

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 7 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6 月 4 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, 2	1, 980, 000 1, 584, 000	一括	396, 000	44, 490	0
1	1, 460, 000				
2	520, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市川戸字野毛崎 |
| | 地 番 | 7 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 8 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の①未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約46平方メートル）、②未登記建物（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約6平方メートル）、③未登記建物（種類：物置、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約44平方メートル）及び④未登記建物（種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約20平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これがいずれも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, 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 その他買受への参考となる事項

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 小美玉市川戸字野毛崎
地 番 763番
地 目 宅地
地 積 968.28平方メートル
- 2 所 在 小美玉市川戸字野毛崎763番地
家屋 番号 763番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.74平方メートル



令和 6年(又)第 53号

令和 6年10月22日受理

令和 6年12月**10**日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 | 小美玉市川戸字野毛崎 |
| | 地 番 | 7 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 8 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 7 4 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 1		
現況地目	■宅地(物件 1) □雑種地(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(3～4枚目)「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	1 植物等が繁茂している地表が目視できず、状態や臭気等で土壌汚染・埋設物の異常を確認することはできなかった。 2 隣地との間に高低差が生じている箇所がある。		
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異なる(□主たる建物) ☐ 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 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	1 経年劣化がかなり進行し、保守不良がある。		
執行官保管の仮処分	■ない ☐ 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	☐ 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)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 4 6 m ² (評価人の実測による概測数量)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和 5 4 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (Aの母) □不明
	そ の 他 の 事 項	後掲の土地建物位置関係図では、「目的外建物①」と表記されている。
2	所 在	小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 6 m ² (評価人の実測による概測数量)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■昭和 2 0 年～ 3 0 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (Aの祖父) □不明
	そ の 他 の 事 項	後掲の土地建物位置関係図では、「目的外建物②」と表記されている。

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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
3	所 在	小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地、7 6 3 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造スレート葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 4 4 m ² (評価人の実測による概測数量)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A の母) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	1 後掲の土地建物位置関係図では、「目的外建物③」と表記されている。 2 後掲の土地建物位置関係図が示すように、隣地へ一部越境の可能性があ る。
4	所 在	小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 2 0 m ² (評価人の実測による概測数量)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A の母) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	後掲の土地建物位置関係図では、「目的外建物④」と表記されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 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 (面談時の要旨)
■ A (所有者)	(物件 1、2 関係の陳述要旨) 1 私が暮らしていますから、本物件の全部・一部は貸していません。 2 記憶の限りですが、境界線を巡る紛争や事件・事故の発生、土壌汚染・埋設物の異常などは聞いていません。 3 設備等を含め、第三者の所有物は設置されていません。 (目的外建物 (3 枚目～4 枚目) 関係の陳述要旨) 1 目的外建物① (執行官注記:「目的外建物」の後ろにある数字は、各々後掲の土地建物位置関係図上の表記によります。本頁において、以下同じです。) は、45 年位前に私の母が建てた居宅です。 2 目的外建物②は、70～80 年位前に、私の祖父が建てました。 3 目的外建物③、④は、各々 45 年位前に私の母が建てた居宅です。 4 目的外建物①～④は、いずれも私の所有物です。 (上記は、いずれも令和 6 年 10 月 24 日の電話による陳述による。)

(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)

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。なお本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。特に本建物の経年劣化、保全不良（雨漏り痕を含む）は著しい。買受人においては全面的なリフォームないし建替え等で高額な費用負担が生じる恐れがある。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって家財等で隠れた建物の損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。

(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6年10月23日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年10月24日 16:15-16:30	当庁執行官室	■電話によりAから陳述を得る。
令和6年11月13日 11:00-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■令和 6年11月13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11月13日
目的物件は不在で施錠されていた。立会人 B を立ち会わせて建物内に立ち入った。調査後、立入り時と同様の状況に復して退去した。

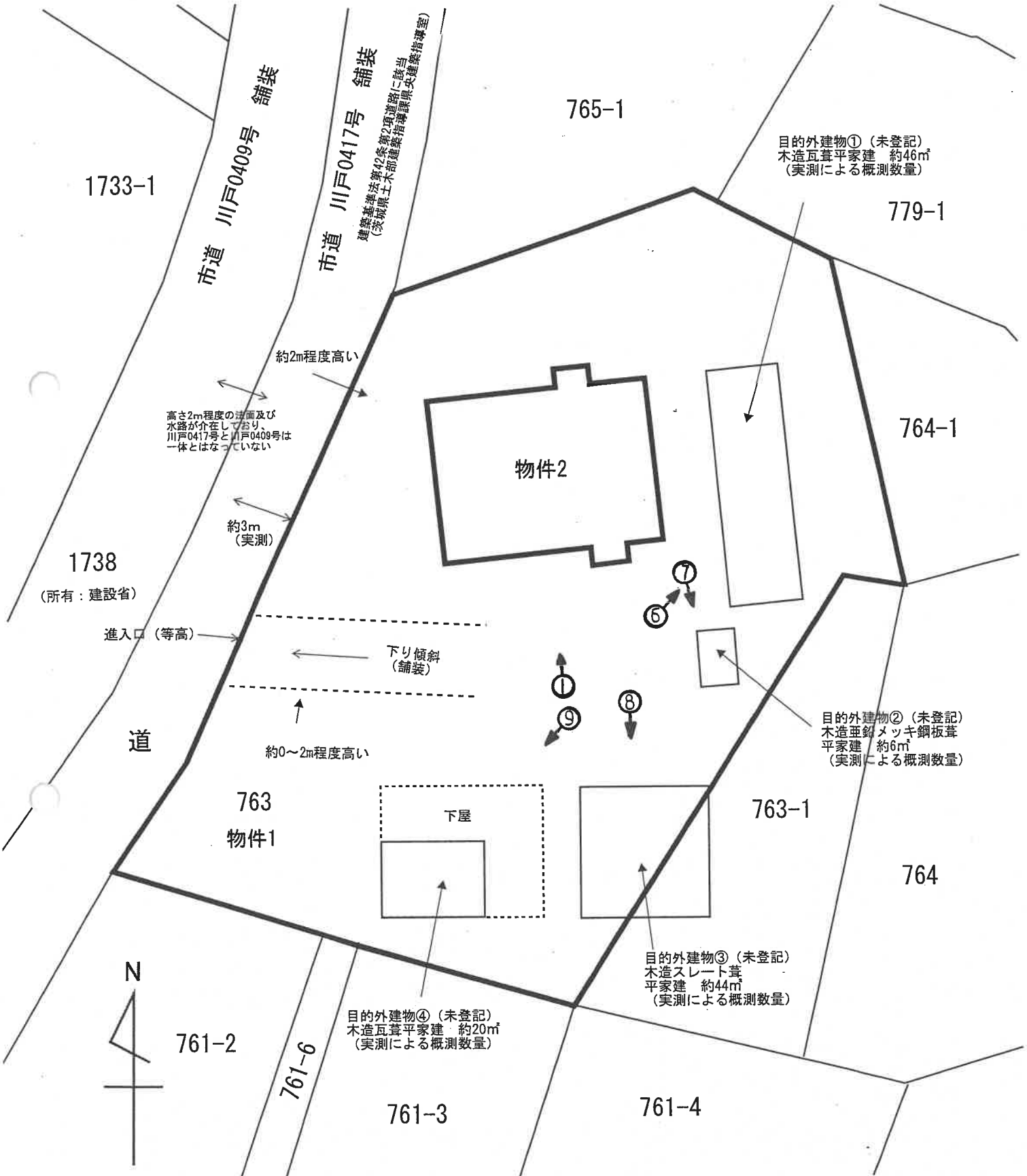
□ 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)

土地建物位置関係図

令和6年(又)第53号



※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。

←○写真撮影位置方向

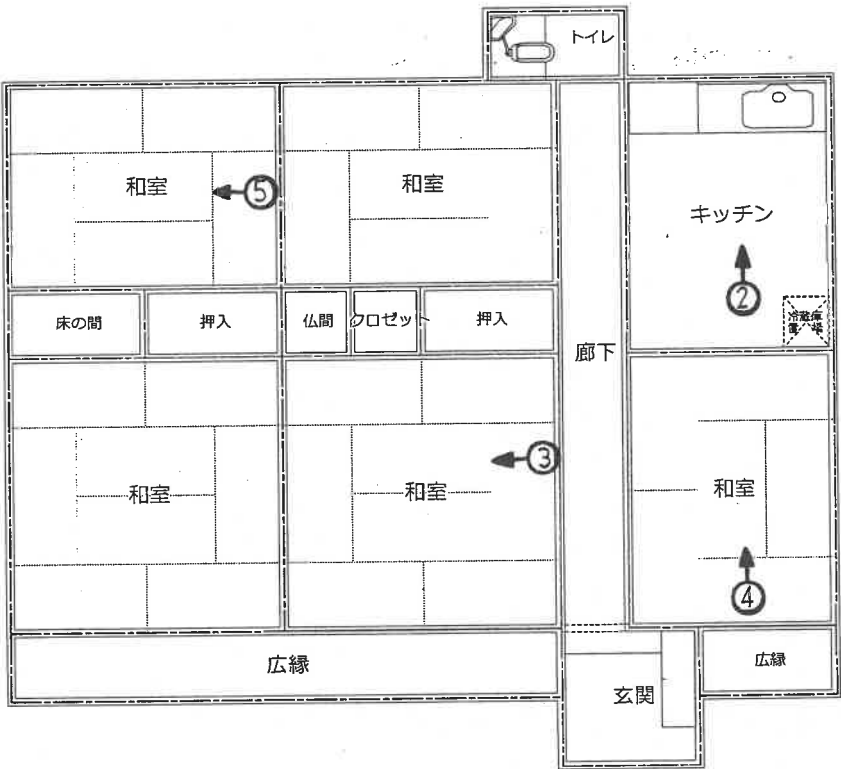
間取図

令和6年(又)第53号

物件2：居宅

木造瓦葺平家建

1階 92.74㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1



(10 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(11 枚目)



No. 5



No. 6

(12 枚目)



No. 7



No. 8

(13 枚目)



No. 9

(14 枚目)

令和 6年（又）第	53号
令和 6年10月22日	受 命
令和 6年11月13日	現地調査
令和 6年12月 1日	評 価
令和 6年12月10日	提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 2 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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2及び目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	所在地 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	物件1 土地には物件2 以外に土地所有者所有の目的外建物①～④（未登記）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 評価の便宜上、物件2 に対応する土地を「物件1-イ」、目的外建物①に対応する敷地を「物件1-ロ」、目的外建物②に対応する敷地を「物件1-ハ」、目的外建物③に対応する敷地を「物件1-ニ」、目的外建物④に対応する敷地を「物件1-ホ」とした。 物件2 建物、目的外建物①～④の各々の敷地範囲は、各1階床面積比※で案分した地積に対して各々及ぶものと判断した。なお、目的外建物③については、隣地に一部越境している可能性が高いことから、約30㎡が物件1 上に存するものとして計算している。 ※目的外建物の床面積については「土地建物位置関係図」参照。 ・物件2 建物の利用範囲 物件1 土地 のうち 約461.12㎡ ・目的外建物①の利用範囲 物件1 土地 のうち 約228.72㎡ ・目的外建物②の利用範囲 物件1 土地 のうち 約29.83㎡ ・目的外建物③の利用範囲 物件1 土地 のうち 約149.17㎡ ・目的外建物④の利用範囲 物件1 土地 のうち 約99.44㎡		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 小美玉市川戸字野毛崎 |
| | 地 番 | 7 6 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 8. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小美玉市川戸字野毛崎 7 6 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 6 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2. 7 4 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	物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 1-ニ, 1-ホ J R 常磐線「高浜」駅北東方道路距離約8.7km	
付 近 の 状 況	農地や山林が広がる中、農家住宅等が散在する地域。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 1-ニ, 1-ホ 地積 : 968.28㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約32.0m 奥行 : 約24.0m～30.0m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路より約2m程度高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 1-ニ, 1-ホ 北西約3.0m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。また、本件土地 上には土地所有者所有の目的外建物①～④（未登記）が存し、 当該建物の敷地として利用されている。 ※建物の配置、目的外建物の床面積等については「現況調査報告 書」及び「土地建物位置関係図」参照。なお、目的外建物はいず れも未登記であり、公課証明書への記載もないことから、数量は いずれも現地実測による概測数量を採用している。また、建築年 は所有者へのヒアリングに基づく目的外建物①、③、④は昭和 54年頃。目的外建物②は昭和20～30年頃。 ※※物件2居宅及び目的外建物①～④につき、敷地範囲に法定地 上権の成立を考慮して評価する。	

供給処理施設	物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 1-ニ, 1-ホ 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、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。
特 記 事 項	北西側市道との間には約2m程度の高低差があり、コンクリート 舗装された出入口から敷地に入出入りしている（土地建物位置関係 図参照）。出入口の幅は約3m程度。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 平成 2年10月30日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス貼、京壁 天井 石膏ボード貼、杉板敷目貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者によって居宅として利用されている。
特記事項	・外壁、屋根等に経年相応の汚れが見られる。 ・上記のほか、内装材（クロス、フローリング、畳等）及び建具に経年劣化による汚れ、傷が見られる。また、フローリングや広縁部分に吹き込みによると思われる染みがある箇所、京壁が剥げかけている箇所が見られた。その他では、特に台所部分やトイレ部分の傷み、汚れが目立つ。 ・洗濯機置場、洗面室、風呂等は隣接する目的外建物にあると思われる、本件建物内にはそれらの設備が存しない。 ・建築確認申請（平成元年12月1日・小115号・主要用途：農家住宅、工事種別：改築） ・完了検査の記録はなかった。

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1-イ、1-ロ、1-ハ、1-ニ、1-ホ）

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
1-イ	6,770	0.684	461.12	0.90	1,920,000
1-ロ	6,770	0.684	228.72	0.90	950,000
1-ハ	6,770	0.684	29.83	0.90	120,000
1-ニ	6,770	0.684	149.17	0.90	620,000
1-ホ	6,770	0.684	99.44	0.90	410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小美玉（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
 $13,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/192.9 = 6,770\text{円}/\text{㎡}$

◇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+6.0 環境条件+82.0

イ 個別格差：物件1-イ 道路高低差▲20 形状▲10 規模▲5 物件1-ロ 道路高低差▲20 形状▲10 規模▲5 物件1-ハ 道路高低差▲20 形状▲10 規模▲5 物件1-ニ 道路高低差▲20 形状▲10 規模▲5 物件1-ホ 道路高低差▲20 形状▲10 規模▲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 建物価格（物件2）

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
2	280,000	92.74	0.010	260,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価80%、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。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価80%)≒0.010

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
1-イ	1,920,000	0.35	法定地上権	670,000
1-ロ	950,000	0.35	法定地上権	330,000
1-ハ	120,000	0.35	法定地上権	40,000
1-ニ	620,000	0.35	法定地上権	220,000
1-ホ	410,000	0.35	法定地上権	140,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 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-ロ 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-ハ 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-ニ 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-ホ 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。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,920,000	-670,000		0.80	0.70	700,000
1-ロ	950,000	-330,000		0.80	0.70	350,000
1-ハ	120,000	-40,000		0.80	0.70	40,000
1-ニ	620,000	-220,000		0.80	0.70	220,000
1-ホ	410,000	-140,000		0.80	0.70	150,000
2	260,000	+670,000	1.00	0.80	0.70	520,000
一括価格（合計）						1,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1-イ 0.80 物件1-ロ 0.80 物件1-ハ 0.80 物件1-ニ 0.80 物件1-ホ 0.80 物件2 0.80

※目的外建物が存すること、過疎化の進行する道路幅員が狭小な農村部に位置すること、物件2

内には風呂や洗面室、洗濯機置場等の設備がないこと等につき、有効需要が減退する程度を考慮した

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 小美玉（県）-1

所 在：小美玉市小川字野中4 1 8 番 1 0

地 目：宅 地

価 格：13,100円／㎡（対前年変動率 -0.80%）

位 置：J R 常磐線高浜駅の北東方・道路距離約7,600mに位置する。

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西4.3m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域（建蔽率60%、容積率200%）

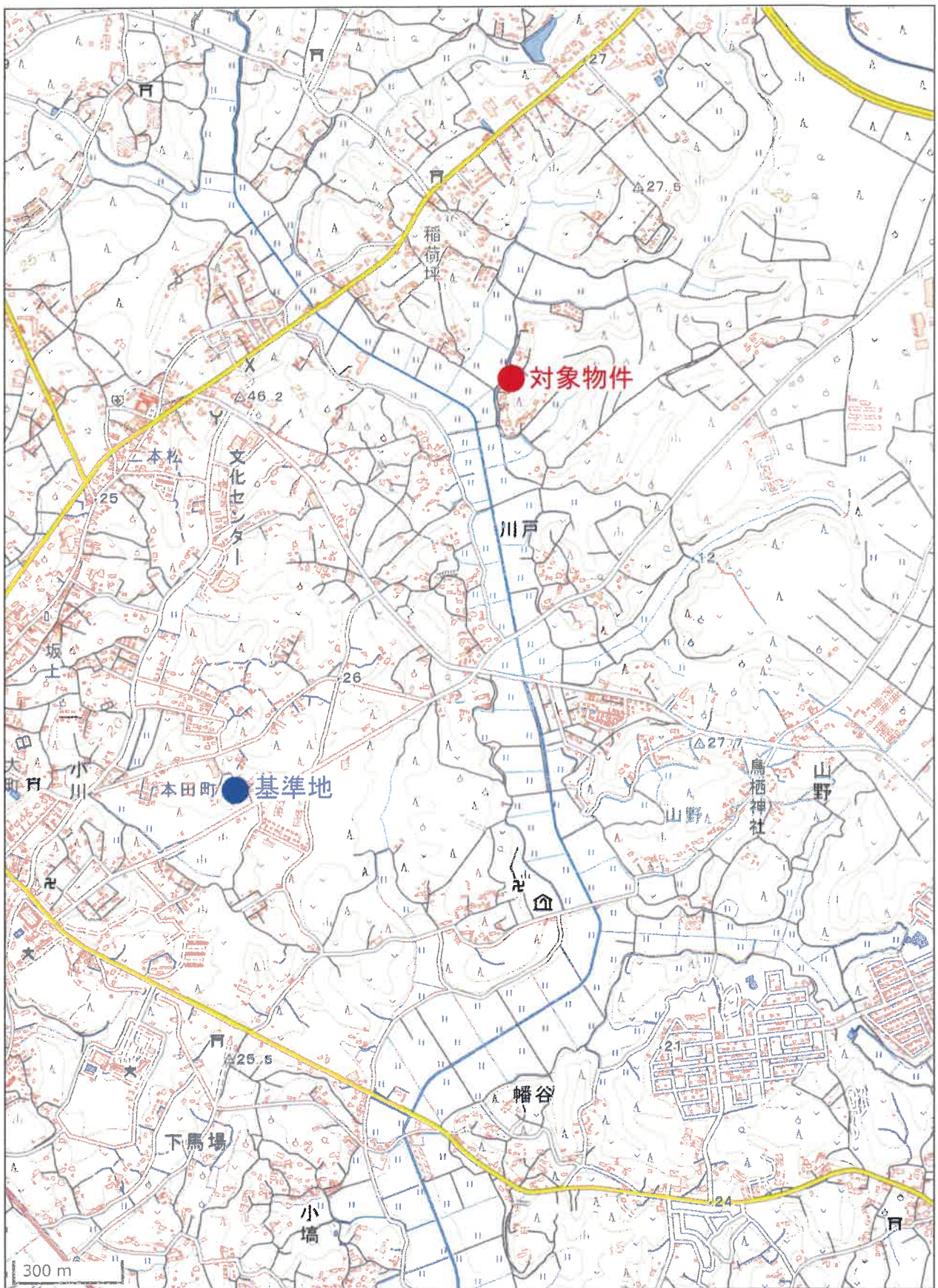
地域の概要：小規模住宅、作業所等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

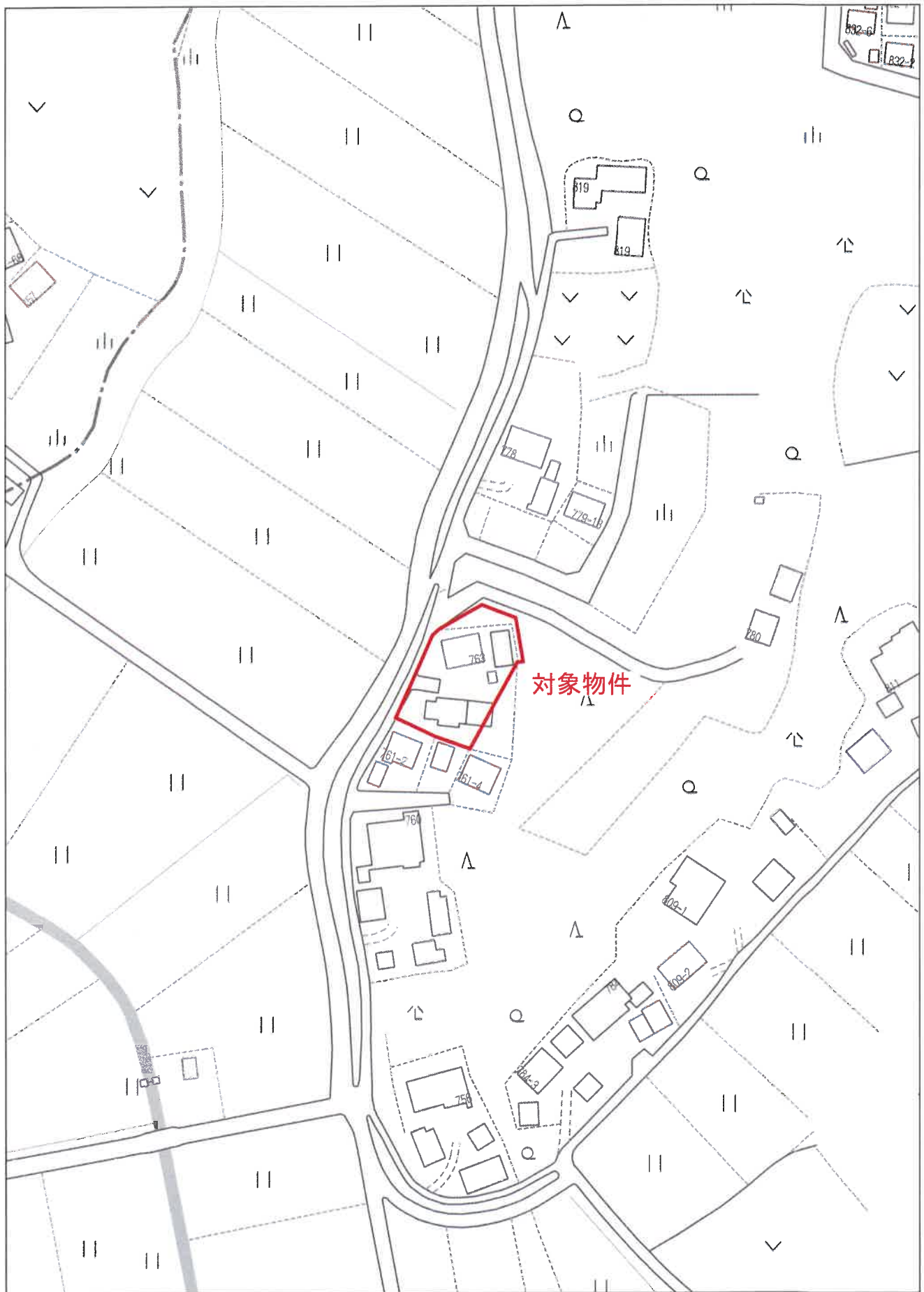
物件位置図



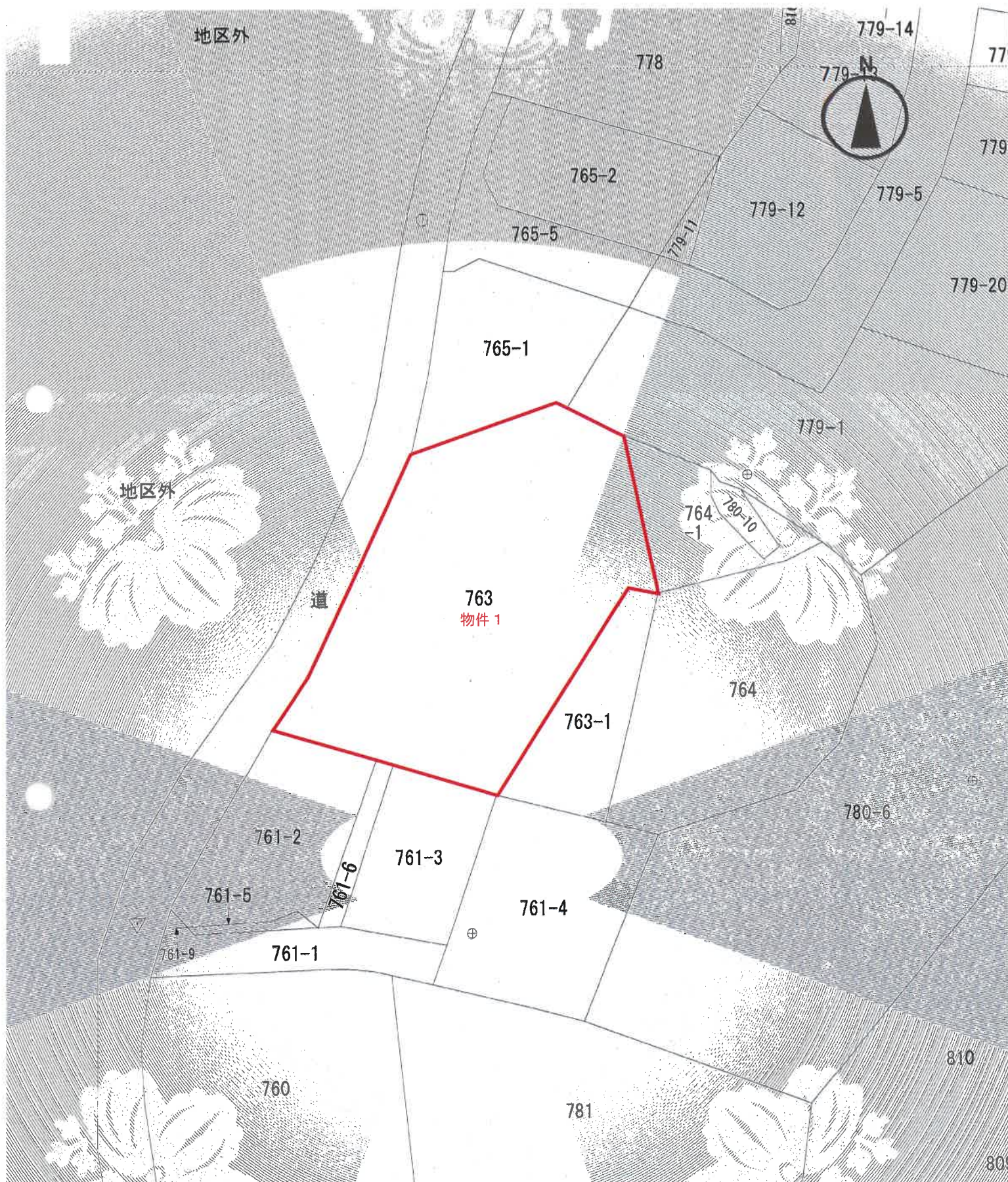
S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写



$S = 1/500$

平陽縣志

~~011920~~

各階平面図

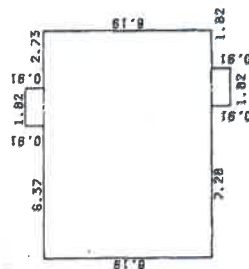
呼 韓 庭 家

7634

建築物の所在 一 栗沢城郡小川町大字川戸字野毛崎 763 一

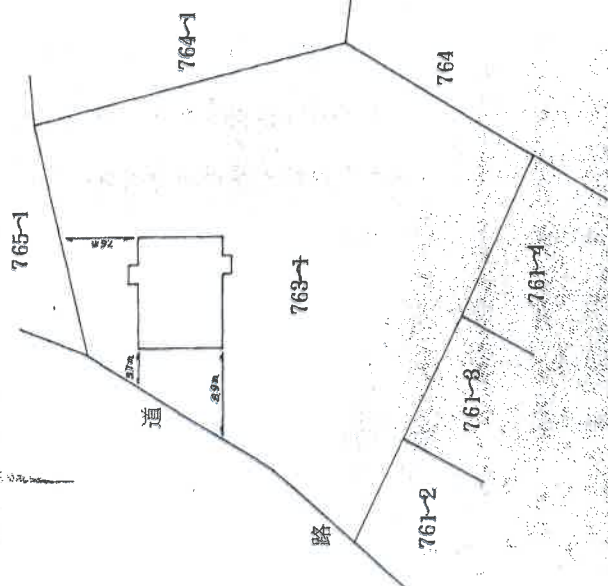
更天城郡小川町大字川戸字野毛崎 763-11

小美玉市



求積表

0.91	X	1.82	=	1.6562
8.19	X	10.92	=	89.4348
0.91	X	1.82	=	1.6562
合 計				92.7472
庫 面 積				92.74 m ²



作者

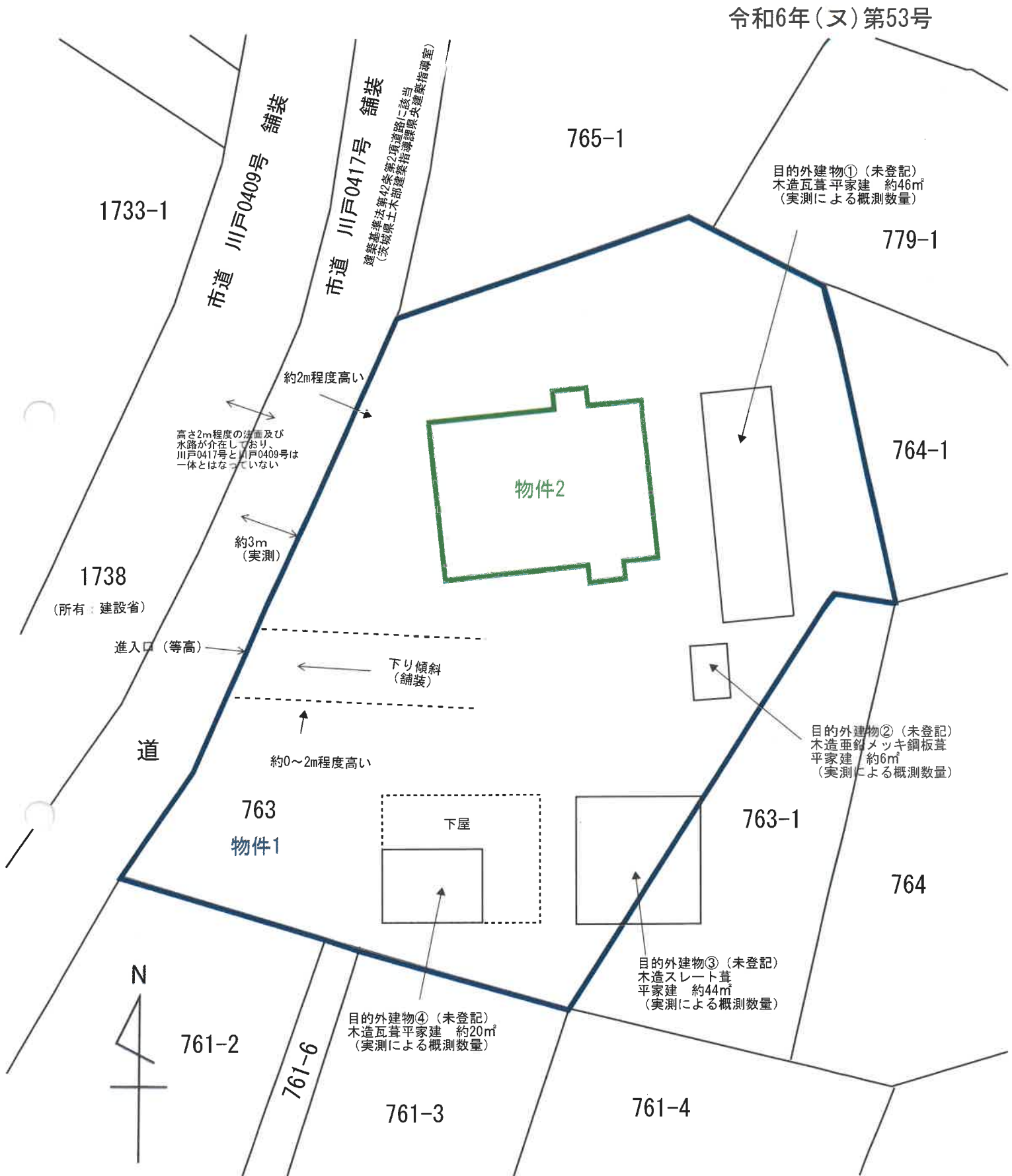
《天城土地家屋調査士

縮尺 $1/250$

魏
甲

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※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。

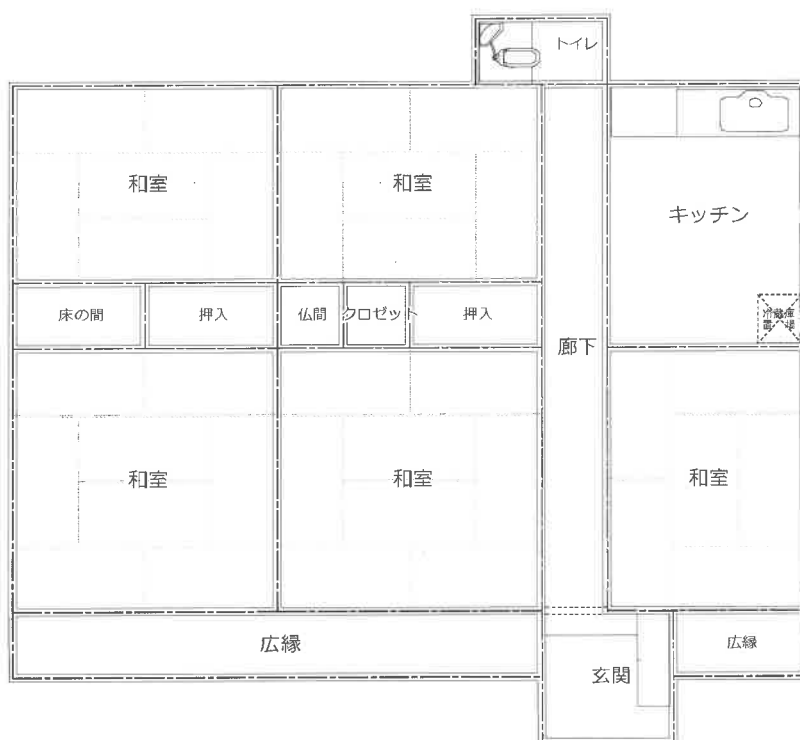
間取図

令和6年(又)第53号

物件2：居宅

木造瓦葺平家建

1階 92.74 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先