

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 5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 7年 9月 24日から 令和 7年 10月 1日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 10月 8日 午前 10時 00分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 10月 29日 午前 10時 00分 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 7年 10月 9日から 令和 7年 10月 10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 9月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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）
1～5	5,490,000 4,392,000	一括	1,098,000	67,387	非課税
1	2,350,000				
2	2,630,000				
3	30,000				
4	130,000				
5	350,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 坂東市逆井字馬橋
地 番 2 2 0 2 番
地 目 宅地
地 積 7 7 3 . 5 8 平方メートル
- 2 所 在 坂東市逆井字馬橋 2 2 0 2 番地
家屋 番号 2 2 0 2 番
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 5 . 6 8 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
(現況)
種 類 居宅
床 面 積 1 階 約 1 5 5 . 6 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 9 . 6 8 平方メートル
- 3 所 在 坂東市逆井字馬橋
地 番 2 2 0 2 番 6
地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| | 地 | 積 | 8. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 | 番 | 2 2 0 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 | 番 | 2 2 0 4 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9. 3 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号161番及び162番）の登記が存在する。

【物件番号4】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 番 | 2 2 0 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 3 . 5 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 2 2 0 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 0 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 6 8 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 5 5 . 6 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9 . 6 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------|
| 3 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 番 | 2 2 0 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |

物 件 目 録

	地	積	8.28平方メートル
4	所	在	坂東市逆井字馬橋
	地	番	2204番5
	地	目	畑
	地	積	40平方メートル
	(現況)		
	地	目	宅地
5	所	在	坂東市逆井字馬橋
	地	番	2204番7
	地	目	宅地
	地	積	109.39平方メートル

令和7年（ケ）第7号
令和7年4月24日受理
令和7年6月9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 坂東市逆井字馬橋
地 番 2 2 0 2 番
地 目 宅地
地 積 7 7 3. 5 8 平方メートル
- 2 所 在 坂東市逆井字馬橋 2 2 0 2 番地
家屋 番号 2 2 0 2 番
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 5. 6 8 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル
- 3 所 在 坂東市逆井字馬橋
地 番 2 2 0 2 番 6
地 目 宅地
地 積 8. 2 8 平方メートル
- 4 所 在 坂東市逆井字馬橋
地 番 2 2 0 4 番 5

物 件 目 録

地	目	畑
地	積	40 平方メートル
5	所	在 坂東市逆井字馬橋
	地	番 2204 番 7
	地	目 宅地
	地	積 109.39 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, 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 上記の者が物件1の土地上下記建物を所有し、占有している。物件3～5の土地は、物件1の土地と一体で敷地として利用されている。 □「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 ■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: 居宅 □構造: ■床面積: 1階 約155.68㎡
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 車庫 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	
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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。私が代表者になっている債務者会社は商業登記はありますが、現在、営業はしていませんし、同社の荷物もありません。債務者会社は1階西側の増築部分を事務所として使用していましたが、平成17年頃に廃業しています。 2 本件建物について、経年相当の損傷箇所があります。雨漏りやシロアリ被害はありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 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。
■坂東市農業委員会	物件4の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目 非農地 転用許可等の有無及びその内容 有、受理年月日 平成16年6月16日、許可条項 5条許可、転用目的 駐車場 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 農振区域内 農用地区域外 買受適格証明書の要否 否（※落札後、地目変更については申請を要する。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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、3枚目記載のとおりであると判断した。なお、物件所在地は債務者会社の商業登記簿上の本店所在地となっているが、関係人の陳述や現場の状況等から同社の占有は認められないものと判断した。
- 3 物件2の主である建物について、経年相当の損傷のほか、床や廊下の床沈みができる箇所が複数あった。
- 4 物件1の土地に関し、以下の建物登記があるが現存しない。
 - (1) 所 在 坂東市逆井字馬橋2202番地
家屋番号 161番
種 類 店舗
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 48.76㎡
 - (2) 所 在 坂東市逆井字馬橋2202番地
家屋番号 162番
種 類 店舗
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 80.16㎡

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 28.92㎡

(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)

(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4月24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 ■坂東市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年4月25日(金) 11:10-11:20	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年4月28日(月) 12:50-12:55	水戸地方法務局下妻支局	土地建物登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年4月28日(月) 15:15-15:25	当庁執行官室	所有者から電話聴取
令和7年5月13日(火) 9:10-10:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)7号
物件番号	1~5

写真撮影位置・方向

2199-1

幅員：約1.8m
種別：市道（岩井421号線）
舗装：なし
建基法第42条第2項道路

2185-2

2185-1

2185-3

2201-1

2202-3、2204-10
地目：宅地（現況 公衆用道路）
所有者：猿島郡猿島町
（現、坂東市）

2202-9
地目：畑（現況 公衆用道路）
所有者：猿島郡猿島町
（現、坂東市）

幅員：約4.5m
種別：市道（岩井420号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

2201-2

道

2203-4

2203-9
2203-13

2204-2

2204-11

2203-12

2205-4
2205-8

2205-6

※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

（ 7 枚目）

2202-4

2202-1

2の符号1

物件1

2202

井戸

浄化槽

物件2

物件3

2202-6

2202-5

2202-2

電柱

幅員：約7m
種別：県道（岩井線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

物件5

2204-7

物件4

2204-5

ポール

2204-10

2204-8

2204-9

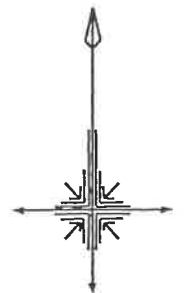
2204-6

道

物件4

公簿地目：畑

現況地目：宅地

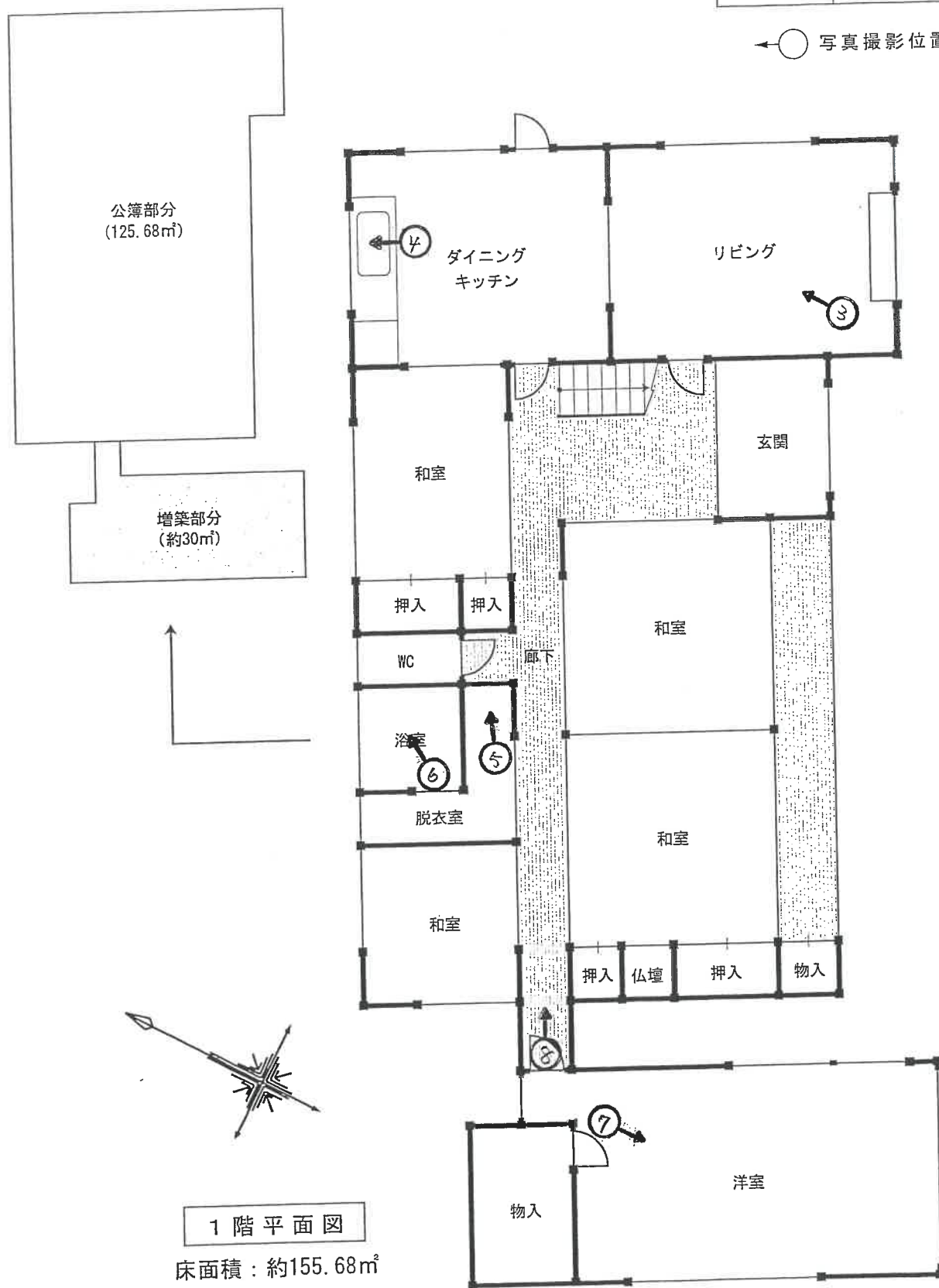


縮尺約 1/300

建物間取図

物件番号	2
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



1階平面図

床面積：約155.68㎡
(増築あり)

縮尺約 1/100

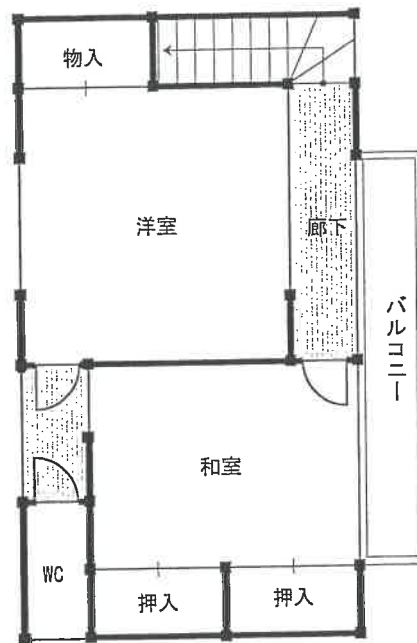
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(8 枚目)

建物間取図

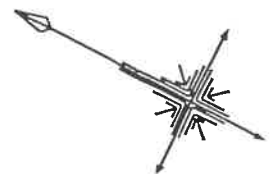
物件番号	2
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



2 階 平 面 図

床面積：37.26㎡



縮尺約 1/100

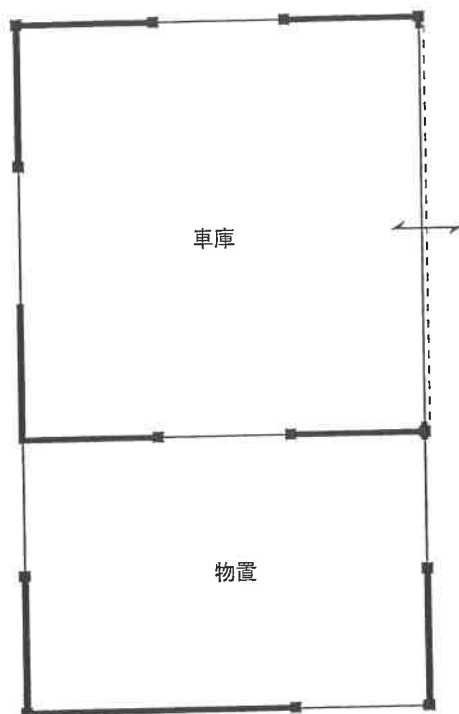
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(9 枚目)

建物間取図

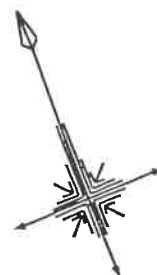
物件番号	2の符号1
種類	車庫 物置

←○写真撮影位置・方向



平面図

床面積：49.68㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(10枚目)

写真 1

物件 2
主である建物



写真 2

物件 2
附属建物
符号 1





写真 3

物件 2
主である建物



写真 4

物件 2
主である建物



写真 5

物件 2
主である建物



写真 6

物件 2
主である建物



写真 7

物件 2
主である建物



写真 8

物件 2
主である建物

令和 7年（ケ）第 7号
令和 7年 4月24日 受 命
令和 7年 5月13日 現地調査
令和 7年 6月12日 評 価
令和 7年 6月13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

高 橋 研 二

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～5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, 3～5の内訳価格は物件2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の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）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 地積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	3 頁、物件目録記載のとおり	居宅 1階約155.68㎡
	符 種号 構類 床面積	(附属建物) 1 3 頁、物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	3 頁、物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 地積	3, 4 頁、物件目録記載のとおり	宅 地
5	所在地 地積	4 頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 番 | 2 2 0 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 3. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 2 2 0 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 0 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5. 6 8 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 6 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 番 | 2 2 0 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8. 2 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 坂東市逆井字馬橋 |
| | 地 番 | 2 2 0 4 番 5 |

物 件 目 録

地	目	畑
地	積	40 平方メートル
5 所	在	坂東市逆井字馬橋
地	番	2204 番 7
地	目	宅地
地	積	109.39 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, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	J R 東日本・宇都宮線「古河」駅の南東方約18km (株)昭和観光自動車「逆井山郵便局前」停留所の南東方約300m (別添物件位置図御参照) ※路線バスは公共施設や病院等を巡回	
付 近 の 状 況	住宅や店舗併用住宅等が見られる県道沿いの混在地域である。また畑等も散見される。近隣周辺は小学校（逆井山小学校）には近いが、鉄道駅から遠く、また周辺には一定規模のスーパーは立地しておらず生活利便性にやや欠ける住宅地域と把握される。	
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 その他の規制 埋 蔵 文 化 財	市街化調整区域（線引日：昭和45年11月25日） 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 指定なし
画 地 条 件	物件1, 3, 4, 5一体として 地積 : 931.25m ² 規模 : やや大きい 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：三方路	
接面道路の状況	南東側：約7.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 南西側：約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北側 : 約1.8m未舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：なし (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、通常で敷地内への引込が出来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埋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	土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。	

特 記 事 項	① 上水道について 坂東市水道課への聴取から、調査時、口径20^ミで利用中との回答である（取出も20^ミ）。なお、所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）が必要となる。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ② 井戸あり 物件土地に井戸があるが、Aの陳述から井戸は壊れているとのことである。 ③ 排水処理について 近隣周辺には公共下水及び農業集落排水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われていると推定される。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取から、浄化槽の設置届の提出及び法定検査を実施している記録はないとの回答である。したがって所有権移転後の買受人等は検査申込を行い、法定検査を行うことが必要と思われる。詳細についても同協会にお問い合わせ願います。 ④ 道路セットバックについて 北側接面道路は建築基準法第42条第2項の道路に該当するので、今後、物件土地上で改築等を実施する場合は道路中心線から2mのセットバックが必要となる。 ⑤ 地盤について 物件土地に関し、地耐力が確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑥ 地下埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、地下埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑦ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件土地周辺では洪水による災害等は想定されていない。 ⑧ 存在しない建物登記あり 現況、存在しないが、以下の建物登記が残っている。 (1) 所 在：坂東市逆井字馬橋2202番地 家屋番号：161番 種 類：店舗 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：48.76^m²
---------	---

特 記 事 項	(2) 主である建物 所 在：坂東市逆井字馬橋2202番地 家屋番号：162番 種 類：店舗 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：80.16㎡ 附属建物 符 号：1 種 類：物置 構 造：木造杉皮葺平家建 床 面 積：28.92㎡ ⑨ 農地の現況に係る照会に対する回答書について（物件4） 現況地目：非農地 転用許可等の有無及びその内容：有 （受理日）：平成16年6月16日 （許可条項）：5条許可 （転用目的）：駐車場 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：農振区域内、農用地区域外 買受適格証明書の要否：否（落札後、地目変更については申請を要する） したがって物件4に関しては係る回答書の内容に鑑み、宅地評価を行う。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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57年 8月 1日新築 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 葺 外 壁 モルタル、サイディング等 内 壁 板張、繊維壁等 天 井 板張等 床 畳、フローリング等 設 備 電気・水道・浄化槽 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である（符号1も同様）。
床面積（現況）	建物間取図とおり、1階の南西部分が増築されており、現況床面積は1階約155.68㎡、2階37.26㎡、延床面積は約192.94㎡である。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 7LDK（別添建物間取図御参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察から、経年相当の建物老朽化や使用資材の劣化等が確認され、概ね経年相当の保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居住して居宅の用に使用している。

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和57年1月26日、猿第124号 主要用途：事務所兼住宅（観光案内） 工事種別：改築 ※当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。 ② 建築根拠 工事種別が「改築」であること、線引き前（昭和43年当時）の航空写真を閲覧したところ、物件2の概ねの位置に建物の存在が確認出来たことから、物件2の建築根拠は「線引き前建物の改築」と推定される。 ③ 今後の改築等の可能性について 物件2は「線引前建物の改築」として建築されたと推定されるので所有権移転後の買受人等は、敷地形態に変更がなく、同一用途、一定規模の範囲内であれば都市計画法の許可を経由することなく建築確認のみでの改築が可能と考えられる。その際は都市計画法施行規則第60条証明を求められる可能性があることに留意が必要です。詳細については坂東市都市整備課にお問い合わせ願います。 ④ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人の調査には限界があるので詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。 ⑤ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのAの陳述があるが、詳細は不明である。ただし、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑥ 建物の状況について 内部観察の結果、廊下や床の一部に撓む箇所があったことに留意が必要である。なお、当該事実については建物評価内、観察減価で考慮した。
---------	--

(附属建物1)

区 分	符号 1
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 2年 9月 5日新築 経過年数 35年

経済的残存耐用年数

満了

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, 3, 4, 5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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÷カ
1	8,800	0.89	773.58	0.90		5,450,000
3	8,800	0.89	8.28	0.90		60,000
4	8,800	0.89	40.00	0.90		280,000
5	8,800	0.89	109.39	0.90		770,000

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
 $9,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/111.2 \div 8,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲5.0 環境条件+17.0

イ 個別格差：物件1, 3～5一体として

地積広量減価▲10 地形減価（やや不整形）▲3 セットバック減価▲1

三方路接面画地加算+3

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件２）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	195,000	約192.94		0.04	1,500,000

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：現況数量による。

エ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

※9頁、特記事項⑥記載の建物の状況を考慮して観察減価率を査定した。

附属建物

符号	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	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	80,000	49.68		0.04	160,000

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35年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) カ	附属建物価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	1,500,000	160,000	1,660,000

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

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＝ウ
1	5,450,000	0.35	法定地上権	1,910,000
3	60,000	0.35	法定地上権	20,000
4	280,000	0.35	法定地上権	100,000
5	770,000	0.35	法定地上権	270,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
(物件1, 3～5共通)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	5,450,000	－1,910,000		0.95	0.70	2,350,000
2	1,660,000	＋2,300,000	1.00	0.95	0.70	2,630,000
3	60,000	－20,000		1.00	0.70	30,000
4	280,000	－100,000		1.00	0.70	130,000
5	770,000	－270,000		1.00	0.70	350,000
一括価格（合計）						5,490,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2に関し、完了検査を実施していない可能性を考慮した。

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2182番

地 目：宅 地

価 格：9,800円／㎡

位 置：守谷駅約24km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：407㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側3.6m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（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

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

以 上

物件位置図

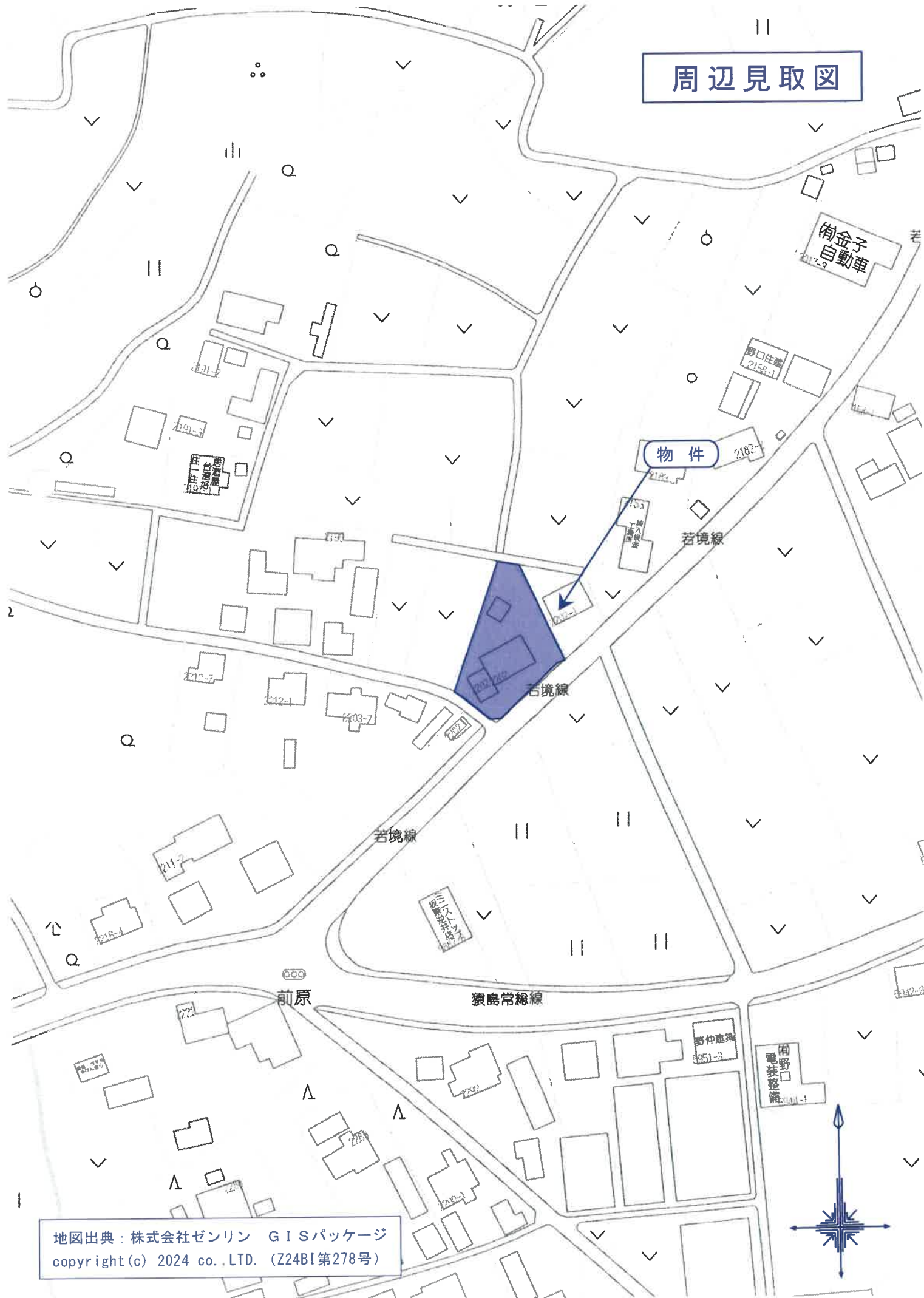
物件

地価公示標準地

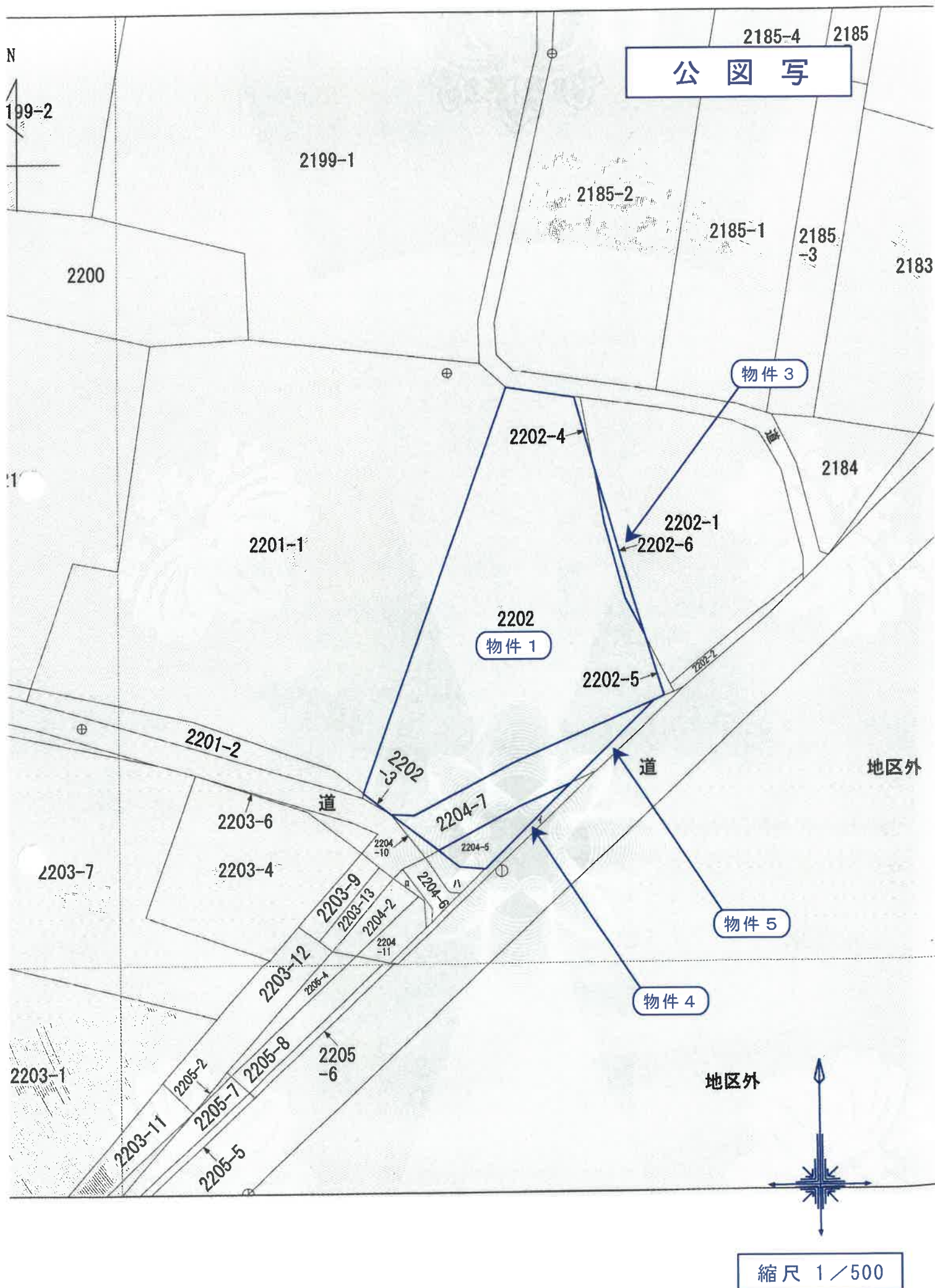
縮尺 1/25000

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2024 co.,LTD. (Z24BI第278号)



登記年月日：平成4年12月9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7年5月1日 水戸地方方法務局下妻支局

整理番号 111636

前 2202-4 後 2202-5

地 番 2202-4-5

土地の所在 坂 東 市 磐城郡磐城野大寺逆井字馬橋

(物件1 (残地として))

地積測量図写

(区画別)

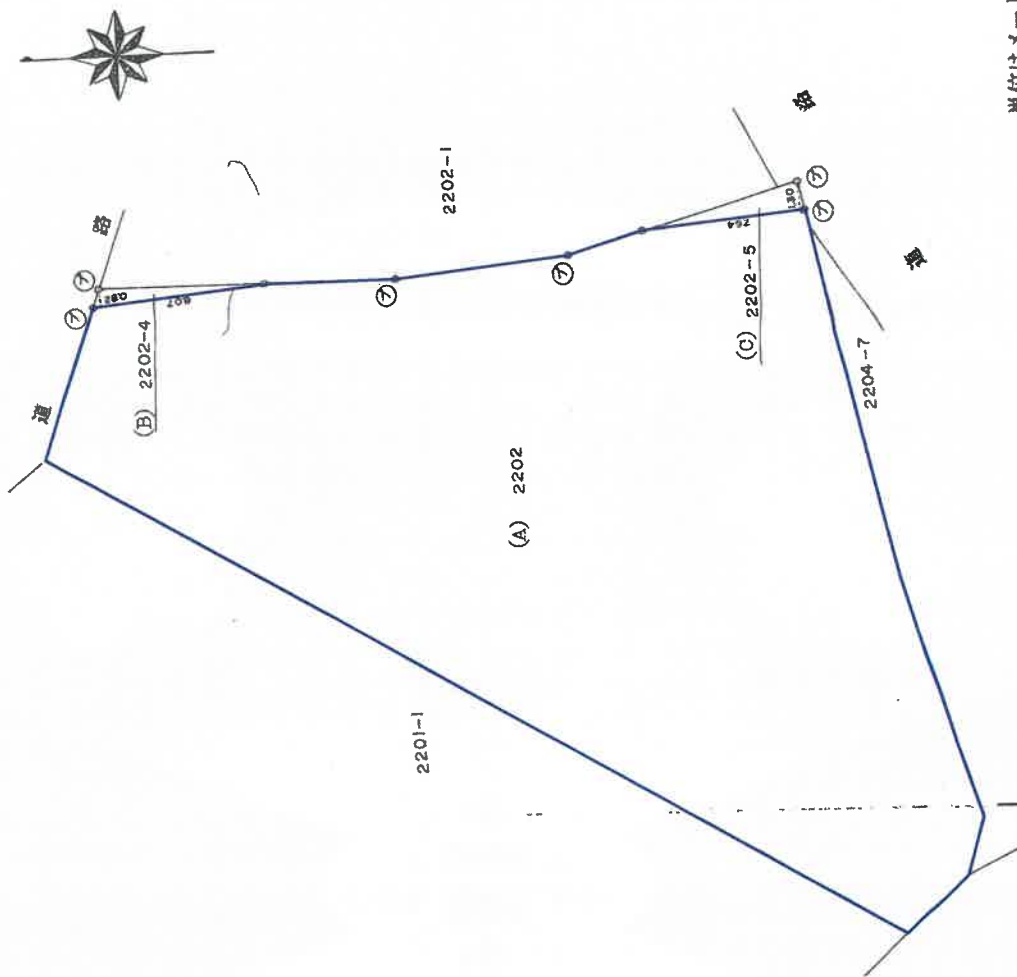
単位はメートル

縮尺 1/250

申請人

平成4年10月24日(作製)

作製者



(B) 2202-4
 $8.07 \times 0.82 = 6.6174$
 $\frac{1}{2} = 3.3087$
地積 3.30 m²

(C) 2202-5
 $7.64 \times 1.30 = 9.9320$
 $\frac{1}{2} = 4.9660$
地積 4.96 m²

(A) 2202
 $781.88 - (B + C) = 773.8553$
地積 773.86 m²

番号	境界線の種類
①	石
②	杭
③	アラスチック杭
④	コンクリート杭
⑤	金 属 杭

(日調通9)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年12月9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7年5月1日 水戸地方方法務局下妻支局

整理番号 111637

前 2202-1 後

新 地 積 測 量 図

地 番 2202-6, -1

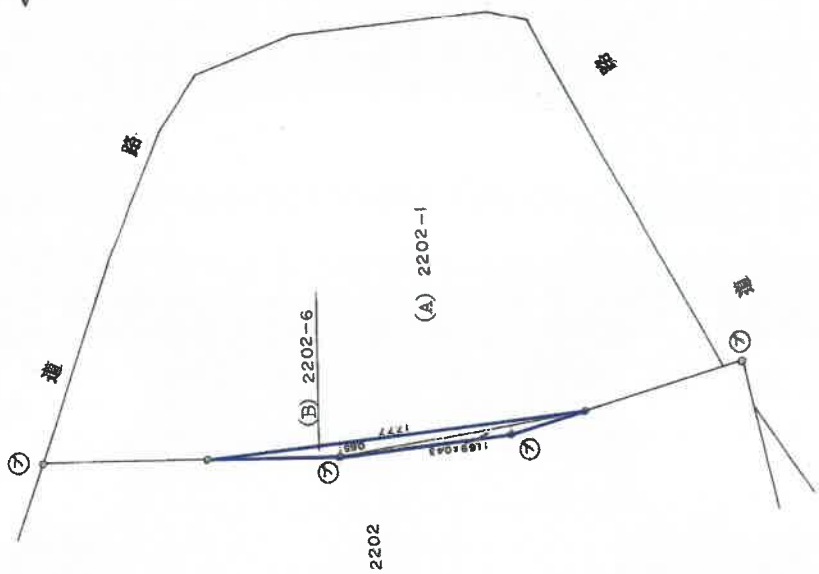
土 地 の 所 在 坂 東 市 磯 島 郡 磯 島 町 大 字 逆 井 字 馬 橋

(B) 2202-6
17.77 × 0.65 = 11.5505
11.69 × 0.43 = 5.0267
計 16.5772 1/2 8.2886

地 積 8.28 m²

(A) 2202-1
463.75 - 8.2886 = 455.4614

地 積 455.46 m²



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	金属杭

単位はメートル
縮尺 1/250

申請人

平成4年10月24日作製

作製者

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年2月24日

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7年5月1日 水戸地方建設局下妻支局

整理番号 111652

前 2204-5 後

新

地 番 2204-9, -5 地積測量図 地図番号

土地の所在 坂高郡坂高町大字逆井字馬橋

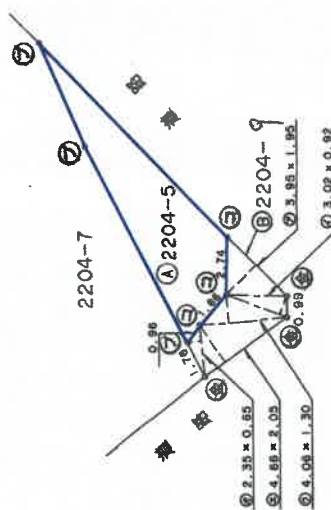
(物件4 (残地として))

地積測量図写

三斜求積表

地番	⑥ 2204-9	底辺	高さ	底面積
NO.				
7		3.95	1.95	7.7025
4		3.02	0.92	2.7784
7		4.06	1.30	5.2780
エ		4.66	2.05	9.5530
オ		2.35	0.65	1.5275
			底面積	26.8394
			面積	13.41970
			地積	3 m ²

残地番 ④ 2204-5		
公簿	面積	地積
	54.28	13.41970
		40.86030
		40 m ²



測量の種類
① コンクリート積
② 石積
③ プラスチック積
④ 金網
⑤ 鉄網

作製者

申請者
嘱託者

縮尺 1/250

(平成 9年12月10日作製)

A 3 を A 4 に縮小

- 21 -

登記年月日：平成7年5月16日

615462

各 階 平 面 図

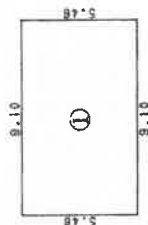
家屋番号

2202番

坂東市

猿島郡猿島町大字逆井字馬橋2202番地

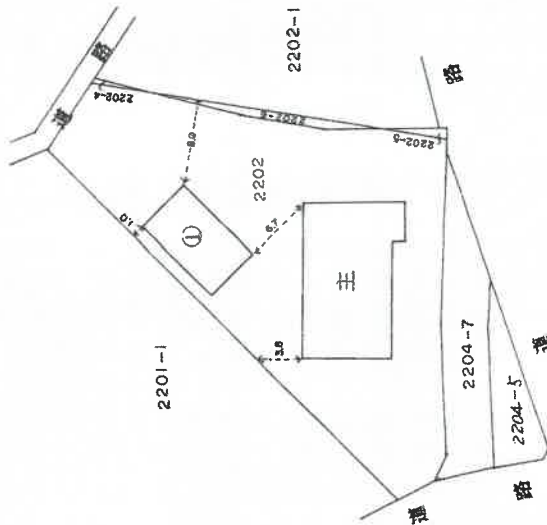
建物の所在



床面積

$$9.10 \times 5.48 = 49.8860$$

床面積 49.88 m^2



(日 冊 第 12)

単位はメートル

作製者

月15 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

(物件 2)

(本 冊 第 12)

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7年5月1日 水戸地方方法務局土庫支局

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年8月24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7年5月1日 水戸地方方法務局下妻支局

615461

各階平面図

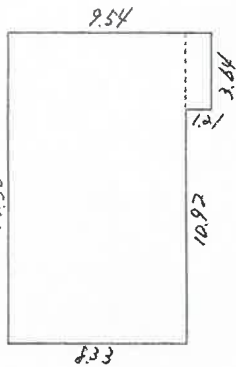
建物各階平面図

家屋番号 2202番

建物の所在 茨城県水戸市大字送中字馬橋2202番地

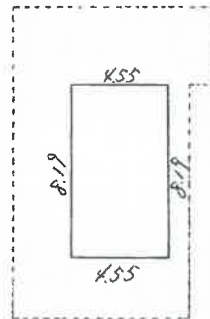
坂東市

居室
1階
 $14.56 \times 9.33 = 121.28 \text{ ㎡}$
 $1.21 \times 3.64 = 4.40 \text{ ㎡}$
 125.68 ㎡

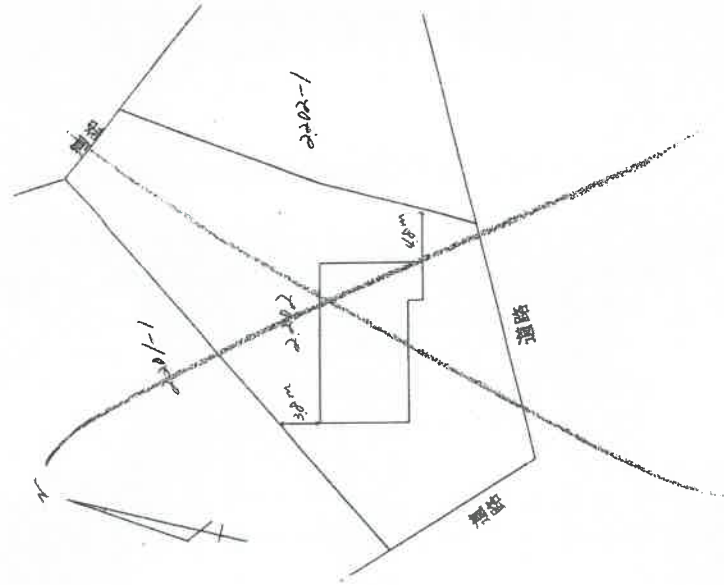


床面積 125.68㎡

2階
 $8.19 \times 4.55 = 37.26 \text{ ㎡}$



床面積 37.26㎡



557821

作製者

月23日作成

縮尺 1/50

申請人

縮尺

1/50

(茨城県土産調査室主室用紙)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)7号
物件番号	1~5

2199-1

幅員：約1.8m
種別：市道（岩井421号線）
舗装：なし
建基法第42条第2項道路

2185-2

2185-1

2185-3

2201-1

2202-3、2204-10

地目：宅地（現況 公衆用道路）
所有者：猿島郡猿島町
（現、坂東市）

2202-9

地目：畑（現況 公衆用道路）
所有者：猿島郡猿島町
（現、坂東市）

幅員：約4.5m
種別：市道（岩井420号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

2201-2

道

2202-3

2203-6

2204-10

2204-8

2203-4

2203-9

2203-13

2204-2

2204-11

2203-12

2205-4

2205-8

2205-6

ポール

物件5

2204-7

物件4

2204-5

2204-9

2204-6

道

幅員：約7m
種別：県道（岩井線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

電柱

2202-5

2202-2

2202-1

物件3

2202-6

2202-4

2の符号1

物件1

2202

井戸

浄化槽

物件2

物件4

公簿地目：畑
現況地目：宅地



※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

縮尺約 1/300

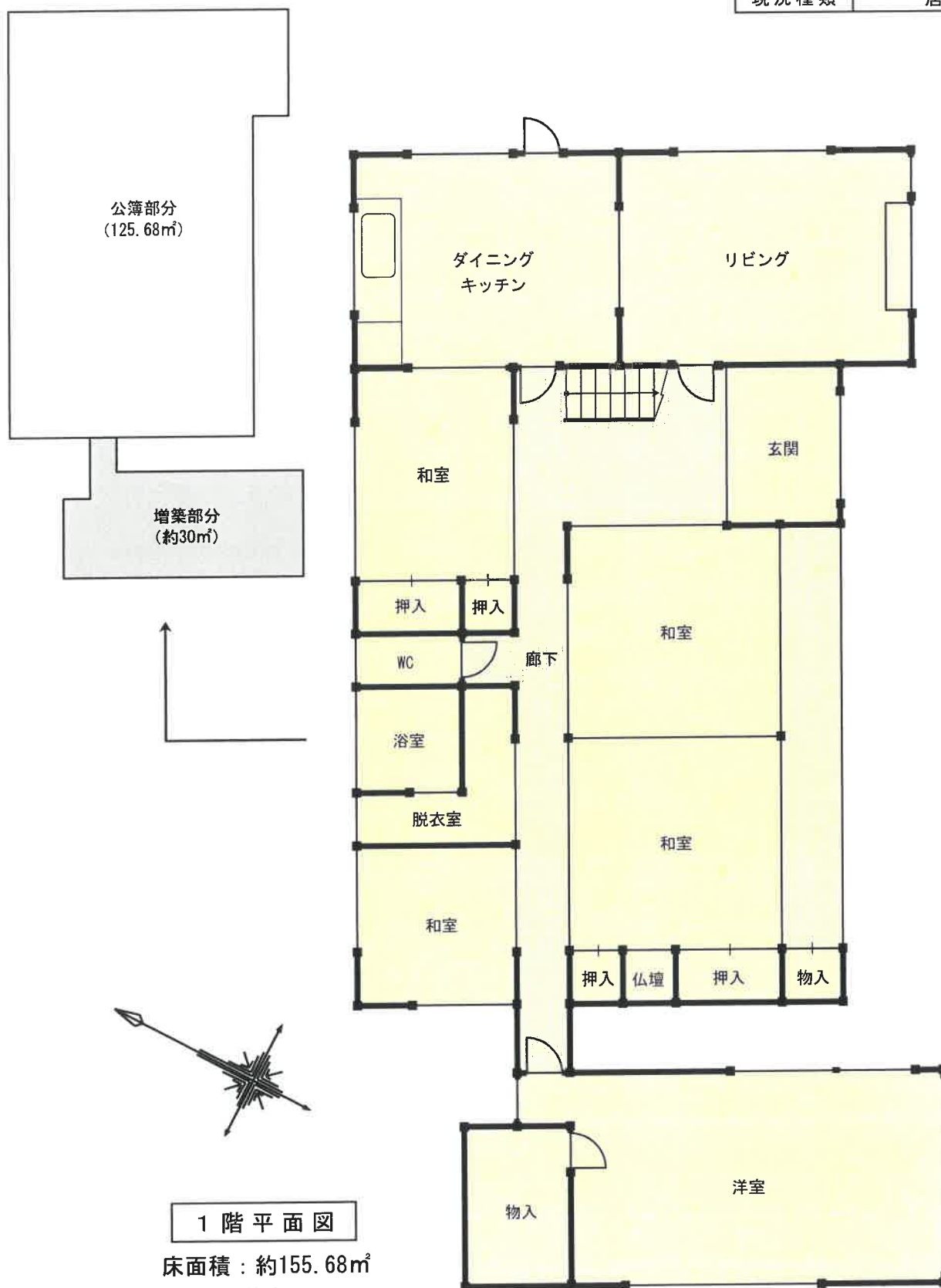
建物間取図

物件番号

2

現況種類

居宅

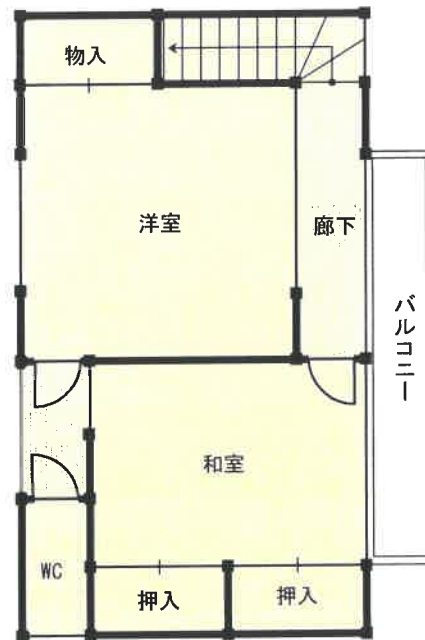


※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100

建物間取図

物件番号	2
現況種類	居宅



2 階 平 面 図

床面積：37.26㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

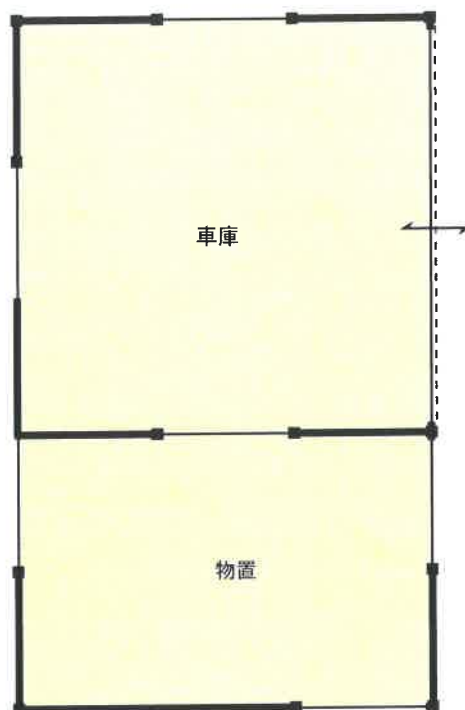
建物間取図

物件番号

2の符号1

種類

車庫 物置



平面図

床面積：49.68㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります