

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 猿島郡境町字三町歩 |
| | 地 番 | 2 1 7 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡境町字三町歩 2 1 7 6 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 6 番 1 7 |
| | 種 類 | 事務所 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 9 . 8 6 平方メートル
2階 9 5 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 29 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, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 A が有限会社小島工業の占有部分を除いた部分につき占有している。

有限会社小島工業が 1 階事務所及び休憩室部分につき占有している。同社の代表者は、本件共有者 B である。

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 猿島郡境町字三町歩
- 地 番 2 1 7 6 番 1 7
- 地 目 宅地
- 地 積 2 4 0 . 4 4 平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 猿島郡境町字三町歩 2 1 7 6 番地 1 7
- 家屋 番号 2 1 7 6 番 1 7
- 種 類 事務所 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 1 1 9 . 8 6 平方メートル
2階 9 5 . 4 3 平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和6年（ケ）第90号
令和7年1月24日受理
令和7年2月**13**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 猿島郡境町字三町歩
地 番 2 1 7 6 番 1 7
地 目 宅地
地 積 2 4 0 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 猿島郡境町字三町歩 2 1 7 6 番地 1 7
家屋 番号 2 1 7 6 番 1 7
種 類 事務所 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 1 9 . 8 6 平方メートル
2階 9 5 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県猿島郡境町2176番地	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ 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	☒ 建物共有者（A） ☒ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 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

(2枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外の部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A ☐	
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(☒ B(相共有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☒ 共有 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
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	
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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	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		賃料は資材置場分を含む	
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
(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
■ B (本件土地建物の共有者、占有者会社代表者)	1 本件建物は、相共有者であるAが居宅として使用しています。また、1階事務所、休憩室部分を、私が代表者となっている有限会社小島工業が使用しています。それ以外に誰かに貸したりしていません。有限会社小島工業は昨年4月に営業を終了しています。 2 本件建物を有限会社小島工業が使用することについては、Aとの間で賃貸借契約をしています。契約書はありません。賃料は月9万円ですが、これには別の場所にある資材置場の賃料も含まれています。賃料は令和6年4月まで支払っていました。 3 本件建物について、ベランダ、外壁、屋根及び床に経年相当の損傷箇所があります。また、網戸、窓、風呂及びトイレに不具合箇所があります。雨漏りはありません。シロアリ被害があるかは分かりません。 4 土地の境界で問題となったことはありません。 5 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。 6 過去に室内で、犬1匹を飼っていたことがありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、看板や商業登記簿の存在等から、2 及び 3 枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、部屋の内壁に穿孔箇所があった。

(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)

(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1月24日(金)	当庁執行官室	境町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年1月27日(月) 10:45-10:52	物件所在地	■物件確認 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年1月27日(月) 11:52-11:55	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
令和7年2月4日(火) 9:40-10:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Bから聴取
年 月 日() : - :		
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)

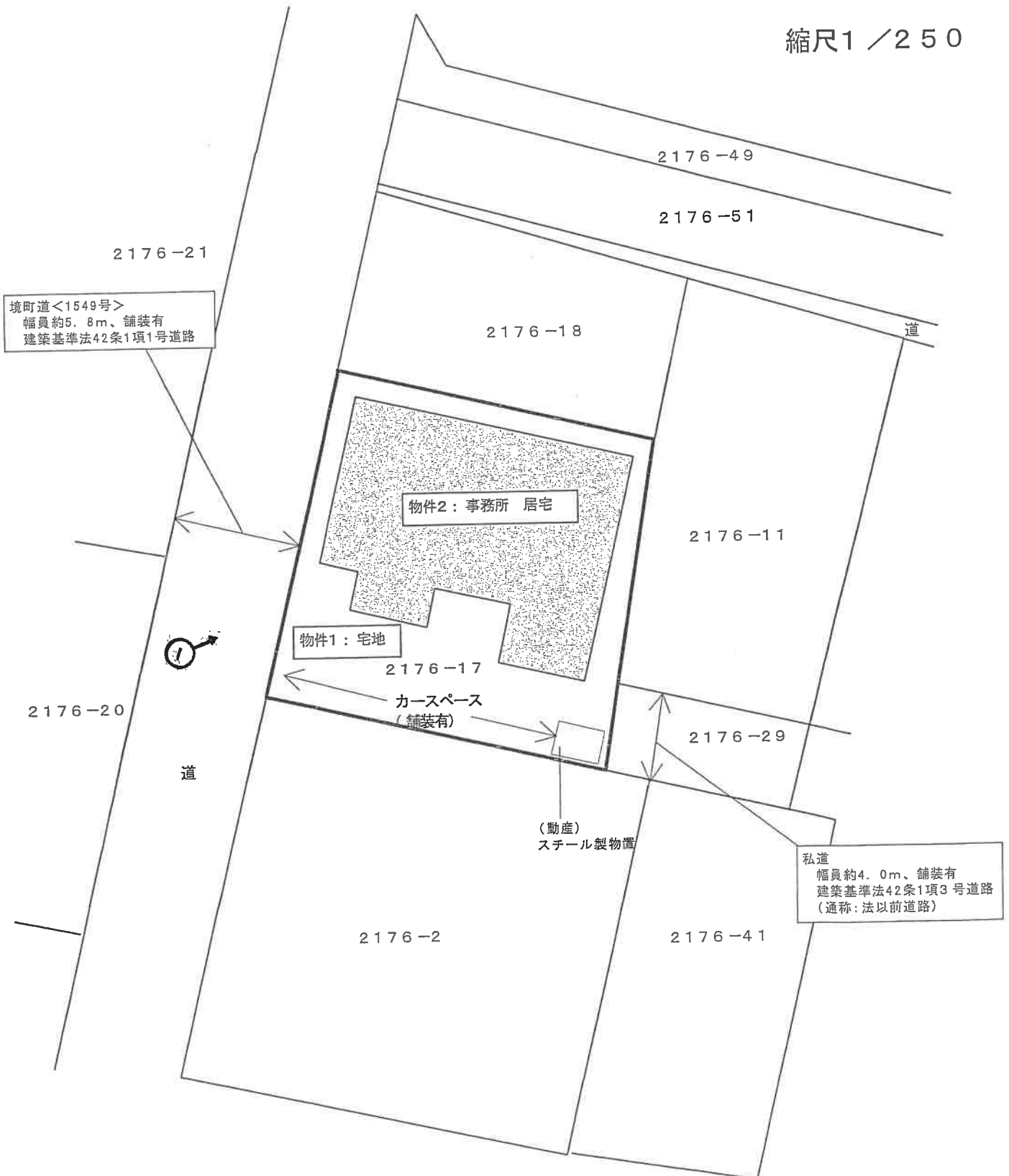
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第90号



縮尺1/250



※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)

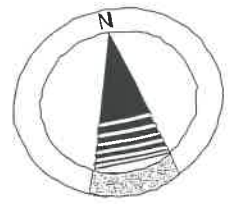
物件2：事務所 居宅

建物間取図 (略図)

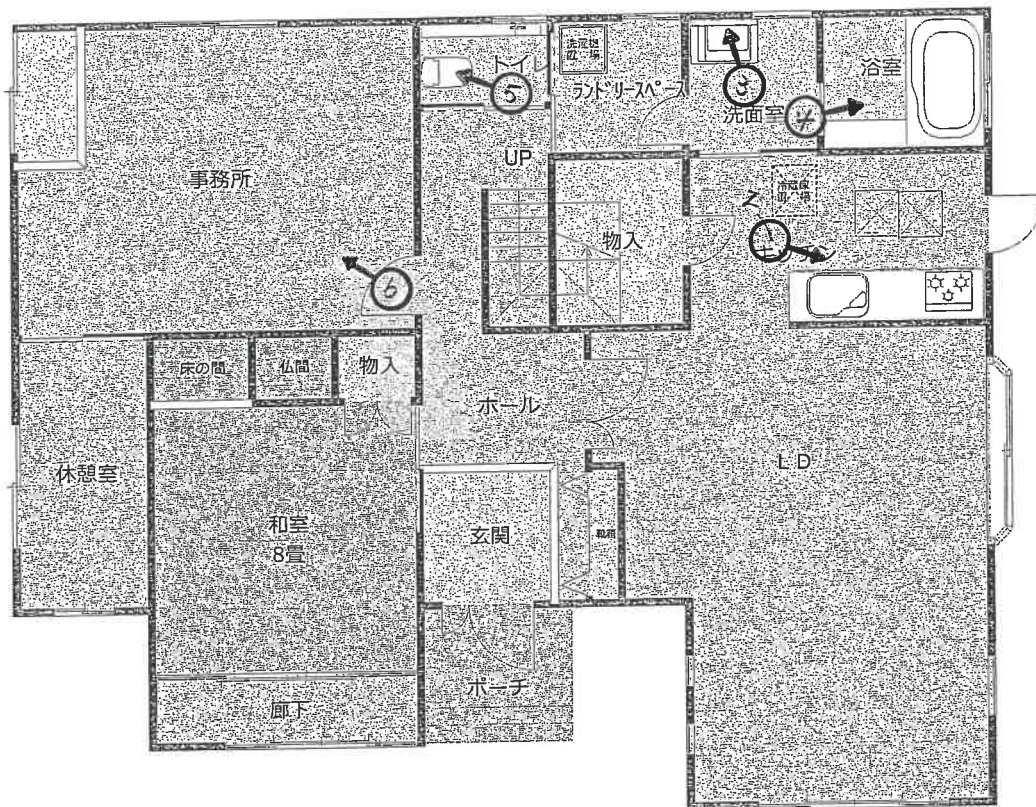
木造スレート葺2階建

令和6年(ケ)第90号

←○写真撮影位置方向



縮尺1/100



1階 119.86㎡
(登記に同じ)



2階 95.43㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。
(8枚目)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 6年（ケ）第 90号
令和 7年 1月24日 受 命
令和 7年 2月 4日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月 5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

藤沼 宏明

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1、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の内訳価格は物件2の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2の内訳価格は物件1の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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 猿島郡境町字三町歩
- 地 番 2 1 7 6 番 1 7
- 地 目 宅地
- 地 積 2 4 0 . 4 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 猿島郡境町字三町歩 2 1 7 6 番地 1 7
- 家屋 番号 2 1 7 6 番 1 7
- 種 類 事務所 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 1 9 . 8 6 平方メートル
2 階 9 5 . 4 3 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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）

位 置 ・ 交 通	東武伊勢崎線（東武スカイツリーライン） 「東武動物公園」駅の北東方約14km（道路距離、以下同じ） バス停「松岡町（朝日自動車）」の南西方約250m 境町役場の北方約1.2km 境小学校の北方約900m 境第一中学校の南東方約800m カスミフードスクエア境店の南西方約300m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、中小規模の一般住宅を中心にアパートや事業所等が混在する既成住宅地域である。街区形成がやや雑然としているが、付近には商業施設や病院等があって生活上の利便性に比較的優れている。境町の市街化区域内の住宅地域にあつては、ほぼ中位程度の品等に属するものと判断される。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし なし 特になし
画 地 条 件	間口：（北西側）約15.2m 奥行：約15.0～16.2m 形状：ほぼ正方形地 規模：240.44㎡＜登記＞ （評価人概測地積は登記地積と概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（北西側及び南東側道路に接面する）二方路画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高。 その他：特になし	
接面道路の状況	（北西側）境町道＜1549号＞ ：幅員約5.8m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 （南西側）私道 ：幅員約4.0m、舗装有、 建築基準法42条1項3号道路（通称：法以前道路※） ※協議日：平成7年3月14日、協議番号：第5号 ＜県西県民センター建築指導課宅地担当調べ＞ ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地共有者（A、B）が、物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅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 ※特記事項(1) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(2) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる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施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	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 上水道について(境町建設農政部上下水道課水道担当調べ) 担当者によると、上水道の本管については北西側道路沿いに100[㍓]VP管が布設され、この本管から連合管(20[㍓]、2軒共有)を通じて本土地へ20[㍓]の給水引込管を引込み、現在13[㍓]で加入しているとの事である。 (2) 下水道について(境町建設農政部上下水道課下水道担当調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については北西側道路沿いに200[㍓]管が布設され、この本管から本土地は150[㍓]で取り出しを行えるとの事である。 (3) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を窺わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (4) 動産について 動産であるスチール製物置が1個存する。 (5) ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.5～3.0m(1階天井まで浸水)となっている。なお、最寄りの避難所は境小学校である。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 3月 9日新築 約25年 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 タイル張 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 畳、合板フローリング 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明 その他 特になし	
床面積（現況）	1階119.86㎡・2階95.43㎡、延べ215.29㎡ 増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 事務所 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物共有者(A)及びその他の者※が本建物を事務所 居宅として使用している。※特記事項(1)	

特 記 事 項	(1) 占有者及び占有権原について 別添「現況調査報告書」によると、本建物のうち1階事務所、休憩室部分をその他の者(建物共有者(B)が代表者の会社)が事務所として賃借されている。 ただし、同会社は昨年4月に営業を終了しており、賃料の支払も同月分で終わっている。 これにより、第三者占有減価はないものと判断した。 (2) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課建築担当調べ) ・ 建築確認(平成11年10月7日付・H11認建県西2430号) →事務所併用住宅(土木業)の改築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (3) 本建物の損傷等の状況について ・ 建物共有者(B)の陳述によると、ベランダ、外壁、屋根及び床に経年相当の損傷箇所があるほか、網戸、窓、風呂及びトイレに不具合箇所があるとの事である。 ・ 部屋の内壁に穿孔箇所があった。 また、建物共有者(B)の陳述によると、雨漏りはなく、シロアリ被害があるかはわからないとの事であるが、これらと建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。 (4) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、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可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,400	1.01	240.44	0.90	5,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 境(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/99.0 \times 100/99.0 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位▲1(北<北西)

◇地域格差：街路条件▲1.0(道路幅員)

イ 個別格差：二方路+1

ウ 地積：登記記載の地積。

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2（建物）

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並びに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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	215.29	0.03	1,420,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数25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40%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(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40%)＝0.03

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=ウ
1	5,770,000	0.45	法定地上権	2,600,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) 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	5,770,000	-2,600,000		1.00	0.70	2,220,000
2	1,420,000	+2,600,000	1.00	1.00	0.70	2,810,000
一括価格（合計）						5,030,000

ウ 占有減価修正：第三者占有減価なし

エ 市場性修正：特になし

オ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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 地価調査価格 境(県)-1

所 在：茨城県猿島郡境町字松ノ岡2189番45
地 目：宅 地
価 格：25,900円／㎡
位 置：東武伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方約14km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：221㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側4.5m町道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面 各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

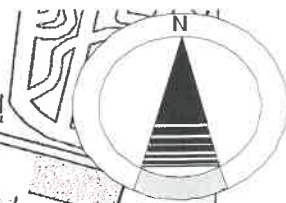
物件位置図



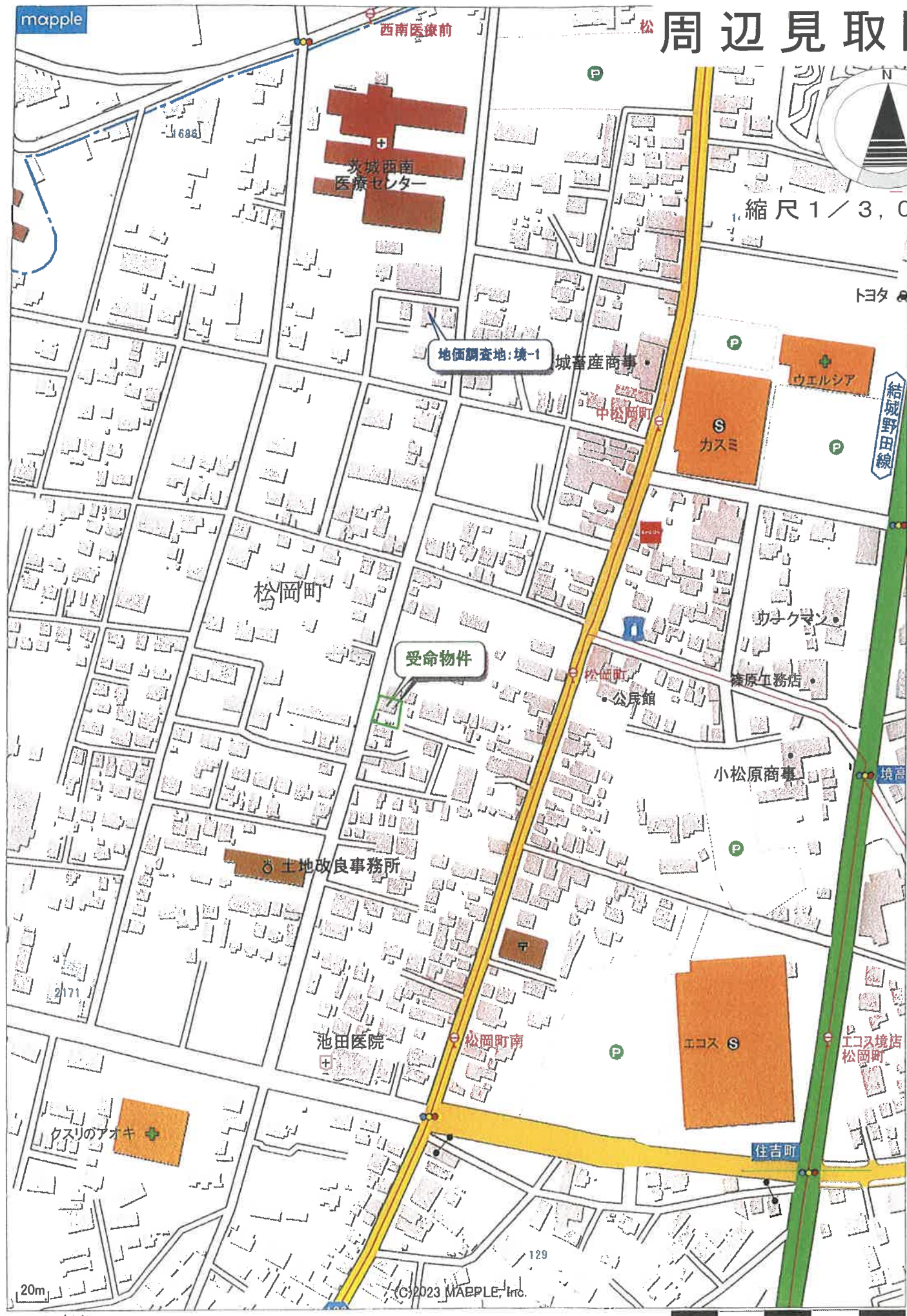
2 縮尺 1 / 15,000

1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約 150メートル



縮尺 1 / 3,000



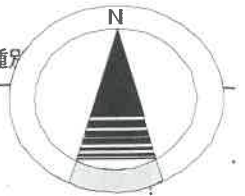
1 : 3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

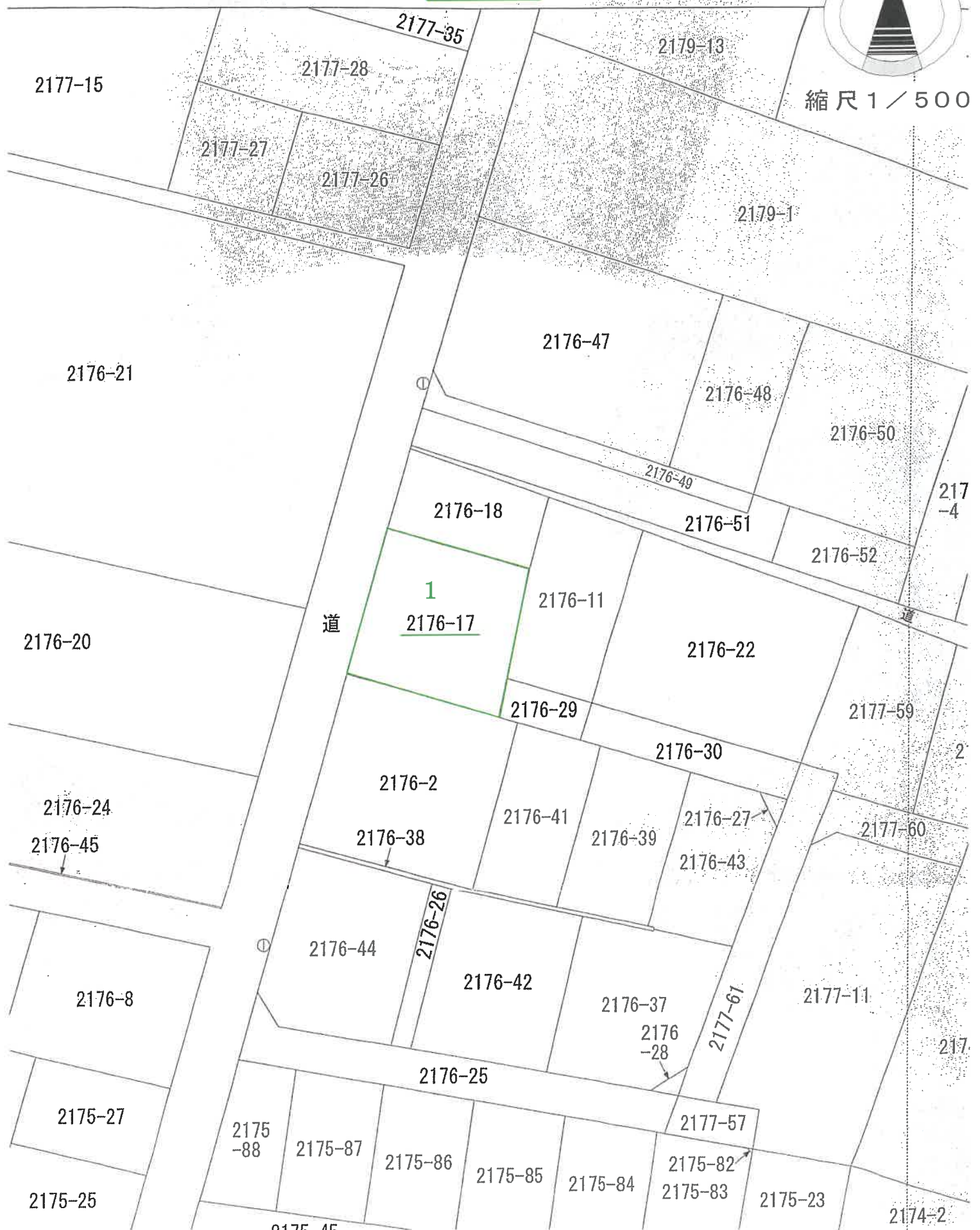
地図（法第14条第1項）写

物件 1

（座標値種別）



縮尺 1 / 500



※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成12年3月22日

整理番号

602,71

各階平面図

建物図面

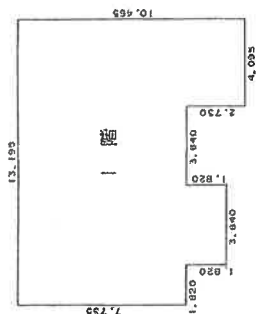
家屋番号 2176番17-

建物の所在 猿島郡境町字三町歩2176番地17

求積表

$7.735 \times 13.195 = 102.063325$
 $1.820 \times 3.640 = 6.624800$
 $2.730 \times 4.095 = 11.173350$

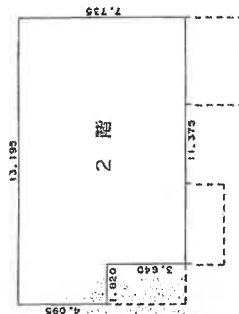
合計 119.867475
床面積 119.86 m²



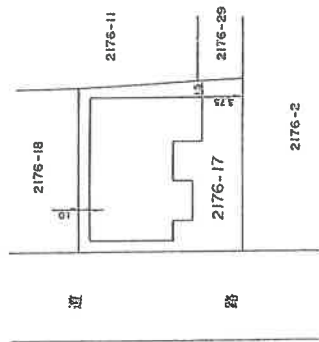
求積表

$4.095 \times 1.820 = 7.452900$
 $7.735 \times 11.375 = 87.985625$

合計 95.438525
床面積 95.43 m²



物件 2



(基準納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

12年 3月 15日作製)

作製者

(日調連12)

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。

(水戸地方公務局下妻支局管轄)

令和6年11月18日

横間法務局

登記官

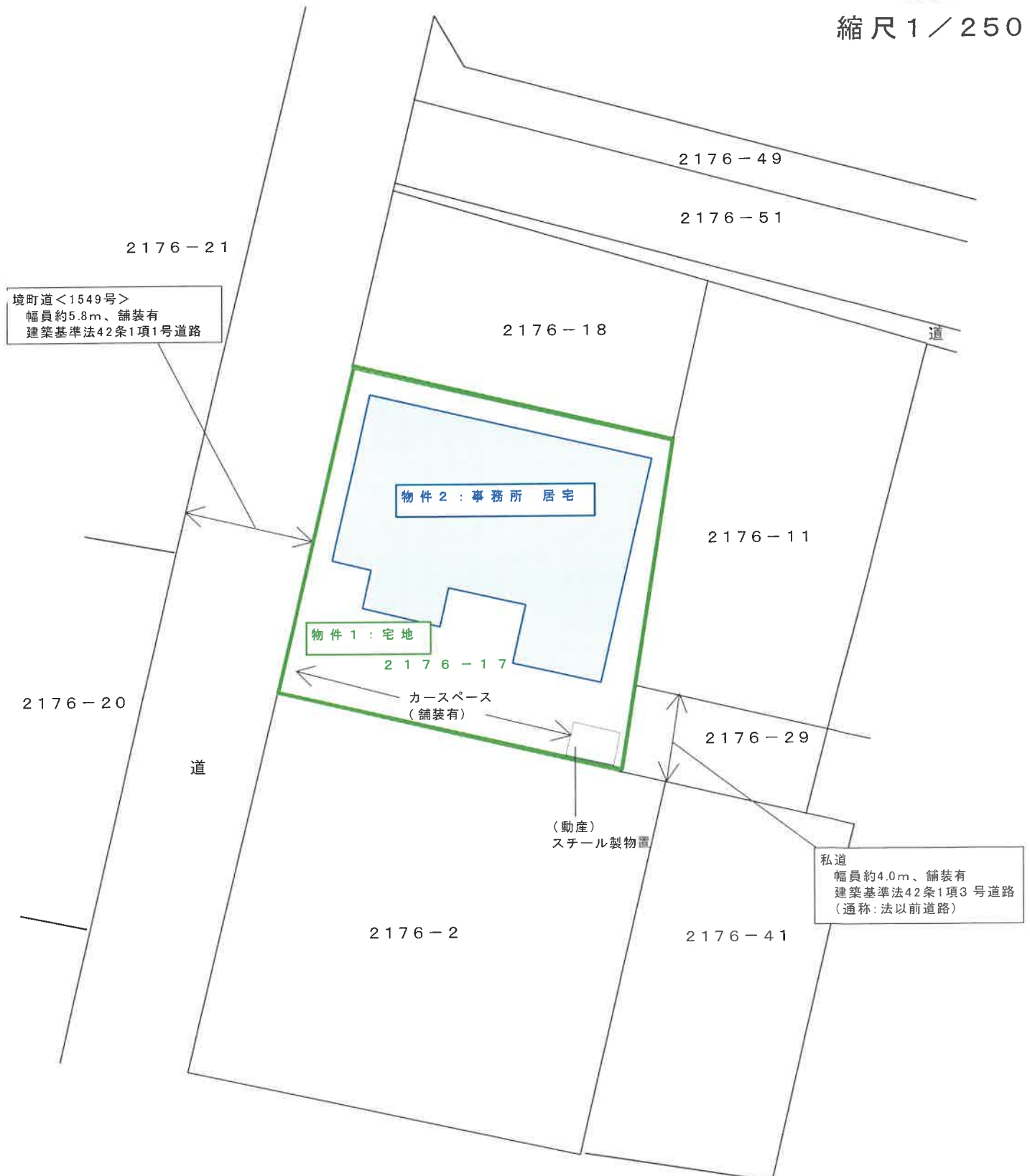
地図整理番号：N65526

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第90号



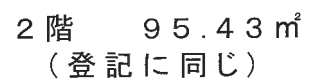
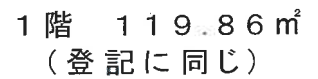
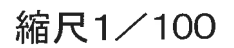
縮尺 1/250



※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。

建物間取図
(略図)

令和6年(ケ)第90号



- 16 -