

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29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 8年 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 9日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 4時30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 7月29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 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 6 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 . 8 7 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 0 . 2 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 9 |



物件目録

地 目 宅地

地 積 412.04平方メートル

6 所 在 神栖市波崎字明神前8574番地9、8575番地、
8574番地1、8574番地2、8574番地8

家屋 番号 8574番9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25平方メートル



物 件 目 録

7	所	在	神栖市波崎字明神前
	地	番	8575番
	地	目	宅地
	地	積	193.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月23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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

別紙土地建物位置関係図の目的外建物1及び2の敷地部分をGが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。同人所有の売却対象外未登記建物(①種類:居宅、構造:木造瓦葺2階建、床面積:1階約77平方メートル、2階約13平方メートル、②種類:居宅、構造:木造セメント瓦葺平家建、床面積:約33平方メートル)が本件土地上に存在する。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号6】

- (1) 主である建物をB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。
 - (2) 附属建物符号1をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - (3) 附属建物符号2を本件所有者が占有している。
 - (4) 附属建物符号3をEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
-
-

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 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8574番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 299.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8574番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 366.67平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8574番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 205.87平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8574番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.25平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8574番9 |



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 412.04平方メートル

6 所 在 神栖市波崎字明神前8574番地9、8575番地、
8574番地1、8574番地2、8574番地8

家屋 番号 8574番9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25平方メートル

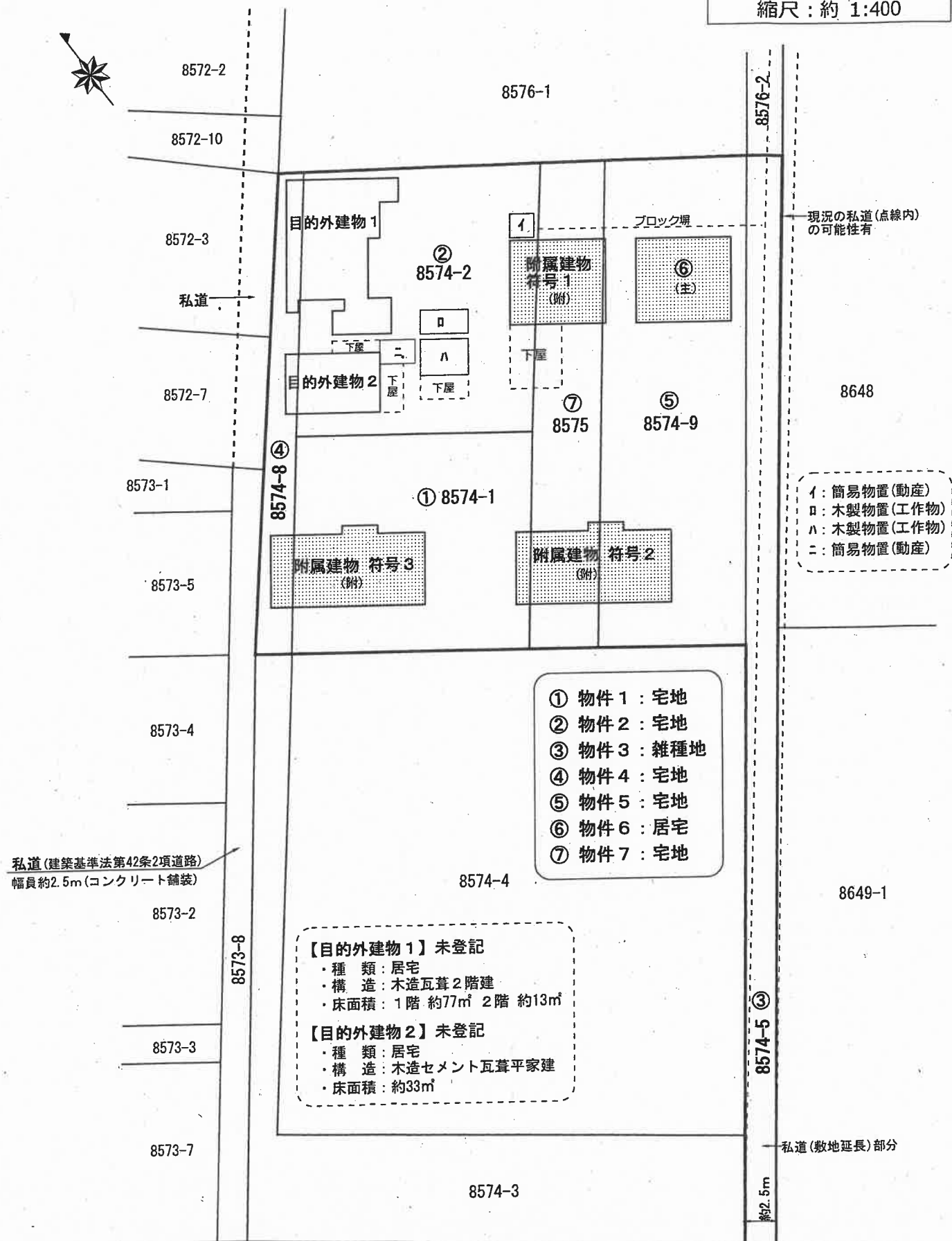


11

物 件 目 録

7	所	在	神栖市波崎字明神前
	地	番	8575番
	地	目	宅地
	地	積	193.01平方メートル





令和7年(ケ)第125号
令和7年 9月 2日受理
令和7年11月28日提出
(評価人 河村直行)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 加藤宏紀

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市波崎字明神前
8 5 7 4 番 1
宅地
2 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市波崎字明神前
8 5 7 4 番 2
宅地
3 6 6 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市波崎字明神前
8 5 7 4 番 5
宅地
2 0 5 . 8 7 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市波崎字明神前
8 5 7 4 番 8
宅地
9 0 . 2 5 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 神栖市波崎字明神前
8 5 7 4 番 9
宅地
4 1 2 . 0 4 平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	神栖市波崎字明神前8574番地9、8575番地、 8574番地1、8574番地2、8574番地8
	家屋番号	8574番9
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	46.37平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	46.37平方メートル
	符 号	2
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	66.25平方メートル
	符 号	3
	種 類	居宅
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	66.25平方メートル
7	所 在	神栖市波崎字明神前
	地 番	8575番
	地 目	宅地
	地 積	193.01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 1～5, 7
現況地目	■宅地 (物件 1, 2, 4, 5, 7) □雑種地 (物件) ■雑種地 (物件 3)
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 (D) ■土地所有者が物件 1, 2, 4, 5, 7 土地上に下記建物を所有し、占有している ■その他の者が物件 2, 4 土地上に目的外建物 1, 2 を所有し、占有している ■物件 3 土地については 通路 として使用されている ■ (その他の者につき) 「占有者及び占有権原」 (物件 2, 4 関係) 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	簡易物置 (動産)、木製物置 (工作物) がある。
建物	物件 6
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 (物件 6 関係)」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

(3枚目)

(占有関係用 〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件2，4関係）			
占有範囲		■目的外建物1，2の敷地部分	
占有者		□債務者 ■G	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 ■無権原	
占有開始時期		昭和30年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
		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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他()	
	借主	□占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円]	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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 Aの陳述によると目的外建物1，2は、かつて当該敷地部分を賃借していたGが建てて居住していたものであるが、土地賃貸借が終了した後も空き家のまま残されているとのことである。	

(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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
6 主	■全部 □	■居 □事 □店 □倉 □他	平 27・4・1	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	居住者はC
	B		自令 7・1・1 至令 7・12・31				□敷 □保 円	
6 附 1	■全部 □	■居 □事 □店 □倉 □他	平 27・4・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 20,000 円	居住者はD
	B		自令 7・1・1 至令 7・12・31				□敷 □保 円	
6 附 2	■全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	令 . .	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	A (空き家)		自令 . . 至令 . .				□敷 □保 円	
6 附 3	■全部 □	■居 □事 □店 □倉 □他	令 2 ころ	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 30,000 円	
	E		自令 7・1・1 至令 7・12・31				□敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	令 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
			自令 . . 至令 . .				□敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	令 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
			自令 . . 至令 . .				□敷 □保 円	
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	令 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
			自令 . . 至令 . .				□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

目的外建物の概況

未登記目的外建物 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床面積 1 階 約 7 7 平方メートル

2 階 約 1 3 平方メートル

未登記目的外建物 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 約 3 3 平方メートル

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件6主たる建物と附属建物符号1は、妻の弟Bに貸しており、Bが外国人従業員であるベトナム人のC及びタイ人のDの住居にしています。契約書はありません。 2 物件6主たる建物は無償で貸しています。 3 物件6附属建物符号1は月額3万円の賃料で貸していましたが、先日、雨漏りが発生したという話があり、その修繕をしない代わりに賃料を下げることになって、現在の賃料は月額2万円です。敷金はありません。 3 物件6附属建物符号2もBに貸していたのですが、現在は空き家になっています。 4 物件6附属建物符号3は日本語が話せるFの仲介でタイ人のEらに月額3万円の賃料で貸しています。契約書はなく、敷金もありません。 5 物件6主たる建物及び附属建物のトイレは汲み取り式です。 6 目的外建物1及び2は、物件2, 4土地の一部を貸していたGが建てたもので、Gの家族が住んでいました。その周辺の物置（土地建物位置関係図中のロ、ハ、ニ）もGの物です。 7 Gは数十年前には転居して、土地の賃貸借契約は終了していますが、Gの転居後も目的外建物1及び2やその周辺の物置は空き家のまま残されている状態です。なおGの連絡先は不明で、Gのフルネームは定かではありません。 8 BやFには本件不動産が近いうちに処分されることは話しており、処分される際には居住者らを退去させる旨の書面を貰っています。 9 物件1土地を所在とする家屋番号乙1642番の建物は本件土地上に存在しません。過去に建っていたのかも分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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 本件建物はいずれもかなり老朽化しており、床が撓む箇所が多数ある。物件6附属建物符号1については雨漏りしているとのことである。
- 3 目的外建物は壁や屋根が崩れており、危険な状態である。
- 4 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者兼所有者の陳述、その他現場の状況等を総合して3乃至5枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8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9月3日(水)	当 庁	■神栖市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託（郵送）
令和7年9月4日(木) 13：45－13：55	水戸地方法務局鹿嶋支局	■本件土地上の建物の登記の有無確認（結果：家屋番号乙1642番の建物の登記あり）
令和7年9月24日(水) 13：00－13：10	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月29日(月)	当 庁	■債務者兼所有者に照会書送付
令和7年10月15日(水) 11：00－12：00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行
令和7年10月29日(水) 12：50－13：40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者兼所有者から聴取 ■評価人同行

(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

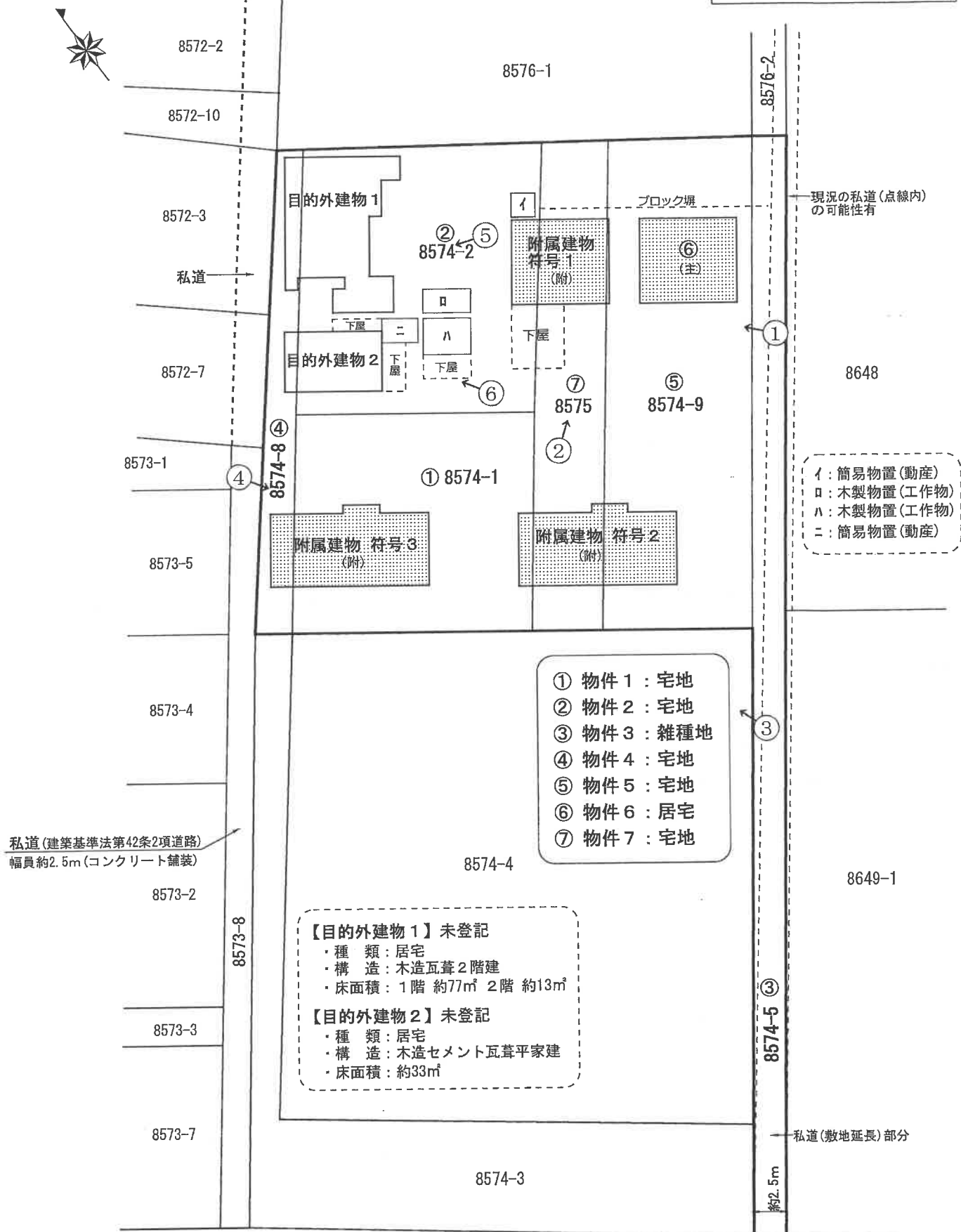
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

(9枚目)



臨港道路(茨城県管理、幅員約7.5m)
(漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する道路)

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

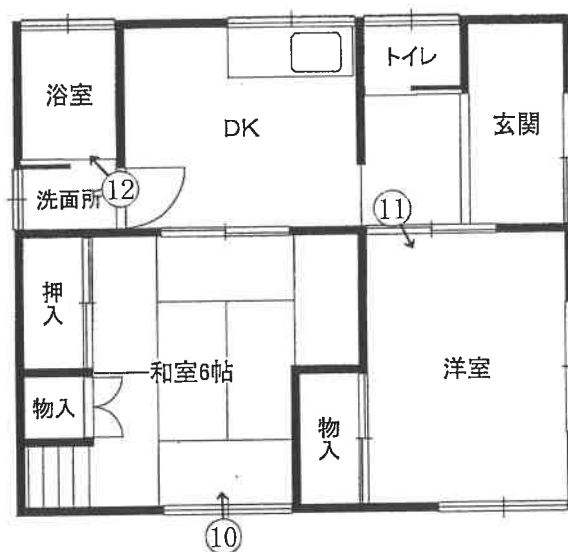
←○写真撮影位置・方向

物件番号6

【主たる建物:居宅】 登記床面積:46.37㎡

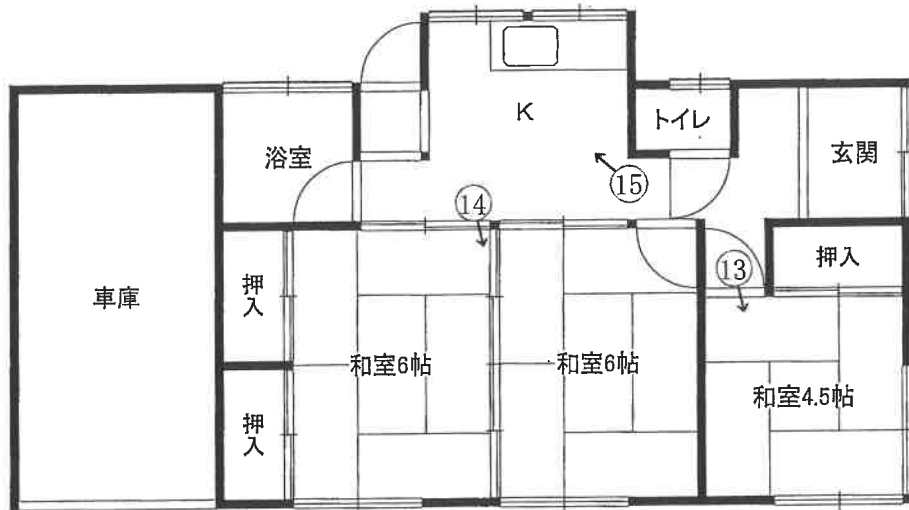


【附属建物 符号1:居宅】 登記床面積:46.37㎡

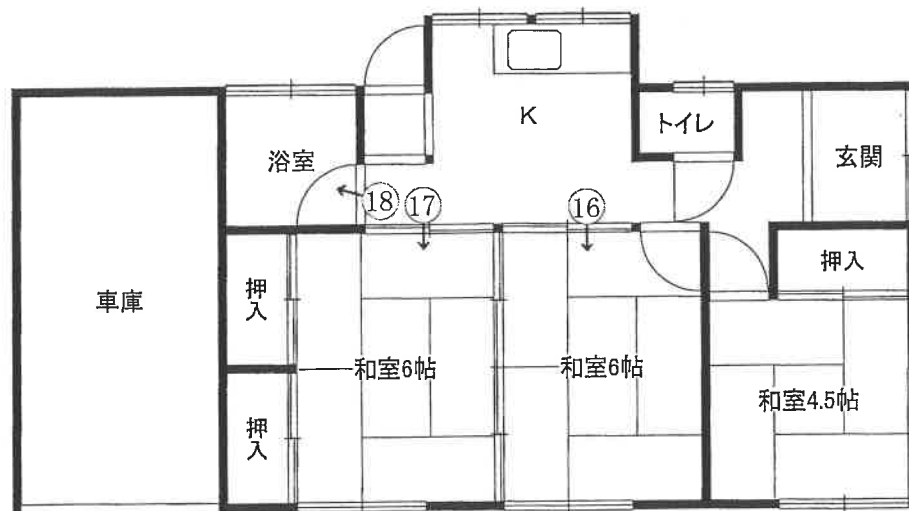


物件番号6

【附属建物 符号2:居宅】 登記床面積:66.25㎡



【附属建物 符号3:居宅】 登記床面積:66.25㎡



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5

目的外建物（売却
対象外）



写真番号 6

目的外建物（売却
対象外）



写真番号 7



写真番号 8



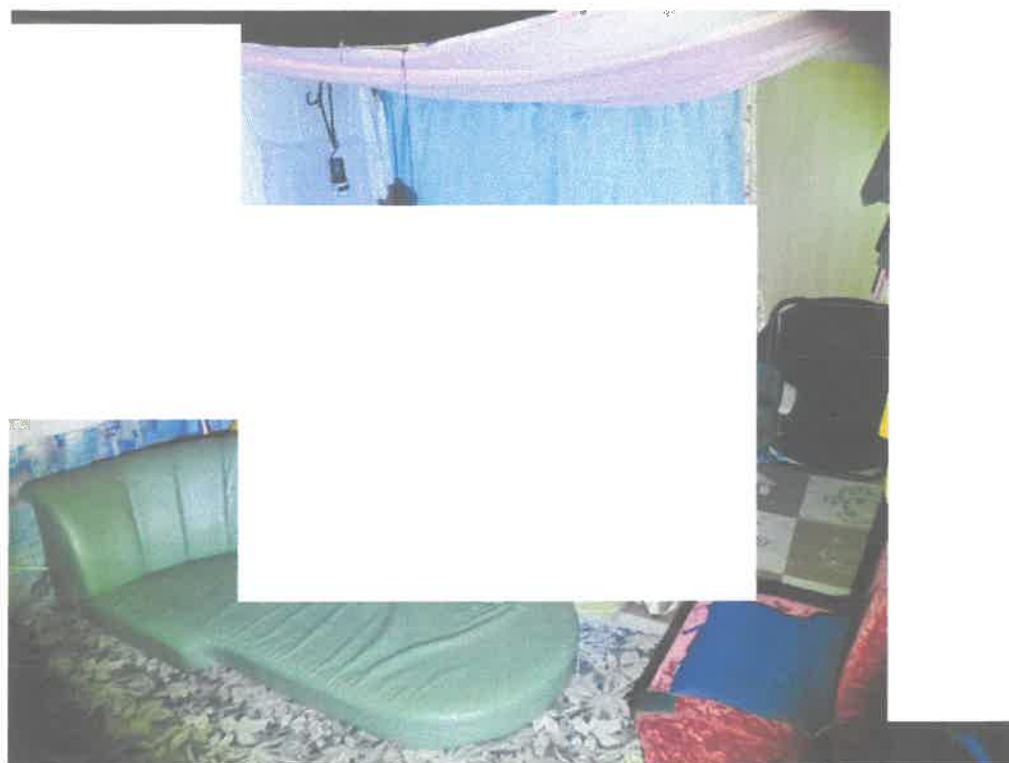
写真番号 9



写真番号 1 0



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



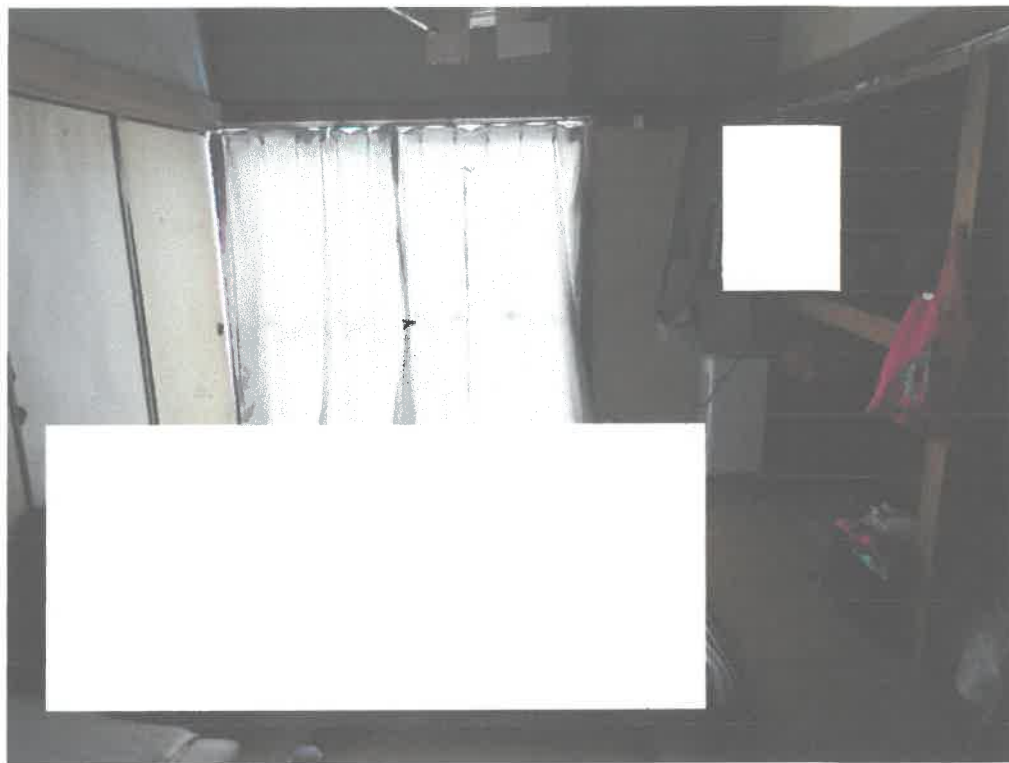
写真番号 1 5



写真番号 1 6



写真番号 17



写真番号 18



令和7年（ケ）第 125 号

令和7年 9月 2日 受 命

令和7年10月29日 現地調査

令和7年11月20日 評 価

令和7年11月27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

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 7,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 810,000 円
物件 2 (土地)	金 1,500,000 円
物件 3 (土地)	金 1,120,000 円
物件 4 (土地)	金 320,000 円
物件 5 (土地)	金 1,110,000 円
物件 6 (建物)	金 2,330,000 円
物件 7 (土地)	金 520,000 円

- 1 一括価格は、上記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, 4, 5, 7 (土地)の内訳価格は物件 6 (建物)及び目的外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 6 (建物)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）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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
4	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
5	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
	(附属建物) : 3 個		
	符号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左

(前頁より続く)

番号	所在等	登 記	現 況
7	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
2・4	土地上に目的外建物が存する。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 6 . 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 . 8 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 0 . 2 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 神栖市波崎字明神前 |
| | 地 | 番 | 8 5 7 4 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 2 . 0 4 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 神栖市波崎字明神前 8574 番地 9、8575 番地、
8574 番地 1、8574 番地 2、8574 番地 8

家屋番号 8574 番 9

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 46.37 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25 平方メートル

符 号 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 66.25 平方メートル

7 所 在 神栖市波崎字明神前

地 番 8575 番

地 目 宅地

地 積 193.01 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1～5、7）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・総武本線 「銚子」 駅 駅からの方向・距離：北 方へ 約 2.5 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：関鉄バス「手子后神社前」 停留所 西方 約400m	
付 近 の 状 況	銚子大橋に近く戸建住宅のほかアパート等が見られる古くからの住宅地域で南側は波崎漁港に隣接する。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	【物件3】 幅員約2.5m、延長約82m、規模205.87㎡(登記地積)の現況、通路敷。 下記物件1・2・4・5・7(宅地)の路地状(敷地延長)部分である。 南西側で幅員約7.5mの臨港道路に接面し、地勢は概ね平坦。 【物件1・2・4・5・7】 間口(北西側)約36m、奥行約36～37.5m、規模1,360.97㎡(登記地積)のほぼ整形地。北西側で幅員約2.5mの私道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接 面 道 路 の 状 況	道 路 の 種 別 ： 私道（建築基準法第42条2項道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 2.5 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗 装 の 有 無 ： コンクリート舗装有り	
	側道・背面道 ： 背面道 （南西側 幅員約7.5mの臨港道路）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし (注) 供給処理施設における「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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	

土地の利用状況等	【物件 3】 南西側の幅員約7.5mの臨港道路に至る路地状(通路・敷地延長)部分 【物件 1・2・4・5・7】 土地北側の一部は目的外建物(次頁参照)の敷地(約345㎡)、その余の部分は物件 6 (建物)の敷地(約1,015.97㎡)として利用されている。 土地上の建物の配置等は土地建物位置関係図を参照。
目 的 外 物 件	【目的外建物 1】未登記 ・種 類：居宅 ・構 造：木造瓦葺 2 階建 ・床面積：1 階 約77㎡ 2 階 約13㎡ (現況) ・所有者：G ・建築時期：不明 【目的外建物 2】未登記 ・種 類：居宅 ・構 造：木造セメント瓦葺平家建 ・床面積：約33㎡ (現況) ・所有者：G ・建築時期：不明 ・敷地範囲：物件 2 の土地(366.67㎡)のうち、約300㎡(概測面積) 物件 4 の土地(90.25㎡)のうち、約 45㎡(概測面積) ・敷地利用権：評価にあたり建物の場所的利益を考慮する。 ※占有者及び占有権原の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 本件土地の路地状部分である物件 3 の土地は南西側で茨城県が管理する臨港道路(道路法に基づく道路ではない)に接面し、現状においても物件 1・2・4・5・7 の土地(宅地)への出入りに物件 3 の土地を通行している模様であるが、路地状部分の延長と幅員の制限から当該道路(臨港道路)では建築基準法上の接道条件を満たさないため、評価上は本件土地の北西側の私道(地番 8573番8外、建築基準法第42条 2 項に該当する道路)を本件土地の建築基準法上の接面道路とする。 ただし、私道は個人所有地であるため、その通行等に関しては土地所有者の承諾等が必要である。 ② 現地の境界標から現況の通路は土地建物位置関係図に示す位置(点線で表示)に存する可能性があるが、詳細は不明である。 (土地建物位置関係図参照) ③ 本件土地上に存する動産、工作物等の配置状況は概ね添付の土地建物位置関係図のとおり。

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和48年 2月 8日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約53年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：金属板 等 内 壁：繊維壁、合板貼 等 天 井：合板貼 等 床：合板貼、畳 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	46.37㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	第三者が占有している。（占有権原：使用借権） 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約53年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、床面等の大部分は腐朽しており、建物内外部ともに管理不良による損傷部分が非常に多く、総じて老朽化が相当に著しい状態にある。 ② 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。 ・物件1， 5及び7の土地（計904.05㎡）の全部 ・物件2の土地（366.67㎡）のうち、約66.67㎡（概測面積） ・物件4の土地（90.25㎡）のうち、約45.25㎡（概測面積）

3. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和48年 2月 8日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約53年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：金属板 等 内 壁：繊維壁、合板貼 等 天 井：合板貼 等 床：合板貼、畳 等 設 備：電気、給排水 等 その他：下屋あり
床面積（現況）	46.37㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	第三者が賃借権に基づき占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。 賃借権は買受人に対抗できないものと判断した。
特 記 事 項	建築後約53年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、床面等の腐朽や雨漏りもあり、建物内外部ともに管理不良による損傷部分が非常に多く、総じて老朽化が相当に著しい状態にある。

4. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和53年11月10日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約47年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：金属板 等 内 壁：繊維壁、プリント合板貼 等 天 井：合板貼 等 床：合板貼、畳、土間コンクリート（車庫部分） 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	66.25㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅（車庫あり） 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	建築後約47年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、床面等は腐朽箇所もあり、建物内外部ともに管理不良による損傷部分が非常に多く、総じて老朽化が相当に著しい状態にある。

5. 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和53年11月10日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約47年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：金属板 等 内 壁：繊維壁、プリント合板貼 等 天 井：合板貼 等 床：合板貼、畳、土間コンクリート（車庫部分） 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	66.25㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅（車庫あり） 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	第三者が賃借権に基づき占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。 賃借権は買受人に対抗できないものと判断した。
特記事項	建築後約47年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、床面等は腐朽箇所もあり、建物内外部ともに管理不良による損傷部分が非常に多く、総じて老朽化が相当に著しい状態にある。

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1～5、7）

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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	14,200	0.784	299.00	0.900	3,000,000
2	14,200	0.784	366.67	0.900	3,670,000
3	14,200	0.784	205.87	—	2,290,000
4	14,200	0.784	90.25	0.900	900,000
5	14,200	0.784	412.04	0.900	4,130,000
7	14,200	0.784	193.01	0.900	1,930,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：神栖－9】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/104.5 = 14,200 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.100	1.000	0.950	1.000	1.000	1.045

イ 個 別 格 差：0.784（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.784

- ・二方路地 +1.0% (1.010)
- ・規模が大きい（市場性減）－20.0% (0.800)
- ・セットバック要 －3.0% (0.970)

画地条件計(相乗積)： $1.010 \times 0.800 \times 0.970 = 0.784$ (個別格差率)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格(物件6)

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及び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。

① 主たる建物

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
6	165,000	46.37	0.0050	40,000

② 附属建物

符号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
1	165,000	46.37	0.0050	40,000
2	162,000	66.25	0.0050	50,000
3	162,000	66.25	0.0050	50,000
附属建物 合計				140,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

・主たる建物(居宅)及び附属建物 符号1(居宅)

経過年数：53年、経済的残存耐用年数：0年(経済的耐用年数満了)、残価率：1.0%とした定額法による現価率※(0.0100)と観察減価率による補正(対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

・附属建物 符号2(居宅)及び符号3(居宅)

経過年数：47年、経済的残存耐用年数：0年(経済的耐用年数満了)、残価率：1.0%とした定額法による現価率※(0.0100)と観察減価率による補正(対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

③ 建物価格

物件 番号	主たる建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
6	40,000	140,000	180,000

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
1	3,000,000	0.45	法定地上権 (物件6)	1,350,000 ①
2	3,000,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	300,000 ②
	670,000	0.45	法定地上権 (物件6)	300,000 ③
4	450,000	0.10	場所的利益 (目的外建物)	50,000 ④
	450,000	0.45	法定地上権 (物件6)	200,000 ⑤
5	4,130,000	0.45	法定地上権 (物件6)	1,860,000 ⑥
7	1,930,000	0.45	法定地上権 (物件6)	870,000 ⑦

ア 建付地価格

物件2及び4の建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件2】建付地価格：3,670,000円

・ 目的外建物の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,670,000\text{円} \times \frac{300\text{m}^2}{366.67\text{m}^2} = 3,000,000\text{円} \end{array}$$

・ 物件6の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,670,000\text{円} \times \frac{66.67\text{m}^2}{366.67\text{m}^2} = 670,000\text{円} \end{array}$$

【物件4】建付地価格：900,000円

・ 目的外建物の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 900,000\text{円} \times \frac{45\text{m}^2}{90.25\text{m}^2} = 450,000\text{円} \end{array}$$

・ 物件6の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 900,000\text{円} \times \frac{45.25\text{m}^2}{90.25\text{m}^2} = 450,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件6：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
- ・ 目的外建物：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	3,000,000	① －1,350,000	－	0.70	0.70	810,000
2	3,670,000	②+③ －600,000	－	0.70	0.70	1,500,000
3	2,290,000		－	0.70	0.70	1,120,000
4	900,000	④+⑤ －250,000	－	0.70	0.70	320,000
5	4,130,000	⑥ －1,860,000	－	0.70	0.70	1,110,000
6	180,000	①+③+⑤+⑥+⑦ +4,580,000	1.00	0.70	0.70	2,330,000
7	1,930,000	⑦ －870,000	－	0.70	0.70	520,000
一括価格(合計)						7,710,000

ウ 占有減価修正：(物件6・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

① 対象土地(物件2及び4)の一部に老朽化した目的外建物が存在する。

② 土地上の物件6の建物は老朽化が著しく、市場性が劣る。

以上の市場性減退要因及び状況を考慮し、市場性修正として相応の減価を行った。

オ 競売市場修正：第2 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

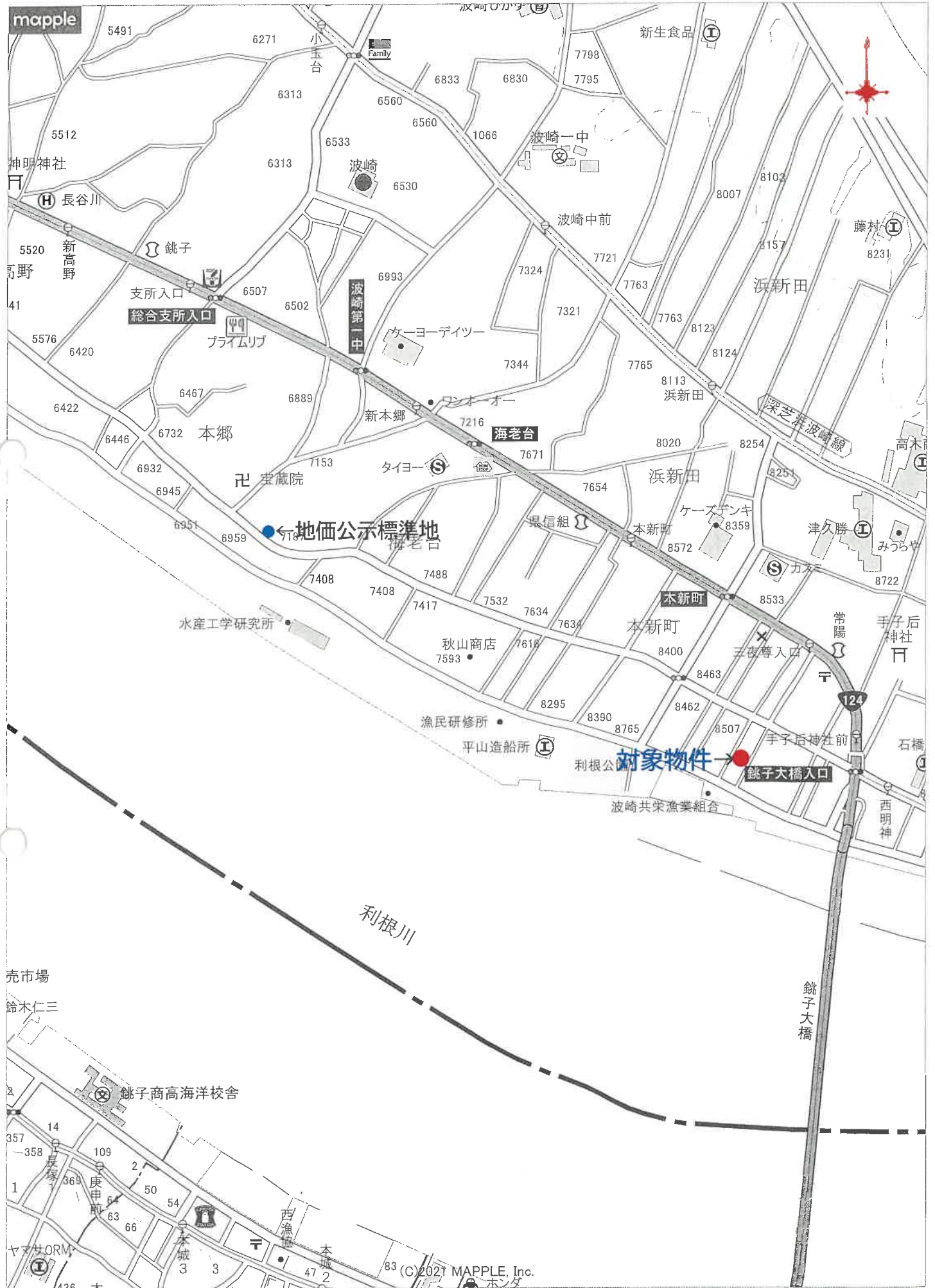
- 1 地価公示標準地：神栖－9
所 在：神栖市波崎字田端7172番
価 格：14,800円／㎡
位 置：JR東日本・総武本線「銚子」駅 3.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：314㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側 6m 市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等の多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 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 建物間取略図

以 上

物件位置図

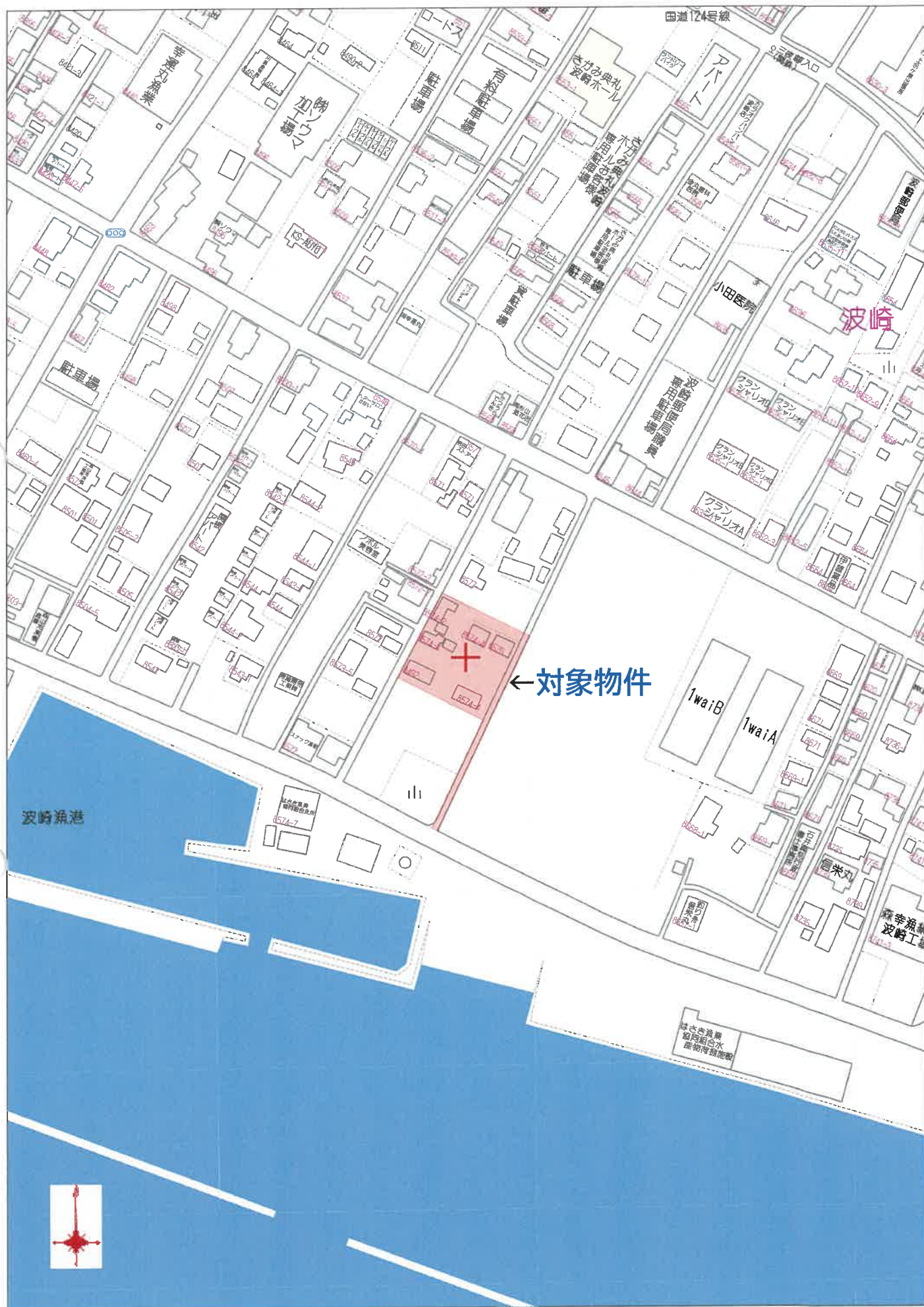


1 : 10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

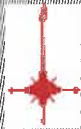
(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約 100 メートル
印刷中心は 東経 140度48分57秒 北緯 35度44分53秒



(縮尺 1:2,000)

80m



公図写

(縮尺 1:600)

8577-2

8635-16

8577-4

8576-1

8576-2

物件2

8574-2

物件4 →

物件7

8575

物件5

8574-9

8648

物件1
8574-1

8574-8

← 物件3

8574-5

8574-4

8574-3

8649-1

登記年月日 昭和39年11月22日

地番 8574-3 棟 8574-5

土地の所在 東京都中央区 京町神前

神前神前

8574-1

8574-2

8574-3

8574-4

8574-5

8574-6

8574-7

8574-8

8574-9

8574-10

8574-11

8574-12

8574-13

8574-14

8574-15

8574-16

8574-17

8574-18

8574-19

8574-20

8574-21

8574-22

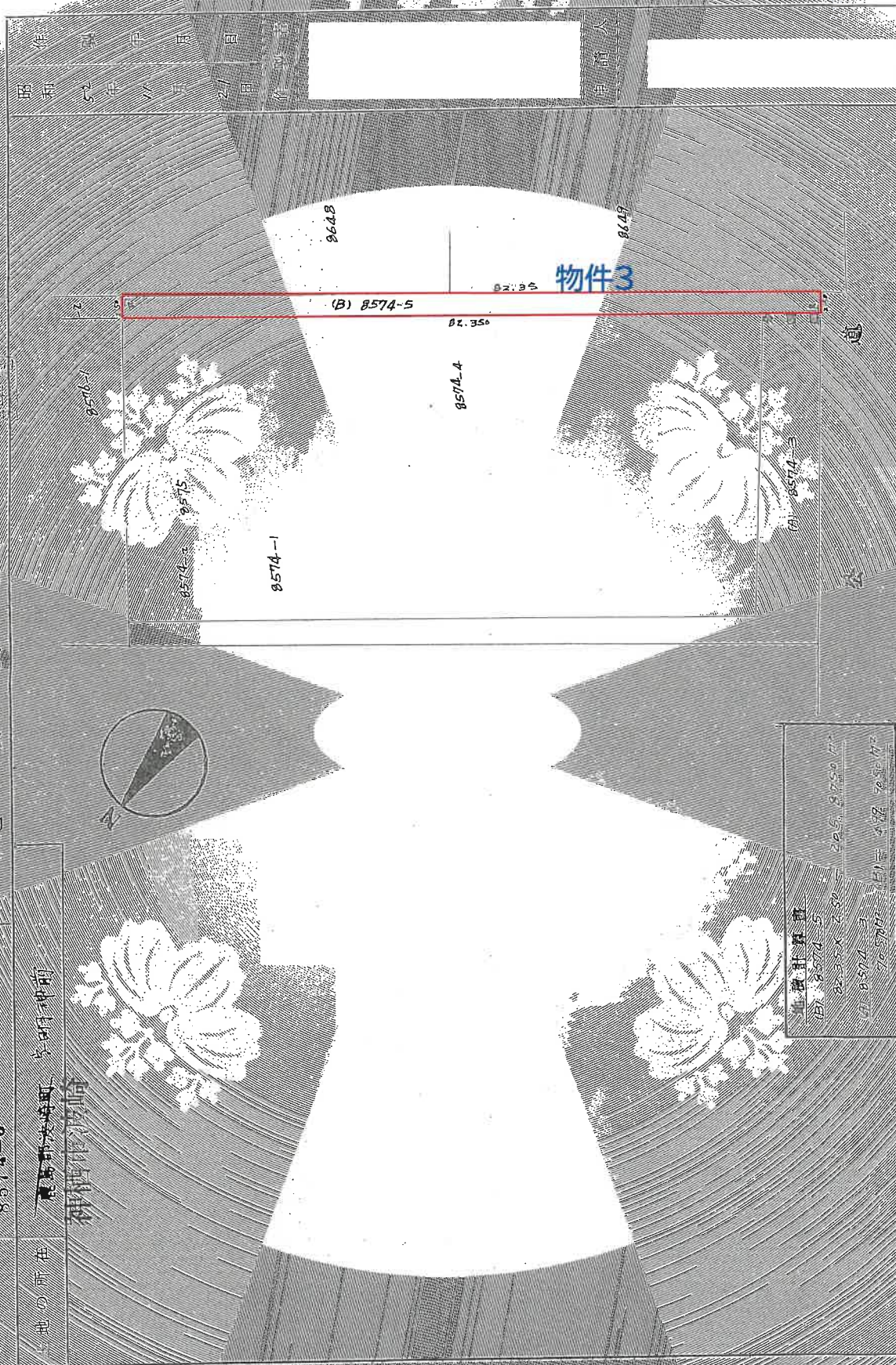
8574-23

8574-24

8574-25

8574-26

地積測量図写



※A3版をA4版に縮小

地積測量図

所在地 神栖市波崎字明神前

地番 8574-3、8

所在地 神栖市波崎字明神前

地番	⑧8574-3	⑧8574-8
測点	X座標	Y座標
K33	62.811	116.940
K41	98.664	103.575
K5	105.882	122.455
K15	113.446	141.663
K40	114.637	144.911
K45	112.019	145.938
K42	99.400	112.088
K44	65.871	124.590
面積	409.650	409.650
地積	409.650	409.650

地番	⑧8574-3	⑧8574-8
測点	X座標	Y座標
K40	114.637	144.911
K18	116.189	149.143
K19	121.543	164.375
K22	126.552	179.203
K41	124.714	179.992
K50	117.765	161.351
K45	112.019	145.938
面積	90.25	90.25
地積	90.25	90.25

恒久的地物の種類及び座標（任意座標）

測点	種類	X座標	Y座標
B27	金置庫	59.780	116.096
K52	ガラスサッシ	91.083	194.325

成庫系	任意座標系
測点年月日	平成25年12月30日

コーコンクリート
ブルーグラスサッシ
金置庫
ガラスサッシ

作成者 土地家屋調査士 株式会社

申請者 株式会社

申請書

縮尺 500

地積測量図

8574-4-9

神栖市波崎字明神前

所在地

地番	⑧574-4-9																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
----	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1) \times X_n$
K45	K38	K39	99.036	154.563	30.435	2740.245650
			103.378	189.125	38.833	4014.477874
			93.404	193.396	-30.435	-2842.50740
			79.517	158.690	-38.833	-3087.883661
				延面積	824.089133	
				延面積	412.0445665	
				地積	412.04㎡	

恒久的地物の種類及び座標 (任意座標)

測点	種類	X座標	Y座標
B27	金属標	59.780	116.096
K52	プラスチック杭	91.083	194.325

座標系 任意座標系
測量年月日 平成25年11月30日

コーコンクリート杭
プラスチック杭
金-金属標
金-金属杭

作成者

土地家屋調査士

平成25年 2月 2日作成

神栖市波崎字明神前

0001

500

箱

地積測量図写

500
日

人
豆
豆

風館

□

土地調查

成

(次)土地家屋調査士会(用)

 $(1/2)$

登記年月日 平成25年12月24日

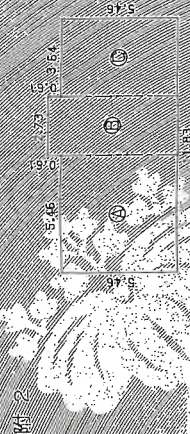
※A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

各階平面図

登記番号 8574 番 9

所在地 神戸市兵庫区明神町 8574番地9、8575番地、8574番地1
（建物部分） 8574番地2、8574番地8



求積表

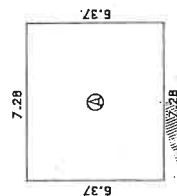
A)	5.46	×	5.46	=	29.8116
B)	2.73	×	6.07	=	16.5711
C)	3.64	×	5.46	=	19.8744
合計					66.2571
床面積					66.2

求積表

A)	5.46	×	5.46	=	29.8116
B)	2.73	×	6.07	=	16.5711
C)	3.64	×	5.46	=	19.8744
合計					66.2571
床面積					66.2571

附 1

附 3



求積表

A)	7.28	×	6.37	=	46.3736
合計					46.37
床面積					46.37

求積表

A)	7.28	×	6.37	=	46.3736
合計					46.37
床面積					46.37

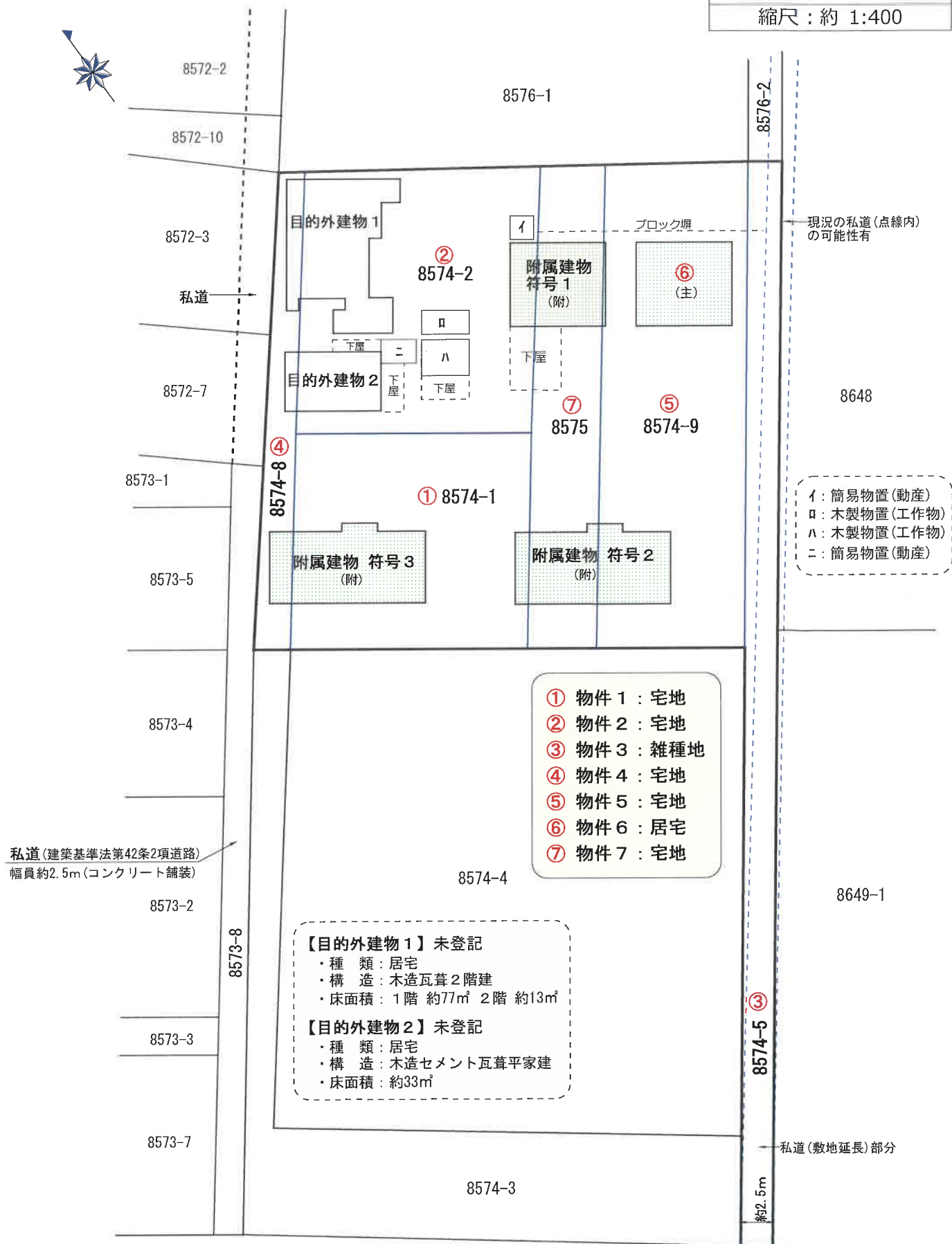
物件6(建物)

作成者

申請人

積算 250

積算 250



臨港道路(茨城県管理、幅員約7.5m)
(漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する道路)

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

物件番号6

【主たる建物: 居宅】 登記床面積: 46.37㎡

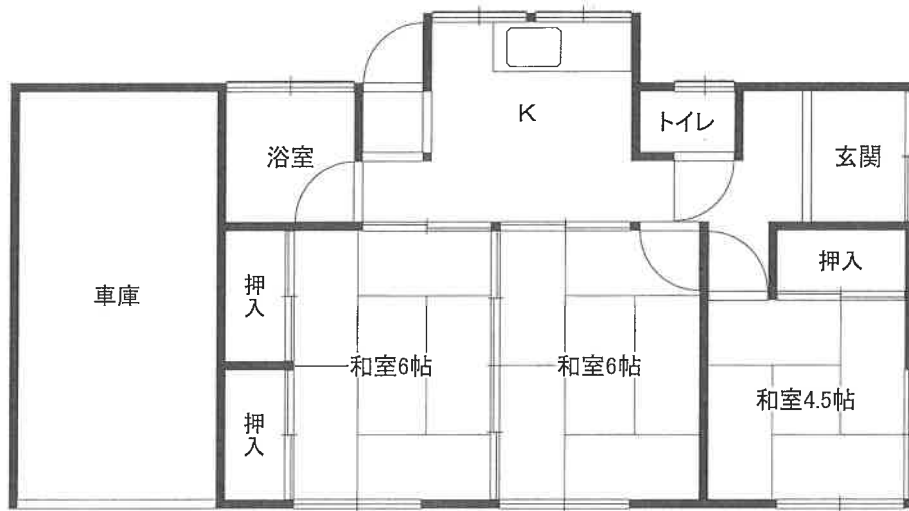


【附属建物 符号1: 居宅】 登記床面積: 46.37㎡



物件番号6

【附属建物 符号2:住宅】 登記床面積:66.25㎡



【附属建物 符号3:住宅】 登記床面積:66.25㎡

