

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 18 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 22 日から 令和 7 年 5 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 4 月 18 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 下妻市桐ヶ瀬字東
地 番 4 6 8 番 3
地 目 宅地
地 積 6 2 5 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東 4 6 8 番地 3
家屋 番号 4 6 8 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 4 4 . 9 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 8 . 2 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 7 6 . 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地（地番468番1の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 下妻市桐ヶ瀬字東
 地 番 4 6 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 2 5 . 1 9 平方メートル

- 2 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東 4 6 8 番地 3
 家屋 番号 4 6 8 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 4 4 . 9 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 8 . 2 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 6 . 2 2 平方メートル

令和6年（ケ）第80号
令和6年12月11日受理
令和7年1月8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 下妻市桐ヶ瀬字東
 地 番 468番3
 地 目 宅地
 地 積 625.19平方メートル

- 2 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東 468番地3
 家屋 番号 468番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 144.91平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 38.22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異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物(符号1)) ☒ 所 在: 下妻市桐ヶ瀬字東468番地3、468番地1 ☐ 種 類: ☐ 構 造: ☒ 床面積: 約76.22㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種 類: ☐ ある 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・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 〔 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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件2関係)		
所 在	下妻市桐ヶ瀬字東	
地 番	468番1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2403.19平方メートル (☐ 全部 ☒ 約195平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
その他の事項		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成30年頃	
最初の契約等	契約日	平成30年頃
	期 間	平成30年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

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、物置として使用しています。誰かに貸したりしていません。 2 物件2の主である建物について、基礎部分に亀裂箇所があります。雨漏りはありません。シロアリ被害はないと思います。平成30年に増築しています。 3 物件2の附属建物である物置は、平成30年2月9日に新築し、それから1年以内に東側部分を増築しました。増築した部分が目的外土地(地番468-1)に跨がっていますが、同土地は私の父親であるBの所有なので、地代等の金銭のやり取りはなく、無償で使用しています。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。 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。 6 過去に居宅内で犬1匹を飼っていたことがありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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 物件2の主である建物について、天井や内壁クロスに亀裂箇所があった。また、関係人の陳述どおり基礎部分に亀裂箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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12月11日(水)	当庁執行官室	下妻市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年12月11日(水) 12:15-12:25	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和6年12月12日(木) 15:21-15:23	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
令和6年12月20日(金) 10:50-11:50	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() : - :		

(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。

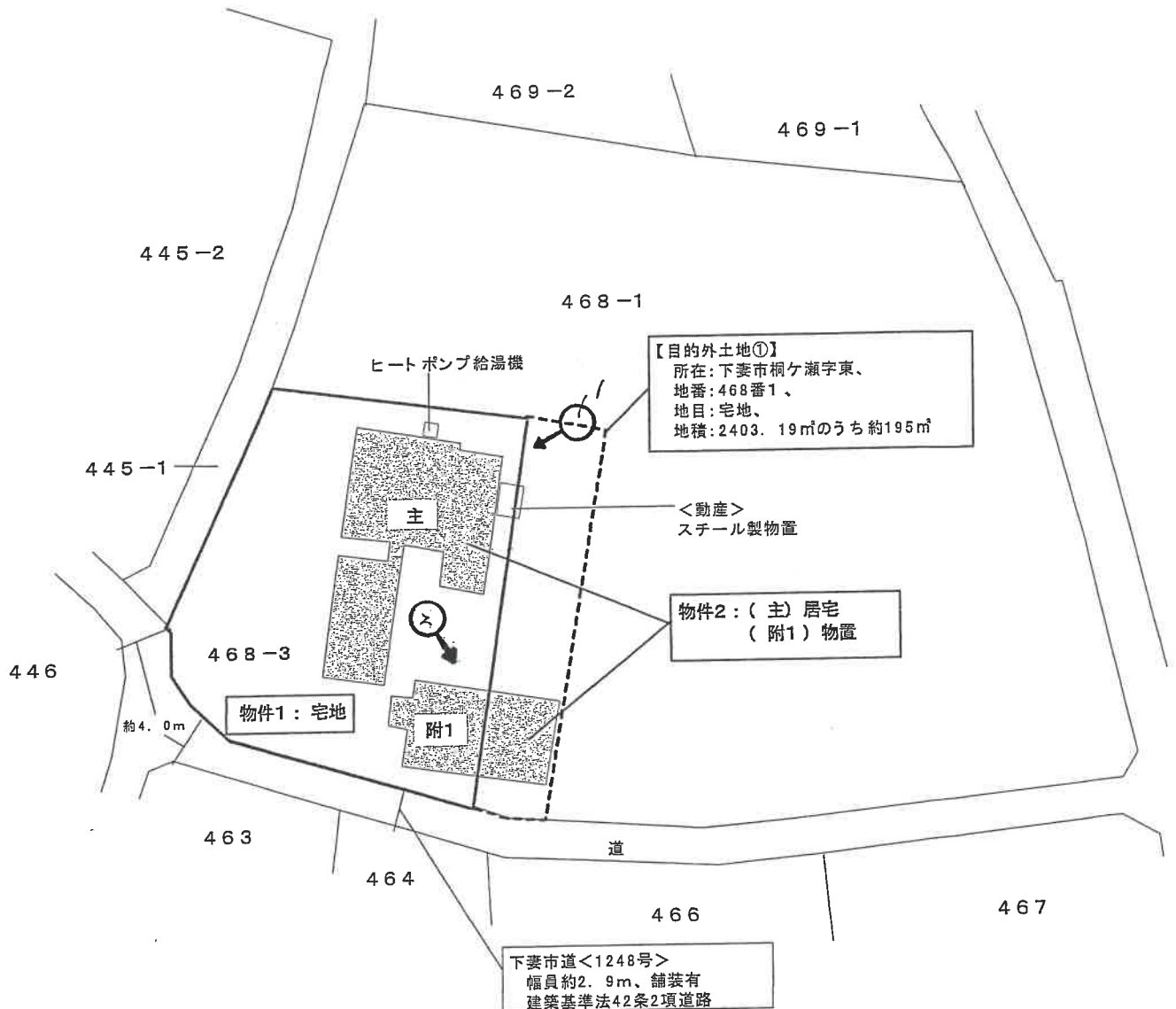
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第80号



縮尺 1 / 500



←○ 写真撮影位置方向

※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。
(7 枚目)

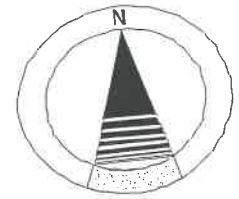
物件2：
(主である建物) 居宅

建物間取図 (略図)

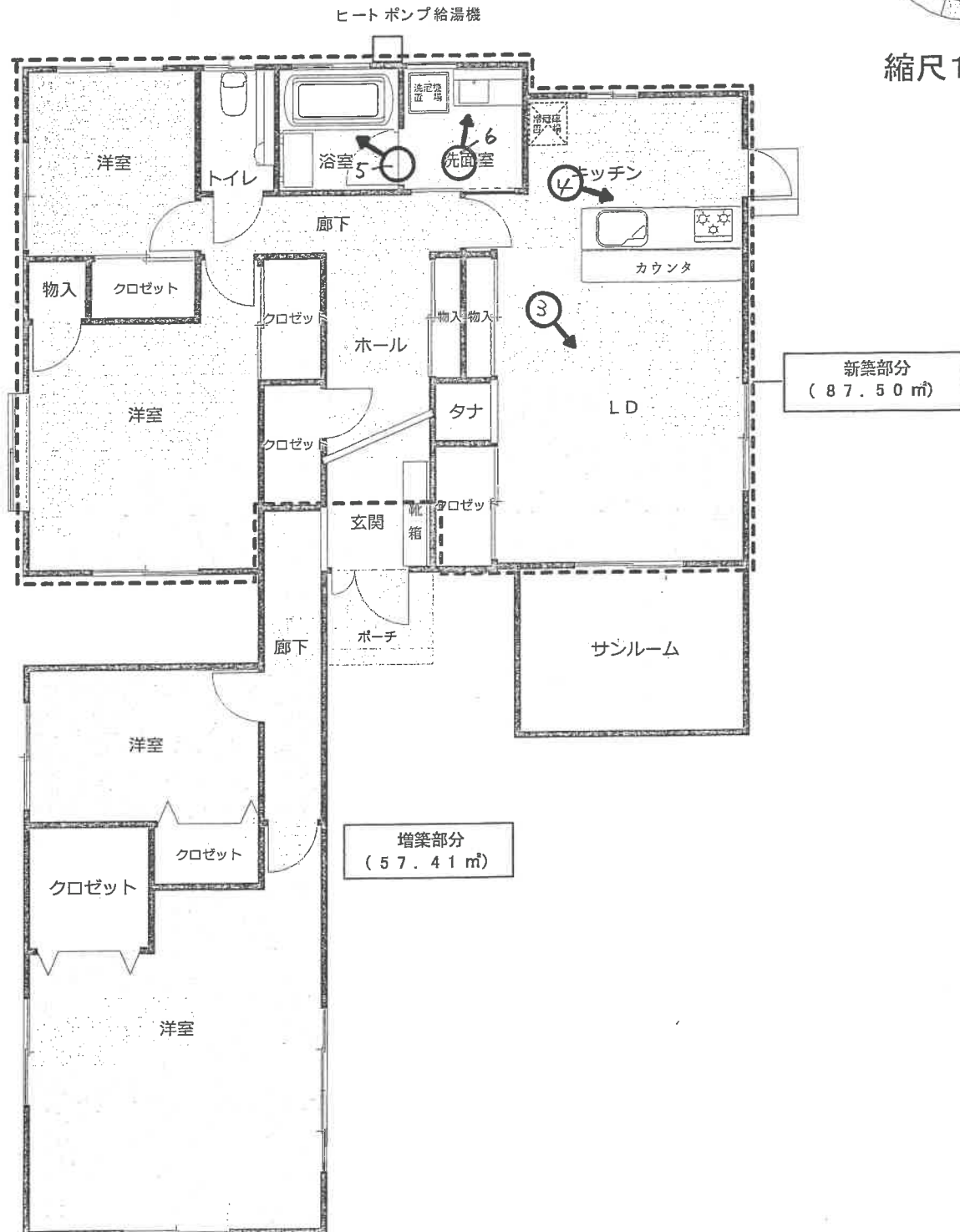
木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和6年(ケ)第80号

床面積 144.91 m² (登記に同じ)



縮尺1/100



←○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。

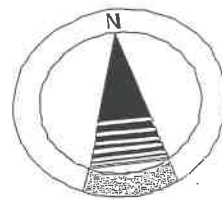
(8 枚目)

物件 2 :
(附属建物 符号 1) 物置

建物間取図 (略 図)

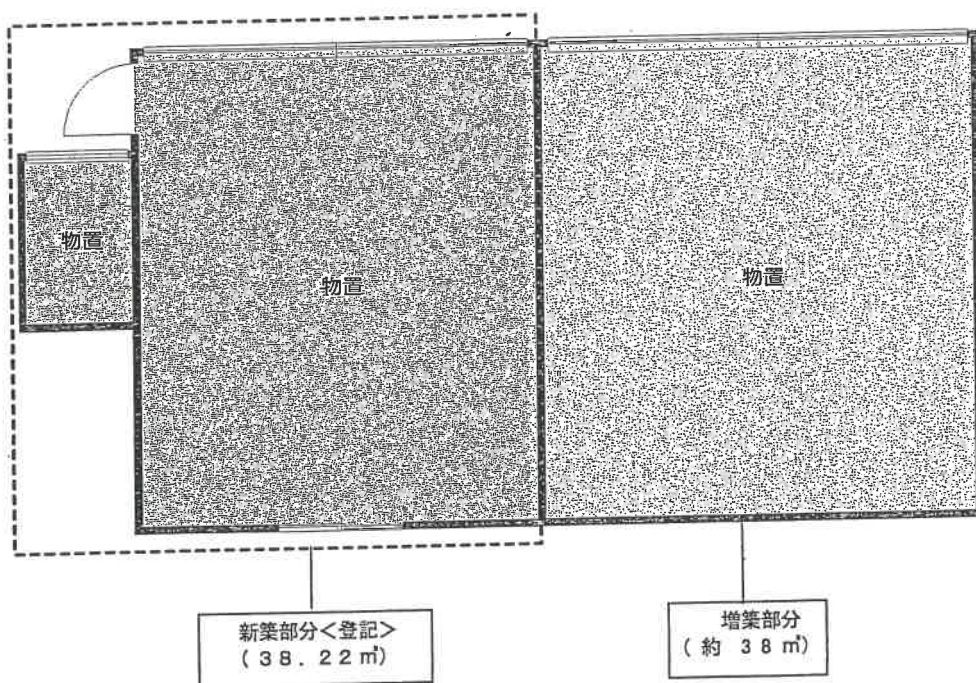
令和6 年(ケ) 第80 号

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 100

床面積 約 76.22 m² (登記は 38.22 m²)



←○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。

(9 枚目)



写真 1

物件 2



写真 2

物件 2
附属建物
符号 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

令和 6年（ケ）第 80号
令和 6年12月11日 受 命
令和 6年12月20日 現地調査
令和 7年 1月 9日 評 価
令和 7年 1月15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 12,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,860,000円
物件2（建物）	金 10,550,000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建物の内訳価格は物件1及び目的外土地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 地目 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
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 1 約76.22m ²
特記事項			
・ 物件 2 建物の敷地利用権が及ぶ目的外土地①あり。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 下妻市桐ヶ瀬字東 |
| | 地 番 | 4 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 5 . 1 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 2 | 所 在 | 下妻市桐ヶ瀬字東 4 6 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 6 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 4 . 9 1 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 8 . 2 2 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、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線「下妻」駅の北西方約4.9km （道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 下妻市役所の北西方約5.0km 上妻小学校の南西方約2.3km 下妻中学校の北西方約3.0km とりせん下妻店の北西方約3.9km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道結城下妻線の西側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。鬼怒川の河川敷に隣接し、周囲を田畑に囲まれており、集落規模はあまり大きくない。下妻市の郊外の住宅地にあっては、中位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	都市計画区域内・非線引地域 用途指定なし 60% 200% 指定なし なし 特になし
画 地 条 件	【物件1、目的外土地①※一体地】 間口：（南西側）約25m 奥行：約29m 形状：ほぼ台形地 規模：約820.19㎡ （物件1：625.19㎡＜登記＞、 目的外土地①：約195㎡＜評価人判定地積＞） （現地で概測したところ、概測数量と上記数量とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（南西側道路に接面する）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 ○目的外土地① 所在：下妻市桐ヶ瀬字東、地番：468番1、地目：宅地、 地積：2403.19㎡のうち約195㎡ ※特記事項(1)	
接面道路の状況	（南西側）下妻市道＜1248号＞ ：幅員約2.9m（西側一部は約4.0m）、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ ※建築に当たってのセットバック（敷地後退）面積を 約14㎡と判定した。 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	土地所有者が物件 1 土地及び目的外土地①上に物件 2 建物を所有し、占有している。 ◎敷地範囲（建築面積比及び建物の配置等を基に算定） <table border="0"> <tr> <td>物件 2 建物</td> <td>物件 1 土地の全部：法定地上権</td> </tr> <tr> <td></td> <td>目的外土地①(約195m²)：土地使用借権</td> </tr> </table>	物件 2 建物	物件 1 土地の全部：法定地上権		目的外土地①(約195m ²)：土地使用借権
物件 2 建物	物件 1 土地の全部：法定地上権				
	目的外土地①(約195m ²)：土地使用借権				
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※浄化槽使用 特記事項(3) (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、通常で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) 目的外土地①について 本件は、一部に目的外土地①があることで、買受後に当該土地所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することなどから市場参加者が限定される可能性がある。 よって本件ではそのリスク減価を▲5%と査定し、土地・建物の市場性修正率を0.95とした。 (2) 上水道について（下妻市建設部上下水道課水道事業調べ） 担当者によると、上水道の本管については本土地の南西側道路沿いに150^{ミリ}VP管が布設されているが、現時点では北側468番1土地の東側道路沿いにある本管(100^{ミリ}VP管)から20^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在13^{ミリ}で加入しているが、これを北側建物と本建物とで共同で使用しているとの事である。 よって買受後には、上水道の使用にあたって北側隣接地の所有者との交渉が必要になる可能性がある。これによるリスク減価を▲5%と査定し、物件1土地の市場性修正を0.95とした。 (3) 浄化槽について （公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ） 浄化槽は本建物の西側にある。 担当者によると、本建物は5人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査日は平成16年10月26日との事である。 なお、所有者変更に当たっては、下妻市環境課環境政策係に「浄化槽管理者変更報告書」の提出が必要になるとの事である。 (4) 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特に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。 (5) 動産について 動産であるスチール製物置が1個存する。 (6) 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おり、浸水深は3.0～5.0m(2階部分まで浸水)となっている。
---------	---

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	【新築部分】 建築年月日（登記記載） 平成15年 5月11日 新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約3.0年 【増築部分】 建築年月日（登記記載） 平成30年 2月 9日 増築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート・合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 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 等 床 合板フローリング敷 等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備、ヒートポンプ給湯機 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）	延べ144.91㎡ 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 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK+サンルーム 別添「建物間取図（略図）」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	概ね通常の保守管理状態が継続している。
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) 【新築時(主である建物の新築部分)】 ・ 建築確認(平成14年12月6日付・第14C32-00063号) →一戸建ての住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成15年5月27日付・第15CK32-0006号) 【増築時(主である建物の増築部分及び附属建物符号1)】 ・ 建築確認(平成29年7月27日付・H29A確済T0319号) →一戸建ての住宅の増築 ・ 建築確認(平成29年8月29日付・H29A確済T319-012号) →一戸建ての住宅の増築(変更) ・ 工事完了後の検査済証 (平成30年2月7日付・第H29A完済T0741号) (2) 本建物の損傷等の状況について 建物所有者からの陳述及び本建物の内外部を確認した結果、基礎部分に亀裂箇所があり、また天井や内壁クロスにも亀裂箇所があるほかは特に目立った損傷等が確認されなかった。 また建物所有者によると、雨漏り及びシロアリ被害はないとの事であるが、こ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。 (3) アスベストについて 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。
---------	---

(附属建物 1)

区 分	附属建物符号 1
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30年 2月 9日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約18.0年 ※未登記の増築があるが、新築後1年以内であるので、本件では新築時に含めるものと判断した。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 内壁材による仕上げなし 天 井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気設備 ※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）	延べ約76.22㎡(登記は38.22㎡) 登記以外の増築あり→東側部分(約38㎡) ※別添「建物間取図(略図)」の通り
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	概ね通常の保守管理状態が継続している。
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) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、特に目立った損傷等は確認されなかった。 また、雨漏り及び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。 (2) アスベストについて 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物置の範囲内であり、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	9,760	0.98	625.19	0.90	5,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下妻-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/137.3 = 9,760\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4.0(道路幅員) 交通・接近条件+10.0(駅接近性等)
 環境条件+20.0(集落規模、居住環境・利便性等)

イ 個別格差：セットバック減価▲2

ウ 地積：物件1は登記記載の地積、目的外土地①は評価人判定地積。

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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	144.91	0.27	9,390,000

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

(新築部分)経過年数22年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数3.0年，構成割合60%
 (増築部分)経過年数7年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数18.0年，構成割合40%
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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%)×{(新築部分経済的残存耐用年数3.0年／新築部分経済的全耐
 用年数25.0年×構成割合60%)＋(増築部分経済的残存耐用年数18.0年／増築部分経済的全耐用年数
 25.0年×構成割合40%)}]×(1－観察減価30%)＝0.27

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	100,000	約76.22	0.51	3,890,000

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: 新築部分は登記数量、未登記の増築部分は評価人の概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数7年, 経済的全耐用年数25.0年, 経済的残存耐用年数18.0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。

・ 現価率 = {残価率2% + (1 - 2%) × (経済的残存耐用年数18.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.51

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
2	9,390,000	3,890,000	13,280,000

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	5,380,000	0.45	法定地上権	2,420,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	9,760	0.98	約195	0.90	土地使用借権 0.10	170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下妻-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.3/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/137.3 & = & 9,760\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+4.0(道路幅員) 交通・接近条件+10.0(駅接近性等)
環境条件+20.0(集落規模、居住環境・利便性等)

イ 個別格差：セットバック減価▲2

ウ 地積：物件1は登記記載の地積、目的外土地①は評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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キ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ,カ)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	5,380,000	-2,420,000		0.90	0.70	1,860,000
2	13,280,000	+2,590,000		0.95	0.70	10,550,000
一括価格 (合計)						12,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件1)上水道引き込みリスク▲5%、目的外土地が存する物件▲5%
(物件2)目的外土地が存する物件▲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 下妻-2

所 在：茨城県下妻市大宝字本町598番

地 目：宅 地

価 格：13,500円／㎡

位 置：関東鉄道常総線「大宝」駅の東方約390m（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：416㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.0m市道（中間画地）

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途指定なし
（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅等が混在する既成住宅地域

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項図面）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

物件位置図

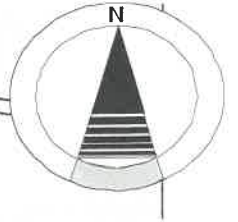


1 : 40,000 相当

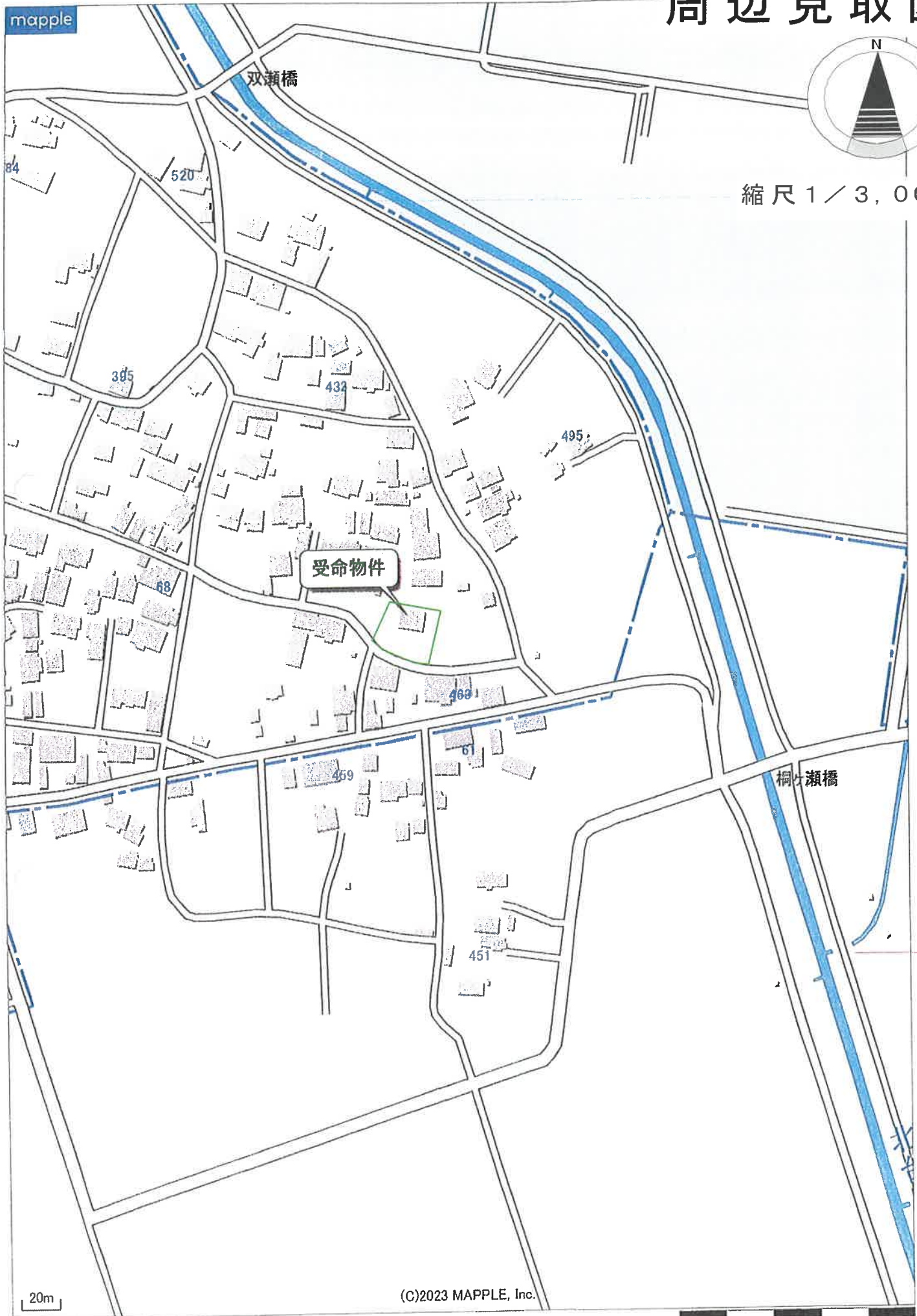
地図上の1センチは約400メートル

周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000



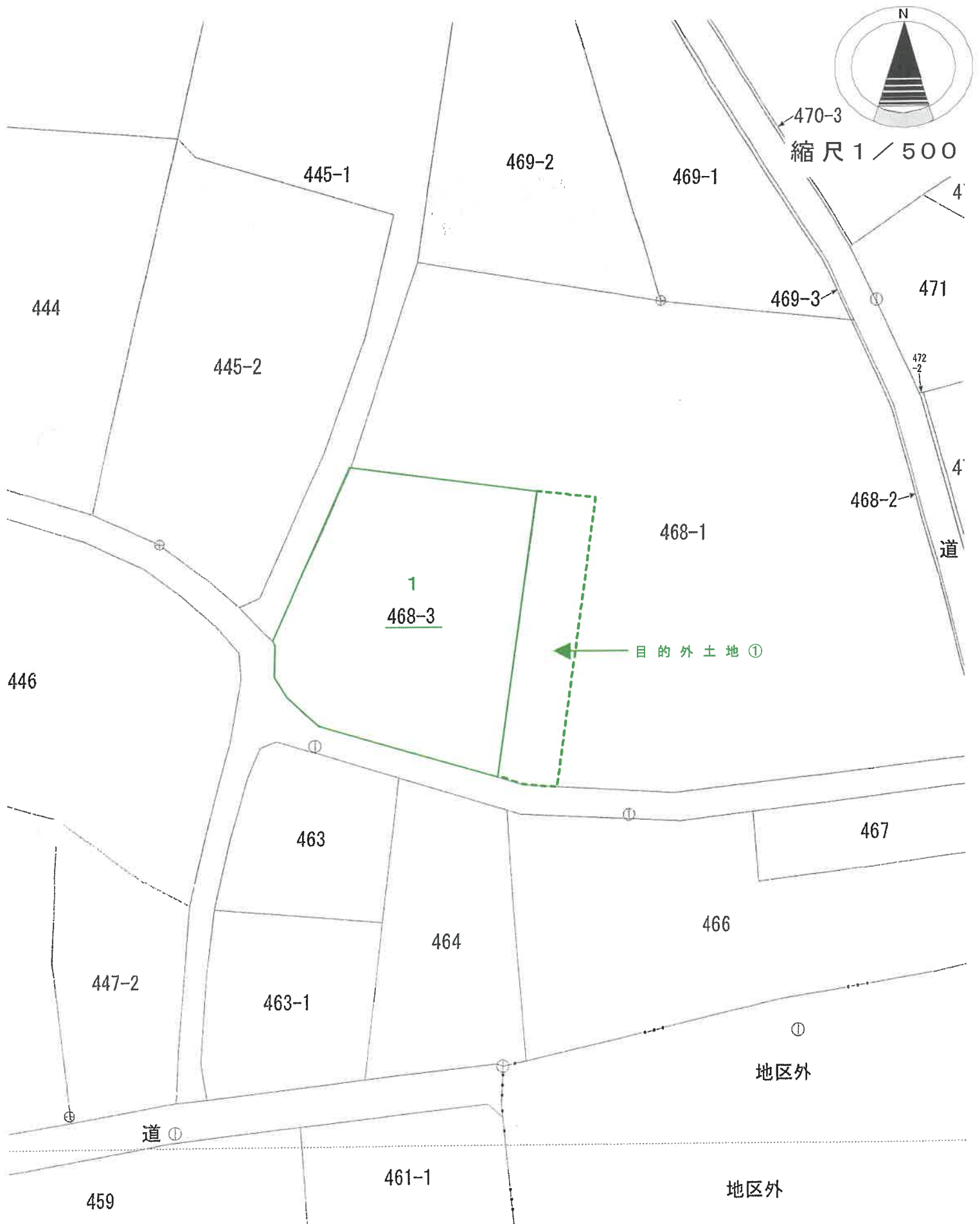
(C)2023 MAPPLE, Inc.

20m

1 : 2,500 相当

地図上の1センチは約25メートル

地図（法第14条第1項）写



地積測量図写

※ A3 → A4 (71%) に縮小

物件 1

平成十四年四月十六日登記

境界	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	プラスチック杭	
③	コンクリート杭	
④	金	杭
⑤	木	杭
⑥	樹	杭
⑦	木	杭
⑧	杭	

縮尺 1/500

申請人

平成14年12月16日作製

作製者

11.14.12.26

地積測量図

土地の所在 茨城県下妻市太字桐ヶ瀬字東

地番 468-3, -1

新 468-1 後

整理番号 005075

求積表

NO.	X	Y	DX	DM	色	面積
10	94.237	91.375	5.124	-18.730		-95.972520
15	98.381	72.645	-14.057	-46.921		851.134297
18	85.304	63.784	-2.573	-58.804		146.158662
30	82.731	62.182	-0.438	-58.118		25.455884
19	82.293	62.470	-3.461	-58.227		201.523647
46	76.832	62.053	-2.065	-57.669		119.086485
45	76.767	63.028	-1.767	-55.162		97.471254
44	75.000	64.560	-1.218	-52.101		83.459018
43	73.782	66.089	-7.927	-33.028		281.812956
51	65.855	83.633	28.382	-7.742		-219.739444
合計					面積	1250.394069
合計					面積	625.1970345
合計					面積	625.19 m ²

地番	④ 468-1	合計・面積	残
地番	合計・面積	2403.1929055	
3028.39	625.1970345	2403.19 m ²	

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6年10月28日

水戸地方方法務局下妻支局

登記官

地図整理番号: M13518

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

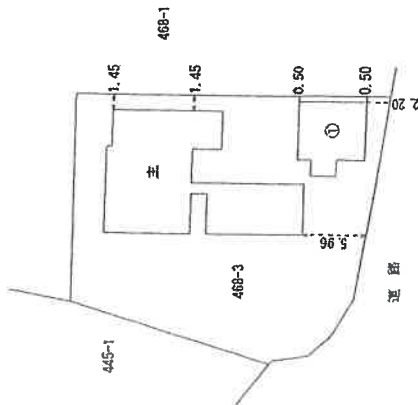
物件 2

建物図面
各階平面図

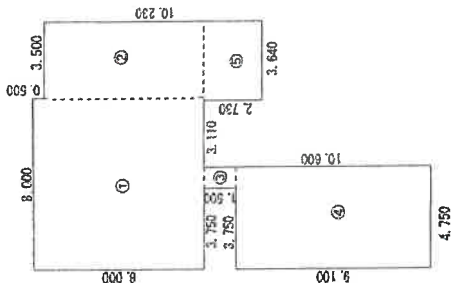
家屋番号
468番3

建物の所在
下妻市橋ヶ瀬字東468番地3

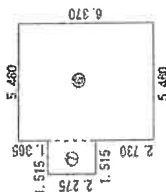
各階平面図



主たる建物			
①	延	積	積
①	8,000	8,000	64,000,000
②	7,500	3,500	26,250,000
③	1,500	1,000	1,500,000
④	9,100	4,750	43,225,000
⑤	2,700	3,640	9,937,200
合 計		床面積	144,912,200



附属建物符号 1			
⑥	延	積	積
⑥	6,370	5,480	34,760,200
⑦	2,275	1,515	3,446,625
合 計		床面積	38,226,825



縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

30年5月8日作成

作成者

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6年10月28日

水戸地方整備局下妻支局

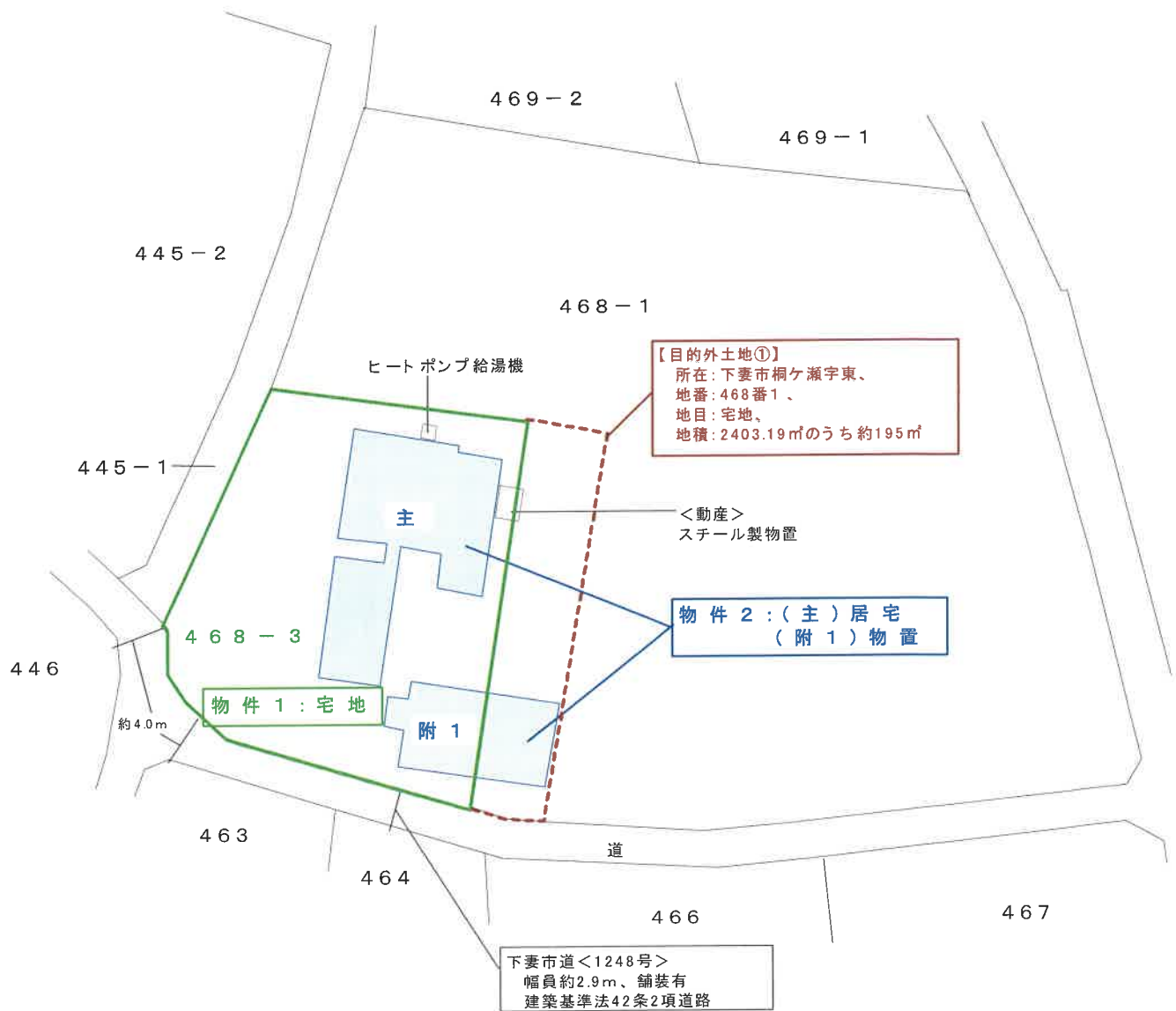
登記官

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第80号



縮尺 1 / 500



※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。

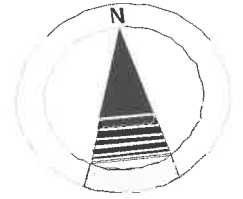
物件2：
(主である建物) 住宅

建物間取図 (略図)

木造スレート・合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和6年(ケ)第80号

床面積 144.91 m² (登記に同じ)



縮尺1/100



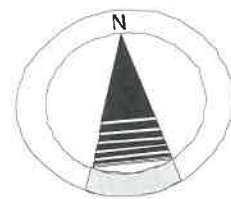
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件 2 :
(附属建物 符号 1) 物置

建物間取図 (略 図)

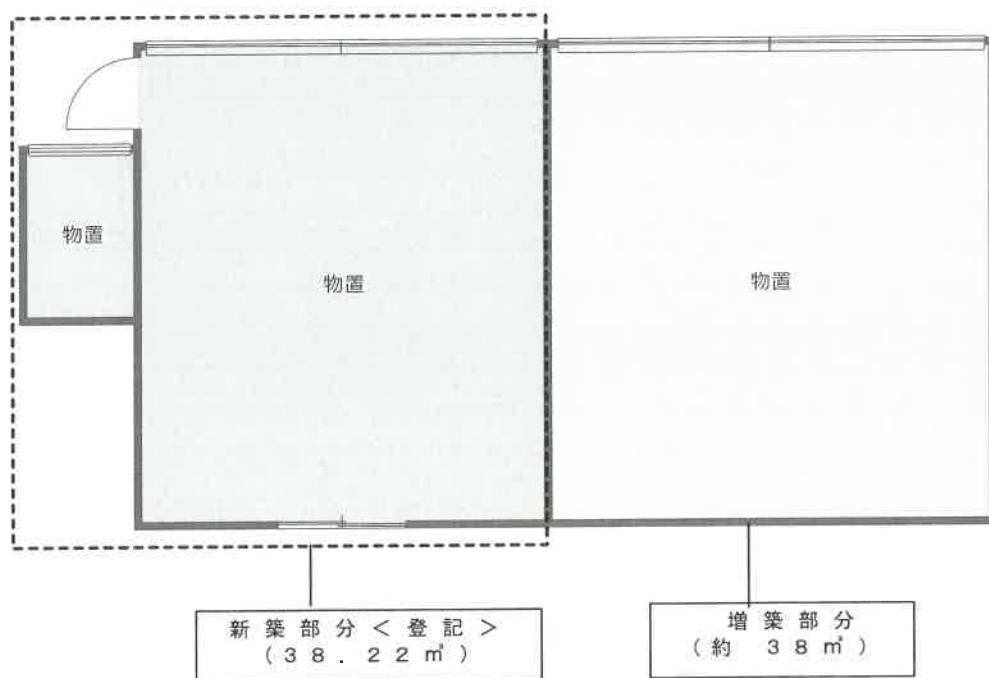
令和 6 年 (ケ) 第 80 号

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 100

床面積 約 76.22 m² (登記は 38.22 m²)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。