

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）
1～5	18,090,000 14,472,000	一括	3,618,000	257,036	非課税
1	1,580,000				
2	70,000				
3	170,000				
4	2,170,000				
5	14,100,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 8 5 9 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 5
地 目 宅地
地 積 9 0 . 8 8 平方メートル
- 4 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 6 7 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地
- 5 所 在 常総市豊岡町字満倉 乙 3 5 6 2 番地 1
家屋 番号 乙 3 5 6 2 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類 寄宿舍

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 385.00 平方メートル

(現況)

種 類 教室

(未登記附属建物)

種 類 教室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 33 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 教室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 33 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

特定非営利活動法人オプション・インターナショナル・スクールが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号乙3562番1）の登記が存在する。

《 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 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 8 5 9 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 5
地 目 宅地
地 積 9 0 . 8 8 平方メートル
- 4 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 6 7 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地
- 5 所 在 常総市豊岡町字満倉 乙 3 5 6 2 番地 1
家屋 番号 乙 3 5 6 2 番 1 の 2

物 件 目 録

種 類 寄宿舍

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 385.00平方メートル

(現況)

種 類 教室

(未登記附属建物1)

種 類 教室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約33平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 教室

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約33平方メートル

令和7年（ケ）第36号
令和7年7月3日受理
令和7年8月 5 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 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙3562番1
地 目 宅地
地 積 859.94平方メートル
- 2 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙3562番2
地 目 宅地
地 積 34.79平方メートル
- 3 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙3562番5
地 目 宅地
地 積 90.88平方メートル
- 4 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙3562番3
地 目 雑種地
地 積 767平方メートル
- 5 所 在 常総市豊岡町字満倉 乙3562番地1
家屋 番号 乙3562番1の2
種 類 寄宿舍
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 385.00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1～4							
現況地目	■宅地(物件1～3) ■雑種地一部宅地(物件4) □ (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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件1及び4の土地に下記建物を所有し、占有している。物件2及び3の土地は、物件1及び4の土地と一体で敷地等として利用されている。 ☐ 「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:教室 ☐ 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:その他の事項記載のとおり</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:その他の事項記載のとおり	{	構造:	{	床面積:
{	種類:その他の事項記載のとおり							
{	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 教室 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Bが管財業務の一環として、その他の者に使用させて管理している。							
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

(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件5関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■特定非営利活動法人オプシオン・インターナショナル・スクール	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■教室	
■関係人(■C(占有者法人の代表者))の陳述、関係人(■B(所有者Aの破産管財人))の回答書／■提示文書(商業用不動産賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和1年11月20日(法人成立の年月日)	
最初の契約等	契約日	令和1年11月20日
	期間	令和1年11月20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
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等		毎月 金40万円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
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)

その他の事項

- 物件目録にない附属建物① 種類 教室、構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積 約33㎡(評価人概測)
- 物件目録にない附属建物② 種類 教室、構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積 約33㎡(評価人概測)

(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
■ C (占有者法人の代表者)	1 物件5の建物は、私が代表者をしている特定非営利活動法人オプション・インターナショナル・スクールが所有者Aから借りて、ブラジル人学校の教室として使用しています。また、敷地内にある未登記建物も同様に教室として借りて、使用しています。生徒数は72人ほどおり、対象は1歳から18歳までの者です。昼に給食の提供もしています。 2 本件土地建物の所有者Aは私の父です。私が代表者である法人が借りるのにあたっては家賃を支払っています。賃貸借契約書は、今、手元にはありません。法人成立日である令和1年11月20日から使用していますが、家賃は当初、月40万円でした。 3 物件5の建物について、大きな損傷箇所はありません。雨漏りもありません。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。 5 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。
■ B (所有者Aの破産管財人)	本件物件に関する書面照会に対する回答書の要旨 1 物件5の建物は、借主を特定非営利活動法人オプション・インターナショナル・スクールとし、ブラジル人学校の運営を用途として賃貸しています。 2 平成20年から上記法人が使用するまでは、所有者であるA個人が、ブラジル人学校の運営に使用していました。 3 令和7年8月4日現在、賃料の滞納額が、令和7年2月分から7月分までで合計220万円になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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、関係人の陳述や回答書、法人登記簿や賃貸借契約書の存在等から、3ないし5枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、内壁の一部剥離、ガラスの破損箇所があった。
- 4 物件1の土地に関し、以下の建物登記があるが現存しない。
所在 常総市豊岡町字満倉乙3562番地1、家屋番号 乙3562番1、種類 居宅、
構造 木造瓦葺平家建、床面積 151.23㎡(附属建物) 符号1、種類 物置、構
造 木造草葺平家建、床面積 66.11㎡

(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7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7月7日(月) 14:42-14:44	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、取得
令和7年7月8日(火) 9:05-9:08	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年7月8日(火) 14:30-14:35	水戸地方法務局下妻支局	法人登記簿履歴事項全部証明書交付申請、取得
令和7年7月10日(木)	当庁執行官室	所有者Aの破産管財人Bに対し照会書送付、回答書受領
令和7年7月17日(木) 16:15-17:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■占有者代表者Cから聴取
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。		

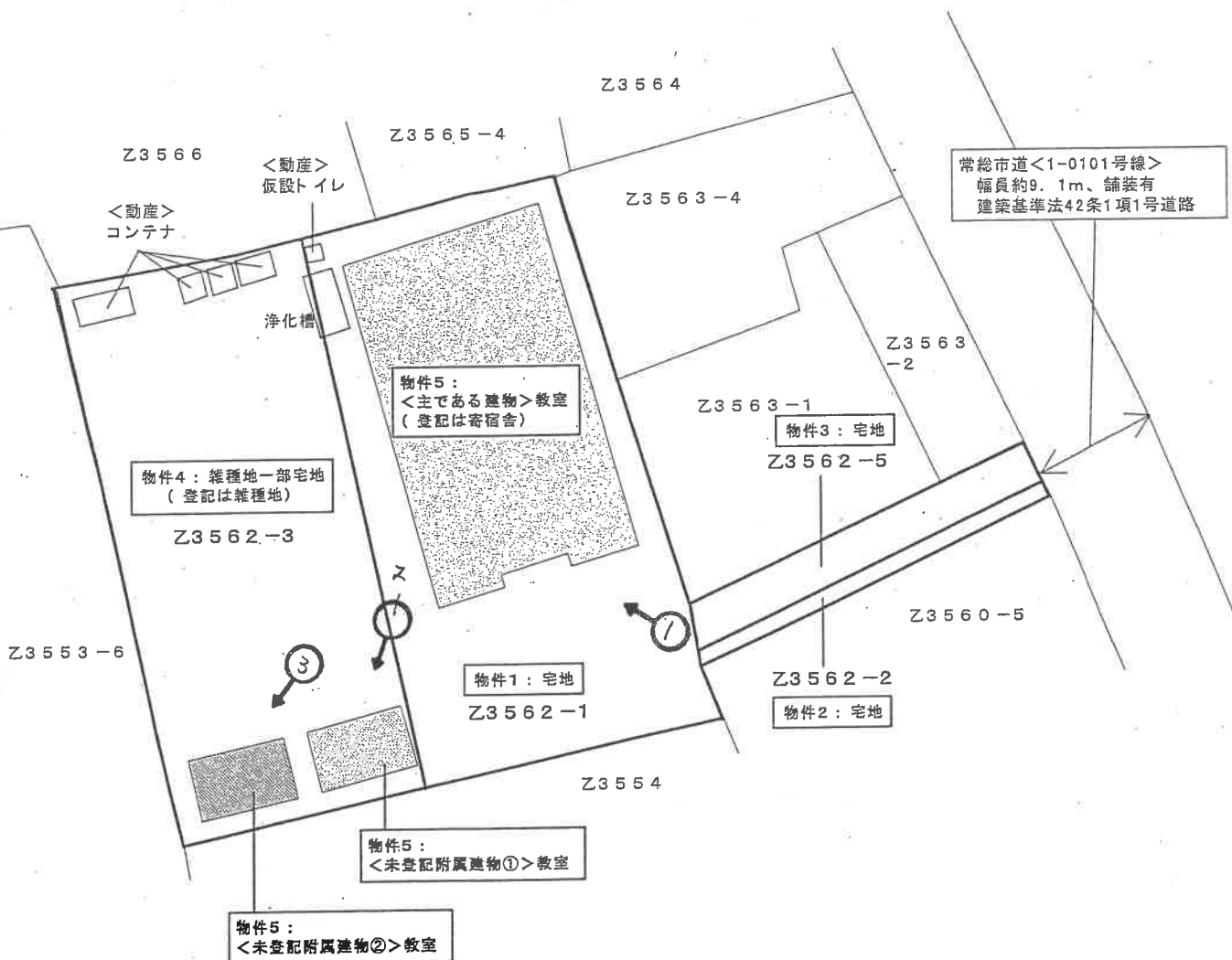
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第36号



縮尺 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。

(9 枚目)

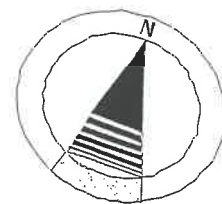
物件5：
＜主である建物＞教室
（登記は寄宿舍）

建物間取図 （略図）

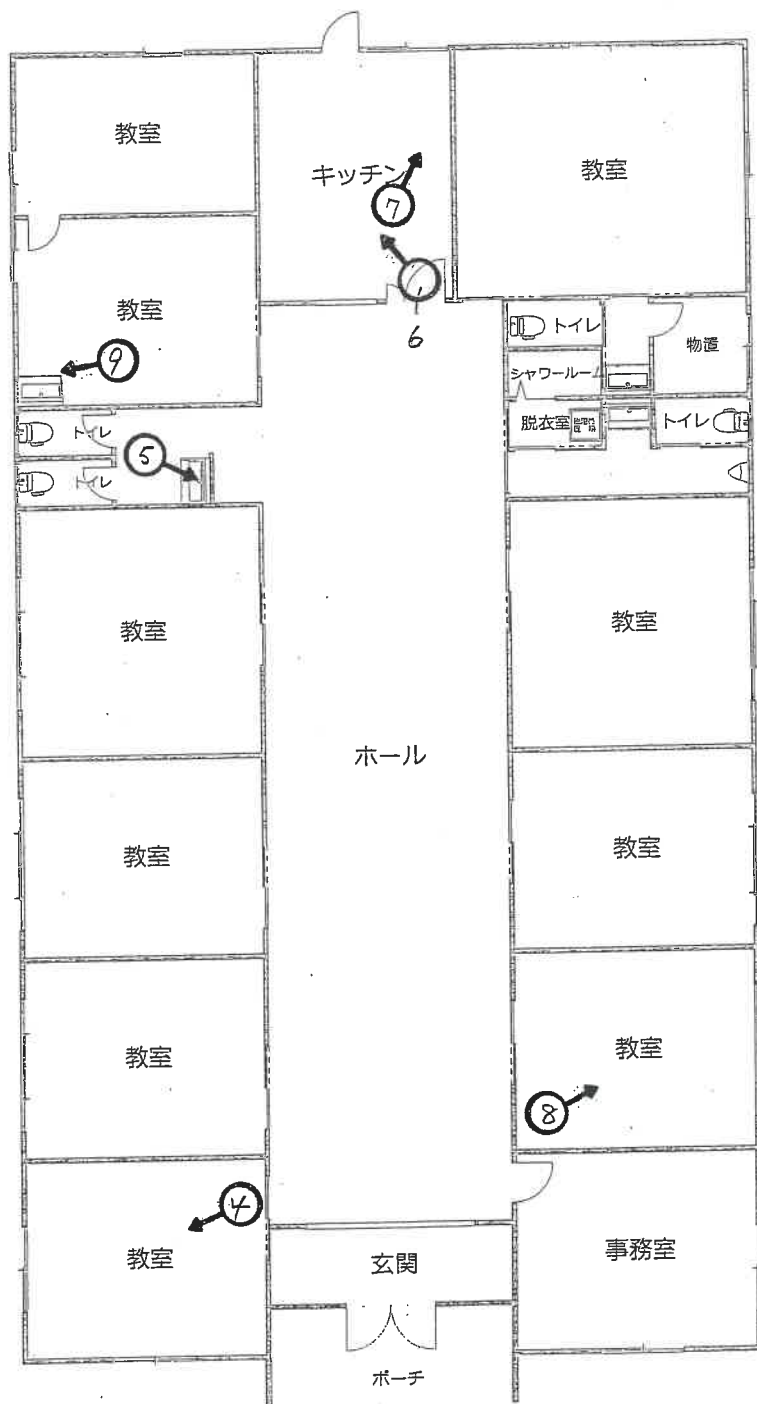
令和7年（ケ）第36号

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 385.00㎡（登記に同じ）



縮尺 1 / 150

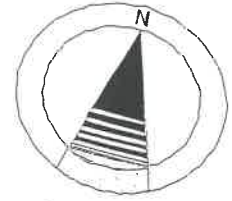


←○写真撮影位置方向

※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）

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第36号



縮尺 1 / 100

物件5：
＜未登記附属建物②＞
教室

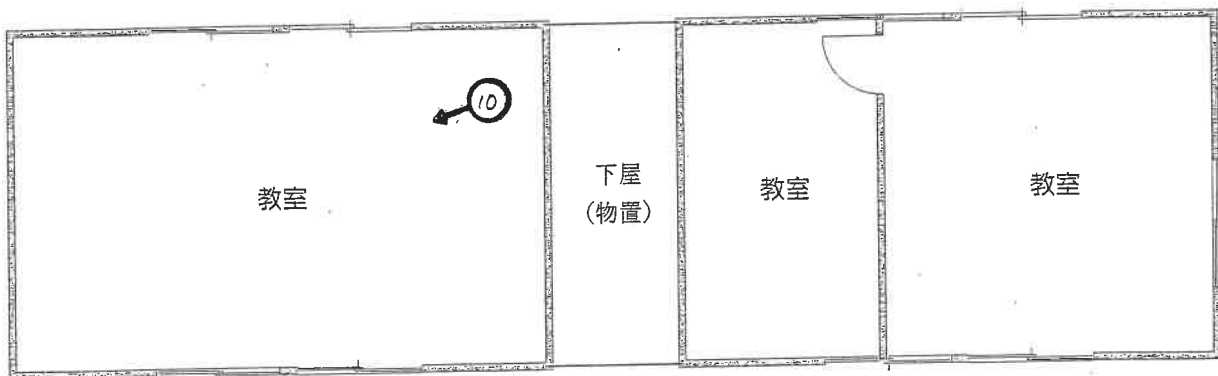
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約33㎡(評価人概測)

物件5：
＜未登記附属建物①＞
教室

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約33㎡(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。
(11枚目)

写真 1

物件5



写真 2

物件5

未登記附属建物①





写真 3

物件5
未登記附属建物②



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

未登記附属建物②

令和 7年（ケ）第 36号
令和 7年 7月 3日 受 命
令和 7年 7月17日 現地調査
令和 7年 8月20日 評 価
令和 7年 8月25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 18,090,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,580,000円
物件2（土地）	金 70,000円
物件3（土地）	金 170,000円
物件4（土地）	金 2,170,000円
物件5（建物）	金 14,100,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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建物の内訳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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	雑種地一部宅地
5	所在地番目積	3・4 頁物件目録記載のとおり	教室
	符 号 類 造 積 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積		(附属建物) ① 教室 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 約33m ²
	符 号 類 造 積 種 類 造 積 構 造 積 床 面 積		(附属建物) ② 教室 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 約33m ²

物 件 目 録

- 1 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 8 5 9 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 5
地 目 宅地
地 積 9 0 . 8 8 平方メートル
- 4 所 在 常総市豊岡町字満倉
地 番 乙 3 5 6 2 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 6 7 平方メートル
- 5 所 在 常総市豊岡町字満倉 乙 3 5 6 2 番地 1
家屋 番号 乙 3 5 6 2 番 1 の 2
種 類 寄宿舍
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 385.00 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「三妻」駅の南西方約4.0km // 「水海道」駅の北西方約6.3km （道路距離、以下同じ） バス停「満蔵(JOYBUS)」の北西方約70m 常総市役所本庁舎の北西方約6.1km 豊岡小学校の北方約2.5km 水海道西中学校の北方約3.2km カスミ水海道栄町店の北西方約6.1km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、幹線市道沿いに一般住宅や事業所のほかブラジル人学校等も混在する住宅地域である。市街地から離れているが、在来の一般住宅や農家住宅等が建ち並んでいて、集落規模は普通程度と把握される。農家集落としての地域性が強いので、宅地需要は主に地元出身者が中心と把握される。常総市の調区内宅地にあつては「中」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	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% 指定なし あり ※特記事項(1) 区域指定なし
画 地 条 件	間口：（北東側）約4.3m 奥行：約69m 形状：袋地（路地状敷地）※特記事項(2) 規模：計1,752.61㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による概測数量と登記数量とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（北東側道路に接面する）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	
接面道路の状況	（北東側）常総市道＜1-0101号線＞ ：幅員約9.1m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	土地所有者(破産管財人)が物件1及び4土地に物件5建物を所有し、占有している。なお、物件2・3の土地も上記土地と一体で利用されている。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) ・物件5建物 - 物件1土地の全部(859.94㎡) : 1 - 物件2土地の全部(34.79㎡) : 2 - 物件3土地の全部(90.88㎡) : 3 - 物件4土地の一部(約185㎡) : 4 - イ →法定地上権成立
供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】なし 【下水道】なし ※特記事項(3) ※個別プロパンガス使用 ※浄化槽使用 特記事項(4) (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、土壤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(土壤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 (常総市教育委員会生涯学習課文化係調べ) 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：満蔵遺跡 ・遺跡ID：041 ・種 別：包蔵地 ・種 類：地点貝塚、散布地 ・現 況：宅地、畑、山林 ・時代・時期：縄文・古墳・奈平 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常総市教育委員会に対し「現地確認調査依頼書」の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)袋地(路地状敷地)について (県西県民センター建築指導課調べ) 茨城県建築基準条例によれば、路地状敷地の規定につき路地状部分の長さが20～40m未満の場合は、路地状部分の幅員が3mなければ建築物の敷地にはならない。

特 記 事 項	本土地の場合、路地状部分の長さが約29mであり、路地状部分の幅員が約3m以上あるので上記要件を充足している。 (3) 上水道について（常総市都市建設部水道課調べ） 担当者によると、上水道の本管は本土地の接面市道沿いに300[㍉]DIP管が布設され、そこから物件1土地へ25[㍉]の給水引込管を引き込み、現在20[㍉]で加入し使用中との事である。 (4) 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県南支所調べ） 担当者によると、本建物は30人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査日は令和7年2月7日との事である。 なお、所有者変更に当たっては、常総市都市建設部下水道課に「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。 【農業集落排水について】（常総市都市建設部下水道課調べ） 担当者によると、本土地は大花羽地区農業集落排水区域内に属していて、本土地の接面市道沿いには150[㍉]管が布設されているが、住宅以外の建物には供用できないとの事である。 (5) 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。 (6) 動産等について 動産であるコンテナが4個、仮設トイレが1個存する。 (7) 市場性修正について 本物件は市街化調整区域内にある教室（ブラジル人学校）という特殊用途物件で市場性の減退が生じる可能性が高い。 よって、そのリスク減価を▲20%とし、土地・建物の市場性修正を0.80とした。 (8) 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）

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19年 7月31日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約17.0年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 石膏ボード貼 等 床 塩ビシート、フローリング 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）	延べ385.00㎡ 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 平家建 現況用途 教室(登記は寄宿舍) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	その他の者が本建物を教室として使用している※。 ※特記事項(1) ○占有者及び占有権原は、別添「現況調査報告書」による。

特 記 事 項	(1)第三者占有減価について 買受人に対抗できない借家権のうち明渡猶予の適用が認められる賃借権であるが、第三者占有減価は行わないものと判断した。 (2)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 (平成19年4月12日付・第19CA54-0042S号) →寄宿舎の新築、敷地：乙3562-1・2・5 ・工事完了後の検査済証 (平成19年8月20日付・第19CE54-0175S号) (3)都市計画法による開発許可について (常総市都市建設部都市整備課調べ) 本件建物は、都市計画法43条の建築許可(平成19年3月29日付・第211号、立地基準：当時は包括承認基準12(現行は同法34条14号包括承認基準18)の「線引日前から宅地である土地における一戸建住宅等の取り扱いについて」→種類は「寄宿舎」として)を受けて建築した建築物である。 ただし、現況の建物が教室(ブラジル人学校)であり、開発許可及び建築確認上の用途と異なっており、法令違反の可能性が高い。これにより、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、並びに再建築に際し、新たに開発許可が必要になること等により、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▲10%とし、物件5建物の市場性修正を0.90とした。 なお、現在の物件4土地については、都市計画法による開発許可はなかった。 (4)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ところ、内壁の一部剥離やガラスの破損箇所があった、このほか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。 (5)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鉄骨造教室の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

(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	建 築 年 月 日 (公 課 証 明 書 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成20年月日不詳新築 約18年 約2.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき パネル板張 内壁材による仕上げなし 天井材による仕上げなし 塩ビシート 電気設備 ※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 特になし
床面積（現況）	延べ約33㎡＜評価人概測＞	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 教室 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 施 工	劣る 劣る
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	その他の者が本建物を教室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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証なし (2) 都市計画法による開発許可について (常総市都市建設部都市整備課調べ) ・ 都市計画法による開発許可なし (3) 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ところ、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。 (4) 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軽量鉄骨造教室の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。 (5) その他 未登記附属建物である①と②の間に下屋があって、その下は物置となっている。
---------	--

(附属建物②)

区 分	未登記附属建物②	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (公 課 証 明 書 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成20年月日不詳新築 約18年 約2.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき パネル板張 内壁材による仕上げなし 天井材による仕上げなし 塩ビシート 電気設備 ※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 特になし
床面積（現況）	延べ約33㎡＜評価人概測＞	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 教室 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 施 工	劣る 劣る
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	その他の者が本建物を教室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) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証なし (2) 都市計画法による開発許可について (常総市都市建設部都市整備課調べ) ・ 都市計画法による開発許可なし (3) 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ところ、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。 (4) 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軽量鉄骨造教室の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4-イ, 4-ロ (土地)

目的土地の建付地価格及び更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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,200	0.55	859.94	0.90	4,340,000
2	10,200	0.55	34.79	0.90	180,000
3	10,200	0.55	90.88	0.90	460,000
4-イ	10,200	0.55	約185	0.90	930,000
4-ロ	10,200	0.55	約582		3,270,000

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
 $10,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/97.0 = 10,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3.0(道路幅員・連続性)

イ 個別格差：＜物件1～3・4-イ・ロー一体地として＞

画地条件(形状▲11 規模▲20)行政条件(物件4土地に開発許可なし▲22)

ウ 地積：物件1～3は登記記載の地積。物件4-イ・ロは評価人判定地積。

エ 建付減価：＜物件1～3・4-イ＞建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	220,000	385.00	0.30	25,410,000

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18年，経済的全耐用年数35.0年，経済的残存耐用年数17.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価40%，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17.0年／経済的全耐用年数35.0年)}×(1－観察減価40%)≒0.30

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
①	110,000	約33	0.07	250,000

オ 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。

カ 現況延床面積：評価人概測数量による。

キ 現 価 率

経過年数18年，経済的全耐用年数20.0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2.0年／経済的全耐用年数20.0年)}×(1－観察減価40%)≒0.07

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
②	110,000	約33	0.07	250,000

オ 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。

カ 現況延床面積：評価人概測数量による。

サ 現 価 率

経過年数18年，経済的全耐用年数20.0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2.0年／経済的全耐用年数20.0年)}×(1－観察減価40%)≒0.07

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
5	25,410,000	500,000	25,910,000

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	4,340,000	0.35 法定地上権	1,520,000
2	180,000	0.35 法定地上権	60,000
3	460,000	0.35 法定地上権	160,000
4-イ	930,000	0.35 法定地上権	330,000

イ 土地利用権等割合：（物件1～3、4-イ）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ソ) 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	4,340,000	-1,520,000		0.80	0.70	1,580,000
2	180,000	-60,000		0.80	0.70	70,000
3	460,000	-160,000		0.80	0.70	170,000
4-イ	930,000	-330,000		0.80	0.70	340,000
4-ロ	3,270,000			0.80	0.70	1,830,000
5	25,910,000	+2,070,000	1.00	0.72	0.70	14,100,000
一括価格（合計）						18,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：（物件1～3、4-イ・ロ）特殊用途物件▲20

（物件5）特殊用途物件▲20、用途違反・再建築リスク▲10

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 常総-5

所 在：茨城県常総市大輪町字満蔵前2215番5外
地 目：宅 地
価 格：10,000円／m²
位 置：関東鉄道常総線「三妻」駅の南西方約4.0km
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：602m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西6.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域

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）写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図（略図）

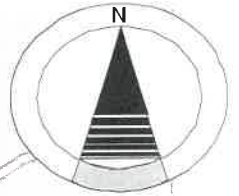
以 上

物件位置図



周辺見取図

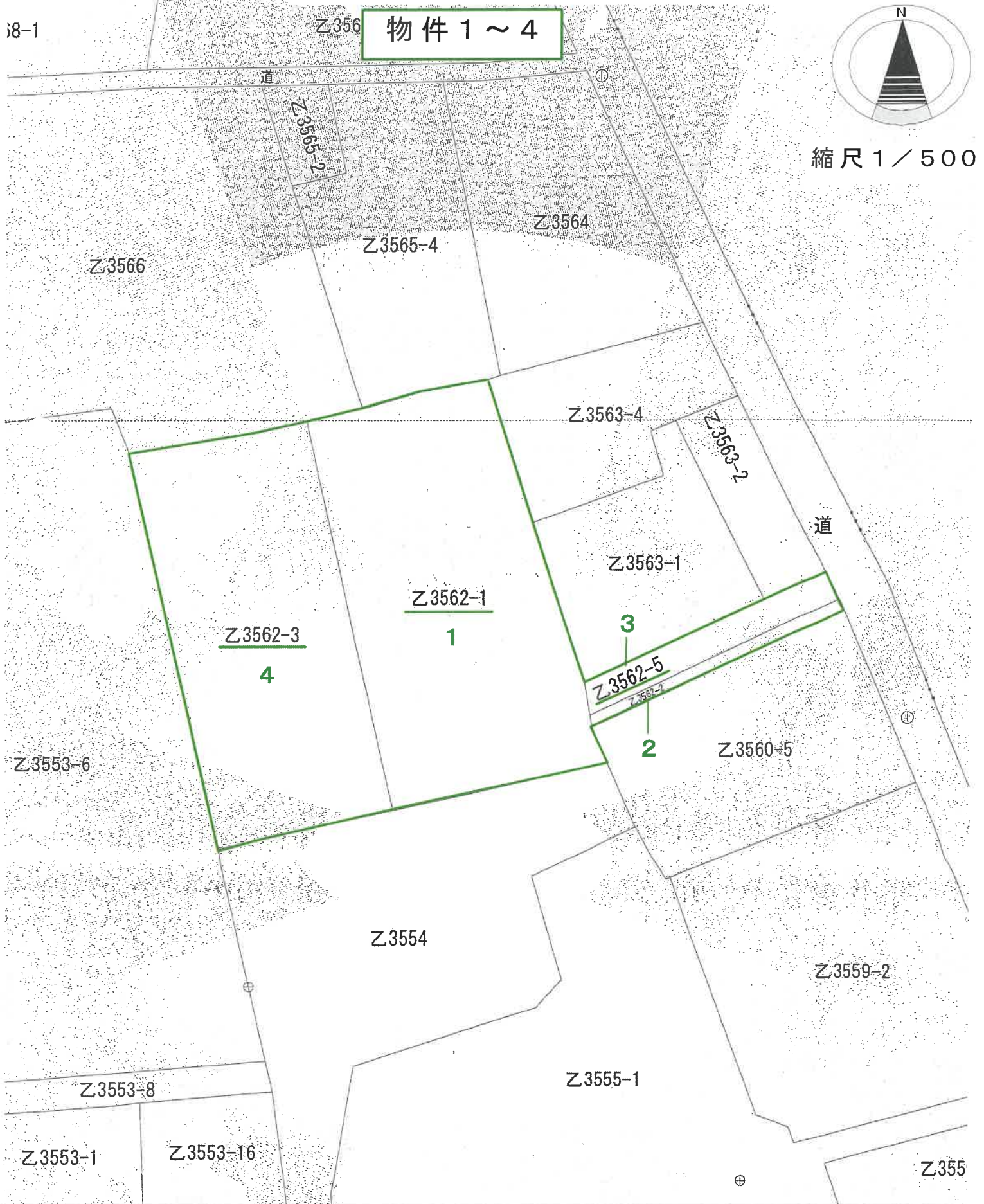
mapple



縮尺 1 / 3,000



地図（法第14条第1項）写



票値種別：測量成果

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区

平成九年八月七日 登記 (長源納)

面圖 面圖 平階 物建 各各

家屋番号 乙3562番1-2

池田市豊岡町宇満倉乙3562番地1

整理番号	607144	各階	平面	図
------	--------	----	----	---

登記年月日：平成19年8月7日

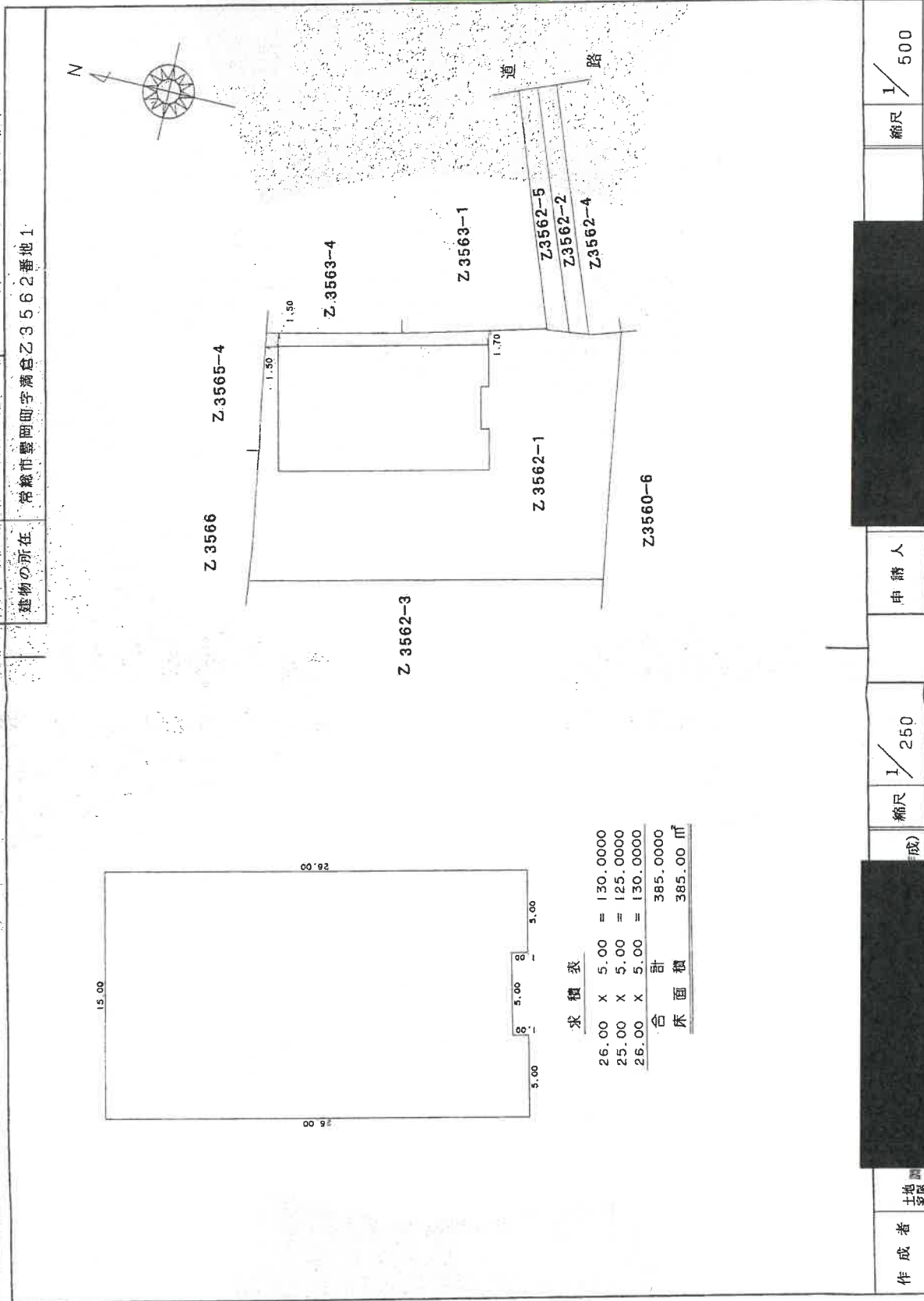
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法務局下妻支局管轄)

令和7年5月15日

水戸地方法務局上浦支局

要記



土地家屋
作成者

(威)

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

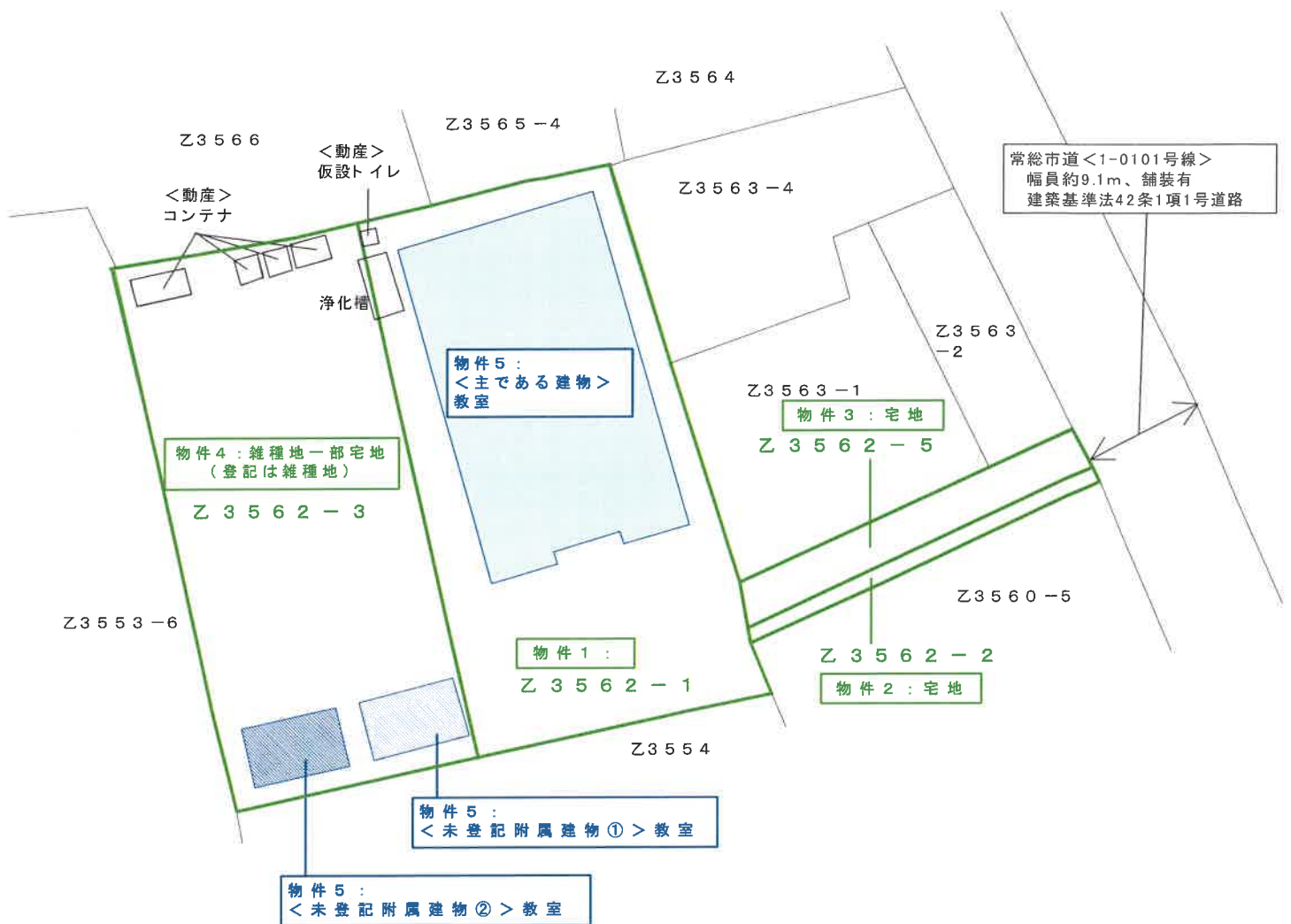
請求番号：32-1

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第36号



縮尺 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。

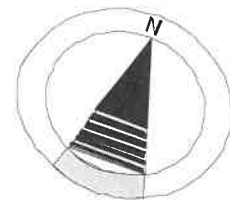
物件5:
＜主である建物＞教室
（登記は寄宿舍）

建物間取図 （略 図）

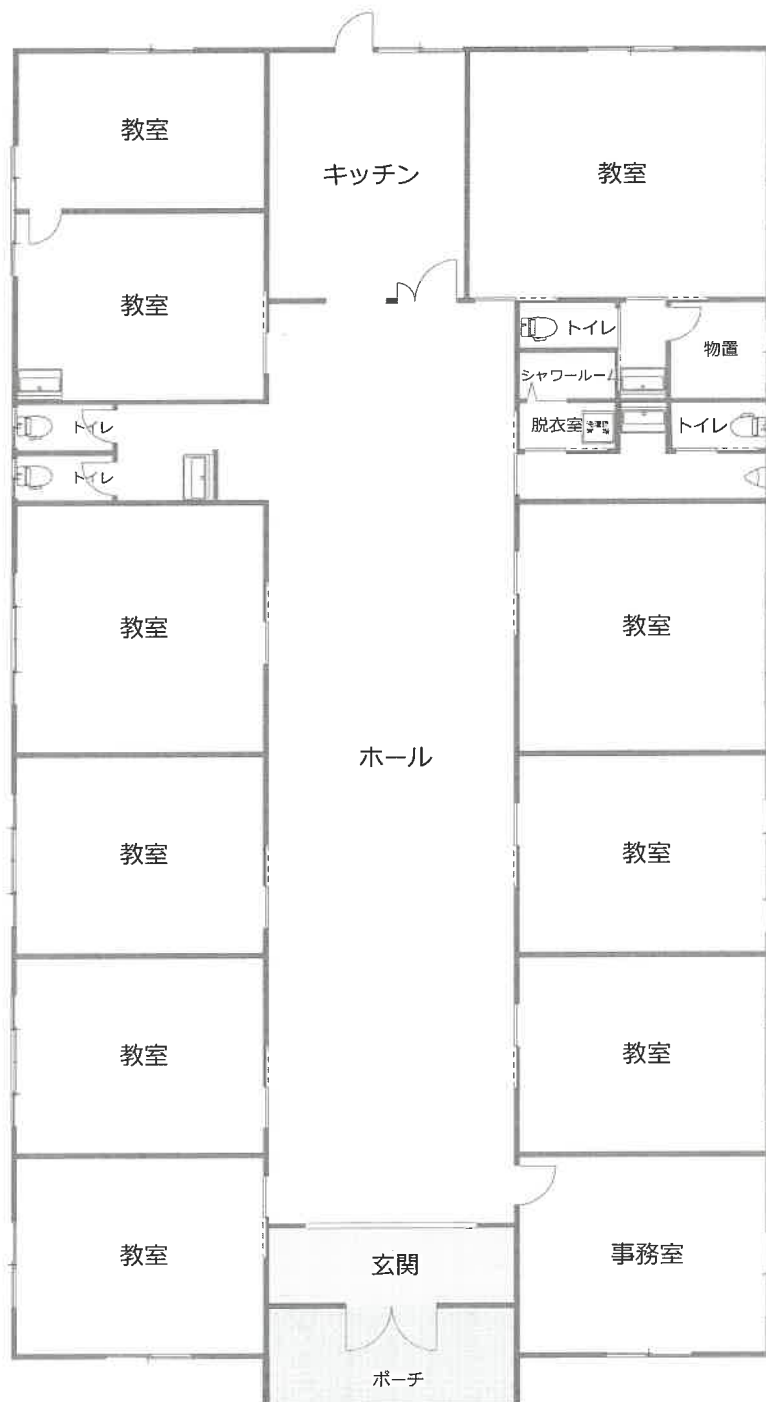
令和7年（ケ）第36号

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 385.00㎡（登記に同じ）



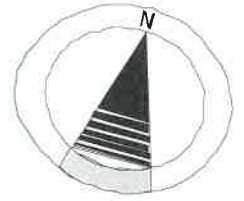
縮尺 1 / 150



※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36号



縮尺 1/100

物件5:
＜未登記附属建物②＞
教室

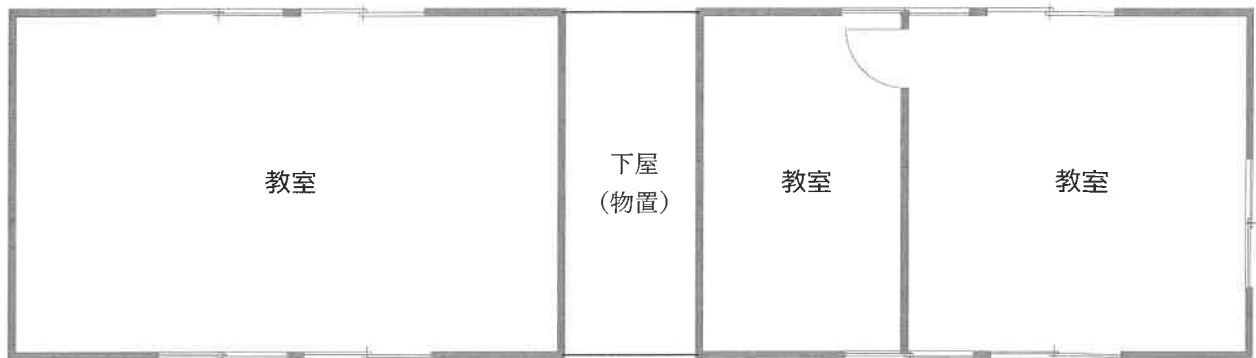
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約33㎡(評価人概測)

物件5:
＜未登記附属建物①＞
教室

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約33㎡(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。