

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 31 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 11 月 19 日から 令和 7 年 11 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 24 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 5 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 10 月 31 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, 2	7, 320, 000 5, 856, 000	一括	1, 464, 000	86, 084	非課税
1	2, 110, 000				
2	5, 210, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 常総市内守谷町字館下
 地 番 3 4 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 0 4 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 常総市内守谷町字館下 3 4 6 5 番地 3
 家屋 番号 3 4 6 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 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ぶき平家建
 床 面 積 4 9 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7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 中 川 琢 馬

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 常総市内守谷町字館下
 地 番 3 4 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 0 4 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 常総市内守谷町字館下 3 4 6 5 番地 3
 家屋 番号 3 4 6 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 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ぶき平家建
 床 面 積 4 9 . 0 0 平方メートル

令和7年（ケ）第31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

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 常総市内守谷町字館下
 地 番 3465番3
 地 目 宅地
 地 積 504.28平方メートル

- 2 所 在 常総市内守谷町字館下 3465番地3
 家屋 番号 3465番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 64.59平方メートル
 2階 48.02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ぶき平家建
 床 面 積 49.00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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 令和 年()第 号	{	保管開始日 令和 年 月 日		
{	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)

(関係人の陳述等用)

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、私が居宅、物置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、損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。オール電化になっています。 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
(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7月15日(火)	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7月16日(水) 15:25-15:35	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7月22日(火) 14:40-14:41	水戸地方法務局下妻支局	商業登記簿履歴事項全部事項証明書交付申請、取得
令和7年8月5日(火) 14:05-14:35	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
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

(5枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)31号
物件番号	1・2

←○写真撮影位置・方向

6577
地 目：公衆用道路
所有者：建設省
(現、国土交通省)

6629
地 目：用悪水路
所有者：建設省
(現、国土交通省)

6288-1

3466-1

幅員：約3.5m
種別：市道(1-0227号線)
舗装：あり
建基法第42条第2項道路

6626

3465-1

2492

3464-1

縮尺約 1/300

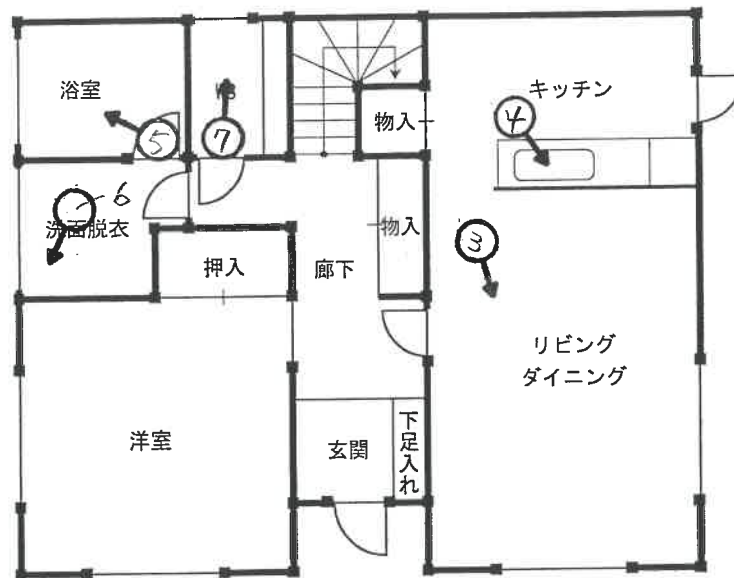
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません

(6 枚目)

建物間取図

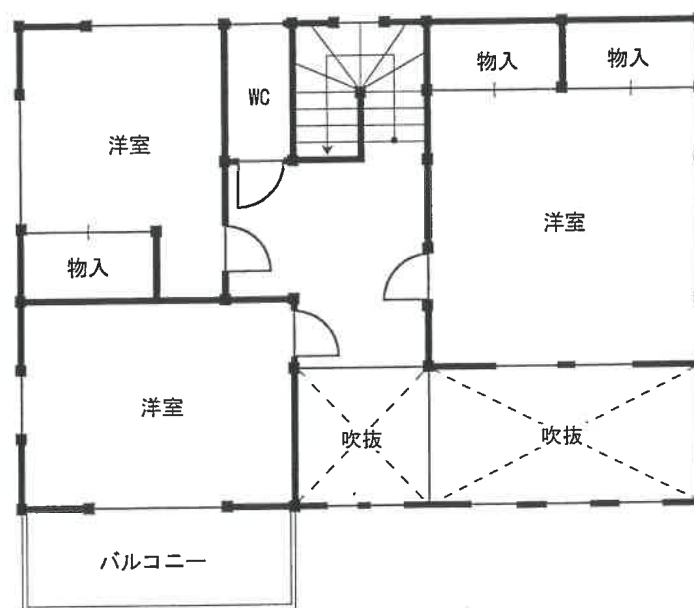
物件番号	2
種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



1 階 平面図

床面積：64.59㎡



2 階 平面図

床面積：48.02㎡



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

(7 枚目)

建物間取図

物件番号

2の符号1

種類

物置

←○ 写真撮影位置・方向



平面図

床面積：49.00㎡



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

(8 枚目)

写真 1

物件2



写真 2

物件2
附属建物
符号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
附属建物
符号1

令和 7年 (ケ) 第	31号
令和 7年 7月15日	受 命
令和 7年 8月 5日	現地調査
令和 7年 8月19日	評 価
令和 7年 8月20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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 3 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 1 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 2 1 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件2のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土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、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	
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	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 常総市内守谷町字館下
 地 番 3 4 6 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 0 4. 2 8 平方メートル

- 2 所 在 常総市内守谷町字館下 3 4 6 5 番地 3
 家屋 番号 3 4 6 5 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
 2 階 4 8. 0 2 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ぶき平家建
 床 面 積 4 9. 0 0 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	関東鉄道・常総線「小絹」駅の北西方約4.6km 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	畑や雑種地等のなか、農家住宅や事業所等が点在する住宅地域である。また北東方では田地地域が形成されている。近隣の西方では一定の集落性が認められる地域が形成されているが、近隣周辺は畑や雑種地、田等が多く広がっており、やや発展性に欠ける地域と把握される。	
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 その他の規制 埋 蔵 文 化 財	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 物件1の南西側一部分が館下遺跡に指定されている
画 地 条 件	地積 : 504.28㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20.6m 奥行 : 約22.1m～25.8m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より0～約0.6m高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東側: 約3.5m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
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	土地使用の履歴から推定して、土壤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。	

特 記 事 項

① 上水道について

常総市水道課への聴取から、現況、北西方の施設管から共同給水管（口径40[㍓]）として分岐し、口径20[㍓]で利用中とのことである（宅地内の取出も20[㍓]）。なお、所有権移転が行われた場合、給水装置の所有者変更（給水装置所有者変更届の提出）を行う必要がある。詳細についても同課にお問合せ願います。

② 排水処理について

近隣周辺に公共下水は整備されておらず、排水処理は浄化槽により行われている。なお、一般社団法人茨城県水質保全協会への聴取から、合併浄化槽（5人槽）としての届出があるが、平成20年度以降、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、法定検査の実施が必要と思われる。詳細についても上記協会にお問い合わせ願います。

③ 道路境界線について

物件1が接面する市道は建築基準法第42条第2項の道路に指定されている。また、接面道路の対面には水路が控えている。したがって、今後、物件1上で建築行為等を実施する場合は、水路と市道との境界線から4mの線が物件1と市道との境界線とみなされることに留意が必要である。

④ 埋蔵文化財包蔵地について

物件1の南西側一部分が周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。その概要は下記のとおりである。

遺跡名：館下遺跡

遺跡ID：119

所在地：内守谷町3427番地外

種 類：散布地

現 況：畑、山林

時代・時期：縄文・古墳・奈平

常総市生涯学習課への聴取から、今後、物件1上で建築行為等を行う場合は現地確認の調査が必要との回答である。詳細についても同課にお問い合わせ願います。

⑤ 地盤について

物件1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。

⑥ 地中埋設物について

物件1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。

⑦ 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」上、物件周辺で洪水によって想定される浸水深は「5.0m～10.0m」を示していることに留意が必要である。また、家屋倒壊等氾濫区域（氾濫流）内にも指定されている。

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19年 3月12日 新築 18年 7年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 サイディング 内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼等 床 フローリング等 設 備 電気・水道・浄化槽 その他 オール電化 ※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。	
床面積（現況）	3 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 居宅 間取り 4LDK（別添建物間取図御参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	外部及び内部観察から、建物老朽化や使用資材の状況等は概ね経年相当であり、通常の保守管理の状態と把握される。	
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用に使用している。	

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり（符号1も同様） 確認番号：平成18年11月2日、18CC54-0038S 主要用途：一戸建ての住宅（農家住宅） 工事種別：新築 ② 完了検査実施済み 検査済証交付番号：第18CE54-0503S号 検査済証交付年月日：平成19年3月29日 ③ 建築根拠について 物件2は下記の都市計画法第60条証明を取得して建築した経緯がある。 証明番号：西総建指令第686号 取得年月日：平成18年10月3日 60条証明の内容：都市計画法適用除外（農家住宅） ④ 改築等の可能性 物件2の建築根拠は上記とおりであり、茨城県開発審査会付議基準第3-2、包括承認基準4、付則2に該当する。したがって、今後、改築等を実施する場合は同基準の許可を得るか、新たに都市計画法の許可取得が必要となる。なお、何れの場合でも各種要件を要することに留意が必要である。詳細については常総市都市整備課にお問い合わせ願います。 ⑤ 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。 ⑥ 白蟻被害について 白蟻被害はないとのAの陳述があるが、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。
---------	--

(附属建物1)

区 分	符号 1
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19年 3月12日新築 18年 2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 板張 板張 板張 コンクリート 電気 特になし
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図御参照
品 等	普通
保守管理の状態	外部及び内部観察から、概ね通常の保守管理の状態と把握される。
建物の利用状況	建物所有者が物置として所有し、使用している。
特 記 事 項	特になし。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	10,400	0.98	504.28	0.90		4,630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 常総(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/111.4 \div 10,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇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+4.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：セットバック減価▲2

ウ 地積：登記数量による。

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２）

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	195,000	112.61		0.25	5,490,000

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18年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数7年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 7 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.25 \end{aligned}$$

附属建物

符号	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	附属建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	85,000	49.00		0.08	330,000

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18年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率0.0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 0.0\% + (1 - 0.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 2 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 20\%) \div 0.08 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) カ	附属建物価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
2	5,490,000	330,000	5,820,000

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÷ウ
1	4,630,000	0.35	法定地上権	1,620,000

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35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②ク) 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	4,630,000	-1,620,000		1.00	0.70	2,110,000
2	5,820,000	+1,620,000	1.00	1.00	0.70	5,210,000
一括価格（合計）						7,320,000

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：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 常総(県)-4

所 在：常総市内守谷町字向地屋敷付2941番3

地 目：宅 地

価 格：11,600円／m²

位 置：小絹駅約3.7km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：634m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側6m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

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

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



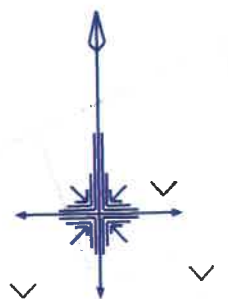
地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

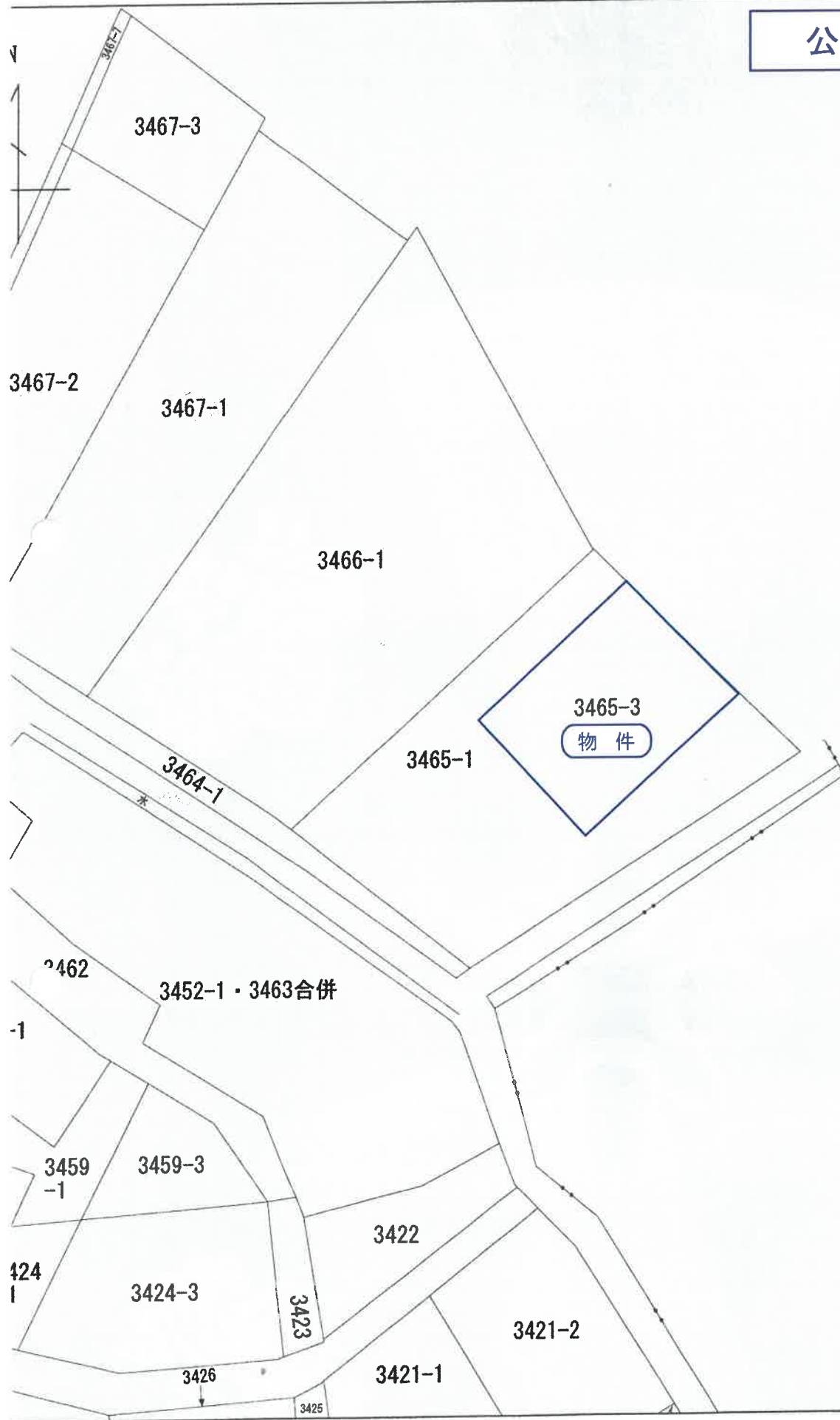
周辺見取図

物件

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2025 co.,LTD. (Z25B1第298号)



公 図 写



縮尺 1/600

登記年月日：平成18年8月10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7月18日 水戸地方裁判所下妻支部

交付年月日 H18 年 8 月 4 日
交付番号 第 6024 号
整理番号 101785

座標求積表

(任意座標)

測量点	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$	面積
P10	492.153	438.263	-3.212	-1580.785436	26.22	
P31	510.492	456.998	37.091	18934.732954	25.74	
P30	528.542	475.354	21.243	1227.817706	5.08	
P1	524.368	478.241	-1.534	-81.45.532512	25.84	
P7	506.253	459.820	-3.696	-187.111088	21.00	
P6	491.279	474.545	30.540	15003.606650	22.18	
P2	506.831	490.360	21.476	10884.702556	10.12	
K68	498.442	496.002	5.642	2812.209764	1.54	
K71	496.902	496.002	-1.063	-528.206826	1.95	
K72	495.259	494.958	-1.889	-935.544251	1.47	
K73	494.061	494.113	-34.748	-17167.631628	40.31	
P33	472.251	460.210	-55.850	-26375.218300	29.63	
計				2258.085549		
				1129.347745		
				1129.347745		

測量点	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$	面積
P7	506.253	459.820	3.696	1871.111088	25.84	
P1	524.368	478.241	30.147	13808.122096	20.81	
K65	507.413	489.967	12.119	6149.338147	0.70	
P2	506.831	490.360	-15.422	-7816.347682	22.18	
P6	491.279	474.545	-30.540	-15003.606650	21.00	
計				1008.562989		
				504.2814945		
				504.2814945		

(恒久的地物)

測量点	X	Y	面積
K66	510.340	492.651	
K77	498.876	503.872	

作成者

平成18年7月29日作成

申請人

縮尺 1/500

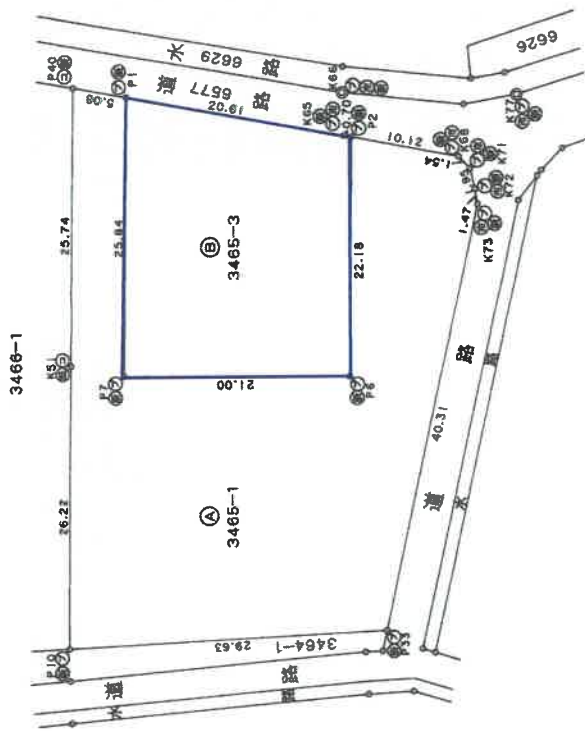
地積測量図写

地積測量図

土地の所在 常総市内守谷町字館下

地番 3465-1
3465-3

前 3465-1, 後 3465-1, 新 3465-1



境界線の種類	境界線の種類
⑦ プラスチック杭	⑦ プラスチック杭
⑤ コンクリート杭	⑤ コンクリート杭
④ 常総市設	④ 常総市設
③ 既設	③ 既設
② 新設	② 新設

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年3月22日

整理番号 600641

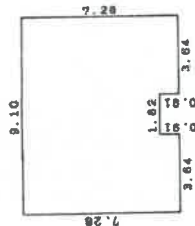
各階平面図

家屋番号 3465番3

建物図面 各階平面図

建物の所在 常総市 内守谷町 字館下 3465番地3

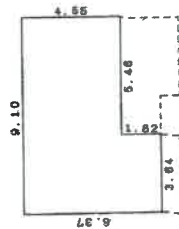
主たる建物 1階



求積表

3.64	x	7.28	=	26.49920
1.82	x	6.37	=	11.59340
3.64	x	7.28	=	26.49920
合計				64.59180
床面積				64.59 m ²

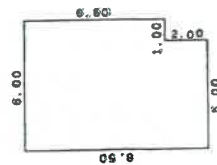
主たる建物 2階



求積表

5.46	x	4.55	=	24.84300
3.84	x	6.37	=	23.18680
合計				48.02980
床面積				48.02 m ²

附属建物 (符号1)



求積表

1.00	x	6.50	=	6.50000
5.00	x	6.50	=	42.50000
合計				49.00000
床面積				49.00 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月18日 水戸地方裁判所下妻支部

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)31号
物件番号	1・2

6577
地 目：公衆用道路
所有者：建設省
(現、国土交通省)

6629
地 目：用悪水路
所有者：建設省
(現、国土交通省)

6288-1

3466-1

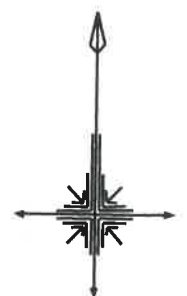
幅員：約3.5m
種別：市道(1-0227号線)
舗装：あり
建基法第42条第2項道路



6626

3465-1

2492



縮尺約 1/300

※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

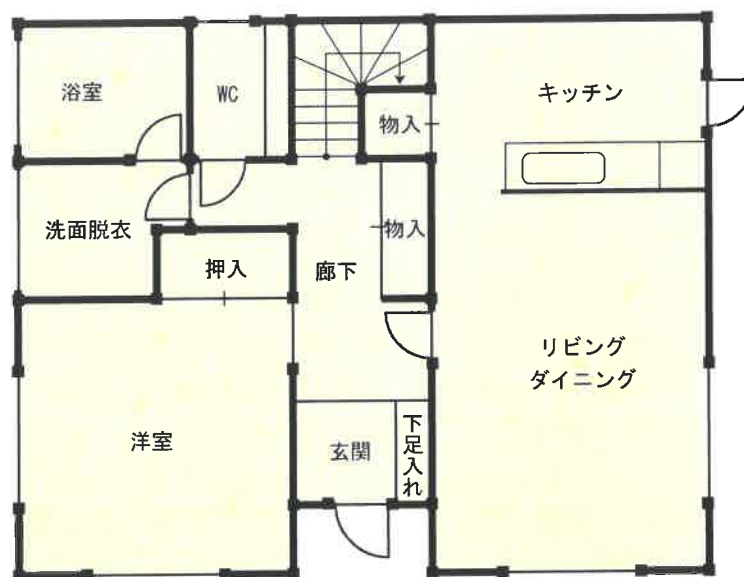
建物間取図

物件番号

2

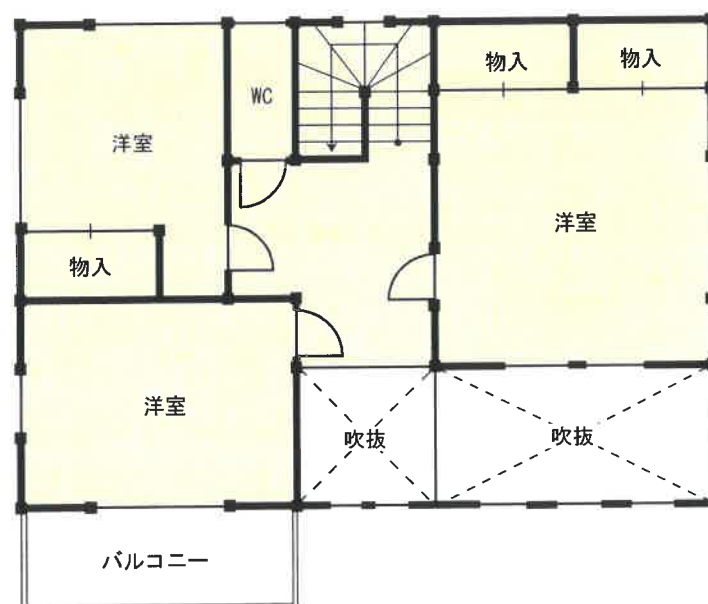
種類

居宅



1 階 平 面 図

床面積：64.59㎡



2 階 平 面 図

床面積：48.02㎡



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

2の符号1

種類

物置



平面図

床面積：49.00㎡



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