

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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,700,000 3,760,000	一括	940,000	77,392	0
1	1,830,000				
2	550,000				
3	1,340,000				
4	980,000				



物 件 目 録

1. 所 在 潮来市曲松
 地 番 2711番1
 地 目 宅地
 地 積 538.84平方メートル

- 2 所 在 潮来市曲松
 地 番 2713番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル

- 3 所 在 潮来市曲松2711番地1
 家屋 番号 2711番1の2
 種 類 作業所 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 226.02平方メートル
 2階 105.19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 99.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約100.96平方メートル



物 件 目 録

2 階 99.37 平方メートル

4 所 在 潮来市曲松 2711 番地 1、2713 番地

家屋 番号 2711 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 22.56 平方メートル
2 階 約 22.56 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 132.49 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 97.62 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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925番）の登記が存在する。

【物件番号2】

隣地（地番2714番）との境界が不明確である。

《 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 潮来市曲松
 地 番 2711番1
 地 目 宅地
 地 積 538.84平方メートル

- 2 所 在 潮来市曲松
 地 番 2713番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル

- 3 所 在 潮来市曲松2711番地1
 家屋 番号 2711番1の2
 種 類 作業所 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 226.02平方メートル
 2階 105.19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 99.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約100.96平方メートル



物 件 目 録

2 階 99.37 平方メートル

4 所 在 潮来市曲松 2711 番地 1、2713 番地

家屋 番号 2711 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.18 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 22.56 平方メートル
2 階 約 22.56 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 132.49 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 97.62 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル



令和5年（ヌ）第15号
令和5年3月3日受理
令和5年4月4日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 潮来市曲松
 地 番 2711番1
 地 目 宅地
 地 積 538.84平方メートル

- 2 所 在 潮来市曲松
 地 番 2713番
 地 目 宅地
 地 積 158.67平方メートル

- 3 所 在 潮来市曲松2711番地1
 家屋 番号 2711番1の2
 種 類 作業所 居宅
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建
 床 面 積 1階 226.02平方メートル
 2階 105.19平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 99.37平方メートル

- 4 所 在 潮来市曲松2711番地1、2713番地

物 件 目 録

家屋 番号 2711番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 23.18平方メートル
2階 23.18平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 132.49平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

(土地・建物用)

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) □山林(物件) □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			
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: 1階 約100.96平方メートル		
物件目録にない附属建物	■ない □ある (未登記) { 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 作業所 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	床、屋根、壁面の一部がない等全体的に相当な朽廃が見られる。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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)

(土地・建物用)

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、2			
現況地目	■宅地(物件1、2) □山林(物件) □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				
建物	物件4			
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 ■附属建物符号3) □種類: □構造: ■床面積:(主たる建物)1階 約22.56平方メートル 2階 約22.56平方メートル (附属建物符号3)1階 約97.62平方メートル			
物件目録にない附属建物	■ない □ある(未登記) { 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 物置 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	床、屋根、壁面の一部がない等全体的に相当な朽廃が見られる。			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

(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
■ A (所有者)	本件建物は、私が住居・物置として使用しています。 平成18年頃に増築しているところがあります。 西側隣地（地番2714番）との境界については不明確な状態です。 地震で、物件3の主たる建物は市から半壊認定を受けています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3、4枚目のとおり占有認定した。
- 次の登記建物は、本土地上には現存しない。

(主である建物の表示)

所在 潮来市曲松2711番地1

家屋番号 925番

種類 店舗 居宅

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 37.19平方メートル

(附属建物の表示)

符号 1

種類 炊事場 浴室

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 5.78平方メートル

符号 2

種類 店舗

構造 木造杉皮葺平家建

床面積 9.91平方メートル

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年3月3日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所税務課宛て照会(回答あり)
5年3月6日(月) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
5年3月7日(火) 9:00-9:10	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物申請・受領
5年3月24日(金) 9:45-11:10	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
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と予想されたので、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

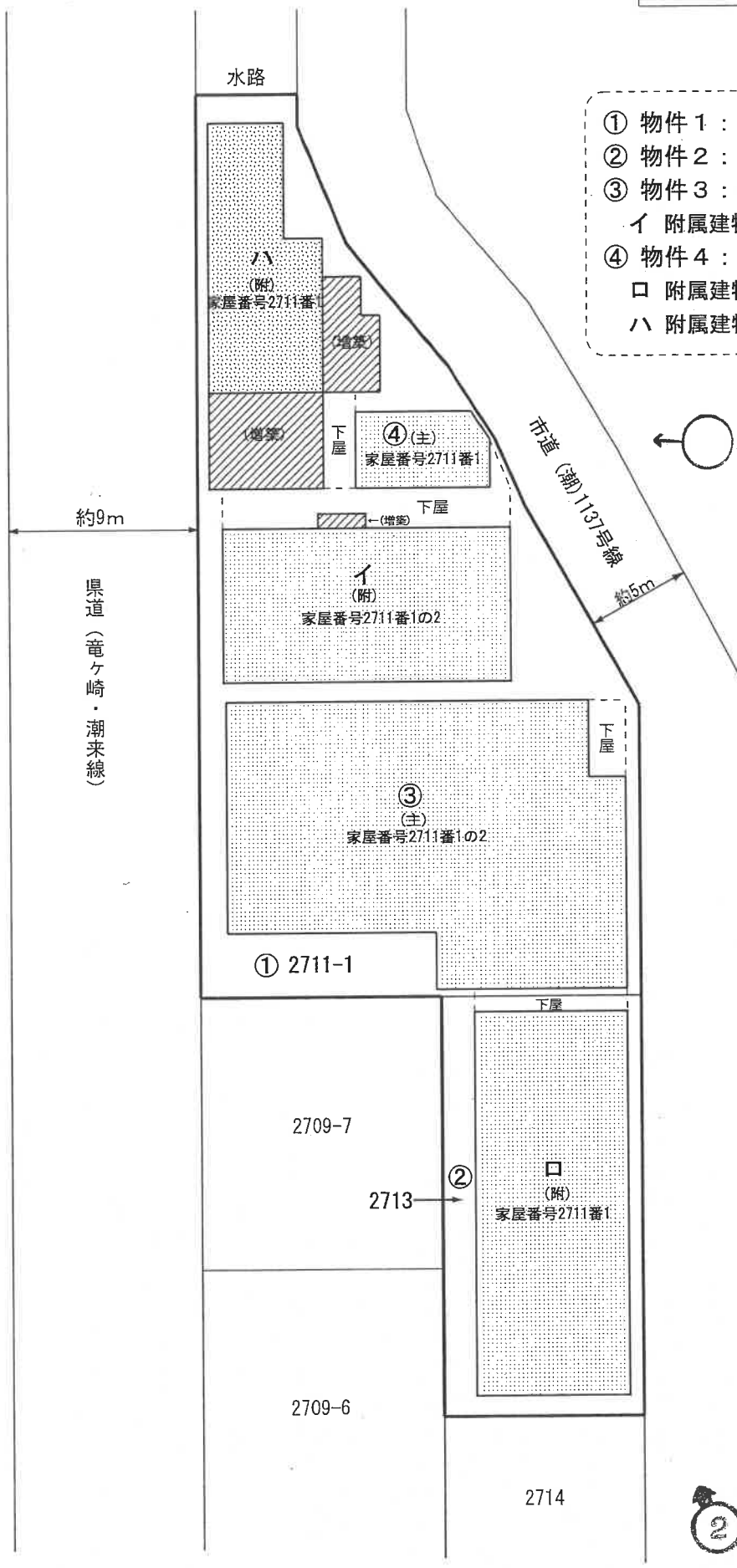


土地建物位置関係図

縮尺：約 1:300

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：作業所 居宅
 - イ 附属建物 符号1：倉庫
- ④ 物件4：居宅
 - 附属建物 符号2：物置
 - ハ 附属建物 符号3：物置

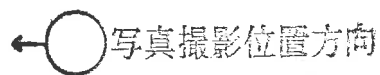
写真撮影位置方向



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

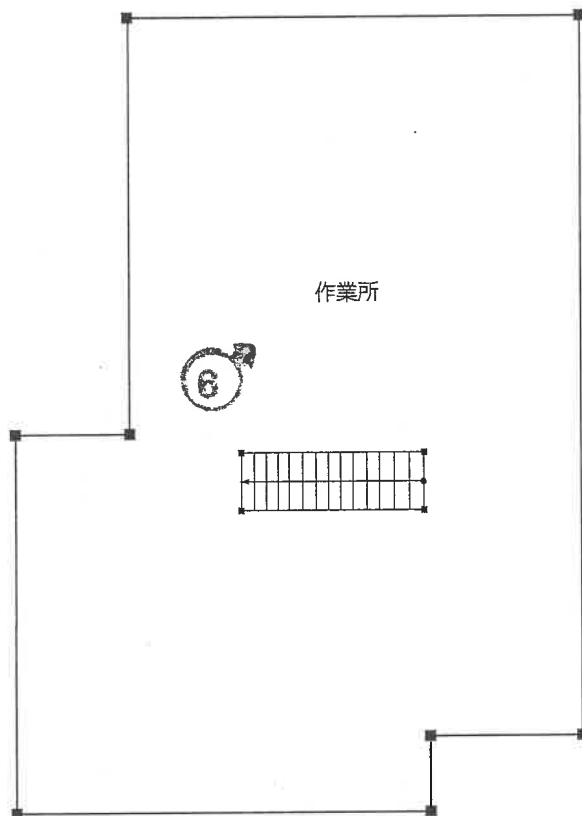
建物間取略図

物件3



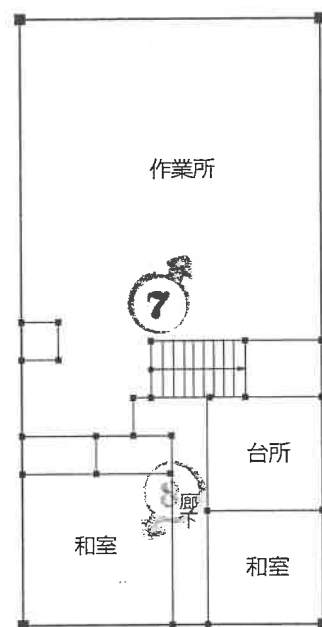
【主：作業所 居宅】

【1階】



床面積：226.02㎡(登記)

【2階】

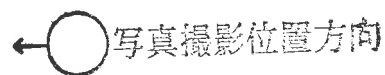


床面積：105.19㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

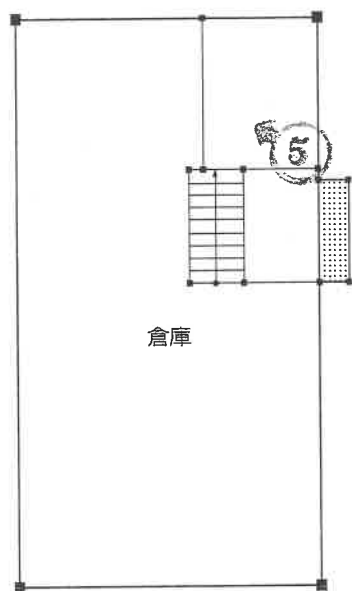
建物間取略図

物件3



【附属建物 符号1：倉庫】

【1階】

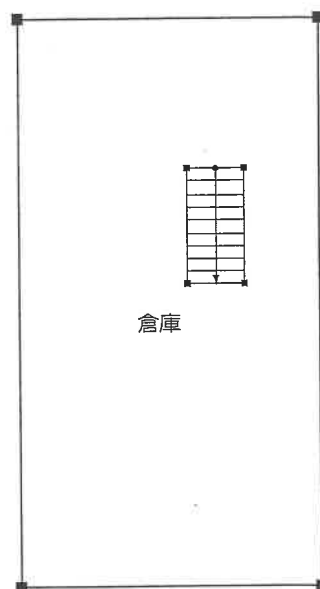


倉庫

 増築部分：約1.59㎡

床面積：約100.96㎡(現況)

【2階】



倉庫

床面積：99.37㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



【主：居宅】

←○写真撮影位置方向

【1階】



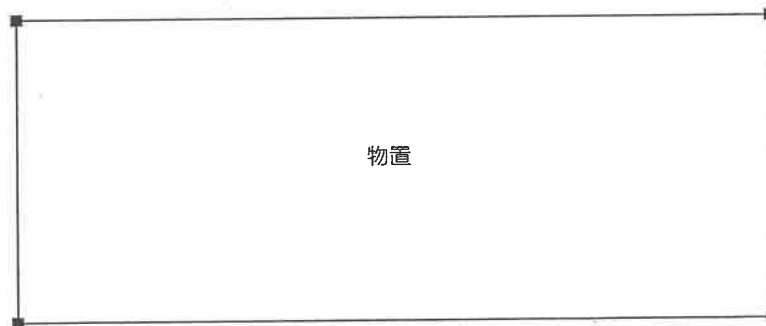
床面積：約22.56㎡(現況)

【2階】



床面積：約22.56㎡(現況)

【附属建物 符号2：物置】



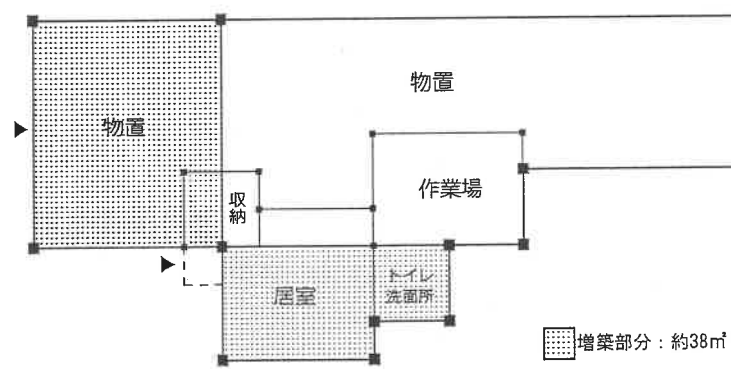
床面積：132.49㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。



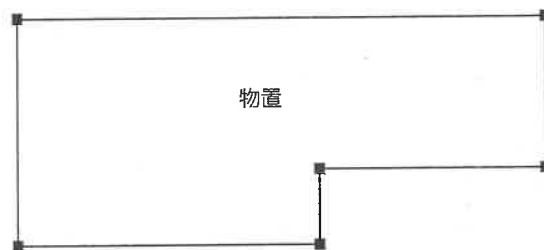
【附属建物 符号3：物置】

【1階】



床面積：約97.62㎡(現況)

【2階】



床面積：59.62㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)

令和5年（ヌ）第 15 号
令和5年 3月 3日 受 命
令和5年 3月24日 現地調査
令和5年 4月 5日 評 価
令和5年 4月 7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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,700,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,830,000 円
物件2(土地)	金 550,000 円
物件3(建物)	金 1,340,000 円
物件4(建物)	金 980,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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及び2(土地)の内訳価格は物件3及び4(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3及び4(建物)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）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 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	同左
	(附属建物)：1 個		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項参照
	(附属建物)：2 個		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項参照

(前頁より続く)

番 号	特 記 事 項
3	・ 附属建物 符号 1 「現況床面積」 1 階 <u>約100.96㎡</u> 2 階 99.37㎡ (増築あり)
4	・ 主である建物 「現況床面積」 1 階 <u>約22.56㎡</u> 2 階 <u>約22.56㎡</u> ・ 附属建物 符号 3 「現況床面積」 1 階 <u>約97.62㎡</u> 2 階 59.62㎡ (増築あり)

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 潮来市曲松 |
| | 地 番 | 2 7 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 8 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 潮来市曲松 |
| | 地 番 | 2 7 1 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 潮来市曲松 2 7 1 1 番地 1 |
| | 家屋番号 | 2 7 1 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 6 . 0 2 平方メートル
2 階 1 0 5 . 1 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9 . 3 7 平方メートル
2 階 9 9 . 3 7 平方メートル |

物 件 目 録

4 所 在 潮来市曲松 2 7 1 1 番地 1、2 7 1 3 番地

家屋番号 2 7 1 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 . 1 8 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 1 3 2 . 4 9 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 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・2）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・鹿島線「延方」駅 駅からの方向・距離：南西方へ 約2km（道路距離） 最寄りバス停留所：鹿行広域バス「土井商店前」停留所 北東方 約160m	
付近の状況	県道沿いに住宅、店舗、事業所等が混在する地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 準住居地域※ 第1種住居地域※ 60% 200% 特になし
	※ 国道51号の道路端から南方へ50mの範囲は準住居地域、それを超える範囲は第1種住居地域に指定されており、用途地域は2地域に跨がる。	
画地条件 （形状・規模等）	間口（南東側）約67m、奥行約10～21m、規模 697.51㎡（登記地積）の不整形地。南東側で幅員約5mの市道、北西側で幅員約9mの県道に接面する二方路地。各道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦。 土地の形状・接面状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種類： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約9m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道： 背面道（南東側 幅員約5m舗装市道）あり	
供給処理施設	上水道： あり（南東側市道に敷設） ガス配管： なし 下水道： あり （注）供給処理施設における「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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件3及び4の建物の敷地として利用されている。 （土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）	

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 本件土地に存する物件 3 及び 4 の建物の建築面積の合計は指定建ぺい率（60％）を超過している状態にある。 ② 土壤汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現況の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。 ③ 物件 1 の土地に現存しない建物の登記（家屋番号925番）がある。
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（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：昭和45年 6月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約53年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建 屋 根：金属板、スレート板 等 外 壁：金属板 等 内 壁：仕上げなし（一部、塗壁 等） 天 井：仕上げなし（一部、合板貼 等） 床：土間コンクリート 等 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	1 階 226.02㎡ 2 階 105.19㎡ 延 331.21㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2 階建 現況用途：作業所兼居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が作業所兼居宅として占有している。
特 記 事 項	① 建築後50年以上を経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が相当に著しく、損傷箇所が多数見られ、屋根、壁面、床面には腐朽箇所も多く、全体的に相当な朽廃が見られる状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵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ず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 本件建物（附属建物を含む）の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約394.02㎡※ ※ 物件1（538.84㎡）の地積を当該土地上に存する物件4との建築面積の割合により按分した評価上の概測面積。

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和52年 2月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約46年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：スレート板 外 壁：金属板 等 内 壁：仕上げなし（一部、クロス貼 等） 天 井：仕上げなし（一部、化粧合板貼 等） 床：土間コンクリート、塩ビシート貼 等 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	1階 約100.96㎡ 2階 99.37㎡ 延 約200.33㎡ ※1階部分に約1.59㎡の増築があり、登記記録と不一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：倉庫 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	建築後45年以上を経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が相当に著しく、損傷・腐朽箇所が多く、全体的に相当な朽廃が見られる状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵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。

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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：昭和30年 2月14日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約68年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：スレート板 等 外 壁：金属板 等 内 壁：繊維壁 等 天 井：化粧合板貼 等 床：畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：下屋、屋外階段あり
床面積（現況）	1階 約22.56㎡ 2階 約22.56㎡ 延 約45.12㎡ ※登記記録と不一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	① 建築後約68年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が相当に著しく、屋根、壁面、床面等には損傷・腐朽箇所が多く見られ、全体的に相当な朽廃が見られる状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵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ず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 本件建物(附属建物を含む)の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約144.82㎡※ ・物件2の土地の全部(158.67㎡) ※ 物件1(538.84㎡)の地積を当該土地に存する物件3との建築面積の割合により按分した評価上の概測面積。

5. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物（符号2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年：昭和30年頃（推定） 経 過 年 数： 約68年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 屋 根：スレート板 外 壁：金属板 等 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	132.49㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が物置として占有している。
特 記 事 項	建築後約68年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が相当に著しく、屋根、壁面、床面等には損傷・腐朽箇所が多く見られ、全体的に相当な朽廃が見られる状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵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。

6. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物（符号3）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年：昭和30年頃（推定） 経 過 年 数： 約68年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 屋 根：スレート板 外 壁：金属板 等 内 壁：仕上げなし（一部、プリント合板貼 等） 天 井：仕上げなし（一部、化粧合板貼 等） 床 ：土間コンクリート、（一部、畳、フローリング 等） 設 備：給排水、電気 等 その他：下屋あり
床面積（現況）	1階 約 97.62㎡ 2階 59.62㎡ 延 約157.24㎡ ※1階部分に約38㎡の増築があり、登記記録と不一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：物置（一部、居室等あり） 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。
特記事項	建築後約68年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が相当に著しく、屋根、壁面、床面等には損傷・腐朽箇所が多く見られ、全体的に相当な朽廃が見られる状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵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。

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・2）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	13,200	0.840	538.84	0.800	4,780,000
2	13,200	0.840	158.67	0.800	1,410,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：潮来－5】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/102.9 = 13,200 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0％）である。

◇標準化補正：角地 ＋2.0％（1.020）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
0.980	1.000	1.050	1.000	1.000	1.029

イ 個 別 格 差：0.840（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.840

- ・二方路地 ＋5.0％（1.050）
- ・形状（不整形地）－20.0％（0.800）

画地条件計： $1.050 \times 0.800 = 0.840$ （個別格差率）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：土地上の建物が著しく老朽化しており、最有効使用の状態にないこと、現況の土地利用が指定建ぺい率を超過していること等の建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格(物件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、建物価格を求めた。

① 主である建物

物件 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
3	120,000	331.21	0.0050	200,000

② 附属建物

符号 等	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
1	126,000	200.33	0.0050	130,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積

- ・主である建物：登記床面積を採用
- ・附属建物符号1：現況床面積を採用

ウ 現 価 率

- ・主である建物

経過年数：53年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定率法による現価率（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0050}$$

- ・附属建物符号1

経過年数：46年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定率法による現価率（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0050}$$

③ 建物価格

物件 番号	主である建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
3	200,000	130,000	330,000

(4) 建物価格(物件4)

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、建物価格を求めた。

① 主である建物

物件 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
4	145,000	45.12	0.0050	30,000

② 附属建物

符号 等	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
2	90,000	132.49	0.0050	60,000
3	130,000	157.24	0.0050	100,000
附属建物 合計				160,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積

- ・主である建物及び附属建物符号3：現況床面積を採用
- ・附属建物符号2：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

- ・主である建物、附属建物符号2、同 符号3

経過年数：68年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定率法による現価率（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0050}$$

③ 建物価格

物件 番号	主である建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
4	30,000	160,000	190,000

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
1	3,500,000	0.45	法定地上権 (物件3)	1,580,000 ①
	1,280,000	0.45	法定地上権 (物件4)	580,000 ②
2	1,410,000	0.45	法定地上権 (物件4)	630,000 ③

ア 建付地価格

物件1の建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

・物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【物件1建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 4,780,000\text{円} \quad \times \quad \frac{394.02\text{m}^2}{538.84\text{m}^2} \quad = \quad 3,500,000\text{円} \end{array}$$

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【物件1建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 4,780,000\text{円} \quad \times \quad \frac{144.82\text{m}^2}{538.84\text{m}^2} \quad = \quad 1,280,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・物件3及び4：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	4,780,000	①+② － 2,160,000	－	1.00	0.70	1,830,000
2	1,410,000	③ － 630,000	－	1.00	0.70	550,000
3	330,000	① ＋ 1,580,000	1.00	1.00	0.70	1,340,000
4	190,000	②+③ ＋ 1,210,000	1.00	1.00	0.70	980,000
一 括 価 格 (合 計)						4,700,000

ウ 占有減価修正：(物件3及び4・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2 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 地価公示標準地：潮来－5

所 在：潮来市曲松2758番1

価 格：13,900円／㎡

位 置：JR鹿島線「潮来」駅 2.7km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：376㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側 6.5m 県道、東側道あり(角地)

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率：60%，容積率：200%)

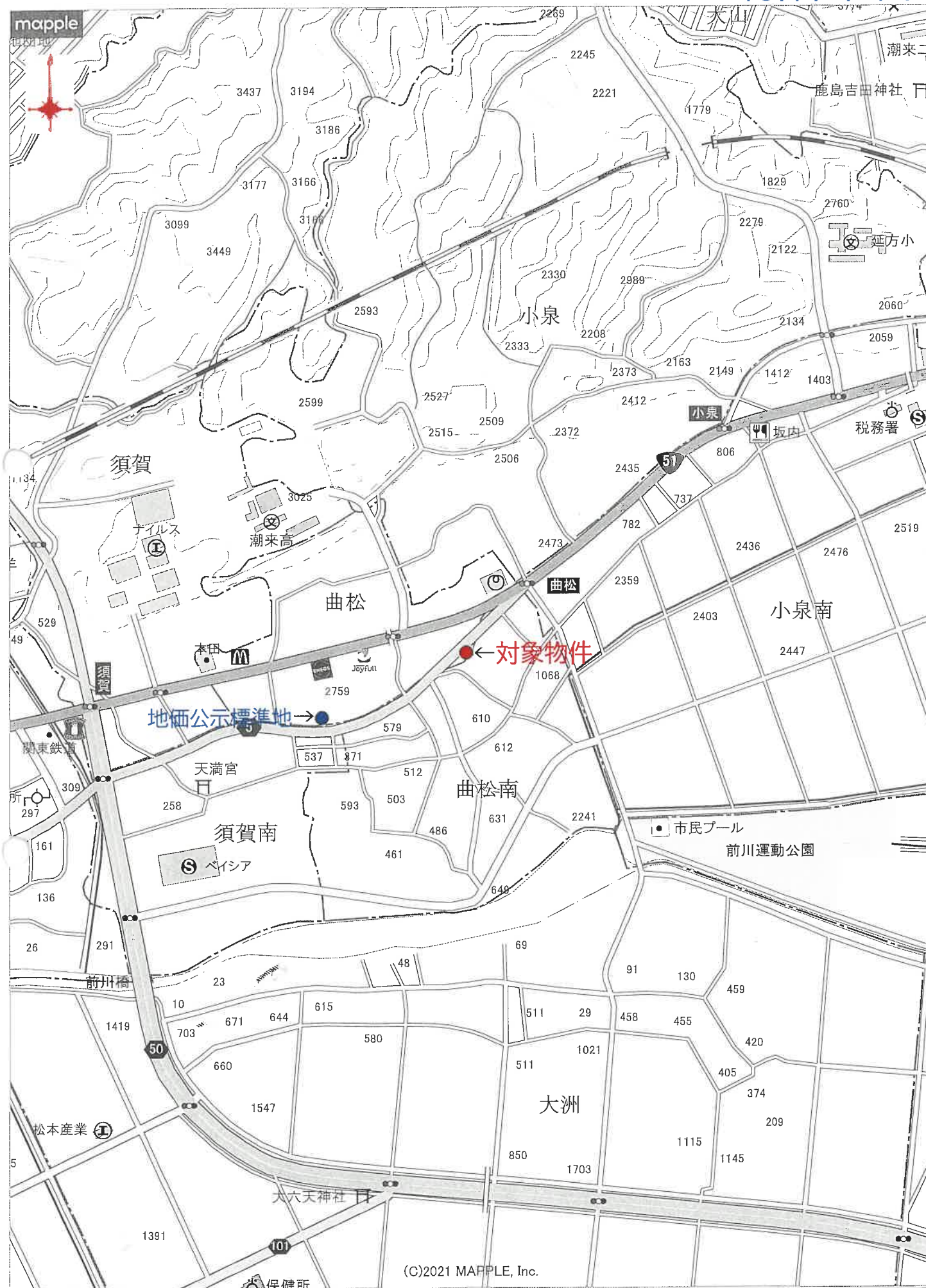
地域の概要：一般住宅が多く事務所等も見られる既成住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当

(株)マップル／スーパーマップル・デジタル

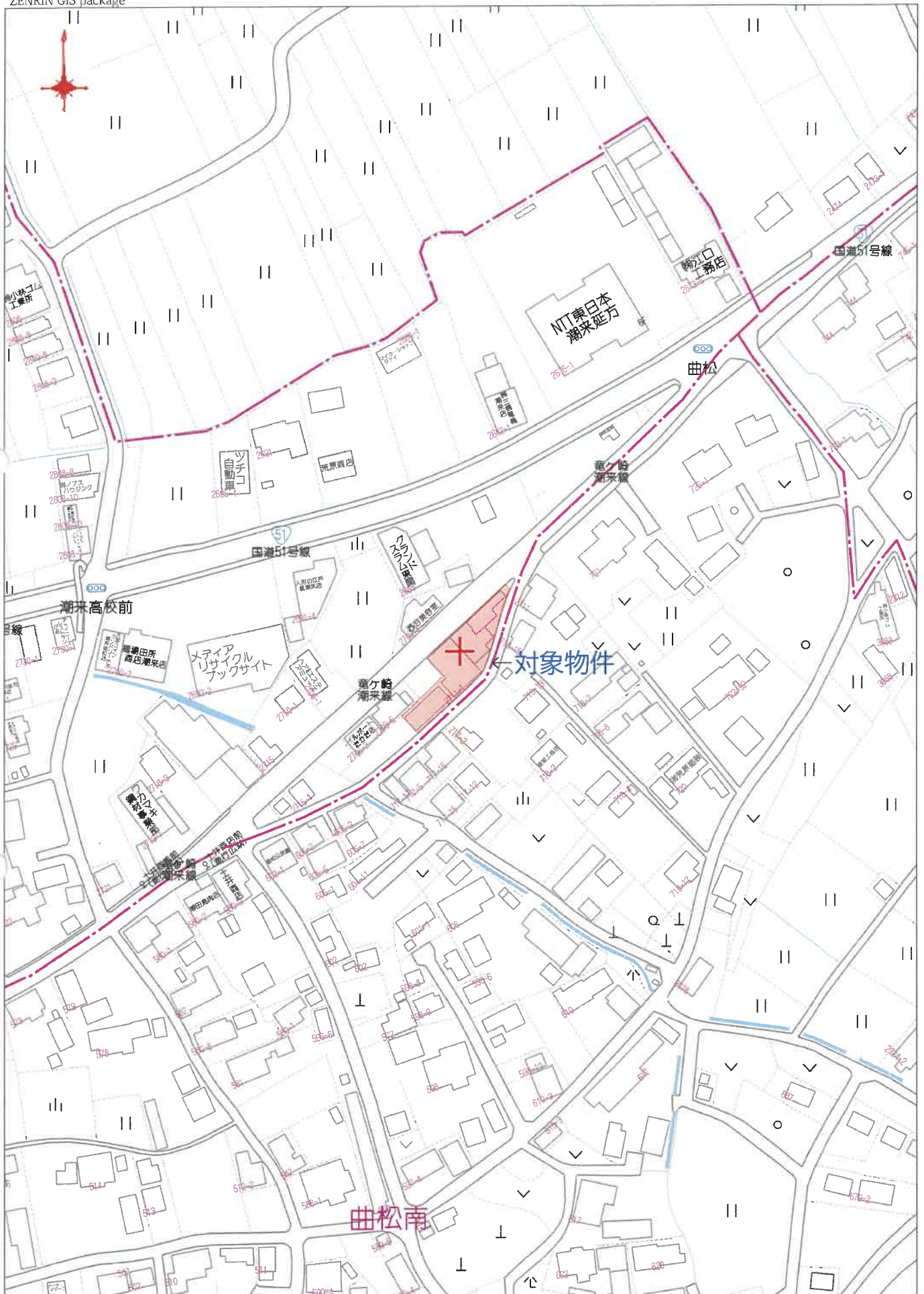
(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度34分20秒 北緯 35度57分 4秒

周辺見取図

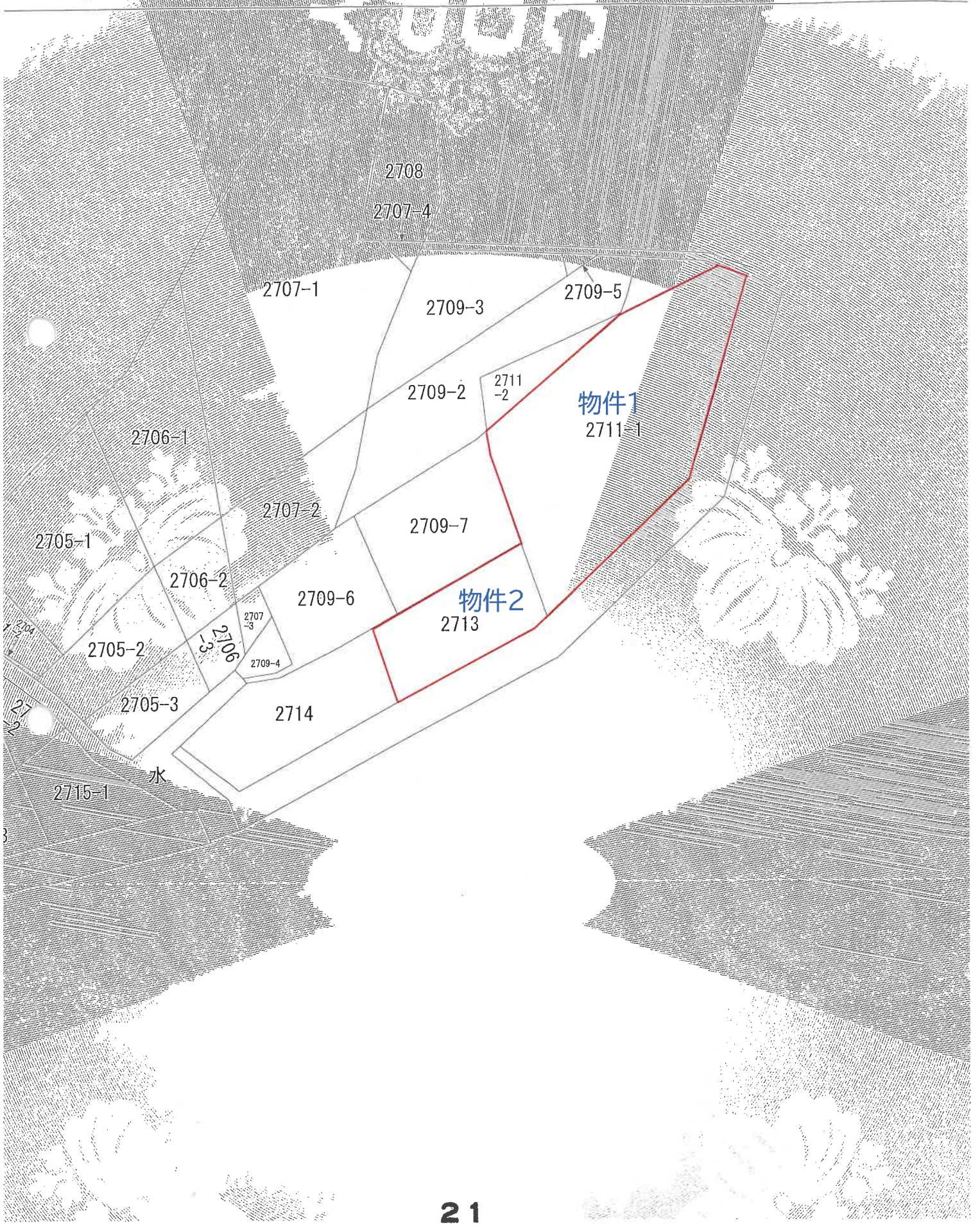
ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2023 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package



M44787

[illegible]

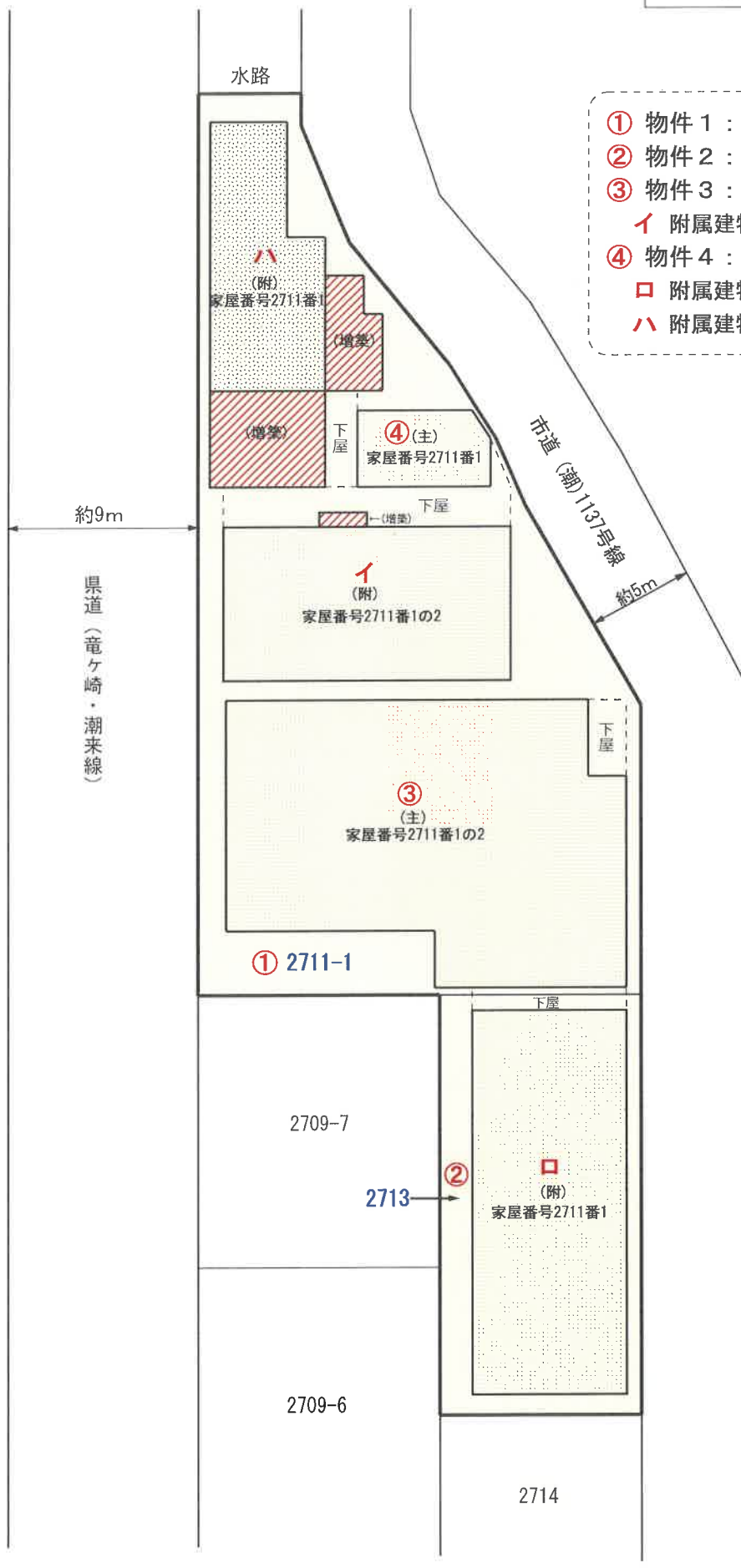
(茨城土地家屋調査士会 用紙)

522.226

縮	尺	$\frac{1}{500}$	$\frac{1}{200}$
---	---	-----------------	-----------------

M44788

※A3版をA4版に縮小

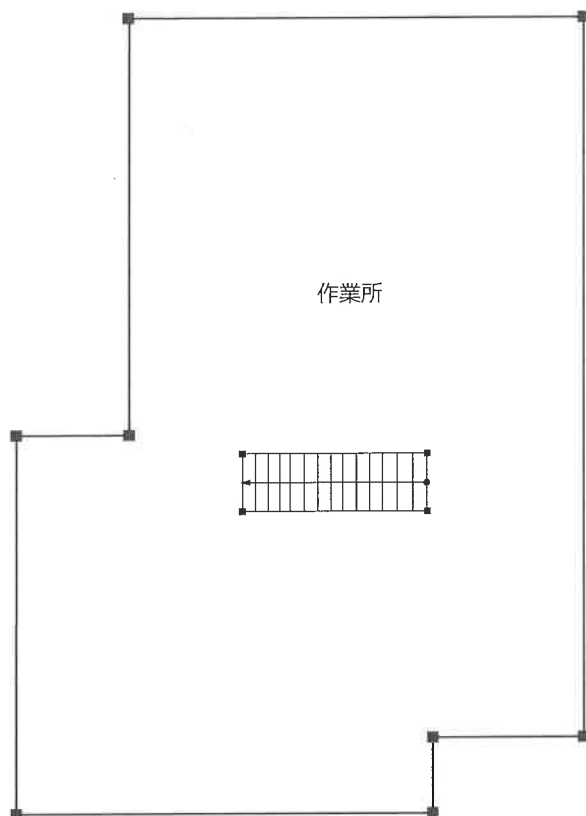


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。



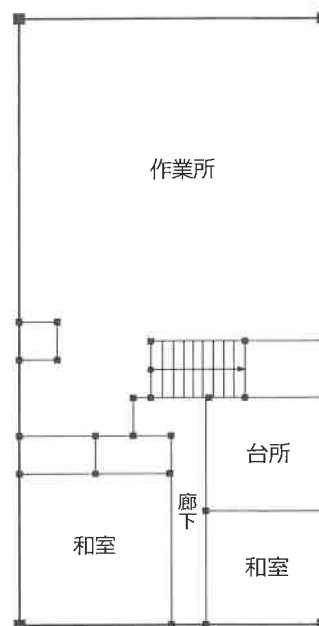
【主：作業所 居宅】

【1階】



床面積：226.02㎡(登記)

【2階】



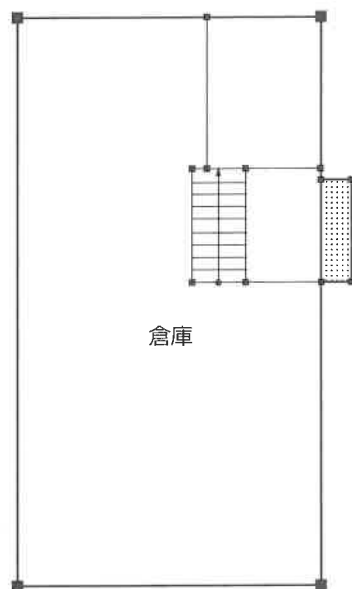
床面積：105.19㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。



【附属建物 符号1：倉庫】

【1階】

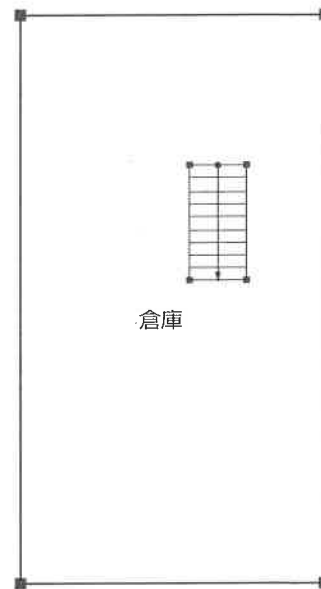


倉庫

増築部分：約1.59㎡

床面積：約100.96㎡(現況)

【2階】



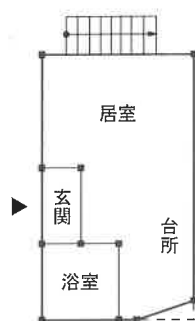
倉庫

床面積：99.37㎡(登記)



【主：居宅】

【1階】



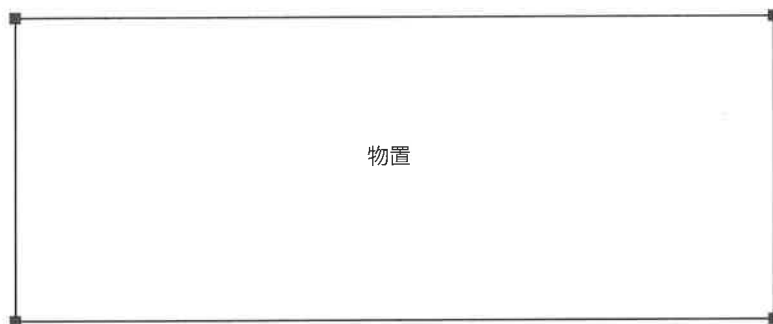
床面積：約22.56㎡(現況)

【2階】



床面積：約22.56㎡(現況)

【附属建物 符号2：物置】



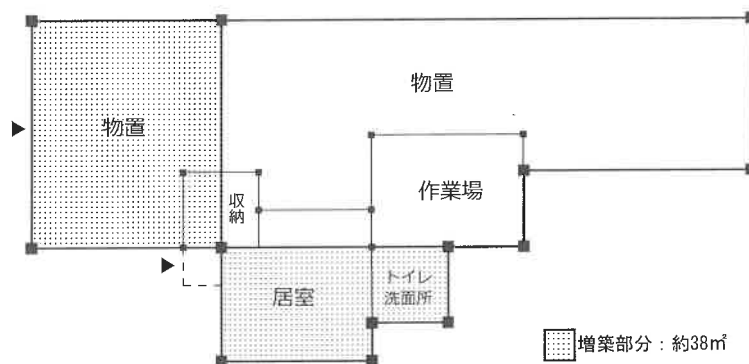
床面積：132.49㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



【附属建物 符号3：物置】

【1階】



床面積：約97.62㎡(現況)

【2階】



床面積：59.62㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。