

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 吉 田 聡

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 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月17日から 令和 8年 7月17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 6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 目 録

- 4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1 1 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 6 7 . 0 0 平方メートル
- 5 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表 1 1 5 7 番地 1
家屋 番号 1 1 5 7 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 2 1 8 . 6 1 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 2 4 0 . 1 4 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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

有限会社大木薬局が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。売却対象外建物(家屋番号1157番1の2)が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

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

4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1 1 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 6 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A.

5 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表 1 1 5 7 番地 1
家屋 番号 1 1 5 7 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 2 1 8 . 6 1 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 2 4 0 . 1 4 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4, 5)

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

4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1157番1
地 目 宅地
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

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4
現況地目	■宅地(物件4) □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物件5建物及び目的外建物を所有し、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5
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 デイサービスセンター 短期入所生活介護施設 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4 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者会社の代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権(黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年2月25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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	桜川市真壁町羽鳥字表1157番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1157番1の2
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅介護施設
構 造	木造ルーフィングぶき平家建
床面積(概 略)	121.31㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社大木薬局) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成23年2月28日 (建物登記の新築年月日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<p>■ A (債務者兼所有者会社 の代表者、所有者)</p>	<p>1 物件5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。</p> <p>2 物件5の建物は、債務者会社の所有で、敷地となっている物件4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。</p> <p>4 物件5の建物は、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。</p> <p>5 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>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。</p> <p>7 物件4の土地には、債務者会社所有の目的外建物があり、建物登記がされていると思います。この建物も債務者会社が介護施設として使用していました。</p>

(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

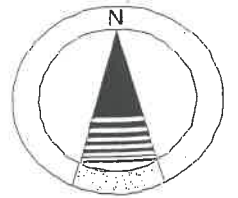
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2ないし3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件5の建物について、経年相当の損傷箇所があった。
- 4 本件土地上に車検切れの送迎車（2台）が残置されている。

(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)

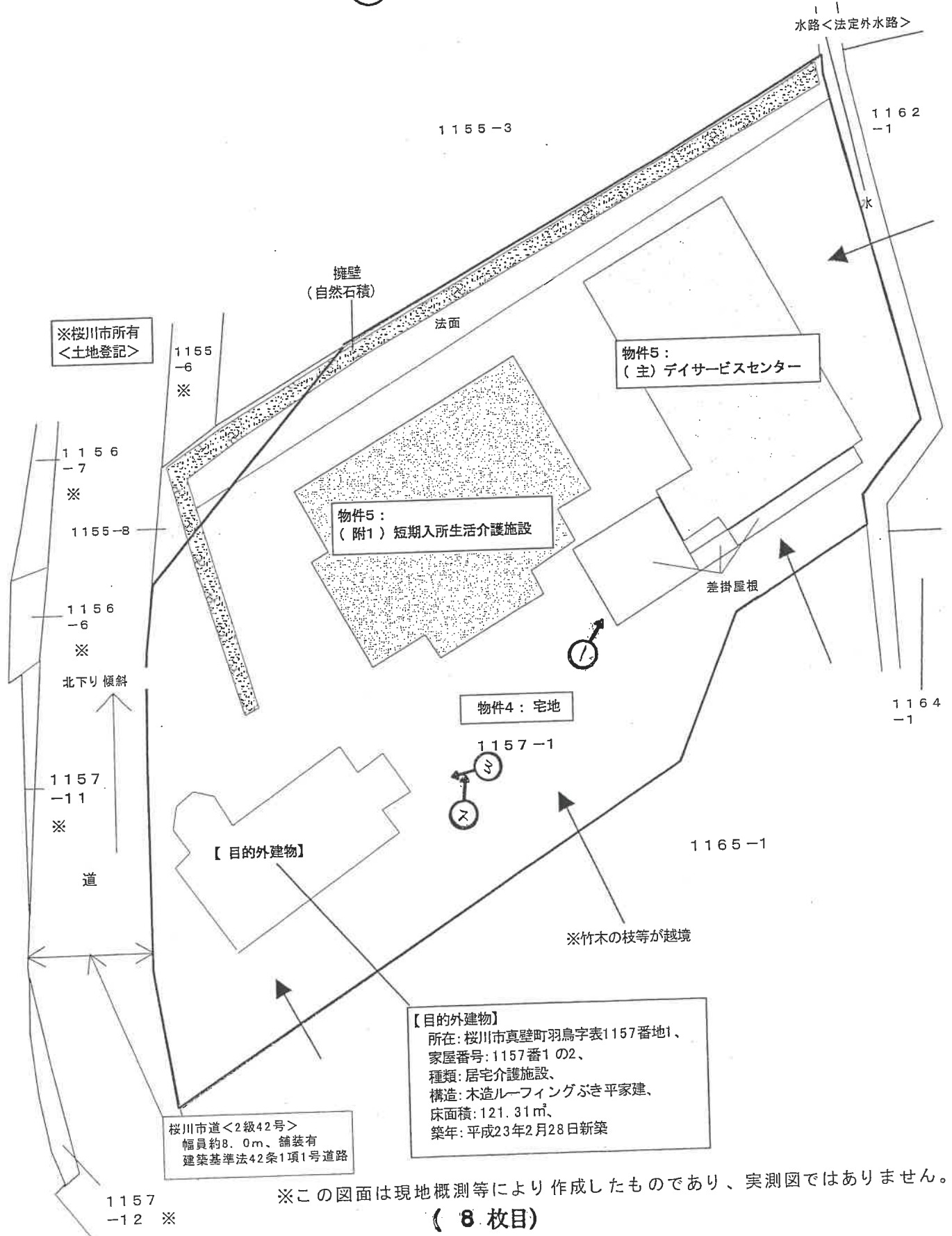
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月12日(月)	当庁執行官室	桜川市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年5月15日(木) 10:55-11:05	物件2所在地	Aから聴取
令和7年5月15日(木) 11:55-12:05	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年5月15日(木) 13:16-13:19	水戸地方法務局下妻支局	■土地建物登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物図面交付申請、取得
令和7年6月5日(木) 16:03-16:43	物件所在地	■全戸不在 ■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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)



← ○ 写真撮影位置方向

縮尺 1 / 350



※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。

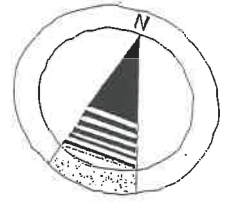
< 物件 4 ・ 5 > 物件 5 :
(主である建物)
デイサービスセンター

建物間取図 (略 図)

令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号

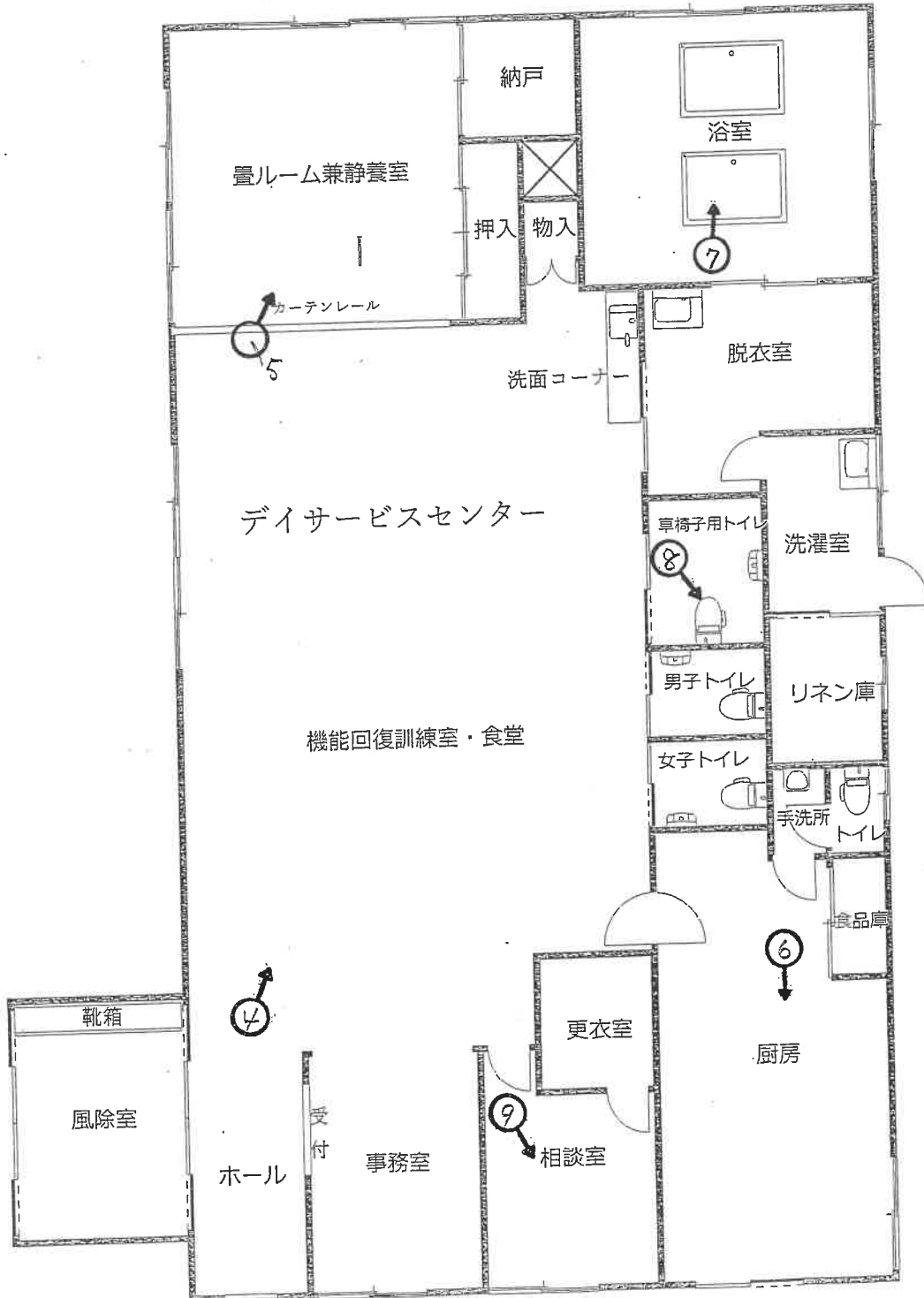
木造スレート葺平家建

← ○ 写真撮影位置方向



床面積 218.61 m² (登記に同じ)

縮尺 1 / 100



※ 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)

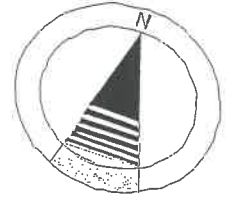
< 物件 4 ・ 5 >

物件 5 :
(附属建物 符号 1)
短期入所生活介護施設

建物間取図 (略 図)

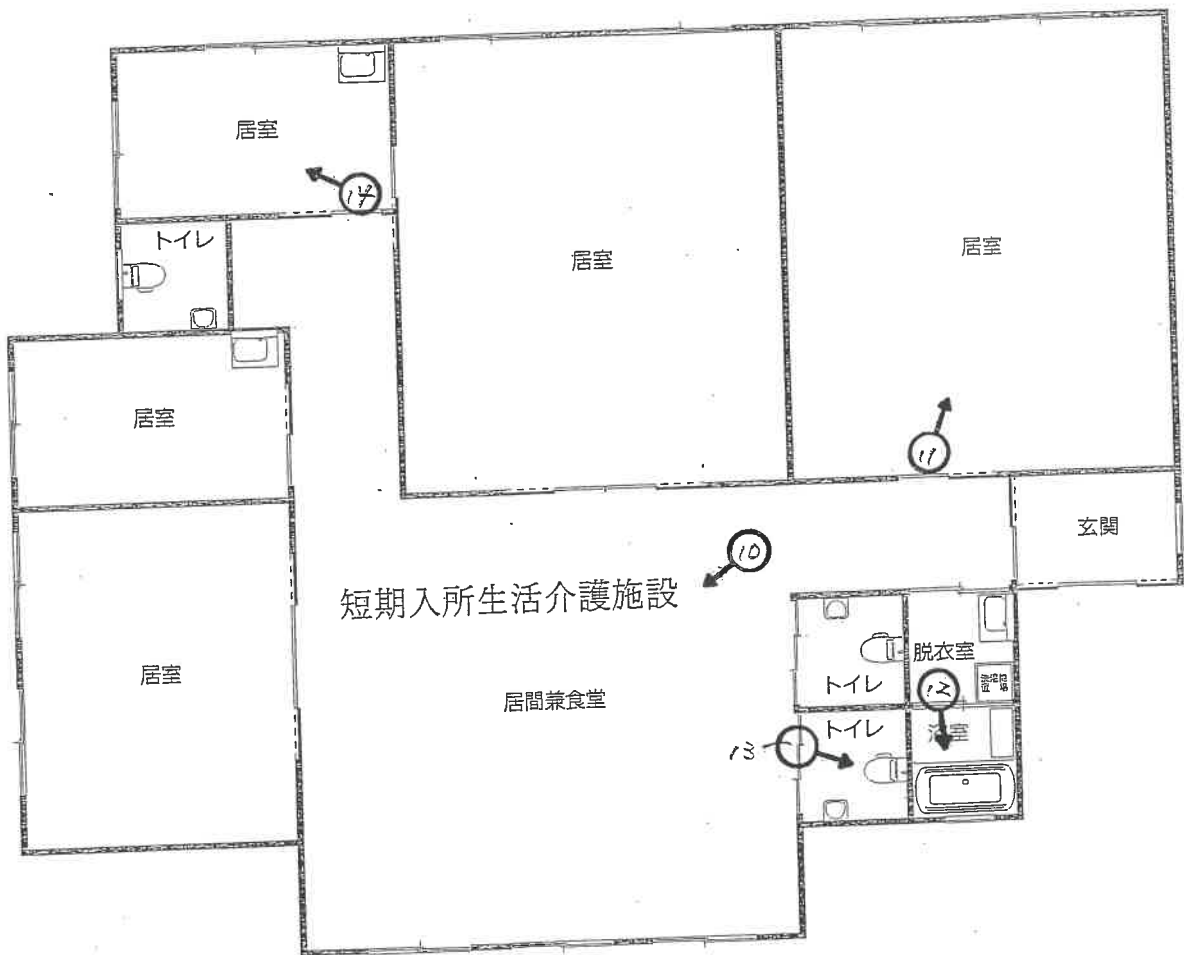
令和 7 年 (ケ) 第 2 1 号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 1 2 0

床面積 2 4 0 . 1 4 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 5
主である建物



写真 2

物件 5
附属建物
符号 1



写真 3
目的外建物



写真 4
物件 5
主である建物



写真 5

物件 5
主である建物



写真 6

物件 5
主である建物



写真 7

物件 5
主である建物



写真 8

物件 5
主である建物



写真9

物件5
主である建物



写真10

物件5
附属建物
符号1



写真11

物件 5
附属建物
符号 1



写真12

物件 5
附属建物
符号 1



写真13

物件 5
附属建物
符号 1



写真14

物件 5
附属建物
符号 1

令和 7年（ケ）第 21号
令和 8年 2月27日 受 命
令和 8年 3月16日 現地調査
令和 8年 3月23日 評 価
令和 8年 3月27日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

再 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 5, 7 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 1, 8 7 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 3, 8 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5建物及び目的外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4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
4	所在地積 地目積 地積	3頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
5	所家屋番号 種類 構造積 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

4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1157番1
地 目 宅地
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

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4）

位置・交通	JR水戸線「岩瀬」駅の南方約13km（道路距離、以下同じ） バス停「東山田羽鳥（桜川市バス）」の南東方約1.3km 桜川市役所真壁庁舎の南東方約3.1km 桃山学園義務教育学校の南東方約1.6km エコスTAIRAYA真壁店の南東方約2.8km （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南東側背後、北西向き下り傾斜の山裾（標高約80m）にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほかサービスセンター等も見られる住宅地域である。 集落内には畑や山林が介在するが、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：（西側）約35m 奥行：約60m 形状：ほぼ整形地 規模：1,967㎡＜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：（西側道路に接面する）中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とはほぼ等高、 北西側隣接地より約1.0～2.0m高く、本土地内に擁壁（自然石積）がある。これらの部分は法面（約125㎡）となっている。 他の隣接地とはほぼ等高である。 その他：東側は水路（法定外水路）である。	
接面道路の状況	（西側）桜川市道＜2級42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 ○系統、連続性は普通である。	

土地の利用状況等	<p>その他の者(債務者)が、本土地上に物件5建物及び目的外建物※を所有し、占有している。※特記事項(2)</p> <p>◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定)</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件5建物 物件4土地の一部(約1,556㎡) : 4-イ<使用借権> 目的外建物 物件4土地の一部(約411㎡) : 4-ロ<使用借権>
供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(3) 【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(4)</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<p>(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2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。</p> <p>(2)目的外建物について(別添「土地建物位置関係図」御参照) 本土地の南西側一部に下記の目的外建物が存する。 【目的外建物】 所在：桜川市真壁町羽鳥字表1157番地1、 家屋番号：1157番1の2、 種類：居宅介護施設、構造：木造ルーフィングぶき平家建、 床面積：121.31㎡、築年：平成23年2月28日新築、 所有者：その他の者(有限会社大木薬局) ・建築確認(平成22年11月22日付・EMI確第0Y10-0720号) →小規模多機能型居宅介護施設の増築 ○60条証明書<都市計画法の許可が不要であること></p>

特記事項

(平成22年11月17日付・西セ建指令第341号)

・工事完了後の検査済証

(平成23年2月28日付・EMI完第0Y10-410号)

○市場性減価について

本件は、目的外建物があることで敷地の利用効率に劣ること、買受後目的外建物の所有者と土地の利用にあたって話し合いが必要になること等の理由により、市場参加者が限定される可能性が生じる。よって、このリスク減価を▲20%とし、物件4土地の市場性修正を0.80とした。

(3)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西側道路沿いに100^{mm}のHIVP管が布設されており、この本管から本土地へ25^{mm}の給水引込管を引き込み、現在25^{mm}で加入しているとの事である。

(4)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県南支所調べ)

担当者によると、物件5建物の主である建物には30人槽、附属建物符号1には18人槽、目的外建物には14人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査は平成27年9月24日となっているとの事である。

なお、所有者変更に当たっては、桜川市上下水道部下水道課に「浄化槽管理者変更報告書」の提出が必要になるとの事である。

(5)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。

(6)隣地の竹木の枝や葉が越境している件について

東側・南東側隣接地にある竹木の枝や葉が本土地に越境しており、本土地や建物の一部を覆う程度まで繁茂している。これにより、保安上・衛生上・景観上において支障が生じている。

よって、買受後、隣接地所有者等と竹木の枝等の伐採の話し合いが必要になる。これにより、このリスク減価を▲3%とし、物件4土地の市場性修正を0.97とした。

(7)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デイサービスセンター等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4・5の市場性修正を0.80とした。

(8)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。

(9)再評価による市場性修正について

前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した結果、そのリスク減価を▲50%とし、物件4・5の市場性修正を0.50とした。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 2月25日新築 約21年 約4.0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス貼 等 石膏ボード貼 等 合板フローリング、畳 等 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 特になし
床面積（現況）	延べ218.61㎡＜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 現況用途 間取り	平家建 デイサービスセンター 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 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、本建物をデイサービスセンターとして使用している。	

特 記 事 項	<p>(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16年9月3日付・第00875号) → デイサービスセンターの新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成17年2月18日付・第574号)</p> <p>(2) 再建築の可否について(桜川市建設部都市整備課調べ) 担当者によると、本建物であるデイサービスセンター等については建築確認申請当時「都市計画法による開発許可の適用除外」であったが、現在では開発許可が必要になる案件との事である。 ただし、再建築に当たっては、「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。よって、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デイサービスセンター等を建築することができるとの事である。</p> <p>(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。</p> <p>(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一般的な木造デイサービスセンターの範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

(附属建物1)

区 分	符号1
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19年 3月19日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約6.0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 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 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240.14㎡<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 短期入所生活介護施設 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、本建物を短期入所生活介護施設として使用している。

特 記 事 項	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(平成18年10月10日付・EMI確第06-1155号) <p>→ 老人介護施設の増築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 60条証明書<都市計画法の許可が不要であること> (平成18年9月26日付・西総建指令第654号) ・ 工事完了後の検査済証 (平成19年2月28日付・EMI完第06-553号) <p>(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。</p> <p>(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短期入所生活介護施設の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4-イ, 4-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
4-イ	6,310	0.86	約1,556	0.90	7,600,000
4-ロ	6,310	0.86	約411	0.90	2,010,000

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
 $8,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/126.2 = 6,310\text{円}/\text{m}^2$

◇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) 交通・接近条件+2.0(駅接近性等)
 環境条件+25.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：(物件4-イ・ロー一体地として) 規模大減価▲10、法面減価▲5

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5 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	196,000	218.61	0.12	5,140,000

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21年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数4.0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4.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価40%) = 0.12

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	196,000	240.14	0.17	8,000,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数19年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数6.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}6.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価}40\%) \doteq 0.17$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) ク	合計価格 (円) ケ+ク=サ
5	5,140,000	8,000,000	13,140,000

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
4-イ	7,600,000	0.10 使用借権	760,000
4-ロ	2,010,000	0.10 使用借権	200,000

イ 土地利用権等割合：(物件4-イ・ロ) 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サ) 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
4-イ	7,600,000	-760,000	/	0.31	0.70	1,480,000
4-ロ	2,010,000	-200,000	/	0.31	0.70	390,000
5	13,140,000	+760,000	/	0.40	0.70	3,890,000
一括価格(合計)						5,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件4-イ・ロ) 目的外建物が存する物件▲20、竹木伐採等リスク▲3、
特殊用途物件▲20、前回買受けの申出がなかった事実▲50
(物件5) 特殊用途物件▲20、前回買受けの申出がなかった事実▲50

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：8,000円/㎡

位 置：JR水戸線「岩瀬」駅の南方約8.3km（道路距離）

価 格 時 点：令和7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

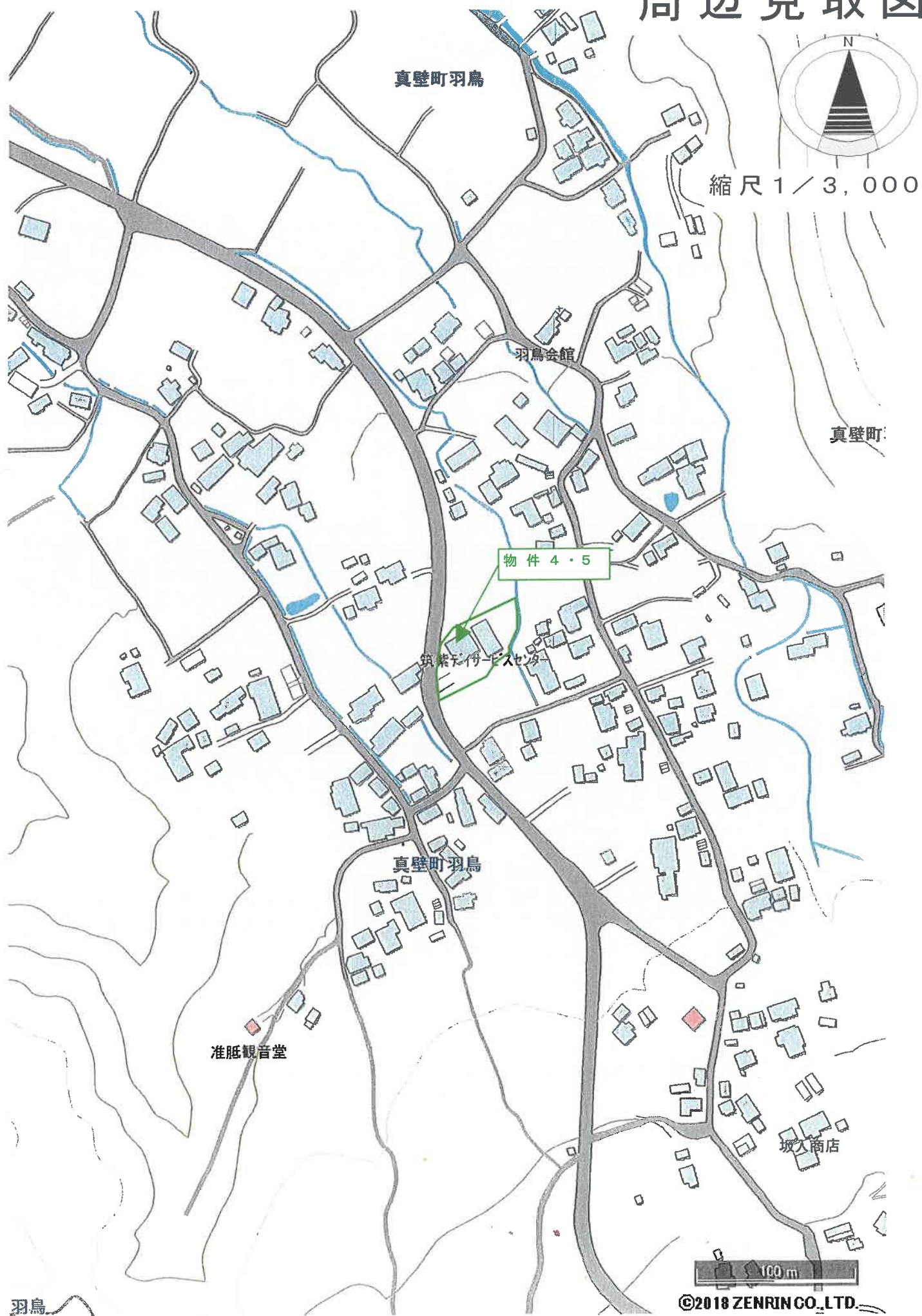
1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図（法第14条第1項）写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図



羽鳥

地図（法第14条第1項）写

物件 4



9. 201 (座標値種別：図上測定)
※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
反

建物図面・各階平面図写

表示年月日：2025/07/04

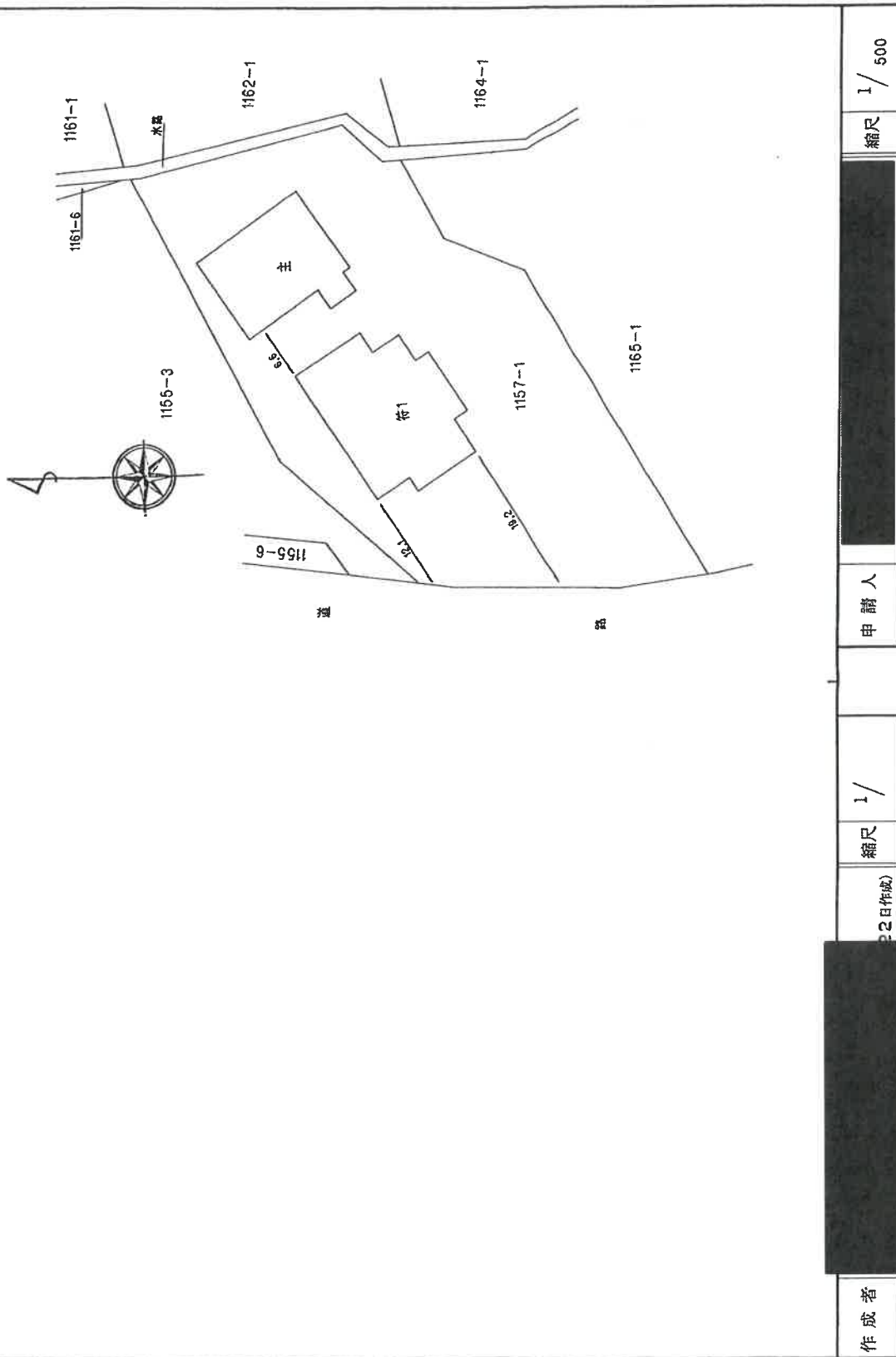
物件5

建物図面
各階平面図

家屋番号 1157-1
建物の所在 茨城県桜川市眞壁田羽黒字表1157番地1

整理番号 110802

各階平面図



登記年月日：平成17年3月18日

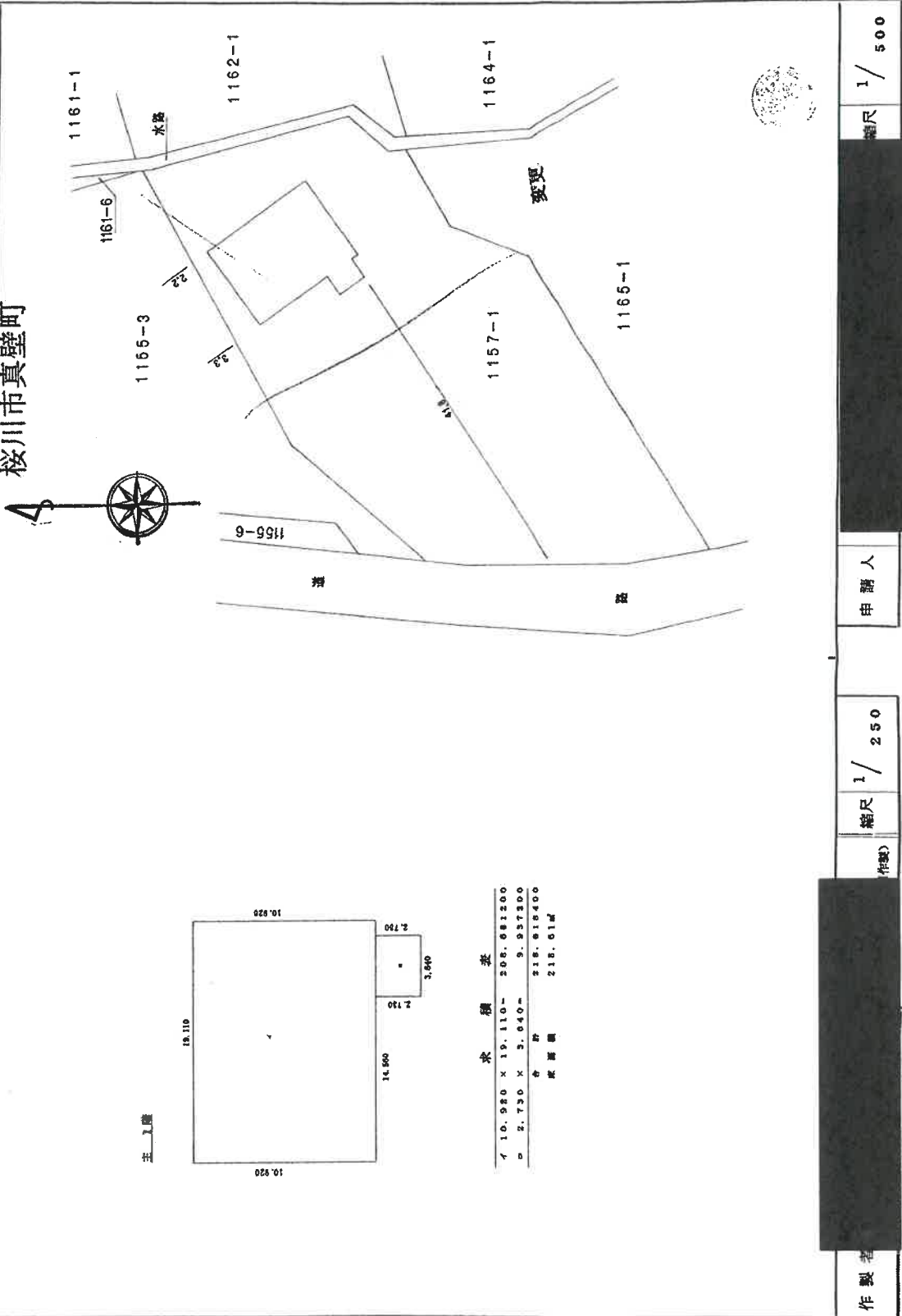
物件5

登記年月日：平成17年3月8日

各階平面図 整理番号 110801 1/2 建物図面 面図

家屋番号 1157-1
 建物の所在 茨城県葛城郡真壁町大字羽高字表1157番地1

桜川市真壁町



物件 5

2/2 建物図面

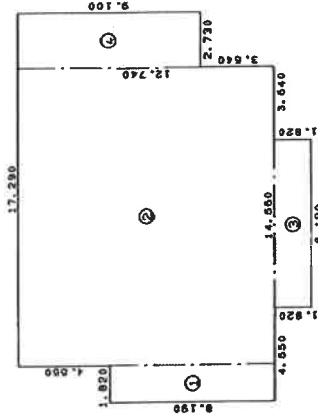
家屋番号 1157-1

建物の所在 茨城県桜川市真壁町羽黒字表1157番地1

整理番号 110803

各階平面図

附属物(符号1)



求積表

①	1.820 x 0.618	=	14.9058
②	14.560 x 12.740	=	185.4944
③	3.640 x 0.190	=	4.1056
④	9.100 x 2.730	=	24.8430
計			240.1490

附属物 240.14 m²

作成者

22日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

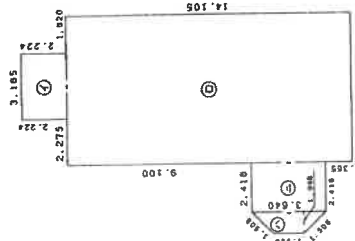
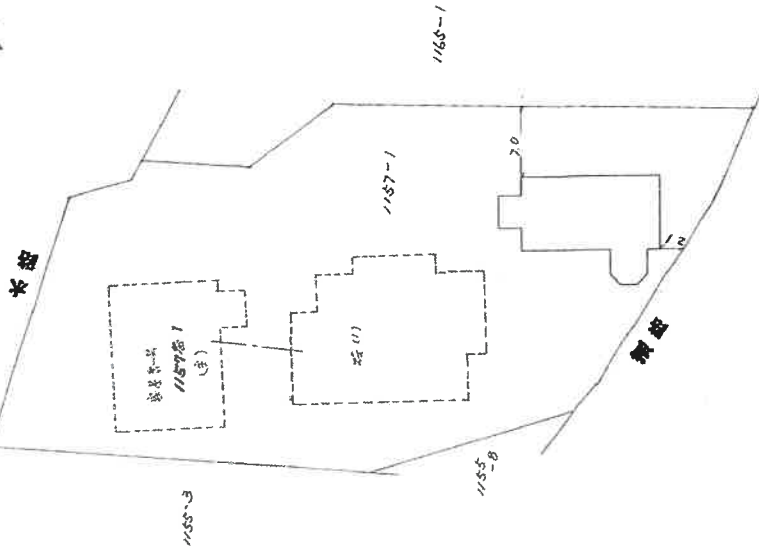
目的外建物

建物図面

家屋番号 1157番1の2

建物の所在 桜川市真壁町羽鳥字表1157番地1

各階平面図



求積表

①	3.195 x 2.224	=	7.083440
②	7.280 x 14.105	=	102.684400
③	1.508 x 1.066 / 2	=	2.743884
④	3.640 + 2.418 x 3.640	=	8.801520
⑤		計	121.313244

床面積 121.31㎡

作成者

縮尺 1/250

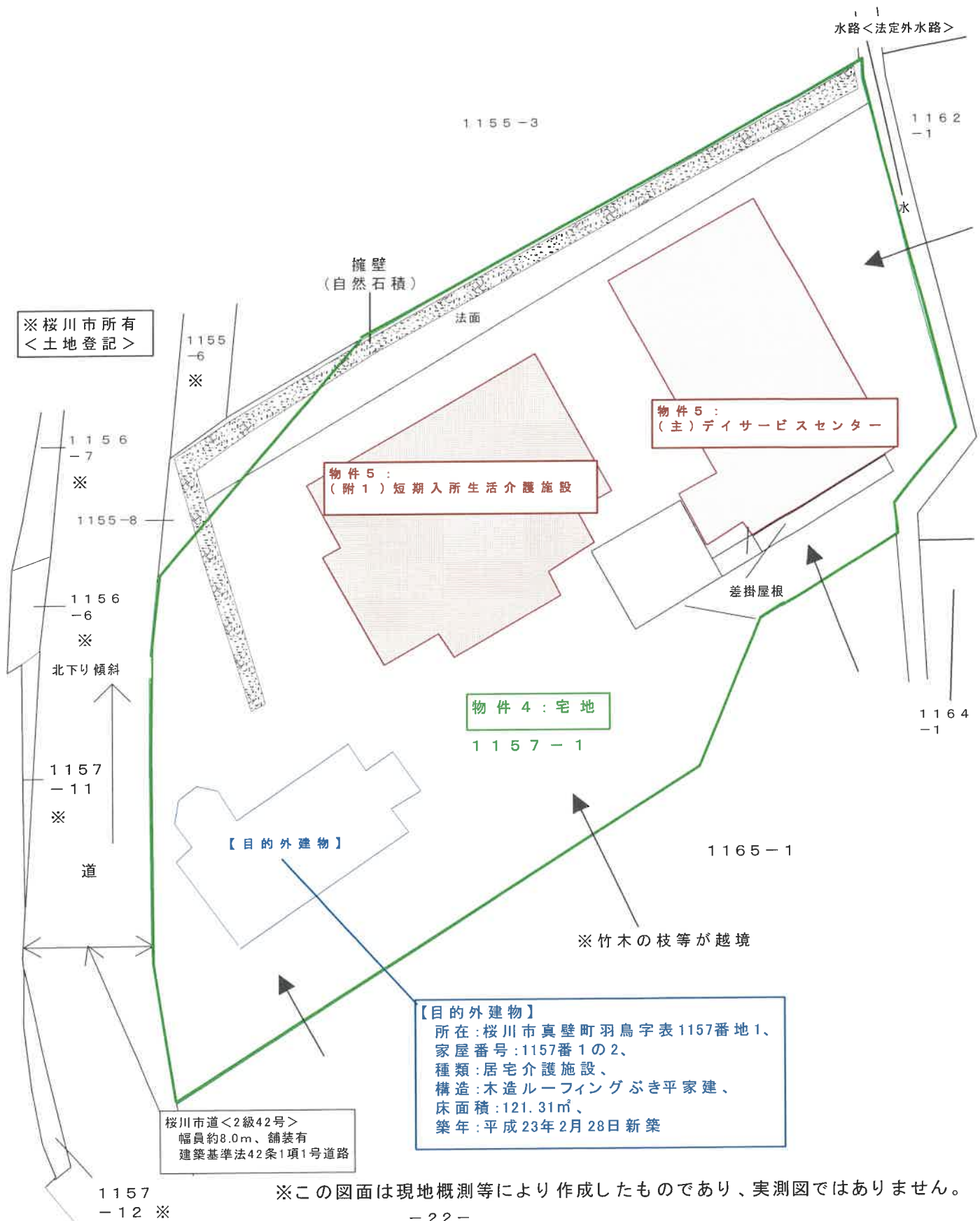
申請人

縮尺 1/500

(白濁禁止)



縮尺 1 / 350



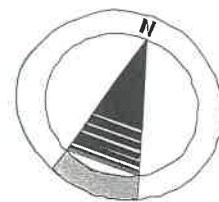
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

< 物件 4・5 > 物件 5:
(主である建物)
デイサービスセンター

建物間取図 (略 図)

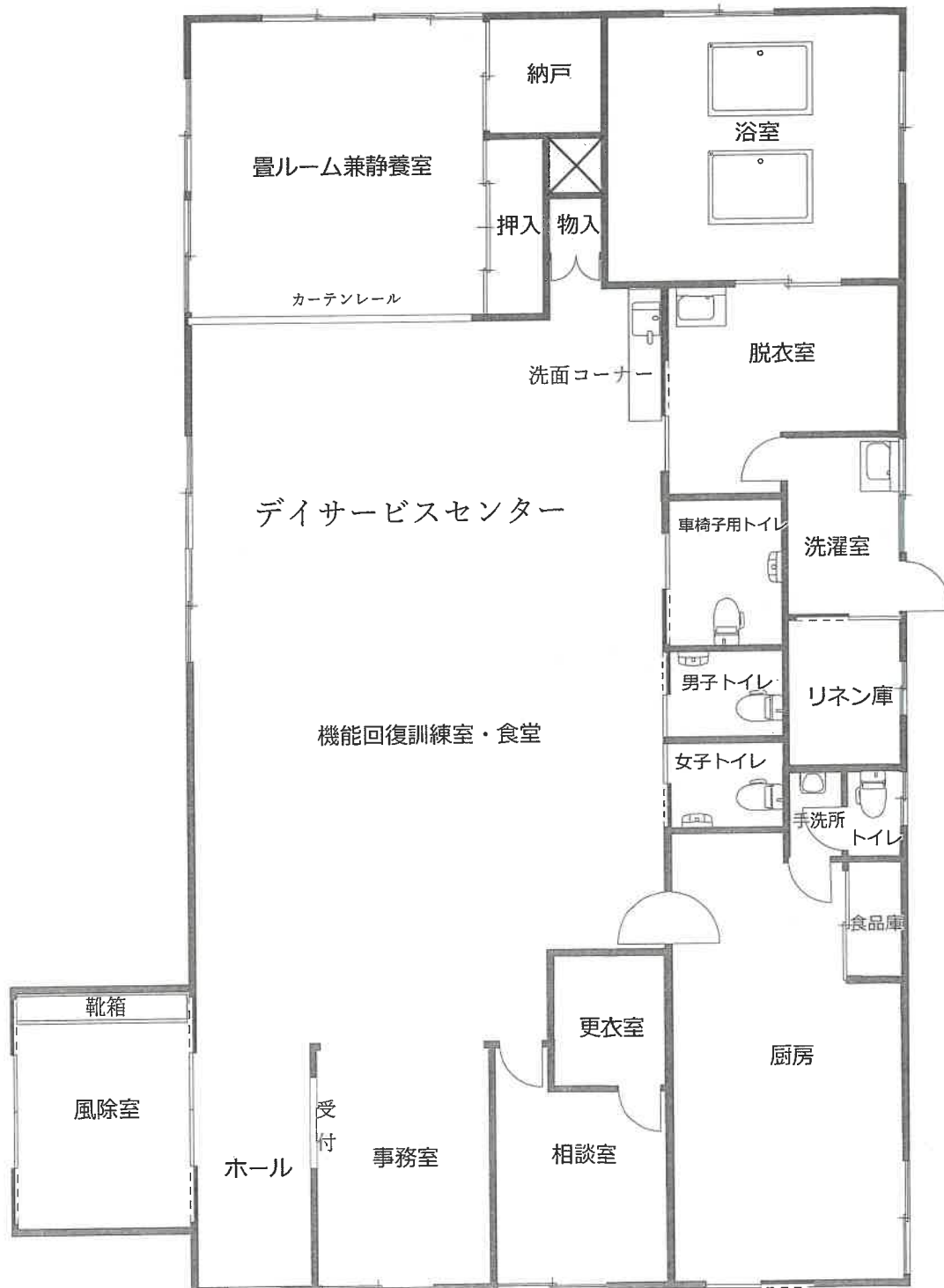
令和 7 年 (ケ) 第 21 号

木造スレート葺平家建



床面積 218.61㎡ (登記に同じ)

縮尺 1/100



※ 図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

< 物件 4・5 >

物件 5:
(附属建物 符号 1)
短期入所生活介護施設

建物間取図 (略 図)

令和 7 年 (ケ) 第 21 号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 120

床面積 240.14㎡ (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。

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 7年12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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月11日

評価人

藤沼 宏明

物 件 目 録

4 所 在 桜川市真壁町羽鳥字表
地 番 1157番1
地 目 宅地
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

令和 7年 (ケ) 第 21号
分冊番号 3 - 2
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 4 ・ 5)

評価人 不動産鑑定士

藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12, 580, 000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 3, 780, 000円
物件5 (建物)	金 8, 800, 000円

- ① 一括価格は、物件4・5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4の内訳価格は物件5建物及び目的外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4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
4	所在地 地番 地積	3・4頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	4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 有限会社大木薬局

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

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

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4）

位置・交通	<p>J R水戸線「岩瀬」駅の南方約13km（道路距離、以下同じ） バス停「東山田羽鳥(桜川市バス)」の南東方約1.3km 桜川市役所真壁庁舎の南東方約3.1km 桃山学園義務教育学校の南東方約1.6km エコスTAIRAYA真壁店の南東方約2.8km （別添「物件位置図」参照）</p>		
付近の状況	<p>付近は、県道つくば益子線の南東側背後、北西向き下り傾斜の山裾(標高約80m)にあって、在来の一般住宅や農家住宅のほかデイサービスセンター等も見られる住宅地域である。 集落内には畑や山林が介在するが、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。</p>		
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）	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="481 759 715 1084"> 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 </td> <td data-bbox="715 759 1442 1084"> 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) </td> </tr> </table>	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)
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	<p>間口：(西側)約35m 奥行：約60m 形状：ほぼ整形地 規模：1,967㎡＜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：(西側道路に接面する)中間画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路とはほぼ等高、 北西側隣接地より約1.0～2.0m高く、本土地内に擁壁(自然石積)がある。これらの部分は法面(約125㎡)となっている。 他の隣接地とはほぼ等高である。 その他：東側は水路(法定外水路)である。</p>		
接面道路の状況	<p>(西側)桜川市道＜2級42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 ○系統、連続性は普通である。</p>		

土地の利用状況等	<p>その他の者(債務者)が、本土地上に物件5建物及び目的外建物※を所有し、占有している。※特記事項(2)</p> <p>◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定)</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件5建物 物件4土地の一部(約1,556㎡)：4-イ<使用借権> 目的外建物 物件4土地の一部(約411㎡)：4-ロ<使用借権>
供給処理施設	<p>【上水道】あり ※特記事項(3) 【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(4)</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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。</p>
特記事項	<p>(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2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。</p> <p>(2)目的外建物について(別添「土地建物位置関係図」御参照) 本土地の南西側一部に下記の目的外建物が存する。 【目的外建物】 所在：桜川市真壁町羽鳥字表1157番地1、 家屋番号：1157番1の2、 種類：居宅介護施設、構造：木造ルーフィングぶき平家建、 床面積：121.31㎡、築年：平成23年2月28日新築、 所有者：その他の者(有限会社大木薬局)</p> <p>・建築確認(平成22年11月22日付・EMI確第0Y10-0720号) →小規模多機能型居宅介護施設の増築</p>

特 記 事 項	<p>○60条証明書<都市計画法の許可が不要であること> (平成22年11月17日付・西セ建指令第341号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事完了後の検査済証 (平成23年2月28日付・EMI完第0Y10-410号) <p>○市場性減価について 本件は、目的外建物があることで敷地の利用効率に劣ること、買受後目的外建物の所有者と土地の利用にあたって話し合いが必要になること等の理由により、市場参加者が限定される可能性が生じる。よって、このリスク減価を▲20%とし、物件4土地の市場性修正を0.80とした。</p> <p>(3)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西側道路沿いに100^{mm}、HIVP管が布設されており、この本管から本土地へ25^{mm}の給水引込管を引き込み、現在25^{mm}で加入しているとの事である。</p> <p>(4)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県南支所調べ) 担当者によると、物件5建物の主である建物には30人槽、附属建物符号1には18人槽、目的外建物には14人槽の合併浄化槽が設置されており、最終検査は平成27年9月24日となっているとの事である。 なお、所有者変更に当たっては、桜川市上下水道部下水道課に「浄化槽管理者変更報告書」の提出が必要になるとの事である。</p> <p>(5)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。</p> <p>(6)隣地の竹木の枝や葉が越境している件について 東側・南東側隣接地にある竹木の枝や葉が本土地に越境しており、本土地や建物の一部を覆う程度まで繁茂している。これにより、保安上・衛生上・景観上において支障が生じている。 よって、買受後、隣接地所有者等と竹木の枝等の伐採の話し合いが必要になる。これにより、このリスク減価を▲3%とし、物件4土地の市場性修正を0.97とした。</p> <p>(7)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デイサービスセンター等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4・5の市場性修正を0.80とした。</p> <p>(8)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。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 2月25日 新築 約20年 約5.0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス貼 等 石膏ボード貼 等 合板フローリング、畳 等 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 特になし
床面積（現況）	延べ218.61㎡＜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 現況用途 間取り	平家建 デイサービスセンター 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 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、本建物をデイサービスセンターとして使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(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16年9月3日付・第00875号) →デイサービスセンターの新築 ・ 工事完了後の検査済証 (平成17年2月18日付・第574号)</p> <p>(2)再建築の可否について(桜川市建設部都市整備課調べ) 担当者によると、本建物であるデイサービスセンター等については建築確認申請当時「都市計画法による開発許可の適用除外」であったが、現在では開発許可が必要になる案件との事である。 ただし、再建築に当たっては、「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。よって、詳細は同課にお問い合わせ下さい。 または、6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デイサービスセンター等を建築することができるとの事である。</p> <p>(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。</p> <p>(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一般的な木造デイサービスセンターの範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
----------------	---

(附属建物1)

区 分	符号1
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19年 3月19日 新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約7.0年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 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 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240.14㎡<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 短期入所生活介護施設 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、本建物を短期入所生活介護施設として使用している。

特 記 事 項	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(平成18年10月10日付・EMI確第06-1155号) <p>→老人介護施設の増築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○60条証明書<都市計画法の許可が不要であること> (平成18年9月26日付・西総建指令第654号) ・ 工事完了後の検査済証 (平成19年2月28日付・EMI完第06-553号) <p>(2) 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。</p> <p>(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短期入所生活介護施設の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4-イ, 4-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
4-イ	6,350	0.86	約1,556	0.90	7,650,000
4-ロ	6,350	0.86	約411	0.90	2,020,000

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
 $8,060\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/126.2 = 6,350\text{円}/\text{m}^2$

◇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) 交通・接近条件+2.0(駅接近性等)
 環境条件+25.0(居住環境・利便性等)

イ 個別格差：(物件4-イ・ロー体地として) 規模大減価▲10、法面減価▲5

ウ 地積：評価人判定地籍。

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5 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	196,000	218.61	0.14	6,000,000

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20年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数5.0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5.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価40%) ÷ 0.14

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	196,000	240.14	0.19	8,940,000

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18年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数7.0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7.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
× (1 - 観察減価40%) ≒ 0.19

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) ク	合計価格 (円) ケ+ク=サ
5	6,000,000	8,940,000	14,940,000

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
4-イ	7,650,000	0.10 使用借権	770,000
4-ロ	2,020,000	0.10 使用借権	200,000

イ 土地利用権等割合：(物件4-イ・ロ) 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サ) 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
4-イ	7,650,000	-770,000	/	0.62	0.70	2,990,000
4-ロ	2,020,000	-200,000	/	0.62	0.70	790,000
5	14,940,000	+770,000	/	0.80	0.70	8,800,000
一括価格(合計)						12,580,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：(物件4-イ・ロ)目的外建物が存する物件▲20、竹木伐採等リスク▲3、
特殊用途物件▲20
(物件5)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

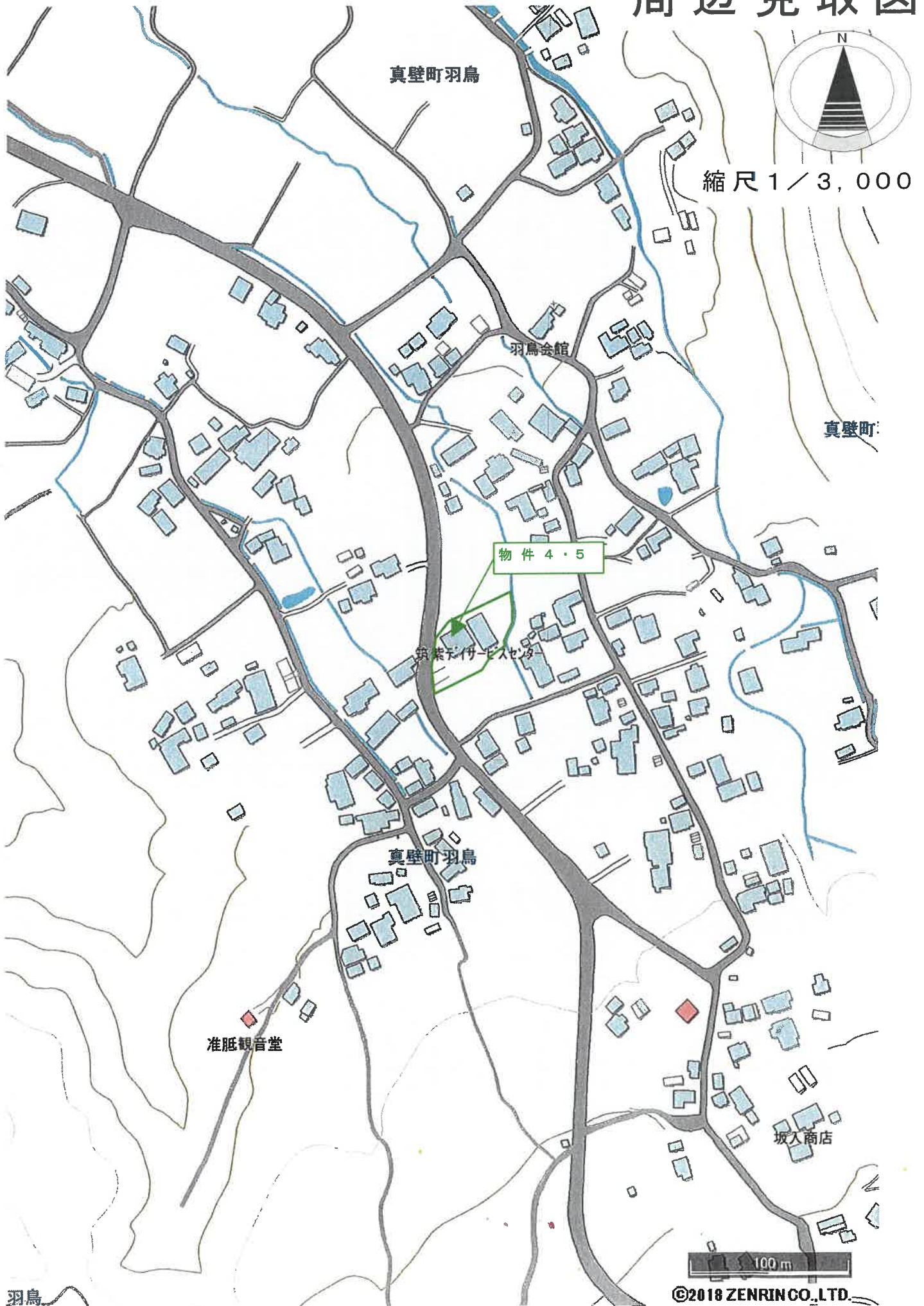
所 在：茨城県桜川市真壁町長岡字中道448番3
地 目：宅 地
価 格：8,060円／m²
位 置：J R 水戸線「岩瀬」駅の南方約8.3km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：560m²
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北側6.0m市道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要：一般住宅と農家住宅、作業所が混在する住宅地域

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. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

周辺見取図



羽鳥

©2018 ZENRINCO, LTD.

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 4



9. 201 (座標値種別：図上測定)
この地図は、国土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。

地番区

建物図面・各階平面図写

表示年月日：2025/07/04

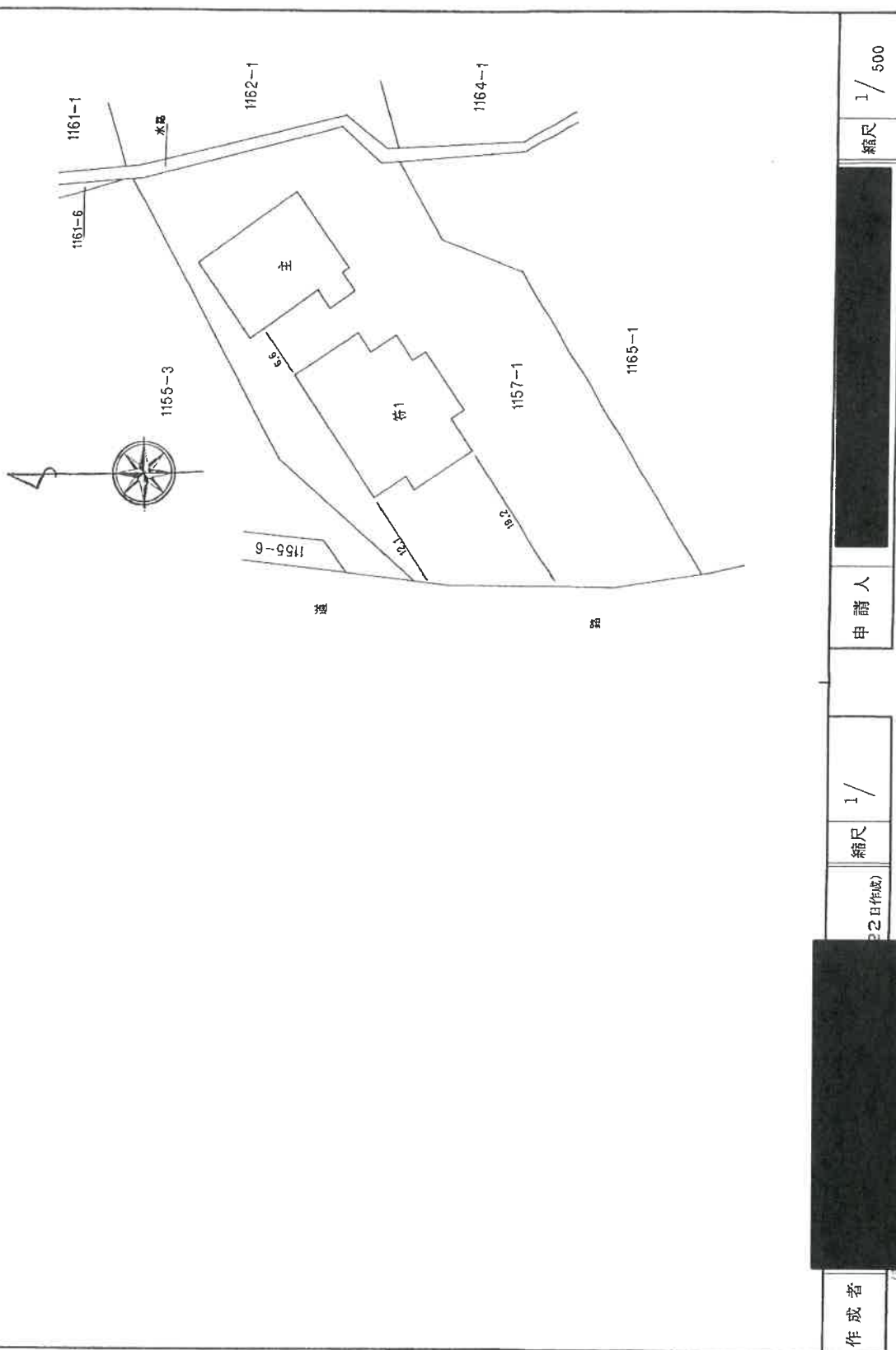
物件 5

建物図面
各階平面図

整理番号 110802

家屋番号 1157-1

建物の所在 茨城県桜川市圓壁町羽鳥字表1157番地1



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

2日作成)

作成者

登記年月日：平成17年3月18日

物件 5

建物図面
各階平面図

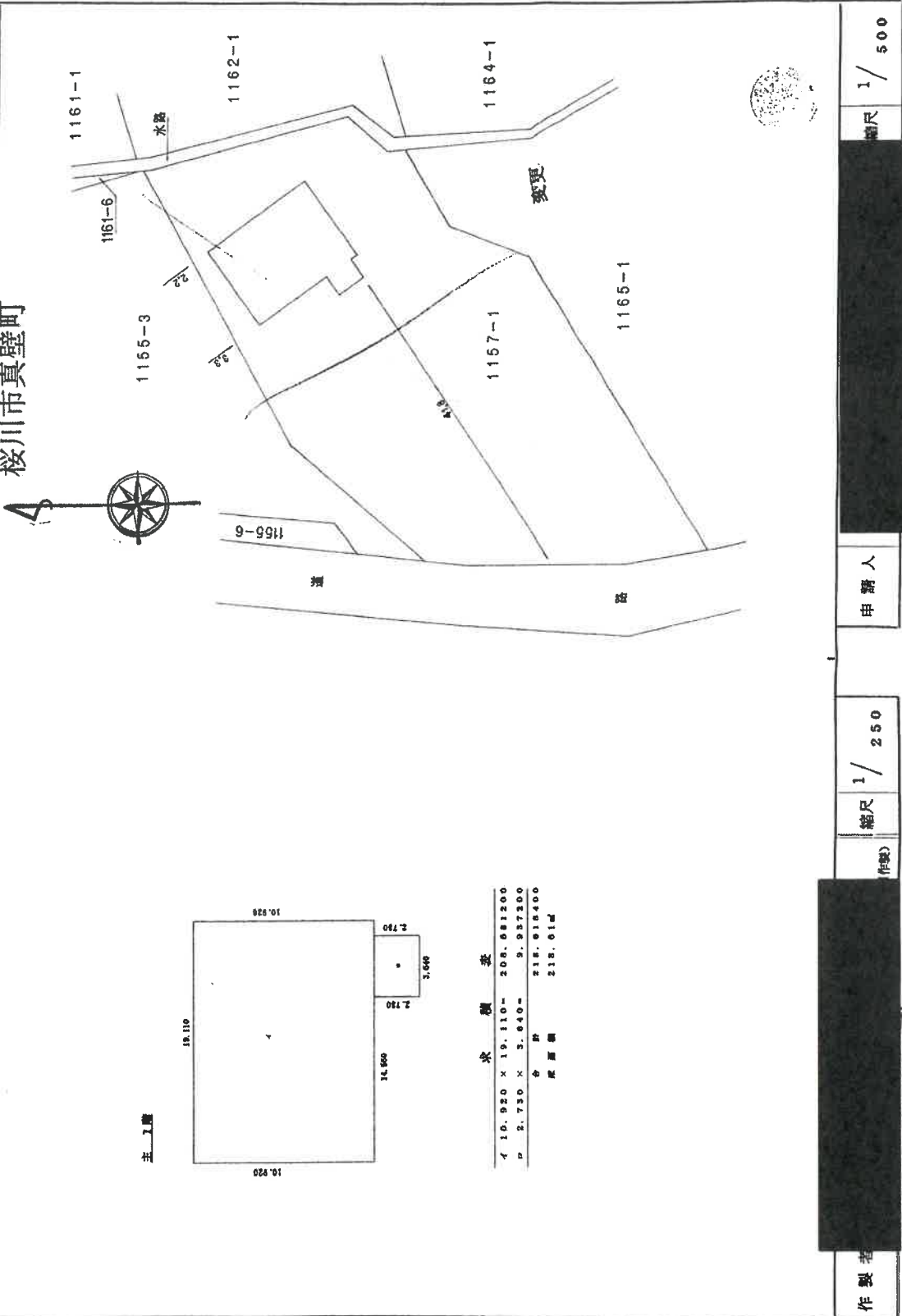
1/2

家屋番号 1157-1

建物の所在 茨城県蓮沼郡真壁町大字羽鳥字表1157番地1

桜川市真壁町

各階平面図
整理番号 110801



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(作図)

H17.3.8

製作者

(茨城県建築士会)

登記年月日：平成17年3月18日

110803

各階平面図

整理番号 110803

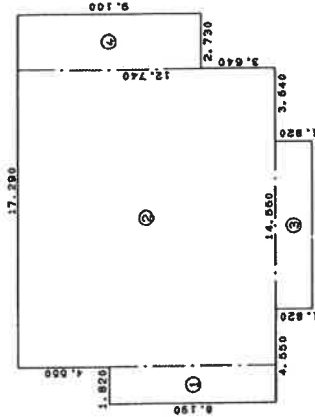
家屋番号 1157-1

建物の所在
茨城県桜川市真壁田羽鳥字表1157番地1

2/2 建物図面
各階平面図

物件5

附属建物(符号1.)



次階算

Q	1.820 x 8.190	=	14.9058
O	14.560 x 12.740	=	185.4944
@	8.190 x 1.820	=	14.9058
Q	2.730 x 9.100	=	24.8430
計			240.1490

附属算 240.14 m²

作成者

22日作成

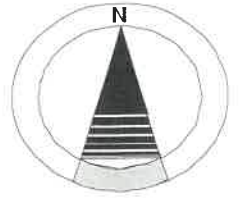
縮尺

1/

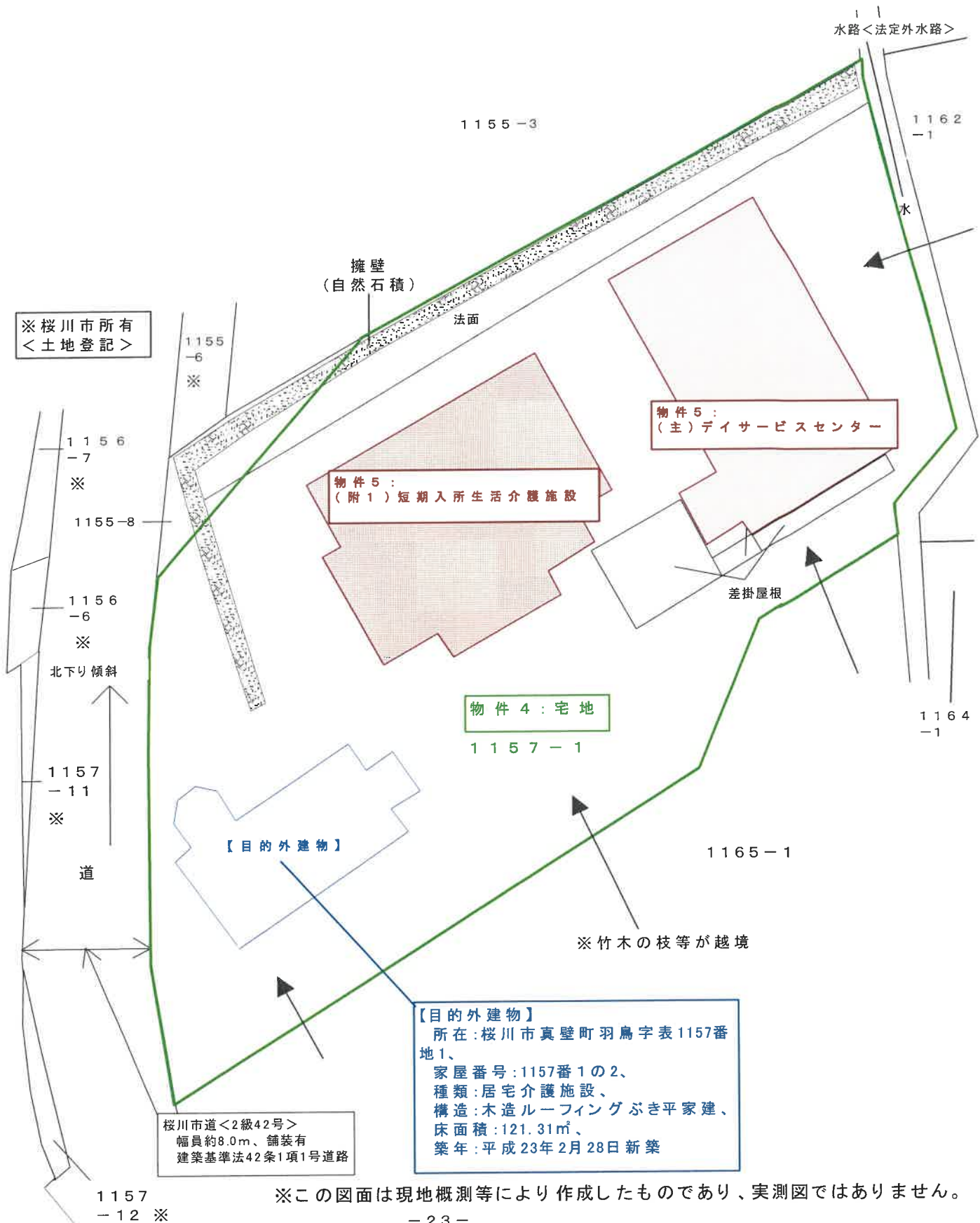
申請

縮尺

1/250



縮尺 1 / 350



※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 4・5 > 物件 5:
(主である建物)
デイサービスセンター

建物間取図 (略 図)

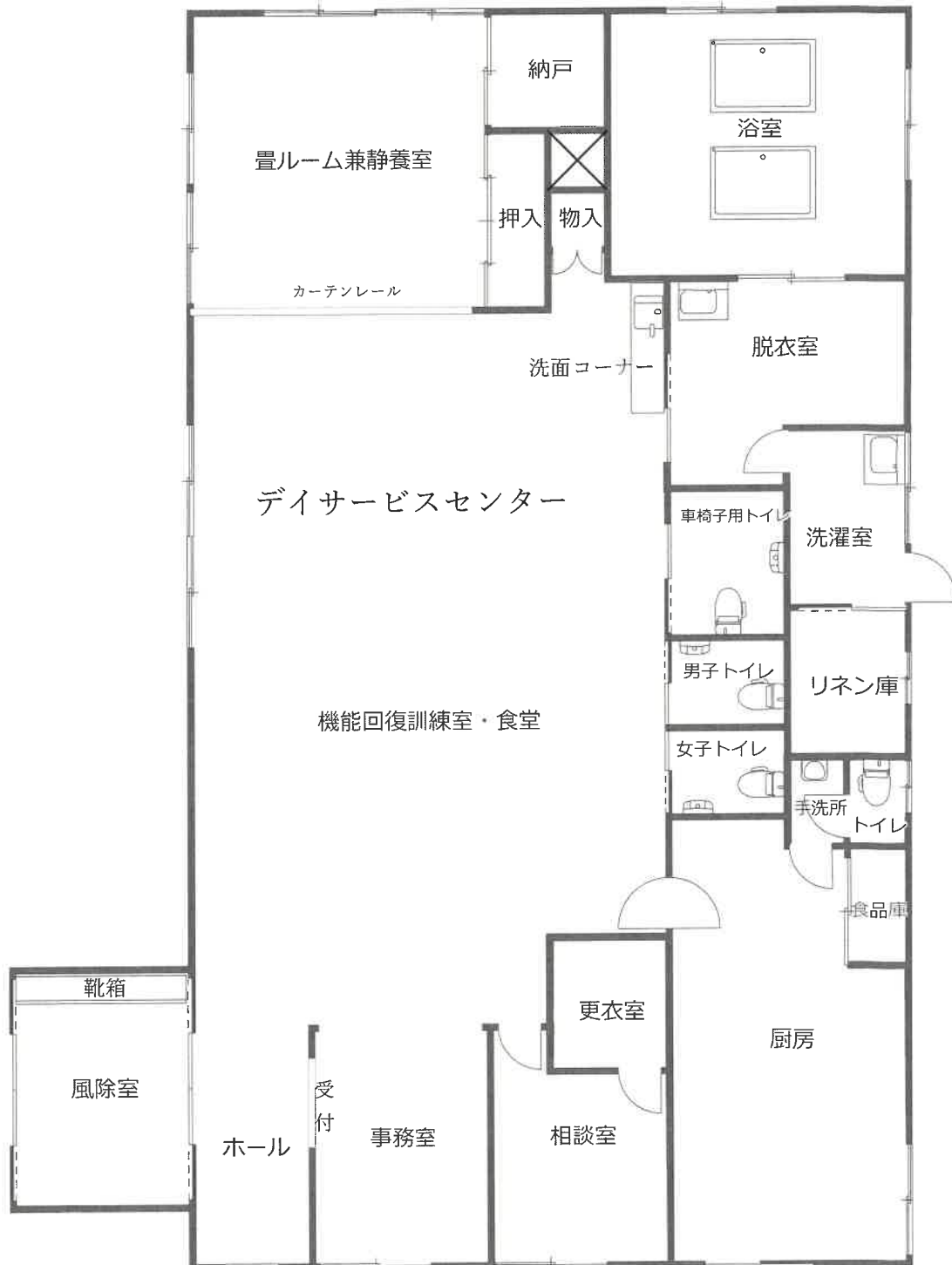
令和 7 年 (ケ) 第 21 号

木造スレート葺平家建



床面積 218.61㎡ (登記に同じ)

縮尺 1 / 100

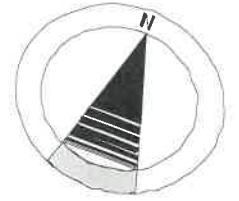


※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

建物間取図 (略 図)

令和 7 年 (ケ) 第 21 号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 120

床面積 240.14 m² (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。