

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月14日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28日 午後 5時00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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6年 4月10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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,090,000 872,000	一括	218,000	32,512	0
1	770,000				
2	320,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 銚田市鳥栖字中宿 |
| | 地 番 | 1953番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 775.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 |
| | 家屋 番号 | 1953番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 97.99平方メートル |



物件明細書

令和 6年 2月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平野 ゆみ

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】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物①(種類 居宅、構造 木造スレート葺2階建、床面積 1階約33.05平方メートル 2階約33.05平方メートル)、未登記建物②(種類 物置、構造 木造瓦葺平家建、床面積 約23.20平方メートル)、未登記建物③(種類 物置、構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積 約19.87平方メートル)及び未登記建物④(種類 便所、構造 木造瓦葺平家建、床面積 約2.52平方メートル)のために法定地上権が成立する。

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

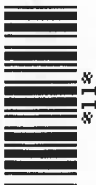
なし

《 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 | 銚田市鳥栖字中宿 |
| | 地 番 | 1953番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 775.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 |
| | 家屋 番号 | 1953番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 97.99平方メートル |



令和 5年(又)第 58号

令和 5年10月18日受理

令和 5年11月30日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 | 銚田市鳥栖字中宿 |
| | 地 番 | 1953番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 775.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 |
| | 家屋 番号 | 1953番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 97.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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)
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(目的外建物を含む。)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	1 北西部の角付近で、隣地から動産(換気用パイプ)が越境している可能性がある。
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:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある 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	1 経年劣化が全体において、非常に進行している。保守も不全である。 2 東日本大震災と経年劣化の競合もある。 3 多量の家財類が堆積している部屋が複数ある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	銚田市鳥栖字中宿 1953番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造スレート葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約33.05㎡ 2階 約33.05㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和50年ころ (固定資産税資料から転記) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 後掲の土地建物位置関係図において「目的外建物①」と表記されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 老朽化が進行している。(後掲の写真を参照してください。)	
2	所 在	銚田市鳥栖字中宿 1953番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約23.20㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 後掲の土地建物位置関係図において「目的外建物②」と表記されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 老朽化が進行している。(後掲の写真を参照してください。)	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所在	銚田市鳥栖字中宿 1953番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約19.87㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 後掲の土地建物位置関係図において「目的外建物③」と表記されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 老朽化が進行している。(後掲の写真を参照してください。)
4	所在	銚田市鳥栖字中宿 1953番地1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 便所
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約2.52㎡
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 後掲の土地建物位置関係図において「目的外建物④」と表記されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 老朽化が進行している。(後掲の写真を参照してください。)

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者・所有者)	<p>1 本建物（物件2）には私が住んでいます。私は足が不自由で、歩けないため、介護が必要な状態です。本土地（物件1）上の建物や動産類は、今ではすべて私の所有です。</p> <p>2 本物件に関し境界線を巡る紛争、土壌汚染、地盤、埋設物の異常や事件および事故の発生はありません。</p> <p>3 設備等を含め、第三者の所有物は本物件には設置されていません。 (令和5年10月20日、11月8日の面談による陳述要旨)</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 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。尚、本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況については、現地の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 物件2において、老朽化が相当進行している。床の軟化もあり、建替えや全面的なリフォームに抛らなければ改善できない可能性が高い。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。
 - (4) 債務者・所有者Aには身体の障害があり、歩行ができず介護が必要な状況にある。よって健康上、陳述の内容も限られた。また、仮に物件2の居住が売却時まで継続した場合には、引渡し執行は相当程度、難航するものと思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

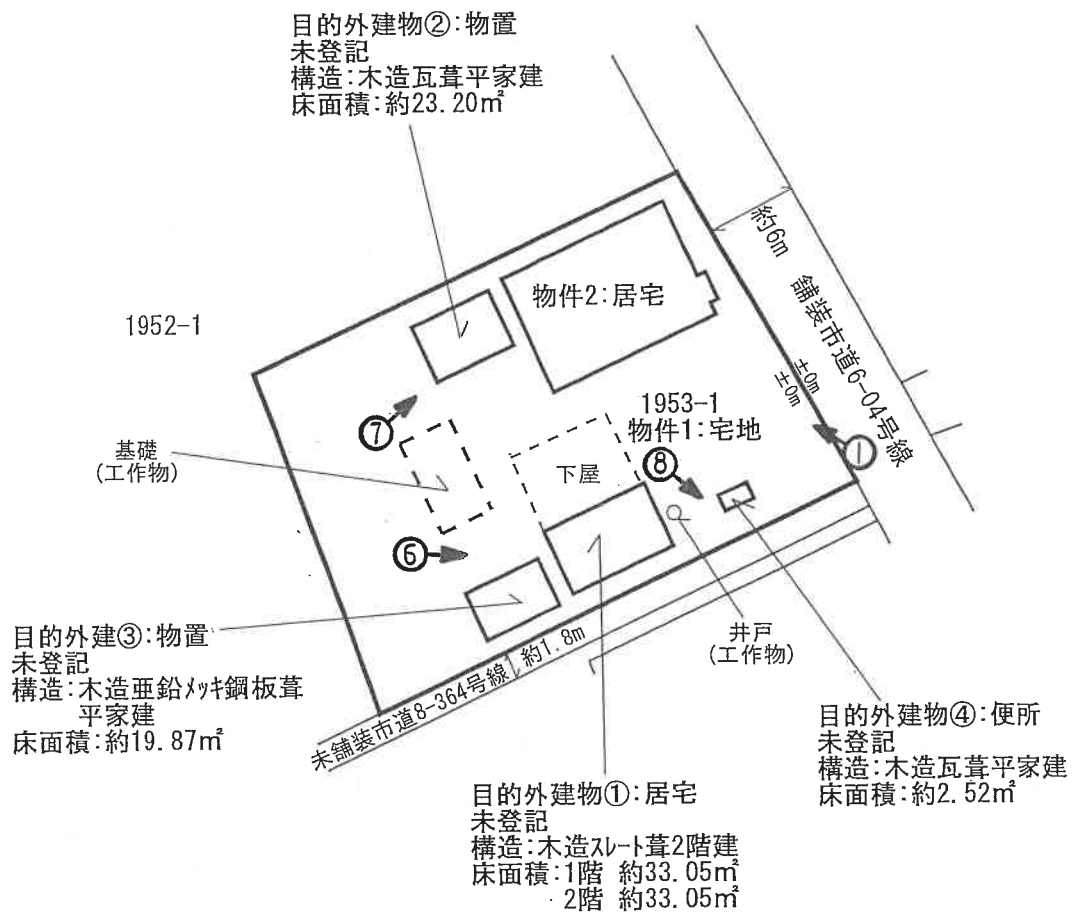
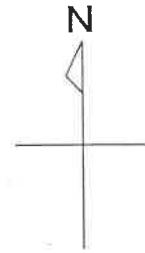
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月19日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和5年10月20日 15:30-15:55	物件所在地	■物件を訪問する。 ■在宅したAと面談し、陳述を取得する。 ■物件特定と占有確認を行う。
令和5年11月8日 13:50-14:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■物件内でAと面談し、陳述を取得する。 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
■ 令和5年11月 8日 目的物件の一部は施錠されている可能性や、その場合に所有者Aが要介護者であるため、他人の自力では解錠できない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。実際に、居宅(物件2)の各部屋の現況調査にAが立会うことができないことから、立会人Bを立ち会わせて、同物件内の現況調査を実施した。		
□ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていた。立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。調査後、立入り時と同様の状況に復して退去した。		
□ 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)

土地建物位置関係図

令和5年(又)第58号
銚田市鳥栖

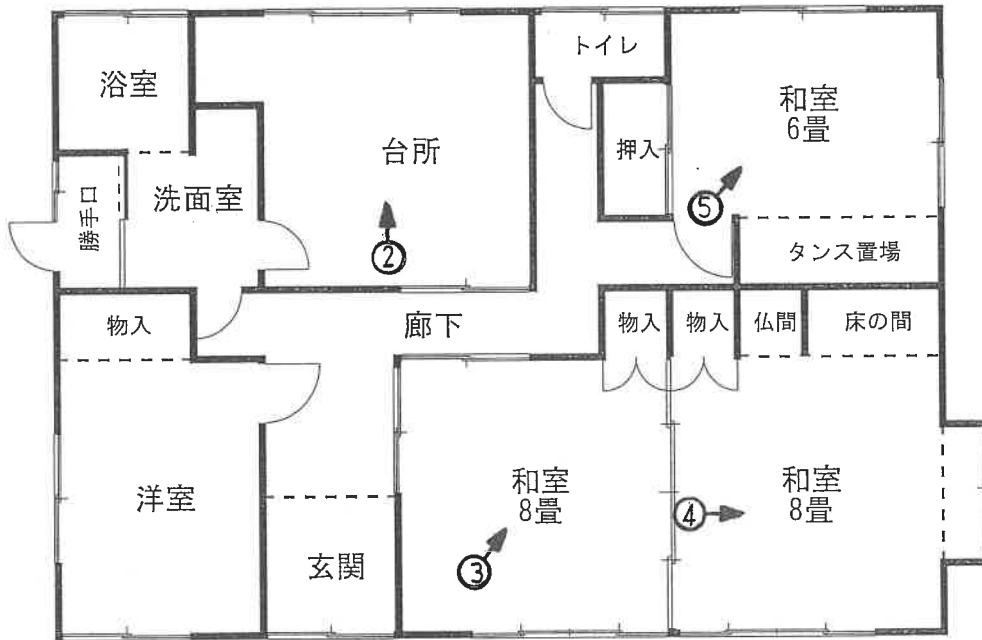


←○写真撮影位置方向

縮尺:約1/500

建物間取略図

物件2:居宅
木造瓦葺平家建



床面積:97.99㎡(登記簿)

←○写真撮影位置方向

縮尺:1/100

(9 枚 目)



No. 1



No. 2

(10 枚目)



No. 3



No. 4

(11 枚目)



No. 5



No. 6

(12 枚目)



No. 7



No. 8

(13 枚目)

令和 5年 (又) 第 58号
令和 5年10月18日 受 命
令和 5年11月 8日 現地調査
令和 6年 1月 5日 評 価
令和 6年 1月 5日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 090, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770, 000円
物件2 (建物)	金 320, 000円

- ① 一括価格は、物件1・同2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 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 地目 地積	銚田市鳥栖字中宿 1953番1 宅地 775.93m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	銚田市鳥栖字中宿1953番 地1 1953番1 居室 木造瓦葺平家建 97.99m ²	
特記事項			
本件土地には、本件建物のほか未登記の目的外建物①乃至④がある。			

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	物件1-a, 1-b 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「徳宿」駅の西方、道路距離約4.6km 「鳥栖」バス停留所の東方、道路距離約1km	
付近の状況	銚田市鳥栖地区内、農家住宅等が建ち並ぶ農家集落地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1-a, 1-b 地積 : 公簿775.93m ² 間口 : 約23.5m 奥行 : 約33m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北東側約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 南東側約1.8m未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)※ ※セットバックを要す。	
土地の利用状況等	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。 その他、未登記の目的外建物①乃至④(特記事項参照)がある。 井戸(工作物)、コンクリートブロック基礎(工作物)がある。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の一部約362.62m ² ※(1-aとする。法定地上権成立) 【未登記目的外建物①乃至④の敷地利用範囲】 物件1の一部約413.31m ² ※(1-bとする。法定地上権成立) ※敷地範囲については、各建物の延床面積割合で配分した。	
供給処理施設	上水道 : 前面道路に本管あり 都市ガス : なし 下水道 : なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	<p>【未登記目的外建物の概要】（現況調査報告書参照）</p> <p>○目的外建物① 所 在 : 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 家屋番号 : なし（未登記） 種 類 : 居宅 構 造 : 木造スレート葺2階建 床面積 : 1階約33.05㎡、2階約33.05㎡ 所有者 : 本件所有者 建築時期 : 昭和50年頃（固定資産税資料より） 建築者 : 不明</p> <p>○目的外建物② 所 在 : 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 家屋番号 : なし（未登記） 種 類 : 物置 構 造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約23.20㎡ 所有者 : 本件所有者 建築時期 : 不明 建築者 : 不明</p> <p>○目的外建物③ 所 在 : 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 家屋番号 : なし（未登記） 種 類 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約19.87㎡ 所有者 : 本件所有者 建築時期 : 不明 建築者 : 不明</p> <p>○目的外建物④ 所 在 : 銚田市鳥栖字中宿1953番地1 家屋番号 : なし（未登記） 種 類 : 便所 構 造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約2.52㎡ 所有者 : 本件所有者 建築時期 : 不明 建築者 : 不明</p> <p>・敷地北西部境界付近に隣接地（1952-1）上の建物設備（臭突）が本件土地内に突出している可能性がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和56年 8月 1日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 サイディングボード張、漆喰塗 内壁 新京壁、プリント合板張、タイル張等 天井 石膏ボード張、化粧合板敷目板張等 床 畳敷、フローリング張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	97.99㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。
特記事項	東日本大震災時の損傷と推定される内部仕上材の亀裂等が見られるほか、建具の損傷、床材の撓み、軒裏天井の剥がれ等の経年使用等による摩耗、劣化、汚損等が見られる。全体として老朽化が進んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-a, 1-b (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1-a	5,680	0.903	約362.62	0.60	1,116,000
1-b	5,680	0.903	約413.31	0.60	1,272,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 銚田-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,880\text{円}/\text{m}^2 \times 98.7/100 \times 100/100.0 \times 100/119.5 \approx 5,680\text{円}/\text{m}^2$

◇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 交通・接近条件+5.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：

物件1-a 規模▲5 セットバック減価▲5 物件1-b 規模▲5 セットバック減価▲5

ウ 地積：1-a, 1-bは概測数量、合計は登記記載の地積に一致。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	130,000	97.99	0.021	268,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約42年，経済的全耐用年数満了，

残価率3%とした定率法(0.030)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.030×(1-30%)=0.021

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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
1-a	1,116,000	0.35	法定地上権	391,000
1-b	1,272,000	0.35	法定地上権	445,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件1-b 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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-a	1,116,000	-391,000	/	0.70	0.70	360,000
1-b	1,272,000	-445,000	/	0.70	0.70	410,000
2	268,000	+391,000	1.00	0.70	0.70	320,000
一括価格 (合計)						1,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-a 0.70 物件1-b 0.70 物件2 0.70

取引の低調な集落内の老朽化の進んだ建物付きで、更に法定地上権付き目的外建物の存在等があり、有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 銚田-1

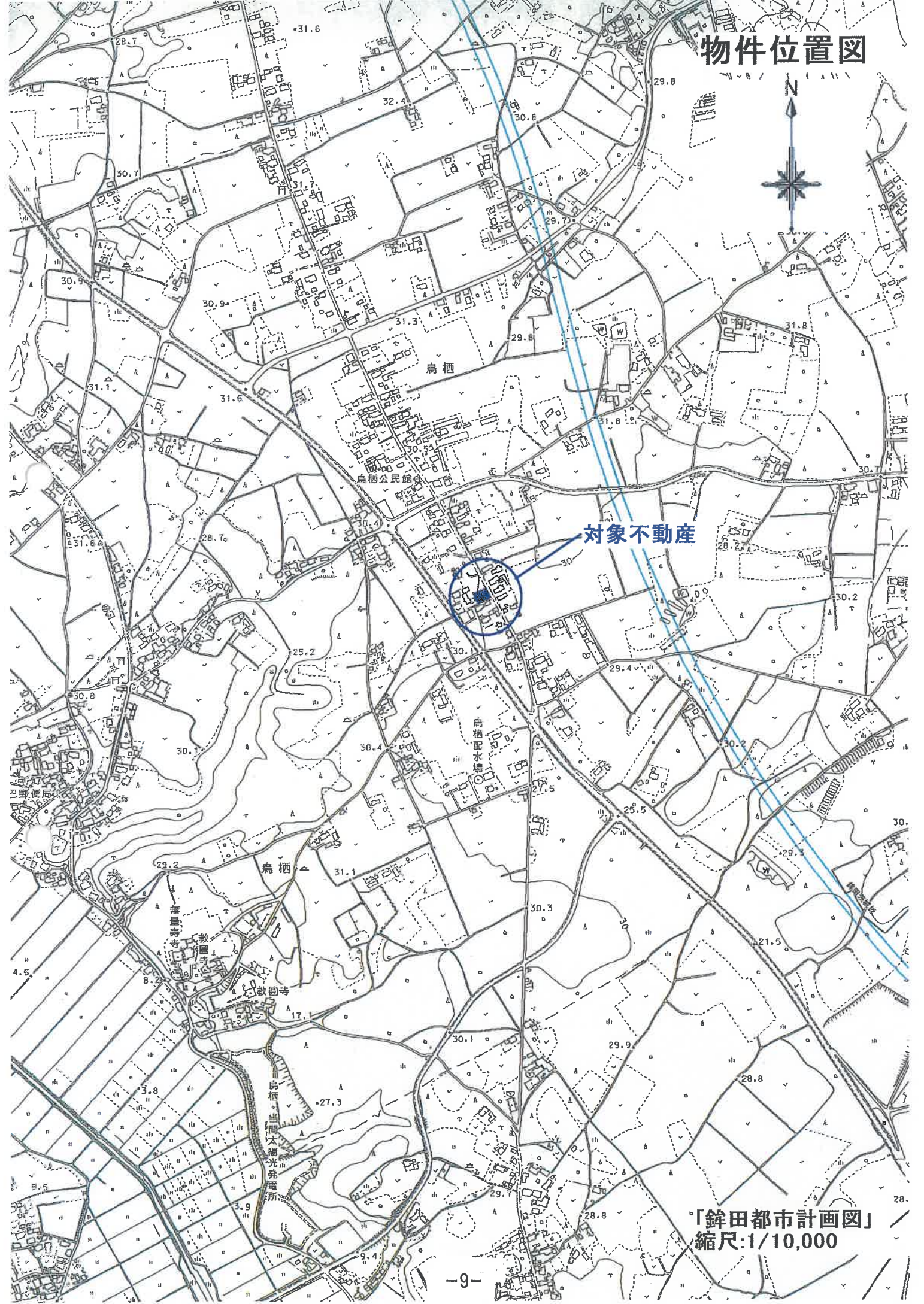
所 在：銚田市子生字葉秋上840番44
価 格：6,880円／m²（対前年変動率 -1.3%）
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「鹿島旭」駅2.7km（道路距離）
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：437m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西5m市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：住宅のほか周辺に農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

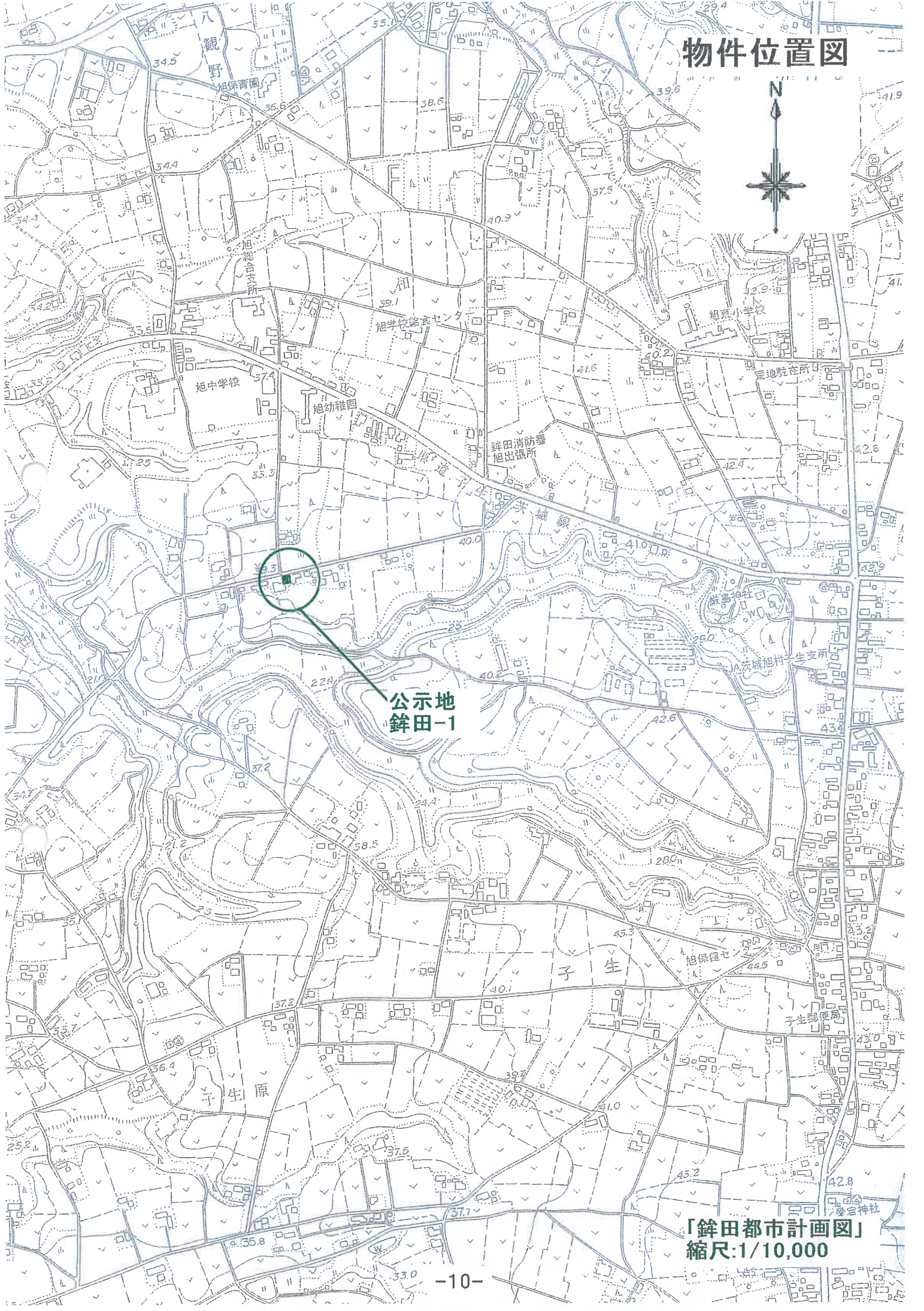
物件位置図



対象不動産

「銚田都市計画図」
縮尺:1/10,000

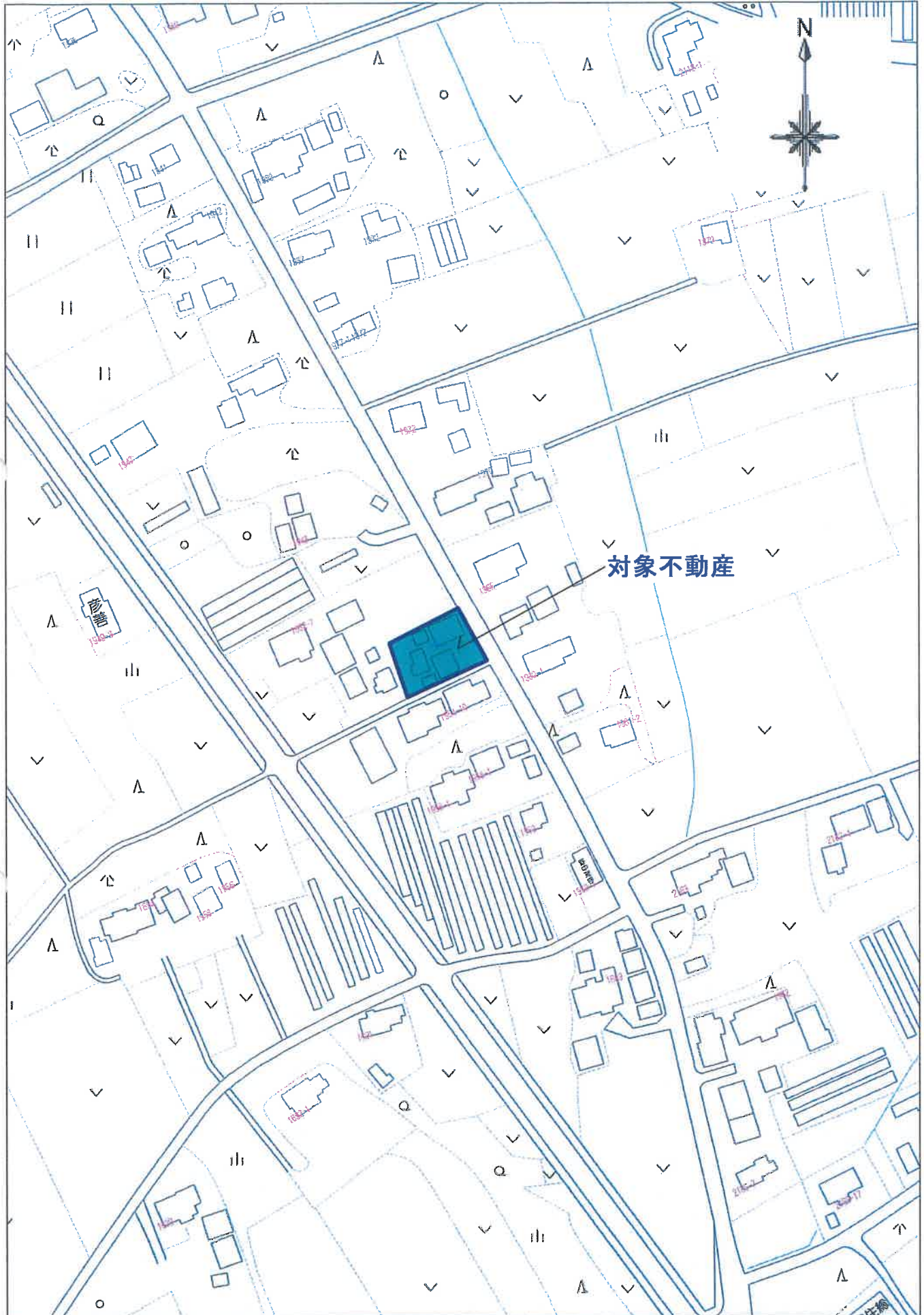
物件位置図



**公示地
鋒田-1**

「鋒田都市計画図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図



対象不動産

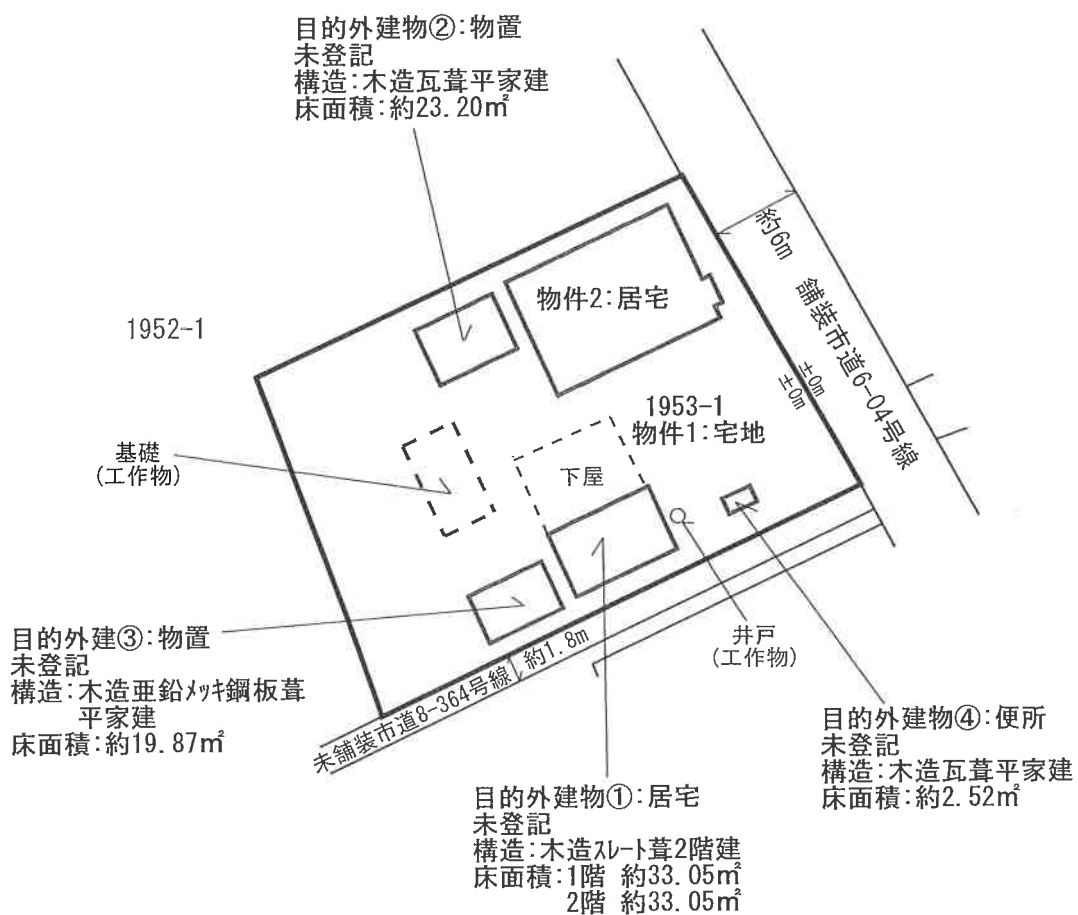
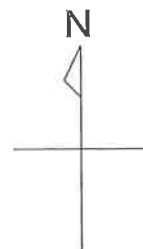
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和5年(又)第58号
鉾田市鳥栖



縮尺:約1/500

1954-4



(座標値種別：図上測定)

縮尺:1/500

ト地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivoueki2011.par)による修正がされています。

|地|

登記年月日：昭和56年8月7日

整理番号 512931

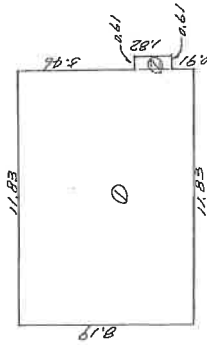
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1953-1

建物の所在 鹿島郡銚田町鳥栖字中宿 1953番地1

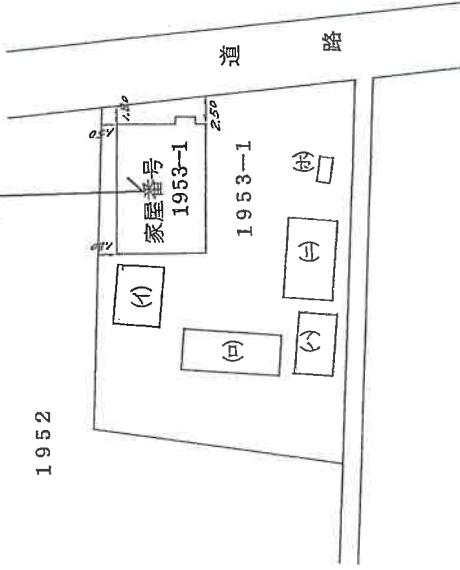
面積計算式



- ① $8,19 \times 11,83 = 96,8877 \text{ m}^2$
- ② $1,82 \times 0,61 = 1,1102 \text{ m}^2$

床面積 = $97,9979 \text{ m}^2$

物件2



(イ), (ロ), (ハ) 未登記建物

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S 56. 8. 7

A3版をA4版に縮小

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。

(水戸地方事務所 鹿嶋支所 管轄)

令和5年6月12日

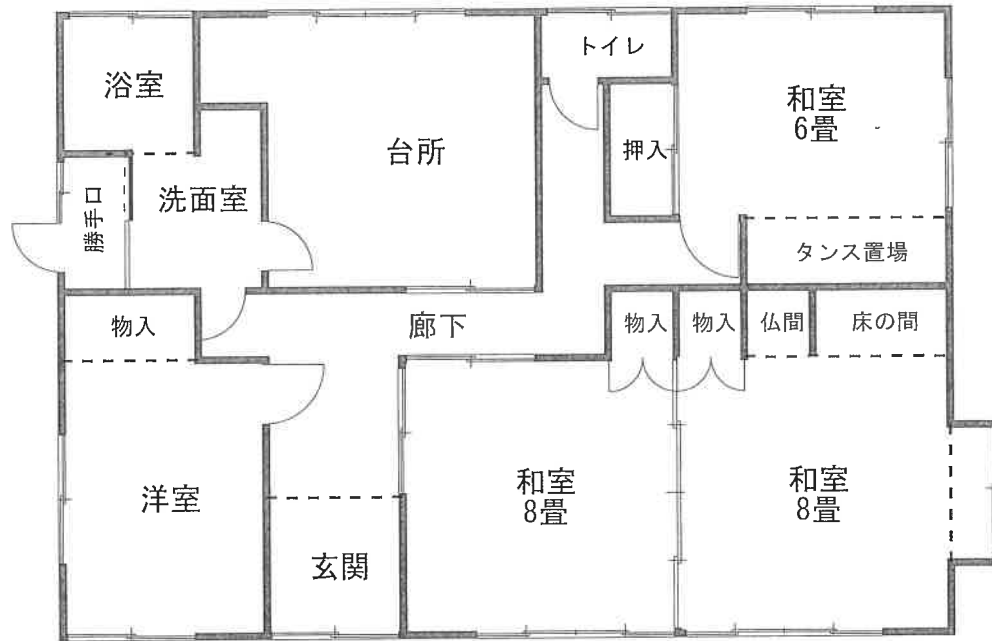
東京法務局

登記官

請求番号：31-2

建物間取略図

物件2: 居宅
木造瓦葺平家建



床面積: 97.99m² (登記簿)

縮尺: 1/100