

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月31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 7年12月24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31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 桜川市真壁町田字大黒内
 地 番 1 4 3 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 3 7 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
 家屋 番号 1 4 3 番 4
 種 類 休憩所
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 4 9 . 7 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅

- 3 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
 家屋 番号 1 4 3 番 4 の 2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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

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 桜川市真壁町田字大黒内
地 番 1 4 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
家屋 番号 1 4 3 番 4
種 類 休憩所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 4 9 . 7 1 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

所有者 有限会社大木薬局

3 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
家屋 番号 1 4 3 番 4 の 2
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 5 4 . 6 5 平方メートル

所有者 A

令和7年（ケ）第21号
令和7年5月12日受理
令和7年6月**30**日提出

現況調査報告書
(物件1～3)

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 桜川市真壁町田字大黒内
地 番 1 4 3 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 7. 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
家屋 番号 1 4 3 番 4
種 類 休憩所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 4 9. 7 1 平方メートル

所有者 有限会社大木薬局

3 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 1 4 3 番地 4
家屋 番号 1 4 3 番 4 の 2
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 4. 6 5 平方メートル
2階 5 4. 6 5 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: 居宅 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 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)

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が異なる (☐ 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 種類： ☐ ある { 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 店舗 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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件2建物の敷地部分）	
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（占有者会社の代表者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権（黙示） ☐	
占有開始時期	平成12年9月1日（建物登記の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 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 (債務者兼所有者会 社の代表者、所有者)	1 物件2の建物は、住居として使用しています。誰かに貸したりしていません。 2 物件3の建物は、1階を店舗として、2階を住居として使用していました。1階の店舗で、私が代表者になっている債務者会社が薬局をしていましたが、現在は営業していません。1階を債務者会社が使用することについては、会社と代表者の関係なので、金銭のやり取りはありませんでした。 3 物件2の建物は、債務者会社の所有で、敷地となっている物件1の土地は私の所有です。敷地として使用することについては、会社と代表者の関係なので、金銭のやり取りはありませんでした。 4 物件2及び3の建物は、いずれも経年相当の損傷があります。雨漏りやシロアリ被害はありません。 5 土地の境界で問題となっていることはありません。 6 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。

(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。なお、物件3の建物の占有については、債務者会社はすでに薬局の営業をやめ、同社の看板等も見当たらなかったこと、本件建物の所有者が債務者会社の代表者であるという関係などから、債務者会社の独立の占有は認められないものと判断した。
- 3 物件2の建物について、経年相当の損傷箇所のほか、床が汚損していた。
- 4 物件3の建物について、経年相当の損傷箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月12日(月)	当庁執行官室	桜川市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年5月15日(木) 10:30-10:55 11:30-11:40	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
令和7年5月15日(木) 13:13-13:16	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
令和7年6月5日(木) 15:05-15:50	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() : - :		

(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7年6月5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。

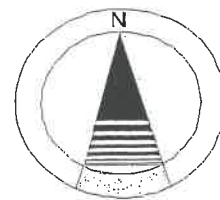
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

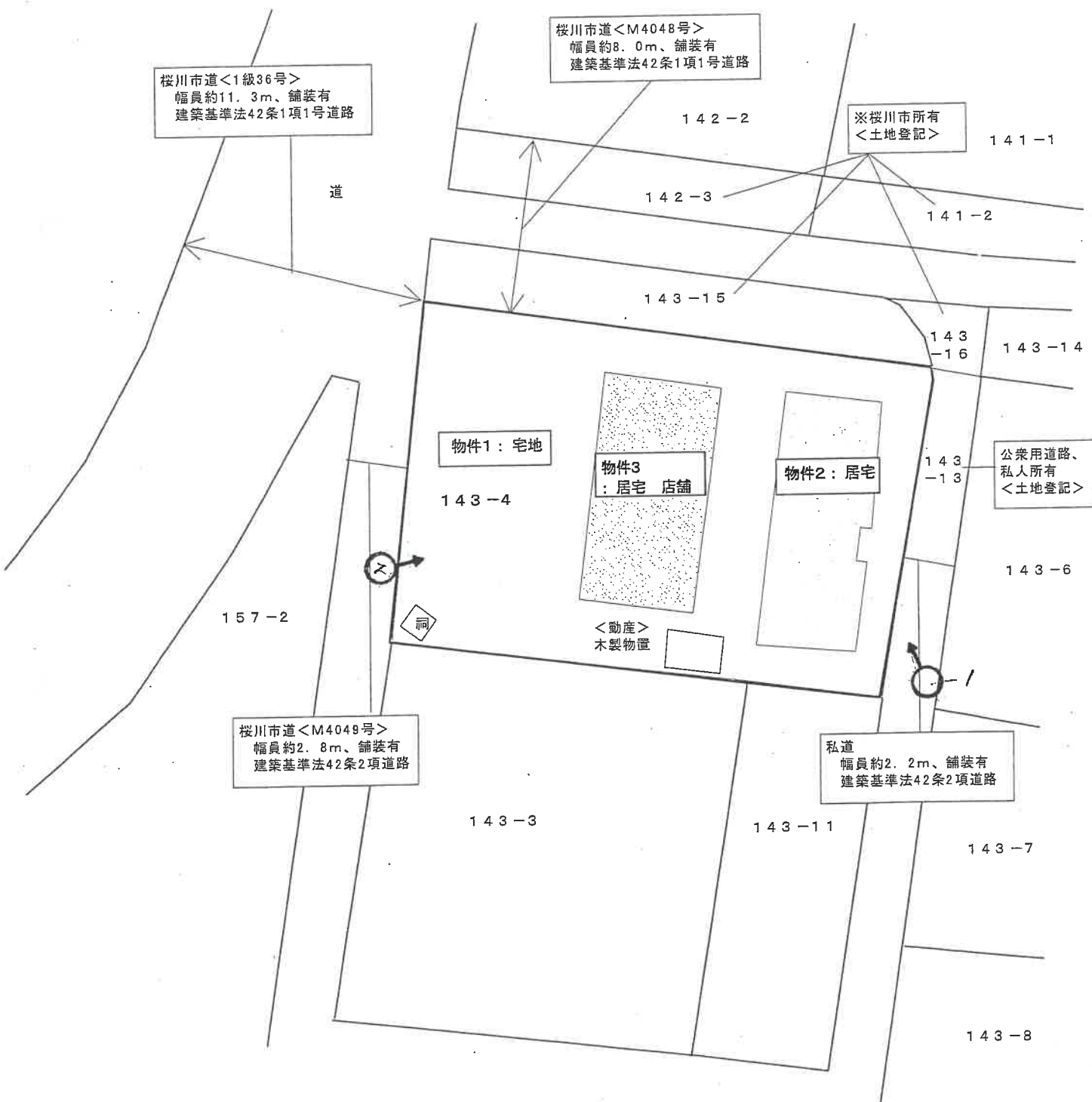
(7枚目)

< 物件 1 ・ 2 ・ 3 > 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第21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。

(8 枚目)

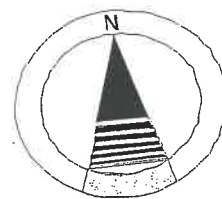
< 物件 1 ・ 2 ・ 3 >

物件 2 : 居宅
(登記は休憩所)

建物間取図 (略 図)

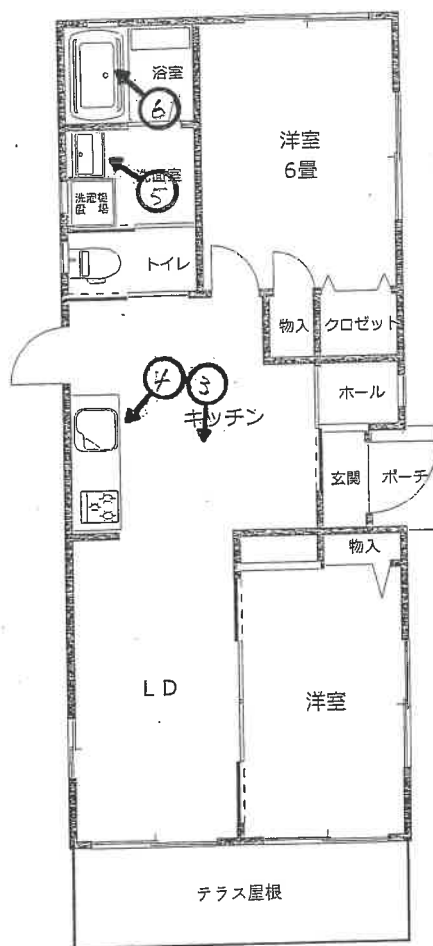
令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号

軽量鉄骨造スレート葺平家建



縮尺 1 / 1 0 0

床面積 4 9 . 7 1 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。
(9 枚目)

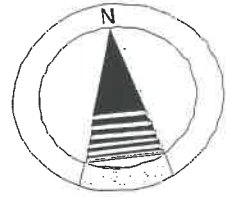
< 物件 1 ・ 2 ・ 3 >

物件 3 : 居 宅 店 舗

建 物 間 取 図 (略 図)

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号

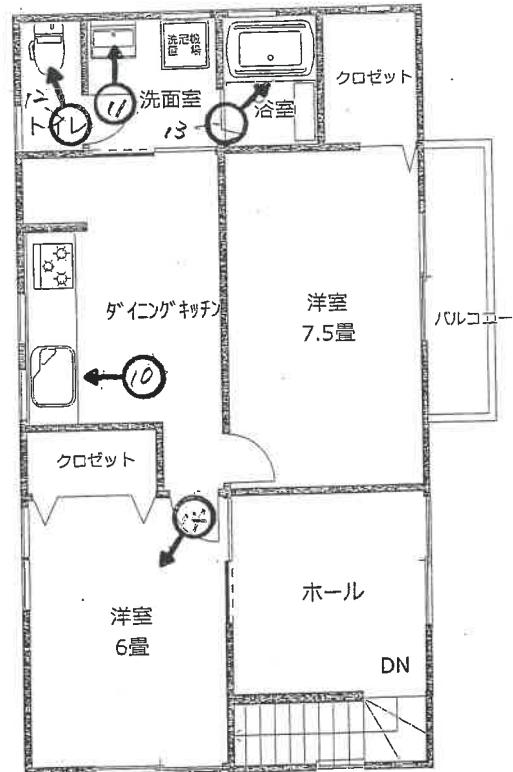
木 造 ス レ ー ト 葺 2 階 建



縮 尺 1 / 1 0 0

1 階 5 4 . 6 5 m²
(登 記 に 同 じ)

2 階 5 4 . 6 5 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。
(10 枚目)

写真 1

物件 2



写真 2

物件 3





写真 3

物件 2



写真 4

物件 2



写真 5

物件 2



写真 6

物件 2



写真 7

物件 3



写真 8

物件 3



写真 9

物件 3



写真10

物件 3



写真11

物件 3



写真12

物件 3



写真13

物件 3



写真14

物件 3

令和 7年（ケ）第 21号
分冊番号 3－1
令和 7年 5月12日 受 命
令和 7年 6月 5日 現地調査
令和 7年 7月15日 評 価
令和 7年 7月22日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 4 3 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の内訳価格は物件2・3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・3の内訳価格は当該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 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	居宅
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	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 桜川市真壁町田字大黒内
地 番 143番4
地 目 宅地
地 積 337.53平方メートル
所有者 A

2 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 143番地4
家屋 番号 143番4
種 類 休憩所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 49.71平方メートル
所有者 有限会社太木薬局

3 所 在 桜川市真壁町田字大黒内 143番地4
家屋 番号 143番4の2
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル
所有者 A

4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1157番1
地 目 宅地

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）

位 置 ・ 交 通	J R 水戸線「岩瀬」駅の南方約12km （道路距離、以下同じ） バス停「旧真壁小学校（桜川市バス）」の南方約90m 桜川市役所真壁庁舎の南東方約1.0km 桃山学園義務教育学校の北東方約850m エコスタIRAYA真壁店の南東方約650m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、旧真壁小学校の南東方にあつて、中規模の一般住宅を中心に作業所や店舗等も混在する住宅地域である。真壁地区の中心市街地に近接し、買い物等の利便性に比較的優れている。居住環境もほぼ良好に保たれており、真壁地区の市街化区域内の住宅地域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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし なし 建築物の高さの最高限度10m
画 地 条 件	間口：（北側）約23m 奥行：約15m 形状：長方形地 規模：337.53㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、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：（北側、東側、北西～西側道路に接面する）三方路面地 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	（北 側）桜川市道＜M4048号＞ ：幅員約8.0m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 （東 側）私道※持分なし ：幅員約2.2m、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ （北西～西側） 北西側 桜川市道＜1級36号＞ ：幅員約11.3m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 西側 桜川市道＜M4049号＞ ：幅員約2.8m、舗装有 建築基準法42条2項道路に該当※ ※セットバック面積は両側道路併せて約20㎡と判定した。 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	その他の者(債務者)及び土地所有者が、本土地上に物件2・3建物を所有し、占有している。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) ・物件2建物 物件1土地の一部(約112.53㎡)：1－イ＜使用借権＞ ・物件3建物 物件1土地の一部(約225㎡)：1－ロ＜場所的利益＞
供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】なし 【下水道】あり ※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) 上水道について（桜川市上下水道部水道課調べ） 担当者によると、上水道の本管については北西側道路沿いに250^{ミリ}DCIP管が、西側道路沿いに75^{ミリ}HIVP管が、北側道路沿いに50^{ミリ}VP管がそれぞれ布設されているが、このうち北西側道路沿いにある本管から本土地へ20^{ミリ}の給水引込管を引き込み、現在13^{ミリ}で加入しているとの事である。 (2) 下水道について（桜川市上下水道部下水道課調べ） 担当者によると、下水道は分流方式（雨水は敷地内で浸透処理）であり、下水道の本管については北側、東側、西側の両側道路沿いにそれぞれ200^{ミリ}の本管が布設されているが、このうち本土地は北側道路沿いにある本管から150^{ミリ}で取り出しを行えるとの事である。 なお、別途浄化槽について確認したが、関係機関の担当者によると、本建物には10人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査は平成16年9月29日となっているが、令和6年3月14日に検査を拒否しているとの事である（公益社団法人茨城県水質保全協会検査部県南支所調べ）。 また、所有者変更に当たっては、桜川市上下水道部下水道課に「浄化槽管理者変更届」の提出が必要になるとの事である。 (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。ただし、掘削してみないことには詳細は不明である。 (4) 動産等について 動産である木製物置が1個のほか祠が存する。 (5) 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年 9月 1日新築 約25年 約3.0年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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 特になし	
床面積（現況）	延べ49.71㎡＜登記＞ 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 平家建 現況用途 居宅(登記は休憩所) 間 取 り 2LDK 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	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調べ) ・ 建築確認(平成12年5月12日付・第H12認建県西469号) →一戸建ての住宅(貸家、ホームヘルパー用)の改築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成12年9月5日付・第H12証建県西00360号) (2) 本建物の損傷等の状況について 建物内外部を調査した結果、経年相当の損傷箇所のほか床が汚損していたが、このほか特に目立った損傷等は見受けられなかった。 なお、建物所有者の陳述によると、雨漏り及びシロアリ被害はないとの事であるが、これらのほか建物の傾き等の詳細については、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。 (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一般的な軽量鉄骨造居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(物件3)

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14年 5月15日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 約2.0年
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 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 特になし
床面積(現況)	1階54.65㎡・2階54.65㎡、延べ109.30㎡＜登記＞ 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 店舗 間 取 り 1階：店舗、2階：居宅(2DK) 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	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・店舗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調べ) ・ 建築確認(平成14年1月8日付・第H13認建県西2962号) →店舗併用住宅(薬局)の改築 ※当該建築概要書の配置図によると、申請建物の配置が現況と異なる位置にある。 ・ 工事完了後の検査済証 (平成14年6月12日付・第148号) (2)本建物の損傷等の状況について 建物内外部を調査した結果、経年相当の損傷箇所があるほか特に目立った損傷等は見受けられなかった。 なお、建物所有者の陳述によると、雨漏り及びシロアリ被害はないとの事であるが、これらのほか建物の傾き等の詳細については、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。 (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一般的な木造店舗併用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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	16,700	0.97	約112.53	0.90	1,640,000
1-ロ	16,700	0.97	約225	0.90	3,280,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 桜川(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
 $17,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/105.0 \times 100/99.0 = 16,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5(南>北)

◇地域格差：街路条件▲1.0(道路幅員)

イ 個別格差：(物件1-イ・ロー一体地として) 三方路加算+3 セットバック減価▲6

ウ 地積：評価人判定地積。

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, 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	225,000	49.71	0.09	1,010,000

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25年，経済的全耐用年数28.0年，経済的残存耐用年数3.0年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数3.0年／経済的全耐用年数28.0年)}
 ×(1－観察減価40%)≒0.09

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
3	195,000	109.30	0.08	1,710,000

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23年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数2.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数2.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
×(1－観察減価40%)≒0.08

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	1,640,000	0.10 使用借権	160,000
1-ロ	3,280,000	0.10 場所的利益	330,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 使用借権 0.10、物件1-ロ 場所的利益 0.10

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	1,640,000	-160,000		1.00	0.70	1,040,000
1-ロ	3,280,000	-330,000		1.00	0.70	2,070,000
2	1,010,000	+160,000		1.00	0.70	820,000
3	1,710,000	+330,000		1.00	0.70	1,430,000
一括価格（合計）						5,360,000

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 桜川(県)-5

所 在：茨城県桜川市真壁町田字尾無崎301番7
地 目：宅 地
価 格：17,500円／m²
位 置：J R水戸線「岩瀬」駅の南方約12km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：180m²
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：南側6.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率40%，容積率80%)
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

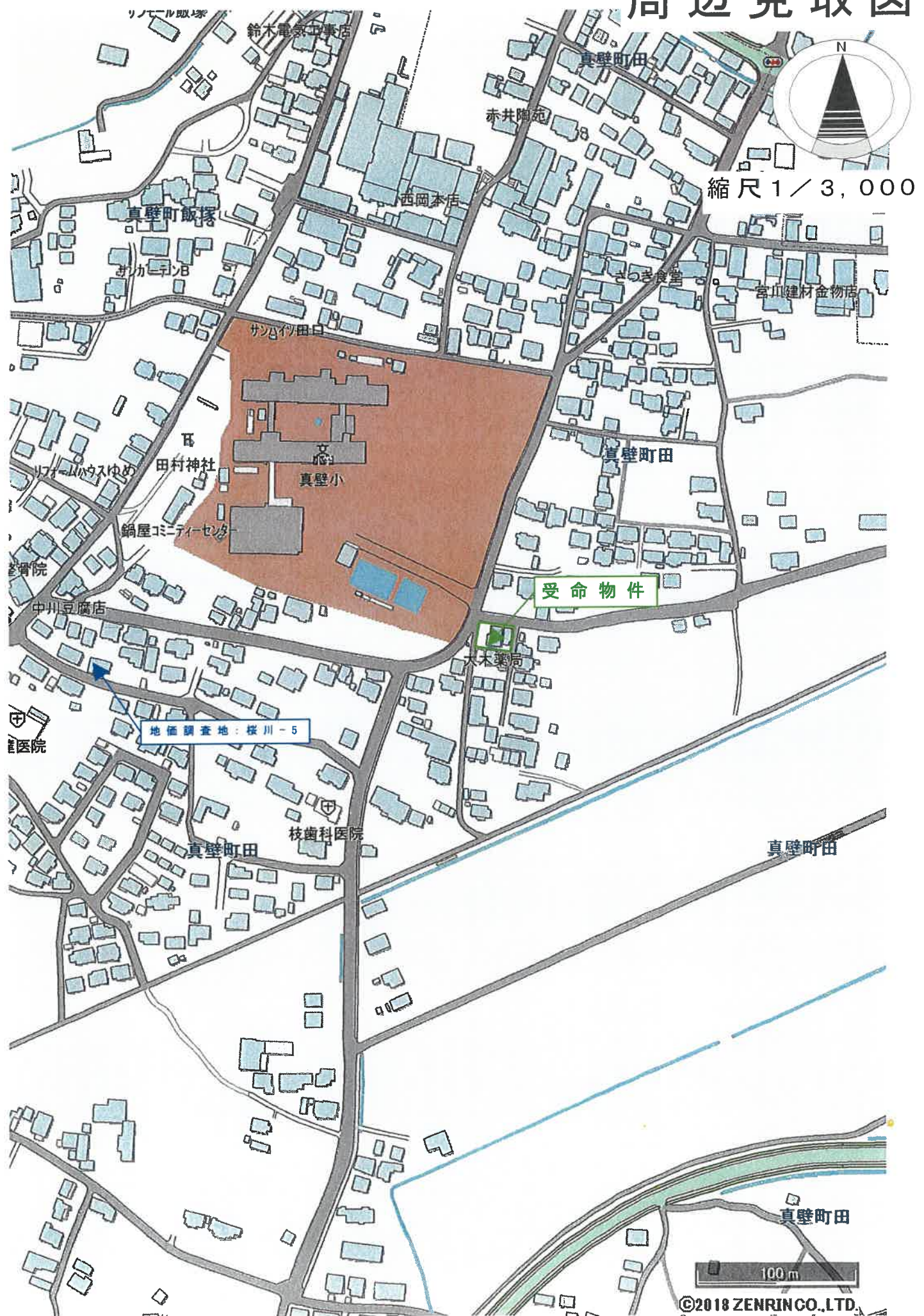
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図（法第14条第1項）写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図



地図（法第14条第1項）写



524.066 (座標値種別：図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番

登記年月日：平成14年2月22日

新
後 143-4
15
地積測量図

校川市真壁町
143-15

地番
土地の所在

整理番号
三 別添表

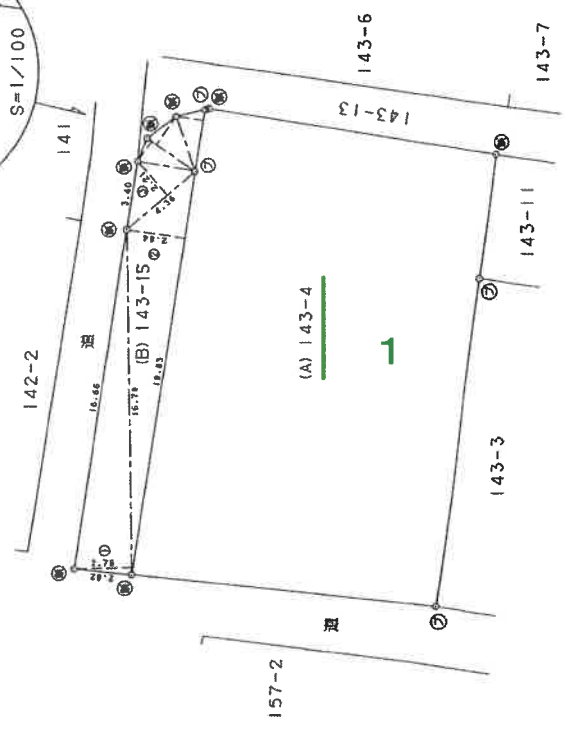
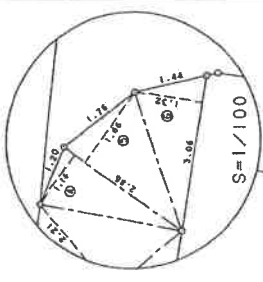
624889

(B) 143-15				
地番	NO.	底辺	高さ	面積
1	1	16.78	2.78	46.6484
2	2	19.83	2.84	56.3172
3	3	4.36	2.21	9.6356
4	4	2.86	1.16	3.3176
5	5	2.86	1.66	4.7476
6	6	3.06	1.32	4.0392
総面積				124.7056
面積				62.35280
地積				62.35 m ²

(A) 143-4			
公簿	面積	地積	面積
399.89	62.35280	337.53720	337.53 m ²



図面番号 Z15-4



平成十四年貳月貳日登記

⑦ プラスチック板
⑧ 銅板

真壁町役場建設課

申請人

(平成14年2月20日作製)

H. 14. 2. 22

作製者

縮尺 1/250

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

物件 2

各階平面図

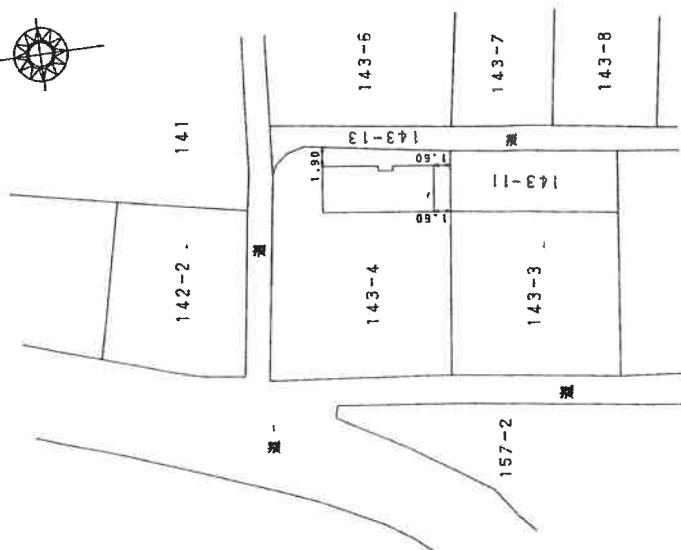
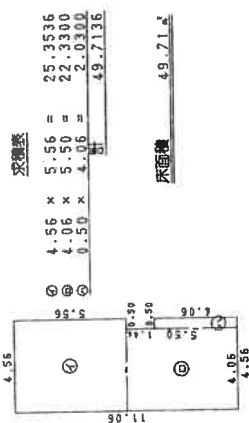
建物図面

家屋番号 143-4

建物の所在 真壁郡真壁町大字田字大黒内143番地4

整理番号 109995

桜川市真壁町



作製者

番地

平成12年9月9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作成者 田中 誠一

H12.9.13

登記年月日：平成12年9月13日

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

建物図面・各階平面図写

物件 3

平成十四年五月五日現在

建物図面
各階平面図

家屋番号 143番0402

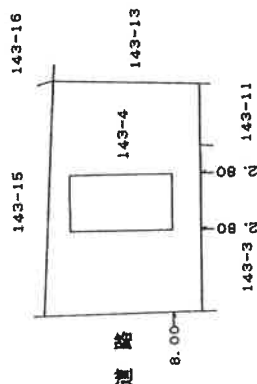
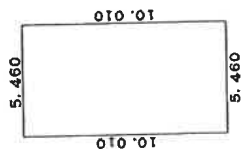
建物の所在 東京都 真壁町 大字田 字大福内 143番地4

桜川市真壁町

整理番号 109996
各階平面図



1階2階各階同型



求積表

5.460 x 10.010 = 54.654600
床面積 54.65㎡

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

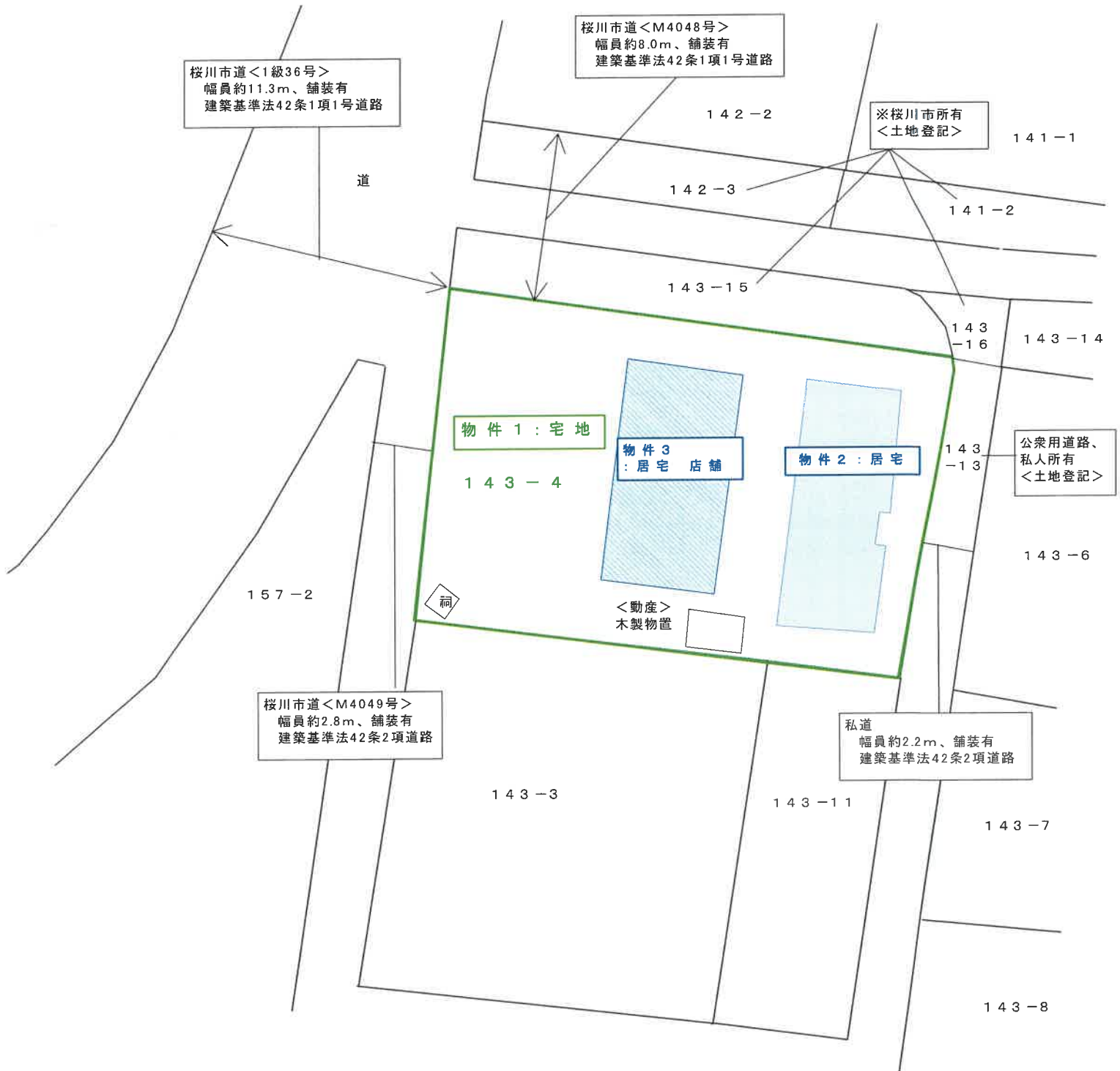
作製者 土地調査士 塚田 隆

(東京土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成14年5月22日



縮尺 1 / 250



※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。

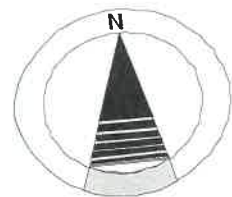
< 物件 1・2・3 >

物件 2 : 居宅
(登記は休憩所)

建物間取図 (略 図)

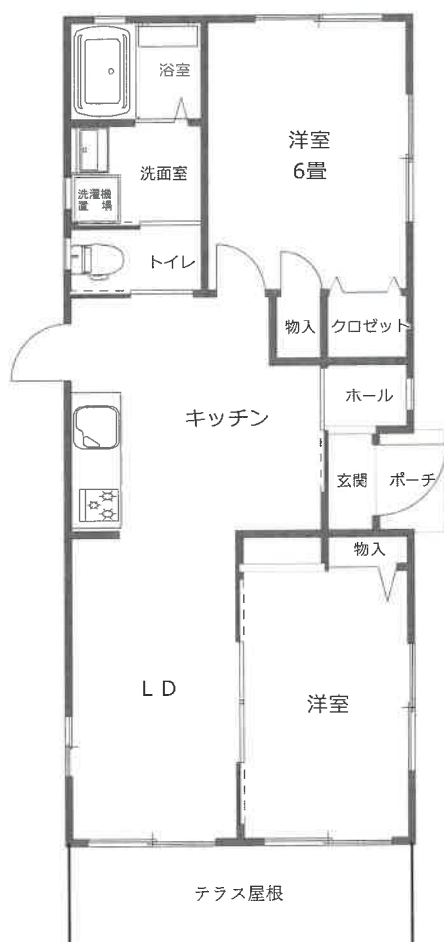
令和 7 年 (ケ) 第 21 号

軽量鉄骨造スレート葺平家建



縮尺 1 / 100

床面積 49.71㎡ (登記に同じ)

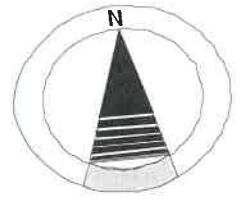


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

建 物 間 取 図 (略 図)

令 和 7 年 (ケ) 第 2 1 号

木 造 ス レ ー ト 葺 2 階 建

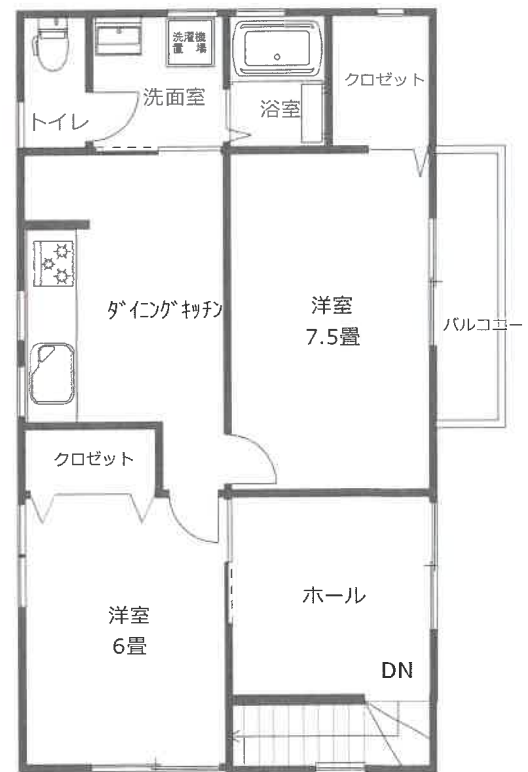


縮 尺 1 / 100

1 階 54.65㎡
(登 記 に 同 じ)



2 階 54.65㎡
(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 。