

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢 野 正 人

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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午後 1時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27日 午後 5時00分まで
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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2, 3, 5	14, 230, 000 11, 384, 000	一括	2, 846, 000	56, 551	0
2	8, 230, 000				
3	5, 830, 000				
5	170, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 稲敷市八筋川字ト杭 |
| | 地 番 | 4 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 3 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷市八筋川字ト杭 |
| | 地 番 | 4 3 4 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 一部宅地 |
| 5 | 所 在 | 稲敷市八筋川字ト杭 4 3 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 3 4 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33. 12平方メートル
2階 33. 12平方メートル |



物件明細書

令和 6年 2月26日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢野正人

1 不動産の表示

【物件番号2, 3, 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5】

賃借権(不明)

範囲 全部

賃借人 有限会社東翔観光バス

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

物件番号5の建物部分を除き、有限会社東翔観光バスが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3, 5】

本件所有者及び有限会社東翔観光バス審尋の結果、同人らの賃借権の存否は不明と判断した。

《 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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、閲覧場では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 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 4 3 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 3 0 5 平方メートル
- 3 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 4 3 4 番
地 目 雑種地
地 積 1 6 6 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地 一部宅地
- 5 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 4 3 4 番地
家屋 番号 4 3 4 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和 5 年 (ケ) 第 15 号
令和 5 年 5 月 16 日受理
令和 5 年 6 月 **20** 日提出

現況調査報告書

(物件 2, 3, 5)

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 4 3 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 3 0 5 平方メートル
- 3 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 4 3 4 番
地 目 雑種地
地 積 1 6 6 2 平方メートル
- 5 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 4 3 4 番地
家屋 番号 4 3 4 番
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 3 3 . 1 2 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件2, 3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地一部宅地(物件3)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社東翔観光バス) 土地所有者が物件3の土地に下記建物を所有し、占有している他、 その他の者が下記建物の敷地を除いた部分を資材置場として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本件各土地に橋形クレーンやその走行レールが設置されている。 コンテナ, スチール製物置, 残土等が置かれている。
建物	物件5
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社東翔観光バス) 上記の者が本建物を 事務所 として賃借している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本建物内に浴室が存在せず、隣接して置いてあるスチール製物置を浴室として使用していた形跡があった。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 2, 3, 5 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社東翔観光バス	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 工場	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ()の陳述) / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(定期(土地・建物)賃貸借契約書(写), 所有者会社からの回答書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	令和2年3月31日
	期間	令和2年3月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和32年3月31日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金200,000円(毎月末限り) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(<input checked="" type="checkbox"/> 敷金10,000,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
上記賃料及び敷金は、5枚目記載の他の土地及び建物を含む額である。 占有開始時期については不明としたが、Bと前所有者会社との関係を考慮すると、上記契約日より前であると思料する。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者会社代表者)</p>	<p>1 本件土地は私が代表を務める有限会社東翔観光バスが管理しています。本件各土地の管理を当社がしている関係で、本件建物の管理をしていると言えますが、当社で使用はしていません。長年空き家の状態です。</p> <p>2 当社は前所有者会社から雑草等が繁茂するのを防ぐ等の目的で本件各土地を管理しており、それが現所有者会社との間でも続いていると考えています。なお、現所有者会社は前所有者会社の下請けのような関係があったため、私にとってはどちらの会社も同じ会社であるとの認識でいます。</p> <p>3 上記のとおりですので、現所有者会社への賃料等の支払いはしていませんし、賃貸借契約書の作成もしていません。なお、現所有者会社の仕事を請け負った際の報酬がいただけていませんので、その報酬と賃料とを相殺していると言えなくもないと思います。</p> <p>4 本件土地を管理し始めたのは平成28年ころからだと思います。</p> <p>5 本件土地上にあるコンテナ、橋形クレーン、走行レールは当社の所有物です。橋形クレーンや走行レールは前所有者会社から譲り受けたものです。橋形クレーンや走行レールを設置したのは本件土地の前々所有者の方だと思います。</p> <p>6 本件土地上にあるガラや残土等は所有者会社の物です。残土は山砂だと思います。</p> <p>7 現所有者会社の代表者であるAさんとは連絡が取れていません。 (令和5年5月16日及び24日聴取)</p>
<p>■所有者会社からの 回答書要旨</p>	<p>1 本件各物件について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染、事件や事故はない。</p> <p>2 本件建物に関し、雨漏りやシロアリ被害、下水の詰まり等の不具合はない。</p> <p>3 本件各物件はすべて有限会社東翔観光バスに貸している。賃貸借の条件等は以下のとおりである。</p> <p>(1) 貸し始めた時期 : 令和2年5月15日</p> <p>(2) 賃料月額 : 200,000円</p> <p>(3) 敷金又は保証金 : 有(5,000,000円)</p> <p>(4) 賃貸借契約書 : 有</p> <p>(5) 賃料滞納 : 無</p> <p>(6) 契約を自動更新したが、更新契約書はない。</p> <p>4 賃貸借契約書を探しているが見つからない。 (令和5年6月1日付回答書)</p>
<p>■ B (占有者会社代表者)</p>	<p>1 私の主張と所有者会社からの回答書の内容が異なることについてですが、よく分かりません。私の方が勘違いをしているのでしょうか。 (令和5年6月7日電話聴取)</p>

(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 本件各物件の状況は、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、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内では、壁の損傷等が見受けられた。
- 4 所有者会社から回答書を受領した後に回答書に記載された電話番号へ架電し同社への電話連絡を試みたが、同社が電話に応答することはなかった。
- 5 その後、Bから定期(土地・建物)賃貸借契約書の写しが届いたため、本報告書はこの契約書に基づいて作成した。なお、同契約書は、本件土地及び建物の他に、以下の土地及び建物を含んだものであり、Bによれば同契約書記載の4332番は433番2の間違い(誤記)であるとのこと、賃料及び敷金は所有者会社への売掛金と相殺しているとのことであった。

(土地)

所 在	稲敷市八筋川字ト杭
地 番	4 2 4 番
地 目	宅地
地 積	3 4 5 9 m ²

(建物)

所 在	稲敷市八筋川字ト杭4 2 4 番地
家屋番号	4 2 4 番
種 類	事務所 工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床面積	1階 4 6 8 . 0 0 m ²
	2階 1 0 8 . 0 0 m 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年 5 月 1 6 日(火)	当 庁	■稲敷市に対し公課証明書等交付申請 (5月23日受領) ■所有者会社へ照会書送付
令和5年 5 月 1 6 日(火) 15:10-15:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和5年 5 月 2 4 日(水) 09:30-10:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和5年 6 月 7 日(水) 09:50-09:55	当 庁	関係人電話聴取
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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)

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

5年(ケ)15号

425

幅員約5.8m市道(東)295号線
舗装なし・建基法42条1項道路

424

423-1

427

公衆用道路
910㎡
国土交通省所有

物件 5

物件 5 の敷地
範囲: 約80㎡

スチール製物置
(動産)

435-2

残土等

コンテナ

コンテナ

コンテナ

コンテナ

コンテナ

橋形クレーン

橋形クレーン

コンテナ

コンテナ

走行レール

走行レール

走行レール

橋形クレーン

433-2

物件 2

434

物件 3

435-1

6

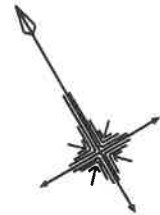
コンテナ

5

ガラ

残土等

残土等



368

用悪水路
943㎡
国土交通省所有

370

371

372

373

縮尺約 1/500

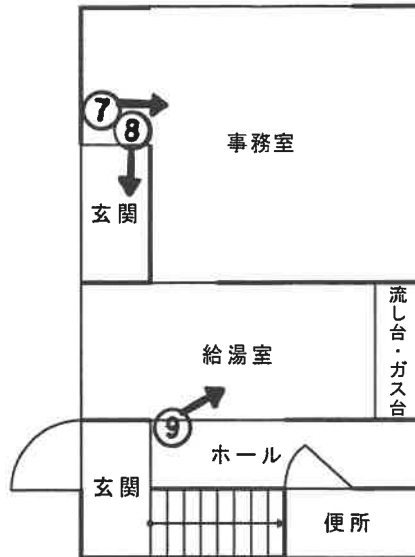
(7 枚目)

建物間取図

物件番号	5
種類	事務所

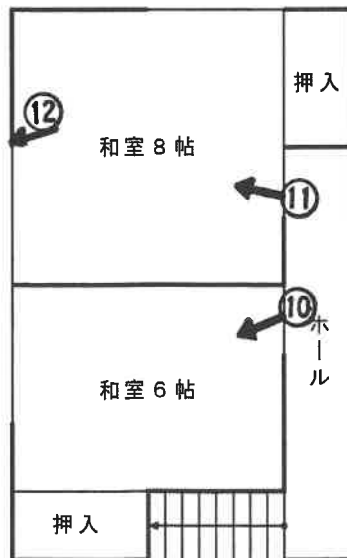
1階平面図

床面積：33.12㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：33.12㎡（登記に同じ）



①



②





③



④



⑤



⑥

走行レール



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

壁の損傷

令和 5年（ケ）第 15号
分冊番号：2-2

令和 5年 5月16日 受 命

令和 5年 5月24日 現地調査

令和 5年 6月 1日 評 価

令和 5年 6月22日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

増田 潤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,230,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 8,230,000円
物件3 (土地)	金 5,830,000円
物件5 (建物)	金 170,000円

- 1 一括価格は、物件2、3及び5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳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
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地、一部宅地
5	所 家屋番 種号 構類 床面 積	別紙物件目録記載のとおり	

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2, 3）

位置・交通	東日本鉄道・成田線「佐原」駅の北方・道路距離約5.4km 「八筋川田園都市センター前(コミュニティーバス)」停留所の南 西方・約650m(徒歩約8分) (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	広大な農地(水田)が広がるほか、工場、事業所、一般住宅、農 家住宅が散在する地域。	
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 その他の規制	都市計画区域内・未線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし 特になし
面地条件	<ul style="list-style-type: none"> 形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)は登記面積にほぼ一致する。 	
接面道路の状況	幅員約5.8m未舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) ※系統と連続性は普通程度。	
土地の利用状況等	<p>①物件2全部及び物件3の一部(約1,582㎡) 第三者が資材置場として使用している。</p> <p>②物件3の一部(約80㎡) 土地所有者が物件5事務所を所有して敷地の用途に使用している(物件5事務所の法定地上権の成立を考慮して評価する)。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり(但し、敷地内への引込みは無い) ガス配管：なし 下水道：あり(但し、敷地内への引込みは無い)</p> <p>(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、前面道路に施設管が敷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。</p>	
特記事項	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかったが、田を盛土した雑種地であり、土壌汚染・地下埋設物の存在等の可能性を否定できない状況にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 平成12年月日不詳新築 経過年数 23年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 金属板葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 内壁 合板張 等 天井 合板・石膏ボード 等 床 畳・フローリング 等 設備 給排水衛生工事・電気工事 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附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である。 その他 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。 ※ 市場性修正で考慮
特記事項	①建築確認の記録はない。 但し、建物の固定資産税課税がなされており、現時点で取り壊し命令または是正命令が発令されている形跡はない。 ②内壁の損傷箇所等を確認した

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2, 3-イ, 3-ロ）

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	6,300	0.90	2,305		13,070,000
3-イ	6,300	0.90	約1,582		8,970,000
3-ロ	6,300	1.00	約80	0.90	450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 9,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/144.0 & = & 6,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+20(1.20) 環境条件+20(1.20)

イ 個別格差：物件2・物件3-イ 宅地造成条件（転換費用的減価）▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件3-ロ 0.90

② 建物価格（物件5）

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	130,000	66.24	0.01	90,000

ア 再調達原価 : 130,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 66.24㎡

ウ 現 価 率

経過年数23年、経済的全耐用年数23年、残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.010 \times (1 - 30\%) \div 0.01$$

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

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-ロ	450,000	0.35	法定地上権	160,000

② 内訳価格及び一括価格

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	13,070,000			0.90	0.70	8,230,000
3-イ	8,970,000			0.90	0.70	5,650,000
3-ロ	450,000	-160,000		0.90	0.70	180,000
5	90,000	+160,000	1.00	0.98	0.70	170,000
一括価格 (合計)						14,230,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：3頁「特記事項」及び4頁「建物の利用状況」

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 稲敷(県)9-1

所 在：稲敷市西代字北田309番外

地 目：宅地

価 格：9,100円/㎡

位 置：佐原4.9km

価格時点：令和4年7月1日

地 積：14,932㎡

供給処理施設：水道,下水道

接面街路：南国道17m

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模の工場のほかに事業所等が見られる国道沿いの工業地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図写
- 6 建物図面
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1	所 在	稲敷市八筋川字ト杭
	地 番	424番
	地 目	宅地
	地 積	3459.00平方メートル

2 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
 地 番 433番2
 地 目 雑種地
 地 積 2305平方メートル

3 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
 地 番 434番
 地 目 雑種地
 地 積 1662平方メートル

4	所 在	稲敷市八筋川字ト杭 424番地
	家屋 番号	424番
	種 類	事務所 工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
	床 面 積	1階 468.00平方メートル 2階 108.00平方メートル

5 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 434番地
 家屋 番号 434番

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 33.12平方メートル
	2階 33.12平方メートル

物件位置図

物件

地価調査基準地

佐原下手

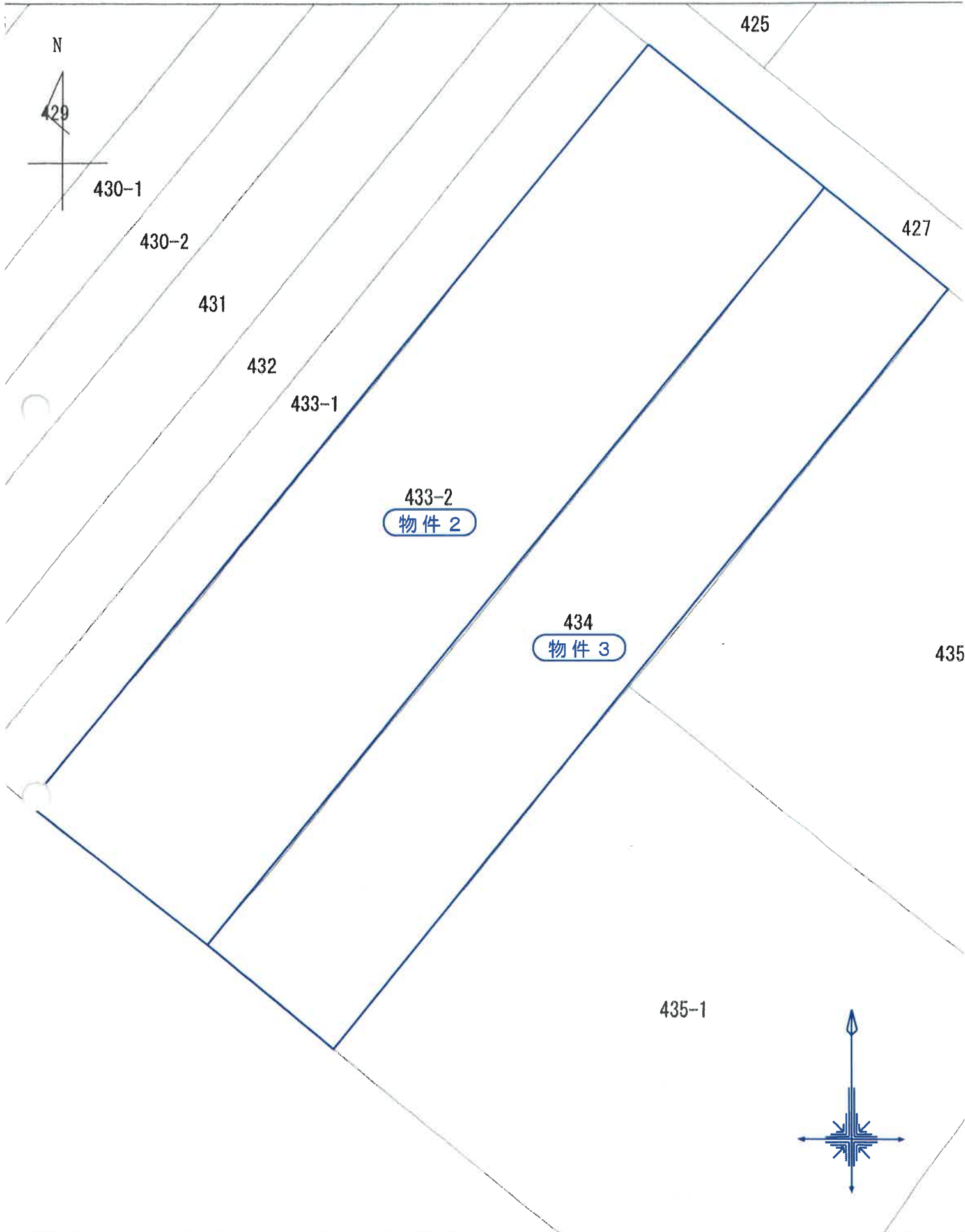
弁島

西代



周辺見取図





登記年月日：平成11年11月24日

整理番号 221790

前 433 後 433-1-1-1 新

地積測量図

地番 433-1-3番2

土地の所在 稲敷郡東村八筋川字ト杭

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。

(水戸地方方法務局龍ヶ崎支局管轄)

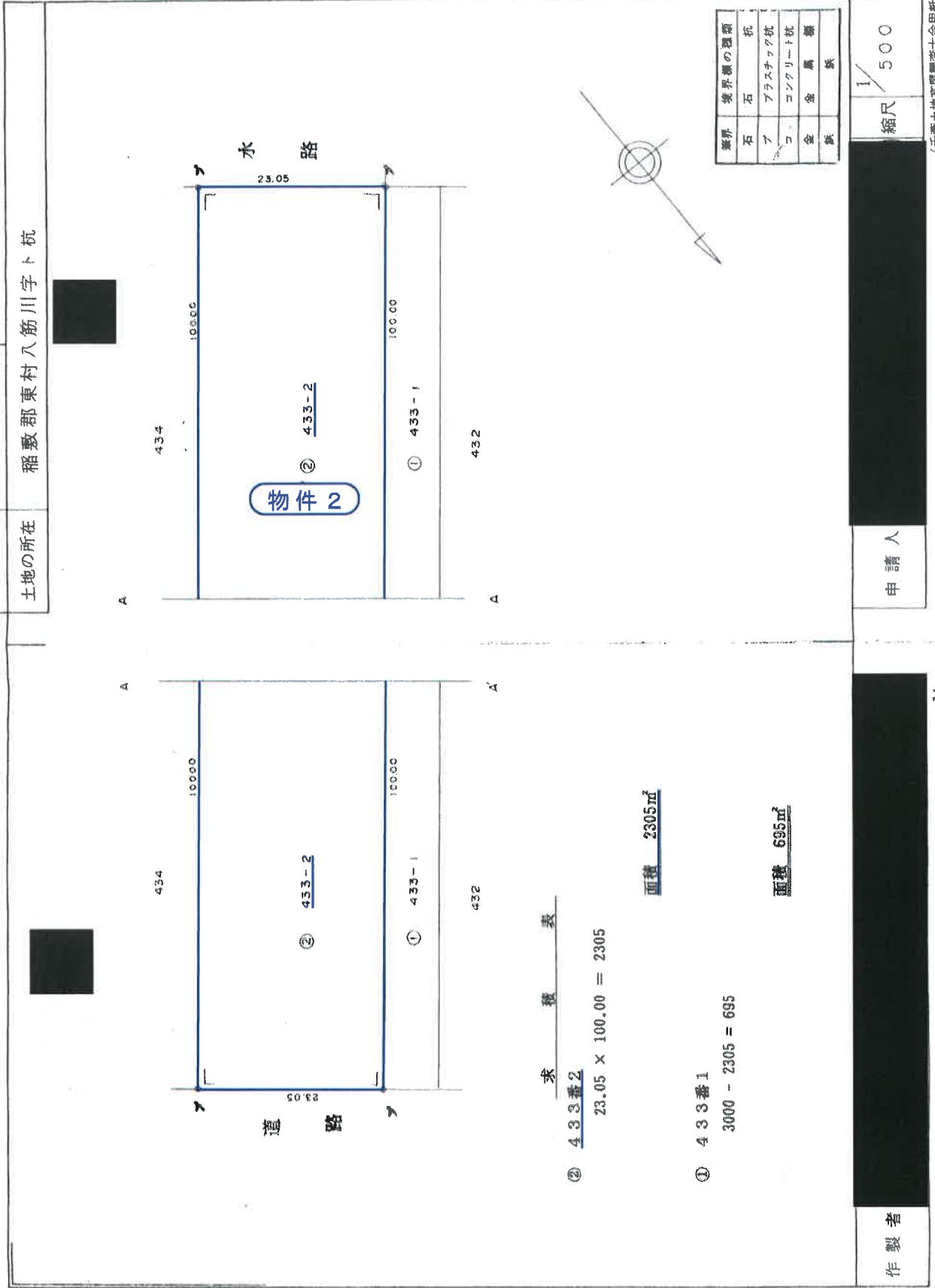
令和2年4月7日

東京法務局港出張所

登記官

A3をA4に縮小

測量図写



(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成25年1月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(水戸地方支務局麻生支局管轄)

令和5年4月7日

東京支務局港田事務所

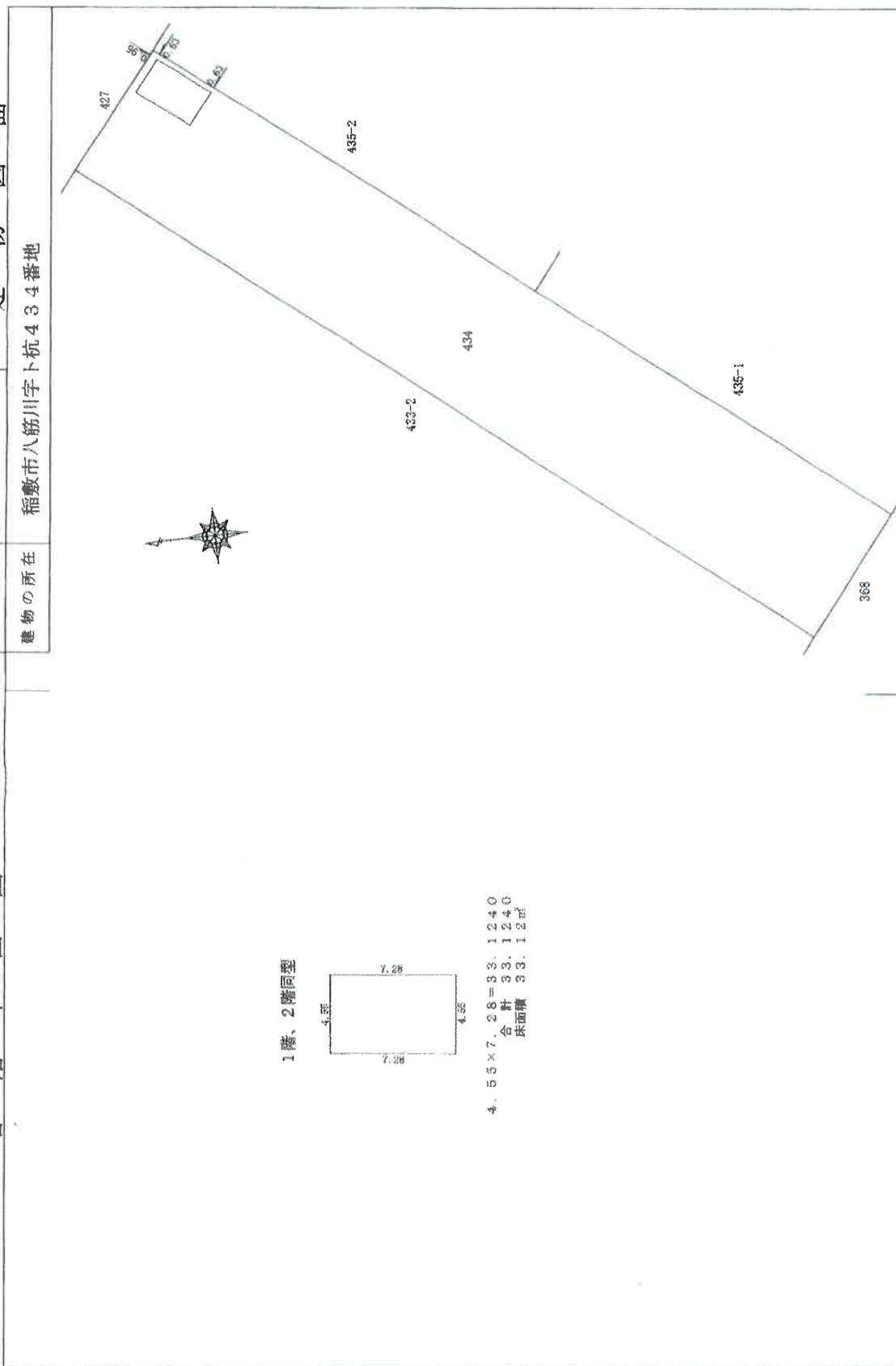
登記官

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号	434番
建物の所在	稲敷市八筋川字ト杭434番地



作成者
作年月日

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

建物表示登記図面

建物図面

土地建物位置関係図

事件番号 5年(ケ)15号

425

幅員約5.8m市道(東)295号線
舗装なし・建基法42条1項道路

424

423-1

427

公衆用道路
910㎡
国土交通省所有

物件 5

物件 5 の敷地
範囲: 約80㎡

スチール製物置
(動産)

435-2

430-2

431

432

433-1

残土等

コンテナ

コンテナ

コンテナ

橋形クレーン

橋形クレーン

コンテナ

コンテナ

走行レール

走行レール

走行レール

コンテナ

コンテナ

橋形クレーン

433-2

物件 2

434

物件 3

435-1



368

用悪水路
943㎡
国土交通省所有

370

371

372

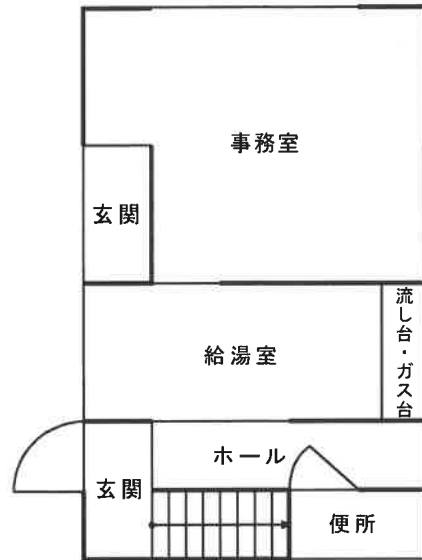
373

建物間取図

物件番号	5
種類	事務所

1 階平面図

床面積：33.12㎡（登記に同じ）



2 階平面図

床面積：33.12㎡（登記に同じ）

