

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 吉 田 聡

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5日 午前 9時50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 7月17日から 令和 8年 7月17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 8年 6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 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 712番1
地 目 宅地
地 積 346.51平方メートル
- 2 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地
家屋 番号 712番
種 類 作業場 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 33.12平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約99平方メートル
2階 33.12平方メートル
- 3 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地、713番地
家屋 番号 712番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 37.81平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 約40.31平方メートル



物 件 目 録

4	所	在	猿島郡境町大字塚崎字上坪
	地	番	713番1
	地	目	宅地
	地	積	77.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 吉 田 聡

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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が占有している。

【物件番号3】

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 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 712番1
地 目 宅地
地 積 346.51平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1

2 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地
家屋 番号 712番
種 類 作業場 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99平方メートル
2階 33.12平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地、713番地
家屋 番号 712番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 37.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 約40.31平方メートル

所有者 A

4 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪

地 番 713番1

地 目 宅地

地 積 77.73平方メートル

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

共有者 A 持分4分の1



令和7年（ケ）第71号
令和7年11月7日受理
令和7年12月3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 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 712番1
地 目 宅地
地 積 346.51平方メートル
- 共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地
家屋 番号 712番
種 類 作業場 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 33.12平方メートル
- 共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地、713番地
家屋 番号 712番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 37.81平方メートル
- 所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 713番1
地 目 宅地
地 積 77.73平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約99㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 作業場・居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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, 4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約40.31㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼物件1, 2, 4の共有者、物 件3の所有者)</p>	<p>1 物件2の建物は、1階を畳の作業場として、2階を居宅として私 が使用していましたが、現在は物置になっています。作業場に機械 器具は残っていません。1階部分は20年くらい前に増改築をして います。</p> <p>2 物件3の建物は、私が家族と一緒に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。1階洋室の天井に雨漏り跡がありま す。廊下などに床沈みがするところがあります。シロアリ被害はあ りません。2階を増改築して、その渡り廊下から、物件2の2階に 行き来できる構造になっています。増改築した時期は覚えていま せん。屋根にある太陽熱温水器は使用していません。</p> <p>3 本件土地について、境界で問題となっていることはありません。</p> <p>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。</p> <p>5 物件1, 2及び4の相共有者は、私の妹らです。同人らと本件物 件の使用について取り決めなどはありません。</p>

(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)

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ないし4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2の建物について、経年相当の損傷箇所があったほか、2階居宅部分に土埃が堆積していた。2階に上がるための階段は存在せず、物件3の2階にある渡り廊下から出入りする構造となっている。
- 4 物件3の建物について、経年相当の損傷箇所があった。1階洋室の天井に雨漏り跡があった。廊下等に床沈みがする箇所があった。
- 5 本件物件に関して、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しない。

(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)

(調査経過用)

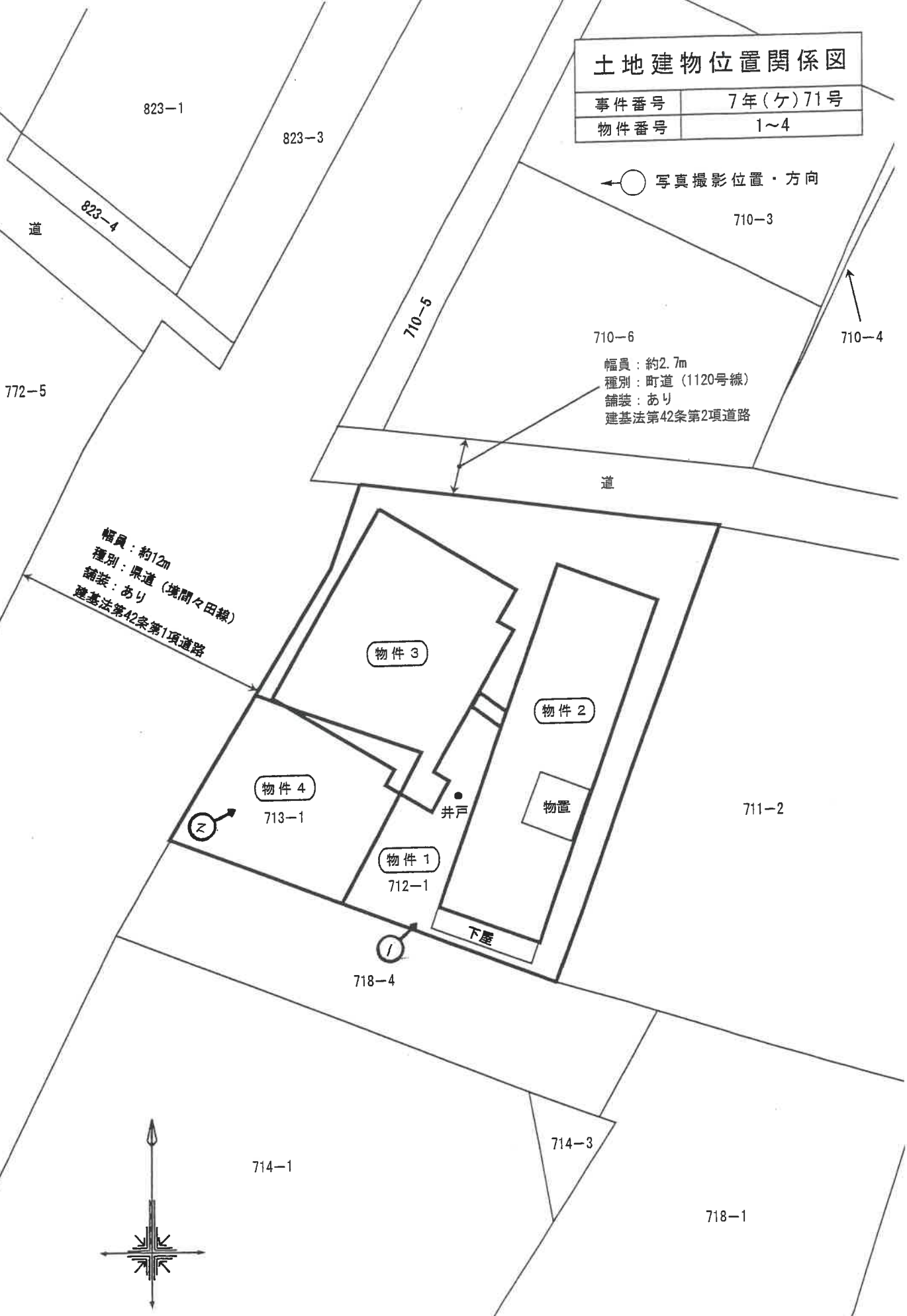
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月7日(金)	当庁執行官室	境町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年11月7日(金) 16:40-16:45	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年11月17日(月) 9:20-10:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(7枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)71号
物件番号	1~4

←○ 写真撮影位置・方向



縮尺約 1/250

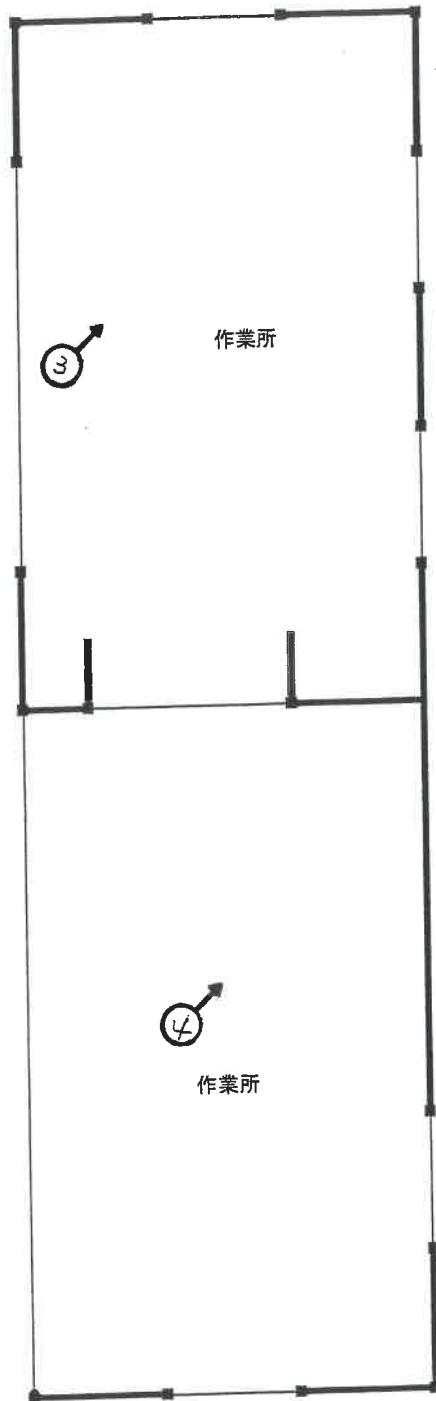
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(8 枚目)

建物間取図

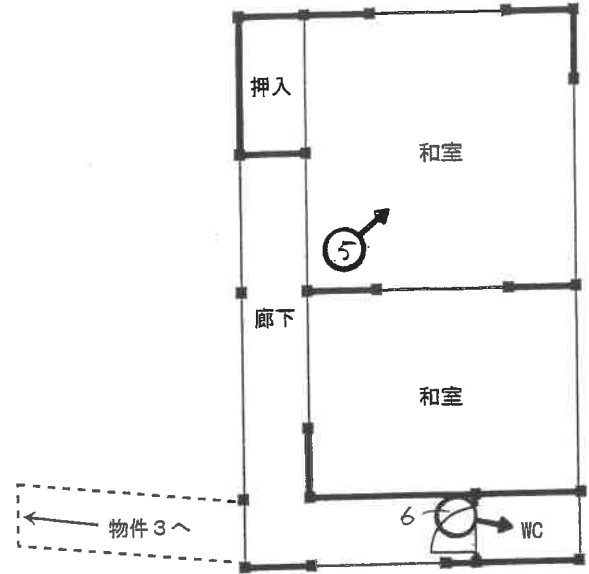
物件番号	2
種類	作業所 居宅

←○ 写真撮影位置・方向



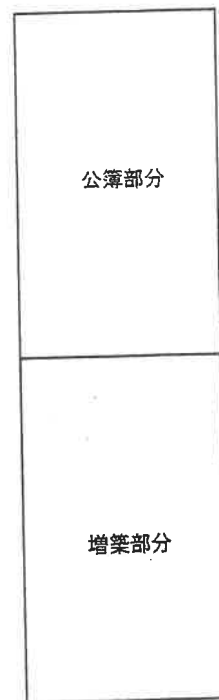
1階平面図

床面積：約99㎡
(増築あり)



2階平面図

床面積：33.12㎡



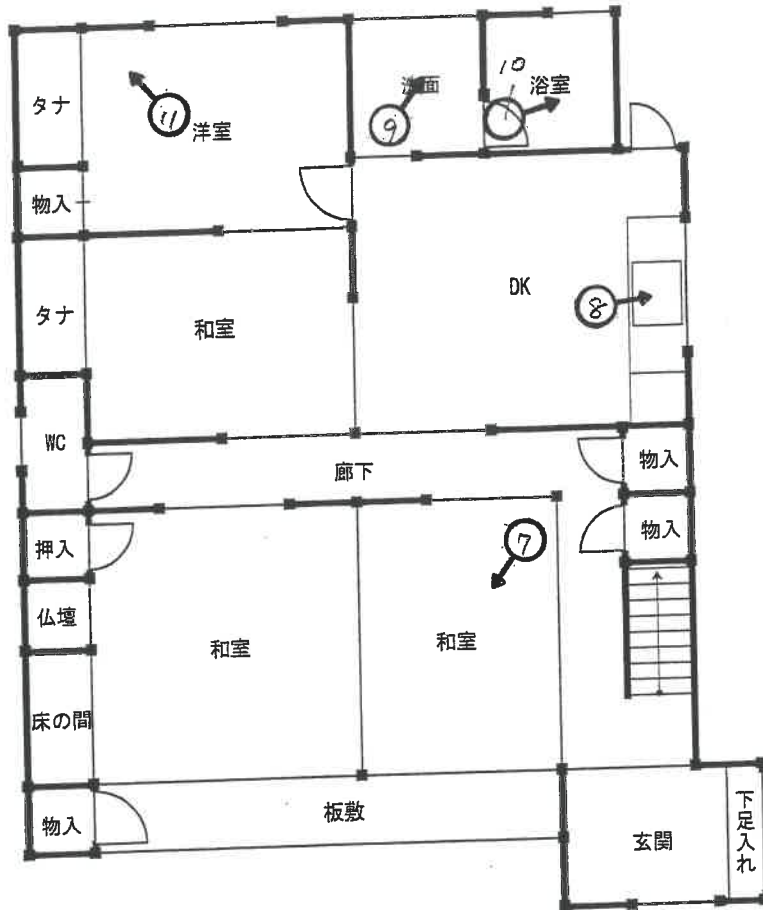
縮尺約 1/100

※ 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

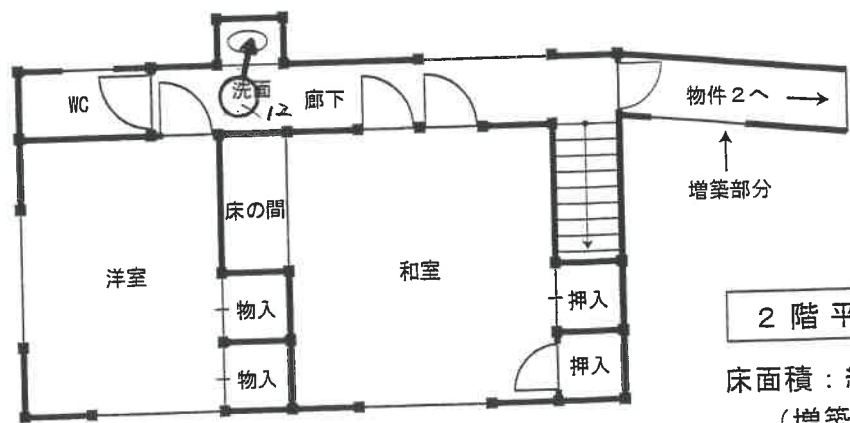
物件番号	3
種類	居宅

←○ 写真撮影位置・方向



1階平面図

床面積：101.02㎡



2階平面図

床面積：約40.31㎡
(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

(10 枚目)



写真 1

物件2



写真 2

物件3



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3



写真 8

物件3



写真9

物件3



写真10

物件3



写真11

物件3



写真12

物件3

令和 7年 (ケ) 第 71号
令和 7年11月 7日 受 命
令和 7年11月17日 現地調査
令和 7年12月 8日 評 価
令和 7年12月 9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 3,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,600,000円
物件2 (建物)	金 870,000円
物件3 (建物)	金 1,100,000円
物件4 (土地)	金 360,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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, 4の内訳価格は物件2, 3のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2, 3の価格は当該土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、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	1階約99m ²
3	所 家屋番 種号 構類 床面 積	3頁、物件目録記載のとおり	2階約40.31m ²
4	所在地 地積	4頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>物件2：1階部分に増築あり。 工場抵当法第2条に規定する機械・器具は存在しない。</p> <p>物件3：2階部分に増築あり。</p>			

物件目録

- 1 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 712番1
地 目 宅地
地 積 346.51平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1
- 2 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地
家屋 番号 712番
種 類 作業場 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 33.12平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪 712番地、713番地
家屋 番号 712番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.02平方メートル
2階 37.81平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 猿島郡境町大字塚崎字上坪
地 番 713番1
地 目 宅地
地 積 77.73平方メートル
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1
共有者 A 持分4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, 4）

位置・交通	東武鉄道・伊勢崎線「東武動物公園」駅の北東方約16km 朝日交通「静小学校入口」停留所の北東方約90m (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅のほか、事業所等が見られる県道沿いで形成された住宅地域である。また、北方至近には静小学校が立地している。近隣周辺は区域指定された地域ではないが、小学校に近く、土地利用度は概ね良好であり、一定の集落性が認められる地域と把握される。	
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, 4一体として 地積 : 424.24㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20.0m 奥行 : 約21.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北西側: 約12.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) ほぼ北側: 約2.7m舗装町道(建築基準法第42条第2項道路) ※北側町道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するので、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。	
土地の利用状況等	現況、物件2, 3建物の敷地として利用されている。 ※1 物件建物の土地範囲 物件2: 物件1の内、約200.00㎡ 物件4の内、約45.00㎡ 物件3: 物件1の内、約146.51㎡ 物件4の内、約32.73㎡ ※2 土地利用権について 物件2の土地部分 法定地上権の成立を考慮する。 物件3の土地部分 法定地上権は成立しないので、場所的利益を考慮する。	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 集落排水：あり</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土地使川履歴から推定して、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。</p>
特記事項	<p>① 上水道について 境町上下水道課への聴取から、現況、口径13^ミ（取出は20^ミ）で利用中との回答である。なお、以下の点に留意が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増径を行う場合は差額分の加入分担金が必要になる。 ・所有権移転が行われた場合は給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。 <p>② 水道の加入分担金について 境町上下水道課への聴取から、境町の水道権利は建物に附随しており、現所有者による権利移動が容易に行い得るとのことである。したがって上記給水装置所有者変更届の提出時期如何によっては新たな加入分担金が生じる場合があることに留意が必要である。なお、特記事項①、②の詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>③ 井戸水あり 物件土地には井戸が設置されているが、Aの陳述から飲食には利用していないとのことである。</p> <p>④ 地盤について 物件土地に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である（特に物件1の従前地目は畑であり、軟弱地盤の可能性あり）。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。</p> <p>⑤ 地中埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、地中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ため、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。</p> <p>⑥ 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、物件土地で洪水によって想定される浸水深は「5.0m～10.0m」を示していることに留意が必要である。また、家屋倒壊等氾濫区域（氾濫流）内に指定されている。</p>

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52年11月15日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング(金属製) 内壁 板張、繊維壁等 天井 板張等 床 コンクリート、畳 設備 電気・水道 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に付随する各種付帯設備の動作確認が出来ないので、正常に作動するか否かは不明である(物件3も同様)。
床面積(現況)	1階部分に増築があり、1階床面積は約99㎡、2階床面積は33.12㎡、延べ面積は約132.12㎡である。なお、Aの陳述から増築時期は約20年前とのことである。
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 作業所 居宅 間取り 建物間取図御参照
品等	劣る
保守管理の状態	現況、利用されている形跡は窺われず、劣った保守管理の状態である。なお、2階部分に土埃が堆積していることに留意が必要である。
建物の利用状況	建物共有者が作業所、居宅として所有している。

特 記 事 項	<p>① 建築計画概要書あり 確認番号：昭和51年12月23日、292 主要用途：物置併用住宅 工事種別：増築</p> <p>※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。</p> <p>② 建築根拠について 建築計画概要書の配置図に「既存建物」が表示されていることから、物件2の建築根拠は「既存建物の増築」と推定される。</p> <p>③ 改築の可能性について 境町都市計画課への聴取から、上記既存建物が線引き前に建築されたものであれば、所有権移転後の買受人等は敷地形態に変更がなく、同一用途の建物であれば、建築確認のみでの改築が可能とのことである。</p> <p>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、物件2の建築年から使用資材にアスベストが含まれている可能性は否定出来ないと思われる。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による調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ 白蟻被害について 白蟻被害の有無は不明である。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。</p> <p>⑥ 物件2には1階から2階に通ずる階段が設置されておらず、2階へは物件3に設置されている渡り廊下を通じて行き来していることに留意が必要である。</p> <p>⑦ 物件2内には工場抵当法第2条に規定する機械・器具は存在しない。</p>
---------	---

(物件3)

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) 平成 4年 7月29日新築 経過年数 33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング、モルタル等 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・農業集落排水 その他 屋根に太陽熱温水器あり
床面積(現況)	2階部分で物件2に通じる渡り廊下が増築されており、1階床面積は101.02㎡、2階床面積が約40.31㎡、延べ面積は約141.33㎡である。なお、増築時期は不明である。
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 6DK(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たほか、1階洋室の天井には雨漏り跡、廊下は撓む箇所等が確認され、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと思われる。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居住し、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：平成3年12月11日、境第231号

主要用途：専用住宅

工事種別：新築

※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 建築根拠について

境町都市計画課への聴取から、上記建築確認が「評価証明書添付」と記載されていること、建築計画概要書の配置図に除却住宅が表示されていること等から、建築根拠は線引き前住宅の改築の可能性が高いとのことである。

③ 今後の改築等について

物件3の建築根拠は上記の可能性が高いことから、所有権移転後の買受人は敷地形態に変更がなく、同一用途であれば、建築確認のみでの改築が可能と思われる（都市計画法施行規則第60条証明を求められる可能性あり。物件2も同様）。但し、線引き前から存在した建物を証明する資料が必要となってくる。特記事項②、③の詳細については上記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による調査が必要と思われる。

⑤ 白蟻被害について

Aの陳述から白蟻被害はないとのことであるが詳細は不明である。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 屋根に太陽光温水器が設置されているが、利用できるか否かは不明である。なお、当該温水器は利用していないというAの陳述がある。

⑦ 市場性修正の適用（土地・建物共通）

下記の事由を考慮して市場性修正を行った。

- ・物件2，3に関し、完了検査を実施した記録がないこと。
- ・改築等を実施する場合、線引き前に存在した建物を証明する必要があり、手続き等の煩雑さを伴うこと。

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-イ, 1-ロ, 4-イ, 4-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、評価の便宜上、各物件建物の土地部分を下記のとおり表示する。

物件2の土地部分：イ

物件3の土地部分：ロ

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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-イ	11,000	0.98	約200.00	0.90		1,940,000
1-ロ	11,000	0.98	約146.51	0.90		1,420,000
4-イ	11,000	0.98	約45.00	0.90		440,000
4-ロ	11,000	0.98	約32.73	0.90		320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 境(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
 $10,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/98.7 \div 11,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲6.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：物件1, 2一体として 角地加算+1 セットバック減価▲3

ウ 地積：敷地の内訳は概測数量による。

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, 3）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	140,000	約132.12		0.03	550,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数48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50%、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。

- ・ 現価率 = {残価率5.0% + (1 - 5.0%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価50%) ≒ 0.03

※劣った保守管理の状態、階段が設置されていない機能的減価等を考慮して観察減価率を査定した。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	280,000	約141.33		0.04	1,580,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数33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。

- ・ 現価率 = {残価率5.0% + (1 - 5.0%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.04

※やや劣った保守管理の状態を考慮して観察減価率を査定した。

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価格等を加算し、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-イ	1,940,000	0.35	法定地上権	680,000
1-ロ	1,420,000	0.10	場所的利益	140,000
4-イ	440,000	0.35	法定地上権	150,000
4-ロ	320,000	0.10	場所的利益	30,000

イ 土地利用権等割合

物件2の土地部分：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3の土地部分：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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-イ	1,940,000	-680,000	/	0.90	0.70	790,000
1-ロ	1,420,000	-140,000	/	0.90	0.70	810,000
2	550,000	+830,000	1.00	0.90	0.70	870,000
3	1,580,000	+170,000	1.00	0.90	0.70	1,100,000
4-イ	440,000	-150,000	/	0.90	0.70	180,000
4-ロ	320,000	-30,000	/	0.90	0.70	180,000
一括価格(合計)						3,930,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：10頁、特記事項⑦を考慮した修正率である。

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 境(県)-3

所 在：猿島郡境町大字塚崎字地蔵山786番1

地 目：宅 地

価 格：10,900円／㎡

位 置：東武動物公園駅約16km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：359㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側4.5m町道

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%）

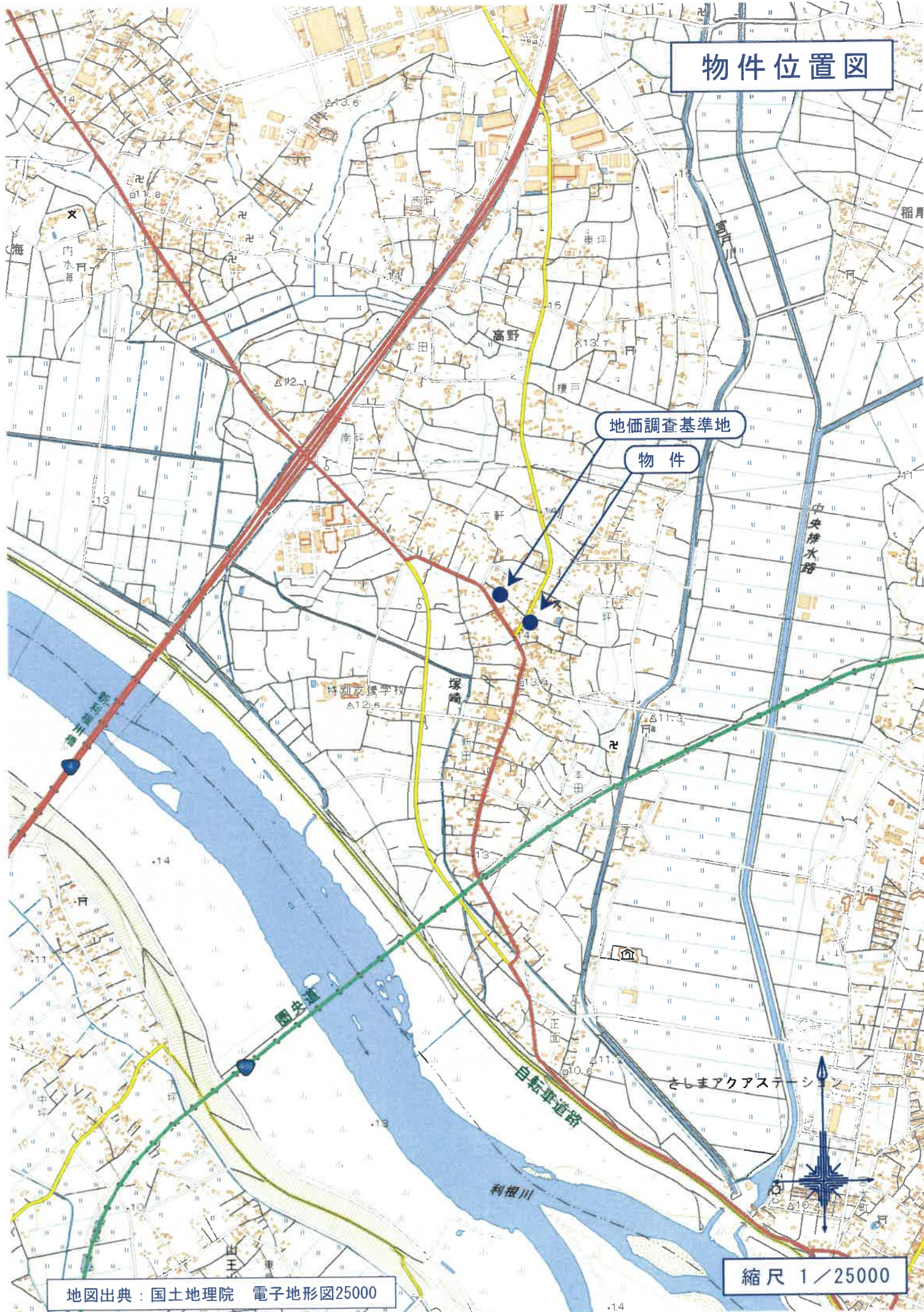
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物件位置図



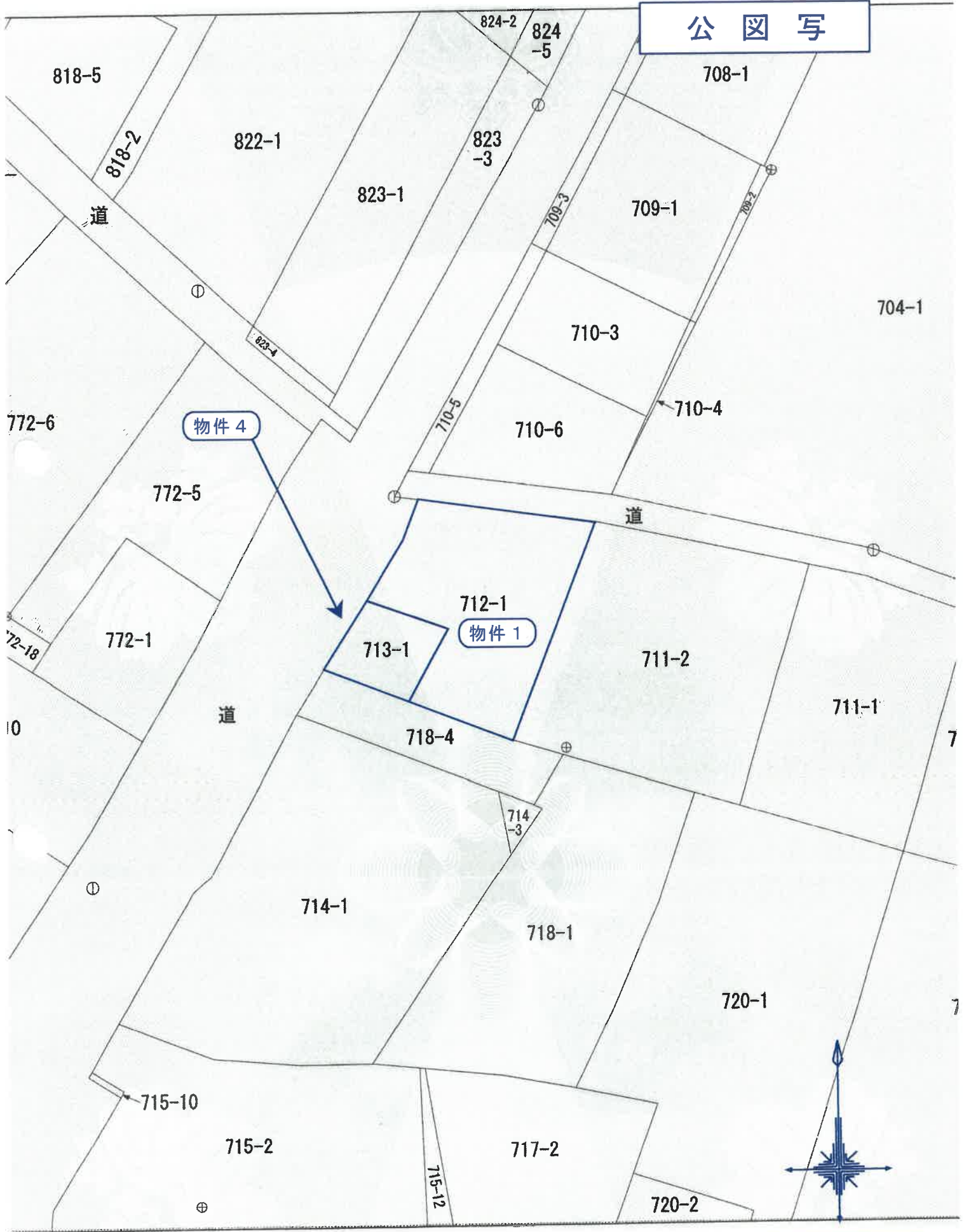
地価調査基準地

物件

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

公 図 写



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成4年1月21日

管理番号 604089

各階平面図

建築物図面

712.番

家屋番号

建築物の所在
猿島郡境町大字塚崎字上坪712番地

1 階

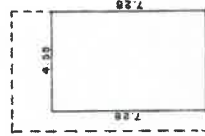


求積表

$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

床面積 49.68 m²

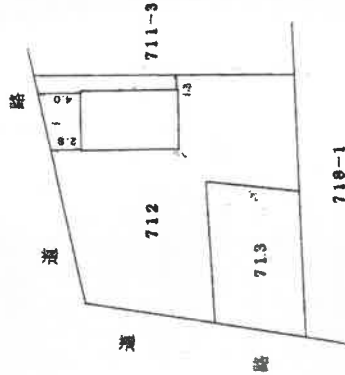
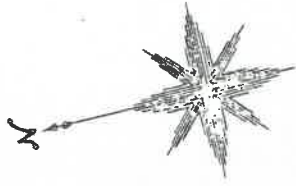
2 階



求積表

$$4.55 \times 7.28 = 33.1240$$

床面積 33.12 m²



(単位 / m)

(単位 / m)

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(家屋土地家屋調査士事務所)

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11月12日 水戸地方裁判所工務支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年1月18日

整理番号 **604090**

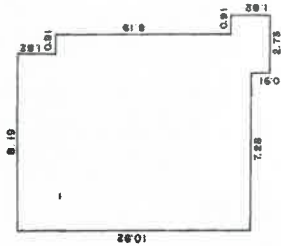
各階平面図

建築物図面

家屋番号 712番の2

建築物の所在 猿島郡境町大字塚崎字上坪712番地, 713番地

1 階

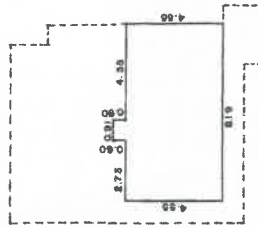


求積表

$8.19 \times 1.82 = 14.9058$
 $9.10 \times 8.19 = 74.5290$
 $10.01 \times 0.91 = 9.1091$
 $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
計 = 101.0282

床面積 101.02 ㎡

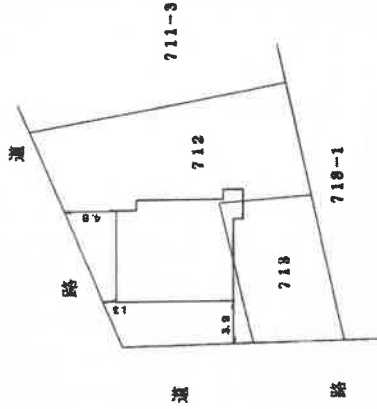
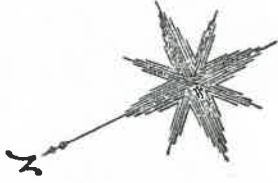
2 階



求積表

$0.91 \times 0.60 = 0.5460$
 $8.19 \times 4.55 = 37.2645$
計 = 37.8105

床面積 37.81 ㎡



(単位 / ㎡)

(単位 / m)

作

申請人

縮尺

1/500

縮尺 1/250

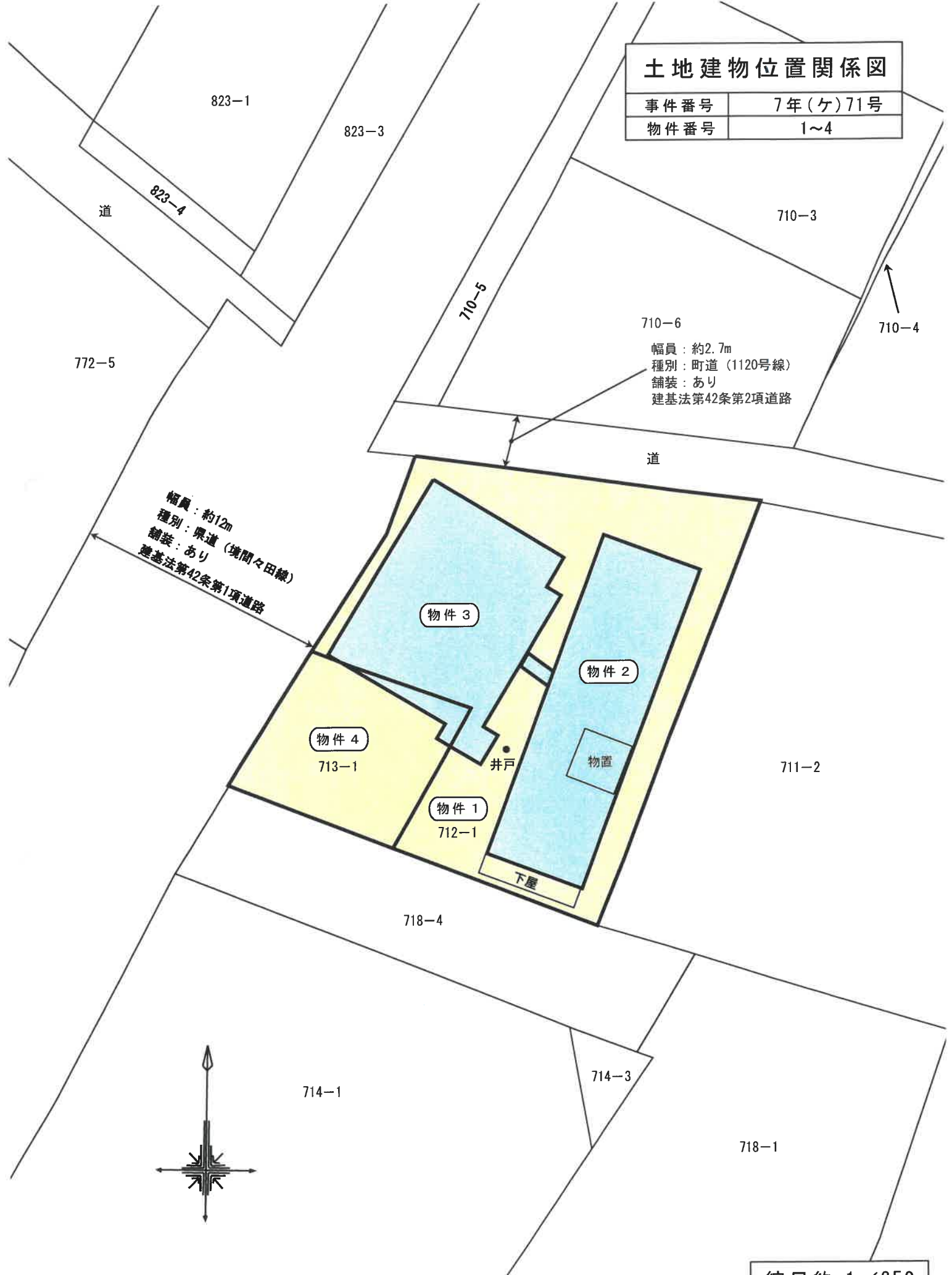
(家屋土地家屋調査士費用印)

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11月12日 水戸地方務局下妻支局

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)71号
物件番号	1~4

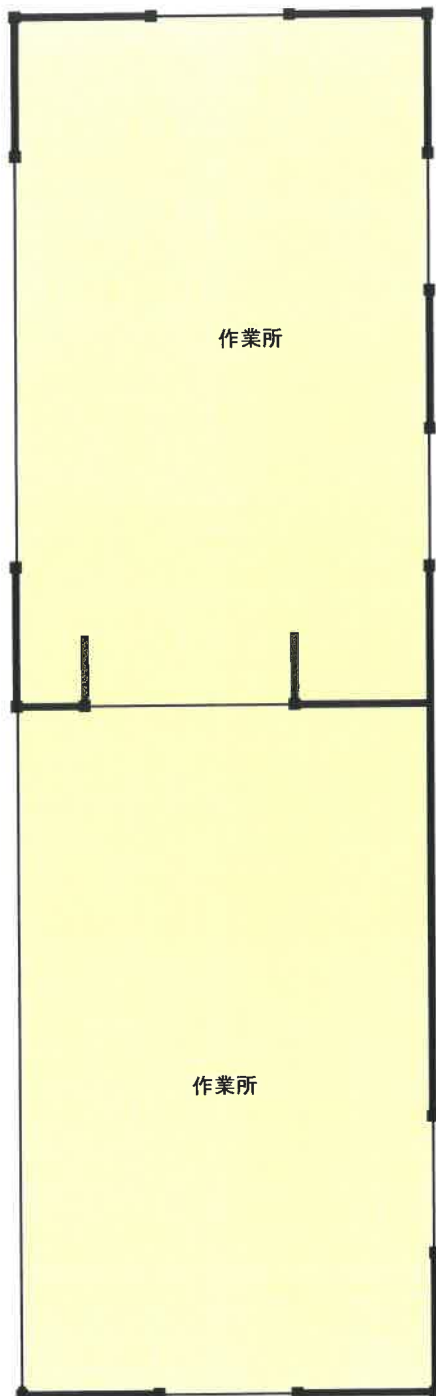


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

縮尺約 1 / 250

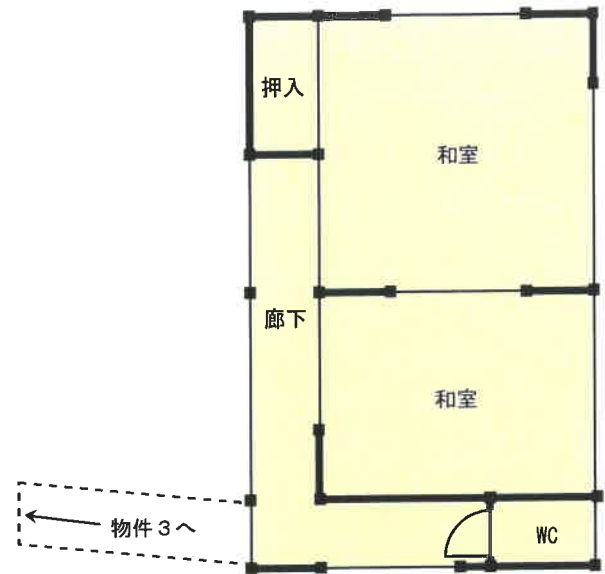
建物間取図

物件番号	2
種類	作業所 居宅



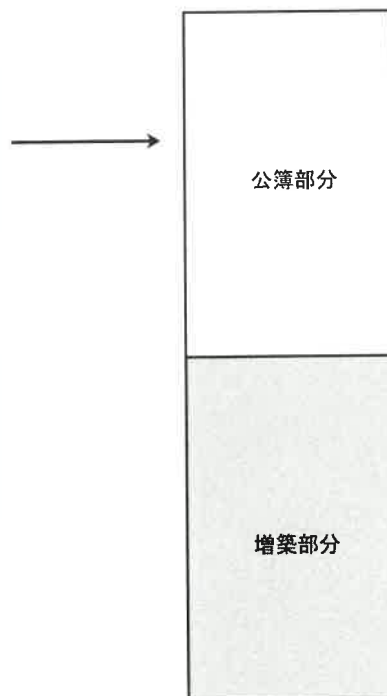
1階平面図

床面積：約99㎡
(増築あり)



2階平面図

床面積：33.12㎡

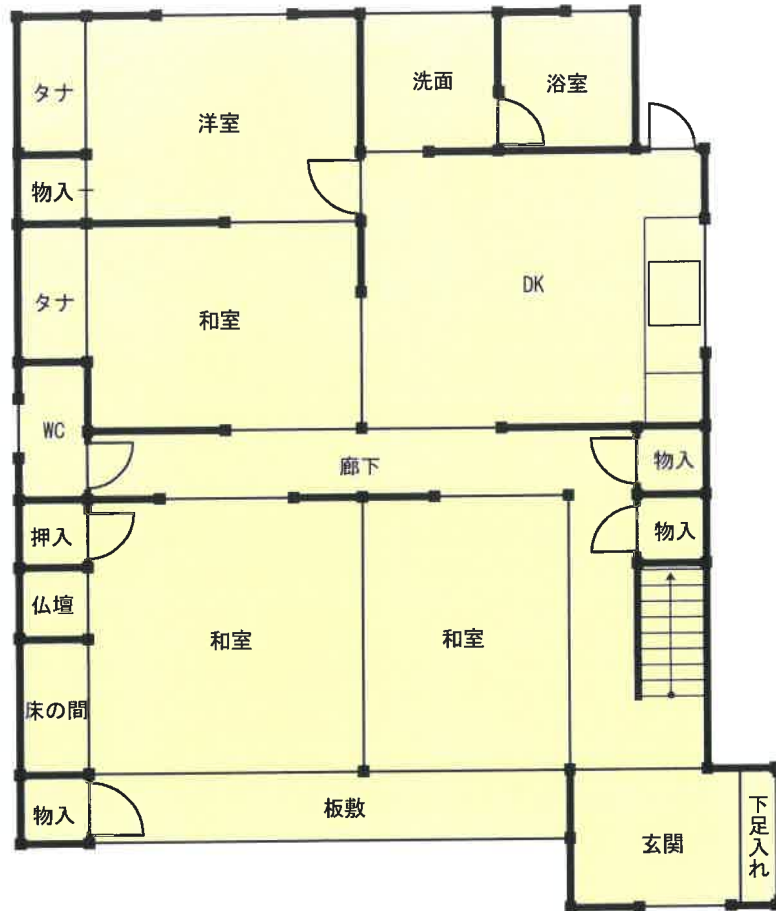


縮尺約 1/100

※ 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	3
種類	居宅



1階平面図

床面積：101.02㎡



2階平面図

床面積：約40.31㎡
(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