

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 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 8月 26日から 令和 8年 9月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 10月 28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 9月 11日から 令和 8年 9月 11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 6月 19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

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入  
 地 番 5 2 4 番 2  
 地 目 畑  
 地 積 1 1 2 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 畑一部宅地
- 2 所 在 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入  
 地 番 5 2 6 番  
 地 目 宅地  
 地 積 6 8 1 . 9 0 平方メートル
- 3 所 在 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入 5 2 4 番地 2、5 2  
 6 番地  
 家屋 番号 5 2 4 番 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 9 9 . 0 0 平方メートル  
 2 階 5 8 . 0 0 平方メートル  
 (未登記附属建物 1)  
 種 類 車庫  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 3 6 . 6 0 平方メートル

## 物 件 目 録

(未登記附属建物2)

種 類 居宅

構 造 木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87平方メートル

令和7年(ケ)第37号  
令和7年8月8日受理  
令和7年9月12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   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入                             |
|   | 地 番   | 5 2 4 番 2                                  |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 1 1 2 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入                             |
|   | 地 番   | 5 2 6 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 8 1. 9 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入 5 2 4 番地 2、5 2 6 番地         |
|   | 家屋 番号 | 5 2 4 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 9. 0 0 平方メートル<br>2 階 5 8. 0 0 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, 2							
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 畑一部宅地(物件1) <input type="checkbox"/> (物件 )							
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1及び2の土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3							
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:							
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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」欄記載のとおり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:「その他の事項」欄記載のとおり		構造:		床面積:
{	種類:「その他の事項」欄記載のとおり							
	構造:							
	床面積:							
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 車庫 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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></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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

その他の事項

■ 物件目録にない附属建物

- ある 種類：車庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 36.60 m<sup>2</sup>
- 種類：居宅、構造：木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約 19.87 m<sup>2</sup>

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件3の主である建物は、私が居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 物件3の主である建物について、床がブカブカするところがあります。屋根の漆喰が傷んでいて、雨漏りするところがあります。シロアリ被害があるかは分かりません。</p> <p>3 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>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。</p> <p>5 物件1の土地にあるのは車庫です。私が建てたもので、私の所有です。建てた時期は平成4年以降だと思いますが、はっきり覚えていません。また、物件3の主である建物の西側にあるのは居宅です。こちらも私が建てたもので、私の所有です。建てた時期は覚えていません。今は使用していません。</p> <p>6 物件3の主である建物の北側にあるのは、台所兼風呂場です。老朽化していて使用することが出来ない状態です。</p>
<p>■常総市農業委員会</p>	<p>物件1土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況地目：農地</p> <p>転用許可等の有無及びその内容：無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない</p> <p>原状回復命令について：近く原状回復命令を行う</p> <p>都市計画法関係 非線引都市計画 用途地域外</p> <p>農振法関係 農振区域内 農用地区域外</p> <p>その他・権利設定等の内容：農地法3条許可・農業経営基盤強化促進法による農用地利用権設定：無し</p> <p>買受適格証明書の要否：要</p> <p>土地改良区の該当：否</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  
(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、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ないし3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件3の主である建物について、天井板の損傷、雨漏り跡、内壁クロスの亀裂、床沈みを確認した。

(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)

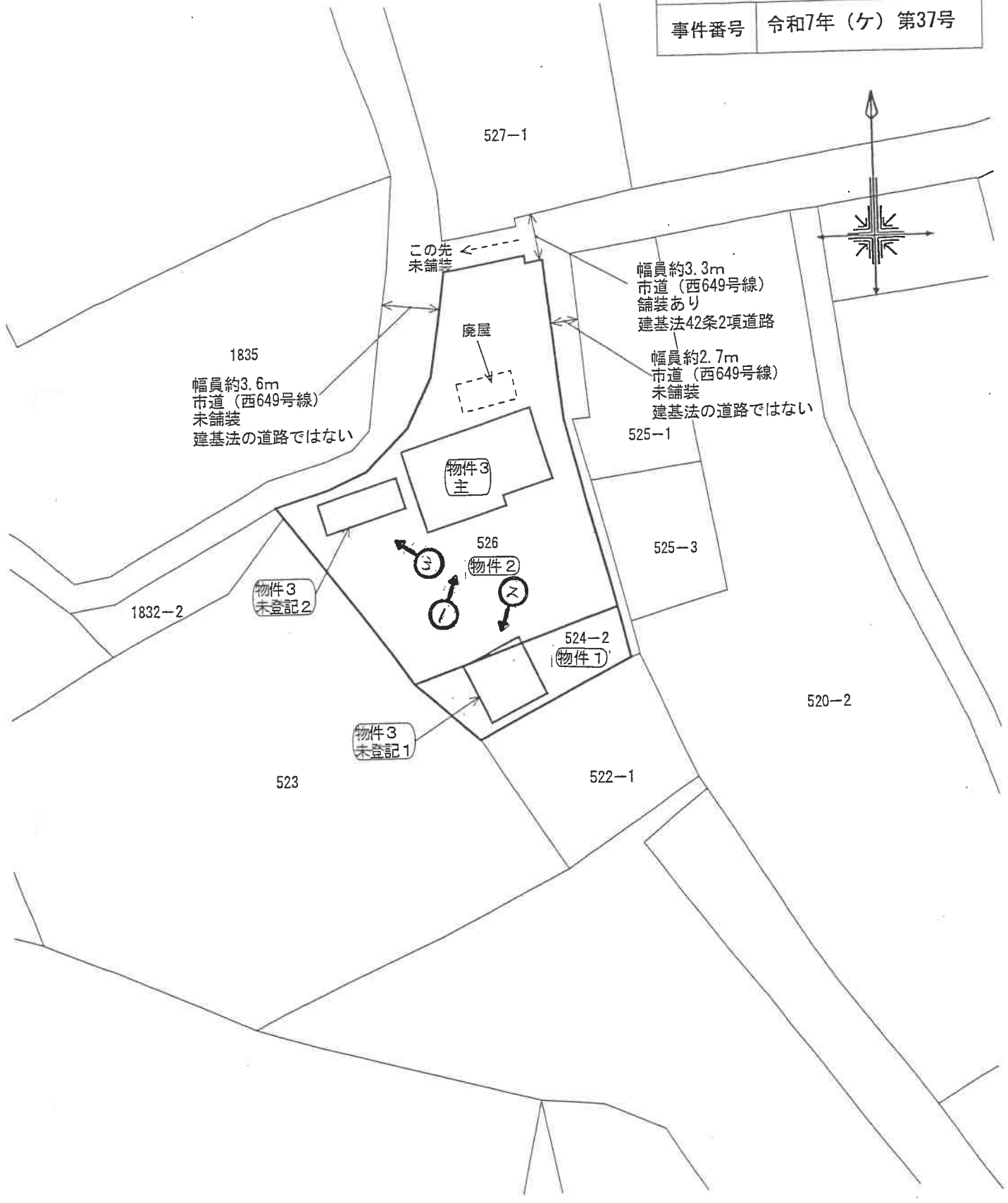
(調査経過用)

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8日(金)	当庁執行官室	■常総市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■常総市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年8月13日(水) 13:35-13:40	物件所在地	■物件確認 ■所有者と面談 ■写真撮影
令和7年8月27日(水) 11:10-11:55	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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7年(ケ)第37号



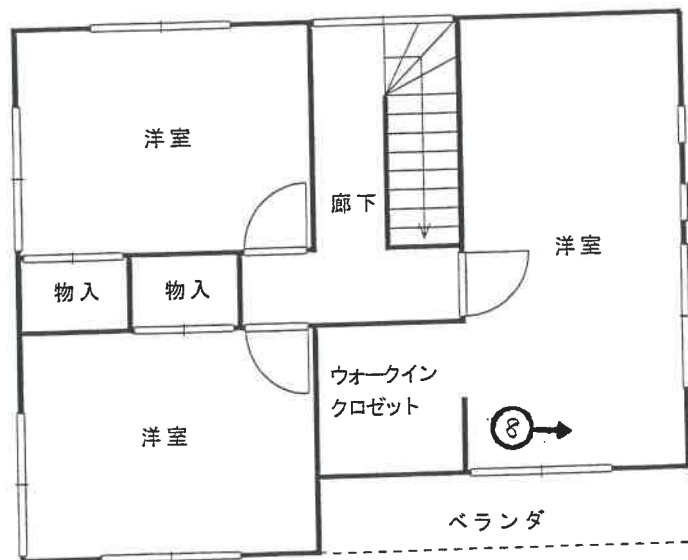
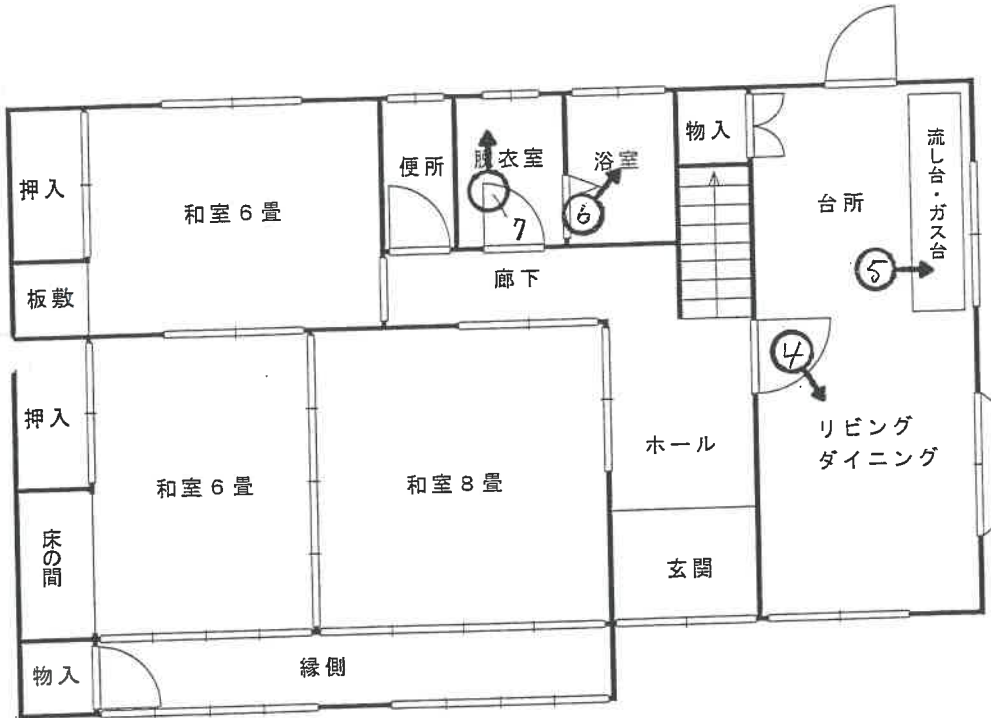
←○ 写真撮影位置方向

( 7 枚目)

※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7年(ケ) 第37号
物件番号	3主



←○写真撮影位置方向

(8枚目)

※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7年(ケ) 第37号
物件番号	3 未登記 1



←○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

( 9 枚目)

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第37号
物件番号	3 未登記 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。

( 10 枚目 )

縮尺約 1/100



写真 1

物件3



写真 2

物件3

未登記附属建物1



写真3

物件3  
未登記附属建物2



写真4

物件3



写真 5

物件3



写真 6

物件3



写真 7

物件3



写真 8

物件3

求 意 見 書

長 尾 孝 一 殿

令和 8年 5月 11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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 5月 11日  
評価人

長尾孝一

印

## 物 件 目 録

☆1 所 在 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入  
地 番 524番2  
地 目 畑  
地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地

2 所 在 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入  
地 番 526番  
地 目 宅地  
地 積 681.90平方メートル

3 所 在 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入 524番地2、526番地

家屋 番号 524番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 99.00平方メートル  
2階 58.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約36.60平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87平方メートル





令和 7年 (ケ) 第 37号  
令和 7年 8月 8日 受 命  
令和 7年 8月27日 現地調査  
令和 7年 9月 9日 評 価  
令和 7年 9月10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

一 括 価 格	
金 2, 100, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 110, 000円
物件2 (土地)	金 1, 580, 000円
物件3 (建物)	金 410, 000円

- ① 一括価格は、物件1～3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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該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、目的物の種類また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	別紙物件目録記載のとおり	畑一部宅地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記1 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約36.60㎡
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記2 居宅 木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 約19.87㎡

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入                             |
|   | 地 番   | 5 2 4 番 2                                  |
|   | 地 目   | 畑  |
|   | 地 積   | 1 1 2 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入                             |
|   | 地 番   | 5 2 6 番                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 8 1. 9 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 常総市古間木沼新田字鴻ノ巢入 5 2 4 番地 2、5 2<br>6 番地      |
|   | 家屋 番号 | 5 2 4 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 9. 0 0 平方メートル<br>2 階 5 8. 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, 2）

位置・交通	関東鉄道常総線石下駅の西方約4.7km（道路距離）に位置する。付近にバス路線はない。	
付近の状況	畑や平地林、荒地等が広がる中に、農家住宅等が点在する農家集落地域。	
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 防火規制	都市計画区域内・非線引地域 無指定 指定 60% 指定 200% なし
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	北側幅員約3.3m舗装市道（西649号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 東側幅員約2.7m未舗装市道（西649号線） （建築基準法の道路に該当しない） 西側幅員約2.7m未舗装市道（西649号線） （建築基準法の道路に該当しない） ※土地価格において三方路加算及びセットバック減価を考慮する。	
土地の利用状況等	物件1, 2土地を一体として、物件3建物の敷地の用に供されている。（物件3建物の場所的利益を考慮して評価する） 物件1土地については、農業委員会の回答が現況農地とのことであるため、本件評価においても農地の水準で評価することとし、建物（物件3附属建物未登記1）の敷地部分のみ敷地利用権が及ぶものとして宅地の水準で評価し、無断転用であることによる減価を市場性修正で考慮することとする。	
供給処理施設	上水道 不明（特記事項のとおり） 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、通常のコスト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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>土地の履歴等からは土壌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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 上水道について  物件1, 2土地の接面道路には、水道管本管は敷設されておらず、物件の東方約70m先の市道に敷設された本管から、個人管で引込径25mmφ、メーター径13mmφで引き込まれているとのこと。引き直しが必要となるリスクがあるため、土地価格で減価要因として考慮する。</p> <p>2. 物件1土地の一部宅地部分について  上述の通り、物件1土地のうち物件3附属建物未登記1の敷地部分は現況宅地として敷地利用権の及ぶ範囲と判断した。  1-イ：現況農地 物件1のうち約68.5㎡  1-ロ：現況宅地 物件1のうち約43.5㎡</p> <p>3. 物件1土地に関する農業委員会の回答の要旨  現況地目：農地  転用許可等の有無及びその内容：無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない  原状回復命令について：近く原状回復命令を行う  都市計画法関係：非線引都市計画、用途地域外  農振法関係：農振地区域内、農用地区域外  その他・権利設定等の内容：農地法3条許可・農業経営基盤強化促進法による農用地利用権設定：無し  買受適格証明書の要否：要  土地改良区の該当：否</p> <p>4. 廃屋の存在について  物件3主たる建物の北側に、以前に台所兼風呂場として使われていたと思われる家屋が存するが、朽廃しており建物としての経済価値が認められないため廃屋と判断し、処分に要する費用を建付減価で考慮する。</p> <p>5. 洪水ハザードマップについて  常総市洪水ハザードマップによれば、物件の所在地域は想定浸水深が5.0m～10.0mの区域に該当している。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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(登記記載) 平成 4年 1月28日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦 葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス・左官塗壁等 天井 杉板敷目張・石膏ボード等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道
床面積（現況）	1階：99.00m <sup>2</sup> 2階：58.00m <sup>2</sup> 計：157.00m <sup>2</sup>
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、老朽化の進行がみられる。 天井板の損傷、雨漏り跡、内壁クロスの亀裂、床沈み等が見られた。
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：平成3年4月30日 確認番号：石第79号 主要用途：専用住宅 工事種別：改築

(附属建物未登記1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 平成 4年月日不詳新築※</p> <p>経過年数 約34年</p> <p>経済的残存耐用年数 満了</p> <p>※所有者の陳述及び過去の航空写真等から推定した。</p>
仕 様	<p>構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋 根 折鉄板（キーストンプレート）葺</p> <p>外 壁 波型亜鉛鉄板張</p> <p>内 壁 内壁材による仕上なし</p> <p>天 井 天井材による仕上なし</p> <p>床 土間コンクリート敷</p>
床面積（現況）	約36.60m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	<p>階層 地上1階建て</p> <p>現況用途 車庫</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品 等	<p>使用資材 やや劣る</p> <p>施 工 やや劣る</p>
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。
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	建築計画概要書不見当とのこと。

(附属建物未登記2)

区分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 昭和62年月日不詳新築※</p> <p>経過年数 約39年</p> <p>経済的残存耐用年数 満了</p> <p>※過去の航空写真等から推定した。</p>
仕様	<p>構造 木造プレハブ式亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋根 折鉄板（キーストンプレート）葺</p> <p>外壁 カラー鉄板サイディング張</p> <p>内壁 化粧合板張等</p> <p>天井 石膏ボード等</p> <p>床 畳等</p>
床面積（現況）	約19.87㎡
現況用途等	<p>階層 地上1階建て</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品等	<p>使用資材 劣る</p> <p>施工 劣る</p>
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化が進行しており保守管理の状態は劣る。内外部の大部分に要修理箇所がある。
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	建築計画概要書不見当とのこと。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-ロ, 2 (土地)

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
1-ロ	7,960	0.83	約43.50	0.70	/	200,000
2	7,960	0.83	681.90	0.70	/	3,150,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 常総-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.3/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/124.8 & = & 7,960\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 交通・接近条件+1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：物件1、2 画地条件(形状▲15 三方路+3 セットバック減価▲1)環境条件(供給処理施設の状態▲5)

ウ 地積：登記記載の地積及びその按分値。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件1-イ (土地)

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	300	1.00	約68.50	/	20,000

ア 標準画地価格

$$300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 300\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

③ 物件3 (建物)

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	176,000	157.00	/	0.01	280,000

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34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35%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}35\%) \doteq 0.01$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) カ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	88,000	約36.60	/	0.03	100,000

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 : 現況概測による。

ケ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数30.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) \doteq 0.03$$

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) サ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物の価格 (円) サ×シ×ス×セ
未登記 2	110,000	約19.87		0.01	20,000

サ 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。

シ 現況延床面積：現況概測による。

セ 現 価 率

経過年数39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45%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}45\%) \approx 0.01$$

#### 建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) タ	附属建物の価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
3	280,000	120,000	400,000

## 2 評価額の判定

### 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
1-ロ	200,000	0.10	場所的利益	20,000
2	3,150,000	0.10	場所的利益	320,000

### 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-イ	20,000			1.00	0.70	10,000
1-ロ	200,000	-20,000		0.80	0.70	100,000
2	3,150,000	-320,000		0.80	0.70	1,580,000
3	400,000	+340,000	1.00	0.80	0.70	410,000
一括価格 (合計)						2,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁記載事由及び農家集落地域に対する需要の減退を考慮した。

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／m<sup>2</sup>（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：602m<sup>2</sup>  
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

### 2 事例価格

所 在：常総市  
地 目：畑  
価 格：300円／m<sup>2</sup>  
価 格 時 点：令和7年1月1日

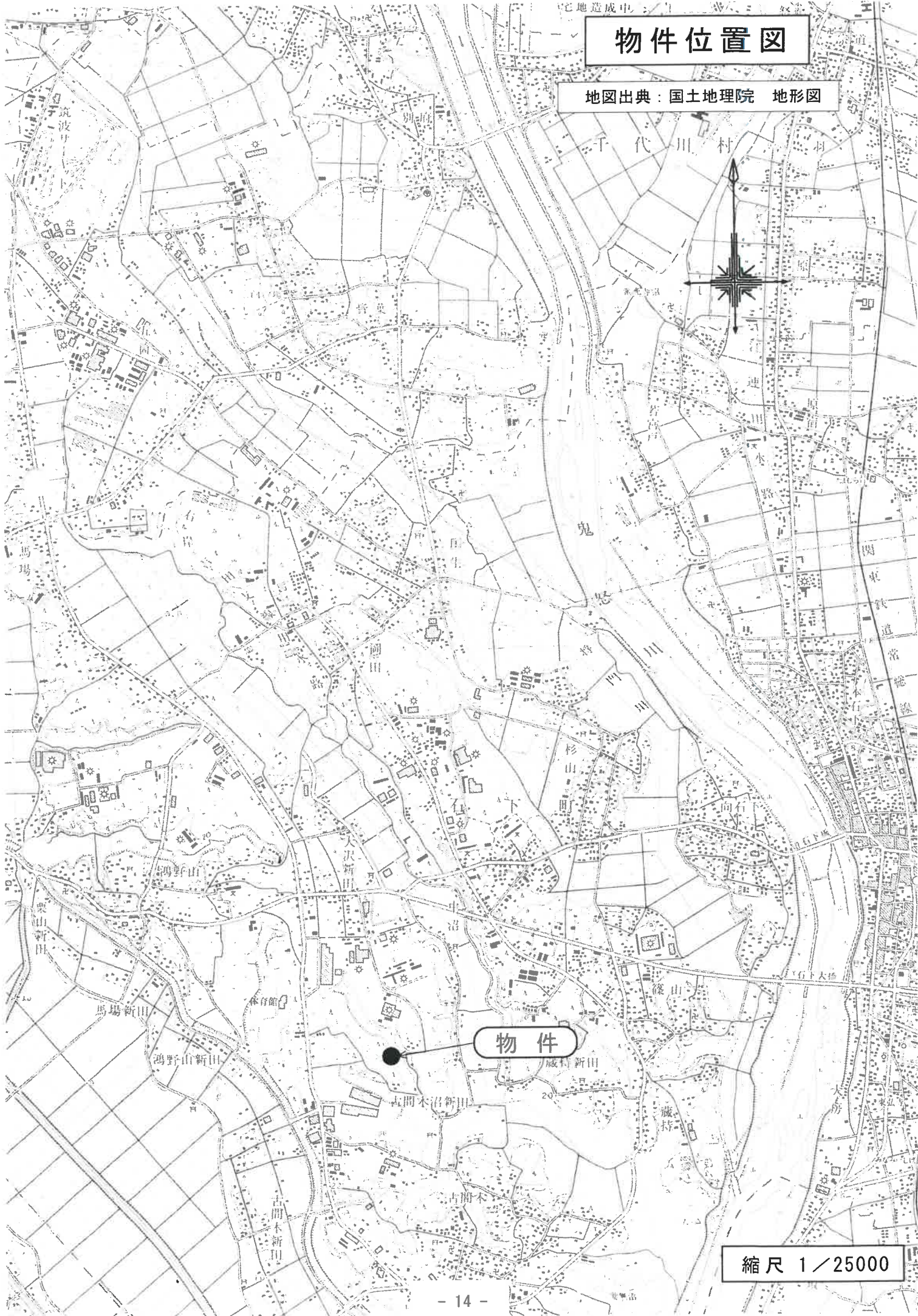
## 第7 附属資料

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

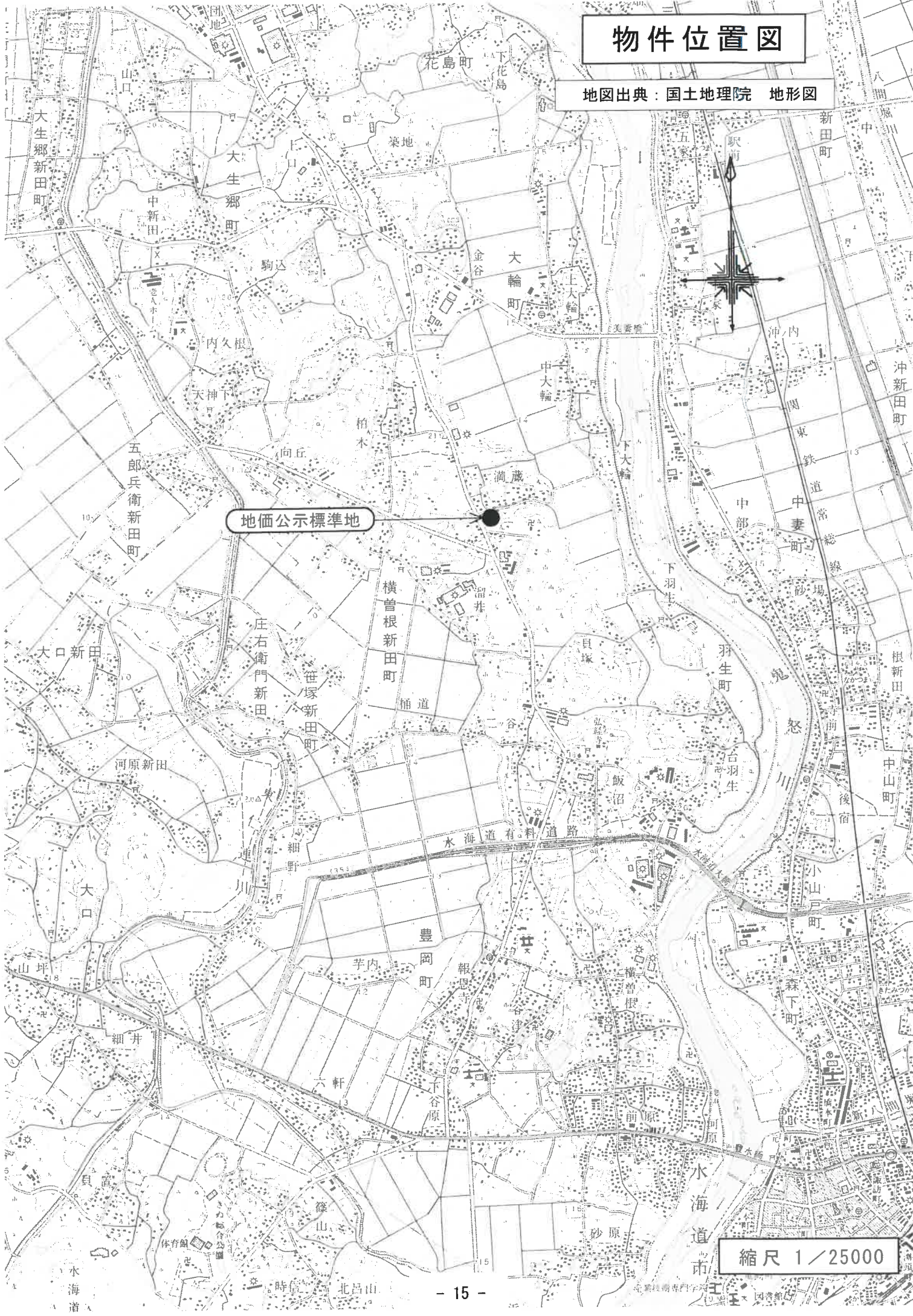
縮尺 1/25000

# 物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図

地価公示標準地

縮尺 1/25000

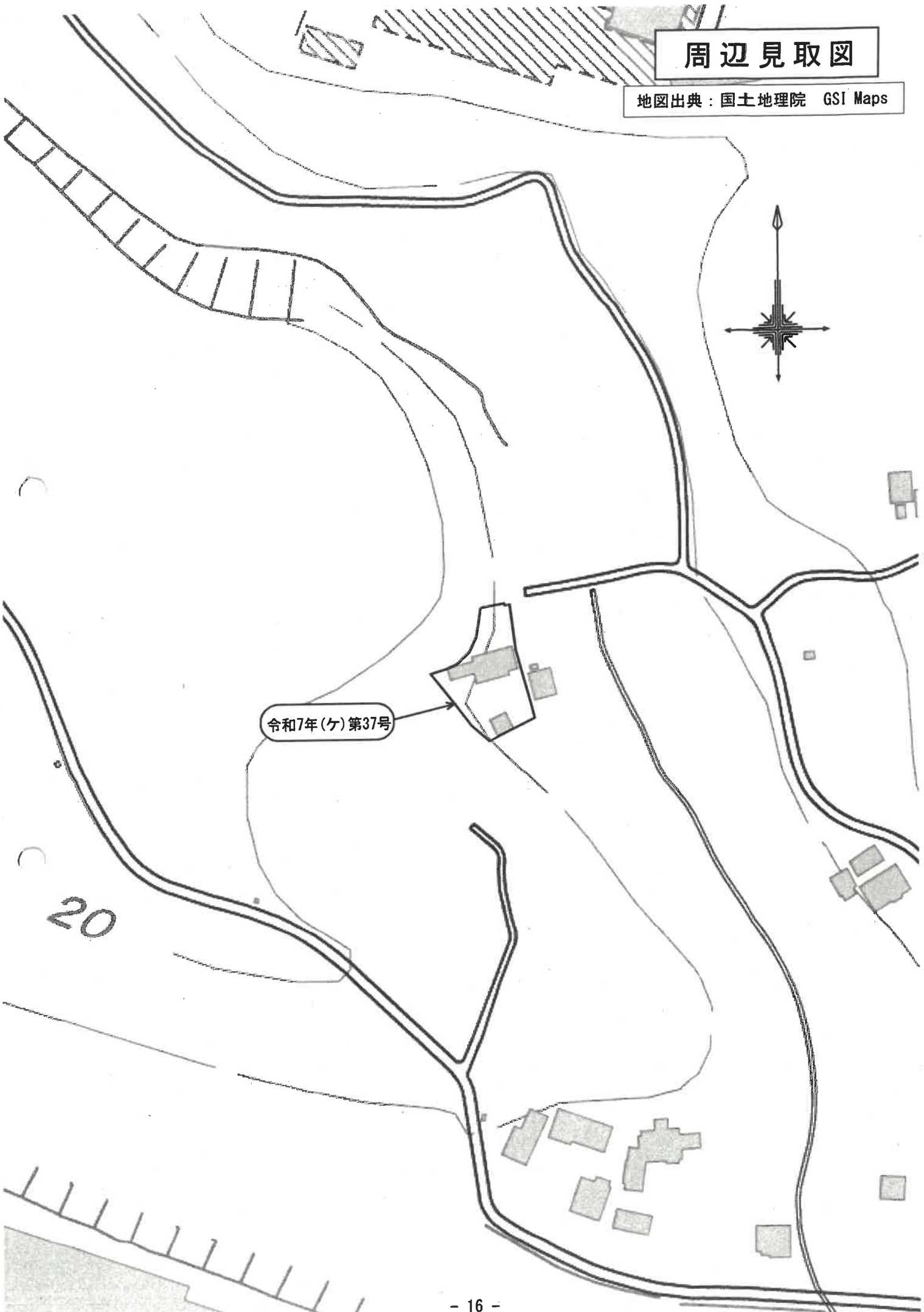


# 周辺見取図

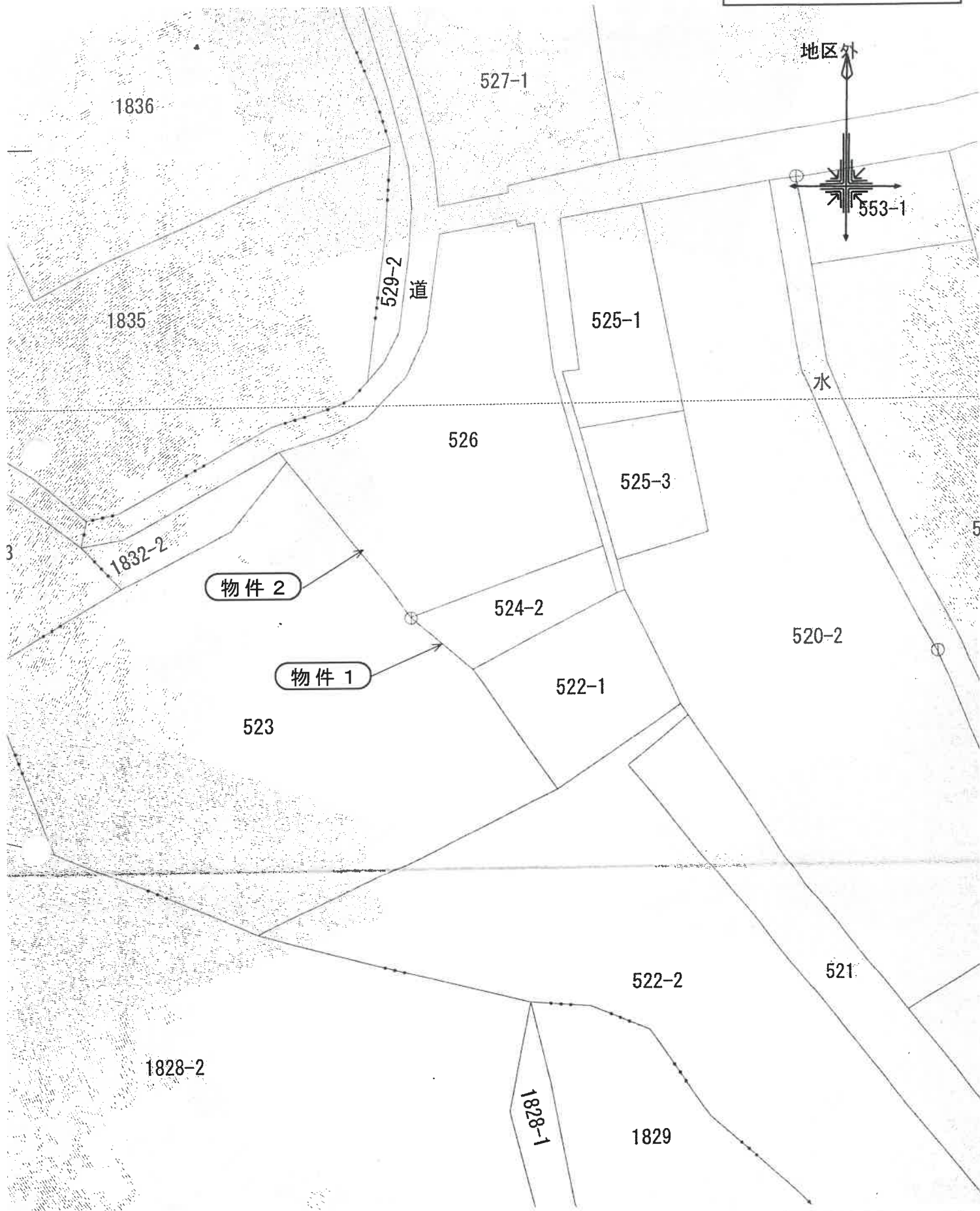
地図出典：国土地理院 GSI Maps

令和7年(ケ)第37号

20



公 圖 写



縮尺 1 / 500

# 建物図面・各階平面図写

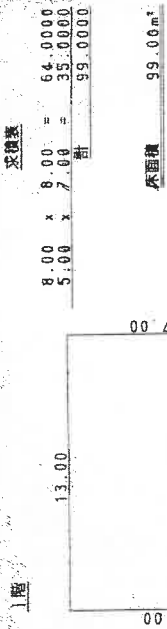
登記年月日：平成4年2月17日

015634

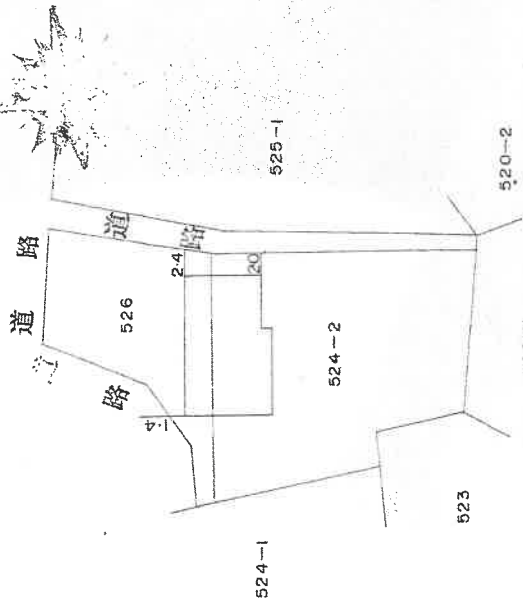
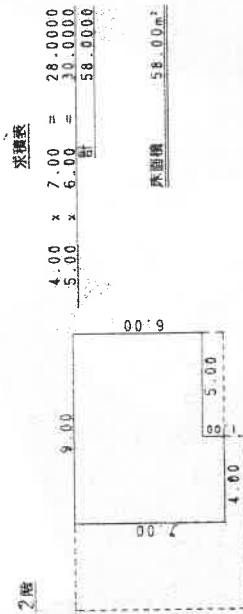
## 各階平面図

家屋番号 524-2

建物の所在 常陸市古間木沼新田字鶴ノ巣入524番地2・525番地



物件 3



単位 メートル

H4.2.17

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

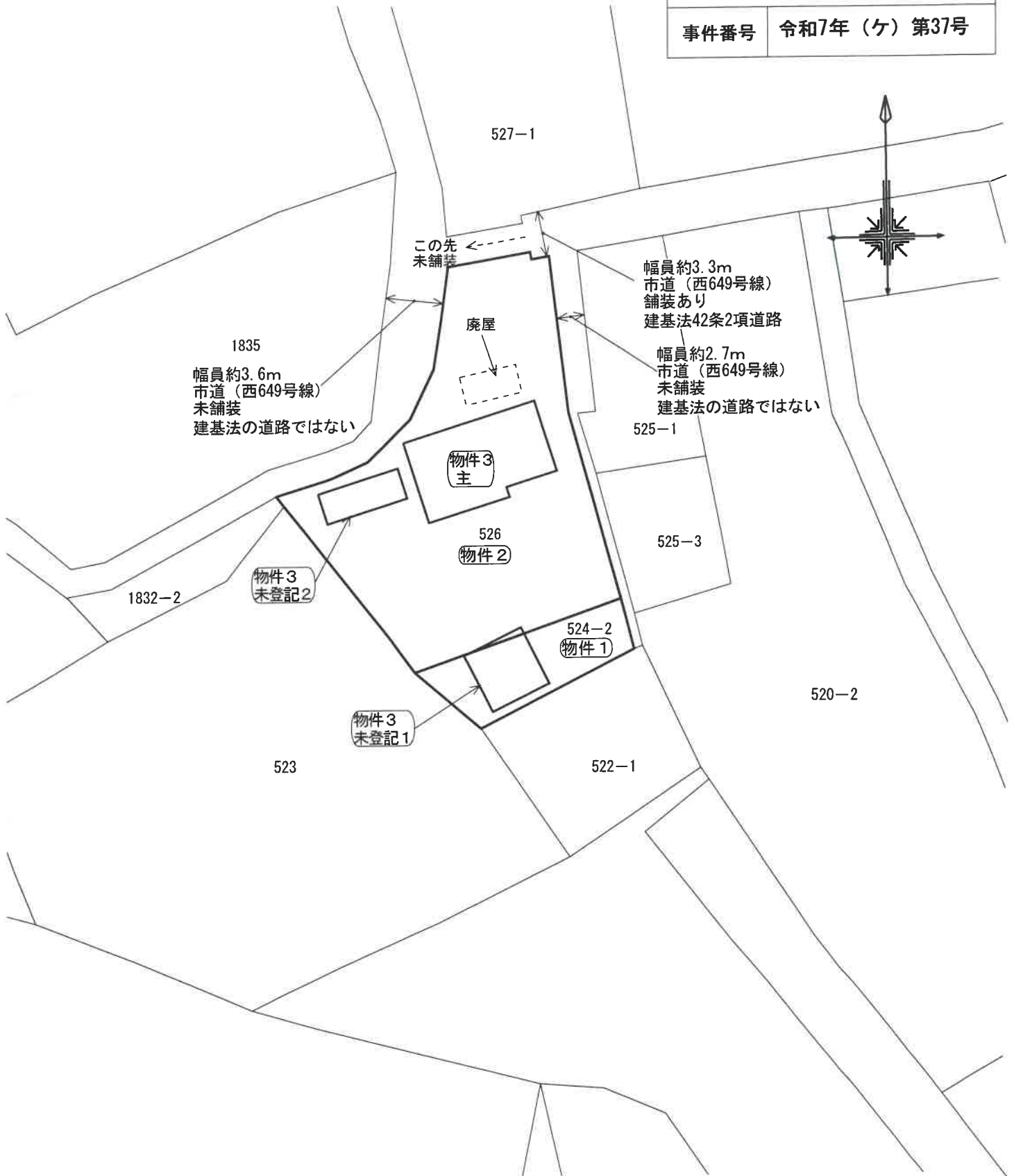
A3をA4に縮小

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4月21日 水戸地方方法務局下妻支局

登記官

# 土地建物位置関係図

事件番号 令和7年(ケ)第37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

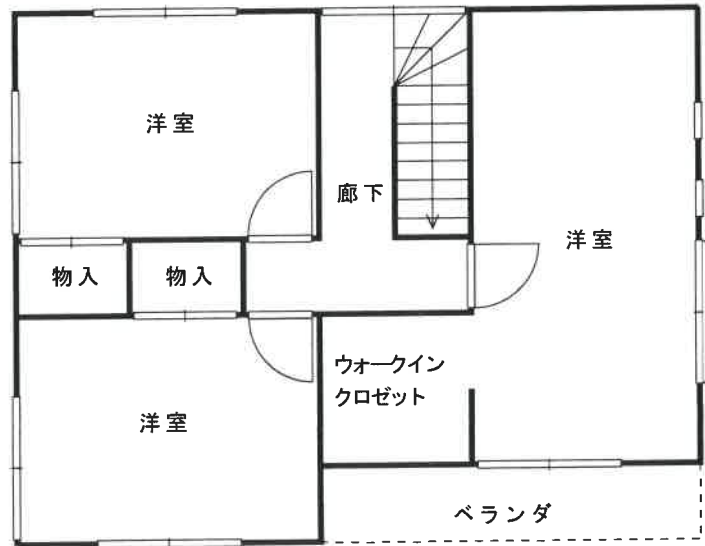
# 建物間取図

事件番号 令和7年(ケ)第37号

物件番号 3主



1階平面図



2階平面図

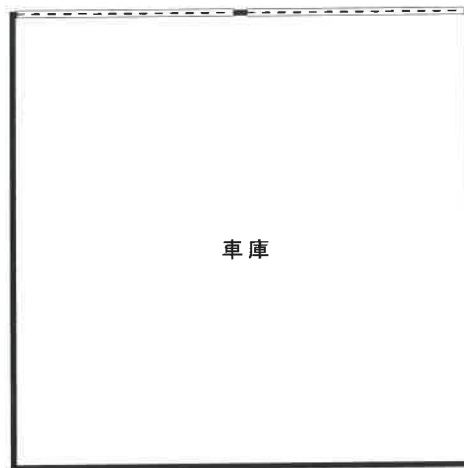
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

縮尺約 1/100

# 建物間取図

事件番号 令和7年(ケ)第37号

物件番号 3 未登記 1



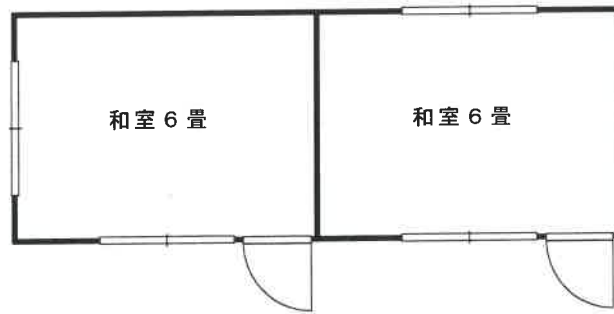
※図面と現況が異なる場合は  
現況優先となります。

縮尺約 1/100

# 建物間取図

事件番号 令和7年(ケ)第37号

物件番号 3未登記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