

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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12月 4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11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 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 9月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,500,000 3,600,000	一括	900,000	67,121	0
1	1,250,000				
2	500,000				
3	360,000				
4	2,390,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番3

地 目 田

地 積 522平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番5

地 目 田

地 積 208平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番6

地 目 宅地

地 積 289.40平方メートル

4 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割7783番地6

家屋 番号 7783番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	69.84平方メートル
	2階	52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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, 2】

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 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番3

地 目 田

地 積 522平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番5

地 目 田

地 積 208平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割

地 番 7783番6

地 目 宅地

地 積 289.40平方メートル

4 所 在 水戸市鯉淵町字一ノ割7783番地6

家屋 番号 7783番6

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	69.84平方メートル
	2階	52.17平方メートル



令和 7 年（ケ）第 157 号
令和 7 年 10 月 31 日受理
令和 8 年 1 月 20 日提出
（評価人 佐野俊夫）

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 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 522平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 208平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割7783番地6 |
| | 家屋 番号 | 7783番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.84平方メートル
2階 52.17平方メートル |



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3
現況地目	■宅地（物件 3 ） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件 1, 2 ）
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に下記建物を所有し、占有している。 □物件 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. 物件1及び2の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。 2. コンクリート製U字溝等の建材・廃材といった残置動産が放置されている。 3. 建築基準法上の道路は物件3南西にある農道様の未舗装路であるが、同道路が狹隘であること及び開渠水路が介在していることから、物件1北東に存在する通路（暗渠水路等）を事実上利用して公道（水戸岩間線）に出入りしている。 なお、評価人の土地改良区に対する調査及び現況調査当日に接見したA本人の弁によれば、前記開渠水路の占用許可は得ているとのことである（ただし、改良区は暗渠化を求めているようである点留意を要する。）
建物	物件4
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 □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	1. 外壁にボールなどをぶつけたような凹み、陥没が多数存在する。

（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）

	2. 室内のクロスの一部に亀裂が認められる。 3. 2階バルコニーの手すりが失われている。
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
（ 3 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 (本件所有者)	1 本物件に（は）、 (1) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 平成18年に風除室を造設しています。 (3) 平成24年に所有者が設置した犬小屋（執行官注：ただし、その構造等から動産と認定。内部に古タイヤなどの廃棄物が残置されている。）があります。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 主な不具合としては、2階バルコニーにあった木製の手すりが台風被害によって損傷したことから撤去しました。 (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
（4枚目）

執行官の意見

- 1 本件における各物件の状況は、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、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

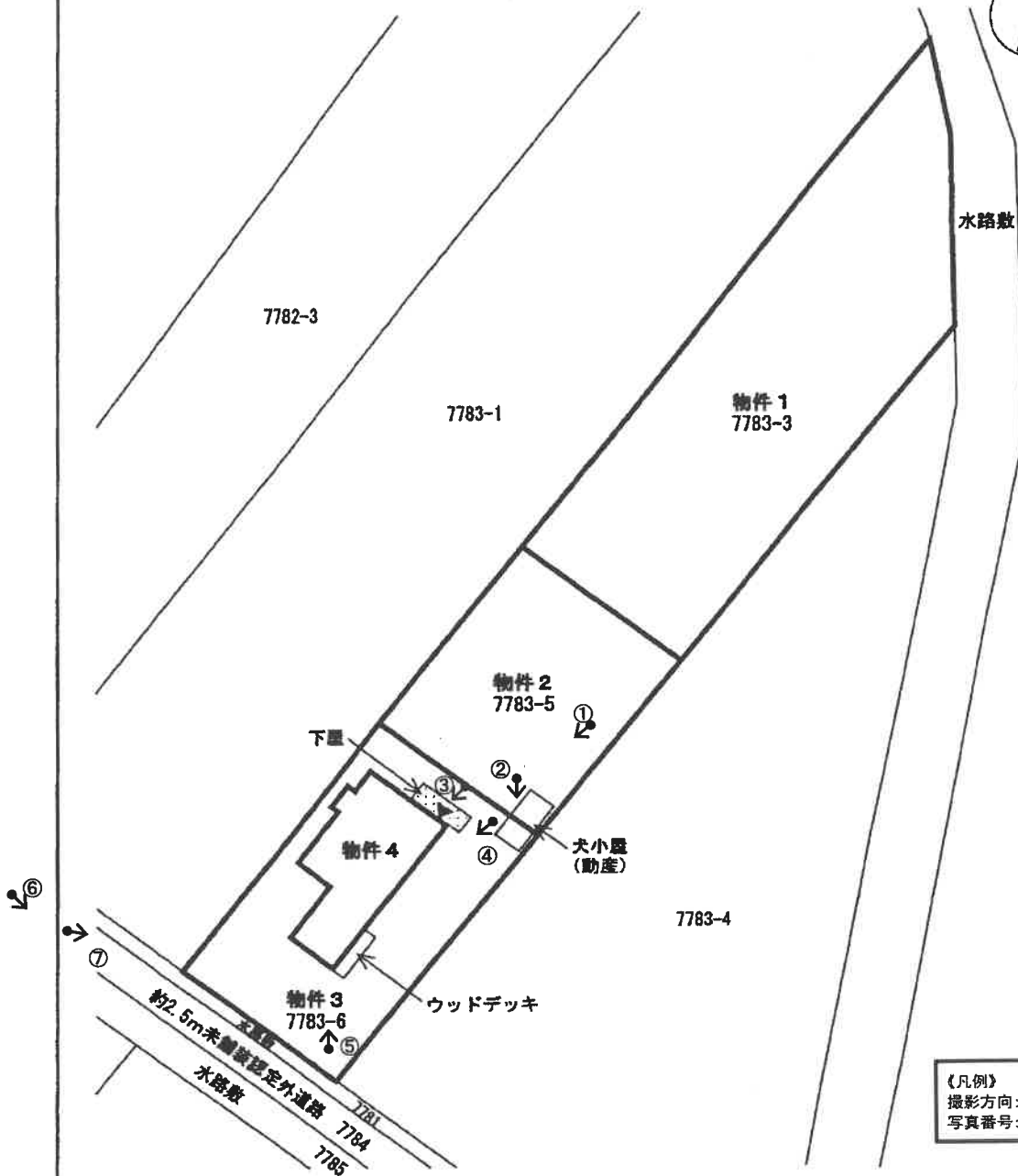
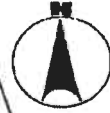
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

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11月4日(火)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送） 農業委員会照会（照会書郵送）
令和7年12月12日(金)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和7年12月24日(水) 10：40－11：45	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() ： － ：		
年 月 日() ： － ：		
(特記事項) ☒ 令和7年12月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、本件所有者Aが現れた。 ☐ 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図

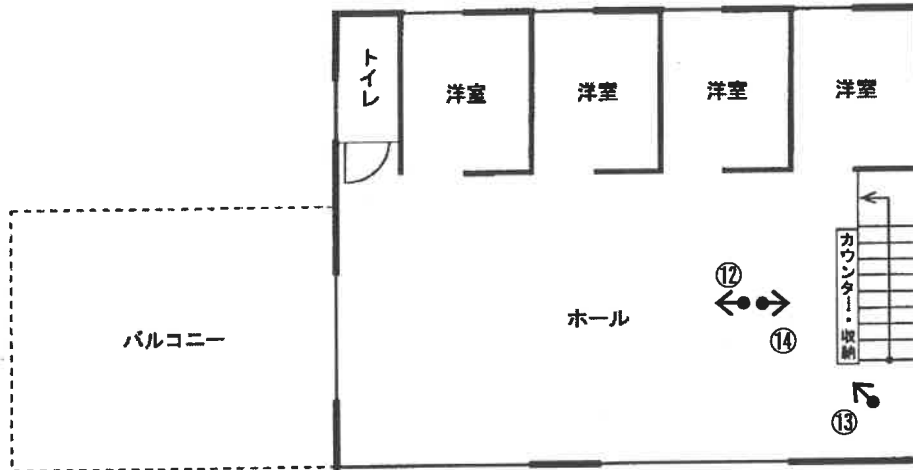
事件番号	7年(ケ)157号
物件番号	1~4



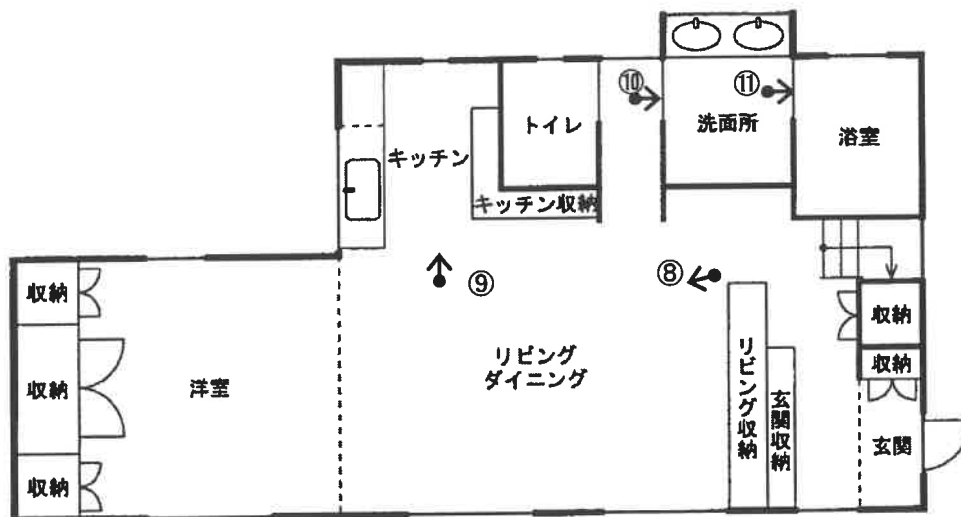
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)157号
物件番号	4



2階 床面積：52.17㎡



1階 床面積：69.84㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

《凡例》
撮影方向：←
写真番号：①

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



写真12



写真13



写真14



令和 7年（ケ）第 157号
令和 7年10月31日 受 命
令和 7年12月24日 現地調査
令和 7年12月25日 評 価
令和 8年 1月 5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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 500, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 250, 000円
物件2（土地）	金 500, 000円
物件3（土地）	金 360, 000円
物件4（建物）	金 2, 390, 000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1・2（登記簿地目：田）に関する水戸市農業委員会による「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の記載内容（概要）は以下のとおり（物件1・2の記載内容／土地改良区以外は同じ）。 ・現況 非農地 ・転用許可等の有無とその内容 無（許可を得ることが必要であるが許可を得ていない） ・農業委員会からの指示事項 原状回復命令を行わない ・農用地区域外 ・買受適格者証明の要否 否 ・農地法第3条許可及び利用権設定について該当なし ・物件1のみ渡里台地土地改良区該当（505m²）			

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）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「内原」駅の南東方・道路距離約4.4km 最寄バス停「鯉淵並木」の東方・約300m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	周辺は区画整然とした田が広がる渡里台地土地改良区の農地地域が広がっている。交通量が比較的多い主要地方道水戸岩間線背後に位置するため車両の騒音がある。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 水戸市立地適正化計画 水戸市景観計画、水戸市屋外広告物条例 一部が渡里台地土地改良区（前記参照）
画 地 条 件	地積 : 1,019.40㎡（登記簿） 間口 : 約13m 奥行 : 約68～83m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 北東側が若干低地と推定されるが概して概ね平坦 高低差：水路敷を介した下記道路と概ね等高（後記参照） 接面道路との関係：中間画地 ※ 目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	渡里台地土地改良区管理の水路敷を介して以下道路が存する。 南西側約2.5m未舗装認定外道路（建築基準法第42条第2項道路） ※ セットバックを要する道路 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件3は物件4建物の敷地として利用されている。物件3と前記道路との間には幅約1m程度の土地改良区の水路敷が介在する。 物件1・2の現況は雑種地で、雑草が鬱蒼としており地表の状態を目視できない場所もあるが、北東側部分が若干低地（0.5m程度）となっている可能性がある。また、木材やU字溝等の建材が残置されている。 その他、物件1北東側に水路敷があるが、現況は通路状（砂利）となっており、本地への車両等の出入り経路となっている（前記道路が未舗装でかつ狭隘なため）。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり（県道埋設本管から私設管にて引き込み） 都市ガス：なし 下水道：なし （注1）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、通常の費用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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。 ②物件3は都市計画法上の許可を受けている（以下は市備付開発登録簿記載内容を抜粋）。 許可番号：第84号 許可年月日：平成16年7月20日 予定建築物の用途：既存集落・自己用住宅 都市計画法第34条第10号ロ その他、以下のような市建築指導課陳述があった。 ※ 属人性を有する許可である ※ 完了検査済証交付の記録がないため、不動産競売等の場合でも用途変更等の際には法令上の許可を要する。 ③物件3と認定外道路との間に介在する水路敷に係る占用許可を得ている（渡里台地土地改良区事務局長陳述による）。 使用目的 進入路・水道管埋設 使用規模 6㎡・口径20mm×1m 令和6年2月5日更新（令和11年3月31日まで） ※ 占用料は前払い（支払済） 進入路4,000円/㎡×6㎡ 管（内径30mm以下）3,600円×1m ※ 占用許可の前提となる水路敷上の架橋等構造物が現況存しないことが確認されたため、今後の利用者には築造を求める可能性が高い。 ④評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 ※ 一部地表の状態が目視できない箇所がある（物件1・2） ⑤市建築指導課陳述によれば、南西側道路のセットバック基準線は対面水路敷側（7785番）で、片側セットバックとなる。ただし、本件土地に係る後退地積は全体地に対して僅少と想定されるため、本件では減価要因にはならないと判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 5月21日 新築 約21年 約4年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺（登記簿／緩勾配で目視不可のため） 外 壁 ガルバリウム鋼板 内 壁 ビニールクロス等 天 井 合板、ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。	
床面積（現況）	1階 69.84㎡（登記簿） 2階 52.17㎡（登記簿） 計 122.01㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり (2階の階段上部にロフトあり)	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（以下を目視で確認した）。 ・外壁の変色やへコミ ・内壁や天井の亀裂 ・バルコニーの柵がなくなっている	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①物件４は市街化調整区域内に存するため、買受希望者は、本件建物建築の法的根拠・経緯及び今後の取扱い（用途変更・再築可能性等）について、関係機関・部署等にあらかじめ確認すべきである。 ②建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成16年10月20日 16C10-0046 一戸建ての住宅 新築 ※ 検査済証交付の記録なし（市建築指導課陳述より） ③目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の建付地等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	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,790	0.39	522		1,990,000
2	9,790	0.39	208		790,000
3	9,790	0.39	289.40	0.80	880,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-20

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/101.0 \times 100/112.3 = 9,790\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+1

◇地域格差：街路条件+9.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：規模▲15 間口・奥行の関係▲15 水路介在▲10 現況雑種地部分を含む▲40

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 (建物配置・規模・用途など)

② 物件4 (建物)

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。

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
4	220,000	122.01	0.13	3,490,000

ア 再調達原価 : 220,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 122.01㎡

ウ 現 価 率

経過年数21年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数4年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率3%, 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

・現価率 = {残価率3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数4年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.13

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3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
3	880,000	0.35 法定地上権	310,000

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、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,990,000		1.00	0.90	0.70	1,250,000
2	790,000		1.00	0.90	0.70	500,000
3	880,000	-310,000	1.00	0.90	0.70	360,000
4	3,490,000	+310,000	1.00	0.90	0.70	2,390,000
一括価格（合計）						4,500,000

- ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。
- エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・用途変更等の難度（特記事項参照）
- 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。
- （※）本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-20

所 在：水戸市鯉淵町字一ノ割 1 2 0 9 番 2

価 格：11,200円／ m^2

位 置：JR常磐線「内原」駅3.6km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：441 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北西側6.5m市道（北東側道）

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

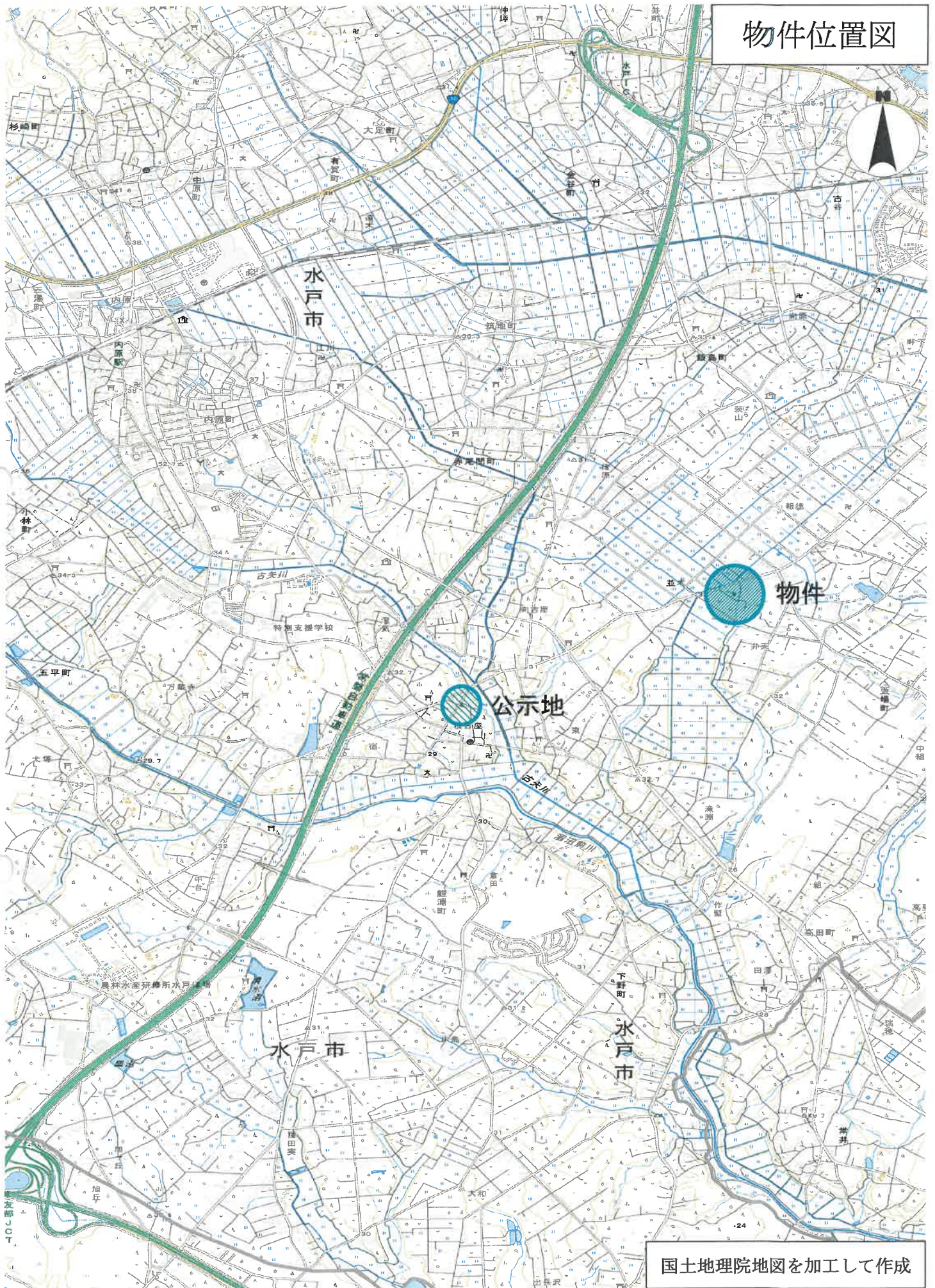
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 522平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 208平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割 |
| | 地 番 | 7783番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 289.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水戸市鯉淵町字一ノ割7783番地6 |
| | 家屋 番号 | 7783番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.84平方メートル
2階 52.17平方メートル |

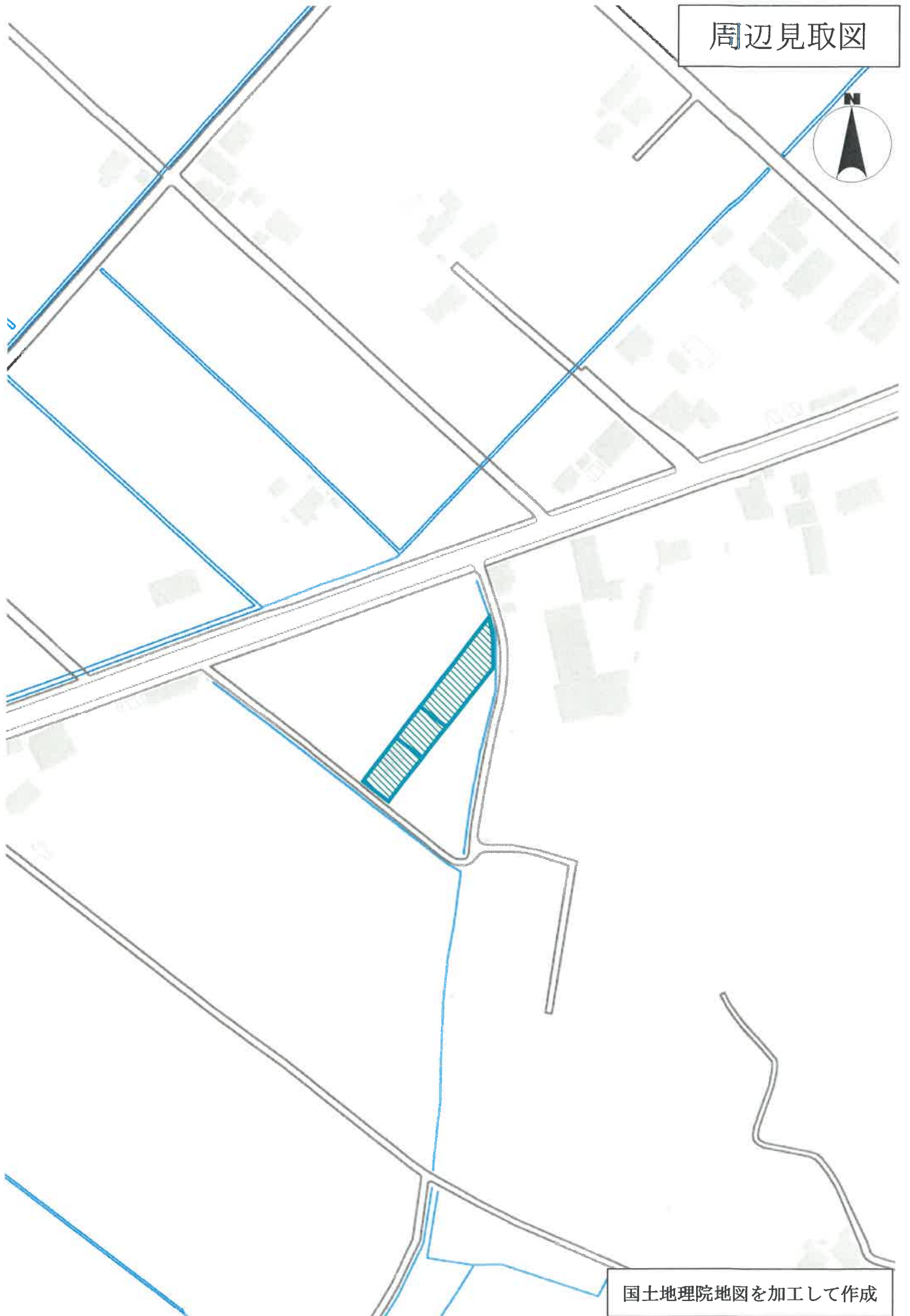
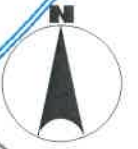


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

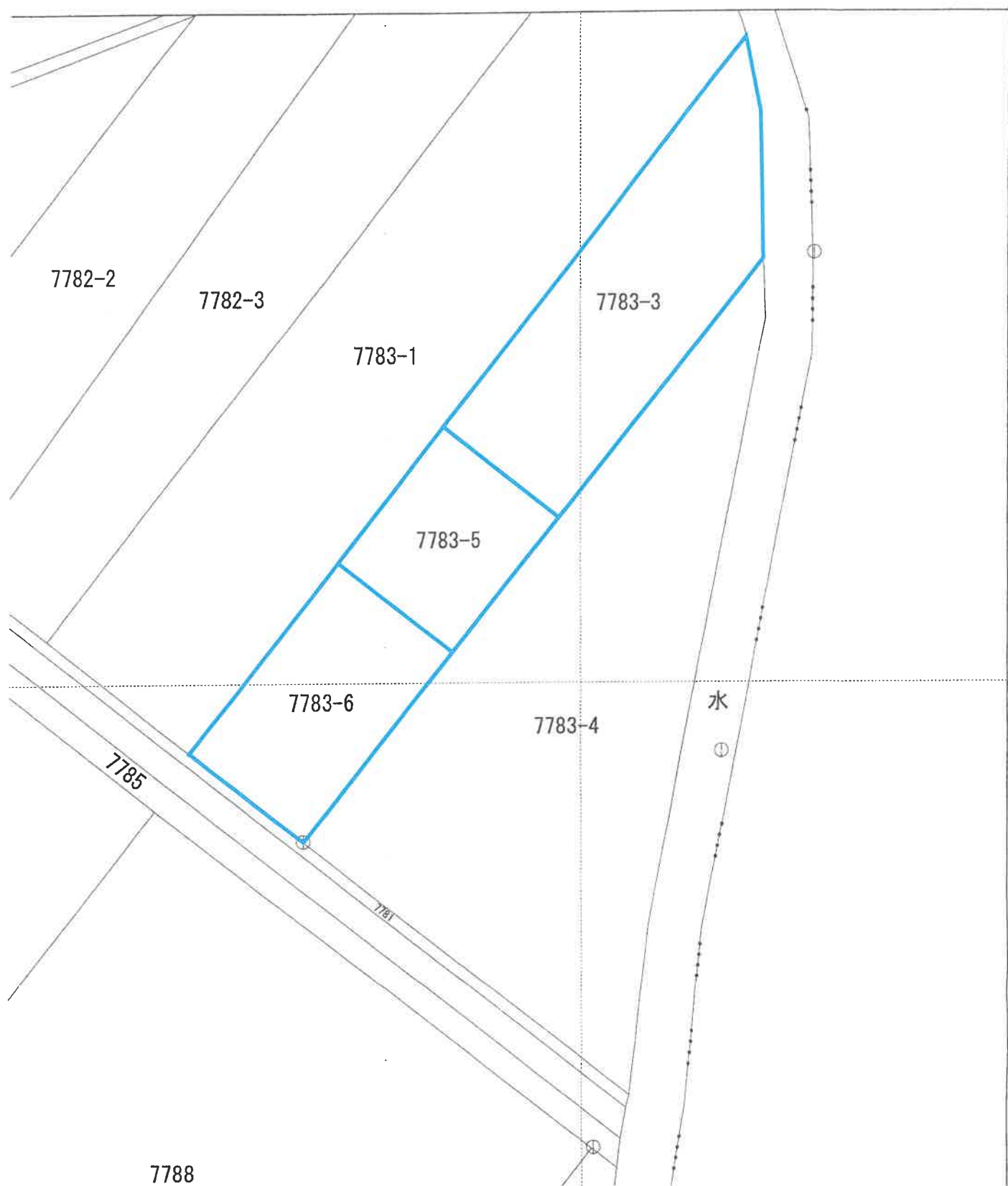
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 5 0 0



地積測量図写

平成16年4月19日作成

前 7783-3 後 7783-5-3 新 地積測量図

整理番号 143566

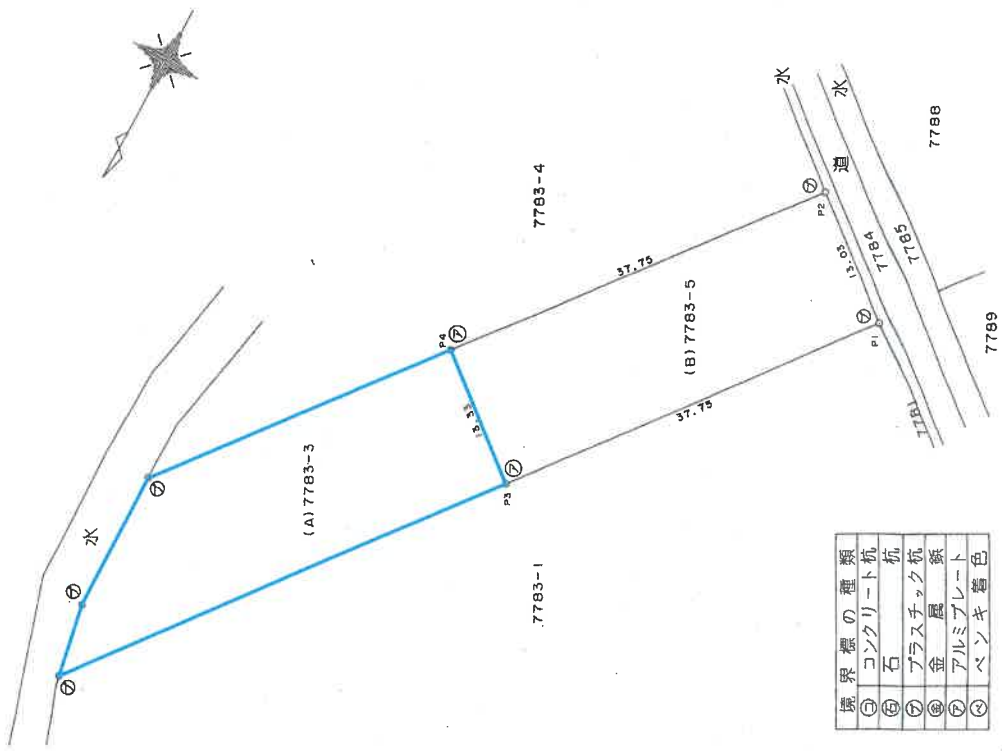
土地の所在 東茨城郡内原町離岸字一ノ割
図面番号 N51-1
N51-2
N51-3

水戸市鯉淵町

座標求積表

地番	⑤ 7783-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
P1	39143.467	50164.268	-1899169.022212		13.03
P2	39135.332	50174.493	1080005.961825		37.75
P4	39164.992	50197.921	1900443.091139		13.33
P3	39173.251	50187.463	-1080285.141075		37.75
		倍面積	994.889677		
		面積	497.4448385		
		地積	497	m ²	

残地番	④ 7783-3				
公積	1020	総計	497.4448385		
		残地	522.5551615		
		地積	522	m ²	



境界標の種類	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属板
⑤	アルミプレート
⑥	ベシキ着色

申請人 縮尺 1/500

平成16年4月19日作成

作製者 (茨城土地家屋調査士会利用紙)

A3版をA4版に縮小

平成26年6月30日登記

地番
7783-6

土地の所在
東京都内原町雑居一ノ割

図面番号 N51-1
N51-3

座標求積表

地番	⑥	7783-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
P1	39143.467	50164.268	-1278436.369980		13.03
P2	39135.392	50174.493	463010.221404		22.07
P6	39152.695	50188.187	1279045.945695		13.20
P5	39160.877	50177.827	-463040.987556		22.07
低面積		578.803563			
固面積		289.4047815			
地積		289	m ²		

残地番	④	7783-5	
公簿	497.4448385	総計	289.4047815
		残地	208.0400570
		地積	208
			m ²

7783-3

(A) 7783-5

7783-6

7783-1

7783-4

7789

7788

7781

7784

7785

水

道

水

7789

7788

境界標の種類

①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属釘
⑤	アルミプレート
⑥	ペンキ着色

縮尺 1/500

作製者

申請人

(平成26年6月5日作製)

茨城土地家屋調査士会 用紙

A 3 版を A 4 版に縮小

平成27年 六月 八日 登記

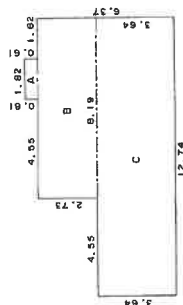
建物図面
各階平面図

家屋番号	7783番6
建物の所在	水戸市鯉淵町字一ノ割 7783番地6

整理番号 120632

各階平面図

1 階



求積表

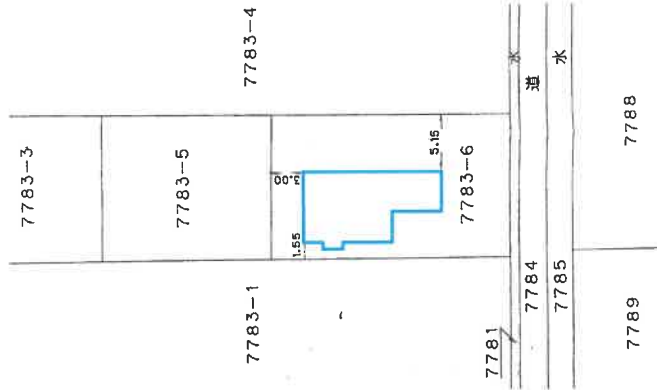
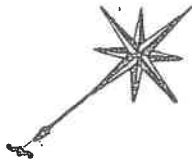
A	0.61 X 1.82 =	1.1102
B	2.73 X 8.19 =	22.3587
C	3.64 X 12.74 =	46.3736
合計		69.8425
床面積		69.84 m ²

2 階



求積表

	6.37 X 8.19 =	52.1703
床面積		52.17 m ²



作製者

成17年5月23日(作製)

縮尺 1/250

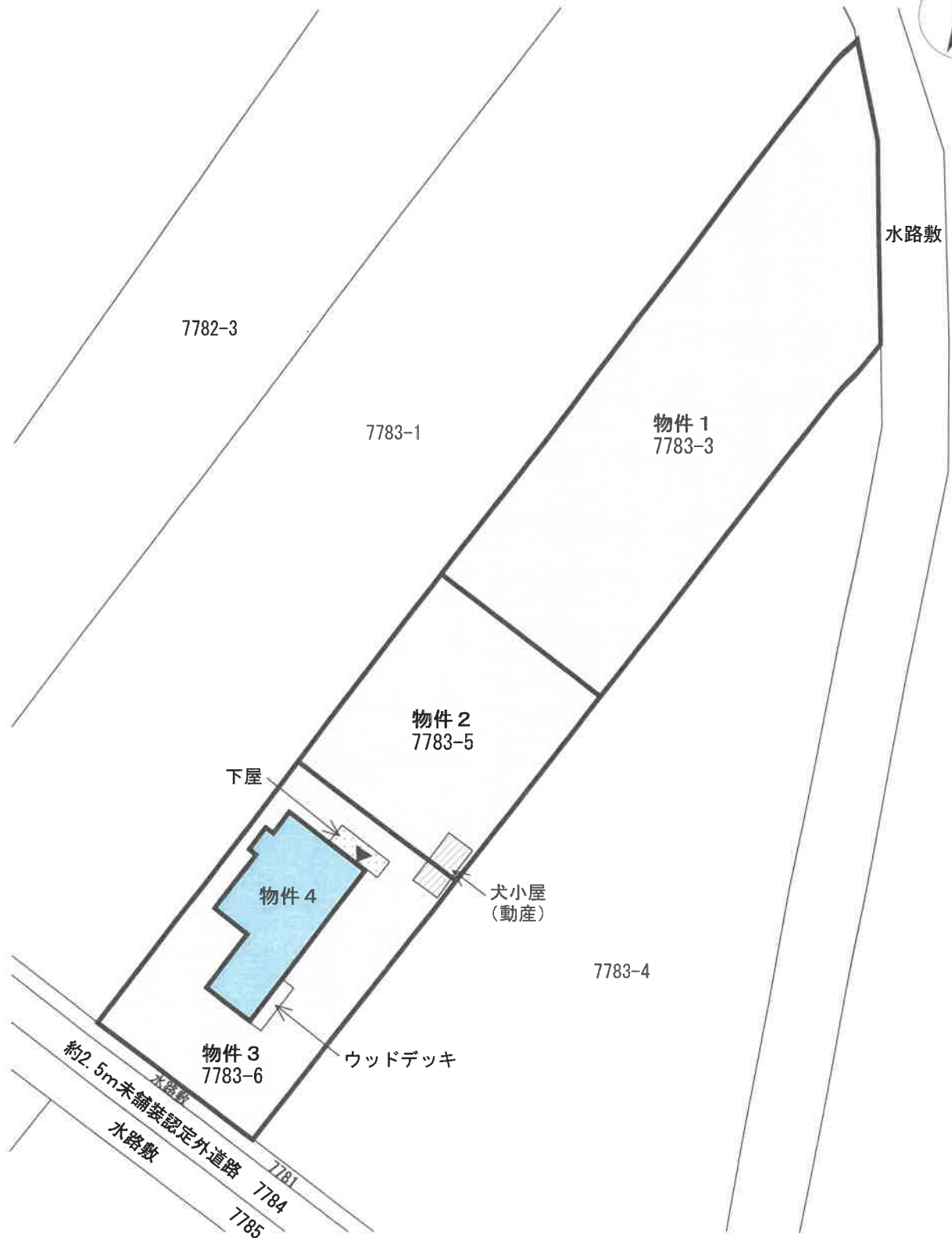
申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年（ケ）157号
物件番号	1～4

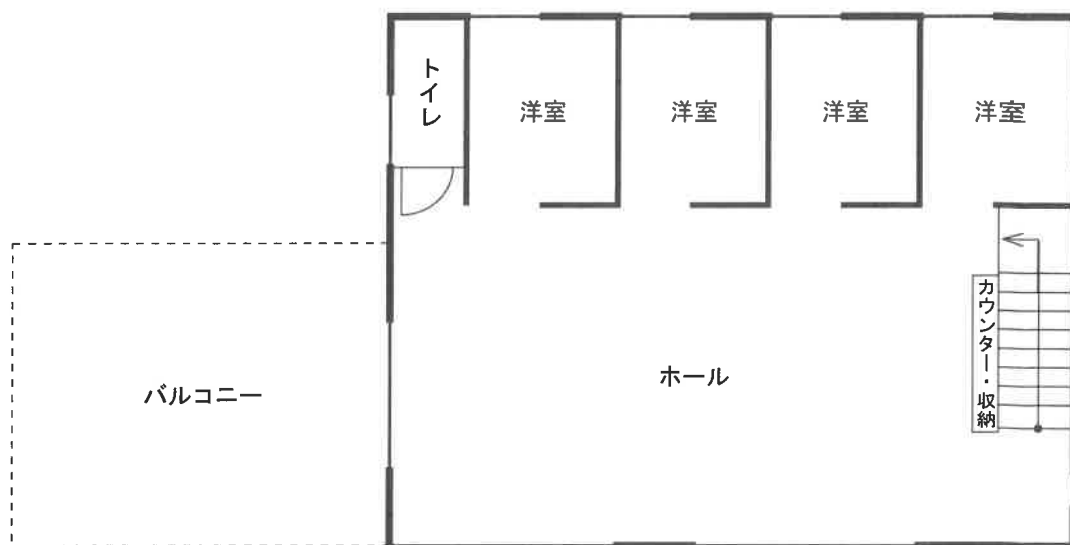


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

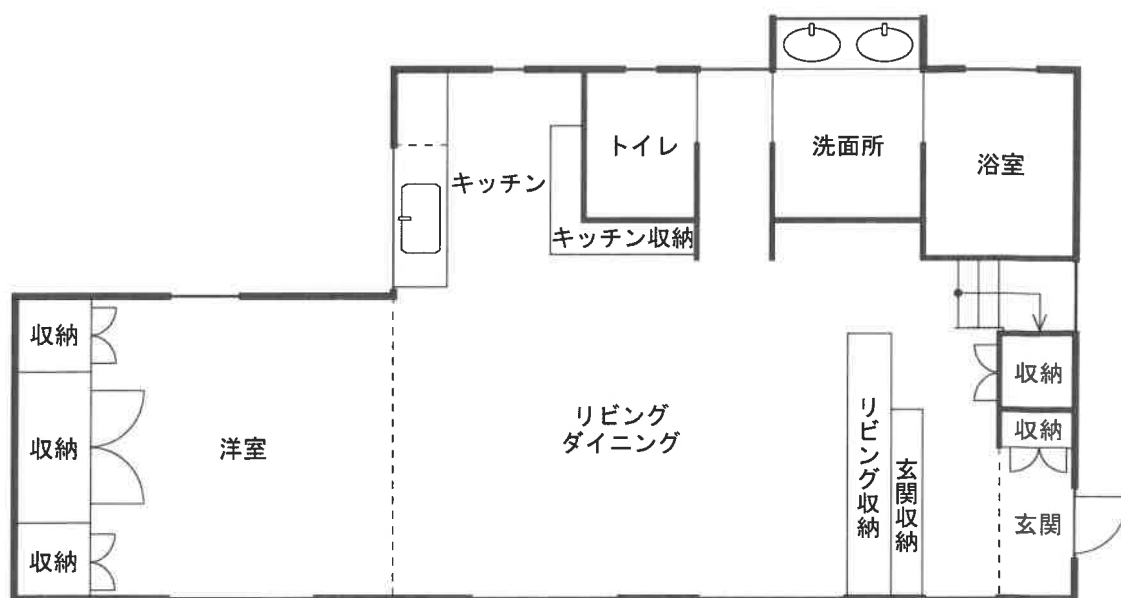
間 取 図

事件番号 7 年 (ケ) 1 5 7 号

物件番号 4



2 階 床面積 : 52.17㎡



1 階 床面積 : 69.84㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)