

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 3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10月22日から 令和 7年10月29日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月 5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 7年11月26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 7年11月 6日から 令和 7年11月 7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10月 3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

- 3 所 在 筑西市字西郷谷
地 番 乙 6 4 9 番
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 6 2 平方メートル
- 4 所 在 筑西市字西郷谷 乙 6 4 9 番地
家屋 番号 乙 6 4 9 番
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 5 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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 3, 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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者が、B、C及びDの各占有部分を除いた部分につき占有している。

Bが101号室につき占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

Cが201号室につき占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

Dが203号室につき占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 筑西市字西郷谷 |
| | 地 番 | 乙 6 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市字西郷谷 乙 6 4 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 6 4 9 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 3 5 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 5 平方メートル |

令和7年（ケ）第15号
令和7年4月14日受理
令和7年6月2日提出

現況調査報告書
(物件3, 4)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 筑西市字西郷谷 |
| | 地 番 | 乙 6 4 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 筑西市字西郷谷 乙 6 4 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 6 4 9 番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 3 5 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 5 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3	
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☐ 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4	
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 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
4	☐ 全部 ☒ 101 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円	
	B		自令 7・4・1 至令 9・3・31				☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 102 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 103 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 201 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・5・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円	
	C		自令 6・5・29 至令 8・5・28				☒ 敷 ☐ 保 30,000 円	
4	☐ 全部 ☒ 202 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所有者(空き 室)						☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 203 号	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 15・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000 円	
	D		自令 5・11・30 至令 7・11・29				☒ 敷 ☐ 保 37,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)	物件4の建物に関する書面照会に対する回答書の要旨 - 物件4の建物は、全6室の共同住宅です。そのうち、101号室がBさん、201号室がCさん、203号室がDさんが借主です。それ以外は空き室です。 - 私と、B、C及びDさんとの現在の賃貸借契約は、添付した契約書のとおりで間違いありません。 - 物件4の建物の管理は、管理会社に依頼しています。 - 本件土地について、隣地所有者との間で境界で問題となっていることはありません。 - 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。 - 本件競売申立てについては、納得していません。
☒ C (占有者)	201号室を令和4年5月頃から借りて住んでいます。 - 契約を1回、更新しています。 - 賃料の滞納はありません。
☒ D (占有者)	203号室を平成15年11月から借りて住んでいます。その後、2年ごとに契約を更新しています。 - 賃料の滞納はありません。 - 窓の手摺りが傷んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(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、関係人からの書面照会に対する回答書や陳述、賃貸借契約書の存在、ライフライン調査の結果等から、2 ないし 3 枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件 4 の建物について、経年相当の損傷のほか、内壁の損傷・亀裂・穿孔箇所、畳の損傷、壁紙の剥離が見受けられた。

(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7年4月14日(月)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年4月15日(火) 8:45-8:52	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年4月15日(火)	当庁執行官室	所有者宛てに照会書送付、回答書受領
令和7年4月18日(金)	当庁執行官室	ライフライン調査
令和7年5月1日(木)	当庁執行官室	賃借人に対し照会書送付、回答書一部受領
令和7年5月14日(水) 9:40-10:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■占有者から聴取 ■管理会社の社員から賃貸借契約書の写し受領
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5月14日 目的物件(101号室、102号室、103号室、202号室)は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、管理会社の社員が持参した鍵を用いて解錠し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。		

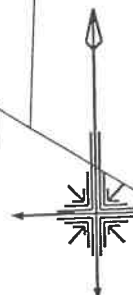
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第15号

物件番号 3, 4



←○写真撮影位置方向

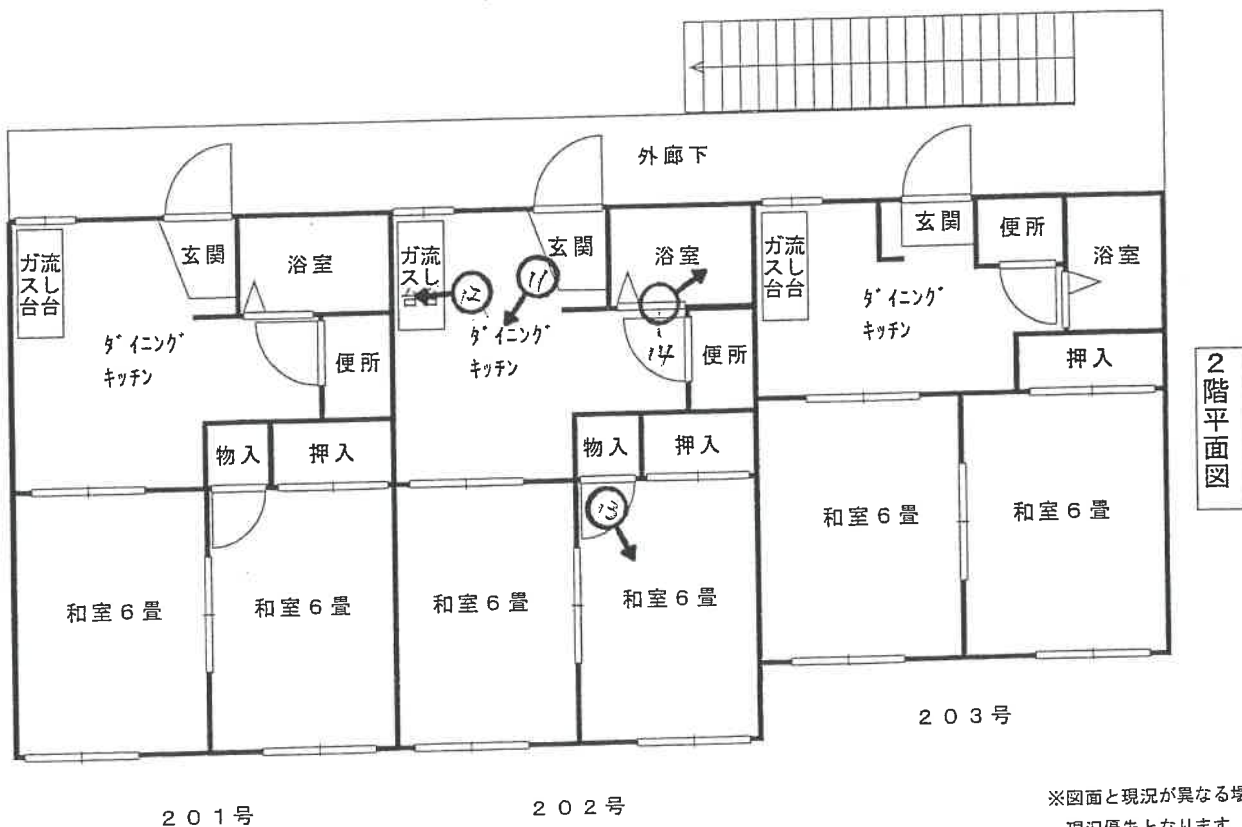
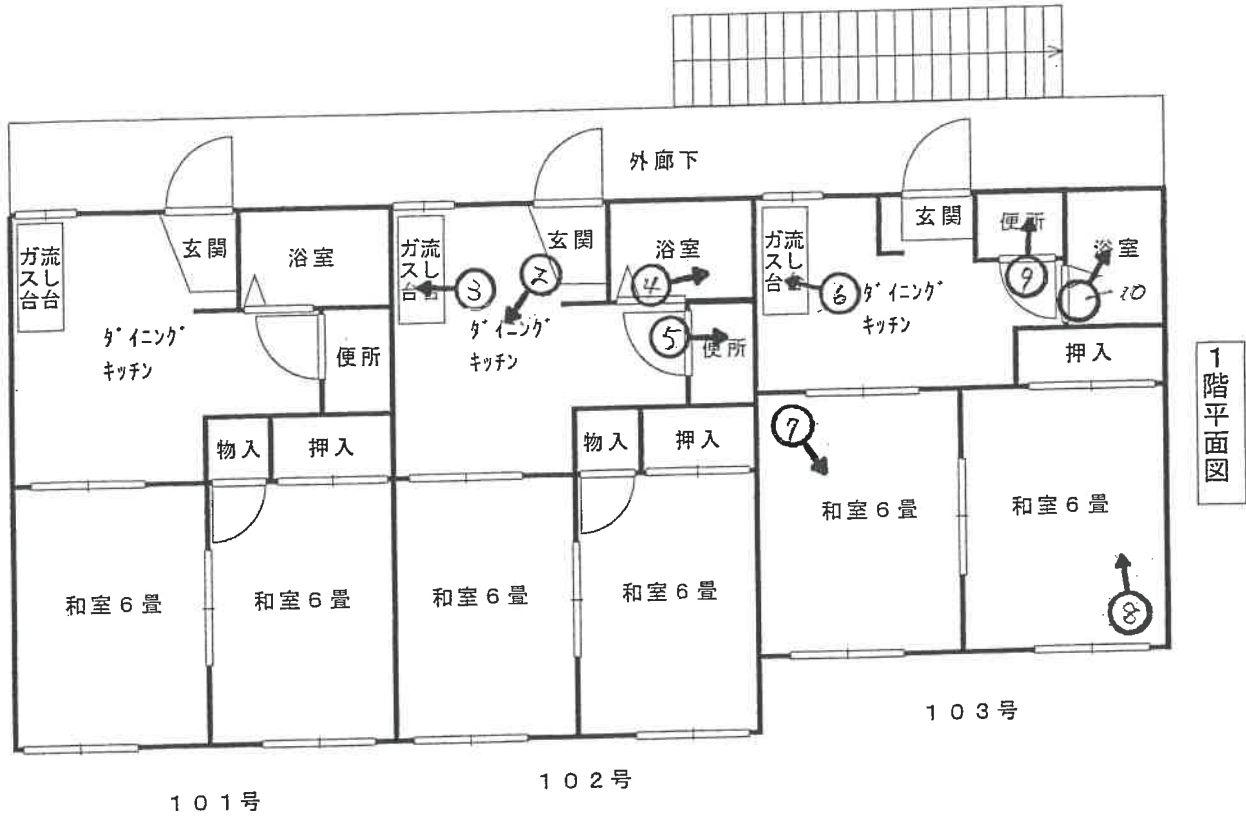
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/500

（ 7 枚目）

建物間取図

事件番号	令和7年(ケ) 第15号
物件番号	4



※図面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
(8 枚目)

縮尺約 1/100

写真 1



写真 2
102号室





写真 3

102号室



写真 4

102号室



写真5

102号室



写真6

103号室



写真 7

103号室



写真 8

103号室



写真 9

103号室



写真10

103号室



写真11

202号室



写真12

202号室



写真13

202号室



写真14

202号室

令和 7年（ケ）第 15号
物件3, 4

令和 7年 4月14日 受 命

令和 7年 5月14日 現地調査

令和 7年 5月29日 評 価

令和 7年 5月30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 3, 9 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 6 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 2 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件3～4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3の土地価格は物件4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4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
3	所在地 地目 地積	筑西市字西郷谷 乙649番 宅地 244.62m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	筑西市字西郷谷 乙649番 地 乙649番 共同住宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 104.35m ² 2階 104.35m ²	

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3）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線下館駅の北西方約0.5k m（道路距離）に位置する。 最寄りバス停は「大町」（筑西市道の駅循環バス）である。	
付 近 の 状 況	一戸建一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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。 現況概測等によれば、規模（地積）は登記面積に比べ、約15%程度少ないと思われる。ただし、確定測量の結果ではないため、評価数量としては登記面積を採用し、地積過少リスクを市場性修正で考慮する。	
接面道路の状況	西側幅員約5.4m舗装市道（下5B－76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4建物の敷地の用に供されている。 （物件4建物の法定地上権の成立を考慮して評価する） ※敷地内に駐車スペースがないため、建付減価で考慮する。 物件3土地は東側隣地より約2m程度低位、北側隣地より約1m程度低位となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 あり （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、通常のコスト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 西側市道（下5B-76号線）に水道管本管（DIP75φ）が敷設されており、当該本管から引込径30mmφで引き込まれ、各戸にメーター径13mmφで引き込まれているとのこと。 2. 下水道について 下水道接続済みであり、受益者負担金も完納済みとのこと。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 昭和61年 9月25日新築 経過年数 39年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス等 天井 石膏ボード等 床 畳・塩ビシート等 設備 電気・水道
床面積（現況）	1階104.35㎡ 2階104.35㎡ 計 208.70㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 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。 内壁の損傷・亀裂・穿孔箇所、畳の損傷、壁紙の剥離等が見られた。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が、本建物を共同住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：昭和61年6月16日 確認番号：下特第94号 主要用途：共同住宅 工事種別：新築 2. 占有状況等について ①占有範囲：102号、103号、202号 占有者：所有者（空き室） ②占有範囲：101号 占有者：B 占有開始：令和5年4月1日 現在の契約：自 令和7年4月1日 至 令和9年3月31日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新：合意更新 賃料：毎月 金30,000円 敷金：金30,000円 ③占有範囲：201号 占有者：C 占有開始：令和4年5月29日 現在の契約：自 令和6年5月29日 至 令和8年5月28日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新：合意更新 賃料：毎月 金30,000円 敷金：金30,000円 ④占有範囲：203号 占有者：D 占有開始：平成15年11月30日 現在の契約：自 令和5年11月30日 至 令和7年11月29日 占有権原：賃借権 貸主：所有者 更新：合意更新 賃料：毎月 金33,000円 敷金：金37,000円
---------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格及び評価額（一括価格）の判定

① 物件3（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
3	29,400	0.94	244.62	0.80		5,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 筑西-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/89.2 = 29,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件▲8.0

イ 個別格差：方位+2 間口・奥行の関係▲8

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4（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	253,000	208.70		0.02	1,060,000

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39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20%、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0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×
(1－観察減価20%)÷0.02

2 個別価格の査定

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
3	5,410,000	0.50 法定地上権	2,710,000

② 内訳及び一括価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成比
3	5,410,000	－2,710,000	2,700,000	41.7
4	1,060,000	＋2,710,000	3,770,000	58.3
合計	6,470,000		6,470,000	100.0

Ⅱ 収益価格の試算

(純収益を還元利回りで還元する方法による)

土地・建物一体としての収益価格を次表のとおり査定した。

総収益 (円) ア	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) $イ \times ウ \div エ \times オ$
1,944,000	1,069,200	1.10	12.0%	0.60	5,880,000

ア 総収益 : 総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

ウ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

エ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ その他補正率 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有 減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	6,470,000	1.00	6,470,000
② 収益価格	—	—	5,880,000
③ 調整後の価格			6,230,000

※積算価格と収益価格を6：4の比率で重視し、調整後の価格とした。

2 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
6,230,000	0.90	0.70	3,920,000

イ 市場性修正率：3頁記載事由による市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	内訳価格 (円) ア×イ
3	3,920,000	41.7%	1,630,000
4	3,920,000	58.3%	2,290,000
一括価格（合計）			3,920,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 筑西-1

所 在：筑西市字台甲475番

地 目：宅地

価 格：27,500円／m²

位 置：下館、1.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：280m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東 2.7m 市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

地番図写

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

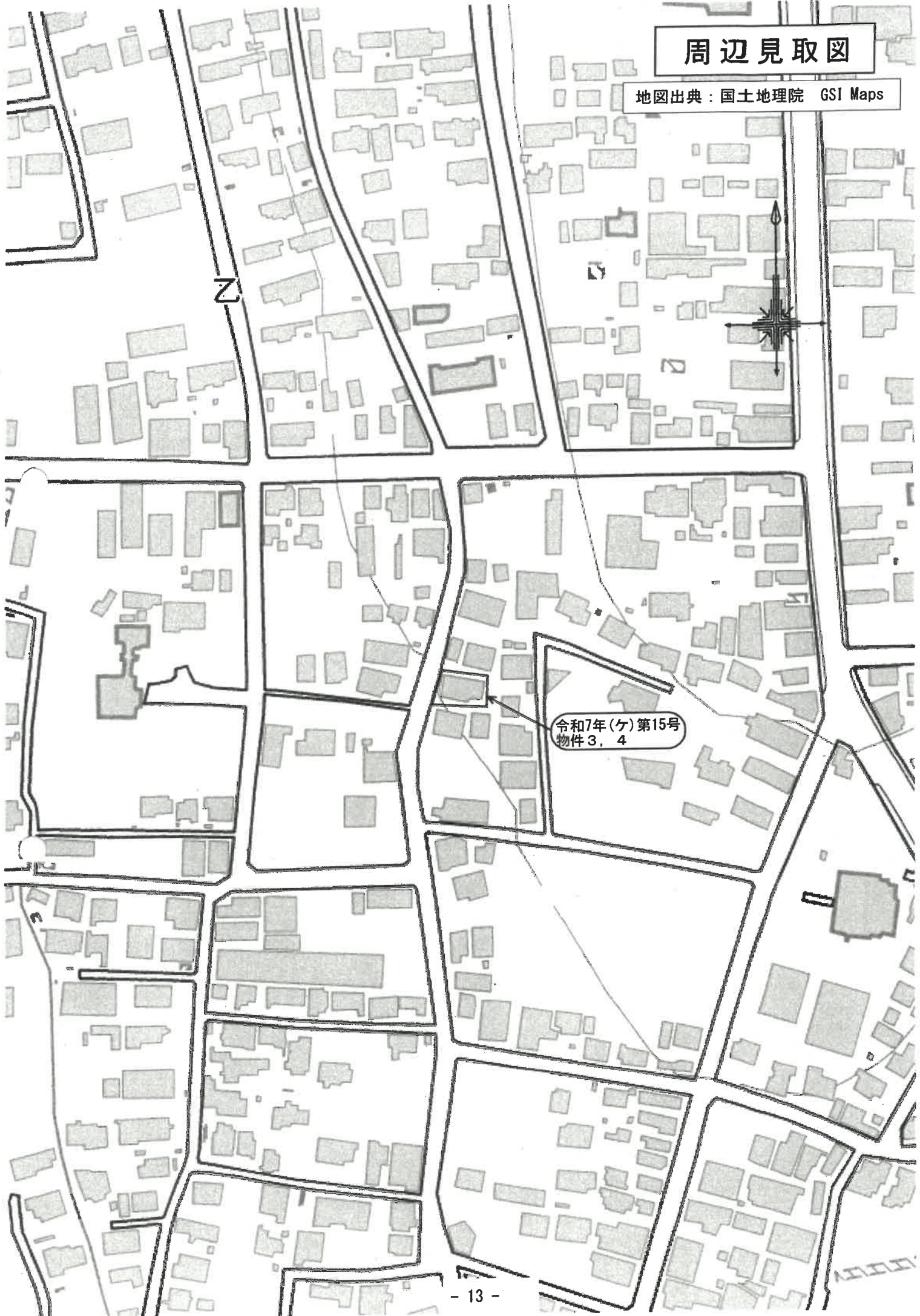
地価公示標準地

物件

縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps





縮尺 1/600

地番図写



縮尺 1/1000

登記年月日：昭和61年10月3日

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。

(水戸地方法務局城西出張所管轄)

令和7年2月12日

東京法務局品川出張所

登記簿

建物図面
各階平面図

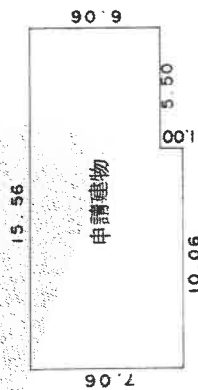
家屋番号 乙 649 番

建物の所在 下館市字西郷谷乙649番地

筑西市

1 階 2 階 各階平面図

1 階 2 階 各階 同型 平面図



$$15.56 \times 60.6 = 942.936$$
$$10.06 \times 1.00 = 10.060$$

床面積 104.3536 m^2

物件 4



A 3 を A 4 に縮小

作製者

縮尺 1/250

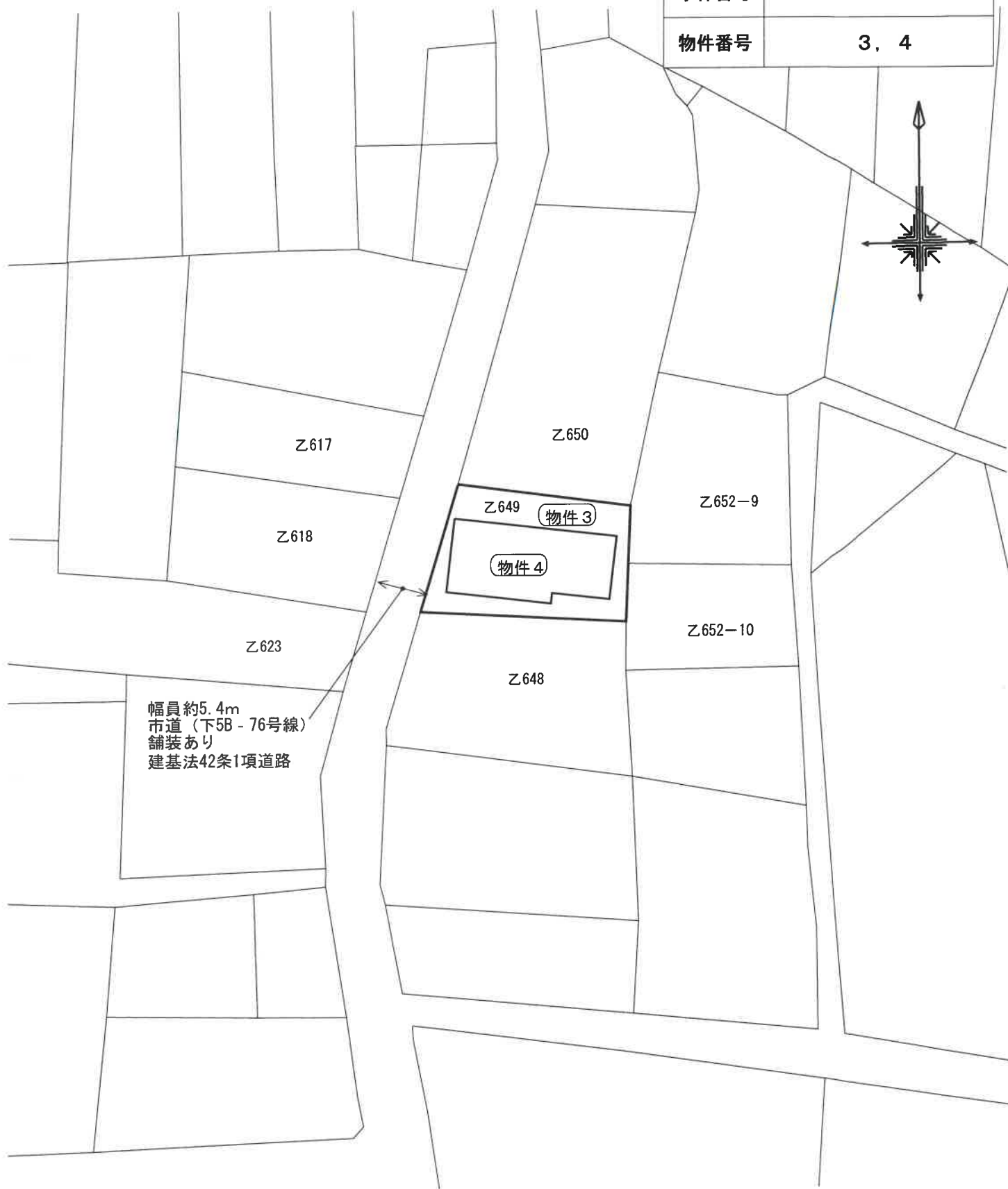
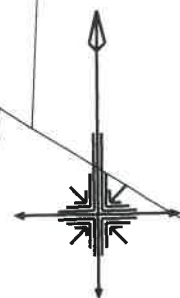
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第15号

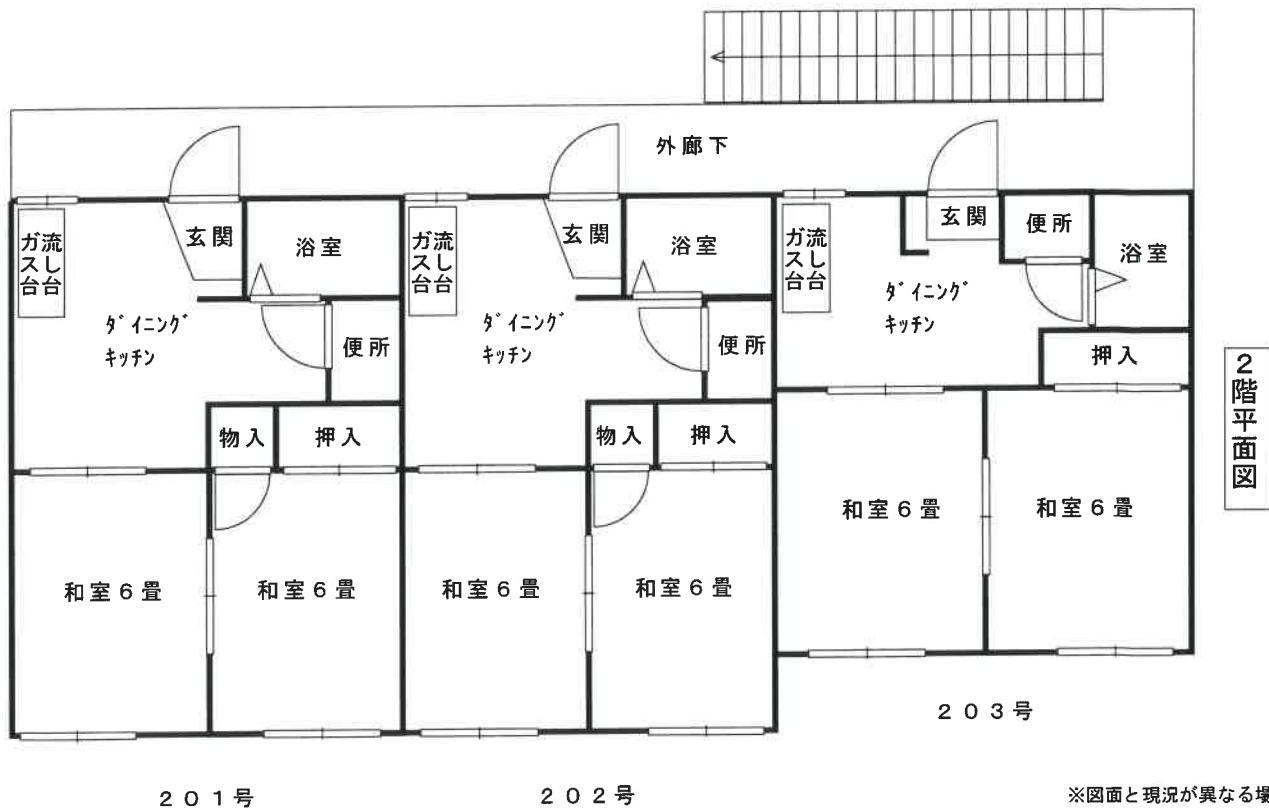
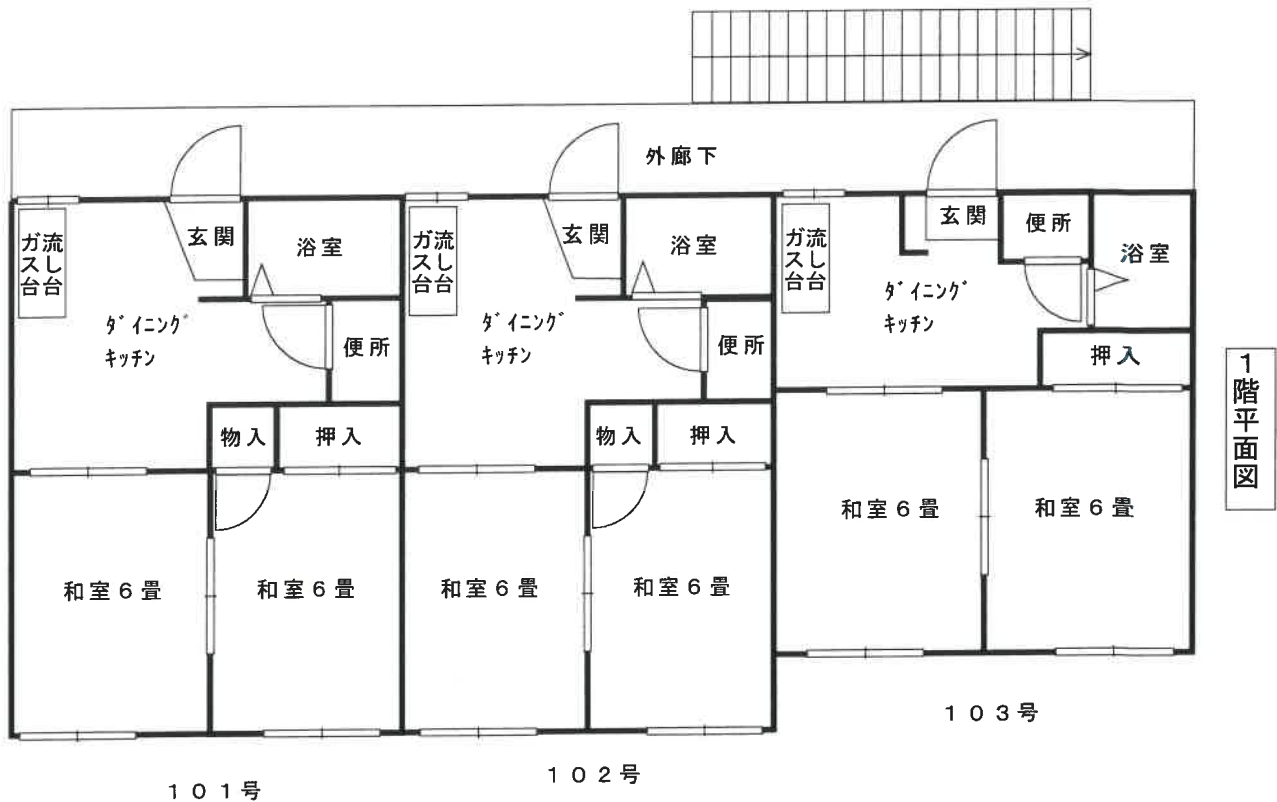
物件番号 3, 4



※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15号
物件番号	4



※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