令和　７年（ケ）第　　７５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月１９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　４月　８日から 令和　８年　４月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２２日　午前１０時００分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１３日　午前　９時５０分 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　４月２４日から 令和　８年　４月２４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　３月１９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）
1～3	1,600,000 1,280,000	一括	320,000	34,068	不明
1	190,000				
2	690,000				
3	720,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　持分４分の１

２　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６６平方メートル

３　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田　３７８番地１１

　　家屋　番号　　３７８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．８２平方メートル
　　２階　６０．４１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　75号

物　件　明　細　書

令和　8年　2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　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1】
本件共有者らが占有している。
【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
【物件番号1】
(1)　本件土地は通路として利用されている。
(2)　本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田　３７８番地１１

　　家屋　番号　　３７８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．８２平方メートル
　　２階　６０．４１平方メートル

　　所有者　Ａ

令和７年（ケ）第７５号
令和７年９月２６日受理
令和７年１０月**１５**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

令和　７年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田　３７８番地１１

　　家屋　番号　　３７８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．８２平方メートル
　　２階　６０．４１平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

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１，２
	現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地（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 上記の者が物件２の土地上に下記建物を所有し、占有している。また、物件１の土地は雑種地として利用されている。 □「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 □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

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　本件建物にＡさんが住んでいるのかよく分かりません。 2　今年の６月か７月頃にＡさんを見掛けたことがありました。それ以降は見ていません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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、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、所有者宛てに書面を投函したが応答が無く、また、現場に複数回、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。 3　本件建物について、内壁クロスの亀裂があった。また、外壁に草木の蔦が絡まっていて、室内に侵入している箇所があった。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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９月26日(金)	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９月29日(月) 10：35－10：42	物件所在地	■物件確認　■全戸不在　■書面投函 ■写真撮影
令和７年10月１日(水) 11：50－11：52	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10月８日(水) 12：40－13：10	物件所在地	■全戸不在　■立入調査　■写真撮影 ■評価人同行　■近隣者から聴取
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１０月８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

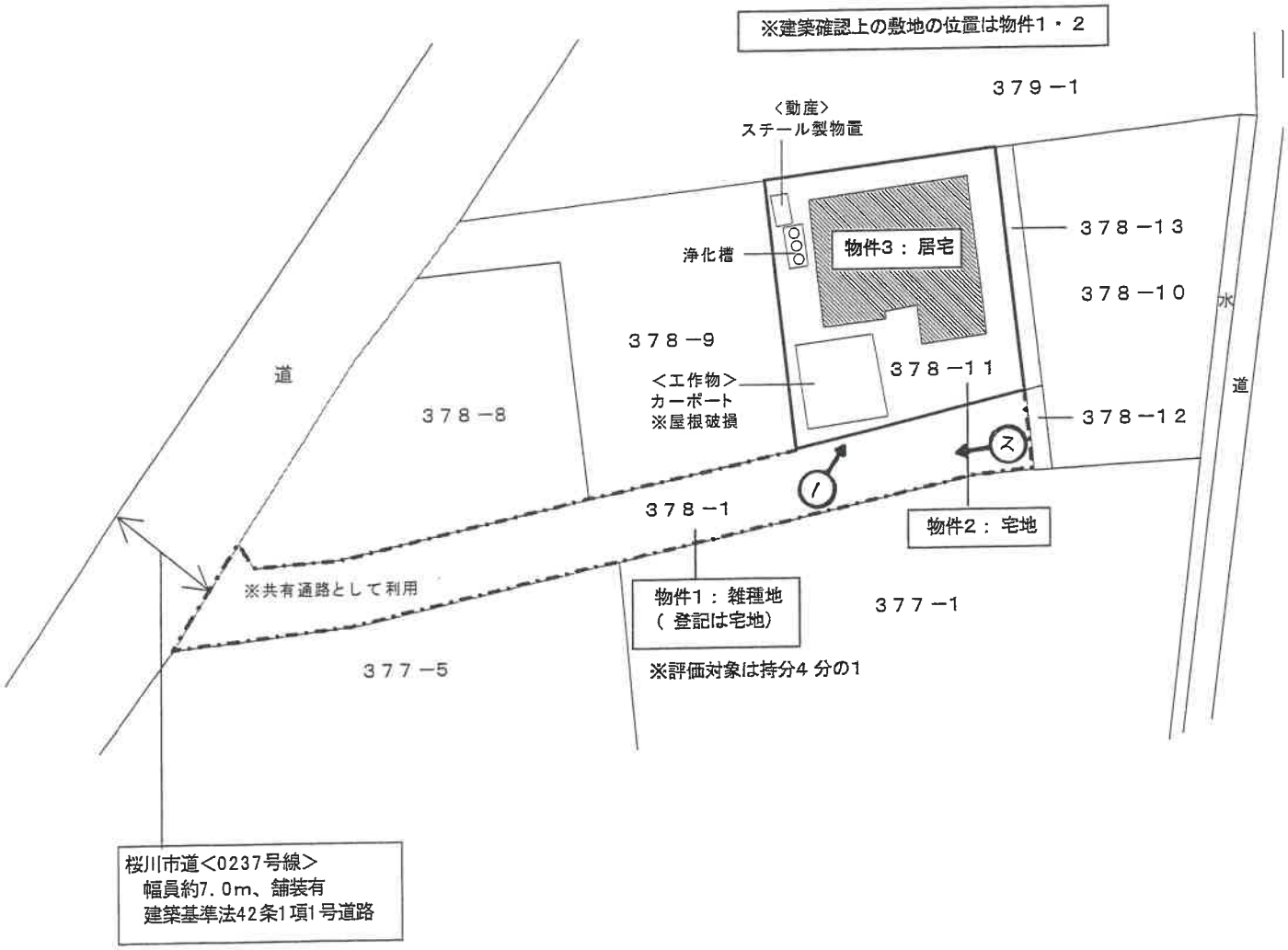
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図
（略　図）

令和7年（ケ）第75号

縮尺1／400



←○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。

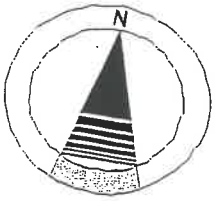
物件３：居宅

木造スレート葺２階建

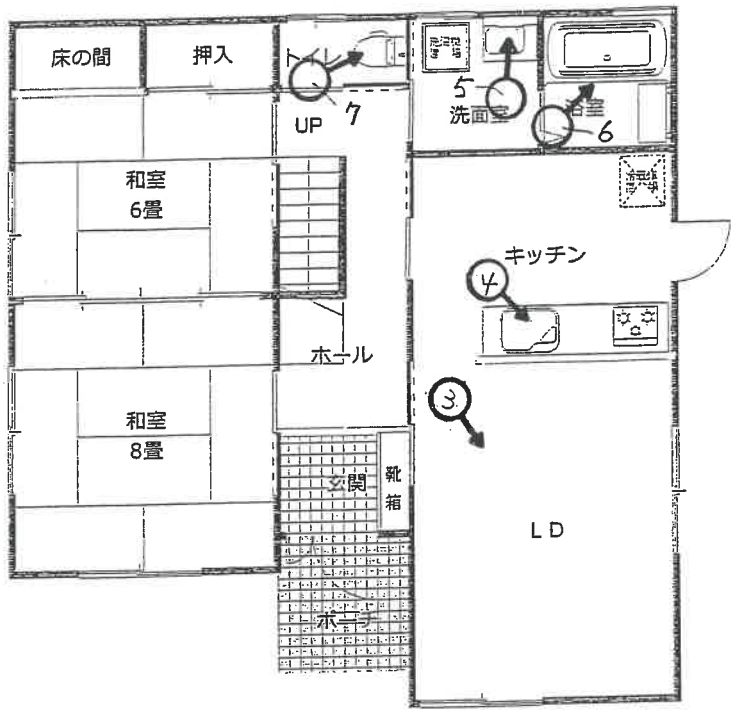
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第75号

１階　７５.８２㎡（登記に同じ）

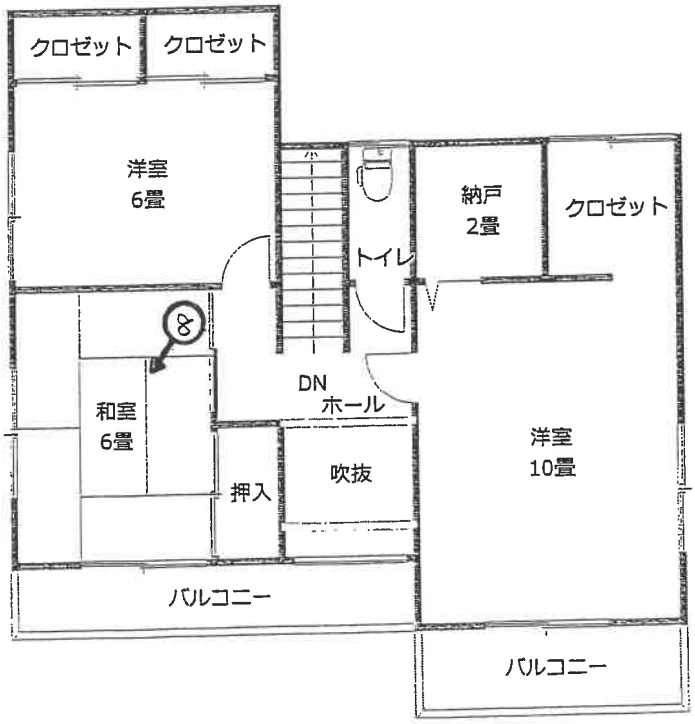


縮尺１／１００



２階　６０.４１㎡（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。

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　　75号
令和 7年 9月26日　受　　命
令和 7年10月 8日　現地調査
令和 7年11月 7日　評　　価
令和 7年11月11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１，６００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１９０，０００円
物件２（土地）	金　６９０，０００円
物件３（建物）	金　７２０，０００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２の内訳価格は物件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３の内訳価格は物件２の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 地番 地目 地積	３頁物件目録記載のとおり	雑種地
2	所在 地番 地目 地積	３頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
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

令和　7年（ケ）第　　７５号

物　件　目　録

１　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０３．３７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

２　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田

　　地　　番　　３７８番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０８．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　桜川市真壁町東山田字前田　３７８番地１１

　　家屋　番号　　３７８番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７５．８２平方メートル
　　２階　６０．４１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	ＪＲ水戸線「下館」駅の南東方約13km （道路距離、以下同じ） バス停「椎尾北（桜川市バス）」の北東方約280m 桜川市役所真壁庁舎の南西方約3.0km 真壁学園義務教育学校の南西方約1.5km エコスTAIRAYA真壁店の南西方約2.6km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、県道つくば益子線の北側背後にあって、一般住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域である。市街化調整区域内に属するが、集落規模は比較的大きく、市街地接近性も良好である。真壁地区の市街化調整区域内の宅地にあっては、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	市街化調整区域
	用途地域	用途地域の指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	埋蔵文化財包蔵地指定	なし
	その他規制	地区計画あり　※特記事項(1)
画地条件	＜物件１・２一体地※特記事項(2)＞ 間口：(北西側)約7m　※路地状部分の幅は約4m 奥行：約49～52m 形状：袋地(路地状敷地)　※特記事項(3) 規模：計412.03㎡＜登記地積＞ ※このうち物件１の評価地積は持分4分の1 (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：(北西側道路に接面する)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である。 その他：特になし	
接面道路の状況	(北西側)桜川市道＜0237号線＞ ：幅員約7.0m、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	土地所有者が物件２の土地上に物件３建物を所有し、占有している。また、物件１の土地は隣接地の共有通路(雑種地の状態)となっている。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件２の土地については物件３居宅の場所的利益を考慮して評価する。	

供給処理施設	【上水道】あり　※特記事項(4) 【ガ　ス】なし　※個別プロパンガス使用 【下水道】なし　※浄化槽使用　特記事項(5) （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、通常の費用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)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、田園集落紫尾第１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、建築物の高さは10m以下となっている。 (2)物件１・２土地を一体地とすることについて （県西県民センター建築指導課調べ） 物件１土地は幅約4m程度ある道路状の土地であるが、建築基準法上の道路には該当しないとの事である(協議日：令和5年8月17日、協議番号：第352号)。 物件３建物の建築概要書によると、敷地の位置は物件１・２一体地であり、接道条件を充たすための道路は北西側市道となっている。 よって、本件では物件１・２土地を一体地として評価するものと判断した。なお、物件１土地は、現況では隣接地の共有通路として利用されているため、土地価格査定において物件１土地の通路減価を考慮するものと判断した。 (3)袋地(路地状敷地)について （県西県民センター建築指導課調べ） 茨城県建築基準条例によれば、路地状敷地の規定につき路地状部分の長さが20～40m未満の場合は、路地状部分の幅員が3m以上なければ建築物の敷地にはならない。 本土地の場合、路地状部分の長さが約38mであり、路地状部分の幅員が約4mあるので上記要件を充足している。

特　記　事　項	(4)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北西側道路沿いに200ミリDCIP管が布設されており、そこから物件１である共有通路沿いに4軒による30ミリの共有管が引かれ、この共有管から物件２土地へ20ミリの給水引込管を引き込み、現在20ミリで加入しているとの事である。 (5)浄化槽について 　(公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ)。 　担当者によると、浄化槽の届出はないとの事である。 　なお、浄化槽については、物件３建物の北西側にある。 (6)市場性修正について 　物件１土地は共有持分となっているが、共有持分は使用・収益・処分が制限され、また建築確認上物件２土地は物件１土地と一体地でなければならないことを考慮すると、共有物分割はできない。よって、これらのリスク減価を▲10%とし、物件１土地の市場性修正を0.90とした。 (7)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。 (8)動産等について 　動産であるスチール製物置が１個存する。 (9)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 8年 6月25日新築 経過年数　約29年 経済的残存耐用年数　満了
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、畳　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　附属工作物であるカーポートあり※屋根破損
床面積（現況）	1階75.82㎡・2階60.41㎡、延べ136.23㎡ 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 間取り　５ＬＤＫ＋納戸　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8年1月30日付・真第10号）→専用住宅の改築 ・工事完了後の検査済証はなし 2)都市計画法による開発許可について （桜川市建設部都市整備課調べ） 本件建物は、旧都市計画法43条1項6号における「既存宅地」の確認（平成6年11月9日付・第104号）を受け、60条証明（都市計画許可が不要である証明、平成7年12月18日付・第1028号）を受けて建築した建築物である。 よって、再建築する場合には「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）」の申請書の提出により、同一敷地・同一用途という条件で再建築が可能となるとの事である。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。よって、これらの詳細は同課にお問い合わせ下さい。 または、５頁「特記事項(1)」により、再建築前に地区計画に基づく都市計画法による開発許可を得れば住宅等を建築することができるとの事である。 (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、下記の損傷等が確認されたが、このほか特に目立った損傷等は見られなかった。 ・内壁クロスの亀裂があり、また外壁に草木の蔦が絡まっていて、室内に侵入している箇所が見受けられた。 よって、これらの損傷等については、観察減価にて考慮した。 また、雨漏り及びシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による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 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木造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１，２（土地）

目的土地の建付地・更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	共有持分割合 オ	更地・建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	9,720	0.60	203.37		1/4	300,000
2	9,720	0.60	208.66	0.90		1,100,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　桜川-9

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
9,700円／㎡	×	99.2／100	×	100／100.0	×	100／99.0	＝	9,720円／㎡

◇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）

イ　個別格差：＜物件１・２一体地として＞ 袋地減価（物件１の通路減価含む）▲40

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等を考慮した。

オ　共有持分割合：＜物件１＞1/4

②　物件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	共有持分割合 ウ	現価率 エ	建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ=オ
3	225,000	136.23		0.03	920,000

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。

エ　現　価　率

経過年数29年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0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0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価40%)＝0.03

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
2	1,100,000	0.10 場所的利益	110,000

イ　土地利用権等割合：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カ,1②オ) 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	300,000			0.90	0.70	190,000
2	1,100,000	−110,000		1.00	0.70	690,000
3	920,000	＋110,000		1.00	0.70	720,000
一括価格（合計）						1,600,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　：（物件１）共有持分減価▲10
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　桜川-9

所　　在：茨城県桜川市真壁町椎尾字小萩673番
地　　目：宅　地
価　　格：9,700円／㎡
位　　置：ＪＲ水戸線「下館」駅の南東方約13km（道路距離）
価格時点：令和 7年 1月 1日
地　　積：368㎡
供給処理施設：上水道
接面街路：北東側5.0m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、農家住宅等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

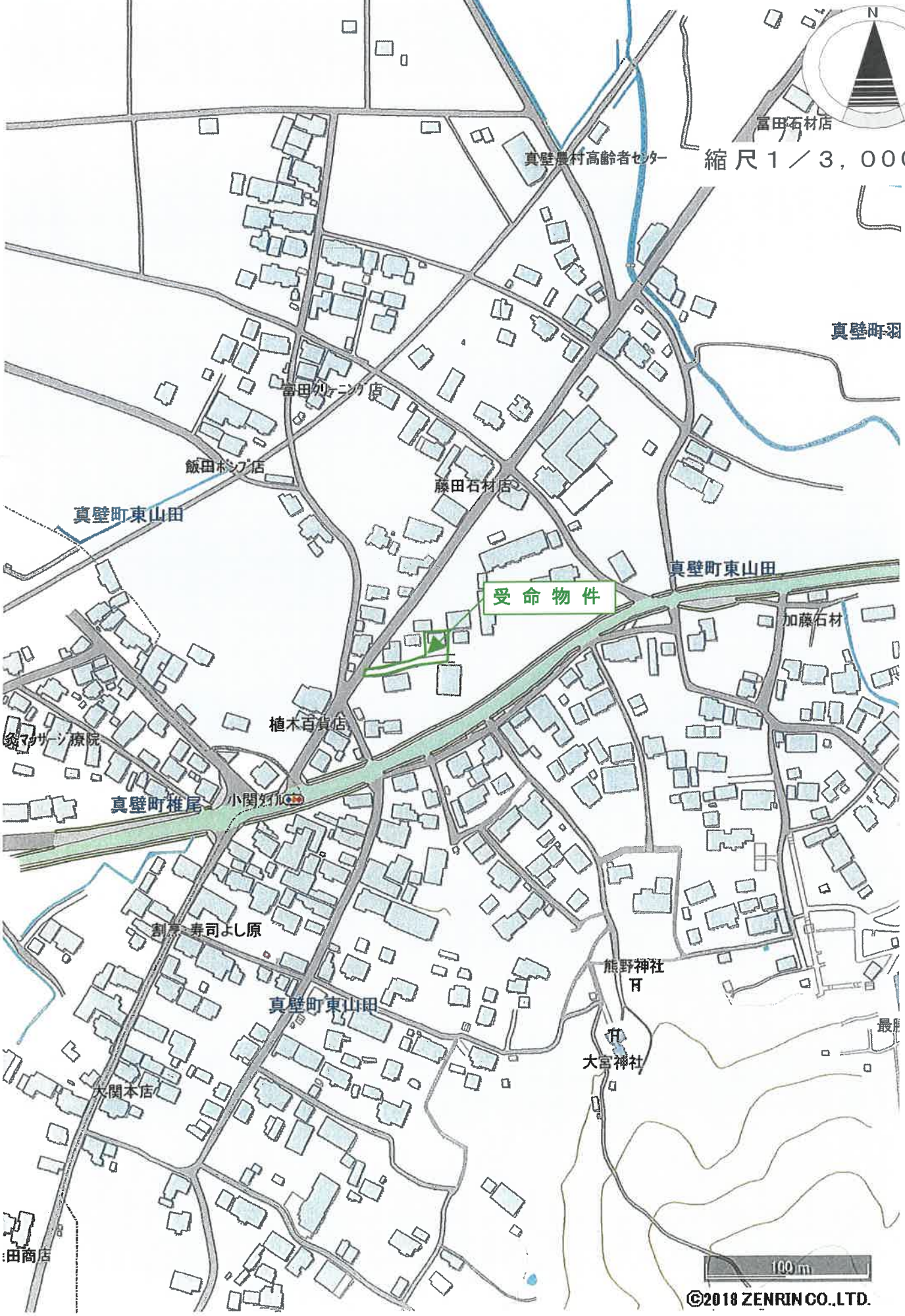
物件位置図

1：30,000 相当
地図使用承認(C)マップル第7-57号

地図上の1センチは 約 300 メートル

周辺見取図

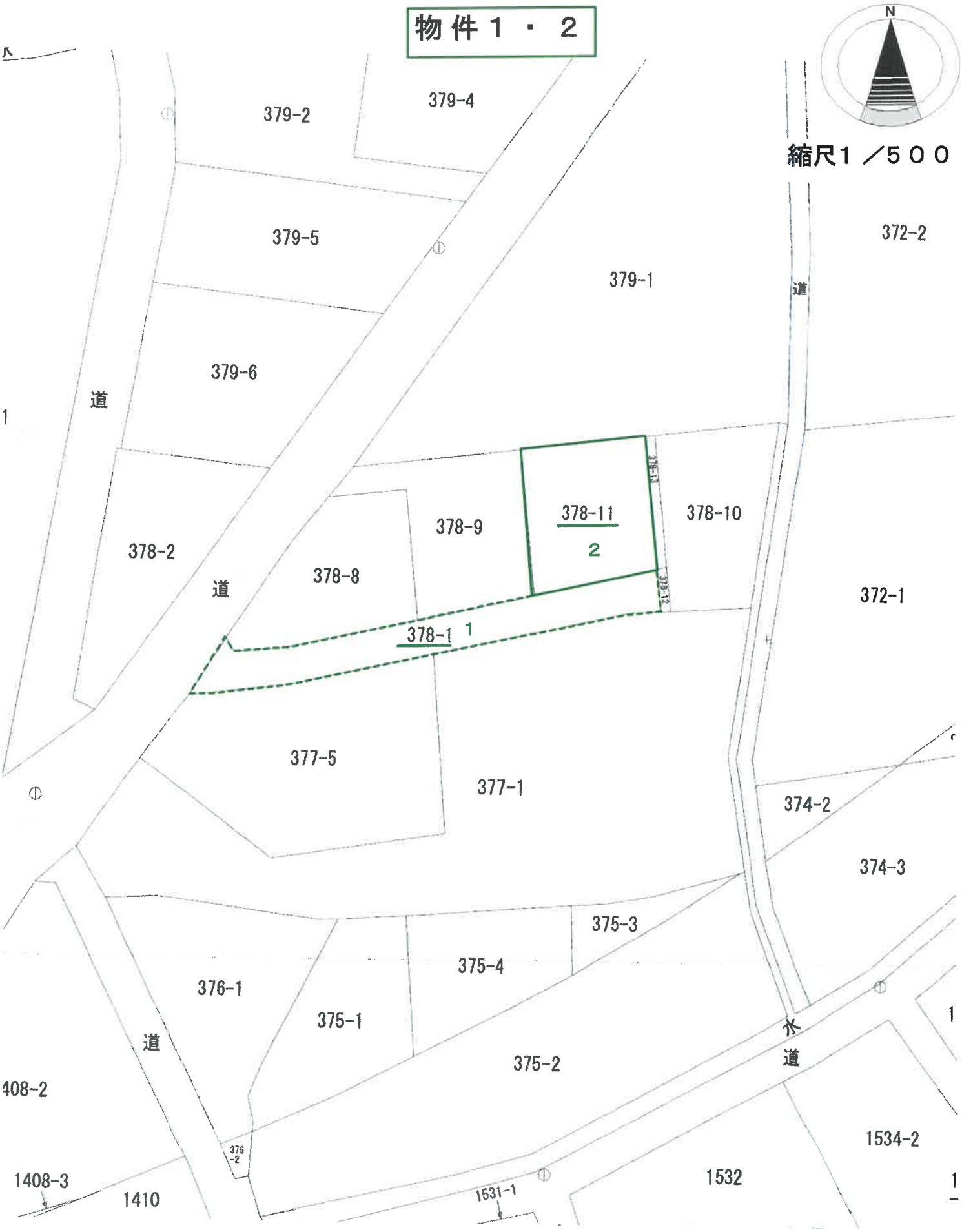
縮尺１／３，０００



株式会社ゼンリン　ゼンリン電子地図帳Zi20

地図（法第１４条第１項）写

物件１・２

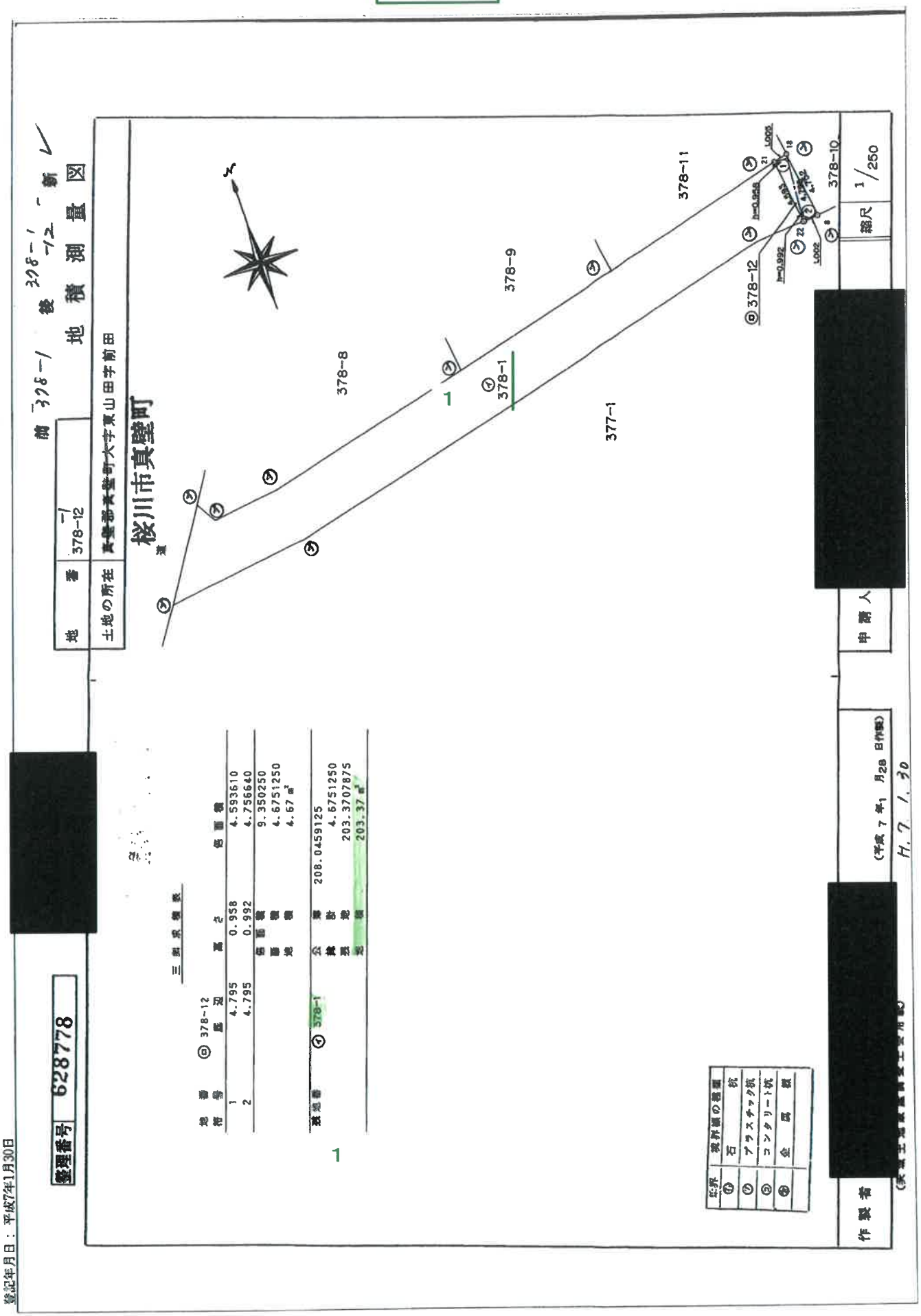


※Ａ３→Ａ４（７１％）に縮小

地積測量図写

表示年月日：2025/11/10

物件１

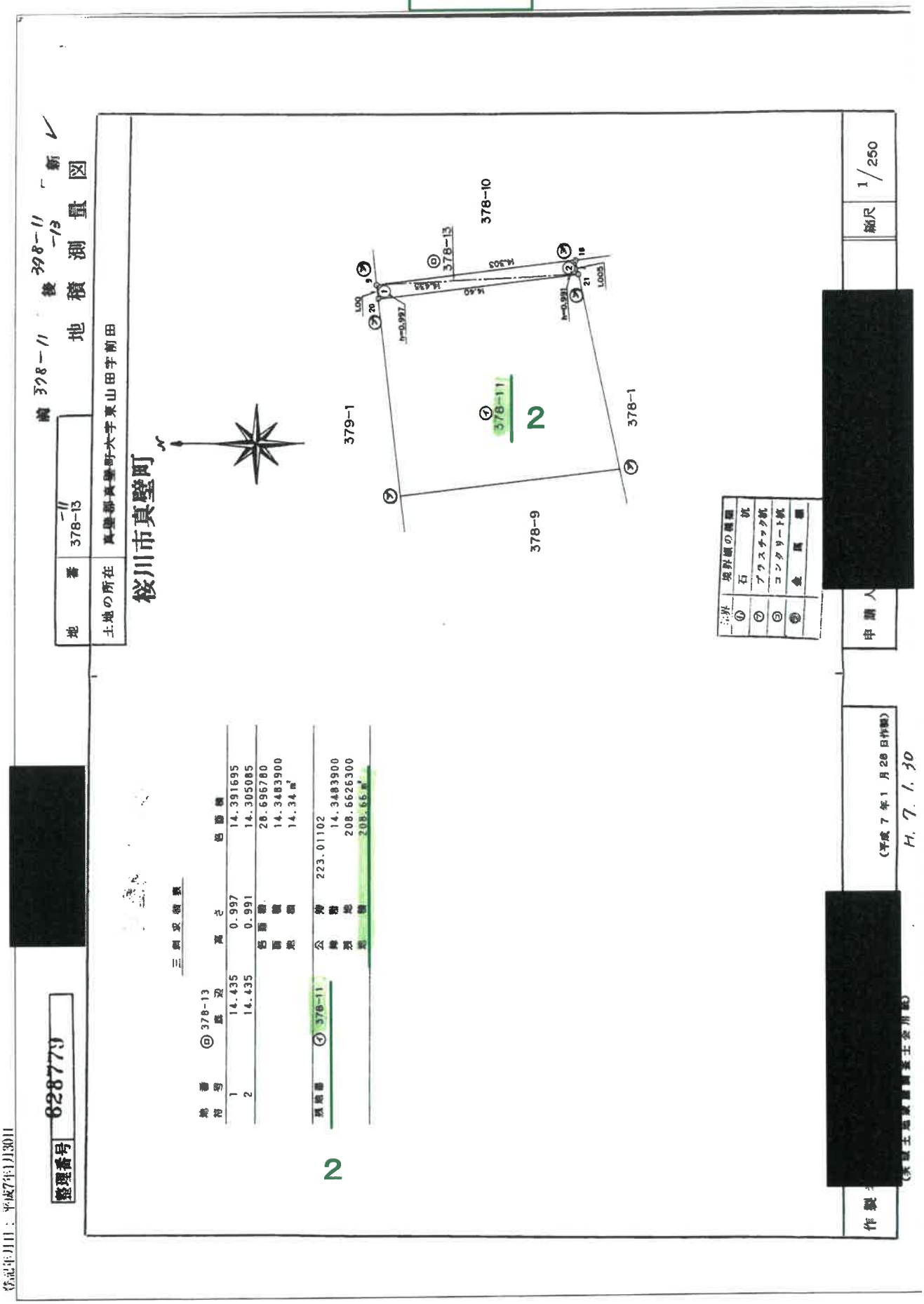


※Ａ３→Ａ４（７１％）に縮小

地積測量図写

表示年月日：2025/11/10

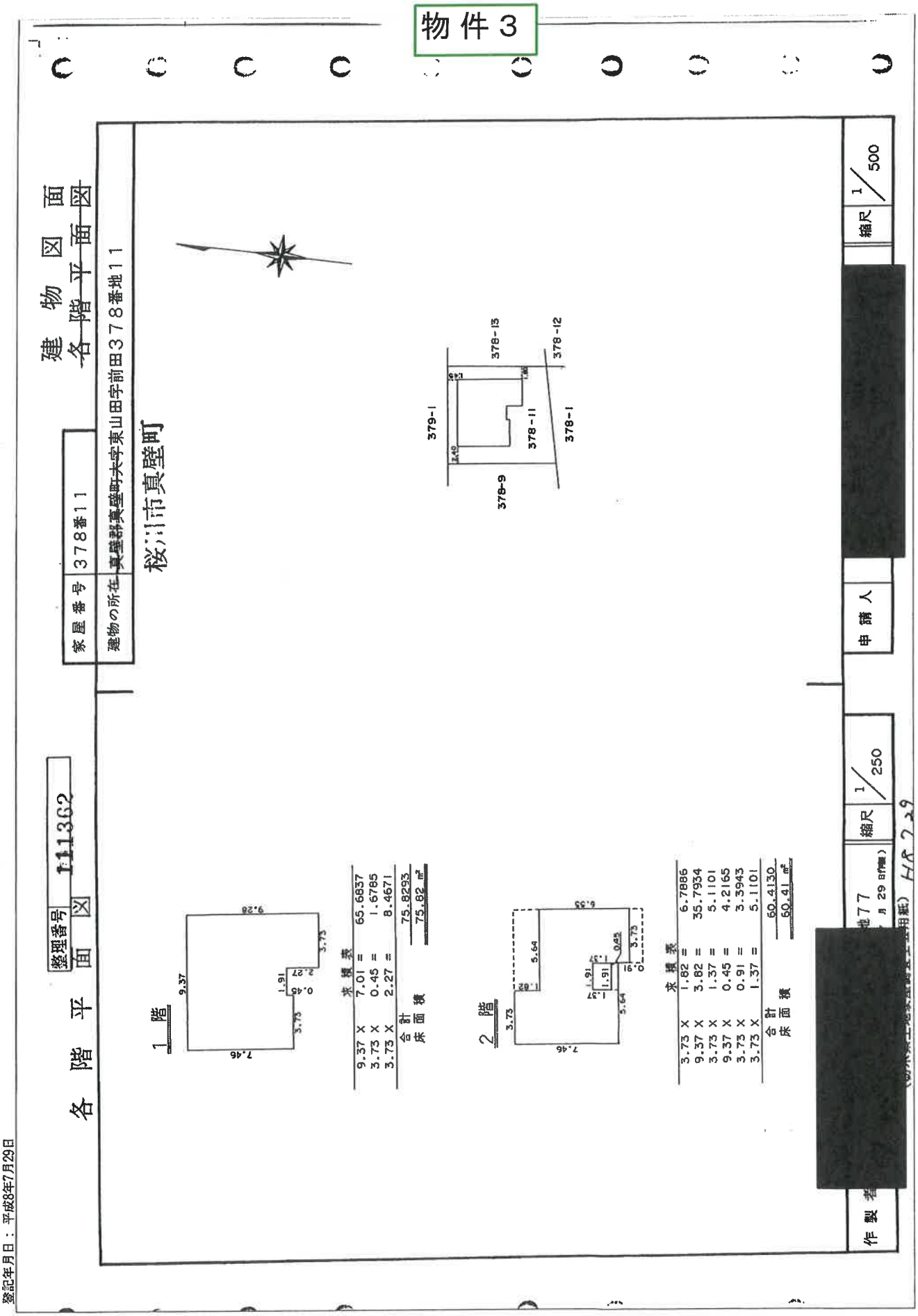
物件２



※Ａ３→Ａ４(71％)に縮小

建物図面・各階平面図写

物件３

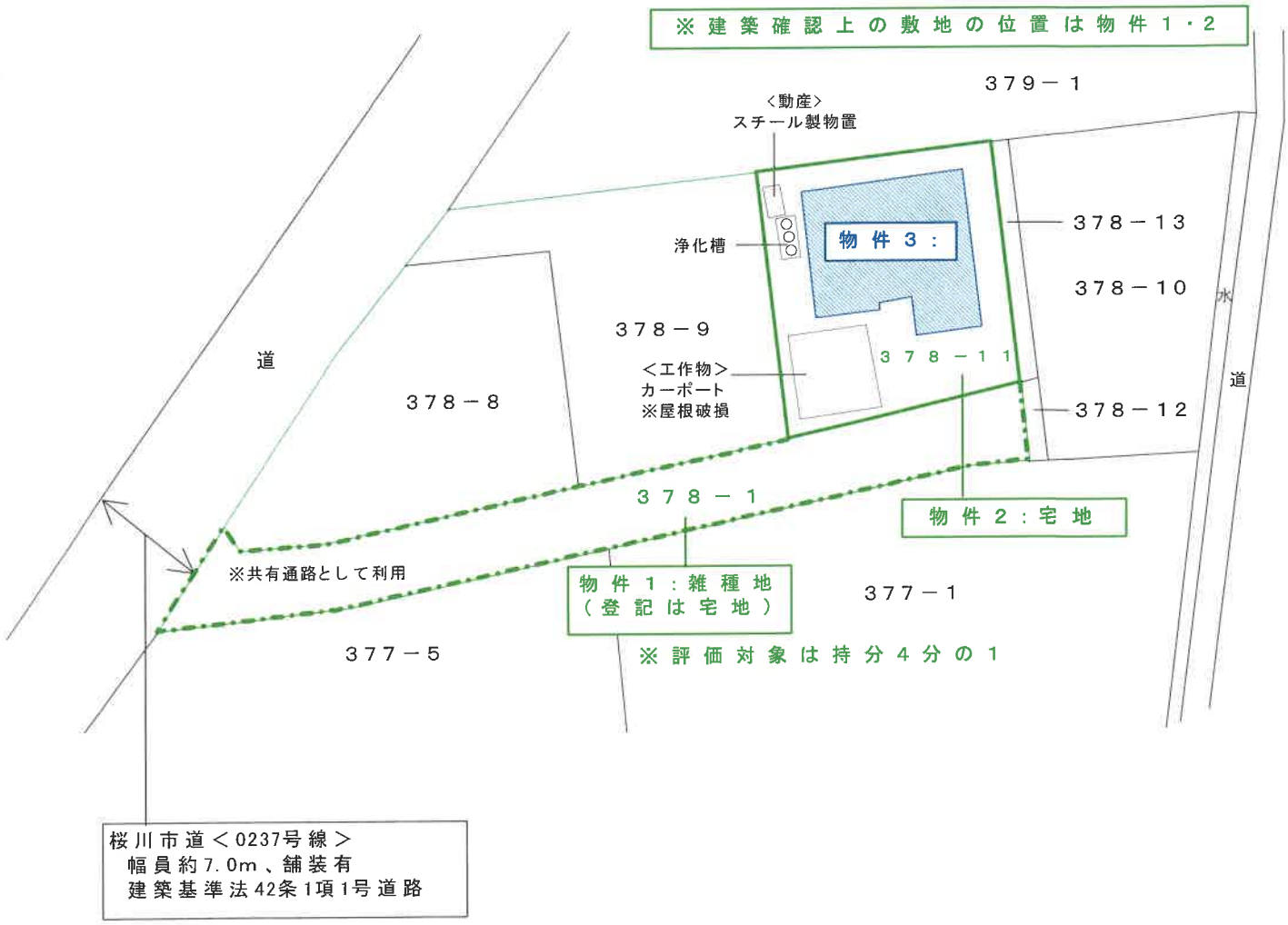


登記年月日：平成8年7月29日

土地建物位置関係図
（略　図）

令和７年（ケ）第７５号

縮尺１／４００



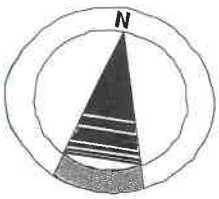
※図面と現況が異なる場合は　現況が優先となります。

物件３：居宅

木造スレート葺２階建

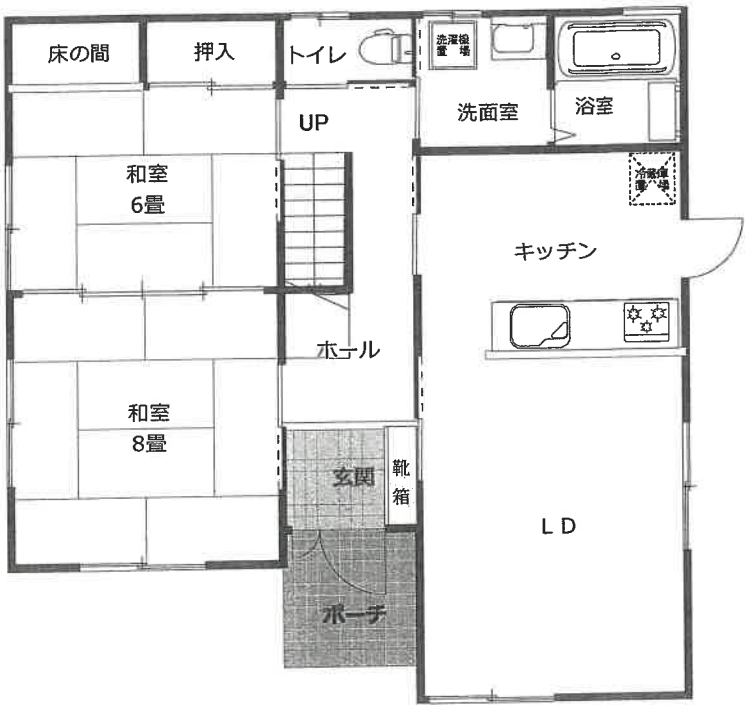
建物間取図（略　図）

令和７年（ケ）第７５号

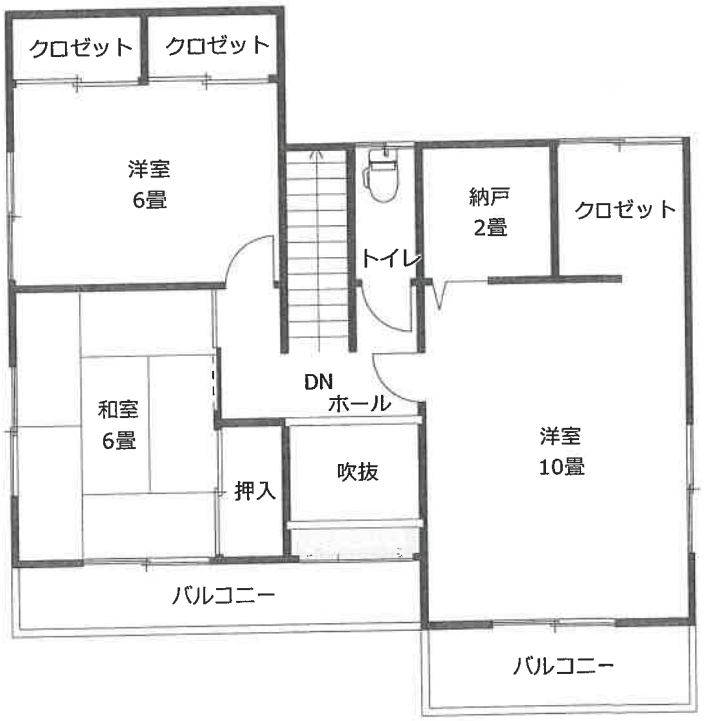


縮尺１／１００

１階　７５.８２㎡（登記に同じ）



２階　６０.４１㎡（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。