

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 7 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 1 0 月 1 0 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 5 月 7 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）
2～4☆	1,860,000 1,488,000	一括	372,000	56,252	0
2	240,000				
3	570,000				
4	1,050,000				



物 件 目 録

☆ 2 所 在 常陸太田市天下野町字堀ノ内

地 番 4 7 5 5 番 1

地 目 畑

地 積 2 4 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 常陸太田市天下野町字堀ノ内

地 番 4 7 5 5 番 3

地 目 宅地

地 積 5 1 1 . 9 7 平方メートル

4 所 在 常陸太田市天下野町字堀ノ内 4 7 5 5 番地 3

家屋 番号 4 7 5 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 0 4 平方メートル

2 階 3 9 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21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2～4】

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物④（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建，床面積：約98.2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、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物①（種類：居宅 倉庫，構造：木造セメントかわらぶき2階建，床面積：1階 約30.06平方メートル 2階 約24.48平方メートル），同未登記建物②（種類：工場，構造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建，床面積：約82.64平方メートル），同未登記建物③（種類：倉庫，構造：軽量鉄骨造スレートぶき高床式平家建，床面積：約22.9平方メートル）及び上記未登記建物④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2～4】

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2】

本件土地の現況は農地ではないが、原状回復命令により売却までに農地に復する可能性があることを考慮し、農地の買受けについて農地法上の許可又は届出を必要とする者であって買受適格証明書を有しない者の買受申出を禁止する旨の売却条件が定められている。



《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 4 7 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 4 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 4 7 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1. 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 4 7 5 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8. 0 4 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



令和6年（ヌ）第52号
（物件2～4）

令和6年10月7日受理

令和6年10月29日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 常陸太田市天下野町字堀ノ内

地 番 4755 番 1

地 目 畑

地 積 242 平方メートル

3 所 在 常陸太田市天下野町字堀ノ内

地 番 4755 番 3

地 目 宅地

地 積 511.97 平方メートル

4 所 在 常陸太田市天下野町字堀ノ内 4755 番地 3

家屋 番号 4755 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 88.04 平方メートル

2 階 39.74 平方メートル

(土地・建物用)

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2、3			
現況地目	☒ 宅地(物件2、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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 土地所有者が本土地に下記建物を所有し、その他の者が目的外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(未登記) { 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 住居 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■亡B相続人 (Aを含む。)	
占有状況		☒ 目的外建物敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (土地所有者)) の陳述/□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 (A以外につき) ☐ なし	
占有開始時期		昭和45年頃	
最初の	契約日	昭和45年頃	
契約等	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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2、3関係)		
①	所 在	常陸太田市天下野町字堀ノ内4755番地3
	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	木造セメントかわらぶき2階建
	床面積 (概略)	1階 約30.06平方メートル 2階 約24.48平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和45年 (公課証明書記載) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		
②	所 在	常陸太田市天下野町字堀ノ内4755番地3
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 炊事場
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき平家建
	床面積 (概略)	約82.64平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和48年 (公課証明書記載) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件2、3関係）

③	所 在	常陸太田市天下野町字堀ノ内4 7 5 5 番地 3
	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	軽量鉄骨造スレートぶき高床式平家建
	床 面 積（概略）	約22.9平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（亡B相続人） □不明
	建 築 時 期	■昭和48年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		
④	所 在	常陸太田市天下野町字堀ノ内4 7 5 5 番地 1、4 7 5 5 番地 3
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □炊事場
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積（概略）	約98.2平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（亡B相続人） □不明
	建 築 時 期	■昭和48年頃 □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項		

(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
☒ A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。本件土地上の他の建物は全て亡B所有だったものですが、相続人としては亡Bの妻と私を含めて3人の子になりますが誰の所有とするか確定していません。なお、目的外建物③と④の建築時期は②と同時期（昭和48年）です。同建物の敷地使用関係は無償です。 2階の一部屋は鳥を放し飼いにしています。 地震により壁のひび割れなどの損傷が生じました。ダイニングの部屋は強い雨が降ると雨漏りがするところがあります。
☒ 常陸太田市農業委員会	物件2につき 現況 非農地 転用許可等の有無 無（許可を得ることが必要であるが得ていない。） 原状回復命令を行わない。 都市計画法関係 用途地域外 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域外 買受適格証明書 要

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月 8 日 (火) : -:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり) 農業委員会宛て照会 (回答あり)
6 年10月10日 (木) : -:	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年10月24日 (木) 13:40-14:30	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年10月28日 (月) 8:40-8:45	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物謄本申請 (登記建物は本件建物のみ)
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と予想されたので、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。

☐

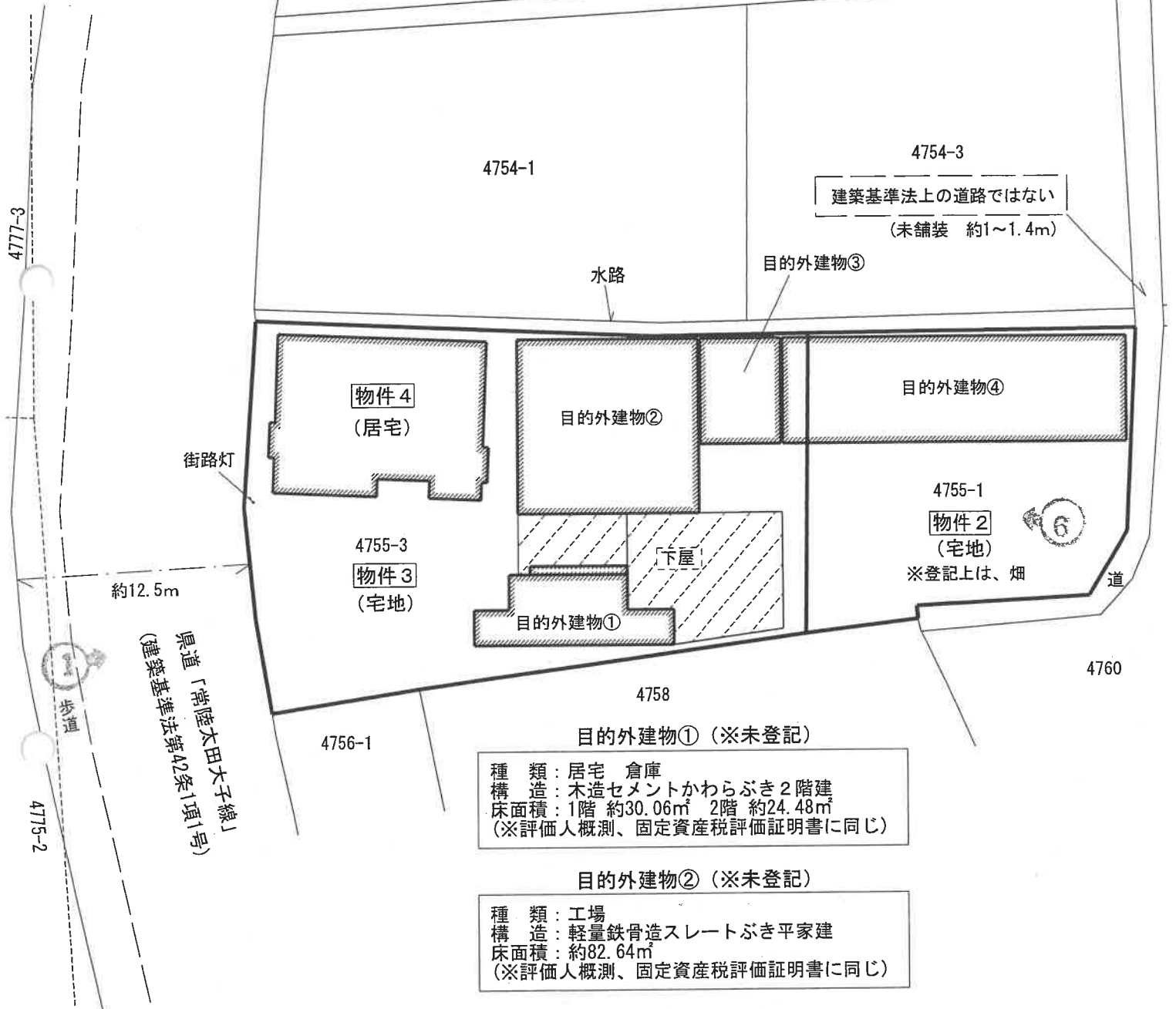
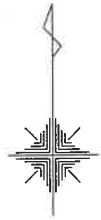
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年(又)第52号

写真撮影位置方向

縮尺約1/300



目的外建物①(※未登記)

種類: 居宅 倉庫
構造: 木造セメントかわらぶき2階建
床面積: 1階 約30.06㎡ 2階 約24.48㎡
(※評価人概測、固定資産税評価証明書に同じ)

目的外建物②(※未登記)

種類: 工場
構造: 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積: 約82.64㎡
(※評価人概測、固定資産税評価証明書に同じ)

目的外建物③(※未登記)

種類: 倉庫
構造: 軽量鉄骨造スレートぶき高床式平家建
床面積: 約22.9㎡(※評価人概測)

目的外建物④(※未登記)

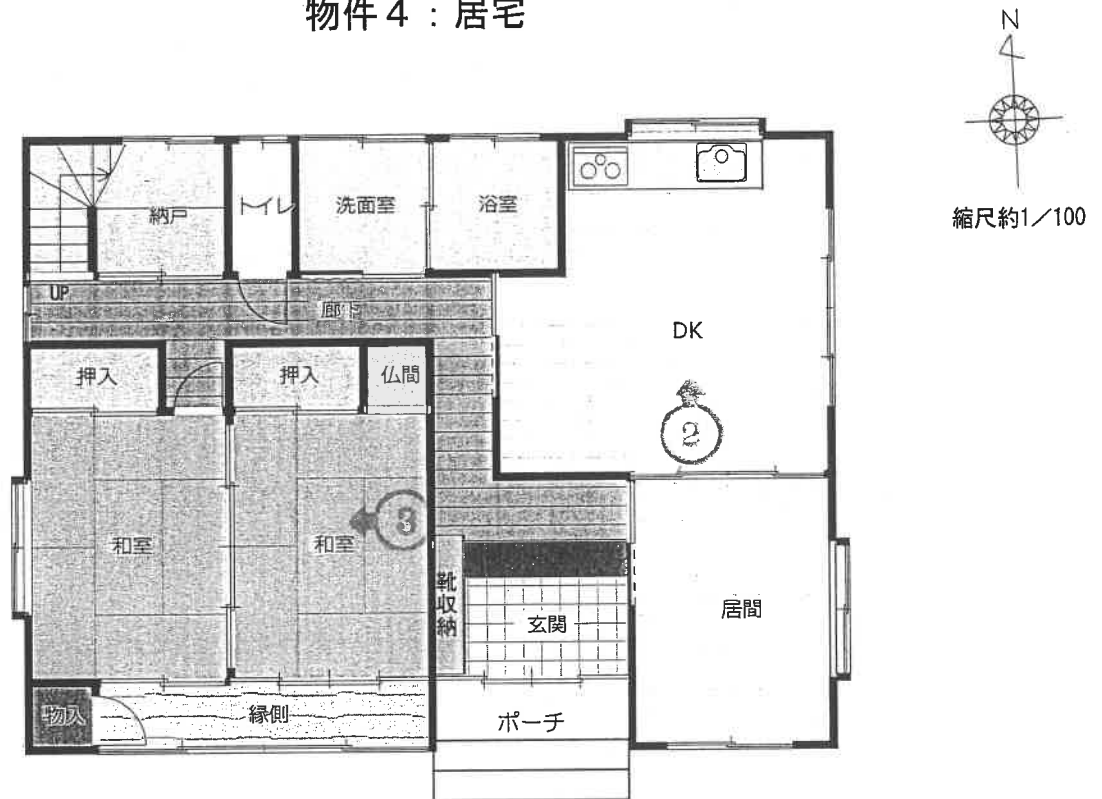
種類: 倉庫
構造: 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積: 約98.2㎡(※評価人概測)

※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。

建物間取図（略図）

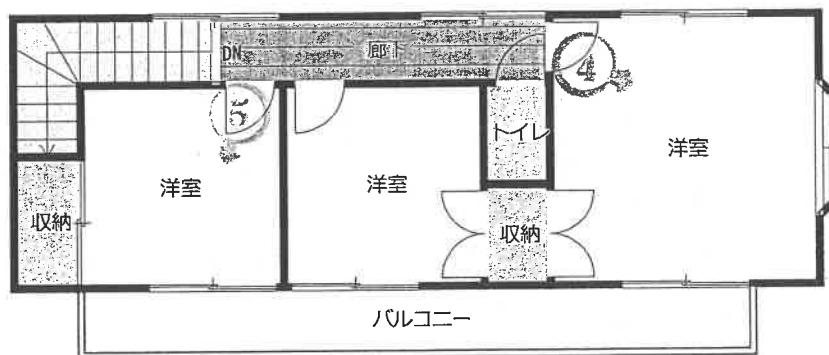
令和6年（又）第52号

物件4：居宅



1階 88.04㎡
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向



2階 39.74㎡
(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。



目的外建物

(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



目的外建物

(写真 6)

令和 6年（ヌ）第 52号
分冊番号 2－2
令和 6年10月 7日 受 命
令和 6年10月24日 現地調査
令和 6年11月22日 評 価
令和 6年11月25日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件 2 ないし 4)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 2・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合計価格である。
- 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 2・3 の内訳価格は物件 4 建物及び目的外建物①②③④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 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 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
2	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	宅 地
3	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
特記事項			
・常陸太田市農業委員会からの回答書によると、物件2土地の現況地目は非農地であるが、転用許可を得ておらず、買受適格証明書の要否は要である。 ・物件2・3土地には目的外建物が4棟存在する。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 4 7 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 |
| | 地 番 | 4 7 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 1 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 常陸太田市天下野町字堀ノ内 4 7 5 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 7 5 5 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 0 4 平方メートル
2 階 3 9 . 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2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸太田」駅の北西方・約17.5km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「天下野3区」の南方約100m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、県道沿いの周辺に農地も多い中に一般住宅、店舗併用住宅等が混在する旧来からの集落地域である。高齢化の進行に伴い全般に衰退傾向にあるエリアと思料される。	
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 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定 その他規制等	都市計画区域外 (都市計画法の適用外区域) 指定なし ※ハザードマップ 常陸太田市発行のハザードマップ「上高倉・天下野地区」によると山田川の河川が氾濫した際の想定浸水深が「5.0m以上10m未満」のエリアに該当する。
画 地 条 件	【物件2・3一体地として】 間口：約20m(西側) 奥行：約46m 形状：やや不整形地 地積：753.97㎡＜登記数量合計＞ (現地で概測したところ、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：西側及び東側～南側の一部道路に接面する画地 地勢：概ね平坦 高低差：西側道路と概ね等高 東側～南側の一部道路と概ね等高 南側隣接地より約0～1m低い 北側水路より約0.4m高い	
接面道路の状況	(西側)県道＜常陸太田大子線＞建築基準法第42条1項1号 ：幅員約12.5m、舗装有、片側(西側)歩道有 (東側～南側の一部)里道(※市が管理する道路法適用外の道路) 建築基準法上の道路に該当しない。 ：幅員約1～1.4m、未舗装	

土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を所有し、その他の者が目的外建物を所有し占有している。※特記事項(1) なお、「占有者及び占有権原」の内容等については、現況調査報告書記載の通りである。 ※土地建物内訳価格算出のために、以下の通り土地利用権を考慮して評価する。 ◎敷地範囲（建物の配置等を基に算定） 【物件4建物】 物件3土地の一部(約150㎡) ＜法定地上権成立＞：3－イ 【目的外建物①②③④】 物件2土地の全部及び物件3土地の一部(約603.97㎡) ＜買受人保護の観点から法定地上権成立と判定した＞ ：2・3－ロ
供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】なし ※農業集落排水あり （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) 目的外建物について 物件２・３土地には下記のとおり目的外建物が４棟存する。 【目的外建物①】（未登記） 種類：居宅 倉庫 構造：木造セメントかわらぶき２階建 床面積：１階 約30.06㎡ ２階 約24.48㎡ （評価人概測、固定資産公課額証明書に同じ） 建築時期：昭和45年頃（固定資産公課額証明書による） 所有者：亡Ｂ相続人 【目的外建物②】（未登記） 種類：工場 構造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建 床面積：約82.64㎡ （評価人概測、固定資産公課額証明書に同じ） 建築時期：昭和48年頃（固定資産公課額証明書による） 所有者：亡Ｂ相続人 【目的外建物③】（未登記） 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレートぶき高床式平家建 床面積：約22.9㎡（評価人概測） 建築時期：昭和48年頃（所有者聴聞による） 所有者：亡Ｂ相続人 【目的外建物④】（未登記） 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建 床面積：約98.2㎡（評価人概測） 建築時期：昭和48年頃（所有者聴聞による） 所有者：亡Ｂ相続人 本件は上記目的外建物①②③④があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することから市場参加者が限定される。よって本件ではそのリスク減価を▲30%と査定し、土地・建物の市場性修正率を0.70とした。 (2) 物件２土地の現況非農地について 本件土地は現況非農地で、転用許可は得ておらず、買受適格証明書は要である。なお、常陸太田市農業委員会からの回答内容等については、現況調査報告書記載の通りである。 (3) 工作物・動産等について 本地内には、下屋、街路灯等が存する（別添、土地建物位置関係図参照）。 (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覗わせる状況は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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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15年 1月20日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺 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 目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・給排水衛生設備 ※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
床面積（現況）	1階 88.04㎡ 2階 39.74㎡ 延計 127.78㎡ 増築等はなく、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 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (県北県民センター建築指導調べ) ・ 建築確認及び検査済証はなし (2) 物件 4 建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相応の減価のほか、1階ダイニングの雨漏り、壁紙の剥がれや汚損及び床の汚損等が複数箇所あり、また、2階の一室は鳥の放し飼いをされていることが確認された。 よって、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。 また、雨漏りやシロアリ被害及び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。 (3) 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住宅の範囲内であり、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2, 3-イ, 3-ロ (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
2	4,260	0.90	242.00	0.90	840,000
3-イ	4,260	0.90	150.00	0.90	520,000
3-ロ	4,260	0.90	361.97	0.90	1,250,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,530\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/129.7 = 4,260\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲5.0) 交通・接近条件(駅への接近性+5.0)
 環境条件(周辺環境+30.0)

イ 個別格差：＜物件2・3一体地として＞ 形状▲10

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	200,000	127.78	0.077	1,970,000

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

経過年数約22年、経済的全耐用年数24年、経済的残存耐用年数2年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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%)×(經濟的残存耐用年数2年／經濟的全耐用年数24年)}×(1－觀察減価40%)≒0.077

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
2	840,000	0.35 法定地上権	290,000
3-イ	520,000	0.35 法定地上権	180,000
3-ロ	1,250,000	0.35 法定地上権	440,000

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±イ)×ウ×エ×オ
2	840,000	-290,000		0.63	0.70	240,000
3-イ	520,000	-180,000		0.70	0.70	170,000
3-ロ	1,250,000	-440,000		0.70	0.70	400,000
4	1,970,000	+180,000		0.70	0.70	1,050,000
一括価格（合計）						1,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2・3・4 目的外建物が存する物件▲30

物件2 転用許可を得ておらず買受適格証明を要する▲10

オ 競売市場修正：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 常陸太田(県)-6

所 在：茨城県常陸太田市松平町字合ノ田1045番1

地 目：宅 地

価 格：5,530円／m²

位 置：J R水郡線「常陸太田」駅の北西方約8.1km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：569m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西側6.5m市道

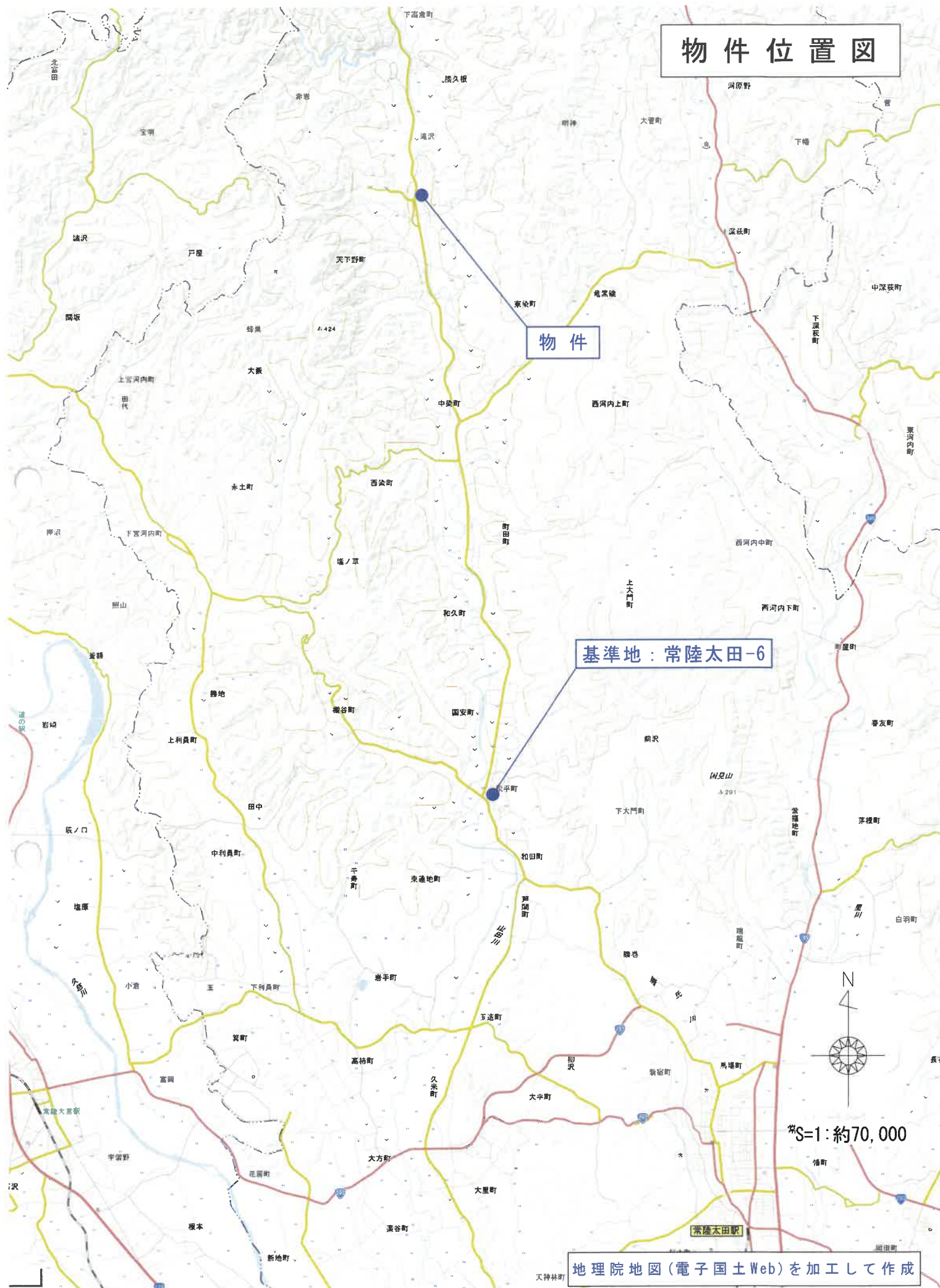
用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 用途地域の指定なし

地域の概要：県道背後に一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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





周辺見取図

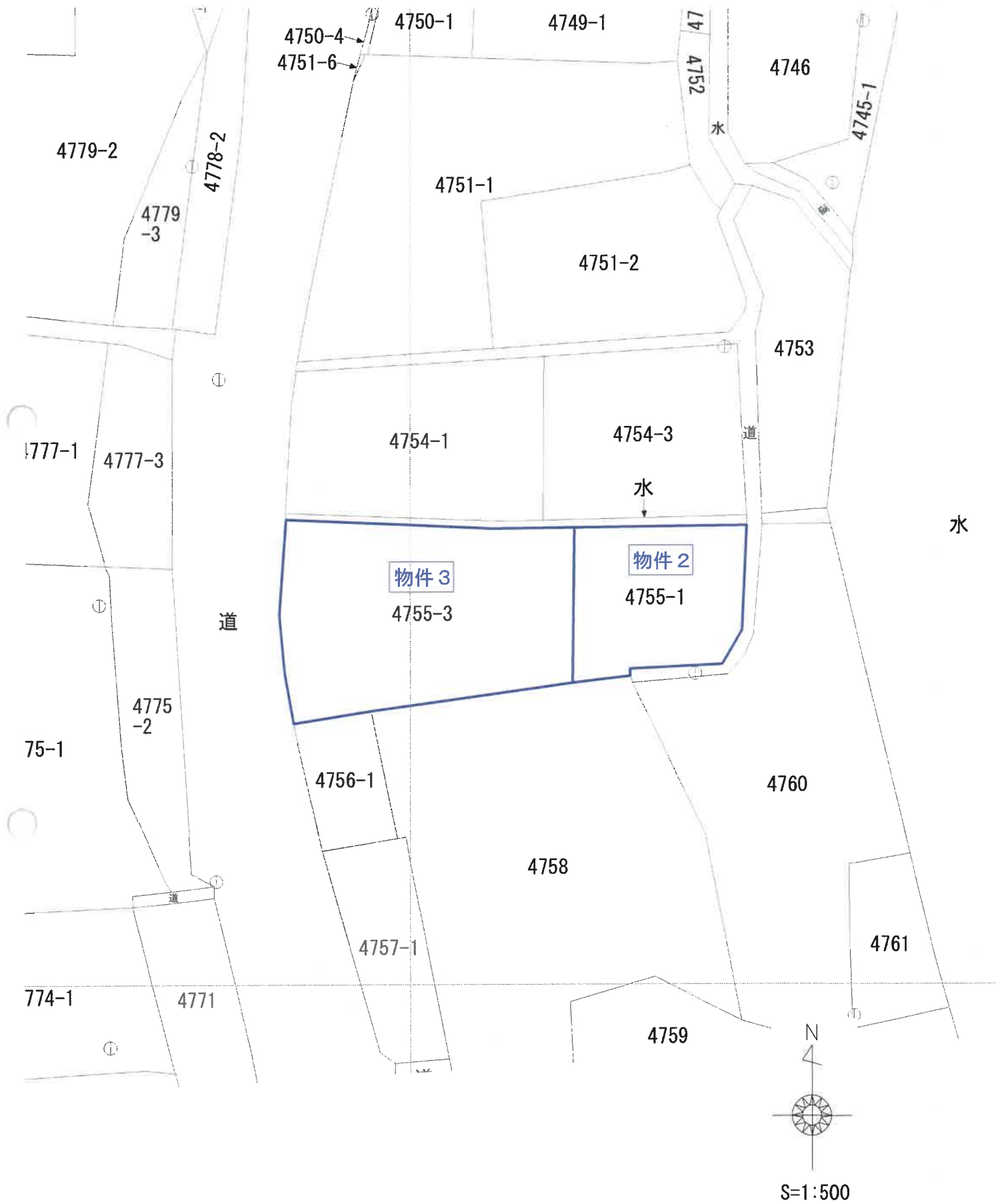
複製許諾証
ZENRIN



S=1:約2,500



地図(法第14条第1項)写



整理番号

227346

各階平面図

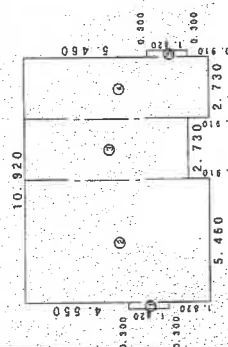
家屋番号

4755-3

建物図面

建物の所在
茨城県高萩市大字下野田
久慈郡水戸町大字下野田字堀ノ内 4755番地3

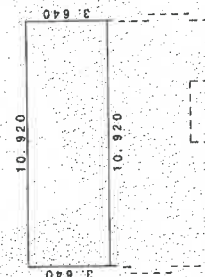
1階



求積表

①	1.820 x 0.300	=	0.546000
②	8.190 x 5.460	=	44.717400
③	7.280 x 2.730	=	19.874400
④	8.190 x 2.730	=	22.358700
⑤	1.820 x 0.300	=	0.546000
合計		88.042500	
床面積		88.04 m ²	

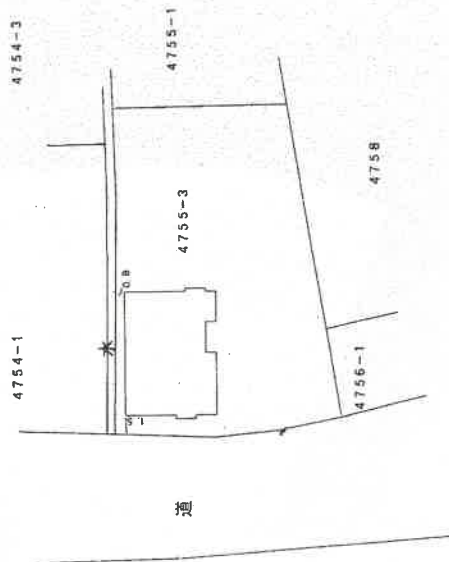
2階



求積表

合計	39.748800	
床面積	39.74 m ²	

物件 4



建物図面・各階平面図写

平成15年1月30日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

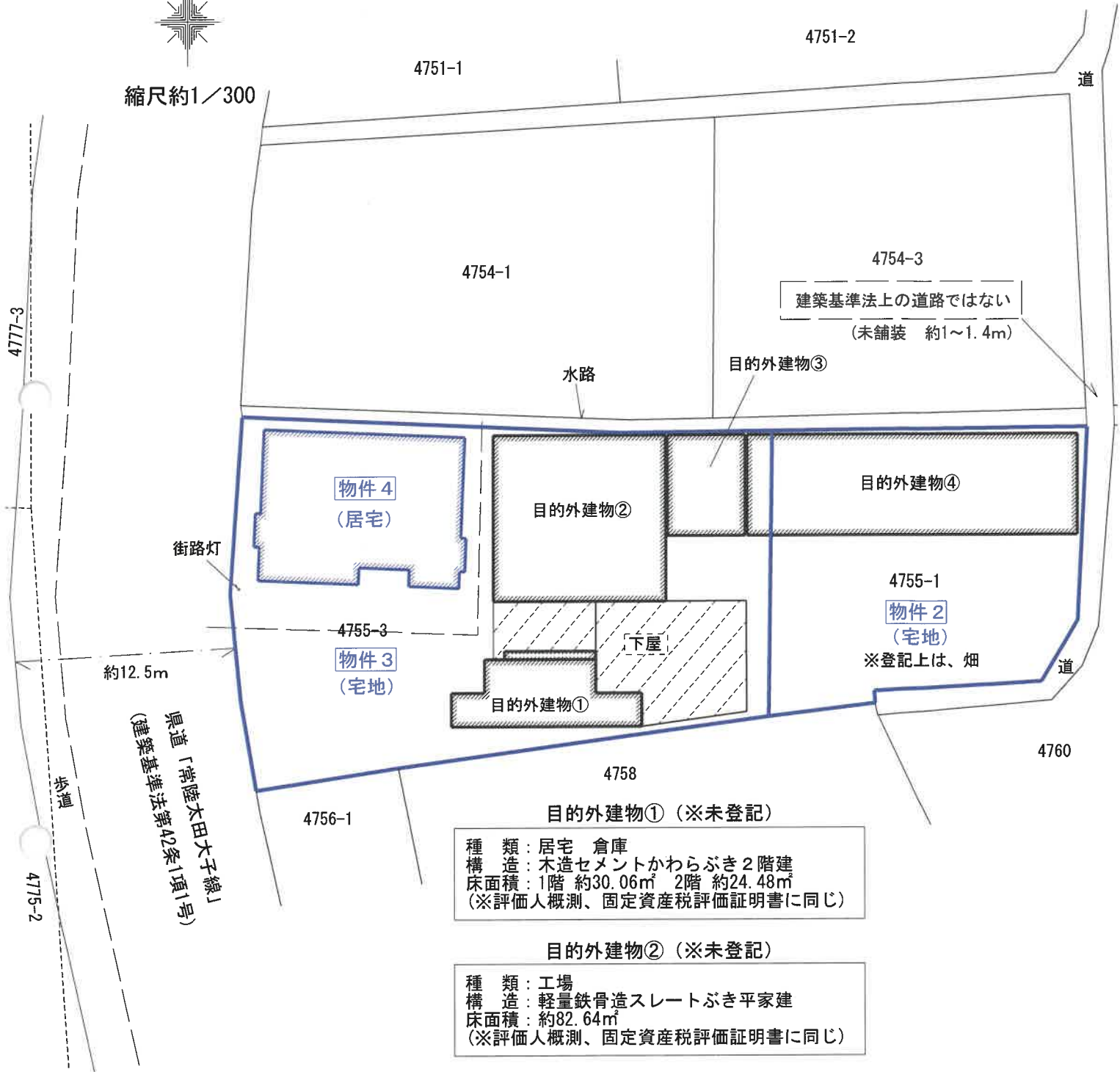
作製者

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(又)第52号

縮尺約1/300



目的外建物① (※未登記)

種 類：居宅 倉庫
構 造：木造セメントかわらぶき2階建
床面積：1階 約30.06㎡ 2階 約24.48㎡
(※評価人概測、固定資産税評価証明書に同じ)

目的外建物② (※未登記)

種 類：工場
構 造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積：約82.64㎡
(※評価人概測、固定資産税評価証明書に同じ)

目的外建物③ (※未登記)

種 類：倉庫
構 造：軽量鉄骨造スレートぶき高床式平家建
床面積：約22.9㎡(※評価人概測)

目的外建物④ (※未登記)

種 類：倉庫
構 造：軽量鉄骨造スレートぶき平家建
床面積：約98.2㎡(※評価人概測)

※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。

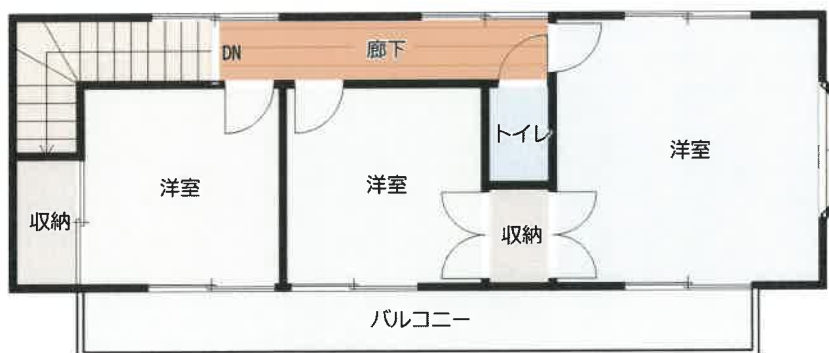
建物間取図（略図）

令和6年（又）第52号

物件4：居宅



1階 88.04㎡
(登記に同じ)



2階 39.74㎡
(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。