

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

- | | | |
|---|--------|------------------|
| 3 | 所 在 | 筑西市市野辺字市野辺 |
| | 地 番 | 520番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1820.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市市野辺字市野辺 520番地 |
| | 家屋 番号 | 520番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 203.85平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 19.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 15 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 3, 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 3, 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】

本件債務者及び株式会社柳電設工業が占有している。株式会社柳電設工業の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|--------|------------------|
| 3 | 所 在 | 筑西市市野辺字市野辺 |
| | 地 番 | 520番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1820.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市市野辺字市野辺 520番地 |
| | 家屋 番号 | 520番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 203.85平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 19.87平方メートル |

令和6年（ケ）第92号
令和7年2月5日受理
令和7年3月**13**日提出

現況調査報告書
(物件3, 4)

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

- 3 所 在 筑西市市野辺字市野辺
 地 番 520番
 地 目 宅地
 地 積 1820.00平方メートル
- 4 所 在 筑西市市野辺字市野辺 520番地
 家屋 番号 520番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 203.85平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 19.87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3			
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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 倉庫 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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〈2占〉)

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 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者会社の代表者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借(黙示) ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成18年5月10日(建物登記の新築年月日)	
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	
	貸主	■所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社の代表者、所有者)	1 物件3の土地及び物件4の建物は私の所有ですが、債務者会社である有限会社吉崎工業が資材置場などとして使用しています。債務者会社が使用することについて、金銭のやり取りはありません。 2 また、株式会社柳電設工業も本件物件を資材置場などとして使用しています。同社は私の義弟が代表者をしていて、使用料などの金銭のやり取りはありません。契約書ありません。同社と債務者会社の使用場所の明確な区分けはありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 4 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。 5 物件3の土地は、もともと資材置場として使用していて、そこに不要となった資材を使用して物件4の建物を建築しました。これを金融機関から融資を受けるのにあたって、建物登記したものです。 6 本件物件が競売になった時には、倉庫内の荷物や敷地に置いてある資材は会社で使用するものなので、持っていくつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、看板などの現場の状況、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 ないし 3 枚目記載のとおりであると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月5日(水)	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2月7日(金) 16:50-16:52	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年3月6日(木) 10:52-11:20	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
令和7年3月6日(木) 16:37-16:39	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 ■商業登記全部事項証明書交付申請、取得
年 月 日() : - :		
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

The site plan shows a rectangular plot with several labeled areas and features:

- Top Boundary:** A road labeled "筑西市道<下5B 24号> 幅員約4.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路". Below it is a "水路 (法定外水路)" (Waterway (Statutory Extra Waterway)).
- Left Boundary:** A road labeled "公衆用道路、建設省所有 <土地登記>" (Public Road, Construction Ministry Owned, Land Registration).
- Right Boundary:** A road labeled "用悪水路、建設省所有 <土地登記>" (Use of Bad Waterway, Construction Ministry Owned, Land Registration).
- Internal Features:**
 - 503, 512, 513:** Numbers along the top boundary.
 - 520:** A central area containing a "＜動産＞簡易トイレ" (Movable Property: Simple Toilet) and "資材" (Materials).
 - 521:** A large area on the left side, labeled "＜動産＞スーパーハウス" (Movable Property: Super House).
 - 519:** A large area on the right side, labeled "＜動産＞コンテナ" (Movable Property: Container).
 - 522:** A small area at the bottom right, labeled "高さ約2mの盛土(残土)" (Height of about 2m of fill (residual soil)).
- Other Labels:**
 - "約0.8m高い" (About 0.8m high) appears twice, pointing to the top and bottom boundaries.
 - "☆水路の占用許可要" (Star: Permission required for waterway occupation) is located near the top right.
 - "物件3:宅地" (Property 3: Residential Land) is located near the center right.
 - "物件4:(主)倉庫" (Property 4: (Main) Warehouse) is located near the bottom right.
 - "物件4:(附1)倉庫" (Property 4: (Attached 1) Warehouse) is located near the bottom left.

←○ 写真撮影位置方向

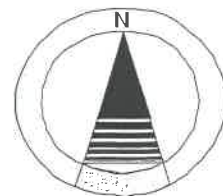
(7 枚目)

< 物件 3・4 > 物件 4:
(主である建物)倉庫

建物間取図 (略 図)

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和6年(ケ)第92号



縮尺 1 / 200

床面積 203.85㎡(登記に同じ)

物件 4:
(附属建物 符号1)倉庫

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 100

床面積 19.87㎡(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。
(8 枚目)

写真 1

物件 4
主である建物



写真 2

物件 4
附属建物
符号 1





写真 3

物件 4
主である建物



写真 4

物件 4
主である建物



写真 5

物件 4
主である建物



写真 6

物件 4
主である建物

令和 6年（ケ）第 92号
分冊番号 3－2
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 3月 6日 現地調査
令和 7年 3月17日 評 価
令和 7年 3月21日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 3 ・ 4)

評価人 不動産鑑定士

藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 4, 9 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3, 5 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 3、4 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 3 の内訳価格は物件 4 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 4 建物の内訳価格は物件 3 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	3・4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

1 所 在 筑西市川澄字本田
地 番 1335番2
地 目 宅地
地 積 499.08平方メートル
所有者 A

2 所 在 筑西市川澄字本田 1335番地2
家屋 番号 1335番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 167.76平方メートル
2階 68.72平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造かわらぶき平家建
床 面 積 36.30平方メートル
所有者 A

3 所 在 筑西市市野辺字市野辺
地 番 520番
地 目 宅地
地 積 1820.00平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

4 所 在 筑西市市野辺字市野辺 520番地

家屋 番号 520番

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 203.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 A

5 所 在 筑西市下岡崎二丁目

地 番 17番24

地 目 宅地

地 積 264.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 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3）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「下館」駅の北東方約1.9km（道路距離、以下同じ） バス停「横島(筑西市道の駅循環バス)」の南東方約470m 筑西市役所の北東方約1.8km 竹島小学校の南東方約1.0km 下館中学校の南東方約2.2km ヨークベニマル筑西横島店の南西方約700m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道石岡筑西線の南側背後にあって、一般住宅のほか倉庫等が混在する住宅地域である。市街地に近接しているが、周辺は土地改良された田が過半を占めるため、家屋の疎密度には劣る状況となっている。下館地区の調整区域内宅地では「中」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)
画 地 条 件	間口：（北側）約18.2m 奥行：約100m 形状：長方形地 規模：1820.00㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、評価人概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北側道路に接面する）中間画地 ○当該道路と本土地との間には水路（法定外水路）がある。 ※特記事項(2) 地勢：ほぼ平坦 高低差：本土地は接面道路とほぼ等高、 本土地は東側・西側隣接地及び南側水路より約0.8m高い。 その他：南側は水路（法定外水路）である。	
接面道路の状況	（北側）筑西市道＜下5B24号＞ ：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、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3土地上に物件4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4倉庫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(3) 【ガ ス】なし 【下水道】なし (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川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1種集落：沿道型、集落名：直井・成田)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) 水路の占用許可について(筑西市建設部道路維持課調べ) 物件3土地と接面道路となる筑西市道<下5B24号>との間には水路(法定外水路)が介在する。 よって、接面道路への進入路として、水路部分(幅約1.8m)を通路として利用するためには占用許可が必要となるが、現時点では許可を得ていないとの事である。 なお、許可を得るには、同課に対し「法定外公共物使用・工作物設置許可申請書」の書面の提出が必要になるとの事である。 (3) 上水道について(筑西市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北側道路沿いに75^{ミリ}VP管が布設されており、この本管から本土地へ20^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在13^{ミリ}で加入しているとの事である。 (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。 (5) 動産等について 動産でコンテナが2個、スーパーハウスが2個、簡易トイレが3個ある。そのほか業務用の資材等があるが、所有者の陳述によると、競売になった時には倉庫内の荷物や敷地に置いてある資材は会社で使用しているものなので、持って行くつもりとの事である。 また、高い約2mの盛土があるが、所有者の陳述によると、中身は残土であるとの事である。 (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、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は0.5～3.0m(1階天井まで浸水する程度)の区域に該当している。
---------	--

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18年 5月10日新築 約19年 約6年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 カラー鉄板サイディング 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 電気設備 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203.85㎡＜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 倉庫 間 取 り 別添「建物間取図（略図）」の通り	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が見られ、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	債務者及びその他の者（株式会社柳電設工業）が本建物を倉庫として使用している。※特記事項（1）	

特 記 事 項	(1) 第三者占有減価について 本建物の占有権原は使用借権であるので、第三者占有減価は考慮しないものと判断した。 (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建築関係調べ) ・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) 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、本土地の都市計画法による開発許可は確認されなかった。 よって、上記(2)の建築確認が確認できなかったことと併せて、本建物は都市計画法上及び建築基準法上の違反建築物の可能性が高いものと判断した。違反建築物は、災害に対して構造上安全でなかったりする可能性があること、さらに将来の建替え等の際に様々な建築上の制限やトラブルが発生する可能性がある。 これにより、そのリスク減価を▲20%とし、物件4建物の市場性修正を0.80とした。 なお、本土地は7頁特記事項(1)の区域指定の範囲に該当しているので、当該許可を得れば、同基準に適合した建物を再建築することができるとの事である。 (4) 本建物の損傷等の状況について 本建物は、品等に劣り、保守管理の状況もあまり良くないことなどから、損傷の程度が経年以上に進行している。よって、これらの損傷については観察減価にて考慮した。 (5) 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鉄骨造倉庫の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(附属建物 1)

区 分	附属建物 符号 1	
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23年 2月15日新築 約14年 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき カラー鉄板サイディング 内壁材による仕上なし 天井材による仕上なし 土間コンクリート敷 特になし 特になし
床面積(現況)	延べ19.87㎡＜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 現況用途 間 取 り	平家建 倉庫 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	劣る 劣る
保守管理の状態	要修理箇所が見られ、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	債務者及びその他の者(株式会社柳電設工業)が本建物を倉庫として使用している。※特記事項(1)	

特 記 事 項	(1) 第三者占有減価について 本建物の占有権原は使用借権であるので、第三者占有減価は考慮しないものと判断した。 (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建築関係調べ) ・ 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 本建物は、品等に劣り、保守管理の状況もあまり良くないことなどから、損傷の程度が経年以上に進行している。よって、これらの損傷については観察減価にて考慮した。 (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倉庫の範囲内であり、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3（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
3	10,600	0.63	1,820.00	0.90	10,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,950\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/93.9 = 10,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲5.0(駅接近性・駅の性格)
 環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲20 規模▲20) その他条件(占用許可要▲2)

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4（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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	90,000	203.85	0.13	2,390,000

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19年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数6.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数6.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
 ×(1－観察減価50%)≒0.13

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	50,000	19.87	0.16	160,000

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14年，経済的全耐用年数20.0年，経済的残存耐用年数6.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数6.0年／経済的全耐用年数20.0年)}
×(1－観察減価50%)≒0.16

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
4	2,390,000	160,000	2,550,000

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
3	10,940,000	0.35	法定地上権	3,830,000

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キ) 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
3	10,940,000	-3,830,000		1.00	0.70	4,980,000
4	2,550,000	+3,830,000	1.00	0.80	0.70	3,570,000
一括価格（合計）						8,550,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件4)違反建築物リスク▲20

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-15

所 在：茨城県筑西市大関字北浦969番1

地 目：宅 地

価 格：9,950円／㎡

位 置：真岡鐵道真岡線「折本」駅の北東方約3.9km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：452㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西8.7m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%)

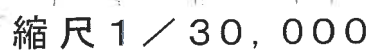
地域の概要：住宅、店舗、事業所等が混在する農家住宅地域

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. 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)

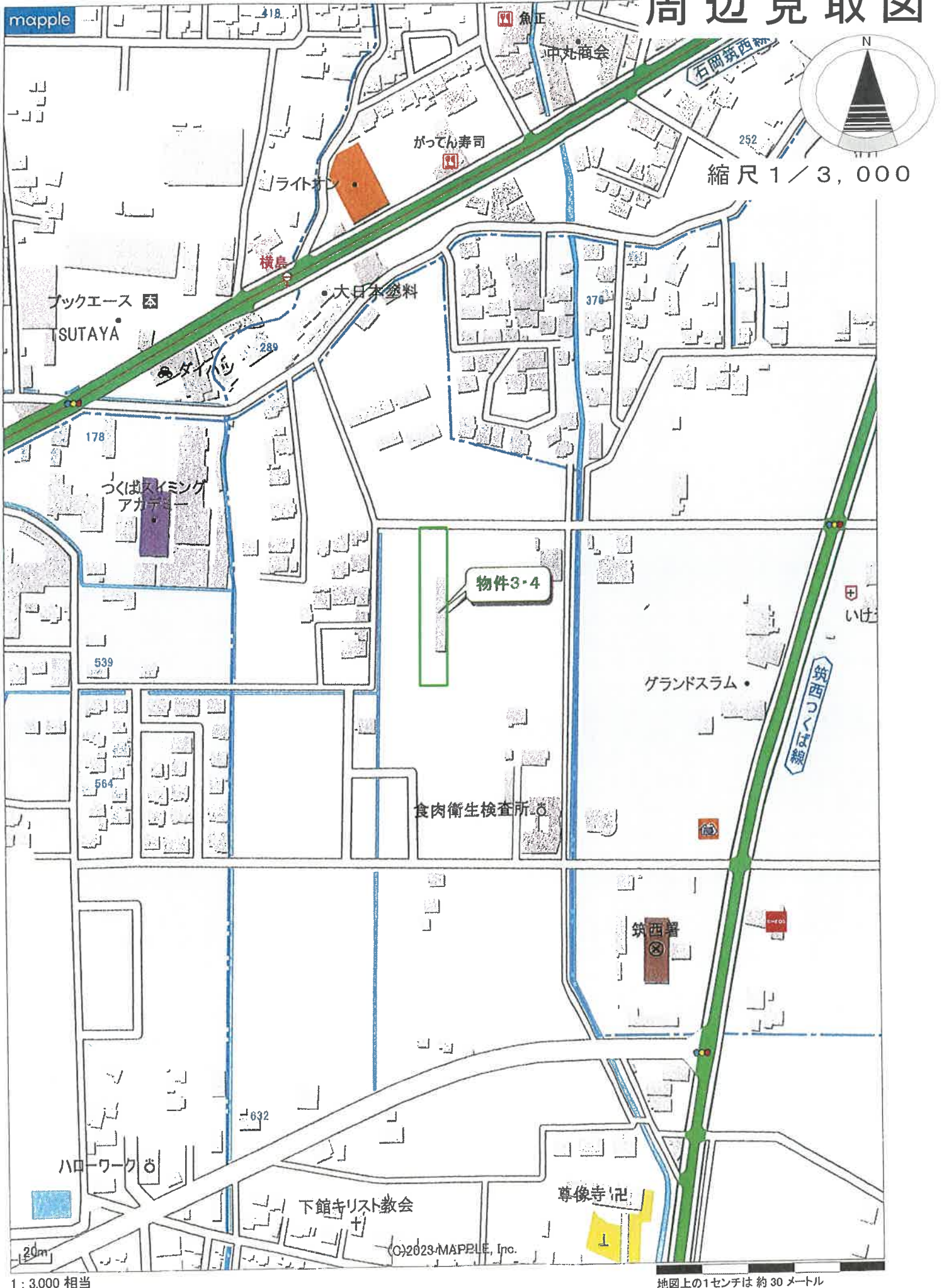
以 上

地價公示地：筑西-15



地図上の1センチは約300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

地図に準ずる図面写

物件 3



縮尺 1 / 500



物件 4

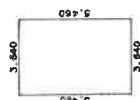
建物図面
各階平面図

家屋番号 520番

建物の所在 筑西市野辺字市野辺520番地

各階平面図

(符 1)



求積表

$$5.460 \times 3.640 = 19.874400$$

19.874400

床面積 19.87 m²

作成者

平成28年 9 月 18 日作成

縮尺

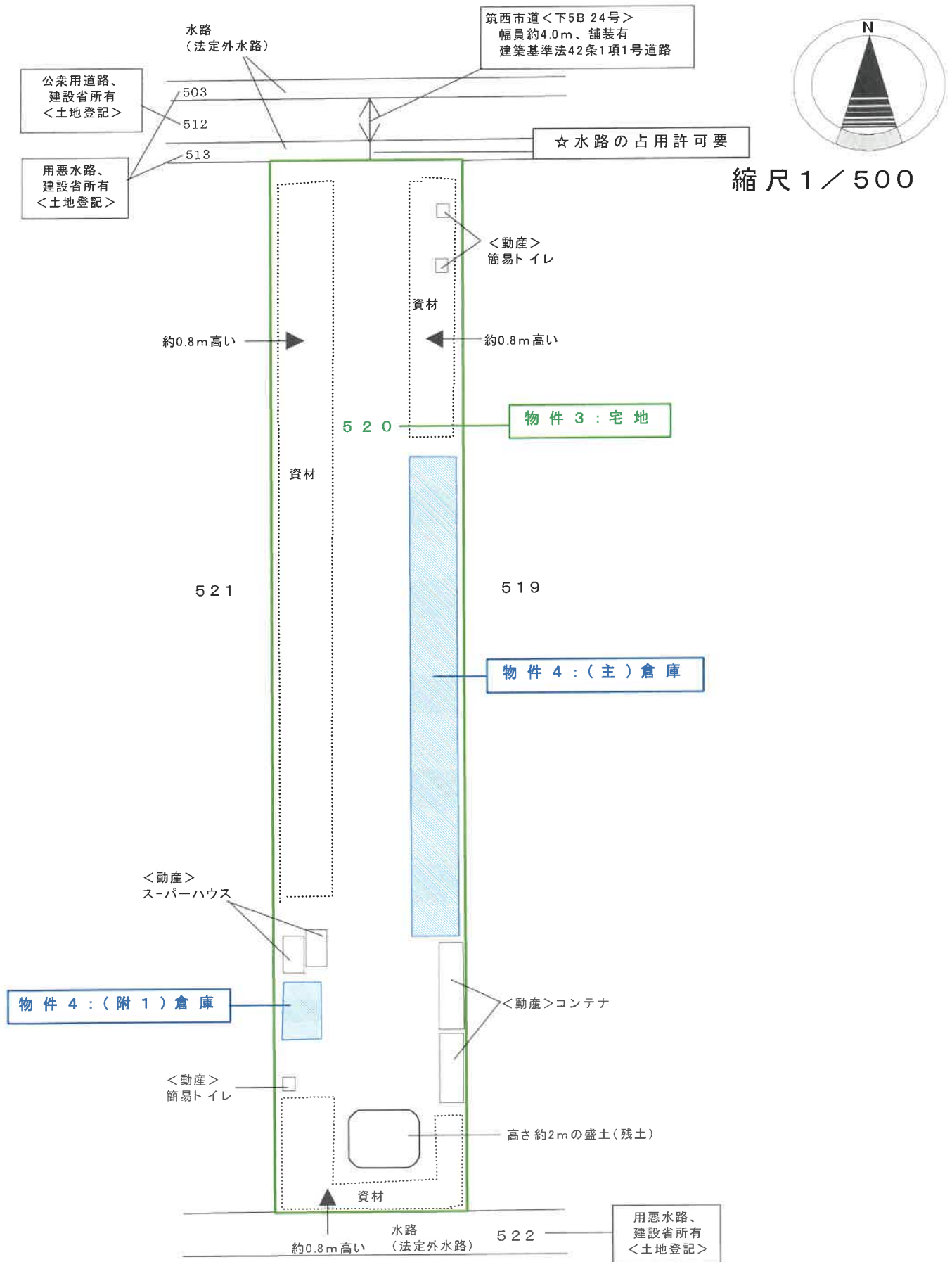
1 /

申請人

縮尺

1 / 250

(筑西市地籍調査士会用紙)



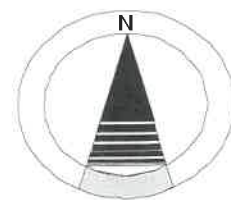
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

< 物件 3・4 > 物件 4:
(主である建物)倉庫

建物間取図 (略 図)

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

令和6年(ケ)第92号



縮尺 1 / 200

床面積 203.85㎡(登記に同じ)

物件 4:
(附属建物 符号1)倉庫

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 100

床面積 19.87㎡(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。