

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 井 澤 美 波

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月16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 5月29日から 令和 8年 5月29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 4月24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 | 下妻市下妻字新町 |
| | 地 番 | 丁184番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番の3の1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.80平方メートル
2階 23.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.61平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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 | 下妻市下妻字新町 |
| | 地 番 | 丁184番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番の3の1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.80平方メートル
2階 23.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.61平方メートル
2階 57.96平方メートル |

令和7年(ケ)第96号
令和8年1月8日受理
令和8年1月**21**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 | 下妻市下妻字新町 |
| | 地番 | 丁184番3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 197.79平方メートル |
| 2 | 所在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋番号 | 丁184番の3の1 |
| | 種類 | 居宅 倉庫 |
| | 構造 | 木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 24.80平方メートル
2階 23.15平方メートル |
| 3 | 所在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋番号 | 丁184番3の2 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 67.61平方メートル
2階 57.96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) □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 居宅・倉庫(いずれも空き家) 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	
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)

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3
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 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	
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

(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)	<ol style="list-style-type: none">1 物件2及び3の建物は、いずれも空き家の状態で私が所有し、管理しています。誰かに貸したりしていません。令和5年くらいまで物件3の建物に住んでいました。2 物件2建物の室内の状況は分かりません。3 物件3建物について、2階の部屋に雨漏りするところがあります。シロアリ被害があるかは分かりません。泥棒に入られたので室内が散乱しています。4 土地の境界で問題となったことはありません。5 本件土地建物で殺人事件や自殺などの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。

(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ないし3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。1階の倉庫部分は扉が開かず、立ち入りが出来なかったが、大量の荷物が残置されていると思われる。2階南側和室の戸が開いたままになっていて、外から落ち葉等が吹き込んでいた。
- 4 物件3の建物について、服や生活ゴミ等が散乱し、床の状況が確認出来ない部屋があった。また、床や畳の損傷、床沈み、雨漏り跡があったほか、住居として使用するには大規模な修繕を要すると思われる。
- 5 本件建物の屋根や庇が隣地境界線を越境している可能性がある。また、隣家の下屋の樋が本件土地に越境している可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

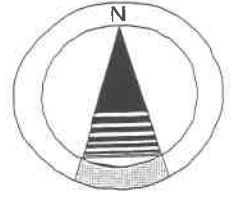
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月8日(木)	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8年1月9日(金) 7:41-7:46	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和8年1月19日(月) 9:40-10:30	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() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

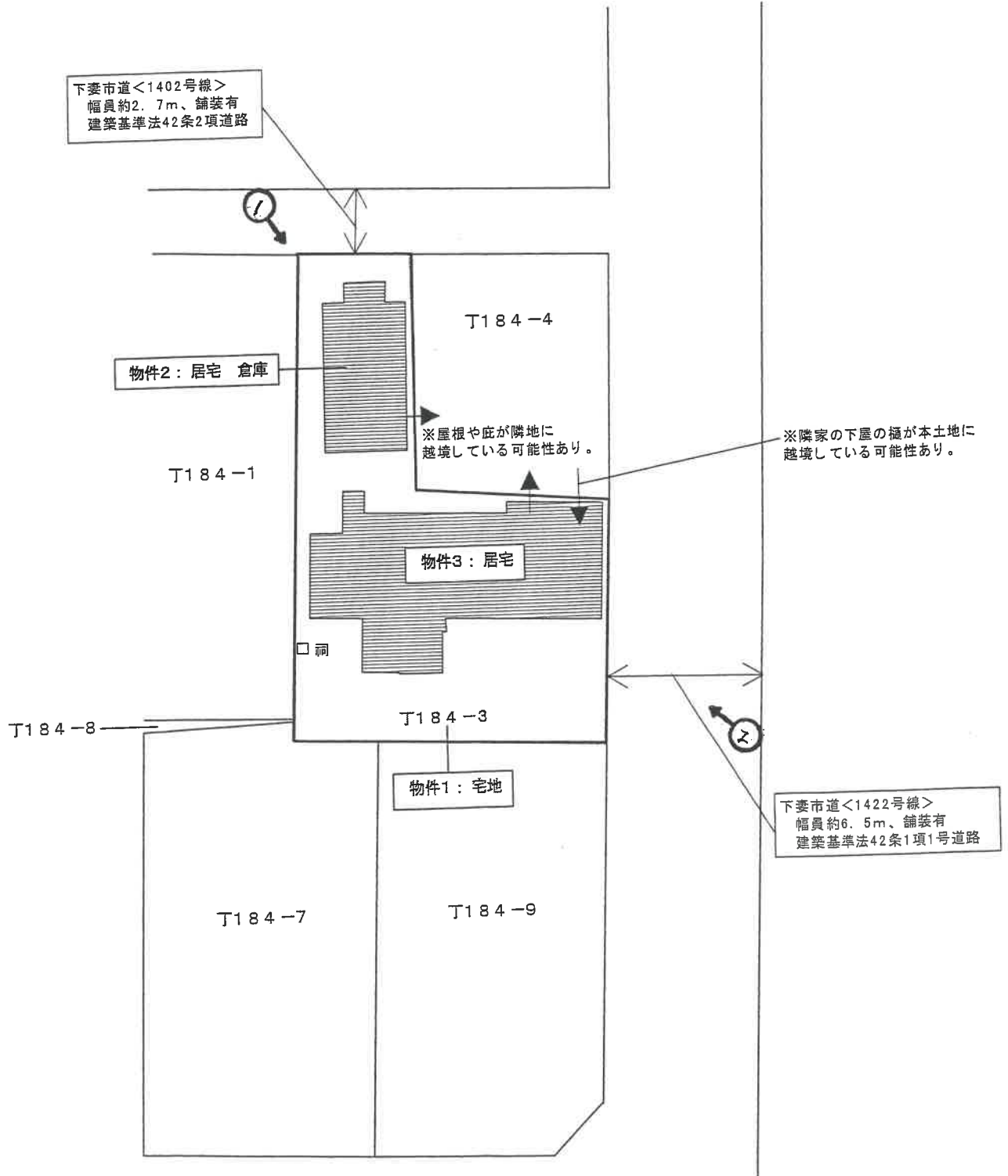
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第96号



縮尺 1 / 250



←○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。

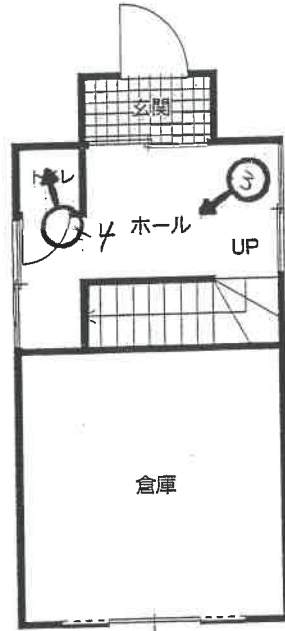
(7枚目)

木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



1階 24.80㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 23.15㎡(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。

(8 枚目)

物件3：居宅

建物間取図 (略図)

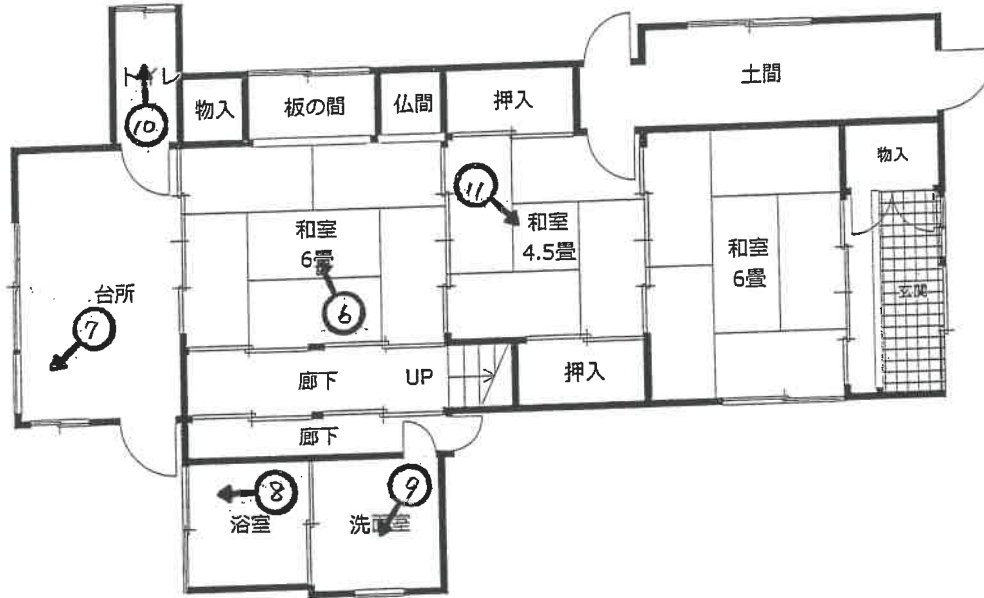
令和7年(ケ)第96号

木造かわらぶき2階建



1階 67.61 m² (登記に同じ)

縮尺1/100



2階 57.96 m² (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。

(9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3



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 96号
令和 8年 1月 8日 受 命
令和 8年 1月19日 現地調査
令和 8年 2月13日 評 価
令和 8年 2月16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 1, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 7 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2、3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、3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、3建物の内訳価格は物件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
3	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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 |
| | 地 番 | 丁184番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番の3の1 |
| | 種 類 | 居宅 倉庫 |
| | 構 造 | 木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.80平方メートル
2階 23.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下妻市下妻字新町 丁184番地3 |
| | 家屋 番号 | 丁184番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.61平方メートル
2階 57.96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）

位置・交通	関東鉄道常総線「下妻」駅の北西方約800m （道路距離、以下同じ） バス停「上町東（関東鉄道）」の北西方約400m （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、幹線市道沿いであって、店舗併用住宅や医院のほか一般住宅等も混在する地域である。従来は小規模な小売店舗が主体の近隣消費型の商業地域が形成されていたが、近年になって一般住宅の割合が増えてきている。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし なし 特になし
画地条件	間口：（東側）約10.5m 奥行：約14m（ " ） 形状：不整形地（L字型） 規模：197.79㎡（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：（東側及び北側道路に接面する）二方路画地 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	
接面道路の状況	（東側）下妻市道<1422号線> ：幅員約6.5m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 （北側）下妻市道<1402号線> ：幅員約2.7m、舗装有、建築基準法42条2項道路※ ※セットバック面積を約3.1㎡と判定した。 ○系統、連続性は優る。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2、3建物を所有し、占有している。 ◎敷地範囲（建物の配置等を基に算定） 物件2建物 物件1土地の一部（約50㎡） ：1-イ 物件3建物 " （約147.79㎡）：1-ロ →以上、各土地に法定地上権成立	

<p>供給処理施設</p>	<p>【上水道】あり ※特記事項(1) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(2)</p> <p>(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。</p>
<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 上水道について(下妻市建設部上下水道課水道業務係調べ) 担当者によると、上水道の本管については東側道路沿いに250^{mm} DIP管が、北側道路沿いに75^{mm} VP管が布設されており、このうち北側道路沿いの本管から本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在20^{mm}で加入しているとの事である。</p> <p>(2) 下水道について(下妻市建設部上下水道課下水道業務係調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については東側道路及び北側道路沿いにそれぞれ200^{mm}管が布設されており、このうち両側道路沿いにある本管からそれぞれ150^{mm}で取り出しを行えるとの事である。</p> <p>(3) 都市計画街路について (下妻市建設部都市整備課都市計画係調べ) 担当者によると、本土地の東側道路が都市計画街路に該当していたが、令和7年4月10日に廃止されたとの事である。</p> <p>(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覗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。</p> <p>(5) ハザードマップについて 下妻市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いないが、指定されていない区域においても浸水が発生する可能性がある。</p> <p>(6) その他 本土地内に祠が存する。</p>

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和41年 2月15日新築 約60年 満了
仕様	構造 木・重ブロック造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 板張等 天井 板張等 床 畳、縁甲板等 設備 不明 その他 特になし	なお、1階倉庫の倉庫部分は扉が開かず、内部確認ができなかった。
床面積（現況）	1階24.80㎡・2階23.15㎡、延べ47.95㎡＜現況＞ 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 2階建 現況用途 居宅 倉庫 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品等	使用資材 劣る 施工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多くあり、保守管理状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅 倉庫(空き家)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)

- ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証は確認できなかった。

(2) 本建物の損傷等の状況について

建物占有者の陳述及び本建物の内外部を確認した結果、経年相当の損傷箇所があるほか、下記の損傷等が確認された。

- ・ 1階の倉庫部分は扉が開かず、立ち入りができなかったが、大量の荷物が残地されていると思われる。
- ・ 2階南側和室の戸が開いたままになっていて、外から落ち葉等が吹き込んでいた。このように長年放置されていたので、かなりの損傷等が確認できた。

よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮するものと判断した。

本建物は築後約60年余経過しているので、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。よって、居宅・倉庫として再利用するのは困難であり、建替が相当と判断される。これにより、土地価格の査定においては、本建物の取壊費用相当額の割合等を建付減価にて考慮した。

なお、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。

(3) アスベスト関連事項について

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・重ブロック造居宅・倉庫の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

(4) 越境について

本建物の屋根や庇が東側隣接地(丁184番4)に越境している可能性がある。これにより、越境しないように修繕等が必要になる可能性があることから、このリスク減価を▲3%とし、物件2建物の市場性修正を0.97とした。

(物件3)

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42年月日不詳新築 約59年 満了
仕様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 サイディング 内壁 プラスター、合板、ジュラク壁 等 天井 板張 等 床 畳、縁甲板 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 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)	1階67.61㎡・2階57.96㎡、延べ125.57㎡<現況> 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 2階建 現況用途 居宅 間取り 6K 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品等	使用資材 劣る 施工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が多くあり、保守管理状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)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)

- ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証は確認できなかった。

(2) 本建物の損傷等の状況について

建物占有者の陳述及び本建物の内外部を確認した結果、経年相当の損傷箇所があるほか、下記の損傷等が確認された。

- ・ 床や畳の損傷、床沈み、雨漏り跡があった。
- ・ 服や生活ゴミ等が散乱し、床の状況が確認できない部屋が見られた。

よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮するものと判断した。

本建物は築後約59年余経過しているので、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。よって、居宅として再利用するのは困難であり、建替が相当と判断される。これにより、土地価格の査定においては、本建物の取壊費用相当額の割合等を建付減価にて考慮した。

なお、雨漏りやシロアリ被害及び建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細調査を経ないと確定できない。

(3) アスベスト関連事項について

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。

(4) 越境について

本建物の屋根や庇が北側隣接地(丁184番4)に越境している可能性がある。また、当該隣接地の隣家の下屋の樋が本土地に越境している可能性がある。これにより、越境しないための修繕等が必要になる可能性があることから、これらのリスク減価を▲3%とし、物件3建物の市場性修正を0.97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-イ, 1-ロ (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-イ	26,500	0.85	約50	0.47	530,000
1-ロ	26,500	0.85	約147.79	0.47	1,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 下妻5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/114.4 = 26,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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+1.0(道路幅員) 交通・接近条件+3.0(駅接近性) 環境条件+10.0(繁華性)

イ 個別格差：<物件1-イ・ロー一体地として> 二方路+2.0、形状▲15、セットバック減価▲2

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のほか、物件2、3建物の取壊費用相当額の割合等も考慮した。

② 物件2, 3 (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	121,000	47.95	0.01	60,000

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

経過年数60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60%，残価率3.0%，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3.0% + (1 - 3.0%) × (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60%) = 0.01

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	151,000	125.57	0.01	190,000

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

経過年数59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60%，残価率3.0%，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3.0% + (1 - 3.0%) × (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60%) ≒ 0.01

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-イ	530,000	0.55	法定地上権	290,000
1-ロ	1,560,000	0.55	法定地上権	860,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.55

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±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	530,000	-290,000	/	1.00	0.70	170,000
1-ロ	1,560,000	-860,000	/	1.00	0.70	490,000
2	60,000	+290,000	/	0.97	0.70	240,000
3	190,000	+860,000	/	0.97	0.70	710,000
一括価格 (合計)						1,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件2、3) 越境リスク▲3

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5-1

所 在：茨城県下妻市下妻字栗山乙349番28
地 目：宅 地
価 格：30,300円／㎡
位 置：関東鉄道常総線「下妻」駅の南西方約250m（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：232㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側8.5m県道(中間画地)
用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）
地域の概要：低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

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. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



縮尺 1 / 10,000

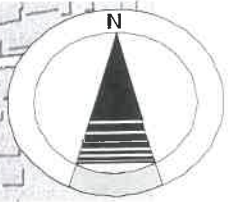
受命物件

地価公示地: 下妻5-1

1 : 10,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-057号

地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図



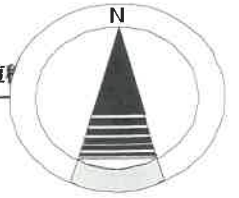
縮尺 1 / 3,000



地図（法第14条第1項）写

物件 1

(座標値)



縮尺 1 / 500

区外

地区外



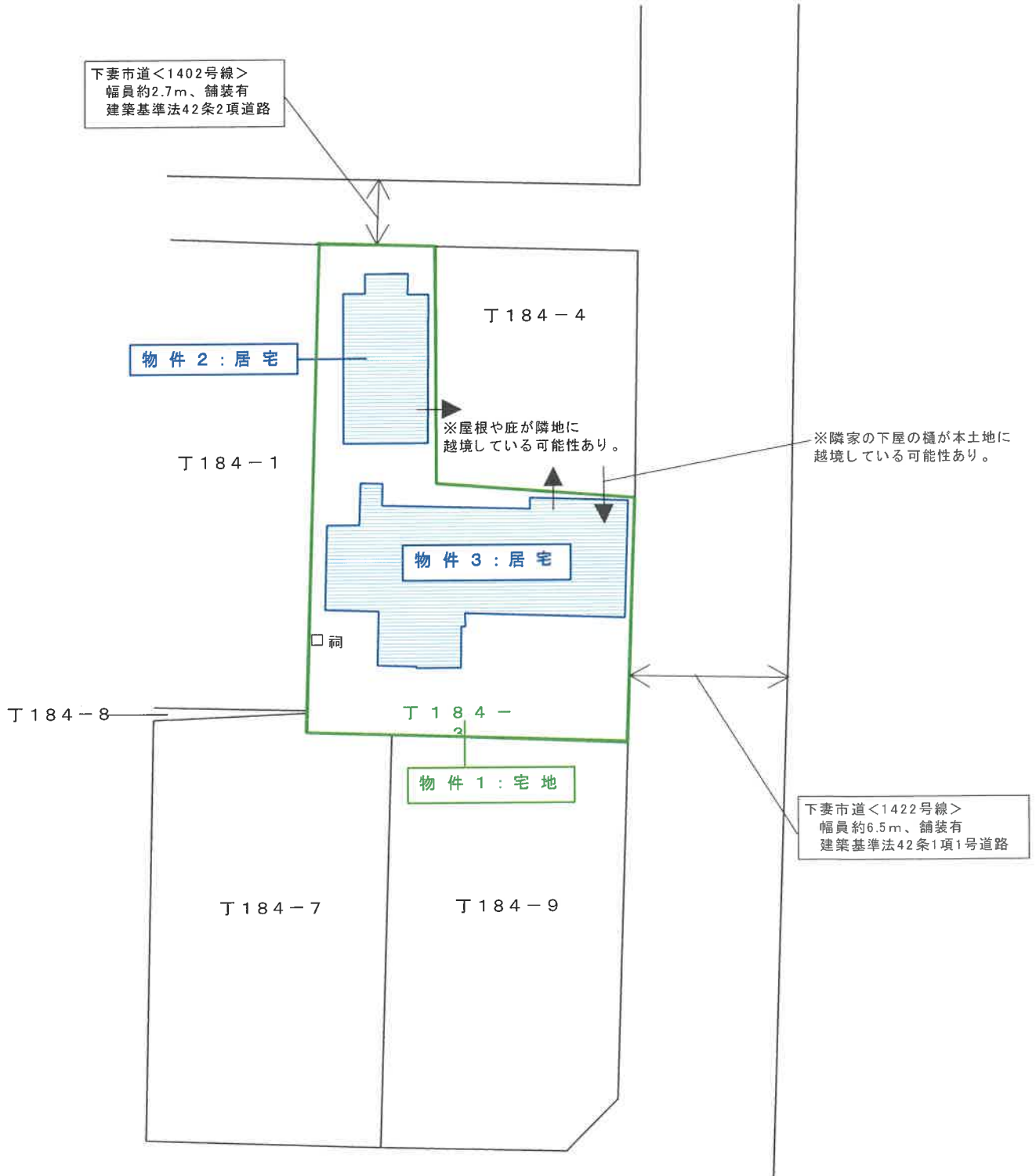
(市街地編成図、図 L 301 号)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第96号



縮尺 1 / 250



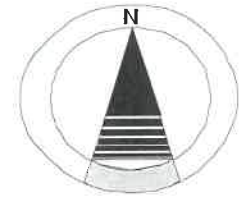
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件2: 居宅 倉庫

建物間取図 (略図)

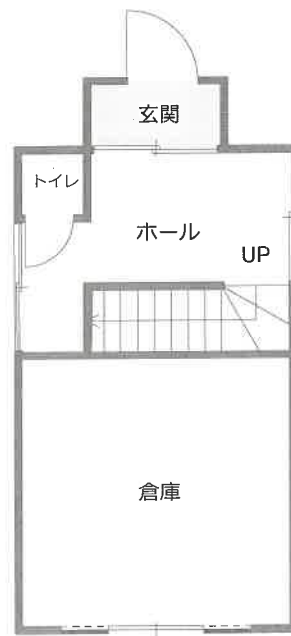
令和7年(ケ)第96号

木・重ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



1階 24.80㎡(登記に同じ)

縮尺 1/100



2階 23.15㎡(登記に同じ)

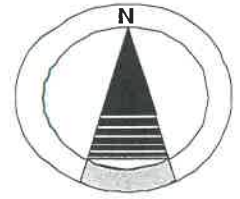


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

建物間取図 (略図)

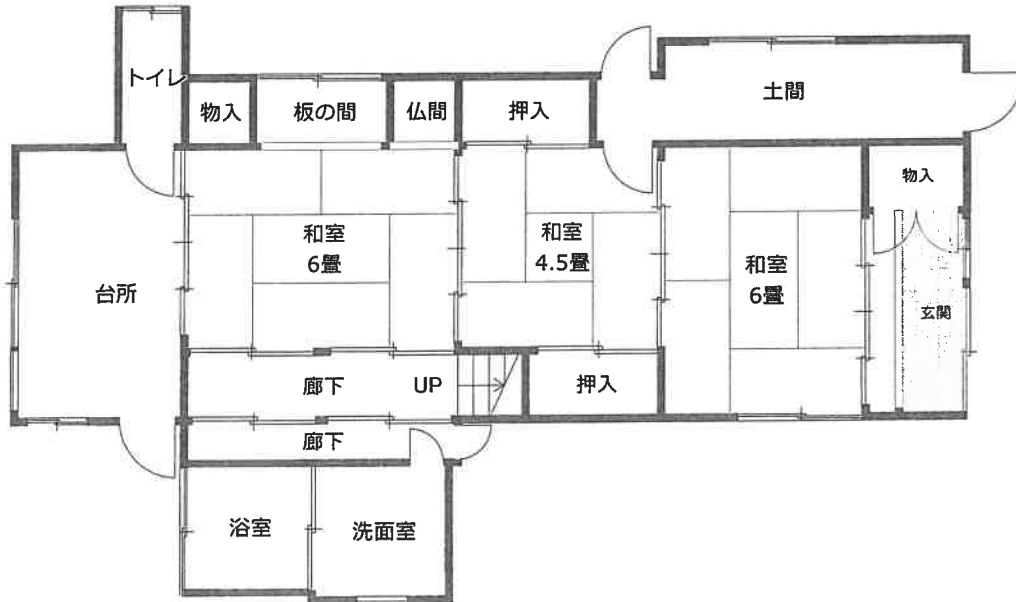
令和7年(ケ)第96号

木造かわらぶき2階建



1階 67.61㎡(登記に同じ)

縮尺 1 / 100



2階 57.96㎡(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。