

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）
1～4	19,650,000 15,720,000	一括	3,930,000	402,830	非課税
1	460,000				
2	1,720,000				
3	1,240,000				
4	16,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市上星谷字谷島 |
| | 地 番 | 6 7 番 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市上星谷字谷島 |
| | 地 番 | 6 7 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市上星谷字谷島 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3 5 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市上星谷字谷島 6 7 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 6 7 番 1 0 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 0 . 8 0 平方メートル
2 階 2 3 0 . 9 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8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 中 川 琢 馬

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

1 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 67番7
地 目 雑種地
地 積 133平方メートル

所有者 B

2 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 67番10
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 71番5
地 目 雑種地
地 積 359平方メートル

所有者 B

4 所 在 筑西市上星谷字谷島 67番地10
家屋 番号 67番10
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 220.80平方メートル
2階 230.97平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

令和7年（ケ）第4号
令和7年3月28日受理
令和7年4月**24**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 筑西市上星谷字谷島
地 番 67番7
地 目 雑種地
地 積 133平方メートル

所有者 B

2 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 67番10
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 71番5
地 目 雑種地
地 積 359平方メートル

所有者 B

4 所 在 筑西市上星谷字谷島 67番地10
家屋 番号 67番10
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 220.80平方メートル
2階 230.97平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の2

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2) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件1, 3)	
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(B) ■その他の者(A) 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している。物件1及び3の土地は、駐車場など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4	
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店舗・居宅(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

(3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 (債務者兼物件4の 共有者)	1 物件4の建物は現在、空き家です。店舗部分で令和4年12月まで飲食店の営業を行っていました。令和5年3月頃に居宅部分から転居しました。物件4の建物の相共有者であるBは、私の義父です。 2 Bが所有する物件2の土地を、物件4の建物の敷地として使用することについては、親子の関係なので、無償ということでした。 3 物件4の建物について、損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害は特にないと思います。 4 境界で問題があったかどうかは、よく分かりません。 5 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。

(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)

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、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、経年相当の損傷があったほか、外壁及び内壁の亀裂、壁紙の剥離箇所があった。
- 4 本件土地と隣接地との境界は不明瞭であり、立入り調査時に境界杭は見当たらなかった。なお、物件3の土地の南東側の一部に植木などがあり、第三者が利用している可能性があるため、B宛てに架電したが応答がなく、詳細については不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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7年3月28日(金)	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7年3月31日(月) 9:15-9:20	当庁執行官室	債務者から電話聴取
令和7年3月31日(月) 12:21-12:35	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年3月31日(月) 16:05-16:12	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7年4月15日(火) 9:50-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■債務者から聴取
年 月 日() : - :		
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。

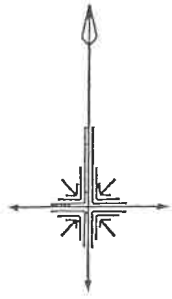
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)4号

物件番号 1~4

←○写真撮影位置・方向



67-2

67-5

地目：公衆用道路
所有者：茨城県

65-1

67-5

65-5

65-2

65-4

65-3

65-7

68-2

物件2
67-10

物件4

物件1

67-7

物件3

71-5

駐車場

駐車場

駐車場

電柱
第三者が利用している
可能性あり

71-2

幅員：約9m
種別：県道（つくば真岡線）
舗装：あり
建基法第42条1項道路

71-3

71-4

68-3

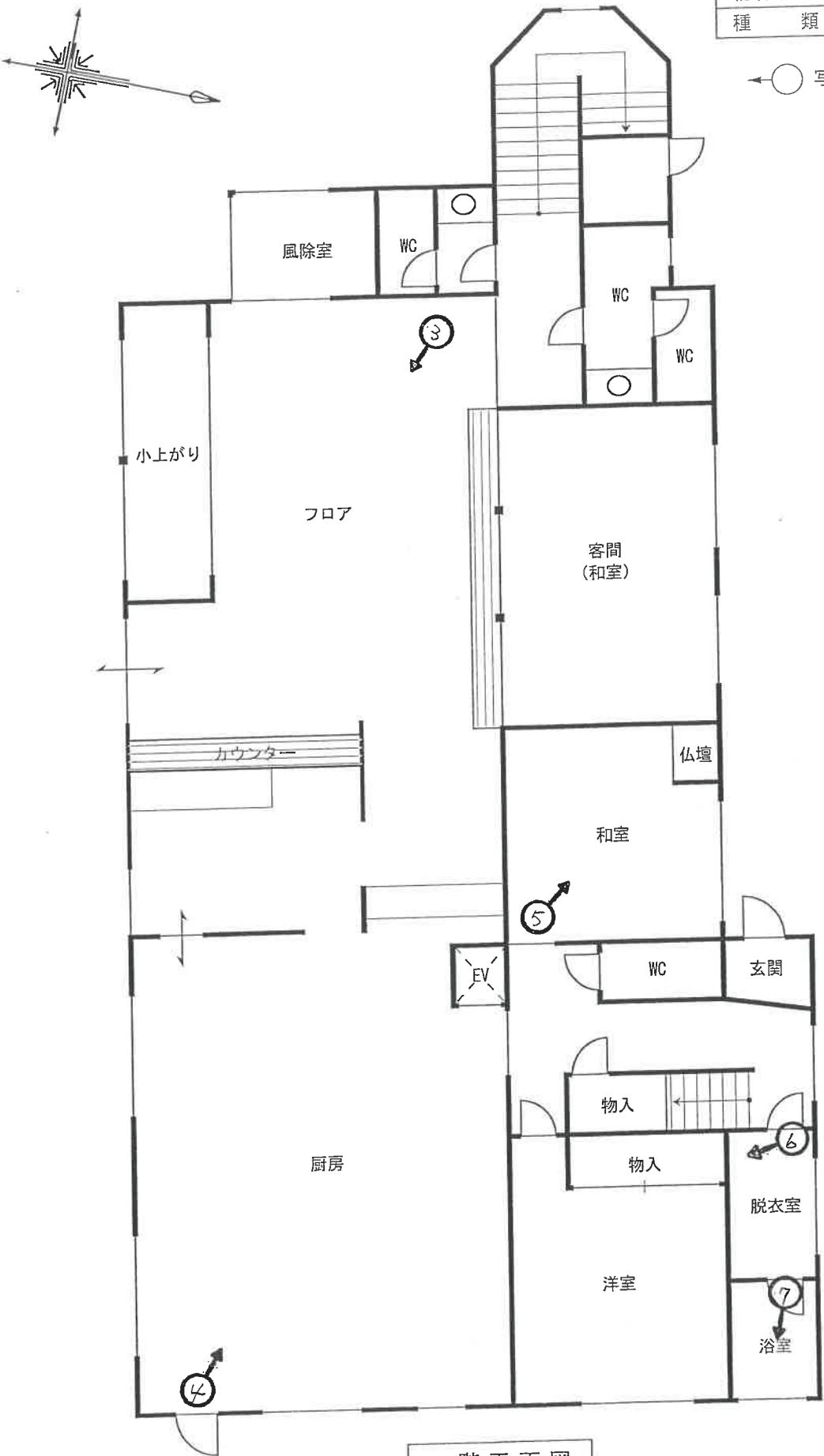
縮尺約 1/300

※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

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

建物間取図	
物件番号	4
種類	店舗 居宅

←○写真撮影位置・方向



1 階 平面図

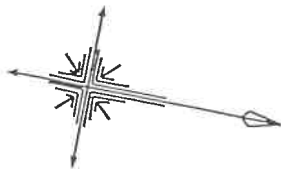
床面積：220.80㎡

(8 枚目)

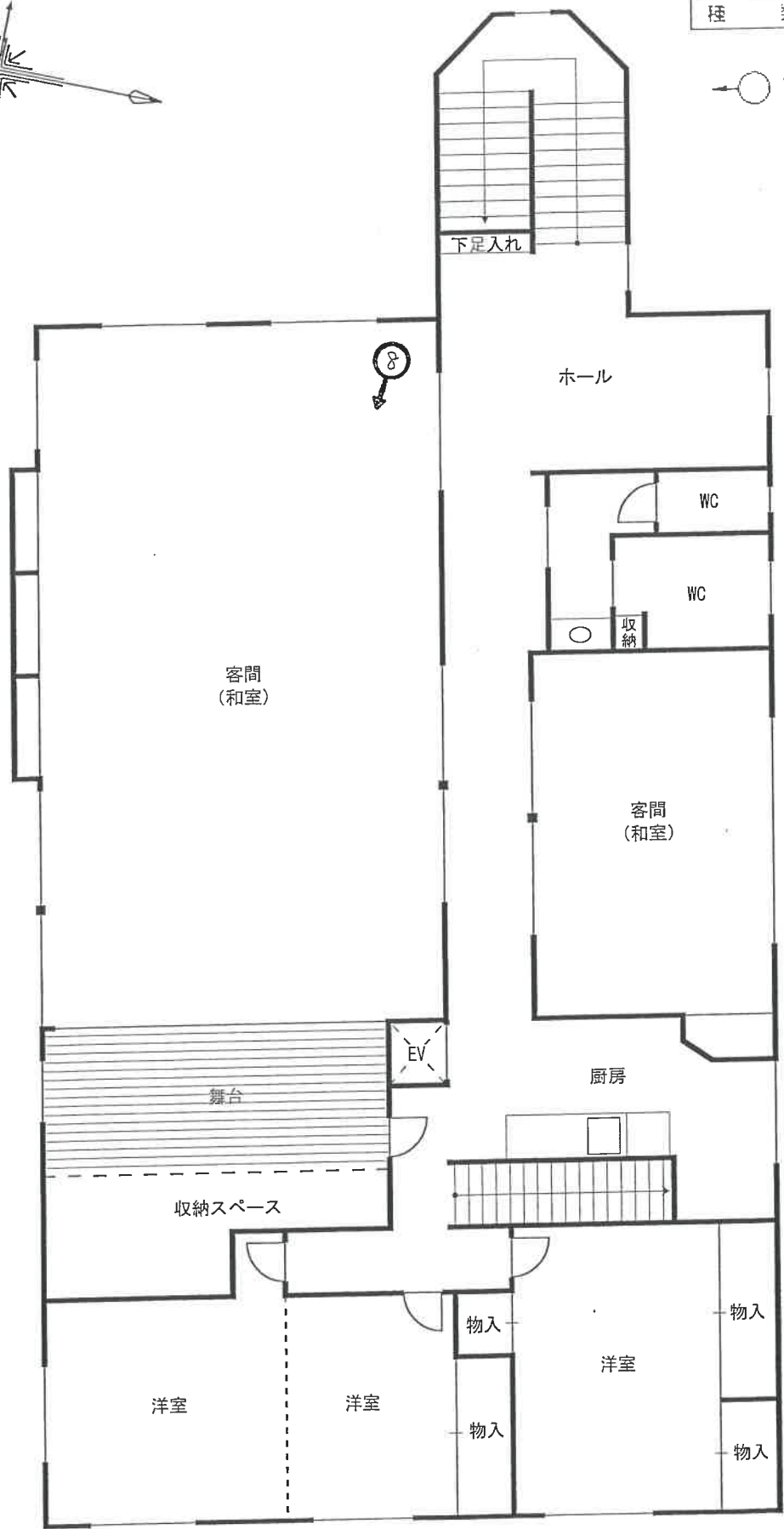
縮尺約 1／100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

建物間取図	
物件番号	4
種類	店舗 居宅



写真撮影位置・方向



2 階 平面図

床面積 : 230.97㎡

縮尺約 1 / 100

写真 1



写真 2





写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

令和 7年（ケ）第 4号
令和 7年 3月28日 受 命
令和 7年 4月15日 現地調査
令和 7年 5月12日 評 価
令和 7年 5月13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 19,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 460,000円
物件2 (土地)	金 1,720,000円
物件3 (土地)	金 1,240,000円
物件4 (建物)	金 16,230,000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合計価格である。
- 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1～3の内訳価格は物件4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の価格は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、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
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面	在 3, 4 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

1 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 6 7 番 7
地 目 雑種地
地 積 1 3 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 6 7 番 1 0
地 目 宅地
地 積 4 9 9 . 0 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 筑西市上星谷字谷島
地 番 7 1 番 5
地 目 雑種地
地 積 3 5 9 平方メートル

所有者 B

4 所 在 筑西市上星谷字谷島 6 7 番地 1 0
家屋 番号 6 7 番 1 0
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 2 0 . 8 0 平方メートル
2 階 2 3 0 . 9 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 A 持分 3 分の 2

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「新治」駅の南東方約900m 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	農家住宅や各種店舗が見られる県道沿いの混在地域である。また、背後では畑や田等が広がっている。近隣周辺は市街化調整区域に指定されているが、区域指定された地域内に所在しており、公法規制が比較的緩やかな地域と把握される。	
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 区 域 指 定 埋 蔵 文 化 財	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし あり(特記事項①御参照) 指定なし
画 地 条 件	物件1, 2, 3 一体として 地積 : 991.00㎡ 地目 : 雑種地(物件1, 3)、宅地(物件2) 規模 : 店舗としては標準的 間口 : 約30.0m 奥行 : 約34.0m 形状 : ほぼ正方形 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	南西側: 約9.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を共有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件4建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : なし (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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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。	

特 記 事 項	① 区域指定について 本物件は区域指定された地域内に所在している。当区域内の主な規制概要は下記のとおりである。 集落分類：3種集落（市街化区域依存型） 種 別：11号区域 用途制限：第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内の用途制限 そ の 他：最低敷地面積は300㎡以上、高さ10m以下、建ぺい率60%以下、容積率200%以下 ※用途制限の詳細に関しては建築基準法第48条、別表第2を御参照。 ② 上水道について 筑西市水道課への聴取から、口径20^{ミリ}で利用中との回答である（引込みも20^{ミリ}）。なお、所有権移転が行われた場合は給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ③ 排水処理について 近隣周辺には公共下水及び農業集落排水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われている。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取結果は以下のとおりである。 ・合併浄化槽（100人槽）としての登録はある。 ・令和4年度までは法定検査を実施していたが、それ以降、法定検査は実施していない。 したがって所有権移転後の買受人等が当該浄化槽を継続利用する場合は浄化槽管理者変更報告書を提出し、法定検査を実施することが必要と思われる。詳細についても同協会にお問い合わせ願います。 ④ 地盤について 地盤に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。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。 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、確認出来なかった。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家による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、物件土地で洪水によって想定される浸水深は「0.5m～3.0m」を示していることに留意が必要である。 ⑦ 物件土地上に存在する動産等 別添、土地建物位置関係図のとおり、物件土地上には2ヶのスチール製物置（床面積約4㎡）が存在している。
---------	---

特 記 事 項	⑧ 物件土地の南東側の一部には植木が植わっており、第三者が利用している可能性があることに留意が必要である。なお、土地利用に関する原状復帰に際し、交渉作業等の煩雑な手続きが少なからず予想されるので、当該事実に関しては市場性修正で考慮した。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成17年 1月15日新築 20年 10年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗、金属張り 内 壁 クロス貼、板張等 天 井 クロス貼、板張等 床 コンクリート、フローリング、畳等 設 備 電気・水道・浄化槽 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	3， 4 頁、物件目録記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 店舗 居宅 間取り 建物間取図御参照
品 等	普通
保守管理の状態	調査時は空き店舗、居宅であり、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと把握される。
建物の利用状況	建物共有者が空き店舗、居宅として占有している。

特記事項	① 建築計画概要書あり 確認番号：平成16年8月26日、00830 敷地部分：真壁郡協和町大字上星谷字谷島67－10 敷地面積：499.00㎡ 主要用途：（店舗併用住宅）食堂 工事種別：新築 ※当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。 ② 建築根拠として 物件4は都市計画法第29条の開発許可（一身専属的許可）を取得して建築した経緯がある。その概要は下記のとおり。 許可番号：第167号 許可年月日：平成16年8月11日 開発区域に含まれる地域の名称：協和町上星谷字谷島67－10 総面積：499.00㎡ 予定建築物の用途：店舗併用住宅（食堂） ③ 今後の改築について 所有権移転後の買受人等が改築を実施する場合は以下の何れかの手続きが考えられる。 ・物件4は一身専属的許可を受けて建築されたため、基本的には再度、都市計画法許可を取得する必要がある。 ・物件周辺は区域指定を受けた地域内に所在しているので、区域指定の用途制限内で都市計画法の許可を受ける。 筑西市宅地開発課への聴取から、改築を実施する前は事前協議が望ましいとのことである。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ④ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人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による調査が必要と思われる。 ⑤ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのAの陳述はあるが、詳細は不明である。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。
------	--

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, 2, 3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	11,200	0.80	133	0.90		1,070,000
2	11,200	0.80	499.00	0.90		4,020,000
3	11,200	0.80	359	0.90		2,890,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/95.5 \div 11,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件▲8.0 環境条件+7.0

イ 個別格差：物件1～3一体として 宅地転換の難易（宅地との価格差異）▲20

ウ 地積：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 建物価格（物件4）

目的物件の再調達原価を、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及び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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	220,000	451.77		0.22	21,870,000

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原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数10年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 10\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.22 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態を考慮して観察減価等を査定した。

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価格等を加算し、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

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×イニウ
1	1,070,000	0.35	法定地上権	370,000
2	4,020,000	0.35	法定地上権	1,410,000
3	2,890,000	0.35	法定地上権	1,010,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
(物件1～3共通)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	1,070,000	-370,000		0.94	0.70	460,000
2	4,020,000	-1,410,000		0.94	0.70	1,720,000
3	2,890,000	-1,010,000		0.94	0.70	1,240,000
4	21,870,000	+2,790,000	1.00	0.94	0.70	16,230,000
一括価格(合計)						19,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：7頁、特記事項⑧の外、物件4に関し、完了検査を実施していない可能性を考慮した。

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 地価公示価格 筑西-18

所 在：筑西市横塚字町北189番2

地 目：宅 地

価 格：10,700円／㎡

位 置：新治駅約3.1km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：468㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6.5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 地価公示価格等位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

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

筑西市

地価公示価格等位置図

地価公示標準地

筑西市

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

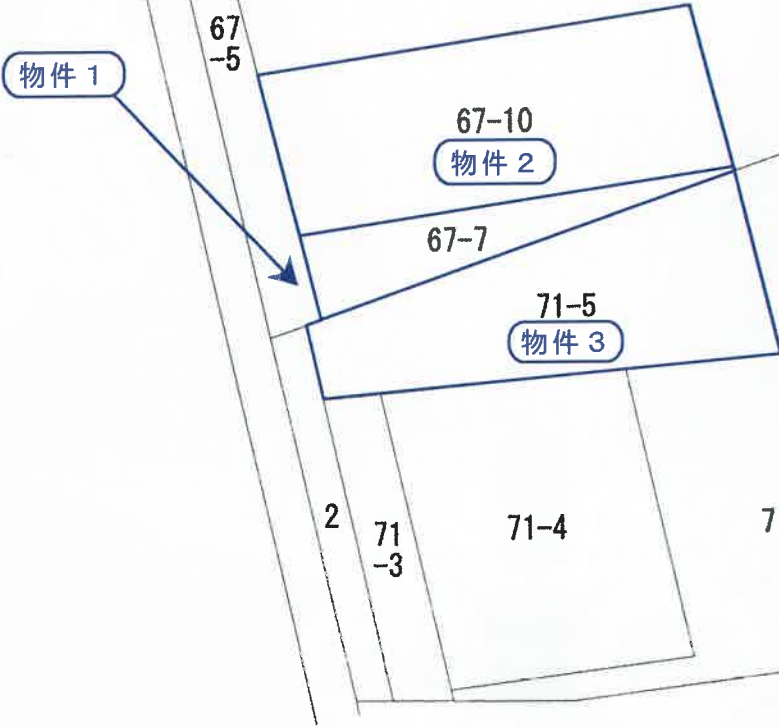
縮尺 1/25000

周辺見取図

物件

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)

公 図 写



縮尺 1 / 600

前67-7 地積測量圖 授中-10 新

地	番	67-20
---	---	-------

土地の所在

筑西市

67-2

267-10

① 67-7

71-5

求根表

地番	②	57-10	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	$X \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.	3	61.288	28.803	-32.153	-1969.95004	
X1		46.613	28.596	35.602	1659.518026	
X2		48.017	62.405	32.153	1543.690801	
7		62.678	60.749	-35.602	-2231.462158	
				計	-998.00533	
				合 計	499.0027865	ΣY
					499	ΣY

地番	①57-7	項地
公簿	合計面積	133.845295
632.8402960	499.0027865	133.845295
	地積	133.845295

数量	重量	百 磅
① 67	—	133.8455295
② 67	—	499.0027665

境界点	境界線の種類
③	石杭
④	金屋網
⑤	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

東
洋
行

(平成 7 年 6 月 29 日作製)

英城土地家屋調査士会(用紙)

4.7.7.7

組尺	1/2
----	-----

(物件 1, 2)

地積測量図写

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。

(水戸地方法務局筑西出張所管轄)

令和7年4月9日

水戸地方法務局取手出張所

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成2年11月6日

整理番号 418239

前 71-1 後 71-5 [新]

地 積 測 量 図

地 番 71-5

土地の所在 真壁郡塩和町大字上屋谷字谷島

筑西市

求積表

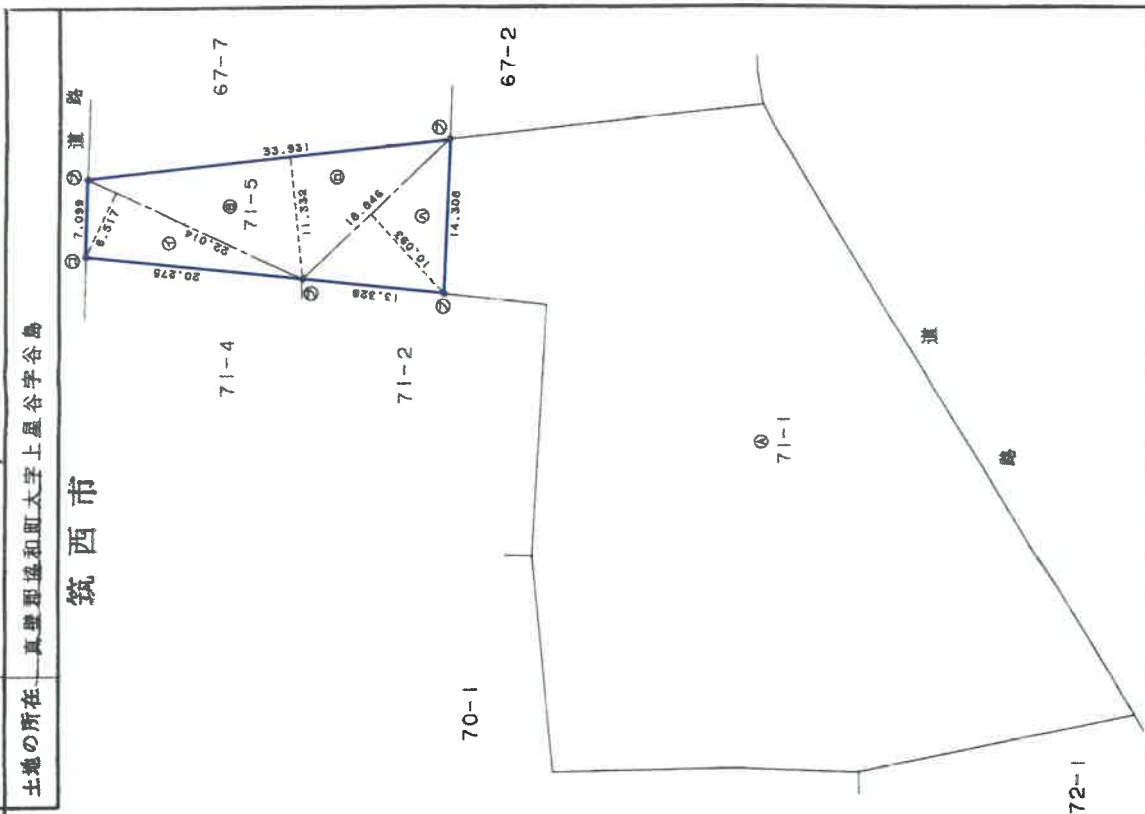
地番	⑥ 71-5	符号	底辺	高さ	倍面積
		イ	22.014	6.517	143.465238
		ロ	33.931	11.332	384.506092
		ハ	18.846	10.093	190.212678
				合計	718.184008
				面積	359.0920040
				地積	359 m ²

地番	④ 71-1	公簿	合計面積	地積
		2856	359.0920040	2496.9079960
				2496 m ²

地番	面積
④ 71-1	2496.9079960 m ²
⑥ 71-5	359.0920040 m ²

(物件 3)

地積測量図写



縮尺 1/500

申請人

(平成 2 年 10 月 3 日作成)

H. 2, 11. 6

作製者

(筑西市地籍課測量室 土管 用 記)

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。

(水戸地方方法務局筑西出張所管轄)

令和 7 年 4 月 9 日

水戸地方方法務局 取手出張所

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成17年1月28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。
(水戸地方法務局筑西出張所管轄)
令和7年4月9日 水戸地方法務局取手出張所

各階平面図

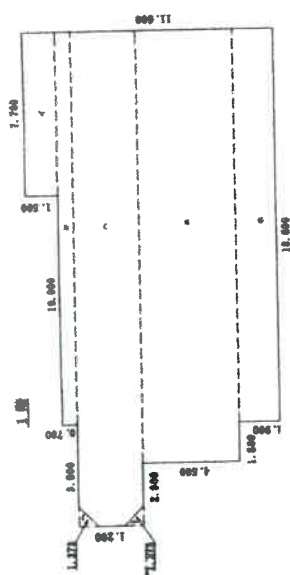
整理番号 011527

家屋番号 67-10

建物図面図

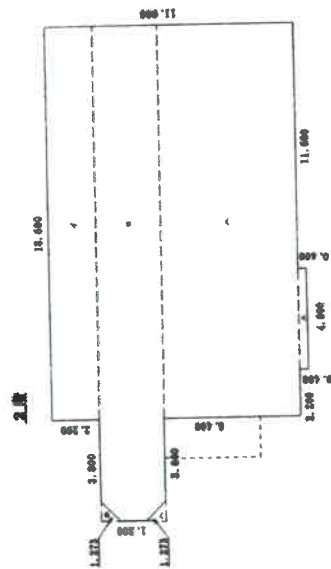
建築物の所在 茨城県高萩郡楢和町大字上星谷字谷島67番地10

筑西市



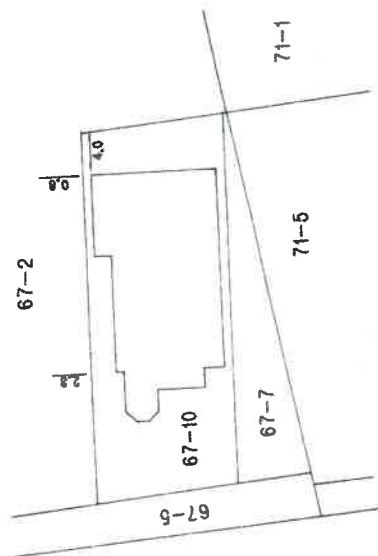
床面積表

1	7.700 x 1.800 = 13.860000
2	18.800 x 0.700 = 13.160000
3	23.300 x 2.000 = 46.600000
4	20.400 x 4.800 = 98.000000
5	18.800 x 1.800 = 33.840000
6	0.900 x 0.900/2 = -0.405000
7	0.900 x 0.900/2 = -0.405000
合計	320.800000
床面積	320.80㎡



床面積表

1	12.800 x 2.200 = 28.160000
2	23.300 x 3.000 = 69.900000
3	18.800 x 5.400 = 101.520000
4	4.800 x 0.400 = 1.920000
5	0.900 x 0.900/2 = -0.405000
6	0.900 x 0.900/2 = -0.405000
合計	320.970000
床面積	320.97㎡



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)4号

物件番号 1~4



67-2

67-5
地目：公衆用道路
所有者：茨城県

65-1
65-5
67-5

65-2
65-4

65-3

65-7

68-2

68-3

71-3

71-4

71-2

● 電柱

物件 2
67-10

物件 4

物置
物置

駐車場

駐車場

物件 1
67-7

物件 3
71-5

駐車場

● 電柱

第三者が利用している
可能性あり

● 電柱

幅員：約9m
種別：県道（つくば真岡線）
舗装：あり
建基法第42条1項道路

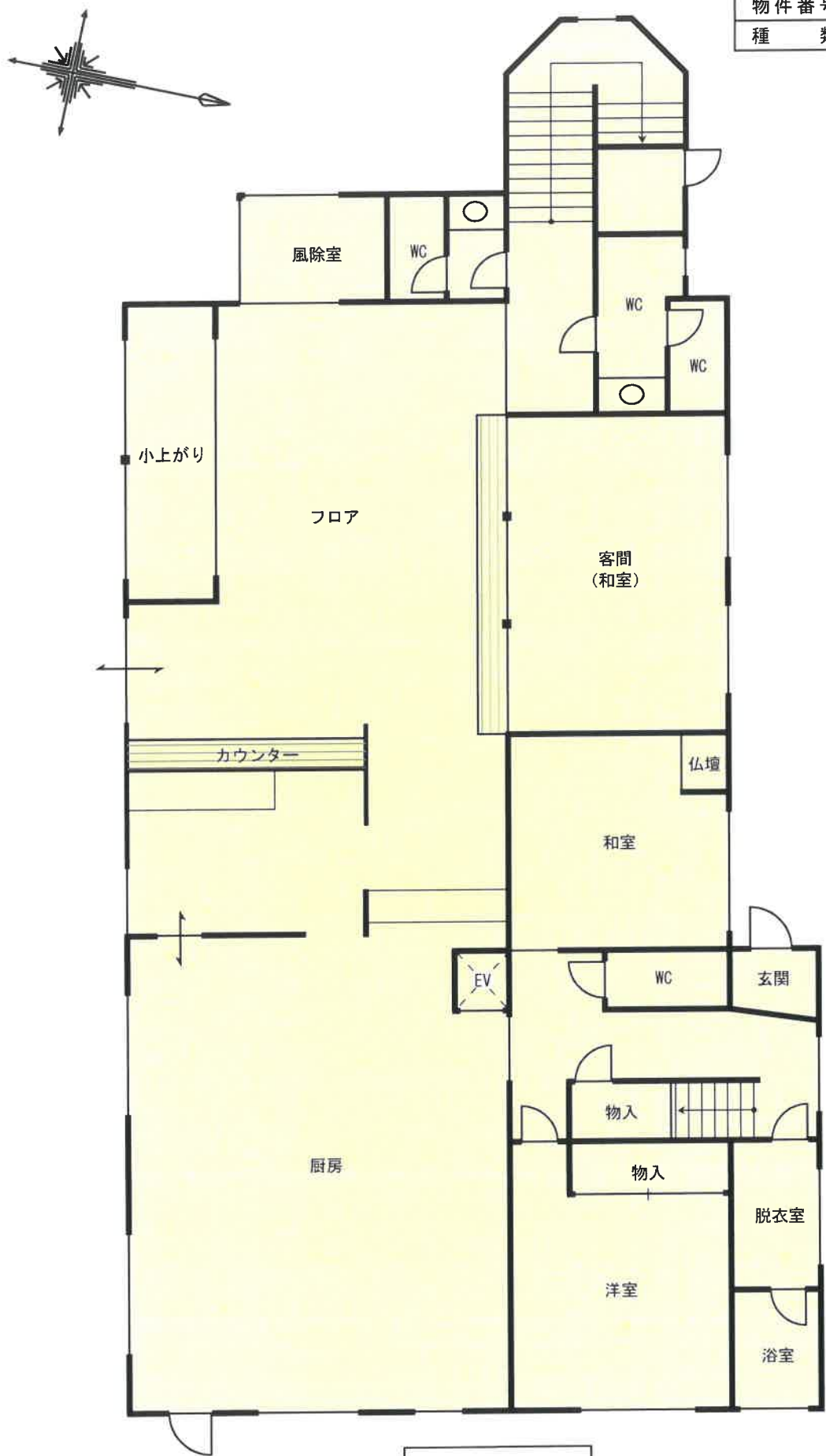
縮尺約 1/300

※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

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

建物間取図

物件番号	4
種類	店舗 居宅



1 階 平面図

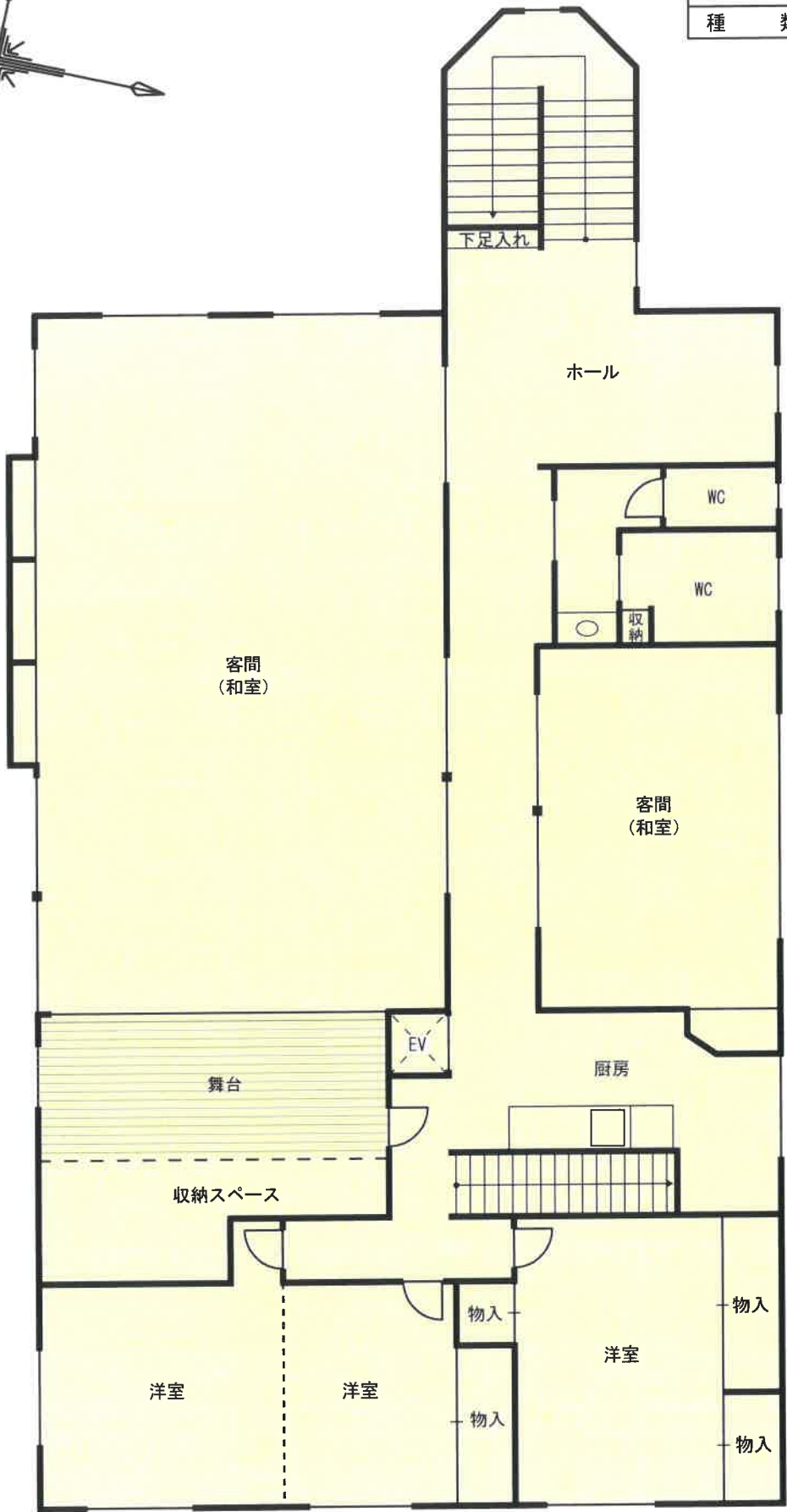
床面積：220.80㎡

縮尺約 1／100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります



建物間取図	
物件番号	4
種類	店舗 居宅



2 階 平 面 図

床面積：230.97㎡

縮尺約 1／100