

令和 7 年度

東城寺外不動産鑑定評価業務

特 記 仕 様 書

令和 7 年 1 2 月

独立行政法人水資源機構

利根川下流総合管理所

第 1 章 総 則

第 1 節 適用

1-1 適用

1. この特記仕様書は、独立行政法人水資源機構が別に定める「不動産鑑定評価業務共通仕様書」(平成 26 年 5 月)(以下「共通仕様書」という。)に優先して、「東城寺外不動産鑑定評価業務」(以下「本業務」という。)に適用する。
2. 図面及び現場説明書並びに現場説明に対する質問回答書は、共通仕様書に優先して適用する。

1-2 準拠基準等

受注者は、設計図書によるほか、次の基準類によらなければならない。

1. 不動産鑑定評価基準(国土交通省)
2. 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(国土交通省)

第 2 節 業務内容

2-1 業務場所

茨城県土浦市東城寺、茨城県石岡市小幡

2-2 業務概要

本業務は、次の業務を行うものである。

不動産鑑定評価 3 地点
個別的要因に関する意見書 2 地域

2-3 評価依頼地

番号	所 在 地	地目	地 積	類 型
1	土浦市東城寺字石伏 608	畑	407 m ²	農地(畑地)の所有権
2	土浦市東城寺字鬼越 626-5	山林	5,367 m ²	林地の所有権
3	石岡市小幡字児墓 1940-33 1940-34 1940-1	山林	7,988 m ² (墓地を除く)	林地の所有権

2-4 個別的要因に関する意見書の作成

番号 1、2 が属する近隣地域を対象とする。

第3節 履行期間

履行期間は、雨天、休日等を見込み、契約締結の翌日から70日間とする。

なお、休日等には、日曜日、祝日のほか、履行期間内の全土曜日を含んでいる。

第4節 打合せ等

打合せは、必要な都度行うものとする。

第5節 暴力団関係業者の排除に関する協力

受注者は、業務の履行に際して、暴力団等からのあらゆる不当介入(不当要求又は業務妨害)に対し断固としてこれを拒否し、不当介入を受けた場合は、速やかに発注者に報告するとともに警察に通報し、捜査上必要な協力を行わなければならない。また、監督員等とも連絡を密にとり工程等被害が生じた場合は、協議するものとする。

第6節 成果物の提出

1. 成果物は、図面等を除き長期の使用に耐える装丁を行うものとする。

2. 受注者は、別添「成果品一覧表」に示す成果物を作成するものとする。

なお、受注者の元には、本業務により作成された一切の資料を残してはならない。

3. 成果物は、厳密な照査を行った後、提出するものとする。

なお、提出後において誤りが発見された場合には、受注者の責任と負担において訂正するものとする。

4. 鑑定評価書、意見書の提出場所

〒300-0732 茨城県稲敷市上之島3 1 1 2 番

独立行政法人水資源機構 利根川下流総合管理所 資産管理課

第7節 疑義等

受注者は、設計図書に明記されていない事項又は設計図書に疑義が生じた場合は、速やかに監督員と協議するものとする。

第2章 業務内容

第1節 業務目的

当該地区における不動産鑑定評価を実施するものである。

第2節 不動産鑑定評価の価格時点

令和8年3月1日

第3節 鑑定評価によって求める価格等

1. 鑑定評価によって求める価格は、次に掲げる条件を満たした価格とすること。
 - (1) 評価依頼地の正常価格であること。
 - (2) 評価依頼地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が存するときは、当該権利又は当該建物その他の物件が存しないものとしての価格であること。
 - (3) 事業の施行が予定されることにより、当該評価依頼地の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての価格であること。
 - (4) 評価依頼地が地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第1項の市街化区域内の土地であるときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格(以下「公示価格」という。)を規準として求めた価格であること。

第4節 その他の依頼条件

1. 鑑定評価額の決定理由については、当該評価額が決定されるに至った経過及び理由が当方に納得できるように記載し、必要に応じて採用した資料、鑑定評価の手順等に関する事項を明らかにすること。
2. 評価依頼地が地価公示法第2条第1項の市街化区域内の土地である場合においては、当該土地の評価額を求めるに際して、公示価格を規準として手順等を明らかにすること。

第5節 再鑑定評価又は補完等

1. この仕様書に定める鑑定評価条件等に適合した鑑定評価を行わなかった場合には、発注者は受注者に再鑑定評価を求め、又は鑑定評価額の決定理由の不備の補完若しくは採用した評価に関する資料、鑑定評価の手順等に関する事項の追加を求めることがある。
2. 1.の再鑑定評価又は不備の補完等のために要する費用は、受注者の負担とする。

第6節 不動産鑑定士等の除斥

1. 評価依頼地の鑑定評価に当たって、次の各号の一に該当する不動産鑑定士又は不

動産鑑定士補に当該土地の鑑定評価を行わせてはならない。

- (1)評価依頼地の所有権又は評価依頼地に関して所有権以外の権利を有する者
- (2)前号に掲げる者の配偶者、四親等内の血族、三親等内の姻族、同居の親族、代理人又は補佐人である者
- (3)前二号に掲げる者のほか、評価依頼地の評価の公正を妨げる事情があると認められる者

第7節 個別的要因に関する意見書の作成

意見書は、評価依頼地の番号1・2の属する近隣地域における個別的要因について、土地価格比準表(7次改訂)に基づき作成するものとする。

以上

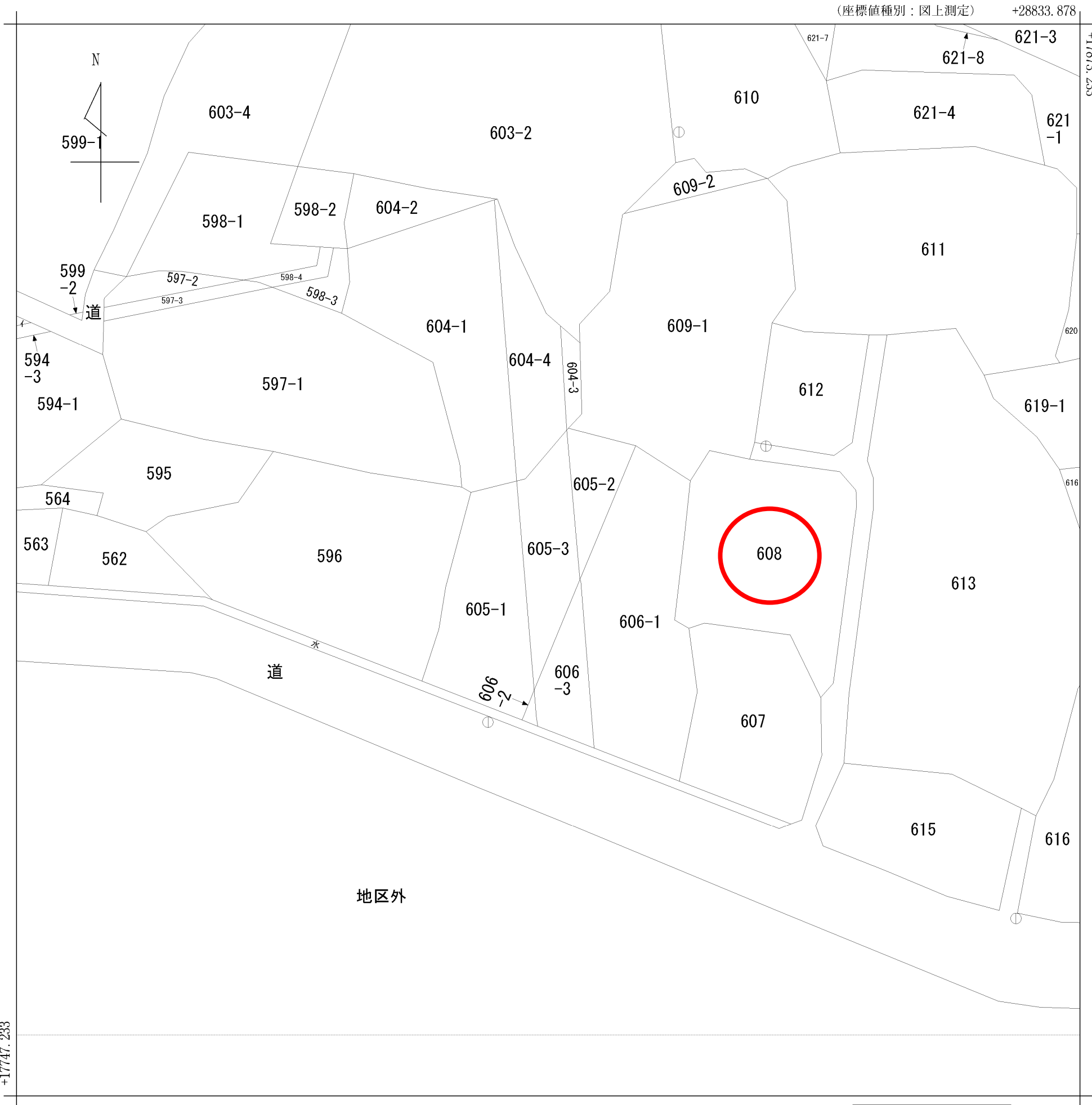
別添

成果品一覧表

成果品の名称	規格等	部数	備 考
鑑定評価書(正・副)	A 4	3	地点毎に編纂すること
意見書(正) 個別的要因 の判定 (正・副)	A 4	2	地域毎に編纂すること

その他監督員が指示する書面





+28708.878 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

東城寺

請 求 部 分	所 在	土浦市東城寺字石伏					地 番	605番3		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



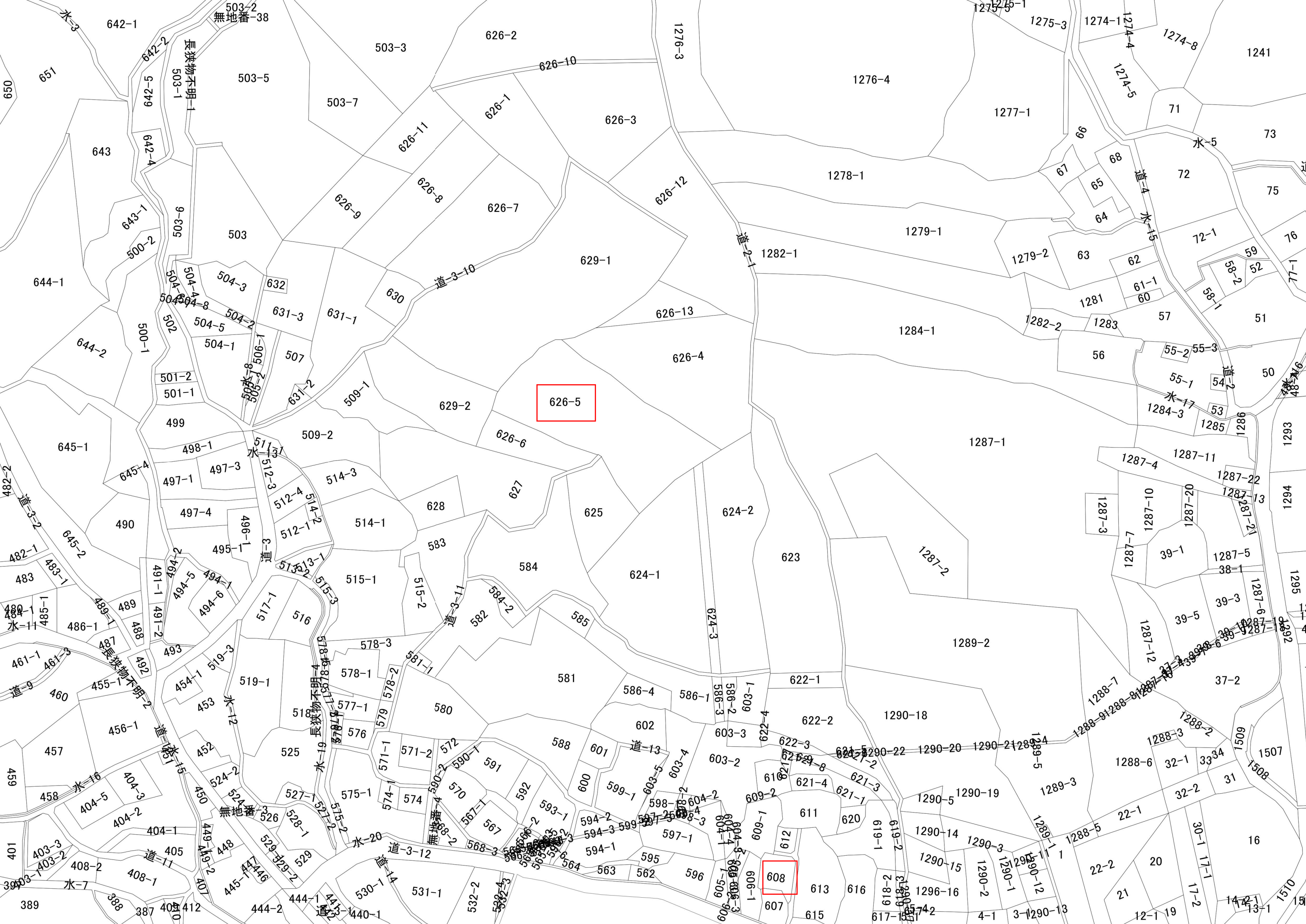
2025/12/11 18:52 現在の情報です。

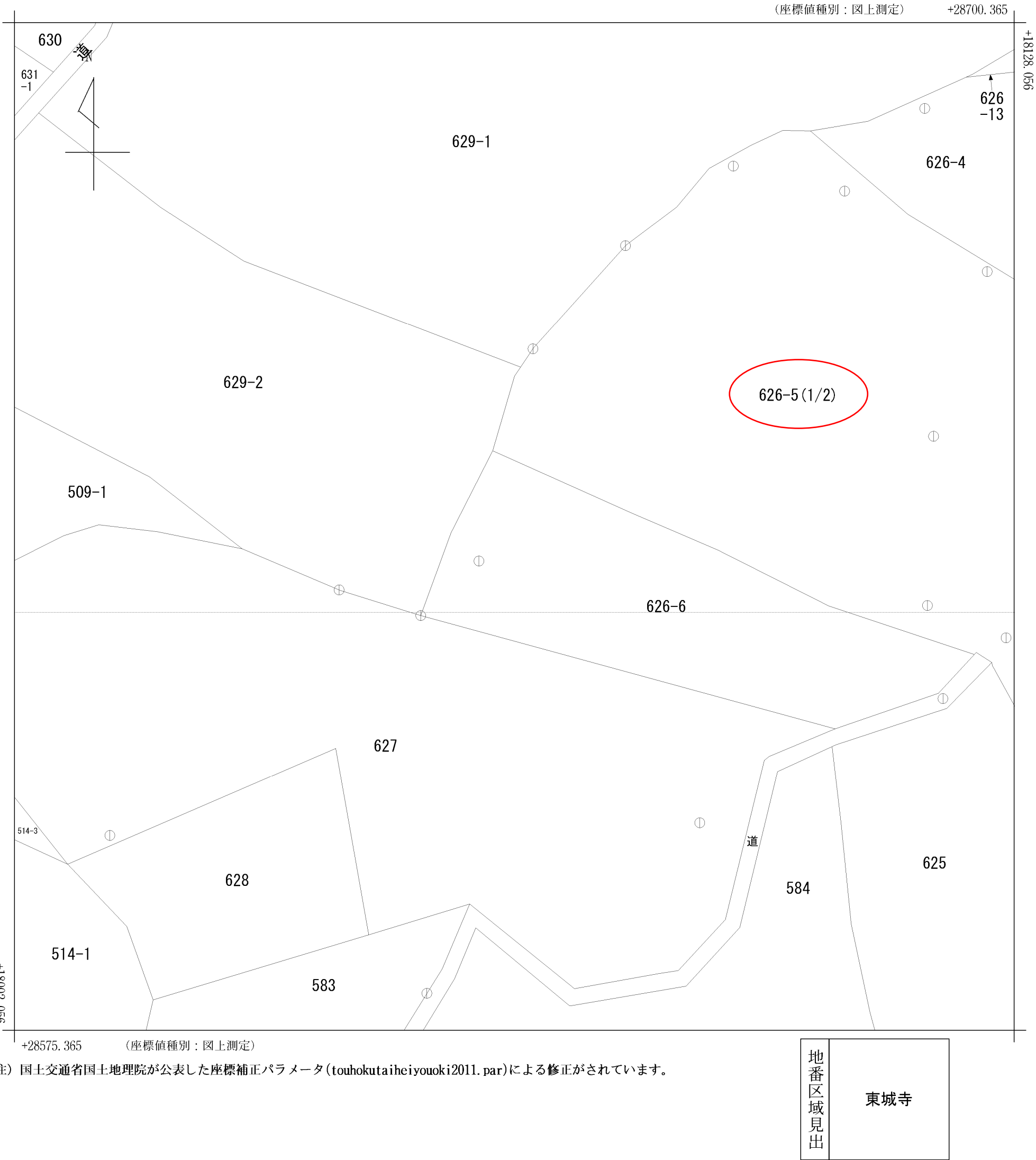
表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年6月20日	不動産番号	0503000026282
地図番号	E23-4	筆界特定	余白		
所 在	新治郡新治村大字東城寺字石伏			余白	
	土浦市東城寺字石伏			平成18年2月20日変更 平成18年3月1日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
608番	畑	132:		余白	
余白	余白	407:		③錯誤 国土調査による成果 〔昭和59年10月18日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年6月20日	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和51年8月31日 第13912号	原因 昭和51年6月22日相続 所有者 新治郡新治村東城寺336番地 福 田 勝 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年6月20日

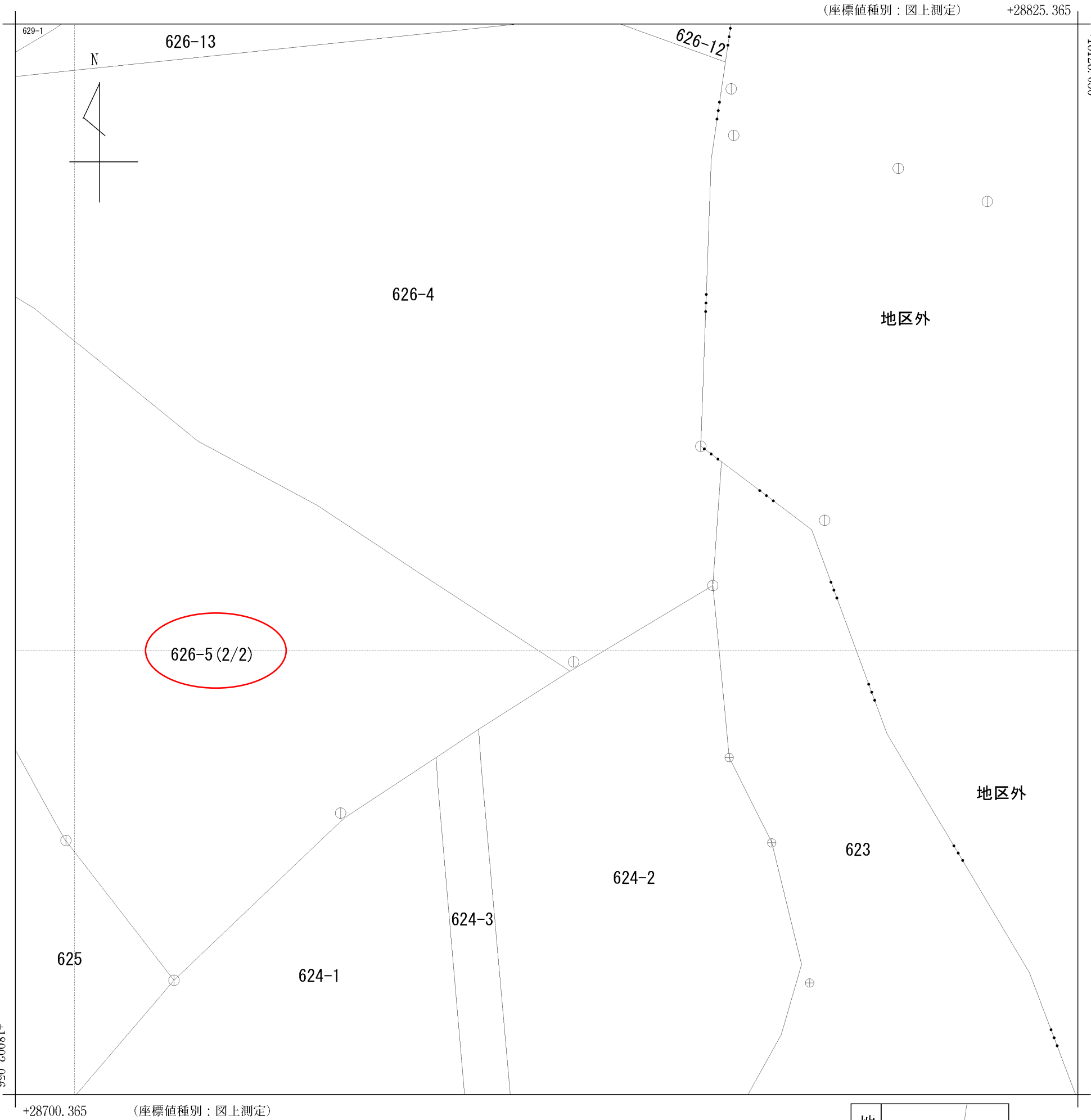
- * 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



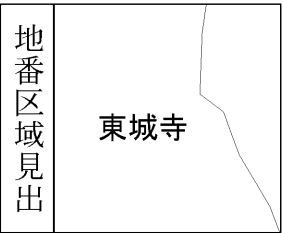




請 求 部 分	所 在	土浦市東城寺字鬼越					地 番	626番5		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	土浦市東城寺字鬼越					地 番	626番5		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

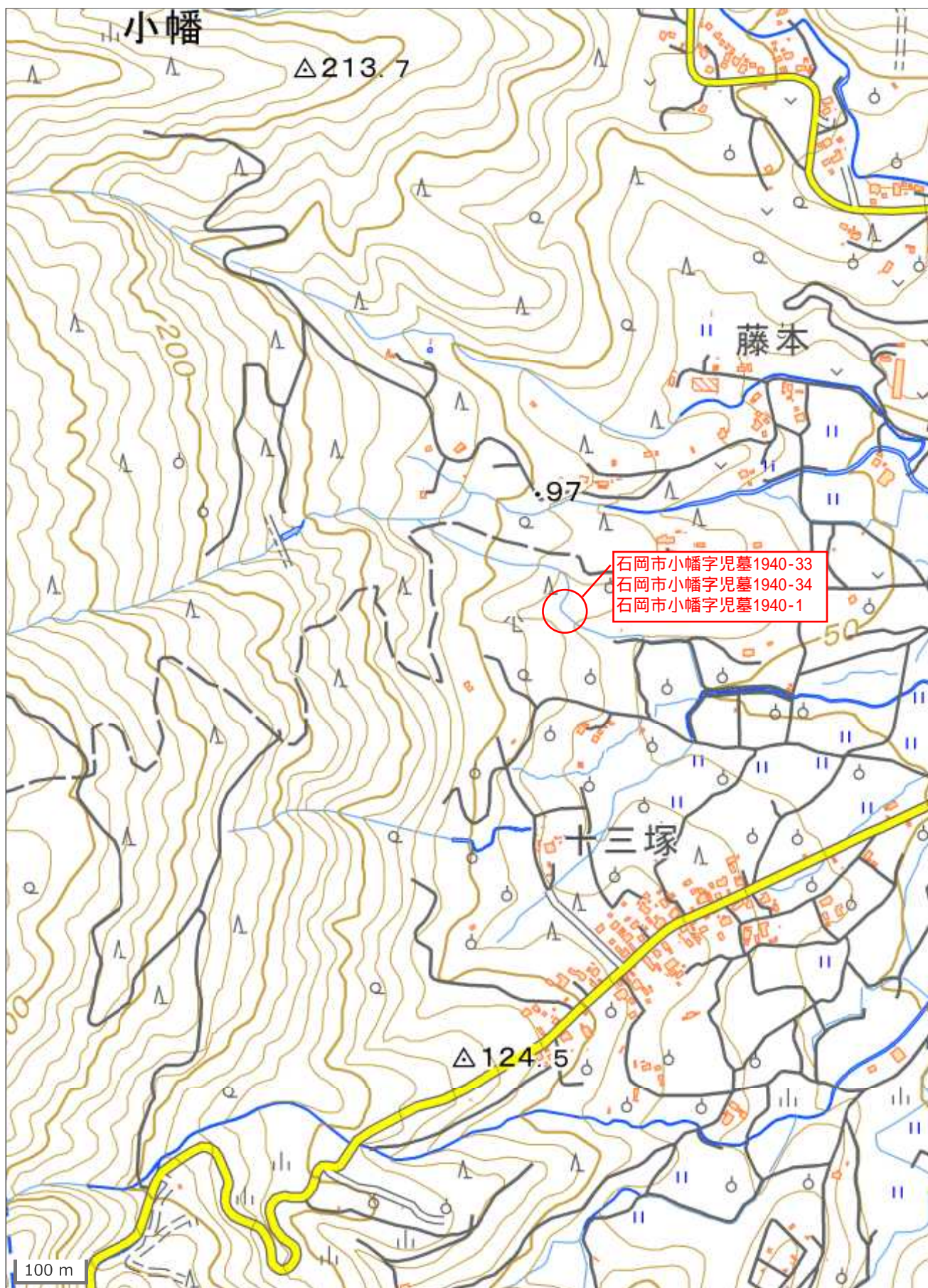


2025/12/17 11:19 現在の情報です。

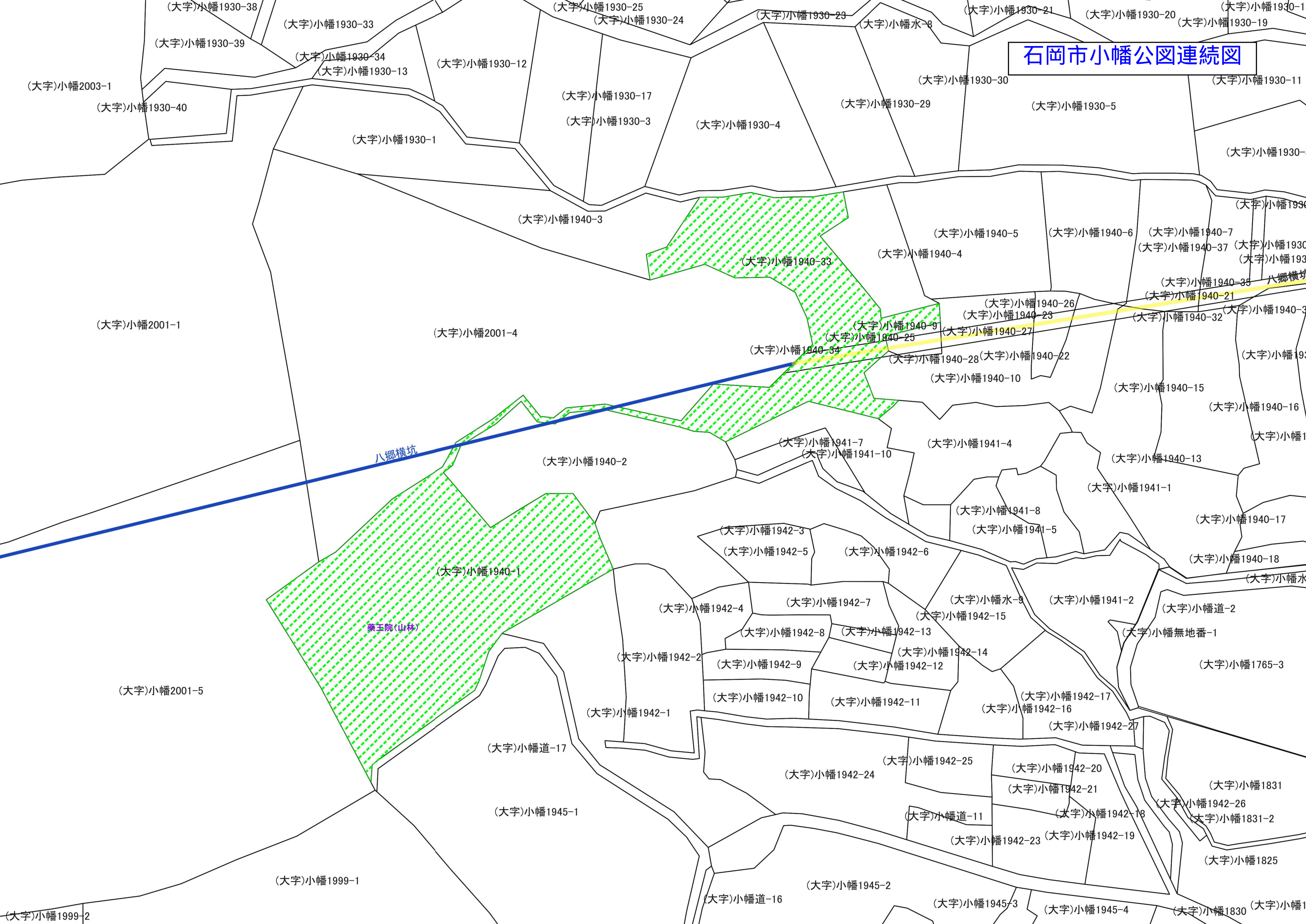
表 題 部 (土地の表示)			調製	平成14年6月20日	不動産番号	0503000026320
地図番号	E13-3 E13-4 E23-1 E23-2	筆界特定	余白			
所 在	新治郡新治村大字東城寺字鬼越				余白	
	土浦市東城寺字鬼越				平成18年2月20日変更 平成18年3月1日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ² 原因及びその日付〔登記の日付〕			
626番5	畑	5626:	余白			
余白	山林	5367: : : :	②年月日不詳地目変更 ③錯誤 国土調査による成果 〔昭和59年10月18日〕			
余白	余白	余白	: : : : 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年6月20日			

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和43年5月1日 第7034号	原因 昭和42年11月28日相続 所有者 新治郡新治村東城寺384番地 大 塚 澄 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成14年6月20日
2	所有権移転	平成25年9月27日 第24272号	原因 平成25年2月17日相続 所有者 土浦市東城寺384番地 大 塚 け い

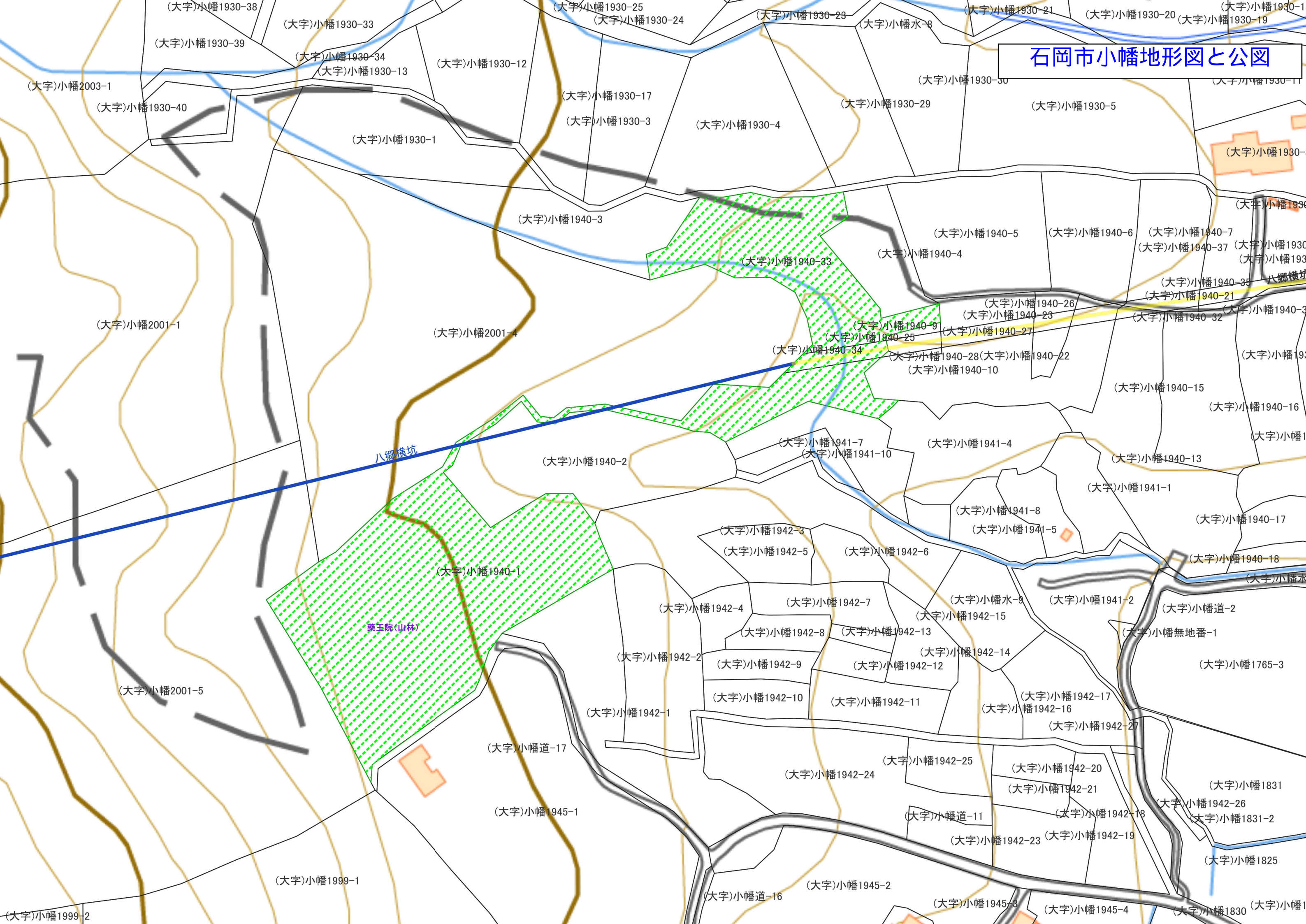
- * 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



石岡市小幡公園連続図

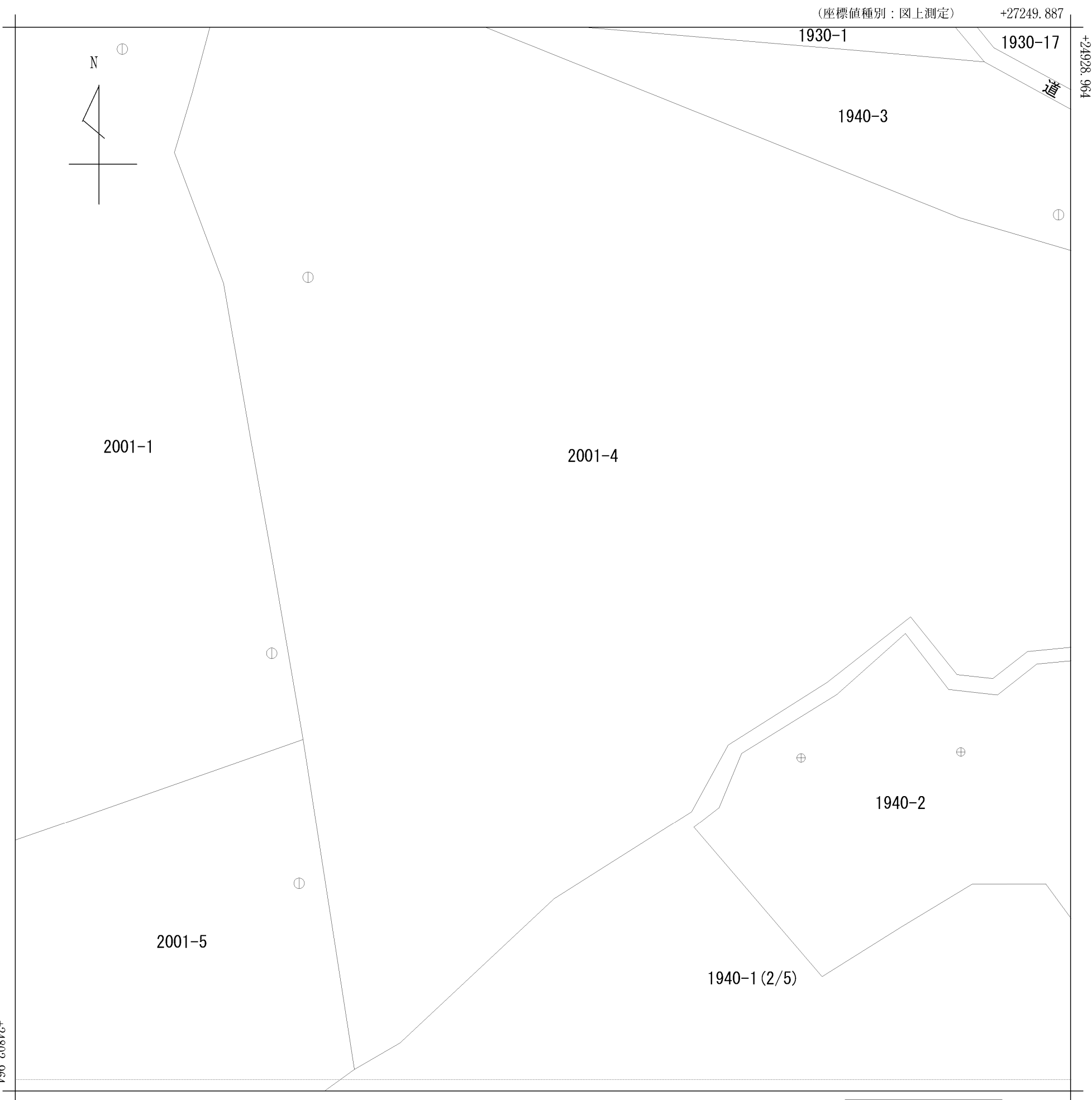


石岡市小幡地形図と公図



石岡市小幡航空写真

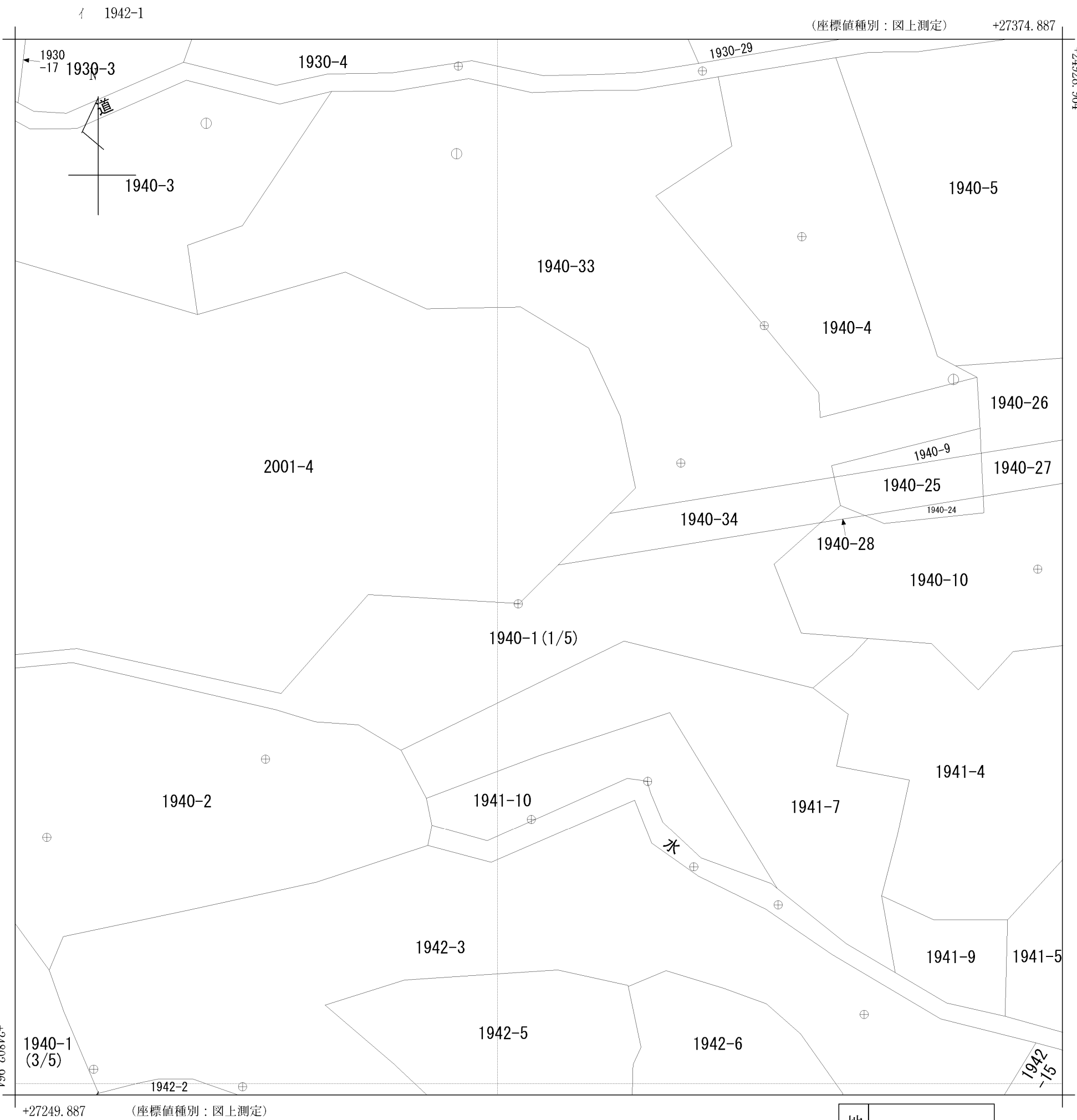
墓地は評価対象画地に含まない。
写真求積 541m²



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

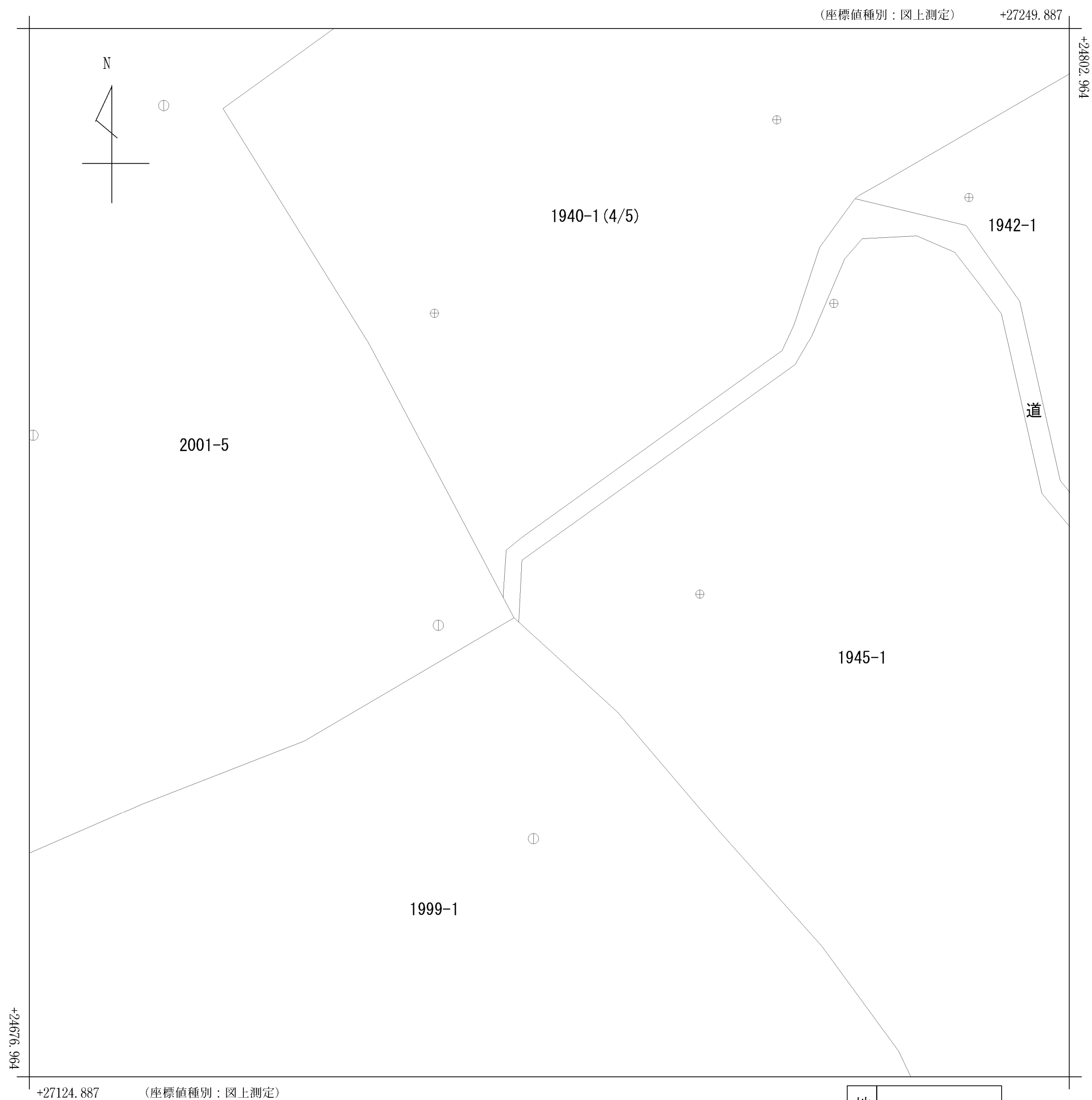
地番 区域見出	小幡
------------	----

請 求 部 分	所 在		石岡市小幡字児墓					地 番	1940番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項			



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

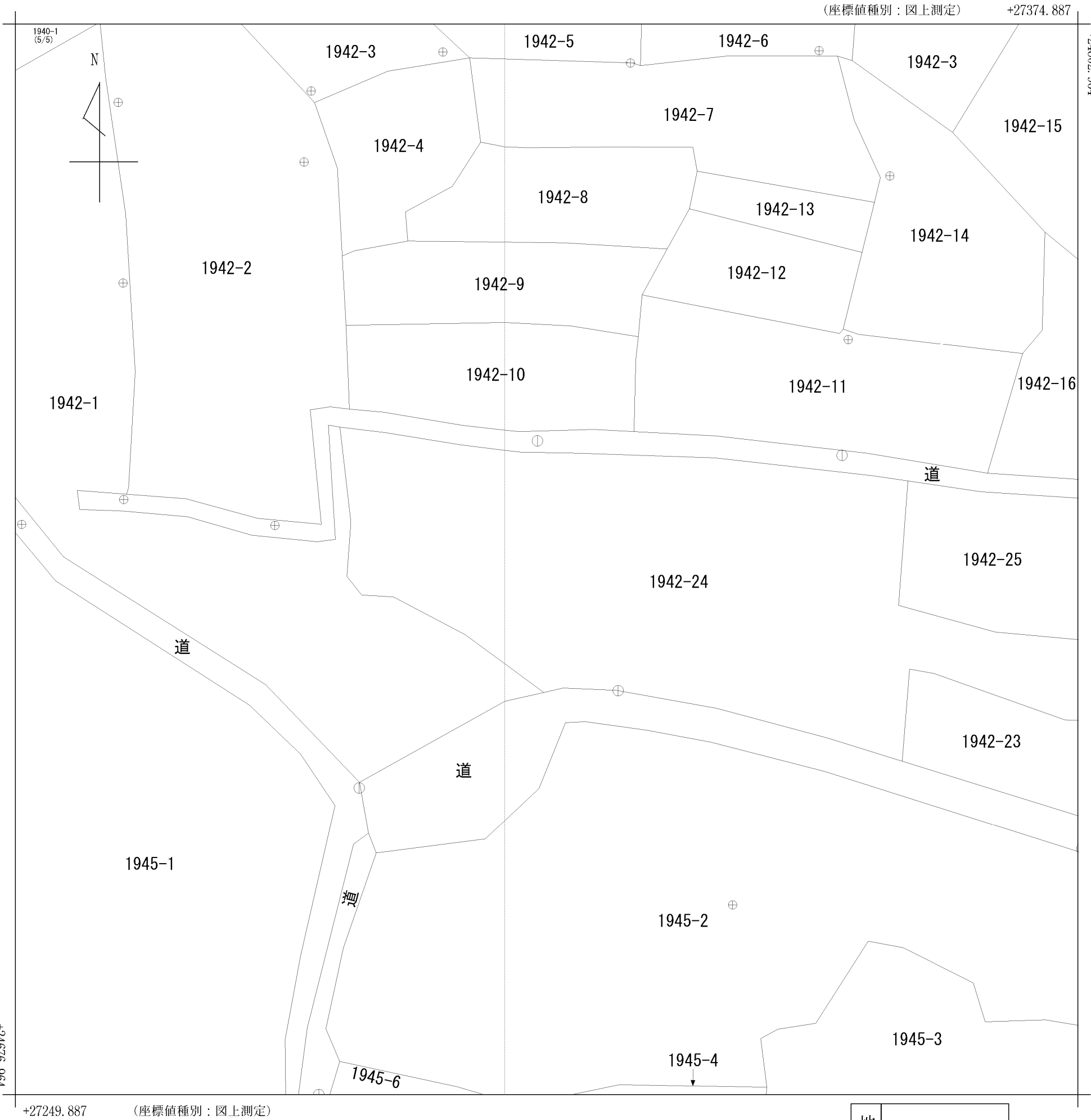
請 求 部 分	所 在	石岡市小幡字児墓					地 番	1940番1		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	小幡
--------	----

請 求 部 分	所 在	石岡市小幡字児墓					地 番	1940番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	小幡
--------	----

請 求 部 分	所 在	石岡市小幡字児墓					地 番	1940番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



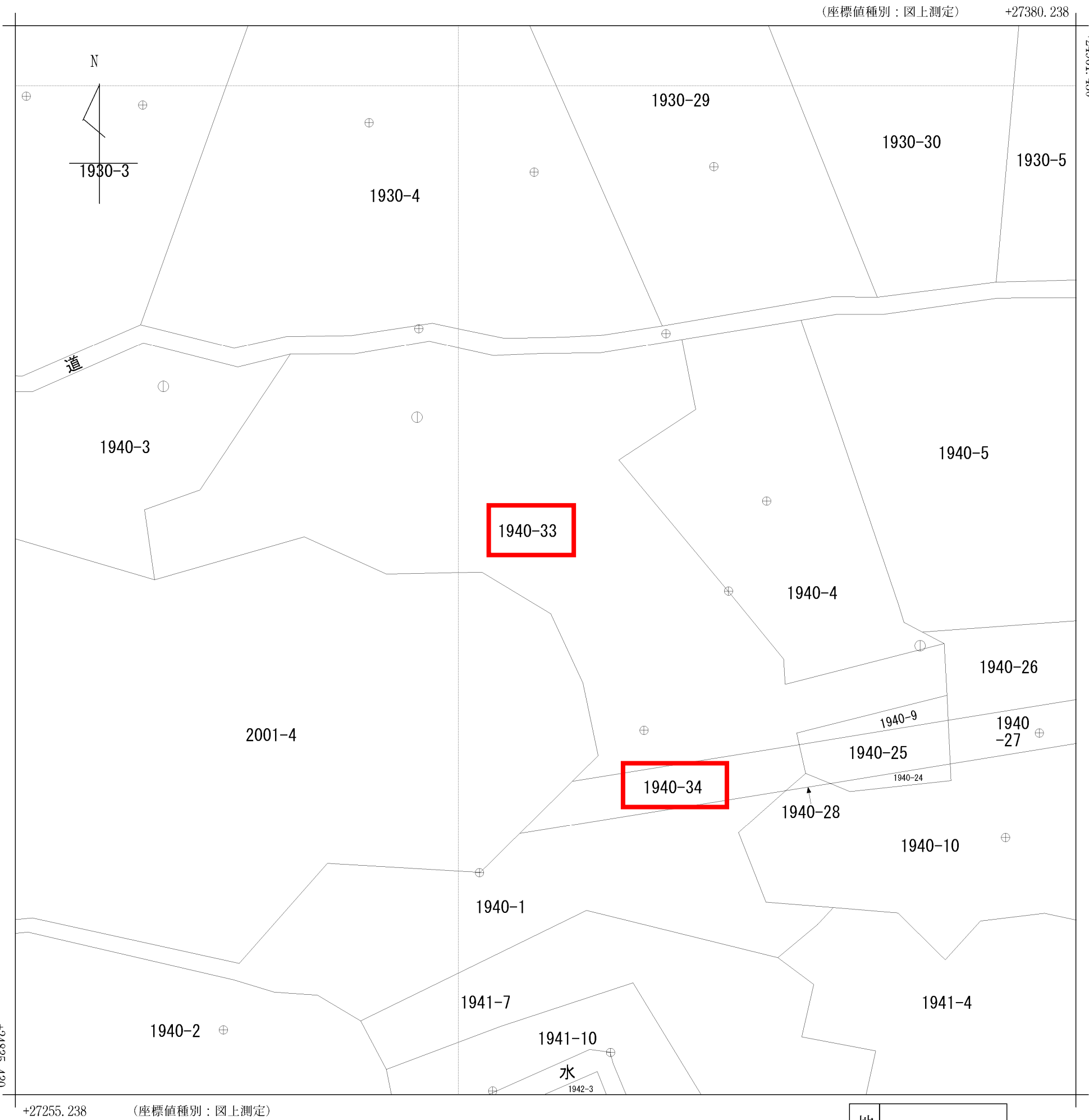
2024/05/27 19:07 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)			調製	平成11年8月11日	不動産番号	0519000103236
地図番号	D2 44-2 44-4 45-1	筆界特定	余白			
所 在	新治郡八郷町大字小幡字兎墓				余白	
	石岡市小幡字兎墓				平成17年10月1日行政区画変更 平成17年10月13日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	原因及びその日付〔登記の日付〕			
1940番1	山林	3685:	余白			
余白	余白	1401: :	③1940番1、同番33、同番34に分筆 〔昭和57年3月18日〕			
余白	余白	6356: : :	③1941番6を合筆 国土調査による成果 〔平成6年10月6日〕			
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日			

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	合併による所有権登記	余白	所有者 新治郡八郷町大字小幡849番地 薬王院 平成6年10月6日登記 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	小幡
--------	----

請 求 部 分	所 在	石岡市小幡字児墓					地 番	1940番33		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅸ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



2024/05/27 19:07 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)			調製	平成11年8月11日	不動産番号	0519000103266
地図番号	D2 44-2 45-1	筆界特定	余白			
所 在	新治郡八郷町大字小幡字兎墓					余白
	石岡市小幡字兎墓					平成17年10月1日行政区画変更 平成17年10月13日登記
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
1940番33	山林	2077	:	1940番1から分筆 〔昭和57年3月18日〕		
余白	余白	2019	:	③錯誤 国土調査による成果 〔平成6年10月6日〕		
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日		

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和31年6月25日 第834号	所有者 新治郡八郷町大字小幡849番地 薬王院 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日

- * 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- * 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2024/09/03 11:10 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成11年8月11日	不動産番号	0519000103267
地図番号	D2 45-1	筆界特定	余白		
所 在	新治郡八郷町大字小幡字兎墓			余白	
	石岡市小幡字兎墓				平成17年10月1日行政区画変更 平成17年10月13日登記
① 地 番	②地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1940番34	山林	206:	:	1940番1から分筆 〔昭和57年3月18日〕	
余白	余白	154:	:	③錯誤 国土地調査による成果 〔平成6年10月6日〕	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和31年6月25日 第834号	所有者 新治郡八郷町大字小幡849番地 薬王院 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	地上権設定	昭和57年3月18日 第5949号	原因 昭和56年10月27日設定 目的 管水路施設の設置 範囲 東京湾平均海面の上47・9mから53 ・1mの間 地代 60年分1㎡200円 存続期間 60年 特約 設定者は契約時の用法以外の用法で土地 を利用しようとする時は権利者の同意を得る ものとする 地上権者 東京都港区赤坂五丁目3番3号 水 資 源 開 発 公 団 順位1番の登記を移記
付記1号	1番地上権移転	平成26年2月7日 第3087号	原因 平成15年10月1日独立行政法人水資 源機構法附則第2条第1項の規定により承継 地上権者 さいたま市中央区新都心11番地2 独立行政法人水資源機構
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成11年8月11日

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。