

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 18 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 22 日から 令和 7 年 5 月 23 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 4 月 18 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）
1～3	7,290,000 5,832,000	一括	1,458,000	110,850	23,978
1	3,200,000				
2	3,770,000				
3	320,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 339.07平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 399.23平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.56平方メートル |



物 件 明 細 書

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 赤 崎 真 弓

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物①（種類：専用住宅，構造：木造瓦・亜鉛鉄板葺2階建，床面積：1階約97.78平方メートル 2階約49.44平方メートル）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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1，2】

本件土地の一部をCが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。同人所有の売却対象外の未登記建物②（種類：工場・倉庫，構造：鉄骨造亜鉛鉄板葺2階建，床面積：1階約90.72平方メートル 2階約25.92平方メートル）が本件土地上存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物（所在：筑西市西榎生字新谷46番地，家屋番号：46番及び46番の2）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 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 339.07平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 399.23平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8番21 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.56平方メートル |

本現況調査報告書を令和6年(ヌ)第30号
事件に使用した。

令和6年(ヌ)第31号

令和6年10月7日受理

令和6年11月6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 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 339.07 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 399.23 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.56 平方メートル |

(土地用)

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	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者らが物件2及び3の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。また、物件1の土地は、土地所有者が更地の状態で、物件2及び3の土地と一体で敷地として利用されている。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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
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)
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〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2，3関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外物件①（建物）の敷地部分	
占有者	☒ 債務者（A） ☒ 亡B相続人C、D、E	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人（ ☐ （占有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外物件②（建物）の敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件 2， 3 関係）		
1	所 在	筑西市榎生一丁目 8 番 2 0、8 番 2 1
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☒ 専用住宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦・亜鉛鉄板葺 2 階建
	床面積（概略）	1 階 約 9 7 . 7 8 m ² 2 階 約 4 9 . 4 4 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（亡 B 相続人 C、D、E） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 0 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	種類、構造、床面積、所有者等は筑西市の家屋公租公課証明書の記載によった。 土地建物位置関係図の目的外物件①
2	所 在	筑西市榎生一丁目 8 番 2 0
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造亜鉛鉄板葺 2 階建
	床面積（概略）	1 階 約 9 0 . 7 2 m ² 2 階 約 2 5 . 9 2 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（C） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成 5 年 1 2 月ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	種類、構造、床面積、所有者等は筑西市の家屋公租公課証明書の記載によった。 土地建物位置関係図の目的外物件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
■筑西市役所資産税課職員	1 本件土地に関する課税関係について、当市で保有している以下の資料を交付します。 (1) 土地家屋償却資産課税（補充）台帳の写し (2) 被相続人B相続関係説明図 2 目的外物件①（建物）の家屋公租公課証明書の所有者欄に「被相続人）B 相続人）C 外3名」と記載がありますが、外3名とはA、D、Eになります。相続人らから所有者変更の届出がされていないため、このような記載のままになっています。 3 被相続人Bの相続関係は、交付した相続関係説明図のとおりです。

(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、立入調査時は全戸不在で、かつ、債務者宛てに照会書を投函したが、期限までに回答書の提出を得ることは出来なかったため、不動産登記記録、筑西市の家屋公租公課証明書、同市資産税課の回答等の資料から、債務者らが目的外物件①及び②を所有し、本件土地を占有しているものと判断せざるを得ないが、その占有権原等は不明である。

なお、物件1土地上にみなと創建株式会社（商業登記簿上の本店：物件2所在地、代表取締役：A）の看板があり、目的外物件②（建物）の1階部分に、同社の表札と郵便受けが存在したが、その占有権原等は不明である。

- 3 本件土地に関し以下の建物登記があるが、いずれも現存しない。
 - (1) 所在 筑西市西榎生字新谷46番地、家屋番号 46番、種類 居宅、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 95.86㎡（附属建物の表示）符号1、種類 物置、構造 木造草葺平家建、床面積 9.91㎡、符号2、種類 物置、構造 木造草葺平家建、床面積 59.50㎡
 - (2) 所在 筑西市西榎生字新谷46番地、家屋番号 46番の2、種類 居宅、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 76.03㎡（附属建物の表示）符号1、種類 便所、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 4.95㎡、符号2、種類 物置、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 26.44㎡

(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10月7日(月)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年10月8日(火) 8:48-8:50	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和6年10月8日(火) 11:25-11:35	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
令和6年10月11日(金) 13:18-14:15	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者宛て照会書投函 (回答書の提出なし)
令和6年10月11日(金) 15:06-15:09	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21日(月) 13:38-14:05	筑西市役所資産税課	課税台帳等交付申請、取得
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 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

(8枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6年(又)31号
物件番号	1~3

←○写真撮影位置・方向

43
地目…公衆用道路
所有者…国土交通省

【目的外物件（建物）の概要】

○目的外物件①

家屋番号：未登記

種 類：専用住宅

構 造：木造瓦・亜鉛鉄板葺2階建

床 面 積：1階 約97.78㎡

2階 約49.44㎡

築年月日：昭和50年頃

所 有 者：A、C、D、E

○目的外物件②

家屋番号：未登記

種 類：工場・倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛鉄板葺2階建

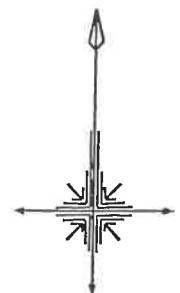
床 面 積：1階 約90.72㎡

2階 約25.92㎡

築年月日：平成5年12月頃

所 有 者：C

幅員：約6m
種別：市道（5-749号線）
舗装：あり
建基法第42条1項道路



←○写真撮影位置方向

縮尺約 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



写真 1

目的外物件①



写真 2

目的外物件②



写真 3



写真 4

目的外物件①

目的外物件②

本評価書を令和6年(又)第30号事件に
使用した。

令和 6年 (又) 第	31号
令和 6年10月 7日	受 命
令和 6年10月11日	現地調査
令和 6年10月26日	評 価
令和 6年10月28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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 7 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 2 0, 0 0 0 円

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 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
特記事項			
2個の目的外物件（建物）が存在している。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 339.07 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 399.23 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 筑西市榎生一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 46.56 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	J R 東日本・水戸線「下館」駅の南東方約1.2km 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	一般住宅やアパート等が混在する区画整然とした住宅地域である。 また周辺では畑等も残っている。近隣周辺は土地区画整理が行われた地域で西方のところには各種店舗が立地しており、概ね良好な住環境及び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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 建築基準法第22, 23条の区域 指定なし
画 地 条 件	物件1～3一体として 地積 : 784.86㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約25.0m 奥行 : 約31.0m 形状 : ほぼ長方形 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	
接面道路の状況	西側: 約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	特記事項1記載の目的外物件の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: あり (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、通常のコスト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。	

特 記 事 項	1、目的外物件の概要及び土地範囲等 物件土地に存在する目的外物件の概要及び土地範囲等は次のとおりである。 (1) 目的外物件の概要 ・目的外物件① 家屋番号：未登記 種 類：専用住宅 構 造：木造瓦・亜鉛鉄板葺2階建 床 面 積：1階 約97.78㎡、2階 約49.44㎡（延約147.22㎡） 築年月日：昭和50年頃 所 有 者：A、C、D、E ・目的外物件② 家屋番号：未登記 種 類：工場・倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛鉄板葺2階建 延床面積：1階 約90.72㎡、2階 約25.92㎡（延約116.64㎡） 築年月日：平成5年12月頃 所 有 者：C ※種類、構造、床面積等については筑西市家屋公租公課証明書による。 (2) 目的外物件の土地範囲 目的外物件の位置、建築面積等を考慮して、次のとおり判定した。 目的外物件① 物件1の内、約132.58㎡ 物件2の内、約156.00㎡ 物件3の全部（46.56㎡） 目的外物件② 物件1の内、約206.49㎡ 物件2の内、約243.23㎡ (3) 土地利用権について 目的外物件① 法定地上権の成立を考慮する。 目的外物件② 土地所有者と建物所有者は親族であるが利用権原が不明であるため場所的利益を考慮する。 2、上水道について 筑西市水道課への聴取から、調査時点、口径13㍓（取出しは20㍓）で利用中との回答である。なお、所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要があり、増径を行う場合はその差額分の水道事業加入金が必要となる。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 3、土壤汚染の可能性について 土地使用の履歴から推定して、土壤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ので、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。 4、地盤について 物件土地の強弱は不明である。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思われる。
---------	---

特 記 事 項	5、地中埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認できなかった。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。 6、ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、近隣周辺は洪水による災害（浸水等）は指定されていない。 7、物件土地上に存在する動産等について 別添、土地建物位置関係図のとおり、物件土地上には ・氏神様 ・コンテナ ・仮設トイレ ・犬小屋 が存在している。 8、存在しない建物登記あり 現況、存在しないが、次の建物登記が残っている。 ○主である建物 所 在：筑西市西榎生字新谷46番地 家屋番号：46番 種 類：居宅 構 造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：95.86㎡ ○附属建物 符 号：1 種 類：物置 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：9.91㎡ 符 号：2 種 類：物置 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：59.50㎡ ○主である建物 所 在：筑西市西榎生字新谷46番地 家屋番号：46番の2 種 類：居宅 構 造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：76.03㎡ ○附属建物 符 号：1 種 類：便所 構 造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：4.95㎡ 符 号：2 種 類：物置 構 造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：26.44㎡
---------	---

特 記 事 項	9、市場性修正の適用 次の事由を考慮して市場性修正を行った。 ・目的外物件の存在を引き受けることによる市場性の減退（買受需要の限定性等）が想定されること。 ・氏神様が存在することによる心理的嫌悪感が想定されること。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ, 3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、評価の便宜上、物件1, 2に関し、目的外物件の土地部分を次のとおり表示する。

目的外物件①：イ

目的外物件②：ロ

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-イ	33,200	0.87	約132.58	0.90		3,450,000
1-ロ	33,200	0.87	約206.49	0.90		5,370,000
2-イ	33,200	0.87	約156.00	0.90		4,060,000
2-ロ	33,200	0.87	約243.23	0.90		6,320,000
3	33,200	0.87	46.56	0.90		1,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 筑西(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/123.6 \div 33,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+3.0 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 方位加算+2

ウ 地積：物件1, 2 概測数量による。

物件3 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 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、目的外物件の土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

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-イ	3,450,000	0.45	法定地上権	1,550,000
1-ロ	5,370,000	0.10	場所的利益	540,000
2-イ	4,060,000	0.45	法定地上権	1,830,000
2-ロ	6,320,000	0.10	場所的利益	630,000
3	1,210,000	0.45	法定地上権	540,000

イ 土地利用権等割合

目的外物件①：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

目的外物件②：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。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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-イ	3,450,000	－1,550,000		0.68	0.70	900,000
1-ロ	5,370,000	－540,000		0.68	0.70	2,300,000
2-イ	4,060,000	－1,830,000		0.68	0.70	1,060,000
2-ロ	6,320,000	－630,000		0.68	0.70	2,710,000
3	1,210,000	－540,000		0.68	0.70	320,000
一括価格（合計）						7,290,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：7頁、特記事項9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 地価調査価格 筑西(県)-3

所 在：筑西市下岡崎2丁目19番5

地 目：宅 地

価 格：41,000円／㎡

位 置：下館駅約480m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

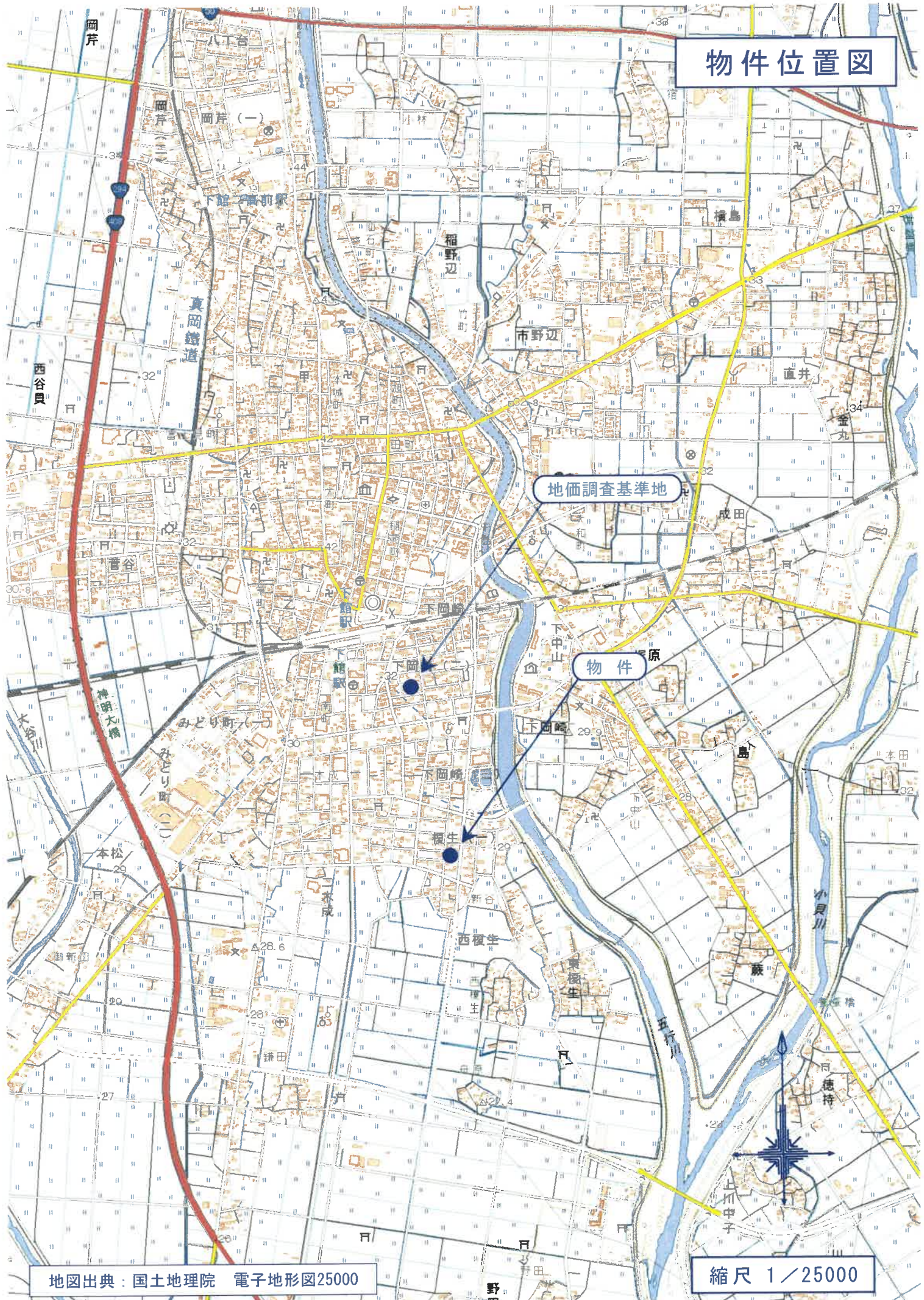
2 周辺見取図

3 公図写

4 土地建物位置関係図

以 上

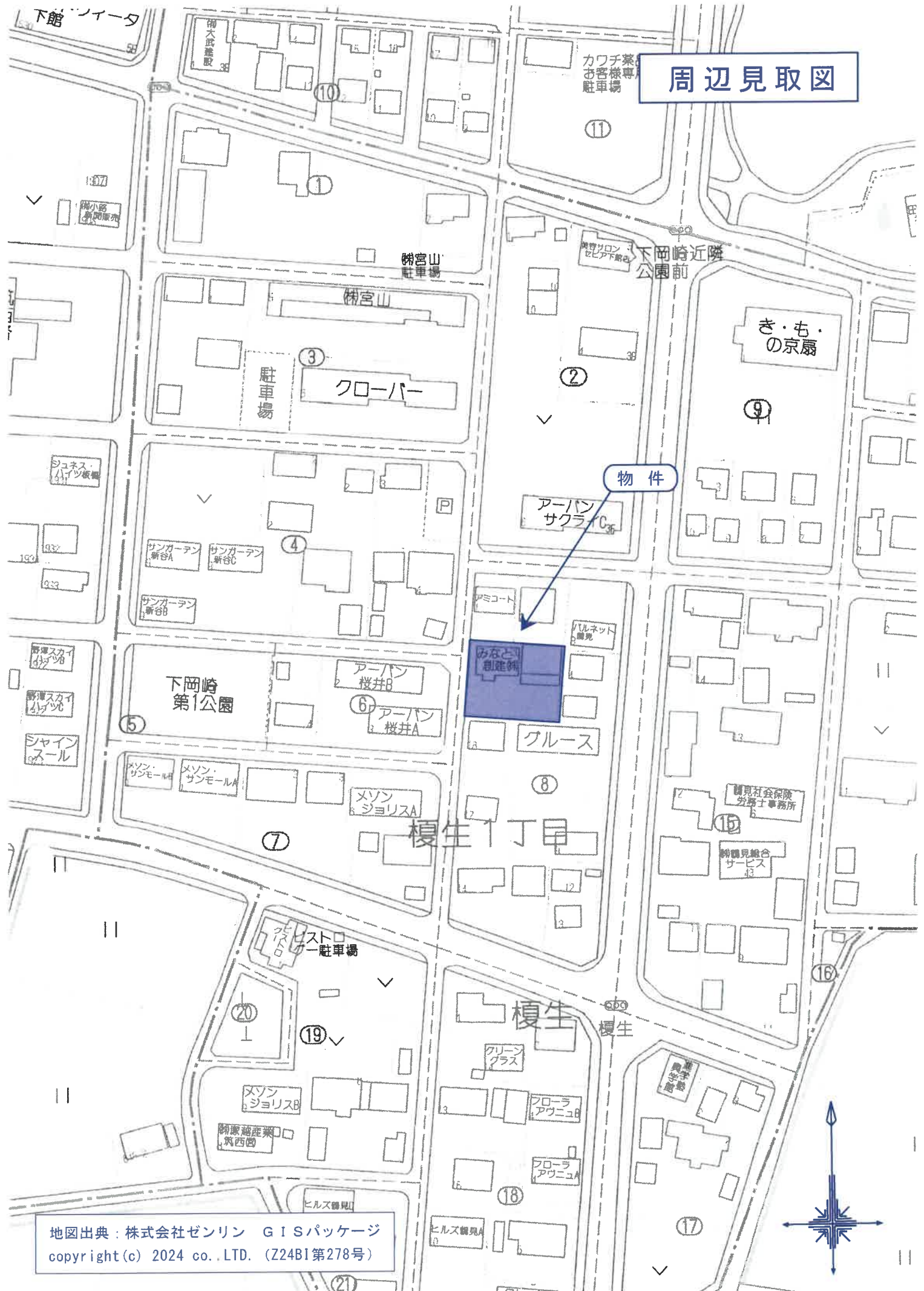
物件位置図



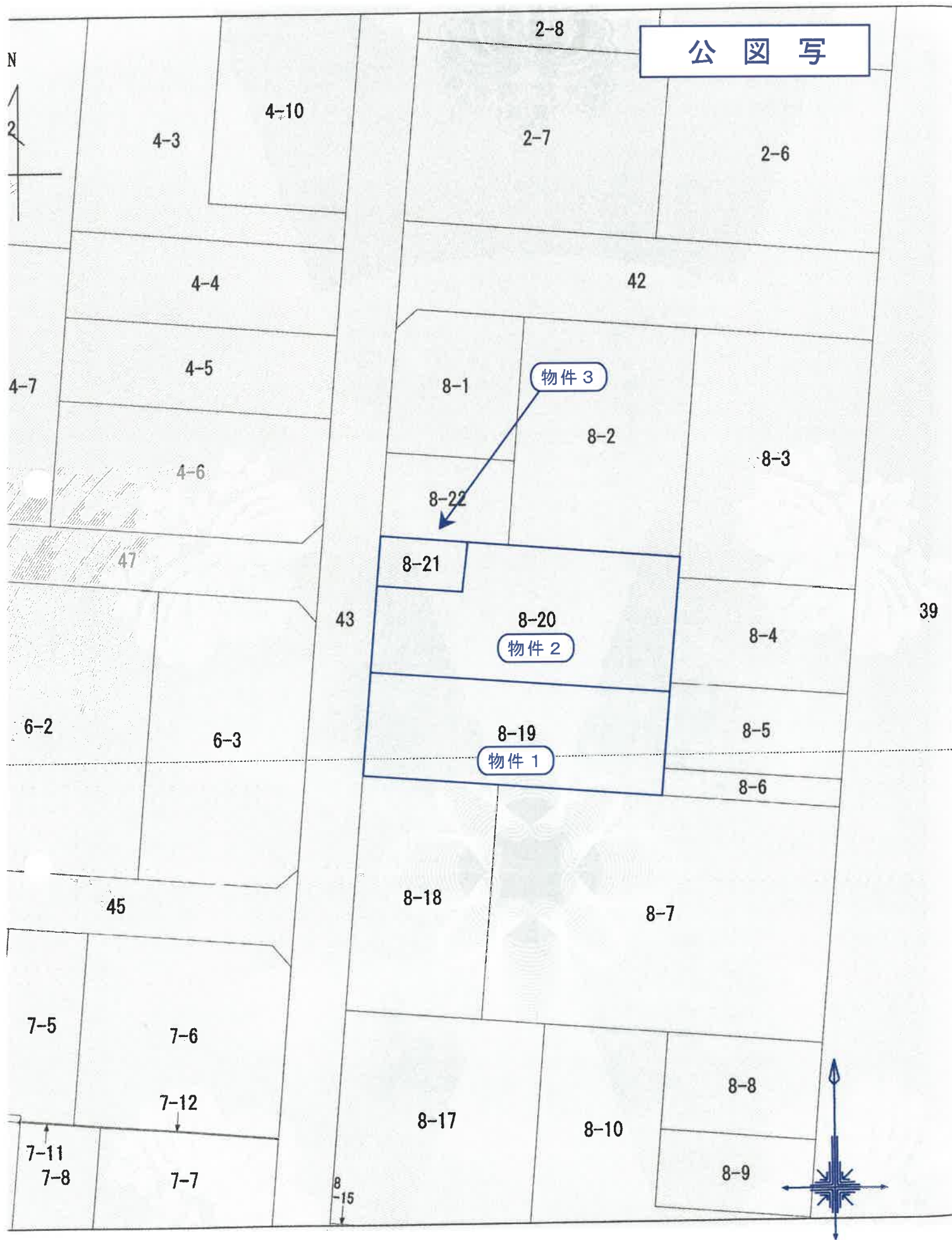
地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2024 co., LTD. (Z24BI第278号)



土地建物位置関係図

事件番号	6年(又)31号
物件番号	1~3

43
地目：公衆用道路
所有者：国土交通省

【目的外物件（建物）の概要】

○目的外物件①

家屋番号：未登記

種 類：専用住宅

構 造：木造瓦・亜鉛鉄板葺2階建

床 面 積：1階 約97.78㎡

2階 約49.44㎡

築年月日：昭和50年頃

所 有 者：A、C、D、E

○目的外物件②

家屋番号：未登記

種 類：工場・倉庫

構 造：鉄骨造亜鉛鉄板葺2階建

床 面 積：1階 約90.72㎡

2階 約25.92㎡

築年月日：平成5年12月頃

所 有 者：C

幅員：約6m
種別：市道（5-749号線）
舗装：あり
建基法第42条1項道路

□氏神様

目的外物件①

物件2

物件1

目的外物件②

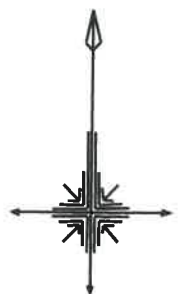
下屋

下屋

仮設トイレ

コンテナ

犬小屋



※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 1/300