

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 4月 24日から 令和 8年 4月 24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 3月 19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 下妻市鯨字中廓
地 番 1406番1
地 目 宅地
地 積 393.71平方メートル
- 2 所 在 下妻市鯨字中廓 1406番地1
家屋 番号 1406番1
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸
屋根2階建
床 面 積 1階 91.26平方メートル
2階 41.39平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫 事務所 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.36平方メートル
2階 41.36平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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, 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 下妻市鯨字中廓
地 番 1406番1
地 目 宅地
地 積 393.71平方メートル
- 2 所 在 下妻市鯨字中廓 1406番地1
家屋 番号 1406番1
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸
屋根2階建
床 面 積 1階 91.26平方メートル
2階 41.39平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫 事務所 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.36平方メートル
2階 41.36平方メートル

令和7年（ケ）第44号
令和7年7月17日受理
令和7年8月13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 下妻市鯨字中廓
地 番 1406番1
地 目 宅地
地 積 393.71平方メートル
- 2 所 在 下妻市鯨字中廓 1406番地1
家屋 番号 1406番1
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸
屋根2階建
床 面 積 1階 91.26平方メートル
2階 41.39平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫 事務所 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.36平方メートル
2階 41.36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が異なる(□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 (空き)居宅 車庫 事務所 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)

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 本件建物は、現在、空き家の状態で私が管理しています。私が代表者をしている法人の商業登記上の本店所在地はここになりますが、同社の使用はありません。2 物件2の主である建物について、2階のベランダ付近から雨漏りがしていて、天井や床、内壁等に大きな損傷があります。3 土地の境界で問題となっていることはありません。4 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。

(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、経年相当の損傷のほか、天井板、内壁及び畳の損傷、床抜け、雨漏り跡、床沈み等を確認した。また、附属建物（符号1）について、外壁の損傷があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年7月17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7年7月22日(火) 13:58-14:05	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年7月22日(火)	当庁執行官室	所有者宛てに調査期日通知書送付
令和7年8月6日(水) 12:35-13:35	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)		
<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。		

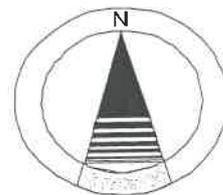
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

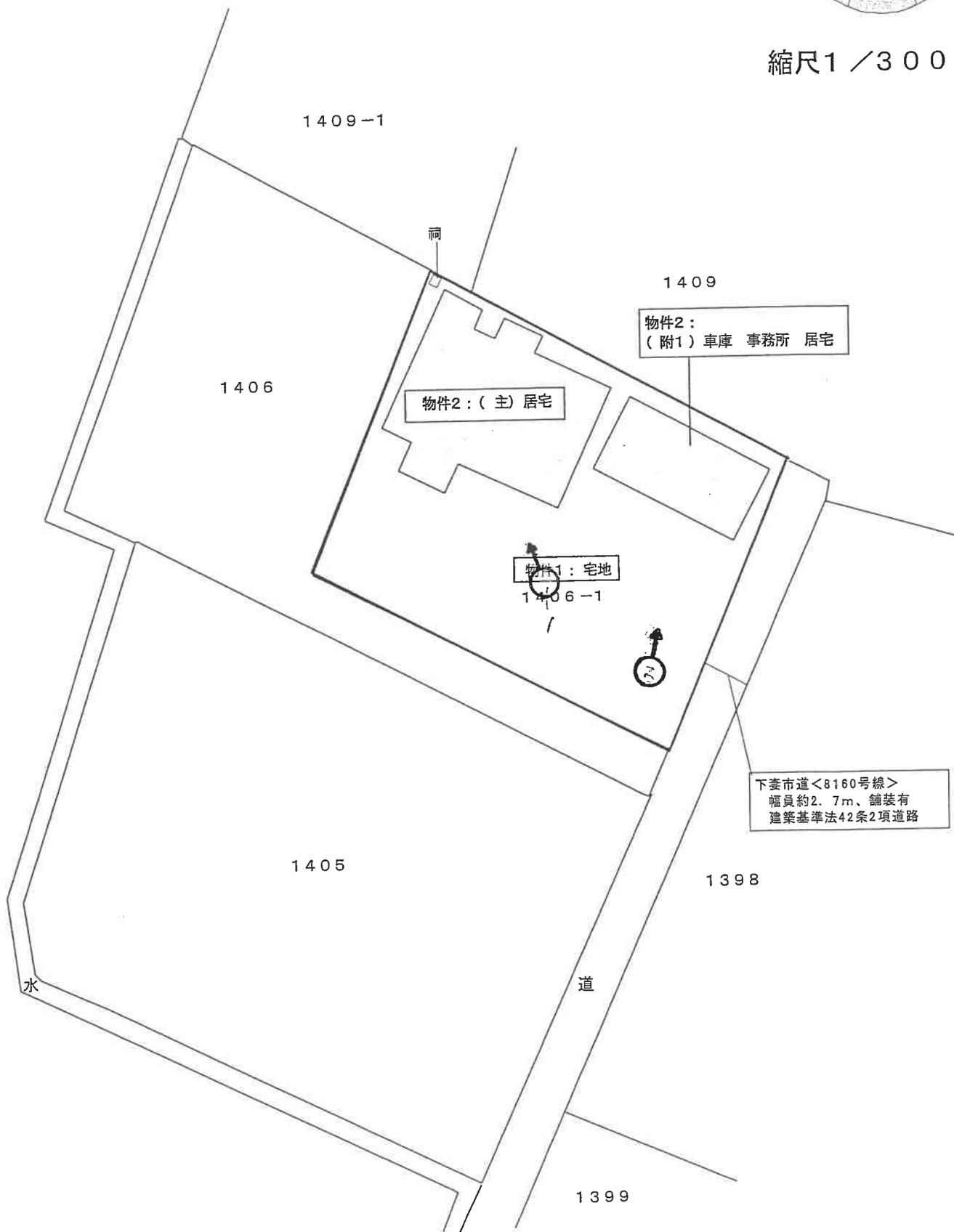
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第44号

← 写真撮影位置方向



縮尺1/300



※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。

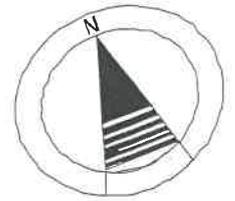
(6 枚目)

物件2：
(主である建物) 居宅

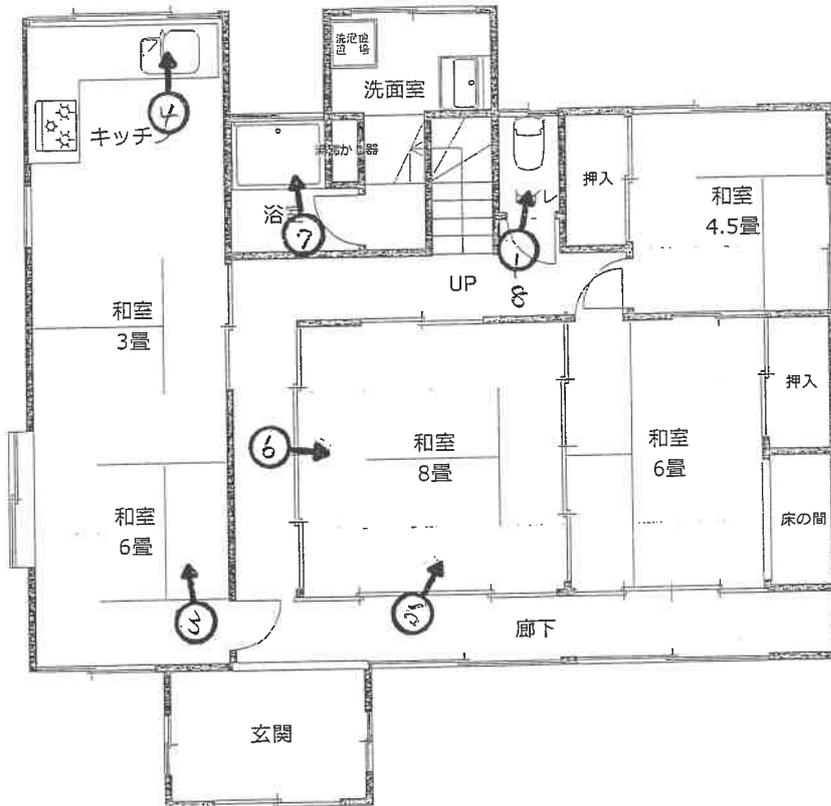
コンクリートブロック・木造瓦・
亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建

建物間取図 (略図)

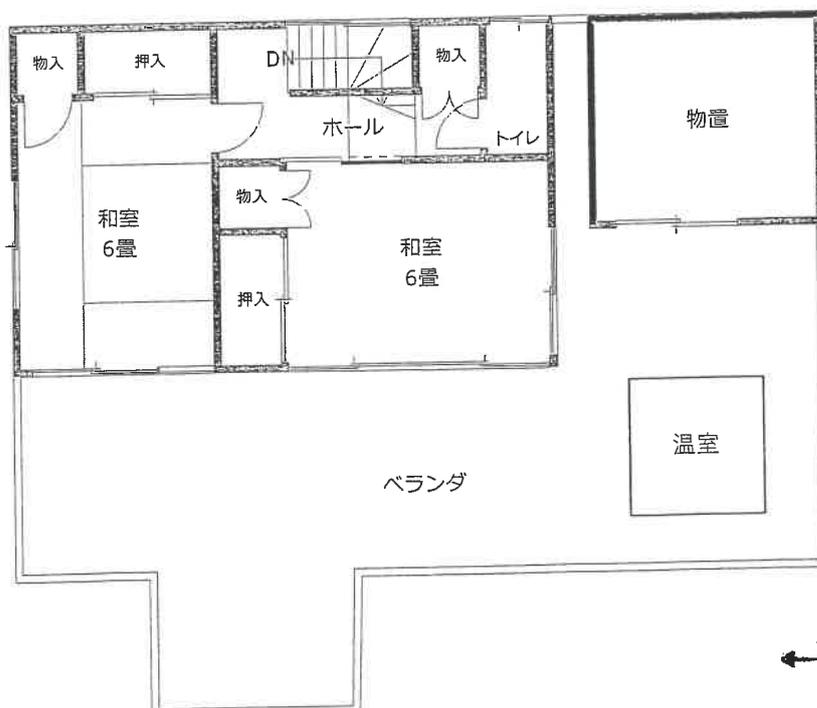
令和7年(ケ)第44号



縮尺1/100



1階 91.26 m²
(登記に同じ)



2階 41.39 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。
(7枚目)

物件2：
(附属建物 符号1)
車庫 事務所 居宅

建物間取図 (略 図)

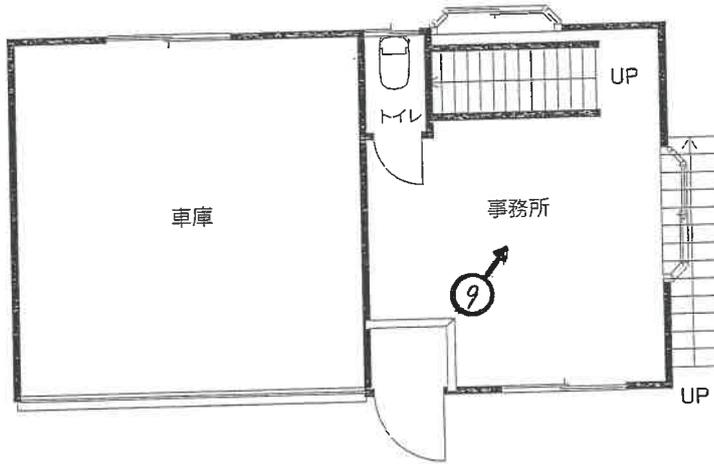
令和7年(ケ)第44号

鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



1階 41.36㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 41.36㎡(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)



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



写真 7

物件2



写真 8

物件2



写真 9

物件2
附属建物
符号1



写真10

物件2
附属建物
符号1

令和 7年 (ケ) 第 44号
令和 7年 7月17日 受 命
令和 7年 8月 6日 現地調査
令和 7年 8月25日 評 価
令和 7年 8月28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, 9 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 9 0, 0 0 0 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

物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市鯨字中廊
地 番 1406番1
地 目 宅地
地 積 393.71平方メートル
- 2 所 在 下妻市鯨字中廊 1406番地1
家屋 番号 1406番1
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺陸
屋根2階建
床 面 積 1階 91.26平方メートル
2階 41.39平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫 事務所 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 41.36平方メートル
2階 41.36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「宗道」駅の南東方約3.3km （道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 下妻市役所の南東方約6.1km 宗道小学校の南東方約3.4km 千代川中学校の南東方約4.3km イオン下妻の南方約5.3km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、国道294号沿いに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。周辺を田畑に囲まれているが、集落規模は比較的大きい。周辺には工業団地があつて開発動向がめざましいが、対象近隣は従来から土地利用状況にあまり変化はみられない。下妻市内の農家集落にあつては、ほぼ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	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 該当なし 特になし
画地条件	間口：（南東側）約17m 奥行：約22m 形状：ほぼ長方形地 規模：393.71㎡（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：（南東側道路に接面する）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	
接面道路の状況	（南東側）下妻市道<8160号線> ：幅員約2.7m、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ ※セットバック面積を約11㎡と判断した。 ○行き止まり道路である。 ※現況では対面側がセットバックしており、幅員が約3.2mになっているものと判断される。なお、詳細は不明である。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件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居宅等の法定地上権を考慮して評価する。	

供給処理施設	<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】なし ※浄化槽使用 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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使川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>
特 記 事 項	<p>(1) 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接面道路沿いに30^{mm}、HIVP管が布設されており、こ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。 また、所有者の陳述によると、集落内の共同水道も使用できるとの事である。</p> <p>(2) 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調べ)。 担当者によると、浄化槽の届出はないとの事である。 なお、所有者陳述によると、浄化槽については、物件2建物の附属建物符号1の車庫の地中にあるとの事である。</p> <p>(3) 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>(4) 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0.5~3.0m(1階天井部分まで浸水)となっている。</p> <p>(5) その他 本土地の北西端に祠が存する。</p>

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	建築年月日(登記記載) 昭和45年10月 1日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 コンクリートブロック・木造 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 外壁 モルタル塗、サイディング 等 内壁 繊維壁、板張 等 天井 敷目板貼、板貼 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 ベランダに温室がある。
床面積（現況）	1階91.26㎡・2階41.39㎡、延べ132.65㎡ 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 7K+物置 別添「建物間取図(略図)」の通り
品等	使用資材 やや劣る 施工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所等がかなり多くみられ、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(空き)居宅として使用している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>(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なし</p> <p>(2) 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、下記の損傷等が確認された。 ・ 天井板、内壁及び畳の損傷、床抜け、雨漏り跡、床沈み等をかなりの箇所を確認した。 建物所有者の陳述によると、2階ベランダの防水シートの剥がれが生じたため、1階の南側和室2室と西側和室2室に雨漏りが生じているとの事である。 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。 なお、本建物は築後約55年余経過している上に、上記のとおり雨漏りによる損傷等がかなり進行しているので、居宅として再利用するには困難であると思われる。これにより、建替えが相当と判断される。 よって、現況売却に伴う問題(不完全な不動産)によって市場参加者が減退されること等により、そのリスク減価を▲20%とし、物件2建物の市場性修正を0.80とした。 また、雨漏り及びシロアリ被害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。</p> <p>(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コンクリートブロック・木造居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
----------------	---

(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) 昭和54年10月 1日 新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗 等 内 壁 板張 等 天 井 板貼 等 床 塩ビシート、畳、土間コンクリート敷 等 設 備 電気・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41.36㎡・2階41.36㎡、延べ82.72㎡ 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 車庫 事務所 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所等が散見され、保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を(空き)車庫・事務所・居宅として使用している。

特 記 事 項	<p>(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(昭和50年3月8日付・下特第809号) →住宅(事務所併用物置)の増築 ・ 工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(2) 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ところ、外壁の損傷箇所がみられたほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、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。</p> <p>(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鉄筋コンクリート造車庫・事務所・居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

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	9,560	0.97	393.71	0.70	2,560,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 下妻(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,950\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93.6 = 9,560\text{円}/\text{㎡}$

◇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+5.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件▲1.0(駅接近性等)
 環境条件▲10.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：セットバック減価▲3

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建物の取壊費用発生の可能性等を考慮した。

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	161,000	132.65	0.01	210,000

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55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70%，残価率2.0%，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2.0% + (1 - 2.0%) × (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70%) = 0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	182,000	82.72	0.02	300,000

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。

経過年数46年, 経済的全耐用年数35.0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50%, 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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 3.0\% + (1 - 3.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 35.0 \text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 0.02$$

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	210,000	300,000	510,000

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	2,560,000	0.35	法定地上権	900,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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)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	2,560,000	-900,000	/	1.00	0.70	1,160,000
2	510,000	+900,000	/	0.80	0.70	790,000
一括価格(合計)						1,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件2)再使用リスク▲20%

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 地価調査価格 下妻(県)-5

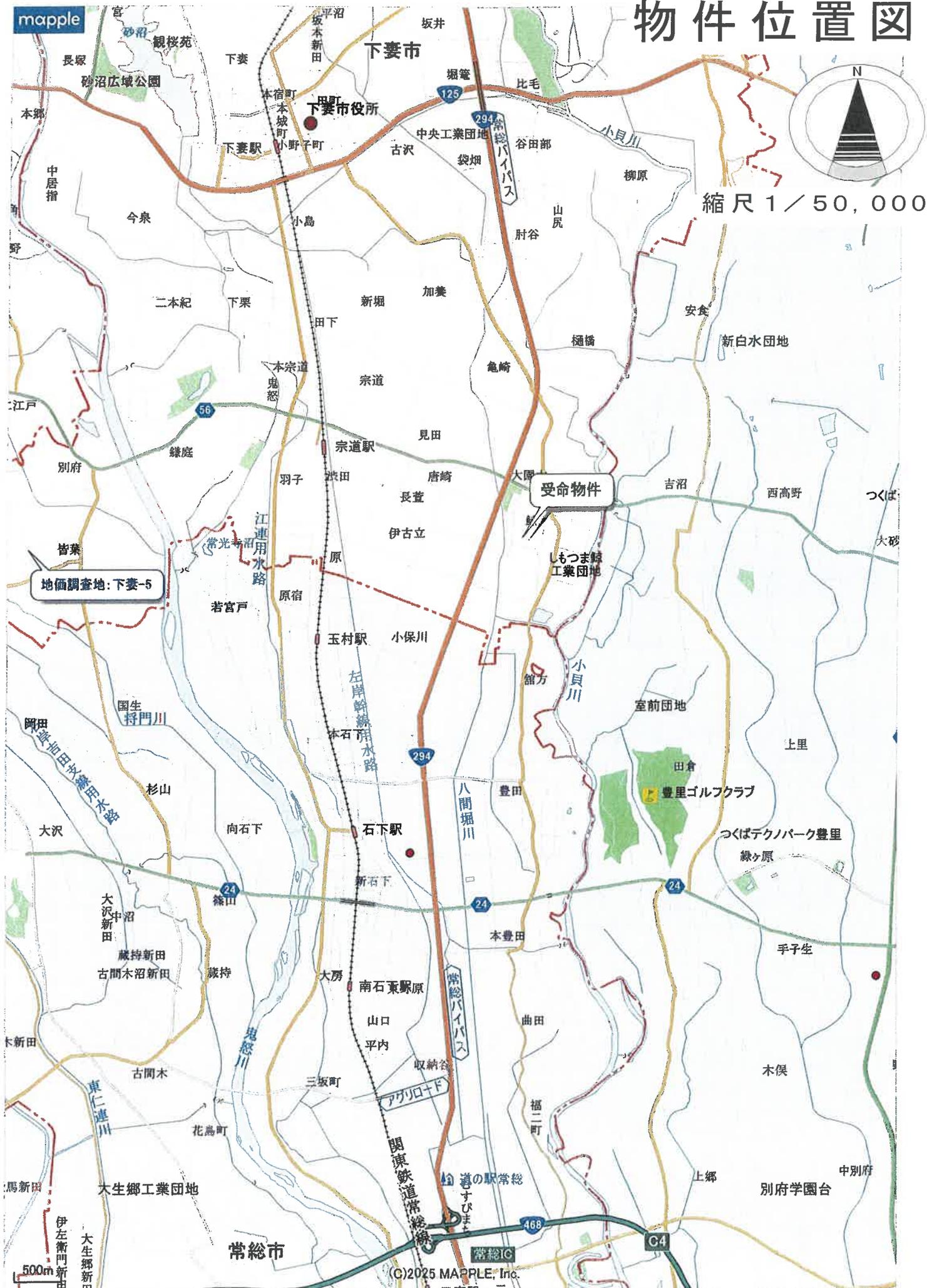
所在地：茨城県下妻市皆葉字東山1650番60
地目：宅地
価格：8,950円/㎡
位置：関東鉄道常総線「宗道」駅の南西方約4.3km（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：330㎡
供給処理施設：水道
接面街路：西側7.3m市道(中間画地)
用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

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項図面)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 / 50,000

地価調査地: 下妻-5

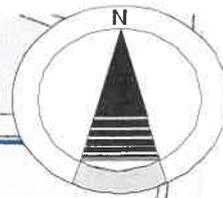
受命物件

1 : 50,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-52号

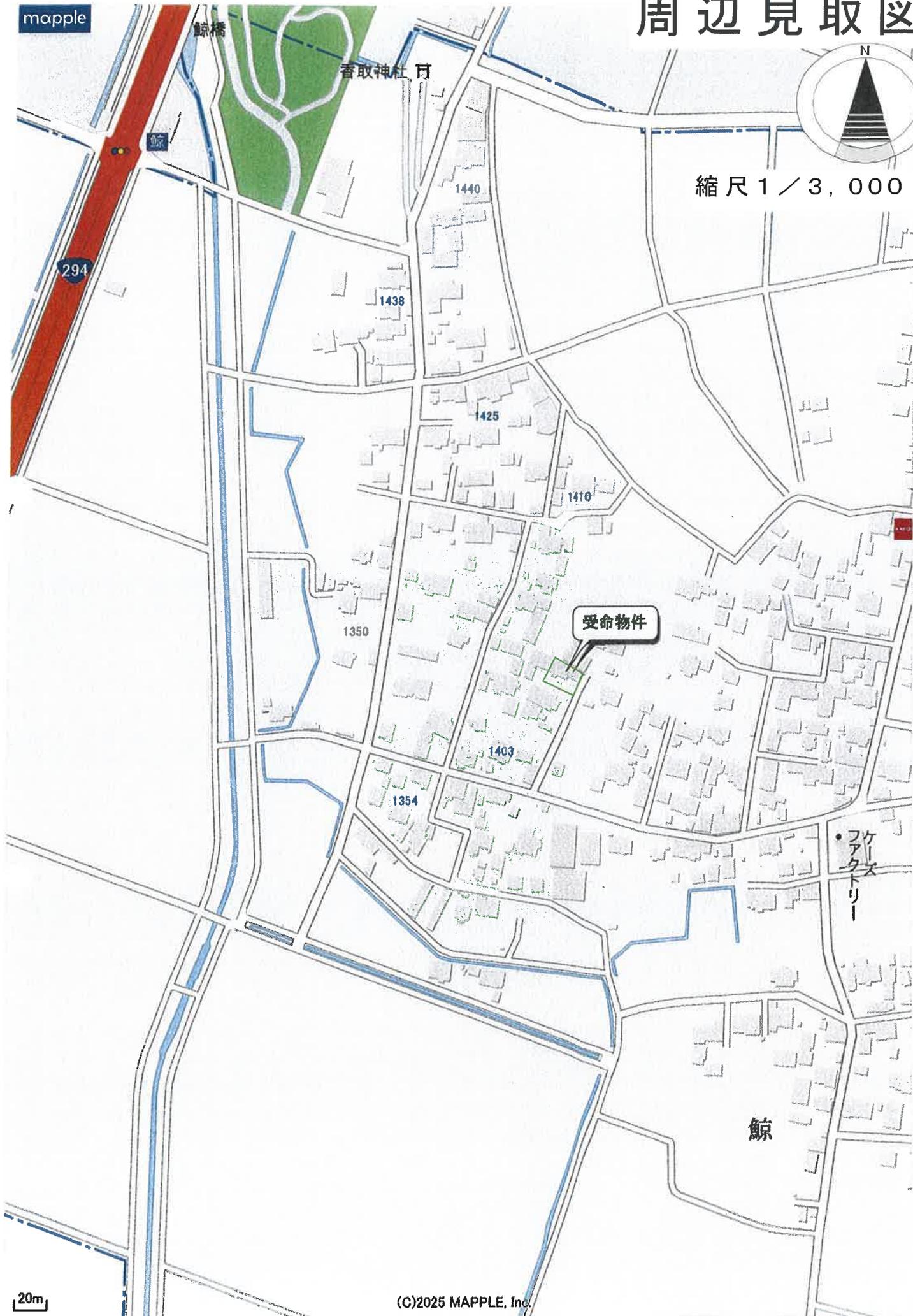
地図上の1センチは約 500メートル

周辺見取図

mapple



縮尺 1 / 3,000



20m

(C)2025 MAPPLE, Inc.

1 : 3,000 相当
地図使用承認(C)マッブル第7-52号

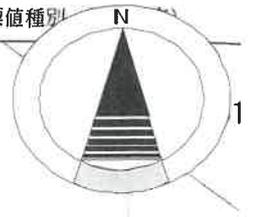
地図上の1センチは約30メートル

地図（法第14条第1項）写

1394
1417

物件 1

(座標値種別



縮尺 1 / 500



(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区

物件 2

登記年月日：平成4年3月9日

整理番号 503113

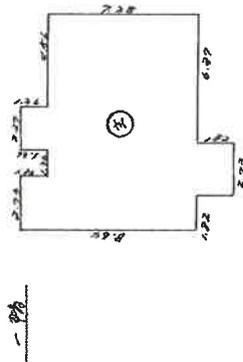
各階平面図

建物図面

(1/2)

家屋番号 1.406番1

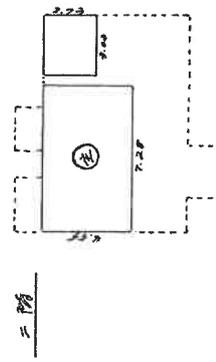
建物の所在 海老名市大字鯨字中第1.406番地1



水箱

$1.36 \times 2.73 = 3.7128$
 $1.36 \times 2.73 = 3.7128$
 $2.28 \times 1.92 = 4.3776$
 $1.82 \times 2.73 = 4.9686$
 計 91.2662

床面積 91.26㎡



水箱

$4.64 \times 2.28 = 10.5792$
 $2.73 \times 2.03 = 5.5419$
 計 16.1211

作製者
 作年月日

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

物件 2

登記年月日：平成4年3月19日

整理番号 **503114**

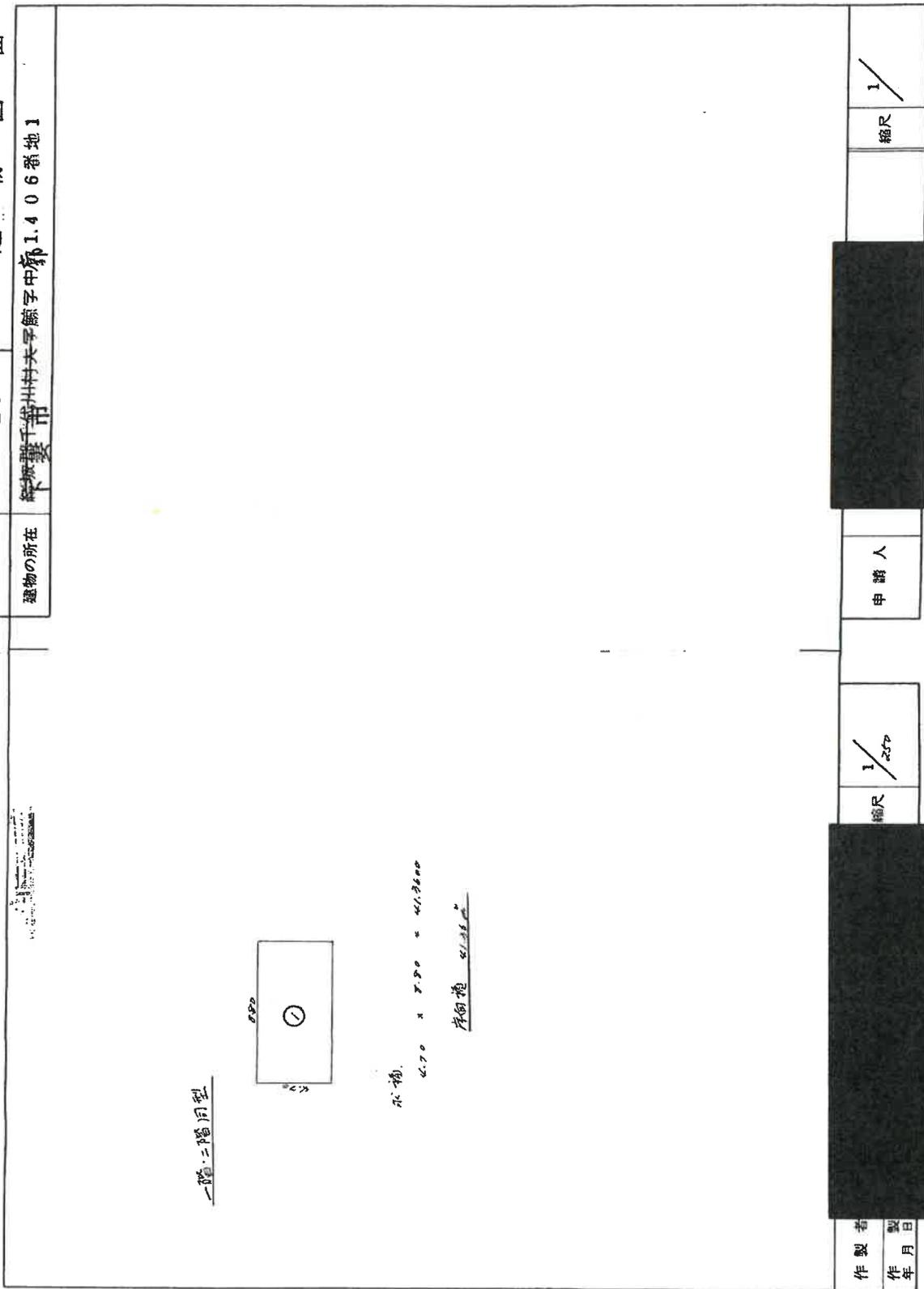
各階平面図

家屋番号 **1.406番I**

建物図面

建物の所在 **千葉県千葉市中央区千代田1-406番地1**

(2/2)



作製者
作年月日

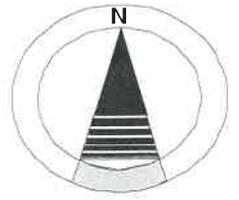
縮尺
1/250

申請人

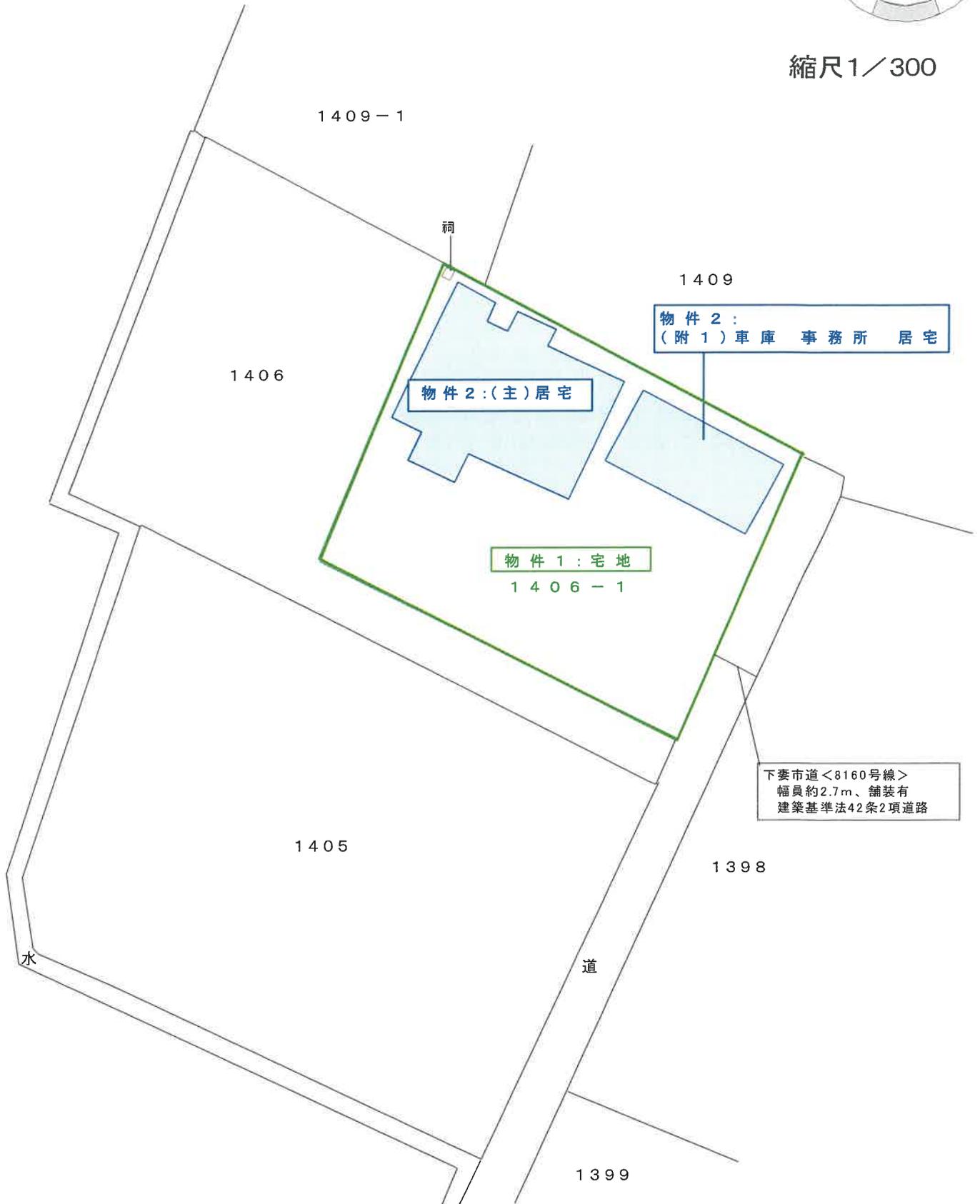
縮尺
1/

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第44号



縮尺1/300



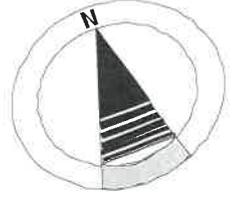
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件 2 :
(主である建物) 居宅

コンクリートブロック・木造瓦・
亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2階建

建物間取図 (略 図)

令和 7 年 (ケ) 第 44 号



縮尺 1 / 100



1階 91.26㎡
(登記に同じ)



2階 41.39㎡
(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。

物件2:
(附属建物 符号1)
車庫 事務所 居宅

建物間取図 (略 図)

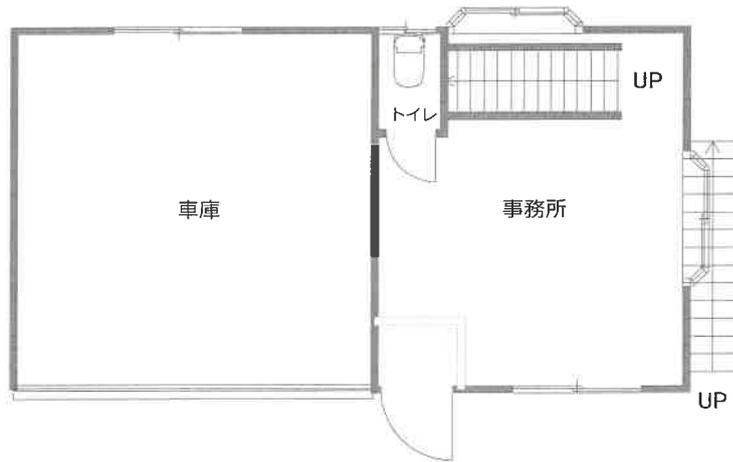
令和7年(ケ)第44号

鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



1階 41.36㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 41.36㎡(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。