

## 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   | 猿島郡境町字馬場先                                  |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 4 4 7. 6 6 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                  |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 7 3. 9 7 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                  |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 7                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 7 1. 7 5 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先 1 3 4 7 番地 2、1 3 4 5 番地 2        |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 7 番 2                                |
|   | 種 類   | 事務所 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 0. 5 4 平方メートル<br>2階 4 3. 0 2 平方メートル |

(現況)



## 物 件 目 録

所 在 猿島郡境町字馬場先1345番地2

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1345番3)の登記が存在する。

### 《 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   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 4 7. 6 6 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 7 3. 9 7 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 1. 7 5 平方メートル                              |
| 4 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先 1 3 4 7 番地 2、1 3 4 5 番地 2          |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 7 番 2                                  |
|   | 種 類   | 事務所 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 0. 5 4 平方メートル<br>2 階 4 3. 0 2 平方メートル |

(現況)

## 物 件 目 録

所 在 猿島郡境町字馬場先1345番地2

種 類 居宅

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

令和6年(又)第36号  
令和6年12月17日受理  
令和7年1月 8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   | 猿島郡境町字馬場先                                |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 4 4 7. 6 6平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 7 3. 9 7平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 7 1. 7 5平方メートル                           |
| 4 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先 1 3 4 7番地2、1 3 4 5番地<br>2      |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 7番 2                               |
|   | 種 類   | 事務所 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 1 0 0. 5 4平方メートル<br>2階 4 3. 0 2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1～3							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2及び3の土地は、物件1の土地と一体で敷地として利用されている。 <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								
建物	物件4							
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異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 所在: 猿島郡境町字馬場先1345番地2 <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約9.93㎡</td> </tr> </table>		{	種類: 物置		構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積: 約9.93㎡
{	種類: 物置							
	構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建							
	床面積: 約9.93㎡							
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・物置 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</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)

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 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 土間部分は、和光商事有限会社が使用していましたが、同社はすでに解散しています。</p> <p>3 本件建物の東側にある未登記の物置は、昭和54年頃に建てたもので、私の所有です。課税もされていないと思います。</p> <p>4 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害はありません。</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>■ B (所有者Aの妻)</p>	<p>1 Aは病気で寝ているので、私が調査に立ち会います。</p> <p>2 土間部分は、和光商事有限会社が使用していましたが、同社はすでに解散しています。Aが代表者をしていました。</p> <p>3 本件建物の東側にある物置は、昭和54年頃にAが建てたもので、Aの所有です。</p> <p>4 本件建物について、雨漏りはありません。床がブカブカするところがあります。キッチンや床、トイレ、浴槽及び寝室にリフォーム工事をしています。</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 敷地が道路よりも高くなっているため、水害による被害はありませんでした。</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  
(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、床沈みがするところがあった。
- 4 本件土地に関し、以下の建物登記があるが現存しない。

所 在 猿島郡境町字馬場先1345番地3

家屋番号 1345番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 32.99㎡

(附属建物の表示)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 32.99㎡

(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)

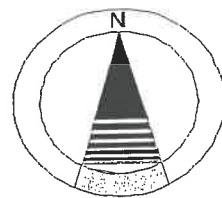
(調査経過用)

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12月17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12月19日(木) 13:08-13:23	物件所在地	■物件確認 ■所有者から聴取 ■写真撮影
令和6年12月19日(木) 14:11-14:21	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6年12月26日(木) 9:45-10:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■B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。		

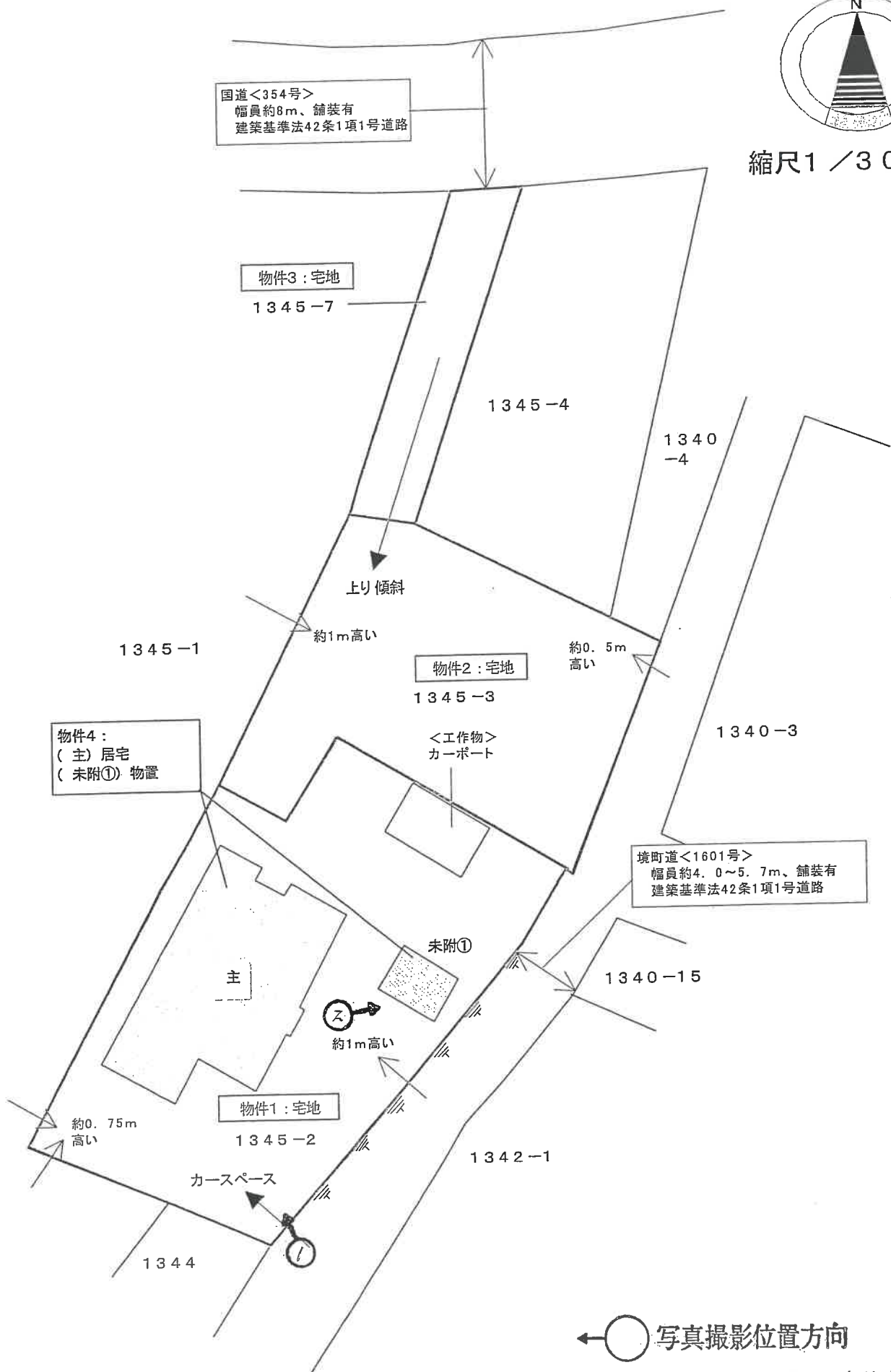
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和6年(又)第36号



縮尺1/300



※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。

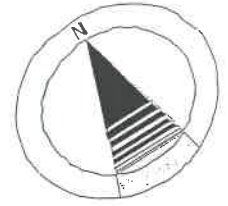
( 6 枚目)

物件4：  
＜主である建物＞居宅  
（登記は事務所居宅）

# 建物間取図 （略図）

令和6年（又）第36号

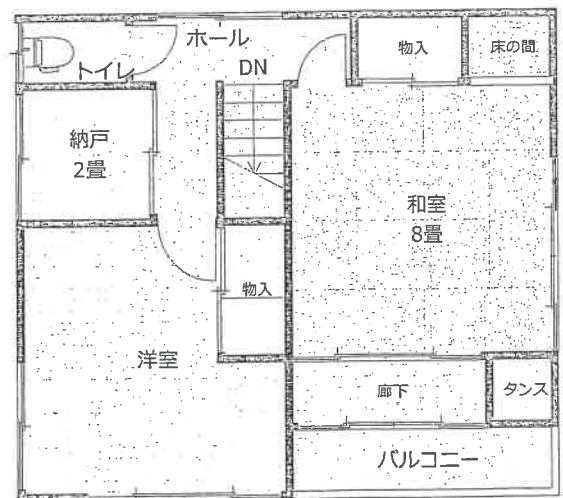
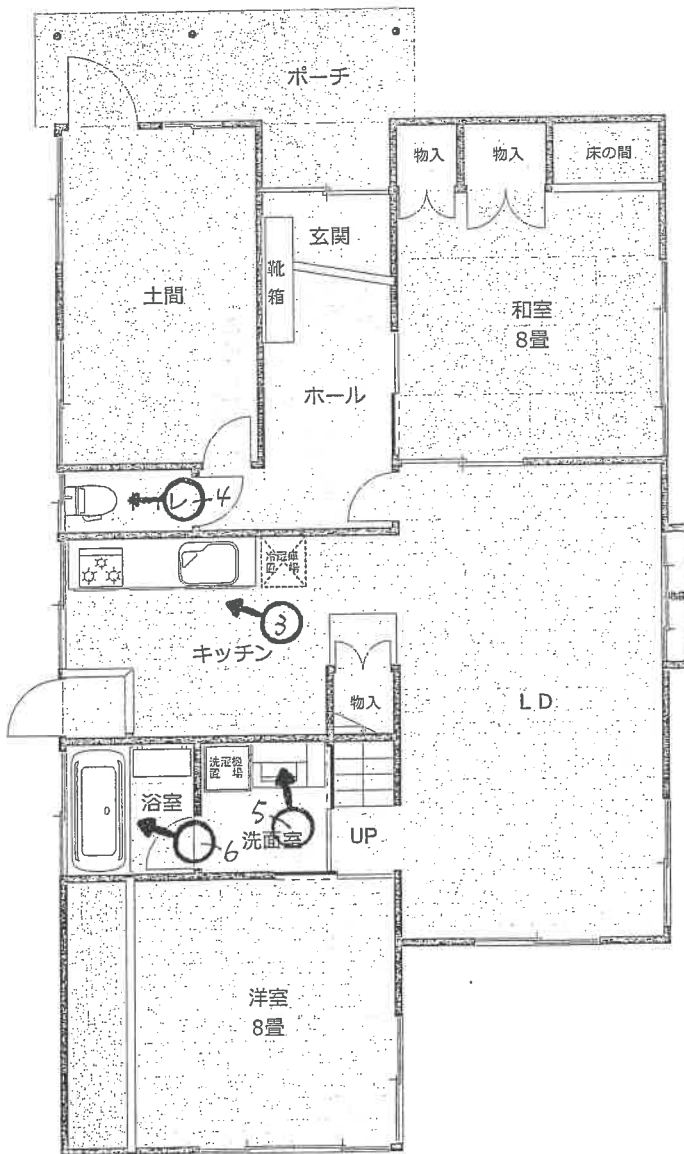
木造瓦葺2階建



縮尺1 / 100

1階 100.54㎡  
（登記に同じ）

2階 43.02㎡  
（登記に同じ）



←○写真撮影位置方向

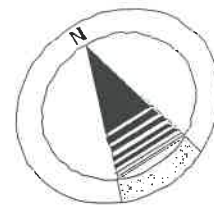
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。  
（7枚目）

物件 4 :  
＜未登記附属建物①＞物置

# 建物間取図 (略図)

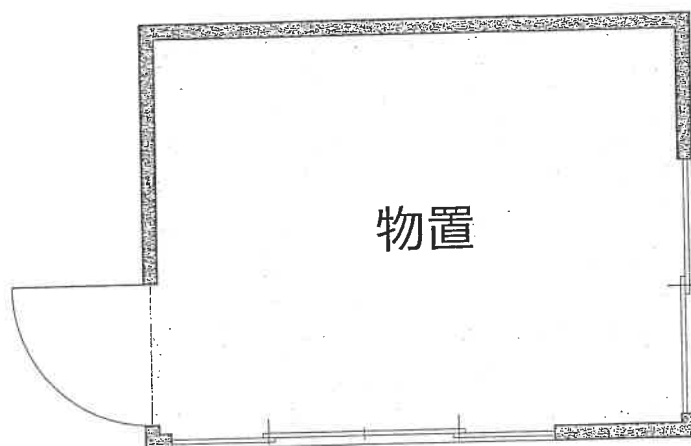
令和6年(又)第36号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 50

床面積 約 9.93 m<sup>2</sup> (評価人概測)



←○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。

( 3 枚目)





写真 1

物件 4



写真 2

物件 4  
未登記附属建物①



写真 3

物件 4



写真 4

物件 4



写真 5

物件 4



写真 6

物件 4

令和 6年（又）第 36号  
令和 6年12月17日 受 命  
令和 6年12月26日 現地調査  
令和 7年 1月 9日 評 価  
令和 7年 1月15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 9, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 4 5 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 4, 8 7 0, 0 0 0 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・3の内訳価格は物件4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4の内訳価格は物件1・2・3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	同左のとおり
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 家 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積	境町字馬場先1345番地2  居宅
	符 種 構 床 面		(附属建物) ① 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 延べ約9.93m <sup>2</sup>

物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 2                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 4 4 7. 6 6 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 7 3. 9 7 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先                                    |
|   | 地 番   | 1 3 4 5 番 7                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 7 1. 7 5 平方メートル                              |
| 4 | 所 在   | 猿島郡境町字馬場先 1 3 4 7 番地 2、1 3 4 5 番地 2          |
|   | 家屋 番号 | 1 3 4 7 番 2                                  |
|   | 種 類   | 事務所 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 0 0. 5 4 平方メートル<br>2 階 4 3. 0 2 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）

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12km (道路距離、以下同じ) バス停「新吉町(朝日自動車)」の南東方約80m 境町役場の南方約720m 境小学校の南方約870m 境第一中学校の南方約2.6km マスダ境店の南方約200m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、国道354号沿いに小売店舗、事務所を中心に一般住宅等も混在する地域である。通り沿いには旧来からの店舗等がみられるが、周辺商業地に比べて商業性及び繁華性は低い。現状では商業地域というより住商混在地域としての様相が強い。	
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 第一種住居地域※敷地の過半 →北側道路敷30m：第二種住居地域 その背後：第一種住居地域  60% 200% 指定なし なし  特になし
画地条件	【物件1～3一体地】 間口：(北側)約4m 奥行：約65m 形状：不整形地 規模：計793.38㎡<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：(北側及び南東側道路に接面する)二方路画地 地勢：北側道路から敷地の半分くらいまで南西方向に上り傾斜 高低差：北側道路とは等高。 南東側道路より約0.5～1m高い(一部は等高)。 北側隣接地とはほぼ等高。 北西側隣接地とはほぼ等高～約1m高い。 南西側隣接地より約0.75m高い。 その他：特になし	
接面道路の状況	(北側)国道<354号> :幅員約8m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 (南東側)境町道<1601号> :幅員約4.0～5.7m(対象地側が一部法地) 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	<p>土地所有者が、物件1の土地に物件4建物を所有し、占有している。なお、物件2及び物件3の土地は、物件1の土地と一体で利用されている。</p> <p>※土地建物内訳価格算出のために、物件4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>【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)がおっており、通常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) 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北側道路沿い(対面側)に200<sup>㍉</sup>管があるが、本土地は北西側隣接地(1345番1)の接面道路沿いにある75<sup>㍉</sup>VP管から30<sup>㍉</sup>PP管の連合管(7軒共有)を通して本土地は20<sup>㍉</sup>の給水引込管を引き込み、現在20<sup>㍉</sup>で加入しているとの事である。</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側及び南東側道路沿いに200<sup>㍉</sup>管が布設されており、このうち北側道路沿いにある本管から本土地は150<sup>㍉</sup>で取り出しを行っているとの事である。</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) 工作物について  工作物であるカーポートが1個存する。</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> <p>(6) 登記上存するが、現存しない建物について  所在：猿島郡境町字馬場先1345番地3、家屋番号：1345番3、  種類：居宅、構造：木造スレート葺平家建、床面積32.99<sup>m<sup>2</sup></sup>  (附属建物の表示)  符号：1、種類：居宅、構造：木造スレート葺平家建、  床面積：32.99<sup>m<sup>2</sup></sup>  ○境町家屋補充課税台帳では平成28年取壊し</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 建物の概況及び利用状況（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54年 6月 7日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗掻き落とし 内壁 繊維壁、板張等 天井 敷目板張等 床 畳、合板フローリング等 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
床面積（現況）	1階100.54㎡・2階43.02㎡、延べ143.56㎡ 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(登記は事務所 居宅) 間取り 4LDK+土間、納戸 別添「建物間取図(略図)」の通り
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」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建築係調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認(昭和53年12月20日付・第239号)</li> <li>→事務所(金融)併用住宅の改築</li> <li>・ 工事完了後の検査済証はなし</li> </ul> <p>(2) 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、床が一部ブカブカするところがあったほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。  なお、キッチンや床、トイレ、浴槽及び寝室はリフォーム工事が施されている。  また、建物所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、これらと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。</p> <p>(3) 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。</p>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(附属建物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	建築年月日 昭和54年月日不詳新築 (B<建物所有者Aの妻>の陳述) 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 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 板貼
床面積 (現況)	延べ約9.93㎡(評価人概測数量)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
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、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物置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建築係調べ) 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 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、経年劣化がみられるほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 また、雨漏りやシロアリ被害、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。</p> <p>(3) 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物置の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</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。

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	27,500	0.74	447.66	0.80	7,290,000
2	27,500	0.74	273.97	0.80	4,460,000
3	27,500	0.74	71.75	0.80	1,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 境(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/90.3 = 27,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2(東>北)

◇地域格差：街路条件▲5.0(道路幅員・連続性) 環境条件▲5.0(隣接不動産等周囲の状態)

イ 個別格差：(物件1・2・3一体地として)

二方路+2、規模▲10、地形減価(不整形)▲5、間口・奥行の関係▲15、高低差±0.0

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4建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

#### ② 物件4 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	195,000	143.56	0.04	1,120,000

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

ウ 現 価 率

経過年数46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。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (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30%) ≒ 0.04

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
①	60,000	約9.93	0.01	10,000

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 : 評価人概測面積

ウ 現 価 率

経過年数46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2%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \doteq 0.01$$

### 建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
4	1,120,000	10,000	1,130,000



## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	7,290,000	0.45	法定地上権	3,280,000
2	4,460,000	0.45	法定地上権	2,010,000
3	1,170,000	0.45	法定地上権	530,000

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キ) 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	7,290,000	-3,280,000		1.00	0.70	2,810,000
2	4,460,000	-2,010,000		1.00	0.70	1,720,000
3	1,170,000	-530,000		1.00	0.70	450,000
4	1,130,000	+5,820,000		1.00	0.70	4,870,000
一括価格 (合計)						9,850,000

ウ 占有減価修正：占有減価なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価調査価格 境(県)-2

所 在：茨城県猿島郡境町字横町980番6

地 目：宅 地

価 格：25,300円/㎡

位 置：東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方12km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側4.0m町道（中間画地）

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域  
（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：商店街背後に一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(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

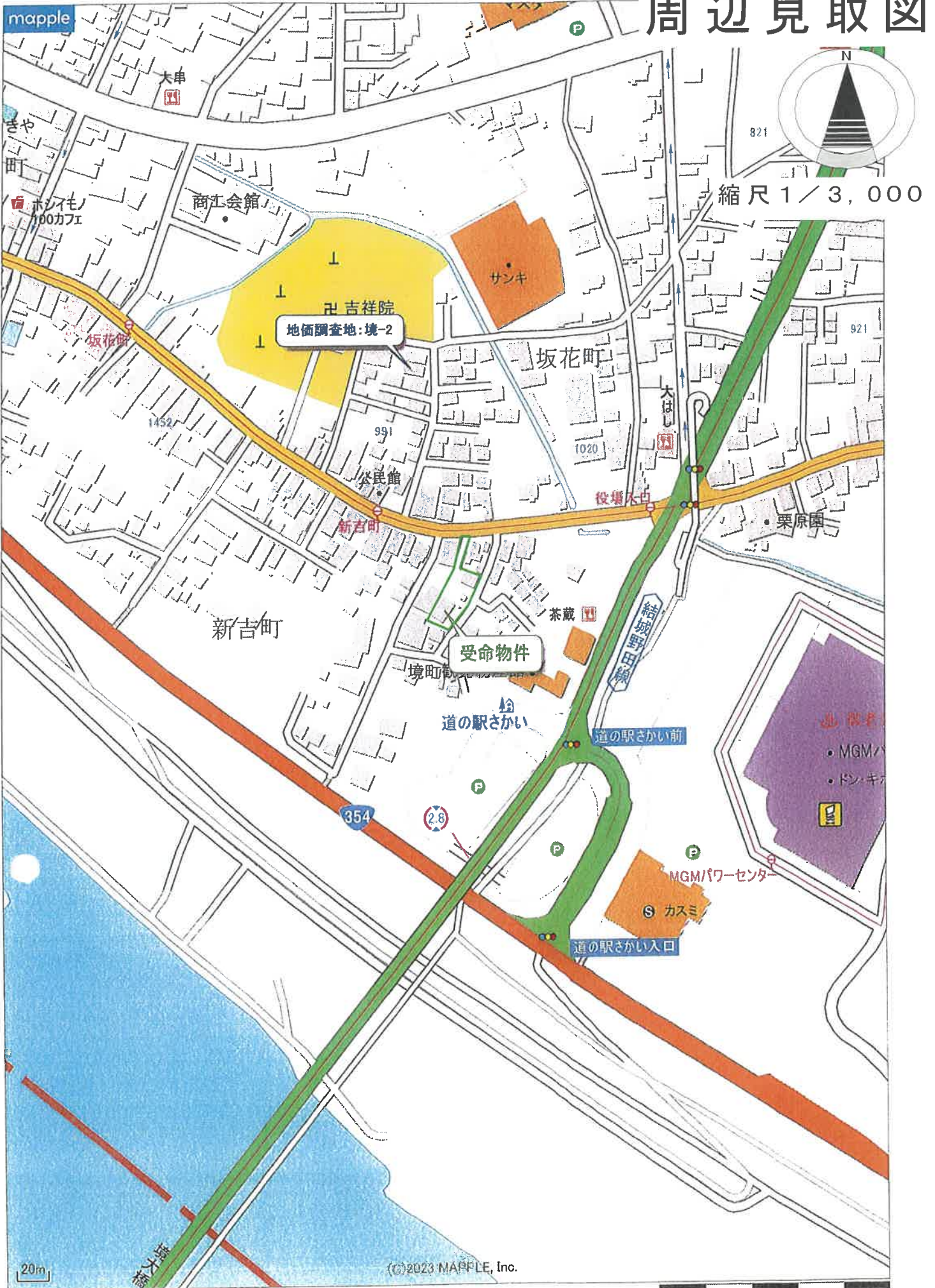


1 : 20,000 相当

地図上の1センチは約200メートル



# 周辺見取図

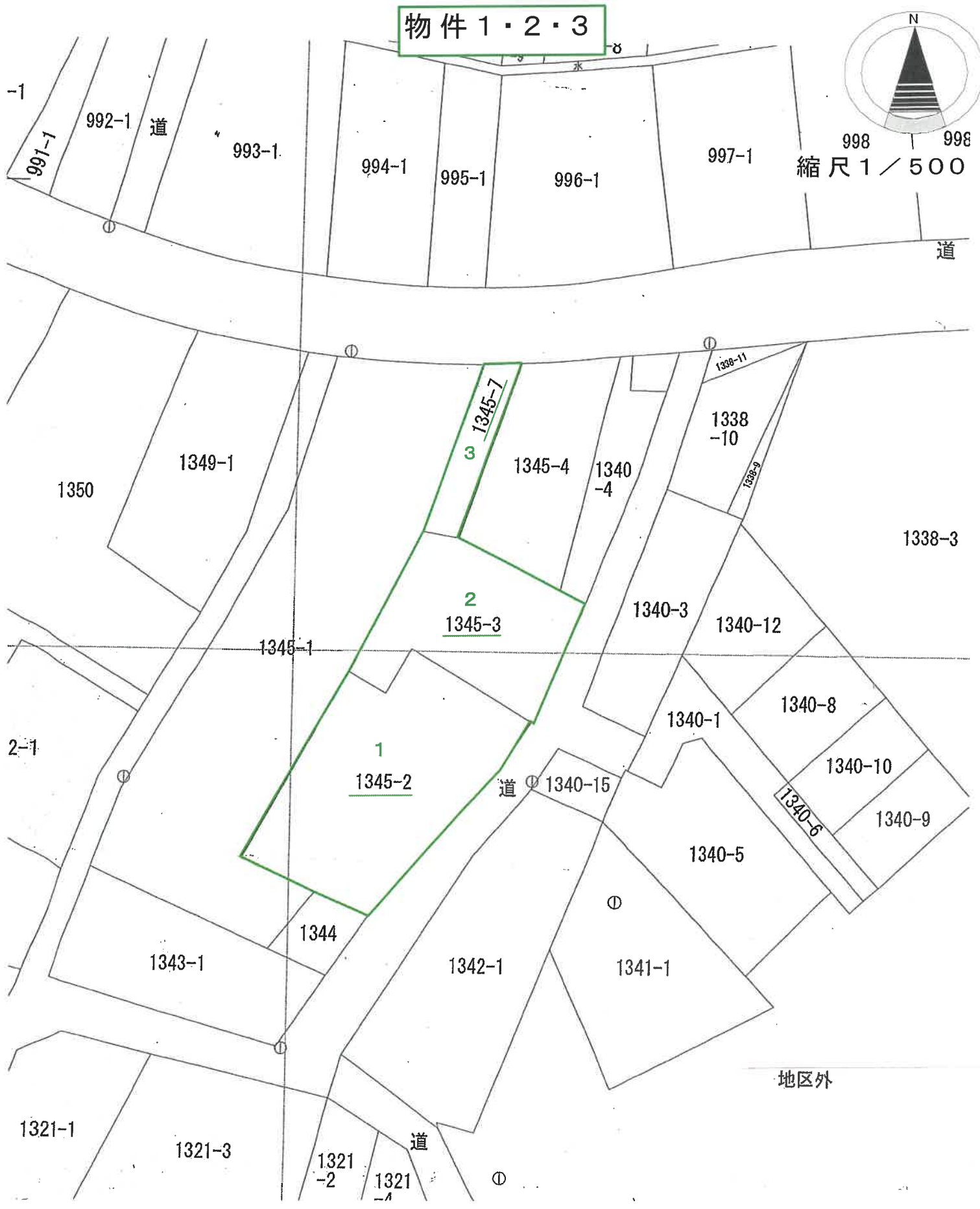
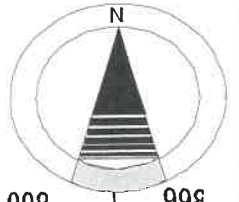


1:3,000 相当

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・2・3





# 建物図面・各階平面図写

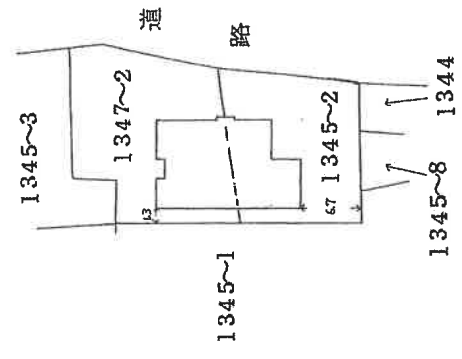
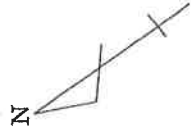
※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 4

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1347~2  
建物の所在 登島郡埴町字馬場先1347番地2・1345番地2

601902  
各階平面図



1階求積表

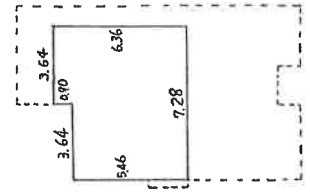
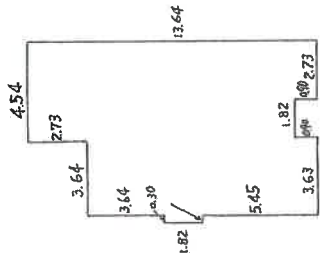
- 2.  $73 \times 4.54 = 12.3942$
- 8.  $18 \times 3.64 = 29.7752$
- 8.  $48 \times 1.82 = 15.4336$
- 4.  $55 \times 8.18 = 37.2190$
- 3.  $63 \times 0.90 = 3.2670$
- 2.  $73 \times 0.90 = 2.4570$
- 100.5460

100.54 m<sup>2</sup>

2階求積表

- 3.  $64 \times 0.90 = 3.2760$
- 5.  $46 \times 7.28 = 39.7488$
- 43.0248

43.02 m<sup>2</sup>



製作者 S.S.

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(家屋土庫家屋調査士専用紙)

登記年月日：昭和54年6月20日

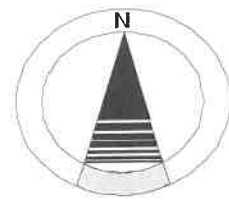
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (水戸地方法務局下妻支局管轄)  
 令和6年10月10日 水戸地方法務局土補支局

登記官

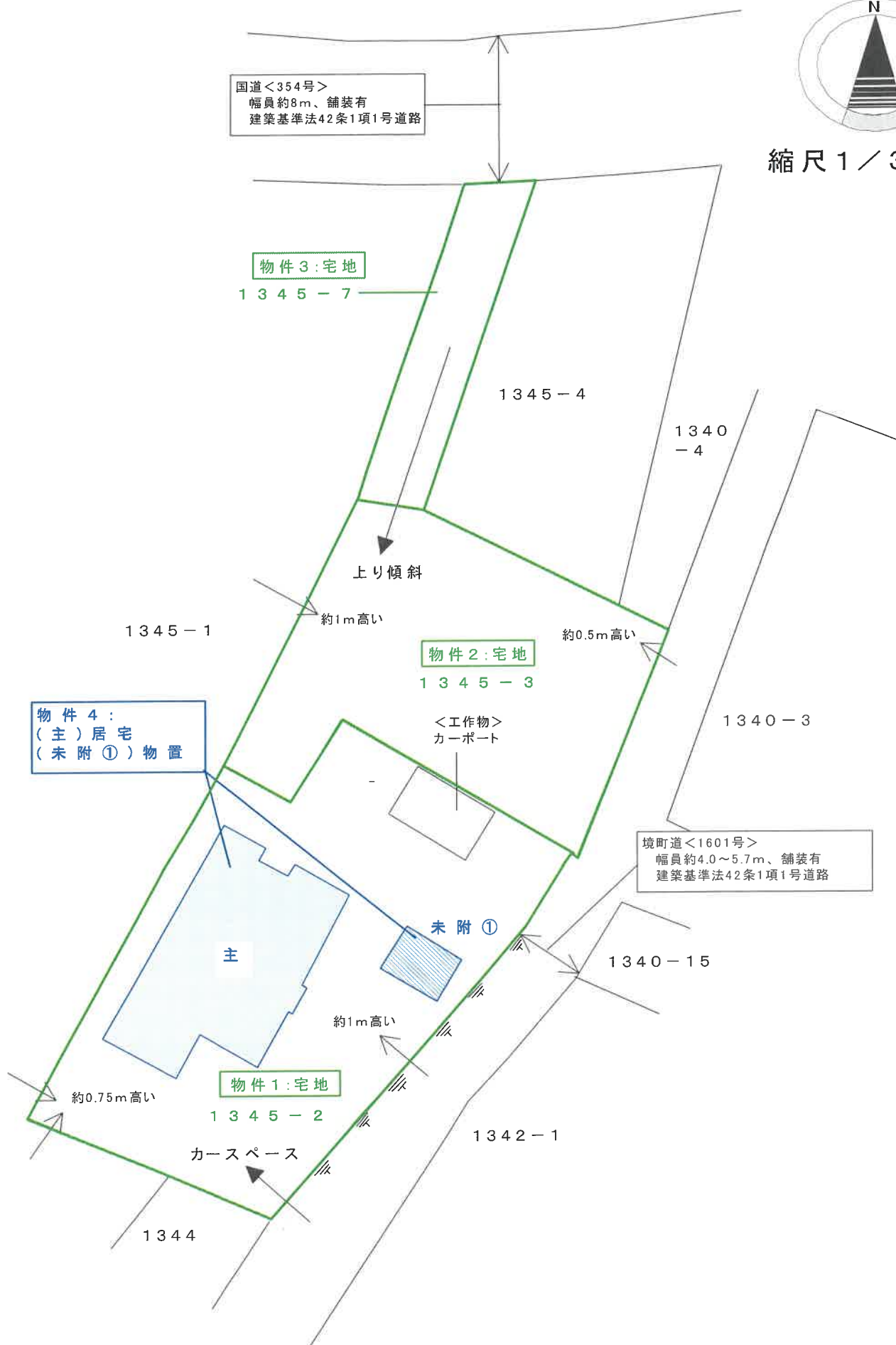
請求番号：28-1

# 土地建物位置関係図

令和6年(又)第36号



縮尺 1 / 300



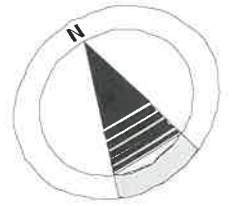
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件4:  
〈主である建物〉居宅  
(登記は事務所居宅)

# 建物間取図 (略図)

令和6年(ヌ)第36号

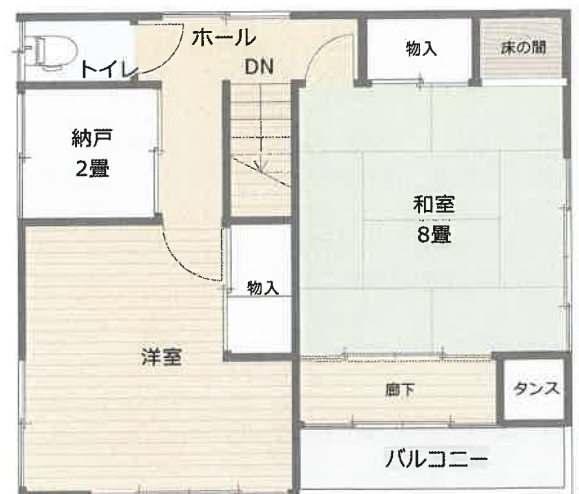
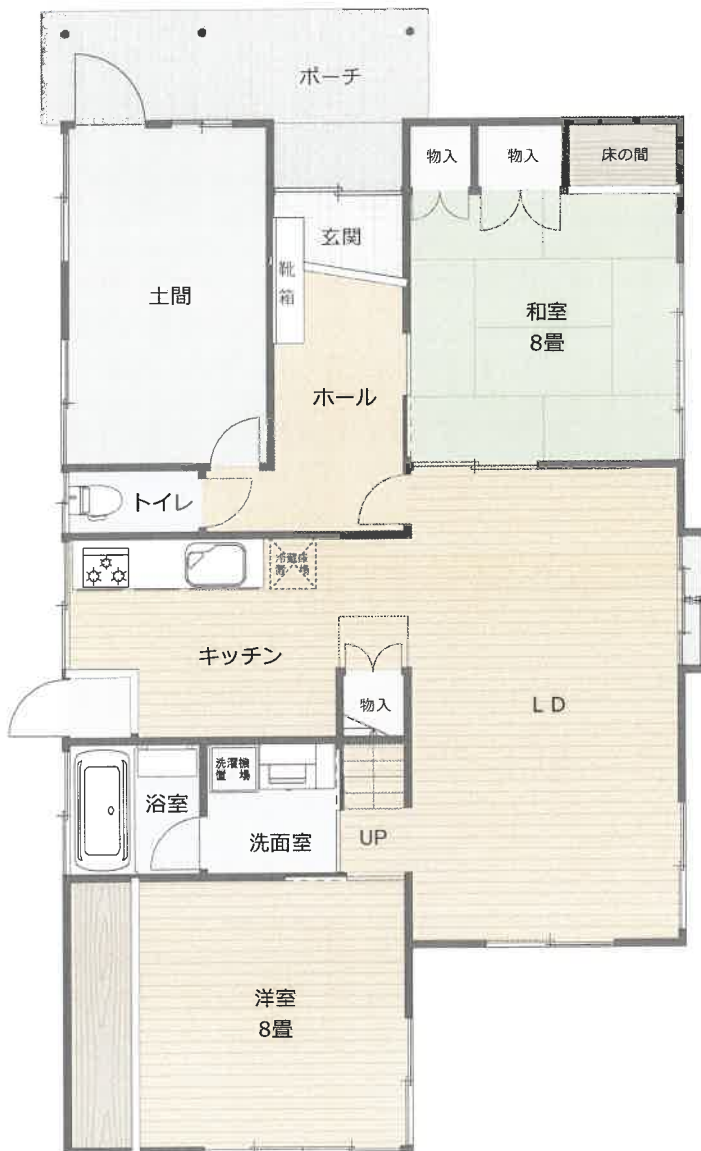
木造瓦葺2階建



縮尺1/100

1階 100.54㎡  
(登記に同じ)

2階 43.02㎡  
(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。

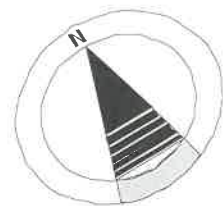


物件 4 :  
＜未登記附属建物①＞物置

# 建物間取図 (略図)

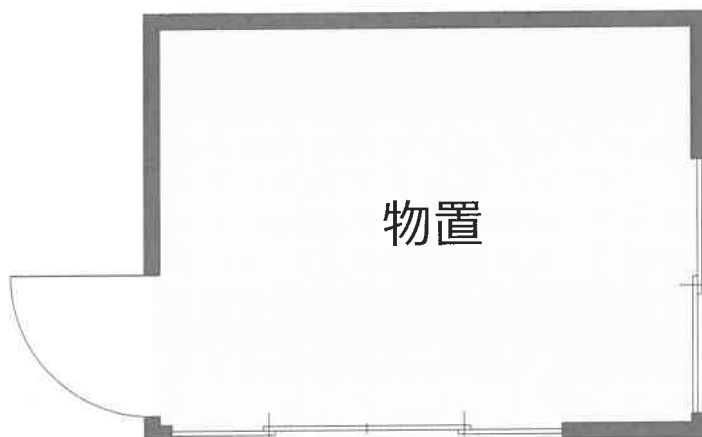
令和6年(又)第36号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 50

床面積 約9.93㎡(評価人概測)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。