

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 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 7 年 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 3 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで	
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。 ただし、特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券	
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 7 年 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後 5 時までです。		

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）
1～3	900,000 720,000	一括	180,000	33,451	0
1	480,000				
2	240,000				
3	180,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 かすみがうら市宍倉字土手前
 地 番 6 1 3 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 4 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 4 9 平方メートル

- 3 所 在 かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4 の 2
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

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 かすみがうら市宍倉字土手前
 地 番 6 1 3 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 5 2 . 4 4 平方メートル
 2階 3 8 . 4 9 平方メートル

- 3 所 在 かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4 の 2
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗

令和 6 年（ケ）第 68 号
令和 6 年 8 月 29 日受理
令和 6 年10月 3日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉 川 宗 尚

(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 | かすみがうら市宍倉字土手前 |
| | 地 番 | 6 1 3 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 3 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 4 4 平方メートル
2 階 3 8 . 4 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | かすみがうら市宍倉字土手前 6 1 3 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 1 3 9 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 . 7 8 平方メートル |

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		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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が異なる(☐ 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 { 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. 外壁の劣化や亀裂が目立ち、軒天井の一部にも破損が認められる。 2. 室内の随所に壁紙の亀裂や剥離といった損傷があり、一部にはボードの突損も発生している。 3. 1階部分の壁紙に多数のカビが生じている。また、同階南西居室部分の床板に傾斜が生じている(簡易な水平器により1°程度) 4. 台所の床板が抜け落ちて補修されている。 5. 物件3建物に隣接する1階居室天井に雨漏り跡と思われる痕跡がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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)

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	
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(物件) □ (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □物件の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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3	
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が異なる(□主たる建物 □附属建物)。 ■種類: 店舗 □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 店舗 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. 外壁の劣化や亀裂が目立ち、軒天井の一部にも破損が認められる。 2. 床板に変色といった劣化が生じており、建物内南西部分の接客スペースに至っては白状のたわみが認められる。		
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 保管開始日 令和 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
(3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
B (亡A相続財産代表 者相続財産清算人)	1 本物件に (は), (1) 所有者が使用しています。 (2) 増改築の有無は不明です。 (3) 第三者所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争の有無は不明です。 (5) 目視できる故障不具合としては, ①風呂場の水道(蛇口)が 根元から取れている, ②玄関の壁の穴, ③洗面所の壁の穴が あります。 また, リビング(玄関を入れて左の部屋)の床の傾斜(ビー 玉が転がると聞いている。)がある模様ですが, 体感はでき ませんでした。 (6) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。 【回答書要旨】

(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 本件土地・建物の占有状況については、Bの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

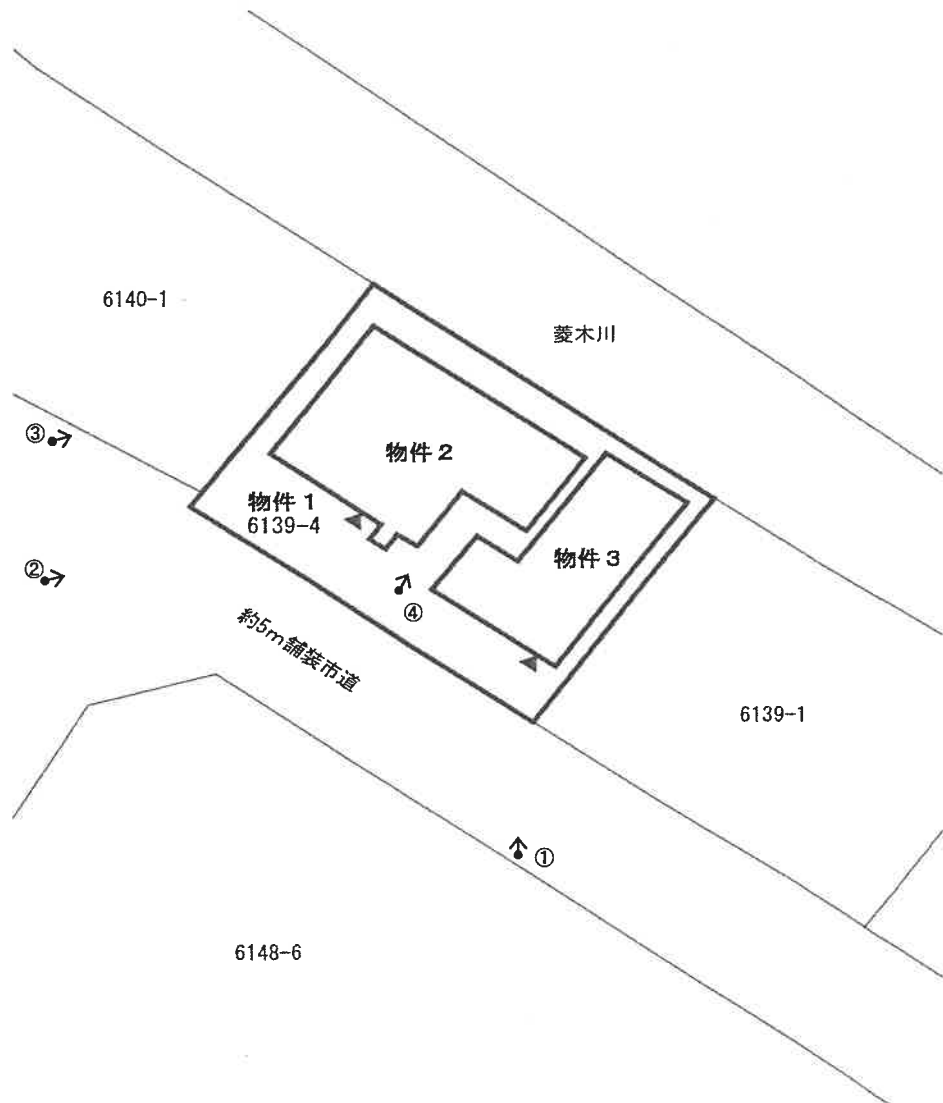
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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29日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年9月17日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年10月1日(火) 10:00-11:10	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☐ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
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10月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、Bに借用した鍵を用い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
(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6 年 (ケ) 6 8 号
物件番号	1 ~ 3

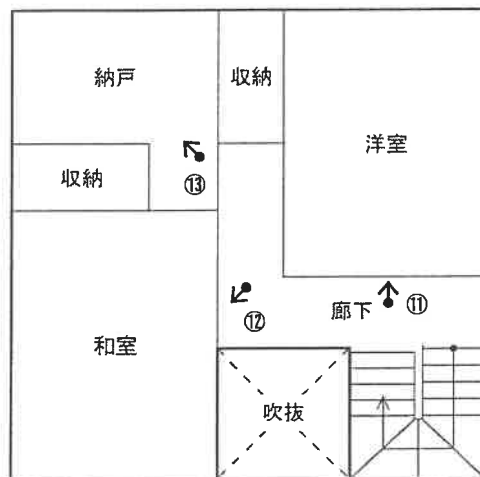


- ・ 現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・ 物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

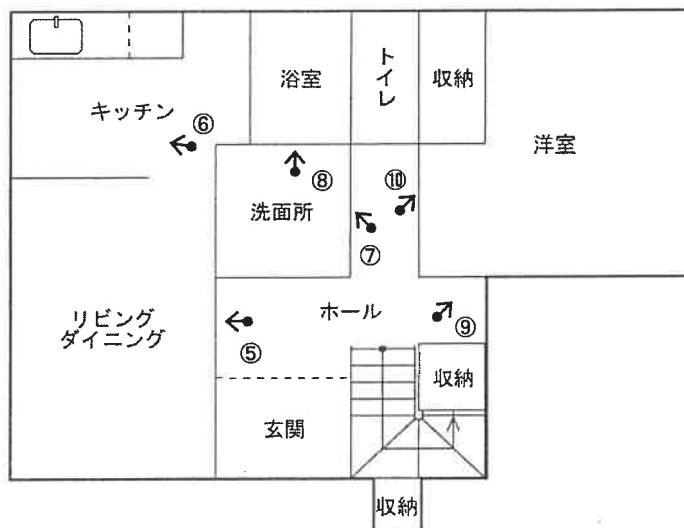
《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

間 取 図

事件番号	6年(ケ)68号
物件番号	2



2 階 床面積 : 38.49㎡



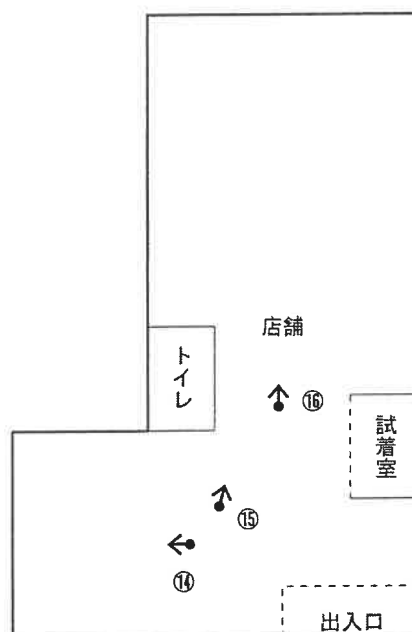
1 階 床面積 : 52.44㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

間 取 図

事件番号	6年(ケ) 68号
物件番号	3



平家 床面積：34.78㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



令和 6年（ケ）第 68号
令和 6年 8月29日 受 命
令和 6年10月 1日 現地調査
令和 6年10月 1日 評 価
令和 6年10月 7日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格		
金 900,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	480,000円
物件2（建物）	金	240,000円
物件3（建物）	金	180,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3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・3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	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 号 家 屋 類 種 造 構 積 床 面	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 番 号 家 屋 類 種 造 構 積 床 面	別紙物件目録記載のとおり	店舗

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	JR常磐線「神立」駅の北東方・道路距離約2 k m	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に工場、併用住宅、空地等が介在する混在住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし かすみがうら市立地適正化計画
画 地 条 件	地積 : 166.61m ² (登記簿) 間口 : 約15m 奥行 : 約11m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 (背後にある菱木川は約3m程度低い) 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 (※) 目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	南西側約5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県南県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2・3建物の敷地として利用されている。建物周辺に雑草が繁茂している。背後には菱木川 (土留め含む) がある。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり (注1) 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、前面道路に施設管は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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①背後地域とは高低差がある。高低差及び傾斜勾配は確定できないが、高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。 ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）背後に菱木川が存するため、湿気が生じやすい、地盤が弱い等の可能性がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年 3月25日 新築 約40年 満了
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺（目視不可／登記簿より） 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス、繊維壁等 天井 ビニールクロス、合板、石膏ボード等 床 フローリング、畳、絨毯、ビニールシート等 設備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 52.44㎡（登記簿） 2階 38.49㎡（登記簿） 計 90.93㎡	
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品等	普通	
保守管理の状態	相当劣る（以下を目視で確認した） ・外壁に蔦が絡まっている ・胴差し等（外壁）、軒天、鼻隠し（屋根）の劣化 ・内壁の亀裂や剥離、ボードの損傷等 ・床の剥離や撓み ・1階部分の内壁等に多数のカビが生じている ・1階居宅部分の床に傾斜が生じている可能性あり（簡易水平器による推定） ・1階部分の天井に雨漏り跡と思われる変色あり 以上のように保守管理状態が悪く、建物全体の劣化が進んでいると思料する。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（以下抜粋） 昭和58年12月14日 土特第466号 専用住宅 新築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③築後経過年数及び現在の保守管理の状態を考慮し、物件2建物の市場価値はないと判断した。よって、本件では競売評価上の最低価額を計上した。
---------	---

(物件3)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年 8月18日新築 約25年 満了
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 (目視不可/登記簿より) 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス 天井 ビニールクロス 床 フローリング等 設備 電気・排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。	
床面積(現況)	1階	34.78㎡(登記簿)
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 店舗 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る(以下を目視で確認した) ・外壁及び軒天の一部に劣化や損傷がある ・床の一部に変色等が生じている	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容(以下抜粋) 平成11年6月16日 H11認建県南1181号 作業場(縫製)及び住宅 増築 (※)検査済証交付の記録なし(前記建築指導課陳述より) ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③平成11年に建築された鉄骨造の店舗であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと推定される。 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 物件1-イ, 1-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

なお、本件評価上の各建物に係る（内訳）地積については、1階床面積比により按分して以下のように求めた。

物件2敷地：1-イ 物件3敷地：1-ロ

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
1-イ	16,800	0.884	100.17	0.50	740,000
1-ロ	16,800	0.884	66.44	0.50	490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かすみがうら-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/104.0 \times 100/116.6 = 16,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+4

◇地域格差：交通・接近条件+6.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：環境条件（隣接不動産等周囲の状態▲15） 画地条件（方位+4）

ウ 地積：登記記載の地積（上記内訳地積）。

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2, 3 (建物)

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。

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
2	180,000	90.93	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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
3	150,000	34.78	0.005	30,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 34.78㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)＝0.005

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
1-イ	740,000	0.45 法定地上権	330,000
1-ロ	490,000	0.45 法定地上権	220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

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
1-イ	740,000	-330,000	1.00	1.00	0.70	290,000
1-ロ	490,000	-220,000	1.00	1.00	0.70	190,000
2	10,000	+330,000	1.00	1.00	0.70	240,000
3	30,000	+220,000	1.00	1.00	0.70	180,000
一括価格（合計）						900,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : 必要ないと判断した。

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 かすみがうら-2

所 在：かすみがうら市穴倉字鹿野山6207番17

価 格：20,500円／ m^2

位 置：JR常磐線「神立」駅1.4km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：151 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：工場地帯に近接する分譲住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 かすみがうら市穴倉字土手前
 地 番 6 1 3 9 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 かすみがうら市穴倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 4 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 4 9 平方メートル

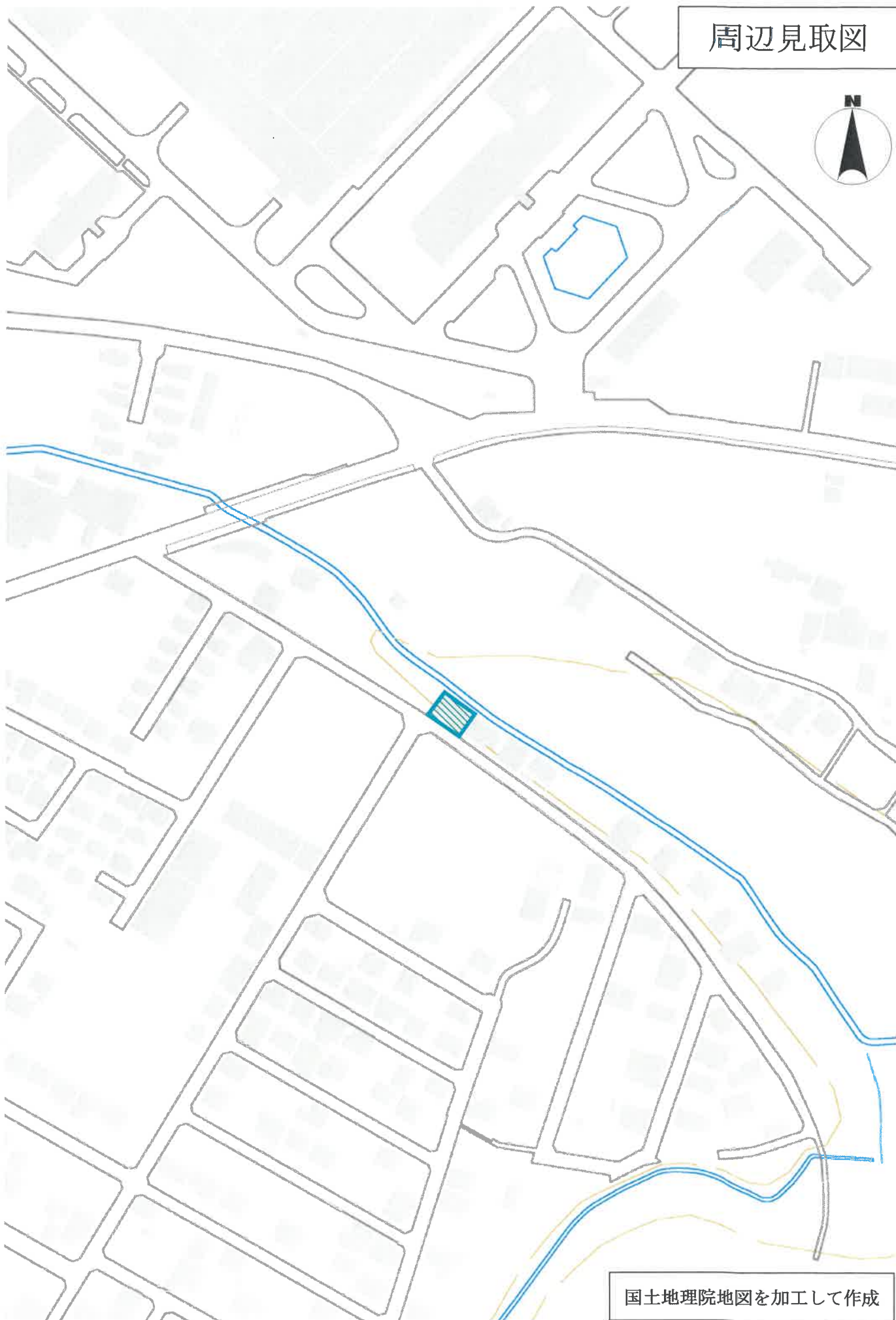
- 3 所 在 かすみがうら市穴倉字土手前 6 1 3 9 番地 4
 家屋 番号 6 1 3 9 番 4 の 2
 種 類 作業場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図

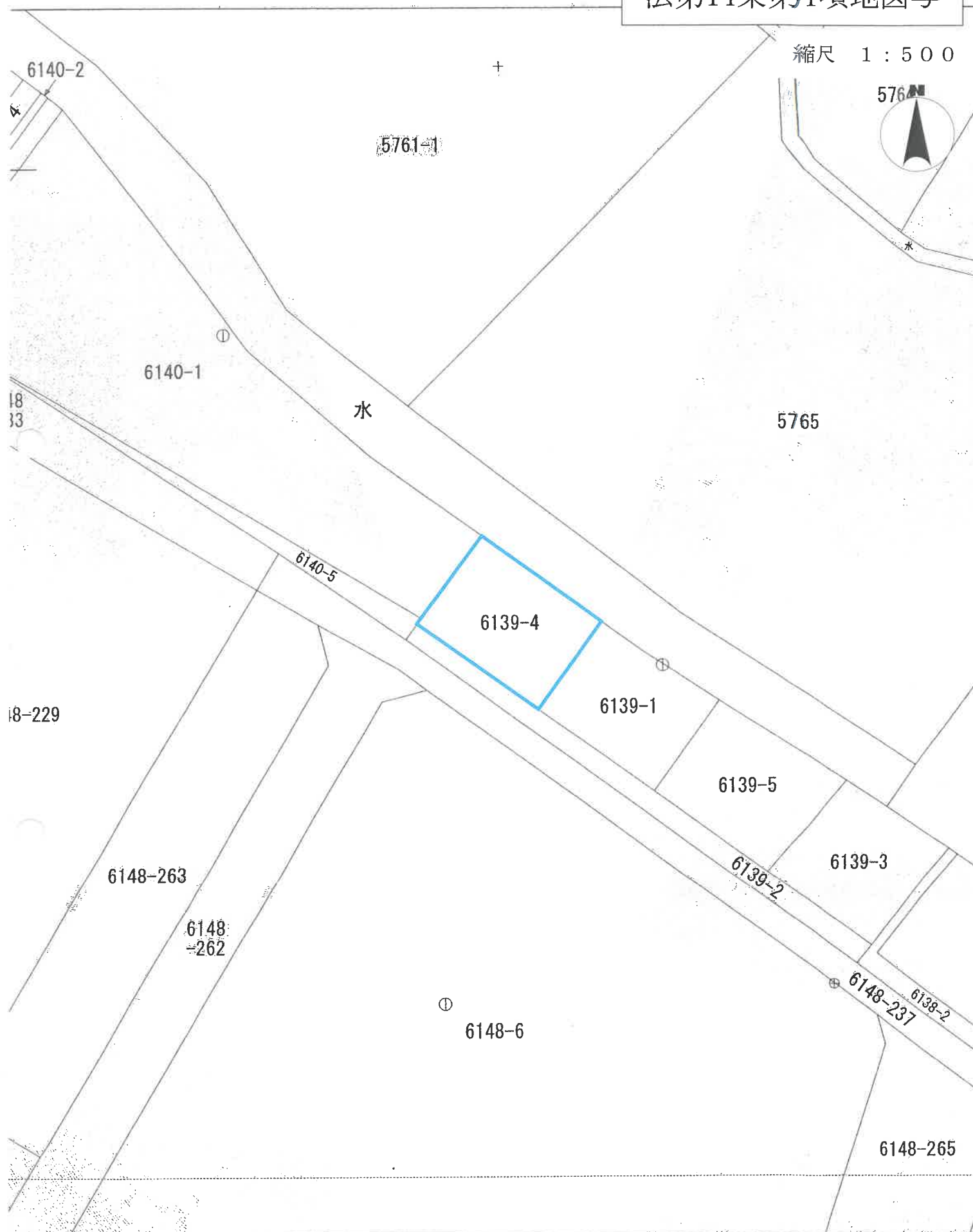


国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 500

576



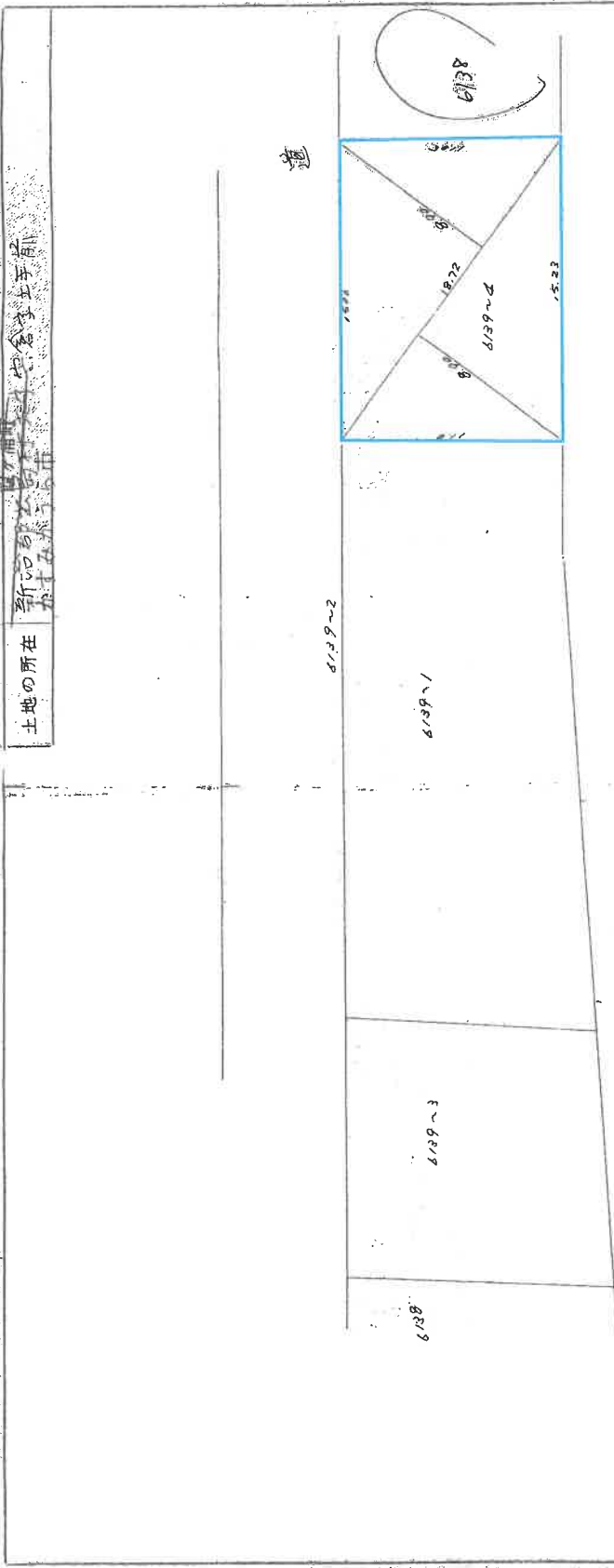
整理番号 013425

新 6139-1 後

地積測量図

地番 6139-1-1

土地の所在 新潟県新潟市東区 新田町 新田 6139-1-1



水路

6139-1
18.22 x 15.23 = 278.007

地積計算
517.827 x 166.61 = 851.26 m

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和58年9月25日作成

558-9-29

(新田町土地測量士会所蔵)

A 3 版を A 4 版に縮小

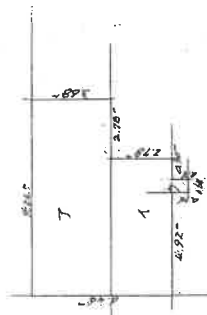
建物図面写
各階平面図

整理番号 002815

各階平面図

家屋番号 6139-4

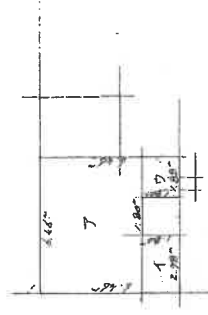
建築物の所在 新潟県新潟市東区 新子工手前 6139番地4



求積表

ア	9.24	×	3.68	=	34.0032	m²
イ	6.46	×	2.78	=	17.9588	m²
ウ	0.64	×	0.76	=	0.4864	m²
合 計				=	52.4484	m²

1階床面積 52.44 m²

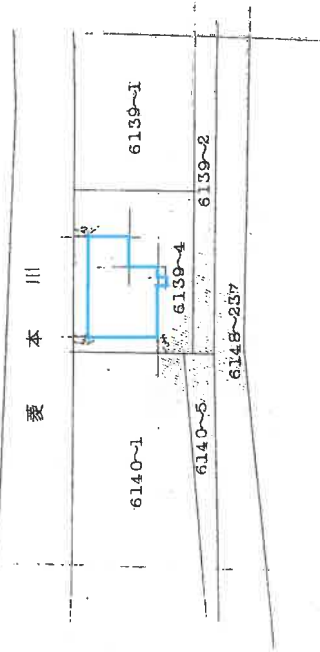


求積表

ア	6.46	×	4.66	=	30.1036	m²
イ	2.78	×	1.80	=	5.0040	m²
ウ	1.88	×	1.80	=	3.3840	m²
合 計				=	38.4916	m²

2階床面積 38.49 m²

菱 本 川



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会用品紙)

559.4/10

A3版をA4版に縮小

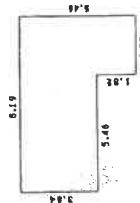
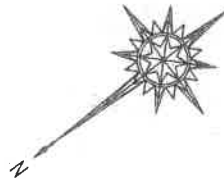
建物図面写

各階平面図

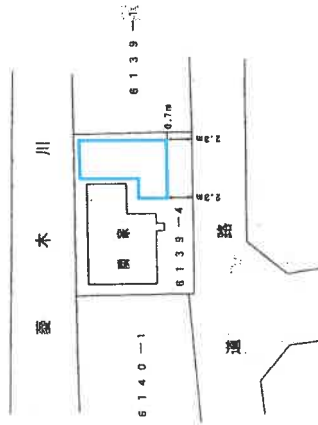
管理番号 002816

家屋番号 6139-4-2

建物の所在 新居郡豊田町栄倉字土手前6139番地4



床面積	
5.46 × 3.64 =	19.8744
2.73 × 5.46 =	14.9058
計	34.7802
床面積	34.78 m ²



作製者

5号

年 8 月 26 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県土地家屋調査士会)

411.8.27

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 6年(ケ)68号

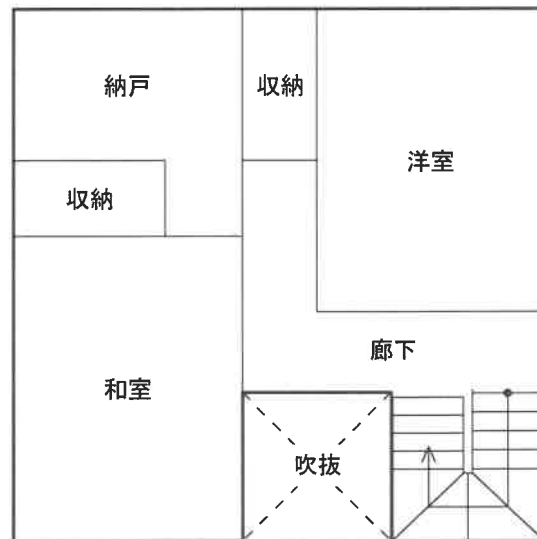
物件番号 1～3



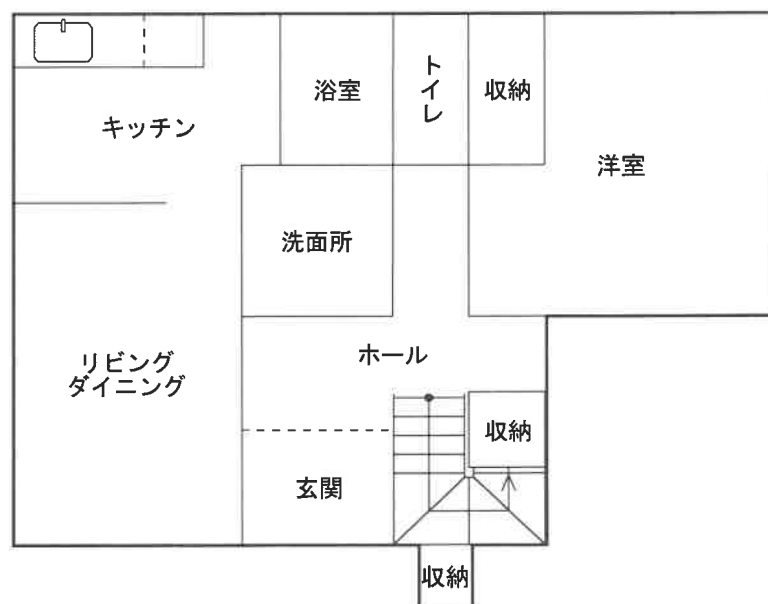
- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)68号
物件番号	2



2 階 床面積 : 38.49㎡

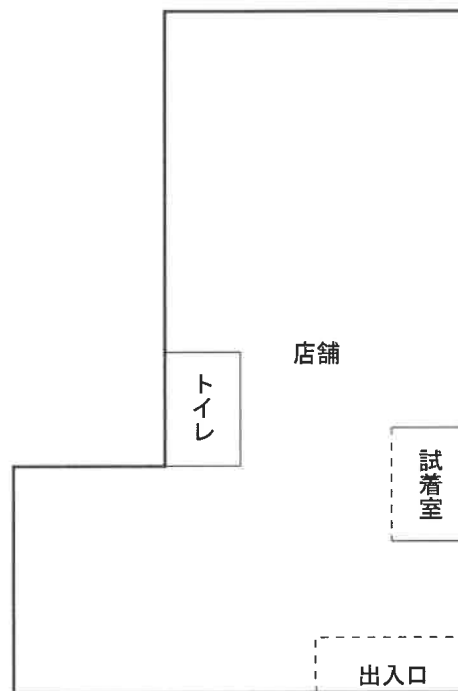


1 階 床面積 : 52.44㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 6 8 号
物件番号	3



平家 床面積 : 34.78㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。