

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 1 0 月 2 1 日から 令和 8 年 1 0 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 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 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 1 0 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）
1～6	29,400,000 23,520,000	一括	5,880,000	816,074	不明
1	3,260,000				
2	1,880,000				
3	1,740,000				
4	2,270,000				
5	16,960,000				
6	3,290,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 4 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 4
地 目 宅地
地 積 5 5 4 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 7
地 目 雑種地
地 積 5 1 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 8
地 目 雑種地
地 積 6 7 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地3

家屋 番号 丙839番3

種 類 老人ホーム

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 538.61平方メートル
2階 456.98平方メートル

6 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地5、丙839番地6

家屋 番号 丙839番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.99平方メートル
2階 158.99平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約182.17平方メートル
2階 約184.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8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

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 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 4 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 4
地 目 宅地
地 積 5 5 4 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 7
地 目 雑種地
地 積 5 1 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 8
地 目 雑種地
地 積 6 7 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地3

家屋 番号 丙839番3

種 類 老人ホーム

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 538.61平方メートル
2階 456.98平方メートル

6 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地5、丙839番地6

家屋 番号 丙839番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.99平方メートル
2階 158.99平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約182.17平方メートル
2階 約184.44平方メートル



令和7年（ケ）第52号
令和7年8月12日受理
令和7年10月15日提出

現況調査報告書
(物件1～6)

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

- 1 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙839番3
地 目 宅地
地 積 964.13平方メートル
- 2 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙839番4
地 目 宅地
地 積 554.36平方メートル
- 3 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙839番7
地 目 雑種地
地 積 513平方メートル
- 4 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙839番8
地 目 雑種地
地 積 672平方メートル
- 5 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地3
家屋 番号 丙839番3
種 類 老人ホーム
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 538.61平方メートル
 2階 456.98平方メートル

6 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地5、丙839番地6

家屋 番号 丙839番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.99平方メートル
 2階 158.99平方メートル

(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 老人ホーム(空き家) 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)

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2, 3
現況地目	■宅地(物件2, 3) □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: 1階 約182.17 m ² 、2階 約184.44 m ²
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 共同住宅(空き家) 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	各部屋の入口に部屋番号の表記はされていなかった。
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

(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 4		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が物件 1 ないし 3 の土地と一体で敷地として使用し、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

(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、空き家の状態で私が所有しています。誰かに貸したりしていません。もともとは高齢者住宅として始め、その後、許可が下りる見込みで、介護付き有料老人ホームにする変更工事を開始しました。しかし、許可が下りずに工事が途中の状態です。工事が中止になったのは令和2年のことです。エレベーターは撤去されています。 2 物件6の建物は、空き家の状態で私が所有しています。誰かに貸したりしていません。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 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
(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、変更工事の中止によって、天井板、照明器具、便座、洗面器、湯船等の設備が撤去され、室内の保管場所に置かれたままの状態となっていた。また、雨漏り跡、内壁クロスの亀裂や一部剥離等が見られた。
- 4 物件6の建物について、経年相当の損傷箇所があった。また、内壁クロスの亀裂や、室内への大量の土埃の侵入が見られた。

(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7年8月12日(火)	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8月19日(火) 11:45-11:55	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年9月11日(木) 9:50-12:50	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() : - :		
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	7年(ケ)52号
物件番号	1~6

←○写真撮影位置・方向

物件1 公簿地目：宅地 現況地目：宅地	物件3 公簿地目：雑種地 現況地目：宅地
物件2 公簿地目：宅地 現況地目：宅地	物件4 公簿地目：雑種地 現況地目：宅地

幅員：約9m
種別：市道(2442号線)
舗装：あり
建基法第42条1項1号道路



道

丙839-1

物件1
丙839-3

物件4
丙839-8

物件5

物件3
丙839-7

物件2
丙839-4

物件6

受水槽

丙627-2

丙630-1

通路屋根

受水槽

物置
変電設備
物置

丙837

丙520-2

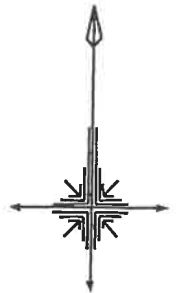
丙517-4

丙642-3

丙642-2

丙627-2、丙642-3、丙520-2
地目：鉄道敷地
所有者：関東鉄道株式会社

丙628-2



縮尺約 1/500

※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

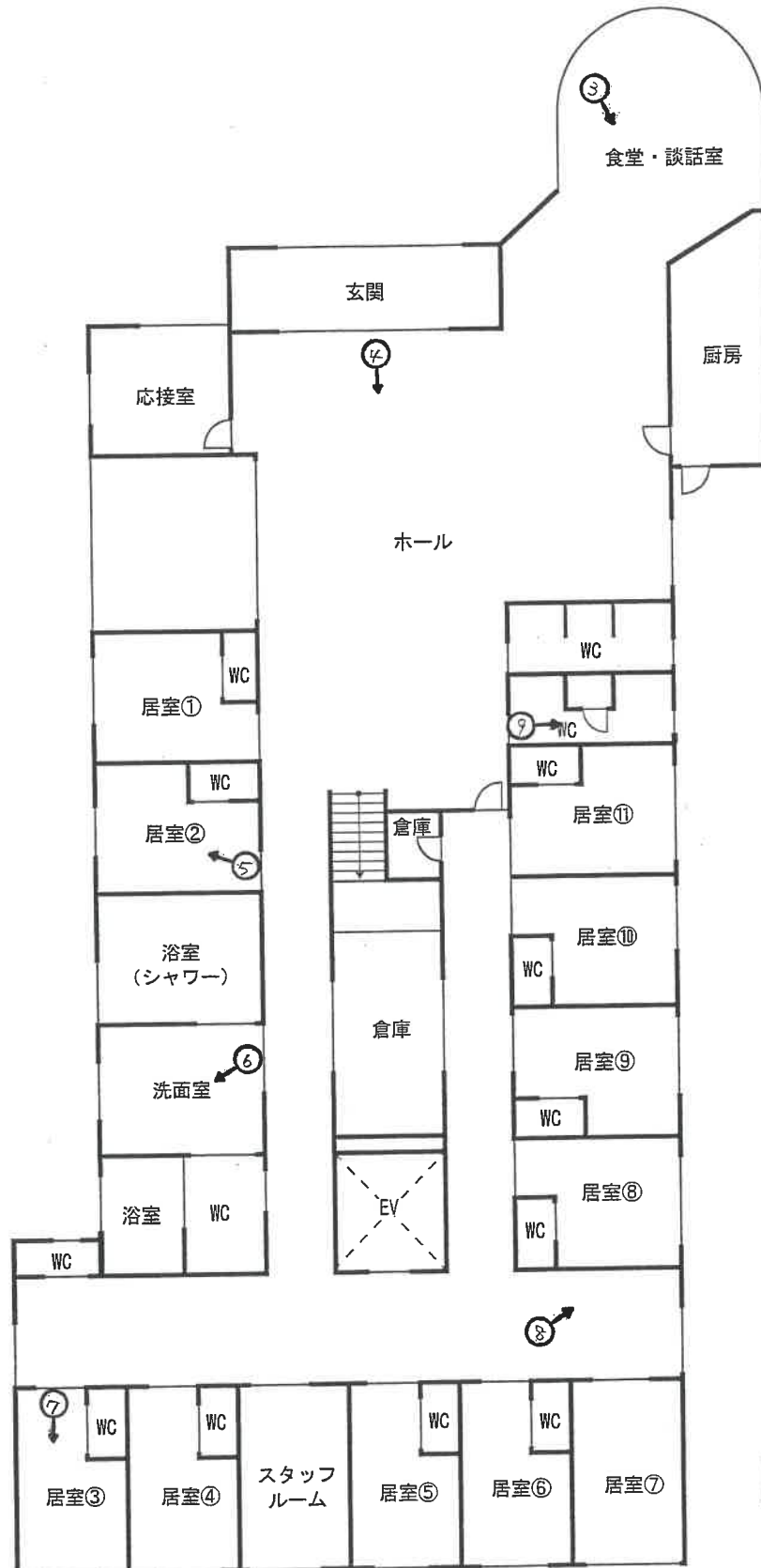
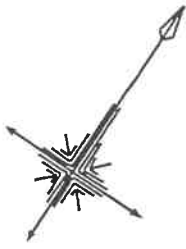
5

種

類

老人ホーム

←○写真撮影位置・方向



1 階 平面 図

床面積 : 538.61㎡

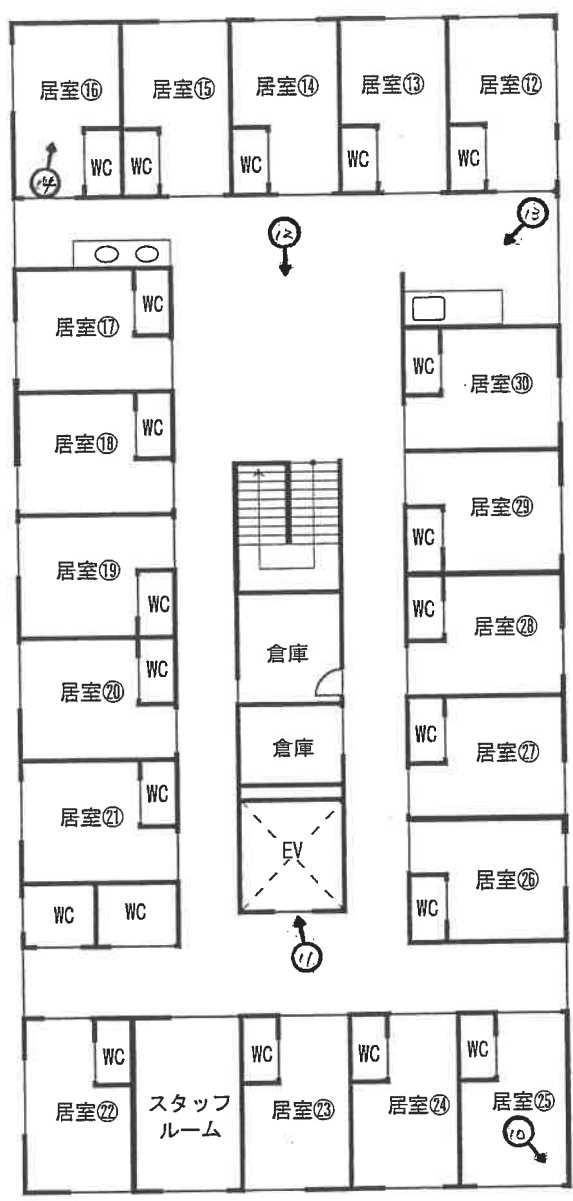
縮尺 約 1/200

※ 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	5
種類	老人ホーム

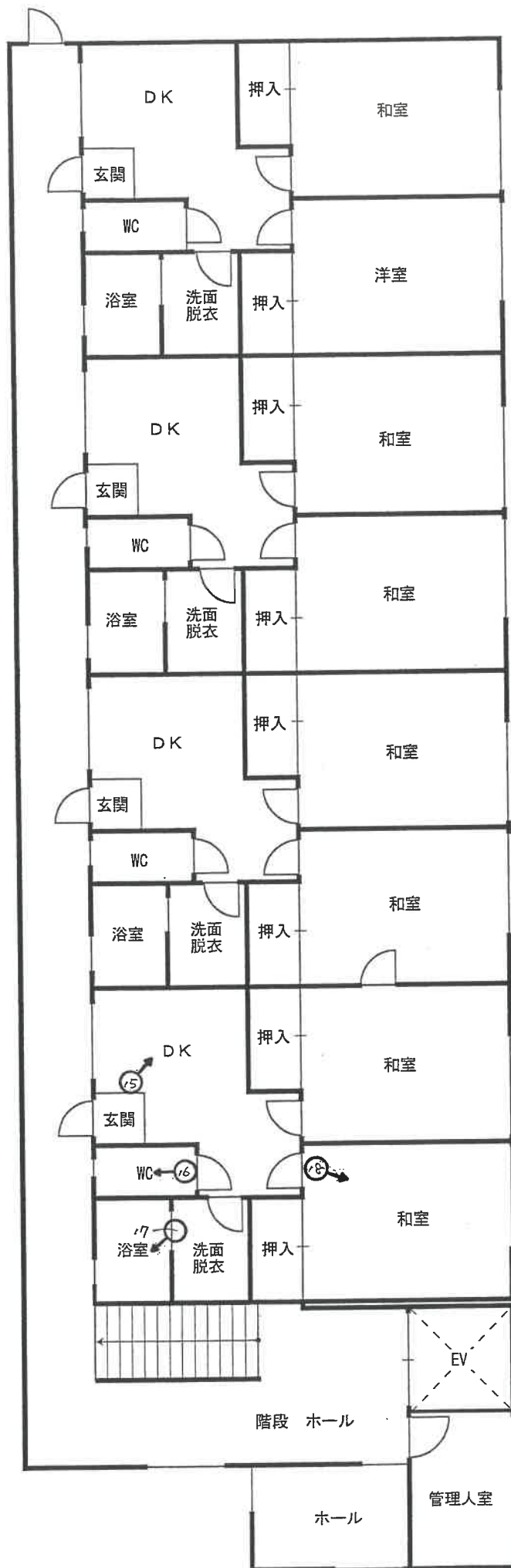
←○写真撮影位置・方向



2 階 平 面 図
床面積：456.98㎡

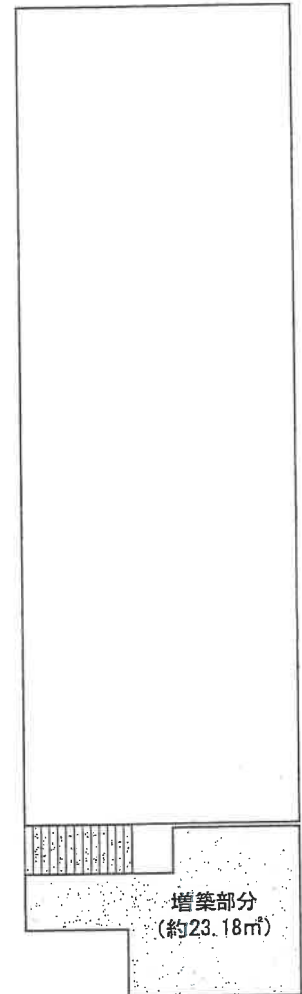
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1／200



建物間取図	
物件番号	6
種類	共同住宅

←○写真撮影位置・方向

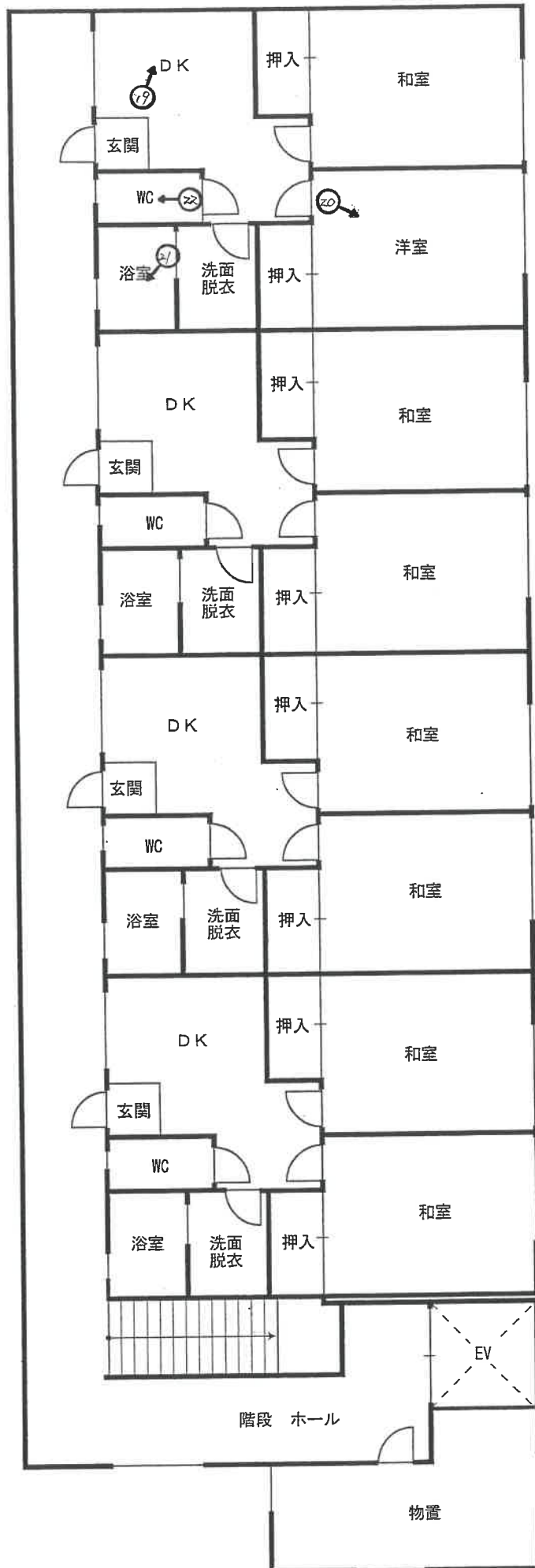


1 階 平面図

床面積：約182.17㎡
(増築あり)

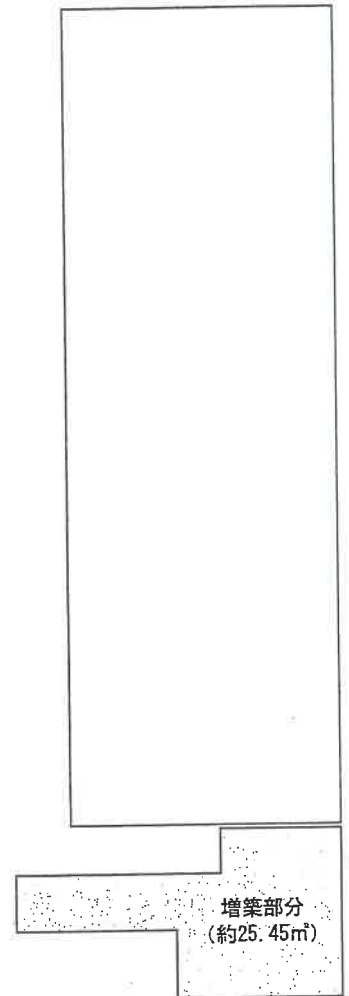
縮尺約 1/100

※ 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	6
種類	共同住宅

←○写真撮影位置・方向



EV

2 階 平面図

床面積：約184.44㎡
(増築あり)

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



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5



写真 6

物件5



写真 7

物件5



写真 8

物件5



写真 9

物件5



写真10

物件5



写真11

物件5



写真12

物件5



写真13

物件5



写真14

物件5



写真15

物件6



写真16

物件6



写真17

物件6



写真18

物件6



写真19

物件6



写真20

物件6



写真21

物件6



写真22

物件6

令和 7年（ケ）第 52号
令和 7年 8月12日 受 命
令和 7年 9月11日 現地調査
令和 7年10月24日 評 価
令和 7年10月27日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 6)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,260,000円
物件2（土地）	金 1,880,000円
物件3（土地）	金 1,740,000円
物件4（土地）	金 2,270,000円
物件5（建物）	金 16,960,000円
物件6（建物）	金 3,290,000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1～4の内訳価格は物件5、6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の価格は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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁、物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁、物件目録記載のとおり	宅 地
4	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁、物件目録記載のとおり	宅 地
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在	3, 4 頁物件目録記載のとおり	
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在	4 頁、物件目録記載のとおり	1階 約182.17m ² 2階 約184.44m ²
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 3
地 目 宅地
地 積 9 6 4. 1 3 平方メートル
- 2 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 4
地 目 宅地
地 積 5 5 4. 3 6 平方メートル
- 3 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 7
地 目 雑種地
地 積 5 1 3 平方メートル
- 4 所 在 下妻市下妻字藤花
地 番 丙 8 3 9 番 8
地 目 雑種地
地 積 6 7 2 平方メートル
- 5 所 在 下妻市下妻字藤花 丙 8 3 9 番地 3
家屋 番号 丙 8 3 9 番 3
種 類 老人ホーム
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 538.61平方メートル
 2階 456.98平方メートル

6 所 在 下妻市下妻字藤花 丙839番地5、丙839番地6

家屋 番号 丙839番5

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 158.99平方メートル
 2階 158.99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」駅の北東方約2.4km 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	スーパーを中心とした店舗、工場のほか、アパートも散見される地域である。また、周辺では一般住宅が多く見られる住宅地域が形成されている。	
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 工業地域 60% 200% なし 建築基準法第22条の区域 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1～4一体として 地積：2,703.49㎡ 規模：ほぼ標準的 形状：不整形 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	北西側：約9.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）	
土地の利用状況等	現況、物件5及び6建物の敷地として利用されている。 各物件建物の土地範囲及び土地利用権を下記のとおり判定した。 ○土地範囲 物件5：物件1の全部（964.13㎡） 物件3の内、約263㎡ 物件4の全部（672㎡） 物件6：物件2の全部（554.36㎡） 物件3の内、約250㎡ ○土地利用権について 何れの土地についても、物件5，6建物の法定地上権の成立を考慮して評価を行う。	
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。	

特 記 事 項	① 上水道について 下妻市上下水道課への聴取から、上水道の状況は下記のとおりである。 ・口径30[㍓]で取出しを行い、口径30[㍓]のメーターが設置されている。当該上水道は物件5建物に関するものと思われる。 ・口径25[㍓]で取出しを行い、各戸に口径13[㍓]で供給されている。当該上水道は物件6建物に関するものと思われる。 なお、所有権移転が行われた場合は給水装置所有者変更届の提出が必要となる。上水道の詳細についても上記課にお問い合わせ願います。 ② 排水処理について 近隣周辺には公共下水は整備させておらず、排水処理は浄化槽により行われていたと思われる。なお、公益社団法人茨城県水質保全協会への聴取から、下記の浄化槽設置届が提出されているとの回答である。 設置者：パチンコドーム 種 類：合併浄化槽（80人槽） 用 途：パチンコ店 設置者：一般個人 種 類：合併浄化槽（30人槽） 用 途：共同住宅 なお、何れに関しても法定検査を実施している記録はないとの回答である。したがって所有権移転後の買受人等は浄化槽管理者変更報告書を提出し、法定検査を実施することが必要と思われる。詳細についても上記協会にお問い合わせ願います。 ③ 土壌汚染の可能性について 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。 ④ 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。 ⑤ 地中埋設物について 物件土地に立ち入ったところ、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家による調査が必要と思われる。 ⑥ 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」を閲覧したところ、物件土地周辺では洪水による浸水深は想定されていない。但し、周辺では浸水の恐れのある地域が控えていることから、物件土地周辺においても状況が変わる可能性があることに留意が必要である。
---------	---

特 記 事 項	⑦ 物件土地上に存在する動産等について 別添、土地建物位置関係図のとおり、物件土地には2ヶのスチール製物置、変電設備、受水槽が存在している。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年12月27日新築 35年 5年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル等 内壁 クロス貼等 天井 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 ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である（物件6も同様）。	
床面積（現況）	3，4頁、物件目録記載のとおり	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 老人ホーム 間取り 建物間取図御参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	現況、稼働していない老人ホームであり、劣った保守管理の状態と把握される。	
建物の利用状況	現況、空き老人ホームであり、建物所有者空き家の状態で所有している。	

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり ・新築時 確認番号：平成2年10月4日、石特349 主要用途：遊技場 工事種別：新築 ・用途変更時 確認番号：平成21年12月16日、21CA54－0281W 主要用途：寄宿舍 工事種別：用途変更 ・増築、用途変更時 確認番号：平成26年9月3日、H26確認建築県西－00025号 主要用途：老人ホーム 工事種別：増築、用途変更 ※何れの工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。 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 白蟻被害の有無は不明である。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の調査が必要と思われる。 ④ 建物の状況について 内部観察から、建物の状況は下記のとおりである。 ・雨漏り跡、内壁の亀裂箇所がある。 ・用途変更に係る内部工事が中止となっており、照明器具、湯船、照明、エレベーター等が撤去されている。 ・天井が剥がされている箇所あり。
---------	--

(物件6)

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) 平成 3年 5月 8日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング (金属製) 内壁 クロス貼等 天井 クロス貼等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・浄化槽 その他 特になし
床面積 (現況)	平成22年12月頃、増築が行われており、1階床面積は約182.17㎡、2階床面積は約184.44㎡、延べ面積は約366.61㎡である。なお、増築部分については別添建物間取図御参照。
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図御参照
品等	劣る
保守管理の状態	現況、未利用状態の共同住宅であり、劣った保守管理の状態である。
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で所有している。

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり ・新築時 確認番号：平成3年3月29日、石特81 主要用途：共同住宅 工事種別：新築 ・増築時 確認番号：平成21年10月16日、21CA54－0206W 主要用途：共同住宅 工事種別：増築 ② 完了検査について 増築時に関しては完了検査を実施している。 検査済証交付番号：第22CE54－0185S号 検査済証交付年月日：平成22年12月17日 なお、新築時に関しては完了検査を実施した記録ないことに留意が必要である。 ③ 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による調査が必要と思われる。 ④ 白蟻被害について 白蟻被害の有無は不明である。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の調査が必要と思われる。 ⑤ 建物の状況について 外部及び内部観察の結果、経年相当の建物老朽化のほか、空き家の状態が継続していることによる使用資材の損傷箇所等が確認された。 ⑥ 市場性修正の適用（土地・建物共通） 下記の事項を考慮して市場性修正を適用して評価を行う。 ・やや特殊用途（物件5）を含む複数建物の一括売却であり、需要者の限定が予想されること。 ・一部の建築工事を除き、完了検査が未実施の可能性のあること。
---------	---

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, 2, 3-イ, 3-ロ, 4）

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、物件3に関し、各物件建物の土地部分を下記のとおり表示する。

物件5の土地部分：イ

物件6の土地部分：ロ

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	16,400	0.85	964.13	0.90		12,100,000
2	16,400	0.85	554.36	0.90		6,960,000
3-イ	16,400	0.85	約263.00	0.90		3,300,000
3-ロ	16,400	0.85	約250.00	0.90		3,140,000
4	16,400	0.85	672.00	0.90		8,430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 下妻(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/130.6 \approx 16,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件+6.0 環境条件+27.0

イ 個別格差：物件1～4 一体として 地形減価（三角地）▲15

ウ 地積：物件1, 2, 4 登記数量による。

物件3 概測数量による。

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5, 6）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
5	300,000	995.59		0.08	23,890,000

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35年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 0.08 \end{aligned}$$

※建物の状況及び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。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
6	198,000	約366.61		0.03	2,180,000

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34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50%、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 50\%) \div 0.03 \end{aligned}$$

※建物の状況及び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。

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×イニウ
1	12,100,000	0.45	法定地上権	5,450,000
2	6,960,000	0.45	法定地上権	3,130,000
3-イ	3,300,000	0.45	法定地上権	1,490,000
3-ロ	3,140,000	0.45	法定地上権	1,410,000
4	8,430,000	0.45	法定地上権	3,790,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
(物件1～4共通)

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	12,100,000	-5,450,000		0.70	0.70	3,260,000
2	6,960,000	-3,130,000		0.70	0.70	1,880,000
3-イ	3,300,000	-1,490,000		0.70	0.70	890,000
3-ロ	3,140,000	-1,410,000		0.70	0.70	850,000
4	8,430,000	-3,790,000		0.70	0.70	2,270,000
5	23,890,000	+10,730,000	1.00	0.70	0.70	16,960,000
6	2,180,000	+4,540,000	1.00	0.70	0.70	3,290,000
一括価格(合計)						29,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：11頁、特記事項⑥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 地価調査価格 下妻(県)-3

所 在：下妻市下妻字田町戊427番

地 目：宅 地

価 格：21,900円／m²

位 置：下妻駅約800m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：602m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側6.5m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種低層住居専用地域
(建蔽率40%、容積率80%)

地域の概要：小売店舗、小規模事業所、一般住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図写

4 地積測量図写(物件4)

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



地図出典：国土地理院 電子地形図25000

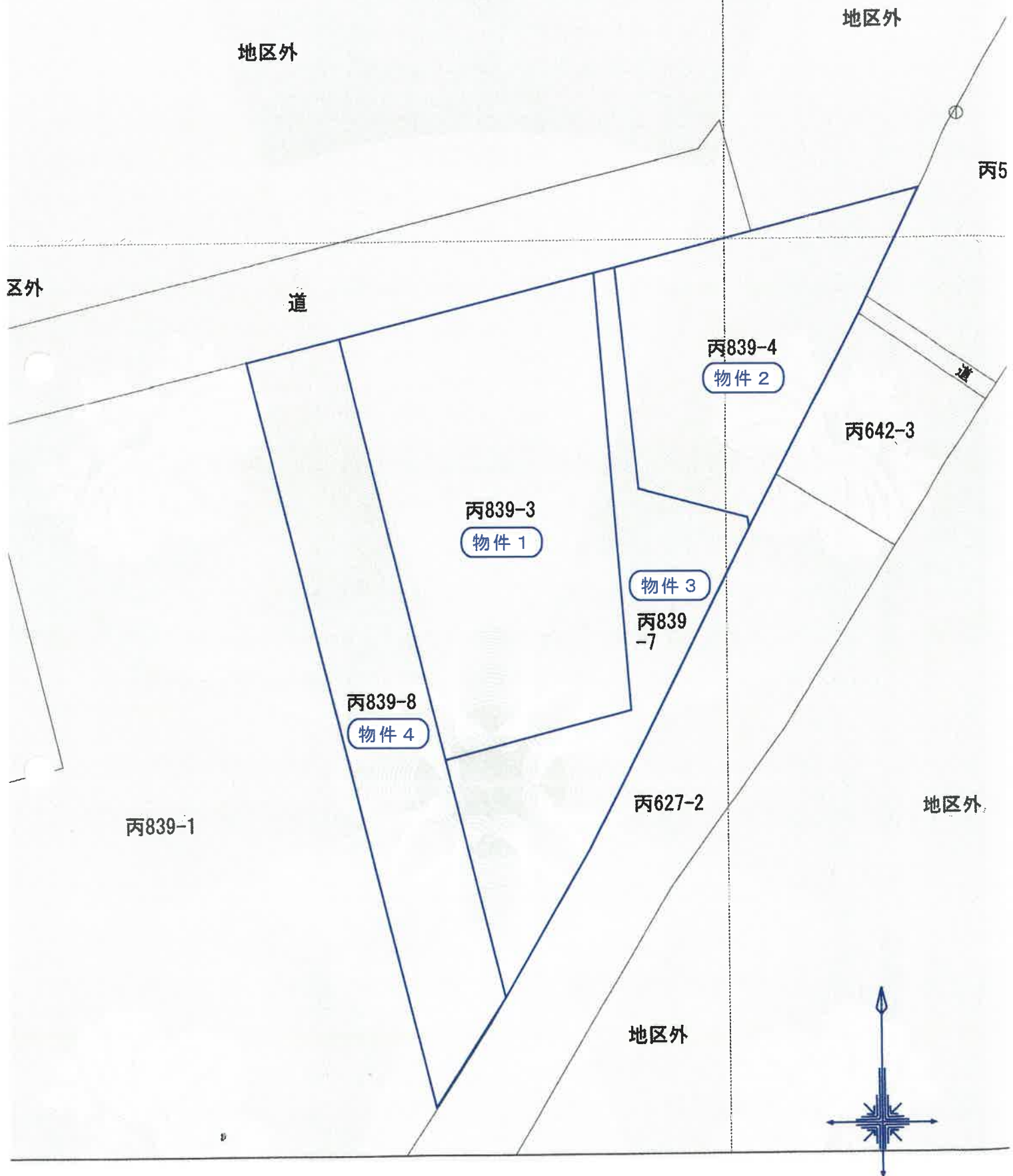
縮尺 1/25000

周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2025 co., LTD. (Z25BI第297号)

公 図 写



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成21年9月15日

整理番号

007270

平成21年9月11日
交付番号 第 10740 号

新 前 丙 839-1 後

地積測量図

地 番

丙 839-1-8

土地の所在
下妻市下妻字藤花

座標求積表 (日本測地系)

地番	① 839-1					
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離		
P1	21288.257	12152.690	819431.581320	27.628		
SK4	21281.682	12125.855	-485046.325855	34.436		
SK9	21248.256	12134.131	-463450.999414	19.557		
SK8	21243.488	12115.164	-382584.763956	27.603		
SK12	21216.677	12121.729	-407641.624541	7.010		
SK5	21209.859	12123.358	-162149.913250	24.243		
SK26	21203.302	12146.697	-118430.295750	9.514		
SK22	21200.109	12155.660	-48136.413600	0.911		
SK23	21199.342	12159.118	-21782.061056	4.081		
SK20	21198.317	12159.118	65318.781896	8.491		
SK19	21204.714	12164.702	193868.859774	11.368		
P2	21214.254	12170.884	1016792.162012	76.207		
		合計	6188.983580			
		面積	3094.4917900			
		面積	3094.49	m ²		

地番	② 839-8					
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離		
SK4	21290.486	12161.787	480062.218251	9.366		
P1	21288.257	12152.690	-926423.864080	76.207		
P2	21214.254	12170.884	-791752.516852	10.665		
SK18	21223.204	12176.684	133359.043168	2.308		
SK18	21225.206	12177.833	67440.839154	3.641		
SK114	21228.742	12176.963	287108.433614	20.638		
SK31	21248.784	12172.039	751550.376016	42.944		
		合計	1344.529271			
		面積	672.2646355			
		面積	672.26	m ²		

総計 3766.7564255

基本三角点等の名称及び座標値

特 徴	名 称	X	Y	座 標 値
SK-330	地積測量基準点	21270.131	12087.244	
SK-331	地積測量基準点	21312.027	12223.225	

(日測第9)

作成者

9日作成

申請人

縮尺 1/1000

縮尺 S: 1/500

地積測量図写

(物件4)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成22年10月13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7年8月19日 水戸地方方法務局下妻支局

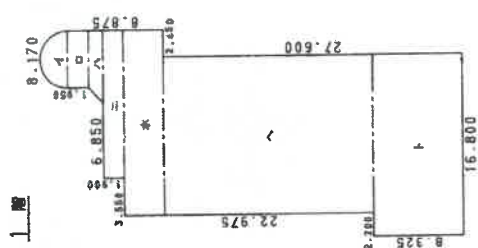
整理番号 505414

家屋番号 丙839番3

建物略図 平面図 1/2

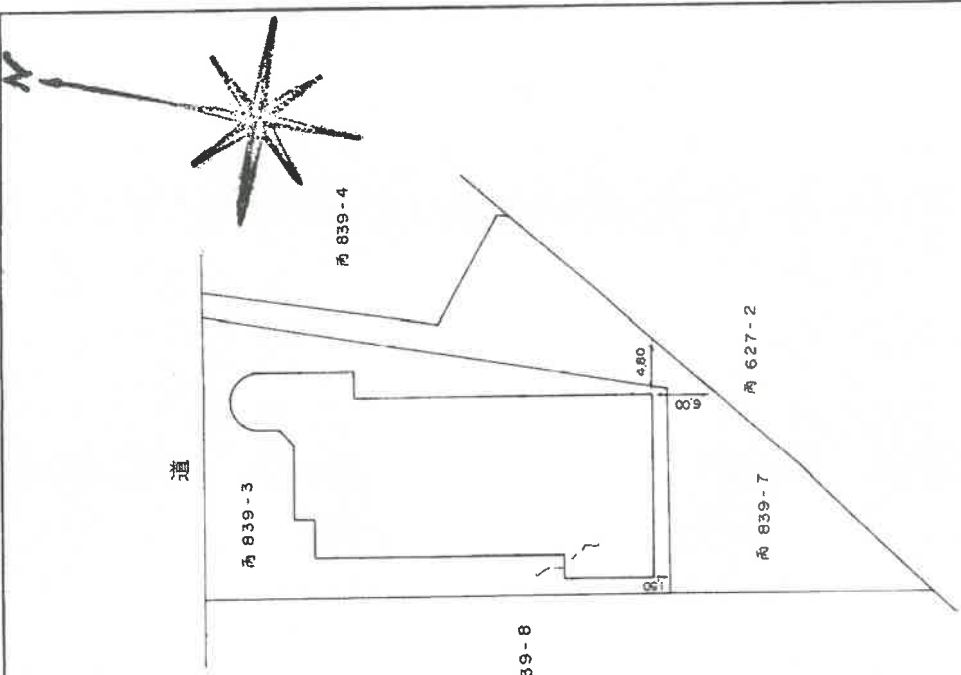
下妻市下妻字藤花丙839番地3

建物の所在



求積表	
イ	$16.800 \times 8.325 = 139.860000$
ロ	$5.200 \times 1.950 = 10.140000$
ハ	$5.200 \times 1.325 = 6.890000$
ニ	$13.500 \times 1.900 = 25.650000$
ホ	$17.050 \times 3.700 = 63.085000$
ヘ	$14.600 \times 19.275 = 281.415000$
ト	$16.800 \times 8.325 = 139.860000$
計	538.612082

床面積 538.61㎡



作成者 H2

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

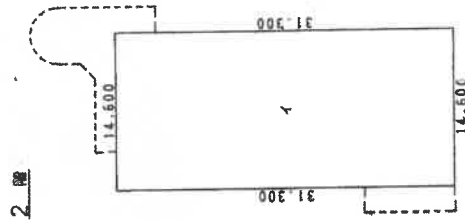
登記年月日：平成22年10月13日

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7年8月19日 水戸地方方法務局下妻支局

整理番号 505415

家屋番号 丙839番3
建物各階平面図 3/2

建物の所在 下妻市下妻字藤花丙839番地3



求積式

$$1 \quad 14.600 \times 31.300 = 456.980000$$

床面積 456.98㎡

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

13日登録

建物図面写

(物件5)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年2月7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7年8月19日 水戸地方広務局下妻支局

整理番号 505416

各階平面図

家屋番号 丙839-5

建物の所在 下妻市下妻字藤花 丙839番地5 丙839番地6

建物図面
各階平面図



一階 二階
(各階同型)

21.84

7.28

7.28

21.84

1階2階床面積

$21.84 \times 7.28 = 158.9952$
158.99㎡

丙837

道路

丙839-6

関

東

鉄

道

839-2

丙839-3

839-1

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)52号
物件番号	1~6

丙521-3

物件 1
公簿地目：宅地
現況地目：宅地

物件 3
公簿地目：雑種地
現況地目：宅地

物件 2
公簿地目：宅地
現況地目：宅地

物件 4
公簿地目：雑種地
現況地目：宅地

丙837

丙520-2

幅員：約9m
種別：市道(2442号線)
舗装：あり
建基法第42条1項1号道路

道

物置
変電設備
物置

道

丙517-4

丙642-3

丙642-2

物件 1
丙839-3

物件 2
丙839-4

物件 6

物件 5

受水槽

通路屋根

物件 4
丙839-8

受水槽

丙627-2

丙627-2、丙642-3、丙520-2
地 目：鉄道敷地
所有者：関東鉄道株式会社

丙839-1

物件 3
丙839-7

丙628-2

丙630-1

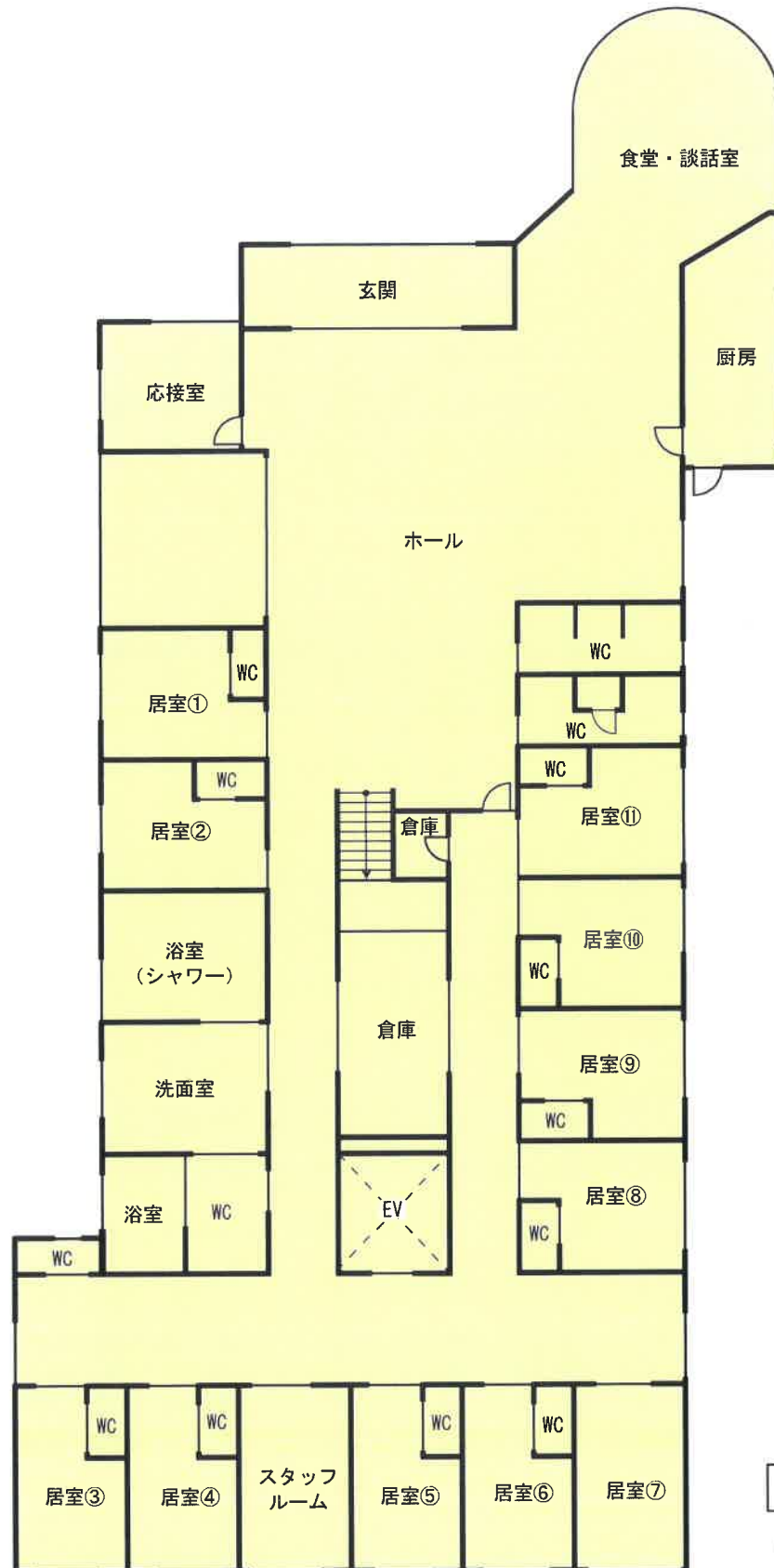


縮尺約 1/500

※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	5
種類	老人ホーム



1 階 平面図

床面積 : 538.61㎡

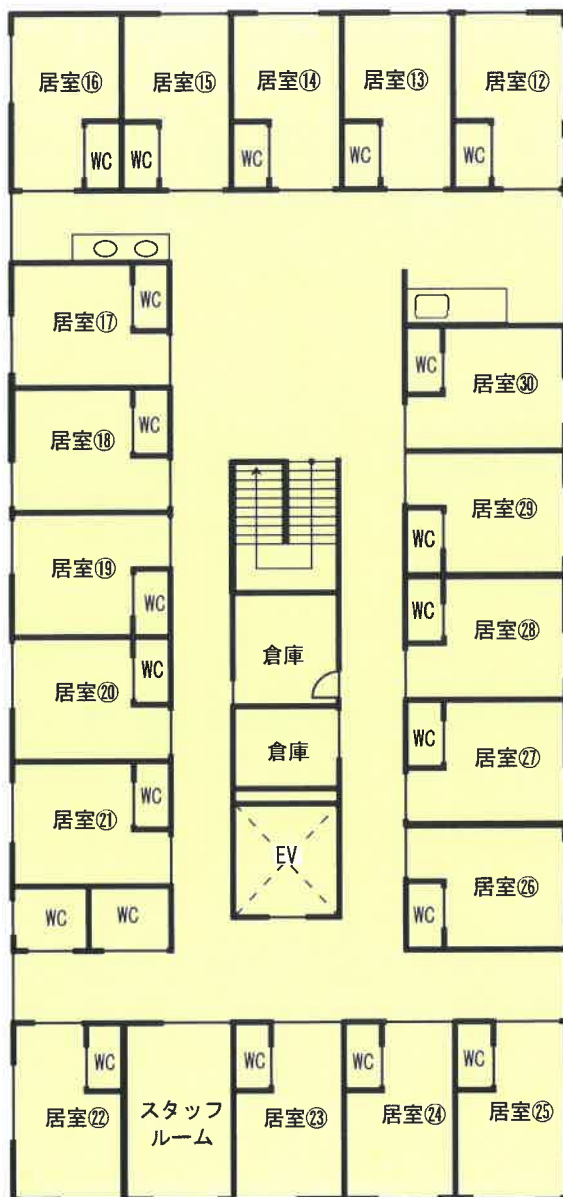
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/200



建物間取図

物件番号	5
種類	老人ホーム

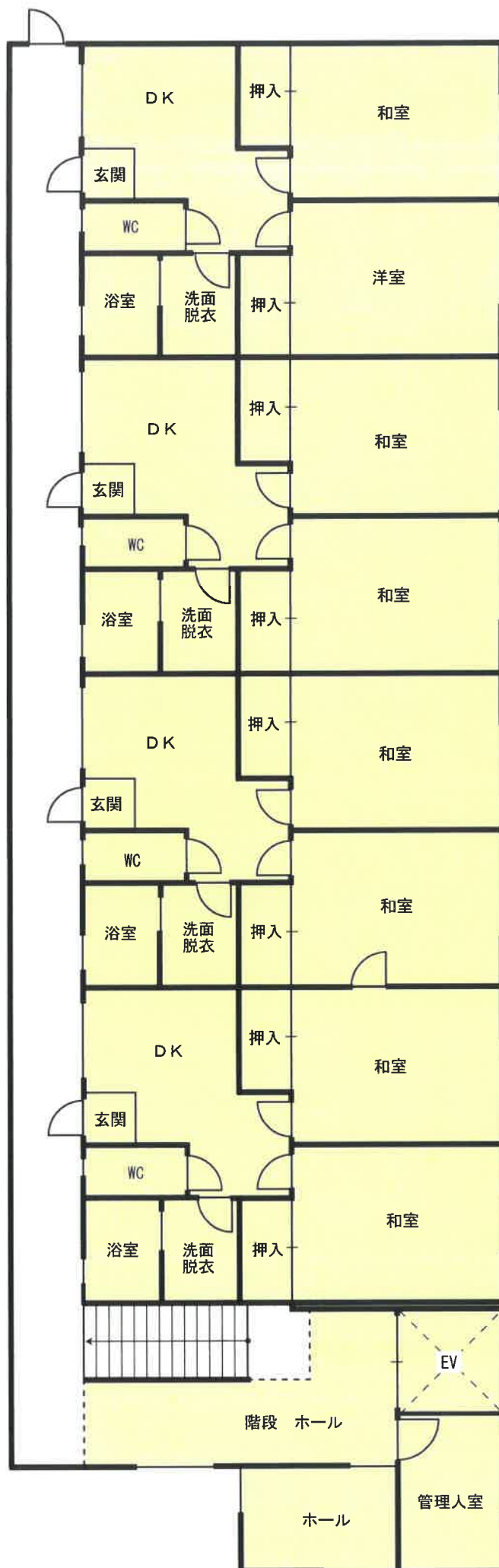


2 階 平 面 図

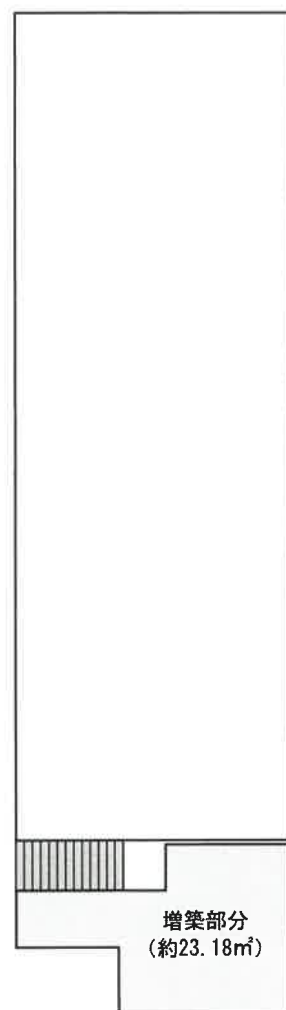
床面積 : 456.98㎡

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/200



建物間取図	
物件番号	6
種類	共同住宅



1 階 平 面 図

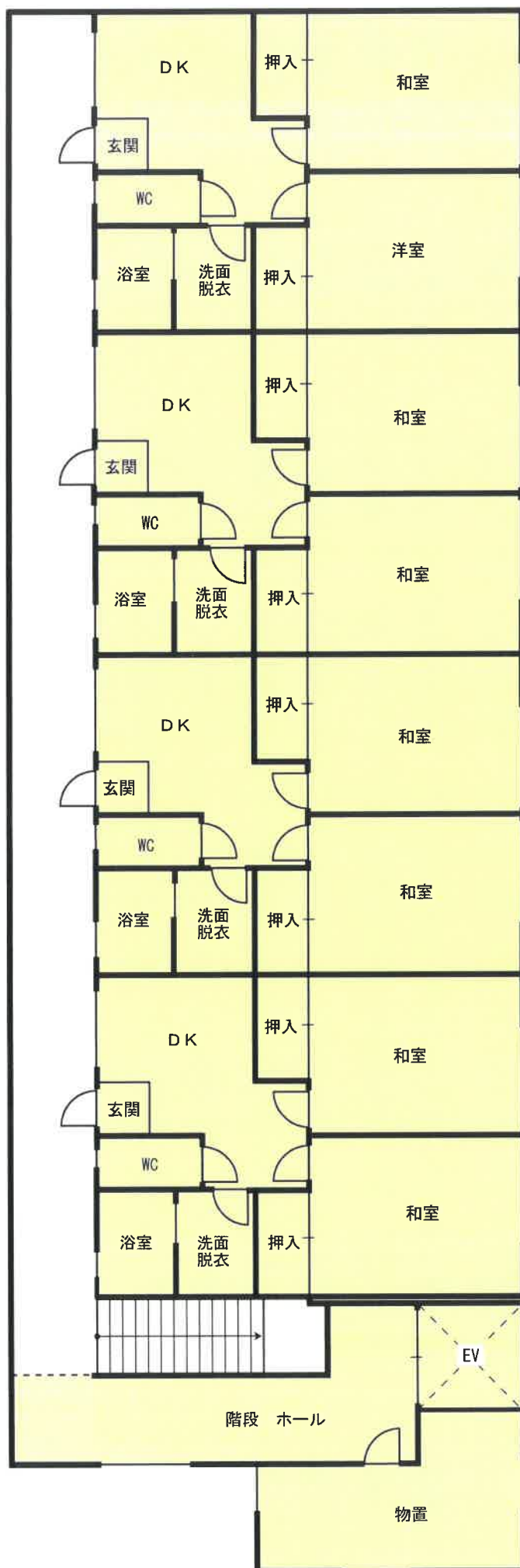
床面積：約182.17㎡
(増築あり)

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	6
種類	共同住宅



増築部分
(約25.45㎡)



EV

2階平面図

床面積：約184.44㎡
(増築あり)

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