

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	7,170,000 5,736,000	一括	1,434,000	93,733	0
1	1,680,000				
2	1,860,000				
3	3,630,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 筑西市幸町二丁目 |
| | 地 番 | 1278番256 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市幸町二丁目 |
| | 地 番 | 1278番258 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.16平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市幸町二丁目 1278番地258、1278番地256 |
| | 家屋 番号 | 1278番258 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.02平方メートル
2階 58.63平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5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1～3】
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3】
本件所有者A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 筑西市幸町二丁目
地 番 1 2 7 8 番 2 5 6
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 0 6 平方メートル
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 筑西市幸町二丁目
地 番 1 2 7 8 番 2 5 8
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 1 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 筑西市幸町二丁目 1 2 7 8 番地 2 5 8、1 2 7 8 番地 2 5 6
家屋 番号 1 2 7 8 番 2 5 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 0 9 . 0 2 平方メートル
2階 5 8 . 6 3 平方メートル
所有者 A

令和5年(ケ)第66号
令和6年1月12日受理
令和6年1月30日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部
執行官 小 俣 隆 一

(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 筑西市幸町二丁目
地 番 1 2 7 8 番 2 5 6
地 目 宅地
地 積 1 0 9 . 0 6 平方メートル
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 1 2 分の 1
共有者 E 持分 1 2 分の 1
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 筑西市幸町二丁目
地 番 1 2 7 8 番 2 5 8
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 1 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 筑西市幸町二丁目 1 2 7 8 番地 2 5 8、1 2 7 8 番地 2 5 6
家屋 番号 1 2 7 8 番 2 5 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 2 平方メートル
2 階 5 8 . 6 3 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県筑西市幸町二丁目10番11号
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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(A) <input type="checkbox"/> 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。 <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	
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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1の共有者、 物件2, 3の所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私が子供と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。 2 物件1の土地は、もともと私と亡Fとの共有でした。亡Fは、養父でした。本件建物の敷地として物件1の土地を使用することについては、親子ということで地代等の金銭のやり取りはありませんでした。 3 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。 5 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 6 敷地にあるカーポートやスチール製物置は私が設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、内壁クロスにひび割れ箇所があった。

(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)

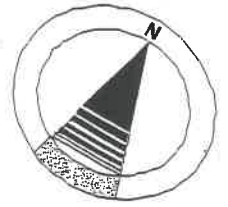
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月12日(金)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年1月15日(月) 16:05-16:20	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
令和6年1月16日(火) 11:40-11:45	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和6年1月26日(金) 10:25-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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

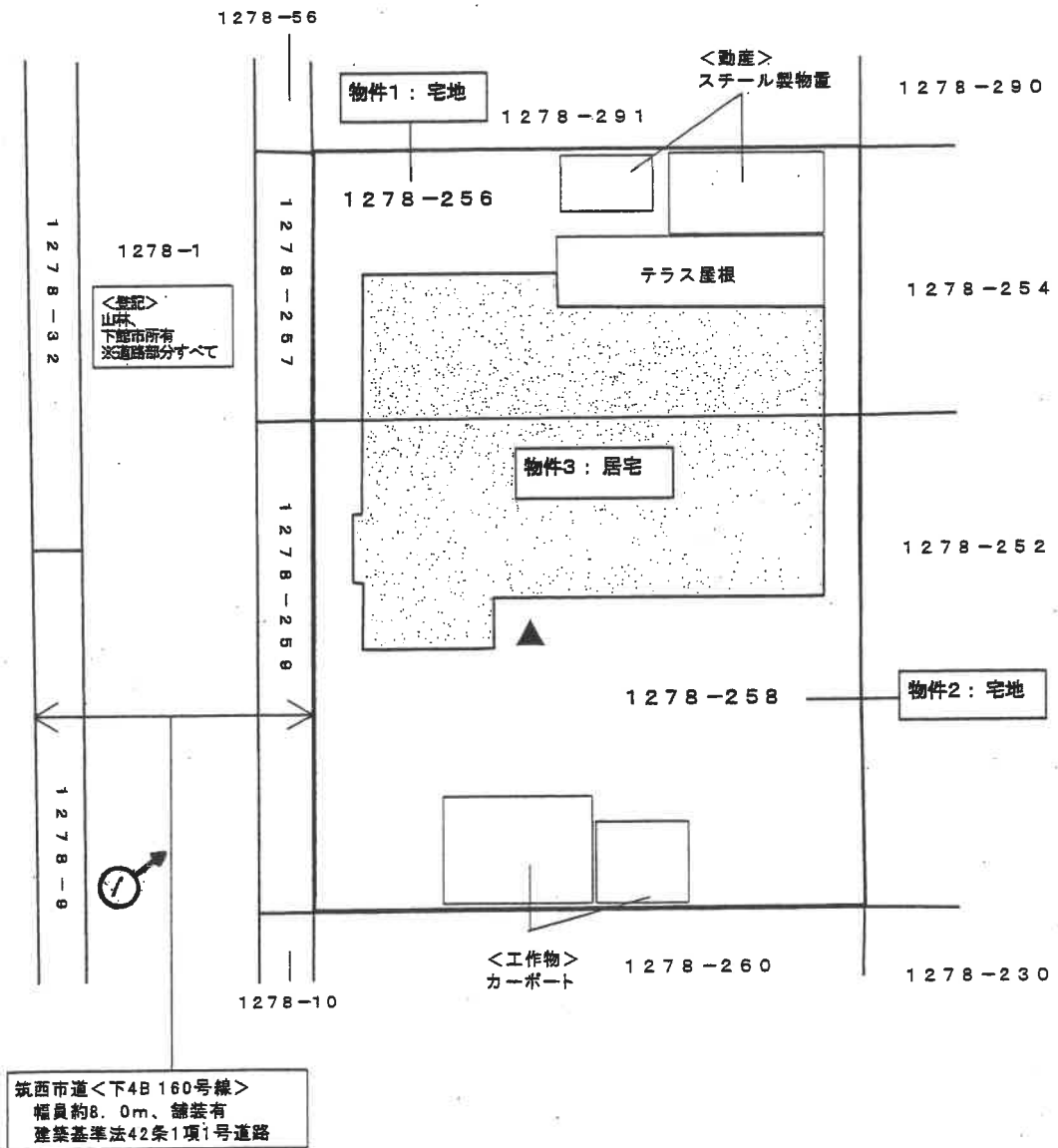
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第66号



縮尺1 / 200



← 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ものであり、実測図ではありません。

(6 枚目)

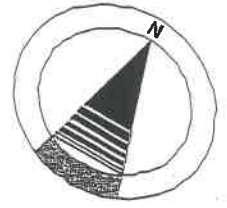
物件3：居宅

木造瓦葺2階建

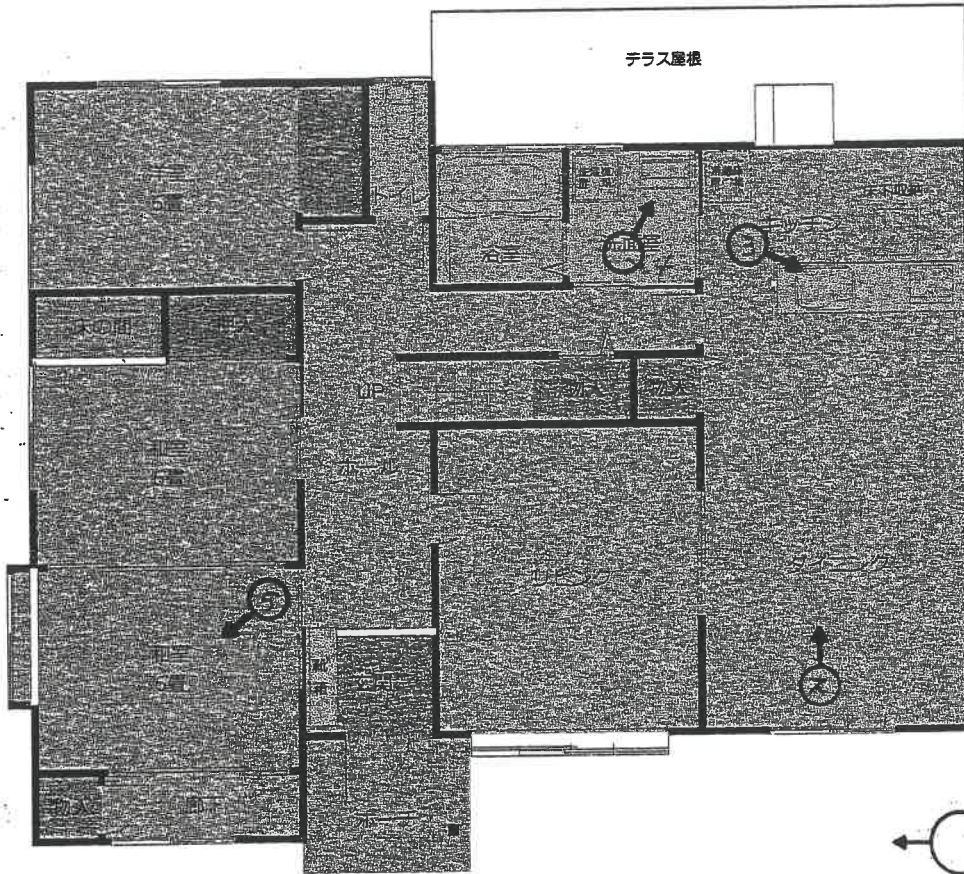
建物間取図 (略図)

令和5年(ケ)第66号

1階 109.02 m²(登記に同じ)

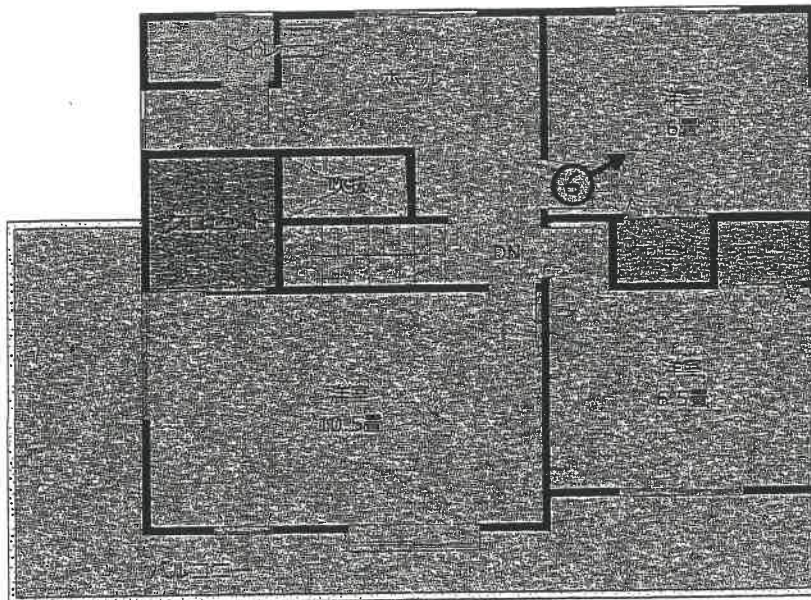


縮尺1/100



←○写真撮影位置方向

2階 58.63 m²(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(7枚目)

写真1



写真2





写真3



写真4



写真5



写真6

令和 5年 (ケ) 第 66号
令和 6年 1月12日 受 命
令和 6年 1月26日 現地調査
令和 6年 2月14日 評 価
平成 6年 2月19日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 8 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 6 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2・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の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 地積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
・住居表示：幸町二丁目10番11号			

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市幸町二丁目
地 番 1278番256
地 目 宅地
地 積 109.06平方メートル
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分12分の1
共有者 E 持分12分の1
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 筑西市幸町二丁目
地 番 1278番258
地 目 宅地
地 積 197.16平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 筑西市幸町二丁目 1278番地258、1278番地256
家屋 番号 1278番258
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 109.02平方メートル
2階 58.63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, 2）

位置・交通	JR水戸線「玉戸」駅の南方約2.1km（道路距離、以下同じ） バス停「幸町2丁目（関鉄パープルバス）」の西方約230m 筑西市役所の南西方約5.3km 大田小学校の北西方約2.1km 下館南中学校の南西方約3.9km とりせん下館店の南方約1.9km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、中規模の一般住宅を中心に空地も残る区画整然とした住宅地域である。市街化調整区域内にあるが、旧宅造法による住宅団地として大規模開発された分譲地であり、街路が整然と配置された中に一般住宅等が多く建ち並んでいる。小中学校からやや離れているのが難点であるが、買い物については玉戸駅周辺の国道50号線沿いに大型店舗があって利便性には比較的優れている。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% 指定なし なし 区域指定あり ※特記事項(1)
画地条件	間口：（南西側）20.406m（地積測量図上） 奥行：15.00m（ " ） 形状：長方形 規模：306.22㎡＜登記＞ （評価人概測地積は登記地積と概ね一致している。） 接面状況：中間画地 高低差：ほぼ等高 その他：特になし	
接面道路の状況	（南西側）筑西市道＜下4B160号線＞ ：幅員約8.0m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者（A）が本土地上に物件3建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件3居宅につき物件1土地については場所的利益、物件2土地については法定地上権の成立を考慮して評価する。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガス】あり ※特記事項(3) 【下水道】あり ※特記事項(4)</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる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施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>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 区域指定について(筑西市土木部宅地開発課調べ) 筑西市では平成24年4月2日から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、筑西市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。 本土地は区域指定の内都市計画法第34条第11号区域(第2種集落：既設団地、集落名：下館ニュータウン)に指定されているので、当該許可を得れば第1種低層住居専用地域についての建築物の用途が可能になる。また最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率 60%・容積率200%以下となっている。</p> <p>(2) 上水道について (筑西市水道事業上下水道部水道業務課調べ) 担当者によると、上水道の本管については接面市道沿いに150^{mm}PE管が布設され、本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込んでいて現在13^{mm}で加入し、使用中との事である。</p> <p>(3) ガスについて(株式会社サイサン筑西営業所調べ) 担当者によると、ガスの本管については北東側市道沿いにPE50Aが布設され、本土地へは25Aで分岐されているが、ガス管の接続は現在ないとの事である。なお、個別プロパンガスがあるので、こちらを使用しているようである。</p> <p>(4) 下水道について (筑西市下水道部下水道業務課調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、接面市道沿いに200^{mm}の本管が布設され、本土地からは150^{mm}で取り出しを行って現在使用中との事である。</p>

特 記 事 項	<p>(5)旧宅地造成事業法の認可等について (筑西市土木部宅地開発課調べ) 【旧宅地造成事業法関係】 根拠法：旧宅地造成事業法に関する法律第4条、 工区名：第6工区、 認可：昭和48年9月20日付・第242号、区画数：231、 検査済証：昭和50年9月4日付・第264号 <建築物の用途制限等> 用途：第一種低層住居専用地域、建ぺい率60%・容積率200%、 道路斜線制限：勾配1.5、隣地斜線制限：20m＋勾配1.25、 高さ制限：10m、北側斜線制限：なし、日影規制：なし、 壁面後退の制限：なし</p> <p>(6)地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(7)動産や工作物について 動産であるスチール製物置が2個、工作物であるカーポートが2個存する。</p> <p>(8)ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、本土地は洪水によって想定される区域に該当していない。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成14年 5月25日新築 約22年 約2年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 畳、合板フローリング敷 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 テラス屋根が付いている。	
床面積（現況）	1階109.02㎡・2階58.63㎡、延べ167.65㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 6LDK 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品等	使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(平成14年1月29日付・第H13認建県西3105号) →一戸建ての住宅の改築 ・ 工事完了後の検査済証はなし <p>(2) 物件3建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、内壁クロスにひび割れ箇所があるほかは特に目立った損傷等は確認できなかった。よって、これらの減価については観察減価にて考慮した。 なお、建物所有者の陳述によると、雨漏り及びシロアリ被害はないとの事であるが、このほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベストについて アスベスト含有吹付け材は目視する限りにおいて確認されなかった。アスベスト使用リスクは一般住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正は行わないものと判断した。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,200	1.00	109.06	0.90	2,670,000
2	27,200	1.00	197.16	0.90	4,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{m}^2 \times 101.6/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 27,200\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位±0.0(南西)

◇地域格差：±0.0(同一近隣)

イ 個別格差：必要なし

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 物件3 (建物)

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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	182,000	167.65	0.09	2,750,000

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
 再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数22年，経済的全耐用年数24年，経済的残存耐用年数2年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数2.0年 / 経済的全耐用年数24.0年)} × (1
 - 観察減価30%) = 0.09

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	2,670,000	0.10 場所的利益	270,000
2	4,830,000	0.45 法定地上権	2,170,000

イ 土地利用権等割合：物件1 場所的利益 0.10、物件2 法定地上権 0.45

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	2,670,000	-270,000	/	1.00	0.70	1,680,000
2	4,830,000	-2,170,000	/	1.00	0.70	1,860,000
3	2,750,000	+2,440,000	/	1.00	0.70	3,630,000
一括価格(合計)						7,170,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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 筑西-14

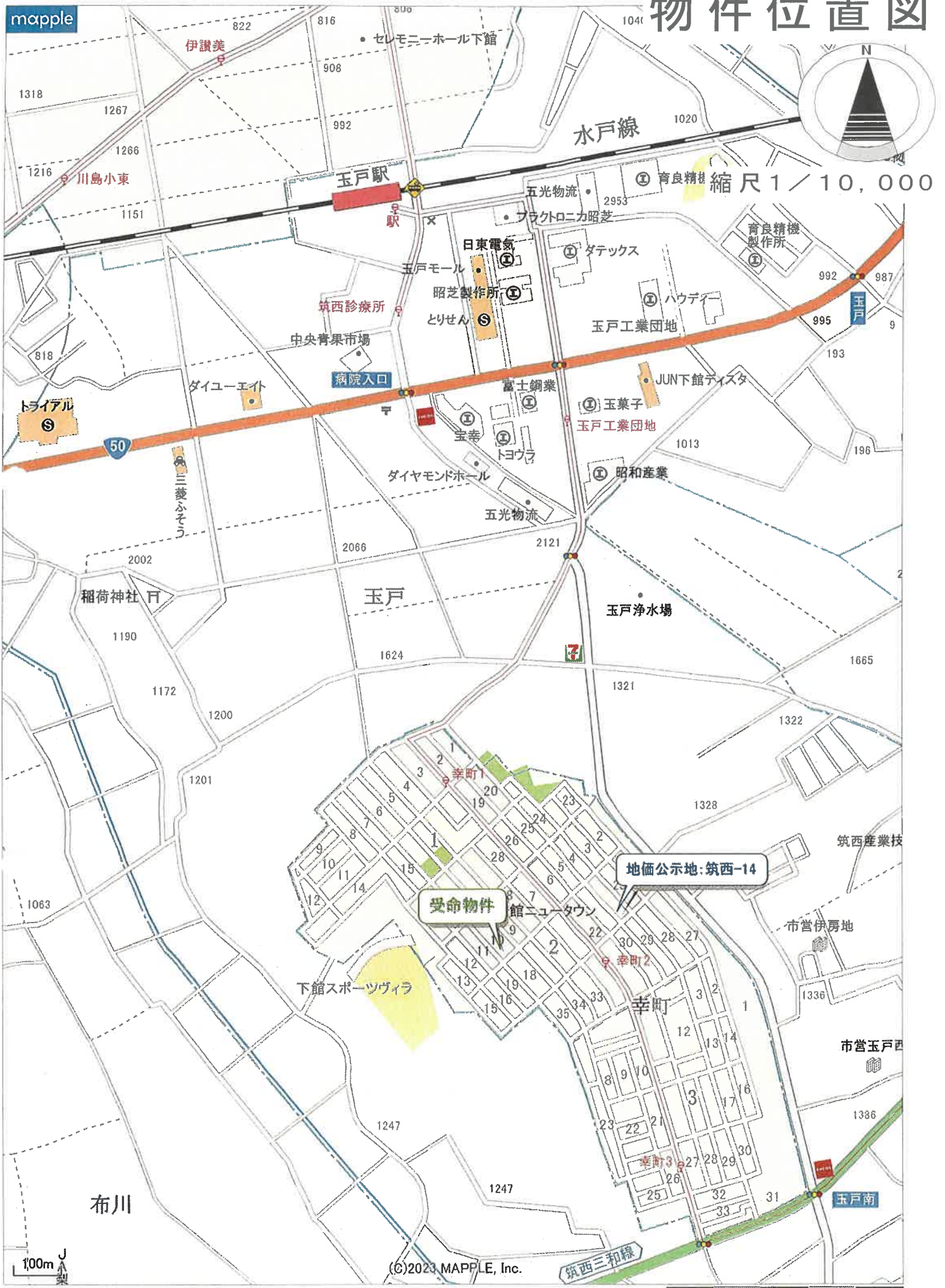
所 在：筑西市幸町2丁目1305番157 「住居表示：幸町2-24-11」
地 目：宅 地
価 格：26,800円/㎡
位 置：JR水戸線「玉戸」駅の南方約2km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：199㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南西8.0m市道<中間画地>
用途指定等：市街化調整区域 用途指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅に空地の残る区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



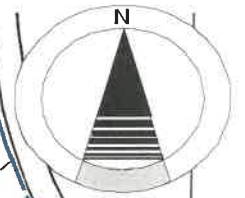
1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

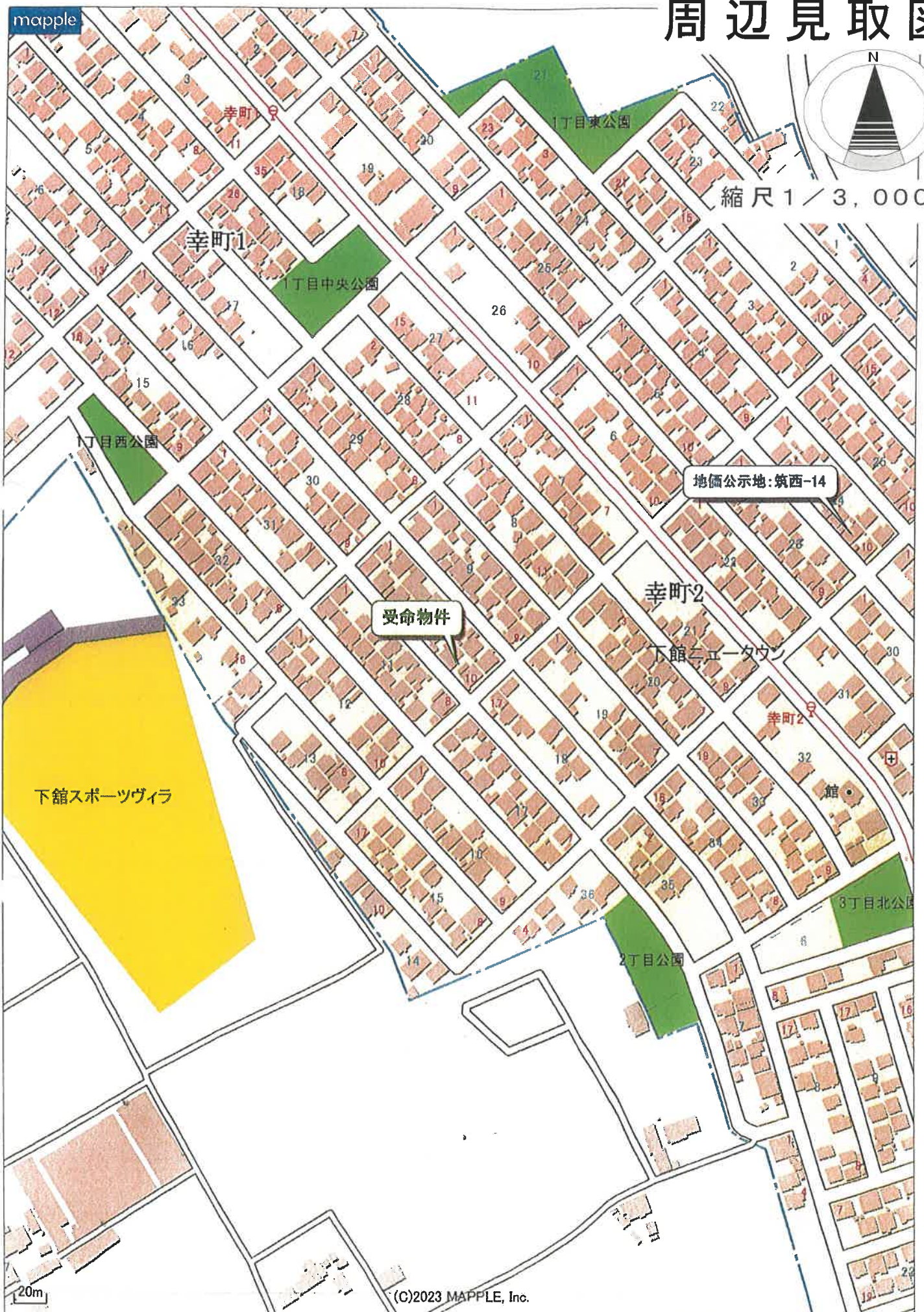
株式会社昭文社 スーパーマップル・デジタル Ver. 23
【複製承認番号: 地図使用承認 © マップル 第5-047号】

周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000



1 : 3,000 相当

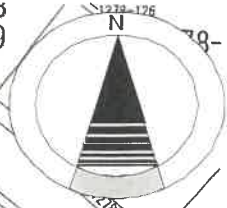
(C)2023 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは約30メートル

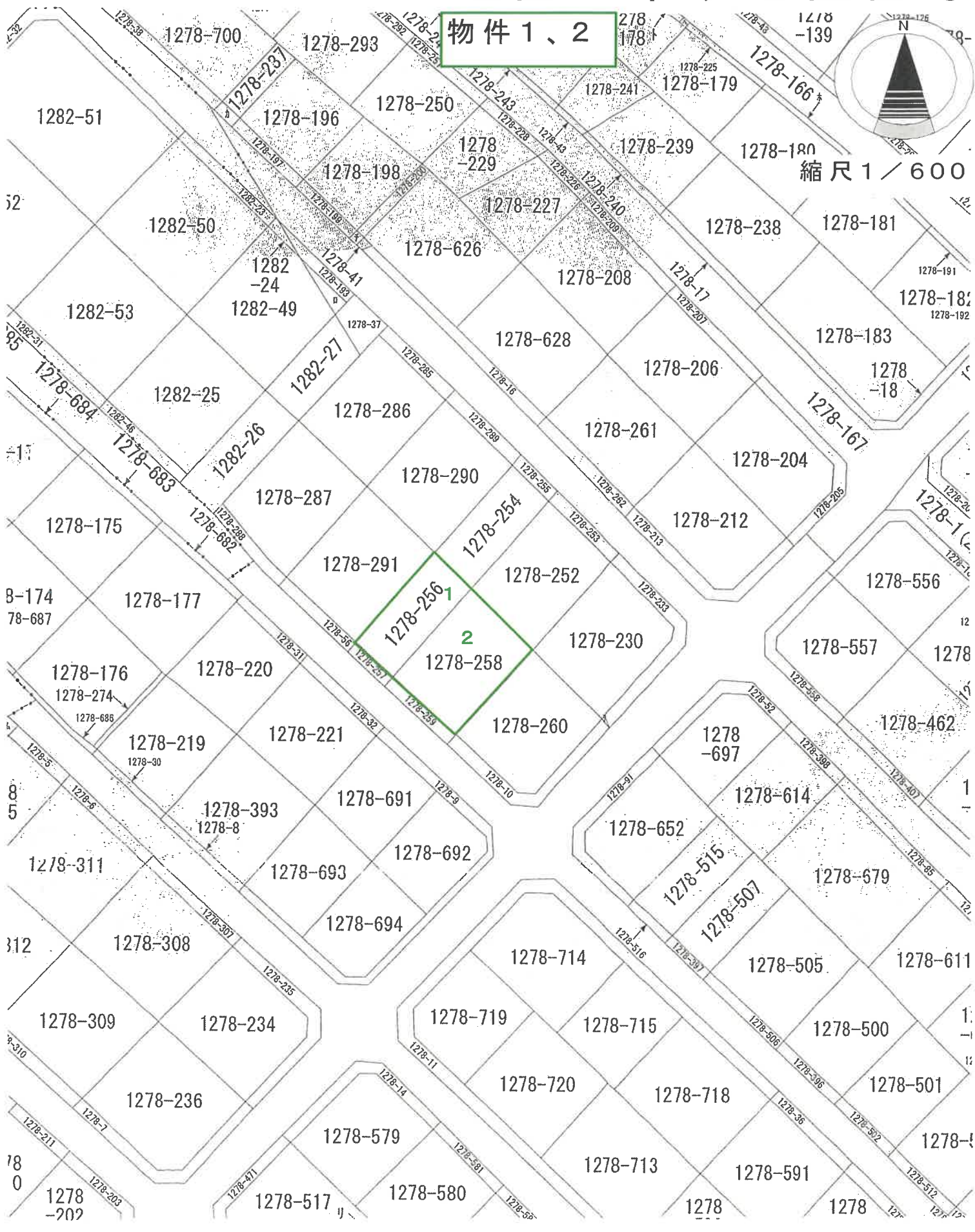
株式会社昭文社 スーパーマップル・デジタル Ver. 23
【複製承認番号: 地図使用承認 © マップル 第5-047号】

地図に準ずる図面写

物件 1、2



縮尺 1 / 600



物件 1、2

登記年月日：昭和54年7月26日

整理番号 **423706**

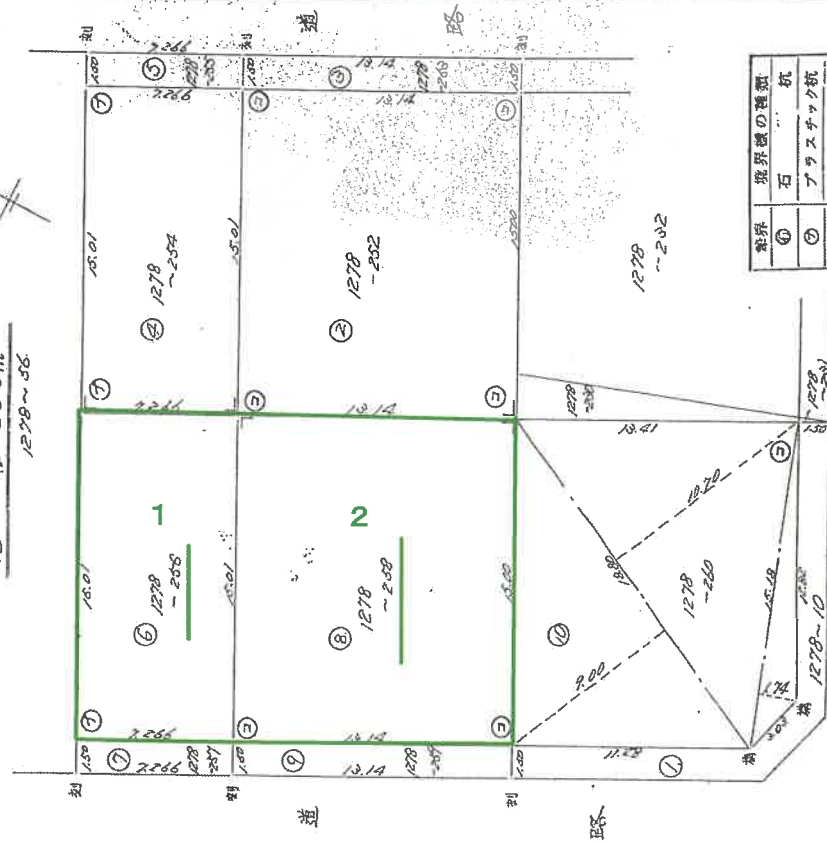
- ① 1278~10
 登記簿面積 914㎡59
 分筆地面積: 872㎡06:132 (-)
 42㎡52868
 地積 42㎡
 ② 1278~252
 (15.00+15.01) × 13.14 × 1/2 = 197.1657
 地積 197㎡
 ③ 1278~253
 (13.14+13.14) × 1.50 × 1/2 = 19.7100
 地積 19㎡
 ④ 1278~254
 (15.01+15.01) × 7.266 × 1/2 = 109.06266
 地積 109㎡
 ⑤ 1278~255
 (7.266+7.266) × 1.50 × 1/2 = 10.8990
 地積 10㎡
 ⑥ 1278~256
 (15.01+15.01) × 7.266 × 1/2 = 109.06266
 地積 109㎡
 ⑦ 1278~257
 (7.266+7.266) × 1.50 × 1/2 = 10.8990
 地積 10㎡
 ⑧ 1278~258
 (15.01+15.00) × 13.14 × 1/2 = 197.1657
 地積 197㎡
 ⑨ 1278~259
 (13.14+13.14) × 1.50 × 1/2 = 19.7100
 地積 19㎡

前 1278-10 後 新

地番 自 1278~252-10
 至 1278~260-10

地積測量図

土地の所在 茨城県下館市大字玉戸字山ヶ島 千歳市幸町2丁目
 ① 1278~260 筑西市
 1880 × (10.70 + 9.00) = 370.3600
 15.18 × 1.74 = 26.4132 (+)
 396.7732
 1/2 = 198.3866
 地積 198㎡
 1278~260



境界	境界線の種類
①	石
②	アラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金属板
⑤	刻
⑥	刻
⑦	コンクリート杭
⑧	コンクリート杭
⑨	コンクリート杭

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/2500

作製者 [Redacted]
 (昭和52年7月23日作成)
 S54.7.26

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方事務局長 筑西出張所 管轄)
 令和5年10月5日 東京法務局

登記簿

建物図面・各階平面図写

※ A3 → A4 (71%) に縮小

物件 3

平成十四年五月参画日誌

建物図面
各階平面図

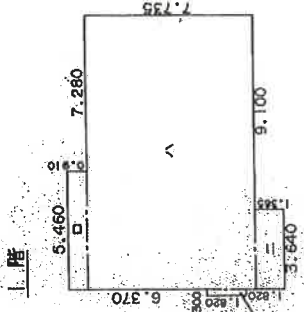
家屋番号
1278番258

建物の所在
千代田市幸町二丁目1278番地258・1278番地256

筑西市

整理番号
013746
各階平面図

登記年月日：平成14年5月31日

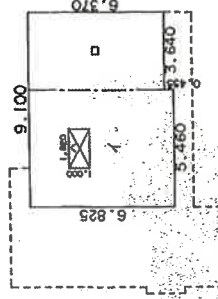


求積表

イ	0.300 x 1.820 =	0.5460000
ロ	5.460 x 0.910 =	4.9686000
ハ	12.740 x 7.735 =	98.5439000
ニ	3.640 x 1.365 =	4.9686000
計		109.0271000

床面積 109.02㎡

2階



求積表

イ	5.460 x 6.825 =	37.2645000
ロ	3.640 x 6.370 =	23.1868000
ハ	1.820 x 1.000 =	1.8200000
計		58.6513000

床面積 58.63㎡

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方事務局長城西出張所(管轄))

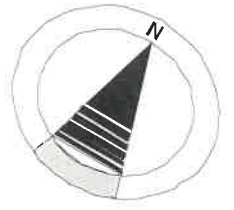
令和5年10月5日 東京法務局

登記官

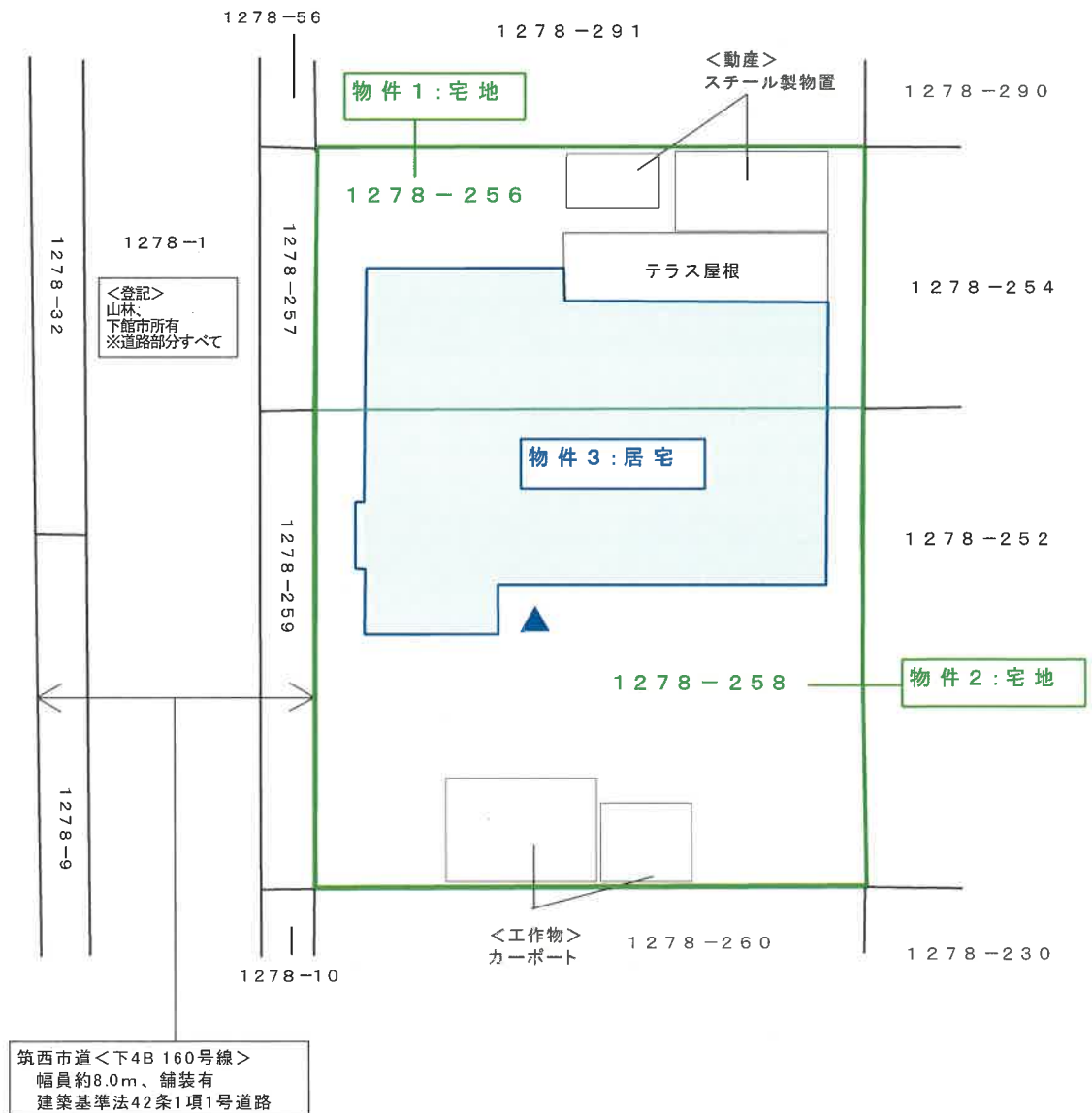
地図整理番号：M59556

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第66号



縮尺 1 / 200



※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。

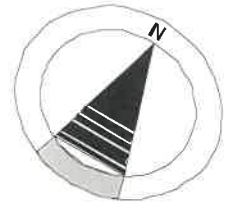
物件3: 居宅

木造瓦葺2階建

建物間取図 (略図)

令和5年(ケ)第66号

1階 109.02㎡(登記に同じ)



縮尺1/100



2階 58.63㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。