

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 13 日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 野 沢 宏 樹

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 2 日から 令和 7 年 7 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 17 日から 令和 7 年 7 月 18 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。
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 6 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市蓮沼字薬師内
 地 番 1 1 8 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 7 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 筑西市蓮沼字薬師内
 地 番 1 1 8 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 8 6 . 5 7 平方メートル

- 3 所 在 筑西市蓮沼字薬師内 1 1 8 6 番地 2、1 1 8 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 8 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 2 5 平方メートル
 2 階 6 7 . 0 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 2日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

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

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1186番)の登記が存在する。

《 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、閲覧室では通常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 筑西市蓮沼字薬師内
 地 番 1 1 8 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 7. 2 9 平方メートル

- 2 所 在 筑西市蓮沼字薬師内
 地 番 1 1 8 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 8 6. 5 7 平方メートル

- 3 所 在 筑西市蓮沼字薬師内 1 1 8 6 番地 2、1 1 8 6 番地 1
 家屋 番号 1 1 8 6 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9. 2 5 平方メートル
 2 階 6 7. 0 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 0 平方メートル



令和6年（ケ）第93号
令和7年1月31日受理
令和7年2月19日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部

執行官 小 俣 隆 一

（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 | 筑西市蓮沼字薬師内 |
| | 地 番 | 1 1 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市蓮沼字薬師内 |
| | 地 番 | 1 1 8 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 6. 5 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市蓮沼字薬師内 1 1 8 6 番地 2、1 1 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 9. 2 5平方メートル
2階 6 7. 0 0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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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「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: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約40㎡	
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 物置 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 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)

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)	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。オール電化になっています。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 4 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5 室内で犬1匹を飼っています。 6 敷地にある物置は、令和4年頃に私が建てたもので、私の所有です。登記や課税はされていないと思います。 7 ビニールハウスは、私がメダカを飼育するために設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件土地に関し、以下の建物登記があるが現存しない。

所 在 筑西市蓮沼字薬師内1186番地

家屋番号 1186番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床面積 24.79㎡

(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)

(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7年1月31日(金)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年2月3日(月) 14:48-15:00	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年2月4日(火) 12:05-12:10	水戸地方法務局筑西出張所	建物登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年2月4日(火) 16:15-16:20	当庁執行官室	所有者から電話聴取
令和7年2月12日(水) 9:40-10:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
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 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)93号
物件番号	1~3

←○写真撮影位置・方向

1168

幅員：約3.6m
種別：市道（協3184号線）
舗装：あり
建基法第42条2項道路

1170-2

1167

道

1188

1187

道

1194

1195

1185-2

1184

1185-3

1185-1

浄化槽 □給湯機

物件3

カーポート

物置

サンデッキ

3の未登記附属建物①

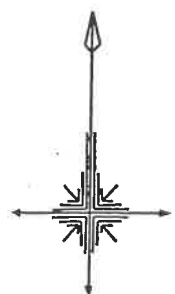
物件2

物件1

ビニールハウス

ビニールハウス

幅員：約3.6m
種別：市道（協3183号線）
舗装：あり
建基法第42条2項道路



縮尺約 1/300

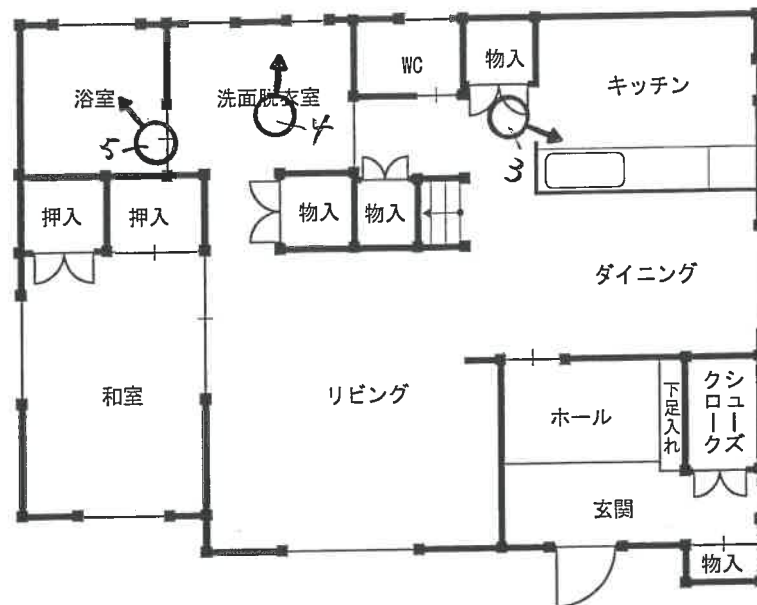
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(6 枚目)

建物間取図

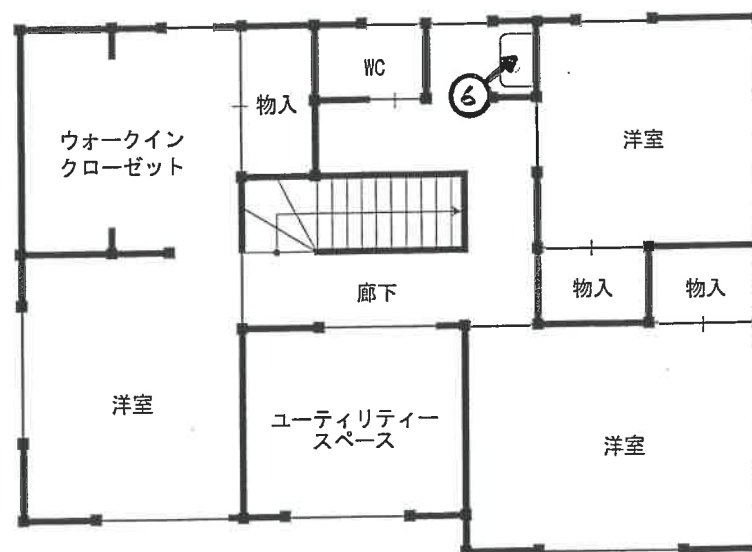
物件番号	3
種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



1 階 平 面 図

床面積：69.25㎡



2 階 平 面 図

床面積：67.00㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

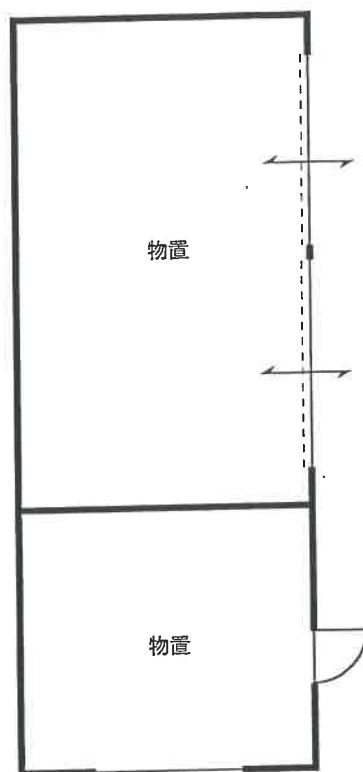
縮尺約 1/100

(7 枚目)

建物間取図

物件番号	3の未登記附属建物①
種類	物置
現況構造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○写真撮影位置・方向



平面図

床面積：約40㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(8 枚目)

写真 1

物件 3
主である建物



写真 2

物件 3
未登記附属建物①





写真 3

物件 3
主である建物



写真 4

物件 3
主である建物



写真 5

物件 3
主である建物



写真 6

物件 3
主である建物

令和 6年（ケ）第	93号
令和 7年 1月31日	受 命
令和 7年 2月12日	現地調査
令和 7年 3月11日	評 価
令和 7年 3月12日	提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,350,000円
物件2（土地）	金 1,390,000円
物件3（建物）	金 11,260,000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1，2の内訳価格は物件3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3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、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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階約40m ²
特記事項			
1個の未登記附属建物が存在している。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑西市蓮沼字薬師内 |
| | 地 番 | 1 1 8 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 7. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑西市蓮沼字薬師内 |
| | 地 番 | 1 1 8 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 6. 5 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 筑西市蓮沼字薬師内 1 1 8 6 番地 2、1 1 8 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 2 5 平方メートル
2 階 6 7. 0 0 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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東日本・水戸線「新治」駅の南西方約2.2km 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅が混在する一定の集落性を誇る住宅地域である。近隣周辺は鉄道駅からやや遠く、また生活利便性にやや欠ける嫌いがあるが、区域指定された地域であり、公法規制が緩やかな特性を有している。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制 区 域 指 定 埋 蔵 文 化 財	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 指定あり（特記事項御参照） 指定なし
画 地 条 件	物件1, 2 一体として 地積 : 763.86㎡ 規模 : やや大きい 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	ほぼ南側: 約3.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) ほぼ北側: 約3.6m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3建物及び1個の未登記附属建物を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供 給 処 理 施 設	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、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埋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	土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。	

特 記 事 項	① 近隣周辺は区域指定された地域内に所在している。その概要は下記のとおりである。 集落分類：1種集落（沿道型） 種 別：11号区域 用途制限：第1集低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内の用途制限、事務所・作業所は200㎡以下 そ の 他：最低敷地面積は300㎡以上 高さ・階数等：高さ10m以下、建ぺい率60%以下、容積率200%以下 詳細については筑西市宅地開発課までお問い合わせ願います。 ② 上水道について 筑西市水道課への聴取から、口径20[㍓]で利用中とのことである（取出も20[㍓]）。なお、所有権移転が行われた場合は給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ③ 排水処理について 近隣周辺には公共下水及び農業排水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われている。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取結果は以下のとおりである。 ・合併浄化槽（5人槽）としての登録はある。 ・令和2年度までは法定検査を実施していたが、それ以降、法定検査は実施していない。 したがって所有権移転後の買受人等は浄化槽管理者変更報告書を提出し、法定検査を実施することが必要と思われる。 ④ 道路後退について 物件土地が接面する市道は何れも建築基準法第42条第2項の道路に該当するので、今後、物件土地上で改築等を行う場合は道路中心線から2mのセットバックを実施する必要がある。 ⑤ 地盤について 地盤に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑥ 地中埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ⑦ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件周辺は洪水による災害等は想定されていない。 ⑧ 物件土地上に存在する動産、工作物等 物件土地上にはカーポート（約30㎡）、物置（約3㎡）、ビニールハウス2ヶ（約18㎡と約49㎡、非農業用）が存在している。
---------	---

特 記 事 項	⑨ 存在しない建物の登記あり 現況、存在しない下記の建物登記が残っている。 所 在：筑西市蓮沼字薬師内1186番地 家屋番号：1186番 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：24.79㎡
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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) 平成28年 7月27日 新築 経過年数 9年 経済的残存耐用年数 16年
仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・浄化槽 その他 ガスはIH ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である（未登記附属建物も同様）。
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK、ユーティリティースペースあり (別添建物間取図御参照)
品 等	普通
保守管理の状態	外部及び内部観察から、経年相当の建物老朽化及び使用資材の劣化等は確認されたが、概ね通常の保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居住して居宅の用に使用している。

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり 確認番号：平成28年4月18日、28CA54－0012W 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：改築 ② 完了検査実施済み 検査済証交付番号：第28CE54－0105W号 検査済証交付年月日：平成28年8月3日 ③ 建築根拠について 次の理由から物件3の建築根拠は線引き前建物の改築と推定される。 ・改築時、都市計画法施行規則第60条証明（平成28年4月13日、 筑開発指令第12号）を取得していること。 ・工事種別が「改築」であること。 したがって所有権移転後の買受人等は敷地形態に変更がなく、同一規模、同一用途の建物であれば、建築確認のみでの改築等が可能となる。なお、近隣周辺は区域指定された地域なことから、当該規定を利用することも可能である。詳細は筑西市宅地開発課にお問い合わせ願います。 ④ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。 ⑤ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのAの陳述があるが詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。
---------	---

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①	
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	令 和 4 年 月 日 不 詳 新 築 約 3 年 約 17 年
仕 様	構 造 軽 量 鉄 骨 造 屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 外 壁 金 属 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 コ ン ク リ ー ト 設 備 電 気 そ の 他 特 に な し	
床 面 積 (現 況)	外 部 概 測 か ら 現 況 床 面 積 は 約 40m ² で あ る。	
現 況 用 途 等	階 層 地 上 1 階 建 て 現 況 用 途 物 置 間 取 り 建 物 間 取 図 御 参 照	
品 等	普 通	
保 守 管 理 の 状 態	外 部 及 び 内 部 観 察 か ら 、 概 ね 通 常 の 保 守 管 理 の 状 態 と 把 握 さ れ る。	
建 物 の 利 用 状 況	建 物 所 有 者 が 物 置 と し て 所 有 し 、 利 用 し て い る。	
特 記 事 項	特 に な し。	

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, 2）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	9,300	0.94	377.29	0.90		2,970,000
2	9,300	0.94	386.57	0.90		3,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西-18

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/114.9 \div 9,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 交通・接近条件▲3.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：物件1, 2一体として

地積広量減価▲5 セットバック減価▲1

ウ 地積：登記数量による。

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3）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	165,000	136.25		0.53	11,920,000

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9年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数16年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 16 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.53 \end{aligned}$$

附属建物

符号	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	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
未登記 ①	75,000	約40		0.69	2,070,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数3年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数17年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 17 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.69 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) カ	附属建物価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
3	11,920,000	2,070,000	13,990,000

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価格等を加算し、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×イニウ
1	2,970,000	0.35	法定地上権	1,040,000
2	3,040,000	0.35	法定地上権	1,060,000

イ 土地利用権等割合：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, 2共通)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) 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	2,970,000	-1,040,000		1.00	0.70	1,350,000
2	3,040,000	-1,060,000		1.00	0.70	1,390,000
3	13,990,000	+2,100,000	1.00	1.00	0.70	11,260,000
一括価格(合計)						14,000,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 地価公示価格 筑西-18

所 在：筑西市横塚字町北189番2

地 目：宅 地

価 格：10,700円／m²

位 置：新治駅約3.1km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：468m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東6.5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

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

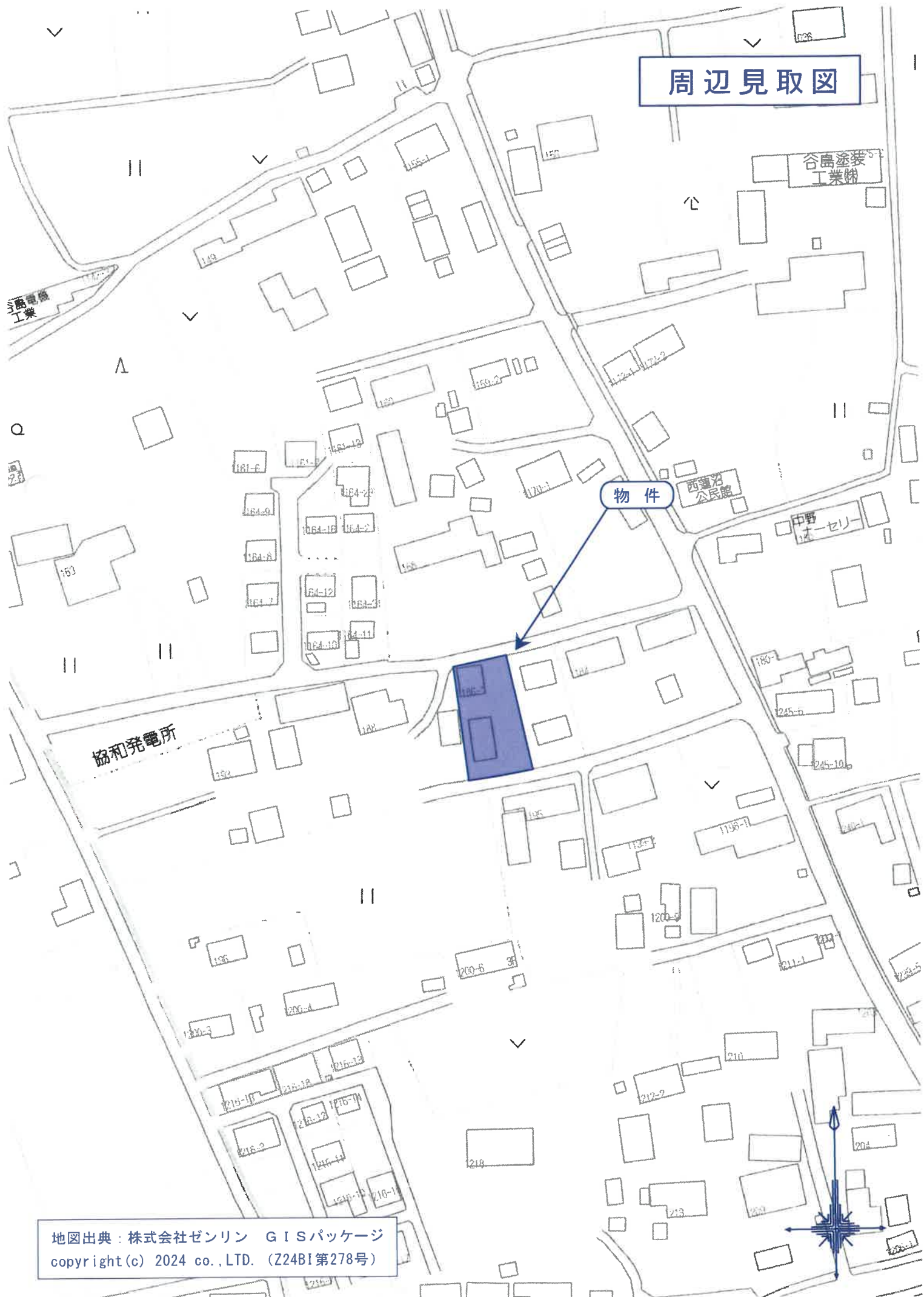
6 建物間取図

以 上

物件位置図



周辺見取図



登記年月日：平成28年8月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月7日 水戸地方方法務局筑西出張所

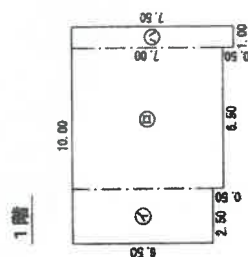
建物図面図

各階平面図

1186番2

家屋番号

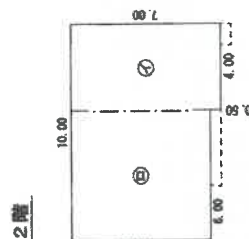
建築物の所在
筑西市蓮沼字葉師内1186番地2、1186番地1



求積表

①	2.50 x 6.50	=	16.2500
②	6.50 x 7.00	=	45.5000
③	1.00 x 7.50	=	7.5000
計			69.2500

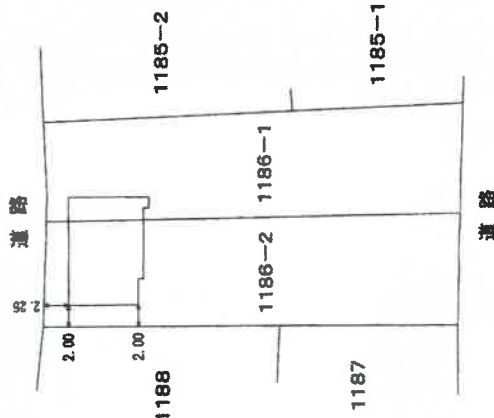
床面積 69.25 m²



求積表

①	4.00 x 7.00	=	28.0000
②	6.00 x 6.50	=	39.0000
計			67.0000

床面積 67.00 m²



(物件3)

作成者

申請人

縮尺

1/500

1/250

縮尺

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)93号
物件番号	1～3

1168

1167

幅員：約3.6m
種別：市道（協3184号線）
舗装：あり
建基法第42条2項道路

1170-2

道

浄化槽 □給湯機

物件3

カーポート

1185-2

サン
デッキ

物置

3の未登記附属建物①

物件2

物件1

1184

1188

1185-3

1185-1

1187

ビニール
ハウス

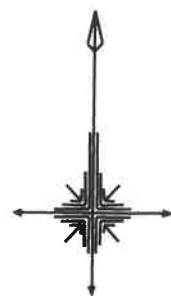
ビニールハウス

道

幅員：約3.6m
種別：市道（協3183号線）
舗装：あり
建基法第42条2項道路

1195

1194

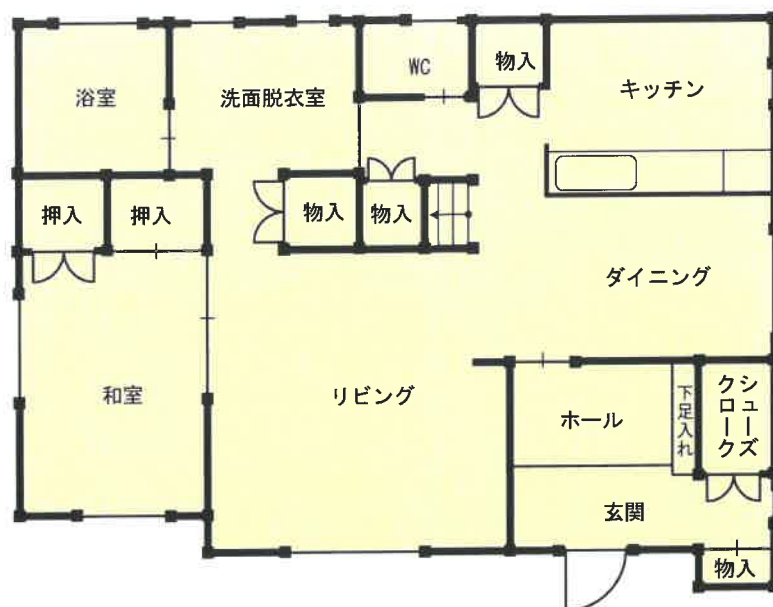


縮尺約 1/300

※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

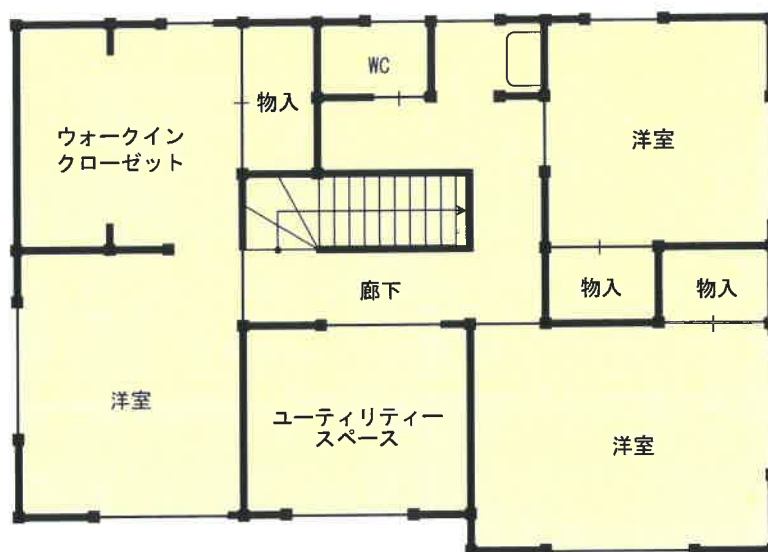
建物間取図

物件番号	3
種類	居宅



1 階 平 面 図

床面積：69.25㎡



2 階 平 面 図

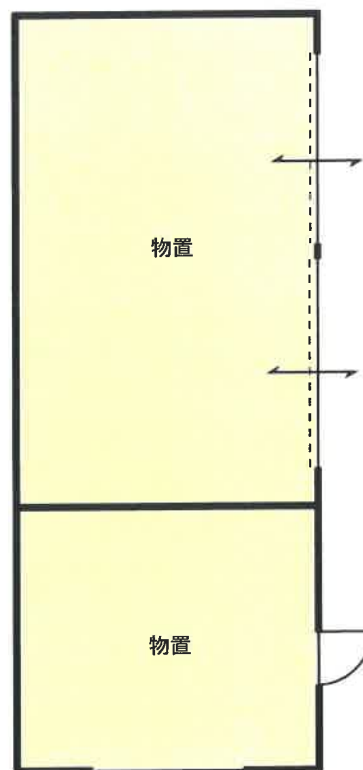
床面積：67.00㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100

建物間取図	
物件番号	3の未登記附属建物①
種類	物置
現況構造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建



平面図

床面積：約40㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100