

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 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 吉 田 聡

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 8 月 26 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 9 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 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 50 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 8 年 9 月 11 日から 令和 8 年 9 月 11 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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,250,000 1,800,000	一括	450,000	32,270	不明
1	920,000				
2	10,000				
3	1,320,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----|--------------------|--|
| 1 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 | |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-----|-------------|--|
| 2 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 | |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 6 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル | |
- (現況)
- | | | | |
|--|-----|-------|--|
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
|--|-----|-------|--|
-
- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 3 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 1 1 0 1 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 1 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 5 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 6 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|-----------|------------------|
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 5 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 6 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 約 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 7 日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

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 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 | 坂東市上出島字南原 | |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-----|-------------|--|
| 2 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 | |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 6 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル | |
- (現況)
- | | | | |
|--|-----|-------|--|
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
|--|-----|-------|--|
-
- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 3 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 1 1 0 1 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 1 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 5 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 6 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|-----------|------------------|
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 5 . 3 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 5 . 6 0 平方メートル |
| | | 3 階 | 約 1 2 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 8 号

令和 8 年 3 月 3 1 日受理

令和 8 年 4 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 | 坂東市上出島字南原 |
| | 地 番 | 1101番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 |
| | 地 番 | 1101番6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 1101番地8 |
| | 家屋 番号 | 1101番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 35.60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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2の土地は公衆用道路として利用されている。 ☐ 「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(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木造瓦葺3階建 ☒ 床面積: 3階 約12m ² (評価人概測)	
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 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)

(関係人の陳述等用)

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の妻)	1 本件建物は、所有者であるAと私が居宅として使用しています。 誰かに貸したりしていません。 2 本件建物について、大きな損傷箇所はありません。雨漏りやシロアリ被害はありません。 3 土地の境界で問題となったことはありません。 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。

(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8年3月31日(火)	当庁執行官室	坂東市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和8年4月3日(金) 14:55-15:05	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和8年4月6日(月) 14:09-14:11	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8年4月15日(水) 9:35-10:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■B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。

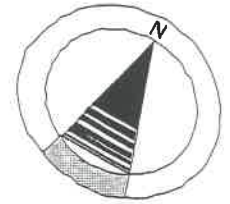
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

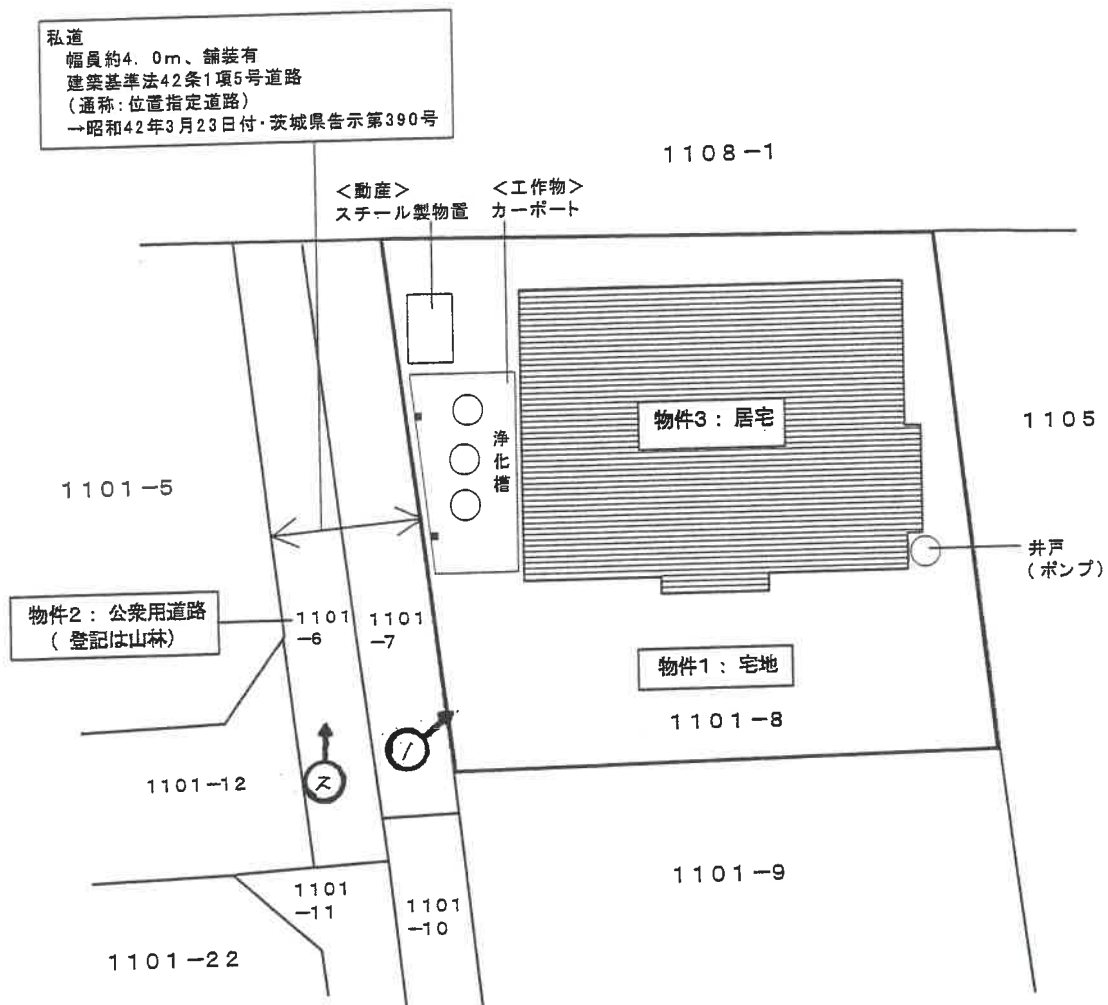
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第8号



縮尺 1 / 200



←○ 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。

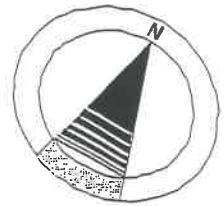
(6 枚目)

物件3：住宅

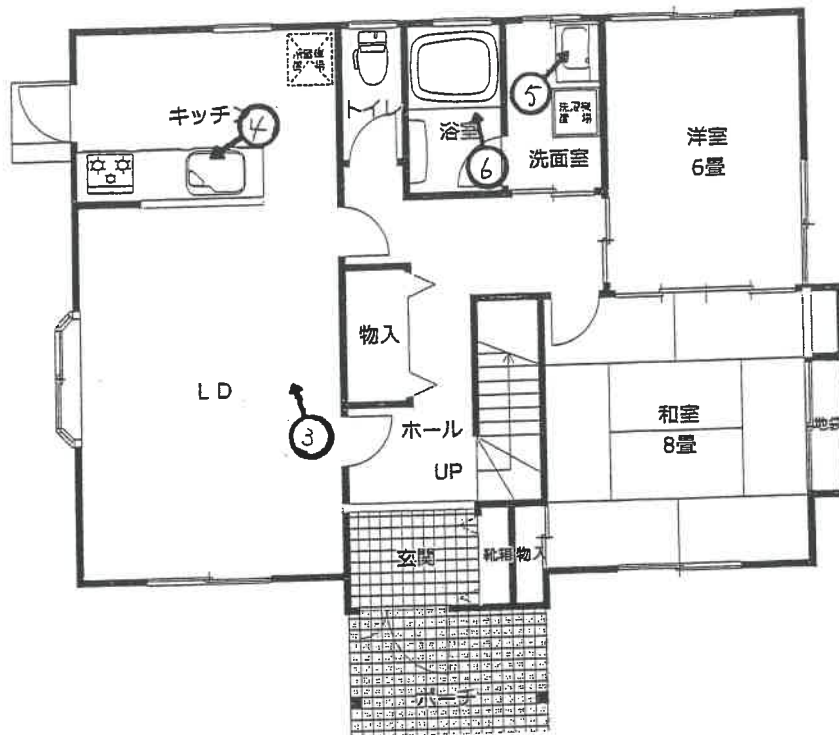
建物間取図 (略図)

木造瓦葺3階建
(登記は木造瓦葺2階建)

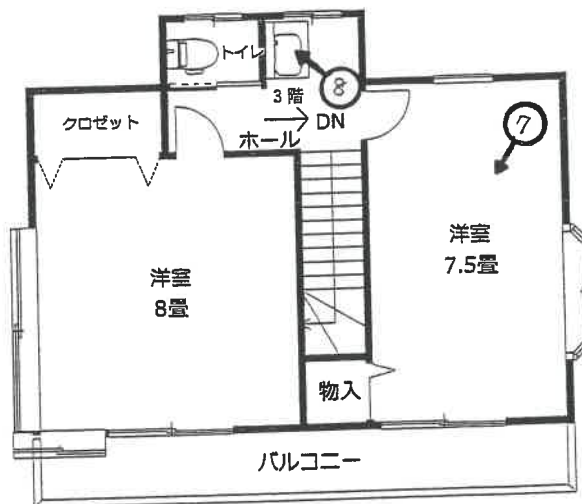
令和8年(ケ)第8号



縮尺 1 / 100



1階 75.35㎡
(登記に同じ)



2階 35.60㎡
(登記に同じ)



← 写真撮影位置方向

3階 約12㎡
(評価人概測)

※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)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

令和 8年（ケ）第 8号
令和 8年 3月31日 受 命
令和 8年 4月15日 現地調査
令和 8年 5月12日 評 価
令和 8年 5月18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 2, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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3の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3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	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	公衆用道路
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	木造瓦葺 3 階建 3階約12m ²
特記事項			
・ 物件 2 は建築基準法42条1項5号道路(通称：位置指定道路)に該当する。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 |
| | 地 番 | 1 1 0 1 番 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 坂東市上出島字南原 1 1 0 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 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, 2）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「川間」駅の北東方約12km（道路距離、以下同じ） 首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「守谷」駅の北西方約19km バス停「岩井車庫（茨城急行自動車）」の北東方約500m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、中規模の一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地域である。従来は平地林が広がる地域であったが、住宅地の伸延化によって小規模開発の集積が進んでいる。分譲開始後約59年余経過しており、近隣地域の衰退傾向がみられる。岩井地区の市街化調整区域内の住宅地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）	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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし 該当なし 特になし
画 地 条 件	【物件1】 間口：（南西側）約14.4m 奥行：約14.5m 形状：ほぼ正方形地 規模：198.00㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による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。 【物件2】 幅員約4.0mの舗装された私道（通称：位置指定道路） 規模：33㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による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。）	
接面道路の状況	（南西側）私道 ：幅員約4.0m、舗装有 建築基準法42条1項5号道路（通称：位置指定道路） →昭和42年3月23日付・茨城県告示第390号 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	【物件１】 土地所有者が物件１土地上に物件３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１土地につき物件３居宅の法定地上権を考慮して評価する。 【物件２】 公衆用道路として使用されている。
供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】なし 【下水道】本管あり ※特記事項(1) ※個別プロパンガス使用 ※浄化槽使用 ※特記事項(2) (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) 上水道について（坂東市上下水道部水道課調べ） 担当者によると、上水道の本管については本土地の接面道路沿いに40[㍓]PP管が布設されているが、この本管から本土地への給水引込管の引き込みはないとの事である。 よって、井戸(ポンプ)を使用している。 (2) 下水道について（坂東市上下水道部下水道課調べ） 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、本土地の接面道路沿いに200[㍓]の本管が布設されており、本土地からは 150[㍓]で取り出しを行えるが、建物への接続はしていないとの事である。 よって、浄化槽を使用しているが、担当者によると、6人槽の単独浄化槽を設置しているが、未検査(検査対象外)となっているとの事である（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部 県南支所調べ）。 (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。 (4) 動産について 動産であるスチール製物置が1個存する。 (5) 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、本土地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	平成 6年11月23日新築 約31年 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 合板、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 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75.35㎡・2 階35.60㎡・3 階約12㎡、延べ約122.95㎡ 登記以外の増築あり → 3 階約12㎡(屋根裏収納、最大高さ約1.6m)	
現 況 用 途 等	階 層 3 階建（登記は 2 階建） 現況用途 居 宅 間 取 り 4 L D K + 屋根裏収納部屋 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	本建物の保守管理の状態は「普通」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(平成6年6月13日付・岩第189号) →専用住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 再建築の可否について (坂東市都市建設部都市整備課都市計画係調べ) 本件建物は、旧都市計画法43条1項6号における「既存宅地」の確認(平成6年5月19日付・指令第597号、専用住宅)を受けて建築した建築物である。 よって、再建築する場合には「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」の申請書の提出により、同一敷地・同一用途という条件で再建築が可能となるとの事である。なお、確認検査機関の判断で、上記の提出書類が備えてあれば、同規則第60条証明の申請を行う必要がない場合もあるとの事である。 (3) 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、特に目立った損傷等は確認できなかった。 また、建物所有者によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、それらと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。 (4) 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。
---------	--

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	11,300	1.00	198.00	0.90	2,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂東-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/87.6 = 11,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2.0(道路幅員) 交通・接近条件+1.0(駅接近性)
 環境条件▲15.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：必要なし

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を考慮した。

② 物件2（土地）

物件2土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	11,300	0.05	33	20,000

ア 標準画地価格は物件1に同じ

イ 個別格差：建築基準法上の道路▲95

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件 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
3	240,000	約122.95	0.04	1,180,000

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、評価人概測による増築面積を加算した。

エ 現 価 率

経過年数約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%)×(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30%)≒0.04

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	2,010,000	0.35 法定地上権	700,000

イ 土地利用権等割合：(物件1) 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エ, 1③ 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	2,010,000	-700,000		1.00	0.70	920,000
2	20,000			1.00	0.70	10,000
3	1,180,000	+700,000		1.00	0.70	1,320,000
一括価格 (合計)						2,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 坂東-12

所 在：坂東市長須字新久裏3691番1
地 目：宅 地
価 格：9,900円／m²
位 置：東武野田線「川間」駅の北東方約9.6km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：423m²
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西側6.7m市道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 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、農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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



1 : 30,000 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300メートル

周辺見取図

mapple

稲荷神社

前山倉庫

受命物件

岩井中

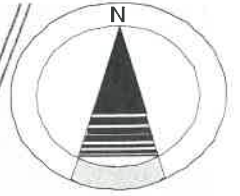
農業大学校

岩井

中村製作所

岩井車庫

風見商店



縮尺 1 / 3,000

(C)2025 MAPPLE, Inc.

29日

1:3,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-057号

地図上の1センチは約30メートル

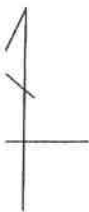
地図に準ずる図面写

1101-51
1101-64

物件 1、2

縮尺 1 / 600

N



地

登記年月日：平成6年11月28日

612156
各階平面図

家屋番号

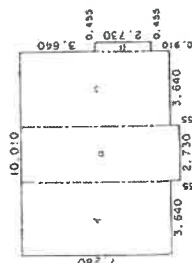
1101-8

建物の所在

坂東市
岩井市土出島字南原1101番地8

建物図面
各階平面図

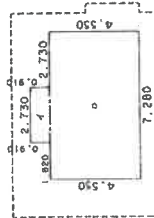
1 階



求積表

1 7.280 X 3.640 = 26.499200
2 7.735 X 2.730 = 21.116550
3 7.280 X 3.640 = 26.499200
4 2.730 X 0.455 = 1.242150
合 計 75.357100
床面積 75.35 m²

2 階



求積表

1 0.910 X 2.730 = 2.484300
2 4.550 X 7.280 = 33.124000
合 計 35.608300
床面積 35.60 m²

平成6年11月28日

作製者

土地家屋調査士

尺 1/250

申請人

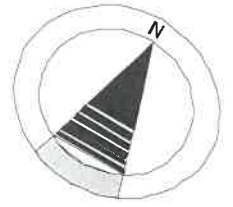
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用品)

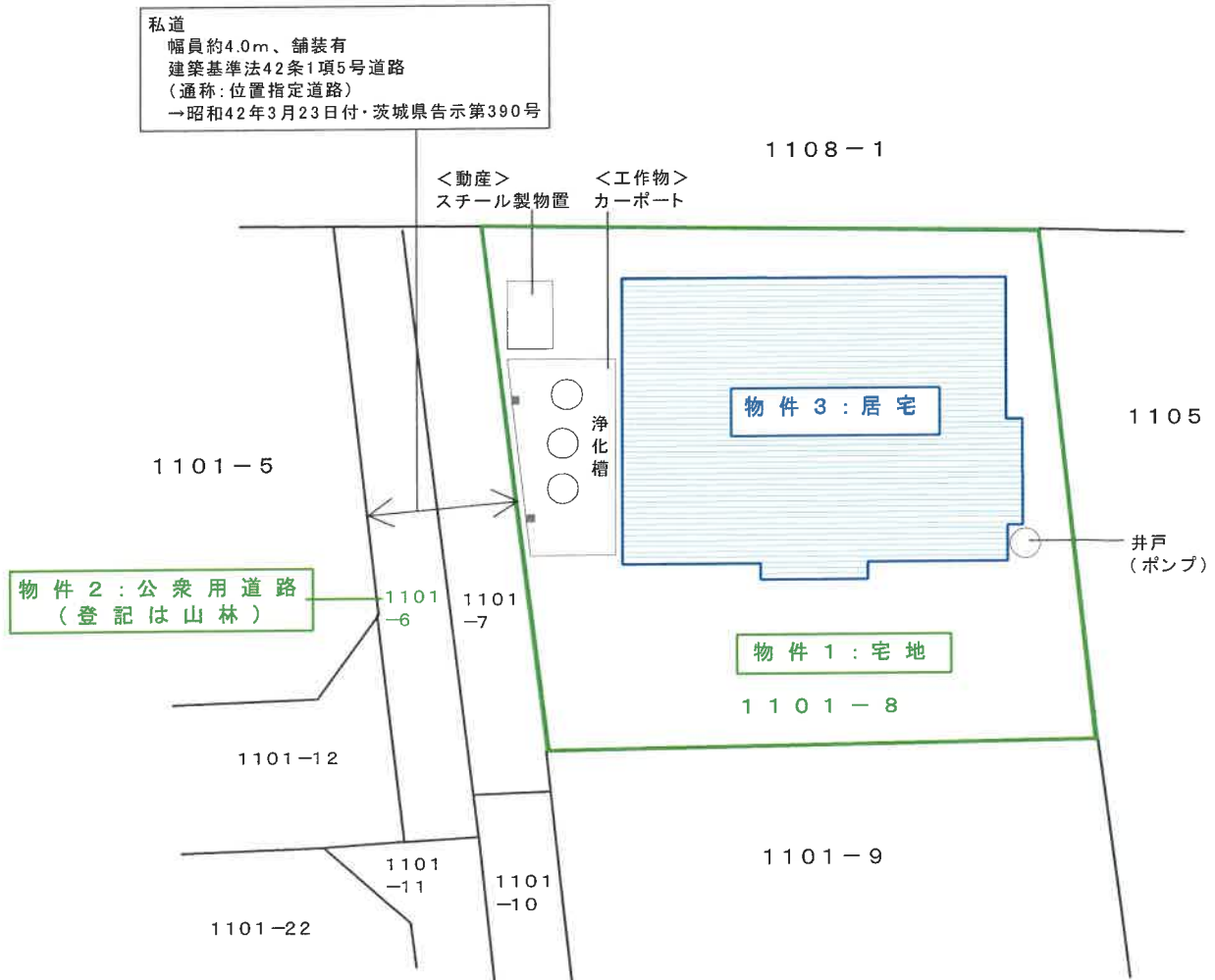
物件3

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第8号



縮尺1/200



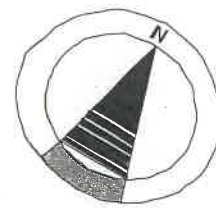
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件3: 居宅

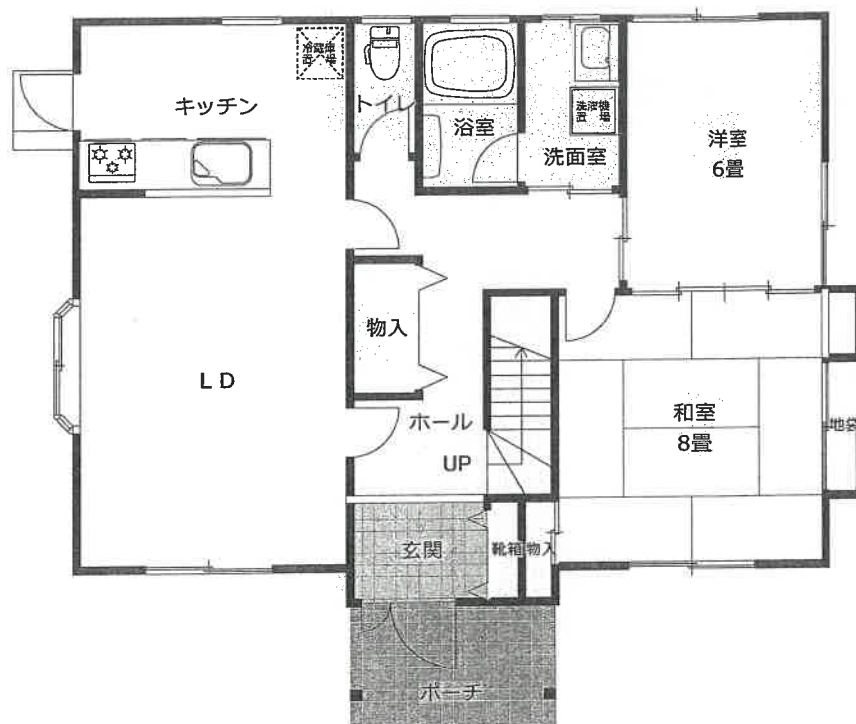
建物間取図 (略 図)

木造瓦葺3階建
(登記は木造瓦葺2階建)

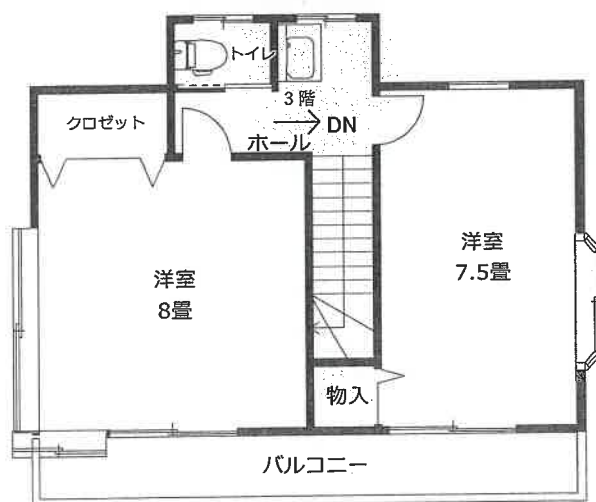
令和8年(ケ)第8号



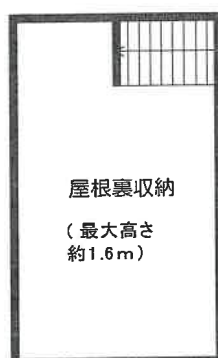
縮尺 1/100



1階 75.35㎡
(登記に同じ)



2階 35.60㎡
(登記に同じ)



3階 約12㎡
(評価人概測)

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。