

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 2 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 1 0 月 2 1 日から 令和 8 年 1 0 月 2 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 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 1 1 月 6 日から 令和 8 年 1 1 月 6 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 3 3 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 1 0 月 2 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 結城市大字小田林字小松原
 地 番 1 6 7 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 9 5 平方メートル

2 所 在 結城市大字小田林字小松原 1 6 7 5 番地 2、1 6 7
 5 番地 3

家屋 番号 1 6 7 5 番 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 2 3 7 . 4 3 平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

3 所 在 結城市大字小田林字小松原
 地 番 1 6 7 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 3 7 平方メートル

4 所 在 結城市大字小田林字小松原
 地 番 1 6 7 6 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 2 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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

【物件番号4】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 1 6 7 5 番地 2、1 6 7 5 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 7 5 番 2 |
| | 種 | 類 | 作業所 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 2 3 7. 4 3 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 3 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 3 月 1 7 日受理
令和 8 年 4 月 **6** 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 | 結城市大字小田林字小松原 | |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 9 5 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 1 6 7 5 番地 2、1 6 7 5 番地 3 | |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 7 5 番 2 | |
| | 種 | 類 | 作業所 | |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 2 3 7 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 | |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 9 9 . 3 7 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 | |
| | 地 | 番 | 1 6 7 6 番 1 | |
| | 地 | 目 | 雑種地 | |
| | 地 | 積 | 2 5 6 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, 3, 4	
現況地目	■宅地(物件1, 3) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件4)	
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 上記の者が物件1及び3の土地に下記建物を所有し、占有している。また、上記の者が物件4の土地を雑種地として所有し、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異なる(■主たる建物 □附属建物) ☐ 種類: ■構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ☐ 床面積:	
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 (空き) 作業所 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 { 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)

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、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。なお、物件所在地は、商業登記上、債務者会社の本店所在地となっているが、現場には同社の看板等は見当たらず、営業の実態もないことなどから債務者会社の占有は認められないものと判断した。また、所有者宛てに書面を投函し、物件所在地に複数回、臨場したがいずれも全戸不在であったため、所有者から陳述を得ることが出来なかった。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷のほか、ガラス戸や外壁の損傷が複数見受けられた。
- 4 本件物件について、工場抵当法第2条に規定する機器・器具等は存在しないものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(調査経過用)

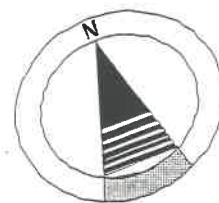
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月17日(火)	当庁執行官室	結城市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和8年3月19日(木) 14:40-14:50	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■書面投函 ■写真撮影
令和8年3月31日(火) 9:35-10:05	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和8年3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

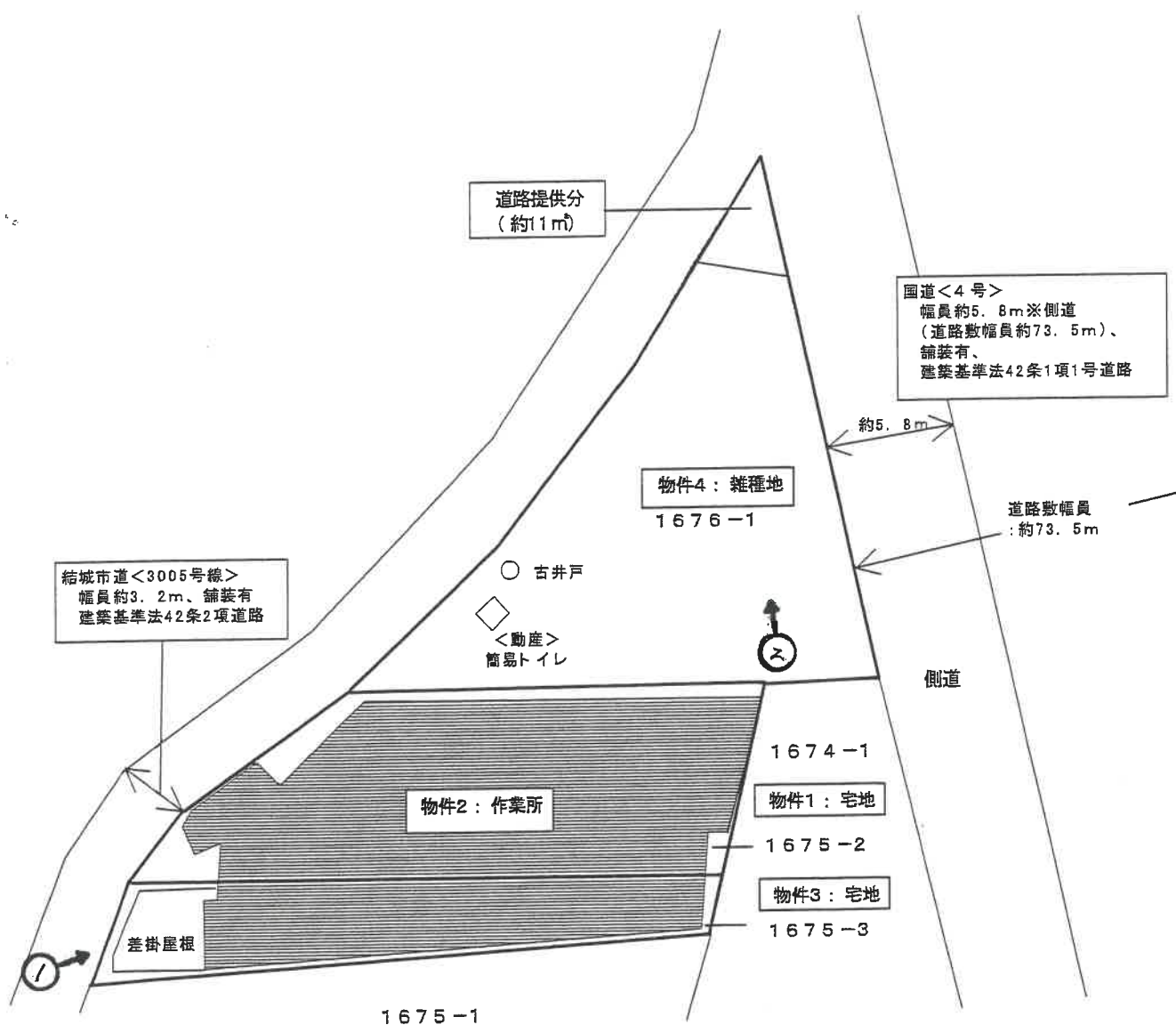
(4枚目)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第7号



縮尺 1 / 300



← 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。

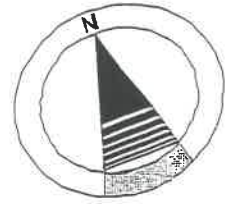
(5 枚目)

物件2：作業所

建物間取図 (略図)

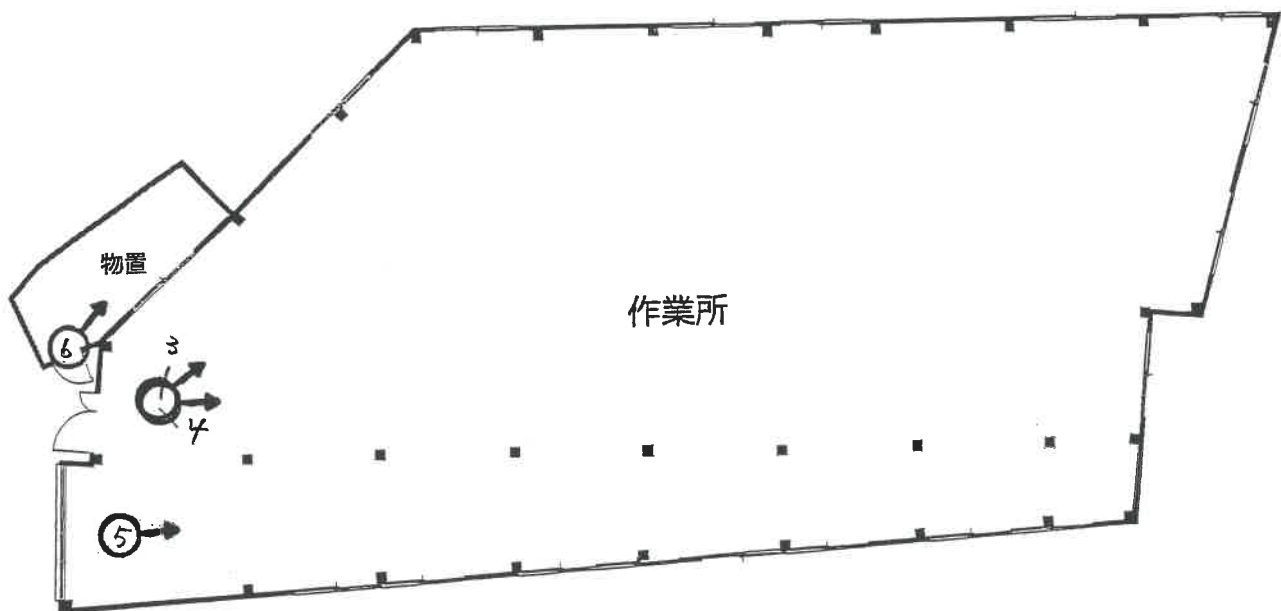
令和8年(ケ)第7号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(登記は軽量鉄骨造スレート葺平家建)



縮尺 1 / 150

床面積 237.43 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。
(6 枚目)



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 8年（ケ）第 7号
令和 8年 3月17日 受 命
令和 8年 3月31日 現地調査
令和 8年 4月24日 評 価
令和 8年 4月27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 2, 270, 000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	550, 000円
物件2 (建物)	金	600, 000円
物件3 (土地)	金	270, 000円
物件4 (土地)	金	850, 000円

- ① 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は物件2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2の内訳価格は物件1・3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）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 地 目 地 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建
3	所 在 地 番 地 目 地 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--|
| 1 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 9 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 1 6 7 5 番地 2、1 6 7 5 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 7 5 番 2 |
| | 種 | 類 | 作業所 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面 積 | 2 3 7 . 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 結城市大字小田林字小松原 |
| | 地 | 番 | 1 6 7 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「小田林」駅の南西方約1.5km（道路距離、以下同じ） バス停「小田林コミュニティセンター」 （結城市巡回バス「北部西ルート」）の西方約660m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道4号線の西側直背後にあって、一般住宅のほか作業所等も混在する住宅地域である。市街化調整区域内にあって宅地開発が困難であるため、現時点では家屋の疎密度に劣る状況となっている。ただし、小山市の中心市街地への接近性は比較的良好であるので、結城市の市街化調整区域内の宅地にあって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）	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 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし <物件4>埋蔵文化財包蔵地指定に該当 ※特記事項(1) 特になし
画 地 条 件	【物件1・3一体地】 間口：（北西側）約18m 奥行：約19～28m 形状：ほぼ整形地 規模：計299.32㎡<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：（北西側道路に接面する）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 【物件4土地】 間口：（北西側）約30m 奥行：約24m 形状：三角形地 規模：256㎡<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：（北西側及び北東側道路に接面する）角画地 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：北端に道路提供分（約11㎡）があるが、権利関係は不明である。	

接面道路の状況	(北西側)結城市道<3005号線> ：幅員約3.2m※、舗装有、 ※正確な幅員については、道路管理者及び隣接地の土地所有者等の立会いのもと、測量専門家による道路査定を行う必要がある。 建築基準法42条2項道路に該当 →セットバック面積を約7.2㎡と判定した。 (北東側)国道<4号> ：幅員約5.8m※(道路敷幅員約73.5m)、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ※側道扱いで本道への接続はできない。 ○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・3土地に物件2建物を所有し、占有している。また、上記の者が物件4土地を雑種地として所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件1・3土地につき、物件2作業所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 ※特記事項(2) 【ガ ス】なし 【下水道】なし (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)埋蔵文化財包蔵地指定について (結城市教育委員会生涯学習課調べ) 物件4土地の大半が、下記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：小田林遺跡 ・遺跡ID：006 ・所在地：小田林字南原351外 ・種 類：古墳、包蔵地 ・時代・時期：縄文・古墳 担当者によると、今後土木工事等を行う場合には、「埋蔵文化財等の所在の有無についての照会(市教育委員会あて)」と「承諾書」を提出し、その後文化財保護法第93条による「土木工事等による届出(県教育委員会あて)が必要になるとの事である。その後、当委員会は試掘確認調査を行い、発掘調査が行われる場合があるとの事である。 よって、本土地価格の査定において「埋蔵文化財包蔵地」による減価を▲2%と判定した。 (2)上水道について (結城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北西側市道沿いに40^ミPP管が布設され、この本管から本土地へ給水引込管を引き込み(管径不明)、現在13^ミで加入しているの事である。 なお、古井戸らしきものがあるが、使用しているかどうかは不明である。 (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覗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)動産について 動産である簡易トイレが1個存する。 (5)市場性修正について 本物件は市街化調整区域内にある作業所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。 よって本件では、そのリスク減価を▲10%と査定し、市場性修正を0.90とした。 (6)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2）

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50年月日不詳新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了	
	建築年月日(登記記載) 昭和60年月日不詳増築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 満了	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺(登記はスレート葺) 波型スレート 内壁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 電気設備 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 差掛屋根がある。
床面積（現況）	延べ237.43㎡（登記に同じ）、 登記以外の増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途	平家建 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	要修理箇所が多く見られ、保守管理の状態は「劣る」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を(空き)作業所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) 再建築の可否について(結城市都市建設部都市計画課調べ) 担当者によると、本件については線引日前からの建築物の敷地内で用途変更を伴わない建替、増改築の場合(同一敷地・同一用途)に、「都市計画法による許可を要らない増改築」に認定されるので、建築年度を証する書類及び敷地の変更がないことを証する書面等を添付して「都市計画法施行規則第60条証明」の申請を行えば、増改築等の建築確認申請が行えるとの事である。 なお、指定確認検査機関の判断で当該証明が不要になることもあるとの事である。 ただし、上記の建築物の敷地については、物件1・3土地に限られ、物件4土地については別途都市計画法による開発許可を得る必要があるとの事である。 また、物件1・3土地で再建築を行う場合には、法定建ぺい率(60%)を遵守しなければならないとの事である。 以上の通りであるが、詳細は同課にお問い合わせ下さい。 (3) 使用建ぺい率が基準建ぺい率を超過していることについて 本建物の敷地面積は物件1・3土地で299.32㎡、物件2建物の建築面積は237.43㎡で使用建ぺい率は約79%となっており、法定建ぺい率60%を超過していて行政当局から指導を受ける可能性がある。 よって本件では、これらのリスク減価を▲2%とし、物件2建物の市場性修正を0.98とした。 (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結果、経年相当の損傷が見られるほか、外壁の汚れやガラス戸の破損等が複数見受けられた。 よって、これらの損傷については、観察減価にて考慮するものと判断した。 なお、雨漏りの詳細については、別途専門調査機関による詳細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軽量鉄骨造作業所の範囲内であり、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, 3 (土地)

物件1・3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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,520	0.98	199.95	0.80	1,340,000
3	8,520	0.98	99.37	0.80	660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 結城-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/109.1 = 8,520\text{円}/\text{㎡}$

◇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+4.0(道路幅員) 交通・接近条件▲2.0(駅接近性、駅の性格)
 環境条件+7.0(居住環境・利便性等、下水道の有無)

イ 個別格差：＜物件1・3一体地として＞ セットバック減価▲2

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物件2建物の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件4 (土地)

物件4土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	8,520	0.62	256	1,350,000

ア 標準画地価格は上記と同じ

イ 個別格差：画地条件(道路提供減価▲4 形状▲10 二方路+5)

行政条件(開発条件▲30) その他条件(埋蔵文化財包蔵地による減価▲2)

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件2（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	115,000	237.43	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

(新築部分)経過年数約51年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
構成割合71%

(増築部分)経過年数約41年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
構成割合29%

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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%)×{(新築部分経済的残存耐用年数0.0年／新築部分経済的全耐用年数30.0年×構成割合71%)＋(増築部分経済的残存耐用年数0.0年／増築部分経済的全耐用年数30.0年×構成割合29%)}]×(1－観察減価50%)＝0.01

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	1,340,000	0.35 法定地上権	470,000
3	660,000	0.35 法定地上権	230,000

イ 土地利用権等割合：＜物件1、3＞ 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エ, 1③ エ) 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	1,340,000	-470,000		0.90	0.70	550,000
2	270,000	+700,000		0.88	0.70	600,000
3	660,000	-230,000		0.90	0.70	270,000
4	1,350,000			0.90	0.70	850,000
一括価格（合計）						2,270,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：＜物件1・3・4＞特殊用途物件▲10、

＜物件2＞特殊用途物件▲10、使用建ぺい率超過リスク▲2

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 結城-7

所 在：茨城県結城市大字矢畑字矢畑南122番6

地 目：宅 地

価 格：9,300円／m²

位 置：J R水戸線「結城」駅の南方約5.5km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：347m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側8.4m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：農地が多い中に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. 地図に準ずる図面写
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

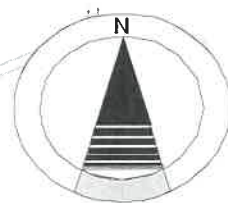
物件位置図



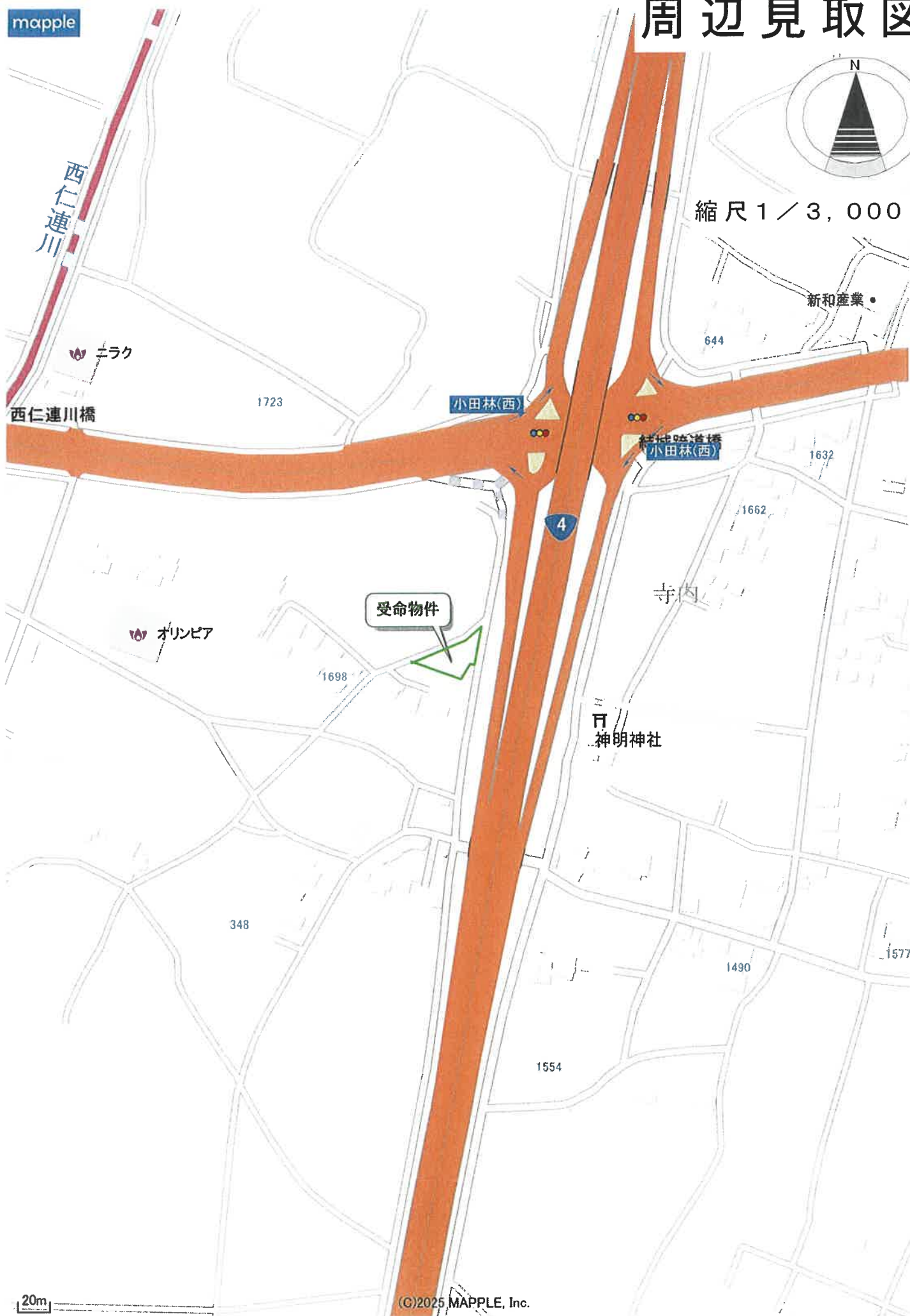
1 : 30,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-52号

(C)2025 MAPPLE, Inc.

地図上の1センチは 約 300 メートル



縮尺 1 / 3,000



(C)2025 MAPPLE, Inc.

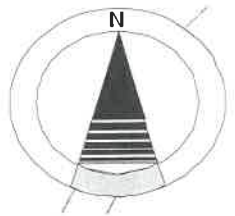
20m

1 : 3,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-52号

地図上の1センチは 約 30 メートル

地図に準ずる図面写

物件 1、3、4



縮尺 1 / 600



登記年月日：昭和48年6月25日

整理番号 816698

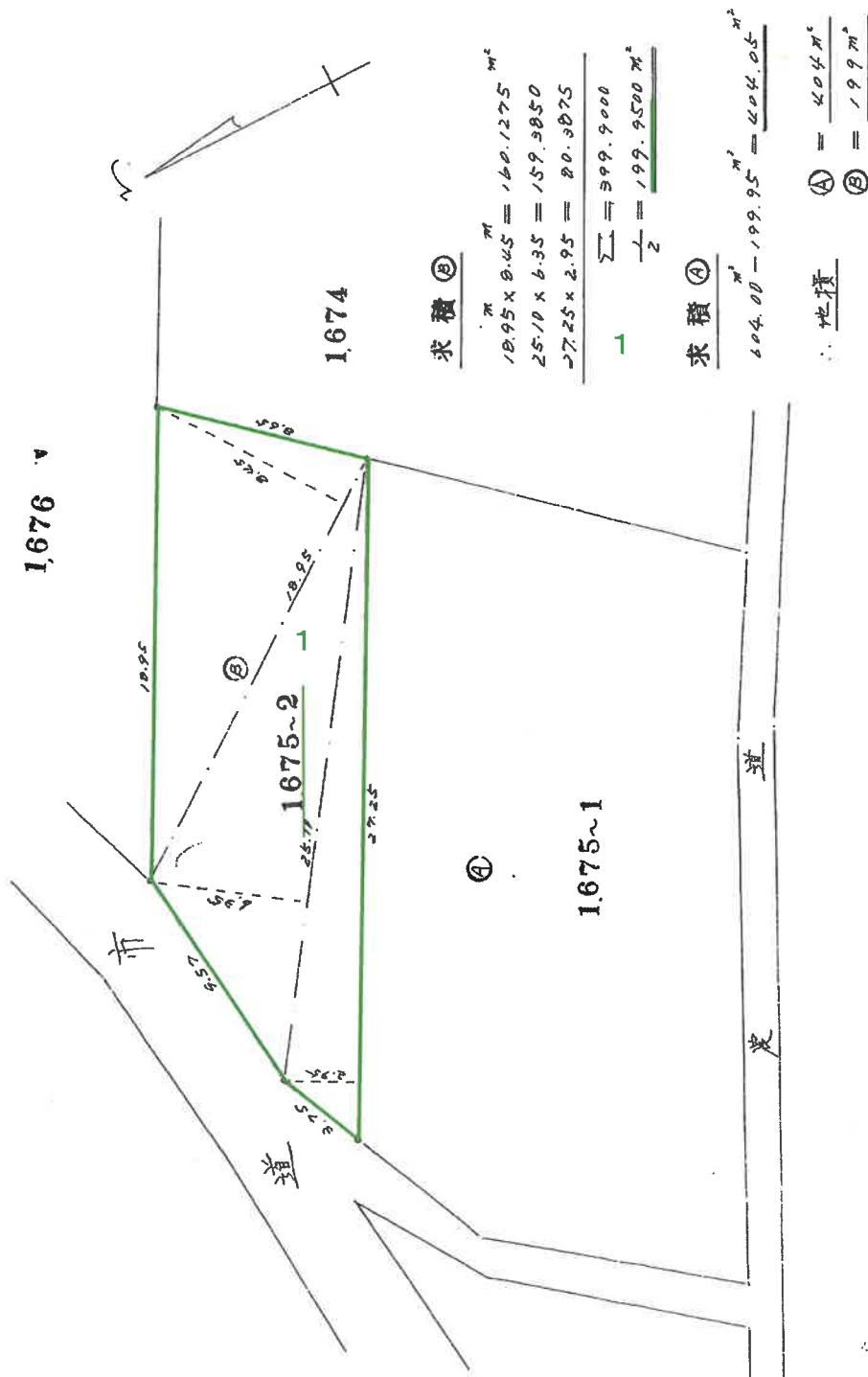
前 1675 ; 後 1675-1

地 番 1675~2

地 積 測 量 図

土地の所在 信成市大字小田林字小松原

作 業 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 48 年 6 月 23 日		



(茨城土地家屋調査士会用紙)

48.6.25

縮 尺 1/200

登記年月日：昭和50年6月30日

24

集

後

地積測量圖

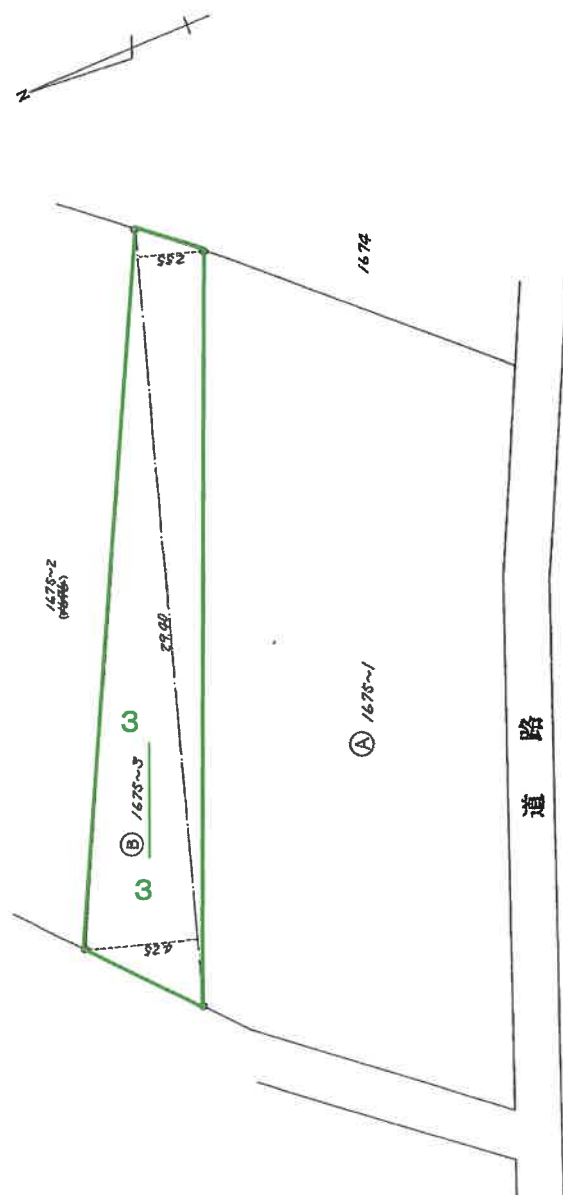
番 (1975-3) 1615-1

所在地 小田原市大宮小田原

昭和50年6月29日

作者

人請申



求値

③ $29,40 \times (4,25 + 2,55)^{\frac{1}{2}} = 199,9200$
 $\frac{1}{2} = 99,9600$

④ $40,5^{\frac{1}{2}} = 99,9600$
 $= 303,0400$

3

地權

① $\frac{303 \text{ m}^2}{99}$

②

(四 五 六)

(日) 本土地家屋調査士会連合会(紙)

069075

縮 尺 $\frac{1}{200}$

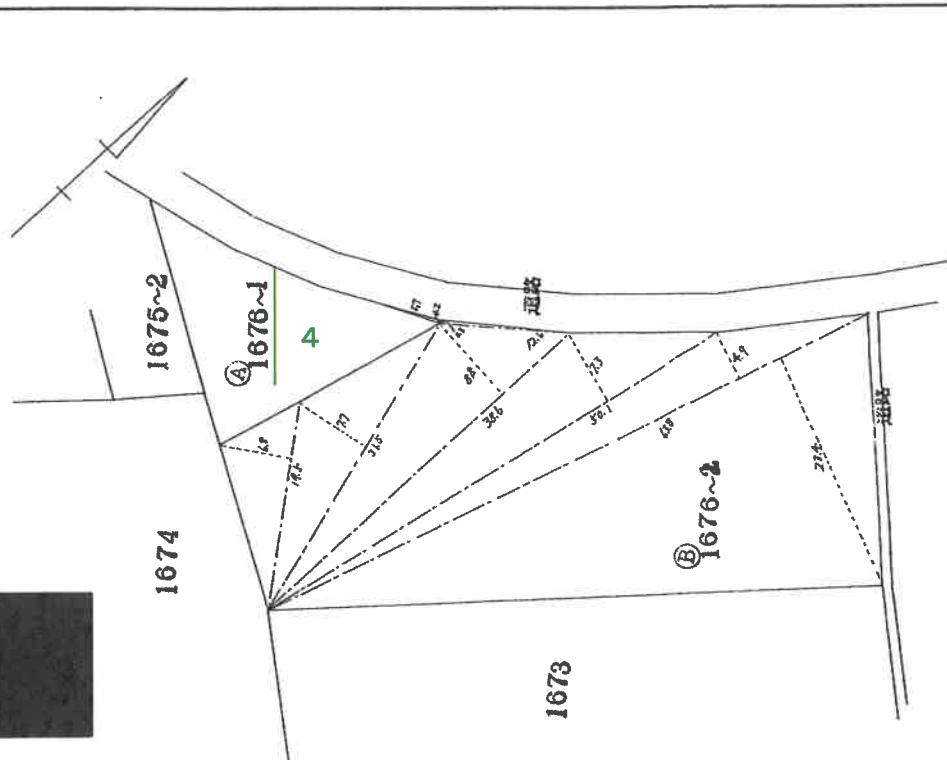
整理番号 816700

前 1676 後 1676~2, -1 新

地積測量図

土地の所在 結城市大字小田村字小松原

地番	③	1676~2	面積
1676	0.2	0.2	0.2
1676	0.3	0.3	0.3
1676	0.4	0.4	0.4
1676	0.5	0.5	0.5
1676	0.6	0.6	0.6
1676	0.7	0.7	0.7
1676	0.8	0.8	0.8
1676	0.9	0.9	0.9
1676	1.0	1.0	1.0
1676	1.1	1.1	1.1
1676	1.2	1.2	1.2
1676	1.3	1.3	1.3
1676	1.4	1.4	1.4
1676	1.5	1.5	1.5
1676	1.6	1.6	1.6
1676	1.7	1.7	1.7
1676	1.8	1.8	1.8
1676	1.9	1.9	1.9
1676	2.0	2.0	2.0
1676	2.1	2.1	2.1
1676	2.2	2.2	2.2
1676	2.3	2.3	2.3
1676	2.4	2.4	2.4
1676	2.5	2.5	2.5
1676	2.6	2.6	2.6
1676	2.7	2.7	2.7
1676	2.8	2.8	2.8
1676	2.9	2.9	2.9
1676	3.0	3.0	3.0
1676	3.1	3.1	3.1
1676	3.2	3.2	3.2
1676	3.3	3.3	3.3
1676	3.4	3.4	3.4
1676	3.5	3.5	3.5
1676	3.6	3.6	3.6
1676	3.7	3.7	3.7
1676	3.8	3.8	3.8
1676	3.9	3.9	3.9
1676	4.0	4.0	4.0
1676	4.1	4.1	4.1
1676	4.2	4.2	4.2
1676	4.3	4.3	4.3
1676	4.4	4.4	4.4
1676	4.5	4.5	4.5
1676	4.6	4.6	4.6
1676	4.7	4.7	4.7
1676	4.8	4.8	4.8
1676	4.9	4.9	4.9
1676	5.0	5.0	5.0
1676	5.1	5.1	5.1
1676	5.2	5.2	5.2
1676	5.3	5.3	5.3
1676	5.4	5.4	5.4
1676	5.5	5.5	5.5
1676	5.6	5.6	5.6
1676	5.7	5.7	5.7
1676	5.8	5.8	5.8
1676	5.9	5.9	5.9
1676	6.0	6.0	6.0
1676	6.1	6.1	6.1
1676	6.2	6.2	6.2
1676	6.3	6.3	6.3
1676	6.4	6.4	6.4
1676	6.5	6.5	6.5
1676	6.6	6.6	6.6
1676	6.7	6.7	6.7
1676	6.8	6.8	6.8
1676	6.9	6.9	6.9
1676	7.0	7.0	7.0
1676	7.1	7.1	7.1
1676	7.2	7.2	7.2
1676	7.3	7.3	7.3
1676	7.4	7.4	7.4
1676	7.5	7.5	7.5
1676	7.6	7.6	7.6
1676	7.7	7.7	7.7
1676	7.8	7.8	7.8
1676	7.9	7.9	7.9
1676	8.0	8.0	8.0
1676	8.1	8.1	8.1
1676	8.2	8.2	8.2
1676	8.3	8.3	8.3
1676	8.4	8.4	8.4
1676	8.5	8.5	8.5
1676	8.6	8.6	8.6
1676	8.7	8.7	8.7
1676	8.8	8.8	8.8
1676	8.9	8.9	8.9
1676	9.0	9.0	9.0
1676	9.1	9.1	9.1
1676	9.2	9.2	9.2
1676	9.3	9.3	9.3
1676	9.4	9.4	9.4
1676	9.5	9.5	9.5
1676	9.6	9.6	9.6
1676	9.7	9.7	9.7
1676	9.8	9.8	9.8
1676	9.9	9.9	9.9
1676	10.0	10.0	10.0



申請人

(57年2月5日作製)

作製者

P 57. 2. 16

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

登記年月日：平成9年10月7日

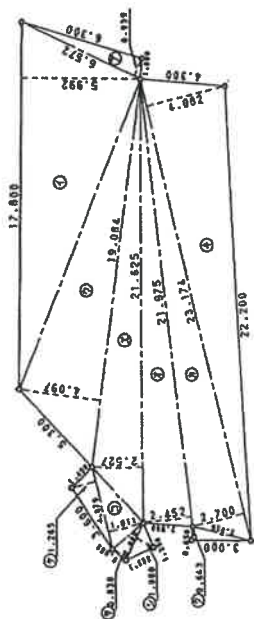
各階平面図

210223

建物各階平面図

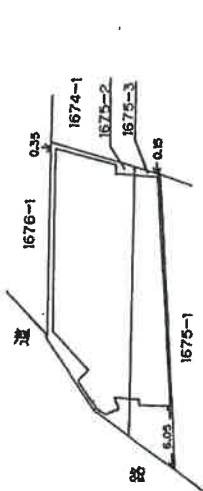
家屋番号 1675番2

建物の所在 茨城県結城市大字小田林字小松原1675番地2.1675番地3



求積表

階号	底辺	高さ	坪面積
1	6.572	0.939	6.171108
2	17.800	5.992	106.657600
3	19.084	4.097	78.197148
4	21.625	2.522	54.646375
5	21.975	2.452	53.882700
6	23.174	2.700	62.569800
7	23.174	4.082	94.596268
8	3.026	0.623	1.845718
9	4.079	1.265	5.159225
10	4.079	1.811	7.387089
11	2.000	0.830	1.660000
12	2.000	1.000	2.000000
合計			474.863721
合計			237.4316605
合計			237.43



作製者

9月 4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

HQ 10.7

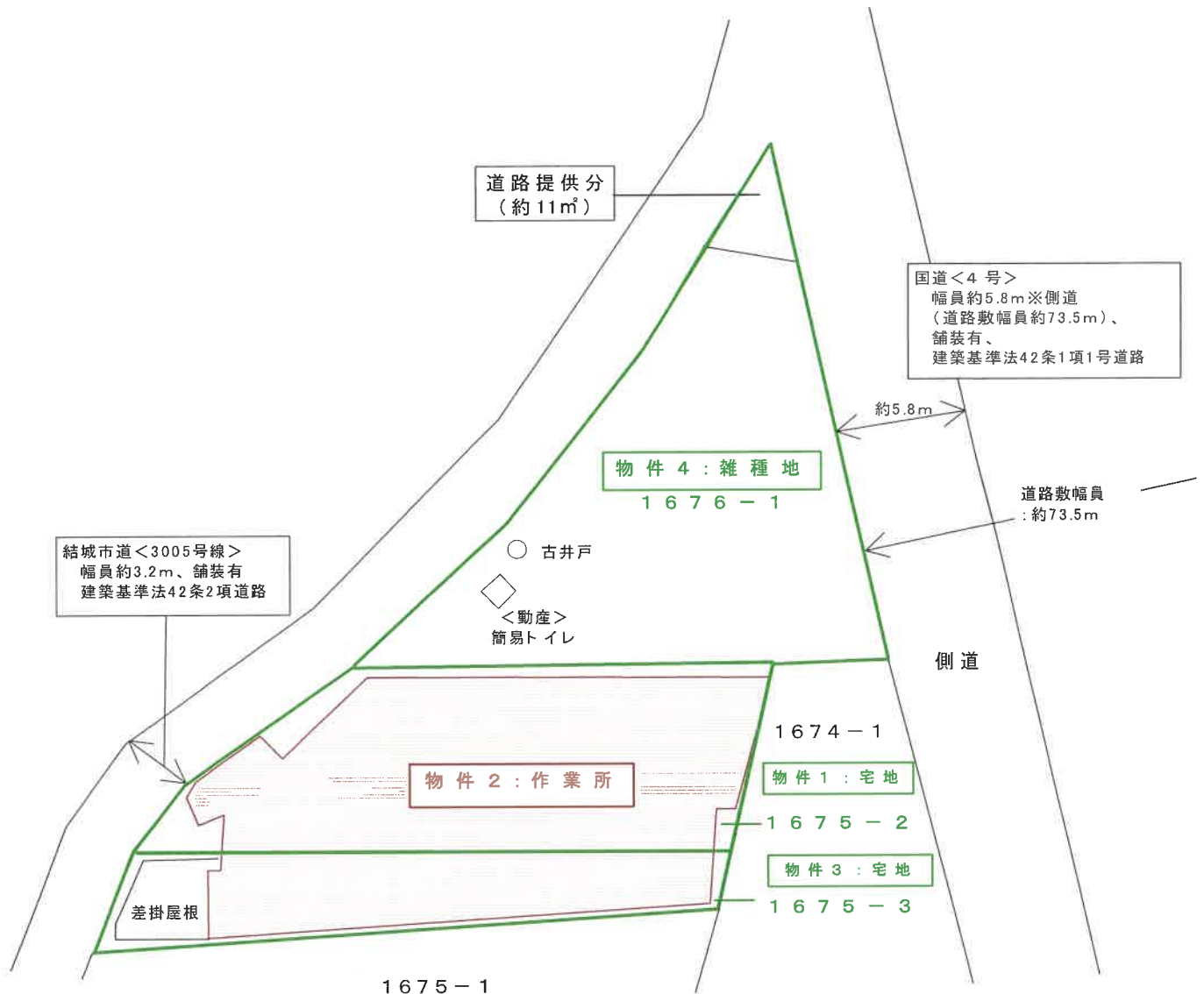
(茨城県結城市大字小田林字小松原1675番地2.1675番地3)

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第7号



縮尺 1 / 300

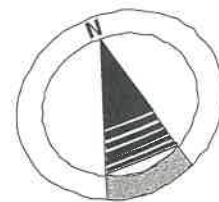


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図 (略図)

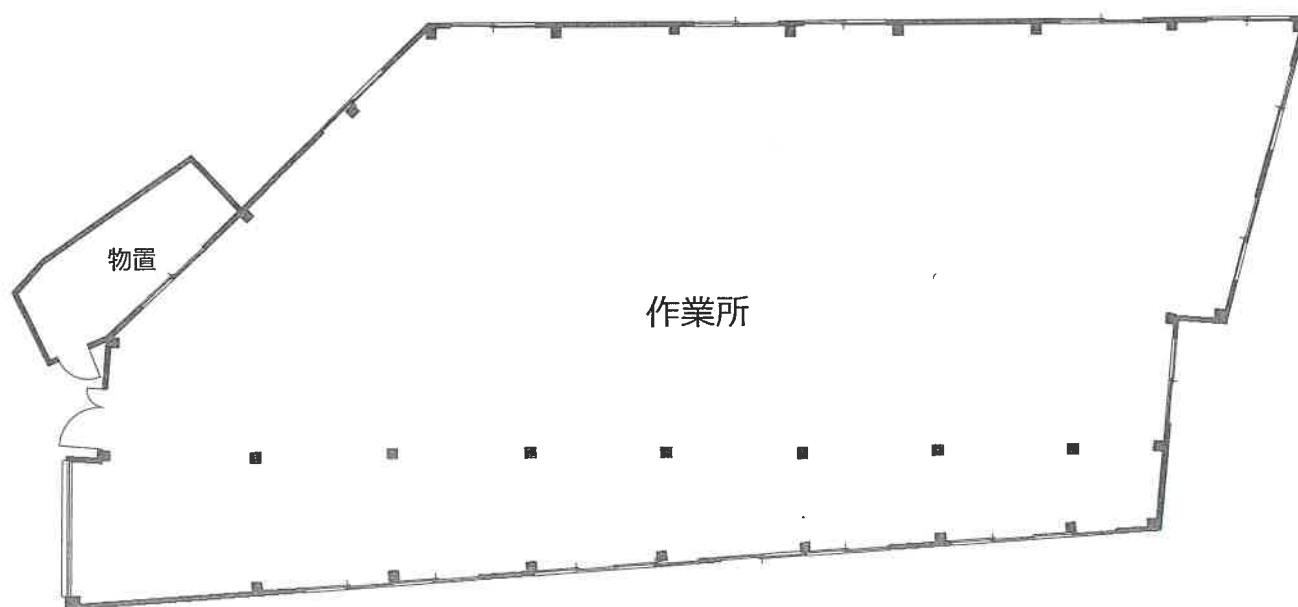
令和8年(ケ)第7号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
(登記は軽量鉄骨造スレート葺平家建)



縮尺1/150

床面積 237.43㎡(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。