

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 2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10月21日から<br>令和 8年10月28日まで                                                                                              |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月 4日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月25日 午前 9時50分<br>場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月 6日から<br>令和 8年11月 6日まで                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月 2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 筑西市字東下り  
 地 番 甲 7 3 6 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 1 7 8. 5 1 平方メートル

2 所 在 筑西市字東下り 甲 7 3 6 番地 4、甲 7 3 6 番地 6  
 家屋 番号 甲 7 3 6 番 4  
 種 類 居宅 店舗  
 構 造 鉄骨・木造スレート葺陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 1 3 4. 9 1 平方メートル  
 2 階 1 7 0. 6 4 平方メートル  
 3 階 1 1. 5 2 平方メートル

### (附属建物)

符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 1 0. 9 8 平方メートル

符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
 床 面 積 4. 4 2 平方メートル

### (未登記附属建物)

種 類 物置



## 物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 4. 9 6 平方メートル

3 所 在 筑西市字東下り

地 番 甲 7 3 6 番 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9. 7 5 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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1～3】

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1～3】

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A、同B及び本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 筑西市字東下り  
 地 番 甲 7 3 6 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 1 7 8. 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1  
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 筑西市字東下り 甲 7 3 6 番地 4、甲 7 3 6 番地 6  
 家屋 番号 甲 7 3 6 番 4  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 鉄骨・木造スレート葺陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 1 3 4. 9 1 平方メートル  
 2 階 1 7 0. 6 4 平方メートル  
 3 階 1 1. 5 2 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 1 0. 9 8 平方メートル

- 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
 床 面 積 4. 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 4.96 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 筑西市字東下り

地 番 甲 7 3 6 番 6

地 目 宅地

地 積 109.75 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年（ケ）第50号  
令和7年7月15日受理  
令和7年8月14日提出

## 現況調査報告書

(物件1～3)

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 筑西市字東下り  
 地 番 甲 7 3 6 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 1 7 8 . 5 1 平方メートル  
 共有者 A 持分 2 分の 1  
 共有者 B 持分 2 分の 1
  
- 2 所 在 筑西市字東下り 甲 7 3 6 番地 4、甲 7 3 6 番地 6  
 家屋 番号 甲 7 3 6 番 4  
 種 類 居宅 店舗  
 構 造 鉄骨・木造スレート葺陸屋根 3 階建  
 床 面 積 1 階 1 3 4 . 9 1 平方メートル  
           2 階 1 7 0 . 6 4 平方メートル  
           3 階 1 1 . 5 2 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 1 0 . 9 8 平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
 床 面 積 4 . 4 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 筑西市字東下り

地 番 甲736番6

地 目 宅地

地 積 109.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 3) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A(破産管財人D)、B) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類: 物置<br/>           構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建<br/>           床面積: 約4.96㎡         </div> </div> |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A(破産管財人D)、B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 店舗 物置 として使用している。<br><input checked="" 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<br><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         | 破産管財人Dが管財業務の一環として、破産者Aを居住させて管理して占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所   支部   令和   年( )第   号<br/>           保管開始日   令和   年   月   日         </div> </div>   |  |
| 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

(3枚目)

(占有関係用 (2 占))

| 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                 |         | ■債務者 <input type="checkbox"/> ■A、B                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有状況                |         | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者))<br><input type="checkbox"/> 文書( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有権原                |         | <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借<br><input checked="" type="checkbox"/> 所有                                                                                                                                                      |  |
| 占有開始時期              |         | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の契約等              | 契約日     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                     | 期間      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                                  |  |
| 更新の種別               |         | <input type="checkbox"/> 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      | 年 月 日から<br><input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                                                  |  |
|                     | 貸主      | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 契約等当事者              | 借主      | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎 金 円<br>(毎 限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                                                                                                            |  |
| 敷金・保証金              |         | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円                                                                                                                                                           |  |
| 特約等                 |         | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                             |  |
| その他                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 執行官の意見              |         | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" 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  
(4 枚目)

| 関係人の陳述等                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ A<br/>(物件1ないし3の<br/>土地建物の共有者)</p> | <p>1 物件1ないし3の土地建物は、私と、Bの共有になっており、Bは私の子です。</p> <p>2 物件2の主である建物は、1階の一部を店舗などとして、私が代表者である株式会社海老澤商店が使用しています。使用することについては、会社と代表者の関係であるため無償でした。私や会社は破産していて、Dが破産管財人をしています。</p> <p>3 また、物件2の主である建物には、私やB、Bの家族と一緒に住んでいます。</p> <p>4 物件2の主である建物について、大きな損傷箇所や雨漏りはありません。シロアリ被害があるかは分かりません。2階の一室で猫5匹を飼っています。3階に上がる階段には、荷物等を置いて封鎖しています。</p> <p>5 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>6 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>■ B<br/>(物件1ないし3の<br/>土地建物の共有者)</p> | <p>1 物件1の土地の南側部分に灯油用の地下タンクが存在します。</p> <p>2 債務者会社は、すでに廃業しているので、タンク内に水を充填し、そのままにしてあります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>■ D<br/>(Aの破産管財人)</p>               | <p>1 本件物件について、任意売却の予定はありません。また、財団からの放棄予定もありません。</p> <p>2 室内の商品や動産類については、売却が可能なものについては処分を行う予定です。</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  
(5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。なお、物件2の主である建物の3階部分は、階段が封鎖されていたため、立ち入ることが出来なかった。
- 2 占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容、商業登記簿の存在等から、3ないし4枚目記載のとおりであると認定した。なお、物件2の占有範囲については、会社の使用部分が内壁や扉等で明確に区切られていないこと等から、建物全部をA、B及び債務者会社が共同占有しているものとした。
- 3 物件2の主である建物について、経年相当の損傷のほか、外壁の亀裂、天井板の損傷、壁紙の剥離が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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15日(火)                | 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16日(水)<br>13:33-13:43 | 物件所在地  | ■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函<br>■写真撮影        |
| 令和7年8月6日(水)<br>8:55-9:50    | 物件所在地  | ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行<br>■A、B及びDから聴取 |
| 年 月 日( )<br>: - :           |        |                                   |
| 年 月 日( )<br>: - :           |        |                                   |
| 年 月 日( )<br>: - :           |        |                                   |
| 年 月 日( )<br>: - :           |        |                                   |
| 年 月 日( )<br>: - :           |        |                                   |

(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。

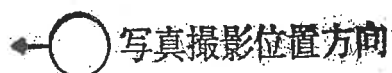
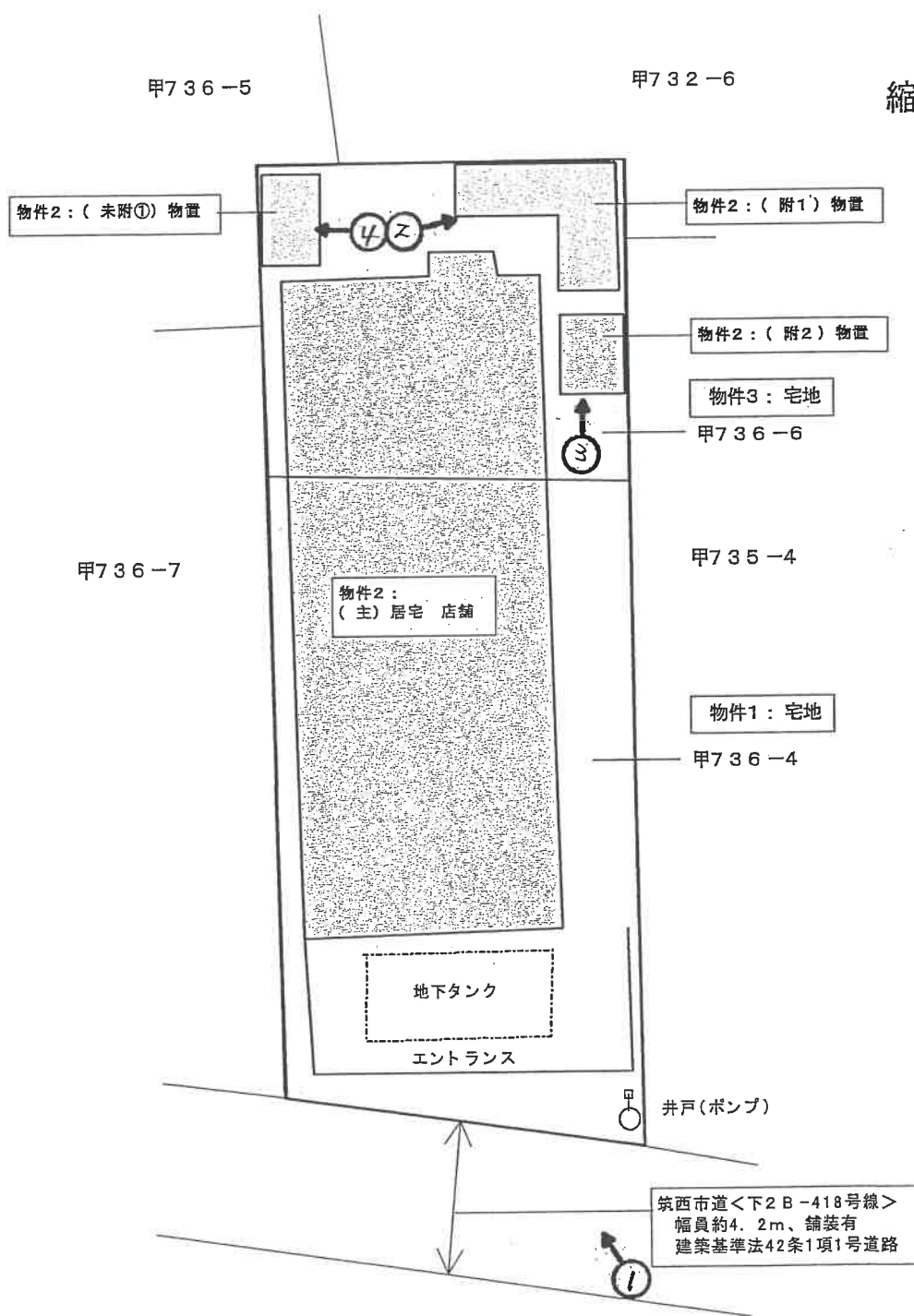
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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  
(7枚目)



縮尺1/200



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1・2・3 ＞ 物件2：  
(主である建物)居宅 店舗

# 建物間取図 (略図)

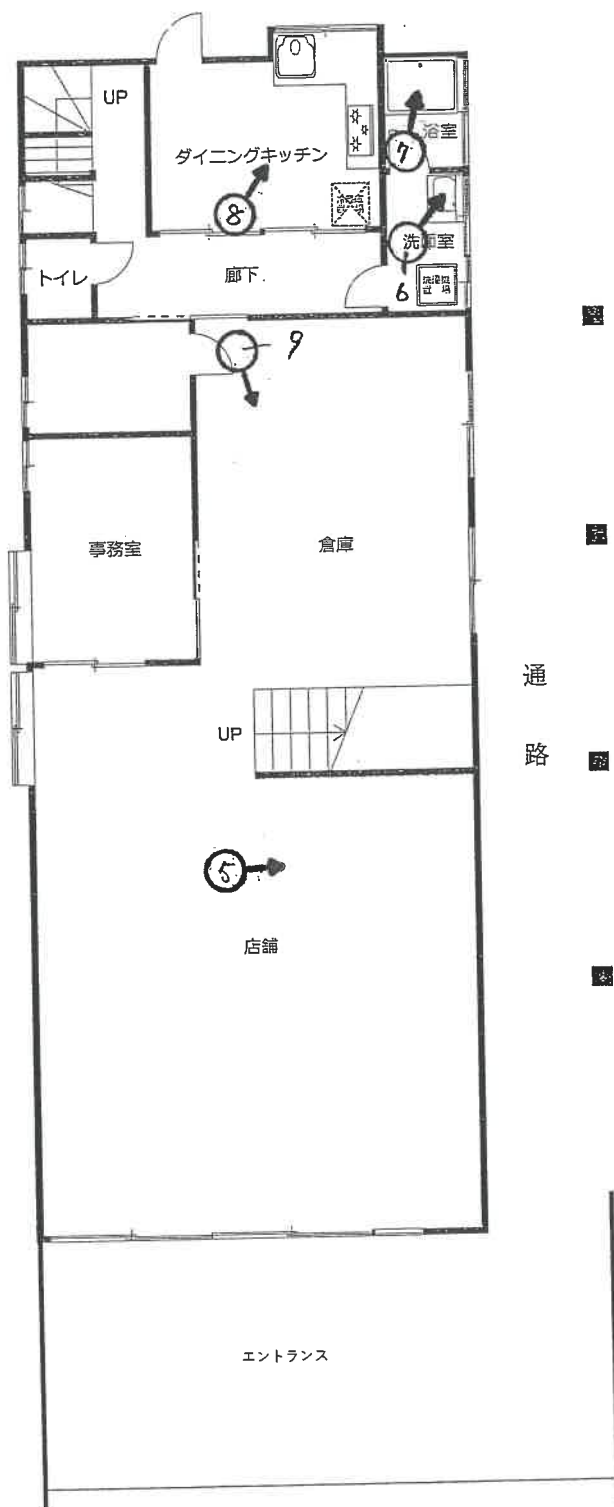
鉄骨・木造スレート葺陸屋根3階建

令和7年(ケ)第50号



縮尺1/120

1階134.91m<sup>2</sup>  
(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。  
(9枚目)

< 物件1・2・3 > 物件2 :  
(主である建物)居宅 店舗

# 建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第50号

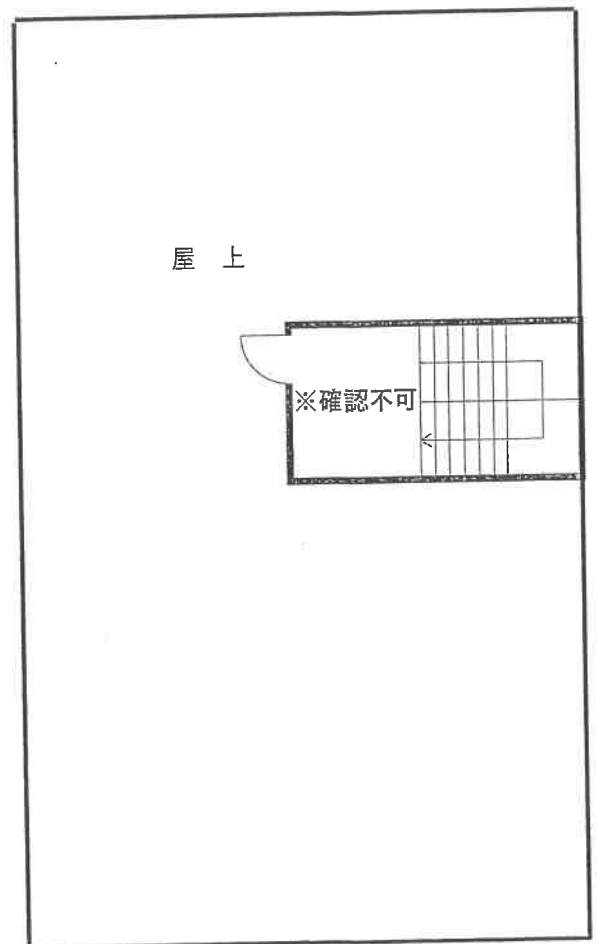
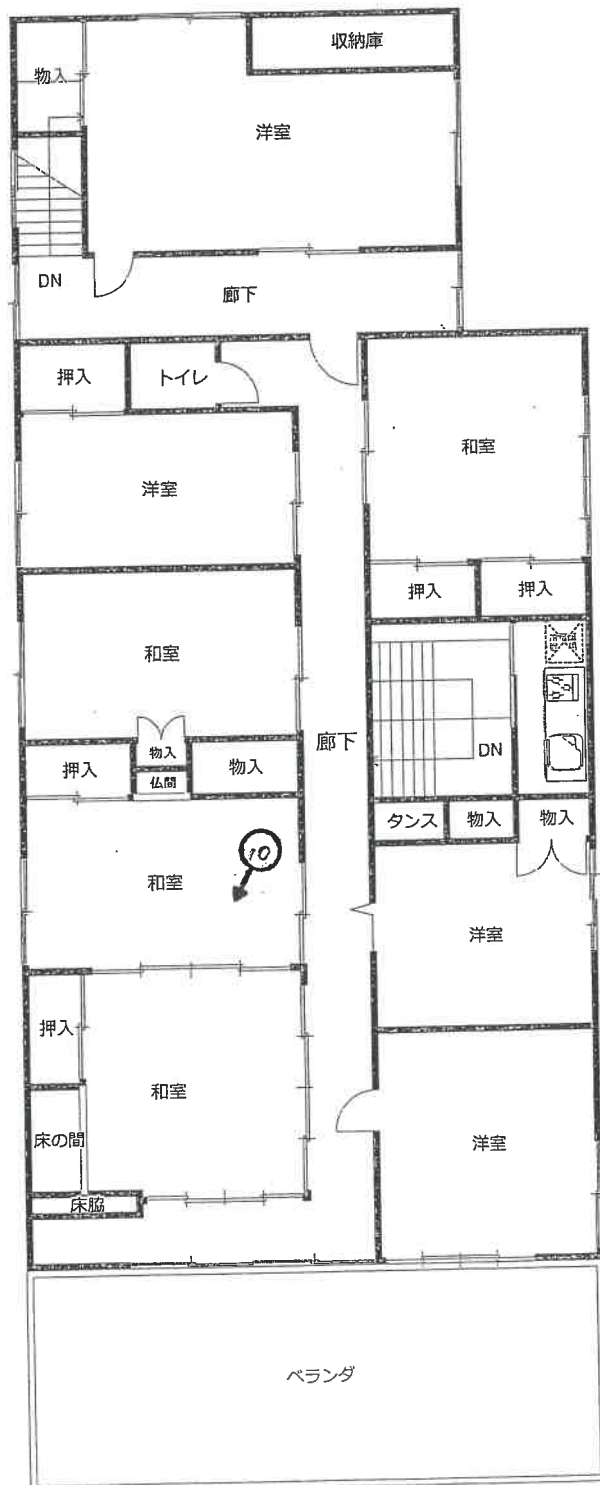
鉄骨・木造スレート葺陸屋根3階建

2階 170.64 m<sup>2</sup>  
(登記に同じ)



縮尺1/120

3階 115.2 m<sup>2</sup>  
(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。  
(10枚目)

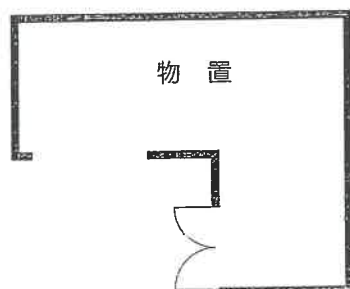
< 物件1・2・3 >

物件2:

(附属建物 符号1)物置

コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 10.98 m<sup>2</sup>(登記に同じ)



物件2:

(附属建物 符号2)物置

コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積 4.42 m<sup>2</sup>(登記に同じ)



物件2:

(未登記附属建物 符号①)物置

コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約 4.96 m<sup>2</sup>(登記に同じ)

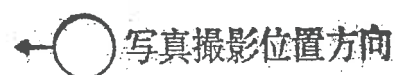


# 建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第50号



縮尺1/100



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。  
(11枚目)



写真 1

物件2



写真 2

物件2  
附属建物  
符号1



写真 3

物件2  
附属建物  
符号2



写真 4

物件2  
未登記附属建物  
符号①



写真 5

物件2



写真 6

物件2



写真 7

物件2



写真 8

物件2



写真 9

物件2



写真10

物件2

令和 7年（ケ）第 50号  
分冊番号 2－1  
令和 7年 7月15日 受 命  
令和 7年 8月 6日 現地調査  
令和 7年 8月30日 評 価  
令和 7年 9月 2日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

# 評 価 書

(物件 1 ～ 3 )

評価人 不動産鑑定士

**藤 沼 宏 明**

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 4, 5 6 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 1, 1 3 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 2, 7 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件3（土地）             | 金 6 9 0, 0 0 0 円    |

- ① 一括価格は、物件1、2、3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2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2の内訳価格は物件1、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<br>地積                      | 3 頁物件目録記載のとおり   | 同左のとおり                                             |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 3・4 頁物件目録記載のとおり | 同左のとおり                                             |
|    | 符<br>種<br>構<br>床面積             |                 | (附属建物)<br>①<br>物置<br>コンクリートブロック造陸屋根平家建<br>延べ約4.96㎡ |
| 3  | 所在地<br>地積                      | 4 頁物件目録記載のとおり   | 同左のとおり                                             |

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市字東下り  
 地 番 甲736番4  
 地 目 宅地  
 地 積 178.51平方メートル  
 共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1
  
- 2 所 在 筑西市字東下り 甲736番地4、甲736番地6  
 家屋 番号 甲736番4  
 種 類 居宅 店舗  
 構 造 鉄骨・木造スレート葺陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 134.91平方メートル  
           2階 170.64平方メートル  
           3階 11.52平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
 床 面 積 10.98平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
 床 面 積 4.42平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 筑西市字東下り  
地 番 甲 7 3 6 番 6  
地 目 宅地  
地 積 1 0 9 . 7 5 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 筑西市字東下り  
地 番 甲 7 4 6 番  
地 目 宅地  
地 積 1 8 8 . 4 2 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 筑西市字東下り 甲 7 4 6 番地  
家屋 番号 甲 7 4 6 番  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 7 4 . 2 4 平方メートル  
2 階 7 4 . 2 4 平方メートル  
所有者 株式会社海老沢商店

6 所 在 筑西市字東下り 甲 7 4 6 番地

#### 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, 3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R水戸線「下館」駅の北方約1.0km（道路距離、以下同じ）<br>バス停「田町(筑西市道の駅循環バス)」の北西方約360m<br>筑西市役所の北方約950m<br>下館小学校の南東方約370m<br>下館中学校の南東方約980m<br>TAIRAYA岡芹店の南東方約750m<br>（別添「物件位置図」参照）                                           |                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、下館駅から徒歩約13分前後、中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。旧来からの住宅地域で住宅等が建て込んでおり、街区形成はやや雑然としている。下館駅徒歩圏の住宅地域にあつては、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<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>埋 蔵 文 化 財<br>包 蔵 地 指 定<br>そ の 他 規 制                                                                                                                   | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>該当あり ※特記事項(1)<br><br>法22条区域 ※特記事項(2)<br>都市計画街路に該当 ※特記事項(3) |
| 画 地 条 件                                                         | 【物件1・3一体地】<br>間口：(南西側)約10.5m<br>奥行：約27m<br>形状：ほぼ長方形地<br>規模：計288.26㎡＜登記地積＞<br>（現地で概測したところ、登記地積は評価人概測地積と著しい差異を生じていないものと判断した。）<br>接面状況：(南西側道路に接面する)中間画地<br>地勢：概ね平坦<br>高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。<br>その他：特になし |                                                                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | (南西側)筑西市道＜下2B-418号線＞<br>：幅員約4.2m、舗装有、<br>建築基準法42条1項1号道路に該当<br>○系統、連続性は普通である。                                                                                                                           |                                                                                                       |
| 土地の利用状況等                                                        | 土地所有者(A(破産管財人D)、B)が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。<br><br>※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅 店舗の法定地上権の成立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(4)<br/> 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用<br/> 【下水道】あり ※特記事項(5)</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<br>可 能 性 の 調 査 | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                  | <p>(1)埋蔵文化財包蔵地について<br/> (筑西市教育委員会文化スポーツ課調べ)<br/> 本土地を含む対象地周辺は、次のとおり周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・遺跡名：下館城跡</li> <li>・遺跡ID：005</li> <li>・種 類：城館跡</li> <li>・現 況：教育施設、寺院境内</li> <li>・時代・時期：中世・近世</li> </ul> <p>担当者によると、本建物の新築時に既に埋蔵文化財の確認等を行っていると思われるが、今後開発等を行う場合には筑西市教育委員会に対し「埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて(照会)」の書面提出が必要になるとの事である。</p> <p>本評価に当たっては、既に建物が建っていること等を勘案すると特段の減価に至らないものと判断した。</p> <p>(2)法22条区域について<br/> (筑西市都市整備部都市計画課調べ)<br/> 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。</p> <p>(3)都市計画街路について(筑西市都市整備部都市計画課調べ)<br/> 別添「都市計画街路図」によると、本土地の南西側が下記の通り都市計画街路に該当している。</p> <p>→都市計画街路(3.5.4号線、大塚・泉町線)の概要<br/> 計画幅員：12m、延長：4360m、<br/> 都市計画決定日：平成12年4月10日、茨城県告示第484号</p> <p>図面を概測した結果、本土地へは約63㎡程度かかっているものと判定した。ただし、詳細は正式な測量を行わないと確定できない。</p> <p>なお、都市計画街路に該当する土地は最終的には時価で買収される可能性が高いが、都市計画街路として買収される後の残地の形状等には特段問題がなく、また買収される時期等も未定である</p> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>こと、さらに買収されるまでの建築制限についても元々が低層建物が中心の地域であること等を考慮すると、本件では減価するに至らないものと判断した。</p> <p>(4) 上水道について（筑西市水道事業上下水道部水道課調べ）<br/> 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150<sup>ミ</sup> DIP管が布設され、そこから本土地へ20<sup>ミ</sup>の給水引込管を引き込み、現在20<sup>ミ</sup>で加入しているとの事である。<br/> なお、井戸（ポンプ付き）があるが、使用できるかどうかは不明である。</p> <p>(5) 下水道について（筑西市上下水道部下水道課調べ）<br/> 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接面道路沿いに250<sup>ミ</sup>管が布設され、本土地からは150<sup>ミ</sup>で取り出しを行えるとの事である。</p> <p>(6) 地中埋設物の存在について<br/> 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、実際に掘削してみないことには詳細は不明である。<br/> なお、土地建物の共有者の陳述によると、本土地の南側部分に灯油用の地下タンクが存するが、灯油を扱っていた債務者会社は既に廃業しており、タンク内に水を充填し、そのままにしているとの事である。</p> <p>(7) ハザードマップについて<br/> 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。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 | <p>建築年月日(登記記載) 昭和47年10月 1日増築</p> <p>※家屋公租公課証明書によると、昭和47年新築となっている。</p> <p>経過年数 約53年</p> <p>経済的残存耐用年数 満了</p>                                                                                                                                               |
| 仕 様                           | <p>構 造 鉄骨・木造</p> <p>屋 根 スレート葺・陸屋根</p> <p>外 壁 モルタル塗りシン吹付 等</p> <p>内 壁 プリント合板、ジュラク壁、クロス貼 等</p> <p>天 井 ボード張、クロス貼 等</p> <p>床 土間コンクリート敷(店舗)、畳、縁甲板 等</p> <p>設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 等</p> <p>※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</p> <p>その他 特になし</p> |
| 床面積（現況）                       | <p>1階134.91㎡・2階170.64㎡・3階11.52㎡、<br/>延べ317.07㎡</p> <p>増築はなく、登記と現況数量は同じである。</p>                                                                                                                                                                           |
| 現 況 用 途 等                     | <p>階 層 3階建</p> <p>現況用途 居宅 店舗</p> <p>間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り</p>                                                                                                                                                                                           |
| 品 等                           | <p>使用資材 中</p> <p>施 工 中</p>                                                                                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態                       | 要修理箇所が多く見られ、保守管理状態は「劣る」と判断した。                                                                                                                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                       | <p>建物所有者(A(破産管財人D)、B)及び債務者が本建物を居宅店舗として使用している。</p> <p>なお、1階の店舗部分については、債務者が店舗として使用しているが、占有権原は使用借権である。よって、第三者占有減価は考慮しないものと判断した。</p>                                                                                                                         |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>(1) 建築確認・検査済証について<br/> (県西県民センター建築指導課調べ)<br/> ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について<br/> 本建物の内外部を確認した結果、経年相当の損傷のほか、外壁に亀裂や天井板の損傷、壁紙の剥離等が見受けられた。このほか、特に目立った損傷等は確認されなかった。<br/> よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮した。<br/> なお、雨漏り及びシロアリ被害並びに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>(3) アスベスト関連事項について<br/> 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鉄骨・木造居宅 店舗の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(附属建物1)

|                 |                                                                                                                                               |                                                                        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物 符号 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                              | 昭和39年月日不詳新築<br>約62年<br>満了                                              |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床                                                                                                          | コンクリートブロック造<br>陸屋根<br>ブロック積<br>内壁材による仕上げなし<br>天井材による仕上げなし<br>土間コンクリート敷 |
| 床面積(現況)         | 延べ10.98㎡<br>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<br>現況用途<br>間 取 り                                                                                                                          | 平家建<br>物置<br>別添「建物間取図(略図)」の通り                                          |
| 品 等             | 使用資材<br>施 工                                                                                                                                   | 下<br>下                                                                 |
| 保守管理の状態         | 保守管理状態は「劣る」と判断した。                                                                                                                             |                                                                        |
| 建物の利用状況         | 建物所有者(A(破産管財人D)、B)及び債務者が本建物を物置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<br>(県西県民センター建築指導課調べ)<br>・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし<br><br>(2) 本建物の損傷等の状況について<br>本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過しており、損傷の程度が著しいものと判断した。 |                                                                        |

(附属建物2)

|                 |                                                                                                                                                      |                                                                           |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物 符号2                                                                                                                                             |                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                     | 昭和48年月日不詳新築<br>約53年<br>満了                                                 |
| 仕 様             | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床                                                                                                                 | コンクリートブロック造<br>スレートぶき<br>ブロック積<br>内壁材による仕上げなし<br>天井材による仕上げなし<br>土間コンクリート敷 |
| 床面積(現況)         | 延べ4.42㎡<br>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<br>現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                 | 平家建<br>物置<br>別添「建物間取図(略図)」の通り                                             |
| 品 等             | 使用資材<br>施 工                                                                                                                                          | 下<br>下                                                                    |
| 保守管理の状態         | 保守管理状態は「劣る」と判断した。                                                                                                                                    |                                                                           |
| 建物の利用状況         | 建物所有者(A(破産管財人D)、B)及び債務者が本建物を物置として使用している。                                                                                                             |                                                                           |
| 特 記 事 項         | <p>(1)建築確認・検査済証について<br/>(県西県民センター建築指導課調べ)<br/>・建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2)本建物の損傷等の状況について<br/>本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過しており、損傷の程度が著しいものと判断した。</p> |                                                                           |

## (附属建物①)

|                                  |                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 未登記附属建物①                                                                                                                                     |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日 年月日不詳新築<br>経過年数 不明<br>経済的残存耐用年数 満了<br>※築年不明であるので、本建物の現価率にて評価した。                                                                        |
| 仕 様                              | 構造 コンクリートブロック造<br>屋根 陸屋根<br>外壁 ブロック積<br>内壁 内壁材による仕上げなし<br>天井 天井材による仕上げなし<br>床 土間コンクリート敷                                                      |
| 床面積（現況）                          | 延べ約4.96㎡(評価人概測)                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等                        | 階 層 平家建<br>現況用途 物置<br>間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り                                                                                                 |
| 品 等                              | 使用資材 下<br>施 工 下                                                                                                                              |
| 保守管理の状態                          | 保守管理状態は「劣る」と判断した。                                                                                                                            |
| 建物の利用状況                          | 建物所有者(A(破産管財人D)、B)及び債務者が本建物を物置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<br>(県西県民センター建築指導課調べ)<br>・建築確認及び工事完了後の検査済証はなし<br><br>(2) 本建物の損傷等の状況について<br>本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過しており、損傷の程度が著しいものと判断した。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 30,200               | 0.95          | 178.51         | 0.70      | 3,590,000                 |
| 3        | 30,200               | 0.95          | 109.75         | 0.70      | 2,200,000                 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $27,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/90.3 = 30,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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(南>南西)

◇地域格差：街路条件▲3.0(道路幅員) 交通・接近条件▲2.0(最寄駅接近性)

環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：(物件1・3一体地として) 間口・奥行の関係▲5

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のほか、物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

#### ② 物件2 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 主たる建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------------|
| 2        | 220,000             | 317.07             | 0.01     | 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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数53年、経済的全耐用年数30.0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60%、残価率3%、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3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)}  
 × (1 - 観察減価60%) ÷ 0.01

## 附属建物

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 1  | 90,000              | 10.98              | 0.01     | 10,000                    |

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62年，経済的全耐用年数20.0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60%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2  | 90,000              | 4.42               | 0.01     | 10,000                    |

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53年，経済的全耐用年数20.0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60%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 60\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

※評価上1万円切り上げとした。

| 符号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 附属建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| ①  | 90,000              | 約4.96              | 0.01     | 10,000                    |

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 : 評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

外観目視により、現価率を上記のとおり査定した。

※評価上1万円切り上げとした。

#### 建物の合計

| 物件<br>番号 | 主たる建物の価格<br>(円)<br>オ | 附属建物の価格<br>(円)<br>カ | 合計価格<br>(円)<br>オ+カ=キ |
|----------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 2        | 700,000              | 30,000              | 730,000              |

## 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価格等を控除し、建物については土地利用権価格等を加算し、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 3,590,000         | 0.55<br>法定地上権 | 1,970,000                |
| 3        | 2,200,000         | 0.55<br>法定地上権 | 1,210,000                |

イ 土地利用権等割合：0.55

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②キ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 3,590,000                         | -1,970,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 1,130,000                 |
| 2        | 730,000                           | +3,180,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 2,740,000                 |
| 3        | 2,200,000                         | -1,210,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 690,000                   |
| 一括価格（合計） |                                   |                                      |                     |                    |                     | 4,560,000                 |

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 占有減価修正：必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 筑西-1

所 在：茨城県筑西市字台甲475番  
地 目：宅 地  
価 格：27,500円／m<sup>2</sup>  
位 置：J R水戸線「下館」駅の北方約1.3km（道路距離）  
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日  
地 積：280m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南2.7m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60%，容積率200%）  
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

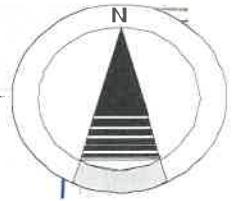
## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 都市計画街路図写
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

mapple



縮尺 1 / 10,000

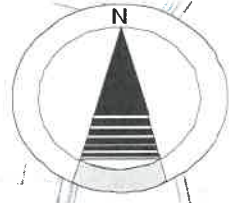


1 : 10,000 相当  
地図使用承認(C)マッフル第7-52号

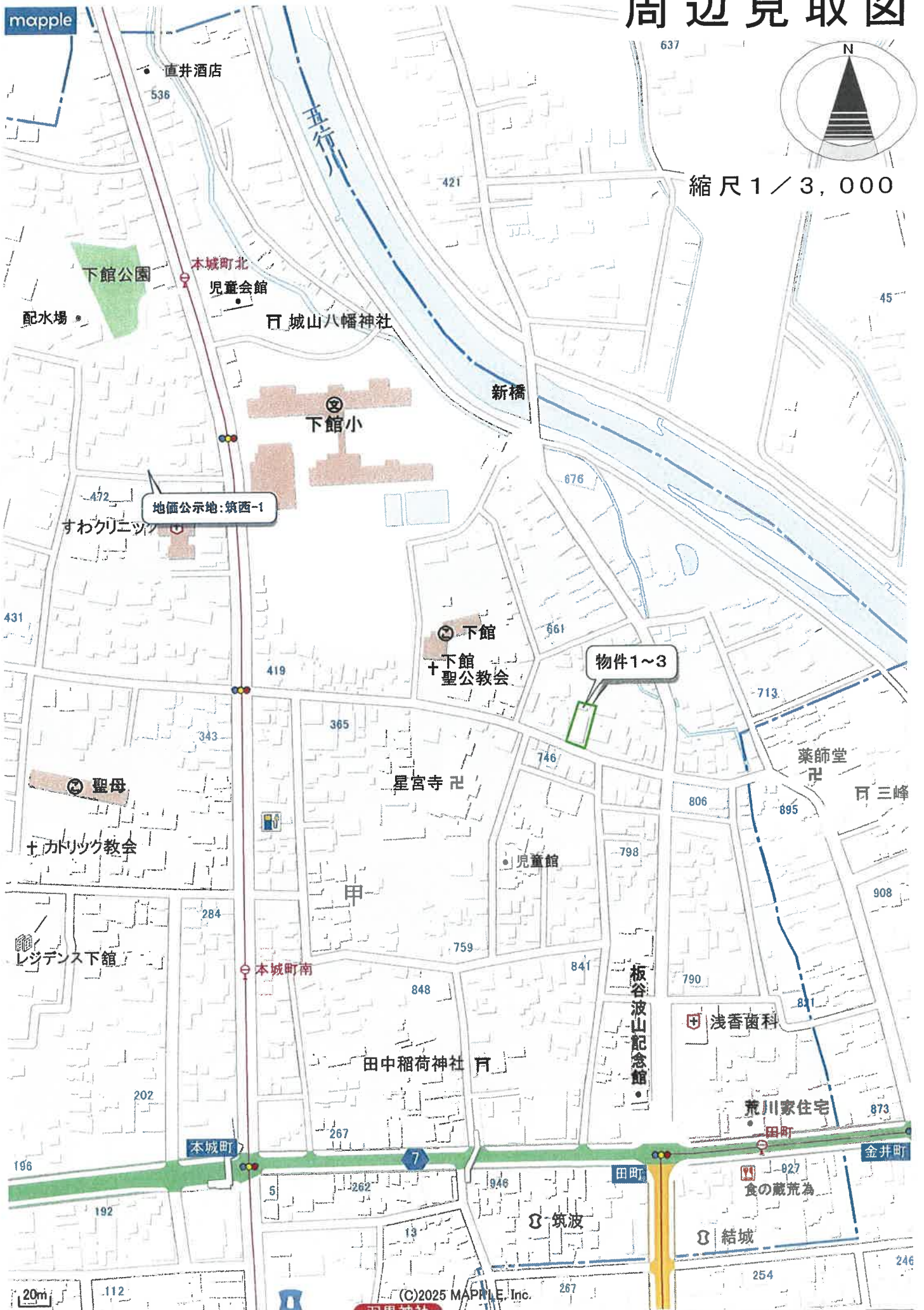
地図上の1センチは 約 100メートル

# 周辺見取図

mapple



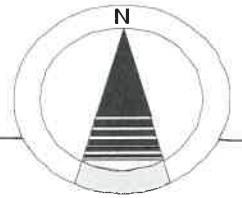
縮尺 1 / 3,000



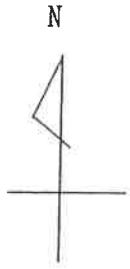
1:3,000 相当  
地図使用承認(C)マッフル第7-52号

2025/08/26

物件 1・3

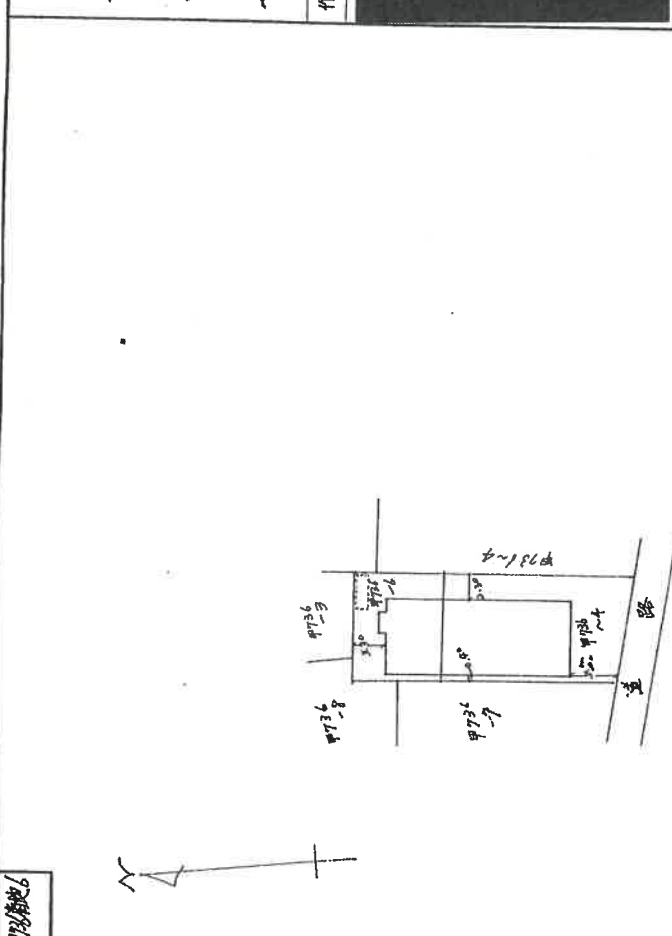


縮尺 1 / 600



物件 2

次頁に図面に関する変更内容を示す。

|                                                                                    |  |                              |  |        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|--|--------|--|
| 家屋番号                                                                               |  | 建物図面                         |  | 整理番号   |  |
| 000634                                                                             |  | 甲736~4                       |  | 000634 |  |
| 建物の所在                                                                              |  | 茨城県千代田市字東下り 甲736番地4, 甲736番地6 |  |        |  |
| 築西市                                                                                |  |                              |  |        |  |
| 縮尺                                                                                 |  | 1/500                        |  |        |  |
| S47.11.24                                                                          |  | (日本土地家屋調査士会連合会用紙)            |  |        |  |
| 制作年月日                                                                              |  | 昭和27年11月20日                  |  |        |  |
| 制作者                                                                                |  | [Redacted]                   |  |        |  |
| 申請人                                                                                |  | [Redacted]                   |  |        |  |
|  |  |                              |  |        |  |

# 建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 2

次頁に図面に關する変更内容を示す。

整理番号 000635

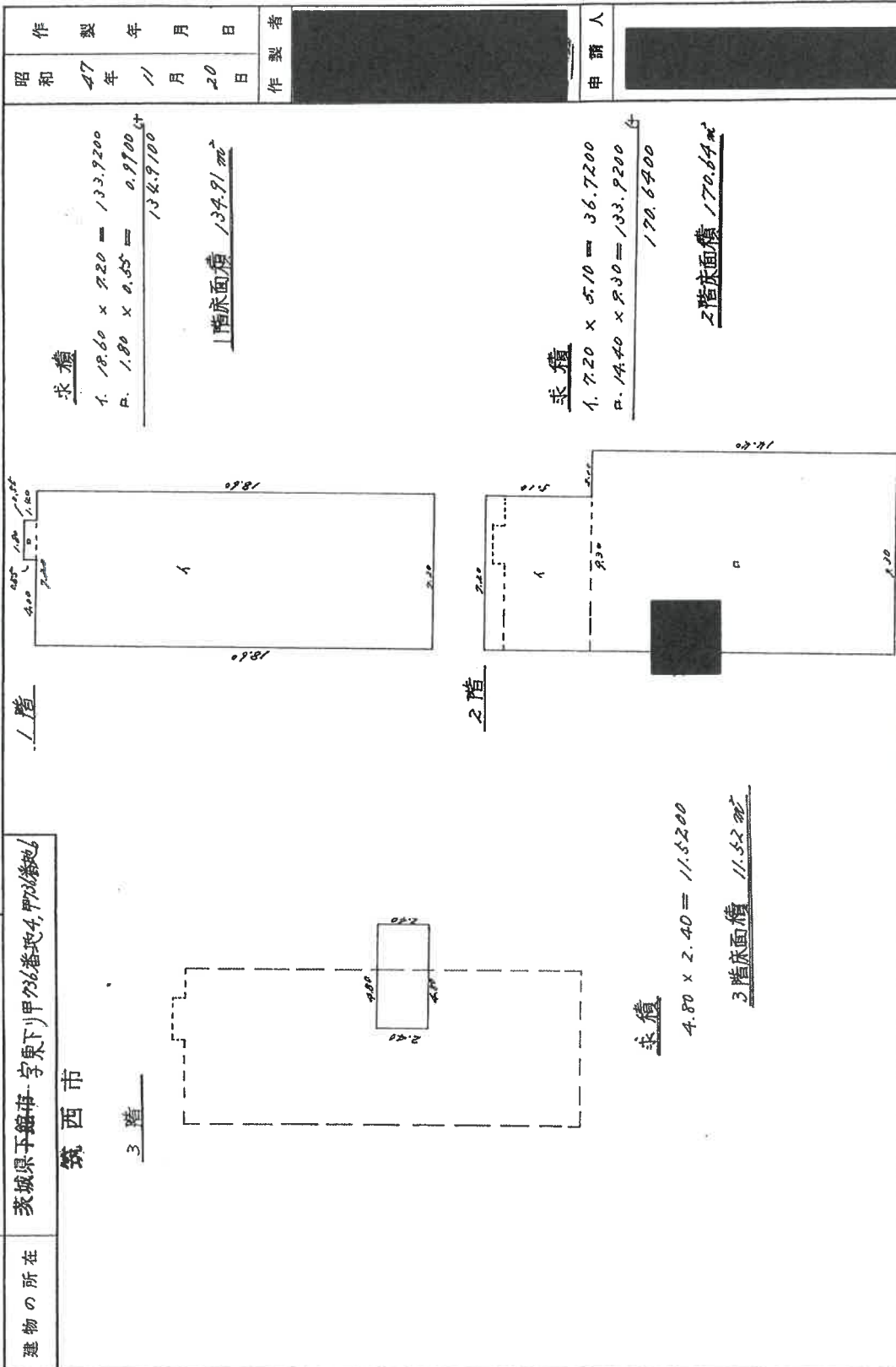
建物平面図

家屋番号 甲 736-2414

建物の所在 茨城県下館市・字東下甲 36番地 4, 甲 36番地 6

筑西市

3 階



(茨城土地家屋調査士会用紙)

(日 測 連 15)

登記年月日：昭和47年11月24日

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 2

登記年月日：平成26年10月14日

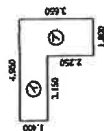
## 建物図面

## 各階平面図

家屋番号 甲736番4

建物の所在 茨城県筑西市字東下り甲736番地4、甲736番地6

附属建物(符号1)



求積表

|   |               |   |           |
|---|---------------|---|-----------|
| ① | 1.800 × 3.650 | = | 6.570000  |
| ② | 3.150 × 1.400 | = | 4.410000  |
| 計 |               |   | 10.980000 |

床面積 10.98 m<sup>2</sup>

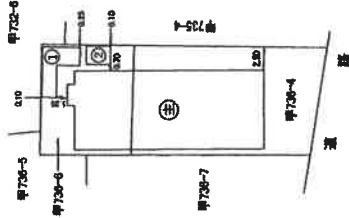
附属建物(符号2)



求積表

|   |               |   |          |
|---|---------------|---|----------|
| ① | 1.850 × 2.390 | = | 4.421500 |
|---|---------------|---|----------|

床面積 4.42 m<sup>2</sup>



作成者

9月25日作成

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

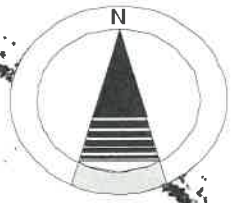
縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

# 都市計画街路図写

< 筑西市都市整備部都市計画課備え付け >



縮尺 1 / 1,000

都市計画街路

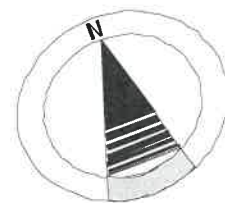
3.5.4 大塚泉町線 (12 m)

物件 1・3 土地

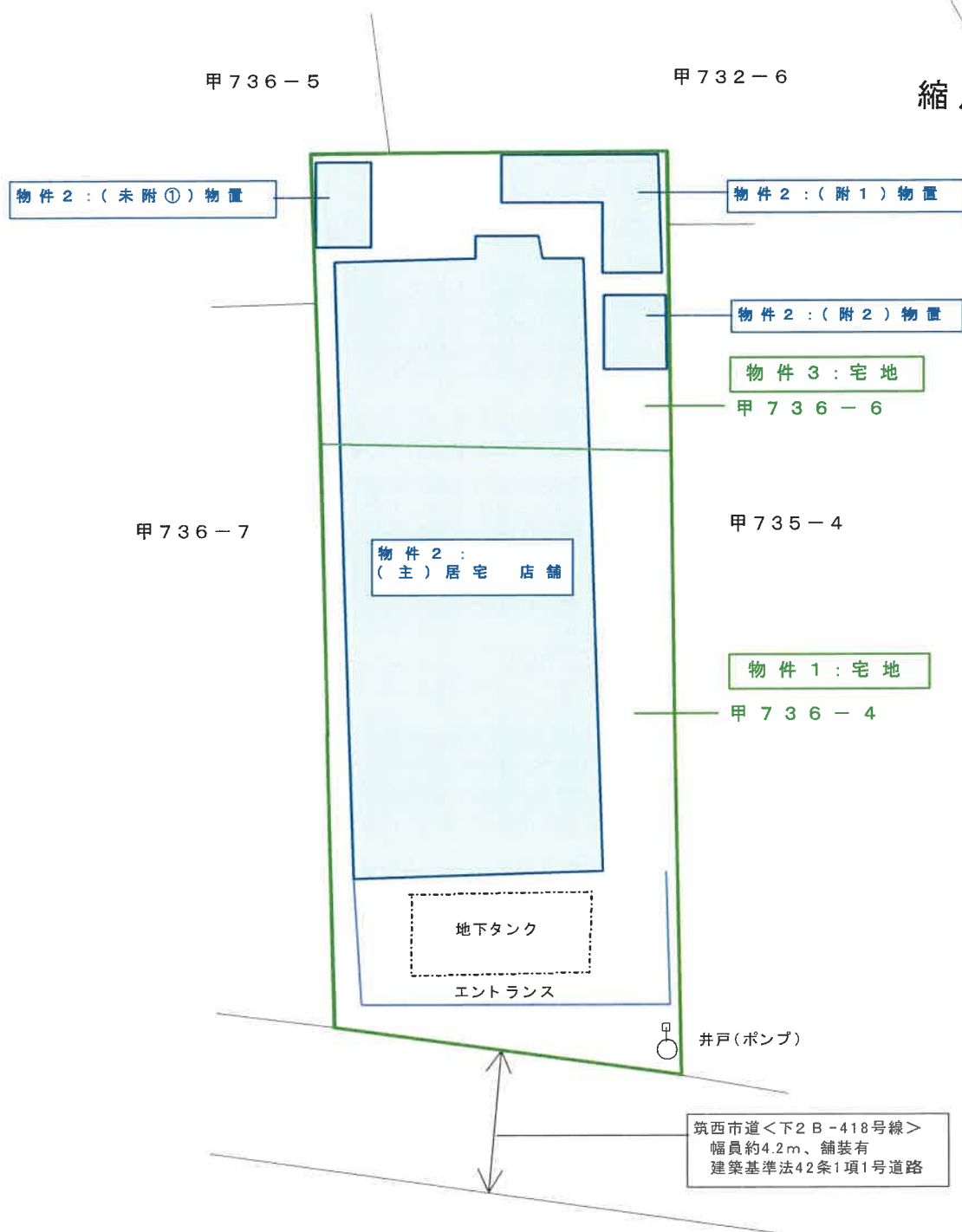
都市計画街路にかかる部分  
(約 63 m<sup>2</sup>)

R = 600m

1.3.3



縮尺 1 / 200



※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1・2・3＞

物件2：  
(主である建物)居宅 店舗

# 建物間取図 (略 図)

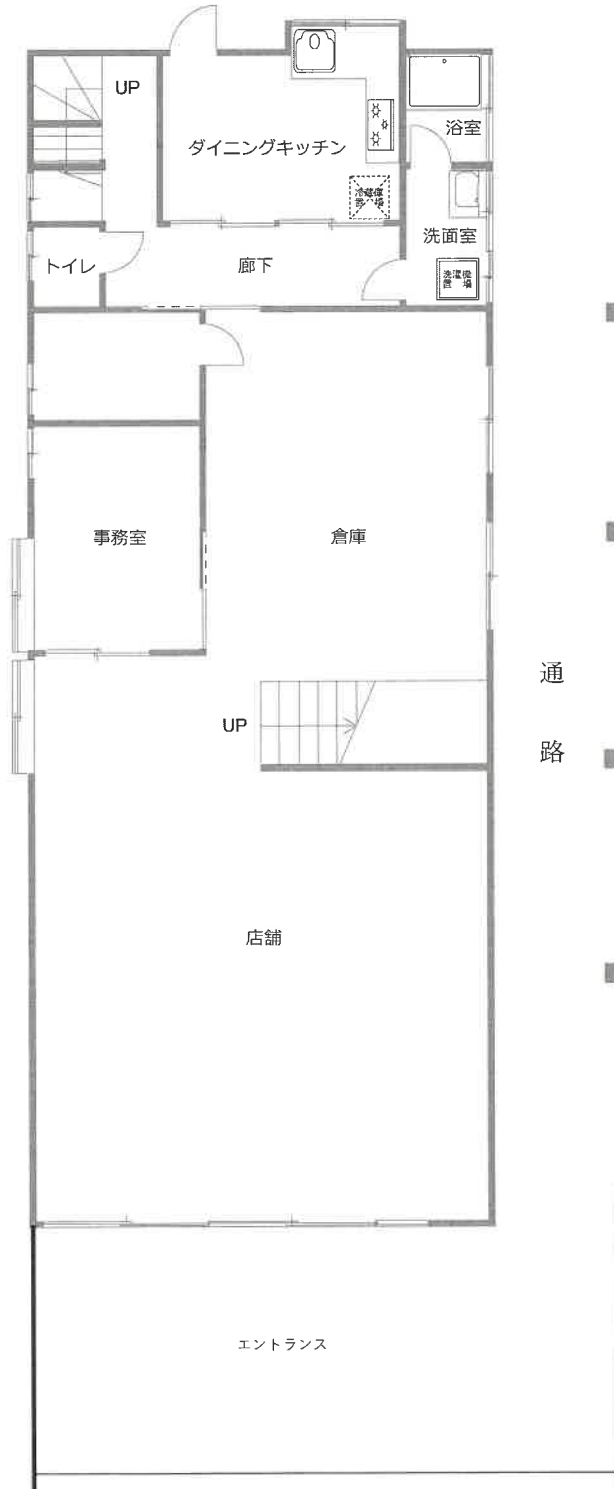
鉄骨・木造スレート葺陸屋根3階建

令和7年(ケ)第50号



1階134.91㎡  
(登記に同じ)

縮尺1/120



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

＜物件1・2・3＞

物件 2 :  
(主である建物) 居 宅 店 舗

# 建 物 間 取 図 ( 略 図 )

令和 7 年 ( ケ ) 第 50 号

鉄 骨 ・ 木 造 ス レ ー ト 葺 陸 屋 根 3 階 建

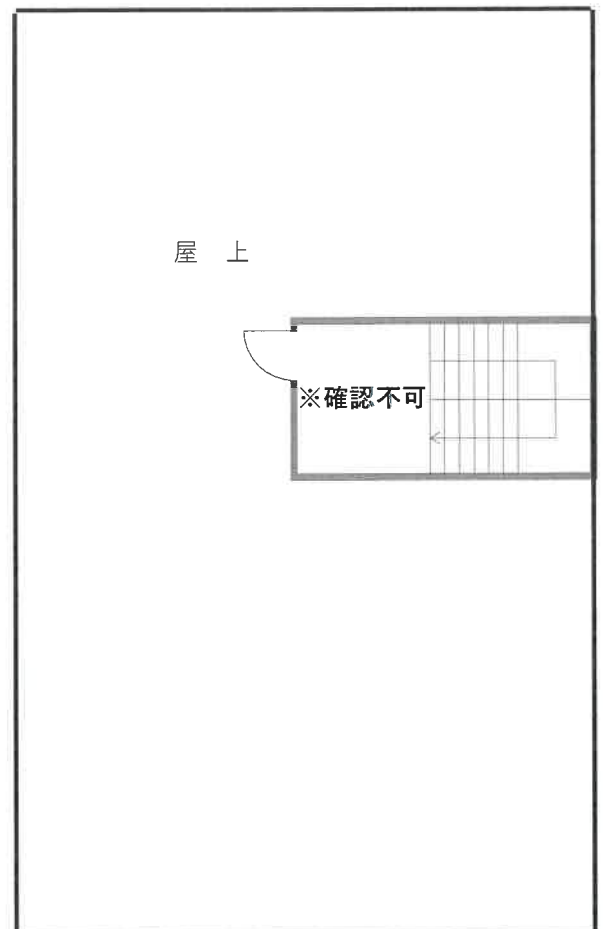
2 階 170.64 m<sup>2</sup>  
( 登 記 に 同 じ )



縮 尺 1 / 120



3 階 11.52 m<sup>2</sup>  
( 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。

＜物件1・2・3＞

物件2：  
(附属建物 符号1)物置

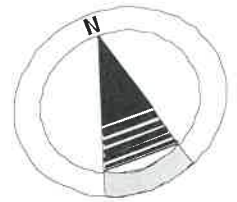
コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 10.98㎡(登記に同じ)



# 建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第50号



縮尺1/100

物件2：  
(附属建物 符号2)物置

コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積 4.42㎡(登記に同じ)



物件2：  
(未登記附属建物 符号①)物置

コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 約4.96㎡(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。