

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4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 4月 3日 午前 8時30分 ^{9時00分} から 令和 8年 4月 10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 15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 4月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 21日 午後 5時00分 ^{4時30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 3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 目 録

- | | | |
|-----|-------|---------------------------------------|
| 1 1 | 所 在 | 水戸市吉沼町字荒地 |
| | 地 番 | 1 8 6 9 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 4 . 0 6 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 水戸市吉沼町字荒地 |
| | 地 番 | 1 8 6 9 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7 . 2 1 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 水戸市吉沼町字荒地 |
| | 地 番 | 1 8 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 . 0 0 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 水戸市吉沼町字荒地 |
| | 地 番 | 1 8 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7 . 0 0 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 水戸市吉沼町字荒地1869番地13、1880番地、
1869番地14 |
| | 家屋 番号 | 1 8 6 9 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |



11

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 113.21平方メートル
2階 78.02平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 81.15平方メートル

(現況)

種 類 車庫 物置



物件明細書

令和 8年 1月15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11～15】
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

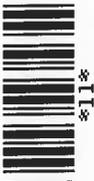
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号11～15】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号15】
本物件所有者Aが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 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

構造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床面積 1階 113.21平方メートル
2階 78.02平方メートル

(附属建物)

符号 1
種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 81.15平方メートル

(現況)

種類 車庫 物置



令和6年(ケ)第153号

(物件11~15)

令和6年11月6日受理

令和7年1月22日提出

(評価人 立川伸光)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤宏紀

(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 1 所 在 水戸市吉沼町字荒地
 地 番 1 8 6 9 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 9 6 4 . 0 6 平方メートル
 所有者 A
- 1 2 所 在 水戸市吉沼町字荒地
 地 番 1 8 6 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7 . 2 1 平方メートル
 所有者 A
- 1 3 所 在 水戸市吉沼町字荒地
 地 番 1 8 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 . 0 0 平方メートル
 所有者 A
- 1 4 所 在 水戸市吉沼町字荒地
 地 番 1 8 8 0 番
 地 目 宅地
 地 積 1 4 7 . 0 0 平方メートル
 所有者 A
- 1 5 所 在 水戸市吉沼町字荒地1869番地13、1880番地、
 1869番地14
 家屋番号 1869番13
 種類 居宅
 構造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
 床面積 1階 113.21平方メートル
 2階 78.02平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種類 物置
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積 81.15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 11～14
現況地目	■宅地(物件11～14) □雑種地(物件) □ (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	祠がある。
建物	物件 15
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 ■附属建物符号1) ■種類:車庫 物置 □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 □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
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 (債務者会社代表者兼 所有者)	1 本件不動産には私が住んでいます。 2 太陽光パネルは瓦に見えるパネルを設置してもらっています。
■ B (Aの母)	1 本件不動産には私も住んでいます。 2 物件15主たる建物内では犬1匹を飼っています。 3 物件15主たる建物はオール電化で、新築時から太陽光発電システムも設置されています。 4 物件15主たる建物に雨漏りなどの不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 一部の壁紙（特に階段）が剥がれており、壁が傷んでいる箇所もあった。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

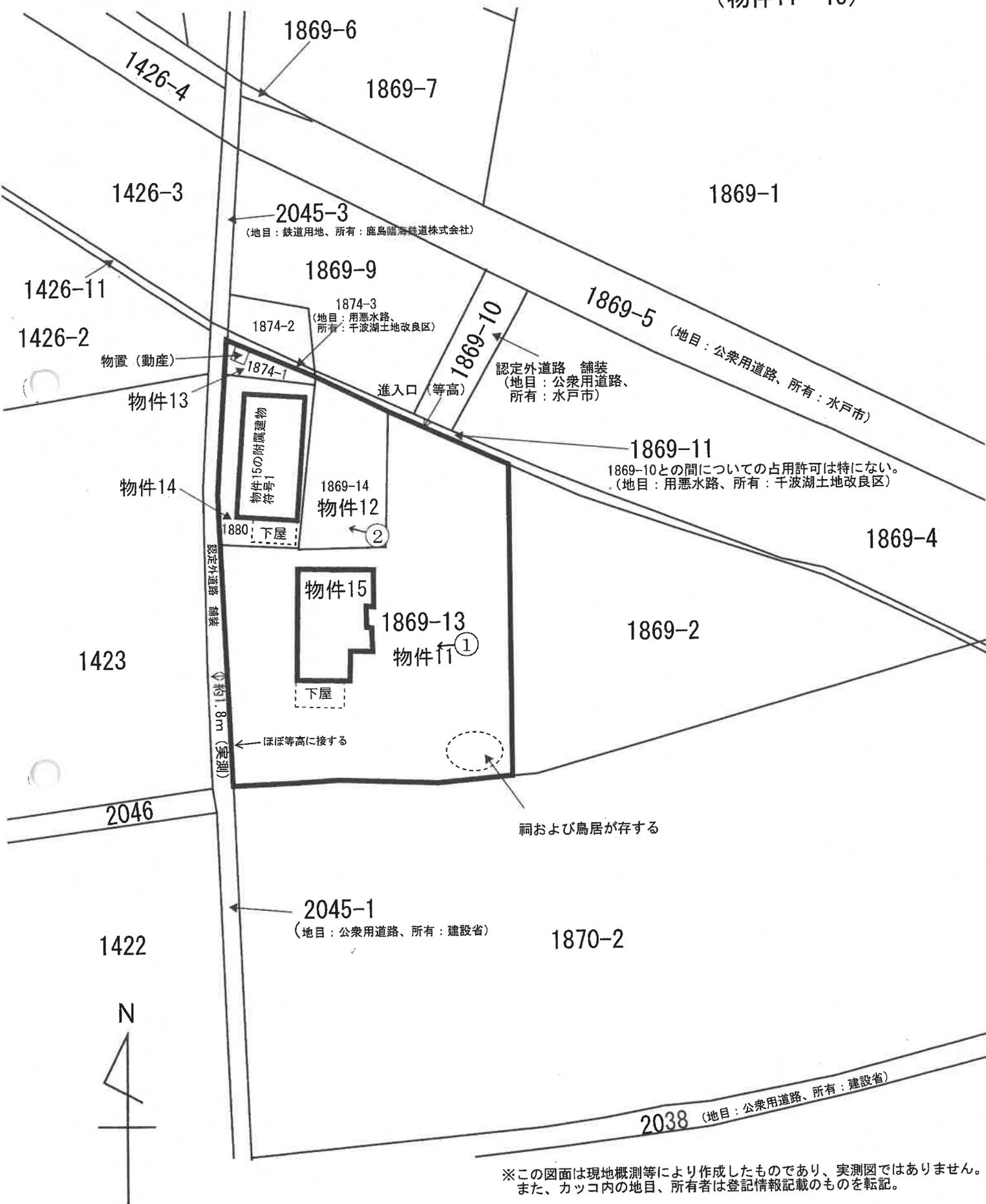
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月6日(水)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年11月12日(火) 11:45-11:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月15日(金)	当 庁	■Aに照会書送付
令和6年12月2日(月) 12:55-13:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第153号
(物件11~15)



←○写真撮影位置方向
(6枚目)

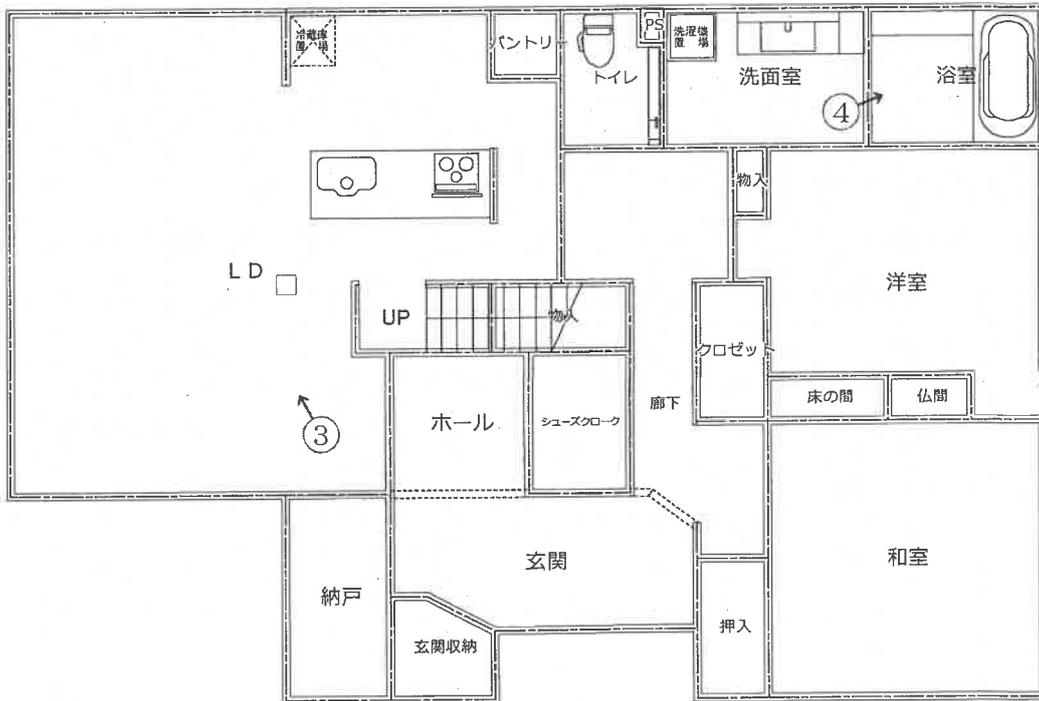
間取図

令和6年(ケ)第153号

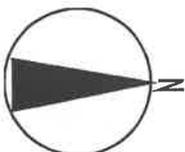
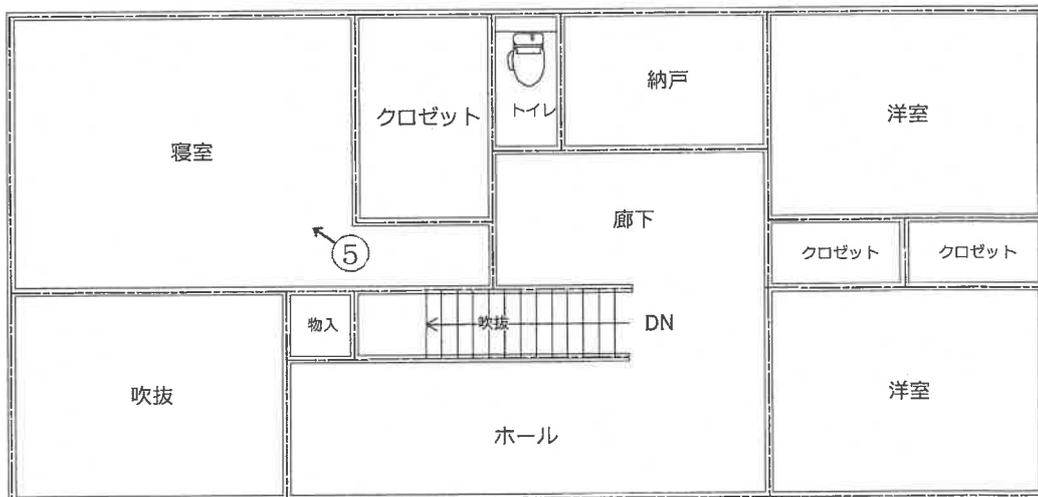
物件1.5 : 居宅

軽量鉄骨造かわらぶき2階建

1階 113.21㎡(登記と同じ)



2階 78.02㎡(登記と同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

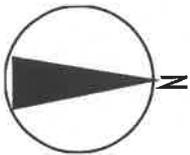
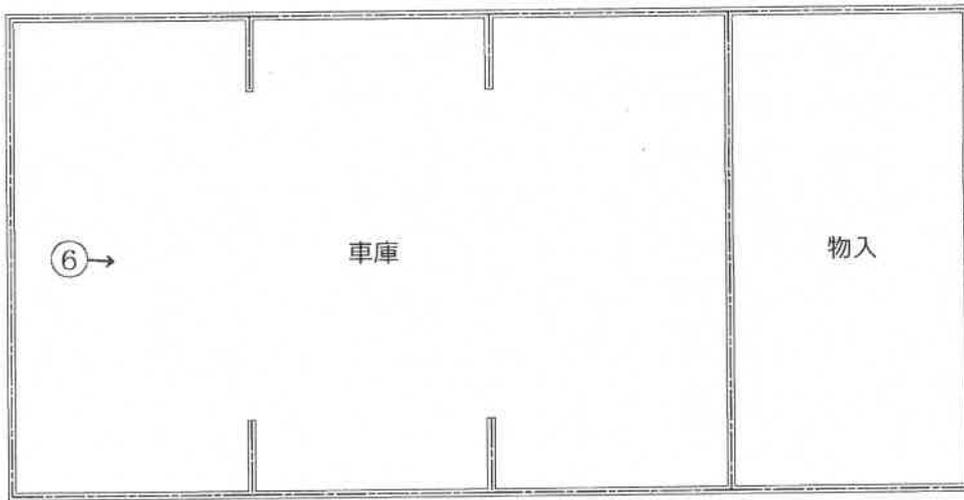
間取図

令和6年(ケ)第153号

物件15の附属建物 符号1: 車庫 物置

木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 81.15㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号5



写真番号6



令和 6年（ケ）第 153号
（物件 1 1 ～ 1 5）

令和 6年11月 6日 受 命

令和 6年12月 2日 現地調査

令和 7年 1月14日 評 価

令和 7年 1月22日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件 1 1 ～ 1 5）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,690,000円	
内 訳 価 格	
物件11 (土地)	金 3,760,000円
物件12 (土地)	金 490,000円
物件13 (土地)	金 60,000円
物件14 (土地)	金 570,000円
物件15 (建物)	金 9,810,000円

- ① 一括価格は、物件11～15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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件11～14の土地価格は物件15の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件15の価格は当該土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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ことがあること、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
11	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
12	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
13	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
14	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
15	所 家屋番 種号 構類 床面 積	4頁物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 1 4頁物件目録記載のとおり	車庫 物置

物 件 目 録

1 1 所 在 水戸市吉沼町字荒地
地 番 1869番13
地 目 宅地
地 積 964.06平方メートル
所有者 A

1 2 所 在 水戸市吉沼町字荒地
地 番 1869番14
地 目 宅地
地 積 127.21平方メートル
所有者 A

1 3 所 在 水戸市吉沼町字荒地
地 番 1874番1
地 目 宅地
地 積 16.00平方メートル
所有者 A

1 4 所 在 水戸市吉沼町字荒地
地 番 1880番
地 目 宅地
地 積 147.00平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

15 所 在 水戸市吉沼町字荒地1869番地13、1880番地、
1869番地14

家屋 番号 1869番13

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 113.21平方メートル
2階 78.02平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 81.15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11, 12, 13, 14）

位置・交通	物件11, 12, 13, 14 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「東水戸」駅南方道路距離約0.1km 最寄バス停「上大野市民センター」停留所南西方道路距離約500m (徒歩約8分)	
付近の状況	大洗鹿島線の東水戸駅背後に戸建住宅、農地等が混在して見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件11, 12, 13, 14 地積 : 1,254.27㎡ 間口 : 約52.7m 奥行 : 約29.5m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	物件11, 12, 13, 14 西約1.8m舗装道路(建築基準法第42条第2項道路に該当) 北東約4.0m舗装道路※(建築基準法上の道路に該当せず) ※水戸市所有ではあるが、市道認定はない。また、公図上、水路が介在している。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件15居宅を所有して敷地の用途に使用している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件15居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	物件11, 12, 13, 14 上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし (注) 供給処理施設における「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、通常のコスト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 壤 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
特 記 事 項	<p>①土地上に祠及び鳥居が存する。</p> <p>②水戸市洪水ハザードマップにおいて那珂川の浸水想定区域に該当している。また、当該ハザードマップにおいて、令和元年10月台風第19号により浸水した区域（この区域は、航空写真をもとに判定したとのこと）に該当している。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

区分	主たる建物
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25年 7月19日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 約14年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 かわらぶき 外壁 窯業系サイディング 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼、ラミネート天井等 床 フローリング、畳等 設備 電気・給排水、衛生、換気、太陽光等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が居住し、主たる建物を居宅の用途に使用している。
特記事項	①屋根及び外壁部分に経年劣化による汚れが見られる。内装についても、壁や床、建具等に経年劣化による汚れ、変色、細かい傷が見られる。特に階段部分について、クロスの剥がれ、破れが見られた。 ②対象土地にかかる建物の建築確認（平成25年5月2日、3号）が出されているが、完了検査を受けたという記録はない（水戸市建築指導課） ③目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。 ④太陽光パネルが屋根に設置されている。当該パネルは屋根と一体となっており、建物に付合していることから、建物設備の一つとして取扱う。

(附属建物1)

区 分	附属建物
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13年月日不詳新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 合板張 天 井 天井材による仕上なし(物入の天井部分にビニールシートが張られた状態となっており、その箇所の仕上は不明) 床 土間コンクリート敷 設 備 電気 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 車庫 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者によって車庫 物置として利用されている。
特 記 事 項	①外壁や屋根に全体的に傷みが見られる。また、軒下の柱や屋外に露出している木材部分に全体的に傷みが見られる。内部の柱や壁にも経年による傷みが見られた。 ②水戸市建築指導課において、当該附属建物について建築確認を受けたかどうか調査したが、建築確認を受けた記録を確認することができなかった。 ③目視した限りにおいて飛散性(吹付け)アスベストの使用は確認できなかった。構造からも使用している可能性は少ないものと思料する。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。

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11, 12, 13, 14）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
11	15,000	0.793	964.06	0.90	10,320,000
12	15,000	0.793	127.21	0.90	1,360,000
13	15,000	0.793	16.00	0.90	170,000
14	15,000	0.793	147.00	0.90	1,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-46

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100.0 \times 100/97.0 = 15,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+6.0 環境条件▲20.0 交通・接近条件+4.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：三方路+3 高架近接▲10 規模▲10 セットバック減価▲5

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 建物価格（物件15）

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	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
15	225,000	191.23	0.291	12,520,000

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 現 価 率

経過年数11年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数14年、

観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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14年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1

－観察減価50%) ÷ 0.291

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	85,000	81.15	0.044	300,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数24年、経済的全耐用年数25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50%、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1年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価50%) ÷ 0.44

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
15	12,520,000	300,000	12,820,000

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

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 1	10,320,000	0.35	法定地上権	3,610,000
1 2	1,360,000	0.35	法定地上権	480,000
1 3	170,000	0.35	法定地上権	60,000
1 4	1,570,000	0.35	法定地上権	550,000

イ 土地利用権等割合：物件1 1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。物件1 2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。物件1 3 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。物件1 4 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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) 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 1	10,320,000	-3,610,000		0.80	0.70	3,760,000
1 2	1,360,000	-480,000		0.80	0.70	490,000
1 3	170,000	-60,000		0.80	0.70	60,000
1 4	1,570,000	-550,000		0.80	0.70	570,000
1 5	12,820,000	+4,700,000		0.80	0.70	9,810,000
一括価格 (合計)						14,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80（市街化調整区域の農家集落地域に位置する物件であり、市場参加者が限定されることから市場性に劣る）

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 水戸-46

所 在：水戸市大串町字原坪662番4

地 目：宅 地

価 格：14,700円/㎡（対前年変動率 -0.70%）

位 置：大洗鹿島線常澄駅の南西方・道路距離約2.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：363㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西11m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

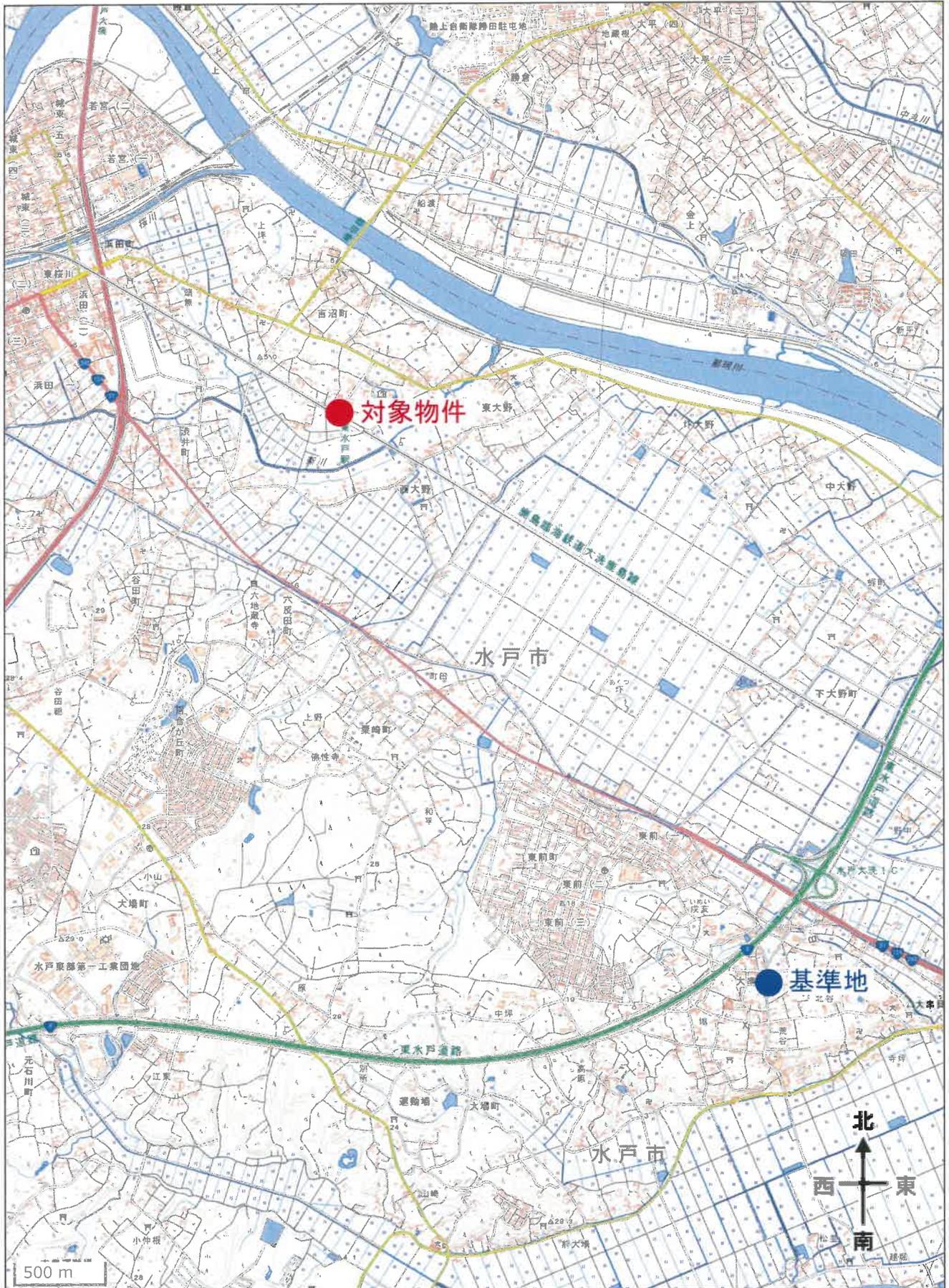
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域

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 間取図

以 上

物件位置図

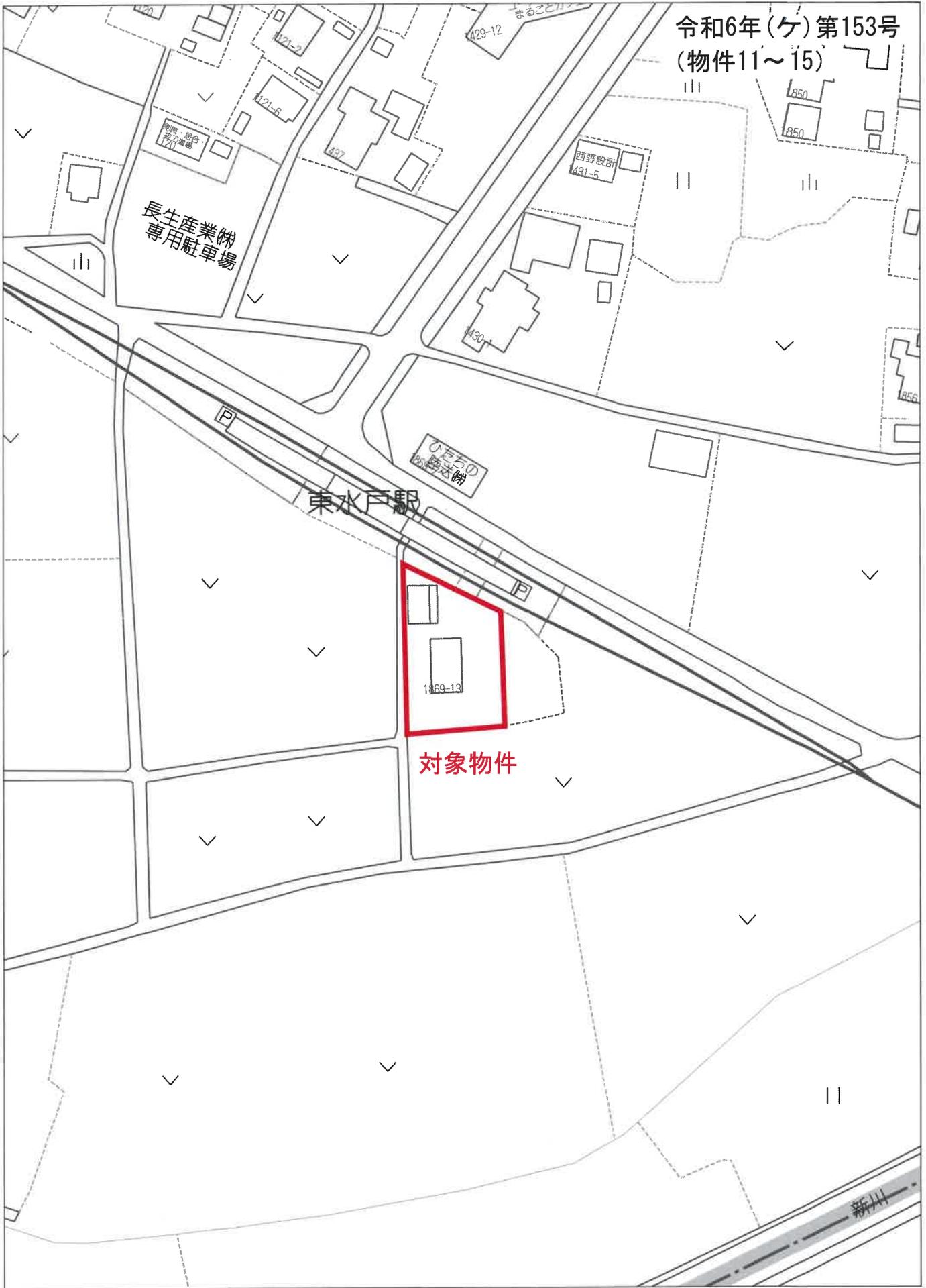


S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和6年(ケ)第153号
(物件11~15)



対象物件

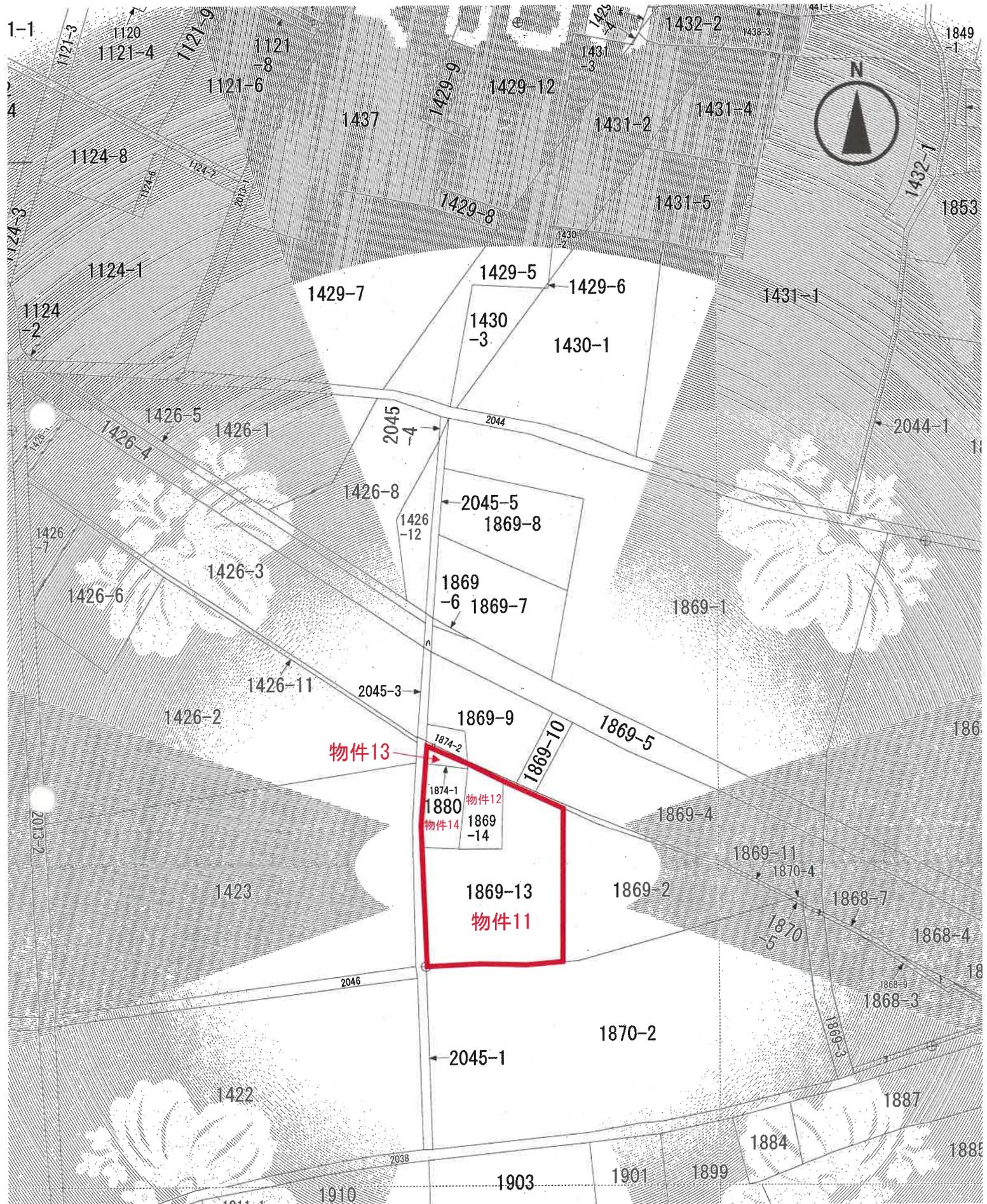
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和6年(ケ)第153号
(物件11~15)



S = 1/1,000

地積測量図写

登記年月日：平成12年11月2日

令和6年9月13日

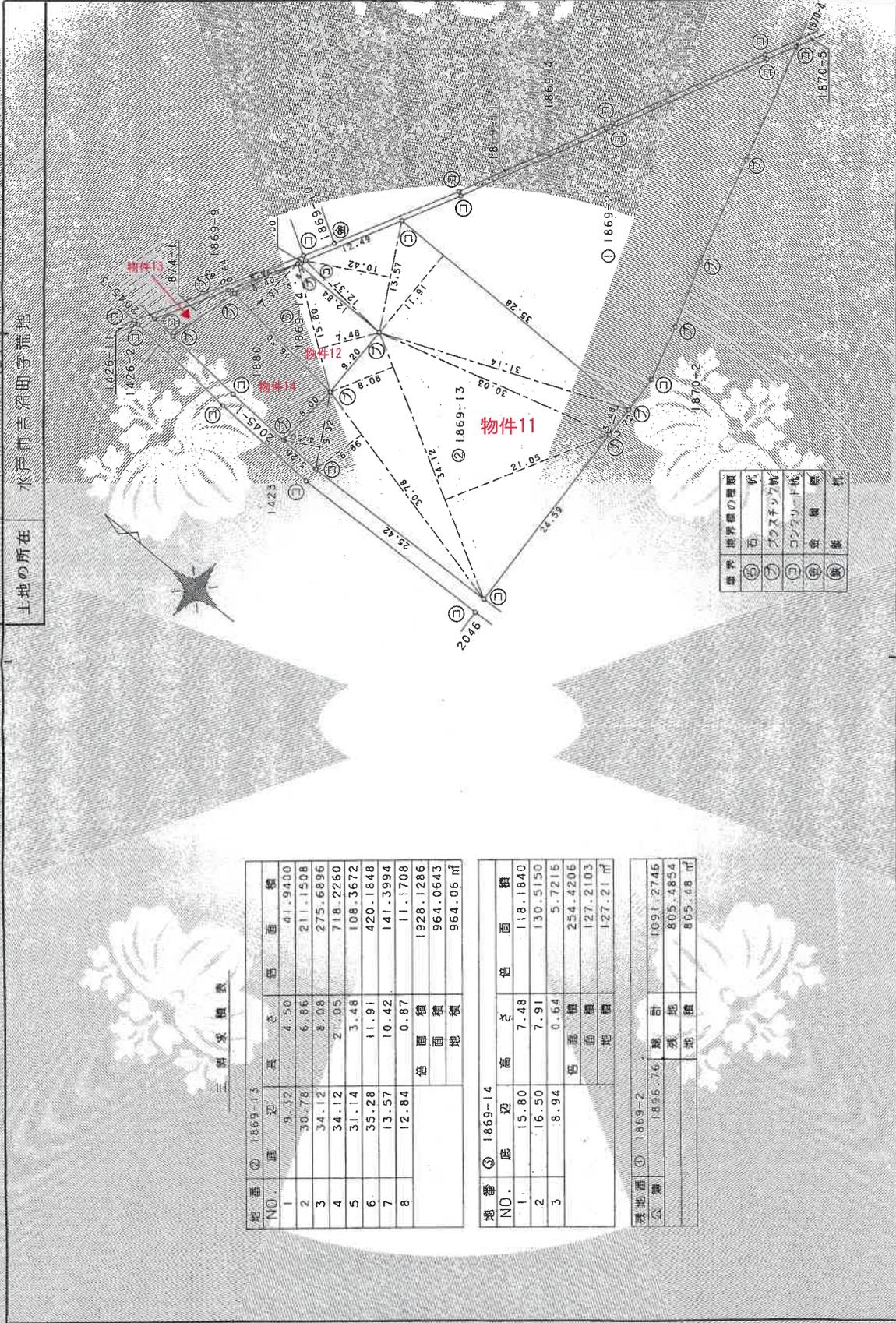
水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

前 1869 → 後1869-2-14新V
 地番 ① 1869-13
 ② 1869-14 1869-2
 土地の所在 水戸市高沼町字荒地

整理番号 093364

地積測量図



作製者

申請人

縮尺 1/500

112/112

(株) 地積測量士会 用紙

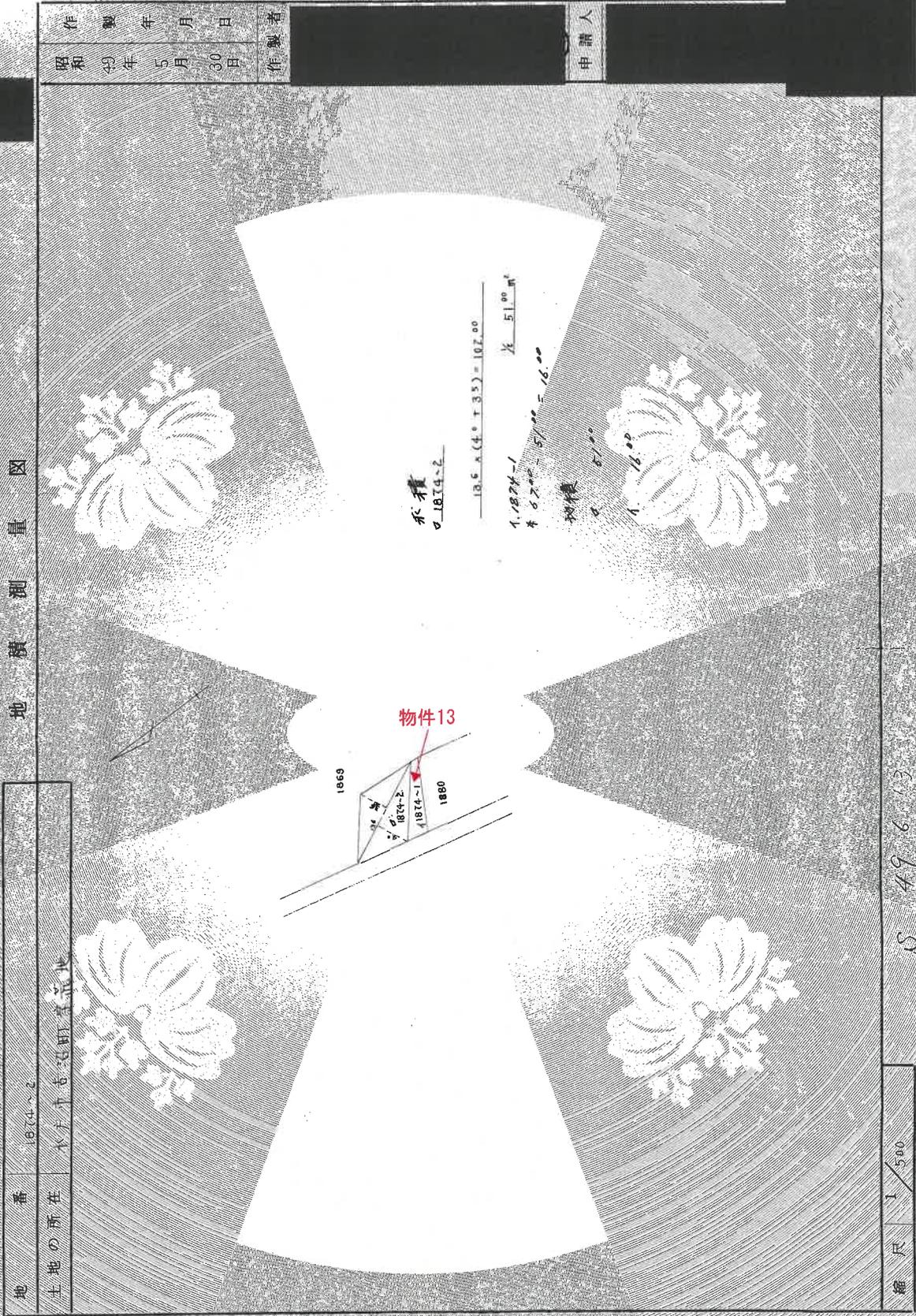
地積測量図写

登記年月日：昭和49年6月13日

整理番号 093867

用紙 322

前 1874 後 1874-2 新



地番	1874-2
土地の所在	水戸市上毛郡町並地区

縮尺 1/500

1874-2

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
 令和6年9月13日 水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

登記年月日：平成25年7月31日

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
 令和6年9月13日 水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

登記番号

各階平面図

主たる建物一階

3,640 × 6,430	23,405.200
2,450 × 5,150	12,557.500
2,670 × 6,250	16,712.500
4,910 × 5,150	25,286.500
計	78,026.200

床面積 78.02 m²

主たる建物二階

13,710 × 6,430	88,065.300
3,670 × 2,780	10,192.200
計	98,257.500

床面積 98.26 m²

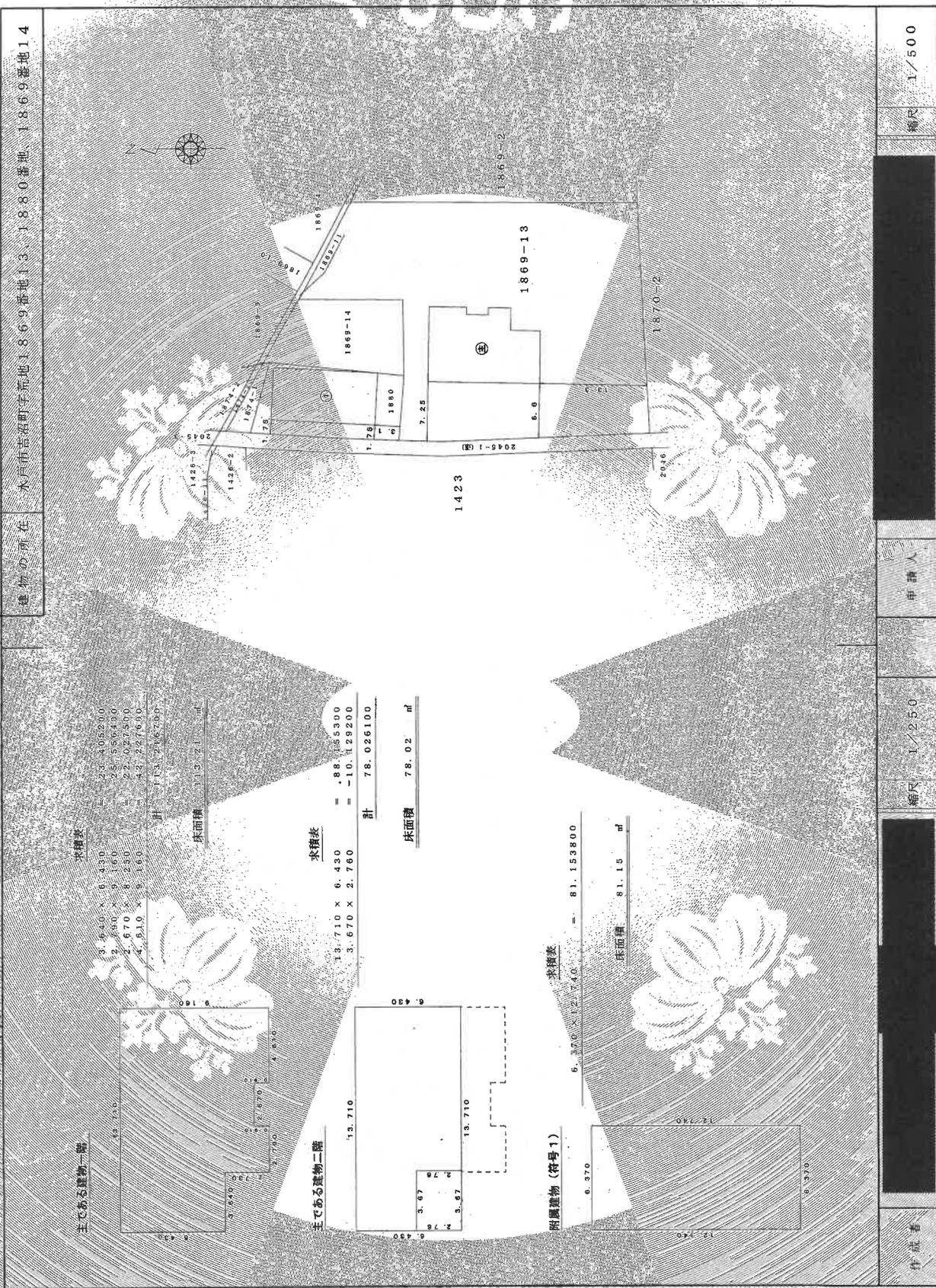
附属建物(符号1)

6,370 × 12,740	81,153.800
計	81,153.800

床面積 81.15 m²

建物図面

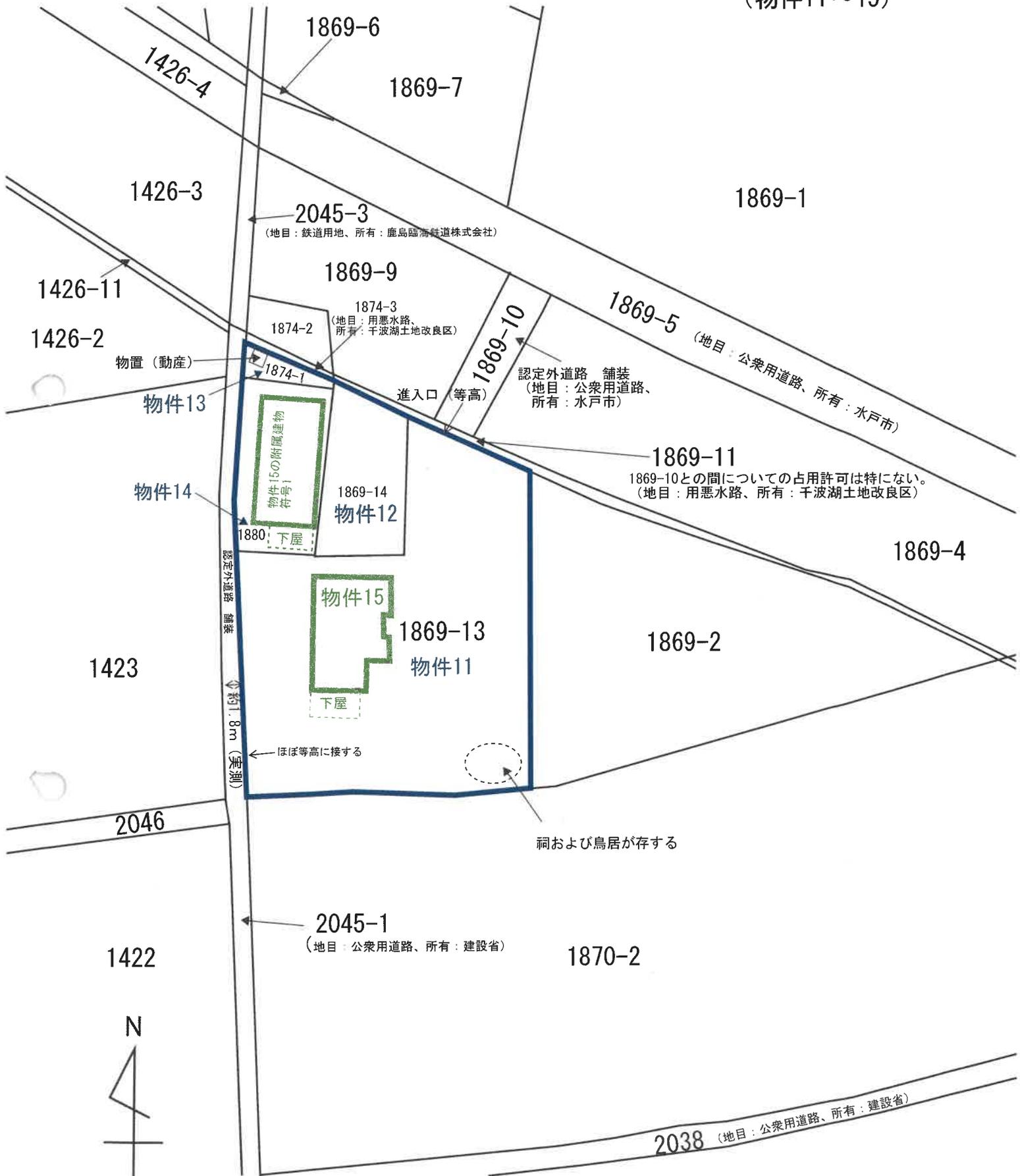
変遷番号 1869-13
 建物の所在 水戸市高沼町字荒地1869番地13、1880番地、1869番地14



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第153号
(物件11~15)



※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。
また、カッコ内の地目、所有者は登記情報記載のものを転記。

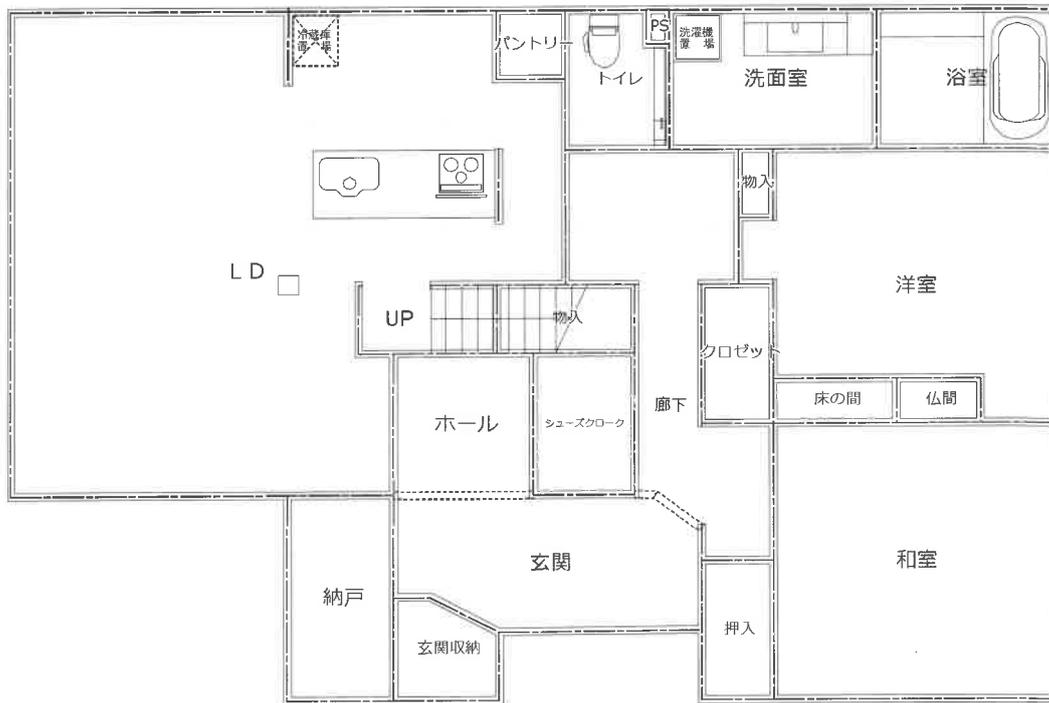
間取図

令和6年(ケ)第153号

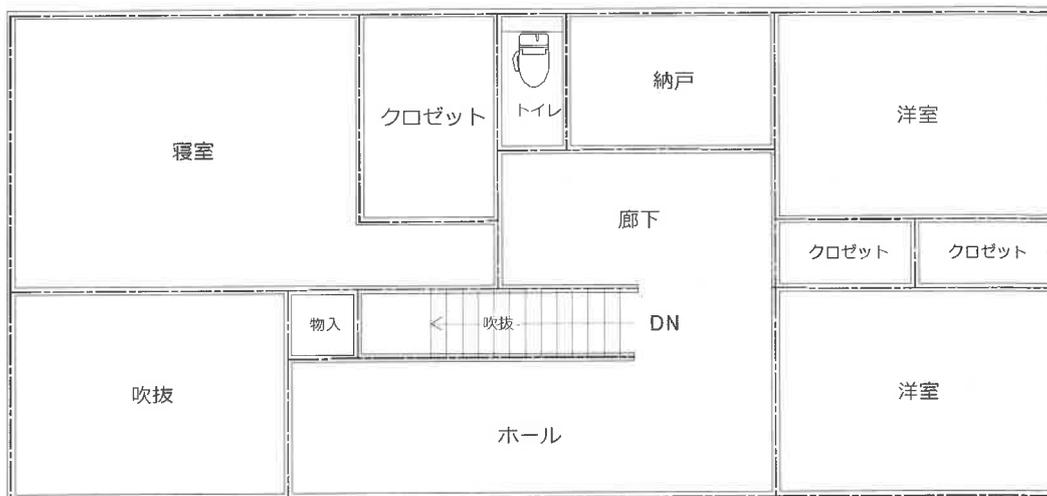
物件15: 居宅

軽量鉄骨造かわらぶき2階建

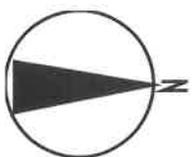
1階 113.21 m² (登記に同じ)



2階 78.02 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



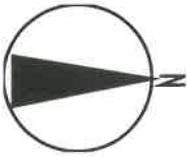
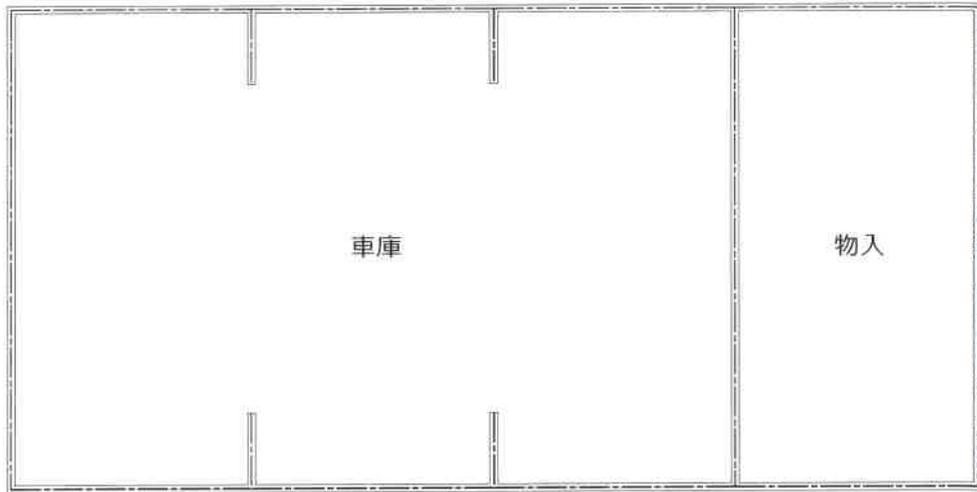
間取図

令和6年(ケ)第153号

物件15の附属建物 符号1: 車庫 物置

木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建

1階 81.15㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先