

期間入札の公告

令和 7年 3月14日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 野 沢 宏 樹

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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日から 令和 7年 4月18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 7年 3月14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 | 猿島郡境町字仲町東側 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町字仲町東側 1 5 3 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 4 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 4 7 平方メートル
2階 約4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月22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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

合同会社ケイ・ディー・エス及び合同会社KDSコンサルティングが占有している。同社らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。合同会社KDSマーケティングの占有は認められない。

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 | 猿島郡境町字仲町東側 |
| | 地 | 番 | 1539番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.42平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 猿島郡境町字仲町東側 1539番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 1539番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 49.47平方メートル
2階 37.26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 事務所・居宅 |
| | 床 | 面積 | 1階 49.47平方メートル
2階 約49.68平方メートル |

令和6年(又)第27号
令和6年9月10日受理
令和6年10月17日提出

現況調査報告書
(物件1, 2)

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 | 猿島郡境町字仲町東側 |
| | 地 番 | 1539番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町字仲町東側 1539番地4 |
| | 家屋 番号 | 1539番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.47平方メートル
2階 37.26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:事務所・居宅 □構造: ■床面積:2階 約49.68㎡
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 事務所・居宅 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)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 <input type="checkbox"/>	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者		<input type="checkbox"/> 債務者 ■合同会社ケイ・ディー・エス	<input type="checkbox"/> 債務者 ■合同会社KDSコンサルティング
占有状況		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 ■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		■陳述(■A(所有者兼占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	■陳述(■A(所有者兼占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期		平成28年4月頃	平成28年4月頃
最初の契約等	契約日	平成28年4月頃	平成28年4月頃
	期間	平成28年4月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成28年4月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		<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	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	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
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月 金 120,000 円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金 40,000 円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金		■ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	■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			
執行官の意見		■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	■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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■合同会社KDSマーケティング <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input 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	■陳述(■A(所有者)) <input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) ■文書(■建物賃貸借契約書) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和元年10月2日 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和元年10月2日 年 月 日
	期間	令和元年10月2日から 年 月 日から ■令和11年9月30日まで <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <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() <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金 40,000 円 毎 金 円 (毎月末日限り翌月分払) (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円 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		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」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

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件2の建物は、①合同会社ケイ・ディー・エスと、②合同会社KDSコンサルティングが事務所等として使用しています。2社とも私が代表者です。また、Bが代表者をしている③合同会社KDSマーケティングも物件2の建物を事務所として使用しています。</p> <p>2 上記①及び②の会社が使用を開始したのは、私が物件2の建物を取得し、室内のリフォーム工事をした後である平成28年4月頃からです。また、③の会社が使用を開始したのは、同社の設立時からで、同社の所有する動産は、Bが使用しているパソコンくらいしかありません。</p> <p>3 物件2の建物を上記①及び②の会社が使用することについて、契約書は作成していません。また、賃料は実際には1年分をまとめて支払ったりしています。</p> <p>4 物件2の建物を上記③の会社が使用することについて、契約書がありますので、その写しを提出します。賃料は毎月、現金で払ってもらっています。領収書の写しは後日、郵送で提出します。</p> <p>5 物件2の建物について、屋根瓦が破損しています。内壁に穴が開いているところがあります。畳が傷んでいます。風呂はボイラーがないので使用出来ません。上水道は西側隣接地(地番1539-3)と共同になっています。</p> <p>6 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>7 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>

(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

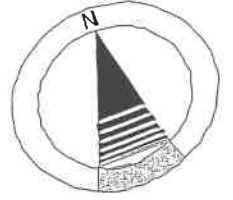
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の入り口には、合同会社ケイ・ディー・エス及び合同会社KDSコンサルティングの社名が表記されていたが、合同会社KDSマーケティングの社名は見当たらなかった。Aの陳述によると室内にある動産は、そのほとんどが合同会社ケイ・ディー・エスのものであるとのことであった。また、本件建物には郵便受けが存在しなかった。
- 3 合同会社ケイ・ディー・エス及び合同会社KDSコンサルティングは、いずれも本件物件の所有者であるAが代表者であり、契約書が存在せず、賃料も実際には1年分をまとめて支払うといった状態になっているが、表札やAの陳述、本店所在地の近接性などから2社の占有を認定することとした。
- 4 一方、合同会社KDSマーケティングの占有については、建物賃貸借契約書が存在するものの、本件建物には同社の占有を徴表するようなものは一切存在しないこと等から、同社の独立の占有は認められないものと判断した。なお、Aからは期限までに領収書の写しの提出はされなかった。
- 5 本件建物について、外壁に亀裂箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

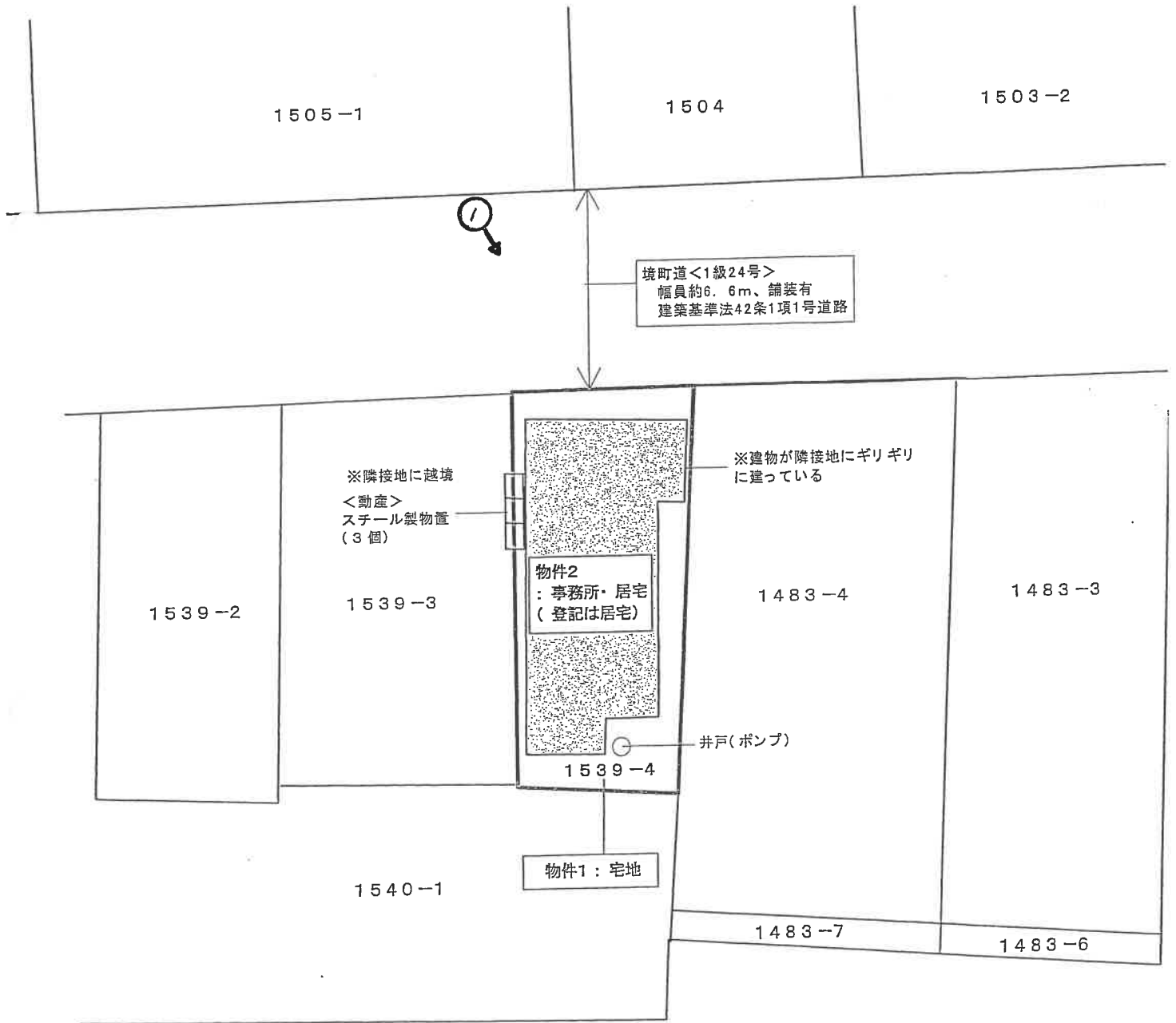
(調査経過用)

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9月10日(火)	当庁執行官室	境町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年9月12日(木) 13:48-13:53	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影 ■書面投函
令和6年9月25日(水) 15:03-15:40	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6年9月27日(金) 11:22-11:30	水戸地方法務局下妻支局	商業登記全部事項証明書交付申請、取得
令和6年10月4日(金) 15:20-15:38	物件所在地	■所有者から聴取 ■賃貸借契約書の写し受領
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)



縮尺1/200



← 写真撮影位置方向

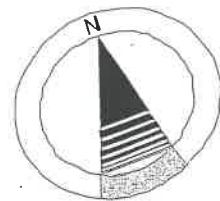
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

<物件1・2> 物件2：事務所・居宅
(登記は居宅)

建物間取図 (略図)

令和6年(又)第27号

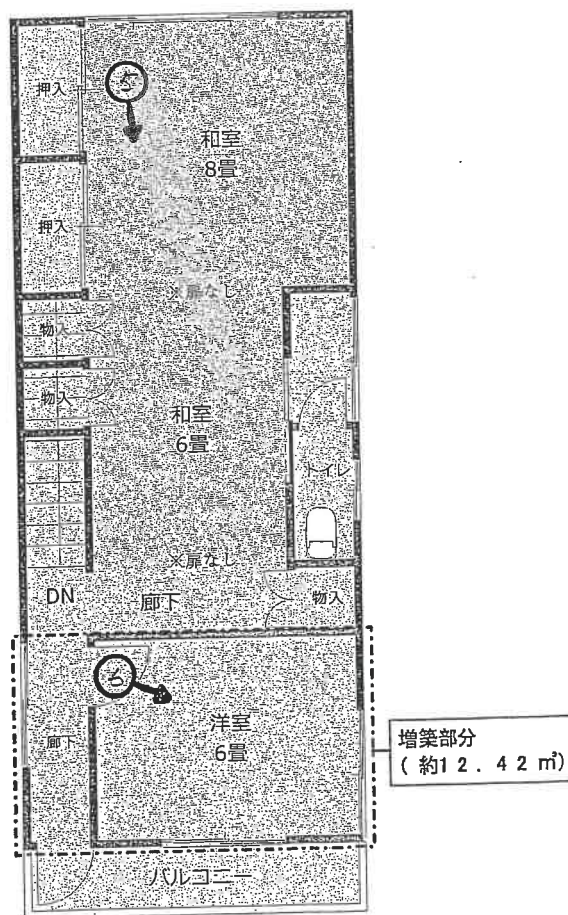
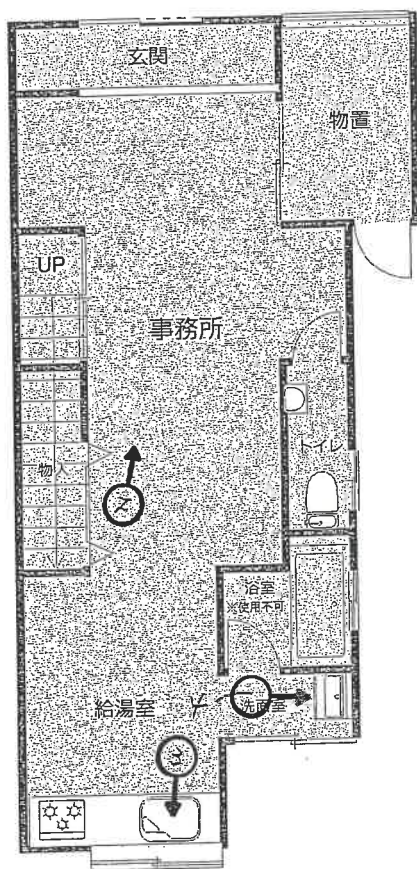
木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建



縮尺1/100

1階 49.47 m²
(登記に同じ)

2階 約49.68 m²
(登記は37.26 m²)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。
(9枚目)



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

令和 6年（又）第 27号
令和 6年 9月10日 受 命
令和 6年 9月25日 現地調査
令和 6年10月16日 評 価
令和 6年10月21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 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2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2の内訳価格は物件1の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	3頁物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	事務所・居宅 1階 49.47m ² 2階 約49.68m ² 延床面積 約99.15m ²

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 猿島郡境町字仲町東側 |
| | 地 番 | 1 5 3 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町字仲町東側 1 5 3 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9 . 4 7 平方メートル
2階 3 7 . 2 6 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	東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン） 「東武動物公園」駅の北東方約13km（道路距離、以下同じ） バス停「上仲町」（朝日自動車）の東方約60m 境町役場の南西方約290m 境小学校の南西方約550m 境第一中学校の南方約2.0km マスダ境店の北西方約300m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、幹線町道沿いに小売店舗を中心に一般住宅等も混在する商業地域である。旧来からの小規模な店舗等が建ち並ぶ既存商業地域であるが、当町の商業中心は既に東方の県道結城野田線沿いの路線商業地に移行済みであるため、当地域の繁華性はあまり高くない。特段の要因変化が見込めないことから、当面は現状を維持して推移していくものと予測される。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 指定なし なし 特になし
画地条件	間口：（北東側）約6.2m＜地図（法第14条第1項）による＞ 奥行：約13.0～13.4m < " > 形状：ほぼ台形地 規模：76.42㎡＜登記＞ （評価人概測地積は登記地積と著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（北東側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（北東側）町道＜1級24号＞ ：幅員約6.6m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ○系統、連続性は優る。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2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2事務所・居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。	

<p>供給処理施設</p>	<p>【上水道】あり ※特記事項(1) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(2)</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>
<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<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>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 上水道について(境町建設農政部上下水道課水道担当調べ) 担当者によると、上水道の本管については本土地の北東側道路に100^{mm}DIP管が布設され、この本管から本土地と北西側隣接地である1539番3土地と20^{mm}の連合管を引き込み、13^{mm}の給水引込管が引かれているが、現在メーターは取り外されているとの事である。よって、現在井戸を使用していると思われる。 なお、上水道を使用するには、当担当に「給水装置所有者変更届」と「理由書」等を提出する必要があるとの事である。</p> <p>(2) 下水道について(境町建設農政部上下水道課下水道担当調べ) 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、下水道の本管については北東側道路沿いに250^{mm}管が布設され、この本管から本土地は150^{mm}で取り出しを行い、現在使用中との事である。</p> <p>(3) 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>(4) 動産について 動産であるスチール製物置が3個存する。なお、現況では北西側隣接地である1539番3土地に一部越境している。</p> <p>(5) 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、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は5.0~10m(2階の屋根以上が浸水)となっている。なお、最寄りの避難所は境小学校である。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

<p>建築時期及び経済的残存耐用年数</p>	<p>建築年月日(登記記載) 昭和52年11月30日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 満了</p> <p>なお、増築部分については詳細が不明であるので、本件では新築時点に含めて評価するものと判断した。</p> <p>※建物所有者(A)の陳述によると、本建物を取得した後、平成28年当時、事務所のリフォーム工事(内壁、天井、床、設備等)が行われたとの事である。 よって、リフォームが行われたことを確認した結果、本建物の残価率を10%と査定した。</p>
<p>仕 様</p>	<p>構造 木造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル塗掻き落とし、カラー鉄板サイディング 内壁 (事務所)ビニールクロス貼 等 (居宅)繊維壁 等 天井 (事務所)ビニールクロス 等 (居宅)敷目板張 等 床 (事務所)フローリング敷、クッションフロア 等 (居宅)畳、板貼 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※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 特になし</p>
<p>床面積（現況）</p>	<p>1階49.47㎡・2階約49.68㎡、延べ約99.15㎡ 登記以外の増築あり→2階洋室・廊下(約12.42㎡)</p>
<p>現況用途等</p>	<p>階 層 2階建 現況用途 事務所・居宅 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り</p>
<p>品 等</p>	<p>使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る</p>
<p>保守管理の状態</p>	<p>1階の事務所部分については、リフォーム工事が平成28年当時に行われており、保守管理の状態は「普通」と判断される。 2階の居宅部分については、増築部分を除いて各所に要修理箇所が散見され、保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>その他の者が本建物を事務所・居宅として使用している。 ※特記事項(1)</p>

特 記 事 項

(1) 第三者占有減価について

本件は、買受人に対抗できない借家権のうち明渡猶予の適用が認められる賃借権であるが、第三者占有減価は行わないものと判断した。

(2) 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建築係調べ)

- ・ 建築確認(昭和52年4月2日付・第1号)→専用住宅の改築
- ・ 工事完了後の検査済証はなし

(3) 本建物の損傷等の状況について

建物内外部を確認した結果、経年相応の劣化のほか下記の損傷が確認された。

- ・ 建物所有者によると、屋根瓦が破損しているほか、内壁に穴が開いているところがあり、また風呂にはボイラーがないので使用できないとの事である。
- ・ 外壁に亀裂箇所があった。

よって、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。

また、雨漏りやシロアリ被害、並びに建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。

(4) アスベスト関連事項について

非飛散性アスベスト使用建材、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可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造事務所・居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

(5) 建物が隣接地にギリギリに建っていることについて

民法の規定によると、建物を築造するには、境界線から50センチメートル以上の距離を保たなければならないとされている。本建物は南東側・北西側隣接地とも50センチメートル以内で隣接地にギリギリに建っており、隣接地所有者とのトラブルの可能性が存する。

よって、このリスク減価を▲5%とし、物件2建物の市場性修正を0.95とした。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	28,700	0.81	76.42	0.80	1,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 境(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/101.0 = 28,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路±0

◇地域格差：街路条件+1.0(道路幅員)

イ 個別格差：間口狭小▲10 地積狭量減価▲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のほか物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件2 (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
2	160,000	約99.15	0.06	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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量に評価人概測の床面積を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数47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40%，残価率10%，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10% + (1-10%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価40%) = 0.06

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	1,420,000	0.45	法定地上権	640,000

イ 土地利用権等割合：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	1,420,000	-640,000		1.00	0.70	550,000
2	950,000	+640,000	1.00	0.95	0.70	1,060,000
一括価格 (合計)						1,610,000

ウ 占有減価修正：占有減価なし

エ 市場性修正：(物件2) 相隣関係リスク減価▲5

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 地価調査価格 境(県)5-1

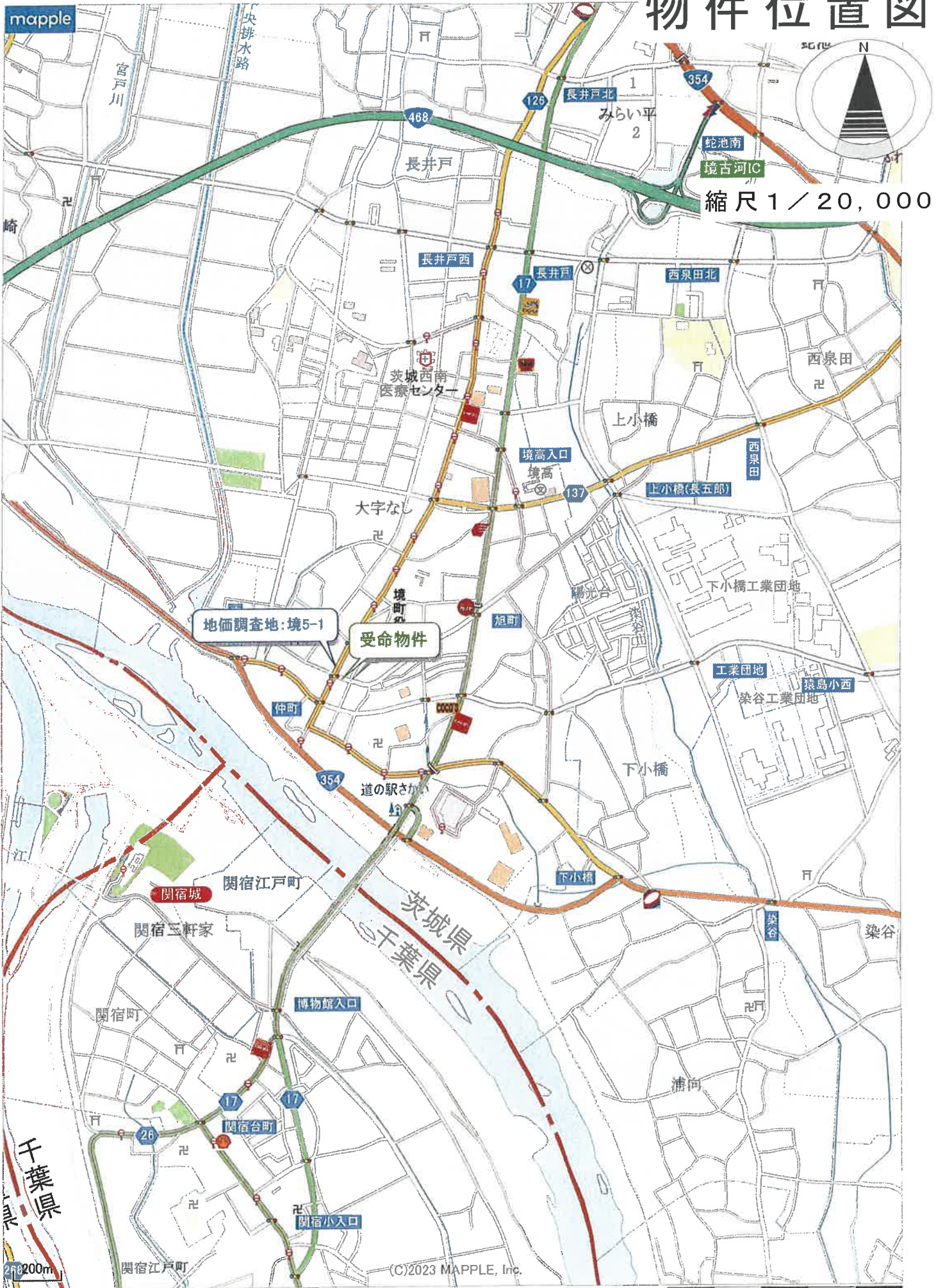
所 在：茨城県猿島郡境町字上町西側1622番
地 目：宅 地
価 格：29,000円／㎡
位 置：東武伊勢崎線「東武動物公園」の北東方約13km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：494㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東8.0m県道、背面道（二方路画地）
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建ぺい率80%，容積率300%）
地域の概要：小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面 各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図

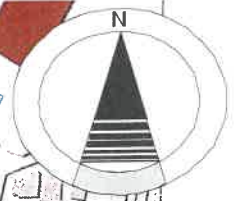


1 : 20,000 相当

地図上の1センチは約200メートル

周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000

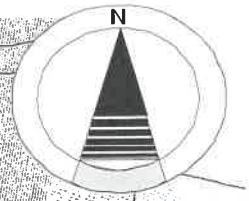


1:3,000 相当

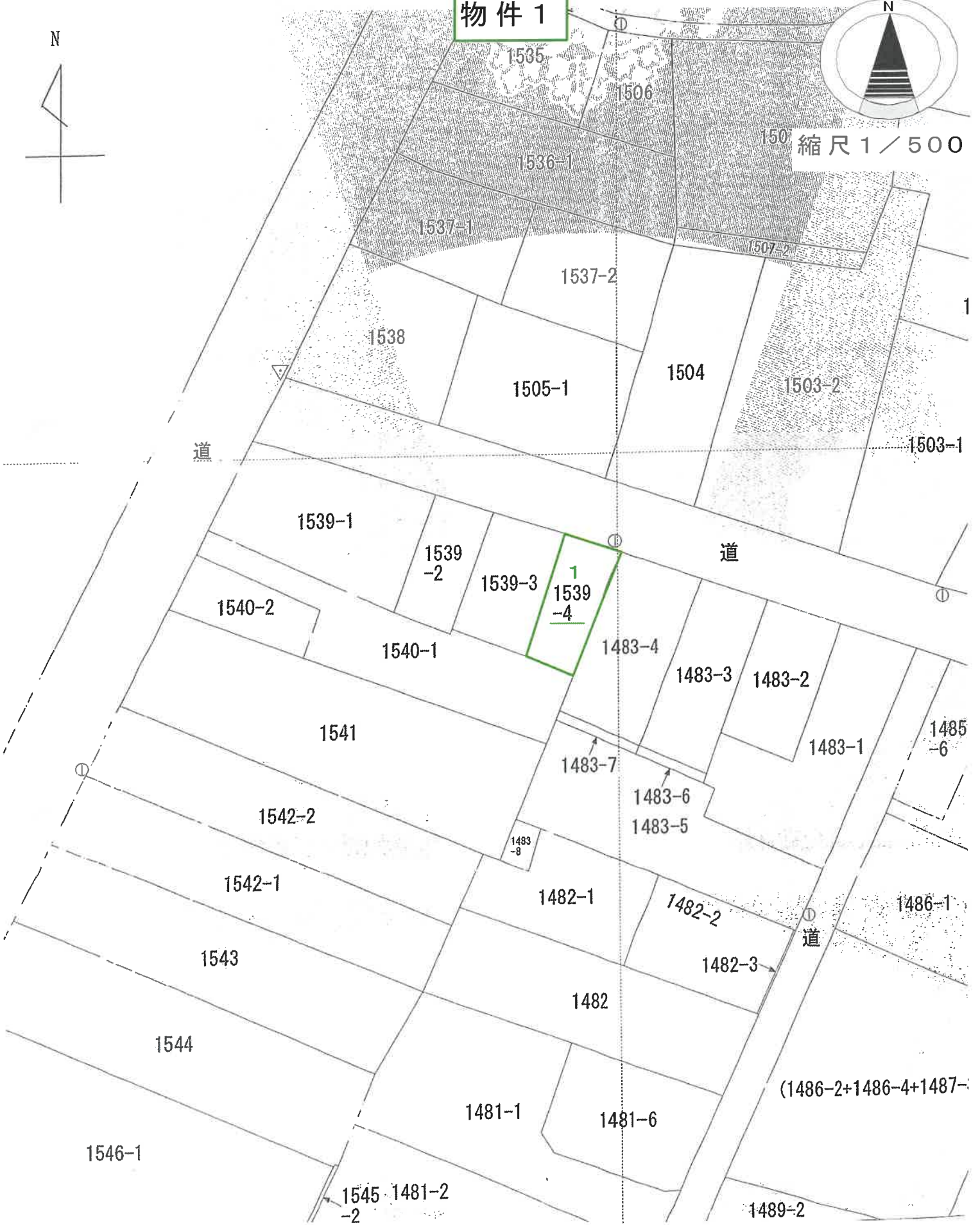
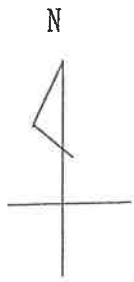
地図上の1センチは約30メートル

地図（法第14条第1項）写

物件 1



縮尺 1 / 500



物件2

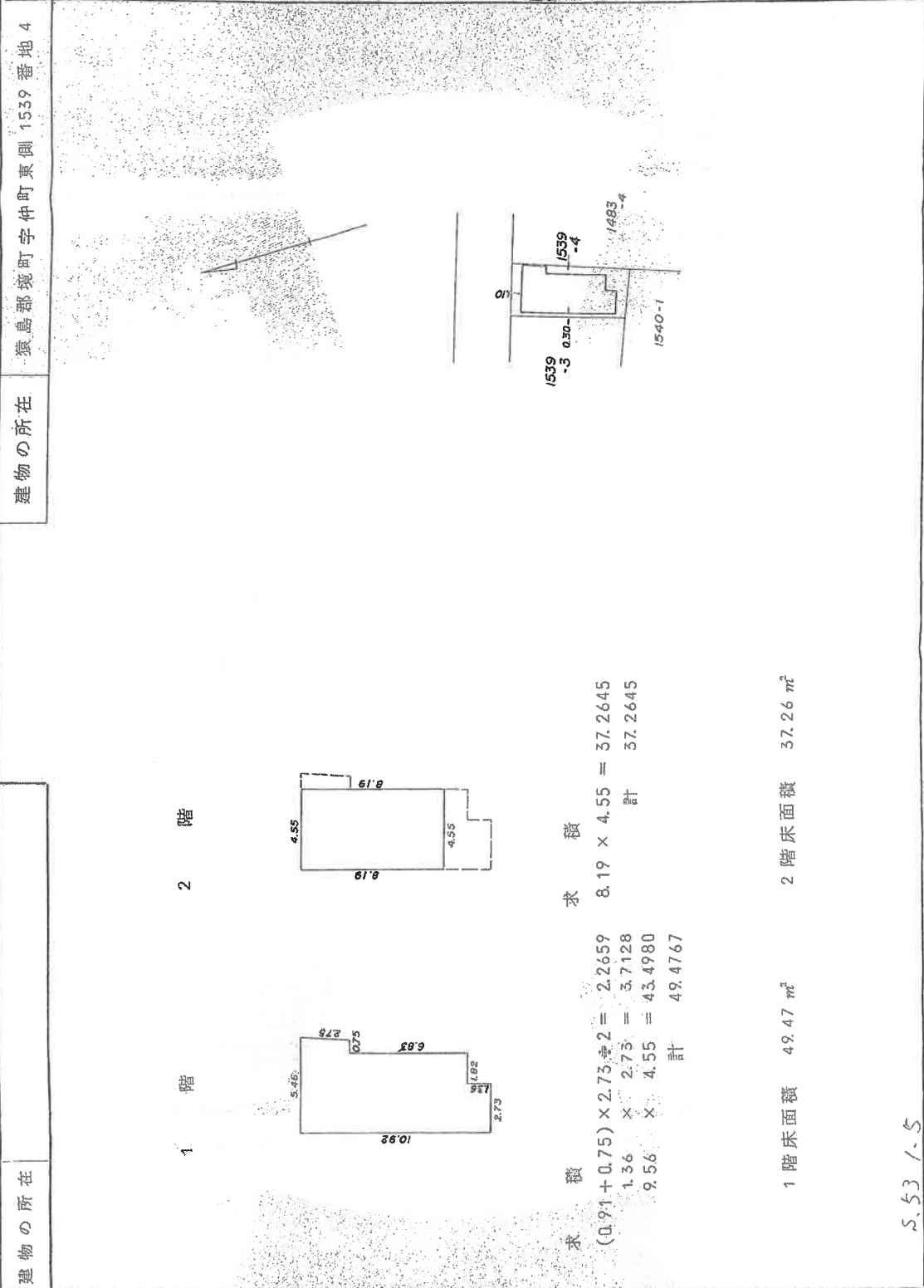
登記年月日：昭和53年1月5日

建物図面
各階平面図

602056

家屋番号	1539番4
建物の所在	1539番4 猿島郡境町字仲東側1539番地4

昭和52年12月25日	製作者	申請人
製作年月日		



求積
 $(0.91 + 0.75) \times 2.73 \times 2 = 2.2659$
 $1.36 \times 2.73 = 3.7128$
 $9.56 \times 4.55 = 43.4980$
 計 49.4767

求積
 $8.19 \times 4.55 = 37.2645$
 計 37.2645

1階床面積 49.47 m²
 2階床面積 37.26 m²

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

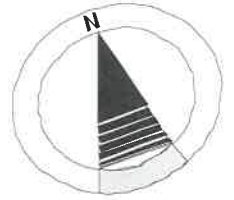
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和6年8月2日 水戸地方延務局下妻支局

登記官

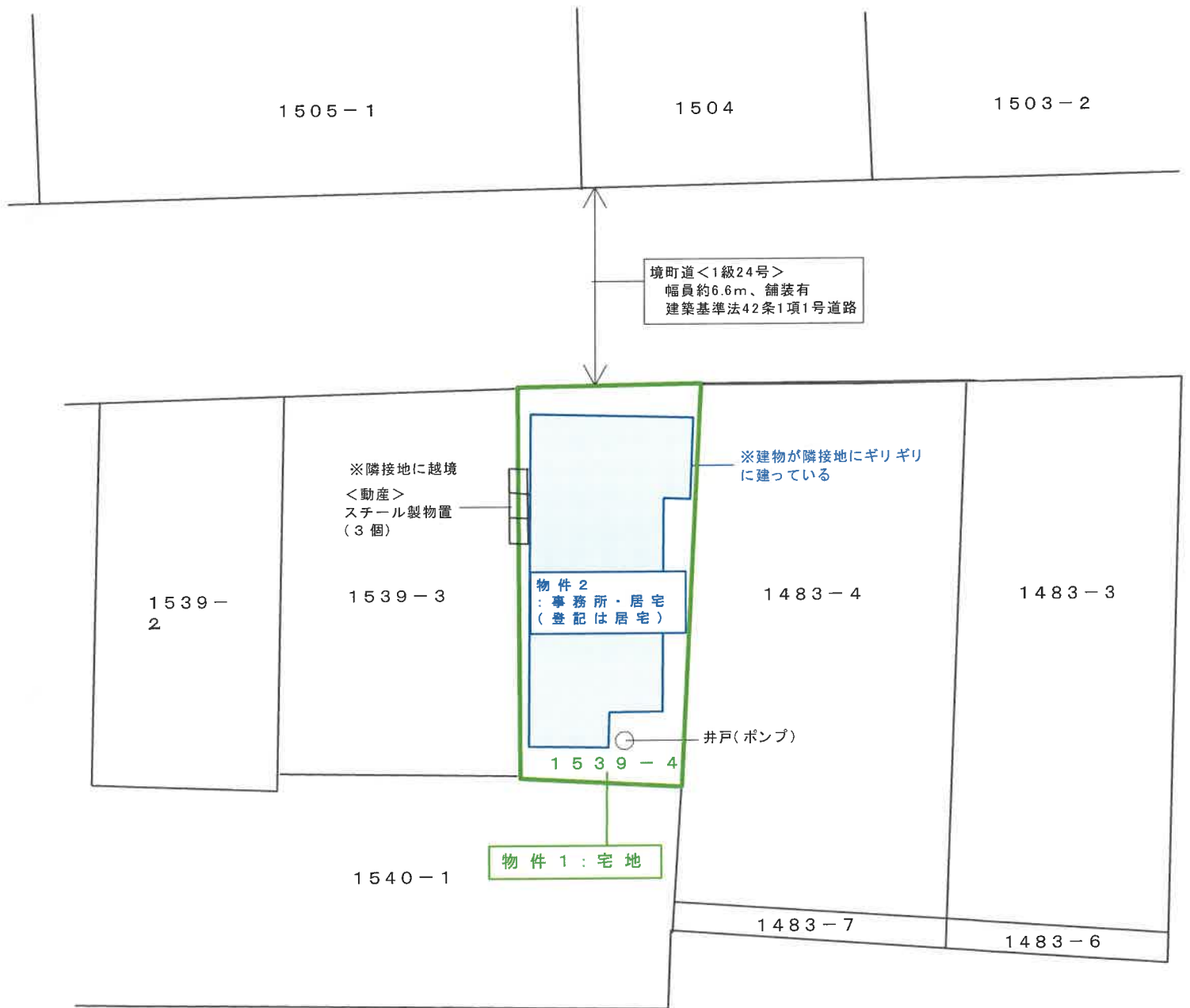
請求番号：2-2

土地建物位置関係図

令和6年(又)第27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。

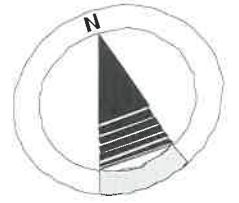
<物件1・2>

物件2:事務所・居宅
(登記は居宅)

建物間取図 (略図)

令和6年(又)第27号

木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

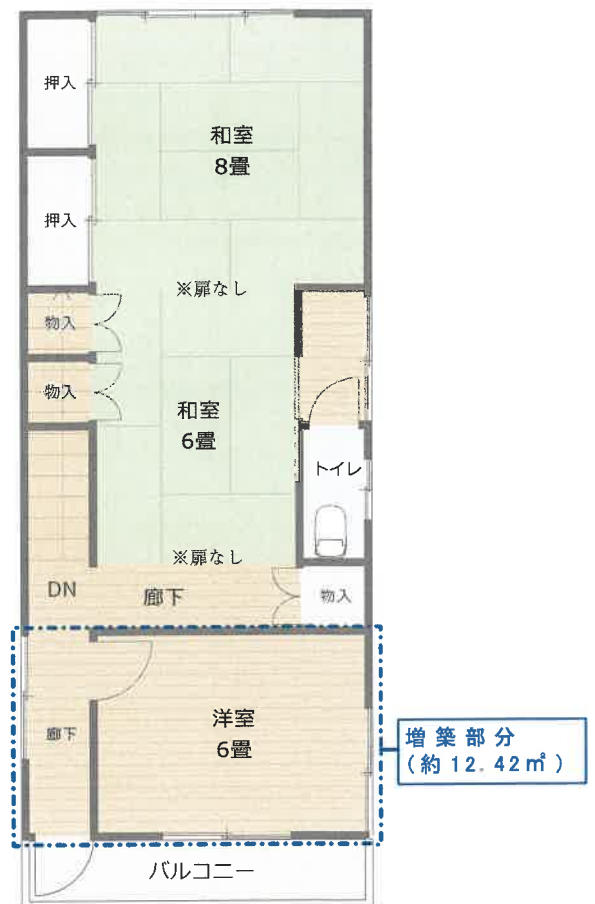


縮尺1/100

1階 49.47㎡
(登記に同じ)



2階 約49.68㎡
(登記は37.26㎡)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。