

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 16 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 8 年 3 月 4 日から 令和 8 年 3 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 5 月 13 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 3 月 23 日から 令和 8 年 3 月 23 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 1 月 16 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磯字中小路 |
| | 地 番 | 3 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5. 4 7 平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 結城郡八千代町大字磯字中小路 |
| | 地 番 | 3 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 3 6 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑一部山林、宅地、公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 結城郡八千代町大字磯字中小路 3 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 1 2 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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2】

本件所有者が本件土地のうち畑及び山林部分について占有している。

【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

【物件番号2】

本件土地のうち一部について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磯字中小路
地 番 3 1 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 5 . 4 7 平方メートル
所有者 B

☆2 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路
地 番 3 1 9 番 1
地 目 山林
地 積 3 3 6 5 平方メートル
(現況)
地 目 畑一部山林、宅地、公衆用道路
所有者 B

3 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路 3 1 9 番地 2
家屋 番号 3 1 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
所有者 A

令和7年（ケ）第57号
令和7年8月7日受理
令和7年9月17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磯字中小路
地 番 319番2
地 目 宅地
地 積 375.47平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路
地 番 319番1
地 目 山林
地 積 3365平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路 319番地2
家屋 番号 319番2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 { 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 居宅 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)

(土地用)

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 2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 畑一部山林、宅地、公衆用道路 (物件 2) ☐		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 土地所有者が畑一部山林、公衆用道路として使用し、占有している ☐ その他の者が物件 3 建物の敷地として使用し、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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件１、２関係）		
占有範囲	■全部（物件１） ■一部（物件２のうち約３４０㎡）	
占有者	■債務者 □	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■Ａ（占有者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期	平成２９年７月６日（建物登記の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	平成２９年７月６日ころ
	期間	平成２９年７月６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 金 円（毎 限り 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）

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 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。誰かに貸したりしていません。 2 本件建物の敷地になっている物件1の土地(及び物件2の土地の一部)は、私の妻であるBの所有です。本件建物の敷地として使用することについては夫婦なので無償です。 3 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害はありません。内壁クロスに猫の引っ掻き傷があります。オール電化になっています。 4 土地の境界で問題となったことはありません。 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。 6 室内で犬1匹、猫1匹を飼っています。また、敷地内の犬小屋で犬6匹を飼っています。 7 公図では物件2の土地の東側に道路がありますが、実際には物件2の土地上に道路が設置してあります。
■八千代町農業委員会	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：農地（一部非農地） 転用許可等の有無とその内容：無、許可を得る必要がない案件である 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 農地法第3条による賃貸借の届出、農業経営基盤強化促進法による利用権設定の有無：無 その他：土地改良区域内 該当なし 農地と非農地が混在しているため、分筆などの整理が必要と思われる 買受人の資格：「買受適格証明書」の交付を得ることが必要な案件である

(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)

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4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、内壁クロスに猫の引っ掻き傷があった。
- 4 公図上の道路は一部が異なり、現況の道路が物件1の土地に侵入するために、物件2の土地上に設けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

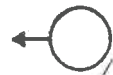
(6枚目)

(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7日(木)	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
令和7年8月13日(水) 13:00-13:05	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取
令和7年8月18日(月)	当庁執行官室	A宛てに調査期日通知書送付
令和7年8月19日(火)	当庁執行官室	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9月8日(月) 12:40-13:25	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
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。		

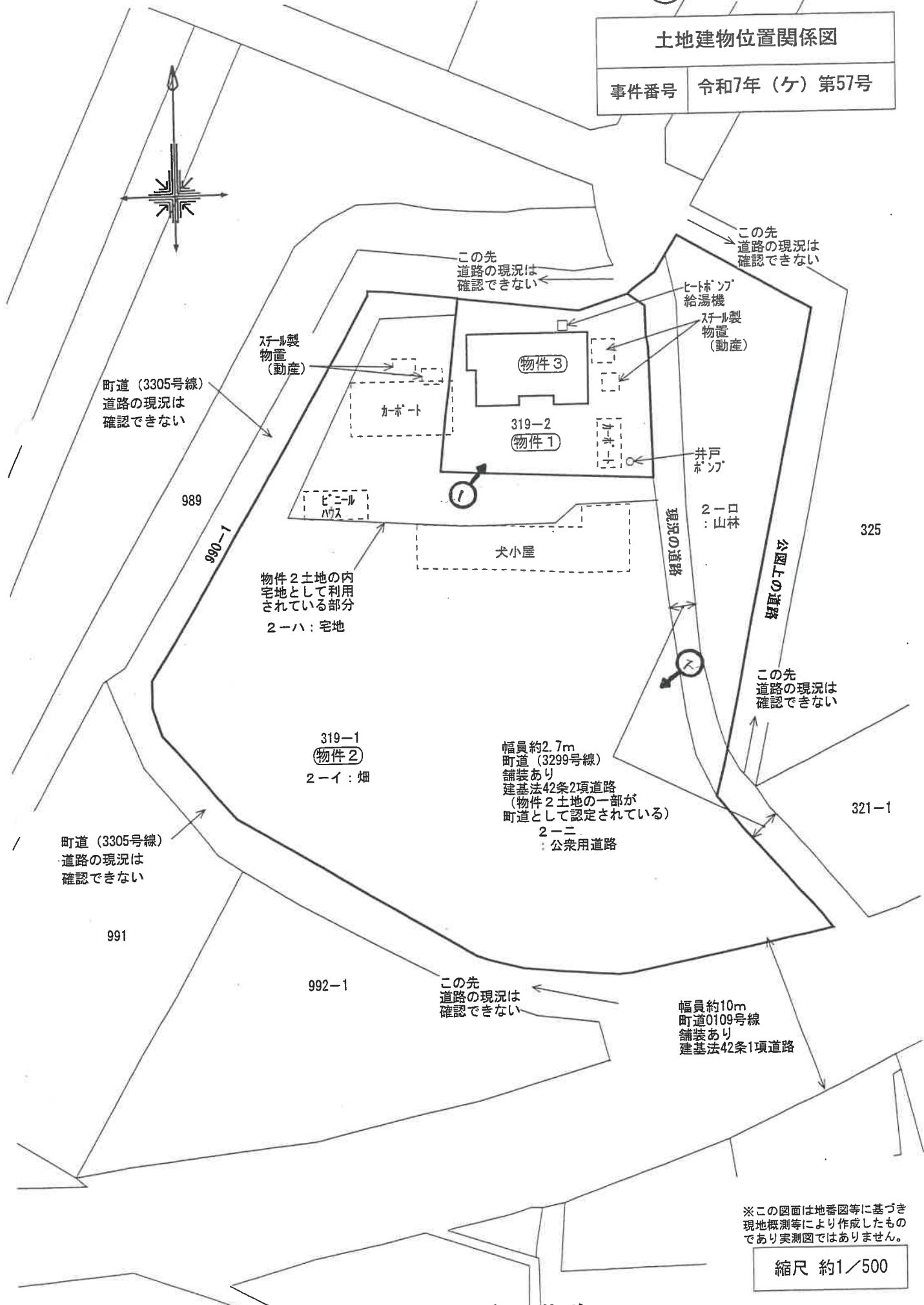
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



土地建物位置関係図	
事件番号	令和7年（ケ）第57号

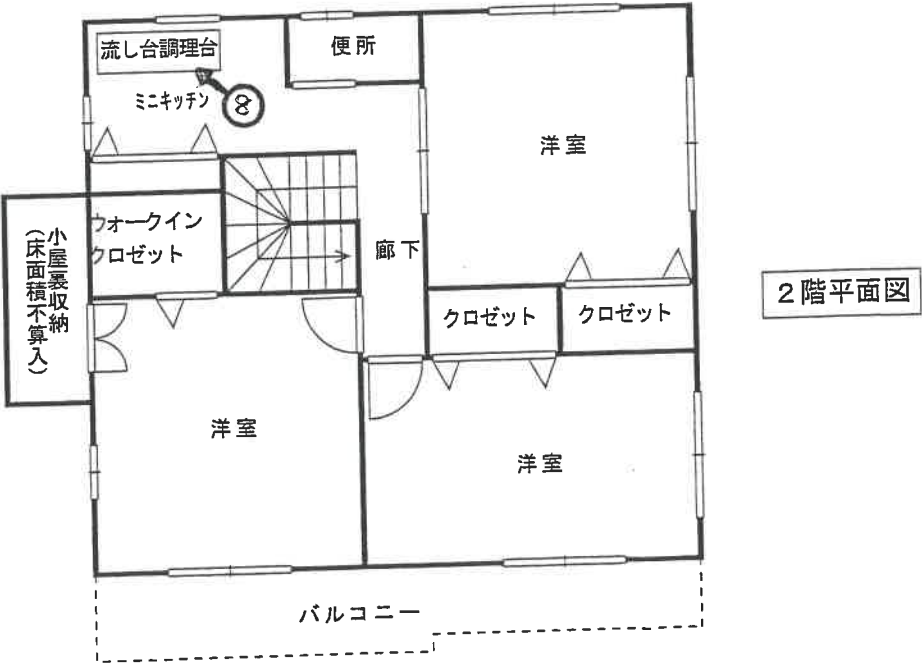
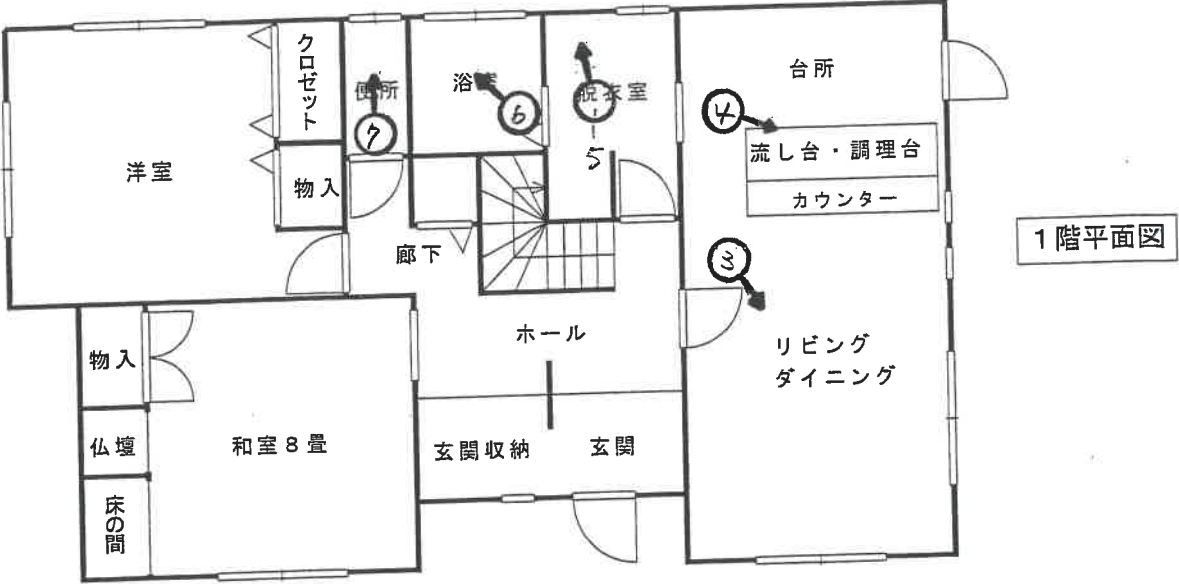
令和7年（ケ）第57号



縮尺 約1/500

(8 枚目)

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第57号
物件番号	3



←○ 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



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

令和 7年（ケ）第 57号
令和 7年 8月 7日 受 命
令和 7年 9月 8日 現地調査
令和 7年 9月12日 評 価
令和 7年 9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
長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6, 8 9 0, 0 0 0 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及び物件2の一部の土地価格は物件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	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	畑一部山林、宅地、公衆用道路
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	

物 件 目 録

1 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路
地 番 3 1 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 7 5 . 4 7 平方メートル

所有者 B

2 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路
地 番 3 1 9 番 1
地 目 山林
地 積 3 3 6 5 平方メートル

所有者 B

3 所 在 結城郡八千代町大字磯字中小路 3 1 9 番地 2
家屋 番号 3 1 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 A

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	関東鉄道常総線下妻駅の西方約10km（道路距離）に位置する。付近にバス路線はない。	
付 近 の 状 況	畑や平地林が広がる中に、農家住宅等が点在する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし 埋蔵文化財包蔵地
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	物件2土地の南側幅員約10m舗装町道（0109号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 物件1土地の東側幅員約2.7m舗装町道（3299号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 土地価格において、物件1土地につきセットバック減価、物件2土地につき角地加算を考慮する。	
土地の利用状況等	物件1土地全部及び物件2土地の一部を一体として、物件3建物の敷地の用に供されている。 （物件3建物のための土地使用借権を考慮して評価する。） 物件2土地は、畑一部山林、宅地、公衆用道路となっている。	
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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壤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。	

特 記 事 項	1. 上水道について 南側町道（0109号線）に敷設されている水道管本管（VP150φ）から個人管で延長して、取出径25mmφ、メーター径13mmφで引込まれているとのこと。 2. 埋蔵文化財包蔵地について 埋蔵文化財包蔵地「中小路遺跡」に指定されている。開発行為等にあたって届け出が必要であり、一定の深さの掘削を伴う開発を行う場合は、開発者の費用によって文化財調査を行わなければならないリスクがあるため市場性修正で考慮する。 3. 公図または地番図上の道路と現況との相違について 町道3299号線は途中から公図上の位置と異なって、物件2土地上に設置されている。また、町道3305号線は道路の現況が確認できないため接面道路としては考慮していない。 4. 物件2土地の現況地目及び面積について 物件2土地の登記地目は山林であるが、現況は、畑一部山林、宅地、公衆用道路となっている。 <table border="0"> <tr> <td>2－イ：畑</td> <td>約2445m²</td> </tr> <tr> <td>2－ロ：山林</td> <td>約 420m²</td> </tr> <tr> <td>2－ハ：宅地</td> <td>約 340m²</td> </tr> <tr> <td>2－ニ：公衆用道路</td> <td>約 160m²</td> </tr> </table> 5. 物件2土地に係る農業委員会回答について 現況：農地（一部非農地） 転用許可等の有無とその内容：無、許可を得る必要がない案件である 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 農地法第3条による賃貸借の届出、農業経営基盤強化促進法による利用権設定の有無：無 その他：土地改良区域内 該当なし 農地と非農地が混在しているため、分筆などの整理が必要と思われる 買受人の資格：「買受適格証明書」の交付を得ることが必要な案件である 6. 建替え等にあたっての許可の要否等について 現在の建物の敷地（物件1土地のみであり、物件2土地の宅地部分を含まない）と同一敷地、同一用途であれば、線引前宅地の確認（従前建物の建築確認、昭和51年12月25日、第244号）により、建替え等の許可は不要とのこと。（県西県民センター建築指導課宅地開発係調べ） 7. 占有者及び占有権原等について 占有範囲：物件1土地全部及び物件2土地の一部 占有者：債務者 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成29年7月6日（建物登記の新築年月日）	2－イ：畑	約2445m ²	2－ロ：山林	約 420m ²	2－ハ：宅地	約 340m ²	2－ニ：公衆用道路	約 160m ²
2－イ：畑	約2445m ²								
2－ロ：山林	約 420m ²								
2－ハ：宅地	約 340m ²								
2－ニ：公衆用道路	約 160m ²								

特 記 事 項	最初の契約等 契約日：平成29年7月6日ころ 期間：平成29年7月6日から期間の定めなし 契約等当事者 貸主：所有者 借主：占有者 8. 参考登記記録 990番1 公衆用道路 553m² 所有者：建設省 990番2 公衆用道路 170m² 所有者：建設省
---------	--

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29年 7月 6日新築 経過年数 8年 経済的残存耐用年数 17.0年
仕 様	構造 木造かわらぶき2階建 屋根 瓦 葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 畳・合板フローリング等 設備 電気・水道 その他 オール電化
床面積（現況）	1階：86.12m ² 2階：59.62m ² 計：145.74m ²
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	概ね通常の保守管理状態が継続している。 内壁クロスに猫の引っ掻き傷が見られた。
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28年11月1日 確認番号：SJK-KX1608050033号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：増築

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2-ハ、2-ニ（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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,930	0.98	375.47	0.90		2,630,000
2-ハ	7,930	0.98	約340	0.90		2,380,000
2-ニ	7,930	0.20	約160			250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八千代（県）-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,250\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/115.8 = 7,930\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+17.0

イ 個別格差：物件1、物件2-ハ セットバック減価▲2 物件2-ニ 道路供与減価▲80

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2-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
2-イ	300	0.87	約2,445		640,000

ア 標準画地価格（畑）

$300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：形状▲15 角地+2

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

③ 物件2-ロ（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
2-ロ	400	0.70	約420		120,000

ア 標準画地価格（山林）

$$400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 400\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積の按分値。

④ 物件3（建物）

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	176,000	145.74		0.62	15,900,000

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8年、経済的全耐用年数25.0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10%、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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}17.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価}10\%) \div 0.62 \end{aligned}$$

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	2,630,000	0.10	使用借権	260,000
2-ハ	2,380,000	0.10	使用借権	240,000

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	2,630,000	-260,000		0.60	0.70	1,000,000
2-イ	640,000			0.60	0.70	270,000
2-ロ	120,000			0.60	0.70	50,000
2-ハ	2,380,000	-240,000		0.60	0.70	900,000
2-ニ	250,000			0.60	0.70	110,000
3	15,900,000	+500,000	1.00	0.60	0.70	6,890,000
一括価格（合計）						9,220,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：5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 地価調査価格 八千代（県）-3

所 在：結城郡八千代町大字平塚字本田 3 5 0 4 番 1
地 目：宅地
価 格：9,250円／m²（対前年変動率 -0.54%）
位 置：下妻、12km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：488m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西 3.6m 町道
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、一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

2 事例価格

所 在：八千代町
地 目：畑
価 格：300円／m²
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

3 事例価格

所 在：八千代町
地 目：山林
価 格：400円／m²
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

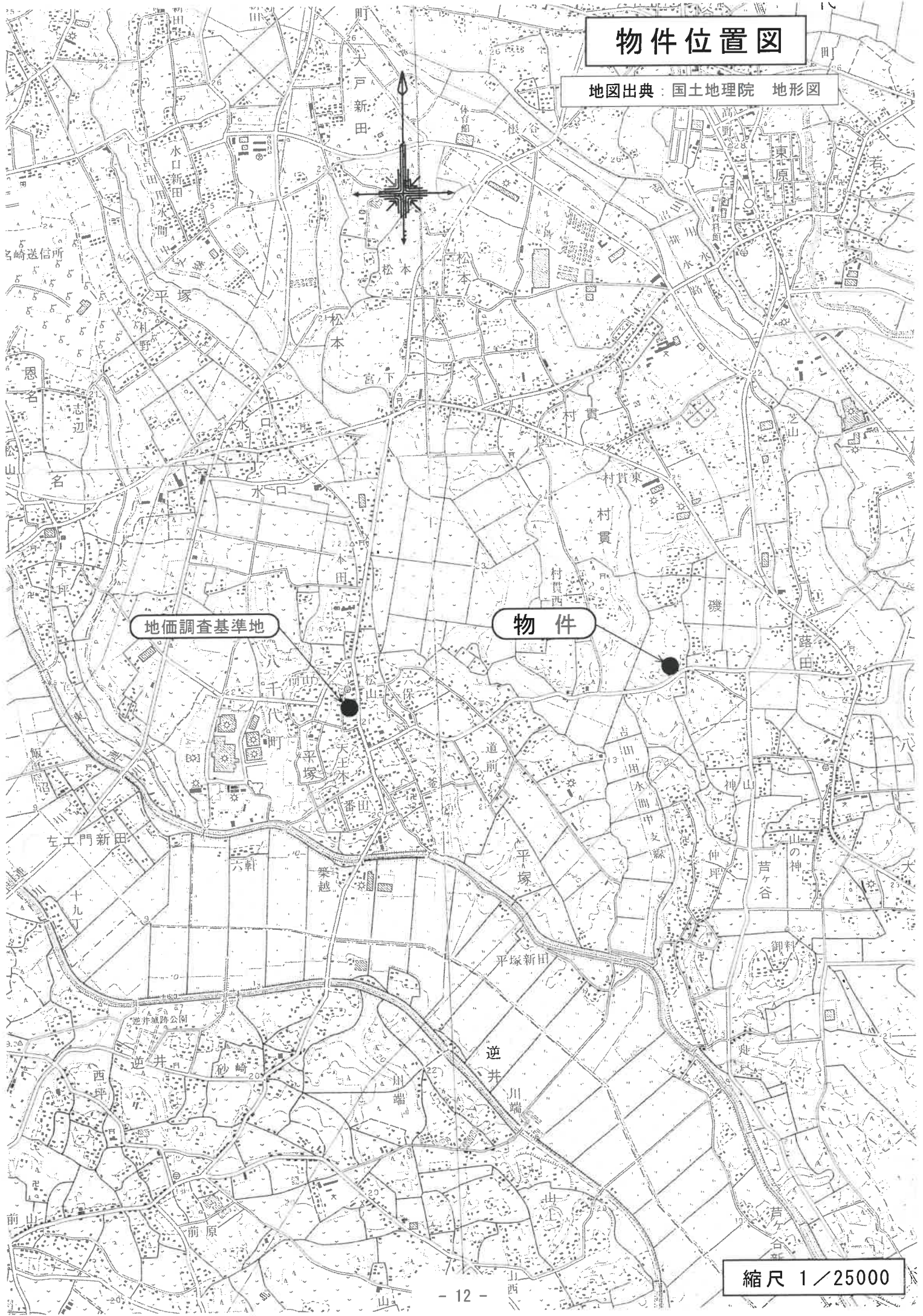
第7 附属資料

物件位置図
周辺見取図
公図写
地番図写
地積測量図写
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



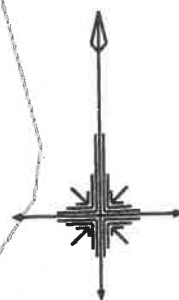
縮尺 1/25000

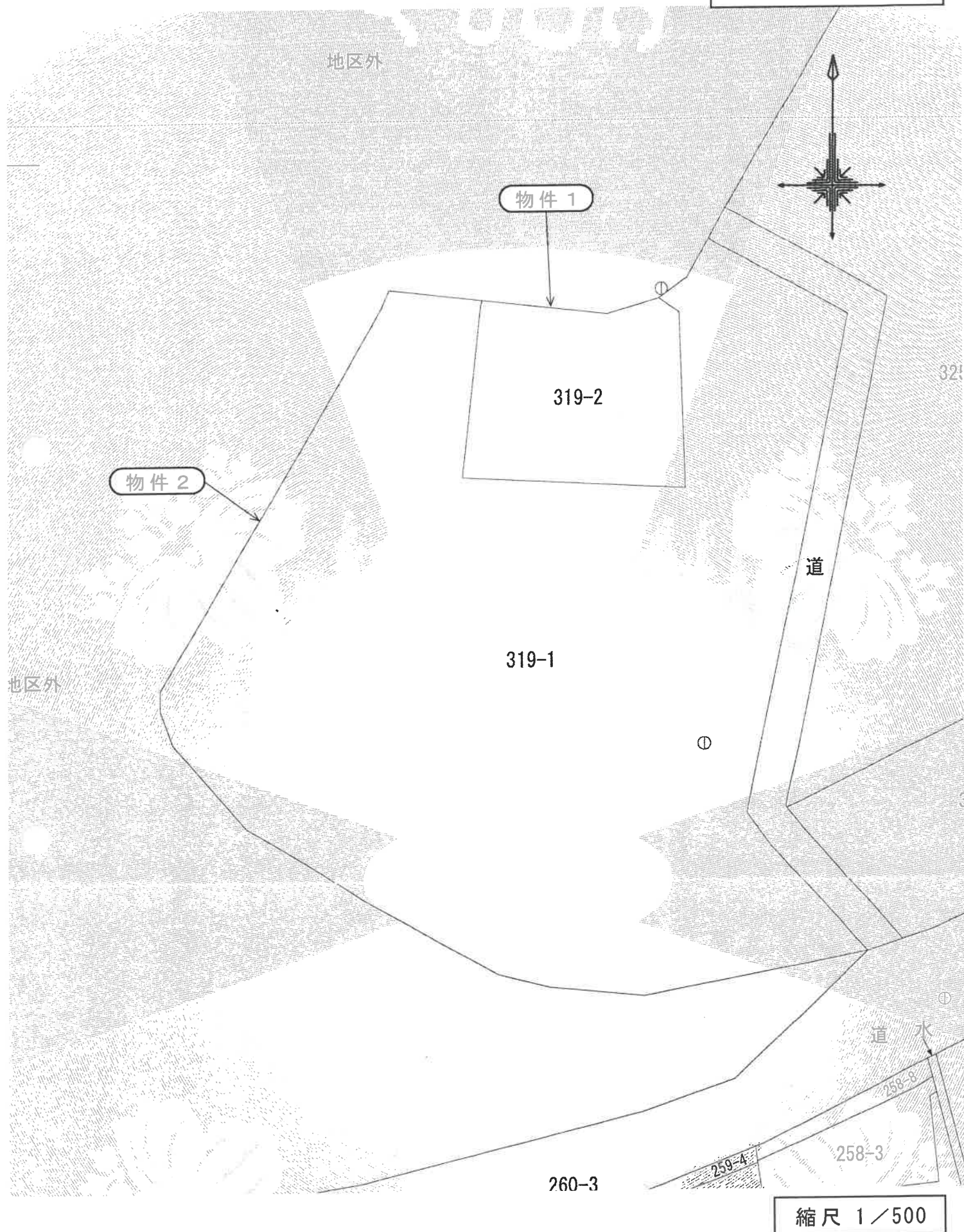
周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

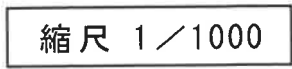
15

令和7年(ケ)第57号





地 番 図 写



地積測量図写

登記年月日：昭和44年10月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年6月6日 水戸地方裁判所下妻支部

登記官

201135

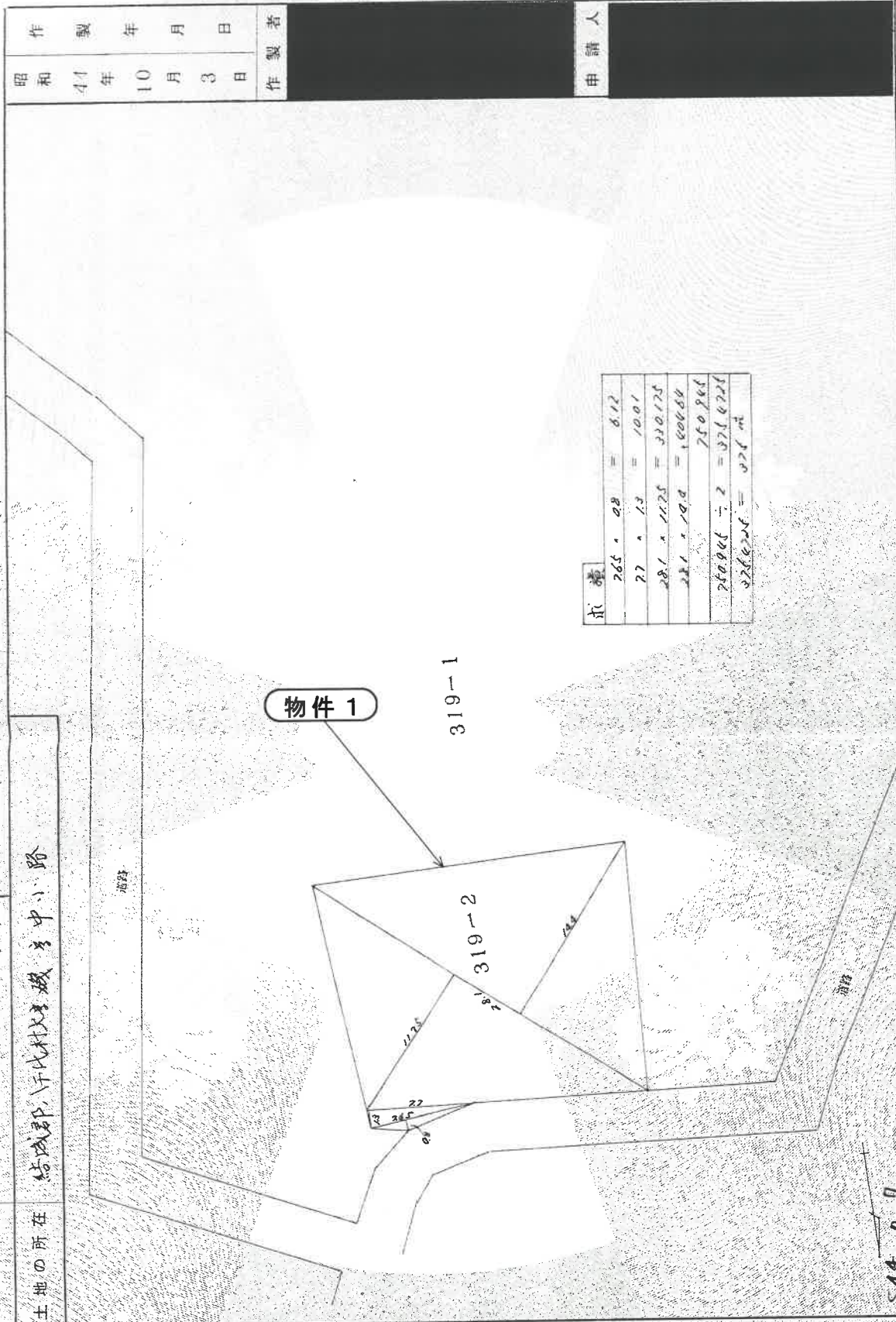
地積測量図

地番

319-2, -1

土地の所在 結城郡、千代田町、中ノ路

地積測量図



昭和44年10月3日
 製作年 月 日

製作者

申請人

示	265	×	28	=	812
	27	×	13	=	1001
	281	×	1125	=	310125
	281	×	198	=	100668
	260968	÷	2	=	130484
	328625	÷	2	=	164312

(茨城県土地改良事業団体連合会)

544.10.7

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年7月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月6日 水戸地方建設局下妻支局

登記官

各階平面図

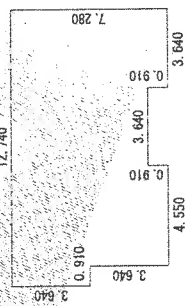
建物図面

家屋番号 319番2

建物の所在 結城郡八千代町大字磯字中小路319番地2

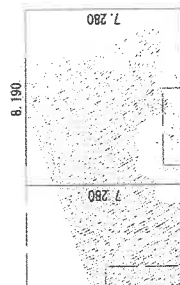
1 階

求積
 $3.640 \times 0.910 = 3.3124$
 $7.280 \times 4.550 = 33.1240$
 $6.370 \times 3.640 = 23.1868$
 $7.280 \times 3.640 = 26.4992$
合計 86.1224
床面積 86.12㎡



2 階

求積
 $8.190 \times 7.280 = 59.6232$
床面積 59.62㎡



物件 3



単位：(m)

A 3 を A 4 に縮小

作製者

縮尺 1/250

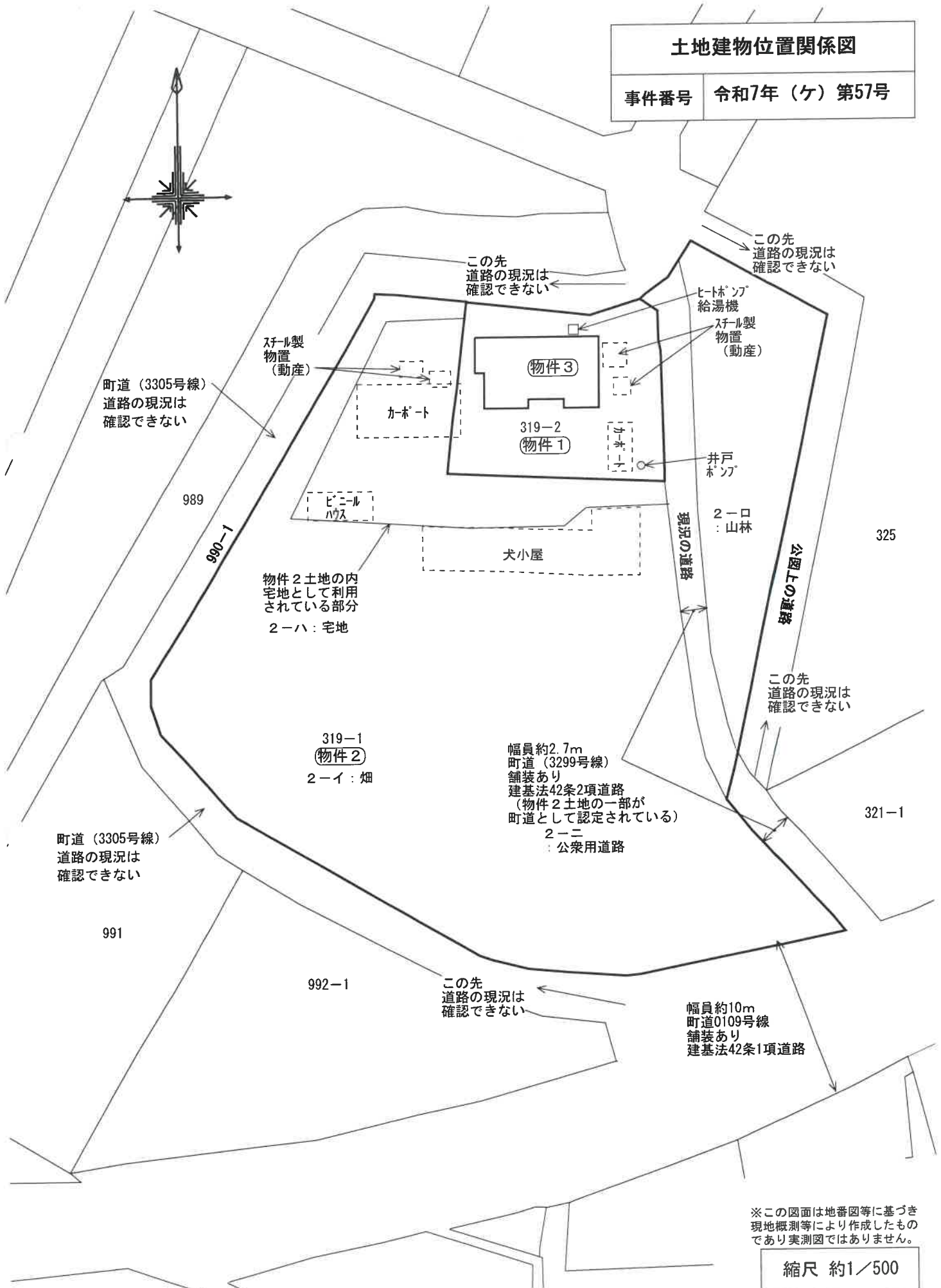
申請人

縮尺 1/500

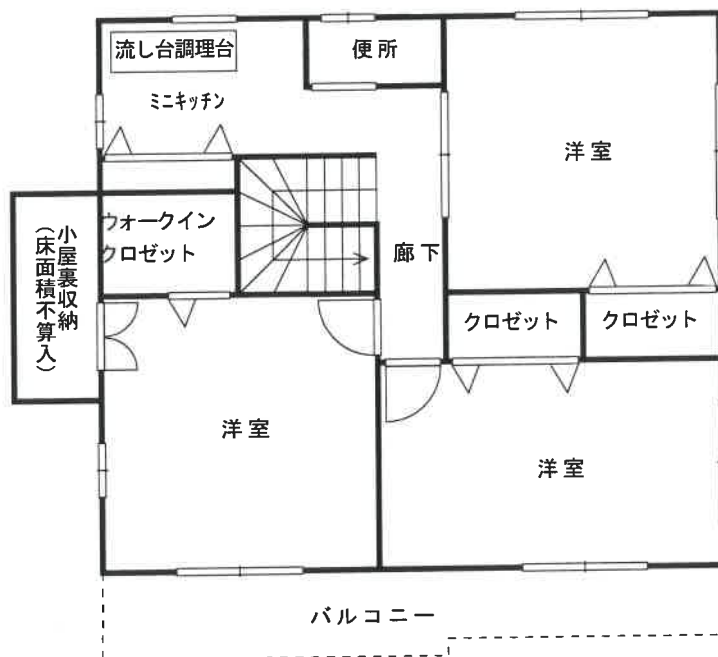
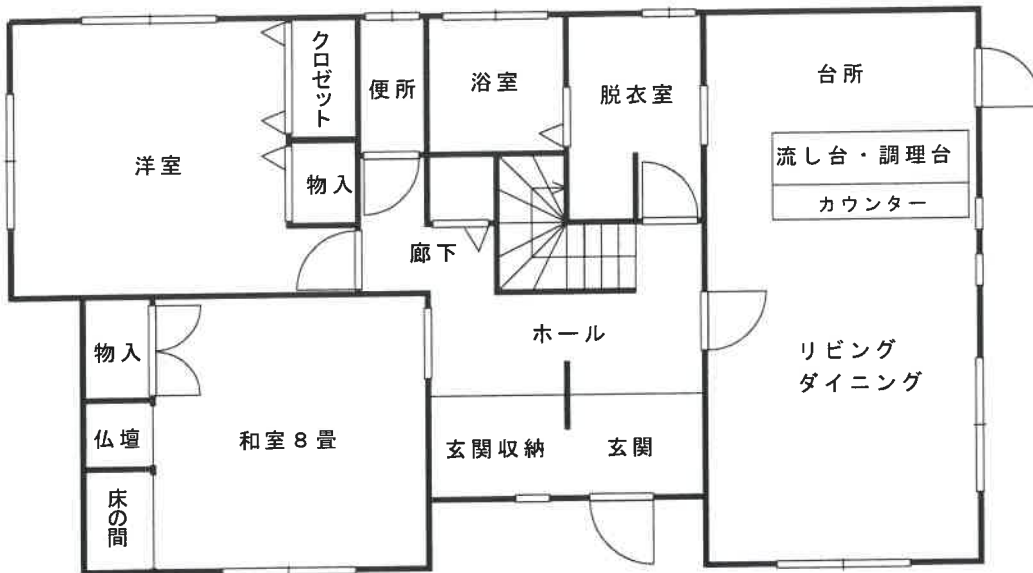
(埼玉土地家屋調査士会利用)

土地建物位置関係図

事件番号 令和7年（ケ）第57号



建 物 間 取 図	
事件番号	令和7年(ケ) 第57号
物件番号	3



※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