

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,680,000 2,944,000	一括	736,000	108,072	0
1	1,300,000				
2	950,000				
3	1,430,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市黒駒字東町
 地 番 1 1 3 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 2. 4 2 平方メートル

- 2 所 在 下妻市黒駒字東方
 地 番 1 1 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 7 1. 1 7 平方メートル

- 3 所 在 下妻市黒駒字東方 1 1 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 1 3 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・スレートぶき平家建
 床 面 積 1 8 5. 6 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 農業用倉庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 5 4. 4 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3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 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1】

売却対象外の未登記建物（種類：農業用倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約19.83平方メートル）の敷地部分につき、亡C相続人が占有している。占有権原は不明である。本件土地上に亡C相続人所有の同建物が存在する。

【物件番号2】

(1) 売却対象外の未登記建物（種類：納屋、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約36.36平方メートル）の敷地部分につき、亡C相続人が占有している。占有権原は不明である。本件土地上に亡C相続人所有の同建物が存在する。

(2) 売却対象外の未登記建物（種類：便所、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約2.18平方メートル）の敷地部分につき、亡C相続人が占有している。占有権原は不明である。本件土地上に亡C相続人所有の同建物が存在する。

【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

【物件番号1, 2】

(1) 本件土地上に現存しない建物（家屋番号1131番）の登記が存在する。

(2) 売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 下妻市黒駒字東町
 地 番 1 1 3 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 8 2 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 下妻市黒駒字東方
 地 番 1 1 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 7 1 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 下妻市黒駒字東方 1 1 3 2 番地 1
 家屋 番号 1 1 3 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・スレートぶき平家建
 床 面 積 1 8 5 . 6 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 農業用倉庫
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 5 4 . 4 0 平方メートル

令和7年（ケ）第95号
令和8年1月14日受理
令和8年2月**5**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 | 下妻市黒駒字東町 |
| | 地 番 | 1 1 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 2 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市黒駒字東方 |
| | 地 番 | 1 1 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 7 1 . 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下妻市黒駒字東方 1 1 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 5 . 6 7 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, 2) ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記物件3建物を所有し、占有している。また、その他の者が本土地上に下記目的外建物①ないし③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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 農業用倉庫 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 54.40 m² </td> </tr> </table>		{	種類: 農業用倉庫 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 54.40 m ²
{	種類: 農業用倉庫 構造: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 54.40 m ²			
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 農業用倉庫 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	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)

(占有關係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1，2関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 右記以外の部分	
占有者		☐ 全部 ☒ 下記目的外建物①ないし③の敷地部分	
占有状況		☒ 債務者 ☐	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
占有権原		☒ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)	
占有開始時期		☒ 不明 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
最初の契約等	契約日	☐ 所有 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 不明 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
現在の契約等	期間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
契約等当事者	借主	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
賃料・支払時期		☐ 所有者 ☐ その他()	
敷金・保証金		☐ 占有者 ☐ その他()	
特約等		☐ 所有者 ☐ その他()	
その他		☐ 占有者 ☐ その他()	
執行官の意見		☐ 賃料 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
		☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
		☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
		☐ 譲渡転貸可 ☐	
		☐ 譲渡転貸可 ☐	
		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件１，２関係）		
1	所 在	茨城県下妻市黒駒字東方１１３２番地１
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■納屋
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約 36.36 ㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（亡Ｃ相続人） □不明
	建 築 時 期	■昭和２３年ころ（公課証明書の記載による） □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物①	
2	所 在	茨城県下妻市黒駒字東町１１３１番地１
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■農業用倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約 19.83 ㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（亡Ｃ相続人） □不明
	建 築 時 期	■昭和３８年ころ（公課証明書の記載による） □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物②	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 1, 2 関係)		
3	所 在	茨城県下妻市黒駒字東方 1 1 3 2 番地 1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	約 2.18 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 3 6 年ころ (公課証明書に記載による) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物③
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者会社代表者 Aの内縁の夫)	1 Aは調査に立ち会うことができないので、私が立ち会います。 2 物件3建物の所有者は、合同会社農業農村研究所で、その代表者はAです。Aは、私の内縁の妻です。 3 物件3建物には、A、私、子の3人で住んでいます。また、ここは、合同会社農業農村研究所の本店所在地です。私達がここを住居として使用することについては、Aが代表者なので家賃等の金銭のやり取りはありません。 4 物件3建物について、大きな損傷箇所はないと思います。シロアリ被害はありません。 5 土地の境界で問題となったことはありません。 6 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。 7 本件土地に関し、公課証明書にC名義の家屋があるとのことですが、Cは私の亡父です。Cの相続人は私の他に何人かいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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3の主である建物について、経年相当の損傷のほか、雨漏り跡、天井板や軒天の損傷箇所が見受けられた。
- 4 本件土地に関し、以下の建物登記があるが現存しない。

所在：下妻市黒駒字東町1 1 3 1番地、家屋番号：1 1 3 1番、種類：居宅、構造：木造草葺平家建、床面積：110.74 m²

(附属建物の表示) 符号1、種類：居宅、構造：木造草葺平家建、床面積：19.83 m²、
符号2、種類：物置、構造：木造草葺平家建、床面積：59.50 m²、符号3、種類：物置、
構造：木造草葺平家建、床面積：41.32 m²、符号4、種類：倉庫、構造：木造瓦葺2階
建、床面積：1階 24.79 m² 2階 19.83 m²

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7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1月14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8年1月15日(木) 11:25-11:45	物件所在地	■物件確認 ■在室者Bと面談、書面交付 ■写真撮影
令和8年1月23日(金) 11:45-11:50	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請、取得
令和8年1月30日(金) 9:55-11:50	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 を立ち合わせ、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

(8枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)95号
物件番号	1~3

←○写真撮影位置・方向

1066

1065-2

1065-1

1065-3

幅員：約7m
種別：市道(0204号線)
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

道

1134-1

1134-2

【目的外物件(建物)の概要】

物件番号：①
家屋番号：未登記
種類：納屋
構造：木造瓦葺平家建
床面積：約36.36㎡
築年月日：昭和23年頃

物件番号：②
家屋番号：未登記
種類：農業用倉庫
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約19.83㎡
築年月日：昭和38年頃

物件番号：③
家屋番号：未登記
種類：便所
構造：木造瓦葺平家建
床面積：約2.18㎡
築年月日：昭和36年頃

※所有者は何れもC相続人

石碑

3の未登記附属建物①

物件1

1131-1

目的外物件②

1130-7

1130-1

井戸

物件3

目的外物件③

1128-2

物件2

1132-1

目的外物件①

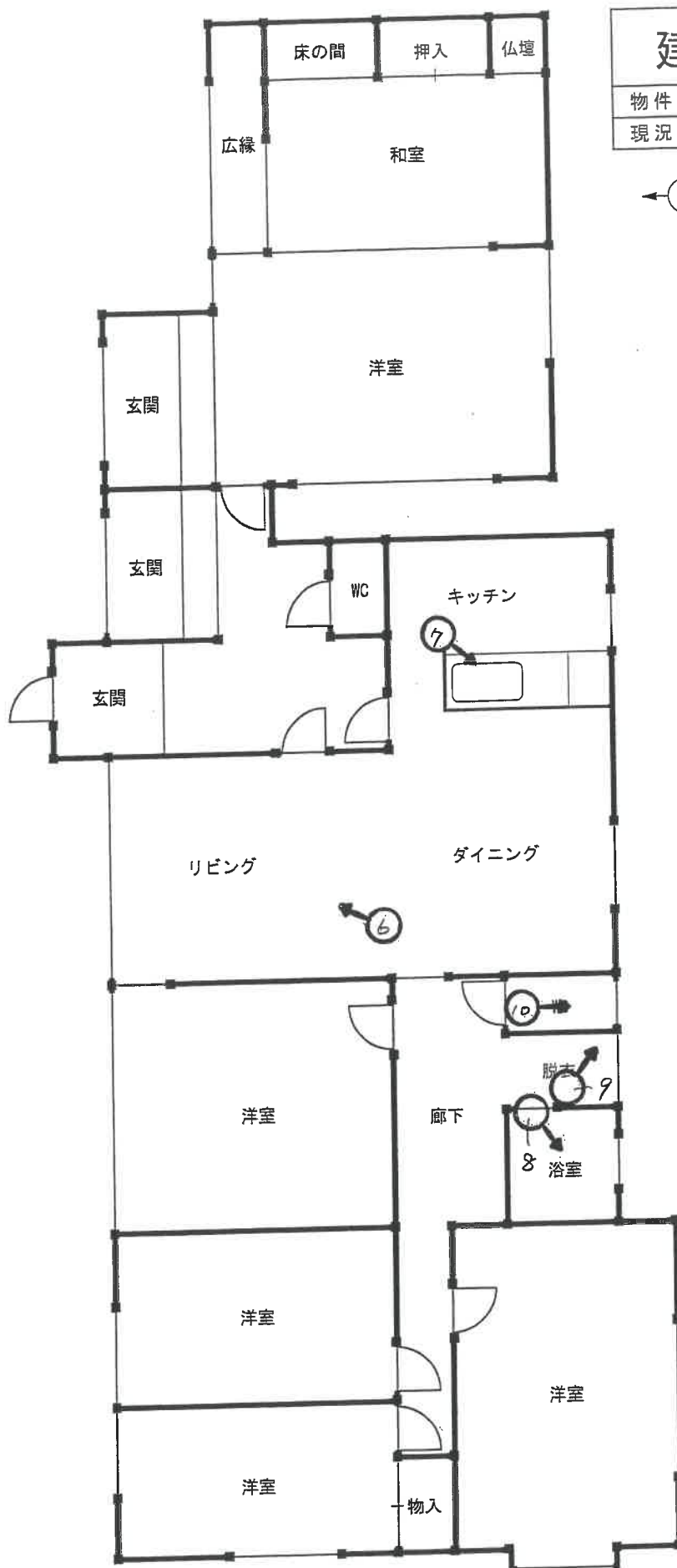
1133-2

1132-2

縮尺約 1/400

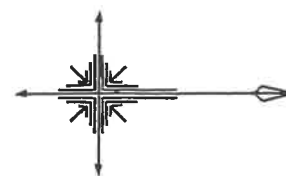
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(9 枚目)



建物間取図	
物件番号	3
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



平面図

床面積：185.67㎡

縮尺約 1/100

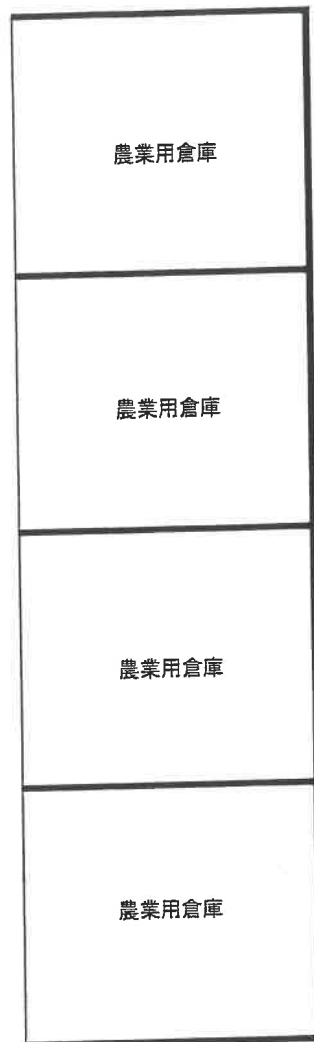
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(10 枚目)

建物間取図

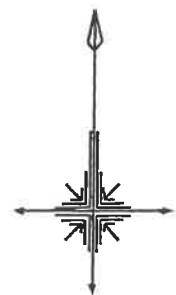
物件番号	3の未登記附属建物①
現況種類	農業用倉庫
現況構造	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建

←○写真撮影位置・方向



平面図

床面積：約54.40㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(11枚目)



写真 1

物件3



写真 2

物件3

未登記附属建物①



写真 3

目的外建物①



写真 4

目的外建物②



写真 5

目的外建物③



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

求 意 見 書

高 橋 研 二 殿

令和 8年 6月11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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 6月12日
評価人

高 橋 研 二

物件目録

- | | | | |
|---|-----------|----|------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 下妻市黒駒字東町 |
| | 地 | 番 | 1131番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1282.42平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 下妻市黒駒字東方 |
| | 地 | 番 | 1132番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 971.17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 下妻市黒駒字東方 1132番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 1132番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわら・スレートぶき平家建 |
| | 床 | 面積 | 185.67平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 農業用倉庫 |
| | 構 | 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 約54.40平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 95号
令和 8年 1月14日 受 命
令和 8年 1月30日 現地調査
令和 8年 2月 4日 評 価
令和 8年 2月 5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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 0 4 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, 2の内訳価格は物件3及び目的外物件のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土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、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、瑕疵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	所在地番目積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	3 頁、物件目録記載のとおり	
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	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 農業用倉庫 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 1階約54.40㎡
特記事項			
① 1個の未登記附属建物が存在している。 ② 3個の目的外物件（建物）が存在している。			

物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市黒駒字東町

地 番 1131番1

地 目 宅地

地 積 1282.42平方メートル
- 2 所 在 下妻市黒駒字東方

地 番 1132番1

地 目 宅地

地 積 971.17平方メートル
- 3 所 在 下妻市黒駒字東方 1132番地1

家屋 番号 1132番1

種 類 居宅

構 造 木造かわら・スレートぶき平家建

床 面 積 185.67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	関東鉄道・常総線「下妻」駅の北西方約5.7km 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付 近 の 状 況	山林や畑等のなか、一般住宅が散見される住宅地域である。また、西方のところを走る県道沿いでは一般住宅や店舗等が建ち並ぶ混在地域が形成されている。近隣周辺は上妻小学校には近いが、下妻駅まではやや遠く、また、周辺にはスーパー等は立地しておらず、やや生活利便性に劣る地域と把握される。	
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 その他の規制 立地適正化計画 埋 蔵 文 化 財	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外 指定なし
画 地 条 件	物件1, 2一体として 地積 : 2,253.59m ² 規模 : 大きい 間口 : 約36.0m 奥行 : 約65.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北側: 約7.0m舗装市道(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	現況、物件3建物及び特記事項記載の目的外物件の敷地として利用されている。 ※1 土地の範囲 物件3建物及び目的外物件の土地範囲を下記のとおり判定した。 物件3建物 : 物件1土地のうち、約974.42m² 物件2土地のうち、約818.17m² 目的外物件①: 物件1土地のうち、約128.00m² 物件2土地のうち、約120.00m² 目的外物件②: 物件1土地のうち、約83.00m² 目的外物件③: 物件1土地のうち、約97.00m² 物件2土地のうち、約33.00m² ※2 土地利用権について 物件3建物: 法定地上権の成立を考慮する。 目的外物件: 何れについても占有権原は不明であるため、土地利用権は場所的利益と判定した。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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が 出来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埋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	土地使⽤の履歴から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定 汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての 調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査 が必要と思われる。
特 記 事 項	① 目的外物件の概要 物件土地に存在する目的外物件の概要は下記のとおりである。 物件番号：① 家屋番号：未登記 種 類：納屋 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：約36.36㎡ 築年月日：昭和23年頃 物件番号：② 家屋番号：未登記 種 類：農業用倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約19.83㎡ 築年月日：昭和38年頃 物件番号：③ 家屋番号：未登記 種 類：便所 構 造：木造瓦葺平家建 床 面 積：約2.18㎡ 築年月日：昭和36年頃 所有者は何れについてもC相続人と推定される。 ② 上水道について 下妻市上下水道課への聴取から、口径13^{ミリ}で利用しているとの回 答である（取出は20^{ミリ}）。なお、以下の事項に留意が必要である。 ・増径を行う場合はその差額分の加入分担金が必要となる。 ・所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置 所有者変更届の提出）を行う必要がある。 詳細についても同課にお問い合わせ願います。

特 記 事 項	③ 井戸あり 物件 2 土地には井戸が設置されてる。なお、A の陳述から水質に難があり、飲料等には利用していないとのことである。 ④ 排水処理について 近隣周辺には公共下水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われていると思われる。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会に聴取したところ、浄化槽の情報（浄化槽設置届及び法定検査実施の有無）は確認できないとの回答である。 ⑤ 地盤について 物件土地に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑥ 地中埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、資材等の投棄は見られたが、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ⑦ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件土地周辺で洪水で想定される浸水深は「0.5m～3.0m」を示していることに留意が必要である。 ⑧ 存在しない建物登記あり 物件 1 土地には存在しない下記の建物登記が残っている。 ○主である建物 家屋番号：1131番 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：110.74㎡ ○附属建物 符 号：1 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：19.83㎡ 符 号：2 種 類：物置 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：59.50㎡ 符 号：3 種 類：物置 構 造：木造草葺平家建 床 面 積：41.32㎡
---------	---

特 記 事 項	符 号 : 4 種 類 : 倉庫 構 造 : 木造瓦葺2階建 床 面 積 : 1階 24.79㎡、2階 19.83㎡ ⑨ 物件1 土地の北隅部分に石碑が存在していることに留意が必要である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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54年11月27日 新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 満了 ※主である建物は昭和54年11月27日に新築し、その後、昭和55年頃増築、合棟を行い、現在に至っている。
仕様	構造 木造 屋根 かわら・スレートぶき 外壁 サイディング（金属製）等 内壁 クロス貼、板張等 天井 クロス貼、板張等 床 フローリング等 設備 電気・水道・浄化槽 その他 特になし
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅 間取り 6LDK（別添建物間取図御参照）
品等	やや劣る
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、経年相当の建物老朽化や使用資材の劣化のほか、一部天井に雨漏り跡や天井板等の損傷箇所が確認されたが、概ね標準的な保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居住して居宅の用に使用している。

特 記 事 項	① 建築計画概要書及び完了検査の実施の有無等は確認出来なかった。 ② アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人の調査には限界があるので詳細については別途専門業者による調査が必要と思われる。 ③ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのBの陳述があるが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。 ④ 市場性修正の適用について（土地・建物共通） 下記の事由を考慮して、相応の市場性修正を行った。 ・ 目的外物件の存在を受け入れることによる市場性の減退（買受需要の限定）が想定されること。 ・ 物件3建物に関し、建築確認、完了検査の手続きを経由していない可能性があること。 ・ 石碑が存在していることによる心理的嫌悪感が想定されること。
---------	--

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成10年月日不詳新築 28年 2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 コンクリートブロック 内壁材による仕上なし 天井材による仕上なし 床材による仕上なし 特になし 特になし
床面積（現況）	現地概測及び下妻市公課証明書より、現況床面積は約54.40㎡である。	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	地上1階建て 農業用倉庫 建物間取図御参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	外部及び内部観察の結果、保守管理の状態は劣ると把握される。	
建物の利用状況	建物所有者が農業用倉庫として所有し、利用している。	
特 記 事 項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ, 1-ハ, 1-ニ, 2-イ, 2-ロ, 2-ニ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、評価の便宜上、各建物の土地部分を下記のとおり表示する。

物件3の土地部分 : イ

目的外物件①の土地部分 : ロ

目的外物件②の土地部分 : ハ

目的外物件③の土地部分 : ニ

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÷カ
1-イ	8,930	0.60	約974.42	0.90		4,700,000
1-ロ	8,930	0.60	約128.00	0.90		620,000
1-ハ	8,930	0.60	約83.00	0.90		400,000
1-ニ	8,930	0.60	約97.00	0.90		470,000
2-イ	8,930	0.60	約818.17	0.90		3,950,000
2-ロ	8,930	0.60	約120.00	0.90		580,000
2-ニ	8,930	0.60	約33.00	0.90		160,000

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
 $13,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/102.0 \times 100/146.0 \div 8,930\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲1.0 交通・接近条件+18.0 環境条件+25.0

イ 個別格差：物件1, 2一体として 地積広量減価▲40

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件３）

目的物件の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	195,000	185.67		0.04	1,450,000

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46年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価25%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 25\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

附属建物

符号	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	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
未登記 ①	100,000	約54.40		0.07	380,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.07 \end{aligned}$$

※劣った保守管理の状態を考慮して観察減価率を査定した。

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) カ	附属建物価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
3	1,450,000	380,000	1,830,000

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価格等を加算し、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

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	4,700,000	0.35	法定地上権	1,650,000
1-ロ	620,000	0.10	場所的利益	60,000
1-ハ	400,000	0.10	場所的利益	40,000
1-ニ	470,000	0.10	場所的利益	50,000
2-イ	3,950,000	0.35	法定地上権	1,380,000
2-ロ	580,000	0.10	場所的利益	60,000
2-ニ	160,000	0.10	場所的利益	20,000

イ 土地利用権等割合

物件3の土地部分 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
 目的外物件の土地部分 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) 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	4,700,000	-1,650,000		0.60	0.70	1,280,000
1-ロ	620,000	-60,000		0.60	0.70	240,000
1-ハ	400,000	-40,000		0.60	0.70	150,000
1-ニ	470,000	-50,000		0.60	0.70	180,000
2-イ	3,950,000	-1,380,000		0.60	0.70	1,080,000
2-ロ	580,000	-60,000		0.60	0.70	220,000
2-ニ	160,000	-20,000		0.60	0.70	60,000
3	1,830,000	+3,030,000	1.00	0.60	0.70	2,040,000
一括価格 (合計)						5,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：9頁、特記事項④を考慮した修正率である。

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／㎡
位 置：大宝駅約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：東側6m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(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

- 1 物件位置図
- 2 地価公示価格等位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

物件位置図

物件

縮尺 1/25000

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

地価公示価格等位置図

下妻市

地価公示標準地

縮尺 1/25000

地図出典：国土地理院 電子地形図25000

周辺見取図

物件

1069

公 図 写

1065-1

1065-3

1066

道

1065-2

⊕

⊕

1134-1

1134-2

1131-1

物件 1

1130-7

1130-1

1133-1

1132-1

物件 2

1133-2

1132-2

1128-2

縮尺 1/500

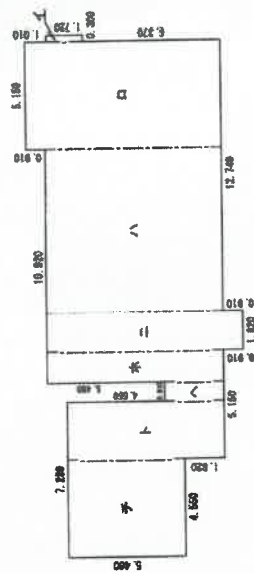
登記年月日：令和5年1月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月21日 水戸地方裁判所下妻支部

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 1132番1

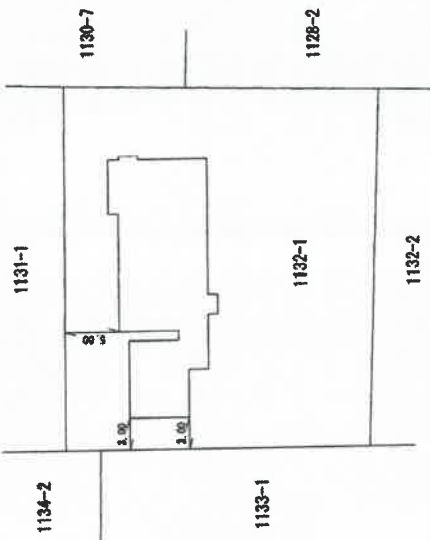
建物の所在 下妻市黒駒字東方1132番地1



求積表

①	0.300 × 1.720	=	0.516000
②	5.150 × 9.100	=	46.865000
③	7.590 × 8.190	=	62.162100
④	1.820 × 9.100	=	16.562000
⑤	1.510 × 8.190	=	12.366900
⑥	0.910 × 2.730	=	2.484300
⑦	2.730 × 7.280	=	19.874400
⑧	4.550 × 5.460	=	24.843000

合計 185.673700
床面積 185.67 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面写

(物件3)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)95号
物件番号	1~3

1065-2

1065-1

1065-3

1066

幅員：約7m
種別：市道（0204号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

道

石碑
□

3の未登記附属建物①

物件 1

1131-1

目的外
物件②

1130-7

1130-1

【目的外物件（建物）の概要】

物件番号：①

家屋番号：未登記

種 類：納屋

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：約36.36㎡

築年月日：昭和23年頃

物件番号：②

家屋番号：未登記

種 類：農業用倉庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積：約19.83㎡

築年月日：昭和38年頃

物件番号：③

家屋番号：未登記

種 類：便所

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：約2.18㎡

築年月日：昭和36年頃

※所有者は何れもC相続人

井戸
□

物件 3

目的外物件③

物件 2

1132-1

目的外物件①

1128-2

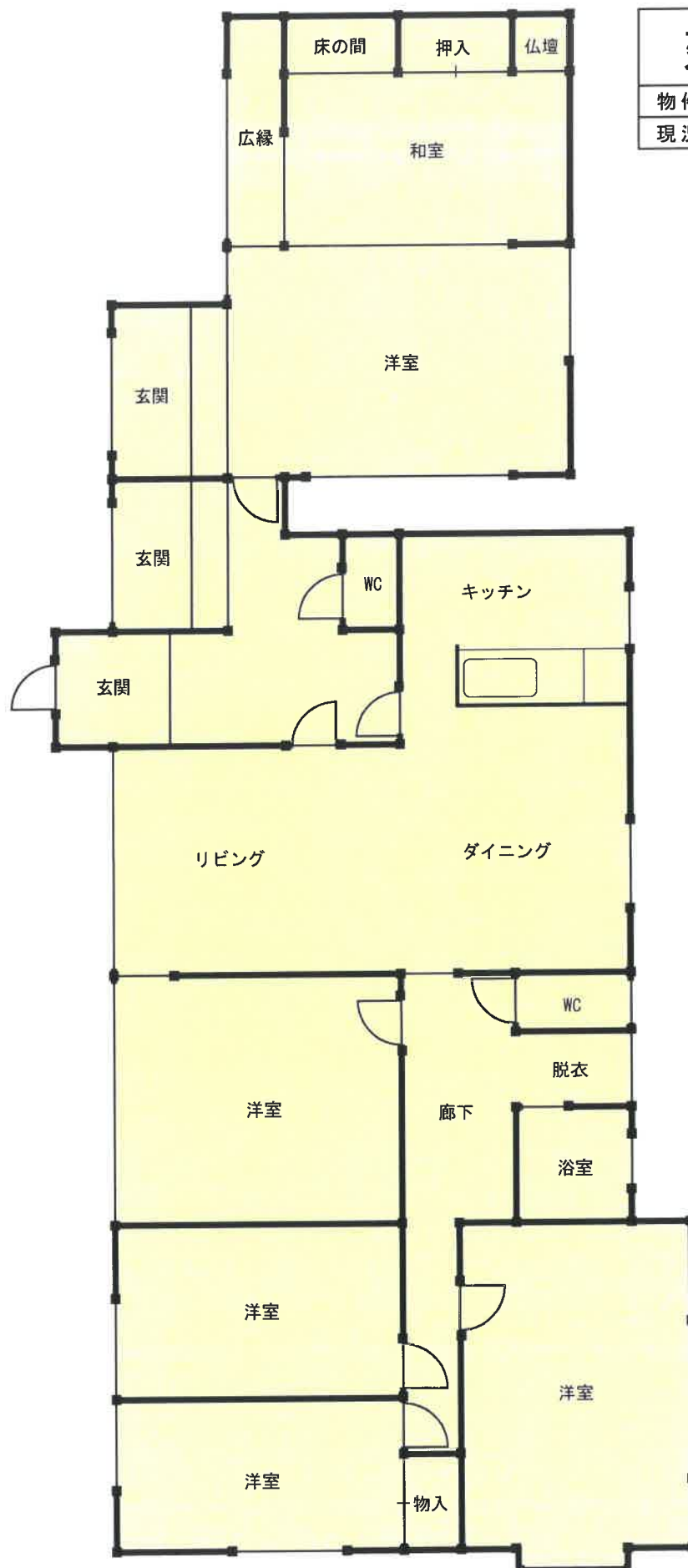
1133-2

1132-2

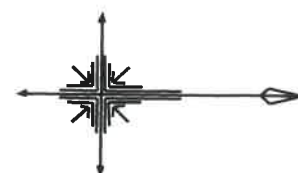


縮尺約 1/400

※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



建物間取図	
物件番号	3
現況種類	居宅



平面図

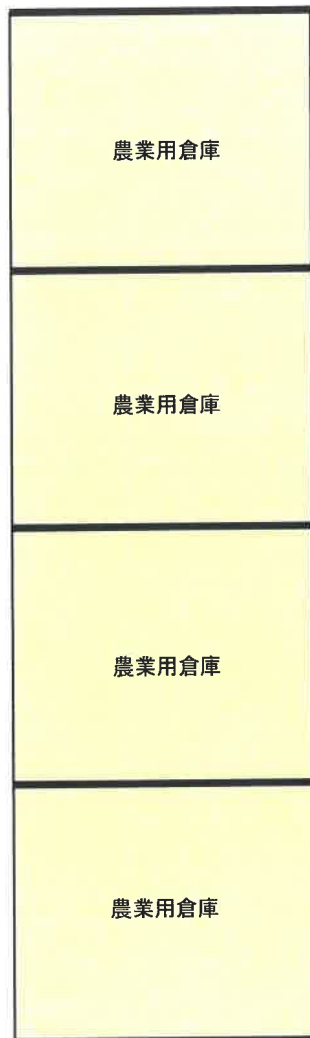
床面積：185.67㎡

縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

建物間取図

物件番号	3の未登記附属建物①
現況種類	農業用倉庫
現況構造	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建



平面図

床面積：約54.40㎡



縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります