

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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 7 年 9 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 9 日 午後 1 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
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 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 7 年 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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）
1～3	4,070,000 3,256,000	一括	814,000	100,314	0
1	1,670,000				
2	1,050,000				
3	1,350,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 |
| | 地 番 | 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 . 9 6 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1
稲敷市伊崎字伊崎 8 4 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7 . 0 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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】

B(フルネーム不明)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。

【物件番号3】

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3】

本件建物は物件1及び売却対象外の土地(地番847番)に跨って存在する。

なお、売却対象外の土地につき敷地利用権はない。

《 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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、閲覧場では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 | 稲敷市伊崎字南下耕地 |
| | 地 番 | 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 9 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 . 9 6 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1
稲敷市伊崎字伊崎 8 4 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7 . 0 1 平方メートル |



令和7年（ヌ）第8号
令和7年4月10日受理
令和7年5月29日提出
（評価人 鈴木信也）

現況調査報告書

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部

執行官 加藤 宏 紀

（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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 稲敷市伊崎字南下耕地
3番1
宅地
789.45平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 稲敷市伊崎字南下耕地3番地1
3番1
居宅
鉄骨・木造瓦葺2階建
1階 4.96平方メートル
2階 69.56平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 稲敷市伊崎字南下耕地3番地1
稲敷市伊崎字伊崎847番地
3番1の2
居宅
木造瓦葺平家建
117.01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) ☐ 雑種地(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物件2, 3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	現況調査時においてプレハブ(動産)があった。		
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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(B) ☒ 上記の者が本建物を 居宅 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)

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） ☐ 雑種地（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物件2，3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	現況調査時においてプレハブ（動産）があった。	
建物	物件 3	
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (債務者))の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年9月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和6年9月ころ
	期間	令和6年9月ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金円(毎限り 分支払)	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件 3 関係)		
所 在	茨城県稲敷市伊崎字伊崎	
地 番	847番	
地 目	☒ 宅地(現況) ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	408平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部約76.50平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(C)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人(☒ A(建物所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期	令和4年11月ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 ころ
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(5枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件3には私が家族で住んでいます。 2 物件2は昨年9月頃からBに貸しています。 3 Bのフルネームは分かりません。 4 Bは難民申請をしており、住居が見付かるまでとの約束で無償で住まわせています。 5 物件3は一部の瓦が落ちているため、雨漏りしています。 6 物件2も雨漏りしています。 7 物件3が地番847番の土地に跨っているとのことですが、私が本物件を購入した際にはそのような話は無く、物件3は物件1土地にあるとのことでした。 8 地番847番の土地所有者に地代を支払っているわけではありませんし、地番847番の土地所有者の所在も知りません。 9 地番847番の土地所有者から何かを言われたこともありません。 10 本件土地にあるプレハブは知人が一時的に置いている物です。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 物件2及び3の1階部分の壁は一部取り壊されていたほか、物件2、3共に雨漏りしているとのことだった。
- 3 物件3の底地（地番847番の土地）所有者の所在は明らかにならなかった。
- 4 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至4枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

(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4月11日(金)	当 庁	■稲敷市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年5月2日(金)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和7年5月19日(月) 10:10-10:55	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者から聴取 ■評価人同行
令和7年5月19日(月) 13:15-13:20	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■本件土地の登記事項証明書を取得
令和7年5月21日(水) 16:30-16:35	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■目的外土地の登記事項証明書を取得
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

(8枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ヌ)8号

写真撮影位置・方向

850

851

852

現況幅員約7m市道(新)2級12号線
舗装あり・建基法42条1項道路

849

公衆用道路 5561㎡
新利根側土地改良区所有

プレハブ
(動産)

プレハブ
(動産)

仮設トイレ
(動産)

目的外土地

847
田408㎡

幅員約5m法定外道路
舗装なし・非建基法道路

846

公衆用道路
98㎡
建設省所有



844

物件 3

838

物件 2

物件 1

3-1 ②
← ①

プレハブ
(動産)

⑨

現況幅員約3.5m市道(新)1351号線
舗装あり・※建基法42条1項道路
※全幅約4.8m

834

公衆用道路
1500㎡
建設省所有

845

建物間取図

物件番号

2

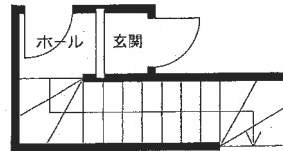
種類

居宅

1 階 平面 図

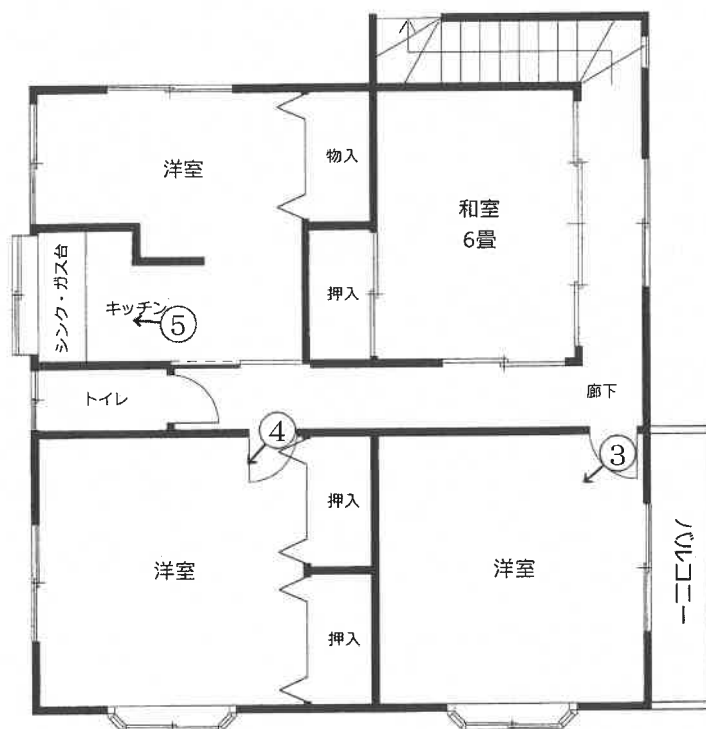
床面積： 4 . 9 6 m² (登記に同じ)

写真撮影位置・方向



2 階 平面 図

床面積： 6 9 . 5 6 m² (登記に同じ)



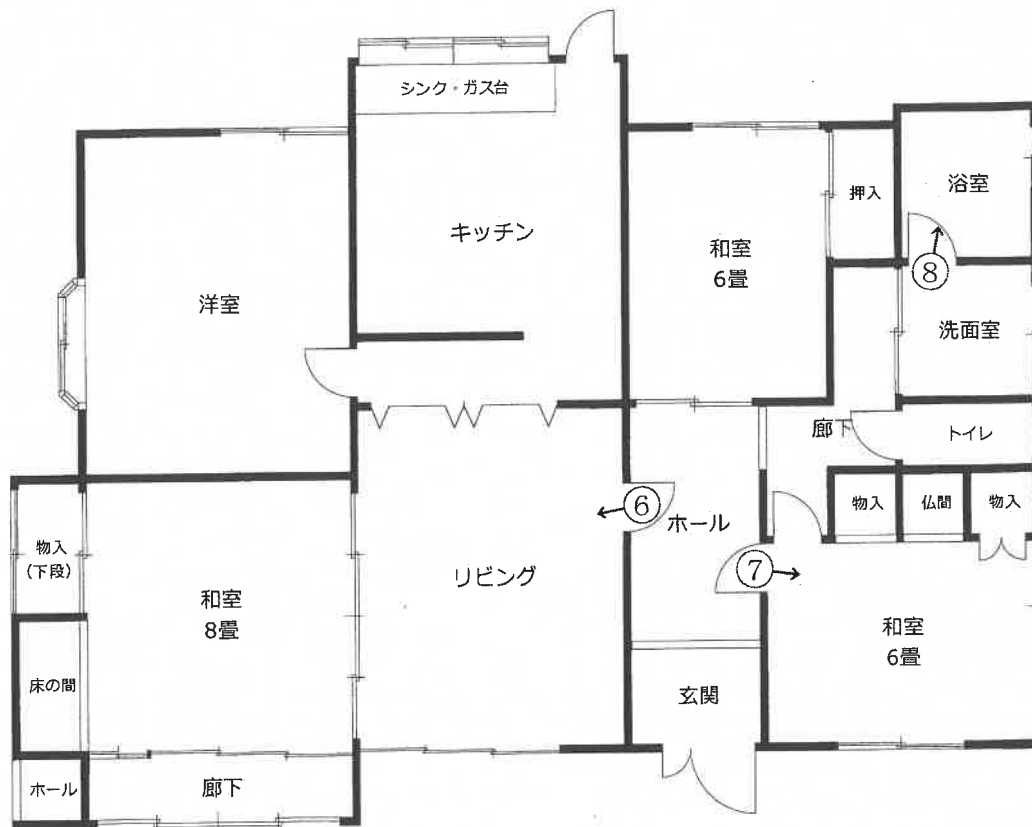
←○ 写真撮影位置・方向

建物間取図

物件番号	3
種類	居宅

1 階 平面図

床面積：117.01 m²（登記に同じ）



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号7



写真番号8



写真番号 9



令和 7年（ヌ）第 8号
令和 7年 4月10日 受 命
令和 7年 5月19日 現地調査
令和 7年 5月20日 評 価
令和 7年 5月21日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鈴木 信也

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3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、物件3の内訳価格は当該土地利用権等及び目的外土地の土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋 種 構 床 面 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家屋 種 構 床 面 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	

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、目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の南東方・道路距離約16km 「柴崎」停留所の南東方・約5km (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	水田の広がるなかに、農家住宅等が散在する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 なし 60% 200% なし なし なし なし
画 地 条 件	・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	北西：幅員約9.0m舗装市道(建基法第42条第1項)※現況約7.0m 西：幅員約4.8m舗装市道(建基法第42条第1項)※現況約3.5m 東：幅員約5.0m未舗装法定外道路(非建築基準法道路) 系統と連続性は普通程度	
土地の利用状況等	①物件1の一部(397.09㎡) 土地所有者が物件2居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※物件2の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ②物件1の一部(392.36㎡)及び目的外土地(約76.50㎡) 土地所有者が物件3居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※物件3の法定地上権の成立を考慮して評価する。目的外土地については敷地占有利益を考慮した。 【目的外土地】 所 在 地 番：稲敷市伊崎字伊崎847番の一部 地 目：田※農地法の許可は確認出来ない。現況宅地。 地 積：408㎡のうち76.50㎡ 所 有 者：第三者 占 有 権 原：無権限 ※進入口を供用している建物配置状況にあるため、建築面積比等によって各建物の敷地範囲数量を算定した。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が敷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。
特記事項	①公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。 ②本件所有者への聴取では、物件3建物は物件1土地にあると認識しており、地番847番の土地に跨がっているとの認識はなかった。そのため地番847番の土地所有者に地代は払っておらず、地番847番の土地所有者の所在も知らないとのことであった。 ③本件土地にあるプレハブ（動産）は知人が一時的に置いているとのことであった。 ④国土交通省の重ねるハザードマップによると、想定浸水深は0.5m～3.0mであり水害リスクに注意を要する。 ⑤開発許可及び旧既存宅地の確認を受けた履歴は確認出来なかった。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 7年 2月 8日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス貼・板張・塗壁等 天井 ビニールクロス貼・板張等 床 フローリング・畳等 設備 給排水衛生工事・電気工事 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附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である。 その他 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の通り。
特記事項	①建築確認申請（平成6年8月9日・竜特第735号※改築）はあるが、検査済の記録がない。 ※線引日（平成6年3月10日）前の建物を改築 ②所有者によると雨漏り及び躯体鉄骨の露出部分から雨水の浸入があるとの事であった（観察減価で考慮）。 ③1階部分の壁の一部が取り壊されている（観察減価で考慮）。 ④対策を要する飛散性（露出吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡は見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 3年 6月20日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 瓦葺 外壁 タイル張 内壁 ビニールクロス貼・板張・塗壁等 天井 ビニールクロス貼・板張等 床 フローリング・畳等 設備 給排水衛生工事・電気工事 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附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である。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用途に使用している。
特記事項	①建築確認申請の記録がない。 ②所有者によると瓦が破損し雨漏りがあるとの事。また壁の一部が取り壊されている(観察減価で考慮)。 ③線引日(平成6年3月10日)以前の建築物である。 ④対策を要する飛散性(露出吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡は見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ）

目的土地及び目的外土地を一体とした場合の建付地価格を次のとおり求めた。

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	5,700	1.02	397.09	0.80	1,850,000
1-ロ	5,700	1.02	392.36	0.80	1,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,310\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 5,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1及び目的外土地を一体として評価 三方路+5 形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1-イ 0.80 物件1-ロ 0.80

② 建物価格（物件2, 3）

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	297,000	74.52	0.04	890,000

ア 再調達原価：297,000円/㎡

イ 現況延床面積：74.52㎡

ウ 現 価 率

経過年数30年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価30%)＝0.04

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	280,000	117.01	0.04	1,310,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積: 117.01㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年，経済的全耐用年数34年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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年／経済的全耐用年数34年)}×(1－
観察減価30%)≒0.04

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	1,850,000	0.35	法定地上権	650,000
1-ロ	1,820,000	0.35	法定地上権	640,000

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	5,700	1.02	76.50	0.80	敷地占有利益 0.10	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,310\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/110.0 = 5,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.50%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1及び目的外土地を一体として評価 三方路+5 形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価： 符号1 0.80

② 内訳価格及び一括価格

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, カ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	1,850,000	-650,000		1.00	0.70	840,000
1-ロ	1,820,000	-640,000		1.00	0.70	830,000
2	890,000	+650,000		0.97	0.70	1,050,000
3	1,310,000	+680,000		0.97	0.70	1,350,000

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, カ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
一括価格 (合計)						4,070,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 第5頁特記事項①及び第6頁特記事項①を考慮した。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 稲敷(県)-5

所 在：稲敷市寺内字宿844番
地 目：宅 地
価 格：6,310円／㎡（対前年変動率 -0.50%）
位 置：竜ヶ崎、15km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：1,116㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西8m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

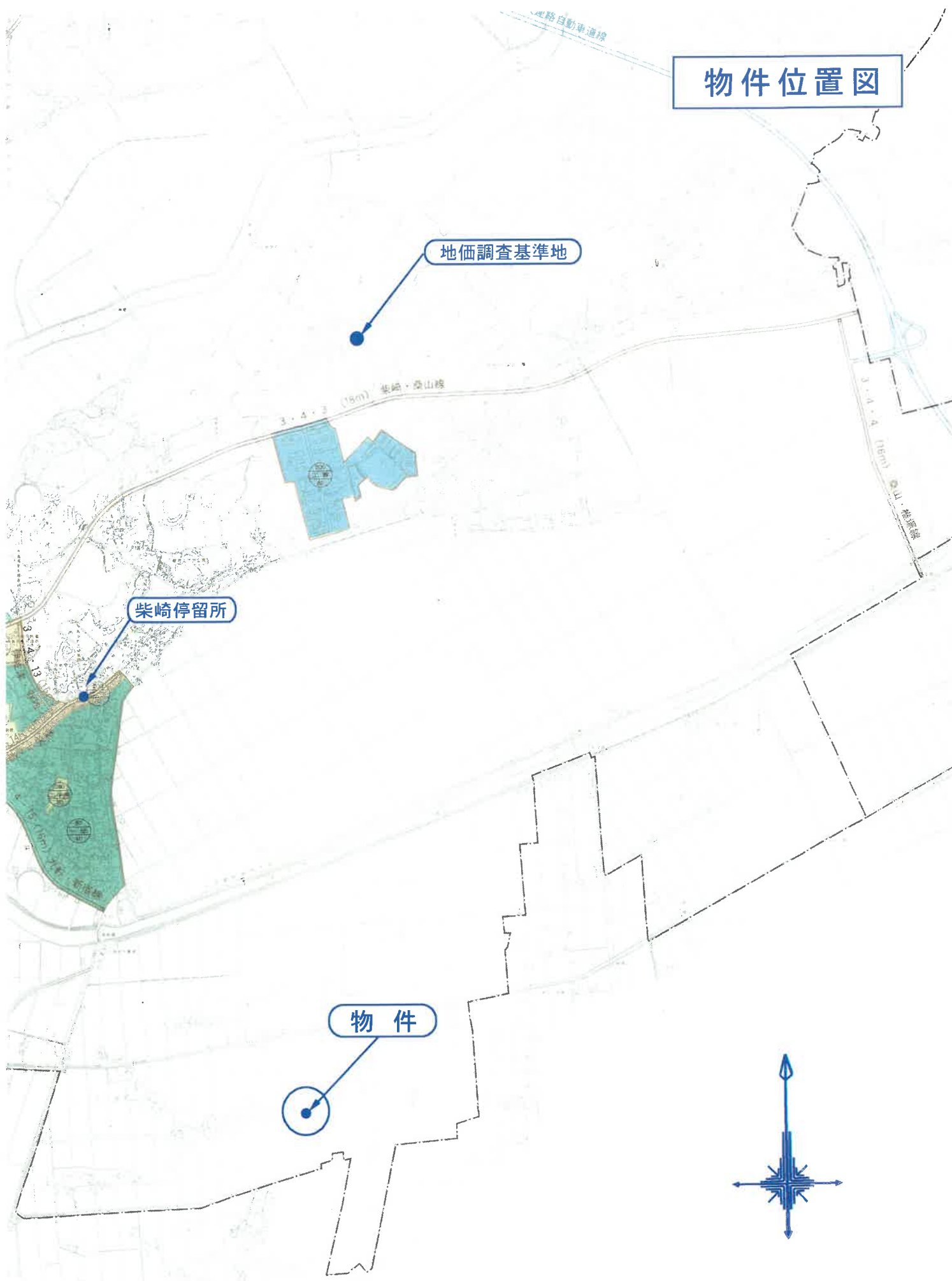
第7 附属資料

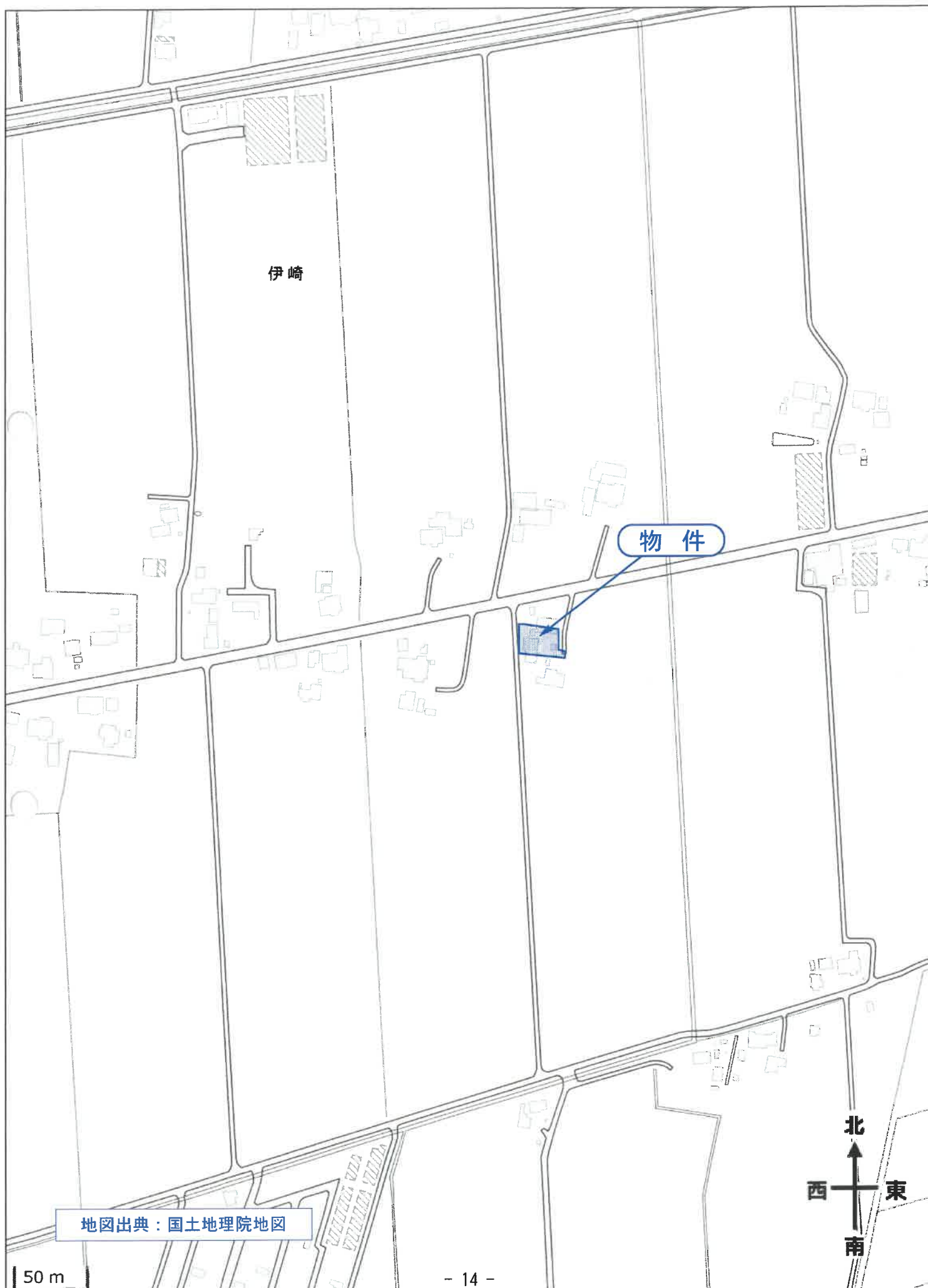
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 |
| | 地 番 | 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 9. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4. 9 6 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷市伊崎字南下耕地 3 番地 1
稲敷市伊崎字伊崎 8 4 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 0 1 平方メートル |





公 図 写

-12133.266

372-1

376-3

376-1

①

①

物件 1

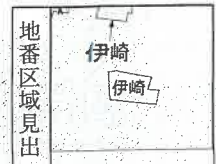
3-1

地区外

①

+43116.434 (座標値種別：図上測定)

(注) 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。



A 伊崎

A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	稲敷市伊崎字南下耕地				地番	3番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年3月			備付年月日(原図)	平成1年11月2日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月7日
水戸地方務局龍ヶ崎支局

登記官

地図整理番号：M10462

(1/1)

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年2月17日

整理番号 100492

各階平面図

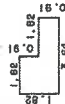
家屋番号 3番1

建物図面

建物の所在 租敷郡新利根村伊崎字南下耕地3番地1

租敷市

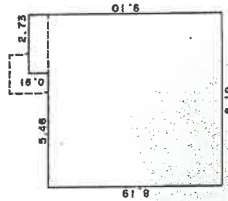
1 階



求積表

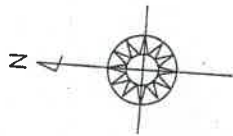
1.82 X 1.82	=	3.3124
0.91 X 1.82	=	1.6562
合計		4.9686
床面積		4.96 m ²

2 階



求積表

8.19 X 5.46	=	44.7174
9.10 X 2.73	=	24.8430
合計		69.5604
床面積		69.56 m ²



作製者

土地

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(被相続人地家屋調査士会印)

H7.2.17

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月7日 水戸地方裁判所簡易部 伊崎支局

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年8月24日

整理番号 100493

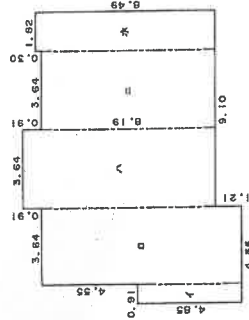
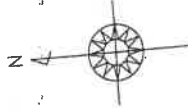
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 3番1の2

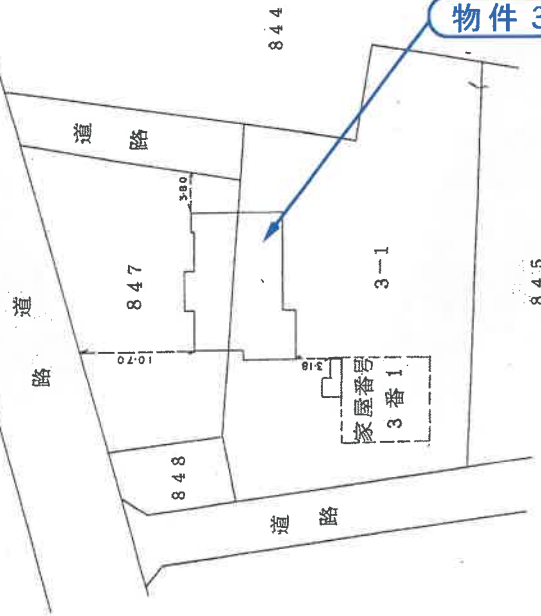
建物の所在 稲敷郡新利根町伊崎字南下耕地3番地1
字伊崎847番地

稲敷市



求積表

1	4.85	X	0.91	=	4.4135
2	9.40	X	3.64	=	34.2160
3	9.10	X	3.64	=	33.1240
4	8.19	X	3.64	=	29.8116
5	8.49	X	1.82	=	15.4518
合計					117.0169
床面積					117.01 m²



物件3

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H10.8.24

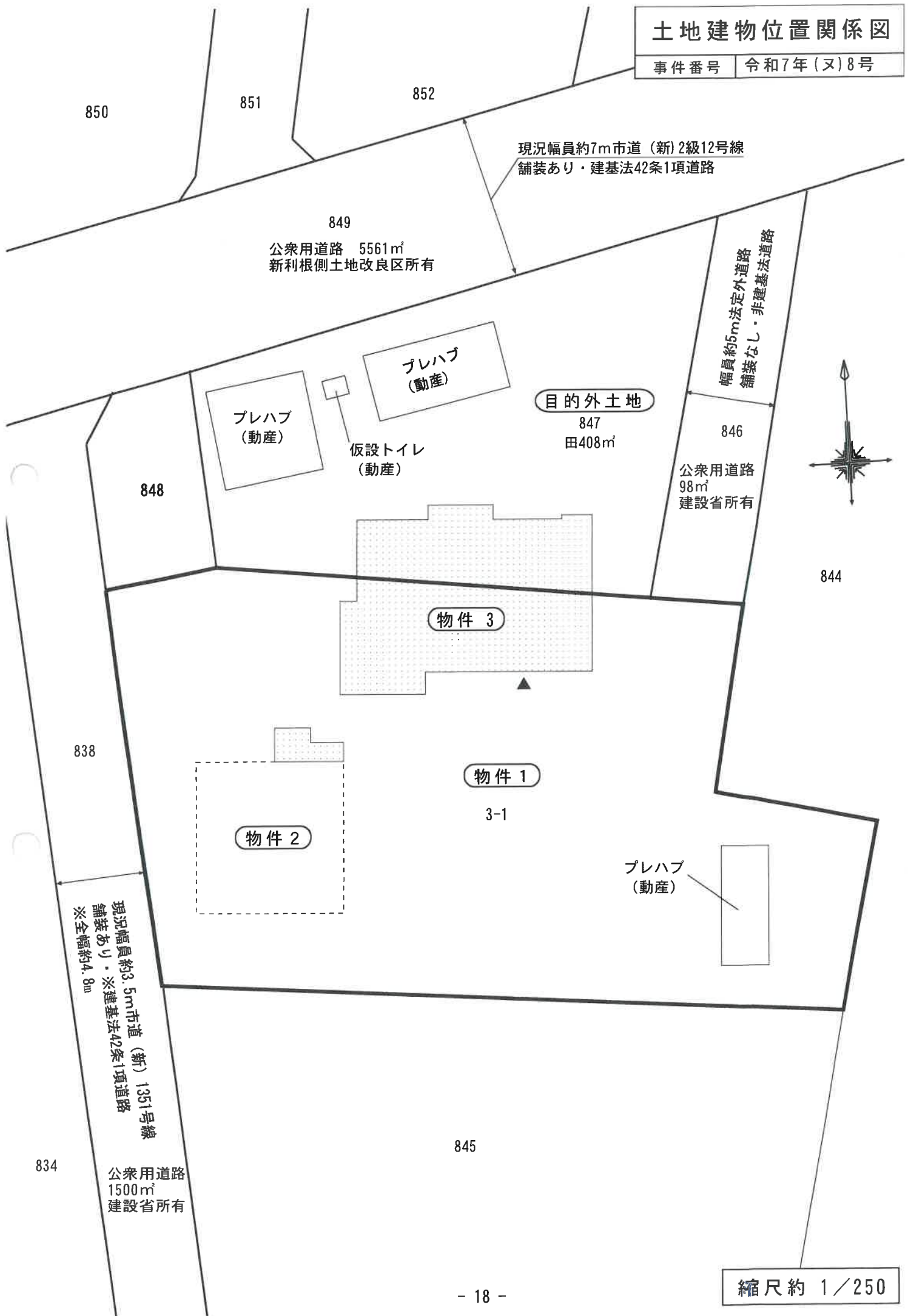
地図整理番号：M10464

A3をA4に縮小

登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ヌ)8号



建物間取図

物件番号

2

種

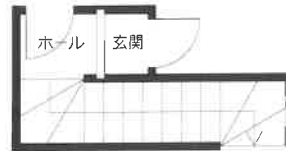
類

居

宅

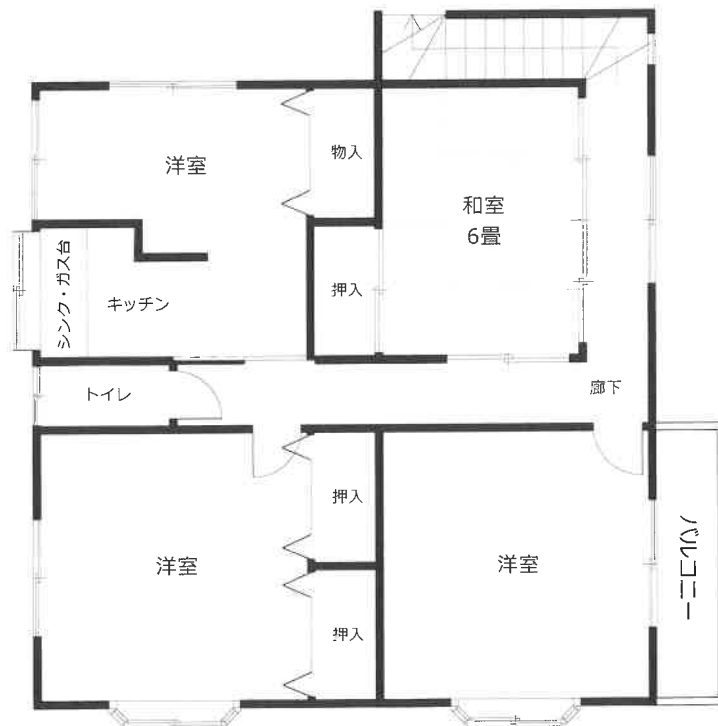
1 階 平 面 図

床面積： 4 . 9 6 m²（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積： 6 9 . 5 6 m²（登記に同じ）



建物間取図

物件番号

3

種

類

居 宅

1 階 平 面 図

床面積： 117.01 m²（登記に同じ）

