

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 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 12 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 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 猿島郡五霞町大字小福田字上手
 地 番 5 2 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 7 0 0 . 1 2 平方メートル

- 2 所 在 猿島郡五霞町大字小福田字上手 5 2 6 番地 4
 家屋 番号 5 2 6 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
 2 階 3 9 . 7 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 6 5 . 5 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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 猿島郡五霞町大字小福田字上手
 地 番 526 番 4
 地 目 宅地
 地 積 700.12 平方メートル

- 2 所 在 猿島郡五霞町大字小福田字上手 526 番地 4
 家屋 番号 526 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
 2 階 39.74 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 約 65.52 平方メートル

令和7年（ケ）第53号
令和7年8月1日受理
令和7年9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 | 猿島郡五霞町大字小福田字上手 |
| | 地 番 | 5 2 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 0 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡五霞町大字小福田字上手 5 2 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 2 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類:物置 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約65.52㎡ </td> </tr> </table>		{	種類:物置 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約65.52㎡
{	種類:物置 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約65.52㎡			
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 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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
■五霞町役場町民税務課職員 ■ A (所有者)	1 本件土地上で課税されている建物は、家屋番号526番4の居宅のみです。 2 地番家屋図には、本件土地上に建物が2つあるように表示されていますが、上記1のとおりで間違いありません。 1 物件2建物は、私が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。 2 敷地内の南西側にある建物は、私が建てたもので私の所有です。いつ頃建てたものか、はっきり覚えていません。私が板金工をやっていたときに使用していたもので、今は物置になっています。 3 物件2建物について、雨漏りやシロアリ被害は無いと思います。 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。

(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、室内には生活ゴミ等が堆積し、廊下や床が汚損するなど極めて不衛生な状況であった。また、上記のゴミ等で床の状況を確認することが出来ない箇所があった。
- 4 道路から本件物件への出入りに目的外土地（地番524-1、526-1）を使用している。また、本件土地上に放置自動車が複数存在している。

(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)

(調査経過用)

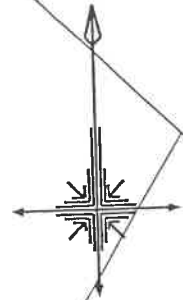
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月1日(金)	当庁執行官室	五霞町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年8月4日(月) 12:40-12:50	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年8月4日(月) 14:51-15:01	水戸地方法務局下妻支局	■土地登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物登記全部事項証明書交付申請 (物件2以外の建物登記なし)
令和7年8月7日(木) 12:45-13:15	物件所在地	■全戸不在 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年8月13日(水) 16:15-16:20	当庁執行官室	五霞町役場町民税務課職員から電話聴取
令和7年8月15日(金) 12:40-13:20	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() : - :		
(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7年8月15日 目的物件は呼び掛けに応答がなく施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者が在宅した。 ☐ 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

事件番号 令和7年（ケ）第53号



528-2

526-1

物件2
主

物件2
未登記1

526-4
物件1

524-1

←進入路

545-1

②

幅員約5.2m
町道（1094号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

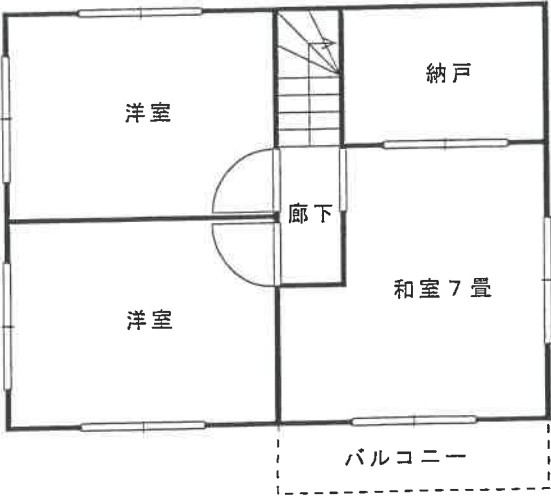
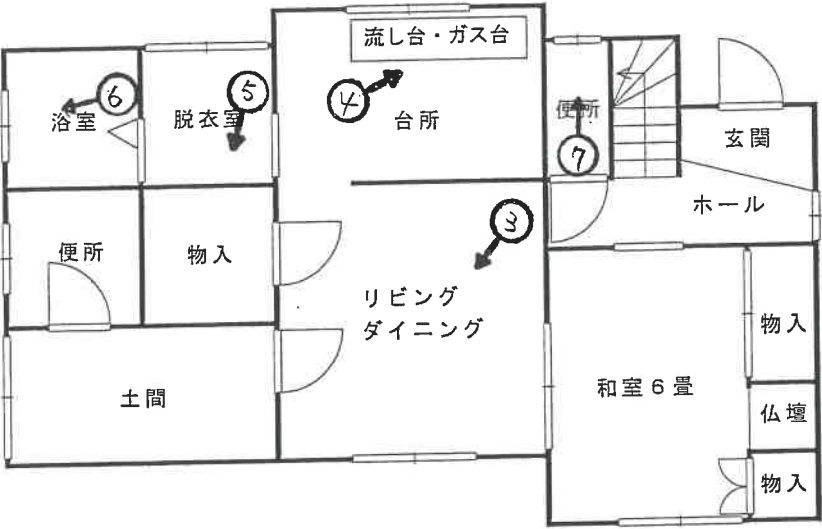
545-3

←○写真撮影位置方向
(6 枚目)

※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7年(ケ) 第53号
物件番号	2 主



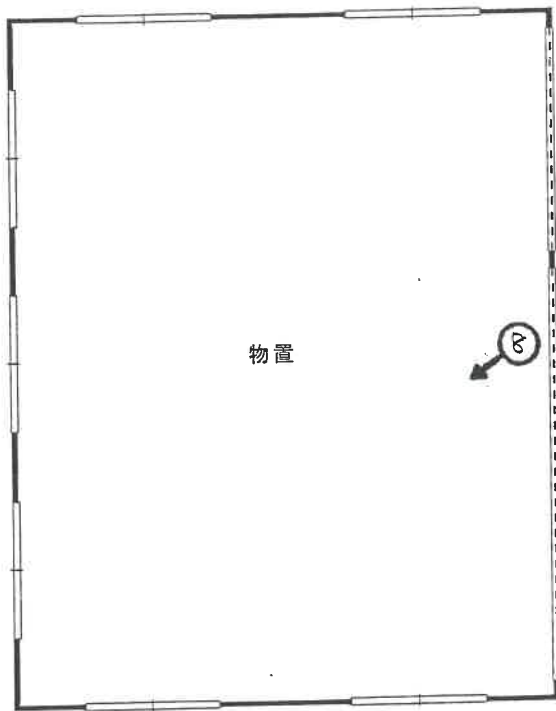
←○ 写真撮影位置方向

(7 枚目)

※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7年(ケ) 第53号
物件番号	2 未登記 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

(8 枚目)



写真 1

物件2



写真 2

物件2

未登記附属建物1



写真 3

物件2



写真 4

物件2

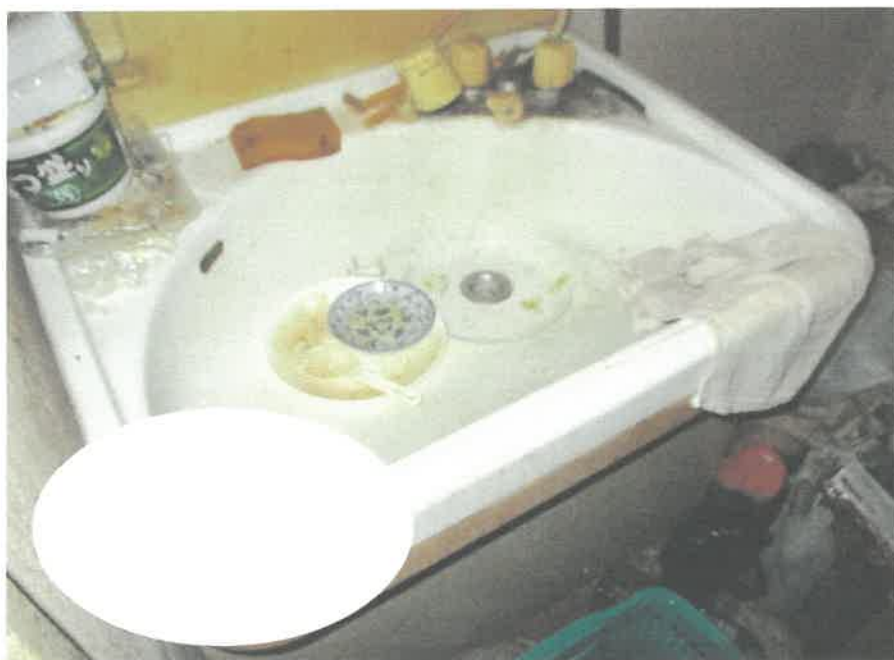


写真 5

物件2



写真 6

物件2



写真 7

物件2



写真 8

物件2

未登記附属建物1

令和 7年（ケ）第 53号
令和 7年 8月 1日 受 命
令和 7年 8月 7日 現地調査
令和 7年 8月15日 現地調査
令和 7年 8月26日 評 価
令和 7年 8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 1, 200, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 640, 000円
物件2 (建物)	金 560, 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の土地価格は物件2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2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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種類 構造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 約65.52m ²

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 猿島郡五霞町大字小福田字上手 |
| | 地 番 | 5 2 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 0 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 猿島郡五霞町大字小福田字上手 5 2 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 2 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 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	東武鉄道線「南栗橋」駅の東方約4.5kmに位置する。 最寄バス停は「五霞町役場」である。	
付 近 の 状 況	水田が広がる中に、農家住宅、一般住宅、事業所等が建ち並ぶ、 農家集落地域。	
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	南側幅員約5.2m舗装町道（1094号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地の用に供されている。 （物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する） 敷地全面に雑木（低～中高木）が繁茂し、物件1土地の接面道路 からは出入りできない状況であり、東側隣地（目的外土地、524 番1、526番1）に設置された進入路から出入りしている状況が見 られる。放置自動車が複数存在している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 不明（特記事項のとおり） ガ ス なし 下水道 不明（特記事項のとおり） （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、通常の費用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壤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 南側町道（1094号線）に水道管本管（VP150φ）が敷設されているが、物件1土地へ引き込みされた記録はないとのこと。北側隣地（526番1）へ引込径20mmφで引き込まれている記録があり、宅内で切り回しをしている可能性があるが、詳細は不明とのこと。水道加入（加入金180,000円程度）及び接続工事が必要となるため土地価格で減価要因として考慮する。 2. 下水道について 農業集落排水（東部地区）の処理区域であり南側町道（1094号線）に排水管が敷設されているが、物件1土地については未加入とのこと。農業集落排水を利用するためには加入金（271,000円）を納入し公共枿が設置された後に利用者負担で宅内接続工事を行う必要があるとのことであり、土地価格で減価要因として考慮する。 3. 雑木等の伐採の必要性等について 上述の通り、現状では物件1土地の接面道路からは出入りできない状況にあり、日照等の観点からも、敷地全面に繁茂した雑木等を伐採する必要があると判断されるため、土地価格で減価要因として考慮する。 4. 参考登記記録 524番1 畑 924m² 所有者：A 526番1 宅地 766.73m² 所有者：A 5. 区域指定について 物件の所在地域は、都市計画法による区域指定（12号区域、第6種集落）に指定されている。 6. 再建築不可等のリスクについて 物件2建物は、都市計画法第43条による属人性のある許可により建築されており、所有者以外の者が、増改築や物件1土地に再建築等を行う場合は改めて許可が必要とのこと。（茨城県県西県民センター宅地開発係調べ） 都計法第43条許可 平成10年12月11日 第379号 7. 洪水ハザードマップについて 五霞町洪水ハザードマップによれば、物件の所在地域は想定浸水深が0.5～3.0mの地域に該当している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成12年 1月 4日新築 26年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル塗・吹付仕上 ビニールクロス等 ビニールクロス等 畳・合板フローリング等 電気・水道 設備の可動は不明
床面積（現況）	1階： 62.93m² 2階： 39.74m² 計： 102.67m²
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 普通 施 工 普通
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。 室内には生活ゴミ等が堆積し、廊下や床が汚損するなど極めて不衛生な状況であった。また、上記のゴミ等で床の状況を確認することが出来ない箇所があった。
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. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成11年1月11日 確認番号：第H10認建県西3651号 主要用途：作業場併用住宅（自動車板金塗装業） 工事種別：増築

(附属建物未登記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 平成 4年月日不詳新築※ 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了 ※建築計画概要書及び過去の航空写真等から推定した。
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 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）	約65.52㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 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	建物所有者が、本建物を物置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3年10月11日 確認番号：五第128号 主要用途：農業用住宅 工事種別：増築

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	9,170	0.33	700.12	0.90		1,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 五霞（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100.0 \times 100/112.2 = 9,170\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：環境条件(供給処理施設の状態▲40)その他条件(伐採費用等▲45)

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）

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
2	187,000	102.67		0.01	190,000

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26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55%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 55\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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
未登記 1	77,000	約65.52		0.01	50,000

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：現況概測による。

ケ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数30.0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30%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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
2	190,000	50,000	240,000

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	1,910,000	0.40	法定地上権	760,000

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	1,910,000	-760,000		0.80	0.70	640,000
2	240,000	+760,000	1.00	0.80	0.70	560,000
一括価格（合計）						1,200,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落地域に対す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 地価調査価格 五霞（県）-3

所 在：猿島郡五霞町大字小福田字土塔 1 2 1 1 番 2
地 目：宅地
価 格：10,400円／m²（対前年変動率 -0.95%）
位 置：幸手、6,000m
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：493m²
供給処理施設：水道, 下水
接 面 街 路：南東 6.3m 県道
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：一般住宅のほか店舗等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

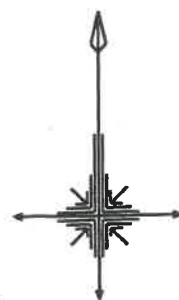
地価調査基準地

五霞町

縮尺 1/25000

周辺見取図

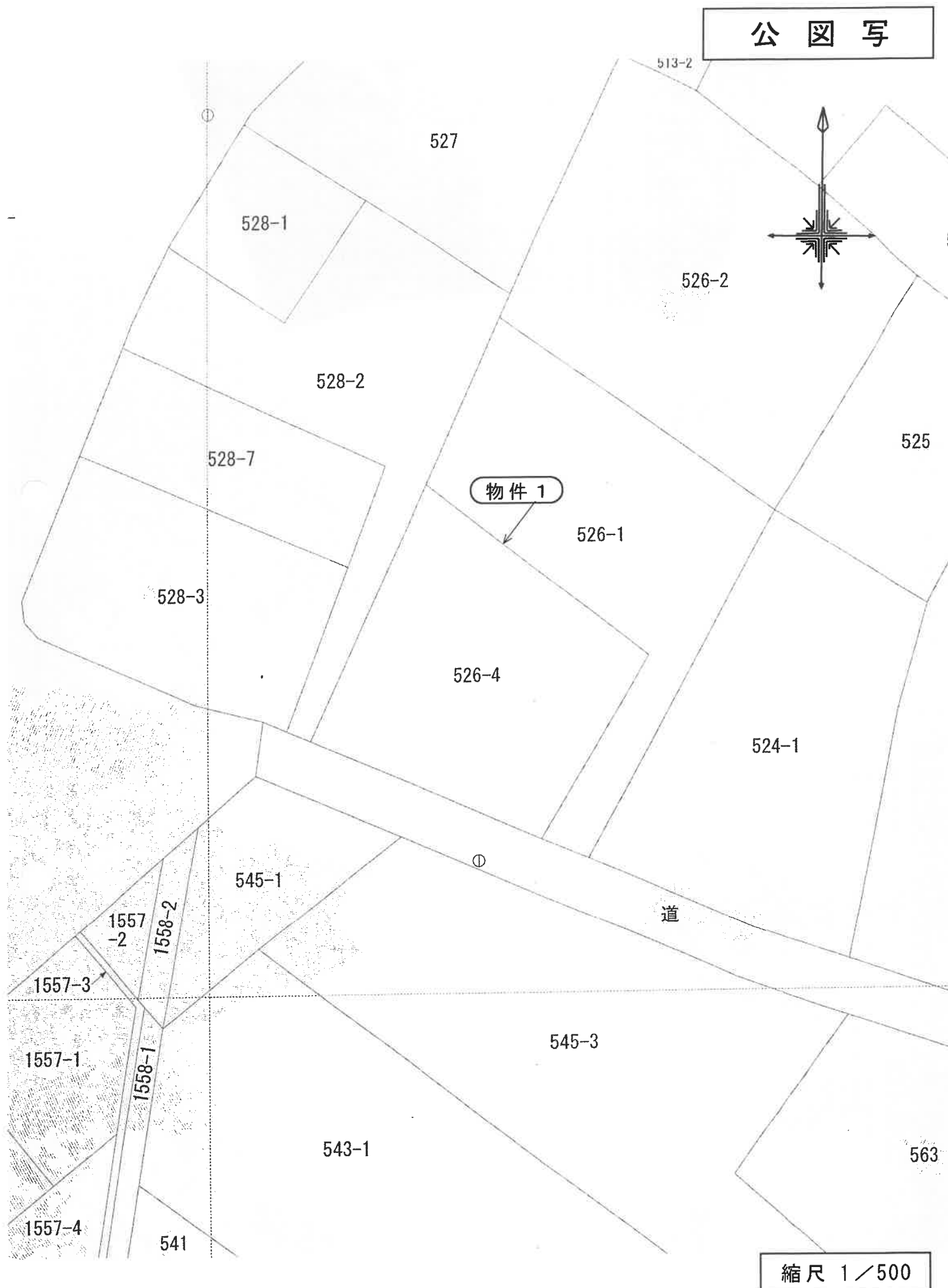
地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和7年(ケ)第53号

大字小福田

公 図 写



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成12年1月13日

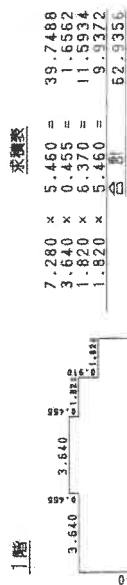
整理番号 33963

各階平面図

家屋番号 526番4

建物各階平面図

建物の所在 愛知県五箇田大字小幡田字上手526番地4



床面積 62.93 m^2

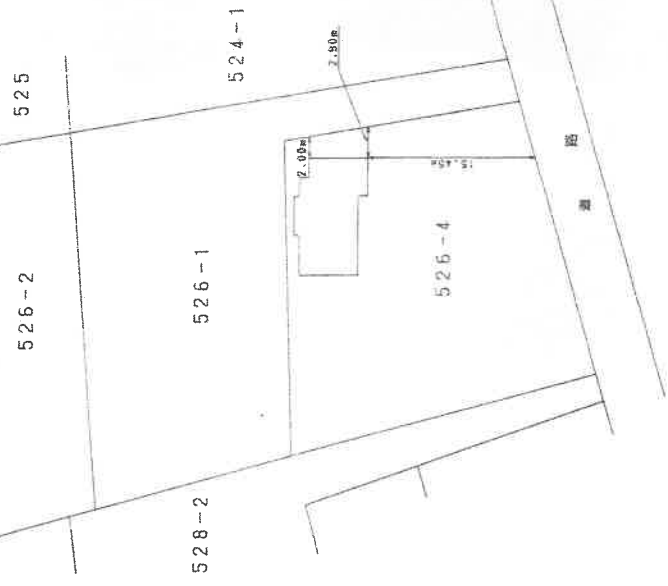
2階

求積表

7.280 × 5.450	=	39.7488
---------------	---	---------

床面積 39.74 m^2

物件 2



(日国測12)

A 3 を A 4 に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H12.1.13

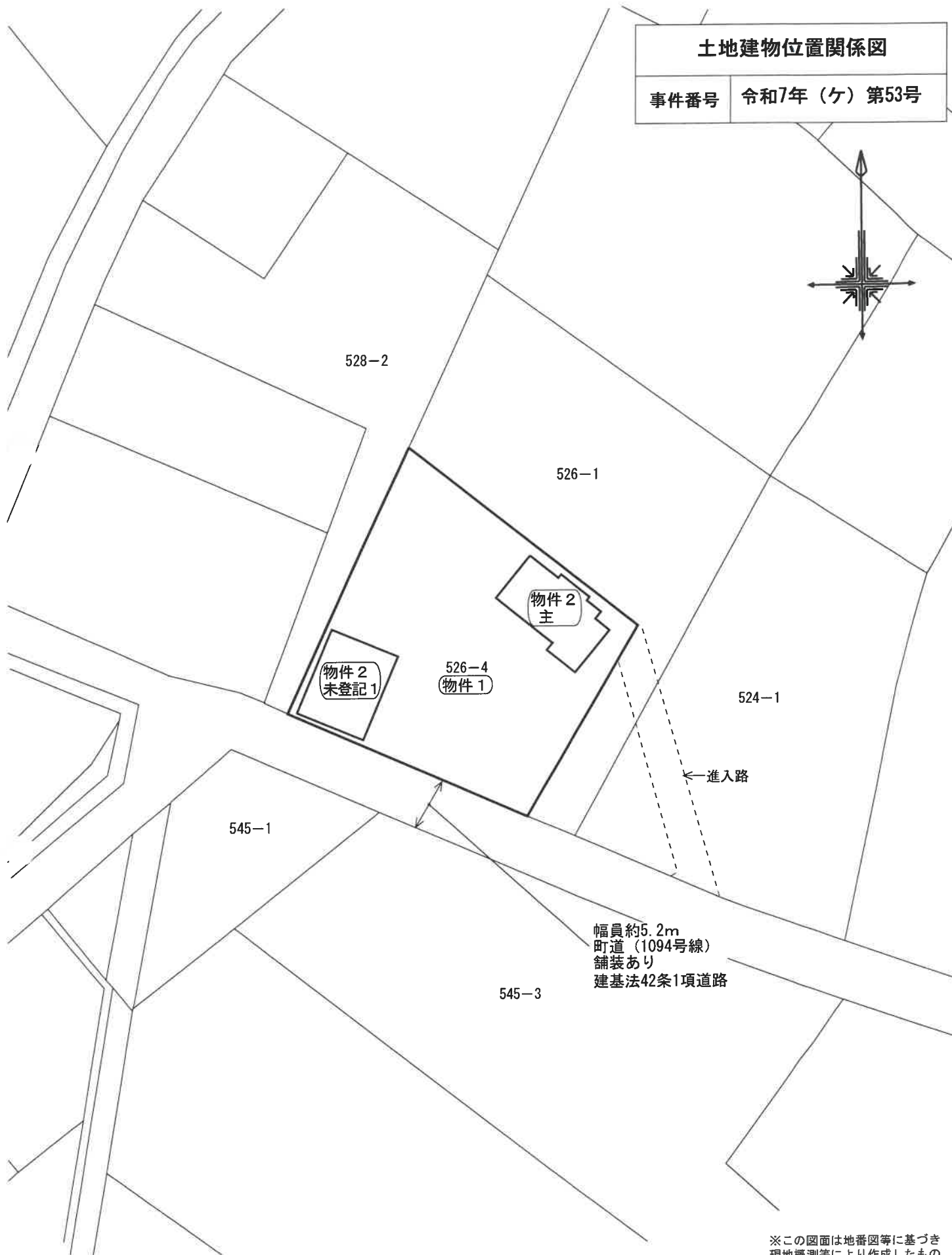
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局 downstairs 管轄)

令和 7 年 6 月 12 日

水戸地方方法務局

登記官

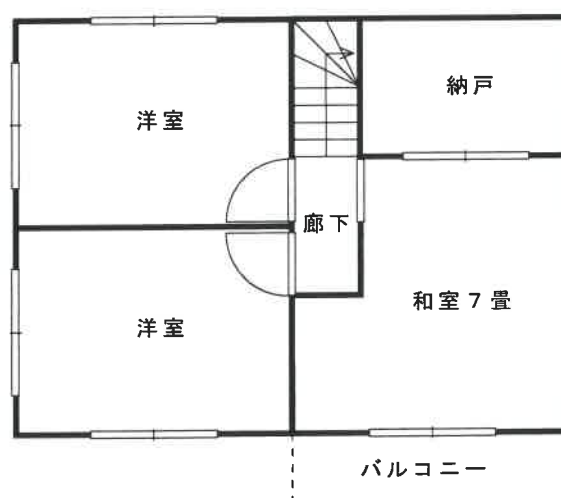
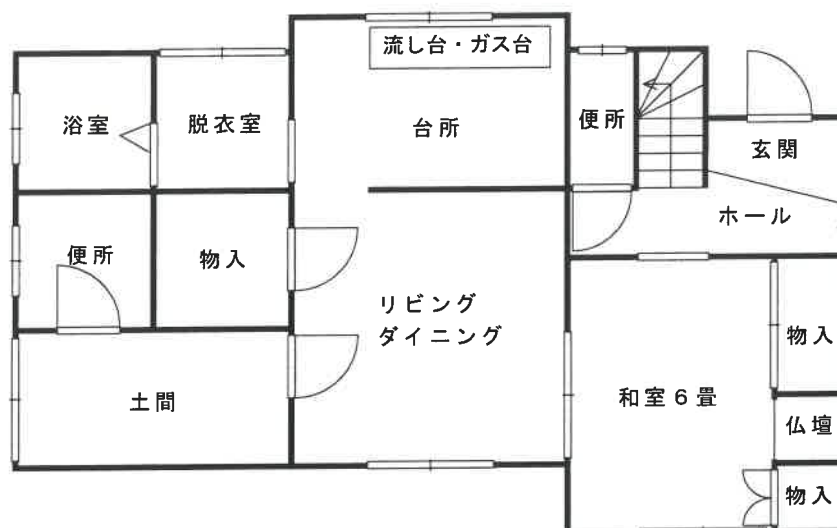


土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年(ケ)第53号

※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

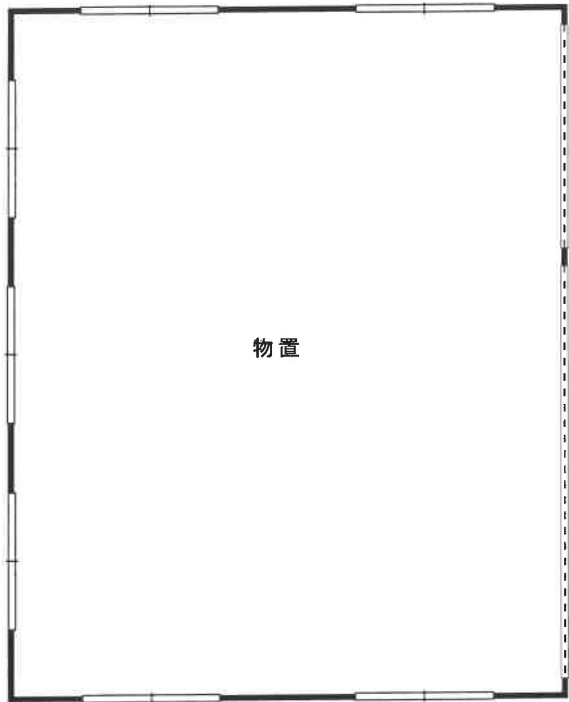
建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第53号
物件番号	2 主



※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 7 年 (ケ) 第 53 号
物件番号	2 未 登 記 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