

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 4 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 9 月 2 4 日から 令和 8 年 1 0 月 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 9 日から 令和 8 年 1 0 月 9 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 3.3 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 9 月 4 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）
1～6	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	103,048	不明
1	230,000				
2	240,000				
3	1,280,000				
4	560,000				
5	250,000				
6	470,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根
地 番 6 6 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 2 7 . 0 8 平方メートル
- 2 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根
地 番 6 6 8 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 8 平方メートル
- 3 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根
地 番 6 6 8 番 1 1
地 目 宅地
地 積 6 8 7 . 6 3 平方メートル
- 4 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根
地 番 6 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根 6 7 0 番地 1
家屋 番号 6 7 0 番 1 の 1
種 類 炊事場
構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 65.94 平方メートル

6 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根 670 番地 1、66
8 番地 11

家屋 番号 670 番 1 の 2

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 230.93 平方メートル
2 階 109.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 7 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 7. 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 4. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 6 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 炊事場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 65.94 平方メートル

6 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根 670 番地 1、66
8 番地 11

家屋 番号 670 番 1 の 2

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 230.93 平方メートル
2 階 109.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.15 平方メートル



令和8年（ケ）第11号
令和8年4月22日受理
令和8年5月27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 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 | |
| | 地 番 | 668番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 127.08平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 | |
| | 地 番 | 668番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 131.78平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 | |
| | 地 番 | 668番11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 687.63平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 | |
| | 地 番 | 670番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 324.00平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 | 670番地1 |
| | 家屋 番号 | 670番1の1 | |
| | 種 類 | 炊事場 | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 | |

物 件 目 録

床 面 積 65.94平方メートル

6 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根 670番地1、668番地11

家屋 番号 670番1の2

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 230.93平方メートル
2階 109.18平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.15平方メートル

(土地用)

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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (破産管財人) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年 () 第 号 { 保管開始日 平成 年 月 日		
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)		
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)

(4枚目)

(土地・建物用)

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 3, 4		
現況地目	☒ 宅地(物件 3, 4) ☐ 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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件 3, 4 の土地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 6		
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 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗・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	破産管財人が管財業務の一環として、破産者を居住させて管理し占有している。		
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
(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
■ A (所有者)	1 物件5の建物は、炊事場として、ここで仕出し弁当等の調理を行っていました。約20年以上前から使用しておらず、現在は物置の状態になっています。天井板が損傷しています。 2 物件6の主である建物は、居宅兼店舗です。1階の店舗部分を飲食店として使用していましたが、昨年2月に廃業し、現在、破産手続中で、Bが破産管財人に選任されています。2階部分は居宅として、私が子供らと一緒に使用しています。東日本大震災の影響で、雨漏り跡や内壁のひび割れ箇所があります。現在、雨漏りやシロアリ被害はないと思います。 3 物件6の附属建物は、いずれも物置で、お店の物や私物を置いたままにしています。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。 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。 6 本件土地の西側は河川となっていますが、大雨等で浸水被害を受け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
(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、3ないし5枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件5の建物について、経年相当の損傷のほか、屋根瓦や軒天、天井板の損傷箇所があった。
- 4 物件6の主である建物について、経年相当の損傷のほか、複数箇所の雨漏り跡、内壁クロスのひび割れがあった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月22日(水)	当庁執行官室	八千代町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和8年4月28日(火) 11:40-11:50	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28日(火) 12:15-12:30	水戸地方法務局下妻支局	土地建物閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和8年5月19日(火) 10:45-12:15	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)

☐ 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。

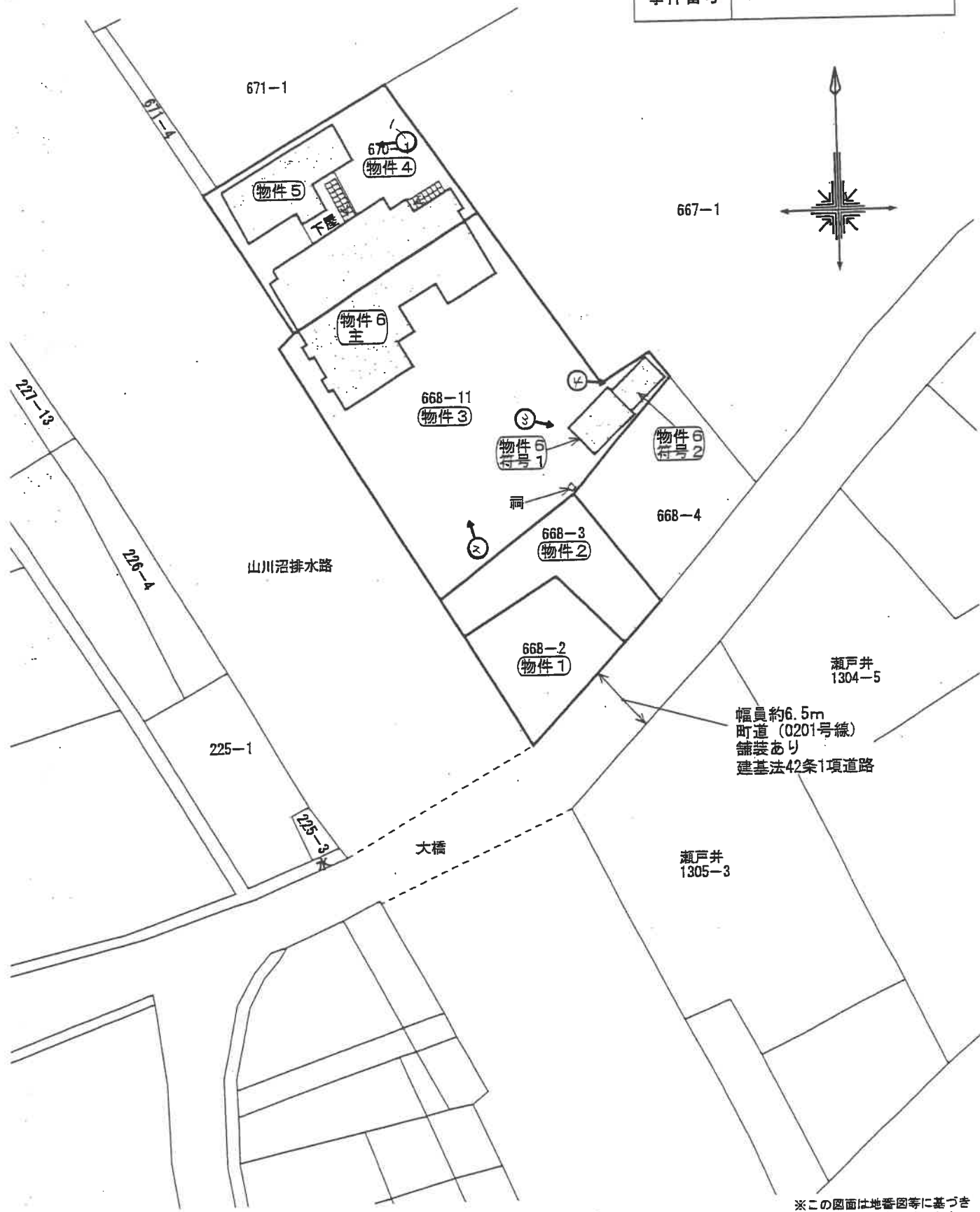
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 令和8年（ケ）第11号



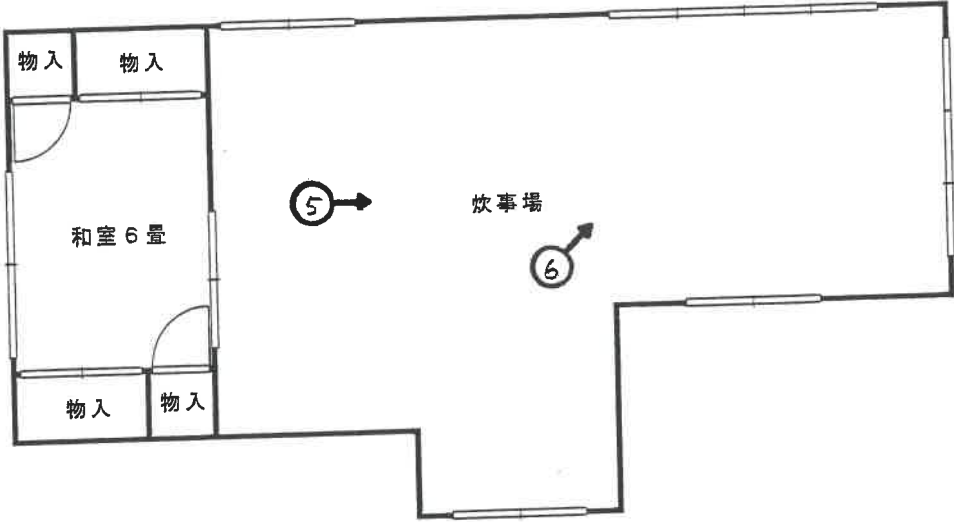
←○写真撮影位置方向

(9 枚目)

※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8年(ケ) 第11号
物件番号	5



※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

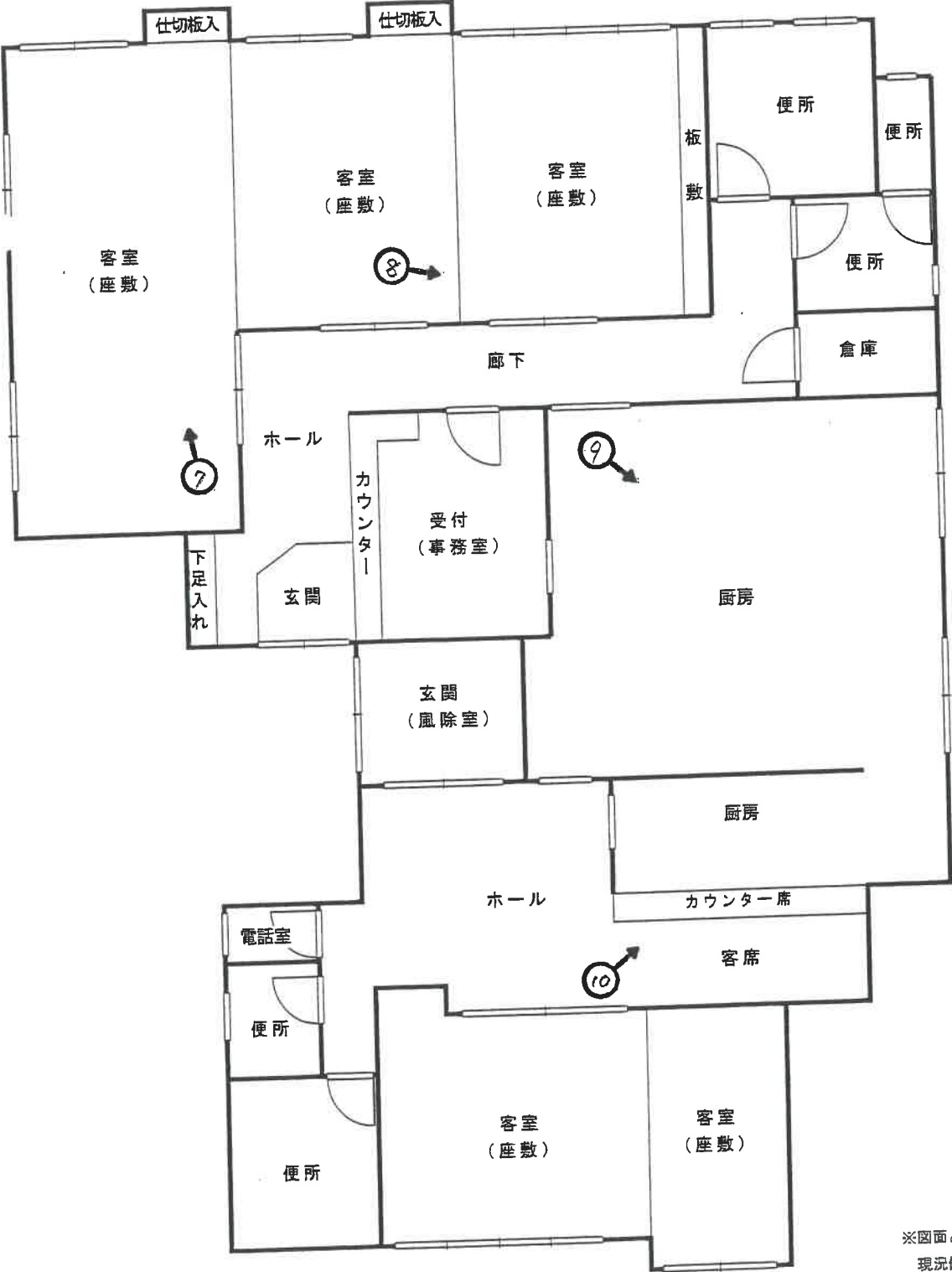
縮尺約 1/100

←○写真撮影位置方向

(10 枚目)

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ) 第11号
物件番号	6主

1階平面図



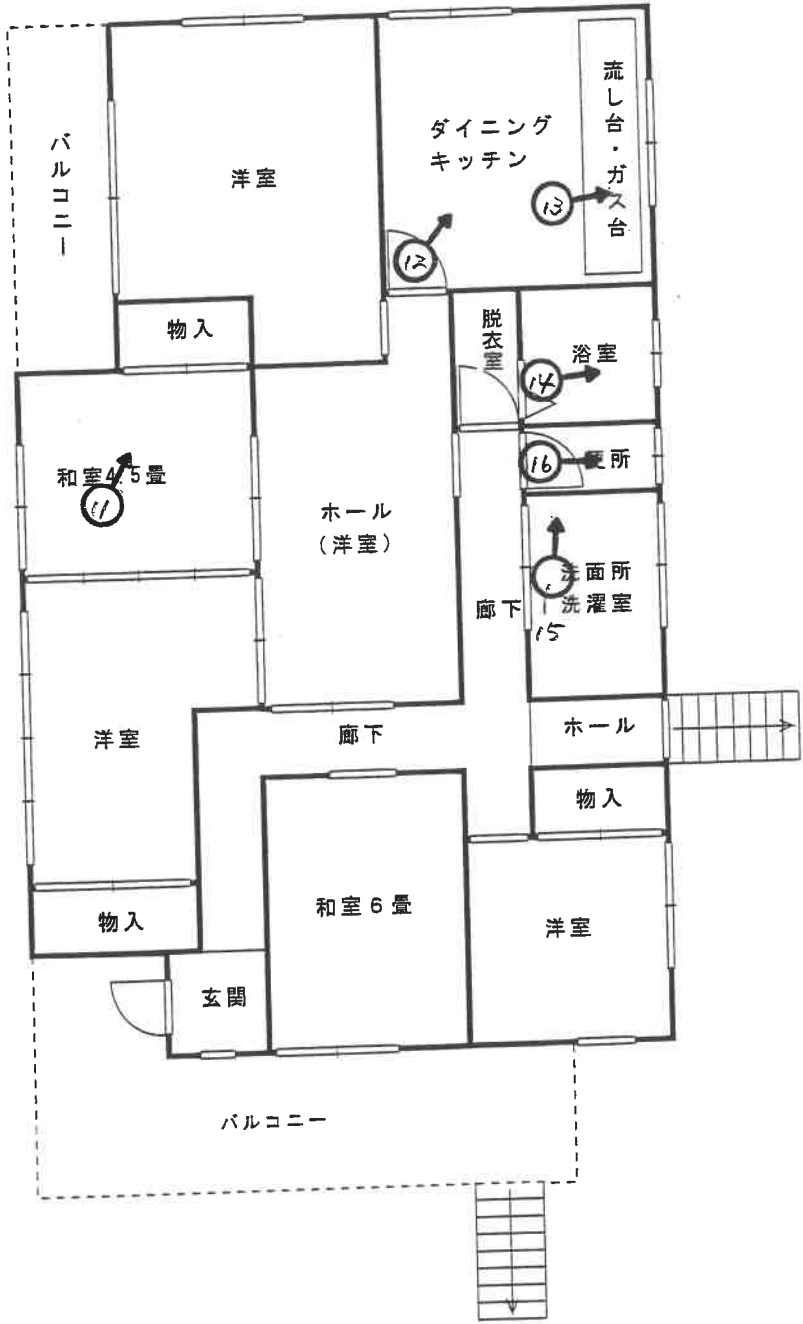
← 写真撮影位置方向

※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

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ) 第11号
物件番号	6主

2階平面図

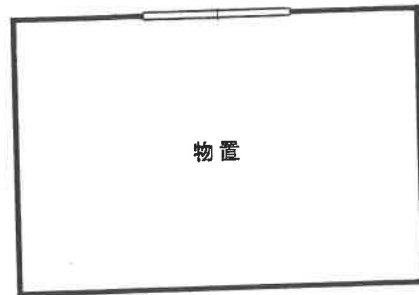


←○写真撮影位置方向

※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

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ)第11号
物件番号	6 符号 1

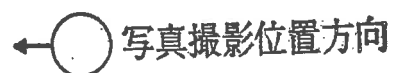
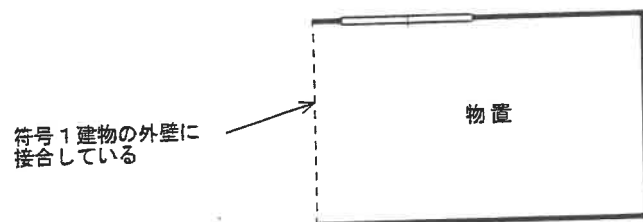


※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ)第11号
物件番号	6 符号2



※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

写真 1

物件5



写真 2

物件6



写真 3

物件6
附属建物
符号1



写真 4

物件6
附属建物
符号2





写真 5

物件5



写真 6

物件5



写真 7

物件6



写真 8

物件6



写真 9

物件6



写真10

物件6



写真11

物件6



写真12

物件6



写真13

物件6



写真14

物件6



写真15

物件6



写真16

物件6

令和 8年（ケ）第 11号
令和 8年 4月22日 受 命
令和 8年 5月19日 現地調査
令和 8年 5月29日 評 価
令和 8年 6月 1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 3, 030, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 230, 000円
物件2 (土地)	金 240, 000円
物件3 (土地)	金 1, 280, 000円
物件4 (土地)	金 560, 000円
物件5 (建物)	金 250, 000円
物件6 (建物)	金 470, 000円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～4の土地価格は物件5、6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5、6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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1 . 7 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 8 7 . 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 |
| | 地 番 | 6 7 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 4 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 結城郡八千代町大字佐野字堤根 6 7 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 7 0 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 炊事場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 65.94 平方メートル

6 所 在 結城郡八千代町大字佐野字堤根 670 番地 1、668 番地 11

家屋 番号 670 番 1 の 2

種 類 居宅 店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 230.93 平方メートル
2 階 109.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.15 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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線下妻駅の西方約8.2km（道路距離）、「菅谷」バス停の北方約1.5km（道路距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	山川沼排水路沿いに水田が広がる中に、農家住宅、一般住宅、店舗、公共施設等が建ち並ぶ集落地域。	
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	市街化調整区域 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	南東側幅員約6.5m舗装町道（0201号線） （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	物件1～4土地を一体として、物件5, 6建物の敷地の用に供されている。物件1, 2土地上に建物は存しないが、建物利用者の出入り及び駐車スペースとして必要な土地であり、敷地利用権が及ぶものと判断した。 （物件5建物につき法定地上権の成立を考慮し、6建物につき場所的利益を考慮して評価する） 各建物の敷地面積は、各建物の1階床面積比（附属建物を含む）を参考に、各建物の配置等を考慮した推定敷地範囲による。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガ ス なし 下水道 排水可 （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壤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

1. 上水道について
南東側町道（0201号線）に、水道管本管（VP75φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径20mmφで引き込まれているとのこと。

2. 下水道について
農業集落排水（中結城東部地区）の処理区域であり、加入金全納済みで公共桝設置済みであるが、宅内未接続とのこと。宅内の接続工事は利用者の負担で行う必要があるとのこと。
土地価格で減価要因として考慮する。

3. 河川法による規制等について
物件1～4土地は二級河川山川沼排水路に面しているが、河川法による規制の対象となる区域には該当しないとのこと。（茨城県常総工事事務所道路河川整備課調べ）

4. 建替え等の許可の可能性について
物件1～4土地は、登記上は線引前の宅地であると確認できるが、建替え等の許可にあたっては、これに加えて、実際に建物の敷地として利用していたと確認できる資料が必要とのこと。（茨城県県西県民センター建築指導課宅地開発係調べ）

5. 各建物の敷地面積について
物件5建物
物件1土地の内約 25.42㎡ 1-イ
物件2土地の内約 26.36㎡ 2-イ
物件3土地の内約100.32㎡ 3-イ
物件4土地の内約102.00㎡ 4-イ
合計約254.10㎡
物件6建物
物件1土地の内約101.66㎡ 1-ロ
物件2土地の内約105.42㎡ 2-ロ
物件3土地の内約587.31㎡ 3-ロ
物件4土地の内約222.00㎡ 4-ロ
合計約1016.39㎡

6. 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 昭和49年12月16日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和60年12月25日増築 経過年数 40年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成1年 7月23日変更、一部取毀 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 満了 ※評価にあたっては、新築時からの経過年数を採用することとした。
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 カラー鉄板サイディング張 内 壁 化粧合板張等 天 井 石膏ボード等 床 畳・土間コンクリート敷 設 備 電気・水道
床面積（現況）	65.94㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 炊事場 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。屋根瓦や軒天、天井板の損傷箇所等が見られた。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が、本建物を 炊事場 として使用し、占有している。

特 記 事 項	1. 建築確認について 建築計画概要書は不見当とのこと。登記記録による物件5建物の新築年月日が、結城郡八千代町の都市計画決定日（昭和49年12月5日）の直後であるため、物件5建物につき建築確認が不要な建物であったかは定かではないとのこと。（茨城県県西県民センター建築指導課調べ） 当該リスクについては競売市場修正での考慮とする。 2. 取壊しの検討の必要性について 約20年以上前から使用されておらず物置の状態となっており、取壊しの検討も必要であるため、建付減価として考慮する。
---------	--

(物件6)

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1年11月 3日新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 サイディングボード張等 内 壁 ビニールクロス・左官塗壁等 天 井 ビニールクロス等 床 畳・合板フローリング・塩ビシート等 設 備 電気・水道
床面積（現況）	1 階：230.93㎡ 2 階：109.18㎡ 計：340.11㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 店舗 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。 複数箇所の雨漏り跡、内壁クロスのひび割れ等がみられた。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が、本建物を居宅 店舗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1年6月19日 確認番号：石特第161号 主要用途：店舗併用住宅（飲食店） 工事種別：増築

(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) 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和60年月日不詳新築 約 41年 満了
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺 カラー鉄板サイディング張 内壁材による仕上なし 天井材による仕上なし 土間コンクリート敷 なし
床面積(現況)	19.87㎡
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 やや劣る 施 工 劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。内外部の大部分に要修理箇所がある。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が、本建物を物置として使用している。
特 記 事 項	1. 取壊しの検討の必要性について 修理費用が多額になるリスクがあり、取壊しの検討も必要であるため、建付減価として考慮する。

(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) 平成 2年10月20日新築 経 過 年 数 36年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満 了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 波型亜鉛鉄板葺 外 壁 波型亜鉛鉄板張 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 床材による仕上なし 設 備 なし
床面積 (現況)	12.15m ²
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、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。内外部の大部分に要修理箇所がある。
建物の利用状況	建物所有者 (破産管財人) が、本建物を物置として使用している。
特 記 事 項	1. 取壊しの検討の必要性について 修理費用が多額になるリスクがあり、取壊しの検討も必要であるため、建付減価として考慮する。 2. 符号1建物の外壁との接合について 西側の外壁がなく、符号1建物の外壁に接合している。

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, 2-イ, 2-ロ, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ (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-イ	8,810	0.84	約25.42	0.70		130,000
1-ロ	8,810	0.84	約101.66	0.70		530,000
2-イ	8,810	0.84	約26.36	0.70		140,000
2-ロ	8,810	0.84	約105.42	0.70		550,000
3-イ	8,810	0.84	約100.32	0.70		520,000
3-ロ	8,810	0.84	約587.31	0.70		3,040,000
4-イ	8,810	0.84	約102.00	0.70		530,000
4-ロ	8,810	0.84	約222.00	0.70		1,150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城八千代-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100.8 = 8,810\text{円}/\text{㎡}$

◇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 交通・接近条件▲2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：物件1～物件4 画地条件(間口・奥行の関係▲10 形状▲2) 環境条件(供給処理施設の状態▲5)

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態及び取壊しの検討を要する建物の存在等を考慮した。

② 物件5, 6 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	110,000	65.94		0.01	70,000

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51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45%、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45％）≒0.01

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
6	165,000	340.11		0.01	560,000

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36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30％）≒0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) 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	77,000	19.87		0.01	20,000

カ 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。

キ 現況延床面積：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数41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40％、残価率1％、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1％＋（1－1％）×（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40％）≒0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) 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	77,000	12.15		0.01	10,000

サ 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。

シ 現況延床面積: 登記数量による。

セ 現 価 率

経過年数36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45%、残価率1%、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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 45\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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
6	560,000	30,000	590,000

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-イ	130,000	0.40	法定地上権	50,000
1-ロ	530,000	0.10	場所的利益	50,000
2-イ	140,000	0.40	法定地上権	60,000
2-ロ	550,000	0.10	場所的利益	60,000
3-イ	520,000	0.40	法定地上権	210,000
3-ロ	3,040,000	0.10	場所的利益	300,000
4-イ	530,000	0.40	法定地上権	210,000
4-ロ	1,150,000	0.10	場所的利益	120,000

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-イ	130,000	-50,000		0.60	0.70	30,000
1-ロ	530,000	-50,000		0.60	0.70	200,000
2-イ	140,000	-60,000		0.60	0.70	30,000
2-ロ	550,000	-60,000		0.60	0.70	210,000
3-イ	520,000	-210,000		0.60	0.70	130,000
3-ロ	3,040,000	-300,000		0.60	0.70	1,150,000
4-イ	530,000	-210,000		0.60	0.70	130,000
4-ロ	1,150,000	-120,000		0.60	0.70	430,000
5	70,000	+530,000	1.00	0.60	0.70	250,000
6	590,000	+530,000	1.00	0.60	0.70	470,000
一括価格 (合計)						3,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性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 茨城八千代-2

所 在：結城郡八千代町大字西大山字瓦ヶ台524番3
地 目：宅地
価 格：8,900円／m²（対前年変動率 -0.56%）
位 置：下妻 10 k m
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地 積：500m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西5m町道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：農家住宅を中心に事業所等が介在する住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

建物図面・各階平面図写

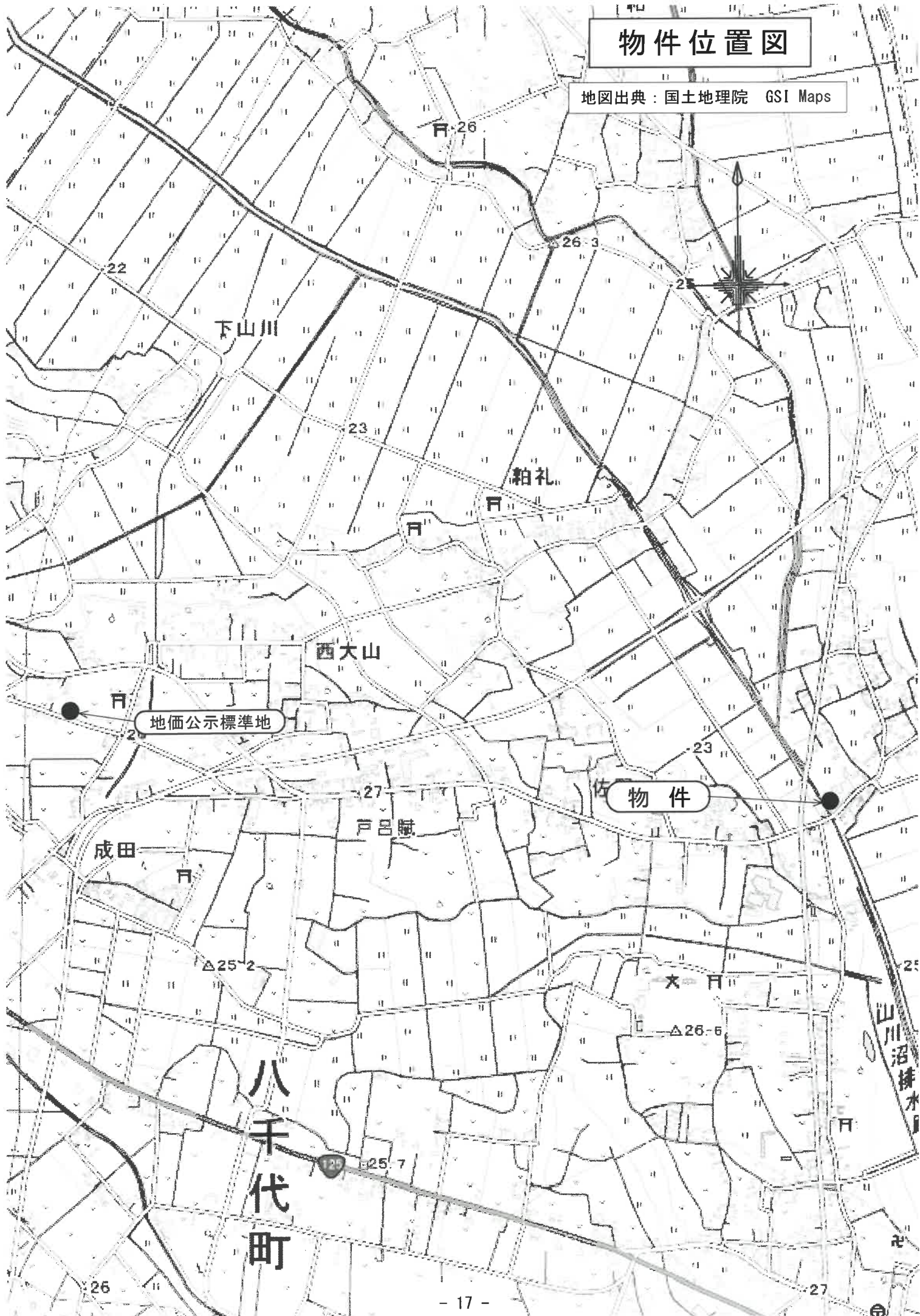
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

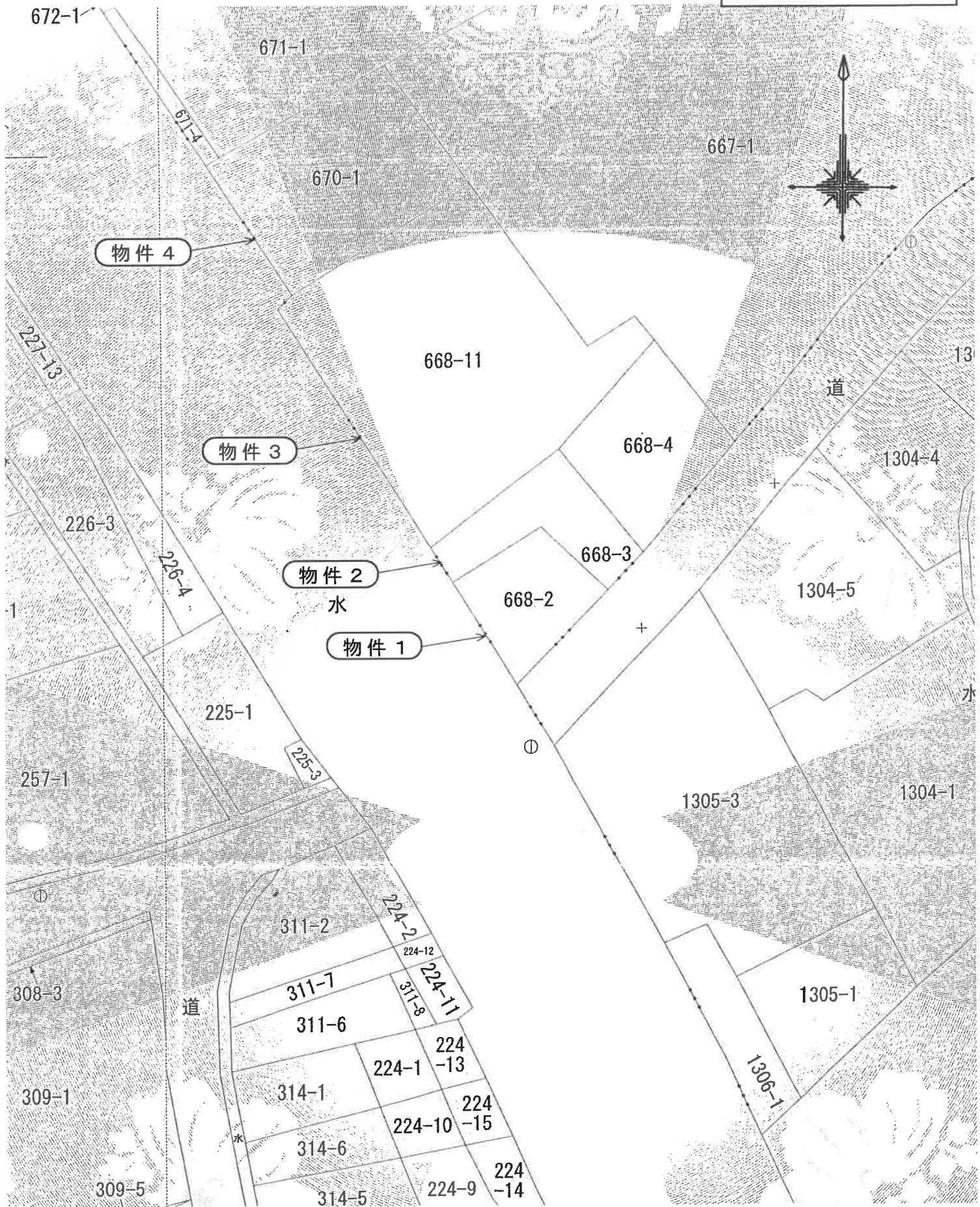


周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

令和8年(ケ)第11号

公 函 写



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成1年11月13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。
令和8年1月27日 水戸地方方法務局下妻支局

令和8年1月27日

水戸地方法務局下妻支局

登記官

— 20 —

各階平面圖

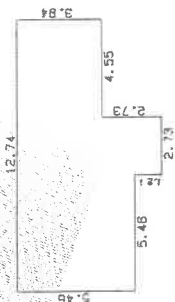
514143

家屋番号 670番1の1

建物の所在
結城郡八千代町大字佐野字堤根670番地1

圖面
圖面
圖面

物件 5



求積表

5.46	X	5.46	=	29.8116
2.73	X	6.67	=	18.2091
4.55	X	3.94	=	17.9270

合計	65.9477
床面積	65.94 m ²

A 3をA 4に縮小

無以爲

縮尺	1/500
----	-------

申請人

縮尺 1/250

著者製作

(天城土地家屋調査士会利用印)

登記年月日：平成17年9月7日

各階平面図

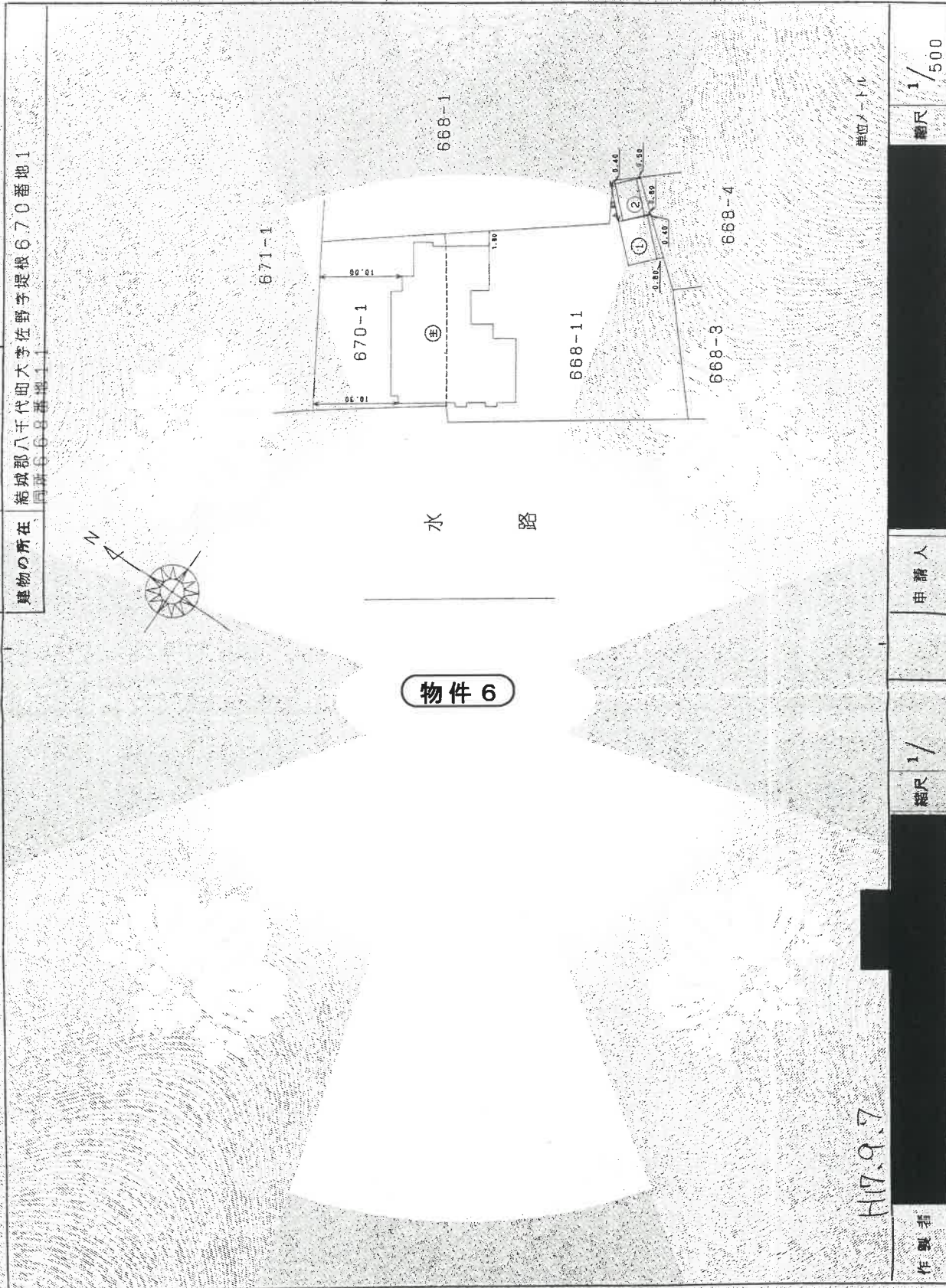
建物図面

家屋番号 670番1の2

建物の所在 結城郡八千代町大字野字堤根 670番地1
同所 668番地11

建物図面・各階平面図写

平成十七年九月七日 登記



A3をA4に縮小

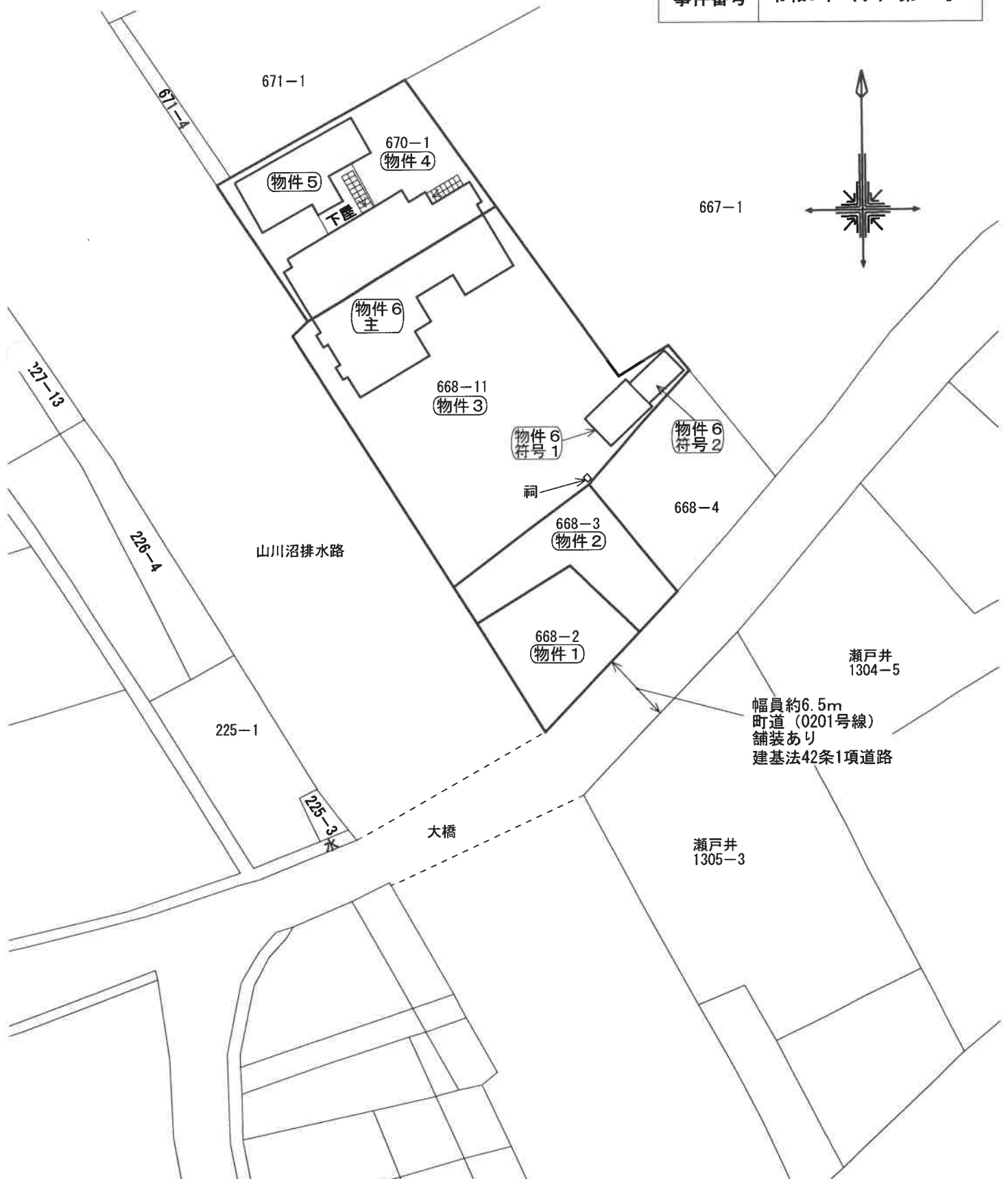
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月27日 水戸地方裁判所下妻支局

登記官

土地建物位置関係図

事件番号

令和8年（ケ）第11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8年(ケ)第11号
物件番号	5

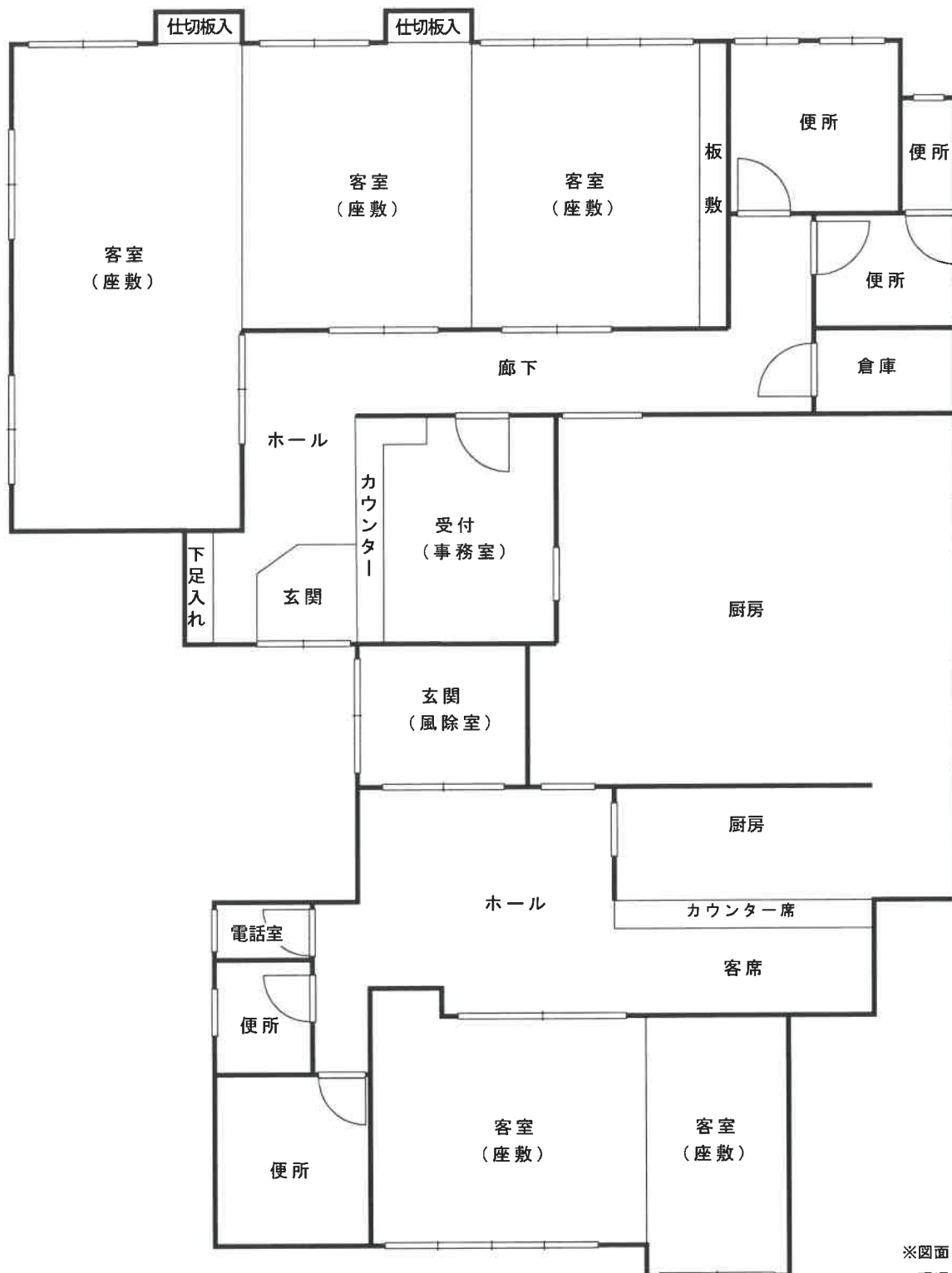


※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ)第11号
物件番号	6主

1階平面図

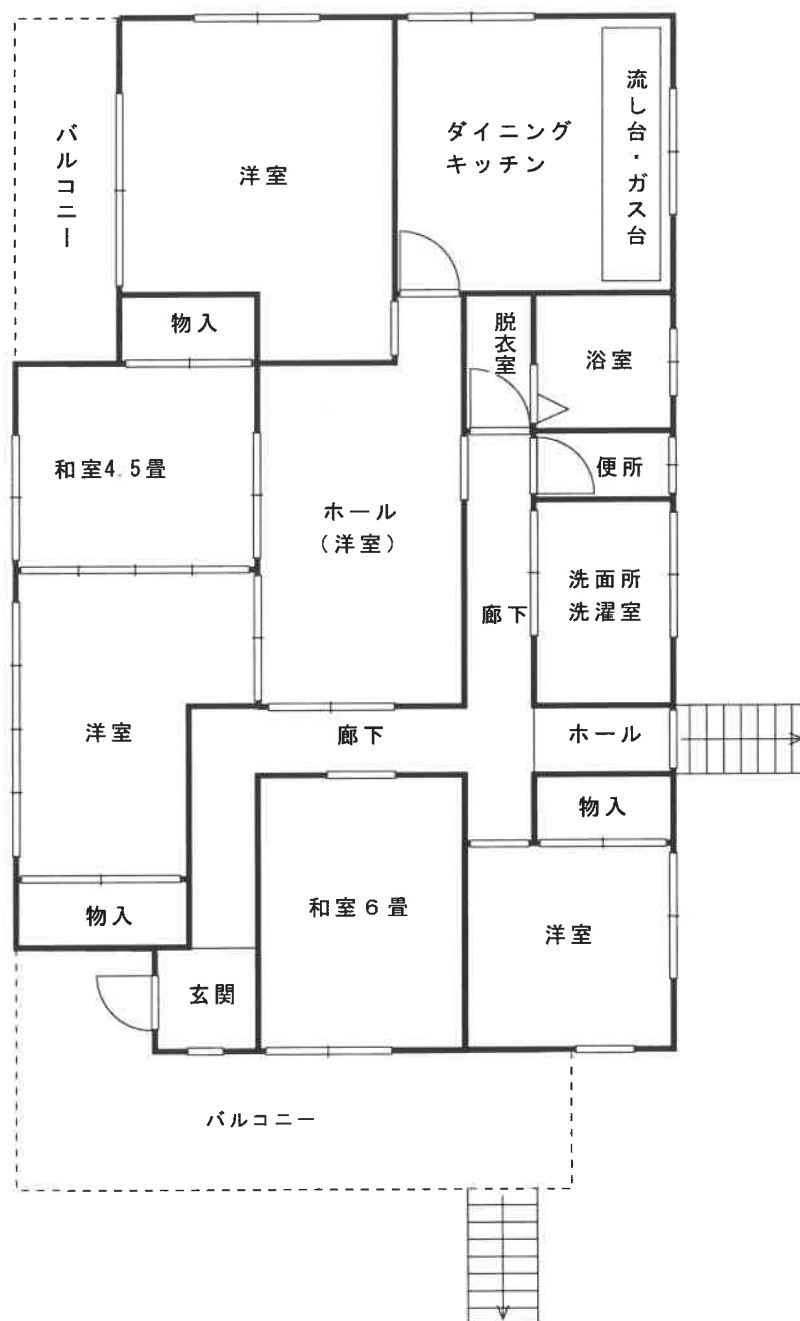


※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1/100

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ)第11号
物件番号	6主

2階平面図



※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

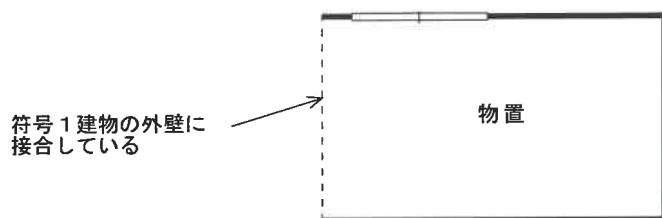
建 物 間 取 図	
事件番号	令和8年(ケ) 第11号
物件番号	6 符 号 1



※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8年(ケ)第11号
物件番号	6 符号2



※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