

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 井 澤 美 波

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 8年 5月13日から<br>令和 8年 5月20日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 5月27日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 6月16日 午前 9時50分<br>場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 5月29日から<br>令和 8年 5月29日まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8年 4月24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   | 猿島郡境町大字長井戸字殿山                    |
|   | 地 番   | 1618番16                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 334.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 猿島郡境町大字長井戸字殿山 1618番地16           |
|   | 家屋 番号 | 1618番16                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 78.64平方メートル<br>2階 56.33平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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, 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  
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, 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A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 猿島郡境町大字長井戸字殿山  
地 番 1618番16  
地 目 宅地  
地 積 334.19平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 猿島郡境町大字長井戸字殿山 1618番地16  
家屋 番号 1618番16  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 78.64平方メートル  
2階 56.33平方メートル  
所有者 A

令和7年(ケ)第100号  
令和8年2月3日受理  
令和8年2月16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 猿島郡境町大字長井戸字殿山  
地 番 1618番16  
地 目 宅地  
地 積 334.19平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 猿島郡境町大字長井戸字殿山 1618番地16  
家屋 番号 1618番16  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 78.64平方メートル  
2階 56.33平方メートル  
所有者 A

|                |  |
|----------------|--|
| 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1) □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<br>□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<br>□               |
| 占有者及び占有状況      | ■土地共有者(A) □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br>□「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<br>□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<br>□ある { 地方裁判所 支部 令和 年( ) 第 号<br>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<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等  |
| ■ A<br>(債務者、物件1共有者、物件2所有者) | 1 本件建物には、私、妻であるB、子の3人で住んでいます。誰かに貸したりしていません。<br>2 本件建物について大きな損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。内壁が日焼けしている箇所があります。<br>3 土地の境界で問題となったことはありません。<br>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。<br>5 室内で、犬と猫をそれぞれ1匹ずつ飼っています。 |

(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 本件建物について、経年相当の損傷のほか、内壁の日焼け、床の損傷箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年2月3日(火)   | 当庁執行官室      | 境町に対し公課証明書等交付申請、受領           |
| 令和8年2月3日(火)<br>15:06-15:08  | 水戸地方法務局下妻支局 | 土地登記全部事項証明書交付申請、取得           |
| 令和8年2月3日(火)<br>17:08-17:16  | 物件所在地       | ■物件確認 ■Bに書面交付 ■写真撮影          |
| 令和8年2月9日(月)<br>11:05-11:30  | 物件所在地       | ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行<br>■Aから聴取 |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |                              |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |                              |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |                              |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |                              |
| (特記事項)  |             |                              |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。   |             |                              |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 |             |                              |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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

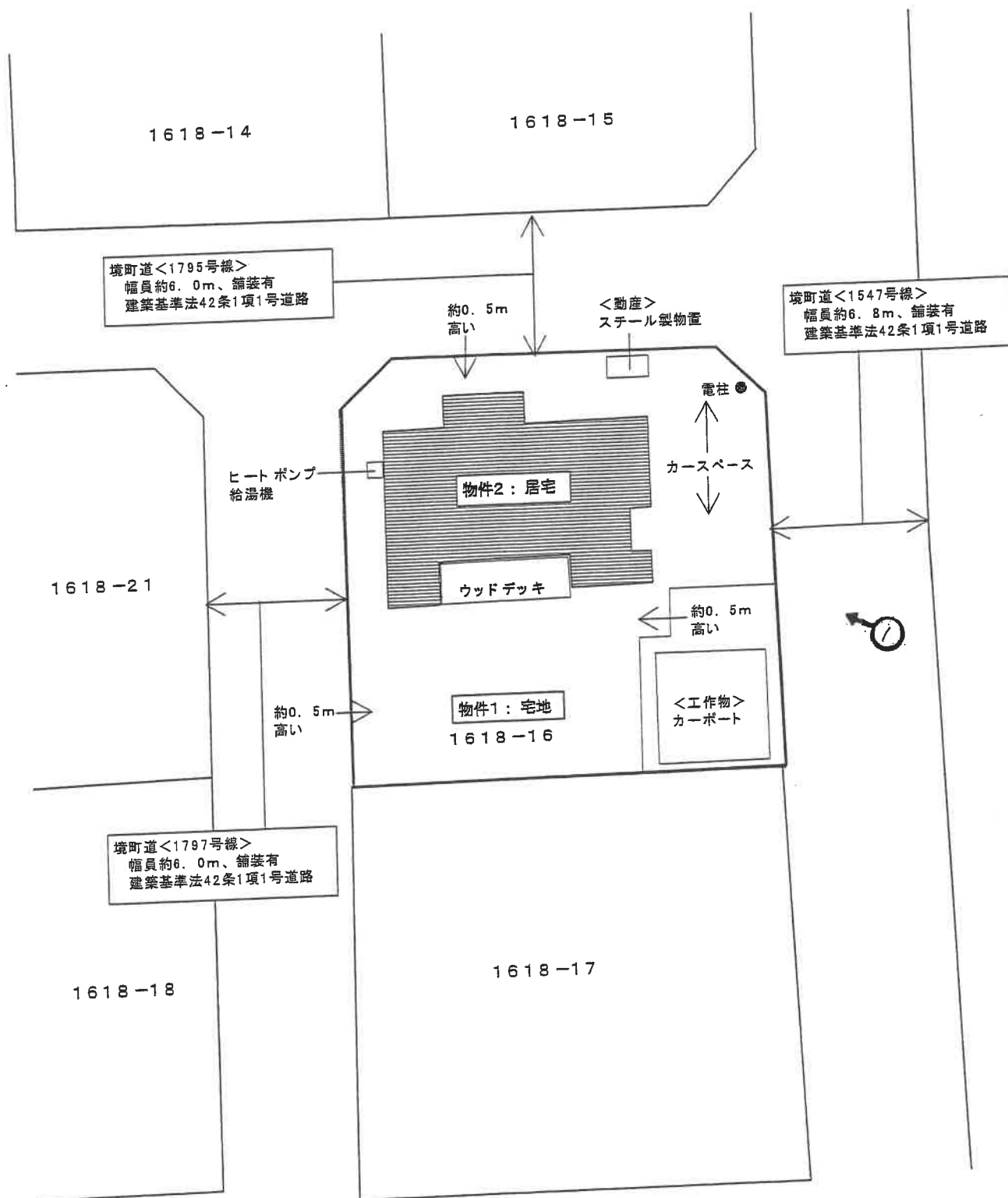
(5枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第100号



縮尺 1 / 250



← 写真撮影位置方向

※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)

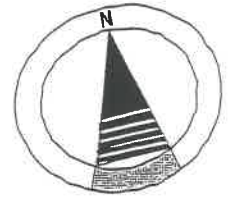
# 建物間取図 (略図)

物件2：居宅

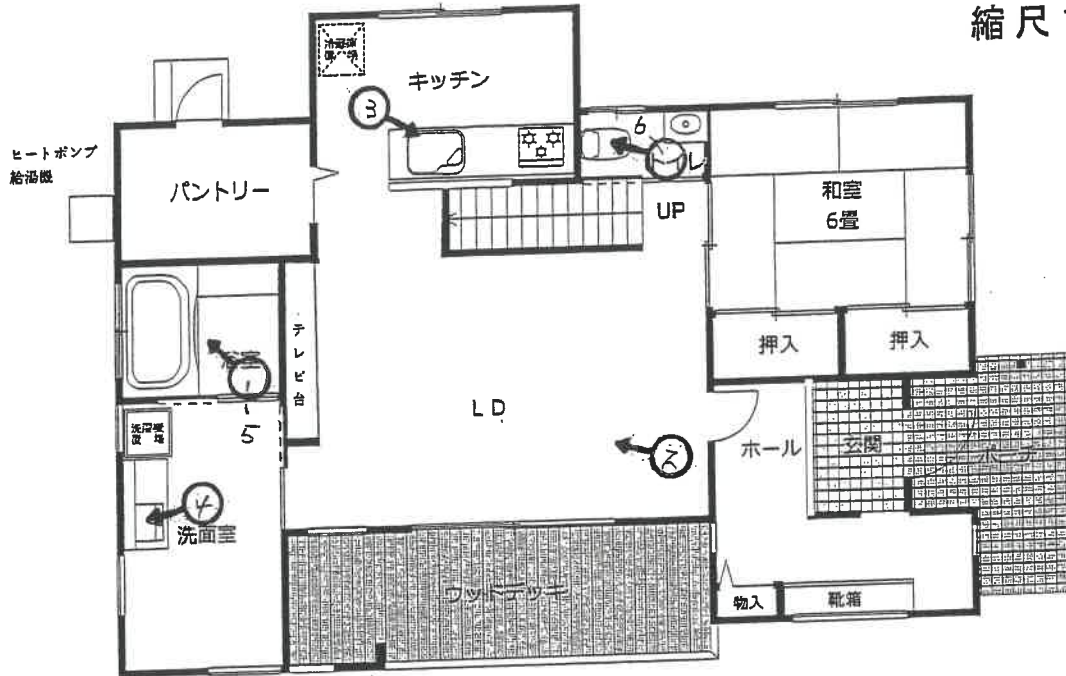
木造かわらぶき2階建

令和7年(ケ)第100号

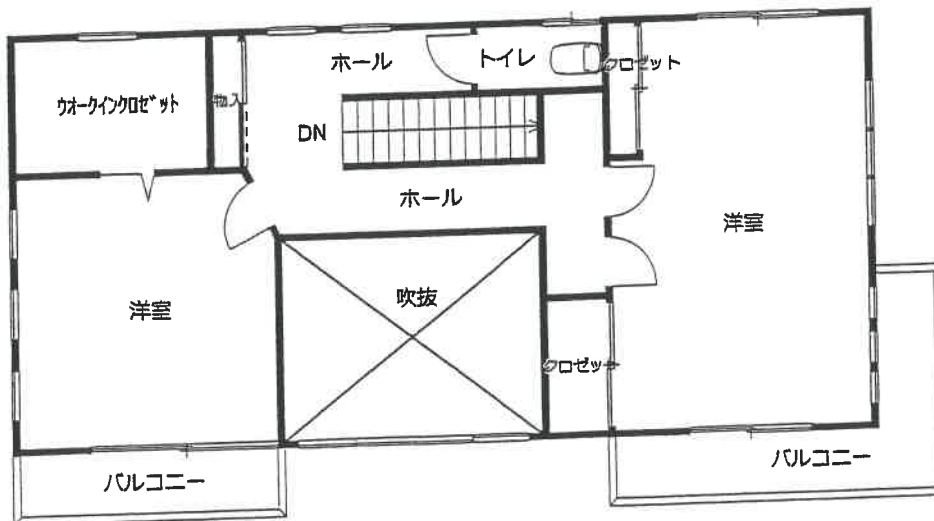
1階 78.64㎡(登記に同じ)



縮尺1/100



2階 56.33㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(7枚目)



写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

令和 7年 (ケ) 第 100号  
令和 8年 2月 3日 受 命  
令和 8年 2月 9日 現地調査  
令和 8年 2月13日 評 価  
令和 8年 2月16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

**藤 沼 宏 明**

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |              |
|---------------|--------------|
| 金 11,720,000円 |              |
| 内 訳 価 格       |              |
| 物件1 (土地)      | 金 2,790,000円 |
| 物件2 (建物)      | 金 8,930,000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建物の内訳価格は物件1の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<br>地積                     | 3頁物件目録記載のとおり | 同左のとおり |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 3頁物件目録記載のとおり | 同左のとおり |

物 件 目 録

- 1 所 在 猿島郡境町大字長井戸字殿山  
地 番 1618番16  
地 目 宅地  
地 積 334.19平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 猿島郡境町大字長井戸字殿山 1618番地16  
家屋 番号 1618番16  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 78.64平方メートル  
2階 56.33平方メートル  
所有者 A

#### 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                                    | 東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン）<br>「東武動物公園」駅の北東方約16km（道路距離、以下同じ）<br>バス停「境車庫（朝日自動車）」の南西方約300m<br>（別添「物件位置図」参照）   |   |
| 付近の状況                                    | 付近は、県道尾崎境線の西側背後にあって、中規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域である。市街化調整区域内に属するが、市街地中心への接近性が良好で区域指定にも該当していること等から、一般住宅等が増えてきている。境町の市街化調整区域内の宅地にあっては、「中の上」程度の品等に属するものと判断される。  |   |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>埋蔵文化財<br>包蔵地指定<br>その他規制  | 市街化調整区域<br>用途地域の指定なし<br>60%<br>200%<br>指定なし<br>該当なし<br>区域指定に該当 ※特記事項(1) |
| 画地条件                                     | 間口：（東側）15.71m（地積測量図上）<br>奥行：19.16m（"）<br>形状：ほぼ正方形地<br>規模：334.19㎡＜登記＞<br>（現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。）<br>接面状況：（東側、北側及び西側道路に接面する）三方路画地<br>地勢：ほぼ平坦<br>高低差：東側道路とはほぼ等高、北側及び西側道路より約0.5m高い。南側隣接地とはほぼ等高である。<br>その他：特になし |   |
| 接面道路の状況                                  | （東側）境町道＜1547号線＞<br>：幅員約6.8m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路<br>（北側）境町道＜1795号線＞<br>：幅員約6.0m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路<br>（西側）境町道＜1797号線＞<br>：幅員約6.0m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路<br>○系統、連続性は普通である。  |   |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者（A）が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。<br><br>※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅の場所的利益を考慮して評価する。  |   |

|             |  |
|-------------|--|
| 供給処理施設      | <p>【上水道】あり ※特記事項(2)<br/> 【ガス】なし ※オール電化使用<br/> 【下水道】あり ※特記事項(3)</p> <p>(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。</p> |
| 土壌汚染の可能性の調査 | <p>公開資料に基づく調査並びに土地利用の履歴等から推定して、土壌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（土壌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。</p>   |

特 記 事 項

(1) 区域指定について(境町建設農政部都市計画課調べ)

境町では平成21年12月7日(告示日)から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、境町があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。

本土地は区域指定のうち都市計画法第34条第11号区域(集落番号：1-1、集落区分：沿道集落)に指定されているので、当該許可を得れば、第2種低層住居専用地域の用途の建物が建築可能になる。また事務所・作業所については、延べ床面積200㎡以下となっている。なお最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率60%・容積率200%以下となっている。

(2) 上水道について(境町上下水道部上下水道課水道担当調べ)

担当者によると、上水道の本管については本土地の東側道路沿いに100<sup>mm</sup>VP管が、北側及び西側道路沿いに50<sup>mm</sup>HIVP管が布設されているが、このうち北側道路沿いにある本管から本土地へ20<sup>mm</sup>の給水引込管を引き込み、現在20<sup>mm</sup>で加入しているとの事である。

(3) 下水道について(境町上下水道部上下水道課下水道担当調べ)

担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については本土地の東側、北側及び西側道路沿いに200<sup>mm</sup>管が布設されているが、このうち北側道路沿いにある本管から本土地は150<sup>mm</sup>で取り出しを行っているとの事である。

(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。

(5) 動産について

動産であるスチール製物置が1個存する。

(6) ハザードマップについて

国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.5~3.0m(1階天井まで浸水)となっている。

## 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 平成26年 6月16日新築<br>約12年<br>13.0年 |
| 仕様              | 構造 木造<br>屋根 かわらぶき<br>外壁 サイディング<br>内壁 ビニールクロス貼 等<br>天井 ビニールクロス貼 等<br>床 畳、フローリング 等<br>設備 電気(オール電化)・給排水衛生設備 等<br>※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<br>その他 附属工作物であるカーポートあり |                                |
| 床面積（現況）         | 1階78.64㎡・2階56.33㎡、延べ134.97㎡＜現況＞<br>増築はなく、登記と現況数量は同じである。  |                                |
| 現況用途等           | 階層 2階建<br>現況用途 居宅<br>間取り 3LDK 別添「建物間取図(略図)」の通り   |                                |
| 品等              | 使用資材 普通<br>施工 普通   |                                |
| 保守管理の状態         | 要修理箇所は少なく、保守管理の状態は「普通」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

(県西県民センター建築指導課建築関係調べ)

- ・ 建築確認(平成26年1月6日付・第25CA54-0436W号)
- 一戸建て住宅の新築
- ・ 工事完了後の検査済証  
(平成26年6月23日付・第26CE54-0094W号)

(2) 再建築の可否について(境町建設農政部都市計画課調べ)

担当者によると、都市計画法43条建築許可(平成25年4月12日付・第5号、立地基準：同法34条11号区域指定)により建築した建物である。

よって、再建築する場合には「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」の申請書の提出により、同一敷地・同一用途という条件で再建築が可能となるとの事である。なお、指定確認検査機関の判断で当該証明が不要になることもあるとの事である。よって、これらの詳細は同課にお問い合わせ下さい。

または、6頁「特記事項(1)」により、再建築前に区域指定に基づく都市計画法による開発許可を得れば住宅等を建築することができるとの事である。

(3) 本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、内壁の日焼け、床の損傷箇所があったほかは特に目立った損傷等は見られなかった。

よって、これらの損傷等については、観察減価にて考慮した。

また、建物所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、これらのほか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。

(4) アスベスト関連事項について

本建物は平成26年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、アスベスト関連の市場性修正は行わないものと判断した。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1    | 14,300               | 1.03      | 334.19         | 0.90      | 4,430,000                 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城境-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $11,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.9/100 \times 100/100.0 \times 100/83.3 = 14,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲2.0(道路幅員) 環境条件▲15.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：三方路+3

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を考慮した。

#### ② 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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2    | 240,000             | 134.97             | 0.38     | 12,310,000              |

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数13.0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13.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1-観察減価30%) = 0.38

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1    | 4,430,000         | 0.10          | 場所的利益 | 440,000                  |

イ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1         | 4,430,000                         | -440,000                             | /               | 1.00           | 0.70            | 2,790,000                 |
| 2         | 12,310,000                        | +440,000                             | /               | 1.00           | 0.70            | 8,930,000                 |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                      |                 |                |                 | 11,720,000                |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：格差なし

オ 競売市場修正：第2 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

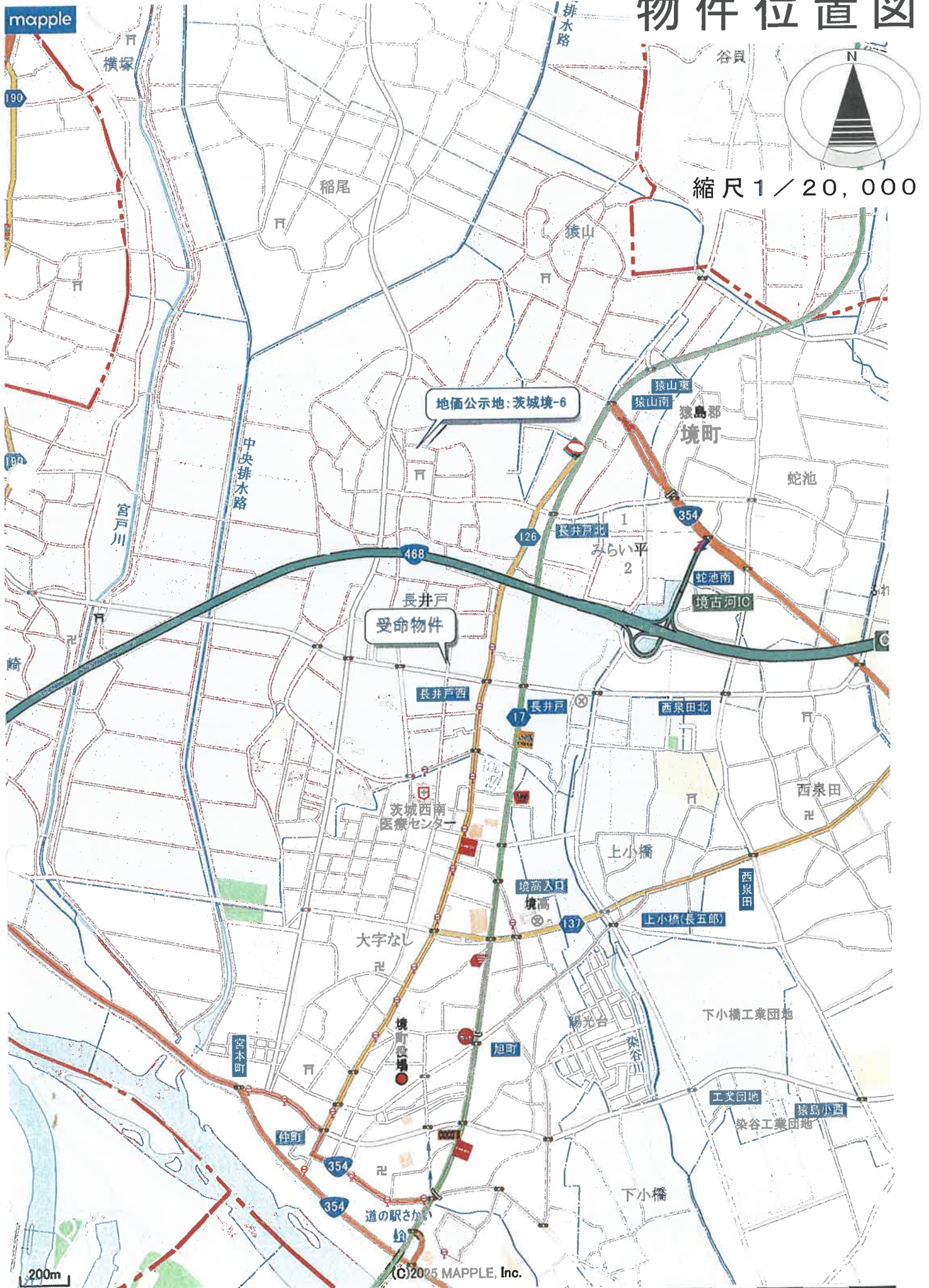
- 1 地価公示価格 茨城境-6  
所在地：茨城県猿島郡境町大字長井戸字志辺996番4  
地目：宅地  
価格：11,800円/m<sup>2</sup>  
位置：東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方約16km  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：448m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道、下水  
接面街路：北4.6m町道(中間画地)  
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし  
(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地域の概要：農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

## 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





# 地図（法第14条第1項）写

1652-39  
1652-41

1617-6

(坐標) N (測定)

物件 1



1603-Z

縮尺 1 / 500



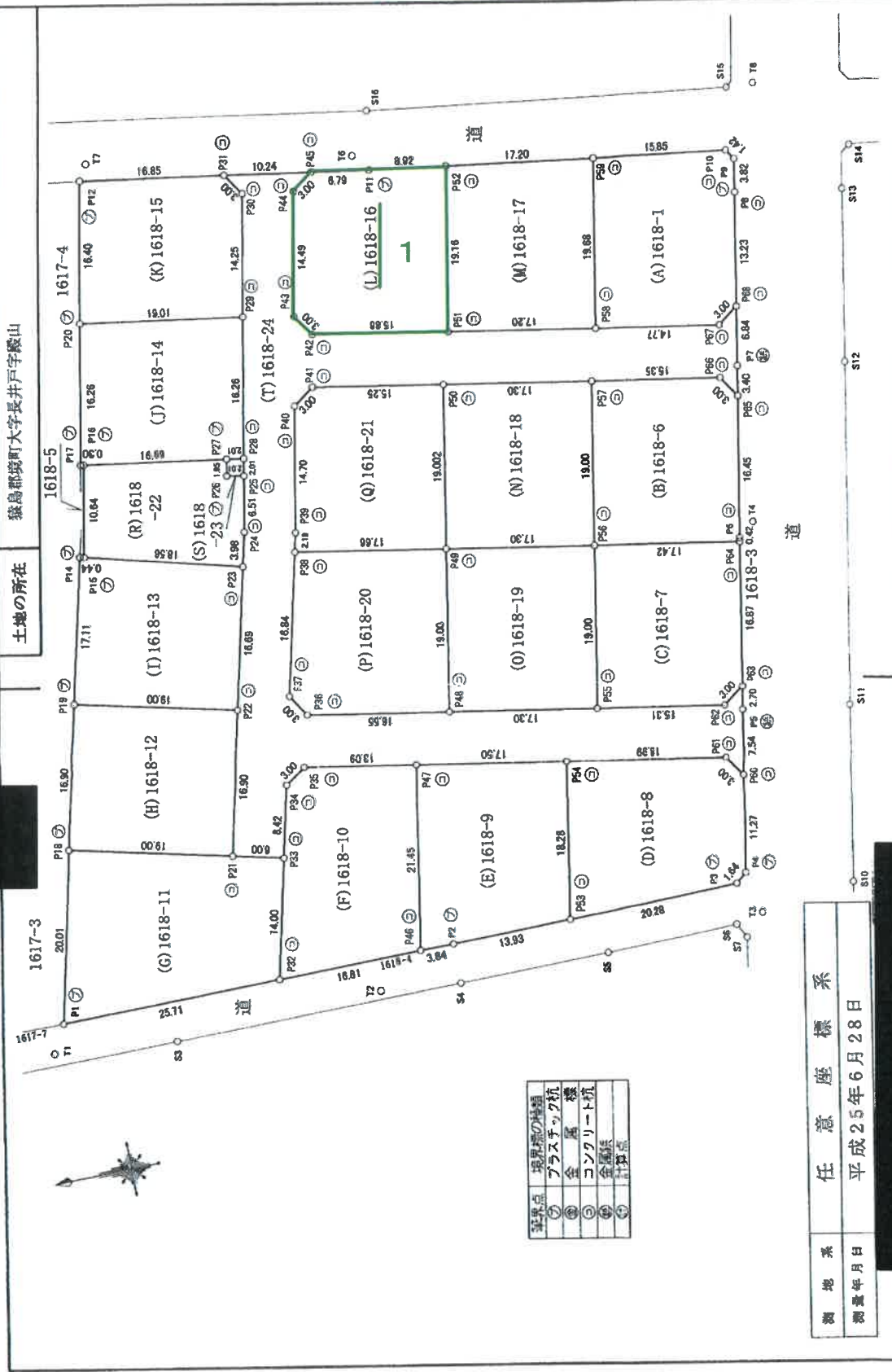
# 地積測量図写

※A3 → A4 (71%)に縮小

物件 1

1/5

## 地積測量図



|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 地番    | (A) 1618-1<br>(B) 1618-6~(T) 1618-24 |
| 土地の所在 | 篠島郡境町大字長井戸字蔵山                        |

|     |         |
|-----|---------|
| 境界点 | 境界線の種類  |
| ①   | プラスチック杭 |
| ②   | 金属標     |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | 金属標     |
| ⑤   | 計算点     |

|       |            |
|-------|------------|
| 測地系   | 任意座標系      |
| 測量年月日 | 平成25年6月28日 |

|       |            |     |            |    |       |
|-------|------------|-----|------------|----|-------|
| 作成者   | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |
| 測量年月日 | [Redacted] | 月   | 8          | 日  | (作成)  |

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成25年7月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(水戸地方裁判所下妻支庁管轄)  
令和7年11月13日 東京法務局

登記官

(1/5)

請求番号：32-2

※A3→A4(71%)に縮小

# 地積測量図写

物件 1

4/5

地積測量図

(A) 1618-1  
(B) 1618-6~(7) 1618-24

土地の所在  
猿島郡境町大字長井戸字殿山

求積表

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P42  | 228.103        | 280.528        | -7.588                             | -1730.845564  |
| P43  | 213.018        | 276.821        | 13.321                             | 2837.613778   |
| P44  | 207.088        | 283.849        | 20.730                             | 4292.934240   |
| P45  | 215.654        | 296.319        | 4.470                              | 953.973380  |
| P46  | 222.182        | 298.319        | 0.592                              | 131.619304  |
| P47  | 224.828        | 288.843        | -15.110                            | -3397.151080  |
| P48  | 229.451        | 283.209        | -16.415                            | -3766.438165  |
| 合計   |                |                |                                    | -688.394507   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 334.19 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 101.09 坪  |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P49  | 213.018        | 275.621        | -23.548                            | -5016.147864  |
| P50  | 196.660        | 270.301        | 13.402                             | 2635.637320   |
| P51  | 190.569        | 289.023        | 23.518                             | 4447.518812   |
| P52  | 207.088        | 293.848        | -13.402                            | -2775.393376  |
| 合計   |                |                |                                    | -668.386108   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 334.19 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 101.09 坪  |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P49  | 221.410        | 252.088        | -23.424                            | -5186.307840  |
| P50  | 204.949        | 246.705        | 12.717                             | 2606.336433   |
| P51  | 199.072        | 264.775        | 23.424                             | 4683.025228   |
| P52  | 215.633        | 270.129        | -12.717                            | -2740.833181  |
| 合計   |                |                |                                    | -657.842040   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 328.9210200 ㎡   |
| 坪数   |                |                |                                    | 99.49 坪   |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P48  | 227.287        | 333.888        | -23.424                            | -5323.970688  |
| P49  | 210.826        | 228.634        | 12.717                             | 2681.074242   |
| P50  | 204.949        | 246.705        | 23.424                             | 4800.725378   |
| P51  | 221.410        | 262.058        | -12.717                            | -2816.670970  |
| 合計   |                |                |                                    | -657.842040   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 328.9210200 ㎡   |
| 坪数   |                |                |                                    | 99.49 坪   |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P38  | 243.032        | 239.109        | -7.833                             | -1903.669656  |
| P39  | 227.287        | 233.888        | 12.849                             | 2943.132363   |
| P40  | 221.410        | 252.058        | 23.533                             | 5210.441530   |
| P41  | 238.206        | 257.521        | -10.237                            | -2438.514822  |
| P42  | 244.317        | 241.821        | -18.412                            | -4498.364604  |
| 合計   |                |                |                                    | -888.681859   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 343.48 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 103.90 坪  |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P38  | 238.206        | 257.521        | -7.507                             | -1788.212442  |
| P39  | 221.410        | 262.058        | 12.608                             | 2791.532280   |
| P40  | 215.533        | 270.129        | 22.788                             | 4913.586004   |
| P41  | 230.638        | 274.846        | 3.389                              | 774.988022  |
| P42  | 232.720        | 273.498        | -15.281                            | -3656.194320  |
| P43  | 237.410        | 256.566        | -15.977                            | -3793.098670  |
| 合計   |                |                |                                    | -665.406026   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 329.70 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 99.73 坪   |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P15  | 291.640        | 265.018        | -17.214                            | -4503.870580  |
| P16  | 244.499        | 267.897        | -3.412                             | -834.230588   |
| P17  | 243.056        | 261.606        | 9.885                              | 2402.598575   |
| P18  | 240.978        | 267.782        | 6.820                              | 1643.456320   |
| P19  | 242.887        | 268.498        | 2.498                              | 606.245952  |
| P20  | 242.264        | 270.278        | 6.689                              | 1619.534840   |
| P21  | 258.242        | 275.111        | -5.280                             | -1388.362920  |
| 合計   |                |                |                                    | -424.618681   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 212.30 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 64.22 坪   |

| 地番   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|---|
| P22  | 242.887        | 268.426        | -2.496                             | -609.245952   |
| P23  | 240.976        | 267.782        | 1.288                              | 306.587688  |
| P24  | 240.332        | 269.694        | 2.496                              | 599.868472  |
| P25  | 242.264        | 270.278        | -1.288                             | -307.190752   |
| 合計   |                |                |                                    | -8.010464   |
| 合計面積 |                |                |                                    | 4.00 ㎡  |
| 坪数   |                |                |                                    | 1.21 坪  |

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成25年7月8日作成)

(東京土地家産調査士会用品)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(水戸地方裁判所支部管轄)  
令和7年11月13日 東京法務局

登記官

※A3→A4(71%)に縮小

# 建物図面・各階平面図写

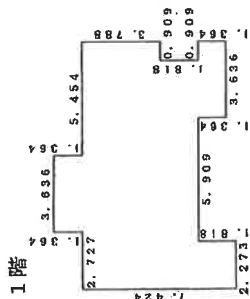
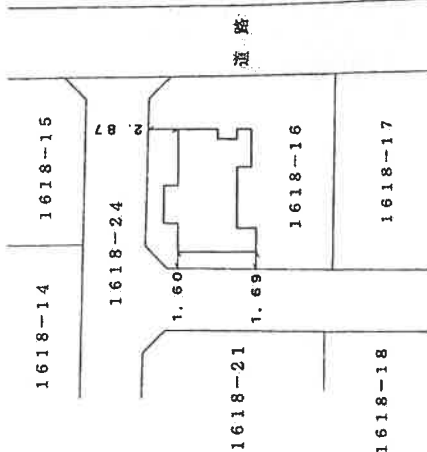
物件 2

建物平面図

家屋番号 1618番16

建築物の所在 猿島郡城町大字長井戸字殿山1618番地16

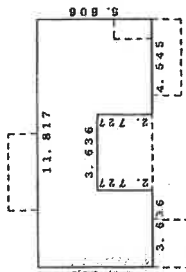
各階平面図



求積表

|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| 3.636 X 1.364  | = | 4.959504  |
| 10.908 X 5.606 | = | 61.150248 |
| 0.909 X 3.788  | = | 3.443292  |
| 2.273 X 1.818  | = | 4.132314  |
| 3.636 X 1.364  | = | 4.959504  |
| 合計             |   | 78.644862 |
| 床面積            |   | 78.64㎡    |

2階



求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 3.636 X 5.606 | = | 20.383416 |
| 3.636 X 2.879 | = | 10.468044 |
| 4.545 X 5.606 | = | 25.479270 |
| 合計            |   | 56.330730 |
| 床面積           |   | 56.33㎡    |

作成者

日(作配)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成26年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(水戸地方事務所下妻支局管轄)

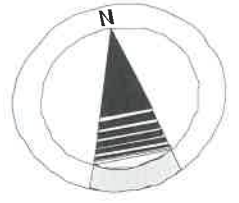
令和7年11月13日 東京法務局

登記官

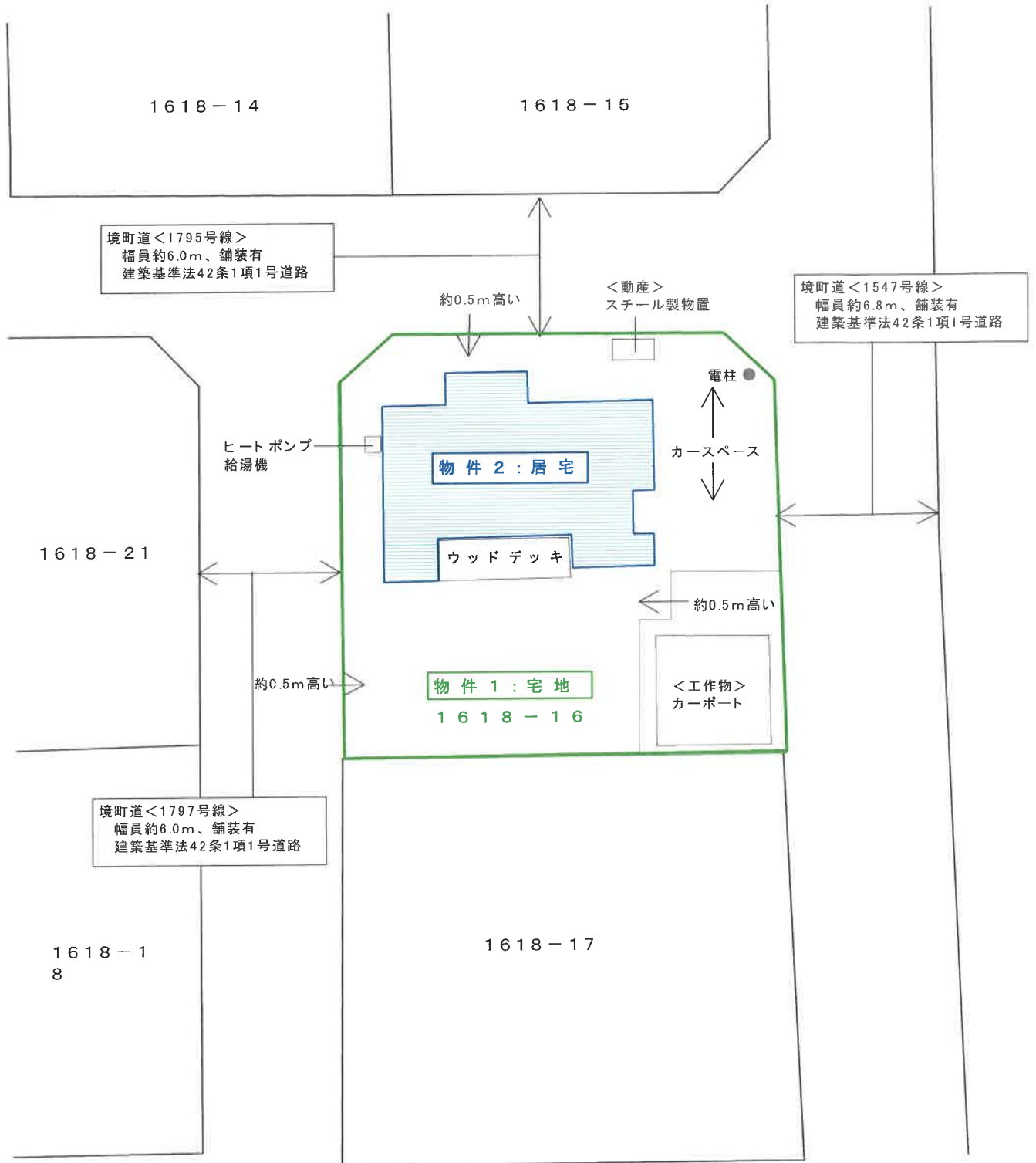
請求番号：32-3

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第100号



縮尺 1 / 250



※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。

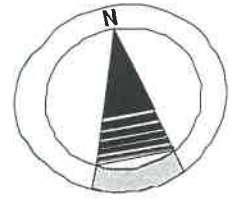
# 建物間取図 (略 図)

物件2: 居宅

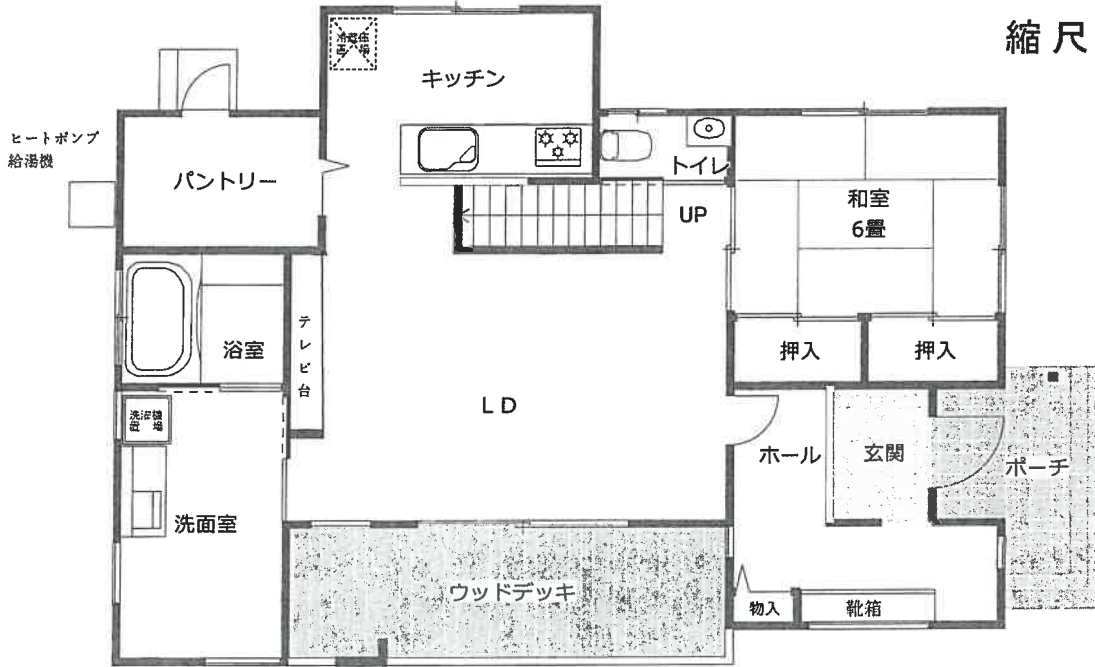
木造かわらぶき2階建

令和7年(ケ)第100号

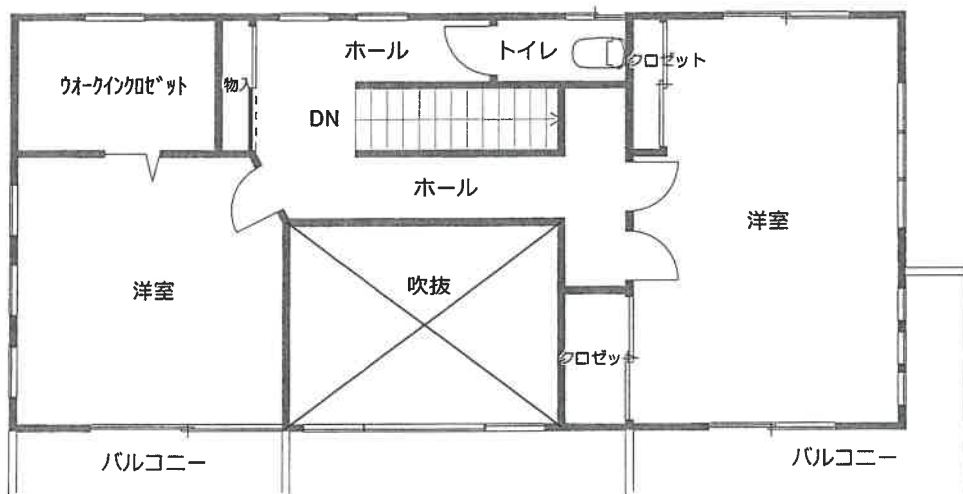
1階 78.64㎡(登記に同じ)



縮尺 1/100



2階 56.33㎡(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。