

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 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 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 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 |
| 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 |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |



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 5, 7】

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

【物件番号 7】

売却対象外の土地 (地番 1 4 番 1 1) につき, 本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 7】

賃借権

範 囲 202 号室

賃借人 B

期 限 令和 7 年 5 月 31 日まで

賃 料 月額 28,000 円

敷 金 28,000 円

特 約

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 7】

101 号室, 102 号室及び 201 号室を本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は, 現況調査報告書, 評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して, 執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり, 関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません (訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 共同住宅 |

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5, 7)

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 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 |
| 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 |

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5		
現況地目	☒ 宅地(物件5) ☐ 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7		
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：共同住宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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 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〈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	
7	☐ 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	
7	☐ 全部 ☒ 102 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	
7	☐ 全部 ☒ 201 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	
7	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円	
	B		自令 5・6・1 至令 7・5・31				☒ 敷 ☐ 保 28,000 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

(3枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件7関係)		
所 在	結城市中央町一丁目	
地 番	1 4 番 1 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	1 2 . 2 8平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項		
☐ 関係人 (☐ (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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)

(関係人の陳述等用)

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7の建物は全部で4部屋ありますが、202号室以外は空き室になっています。202号室はBさんに貸しています。 2 Bさん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。 3 102号室は、前の入居者の荷物が残っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 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、2 ないし 3 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、外壁や内壁に亀裂箇所があったほか、経年相当の損傷箇所があった。
- 4 本件建物は、物件 5 の土地と目的外土地（地番 1 4 番 1 1）に跨がって建っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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) 12:20-12:25	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9月2日(月) 12:45-12:48	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6年9月10日(火) 9:53-10:03	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、契約書写し受領
令和6年9月10日(火) 15:30-15:31	物件所在地	占有者に対し照会文書投函(回答書の提出なし)
令和6年9月13日(金) 15:42-15:47	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
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(202号室)は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、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。		

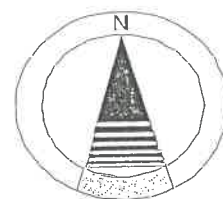
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

< 物件 5 ・ 7 >

土地建物位置関係図

令和 6 年 (又) 第 2 3 号

【目的外土地①】
所在: 結城市中央町一丁目、
地番: 14 番 11、
地目: 宅地、
地積: 12.28 m²
(以上、登記による)



縮尺 1 / 2 5 0



← 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。

(8 枚目)

< 物件 5 ・ 7 >

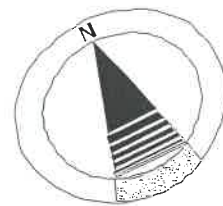
物件 7 : 共同住宅
(登記は居宅)

新福寺ハイツ

建物間取図 (略 図)

令和 6 年 (又) 第 2 3 号

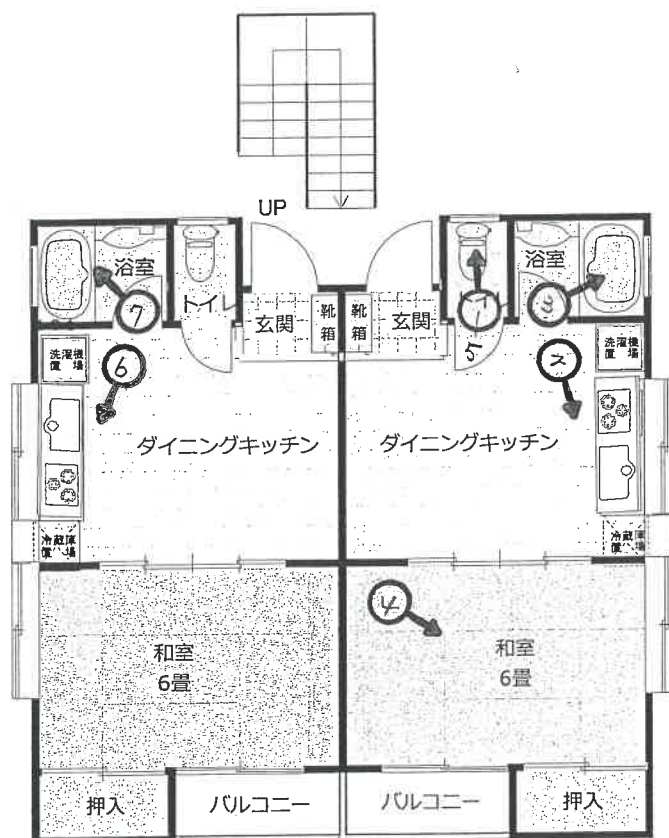
木造スレート葺 2 階建



縮尺 1 / 1 0 0

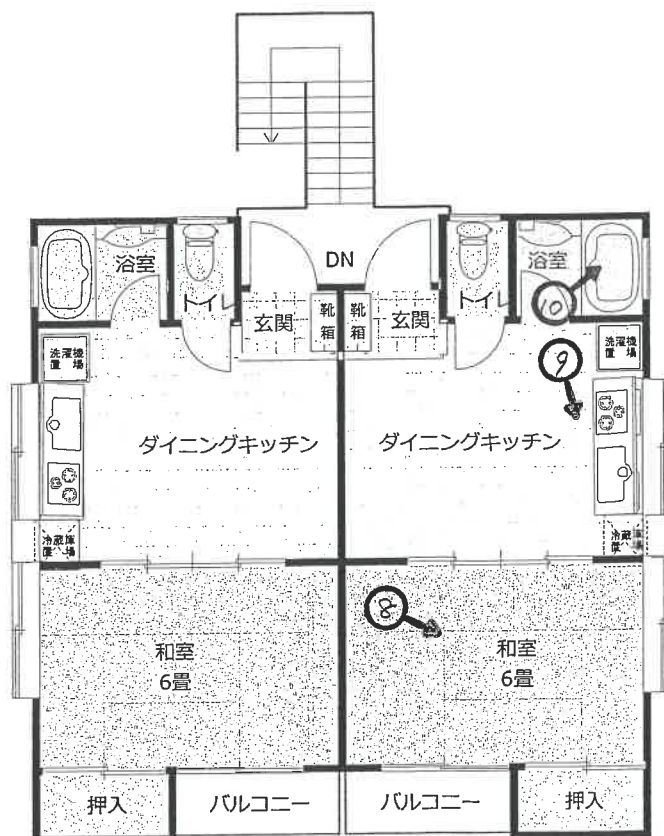
1 階 6 0 . 4 5 m²
(登記に同じ)

2 階 6 0 . 4 5 m²
(登記に同じ)



1 0 2

1 0 1



2 0 2

2 0 1

← 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

101号室



写真 3

101号室



写真 4

101号室



写真 5

101号室



写真 6

102号室



写真 7

102号室



写真 8

201号室



写真 9

201号室



写真10

201号室

令和 6年（ヌ）第 23号
分冊番号 2－2
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 5 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件5、7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5の内訳価格は物件7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7の内訳価格は物件5及び目的外土地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、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
5	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり
7	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 号 類 造 積	3 頁物件目録記載のとおり 共同住宅
特記事項			
・物件7建物は4戸の賃貸用住宅の用に供されており、現在3戸が空室となっている。 ・物件7建物は、物件5土地と目的外土地①とにまたがって建っている。 【目的外土地①】 所在:結城市中央町一丁目、地番:14番11、地目:宅地、地積:12.28㎡＜登記＞			

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5、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「結城」駅の南方約500m （道路距離、以下同じ） バス停「駅南銀行前（結城市巡回バス）」の南東方約340m 結城市役所の北東方約570m 城南小学校の北東方約1.4km 結城中学校の南東方約1.9km とりせん結城店の北東方約900m （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6分前後、中規模の一般住宅を中心にアパートが建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。居住性と利便性を兼備した住宅街であり、結城市の住宅地にあつては「中の上」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種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし なし 法22条区域 ※特記事項(1)
画 地 条 件	【物件5及び目的外土地①一体地】 間口：（北東側）約10.5m 奥行：約13.4m 形状：長方形 規模：計140.46㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、概測地積と登記地積は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北東側道路に接面する）中間画地 地勢：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：特になし ＜目的外土地①＞ 所在：結城市中央町一丁目、地番：14番11、地目：宅地、 地積：12.28㎡	
接面道路の状況	（北東側）結城市道＜3532号線＞ ：幅員約6.0m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ○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5土地及び目的外土地①上に物件7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7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5・目的外土地①…法定地上権	

供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(3) (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。
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) 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沿いに75^{ミリ}VP管が布設され、そこから本土地へ25^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在4戸で各13^{ミリ}で加入しているとの事である。 (3) 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^{ミリ}管が布設され、本土地からは150^{ミリ}で取り出しを行えるとの事である。 (4) 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窺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。 (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可能性がある。 (6) 市場性修正について 本件は、物件7建物がまたがっている目的外土地①が存することで、買受後に当該土地の買い取りが求められる可能性があること等の理由により、市場参加者が限定される可能性が高い。 よってこのリスク減価を▲5%とし、土地・建物の市場性修正を0.95とした。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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	昭和61年 2月25日 新築 約39年 満了
仕 様	構 造 木造 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 敷目板貼、化粧石膏ボード 等 床 畳、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60.45㎡・2階60.45㎡、延べ約120.90㎡ 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（登記は居宅） 名 称 新福寺ハイツ 間 取 り 1DK4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「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	本建物全4戸のうち1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、敷金(28,000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) ・建築確認及び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、経年相応以上に老朽化及び損傷の程度がかなり進行しており、外壁や内壁に損傷箇所が確認された。アパートとして賃貸するには、かなりのリフォーム費用がかかるものと判断される。 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木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5（土地）

物件5・目的外土地①一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
5	38,400	1.00	128.18	0.80	3,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 38,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1（東>北東）

◇地域格差：街路条件+1.0（道路幅員）交通・接近条件▲1.0（最寄駅接近性）

イ 個別格差：格差なし

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7建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件7（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
7	198,000	120.90	0.03	720,000

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39年，経済的全耐用年数20.0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50%，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20.0年)} × (1 - 観察減価50%) = 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
5	3,940,000	0.55	法定地上権	2,170,000

イ. 土地利用権等割合：（物件5）法定地上権 0.55

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	38,400	1.00	12.28	0.80	法定地上権 0.55	210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 38,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1（東＞北東）

◇地域格差：街路条件+1.0（道路幅員）交通・接近条件▲1.0（最寄駅接近性）

イ 個別格差：格差なし

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7建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

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
5	3,940,000	-2,170,000	—	1,770,000	36.3%
7	720,000	+2,380,000	1.00	3,100,000	63.7%
積算価格（合計）				4,870,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
336,280	1.00	15.0%	0.60	1,350,000

ア 総収益 : 物件7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: 28,000円/月×12ヶ月=336,000円

②敷金の一時金運用益: 28,000円×1%= 280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	4,870,000
② 収益価格	1,350,000
③ 調整後の価格	4,520,000

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75%(4戸中3戸が空室)で収益性が低いこと、さらに他の部屋を賃貸に供するには多額のリフォーム費用がかかるなど、現時点では収益物件に適さないものと判断される。

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90%、収益価格に10%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
5	4,520,000	36.3	0.95	0.70	—	1,090,000
7	4,520,000	63.7	0.95	0.70	28,000	1,890,000
一括価格 (合計)						2,980,000

ウ 市 場 性 修 正：目的外土地が存する物件▲5

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等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 結城-1

所 在：茨城県結城市新福寺1丁目16番14外
地 目：宅 地
価 格：38,600円／m²
位 置：J R水戸線「結城」駅の南西方約600m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：352m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東8.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100メートル

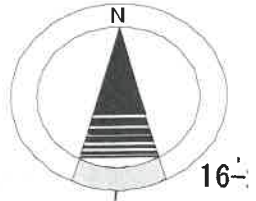


20m
A 1:3,000 相当

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5、目的外土地①



縮尺 1 / 500



物件 7

各階平面図

整理番号 215747

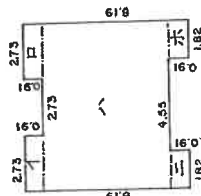
家屋番号 14番10
8038~4

建物図面
各階平面図

建物の所在 結城市大字結城字新福寺8039~4, 8038~20

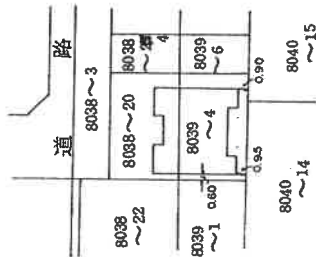
中央町一丁目14番地10, 14番地11

一階, 二階
(各階同型)



求 積

1.	2.73	×	0.91	=	2.4843
口.	2.73	×	0.91	=	2.4843
ハ.	8.19	×	6.37	=	52.1703
ニ.	1.82	×	0.91	=	1.6562
ホ.	1.82	×	0.91	=	1.6562
計				=	60.4513 m ²



作製者

昭和61年3月10日(作製)

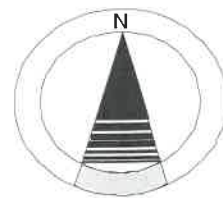
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【目的外土地①】

所在:結城市中央町一丁目、
地番:14番11、
地目:宅地、
地積:12.28㎡
(以上、登記による)



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。

< 物件 5・7 >

新福寺ハイツ

物件 7: 共同住宅
(登記は居宅)

建物間取図 (略 図)

令和 6 年 (又) 第 23 号

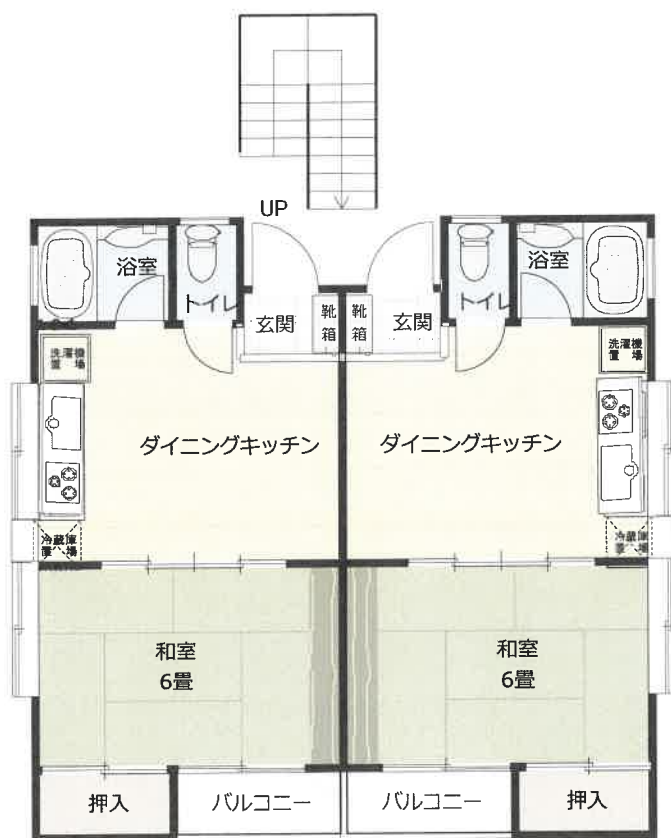
木造スレート葺 2 階 建



縮 尺 1 / 100

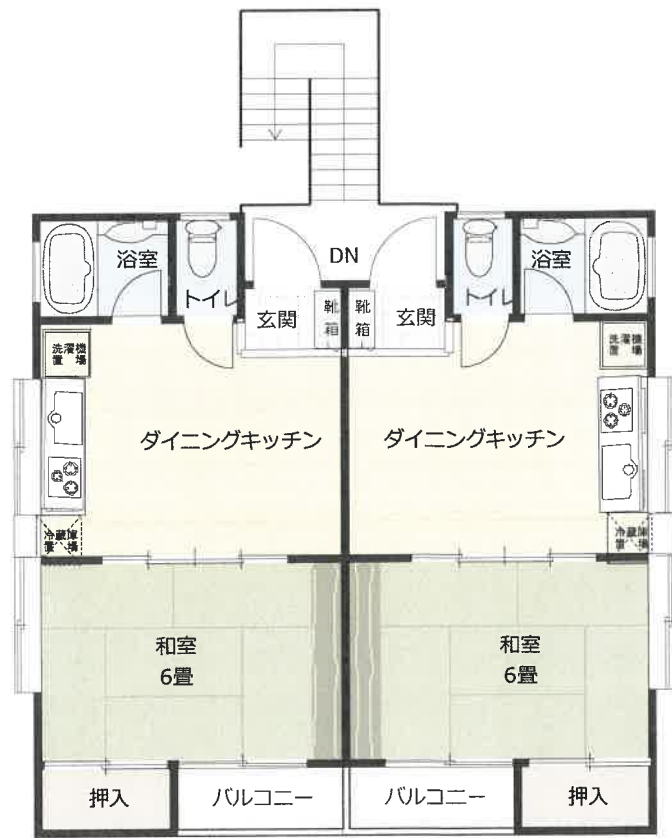
1 階 60.45 m²
(登記に同じ)

2 階 60.45 m²
(登記に同じ)



102

101



202

201

※ 図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。