

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5日
 水戸地方裁判所民事部
 裁判所書記官 片 見 光 雄

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 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月16日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22日 午後 5時00分まで
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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~15	1,630,000 1,304,000	一括	326,000	88,528	0
1	30,000				
2	40,000				
3	110,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	10,000				
8	780,000				
9	20,000				
10	30,000				
11	70,000				
12	20,000				
13	30,000				
14	10,000				
15	450,000				

備考



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 136平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 80平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 507.73平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 50平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 116番6
地 目 山林
地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 117番1
地 目 畑
地 積 34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 117番2
地 目 宅地
地 積 80.32平方メートル

8 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 118番2
地 目 畑
地 積 2391平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

- | | | |
|----|-----|-------------|
| | 地 目 | 宅地 山林 |
| 9 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 57平方メートル |
| 10 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 137平方メートル |

(現況)

- | | | |
|----|-----|-------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| 11 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 343平方メートル |

(現況)

- | | | |
|----|-----|-------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| 12 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番6 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.75平方メートル |
| 13 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 127平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 14 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 15 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡116番地4、117番地2、
118番地6 |
| | 家屋 番号 | 116番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 160.36平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 作業所 物置
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約48平方メートル



物件明細書

令和 6年 6月28日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

1 不動産の表示

【物件番号1～15】

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1～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15】

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, 6, 8, 11】

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 常陸太田市高柿町字宮渡

地 番 1 1 6 番 2

地 目 畑

地 積 1 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡

地 番 1 1 6 番 3

地 目 山林

地 積 8 0 平方メートル

3 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡

地 番 1 1 6 番 4

地 目 宅地

地 積 5 0 7 . 7 3 平方メートル

4 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡

地 番 1 1 6 番 5

地 目 山林

地 積 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

- 5 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 3 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 7 番 1
地 目 畑
地 積 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 7 番 2
地 目 宅地
地 積 8 0 . 3 2 平方メートル
- 8 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 8 番 2
地 目 畑
地 積 2 3 9 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| | 地 | 目 | 宅地 山林 |
| 9 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 118番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 57平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 118番4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 137平方メートル |

(現況)

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 11 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 118番5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 343平方メートル |

(現況)

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 12 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 118番6 |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.75平方メートル |
| 13 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 127平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 14 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 番 | 118番8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 15 | 所 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡116番地4、117番地2、
118番地6 |
| | 家屋 番号 | 116番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 160.36平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 作業所 物置
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約48平方メートル



令和6年(又)第2号
令和6年2月9日受理
令和6年3月26日提出
(評価人 佐野俊夫)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
執行官 加藤宏紀

(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 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 2
畑
1 3 6 平方メートル |
| 2 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 3
山林
8 0 平方メートル |
| 3 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 4
宅地
5 0 7 . 7 3 平方メートル |
| 4 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 5
山林
5 0 平方メートル |
| 5 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 6
山林
3 3 平方メートル |
| 6 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 7 番 1
畑
3 4 平方メートル |
| 7 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 7 番 2
宅地
8 0 . 3 2 平方メートル |
| 8 | 所在地
地地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 8 番 2
畑
2 3 9 1 平方メートル |

物 件 目 録

9	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番3 山林 57平方メートル
10	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番4 山林 137平方メートル
11	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番5 畑 343平方メートル
12	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番6 宅地 100.75平方メートル
13	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番7 山林 127平方メートル
14	所 地 地 地	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡 118番8 山林 48平方メートル
15	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 番 目 積	常陸太田市高柿町字宮渡116番地4、117番地2、 118番地6 116番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 160.36平方メートル 2階 33.12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 1～14
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1, 3～7, 10～14) <input checked="" type="checkbox"/> 山林 (物件2, 9) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 山林 (物件8)
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 () <input checked="" type="checkbox"/> 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	物件3土地に材木置場及び物置がある。(いずれも動産)
建物	物件 15
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: (詳細は「その他の事項」のとおり) 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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

(3枚目)

その他の事項

■物件15建物には次の未登記附属建物がある。

未登記附属建物① — 種類：作業所 物置
— 構造：木・軽量鉄骨造瓦・スレート葺平家建
— 床面積：約86平方メートル（概測）

未登記附属建物② — 種類：車庫 物置
— 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
— 床面積：約48平方メートル（概測）

■物件1, 6, 8, 11土地に係る常陸太田市農業委員会による「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は次のとおり。

現況地目：非農地

転用許可等の有無とその内容：無（許可を得る必要がない案件である）

農振法関係：農振地域内（農用地区域外）

その他：平成29年5月25日常陸太田市農業委員会総会において、「農地法の適用を受けない土地」として可決し、所有者宛にて「非農地通知書」を発行している。

買受適格証明書の要否：否

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)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件不動産には私が住んでいます。 2 本件土地は、かつては段々畑だったところを宅地に造成したものです。 3 物件15建物の浴室付近の廊下の一部が大きく壊れます。 4 物件15建物の南東角の部屋は、和室だったところを板の間に変更したものです。 5 2つあるトイレのうち男性用トイレは壊れています。 6 震災被害により物件15建物の内壁の一部にヒビが入り、北東角の外壁の一部が崩落しました。また屋根瓦に一部損傷が生じて雨漏りが生じましたが特に直していません。 7 本件不動産の水道は、私設管を長い距離引いてきて、東側の道路から通しています。 8 物件15建物の未登記附属建物①は、本件建物を建築する際の仮住まいとして昭和54年頃に建てたものです。 9 物件15建物の未登記附属建物②は、物件15建物と同じ時期に車庫や物置として建てたものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 物件15建物は、床が撓む箇所が複数あり、2階の天井に雨漏り跡が見られ、屋根が未修理で、外壁の一部が崩落しているなど、傷んだ状態である。
- 3 物件15未登記附属建物①は壁や天井に穴が開くなど、著しく傷んだ状態である。また作業所内には多量の木材等が置かれていた。
- 4 物件8の土地の現況は主として雑木等が繁茂する山林であり、東側に接する道路がある場所も下草等に覆われており道路は確認できない。また隣地も物件8と同様の山林のため、その境界は明確にならなかった。
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

(調査経過用)

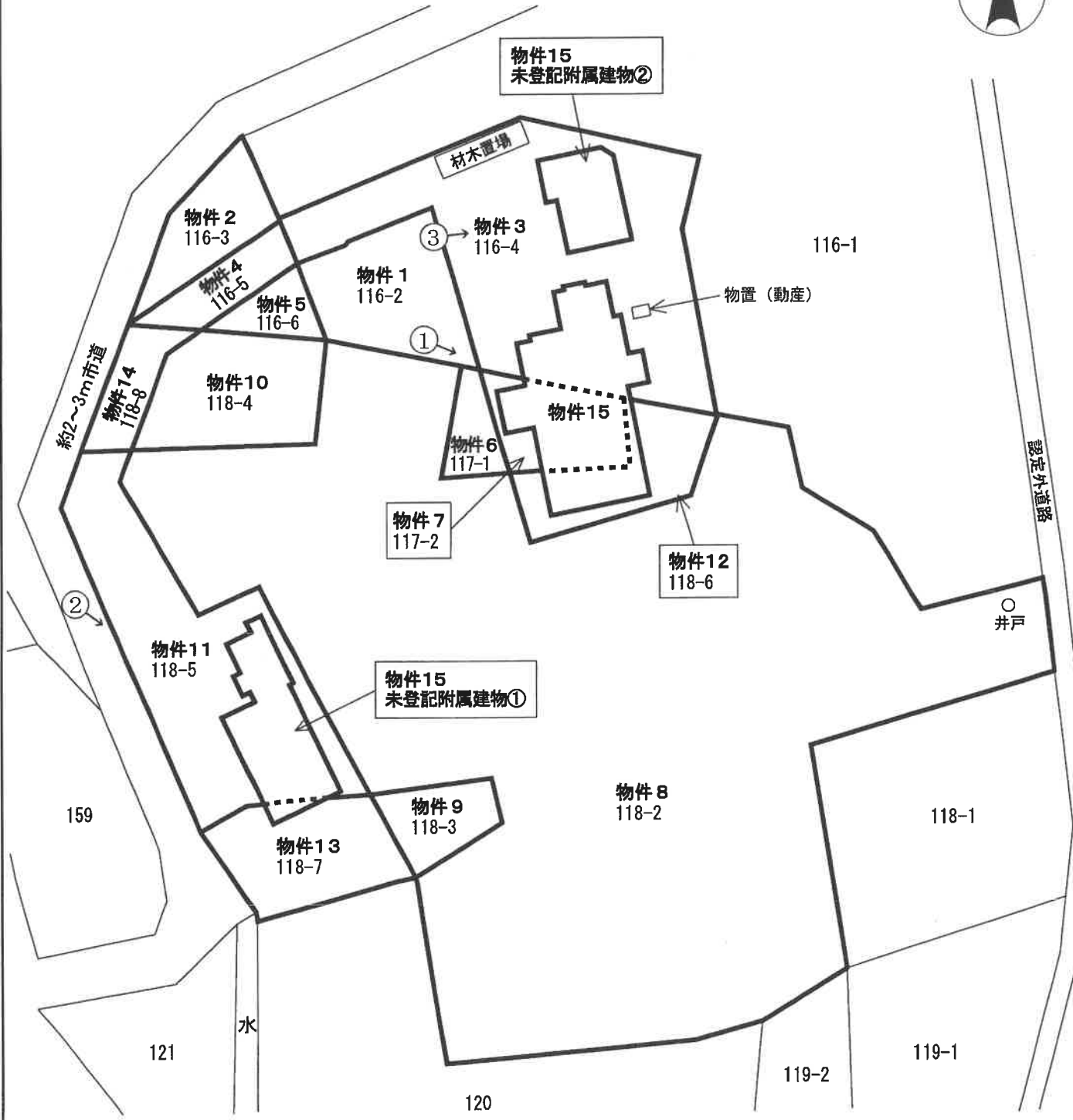
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月9日(金)	当 庁	■常陸太田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送) ■常陸太田市農業委員会に照会書送付
令和6年2月14日(水) 12:10-12:20	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年2月14日(木)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和6年2月28日(水) 10:45-12:05	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■債務者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 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	6年(又)2号
物件番号	1~15

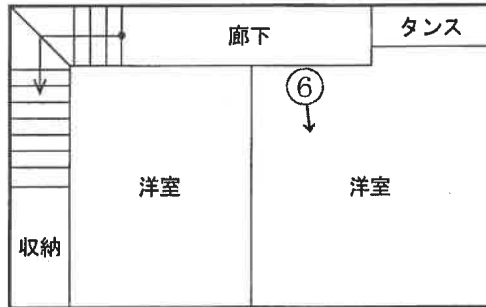


この図面は、
 ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
 ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

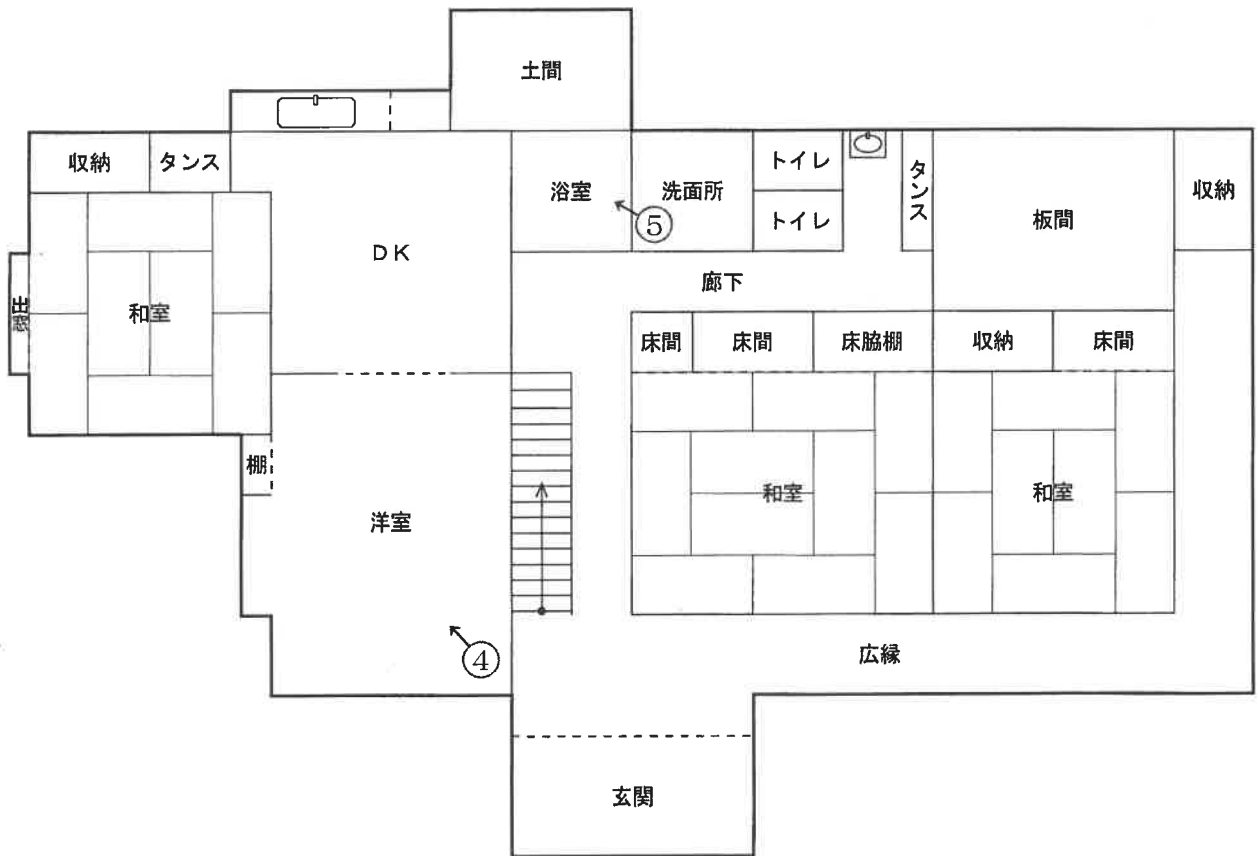
←○写真撮影位置方向
 (8枚目)

間取図

事件番号	6年(ヌ)2号
物件番号	15



床面積 : 33.12㎡



床面積 : 160.36㎡

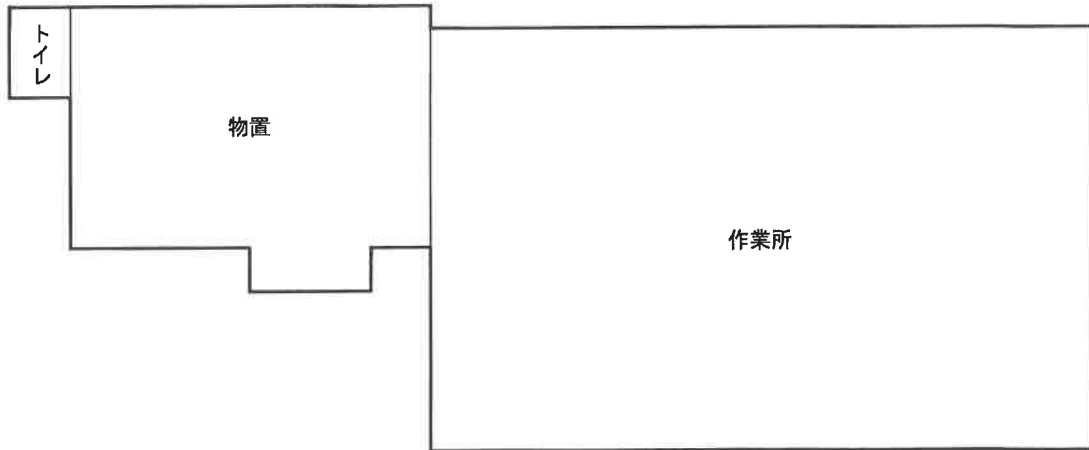
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向
(9枚目)

間取図

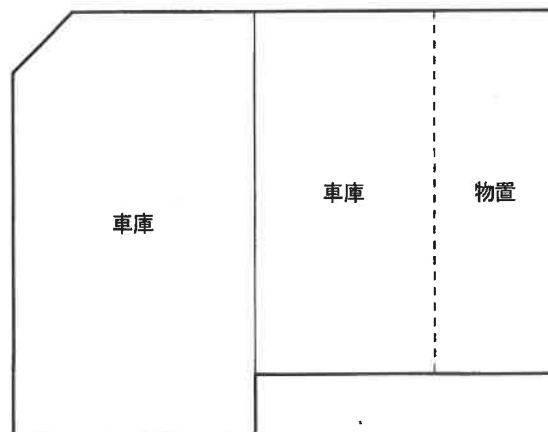
事件番号	6年(ヌ)2号
物件番号	15 未登記附属建物①・②

物件15 未登記附属建物①



平家 床面積：概測 約86㎡

物件15 未登記附属建物②



平家 床面積：概測 約48㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真番号 1



写真番号 2

物件 1 5 未登記
附属建物①



写真番号3

物件15未登記
附属建物②
※赤丸内が外壁
の崩落箇所



写真番号4



写真番号5



写真番号6

※赤丸内が雨漏り跡



求意見書

佐野俊夫殿

令和 6年12月23日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 片見光雄

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 6年 12月 23日
評価人 佐野俊夫



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 136平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 80平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 507.73平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 116番5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 50平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



11

物 件 目 録

- 5 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 3 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 7 番 1
地 目 畑
地 積 3 4 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 7 番 2
地 目 宅地
地 積 8 0 . 3 2 平方メートル
- 8 所 在 常陸太田市高柿町字宮渡
地 番 1 1 8 番 2
地 目 畑
地 積 2 3 9 1 平方メートル



物件目録

(現況)

- | | | |
|----|----|-------------|
| | 地目 | 宅地 山林 |
| 9 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番3 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 57平方メートル |
| 10 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番4 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 137平方メートル |

(現況)

- | | | |
|----|----|-------------|
| | 地目 | 宅地 |
| 11 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番5 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 343平方メートル |

(現況)

- | | | |
|----|----|-------------|
| | 地目 | 宅地 |
| 12 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番6 |



物件目録

- | | | |
|----|------|-------------------------------------|
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 100.75平方メートル |
| 13 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番7 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 127平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地目 | 宅地 |
| 14 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番8 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 48平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地目 | 宅地 |
| 15 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡116番地4、117番地2、
118番地6 |
| | 家屋番号 | 116番4 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 160.36平方メートル
2階 33.12平方メートル |



11

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 作業所 物置
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・スレート葺平家建
床 面 積 約86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約48平方メートル



令和 6年 (又) 第 2号
令和 6年 2月 9日 受 命
令和 6年 2月28日 現地調査
令和 6年 3月 1日 評 価
令和 6年 3月14日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐野 俊夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 290, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 40, 000円
物件2 (土地)	金 50, 000円
物件3 (土地)	金 150, 000円
物件4 (土地)	金 10, 000円
物件5 (土地)	金 10, 000円
物件6 (土地)	金 10, 000円
物件7 (土地)	金 20, 000円
物件8 (土地)	金 1, 110, 000円
物件9 (土地)	金 30, 000円
物件10 (土地)	金 40, 000円
物件11 (土地)	金 100, 000円
物件12 (土地)	金 30, 000円
物件13 (土地)	金 40, 000円
物件14 (土地)	金 10, 000円
物件15 (建物)	金 640, 000円

- 1 一括価格は、物件1～15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、3～7、8（一部）、10～14の内訳価格は物件15のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15の内訳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	別紙物件目録記載のとおり	宅地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
7	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地 山林
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登記	現況
10	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
11	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
12	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
13	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
14	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
15	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記① 作業所 物置 木・軽量鉄骨造瓦・スレート 葺平家建 概測 約86㎡
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記② 車庫 物置 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 概測 約48㎡
特記事項			
次頁参照			

特記事項

①本件土地は傾斜・起伏している宅地・林地の部分が多く、隣接・周辺地域も同様であることから、目視等調査では隣地境界と推定される箇所の確認ができなかった（境界不分明の土地である）。

地勢・標高・地表の状態等の把握も困難であることから、インターネット上の航空写真や法務局備付の各種図面等を前提に現地調査し、本件土地全体像の把握に努めた。

よって、本物件の把握及び土地建物位置関係図の記載内容については推定要素が多く精度が劣ることに留意されたい。

②常陸太田市農業委員会による令和6年2月21日付「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は以下のとおり。

- ・物件1、6、8、11の現況地目は非農地
- ・転用許可を得る必要がない
- ・買受適格証明書の要否：否

③前記未登記附属建物が本件土地上に存する。

構造・面積等については目視・概測及び関係人陳述を勘案した推定である。

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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14）

位置・交通	JR水郡線「常陸大宮」駅の東方・道路距離約6km 最寄バス停「金砂郷支所前」の北東方・約250m（徒歩約4分）	
付近の状況	田や林地が広がる中に戸建住宅、事業所、工場等が介在する地域で市庁舎（金砂郷支所）や郵便局も存する。本地が存する林地が多い地域は、周辺の農地や宅地が存する場所に比べ標高が約10～20m程度高く傾斜地・起伏地も多い。	
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 その他の規制	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 地域森林計画対象民有林（一部）
画地条件	<p>地積 : 4,124.80㎡（登記簿） 間口 : 約75m（机上概測／法務局備付地図より） 奥行 : 約75m（机上概測／法務局備付地図より） 形状 : 不整形 地勢 : 傾斜地・起伏地（一部平坦） 高低差 : 接面道路より高い（概ね約0～3m程度／詳細不明） 接面道路との関係 : 二方路地（実質 中間画地） （※）目視等調査では隣地境界が把握できない境界不分明の土地であることから、上記は各種図面、インターネット上の航空写真等を参考とした概況（推定）である。</p>	
接面道路の状況	<p>西側約2～3m市道（未舗装・一部舗装） 東側約2m認定外道路（目視では確認できなかった） （※）認定外道路の幅員は地図の机上概測による。</p> <p>上記認定外道路については市建設課用地管理係の口頭陳述をもとに記載している。</p>	

土地の利用状況等	<p>物件1・3～7・10～14・8（8は一部）は物件15及び未登記附属建物の敷地として利用されている。</p> <p>地勢及び現地の状況から目視できない箇所が多いため、各種地図やインターネット上の航空写真等からの推定が主となるが、西側市道より物件15建物配置部分は標高約8m程度高台となっており、西側市道からは本地内のスロープを経由して物件15建物付近に至る状況にある。</p> <p>また、市道際に位置する物件2・4・11・13・14の地勢は一部を除いて西～南西方向に下り傾斜していると思料する。</p> <p>物件8の現況は概ね北西側部分が宅地でその他は山林である。各種資料等（机上概測）及び目視調査により、物件8の林地部分割合を概ね50%程度（1,196㎡）と評価上推定した（物件8の林地部分は起伏している）。</p> <p>物件2・9の現況は山林。</p> <p>以上のように本件土地は物件15及び附属建物②周辺部分以外は傾斜・起伏している部分が多い高台地といえる。</p> <p>建物の配置等（推定）は別添土地建物位置関係図のとおり。</p>
供給処理施設	<p>上水道：不明（特記事項参照） 都市ガス：なし 下水道：なし</p> <p>（注1）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。</p> <p>（注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。</p> <p>（注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所における詳細調査を要する。</p>

特記事項

①地表の状態等が目視で確認できない箇所が多いことから、地中埋設物及び土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の存否は不明である。当該事項については評価人としての調査には限界があるため、地中埋設物及び土壤汚染の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。
よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。

（※）本件土地は目視できない箇所が多いため不明点が多い。

②本地内及び隣接地域とは高低差がある。高低差及び傾斜勾配は確定できないが、高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。

③一部（概ね東～南東～南側部分／詳細不明）が地域森林計画対象民有林（森林法第5条）に該当する（詳細は市農政課に要確認）。

以下の記載内容は、本調査時の各管轄部署（窓口等）による「口頭陳述（概要）」であり、文書による回答では無い。よって、詳細については買受前に確認を要する。

④市上水道課陳述内容は以下のとおり。

本地近隣に上水道本管の埋設はないが、南方に位置する県道埋設本管に接続する私設管により上水道を利用しているとの記録がある（同県道からは相当な距離がある）。ただし、現在の状況や私設管の位置の把握はできない。

このように、私設管が目的外土地を經由している可能性、現在の維持管理状況（将来の修繕や維持管理コスト）等のリスクが存することに十分留意する必要がある。

（※）過去に認定外道路付近に私設管を敷設したという関係人陳述あり（詳細不明）。

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年 3月15日新築 約44年 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗吹付仕上、漆喰、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、合板、タイル等 天井 板張り、ビニールクロス、合板等 床 板張り、畳、ビニールシート等 設備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 160.36㎡（登記簿） 2階 33.12㎡（登記簿） 合計 193.48㎡	
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品等	やや優る	
保守管理の状態	劣る（以下を目視で確認した） <ul style="list-style-type: none"> ・内外壁、基礎、犬走り（外構）の亀裂（外壁落下箇所あり） ・瓦や雨樋の損傷 ・天井のシミ（原因不明） ・床の酷い撓み 関係人陳述によると、経年劣化のほか過去の地震の影響等の修繕対応ができず劣化が進んでいるとのことである。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項

①未登記附属建物①・②の主な仕様等は以下のとおり。
(以下は目視や現地概測等による記載である)

・未登記附属建物①

木・軽量鉄骨造瓦・スレート葺平家建 作業所 物置
概測床面積 約86㎡

昭和54年頃建築 (関係人陳述)

外壁：亜鉛メッキ波板等 内壁：現し、合板等

天井：現し、石膏ボード等 床：コンクリート土間等

(※) 維持管理状態がかなり悪く劣化が進んでいる。

・未登記附属建物②

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 物置

概測床面積 約48㎡

昭和55年頃建築 (関係人陳述)

外壁：亜鉛メッキ波板 内壁：現し、合板

天井：現し、合板 床：コンクリート土間

(※) 床に亀裂がある。他は経過年数相応の劣化である。

上記①・②とも経済的残存耐用年数は満了している。特に①は劣化損傷が激しく市場価値はないものと判断した。

②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。

③未登記附属建物①は昭和54年頃に建築された軽量鉄骨造等の作業所物置であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。ただし、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-イ, 8-ロ, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件8は現況宅地部分を8-イ、同林地部分を8-ロとして下記内訳面積を採用した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,630	0.282	136	0.70	120,000
2	4,630	0.282	80		100,000
3	4,630	0.282	507.73	0.70	460,000
4	4,630	0.282	50	0.70	50,000
5	4,630	0.282	33	0.70	30,000
6	4,630	0.282	34	0.70	30,000
7	4,630	0.282	80.32	0.70	70,000
8-イ	4,630	0.282	1,195	0.70	1,090,000
8-ロ	4,630	0.282	1,196		1,560,000
9	4,630	0.282	57		70,000
10	4,630	0.282	137	0.70	130,000
11	4,630	0.282	343	0.70	310,000
12	4,630	0.282	100.75	0.70	90,000
13	4,630	0.282	127	0.70	120,000
14	4,630	0.282	48	0.70	40,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸太田(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $4,870\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 = 4,630\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+2 形状▲2

◇地域格差：街路条件+5.0

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲2 道路の舗装状態▲2 道路の幅員▲3)
 環境条件(地勢等▲10 隣接不動産等周囲の状態▲10)
 画地条件(規模▲25 形状▲15 高低差▲15 林地を含む▲30)

ウ 地積：登記記載の地積(物件8のみ前記現況地目による内訳面積)。

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15 (建物)

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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
15	280,000	193.48	0.007	380,000

ア 再調達原価 : 280,000円/m²

イ 現況延床面積 : 193.48m²

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (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%) = 0.007

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ①	140,000	約86	0.000	10,000

ク 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

符号	再調達原価 (円/m ²) ケ	現況延床面積(m ²) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
未登記 ②	70,000	約48	0.010	30,000

ケ 再調達原価 : 70,000円/m²

コ 現況延床面積 : 約48.00m²

サ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数15年)} × (1-観察減価0%) = 0.010

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
15	380,000	40,000	420,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（現況林地部分を除く）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	120,000	0.35 法定地上権	40,000
3	460,000	0.35 法定地上権	160,000
4	50,000	0.35 法定地上権	20,000
5	30,000	0.35 法定地上権	10,000
6	30,000	0.35 法定地上権	10,000
7	70,000	0.35 法定地上権	20,000
8-イ	1,090,000	0.35 法定地上権	380,000
10	130,000	0.35 法定地上権	50,000
11	310,000	0.35 法定地上権	110,000
12	90,000	0.35 法定地上権	30,000
13	120,000	0.35 法定地上権	40,000
14	40,000	0.35 法定地上権	10,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

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ソ) 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	120,000	-40,000	1.00	0.70	0.70	40,000
2	100,000		1.00	0.70	0.70	50,000
3	460,000	-160,000	1.00	0.70	0.70	150,000
4	50,000	-20,000	1.00	0.70	0.70	10,000
5	30,000	-10,000	1.00	0.70	0.70	10,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②ソ) 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
6	30,000	-10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
7	70,000	-20,000	1.00	0.70	0.70	20,000
8-イ	1,090,000	-380,000	1.00	0.70	0.70	350,000
8-ロ	1,560,000		1.00	0.70	0.70	760,000
9	70,000		1.00	0.70	0.70	30,000
10	130,000	-50,000	1.00	0.70	0.70	40,000
11	310,000	-110,000	1.00	0.70	0.70	100,000
12	90,000	-30,000	1.00	0.70	0.70	30,000
13	120,000	-40,000	1.00	0.70	0.70	40,000
14	40,000	-10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
15	420,000	+880,000	1.00	0.70	0.70	640,000
一括価格 (合計)						2,290,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・林地の市況
 - ・特記事項記載の市場性減退要因
- 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。
- (※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に含まれていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 常陸太田(県)-7

所 在：常陸太田市大方町字若宮下107番4

価 格：4,870円/㎡

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅約7km

価格時点：令和5年7月1日

地 積：573㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北東側12m市道（北西側側道）

用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）

地域の概要：農家住宅及び一般住宅が混在する農家集落地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 2
畑
1 3 6 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 3
山林
8 0 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 4
宅地
5 0 7 . 7 3 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 5
山林
5 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 常陸太田市高柿町字宮渡
1 1 6 番 6
山林
3 3 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|------------------|
| 6 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 1 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0 . 3 2 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 3 9 1 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |



物件目録

- | | | |
|----|------|-------------------------------------|
| | 地積 | 137平方メートル |
| 11 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番5 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 343平方メートル |
| 12 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 100.75平方メートル |
| 13 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番7 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 127平方メートル |
| 14 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡 |
| | 地番 | 118番8 |
| | 地目 | 山林 |
| | 地積 | 48平方メートル |
| 15 | 所在 | 常陸太田市高柿町字宮渡116番地4、117番地2、
118番地6 |
| | 家屋番号 | 116番4 |

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 160.36平方メートル 2階 33.12平方メートル

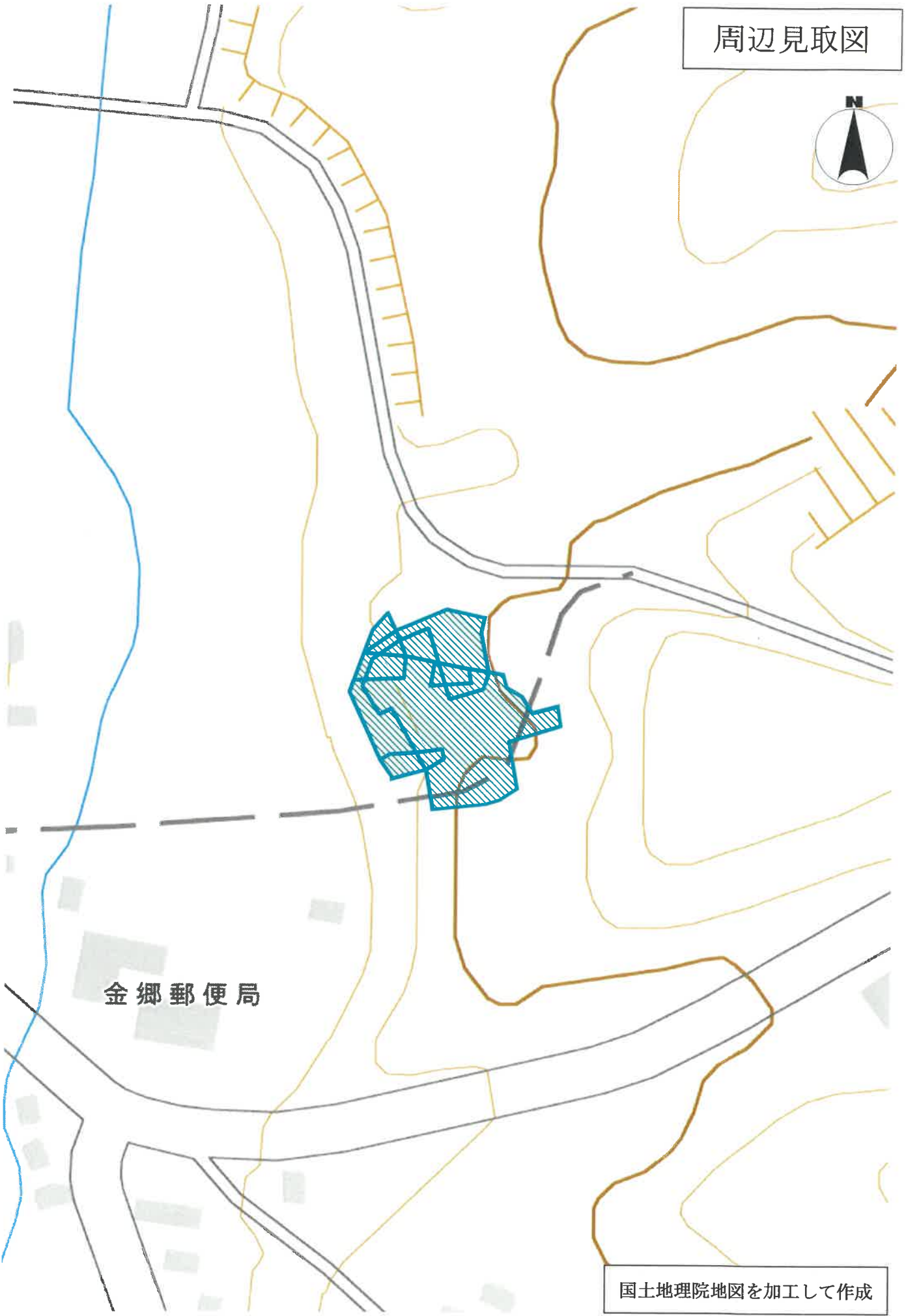


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

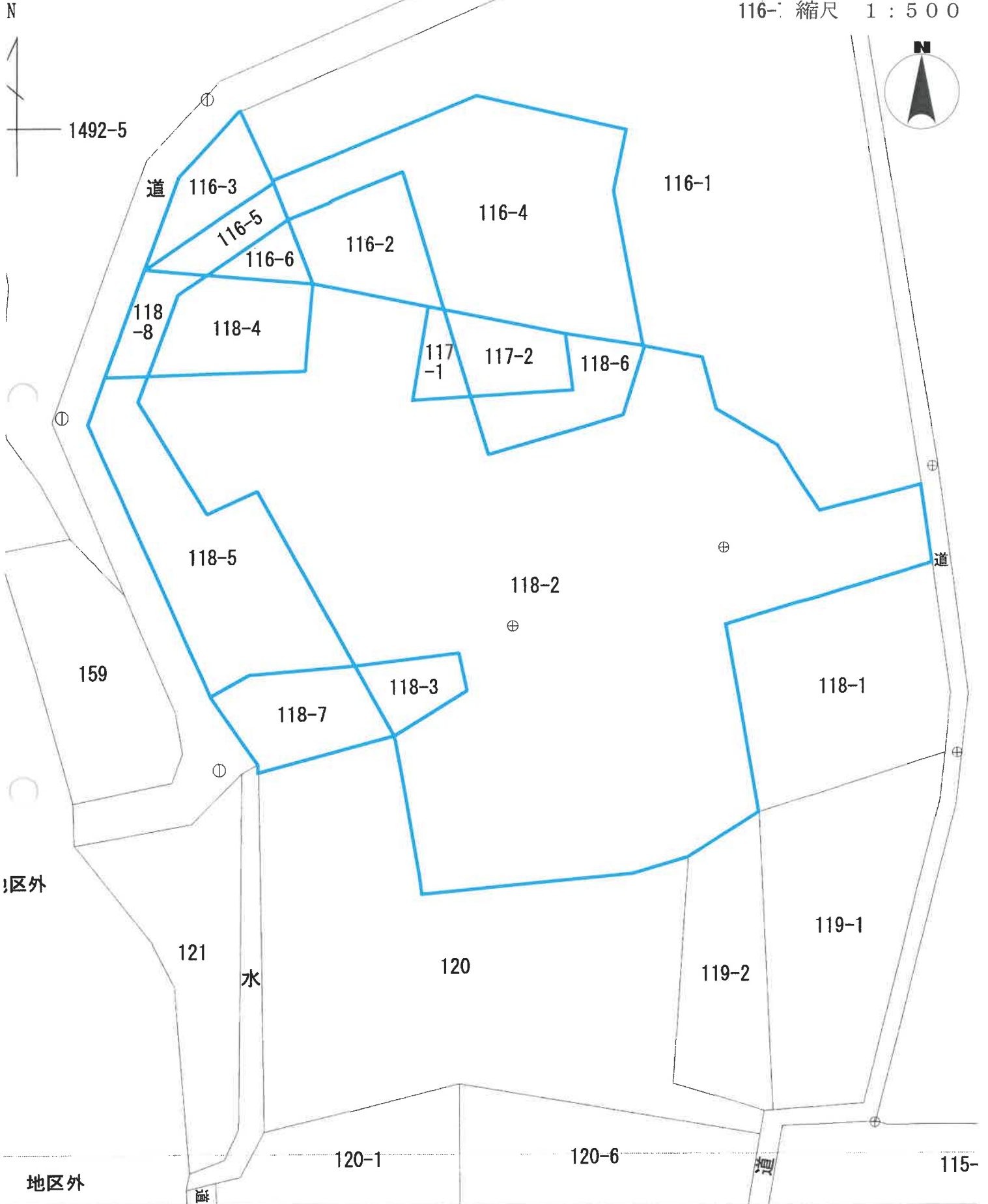
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

116-1 縮尺 1 : 500



地積測量図写

前 116-2 ✓ 後 116-4, -2 ✓ 新

地番 116-4, -2

土地の所在 茨城県常陸太田市高柿町

地積測量図

C 53-3

(10)	16.4	x	7.5	=	123.0
	21.0	x	9.2	=	192.2
	21.0	x	14.0	=	294.0
	23.0	x	5.6	=	128.8
	23.0	x	6.0	=	138.0
	22.7	x	2.2	=	50.54
					1015.47
					102 = 507.735 m ²
(11)	6.44	-	507.735	=	326.265 m ²

求積

地積

(1) 507 m²

(11) 326 m²

154.5-4

整理番号 128102

申請人

(昭和54年 / 月29日作製)

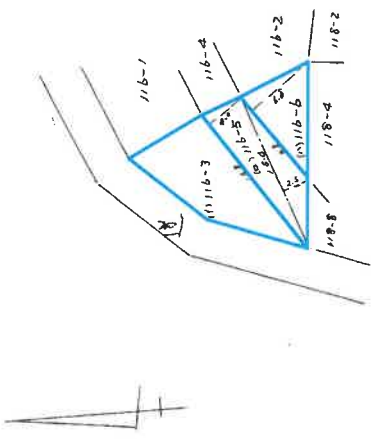
縮尺 1/500

製作者 茨城測量士会

(茨城測量士会専用紙)

128102

A 3版をA 4版に縮小

前	116-3 番	116-5. 116-6	地積測量図	C43-3																																										
	地番	116-5. 116-6	地積測量図																																											
	土地の所在	茨城県常陸太田市高柿町 高柿字宮渡																																												
		茨城県常陸太田市高柿町																																												
																																														
求積																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>(a)</td> <td>15.8</td> <td>x</td> <td>4.0</td> <td>=</td> <td>63.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15.4</td> <td>x</td> <td>2.6</td> <td>=</td> <td>39.50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>102.70</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/2 x</td> <td></td> <td>50.85 m²</td> </tr> <tr> <td>(b)</td> <td>9.8</td> <td>x</td> <td>6.8</td> <td>=</td> <td>66.64</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/2 x</td> <td></td> <td>33.32 m²</td> </tr> <tr> <td>(c)</td> <td>16.5</td> <td colspan="3">- (50.85 + 33.32) =</td> <td>80.83 m²</td> </tr> </table>					(a)	15.8	x	4.0	=	63.20		15.4	x	2.6	=	39.50						102.70				1/2 x		50.85 m ²	(b)	9.8	x	6.8	=	66.64				1/2 x		33.32 m ²	(c)	16.5	- (50.85 + 33.32) =			80.83 m ²
(a)	15.8	x	4.0	=	63.20																																									
	15.4	x	2.6	=	39.50																																									
					102.70																																									
			1/2 x		50.85 m ²																																									
(b)	9.8	x	6.8	=	66.64																																									
			1/2 x		33.32 m ²																																									
(c)	16.5	- (50.85 + 33.32) =			80.83 m ²																																									
地積																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>(b)</td> <td>50.85 m²</td> </tr> <tr> <td>(c)</td> <td>33.32 m²</td> </tr> <tr> <td>(d)</td> <td>80.83 m²</td> </tr> </table>					(b)	50.85 m ²	(c)	33.32 m ²	(d)	80.83 m ²																																				
(b)	50.85 m ²																																													
(c)	33.32 m ²																																													
(d)	80.83 m ²																																													
縮尺 1/500																																														
作製者	S54.5.4		申請人																																											
土地調査士 茨城県調査士会 用紙			(昭和54年1月29日作製)																																											
(茨城県土地家屋調査士会 用紙)																																														

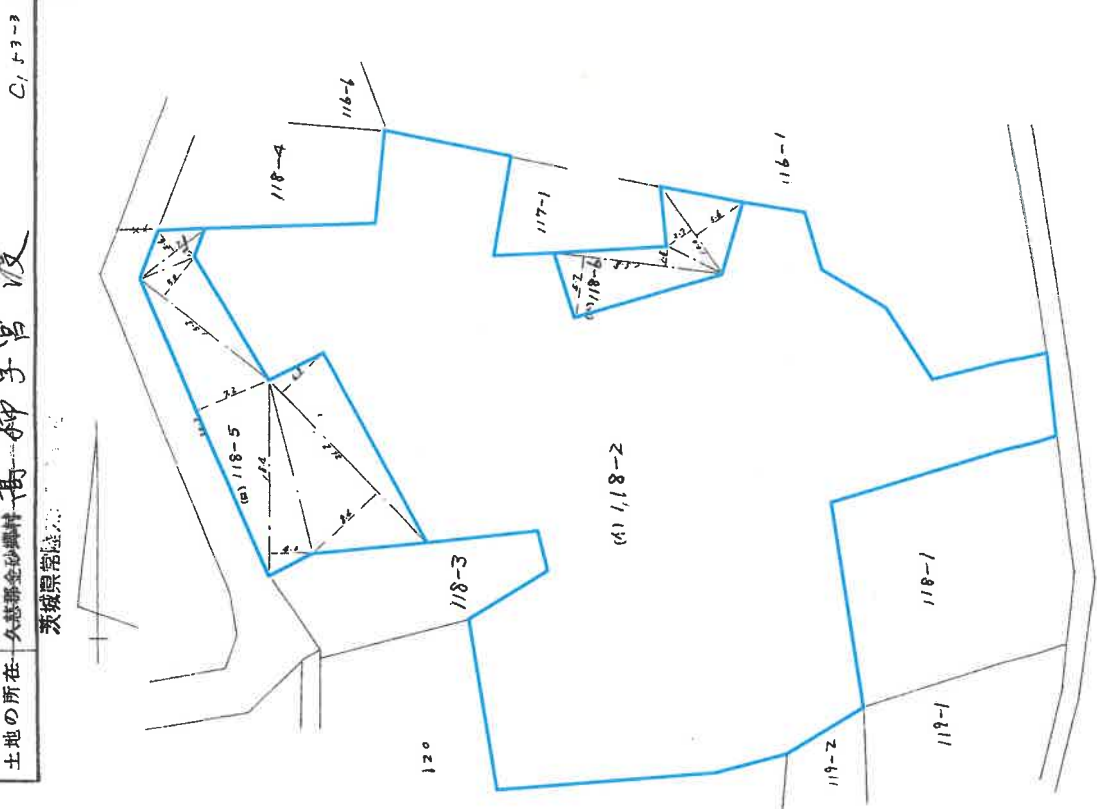
A3版をA4版に縮小

前 117 地 番 117-2,1 土地の所在 茨城県常陸太田市高柳町 新 地積測量図 高柳字宮渡 C43-3	128105 128105		求積 (10) $15.3 \times 4.3 = 65.79$ $15.3 \times 6.2 = 94.86$ $15 \times 80.825 = 1212.375$ (11) $115 - 80.825 = 34.175m^2$	地積 (10) $80m^2$ (11) $34m^2$
申請人		縮尺 1/500		
作製者 土地調査士 家屋 254.544		(昭和54年1月29日作製)		

A3版をA4版に縮小

前 118-2 新 118-2
 地番 118-5, 118-6
 土地の所在 久慈郡金砂町高森字宮渡
 素戔原宮跡

128106



求積

(ウ)	21.2	x	5.3	=	112.36
	21.2	x	8.6	=	181.12
	18.4	x	4.0	=	73.60
	18.2	x	7.2	=	131.04
	15.2	x	5.0	=	76.00
	7.8	x	1.3	=	10.14
	7.8	x	2.6	=	20.28
					487.90
					11 = 543.95m ²

(ウ)	18.0	x	5.6	=	100.80
	18.0	x	2.7	=	48.60
	15.8	x	1.8	=	28.44
	15.8	x	5.7	=	90.06
					267.90
					13 = 280.78m ²

(イ) $2836 - (303.95 + 100.75) = 2391.3 \text{ m}^2$

地積

(ウ)	343	m ²
(ウ)	100	m ²
(イ)	289	m ²

554.54

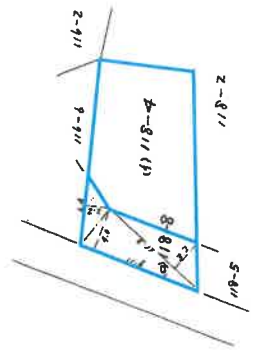
製作者 地積測量士 素戔原宮跡 (素戔原宮跡調査士会 用紙)	申請人	縮尺 1/500
(昭和44年 / 月29日作製)		

A 3版をA 4版に縮小

地積測量図写

前	118-3 第 1 種	地積測量図																																						
	地番 118-7-3	土地の所在 大志郡金砂町高柿字宮波 茨城県常陸太田市海部町	C63-3																																					
整理番号 128107																																								
	求積																																							
		地積																																						
		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>10)</td><td>14.0</td><td>X</td><td>0.6</td><td>=</td><td>8.4</td></tr> <tr><td></td><td>15.8</td><td>X</td><td>8.1</td><td>=</td><td>127.98</td></tr> <tr><td></td><td>16.8</td><td>X</td><td>8.1</td><td>=</td><td>136.08</td></tr> <tr><td></td><td>17.1</td><td>X</td><td>4.1</td><td>=</td><td>70.11</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>252.27</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1/2 =</td><td>126.135 m²</td></tr> </table>	10)	14.0	X	0.6	=	8.4		15.8	X	8.1	=	127.98		16.8	X	8.1	=	136.08		17.1	X	4.1	=	70.11						252.27					1/2 =	126.135 m ²		
10)	14.0	X	0.6	=	8.4																																			
	15.8	X	8.1	=	127.98																																			
	16.8	X	8.1	=	136.08																																			
	17.1	X	4.1	=	70.11																																			
					252.27																																			
				1/2 =	126.135 m ²																																			
		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>11)</td><td>18.5</td><td>-</td><td>127.135</td><td>=</td><td>2351.7775 m²</td></tr> </table>	11)	18.5	-	127.135	=	2351.7775 m ²																																
11)	18.5	-	127.135	=	2351.7775 m ²																																			
		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>(P)</td><td>127 m²</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>127 m²</td></tr> </table>	(P)	127 m ²	(A)	127 m ²																																		
(P)	127 m ²																																							
(A)	127 m ²																																							
054.5.4	作製者 土地調査士 家屋調査士	申請人	縮尺 1/500																																					
				(昭和54年1月29日作製)																																				
					(茨城県地家屋調査士会 用紙)																																			

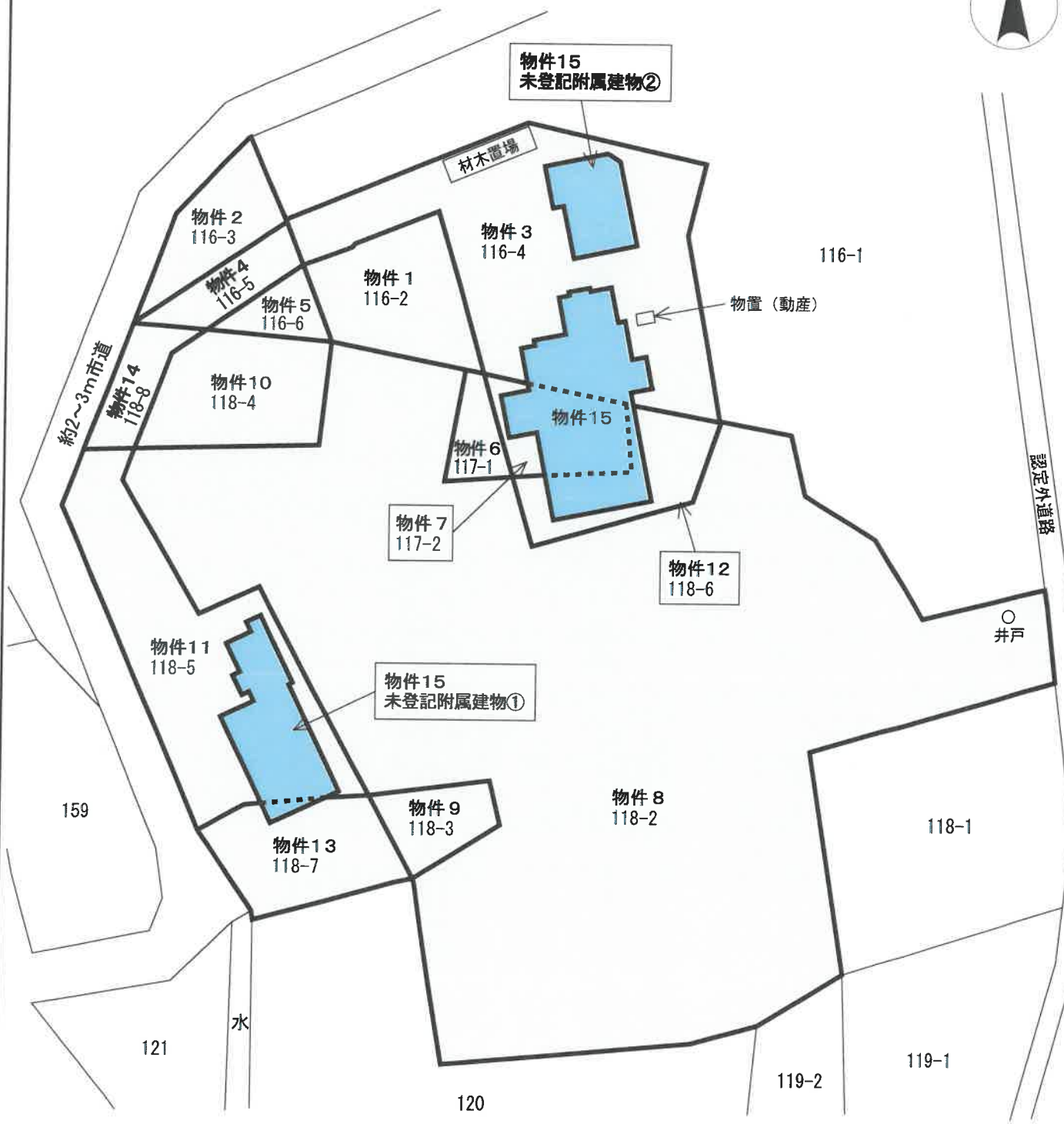
A3版をA4版に縮小

整理番号 128108	前 地番 118-4	後 地番 118-8, 14	新 地積測量図																															
	土地の所在 茨城県常陸大宮市高柿字宮渡			C'45-3																														
																																		
求積																																		
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>(1)</td> <td>11.3</td> <td>x</td> <td>3.2</td> <td>=</td> <td>36.16</td> </tr> <tr> <td></td> <td>11.8</td> <td>y</td> <td>0.0</td> <td>=</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6.4</td> <td>y</td> <td>2.2</td> <td>=</td> <td>14.08</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>57.44</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1/2 =</td> <td>28.72 m²</td> </tr> </table>					(1)	11.3	x	3.2	=	36.16		11.8	y	0.0	=	0.00		6.4	y	2.2	=	14.08						57.44					1/2 =	28.72 m ²
(1)	11.3	x	3.2	=	36.16																													
	11.8	y	0.0	=	0.00																													
	6.4	y	2.2	=	14.08																													
					57.44																													
				1/2 =	28.72 m ²																													
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>(2)</td> <td>1.86</td> <td>-</td> <td>40.72</td> <td>=</td> <td>75.78 m²</td> </tr> </table>					(2)	1.86	-	40.72	=	75.78 m ²																								
(2)	1.86	-	40.72	=	75.78 m ²																													
地積																																		
<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>(1)</td> <td>48 m²</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>107 m²</td> </tr> </table>					(1)	48 m ²	(2)	107 m ²																										
(1)	48 m ²																																	
(2)	107 m ²																																	
製作者 土地調査士 栗屋調査士	申請人	(昭和64年1月29日作製)		縮尺 1/500																														
小54.5.4 (茨城県地家屋調査士会用品)																																		

A 3版をA 4版に縮小

土地建物位置関係図

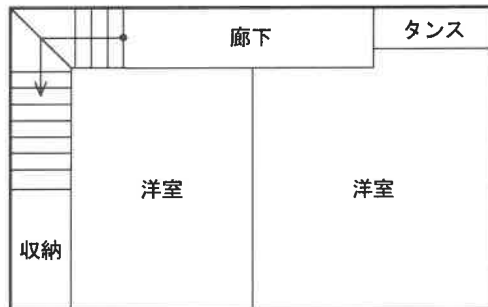
事件番号	6年(又)2号
物件番号	1~15



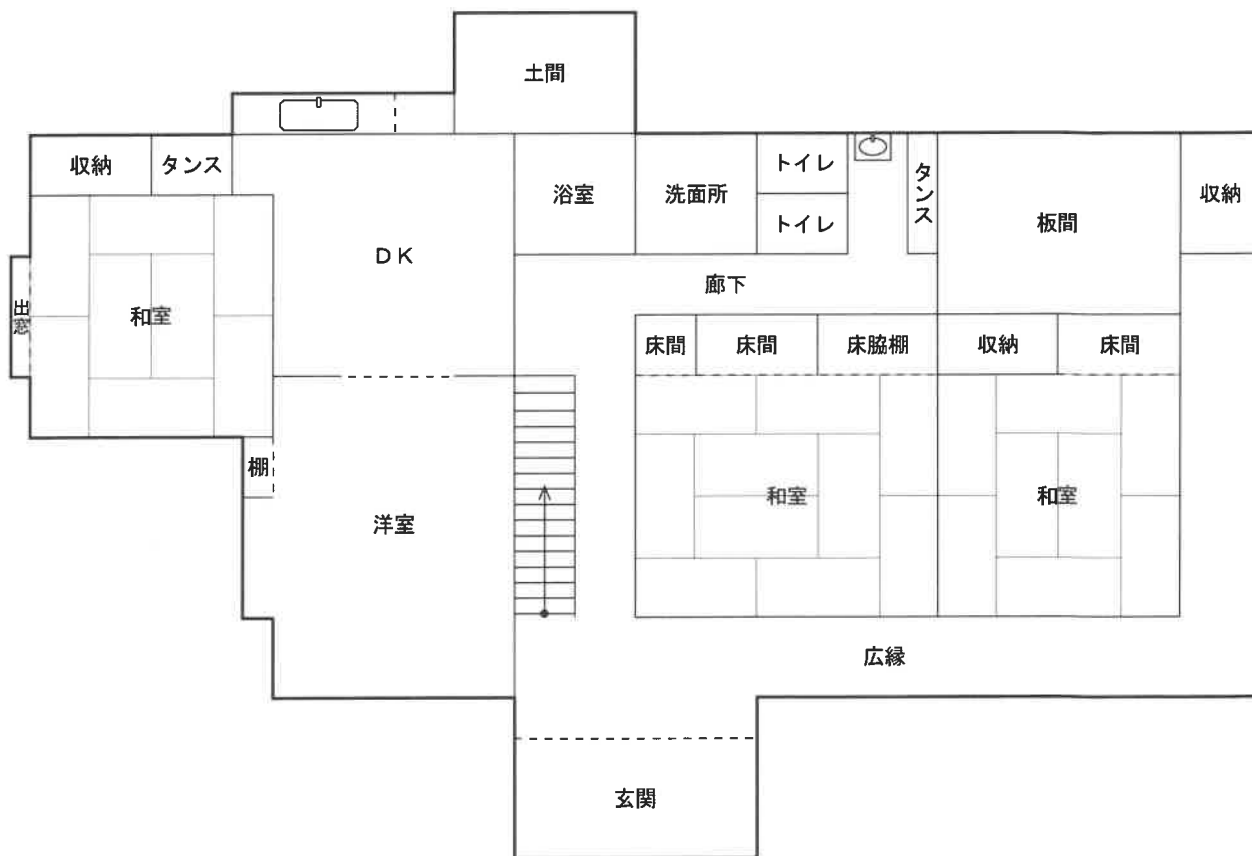
この図面は、
 ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
 ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間取図

事件番号	6年(ヌ)2号
物件番号	15



2階 床面積 : 33.12㎡



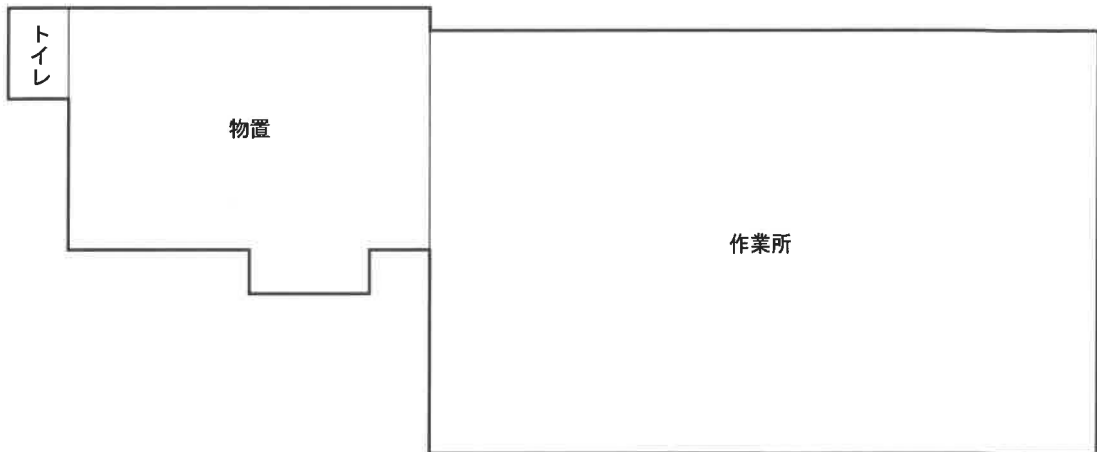
1階 床面積 : 160.36㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

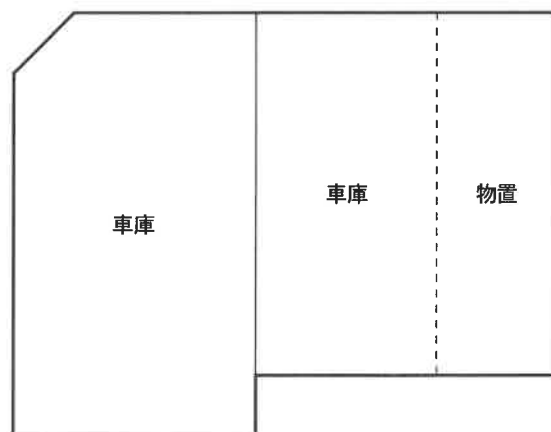
事件番号	6年(ヌ)2号
物件番号	15 未登記附属建物①・②

物件15 未登記附属建物①



平家 床面積：概測 約86㎡

物件15 未登記附属建物②



平家 床面積：概測 約48㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。