

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 4 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

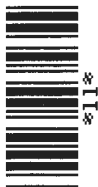
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 2 4 日から 令和 8 年 1 0 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 5 0 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 1 0 月 9 日から 令和 8 年 1 0 月 9 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 3 3 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 9 月 4 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,060,000 1,648,000	一括	412,000	96,747	不明
1	880,000				
2	10,000				
3	1,170,000				



物 件 目 録

1 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 80 番 4
地 目 宅地
地 積 396.69 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 78 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 361 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分 18 分の 1

3 所 在 桜川市真壁町古城字大手前 80 番地 4
家屋 番号 80 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 102.27 平方メートル
2 階 70.38 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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

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 3】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B 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 2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号 1～3】

本件土地及び建物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

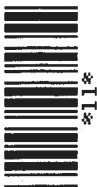
味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 80 番 4
地 目 宅地
地 積 396.69 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 78 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 361 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分 18 分の 1
- 3 所 在 桜川市真壁町古城字大手前 80 番地 4
家屋 番号 80 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 102.27 平方メートル
2 階 70.38 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和 8 年（ヌ）第 9 号
令和 8 年 4 月 3 0 日受理
令和 8 年 5 月 14 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

物 件 目 録

- 1 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 80番4
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 78番5
地 目 公衆用道路
地 積 361平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 3 所 在 桜川市真壁町古城字大手前 80番地4
家屋 番号 80番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 70.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1

(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1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)
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	■土地共有者(A及び売却対象外持分権者B) □その他の者 上記の者らが物件1の土地上下に下記建物を所有し、占有している。物件2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	■建物共有者(A及び売却対象外持分権者B) □その他の者 上記の者らが本建物を 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)

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)	1 物件1の土地と物件3の建物は、私と私の妻であるBの共有で、持分がそれぞれ2分の1になっています。 2 物件3の建物は、私、B、子供2人の4人で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。 3 土地の境界で問題となっていることはありません。 4 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。 5 室内で犬2匹を飼っています。

(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)

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。本件の競売対象土地である物件1は、土地の共有持分（持分2分の1）であり、競売対象建物である物件3は、建物の共有持分（持分2分の1）である。その他の共有持分（土地、建物の持分2分の1（共有者Bの持分））は、本件競売の対象外である。
- 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枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷のほか、内壁クロスにひび割れが見られた。また、北東側倉庫内で犬2匹が飼育されており、強い動物臭がした。
- 4 物件1の土地のうち、東側部分に大量の石材等が置かれていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4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8年4月30日(木)	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8年5月1日(金) 17:40-17:50	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
令和8年5月8日(金) 13:25-13:30	水戸地方法務局下妻支局	公図交付申請、取得
令和8年5月8日(金) 18:30-19:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■A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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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8年5月8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
(5枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	8年(又)9号
物件番号	1~3

写真撮影位置・方向

幅員：約7m
種別：市道（0133号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

79-2
地目：公衆用道路
所有者：茨城県

78-1
地目：公衆用道路
所有者：茨城県

幅員：約10m
種別：県道
舗装：あり
（一部未舗装部分あり）
建基法第42条第1項道路

81-3
地目：公衆用道路
所有者：茨城県



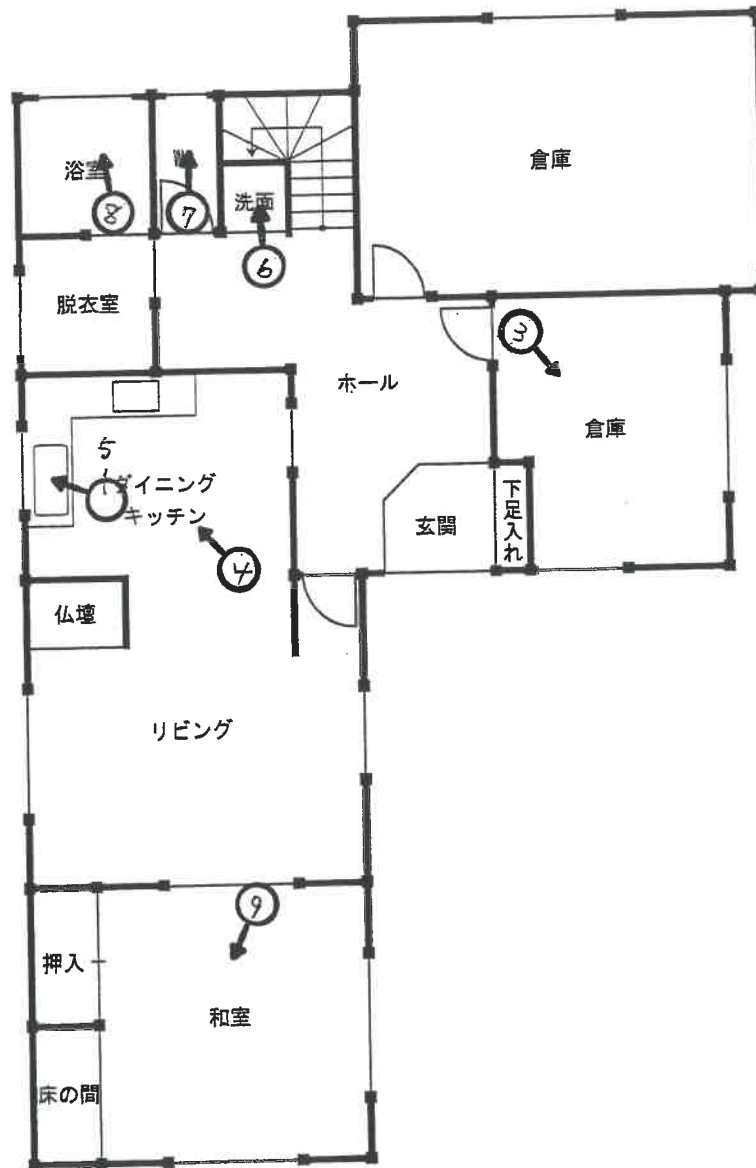
縮尺約 1/400

※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

建物間取図

物件番号	3
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



縮尺約 1/100

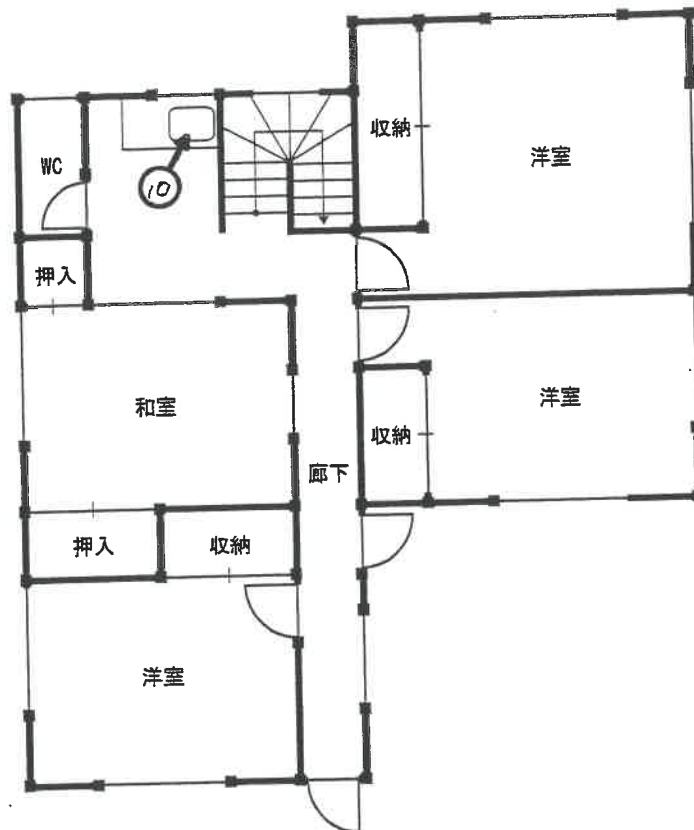
※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

(7 枚目)

建物間取図

物件番号	3
現況種類	居宅

←○写真撮影位置・方向



2 階 平 面 図

床面積 : 70.38㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100

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

令和 8年（又）第 9号
令和 8年 4月30日 受 命
令和 8年 5月 8日 現地調査
令和 8年 5月14日 評 価
令和 8年 5月15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

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 1 7 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3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き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	所在地番積	3 頁、物件目録記載のとおり	
2	所在地番積	3 頁、物件目録記載のとおり	雑種地
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- 1 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 80番4
地 目 宅地
地 積 396.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 桜川市真壁町古城字大手前
地 番 78番5
地 目 公衆用道路
地 積 361平方メートル
共有者 A 持分18分の1
- 3 所 在 桜川市真壁町古城字大手前 80番地4
家屋 番号 80番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 102.27平方メートル
2階 70.38平方メートル
共有者 A 持分2分の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1, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東日本・水戸線「岩瀬」駅の南方約10km 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く見られるりんりんロード沿いで形成された住宅地域である。また周辺には寺院も点在している。近隣周辺は旧真壁地区の中心地に近接し、また、比較的近くに店舗や桜川市役所真壁庁舎が立地しており、概ね生活利便性が良好な住宅地域と把握される。	
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 その他の規制 埋 蔵 文 化 財	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし 指定なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 396.69㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20.0m 奥行 : 約19.9m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面通路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 共有持分: 2分の1 物件2 地積 : 361㎡ 形状 : 不整形(逆L字形) 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 共有持分: 18分の1	
接面道路の状況	北西側: 約10.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北東側: 約7.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路) ※1 物件2を介し、上記道路に接道している。 ※2 北西側接面道路は一部、未舗装部分を含んでいる。また、有効幅員(自転車道)は約4mである。	
土地の利用状況等	物件1 土地共有者が物件3建物を共有して敷地の用途に使用している。 ※法定地上権が成立しないので、物件3建物の場所的利益を考慮して評価する。 物件2 共有の通路として通行の用に供されている。なお、当該通路は建築基準法上の道路には該当しない。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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埋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	土地使用の履歴から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。
特 記 事 項	① 上水道について 桜川市水道課への聴取から、口径20^ミ（取出も20^ミ）で利用中との回答である。なお所有権移転が行われた場合、水道権利売買証明書及び上水道使用者等変更届等の提出を行う必要がある。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ② 地盤について 物件1に関し、地耐力を確保しているか否かは不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ③ 地中埋設物について 物件1に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認出来なかった。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ④ ハザードマップについて 国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件土地周辺では洪水による浸水深は想定されていない。但し、物件土地周辺でも状況が変わる可能性があることに留意が必要である。 ⑤ 物件1上には多数の石材が置かれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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18年 1月27日新築 20年 5年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 クロス貼、繊維壁等 天井 クロス貼、板張等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道・下水 その他 特になし ※競売手続きにおいては、建物に附随する各種付帯設備の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。	
床面積（現況）	3 頁、物件目録記載のとおり	
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 5LDK+倉庫（別添建物間取図御参照）	
品等	普通	
保守管理の状態	外部及び内部観察から、建物老朽化及び使用資材の劣化等は概ね経年相当であるが、生活用品が散乱している居室等があり、行き届いた保守管理の状態とは言い難いと思われる。	
建物の利用状況	建物共有者が家族とともに居住して居宅の用途に使用している。	

特 記 事 項	① 建築計画概要書あり 確認番号：平成17年4月18日、17CA54－0075 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築 ※当該建築工事に関し、完了検査を実施した記録がないことに留意が必要である。 ② 物件3の接道について 上記、建築計画概要書から、物件3は共有の通路（物件2）を介し、西側の県道（りんりんロード）から接道を取っている。なお、県西県民センター建築指導課への聴取から、当該県道は主として自転車道路的な取扱いであるが、公法上、建築基準法第42条第1項道路に該当するので、今後も接面道路としての取扱いが可能とのことである。詳細についても同課にお問い合わせ願います。 ③ アスベスト関連事項 外部及び内部観察から対策を要する飛散性（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形跡はないが、詳細は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ④ 白蟻被害について 白蟻被害は不明である。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。 ⑤ 建物の状況 内部観察から下記の状況が確認出来た。 ・ 一部の内壁に亀裂部分あり。 ・ 北東側倉庫内に2匹の犬が飼われており、強い動物臭が漂っている。 ⑥ 市場性修正について（土地・建物共通） 下記の事由を考慮して、市場性修正を施して評価を行う。 ・ 共有持分に係る土地・建物売却であり、使用収益及び処分制限があること。 ・ 共有物件に対する有効需要の大幅減退が予測されること。 ・ 物件3に関し、完了検査を実施していない可能性があること。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	12,000	1.00	396.69	0.90	$\frac{1}{2}$	2,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桜川-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/116.2 \div 12,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記数量による。

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：1/2

② 更地価格（物件2）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	12,000	0.05	361	$\frac{1}{18}$	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 桜川-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/116.2 \div 12,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：通路減価▲95

ウ 地積：登記数量による。

エ 共有持分割合：1/18

③ 建物価格（物件３）

目的物件の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	195,000	172.65	$\frac{1}{2}$	0.14	2,360,000

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原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 共有持分割合：1/2

エ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.14 \end{aligned}$$

※やや劣った保守管理の状態を考慮して観察減価率を査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3については土地利用権価格等を加算し、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

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	2,140,000	0.10	場所的利益	210,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③ 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	2,140,000	-210,000		0.65	0.70	880,000
2	10,000			0.65	0.70	10,000
3	2,360,000	+210,000	1.00	0.65	0.70	1,170,000
一括価格(合計)						2,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：7頁、特記事項⑥を考慮した修正率である。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載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-5

所 在：桜川市真壁町古城字大手前563番4

地 目：宅 地

価 格：14,700円／㎡

位 置：岩瀬駅約10km

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：323㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側4.6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅を中心に石材所等も混在する住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

2 周辺見取図

3 公図写

4 地積測量図写

5 建物図面写

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

以 上

物件位置図

桜川市

地価公示標準地

物件

真壁町 真壁

真壁町飯塚

真壁町桜井

∴ 真壁城跡

真壁町古城

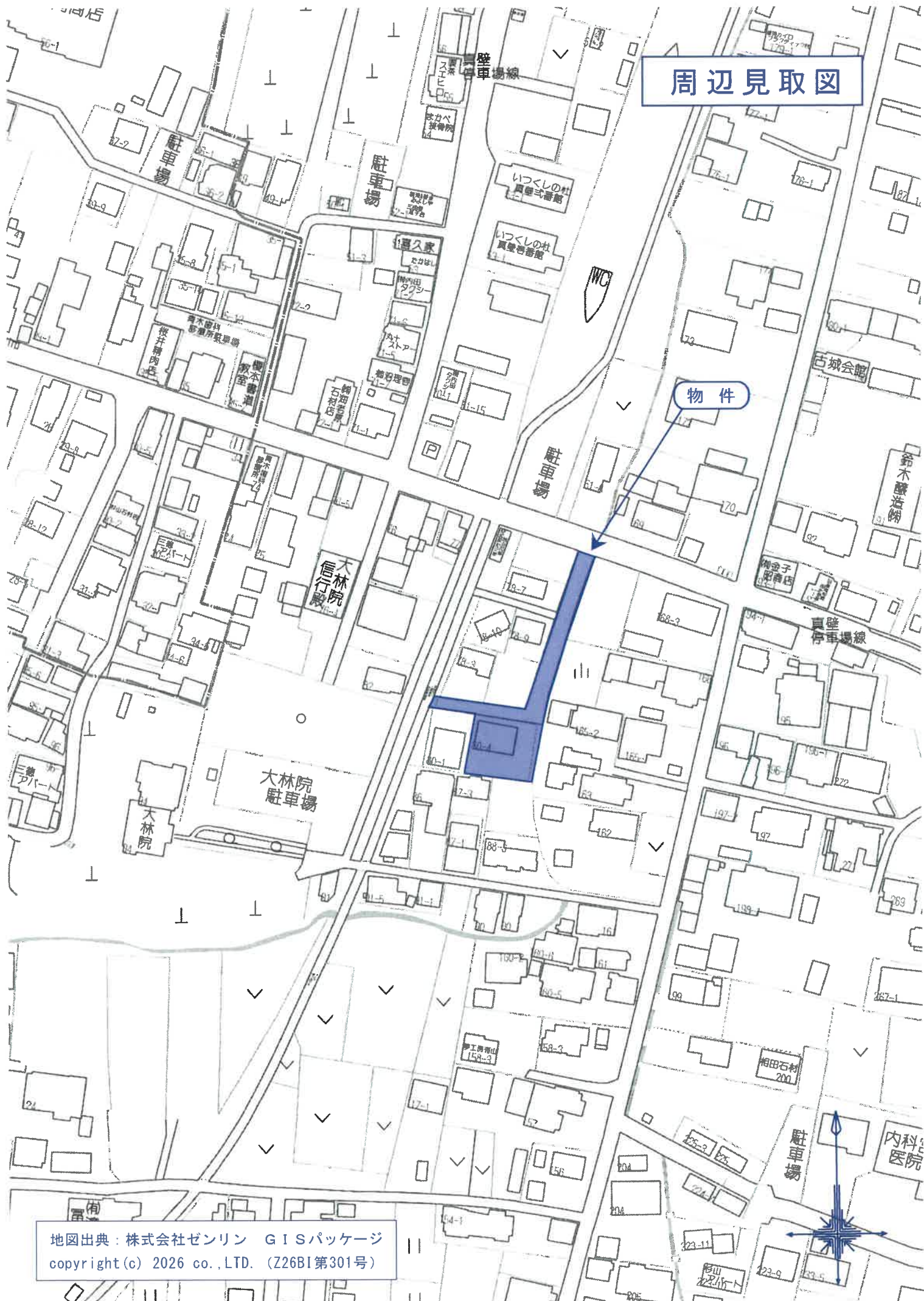
真壁町山尾

真壁

地圖出典：國土地理院 電子地形圖25000

縮尺 1/25000

周辺見取図



地区外

公 図 写

地区外



登記年月日：平成12年12月15日

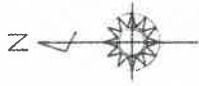
整理番号 628930

前 80-1 後 78-1 新
地積測量図

地番 80-4

土地の所在 真壁郡真壁町大字古城字大手前

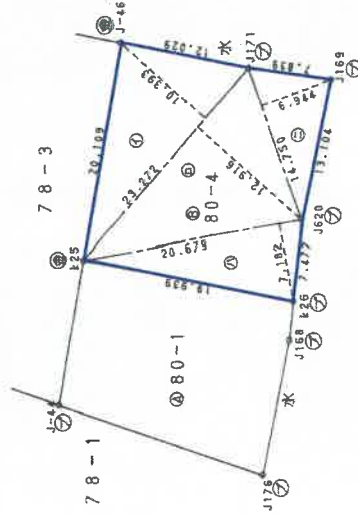
桜川市真壁町



求積表

地番 80-4			
符号	面積	長さ	積面積
イ	23.272	10.393	241.855896
ロ	23.272	12.916	300.581152
ハ	20.679	7.182	148.516578
ニ	14.750	6.944	102.424000
合計			793.387626
合計面積			396.6938130 m ²

地番 80-1			
地番	面積	長さ	積面積
イ	690.00	396.6938130	293.3061870
合計			293.30 m ²



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金
⑥	刺

作製者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方法務局 城西出張所 蔵)
令和8年5月1日 水戸地方法務局下妻支局

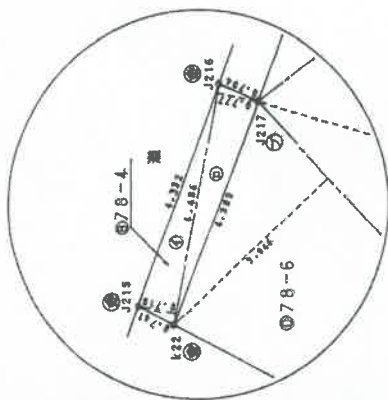
A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月15日

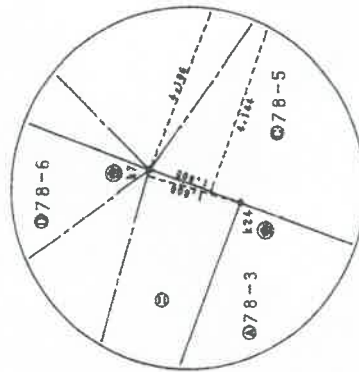
整理番号 628986

地番 78-4, 78-5, 78-6
所在地 茨城県真壁町 78-3
地積測量図

拡大図1/100

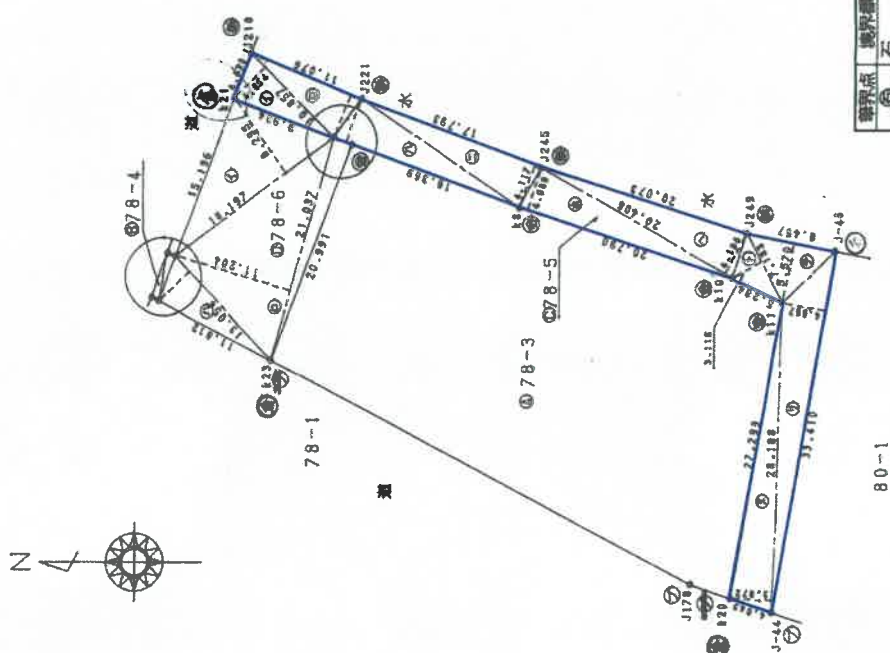


拡大図1/100



(物件2)

地積測量図写



境界点	地積測量の地積
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	金
⑥	金

縮尺 1/500

申請人

作製者

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月15日

整理番号 628987

桜川市真壁町 地積測量図 新

地番 78-4-78-5, 78-6

土地の所在 真壁郡真壁町大字古城字大手前

求積表

地番 符号	④ 78-4 底辺	高さ	積面積
イ	4.486	0.710	3.185060
ロ	4.486	0.777	3.485622
			6.670682
	合計	面積	3.3353410
			3.33

地番 符号	④ 78-5 底辺	高さ	積面積
イ	10.857	4.054	44.014278
ロ	11.076	4.186	46.364136
ハ	18.369	4.144	76.121136
ニ	17.793	4.117	73.253781
ホ	20.790	4.088	84.989520
ヘ	20.406	4.196	85.623576
ト	7.183	3.116	22.382228
チ	8.457	5.570	47.105490
リ	33.410	4.007	133.873870
ス	28.188	3.872	109.143936
	合計	面積	722.871951
	合計	面積	361.4359755
			361.43

地番 符号	④ 78-6 底辺	高さ	積面積
イ	18.197	8.295	150.944115
ロ	21.037	11.204	235.698548
ハ	13.054	3.946	51.511084
ニ	21.037	1.800	37.868600
	合計	面積	476.020347
	合計	面積	238.0101735
			238.01

合計面積 502.7814900 m²

地番 公算	④ 78-3 底辺	高さ	積面積
1685.73	502.7814900	1092.8485100	1092.84

作製者

申請人

縮尺 1/

(真壁市地積測量士会)

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方法務局第西出張所管轄)
令和8年5月1日 水戸地方法務局下妻支局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年2月21日

各階平面図

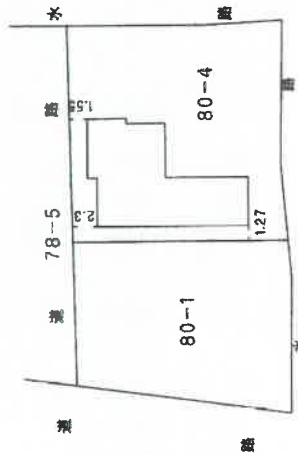
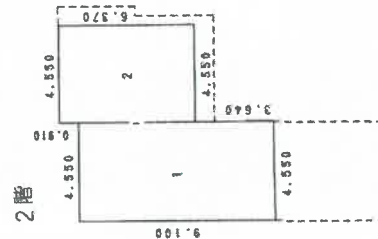
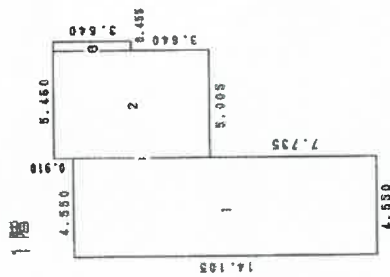
整理番号

111562

建物図面図

家屋番号 80番4

建物の所在 桜川市真壁町古城字大手前80番地4



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(物件3)

建物図面写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法院局 城西出張所 管轄)

令和8年5月1日

水戸地方法院局 下妻支局

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	8年(又)9号
物件番号	1~3

幅員：約7m
種別：市道（0133号線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

79-2
地 目：公衆用道路
所有者：茨城県

78-1
地 目：公衆用道路
所有者：茨城県

幅員：約10m
種別：県道
舗装：あり
（一部未舗装部分あり）
建基法第42条第1項道路

81-3
地 目：公衆用道路
所有者：茨城県

物件 1
公簿地目：宅地
現況地目：宅地

物件 2
公簿地目：公衆用道路
現況地目：雑種地

物件 3

物件 1

物件 2

駐車スペース

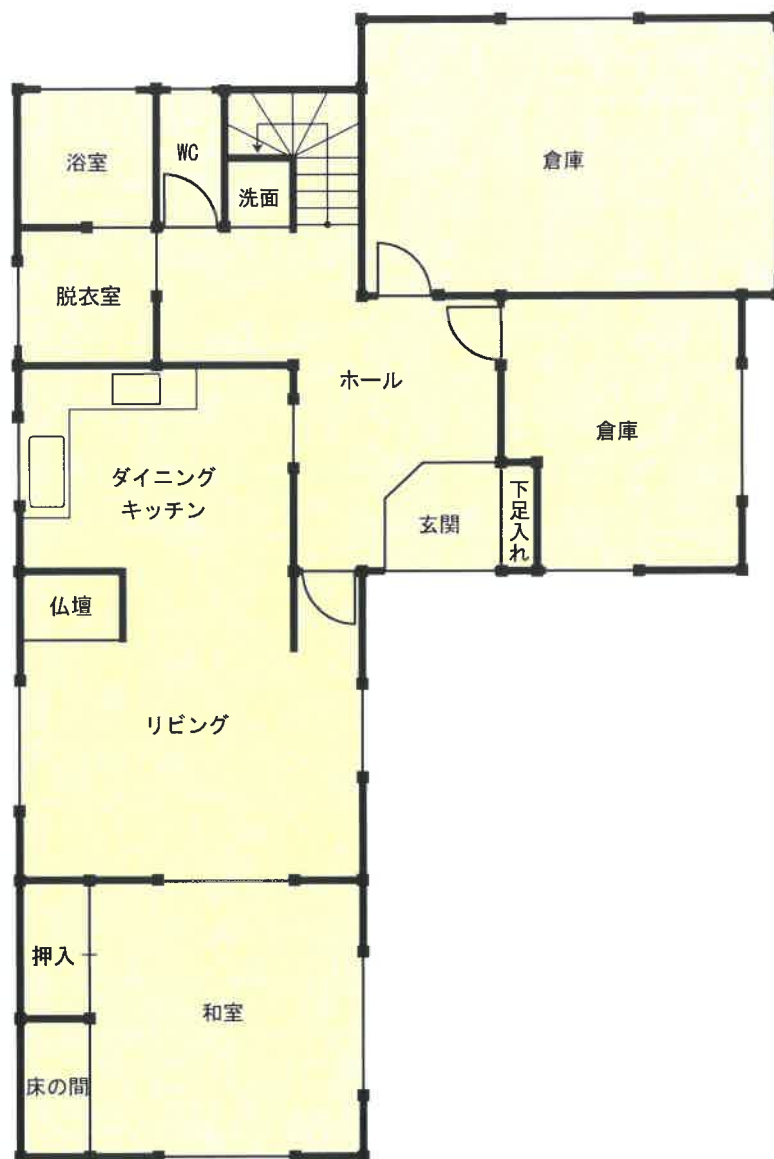


縮尺約 1/400

※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

建物間取図

物件番号	3
現況種類	居宅



1 階 平面図

床面積：102.27㎡

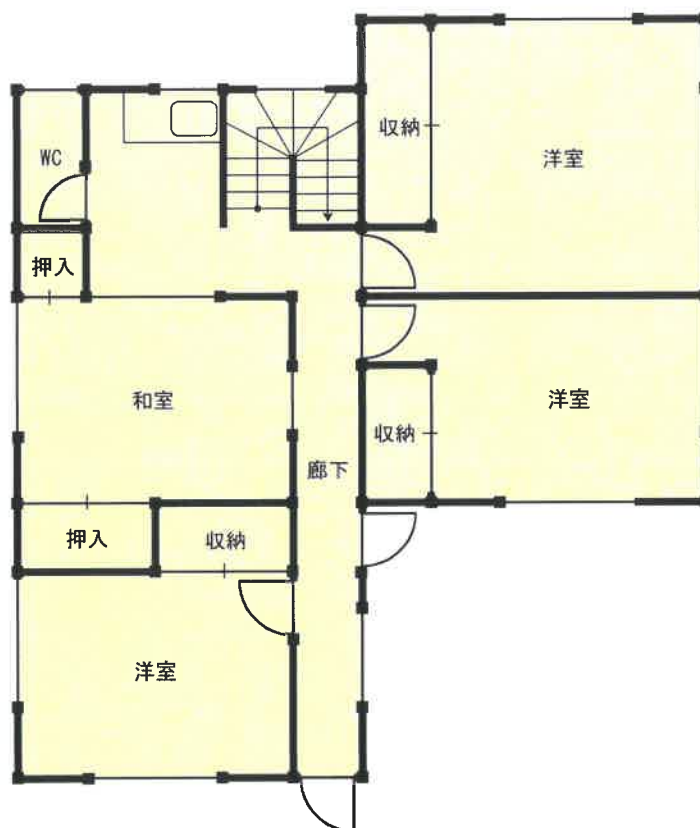


縮尺約 1/100

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

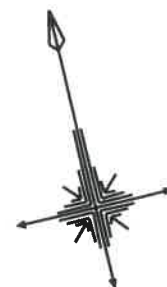
建物間取図

物件番号	3
現況種類	居宅



2 階 平 面 図

床面積 : 70.38㎡



※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります

縮尺約 1/100