

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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10月31日 午前 8時30分から 令和 7年11月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 5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11月17日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月 1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	4,320,000 3,456,000	一括	864,000	73,668	0
1	1,480,000				
2	540,000				
3	2,300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 行方市羽生字中宿
 地 番 629 番
 地 目 宅地
 地 積 451.70 平方メートル

- 2 所 在 行方市羽生字中宿 629 番地
 家屋 番号 629 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 101.85 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 99.37 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90 平方メートル

- 3 所 在 行方市羽生字中宿 629 番地
 家屋 番号 629 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.50 平方メートル



物 件 目 録

2階 55.75平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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】

それぞれの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, 2, 3】

売却対象外の土地(地番264番1)を通行のため利用している。

《 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 行方市羽生字中宿
地 番 629番
地 目 宅地
地 積 451.70平方メートル

所有者 B

2 所 在 行方市羽生字中宿629番地
家屋 番号 629番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 101.85平方メートル

(現況)

床 面 積 約99.37平方メートル

(附属建物)

符 号 3
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 14.90平方メートル

所有者 B

3 所 在 行方市羽生字中宿629番地
家屋 番号 629番の2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.50平方メートル
2階 55.75平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第189号

令和7年1月6日受理

令和7年3月3日提出

（評価人 河村直行）

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 行方市羽生字中宿
 地 番 6 2 9 番
 地 目 宅地
 地 積 4 5 1. 7 0 平方メートル
 所有者 B

- 2 所 在 行方市羽生字中宿 6 2 9 番地
 家屋番号 6 2 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 1. 8 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 4. 9 0 平方メートル
 所有者 B

- 3 所 在 行方市羽生字中宿 6 2 9 番地
 家屋番号 6 2 9 番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1 階 5 8. 5 0 平方メートル
 2 階 5 5. 7 5 平方メートル
 所有者 A

(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） □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（A） ■土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■その他の者が本土地上に物件3建物を所有し、占有している ■（その他の者につき）「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	カーポート、資材等置場（いずれも工作物）、スチール製物置（動産）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：約99.37平方メートル（現地概則）						
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							
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（A） ☒ 土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している ☒ その他の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ （その他の者につき）「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	カーポート、資材等置場（いずれも工作物）、スチール製物置（動産）がある。	
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 ☐ 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 1 関係）		
占有範囲	■全部（Bと共同で全部を使用している） □	
占有者	■債務者 □	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■A（物件3所有者） ■B（物件1，2所有者））の陳述 □提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□貸借権 ■（黙示の）使用借権 □	
占有開始時期	平成17年3月3日ころ（登記記録上の物件3新築時期）	
最初の契約等	契約日	平成17年3月ころ
	期間	平成17年3月ころから □平成 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	■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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件3建物には私が住んでいます。 2 物件1土地所有者たるBは母です。 3 私所有の物件3建物が、B所有の物件1土地上にあることについて、地代の支払い関係や期間の定めなどはありません。 4 物件2建物は曳家によって現在の位置に移動したのですが、それに際して物件1土地をボーリング調査した時、地中から廃材などが出てきたことがあります。 5 物件3建物1階の暖炉は撤去する予定ですが、暖炉を囲うレンガや、暖炉が置かれた台は残る見込みです。また壁には暖炉の煙突があった穴が残る見込みです。 6 暖炉を設置する際に建物の筋交いを取ったと聞いています。 7 物件3建物では1年くらい前まで犬を1匹飼っていました。 8 震災被害により物件3建物の一部のドアが床に擦れるようになっていきます。 9 物件1土地の東側に設置されたブロック塀が傾いて危険なため、撤去する旨の話を隣地所有者との間でしているのですが、撤去しないまま現在に至っています。 10 物件2附属建物符号3は私が個人事業の事務所として使用していましたが、今は特に使っていません。
■ B (物件1、2所有者)	1 物件2建物には私が住んでいます。 2 物件2建物内では猫を3匹飼っています。 3 物件2建物では20数年前にシロアリ駆除をしました。 4 物件2建物に雨漏り等はありません。 5 私所有の物件1土地上にA所有の物件3建物があることについて、地代の支払い関係などはありません。

(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 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建物内では猫3匹が飼われている。
- 3 物件1土地の南西側に隣接する水路や道は、物件1土地と事実上一体化して使用されており、スチール製物置などは越境していると見られる。
- 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関係人の陳述、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

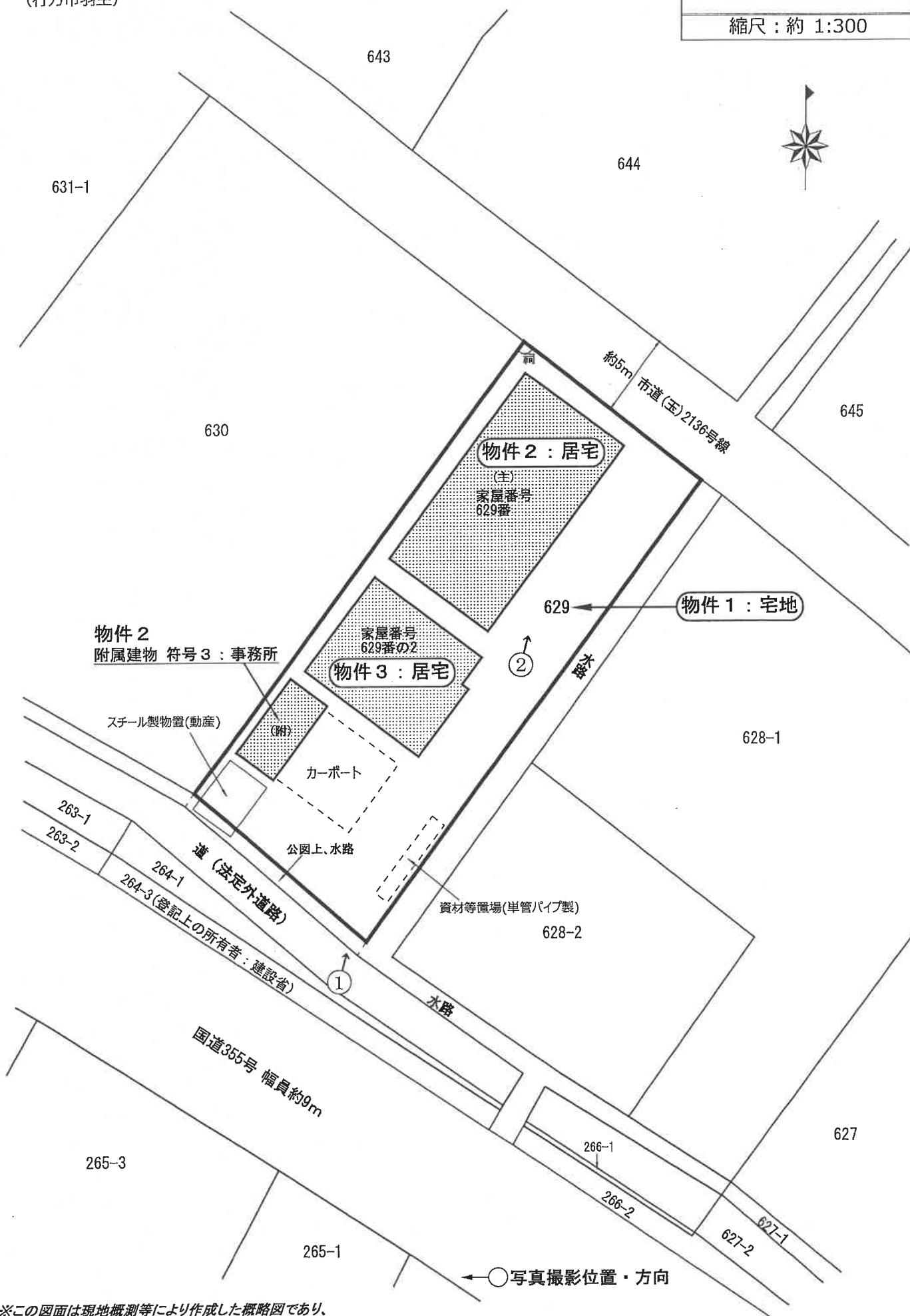
(6枚目)

(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1月7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7年1月31日(金) 12:45-13:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■A及びBから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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

(7枚目)



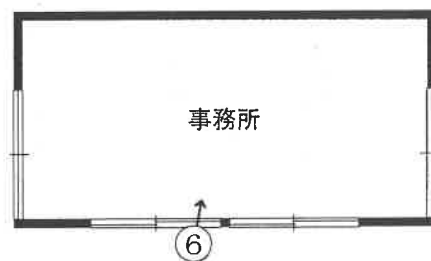
建物間取略図

物件番号2

【主たる建物:居宅】 現況床面積:約99.37㎡



【附属建物 符号3:事務所】 登記床面積:14.90㎡



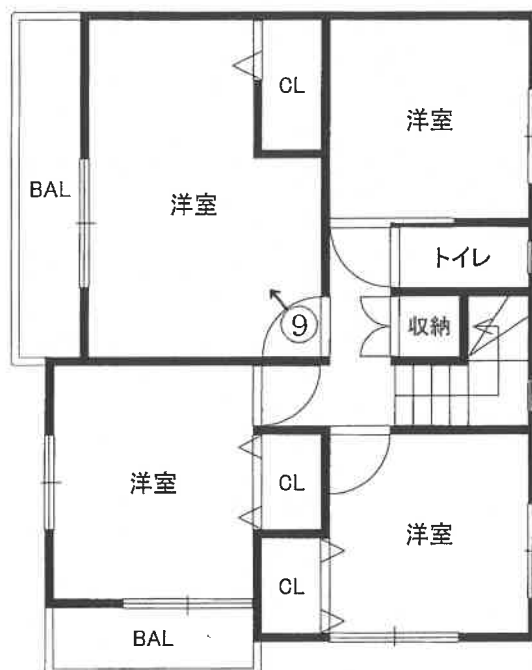
建物間取略図

物件番号3: 居宅

【1階】 登記床面積: 58.50㎡



【2階】 登記床面積: 55.75㎡



※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。

(10枚目)

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



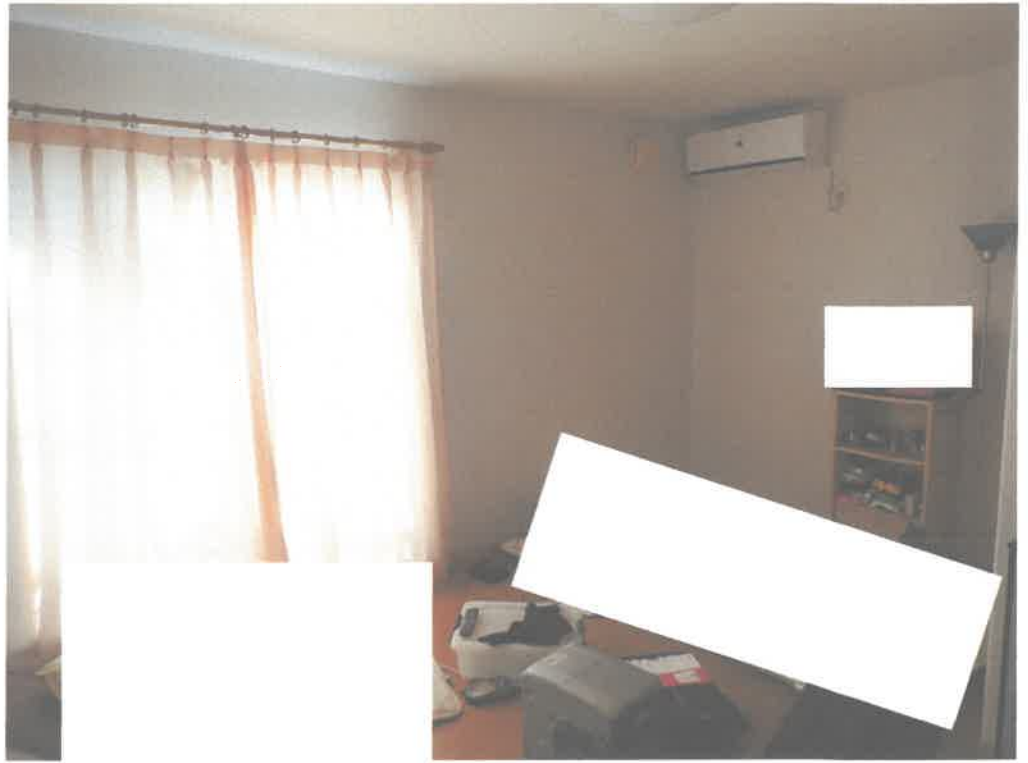
写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



令和6年（ケ）第 189 号

令和7年 1月 6日 受 命

令和7年 1月31日 現地調査

令和7年 2月24日 評 価

令和7年 2月26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 4,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,480,000 円
物件2(建物)	金 540,000 円
物件3(建物)	金 2,300,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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(土地)の内訳価格は物件2及3(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2及び3(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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	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	約99.37㎡
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	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 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 行方市羽生字中宿
地 番 6 2 9 番
地 目 宅地
地 積 4 5 1 . 7 0 平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 行方市羽生字中宿 6 2 9 番地
家屋番号 6 2 9 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 1 . 8 5 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 3
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 4 . 9 0 平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 行方市羽生字中宿 6 2 9 番地
家屋番号 6 2 9 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 5 0 平方メートル
2 階 5 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

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	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・常磐線 「高浜」 駅 駅からの方向・距離：東 方へ 約 10 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：関鉄グリーンバス「羽生南」 停留所 北西方 約100m	
付 近 の 状 況	農家住宅のほか小規模事業所等が見られる古くからの住宅地域。 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	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約13.5m、奥行約33m、規模 451.70㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 北東側で幅員約 5 mの市道に接面し、道路より0.5m程度高く、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道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 別 ： 市道（建築基準法第42条 1 項 1 号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 5 m 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 ： 南西側で公図上の水路を介して舗装済みの法定外道路(幅員2.5m程度)に接面している。(特記事項①参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： なし 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、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、通常のコスト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 2 及び 3 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）	

特 記 事 項	① 現況、本件土地には南西側の国道（355号）より出入りしているが、本件土地（地番 629番）は国道と直接接面しておらず、本件土地と国道との間には水路、法定外道路、第三者所有地（地番264番1）が存在する。 なお、本件土地の南西側隣地の水路は、その形態がなく、現況は本件土地と一体利用されており、スチール製物置などは当該水路部分に越境して設けられている。 本件土地と国道、法定外道路、水路との位置関係は添付の公図写、土地建物位置関係図を参照。 ② 本件土地の南東側隣地（水路）との境界付近に設けられているブロック塀が震災の影響等により傾いており、倒壊の危険性がある。 ③ 本件土地の地中に廃材が埋設されていたとの関係人の陳述がある。陳述内容等は現況調査報告書を参照。 ④ 添付の土地建物位置関係図に示すとおりスチール製物置、資材等置場、祠等の動産や構築物が本件土地上に設けられている。
----------------	--

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：昭和13年新築（固定資産課税台帳記載） 昭和60年月日不詳増築（登記記載） 経 過 年 数： 約87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：木造瓦葺平家建 屋 根：陶器瓦 外 壁：漆喰塗、金属板貼 等 内 壁：繊維壁、プリント合板、クロス貼 等 天 井：竿縁天井、クロス貼、化粧合板貼 等 床：畳、縁甲板、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	約99.37㎡ ※現況、南西側の一部は取り壊されており、登記記録と不一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 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	本件所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 築後約80年以上が経過しており、壁面のひび割れ等の経年劣化（自然損耗）のほか、建物内部は全体的に汚損・腐朽箇所が多く、総じて老朽化が著しい状態にある。 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。 ② 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。 ・物件1の土地(451.70㎡)のうち、約298.75㎡※ ※対象土地(物件1)上に存する建物(物件2,3)の建築面積の割合で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2）

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62年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約38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：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：金属板 外 壁：金属板 内 壁：ボード貼 天 井：ボード貼 床：塩ビシート貼 設 備：不明 その他：外部従物（カーポート）あり
床面積（現況）	14.90㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：事務所 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。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	建築後約38年が経過しており、経年劣化（自然損耗）のほか、内外部ともに損傷箇所が多く、老朽化が著しい状態にある。 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：平成17年 3月 3日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約20年 経済的残存耐用年数： 約 5年
仕 様	構 造：木造瓦葺 2 階建 屋 根：洋瓦 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：フローリング、塩ビシート貼 等 設 備：電気、給排水 等 その他：小屋裏収納、暖炉及び煙突がある。
床面積（現況）	1 階 58.50㎡ 2 階 55.75㎡ 延114.25㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 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（計画的な保守管理及び修繕等が行われていない）
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良により、建物内部は全体的に汚損箇所が多く、補修等を要する状態にあり、その他の故障・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 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、附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 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件 1 の土地（451.70㎡）のうち、約152.95㎡※ ※対象土地（物件 1）上に存する建物（物件 2，3）の建築面積の割合で按分した評価上の概測面積

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）

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	6,710	1.000	451.70	0.950	2,880,000

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：行方－3 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,570 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/97.9 = 6,710 \text{ 円/㎡}$

◇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：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇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）
1.030	1.000	0.950	1.000	1.000	0.979

イ 個別格差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0% (1.000)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：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2）

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
2	188,000	99.37	0.0050	90,000

② 附属建物

符号	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	125,000	14.90	0.0050	10,000

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：現況床面積を採用
- ・附属建物：登記床面積を採用

ウ 現価率

- ・主である建物（居宅）

経過年数：87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%とした定額法による現価率※（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

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

て下記のとおり査定した。

- ・附属建物 符号3（事務所）

経過年数：38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%とした定額法による現価率※（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。

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

$$\text{※ } 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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
2	90,000	10,000	100,000

(3) 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。

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	194,000	114.25	0.1440	3,190,000

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：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：20年、経済的残存耐用年数：5年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.2400）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、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－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.2400 \times (1 - 0.40) = \underline{0.1440}$$

$$\text{※ } 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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	1,900,000	0.35	法定地上権(物件2)	670,000 ①
	980,000	0.10	使用借権(物件3)	100,000 ②

ア 建付地価格

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2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 2,880,000\text{円} \times \frac{298.75\text{m}^2}{451.70\text{m}^2} = 1,900,000\text{円} \end{array}$$

・ 物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 2,880,000\text{円} \times \frac{152.95\text{m}^2}{451.70\text{m}^2} = 980,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・ 物件3：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 (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	2,880,000	①+② － 770,000	—	1.00	0.70	1,480,000
2	100,000	① ＋ 670,000	1.00	1.00	0.70	540,000
3	3,190,000	② ＋ 100,000	1.00	1.00	0.70	2,300,000
一 括 価 格 (合計)						4,320,000

- ウ 占有減価修正：(物件2及び3・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

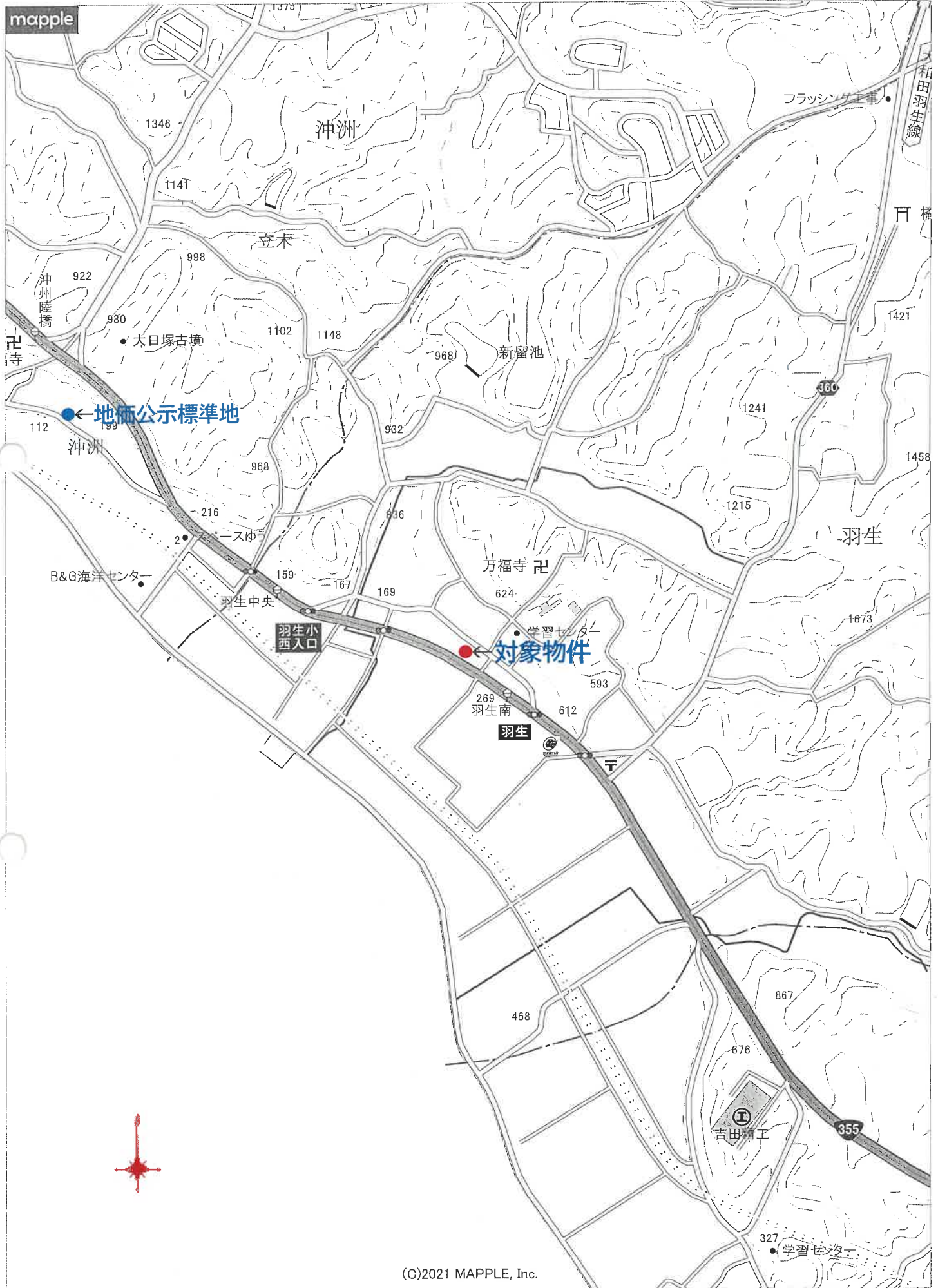
- 1 地価公示標準地：行方－3
所 在：行方市沖洲字観音下192番1外
価 格：6,570円／㎡
位 置：JR常磐線「高浜」駅 9km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：388㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側 7m 市道、北西側道（角地）
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：農家住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

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



(C)2021 MAPPLE, Inc.

1:10,000 相当

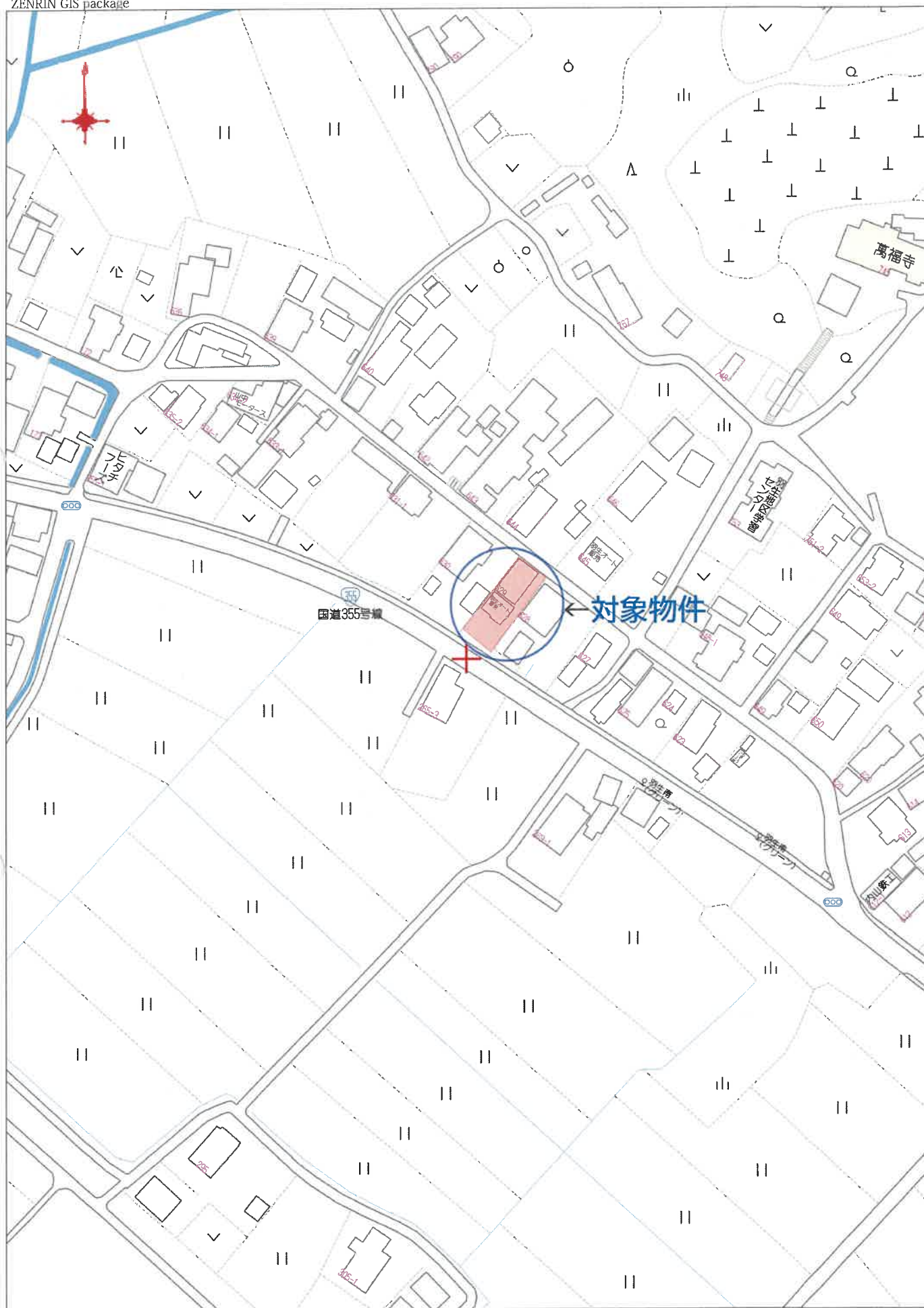
(縮尺 1:10,000)

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

地図上の1センチは約 100 メートル
印刷中心は 東経 140度23分 0秒 北緯 36度 8分31秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)

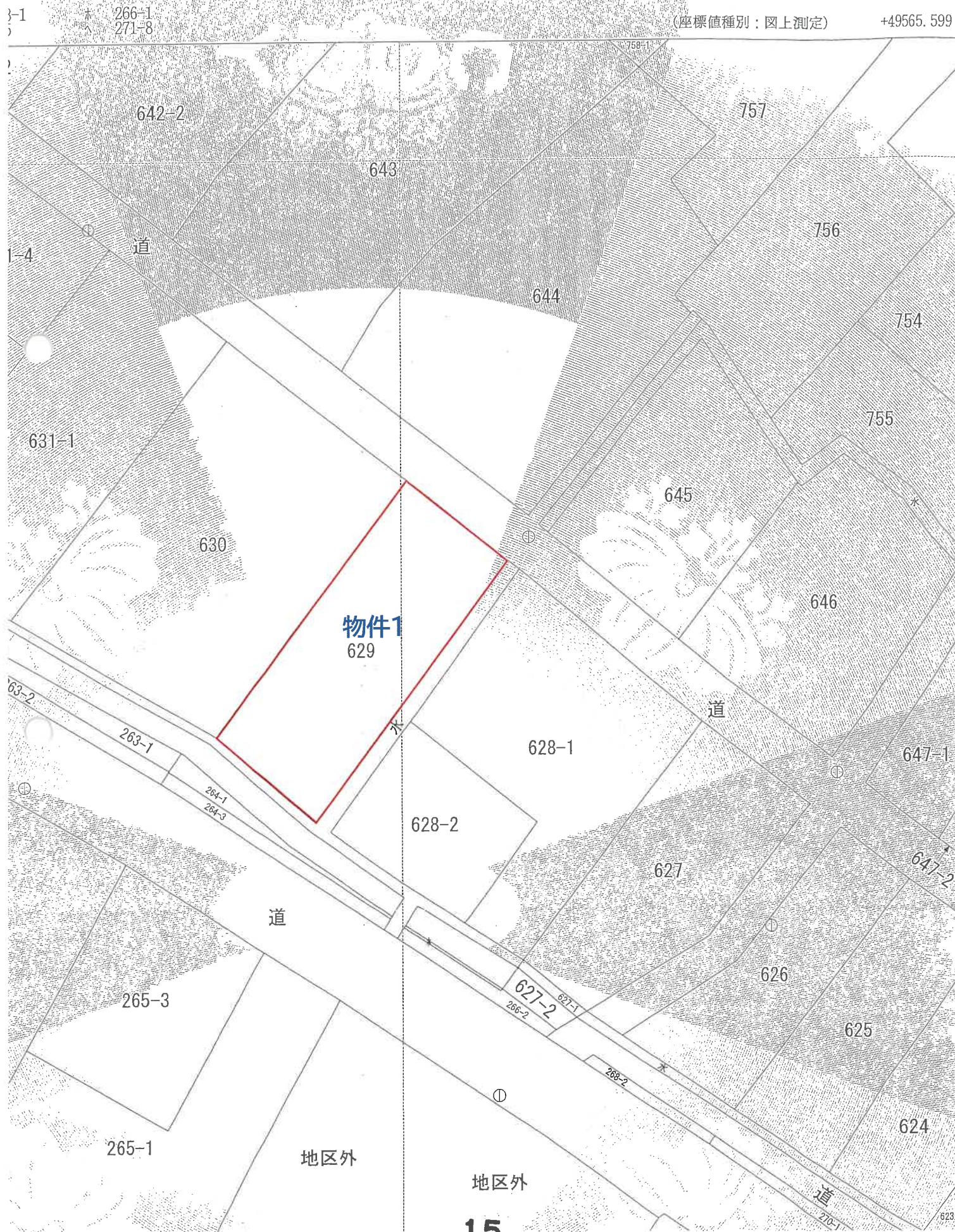
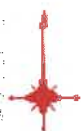
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

(縮尺 1:500)

(座標値種別：図上測定)

+49565.599



登記年月日：平成16年12月8日

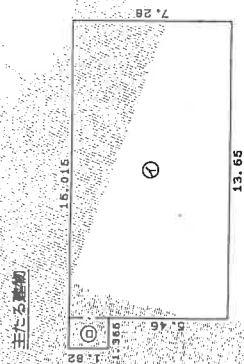
整理番号 407697

圖 階平面

面 面
物 平
建 各

家屋番号 629番

建物の所在
行方郡玉造町大字羽生字中宿629番地



求積表

13.65	x	7.28
1.365	x	1.82

3.65	x	7.28
1.365	x	1.82

1

床面積 101.85 m²

附屬建物 (符号3)

求積表

$$1.46 \times 2.73$$

床面積 14.90㎡



物件2(建物)

作者

日作製)

由讀者人

縮尺

縮尺

(白牛工地区屋調査工区連合会用紙)

M13593

※A3版をA4版に縮小

整理番号 407698

各階平面図

建物各階平面図

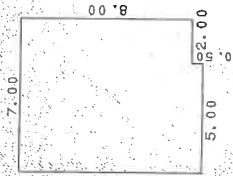
H45-1
45-2

家屋番号 629-2

行方市

建物の所在 行方市五進町大字羽生字中宿 629番地

1階

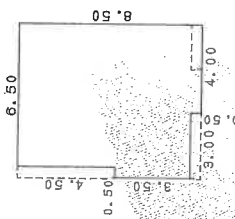


求積表

$7.00 \times 8.00 = 56.0000$
 $5.00 \times 0.50 = 2.5000$
計 58.5000

床面積 58.50 m²

2階



求積表

$6.50 \times 8.00 = 52.0000$
 $0.50 \times 3.50 = 1.7500$
 $4.00 \times 0.50 = 2.0000$
計 55.7500

床面積 55.75 m²

物件3(建物)

630

水路

水路

道路

道路

平成17年3月17日登記

作製者 土地調査士

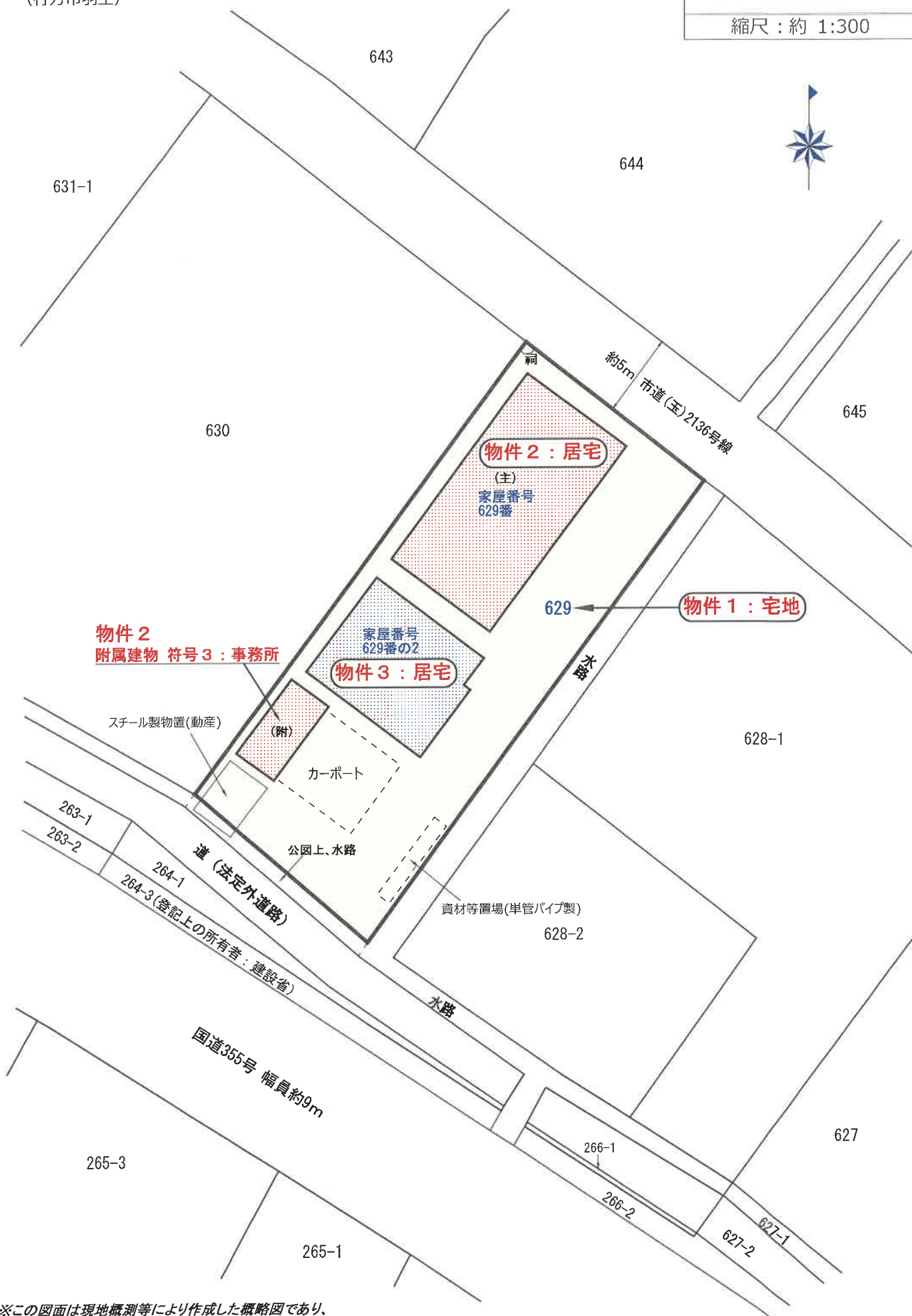
3月7日(日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(淡城土地家屋調査士会 用紙)



※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。

物件番号2

【主たる建物:居宅】 現況床面積:約99.37㎡



【附属建物 符号3:事務所】 登記床面積:14.90㎡



物件番号3:居宅

【1階】 登記床面積:58.50㎡



【2階】 登記床面積:55.75㎡

