

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 30 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 1 1 月 1 8 日から<br>令和 8 年 1 1 月 2 5 日まで |                                                                                                                             |
| 開札期日                                                                      | 日 時<br>場 所                                   | 令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>水戸地方裁判所下妻支部売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時<br>場 所                                   | 令和 8 年 1 2 月 2 3 日 午前 9 時 5 0 分<br>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 1 2 月 4 日から<br>令和 8 年 1 2 月 4 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 3 3 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 1 0 月 3 0 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 筑西市関本下字南館内  
 地 番 70 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 586.56 平方メートル
  
- 2 所 在 筑西市関本下字南館内 70 番地 3  
 家屋 番号 70 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 138.29 平方メートル  
           2 階 40.03 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 9.93 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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 筑西市関本下字南館内  
 地 番 70 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 586.56 平方メートル
  
- 2 所 在 筑西市関本下字南館内 70 番地 3  
 家屋 番号 70 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 138.29 平方メートル  
           2 階 40.03 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 9.93 平方メートル



令和8年（ケ）第21号  
令和8年6月16日受理  
令和8年7月 3 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 筑西市関本下字南館内  
地 番 70 番 3  
地 目 宅地  
地 積 586.56 平方メートル
- 2 所 在 筑西市関本下字南館内 70 番地 3  
家屋 番号 70 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 138.29 平方メートル  
2 階 40.03 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造かわらぶき平家建  
床 面 積 9.93 平方メートル

(土地・建物用)

|                      |                                                                            |            |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 不 動 産 の 表 示          |                                                                            | 「物件目録」のとおり |  |
| 住 居 表 示              |                                                                            | (住居表示未実施)  |  |
| 土 地                  |                                                                            | 物件1        |  |
| 現 況 地 目              | ■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )                                               |            |  |
| 形 状                  | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                 |            |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■土地所有者 □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>□「占有者及び占有権原」のとおり            |            |  |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物)   | ■ない<br>□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<br>床面積の概略    | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種 類:<br>□構 造:<br>□床面積: |            |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | ■ない □ある { 種 類:<br>構 造:<br>床面積:                                             |            |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 物置 として使用している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり            |            |  |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地)   | ■ない<br>□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<br>仮 処 分 | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>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<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>1 本件物件には、私が妻と一緒に住んでいて、居宅、物置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、1階ダイニングの天井に雨漏り跡があります。オール電化になっています。</p> <p>3 土地の境界で問題となっていることはありません。</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 屋根にあるソーラーパネル設備一式は、平成27年頃に私がローンを組んで設置したものです。現在、約150万円ほどの残債務があり、所有権留保の契約になっていると思います。</p> <p>6 競売になった場合、室内には沢山の荷物があり、引っ越し先にすべてを持って行くことはできませんし、ゴミとして処分することは費用が掛かって難しいので、残していくことになると思います。</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、以下の事項を現認した。
  - ・内壁のひび割れや穿孔箇所
  - ・廊下や部屋の床沈み
  - ・雨漏り跡

(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6月16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8年6月17日(水)<br>14:00-14:08 | 物件所在地  | ■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函<br>■写真撮影     |
| 令和8年6月26日(金)<br>9:40-10:30  | 物件所在地  | ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行<br>■所有者から聴取 |
| 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。

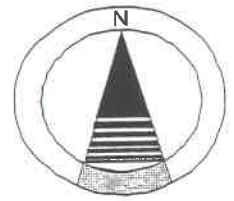
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

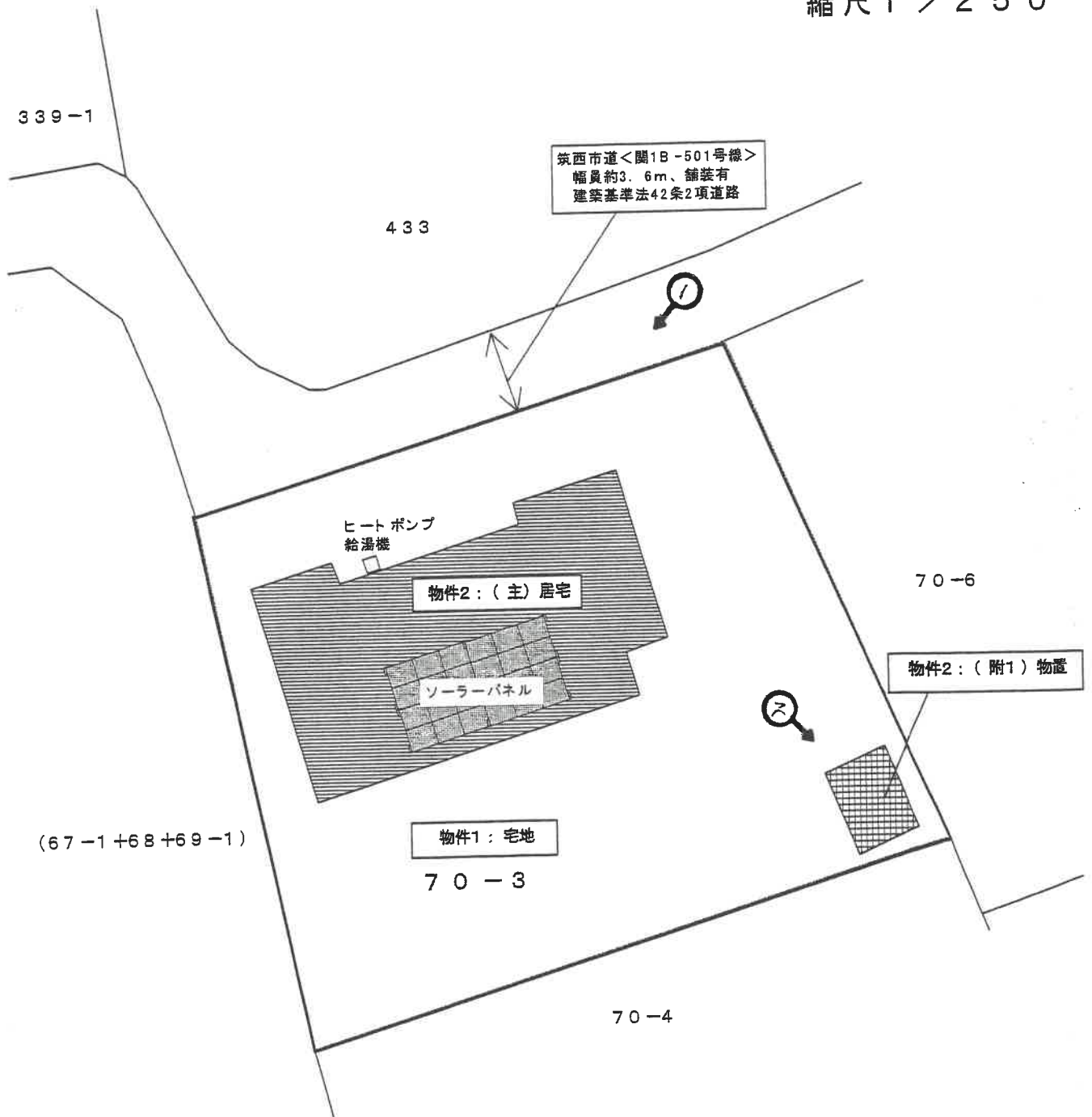
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第21号



縮尺 1 / 250



← 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。

( 6 枚目)

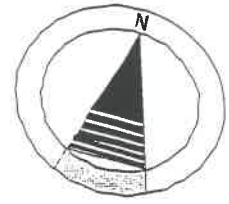
物件2：  
(主である建物)居宅

# 建物間取図 (略図)

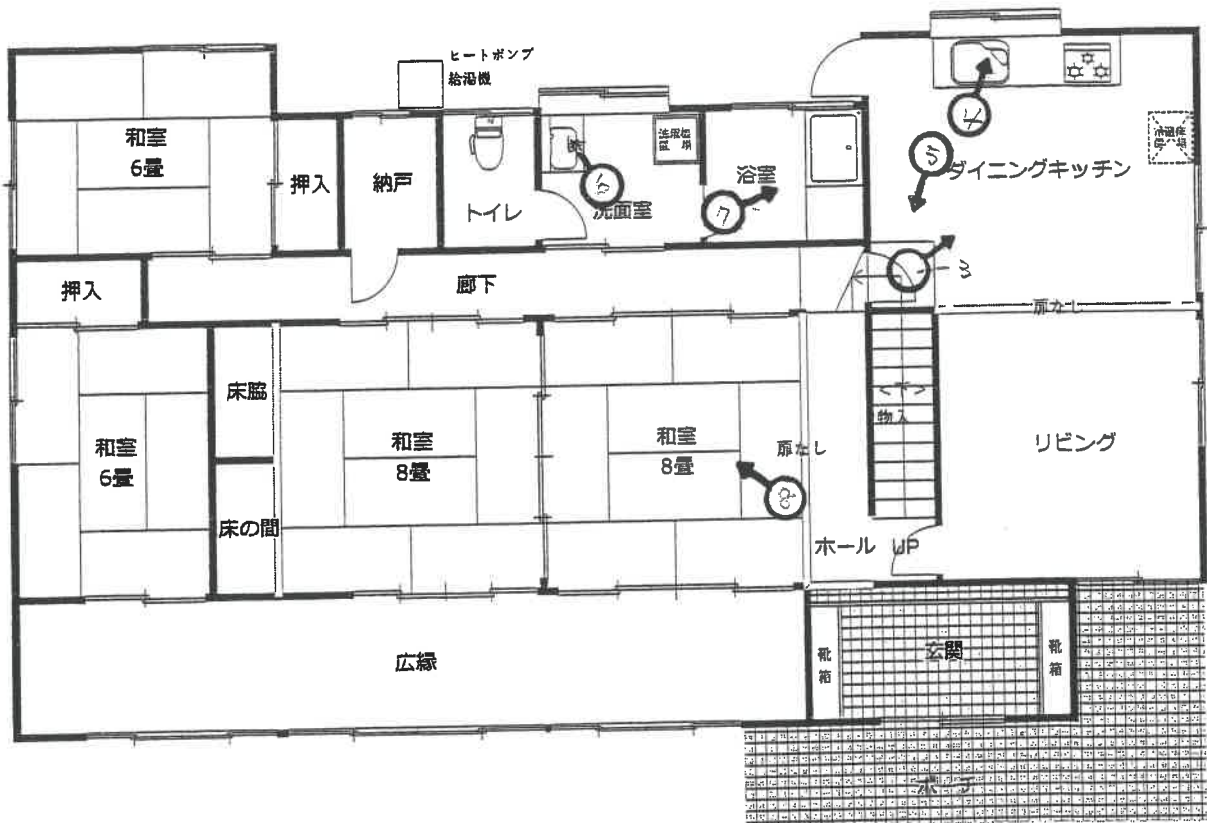
木造瓦葺2階建

令和8年(ケ)第21号

1階 138.29㎡(登記に同じ)

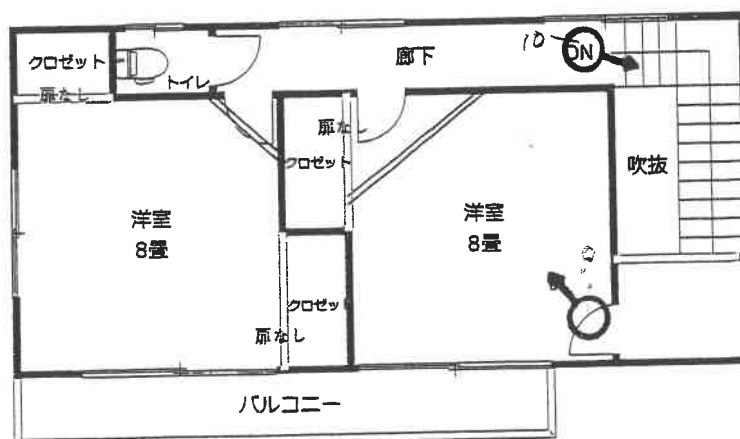


縮尺1/100



2階 40.03㎡(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。

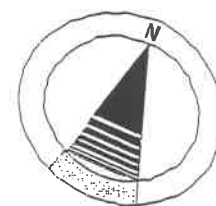
(7枚目)

物件 2 :  
(附属建物 符号 1 )物置

# 建物間取図 ( 略 図 )

令和8 年( ケ ) 第2 1 号

木造かわらぶき平家建



縮尺 1 / 5 0

床面積 9 . 9 3 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。

( 8 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



写真 4

物件2



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 8年（ケ）第 21号  
令和 8年 6月16日 受 命  
令和 8年 6月26日 現地調査  
令和 8年 7月22日 評 価  
令和 8年 7月27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 3, 3 0 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 8 8 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 1, 4 2 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 6 1 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 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 建物の内訳価格は物件 1 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 5 8 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>地目積                    | 3 頁物件目録記載のとおり | 同左のとおり |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 3 頁物件目録記載のとおり | 同左のとおり |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市関本下字南館内  
 地 番 70 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 586.56 平方メートル
  
- 2 所 在 筑西市関本下字南館内 70 番地 3  
 家屋 番号 70 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 138.29 平方メートル  
           2 階 40.03 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造かわらぶき平家建  
 床 面 積 9.93 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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                   |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R水戸線「川島」駅の南方約6.5km（道路距離、以下同じ）<br>関東鉄道常総線「黒子」駅の西方約5.4km<br>バス停「関本下町(筑西・下妻広域連携バス)」の南東方約900m<br>（別添「物件位置図」参照）                                                                      |                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、県道結城下妻線の南西側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほか畑が見られる住宅地域である。県道沿いには店舗や事業所が見られるが、その背後は比較的規模の大きい画地に住宅等が建ち並んでいる。関城地区の調整区域内宅地にあっては、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                                                                                           | 市街化調整区域<br>用途地域の指定なし<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>なし<br>区域指定あり ※特記事項(1) |
| 画 地 条 件                                                         | 間口：(北西側)約23m<br>奥行：約22m<br>形状：ほぼ台形地<br>規模：586.56㎡＜登記地積＞<br>（現地で概測したところ、評価人概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。）<br>接面状況：(北西側道路に接面する)中間画地<br>地勢：ほぼ平坦<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                                                         | (北西側)筑西市道＜関1B--501号線＞<br>：幅員約3.6m、舗装有<br>建築基準法42条2項道路に該当※<br>※セットバック面積を約4.6㎡と判定した。<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)<br/> 【ガス】なし ※オール電化使用<br/> 【下水道】あり ※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、通常の費用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) 区域指定について(筑西市都市整備部宅地開発課調べ)<br/> 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。<br/> 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：上野・関本下)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>(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)<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75<sup>3</sup>/<sub>4</sub>VP管が布設されており、この本管から本土地へ20<sup>3</sup>/<sub>4</sub>の給水引込管を引き込み、現在20<sup>3</sup>/<sub>4</sub>で加入しているとの事である。</p> <p>(3) 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200<sup>3</sup>/<sub>4</sub>管が布設されており、本土地は150<sup>3</sup>/<sub>4</sub>で取り出しを行えるとの事である。</p> <p>(4) 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。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(5) 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、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は0.5～3.0m(1階天井まで浸水)の区域に該当している。</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61年 1月27日新築<br/> 経過年数 約40年<br/> 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>建築年月日(登記記載) 平成 8年 4月日不詳増築<br/> 経過年数 約30年<br/> 経済的残存耐用年数 満了</p>                                                                                                     |
| 仕 様             | <p>構 造 木造<br/> 屋 根 瓦葺<br/> 外 壁 真壁、カラー鉄板サイディング<br/> 内 壁 板張、ジュラク壁、クロス貼 等<br/> 天 井 敷目板貼、石膏ボード貼 等<br/> 床 畳、フローリング 等<br/> 設 備 電気(オール電化)・給排水衛生設備 等<br/> ※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<br/> その他 太陽光発電システムあり ※特記事項(1)</p> |
| 床面積（現況）         | 1 階138.29㎡・2 階40.03㎡、延べ178.32㎡＜現況＞<br>登記以外の増築はなく、登記と現況数量は同じである。                                                                                                                                                                         |
| 現 況 用 途 等       | <p>階 層 2階建<br/> 現況用途 居宅<br/> 間 取 り 6LDK 別添「建物間取図(略図)」の通り</p>                                                                                                                                                                            |
| 品 等             | <p>使用資材 普通<br/> 施 工 普通</p>                                                                                                                                                                                                              |
| 保守管理の状態         | 要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「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として使用している。                                                                                                                                                                                                                  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>(1)太陽光発電システムについて<br/> 本建物には太陽光発電システムが存在するが、契約内容が不明確であるため、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。<br/> また、場合によって取り外されるなどの係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.95とした。</p> <p>(2)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建築関係調べ)<br/> ・建築確認(昭和60年4月11日付・関第1号)<br/> →主要用途：農家住宅、工事種別：改築<br/> ・工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(3)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)<br/> 担当者によると、本建物は都市計画法による開発許可不要の農家住宅の改築として建築されたが、その後旧既存宅地(平成3年5月24日付・第44号)の確認と60条証明(平成3年5月24日付・第507号)を受けている。<br/> よって、再建築する場合には「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」の申請書の提出により、同一敷地・同一用途という条件で再建築が可能となるとの事である。なお、指定確認検査機関の判断で当該証明が不要になることもあるとの事である。<br/> または、5頁「特記事項(1)」により、再建築前に区域指定に基づく都市計画法による開発許可を得れば住宅等を建築することができるとの事である。<br/> なお、詳細は当課にお問い合わせください。</p> <p>(4)本建物の損傷等の状況について<br/> 建物の内外部を調査した結果、下記の損傷等が確認された。<br/> ・1階ダイニングの天井に雨漏り跡がある。<br/> ・内壁のひび割れや穿孔箇所がある。<br/> ・廊下や部屋の床沈みがある。<br/> よって、これらの減価については観察減価にて考慮した。<br/> なお、雨漏りやシロアリ被害、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>(5)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> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(附属建物1)

|                                  |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 符号 1                                                                                                                                                                           |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | <div> <div> 建築年月日(登記記載)<br/>経過年数<br/>経済的残存耐用年数 </div> <div> 平成 8年 4月日不詳新築<br/>約30年<br/>満了 </div> </div>                                                                        |
| 仕 様                              | <div> <div> 構造<br/>屋根<br/>外 壁<br/>内 壁<br/>天 井<br/>床<br/>設 備<br/>その他 </div> <div> 木造<br/>かわらぶき<br/>漆喰・リシン仕上げ<br/>板張<br/>天井材による仕上げなし<br/>土間コンクリート敷<br/>なし<br/>特になし </div> </div> |
| 床面積 (現況)                         | <div> 延べ9.93㎡＜現況＞<br/>登記以外の増築はなく、登記と現況数量は同じである。 </div>                                                                                                                         |
| 現 況 用 途 等                        | <div> <div>階 層</div> <div>現況用途</div> <div>間 取 り</div> <div>平家建<br/>物置<br/>別添「建物間取図(略図)」の通り</div> </div>                                                                        |
| 品 等                              | <div> <div>使用資材</div> <div>施 工</div> <div>普通<br/>普通</div> </div>                                                                                                               |
| 保守管理の状態                          | <div> 要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。 </div>                                                                                                                              |
| 建物の利用状況                          | <div> 建物所有者が本建物を物置として使用している。 </div>                                                                                                                                            |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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建築関係調べ)<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/> 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。<br/> また、雨漏りや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木造物置の範囲内であり、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（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        | 8,920                | 0.99          | 586.56         | 0.80      | 4,140,000                 |

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  
 $8,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/95.0 = 8,920\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲1.0(道路幅員) 交通・接近条件+1.0(駅接近性)  
 環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：台形減価±0.0、セットバック減価▲1.0

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか物件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 | 主である建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| 2        | 190,000             | 178.32             | 0.02     | 680,000                     |

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

(新築部分)経過年数約40年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，  
 構成割合89%

(増築部分)経過年数約30年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，  
 構成割合11%

観察減価及び中古建物の市場性減価60%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝[残価率5%＋(1－5%)×{(新築部分経済的残存耐用年数0.0年／新築部分経済的全耐用年数30.0年×構成割合89%)＋(増築部分経済的残存耐用年数0.0年／増築部分経済的全耐用年数30.0年×構成割合11%)}]×(1－観察減価60%)≒0.02

## 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              | 9.93               | 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

経過年数約30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30%，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。

・ 現価率＝{残価率2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}  
×(1－観察減価30%)≒0.01

## 建物の合計

| 物件<br>番号 | 主である建物の価格<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        | 680,000               | 10,000              | 690,000              |

## 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<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        | 4,140,000         | 0.35          | 法定地上権 | 1,450,000                |

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<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        | 4,140,000                         | -1,450,000                           |                     | 1.00               | 0.70                | 1,880,000                 |
| 2        | 690,000                           | +1,450,000                           |                     | 0.95               | 0.70                | 1,420,000                 |
| 一括価格（合計） |                                   |                                      |                     |                    |                     | 3,300,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：（物件2）太陽光発電システム係争リスク▲5%

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：8,500円／m<sup>2</sup>  
位 置：関東鉄道常総線「黒子」駅の南西方約4.3km  
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日  
地 積：546m<sup>2</sup>  
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. 建物図面 各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

# 物件位置図



1 : 50,000 相当  
地図使用承認(C)マッフル第8-069号

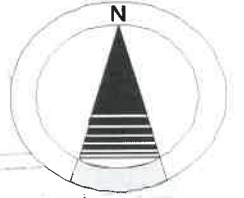
地図上の1センチは 約 500メートル

# 周辺見取図

mapple

1999

2279



縮尺1 / 3 , 0 0 0

GS JA

まるい

• 舟善食品工業

JA集出荷所

結城下妻線

51

256

15

309

オークラ77

337

稲荷神社

330

受命物件

146

83

363

133

85

94

129

136

334

868

859

873

883

908

20m

(C)2025 MAPPLE, Inc.

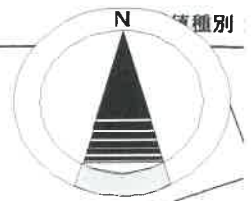
1 : 3,000 相当  
地図使用承認(C)マップル第8-069号

- 1 5 -

地図上の1センチは 約 30 メートル

# 地図( 法第14条第1項) 写

物件 1



縮尺 1 / 5 0 0



7946.489

(座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表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。

地  
番

※ A 3 → A 4 (7 1 %) に縮小

# 建物図面・各階平面図写

物件 2

平成28年10月26日 登記

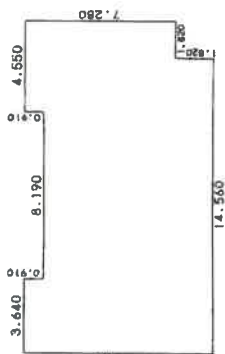
建物図面  
各階平面図

家屋番号 70-3

建物の所在 筑西市関本下字南館内70番地3

登記番号 017762  
各階平面図

主たる建物 1 階

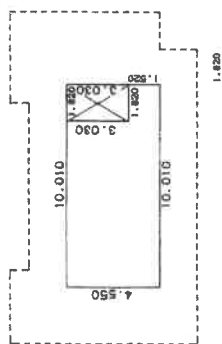


求積表

|                |   |         |
|----------------|---|---------|
| 3.640 x 0.910  | = | 3.3124  |
| 4.550 x 0.910  | = | 4.1405  |
| 14.560 x 0.370 | = | 5.3872  |
| 14.560 x 1.820 | = | 26.4992 |
| 計              |   | 39.3393 |

床面積 39.34 ㎡

主たる建物 2 階

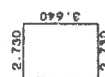


求積表

|                |   |         |
|----------------|---|---------|
| 10.010 x 3.030 | = | 30.3303 |
| 10.010 x 1.520 | = | 15.2152 |
| 計              |   | 45.5455 |

床面積 45.55 ㎡

附属建物 (符!)



求積表

|               |   |        |
|---------------|---|--------|
| 2.730 x 3.640 | = | 9.9372 |
|---------------|---|--------|

床面積 9.94 ㎡

作成者

1/250 (作成)

縮尺 1/250

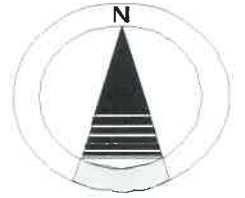
申請人

縮尺 1/500

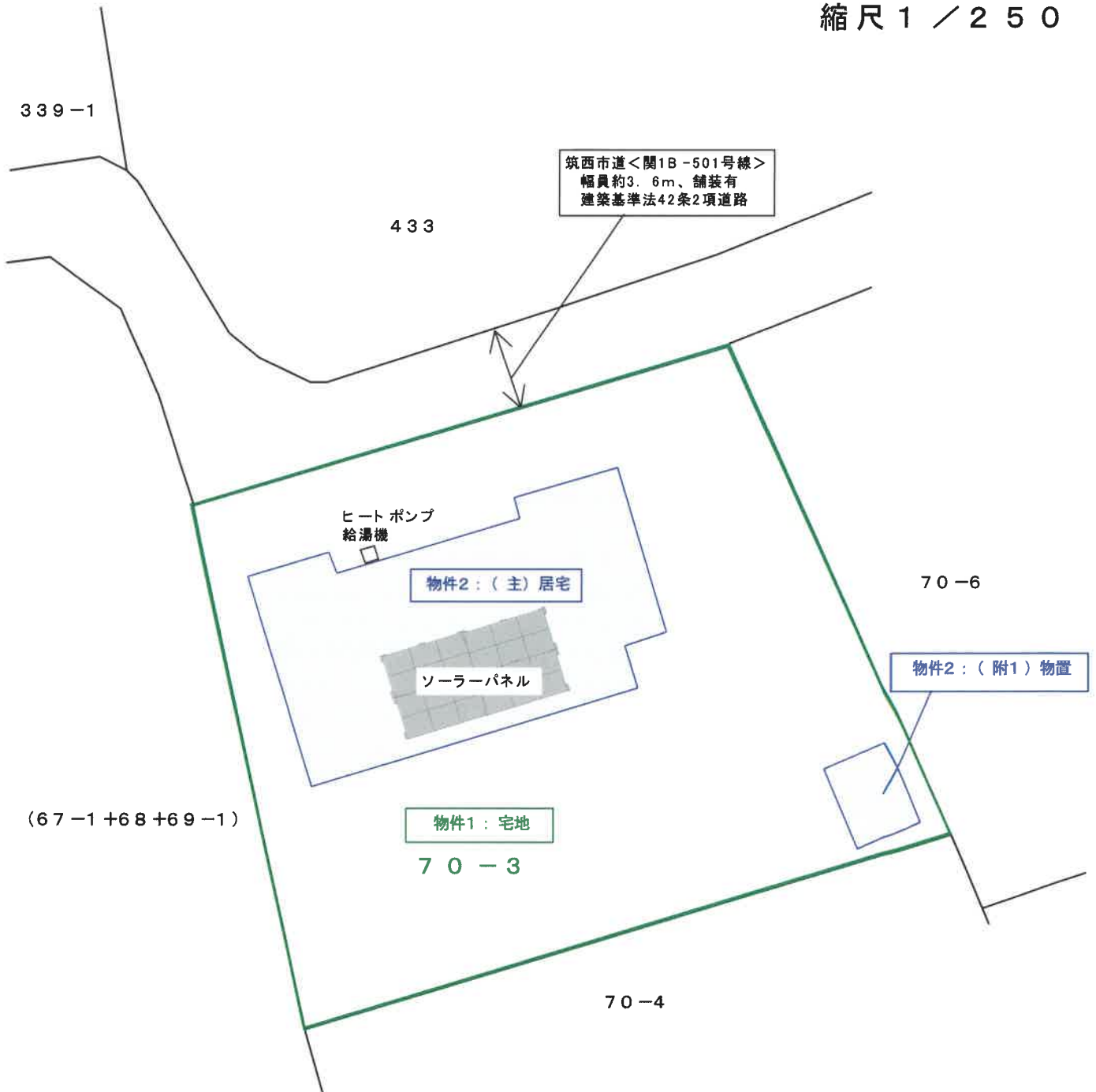
(日本土地家屋調査士会連合会)

# 土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第21号



縮尺 1 / 250



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

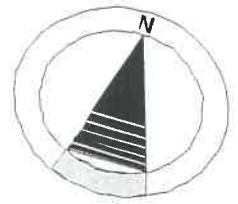
物件 2 :  
(主である建物)居宅

# 建物間取図 (略図)

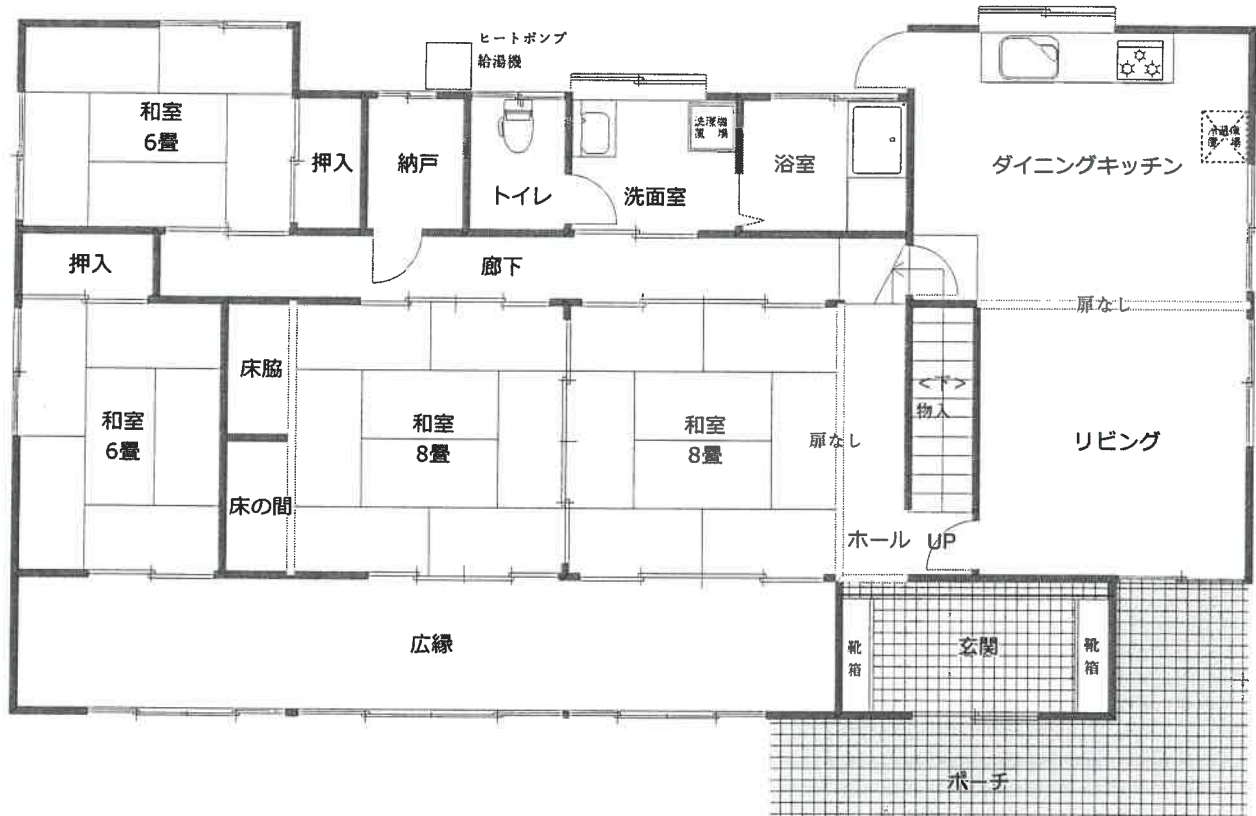
木造瓦葺2階建

令和8年(ケ)第21号

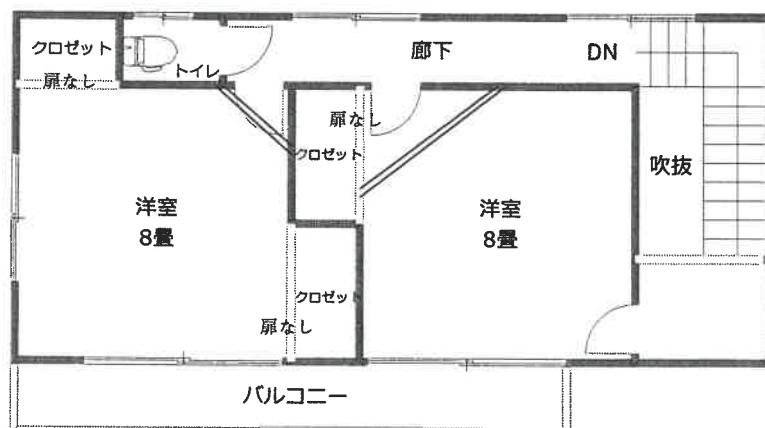
1階 138.29㎡(登記に同じ)



縮尺 1 / 100



2階 40.03㎡(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 2 :  
( 附属建物 符号 1 ) 物置

# 建物間取図 ( 略 図 )

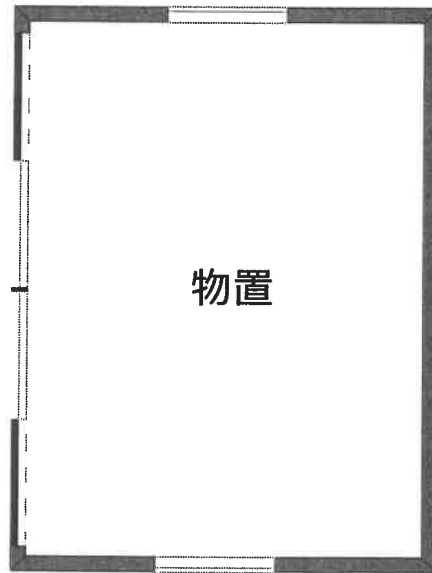
令和8 年( ケ ) 第2 1 号

木造かわらぶき平家建



縮尺 1 / 5 0

床面積 9 . 9 3 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。