

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 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 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）
1～10	22,450,000 17,960,000	一括	4,490,000	1,303,816	0
1	18,760,000				
2	270,000				
3	50,000				
4	1,250,000				
5	10,000				
6	2,060,000				
7	20,000				
8	10,000				
9	10,000				
10	10,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1704番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17086.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1709番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1711番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 42.97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1706番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1140平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1707番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 68平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
地 番 1723 番
地 目 原野
地 積 1880 平方メートル

7 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
地 番 1758 番
地 目 山林
地 積 19 平方メートル

8 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮
地 番 1760 番
地 目 雑種地
地 積 56 平方メートル

(現況)

地 目 山林

9 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮
地 番 1768 番
地 目 雑種地
地 積 37.6 平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 目 録

10 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮

地 番 1769番

地 目 雑種地

地 積 191平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

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1～4、6、7】

それぞれの筆界及び隣接地との筆界が未確定である。

【物件番号5、8～10】

隣接地との筆界が未確定である。

《 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 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1704番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17086.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1709番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.62平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1711番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 42.97平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1706番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1140平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1707番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 68平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1723番
 地 目 原野
 地 積 1880平方メートル

7 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1758番
 地 目 山林
 地 積 19平方メートル

8 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮
 地 番 1760番
 地 目 雑種地
 地 積 56平方メートル

(現況)

地 目 山林

9 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮
 地 番 1768番
 地 目 雑種地
 地 積 376平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 目 録

10 所 在 北茨城市中郷町石岡字若宮
地 番 1769番
地 目 雑種地
地 積 191平方メートル
(現況)
地 目 山林



令和7年（ケ）第17号
令和7年3月17日受理
令和7年4月18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 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1704番
 地 目 宅地
 地 積 17086.74平方メートル
- 2 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1709番
 地 目 宅地
 地 積 244.62平方メートル
- 3 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1711番
 地 目 宅地
 地 積 42.97平方メートル
- 4 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1706番
 地 目 原野
 地 積 1140平方メートル
- 5 所 在 北茨城市中郷町石岡字尾高
 地 番 1707番4
 地 目 原野
 地 積 68平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1723番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1880平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1758番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 19平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字若宮 |
| | 地 | 番 | 1760番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 56平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字若宮 |
| | 地 | 番 | 1768番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字若宮 |
| | 地 | 番 | 1769番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

物 件 目 録

地 積 191平方メートル

(土地用)

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1～10
現況地目	☒ 宅地 (物件1～3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件7～10) ☒ 原野 (物件4～6) ☐
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 ☐ 上記の者が目的外建物を共有し、占有している ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☒ 上記の者が資材置場、作業場等として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	本土地上にトロンメル (分別機・工作物)、スーパーハウス (動産) 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
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)
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

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及び添付写真のとおりである。
- 公課証明書、現況（現場内の動産、現場の状況等）等により、4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

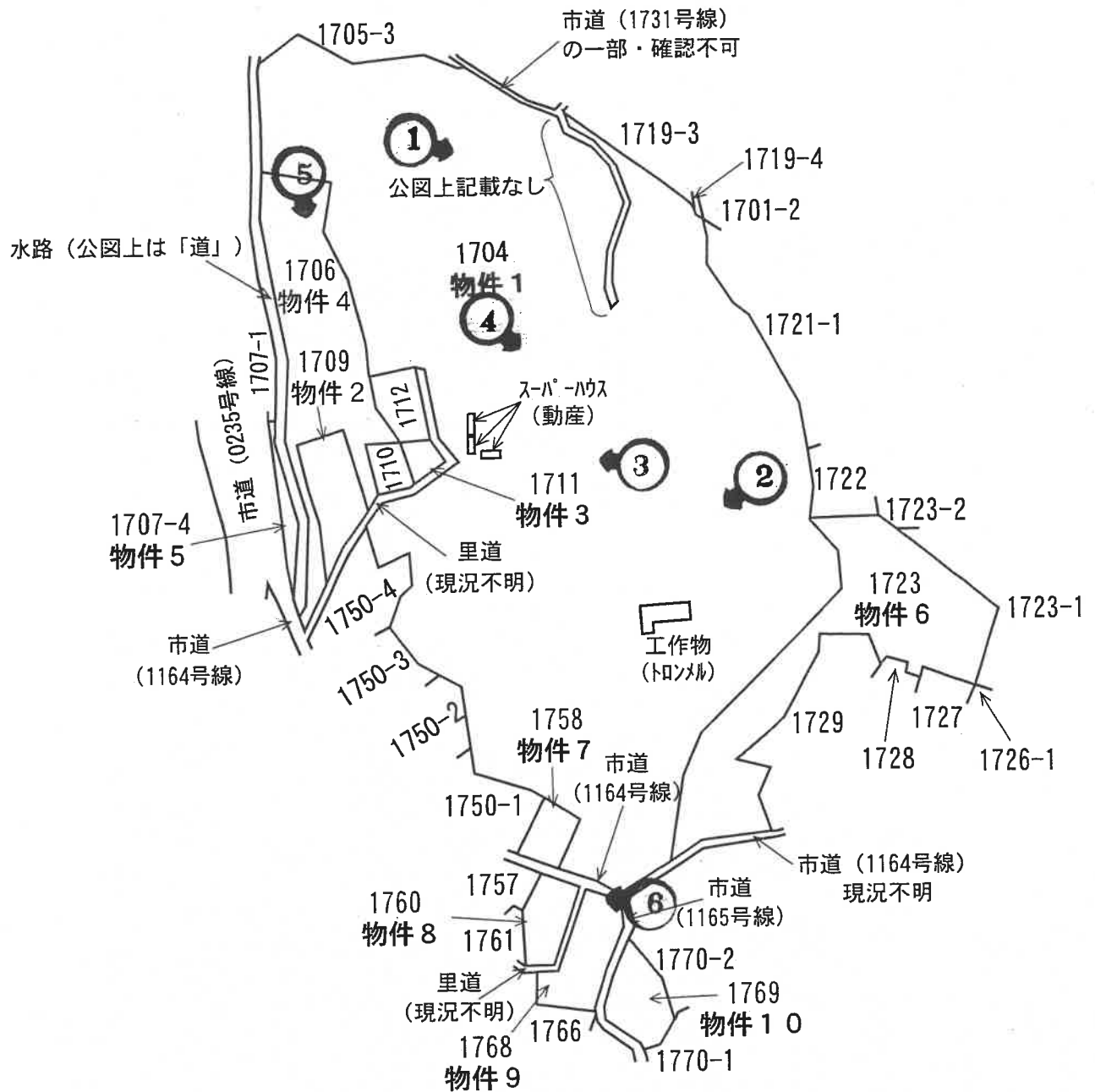
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日(火) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月26日(水) :-:	執行官室(文書)	所有者会社代表者宛て照会(回答なし)
7年4月10日(木) 13:00-13:50	物件所在地	物件特定、占有調査、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) ☐ 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

写真撮影位置方向



※土地建物位置関係図は北茨城市役所税務課の地番現況図を基に法務局備付の公図、現況概測等により作製したものであり、実際と異なる場合があります。





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

令和 7年（ケ）第 17号
令和 7年 3月17日 受 命
令和 7年 4月10日 現地調査
令和 7年 5月23日 評 価
令和 7年 5月23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 22,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 18,760,000円
物件2 (土地)	金 270,000円
物件3 (土地)	金 50,000円
物件4 (土地)	金 1,250,000円
物件5 (土地)	金 10,000円
物件6 (土地)	金 2,060,000円
物件7 (土地)	金 20,000円
物件8 (土地)	金 10,000円
物件9 (土地)	金 10,000円
物件10 (土地)	金 10,000円

- ① 一括価格は、物件1～10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。

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	在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
2	所 地 地	在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
3	所 地 地	在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
4	所 地 地	在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
5	所 地 地	在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
6	所 地 地	在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
7	所 地 地	在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	※特記事項参照 ※特記事項参照
8	所 地 地	在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	山 林 ※特記事項参照
9	所 地 地	在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	山 林 ※特記事項参照

番号	所在等	登 記	現 況
10	所 在 地 番 地 目 地 積	6・7 頁物件目録記載のとおり	山 林 ※特記事項参照
特記事項			
物件 1～4・6・7 土地は一体画地でありそれぞれの筆界及び隣接地との筆界が現況において未確定のため、物件 5・8・9・10 土地は隣接地との筆界が現況において未確定のため、面積及び地目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 5 土地）等より、物件 1～10 土地の存在は明らかであるので、評価に当っては面積は登記面積、形状は地番現況図等に基づいて作製した土地建物位置関係図の形状を採用し、物件 1～7 土地の地目は登記地目で評価する。但し、実際の面積・形状及び地目が登記面積、土地建物位置関係図の形状及び登記地目と異なる可能性もある。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1 7 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 0 8 6 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1 7 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 4 . 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1 7 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 . 9 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1 7 0 6 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北茨城市中郷町石岡字尾高 |
| | 地 | 番 | 1 7 0 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 6 8 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	北茨城市中郷町石岡字尾高
	地	番	1 7 2 3 番
	地	目	原野
	地	積	1 8 8 0 平方メートル
7	所	在	北茨城市中郷町石岡字尾高
	地	番	1 7 5 8 番
	地	目	山林
	地	積	1 9 平方メートル
8	所	在	北茨城市中郷町石岡字若宮
	地	番	1 7 6 0 番
	地	目	雑種地
	地	積	5 6 平方メートル
9	所	在	北茨城市中郷町石岡字若宮
	地	番	1 7 6 8 番
	地	目	雑種地
	地	積	3 7 6 平方メートル
1 0	所	在	北茨城市中郷町石岡字若宮
	地	番	1 7 6 9 番
	地	目	雑種地

物 件 目 録

地 積 191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, 2, 3, 4, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離約3.5 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	常磐自動車道の北西側に山林が広がる地域であり、一部資材置場、作業場等も見られる。	
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	都 市 計 画 区 域 内 ・ 非 線 引 地 域 用途地域の指定なし 指定 60 % 指定 200 % なし 西側一部が文化財保護法による周知の埋蔵文化財 包蔵地（下石岡遺跡）にかかっている可能性あり
画 地 条 件	地 積：20,413.33㎡ 間 口：地番現況図上約4m 奥 行：地番現況図上約140m 形 状：不整形 地 勢：北側一部が法地、西側一部が傾斜地であるほかはおおむね平坦地と思われる。 高 低 差：北側市道とほぼ等高と思われる。西側市道との高低差は不明である。 接面道路との関係：二方路（尚、地番現況図・公図上で接面している市道は一部現況不明・確認不可、里道は現況不明である） セットバック：不明	
接面道路の状況	北側が地番現況図上幅員約3～3.5m未舗装市道（建築基準法上の道路に該当するか不明） 西側が幅員約1m未舗装市道（建築基準法上の道路に該当するか不明） 尚、地番現況図・公図上の市道（一部現況不明又は確認不可）、里道（現況不明）が建築基準法上の道路に該当するか北茨城市都市計画課で調査したが不明であった。	
土地の利用状況等	物件1～4・6・7土地は、所有者が大部分を資材置場、作業場等として使用し、一部を現況地目の態様で占有していると思われる。尚、物件1土地上に工作物（トロンメル）及びスーパーハウス（動産）がある。	

供給処理施設	上水道 あり（引込済。但し、前面道路に施設管はなく、私設管による引込である） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 なし（接続不可） （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	○物件1～4・6・7一体画地は一部が原野・山林であることから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件1～4・6・7土地の面積・形状・地目の確定は出来ていない。

(物件5)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離約 3.5 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	常磐自動車道の北西側に山林が広がる地域であり、一部資材置場、作業場等も見られる。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 地域森林計画対象民有林 なし 指定なし なし 特段にない
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 68 m ² 規 模: 小さい 形 状: 带状画地 地 勢: 傾斜地と思われる 高 低 差: 北側市道と等高と思われる 接面道路との関係: 北側で市道に接面	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約 16 ~ 18 m 方 位: 北 傾 斜: 普通 斜面の位置: 山麓	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 市道隣接 搬出地点の道路状況: 北側有効幅員約 6 m 舗装市道 交通接近条件 (最寄市場): 北茨城市森林組合北茨城販売所まで 道路距離約 6.3 km	
土地の利用状況	物件5土地は、所有者が占有している原野である。	
立 木	不明	
特 記 事 項	○接面道路の地目・所有者は次の通りである。 1707番2: 原野・北茨城市 2504番: 公衆用道路・北茨城市 ○物件5土地は原野で現況の筆界も判然としなかったことから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件5土地の面積・形状・地目の確定は出来ていない。	

(物件8)

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離約3.6 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	常磐自動車道の北西側に山林が広がる地域であり、一部資材置場、作業場等も見られる。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 地域森林計画対象民有林 なし 指定なし なし 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地(下 石岡遺跡)の指定あり
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 56 m ² 規 模: 小さい 形 状: 整形 地 勢: 緩やかな起伏あり 高 低 差: 南東側市道と等高 接面道路との関係: 南東側で市道に接面(尚、地番現況図上南西 側で接面している里道は現況不明である)	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約28~30 m 方 位: 北 傾 斜: 普通 斜面の位置: 山麓	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 市道隣接 搬出地点の道路状況: 南東側幅員約1 m未舗装市道 交通接近条件(最寄市場): 北茨城市森林組合北茨城販売所まで 道路距離約6.4 km	
土地の利用状況	物件8土地は、所有者が占有している山林(樹種: 竹・篠等)である。	
立 木	竹・篠が主であり経済価値はほとんどない。	
特 記 事 項	○物件8土地は山林で現況の筆界も判然としなかったことから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件8土地の面積・形状の確定は出来ていない。	

(物件9)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離約 3.6 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	常磐自動車道の北西側に山林が広がる地域であり、一部資材置場、作業場等も見られる。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 地域森林計画対象民有林 なし 指定なし なし 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地 (下 石岡遺跡) の指定あり
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 376m ² 規 模: 小さい 形 状: ほぼ整形 地 勢: 緩やかな起伏あり 高 低 差: 南東側市道と等高 接面道路との関係: 南東及び南西側で市道に接面 (尚、地番現況 図上北東側で接面している里道は現況不明で ある)	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約 30 ~ 32 m 方 位: 北 傾 斜: 普通 斜面の位置: 山麓	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 市道隣接 搬出地点の道路状況: 南東及び南西側幅員約 1 m 未舗装市道 交通接近条件 (最寄市場): 北茨城市森林組合北茨城販売所まで 道路距離約 6.4 km	
土地の利用状況	物件9土地は、所有者が占有している山林 (樹種: 竹・篠等) である。	
立 木	竹・篠が主であり経済価値はほとんどない。	
特 記 事 項	○物件9土地は山林で現況の筆界も判然としなかったことから、一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況については一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲においては上記の通りである。 ○物件9土地の面積・形状の確定は出来ていない。	

(物件10)

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離約3.6 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	常磐自動車道の北西側に山林が広がる地域であり、一部資材置場、作業場等も見られる。	
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 森 林 法 自 然 公 園 法 保 安 林 開 発 許 可 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 地域森林計画対象民有林 なし 指定なし なし 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地 (下 石岡遺跡) の指定あり
画 地 条 件 (規模, 形状等)	地 積: 191m ² 規 模: 小さい 形 状: ほぼ整形 地 勢: ほぼ平坦地 高 低 差: 北東側市道と等高 接面道路との関係: 北東及び北西側で市道に接面	
自 然 的 条 件	気 温: 普通 乾 湿: 普通 風 : 普通 標 高: 約32～34m 方 位: 北 傾 斜: 普通 斜面の位置: 山麓	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	搬出条件: 市道隣接 搬出地点の道路状況: 北西側幅員約1.5m未舗装市道、北東側幅 員約1m未舗装市道 交通接近条件 (最寄市場): 北茨城市森林組合北茨城販売所まで 道路距離約6.4 km	
土地の利用状況	物件10土地は、所有者が占有している山林 (樹種: 竹・雑木等) である。尚、コンクリート井戸と思われる工作物が付近にあるが 物件10土地上にあるかは不明である。	
立 木	竹・雑木が主であり経済価値はほとんどない。	
特 記 事 項	○物件10土地は山林で現況の筆界も判然としなかったことから、 一部を除き踏査が出来ず、埋設物・放置物の有無・地勢の状況に ついては一部不明である。但し、目視及び立入調査出来た範囲に おいては上記の通りである。 ○物件10土地の面積・形状の確定は出来ていない。	

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, 6, 7 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	13, 100	0. 171	17, 086. 74	38, 280, 000
2	13, 100	0. 171	244. 62	550, 000
3	13, 100	0. 171	42. 97	100, 000
4	13, 100	0. 171	1, 140	2, 550, 000
6	13, 100	0. 171	1, 880	4, 210, 000
7	13, 100	0. 171	19	40, 000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 北茨城－1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19, 000\text{円}/\text{㎡} \times 99. 6/100 \times 100/102. 0 \times 100/141. 8 \approx 13, 100\text{円}/\text{㎡}$

◇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+2)

◇地域格差 : 街路条件+1. 0 交通・接近条件+8. 0 環境条件+30. 0

イ 個別格差 : 街路条件 (道路の幅員▲1 道路の舗装の状態▲5) 画地条件 (規模▲50 間口・
 奥行の関係▲30 形状▲10 二方路+3) その他条件 (筆界不明及び面積不確定
 等減価▲30 埋蔵文化財包蔵地▲5 一部原野・山林▲9)

ウ 地 積 : 登記数量による。

② 物件5, 8, 9, 10 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
5	139	0.720	68	10,000
8	139	0.570	56	10,000
9	139	0.570	376	30,000
10	139	0.570	191	20,000

※物件8は10,000円に満たないため
更地価格を10,000円と査定した。

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 茨城 (林) - 1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$113\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/80.8 \div 139\text{円}/\text{m}^2$

◇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 : 交通・接近条件+1.0 その他条件▲20.0

イ 個別格差 : 物件番号5 その他条件 (道路の幅員+2 筆界不明及び面積不確定等減価▲30)

物件番号8 その他条件 (道路の幅員▲3 道路の舗装の状態▲5 筆界不明及び面積不確定等減価▲30 埋蔵文化財包蔵地▲5)

物件番号9 その他条件 (道路の幅員▲3 道路の舗装の状態▲5 筆界不明及び面積不確定等減価▲30 埋蔵文化財包蔵地▲5)

物件番号10 その他条件 (道路の幅員▲3 道路の舗装の状態▲5 筆界不明及び面積不確定等減価▲30 埋蔵文化財包蔵地▲5)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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 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	38,280,000			0.70	0.70	18,760,000
2	550,000			0.70	0.70	270,000
3	100,000			0.70	0.70	50,000
4	2,550,000			0.70	0.70	1,250,000
5	10,000			0.70	0.70	10,000
6	4,210,000			0.70	0.70	2,060,000
7	40,000			0.70	0.70	20,000
8	10,000			0.70	0.70	10,000
9	30,000			0.70	0.70	10,000
10	20,000			0.70	0.70	10,000
一括価格（合計）						22,450,000

※物件5・8は10,000円に満たないため
評価額を10,000円と査定した。

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件は一部原野・山林でありかつ一部踏査出来なかったこと及び筆界が不明であり面積・形状等の確定が出来ていないことから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△30%と判定。

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

地価調査価格 (北茨城－1)

所 在：北茨城市巾郷町足洗字西宿543番6

価 格：19,000円/㎡

位 置：JR常磐線「磯原」駅の南西方・道路距離2.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ中学校に近い既存の住宅地域

地価調査価格 (茨城(林)－1)

所 在：北茨城市華川町小豆畑字里見327番外

価 格：113,000円/10アール

位 置：JR常磐線「磯原」駅の北西方・道路距離6.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：6,766㎡

接 面 街 路：市道2.7m

用途指定等：都市計画区域外 地域森林計画対象民有林

地域の概要：農村集落に隣接する北向き緩傾斜の林地地域

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 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

北茨城市役所

磯原A工業団地

磯原B工業団地

磯原郷英高

磯原町豊田

磯原町豊田

磯原町磯原

磯原町木皿

磯原駅

磯原町

磯原町本町

中郷町上桜井

消防署前

中郷町下桜井

常磐線

下桜井

基準地

中郷町松井

中郷町足洗

中郷町汐見ヶ丘

中郷町栗野

栗野

塩田川

対象物件



200m

「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 20,000 相当

物件位置図



200m

1 : 20,000 相当

「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

周辺見取図

北茨城市
中郷浄水場

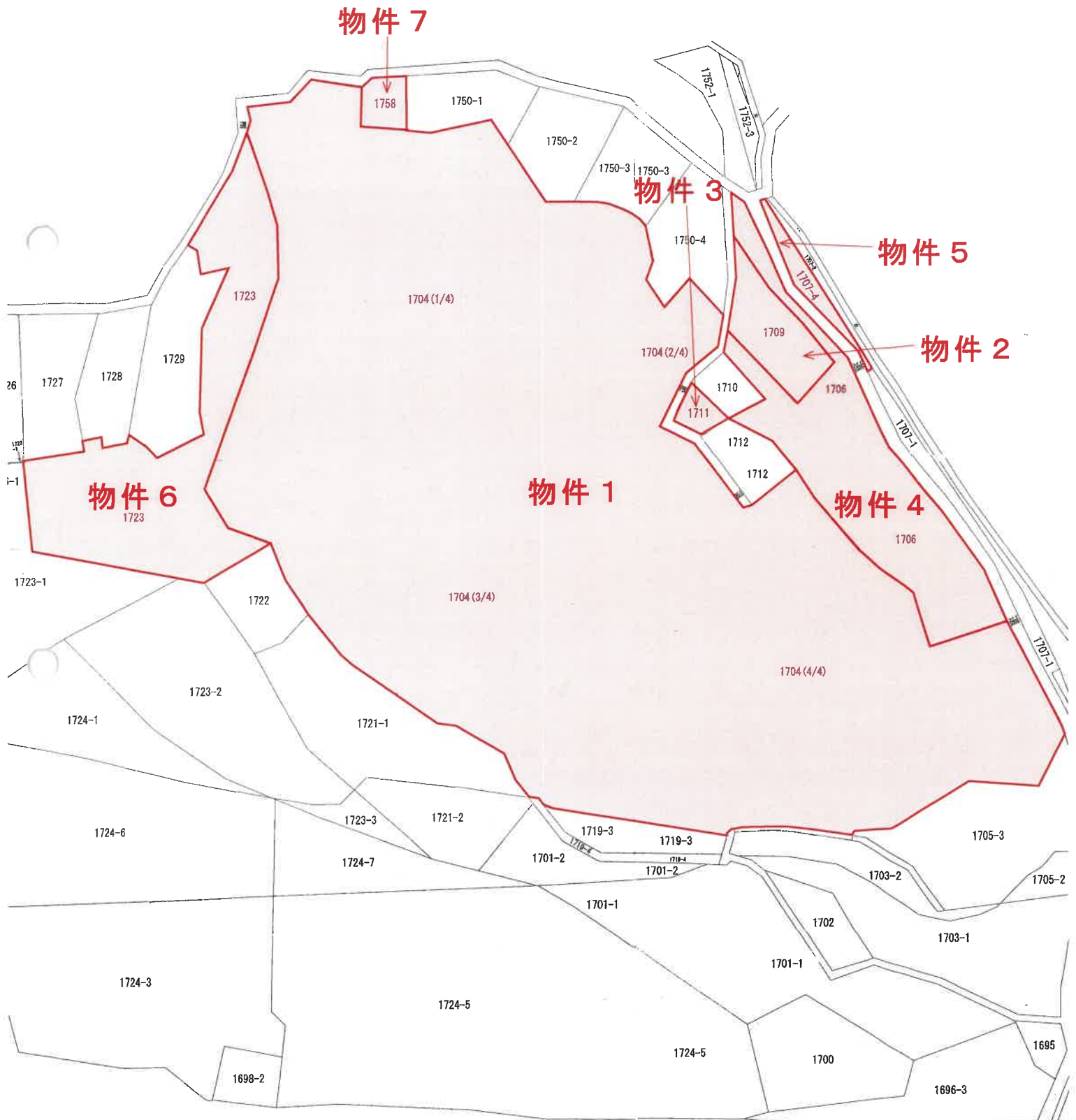
南村田商会
第2工場

対象物件

1 / 1, 500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

公 函 写



れる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

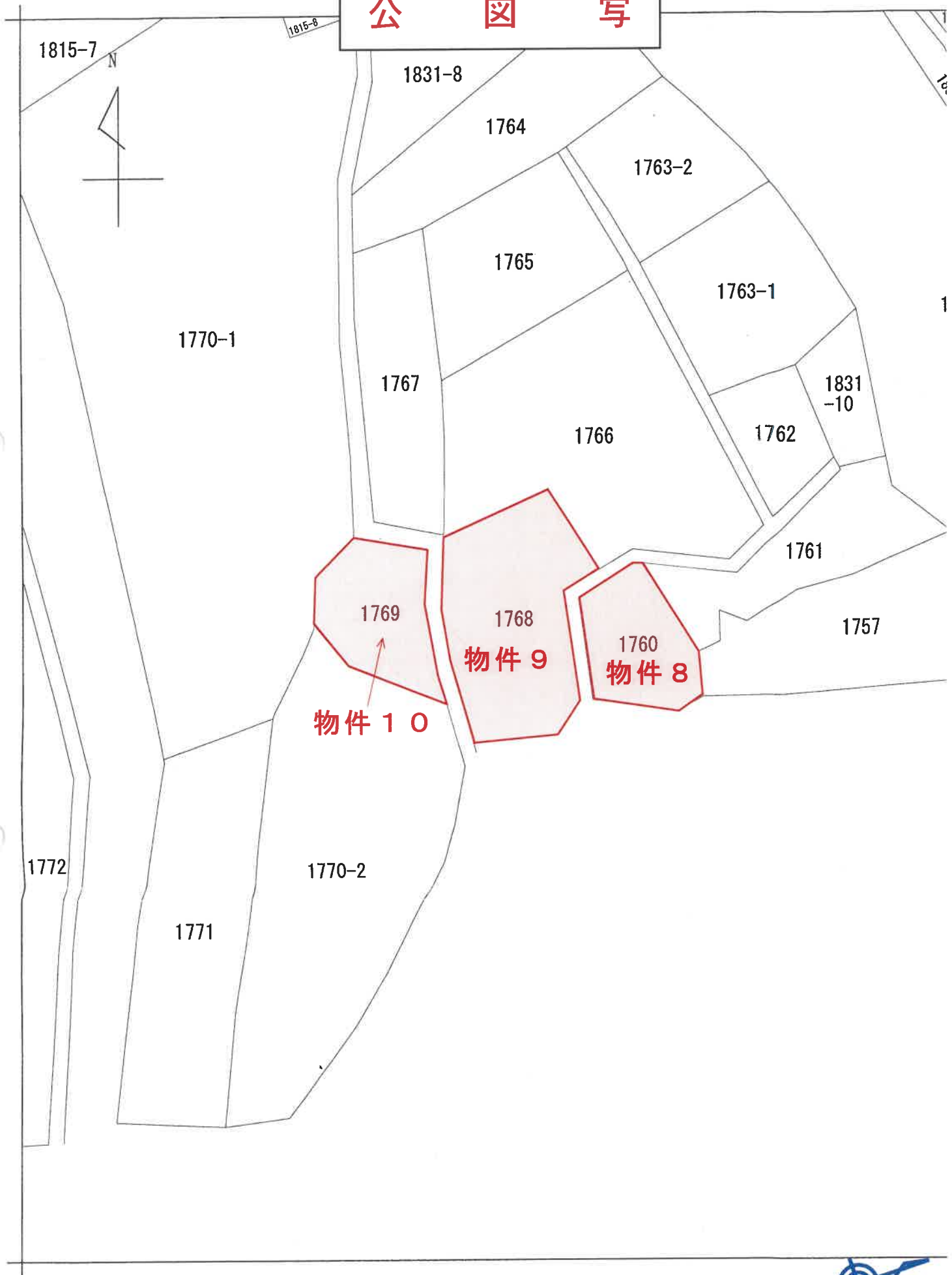
地番区域見出-21-町石岡

地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代用されている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

約 1 / 1 2 0 0



公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられ、1/600に代わるものとして備えられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した22-です。

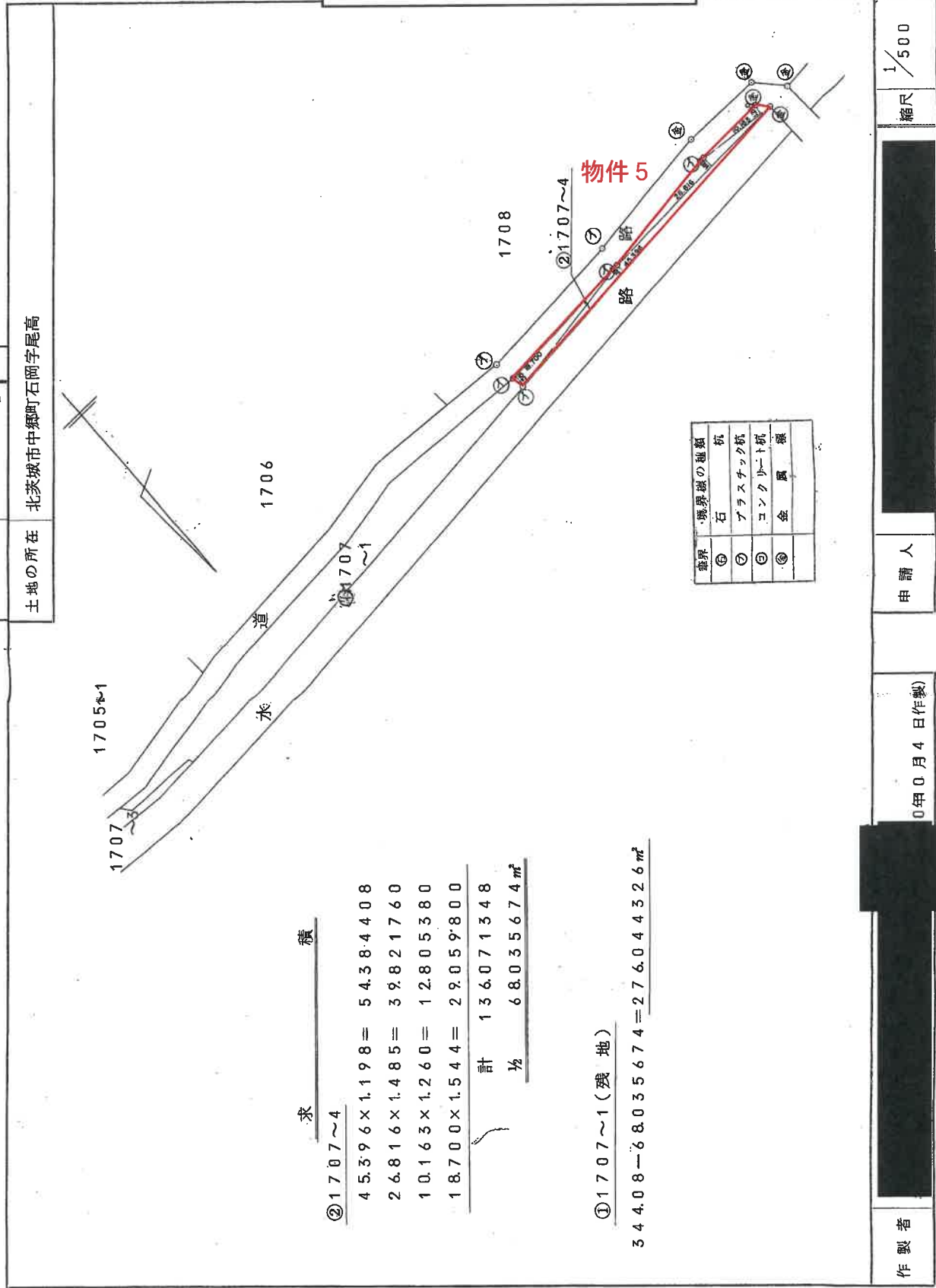
整理番号 411609

前 1707-1 後 1707-1-4 新 地 積 測 量 図

地 番 1707-4

土地の所在 北茨城市中郷町石岡字尾高

地積測量図写



求 積

②1707-4

4 5.396 × 1.198 = 54.384408
2 6.816 × 1.485 = 39.821760
10.163 × 1.260 = 12.805380
18.700 × 1.544 = 29.059800

計 136.071348
1/2 68.035674㎡

①1707-1 (残 地)

34.408 - 68.035674 = 27.6044326㎡

(日調連9)

作製者

申請人

縮尺 1/500

0年0月4日(作製)

S60.10.16

(日本土地家屋調査士会連合会)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

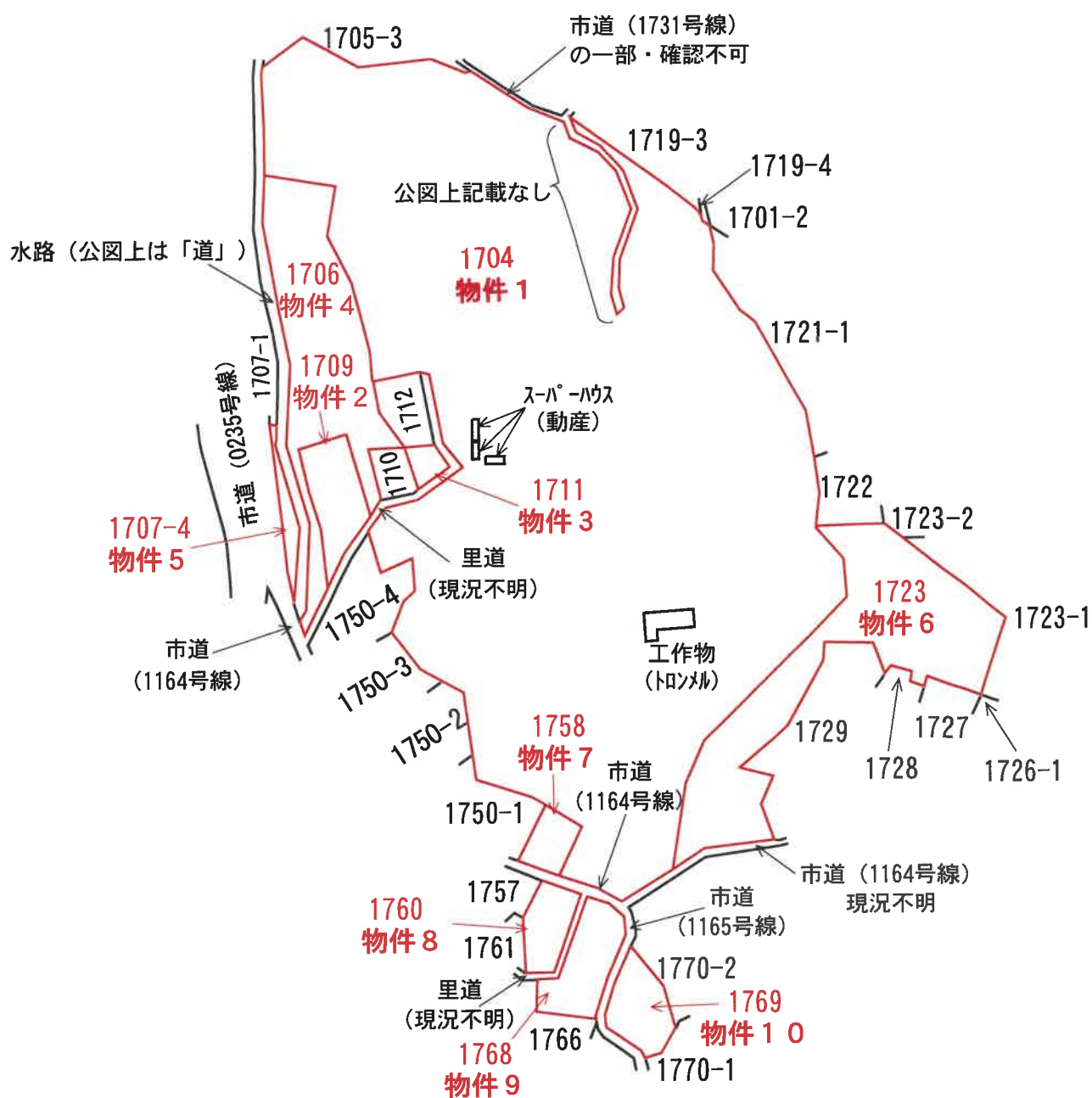
(水戸地方方法務局日立支局管轄)

令和7年1月29日 水戸地方方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図



※土地建物位置関係図は北茨城市役所税務課の地番現況図を基に法務局備付の公図、現況概測等により作製したものであり、実際と異なる場合があります。

