

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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10月 3日 午前 8時30分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月17日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 7日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月20日 午前 9時00分から 令和 7年10月21日 午後 5時00分まで
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、株式会社商工組合中央金庫、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 9月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,650,000 2,920,000	一括	730,000	33,762	8,610
1	990,000				
2	430,000				
3	50,000				
4	150,000				
5	110,000				
6	1,920,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 | 番 | 380番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 124.77平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 | 番 | 379番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 54.72平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 | 番 | 377番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6.28平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 | 番 | 379番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 60平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地一部公衆用道路 |

持分2分の1

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 5 | 所 | 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
|---|---|---|---------------|



物 件 目 録

地 番 380番1

地 目 畑

地 積 43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分2分の1

6 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張380番地4、379番地4

家屋 番号 380番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 48.85平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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4, 5】

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。

【物件番号5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 380番4
地 目 宅地
地 積 124.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 379番4
地 目 宅地
地 積 54.72平方メートル

所有者 A

3 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 377番9
地 目 宅地
地 積 6.28平方メートル

所有者 A

4 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 379番1
地 目 山林
地 積 60平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地一部公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張

地 番 380番1

地 目 畑

地 積 43平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張380番地4、379番地4

家屋 番号 380番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 48.85平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第169号
令和6年11月18日受理
令和6年12月10日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 380番4
地 目 宅地
地 積 124.77平方メートル
所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 379番4
地 目 宅地
地 積 54.72平方メートル
所有者 A

3 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 377番9
地 目 宅地
地 積 6.28平方メートル
所有者 A

4 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 379番1
地 目 山林
地 積 60平方メートル
共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張

地 番 380 番 1

地 目 畑

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張 380 番地 4、379 番地 4

家屋 番号 380 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.20 平方メートル
2 階 48.85 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1～5			
現況地目	■宅地(物件1～3) ■雑種地一部公衆用道路(物件4) ■雑種地(物件5)			
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1、2上に下記建物を所有し、物件4、5を通路として使用し占有している ☐ 「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	本土地上にカーポート(工作物)及び簡易物置(動産)がある。			
建物	物件6			
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(未登記) { 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住居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	本建物内で犬(2匹)を飼っている。 屋根裏部屋がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
☒ A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 境界争いはありません。 地震等自然災害による損傷も特にありません。
☒ ひたちなか市農業委員会	物件5につき 現況 非農地 (平成11年5月17日農地法5条届出。転用目的：自己住宅) 都市計画法関係：市街化区域 農業振興地域の整備に関する法律関係：農振地域外 買受適格証明書の要否：否

(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

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

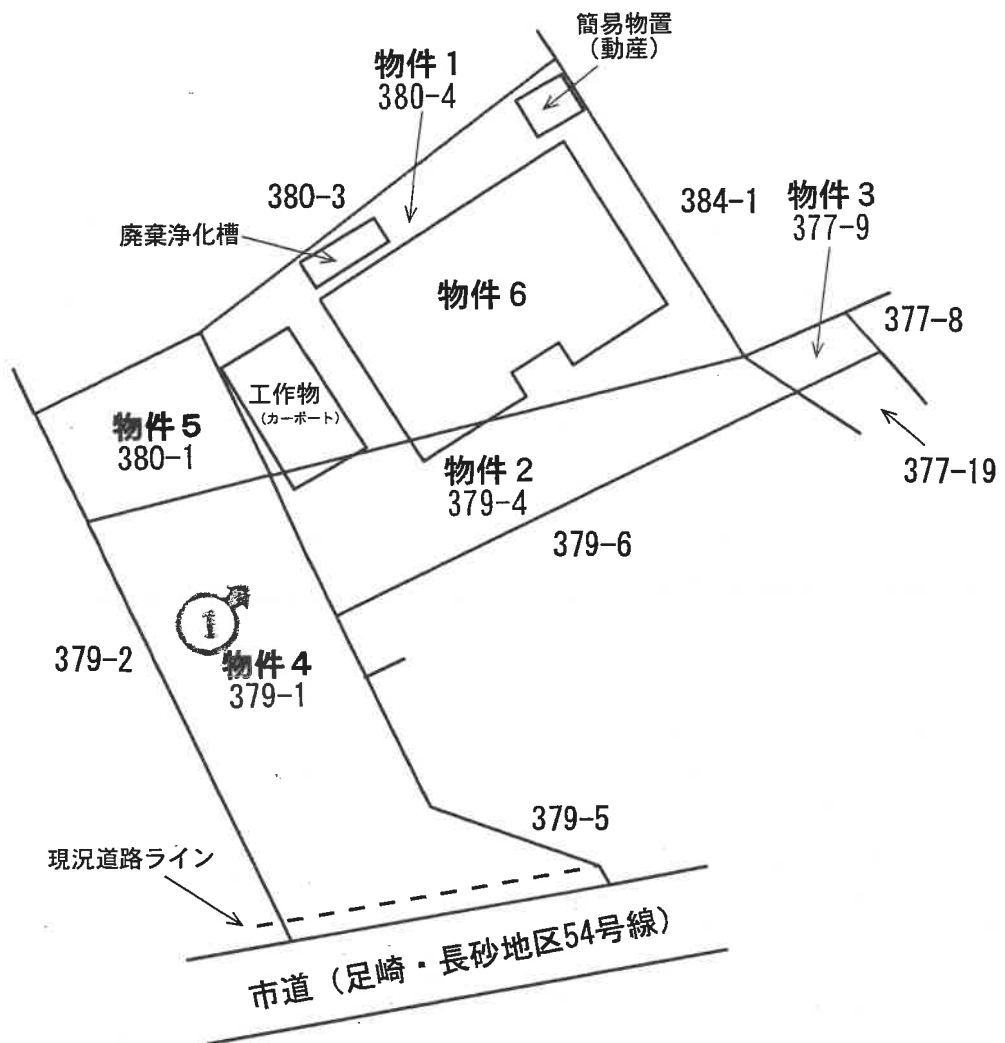
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年11月19日 (火) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり) 農業委員会宛て商会 (回答あり)
6 年11月20日 (水) :一:	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
6 年12月 4 日 (水) 9:50-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : ー :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 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

(9 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

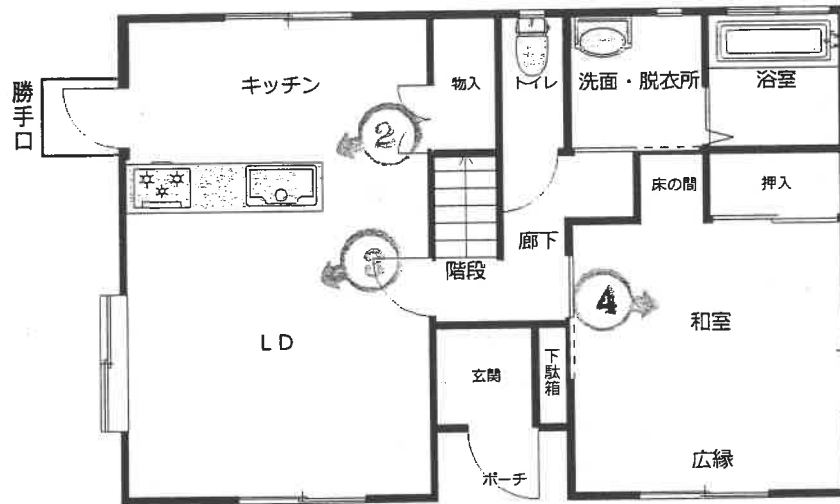


間 取 図

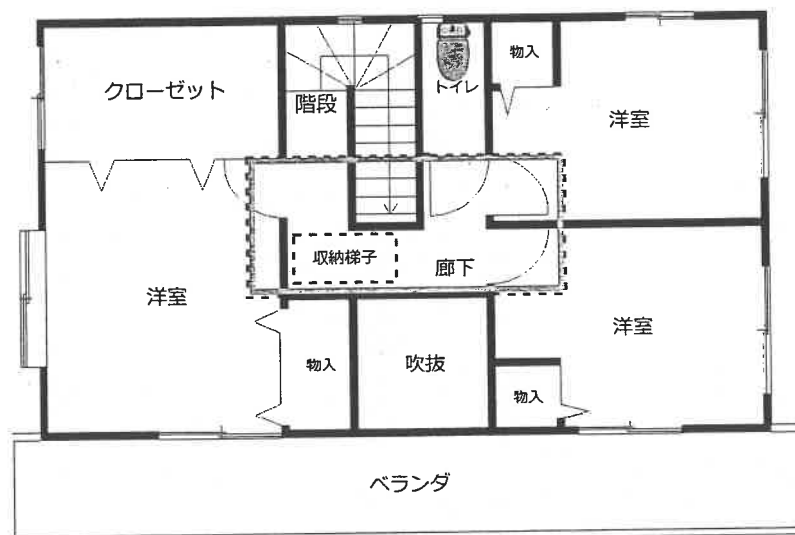
物件 6

(1 階)

← 写真撮影位置方向



(2 階)



※ 収納梯子 部分は屋根裏収納である。

(8 枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 169号
令和 6年11月18日 受 命
令和 6年12月 4日 現地調査
令和 7年 1月23日 評 価
令和 7年 1月24日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3, 6 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	9 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	4 3 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	5 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金	1 5 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金	1 1 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金	1, 9 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	雑種地一部公衆用道路
5	所 地 地 地 在 番 目 積	4 頁物件目録記載のとおり	雑種地
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1～3土地、物件4・5土地はそれぞれ一体画地であり、それぞれの筆界が現況において未確定のため面積の確定が出来なかった。しかし、法務局備付の公図、地積測量図（物件2～5土地は残地）があり、地積測量図の物件1～3土地及び物件4・5土地の一体画地は現況とほぼ同一であり、地積測量図を机上概則すると、物件1～3土地は公簿合計面積とほぼ同一、物件4・5土地は公簿合計面積の約129%であったことから、評価に当っては面積は登記面積、形状は地積測量図（一部残地）を基に現況概測等により作製した土地建物位置関係図の形状を採用して評価する。但し物件4・5土地を地積測量図（残地）上机上概測すると、登記面積に対し物件4土地が約174%、物件5土地が約65%であることから、実際の面積及び形状が登記面積及び土地建物位置関係図の形状と異なる可能性もある。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 番 | 3 8 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 . 7 7 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|------------------|
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 番 | 3 7 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 7 2 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|----------------|
| 3 | 所 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 番 | 3 7 7 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 . 2 8 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 4 | 所 在 | ひたちなか市大字高野字遍張 |
| | 地 番 | 3 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 |

物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張
地 番 380番1
地 目 畑
地 積 43平方メートル
共有者 A 持分2分の1

6 所 在 ひたちなか市大字高野字遍張380番地4、379番地4
家屋 番号 380番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 59.20平方メートル
2階 48.85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, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「佐和」駅の南東方・道路距離約1.6 km 最寄バス停「庚塚」の北東方・道路距離約0.9 km (徒歩約11分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、街路はやや雑然としており、一部狭隘道路・行き止り路も見られる。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40 % 指定 80 % なし 保安林指定なし (物件4)
画 地 条 件	【物件1～3】 地 積：185.77m² 間 口：約10.5m 奥 行：約14.6～19.8m 形 状：やや不整形 地 勢：一部段差があるほかは平坦地 高 低 差：接面通路と等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし 【物件4・5】 地積103m²、幅約6～10.6m、長さ約19.3mの通路（一部公衆用道路）、地勢は概ね平坦、セットバックあり	
接面道路の状況	【物件1～3】 西側で現況幅員約6m舗装通路（物件4・5土地、建築基準法上の道路に該当しない）に接面。尚、当該通路は南側で幅員約2.7m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当。幅員はひたなか市道路管理課道路境界査定図上の幅員。但し、現況幅員は物件4土地の道路敷部分と一体となって約3.4m）に接続している。	
土地の利用状況等	【物件1～3】 物件1～3土地は、物件6建物、工作物（カーポート）の敷地として利用されている。 【物件4・5】 物件4・5土地は、南側一部が公衆用道路として利用されているほかは、通路として利用されている。 ※物件4土地のうち、通路敷部分及び道路敷部分を現況等より次のとおり査定した。 通路敷部分 物件4土地のうち 約53m² 道路敷部分 物件4土地のうち 約7m²	

供給処理施設	【物件1～3】 上水道 あり（引込済。但し、施設管につながる共有管からの引き込みである） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 あり（公共桝設置済） （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敷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。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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)：平成11年9月15日 経過年数：25年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構造：木造 屋根：瓦 外壁：サイディング張 内壁：ビニールクロス貼 天井：ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼 床：畳、フローリング 設備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 59.20㎡ 2階 48.85㎡ 合計 108.05㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件6建物は、所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件6建物は建築確認（191・平成11年6月1日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○物件6建物の建築計画概要書による物件6建物の敷地は、物件1～3土地及び物件4・5土地の一部であり、南側の市道接面で建築確認を得ている。 ○内壁ビニールクロスに亀裂・剥がれ、浴室の天井・内壁にカビが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4-1, 4-2, 5 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件4土地のうち、通路敷部分を物件番号4-1、道路敷部分を物件番号4-2と以下表示した。

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
1	28,000	0.814	124.77	0.90		2,560,000
2	28,000	0.814	54.72	0.90		1,120,000
3	28,000	0.814	6.28	0.90		130,000
4-1	28,000	0.270	53		$\frac{1}{2}$	200,000
4-2	28,000	0.090	7		$\frac{1}{2}$	10,000
5	28,000	0.270	43		$\frac{1}{2}$	160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 ひたちなか-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/104.0 \times 100/112.2 \approx 28,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+4)

◇地域格差 : 交通・接近条件+2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差 : 物件番号1・2・3 街路条件 (建築基準法上の道路に非該当▲30) 画地条件 (形状▲5 方位+2) その他条件 (建築確認取得可+30 筆界不明及び面積不確定減価▲10)

物件番号4-1・5 画地条件 (通路敷▲70) その他条件 (筆界不明及び面積不確定減価▲10)

物件番号4-2 画地条件 (公衆用道路▲90) その他条件 (筆界不明及び面積不確定減価▲10)

ウ 地 積 : 物件番号1・2・3・5は登記数量, 物件番号4-1, 4-2は登記数量を基に現況等により査定した数量による。

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 : 登記上の共有持分割合である。

② 物件6（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及び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
6	280,000	108.05		0.034	1,030,000

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。

エ 現 価 率：経過年数25年，経済的全耐用年数26年，経済的残存耐用年数1年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率1%，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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数26年)〕×(1－観察減価30%)≒0.034

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
1	2,560,000	0.45	法定地上権	1,150,000
2	1,120,000	0.45	法定地上権	500,000
3	130,000	0.45	法定地上権	60,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	2,560,000	-1,150,000		1.00	0.70	990,000
2	1,120,000	-500,000		1.00	0.70	430,000
3	130,000	-60,000		1.00	0.70	50,000
4-1	200,000			1.00	0.70	140,000
4-2	10,000			1.00	0.70	10,000
5	160,000			1.00	0.70	110,000
6	1,030,000	+1,710,000		1.00	0.70	1,920,000
一括価格（合計）						3,650,000

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：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。

※物件4（土地）の内訳価格＝物件番号4-1評価額＋物件番号4-2評価額
＝150,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格 (ひたちなかー1)

所 在 : ひたちなか市大字高野字栗河野212番133

価 格 : 32,500円/㎡

位 置 : JR常磐線「佐和」駅の南東方・道路距離1.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 208㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 南東4m市道

用途指定等 : 市街化区域 第1種低層住居専用地域 (建蔽率40%, 容積率80%)

地域の概要 : 小学校に近く、周辺に農地等が残る一般住宅地域

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・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

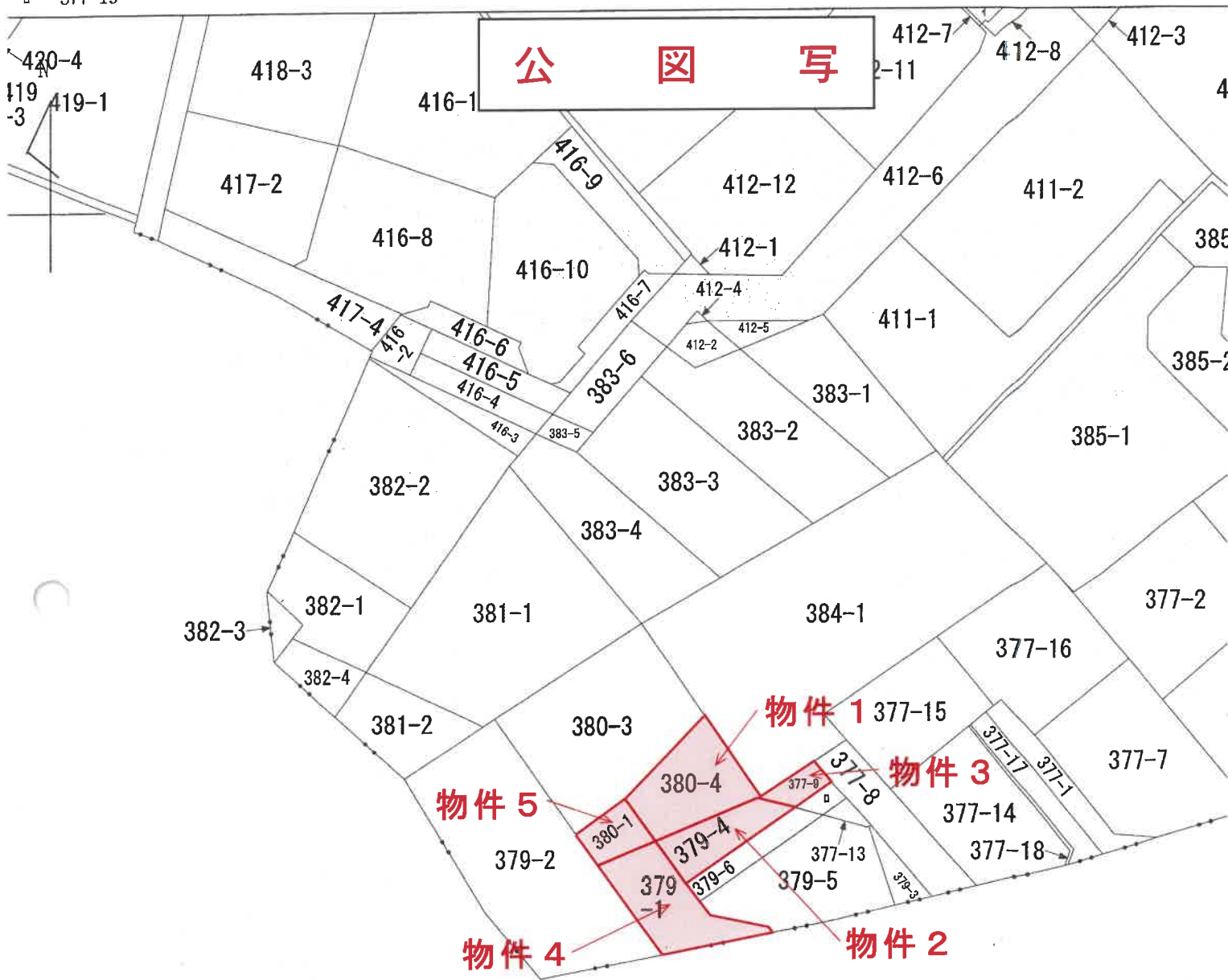
地図上の1センチは約100メートル

周辺見取図

対象物件

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号



（水戸地方支務局管轄）
令和6年10月9日 東京法務局

※ A3版をA4版に縮小

登記官

（茨城土地審判調査士会 用紙）

作製者

申請人

縮尺 1/250

H9.10.30

地番	面積
① 380-1	43.94085 m ²
② 380-3	241.20320 m ²
③ 380-4	124.77325 m ²

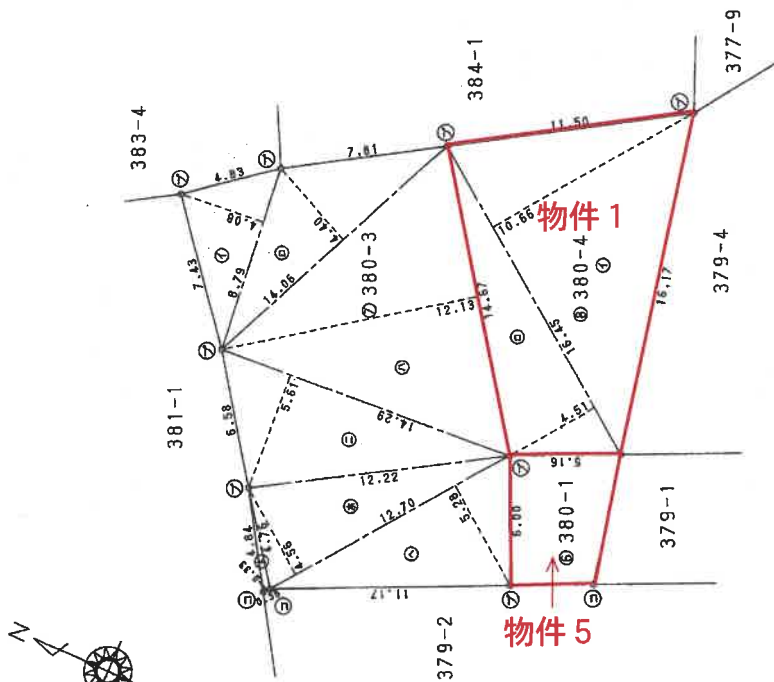
地番	① 380-1	合計面積	残地
公算	409.9173	365.97645	43.94085
			43

合計面積 365.97645 m²

地番	① 380-4	面積
イ	16.45	175.3570
ロ	10.66	74.1895
合計		249.5465
合計面積		124.77325
合計		124

地番	② 380-3	面積
イ	8.79	35.8632
ロ	4.08	61.8640
ハ	4.40	177.9471
ニ	12.13	80.1669
ホ	5.61	57.9120
ヘ	4.56	67.0560
ト	5.28	1.5972
合計		482.4064
合計面積		241.20320
合計		241

求積表



境界点	境界線の種類
①	ア レート
②	フ ロック 掘
③	コングリート杭
④	ブラスチック杭
⑤	鉄

地積測量図写

前 380-1 後 地積測量図

地番 380-1、-3、-4

土地の所在 ひたちなか市高野字通張

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。
(水戸地方方法務局管轄)
令和6年10月9日 東京法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

整理番号 410001

新
前 379-4 後
地積測量図

地 番 379-6-4

土地の所在 ひたちなか市高野字通張

座標求積表

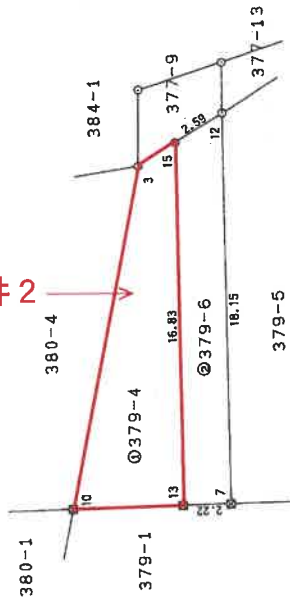
地番 番号	②379-6 X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
15	204.099	216.247	-4.542	-982.193874
13	197.970	200.572	-8.195	-1643.687540
7	195.904	201.391	4.542	914.717922
12	202.512	218.293	8.195	1788.911135
		低面積		77.747643
		面地		38.8738215
		積		38.87 m^2

残地番 ①379-4	公積	簿計地積
	93.59910	38.8738215
	54.7252785	54.72 m^2

地積測量図写



物件2



境界	境界線の種類
○	プラスチック杭
☒	アルミプレート

H10.9.25

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年9月25日

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。

(水戸地方裁判所管轄)

令和6年10月9日 東京法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

前 377-9 後 地積測量図

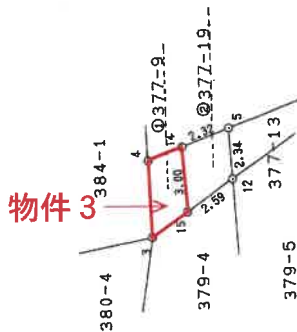
地番 377-19-9

土地の所在 ひたちなか市高野字薮張

座標求積表

地番	②377-19	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
番号					
14		205.190	219.038	0.736	161.211968
15		204.099	216.247	-2.678	-579.109466
12		202.512	218.293	-0.736	-160.663648
5		203.363	220.470	2.678	590.418660
倍面積					11.857514
倍面積積					5.9287570
倍面積積					5.92 m ²

残地番 ③377-9	12.21060
公積地	5.9287570
総積地	6.2818430
公積地	6.28 m ²



地積測量図写

(日加納)

算界	境界線の種類
○	プラスチック杭

H10. 9. 25

製作者

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士)

登記年月日：平成9年10月30日

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。
(水戸地方方法務局管轄)

令和6年10月9日 東京法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

新
後
前
379-1
地積測量図

地番 379-1.-4.-5

土地の所在 ひたちなか市高野字通表

409998



求積表

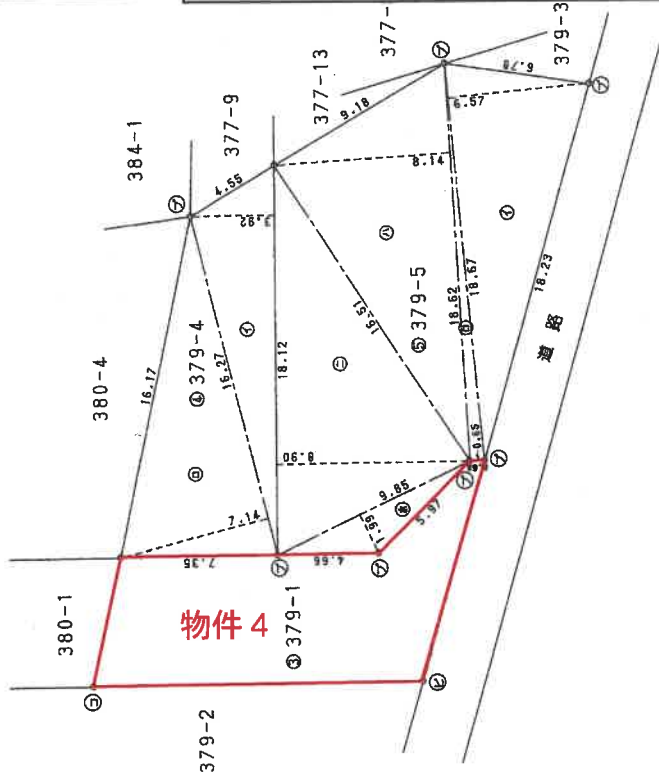
地番		② 379-4			
地番	底辺	高さ	坪面積	底面積	
イ	18.12	3.92		71.0304	
ロ	16.27	7.14		116.1578	
			合計	187.1982	
			合計面積	93.59910	
			合計坪数	93	㎡

地番		④ 379-5		坪面積	
地番	底辺	高さ	坪面積	坪面積	
イ	18.67	6.57	122.6619		
ロ	18.67	0.65	12.1355		
ハ	18.62	8.14	151.5668		
ニ	18.12	8.90	161.2680		
ホ	9.85	1.99	19.8015		
合計			467.2337		
合計面積			233.61685		
			233		m ²

合計面積 327.21595 m²

地番	① 379-1	
公算	合計面積	残出
387.3200	327.21595	60.10405
	坪換	60

地番	面積
① 379-1	60.10405 m ²
② 379-4	93.59910 m ²
③ 379-5	233.61685 m ²



境界点	境界線の種類
①	ブレート
②	ブロック塀
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	鉄

製作者

申請人

縮尺 1/250

H9.10.30

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成11年10月14日

整理番号 110752

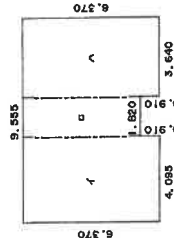
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 380-4

建物の所在 ひたちなか市高野字廻張380番地4, 379番地4

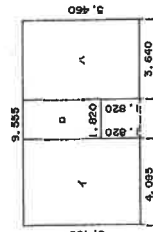
1 階



求積表

イ	6.370 X 4.095	=	26.085150
ロ	5.460 X 1.820	=	9.937200
ハ	6.370 X 3.640	=	23.186800
合 計			59.209150
床面積			59.20 m ²

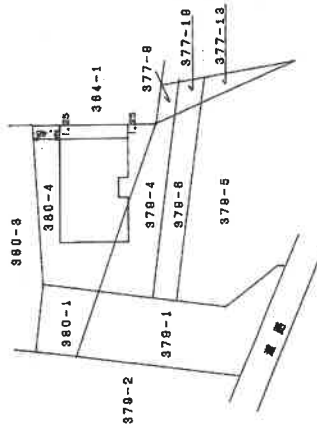
2 階



求積表

イ	5.460 X 4.095	=	22.358700
ロ	3.640 X 1.820	=	6.624800
ハ	5.460 X 3.640	=	19.874400
合 計			48.857900
床面積			48.85 m ²

建物図面・各階平面図写



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(原稿士製版局東京支所製)

地図整理番号：M79079

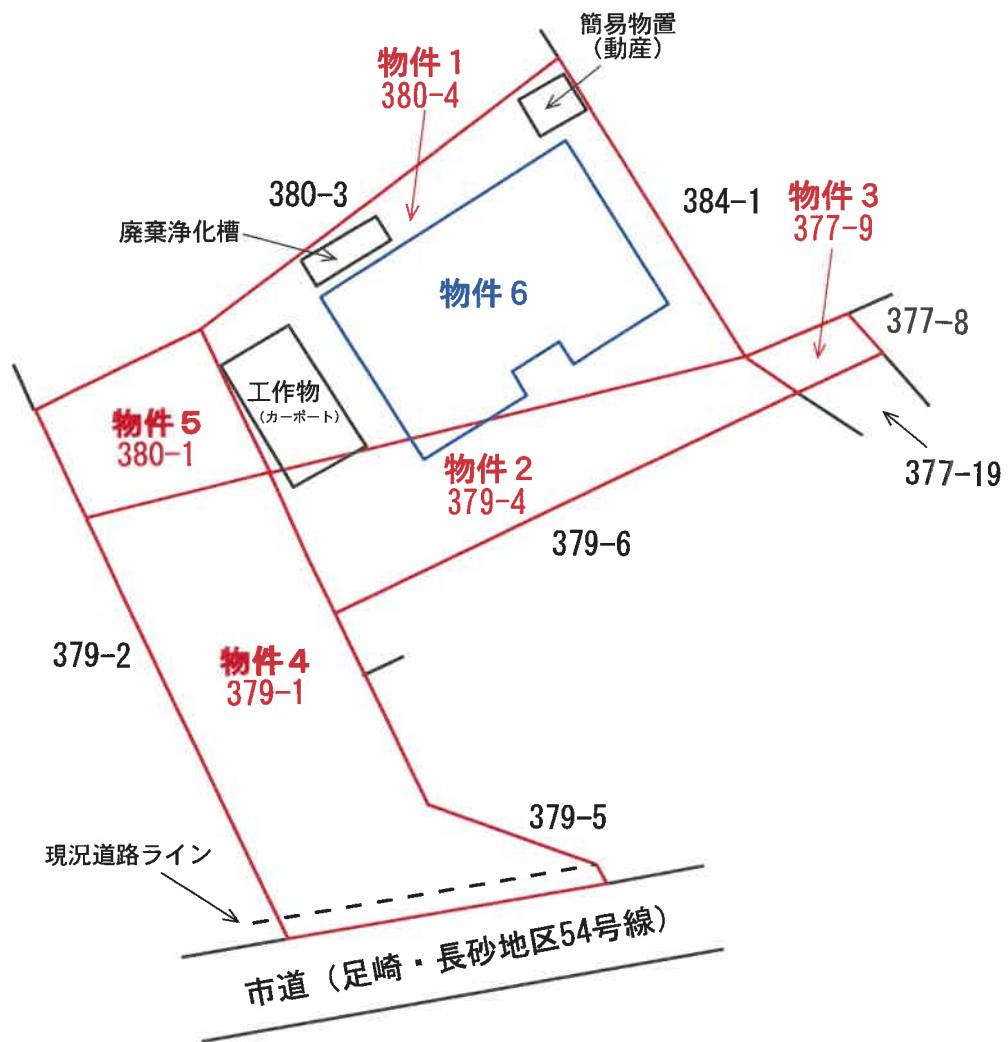
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方裁判所管轄)

令和 6 年 10 月 9 日 東京法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図



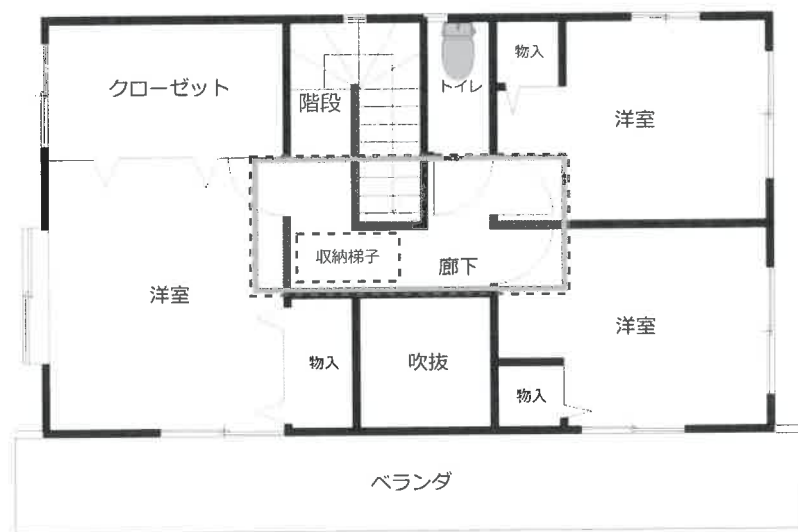
間 取 図

物件 6

(1 階)



(2 階)



※  部分は屋根裏収納である。