

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 9 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 20 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 5 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4, 6	8,820,000 7,056,000	一括	1,764,000	102,918	26,601
1	4,070,000				
2	20,000				
3	50,000				
4	10,000				
6	4,670,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 1
地 目 宅地
地 積 688.76 平方メートル

2 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 5
地 目 宅地
地 積 4.42 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 6
地 目 宅地
地 積 9.28 平方メートル

4 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 9
地 目 宅地
地 積 2.08 平方メートル

持分 2 分の 1

6 所 在 結城市大字結城字浦町 96 番地 1
家屋 番号 96 番 1



物 件 目 録

種 類	共同住宅
構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 194.57平方メートル 2階 194.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 7 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, 6】

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 6】

(1) 賃借権

範 囲 102 号室

賃借人 B

期 限 令和 7 年 2 月 10 日まで

賃 料 月額 35,000 円

敷 金 35,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲 105 号室

賃借人 C

期 限 令和 7 年 4 月 30 日まで

賃 料 月額 34,000 円

敷 金 35,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(3) 賃借権

範 囲 106 号室

賃借人 D

期 限 令和 8 年 8 月 31 日まで

賃 料 月額 34,000 円

敷 金 35,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(4) 賃借権

範 囲 201号室

賃借人 E

期 限 令和8年6月30日まで

賃 料 月額38,000円

敷 金 38,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(5) 賃借権

範 囲 202号室

賃借人 F

期 限 令和8年4月18日まで

賃 料 月額35,000円

敷 金 35,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

- (1) 101号室, 103号室, 203号室及び206号室を本件所有者が占有している。
- (2) 205号室をGが占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 結城市大字結城字浦町
地 番 96番1
地 目 宅地
地 積 688.76平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 4.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番6
地 目 宅地
地 積 9.28平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番9
地 目 宅地
地 積 2.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

6 所 在 結城市大字結城字浦町 96 番地 1

家屋 番号 96 番 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 194.57 平方メートル
2 階 194.57 平方メートル

所有者 A

令和6年（ヌ）第23号
令和6年8月22日受理
令和6年9月**26**日提出

現況調査報告書
(物件1～4, 6)

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 結城市大字結城字浦町
地 番 96番1
地 目 宅地
地 積 688.76平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番5
地 目 宅地
地 積 4.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番6
地 目 宅地
地 積 9.28平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96番9
地 目 宅地
地 積 2.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

6 所 在 結城市大字結城字浦町 96 番地 1

家屋 番号 96 番 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 194.57 平方メートル
2 階 194.57 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	(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の土地上に下記建物を所有し、占有している。物件2～4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。 ☐ 「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6			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 共同住宅 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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	☐ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・2・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	206 号室から転居
	B		自令 5・2・11 至令 7・2・10				☒ 敷 ☐ 保 35,000 円	
6	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 105 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 23・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円	
	C		自令 5・5・1 至令 7・4・30				☒ 敷 ☐ 保 35,000 円	
6	☐ 全部 ☒ 106 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 22・9・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 34,000 円	
	D		自令 6・9・1 至令 8・8・31				☒ 敷 ☐ 保 35,000 円	
6	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 22・7・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	
	E		自令 6・7・1 至令 8・6・30				☒ 敷 ☐ 保 38,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
6	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24・4・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	
	F		自令 6・4・19 至令 8・4・18				☒ 敷 ☐ 保 35,000 円	
6	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 205 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30・4・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	
	G		自令 6・4・8 至令 8・4・7				☒ 敷 ☐ 保 (なし) 円	
6	☐ 全部 ☒ 206 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
							☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
							☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■ A (所有者)	1 物件6の建物は10室あり、そのうち101号室、103号室、203号室、206号室が空き室になっています。それ以外の部屋は、貸しています。 2 入居者との間で更新した住宅賃貸借契約書の写しを提出します。
■ B (102号室の占有者)	1 私は、102号室を借りて住んでいます。以前は、206号室に住んでいました。 2 回答書及び賃貸借契約書の写しを提出します。 3 不具合箇所として、トイレのドアが閉めづらくなっています。雨戸に隙間があり、水が浸入してきます。エアコンに不具合があります。
■ C (105号室の占有者)	1 私は、105号室を借りて住んでいます。入居したのは、平成23年の5月頃だと思います。 2 更新の際の賃貸借契約書を提示します。
■ D (106号室の占有者)	1 私は、106号室を借りて住んでいます。 2 回答書を提出します。今月、契約を更新したばかりです。 3 玄関ドアに隙間や歪みがあります。トイレのドアや、シンクに歪みがあります。ガラス戸に雨水が漏れてきます。
■ E (201号室の占有者)	1 私は、201号室を借りて住んでいます。 2 契約内容等については、回答書及び更新時の契約書のとおりです。
■ F (202号室の占有者)	1 私は、202号室を借りて住んでいます。 2 契約内容等については、回答書に記載したとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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、関係人の陳述や回答書、不動産登記記録や公課証明書の記載内容、賃貸借契約書の存在等から、3ないし5枚目記載のとおりであると判断した。

なお、「占有者及び占有権原」欄の占有開始日及び敷金等については、占有者の回答書ではなく、所有者の陳述に従って記載した。

(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)

(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8月22日(木)	当庁執行官室	結城市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年8月26日(月) 11:55-12:00	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和6年8月28日(水)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付、回答書受領
令和6年8月29日(木) 8:20-8:55	物件所在地	■在室者と面談、照会文書交付 ■照会文書投函、回答書一部受領
令和6年9月10日(火) 7:55-8:45 10:15-10:37	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■占有者から聴取、回答書及び賃貸借契約書の写し受領 ■所有者から聴取、賃貸借契約書の写し受領
令和6年9月13日(金) 16:05-16:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和6年9月13日 目的物件(205号室)は不在で施錠されていたので、立会人Hを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

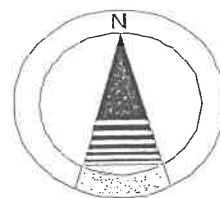
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

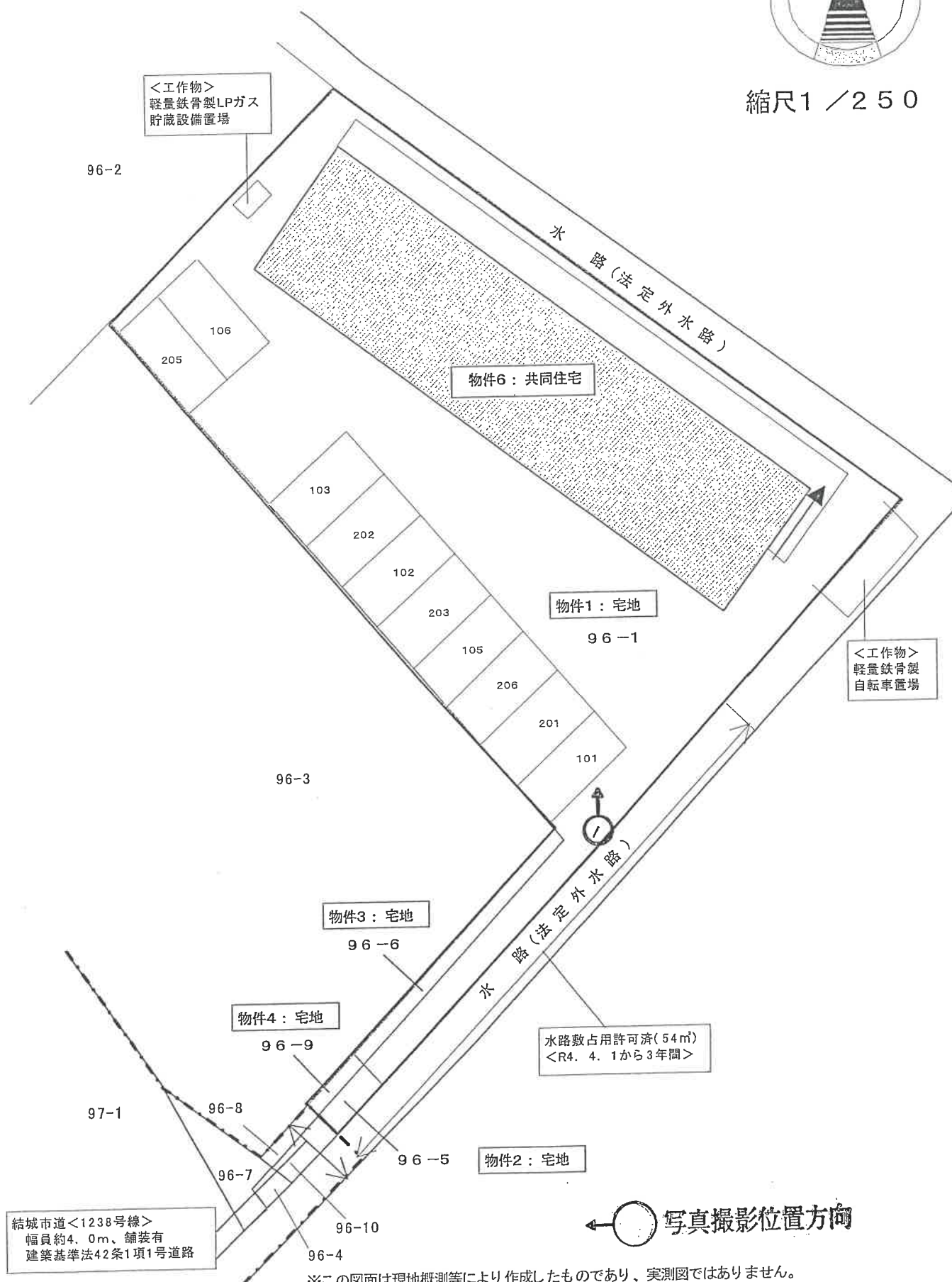
< 物件 1 ～ 4 、 6 >

土地建物位置関係図

令和 6 年 (又) 第 2 3 号



縮尺 1 / 2 5 0



※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 ~ 4 、 6 >

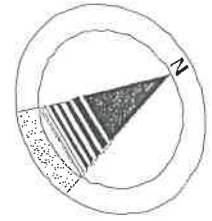
物件 6 : 共同住宅

建物間取図 (略 図)

リビエール浦町

軽量鉄骨造スレート葺2階建

令和 6 年 (又) 第 2 3 号



縮尺 1 / 1 3 0

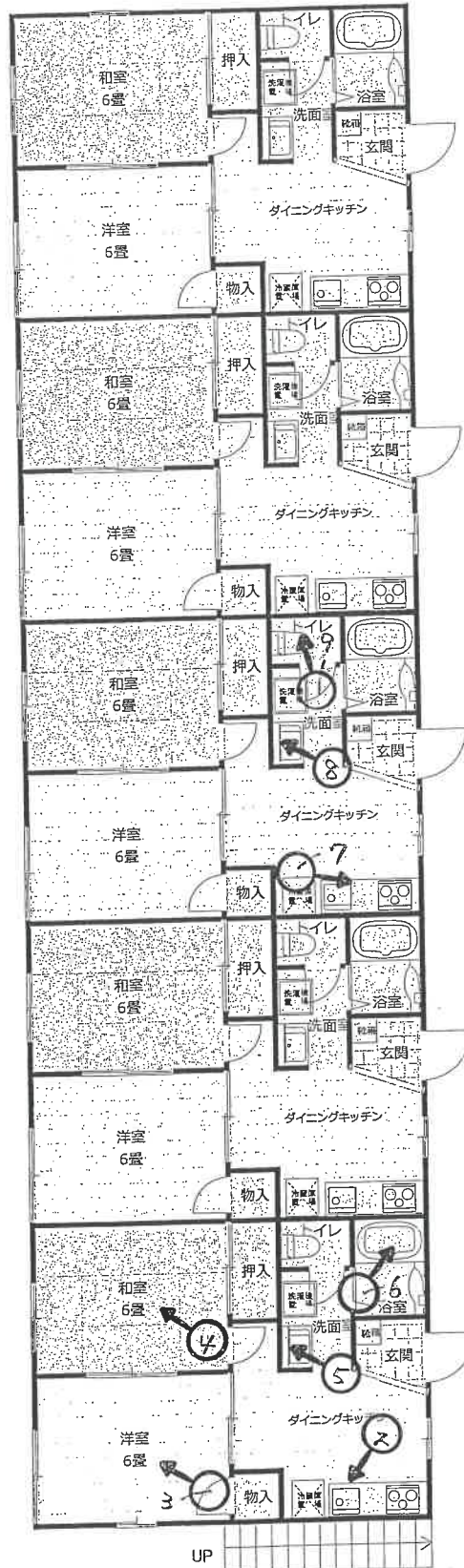
106

105

103

102

101



1 階 1 9 4 . 5 7 m²
(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。

(10 枚目)

< 物件 1 ~ 4 、 6 >

物件 6 : 共同住宅

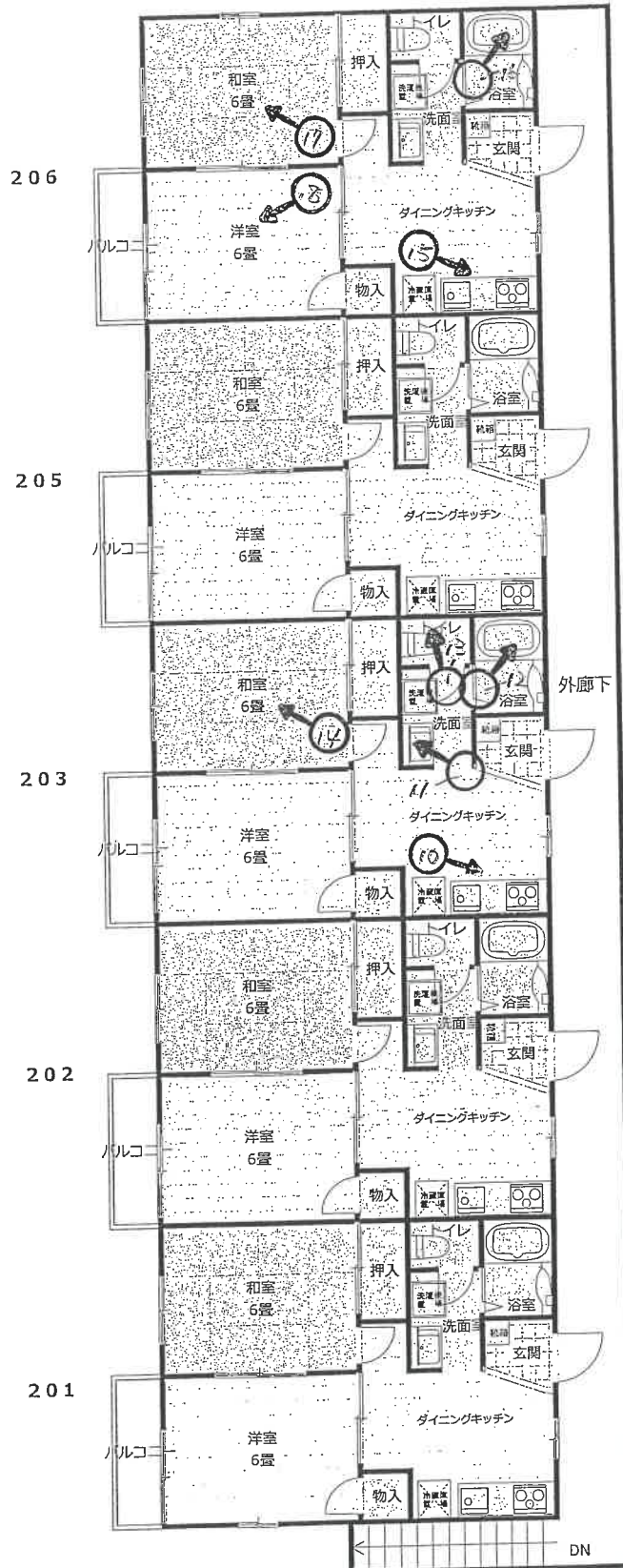
建物間取図

(略 図)

リビエール浦町

令和 6 年 (又) 第 2 3 号

軽量鉄骨造スレート葺 2 階建



縮尺 1 / 1 3 0

2 階 1 9 4 . 5 7 m²
(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。



写真 1



写真 2

101号室



写真 3

101号室



写真 4

101号室



写真 5

101号室



写真 6

101号室



写真 7

103号室



写真 8

103号室



写真 9

103号室



写真10

203号室



写真11

203号室



写真12

203号室



写真13

203号室



写真14

203号室



写真15

206号室

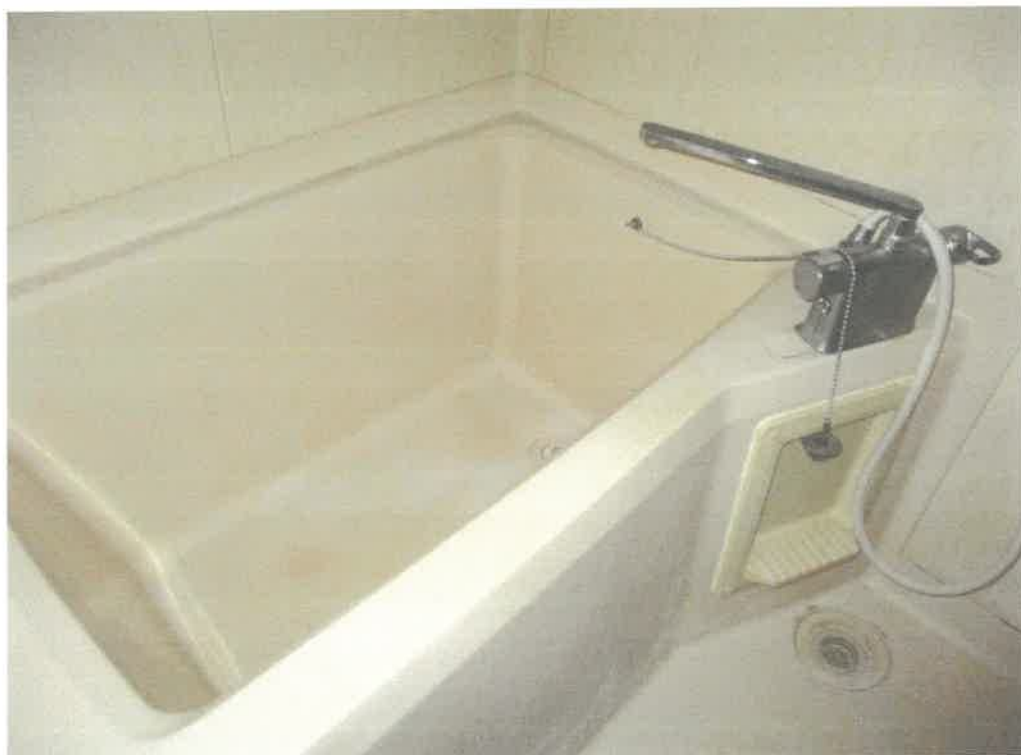


写真16

206号室



写真17

206号室



写真18

206号室

令和 6年（ヌ）第 23号
分冊番号 2－1
令和 6年 8月22日 受 命
令和 6年 9月10日 現地調査
令和 6年 9月13日 現地調査
令和 6年10月 8日 評 価
令和 6年10月15日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

（物件 1 ～ 4、 6）

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

一括価格	
金 8,820,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,070,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (土地)	金 50,000円
物件4 (土地)	金 10,000円
物件6 (建物)	金 4,670,000円

① 一括価格は、物件1～4、6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1～4の内訳価格は物件6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6の内訳価格は物件1～4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、瑕疵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 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
4	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
6	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 造 面 積	在 番 号 類 造 積	4 頁物件目録記載のとおり
特記事項			
・物件 6 建物は 10 戸の賃貸用住宅の用に供されており、現在 4 室が空室となっている。			

物 件 目 録

1 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 1
地 目 宅地
地 積 688.76 平方メートル
所有者 A

2 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 5
地 目 宅地
地 積 4.42 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 6
地 目 宅地
地 積 9.28 平方メートル
所有者 A

4 所 在 結城市大字結城字浦町
地 番 96 番 9
地 目 宅地
地 積 2.08 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 結城市中央町一丁目
地 番 14番10
地 目 宅地
地 積 128.18平方メートル
所有者 A

6 所 在 結城市大字結城字浦町 96番地1
家屋 番号 96番1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 194.57平方メートル
2階 194.57平方メートル
所有者 A

7 所 在 結城市中央町一丁目 14番地10、14番地11
家屋 番号 14番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 60.45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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 水戸線「結城」駅の北東方約780m （道路距離、以下同じ） バス停「山田燃料設備（結城市巡回バス）」の北方約300m 結城市役所の北東方約1.8km 結城小学校の南方約700m 結城東中学校の北西方約850m ヨークタウン結城の南東方約1.3km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、結城駅から徒歩約10分前後、中小規模の一般住宅を中心アパート等も見られる住宅地域である。小規模開発の集積等によって漸次宅地開発が進行してきた地域であり、現時点ではやや雑然とした街区形成がなされている。 結城駅北口の住宅街は区画整理された南口に比べ人気に劣っているが、対象近隣は北口の住宅地にあつて中位程度の品等に属するものと判断される。	
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 第1種住居地域 60% 200% 指定なし なし 法22条区域 ※特記事項(1)
画 地 条 件	【物件1～4一体地】 間口：約2m 奥行：約40m 形状：袋地（路地状敷地）※特記事項(2) →路地状部分（幅約2m・延長約17m 約34.68㎡） 有効宅地部分（約669.86㎡） 規模：計704.54㎡＜登記地積＞※ ※評価地積は計701.29㎡（物件2・4は持分地積） （現地で概測したところ、概測地積と登記地積は著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：中間画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：南東側から北東側にかけて法定外水路がある。 →水路の占用許可あり※特記事項(3)	
接面道路の状況	（南西側）結城市道＜1238号線＞ ：幅員約4.0m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ※本土地の接面する96番8・10（公衆用道路、結城市所有＜登記＞）と水路を併せて当該市道として認定しているとの回答を得た（結城市都市建設部土木課調べ）。 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	土地所有者が物件1の土地に物件6建物を所有し、占有している。なお、物件2～4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。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件6共同住宅の下記の敷地利用権の成立を考慮して評価する。 物件1・3…法定地上権、物件2・4…場所的利益
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(4) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(5) (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、通常の費用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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。
特 記 事 項	(1)法22条区域について （結城市都市建設部都市計画課調べ） 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (2)袋地(路地状敷地)について （県西県民センター建築指導課調べ） 茨城県建築基準条例によれば、路地状敷地の規定につき路地状部分の長さが20m未満の場合は、路地状部分の幅員が2m以上なければ建築物の敷地にはならない。 本土地の場合、路地状部分の長さが約17mであり、路地状部分の幅員が約2mなので上記要件を充足している。 ただし別途の規定として、物件6建物は共同住宅でその床面積の合計が389.14㎡であるので、この場合には敷地内通路幅員が3m以上なければならない。 なお、物件6建物の新築時の建築概要書によると、本土地と南東側水路を併せて、通路幅員を4.0mとして建築確認を得ている。 (3)水路敷の占用許可申請について （結城市都市建設部土木課調べ） 本土地の南東側には法定外水路があり、舗装された通路の一部となっている。 担当者によると、当該水路には下記のとおり水路敷の占用許可が申請されているとの事である。

特 記 事 項	※許可申請の内容 →令和4年4月1日から令和7年3月31日までの3年間、 範囲：54㎡、目的：通路として、 (4)上水道について（結城市都市建設部水道課調べ） 担当者によると、上水道の本管については接面道路を通じて南東方約30mの道路沿いに75[㍓]HPPE管が布設され、そこから本土地へ40[㍓]の給水引込管を引き込み、現在10戸で各13[㍓]で加入しているとの事である。 (5)下水道について（結城市都市建設部下水道課調べ） 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、下水道の本管については接面道路沿いに200[㍓]管が布設され、本土地からは150[㍓]で取り出しを行えるとの事である。 (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。ただし、掘削してみないことには詳細は不明である。 (7)工作物について 工作物である軽量鉄骨製自転車置場、軽量鉄骨製LPガス貯蔵設備置場がある。 (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、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されていないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。 (9)市場性修正について 本土地のうち物件2・4は共有持分の土地であるため、使用収益処分が制限され、あるいは共有部分分割のための時間的・経済的負担を伴う。 よってこのリスク減価を▲2%と査定し、土地・建物の市場性修正を0.98とした。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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 5年10月20日新築 約31年 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 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、フローリング、塩ビシート貼 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	
床面積（現況）	1階194.57㎡・2階194.57㎡、延べ389.14㎡ 増築はなく、登記数量と現況数量は同じである。 （別添「建物間取図(略図)」の通り）	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 共同住宅 名 称 リビエール浦町 間 取 り 2DK10戸 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 中 施 工 中	
保守管理の状態	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	本建物全10戸のうち6戸を第三者が居宅として使用している。 なお、詳細は現況調査報告書のとおりである。※特記事項(1)	

特 記 事 項

(1) 第三者占有減価について

本建物は賃貸を目的として建てられており、賃借人の占有が最も有効使用に合致するので占有減価は行わないものと判断した。

なお、102・105・106・201・202号室の敷金(計178,000円)については、買受人の引受けとなるので、本件では評価額の判定に当たり「その他の控除減価(敷金等)」において当実額を控除することと判断した。

(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調べ)

- ・ 建築確認(平成5年3月31日付・下特第112号)→共同住宅の新築
- ・ 工事完了後の検査済証は確認できなかった。

(3) 本建物の損傷等の状況について

本建物の内外部を調査した結果、経年相応に老朽化及び損傷の程度がかなり進行しているほか、占有者による陳述で下記の不具合が確認された。

<102号室>

- ・ トイレのドアが閉めづらくなっている。
- ・ 雨戸に隙間があり、水が浸入してくる。
- ・ エアコンに不具合がある。

<106号室>

- ・ 玄関ドアに隙間や歪みがある。
- ・ トイレのドアや、シンクに歪みがある。
- ・ ガラス戸に雨水が漏れてくる。

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。

なお、雨漏りやシロアリ被害、並びに床の傾きの詳細等の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一般の軽量鉄骨造共同住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (土地)

物件1～4一体地としての更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	24,100	0.74	688.76	0.90	11,060,000
2	24,100	0.74	2.21	0.90	40,000
3	24,100	0.74	9.28	0.90	150,000
4	24,100	0.74	1.04	0.90	20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 結城(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/98.0 \times 100/123.8 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲2(西<南西)

◇地域格差：交通・接近条件▲1.0(最寄駅接近性等) 環境条件+25.0(居住環境等)

イ 個別格差：<物件1～4一体地>

画地条件(形状▲17 規模▲10)その他条件(水路の占用許可要▲1)

ウ 地積：登記記載の地積。ただし、物件2・4は持分地積。

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6（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
6	186,000	389.14	0.03	2,170,000

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31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40%)＝0.03

2 積算価格の査定

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

次に基礎となる価格に、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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	11,060,000	0.45	法定地上権	4,980,000
2	40,000	0.10	場所的利益	10,000
3	150,000	0.45	法定地上権	70,000
4	20,000	0.10	場所的利益	10,000

イ. 土地利用権等割合：（物件１・３）法定地上権 0.45、（物件２・４）場所的利益 0.10
※物件２・４については、評価上１万円に切り上げた。

② 積算価格

物件 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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	11,060,000	－4,980,000	—	6,080,000	45.2%
2	40,000	－10,000	—	30,000	0.2%
3	150,000	－70,000	—	80,000	0.6%
4	20,000	－10,000	—	10,000	0.1%
6	2,170,000	＋5,070,000	1.00	7,240,000	53.9%
積算価格（合計）				13,440,000	100.0%

ウ 占有減価：必要なし

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
2,533,780	1.00	15.0%	0.70	11,820,000

ア 総収益 : 物件 6 建物の実際支払賃料及び一時金運用益を基に算定
(下記①②の合計)

→①年間支払賃料 : 211,000円/月×12ヶ月=2,532,000円

②敷金の一時金運用益 : 178,000円×1%= 1,780円

イ 家賃等補正 : 対象物件と同種の競売収益事例の標準的な家賃との比較において、賃料減額の可能性等及び対象物件と同種の競売収益事例の標準的な空室率との比較において、空室率増減の可能性等を考慮して上記の補正率を採用した。

ウ 粗利回り : 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準に、物件の所属する地域別、建物の用途別、建物の品等別、テナントの性格等を勘案して、上記の粗利回りを採用した。

エ その他補正率 : 収益物件として継続使用するための修繕費発生の可能性等を考慮した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	13,440,000
② 収益価格	11,820,000
③ 調整後の価格	13,120,000

対象建物は現在賃貸中の共同住宅で、収益用不動産であることから、これらの収益性を考慮して求められた価格は理論的かつ実証的である。

積算価格より低めに求められたが、これは空室率が40%で収益性が低いことが主な原因と考えられる。

収益価格の算定に当たり、総収益の基となる現行賃料は賃借人の入居状況によって変動する性格であることを考慮した結果、積算価格に80%、収益価格に20%のウェイト付けを施して、端数を調整の上、算定した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格割合で按分し、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ=カ
1	13,120,000	45.2	0.98	0.70	—	4,070,000
2	13,120,000	0.2	0.98	0.70	—	20,000
3	13,120,000	0.6	0.98	0.70	—	50,000
4	13,120,000	0.1	0.98	0.70	—	10,000
6	13,120,000	53.9	0.98	0.70	178,000	4,670,000
一括価格 (合計)						8,820,000

ウ 市 場 性 修 正：共有持分が存する物件▲2

エ 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。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金の合計額

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 結城(県)-5

所 在：茨城県結城市大字結城字塔ノ下町739番11
地 目：宅 地
価 格：29,300円／m²
位 置：J R水戸線「結城」駅の北東方約900m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：165m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西4.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅が多く共同住宅等も混在する県道背後の住宅地域

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

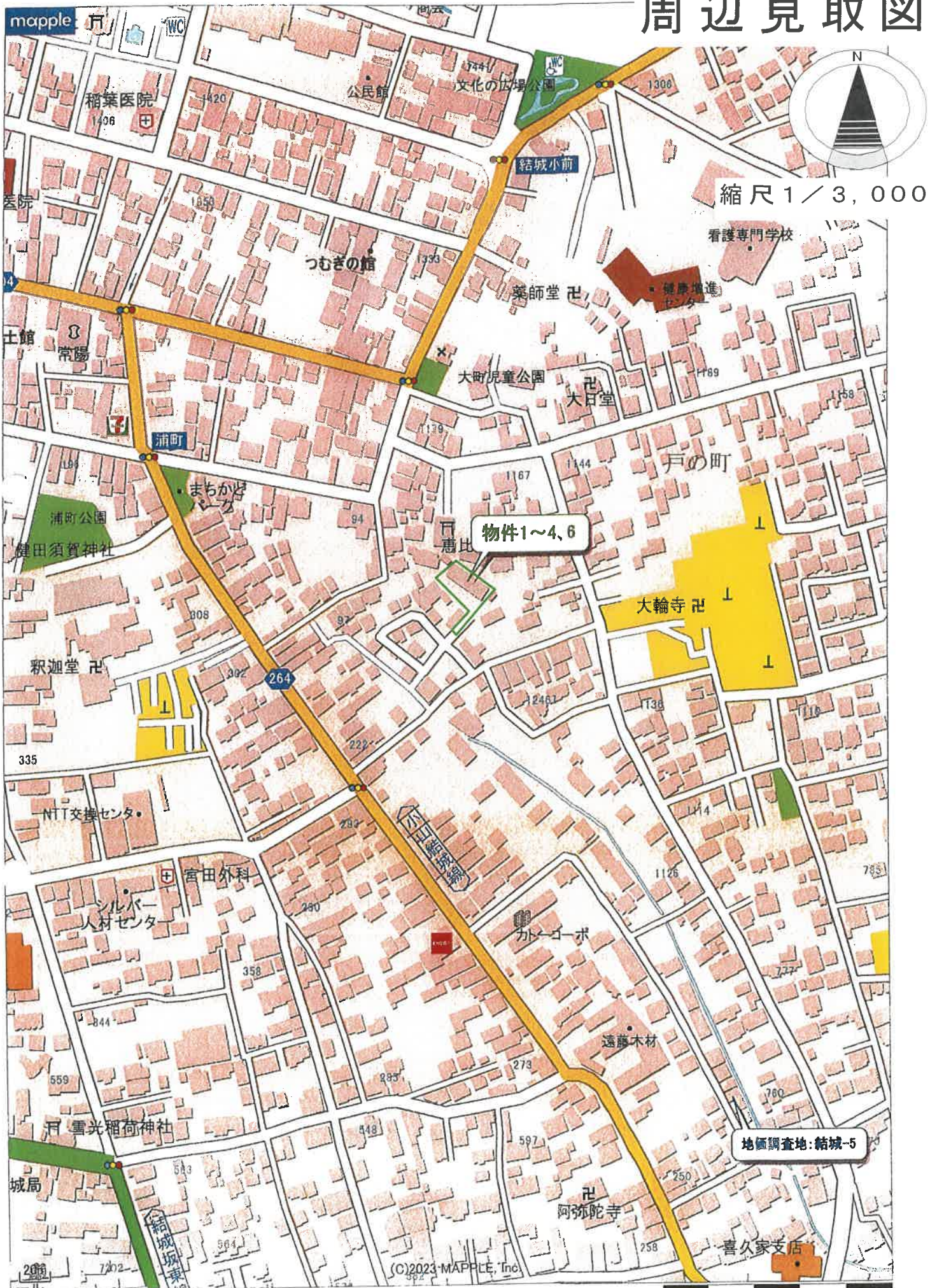
物件位置図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図



1:3,000 相当

物件 1 ~ 4



物件 1

前 96-1 後 V 葉 V

800056

地積測量図

6~5 1-1

地 審

土地の所在
結城市大字結城字浦町

水路

96~2

A 96 ~ 1

1

水

96 7 3

積求

B. 96~5	3.54	×	1.10	=	3.8940
	6.55	×	1.35	=	8.8425
	3.55	×	1.24	=	4.4020
			計	=	17.1385
			1/2	=	8.56925 m^2

積求

A. 96~1
 $6.9733 \, m^2 - 8.56925 \, m^2 = \underline{688.76075 \, m^2}$

境界	境界線の種類
①	石杭
②	アラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金釘
⑤	鋼線

作者

(昭和 62 年 11 月 26 日作製)

申請人

縮尺 $1/250$

(茨城土地家屋調査士会用紙)

S62.12.3

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 2

地積測量図写

登記年月日：平成1年2月1日

前 96-5 後 新 V		地 積 測 量 図	
地 番	96-10 1-5		
土地の所在	結城市大字結城字蒲町		

求 積

B. 96~10

$$3.54 \times (1.24 + 1.10) \div 2 = 8.2836$$

$$1/2 = 4.1418 \text{ } m^2$$

求 積

A. 96~5

$$8.56925 \text{ } m^2 - 4.1418 \text{ } m^2 = 4.42745 \text{ } m^2$$

資料	地積測量図	杭	鉄	1/200
①	石	②	プラスチック杭	
③	コンクリート杭	④	金 属 杭	
⑤	鉄 杭	⑥	鉄 杭	

作 製 者	平成 1 年 1 月 27 日作成 (昭和 41. 2.)	申請 人	縮尺
土地測量家			

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和62年12月3日

800057

前地番 96-3 後地番 96-6, ~71-3

地積測量図

土地の所在 綾城市大字結城字浦町

物件 3

求積

B. 96~6

$$14.50 \times (0.64 + 0.64) = 18.5600$$

$$1/2 = 9.2800 \text{ m}^2$$

求積

C. 96~7

$$6.62 \times 1.50 = 9.9300$$

$$8.05 \times 1.20 = 9.6600$$

$$1.95 \times 0.90 = 1.7550$$

$$\text{計} = 21.3450$$

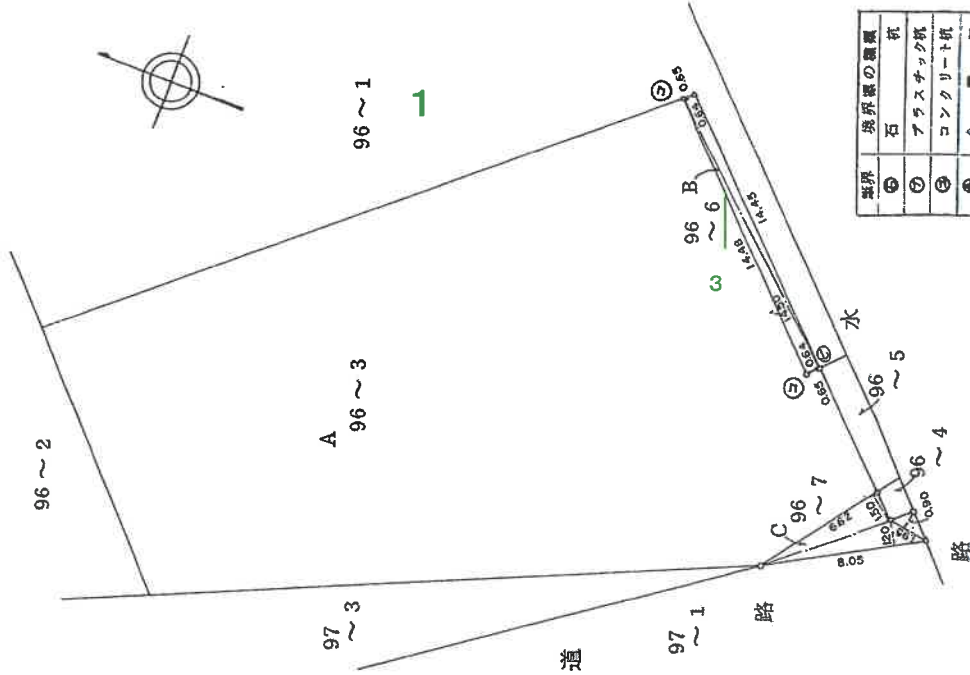
$$1/2 = 10.6725 \text{ m}^2$$

求積

A. 96~3

$$641.91 \text{ m}^2 - 9.2800 \text{ m}^2 - 10.6725 \text{ m}^2$$

$$= 621.9575 \text{ m}^2$$



境界	境界線の種類
①	石
②	アスファルト
③	コンクリート
④	金
⑤	鉄

製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和62年11月26日作成)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

812-12.3

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 4

地積測量図写

登記年月日：平成1年2月1日

800058

前 96-3 後 新 V

地 番 96-8, ~9, 13

土地の所在 結城市大字結城字浦町

地 積 測 量 図

96 ~ 2

97 ~ 3

96 ~ 1

A. 96-3

S=1/200

96 ~ 6

番号	境界線の種類
①	石
②	アスファルト舗
③	コンクリート舗
④	金 網
⑤	鉄 条

縮尺 1/250

申請人

平成 1 年 1 月 27 日作成
(図録)

作製者

求 積

B. 96-8

$$\frac{3.47 \times (0.64 + 0.63)}{1/2} = 4.4069$$
$$1/2 = 220345 \text{ m}^2$$

求 積

C. 96-9

$$\frac{3.31 \times (0.63 + 0.63)}{1/2} = 4.1706$$
$$1/2 = 20853 \text{ m}^2$$

求 積

A. 96-3

$$621.95 \text{ m}^2 - 220345 \text{ m}^2 - 20853 \text{ m}^2$$
$$= 617.66125 \text{ m}^2$$

物件 6

圖面
圖面
階平
各建

100

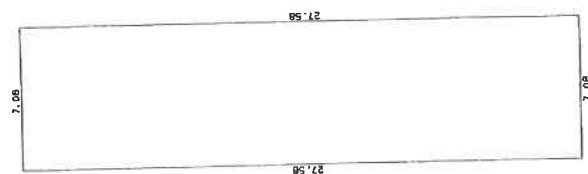
家屋番号 96番 1

建物の所在
結城市大字結城字浦町96番地1

整理番号	200128
------	--------

各階平面圖

1階, 2階同型



双 鑽 表

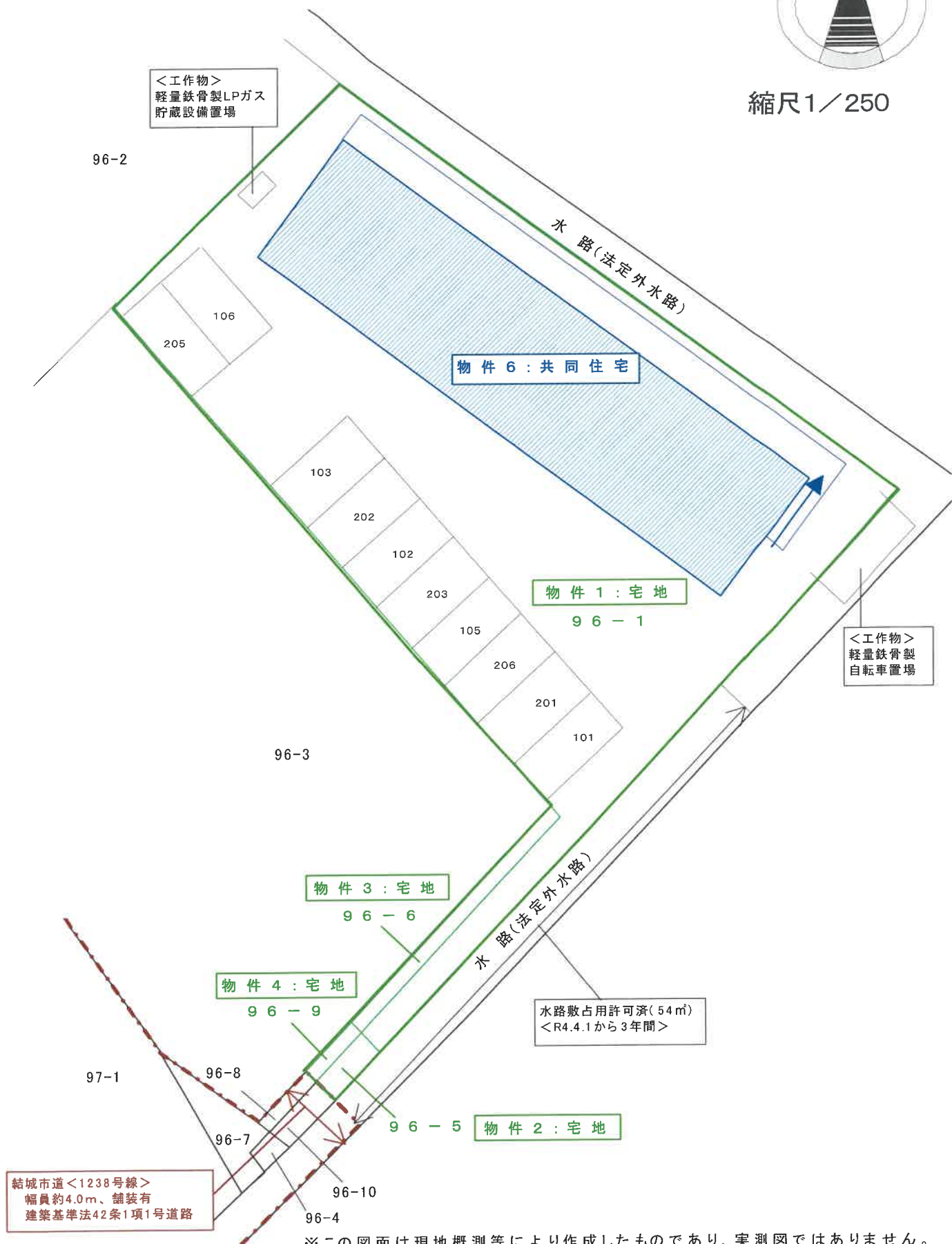
$$\underline{27.56 \times 7.06 = 194.5736}$$

194.5736

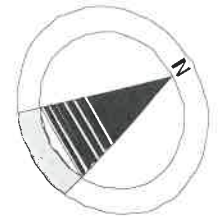
床面積 194.57 m²



縮尺1/250



※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 1/130

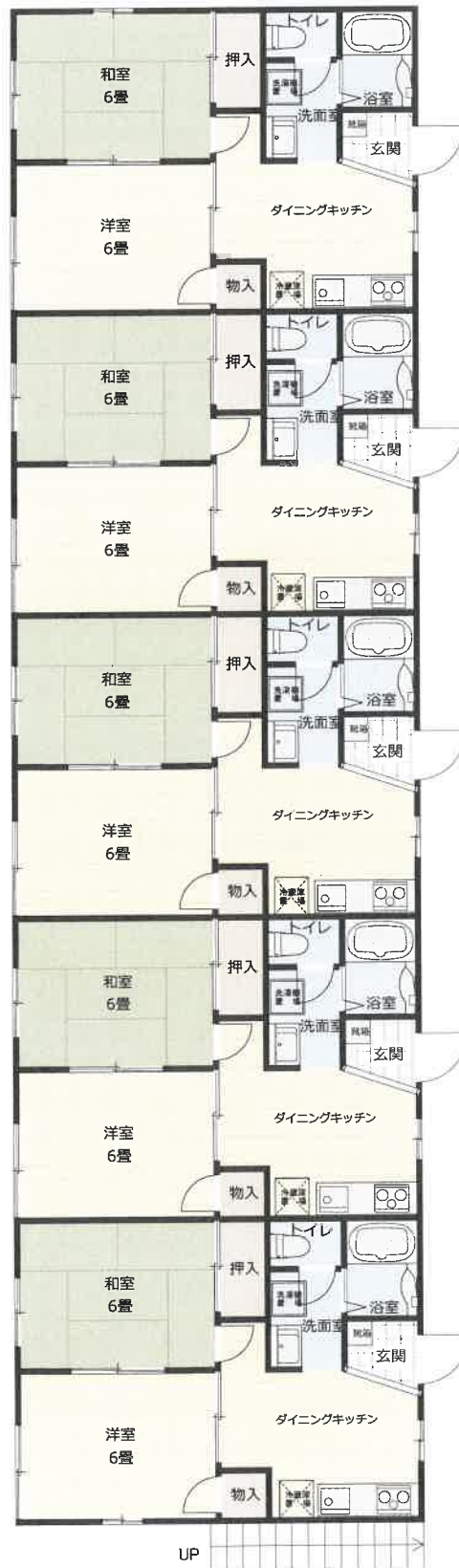
106

105

103

102

101



1階 194.57㎡
(登記に同じ)

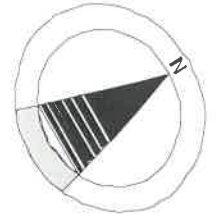
※ 図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

リビエール浦町

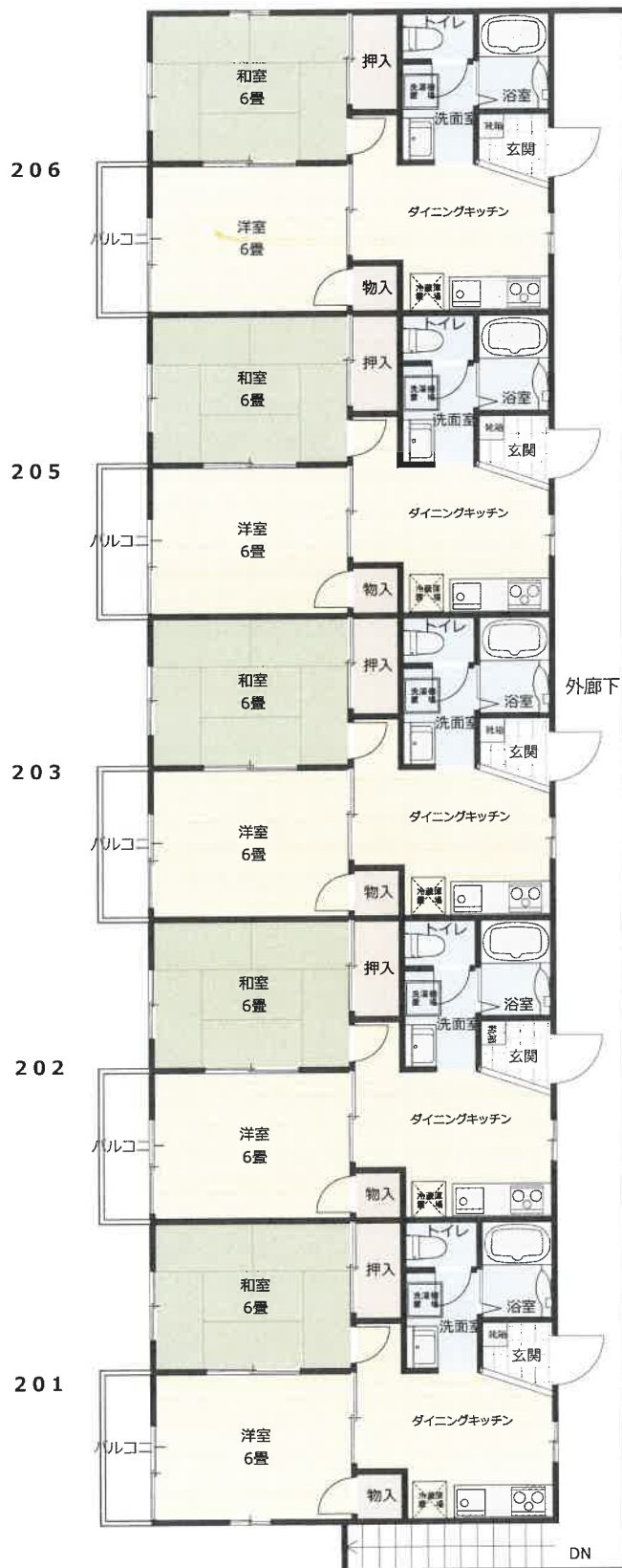
(略 図)

軽量鉄骨造スレート葺2階建

令和6年(ヌ)第23号



縮尺 1 / 130



2階 194.57㎡
(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。