

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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 野 沢 宏 樹

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 7 年 8 月 27 日から 令和 7 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 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 7 年 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 12 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 7 年 8 月 8 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 常総市大生郷町字古新田 4 1 8 番地

家屋 番号 418番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2階建

床面積 1階 141.60平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約131.65平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床面積 69.56平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積 1階 約37.26平方メートル
 2階 約35.60平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 56.00平方メートル

符号 3



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	1. 8 2 平方メートル
(現況)	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 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 中 川 琢 馬

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番 4 1 8 番、地積 9 5 7. 3 5 平方メートル、所有者有限会社レック）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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 常総市大生郷町字古新田 418 番地

家屋 番号 418 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 141.60 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 131.65 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 69.56 平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 約 37.26 平方メートル
2 階 約 35.60 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 56.00 平方メートル

符 号 3

物 件 目 録

種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	1. 8 2 平方メートル
(現況)	
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和6年（ヌ）第43号
令和7年4月3日受理
令和7年5月13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 常総市大生郷町字古新田 4 1 8 番地

家屋 番号 4 1 8 番

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 1 . 6 0 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 6 9 . 5 6 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5 6 . 0 0 平方メートル

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 1 . 8 2 平方メートル

(建物用〈単独〉)

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)
建 物	物件1
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(■主である建物 ■附属建物(その他の事項に記載のとおり)) ☐ 種 類: ☒ 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 1階 約131.65㎡
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 納屋 車庫 便所 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	☒ 公簿上の記載と次の点異なる(■附属建物) 符号1 ■構造: 木造かわらぶき2階建 ■床面積 1階 約37.26㎡ 2階 約35.60㎡ 符号3 ■構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(2枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件1関係)		
所 在	常総市大生郷町字古新田	
地 番	418番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	957.35平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社レック)	
その他の事項		
■関係人(☒ A(建物所有者))の陳述／■回答書(目的外土地所有者)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和5年6月19日	
最初の契約等	契約日	令和5年6月5日
	期 間	令和5年6月19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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金30,000円(毎月末日限り翌月分支払)	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある(令和7年4月9日現在 金642,000円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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)

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1の主である建物の居宅には、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。この居宅は、固定資産公課証明書に記載されているとおり、昭和47年ころに新築したもので、1階西側部分を昭和59年ころに増築しています。経年相当の損傷箇所があるほか、床沈みがする箇所が複数あります。屋根に太陽光温水器があり、お風呂に使用しています。サンルームやアルミデッキは令和2年ころに設置したものです。 2 物件1の附属建物符号1の納屋は、私が荷物等を置いています。昭和43年ころに新築したもので、雨漏りはありませんが、古い建物なので経年相当の損傷箇所があります。 3 物件1の附属建物符号2の車庫は、平成14年ころに新築したものです。 4 物件1の附属建物符号3の便所は、昭和47年ころに新築したものです。現在は使用していません。 5 本件物件で事件や事故があったことはありません。 6 水道は、井戸水を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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、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1の主である建物について、経年相当の損傷のほか、床沈みがするところがあった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5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4月3日(木)	当庁執行官室	常総市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年4月7日(月) 10:55-11:05	物件所在地	■物件確認 ■在室者に書面交付 ■写真撮影
令和7年4月7日(月) 15:44-15:46	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年4月7日(月)	当庁執行官室	目的外土地所有者宛てに照会書送付、回答書受領
令和7年4月21日(月) 9:50-10:50	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() : - :		

(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。

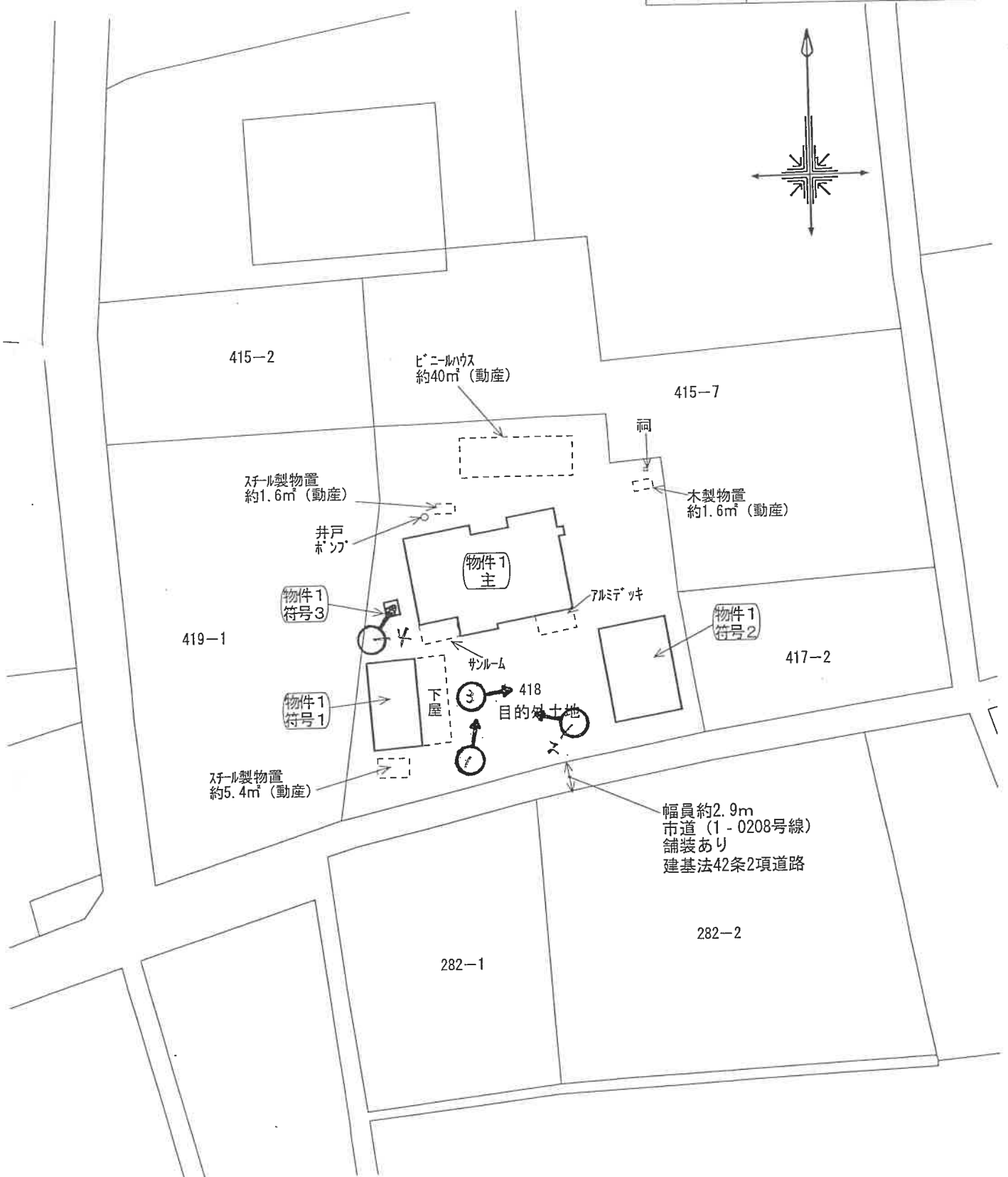
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号

令和6年（又）第43号

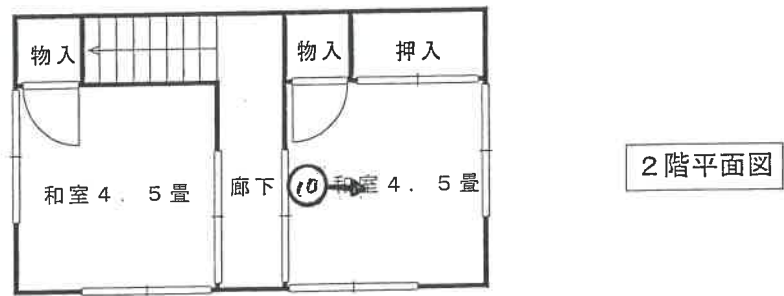
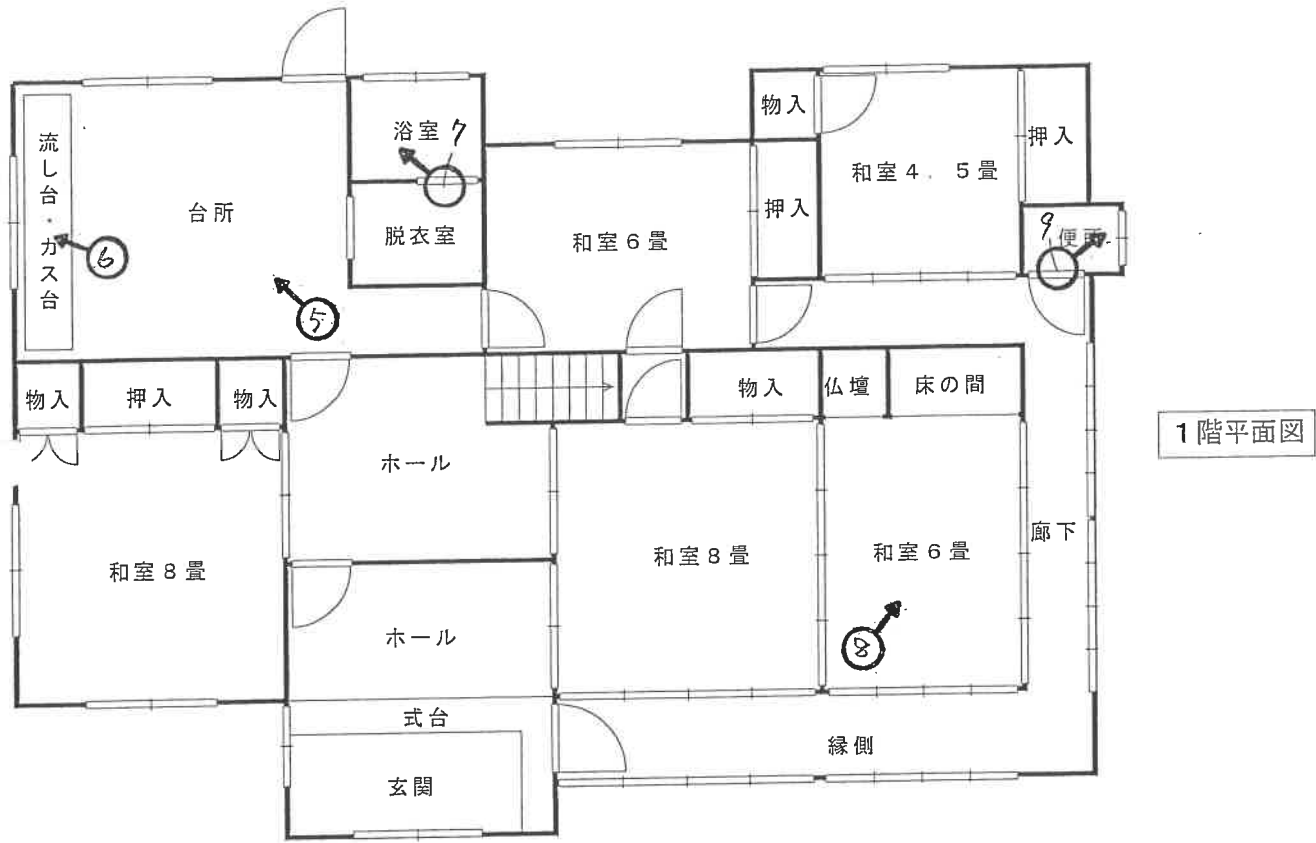


※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。

縮尺 約1/500

写真撮影位置方向

建物間取図	
事件番号	令和6年(又) 第43号
物件番号	1 主



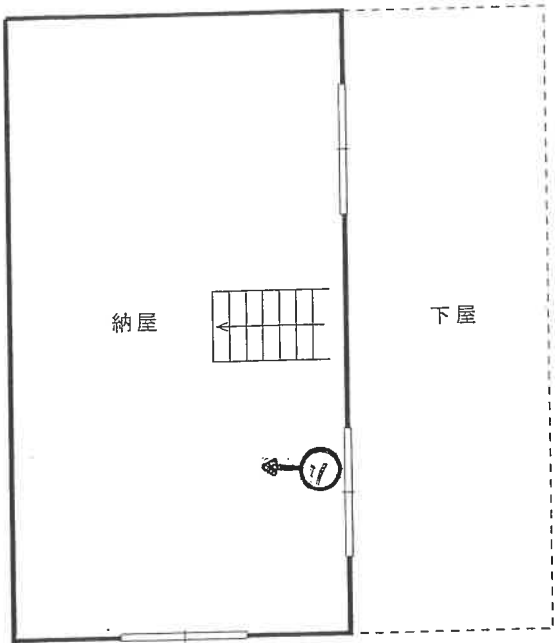
←○写真撮影位置方向

1階現況床面積：約131.65㎡

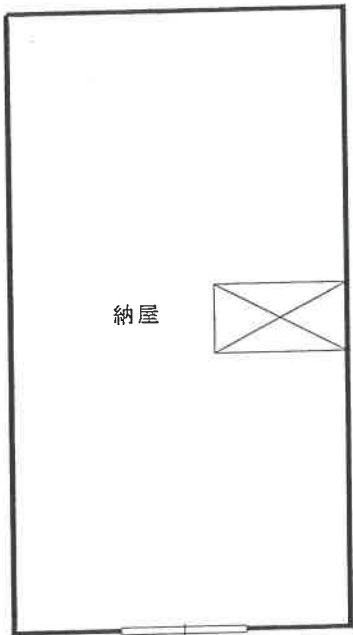
※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1／100

建物間取図	
事件番号	令和6年(又) 第43号
物件番号	1 符号 1



1階平面図



2階平面図

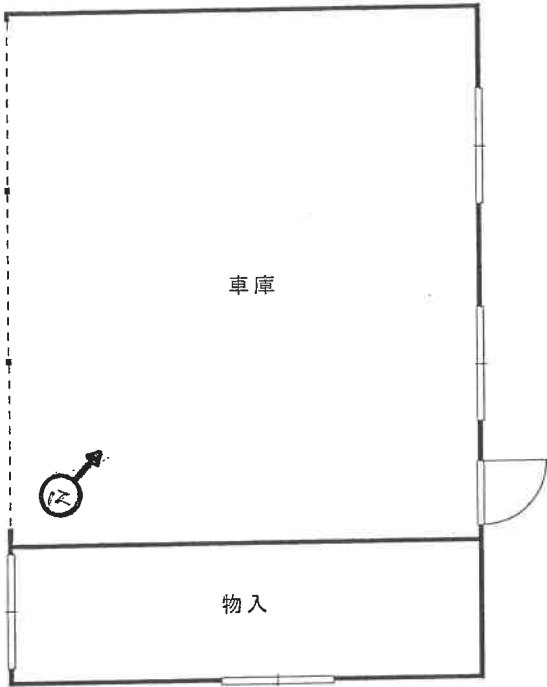
1階現況床面積：約37.26㎡
2階現況床面積：約35.60㎡
合計：約72.86㎡

←○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6年(又)第43号
物件番号	1 符号 2



←○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6年(又)第43号
物件番号	1 符号 3



←○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



写真 1

物件 1
主である建物



写真 2

物件 1
附属建物
符号 1



写真 3

物件 1
附属建物
符号 2



写真 4

物件 1
附属建物
符号 3



写真 5

物件 1
主である建物



写真 6

物件 1
主である建物



写真 7

物件 1
主である建物



写真 8

物件 1
主である建物

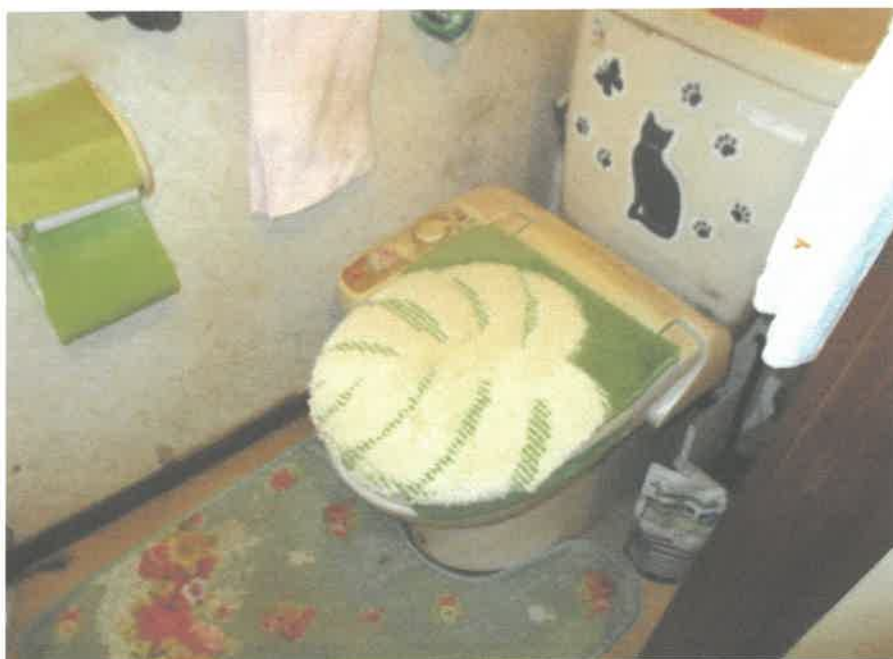


写真 9

物件 1
主である建物



写真10

物件 1
主である建物



写真11

物件 1
附属建物
符号 1



写真12

物件 1
附属建物
符号 2

令和 6年（ヌ）第 4 3 号
令和 7年 4月 3日 受 命
令和 7年 4月21日 現地調査
令和 7年 5月12日 評 価
令和 7年 5月13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

番号	評 価 額
物件1	金 1, 270, 000円

物件1の建物価格は目的外土地に対する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、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	常総市大生郷町字古新田 4 1 8 番地	
	家 屋 番 号	4 1 8 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき 2 階建	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	1階 141.60㎡ 2階 23.18㎡	1階約131.65㎡
	符 号	(附属建物) 1	
	種 類	納屋	
	構 造	木造かわらぶき平家建	木造かわらぶき 2 階建
	床 面 積	69.56㎡	1階 約37.26㎡ 2階 約35.60㎡
	符 号	(附属建物) 2	
	種 類	車庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建	
	床 面 積		
	符 号	(附属建物) 3	
	種 類	便所	
	構 造	木造かわらぶき平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	1.82㎡	

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（目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線三妻駅の南西方約3.5km（道路距離）に位置する。 付近にバス路線はない。	
付 近 の 状 況	畑が広がる中に、農家住宅、事業所等が散在する地域。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200%
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	南側幅員約2.9m舗装市道（1-0208号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） ※土地価格においてセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地の用に供されている。 （物件1建物の目的外土地に対する賃借権を考慮して評価する）	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり※特記事項参照 ガ ス なし 下水道 あり （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、通常の費用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 南側市道（1-0208号線）に水道管本管（VP100φ）が敷設されており、当該本管から、引込径20mmφで引き込まれているが、止水栓までであり、宅内未接続とのこと。生活用水として井戸水を使用しているとのことであるが水質水量は不明。 上水道を利用するためには宅内接続が必要であり、土地価格で減価要因として考慮する。 2. 下水道について 農業集落排水（大生郷地区）に加入済みであり、加入金も完納済みとのこと。 3. 目的外土地の概要 所在：常総市大生郷町字古新田 4 1 8 番 地目：宅地 地積：957.35㎡ 所有者：その他の者（有限会社レック） 4. 目的外土地の占有状況等 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和5年6月19日 最初の契約等 契約日：令和5年6月5日 期間：令和5年6月19日から 期間の定めなし 契約当事者等 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 地代・支払時期等：毎月 金30,000円（毎月末日限り翌月分支払） 地代前払：ない 敷金・保証金：ない 地代滞納：ある（令和7年4月9日現在 金642,000円） 契約解除：ない 訴訟提起等：ない ※地代滞納を原因とする評価額への影響はないと判断した。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 昭和47年月日不詳新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 昭和59年月日不詳増築1 経過年数 約41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2階建 屋 根 金属瓦（メタルルーフ） 外 壁 カラー鉄板サイディング張等 内 壁 繊維壁等 天 井 杉板張等 床 畳・フローリング等 設 備 電気
床面積（現況）	1階約131.65㎡ 2階 23.18㎡ 合計約154.83㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 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が進行している。 床沈みなどが見られた。
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. 建築計画概要書記載事項 確認年月日：昭和47年3月1日 確認番号：第426号 主要用途：農業者用住宅 工事種別：新築

(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 昭和43年月日不詳新築 経 過 年 数 約57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 漆喰塗等 内 壁 内装材による仕上げなし 天 井 天井材による仕上げなし 床 床材による仕上げなし 設 備 なし
床面積（現況）	1階約37.26m ² 2階約35.60m ² 計 約72.86m ²
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建て 現況用途 納屋 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いる。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を納屋として使用している。
特 記 事 項	建築計画概要書不見当とのこと。

(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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成14年月日不詳新築 約23年 約2.0年
仕 様	構造 屋根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 （折鉄板葺） カラー鉄板張 内装材による仕上げなし 天井材による仕上げなし 土間コンクリート敷 なし
床面積（現況）	56.00㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 車庫 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	概ね通常の保守管理状態が継続している。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を車庫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14年4月15日 確認番号：H14認建県西第0125号 主要用途：農家住宅 工事種別：改築

(附属建物3)

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 昭和47年月日不詳新築 経 過 年 数 約53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 金属瓦 (メタルルーフ) 外 壁 漆喰塗等 内 壁 左官塗壁等 天 井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート等 設 備 なし
床面積 (現況)	1.82㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上1階建て 現況用途 便所 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いる。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を便所として使用している。
特 記 事 項	なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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
176,000	約154.83		0.01	270,000

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：現況概測による。

エ 現 価 率

(新築時部分)経過年数53年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合79%

(増築部分1)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、構成割合21%
観察減価及び中古建物の市場性減価25%、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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年／新築時部分経済的全耐用年数25.0年×構成割合79%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数0.0年／増築部分1経済的全耐用年数25.0年×構成割合21%)}]×(1－観察減価25%)≒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	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	110,000	約72.86		0.01	80,000

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57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20%、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20%)≒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	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	88,000	56.00		0.10	490,000

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23年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数2.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価5%、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 5\%) \div 0.10 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) タ	現況延床 面積(㎡) チ	共有持分 割合 ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) タ×チ×ツ×テ
3	110,000	1.82		0.03	10,000

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53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10%、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 10\%) \div 0.03 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ナ	附属建物価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ
1	270,000	580,000	850,000

2 評価額の判定

① 土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	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	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	9,210	0.91	957.35	0.90		賃借権 0.30	2,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 常総-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/108.2 = 9,210\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：画地条件(形状▲2 セットバック減価▲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。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	850,000	+2,170,000	1.00	0.60	0.70	1,270,000
一括価格（合計）						1,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物のみの売却であること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 常総-5

所 在：常総市大輪町字満藏前2215番5外
地 目：宅地
価 格：10,000円／㎡（対前年変動率 -0.99%）
位 置：三妻4km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：602㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西6m市道
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、一般住宅が見られる住宅地域

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 地形図

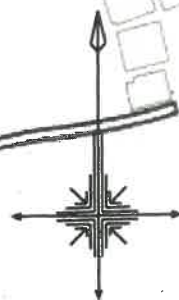
物件

地価公示標準地

縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps



令和6年(又)第43号

公 図 写



縮尺 1/500

各階平面図

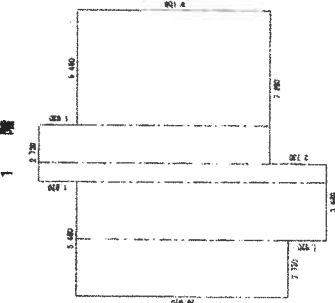
1/2

家屋番号 418巻

建物図面

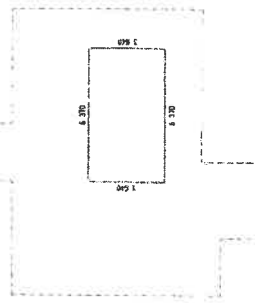
建物の所在 常総市大生郷町字古新田418番地

主たる建物（居宅 木造瓦葺2階建）



求積表	
5.480 ×	9.100
1.820 ×	10.870
0.910 ×	13.450
2.750 ×	11.420
2.750 ×	10.010
合 計	
床面積	
141.503100	
141.00 ㎡	

2 階



求積表	
6.370 ×	6.340
合 計	
床面積	
23.183300	
23.18 ㎡	

建物配置図

常総市大生郷町字古新田418番地



415-7

415-2

419-1

417-2

418

物件 1

道

A 3 を A 4 に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

建物図面・各階平面図写

建物図面

418番

家屋番号

常総市大生郷町字古新田418番地

2/2

各階平面図

附属建物符号1 (納屋 木造瓦葺平家建)



求 積 表	
6.370 × 10.370	66.550000
合 計	66.550000
床 面 積	66.55 ㎡

附属建物符号2 (車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)



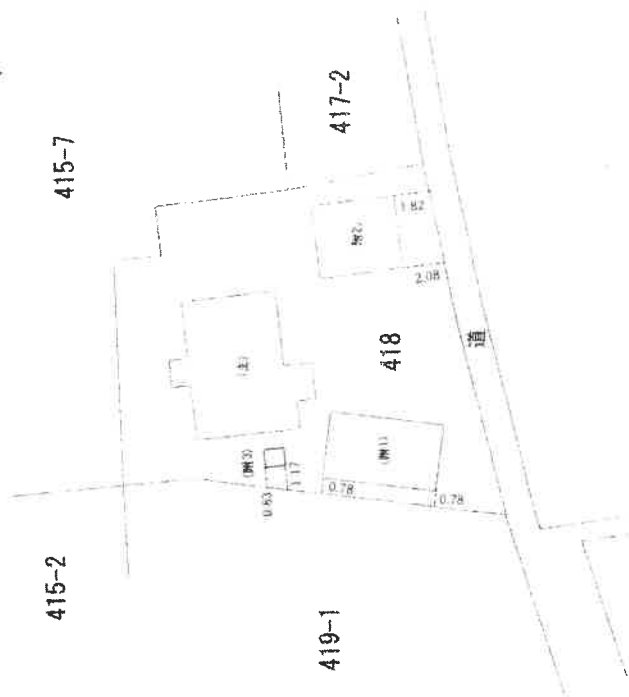
求 積 表	
1.000 × 7.000	7.000000
合 計	7.000000
床 面 積	7.00 ㎡

附属建物符号3 (便所 木造瓦葺平家建)



求 積 表	
1.300 × 1.800	2.340000
合 計	2.340000
床 面 積	2.34 ㎡

物件 1



建物配置図

常総市大生郷町字古新田418番地

作成者

縮尺 1/250

申請人

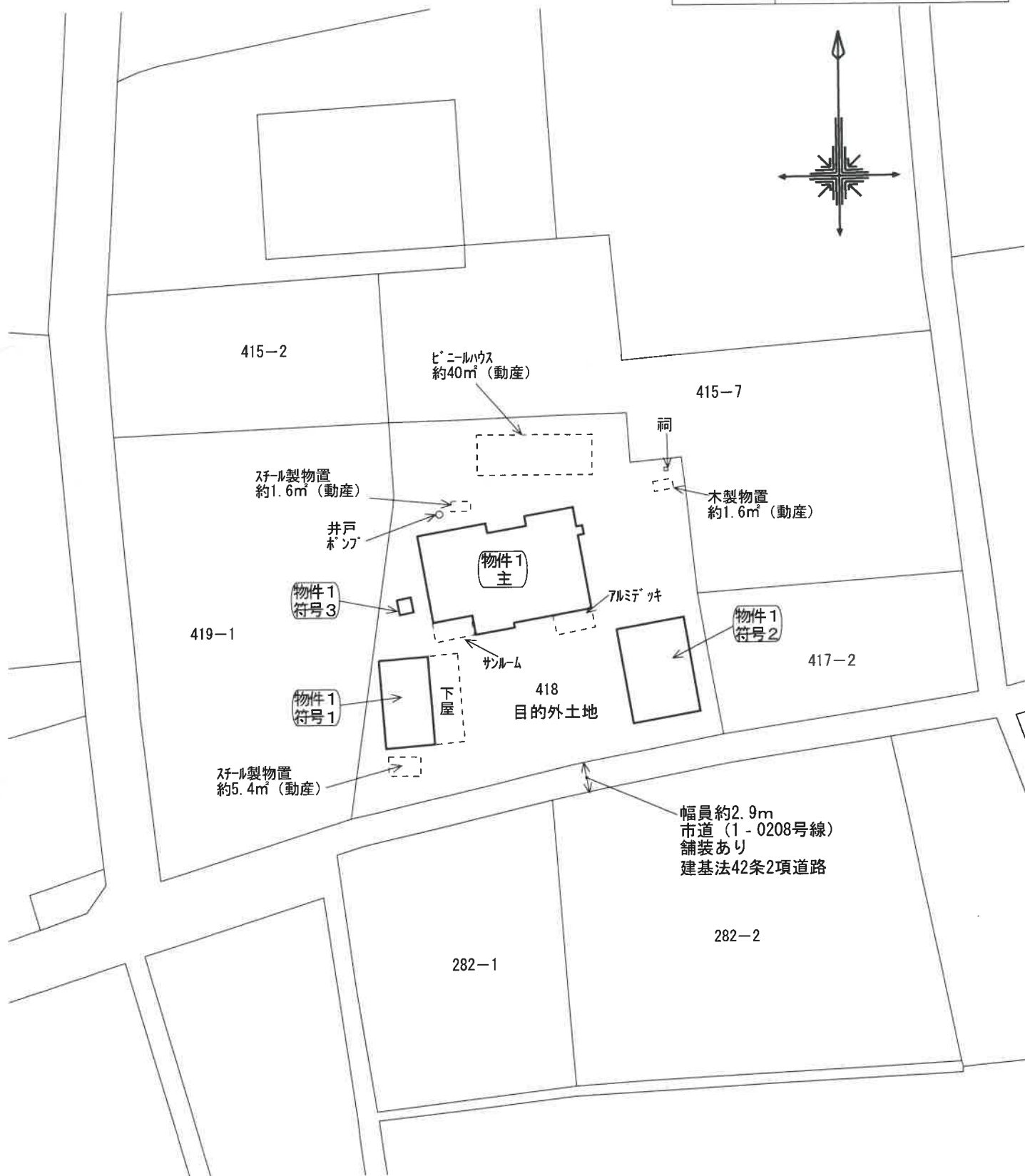
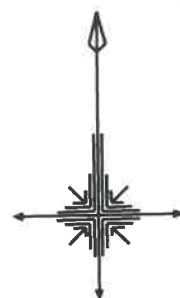
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号

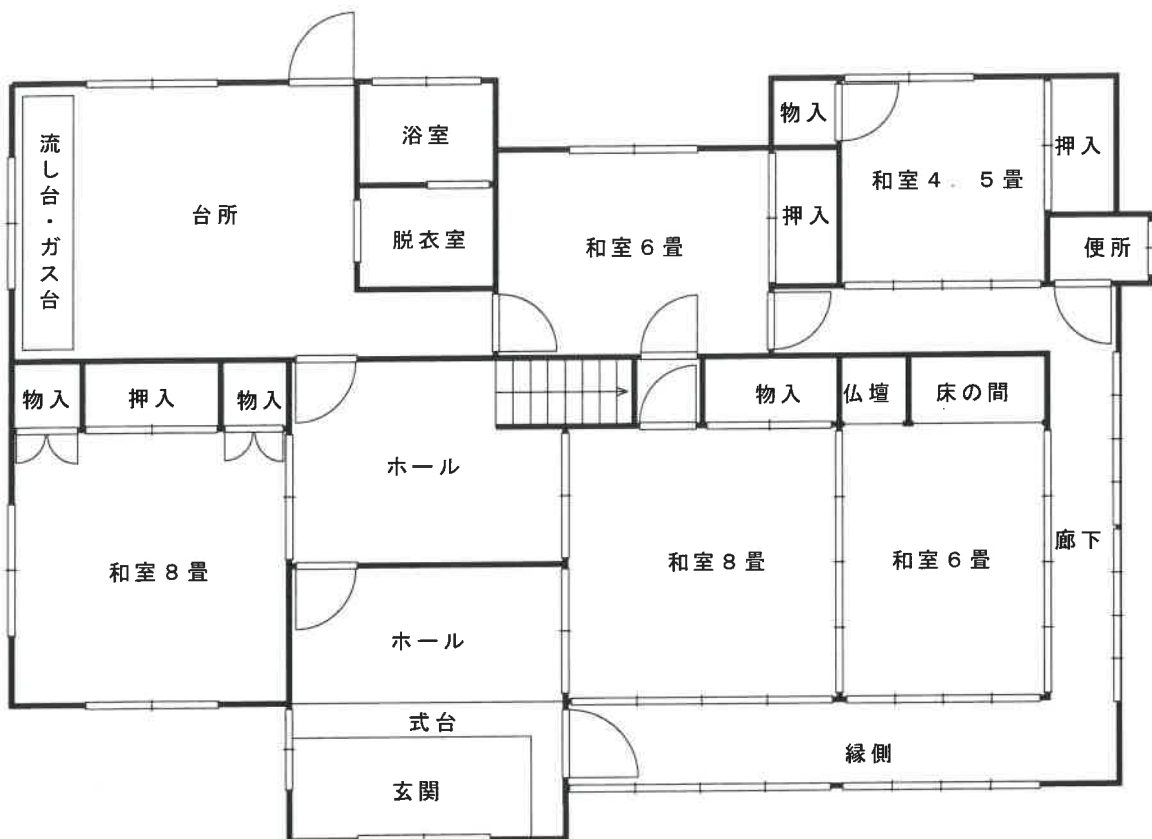
令和6年（又）第43号



※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6年(ヌ)第43号
物件番号	1 主

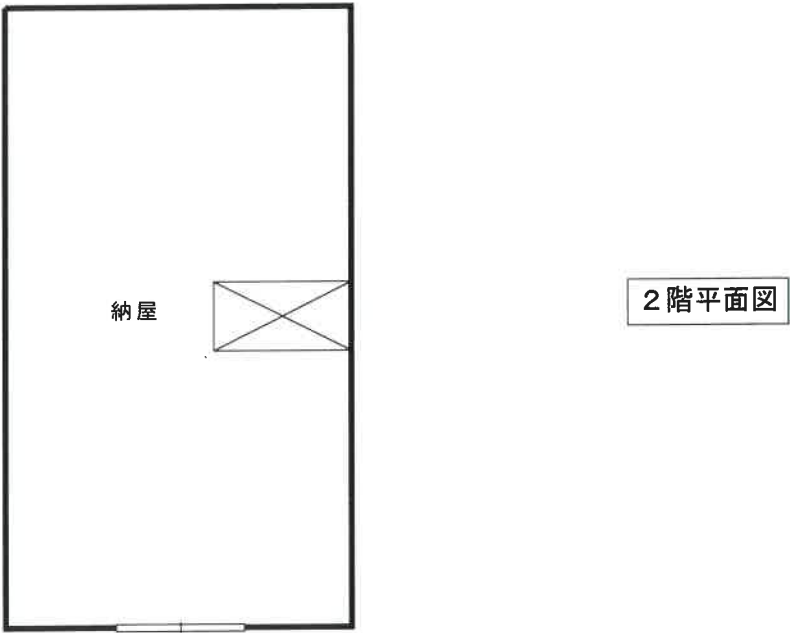
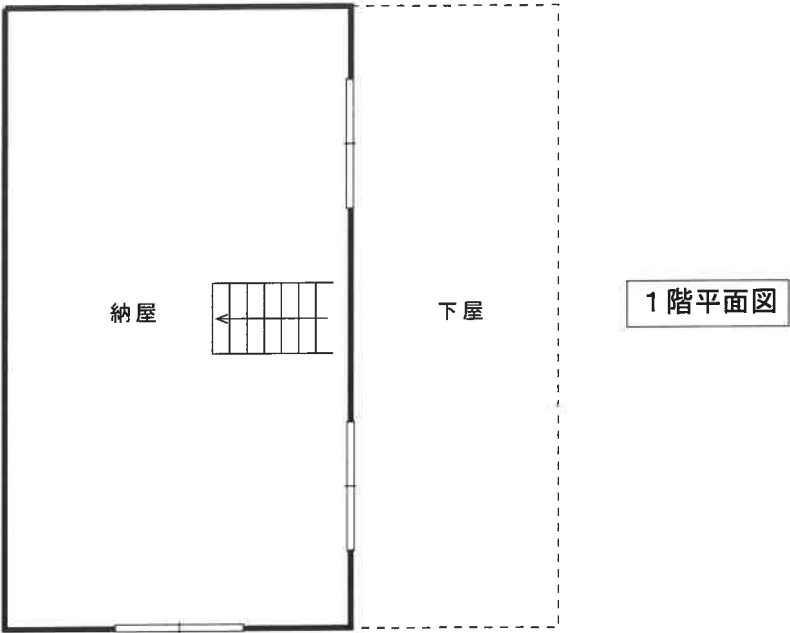


1階現況床面積：約131.65㎡

※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6年(ヌ)第43号
物件番号	1 符号 1

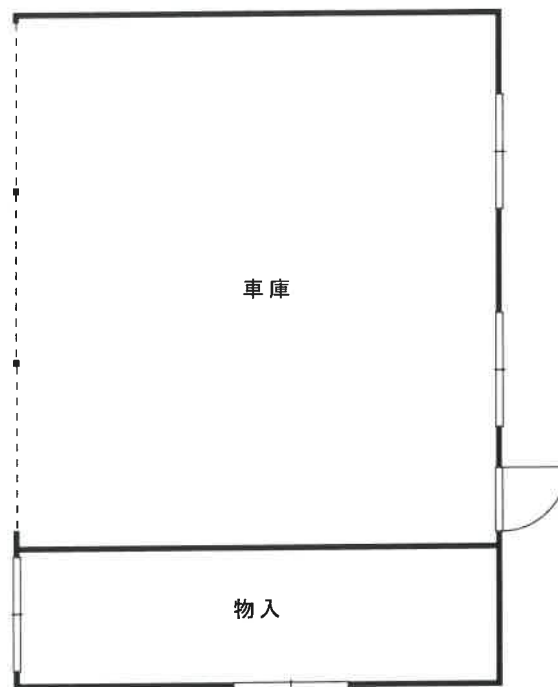


1 階現況床面積：約37.26㎡
 2 階現況床面積：約35.60㎡
 合計：約72.86㎡

※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6年(ヌ) 第43号
物件番号	1 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

建物間取図	
事件番号	令和6年(ヌ)第43号
物件番号	1 符号 3



※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