

令和5年(第)29号
(物件1～5)

閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件の現況調査報告書には、物件番号3の土地について農業委員会の買受適格証明書を要するとの記載がありますが、現況調査報告書作成後、**買受適格証明書は不要**である旨変更されました。

この変更に伴い、再度評価を行いました。変更後の価格は補充評価書をご覧ください。

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 場 所	令和 6年 5月22日 午前10時00分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 6月12日 午前10時00分 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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 462.46平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 794平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 144平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 12番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 317.37平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 結城市大字鹿窪字焼米内 14番地2、14番地1

家屋 番号 14番2

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 370.19平方メートル

(現況)

種 類 店舗 事務所 倉庫

(未登記附属建物①)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約162平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約104平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 3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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

富士機工株式会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

- ・地籍図上筆界未定である。
- ・本件土地の現況は物件2につき不明、物件3につき宅地である旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～4】

本件土地と売却対象外の土地(地番14番4)が一体として利用されている。

《 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 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 462.46平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 794平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 14番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 144平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 | 番 | 12番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 317.37平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 結城市大字鹿窪字焼米内 14番地2、14番地1

家屋 番号 14番2

種 類 事務所 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 370.19平方メートル

(現況)

種 類 店舗 事務所 倉庫

(未登記附属建物①)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約162平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約104平方メートル

令和5年(ケ)第29号
令和5年6月7日受理
令和5年7月25日提出

現況調査報告書
(物件1～5)

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 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 462.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 794平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 144平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 14番地2、14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 370.19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1～4
現況地目	■宅地(物件1～4) □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 上記の者が物件1～3の土地に下記建物を所有し、占有している。物件4の土地は物件1～3の土地と一体で敷地などとして利用されている。 □「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5
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: 店舗・事務所・倉庫 □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: その他の事項記載のとおり 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 店舗・事務所・倉庫 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件5関係）		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 ■店舗 ■倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者会社の代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書 () の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和50年10月17日（商業登記の会社成立年月日）	
最初の契約等	契約日	昭和50年10月17日頃
	期間	昭和50年10月17日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払)	
	<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 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
関係人の陳述によれば、会計帳簿上では家賃の支払いがあることになっているが、実際には契約当事者間で金銭のやり取りはないとのことであるため、占有権原は使用借権であると判断した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

その他の事項

■物件目録にない附属建物

1 種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約162㎡

(土地建物位置関係図の物件5の未登記附属建物①)

2 種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約104㎡

(土地建物位置関係図の物件5の未登記附属建物②)

(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)

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 (債務者会社代表者 兼所有者)</p>	<p>1 物件5の主である建物は私の所有で、私が代表者になっている債務者会社が店舗、事務所、倉庫として使用しています。債務者会社が使用することについては、会計帳簿上は家賃として月2万円の支払いがあることになってはいますが、実際には金銭のやり取りはありませんし、契約書也没有ありません。他に第三者が使用しているということもありません。</p> <p>2 物件5の主である建物について、強い雨が降った時には雨漏りする箇所があります。</p> <p>3 物件2、3の土地は、隣地所有者らと話し合いが出来ていないため、筆界未定地になっています。現時点で境界に関して裁判になっているということはありません。</p> <p>4 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ていることはありません。</p> <p>5 本件土地上にある倉庫は、すべて私の所有です。いつ頃、誰が建築したものかは分かりません。また、これらの倉庫が課税されているかどうかよく分かりません。これらの倉庫は、債務者会社が商品等を置いて、物件5の主である建物とともに使用しています。</p>
<p>■ 結城市農業委員会</p>	<p>1 物件2の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目：不明（※現地調査を行った結果、隣地境界が確認出来ないため） 転用許可等の有無とその内容：有、許可等年月日：昭和50年6月17日、許可条項：農地法5条、転用目的：倉庫兼事務所（※農地基本台帳上での回答である） 都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域 農振法関係 農振法地域内 農用地区域外 その他：第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。 買受適格証明書の要否：否</p> <p>2 物件3の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目：不明（※現地調査を行った結果、隣地境界が確認出来ないため） 転用許可等の有無とその内容：無（※農地基本台帳上での回答である） 都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域 農振法関係 農振法地域内 農用地区域外 その他：第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進</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
(6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
■結城市農業委員会	法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。 買受適格証明書の要否：要

(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)

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、不動産及び商業登記記録や公課証明書に記載内容等から、3ないし5枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2及び3の土地は、法務局備付けの地籍図によると売却対象外の土地（地番15、16-2、16-4、17-2）とともに筆界未定となっている。したがって、買受人は競売で落札後に、隣地所有者との間で境界を確定させる必要が生じることになる。
- 4 物件5の主である建物について、複数の箇所で見られたほか、天井の化粧板の一部に穴が開いている箇所があった。また、内壁にひび割れ箇所があった。
- 5 物件4の土地の東側は、地籍図では道路が存在するが、現況では物件1、2の土地と一体で敷地として利用されている。
- 6 物件1の土地の北側隣接地である目的外土地（地番14-4）を、物件5の建物の敷地として一体で使用していると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

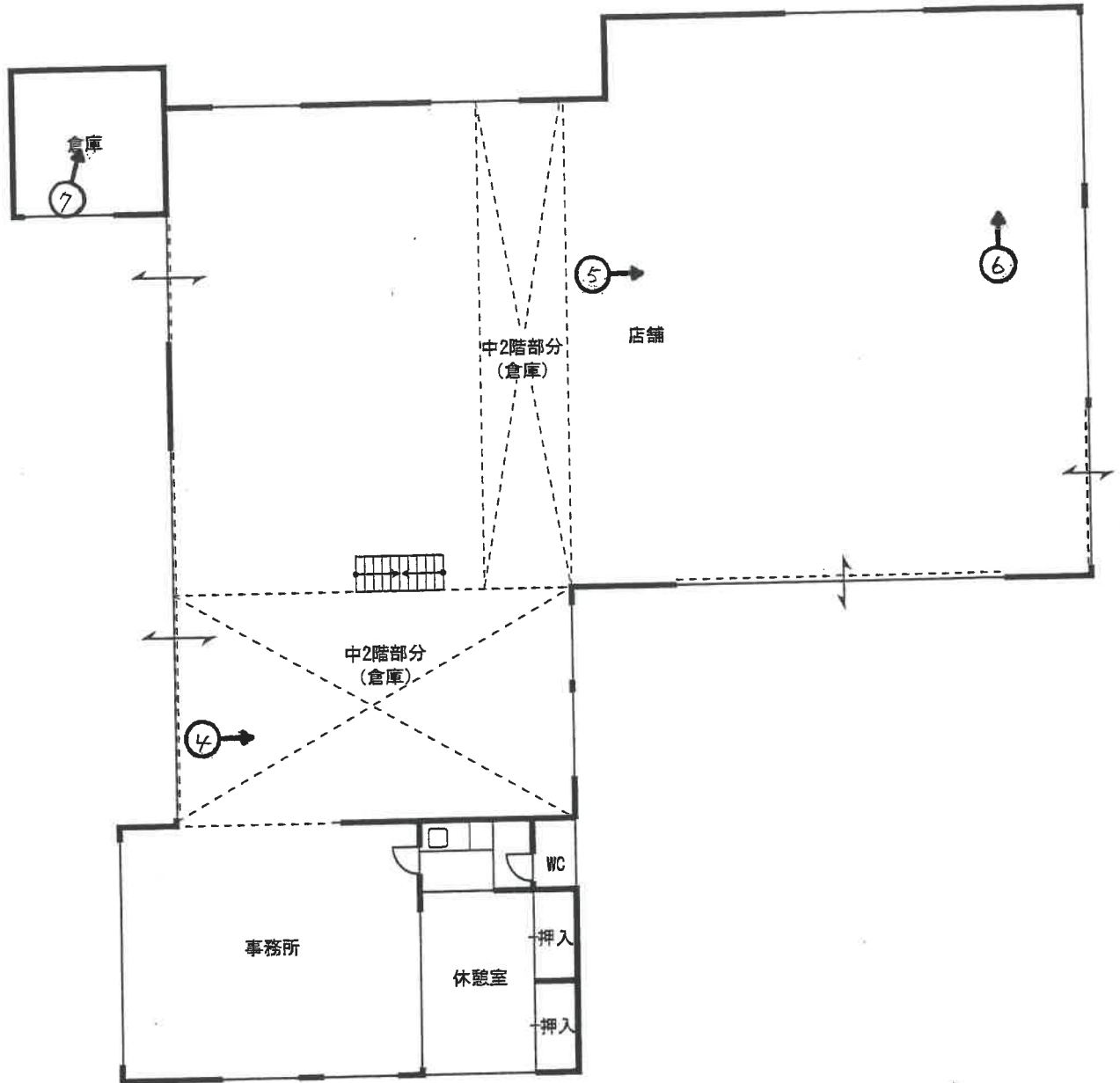
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年6月7日(水)	当庁執行官室	■結城市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■結城市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和5年6月12日(月) 10:10-10:15	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和5年6月12日(月) 12:20-12:35	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■所有者と面談
令和5年6月12日(月)	当庁執行官室	土地閉鎖登記簿謄本交付申請書送付、受領
令和5年6月29日(木) 9:40-11:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
令和5年6月30日(金) 9:42-9:50	水戸地方法務局下妻支局	■建物登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物図面交付申請、取得
令和5年7月4日(火) 13:40-13:45	物件所在地	所有者から聴取
令和5年7月10日(月) 15:05-15:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
<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 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。</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
(9枚目)

建物間取図

物件番号	5
種類	店舗 事務所 倉庫

←○ 写真撮影位置・方向



平面図

床面積 : 370.19㎡



縮尺約 1/150

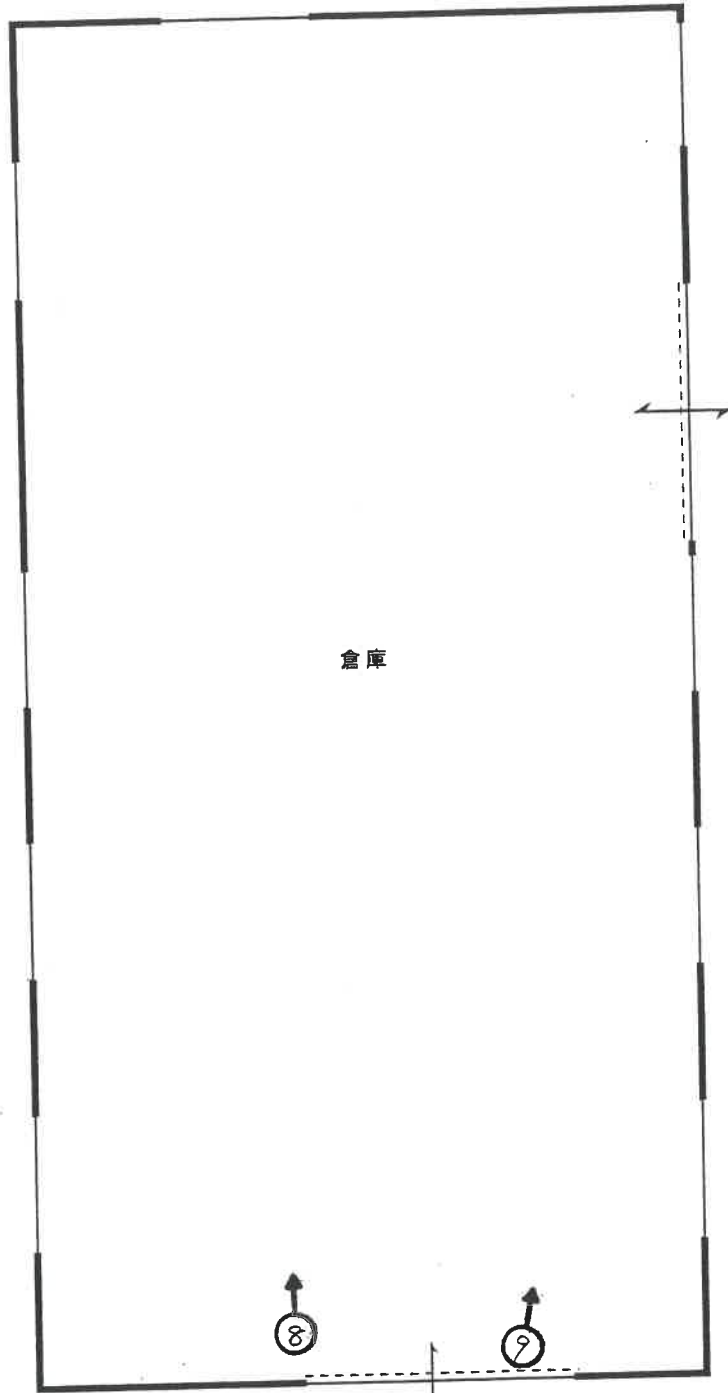
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(11 枚目)

建物間取図

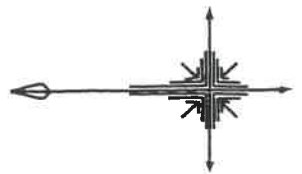
物件番号	5の未登記附属建物①
種類	倉庫
現況構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○ 写真撮影位置・方向



平面図

床面積：約162㎡



縮尺約 1/100

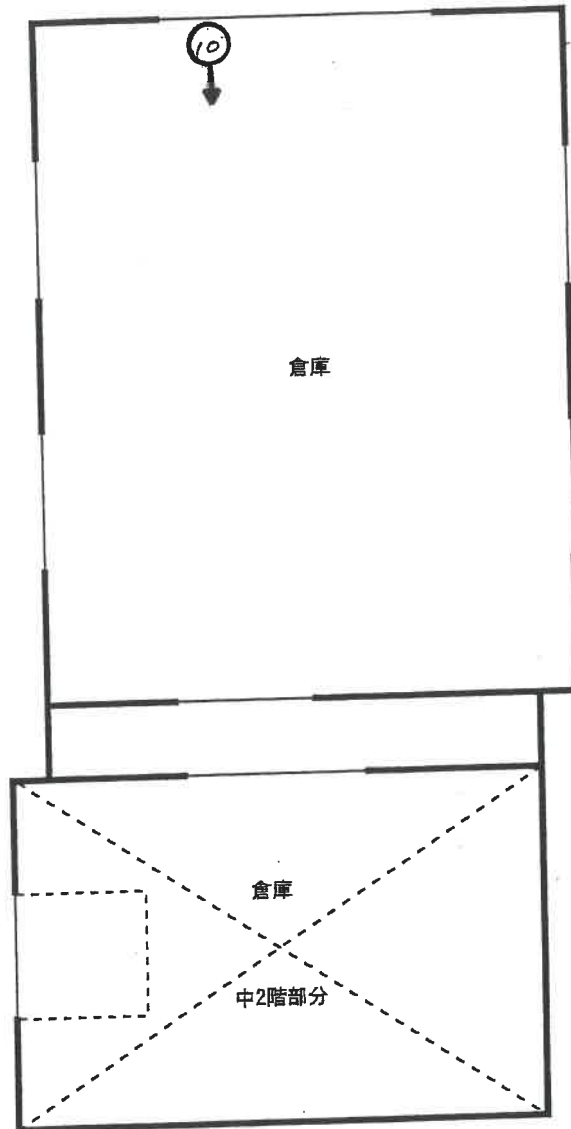
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(12 枚目)

建物間取図

物件番号	5の未登記附属建物②
種類	倉庫
現況構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○ 写真撮影位置・方向



平面図

床面積：約104㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(13 枚目)

写真 1

物件5
主である建物



写真 2

物件5
未登記附属建物①





写真 3

物件5
未登記附属建物②



写真 4

物件5
主である建物



写真 5

物件5
主である建物



写真 6

物件5
主である建物



写真7

物件5
主である建物



写真8

物件5
未登記附属建物①



写真9

物件5
未登記附属建物①



写真10

物件5
未登記附属建物②

令和 5年 (ケ) 第 29号
令和 6年 2月16日 受 命
令和 6年 3月 5日 評 価
令和 6年 3月 6日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

補 充 評 価 書
(物件 1 ~ 5)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 8 8 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 5 3 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 2, 0 1 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	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	宅地
3	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	宅地
4	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3, 4頁物件目録記載のとおり	店舗 事務所 倉庫
特記事項			
既提出の評価書について、下記事項を考慮した補充評価を行う。			
1. 前回評価後の市場性の変動			
2. 別紙物件目録記載の物件3の土地につき、農業委員会の買受適格証明書の要否が変更された事実			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 462.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 794平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 14番3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 144平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 |
| | 地 番 | 12番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 317.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | 結城市大字鹿窪字焼米内 14番地2、14番地1 |
| | 家屋 番号 | 14番2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物件目録

床面積 370.19平方メートル

(未登記附属建物①)

種類 倉庫

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約162平方メートル

(未登記附属建物②)

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約104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, 3, 4）

位置・交通	JR東日本・水戸線「結城」駅の南方約2.7km 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、事業所、店舗等が見られる混在地域である。また背後には在来からの農家集落が形成されているほか、西方には鹿窪運動公園が立地している。近隣周辺は市街化調整区域に指定されているが、北方には国道50号沿いの路線商業地域が形成されており、一定の利便性を有する地域と把握される。	
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 埋蔵文化財	市街化調整区域(線引日:昭和52年5月16日) 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 西原遺跡に指定(特記事項御参照)
画地条件	<p>物件1～3 地積 : 1,400.46㎡ 規模 : やや大きい 形状 : 不整形 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</p> <p>物件4 地積 : 317.37㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 三方路</p>	
接面道路の状況	<p>物件1～3 西側: 約2.0m舗装農道(建築基準法第42条第2項道路)</p> <p>物件4 西側: 約12.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 東側: 約2.0m舗装農道(建築基準法第42条第2項道路) 南側: 約2.0m未舗装農道(建築基準法第42条第2項道路)</p> <p>※1 上記農道については建築基準法第42条第2項の道路に該当する調査結果がある。協議番号は令和5年7月20日、881。詳細については県西県民センター内、建築指導課にお問い合わせ願います。</p> <p>※2 物件1～3と物件4との間を縦断する農道は現況、道路形態をなしていないことに留意が必要である。</p>	

土地の利用状況等	<p>物件1～3 土地所有者が物件5建物を所有して敷地の用途に使用している。</p> <p>※法定地上権は成立しないので、物件5建物の場所的利益を考慮して評価を行う。</p> <p>物件4 舗装が施された更地であり、現況、物件5建物のための駐車場として利用されている。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり（引込可） 都市ガス：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、通常の費用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>土地使用の履歴から推定して、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>
特記事項	<p>① 上水道について 結城市水道課への聴取から、物件土地上で上水道の引込みはないが、県道の対面内には結城市の施設管が敷設されており、自己費用になるが引込みは可能とのことである。なお、引き込む際は口径に応じた加入金、手数料等が必要となる。詳細についても同課にお問合せ願います。</p> <p>② 排水処理について 近隣周辺には公共下水、農業集落排水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われていると推定される。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取から、浄化槽の設置届、法定検査実施の記録はないとの回答である。</p> <p>③ 地盤について 物件1，4の従前地目、物件2，3の公簿地目は畑であり、軟弱地盤の可能性は否定出来ないと思われる。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 農地の現況に係る照会に対する調査結果について 結城市農業委員会による照会結果は次のとおりである。 ○物件2について 現況地目：不明 転用許可等の有無とその内容：転用許可 有 許可等年月日 昭和50年6月17日 許可基準 農地法5条 転用目的 倉庫兼事務所</p>

<p>特 記 事 項</p>	<p>都市計画法関係：線引都市計画、市街化調整区域 農振法関係：農振法地域内、農用地区域外 その他・権利設定等の内容：第3条の賃借権設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。</p> <p>買受適格証明書の要否：否</p> <p>※現地調査を行った結果、隣地境界が確認できないため現況地目は不明である。また、「転用許可等の有無とその内容」については、農地基本台帳上での回答となる。</p> <p>○物件3について 現況地目：宅地 転用許可等の有無とその内容：無、許可を得ることが必要であるが許可を受けていない 対象土地に対する指示事項：原状回復命令を行わない 都市計画法関係：線引都市計画、市街化調整区域 農振法関係：農振法地域内、農用地区域外 その他・権利設定等の内容：第3条の賃借権設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。</p> <p>買受適格証明書の要否：否</p> <p>※「買受適格証明書」は不要であるが、地目変更登記の際は「非農地証明書」の発行が必要となる。但し、当該土地は筆界未定地の為、「非農地証明書」の発行申請する際は、事前に分筆登記が必要になる。</p> <p>⑤ 現況地目について（物件2） 昭和50年6月17日、Aによって転用許可を取得している事実及び航空写真と閉鎖された公図と照合した結果、物件5の敷地部分として利用されている可能性が高いことを考慮して、現況地目は宅地と判断した。</p> <p>⑥ 道路セットバックについて 接面農道は建築基準法第42条第2項の道路に該当しているので、今後、物件土地上で改築等を行う場合は道路中心線から2mのセットバックが必要となる。</p> <p>⑦ 埋蔵文化財包蔵地について 物件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。当該埋蔵文化財の概要は次のとおりである。 遺跡名：西原遺跡群 種 類：包蔵地 現 況：畑地、宅地、公園 時代・時期：縄文・古墳・奈平 今後、物件土地上で建築行為等を行う場合は埋蔵文化財所在の照会（「埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて」の提出）が必要となり、遺跡等が存在した場合は当該行為に支障をきたす可能性があることに留意が必要である。詳細については結城市生涯学習課にお問い合わせ願います。</p>
----------------	---

特 記 事 項	<p>⑧ 筆界未定について 物件 2, 3 は筆界未定地である。筆界未定地とは「地籍調査」が行われた際に境界（筆界）を確認できなかったため、筆界が未定のまま処理されてしまった土地のことである。筆界未定地には以下の問題点が生ずると思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・筆界を特定しない限り、分筆や合筆、地目変更が出来ない。 また、非農地証明書が発行されない。 ・市街化調整区域に指定されている場合、改築行為が出来ない ・農地転用に支障を及ぼす可能性がある等 <p>したがって所有権移転後の買受人等は関係所有者と協力し、筆界未定の状態を解消することが必要と思われる。なお、筆界未定を解消することとなれば、従前の土地形状や地積に差異が生じる可能性があることに留意が必要である。</p> <p>⑨ 北側隣接地について 北側隣接地（鹿窪14番4）の所有者は物件土地と同一であり、目視から物件 1～3 と一体となって物件 5 の敷地として利用されている可能性が高いと思われる。</p> <p>○隣接地の概要 所在地番：結城市大字鹿窪字焼米内14番4 地 目：宅地 地 積：54.03㎡ 所 有 者：A</p> <p>⑩ 国土交通省のハザードマップ上、物件自体は洪水による被害の危険性は想定されていないが、背後地域では洪水によって想定される浸水深が「0.5～3m」を示していることに留意が必要である。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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50年月日不詳新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング（金属製） 内壁 板張等 天井 板張等 床 コンクリート、畳敷 設備 電気 その他 特になし ※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（未登記附属建物①、②も同様）。
床面積（現況）	3, 4 頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 店舗 事務所 倉庫 間取り 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相当の建物老朽化、使用資材の劣化等の外、天井部分には著しい損傷箇所が確認されたが、特段、補修等を行われておらず、劣った保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	富士機工株式会社が店舗、事務所、倉庫として利用し、占有している。なお、その利用に際し金銭授受は認められないので、占有権原は使用借権と判断される。

特 記 事 項

① 建築計画概要書あり

確認番号：昭和50年7月9日、下特第264号

敷地の位置：結城市大字鹿窪14-2

主要用途：事務所

工事種別：新築

※1 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。

※2 全部事項証明書上、物件5は昭和56年と昭和57年頃、増築が行われているが、増築に係る建築計画概要書は確認出来なかった。

② 建築根拠

物件5の建築年月日（登記簿上）から、その建築根拠は「線引き前の建築物」と把握される。

③ 物件建物の法的取扱いについて

建築計画概要書と閉鎖された公図から、物件5は当初、鹿窪14-2上で建築されたが、航空写真と照合した結果、現況の状態は物件1に跨がって建築されている可能性が極めて高いと思われる。物件1は新築当初の土地部分には含まれていないこと、物件1に関し、都市計画法の許可を取得した経緯が窺われないこと及び建築確認を取得した経緯は確認出来なかったことから物件5は都市計画法及び建築基準法の抵触した建築物の可能性が高いと思われる。

④ 改築の可能性

結城市都市計画課への聴取から、物件5は線引き前の建築物に該当し、建築確認のみでの改築が可能とのことであるが、以下の手続きが必要とのことである。

- ・物件土地2，3は筆界未定地なことから、筆界を確定し、筆界未定の状態を解消する。
- ・新築当時の土地部分は「大字鹿窪14-2」なことから、改築する場合も上記部分に留まる。
- ・都市計画法施行規則第60条の証明を求められる可能性が高い。詳細についても同課にお問い合わせ願います。

⑤ 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。

⑥ 白蟻被害について

白蟻被害については不明である。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考えられる。

⑦ 市場性修正の適用（物件1～3，5）

次の事由を考慮して、相応の市場性修正を行った。

- ・物件2，3は筆界未定地であり、所有権移転後、筆界未定地を解消するための手続きの煩雑さ及びそれに伴い地積や形状等が変動する可能性が認められること。
- ・物件建物に関し、違反建築物の可能性が高いこと。

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 44年以上と推定 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>※Aの陳述からも建築した時期が判明しなかったため、経過年数は推定による（未登記附属建物②も同様）。</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング（金属製） 内 壁 板張 天 井 板張 床 コンクリート 設 備 電気 その他 特になし</p>
床面積（現況）	現地概測から現況床面積は約162㎡である。
現 況 用 途 等	<p>階層 地上1階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図御参照</p>
品 等	やや劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察から、経年相当の建物老朽化及び使用資材の劣化等が確認され、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと把握される。
建物の利用状況	富士機工株式会社が倉庫として利用し、占有している。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書は確認できなかった。</p> <p>② 建築根拠について 未登記附属建物に関する建築根拠の調査結果は次のとおりである。 ・昭和55年当時（線引き後）の航空写真を閲覧したところ、その位置に建物の存在は確認できなかった。したがって線引き前建築物（物件5）の増築には該当しない。 ・都市計画法上、物件建物に該当する都市計画法上の許可基準はない したがって未登記附属建物①は都市計画法及び建築基準法に抵触した建築物の可能性が極めて高いと把握される。</p> <p>③ 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>④ 白蟻被害について 白蟻被害については不明である。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考えられる。</p>
---------	--

(附属建物未登記②)

区 分	未登記附属建物②	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	年月日不詳新築 44年以上と推定 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング (金属製) 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 板張 床 コンクリート 設 備 電気 その他 特になし	
床面積 (現況)	現地概測から現況床面積は約104㎡である。	
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図御参照	
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及び使用資材の劣化等が確認され、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと把握される。	
建物の利用状況	富士機工株式会社が倉庫として利用し、占有している。	

特記事項	<p>① 建築計画概要書は確認できなかった。</p> <p>② 建築根拠について 未登記附属建物に関する建築根拠の調査結果は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖された公図から未登記附属建物②は物件3上に建築されていると思われるが、物件3は農地法の5条許可を取得していない。 ・都市計画法上、物件建物に該当する都市計画法上の許可基準はない ・昭和55年当時（線引き後）の航空写真を閲覧したところ、その位置に建物の存在は確認できなかった。したがって線引き前建築物（物件5）の増築には該当しない。 <p>したがって未登記附属建物②は都市計画法及び建築基準法等各法令に抵触した建築物の可能性が極めて高いと把握される。</p> <p>③ 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>④ 白蟻被害について 白蟻被害については不明である。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考えられる。</p>
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	11,800	0.723	462.46	0.90		3,550,000
2	11,800	0.723	794.00	0.90		6,100,000
3	11,800	0.723	144.00	0.90		1,110,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 結城-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/78.5 \approx 11,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+9.0 交通・接近条件▲10.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：物件1～3一体として

地積広量減価▲15 地形減価 (不整形) ▲15

ウ 地積：登記数量による。

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4 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	13,300	0.680	317.37		2,870,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 結城-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/69.8 \approx 13,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件▲10.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：地形減価 (やや不整形) ▲20 セットバック減価▲15

ウ 地積：登記数量による。

③ 物件5（建物）

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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	160,000	370.19		0.025	1,480,000

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49年、経済的全耐用年数30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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.025 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態及び違反建築物の可能性を考慮して観察減価率を査定した。

附属建物

符号	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	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
未登記 ①	140,000	約162		0.025	570,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数44年、経済的全耐用年数30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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.025 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態及び違反建築物の可能性を考慮して観察減価率を査定した。

符号	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	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
未登記 ②	140,000	約104		0.025	360,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数44年、経済的全耐用年数30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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.025 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態及び違反建築物の可能性を考慮して観察減価率を査定した。

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
5	1,480,000	930,000	2,410,000

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	3,550,000	0.10	場所的利益	360,000
2	6,100,000	0.10	場所的利益	610,000
3	1,110,000	0.10	場所的利益	110,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
(物件1～3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, 1③ ク) 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	3,550,000	-360,000	/	0.75	0.70	1,670,000
2	6,100,000	-610,000	/	0.75	0.70	2,880,000
3	1,110,000	-110,000	/	0.75	0.70	530,000
4	2,870,000	/	/	1.00	0.70	2,010,000
5	2,410,000	+1,080,000	1.00	0.75	0.70	1,830,000
一括価格(合計)						8,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：10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-7

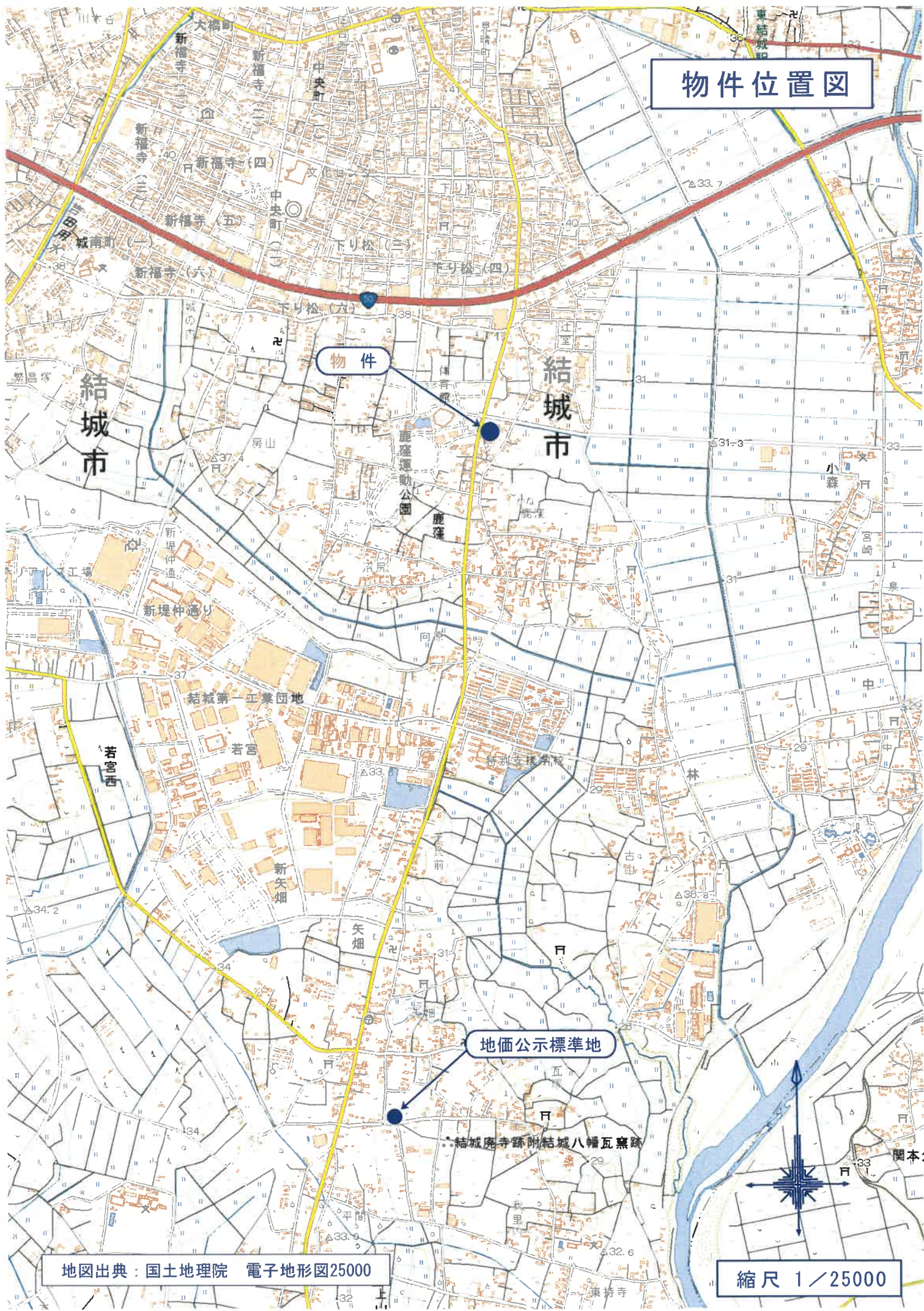
所 在：結城市大字矢畑字矢畑南122番6
地 目：宅 地
価 格：9,300円／m²
位 置：結城駅約5.5km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：347m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側8.4m市道
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農地が多い中に一般住宅等が見られる住宅地域

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



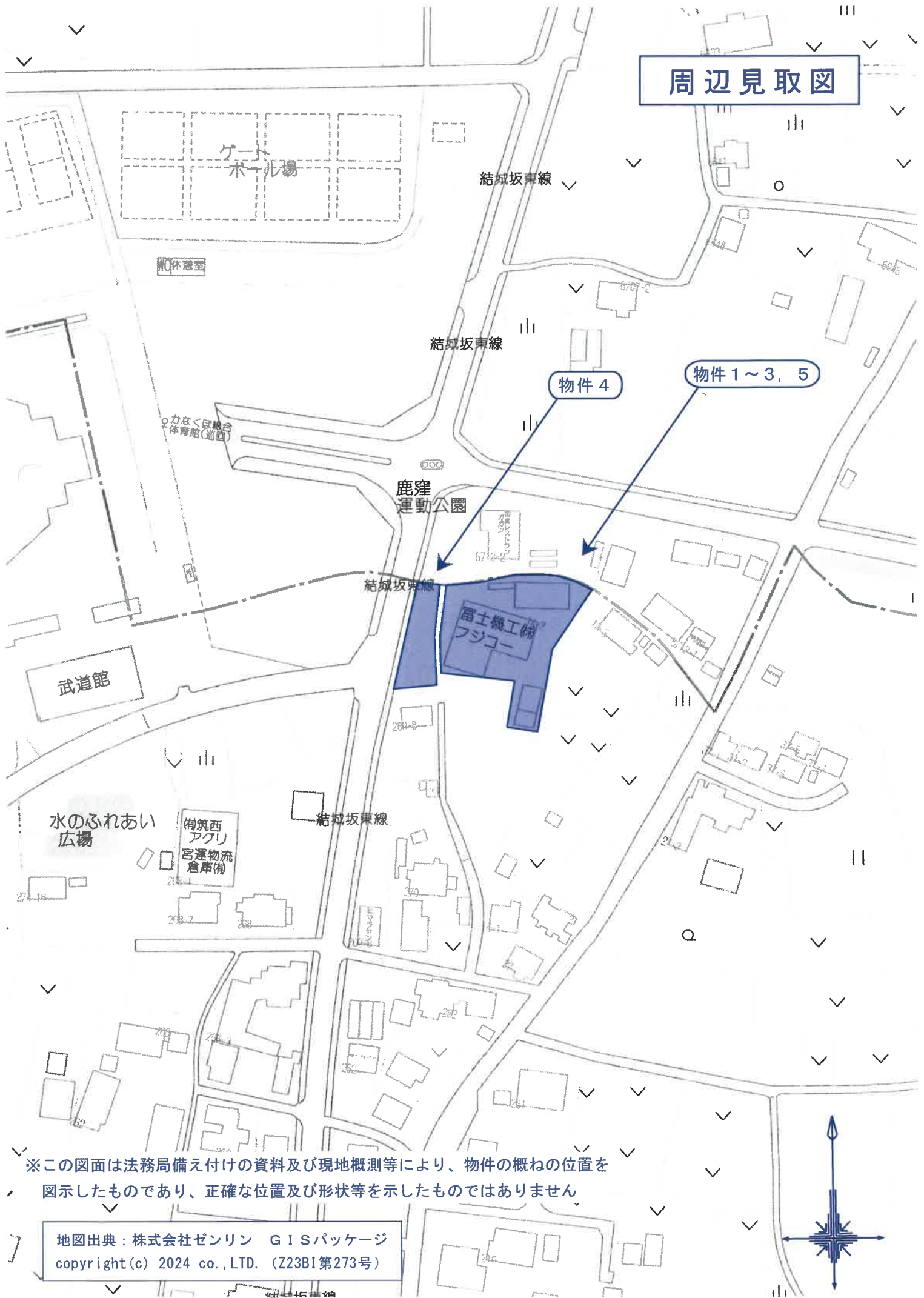
物件

地価公示標準地

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

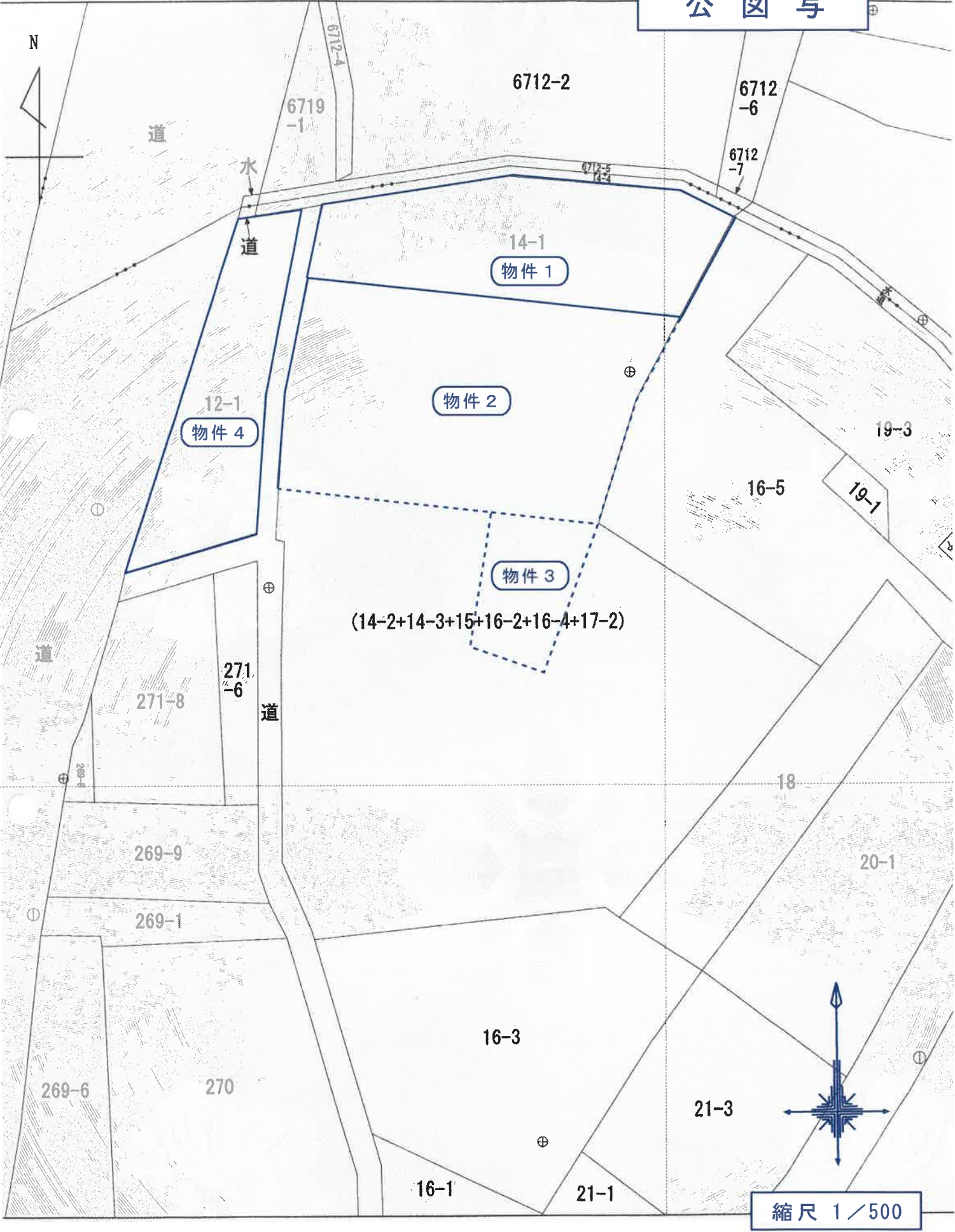
周辺見取図



※この図面は法務局備え付けの資料及び現地概測等により、物件の概ねの位置を
図示したものであり、正確な位置及び形状等を示したものではありません

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2024 co., LTD. (Z23BI第273号)

公 圖 写



縮尺 1 / 500

建物図面写

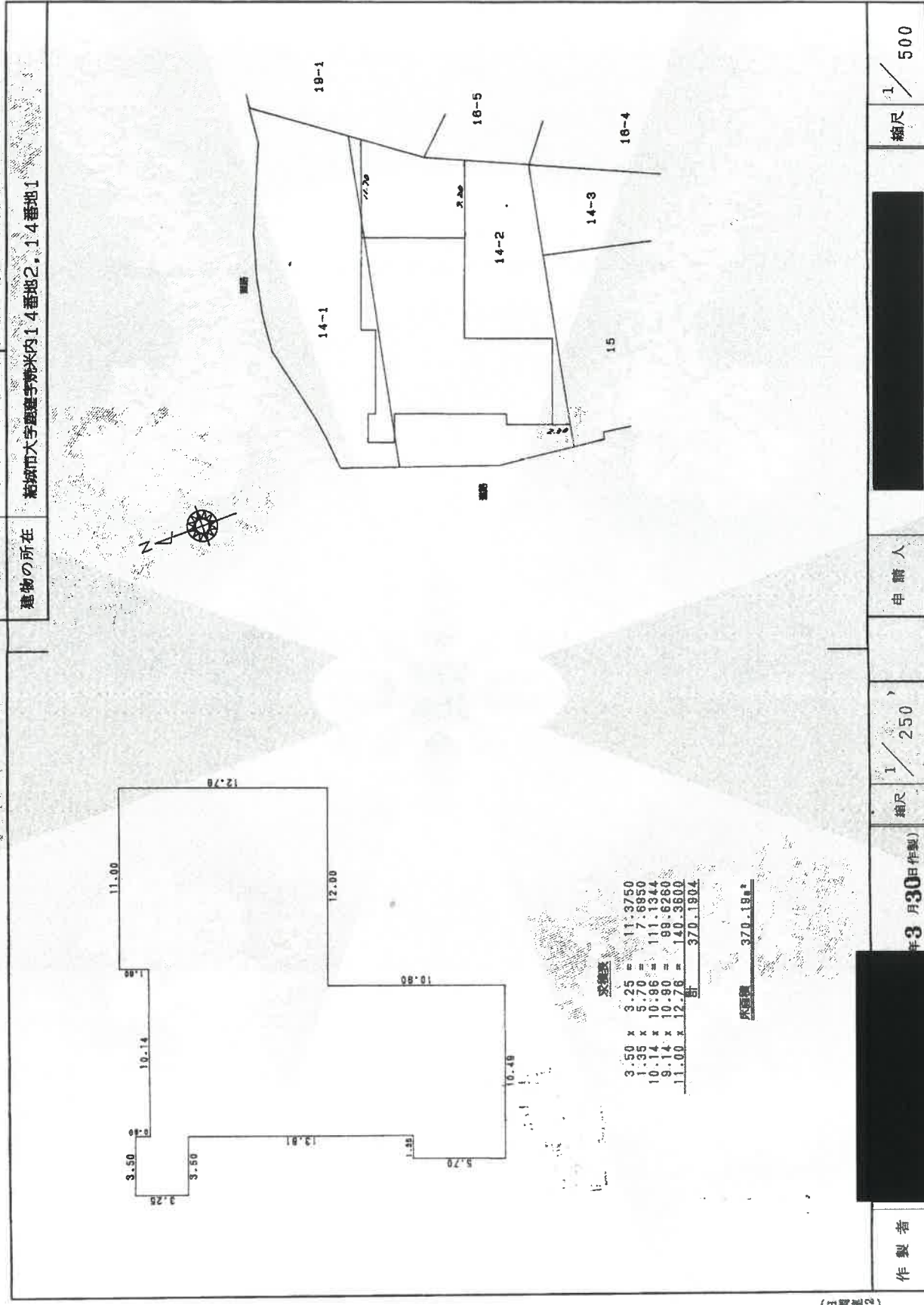
(物件5)

(紙巻紙)

各階平面図

家屋番号 14-2

建物の所在 結城市大字野邊手焼米内14番地2.14番地1



整理番号 210934

各階平面図

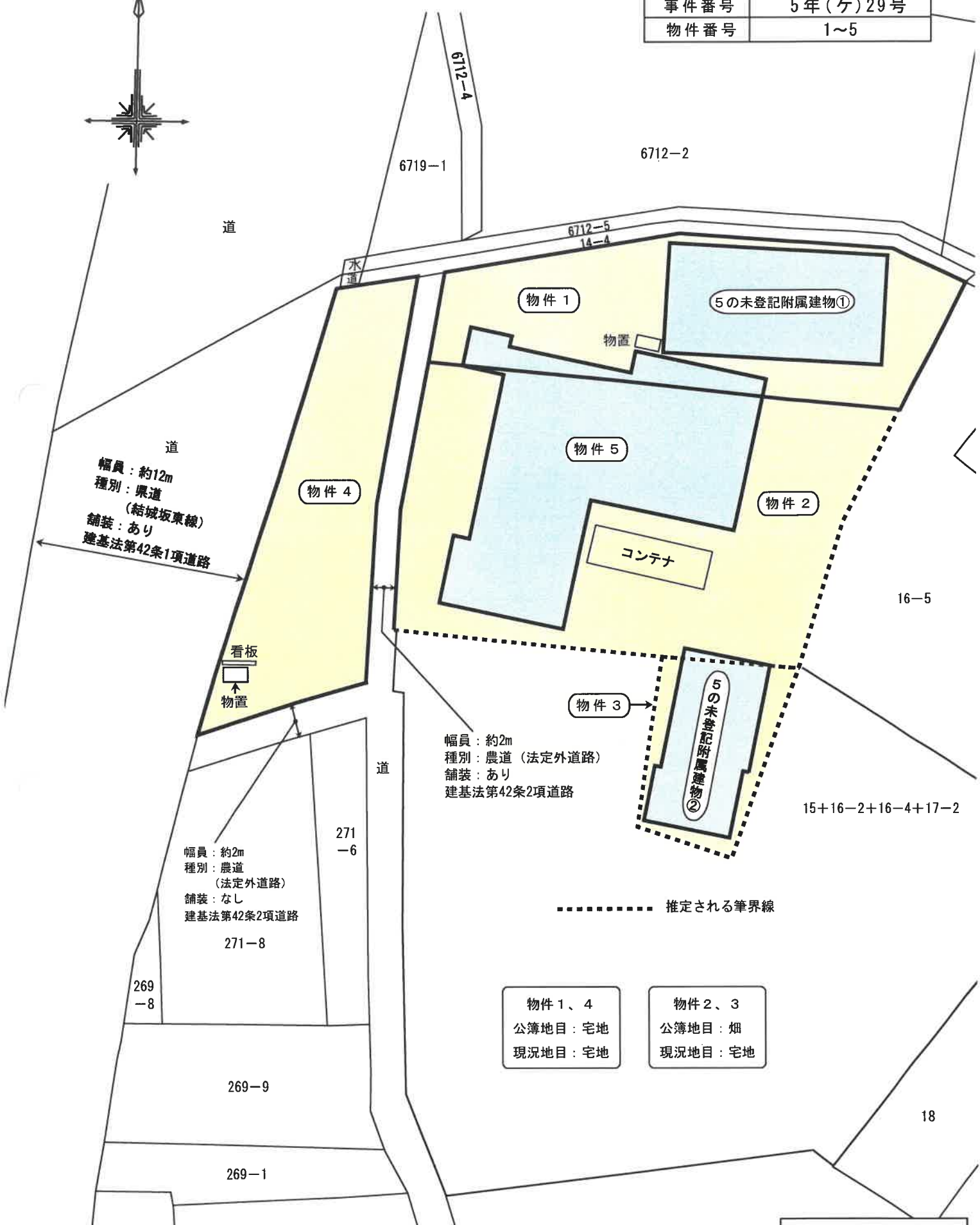
登記年月日：平成8年4月5日

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。
令和5年6月21日 水戸地方建築事務所

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	5年(ケ)29号
物件番号	1~5

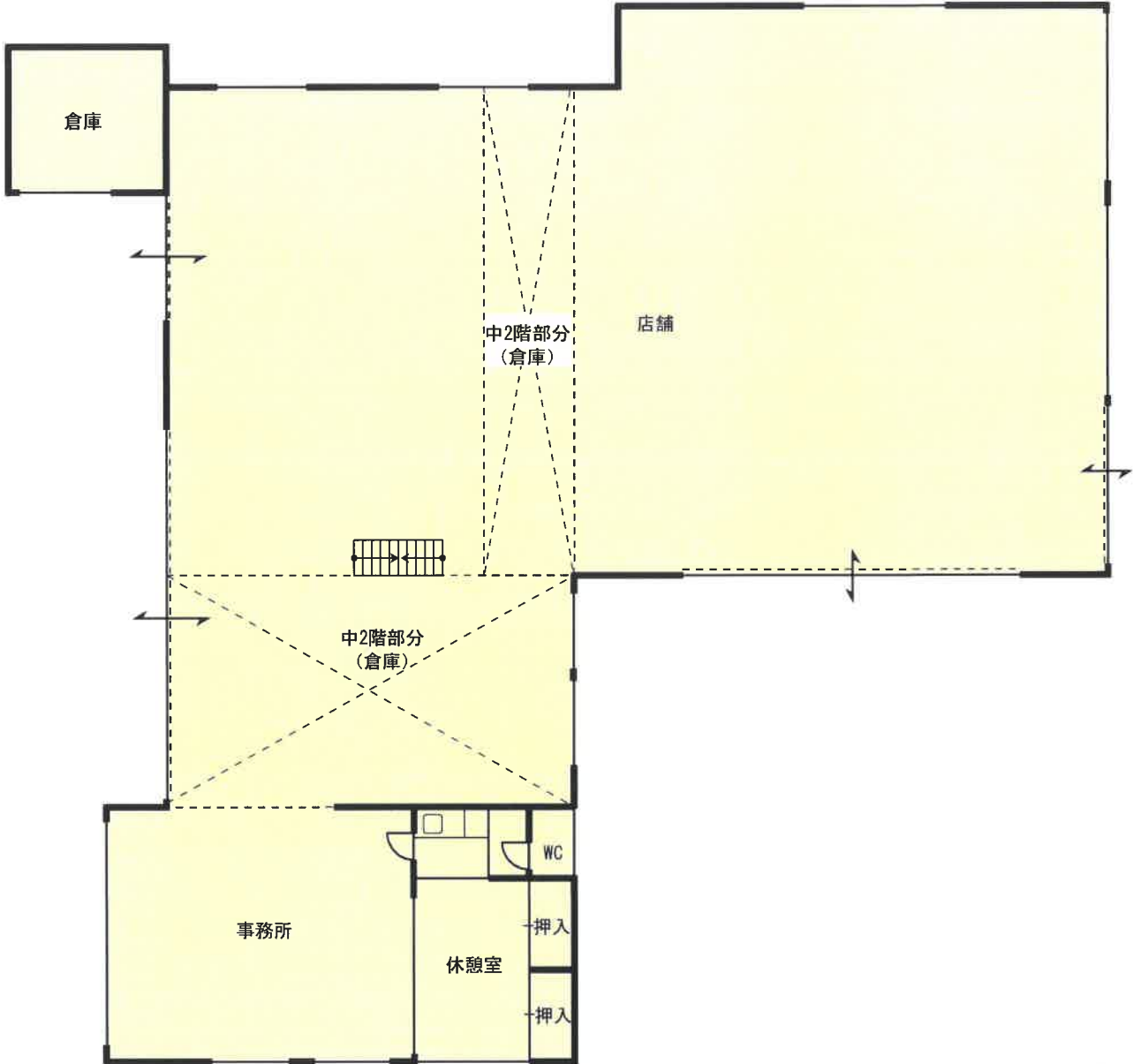


物件 1、4 公簿地目: 宅地 現況地目: 宅地	物件 2、3 公簿地目: 畑 現況地目: 宅地
--------------------------------	-------------------------------

※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 1/400

建物間取図	
物件番号	5
種類	店舗 事務所 倉庫



平 面 図

床面積 : 370.19㎡

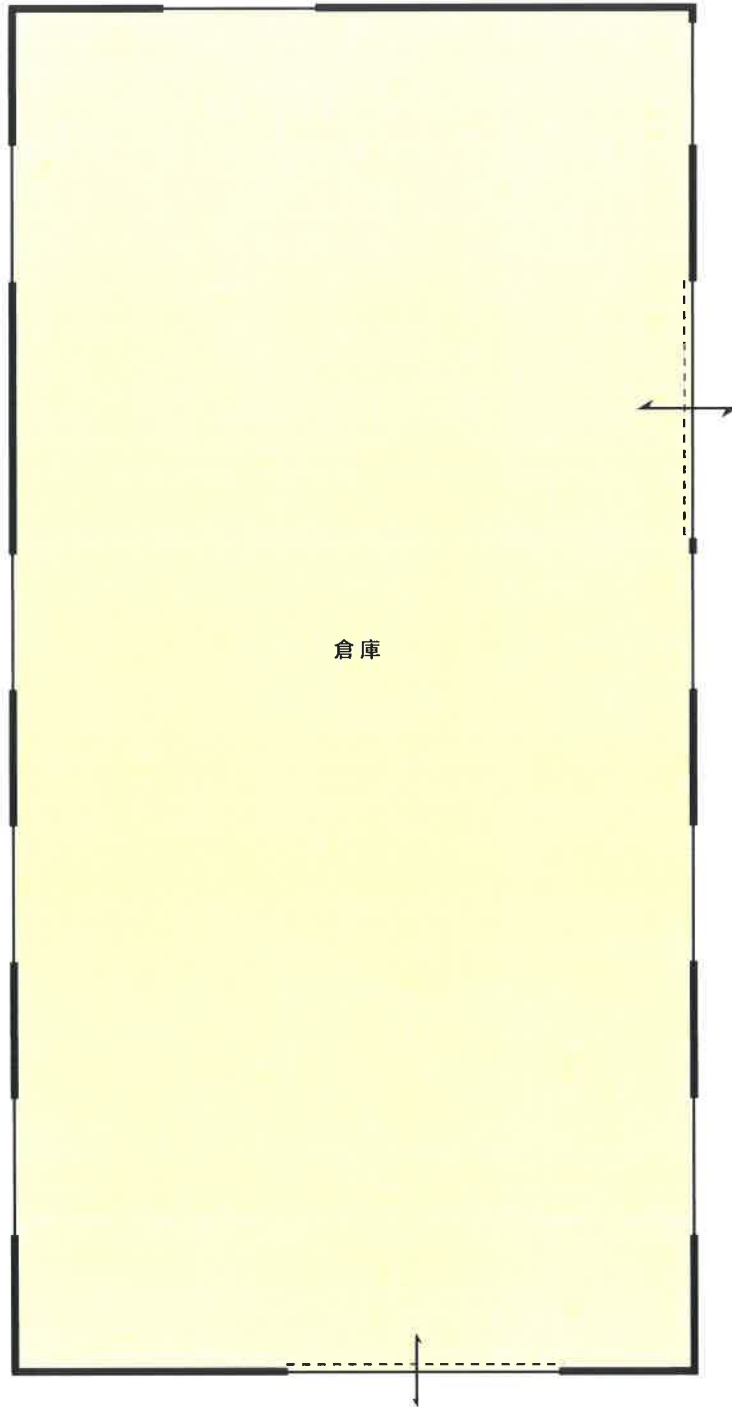


縮尺約 1/150

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

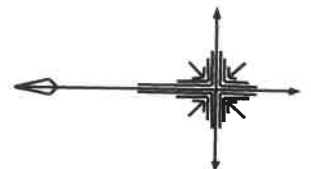
建物間取図

物件番号	5の未登記附属建物①
種類	倉庫
現況構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



平面図

床面積：約162㎡

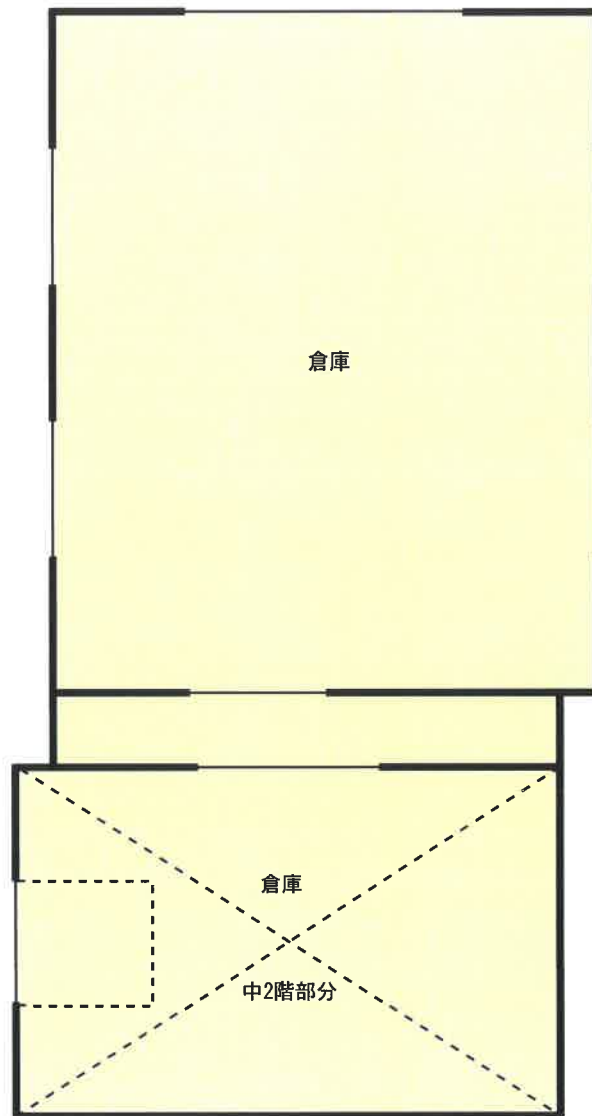


縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

建物間取図

物件番号	5の未登記附属建物②
種類	倉庫
現況構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



平面図

床面積：約104㎡



※ 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