

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	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
買受申出の資格の制限(民事執行規則33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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。</p>		



物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東
 地 番 468番1
 地 目 宅地
 地 積 2403.19平方メートル
- 2 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東 468番地1
 家屋 番号 468番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 101.82平方メートル
 2階 62.99平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 14.90平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 26.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2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 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 | 468番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2403.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市桐ヶ瀬字東 468番地1 |
| | 家屋 番号 | 468番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.82平方メートル
2階 62.99平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 14.90平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.46平方メートル |

令和7年（ケ）第83号
令和7年10月29日受理
令和7年12月3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1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2403.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市桐ヶ瀬字東 468番地1 |
| | 家屋 番号 | 468番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.82平方メートル
2階 62.99平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 14.90平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.46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・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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者Aの子)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私の実家ですが、現在、空き家の状態です。所有者であるAは、施設に入所しています。2 本件建物に私は住んでいませんが、事実上管理をしています。3 本件建物のうち居室については、大きな損傷箇所はないと思います。雨漏りやシロアリ被害もないと思います。ボイラーが壊れていて、お湯が出ないと思います。附属建物である物置は、物が置いてあって、入ることが出来ない状態です。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。なお、物件2の附属建物符号1及び符号2は、荷物等で入口が塞がれており、入室することが出来なかった。
- 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、内壁クロスのひび割れ、基礎部分の亀裂箇所があった。
- 4 物件2の附属建物符号1について、玄関扉、窓ガラス及び天井板が破損していた。屋根に損傷箇所があった。
- 5 物件2の附属建物符号2について、屋根瓦に甚大な損傷があった。
- 6 南西側隣地（地番468-3）の物置（動産）の一部が、本件土地に跨がっていると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

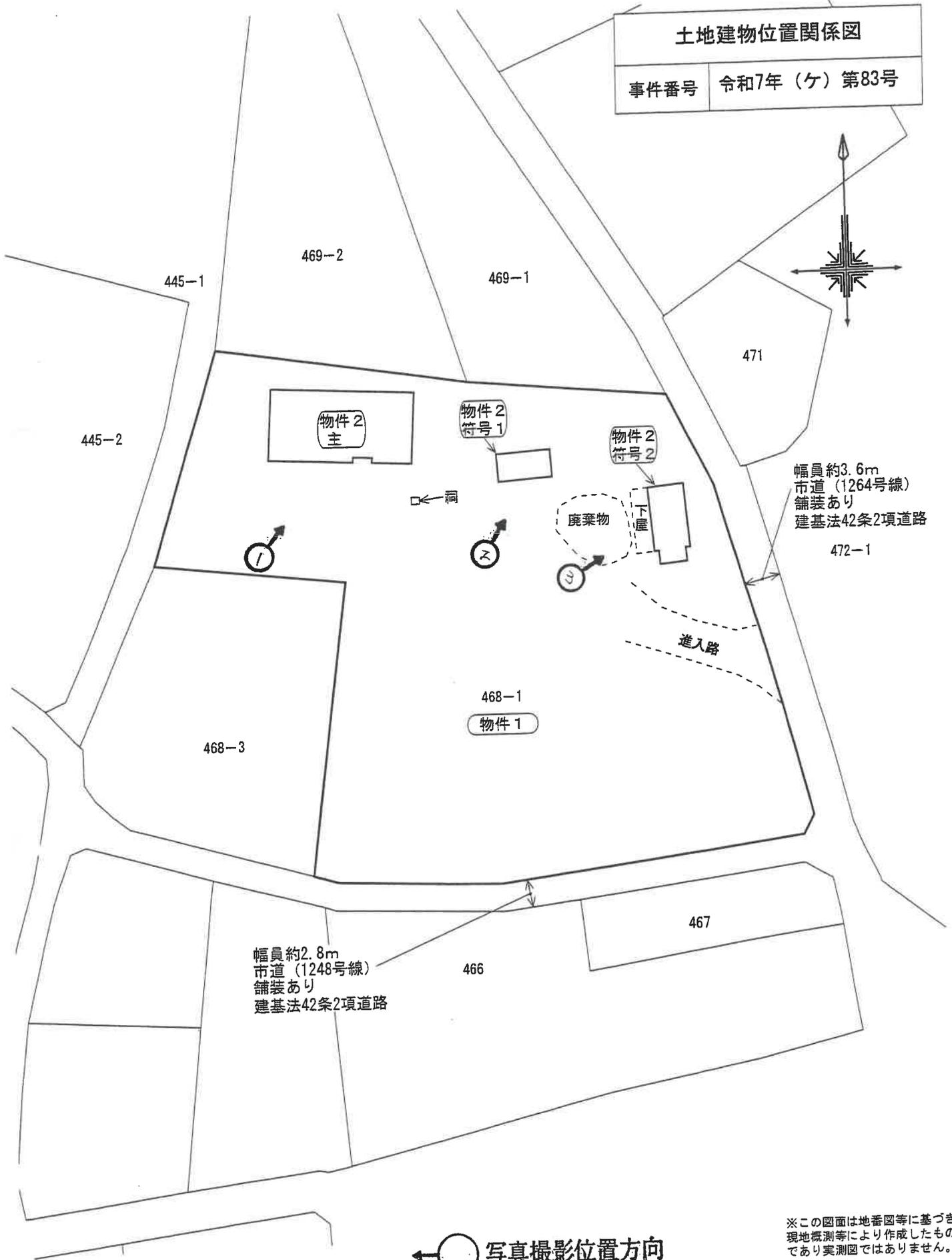
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日(水)	当庁執行官室	下妻市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年10月29日(水) 15:30-15:40	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年10月31日(金) 11:18-11:20	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年10月31日(金) 16:20-16:30	当庁執行官室	Bから電話聴取
令和7年11月7日(金) 9:55-10:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■Bから聴取
令和7年11月21日(金) 13:00-13:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■B立会い
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

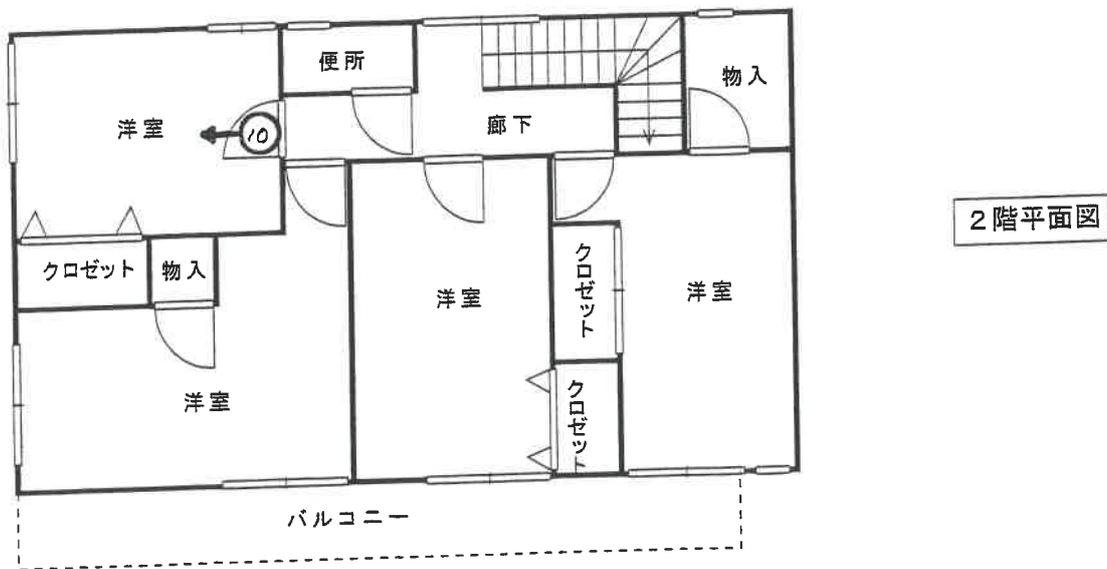
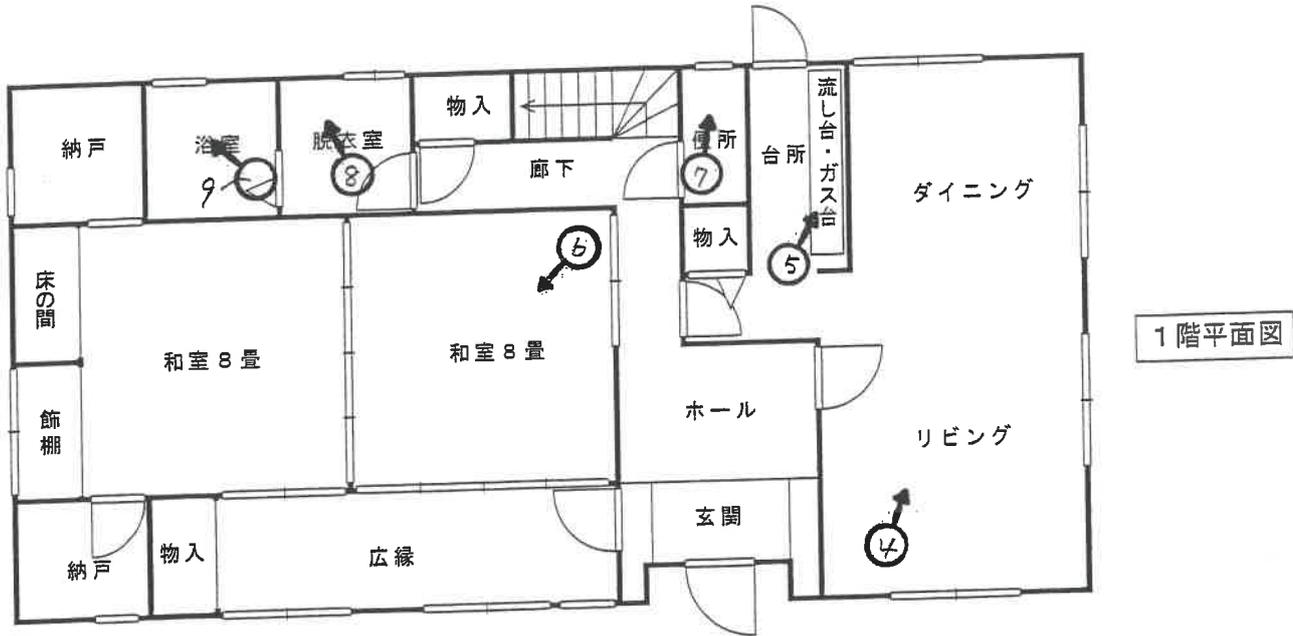
事件番号 令和7年(ケ)第83号



※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83号
物件番号	2主



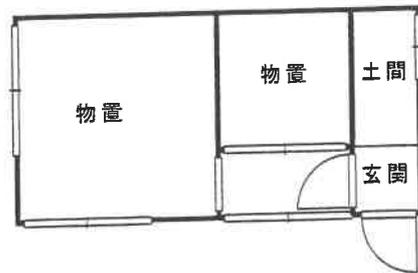
← ○ 写真撮影位置方向

※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

(7 枚目)

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第83号
物件番号	2符号1



※建物内部に立ち入ることが出来なかったため、関係者からの聴取に基づき作成した。

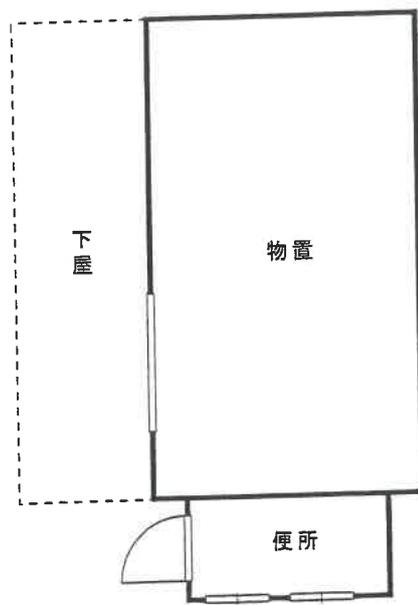
←○写真撮影位置方向

※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

(8 枚目)

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第83号
物件番号	2符号2



※建物内部に立ち入ることが出来なかったため、関係者からの聴取に基づき作成した。

←○写真撮影位置方向

※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

(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
附属建物
符号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



写真10

令和 7年(ケ)第 83号
令和 7年10月29日 受 命
令和 7年11月21日 現地調査
令和 7年12月 8日 評 価
令和 7年12月 9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 6, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 5 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 9 4 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1の土地価格は物件2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2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
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋 種 構 床 面	在 番 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり
	符 種 構 床 面	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床 面	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東
地 番 468番1
地 目 宅地
地 積 2403.19平方メートル
- 2 所 在 下妻市桐ヶ瀬字東 468番地1
家屋 番号 468番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 101.82平方メートル
2階 62.99平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 14.90平方メートル
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 26.46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	関東鉄道常総線大宝駅の西方約4.7km（道路距離）に位置する。付近にバス路線はない。	
付近の状況	鬼怒川と北台川に挟まれた水田地帯の中に存する、農家住宅等が建ち並ぶ農家集落地域である。 敷地規模が比較的大きい農家住宅が多く、一般住宅等の新築は見られず、転入等による新規の住宅地需要は弱い地域と判断される。一方、集落内や集落周囲には、近年、太陽光発電所の設置が見られる。	
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	都市計画区域内・非線引地域 無指定 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。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	東側幅員約3.6m舗装市道（1264号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 南側幅員約2.8m舗装市道（1248号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※土地価格において角地加算及びセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地の用に供されている。 （物件2建物の土地使用借権を考慮して評価する） 南側は雑木や雑草が繁茂していて車両の出入りができない状況であり、東側に設置された進入路から出入りしている状況が見られる。	
供給処理施設	上水道 あり ガス なし 下水道 なし （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壌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	<p>1. 上水道について 東側市道（1264号線）に水道管本管（VP100φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径13mmφで引き込まれているとのこと。 ただし、宅内で分岐して南西側隣地（468番3、従前は親族所有地）に延長されているとのことであり、将来的に引き直し等への協力が求められるリスクがあるため、市場性修正で考慮する。</p> <p>2. 隣地境界付近の状況について 南西側隣地（468番3）上のスチール製物置の一部が本件土地に越境していると思われ、本件土地の一部（砂利敷部分）を南西側隣地への出入りに利用している様子が見られ、係争のリスクを否定し得ないため市場性修正で考慮する。</p> <p>3. 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れば、「この付近では、最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが3メートルから5メートルになることが想定されています。これは1階が水没して2階部分まで浸水するような深さです。」とされている。</p> <p>4. 道路地番の登記記録について 468番2 公衆用道路 14m² 所有者：下妻市 472番2 公衆用道路 12m² 所有者：下妻市</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 平成 7年 1月 6日新築 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2階建 屋根 セメント瓦葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス・杉板敷目張等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道・太陽熱温水器 その他 設備の可動は不明
床面積（現況）	1階：101.82㎡ 2階：62.99㎡ 計：164.81㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品等	使用資材 普通 施工 普通
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。 経年相当の損傷のほか、内壁クロスのひび割れ、基礎部分の亀裂箇所が見られた。
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. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：平成6年7月11日 確認番号：石特第168号 主要用途：専用住宅 工事種別：改築

(附属建物1)

区 分	附属建物
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40年月日不詳新築 経過年数 61年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺平家建 屋 根 スレート葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 畳・合板フローリング等 設 備 電気・水道 その他 設備の可動は不明
床面積(現況)	14.90㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、かなりの老朽化の進行が見られる。 玄関扉、窓ガラス及び天井板が破損していた。屋根瓦に損傷個所が見られた。
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	建物としての経済価値が認められないため、備忘価格として表示 するにとどめる。 解体処分等の費用の発生が懸念されるため、建付減価として土地 価格で考慮する。

(附属建物2)

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	大正10年月日不詳新築 約104年 満了
仕 様	構造 木造セメント瓦葺平家建 屋根 セメント瓦葺 外壁 漆喰塗・真壁 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 なし	
床面積(現況)	26.46㎡	
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	建築後の経過により、かなりの老朽化の進行が見られる。 屋根瓦に甚大な損傷が見られた。	
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	建物としての経済価値が認められないため、備忘価格として表示 するにとどめる。 解体処分等の費用の発生が懸念されるため、建付減価として土地 価格で考慮する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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
1	9,500	0.78	2,403.19	0.70		12,470,000

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
 $13,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/102.0 \times 100/137.3 = 9,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+4.0 交通・接近条件+10.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：規模▲10 形状▲15 セットバック減価▲2 角地+2 方位+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及び経済価値が認められない建物の存在等を考慮した。

② 物件2 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	198,000	164.81		0.02	650,000

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31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15%、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15%) ≒ 0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積(m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	143,000	14.90		0.00	10,000

建物としての経済価値が認められないため、備忘価格とした。

符号	再調達原価 (円/m ²) サ	現況延床 面積(m ²) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	176,000	26.46		0.00	10,000

建物としての経済価値が認められないため、備忘価格とした。

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
2	650,000	20,000	670,000

2 評価額の判定

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
1	12,470,000	0.10	使用借権	1,250,000

② 内訳価格及び一括価格

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	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	12,470,000	-1,250,000	/	0.70	0.70	5,500,000
2	670,000	+1,250,000	1.00	0.70	0.70	940,000
一括価格 (合計)						6,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5頁記載事由及び農家集落地域に対する需要減少による市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 下妻-2

所 在：下妻市大宝字本町598番
地 目：宅地
価 格：13,400円/㎡（対前年変動率 -0.74%）
位 置：大宝 390m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：416㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東6m市道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率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

物件位置図
周辺見取図
公図写
地積測量図写（残地）
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



物件

地価公示標準地

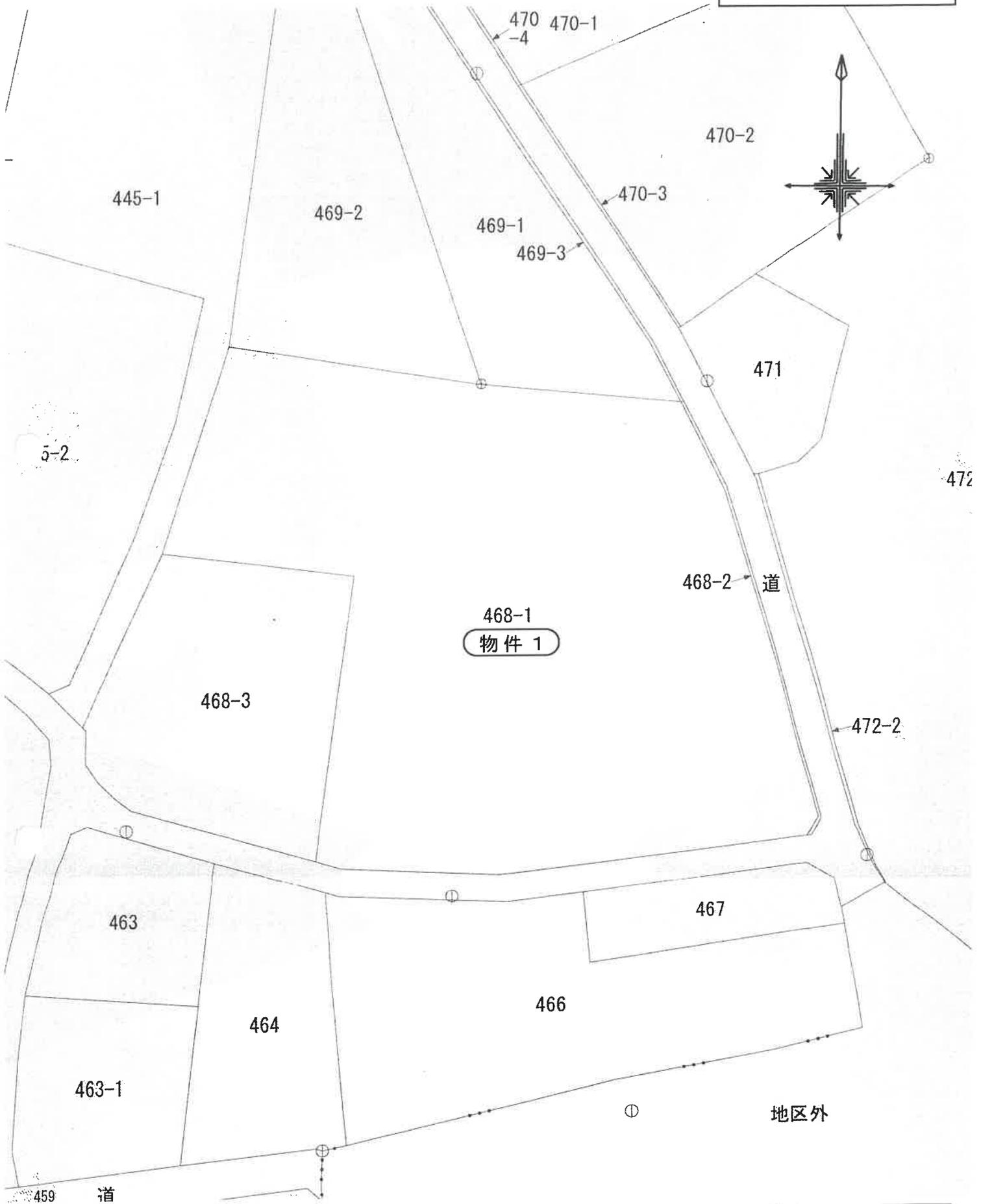
縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

令和7年(々)第83号

公 図 写



縮尺 1 / 500

地積測量図写 (残地)

登記簿第 468-1 号

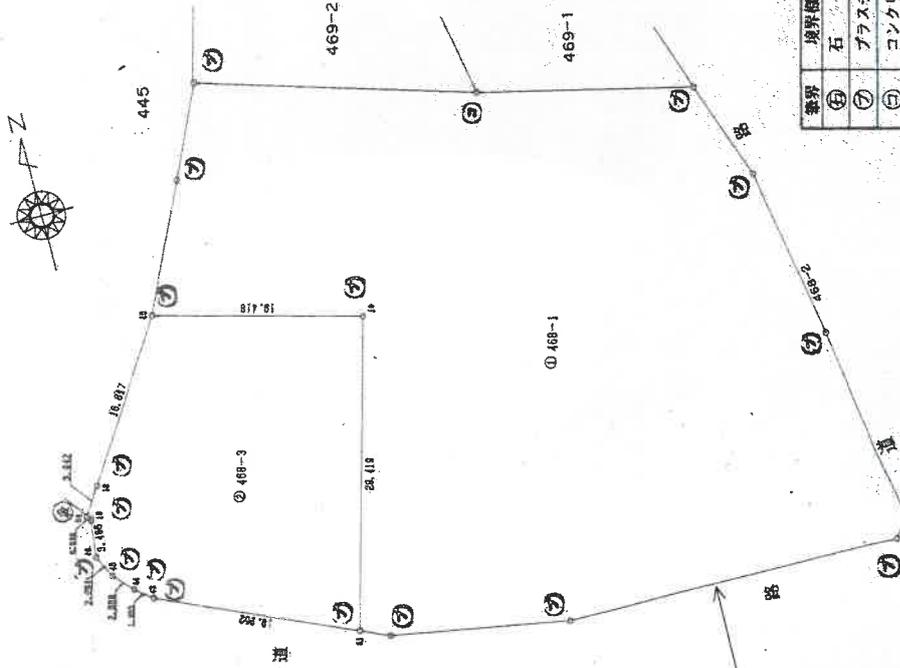
新 地積測量図

前 468-1 後 468-3, -1

土地の所在 茨城県下妻市太宰桐ヶ瀬寺東

整理番号 005075

登記年月日：平成14年12月26日



境界線の種類	種類
石	杭
プラスチック板	杭
コンクリート板	杭
金属板	杭
木	杭
樹	杭
刻	杭

縮尺 1/500

求積表

地番	② 468-3		DX	DMD	色	面積
NO.	X	Y				
10	94.237	91.379	5.124	-18.730		-95.972520
15	98.361	72.645	-14.057	-46.321		651.134287
18	85.304	63.784	-2.573	-56.804		146.156892
50	82.731	62.162	-0.438	-58.118		25.455884
19	82.293	62.470	-3.461	-58.227		201.523647
46	78.832	62.053	-2.065	-57.689		119.036485
45	78.787	88.028	-1.767	-55.182		97.471254
44	78.000	84.550	-1.218	-52.101		83.459018
43	73.762	66.089	-7.827	-33.028		261.812956
51	65.855	83.633	28.362	-7.742		-219.733444
合計					面積	1250.934068
合計					地積	625.1970345

地番	① 468-1		面積	地積	
NO.	X	Y			
3028.39	625.1970345	2403.1929055	2403.1929055	2403.19	
合計					2403.19

物件1

申請人

作製者

A3をA4に縮小

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。

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和7年8月27日

東京法務局新沼出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

平成十七年七月二十五日登録(課外)

建物図面
各階平面図

468-1

下妻市大字桐ヶ瀬字東468番地1

家屋番号

建物の所在



縮尺 1/500

申請人

整理番号 503008

各階平面図

物件 2

求積表

①	8.560 x 7.060 *	60.433600
②	1.940 x 6.560 *	12.726400
③	4.060 x 7.060 *	28.663600
合計		101.823600

床面積 101.82[㎡]

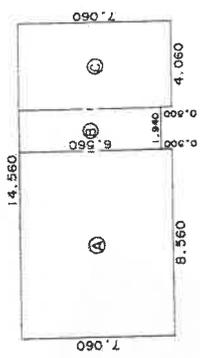
求積表

④	10.560 x 6.060 *	63.993600
⑤	1.000 x 1.000 *	-1.000000
合計		62.993600

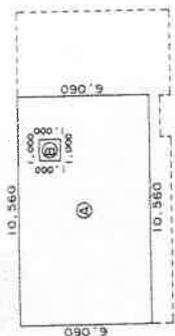
床面積 62.99[㎡]

(1/2)

主たる建物 1 階



主たる建物 2 階



A3をA4に縮小

縮尺 1/250

製作者

H17.7.25

登記年月日：平成17年7月25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。
 (本戸地方務局 下妻支局 発行)
 令和 7年 8月 27日 東京法務局 新宿出張所

登記官

登記年月日：平成17年7月25日

整理番号 503009

各階平面図

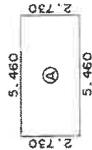
家屋番号 468-1

建物図面
各階平面図

建物の所在 下妻市大字桐ヶ瀬字東468番地1

(2/2)

附属建物(符1)



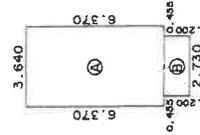
求積率

① 5.460 x 2.730 = 14.905800

床面積 14.90㎡

物件 2

附属建物(符2)



求積率

② 3.640 x 6.370 = 23.186800
 ③ 2.730 x 1.200 = 3.276000
 合計 26.462800

床面積 26.46㎡

A3をA4に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

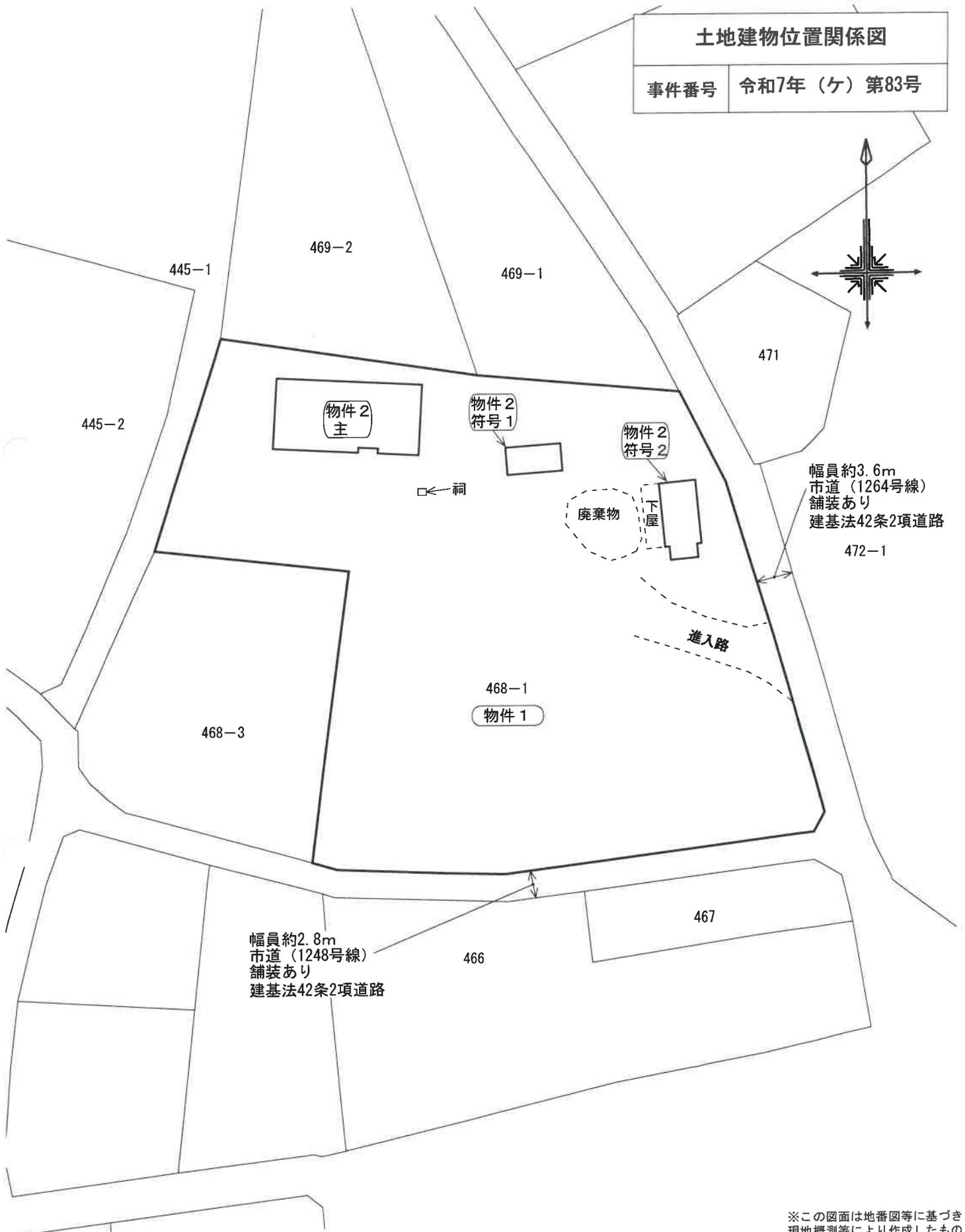
平成17年七月二十五日登記(東京地)

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。
 (水戸地方法務局下妻支局管轄)
 令和7年8月27日 東京法務局新沼出張所

登記官

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)第83号



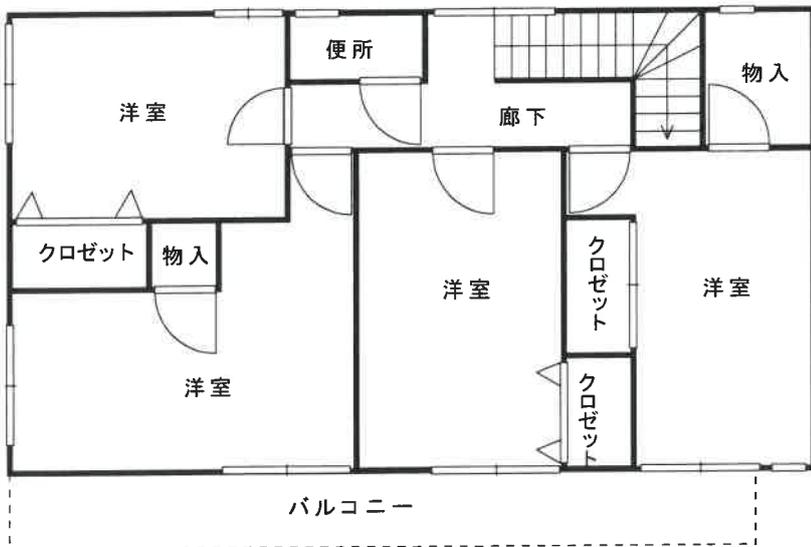
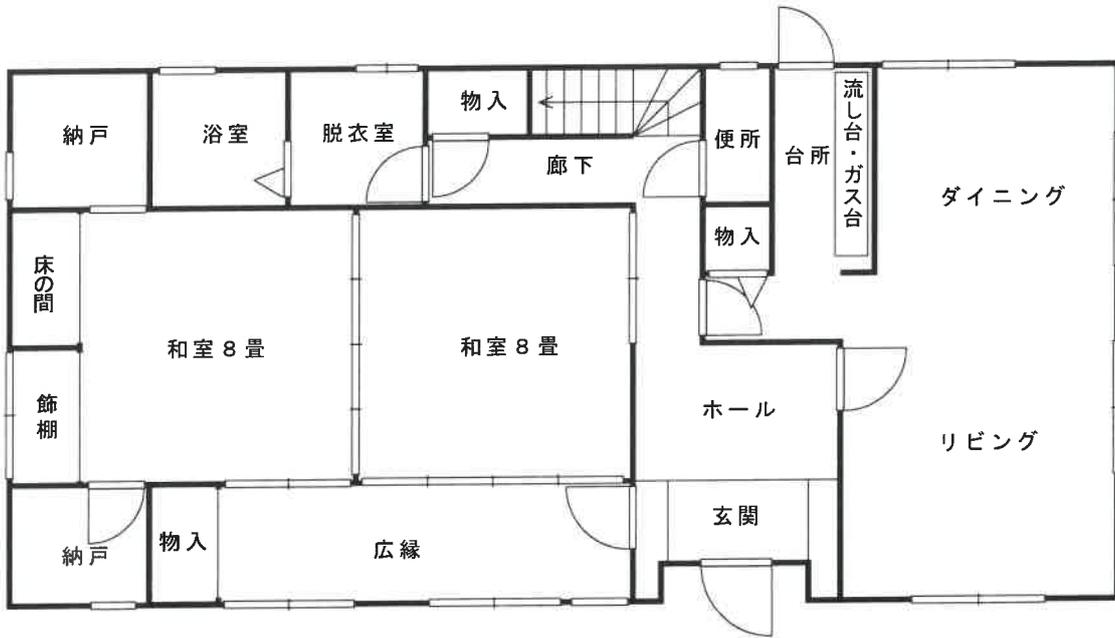
幅員約3.6m
市道(1264号線)
舗装あり
建基法42条2項道路
472-1

幅員約2.8m
市道(1248号線)
舗装あり
建基法42条2項道路

※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

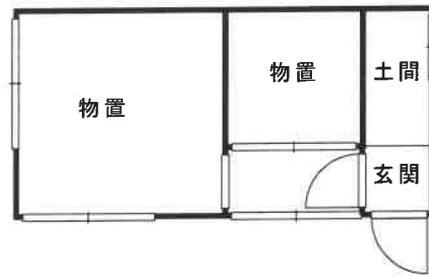
建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第83号
物件番号	2主



※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

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第83号
物件番号	2符号1

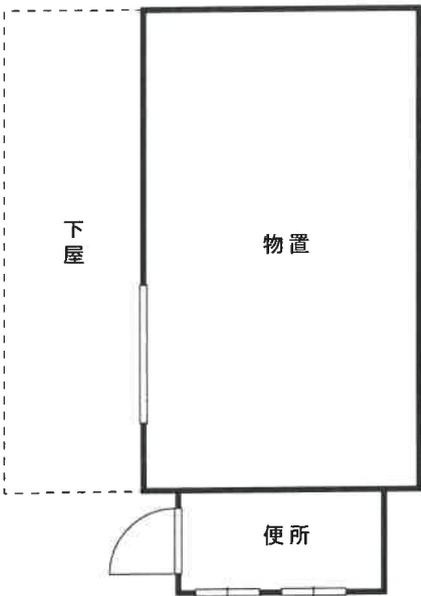


※建物内部に立ち入ることが出来なかったため、関係者からの聴取に基づき作成した。

※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

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第83号
物件番号	2符号2



※建物内部に立ち入ることが出来なかったため、関係者からの聴取に基づき作成した。

※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