

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 8 日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

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 5 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 1 時 0 0 分 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 4 月 8 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,590,000 2,072,000	一括	518,000	50,392	0
1	290,000				
2	10,000				
3	1,370,000				
4	10,000				
5	910,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 810番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 282.47平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 810番39 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.64平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 1001番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1294.80平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 1001番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 14.49平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 1001番地
1、810番地8 | |
| | 家屋 番号 | 1001番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造	木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 81.43 平方メートル
	2 階 28.98 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積	50.40 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	37.26 平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.08 平方メートル
符 号	4
種 類	風呂場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅・物置，構造：木造瓦葺2階建，床面積：不明）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号1，3】

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番930番、931番）への通行のため利用されている。

【物件番号1～4】

各隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 8 1 0 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 8 2 . 4 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 8 1 0 番 3 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 . 6 4 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 1 0 0 1 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9 4 . 8 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 番 | 1 0 0 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 . 4 9 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 1 0 0 1 番地
1、8 1 0 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 1 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造	木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.43平方メートル
	2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	軽量鉄骨造瓦葺平家建
-----	------------

床 面 積	50.40平方メートル
-------	-------------

符 号	2
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
-----	---------------

床 面 積	37.26平方メートル
-------	-------------

符 号	3
-----	---

種 類	便所
-----	----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	2.08平方メートル
-------	------------

符 号	4
-----	---

種 類	風呂場
-----	-----

構 造	木造瓦葺平家建
-----	---------

床 面 積	6.62平方メートル
-------	------------



令和 6 年（ケ） 第 26 号
令和 6 年 8 月 30 日受理
令和 6 年 10 月 9 日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 |
| | 地 番 | 8 1 0 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 2. 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 |
| | 地 番 | 8 1 0 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 |
| | 地 番 | 1 0 0 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 4. 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 |
| | 地 番 | 1 0 0 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4. 4 9 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 1 0 0 1 番地
1、8 1 0 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 0 0 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 81.43平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建
 床 面 積 50.40平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 37.26平方メートル
 符 号 3
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2.08平方メートル
 符 号 4
 種 類 風呂場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 6.62平方メートル

(3 枚目)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)																									
所 在	北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 930 番地, 810 番地 8																								
家 屋 番 号	■ない (未登記) □																								
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■居宅・物置																								
構 造	木造瓦葺 2 階建																								
床 面 積 (概 略)	不明																								
所 有 者	□土地所有者 □その他の者 ■不明																								
建 築 時 期	□ 年ころ ■不明																								
建 築 者	□現所有者 □その他の者 ■不明																								
そ の 他 の 事 項	利根町税務課から以下の3つの建物についての公課証明書が得られた。記載内容は以下のとおりであり、いずれも所在地欄には利根町大字加納新田 9 3 0 番地と記載されている。 また、関係人の協力が得られず目的外建物の床面積が不明であるため、目的外建物と以下の建物との対応関係は不明である。 <table border="0"> <tr> <td>種 類：</td> <td>居宅</td> <td>居宅</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>構 造：</td> <td>木造瓦葺平家建</td> <td>木造金属板葺平家建</td> <td>木造瓦葺 2 階建</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> <td>49.58 m²</td> <td>20.66 m²</td> <td>1 階：82.90 m² 2 階：33.05 m²</td> </tr> <tr> <td>備 考：</td> <td>昭和 2 3 年</td> <td>昭和 4 3 年</td> <td>昭和 5 1 年</td> </tr> <tr> <td>(建築年)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>所有者：</td> <td>C</td> <td>C</td> <td>D</td> </tr> </table>	種 類：	居宅	居宅	居宅	構 造：	木造瓦葺平家建	木造金属板葺平家建	木造瓦葺 2 階建	床面積：	49.58 m ²	20.66 m ²	1 階：82.90 m ² 2 階：33.05 m ²	備 考：	昭和 2 3 年	昭和 4 3 年	昭和 5 1 年	(建築年)				所有者：	C	C	D
種 類：	居宅	居宅	居宅																						
構 造：	木造瓦葺平家建	木造金属板葺平家建	木造瓦葺 2 階建																						
床面積：	49.58 m ²	20.66 m ²	1 階：82.90 m ² 2 階：33.05 m ²																						
備 考：	昭和 2 3 年	昭和 4 3 年	昭和 5 1 年																						
(建築年)																									
所有者：	C	C	D																						

(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
■ E (各物件所有者亡Aの親族)	1 本件各物件については真の所有者についての疑義があります。 2 本件各物件についてはいずれも、亡Aの祖父母であり私の曾祖父母であるF及びGが亡くなった際に、相続人の間で遺産分割協議を行うことなくなされた相続登記であり、違法なものとの確信があります。相続人たる立場にある親族から、そのような協議を行っていないとの話を聞きました。 3 この亡Aの父(亡H)を相続人とする相続登記は、民法96条2項の「詐欺」にあたるため無効であるとともに、民法891条3項により亡Hは相続権を失いますので、亡Hの子である亡Aについても当然に相続権はなくなります。 4 そうすると、本申立てをしている債権者が根抵当権を設定した根拠がなくなり、この申立ては維持できなくなると考えています。 5 上記内容については、法律の解釈や適用について法務省や法務局に問い合わせを行っており、いずれも肯定的な見解をいただいています。 6 上記の内容に基づいて、法務局に対し回復登記の手続を進めています。 7 物件2及び4の土地については東側隣地所有者との間で、物件1土地については西側隣地所有者との間で、それぞれ境界争いがあります。 8 また、物件3土地と西側隣地(地番:930)との間の公図上の筆界の位置についても疑義があります。この筆界はもう少し東側(土地建物位置関係図における通路の東端)にあるはずです。ブロック塀を見ても明らかだと思います。 9 この通路部分は元は小道でしたが、通路部分上に存在した目的外建物の一部を取り壊して拡張したという経緯がありますので、やはり筆界の位置がおかしいと思います。 10 本件各物件は相続財産清算人から触れることを禁止されたため、土地上の雑草は伸び放題、建物も朽ちていくだけとなっています。 (令和6年8月30日、9月27日、同30日聴取)
■ B (相続財産清算人)	1 物件5主たる建物内には動産類が残されていたと思います。 (令和6年9月5日電話聴取)
■ 利根町税務課職員	1 航空写真と地番図を合わせたのを見ますと、物件1土地に跨って存在する建物がありましたので、その建物と思われるものの公課証明書を交付します。ただし、いずれのものも所在地として隣地(地番:930)が記載されています。 (令和6年9月27日聴取)

(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)

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、3枚目及び4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件5主たる建物は窓や戸が開いたままであり、損傷が激しい。
- 4 本件各土地は雑草等が繁茂しており地表のすべてを確認することができなかった。また、境界を確認することもできなかった。
- 5 本件各物件は関係人の陳述等用紙（5枚目）に記載のとおり、真の所有者について争いがあるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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 8 月 30 日	当 庁	利根町に対し公課証明書等交付申請書送付(回答あり)
令和6年 8 月 30 日 15:00-17:00	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6年 9 月 5 日 15:00-15:10	当 庁	関係人電話聴取
令和6年 9 月 27 日 10:50-12:30	物件所在地	■物件5建物の立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和6年 9 月 27 日 13:00-13:10	利根町役場	■税務課職員聴取 ■物件1土地にある建物の公課証明書取得
令和6年 9 月 30 日 11:00-12:00	物件所在地	■物件1土地及び目的外建物の調査 ■関係人聴取 ■評価人同行

(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6年9月27日

目的物件には、立会人 I を立ち会わ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

(7 枚目)

写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号

6年(ケ)26号



810-9
+810-10
+1002
+1003
+1004
+1082

2789

用悪水路1606㎡
国土交通省所有

2830

1951

1924

幅員約9.5m県道(取手東線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1950

1949



目的外建物の敷地
範囲約122㎡

道

通路

930

931

2790

2788

2787

928-1

928

目的外建物
の外壁線(概略)

【目的外建物(未登記)】

木造瓦葺2階建 居宅・物置



(8 枚目)

縮尺約 1/400



物件 2

物件 4

810-39

1001-2

物件 1

810-8

④

③

⑤

⑥

⑨

物件 5

①

差掛屋根

⑦

1001-1

物件 3

⑧

②

差掛屋根

④

③

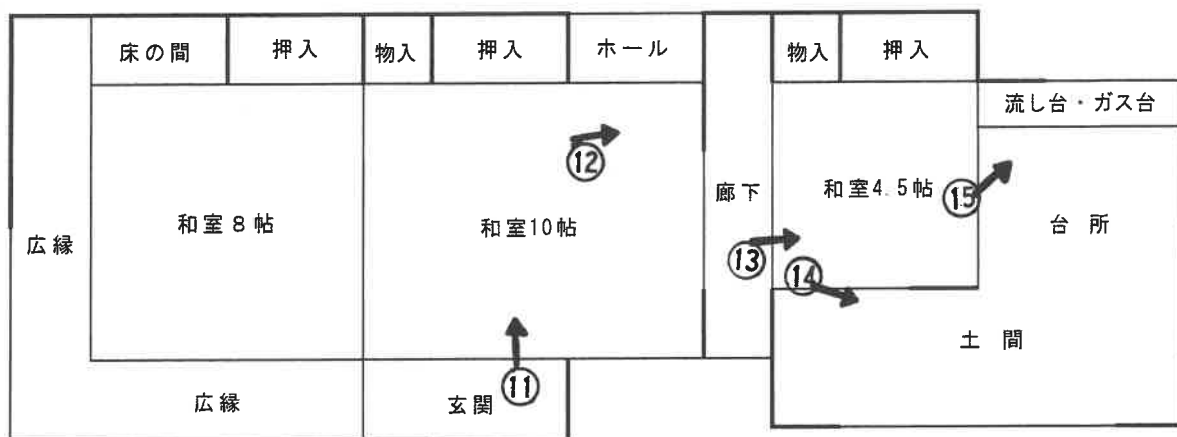


建物間取図

物件番号	5
種類	居宅

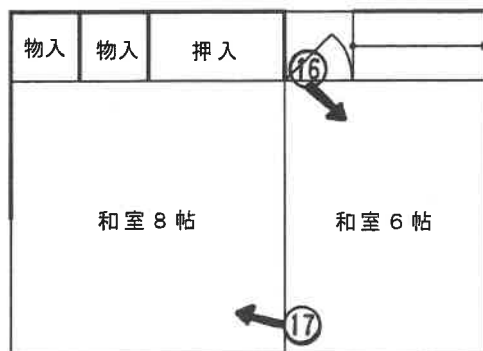
1 階 平 面 図

床面積：81.43㎡（登記に同じ）



2 階 平 面 図

床面積：28.98㎡（登記に同じ）



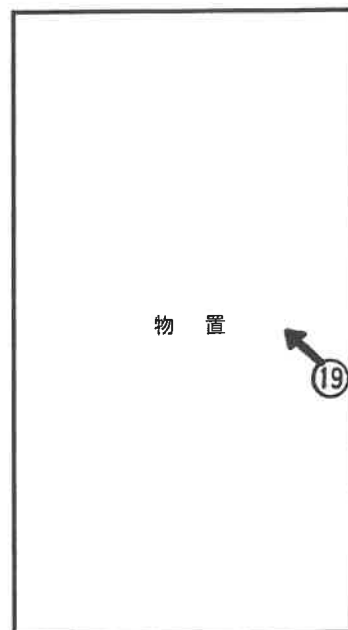
建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号1
種類	物置



1階平面図

床面積：50.40㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号2
種類	物置



1階平面図

床面積：37.26㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号3
種類	便所



1階平面図

床面積：2.08㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号4
種類	風呂場



1階平面図

床面積：6.62㎡（登記に同じ）

①



②





③

通路



④



⑤

物件5
主たる建物



⑥

損傷箇所



⑦

附属建物
符号1



⑧

附属建物
符号2



⑨

附属建物
符号3(右)
符号4(中)



⑩

目的外建物



⑪

物件5
建物(主)内



⑫

天井の損傷

⑬



⑭





15



16

⑪



⑫

附属建物
符号1内





⑪

附属建物
符号2内



⑫

附属建物
符号4内

令和 6年（ケ）第 26号
令和 6年 8月30日 受 命
令和 6年 9月27日 現地調査
令和 6年 9月30日 現地調査
令和 6年10月 1日 評 価
令和 6年10月10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 2, 590, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 290, 000円
物件2（土地）	金 10, 000円
物件3（土地）	金 1, 370, 000円
物件4（土地）	金 10, 000円
物件5（建物）	金 910, 000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1・3の内訳価格は建物のための土地利用権等価格及び隣接地（件外土地）の囲繞地通行権を控除した価格であり、物件2・4の内訳価格は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5の内訳価格は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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 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1, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	東日本鉄道・成田線「布佐」駅の北東方・道路距離約7km 「加納新田東（コミュニティーバス）」停留所の南西方・約250m（徒歩約3分）（別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	利根川流域の低地帯に耕地整理済みの田が広がり、その周辺に農家住宅等の介在する地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし なし
画 地 条 件	公図に基づき、位置、形状、間口・奥行等を別添「土地建物位置関係図」のとおりと推定したが、現地において、隣地との境界を明確に特定することができなかったため、正確な位置と現況地積の把握には別途実測を要する。（市場性修正の項目で考慮）	
接面道路の状況	幅員約9.5m舗装県道（建築基準法第42条第1項道路） ※系統と連続性に優る。	

土地の利用状況等	①物件1の一部（約141.47㎡）、物件2全部、物件3の一部（約1,159.80㎡、物件4全部） 土地所有者が物件5居宅及び附属建物4棟を所有して敷地の用途に使用している（物件5居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する）。 ②物件1の一部（約122㎡） 後記記載の目的外建物の敷地の用途に使用している（目的外建物の法定地上権の成立を考慮して評価する）。 【目的外建物(未登記)】 木造瓦葺2階建 居宅・物置 床面積：不明 所有者：不明 新築時期：不明 ③物件1の一部（約19㎡）、物件3の一部（約135㎡） 現況は本件土地の外、目的外土地930番(第三者所有)及び931番(本件土地所有者所有)の通路の用に供されている。本件競売事件により本件土地が売却された場合、目的外土地931番が袋地となり、物件1・3が囲繞地となる可能性があるため、囲繞地通行権を負担する可能性を考慮して評価する。
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（但し、敷地内への引込みは不明） （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。

特 記 事 項	①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。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。 ②物件1の登記地目は宅地だが、地目変更時点が不詳で、また、都市計画法に基づく開発許可の存在も確認できなかった。物件2及び4は目的外土地(1003番)を含む一体地を申請地とする建築許可の記録がある。物件3は、線引日(昭和45年11月25日)前より登記地目が宅地で、また国土地理院の空中写真から実際に建物が現存していたように見受けられるが、都市計画法に基づく開発許可の存在は確認できなかった。 ③物件2及び4の現況は、物件5及び附属建物4棟の敷地として一体的に利用されているように見受けられるが、物件2・4及び目的外土地(1003番)一体を申請地とする建築許可(建築許可番号：第1245号、建築許可年月日：昭和56年9月24日、許可該当条項：法第34条第10号ロ、建築物の用途：分家住宅)を受けており、また、当該許可に基づく建築確認申請(昭和56年10月29日・利第323号)がある。但し、検査済の記録は無く、また建物登記もないため、目的外建物の詳細は不明である。(市場性修正の項目で考慮)
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和30年月日不詳新築 経過年数 約70年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和52年4月日不詳増築 経過年数 約47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 瓦葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 内壁 繊維壁・プラスター塗 等 天井 化粧合板敷目貼・化粧合板竿縁天井 等 床 畳敷・板張 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	建物所有者（相続財産清算人）が居宅として占有している

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対策を要する飛散性（露出吹付け）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見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 ③内部調査の結果、経年による使用資材の劣化のほか、窓や戸が開いたままであり、使用資材の破損、損傷箇所等が至る所で確認された。したがって、所有権移転後の買受人等が現用途で継続利用する場合は、多額の補修費用が必須と考えられる。
---------	---

(附属建物1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和47年月日不詳新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	屋 根 瓦葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 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	建物所有者(相続財産清算人)が物置として占有している
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対策を要する飛散性(露出吹付け)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見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

(附属建物2)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	新築年月日の不明な建物であるが、経済的残存耐用年数は満了しており、大きな経済的価値は認められない。
仕 様	屋 根 波型亜鉛鉄板葺 外 壁 南京下見板張・漆喰塗 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	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者（相続財産清算人）が物置として占有している
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対策を要する飛散性（露出吹付け）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見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

(附属建物3)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和52年月日不詳新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	屋 根 瓦葺 外 壁 プラスター塗・板張貼 内 壁 プラスター塗・タイル貼 天 井 プラスター塗 床 タイル貼 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	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者(相続財産清算人)が便所として占有している
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対策を要する飛散性(露出吹付け)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見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

(附属建物4)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和60年 3月 日不詳新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	屋 根 瓦葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 タイル貼 天 井 合板貼 床 タイル貼・土間コンクリート敷 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	建物所有者(相続財産清算人)が風呂場として占有している
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対策を要する飛散性(露出吹付け)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見受けられない。ただし、詳細 については、専門調査機関等による調査を行わないと確定でき ない。

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-イ、1-ロ、1-ハ、2、3-イ、3-ロ、4）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	7,800	0.68	約141.47	0.70	530,000
1-ロ	7,800	0.68	約122	0.70	450,000
1-ハ	7,800	0.68	約19	0.70	70,000
2	7,800	0.68	10.64	0.70	40,000
3-イ	7,800	0.68	約1,159.80	0.70	4,310,000
3-ロ	7,800	0.68	約135	0.70	500,000
4	7,800	0.68	14.49	0.70	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 利根（県）-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/104.5 = 7,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+10(1.10) 街路条件▲5(0.95)

イ 個別格差：規模▲20(0.80) 形状▲5(0.95) その他条件(6頁[特記事項]②) ▲10(0.9)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：近い将来の発生が見込まれる建物取り壊し費用を勘案して査定した。

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	240,000	110.41	0.01	260,000

ウ 現 価 率

経過年数が大きく経済的残存耐用年数を満了しているため、観察減価法を適用しして、建物の現価率を1%と判定した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	173,000	50.40	0.01	90,000

ウ 現 価 率

経過年数が大きく経済的残存耐用年数を満了しているため、観察減価法を適用して、建物の現価率を1%と判定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	151,000	37.26	0.01	60,000

ウ 現 価 率

建築経過年数が不明のため、観察減価法を適用して、建物の現価率を1%と判定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	240,000	2.08	0.01	10,000

ウ 現 価 率

経過年数が大きく経済的残存耐用年数を満了しているため、観察減価法を適用して、建物の現価率を1%と判定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) チ×ツ×テ=ト
4	200,000	6.62	0.01	10,000

ウ 現 価 率

経過年数が大きく経済的残存耐用年数を満了しているため、観察減価法を適用して、建物の現価率を1%と判定した。

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ナ	附属建物価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ=ス
5	260,000	170,000	430,000

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

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
1-イ	530,000	0.35	法定地上権	190,000
1-ロ	450,000	0.35	法定地上権	160,000
1-ハ	70,000	0.10	囲繞地通行権	10,000
2	40,000	0.35	法定地上権	20,000
3-イ	4,310,000	0.35	法定地上権	1,510,000
3-ロ	500,000	0.10	囲繞地通行権	50,000
4	50,000	0.35	法定地上権	20,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②ヌ) 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-イ	530,000	-190,000	1.00	0.60	0.70	140,000
1-ロ	450,000	-160,000	1.00	0.60	0.70	120,000
1-ハ	70,000	-10,000	1.00	0.60	0.70	30,000
2	40,000	-20,000	1.00	0.60	0.70	10,000
3-イ	4,310,000	-1,510,000	1.00	0.60	0.70	1,180,000
3-ロ	500,000	-50,000	1.00	0.60	0.70	190,000
4	50,000	-20,000	1.00	0.60	0.70	10,000
5	430,000	+1,740,000	1.00	0.60	0.70	910,000
一括価格(合計)						2,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁「画地条件」、6頁「特記事項」③のほか、目的外建物の敷地利用権を負担することによる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格 利根(県)-1

所 在：北相馬郡利根町大字立木字宮宿 2 1 8 2 番 9
地 目：宅地
価 格：8,200円／m²
位 置：布佐4.8km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：297m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南町道4.3m
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域

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 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 | 番 | 8 1 0 番 8 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2 8 2. 4 7 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 | 番 | 8 1 0 番 3 9 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 0. 6 4 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 | 番 | 1 0 0 1 番 1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 2 9 4. 8 0 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | |
| | 地 | 番 | 1 0 0 1 番 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 4. 4 9 平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 北相馬郡利根町大字加納新田字中野原 | 1 0 0 1 番地 |
| | | | 1、8 1 0 番地 8 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 0 1 番 1 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |

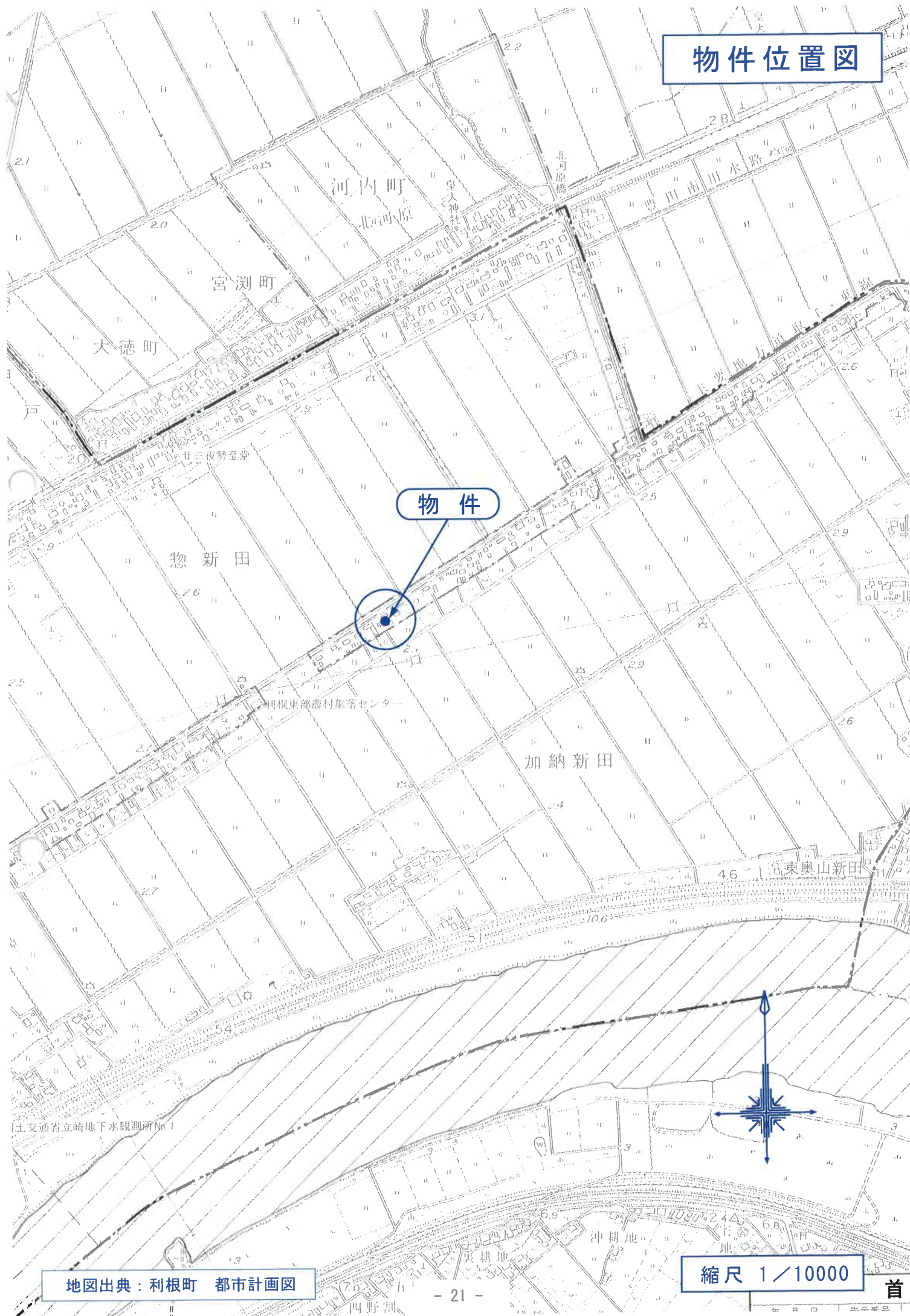
物 件 目 録

構 造	木造瓦・セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 81.43平方メートル
	2階 28.98平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造瓦葺平家建
床 面 積	50.40平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	37.26平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.08平方メートル
符 号	4
種 類	風呂場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	6.62平方メートル

物件位置図



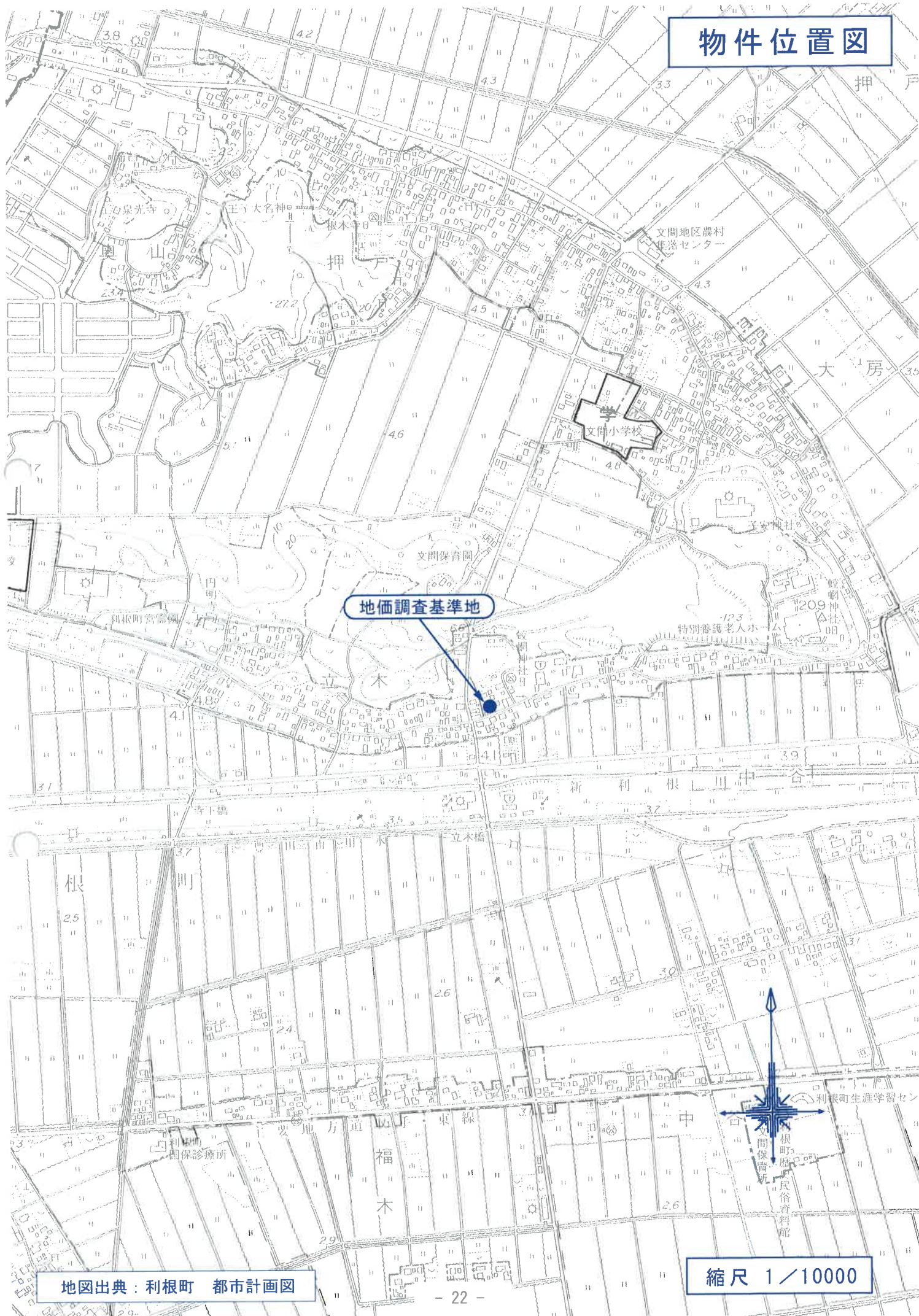
物件

地図出典：利根町 都市計画図

縮尺 1/10000

首

物件位置図



地図出典：利根町 都市計画図

縮尺 1/10000

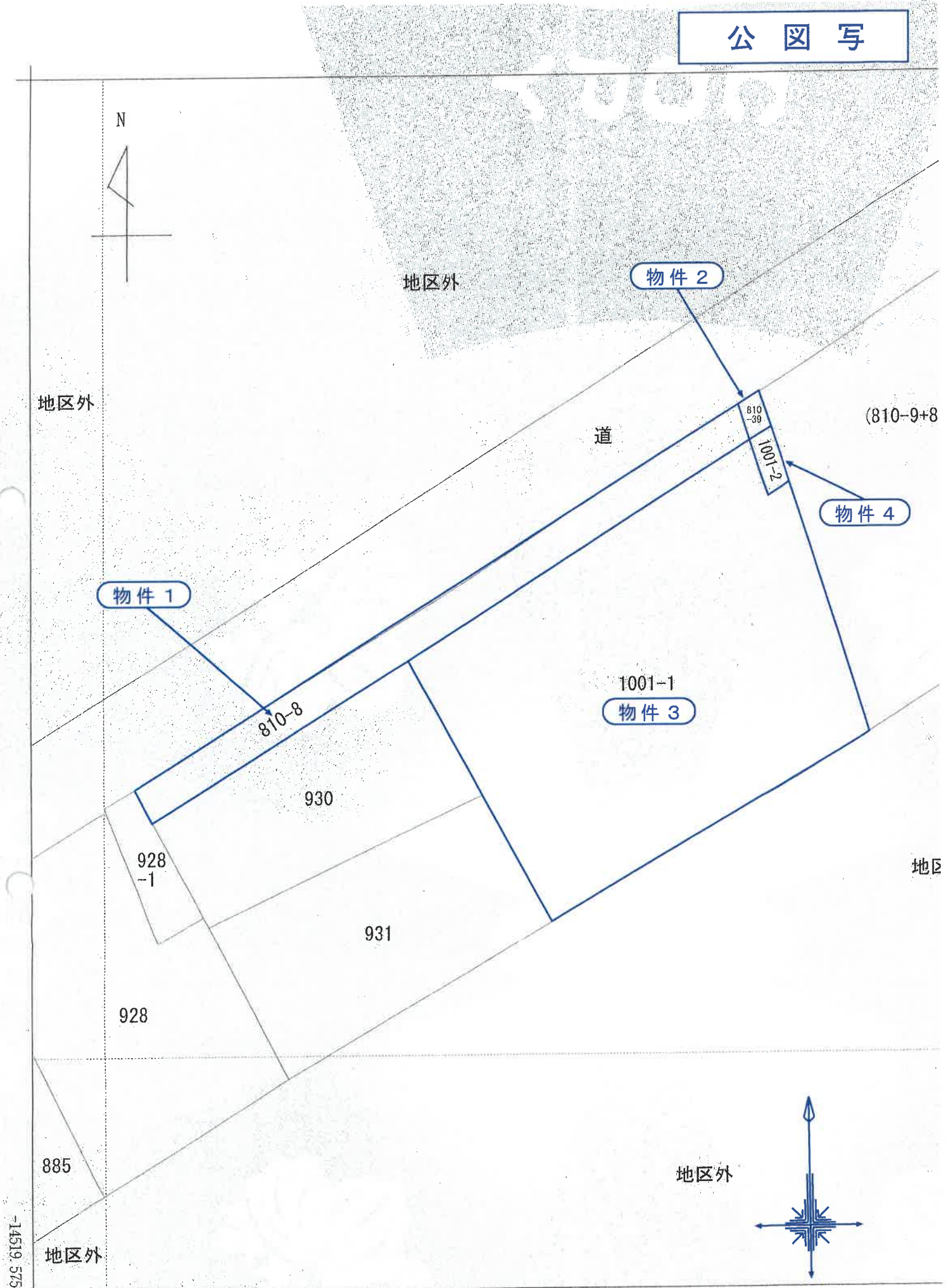
周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン ZENRIN GIS パッケージ

80m

1:2000



+33299.602 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、この図面を備えている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(- 24 - , youoki2011.par)による修正がされています。

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

登記官

測量図写

前 810-8 後 810-8.39 新地積測量

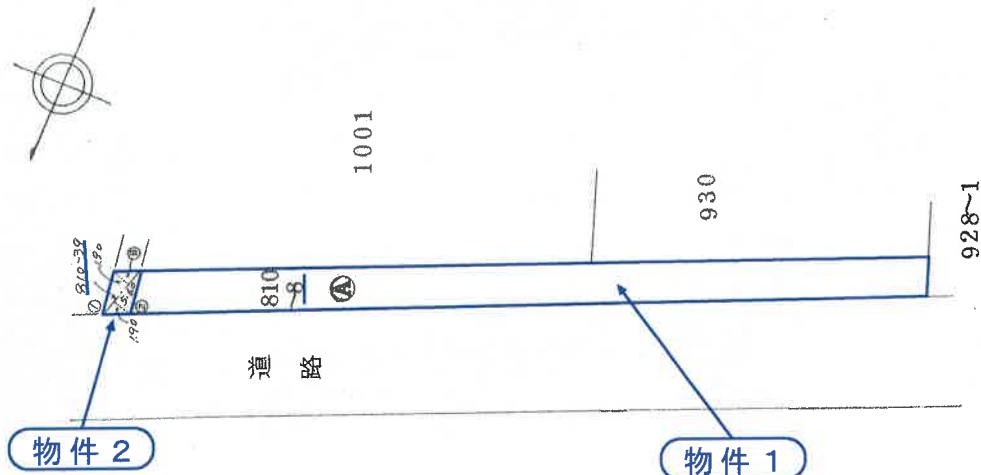
地 番 810-39
810-8

土地の所在 北相馬郡 利根町 加納新田 字 中野原

求 積 表

記号	地番	求 積 の 方 法	地 積
③	810 ~39	$5.60 \times (1.90 + 1.90) \div 2$ =10.6400	10.64
④	810 ~8	$293.11 - 10.6400$ =282.4700	282.47

筆 界	境界標の種類
① ②	プラスチック杭



作製者

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会用紙)

N58.6.19

整理番号	600426
------	--------

地	番	1001~2	1001-1
---	---	--------	--------

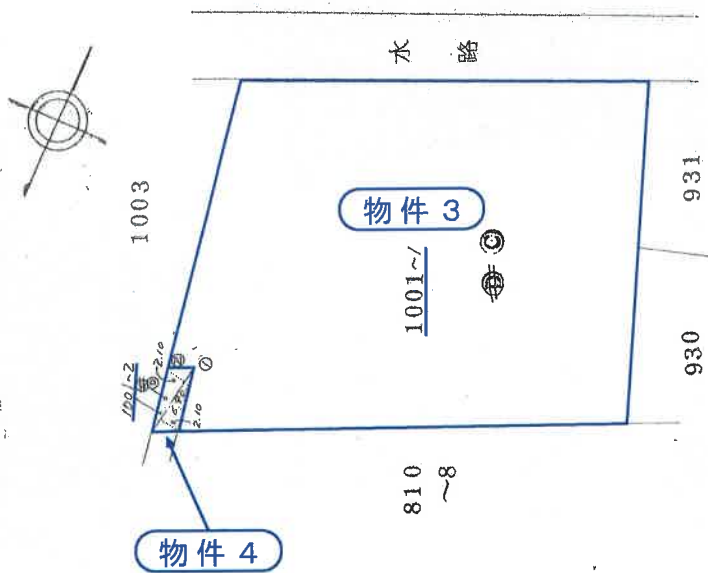
後1001-1.2新字量
地積測量

土地の所在 北相馬郡 利根町 加納新田 字 中野原

求積表

記号	地番	求積の方法	地積
㊦	1001 <u>~2.</u>	$6.90 \times (2.10 + 2.10) \div 2$ $= 14.4900$	<u>14.49</u>
㊧	1001 <u>~/</u>	$1309.29 - 14.4900$ $= 1294.8000$	<u>1294.80</u>

筆 界	境界標の種類
① ②	プラスチック杭



測量図写

著 製 作

人 體 中

縮尺 1/2500

(茅城土地家屋調査士会用紙)

N 56: 6.19

登記年月日：平成17年3月22日

整理番号

500214

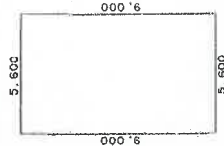
各階平面図

家屋番号 1001番

建物図面 各階平面図

建物の所在 北相馬郡利根町 加納新田 字中野原 1001番地1・810番地8

(附1) 1階

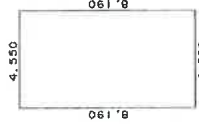


求積表

$9.000 \times 5.600 = 50.400000$

床面積 50.40 m²

(附2) 1階



求積表

$8.190 \times 4.550 = 37.264500$

床面積 37.26 m²

(主) 1階

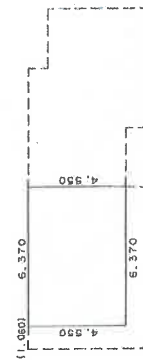


求積表

- A $5.610 \times 7.430 = 41.682300$
- B $4.550 \times 2.730 = 12.421500$
- C $5.460 \times 2.730 = 14.905800$
- D $4.550 \times 2.730 = 12.421500$

合計 81.431100
床面積 81.43 m²

(主) 2階



求積表

$4.550 \times 6.370 = 28.983500$

床面積 28.98 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(表城士迦家屋調査士会用紙)

H17.3.22

登記年月日：平成17年3月22日

整理番号 500215

各階平面図

建物図面

家屋番号 1001 番1

建物の所在 北相馬郡利根町 加納新田 字中野原 1001 番地1・810 番地8

(附3) 1 階



求 積 表

$$1.970 \times 1.060 = 2.088200$$

床面積 2.08 ㎡

(附4) 1 階



求 積 表

$$3.640 \times 1.820 = 6.624800$$

床面積 6.62 ㎡

建物表示登記図面

建物図面

平成17年3月22日登記

2/2



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(家屋土地家屋調査士会 用 印)

H17.3.22

土地建物位置関係図

事件番号

6年(ケ)26号

810-9
+810-10
+1002
+1003
+1004
+1082



2789

用悪水路1606㎡
国土交通省所有

2830

①
差掛屋根

1001-1
物件3

②
差掛屋根

通路

2790

2788

2787

1951

1924

幅員約9.5m県道(取手東線)
舗装あり・建基法42条1項道路

1950

1949

目的外建物の敷地
範囲約122㎡

道

930

931

928-1

928

【目的外建物(未登記)】

木造瓦葺2階建 居宅・物置

目的外建物
の外壁線(概略)

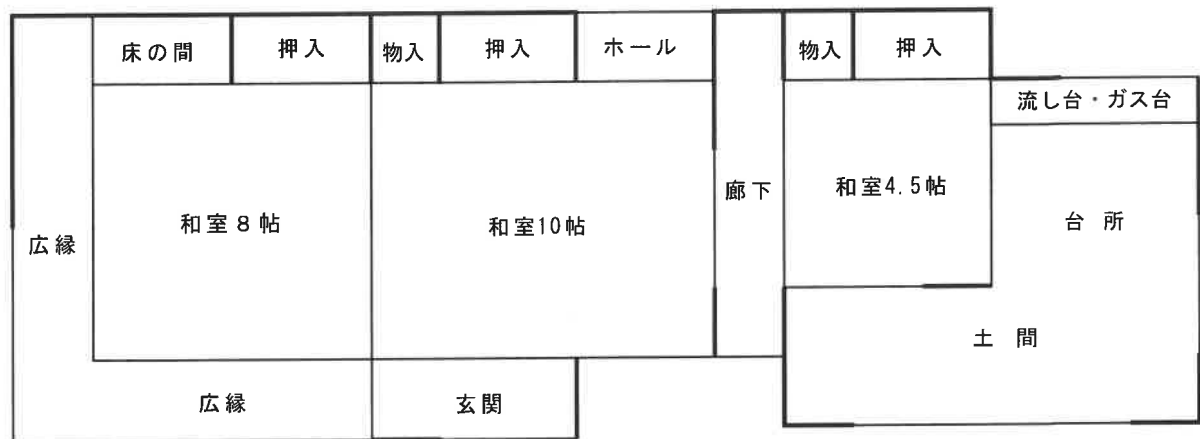
縮尺約 1/400

建物間取図

物件番号	5
種類	居宅

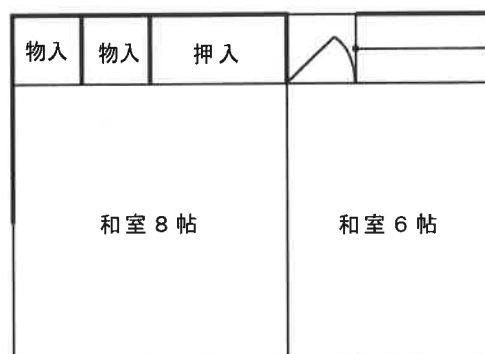
1 階 平 面 図

床面積：81.43㎡（登記に同じ）



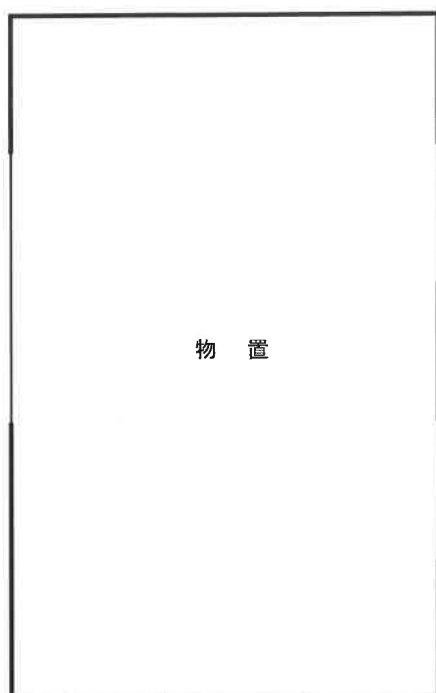
2 階 平 面 図

床面積：28.98㎡（登記に同じ）



縮尺約 1/100

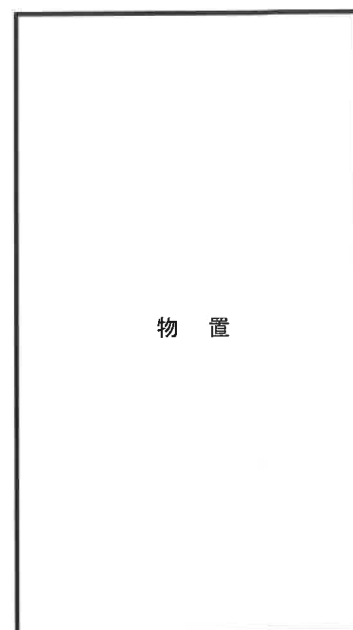
建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号1
種類	物置



1 階 平 面 図

床面積：50.40㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号2
種類	物置



1 階 平 面 図

床面積：37.26㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号3
種類	便所



1 階 平 面 図

床面積：2.08㎡（登記に同じ）

建物間取図	
物件番号	5の附属建物 符号4
種類	風呂場



1 階 平 面 図

床面積：6.62㎡（登記に同じ）

縮尺約 1/100