

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	10,740,000 8,592,000	一括	2,148,000	122,640	0
1	5,160,000				
2	830,000				
3	4,750,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 |
| | 地 番 | 5 5 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 2. 1 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 教習所 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 6 平方メートル
2 階 6 6. 4 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月13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2, 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 | 筑西市小栗字上金谷 |
| | 地 番 | 5 5 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 2. 1 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 教習所 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 6 平方メートル
2 階 6 6. 4 9 平方メートル |

令和6年(ケ)第4号
令和6年2月7日受理
令和6年2月28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 | 筑西市小栗字上金谷 |
| | 地 番 | 5561番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2664.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5561番地1 |
| | 家屋 番号 | 5561番1の1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 61.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5561番地1 |
| | 家屋 番号 | 5561番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 222.14平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 教習所 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.26平方メートル
2階 66.49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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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 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 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	
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) □公衆用道路(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 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:
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 教習所 車庫 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	
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件3の主たる建物を居宅として、私が家族と一緒に使用しています。また、附属建物符号1は、車庫、学習塾として使用していましたが、学習塾は、現在、やっていません。</p> <p>2 物件2の建物は、物置として使用しています。</p> <p>3 物件2、3の建物は、いずれも第三者が使用しているということはありません。</p> <p>4 物件3の主たる建物について、内壁のひび割れ、雨漏り、床沈みがする箇所があります。床沈みがするのは、地面から竹が繁茂しているためです。物件2の物置は、老朽化で戸の開閉がしづらくなっています。</p> <p>5 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>6 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。</p> <p>7 犬1匹を、夜間だけ、物件3の主たる建物の玄関内にあるケージに入れて飼っています。</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
(4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、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2の建物について、屋根や外壁に損傷箇所があった。
- 4 物件3の主たる建物について、外壁及び内壁の損傷、雨漏りによる天井の損傷、床沈みがある箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

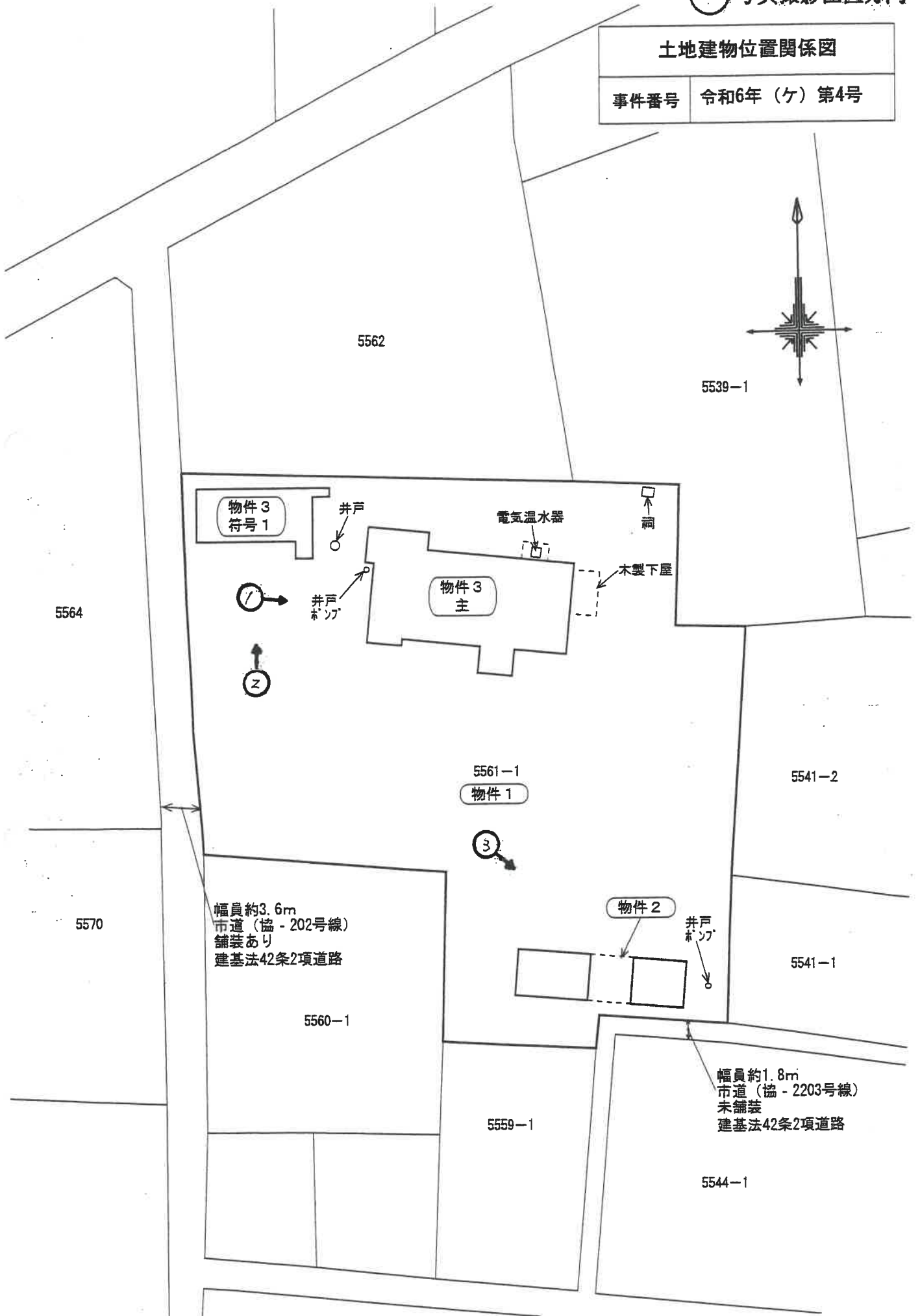
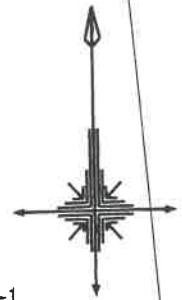
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月8日(木)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年2月9日(金) 14:30-14:35	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和6年2月19日(月) 9:55-11:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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
(6枚目)

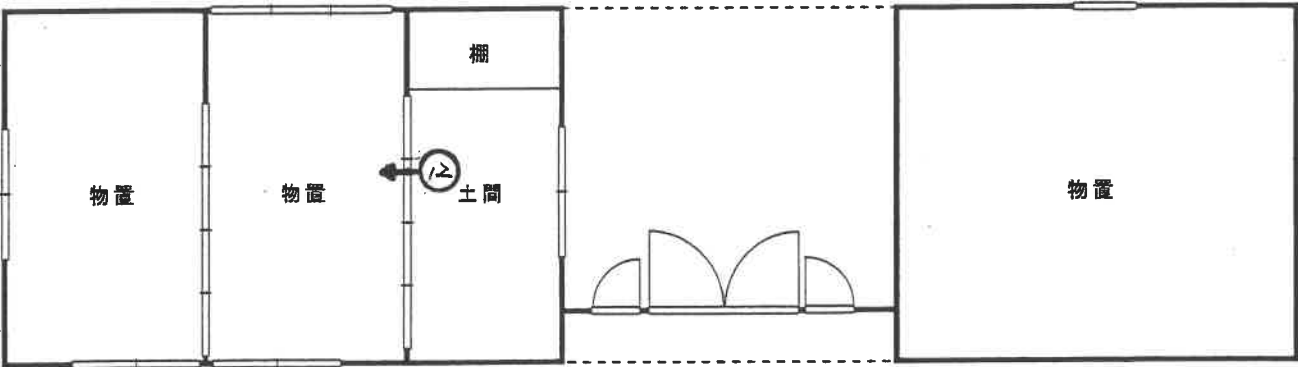
← ○ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年(ケ)第4号



建物間取図	
事件番号	令和6年(ケ)第4号
物件番号	2



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

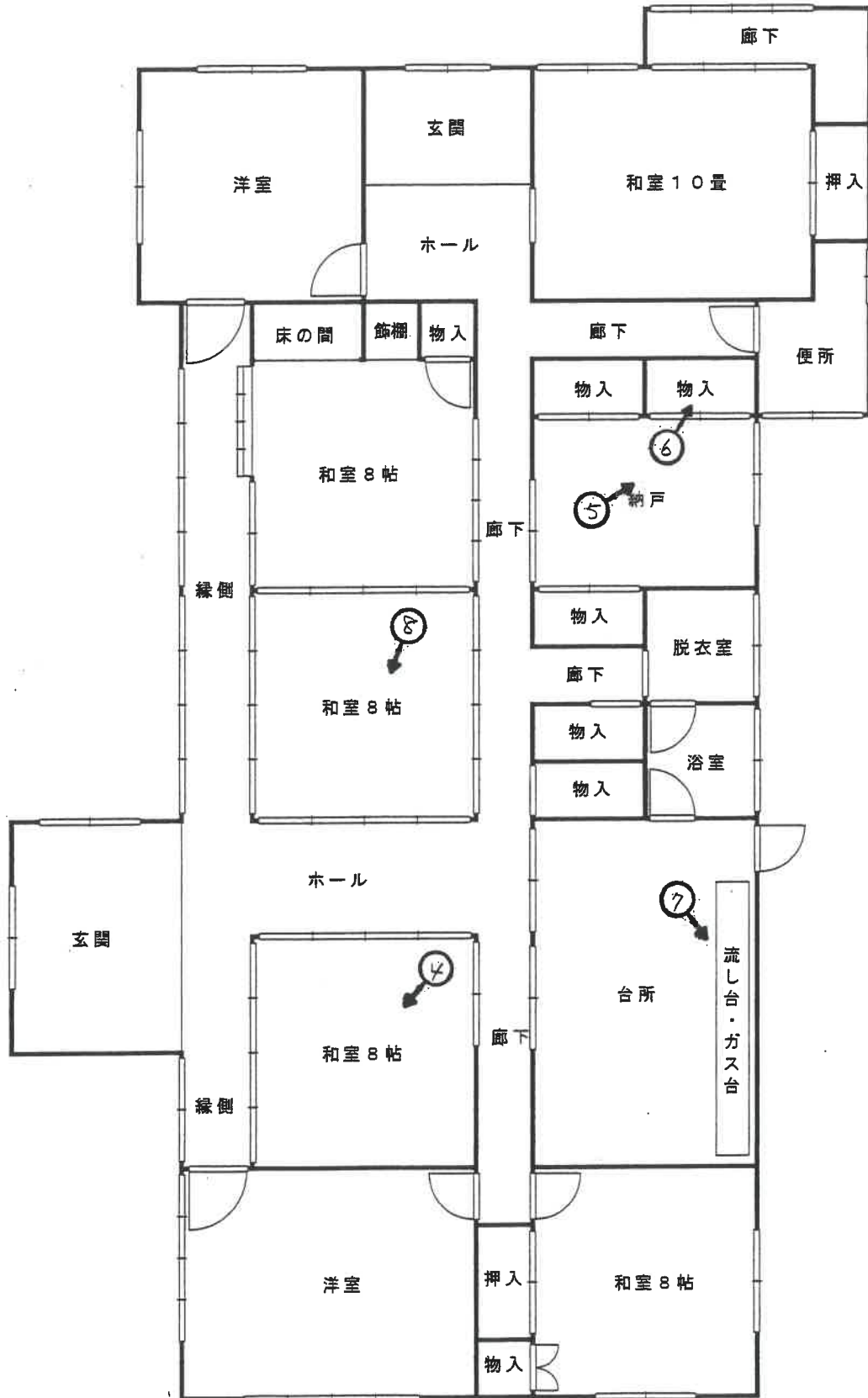
縮尺約 1/100

(8 枚目)

建物間取図

←○写真撮影位置方向

事件番号	令和6年(ケ)第4号
物件番号	3主



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

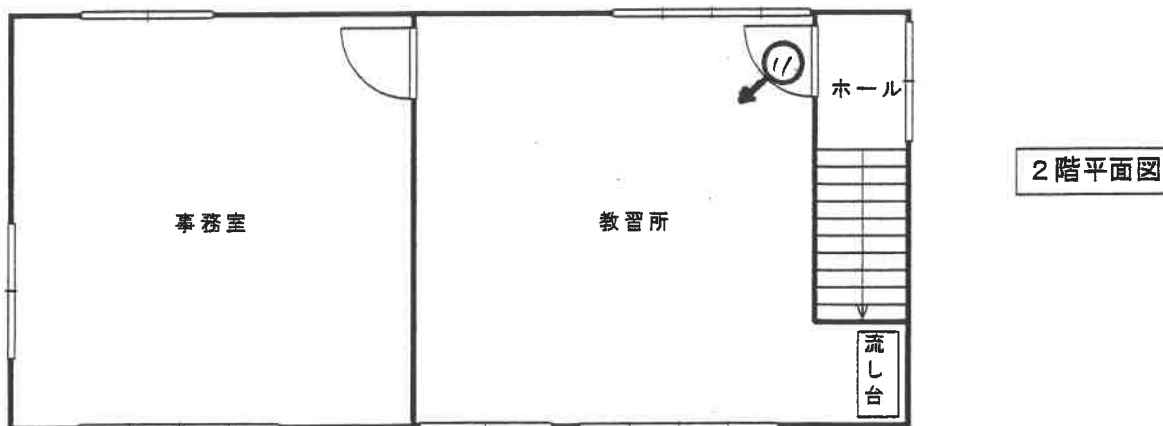
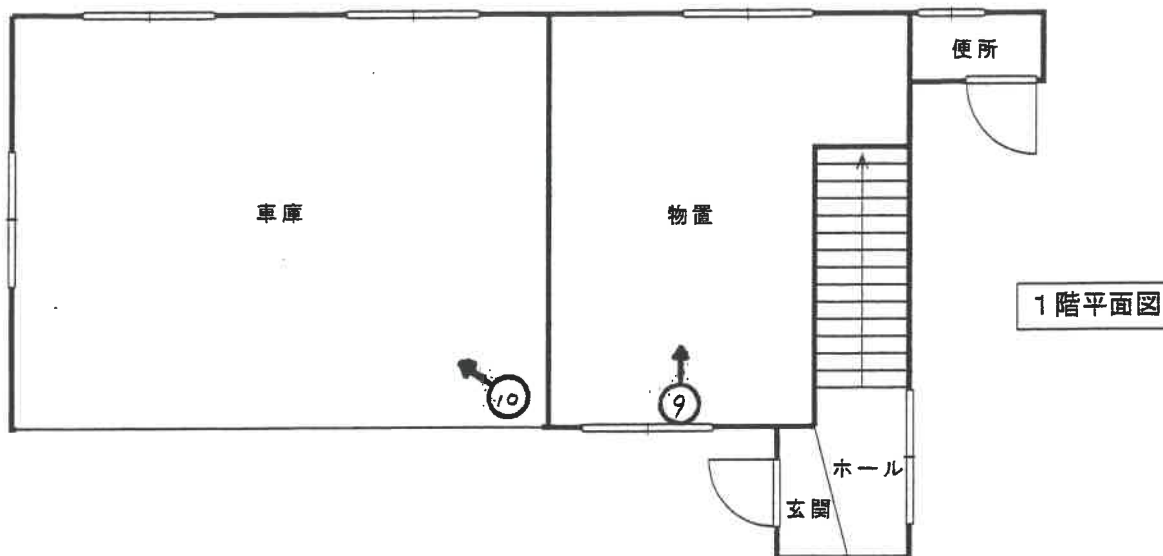
縮尺約 1/100

建物間取図

事件番号 令和6年(ケ)第4号

物件番号 3符号1

←○写真撮影位置方向



※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

(10 枚目)



写真 1

物件 3
主たる建物



写真 2

物件 3
附属建物
符号 1



写真 3

物件 2



写真 4

物件 3
主たる建物



写真 5

物件 3
主たる建物



写真 6

物件 3
主たる建物



写真7

物件3
主たる建物



写真8

物件3
主たる建物



写真 9

物件 3
附属建物
符号 1



写真10

物件 3
附属建物
符号 1



写真11

物件 3
附属建物
符号 1



写真12

物件 2

令和 6年 (ケ) 第 4号
令和 6年 2月 7日 受 命
令和 6年 2月19日 現地調査
令和 6年 2月29日 評 価
令和 6年 3月 1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

長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,160,000円
物件2 (建物)	金 830,000円
物件3 (建物)	金 4,750,000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の土地価格は物件2、3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷地利用権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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、目的物の種類また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	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符種 構造 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 |
| | 地 番 | 5 5 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市小栗字上金谷 5 5 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 1 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 2. 1 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 教習所 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 6 平方メートル
2 階 6 6. 4 9 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）

位置・交通	J R水戸線新治駅の北西方約4.3km（道路距離）に位置する。 付近にバス路線はない。	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が建ち並び、畑も残る住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	西側幅員約3.6m舗装市道（協一202号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 南東側幅員約1.8m未舗装市道（協一2203号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※土地価格において二方路加算及びセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	物件2建物及び物件3建物の敷地の用に供されている。 （物件2建物及び物件3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する） 各建物の敷地面積は、各建物の1階床面積（附属建物を含む）を参考に、各建物の配置等を考慮した推定敷地範囲による。	
供給処理施設	上水道 あり ガス なし 下水道 不明（特記事項のとおり） （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みができ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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特 記 事 項	<p>1. 上水道について 西側市道（協-202号線）に水道管本管（VP75φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径13mmφで引き込まれているとのこと。</p> <p>2. 下水道について 農業集落排水（協和北部第1地区）の処理区域となっているが、物件1土地の前面道路（西側及び南東側）には排水管が敷設されておらず、接続できないとのこと。近隣の排水管に接続できる可能性もあるが、工事が終了しているため、利用者負担で排水管を敷設する必要があるとのこと。 係る状況に鑑み、土地価格で減価要因として考慮する。</p> <p>3. 区域指定について 物件の所在地域は、区域指定（小栗、12号区域、第1種集落）に指定されている。</p> <p>4. 各建物の敷地面積について 物件2建物：物件1土地の内約 460.90㎡ 物件3建物：物件1土地の内約2203.40㎡</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和19年月日不詳新築※ 経過年数 約80年 経済的残存耐用年数 満了 ※家屋公租公課証明書による。
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 外 壁 漆喰塗・カラー鉄板サイディング張 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 なし
床面積（現況）	61.28㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。屋根や外壁に損傷個所がある。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置として使用している。
特 記 事 項	いわゆる長屋門であるが、現況は物置として利用されている。

(物件3)

区 分	主たる建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 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 建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和40年月日不詳新築 約59年 満了 昭和55年月日不詳増築1 約44年 満了 平成9年3月日不詳増築2 約27年 満了
仕 様	構造 木造瓦葺平家建 屋根 瓦 葺 外壁 漆喰塗・軽量気泡コンクリート板張等 内壁 左官塗壁・化粧合板張等 天井 杉板敷目張・石膏ボード等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道・電気温水器等	
床面積(現況)	222.14㎡	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	使用資材 やや優る 施 工 普通	
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態はやや劣る。 外壁及び内壁の損傷、雨漏りによる天井の損傷、床沈み等が見られた。	
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. 建築計画概要書記載事項（平成9年3月増築分）</p> <p>確認年月日：平成8年11月11日 確認番号：協第150号 主要用途：専用住宅 工事種別：増築</p> <p>当初建築時及び昭和55年増築時に係る建築確認は不見当とのこと。 評価にあたっては、現況に至る増築に係る建築確認を得ていることから、上記不見当による建築基準法違反のリスクは小さいと判断し、減価は不要と判断した。</p>
---------	--

(附属建物1)

区 分	附属建物
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 2年月日不詳新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 化粧合板張 天 井 石膏ボード等 床 土間コンクリート敷・合板フローリング 設 備 電気・水道
床面積(現況)	1階: 71.26㎡ 2階: 66.49㎡ 計: 137.75㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 教習所・車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を教習所・車庫として使用している。
特 記 事 項	1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日: 昭和63年7月21日 確認番号: 下特第145号 主要用途: 農家住宅 工事種別: 増築

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

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
1-イ	8,650	0.74	約460.90	0.90		2,660,000
1-ロ	8,650	0.74	約2,203.40	0.90		12,690,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-15

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 10,100\text{円}/\text{㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/100.0 & \times 100/115.5 & = & 8,650\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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+5.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1 画地条件(規模▲15 形状▲5 二方路+2 セットバック減価▲1)環境条件(供給処理施設の状態▲10)

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

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2, 3 (建物)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	176,000	61.28		0.04	430,000

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80年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価}30\%) \approx 0.04 \end{aligned}$$

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	220,000	222.14		0.04	1,950,000

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

(新築時部分)経過年数59年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合53%

(増築部分1)経過年数44年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合19%

(増築部分2)経過年数27年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合28%

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合53%) + (増築部分1経済的残存耐用年数0.0年 / 増築部分1経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合19%) + (増築部分2経済的残存耐用年数0.0年 / 増築部分2経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合28%)}] × (1-観察減価20%) ≒ 0.04

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積(m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	176,000	137.75		0.06	1,450,000

カ 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。

キ 現況延床面積 : 登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率7%、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7% + (1-7%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価10%) ≒ 0.06

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	1,950,000	1,450,000	3,400,000

2 評価額の判定

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-イ	2,660,000	0.40	法定地上権	1,060,000
1-ロ	12,690,000	0.40	法定地上権	5,080,000

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-イ	2,660,000	-1,060,000	/	0.80	0.70	900,000
1-ロ	12,690,000	-5,080,000	/	0.80	0.70	4,260,000
2	430,000	+1,060,000	1.00	0.80	0.70	830,000
3	3,400,000	+5,080,000	1.00	0.80	0.70	4,750,000
一括価格 (合計)						10,740,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：旧来住宅に対する需要者限定に伴う市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 筑西-15

所 在：筑西市大関字北浦969番1
地 目：宅地
価 格：10,100円／㎡（対前年変動率 -0.98%）
位 置：折本 3.9km
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：452㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西 8.7m 市道 背面道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：住宅、店舗、事業所等が混在する農家住宅地域

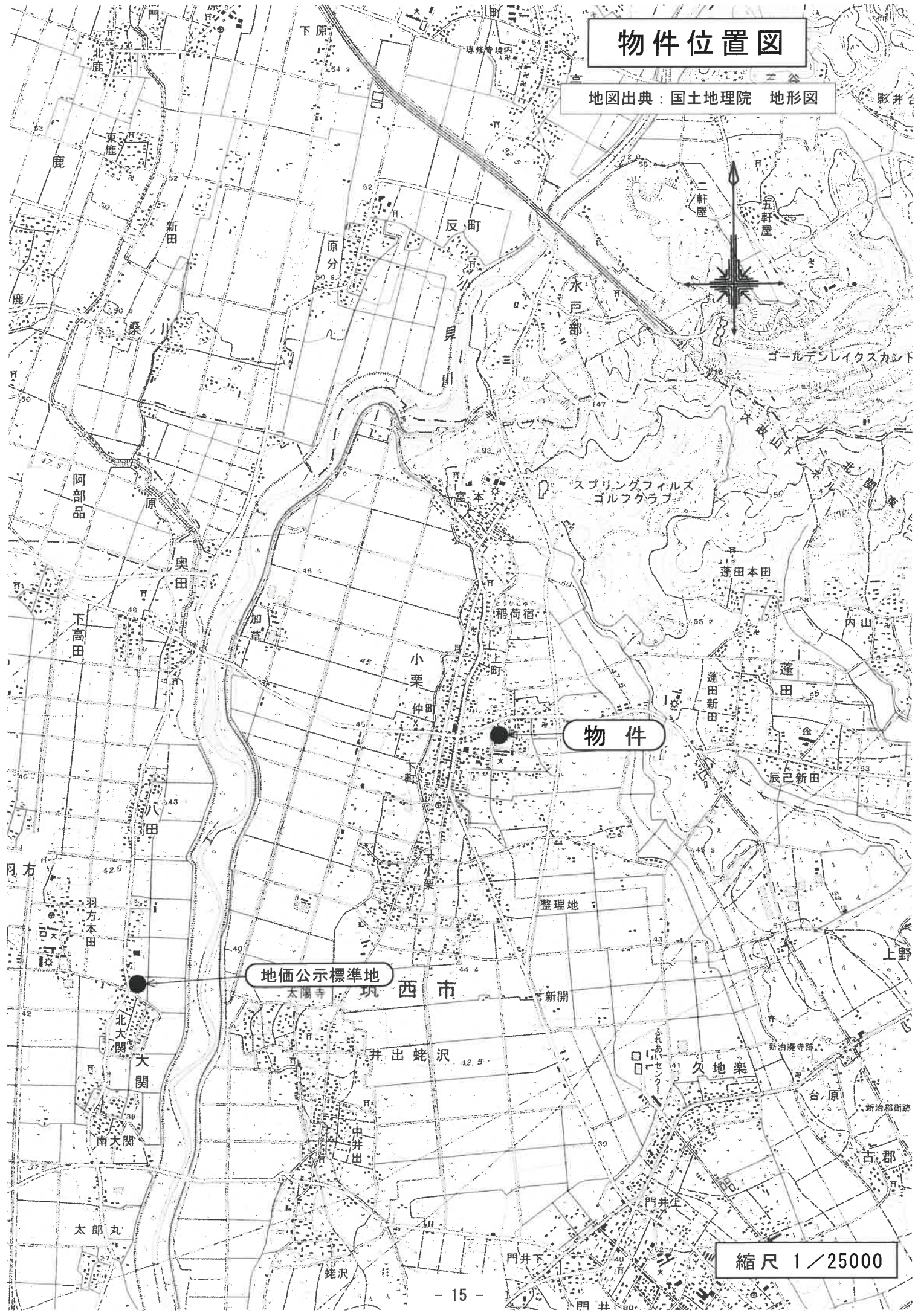
第7 附属資料

物件位置図
周辺見取図
公図写
地番図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図



物件

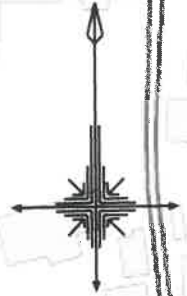
地価公示標準地

西市

縮尺 1/25000

周辺見取図

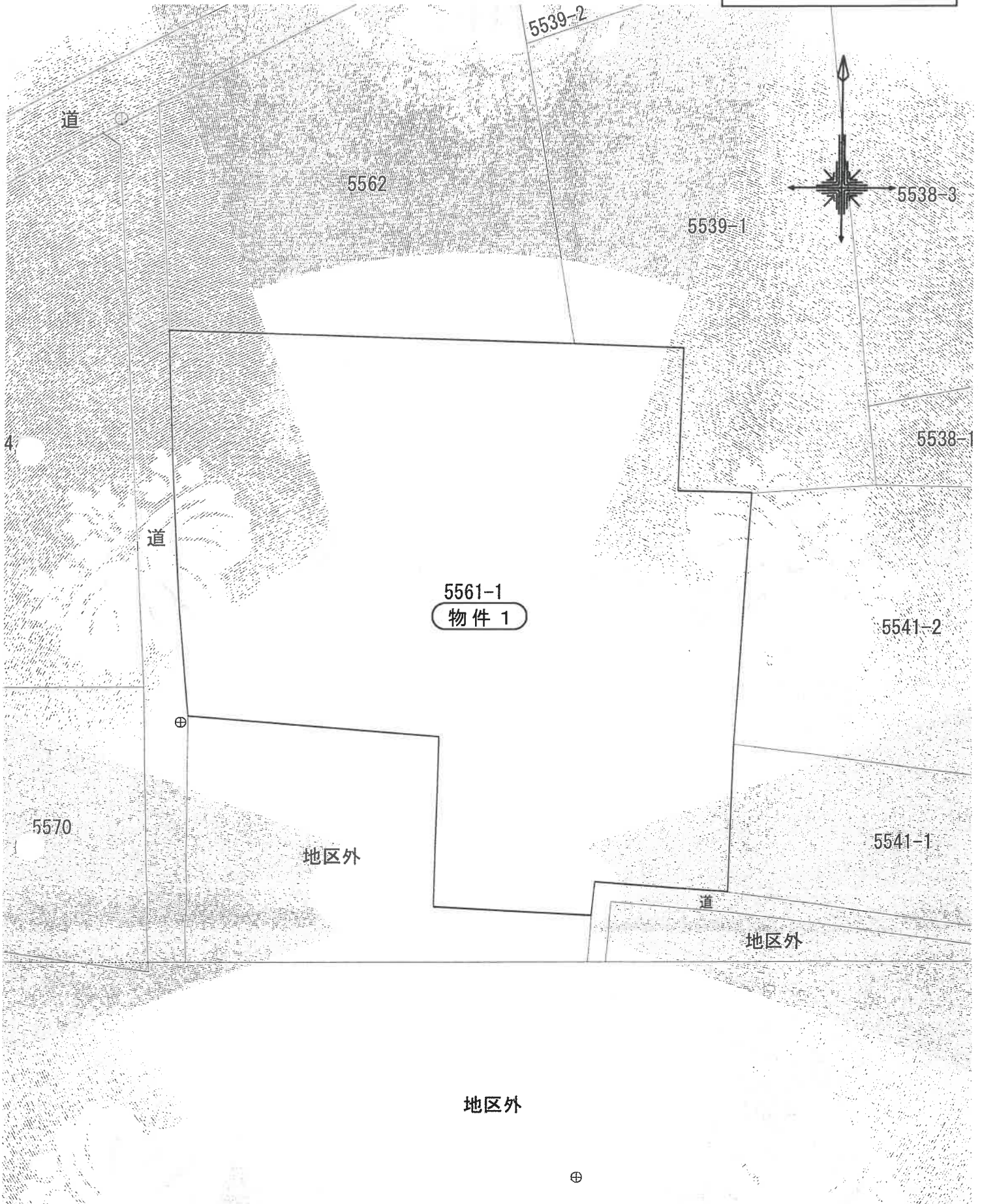
地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和6年(々)第4号

市立小栗小学校

公 圖 寫



縮尺 1 / 500

地 番 図 写



縮尺 1 / 1000

建物図面・各階平面図写

平成十四年九月二十日

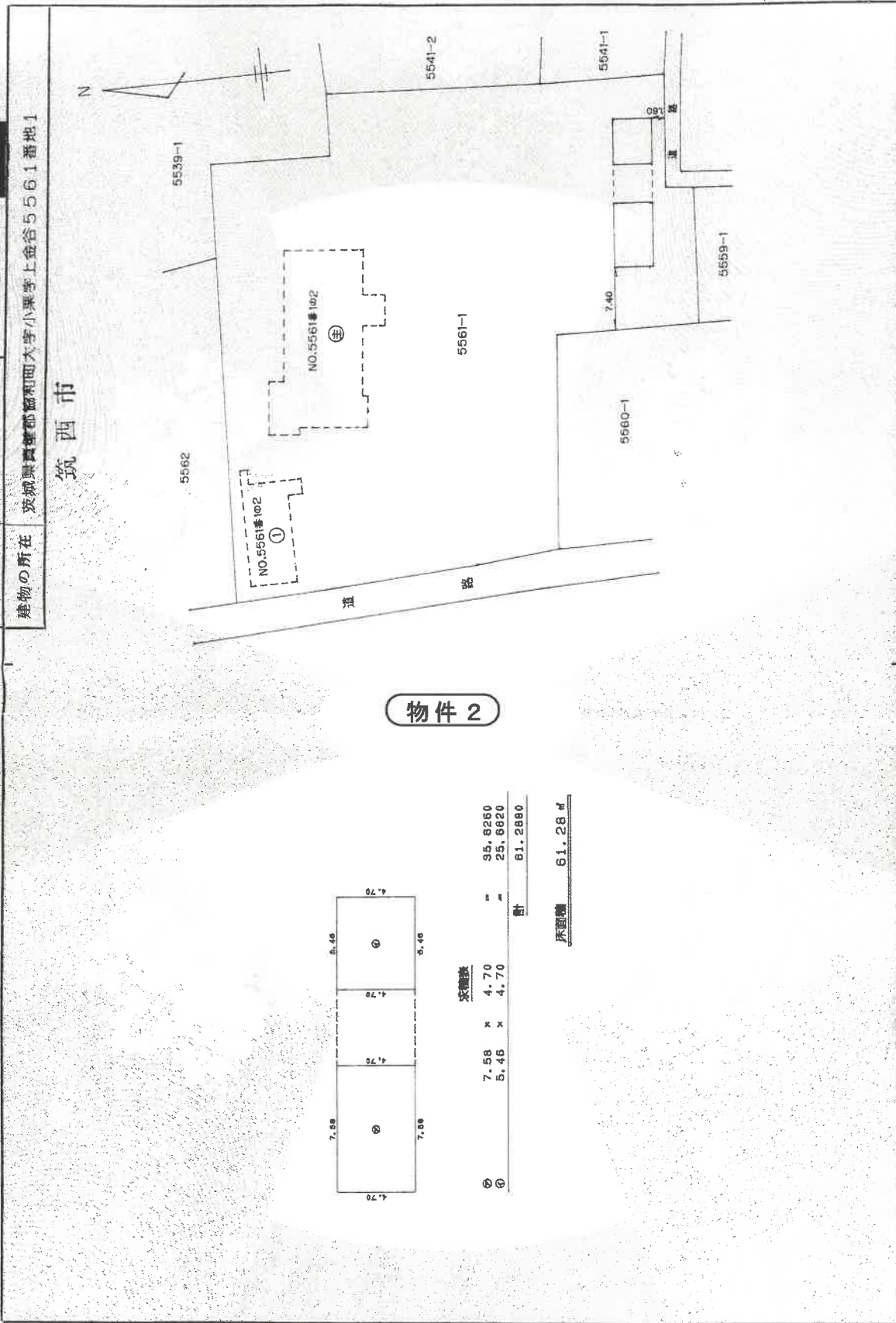
登記年月日：平成十四年九月二十日

各階平面図 整理番号 008611

家屋番号 5561番1の1

建物の所在 茨城県真壁郡和面大字小栗字上金谷5561番地1

筑西市



物件 2

7.08	7.08	5.46	5.46
4.70	4.70	4.70	4.70

求積表

⊙	7.58	×	4.70	=	35.8260
⊙	5.46	×	4.70	=	25.6620
			計		61.2880

採面積 61.28㎡

A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県建築士会)

建物図面・各階平面図写

平成 24 年 9 月 20 日 現在

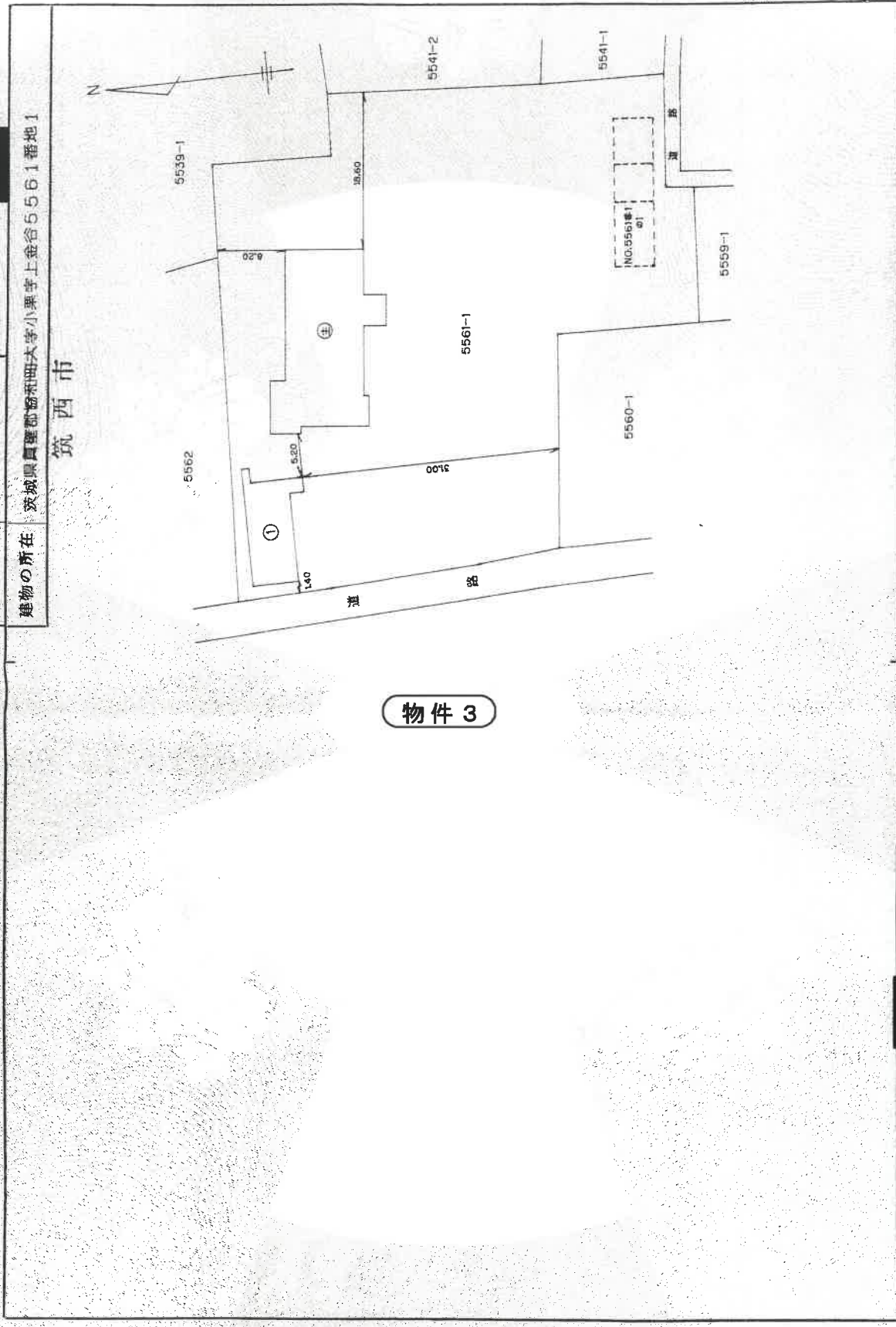
面
図
建
各
階
平
面
図

家屋番号 5561番1の2

建築物の所在 茨城県真壁郡蛸沼町大字小栗字上登谷5561番地1

筑西市

各階平面図
管理番号 008612



物件 3

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

製作者

(茨城県家屋調査士会 会章)

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年9月20日

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。

(水戸地方事務所 筑西出張所 管轄)

令和 6 年 1 月 12 日

水戸地方事務所

登記官

建物図面・各階平面図写

平成十四年九月廿〇日

登記年月日：平成14年9月20日

各階平面図 整理番号 008613

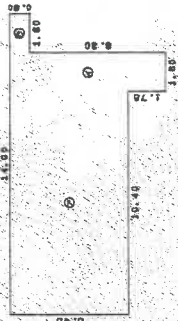
家屋番号 5561番1の2

建物の所在 茨城県真壁郡和面大字小栗字上金谷5561番地1

筑西市

建物各階平面図

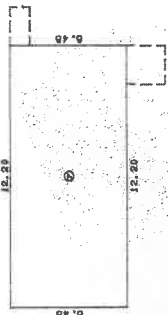
附属建物(符号1)1階



求積表	
①	10.40 x 5.45 = 56.6800
②	1.80 x 7.20 = 12.9600
③	1.80 x 0.90 = 1.6200
計	71.2600

床面積 71.26㎡

附属建物(符号1)2階

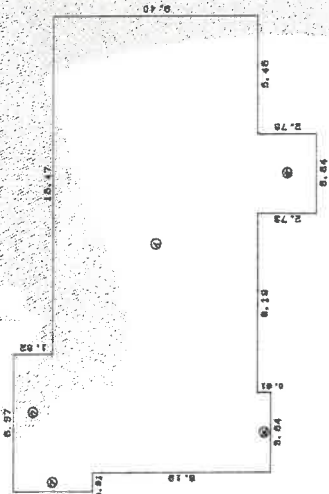


求積表	
④	12.20 x 6.45 = 66.4800
計	66.48㎡

床面積 66.48㎡

物件 3

主たる建物



求積表	
①	0.91 x 8.64 = 7.8624
②	20.93 x 8.40 = 175.8120
③	5.48 x 1.82 = 9.9736
④	8.64 x 0.91 = 7.8624
⑤	3.64 x 2.73 = 9.9372
計	222.1492

床面積 222.14㎡

A3をA4に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(茨城県家屋調査士会所属)

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。

(水戸地方方法務局筑西出張所管轄)

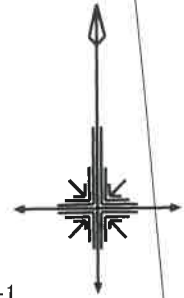
令和6年1月12日

水戸地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年(ケ)第4号



5562

5539-1

物件3
符号1

井戸

電気温水器

祠

井戸
ポンプ

物件3
主

木製下屋

5564

5561-1
物件1

5541-2

5570

幅員約3.6m
市道(協-202号線)
舗装あり
建基法42条2項道路

5560-1

物件2

井戸
ポンプ

5541-1

5559-1

幅員約1.8m
市道(協-2203号線)
未舗装
建基法42条2項道路

5544-1

※この図面は地番図等に基づき
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1/500

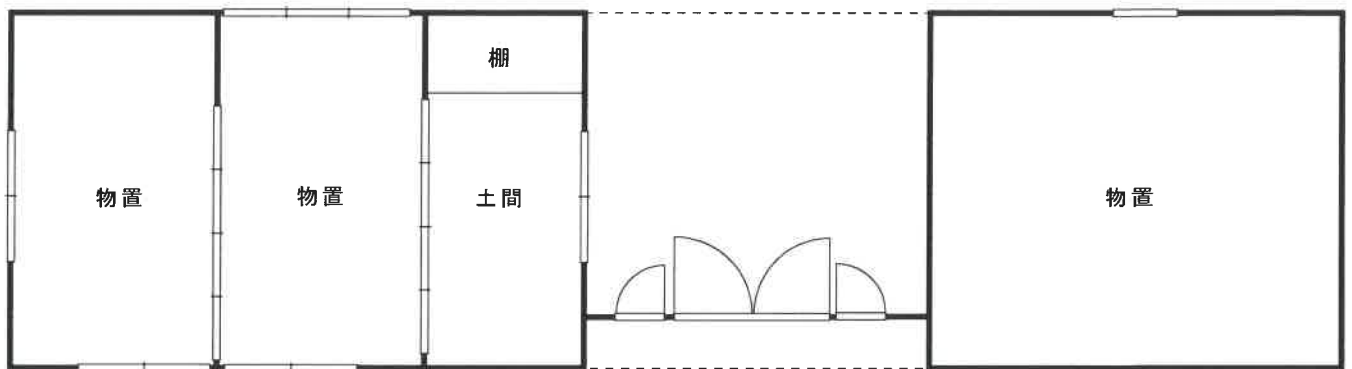
建物間取図

事件番号

令和6年(ケ)第4号

物件番号

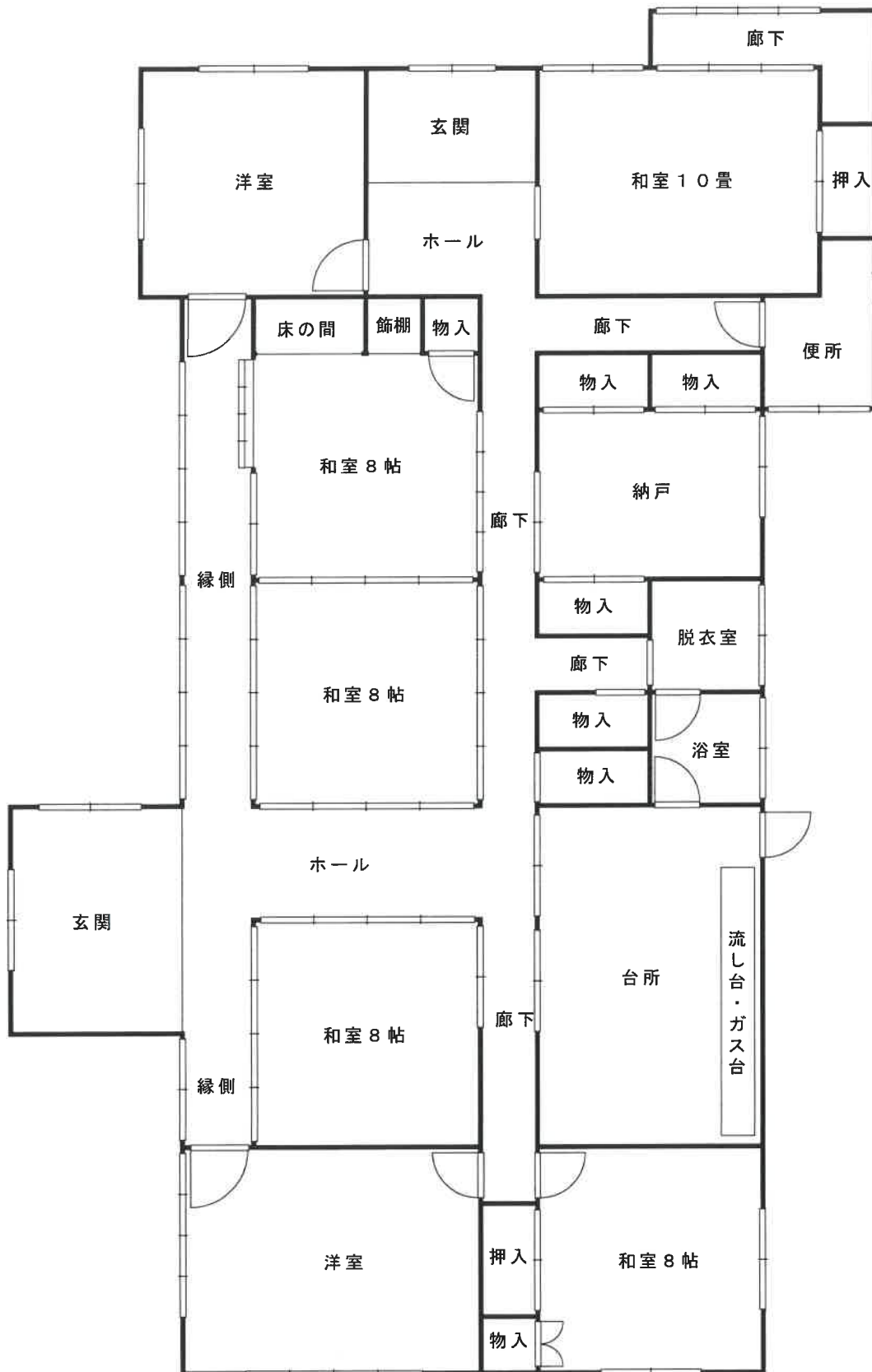
2



※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

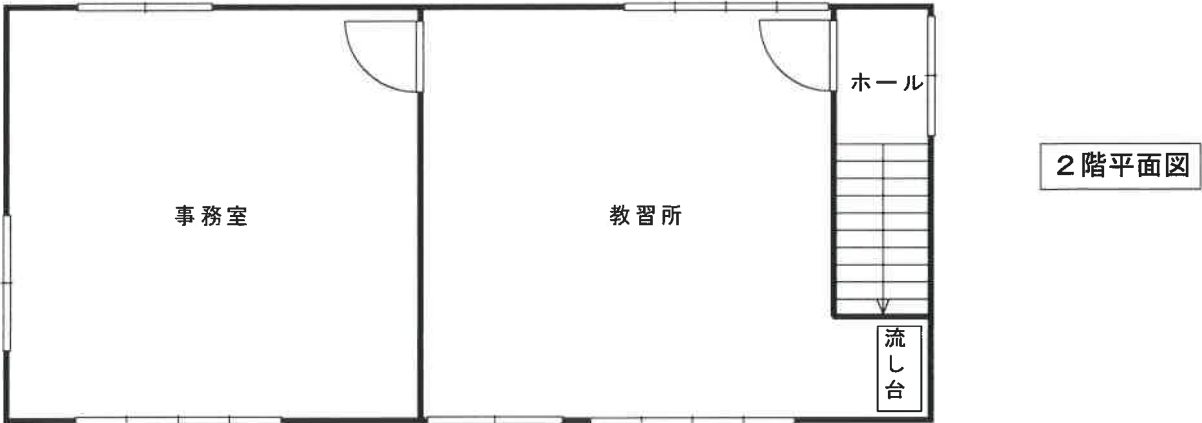
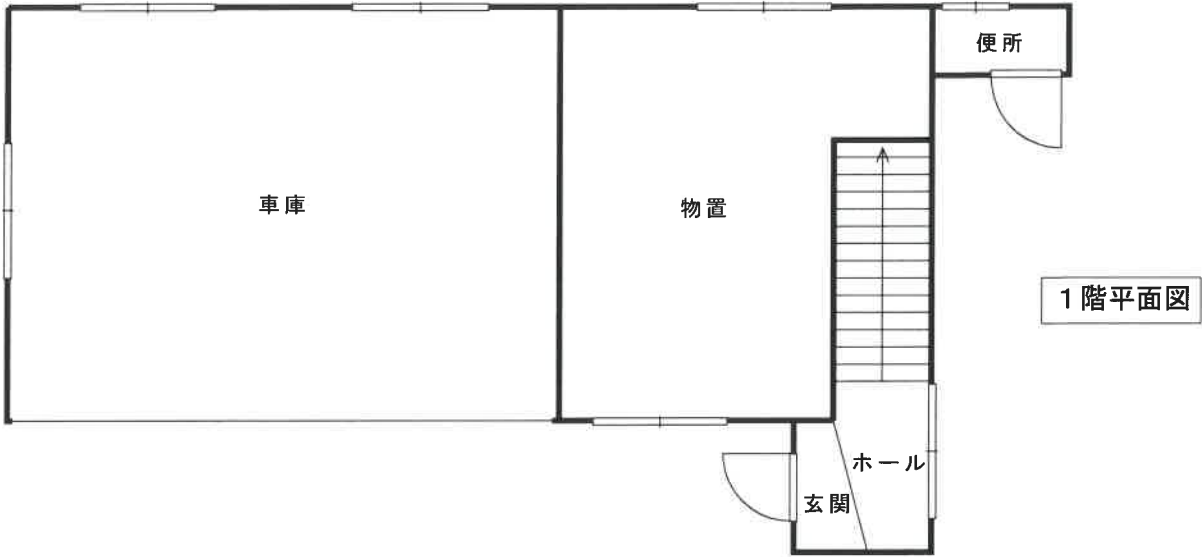
建物間取図	
事件番号	令和6年(ケ)第4号
物件番号	3主



※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	
事件番号	令和6年(ケ)第4号
物件番号	3符号1



※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