

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月31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11月19日から 令和 7年11月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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 7年12月24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 7年12月 4日から 令和 7年12月 5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10月31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, 2	390,000 312,000	一括	78,000	13,278	0
1	210,000				
2	180,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 1 4 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 4 6 平方メートル
2 階 2 1 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16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

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 | 結城市大字田間字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 1 4 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 4 6 平方メートル
2 階 2 1 . 0 6 平方メートル |

令和7年（ケ）第20号
令和7年4月22日受理
令和7年5月15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 結城市大字田間字屋敷尻
 地 番 1 4 7 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 結城市大字田間字屋敷尻 1 4 7 3 番地 4
 家屋 番号 1 4 7 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 4 6 平方メートル
 2 階 2 1 . 0 6 平方メートル

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	
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: ☐ 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 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)

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 本件建物は、私が居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、東日本大震災で屋根の瓦が落下したため、ビニールシートを掛けたままの状態にしています。そのため雨漏りがします。床が抜けている部屋があります。廊下の床が傷んでいます。 3 土地の境界で問題となっていることはありませんが、庭木の枝がはみ出しているため、隣家に迷惑を掛けています。 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。 5 井戸水を使用していますが、汚れているので飲用には適さないと 思います。トイレは汲み取りです。 6 室内で犬1匹を飼っています。

(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、2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、屋根、天井及び床に甚大な損傷箇所が複数あった。また、床抜けや床沈みがしている箇所があった。
- 4 庭木の枝が隣接地に越境している。また、ブロック塀が破損、傾斜している箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

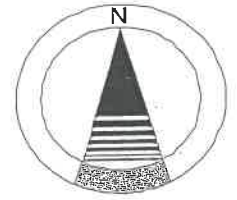
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月22日(火)	当庁執行官室	結城市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年4月23日(水) 10:37-10:47	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■所有者から聴取
令和7年4月30日(水) 9:35-10:00	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

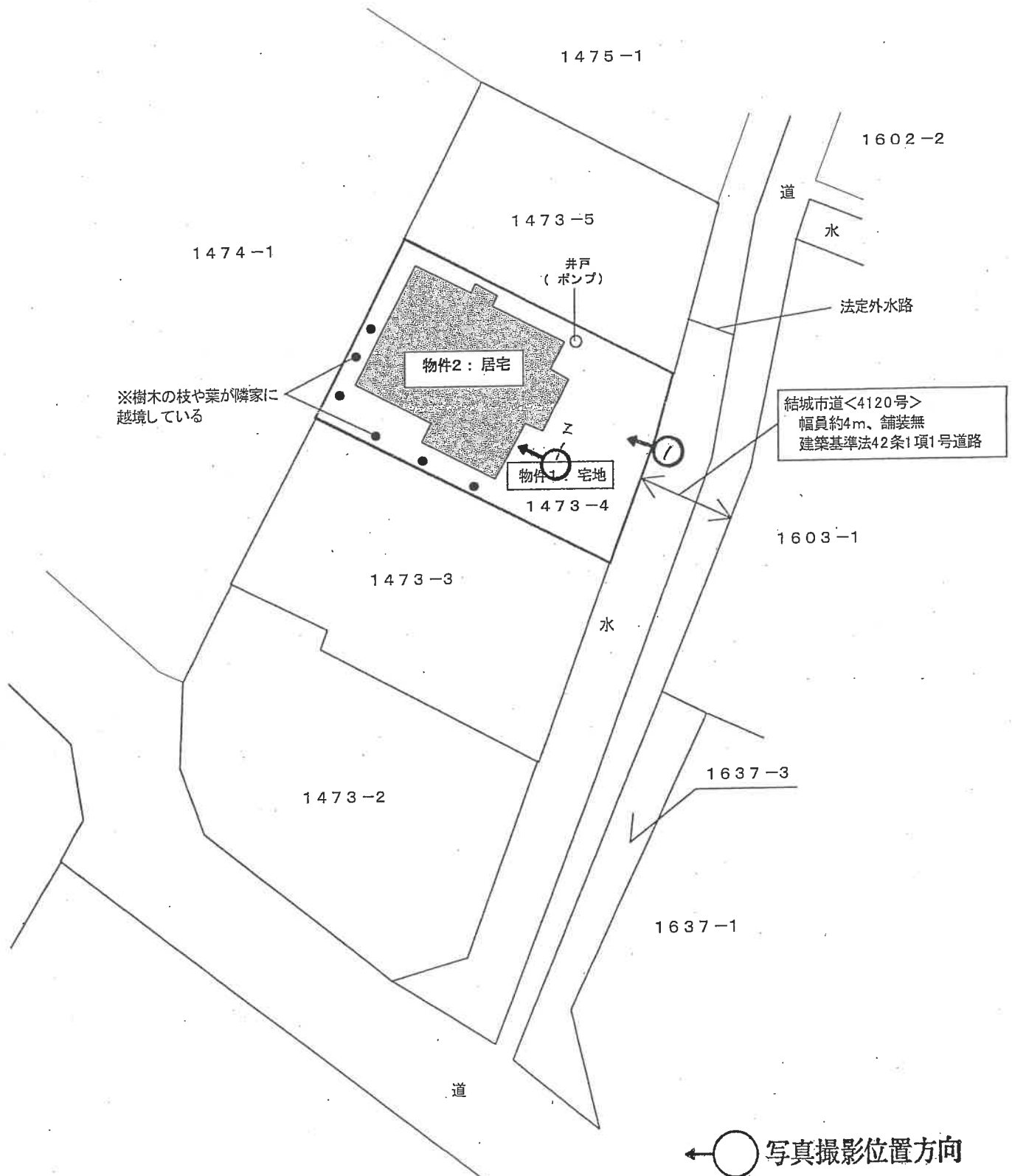
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第20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。

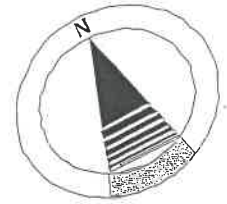
(6 枚目)

物件2： 居宅

建物間取図 (略図)

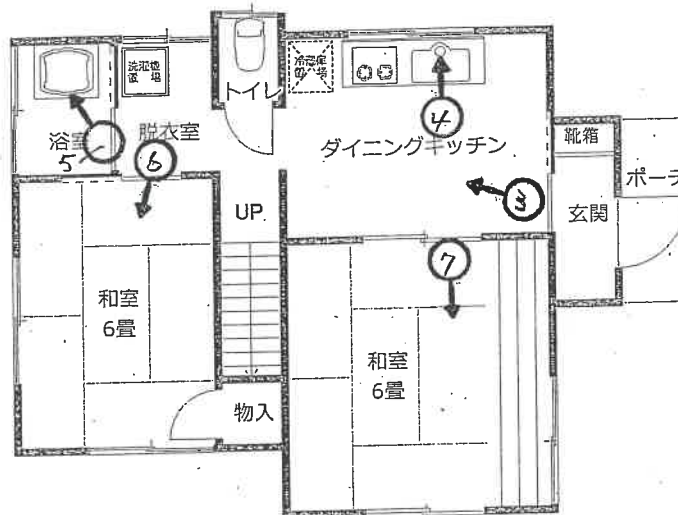
木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和7年(ケ)第20号

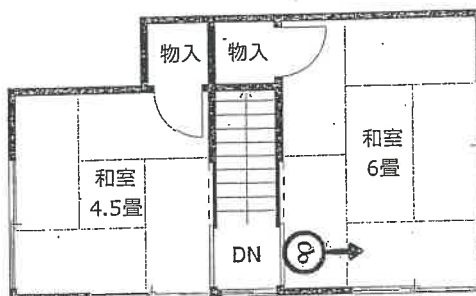


1階 44.46㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 21.06㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(7枚目)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真5



写真6



写真 7



写真 8

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 7年 9月16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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月18日
評価人

藤 沼 宏 明

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 1 4 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 4 6 平方メートル
2 階 2 1 . 0 6 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 20号
令和 7年 4月22日 受 命
令和 7年 4月30日 現地調査
令和 7年 6月 2日 評 価
令和 7年 6月 4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 550,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	300,000円
物件2（建物）	金	250,000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き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）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	同左のとおり
2	所在 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 | 結城市大字田間字屋敷尻 |
| | 地 番 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城市大字田間字屋敷尻 1 4 7 3 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 3 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4. 4 6 平方メートル
2 階 2 1. 0 6 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）

位 置 ・ 交 通	J R 水戸線「結城」駅の南西方約5.4km（道路距離、以下同じ） バス停「浜田屋酒店（「結城市巡回バス」江川A・Bルート）」 の北東方約180m 結城市役所の南西方約4.6km 江川北小学校の北方約1.3km 結城南中学校の北西方約2.9km カインズスーパーセンター結城店の南西方約4.2km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道結城野田線の東側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅を中心に工場や事業所等も見られる住宅地域である。市街化調整区域内に属するが、市街地接近性はまずまずであり、家屋の連たん度等も保たれている。 この中にあって、対象近隣は未舗装の市道沿いにあって、小規模画地に築年の古い建物が建ち並んでおり、近隣地域の衰退傾向が見られる。結城市の調区内宅地にあつては、「中の下」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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし 特になし
画 地 条 件	間口：約9m 奥行：約14～15m 形状：ほぼ長方形地 規模：128.58㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（南東側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（南東側）結城市道＜4120号線＞ ：幅員約4m、舗装無 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○対象地の北東方は道路幅員が狭く、系統、連続性に劣る。 なお、当該市道のうち西側一部は法定外水路となっており、令和7年3月31日までは使用者による通路としての占用許可があつたが、今後占用許可は必要ないとの事である（結城市都市建設部土木課管理係調べ、回答日：令和7年6月2日）。	

土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件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】なし ※特記事項(1) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※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、通常の費用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（結城市都市建設部水道課調べ） 担当者によると、上水道の本管については対象地の南西方約20mで接続する市道沿いに75^{mm}DIP管が布設されているが、その本管から本土地への給水引込管の接続はないとの事である。 なお、所有者の陳述によると、井戸（ポンプ付き）を使用しているとの事であるが、登録検査機関による井戸水の水質検査は行っていないとの事である。 (2) 下水道について（結城市都市建設部下水道課調べ） 担当者によると、本土地周辺は下水道及び農業集落排水の区域は該当していないとの事である。 なお、所有者の陳述によると、汲み取り式トイレを使用しているとの事である。 また、浄化槽については届出はなかった（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ）。 (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) 樹木やブロック塀について 庭に高い樹木が生い茂っており、庭木の枝等が隣接地にはみ出している箇所が見られた。また、ブロック塀が破損、傾斜している箇所が見受けられた。 これにより、場合によって買受人が樹木の伐採やブロック塀の補修等を行う可能性があることを考慮し、そのリスク減価を▲5%とし、物件1土地の市場性修正を0.95とした。 (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いないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。
---------	--

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	昭和52年 6月10日新築 約48年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング 内 壁 繊維壁 等 天 井 敷目板貼 等 床 畳、縁甲板 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44.46㎡・2階21.06㎡、延べ65.52㎡（登記に同じ）、登記以外の増築はなく、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 居宅 間 取 り 4DK 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、保守管理の状態は「劣る」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。	

特 記 事 項	(1) 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関係調べ) ・ 建築確認(昭和52年5月14日付・第230号ないし第231号※) ※建築計画概要書では上記のうちいずれかの号であるかを確定できなかった。 →専用住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 再建築の可否について(結城市都市建設部都市計画課調べ) 担当者によると、本件については線引日前からの建築物の敷地内で用途変更を伴わない建替、増改築の場合(同一敷地・同一用途)に、「都市計画法による許可を要らない増改築」に認定されるので、建築年度を証する書類及び敷地の変更がないことを証する書面等を添付して「都市計画法施行規則第60条証明」の申請を行えば、増改築等の建築確認申請が行えるとの事である。 なお、指定確認検査機関の判断で当該証明が不要になることもあるとの事である。 詳細は同課にお問い合わせ下さい。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物占有者の陳述及び本建物の内外部を確認した結果、下記の損傷等が確認された。 ・ 東日本大震災で屋根の瓦が落下したため、ビニールシートを掛けたままの状態にしている。そのため、雨漏りがしている。 ・ 天井及び床に甚大な損傷箇所が複数あった。また、床抜けや床沈みがしている箇所があった。 よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮するものと判断した。 本建物は築後約48年余経過しているので、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。よって、居宅として再利用するには高額のリフォーム費用がかかること、あるいは建替が相当と判断される。 なお、雨漏りやシロアリ被害及び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。 また、室内で犬を一匹飼っている。 (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住宅の範囲内であり、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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	7,770	1.00	128.58	0.70	700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/119.7 = 7,770\text{円}/\text{㎡}$

◇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(道路幅員・連続性・舗装の有無)
 環境条件+14.0(居住環境、水道・下水道の有無)

イ 個別格差：格差なし

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のほか物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

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	150,000	65.52	0.01	100,000

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48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70%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(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70%)≒0.01

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	700,000	0.35 法定地上権	250,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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	700,000	-250,000		0.95	0.70	300,000
2	100,000	+250,000		1.00	0.70	250,000
一括価格 (合計)						550,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1) 樹木伐採・ブロック塀補修リスク▲5

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 地価公示価格 結城-7

所 在：茨城県結城市大字矢畑字矢畑南122番6

地 目：宅 地

価 格：9,300円／ m^2

位 置：J R水戸線「結城」駅の南方約5.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：347 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側8.4m市道(中間画地)

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：農地が多い中に一般住宅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



1 : 40,000 相当

地図上の1センチは 約 400メートル

周辺見取図

mapple

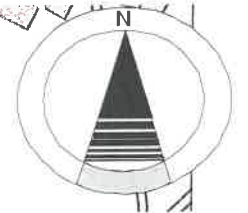
1074

社
薬王院

1288

1501

1493



縮尺 1 / 3, 000

1293

1566

1248

受命物件

1587

浜田屋・

1467

1613

1458

岩上タイヤ・

・ナスイ

1327

1631

1328

1808

1778

1446

20m

(C)2023 MAPPLE, Inc.

1 : 3,000 相当

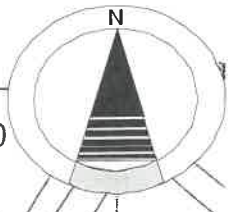
地図上の1センチは 約 30 メートル

地図（法第14条第1項）写

：2025/05/21

1465-2
地区外

物件 1



(座標値種別：図上測定)

地

登記年月日：昭和53年3月8日

整理番号 213501

各階平面図

建物階平面図 建物図面 1473-4

家屋番号

建物の所在

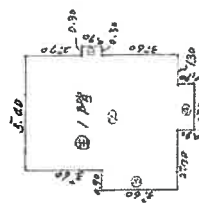
建物所在 茨城県結城市田間宮屋敷尾1473番地4

作製年月日 昭和53年3月4日

作製者

申請人

縮尺 1/500



1階床面積

① 5.20 x 2.00 = 10.40
② 0.80 x 2.20 = 1.76
③ 0.80 x 2.20 = 1.76
④ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑤ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑥ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑦ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑧ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑨ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑩ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑪ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑫ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑬ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑭ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑮ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑯ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑰ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑱ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑲ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑳ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉑ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉒ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉓ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉔ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉕ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉖ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉗ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉘ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉙ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉚ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉛ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉜ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉝ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉞ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉟ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊱ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊲ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊳ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊴ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊵ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊶ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊷ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊸ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊹ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊺ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊻ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊼ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊽ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊾ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊿ 0.80 x 2.20 = 1.76

2階床面積

① 5.20 x 2.00 = 10.40
② 0.80 x 2.20 = 1.76
③ 0.80 x 2.20 = 1.76
④ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑤ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑥ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑦ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑧ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑨ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑩ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑪ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑫ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑬ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑭ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑮ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑯ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑰ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑱ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑲ 0.80 x 2.20 = 1.76
⑳ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉑ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉒ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉓ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉔ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉕ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉖ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉗ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉘ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉙ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉚ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉛ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉜ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉝ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉞ 0.80 x 2.20 = 1.76
㉟ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊱ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊲ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊳ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊴ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊵ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊶ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊷ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊸ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊹ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊺ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊻ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊼ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊽ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊾ 0.80 x 2.20 = 1.76
㊿ 0.80 x 2.20 = 1.76

作製

縮尺 1/250

553 3.8

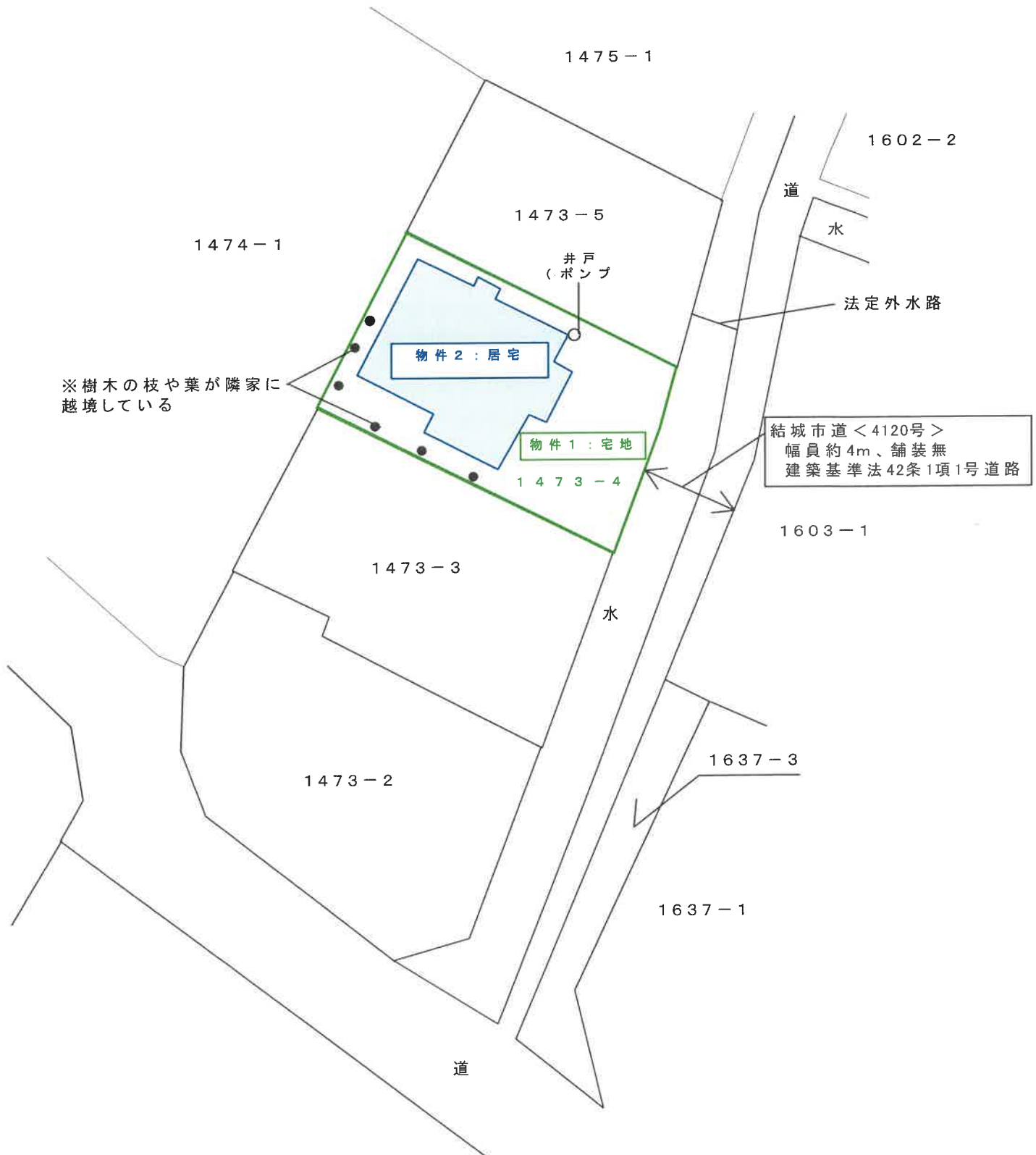
埼玉県地家盛調査士会用品

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第20号



縮尺 1 / 250

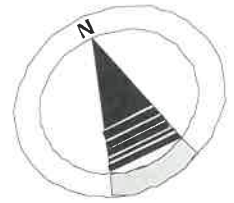


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略図)

木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和7年(ケ)第20号



1階 44.46㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 21.06㎡(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。