

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 7日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 片 見 光 雄

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 1月30日 午前 8時30分から 令和 8年 2月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月13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 3月 6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 8年 2月16日 午前 9時00分から 令和 8年 2月17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 8年 1月 7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

- 1 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番38
地 目 公衆用道路
地 積 7.85平方メートル

持分6分の1

- 2 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番162
地 目 公衆用道路
地 積 112平方メートル

持分6分の1

- 3 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番165
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

持分6分の1

- 4 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番191
地 目 宅地
地 積 257.03平方メートル

- 5 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向1048番地191



物 件 目 録

家屋 番号	1048番191
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき2階建
床 面 積	1階 64.59平方メートル 2階 53.41平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

【物件番号1～3】

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 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番38
地 目 公衆用道路
地 積 7.85平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番162
地 目 公衆用道路
地 積 112平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番165
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番191
地 目 宅地
地 積 257.03平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向1048番地191

家屋 番号 1048番191

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 53.41平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 4 月 15 日受理
令和 **7** 年 **5** 月 **26** 日提出
（評価人 齋藤清人）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 粉 川 宗 尚

(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 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番38
地 目 公衆用道路
地 積 7.85平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番162
地 目 公衆用道路
地 積 112平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番165
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番191
地 目 宅地
地 積 257.03平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向1048番地191

家屋 番号 1048番191

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 53.41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ないし4
現況地目	■宅地(物件4) ■公衆用道路(物件1ないし3) □ (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 上記の者が本件土地(物件4)上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件1ないし3の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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	1. 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。 そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、顕著な相違は認められなかった。 また、分筆に伴う地積測量図が作成されており、同図面と現地概測結果との間にも顕著な相違は認められなかった(ただし、物件1の土地に関する部分はいわゆる「残地法」による求積であり、土地建物位置関係図記載のとおり現地概測結果との齟齬(縄延び)が生じていた点留意を要する。)。 以上のような結果から、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。
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(破産管財人) □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

(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)

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	1. 室内で動物(犬・猫)を飼っており、クロスや床板に損傷が認められる。 2. 破産管財人が管財業務の一環として占有している。	
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
(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
B (A破産管財人弁護士) (本件所有者)	1 本物件に(は), (1) 所有者又はその家族が使用(占有)しています。 (2) 上記占有関係以外の物件の詳細は不明です。 【回答書要旨】 1 本物件に(は), (1) 所有者が使用(占有)しています。 (2) 購入以降の増改築はありません。 (3) 第三者の所有する物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 なお, 物件1の土地の面積が登記記録よりも大きくなっている経緯はわかりません。 (5) 雨漏りや建物の構造耐力上主要な部分に係る故障不具合はありません。 また, 給排水設備など生活関連設備の故障不具合もありません。 (6) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 【現地聴取要旨】

(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 本件各物件の状況は、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 本件土地・建物の占有状況については、所有者及び同人の破産管財人弁護士Bの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、三、四枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 枚目 ）

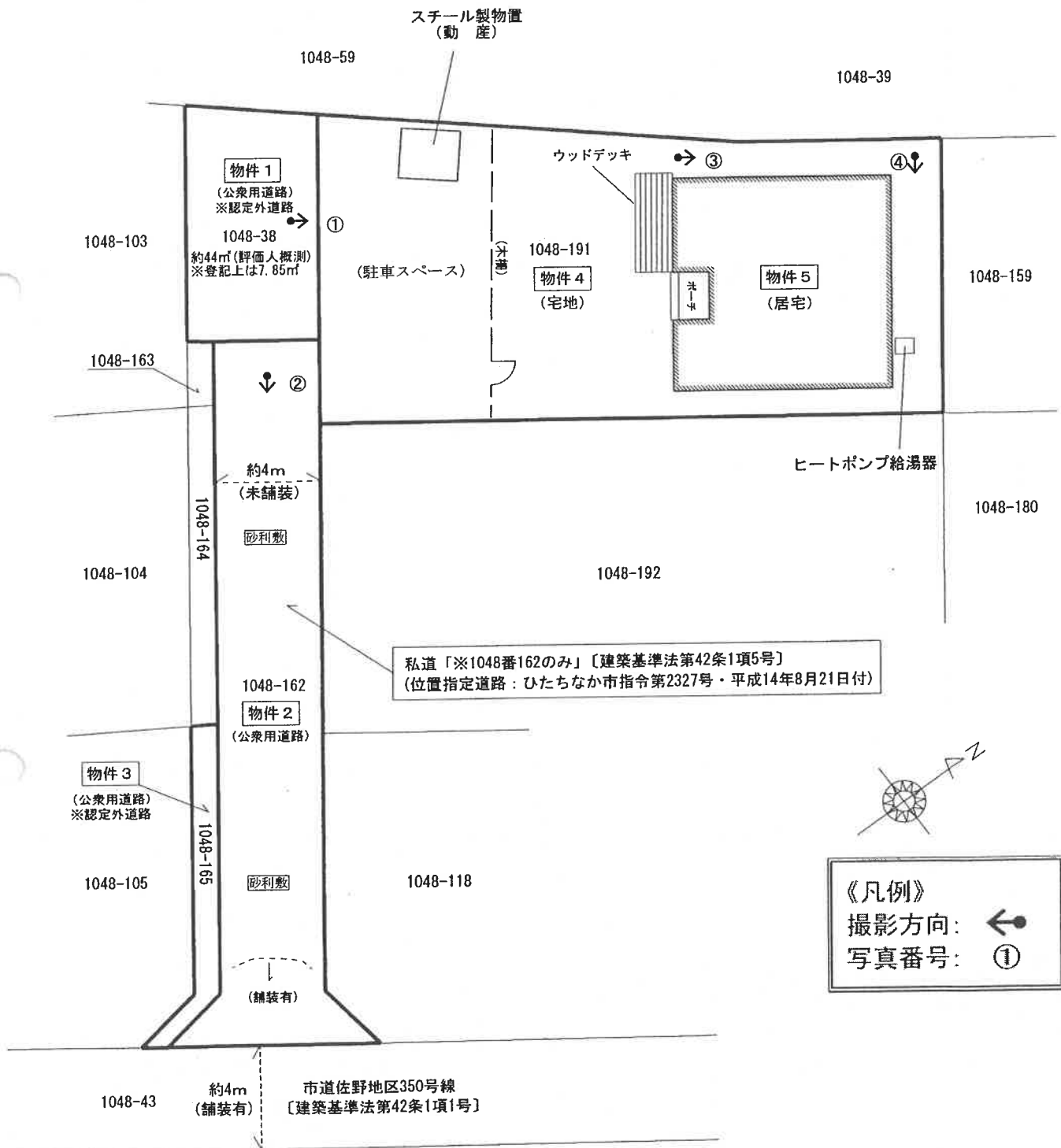
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月17日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年4月23日(水)	当 庁	所有者(破産管財人)照会(照会書郵送)
令和7年5月7日(水) 13:35-14:00	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年5月8日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年5月20日(火) 10:45-11:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・■所有者・□ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和7年5月20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 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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 38号

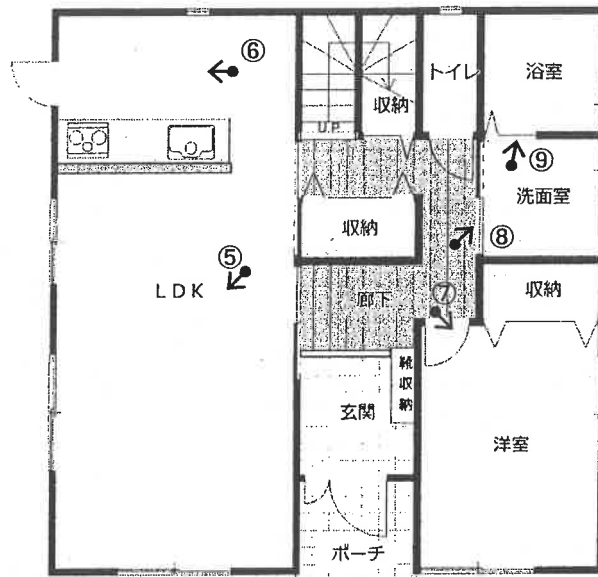


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

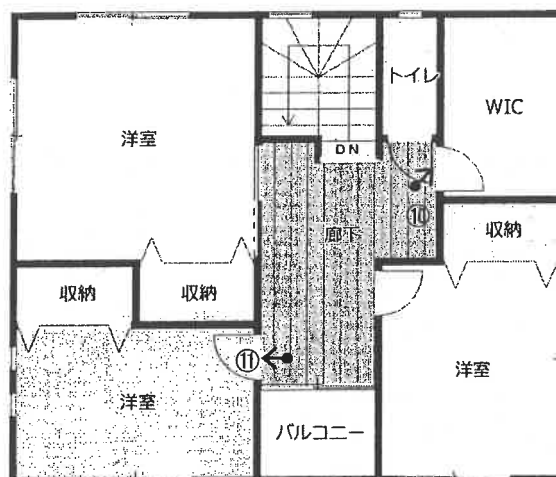
建物間取図（略図）

物件5：居宅

令和7年（ケ）第 38号



1階 64.59㎡
(登記に同じ)



2階 53.41㎡
(登記に同じ)

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

※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

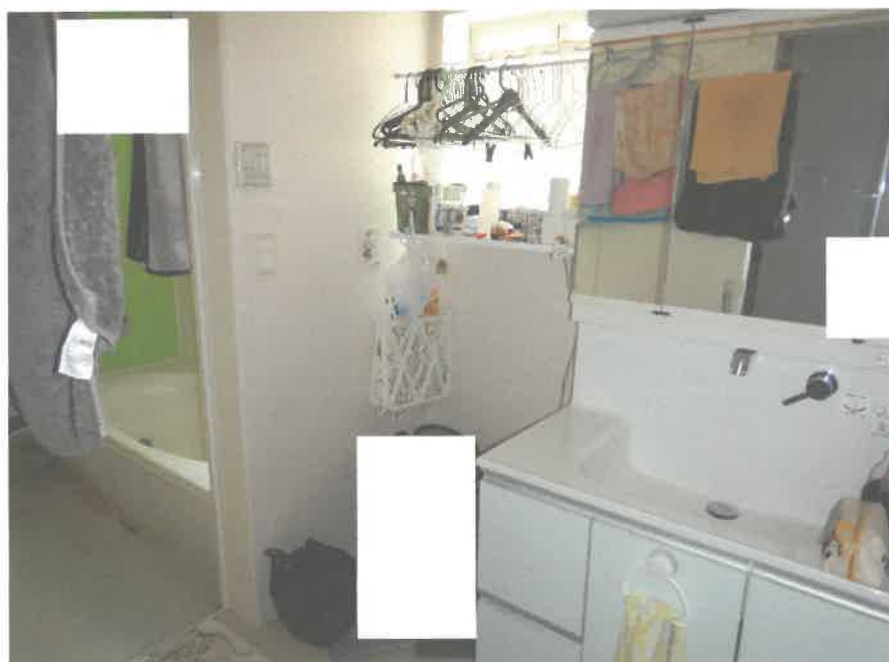


写真9



写真10



写真11



令和 7年（ケ）第 38号
令和 7年 4月15日 受 命
令和 7年 5月 7日 現地調査
令和 7年 5月20日 現地調査
令和 7年 6月16日 評 価
令和 7年 6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 12,650,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 2,600,000円
物件5（建物）	金 10,000,000円

- ① 一括価格は、物件1ないし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建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
特記事項			
※物件1・2・3については持分6分の1が評価対象である。			

物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番38
地 目 公衆用道路
地 積 7.85平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番162
地 目 公衆用道路
地 積 112平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番165
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向
地 番 1048番191
地 目 宅地
地 積 257.03平方メートル

所有者 A

令和 7年(ケ)第 38号

物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字稲田字田向1048番地191

家屋 番号 1048番191

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 53.41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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「佐和」駅の西方約1.4km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「鹿島台入口」の東方約600m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域である。各種商業施設等には比較的近く、生活利便性は良好なエリアと思料される。	
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 その他規制等	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし なし 立地適正化計画・居住誘導区域
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、物件2・3・4に関しては登記数量と概ね一致しているものと判断した。 物件1に関しては、現況地積との差異が見られ、これは、当該地積測量図の計算方法が残地求積であるため、縄延びが生じたものであり、当該地積測量図のCADによる机上概測及び現地概測を踏まえた地積(約44㎡)が概ね妥当な数量と判断され、個別格差「縄延び修正率※特記事項(1)」にて考慮した。 なお、評価人としての測量方法等には限界があるため、正確な地積等については、測量士・土地家屋調査士等による専門調査機関による正確な測量等を要する。	
接面道路の状況	【物件1】 〔南東側〕私道(建築基準法第42条1項5号) ：幅員約4m、未舗装 【物件2】 〔南東側〕市道佐野地区350号線(建築基準法第42条1項1号) ：幅員約4m、舗装有 ※本物件2そのものが、位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)となっている。 ○ひたちなか市指令第2327号・平成14年8月21日付 幅員約4m・延長27.01m 【物件3】 〔北東側〕私道(建築基準法第42条1項5号) ：幅員約4m、未舗装 〔南東側〕市道佐野地区350号線(建築基準法第42条1項1号) ：幅員約4m、舗装有 【物件4】 〔南西側〕私道(建築基準法第42条1項5号) ：幅員約4m、未舗装	

土地の利用状況等	【物件 1】 土地共有者 A が他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 【物件 2】 土地共有者 A が他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 【物件 3】 土地共有者 A が他の共有者と共に公衆用道路として使用し、占有している。 【物件 4】 土地所有者が物件 5 建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件 5 建物(居宅)の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ◎物件 4 土地の全部(257.03㎡)
供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】なし 【下水道】あり (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)がおっており、通常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) 物件 1 土地の縄延び修正率について 物件 1 土地の登記地積7.85m^2、概測地積約44m^2を前提に、下記の通り、縄延び修正率を査定した。 ○縄延び率 概測地積約$44\text{m}^2 \div$ 登記地積$7.85\text{m}^2 \div 5.6(+56\%)$ ○測量方法によるリスク減価率 ▲50% 縄延び修正率 $+56\% \times \text{▲}50\% = +28\%$ (2) 本土地の現況等について 物件 4 土地上には、物件 5 建物のほか、ウッドデッキ、スチール製物置(動産)、駐車スペース等が存する(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窺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) 物件 1・2・3 について 物件 1・2・3 については、共有持分が目的不動産となっており、当然には買受人は単独使用することができず、管理・処分等に法的制約を受ける可能性があるほか、使用方法について他の共有者との話し合いや合意等が必要となる場合があり、紛争の可能性も否定できない。よって、これらのリスク減価を▲30%と査定し、市場性修正率を0.70とした。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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24年11月21日新築 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構造 木造 屋根 スレートぶき 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 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
床面積（現況）	1階 64.59㎡ 2階 53.41㎡ 計 118.00㎡ ※増築等はなく、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 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「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 (ひたちなか市建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成24年7月23日付・24CA09-0152H) ○ 主要用途：一戸建ての住宅 ○ 工事種別：新築 ・ 検査済証(平成24年11月30日付・24CE09-0306H) (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、経年相応の劣化の他、猫の室内飼いが確認され、壁紙の剥がれ・汚損、床の汚損等が見受けられた。したがって、これらの損傷等については観察減価にて考慮した。 また、シロアリ被害や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24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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 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
1	32,500	0.26	7.85	$\frac{1}{6}$	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 ひたちなか-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,600\text{円}/\text{㎡} \times 103.6/100 \times 100/98 \times 100/106.0 = 32,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲2

◇地域格差：街路条件(幅員▲1.0) 交通・接近条件(駅への接近性+2.0)
 環境条件(居住環境+5.0)

イ 個別格差：その他条件(私道減価▲80 縄延び修正率+28)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

② 物件2（土地）

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 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	32,500	0.10	112.00	$\frac{1}{6}$	60,000

ア 標準画地価格については上記物件1に同じ

イ 個別格差：その他条件(私道減価▲90)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

③ 物件 3 (土地)

目的土地の更地価格を以下のとおり求めた。

物件 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) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
3	32,500	0.20	12.00	$\frac{1}{6}$	10,000

ア 標準画地価格については上記物件 1 に同じ

イ 個別格差：その他条件(私道減価▲80)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：1/6

④ 物件 4 (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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
4	32,500	0.90	257.03	0.90		6,770,000

ア 標準画地価格については上記物件 1 に同じ

イ 個別格差：画地条件(間口・奥行の関係▲10)

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。

⑤ 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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
5	250,000	118.00		0.381	11,240,000

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

経過年数約12年、経済的全耐用年数25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30%、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25年)}×(1－観察減価30%)≒0.381

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	6,770,000	0.45 法定地上権	3,050,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

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) (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	10,000			0.70	0.70	10,000
2	60,000			0.70	0.70	30,000
3	10,000			0.70	0.70	10,000
4	6,770,000	-3,050,000		1.00	0.70	2,600,000
5	11,240,000	+3,050,000		1.00	0.70	10,000,000
一括価格（合計）						12,650,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2・3 共有持分リスク▲30

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 地価公示価格 ひたちなか-14

所 在：茨城県ひたちなか市大字稲田字円明39番4

地 目：宅 地

価 格：32,600円／ m^2

位 置：J R常磐線「佐和」駅の北西方約1,100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：387 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側3.6m市道(中間画地)

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：周辺に畑、空地等が目立つ住宅地域

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

公示地：ひたちなか-14

物件

日立Astemo佐和工場

西光地 (三)

西

東

$S=1$: 約15,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



縮尺: 約1/2,500

マルト佐和店

物件

パティオスカイB

はぎのや
手技鍼灸院

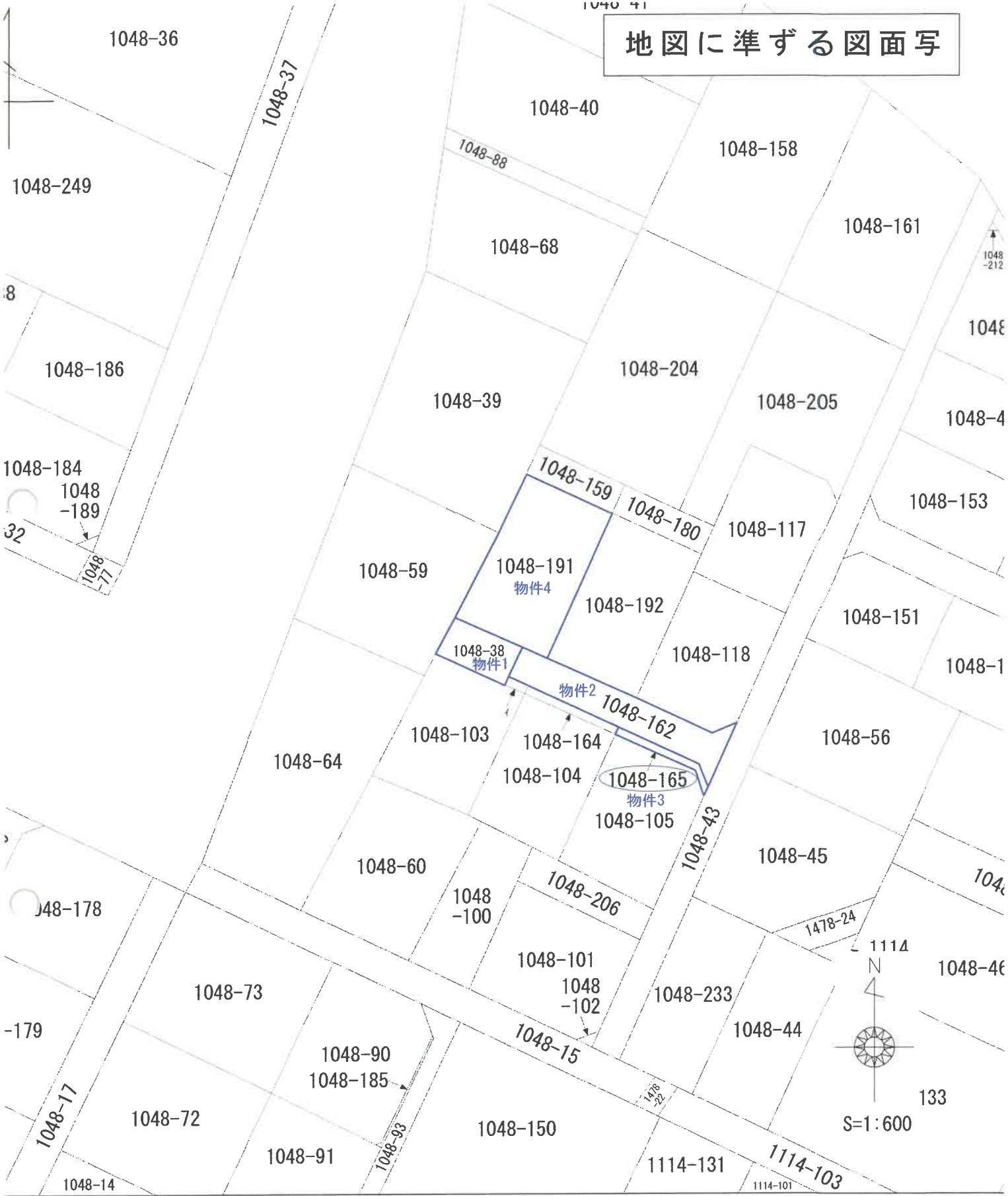
高場第3公園

リオ・グランデ

高場上谷公園

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図に準ずる図面写



地積測量図写

平成四年八月十四日登記

前1048-38 後1048-38
地積測量図

縮尺 1/250

申請人

作製者 H14.8.14
(平成14年 8月 5日作製)

地番

地番 B1048-162, C1048-163, D1048-164, E1048-165

土地の所在 ひたちなか市稲田字田向

求積表

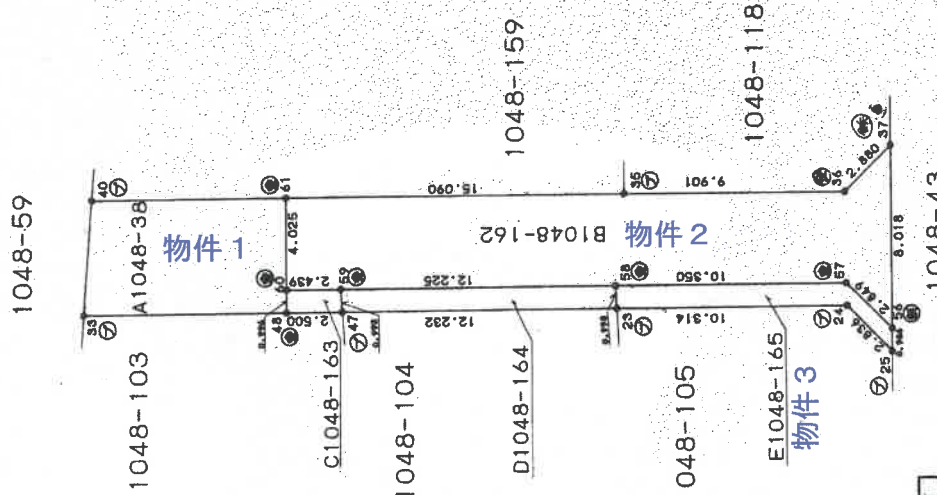
整理番号 404625

地番 No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
37	177.130	102.583	2.092	370.555960
36	179.172	104.614	11.932	2137.880304
35	179.196	114.515	24.991	4478.287236
61	179.249	129.605	15.066	2700.565434
60	183.274	129.581	-2.463	-451.403862
59	183.268	127.142	-14.664	-2687.441952
58	183.205	114.917	-22.575	-4135.852875
57	183.164	104.567	-12.395	-2270.317780
56	185.148	102.522	-1.984	-367.333632
合計				-225.061167
合計面積				112.5305835 m ²

地番 No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
60	183.274	129.581	-2.445	-448.104930
59	183.268	127.142	-2.494	-457.070392
47	184.258	127.087	2.445	450.510810
48	184.270	129.587	2.494	459.569380
合計				4.904868
合計面積				2.4524340 m ²

地番 No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
59	183.268	127.142	-12.170	-2230.371560
58	183.205	114.917	-12.287	-2251.039835
23	184.201	114.855	12.170	2241.726170
47	184.258	127.087	12.287	2263.978046
合計				24.292821
合計面積				12.1464105 m ²

地番 No.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
58	183.205	114.917	-10.288	-1884.813040
57	183.164	104.567	-12.395	-2270.317780
56	185.148	102.522	-2.041	-377.887068
25	186.134	102.526	2.019	375.804546
24	184.138	104.541	12.329	2270.237402
23	184.201	114.855	10.376	1911.269576
合計				24.293636
合計面積				12.1468180 m ²



境界点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	金目新杭
③	金目新杭
④	金目新杭

A3版をA4版に縮小

整理番号 404626

地番 B1048-162, C1048-163, D1048-164, E1048-165

地積測量図

土地の所在 ひたちなか市稲田字田向

合計面積 139.2762460 m²

物件 1

地番	A1048-38	用途
公積	合計面積	残地
147.1329385	139.2762460	7.8566925 m ²
	地積	7.85 m ²

地番	面積
A1048-38	7.8566925 m ²
B1048-62	112.5305835 m ²
C1048-63	2.4521340 m ²
D1048-64	12.1464105 m ²
E1048-65	12.1468180 m ²

A3版をA4版に縮小

作製者

(平成14年 8月 5日作製)

申請人

縮尺 1/

(改訂土地家屋調査士法用紙)

地積測量図写

新 地 積 測 量 図

前 1048-159 校

地 番 1048-159, 191
1048-180, 191

土地の所在 ひたちなか市大字稲田字田向

受付年月日 20年7月28日
受付番号 第 8140 号

整理番号 404640

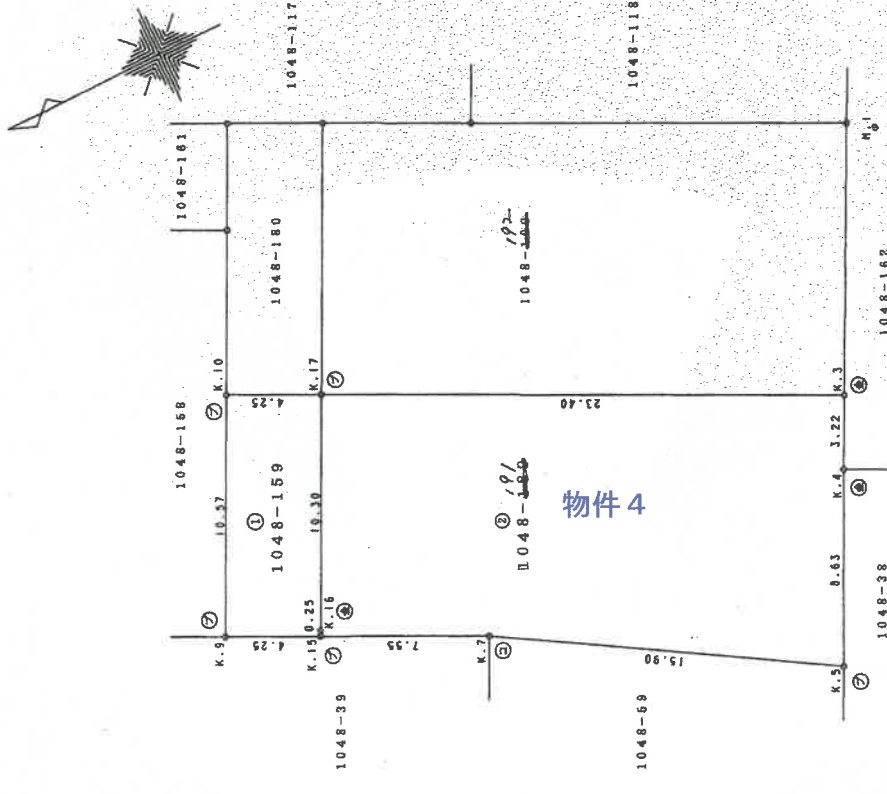
座標求積表

地番	① 1048-159	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
K.5	529.555	507.474	1357.471894	4.25	
K.15	526.123	504.994	-1824.580394	0.26	
K.16	525.972	505.203	-3123.886284	10.80	
K.17	519.939	513.555	-1326.552118	4.25	
K.10	523.339	516.042	4977.364852	10.57	
		管 面 積	59.935855		
		管 面 積	44.9879776		
		地 積	44.95	m ²	

地番	② 1048-180	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距離
K.15	526.123	504.994	-3025.908010	7.56	
K.7	519.980	500.594	-9123.521348	15.80	
K.5	507.997	490.267	-8395.015153	5.83	
K.4	502.858	497.267	-3452.420177	3.22	
K.3	500.954	499.555	5539.345355	23.40	
K.17	519.939	513.555	12647.700109	10.30	
K.16	525.972	505.203	3123.886284	0.25	
		管 面 積	514.070090		
		管 面 積	257.0250449		
		地 積	257.03	m ²	

測点名	X	座標	Y	座標
M.1	493.056157		506.588158	

M.1マンホール中心



地積測量図の記載	①	②	③	④	⑤
アスファルト	○	○	○	○	○
コンクリート	○	○	○	○	○
金 属	○	○	○	○	○
石	○	○	○	○	○

縮尺 1/250

申請人

H20.7.30
(平成20年7月25日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1048番191

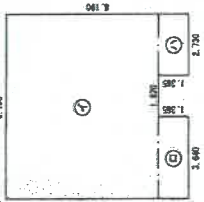
建物の所在 ひたちなか市大字稲田字田向1048番地191

1階

求積差

①	8.190	×	5.825	=	55.896750
②	3.640	×	1.365	=	4.968600
③	2.730	×	1.365	=	3.726450
計					64.591800

床面積 64.59 m²

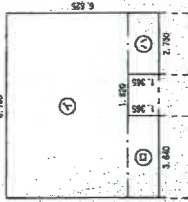


2階

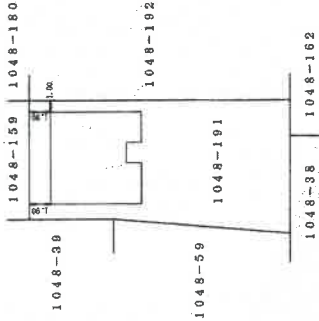
求積差

①	8.190	×	5.460	=	44.717400
②	3.640	×	1.365	=	4.968600
③	2.730	×	1.365	=	3.726450
計					53.412450

床面積 53.41 m²



物件 5



作成

縮尺 1/250

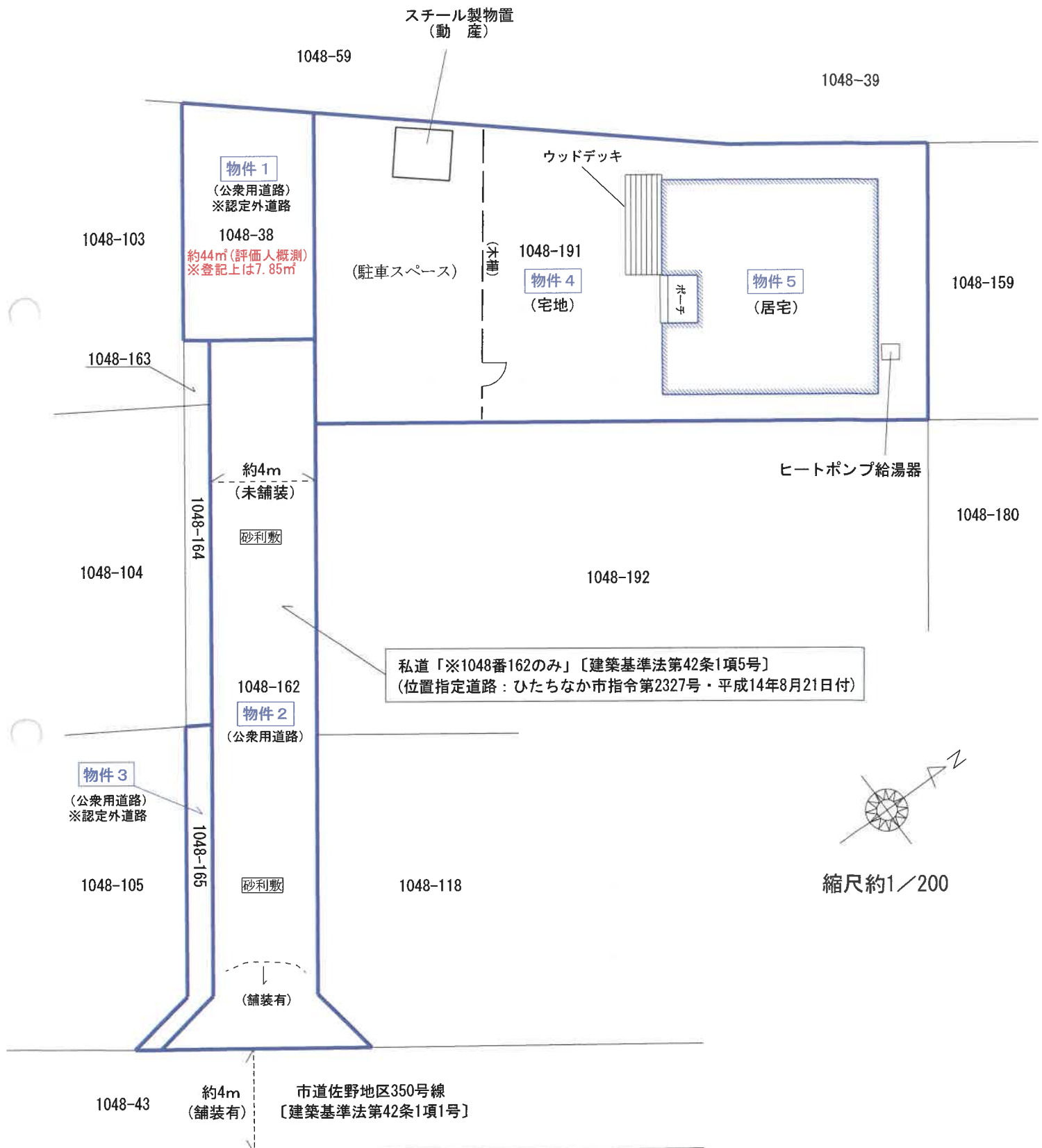
申請人

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 38 号



※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。

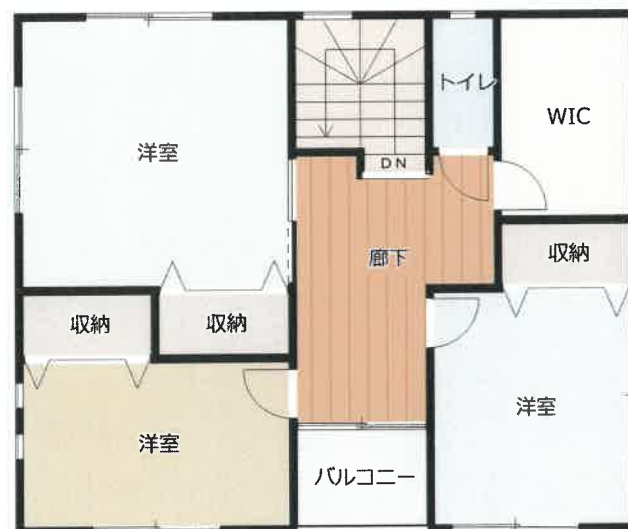
建物間取図（略図）

物件5：居宅

令和7年（ケ）第 38号



1階 64.59㎡
(登記に同じ)



2階 53.41㎡
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。