

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 2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10月21日から 令和 8年10月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月 4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11月25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11月 6日から 令和 8年11月 6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10月 2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）
4～6	2,600,000 2,080,000	一括	520,000	58,300	10,537
4	1,820,000				
5	350,000				
6	430,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 筑西市字東下り |
| | 地 番 | 甲 7 4 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.42 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 筑西市字東下り 甲 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 甲 7 4 6 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 74.24 平方メートル
2 階 74.24 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 筑西市字東下り 甲 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 甲 7 4 6 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 45.50 平方メートル
2 階 45.50 平方メートル
3 階 46.56 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月18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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者株式会社海老澤商店が占有している。

【物件番号6】

本件所有者C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

4 所 在 筑西市字東下り
 地 番 甲746番
 地 目 宅地
 地 積 188.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

5 所 在 筑西市字東下り 甲746番地
 家屋 番号 甲746番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 74.24平方メートル
 2階 74.24平方メートル

所有者 株式会社海老澤商店

6 所 在 筑西市字東下り 甲746番地
 家屋 番号 甲746番の2
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建
 床 面 積 1階 45.50平方メートル
 2階 45.50平方メートル
 3階 46.56平方メートル

所有者 C



令和7年（ケ）第50号
令和7年7月15日受理
令和7年8月14日提出

現況調査報告書
(物件4～6)

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

- 4 所 在 筑西市字東下り
- 地 番 甲746番
- 地 目 宅地
- 地 積 188.42平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 5 所 在 筑西市字東下り 甲746番地
- 家屋 番号 甲746番
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 74.24平方メートル
2階 74.24平方メートル
- 所有者 株式会社海老澤商店
- 6 所 在 筑西市字東下り 甲746番地
- 家屋 番号 甲746番の2
- 種 類 居宅
- 構 造 木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建
- 床 面 積 1階 45.50平方メートル
2階 45.50平方メートル
3階 46.56平方メートル
- 所有者 C

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4	
現況地目	☒ 宅地(物件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 ☒ 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5	
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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	破産管財人が管財業務の一環として、破産者に使用させ管理して占有している。	
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

(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県筑西市甲746番地	
土地	物件4	
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☒ 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 ☐ 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

(3枚目)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件 5 建物の敷地部分、約 171 m ²)	
占有者		☐ 債務者 ☒	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (債務者会社の代表者)) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和 55 年 2 月 10 日 (建物登記の新築年月日)	
最初の契約等	契約日	昭和 55 年 2 月 10 日ころ	
	期間	昭和 55 年 2 月 10 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
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	☒ 所有者(A) ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある [☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 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
(4 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
■ C (物件6建物の所有者)	1 物件6建物は、私が家族と一緒に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 物件6建物の敷地として物件4土地を敷地として使用することについては、Aさんと契約しています。契約書はありませんが、地代として毎月2万円をAさんに払っています。 3 物件6建物について、古い建物なので経年相当の損傷があり、雨漏りもあります。シロアリ被害はありませんが、床沈みがするところがあります。 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。
■ A (物件4土地の共有者、物件5建物の所有者会社代表者)	1 物件5建物は、私が代表者である所有者会社が倉庫として使用しています。私や同社は、破産しています。 2 物件5建物の敷地として、物件4土地を使用することについては、会社と代表者の関係なので無償です。 3 物件6建物の敷地として、物件4土地の一部を、Cさんに賃貸しています。契約書はありません。地代は月2万円ですが、滞納があります。 4 物件5建物について、大きな損傷箇所や雨漏りはありません。 5 土地の境界で問題となっていることはありません。 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。
■ D (物件6建物所有者Cの子)	1 物件6建物の所有者であるCは、私の親です。Cは不在のため、私が調査に立ち会います。 2 物件6建物について、雨漏りや床沈みがするところがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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ないし4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件6建物について、経年相当の損傷のほか、外壁の亀裂、内壁の穿孔箇所、雨漏り跡、床沈みなどを確認した。
- 4 物件6建物の3階部分の一部が、西側水路に越境している可能性がある。また、水路上に物置（鉄骨造）が存在する。
- 5 物件4土地は、縄伸びしていると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6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15日(火)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年7月16日(水) 13:45-13:55	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■Cから聴取
令和7年8月6日(水) 10:00-10:30	物件所在地(物件5)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
令和7年8月6日(水) 14:30-15:10	物件所在地(物件6)	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Dから聴取
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

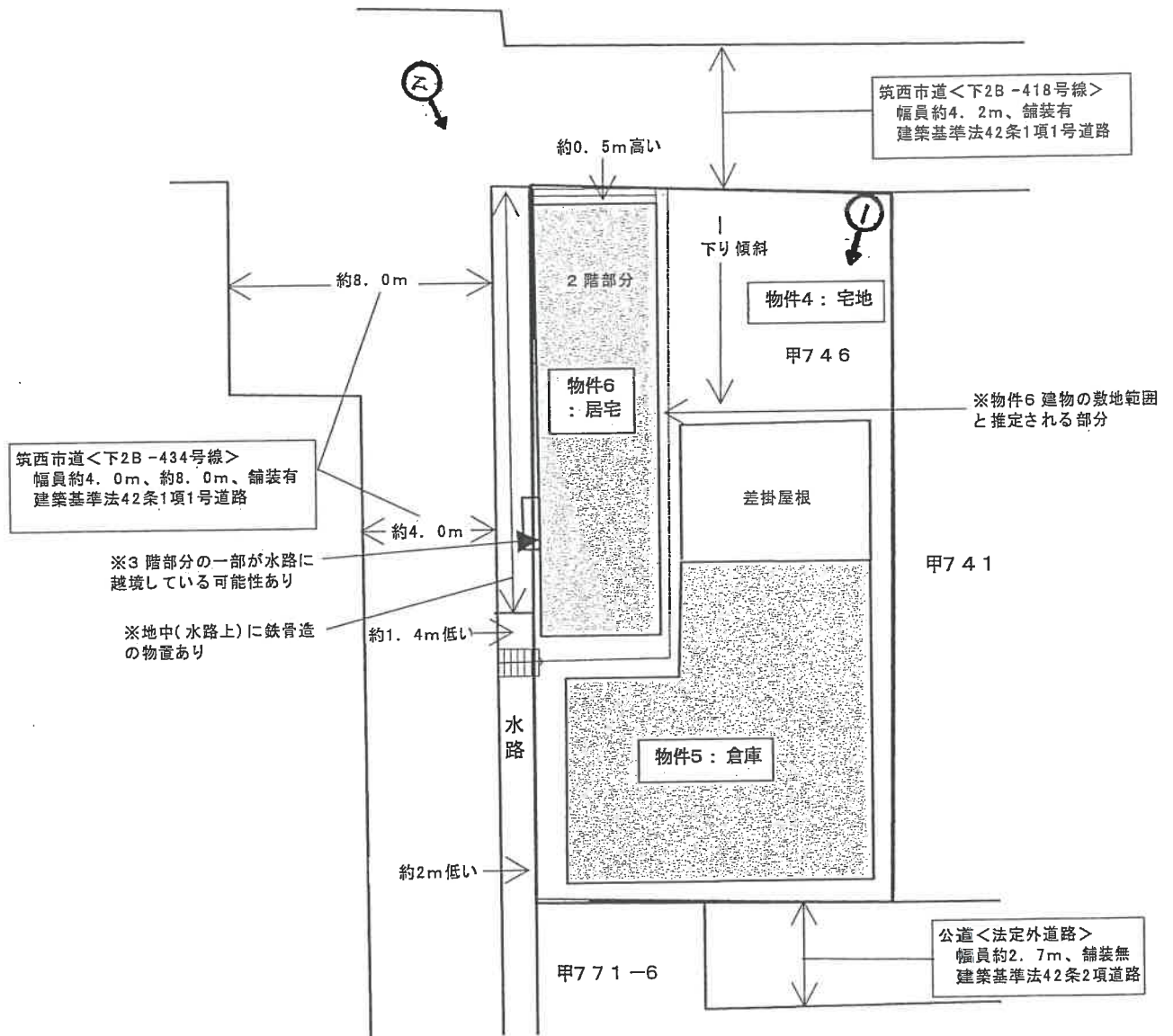
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



縮尺1/200



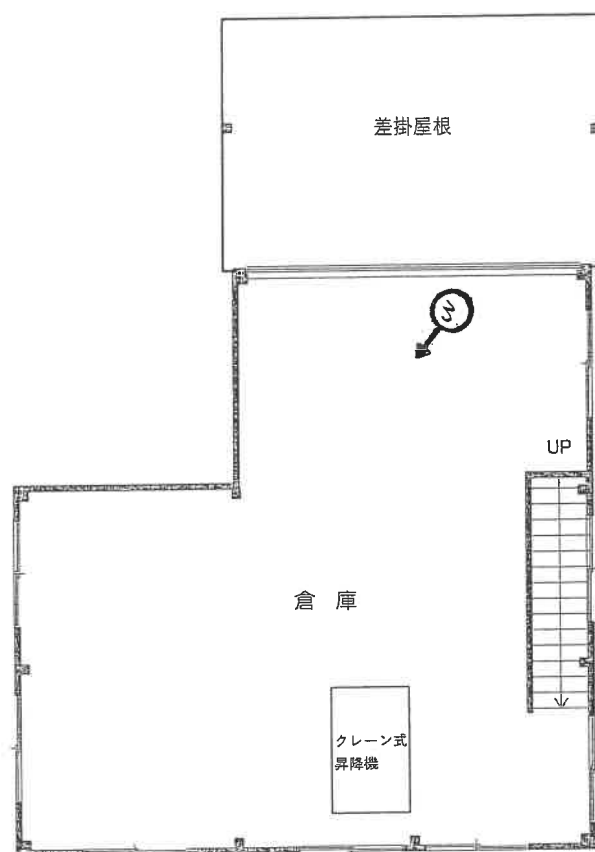
写真撮影位置方向

※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。

< 物件4・5・6 > 物件5：倉庫

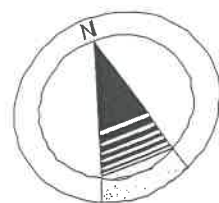
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

1階 74.24 m² (登記に同じ)



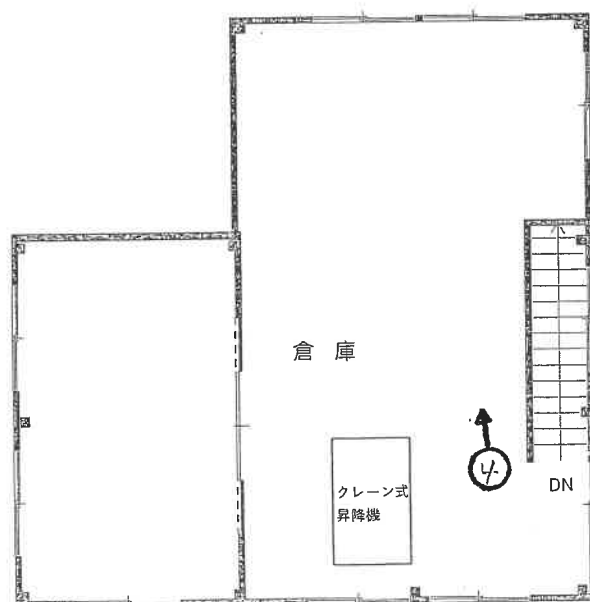
建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第50号



縮尺1/120

2階 74.24 m² (登記に同じ)



写真撮影位置方向

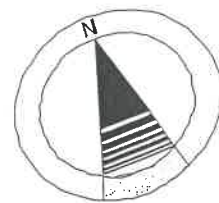
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(9 枚目)

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第50号

木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建

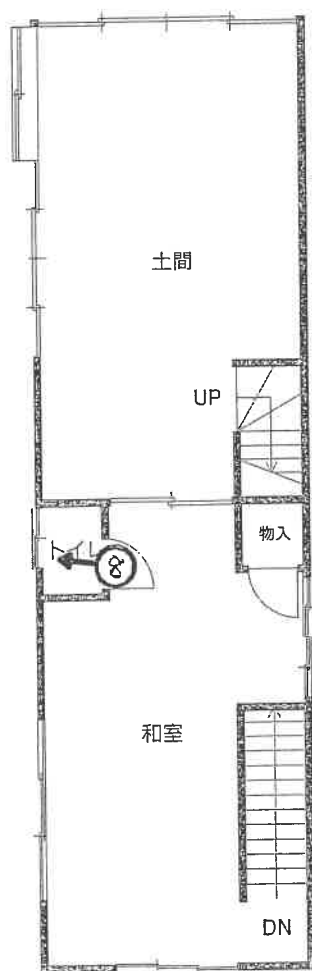
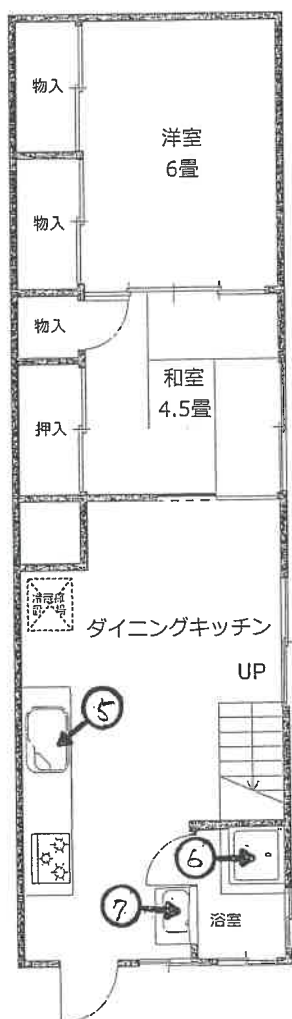


縮尺1/100

1階 45.50 m²
(登記に同じ)

2階 45.50 m²
(登記に同じ)

3階 46.56 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。
(10枚目)



写真 1

物件5



写真 2

物件6



写真 3

物件5



写真 4

物件5



写真 5

物件6



写真 6

物件6



写真 7

物件6



写真 8

物件6



写真9



写真10

令和 7年（ケ）第 50号
分冊番号 2－2
令和 7年 7月15日 受 命
令和 7年 8月 6日 現地調査
令和 7年 8月30日 評 価
令和 7年 9月 2日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 4 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

藤沼 宏明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 4 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4、5、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4の内訳価格は物件5、6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5、6の内訳価格は物件4の当該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
4	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
5	所 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
6	所 家屋番号 種類 構造 床面積	3・4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 筑西市字東下り
地 番 甲736番6
地 目 宅地
地 積 109.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 筑西市字東下り
地 番 甲746番
地 目 宅地
地 積 188.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 筑西市字東下り 甲746番地
家屋 番号 甲746番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.24平方メートル
2階 74.24平方メートル
所有者 株式会社海老沢商店

6 所 在 筑西市字東下り 甲746番地

物 件 目 録

家屋 番号	甲746番の2
種 類	居宅
構 造	木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建
床 面 積	1階 45.50平方メートル 2階 45.50平方メートル 3階 46.56平方メートル
所有者	C

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4）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「下館」駅の北方約1.0km（道路距離、以下同じ） バス停「田町(筑西市道の駅循環バス)」の北西方約380m 筑西市役所の北方約970m 下館小学校の南東方約350m 下館中学校の南東方約960m TAIRAYA岡芹店の南東方約730m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、下館駅から徒歩約13分前後、中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。旧来からの住宅地域で住宅等が建て込んでおり、街区形成はやや雑然としている。下館駅徒歩圏の住宅地域にあつては、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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 該当あり ※特記事項(1) 法22条区域 ※特記事項(2) 都市計画街路に該当 ※特記事項(3)
画 地 条 件	【物件4土地】 間口：(北東側)約11m 奥行：約21m 形状：長方形地 規模：188.42㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、現況数量(約229㎡)は登記数量より大きいものと判断した。※特記事項(4)） 接面状況：(北東側、北西側、南西側道路に接面する)三方路画地 地勢：本土地内では南西向きに下り傾斜、 エリアとしては南東向きに下り傾斜 高低差：北東側道路及び南西側道路とはほぼ等高、 北西側道路とは一部ほぼ等高、南西側部分では本土地は当該道路より約1.4～2m低い。 南東側隣接地とはほぼ等高 その他：特になし	

接面道路の状況	(北東側) 筑西市道<下2B-418号線> : 幅員約4.2m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 (北西側) 筑西市道<下2B-434号線> : 幅員約4.0m・約8.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ※本土地と北西側道路との間には水路(法定外水路)が 介在する。 なお、水路上の土地を使用するにあたって、占用許可 が必要となるが、現時点では占用許可がないとの事であ る(筑西市建設部道路維持課調べ) (南西側) 公道<法定外道路> : 幅員約2.7m、舗装無 建築基準法42条2項道路に該当※ ※セットバック面積を約3.6㎡と判定した。 ○系統、連続性は普通である。
土地の利用状況等	本土地上に、債務者が物件5建物を、第三者が物件6建物を 各々所有し、占有している。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) ・物件5建物 物件4土地の一部(約171㎡※): 4-イ<使用借権> ・物件6建物 物件4土地の一部(約58㎡※): 4-ロ<借地権(賃借権)> ※評価人概測面積である。 ○各々の占有者及び占有権原は、別添「現況調査報告書」のとおり である。
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(5) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※特記事項(6) (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。
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)埋蔵文化財包蔵地について (筑西市教育委員会文化スポーツ課調べ) 本土地を含む対象地周辺は、次のとおり周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 ・遺跡名：下館城跡 ・遺跡ID：005 ・種 類：城館跡 ・現 況：教育施設、寺院境内 ・時代・時期：中世・近世 担当者によると、本建物の新築時に既に埋蔵文化財の確認等を行っていると思われるが、今後開発等を行う場合には筑西市教育委員会に対し「埋蔵文化財の所在の有無及びその取扱いについて(照会)」の書面提出が必要になるとの事である。 本評価に当たっては、既に建物が建っていること等を勘案すると特段の減価に至らないものと判断した。 (2)法22条区域について (筑西市都市整備部都市計画課調べ) 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (3)都市計画街路について(筑西市都市整備部都市計画課調べ) 別添「都市計画街路図」によると、本土地の北東側が下記の通り都市計画街路に該当している。 →都市計画街路(3.5.4号線、大塚・泉町線)の概要 計画幅員：12m、延長：4360m、 都市計画決定日：平成12年4月10日、茨城県告示第484号 図面を概測した結果、本土地へは約32㎡程度かかっているものと判定した。ただし、詳細は正式な測量を行わないと確定できない。 なお、都市計画街路に該当する土地は最終的には時価で買収される可能性が高いが、都市計画街路として買収される後の残地の形状等には特段問題がなく、また買収される時期等も未定であること、さらに買収されるまでの建築制限についても元々が低層建物が中心の地域であること等を考慮すると、本件では減価するに至らないものと判断した。 (4)現況地積(評価人概測地積)について 物件4の登記地積は188.42㎡であるが、現地を概測した結果、現況地積は約229㎡で当該登記地積より大きくなっているものと判断される。いわゆる縄延びが生じていると思われる。 なお、当該現況地積は正式な測量に基づくものでない評価人による概測地積である点に留意してください。 よって本件では、土地価格査定に当たって現況地積を基に評価するものの、個別修正として下記のとおり「縄延び減価率」を適用した。 <縄延び減価率の算定> $(約229㎡ - 188.42㎡) \div 2$ (測量方法によるリスクを考慮) $\approx 約20.29㎡$ $188.42㎡ + 約20.29㎡ = 約208.71㎡$ $約208.71㎡ \div 約229㎡ \approx 0.91$ ▲9%
---------	---

特 記 事 項	(5) 上水道について（筑西市水道事業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北東側道路沿いに150[㍉] DIP管が布設され、そこから本土地へ13[㍉]の給水引込管を引き込み、現在13[㍉]で加入しているとの事である。 (6) 下水道について（筑西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、下水道の本管については北東側道路沿いに250[㍉]管が布設され、本土地からは150[㍉]で取り出しを行えるとの事である。 (7) 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窺わせる状況は見受けられなかった。ただし、実際に掘削してみないことには詳細は不明である。 (8) 工作物が水路に越境している件について 地中の水路上には建物所有者による鉄骨造物置（工作物）が存在する。当該物置の建築確認と思われる建築概要書が下記のとおり存在するが、この鉄骨造物置であるかどうかは確定できない。 ・ 建築確認（昭和54年1月12日付・下特第576号） → 雑貨店併用住宅の増築工事、鉄骨造1階 ※ 配置図においては、「公共物占用申請部分」との記載あり。 以上のとおり、現況の工作物が越境している件について、所管官公庁等からは是正・原状回復命令が発せられる可能性があること等により、市場参加者が限定される可能性がある。 よって、そのリスク減価を▲5%とし、物件4土地の市場性修正を0.95とした。 (9) 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いないが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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55年 2月10日新築 約45年 満了
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 鉄板サイディング 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(1階)、板貼(2階) 設備 電気設備 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74.24㎡・2階74.24㎡、延べ148.48㎡ 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 倉庫 間取り 別添「建物間取図(略図)」の通り	
品等	使用資材 中 施工 中	
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が、本建物を倉庫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(昭和54年11月7日付・下特第545号) → 倉庫の改築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相応の損傷等がみられるが、このほか特に目立った損傷等は確認されなかった。 また、雨漏りや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。 (3) アスベスト関連事項について 目的建物は昭和55年新築の鉄骨造倉庫であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲5%と査定し、物件5建物の市場性修正を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。
---------	--

(物件6)

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50年月日不詳新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和54年 5月31日増築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了 ※新築部分及び増築部分の詳細が不明であるが、本件では既に経済的残存耐用年数が尽きていることから、評価上増築部分を新築部分に含めて評価するものと判断した。
仕様	構造 木・鉄骨造 屋根 かわらぶき・陸屋根 外壁 鉄板サイディング 内壁 プリント合板、ジュラク壁 等 天井 ボード張 等 床 塩ビシート、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 特になし
床面積(現況)	1階45.50㎡・2階45.50㎡・3階46.56㎡、 延べ137.56㎡ 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 3階建 現況用途 居宅 間取り 別添「建物建取図(略図)」の通り
品等	使用資材 中の下 施工 中の下
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、保守管理状態は「劣る」と判断した。
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) 建築確認・検査済証について (県西県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認 <新築部分> 昭和49年6月18日付・第180号 → 住宅の改築、木造一部鉄骨造、2 階 <増築部分> 昭和53年8月28日付・下特第313号 → 雑貨店舗併用住宅の増築工事、鉄骨造、2 階 ・ 工事完了後の検査済証はいずれもなし (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、経年相当の損傷のほか、外壁の亀裂、内壁の穿孔箇所、雨漏り跡、床沈み等を確認した。 よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮した。 なお、雨漏り及びシロアリ被害並びに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。 (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木・鉄骨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。 (4) 本建物の一部が越境している件について 本建物の3階部分の一部(板の間)が水路上に越境している可能性がある。これにより、所管官公庁等から是正・原状回復命令が発せられる可能性があること等により、市場参加者が限定される可能性がある。 よって、そのリスク減価を▲5%とし、物件6建物の市場性修正を0.95とした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4-イ, 4-ロ (土地)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4-イ	29,300	0.73	約171	0.70	2,560,000
4-ロ	29,300	0.73	約58	0.70	870,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 筑西-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104.0 \times 100/90.3 = 29,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+4(南>北東)

◇地域格差：街路条件▲3.0(道路幅員) 交通・接近条件▲2.0(最寄駅接近性)
 環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：(物件4-イ・ロー体地として)

画地条件(角地+2 高低差▲20 セットバック減価▲2)その他条件(縄伸び減価率▲9)

ウ 地積：評価人判定地積(現況地積)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか、物件5・6建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件5, 6 (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
5	176,000	148.48	0.01	260,000

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45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40%，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35.0年)}
 ×(1－観察減価40%)≒0.01

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
6	151,000	137.56	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51年，経済的全耐用年数30.0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60%，残価率3%，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3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
×(1－観察減価60%)≒0.01

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価格等を控除し、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

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
4-イ	2,560,000	0.10 使用借権	260,000
4-ロ	870,000	0.50 借地権	440,000

イ 土地利用権等割合：＜物件4-イ＞使用借権 0.10 ＜物件4-ロ＞ 借地権(賃借権) 0.50

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) 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
4-イ	2,560,000	-260,000		0.95	0.70	1,530,000
4-ロ	870,000	-440,000		0.95	0.70	290,000
5	260,000	+260,000		0.95	0.70	350,000
6	210,000	+440,000		0.95	0.70	430,000
一括価格(合計)						2,600,000

ウ 市場性修正：＜物件4-イ・ロ＞工作物越境リスク▲5、
＜物件5＞アスベスト使用リスク▲5、＜物件6＞建物越境リスク▲5
エ 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。
オ 占有減価修正：必要なし

第6 参考価格資料

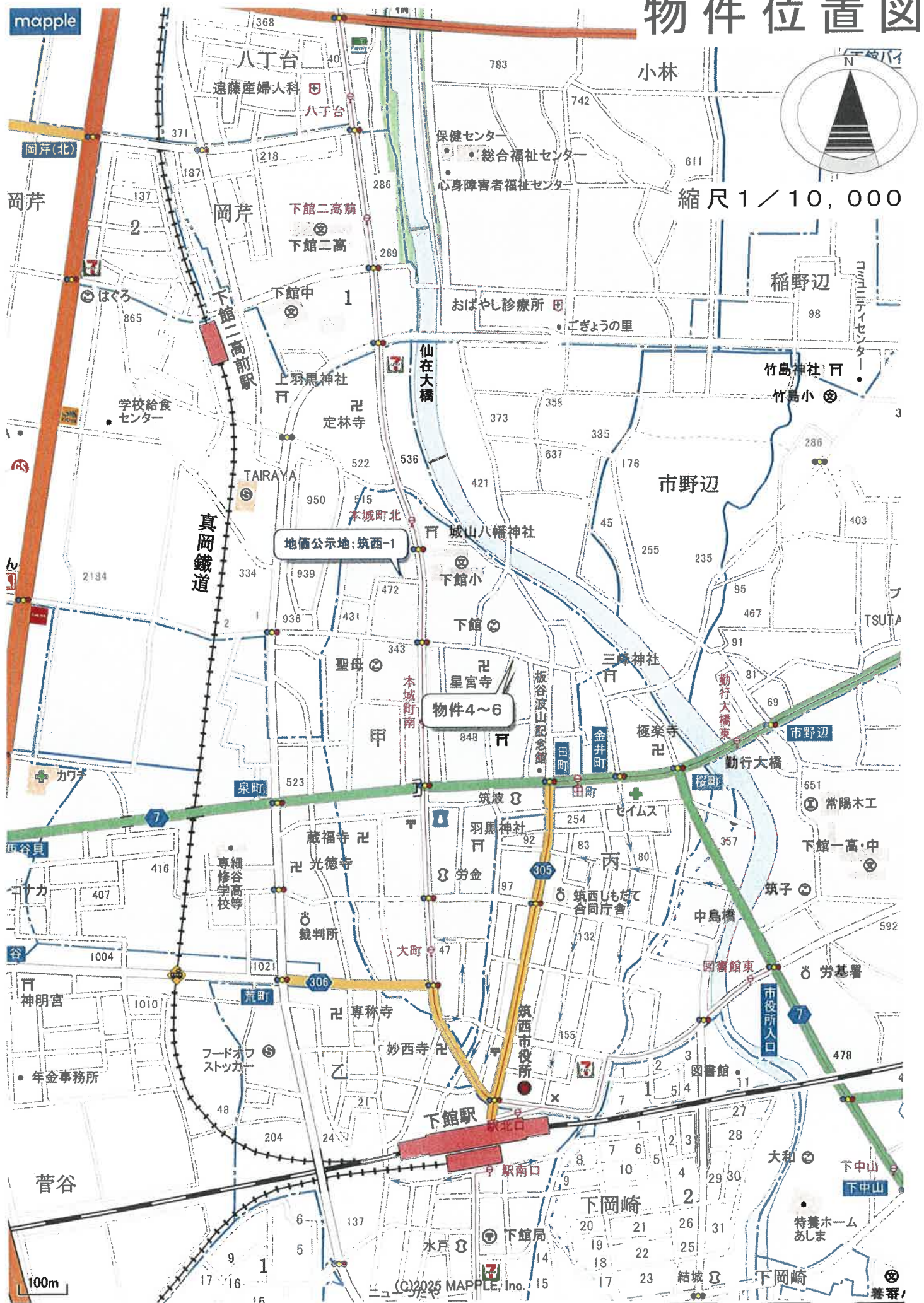
1 地価公示価格 筑西-1

所 在：茨城県筑西市字台甲475番
地 目：宅 地
価 格：27,500円／m²
位 置：J R水戸線「下館」駅の北方約1.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：280m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南2.7m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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. 都市計画街路図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図（略図）

以 上



1 : 10,000 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100メートル

周辺見取図



1:3,000 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 30 メートル

地図に準ずる図面写

物件 4

甲382 甲381

甲392-1



縮尺 1 / 600



建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 5

登記年月日：昭和55年11月5日

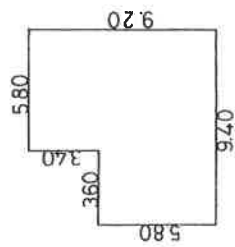
各階平面図

整理番号 000640

家屋番号 甲 746

建物の所在 下総市字東下り甲 746

筑西市



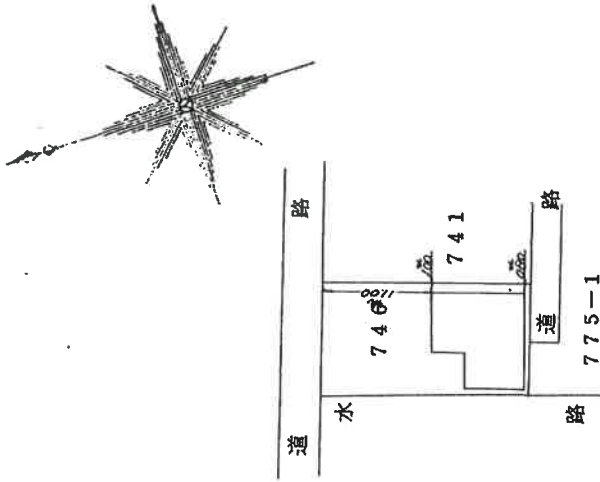
(1階・2階同型)

求 積

$$\begin{aligned} 9.40 \times 5.80 &= 54.5200 \\ 3.40 \times 5.80 &= 19.7200 \\ \hline 74.2400 \end{aligned}$$

1階 床面積 74.24

2階 床面積 74.24



作製者

0月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 6

登記年月日：平成27年3月3日

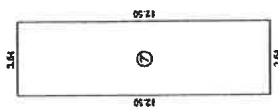
建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 甲746番の2

建物の所在 茨城県筑西市字東下り甲746番地

1階2階(各階別型)

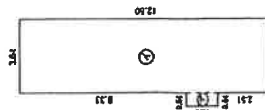


水浸表

① 2.64 x 12.50 = 45.50000

床面積 45.50 m²

3階



水浸表

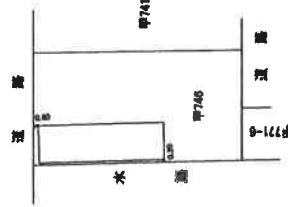
① 0.64 x 1.66 = 1.06240

② 2.64 x 12.50 = 45.50000

計

46.56240

床面積 46.56 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

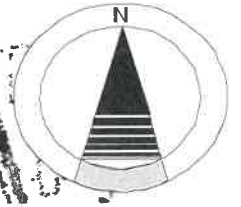
11月 27 日(作成)

士会 用 紙

作成者

都市計画街路図写

< 筑西市都市整備部都市計画課備え付け >



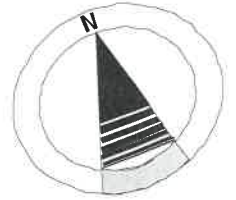
縮尺 1 / 1,000

都市計画街路
3.5.4 大塚泉町線 (12 m)

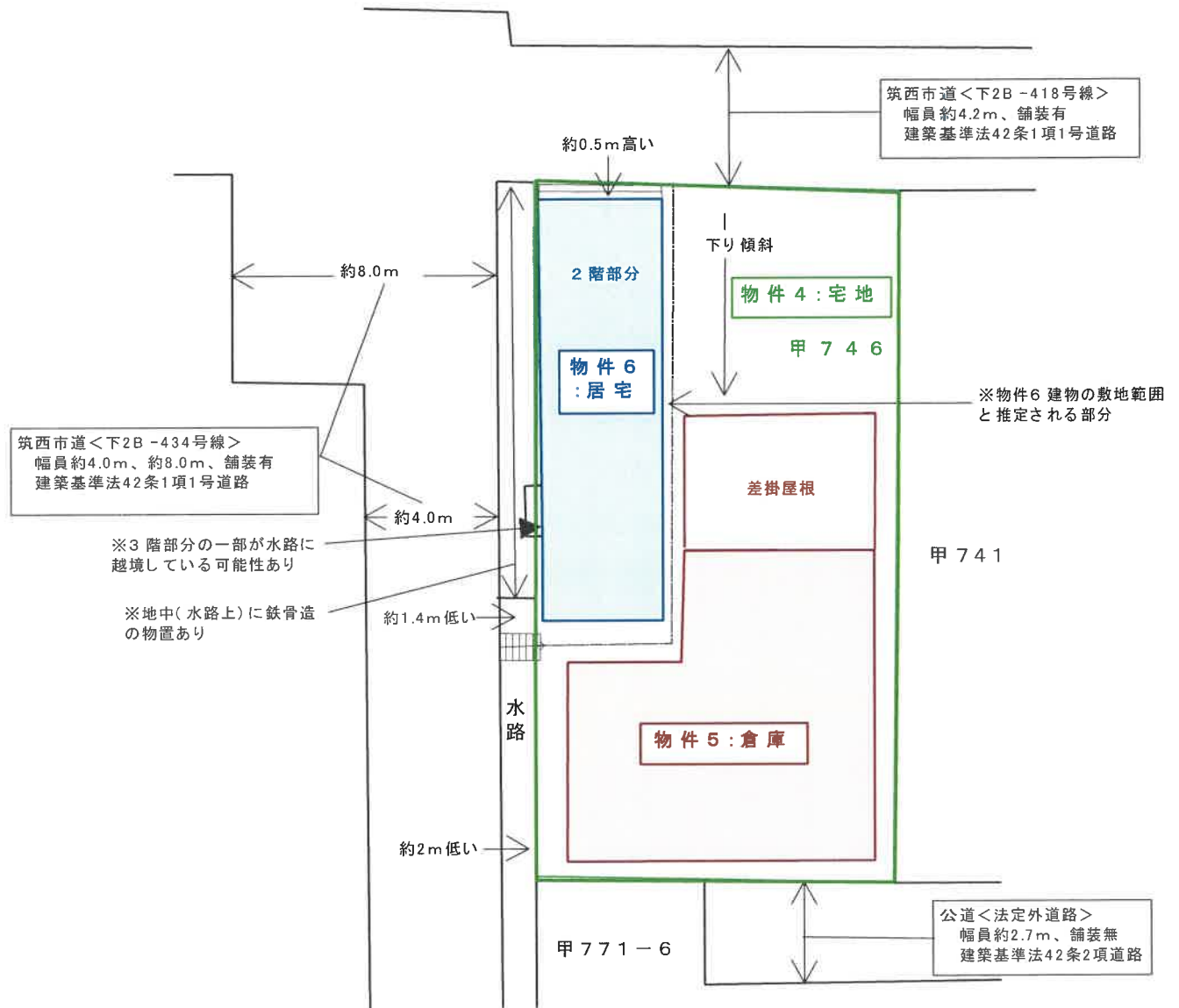
都市計画街路にかかると部分
(約 32 m²)

$R = 600\text{m}$

物件 4 土地



縮尺 1 / 200



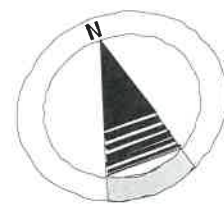
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

1階 74.24㎡（登記に同じ）



建物間取図 （略 図）

令和7年（ケ）第50号



縮尺 1 / 120

2階 74.24㎡（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。

建物間取図 (略 図)

令和7年(ケ)第50号

木・鉄骨造かわらぶき・陸屋根3階建

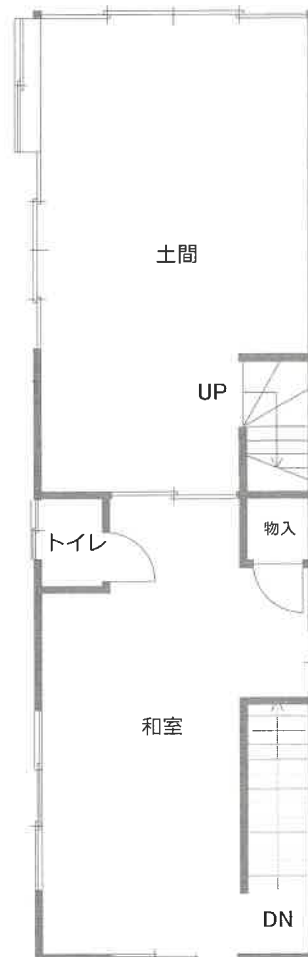


縮尺 1/100

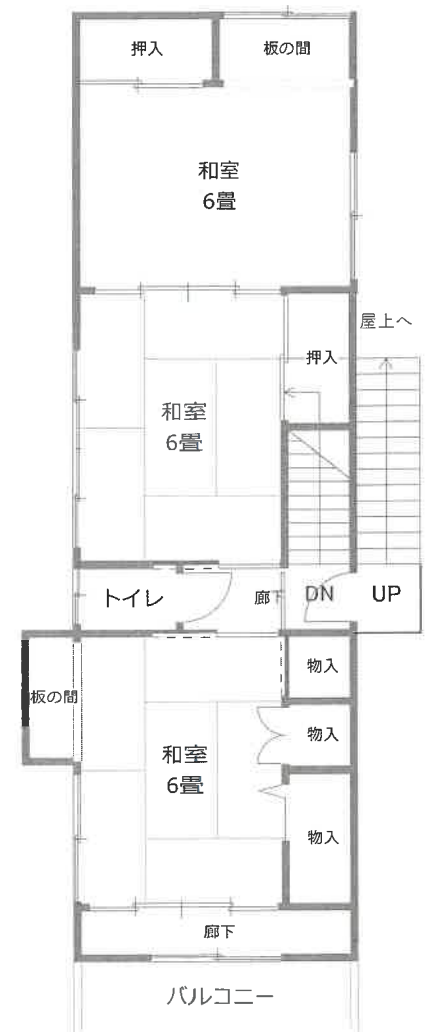
1階 45.50㎡
(登記に同じ)



2階 45.50㎡
(登記に同じ)



3階 46.56㎡
(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。