

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30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 9月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月19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10月10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 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25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 7月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 970, 000 2, 376, 000	一括	594, 000	101, 913	0
1	580, 000				
2	2, 390, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰 |
| | 地 番 | 340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 441.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰340番地4 |
| | 家屋 番号 | 340番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.35平方メートル
2階 89.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年10月29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, 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 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰

地 番 340番4

地 目 宅地

地 積 441.87平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰340番地4

家屋 番号 340番4

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 94.35平方メートル
2階 89.25平方メートル

所有者 C



令和 6年(ケ)第 101号

令和 6年 8月 8日受理

令和 6年 9月26日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰

地 番 340番4

地 目 宅地

地 積 441.87平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰340番地4

家屋 番号 340番4

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 94.35平方メートル

2階 89.25平方メートル

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
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) □雑種地(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(C) □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	1 後掲の土地建物位置関係図のとおり、高低差がある。 2 同図(破線部分)のとおり、南側境界線付近に隣地の物置の軒がある。(軒が越境しているか否かは本調査においては不詳である。よって注記的に破線となっている。)		
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	■建物所有者(C) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)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	1 ペットによる損傷やその排泄物と思われる悪臭・大量の汚物が建物の各部屋に広がっており、深刻な臭気・衛生上の問題に発展している。 2 目視のレベルで2箇所の雨漏りと推定される痕(写真No.4～5円内)が発見されている。よって他にも雨漏り損傷が生じている可能性がある。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (土地共有者、A及 びCの親族)	1 本建物には残置物が残されていますが、空き家です。以前はCが暮らしていましたが、今年初め頃からCと連絡がとれません。 2 境界線の紛争はありません。土壌汚染・埋設物の異常や事件・事故の発生はありません。 3 屋根にある太陽光発電機はCの所有だと思います。 4 第三者の所有物は本物件には設置されていないはずです。 5 本土地は共有になっていますが、共有者は親族のため、共有物の使用方法に関して契約等はありません。 6 私の母Aは、高齢で執行官からの細かい質問には回答ができません。私が母の分も代わりに（上述の）お話を致します。

(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。なお本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本件建物の占有状況は、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、次のとおりである。
 - (1) 2枚目の各「その他の事項」に記載の点がある。特に本件建物におけるペット関連の損傷・悪臭・汚損を修繕・除去するために大規模なリフォームが必要になるリスクがある。また、保全が劣ることにより、築年数に標準的に相当する以上の経年劣化が発生している。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壤汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり天井・内壁・床などは、家財類で遮蔽されていない表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、上記（2）と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。
 - (4) 本件建物の屋根にある太陽光発電機には動産性があり、民法370条柱書きにある「付加一体物」に含まれるか否か、将来的に争われる余地は否定できない。よって、買受人が本太陽光発電機を取得できないリスクが可能性として残る。
 - (5) 本件建物内には、大量の動産（身の回り品、家財）が堆積している箇所がある。よって引渡命令（民事執行法83条各項）による引渡執行に移行した場合、上記（1）の事情を含め、買受人において相当高額な執行費用の負担が生じる可能性が高い。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

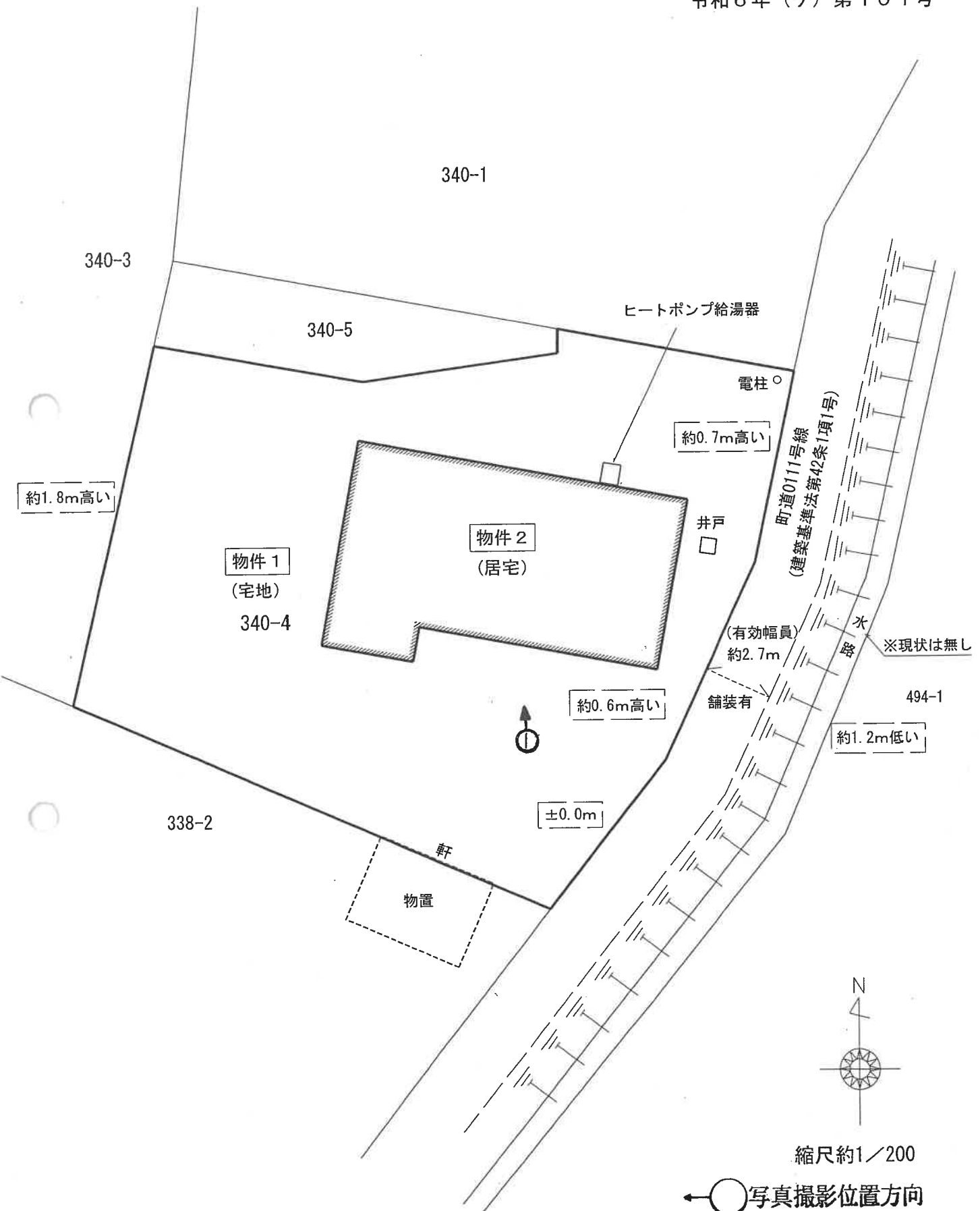
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年8月8日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年8月20日 9:05-9:15	当庁執行官室	■Bから電話により陳述を取得する。
令和6年9月10日 9:50-11:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年 9月10日 目的物件は不在かつ施錠されていることが想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6年 9月10日 目的物件は不在で施錠されていた。解錠技術者が解錠作業を行った。立会人を伴い、目的物件内に立ち入った。調査終了後に施錠し、原状に復して退去した。 □ 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

令和6年(ケ)第101号

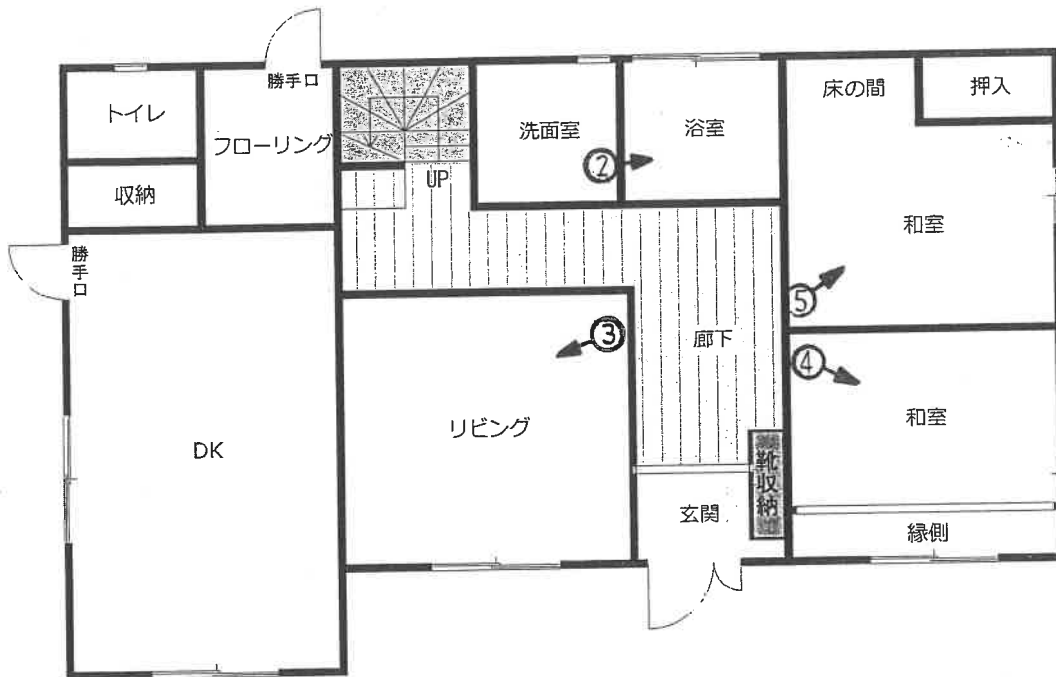


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

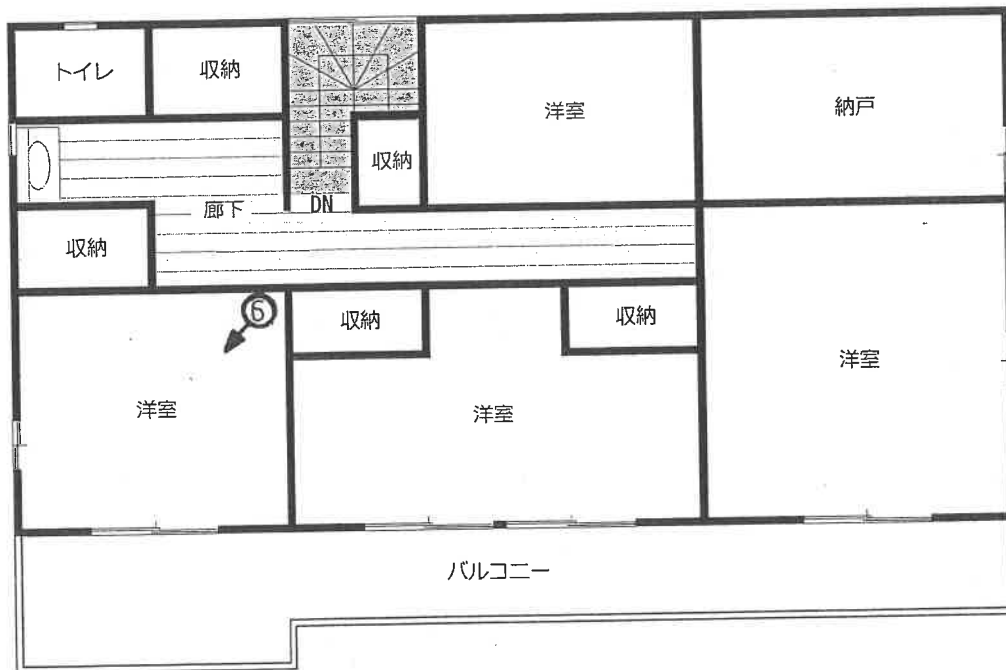
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第101号

物件2：居宅



1階 94.35㎡
(登記に同じ)



2階 89.25㎡
(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。



No. 1



No. 2

(8 枚目)



No. 3



円内は雨漏り痕と推定される。

No. 4

(9 枚目)



円内は雨漏り痕と推定される。

No. 5



(10 枚目)

No. 6

求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 7年 4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10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 4月28日

評価人

齋 藤 清 人



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰 |
| | 地 番 | 340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 441.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰340番地4 |
| | 家屋 番号 | 340番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.35平方メートル
2階 89.25平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	830,000	580,000	0
2	3,420,000	2,390,000	0
1, 2	4,250,000	2,970,000	一括
(備 考)			



令和 6年（ケ）第 101号
令和 6年 8月 8日 受 命
令和 6年 9月10日 現地調査
令和 6年 9月30日 評 価
令和 6年10月 3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
齋藤 清人

第1 評価額

一括価格	
金 4, 250, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 830, 000円
物件2（建物）	金 3, 420, 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	左記に同じ
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- 1 所 在 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰
地 番 340番4
地 目 宅地
地 積 441.87平方メートル
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 東茨城郡茨城町大字小幡字西峰340番地4
家屋 番号 340番4
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 94.35平方メートル
2階 89.25平方メートル
所有者 C

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 常磐線「岩間」駅の南東方・約11km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「茨城小幡」の北西方約1.9km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は畑、山林が多い中に一般住宅が見られる旧来からの住宅地域である。最寄駅をはじめ各種商業施設等に距離があり、日常生活の利便性は劣るエリアである。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	間口：約23m（東側） 奥行：約24m 形状：不整形地 地積：441.87㎡（登記） （現地で概測したところ、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：東側道路に接面する中間画地 地勢：敷地内は概ね平坦 高低差：東側道路より約0～0.7m高い 北側隣接地と概ね等高 南側隣接地より約0～1.8m低い 西側隣接地より約1.8m低い	
接面道路の状況	東側茨城町道＜0111号線＞建築基準法第42条1項1号道路 ：有効幅員約2.7m（※公図上は約4.2～4.5m）、舗装有 ○系統連続性は劣る。	
土地の利用状況等	土地共有者Cが物件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建物（居宅）の場所的利益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 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (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、通常のコスト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利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 本地は、上水道管の引込はなく、井戸を利用している状況にある。また、茨城町水道課の聴取によると上水道を利用するには本地の南方約50m付近に存する個人管を自己負担で延長して引込む必要があるとのことであった（関係隣接地権者の同意等を要する）。詳細については同課にて確認を要する。 (2) 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。 (3) 本土地内の現況等について 本地内には、大量の生活ゴミ等が散乱しているため、個別格差にて減価を考慮した。また、物件2建物の東方に井戸が存する。 (4) 越境等の可能性について 本地の南側隣接地「338番2」に存する物置の軒が本地へ越境している可能性がある。但し、評価人としての境界等の調査には限界があるため、測量士・土地家屋調査士等による専門調査機関による調査を要する。

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) 平成18年 2月23日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約5年
仕様	構造 木造 屋根 セメントかわらぶき 外壁 モルタル塗 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・給排水衛生設備 太陽光発電(ソーラーパネル)システムあり ※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 オール電化仕様である。
床面積（現況）	1階 94.35㎡ 2階 89.25㎡ 延) 183.60㎡ 増築等はなく、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 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「相当劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者Cが本建物を居宅(空家)として占有している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (県央建築指導室調べ) ・ 建築確認(平成17年12月5日付・第17CA51-0953H号) ○主要用途：一戸建ての住宅 ○工事種別：新築 ・ 検査済証(平成18年2月24日付・第17CE51-0630H号) (2) 開発許可等について(県央建築指導室調べ) 本件建物は市街化調整区域内に存し、都市計画法第29条の許可(平成17年11月29日付・第197号、一括制限解除)を受けて建築されたものである。原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性がある。詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、県央建築指導室にて確認を要する。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、管理の程度が相当悪く、内外壁の汚損や損傷、雨漏り痕、床の汚損等が多々見受けられた。更にペット飼いの跡も見られ、悪臭や多量の汚物等が確認された。したがって、これらの著しい損傷等に関しては観察減価にて考慮した。 また、シロアリ被害の可能性についても否定できないが、雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による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 本建物は平成18年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。 (5) 太陽光発電システムについて 本件建物には太陽光発電システムが存在するが、所有権が留保されているか否かを含め、所有権自体判然としないため、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。 また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.95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）

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	4,280	0.77	441.87	0.90	1,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨城-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,310\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/147.0 = 4,280\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+5.0) 環境条件(居住環境等+40.0)

イ 個別格差：画地条件(形状▲15) その他条件(敷地内大量の生活ゴミ等散乱▲10)

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	183.60	0.124	5,010,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約19年、経済的全耐用年数24年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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5年／経済的全耐用年数24年)}×(1－観察減価50%)≒0.124

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) $ア \times イ = ウ$
1	1,310,000	0.10 場所的利益	130,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益 0.10

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,310,000	-130,000		1.00	0.70	830,000
2	5,010,000	+130,000		0.95	0.70	3,420,000
一括価格（合計）						4,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 太陽光発電システム係争リスク▲5

オ 競売市場修正：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 茨城-6

所 在：茨城県東茨城郡茨城町大字神谷字高房336番3外

地 目：宅 地

価 格：6,310円／ m^2

位 置：J R 常磐線「水戸」駅の南西方約15km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：628 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側6m町道

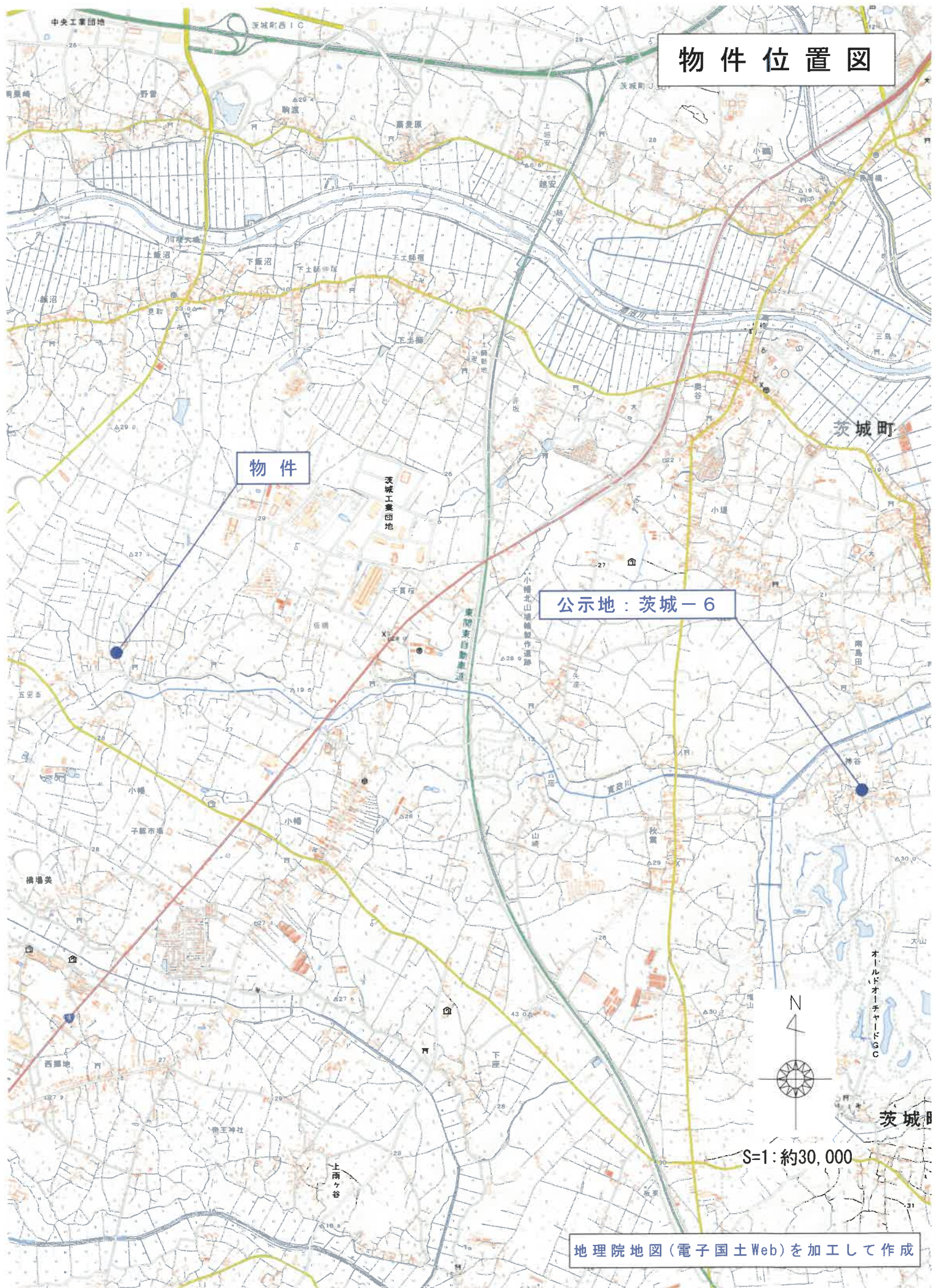
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅等の中に農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. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上



周辺見取図



N
S=1:約2,500

物 件

(有)廣友エンジニア

中村商店

宮前橋

寛政川

寛政山

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



地積測量図

番地

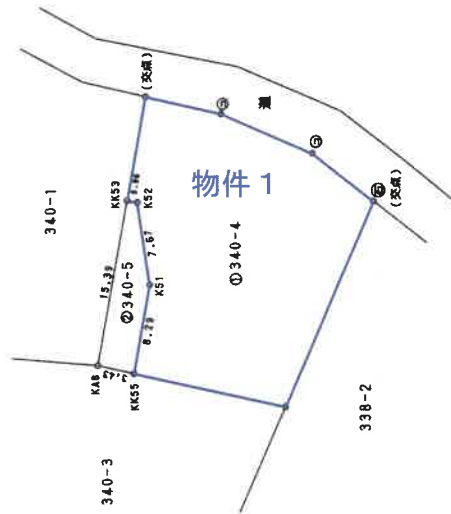
土地の所在

任意座標求積表

地番	② 340-5	Y_n	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$
NQ5	335.064	276.421	-4.816	-1331.243536
KK5	333.590	284.578	-0.325	-92.487850
K51	334.739	292.166	2.097	612.672102
K52	334.739	292.166	2.097	612.672102
KK3	335.687	292.337	3.867	1071.999779
KAB	338.406	277.187	-0.623	-172.667501
			合計	88.262994
			合計	44.1264970
			合計	44.12

地番 公庫	① 340-4 合計面積	残地
485.00	44.1254970	441.8735030
	即 補	441.87

地番	面積	㎡
① 340-4	441.8735030	㎡
② 340-5	44.1264970	㎡



境界点	境界線の種類
⑤	石杭
⑥	金鳳標
⑦	コンクリート杭
無表示	プラスチック杭
⑧	アルミプレート

作者

平成 16 年 12 月 17 日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

建物図面・各階平面図写

物件 2

平成28年4月28日登記

建物図面
各階平面図

340番4

家屋番号

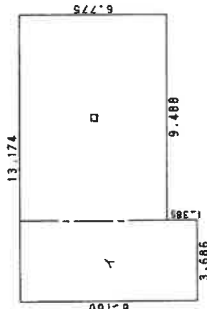
建物の所在
東京都茨城県田大字小幡字西峰 340番地4

登録番号 012706

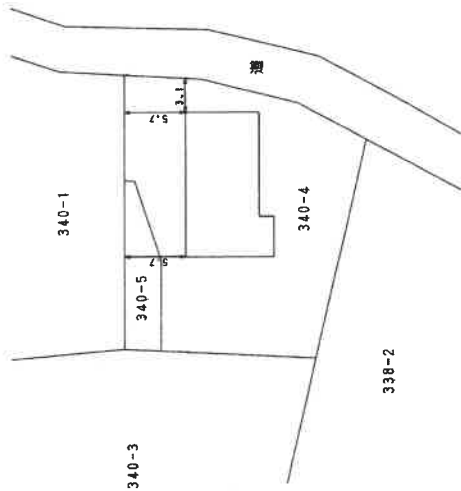
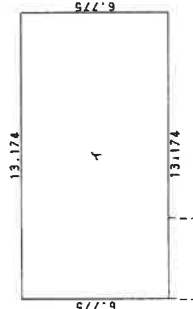
各階平面図

登記年月日：平成28年4月11日

1階平面図



2階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

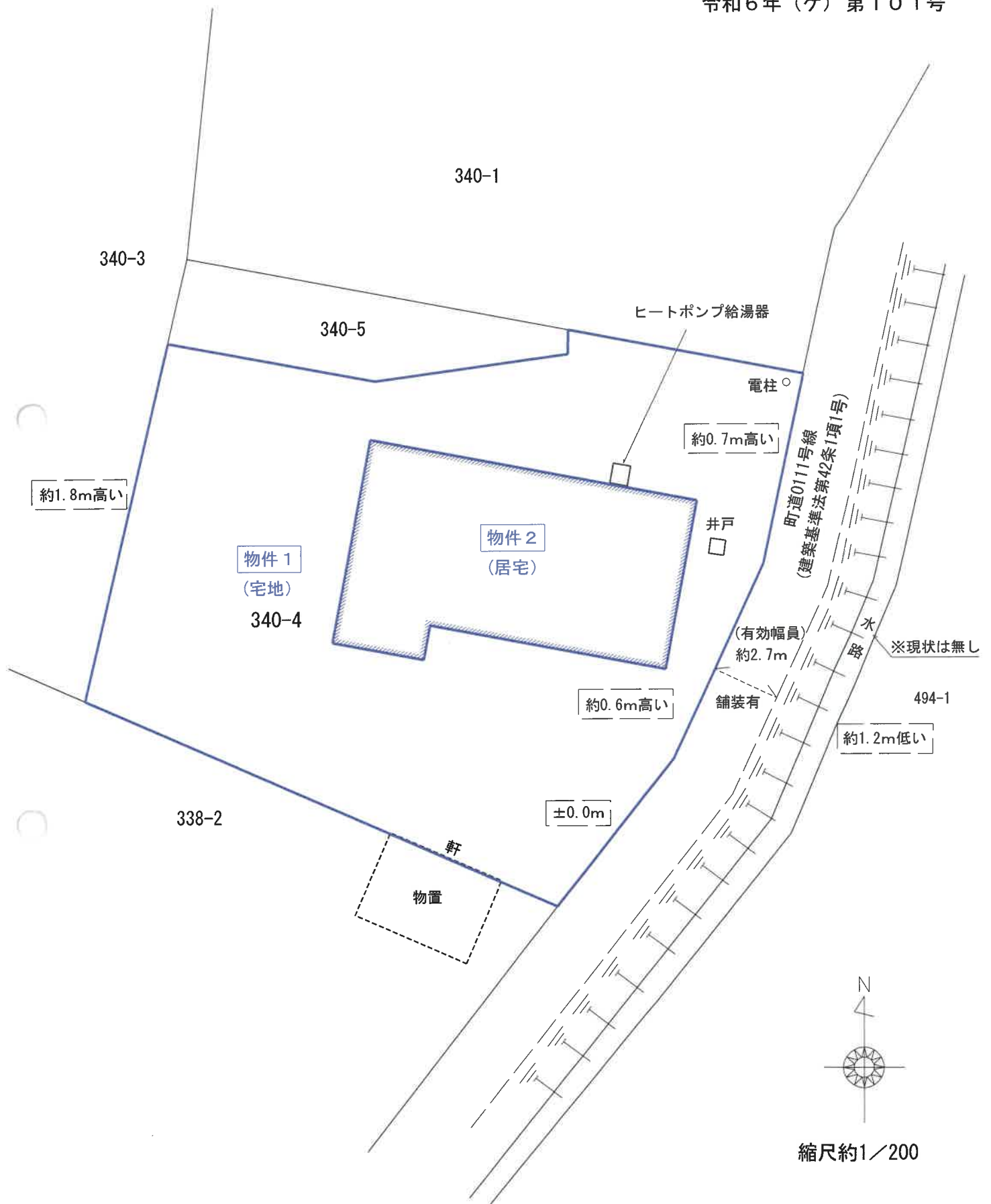
1/500

A3版をA4版に縮小

H18.4.11

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第101号



※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）

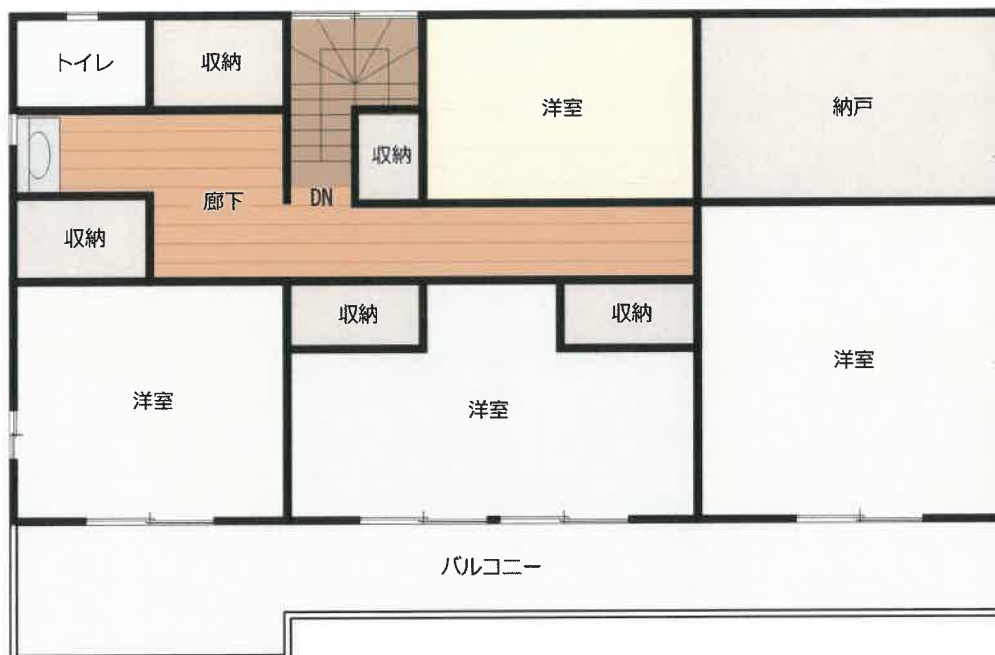
令和6年（ケ）第101号

物件2：居宅



縮尺約1/100

1階 94.35㎡
(登記に同じ)



2階 89.25㎡
(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。