24年4月2日から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、筑西市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。</p> <p>本土地は区域指定のうち都市計画法第34条第11号区域(第1種集落：沿道型、集落名：船玉・女方)に指定されているので、当該許可を得れば、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の用途の建物が建築可能になる。また、事務所・作業所については延べ床面積200㎡以下となっている。なお、最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率60%・容積率200%以下となっている。</p> <p>なお、担当者によると、区域指定に該当している土地は物件1及び2であり、物件3土地は該当しないとの事である(令和7年10月10日窓口回答)。</p> <p>(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)</p> <p>担当者によると、上水道の本管については接面道路沿いに75^{mm}VP管が布設されており、この本管から本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在20^{mm}で加入しているとの事である。</p> <p>(3) 浄化槽について (公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ)</p> <p>担当者によると、最終検査が令和2年11月12日に行われたが、現在は休止中との事である。</p> <p>(4) 地中埋設物の存在について</p> <p>建物敷地部分を除いて、ほぼ全面に雑草が繁茂していて地面の様子を確認することができなかった。よって、地中埋設物の存在は不明である。</p> <p>なお、所有者の陳述によると、産業廃棄物などは置いていないとの事である。</p> <p>(5) ハザードマップについて</p> <p>筑西市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可能性がある。</p>
---------	--

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) 昭和51年 8月10日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 満了 ※所有者の陳述及び所有者購入時の広告資料によると、令和5年頃に内外装のリフォームが行われたとの事である。 広告資料記載のリフォーム内容については、外壁塗装や内壁、天井、床の張り替え等のほか風呂の追焚機能、トイレ2ヶ所、温水洗浄便座、3口以上コンロ、システムキッチン、照明器具、プロパンガス、電気、上水道、浄化槽、エアコン、モニター付インターホン、火災警報器(報知機)となっている。 よって、リフォームが行われたことを考慮し、本建物の残価率を10%と査定した。
仕様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき(登記はスレート葺) 外壁 モルタル塗掻き落とし 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 畳、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階約102.79㎡・2階46.53㎡、延べ約149.32㎡＜現況＞ 登記以外の増築あり→1階洋室・物入(約6.62㎡)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5LDK+納戸 別添「建物間取図(略図)」の通り
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	空き家の状態であり、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」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。

<p>特 記 事 項</p>	<p>(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建築関係調べ) ・ 建築確認(昭和50年12月11日付・第116号) → 主要用途：専用住宅、工事種別：新築 敷地の位置：物件1(233番2)のみ ※ 現況では、建物が物件2土地のほか物件3土地にもまたがっているが、建築概要書の配置図においては物件1土地のみとなっている。 ・ 工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 再建築の可否について(筑西市都市整備部宅地開発課調べ) 担当者によると、本建物は線引日(昭和52年5月16日)前の建物であるが、同一敷地の範囲が客観的に判定できないこと等により、再建築に当たっては、都市計画法の開発許可が不要になる「都市計画法施行規則60条証明」の発行は難しいとの事である。 よって、本建物を再建築するに当たっては、6頁特記事項(1)の区域指定に基づく都市計画法34条11号による許可か、同法14号の包括承認基準18「線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて」に基づく許可を得る必要があるとの事である(令和7年10月10日回答)。 なお、詳細は当課にお問い合わせください。</p> <p>(3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、建物所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、これらのほか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。</p> <p>(4) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 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
1	9,380	0.77	527.00	0.90	3,430,000
2	9,380	0.77	425.37	0.90	2,770,000
3	9,380	0.77	68.01	0.90	440,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,550\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/90.3 = 9,380\text{円}/\text{m}^2$

◇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：街路条件▲4.0(道路幅員) 交通・接近条件▲3.0(最寄駅接近性・駅の性格)
 環境条件▲3.0(居住環境、下水道の有無)

イ 個別格差：<物件1～3一体地として> 規模▲10 形状▲15

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。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	190,000	約149.32	0.06	1,700,000

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：登記数量に増築部分について評価人概測数量を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}10\% + (1-10\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.06 \end{aligned}$$

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
1	3,430,000	0.35	法定地上権	1,200,000
2	2,770,000	0.35	法定地上権	970,000
3	440,000	0.35	法定地上権	150,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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エ) 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	3,430,000	-1,200,000	/	1.00	0.70	1,560,000
2	2,770,000	-970,000	/	1.00	0.70	1,260,000
3	440,000	-150,000	/	1.00	0.70	200,000
4	1,700,000	+2,320,000	/	1.00	0.70	2,810,000
一括価格 (合計)						5,830,000

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 筑西-17

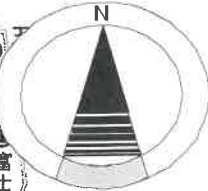
所 在：茨城県筑西市花田字西山58番2
地 目：宅 地
価 格：8,550円/㎡
位 置：関東鉄道常総線「黒子」駅の南西方約4.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：546㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側3.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

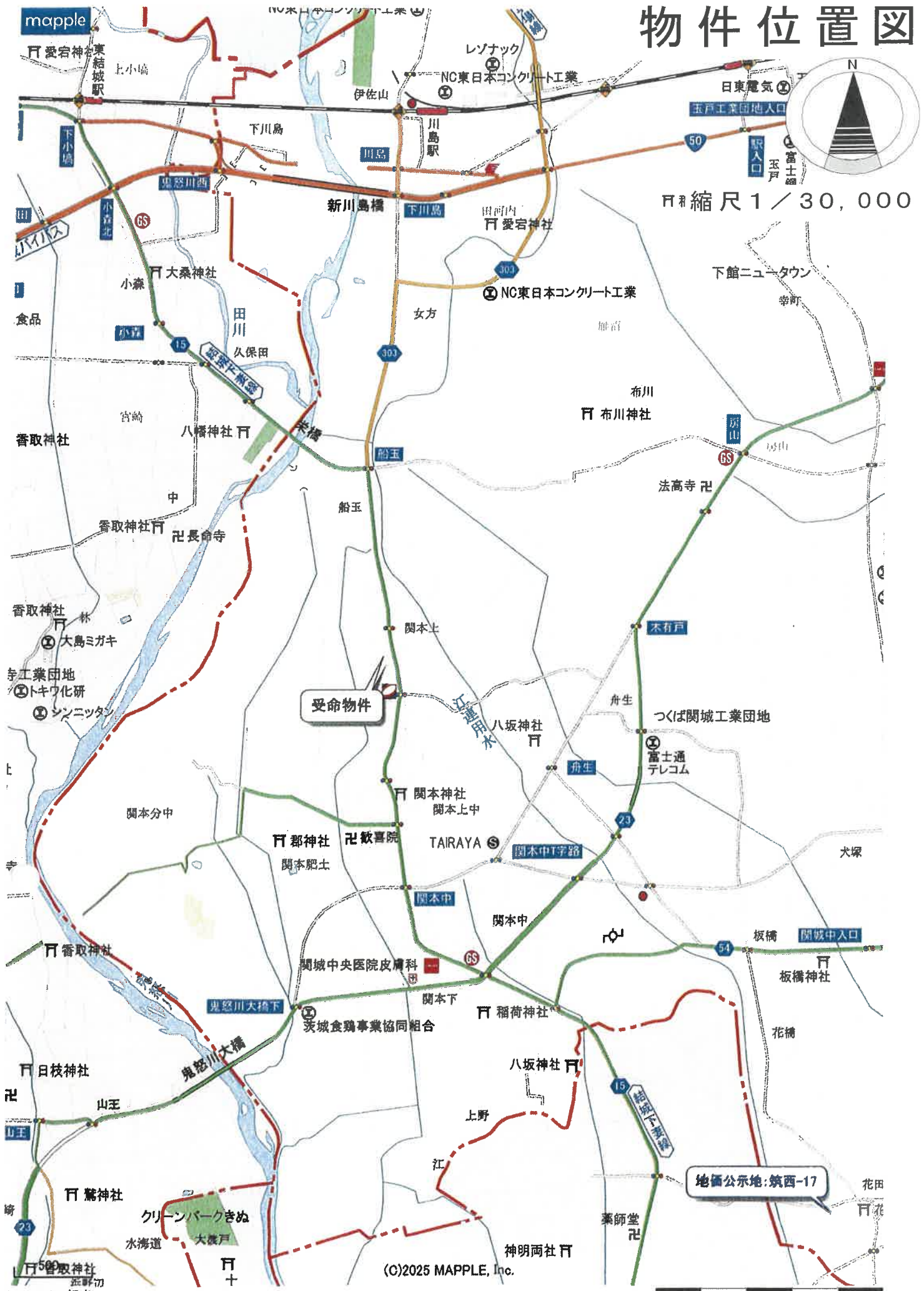
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面 各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



縮尺 1 / 30,000



受命物件

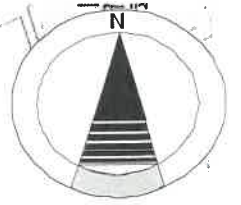
地価公示地: 筑西-17

(C)2025 MAPPLE, Inc.

1 : 30,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-057号

地図上の1センチは約300メートル

周辺見取図



縮尺 1 / 3,000



受命物件

結城下妻線

20m

(C)2025 MAPPLE, Inc.

上東部会館

地図（法第14条第1項）写



種別：図上測定)
 示した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



物件 2・3

登記年月日：昭和51年11月15日

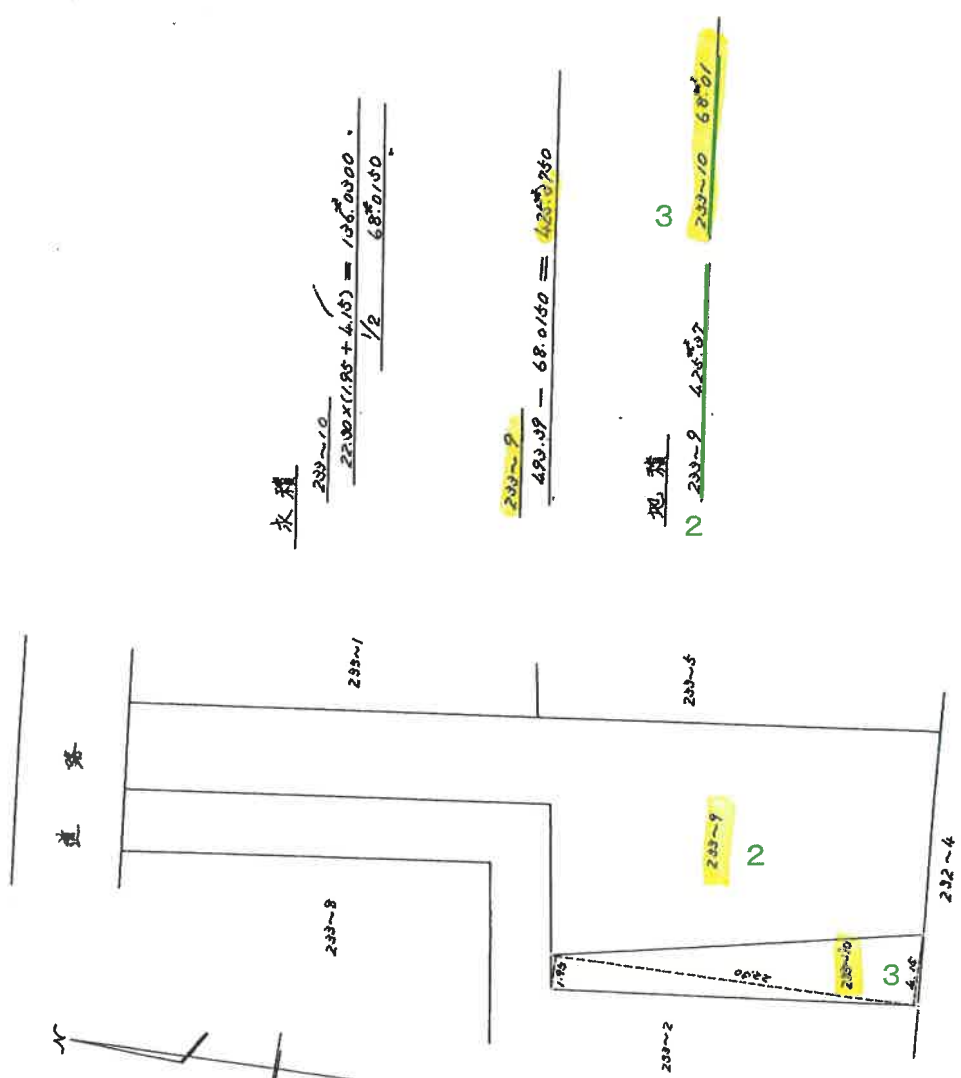
登記番号 428683

前 233-9 | 番 233-9-10 新

地積測量図

地番 233-10-9
 土地の所在 東京都目黒区本上宮三丁目

昭和 51 年 11 月 12 日
 作 業 年 月 日
 申 請 人



(東京都目黒区測量士会印)

551. 11.15

縮尺 1/300

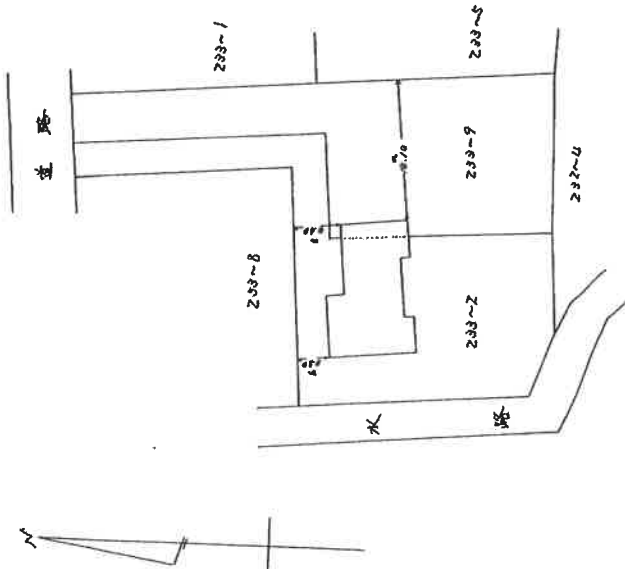
登記年月日：昭和51年9月2日

整理番号 017357

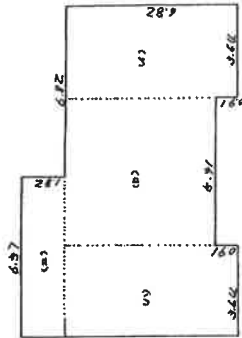
家屋番号 233-1-2

建物の所在 茨城県水戸市大町本工字三道 233-2
233-9

各階平面図



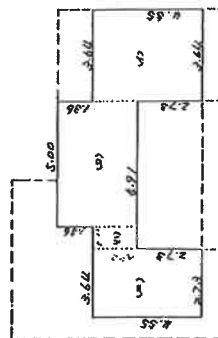
製作年月日 昭和51年9月2日
申請人 [Redacted]



1階

- (a) 3.64 x 6.82 = 24.8208
- (b) 6.91 x 6.91 = 47.7481
- (c) 3.64 x 6.82 = 24.8208
- (d) 1.82 x 6.97 = 12.6854
- 計 96.1711

床面積 96.17



2階

- (a) 3.64 x 4.55 = 16.5620
- (b) 5.00 x 3.18 = 15.9000
- (c) 0.91 x 1.82 = 1.6562
- (d) 2.73 x 4.55 = 12.4215
- 計 46.5397

床面積 46.54

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

151.9.2

縮尺 1/500 1/200

物件5

※A3→A4(71%)に縮小

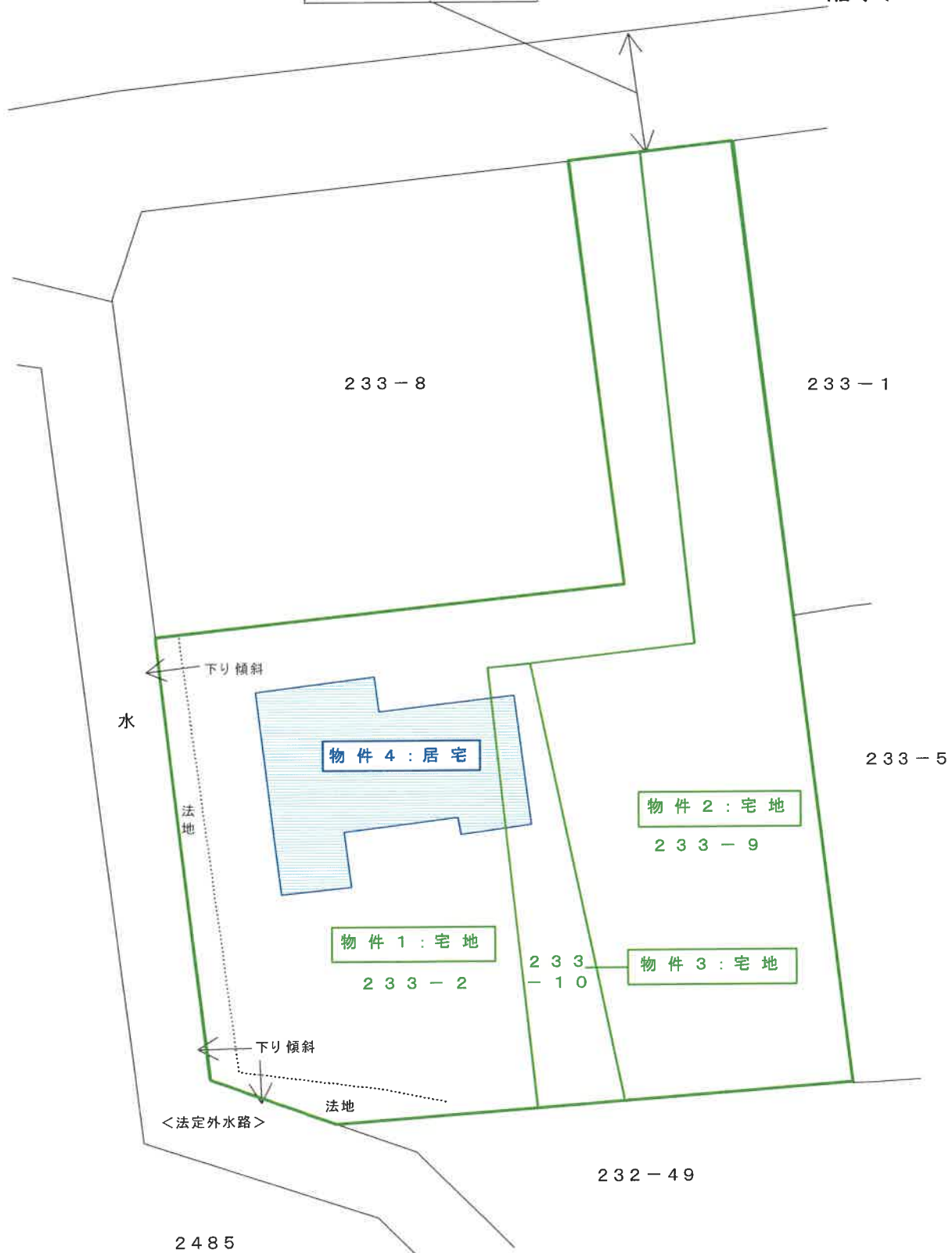
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第67号



縮尺 1 / 300

筑西市道<関Ⅱ-1号線>
幅員約6.0m、舗装有
建築基準法42条1項1号道路



※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。

物件4: 居宅

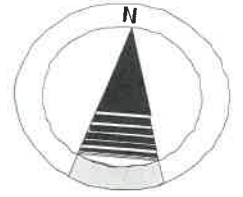
建物間取図

(略図)

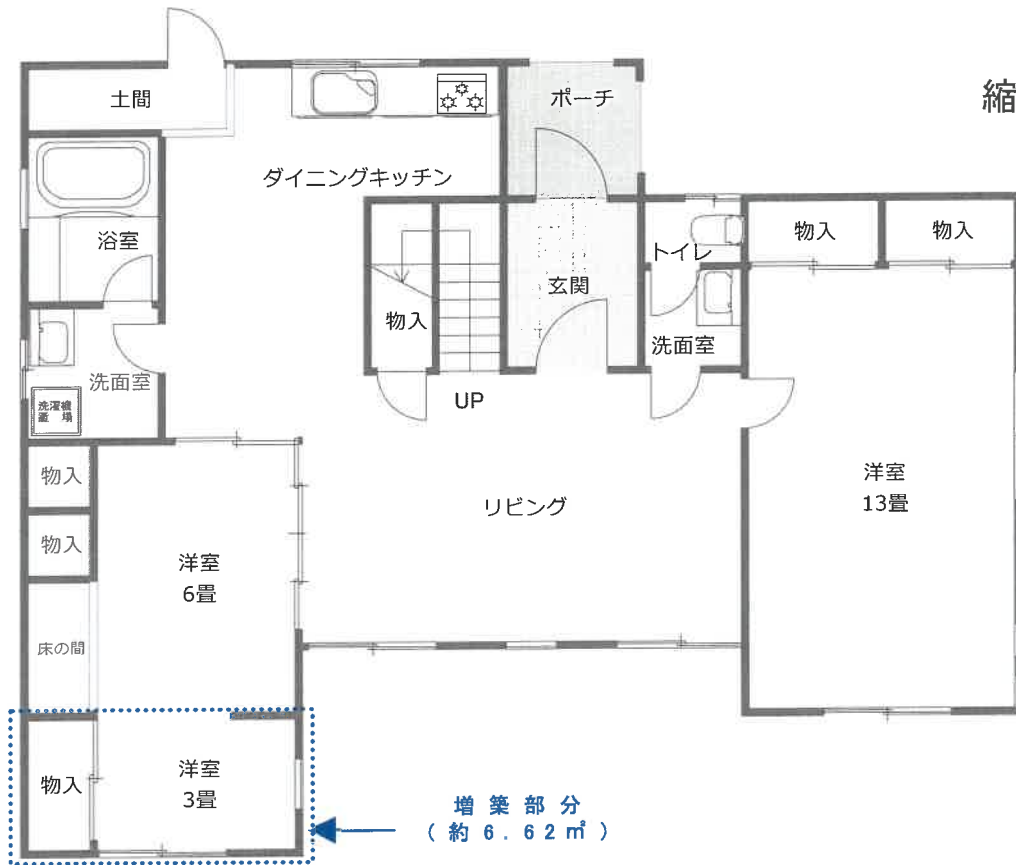
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
(登記は木造スレート葺2階建)

令和7年(ケ)第67号

1階 約102.79㎡
(登記は96.17㎡)



縮尺1/100



2階 46.53㎡
(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。