

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日から 令和 6年 5月24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。
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19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	1,000,000 800,000	一括	200,000	49,864	16,270
1	50,000				
2	380,000				
3	140,000				
4	430,000				
備考					

## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 結城市大字結城字白山                                   |
|   | 地 番   | 6 2 1 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 9 . 4 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 結城市大字結城字白山                                   |
|   | 地 番   | 6 2 6 番 1                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 9 . 6 6 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地                          |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番の 5                                   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                |
|   | 床 面 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル                             |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 店舗 居宅  |
| 4 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地 1                        |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番 1                                    |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル<br>2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 5年 7月12日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

---

---

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

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、閲覧室では通常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   | 結城市大字結城字白山                                 |
|   | 地 番   | 6 2 1 番 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 9 . 4 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 結城市大字結城字白山                                 |
|   | 地 番   | 6 2 6 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 9 . 6 6 平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地                        |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番の5                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                              |
|   | 床 面 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル                           |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 店舗 居宅                                      |
| 4 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地1                       |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 7 4 . 5 2 平方メートル<br>2階 3 9 . 7 4 平方メートル |

令和5年(ヌ)第5号  
令和5年3月10日受理  
令和5年4月26日提出  
(評価人 高橋研二)

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部  
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   | 結城市大字結城字白山                                 |
|   | 地 番   | 6 2 1 番 4                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 9 . 4 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 結城市大字結城字白山                                 |
|   | 地 番   | 6 2 6 番 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 9 9 . 6 6 平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6・2・6番地                         |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番の5                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                              |
|   | 床 面 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル                           |
| 4 | 所 在   | 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 6 2 6 番 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 7 4 . 5 2 平方メートル<br>2階 3 9 . 7 4 平方メートル |

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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	「その他の事項」用紙記載のとおり																
建物	物件3																
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	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 店舗・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	老朽化及び保守不足から極端な劣化が進行しており、雨漏りで天井板が剥がれ落ちるなど朽廃寸前の状態にあり、大規模な修繕が必要と考えられる。																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 5px;">支部</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年( )</td> <td style="padding-left: 5px;">第</td> <td style="padding-left: 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 5px;">令和</td> <td style="padding-left: 5px;">年</td> <td style="padding-left: 5px;">月</td> <td style="padding-left: 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<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)



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"/> 土地所有(共有)者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	「その他の事項」用紙記載のとおり
建物	物件4
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(□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	<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	老朽化及び保守不足から劣化が進行しており、外壁及び基礎に亀裂(地震の影響と思われる。), 軒天井の破損なども見受けられる。また、建物内部についても1階居間の天井に雨漏り跡, 台所床のたわみ, 2階廊下部分の雨染みといった故障・不具合があり、大規模な修繕が必要と考えられる。
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

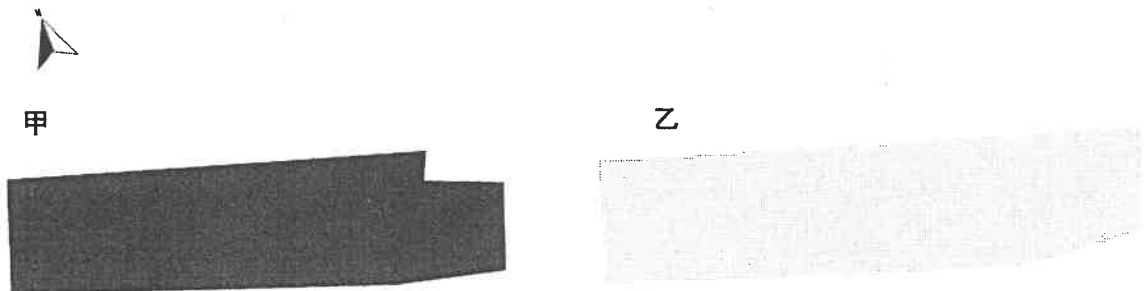
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

その他の事項

- 1 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般に評価されている。

そこで、こうした前提をもとに本件土地の形状について観察したところ、現地の形状と公図との間には下図(甲：公図の形状、乙：現地の形状)のような相違が認められたが、その経緯は不明である(下図はその形状比較のための模写であり、縮尺は考慮していない。また、方位はおおよそのものである点に留意されたい。なお、やや不鮮明ではあるが、昭和55年撮影の航空写真と本件土地の現況形状を比較したところ、同年頃には既に本件土地が現況の形状で利用されている様子が認められたことから、筆界と所有権界の相違が相当以前から生じている可能性が高い。)

加えて、現地の現況形状を前提に行った踏査結果によれば、本件土地の合計地積は公簿のそれよりやや小さい結果となった(参考：簡易なCADにより公図面積の測定を実施したところ、公簿のそれよりも25%程度小さい結果となった。)



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(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
近隣者	<p>1 本物件はAが居住して利用しています。</p> <p>2 Aは年齢的な問題もあってか体調を崩している模様で、入退院などを繰り返しているようです。</p> <p>3 本物件において近隣との境界争いや不自然死などの事件事故、産廃物の投棄埋設といった話は聞きません。</p> <p style="text-align: right;">【3/17 聴取】</p>
A (本件所有者)	<p>1 以前は物件3の建物で店舗営業をしていましたが、体調を悪くして閉業しましたので、現在は物件4の建物ともども私が居宅として利用しています。</p> <p>2 照会いただいた件に対する回答書面は後日郵送しますが、照会内容にある以下のような事実は本物件に存在しません。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 新築以降の増改築</li><li>(2) 第三者が所有する建物や工作物の存在</li><li>(3) 境界等土地にまつわる隣地との紛争</li><li>(4) 利用に支障のあるような故障不具合</li><li>(5) 不自然死などの事件・事故、土地への産廃物の投棄埋設等</li></ul> <p>3 行政や本物件購入者からの支援を受けなければ体調面・収入面の問題から自力での退去は困難です。</p> <p style="text-align: right;">【3/23 聴取】</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、近隣者及び所有者の陳述並びに上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

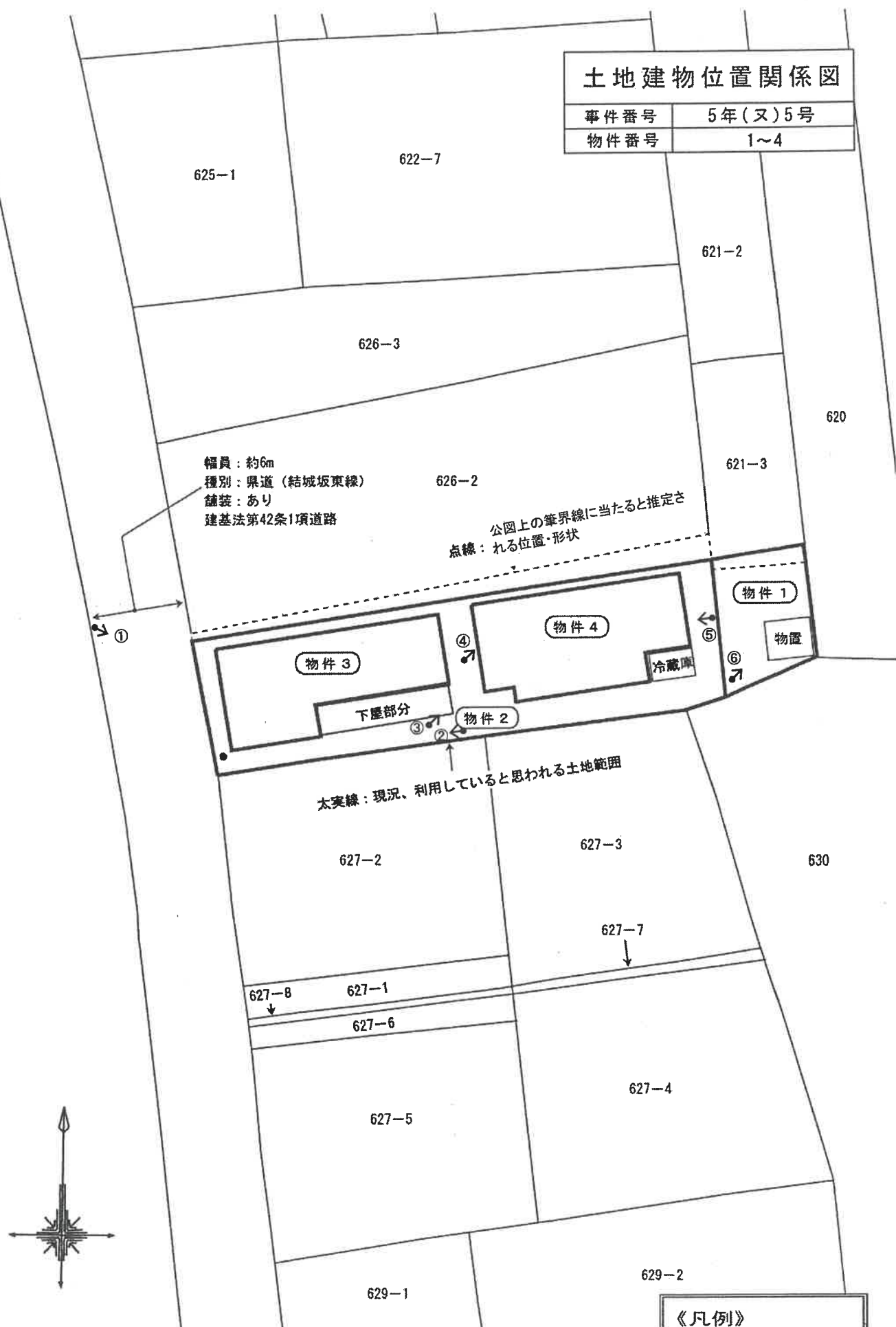
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

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3月10日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和5年3月17日(金) 16:00-17:20	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 type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者から 聴取 評価人同行 照会書差し置き
令和5年3月23日(木)	当 庁	所有者照会(電話)
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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  
(7枚目)

# 土地建物位置関係図

事件番号	5年(又)5号
物件番号	1~4



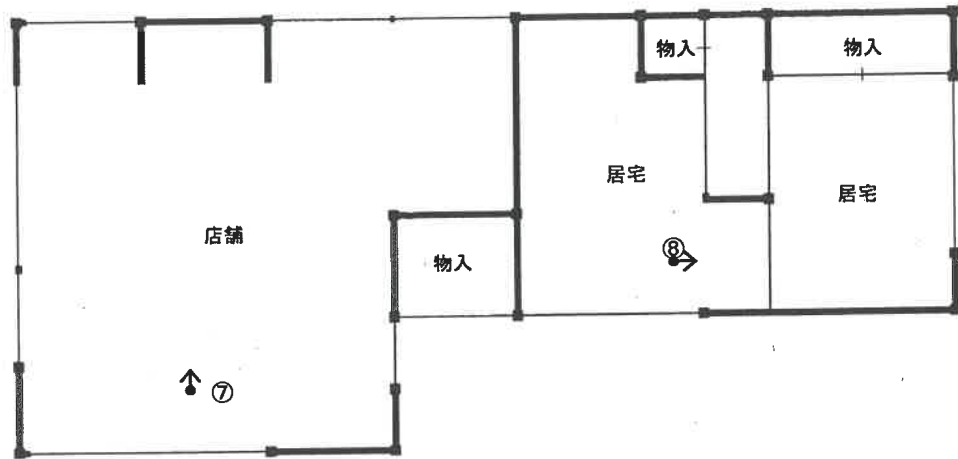
※この図面は、現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

1 \ ( 8 枚目 ) 1

《凡例》	
撮影方向：	←
写真番号：	①

# 建物間取図

物件番号	3
現況種類	店舗 居宅



## 平面図

床面積 : 67.76㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

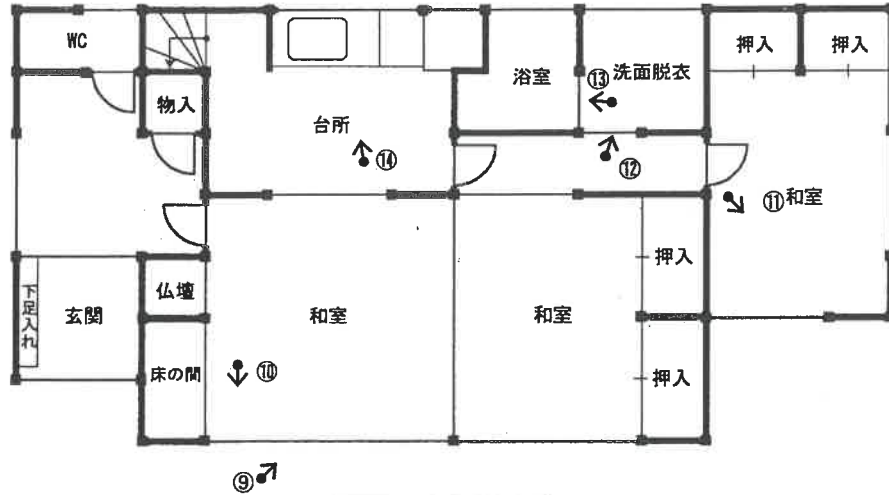
( 9 枚目)

### 《凡例》

撮影方向: ←  
写真番号: ①

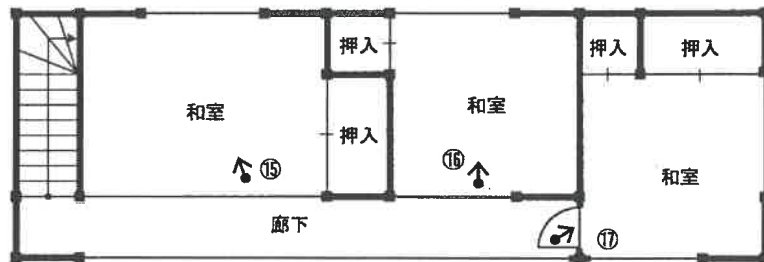
# 建物間取図

物件番号	4
種類	居宅



1 階平面図

床面積 : 74.52㎡



2 階平面図

床面積 : 39.74㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①



写真1



写真2



写真3



写真4

亀裂





写真5

亀裂



写真6

写真7



写真8



写真9

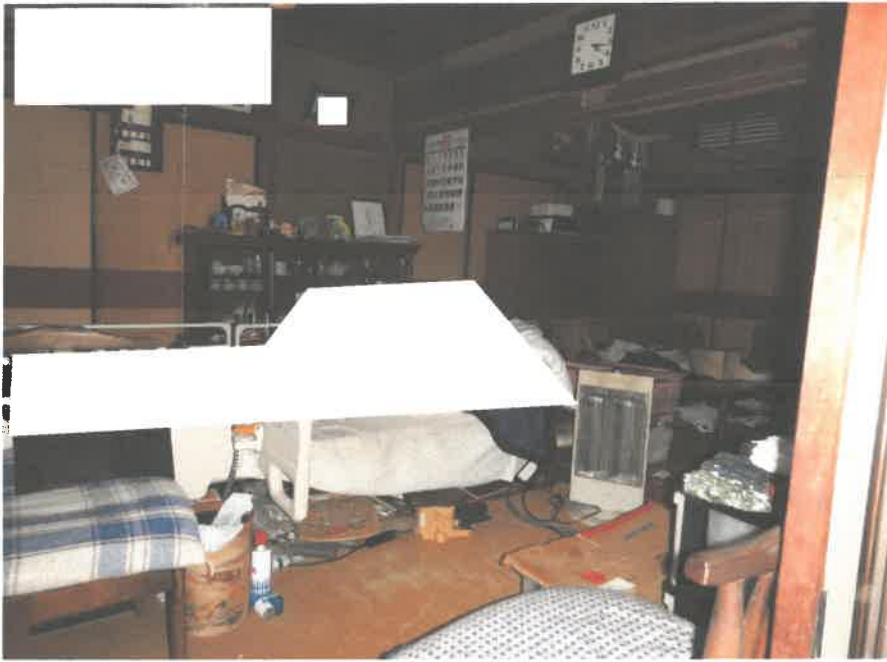


写真10

雨漏り跡と  
思われるシミ  
ニ



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 (又) 第 5号  
令和 6年 1月24日 受 命  
令和 6年 2月 5日 現地調査  
令和 6年 2月20日 評 価  
令和 6年 2月21日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

## 再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

## 第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 000, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	50, 000円
物件2 (土地)	金	380, 000円
物件3 (建物)	金	140, 000円
物件4 (建物)	金	430, 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合計価格である。
- 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, 2の内訳価格は物件3, 4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, 4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き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	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
2	所在地 地積	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
3	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	3頁物件目録記載のとおり
4	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	3頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 結城市大字結城字白山  
地 番 6 2 1 番 4  
地 目 宅地  
地 積 3 9 . 4 0 平方メートル
  
- 2 所 在 結城市大字結城字白山  
地 番 6 2 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 9 9 . 6 6 平方メートル
  
- 3 所 在 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地  
家屋 番号 6 2 6 番の5  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 6 7 . 7 6 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗 居宅
  
- 4 所 在 結城市大字結城字白山 6 2 6 番地1  
家屋 番号 6 2 6 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 7 4 . 5 2 平方メートル  
2階 3 9 . 7 4 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	J R 東日本・水戸線「結城」駅の南東方約420m 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅や個人店舗等が見られる在来からの混在地域である。また周辺には普通住宅地域も形成されている。近隣周辺は公法上、住居系の用途地域に指定されているが、県道に面した地域性から在来店舗が多く立地しており、商業性を帯びた地域と把握される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 立地適正化計画 埋蔵文化財	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 建築基準法第22, 23条の区域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 指定なし
画地条件	物件1, 2一体として 地積 : 339.06m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ長方形(特記事項④御参照) 地勢 : 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	
接面道路の状況	西側: 約6.0m舗装県道(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	現況、物件3, 4建物の敷地として利用されている。  ※1 物件建物の土地範囲 物件3, 4建物の土地範囲を各建物の位置及び指定建ぺい率等を考慮して次のとおり判定した。 物件3: 物件2の内、約118.00m <sup>2</sup> 物件4: 物件1の全部(39.40m <sup>2</sup> ) 物件2の内、約181.66m <sup>2</sup>  ※2 土地利用権について 何れの建物も法定地上権の成立を考慮して評価を行う。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり(引込可)  (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埋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>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。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が必要と思われる。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>① 上水道について 結城市水道課への聴取から、前面道路に口径75<sup>ミ</sup>の施設管が埋設されており、現況、口径13<sup>ミ</sup>で利用中との回答である（取出も13<sup>ミ</sup>）。</p> <p>② 下水道について 結城市下水道課への聴取から、現況、下水道は使用していないが、近隣一体は下水道供給区域となっており、利用可能との回答である。なお、受益者負担金は納入済みとのことである。詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>③ 地盤について 地盤の強弱は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。</p> <p>④ 物件土地の形状について 公図上、物件1と物件2との境界部分はL字状となっているが、現況及び航空写真からはほぼ直線状で一体利用されている様子が窺えた。</p> <p>⑤ 土地地積について 物件土地周辺は建物が密集していることから奥行計測が出来ず、現地概測は極めて困難であった。したがって特記事項④の状態を前提に机上計測を行ったところ、概測数量（机上計測）と公簿数量は一致しなかった（概測数量が少ない可能性が認められる）。したがって公簿数量が確実に確保出来るとは言い難いので、地積減少リスクを考慮した評価を行った。</p> <p>⑥ 測量等の必要性 近隣周辺は国土調査未了地域であること（法務局備付けの公図は明治21年7月に作成された旧土地台帳附属地図、縮尺は不明）、法務局では地積測量図が備え付けられていないこと、行き届いた現地概測が困難なことから、物件土地の形状及び境界部分の状態、概測地積は不分明にならざるを得ないと思われる。したがって物件土地の正確な形状及び地積等の把握のためには測量作業が必要と思われる。</p> <p>⑦ 市場性について 【前回の期間入札・特別売却における状況の検討】 買い受けの申出のなかった事実の原因は下記にあると思われる。 ○物件建物の経過年数及び利用状況等から現況利用を前提とした場合にはある程度の修繕費用が必要となること。また、建物取壊しを前提とした場合、建付減価額を上回る取壊費用が生ずる可能性があること。 ○間口狭小地で有効利用がやや困難であり、有効需要の減退が見込まれること。 ○複数建物の一括売却であり、広汎な需要が期待できないこと。</p>

特 記 事 項	<p>○アスベスト使用の可能性（物件3）</p> <p>【上記の検討を踏まえた「市場性修正率」の判定】  買受けの申出のなかった事実に対応した修正率は、第1回の売却時から売却基準価格を30%下げた第2回売却基準価格から、さらにその20%減の最低買受可能価額でも売却出来なかった経緯を考慮したほか、上記の原因を考慮して、本件における市場性修正率を下記次のとおり判定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買受けの申出がなかった事実に対する修正率 0.50</li> <li>・上記を考慮した修正 0.50 (=1-0.50)</li> <li>・本件に<del>評価</del>における市場性修正率 物件1, 2, 4 : 0.25 物件3 : 0.18</li> </ul> <p>※物件1, 2, 4 : 0.25 = 0.5 × 0.5  物件3 : 0.18 ÷ 0.7 × 0.5 × 0.5</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	<p>建築年月日 昭和31年 5月 9日新築          経過年数 68年          経済的残存耐用年数 満了</p> <p>※建築年月日は閉鎖登記簿甲区欄に記載されている従前所有者が保存登記を行った日付とした。</p>
仕様	<p>構造 木造          屋根 亜鉛メッキ鋼板葺          外壁 金属張          内壁 板張等          天井 板張等          床 コンクリート、居室部分は畳と推定          設備 電気・水道          その他 特になし</p> <p>※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備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（物件4も同様）。</p>
床面積（現況）	3頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上1階建て          現況用途 店舗 居宅          間取り 建物間取図御参照</p>
品等	劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察から、経年相当の建物老朽化、使用資材の著しい劣化及び損傷が確認され、極めて劣った保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が店舗、居宅の状態ですべて所有している。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書は確認出来なかった。</p> <p>② アスベスト関連事項 物件3の建築年月日から使用資材に飛散性（吹付け）アスベストが含有されている可能性は否定出来ないと思料される。したがって石綿障害予防規則により、除去、封じ込め、囲い込み等の対策を行わなければならない可能性（リスク）が認められ、将来の解体時においてもさらに対策費用を要するものと推認されることから当該リスク可能性の内在を起因とする減価要因を市場性修正で考慮した。なお、詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。</p> <p>③ 白蟻被害について 白蟻被害の有無は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。</p> <p>④ 建物の状況について 「保守管理の状態」のとおり、使用資材の激しい損傷が確認された。したがって所有権移転後の買受人が物件3を継続利用する場合は大規模な修繕が必要と思われる。</p>
---------	---

## (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(登記記載) 昭和55年 7月25日新築 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル 内壁 板張、繊維壁等 天井 板張、敷目貼等 床 畳、フローリング等 設備 電気・水道 その他 特になし
床面積(現況)	3頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 6DK (別添建物間取図御参照)
品等	やや劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察から、経年以上の建物老朽化や使用資材の劣化等が確認され、劣った保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用に使用している。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり  確認番号：昭和55年1月5日、結第481号  主要用途：住宅  工事種別：新築</p> <p>※当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。</p> <p>② アスベスト関連事項  外部及び内部観察から対策を要する飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門業者による調査が必要と考えられる。</p> <p>③ 白蟻被害について  白蟻被害の有無は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。</p> <p>④ 建物の状況について  外部及び内部観察の結果、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軒天井の損傷（剥がれ部分あり）</li> <li>・ 床の軋み箇所</li> <li>・ 1階居間に雨漏り跡、2階廊下の天井に雨染み</li> <li>・ 一部の内壁や長押に染み</li> </ul> <p>等が確認された。したがって係る事実については建物評価内、観察減価で考慮した。なお、所有権移転後の買受人等は物件4を継続利用する場合はある程度の修繕が必要と思われる。</p>
---------	--

## 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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、評価の便宜上、物件2については次のとおり区分した。

イ：物件3の土地部分

ロ：物件4の土地部分

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	32,600	0.812	39.40	0.62		650,000
2-イ	32,600	0.812	約118.00	0.62		1,940,000
2-ロ	32,600	0.812	約181.66	0.62		2,980,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.5/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/111.1 & \div & 32,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+2.0 交通・接近条件▲1.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：物件1, 2一体として

環境条件(公共下水接続費用▲3)

画地条件(間口狭小▲10)

その他条件(地積減少リスク減価▲7)

ウ 地積：物件1 登記数量による。

物件2 概測数量による。

エ 建付減価：物件3, 4は経過年数及び利用状況等から建物残存価値は極めて低いと考えられる。よって近い将来に建物解体撤去費用が発生する可能性があることに十分留意して、建付減価を△38と査定した。

② 建物価格（物件3, 4）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	140,000	67.76	/	0.005	50,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数68年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価80%、残価率2.5%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 2.5\% + (1 - 2.5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 80\%) \div 0.005 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態及び建物の状況を考慮して観察減価率を査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	160,000	114.26	/	0.025	460,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) = 0.025 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態及び建物の状況を考慮して観察減価率を査定した。

## 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価格等を加算し、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

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	650,000	0.55	法定地上権	360,000
2-イ	1,940,000	0.55	法定地上権	1,070,000
2-ロ	2,980,000	0.55	法定地上権	1,640,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。  
(物件1, 2共通)

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	650,000	-360,000	/	0.25	0.70	50,000
2-イ	1,940,000	-1,070,000	/	0.25	0.70	150,000
2-ロ	2,980,000	-1,640,000	/	0.25	0.70	230,000
3	50,000	+1,070,000	1.00	0.18	0.70	140,000
4	460,000	+2,000,000	1.00	0.25	0.70	430,000
一括価格 (合計)						1,000,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5, 6頁、特記事項⑦を考慮した修正率である。

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 地価公示価格 結城5-1

所 在：結城市大字結城字浦町176番

地 目：宅 地

価 格：36,400円/㎡

位 置：結城駅約500m

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8.8m県道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）  
準防火地域

地域の概要：低層の店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図写

4 建物図面写

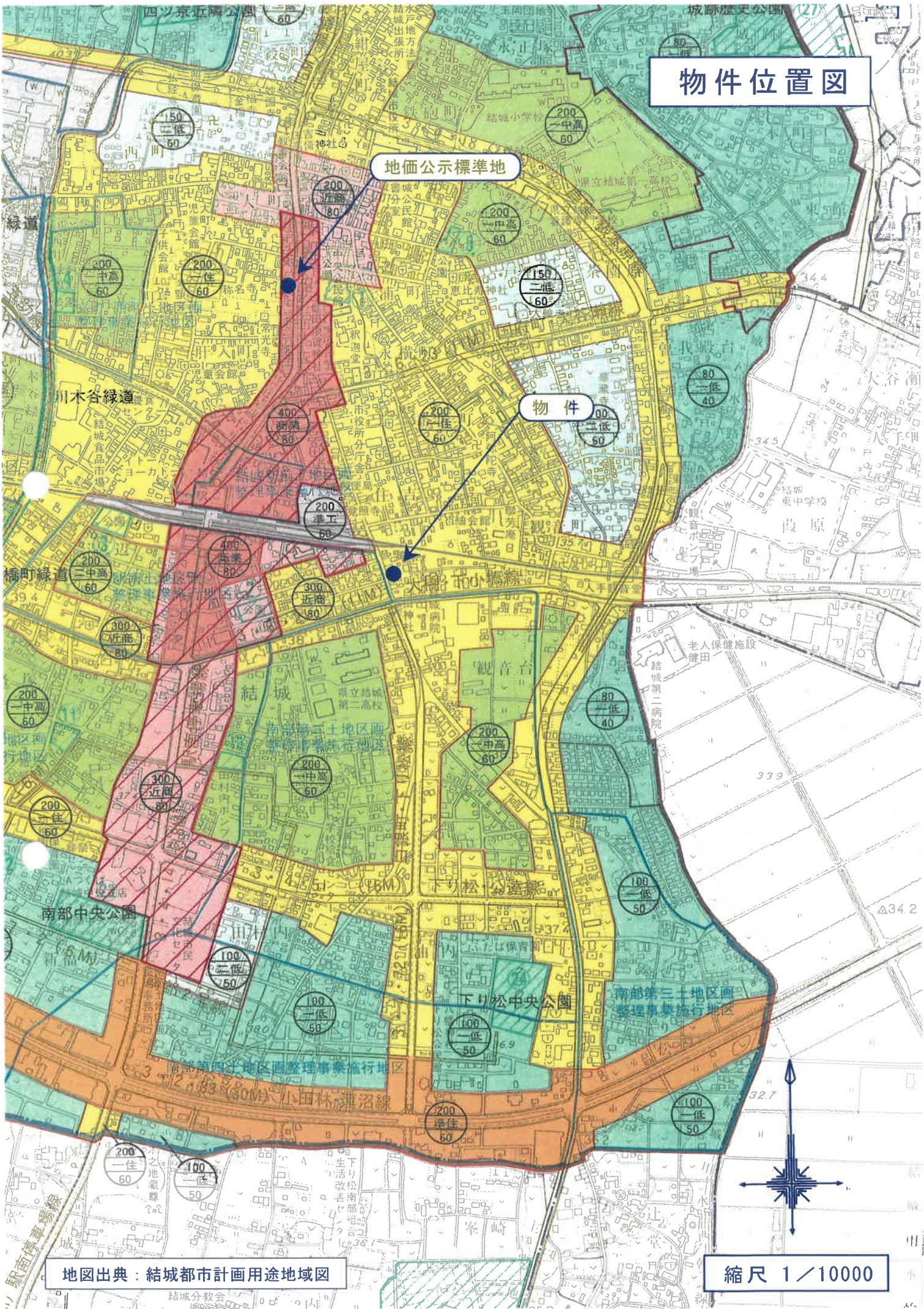
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上



# 物件位置図



地図出典：結城都市計画用途地域図

縮尺 1/10000

# 周辺見取図

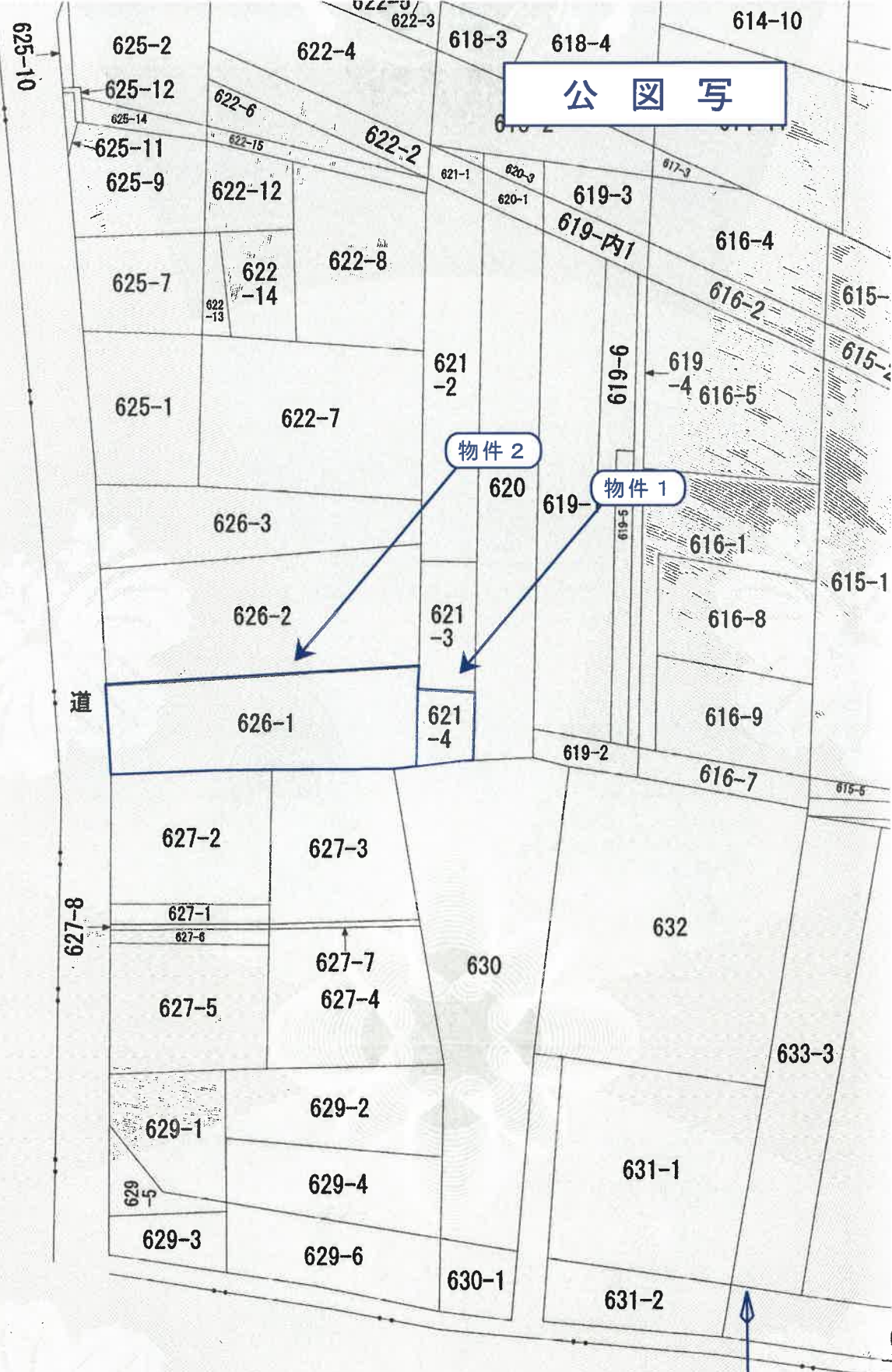
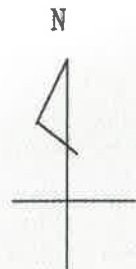
物件

白銀町

はくtoPan

社会福祉法人  
希望会  
こころの教室

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ  
copyright (c) 2024 co.,LTD. (Z24BI第273号)

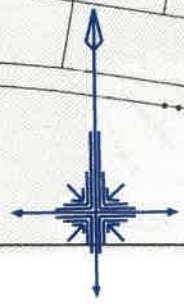


公 圖 写

物件 2

物件 1

道



縮尺不明

登記年月日：昭和55年7月28日

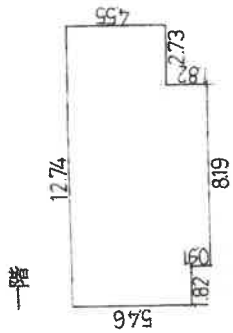
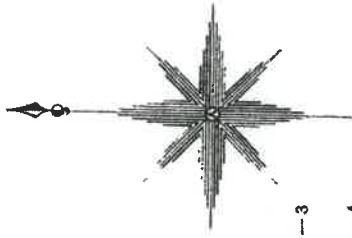
# 各階平面図

200846

家屋番号 626番1

建物の所在 結城市大字結城字白山626番地1

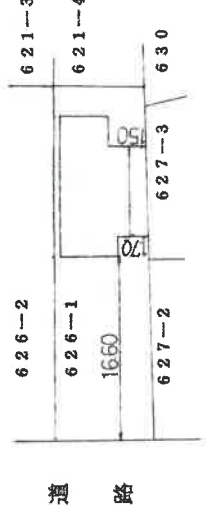
# 建物図面



求積  
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$   
 $1.82 \times 5.46 = 9.9372$   
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 計 74.5290  
 一階床面積 74.52㎡



求積  
 $10.92 \times 3.64 = 39.7488$   
 二階床面積 39.74㎡



作製者	製尺 1/250	申請人	製尺 1/500
月25日(木)			
5.7.28			

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。  
 (水戸地方事務所城西出張所管理)  
 令和5年3月15日 水戸地方事務所 義支局

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

事件番号	5年(又)5号
物件番号	1~4

625-1

622-7

621-2

626-3

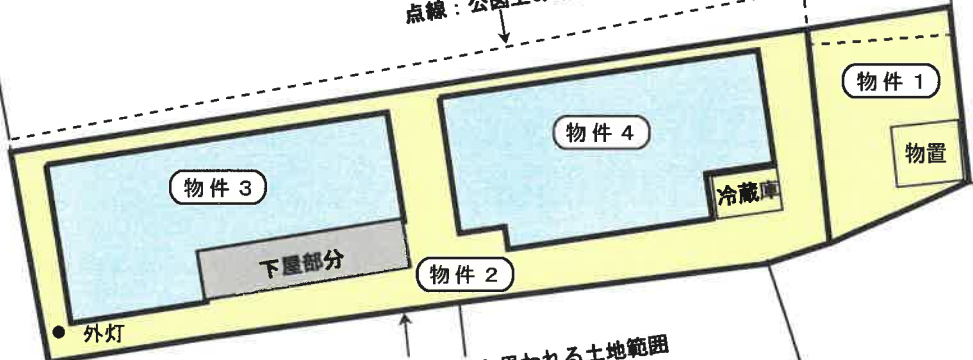
620

幅員：約6m  
 種別：県道（結城坂東線）  
 舗装：あり  
 建基法第42条1項道路

626-2

621-3

点線：公園上の境界線



太実線：現況、利用していると思われる土地範囲

627-2

627-3

630

627-7

627-8

627-1

627-6

627-5

627-4

629-1

629-2



※この図面は、現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1/300

# 建物間取図

物件番号	3
現況種類	店舗 居宅



平面図

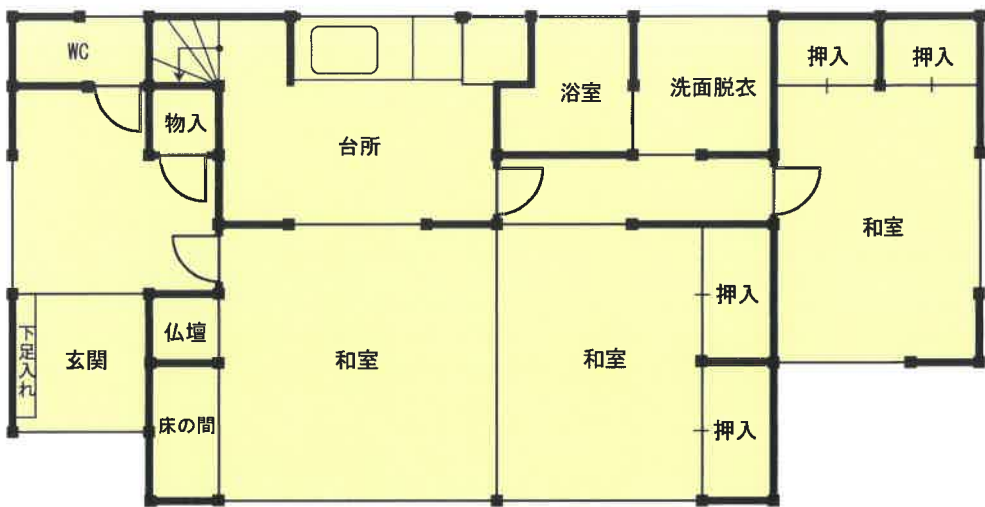
床面積 : 67.76㎡



※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

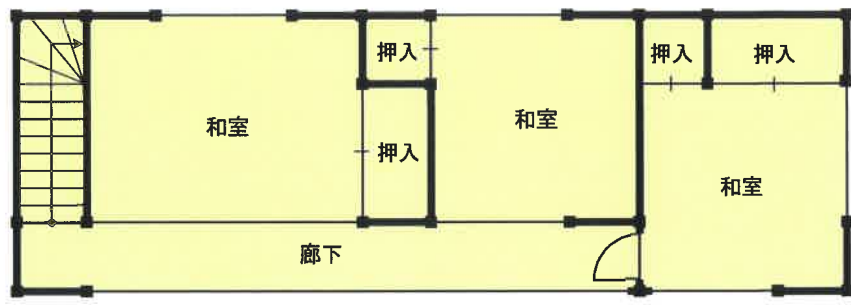
縮尺約 1/100

建物間取図	
物件番号	4
種類	居宅



1階平面図

床面積 : 74.52㎡



2階平面図

床面積 : 39.74㎡



※図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100