

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 片 見 光 雄

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。	



913

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	1,130,000 904,000	一括	226,000	25,211	0
1	420,000				
2	580,000				
3	110,000				
4	10,000				
5	10,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 久慈郡太子町大字久野瀬字見切 |
| | 地 番 | 986 番 11 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 294 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 久慈郡太子町大字久野瀬字見切 986 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 986 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 75.07 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久慈郡太子町大字久野瀬字見切 |
| | 地 番 | 984 番 11 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 73 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 久慈郡太子町大字久野瀬字見切 |
| | 地 番 | 984 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |



物 件 目 録

地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分5分の1

5 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番9

地 目 山林

地 積 182平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月17日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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

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2】

グローバル・リンク株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4, 5】

本件共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4, 5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 986 番 11

地 目 山林

地 積 294 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 グローバル設備株式会社

2 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切 986 番地 11

家屋 番号 986 番 11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 75.07 平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

3 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984 番 11

地 目 山林

地 積 73 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 グローバル設備株式会社



物 件 目 録

4 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番4

地 目 雑種地

地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 グローバル設備株式会社 持分5分の1

5 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番9

地 目 山林

地 積 182平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 グローバル設備株式会社 持分5分の1



令和6年(ヌ)第65号
令和6年12月13日受理
令和7年2月14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

1 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 986番11

地 目 山林

地 積 294平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

2 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切986番地11

家屋 番号 986番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 75.07平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

3 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番11

地 目 山林

地 積 73平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

4 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番4

地 目 雑種地

地 積 112平方メートル

物 件 目 録

共有者 グローバル設備株式会社 持分5分の1

5 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

地 番 984番9

地 目 山林

地 積 182平方メートル

共有者 グローバル設備株式会社 持分5分の1

(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1、3、4、5		
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件4、5) ☐ 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 上記の者が物件1上に下記建物を所有し、物件4、5を通路として使用し占有している ☐ 「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	本土地上に井戸及び簡易物置(動産)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 ☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■グローバル・リンク株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
□関係人(□ ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □なし	
占有開始時期		令和4年8月1日	
最初の	契約日	令和4年8月1日	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ グローバル・リンク 株式会社 (占有者)	(回答書の要旨) 弊社は、所有者会社から無償で借りています。居住者は、弊社の従業員です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、3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
6年12月16日(月) :ー:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年12月18日(水) :ー:	執行官室(文書)	所有者会社宛て照会(回答なし)
7年1月22日(水) 9:30ー10:10	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査(表札確認等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年1月22日(水) :ー:	執行官室(文書)	居住者宛て照会及び臨場通知(解錠文付き)
7年2月3日(月) 14:00ー14:10	物件所在地	物件特定、占有調査(建物内動産確認等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年2月7日(金) 9:00ー9:05	水戸地方法務局	占有者会社登記簿謄本申請・受領
年 月 日 () : ー :		

(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7年2月3日
目的物件は不在だったので、立会人 A 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。

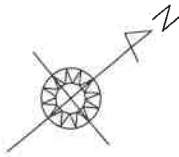
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

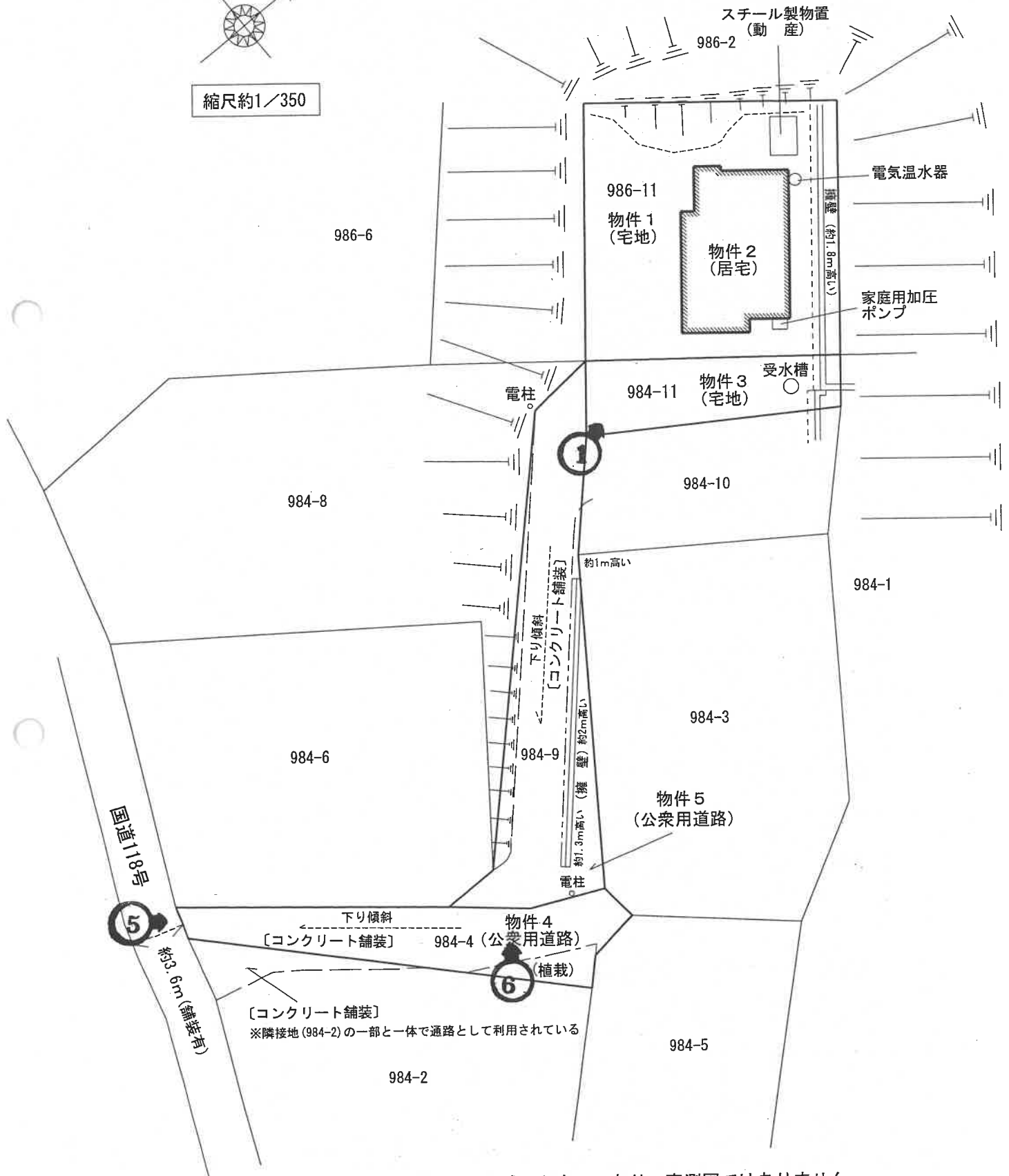
土地建物位置関係図

令和6年（又）第 65号

写真撮影位置方向



縮尺約1/350



※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）

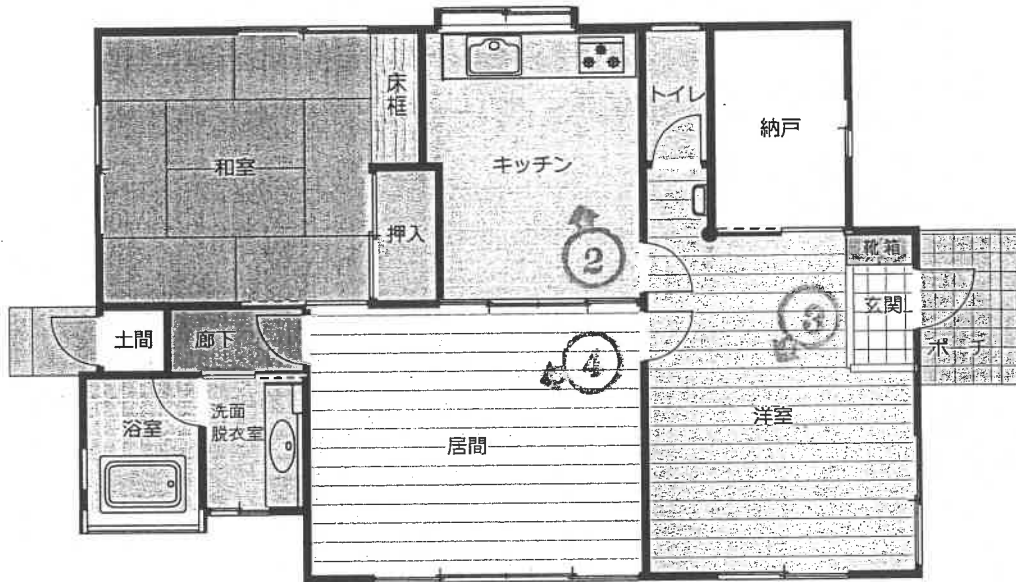
令和6年（又）第 65号

縮尺約1/100

物件2

（居宅）

←○写真撮影位置方向

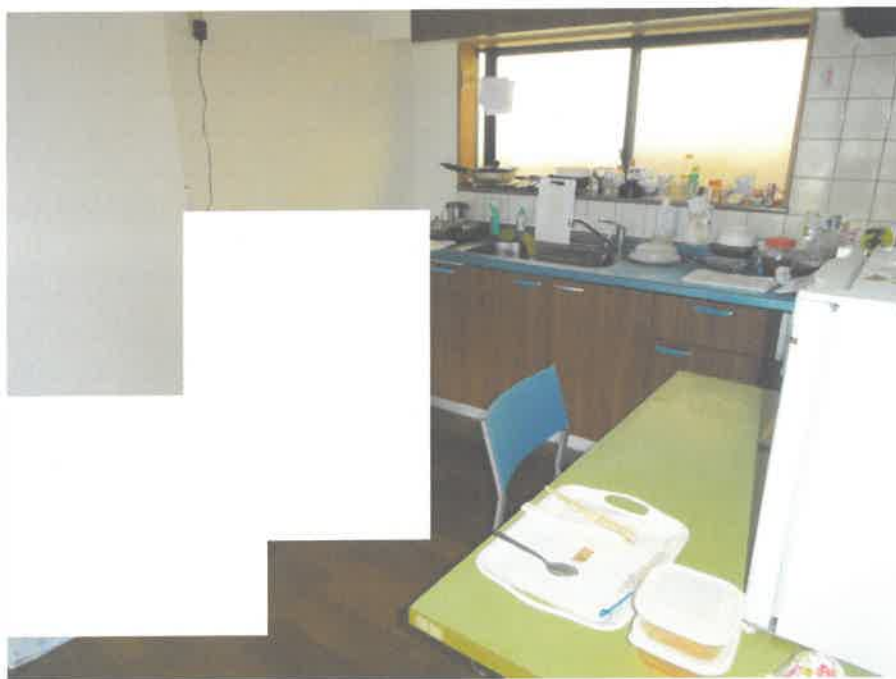


75.07㎡
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和 6年（ヌ）第 65号
令和 6年12月13日 受 命
令和 7年 1月22日 現地調査
令和 7年 2月13日 評 価
令和 7年 2月14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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 130, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	420, 000円
物件2 (建物)	金	580, 000円
物件3 (土地)	金	110, 000円
物件4 (土地)	金	10, 000円
物件5 (土地)	金	10, 000円

- ① 一括価格は、物件1ないし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1・3の内訳価格は物件2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2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
1	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	宅 地
2	所家屋番号種類構造積床面	後記物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	宅 地
4	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	公衆用道路
5	所在地番目積	後記物件目録記載のとおり	公衆用道路
特記事項			
○物件4・5については持分5分の1が評価対象である。			

物 件 目 録

- 1 所 在 久慈郡太子町大字久野瀬字見切
地 番 986番11
地 目 山林
地 積 294平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

- 2 所 在 久慈郡太子町大字久野瀬字見切986番地11
家屋 番号 986番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 75.07平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

- 3 所 在 久慈郡太子町大字久野瀬字見切
地 番 984番11
地 目 山林
地 積 73平方メートル

所有者 グローバル設備株式会社

- 4 所 在 久慈郡太子町大字久野瀬字見切
地 番 984番4
地 目 雑種地
地 積 112平方メートル

物 件 目 録

共有者 グローバル設備株式会社 持分5分の1

5 所 在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切
地 番 984番9
地 目 山林
地 積 182平方メートル

共有者 グローバル設備株式会社 持分5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1, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「袋田」駅の北方約1.7km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「油研工業入口」の東方約200m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は国道背後の山林、空地が多い中に一般住宅等が見られる住宅地域である。	
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	都市計画区域外 （都市計画法の適用外区域） 指定なし
画 地 条 件	【物件1・3・4・5】 形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 なお、規模（地積）については、現地で概測したところ、登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	【物件1・3】 〔南西側〕私道：幅員約3～4m（有効幅員）、コンクリート舗装 ※物件4・5そのものが当該私道敷となっている。 【物件4・5】 〔南側〕国道118号：幅員約3.6m（有効幅員）、舗装有	
土地の利用状況等	【物件1・3】 土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 【物件4・5】 土地共有者が他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物（居宅）の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ◎物件1・3土地の全部（367㎡）	

供給処理施設	【上水道】あり *家庭用加圧ポンプ使用 【ガス】なし *個別プロパンガス使用 【下水道】なし *町営浄化槽使用 ※特記事項(1) (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) 町営浄化槽について（大子町水道課調べ） 大子町全域において「大子町浄化槽整備事業」による町の事業主体が浄化槽の設置から維持管理まで行っており、浄化槽の使用にあたり、管理者が変わったり、使用を休止する場合には町に届出が必要となる。詳細については同課にて確認を要する。 (2) 本土地の現況等について 物件1土地上にスチール製物置（動産）、家庭用加圧ポンプ、電気温水器が存し、物件3土地上に受水槽が存する。 物件4・5土地は、物件1ないし3のための通路として利用されている。なお、当該通路は隣接地「984番2」の一部も物件4・5と一体でコンクリート舗装による施工がなされ通路として利用されている。 また、本地の北～北東側は上り（高低差約10m以上）崖地、本地の南側は下り（高低差約4～5m）崖地となってる。 (3) 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視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。 (4) 物件4・5について 物件4・5については、共有持分が目的不動産となっており、当然には買受人は単独使用することができず、管理・処分等に法的制約を受ける可能性があるほか、使用方法について他の共有者との話し合いや合意等が必要となる場合があり、紛争の可能性も否定できない。よって、これらのリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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10年 9月30日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 板貼 等 天井 ビニールクロス貼 板貼 等 床 目透かし天井 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備等 ※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
床面積（現況）	延) 75.07㎡ ※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 平家建 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「普通」と判断される。
建物の利用状況	グローバル・リンク株式会社が本建物を居宅(社宅)として使用している。 なお、占有者及び占有権原等については、現況調査報告書記載の通りである。 また、本件では買受人に対抗出来ない使用借権であり、占有減価は行わないものと判断した。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について 都市計画区域外で建築確認及び工事完了後の検査済証はなし。 (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相当の劣化が進行しているほか、内壁や床の汚損等が見受けられた。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による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1, 3 (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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	5,700	0.77	294.00	0.90		1,160,000
3	5,700	0.77	73.00	0.90		290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大子(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/100 \times 100/136.5 = 5,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件+5.0 環境条件+30.0

イ 個別格差：物件1・3一体地として

街路条件(道路の系統連続性▲5) 画地条件(間口・奥行の関係▲10 一部法地を含む▲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, 5 (土地)

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	5,700	0.16	112.00	$\frac{1}{5}$	20,000
5	5,700	0.16	182.00	$\frac{1}{5}$	30,000

ア 標準画地価格については上記①に同じ

イ 個別格差：物件4・5一体地として 画地条件(高低差▲20) その他条件(私道減価▲80)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件4 1/5 物件5 1/5

③ 物件2（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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	200,000	75.07		0.035	530,000

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。

エ 現 価 率

経過年数約26年、経済的全耐用年数24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30%、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24年)}×(1－観察減価30%)÷0.035

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) $ア \times イ = ウ$
1	1,160,000	0.35 法定地上権	410,000
3	290,000	0.35 法定地上権	100,000

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カ, 1②オ, 1③ オ) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,160,000	-410,000		0.80	0.70	420,000
2	530,000	+510,000		0.80	0.70	580,000
3	290,000	-100,000		0.80	0.70	110,000
4	20,000			0.56	0.70	10,000
5	30,000			0.56	0.70	10,000
一括価格（合計）						1,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし5

隣接地の一部を含む私道であることによるリスク及び背後に急傾斜の崖地が存し心理的不快感等を伴い市場性の減退によるリスク▲20
物件4・5 共有持分リスク ▲30

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 大子(県)-2

所 在：茨城県久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2

地 目：宅 地

価 格：7,900円／ m^2

位 置：JR水郡線「袋田」駅北東方900m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：494 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側3m町道(中間画地)

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：農地の中に住宅が散在する既存の住宅地域

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. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

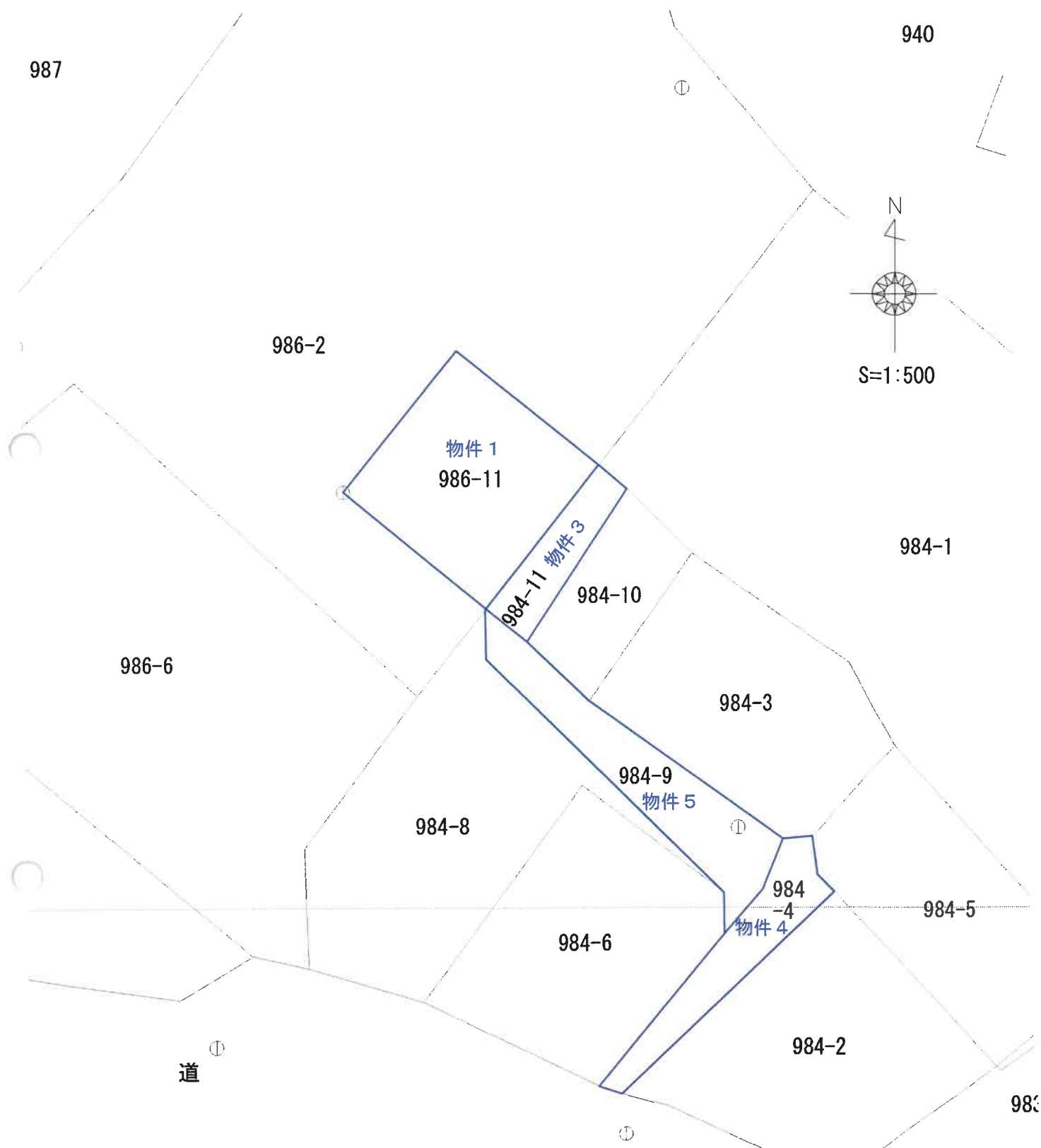
物件位置図



周辺見取図



地図(法第14条第1項)写



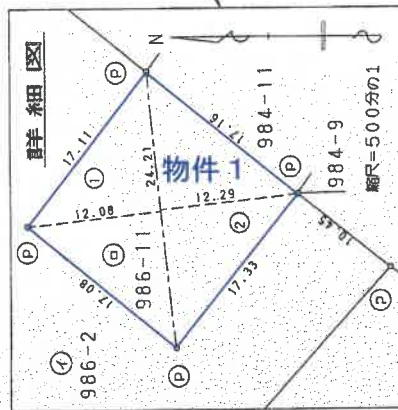
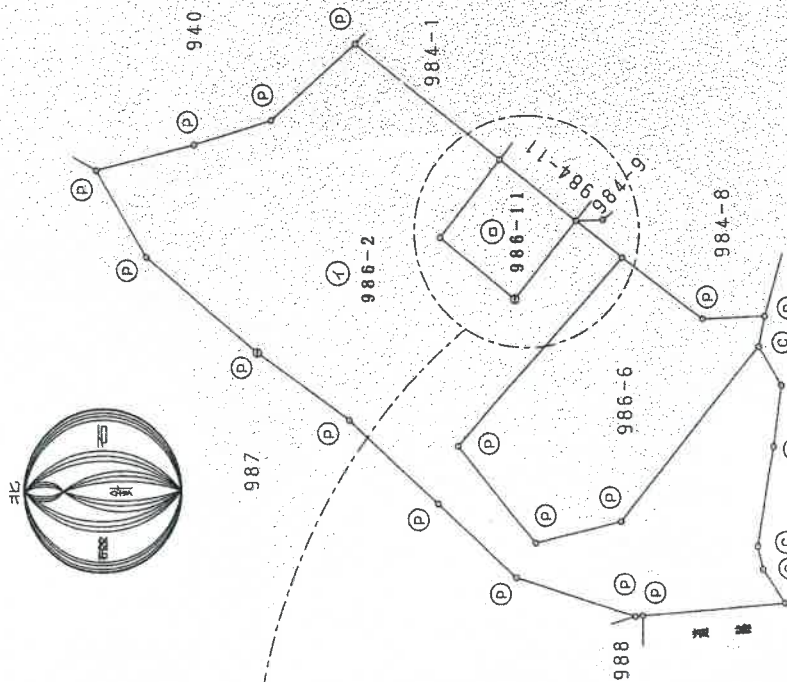
整理番号 512170

地番 986-2-後 新

地積測量図

986-11-2

土地の所在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切



三斜求積表

地番	986-11						
NO.	底	辺	高	さ	倍	面	積
1		24.21		12.08		292.4566	
2		24.21		12.29		297.5409	
				倍	面	積	589.9977
				面積		294.9985	
				地	積	294.99	m ²

残地番	986-2		
公	算	總	計
	4752	残	地
		地	積
			294.99885
			4457.00115
			4457.00
			m ²

物件1

A3版をA4版に縮小

作製者

(平成10年10月15日作製)

申請人

縮尺 1/1000

地積測量図写

(長縮小)

整理番号 512169

新 後 984-1/新

地積測量図

土地の所在 久慈郡大子町大字久野瀬字見切

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
984-8				
NO. 1	18.31	6.52	119.3812	
2	26.73	16.55	442.3815	
3	26.73	11.61	310.3353	
4	17.58	6.20	108.9960	
5	10.45	3.07	32.0815	
6	30.99	2.28	70.6572	
		倍面積	1083.8327	
		面積	541.91635	
		地積	541.91	m ²

地番	底辺	高さ	倍	面積
984-9				
NO. 1	5.07	3.62	18.3534	
2	10.29	2.92	30.0468	
3	30.99	3.85	119.3115	
4	22.50	7.36	165.6000	
5	7.63	2.33	17.7779	
6	5.33	2.73	14.5509	
		倍面積	365.6405	
		面積	182.82025	
		地積	182.82	m ²

地番	底辺	高さ	倍	面積
984-10				
NO. 1	17.54	8.34	146.2836	
2	17.54	7.58	132.9532	
		倍面積	279.2368	
		面積	139.61840	
		地積	139.61	m ²

地番	底辺	高さ	倍	面積
984-11				
NO. 1	17.48	3.43	59.9564	
2	17.48	4.98	87.0504	
		倍面積	147.0068	
		面積	73.50340	
		地積	73.50	m ²

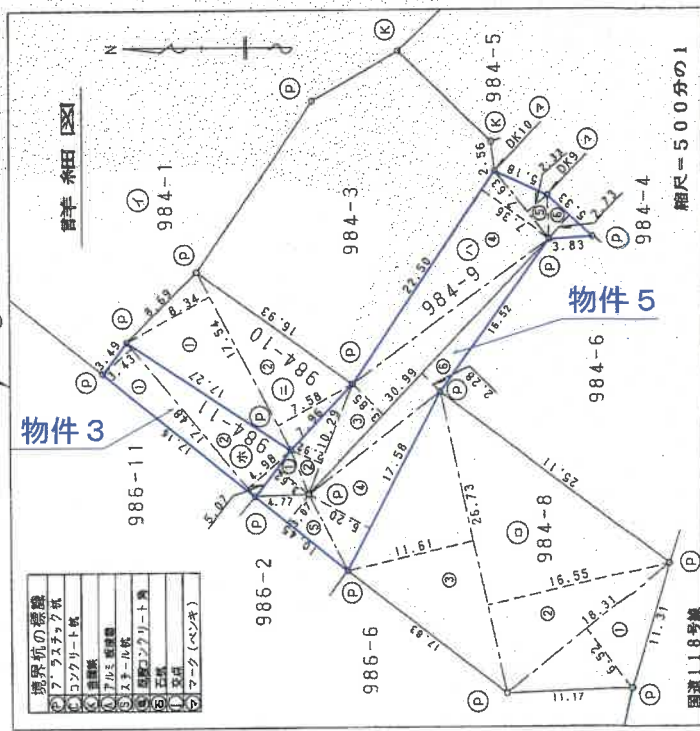
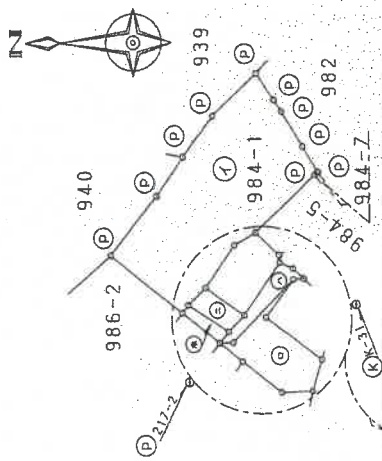
地番	底辺	高さ	倍	面積
984-1				
NO. 1	36.49		937.85840	
		残地	2711.14160	
		地積	2711.14	m ²

物件5

物件3

引算点表

P 1 K-31	X座標	84578.784
	Y座標	48715.139
P 2 217-2	X座標	84638.974
	Y座標	48688.637
境界点	点間	距離
	P	P
DK10		31.35
DK9		26.19
		52.78
		54.32



縮尺=500分の1

縮尺 1/2000

申請人

(平成10年10月15日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

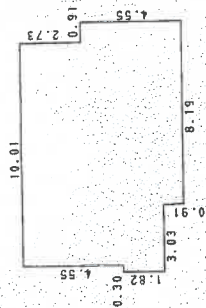
建物図面

各階平面図

整理番号 602010

家屋番号 986番11

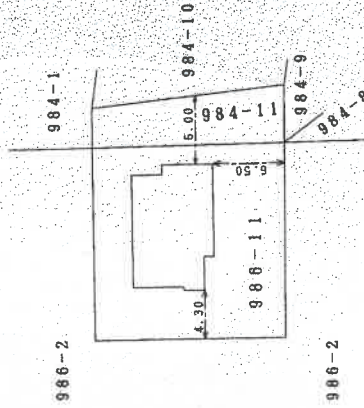
建物の所在 久慈郡大子町大字久野瀬字長切九八六番地若



求積表

1.82	X	0.30	=	0.5460
6.37	X	2.73	=	17.3901
7.28	X	7.28	=	52.9984
4.55	X	0.91	=	4.1405
合計				75.0750
床面積				75.07 m ²

物件 2



(収縮率)

H10.11.5

製作者

土地調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人

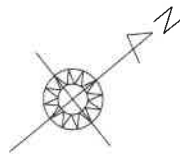
縮尺 1/500

(収縮率)

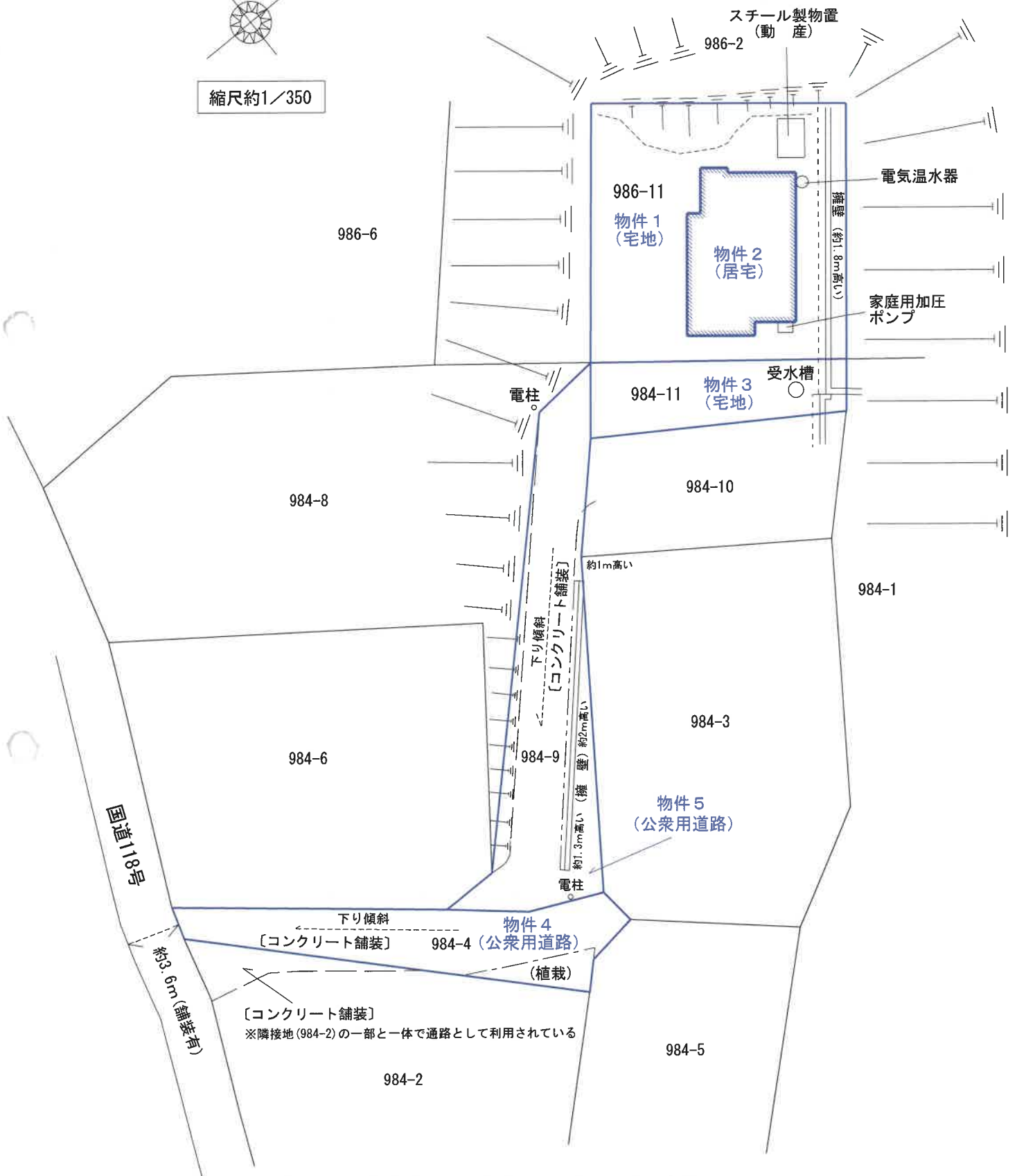
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(又)第 65号



縮尺約1/350



※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 65号

縮尺約1/100

物件2

（居宅）



75.07㎡
（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。