

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 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）
1～6	4,850,000 3,880,000	一括	970,000	61,452	16,530
1	1,960,000				
2	220,000				
3	60,000				
4	10,000				
5	60,000				
6	2,540,000				



物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番4
地 目 宅地
地 積 296.35平方メートル

2 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番10
地 目 宅地
地 積 33.99平方メートル

3 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番5
地 目 宅地
地 積 31.56平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分3分の1

4 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番6
地 目 公衆用道路
地 積 33平方メートル

持分8分の1



物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 502番5
地 目 公衆用道路
地 積 327平方メートル

持分8分の1

6 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根501番地4
家屋 番号 501番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 53.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番4
地 目 宅地
地 積 296.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番10
地 目 宅地
地 積 33.99平方メートル

所有者 A

3 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番5
地 目 宅地
地 積 31.56平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501番6
地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 33 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

5 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根

地 番 502 番 5

地 目 公衆用道路

地 積 327 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

6 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根 501 番地 4

家屋 番号 501 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.73 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル

所有者 A



令和 7 年（ケ）第 175 号
令和 7 年 12 月 23 日受理
令和 8 年 3 月 3 日提出
（ 評 価 人 長 島 理 ）

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 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501 番 4
地 目 宅地
地 積 296.35 平方メートル
所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501 番 10
地 目 宅地
地 積 33.99 平方メートル
所有者 A

3 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501 番 5
地 目 宅地
地 積 31.56 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 501 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 33 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根
地 番 502番5
地 目 公衆用道路
地 積 327平方メートル
共有者 A 持分8分の1

6 所 在 ひたちなか市大字田彦字中曾根501番地4
家屋 番号 501番4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 68.73平方メートル
2階 53.82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5	
現況地目	☒ 宅地（物件 1,2 ） ☒ 公衆用道路（物件 4,5 ） ☒ 雑種地（物件 3 ）	
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 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、物件2,3の土地を現況地目欄記載のとおり状況で占有している。 なお、物件3の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。 ☒ 物件4,5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	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（ただし、物件5の土地に関する部分はいわゆる「残地法」による求積であることに加え、作成時期が昭和52年と古いことに注意）、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。 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6	
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：	

（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）

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	内外装問わず劣化が進行しており、外装については外壁の亀裂やコーキングの剥離、塗装のヤレが見て取れた。また、内装についてはボードや壁紙の亀裂、床板のゆるみが生じているほか、建物の歪みから生じていると思われる1階掃き出し窓の隙間などが認められた。		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 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 ）

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、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。

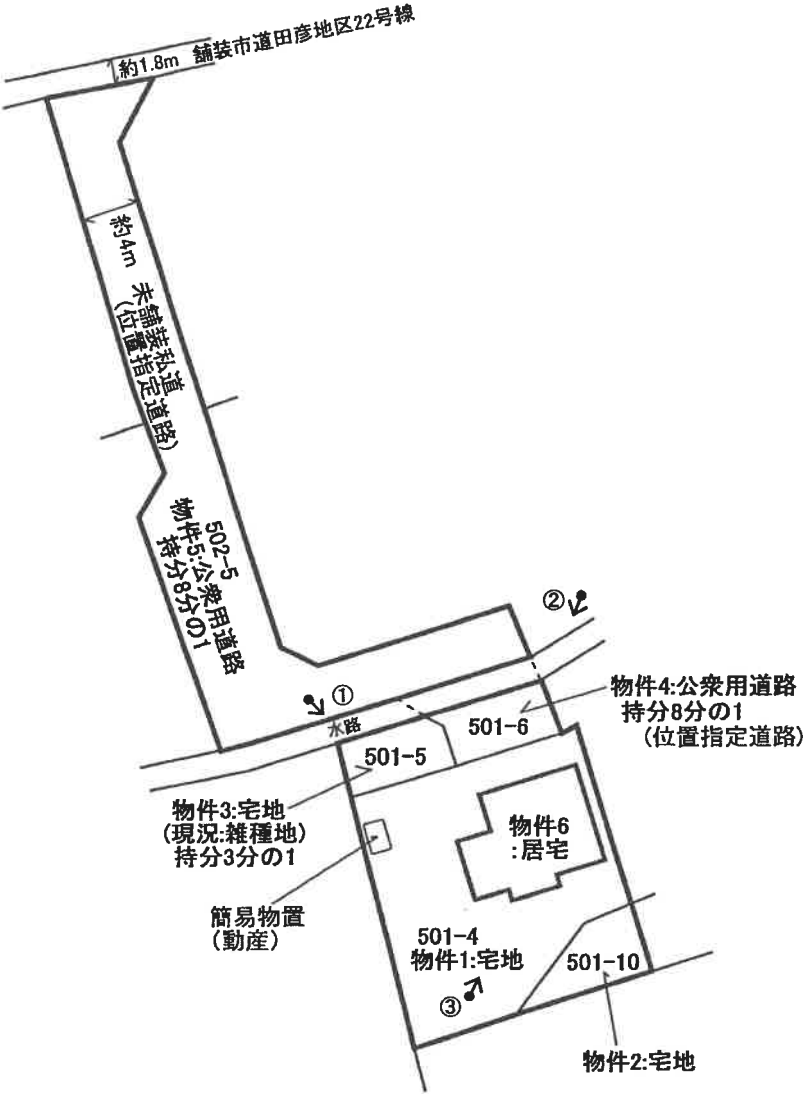
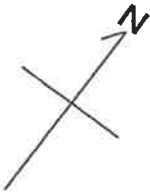
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

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12月24日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和8年1月15日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和8年2月4日(水) 13:50-14:10	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和8年2月17日(火) 10:30-11:20	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8年2月17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。 □ 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

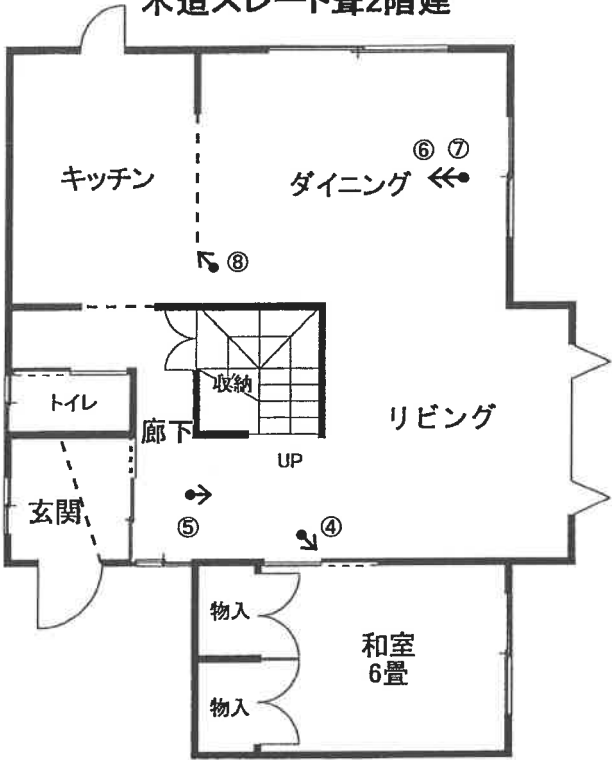
令和7年(ケ)第175号
ひたちなか市大字田彦



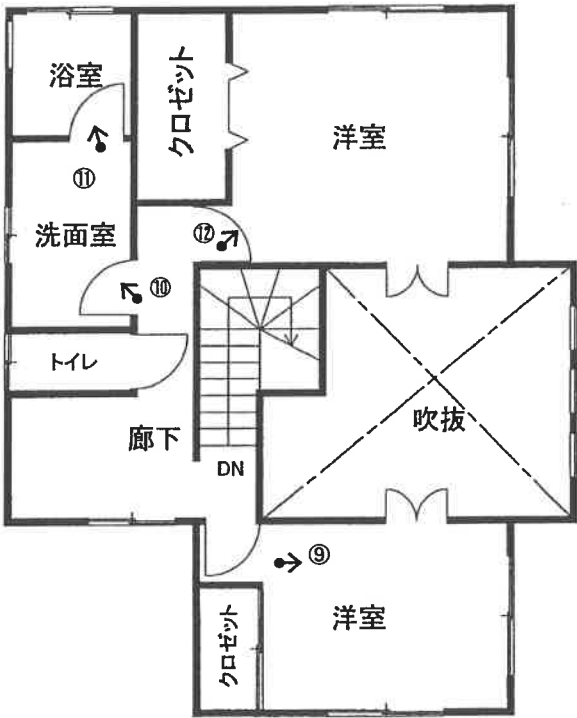
【凡例】
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件6:居宅
木造スレート葺2階建



床面積:68.73㎡(登記簿)



床面積:53.82㎡(登記簿)

《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



令和 7年（ケ）第 1 7 5 号
令和 7年12月23日 受 命
令和 8年 2月 4日 現地調査
令和 8年 2月17日 現地調査
令和 8年 3月27日 評 価
令和 8年 3月27日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 2, 5 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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 1、2 の土地価格は物件 6 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 6 の価格は当該敷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、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 5 8 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 地 目 地 積	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 1 番 4 宅 地 296.35m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 1 番 1 0 宅 地 33.99m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 1 番 5 宅 地 31.56m ² 3分の1	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 1 番 6 公衆用道路 33m ² 8分の1	
5	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 2 番 5 公衆用道路 327m ² 8分の1	
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	ひたちなか市大字田彦字中曾根 5 0 1 番 地 4 5 0 1 番 4 居 宅 木造スレート葺2階建 1階 68.73m ² 2階 53.82m ²	
特記事項			
特になし			

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, 5）

位 置 ・ 交 通	物件1乃至5 J R常磐線「勝田」駅の北西方、道路距離約3.6km 「太田街道口」バス停留所の西方、道路距離約500m	
付 近 の 状 況	ひたちなか市大字田彦地区内、国道6号線の西側背後に農家住宅、一般住宅等の見られる住宅地域。周辺は、ほぼ平坦な地勢で農地、新興分譲地も見られる。街路整備はやや遅れている。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	○物件1, 2 (宅地) 地積 : 公簿合計330.34㎡ 間口 : 約7.9m 奥行 : 約19m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 ○物件3 (現況雑種地) 土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 地積: 公簿31.56㎡但し持分3分の1 地勢: ほぼ平坦 接面道路との関係: 北東側位置指定道路 (物件4) に連絡 ○物件4 (公衆用道路) ※位置指定道路 土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 地積: 公簿33㎡但し持分8分の1 地勢: ほぼ平坦 接面道路との関係: 北西側水路を介し位置指定道路 (物件5) に連絡 ○物件5 (公衆用道路) ※位置指定道路 土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 地積: 公簿327㎡但し持分8分の1 地勢: ほぼ平坦 接面道路との関係: 北西側舗装市道田彦地区22号線に連絡	

接面道路の状況	○物件 1, 2 北西約4m未舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路） ※位置指定道路（指定年月日：H15.5.8、告示番号：ひたちなか指令1399号） ○物件 5 北西側約1.8m舗装市道（建築基準法第42条2項道路） ※接道付近は両側セツバック済である。
土地の利用状況等	○物件 1, 2 本件土地所有者が所有する物件 6 居宅の敷地として利用している。 【物件 6 の敷地利用範囲】物件 1, 2 の全部（法定地上権成立） ○物件 3 土地共有者らが現況雑種地として使用している。 ○物件 4, 5 土地共有者らが公衆用道路として使用している。
供給処理施設	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、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、通常のコ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	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	○物件 3, 4 と物件 5 の間の水路について 管は地中に敷設され、地表部分は砂利敷となっている。 現在当該水路の一部分に、通路として使用するための占用許可が出されている。買受人は将来的に占用料（年額1㎡あたり250円）の負担が必要になる可能性がある。詳しくは、ひたちなか市河川課まで問い合わせされたい。

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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15年10月26日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 スレートコロニアル葺 外壁 サイディングボード張 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張等 床 合板フローリング張、畳敷等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 68.73㎡ 2階 53.82㎡ 計 122.55㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）の状態で使用している。
特記事項	○東日本大震災時の損傷と推定される外壁の亀裂、内部仕上材の亀裂、損傷等が多数見られる。その他、建物外部仕上材の劣化、建物内部は、雨染み、床の軋み、汚損、建具の損傷、1階掃出し窓の隙間等が見られる。なお当該調査は目視可能範囲の概略調査によるもので、建物内部構造への損傷等の有無は、専門調査機関による詳細調査を行なわないと確定できない。買受人は、修繕費用等が高額となる可能性があるので注意されたい。 ○建築確認（番号：15C06-C125、年月日：H15.5.17）

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, 5 (土地)

一体とした更地価格を算出し、建物の存する部分についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	21,900	0.980	296.35	0.80		5,088,000
2	21,900	0.980	33.99	0.80		584,000
3	21,900	0.388	31.56		$\frac{1}{3}$	89,000
4	21,900	0.100	33		$\frac{1}{8}$	9,000
5	21,900	0.100	327		$\frac{1}{8}$	90,000

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-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/109.2 \div 21,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件+2.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：

物件1 街路条件(接面状況▲3)画地条件(方位+1)

物件2 街路条件(接面状況▲3)画地条件(方位+1)

物件3 街路条件(接面状況▲3)画地条件(間口・奥行の関係▲20)その他条件(現況雑種地▲50)

物件4 私道減価▲90 物件5 私道減価▲90

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。

オ 共有持分割合：物件3 $\frac{1}{3}$ 物件4 $\frac{1}{8}$ 物件5 $\frac{1}{8}$

② 物件6 (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。

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×イ×ウ×エ
6	160,000	122.55		0.055	1,078,000

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22年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数3.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価60%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数3.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×
(1－観察減価60%)≒0.055

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	5,088,000	0.45	法定地上権	2,290,000
2	584,000	0.45	法定地上権	263,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件2 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%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	5,088,000	-2,290,000		1.00	0.70	1,960,000
2	584,000	-263,000		1.00	0.70	220,000
3	89,000			1.00	0.70	60,000
4	9,000			1.00	0.70	10,000
5	90,000			1.00	0.70	60,000
6	1,078,000	+2,553,000	1.00	1.00	0.70	2,540,000
一括価格（合計）						4,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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。

※物件4については、査定額が1万円未満となるが、最低売却価額1万円とした。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 ひたちなか-2

所 在：ひたちなか市大字稲田字今鹿島1455番9

価 格：24,200円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「佐和」駅2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東4m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

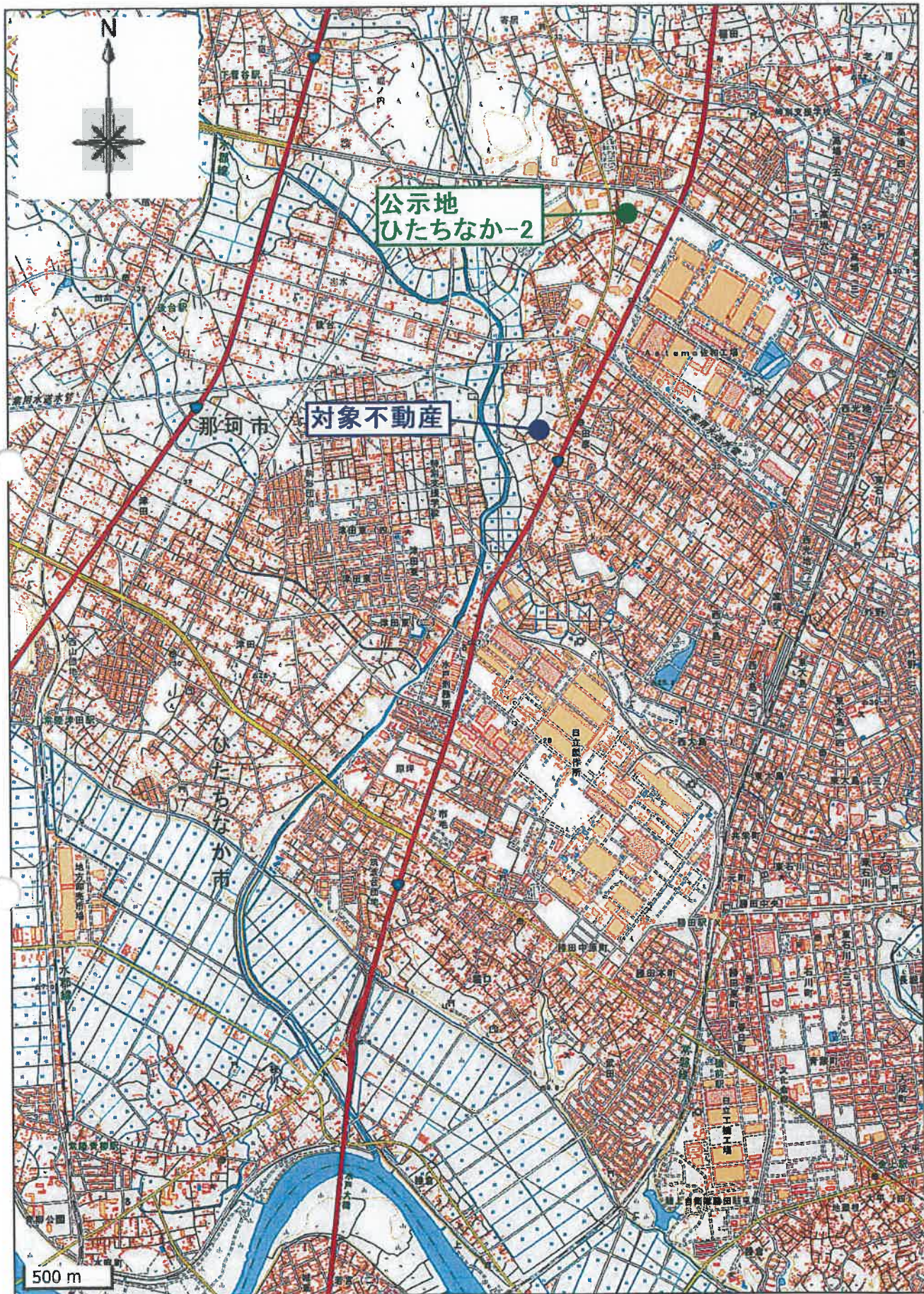
地域の概要：住宅、事業所等が混在する県道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

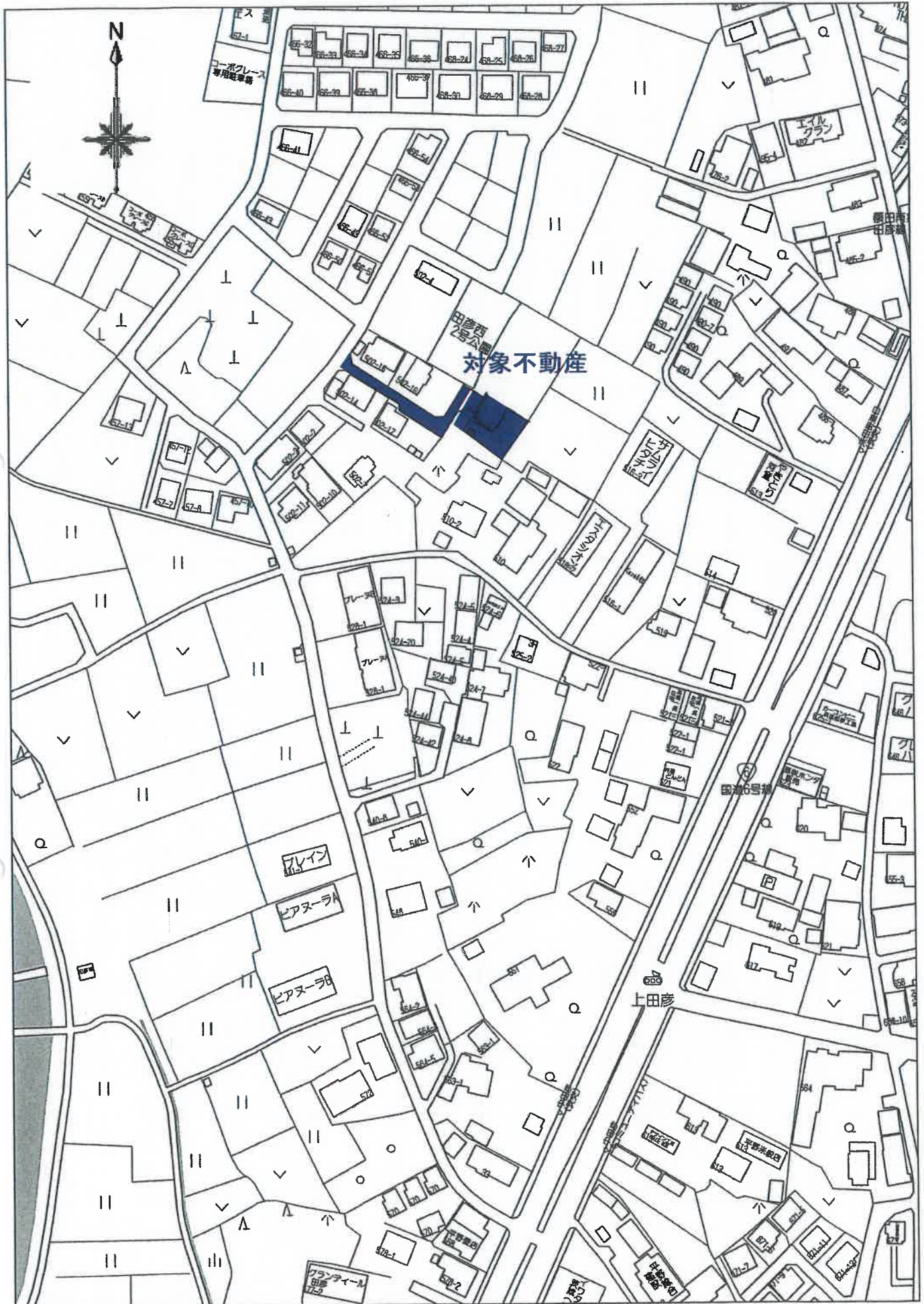
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30000

周辺見取図



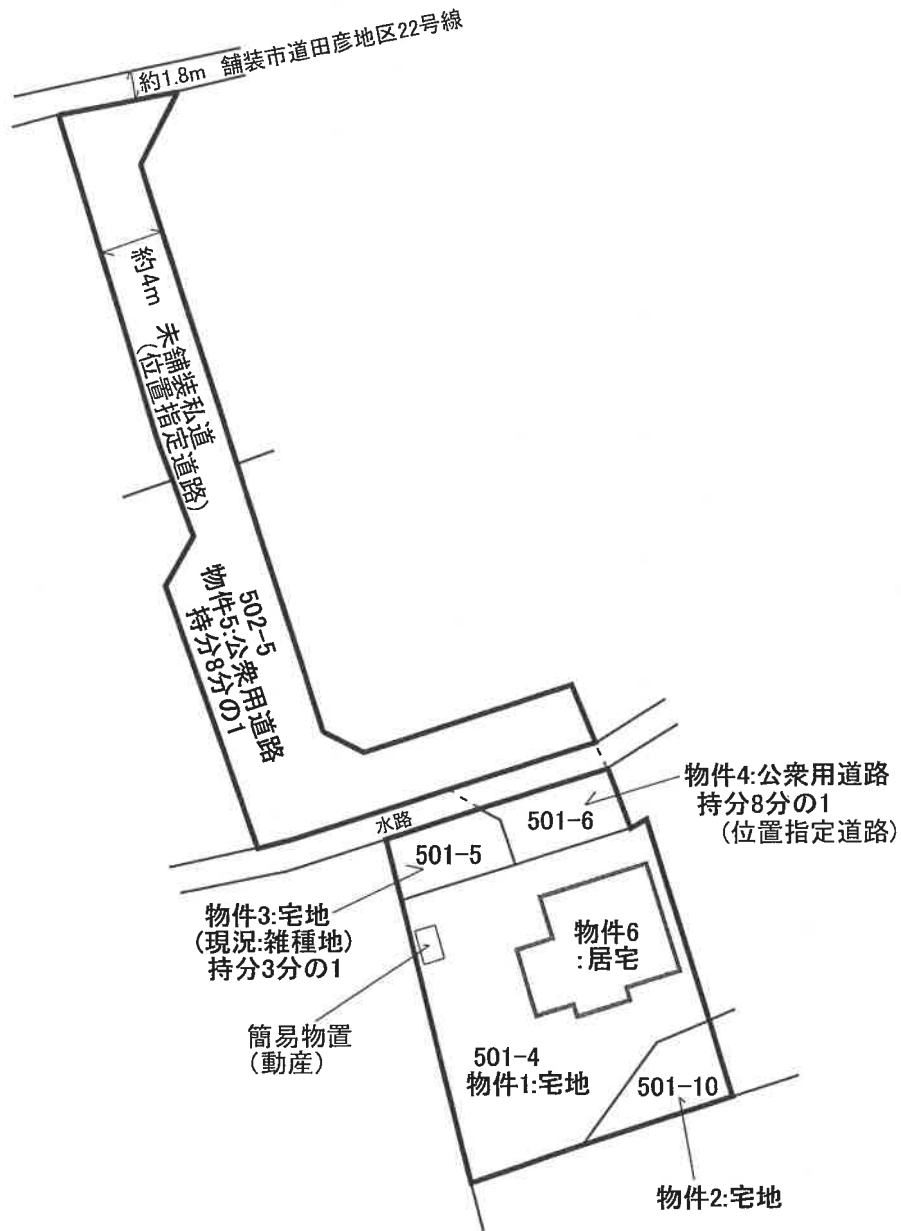
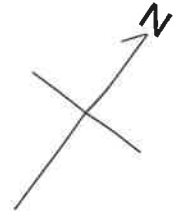
80m

1:2000

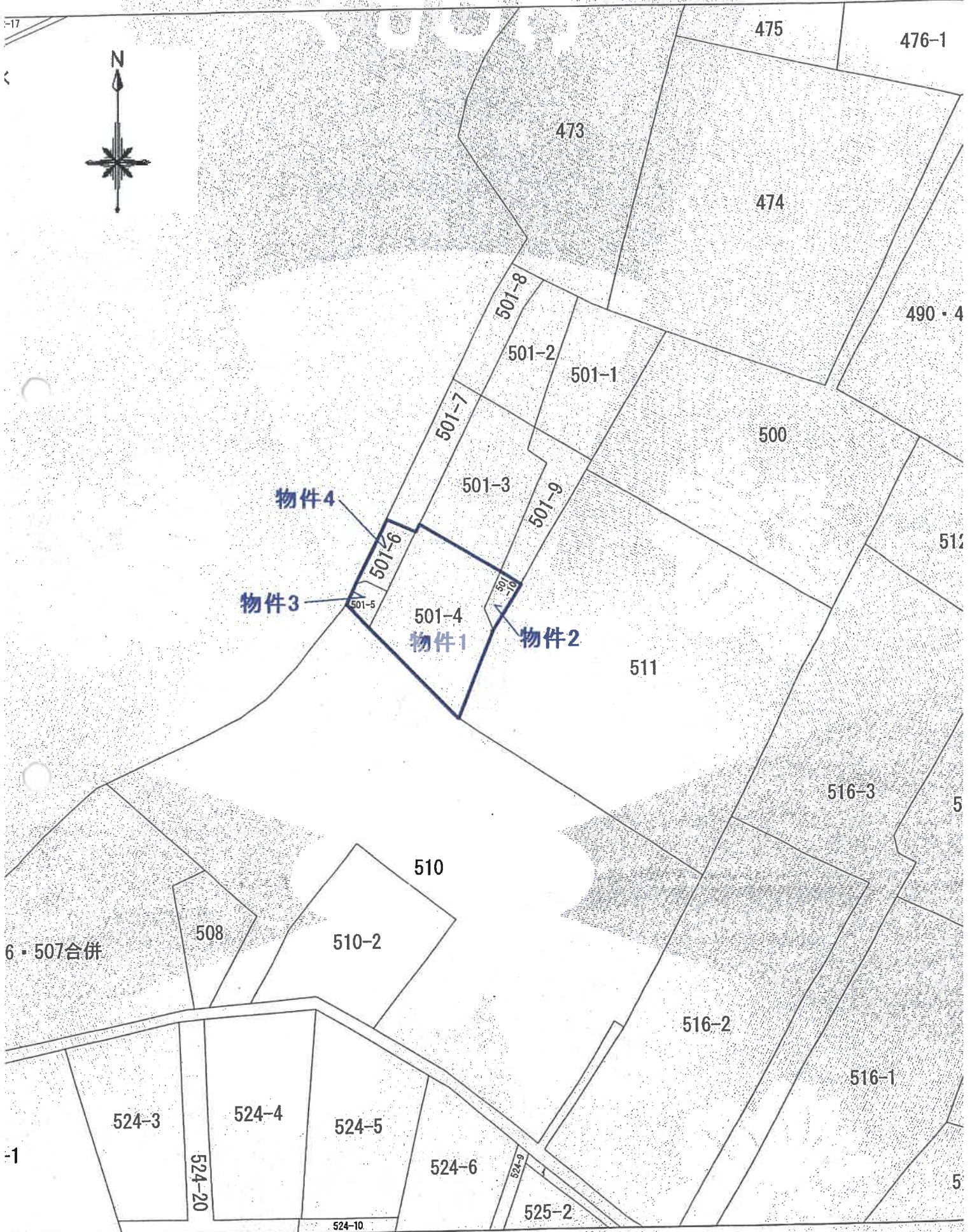
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第175号
ひたちなか市大字田彦



縮尺:約1/500



縮尺:1/600



登記年月日：平成15年4月9日

整理番号 417947

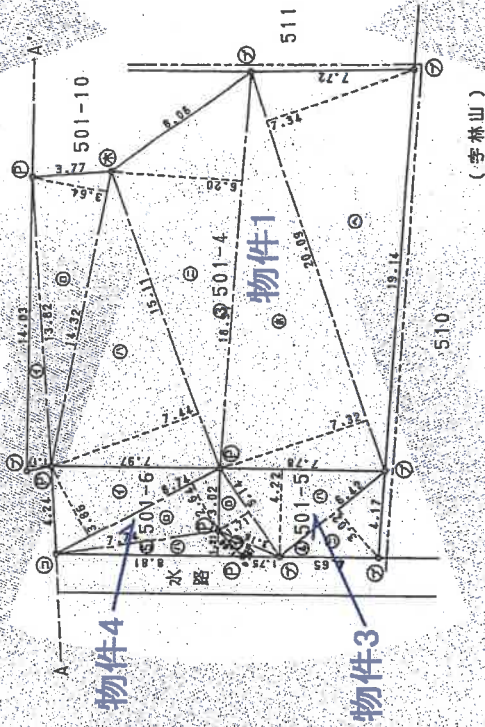
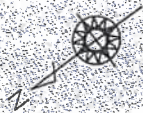
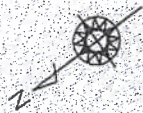
前 501-2 後 501-2, 3, 8

地 番

土地の所在

地積測量図

1/2



境界点	境界線の種類
①	アールト (アルト)
②	アールト (アルト)
③	コンクリート杭
④	プラスチック管
⑤	木
⑥	木

H1549

作製者

(平成15年 4月 3日作成)

申請人

縮尺 1/250

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7年11月5日 水戸地方裁務局

登記官

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7年11月5日 水戸地方方法務局

登記証

管理番号 417948

地番 501-2-3-8

地積測量図

土地の所在 ひたちなか市田彦字中曽根

求積表

地番	⑤ 501-7	底辺	高さ	積算面積
1	13.90	1.11	57.1290	
2	13.90	3.92	54.4860	
3	6.75	3.45	23.2875	
4	6.75	2.91	19.6425	
5	4.24	1.19	5.0456	
合計			159.5926	
合計面積			79.79630	m ²
合計地積			79	m ²

地番	⑤ 501-8	底辺	高さ	積算面積
1	12.64	3.81	47.7774	
2	12.64	3.86	48.4044	
3	8.94	3.83	34.2402	
4	8.94	3.87	34.5978	
合計			165.0198	
合計面積			82.50990	m ²
合計地積			82	m ²

合計面積 770.42480 m²

地番	⑤ 501-2	底辺	高さ	積算面積
1	13.90	1.11	57.1290	
2	13.90	3.92	54.4860	
3	6.75	3.45	23.2875	
4	6.75	2.91	19.6425	
5	4.24	1.19	5.0456	
合計			159.5926	
合計面積			79.79630	m ²
合計地積			79	m ²

地番	⑤ 501-3	底辺	高さ	積算面積
1	14.03	1.17	16.4151	
2	14.03	3.64	52.1248	
3	15.11	7.44	112.4184	
4	18.91	6.20	117.2420	
5	20.09	7.32	147.0588	
6	20.09	7.34	147.4506	
合計			592.7197	
合計面積			296.35985	m ²
合計地積			296	m ²

地番	⑤ 501-4	底辺	高さ	積算面積
1	14.03	1.17	16.4151	
2	14.03	3.64	52.1248	
3	15.11	7.44	112.4184	
4	18.91	6.20	117.2420	
5	20.09	7.32	147.0588	
6	20.09	7.34	147.4506	
合計			592.7197	
合計面積			296.35985	m ²
合計地積			296	m ²

地番	⑤ 501-5	底辺	高さ	積算面積
1	3.16	0.67	2.1172	
2	5.14	1.71	8.7894	
3	7.76	4.22	32.8316	
4	6.42	3.02	19.3884	
合計			63.1266	
合計面積			31.56330	m ²
合計地積			31	m ²

地番	⑤ 501-6	底辺	高さ	積算面積
1	8.74	3.86	33.7364	
2	8.74	2.64	23.0736	
3	8.81	1.21	10.6601	
合計			67.4701	
合計面積			33.73505	m ²
合計地積			33	m ²

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成15年 4月 3日付)

《東国土庫株式会社 金庫用》

A3版をA4版に縮小

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7年11月5日 水戸地方方法務局

創品

地圖整理番号: M33950

正理理号 417949

前501- | 後 V 新 V

地 址 501-1.-9.-10

土地の所在
ひたちなが市田彦字中曾根

因 嘲 罵 經 到

新華書店

項目	501-9	重	価目
イ	4.74	1.69	8.0106
ロ	10.10	2.78	28.0780
ハ	6.86	1.20	8.2320
ニ	16.20	6.29	101.8380
ホ	16.01	4.66	74.9568
合計			221.1458
合計			110.5720

地區	④ 501-10	舊	新	舊	新	舊	新
代碼	舊	新	舊	新	舊	新	舊
1	6-08	3-14	19-0312	48-8932	67-9937	33-99185	33
2	10-25	4-77	48-8935	67-9937	33-99185	33	
			合計	合計	合計	合計	
			合計	合計	合計	合計	

144.56455

地盤	④ 50-1		
公算	合計面積	186.01396	現地
330.57851	144.56455	186.01396	
		186	現地

地址	面積	單位
① 501-1	186.01396	m ²
② 501-9	110.57270	m ²
③ 501-10	33.99185	m ²

115.4.9

作製者

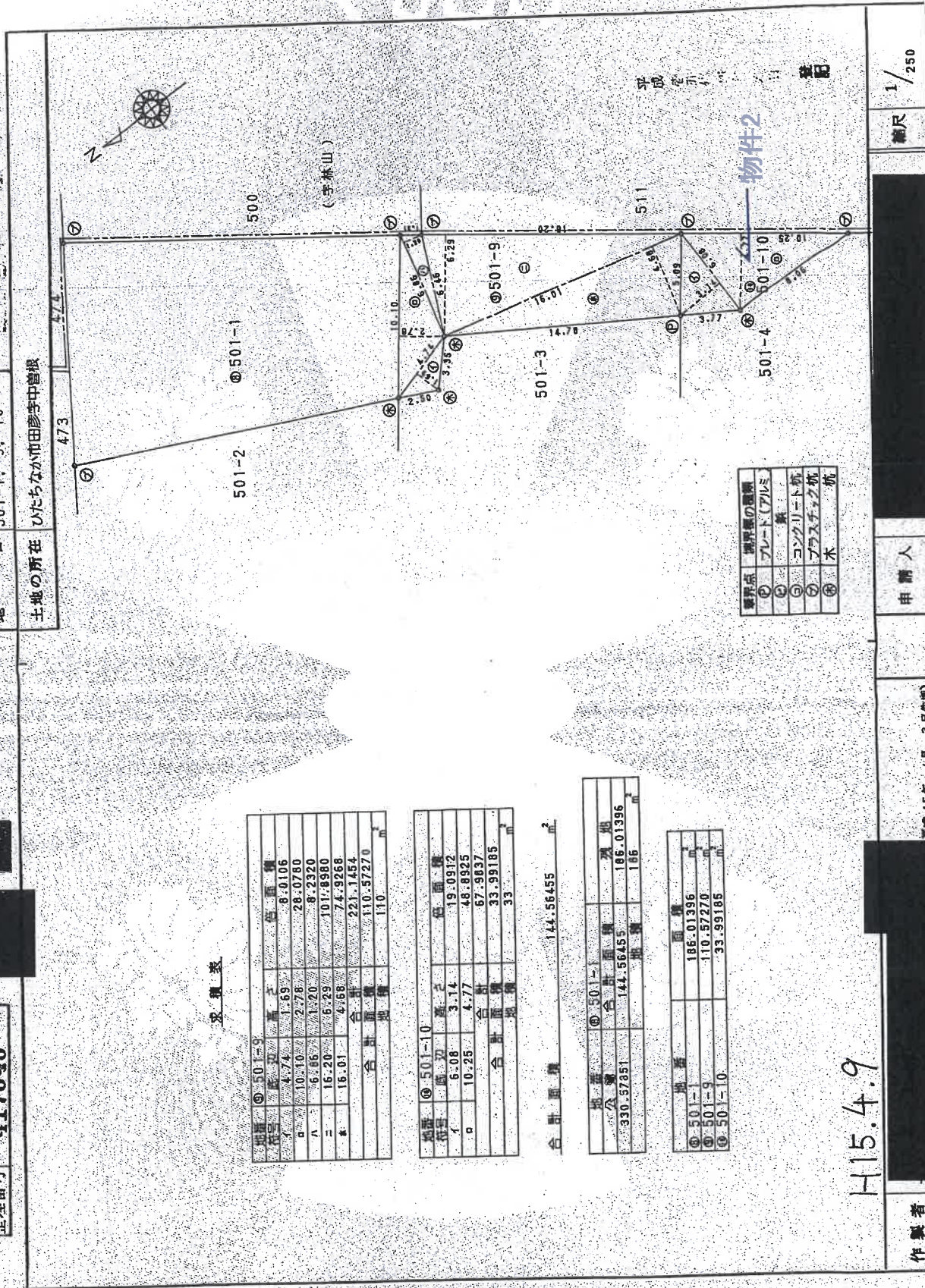
平成15年 4月 3日(作) 3

人
每

縮尺 $1/250$

（五）**保樹主為國家所有** 國

A3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和52年11月7日

417956

地番	502-15 502-17	502-16 502-5
----	------------------	-----------------

土地の所在 一勝田市大字田彦字中倉根

ひたちなか市

前 502-5 後 502-5

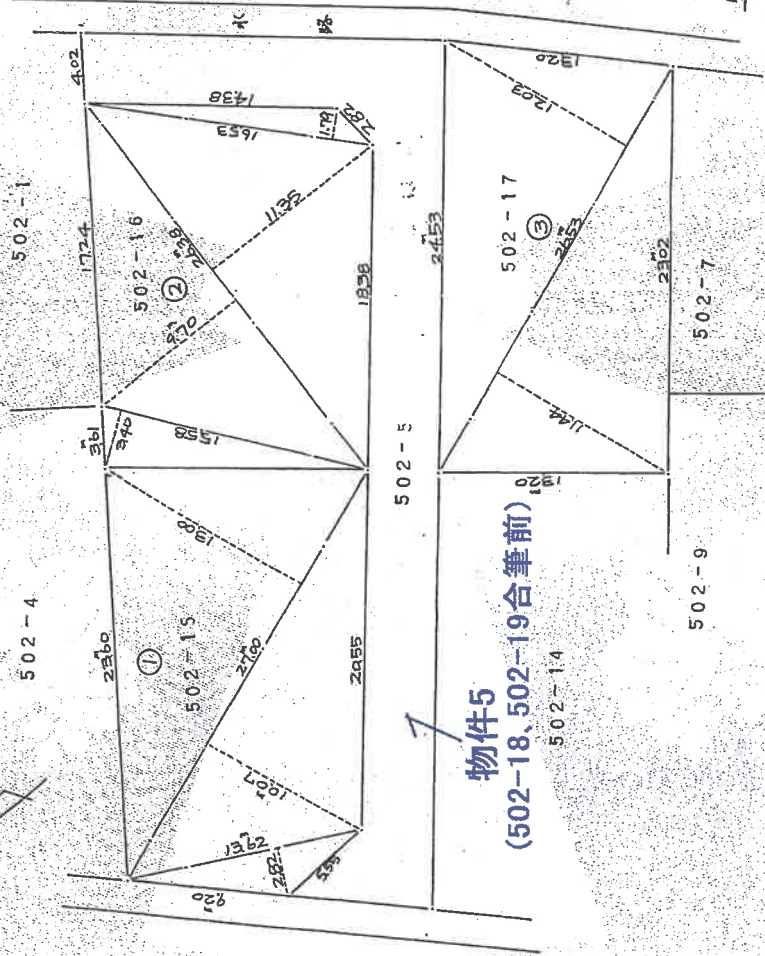
図 地 積 測 量

新

502-5 ~ 17

作 製 年 月 日	昭和五十二年九月四日
作 製 者	

申請人



① 地積計算	
1562 × 282 = 384084	
2700 × 1007 = 2718900	
2700 × 1300 = 3510000	
合計 6612984	
2 除 3306492	
② 地積計算	
1558 × 340 = 529720	
2638 × 970 = 2558860	
2638 × 1135 = 2994130	
1653 × 179 = 295887	
合計 6378597	
2 除 3189298.5	
③ 地積計算	
2653 × (1144 + 1202) / 2 = 3113295.5	

502-5 地積 1237568 - 960006
= 276562

物件5
(502-18、502-19合筆前)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S52.11.7

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

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7年11月5日 水戸地方裁判所

登記簿

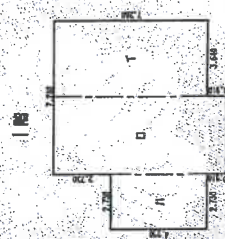
登記年月日：平成15年11月4日

整理番号 120126
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 501番4

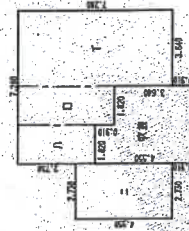
建物の所在 ひたちなか市大子田彦子中曽根501番地4



面積表	
T	7,280 X 3,640 = 26,499,200
D	8,190 X 3,640 = 29,811,600
H	4,550 X 2,730 = 12,421,500

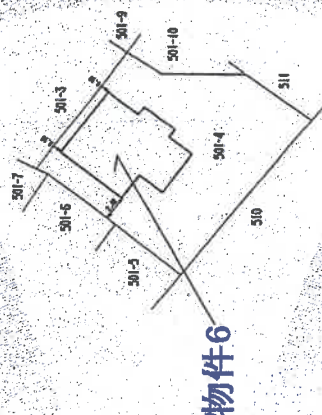
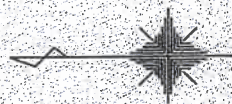
合 計	68,732,300
所 有 権	68.73 ㎡

2階



面積表	
T	7,280 X 3,640 = 26,499,200
D	4,550 X 1,820 = 8,281,000
H	3,640 X 1,820 = 6,624,800
合 計	42,405,000

合 計	53,826,500
所 有 権	53.82 ㎡



物件6

作製者

15年 10月 29日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H15-11-4

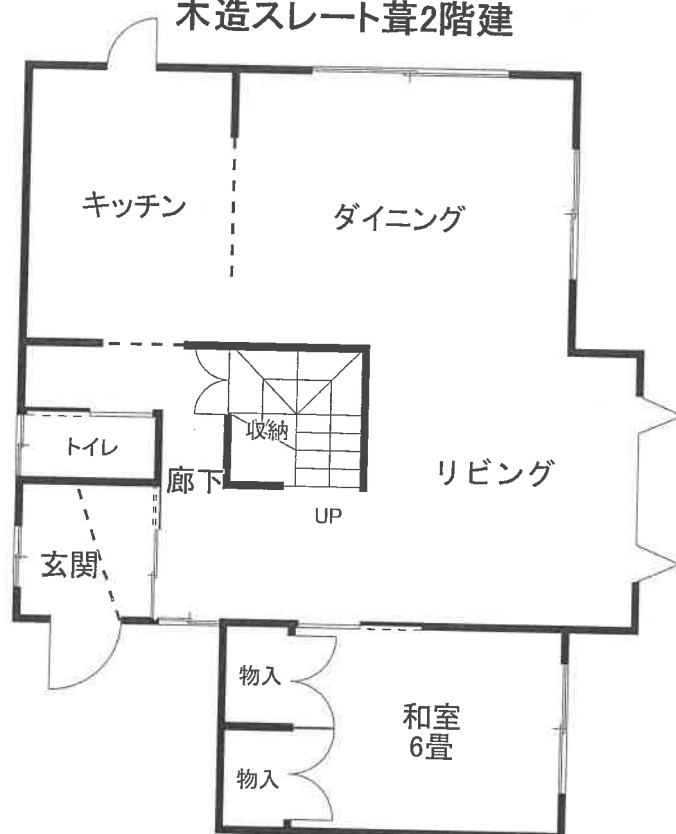
A3版をA4版に縮小

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7年11月5日 水戸地方裁判所

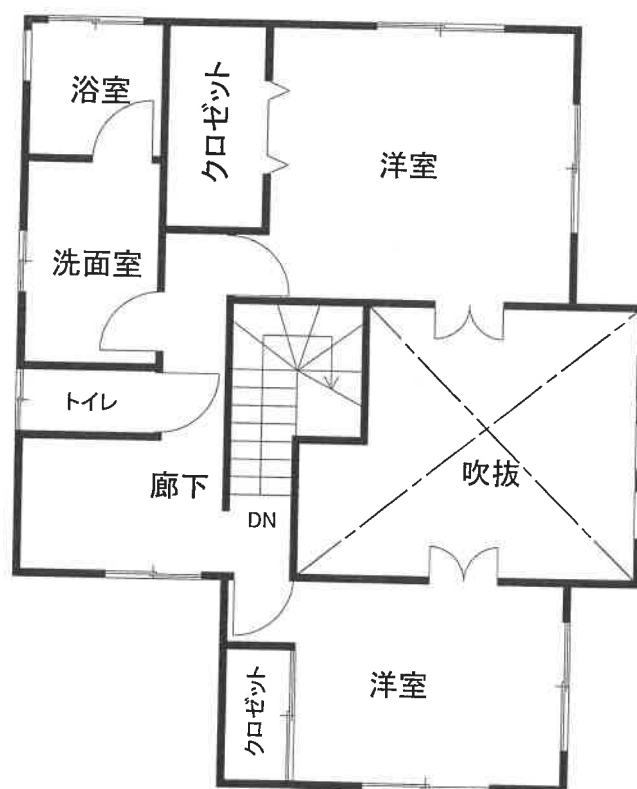
登記官

建物間取略図

物件6:居宅
木造スレート葺2階建



床面積:68.73㎡(登記簿)



床面積:53.82㎡(登記簿)

縮尺:1/100