

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 6月 5日から 令和 8年 6月 12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 19日 午前 10時 00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 10月 2日 午前 10時 00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 22日から 令和 8年 6月 23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 8年 3月 9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 目 録

- ☆1 所 在 稲敷郡阿見町大字吉原字腰卷
地 番 3 3 4 4 番 1
地 目 畑
地 積 1 1 3 4 5 平方メートル
- ☆2 所 在 稲敷郡阿見町大字吉原字腰卷
地 番 3 3 5 2 番 1
地 目 畑
地 積 2 0 0 平方メートル

物件明細書

令和 7年12月24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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、次の売却対象外の未登記建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

- ①軽量鉄骨造金属板葺平家建工場(床面積約160.22平方メートル)
- ②軽量鉄骨造金属板葺平家建倉庫(床面積約320.40平方メートル)
- ③軽量鉄骨造金属板葺平家建倉庫(床面積約37平方メートル)
- ④軽量鉄骨造金属板葺平家建倉庫(床面積約108.54平方メートル)

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1, 2】

本件所有者及び有限会社青山菌床センターが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番3395番1)と一体として利用されている。

《 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 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 番 | 3 3 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 1 3 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 番 | 3 3 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 0 0 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 5 月 28 日受理
令和 7 年 **7** 月 **9** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 溝井隆夫

(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 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 | 番 | 3344番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 11345平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 | 番 | 3352番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 200平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件1, 2) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有青山菌床センター) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが物件1の土地に、目的外建物①～④及び栽培用ハウス等を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地は物件1の土地と一体として利用されている。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1土地には、目的外建物①～④のほか、プレハブ事務所や栽培用ハウス等が設置されて(置かれて)いる。位置関係については土地建物位置関係図を参照のこと。 2 物件1土地と共にAが所有する隣地(地番:3395-1)が一体的に利用されている。 3 物件1土地の栽培用ハウス(土地建物位置関係図の「リ」)が隣地(地番:3393)に越境して設置されている。 4 有限会社青山菌床センターは本件各土地所有者であるAが代表を務めており、両者との間で地代のやり取りはないとのことであったため、同社の占有権原については、使用借権と判断した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外建物の概況(物件 1 関係)		
①	所 在	稲敷郡阿見町吉原字腰巻3344番1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
	床面積(概略)	約160.22平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	建築時期, 所有者についてはいずれも公課証明書の記載に基づく。
②	所 在	稲敷郡阿見町吉原字腰巻3344番1
	家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
	床面積(概略)	約320.40平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成9年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	建築時期, 所有者についてはいずれも公課証明書の記載に基づく。 本目的外建物②の約半分を第三者が賃借し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

目的外建物の概況(物件 1 関係)		
③	所 在	稲敷郡阿見町吉原字腰巻3344番1
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
	床面積(概略)	約37平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者() ■不明
	建 築 時 期	□ 年ころ ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
	その他の事項	公課証明書に記載がなく、課税されていない建物である。 公的な資料が存在せず、所有者・建築時期・建築者のいずれについても不明とした。
④	所 在	稲敷郡阿見町吉原字腰巻3344番1
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
	床面積(概略)	約108.54平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者() □不明
	建 築 時 期	■平成9年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
	その他の事項	建築時期、所有者等についてはいずれも公課証明書の記載に基づく。 ただし、建築時期については疑義があり、本目的外建物④の外観からは上記目的外建物③と同時期ではないかと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (本件各物件所有者)</p>	<p>1 本件各土地について、隣地との境界争い、埋設物等の問題、事件や事故はありません。</p> <p>2 物件1土地にある目的外建物や工作物については、多くが平成9年に建てられた物です。いずれも建築者及び所有者は有限会社青山菌床センターです。同社は私が代表を務めていますので、私との間で地代のやり取りはしていません。</p> <p>3 目的外建物のうち、見た目が古いものについては、建築者は私の亡義父のBだと思えます。現所有者については、本件各土地と共に私が相続していると思えます。各建物の建築時期については、私がここに来た昭和49年より前になると思えますが、詳しくは分かりません。</p> <p>4 目的外建物②の約半分を第三者に約3年前から賃貸しています。 (令和7年5月29日及び6月9日聴取)</p>
<p>■阿見町農業委員会</p>	<p>農業委員会に照会した結果は以下のとおりである。</p> <p>(1) 現地調査年月日：令和7年6月17日</p> <p>(2) 物件1, 2の現況地目：農地</p> <p>(3) 転用許可等の有無とその内容：無(許可を得る必要がない案件である)</p> <p>(4) 原状回復命令が発せられる見込み：無</p> <p>(5) その他参考事項： 都市計画法関係：線引都市計画, 市街化調整区域 農振法関係：農振法地域内, 農用地区域外 その他：土地改良区域外</p> <p>(6) 買受適格証明書の要否：要 (令和7年6月18日付回答書要旨)</p>

(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)

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及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、課税証明書の記載等を考慮して、2枚目～4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

(6 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7年 5 月 28 日(水)	当 庁	<ul style="list-style-type: none"> ■ 阿見町に対し公課証明書等交付申請書送付(回答あり) ■ 同町農業委員会へ照会書面送付(回答あり)
令和7年 5 月 29 日(木) 14:45-15:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件確認 ■ 占有調査 ■ 関係人聴取 ■ 写真撮影
令和7年 6 月 9 日(月) 11:30-12:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物件調査 ■ 関係人聴取 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

【目的外建物】全て農業用施設で未登記

- ① 工場
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：160.22㎡（課税台帳）
- ② 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：320.40㎡（課税台帳）
- ③ 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：約37㎡（現況）
- ④ 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：108.54㎡（課税台帳）

【工作物・動産等】

- イ：屋根付き作業場
- ロ：プレハブ事務所(約44㎡)
- ハ：タンク小屋
- ニ：栽培用ハウス(約115㎡)
- ホ：栽培用ハウス(約126㎡)
- ヘ：栽培用ハウス(約126㎡)
- ト：栽培用ハウス(約237㎡)
- チ：栽培用ハウス(約45㎡)
- リ：栽培用ハウス(約240㎡)
- ヌ：栽培用ハウス(約600㎡)
- ル：ビニールハウス
- ヲ：ビニールハウス



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



⑧



(13 枚目)



⑨
目的外建物
①



⑩



⑪



⑫

目的外建物
②



⑬

目的外建物
③



⑭

目的外建物
④

令和7年(ケ)第 24号

令和7年5月28日 受命

令和7年6月9日 現地調査

令和7年7月7日 評価

令和7年7月10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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,470,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 (土地)の内訳価格は、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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
1	現況、土地上に目的外建物が存する。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 番 | 3 3 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 1 3 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡阿見町大字吉原字腰巻 |
| | 地 番 | 3 3 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2 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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「牛久」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約10 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「下吉原」停留所 北方 約400m</p>	
付近の状況	<p>県道竜ヶ崎・阿見線東側の農地等が広がる中に事業所等が見られる地域。今後、格別の変動要因はない。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化調整区域 用途地域の指定なし — — 農業振興地域・農用地区域外</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>規模：11,545㎡(登記地積)、形状：不整形地 西側で県道に接面し、土地の形状、接道状況等々は添付の「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。</p>	
自然的条件	<p>地 勢 : 普通程度 (概ね平坦) 日 照 : 普通程度 水 量 : 不明 土壌の肥沃度 : 不明 耕作の難易 : 劣る</p>	
接面道路 の状況	<p>道路の種別 : 県道に接面 (勾配あり)</p>	
	<p>幅員・系統 : 約13.5 m 系統及び連続性は普通程度</p>	
	<p>舗装の有無 : アスファルト舗装有り</p>	
	<p>側道・背面道 : 北西側、南側及び東側の一部で町道に接面する。 (道路の位置、幅員等は土地建物位置関係図を参照)</p>	
現況利用状況	<p>現況、売却目的外の隣地(地番 3395番1)と一体利用されており、中央～南側は菌床栽培用施設(農業用建物、栽培用ハウス等の工作物、動産等)の敷地として利用されており、その余の部分は休耕状態の畑地となっており、雑草等が繁茂している。 現況の状態では本件所有者及び有限会社青山菌床センターが占有しており、有限会社青山菌床センターの占有権原は使用借権、菌床栽培用施設の農業用建物は本件の目的外建物であり、その概要は次頁に記載のとおり。 土地の目的外建物・工作物等の配置状況は土地建物位置関係図、占有状況等の詳細は現況調査報告書をそれぞれ参照。</p>	

目的外物件	<p>【目的外建物の概要】 ※物件1の土地に存し、全て未登記</p> <p>① 目的外建物1 種類：工場 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：160.22㎡（固定資産課税台帳記載） 所有者：A 建築時期：昭和45年（固定資産課税台帳記載）</p> <p>② 目的外建物2 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：320.40㎡（固定資産課税台帳記載） 所有者：A 建築時期：平成9年（固定資産課税台帳記載）</p> <p>③ 目的外建物3 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：約37㎡（現況） 所有者：不明（現況調査報告書参照） 建築時期：不明（現況調査報告書参照）</p> <p>④ 目的外建物4 種類：倉庫 構造：軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積：108.54㎡（固定資産課税台帳記載） 所有者：A 建築時期：平成9年（固定資産課税台帳記載）</p> <hr/> <p>【敷地範囲】：物件1の土地のうち、約1,565㎡（現況の概測面積） 【敷地利用権】：敷地範囲につき法定地上権が成立するものとして評価</p>
特記事項	<p>① 現況は建物敷地を含む農地(畑)であるが、農地の現況に係る照会に対する阿見町農業委員会の回答は農地である。</p> <p>② 物件1の土地上の栽培用ハウス（土地建物位置関係図上の「リ」が現況、隣地(地番 3393番)に越境して設置されている。</p> <p>③ 大規模不整形地で隣地との境界も不明確なため、現地において十分な概測が困難であり、詳細については別途、実測を要する。</p> <p>④ 周知の埋蔵文化財包蔵地（腰巻遺跡）に含まれており、本件土地につき開発行為等を行う場合には、埋蔵文化財の保護の必要上、当該開発行為等について、種々の制約及び制限を受ける場合がある。詳細については阿見町教育委員会に確認を要する。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格 (物件1・2)

目的土地の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	土 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	500	0.816	11,345	4,630,000
2	500	0.816	200	80,000

ア 標準画地価格

同種農地(畑地)の取引事例を参考として上記のとおり査定した。

イ 個別格差: 0.816 (内訳は下記のとおり)

(画地条件)

・形状(不整形地) -20.0% (0.800)

・四方路地 +2.0% (1.020)

画地条件計(相乗積): $0.800 \times 1.020 = 0.816$

ウ 地 積: 登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、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	土 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	640,000	0.35	法定地上権(目的外建物)	220,000

ア 土地価格

土地価格は、当該土地上に存する目的外建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり算出した。

【物件1】土地価格: 4,630,000円

・目的外建物の敷地範囲の土地価格

$$\begin{array}{l} \text{【土地価格】} \qquad \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \qquad \text{【敷地範囲の土地価格】} \\ 4,630,000\text{円} \times \frac{1,565\text{㎡}}{11,345\text{㎡}} = 640,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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 (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	4,630,000	— 220,000	1.00	0.80	0.70	2,470,000
2	80,000		1.00	0.80	0.70	40,000
一括価格 (合計)						2,510,000

ウ 占有減価修正：減価の必要なし。

エ 市場性修正

① 土地上に目的外建物が存する。

② 特殊用途の農地のため、需要者が限定される。

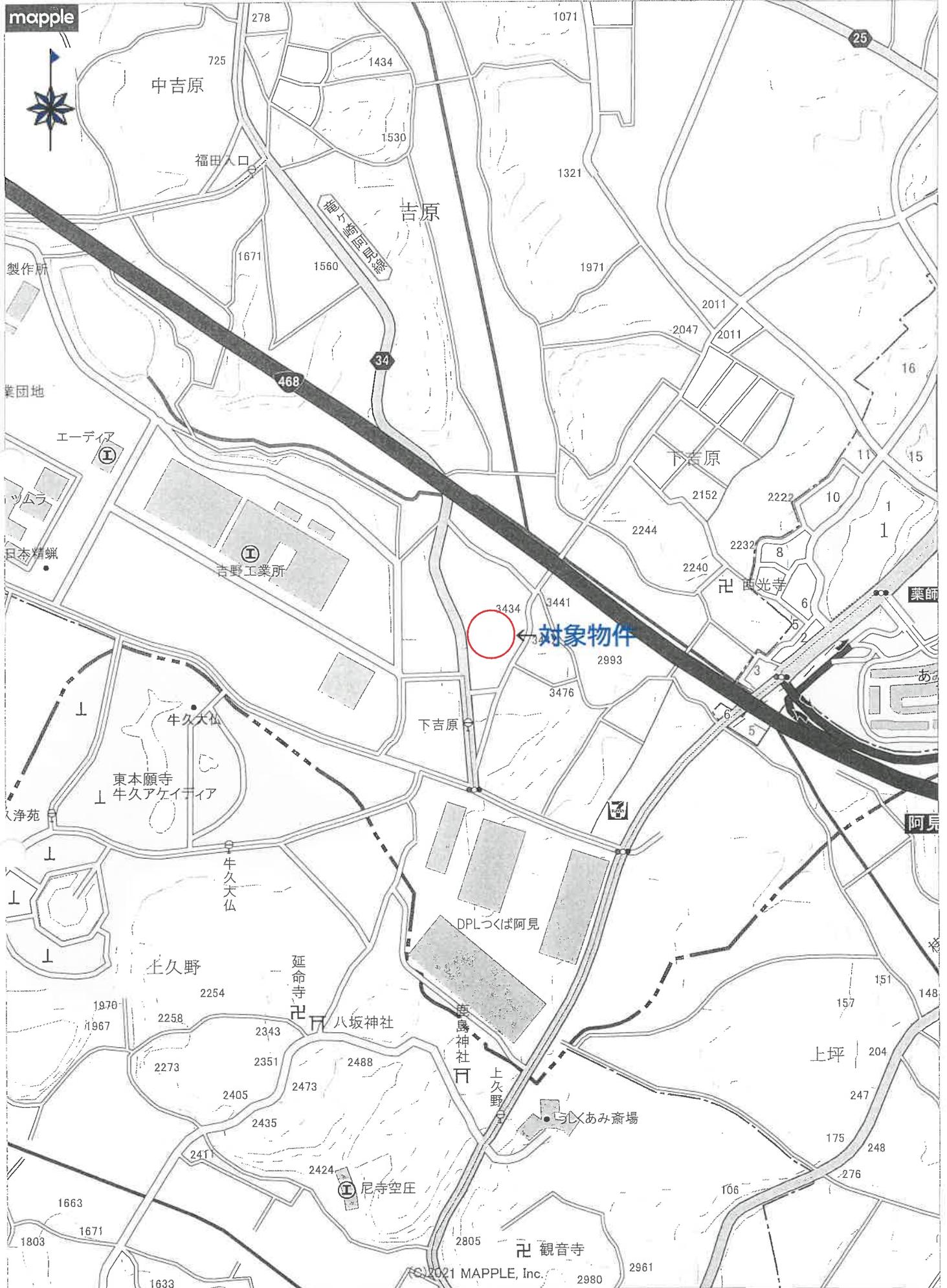
以上の市場性減退要因を考慮し、市場性修正を行った。

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 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 土地建物位置関係図

以 上



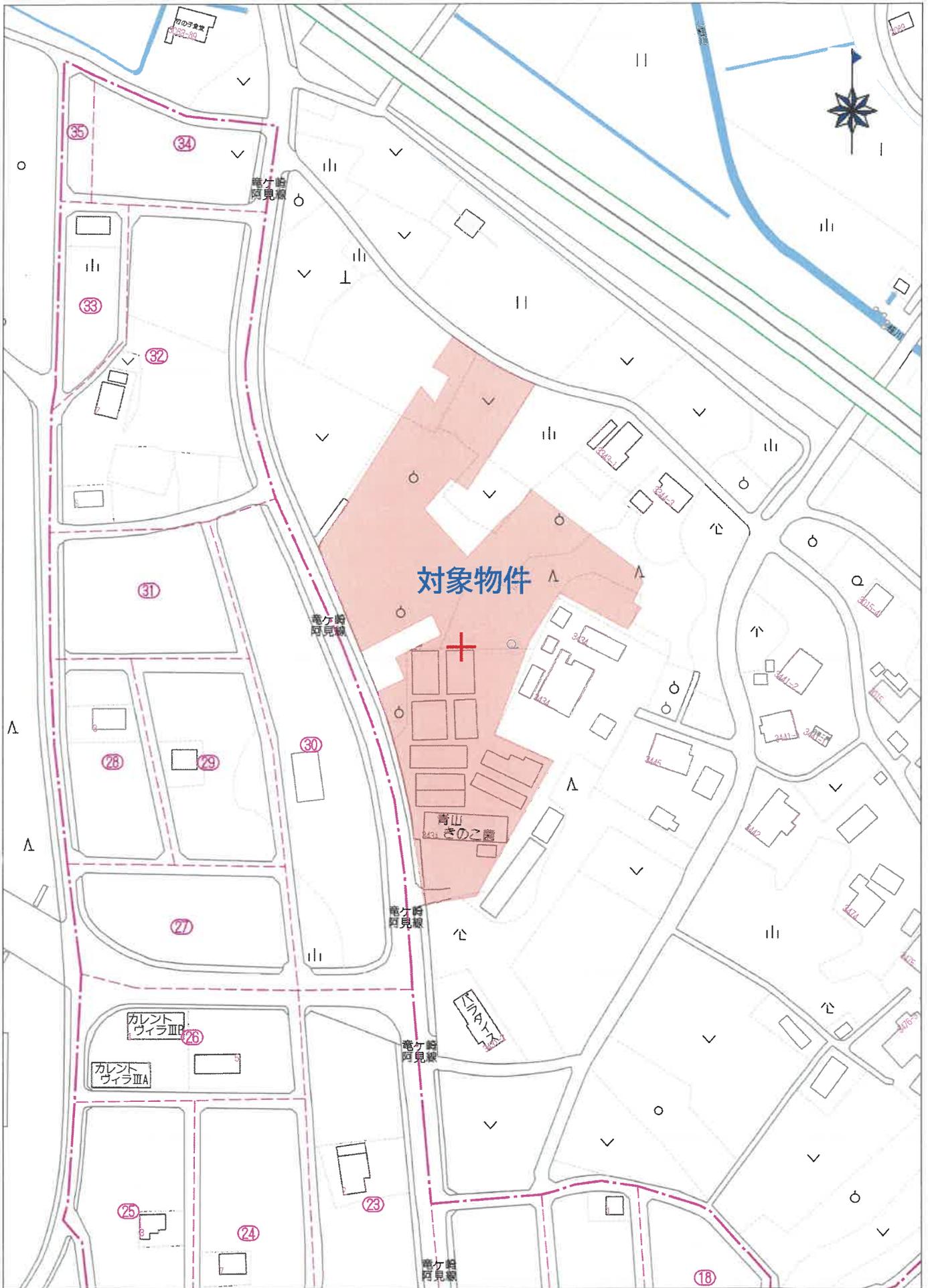
1 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

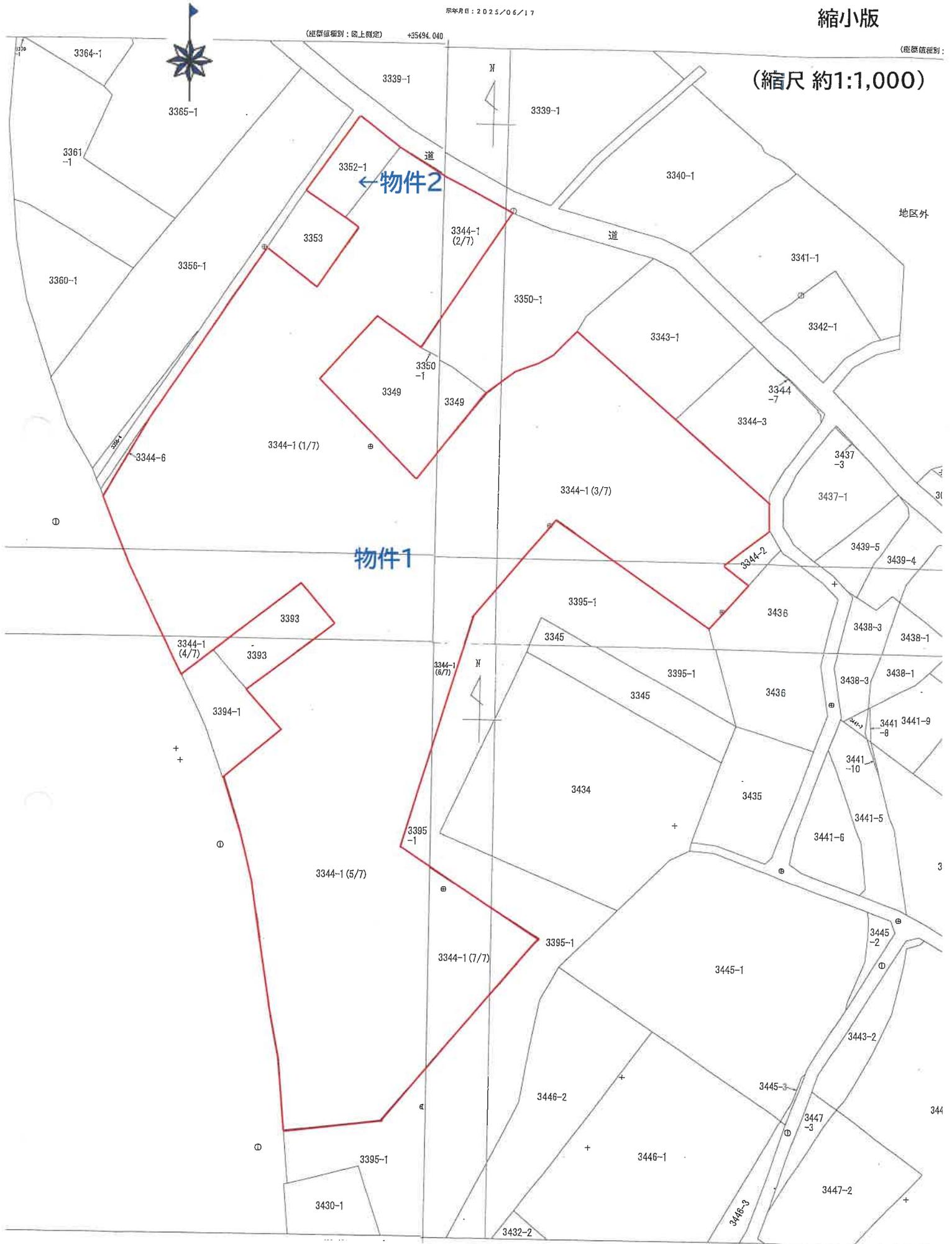
地図上の1センチは 約 100メートル

印刷中心は 東経 140度13分35秒 北緯 35度59分 2秒



(縮尺 1:2,000)

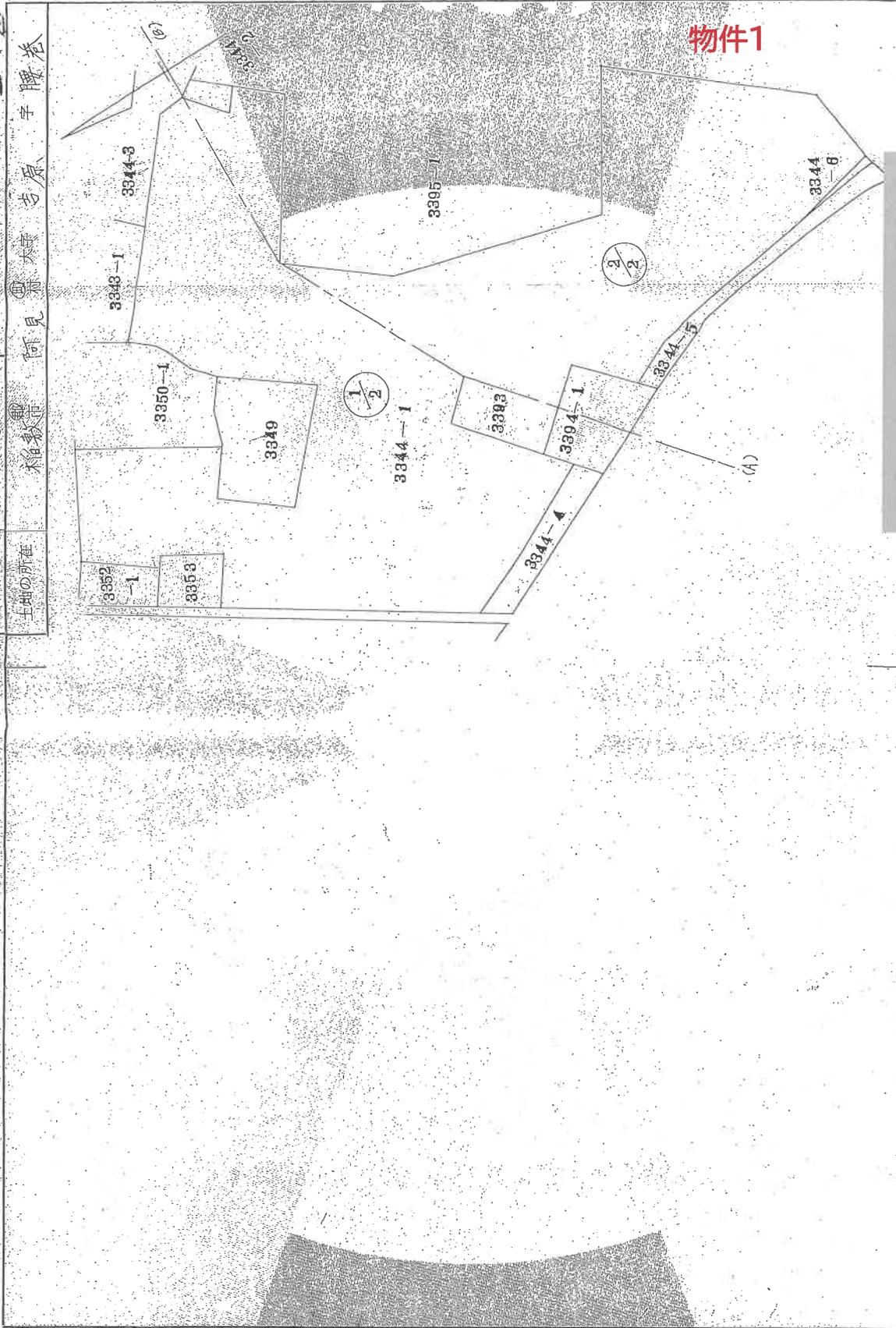
(縮尺約1:1,000)



地積測量図写

新 在 所 地 積 測 量 図 全 体 写
新 3344-1
前 3344-1

地 番	3344-1
土地の所在	木直郡 阿見町 志原 字 腰巻



作 製 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

(昭和55年9月3日作製)
S. 55. 9. 4

縮尺 1/1000

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年9月4日

整理番号 031048

これは図面に記録されている内容を証明し、書面による。
令和7年4月22日 水戸地方建設局 申請書

COPY

請求番号：7-2

(1/3)

登記年月日：昭和55年9月4日

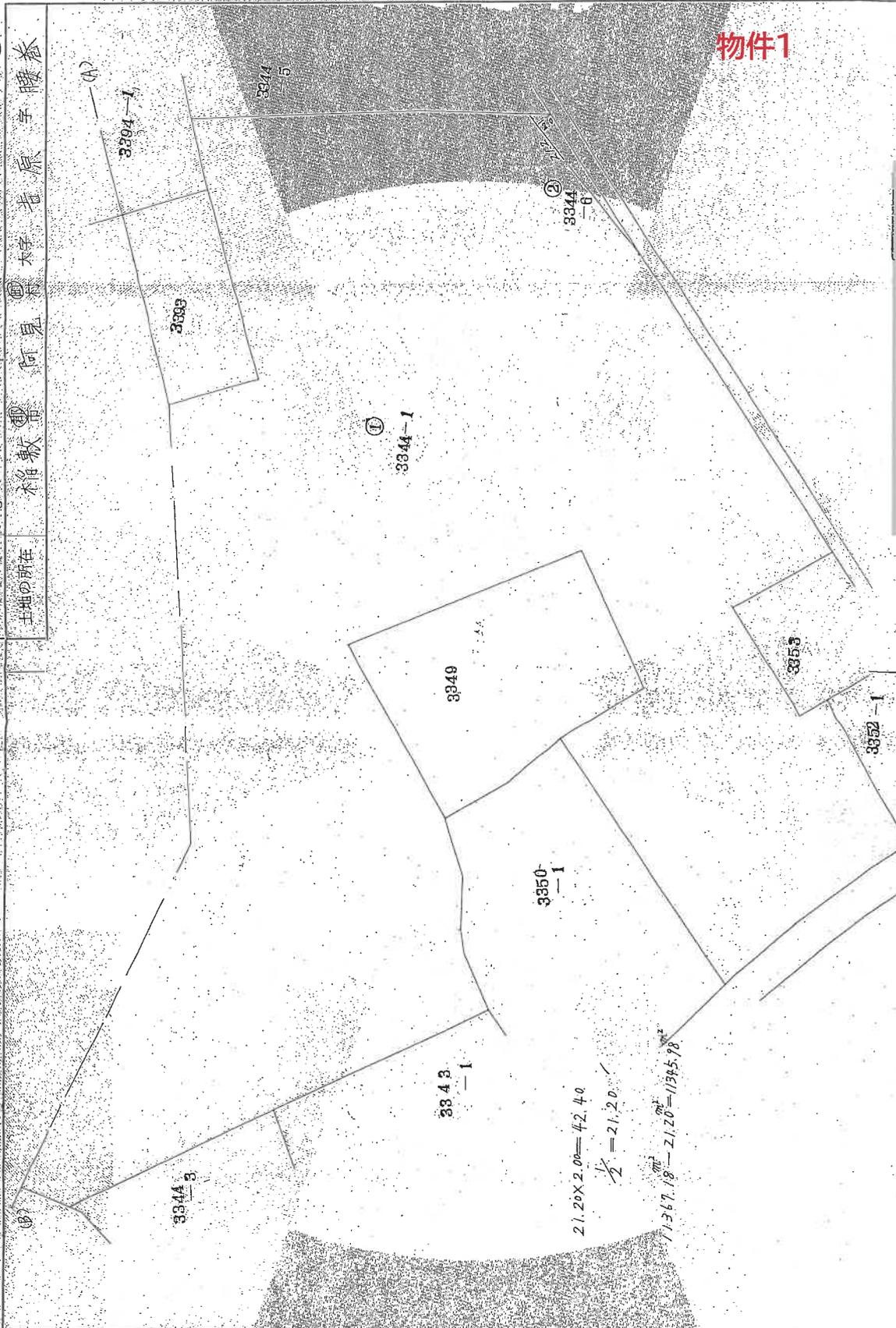
整理番号 031049

前 3344-1 新

地番 3344-1-6

土地の所在 不肖敷町 町見 村 榑 字 原 字 腰 巻

地積測量図 ① ② 1/2



物件1

縮尺 1/500

申請人

(昭和55年9月3日作製)

作成者

S 55-9-4

※A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

令和7年4月22日

水戸地方支庁務局 土地管理課

登記簿



物件2 : 畑

物件1 : 畑



※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。

【目的外建物】 全て農業用施設で未登記

- ① 工場
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：160.22㎡（課税台帳）
- ② 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：320.40㎡（課税台帳）
- ③ 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：約37㎡（現況）
- ④ 倉庫
構 造：軽量鉄骨造金属板葺平家建
床面積：108.54㎡（課税台帳）

【工作物・動産等】

- イ：屋根付き作業場
- ロ：プレハブ事務所(約44㎡)
- ハ：タンク小屋
- ニ：栽培用ハウス(約115㎡)
- ホ：栽培用ハウス(約126㎡)
- ヘ：栽培用ハウス(約126㎡)
- ト：栽培用ハウス(約237㎡)
- チ：栽培用ハウス(約45㎡)
- リ：栽培用ハウス(約240㎡)
- ヌ：栽培用ハウス(約600㎡)
- ル：ビニールハウス
- ヲ：ビニールハウス