

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

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11月28日 午前 8時30分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12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 8年 1月 9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12月15日 午前 9時00分から 令和 7年12月16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 10月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 310, 000 9, 048, 000	一括	2, 262, 000	152, 386	36, 903
1	3, 070, 000				
2	8, 240, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大字東石川字後原
地 番 3 1 4 8 番 5
地 目 宅地
地 積 4 6 4. 2 1 平方メートル
- 2 所 在 ひたちなか市大字東石川字後原 3 1 4 8 番地 5
家屋 番号 3 1 4 8 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1. 0 0 平方メートル
2 階 4 4. 5 0 平方メートル
(現況)
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積 1 階 6 1. 0 0 平方メートル
2 階 約 5 3. 0 0 平方メートル
3 階 約 2 1. 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（種類：事務所、構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約42.85㎡）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番3148番6）を通行のため無償で利用している。

《 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



11

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 ひたちなか市大字東石川字後原
 地 番 3 1 4 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 6 4. 2 1 平方メートル

- 2 所 在 ひたちなか市大字東石川字後原 3 1 4 8 番地 5
 家屋 番号 3 1 4 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 0 0 平方メートル
 2 階 4 4. 5 0 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 6 1. 0 0 平方メートル
 2 階 約 5 3. 0 0 平方メートル
 3 階 約 2 1. 0 0 平方メートル



令和7年（ケ）第5号
令和7年2月14日受理
令和7年3月11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 | ひたちなか市大字東石川字後原 |
| | 地 番 | 3 1 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字東石川字後原 3 1 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 5 0 平方メートル |

(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				
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(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	本土地上に看板(工作物)、物置(動産)がある。				
建物	物件2				
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: 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ■床面積: 2階 約53平方メートル 3階 約21平方メートル				
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積: (未登記)				
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	本建物の屋根にソーラーパネルがある。				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	ひたちなか市大字東石川字後原3148番地5
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約42.85平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成29年12月1日 (課税台帳) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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

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)	私が本件建物を住居として使用しています。 平成27年頃に2階を、平成30年頃に3階を増築しています。 平成26年頃にソーラーパネルを設置し、私所有で残債はありません。 本件土地にある(目的外の)未登記事務所は、令和元年頃に私が建てて私所有です。 本件土地内にある井戸は事業用に使用しており、飲用には使えません。 本件土地から北西側公道に至るには、私有地(地番3148番6)を通行しなければなりませんが、所有者が親族ということもあり無償で使用しています。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、2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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月17日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年2月19日(水) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会
7年3月10日(月) 9:05-9:10	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領(登記建物は本件建物のみ)
7年3月10日(月) 11:50-12:00	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() :-:		
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
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

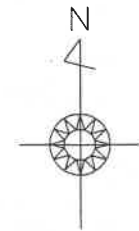
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

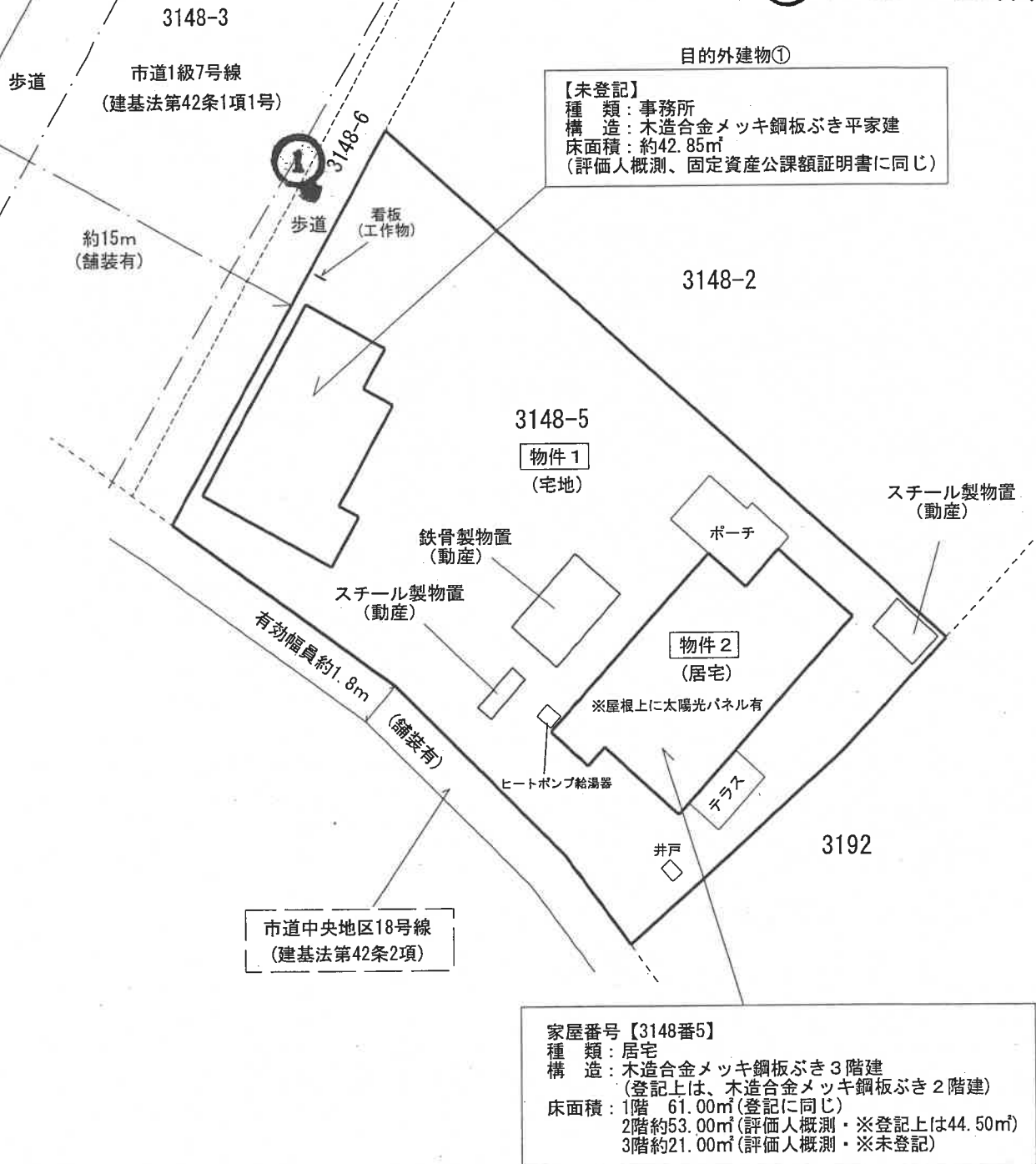
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第5号



縮尺約1/250

←○写真撮影位置方向



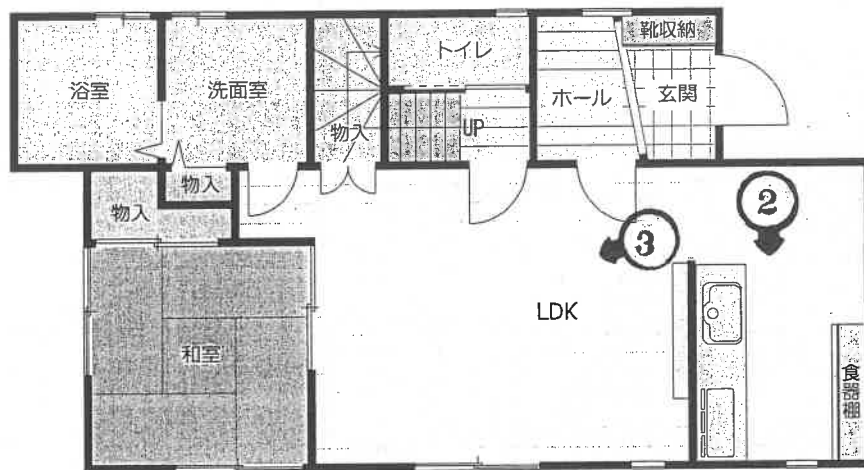
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(7枚目)

建物間取図（略図）

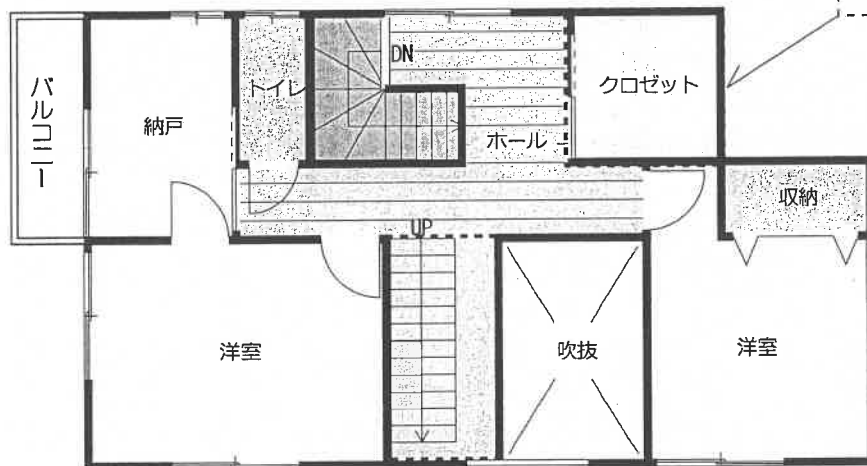
物件 2 : (居宅)

令和 7 年 (ケ) 第 5 号



縮尺約1/100

1階 61.00㎡
(登記に同じ)



未登記増築部分
約4.0㎡

2階 約53.00㎡
(登記は44.50㎡)

未登記増築部分
約4.5㎡

写真撮影位置方向



3階 約21.00㎡
(未登記増築部分)

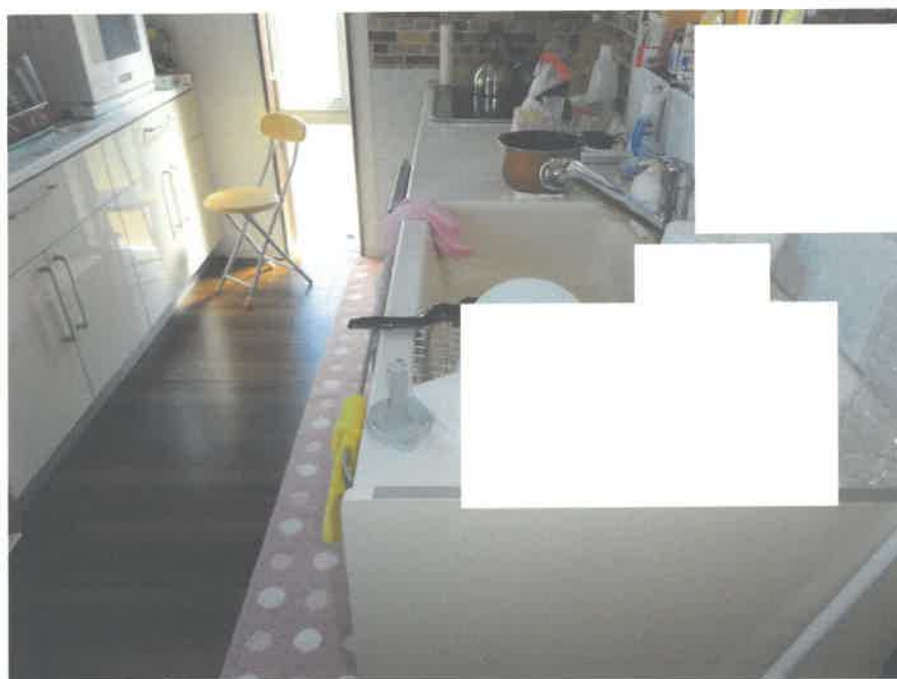
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

(8 枚目)



目的外建物

(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)

令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 2月14日 受 命
令和 7年 3月10日 現地調査
令和 7年 3月13日 評 価
令和 7年 3月17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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,070,000円
物件2（建物）	金 8,240,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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2建物及び目的外建物①のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 1階 61.00㎡ 2階 約53.00㎡ 3階 約21.00㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市大字東石川字後原 |
| | 地 番 | 3 1 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字東石川字後原 3 1 4 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 4 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 5 0 平方メートル |

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）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「佐和」駅の南方・約2.4km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「外野」の北東方約200m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、幹線道路沿いに事業所、店舗のほか一般住宅も混在する地域である。道路の系統連続性は良好である。	
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 その他規制等	市街化区域 準住居地域 60% 200% 指定なし なし 立地適正化計画・居住誘導区域
画 地 条 件	間口：約17.8m(北西側) 奥行：約27.5m 形状：ほぼ台形地 地積：464.21㎡(登記) (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：北西側及び南西側道路に接面する角画地 地勢：概ね平坦 高低差：北西側道路と概ね等高 南西側道路より約0～1m高い 北東側隣地と概ね等高 南東側隣地より約1m高い	
接面道路の状況	(北西側)ひたちなか市道<1級7号線>建基法42条1項1号 ：幅員約15m、舗装有 (南西側)ひたちなか市道<中央地区18号線>建基法42条2項 ：幅員約1.8m、舗装有 ※道路の中心線から2mのセットバック要(約27.4㎡)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物及び目的外建物①を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、以下の通り土地利用権を考慮して評価する。 ◎敷地範囲(建物の配置等を基に算定) <物件2建物> 物件1土地の一部(約378.21㎡)<法定地上権成立>：1ーイ <目的外建物①> 物件1土地の一部(約86㎡)<場所的利益成立>：1ーロ	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (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、土壤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（土壤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) 目的外建物①について 【未登記】 種 類：事務所 構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積：約42.85㎡ (評価人概測、固定資産公課額証明書に同じ) 建築時期：平成29年12月1日(固定資産公課額証明書による) 所 有 者：土地所有者 [建築確認・検査済証について] (ひたちなか市役所建築指導調べ) ・ 建築確認(平成29年7月11日付・29CA09-0141H) ○ 主要用途：住宅兼用事務所 ○ 工事種別：増築 ・ 検査済証は無し 本件は上記目的外建物①があることで建物所有者との交渉に時間的・経済的負担を要することから市場参加者が限定される。よって本件ではそのリスク減価を▲20%と査定し、土地・建物の市場性修正率を0.80とした。 (2) 工作物・動産等について 本地内には、鉄骨製物置(動産)、看板(工作物)、スチール製物置(動産)2個、テラス、井戸等が存する(別添、土地建物位置関係図参照)。 (3) 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視わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。 (4) 北西側接面の市道について 本地が接面する北西側市道については、ひたちなか市役所道路管理課の聴取によると本地との隣接地である3148番6(地目：宅地、地積：80.62㎡)を含んで一体で道路敷となっており管理も市が行っているが、何らかの事情で当該地の買収には至らず、当該地の所有者と市との借地契約により道路として利用しているとのことであった。よって、本件では他人所有の土地が介在することによる心理的不快感や紛争発生の可能性等のリスク減価として市場性減価▲10%と査定し、市場性修正率を0.90とした。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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26年 1月24日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 13年 (※増築部分については、既存の吹抜及び屋根裏を利用して施工されたもので、増築年月日に関しても不明であったため、当該部分に関しては評価上新築年月日に含めるものと判断した。)
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 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・給排水衛生設備 太陽光発電(ソーラーパネル)システムあり ※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
床面積（現況）	1階 61.00㎡ 2階 約53.00㎡ 3階 約21.00㎡ (延) 約135.00㎡ ※2階の既存吹抜部分と屋根裏部分を利用して増築が行われている。
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅 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	保守管理状態は「普通」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占有している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (ひたちなか市役所建築指導調べ) ・ 建築確認(平成25年8月22日付・25CA09-0203H) ○主要用途：住宅 ○工事種別：新築 ・ 検査済証(平成26年1月24日付・25CE09-0378H) (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、特に目立った損傷等は確認できなかった。 また、シロアリ被害の可能性についても否定できないが、雨漏り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。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は平成26年築の木造住宅で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。 (4) 太陽光発電システムについて 本件建物には太陽光発電システムが存在するが、所有権が留保されているか否かを含め、所有権自体判然としないため、再調達原価には同システムの価額を含めないものと判断した。 また、場合によっては同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当該リスク減価を▲5%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.95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-イ, 1-ロ (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1-イ	31,400	0.87	378.21	0.90	9,300,000
1-ロ	31,400	0.87	86.00	0.90	2,110,000

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(県)5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/103 \times 100/137.7 = 31,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+3

◇地域格差：街路条件(幅員+1.0) 交通・接近条件(駅接近性+1.0) 環境条件(周辺環境+35.0)

イ 個別格差：物件1-イ・物件1-ロ一体地として

画地条件(形状▲10 角地+3) その他条件(セットバック減価▲6)

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。

② 物件2 (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
2	200,000	135.00	0.452	12,200,000

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：評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数約11年、経済的全耐用年数24年、経済的残存耐用年数13年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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年 / 経済的全耐用年数24年)} × (1-観察減価20%) ≒ 0.452

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1-イ	9,300,000	0.55 法定地上権	5,120,000
1-ロ	2,110,000	0.10 場所的利益	210,000

イ 土地利用権等割合：物件 1-イ 法定地上権 0.55
物件 1-ロ 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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1-イ	9,300,000	-5,120,000		0.72	0.70	2,110,000
1-ロ	2,110,000	-210,000		0.72	0.70	960,000
2	12,200,000	+5,120,000		0.68	0.70	8,240,000
一括価格（合計）						11,310,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件 1・2 6 頁特記事項(1)記載の市場性減価▲20
6 頁特記事項(4)記載の市場性減価▲10
物件 2 太陽光発電システム係争リスク▲5

オ 競売市場修正：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 ひたちなか(県)5-3

所 在：茨城県ひたちなか市西光地2丁目17番6

地 目：宅 地

価 格：44,200円／ m^2

位 置：J R 常磐線「佐和」駅の南方約1.9km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：762 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側16m市道、背面道あり（二方路接面画地）

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：低層の物販、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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)

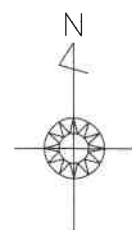
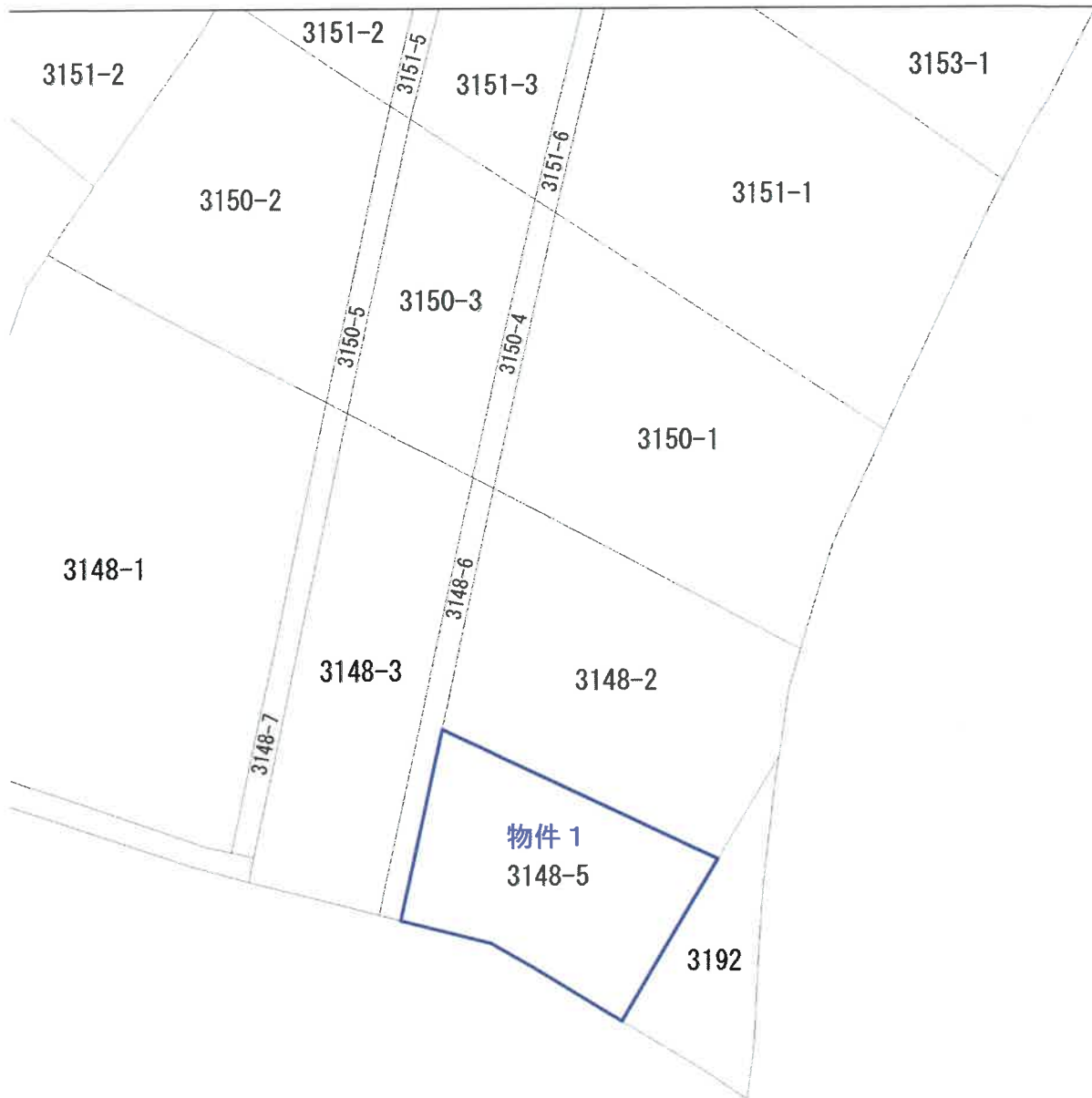
以 上

物件位置図



周辺見取図





縮尺不明

登記年月日：平成25年8月5日

地積測量図写

地積測量図

地番 3148-2,3148-5,3148-6

土地の所在 ひたちなか市大字東石川字後原

恒久的地物の座標値

測点名	X	座標	Y	座標	標識の種類
K-16	1048.038		1025.480		茨城県境界 コナリ杭
P-9	1024.943		974.475		市境界 金属板

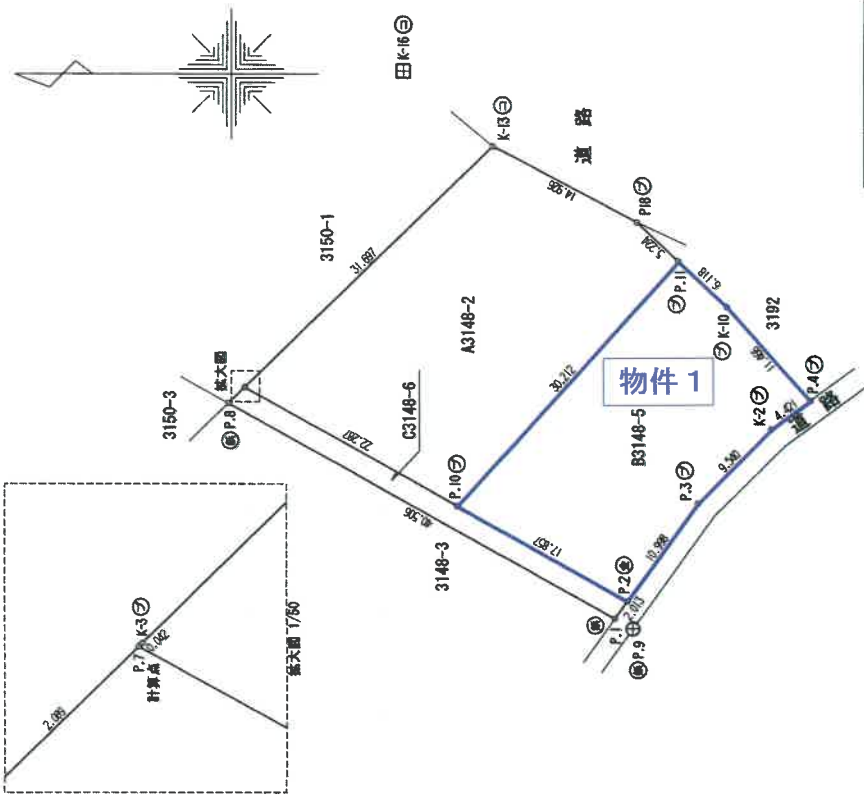
座標求積表

地番	A3148-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P.7		1060.543	996.505	-19391.987300
P.10		1041.053	985.696	-39189.301568
P.11		1020.785	1008.101	-16597.374864
P18		1024.589	1011.682	17208.710820
K-13		1037.795	1018.638	36583.551512
K-3		1060.513	996.534	22689.155432
			倍面積	1292.754032
			面積	646.3770160
			地積	646.37 m ²

地番	B3148-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P.10		1041.053	985.696	4585.457792
P.2		1025.437	977.036	-21551.460088
P.3		1018.995	985.950	-12982.989600
K-2		1012.269	992.716	-10206.091344
P.4		1008.711	995.340	4043.071080
K-10		1016.331	1003.907	12121.173118
P.11		1020.785	1008.101	24922.272922
			倍面積	928.433880
			面積	464.2169400
			地積	464.21 m ²

地番	C3148-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
P.8		1062.040	995.048	-33758.993496
P.1		1026.616	975.404	-35702.712612
P.2		1025.437	977.036	14105.468732
P.10		1041.053	985.696	34603.843776
P.7		1060.543	996.505	20913.650435
			倍面積	161.256835
			面積	80.6284175
			地積	80.62 m ²

合計 1191.2223735



境界	境界標の種類
⑤	杭
⑥	石
⑦	金属板
⑧	コンクリート杭
⑨	プラスチック杭
⑩	金属板

測量系	任意座標系
測量年月日	平成25年7月16日

作成者

(平成 25 年 7 月 17 日作成)

申請人

縮尺 1 / 500

A3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

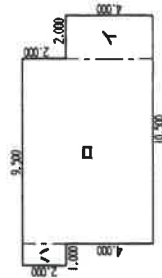
物件 2

建物図面
各階平面図

家屋番号	3148番5
建物の所在	ひたちなか市大字東石川字後原3148番地5

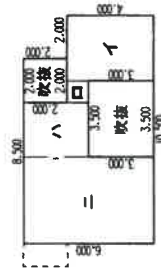
各階平面図

1階

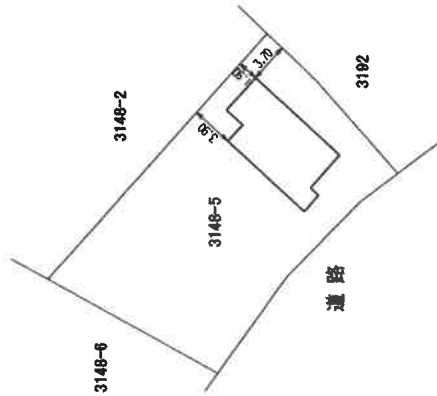
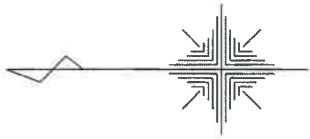


求積表			
イ	2.00 × 4.00	=	8.00000
ロ	8.50 × 6.00	=	51.00000
ハ	1.00 × 2.00	=	2.00000
合 計			61.00000
床面積			61.00 m ²

2階



求積表			
イ	3.00 × 4.00	=	12.00000
ロ	1.00 × 1.00	=	1.00000
ハ	2.50 × 3.00	=	7.50000
ニ	4.00 × 6.00	=	24.00000
合 計			44.50000
床面積			44.50 m ²



作製者

29 日作製

縮尺 1 / 250

申請人



縮尺 1 / 500

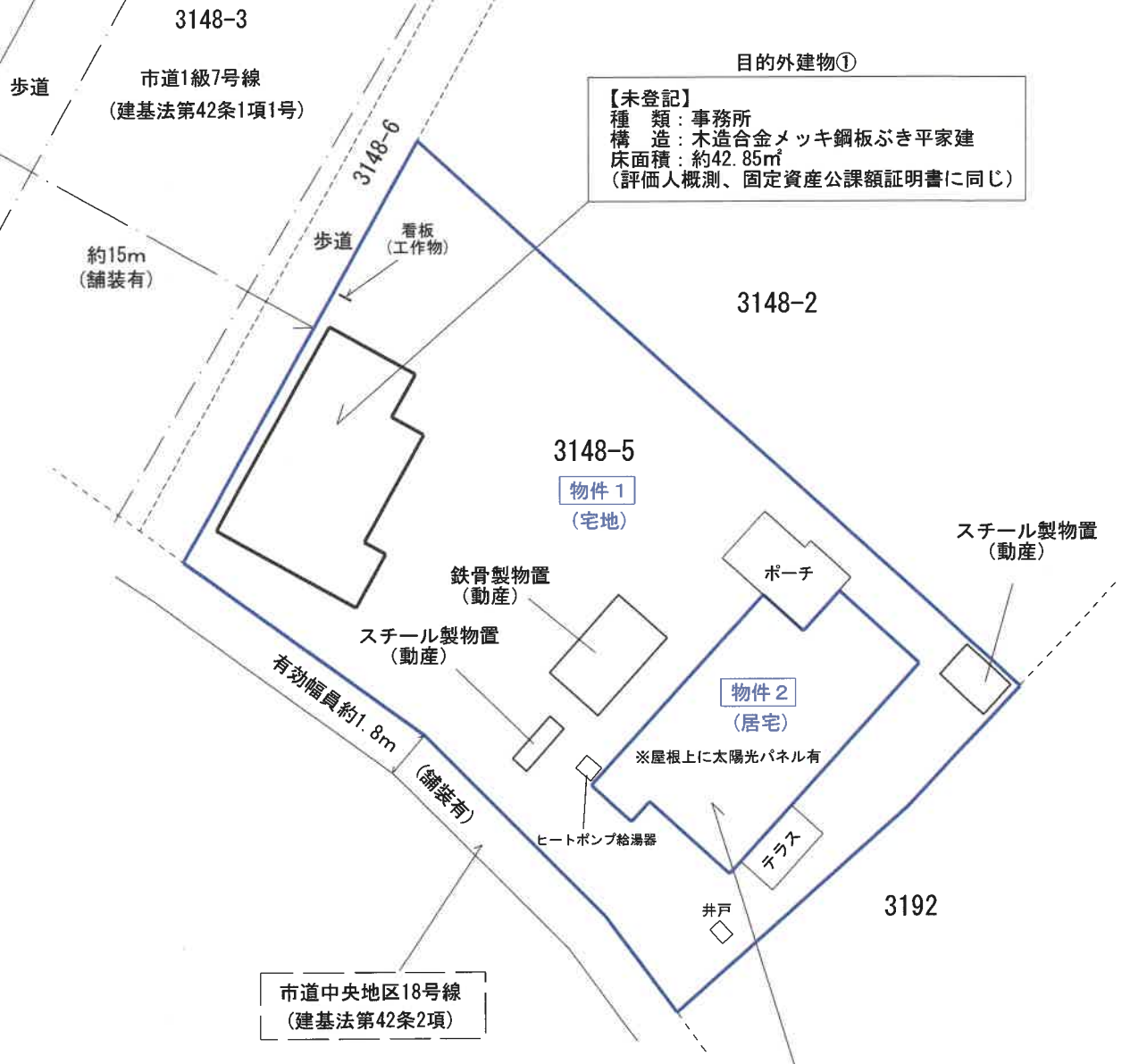
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第5号



縮尺約1/250



【未登記】

種類：事務所
構造：木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約42.85㎡
(評価人概測、固定資産公課額証明書に同じ)

目的外建物①

3148-5

物件1
(宅地)

3148-2

物件2
(住宅)

※屋根上に太陽光パネル有

3192

市道中央地区18号線
(建基法第42条2項)

家屋番号【3148番5】

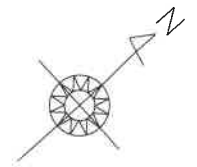
種類：住宅
構造：木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
(登記上は、木造合金メッキ鋼板ぶき2階建)
床面積：1階 61.00㎡(登記に同じ)
2階約53.00㎡(評価人概測・※登記上は44.50㎡)
3階約21.00㎡(評価人概測・※未登記)

※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（略図）

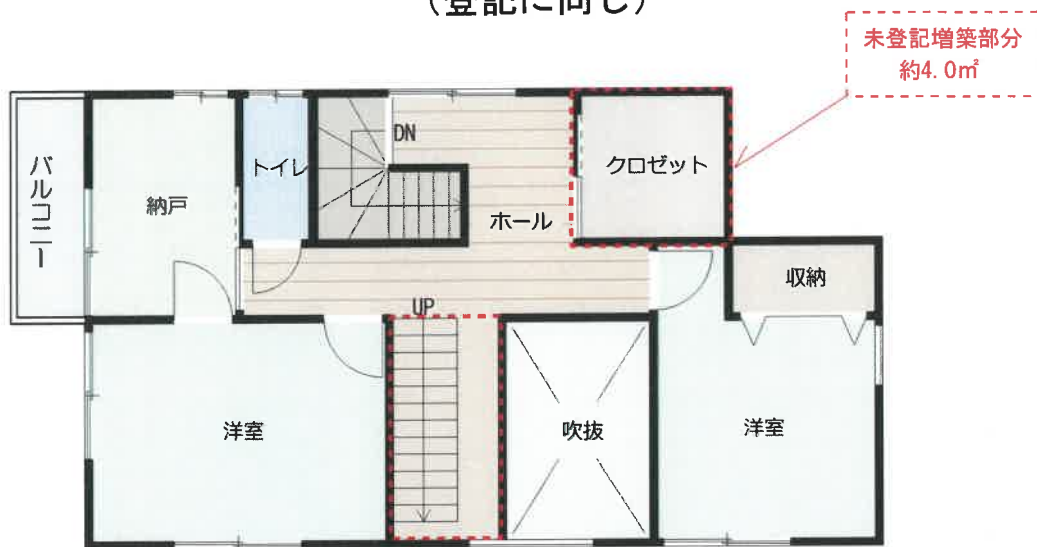
物件 2 : (居宅)

令和 7 年 (ケ) 第 5 号



縮尺約1/100

1階 61.00㎡
(登記に同じ)



2階 約53.00㎡
(登記は44.50㎡)

未登記増築部分
約4.5㎡



3階 約21.00㎡
(未登記増築部分)

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。