

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 3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10月22日から 令和 7年10月29日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月26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11月 6日から 令和 7年11月 7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10月 3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)
2～5	1,850,000 1,480,000	一括	370,000	30,792	0
2	250,000				
3	530,000				
4	660,000				
5	410,000				
備考					



物 件 目 録

- 2 所 在 筑西市辻字六道 1 4 8 3 番地 2
- 家屋 番号 1 4 8 3 番 2 の 2
- 種 類 作業所
- 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 9 8 . 4 1 平方メートル
- 3 所 在 筑西市辻字六道 1 4 8 3 番地 4
- 家屋 番号 1 4 8 3 番 4
- 種 類 居宅 車庫
- 構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
- 4 所 在 筑西市辻字六道
- 地 番 1 4 8 3 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 6 . 3 1 平方メートル
- 5 所 在 筑西市辻字六道
- 地 番 1 4 8 3 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 1 2 6 . 6 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 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 中 川 琢 馬

1 不動産の表示

【物件番号 2 ～ 5】

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 2 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件共有者らが占有している。

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

2 所 在 筑西市辻字六道 1483番地2
家屋 番号 1483番2の2
種 類 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 98.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑西市辻字六道 1483番地4
家屋 番号 1483番4
種 類 居宅 車庫
構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

4 所 在 筑西市辻字六道
地 番 1483番2
地 目 宅地
地 積 146.31平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

5 所 在 筑西市辻字六道
地 番 1483番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 126.68 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

令和 6 年（ケ）第 8 号
令和 6 年 11 月 26 日受理
令和 7 年 1 月 8 日提出

現況調査報告書
(物件 2 ～ 5)

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

- 2 所 在 筑西市辻字六道 1483番地2
家屋 番号 1483番2の2
種 類 作業所
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 98.41平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 筑西市辻字六道 1483番地4
家屋 番号 1483番4
種 類 居宅 車庫
構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 33.12平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 4 所 在 筑西市辻字六道
地 番 1483番2
地 目 宅地
地 積 146.31平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 5 所 在 筑西市辻字六道
地 番 1483番4

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1 2 6 . 6 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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4
現況地目	■宅地(物件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: □構造: □床面積:
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 (空) 作業所 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

(3枚目)

(土地・建物用)

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 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 3	
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 { 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 居宅・車庫(いずれも空き家) 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
(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件４関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())からの回答書／ ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年10月16日	
最初の契約等	契約日	昭和60年10月16日ころ	
	期間	昭和60年10月16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
(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 (物件2の所有者)	本件物件に関する書面照会に対する回答書の要旨 - 物件2の建物は空き家状態で所有しています。誰かに貸したりしていません。 - 物件2の建物の敷地として物件4の土地を使用することについては無償です。 - 土地の境界で問題となったことはありません。 - 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。
■ C (物件3～5の共有者)	- 私が調査に立ち会います。私はAの孫になります。Bは私の母で、Aの子です。 - Aが所有する物件2の建物の敷地として、私とBの共有になっている物件4の土地を使用することについては、地代等はなく、無償です。契約書ありません。物件2の建物内には私が荷物を置いたりしています。 - 物件3の建物には、現在、誰も住んでいません。 - 物件5の土地の南側は、植えてあった木を抜いたものです。

(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、現場の状況や関係人からの回答書や陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、3ないし5枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2の建物について、経年相当の損傷箇所があった。
- 4 物件3の建物について、経年相当の損傷箇所のほか、窓ガラスの破損箇所があった。
- 5 本件物件に関し、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しないものと判断した。

(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11月26日(火)	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11月27日(水) 10:21-10:26	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和6年11月27日(水)	当庁執行官室	A、B、Cに対し照会書送付、Aから回答書受領
令和6年12月17日(火) 14:35-15:00	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Cから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和6年12月17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

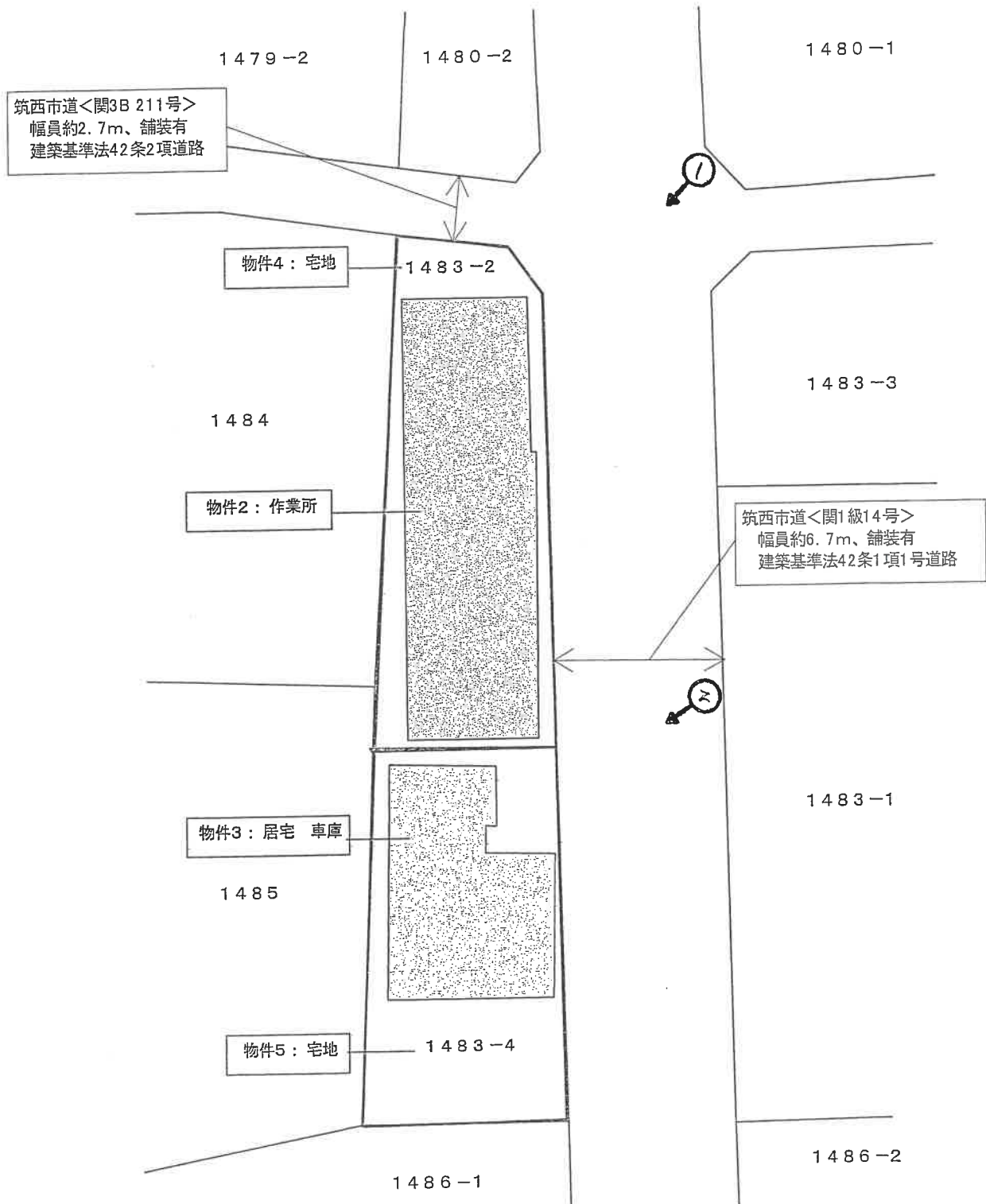
< 物件 2 ～ 5 >

令和6年(ケ)第8号

←○写真撮影位置方向



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。

(9 枚目)

< 物件2 ～ 5 >

物件2：作業所

建物間取図 (略図)

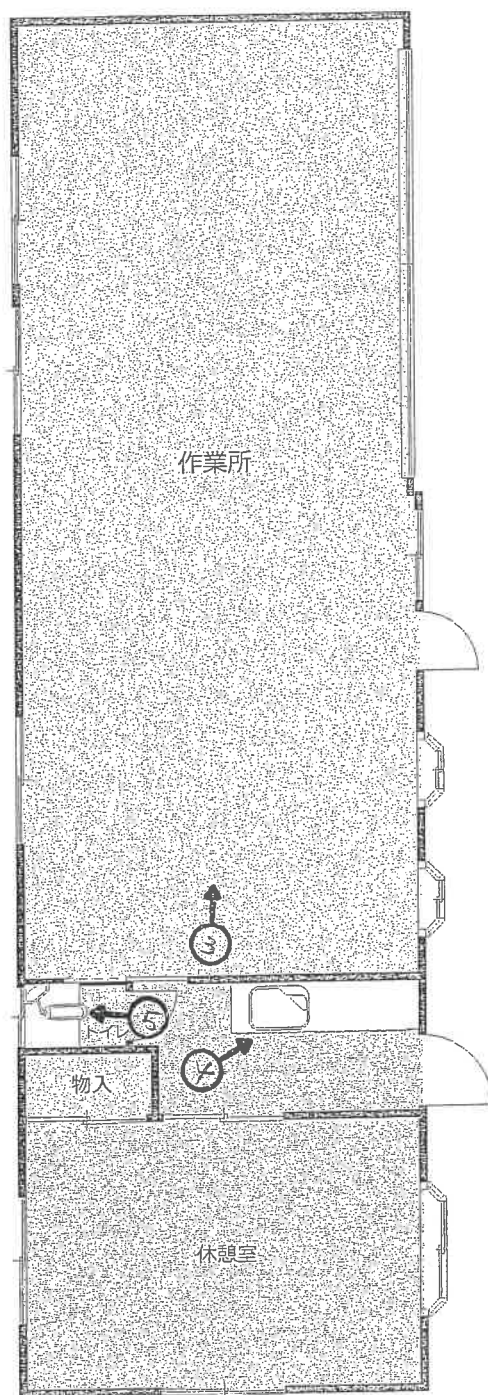
令和6年(ケ)第8号

木造スレート亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積 98.41 m² (登記に同じ)

縮尺1/100



←○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 2 ～ 5 >

物件 3 : 居宅 車庫

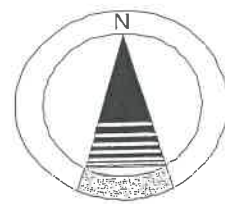
建物間取図

(略 図)

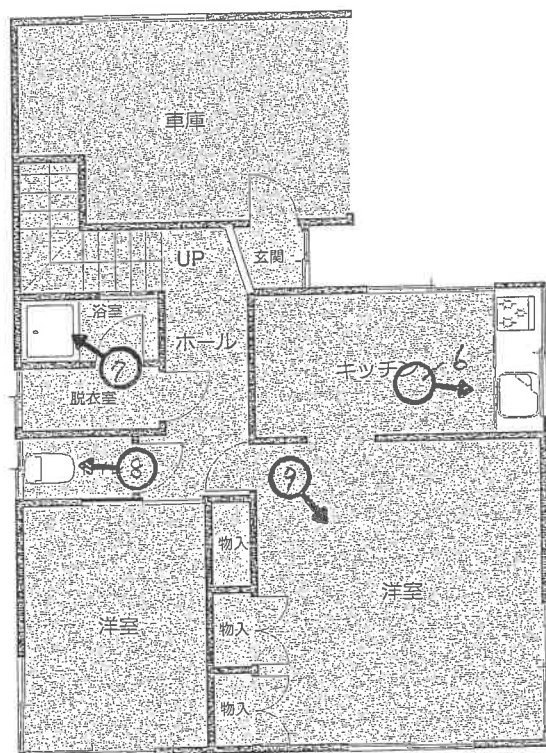
軽量鉄骨・木造スレート葺2階建

令和6年(ケ)第8号

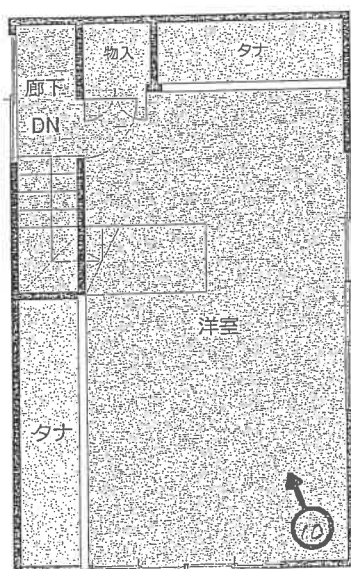
1 階 58.79 m² (登記に同じ)



縮尺 1 / 100



2 階 33.12 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。

(11 枚目)



写真 1

物件 2



写真 2

物件 3



写真 3

物件 2



写真 4

物件 2



写真 5

物件 2



写真 6

物件 3



写真 7

物件 3



写真 8

物件 3



写真 9

物件 3



写真10

物件 3

令和 6年（ケ）第 8号
分冊番号 2－2
令和 6年11月26日 受 命
令和 6年12月17日 現地調査
令和 7年 1月27日 評 価
令和 7年 1月31日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 2 ～ 5)

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 8 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 2 (建物)	金	2 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金	5 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金	6 6 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金	4 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 4・5 の内訳価格は物件 2・3 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・3 建物の内訳価格は物件 4・5 の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 5 8 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
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	
4	所 在 地 番 目 積 地 積 地 積	3 ・ 4 頁物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 目 積 地 積 地 積	4 頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1 所 在 筑西市辻字六道 1482番地

家屋 番号 1482番

種 類 事務所 寄宿舍

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 137.11平方メートル

所有者 株式会社健和通信

2 所 在 筑西市辻字六道 1483番地2

家屋 番号 1483番2の2

種 類 作業所

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 98.41平方メートル

所有者 A

3 所 在 筑西市辻字六道 1483番地4

家屋 番号 1483番4

種 類 居宅 車庫

構 造 軽量鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 33.12平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

4 所 在 筑西市辻字六道

物 件 目 録

地 番 1 4 8 3 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 6 . 3 1 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

5 所 在 筑西市辻字六道

地 番 1 4 8 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1 2 6 . 6 8 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

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4, 5）

位置・交通	関東鉄道常総線「黒子」駅の北西方約430m （道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 筑西市役所関城支所の東方約4.4km 関城東小学校の北東方約1.0km 関城中学校の東方約2.4km スーパーツカダの北西方約440m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、黒子駅から徒歩約5分前後、準幹線道路（通称：黒子西通り）沿いに一般住宅を中心に作業所や事業所等も混在する住宅地域である。最寄駅及び商業施設への接近性は良好であるが、家屋の疎密度はあまり高くない。関城地区の調整区域内宅地にあつては、ほぼ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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし 区域指定あり ※特記事項(1) 都市計画街路に該当 ※特記事項(2)
画地条件	【物件4・5一体地】 間口：（東側）約34.5m 奥行：約6.2～8.6m 形状：ほぼ整形地 規模：計272.99㎡（登記数量） （現地で概測したところ、評価人概測数量と登記数量には著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（東側及び北側道路に接面する）角画地 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	（東側）筑西市道＜関1級14号＞ ：幅員約6.7m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 （北側）筑西市道＜関3B211号＞ ：幅員約2.7m、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ ※セットバック（敷地後退）面積を約3.5㎡と判定した。 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	その他の者(A)が物件4土地に物件2建物を、土地所有者(B・C)が物件5土地に物件3建物を各々所有し、占有している。 ◎敷地範囲(建物の配置を基に算定) <table border="0"> <tr> <td>物件2建物</td> <td>物件4土地の全部(146.31㎡)：使用借権</td> </tr> <tr> <td>物件3建物</td> <td>物件5土地の全部(126.68㎡)：法定地上権</td> </tr> </table>	物件2建物	物件4土地の全部(146.31㎡)：使用借権	物件3建物	物件5土地の全部(126.68㎡)：法定地上権
物件2建物	物件4土地の全部(146.31㎡)：使用借権				
物件3建物	物件5土地の全部(126.68㎡)：法定地上権				
供給処理施設	【上水道】本管あり ※特記事項(3) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(4) (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)区域指定について(筑西市都市整備部宅地開発課調べ) 筑西市では平成24年4月2日から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、筑西市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。 本土地は区域指定のうち都市計画法第34条第11号区域(第3種集落：市街化区域依存型、集落名：木戸・井上)に指定されているので、当該許可を得れば、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の用途の建物が建築可能になる。最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率60%・容積率200%以下となっている。 なお、本土地は、物件4・5土地併せて300㎡未満であり、上記区域指定の面積要件を具備していないことから、当該区域指定の許可を受けることができないとの事である。 (2)都市計画街路について(筑西市都市整備部都市計画課調べ) 別添「都市計画街路図写」によると、本土地の一部が下記のとおり都市計画街路に該当している。 ○都市計画街路(3.4.70、井上・木戸線)の概要 計画幅員：16.00m、延長：1680m、 都市計画決定日：平成2年2月26日・茨城県告示第207号 図面を概測した結果、本土地が都市計画街路にかかる面積は下				

特 記 事 項	記のとおりとなる。ただし詳細は、正式な測量を行わないと確定できない。 →物件 4 土地の一部(約120㎡)、物件 5 土地の一部(約96㎡)、 なお、当該都市計画街路の事業実施時期は不明であり、また都市計画街路に該当する土地は最終的には時価で買収されるが、さらに買収されるまでの建築制限についても元々が低層建物が中心の地域であること等を考慮すると、本件では減価するに至らないものと判断した。 (3) 上水道について (筑西市水道事業上下水道部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については本土地の東側道路沿いに150^{mm}VP管が、北側道路沿いに50^{mm}PE管がそれぞれ布設されているが、本土地への給水引込管の引込みはないとの事である。 よって、物件 3 建物の南東側にある井戸を使用をしていると思われるが、詳細は確認できなかった。 (4) 下水道について (筑西市上下水道部農業集落排水課調べ) 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東側道路沿いに150^{mm}管が布設されており、物件 4・5 土地でそれぞれ150^{mm}で取り出しを行えるとの事である。 (5) 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視わせる状況は特に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。 (6) 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。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	【新築部分(南側64.59㎡)】 建築年月日(登記記載) 昭和60年10月16日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了 【増築部分(北側33.82㎡)】 建築年月日(登記記載) 昭和63年月日不詳増築 経過年数 約37年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼 等 天 井 石膏ボード 等 床 土間コンクリート 等 設 備 電気・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）	延べ98.41㎡(登記) 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 平家建 現況用途 作業所 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	要修理箇所がみられ、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	建物所有者が本建物を(空き)作業所として使用している。

特 記 事 項	(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関係調べ) 【新築部分(南側64.59㎡)】 ・ 建築確認(昭和60年10月5日付・関第92号) → 主要用途:住宅兼事務所(健康寝具販売)、工事種別:増築、60条証明あり ・ 工事完了後の検査済証はなし 【増築部分(北側33.82㎡)】 ・ 建築確認(昭和61年9月10日付・関第65号) → 主要用途:住宅兼事務所(電話器部品販売)、工事種別:増築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 再建築の可否について(筑西市都市整備部宅地開発課調べ) 担当者によると、「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」を受けるには、再建築の主要用途が住宅兼事務所(健康寝具販売)によることのほか、線引日(昭和52年5月16日)前である建築年度を証する書類(課税証明等)及び線引日前から敷地の変更がないこと(敷地の位置は物件4・5土地乃至物件4土地)を証する書類(土地の登記事項証明書等)など必要な書類を添付して行える場合があるとの事である。 なお、上記の必要書類が備えてあれば同規則第60条証明の申請を行う必要がない場合もあるので、詳細は確認審査機関にお問い合わせ下さい。 よって、現況は作業所であるが、再建築の主要用途が住宅兼事務所(健康寝具販売)に限定されることから、そのリスク減価を▲10%とし、物件2建物の市場性修正を0.90とした。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築後39年余経過しており経年相応の損傷等が確認されたが、このほか特に目立った損傷等は確認できなかった。ただし、老朽化が著しいので、作業所として再使用するにはかなりのリフォーム費用が生じるものと判断される。 また、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による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建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。 (5) 機械・器具について 工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しないものと判断した。
---------	---

(物件3)

建築時期及び経済的残存耐用年数	【新築部分(1階南側42.78㎡)】 建築年月日(登記記載) 昭和52年 2月13日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了 【増築部分(その余の部分)】 建築年月日(登記記載) 昭和57年10月10日増築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 軽量鉄骨・木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 板貼 等 天井 クロス貼 等 床 縁甲板 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58.79㎡、2階33.12㎡ 延べ91.91㎡(登記) 登記以外の増築はなく、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 車庫 間取り 3K+車庫、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	要修理箇所がみられ、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	建物所有者が本建物を居宅・車庫(いずれも空き家)として使用している。

特 記 事 項	(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関係調べ) 【新築部分】 ・ 建築確認(昭和51年10月18日付・第108号) → 主要用途：専用住宅、工事種別：新築、 階数：1 階、構造：軽量鉄骨造 ・ 工事完了後の検査済証はなし 【増築部分】 ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし (2) 再建築の可否について (筑西市都市整備部宅地開発課調べ) 担当者によると、本建物は上記(1)の建築確認によれば線引日前住宅として認定される可能性があるため、線引日(昭和 52年5月16日)前である建築年度を証する書類(課税証明等)及び線引日前から敷地の変更がないこと(敷地の位置は物件4・5土地乃至物件5土地)を証する書類(土地の登記事項証明書等)など必要な書類を添付して「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」の申請を行えば増改築の建築確認申請が行える場合があるとの事である。 なお、上記の必要書類が備えてあれば同規則第60条証明の申請を行う必要がない場合もあるので、詳細は確認審査機関にお問い合わせ下さい。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築後48年余経過しており経年相応の損傷等が確認されたほか、窓ガラスの破損箇所がみられた。このほかは特に目立った損傷等は確認できなかった。ただし、老朽化が著しいので、居宅・車庫として再使用するにはかなりのリフォーム費用が生じるものと判断される。 また、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については専門調査機関による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建物の範囲内であり、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

1 基礎となる価格

① 物件4, 5 (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
4	9,760	0.91	146.31	0.80	1,040,000
5	9,760	0.91	126.68	0.80	900,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{㎡} \times 98.7/100 \times 100/100.0 \times 100/87.5 = 9,760\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲3.0(駅接近性等)
 環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：(物件4・5一体地として) 角地+2 セットバック減価▲1 間口・奥行きの関係▲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4・5建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件2, 3 (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	145,000	98.41	0.02	290,000

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

(新築部分)経過年数39年, 経済的全耐用年数25.0年, 経済的残存耐用年数0.0年, 構成割合66%
 (増築部分)経過年数37年, 経済的全耐用年数25.0年, 経済的残存耐用年数0.0年, 構成割合34%
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%, 残価率3%, 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3% + (1 - 3%) × {(新築部分経済的残存耐用年数0.0年 / 新築部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合66%) + (増築部分経済的残存耐用年数0.0年 / 増築部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合34%)}] × (1 - 観察減価50%) = 0.02

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
3	160,000	91.91	0.03	440,000

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

(新築部分)経過年数48年, 経済的全耐用年数25.0年, 経済的残存耐用年数0.0年, 構成割合46%

(増築部分)経過年数42年, 経済的全耐用年数25.0年, 経済的残存耐用年数0.0年, 構成割合54%

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%) × {(新築部分経済的残存耐用年数0.0年 / 新築部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合46%) + (増築部分経済的残存耐用年数0.0年 / 増築部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合54%)}] × (1 - 観察減価50%) = 0.03

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
4	1,040,000	0.10	使用借権	100,000
5	900,000	0.35	法定地上権	320,000

イ 土地利用権等割合：(物件4) 使用借権 0.10 (物件5) 法定地上権 0.35

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
2	290,000	+100,000		0.90	0.70	250,000
3	440,000	+320,000		1.00	0.70	530,000
4	1,040,000	-100,000		1.00	0.70	660,000
5	900,000	-320,000		1.00	0.70	410,000
一括価格 (合計)						1,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件2)再建築リスク▲10

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 地価公示価格 筑西-17

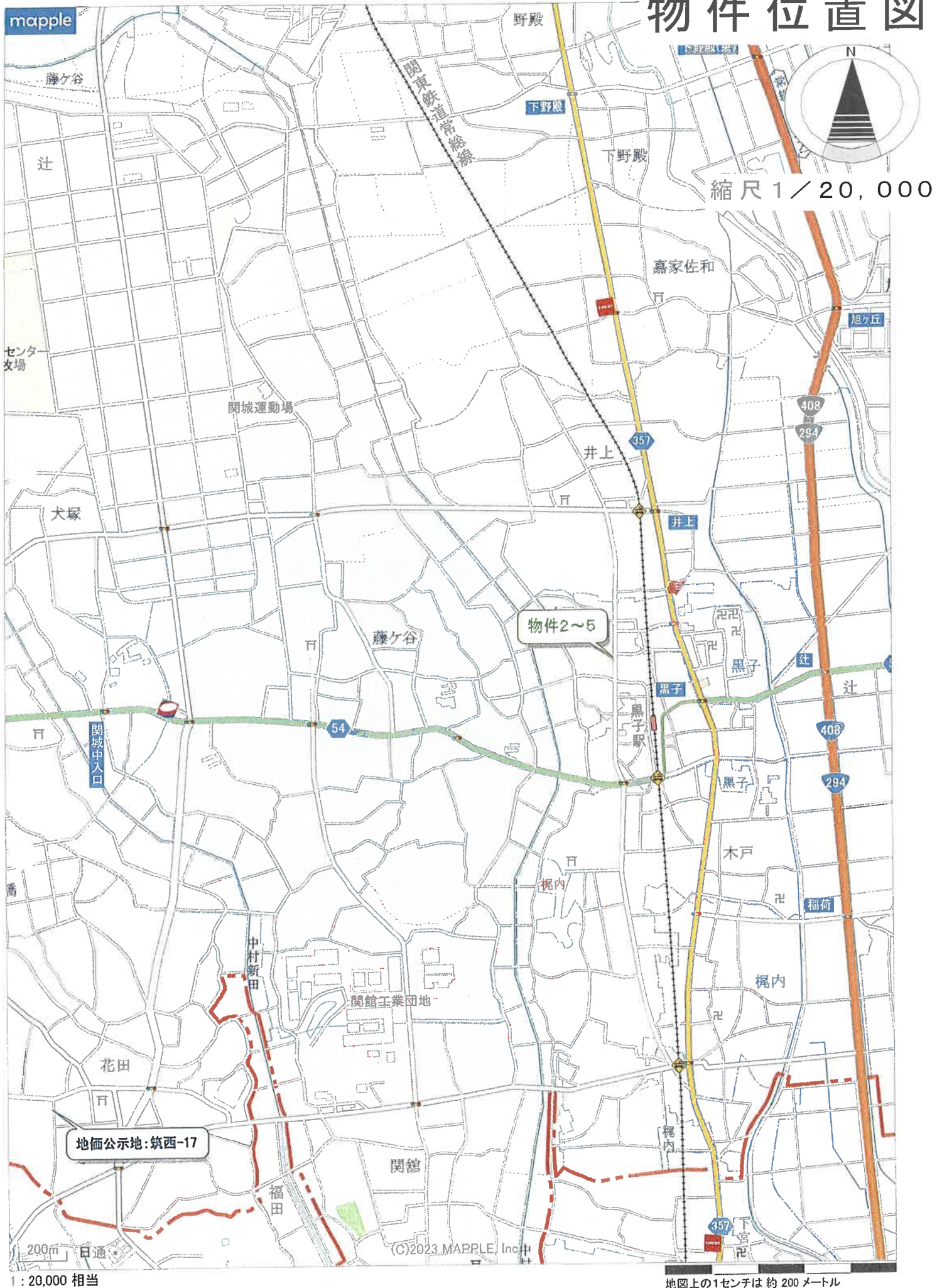
所 在：茨城県筑西市花田字西山58番2
地 目：宅 地
価 格：8,650円／m²
位 置：関東鉄道常総線「黒子」駅の南西方約4.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：546m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東3.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

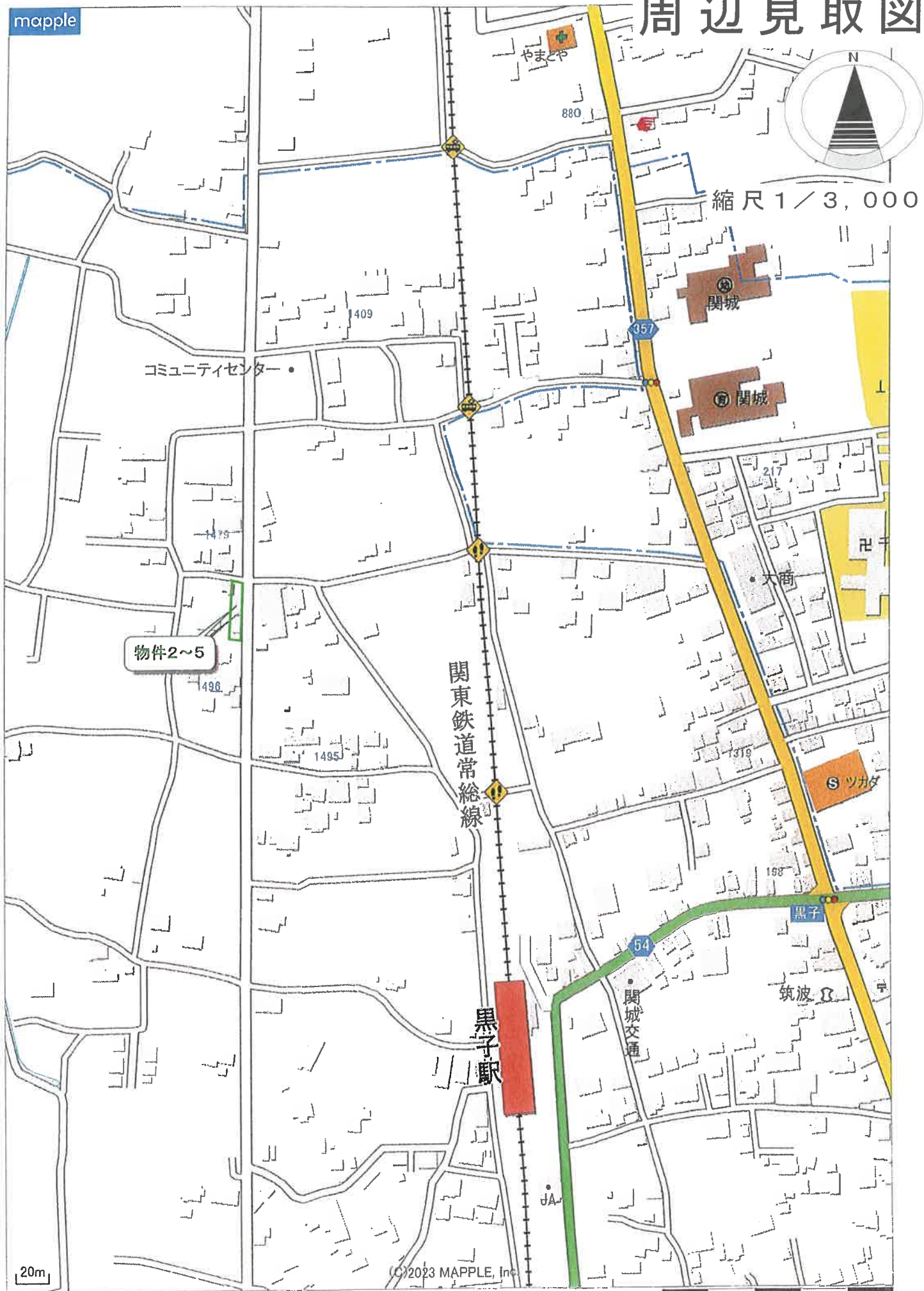
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項図面)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面 各階平面図写
6. 都市計画街路図写
7. 土地建物位置関係図
8. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図

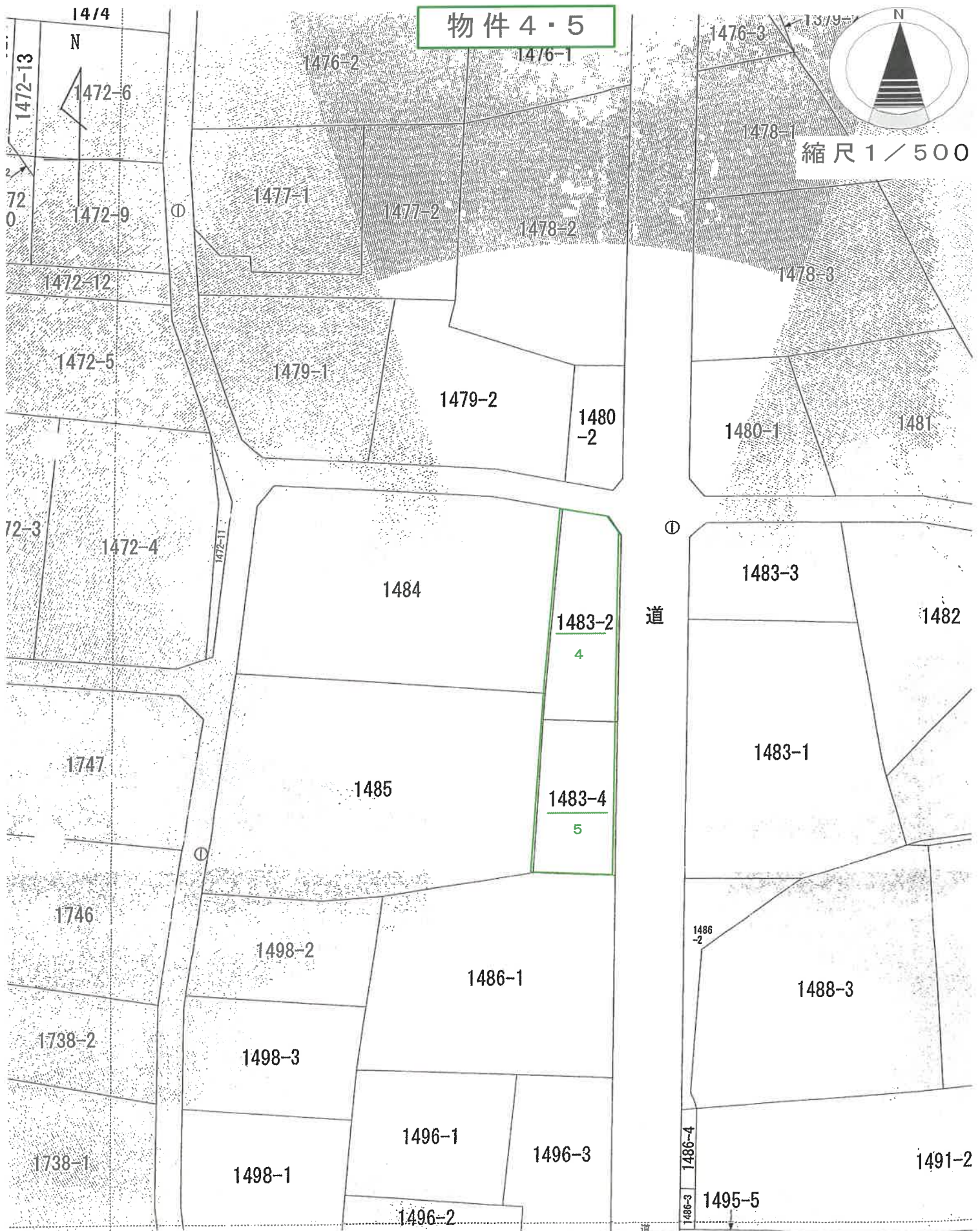




1 : 3,000 相当

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 4・5

登記年月日：平成4年12月21日

整理番号 434115

前 1483-2 後 1483-4

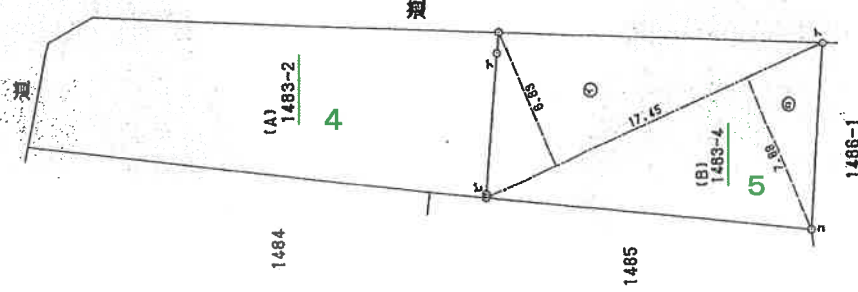
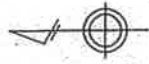
地番	1483-4-2
土地の所在	東京都葛飾区大塚六丁目

地積測量図

三斜求積表

(B) 1483-4			
地番	底辺	高さ	積
1	17.45	6.83	119.18350
2	17.45	7.69	134.19050
		合計	253.37400
		面積	126.88700
		地積	126.88 m ²

(A) 1483-2			
地番	公算	合計	積
			273.00
		合計	126.88700
		面積	146.31300
		地積	146.31 m ²



コンクリート杭
基礎
7.7m x 7.7m
プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

平成4年12月18日作成

144/12.21

作製者
土壌調査士
飯島

(茨城土地家屋調査士会)

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。

(水戸地方支局 筑西出張所 保管)

令和6年2月9日

東京支局 中野出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 2

平成 26 年 1 月 13 日 登記

登記年月日：平成16年1月13日

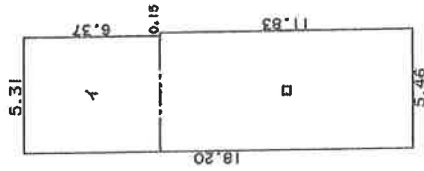
整理番号 021008

各階平面図

建物図面

家屋番号 1483番2の2

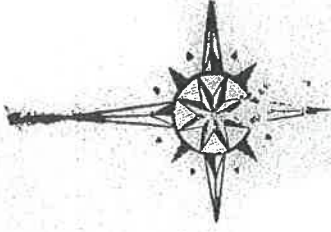
建物の所在 東京都関城町大字辻字六道1483番地2



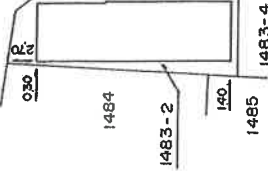
求積表

イ	5.31 × 6.37 =	33.82470
ロ	5.46 × 11.83 =	64.59180
	<u>81</u>	<u>98.41650</u>

床面積 98.41㎡



道



縮尺 1/500

縮尺 1/250

19日(作製)

作製者

申請人

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。
(水戸地方税務局第四出張所管轄)

令和 6 年 2 月 9 日

東京税務局中野出張所

登記簿

請求番号：1-4

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 3

登記年月日：平成9年2月3日

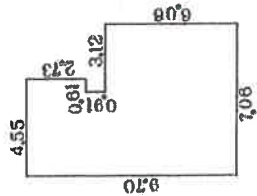
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方裁判所建築出展所管轄)
令和 6 年 2 月 9 日 東京法務局中野出張所

登記官

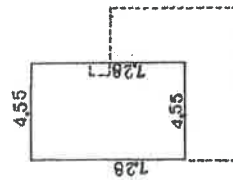
各階平面図 整理番号 021009

建物図面
各階平面図

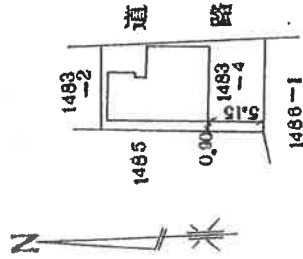
家屋番号	1483-4
建物の所在	東京都東根町大字六道1483番地4



一階求積
$2.73 \times 4.55 = 12.4215$
$0.91 \times 3.94 = 3.5854$
$6.06 \times 7.06 = 42.7836$
床面積 58.7905
床面積 58.7917



二階求積
$7.28 \times 4.55 = 33.1240$
床面積 33.12m



作製者

平成 11 月 28 日

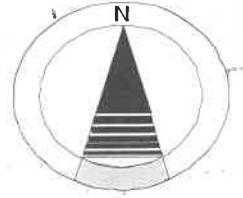
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

都市計画街路図写

(筑西市都市整備部都市計画課)による



縮尺 1 / 1,000

都市計画街路(3.4.70 井上・木戸線)
:計画幅員 16.00m

物件 4

物件 5

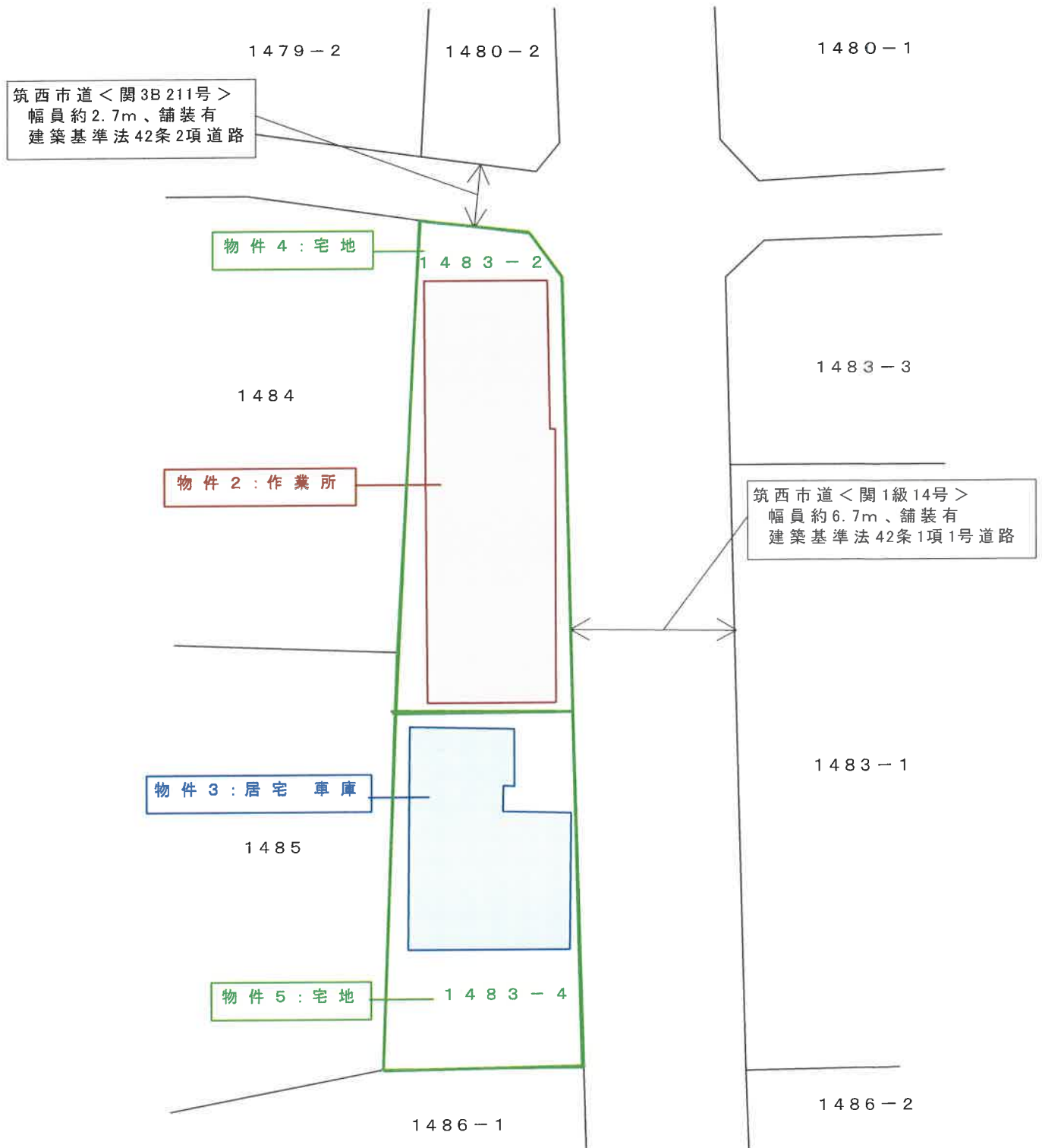
【対象地が都市計画街路にかかる部分】

:物件 4 の一部(約 120㎡)

物件 5 の一部(約 96㎡)



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。

建物間取図 (略 図)

令和 6 年 (ケ) 第 8 号

木造スレート垂鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積 98.41㎡ (登記に同じ)

縮尺 1 / 100



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

＜物件2～5＞

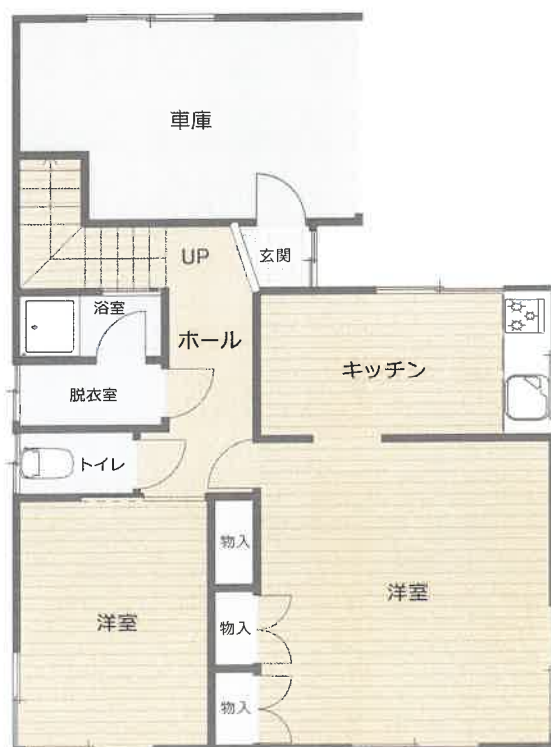
物件3：居宅 車庫

建物間取図 (略 図)

令和6年(ケ)第8号

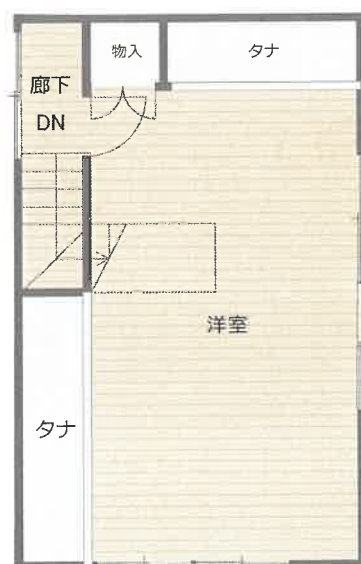
軽量鉄骨・木造スレート葺2階建

1階 58.79㎡(登記に同じ)



縮尺1/100

2階 33.12㎡(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。