

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 9 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 6 1 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 4 . 8 8 平方メートル
2階 7 3 . 7 0 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, 2】

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, 2】

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。

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 | 筑西市二木成字鳥見塚 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 9 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 6 1 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 4 . 8 8 平方メートル
2階 7 3 . 7 0 平方メートル |

令和7年（ケ）第33号
令和7年6月12日受理
令和7年7月 3 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 | 筑西市二木成字鳥見塚 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 9 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 6 1 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 4 . 8 8 平方メートル
2階 7 3 . 7 0 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1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(破産管財人) ☐ 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が異なる(☐ 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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	破産管財人が管財業務の一環として、破産者を居住させて管理して占有している。	
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)

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 私は、破産手続開始決定がされ、B 弁護士が破産管財人に選任されています。管財人から任意売却の話も出ていますが、買い手が決まらず、本件競売事件になっています。 2 本件建物は、私が居宅として使用しています。目的外土地（地番 6 1 9 - 6、1 6 6 8）上にある事務所・倉庫を使用して、自営で燃料業を営んでいましたが、今から 3 年ほど前に廃業しました。その時に目的外土地（地番 1 6 6 8）の地中にあった灯油用の地下タンクも撤去して、埋め立てました。 3 物件 1 の土地は、目的外土地（地番 6 1 9 - 6、1 6 6 8）と一体として敷地として使用していました。 4 本件建物は、ゴミ屋敷状態で、経年相当の損傷があります。雨漏りやシロアリ被害はありません。室内の荷物は、退去時に必要な物だけ運び出し、それ以外の物は所有権を放棄するつもりです。 5 土地の境界で問題となったことはありません。 6 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。 7 敷地内で犬 1 匹と複数の猫を飼っています、退去時にはすべて連れて行くつもりでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 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、2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、室内や廊下が、生活ゴミや荷物等で覆われていたため、床の状況等を確認することは出来なかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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6月12日(木)	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6月13日(金) 7:03-7:13	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年6月13日(金) 8:55-9:15	当庁執行官室	Aから電話聴取
令和7年6月13日(金)	当庁執行官室	A宛てに調査期日通知書送付
令和7年6月24日(火) 11:30-11:33	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6月30日(月) 14:45-15:40	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
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

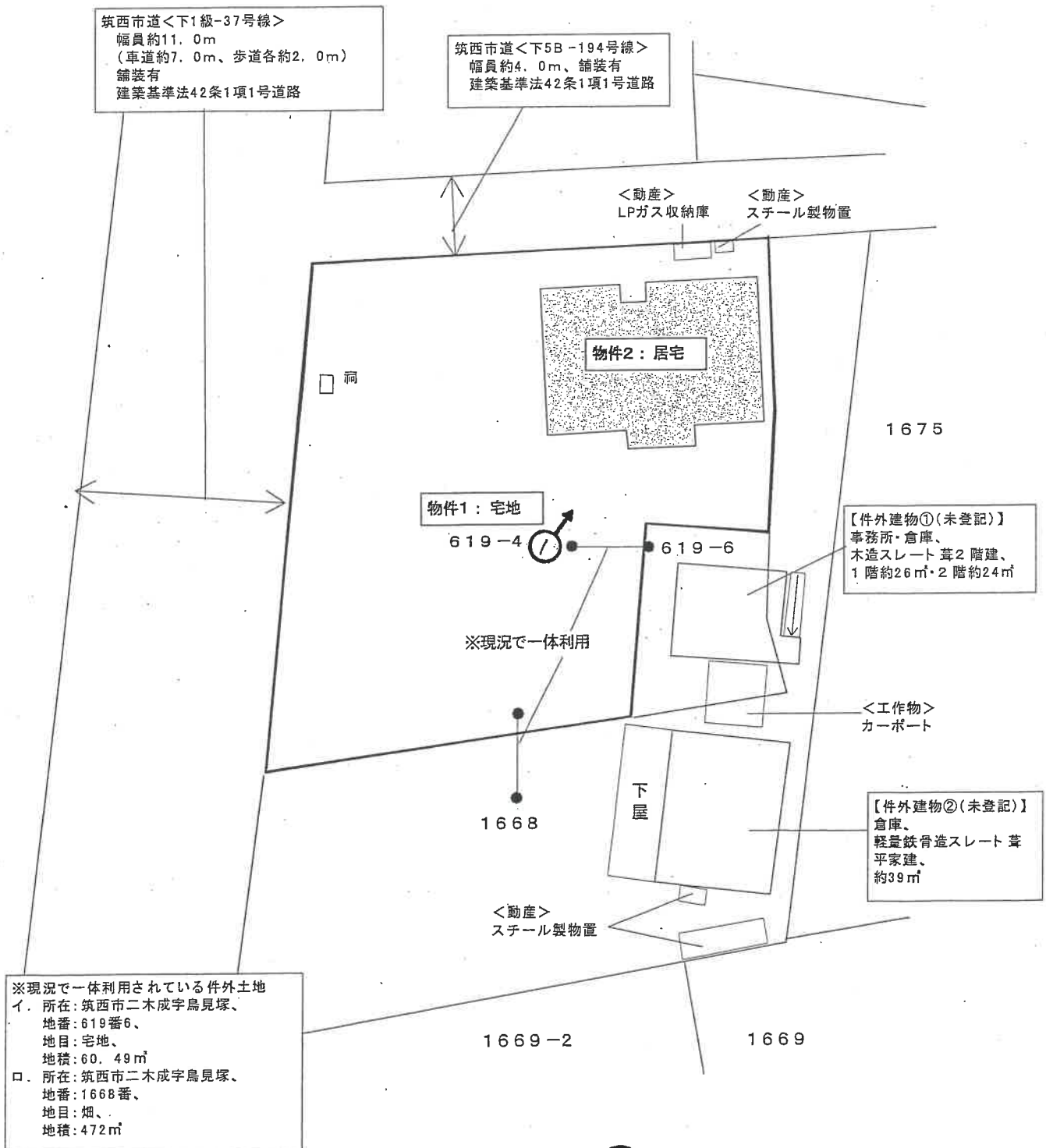
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号



縮尺 1 / 300



←○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。

(6 枚目)

物件2： 居宅

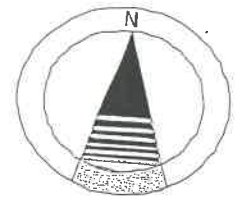
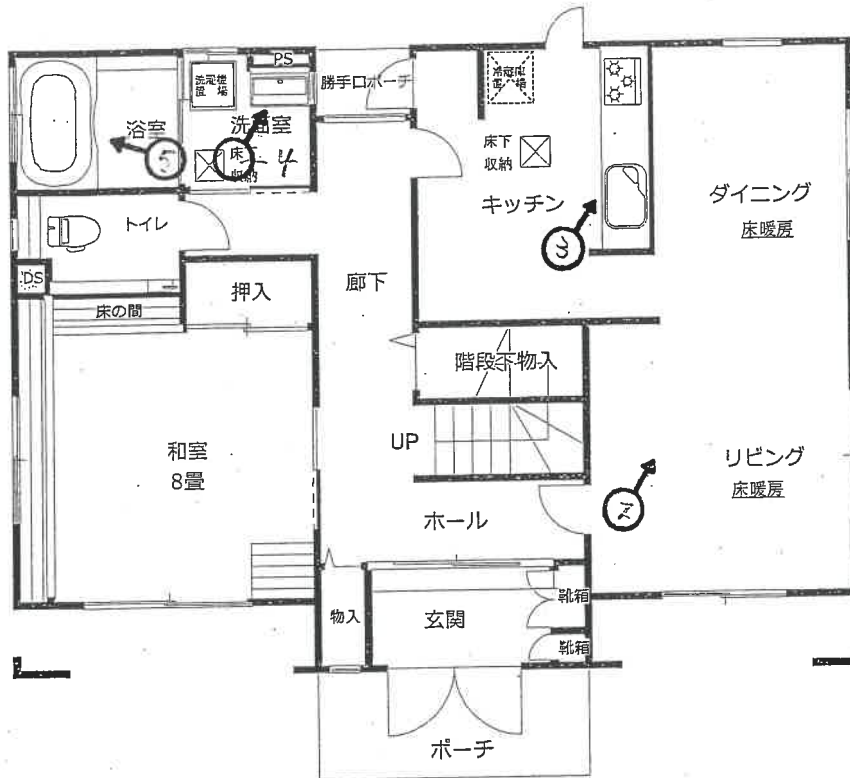
建物間取図

木造スレート葺2階建

(略 図)

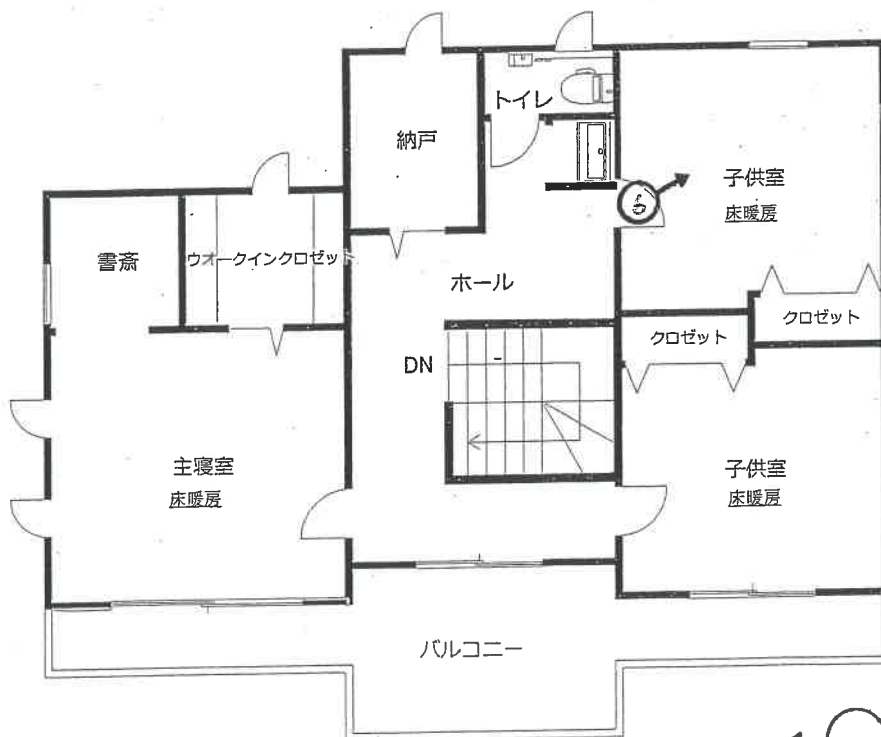
令和7年(ケ)第33号

1階 84.88㎡(登記に同じ)



縮尺1/100

2階 73.70㎡(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。

(7 枚目)

写真 1



写真 2





写真 3

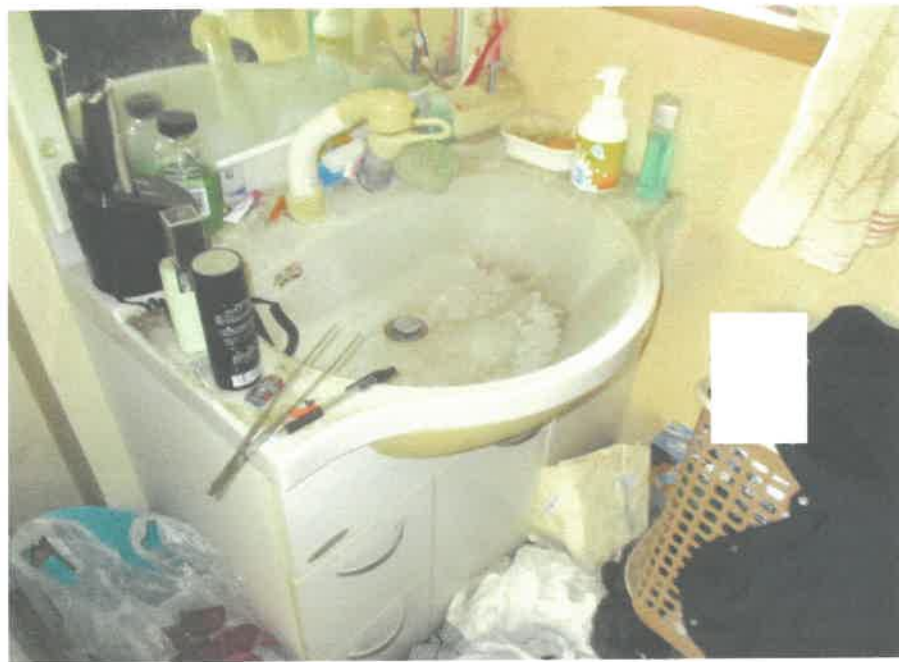


写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年（ケ）第 33号
令和 7年 6月12日 受 命
令和 7年 6月30日 現地調査
令和 7年 7月10日 評 価
令和 7年 7月16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

藤沼 宏明

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 1、2 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 1 の内訳価格は物件 2 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 の内訳価格は物件 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、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
1	所在地番 地目積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所家屋番 種号 構類 床面積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 9 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市二木成字鳥見塚 6 1 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4 . 8 8 平方メートル
2 階 7 3 . 7 0 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）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「下館」駅の南西方約1.6km（道路距離、以下同じ） バス停「筑西合同庁舎前(筑西市地域内運行バス)」 の北方約100m 筑西市役所の南西方約1.7km 大田小学校の北東方約2.1km 下館南中学校の東方近接 カスミフードスクエア下館南店の南西方約1.1km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、幹線市道沿いに一般住宅のほか事業所等が混在する住宅地域である。付近には中学校や県合同庁舎等の公共施設が集積している。市街化調整区域内にあるが、市街地接近性が良好であり、住宅地の熟成度等は比較的優れている。下館地区の市街化調整区域内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	間口：（西側）約26m 奥行：約19～24m 形状：（南東側一部が欠けた）不整形地 規模：549.97㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、評価人概測地積は登記地積とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（西側及び北側道路に接面する）角画地 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	
接面道路の状況	（西側）筑西市道＜下1級-37号線＞ ：幅員約11.0m（車道約7.0m、歩道各約2.0m）、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＜下5B-194号線＞ ：幅員約4.0m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	土地所有者(破産管財人)が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 なお、本土地は件外土地(地番619番6、1668番)と一体として敷地として利用されている※。※特記事項(3) ※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅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 ※特記事項(4) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※浄化槽使用 ※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、土壤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(土壤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1種集落：沿道型、集落名：二木成・一本松)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。また事務所・作業所については、延べ床面積200㎡以下となっている。なお最低敷地面積は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。 (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」によると、本土地の西側が下記の通り都市計画街路に該当している。 →都市計画街路(3・5・7号線、一本松・八丁線)の概要 計画幅員：17m、延長：630m、 都市計画決定日：平成12年4月10日、下館市告示第39号 図面を概測した結果、本土地へは約78㎡程度かかっているものと判定した。詳細は正式な測量を行わないと確定できない。 なお、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、都市計画街路として買収される後の残地の形状等には特

特 記 事 項	段問題がなく、また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) 現況で一体利用されている件外土地・件外建物について 土地所有者(A)が、自営で燃料業を営んでいた関係で、下記の件外土地と件外建物がある(詳細は別添「土地建物位置関係図」御参照)。 (4) 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西側道路沿いに150^ミ DIP管が、北側道路沿いに75^ミ VP管があるが、このうち西側道路沿いにある本管から本土地へ20^ミ の給水引込管を引き込み、現在13^ミ で加入しているとの事である。 (5) 浄化槽について (公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ) 担当者によると、本建物は5人槽の合併浄化槽が設置されているが、平成24年1月31日付けで廃止されているとの事である。 よって、浄化槽使用の可否の状態等が不明であるので、このリスク減価を▲5%とし、物件1土地の市場性修正を0.95とした。 (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視わせる状況は見受けられなかった。ただし、実際に掘削してみないことには詳細は不明である。 (7) 動産について 動産であるLPガス収納庫とスチール製物置が各1個存する。 (8) 地籍調査について (筑西市経済部ふるさと整備課地籍調査係調べ) 本土地を含む周辺一帯では、筑西市による地籍調査事業を実施中であるが、現時点では公開する情報はないとの事である。 (9) 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	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成14年 2月28日 新築 約23年 約2.0年
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 ビニールクロス貼、敷目板貼 等 床 フローリング敷、畳 等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備、床暖房 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84.88㎡・2階73.70㎡、延べ158.58㎡＜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 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK+書庫、ウオークインクローゼット、納戸 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	ゴミ屋敷状態にあり、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(破産管財人)が本建物を居宅として使用している。 なお、破産管財人が管財業務の一環として、破産者を居住させて管理して占有している。	

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調べ) ・ 建築確認(平成13年8月16日付・第H13認建県西1479号) →一戸建ての住宅の改築 ・ 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、本建物は線引日前の住宅の改築と判断されるので、「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、敷地の区域が減少しているが、主である建物が存する分筆元地であるので、特段問題はないとの事である。 なお、指定確認検査機関の判断で当該証明が不要になることもあるとの事である。よって、詳細は同課にお問い合わせ下さい。 または、5頁「特記事項(1)」により、再建築前に区域指定に基づく都市計画法による開発許可を得れば住宅等を建築することができる。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物所有者(A)の陳述及び本建物の内外部を確認したところ、室内には、生活ゴミや荷物等が積み上げられており、床の状況などを一部確認することはできなかった。また、敷地内で犬1匹、建物内で複数の猫を飼っているとの事である。 また、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、それらと建物の傾き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。 なお、室内にある大量のゴミ等については、建物所有者(A)が処分するものであるが、場合によって買受後に放置される可能性があることを考慮し、そのリスク減価を▲5%とし、物件2建物の市場性修正を0.95とした。 (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1（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
1	16,100	0.98	549.97	0.90	7,810,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 筑西(県)-14

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$15,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93.1 = 16,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件+1.0(駅接近性・最寄駅の性格)
環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：角地+3 形状▲5

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等を考慮した。

② 物件2（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	257,000	158.58	0.06	2,450,000

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23年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数2.0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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 0.06 \end{aligned}$$

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価格等を控除し、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

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) $ア \times イ = ウ$
1	7,810,000	0.35 法定地上権	2,730,000

イ 土地利用権等割合：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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,810,000	-2,730,000		0.95	0.70	3,380,000
2	2,450,000	+2,730,000		0.95	0.70	3,440,000
一括価格 (合計)						6,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1)浄化槽使用リスク▲5、(物件2)残置物処分リスク▲5

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 地価調査価格 筑西(県)-14

所 在：茨城県筑西市玉戸字南新田1509番2
地 目：宅 地
価 格：15,000円／㎡
位 置：関東鉄道常総線「大田郷」駅の北西方約220m（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：319㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東7.7m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：線路に近い、空地等も見られる住宅地域

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. 地図(法第14条第1項図面)写（参考）
5. 地積測量図写
6. 建物図面・各階平面図写
7. 都市計画街路図写
8. 土地建物位置関係図
9. 建物間取図（略図）

以 上

物件位置図



縮尺 1 / 20,000

受命物件

地価調査地: 筑西-14

1: 20,000 相当

地図上の1センチは約 200 メートル

周辺見取図



1:3,000 相当

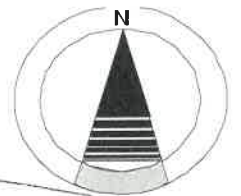
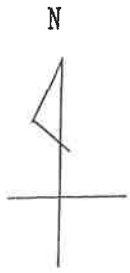
地図上の1センチは約30メートル

地図（法第14条第1項）写

4 606-3

件外土地口

（参考）



縮尺 1 / 500

1666

1681

前頁御参照

1670

1668

件外土地口

1675

1669-2

1669-1

1670-1

1670-2

1671

1672

地区外

地番区

物件 1

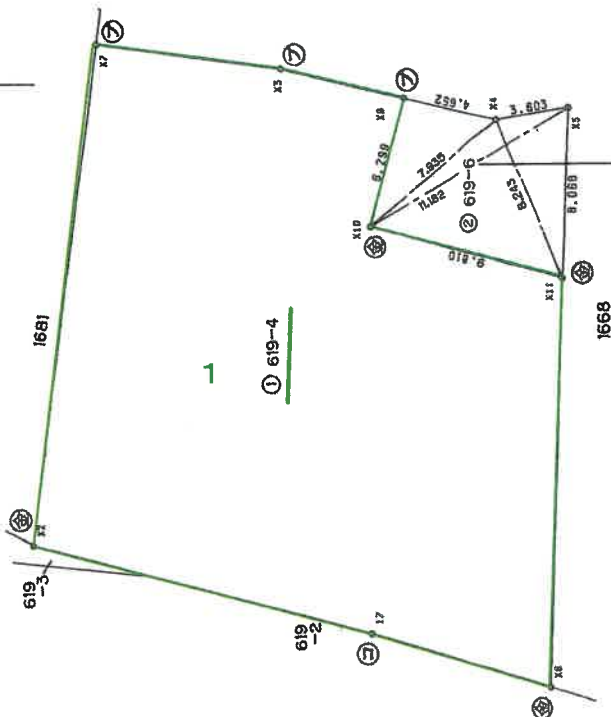
平成13年12月4日登記

地積測量図

地番 619-6

土地の所在 茨城県下館市大字二本成字鳥見塚

茨城県下館市



境界	境界の距離
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	木
⑥	杭
⑧	杭
⑩	杭
⑫	杭
⑭	杭
⑯	杭
⑰	杭
⑱	杭
⑲	杭
⑳	杭
㉑	杭
㉒	杭
㉓	杭
㉔	杭
㉕	杭
㉖	杭
㉗	杭
㉘	杭
㉙	杭
㉚	杭
㉛	杭
㉜	杭
㉝	杭
㉞	杭
㉟	杭
㊱	杭
㊲	杭
㊳	杭
㊴	杭
㊵	杭
㊶	杭
㊷	杭
㊸	杭
㊹	杭
㊺	杭
㊻	杭
㊼	杭
㊽	杭
㊾	杭
㊿	杭

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
X10	123.933	127.945	-1003.858470	6.299
X11	114.452	125.407	-1219.081447	9.810
X5	114.212	133.421	443.252191	8.068
X4	117.278	132.952	1025.214632	3.603
X9	122.303	134.030	824.954650	4.652
			120.988556	
			60.4942780	
			60.49 m²	

地番 619-4
610.47 - 60.4942780 = 549.9752220
地積 549.97 m²

縮尺 1/250

申請人

13年11月28日作成

作製者

土地調査

(茨城県土地測量士会)

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成14年3月11日

各階平面図

整理番号 023640

家屋番号 619番4

建物の所在 茨城県千代田市大字二木成字鳥見塚619番地4

筑西市

建物図面

物件 2

平成十四年 参月 参日 登記

縮尺 1/500

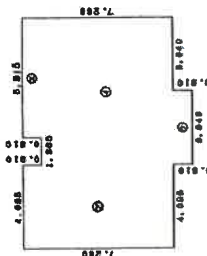
申請人

縮尺 1/250

4年 9月 1日 作成

作製者

1階

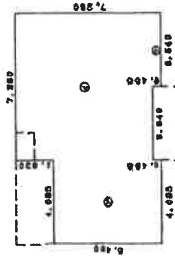


求積表

①	4.085 × 7.280	=	29.811600
②	7.280 × 6.370	=	46.378600
③	3.840 × 0.910	=	3.494400
④	5.915 × 0.910	=	5.382650
計			84.880250

床面積 84.88 ㎡

2階



求積表

①	4.085 × 5.460	=	22.308700
②	7.280 × 8.825	=	64.246000
③	3.840 × 0.455	=	1.746000
計			79.700700

床面積 79.70 ㎡



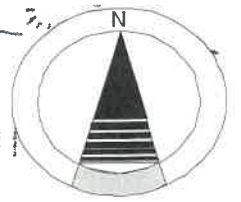
道 路

床面積 84.88 ㎡

床面積 79.70 ㎡

都市計画街路図写

< 筑西市都市整備部宅地開発課備え付け >



縮尺 1 / 1,000

(縮尺 1 / 2,500 を拡大)

【都市計画街路】

3・5・7号線、一本松・八丁線、
計画幅員：17m、延長距離：630m

物件1土地

物件1土地が都市計画街路
にかかる部分(約78㎡)

日本たばこアパート

工場

茨城県下館合同庁舎

ウインド

28.2

28.6

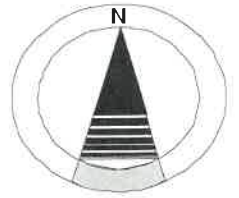
28.1

25.3

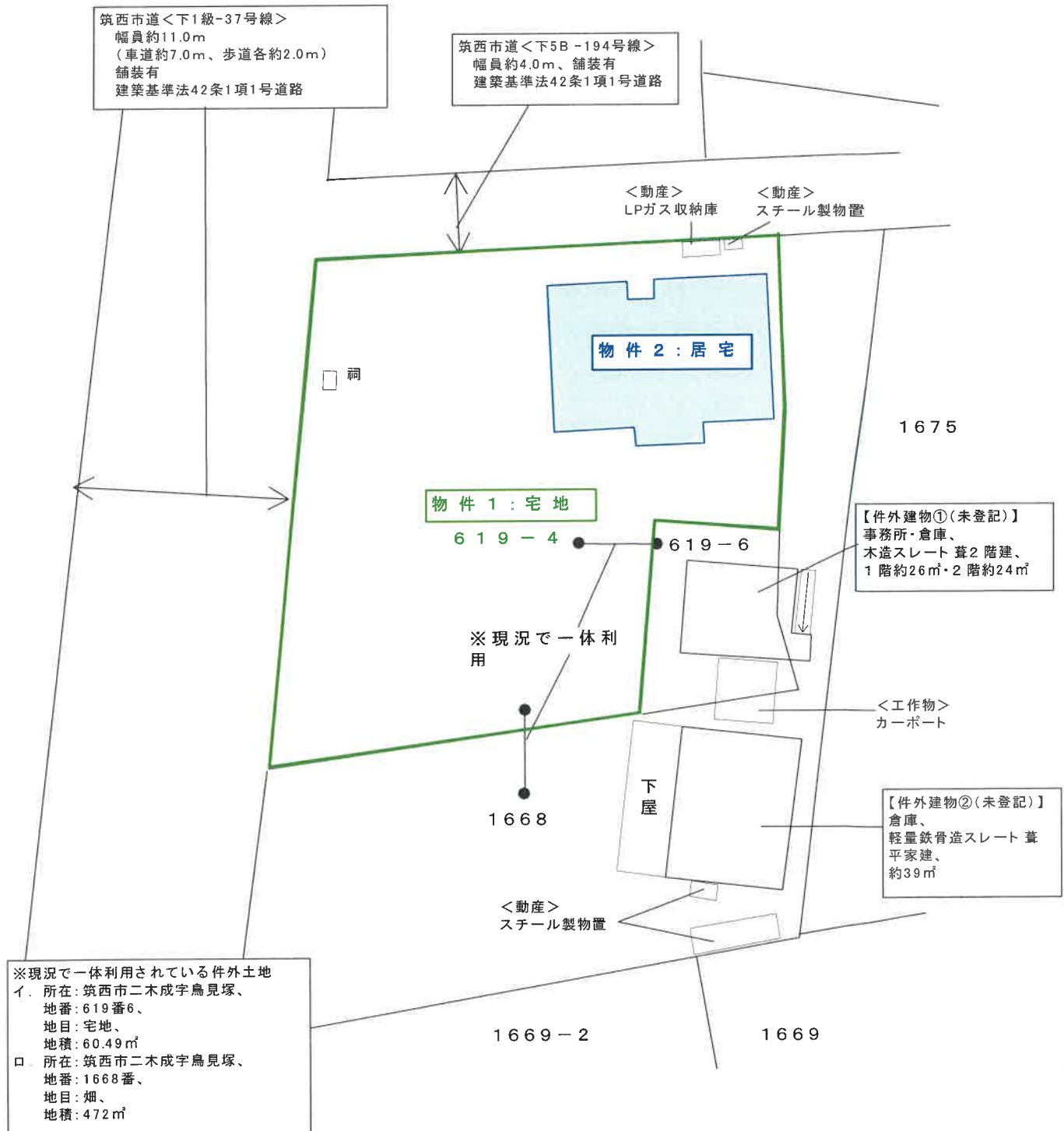
18

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号



縮尺 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。

物件2: 住宅

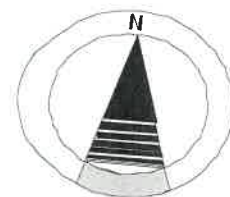
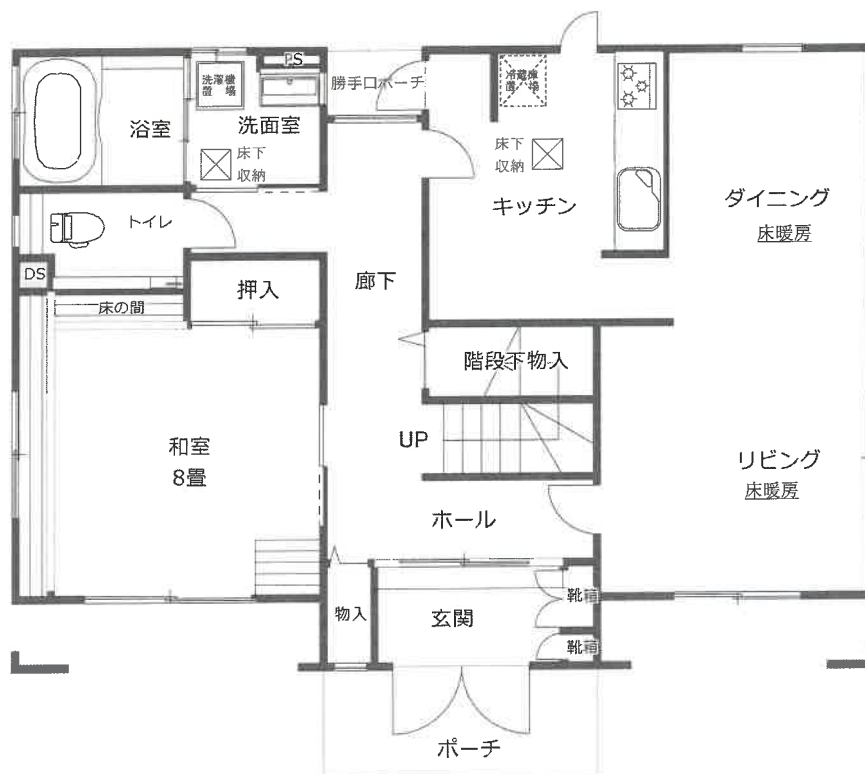
建物間取図

木造スレート葺2階建

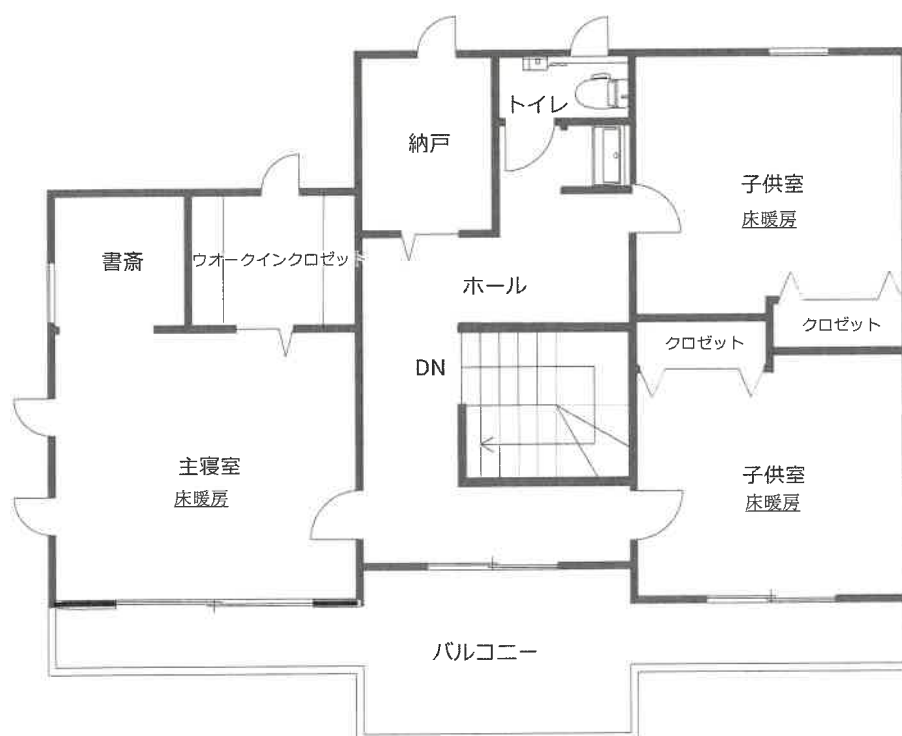
(略 図)

令和7年(ケ)第33号

1階 84.88㎡(登記に同じ)



2階 73.70㎡(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。