

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 19 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 12 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 8 年 1 月 23 日から 令和 8 年 1 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。
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 12 月 19 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 | 坂東市生子字上宿 |
| | 地 番 | 2718番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂東市生子字上宿 |
| | 地 番 | 2719番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 600.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂東市生子字上宿 |
| | 地 番 | 2720番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂東市生子字上宿 |
| | 地 番 | 2722番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.30平方メートル |
| 5 | 所 在 | 坂東市生子字上宿 |
| | 地 番 | 2723番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 686.54平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 坂東市生子字上宿 2719 番地、2718 番地2

家屋 番号 2719 番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 200.14 平方メートル
2階 83.63 平方メートル

7 所 在 坂東市生子字上宿 2723 番地1、2720 番地3、
2722 番地1

家屋 番号 2723 番1の1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 122.89 平方メートル

(現況)

床 面 積 約128.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.37 平方メートル

8 所 在 坂東市生子字上宿 2723 番地1、2719 番地、
2720 番地3、2718 番地2



物 件 目 録

家屋 番号 2 7 2 3 番 1 の 3

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 3 . 6 3 平方メートル
2 階 8 1 . 1 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 8 8 . 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者亡A相続人が占有している。

【物件番号7, 8】

本件所有者株式会社いたがき及び有限会社板垣商店が占有している。有限会社板垣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 坂東市生子字上宿
地 番 2718番2
地 目 宅地
地 積 205.17平方メートル

所有者 亡A相続人

2 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2719番
地 目 宅地
地 積 600.99平方メートル

所有者 亡A相続人

3 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2720番3
地 目 宅地
地 積 130.49平方メートル

所有者 亡A相続人

4 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2722番1
地 目 宅地
地 積 115.30平方メートル

所有者 亡A相続人

物 件 目 録

5 所 在 坂東市生子字上宿

地 番 2 7 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 8 6 . 5 4 平方メートル

所有者 亡A相続人

6 所 在 坂東市生子字上宿 2 7 1 9 番地、2 7 1 8 番地 2

家屋 番号 2 7 1 9 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 0 . 1 4 平方メートル
2 階 8 3 . 6 3 平方メートル

所有者 亡A相続人

7 所 在 坂東市生子字上宿 2 7 2 3 番地 1、2 7 2 0 番地 3、
2 7 2 2 番地 1

家屋 番号 2 7 2 3 番 1 の 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 2 2 . 8 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 2 8 . 8 9 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.37平方メートル

所有者 株式会社いたがき

8 所 在 坂東市生子字上宿 2723番地1、2719番地、
2720番地3、2718番地2

家屋 番号 2723番1の3

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 83.63平方メートル
2階 81.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 88.12平方メートル

所有者 株式会社いたがき

令和6年（ケ）第62号
令和6年10月31日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書

（物件1～8）

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 坂東市生子字上宿
地 番 2 7 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 5 . 1 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2 7 1 9 番
地 目 宅地
地 積 6 0 0 . 9 9 平方メートル
所有者 A

3 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2 7 2 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 0 . 4 9 平方メートル
所有者 A

4 所 在 坂東市生子字上宿
地 番 2 7 2 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 3 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 坂東市生子字上宿
 地 番 2723番1
 地 目 宅地
 地 積 686.54平方メートル
 所有者 A
- 6 所 在 坂東市生子字上宿 2719番地、2718番地2
 家屋 番号 2719番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 200.14平方メートル
 2階 83.63平方メートル
 所有者 A
- 7 所 在 坂東市生子字上宿 2723番地1、2720番地
 3、2722番地1
 家屋 番号 2723番1の1
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 122.89平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.37 平方メートル

所有者 株式会社いたがき

8 所 在 坂東市生子字上宿 2723 番地 1、2719 番地、2720 番地 3、2718 番地 2

家屋 番号 2723 番 1 の 3

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
2 階 81.15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 88.12 平方メートル

所有者 株式会社いたがき

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(亡A相続人) ☐ 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(亡A相続人) ☐ 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」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

(4枚目)

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3～5	
現況地目	☒ 宅地(物件3～5) ☐ 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7	
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: 約128.89㎡	
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 店舗・作業所 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

(5枚目)

(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1～3, 5
現況地目	■宅地(物件1～3, 5) □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8
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 事務所・車庫 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

(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3～5関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件7建物の敷地部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(所有者亡Aの妻) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和41年10月15日	
最初の契約等	契約日	昭和41年10月15日頃
	期間	昭和41年10月15日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 ☐ 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（亡A相続人） ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1～3，5関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件8建物の敷地部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(所有者亡Aの妻) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和41年11月16日	
最初の契約等	契約日	昭和41年11月16日頃
	期間	昭和41年11月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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 ☐ 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（亡A相続人） ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）	
	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件7，8関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ■店舗 ☐ ☐ 倉庫 ■作業所 ■車庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者会社の監査役)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有	
占有開始時期		平成3年1月30日	
最初の契約等	契約日	平成3年1月30日頃	
	期間	平成3年1月30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 ☐ 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	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者亡Aの配偶者)	1 所有者であるAは、先月亡くなりました。 2 物件6の建物は、住居として使用しています。誰かに貸したりしていません。内壁に亀裂箇所があり、亡Aが自分で修理しました。室内で犬2匹を飼っています。雨漏り跡があります。シロアリ被害はありません。 3 物件7及び8の建物は、債務者会社である株式会社いたがきの所有ですが、その敷地である物件1ないし5の土地は亡Aの所有です。敷地として使用することについては、会計処理上は金銭のやり取りがあったかもしれませんが、詳しいことは分かりません。 4 物件7及び8の建物は、株式会社いたがきと有限会社板垣商店が使用しています。2社とも亡Aが代表者でした。有限会社板垣商店が物件7及び8の建物を使用することについては、家賃等の金銭のやり取りがあったかは分かりません。 5 物件7及び8の主である建物は、外壁は一体で、室内も1階の北側部分で行き来ができる構造になっています。雨漏りはありません。 6 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10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、商業登記簿の存在等から、4ないし9枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件6の建物について、内壁の亀裂、雨漏り跡があった。
- 4 物件7の主である建物について、内壁に亀裂があった。
- 5 物件8の主である建物について、雨の吹き込み跡があった。
- 6 本件建物について、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しないものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11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6年10月31日(木)	当庁執行官室	坂東市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年11月5日(火) 12:20-12:28	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和6年11月5日(火) 15:25-15:30	水戸地方法務局下妻支局	土地建物閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和6年11月11日(月)	当庁執行官室	住民票除票交付申請、取得
令和6年11月13日(水) 11:10-11:15	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6年11月15日(金) 9:50-11:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Bから聴取
令和6年11月18日(月) 12:16-12:21	水戸地方法務局下妻支局	商業登記全部事項証明書交付申請、取得
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

(12枚目)

←○写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年（ケ）第62号

物件番号 1～8

2936

2935

2934

市道（生子178号線）
道路の現況は
確認できない

祠
鳥居

2720-1

幅員約13m
県道（中里坂東線）
舗装あり
建基法42条1項道路

物件3

2720-4

2719

物件2

2718-2
物件1

2718-1

物件8
符号1

物件8
主

物件7主

2722-1
物件4

2723-1
物件5

2723-2

物件7
符号1

2725-1

2726-3

2726-2

2726-1

2727-1

※この図面は地番図等に基づき
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。

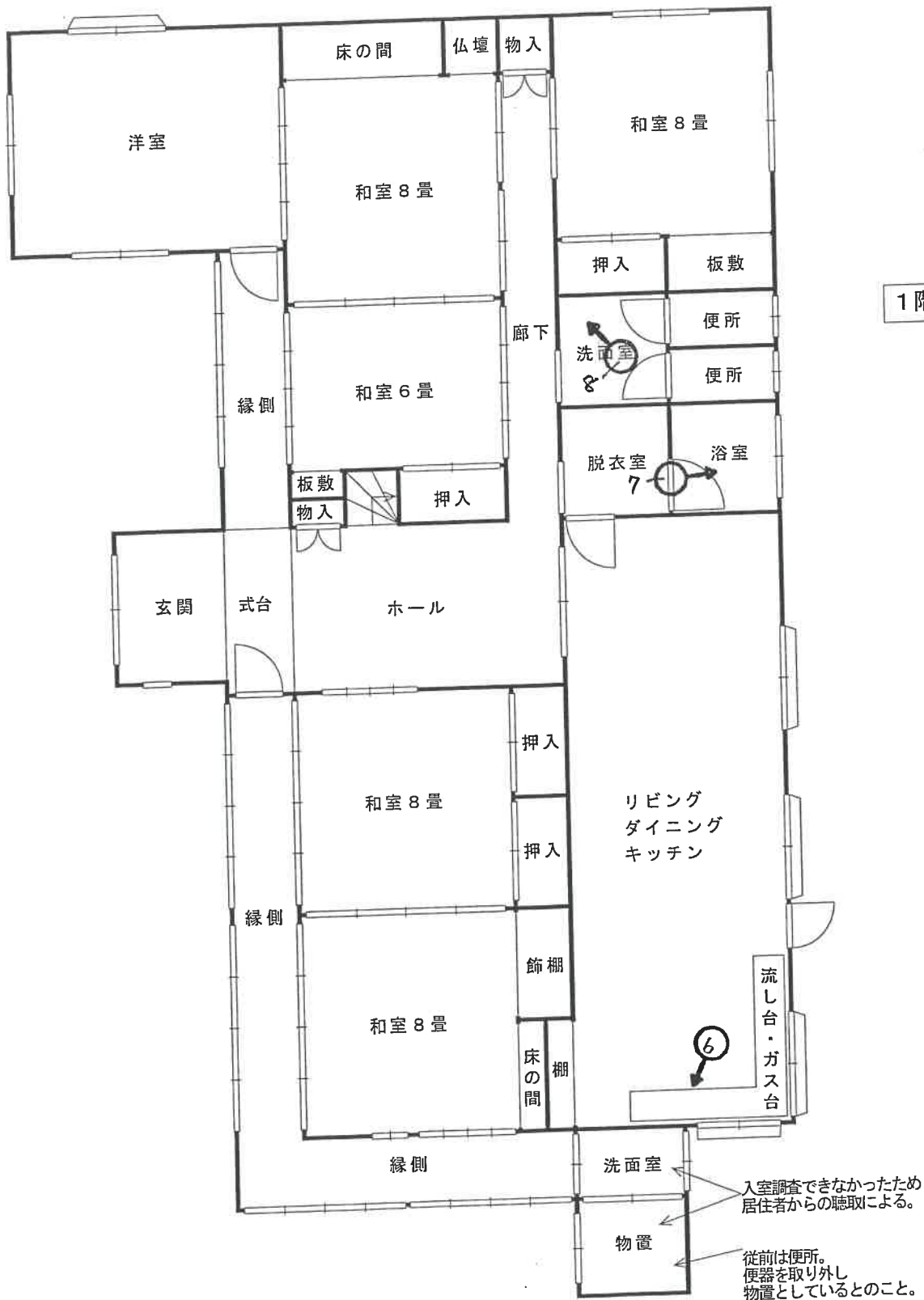
縮尺 約1/500

建物間取図

事件番号 令和6年(ケ)第62号

物件番号 6

1階平面図

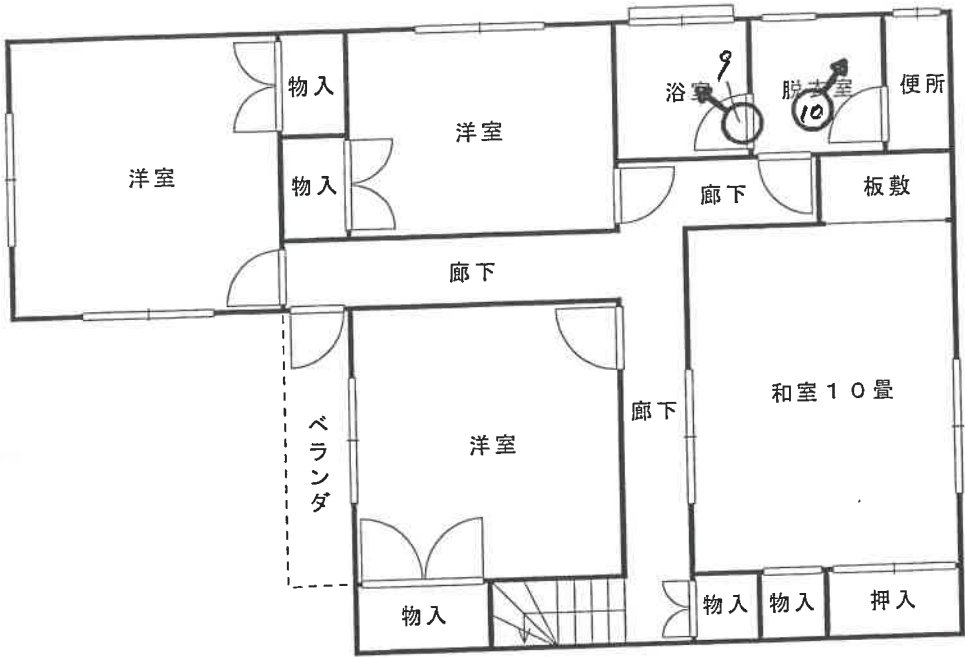


← 写真撮影位置方向

※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	
事件番号	令和6年(ケ) 第62号
物件番号	6



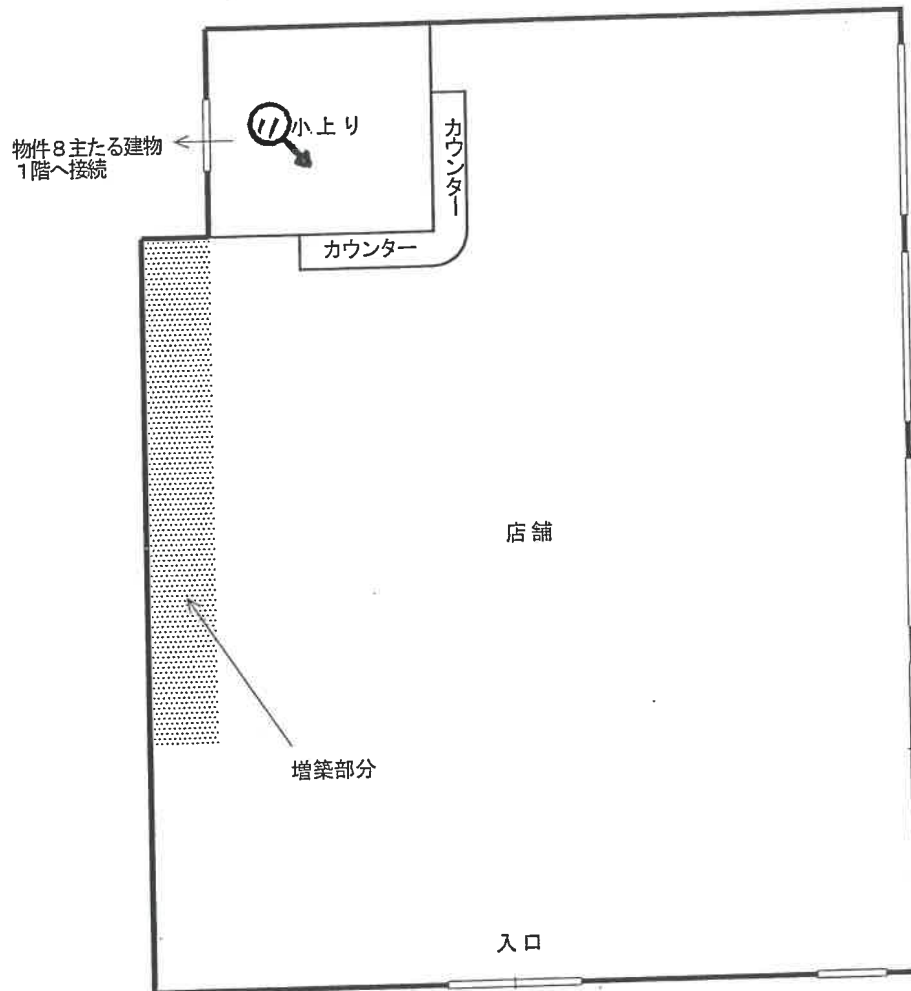
2階平面図

←○ 写真撮影位置方向

※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	7主



・・・増築部分

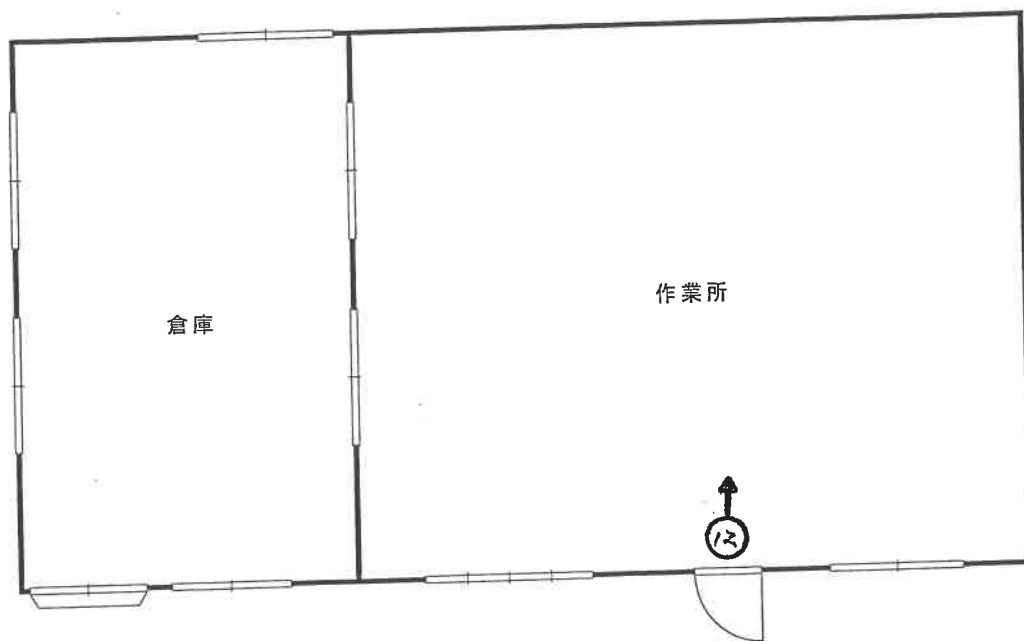
物件7主たる建物の現況床面積
 $122.89\text{m}^2 + \text{約}6.0\text{m}^2 \text{ (増築分)} = \text{約}128.89\text{m}^2$

←○写真撮影位置方向

※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	7 符号 1



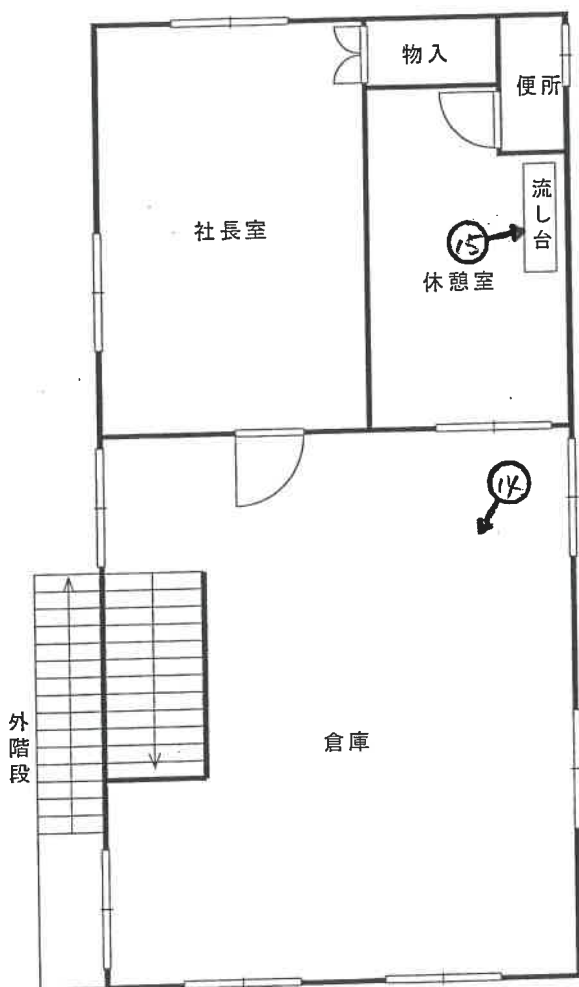
←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

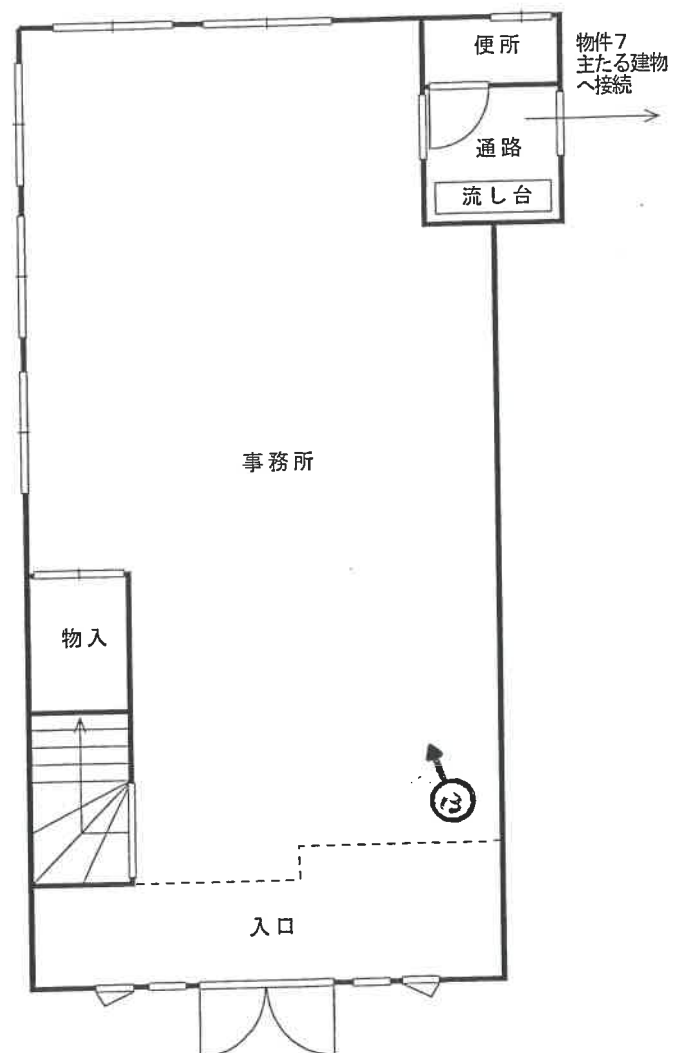
縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	8主

2階平面図



1階平面図

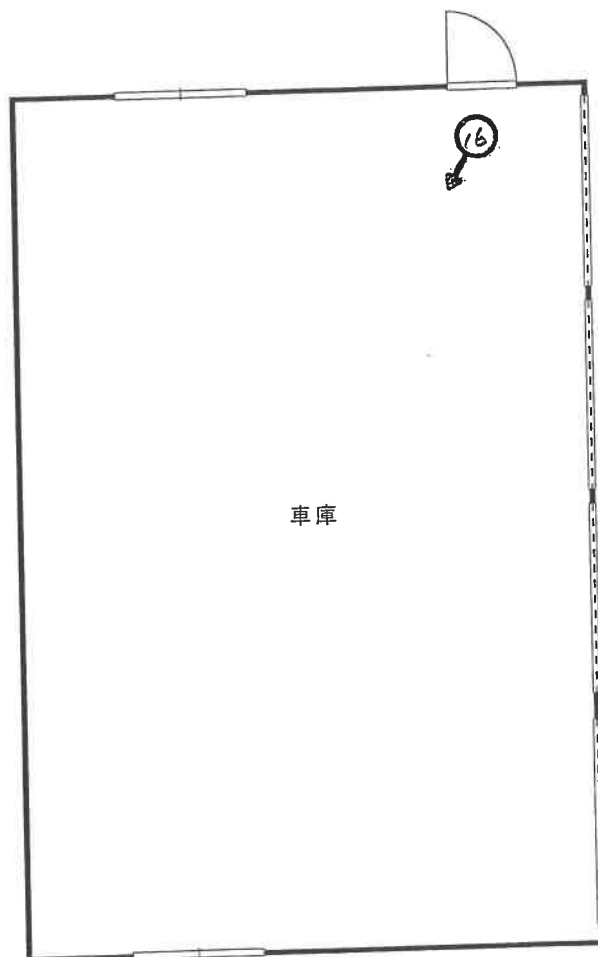


←○写真撮影位置方向

※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	8 符号 1



←○写真撮影位置方向

※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

(19 枚目)

写真 1

物件 6



写真 2

物件 7

物件 8



写真 3

物件 7
附属建物
符号 1



写真 4

物件 7

物件 8





写真 5

物件 8
附属建物
符号 1



写真 6

物件 6



写真 7

物件 6



写真 8

物件 6



写真 9

物件 6



写真10

物件 6



写真11

物件 7



写真12

物件 7
附属建物
符号 1



写真13

物件 8



写真14

物件 8



写真15

物件 8



写真16

物件 8
附属建物
符号 1

令和 6年（ケ）第 6 2 号
物件 1 ～ 8

令和 6年10月31日 受 命

令和 6年11月15日 現地調査

令和 6年12月26日 評 価

令和 6年12月27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

長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～8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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～5の土地価格は物件6～8の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件6～8の価格は当該敷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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、目的物の種類また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 地積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 1 8 番 2 宅地 205.17m ² A	
2	所在地 地目 地積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 1 9 番 宅地 600.99m ² A	
3	所在地 地目 地積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 2 0 番 3 宅地 130.49m ² A	
4	所在地 地目 地積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 2 2 番 1 宅地 115.30m ² A	
5	所在地 地目 地積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 2 3 番 1 宅地 686.54m ² A	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	坂東市生子字上宿 2 7 1 9 番地、2 7 1 8 番地 2 2 7 1 9 番の 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 200.14m ² 2 階 83.63m ² A	
7	所在地 家屋番号 種類 構造	坂東市生子字上宿 2 7 2 3 番地 1、2 7 2 0 番地 3、2 7 2 2 番地 1 2 7 2 3 番 1 の 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	

番号	所在等	登 記	現 況
	床 面 積	122.89㎡	増築有 約128.89㎡
	所 有 者	株式会社いたがき (附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	作業所	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	99.37㎡	
8	所 在	坂東市生子字上宿 2723 番地1、2719番地、27 20番地3、2718番地2	
	家 屋 番 号	2723番1の3	
	種 類	事務所	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床 面 積	1階 83.63㎡ 2階 81.15㎡	
	所 有 者	株式会社いたがき (附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	車庫	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平 家建	
	床 面 積	88.12㎡	

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, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線守谷駅の北西方約24k mに位置する。 最寄りバス停は「生子十字路」である。	
付 近 の 状 況	県道沿いに、店舗、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域。	
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	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	東側幅員約13m舗装県道（中里坂東線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 公図上は北側に道路（市道認定あり（生子178号線））が存するが、道路の現況は確認できないため、接面道路としては考慮しない。	
土地の利用状況等	物件1～5土地を一体として、物件6～8建物の敷地の用に供されている。（物件6建物の場所的利益及び物件7・8建物の使用借権を考慮して評価する。） 各建物の敷地面積は、各建物（附属建物を含む）の1階床面積を参考に、各建物の配置等を考慮した推定敷地範囲による。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 排水可 （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みができ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、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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。 当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特 記 事 項	1. 上水道について 東側県道（中里坂東線）に水道管本管（VP50φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径20mmφで引き込まれているとのこと。 2. 下水道について 公共下水道の処理区域であり、受益者負担金は完納済み、宅内舛も設置済みであるが未接続とのこと。宅内の接続工事は利用者の負担であるとのこと。土地価格で減価要因として考慮する。 3. 区域指定について 物件の所在地は、都市計画法第34条第12号の区域指定内に該当する。（第1種集落、集落番号4-4-1、生子地区） 4. 各建物の敷地面積について 物件6建物（敷地イ）：物件1土地の内約140.17㎡ 物件2土地の内約434.80㎡ 合計約574.97㎡ 物件7建物（敷地ロ）：物件3土地の内約120.49㎡ 物件4土地全部 115.30㎡ 物件5土地の内約419.96㎡ 合計約655.75㎡ 物件8建物（敷地ハ）：物件1土地の内約 65.00㎡ 物件2土地の内約166.19㎡ 物件3土地の内約 10.00㎡ 物件5土地の内約266.58㎡ 合計約507.77㎡ 5. 線引前宅地の判断について 物件3～5土地については建物登記から線引前宅地と判断できるが、物件1、2土地については過去の航空写真等からの判断も必要になると思われるとのこと。（県西県民センター宅地開発課調べ） 6. 道路地番の登記記録 2720番7 宅地 32.81㎡ 所有者：茨城県 2722番5 宅地 37.20㎡ 所有者：茨城県
---------	---

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(登記記載) 平成4年12月1日2719番、昭和41年月日不詳 新築の建物を合体 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦 葺 外壁 モルタル塗吹付仕上・漆喰等 内壁 繊維壁・左官塗壁等 天井 杉板格子・敷目張・舟底天井等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道
床面積（現況）	1階200.14m ² 2階 83.63m ² 計 283.77m ²
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや優る 施 工 やや優る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 内壁の亀裂、雨漏り跡等がみられた。
建物の利用状況	建物所有者（亡A相続人）が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	物件6建物に係る建築計画概要書は不見当とのことであり、違反建築の可能性があるため市場性修正で考慮する。

(物件7)

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(登記記載) 昭和41年10月15日新築、③昭和50年9月1 日一部取毀、昭和50年10月20日増築、錯誤、①②③平成6年5月30 日変更、一部取毀、増築、平成6年10月5日分棟、一部取毀、2723 番1の3に分割 経過年数 58年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗吹付仕上 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板張 床 塩ビシート等 設 備 電気・水道
床面積(現況)	約128.89㎡ (増築分 約6.00㎡を含む)
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 内壁の亀裂等が見られた。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が本建物を店舗として使用している。

特 記 事 項	1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：昭和50年8月6日 確認番号：第75号 主要用途：店舗 工事種別：改築 2. 物件8建物との接合について 物件7建物は、物件8建物と接合して建築されていて外壁が一体化して見えるが独立しており、内部の通路部分で相互に行き来ができる構造となっている。 3. 占有者及び占有権原等について 占有者：有限会社板垣商店 占有範囲：全部 占有状況：事務所・店舗・作業所・車庫 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成3年1月30日 最初の契約等 契約日：平成3年1月30日頃 期間：平成3年1月30日から 期間の定めなし 契約等当事者 貸主：所有者 借主：占有者
---------	---

(附属建物 1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和53年 3月 1日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 波型亜鉛鉄板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 化粧合板張等 天 井 石膏ボード等 床 合板フローリング等 設 備 電気
床面積 (現況)	99.37m ²
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 作業所 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が本建物を作業所として使用している。
特 記 事 項	なし

(物件 8)

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(登記記載) 平成 6年10月 5日分棟、2723番1の1か ら分割 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺 2階建 屋 根 スレートコロニアル葺 外 壁 軽量気泡コンクリート板張 内 壁 化粧合板張 天 井 石膏ボード等 床 合板フローリング等 設 備 電気・水道
床面積 (現況)	1階83.63m ² 2階81.15m ² 計 164.78m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 雨の吹き込み跡とみられるシミが見られた。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が本建物を事務所として使用している。

特 記 事 項	1. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成5年3月25日 確認番号：境特第160号 主要用途：店舗 工事種別：改築 2. 物件7建物との接合について 物件8建物は、物件7建物と接合して建築されていて外壁が一体化して見えるが独立しており、内部の通路部分で相互に行き来ができる構造となっている。 3. 占有者及び占有権原等について 占有者：有限会社板垣商店 占有範囲：全部 占有状況：事務所・店舗・作業所・車庫 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成3年1月30日 最初の契約等 契約日：平成3年1月30日頃 期間：平成3年1月30日から 期間の定めなし 契約等当事者 貸主：所有者 借主：占有者
---------	--

(附属建物 1)

区 分	附属建物
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26年 5月 1日新築 経過年数 11年 経済的残存耐用年数 14.0年
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート)葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 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 土間コンクリート敷 設 備 なし
床面積(現況)	88.12m ²
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	概ね通常の保守管理状態が継続している。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が本建物を車庫として使用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ハ, 2-イ, 2-ハ, 3-ロ, 3-ハ, 4, 5-ロ, 5-ハ (土地)

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
1-イ	13,900	0.69	約140.17	0.90		1,210,000
1-ハ	13,900	0.69	約65.00	0.90		560,000
2-イ	13,900	0.69	約434.80	0.90		3,750,000
2-ハ	13,900	0.69	約166.19	0.90		1,430,000
3-ロ	13,900	0.69	約120.49	0.90		1,040,000
3-ハ	13,900	0.69	約10.00	0.90		90,000
4	13,900	0.69	115.30	0.90		1,000,000
5-ロ	13,900	0.69	約419.96	0.90		3,630,000
5-ハ	13,900	0.69	約266.58	0.90		2,300,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 坂東-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/70.4 = 13,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲12.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：物件1～物件5 画地条件(規模▲10 間口・奥行の関係▲10 形状▲10)環境条件(供給処理施設の状況▲5)

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6, 7, 8 (建物)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	220,000	283.77		0.02	1,250,000

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32年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価35%、残価率3%、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3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} ×
(1 - 観察減価35%) ÷ 0.02

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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	165,000	約128.89		0.02	430,000

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 : 現況概測による。

エ 現 価 率

経過年数58年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率3%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.02$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	110,000	99.37		0.02	220,000

カ 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。

キ 現況延床面積 : 登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数47年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率3%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) \div 0.02$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
7	430,000	220,000	650,000

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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
8	176,000	164.78		0.03	870,000

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30年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率3%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 10\%) \div 0.03$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	55,000	88.12		0.54	2,620,000

カ 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。

キ 現況延床面積：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数11年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数14.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価5%、残価率3%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 14.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 5\%) \div 0.54$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
8	870,000	2,620,000	3,490,000

2 評価額の判定

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
1-イ	1,210,000	0.10	場所的利益	120,000
1-ハ	560,000	0.10	使用借権	60,000
2-イ	3,750,000	0.10	場所的利益	380,000
2-ハ	1,430,000	0.10	使用借権	140,000
3-ロ	1,040,000	0.10	使用借権	100,000
3-ハ	90,000	0.10	使用借権	10,000
4	1,000,000	0.10	使用借権	100,000
5-ロ	3,630,000	0.10	使用借権	360,000
5-ハ	2,300,000	0.10	使用借権	230,000

② 内訳価格及び一括価格

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-イ	1,210,000	-120,000		0.60	0.70	460,000
1-ハ	560,000	-60,000		0.60	0.70	210,000
2-イ	3,750,000	-380,000		0.60	0.70	1,420,000
2-ハ	1,430,000	-140,000		0.60	0.70	540,000
3-ロ	1,040,000	-100,000		0.60	0.70	390,000
3-ハ	90,000	-10,000		0.60	0.70	30,000
4	1,000,000	-100,000		0.60	0.70	380,000
5-ロ	3,630,000	-360,000		0.60	0.70	1,370,000
5-ハ	2,300,000	-230,000		0.60	0.70	870,000
6	1,250,000	+500,000	1.00	0.50	0.70	610,000
7	650,000	+560,000	1.00	0.60	0.70	510,000
8	3,490,000	+440,000	1.00	0.60	0.70	1,650,000
一括価格（合計）						8,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性及び6頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

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 坂東-11

所 在：坂東市生子字宿坪2 1 8 2 番

地 目：宅地

価 格：9,800円／m²

位 置：守谷 24 k m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：407m²

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：南西 3.6m 市道

用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：住宅、農家住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

建物図面・各階平面図写

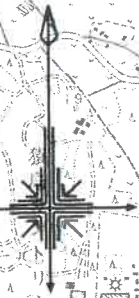
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図



物件

地価公示標準地

縮尺 1/25000

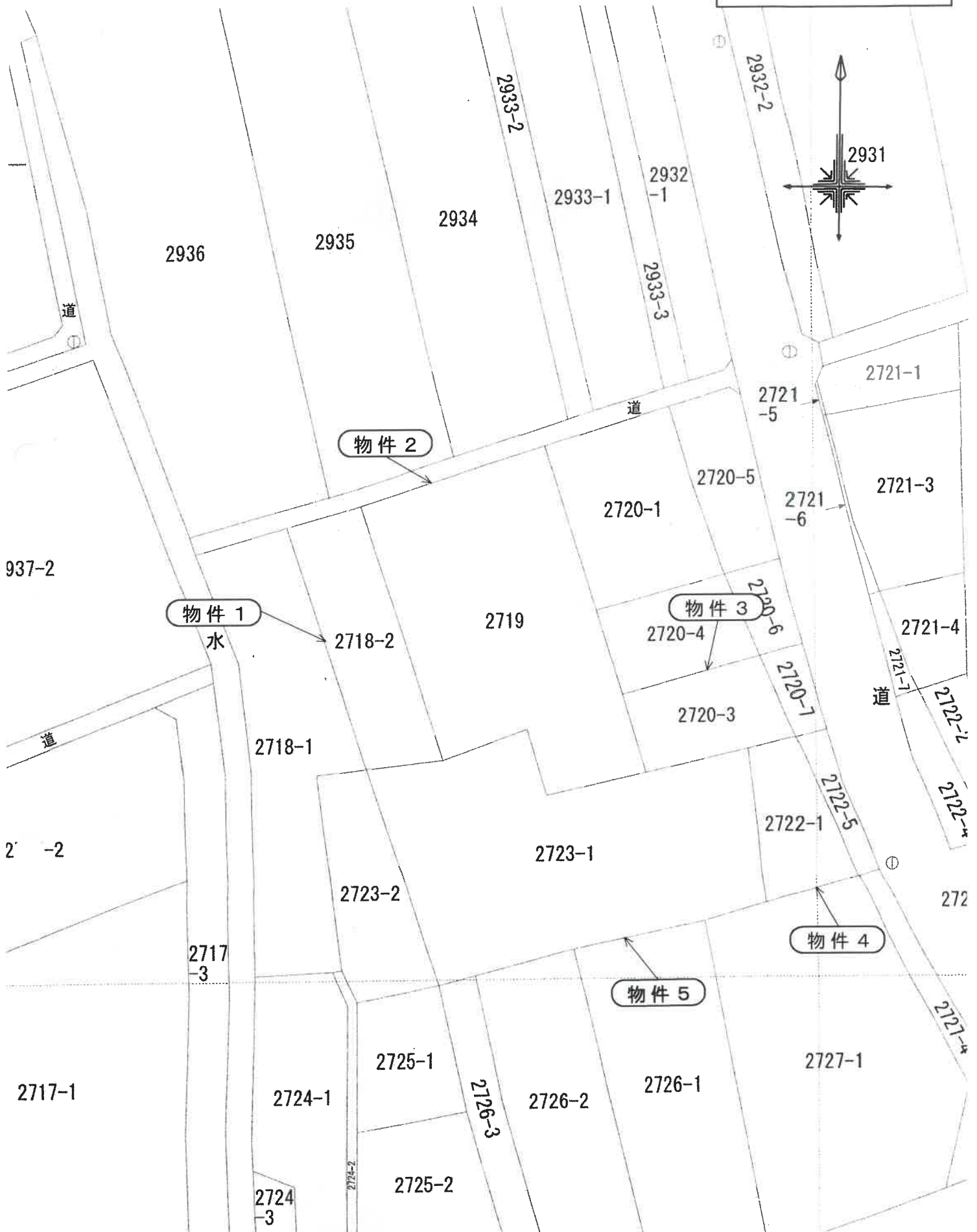
周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

令和6年(ケ)第62号
物件1～8



公 図 写



縮 尺 1 / 500

登記年月日：平成7年8月4日

図面番

610159

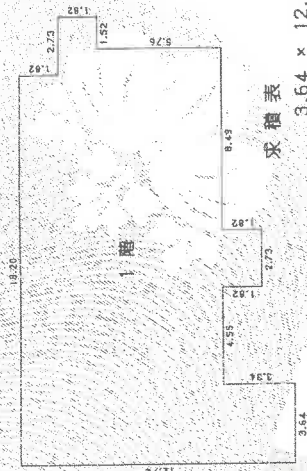
各階平面図

建物図面

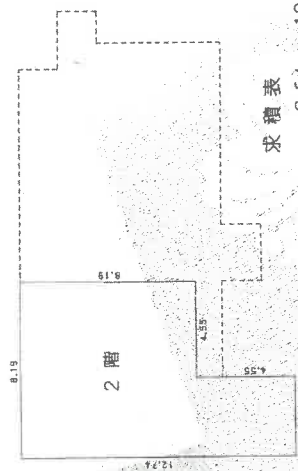
2719番

家屋番号

建築物の所在
東京都
豊島区豊島田大字上宿2719番地、2718番地2



物件 6



A 3をA 4に縮小

(自噴連12)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

(原簿並)

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6年7月16日 水戸地方延務局下巻支局

登記官

登記年月日：平成6年12月7日

610160

各階平面図

建物図面

家屋番号 2723番1の1

建物の所在 愛知県名古屋市 2723番地1、2720番地3、2722番地1

求積表

0.91 x 3.31 = 3.0121
9.41 x 12.74 = 119.8834

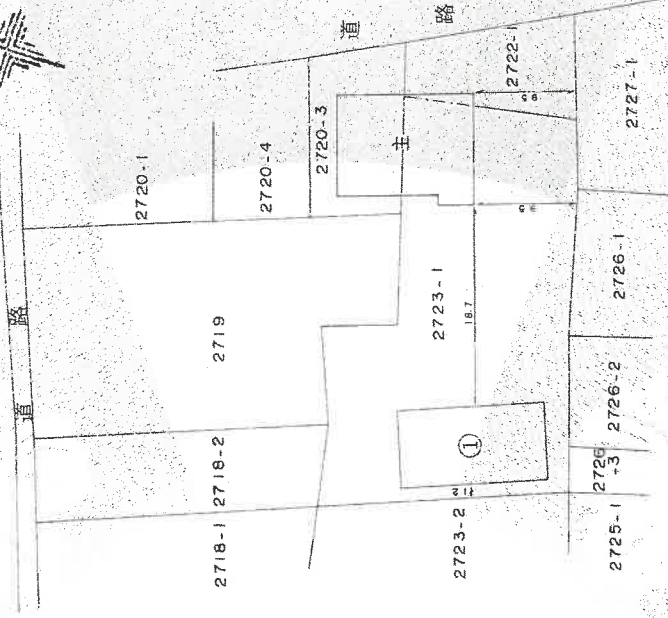
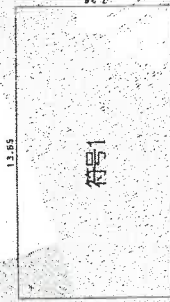
合計 122.8955
床面積 122.89 m²



物件 7

求積表

13.65 x 7.28 = 99.3720
床面積 99.37 m²



A3をA4に縮小

(田部連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和6年7月16日 水戸地方裁判所 民事部

登記官

登記年月日：平成6年12月7日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

610162

各階平面図

建物図面

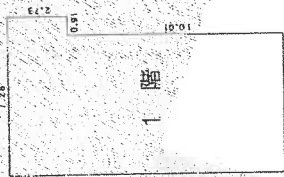
家屋番号 2723番1の3

建物の所在 坂東市 大字生子上宿2723番地1、2719番地、
坂東市 大字生子上宿2720番地3

求積表

$6.37 \times 12.74 = 81.1538$
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$

合計
床面積 83.6381
83.63 m²

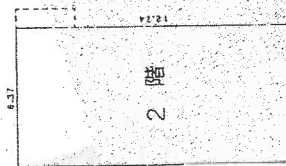


物件 8

求積表

$6.37 \times 12.74 = 81.1538$
 $0.91 \times 2.73 = 2.4843$

合計
床面積 81.15 m²



建物図面・各階平面図写

A 3をA 4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和6年7月16日 水戸地方裁量手続支局

登記簿

登記年月日：平成26年7月8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。
令和6年7月16日 水戸地方法律事務所 支局

登記簿

建物図面・各階平面図写

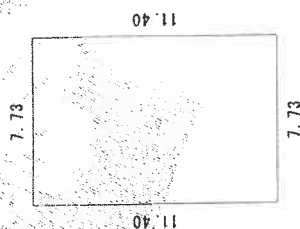
建物平面図

家屋番号 2723番1の3

建物の所在 坂東市生子字上宿2723番地1、2719番地、2720番地3、2718番地2

各階平面図

附属建物 符号1



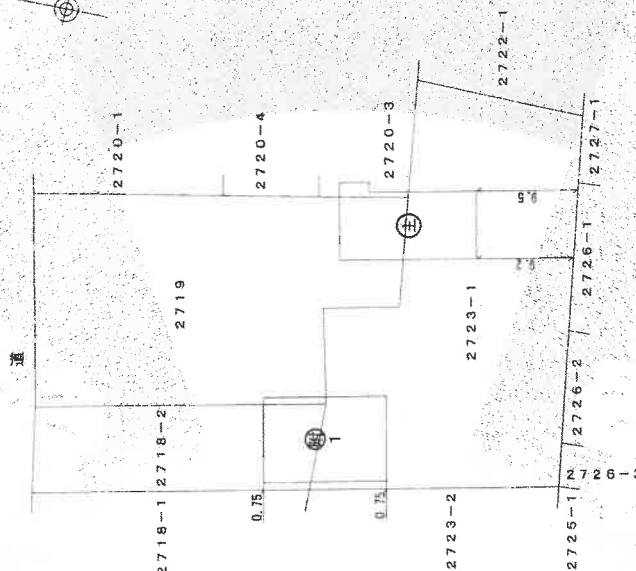
求積数

$$11.40 \times 7.73 = 88.1220$$

圧面積

$$88.12 \text{ m}^2$$

物件 8



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 令和6年（ケ）第62号

物件番号 1～8

2936

2935

2934

市道（生子178号線）
道路の現況は
確認できない

祠
鳥居

2720-1

物件6

2719
物件2

2720-4

物件3

幅員約13m
県道（中里坂東線）
舗装あり
建基法42条1項道路

2718-2
物件1

2720-3

2718-1

物件8
符号1

物件8
主

物件7主

2722-1
物件4

2723-1
物件5

2723-2

物件7
符号1

2725-1

2726-3

2726-2

2726-1

2727-1

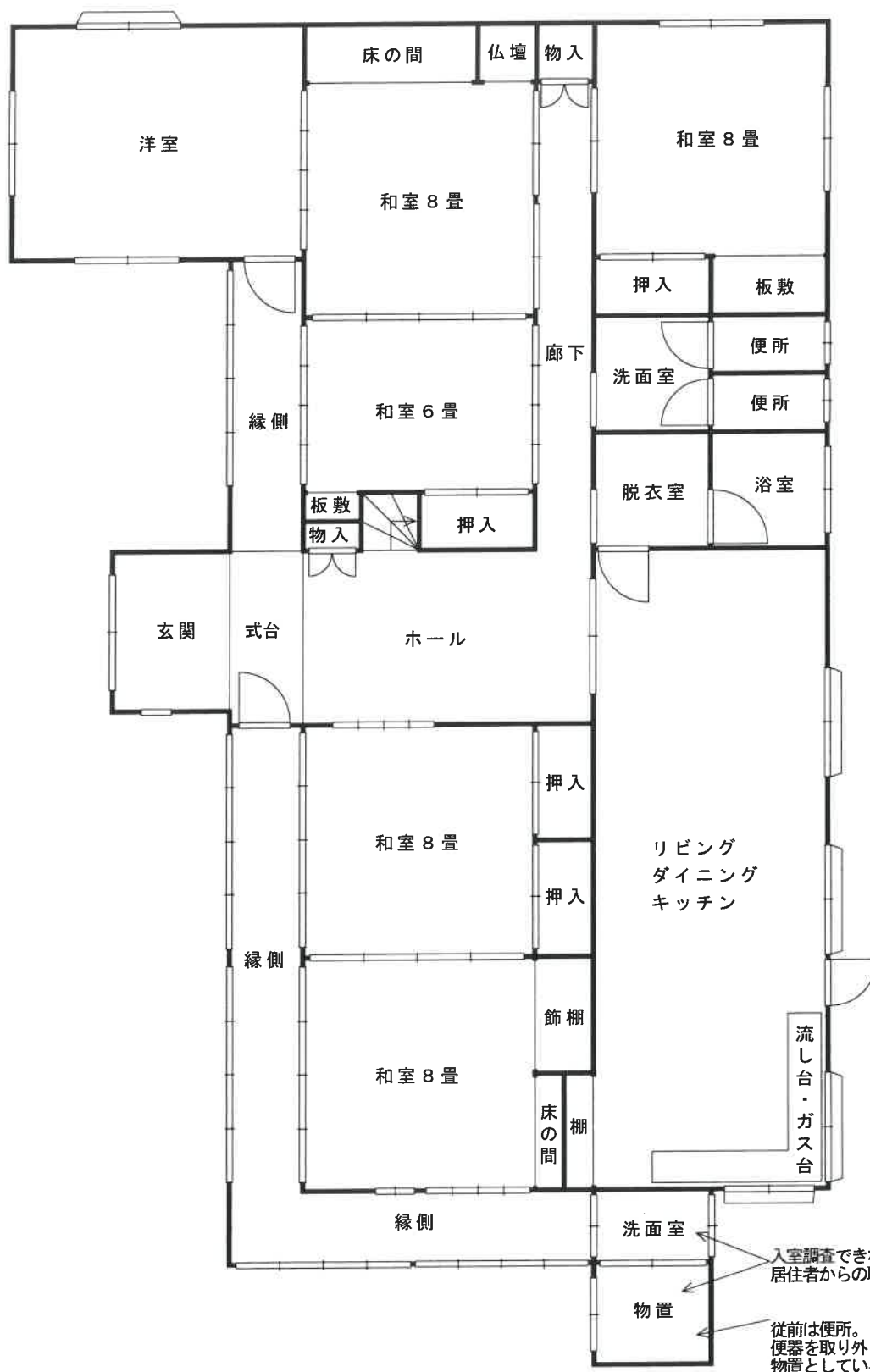
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/500

建物間取図

事件番号 令和6年(ケ)第62号

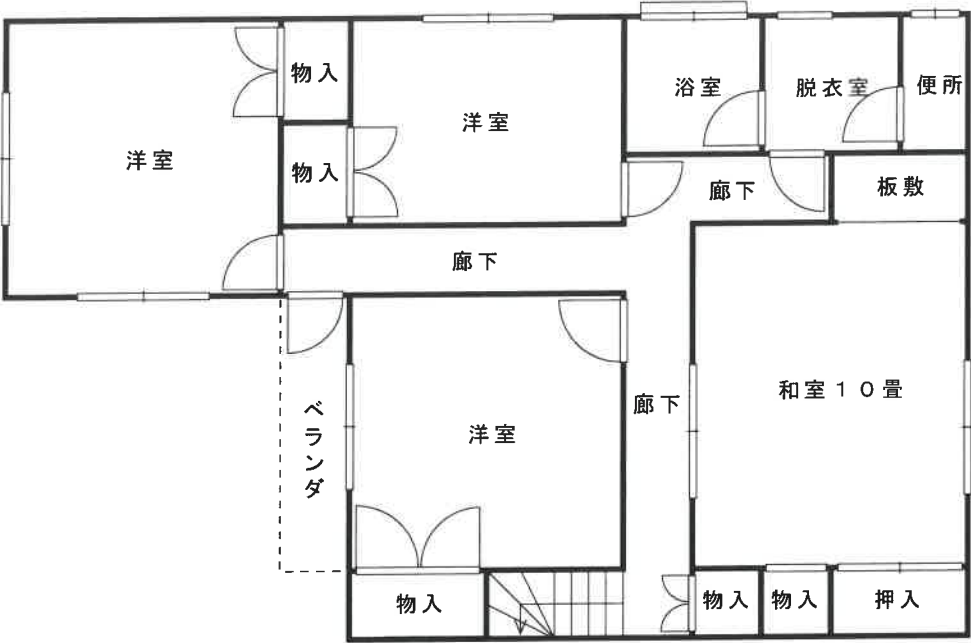
物件番号 6



※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	6

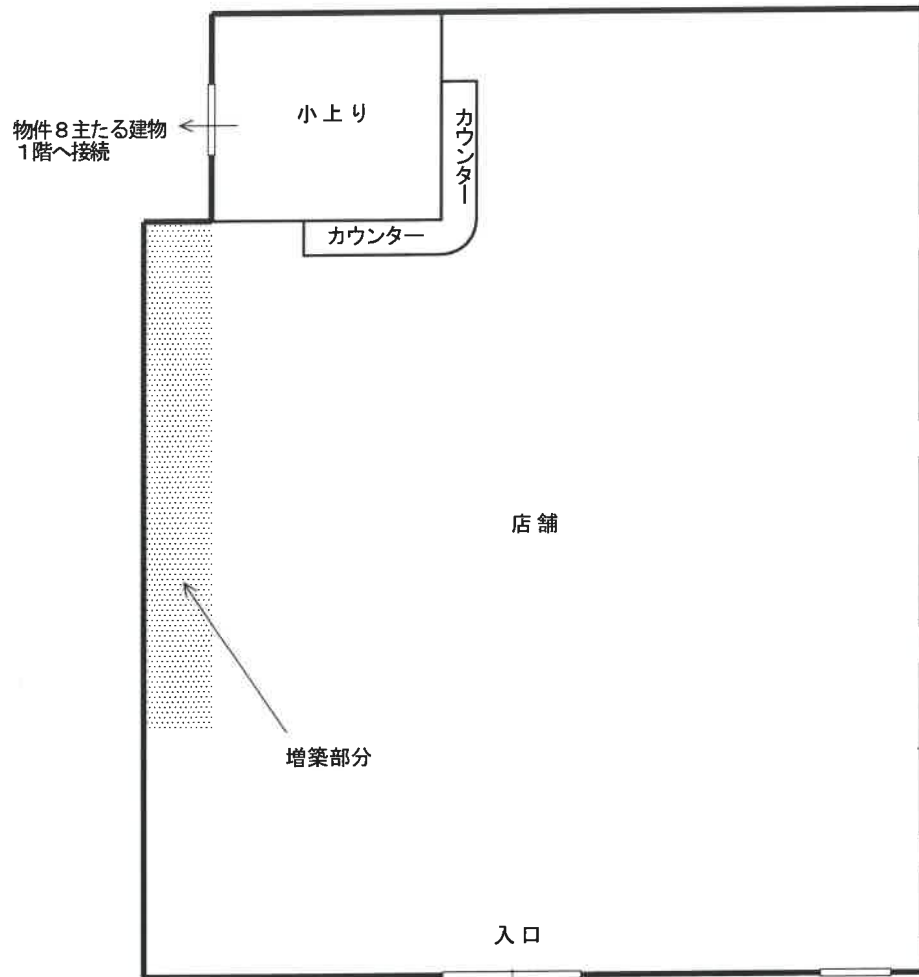


2階平面図

※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	7 主



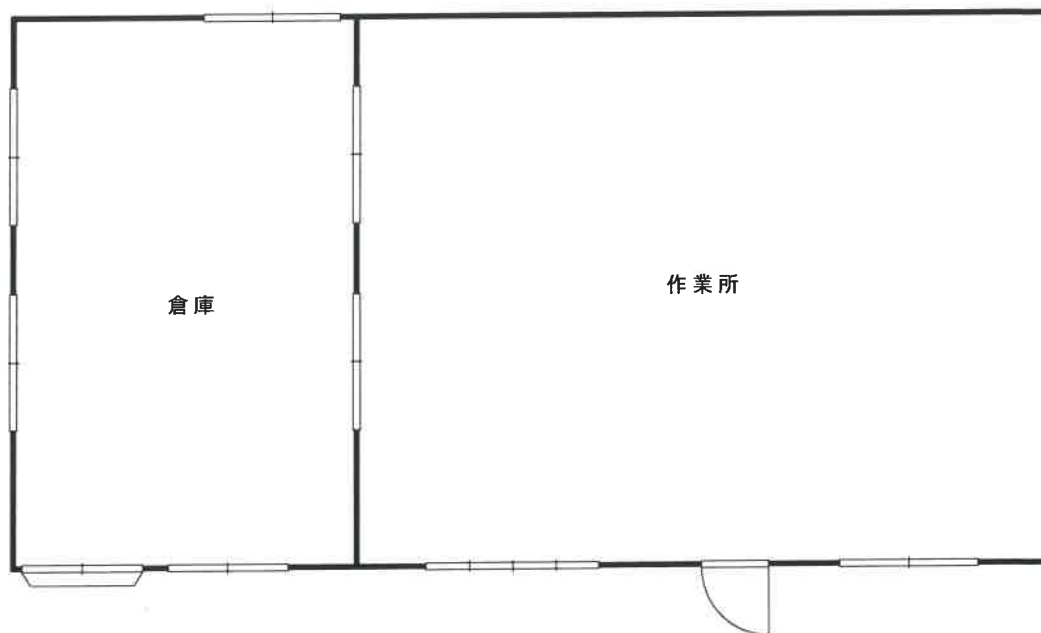
・・・増築部分

物件7主たる建物の現況床面積
 $122.89\text{m}^2 + \text{約}6.0\text{m}^2 \text{ (増築分)} = \text{約}128.89\text{m}^2$

※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	
事件番号	令和6年(ケ) 第62号
物件番号	7 符号 1

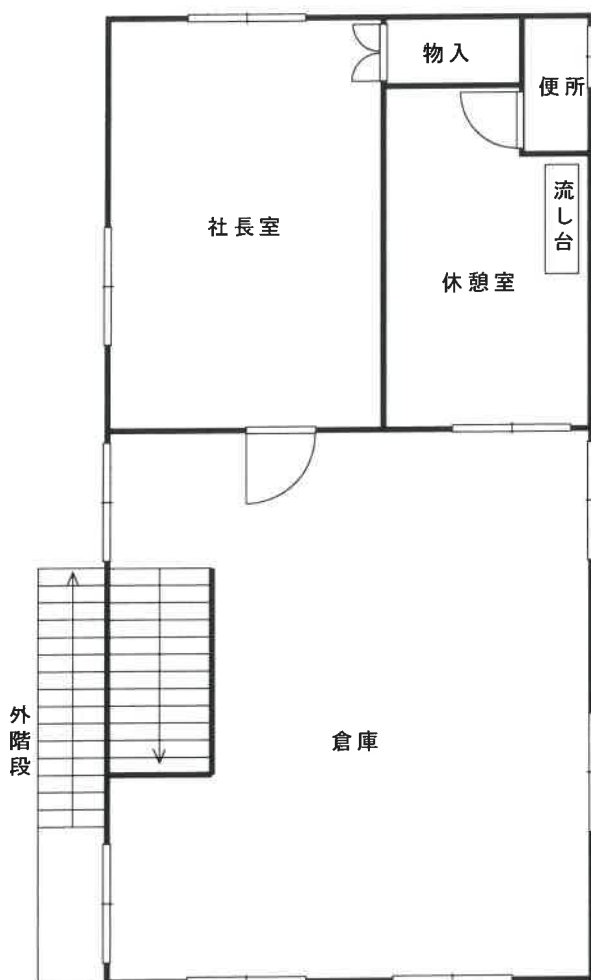


※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

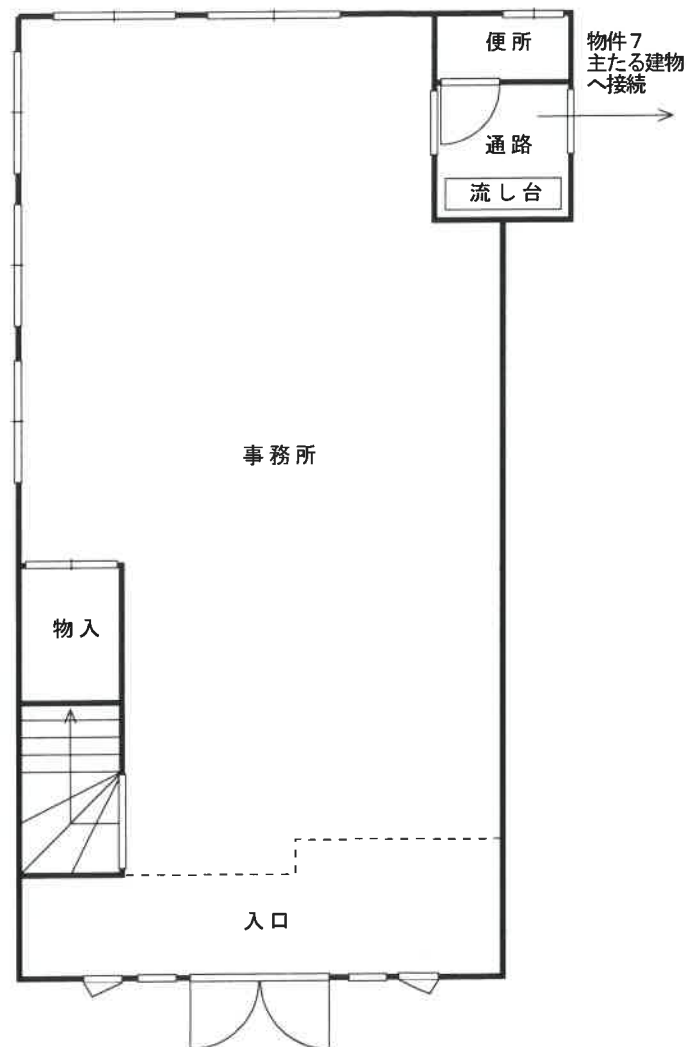
縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	8主

2階平面図



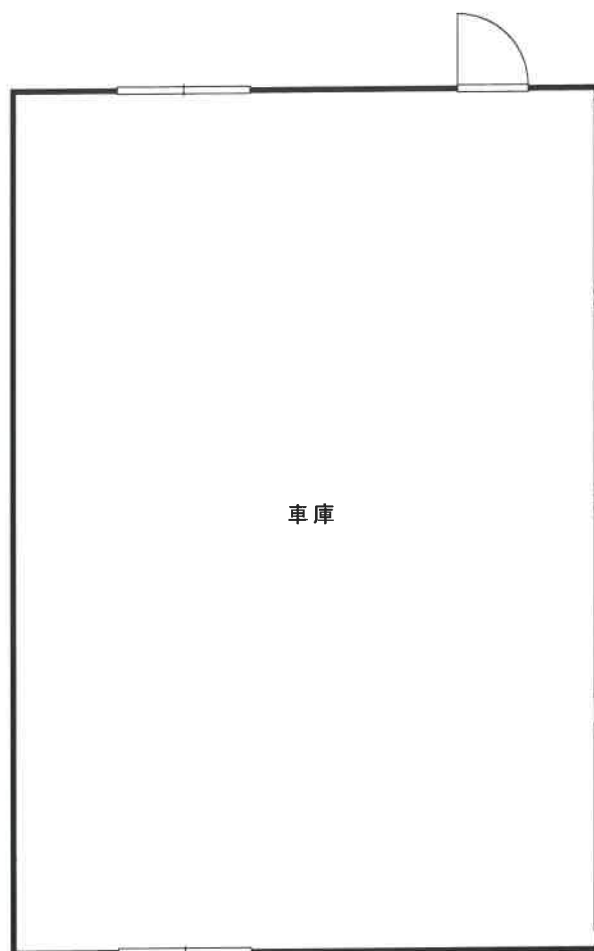
1階平面図



※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	
事件番号	令和6年(ケ)第62号
物件番号	8 符号 1



※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