

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 7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 9月 30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 8月 7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 常総市篠山字中新田前
地 番 35番4
地 目 宅地
地 積 628.04平方メートル

- 2 所 在 常総市篠山字中新田前
地 番 35番10
地 目 宅地
地 積 198.37平方メートル

- 3 所 在 常総市篠山字中新田前 35番地4
家屋 番号 35番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 85.32平方メートル
2階 29.81平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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 常総市篠山字中新田前
 地 番 35 番 4
 地 目 宅地
 地 積 628.04 平方メートル

- 2 所 在 常総市篠山字中新田前
 地 番 35 番 10
 地 目 宅地
 地 積 198.37 平方メートル

- 3 所 在 常総市篠山字中新田前 35 番地 4
 家屋 番号 35 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 85.32 平方メートル
 2 階 29.81 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 23 平方メートル

令和7年（ヌ）第33号
令和7年12月25日受理
令和8年1月26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 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.37 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 35 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 35 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.32 平方メートル
2 階 29.81 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	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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3								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約 23 m²</td> </tr> </table>			{	種類: 物置		構造: 木造瓦葺平家建		床面積: 約 23 m ²
{	種類: 物置								
	構造: 木造瓦葺平家建								
	床面積: 約 23 m ²								
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></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	
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、私が家族と一緒に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。 2 本件建物について、経年相当の損傷があるほか、内壁と柱に隙間があるところがあります。台風の際に雨漏りしたことがあります。シロアリ被害があると思います。床沈みがします。 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。 5 敷地にある物置は、私の所有です。いつ頃建てられたものかわかりません。

(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。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷のほか、雨漏り跡、床沈みがする箇所を確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月25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8年1月5日(月) 11:35-11:50	物件所在地	■物件確認 ■所有者から聴取 ■写真撮影
令和8年1月14日(水) 11:50-12:25	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)

☐ 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。

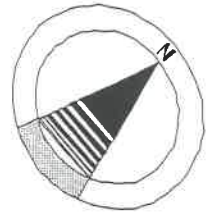
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

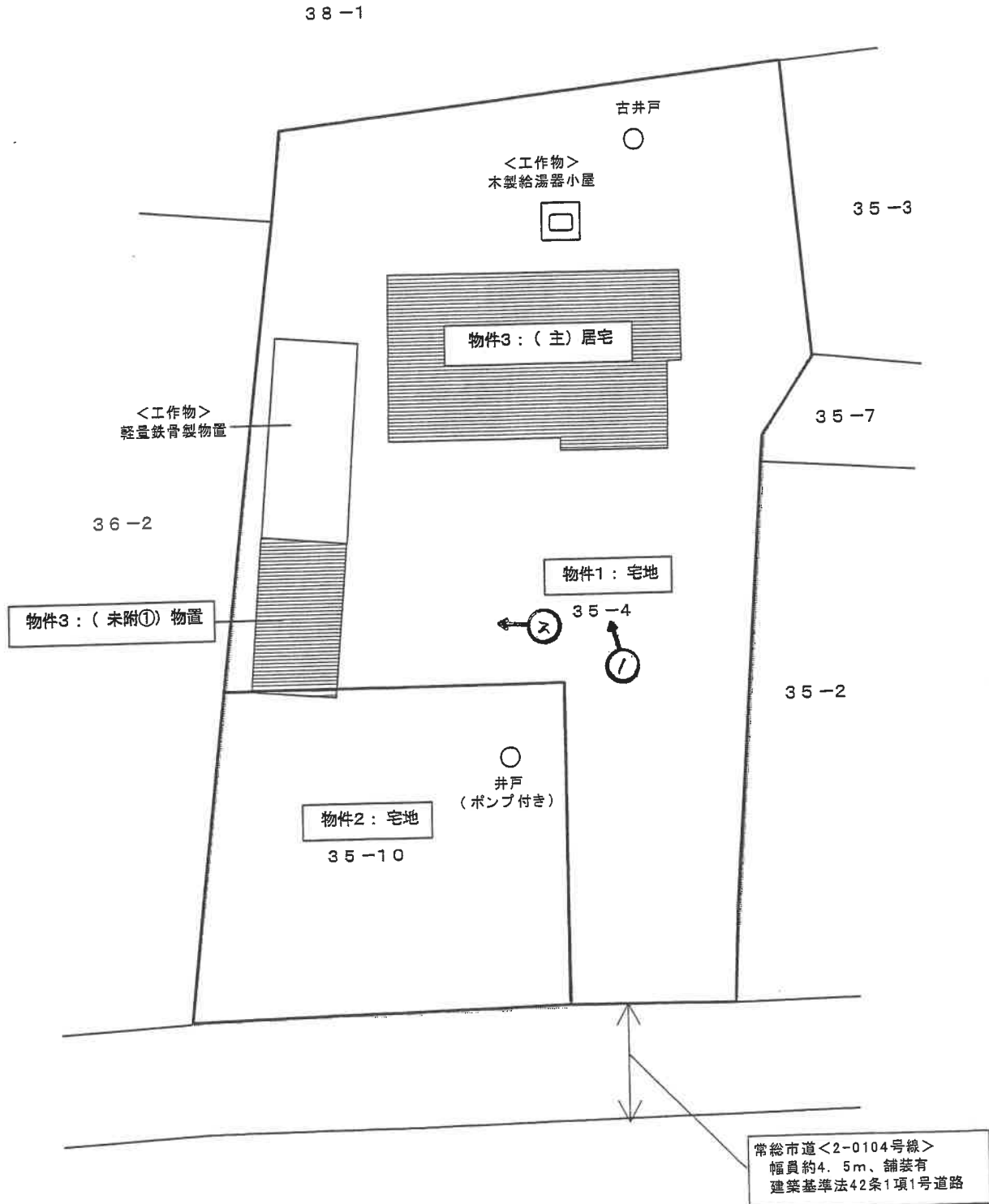
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第33号



縮尺 1 / 250



←○ 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。

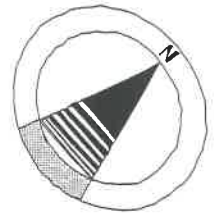
(6 枚目)

物件 3 :
(主である建物) 居宅

建物間取図 (略図)

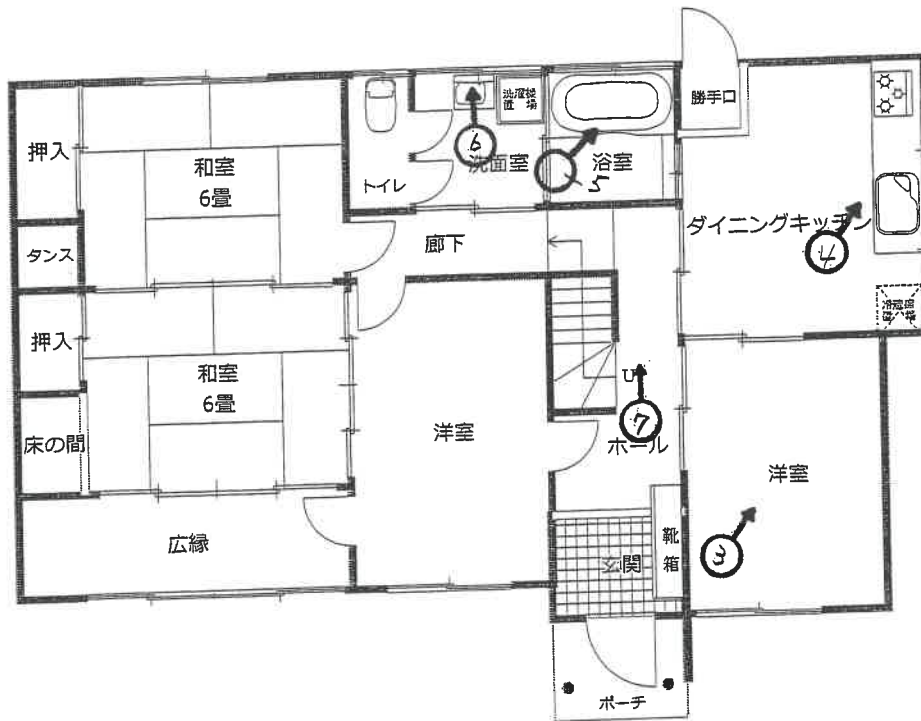
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和7年(又)第33号



1階 85.32 m² (登記に同じ)

縮尺1/100



2階 29.81 m² (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

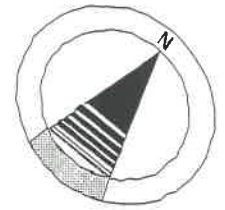
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。
(7枚目)

物件 3 :
(未 登 記 附 属 建 物 ①)
物 置

建 物 間 取 図 (略 図)

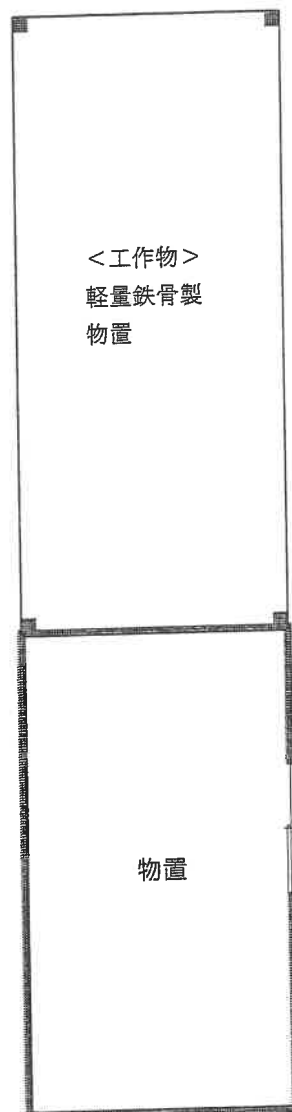
令和 7 年 (又) 第 3 3 号

木 造 瓦 葺 平 家 建



縮 尺 1 / 1 0 0

床 面 積 約 2 3 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3



写真 2

物件3

未登記附属建物①



写真 3

物件3



写真 4

物件3



写真 5

物件3

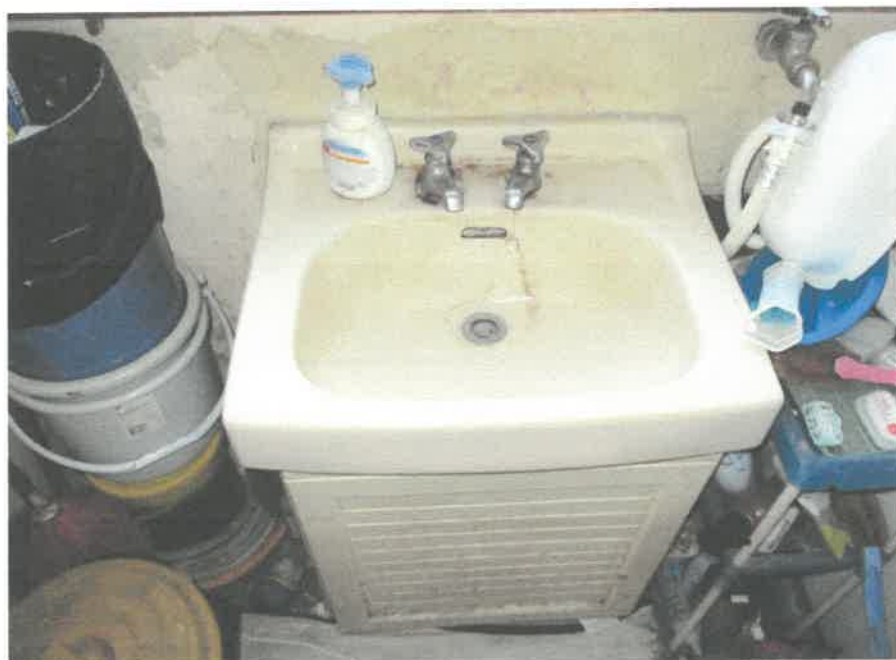


写真 6

物件3



写真 7

物件3



写真 8

物件3

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 8年 6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 6月12日

評価人

藤 沼 宏 明



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 35番地4 |
| | 家屋 番号 | 35番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.32平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約23平方メートル |



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ヌ）第	33号
令和 7年12月25日	受 命
令和 8年 1月14日	現地調査
令和 8年 2月13日	評 価
令和 8年 2月16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 4, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 3 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 8 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件3の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3の内訳価格は物件1、2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き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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) ① 物置 木造瓦葺平家建 延べ約23㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.04 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 |
| | 地 番 | 35 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.37 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常総市篠山字中新田前 35 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 35 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 85.32 平方メートル
2 階 29.81 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」駅の南西方約2.4km （道路距離、以下同じ） バス停「蔵持（常総市JOYバス）」の北東方約200m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道高崎坂東線の東側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。市街地接近性が比較的良好であるが、従来から土地利用状況にあまり変化は見られない。旧石下町の郊外住宅地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。	
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）	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	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし 該当なし 特になし
画 地 条 件	間口：（南東側）約23m 奥行：約37.5m 形状：ほぼ整形地 規模：計826.41㎡＜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は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：（南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	（南東側）常総市道＜2-0104号線＞ ：幅員約4.5m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。なお、物件2土地は、物件1土地と一体で敷地として利用されている。 ※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。	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】なし ※特記事項(1) ※個別プロパンガス使用 ※特記事項(2) (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。
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。
特 記 事 項	(1) 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、上水道の本管については本土地の接面道路沿いに75^{mm}VP管が布設されており、そこから本土地へ20^{mm}の給水引込管を引き込み、現在13^{mm}で加入しているとの事である。 なお、井戸（ポンプ付き）が存する。このほか、古井戸が存するが、使用できるかどうかは不明である。 (2) 下水道について （常総市都市建設部下水道課調べ） 担当者によると、本土地を含む周辺一帯は下水道の処理区域内に該当していないとの事である。 よって、浄化槽あるいは汲み取り式便所を使用していると思われるが、詳細は不明である。 なお、浄化槽の届出はないとの事である（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ）。 (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窺わせる状況は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。 (4) 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可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 昭和44年12月 6日 新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 合板、クロス貼 等 天井 板張り 等 床 畳、縁甲板 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 附属工作物である木製給湯器小屋が1個存する。
床面積（現況）	1階85.32㎡・2階29.81㎡、延べ115.13㎡(現況) 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 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6DK 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	要修理箇所が見られ、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	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は確認できなかった。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物所有者の陳述及び本建物の内外部を確認したところ、経年相当の損傷があるほか、下記の損傷等が確認された。 ・ 建物所有者によると、内壁と柱に隙間がある。 ・ 台風の時に雨漏りしたことがある(現場で確認済み)。 ・ シロアリ被害があると思う。 ・ 床沈みがする箇所がある(現場で確認済み)。 よって、これらの減価については観察減価にて考慮した。 なお、本建物は築後約56年余経過しているので、老朽化及び損傷の程度がかなり進行している。よって、居宅として再利用するには高額のリフォーム費用がかかること乃至建替が相当と判断される。これにより、土地価格の査定においては、本建物の取壊費用発生の可能性等を建付減価にて考慮した。 なお、雨漏り及びシロアリ被害並びに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。 (3) 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木造住宅の範囲内であり、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(評価上※) 昭和44年12月 6日新築 ※築年不詳であるが、評価上主である建物に合わせるものと判断した。 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 満了	
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 内壁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 特になし その他 附属工作物である軽量鉄骨製物置が1個存する。	
床面積(現況)	延べ約23㎡(現況、評価人概測)	
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 劣る 施 工 劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が見られ、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	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	(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は確認できなかった。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物所有者の陳述及び本建物の内外部を確認したところ、経年相当の損傷等が見られたほかは特に目立った損傷等はなかった。 なお、雨漏りや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。 (3) 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木造物置の範囲内であり、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 (土地)

本土地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	11,600	0.90	628.04	0.77	5,050,000
2	11,600	0.90	198.37	0.77	1,590,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常総(県)-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

14,900円/㎡ × 100.0/100 × 100/100.0 × 100/128.7 = 11,600円/㎡

◇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：交通・接近条件▲1.0(駅接近性) 環境条件+30.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：＜物件1・2一体地として＞ 規模▲10

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のほか本建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件3 (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
3	151,000	115.13	0.02	350,000

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56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0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
×(1－観察減価40%)＝0.02

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	61,000	約23	0.01	10,000

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56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0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
×(1－観察減価40%)÷0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
3	350,000	10,000	360,000

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	5,050,000	0.35 法定地上権	1,770,000
2	1,590,000	0.35 法定地上権	560,000

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サ) 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	5,050,000	-1,770,000		1.00	0.70	2,300,000
2	1,590,000	-560,000		1.00	0.70	720,000
3	360,000	+2,330,000		1.00	0.70	1,880,000
一括価格（合計）						4,900,000

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 地価調査価格 常総(県)-5

所 在：常総市大沢字大山1934番30

地 目：宅 地

価 格：14,900円／m²

位 置：関東鉄道常総線「石下」駅の南西方約3.5km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：509m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側4.6m市道(中間画地)

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)

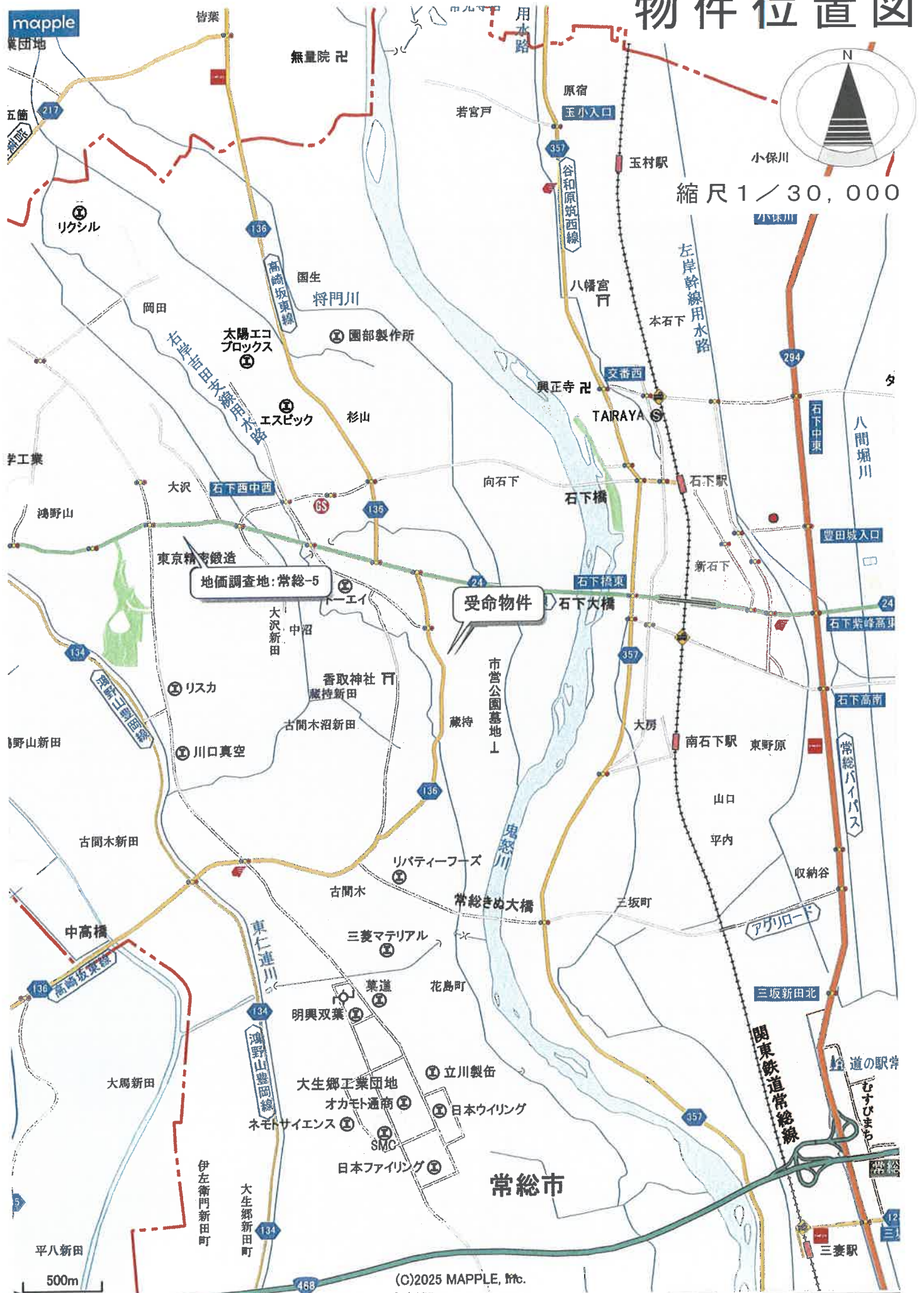
地域の概要：県道背後の一般住宅等が見られる住宅地域

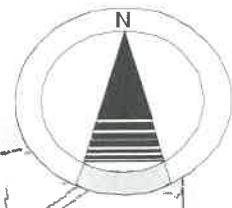
第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 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)

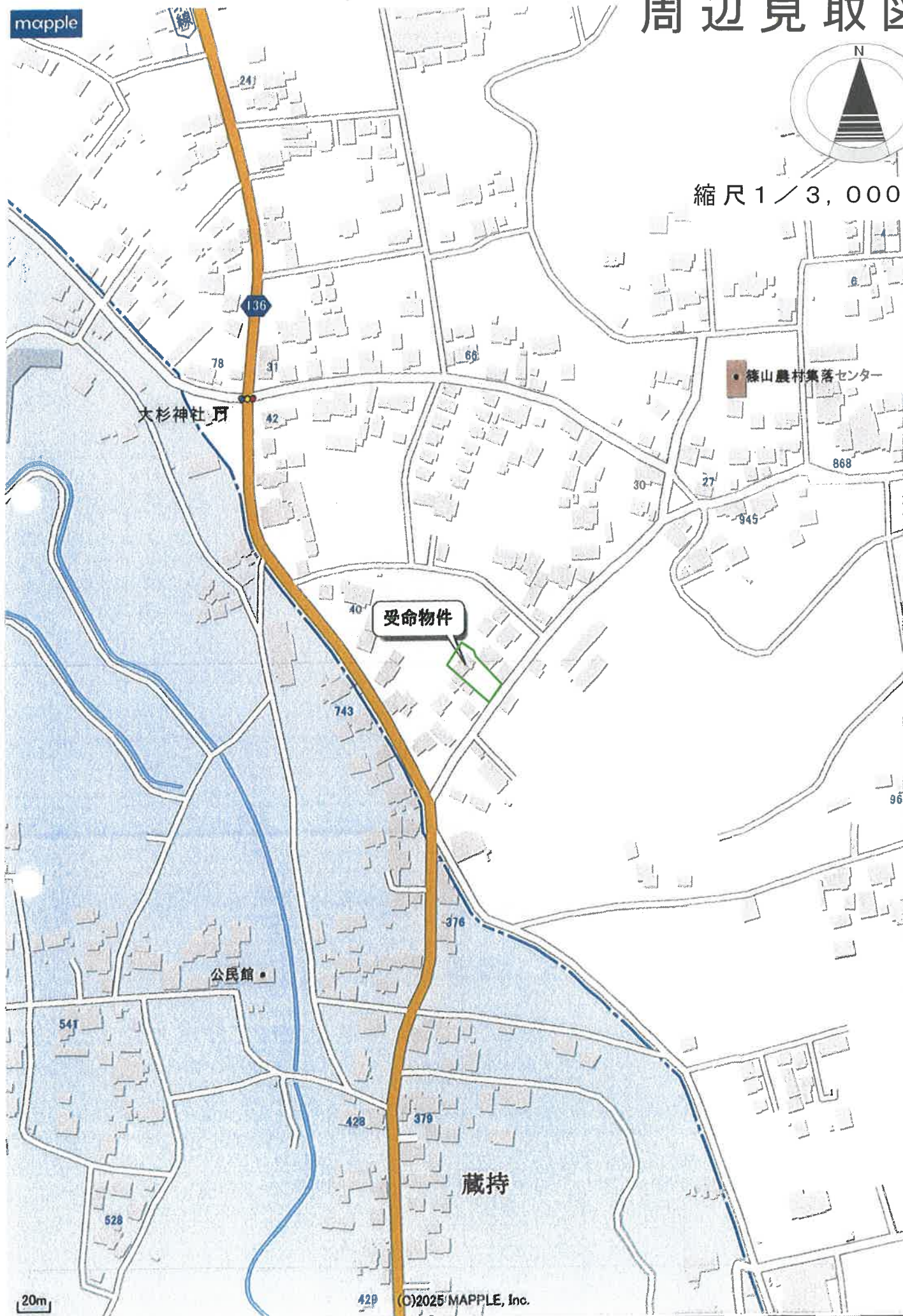
以 上

物件位置図





縮尺 1 / 3,000



受命物件

太杉神社

篠山農村集落センター

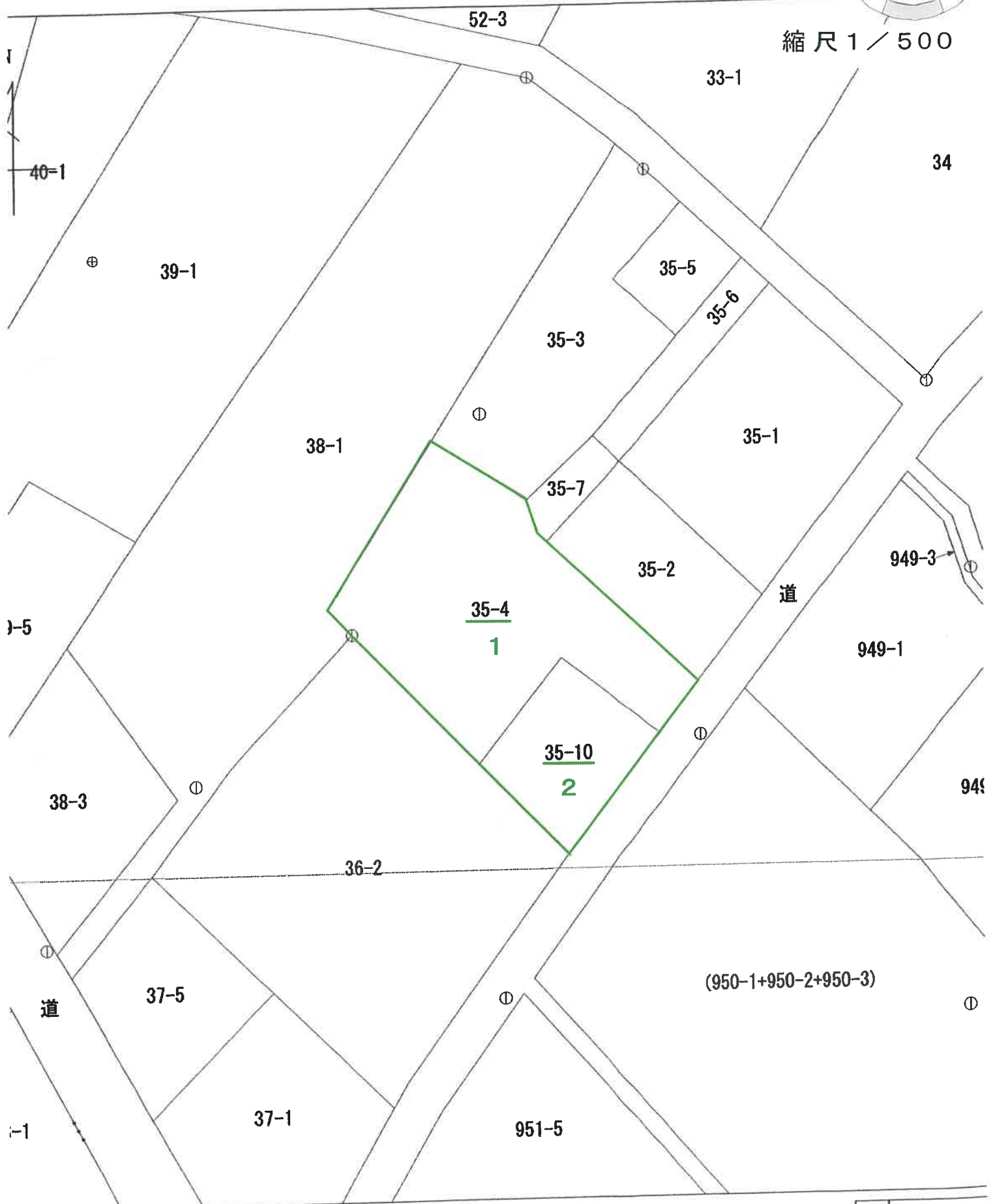
公民館

蔵持

©2025 MAPPLE, Inc.

地図（法第14条第1項）写

物件 1、2



地積測量図写

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

物件 2

国土調査実施前提出

地 積 測 量 図

35 - 10

地 番

結城郡石下町大字篠山字中新田前

土地の所在

地積計算表

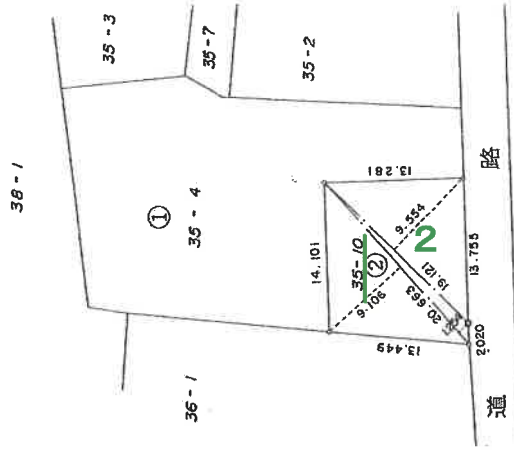
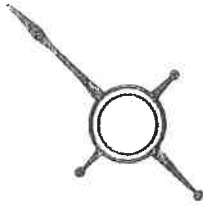
記号地番	底辺	高	面積	倍率面積
② 35 - 10	20.663	9.106	189.157278	
	20.663	1.254	25.911402	
	19.121	9.554	182.682034	
	合 計		396.750714	
		1/2	198.375357	
		地積	198.37	m ²

2

残地計算

① 35 ~ 4

$897.28 \text{ m}^2 - ② = 698.904643 \text{ m}^2$



--- コンクリート杭
--- 合成樹脂杭

(縮小率)

(日調課)

作製者

令和6年12月15日作製

申請人

縮尺 1/500

令和7年9月8日

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

登記年月日：昭和44年12月19日

整理番号 519762

家屋番号 35番

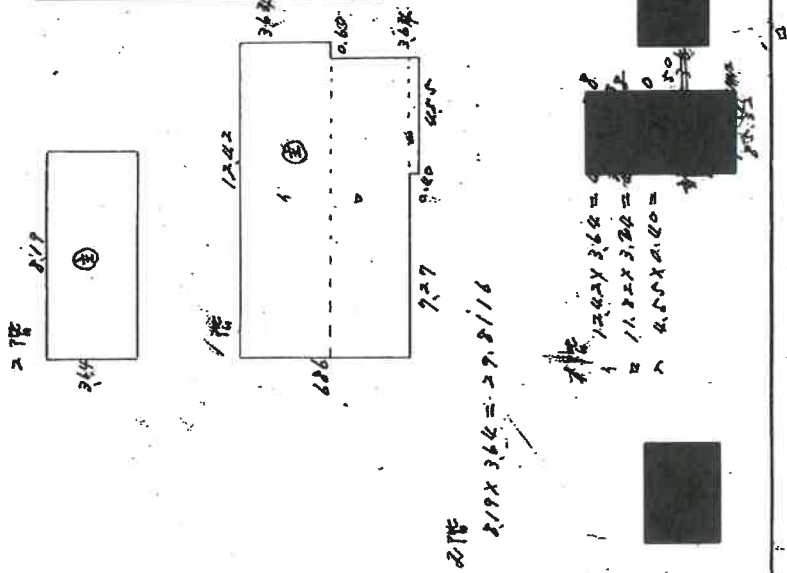
建物の所在

茨城県結城郡若下町字中山中平田前
35番地94

建物図面 平面図

作製年月日
昭和44年12月11日

作製者
中野人



(全国土地家屋調査士用紙)

S44-12.19

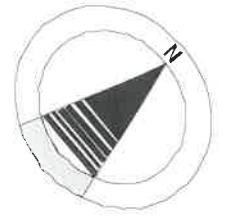
縮尺 1/1000 1/200

※A3→A4(71%)に縮小 建物図面・各階平面図写

物件3

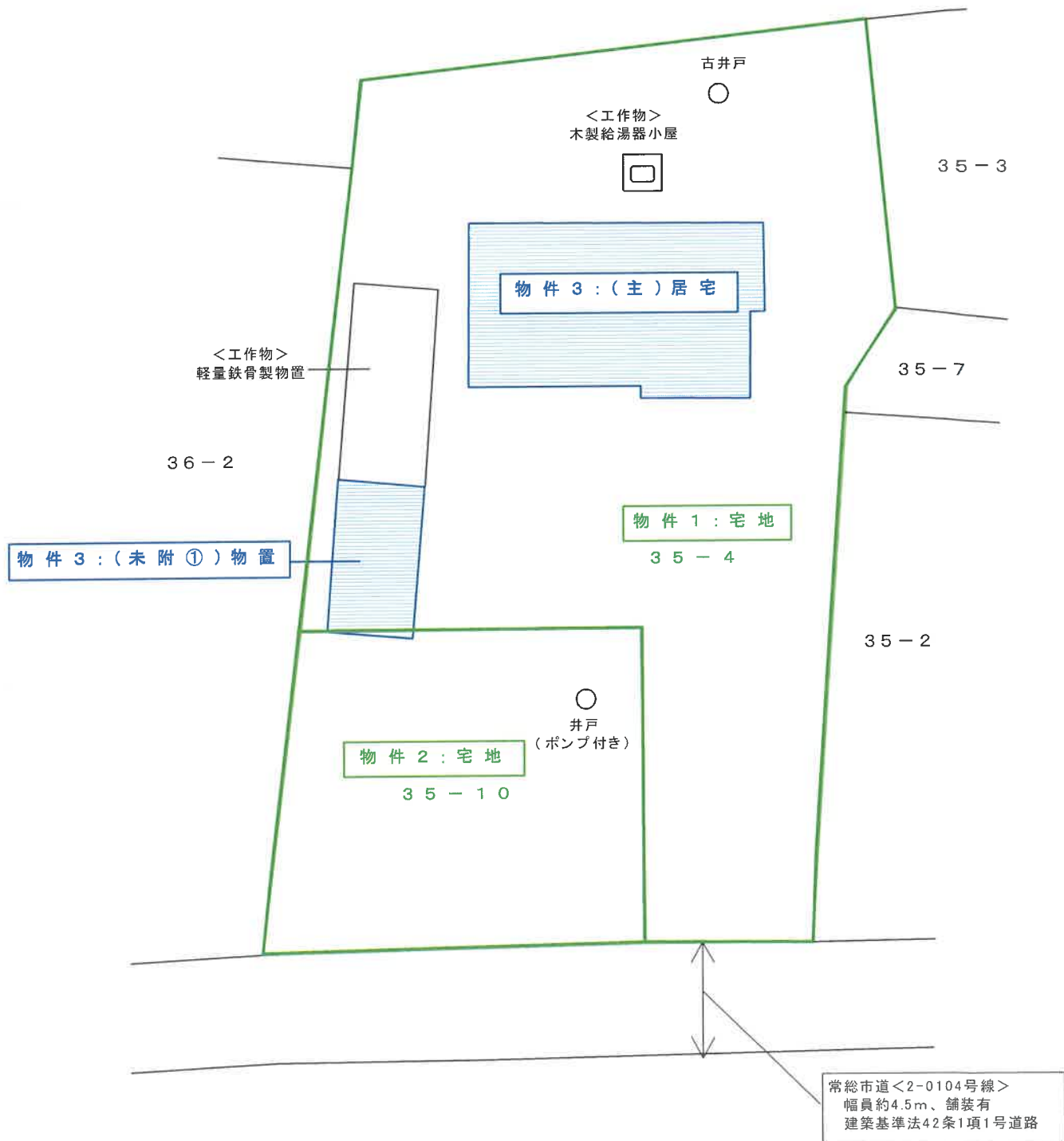
土地建物位置関係図

令和7年(又)第33号



縮尺 1/250

38-1



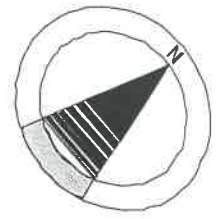
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件3:
(主である建物) 住宅

建物間取図 (略 図)

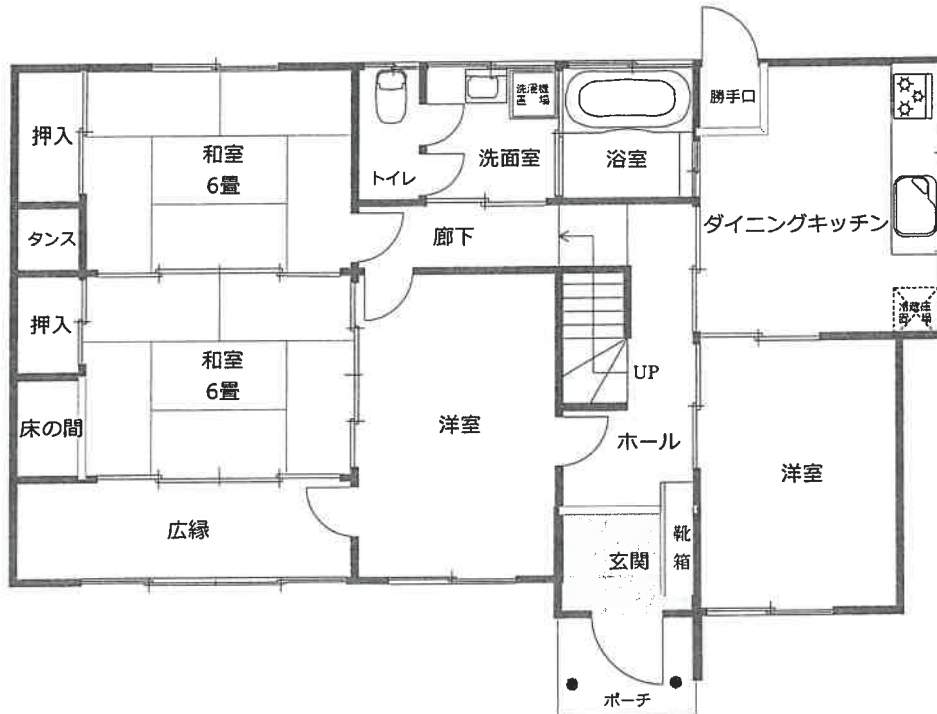
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

令和7年(又)第33号

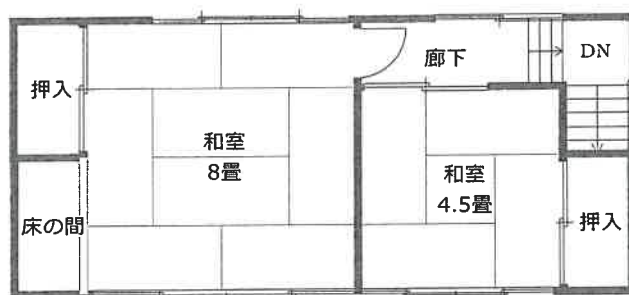


1階 85.32㎡(登記に同じ)

縮尺1/100



2階 29.81㎡(登記に同じ)



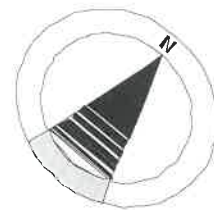
※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件3:
(未登記附属建物①)物置

建物間取図 (略図)

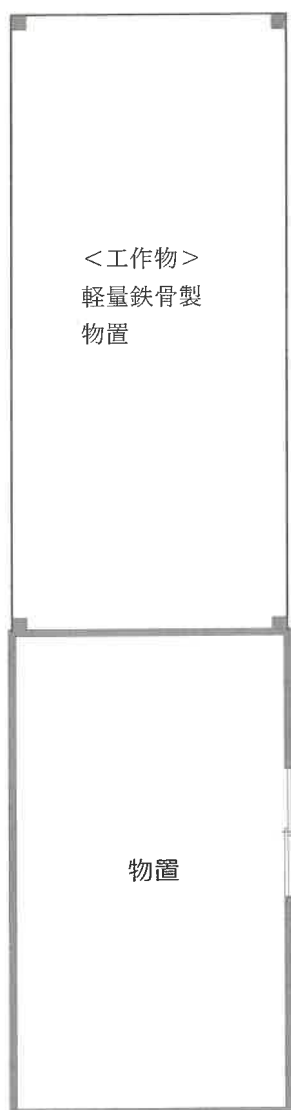
令和7年(又)第33号

木造瓦葺平家建



縮尺1/100

床面積 約23㎡(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。