

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月17日から 令和 8年 7月17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 6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 | 結城市大字結城字繁昌塚 |
| | 地 番 | 9 2 7 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 5. 6 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字結城字繁昌塚 9 2 7 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 2 7 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 8. 6 6平方メートル 2階 6 2. 1 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 吉 田 聡

-
-
- 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】
本件共有者らが占有している。
 - 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 結城市大字結城字繁昌塚
地 番 9 2 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 6 5 平方メートル
共有者 B 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4
- 2 所 在 結城市大字結城字繁昌塚 9 2 7 1 番地 1
家屋 番号 9 2 7 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 8 . 6 6 平方メートル
2階 6 2 . 1 0 平方メートル
共有者 B 持分5分の1
共有者 A 持分5分の4



令和8年（ケ）第5号
令和8年3月18日受理
令和8年4月15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 結城市大字結城字繁昌塚
地 番 9 2 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 5 . 6 5 平方メートル
共有者 B 持分 5 分の 1
共有者 A 持分 5 分の 4
- 2 所 在 結城市大字結城字繁昌塚 9 2 7 1 番地 1
家屋 番号 9 2 7 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 6 6 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル
共有者 B 持分 5 分の 1
共有者 A 持分 5 分の 4

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|----|-----|------|------|---|---|-------|----|---|---|---|--|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table> | | { | 種類: | { | 構造: | { | 床面積: | | | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | | |
| { | 構造: | | | | | | | | | | | | | | | |
| { | 床面積: | | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table> | | { | 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年() | 第 | 号 | { | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 | |
| { | 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <p>■ B (物件1及び2の共有者)</p> | <p>1 本件土地建物は、私とAの共有になっています。Aは私の夫です。本件建物は、私とAが居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 本件建物について、大きな損傷箇所や雨漏りはありません。シロアリ被害もないと思います。</p> <p>3 土地の境界で問題となったことはありません。</p> <p>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。</p> <p>5 室内で猫1匹を飼っています。</p> |
| <p>■ A (物件1及び2の共有者)</p> | <p>1 本件土地建物は、私とBの共有になっています。Bは私の妻です。本件建物は、私とBが居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 本件建物について、大きな損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。</p> <p>3 土地の境界で問題となったことはありません。</p> <p>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。</p> <p>5 室内で猫1匹を飼っています。</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
(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、経年相当の損傷のほか、内壁クロスのはび割れや剥離、動物の引っ掻き傷が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

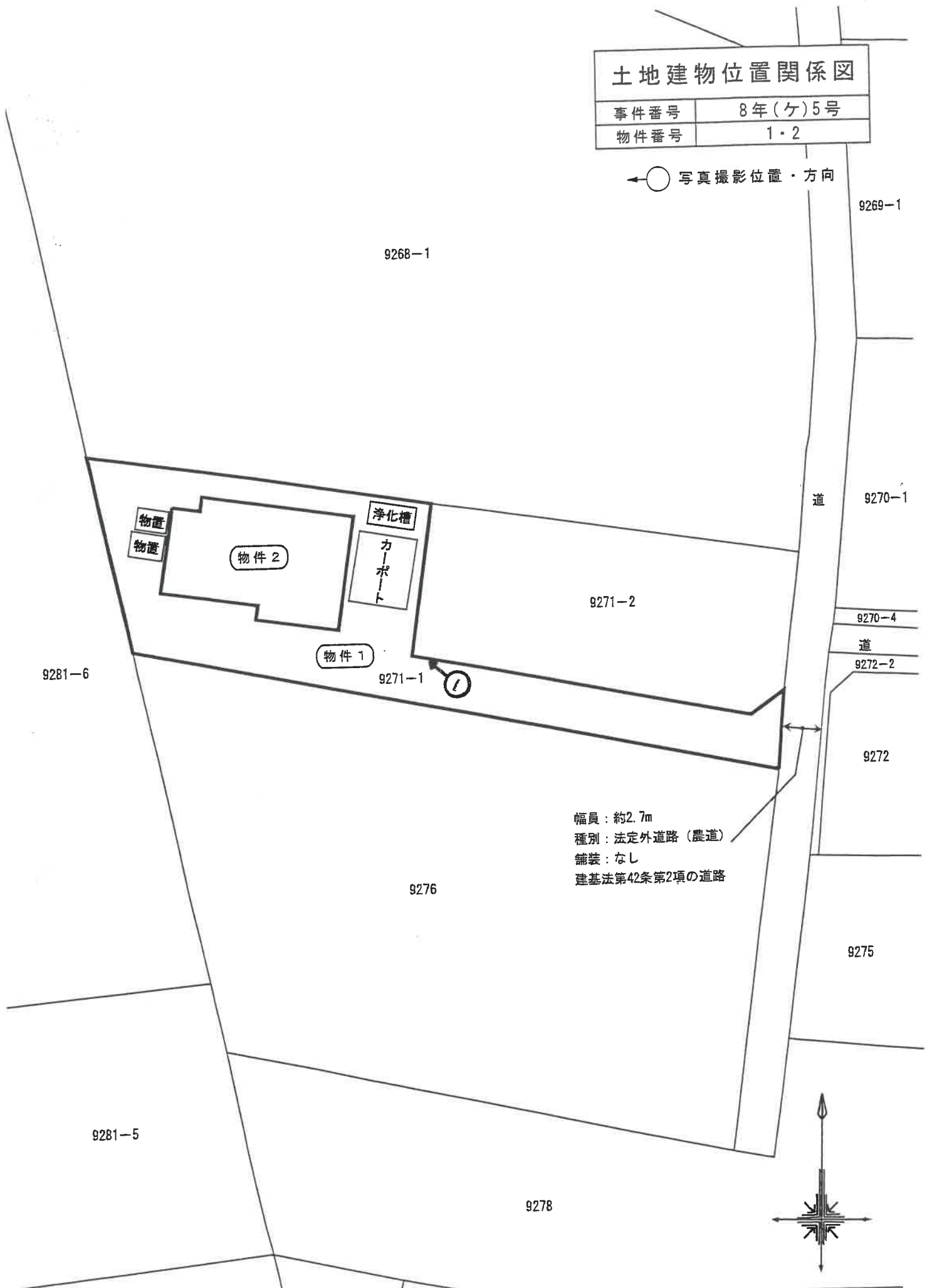
| 調査の経過 | | |
|---|--------|------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和8年3月18日(水) | 当庁執行官室 | 結城市に対し公課証明書等交付申請、受領 |
| 令和8年3月23日(月) 11:36-11:46 | 物件所在地 | ■物件確認 ■Bから聴取 ■写真撮影 |
| 令和8年4月3日(金) 13:00-13:25 | 物件所在地 | ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取 |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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
(5枚目)

土地建物位置関係図

| | |
|------|---------|
| 事件番号 | 8年(ケ)5号 |
| 物件番号 | 1・2 |

←○ 写真撮影位置・方向



幅員：約2.7m
 種別：法定外道路（農道）
 舗装：なし
 建基法第42条第2項の道路

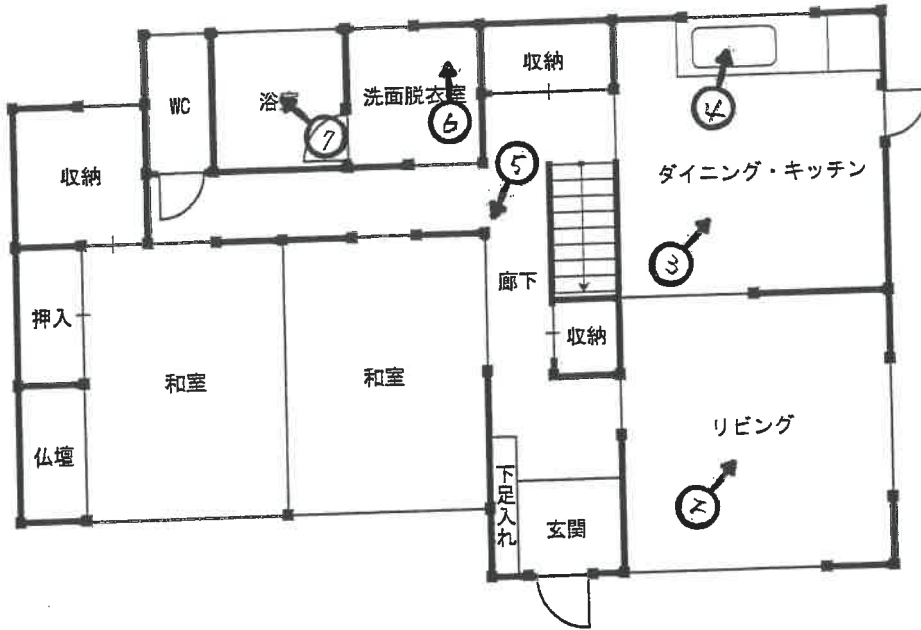
縮尺約 1/300

※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

建物間取図

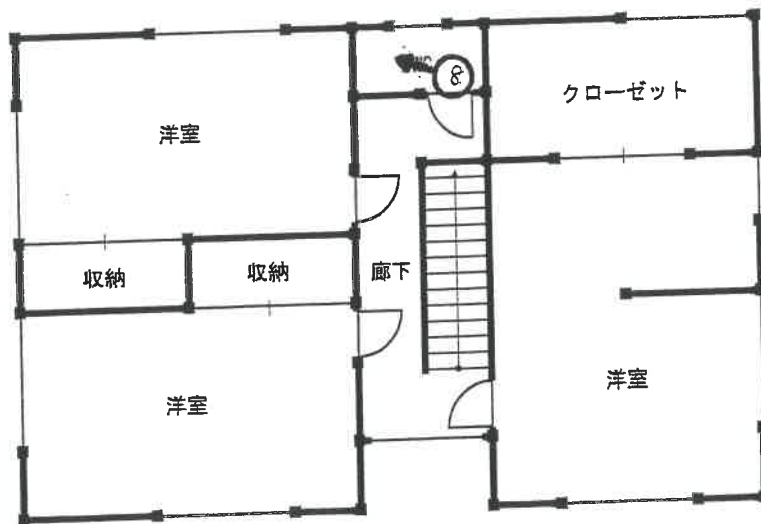
| | |
|------|----|
| 物件番号 | 2 |
| 現況種類 | 居宅 |

←○ 写真撮影位置・方向



1階平面図

床面積：78.66㎡



2階平面図

床面積：62.10㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(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

令和 8年 (ケ) 第 5号
令和 8年 3月18日 受 命
令和 8年 4月 3日 現地調査
令和 8年 4月23日 評 価
令和 8年 4月24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 1, 9 6 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 8 0 0, 0 0 0 円 |
| 物件2 (建物) | 金 1, 1 6 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 | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 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 結城市大字結城字繁昌塚

地 番 9271番1

地 目 宅地

地 積 325.65平方メートル

共有者 B 持分5分の1

共有者 A 持分5分の4

2 所 在 結城市大字結城字繁昌塚 9271番地1

家屋 番号 9271番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.66平方メートル

2階 62.10平方メートル

共有者 B 持分5分の1

共有者 A 持分5分の4

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 | JR東日本・水戸線「結城」駅の南西方約3.5km 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 | 一般住宅が散在し、畑等も多く見られる住宅地域である。また、南方では各種工場が立地する工業団地（結城第一工業団地）が形成されている。地域内を概観すると、 <ul style="list-style-type: none"> ・自動車等が行き来できない細街路で構成されている ・付近にスーパー等は立地していない ・生活供給施設は上水道が整備されているのみ 等が確認でき、総じて諸条件に劣る地域と把握される。 | |
| 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 | 市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 指定なし |
| 画地条件 | 地積 : 325.65㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 | |
| 接面道路の状況 | 南東側 : 約2.7m未舗装農道(建築基準法第42条第2項道路に該当) | |
| 土地の利用状況等 | 土地共有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物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 都市ガス : なし 下水道 : なし (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、通常のコスト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は埋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業者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

結城市水道課への聴取から、現況、口径20^ミで利用中との回答である。なお、所有権移転（名義変更）が行われた場合はその旨を水道料金お客様センターへの連絡が必要となる。

② 排水処理について

近隣周辺には公共下水、農業集落排水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われている。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取結果は下記のとおりである。

- ・ 合併浄化槽（7人槽）の届出がある。
- ・ 平成15年度以降、法定検査を実施している記録はない。

したがって所有権移転後の買受人等は浄化槽管理者変更報告書を提出し、法定検査を実施することが必要と思われる。詳細についても同協会にお問い合わせ願います。

③ 地盤について

物件1が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。

④ 地下埋設物について

物件1に立ち入ったところ、地下埋設物の存在は特段、確認できなかった。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業者の調査が必要と思われる。

⑤ 道路セットバックについて

物件1が接面する道路は建築基準法第42条第2項道路に該当するので、今後、物件1上で建築行為等を行う場合は道路中心線から2mのセットバックが必要となる。

⑥ 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1周辺では洪水による浸水等は想定されていない。但し、周辺では浸水が想定される地域が控えているので、状況が変わる可能性があることに留意が必要である。

⑦ 物件1上に存在する工作物等について

別添、土地建物位置関係図のとおり、物件1上にはカーポートと2ヶのスチール製物置が存在している。

2 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(登記記載) 平成9年4月5日新築 経過年数 29年 経済的残存耐用年数 満了 |
| 仕様 | 構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼、板張等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・浄化槽 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。 |
| 床面積（現況） | 3頁、物件目録記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅 間取り 5LDK（別添建物間取図御参照） |
| 品等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 外部及び内部観察の結果、経年相当の建物老朽化や使用資材の劣化等の外、内壁のひび割れや剥離等が確認されたが、概ね標準的な保守管理の状態と把握される。 |
| 建物の利用状況 | 建物共有者が居住して居宅の用に使用している。 |

特 記 事 項

① 建築計画概要書あり

確認番号：平成8年10月24日、結395

主要用途：専用住宅

工事種別：新築

※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。

② 建築根拠

物件2は下記の都市計画法の許可（建築許可）を取得して建築した経緯がある。

許可番号：平成8年8月23日、第258号

許可根拠：既存集落（一身専属的許可）

③ 今後の改築等について

物件2は一身専属的許可を受けて建築された経緯があることから、所有権移転後の買受人等が改築等を実施する場合は

A 茨城県開発審査会付議基準第3-2、包括承認基準4（一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて）の許可を取得する。

B 結城市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例、第3条第1項（既存集落）の許可を取得する。

が必要となる。なお、Bの場合は各種要件を求められることに留意が必要である。詳細については結城市都市計画課にお問い合わせ願います。

④ アスベスト関連事項

外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。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による調査が必要と考えられる。

⑤ 白蟻被害について

白蟻被害はないとの共有者陳述があるが、詳細は不明である。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。

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。

| 番号 | 標準画地価格 (円/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) 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 | 9,200 | 0.69 | 325.65 | 0.90 | | 1,860,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/101.4 \div 9,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+9.0 交通・接近条件▲7.0

イ 個別格差：地形減価（不整形）▲30 セットバック減価▲1

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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。

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床 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 | 195,000 | 140.76 | | 0.04 | 1,100,000 |

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 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数29年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、残価率5.0%、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5.0% + (1 - 5.0%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価25%) ÷ 0.04

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

| 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 | 1,860,000 | 0.35 | 法定地上権 | 650,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②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 | 1,860,000 | -650,000 | | 0.95 | 0.70 | 800,000 |
| 2 | 1,100,000 | +650,000 | 1.00 | 0.95 | 0.70 | 1,160,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,960,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：完了検査を実施していない可能性を考慮した。

オ 競売市場修正：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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 結城-7

所 在：結城市大字矢畑字矢畑南122番6

地 目：宅 地

価 格：9,300円／m²

位 置：結城駅約5.5km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：347m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側8.4m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

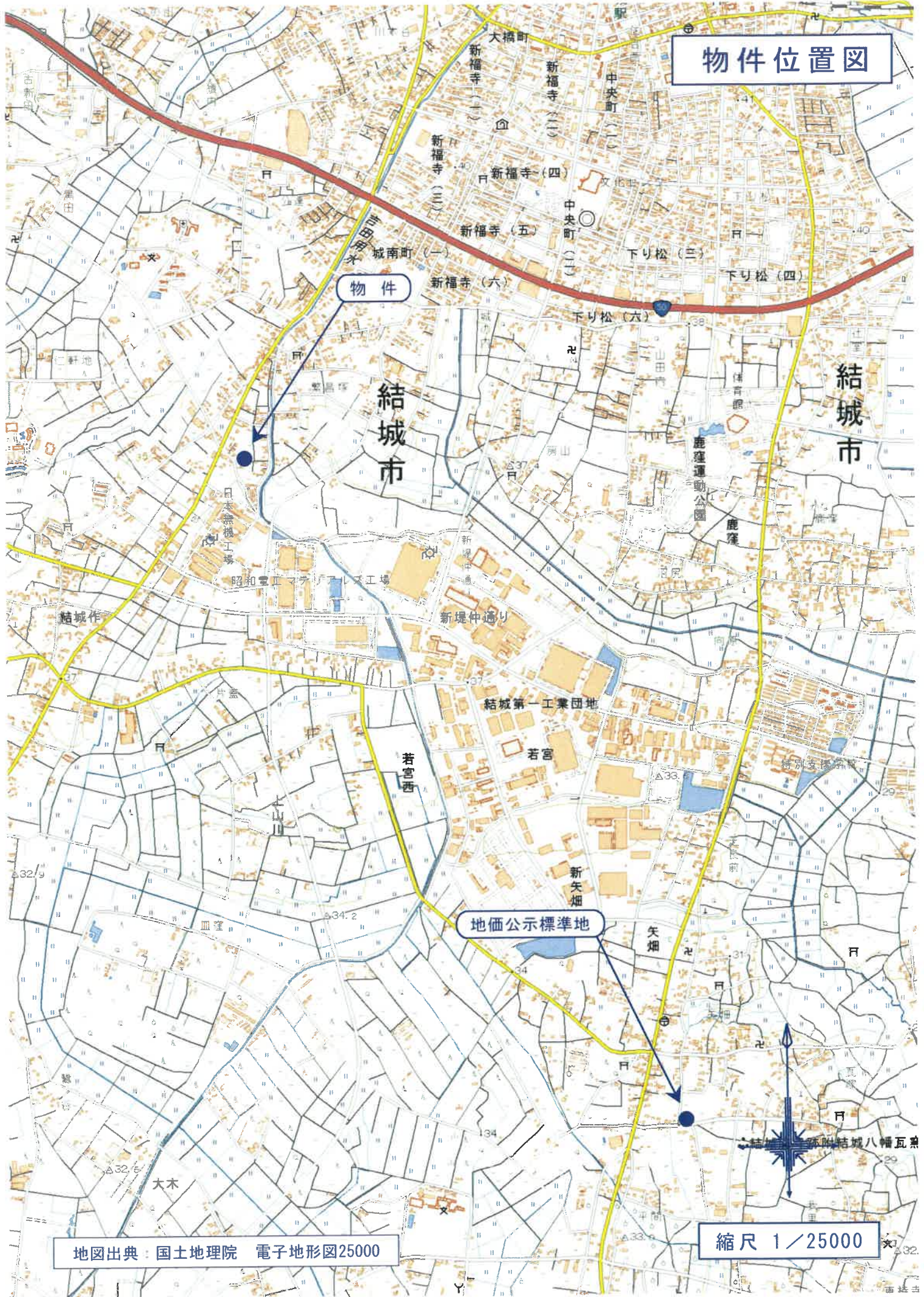
地域の概要：農地が多い中に一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物件位置図



物件

結城市

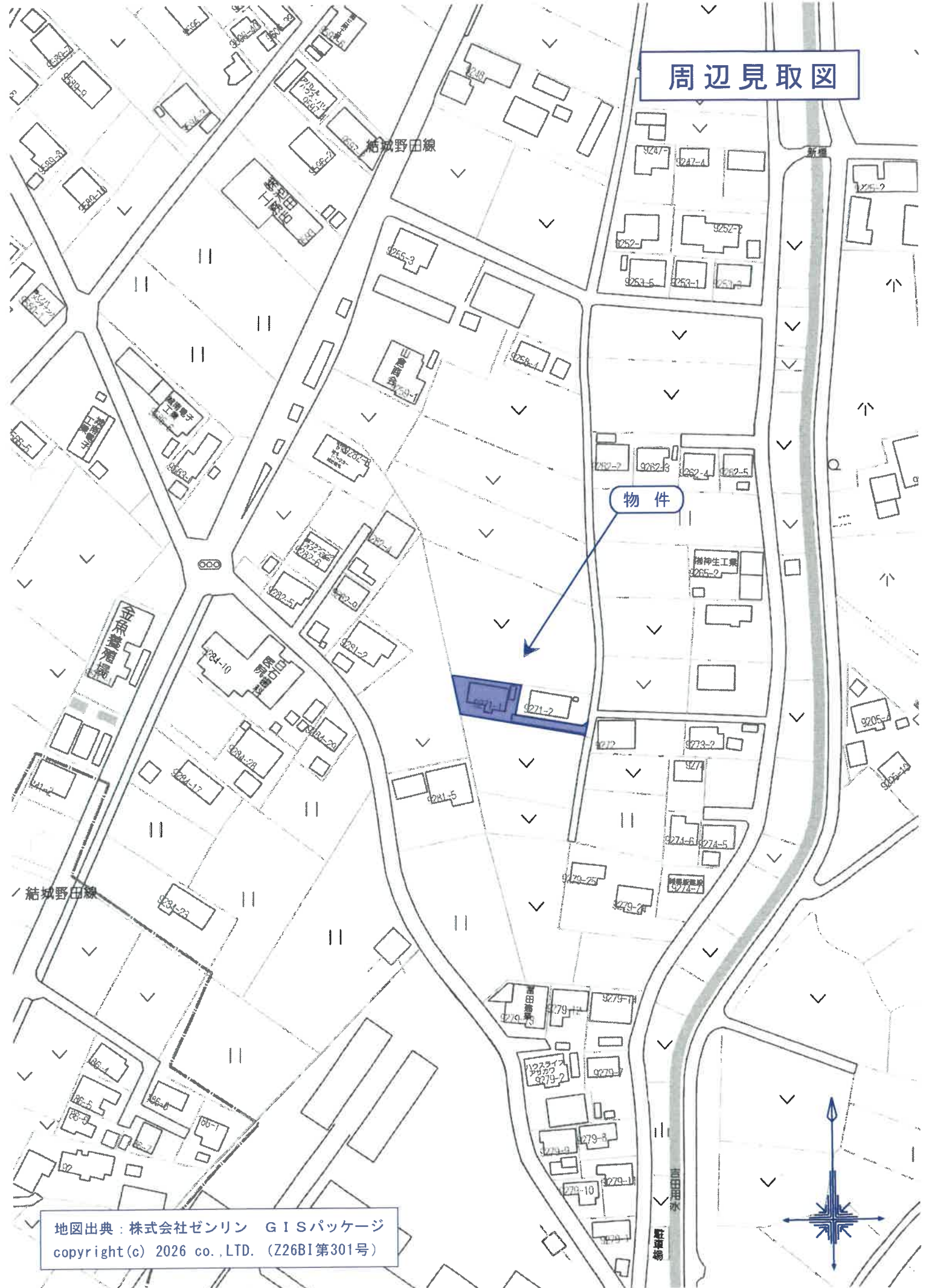
結城市

地価公示標準地

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

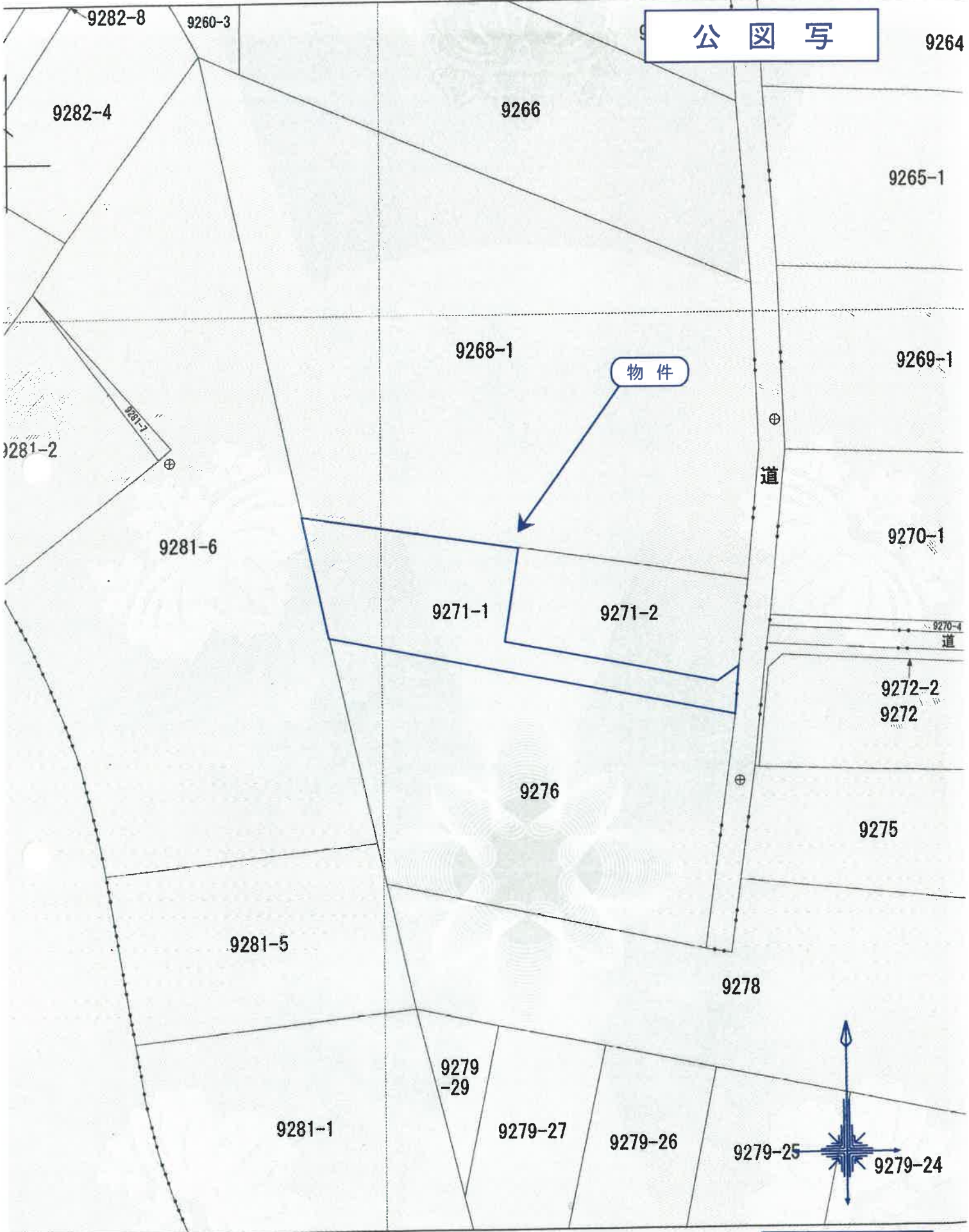
周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2026 co.,LTD. (Z26BI第301号)

公 図 写

9264



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成9年4月7日

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。
 令和8年3月24日 水戸地方裁判所西出張所

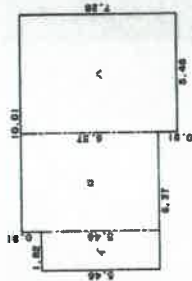
各階平面図

建物各階平面図

| | |
|-------|----------------------|
| 家屋番号 | 9271-1 |
| 建物の所在 | 茨城県水戸市大字道場字繁昌家9271-1 |



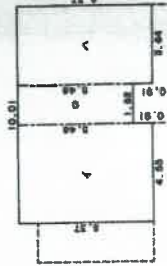
1 階



求積表

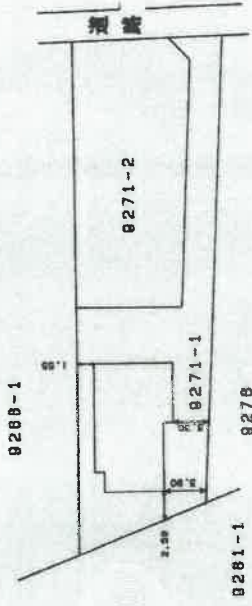
| | | | |
|-----|-------------|---|----------------------|
| イ | 5.46 X 1.82 | = | 9.9372 |
| ロ | 6.37 X 4.55 | = | 28.9835 |
| ハ | 7.28 X 5.48 | = | 39.7488 |
| 合計 | | | 78.6695 |
| 床面積 | | | 78.66 m ² |

2 階



求積表

| | | | |
|-----|-------------|---|----------------------|
| イ | 6.37 X 4.55 | = | 28.9835 |
| ロ | 5.46 X 1.82 | = | 9.9372 |
| ハ | 6.37 X 3.64 | = | 23.1868 |
| 合計 | | | 62.1075 |
| 床面積 | | | 62.10 m ² |



作製者

縮尺 1/250

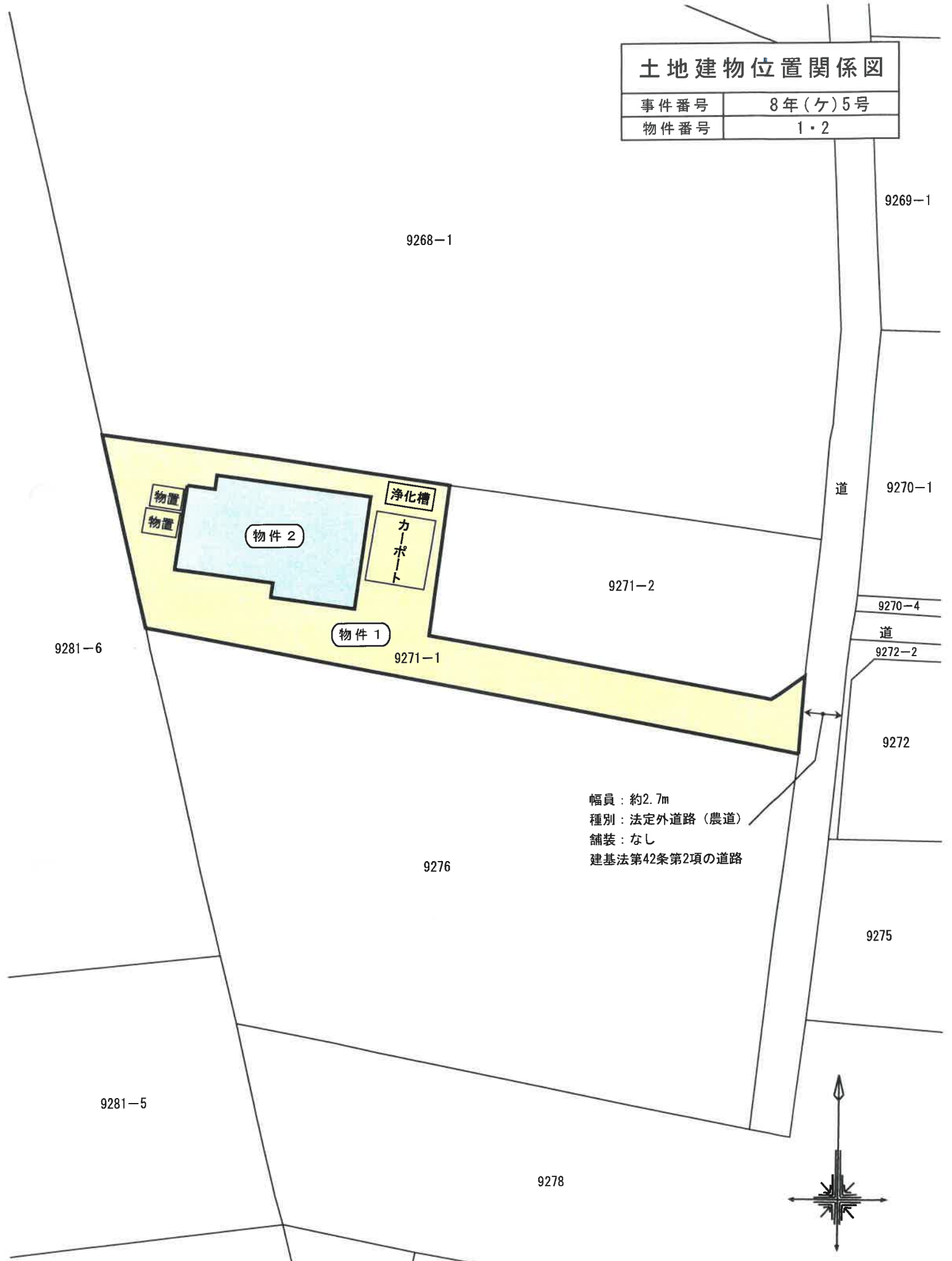
申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

| | |
|------|---------|
| 事件番号 | 8年(ケ)5号 |
| 物件番号 | 1・2 |



幅員：約2.7m
 種別：法定外道路（農道）
 舗装：なし
 建基法第42条第2項の道路

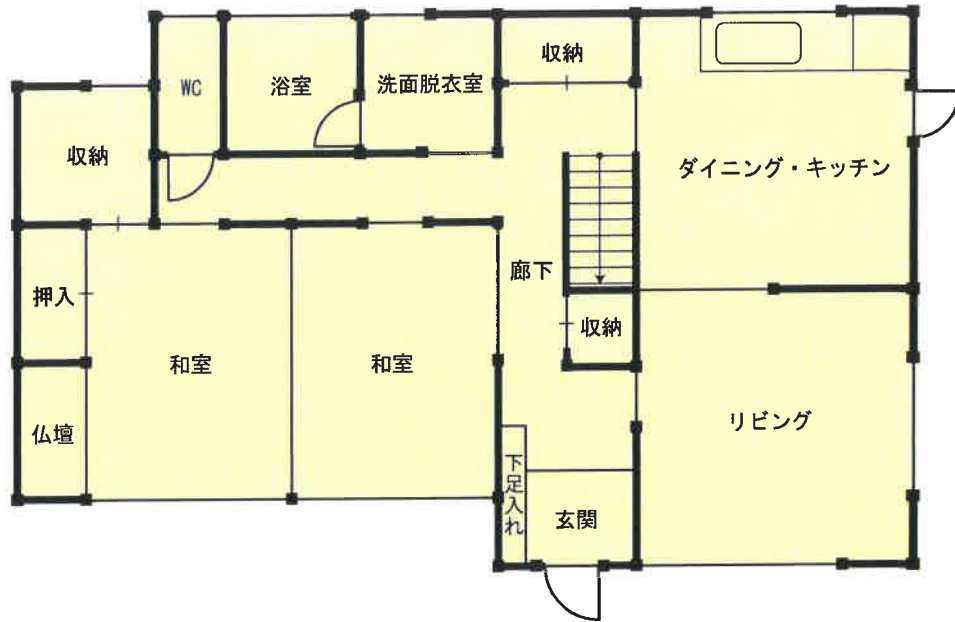


縮尺約 1 / 300

※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

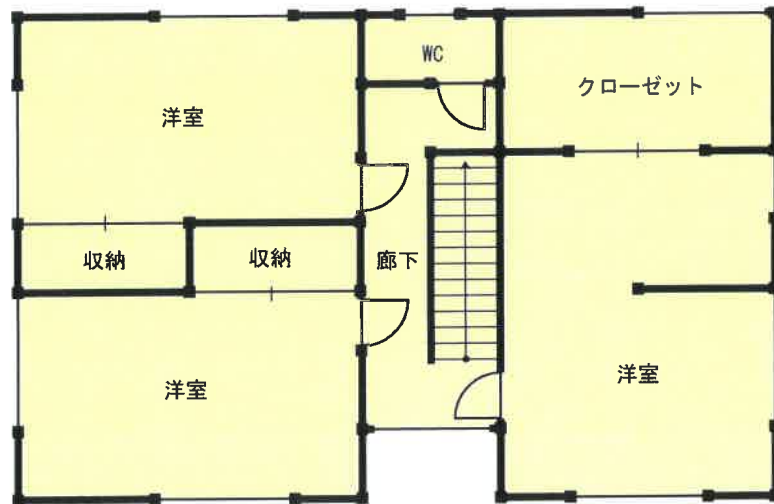
建物間取図

| | |
|------|----|
| 物件番号 | 2 |
| 現況種類 | 居宅 |



1階平面図

床面積：78.66㎡



2階平面図

床面積：62.10㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります