

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 9日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 金子 武

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 5月 9日 午前 8時30分から 令和 7年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月23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 6月13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 5月26日 午前 9時00分から 令和 7年 5月27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 4月 9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)
1～3	960,000 768,000	一括	192,000	78,300	0
1	800,000				
2	80,000				
3	80,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町 |
| | 地 番 | 207番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1496.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 |
| | 家屋 番号 | 207番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.91平方メートル
2階 40.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 |
| | 家屋 番号 | 207番1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26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10月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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, 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1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号207番の2, 207番の3）の登記が存在する。

《 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 常陸太田市花房町字北屋敷町
 地 番 207番
 地 目 宅地
 地 積 1496.01平方メートル

- 2 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地
 家屋 番号 207番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 136.91平方メートル
 2階 40.20平方メートル

- 3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地
 家屋 番号 207番1
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.26平方メートル
 2階 29.81平方メートル



令和 5年(ケ) 第183号
令和 6年 4月25日受理
令和 6年 6月24日提出

現況調査報告書
(物件1～3)

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 常陸太田市花房町字北屋敷町

地 番 207番

地 目 宅地

地 積 1496.01平方メートル
- 2 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地

家屋 番号 207番

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 136.91平方メートル
2階 40.20平方メートル
- 3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地

家屋 番号 207番1

種 類 居宅 倉庫

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 37.26平方メートル
2階 29.81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 入口に大きな石の門柱(2本)が設置されている。		
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	1 経年劣化が進行している。保全の状態がやや劣る。東日本大震災と経年劣化の競合もある。(評価書の「建物の概況及び利用状況」を確認して下さい。)		
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)

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 入口に大きな石の門柱(2本)が設置されている。		
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 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 倉庫 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 経年劣化が進行している。保全の状態がやや劣る。東日本大震災と経年劣化の競合もある。(評価書の「建物の概況及び利用状況」を確認して下さい。) 2 下屋が隣地に越境している可能性がある。		
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
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの子)	1 父は高齢や体調の点から、執行官の質問・照会に回答することは難しいと思います。よって、私が代わりに答えます。 2 本土地に関し、境界線を巡るトラブルや土壌、埋設物の異常はないと思います。 3 本建物はいずれもAが所有・管理しています。全部・一部を貸していることはありません。 4 太陽光発電機は設置されていません。 5 第三者の所有する設備は設置されていません。 (令和6年5月1日付けの電話による回答の要旨(抜粋))

(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。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、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。占有者及び占有権原欄に記載のとおりである。
- 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) 2～3枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。経年劣化がかなり進んでおり、全面的かつ大規模な修繕・リフォームが買受人において必要になることも想定される。雨漏り、シロアリ、アスベスト使用の可能性があり、修繕・リフォーム費用が高額化する恐れがある。
 - (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。よって土壤汚染や埋設物、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。よって家財等で隠れた建物の損傷・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) 本土地上には次の①、②の建物登記がある。いずれも滅失登記漏れと思料される。
 - ①所在：常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 家屋番号：207番の2
種類：居宅 構造：木造草葺平家建 床面積：75.20㎡（主たる建物）
 - ②所在：常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 家屋番号：207番の3
種類：居宅 構造：木造草葺平家建 床面積：67.76㎡

(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6年4月25日	当庁執行官室	■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和6年4月30日	当庁執行官室	■土地所有者あてに書面照会を実施する。Aの子Bより5月1日に電話による回答がある。（電話の時間は、他の物件に関しても及ぶことから、売却単位ごとの割り付けは行わない。）
令和6年5月23日 9:45-11:00	物件所在地	■物件特定 ■占有確認 ■写真撮影 ■評価人同行 ■評価人による図面の作成
令和 年 月 日 : : :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		

(特記事項)

■令和6年5月23日

目的物件は不在で施錠されていることも想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。Aの親族が立ち会ったが、立会人Cも伴ない建物内を調査した。解錠技術者に関しては、物件2の2階にあるトイレが施錠されており、上記Aの親族も鍵を所持していなかったため、同技術者で解錠をして調査を行った。

☐ 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。

☐ 年 月 日

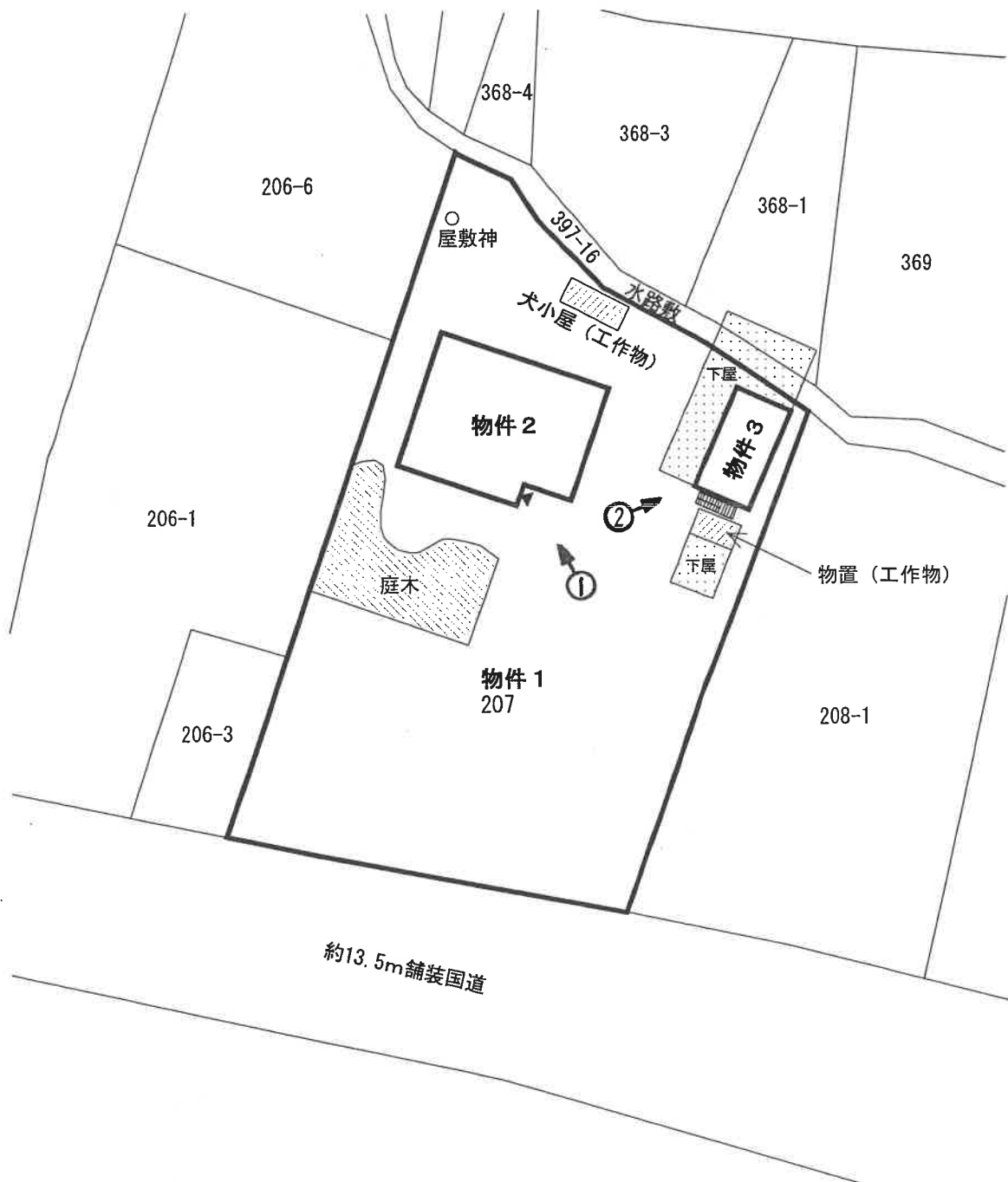
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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

事件番号	5年(ケ)183号
物件番号	1～3



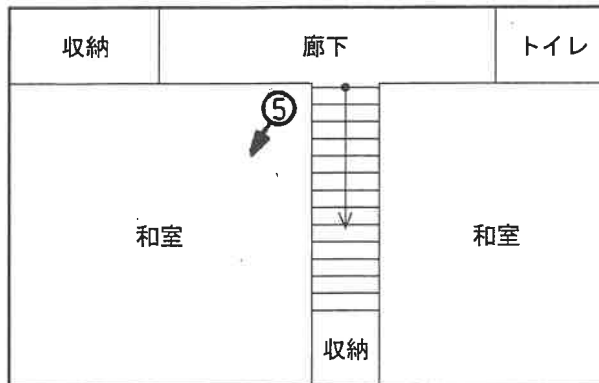
この図面は、

- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

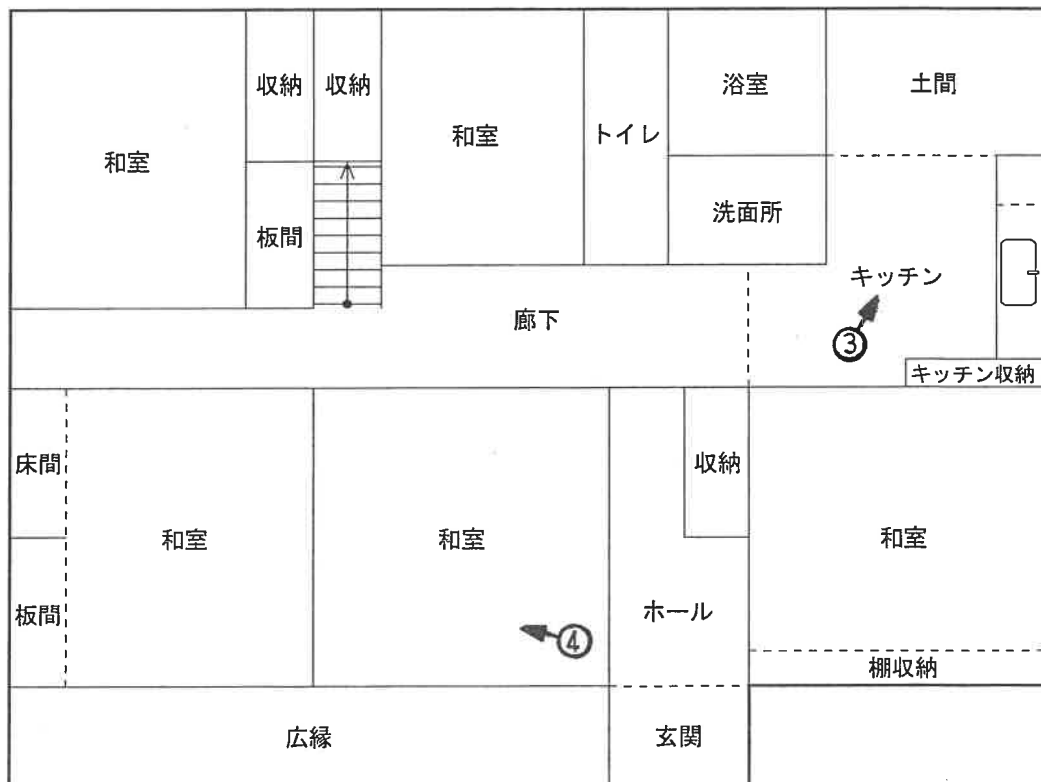
←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号	5年(ケ)183号
物件番号	2



2 階 床面積 : 40.20㎡



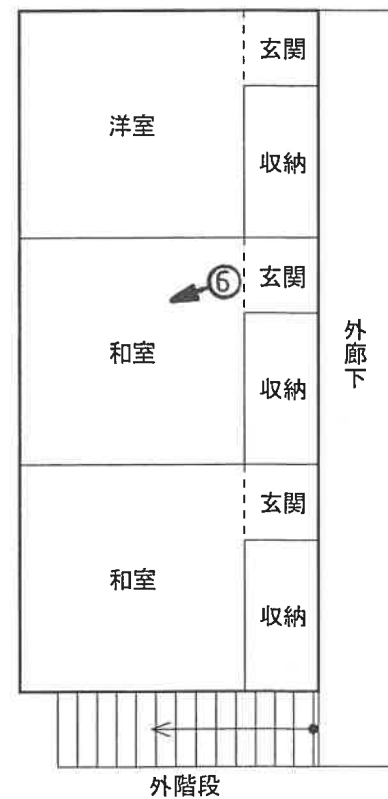
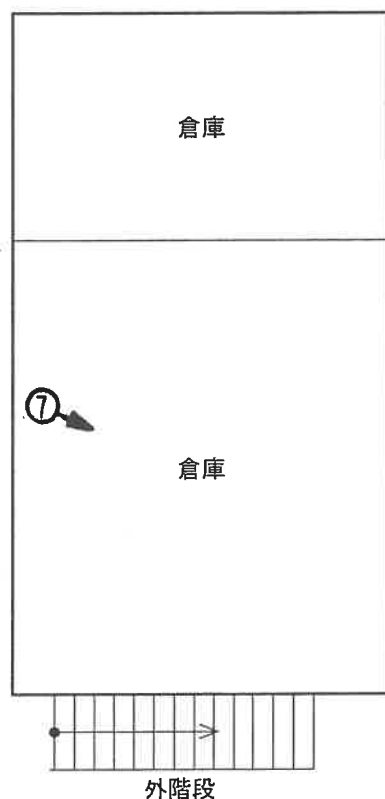
1 階 床面積 : 136.91㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

間 取 図

事件番号	5 年 (ケ) 1 8 3 号
物件番号	3



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1



No. 2

(10 枚目)



No. 3



No. 4

(11 枚目)



円内は雨漏り痕が推定されるシミ

No. 5



円内同上

No. 6

(12 枚目)



No. 7

(13 枚目)

求 意 見 書

佐 野 俊 夫 殿

令和 7年 1月29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 7 年 1 月 29 日

評価人 佐野 俊夫



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町 |
| | 地 番 | 207番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1496.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 |
| | 家屋 番号 | 207番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 136.91平方メートル
2階 40.20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地 |
| | 家屋 番号 | 207番1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 29.81平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 5年（ケ）第 183号1
令和 6年 4月25日 受 命
令和 6年 5月23日 現地調査
令和 6年 6月 1日 評 価
令和 6年 6月18日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1 1 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・3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	所在地番積	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	
3	所家屋番号 種類 構造 床 面 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）

位 置 ・ 交 通	JR水郡線「常陸大宮」駅の南東方・道路距離約4.9km 最寄バス停「花房石崎」の西方・至近	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に店舗・事業所・雑種地等が介在する国道293号沿いの地域。周辺には農地や山林が広がっている。	
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	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）
画 地 条 件	地積 : 1,496.01㎡（登記簿） 間口 : 約31m 奥行 : 約41～55m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地との境界が明確に確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	南側約13.5m舗装国道	
土地の利用状況等	物件1は物件2・3建物の敷地として利用されている。物件1と北側にある目的外土地（368番1等）の間には暗渠水路敷（397番16／用悪水路 久慈郡金砂郷村）がある。詳細な位置関係は特定できないが、物件3建物下屋部分が当該水路敷や前記目的外土地に越境している可能性が高い。地表の多くは概ね砂利で覆われている（一部碎石の残置あり）。その他、工作物や屋敷神、門柱等の外構が存している。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：不明（特記事項参照） 都市ガス：なし 下 水 道：なし（特記事項参照） （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①市上下水道部の陳述内容は以下のとおり。 上水道本管は接面道路沿いに埋設されていない。目的外土地（背後地）北側にある公道埋設の公設管から目的外土地を經由して引き込んでいる可能性があるが、私設管であるため詳細は不明である（よって、本件では不明と記載）。 また、図面上、農業集落排水本管が接面国道沿い（反対側）に埋設されているが、工事等に係る期間や費用、新規使用承認等を考慮すると容易に新規利用することは困難と判断し、本件ではなしと記載した。 ②洪水浸水想定区域に該当する。 ③評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）碎石が残置されている部分がある。
---------	---

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	昭和43年 7月30日新築 約56年 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 タイル、モルタル塗吹付仕上げ 内 壁 繊維壁、タイル等 天 井 板張り等 床 畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 136.91m ² （登記簿） 2階 40.20m ² （登記簿） 計 177.11m ²	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（以下を目視で確認した） ・大底部分の剥離、亀裂、塗装の劣化 ・陸屋根の経年劣化（補修跡あり） ・内壁（繊維壁）の剥離、汚れ ・天井にシミや歪み ・床の撓み ・一部建具の開閉困難	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ②昭和43年頃に建築された鉄筋コンクリート造の居宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。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。 ③本件建物は築後経過年数・現在の保守管理状態等から市場価値はないものと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。
---------	--

(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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和46年12月20日 新築 約52年 満了
仕 様	構 造 鉄骨・木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗吹付仕上げ 内 壁 繊維壁、現し等 天 井 合板、現し等 床 畳、フローリング、土間コンクリート等 設 備 電気設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。	
床面積（現況）	1階 37.26㎡（登記簿） 2階 29.81㎡（登記簿） 計 67.07㎡	
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 居宅倉庫 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る ・2階居宅に残置物が多く床の状態等の目視ができない。 ・軒天（合板）の剥離 ・天井のシミ ・内部建具の破損	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ②昭和46年頃に建築された鉄骨造等の居宅倉庫であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。 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。 ③本件建物は築後経過年数・現在の保守管理状態等から市場価値はないものと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。 また、物件2と併せて、環境とやや不適合で、かつ、市場価値が認められない建物が2棟存していることによる土地建物一体としての市場性が減退していると判断し、後記市場性修正にて考慮することとした。
---------	---

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。

なお、本件査定上の物件2の敷地を1-イ、物件3の敷地を1-ロとした。

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	7,630	0.600	1,175.97	0.40	2,150,000
1-ロ	7,630	0.600	320.04	0.40	590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,870\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/63.7 = 7,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+2 形状▲2

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲35.0

イ 個別格差：規模▲25 形状▲20

ウ 地積：登記記載の地積（各建物1階床面積比按分による内訳地積）。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(※) 近い将来発生するであろう建物取壊費用相当額も考慮した。

② 物件2, 3 (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。

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	270,000	177.11	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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
3	200,000	67.07	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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×イ=ウ
1-イ	2,150,000	0.10 場所的利益	220,000
1-ロ	590,000	0.35 法定地上権	210,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権等と判定し、その割合を上記のように査定した。

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±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	2,150,000	-220,000	1.00	0.70	0.70	950,000
1-ロ	590,000	-210,000	1.00	0.70	0.70	190,000
2	10,000	+220,000	1.00	0.70	0.70	110,000
3	10,000	+210,000	1.00	0.70	0.70	110,000
一括価格（合計）						1,360,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・目的外土地への越境（下屋）
- ・特記事項記載の市場性減退要因

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。

（※）本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 常陸太田(県)-7

所 在：常陸太田市大方町字若宮下107番4

価 格：4,870円／m²

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅約7km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：573m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側12m市道（側道あり）

用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町
 地 番 207 番
 地 目 宅地
 地 積 1496.01 平方メートル

- 2 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地
 家屋 番号 207 番
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 136.91 平方メートル
 2階 40.20 平方メートル

- 3 所 在 常陸太田市花房町字北屋敷町207番地
 家屋 番号 207 番1
 種 類 居宅 倉庫
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 37.26 平方メートル
 2階 29.81 平方メートル

- ~~4 所 在 常陸太田市花房町字天神前
 地 番 370 番1
 地 目 雑種地
 地 積 1738 平方メートル~~

~~5 所 在 常陸太田市花房町字天神前~~

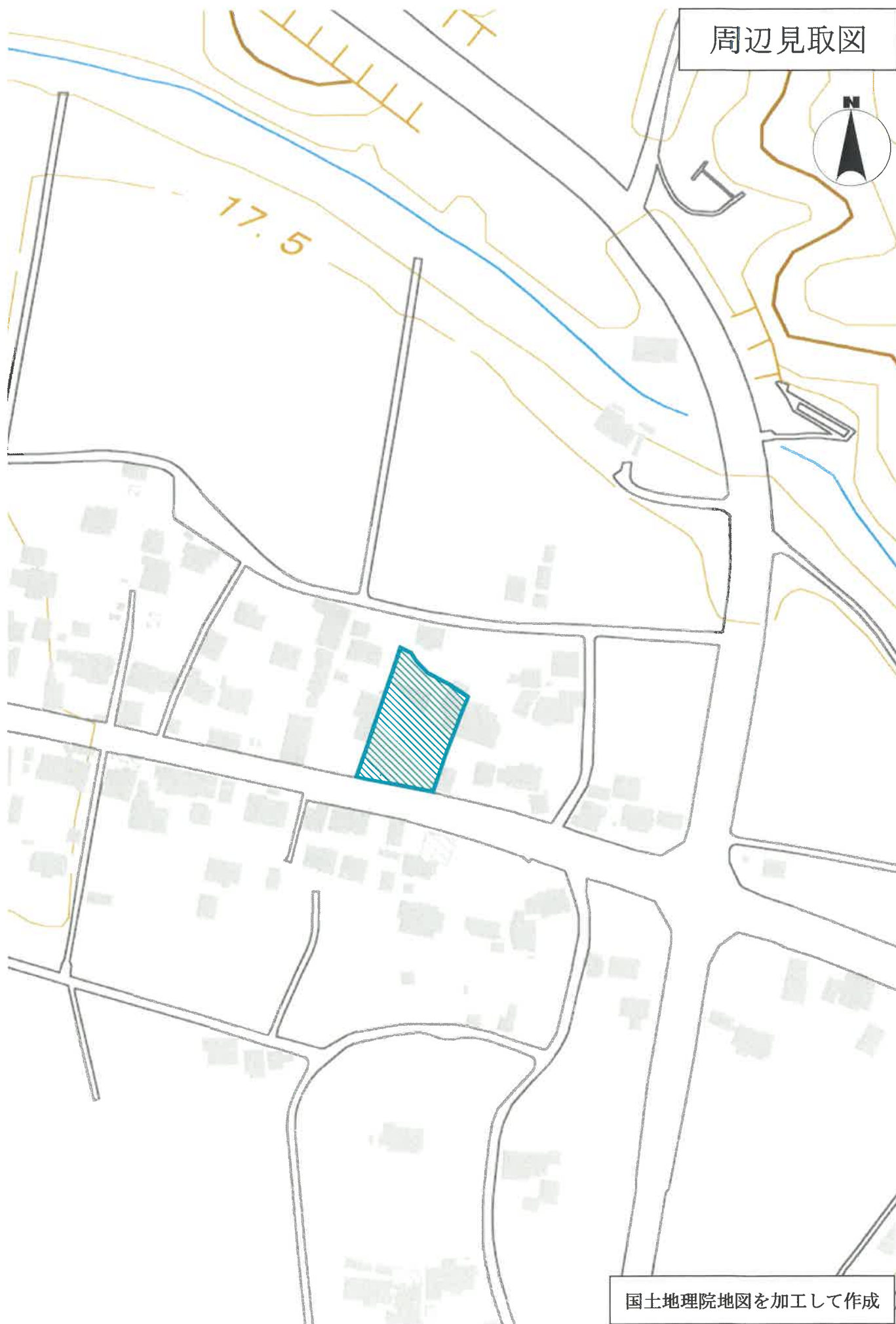


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

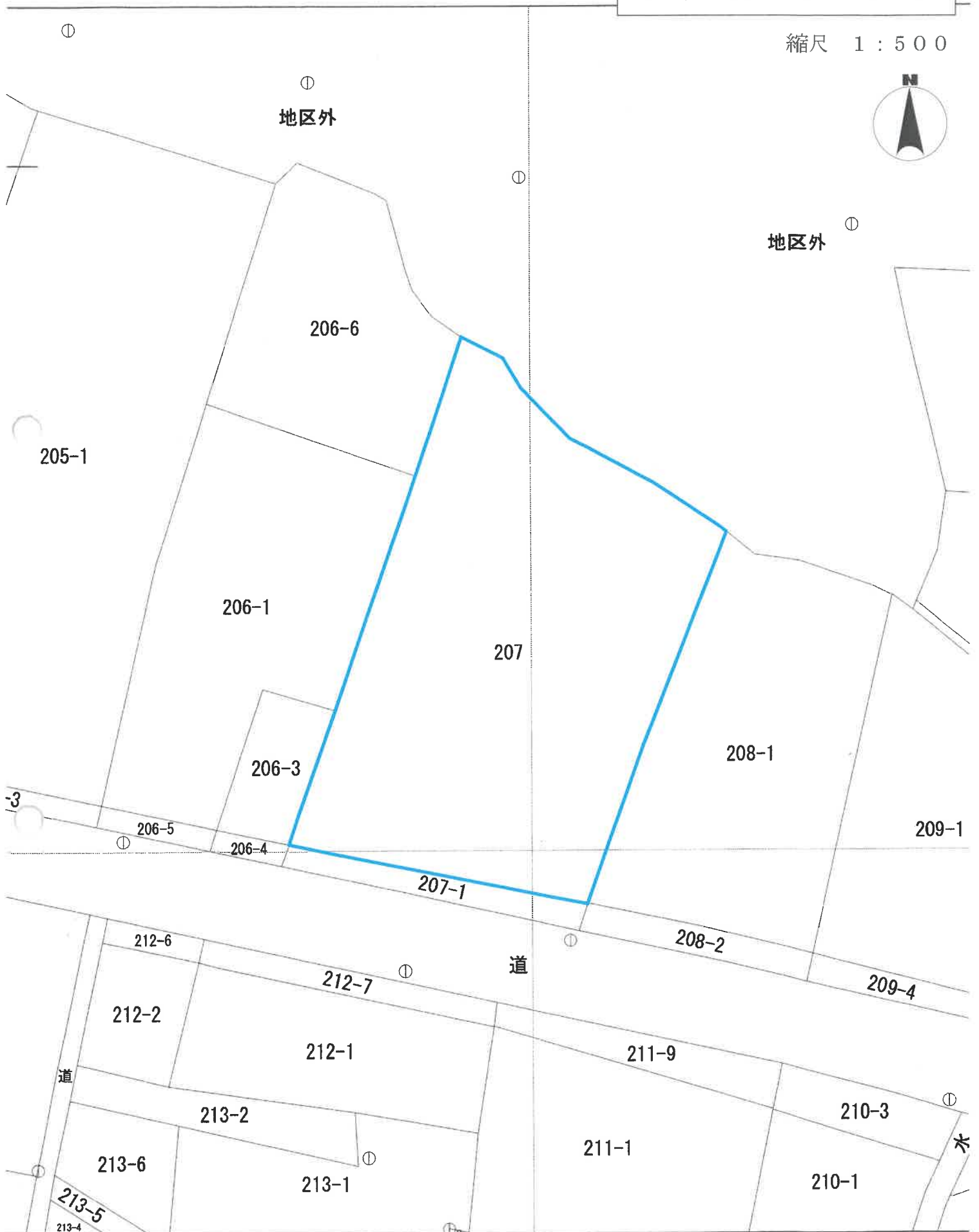
法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 5 0 0



⓪
地区外

⓪
地区外



地積測量図写

前 207 後 新

地 番 207-1, 207 地積測量図 地図番号

土地の所在 茨城県南茨城郡大子町大字花房字北屋敷町

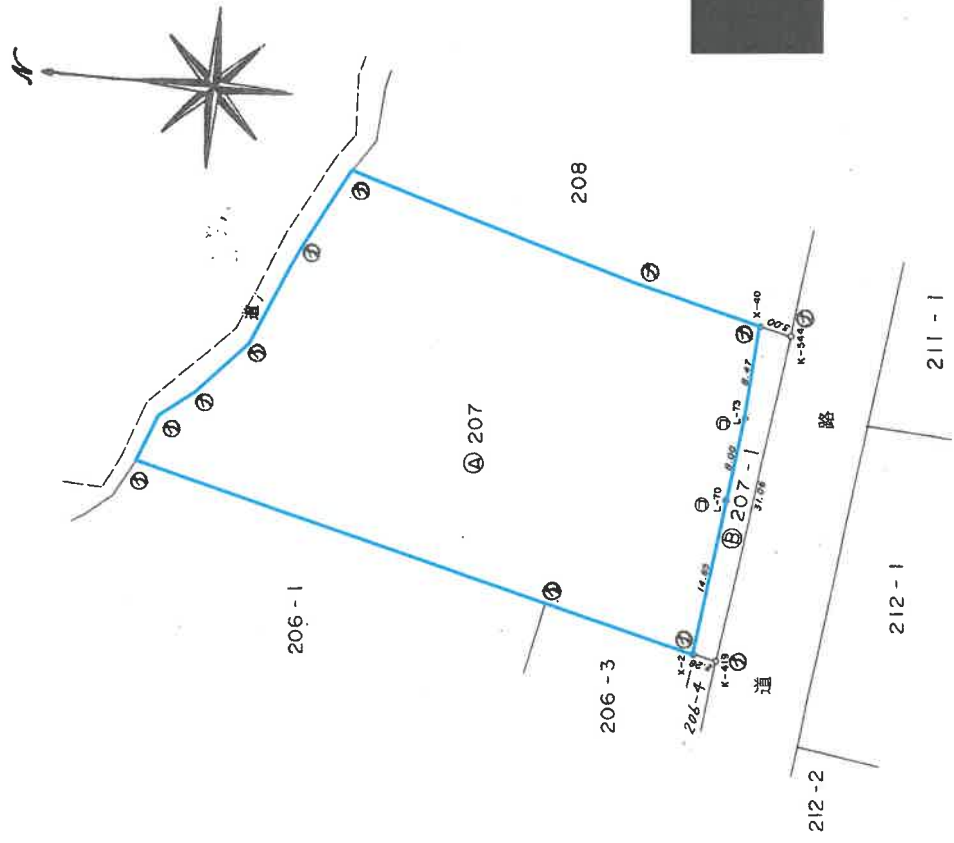
整理番号 129739

地番	207-1				
N O	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)
X-2	59250696	55975152	-15051	-89178222	5496
E-419	59248539	55974421	29543	175037958	7677
E-544	59241613	56004695	31215	184922649	9795
X-40	59244442	56005636	-7403	-4385867	52186
L-73	59245931	55997292	-16164	-9576512	28684
L-70	59247620	55989472	22140	-13117423	0800
合計				-155975694	
合計面積				779878470	
地積				7798	m ²

④面積計算(207)

157400-779878470=14960121530

地積=149601m²



④ フォトリソグラフィ
⑤ コンクリート板

申請者
嘱託者

H10.3.13

作製者

(平成9年9月16日作製)

A3版をA4版に縮小

整理番号	229678	建物階平面図	昭和四十四年五月拾日	製作者	申請人
家屋番号	207	東京都荒川区北尾根二丁目	昭和四十四年五月拾日		
建物の所在					
1階 13.80 8.95 9.36 10.31 10.31m x 9.86m = 101.6566 8.95 x 3.94 = 35.2630 101.6566 + 35.2630 = 136.9196 m²		2階 8.04 5.04 8.04 5.04 8.04m x 5.04m = 40.2 m²			
544.5.13		縮尺 1/500			
544.5.13		(日本土地家屋調査士会連合会用紙)			

A3版をA4版に縮小

整理番号	229679	各階平面図	面
家屋番号	207番の1	建物	
建物の所在地	久米郡金谷町北屋敷町207番地 久米郡金谷町北屋敷町207番地		
所在一図		平面図 一階 4.55m x 8.19m = 37.2645 m² 二階 3.64m x 8.19m = 29.8116 m²	
昭和四十九年四月五日		作製年月日	
作製者		申請人	
縮尺 1/500		縮尺 1/200	
347.4.14		347.4.14	

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	5年(ケ)183号1
物件番号	1～3

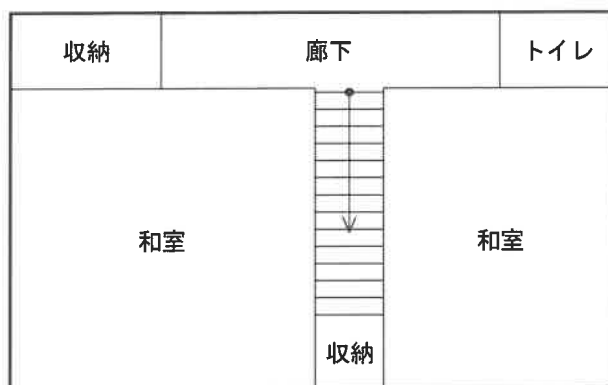


この図面は、

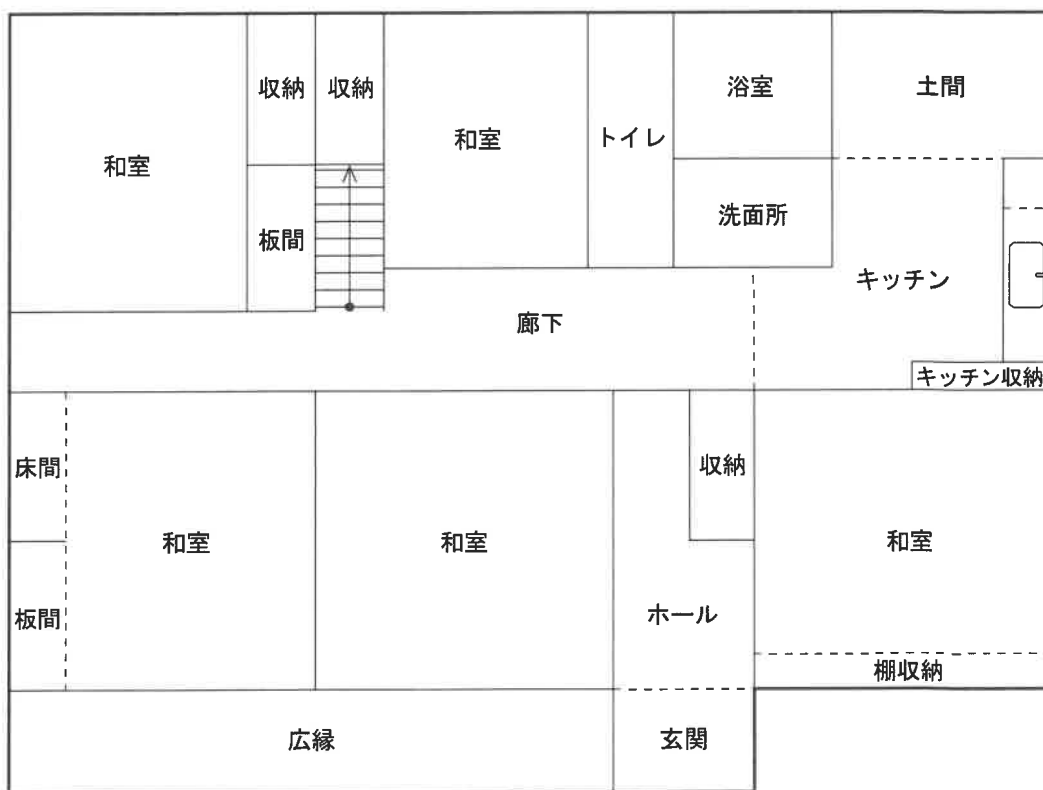
- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間 取 図

事件番号	5 年 (ケ) 1 8 3 号 1
物件番号	2



2 階 床面積 : 40.20㎡

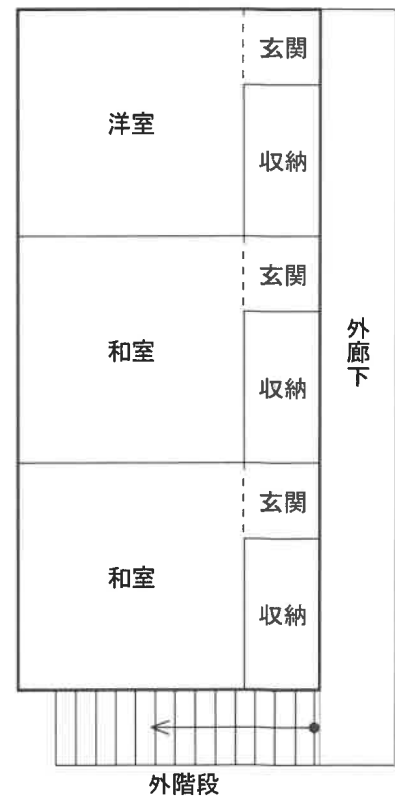
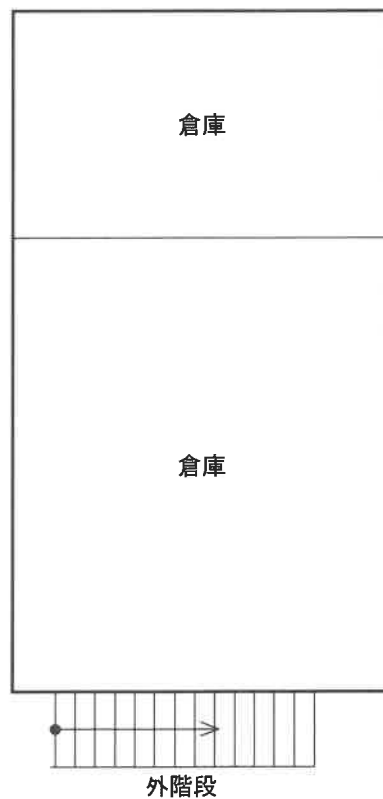


1 階 床面積 : 136.91㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	5年(ケ)183号1
物件番号	3



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。