

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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日から 令和 6年 5月17日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月14日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日から 令和 6年 5月28日まで
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、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。 ただし、特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	

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)
1~3	2,820,000 2,256,000	一括	564,000	35,062	0
1	810,000				
2	1,130,000				
3	880,000				
備考					

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下                  |
|   | 地 番   | 81番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下                  |
|   | 地 番   | 83番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 225.72平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 81番地1、83番地1      |
|   | 家屋 番号 | 81番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.68平方メートル<br>2階 57.13平方メートル |

## 閲覧者及び入札希望者への注意事項

現況調査報告書及び評価書について、

- ① 物件目録中、「A」とあるのは「B」と読み替えてください。
- ② 本文中、「亡C相続人」とあるのは「B」と読み替えてください。

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 半 村 亮 治

---

---

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

【物件番号2】

本件土地の北側一部につき、売却対象外の建物（家屋番号83番1）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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下                  |
|   | 地 番   | 81番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下                  |
|   | 地 番   | 83番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 225.72平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 81番地1、83番地1      |
|   | 家屋 番号 | 81番1                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 58.68平方メートル<br>2階 57.13平方メートル |

令和5年(ケ)第33号  
令和5年9月1日受理  
令和5年9月29日提出  
(評価人 和野雅)

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部  
執行官 粉川 宗尚

(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 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下  
地 番 81番1  
地 目 宅地  
地 積 128.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下  
地 番 83番1  
地 目 宅地  
地 積 225.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 81番地1、83番地1

家屋 番号 81番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.68平方メートル  
2階 57.13平方メートル

所有者 B

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件2土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物(本件建物及び目的外建物)を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1. 本件建物の物件1土地に対する利用権原は、建物所有者と同土地所有者の人的関係(親子)及び利用対価の授受がないことから、使用借権と認定した。 2. カーポート(工作物)1基が存在する。 3. 西側水路の一部に物件3玄関アプローチ階段等が一部越境している可能性が高い。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	地震の影響からか外壁の一部に亀裂が生じている。 また、経年劣化に伴う外壁の傷み(褪色等)が生じている。 加えて、室内にはタバコの臭気が漂い、壁紙の変色も認められた。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南側一部	<input checked="" type="checkbox"/> 左記以外の部分 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 亡C相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> )	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(被相続人C相続関係説明図)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有
占有開始時期	令和 年 月 日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担 あり	消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担 あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 3 枚目 )

目的外建物の概況(物件 2 関係)	
所 在	稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 83 番地 1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 83 番 1
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 checked="" type="checkbox"/> 事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積(概 略)	1 階 77.01 平方メートル 2 階 34.71 平方メートル 3 階 平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡C相続人) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 40 年 2 月 15 日ころ(登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡C) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	長期間利用されていない様子がうかがわれ、保守管理も十分されていない模様で、相当程度経年劣化が進行しており、軒天井の破損等が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり  
( 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
B (本件所有者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 全て私が使用 (占有) しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(5) 自然災害や経年劣化による憂慮すべき故障不具合は生じていません。</p> <p>(6) 不自然死などの事件事故や産廃物の投棄埋設といった不都合な事実はありません。</p> <p>2 登記簿上物件1の土地の所有者は、私の母であるAとなっておりますが、同人は既に他界しています。</p> <p>なお、同人に対し、これまで地代等の支払いをしたことはありません。</p> <p>3 登記簿上目的外建物の所有者は、私の父であるCとなっておりますが、同人は既に他界しています。</p> <p>4 目的外建物は、以前私の祖父母などが住居として利用していましたが、現在は全く利用していません。</p> <p style="text-align: right;">【現場聴取要旨】</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

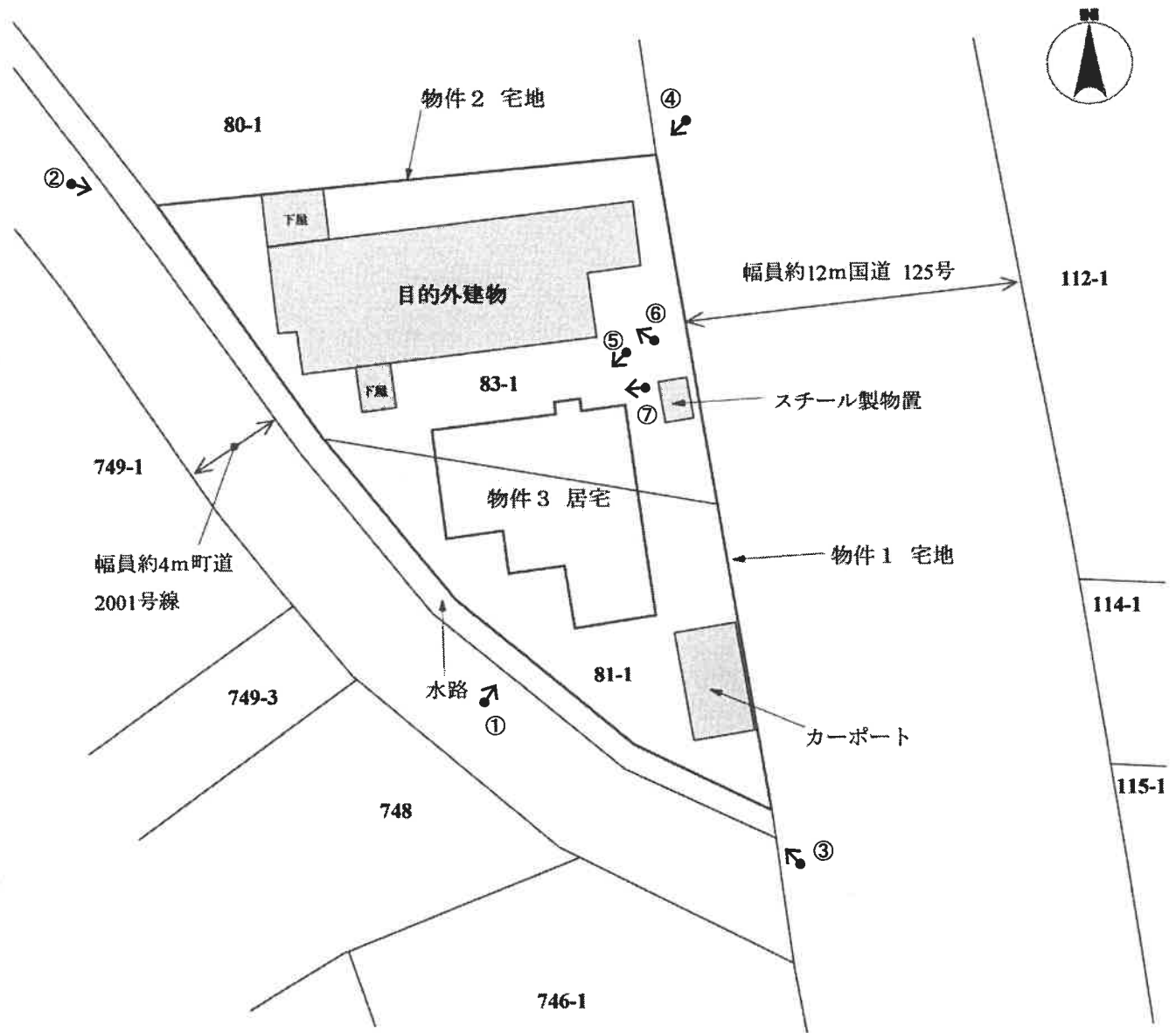
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者Bの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月1日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和5年9月5日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和5年9月19日(火) 9:50-11:10	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> 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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図



◆目的外建物の概要  
 家屋番号：83番1  
 種類：事務所・居宅  
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

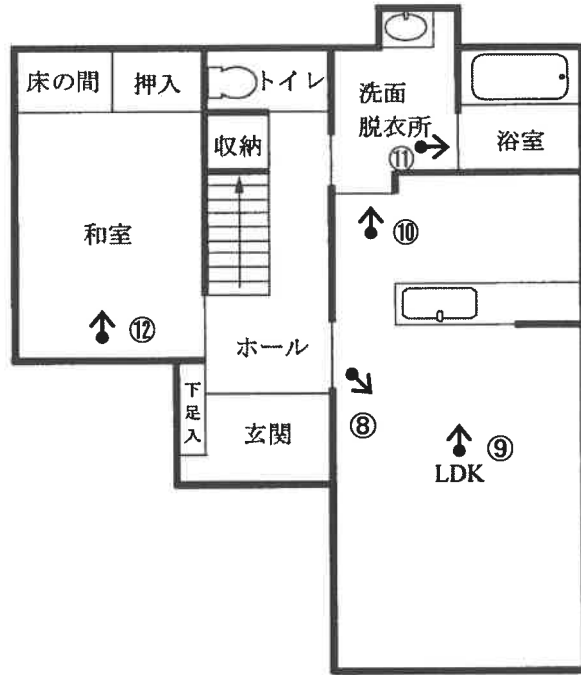
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

《凡例》  
 撮影方向： ←  
 写真番号： ①

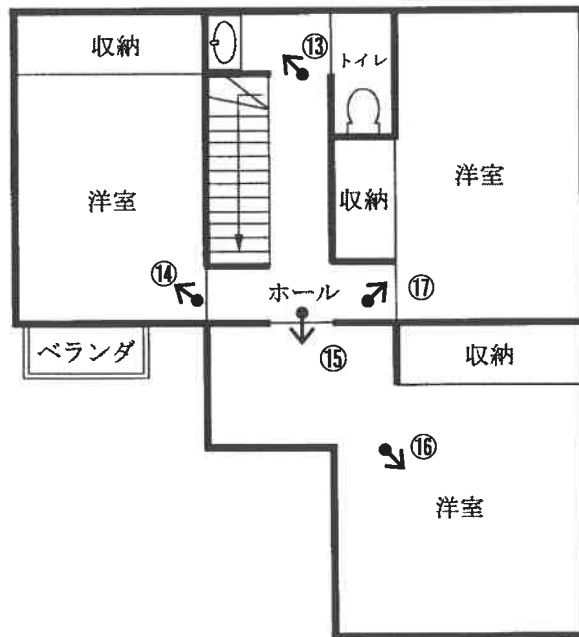


# 建物間取図

物件3 居宅



1階 床面積 58.68㎡



2階 床面積 57.13㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

( 9 枚目)

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14





写真15



写真16



写真17



令和 5年（ケ）第 33号  
令和 5年 9月 1日 受 命  
令和 5年 9月19日 現地調査  
令和 5年10月 1日 評 価  
令和 5年10月 5日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
和野 雅

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 1 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 8 8 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・2の土地価格は物件3建物・目的外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の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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	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, 2）

位置・交通	JR常磐線「土浦」駅の南方約3.2km（道路距離） 「土浦三高下」バス停の南方約130m（道路距離）	
付近の状況	国道沿いに住宅、事業所等が見られる地域	
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 建蔽率 容積率	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1, 2 地積 : 354.25m <sup>2</sup> 形状 : ほぼ三角形 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 : 角地（※特記事項②参照） 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	東側約12m舗装国道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 南西側約4m舗装町道（※特記事項②参照） （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件3建物及び目的外建物の敷地として利用されている。  (物件3建物の法定地上権は成立しない。目的外建物の法定地上権は成立を考慮して評価する。)  建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。</p> <p>※各建物の敷地範囲は物件3建物は物件1土地の全部・物件2土地の一部に対して、目的外建物は物件2土地の一部に対して、各々及ぶものとし評価を行う。</p> <p>※物件2土地に対する敷地範囲はそれぞれ以下の通りとした。  (2-イ) 物件3建物の敷地・・・物件3建物の建築計画概要書記載の敷地面積192.80㎡から物件1土地の登記面積128.53㎡を控除した面積  (2-ロ) 目的外建物の敷地・・・物件2土地の登記面積225.72㎡から上記(2-イ)を控除した面積</p> <p>【目的外建物の概況】  所在：稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下83番地1  家屋番号：83番1  構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  種類：事務所・居宅  登記床面積：1階 77.01㎡、2階 34.71㎡ (※)  建築時期：昭和40年2月15日新築、昭和44年7月15日増築  所有者：亡C相続人  ※1階・2階ともに建物図面と比較した床面積に相違が認められる。但し、外観調査に基づくものであり正確には測量等を要する。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：なし</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>

特 記 事 項	<p>①既存宅地の確認（県南県民センター建築指導課に聴取）          所在：稲敷郡阿見町阿見字天神山下83番1、81番1          地目：宅地          面積：354.25㎡          既存宅地確認年月日：平成4年10月8日          確認番号：第116号          なお、市街化調整区域内に位置することから、再建築等に当たっては関係各所に確認を要する。</p> <p>②本件土地と南西側町道との間に水路が介在している。阿見町役場道路課によると、当該水路が町道の道路区域に含まれているかの判断は、水路が道路と一体で利用できる場合は道路区域に含まれるとのことであるが、現時点で判断し難いため、再建築等の際に再度、相談が必要とのことである。</p> <p>③物件1土地の南西側水路の一部に物件3玄関アプローチ階段等が一部越境している可能性が高いが、阿見町役場道路課によると、占用の許可を得た経緯はないとのことである。</p> <p>④東側国道に都市計画道路「3・4・24立の越・大室線」が計画決定されている。阿見町役場都市計画課によると、現況の道路端から本件土地側に約2m後退（計画図上での概測）した部分が当該計画区域に含まれているとのことである。</p> <p>⑤目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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>
---------	--



## 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(登記記載) 平成 5年 3月29日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディング張 等 内壁 ビニールクロス貼、新京壁 等 天井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼 等 床 合板フローリング、畳 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等  (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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 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	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：平成4年11月2日、阿第299号 ・検査済証：記録なし  ②経年劣化のほか、外壁のクラック等が見られた。

## 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-イ, 2-ロ）

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	15,100	0.92	128.53	0.90	1,610,000
2-イ	15,100	0.92	64.27	0.90	800,000
2-ロ	15,100	0.92	161.45	0.90	2,020,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土浦(県)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/88.4 = 15,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲7.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：角地+2 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件3）

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。

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	230,000	115.81	0.050	1,330,000

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：115.81㎡

ウ 現 価 率

経過年数30年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-0%)=0.050

## 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、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	1,610,000	0.10	使用借権	160,000
2-イ	800,000	0.10	場所的利益	80,000
2-ロ	2,020,000	0.35	法定地上権	710,000

### 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	1,610,000	-160,000	/	0.80	0.70	810,000
2-イ	800,000	-80,000	/	0.80	0.70	400,000
2-ロ	2,020,000	-710,000	/	0.80	0.70	730,000
3	1,330,000	+240,000	1.00	0.80	0.70	880,000
一括価格 (合計)						2,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在、水路部分への越境の可能性等を考慮した。

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 地価調査価格 土浦(県)-8

所 在：土浦市大岩田字一町田1313番2

地 目：宅 地

価 格：13,400円/㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の南東方約2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：261㎡

供給処理施設：無し

接 面 街 路：北側3.5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：田地の中に農家住宅、一般住宅の散在する地域

## 第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 14条地図写
- ・ 建物図面写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下  
地 番 81番1  
地 目 宅地  
地 積 128.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下  
地 番 83番1  
地 目 宅地  
地 積 225.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 81番地1、83番地1

家屋 番号 81番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.68平方メートル  
2階 57.13平方メートル

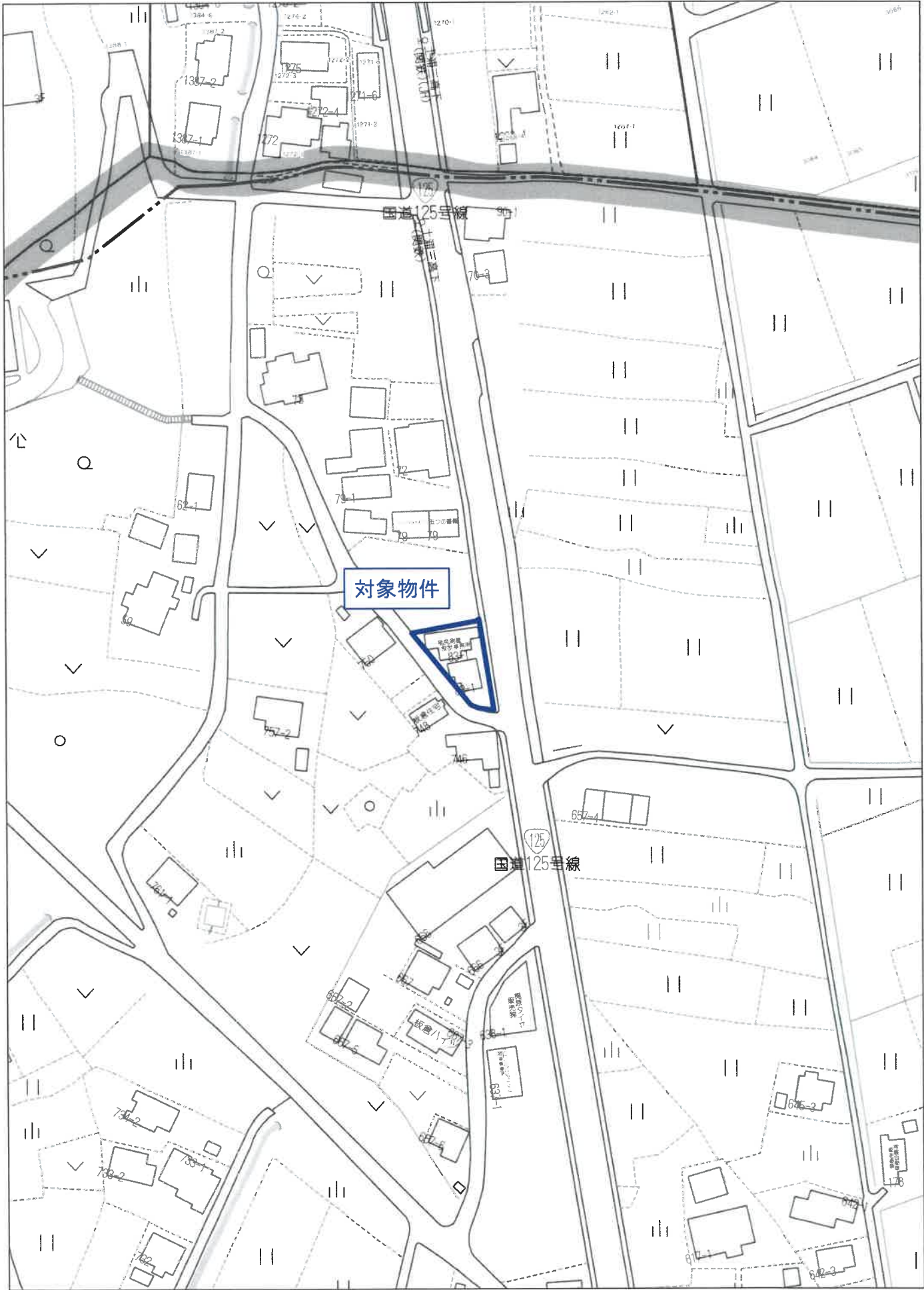
所有者 B

# 物件位置図



地理院地図（電子国土web）

# 周辺見取図



対象物件

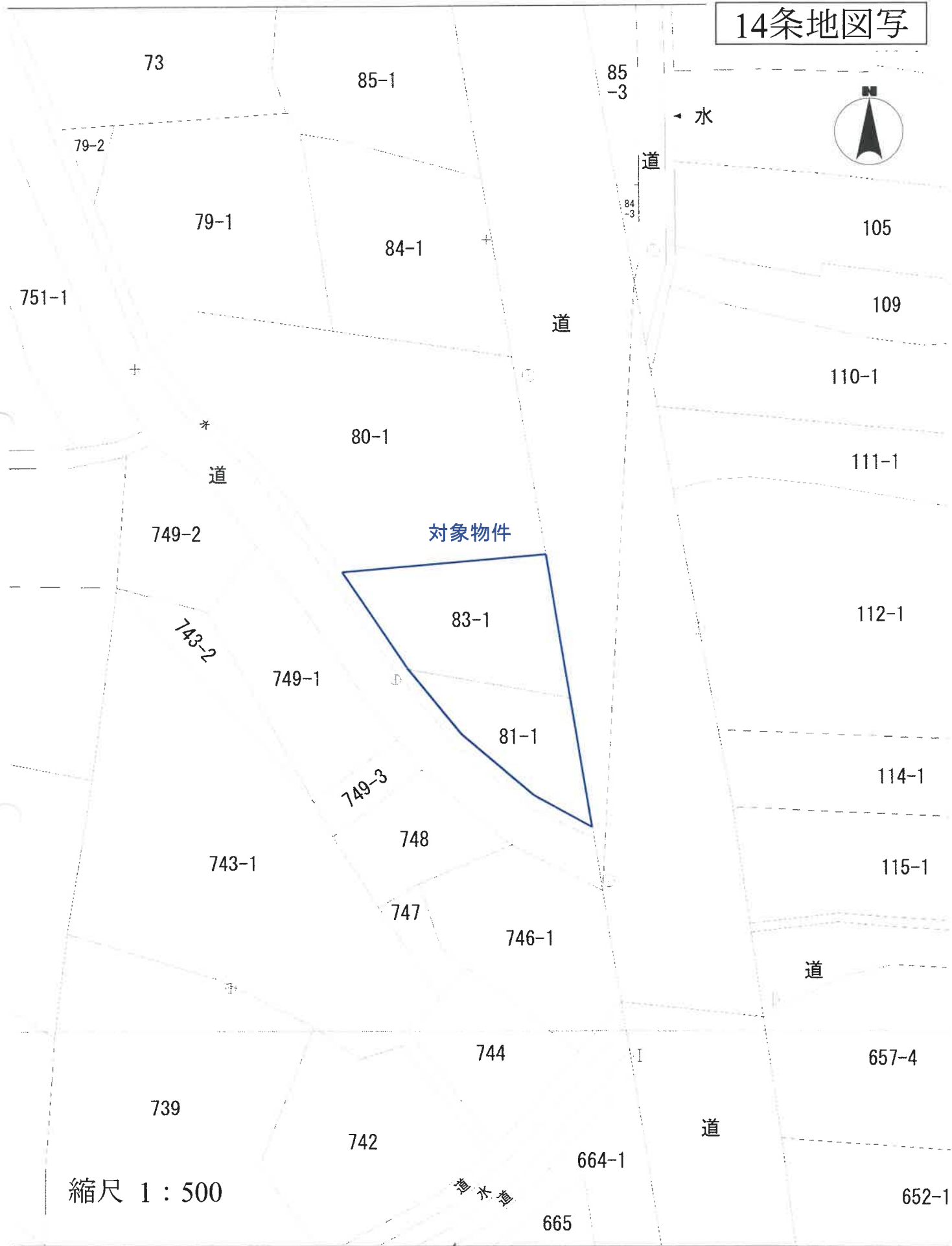
国道125号線

国道125号線

60m

1:1500

# 14条地図写



縮尺 1 : 500



登記年月日：平成5年4月8日

整理番号 006076

建物図面写

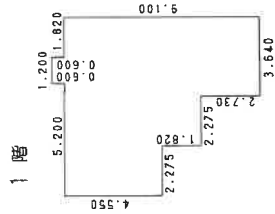


各階平面図

家屋番号 006076

建物の所在 稲敷郡阿見町阿見字天神山下 81番地1、83番地1

各階平面図



床面積

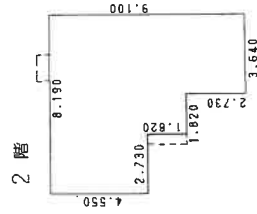
4.550×2.275=10.351250 m<sup>2</sup>

6.370×2.275=14.491750 m<sup>2</sup>

3.640×9.100=33.124000 m<sup>2</sup>

0.600×1.200=0.720000 m<sup>2</sup>

計 = 58.687000 m<sup>2</sup>



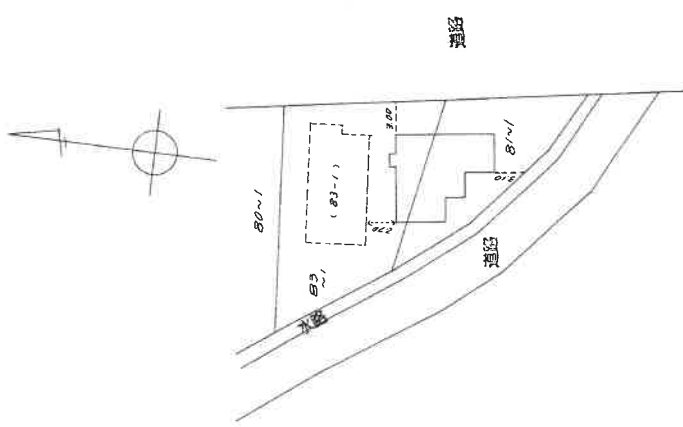
床面積

8.190×4.550=37.264500 m<sup>2</sup>

1.820×5.460=9.937200 m<sup>2</sup>

2.730×3.640=9.937200 m<sup>2</sup>

計 = 57.138900 m<sup>2</sup>



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H5.4.8

登記年月日：平成6年10月17日

各階平面図

整理番号 000017

建物各階平面図

家屋番号 53-1

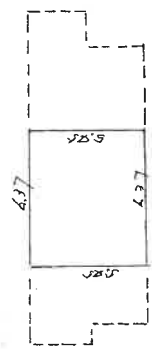
建物の所在 稲敷郡阿見町大字阿見字天神山下 53番地/

1.78

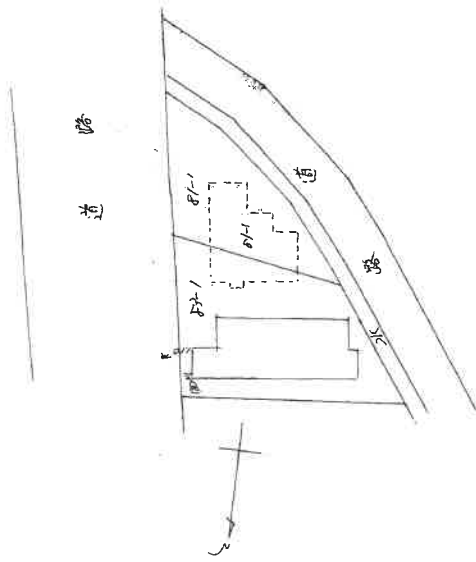


15.47 x 2.73 = 42.2331  
12.74 x 2.73 = 34.7802  
計 77.0133 m<sup>2</sup>

2.78



4.37 x 5.45 = 23.8165



目的外建物

作者

縮尺 1/250

申請人

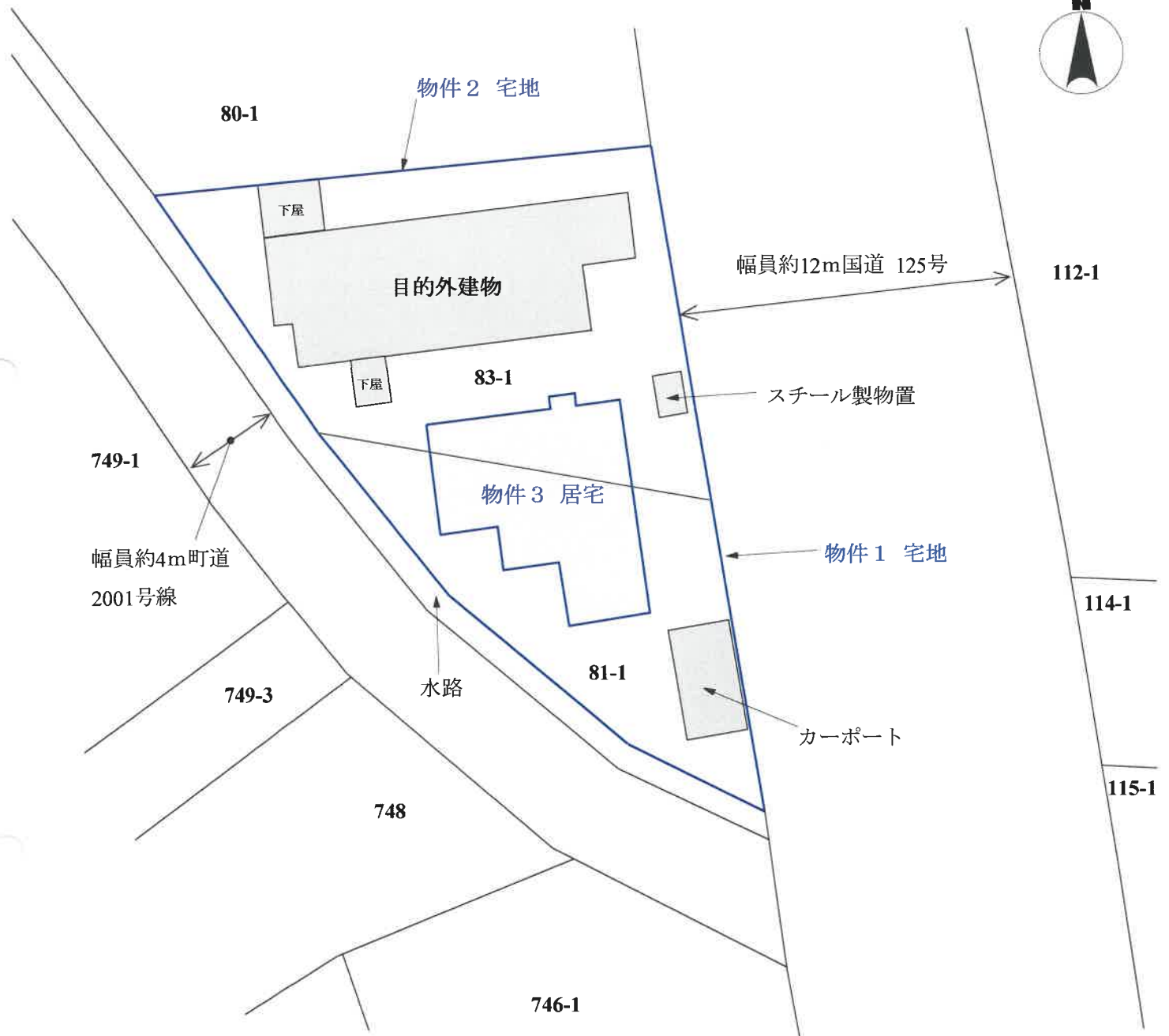
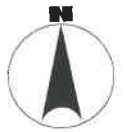
縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H6.10.17

# 土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



◆目的外建物の概要  
家屋番号：83番1  
種類：事務所・居宅  
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

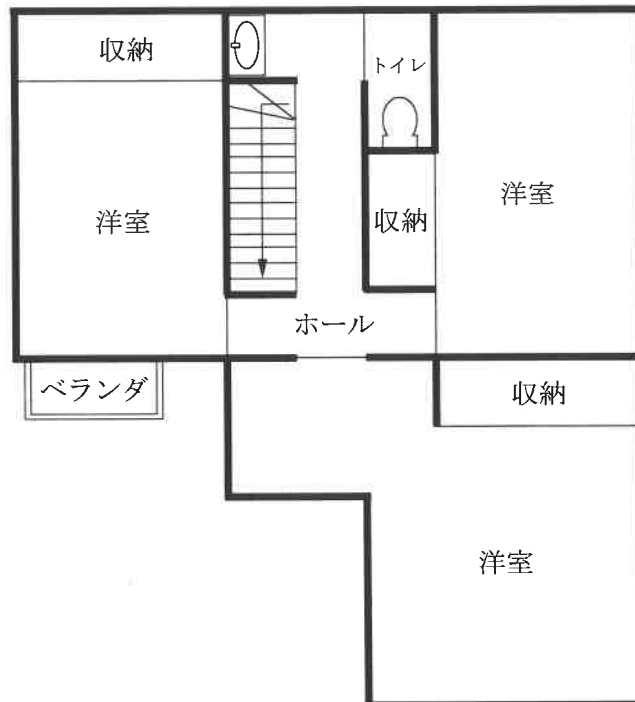
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

# 建物間取図

物件3 居宅



1階 床面積 58.68㎡



2階 床面積 57.13㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。