

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 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 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年11月25日 午前 9時50分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年11月 6日から 令和 8年11月 6日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年10月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 320, 000 1, 856, 000	一括	464, 000	100, 125	23, 952
1	1, 250, 000				
2	1, 070, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 坂東市岩井字西横町東側
地 番 4 6 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 2 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂東市岩井字西横町東側 4 6 5 4 番地 3
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 9 . 2 4 平方メートル
2 階 9 3 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井 4 6 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 3 1 平方メートル
2 階 4 0 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 5 . 3 1 平方メートル
2 階 約 5 3 . 3 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 1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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。

記

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 約110平方メートル

2階 約54平方メートル

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

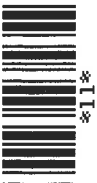
【物件番号2】

本件建物は上記売却対象外未登記建物と内壁等で遮蔽されておらず、1階の廊下で相互に行き来ができる構造になっている。

《 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 坂東市岩井字西横町東側
地 番 4 6 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 2 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂東市岩井字西横町東側 4 6 5 4 番地 3
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 9 . 2 4 平方メートル
2 階 9 3 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井 4 6 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 3 1 平方メートル
2 階 4 0 . 3 1 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 5 . 3 1 平方メートル
2 階 約 5 3 . 3 1 平方メートル



令和7年（ヌ）第34号
令和7年12月17日受理
令和8年1月**20**日提出

現況調査報告書

（物件1， 2）

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 坂東市岩井字西横町東側
地 番 4 6 5 4 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 2 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂東市岩井字西横町東側 4 6 5 4 番地 3
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 9 . 2 4 平方メートル
2 階 9 3 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井 4 6 5 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 3 1 平方メートル
2 階 4 0 . 3 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約95.31 m ² 2階 約53.31 m ²	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	坂東市岩井字西横町東側４６５４番地３
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺２階建
床 面 積（概 略）	１階 約 110 ㎡、２階 約 54 ㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和３８年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	一棟の建物のうち、土地建物位置関係図の目的外建物①<未登記の専有部分> 所有者については、現場の状況や家屋公課証明書の記載内容等から判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(３枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡A相続財産の相続財産清算人)	1 私が玄関の鍵を管理しているので、調査に立ち会います。 2 物件2の建物は、現在、空き家の状態で私が管理しています。 3 物件2の建物について、雨漏り跡があります。 4 関係人から、土地の境界で問題となっているという話は聞いていません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったという話も聞いていません。 5 物件2の建物は区分所有建物で、一棟の建物の東側の専有部分ですが、西側の目的外建物①（未登記）と内壁で遮蔽されておらず、1階の廊下で相互に行き来が出来る構造になっています。私が管理している玄関の鍵は西側の目的外建物①のものです。 6 物件2の建物は、清算人の就任時からこのような構造になっていたため、詳しい事情はよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、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 物件2の建物について、内壁クロスの剥離、床の損傷及び雨漏り跡があるのを確認した。
- 4 物件2は区分所有建物で、一棟の建物の東側の専有部分であるが、西側の目的外建物①（未登記の専有部分）と内壁等で遮蔽されてはおらず、1階の廊下で相互に行き来が出来る構造になっている。また、物件2の建物内には台所が存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月17日(水)	当庁執行官室	坂東市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年12月18日(木) 12:05-12:15	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和8年1月14日(水) 9:40-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Bから聴取
令和8年1月14日(水) 13:10-13:15	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請(建物登記なし)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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
(6枚目)

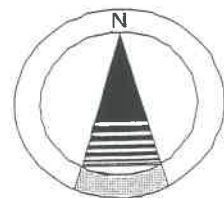
【目的外建物①<未登記の専有部分>】

種類: 店舗・居宅、

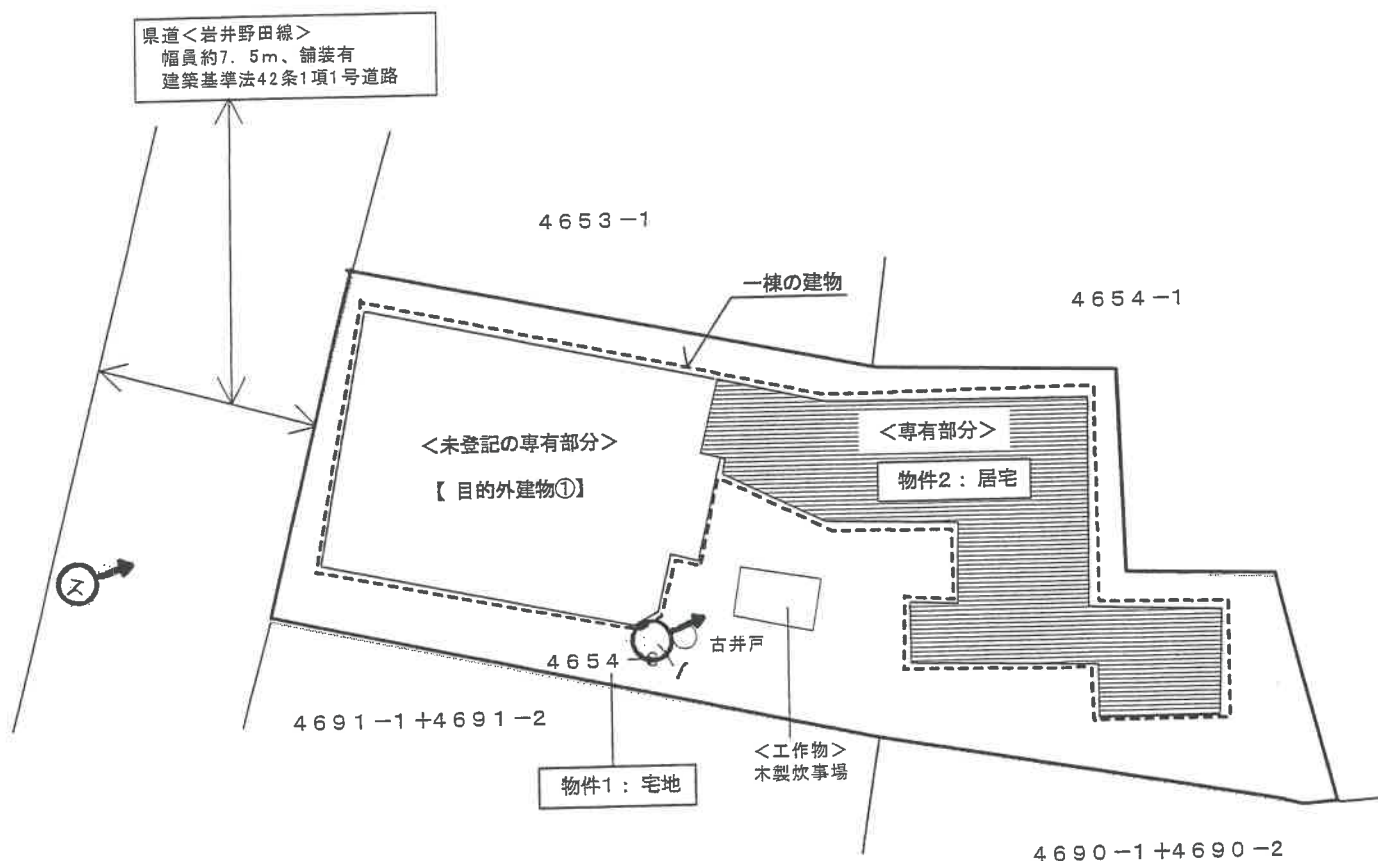
構造: 木造瓦葺2階建、

床面積: 1階約110㎡、2階約54㎡

<固定資産税課税証明資料を基に評価人判定>



縮尺 1 / 250



← 写真撮影位置方向

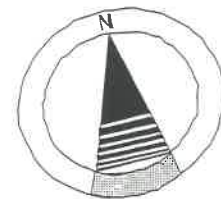
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。
(7 枚目)

< 物件1・2 > 物件2：居宅

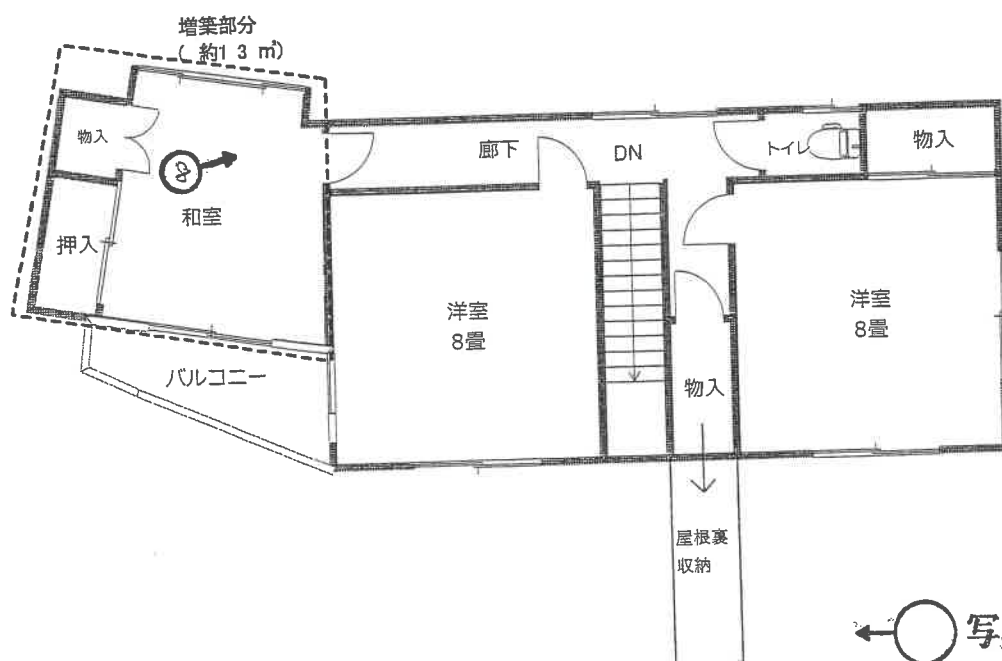
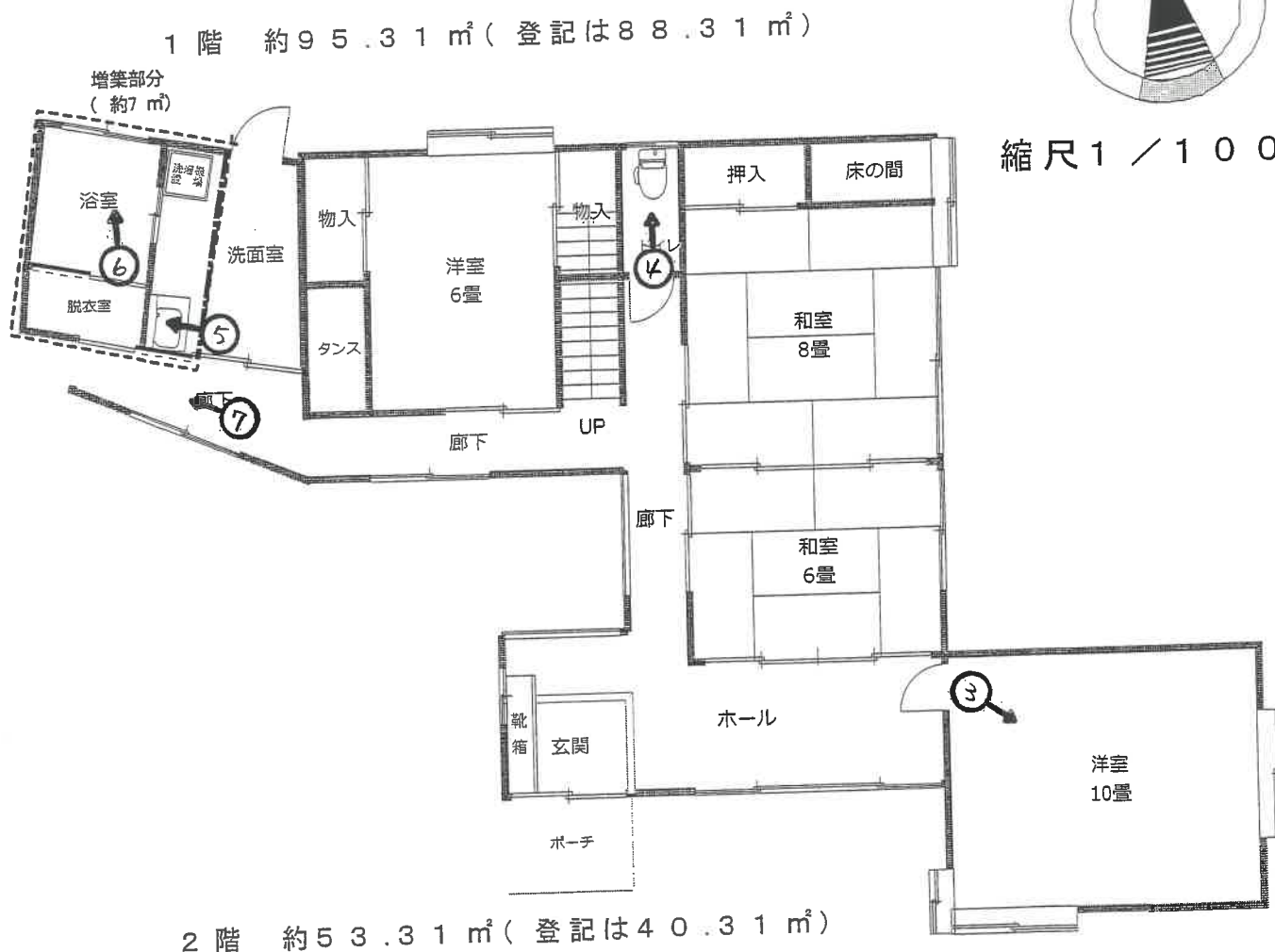
建物間取図 (略図)

令和7年(又)第34号

(専有部分の建物の表示)
家屋番号 岩井 4654番3
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建



縮尺1 / 100



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

目的外建物①
未登記の専有部分



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

令和 7年（又）第 34号
分冊番号 2－1
令和 7年12月17日 受 命
令和 8年 1月14日 現地調査
令和 8年 2月 9日 評 価
令和 8年 2月12日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書
(物件 1、2)

評価人 不動産鑑定士
藤沼 宏明

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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建物及び目的外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瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地番 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	1階 約95.31㎡ 2階 約53.31㎡ 延床面積 約148.62㎡
特記事項			
・物件2建物は、敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物となる。 ・目的外建物①は、上記の物件2建物が存する一棟の建物のうち専有部分の登記がされていない建物である。			

物 件 目 録

1 所 在 坂東市岩井字西横町東側
 地 番 4 6 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 5 . 2 0 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 坂東市岩井字西横町東側 4 6 5 4 番地 3
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 9 . 2 4 平方メートル
 2 階 9 3 . 8 3 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 岩井 4 6 5 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 8 . 3 1 平方メートル
 2 階 4 0 . 3 1 平方メートル

3 所 在 坂東市岩井字雨沼
 地 番 1 3 1 6 番 1
 地 目 畑
 地 積 5 0 8 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	首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「守谷」駅の北西方約17km （道路距離、以下同じ） 東武野田線「愛宕」駅の北東方約12km バス停「岩井局前（茨城急行自動車、関東鉄道、坂東号）」の 南西方約230m 坂東市役所の南西方約350m 岩井第一小学校の南東方約1.2km 岩井中学校の南東方約2.0km とりせん岩井店の南方約500m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道岩井野田線沿いにあつて、店舗併用住宅等が建ち 並ぶ既成商業地域である。旧来からの店舗が主体であり、現時点 では繁華性が劣る状況となっている。今後は住宅の割合が増えて いくものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 そ の 他 規 制	市街化区域 近隣商業地域※ ※敷地の南東側一部が第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率200%）に該当するが、本土地では 過半の敷地面積を占める近隣商業地域の建物用途 制限が適用される。 80%（指定）※実効建ぺい率は約78% 200%（指定、実効） 指定なし なし 特になし
画 地 条 件	間口：（北西側）約12m 奥行：約26～36m 形状：やや不整形地 規模：355.20㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量 とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（北西側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（北西側）県道＜岩井野田線＞ ：幅員7.5m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2建物及び目的外建物①※を所有し、占有している。※特記事項(1) ◎敷地範囲（建築面積比を基に算定） - 物件2建物 物件1土地の一部(約164.89㎡)：1－イ＜法定地上権＞ - 目的外建物① 物件1土地の一部(約190.31㎡)：1－ロ＜法定地上権＞
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(3) (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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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、土壤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（土壤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。

特 記 事 項	(1) 目的外建物について(別添「土地建物位置関係図」御参照) 物件2建物が存する一棟の建物内に、下記の未登記の専有部分の目的外建物①が存する。 【目的外建物①】 種類：店舗・居宅、構造：木造瓦葺2階建、 床面積：1階約110㎡・2階約54㎡、築年：昭和38年建築 ※以上の事項については、現場の状況や家屋公課証明書の記載内容等から判断した。 ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし ○市場性減価について 本件は、目的外建物があることで敷地の利用効率に劣ること、買受後目的外建物の所有者と土地の利用にあたって話し合いが必要になること等の理由により、市場参加者が限定される可能性が生じる。よって、このリスク減価を▲30%とし、物件1土地の市場性修正を0.70とした。 (2) 上水道について(坂東市上下水道部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については本土地の接面道路沿いに150[㍑]DIP管が布設されており、この本管から本土地へ給水引込管を引き込み(管径不明)、現在13[㍑]で加入しているとの事である。 なお、古井戸が存するが、使用できるかどうかは不明である。 (3) 下水道について(坂東市上下水道部下水道課調べ) 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、本土地の接面道路沿いに250[㍑]の本管が布設され、本土地からは150[㍑]で取り出しを行えるとの事である。 (4) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を視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。 (5) 工作物について 木製炊事場が1個存する。 (6) ハザードマップについて 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おり、浸水深は0.5～3.0m(1階天井部分まで浸水)となっている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件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) 昭和60年 6月24日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 満了 ※登記以外の増築部分があるが、詳細が不明であるため、本件では新築年に含めるものと判断した。
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗りシン吹付 等 内壁 ビニールクロス貼、ジュラク壁 等 天井 ビニールクロス貼、敷目板張 等 床 畳、フローリング 等 設備 電気・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 特になし
床面積（現況）	1階約95.31㎡、2階約53.31㎡、延べ約148.62㎡＜現況＞ 登記以外の増築あり(別添「建物間取図(略図)」の通り)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り)
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	要修理箇所が見られ、保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) ・ 建築確認(昭和59年7月13日付・岩第135号) → 専用住宅の改築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、内壁クロスの剥離、床の損傷及び雨漏り跡が確認されたが、このほか特に目立った損傷等は見られなかった。 よって、これらの損傷等については、観察減価にて考慮した。 また、雨漏り及びシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。 (4) 敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物について 本建物は敷地権である旨の登記がされていない区分所有建物であるが、本建物登記によると「一棟の建物の表示」は下記のとおりとなっている。 【一棟の建物の表示】 所在：坂東市岩井字西横町東側4654番地3、 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階209.24㎡・2階93.83㎡ なお、これらの専有部分については、物件2建物のほか未登記の目的外建物①がある。 ○市場性減価について 本建物は、通常の区分所有建物と異なって、区分所有建物である専有部分と敷地利用権が存する土地部分を分離して処分することができるが、その結果土地と建物部分で権利関係が複雑になり、不動産の流通性が悪くなる可能性がある。 また、目的外建物①については未登記の専有部分であるため、物件2建物を利用するに当たって一棟の建物の補修工事のほか建替等が制限される可能性もある。 なお、区分の登記の対象となる部分は、区分建物としての要件である構造上の独立性と利用上の独立性を満たしていなければならない。本建物については、西側の目的外建物①(未登記の専有部分)と内壁等で遮蔽されておらず、1階の廊下で相互に行き来ができる構造になっており、構造上の独立性に欠ける。また、物件2建物については、居宅でありながら台所が存在しておらず、利用上の独立性に欠ける面は否めない。 よって、目的外建物①については区分の登記をする前提として内部隔壁を設ける工事を行うこと、並びに物件2建物に台所を設ける等の工事を施す必要があると判断される。 以上のとおり、現況売却に伴う問題(不完全な不動産)から市場参加者が限定される可能性があるため、そのリスク減価を▲30%とし、物件2建物の市場性修正を0.70とした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	29,600	0.90	約164.89	0.60	2,640,000
1-ロ	29,600	0.90	約190.31	0.60	3,040,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 坂東5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/131.3 = 29,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：格差なし。

◇地域格差：街路条件+3.0(道路幅員) 環境条件+25.0(繁華性等) 行政条件+2.0(容積率)

イ 個別格差：＜物件1-イ・ロー一体地として＞ 間口・奥行の関係▲5 地形減価▲5

ウ 地積：評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか物件2建物及び目的外建物①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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	166,000	約148.62	0.03	740,000

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：登記面積に増築部分につき評価人概測数量を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数41年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率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%)×(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40%)＝0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1-イ	2,640,000	0.55	法定地上権	1,450,000
1-ロ	3,040,000	0.55	法定地上権	1,670,000

イ 土地利用権等割合：＜物件1-イ・ロ＞ 法定地上権 0.55

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1-イ	2,640,000	-1,450,000		0.70	0.70	580,000
1-ロ	3,040,000	-1,670,000		0.70	0.70	670,000
2	740,000	+1,450,000		0.70	0.70	1,070,000
一括価格（合計）						2,320,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：（物件1-イ・ロ）目的外建物が存する物件▲30、
（物件2）分離型区分建物リスク▲30

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 坂東5-1

所 在：茨城県坂東市岩井字新町東側4448番1

地 目：宅 地

価 格：38,800円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「守谷」駅の北西方約17km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：319㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南西側16.0m国道(中間画地)

用途指定等：市街化区域 商業地域(建ぺい率80%，容積率400%)

地域の概要：各種小売店舗等が並ぶ市中心部の商業地域

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. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図

mapple



縮尺 1 / 10,000



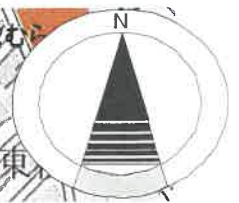
1 : 10,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-057号

地図上の1センチは 約 100メートル

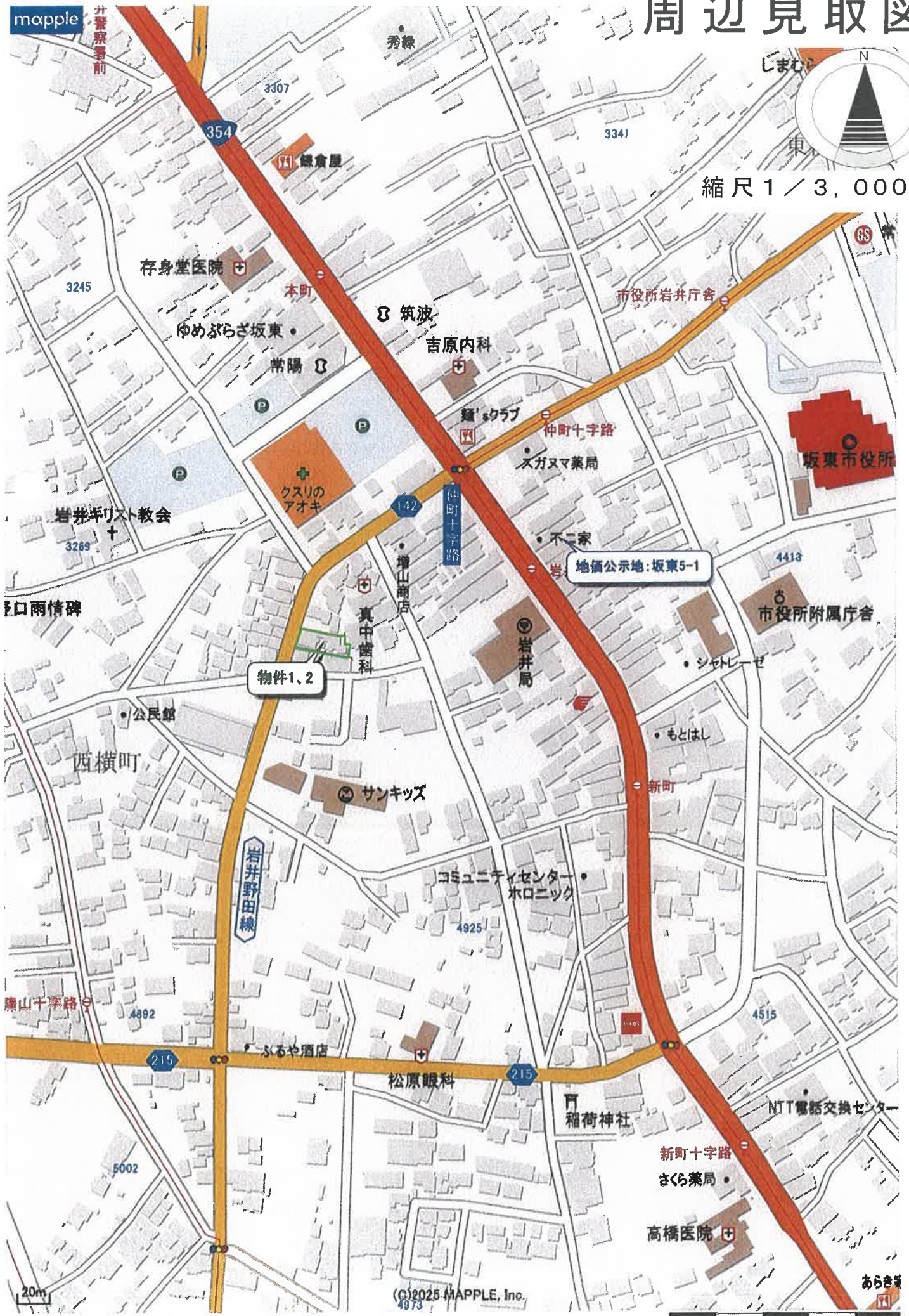
周辺見取図

mapple

井警察署前



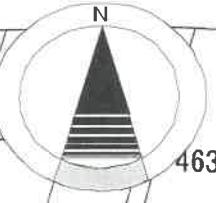
縮尺 1 / 3,000



1 : 3,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-057号

地図上の1センチは約30メートル

63-2	ハ	4678-4	ホ	4648-2	ト	4658-1	リ	4659-4	ル	4706-15
63-3	ニ	4647-3	ヘ	4650-7	チ	4658-4	<u>ヲ</u>	<u>4699-3</u>	ヲ	4706-14



縮尺 1 / 600

地番区

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：昭和60年10月16日

609145

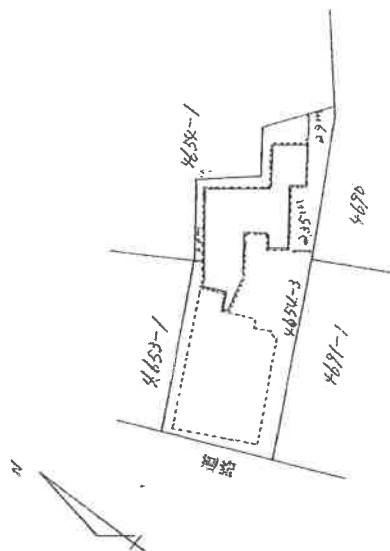
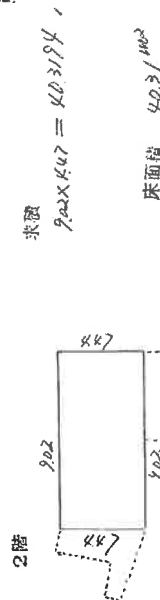
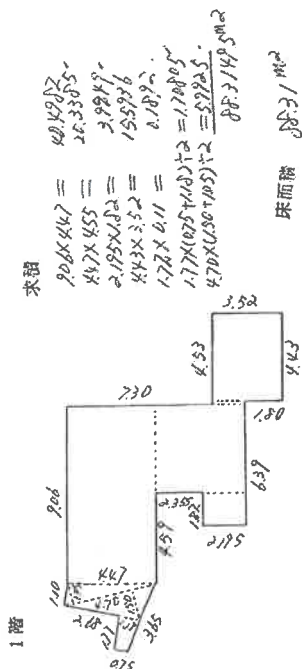
各階平面図

建物図面

家屋番号 第 654 番

建物の所在 茨城県若井市大字岩井西横町4654番3

坂東市



製作者

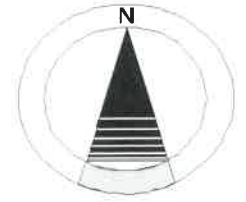
月13日作製

縮尺 1/250

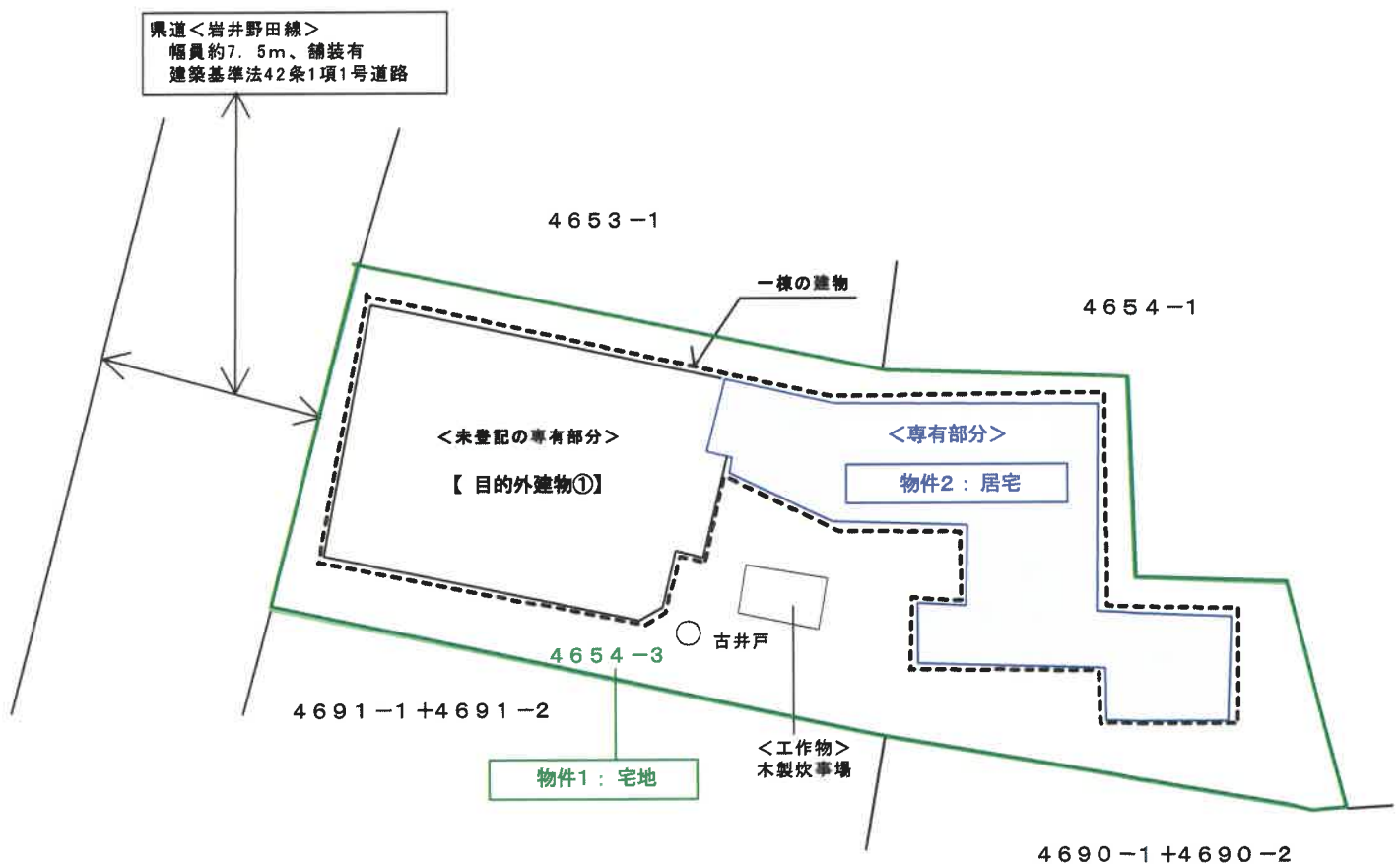
申請人

縮尺 1/500

【目的外建物①<未登記の専有部分>】
種類: 店舗・居宅、
構造: 木造瓦葺2階建、
床面積: 1階約110㎡、2階約54㎡
<固定資産税課税証明資料を基に評価人判定>



縮尺 1 / 250



< 物件 1・2 >

物件 2: 居宅

建物間取図 (略 図)

令和 7 年 (又) 第 3 4 号

(専有部分の建物の表示)

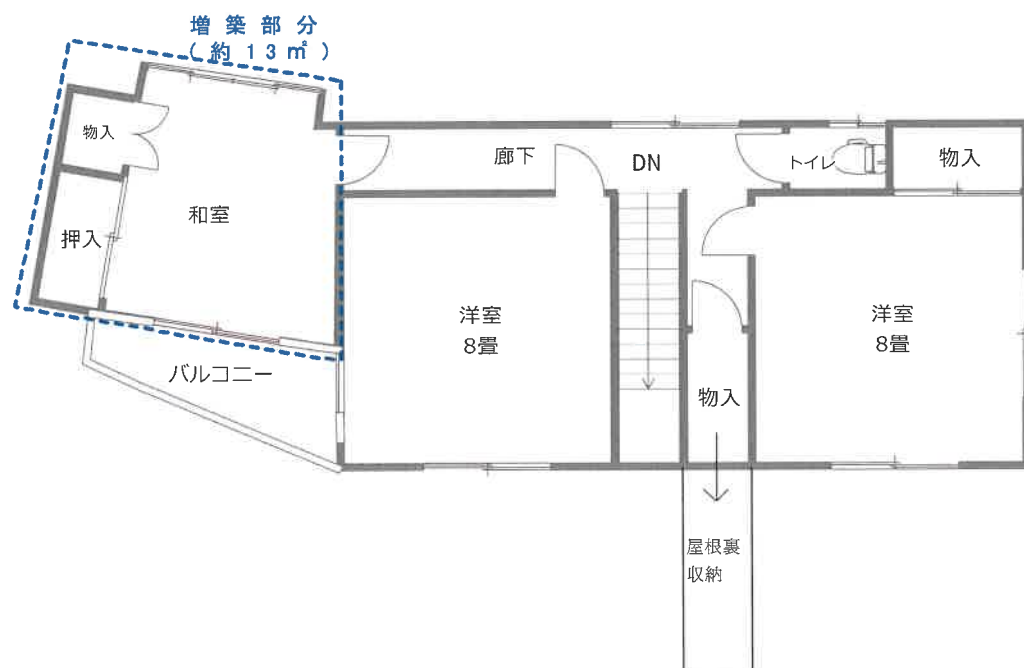
家屋番号 岩井 4 6 5 4 番 3

種 類 居 宅

構 造 木 造 瓦 葺 2 階 建



縮 尺 1 / 1 0 0



※ 図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。