

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 3日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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 8月 28日から 令和 8年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 11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 9月 14日から 令和 8年 9月 15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 8月 3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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,240,000 5,792,000	一括	1,448,000	96,144	0
1	1,440,000				
2	2,220,000				
3	3,580,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 石岡市柿岡字下宿
地 番 2086番1
地 目 宅地
地 積 220.79平方メートル
- 2 所 在 石岡市柿岡字下宿
地 番 2086番2
地 目 宅地
地 積 339.16平方メートル
- 3 所 在 石岡市柿岡字下宿 2086番地2、2086番地1
家屋 番号 2086番2
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 188.38平方メートル
2階 81.55平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月27日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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】

本件所有者及び株式会社鎌田商店が占有している。

株式会社鎌田商店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

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 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 1
 地 目 宅地
 地 積 220.79 平方メートル

- 2 所 在 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 2
 地 目 宅地
 地 積 339.16 平方メートル

- 3 所 在 石岡市柿岡字下宿 2086 番地 2、2086 番地 1
 家屋 番号 2086 番 2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 188.38 平方メートル
 2 階 81.55 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 **19** 日提出

現況調査報告書

(物件 1 ～ 3)

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 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 1
 地 目 宅地
 地 積 220.79 平方メートル

- 2 所 在 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 2
 地 目 宅地
 地 積 339.16 平方メートル

- 3 所 在 石岡市柿岡字下宿 2086 番地 2、2086 番地 1
 家屋 番号 2086 番 2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 188.38 平方メートル
 2 階 81.55 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
 2 階 33.12 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	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(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 上記の者が本件各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 種類: □ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) ■その他の者(株式会社鎌田商店) 上記の者が本建物を 居宅・事務所・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	占有者会社は所有者Aが代表を務めており, 同社とA個人との間での賃料のやり取りはないとのことであったため, 同社の占有権原は使用借権と認めた。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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
■ B (本件各物件所有者 Aの妻)	1 物件3主たる建物の1階西側の一部を夫(A)が代表を務める株式会社鎌田商店の事務所として使用しています。その他の部分を、私たち家族が居宅として使用しています。 2 株式会社鎌田商店からA個人への賃料の支払いはしたことはありません。 3 附属建物符号1の物置は特に使用していません。 4 この物置について、債権者側から取り壊したとの報告があるとのことですが、同物置は建物図面とは異なる位置(北東側)にまだあります。以前に現在の位置まで引いたそうです。 5 本件各土地を含め、その他の者が使用しているところはありません。 6 本件各土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 7 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 8 本件建物内での雨漏り等の大きな不具合はありません。東日本大震災の際にできた壁の亀裂があるくらいです。 (令和7年7月2日聴取) 9 本件建物の2階和室天井付近の壁にシミがあるとのことですが、気付いていませんでした。 10 本件建物の1階事務所側の和室、および板の間と畳が混在している部屋には、掘りごたつがあります。 11 2階の洋室2間について、傾きがある場所があるとのことですが、部屋全体ではなく一部分ですので、施工不良ではないかと思えます。 (令和7年7月30日聴取)

(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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物2階の洋室には、床面の一部に傾きが存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7 月 1 日(火)	当 庁	石岡市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 7 月 2 日(水) 14:30-15:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和7年 7 月 8 日(火)	当 庁	立入調査期日通知書送付
令和7年 7 月30日(水) 10:10-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

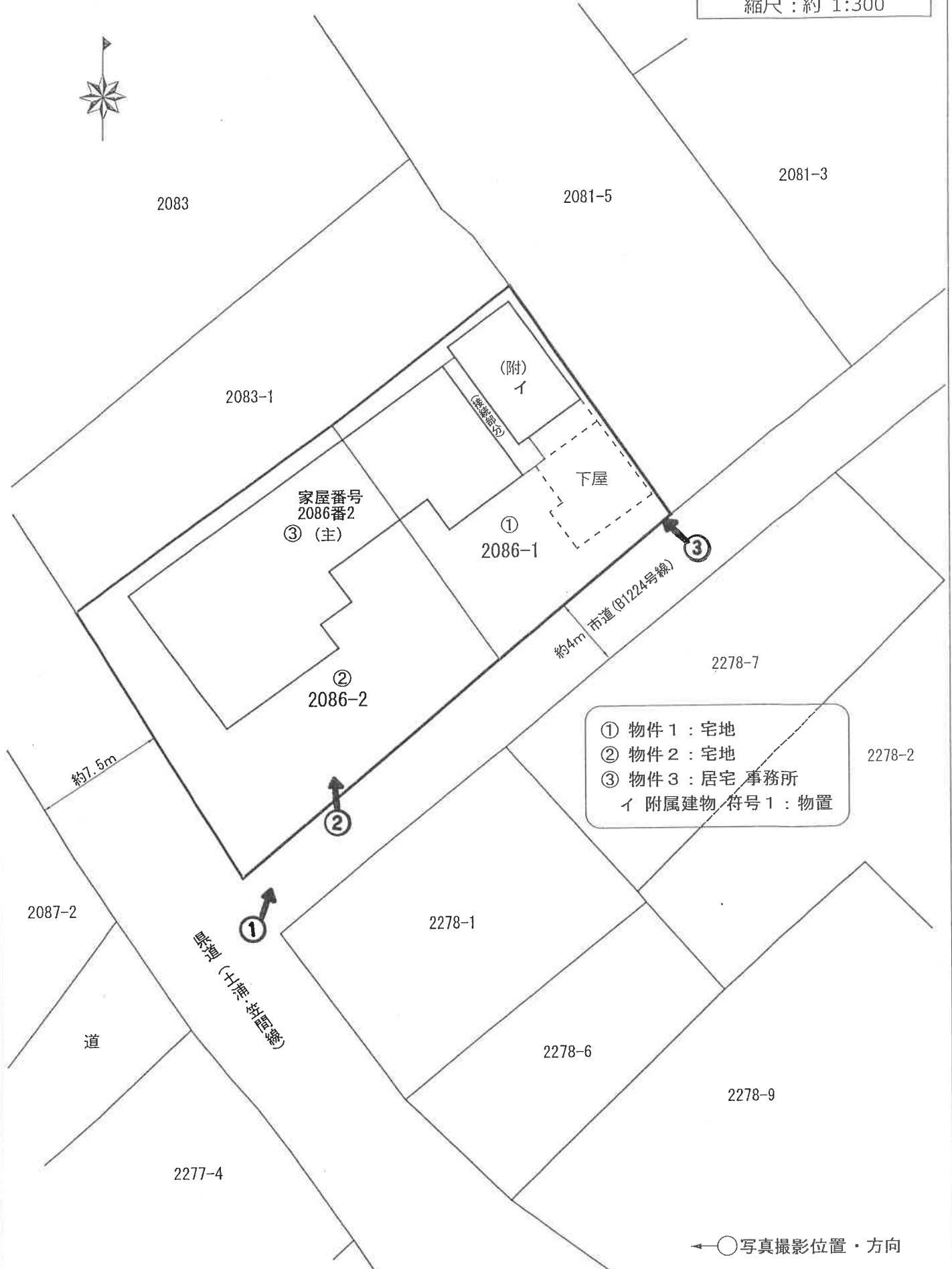
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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)



←○写真撮影位置・方向 (Photographing position and direction)

※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。

建物間取略図

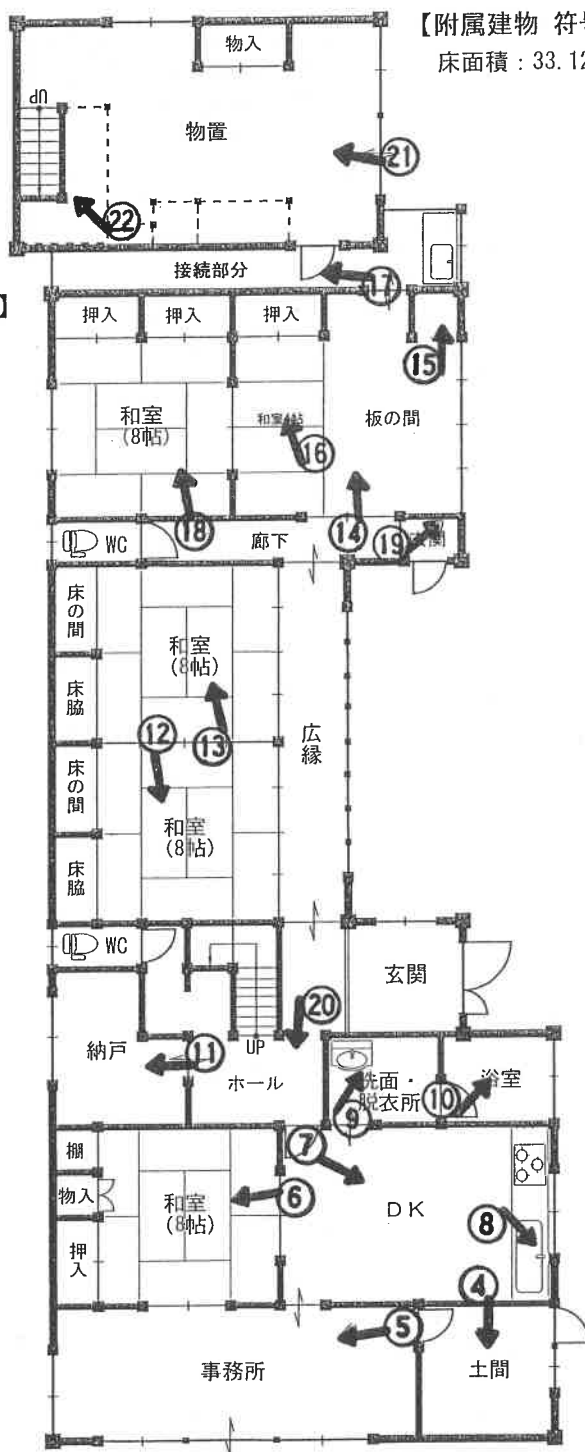
物件3:居宅 事務所



【1 階】

【主たる建物：居宅 事務所】

【附属建物 符号1：物置】
床面積：33.12㎡（登記）



床面積：188.38m²（登記）

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

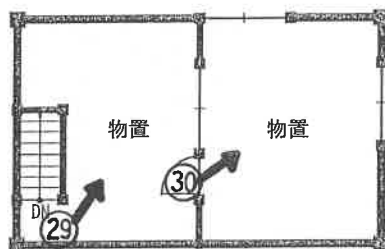
縮尺 約 1 : 150



建物間取略図

物件3:居宅 事務所

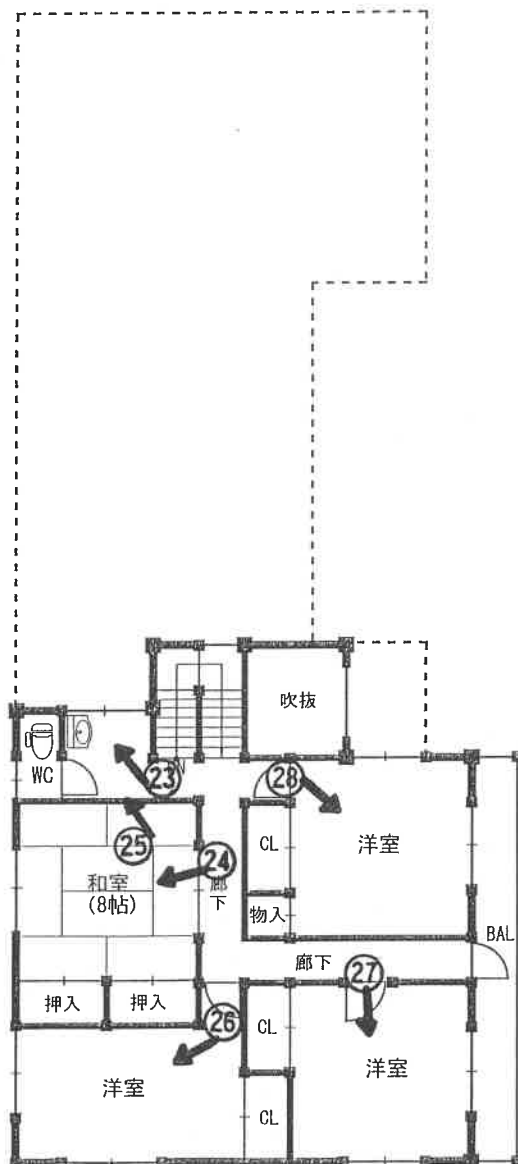
【2階】



【附属建物 符号1: 物置】

床面積: 33.12㎡ (登記)

【主たる建物: 居宅 事務所】



床面積: 81.55㎡ (登記)



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1:150



①



②

③



④

物件3建物
(1階)



(10 枚目)



⑤



⑥

⑦



⑧





⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯

シミ

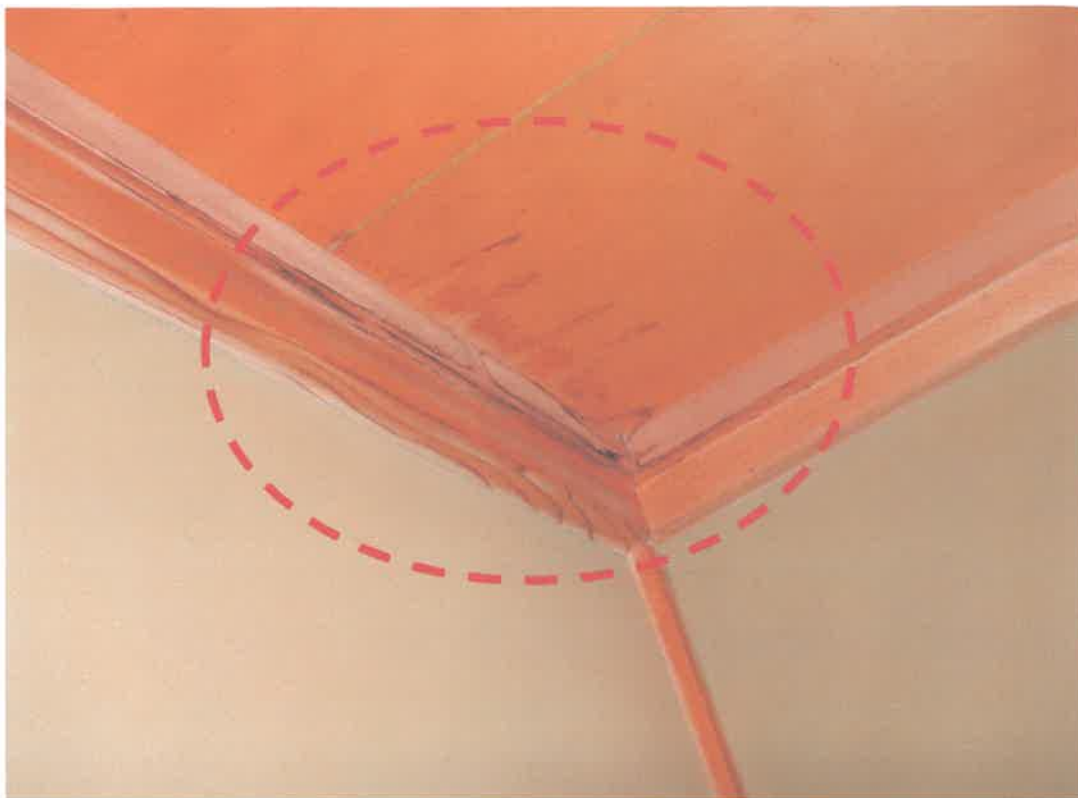


⑪

附属建物との
接続部分



⑫



①⑨

シミ



②⑩

亀裂



㉑

附属建物
符号1
(1階)



㉒



㉓

物件3建物
(2階)



㉔



㊦

シミ



㊦



27



28



㊟

附属建物
符号1
(2階)



㊟

令和7年（ケ）第 38 号
令和7年 7月 1日 受 命
令和7年 7月30日 現地調査
令和7年 8月18日 評 価
令和7年 8月21日 提 出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,240,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,440,000 円
物件2(土地)	金 2,220,000 円
物件3(建物)	金 3,580,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び2(土地)の内訳価格は物件3(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3(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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 1
 地 目 宅地
 地 積 220.79 平方メートル

- 2 所 在 石岡市柿岡字下宿
 地 番 2086 番 2
 地 目 宅地
 地 積 339.16 平方メートル

- 3 所 在 石岡市柿岡字下宿 2086 番地 2、2086 番地 1
 家屋番号 2086 番 2
 種 類 居宅 事務所
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 188.38 平方メートル
 2 階 81.55 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 33.12 平方メートル
 2 階 33.12 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	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「石岡」駅 駅からの方向・距離：北西方へ 約10km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「下宿」停留所 南東方 約60m	
付近の状況	住宅や小規模事業所等が見られる県道沿いの古くからの住宅地域。 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	非線引都市計画区域 準住居地域 60% 200% 景観計画区域・景観形成基準あり
画地条件 (形状・規模等)	間口(南西側)約18.5m、奥行約32m、規模 559.95㎡(登記地積)のほぼ長方形地。南西側で幅員約7.5mの県道、南東側で幅員約4mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、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	道路の種類： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約7.5m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道： 側道（南東側 幅員約4m舗装市道）あり	
供給処理施設	上水道： あり ガス配管： なし 下水道： あり (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の建物の敷地として利用されている。 （土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）	
特記事項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：平成 8年 7月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約29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：木造瓦葺 2 階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：サイディング貼 等 内 壁：クロス貼、ジュラク壁 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：畳、縁甲板、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 188.38㎡ 2 階 81.55㎡ 延 269.93㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 2 階建 現況用途：居宅兼事務所 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	やや劣る
建物の利用状況	本件所有者らが占有している。占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、内壁の亀裂、天井のシミ等が散見され、2 階洋室の床面の一部に傾斜が確認された。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 現況、北東側部分で接統部分を介して附属建物符号 1 の建物と繋がっている。（添付の建物間取略図参照） ③ 建築確認：平成 7 年 7 月 5 日付け、八 第170号

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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32年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約68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：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根：金属板 外 壁：ALC板 内 壁：合板貼等 天 井：合板貼等 床：縁甲板等 設 備：不明 その他：南側に下屋あり
床面積（現況）	1階 33.12㎡ 2階 33.12㎡ 延 66.24㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上2階建 現況用途：物置 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：劣る 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者らが占有している。占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおりである。
特 記 事 項	① 本建物の所在位置は法務局備え付けの建物図面と異なるが、曳家工法により現在の位置に配置（移動）されたとの関係人の陳述がある。 ② 建築後約68年が経過しており、経年劣化（自然損耗）のほか、内部は全体的に損傷箇所が多く、老朽化が著しい状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細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) 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。

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	15,600	1.050	220.79	0.950	3,440,000
2	15,600	1.050	339.16	0.950	5,280,000

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。

【地価調査基準地：石岡－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
 $14,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/94.5 = 15,600 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.900	1.000	1.050	1.000	1.000	0.945

イ 個別格差：（画地条件）角地 +5.0% (1.050)

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3)

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
3	196,000	269.93	0.0300	1,590,000

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	125,000	66.24	0.0050	40,000

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 事務所)

経過年数：29年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.0500）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－40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0500 \times (1 - 0.40) = 0.0300$

・附属建物 符号1（物置）

経過年数：68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
3	1,590,000	40,000	1,630,000

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	3,440,000	0.40	法定地上権	1,380,000 ①
2	5,280,000	0.40	法定地上権	2,110,000 ②

ア 建付地価格：前記のとおり

イ 土地利用権等割合

・物件3：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	3,440,000	① －1,380,000	—	1.00	0.70	1,440,000
2	5,280,000	② －2,110,000	—	1.00	0.70	2,220,000
3	1,630,000	①+② ＋3,490,000	1.00	1.00	0.70	3,580,000
一 括 価 格 (合計)						7,240,000

ウ 占有減価修正：(物件3・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

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 地価調査基準地：石岡－9
所 在：石岡市柿岡字宅地付2033番3外
価 格：14,700円／m²
位 置：J R常磐線「石岡」駅 10km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：399m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側 4.2m 市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
第1種住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅の存する古くからの住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



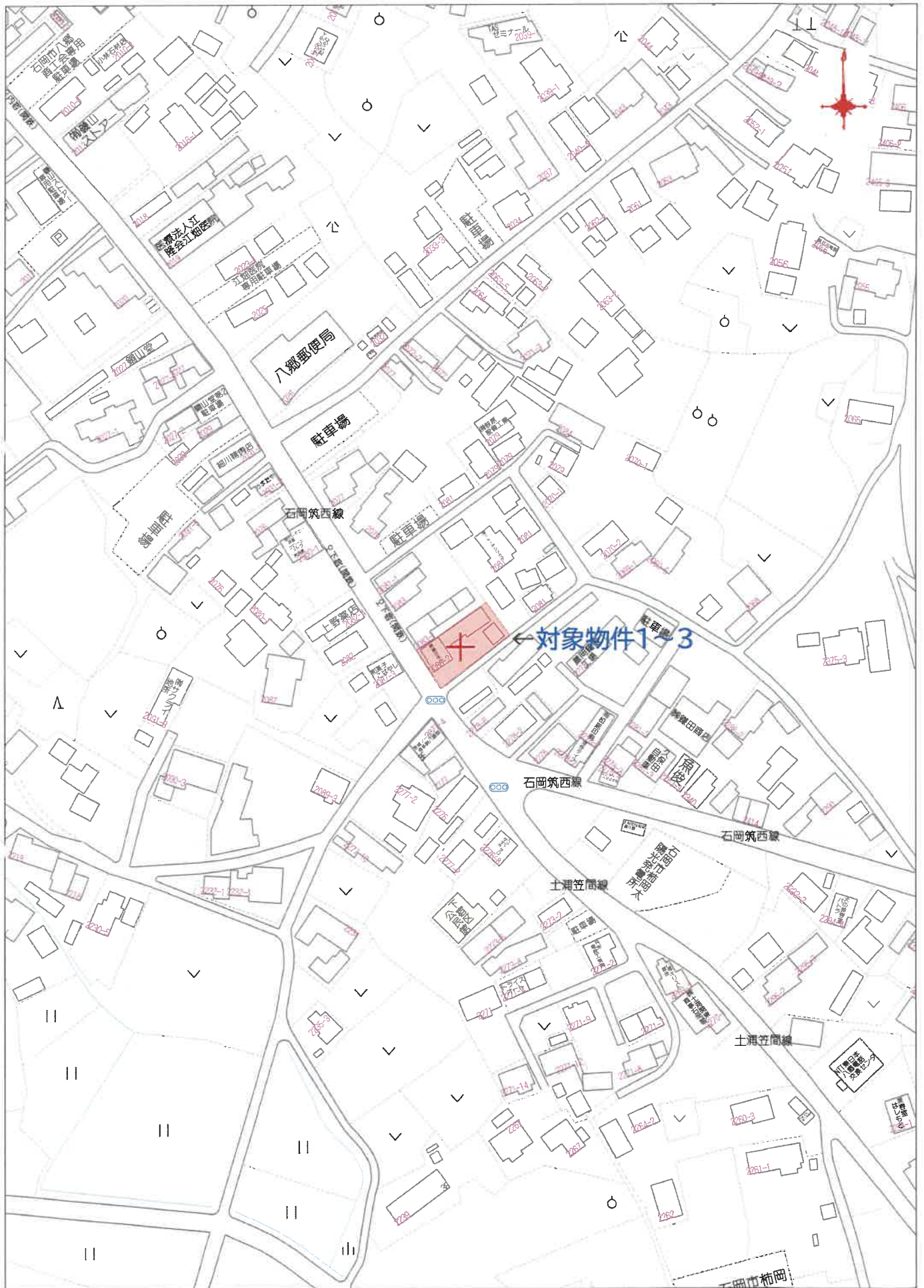
1 : 10,000 相当

(株)マッフル/スーパーマッフル・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11分47秒 北緯 36度14分20秒



80m

(縮尺 1:2,000)

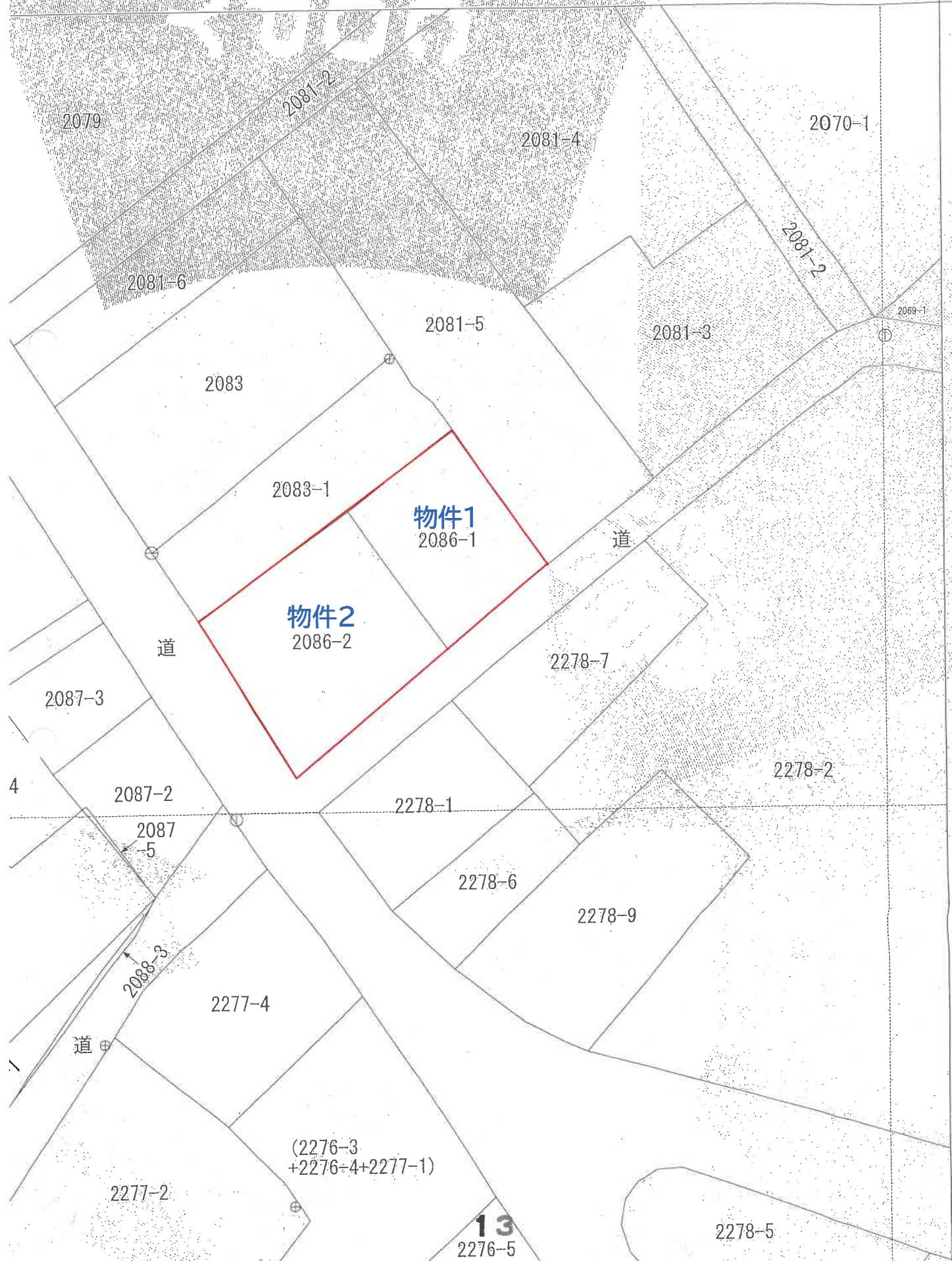
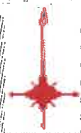
公図写

(縮尺 1:500)

(座標値種別：図上測定)

+32713.446

+26683.904



整理番号 018388

面平

建各階平面圖

2086-2

新治郡八郷田大字柿岡字下宿2086番地2. 2086番地1

石岡市

建物図面・各階平面図写

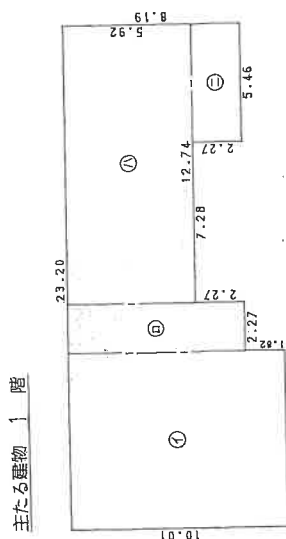


表	續	次
---	---	---

①	8.19	x	10.01	=	81.9819
②	2.27	x	8.19	=	18.5913
③	12.74	x	5.92	=	75.4208
④	5.46	x	2.27	=	12.3942
⑤					
	計				188.3882

床面積 188.38m²



物件3(建物)

作者製

足	1	1/250
---	---	-------

申請人 持分25分の4
持分25分の21

縮尺 $1/500$

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

6189.19

 $(1/2)$

登記年月日：平成8年9月19日

整理番号 018389

各階平面図

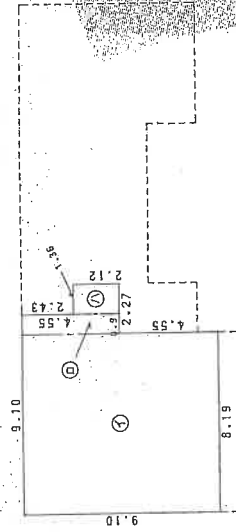
家屋番号 2086-2

建物図面 各階平面図

建物の所在 新治郡八幡町大字柿岡字下宿2086番地2・2086番地1

石岡市

主たる建物 2階



求積表

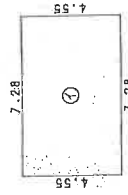
①	8.19 x 9.10 =	74.5290
②	0.91 x 4.55 =	4.1405
③	1.36 x 2.12 =	2.8832
計		81.5527

床面積 81.55m²

物件3(建物)

附属建物(柱1)1階・2階(各階平面図) 求積表

① 7.28 x 4.55 = 33.1240



床面積 33.12m²

持分25分の4

持分25分の2

申請人

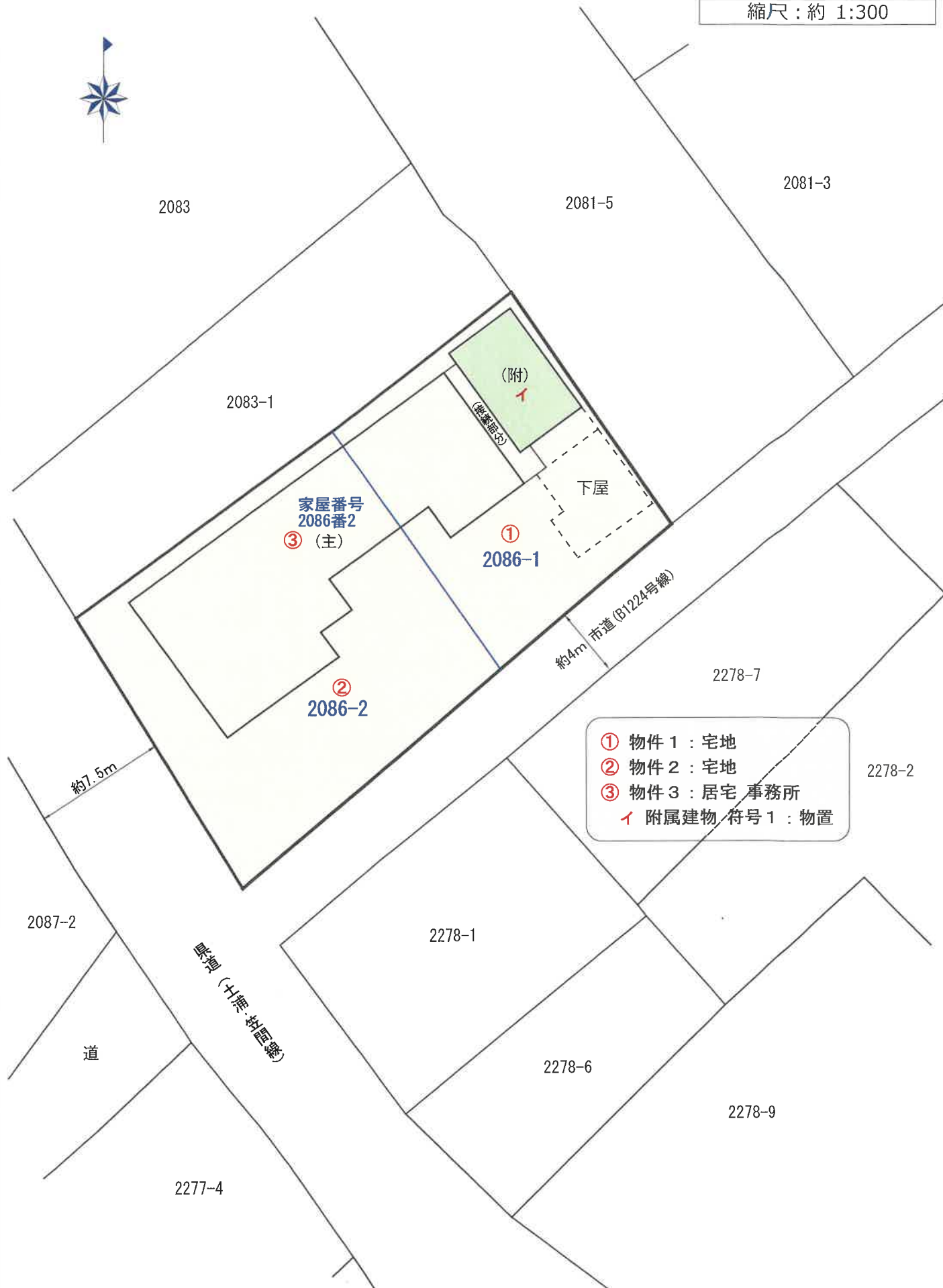
縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

土地調査士
家屋調査士

(茨城土地家屋調査士会会誌)



※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。

建物間取略図

物件3: 居宅 事務所

【1階】



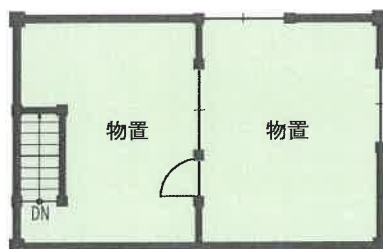
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 150

建物間取略図

物件3: 居宅 事務所

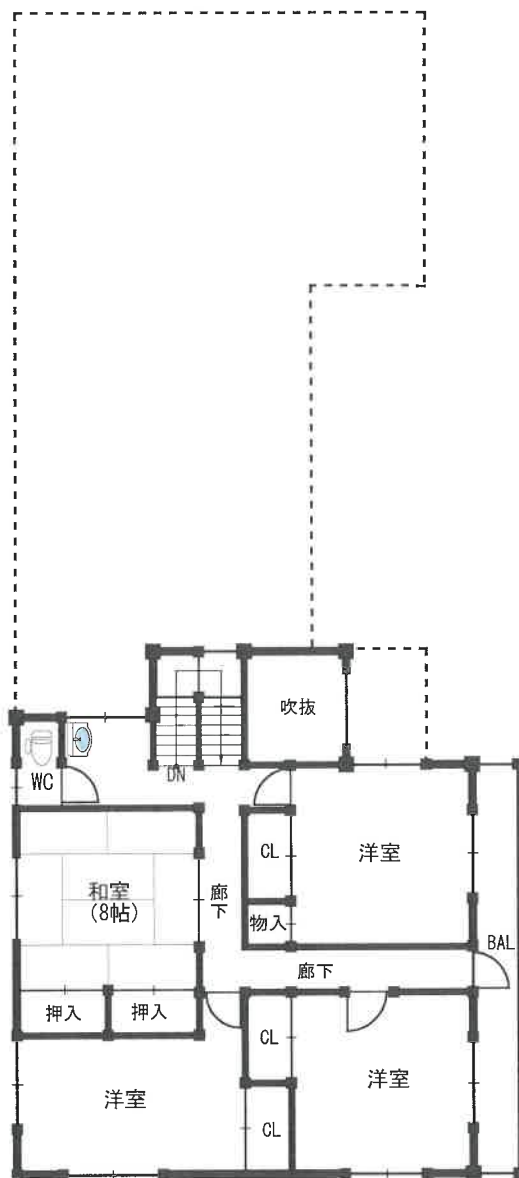
【2階】



【附属建物 符号1：物置】

床面積：33.12m²（登記）

【主たる建物：居宅 事務所】



床面積：81.55㎡（登記）

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 150