

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月30日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 岸 順 子

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11月18日から 令和 8年11月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年12月 2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12月23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12月 4日から 令和 8年12月 4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30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 下妻市今泉字神明
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 292.92平方メートル
- 2 所 在 下妻市今泉字神明 68番地8
家屋 番号 68番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.91平方メートル
2階 73.91平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約9.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 下妻市今泉字神明
地 番 68番8
地 目 宅地
地 積 292.92平方メートル
- 2 所 在 下妻市今泉字神明 68番地8
家屋 番号 68番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.91平方メートル
2階 73.91平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約9.93平方メートル



令和7年（ヌ）第30号
令和7年10月3日受理
令和7年10月**15**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 | 下妻市今泉字神明 |
| | 地 番 | 68 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市今泉字神明 68 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 68 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 73.91 平方メートル
2 階 73.91 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	
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2	
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 { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 種類:物置 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:延べ約9.93㎡(評価人概測) </div>	
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・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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物は、私が住居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、大きな損傷箇所や雨漏り、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。 5 敷地内にある物置は、私が建てたもので、私の所有です。 6 屋根にある太陽光パネルは、新築時に設置したものです。別にローンを組んで設置したものではありません。 7 室内で犬1匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(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)

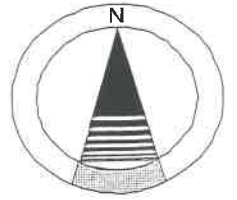
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日(金)	当庁執行官室	下妻市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年10月6日(月) 11:10-11:20	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和7年10月8日(水) 14:00-14:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■所有者から聴取
令和7年10月8日(水) 15:07-15:12	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請(物件2以外の建物登記なし)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>☐ 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。</p> <p>■ 令和7年10月8日 目的物件は応答が無く施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、所有者が在室した。</p> <p>☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

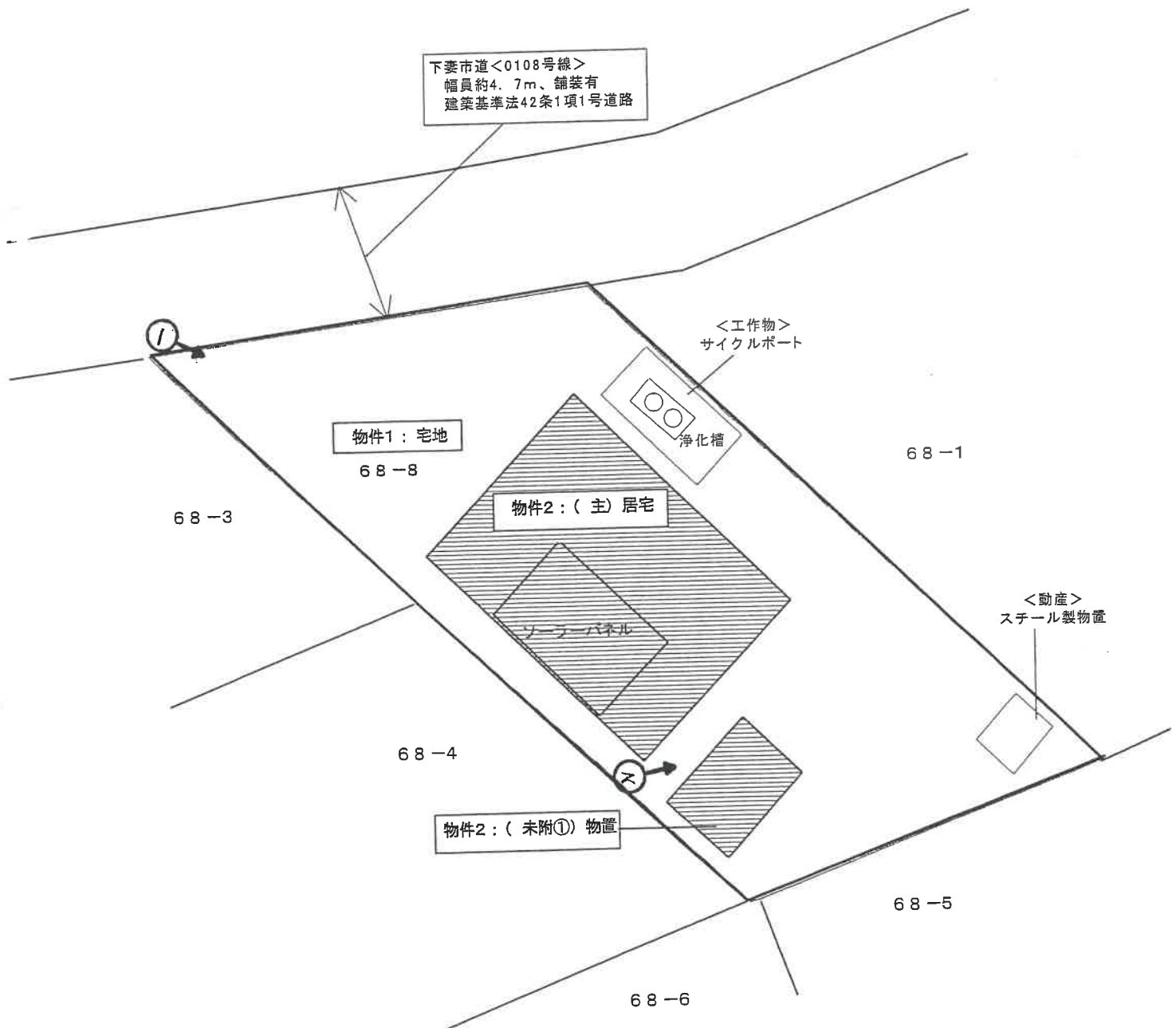
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第30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 2 :
(主である建物) 居宅

建物間取図 (略 図)

令和 7 年(又) 第 3 0 号

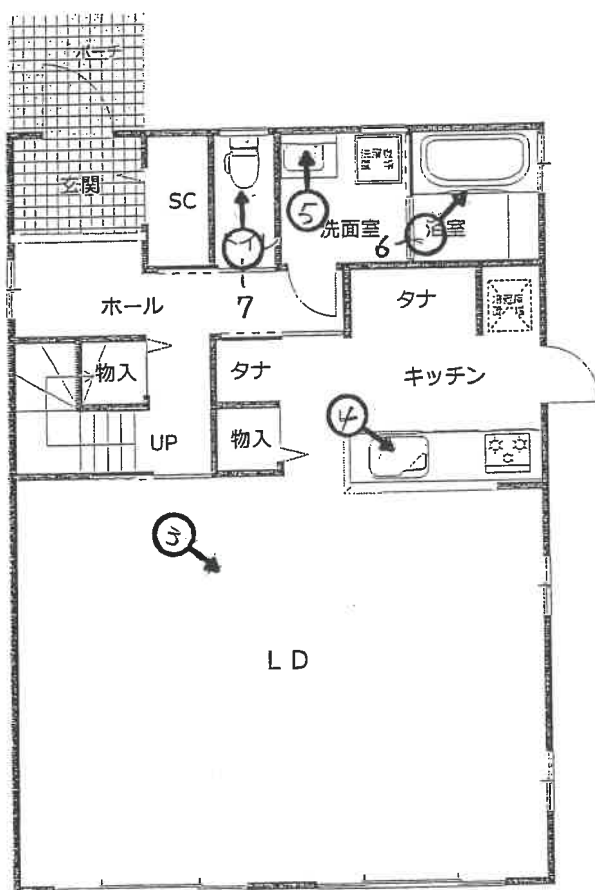
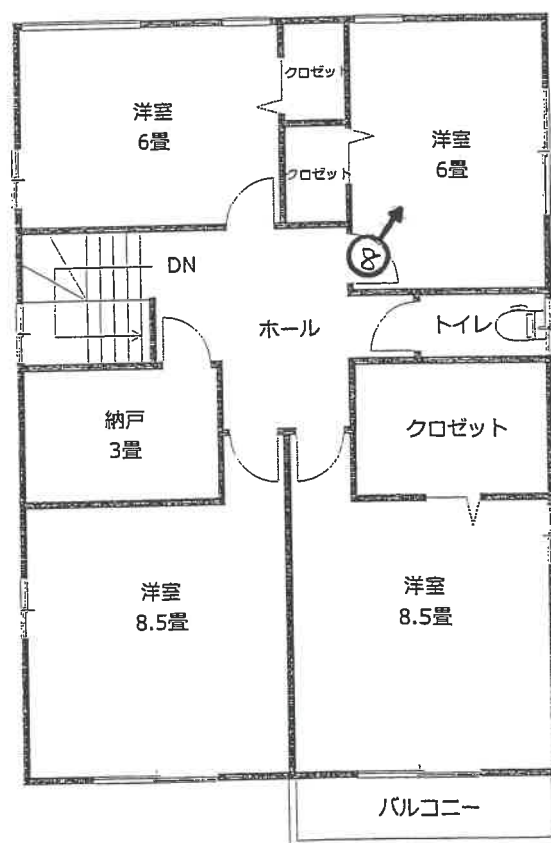
軽量鉄骨造スレート ぶき 2 階建



縮尺 1 / 1 0 0

1 階 7 3 . 9 1 m²
(登 記 に 同 じ)

2 階 7 3 . 9 1 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。

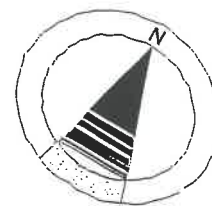
(7 枚目)

物件 2 :
(未登記附属建物①)物置

建物間取図 (略図)

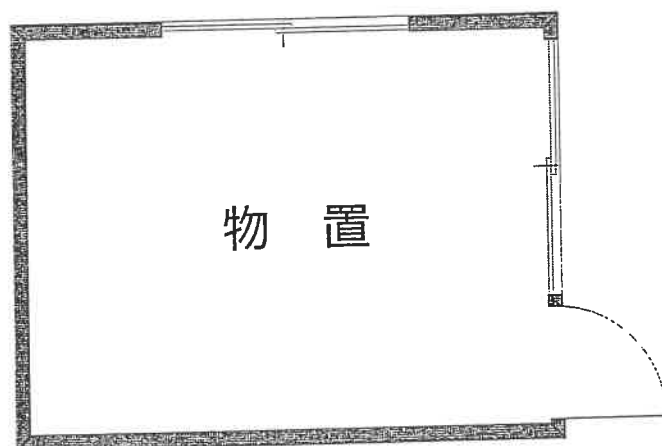
令和7年(又)第30号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺 1 / 50

床面積 延べ約 9.93 m² (評価人概測)



←○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。

(8 枚目)



写真 1

物件2



写真 2

物件2

未登記附属建物①



写真 3

物件2



写真 4

物件2



写真 5

物件2



写真 6

物件2



写真 7

物件2



写真 8

物件2

令和 7年（又）第 30号
令和 7年10月 3日 受 命
令和 7年10月 8日 現地調査
令和 7年11月 7日 評 価
令和 7年11月11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 10,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,630,000円
物件2（建物）	金 9,330,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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1の内訳価格は物件2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2建物の内訳価格は物件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 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
	符 種類 構造 床面積		(附属建物) ① 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 延べ約9.93㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下妻市今泉字神明 |
| | 地 番 | 68番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下妻市今泉字神明 68番地8 |
| | 家屋 番号 | 68番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.91平方メートル
2階 73.91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）

位 置 ・ 交 通	<p>関東鉄道常総線「下妻」駅の南西方約1.9km （道路距離、以下同じ） バス停「仲町（関東鉄道）」の南西方約1.0km 下妻市役所の南西方約2.4km 総上小学校の北西方約1.3km 下妻中学校の南東方約2.2km カスミフードスクエア下妻店の南方約900m （別添「物件位置図」参照）</p>	
付 近 の 状 況	<p>付近は、国道125号の南側背後にあって、一般住宅を中心に畑も見られる住宅地域である。自然発生的に宅地開発が進んだ地域であるので、街路条件や画地の配置等に劣るが、近隣には商業施設等があって買い物等の利便性に比較的優れている。下妻駅郊外の住宅地域にあっては、ほぼ中位程度の品等に属するものと判断される。</p>	
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）	<p>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</p>	<p>非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし 特になし</p>
画 地 条 件	<p>間口：（北側）14.94m（地積測量図上） 奥行：23.56～27.11m（ " ） 形状：ほぼ整形地 規模：292.92㎡（登記） （現地で概測したところ、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：（北側道路に接面する）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。 その他：特になし</p>	
接面道路の状況	<p>（北側）下妻市道＜0108号線＞ ：幅員約4.7m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。</p>	
土地の利用状況等	<p>土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。</p> <p>※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅等の法定地上権を考慮して評価する。</p>	

供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(1) 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※浄化槽使用 特記事項(2)</p> <p>(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。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地利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。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 上水道について（下妻市建設部上下水道課水道事業調べ） 担当者によると、上水道の本管については接面道路沿いに75^{ミリ}VP管が布設されており、この本管から本土地へ20^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在20^{ミリ}で加入しているとの事である。</p> <p>(2) 浄化槽について （公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ）。 担当者によると、本建物は7人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査日は令和6年9月6日であるとの事である。 なお、所有者変更に当たっては、下妻市市民部環境課に「浄化槽管理者変更報告書」の提出が必要になるとの事である。</p> <p>(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特に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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.5～3.0m未満（1階天井部分まで浸水）となっている。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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22年12月 1日新築 約15年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディング ビニールクロス貼 等 ビニールクロス貼 等 合板フローリング敷 等 電気・ガス・給排水衛生設備・太陽光発電システム 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 工作物であるサイクルポートあり
床面積（現況）	1階73.91㎡・2階73.91㎡、延べ147.82㎡ 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 現況用途 間 取 り	2階建 居宅 4LDK+納戸 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	要修理箇所は少なく、保守管理状態は「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	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(平成22年9月9日付・第ERI10031014号) →一戸建ての住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成22年12月1日付・第ERI10031014号) <p>(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、特に目立った損傷等は確認されなかった。また、室内で犬1匹を飼っている。 建物所有者の陳述によると、雨漏りやシロアリ被害はないとの事であるが、それらのほか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。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 本建物は平成22年築の軽量鉄骨造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。</p>
---------	---

(附属建物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	<div>建築年月日</div> <div>平成24年 5月日不詳新築</div> <div>(下妻市家屋公課証明書による)</div> <div>経過年数</div> <div>約13年</div> <div>経済的残存耐用年数</div> <div>約12年</div>
仕様	<div>構造</div> <div>軽量鉄骨造</div> <div>屋根</div> <div>亜鉛メッキ鋼板ぶき</div> <div>外壁</div> <div>サイディング</div> <div>内壁</div> <div>ボード張</div> <div>天井</div> <div>ボード張</div> <div>床</div> <div>ボード張</div>
床面積（現況）	延べ約9.93㎡（評価人概測面積）
現況用途等	<div>階層</div> <div>平家建</div> <div>現況用途</div> <div>物置</div> <div>間取り</div> <div>別添「建物間取図(略図)」の通り</div>
品等	<div>使用資材</div> <div>普通</div> <div>施工</div> <div>普通</div>
保守管理の状態	要修理箇所等が少なく、保守管理状態は「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物置として使用している。

特 記 事 項	<p>(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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証はなし</p> <p>(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、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び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。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 本建物は平成24年築の軽量鉄骨造物置で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。</p>
---------	---

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	13,600	1.00	292.92	0.90	3,590,000

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
 $13,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100.0 \times 100/97.9 = 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1.0(道路幅員) 交通・接近条件+2.0(駅接近性・駅性格)
 環境条件▲5.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：格差なし±0.0

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（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	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	147.82	0.32	11,830,000

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15年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数15.0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。

・ 現価率＝{残価率5.0%＋(1－5.0%)×(経済的残存耐用年数15.0年／経済的全耐用年数30.0年)}
 ×(1－観察減価40%)＝0.32

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
①	84,000	約9.93	0.29	240,000

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：評価人概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数13年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数12.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率2.0%，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。

・ 現価率＝{残価率2.0%＋(1－2.0%)×(経済的残存耐用年数12.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
×(1－観察減価40%)÷0.29

建物の合計

物件 番号	主たる建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ=キ
2	11,830,000	240,000	12,070,000

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	3,590,000	0.35	法定地上権	1,260,000

イ 土地利用権等割合：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キ) 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	3,590,000	-1,260,000		1.00	0.70	1,630,000
2	12,070,000	+1,260,000		1.00	0.70	9,330,000
一括価格（合計）						10,960,000

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 下妻-2

所 在：茨城県下妻市大宝字本町598番
地 目：宅 地
価 格：13,400円／m²
位 置：関東鉄道常総線「大宝」駅の東方約390m（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：416m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側6.0m市道（中間画地）
用途指定等：非線引都市計画区域 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. 周辺見取図
3. 地図（法第14条第1項図面）写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図（略図）

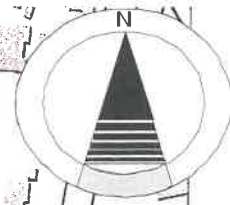
以 上

物件位置図

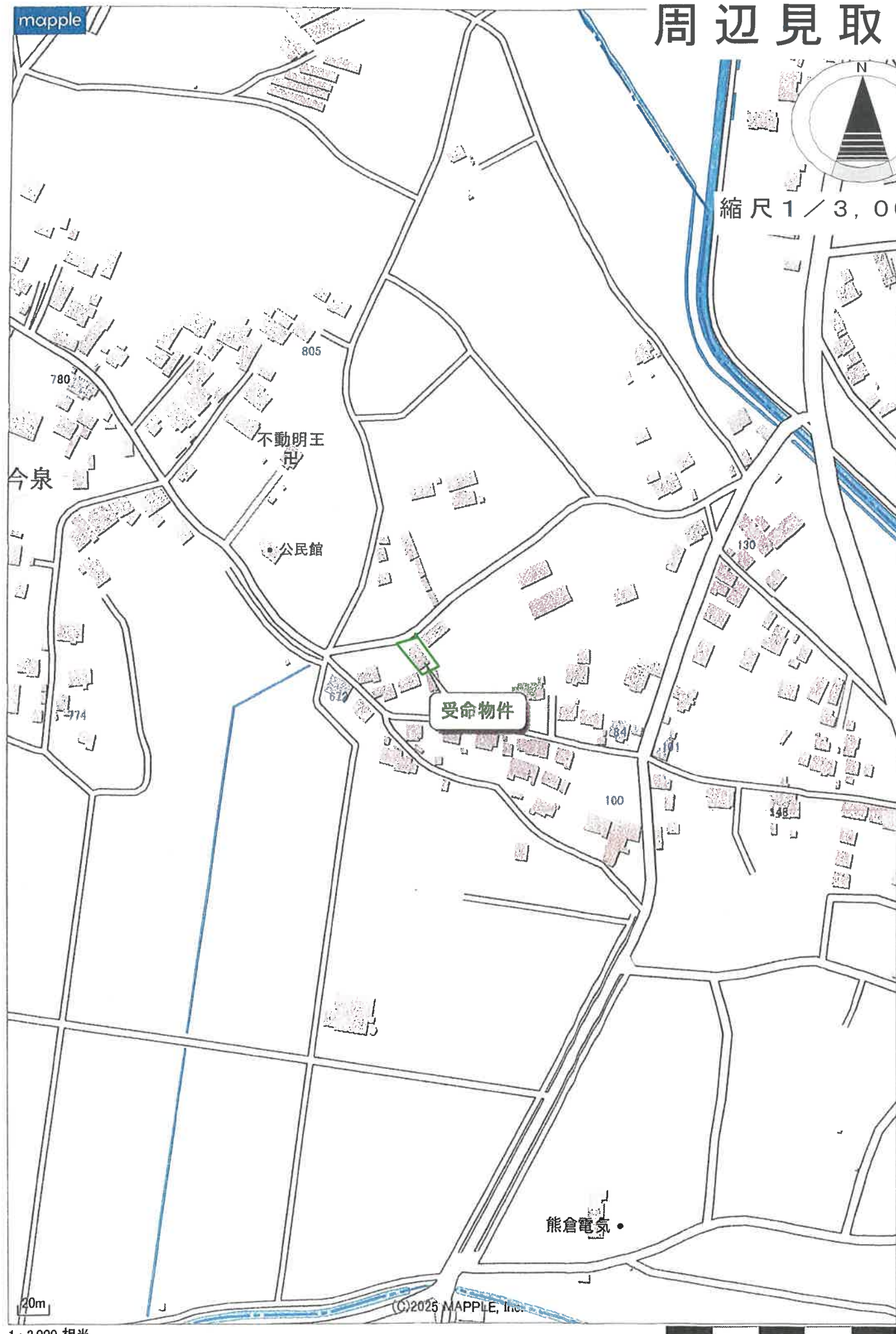


1:30,000 相当
地図使用承認(C)マッブル第7-57号

地図上の1センチは約300メートル

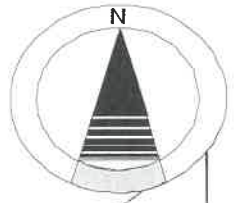


縮尺 1 / 3, 000

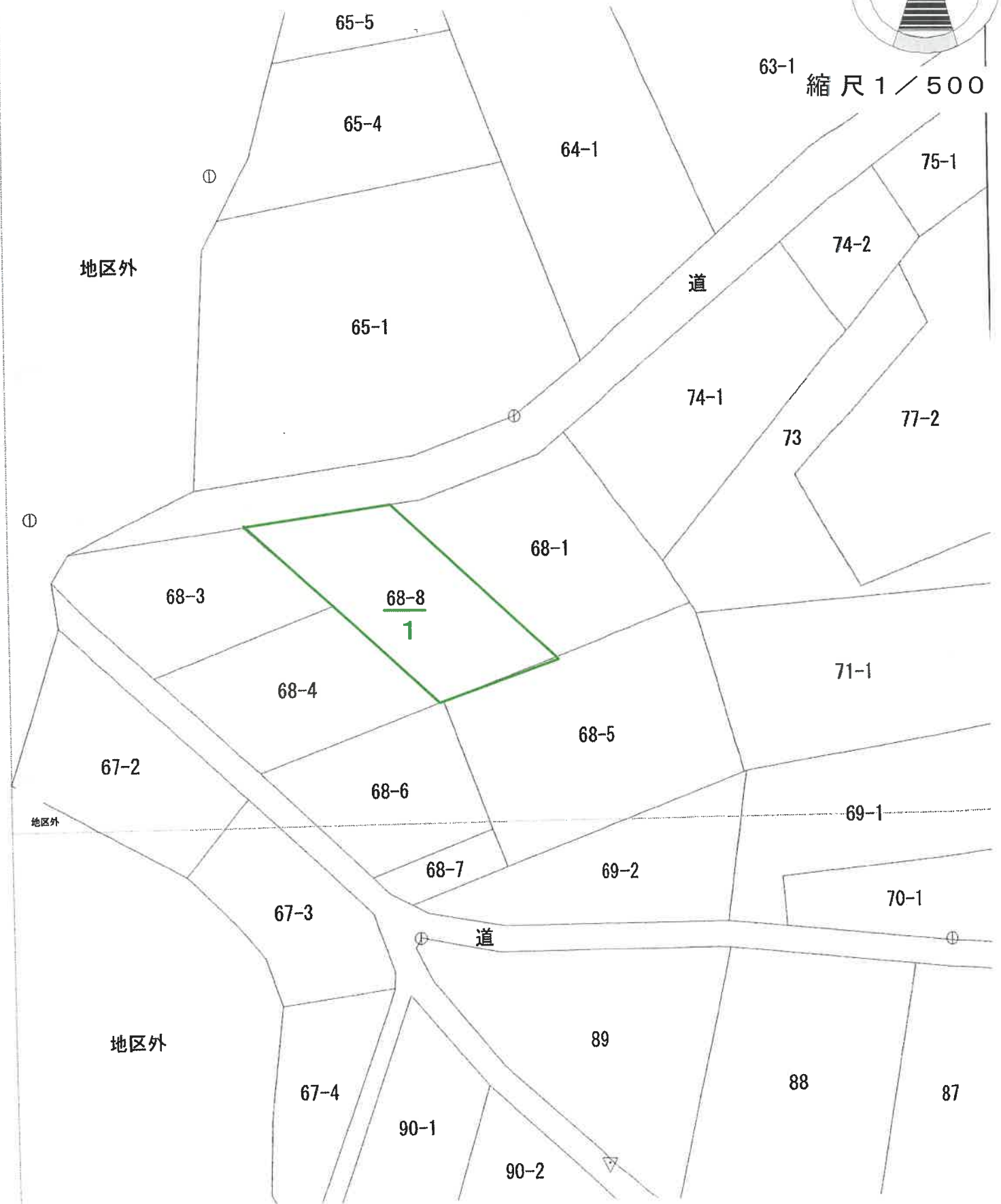


地図（法第14条第1項）写

物件 1



縮尺 1 / 500



地積測量図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 1

登記年月日：平成21年12月10日

整理番号 000155

交付年月日 21年12月9日
交付番号 第 1428 / 号

新 68-1 後 地積測量図

地番 68番1, 68番8

土地の所在 下妻市今泉字神明

図面番号 H1 23-1

CP2

座標変換表 (旧測量系)

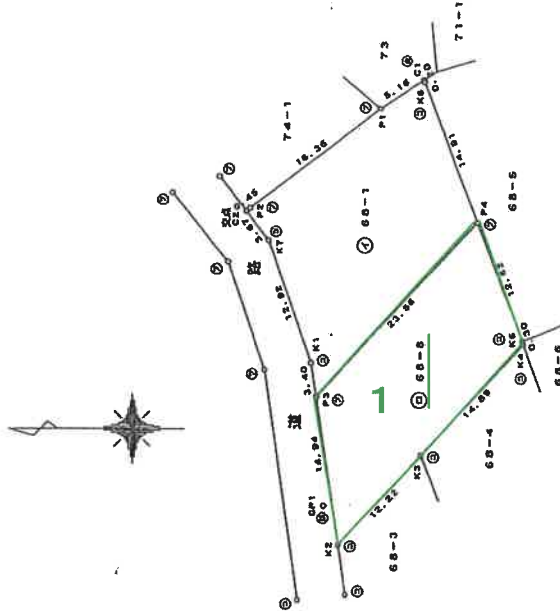
座標	Xn	Yn	X(n+1) - Xn	Y(n+1) - Yn	距離
68-1					
C1	19428.039	10578.088	48288.482310	5.18	5.18
P1	19430.842	10578.211	183398.303182	10.28	10.28
P2	19443.981	10585.331	141038.827388	0.46	0.46
P3	19444.248	10585.093	-78850.898500	2.97	2.97
K1	19442.121	10585.132	-88898.106828	18.82	18.82
K2	19437.844	10548.938	-50312.954382	3.40	3.40
P3	19437.382	10548.987	-173712.808087	23.58	23.58
P4	19421.372	10583.889	-113820.878876	14.81	14.81
K8	19426.568	10577.873	55703.078218	0.20	0.20
CP2			712.428613		
			388.2143065		
			388.21	m	

座標	Xn	Yn	X(n+1) - Xn	Y(n+1) - Yn	距離
68-8					
P4	19421.372	10583.889	2158249.802284	23.48	23.48
P3	19437.382	10548.987	146774.648074	14.84	14.84
K2	19438.195	10531.780	-109720.084040	12.22	12.22
K3	19428.834	10540.789	-123170.489214	14.59	14.59
K4	19418.889	10551.783	-105074.488884	0.20	0.20
K5	19418.878	10552.049	47528.428888	12.82	12.82
			585.840828		
			292.9284130		
			292.92	m	

総計 648.1347195

基本三角点等の名称及び座標値

名称	X座標	Y座標	名称	(電子座標点)
つくば1	11803.101	22855.780		(電子座標点)
下段	33374.615			(電子座標点)
石下	12742.979	13859.818		(電子座標点)
CP1 (金網点)	19438.596	10635.715		(任意座標点)
CP2 (金網点)	19473.613	10603.327		(任意座標点)



⑤	コンクリート杭
④	プラスチック杭
③	金 属 杭
②	金 属 杭
①	石 杭
⑥	木 杭

測 地 系	世界測地系
座 標 系	UTM
測量年月日	平成21年11月27日

(単位はメートル)

縮尺 1/500

平成21年12月10日登記

(平成21年11月27日作成)

平成21年12月10日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号
68-8

建物の所在
下要市今泉字神明68番地8

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

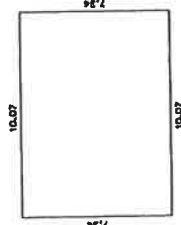
号
年/2月/日作成

作成

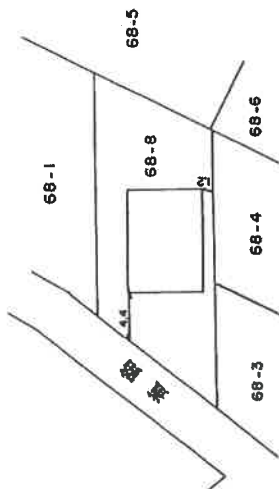
（日本工務会建築士会連合会）平成22年12月10日

整理番号
500196
各階平面図

1階・2階（各階同型）



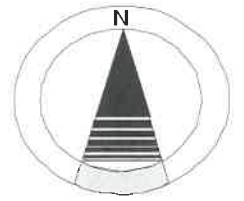
床面積
10.07 × 7.34 = 73.9138
73.91㎡



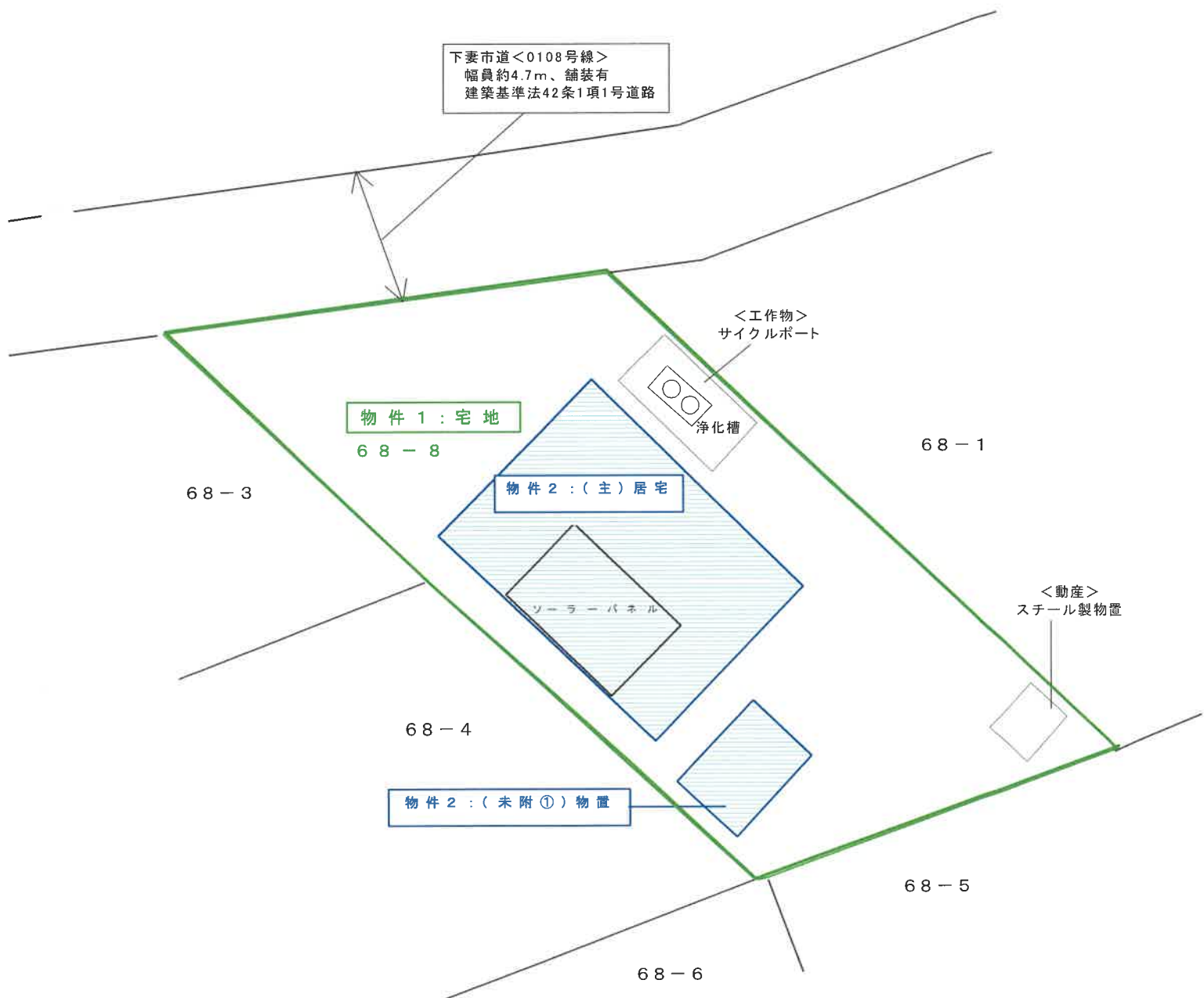
(目録表12)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第30号



縮尺1/200



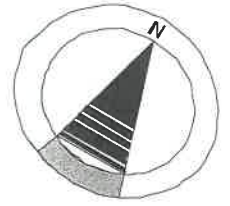
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件2:
(主である建物)居宅

建物間取図 (略 図)

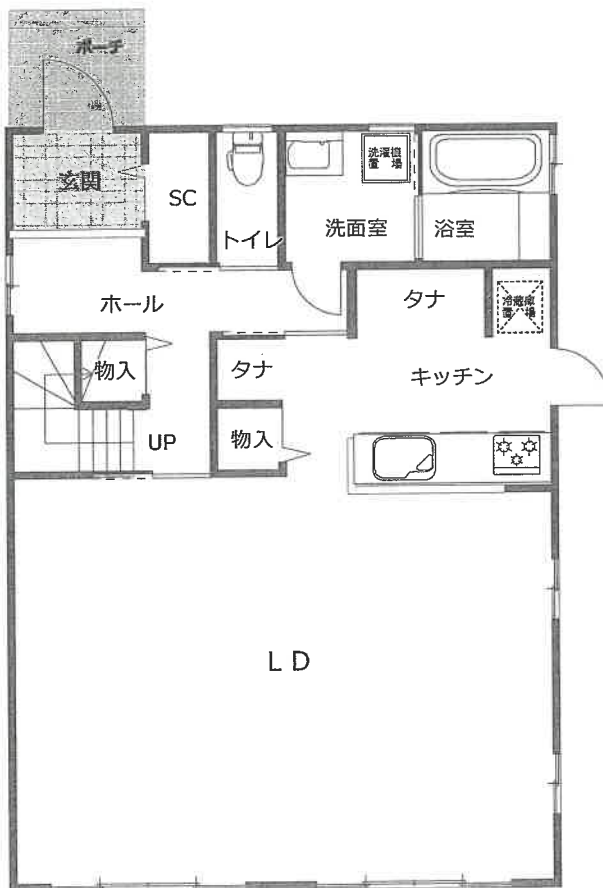
令和7年(又)第30号

軽量鉄骨造スレートぶき2階建

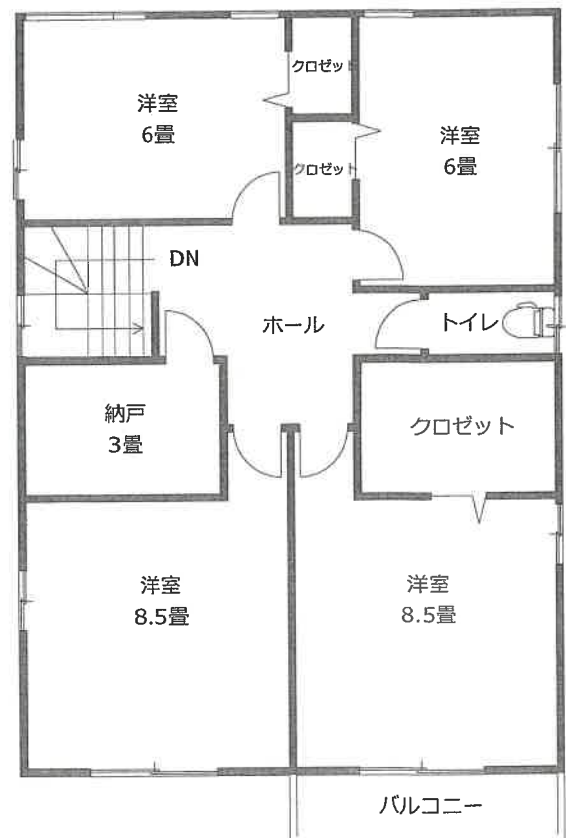


縮尺1/100

1階 73.91㎡
(登記に同じ)



2階 73.91㎡
(登記に同じ)



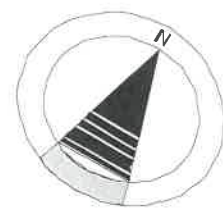
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件2:
(未登記附属建物①)物置

建物間取図 (略図)

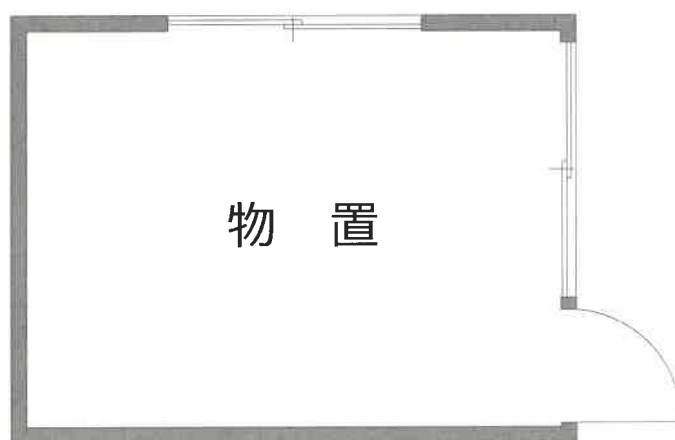
令和7年(又)第30号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



縮尺1/50

床面積 延べ約9.93㎡(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。