

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 3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 8年 2月12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 3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 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 3 7 平方メートル
(現況)
地 目 畑一部宅地
- 2 所 在 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 1 番 2
地 目 畑
地 積 5 1 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 2 番
地 目 宅地
地 積 4 6 5 . 6 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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

【物件番号1～3】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記(1)及び(2)の未登記建物のために法定地上権が成立する。

(未登記建物の表示)

(1)種 類 居宅・店舗・車庫

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約215平方メートル

2階 約57平方メートル

(2)種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約76平方メートル

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1～3】

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

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 0 3 7 平方メートル
(現況)
地 目 畑一部宅地
- 2 所 在 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 1 番 2
地 目 畑
地 積 5 1 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南
地 番 3 2 番
地 目 宅地
地 積 4 6 5 . 6 1 平方メートル

令和7年（ヌ）第5号
令和7年3月7日受理
令和7年3月28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 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 5 . 6 1 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
現況地目	☒ 宅地 (物件2, 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 畑一部宅地 (物件1) ☐
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 ☒ 上記の者が本件土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が物件1の土地の一部を畑として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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)
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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件１～３関係）		
1	所 在	結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 3 1 番 2、3 2 番
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床面積（概略）	1 階 約 2 1 5 m ² 2 階 約 5 7 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 4 5 年ころ（固定資産税証明書（公課証明）の記載による） ■昭和 5 6 年ころ（同上） ■平成 6 年ころ（同上） □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物①	
2	所 在	結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 3 1 番 1、3 1 番 2、3 2 番
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積（概略）	約 7 6 m ²
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 3 9 年ころ（固定資産税証明書（公課証明）の記載による） ■昭和 5 3 年ころ（同上） □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物②	

(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
■ 近隣者	1 Aさんは、日中、仕事に出掛けていると思います。 2 Aさんは、物件所在地に家族と一緒に住んでいると思います。
■ 八千代町農業委員会	1 物件1の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目 一部農地 転用許可等の有無とその内容 無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない 都道府県からの指示事項 原状回復命令を行わない 都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域 農振法関係 農振地域内 農用地区域外 その他権利設定等 無 買受適格証明書の要否 要 2 物件2の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目 非農地 転用許可等の有無とその内容 有、許可等年月日 平成5年2月16日、許可条項 農地法第4条、転用目的 農家住宅兼物置敷地 都道府県からの指示事項 原状回復命令を行わない 都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域 農振法関係 農振地域内 農用地区域外 その他権利設定等 無 買受適格証明書の要否 否

(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、所有者に対し照会書を投函したが期限までに回答書の提出がなく、また、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陳述を得ることが出来なかった。

(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)

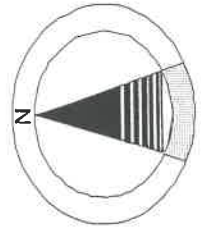
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月7日(金)	当庁執行官室	■八千代町に対し公課証明書等交付申請、受領 ■八千代町農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年3月10日(月) 14:10-14:25	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■照会書投函(回答書の提出なし) ■写真撮影
令和7年3月11日(火) 16:08-16:15	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請(建物登記なし)
令和7年3月14日(金) 13:00-14:10	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年3月14日(金) 15:20-15:50	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
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
(6枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(又)第5号

写真撮影位置方向



縮尺 1 / 500

【目的外建物①】※未登記

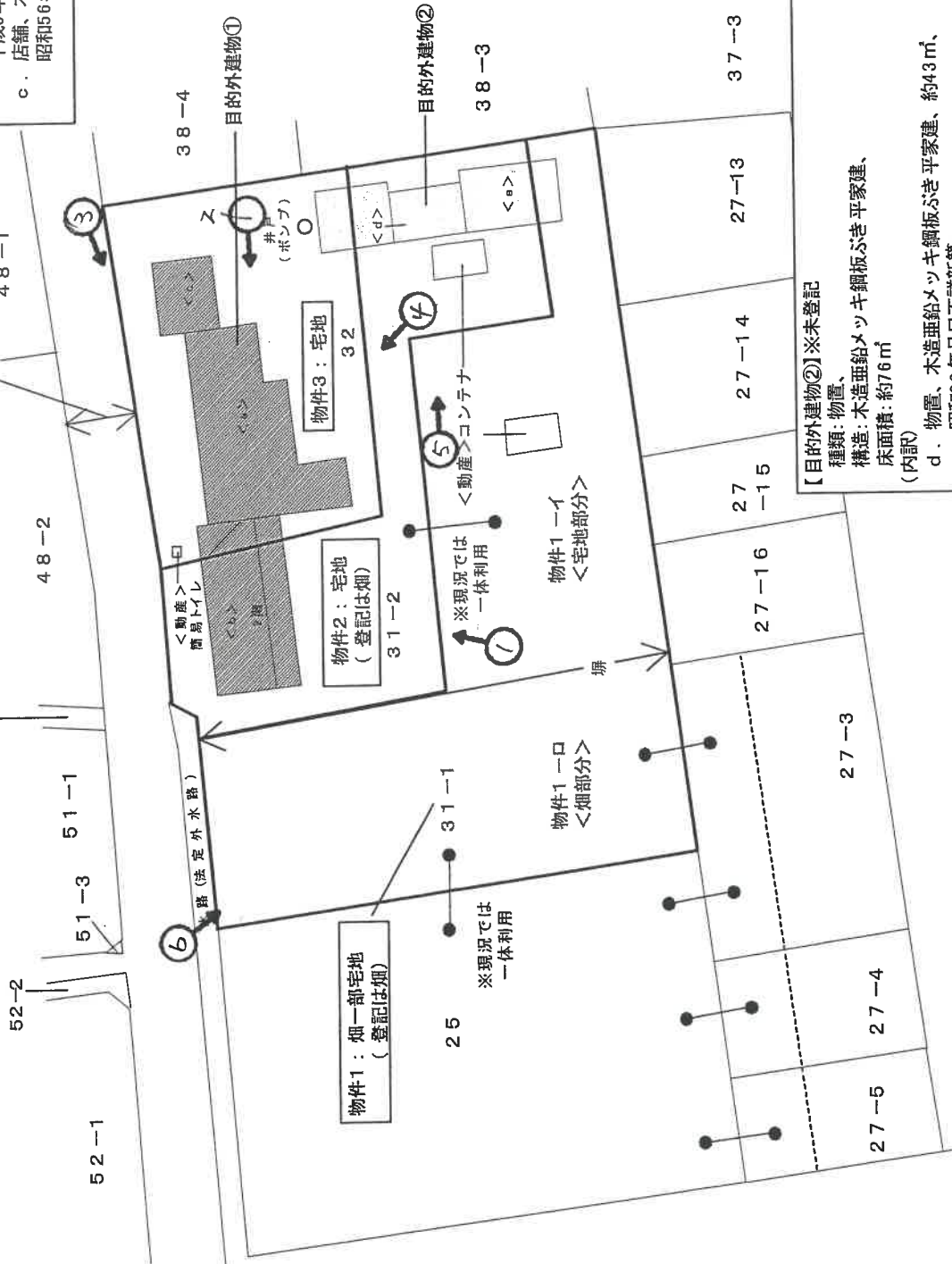
種類: 居宅・店舗・車庫、
構造: 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、
床面積: 1階 約215㎡、2階 約57㎡

(内訳)

- a. 居宅、木造かわらぶき平家建、約110㎡、
昭和45年月日不詳新築
- b. 居宅・車庫、木造かわらぶき2階建、1階約81㎡・2階約57㎡、
平成6年月日不詳新築
- c. 店舗、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約24㎡
昭和56年月日不詳新築

八千代町道<3008号>
幅員約5.2m、舗装有
建築基準法42条1項1号道路

水路(法定外水路)



【目的外建物②】※未登記

種類: 物置、
構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、
床面積: 約76㎡

- (内訳)
- d. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約43㎡、
昭和39年月日不詳新築
 - e. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約33㎡、
昭和53年月日不詳新築

※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。

(7枚目)



写真 1

目的外建物①



写真 2

目的外建物①



写真 3

目的外建物①



写真 4

目的外建物①



写真 5

目的外建物②



写真 6

令和 7年（又）第 5号
令和 7年 3月 7日 受 命
令和 7年 3月14日 現地調査
令和 7年 4月 1日 評 価
令和 7年 4月 4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, 1 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	7 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	7 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金	6 5 0, 0 0 0 円

○本件の土地価格は、目的外建物①②のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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	畑一部宅地
2	所在地番目積	3頁物件目録記載のとおり	宅地
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
特記事項			
・本件土地には目的外建物①②が存する。 ・物件1土地は現況地目が「一部農地」となっており、本土地を取得するにあたっては買受適格証明書が必要になる。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 0 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字大戸新田字窪南 |
| | 地 | 番 | 3 2 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 5 . 6 1 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）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線「下妻」駅の西方約9.8km(道路距離、以下同じ) バス停「成田新田(茨城急行自動車)」の南西方約900m 八千代町役場の北西方約3.3km 中結城小学校の南西方約2.3km 八千代第一中学校の北西方約2.9km フードスクエアカスミ八千代店の西方約2.6km (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道125号の南側背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほか小工場等が混在する住宅地域である。従来は農地が広がる中に農家住宅等が散在する地域であったが、市街化調整区域に線引きされる日(昭和56年11月20日)前に駆け込み的に開発された分譲住宅や小工場等がみられる。八千代町の調整区域内宅地にあつては、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)	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 該当なし 特になし
画 地 条 件	【物件1-イ・2・3土地(宅地部分)】 間口：(北側)約37m 奥行：約37m 形状：ほぼ正方形地 規模：計約1,478.61㎡ 接面状況：中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：隣接地とはほぼ等高 その他：特になし 【物件1-ロ土地(畑部分)】 間口：(北側)約14m 奥行：約36m 形状：ほぼ長方形地 規模：約539㎡ 接面状況：中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：隣接地とはほぼ等高 その他：本土地と北側道路との間には水路(法定外水路)がある。	
接面道路の状況	(北側)八千代町道<3008号> : 幅員約5.2m、舗装有、 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	【宅地部分】位置等は別添「土地建物位置関係図」御参照 土地所有者が物件1土地の一部、物件2・3土地上に目的外建物①②※を所有し、占有している。※特記事項(1) ◎敷地範囲（建物の配置や敷地の利用状況等を基に算定） 目的外建物①② 物件1土地の一部(約498㎡) : 1ーイ 物件2土地の全部(515㎡) : 2 物件3土地の全部(465.61㎡) : 3 →法定地上権成立 【畑部分】物件1ーロ 土地所有者が物件1土地の一部(約539㎡)を畑として使用し、占有している。 現況では、別添「土地建物位置関係図」のとおり、隣接地と一体で利用されている。
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※特記事項(3) (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使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) 目的外建物について 物件1土地の一部、物件2・3土地上には下記の目的外建物(未登記)が存する <目的外建物の概況> ①種類：居宅・店舗・車庫、 構造：木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、 床面積：1階約215㎡、2階約57㎡ 所有者：土地所有者 (内訳) a・b・c が合体 a. 居宅、木造かわらぶき平家建、約110㎡ 昭和45年月日不詳新築 (以下、固定資産税(評価証明書)の記載による) b. 居宅・車庫、木造かわらぶき2階建、 1階約81㎡・2階約57㎡、平成6年月日不詳新築 c. 店舗、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建※、約24㎡、 昭和56年月日不詳新築 ※当該評価証明書上では鉄骨造セメント瓦葺となって

特 記 事 項	いるが、建築確認上は木造となっている。本件では建物内部を確認できなかったため、構造を確定することはできない。 ②種類：物置、 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、 床面積：約76㎡ 所有者：土地所有者 (内訳) d・e が合体 d. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約43㎡ 昭和39年月日不詳新築 e. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約33㎡ 昭和53年月日不詳新築 < 建築確認・工事完了後の検査済証について > ○建築確認 イ. 昭和56年5月19日、八第63号< 目的外建物① c > 敷地の位置：結城郡八千代町大字大戸字窪南32、 主要用途：店舗(日用雑貨店)併用住宅、 工事種別：増築、構造・階数：木造1階 ロ. 平成5年3月15日、八第50号< 目的外建物① b > 敷地の位置：結城郡八千代町大字大戸新田字窪南32番地、 31番地2 主要用途：農家住宅、工事種別：増築、 構造・階数：木造2階 ○工事完了後の検査済証：イ・ロともなし < 再建築の可否について > (県西県民センター建築指導課調べ) 担当者によると、同一敷地(物件2・3土地)・同一用途(上記建築確認の用途)であれば再建築が可能であるとの事である。 なお、物件1土地上で建築を行うには、別途都市計画法による開発許可を得ることが必要との事である。ただし、物件1土地の一部は後記(6)のとおり農地であるので、別途農地法の転用許可等も必要になる。 (2) 上水道について (八千代町産業建設部上下水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管については接面道路沿いに100ϕVP管が布設され、そこから本土地へ20ϕの給水引込管を引き、現在20ϕで加入しているとの事である。 なお、井戸(ポンプ)があるが、使用できるかどうかは不明である。 (3) 浄化槽について 浄化槽あるいは汲み取り槽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)。 (4) 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視わせる状況は特に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。
---------	---

特 記 事 項	(5)動産について 動産である簡易トイレが1個、コンテナが2個ある。 (6)農業委員会からの回答書について 八千代町農業委員会からの「農地の現況に係る照会に対する回答書」によると、物件1・2土地については次のとおりとなる。 【物件1】 ・現況地目：一部農地、 ・転用許可等の有無：無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。 ・都道府県からの指示事項：原状回復命令を行わない。 ・その他参考事項：市街化調整区域・農振地域内・農用地区域外、 ・買受適格証明書の要否：要 一部農地については、農地法における農地区分が「第一種農地」に該当しているとの事である(八千代町農業委員会調べ)。 なお、八千代町内の畑の標準価格については、㎡当たり400円と判断した。 【物件2】 ・現況地目：非農地、 ・転用許可等の有無：有 (平成5年2月16日、農地法第4条、農家住宅兼物置敷地として) ・都道府県からの指示事項：原状回復命令を行わない。 ・その他参考事項：市街化調整区域・農振地域内・農用地区域外、 ・買受適格証明書の要否：否 (7)市場性修正について 本件は、上記のとおり一部が農地であるため、本土地を取得するには買受適格証明書が必要となる。これにより需要者が減退する可能性があることを考慮し、そのリスク減価を▲10%とし、本土地の市場性修正を0.90とした。 また、本件は目的外建物があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することから市場参加者が限定される。 よって、本件ではそのリスク減価を▲30%と査定し、本土地の市場性修正を0.70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、対象地周辺の洪水によって想定される浸水深は0.5～3.0m(1階天井まで浸水する程度)の区域に該当している。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 2, 3 (土地)

物件1-イ・2・3一体地の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-イ	8,940	0.68	約498	0.80	2,420,000
2	8,940	0.68	515	0.80	2,500,000
3	8,940	0.68	465.61	0.80	2,260,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城八千代-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,950\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 8,940\text{円}/\text{㎡}$

◇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：格差なし±0.0

イ 個別格差：【物件1-イ・2・3一体地<宅地部分>として】

画地条件(規模▲15)その他条件(宅地部分(開発許可要)▲20※

※算定内訳

物件1-イ：約498㎡×▲60%(開発許可要)÷約1478.61㎡÷▲20%

→個別格差率：画地条件0.85×その他条件0.80÷0.68

ウ 地積：物件1-イについては評価人判定地積、物件2・3については登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態のほか、目的外建物①②の取壊費用発生の可能性等も考慮した。

② 物件1-ロ (土地)

物件1-ロの土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
1-ロ	400	1.00	約539	220,000

ア 標準画地価格 (地域の畑の標準価格からの試算)

$400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：【物件1-ロ(畑部分)】格差なし±0.0

ウ 地積：評価人判定地積。

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-イ	2,420,000	0.35	法定地上権	850,000
2	2,500,000	0.35	法定地上権	880,000
3	2,260,000	0.35	法定地上権	790,000

イ 土地利用権等割合：＜物件1-イ、物件2・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) 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-イ	2,420,000	-850,000		0.63	0.70	690,000
1-ロ	220,000			0.63	0.70	100,000
2	2,500,000	-880,000		0.63	0.70	710,000
3	2,260,000	-790,000		0.63	0.70	650,000
一括価格（合計）						2,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：買受適格証明書要▲10、目的外建物が存する物件▲30

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 茨城八千代-2

所 在：茨城県結城郡八千代町大字西大山字瓦ケ台524番3

地 目：宅 地

価 格：8,950円／㎡

位 置：関東鉄道常総線「下妻」駅の北西方約10km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：500㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西5.0m町道(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：農家住宅を中心に事業所等が介在する住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項図面)写
4. 地積測量図写
5. 土地建物位置関係図

以 上

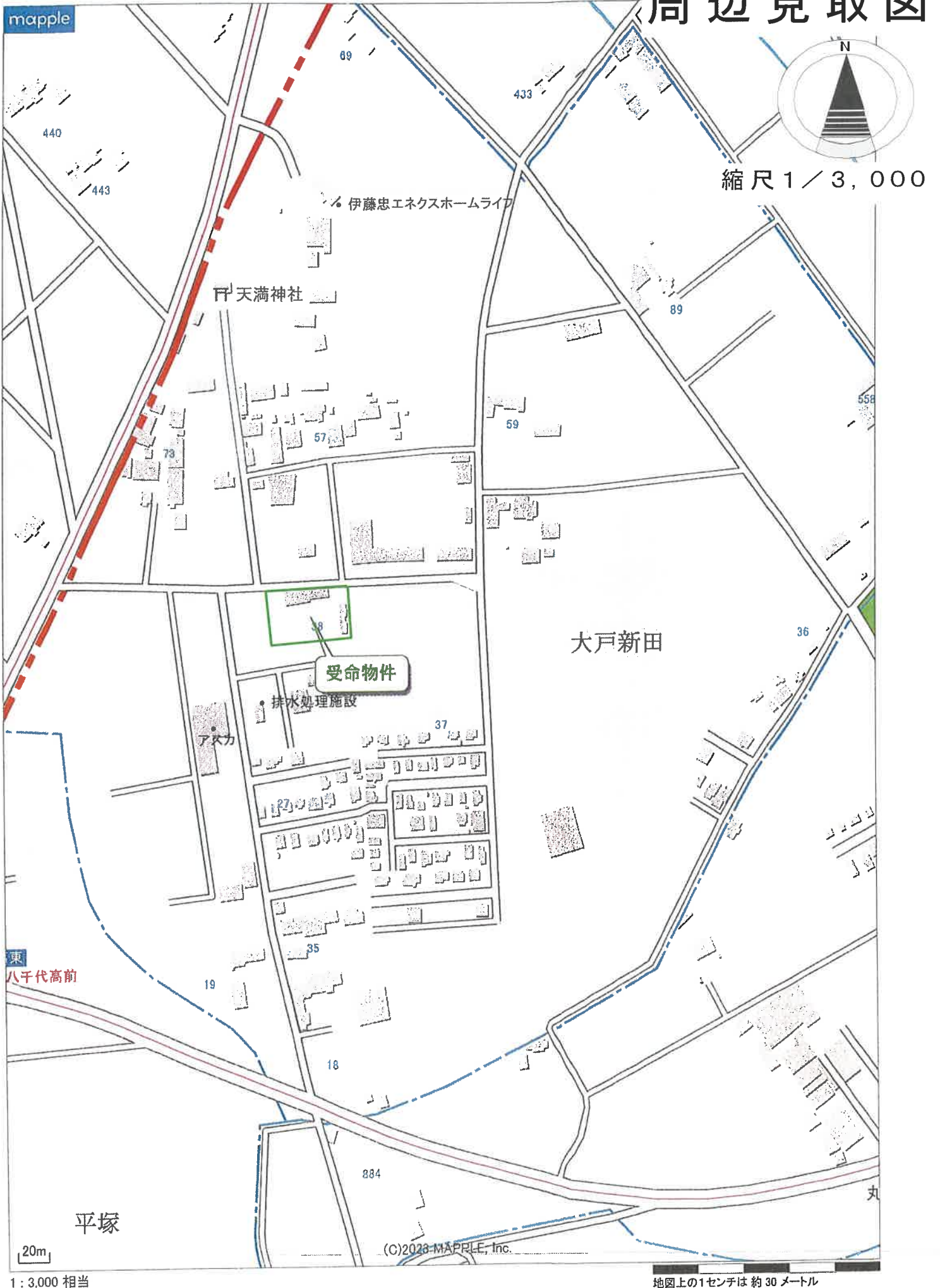
物件位置図



1: 30,000 相当

地図上の1センチは 約 300メートル

周辺見取図



1 : 3,000 相当

地図上の1センチは約30メートル

地図（法第14条第1項）写

物件1、2、3



縮尺 1 / 500



物件 2、3

積 31 後 ✓ 新 ✓
地 番 31-2, -1
地 積 測 量 図

土地の所在
結城郡八千代町大字新田字建南

図番 H23-4 M24-3

三 斜 求 積 表

地 番 ②	31-2	面 積	高	底 辺	面 積
NO.	底 辺	高	底 辺	面 積	
A	20.72	7.97	165.1384		
B	20.72	2.08	43.3048		
C	20.05	12.75	255.7650		
D	18.98	1.44	27.3312		
E	26.34	3.89	102.4626		
F	26.00	3.82	99.3200		
G	17.30	10.97	189.7810		
H		8.54	147.7420		
		底 面 積	1030.8450		
		地 積	515.42250		
		地 積	515	m ²	

地 番 ①	31-1	面 積	高	底 辺	面 積
公 積	底 辺	高	底 辺	面 積	
	1553		515.42250		
		地 積	1037.57750		
		地 積	1037	m ²	

境界	境界線の種類	植 株
(a)	右	
(b)	左	
(c)	隣地	
(d)	道路	

作 製 者

平成5年1月6日作成

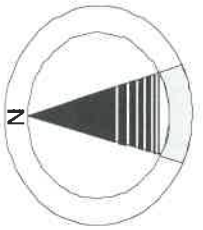
申請人

(単位：m)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(又)第5号



縮尺1/500

【目的外建物①】※未登記

種類: 居宅・店舗・車庫、
構造: 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、
床面積: 1階 約215㎡、2階 約57㎡
(内訳)

- a. 居宅、木造かわらぶき平家建、約110㎡、昭和45年月日不詳新築
- b. 居宅・車庫、木造かわらぶき2階建、1階約81㎡・2階約57㎡、平成6年月日不詳新築
- c. 店舗、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約24㎡、昭和56年月日不詳新築

八千代町道<3008号>
幅員約5.2m、舗装有
建築基準法42条1項1号道路



【目的外建物②】※未登記

種類: 物置、
構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、
床面積: 約76㎡
(内訳)

- d. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約43㎡、昭和39年月日不詳新築
- e. 物置、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約33㎡、昭和53年月日不詳新築

※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。