

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月16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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月 5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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 920, 000 1, 536, 000	一括	384, 000	42, 989	0
1	1, 090, 000				
2	. 830, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 行方市芹沢字中山
地 番 1597番1
地 目 宅地
地 積 745.28平方メートル
- 2 所 在 行方市芹沢字中山1597番地1
家屋 番号 1597番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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1】

本件共有者らが占有している。A所有の売却対象外未登記建物（種類：車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：29.81平方メートル）が本件土地に存在する。

【物件番号2】

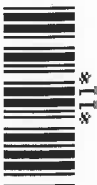
主たる建物をA及びBが占有している。附属建物符号1をBが占有している。

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 行方市芹沢字中山
地 番 1597番1
地 目 宅地
地 積 745.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 行方市芹沢字中山1597番地1
家屋 番号 1597番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 29.81平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和6年(ケ)第36号
令和6年4月23日受理
令和6年6月17日提出
(評価人 説田賢哉)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
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 在 行方市芹沢字中山
地 番 1597番1
地 目 宅地
地 積 745.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 行方市芹沢字中山1597番地1
家屋番号 1597番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 29.81平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3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
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	■土地共有者 □その他の者() ■上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ■Aが物件1の土地上に下記目的外建物を所有し、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	■建物共有者(A及びB) □その他の者 ■A及びBが物件2主たる建物を 居宅 として使用している ■Bが物件2附属建物符号1を 居宅・作業所 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〉)

件外建物①の概況 (物件 1 関係)	
所 在	茨城県行方市芹沢字中山1597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"/> 車庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	29.81平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成14年ころ (Aの陳述及び課税明細書の記載による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<p>■ A (共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2主たる建物には私が住んでいます。 2 物件2附属建物符号1にはBが住んでいます。 3 本件不動産は亡くなった母の所有でしたが、その相続人間で遺産分割協議はしていません。 4 私とBが本件不動産に居住していることについて、Cからは何も言われていませんし、Cとの間に地代などの支払い関係もありません。 5 物件2附属建物符号1には風呂が無いため、Bは物件2主たる建物の風呂を使っています。2階の廊下の突き当たりはトイレです。 6 物件2主たる建物は震災で瓦が何枚か落ちたものの、雨漏りはありません。 7 物件2主たる建物の給湯機が故障しています。 8 物件2主たる建物内では過去に猫を飼っていました。 9 本件不動産では過去に数件、車が飛び込む事故が起きています。 10 件外建物①(車庫)は、本件不動産を購入して直ぐに私が設置した、私が単独で所有する建物です。この車庫について納税しているので課税明細書を提示します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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主たる建物内では猫が飼われていたとのことであり、建具などに猫によるものと思われる損傷が見られた。
- 3 物件2附属建物符号1の2階部分には大量のゴミが積まれており、廊下奥側への立ち入りができなかった。
- 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共有者の陳述、その他現場の状況等を総合して2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

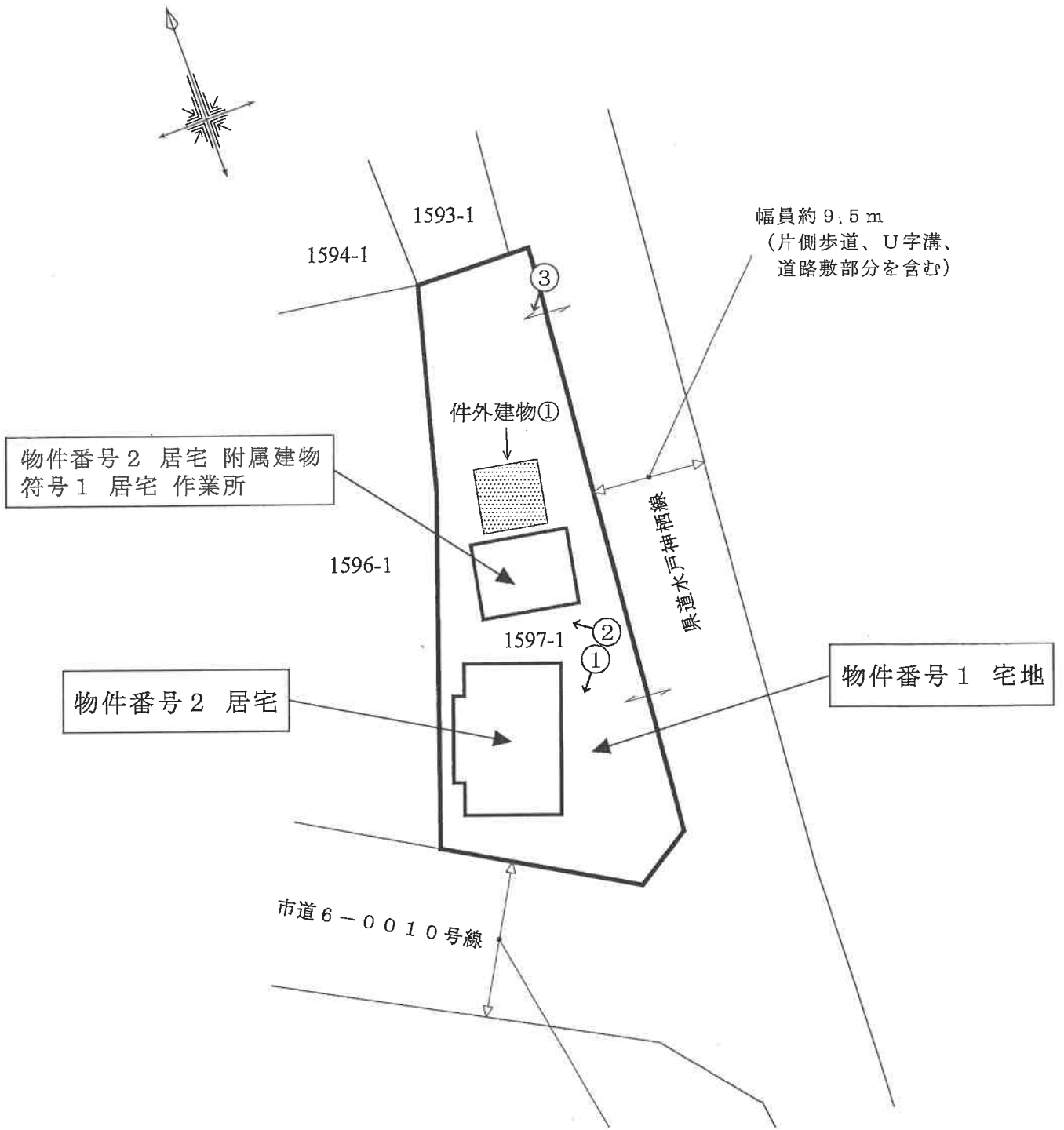
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年4月23日(火)	当 庁	■行方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6年4月25日(木)	当 庁	■共有者A及びBに照会書送付
令和6年4月26日(金) 15:45-15:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年5月16日(木) 9:45-10:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■共有者Aから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)

土地建物位置関係図



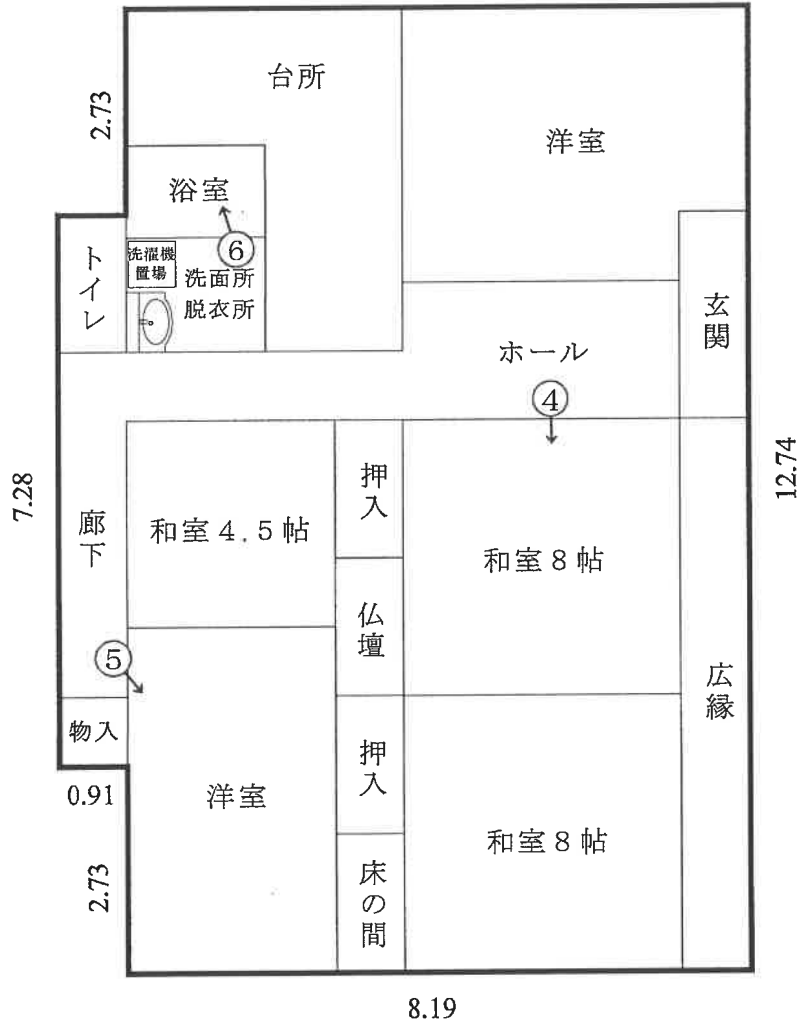
物件外建物①の概要
 所 在：行方市芹沢字中山1597番地1
 家屋番号：未登記
 種 類：車庫
 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積：29.81㎡
 建築時期：平成14年
 所 有 者：A

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺 1 / 500

間取図No. 1

物件番号 2 居宅



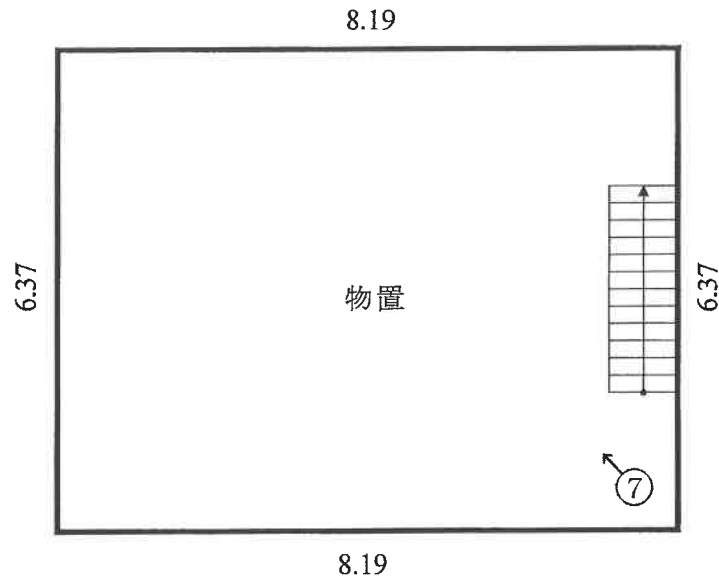
床面積 110.96 m²

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

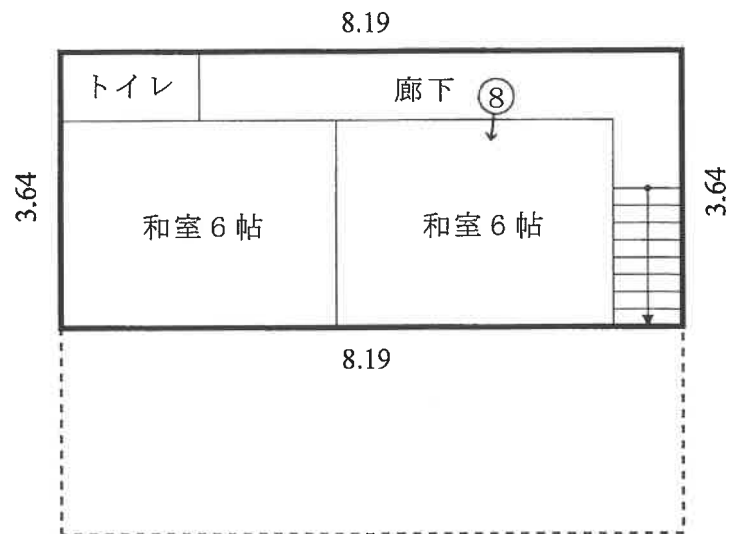
縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 2 居宅
附属建物 符号 1
居宅 作業所



1 階 床面積 5 2.1 7 m²



2 階 床面積 2 9.8 1 m²

※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合がありますのでご留意下さい。

←○写真撮影位置方向
(9枚目)

縮尺 1 / 100

写真番号 1

物件 2 主たる建
物



写真番号 2

物件 2 附属建物
符号 1



写真番号 3

中央付近の平家
建の車庫が件外
建物①



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



求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 6年12月19日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 清 田 真理奈

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」



「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 6年12月20日
評価人 説田 賢哉



物 件 目 録

- 1 所 在 行方市芹沢字中山
地 番 1597番1
地 目 宅地
地 積 745.28平方メートル
- 2 所 在 行方市芹沢字中山1597番地1
家屋 番号 1597番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 110.96平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 29.81平方メートル



令和 6年（ケ）第 36号
令和 6年 4月22日 受 命
令和 6年 5月16日 現地調査
令和 6年 5月20日 評 価
令和 6年 5月30日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 1 9 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（附属建物含む）及び件外建物のための敷地利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も民事執行法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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 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）

位置・交通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「新鉾田」駅の南西方道路距離約8.8km 関鉄グリーンバス「玉造工業高校」停留所の北方道路距離約300m	
付近の状況	県道沿いにおいて、農家住宅・店舗・一般住宅等が混在する旧来からの集落地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 745.28㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の東側約9.5m舗装県道 (片側歩道、U字溝・道路敷部分含む) 画地の南西側約13m舗装市道 (両側歩道、U字溝・道路敷部分含む) ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件2建物敷地として使用している。その他件外建物①（別添の「土地建物位置関係図」ご参照）の敷地として利用されている。 ※評価の便宜上、物件2建物に対応する土地を「物件1ーイ」、件外建物①に対応する土地を「物件1ーロ」とした。 (「物件1ーイ」土地に対しては物件2建物の法定地上権は成立し、「物件1ーロ」土地に対しても件外建物①の法定地上権が成立しないものとして評価を行うものとした。) 物件2建物、件外建物①の各々の敷地範囲は、各1階床面積比で按分した地積に対して各々及ぶものと判断した。 建物の配置等は別添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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、通常のコスト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、前面道路に施設管は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。</p> <p>※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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推認する。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。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。</p> <p>(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道は農業集落排水である。 ・県道沿いの角地であり、過去に何度か車両が敷地に飛び込む事故があったとの事であった。

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 5月10日新築 約31年 満了
仕様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 カラー鉄板サイディング張・プラスター塗等 内壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・合板フローリング 等 設備 給排水衛生工事・電気工事等	※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	本件建物の所有者（A・B）が居宅として利用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の陳述によると、かつて室内でペット（猫）を飼育していたとの事であった。当該事由による爪痕等が認められた。また、ガス給湯器が故障しているとの事であった。 ・建物の目視調査の範囲においては、内壁クロスの一部に亀裂が入っており、東日本大震災による損傷と思われる。但し、建物構造等への損傷の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 	

(附属建物1)

区 分	附属建物
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 5月10日新築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 ビニールクロス貼 (推定) 等 天 井 目視不能 床 土間コンクリート敷・畳敷 (推定) 等 設 備 電気工事等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積 (現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 物置・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者Bが1階部分を主として物置として、2階部分を居宅として利用している。
特 記 事 項	※室内はゴミ等が散乱しており、内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取り・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。2階のトイレ部分は利用者の陳述による。

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)

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	7,350	0.82	630.13	0.90	3,420,000
1-ロ	7,350	0.82	115.15	0.90	620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 行方 (県) -2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,390\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 7,350\text{円}/\text{m}^2$

◇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：±0.0

イ 個別格差：角地+3 形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	110.96	0.035	890,000

ア 再調達原価 : 230,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 110.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数31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30%) = 0.035

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	100,000	81.98	0.005	40,000

オ 再調達原価 : 100,000円/m²

カ 現況延床面積 : 81.98m²

キ 現 価 率

経過年数33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50%，残価率1%，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1% + (1-1%) × (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50%) = 0.005

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	890,000	40,000	930,000

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

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×イ=ウ
1-イ	3,420,000	0.35 法定地上権	1,200,000
1-ロ	620,000	0.10 ※下記参照	60,000

※場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

※物件1は「物件1-イ」「物件1-ロ」の合計額とする。

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サ) 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±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	3,420,000	-1,200,000	/	0.80	0.70	1,240,000
1-ロ	620,000	-60,000	/	0.80	0.70	310,000
2	930,000	+1,200,000	/	0.80	0.70	1,190,000
一括価格 (合計)						2,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：件外建物の存在、特記事項の内容等を考慮

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 行方（県）-2

所 在：行方市手賀字横須賀3 1 3 8 番3
地 目：宅 地
価 格：7,390円/m²
位 置：J R常磐線「高浜」駅の南東方道路距離約18km
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：371m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：西側約9m県道に接面
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60%,
容積率200%）
地域の概要：小規模店舗が混在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

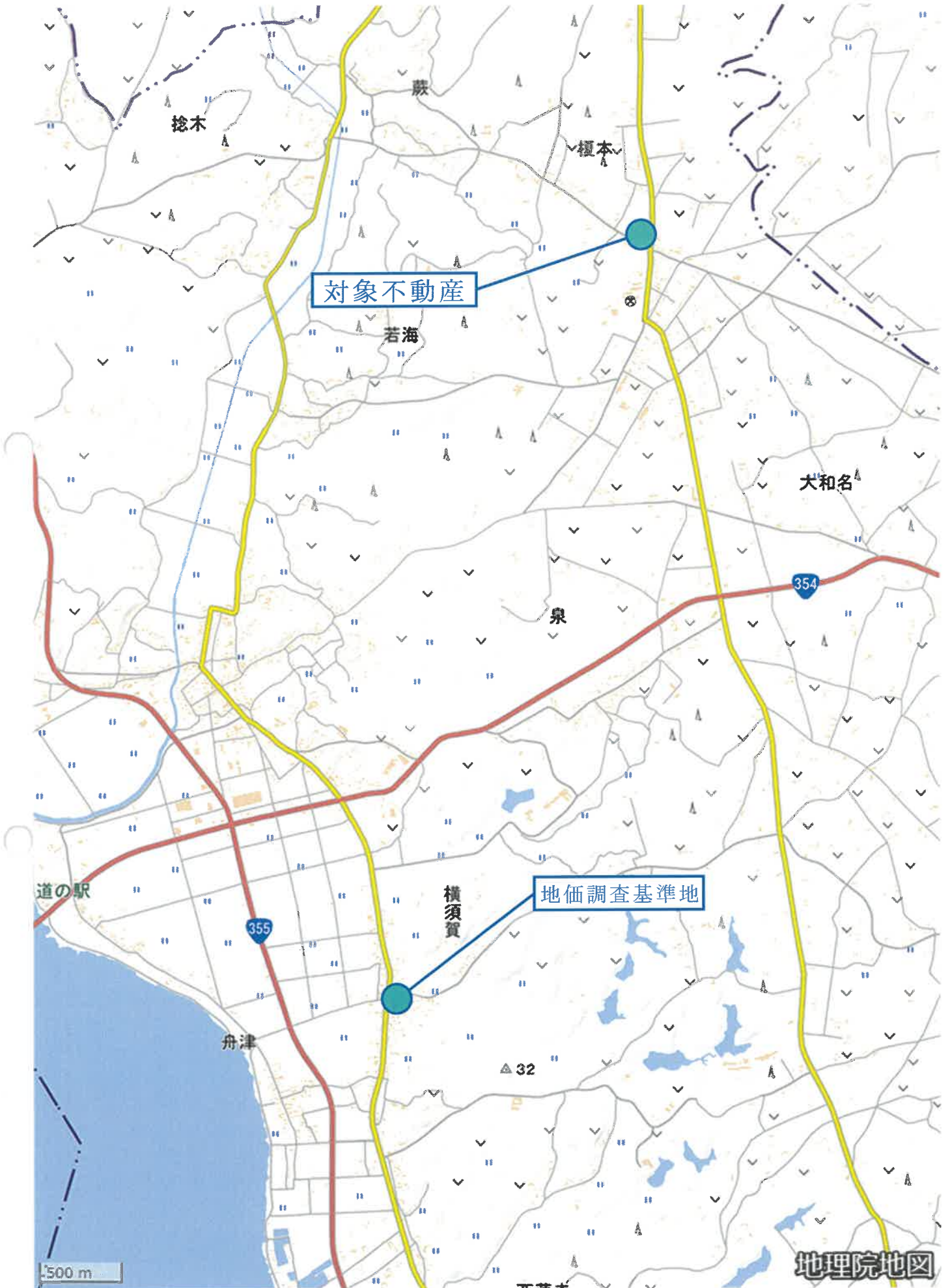
以 上

物件目録

- 1 所在 行方市芹沢字中山
地番 1597番1
地目 宅地
地積 745.28平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1
- 2 所在 行方市芹沢字中山1597番地1
家屋番号 1597番1
種類 居宅
構造 木造瓦葺平家建
床面積 110.96平方メートル
(附属建物)
符号 1
種類 居宅 作業所
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 52.17平方メートル
2階 29.81平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

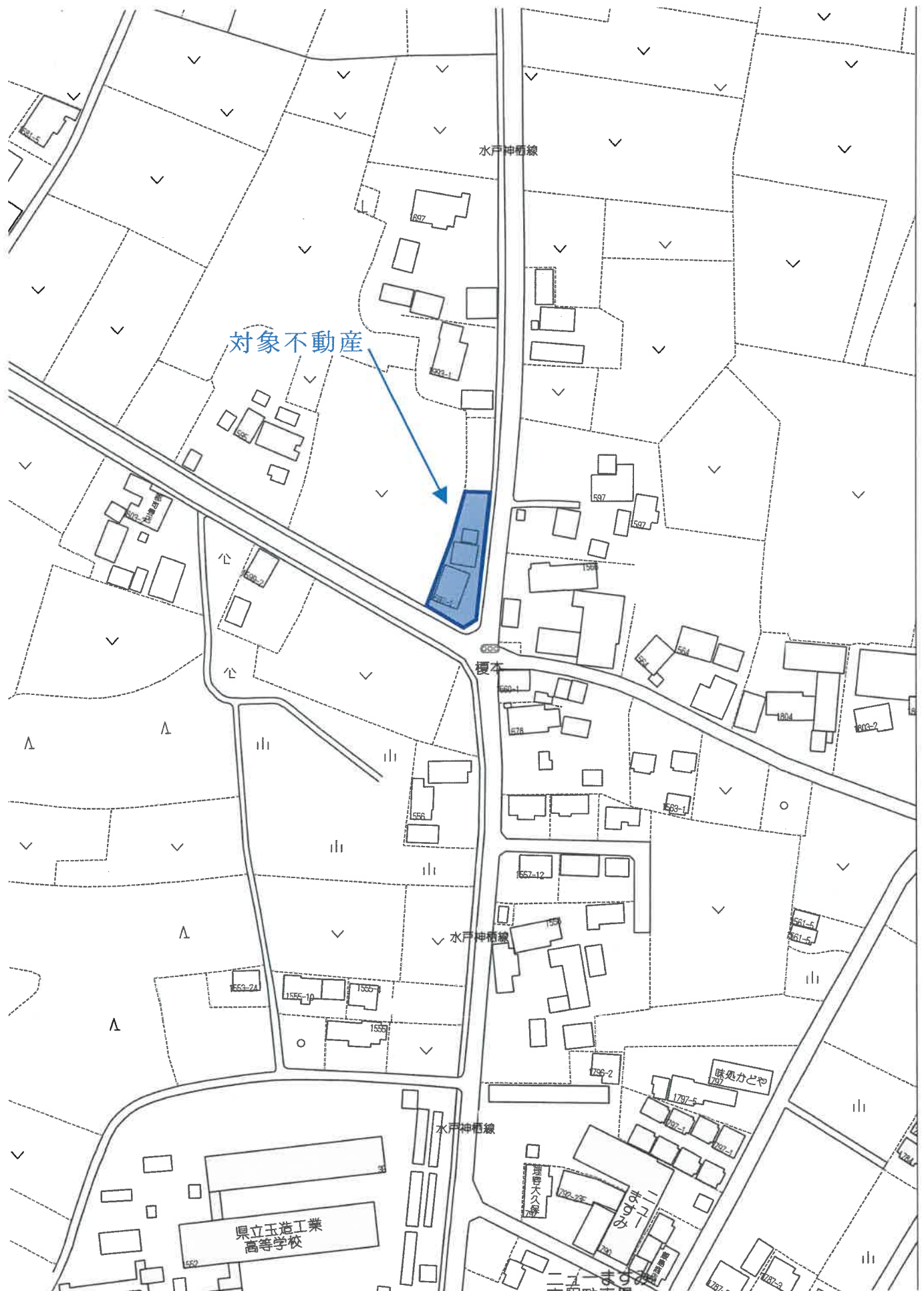


物件位置図



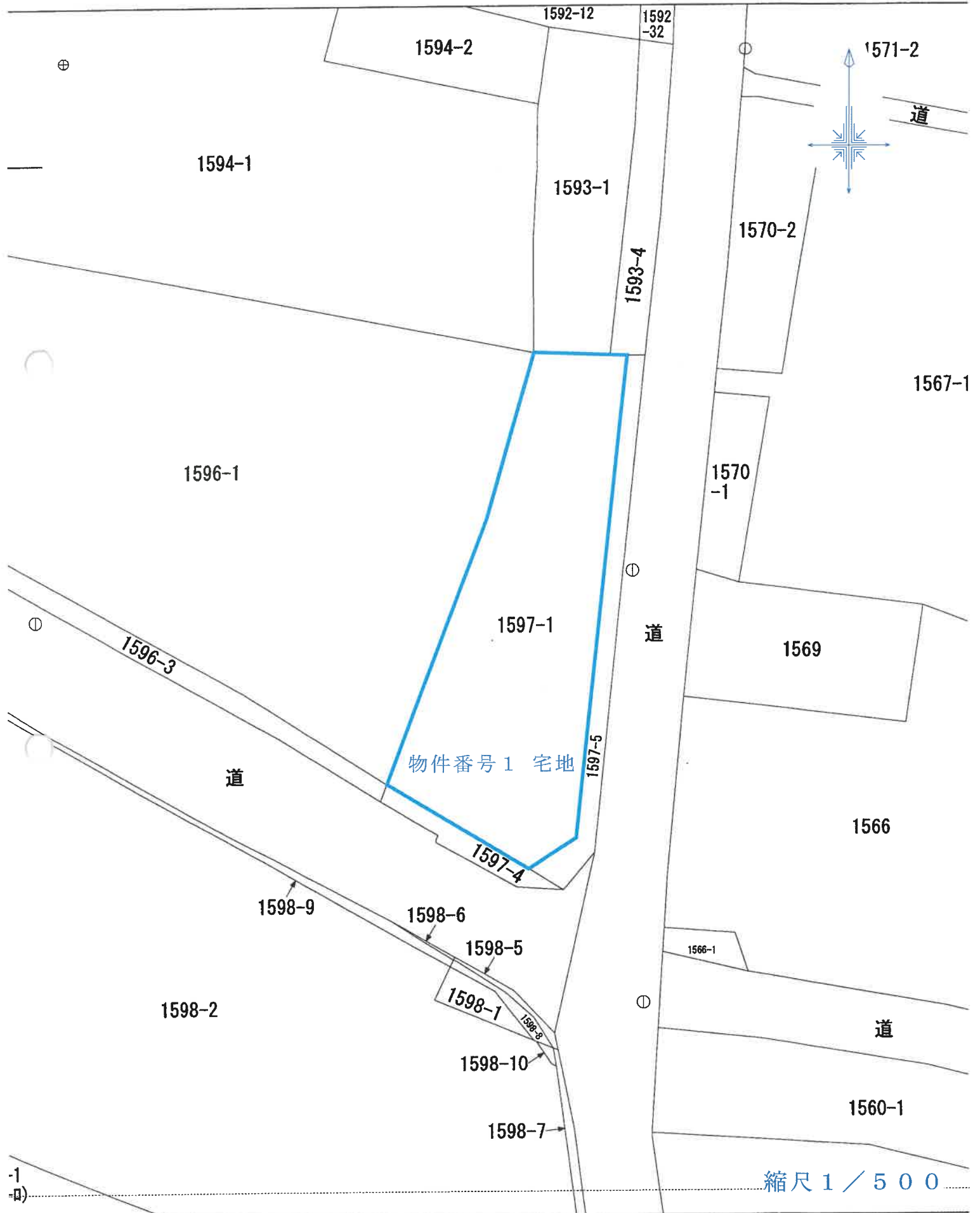
国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



1599-2

(座標値種別：図上測定)



-1
-0)

縮尺 1 / 500

登記年月日：平成5年7月5日

整理番号 421626

前 1597-1 後 新

地積測量図

地番 1597-1-5

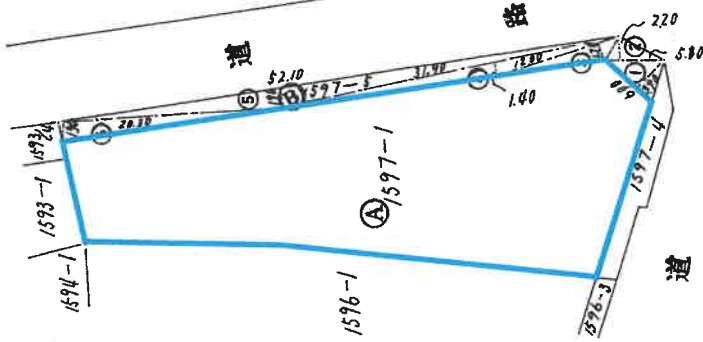
土地の所在 行方郡玉造町大字并漢字中山

三斜求積表

地番	1597-5		
記号	底線	垂線	乗数
①	6.00	3.90	23.4000
②	5.80	2.20	12.7600
③	12.00	1.70	20.4000
④	3.90	1.40	4.4600
⑤	52.10	1.90	98.9900
⑥	20.30	1.90	38.5700

乗数	238.7800
二除数	119.3900
地積	119.39 ^{m2}

地番	1597-1
公簿	86457
総計	119.3900
残地	745.2800
地積	745.28 ^{m2}



等	境界標の種類
⑥	石杭
③	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

(平成4年4月10日作製)

作製者

H 5. 7. 5

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年4月30日

水戸地方事務所鹿嶋支局

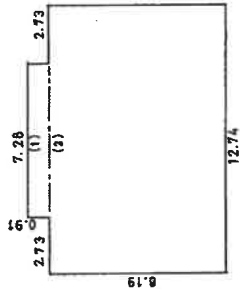
登記官

登記年月日：平成5年8月10日

整理番号 404756
各階平面図

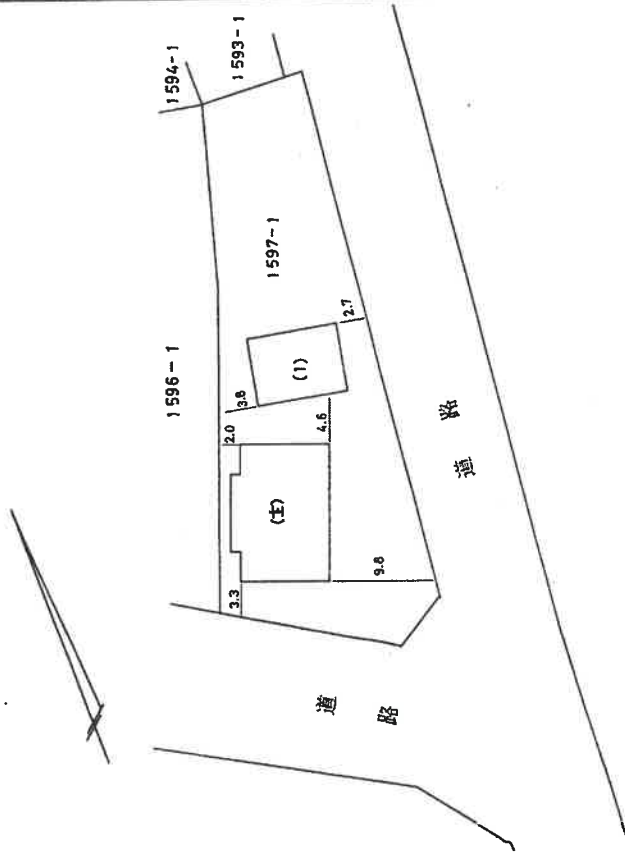
建物各階平面図 1/2

家屋番号	1597-1
建物の所在	行井郡土佐町片澤字中山 1597-1



主たる建物

(1)	7.28 × 0.91	=	6.6248
(2)	12.74 × 8.19	=	104.3406
			110.9654 m ²



建物各階平面図 (A3版をA4版に縮小) 物件番号2 居宅

(1/2)

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
年 7 月 17 日 (作製)			

4.5.8.10

(家屋土地区画測量士会印)

(1/2)

請求番号：19-4

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6年4月30日 水戸地方税務局鹿嶋支局

登記官

登記年月日：平成5年8月10日

登録番号 404757

各階平面図

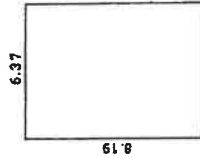
建物各階平面図

1597-1

家屋番号

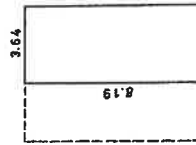
行方市

建物の所在 行方市玉造町芹澤字中山 1597-1



附属建物 1

$$(1階) \quad 6.37 \times 8.19 = 52.1703 \text{ m}^2$$



$$(2階) \quad 3.64 \times 8.19 = 29.8116 \text{ m}^2$$

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

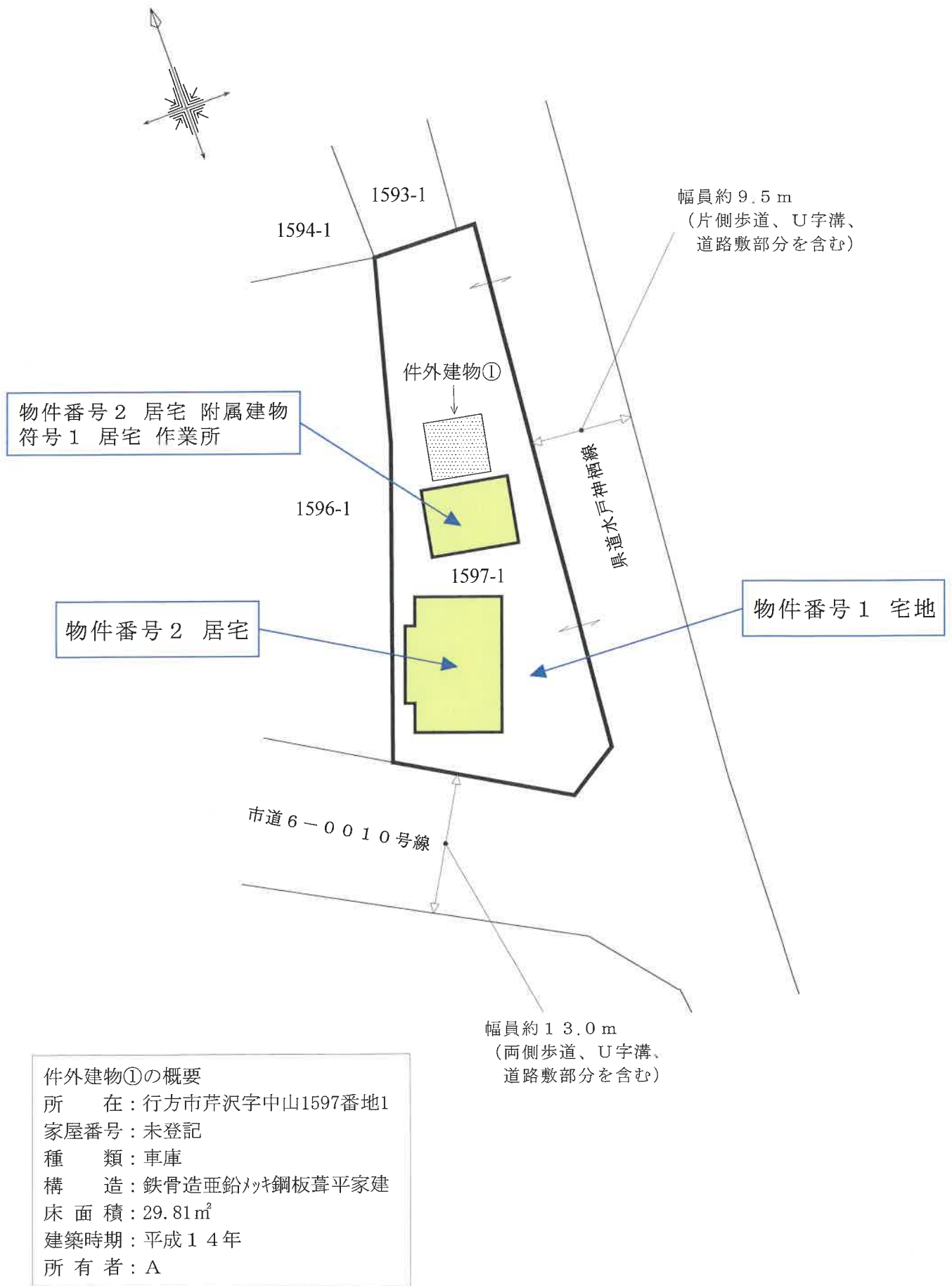
5年7月17日作成

(茨城土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年4月30日 水戸地方税務局鹿嶋支局

登記官

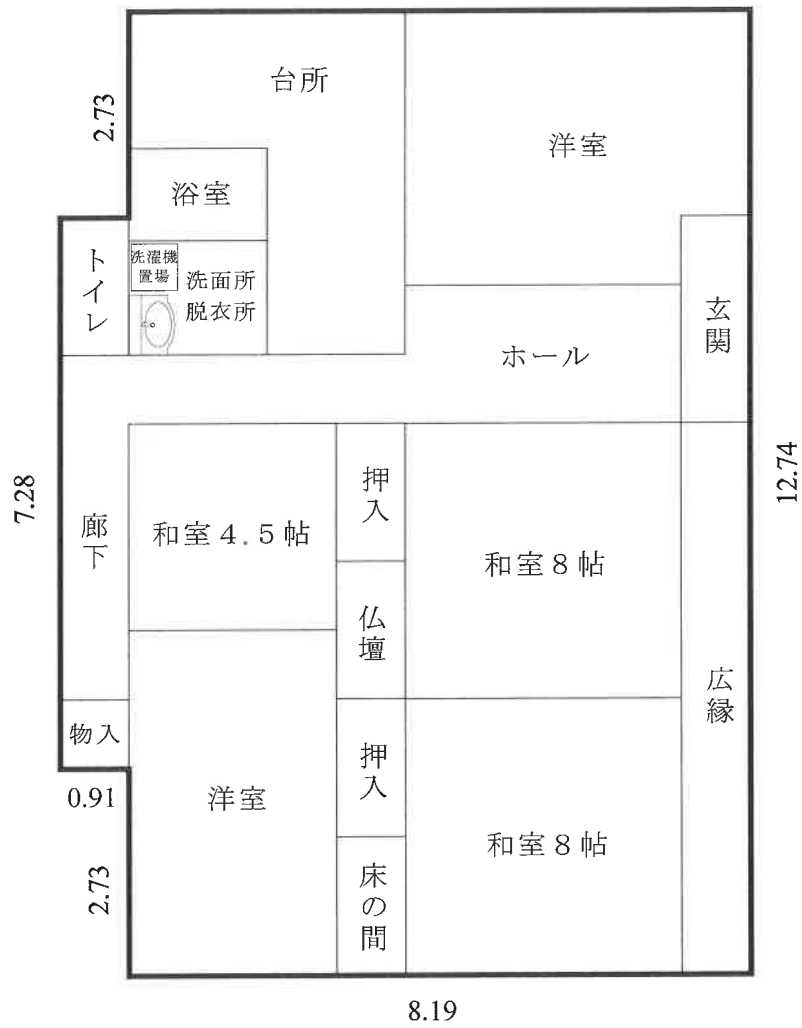
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

間取図No. 1

物件番号 2 居宅

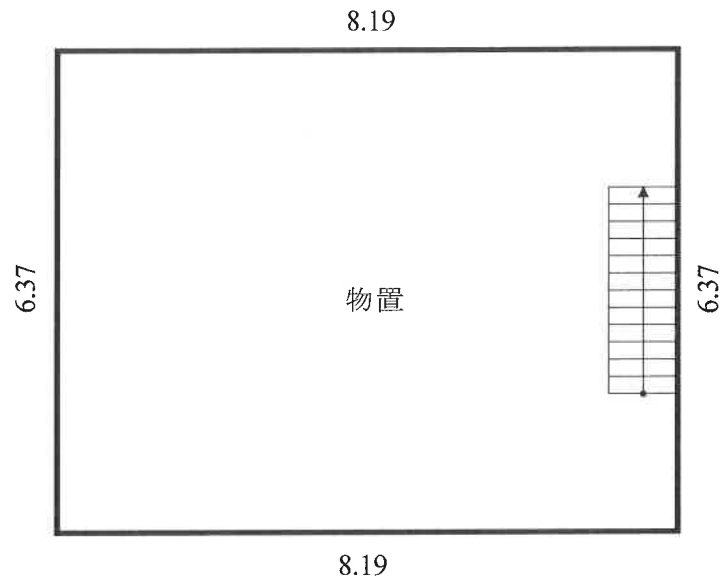


床面積 110.96 m²

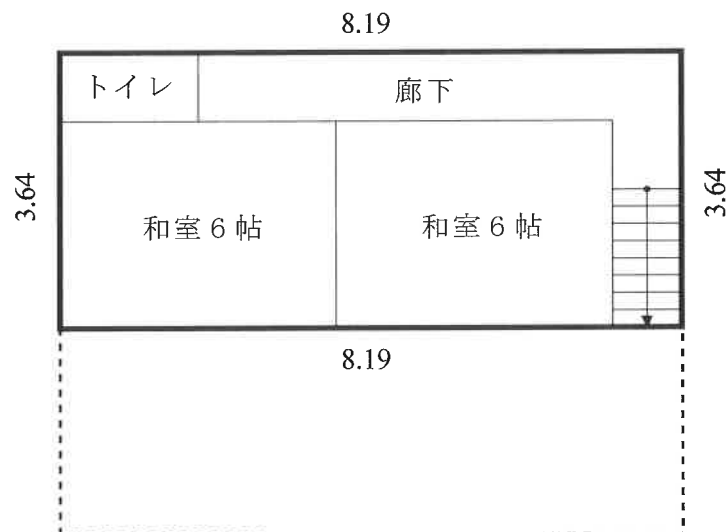
縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 2 居宅
附属建物 符号 1
居宅 作業所



1 階 床面積 5 2.1 7 m²



2 階 床面積 2 9.8 1 m²

※内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取りを含みます。実際の間取りと異なる場合があるのご留意下さい。

縮尺 1 / 100