

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6, 7	19,650,000 15,720,000	一括	3,930,000	299,340	非課税
6	2,720,000				
7	16,930,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 6 | 所 在 | 桜川市真壁町源法寺字台の内 |
| | 地 番 | 6 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 5 . 0 2 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 桜川市真壁町源法寺字台の内 6 5 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 5 3 番 1 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9 5 . 7 1 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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

6 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内
地 番 6 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 8 7 5 . 0 2 平方メートル

所有者 A

7 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内 6 5 3 番地 1
家屋 番号 6 5 3 番 1
種 類 寄宿舍
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 9 5 . 7 1 平方メートル

所有者 有限会社大木薬局

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6, 7)

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

6 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内
地 番 6 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 8 7 5 . 0 2 平方メートル
所有者 A

7 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内 6 5 3 番地 1
家屋 番号 6 5 3 番 1
種 類 寄宿舍
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 9 5 . 7 1 平方メートル
所有者 有限会社大木薬局

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6	
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 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7	
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 寄宿舎 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件6関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
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25年5月8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
(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
■ A (債務者兼所有者会社 の代表者、所有者)	1 物件7の建物は、債務者会社が介護施設などとして使用していましたが、現在は空き家になっています。誰かに貸したりしていません。 2 物件7の建物は、債務者会社の所有で、敷地となっている物件6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。 3 物件7の建物は、新しいので損傷箇所はないと思います。雨漏りやシロアリ被害はありません。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。 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。

(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、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 3 枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件 7 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

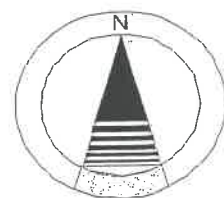
(5 枚目)

(調査経過用)

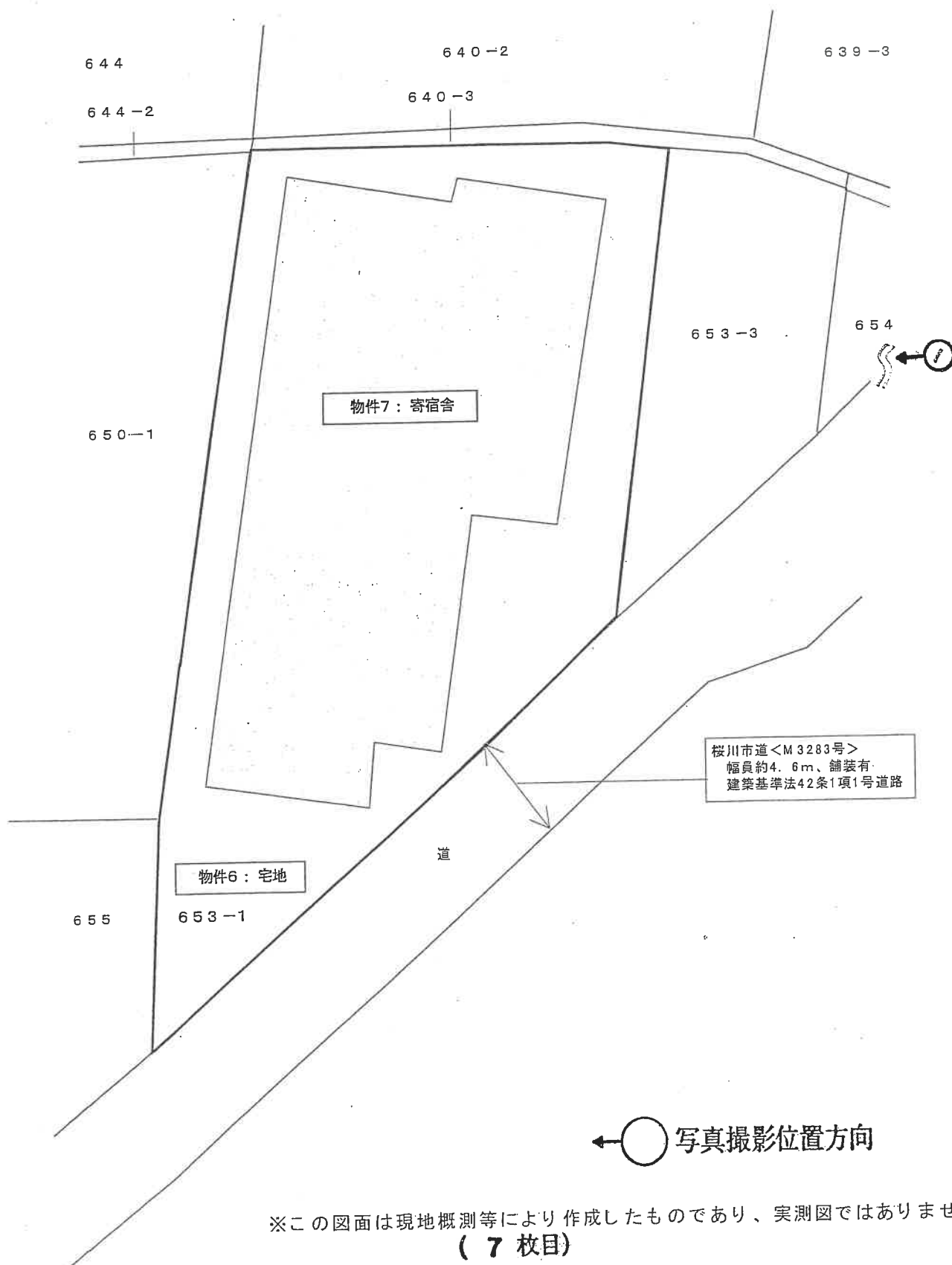
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月12日(月)	当庁執行官室	桜川市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年5月15日(木) 11:05-11:10	物件2所在地	Aから聴取
令和7年5月15日(木) 12:23-12:28	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年5月15日(木) 13:19-13:20	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年6月5日(木) 17:03-17:33	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年6月6日(金)	当庁執行官室	軽自動車登録事務所に証明書交付申請、取得
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を立ち合わせ、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)



縮尺 1 / 300



< 物件 6 ・ 7 >

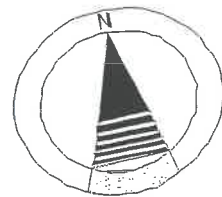
物件 7 : 寄 宿 舎

建物間取図

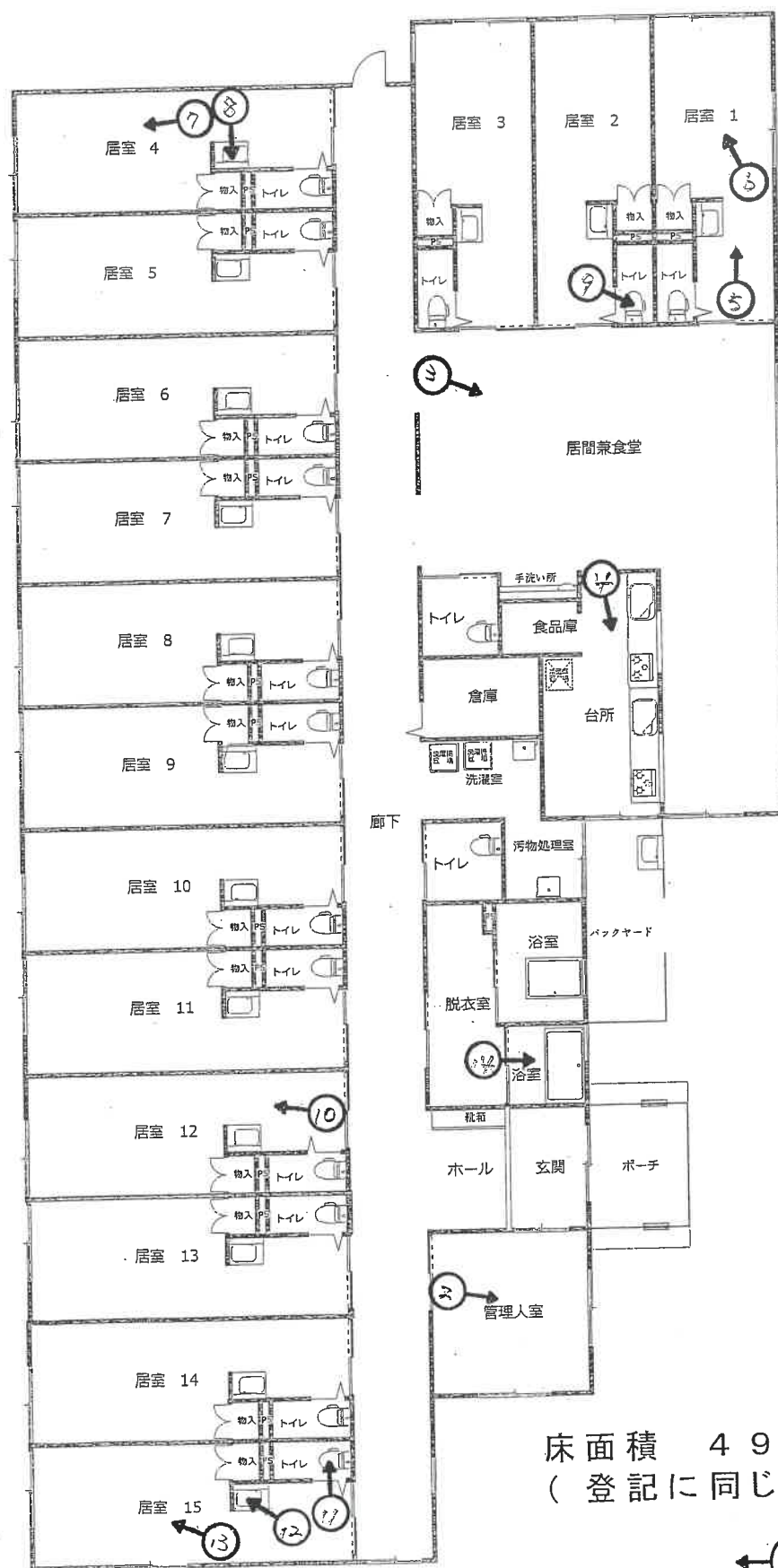
(略 図)

木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号



縮 尺 1 / 1 5 0



床面積 495.71 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。
(8 枚目)

写真 1



写真 2





写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14

令和 7年（ケ）第 21号
分冊番号 3－3
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 6 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士

藤 沼 宏 明

第1 評価額

一括価格	
金 19,650,000円	
内訳価格	
物件6（土地）	金 2,720,000円
物件7（建物）	金 16,930,000円

- ① 一括価格は、物件6・7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6の内訳価格は物件7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7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
6	所在地 地目積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	3・4 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり

物 件 目 録

地 積 1967.00 平方メートル

所有者 A

5 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表 1157 番地 1

家屋 番号 1157 番 1

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 218.61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 短期入所生活介護施設

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 240.14 平方メートル

所有者 有限会社大木薬局

6 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内

地 番 653 番 1

地 目 宅地

地 積 875.02 平方メートル

所有者 A

7 所 在 桜川市真壁町源法寺字台の内 653 番地 1

家屋 番号 653 番 1

物 件 目 録

種 類 寄宿舍

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 495.71平方メートル

所有者 有限会社大木薬局

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6）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「新治」駅の南東方約10km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス便なし 桜川市役所真壁庁舎の南西方約2.4km 桃山学園義務教育学校の北西方約2.4km エコスタIRAYA真壁店の南西方約2.4km （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、県道下妻真壁線の北西側直背後にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほか寄宿舍等も見られる住宅地域である。 集落内には田畑や平地林が介在するが、家屋の連たん度は保たれている。真壁地区の調区内宅地にあっては「中の下」程度の品等に属するものと把握される。	
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 なし 地区計画あり ※特記事項(1)
画 地 条 件	間口：（南東側）約34m 奥行：約25～48m 形状：ほぼ台形地 規模：875.02㎡＜登記地積＞ （現地で概測したところ、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：（南東側道路に接面する）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 その他：特になし	
接面道路の状況	（南東側）桜川市道＜M3283号＞ ：幅員約4.6m、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	その他の者（債務者）が、本土地上に物件7建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件7寄宿舍の使用借権の成立を考慮して評価する。	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり ※特記事項(2) ※個別プロパンガス使用 ※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する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)地区計画について（桜川市建設部都市整備課調べ） 桜川市では平成31年4月1日の決定告示によって地区計画制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるというわけではない。しかし、地区計画については、桜川市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、（誰でも）住宅などが建てられるという制度である。 なお、本土地は都市計画法34条10号に定められた地区計画の区域であって、田園集落真壁第3地区計画区域内にあって田園集落エリアに該当している。当該許可を得れば第1種中高層住居専用地域の用途の建物などが建築可能になる。また最低敷地面積は200㎡以上、建物の高さは10m以下となっている。 (2)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本土地の接面道路から南西方約80mに150^{mm} HVP管が布設されており、この本管から本土地へ50^{mm}の給水引込管を引き込み、現在50^{mm}で加入しているとの事である。 (3)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、本土地は源法寺地区農業集落排水区域内に属し、本土地の接面道路沿いに200^{mm}の本管が布設されており、そこから取出し（管径不明）を行えるとの事である。 (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。 (5)特殊用途物件について 本物件は市街化調整区域内にある寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅）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、そのリスク減価を▲20%とし、物件6・7の市場性修正を0.80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7）

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25年 5月 8日新築 約12年 約13.0年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 石膏ボード貼 等 床 合板フローリング、塩ビシート貼 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495.71㎡＜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 寄宿舍(サービス付き高齢者向け住宅) 間 取 り 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、本建物を寄宿舍(サービス付き高齢者向け住宅)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24年12月13日付・第NKBI建-12YH0464V号) →サービス付き高齢者向け住宅の新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成25年5月2日付・第NKBI建-13YH0072C号) (2) 再建築の可否について(桜川市建設部都市整備課調べ) 本件建物は、都市計画法43条の建築許可(平成24年9月28日付・第38号、同法34条12号区域指定<高齢者向け住宅として>)を受けて建築した建築物である。 よって、再建築にあたっては、「都市計画法施行規則第60条証明(都市計画法の許可が不要であること)」の申請を行えば増改築の建築確認申請が行える場合があるとの事である。 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。 詳細は同課にお問い合わせ下さい。 (3) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相当の損傷箇所が見られ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。 (4) アスベスト関連事項について 本建物は平成25年築の木造寄宿舍で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性がないため、市場性修正は行わないものと判断した。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（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
6	7,220	0.95	875.02	0.90	5,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 桜川(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,060\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/111.1 = 7,220\text{円}/\text{㎡}$

◇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(道路幅員) 環境条件+10.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：台形減価▲5

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を考慮した。

② 物件7（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
7	181,500	495.71	0.33	29,690,000

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12年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数13.0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13.0年／経済的全耐用年数25.0年)}
 ×(1－観察減価40%)≒0.33

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
6	5,400,000	0.10 使用借権	540,000

イ 土地利用権等割合：使用借権 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
6	5,400,000	-540,000		0.80	0.70	2,720,000
7	29,690,000	+540,000		0.80	0.70	16,930,000
一括価格（合計）						19,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件6・7)特殊用途物件▲20

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)-6

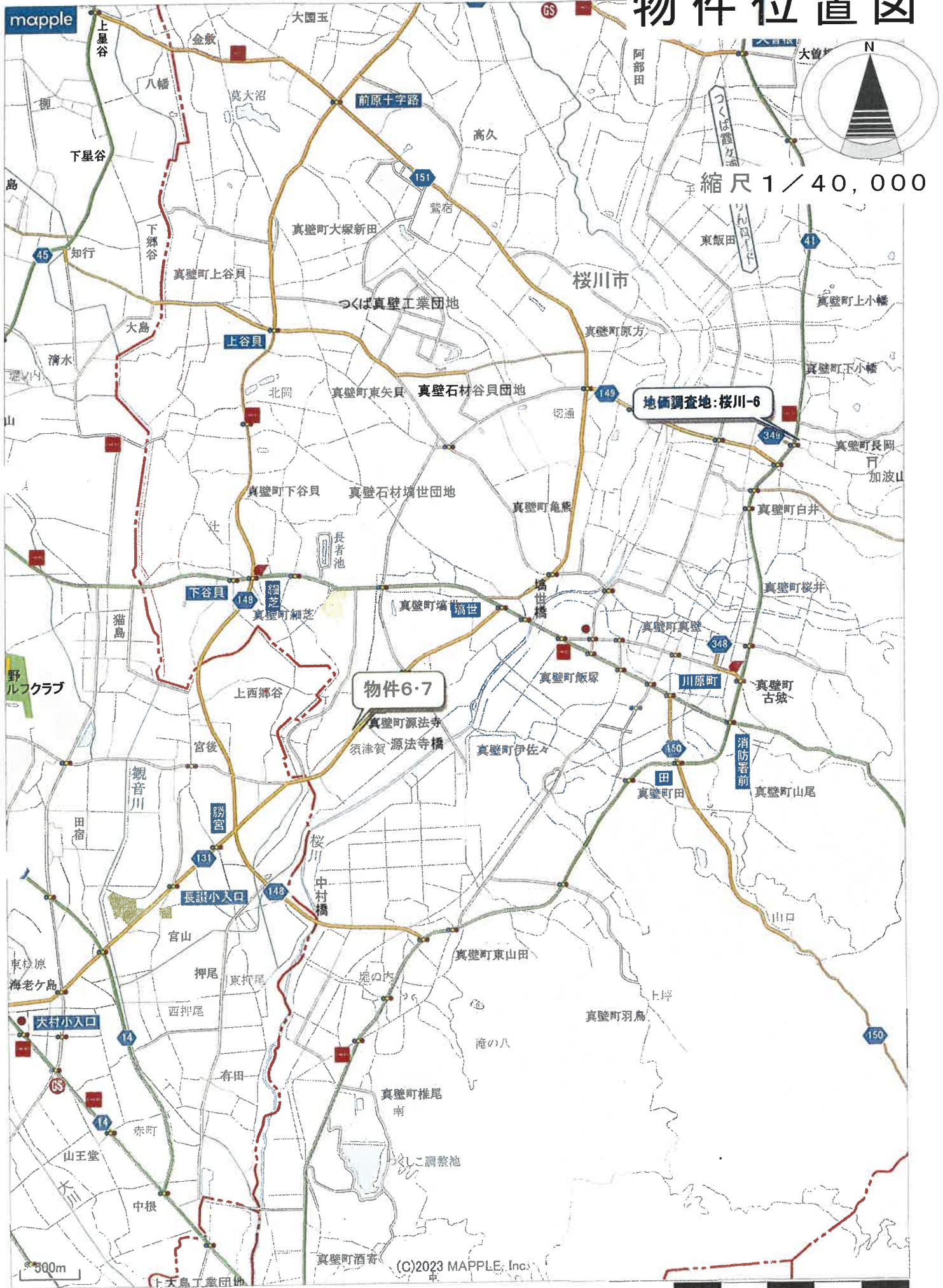
所 在：茨城県桜川市真壁町長岡字中道448番3
地 目：宅 地
価 格：8,060円／㎡
位 置：J R水戸線「岩瀬」駅の南方約8.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：560㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北側6.0m市道（中間画地）
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅と農家住宅、作業所が混在する住宅地域

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）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

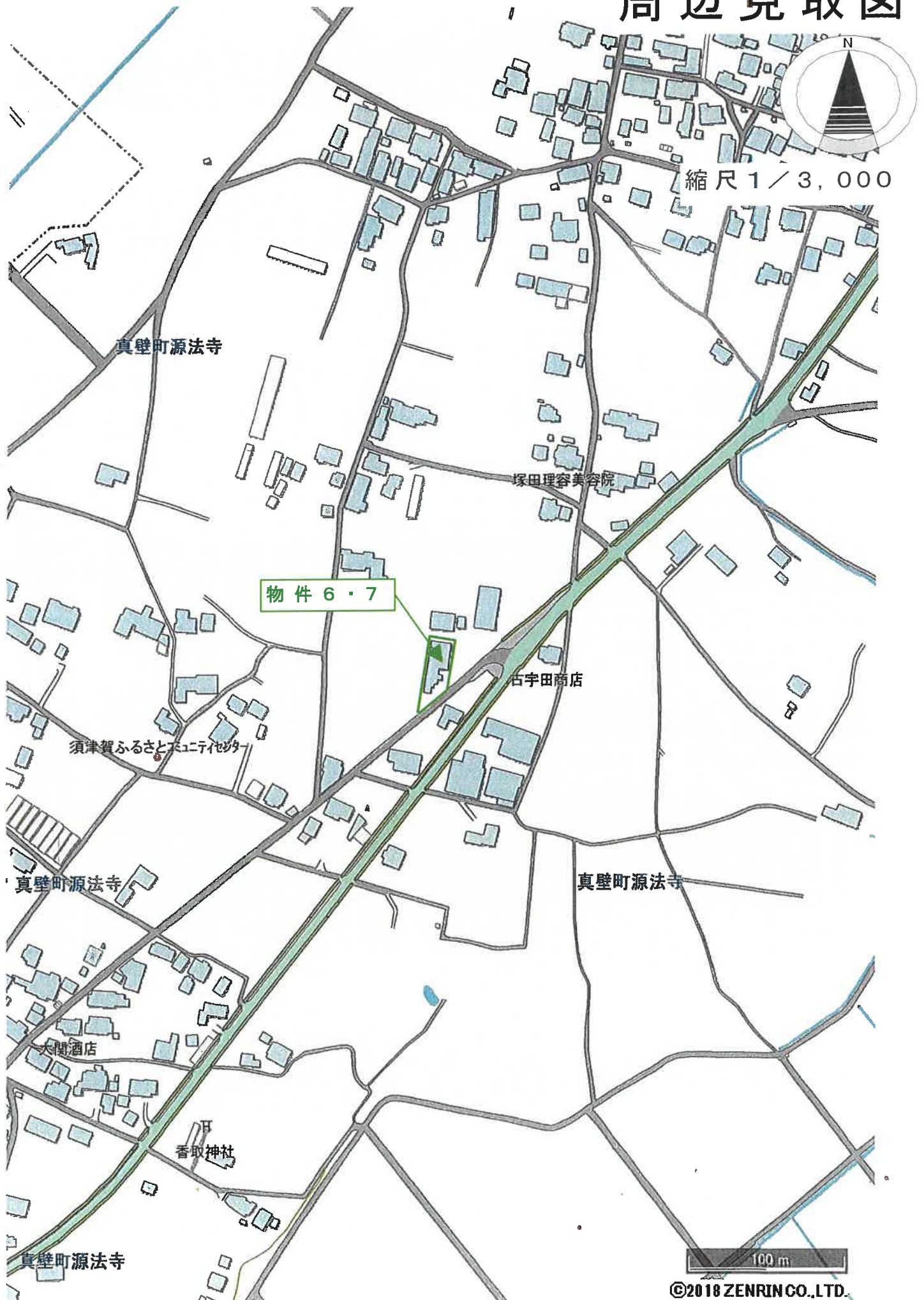
物件位置図



1 : 40,000 相当

地図上の1センチは約400メートル

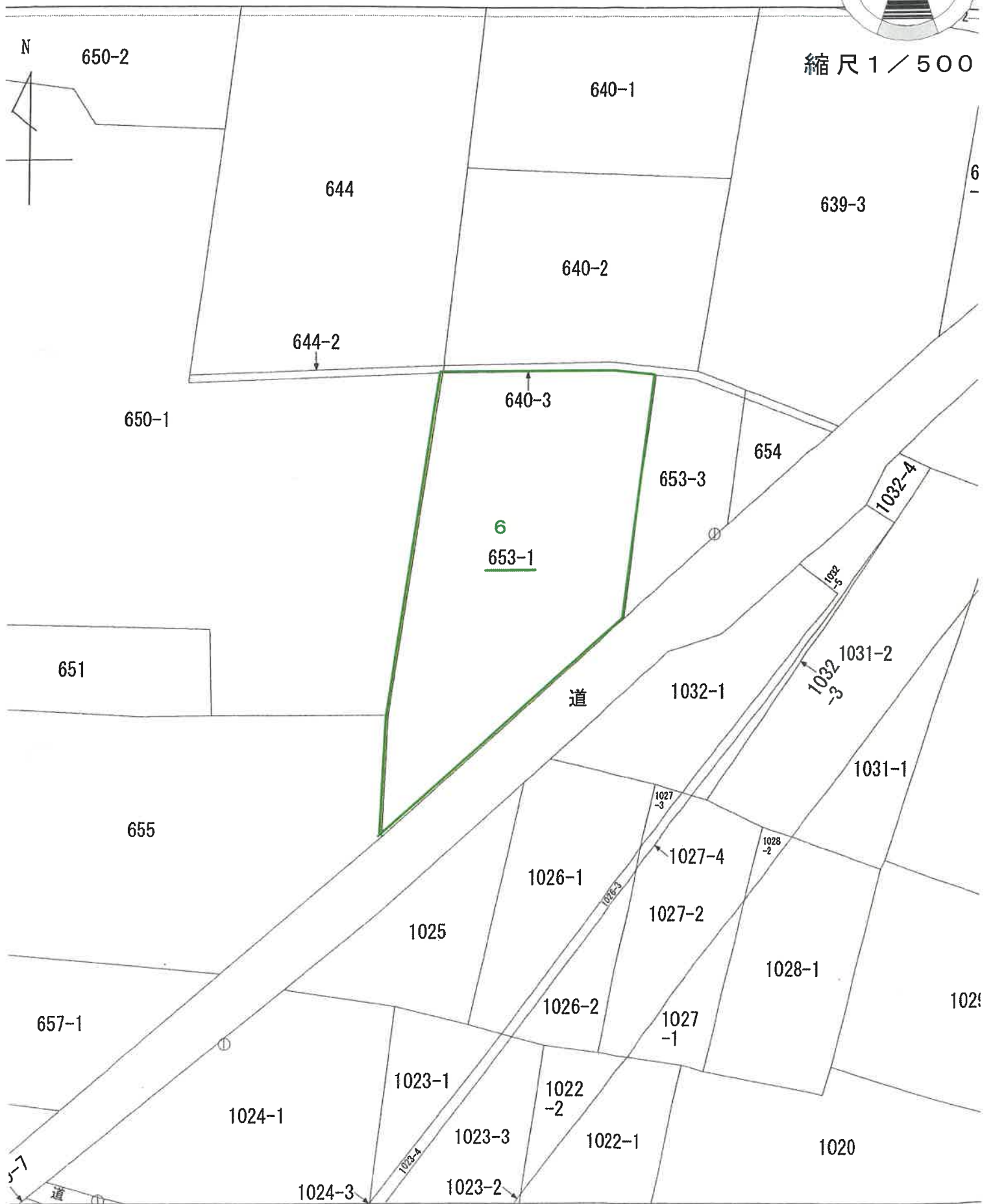
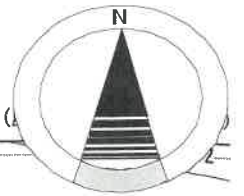
周辺見取図



©2018 ZENRIN CO., LTD.

地図（法第14条第1項）写

物件 6



登記年月日：平成13年8月23日

整理番号 619018

新 653-1 後

地積測量図

地番 653-3-1

土地の所在 茨城県真壁郡真壁町大字源治寺字台の内

桜川市真壁町

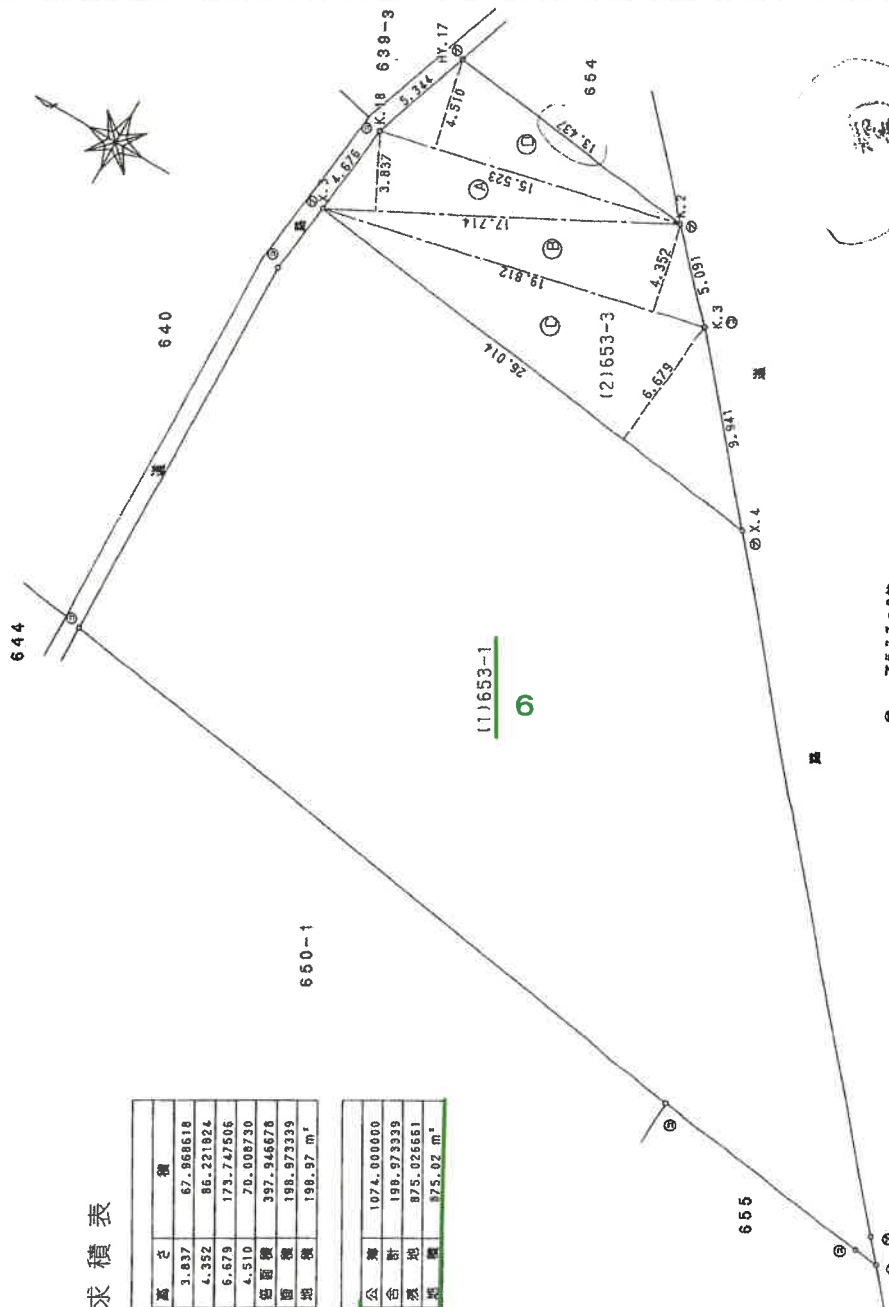
三斜求積表

地番	121653-3	辺長	面積
A	17.714	3.837	67.868618
B	19.812	4.352	86.221824
C	26.014	6.679	173.747506
D	15.523	4.510	70.000730
合計			397.946678
面積			198.973339
地積			198.97 m ²

地番	111653-1	公積	合計	面積	地積
		1074.000000	198.973339	875.026661	875.02 m ²

6

6
(11653-1)



平成13年8月23日登記

作製者 土地測量士

平成13年8月10日作成

H13.8.23

(茨城県土地測量士会所属)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写

※ A3 → A4 (71%) に縮小

物件 6

※ A 3 → A 4 (71%) に縮小

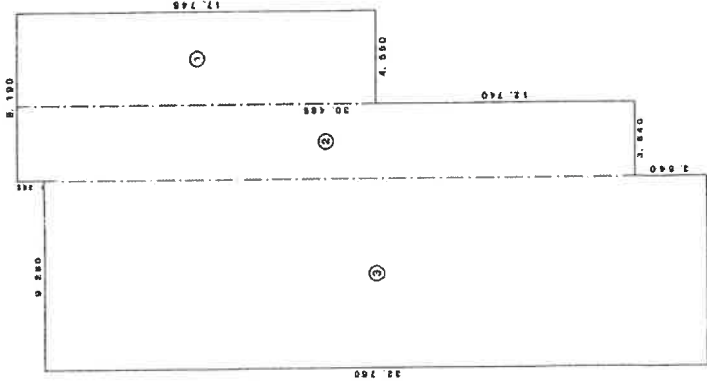
建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成25年5月20日

各階平面図

家屋番号 653-1

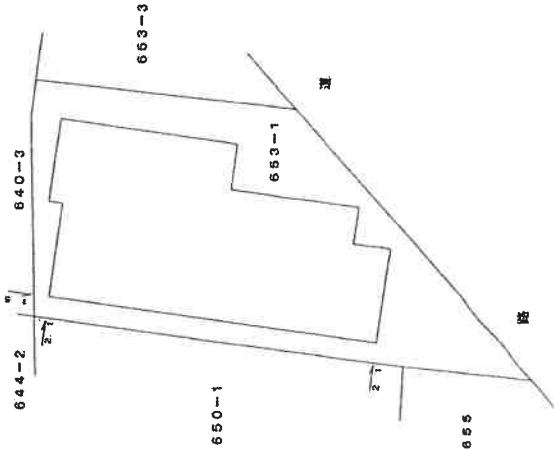
建物の所在 茨城県桜川市真壁町源法寺字台の内653番地1



求積表	
①	4.550 × 17.745 m 80.7358
②	3.840 × 30.485 m 110.9654
③	9.280 × 32.760 m 304.0128
計	495.7180

床面積 495.71 m²

物件 7



作成者

0日作成)

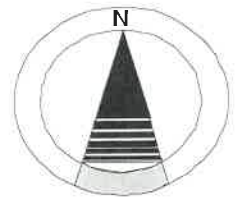
縮尺 1/250

申請人

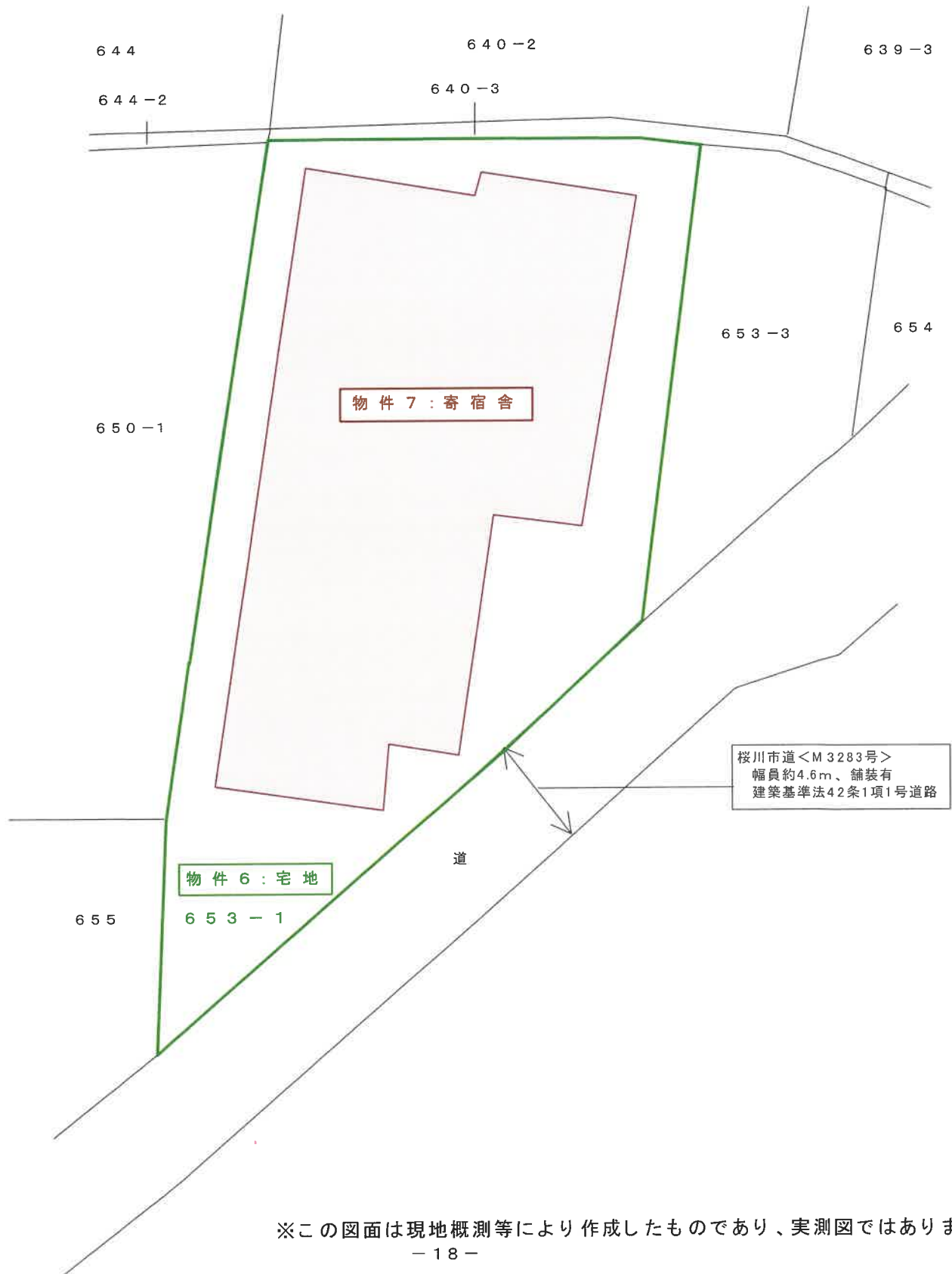
縮尺

1/500

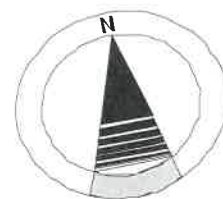
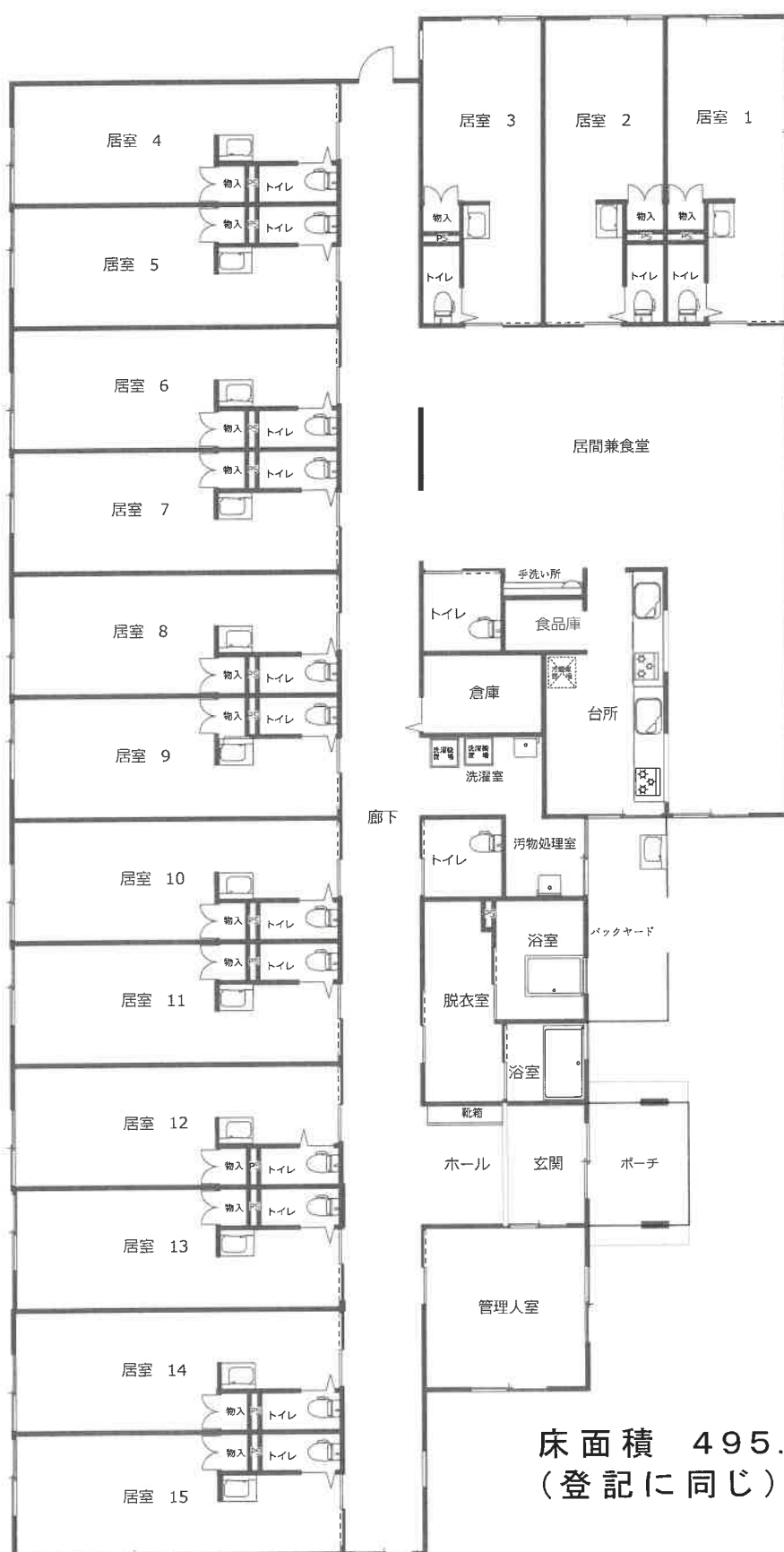
令和 7 年（ケ）21 号



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。



縮 尺 1 / 150

床 面 積 495.71㎡
(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 。