

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, 2	5, 050, 000 4, 040, 000	一括	1, 010, 000	143, 098	0
1	4, 280, 000				
2	770, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市大字佐和字橋内 |
| | 地 番 | 9 2 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 1. 9 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字佐和字橋内 9 2 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 9 2 1 番 9 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 5. 1 4 平方メートル
2 階 1 4 4. 0 8 平方メートル
3 階 4 7. 1 9 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|---|
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 5. 1 4 平方メートル
2 階 約 1 5 0 平方メートル
3 階 約 7 7 平方メートル |
|--|-------|---|



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A所有の売却対象外未登記建物①(種類:物置, 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 床面積:約4.96平方メートル)及び同②(種類:物置, 構造:木造スレート葺平家建, 床面積:約12平方メートル)が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

・別紙間取図斜線部分(本件建物の1階約79.2平方メートル)をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・上記以外の部分を本件共有者らが占有している。

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。



※11※

- 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 ひたちなか市大字佐和字橋内
地 番 921番9
地 目 宅地
地 積 981.93平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字佐和字橋内921番地9
家屋 番号 921番9の2
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺3階建
床 面 積 1階 175.14平方メートル
2階 144.08平方メートル
3階 47.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 175.14平方メートル
2階 約150平方メートル
3階 約77平方メートル

共有者 B 持分10分の3
共有者 A 持分10分の7

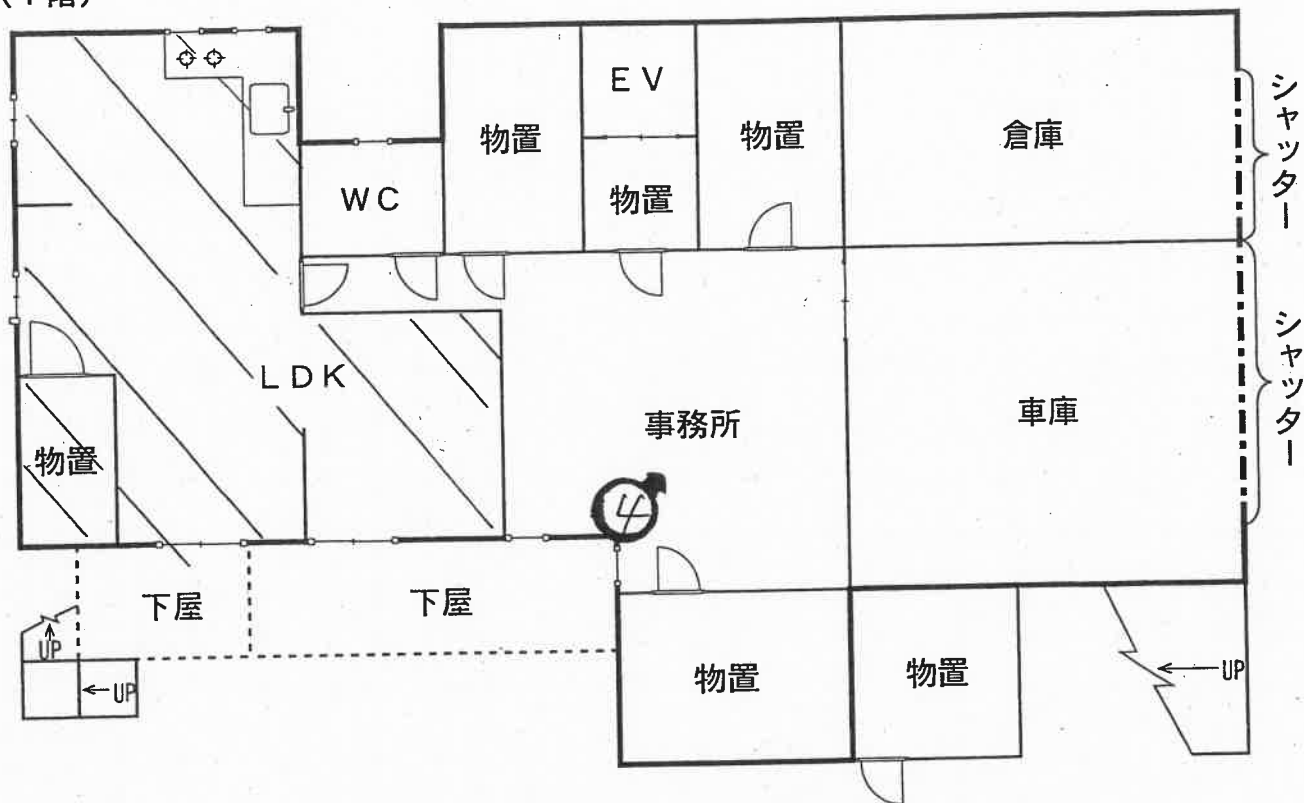


間 取 図

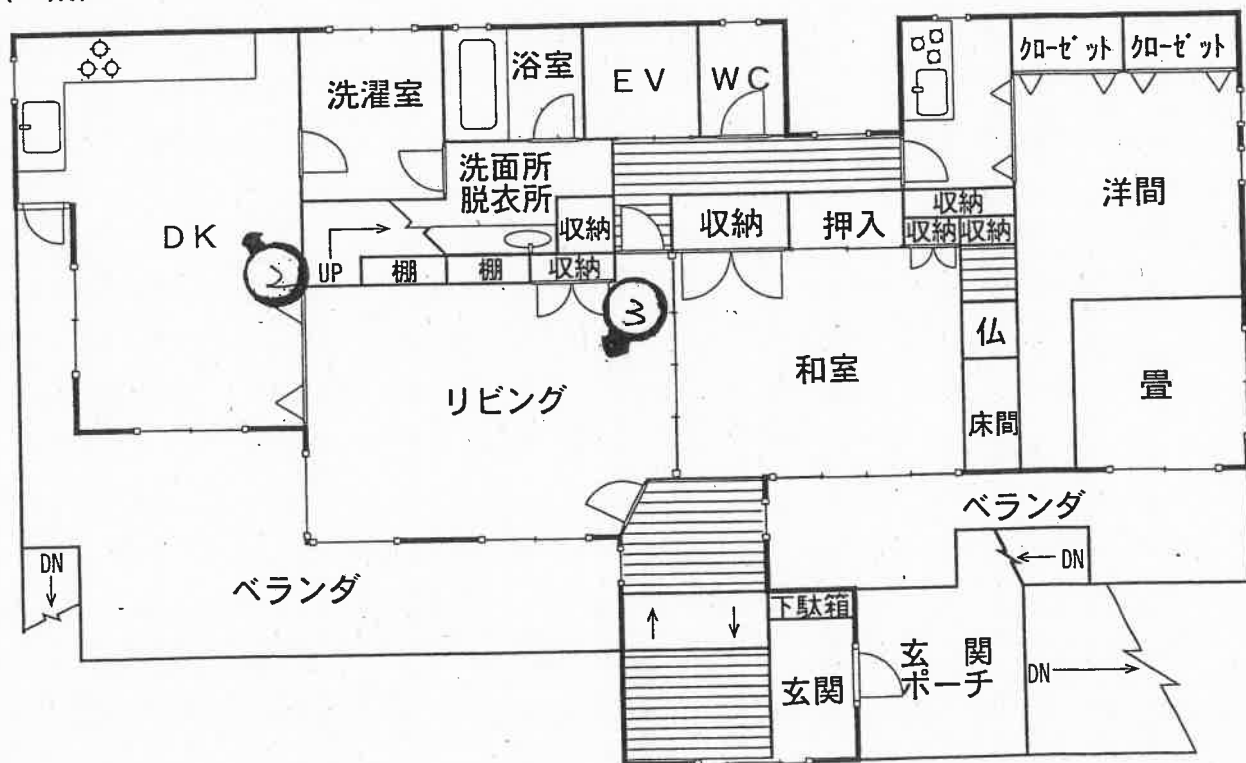
←○写真撮影位置方向

物件 2

(1階)



(2階)



令和7年（ケ）第187号
令和8年1月15日受理
令和8年2月16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 ひたちなか市大字佐和字橋内
地 番 9 2 1 番 9
地 目 宅地
地 積 9 8 1. 9 3平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 ひたちなか市大字佐和字橋内 9 2 1 番地 9
家屋 番号 9 2 1 番 9 の 2
種 類 居宅 事務所
構 造 木造瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 1 7 5. 1 4平方メートル
2 階 1 4 4. 0 8平方メートル
3 階 4 7. 1 9平方メートル
共有者 B 持分 1 0 分の 3
共有者 A 持分 1 0 分の 7

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													
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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(建物共有者B) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、土地所有者が目的外建物を所有し、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	本土地上に資材置場(工作物)及び簡易物置(動産)がある。													
建物	物件2													
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: 2階 約150平方メートル 3階 約77平方メートル													
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居・事務所 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物 の 概況 (物件1 関係)

①	所 在	ひたちなか市大字佐和字橋内 9 2 1 番地 9
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約 4. 9 6 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和 6 2 年 7 月 1 日（公課証明書記載） □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項		
②	所 在	ひたちなか市大字佐和字橋内 9 2 1 番地 9
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造スレート葺平家建
	床面積（概略）	約 1 2 平方メートル
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■平成 1 5 年頃 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階の一部 (約79.2平方メートル。別紙間取図斜線部分)	
占有者	☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (共有者) ■B (共有者))の陳述／■提示文書(回答書、契約書)の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期	令和2年10月10日	
最初の契約日	令和2年10月10日	
契約等期間	令和2年10月10日から ☒ 令和12年10月9日まで 10 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金7万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金14万円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	風呂、洗濯機、エレベーター、ベランダ、駐車場の使用は認める。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (土地所有者兼建物 共有者)	本件建物の1階の一部をCに賃貸(賃料は月末翌月分払い)しており、同建物のその余は共有者らが住居・物置・車庫として使用しています。 平成18年頃に増築しています。なお、1階のシャッターは電気シャッターです。 その他の建物(構築物)は全て私の単独所有であり、本件建物の東側にある未登記建物は課税台帳どおりで、南側にある未登記建物は平成15年頃設置して物置になっています。 境界争いはありません。 地震により基礎コンクリートが5か所破損し、室内の壁に亀裂が生じ、天井に穴が開いて水漏れが生じ、建物はゴルフボールが転がるとおり傾いています。また、風呂は排水に支障が生じておりエレベーターも具合が悪い状態です。
☒ B (建物共有者)	本件建物の1階の一部をCに賃貸しており、同建物のその余は共有者らが住居・物置・車庫として使用しています。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2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

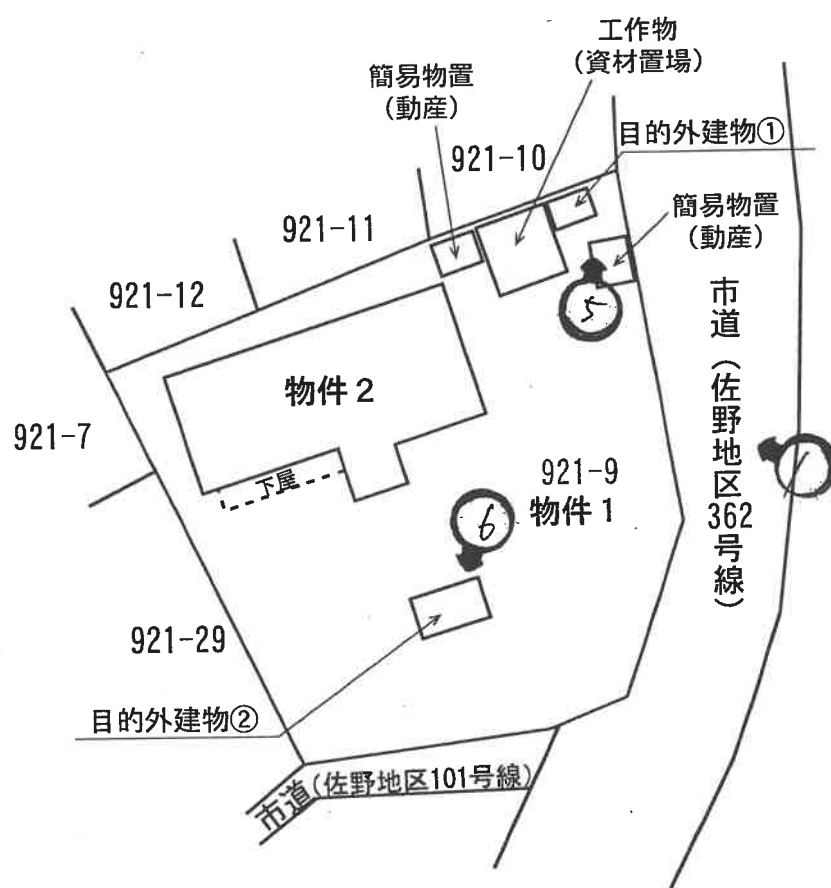
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月16日(金) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
8年1月20日(火) :一:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
8年1月21日(水) 10:10-10:20	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影
8年2月6日(金) 9:45-10:40	物件所在地	物件特定、占有調査(A、B面談、Cの同居者立会)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		
(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



※土地建物位置関係図は法務局備付の公図、建物図面、現況概測等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。

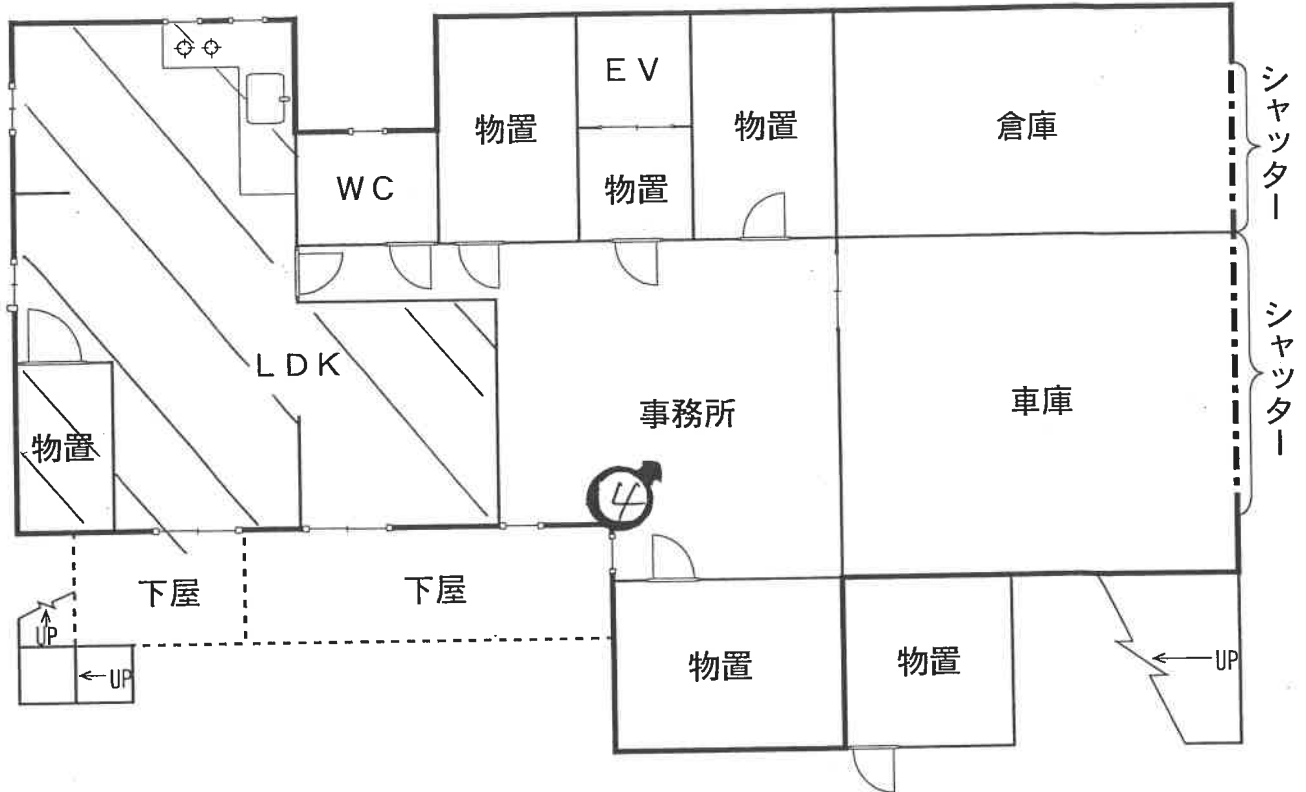


間 取 図

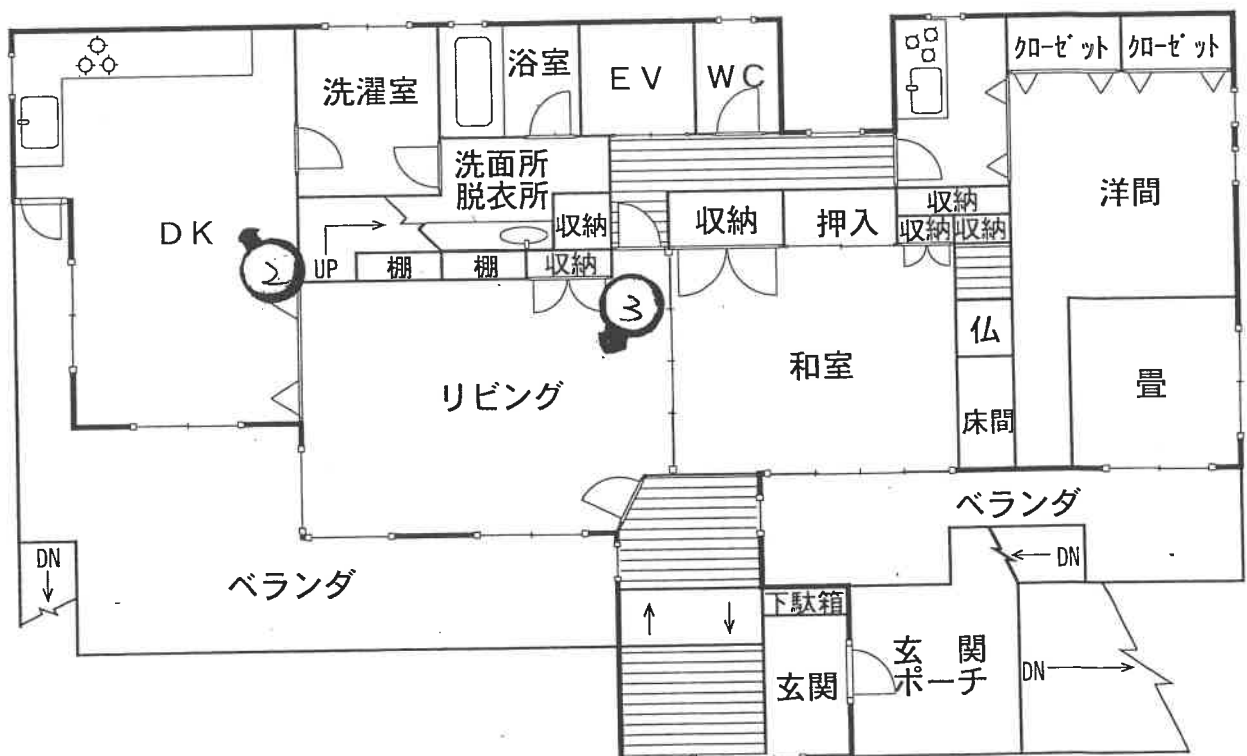
←○写真撮影位置方向

物件 2

(1階)



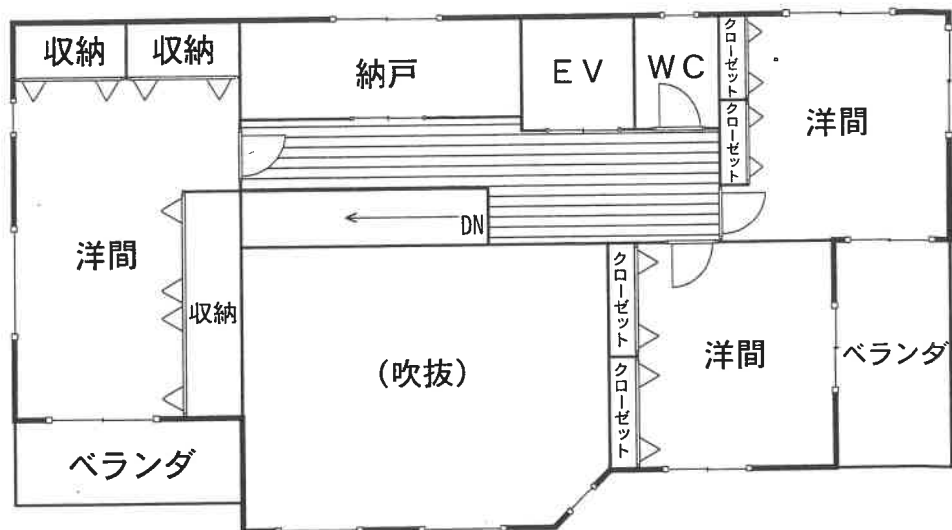
(2階)



間 取 図

物件 2

(3 階)



(10 枚目)



(写真 /)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



目的外建物

(写真5)



目的外建物

(写真6)

令和 7年（ケ）第 187号
令和 8年 1月15日 受 命
令和 8年 2月 6日 現地調査
令和 8年 3月 4日 評 価
令和 8年 3月 4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 5, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 7 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1，2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1の内訳価格は物件2及び目的外建物①②のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地番 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3頁物件目録記載のとおり	1階 175.14m² 2階 約150m² 3階 約77m² 延床面積 約402.14m²
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

1 所 在 ひたちなか市大字佐和字橋内

地 番 9 2 1 番 9

地 目 宅地

地 積 9 8 1 . 9 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 ひたちなか市大字佐和字橋内 9 2 1 番地 9

家屋 番号 9 2 1 番 9 の 2

種 類 居宅 事務所

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 1 7 5 . 1 4 平方メートル
2 階 1 4 4 . 0 8 平方メートル
3 階 4 7 . 1 9 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 3

共有者 A 持分 1 0 分の 7

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）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「佐和」駅の北西方・道路距離約3.1 km 最寄バス停「佐和十文字」の北西方・道路距離約0.8 km (徒歩約10分) (附属資料「物件位置図」参照)															
付 近 の 状 況	畑中心の農地が残る中、農家住宅・一般住宅が散在しており、一部小規模な事業所等も見られる。															
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない														
画 地 条 件	地 積：981.93㎡ 間 口：約40.5m 奥 行：約22～36m 形 状：ほぼ整形 地 勢：平坦地 高 低 差：東側市道より約0～0.1m高く、南側市道と等高 接面道路との関係：角地 セットバック：あり															
接面道路の状況	東側有効幅員約4.2～8.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 南側有効幅員約2.1m未舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）															
土地の利用状況等	物件1土地は、A・Bが物件2建物の敷地として、Aが目的外建物①②の敷地として利用している。尚、物件1土地には工作物（資材置場）がある。 ※物件1土地のうち、物件2建物・目的外建物①②の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 物件2建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約895.24㎡ 目的外建物①②の敷地範囲 物件1土地のうち 約86.69㎡ ※目的外建物の概要は次のとおりである。 <table><tr><td>目的外建物①</td><td>目的外建物②</td></tr><tr><td>家屋番号：未登記</td><td>未登記</td></tr><tr><td>種 類：物置</td><td>物置</td></tr><tr><td>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td><td>木造スレート葺平家建</td></tr><tr><td>床 面 積：約4.96㎡（課税面積）</td><td>約12㎡</td></tr><tr><td>建築時期：昭和62年7月1日</td><td>平成15年頃</td></tr><tr><td>所 有 者：A</td><td>A</td></tr></table>		目的外建物①	目的外建物②	家屋番号：未登記	未登記	種 類：物置	物置	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造スレート葺平家建	床 面 積：約4.96㎡（課税面積）	約12㎡	建築時期：昭和62年7月1日	平成15年頃	所 有 者：A	A
目的外建物①	目的外建物②															
家屋番号：未登記	未登記															
種 類：物置	物置															
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造スレート葺平家建															
床 面 積：約4.96㎡（課税面積）	約12㎡															
建築時期：昭和62年7月1日	平成15年頃															
所 有 者：A	A															

供給処理施設	上水道 あり（引込済） 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土地の東側境界について、航空写真と公図の重ね図を見ると現況道路より西側に見えることから、現況のU字溝が境界であるか、ひたちなか市道路建設課で調査したが不明であった。 ○物件1土地は市街化調整区域内に存するため、一定の建築物を除き建築物の新築等には都市計画法第43条の許可等が必要である。 ○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 921番25：公衆用道路・ひたちなか市 字上稲田2659番：公衆用道路・国土交通省

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：平成7年1月12日 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(未登記)：平成18年頃
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング張、モルタルリシン吹付、塗壁 内 壁：クロス(布)貼、タイル貼、塗壁、リシン吹付 天 井：クロス(布)貼、板張、ボード 床：畳、フローリング、コンクリートたたき 設 備：電気、給排水、衛生、換気、エレベーター、浄化槽、ヒートポンプ式給湯機
床面積（現況）	1階 175.14㎡ 2階 約150㎡ 3階 約77㎡ 合計 約402.14㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 事務所 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2建物は、1階の一部（約79.2㎡）をCが賃借し居宅として使用し、その他の部分を共有者が居宅として利用している。 ※賃貸借契約の概要は7頁【物件2 賃貸借の内容】に記載
特 記 事 項	○物件2建物は、都市計画法第7条第1項による区域区分（いわゆる線引）がなされた昭和46年3月15日以前の建築物の建替によるものである。 ○物件2建物は建築確認（特第254号・平成6年2月21日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○外壁・内壁に亀裂、1階内壁・天井に腐食・崩れ、台所に雨漏り跡、台所のシンク部分・床（フローリング）に傷みが見られるほか、2階部分が北東向きに傾いている。尚、共有者はエレベーターの調子が悪い、風呂の排水がうまくいかない、トイレの排水が自動で作動しない旨陳述している。

【物件2 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
—	70,000	140,000	令和2年10月10日から 令和12年10月9日まで	風呂、洗濯機、エレベーター、ベランダ、駐車場の使用は認める

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-1, 1-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1、目的外建物①②の敷地範囲を物件番号1-2と以下表示した。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-1	13,600	0.707	895.24	0.90	7,750,000
1-2	13,600	0.707	86.69	0.90	750,000

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-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/88.2 \div 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 交通・接近条件▲2.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差: 画地条件(規模▲30 角地+2 セットバック▲1)

ウ 地 積: 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2 (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及び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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	402.14	0.006	600,000

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: 約402.14㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数31年、経済的全耐用年数31年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率1%、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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数31年)] × (1-観察減価40%) = 0.006

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、物件2建物については物件番号1-1の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
1-1	7,750,000	0.10	場所的利益	780,000
1-2	750,000	0.10	場所的利益	80,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

物件番号1-2の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) 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	7,750,000	-780,000		0.80	0.70	3,900,000
1-2	750,000	-80,000		0.80	0.70	380,000
2	600,000	+780,000		0.80	0.70	770,000
一括価格（合計）						5,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存し一部底地であることから、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△20%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。

※物件1（土地）の内訳価格＝物件番号1-1評価額＋物件番号1-2評価額
＝4,280,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格 (ひたちなかー17)

所 在 : ひたちなか市大字足崎字北根668番1

価 格 : 12,000円/㎡

位 置 : JR常磐線「佐和」駅のほぼ東方・道路距離3.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 489㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南西8m市道

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 : 農家住宅が見られるが周囲に農地の多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図



「昭文社 スーパーマップ デジタル17 関東甲信越版」

1 : 25,000 相当

地図上の1センチは 約 250 メートル

周辺見取図

対象物件

ホワイト
ハウス
921-9

ひたちなか市
佐和発電所

SANKEN

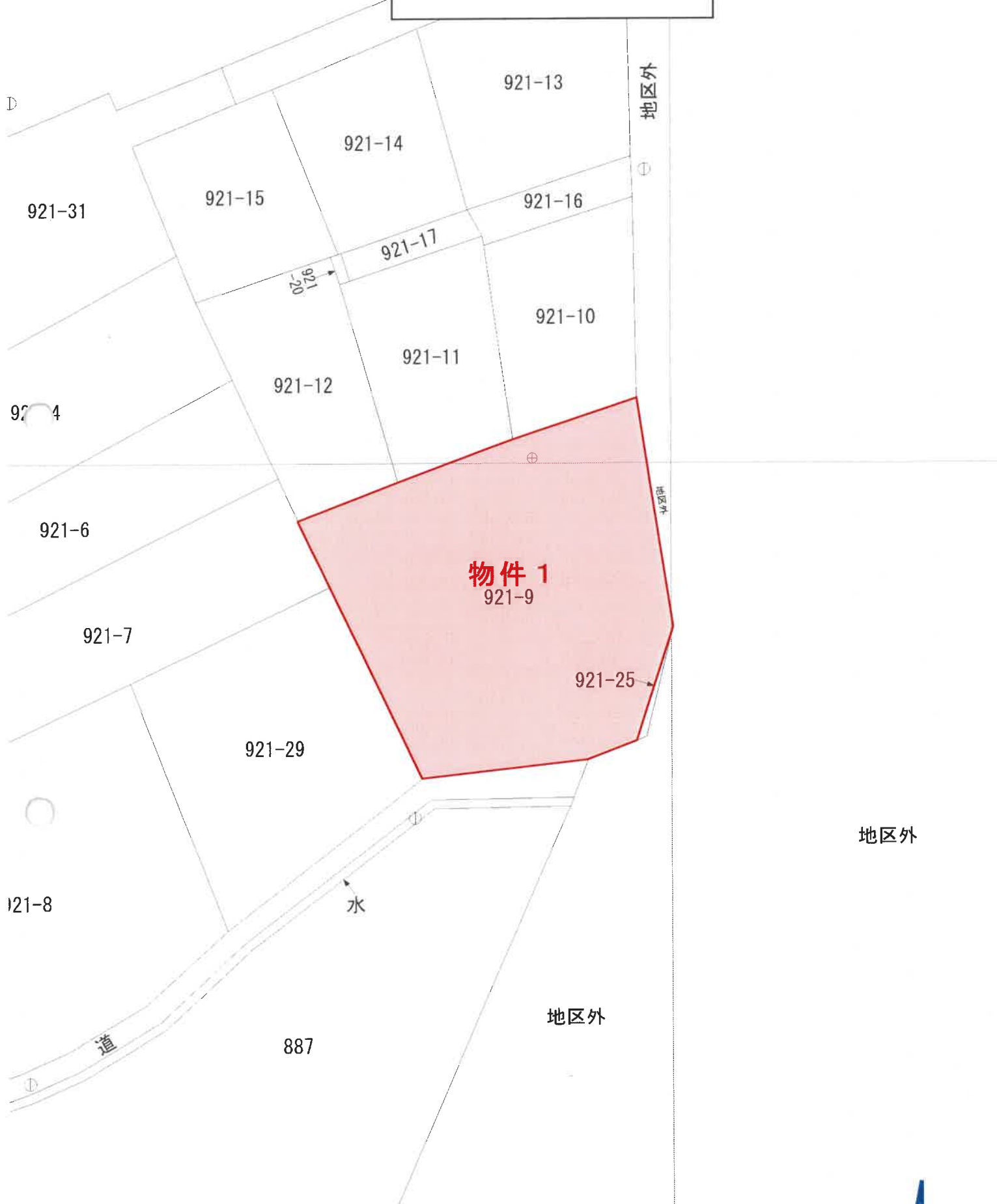
南山建工業

外住
事務所
佐和
市

1 / 1, 5 0 0



公 図 写



(座標値種別：図上測定)

院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成7年1月25日

地番 113909

各階平面図

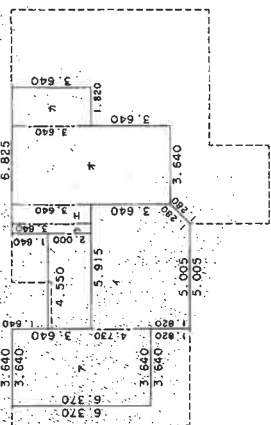
家屋番号 921-9の2

建物平面図

2

建物の所在 びたちなか市佐和字橋内921番地9

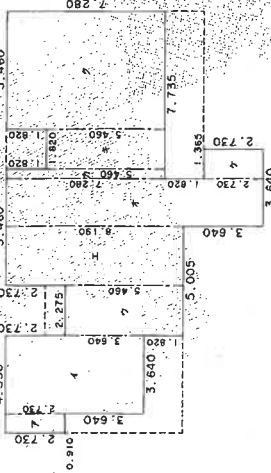
3 階



求積表

ア	6.370	X	3.640	=	23.186800
イ	6.550	X	4.550	=	29.802500
ウ	8.190	X	0.455	=	3.726450
エ	(8.190 +	7.280) X	0.910 X 1/2	=	7.038850
オ	7.280	X	3.640	=	26.499200
カ	3.640	X	1.820	=	6.624800
キ	6.370	X	3.640	=	23.186800
ク	4.550	X	5.005	=	22.772750
コ	(4.550 +	3.640) X	0.910 X 1/2	=	3.726450
合計					47.192600
床面積					47.19 m ²

2 階



求積表

ア	2.730	X	0.910	=	2.484300
イ	6.370	X	3.640	=	23.186800
ウ	5.460	X	2.275	=	12.421500
エ	8.190	X	2.730	=	22.558700
オ	11.830	X	2.275	=	26.913250
カ	7.280	X	0.455	=	3.312400
キ	5.460	X	1.820	=	9.937200
ク	7.280	X	5.460	=	39.748800
コ	2.730	X	1.365	=	3.726450
合計					144.089400
床面積					144.08 m ²

作製者

縮尺 1/250

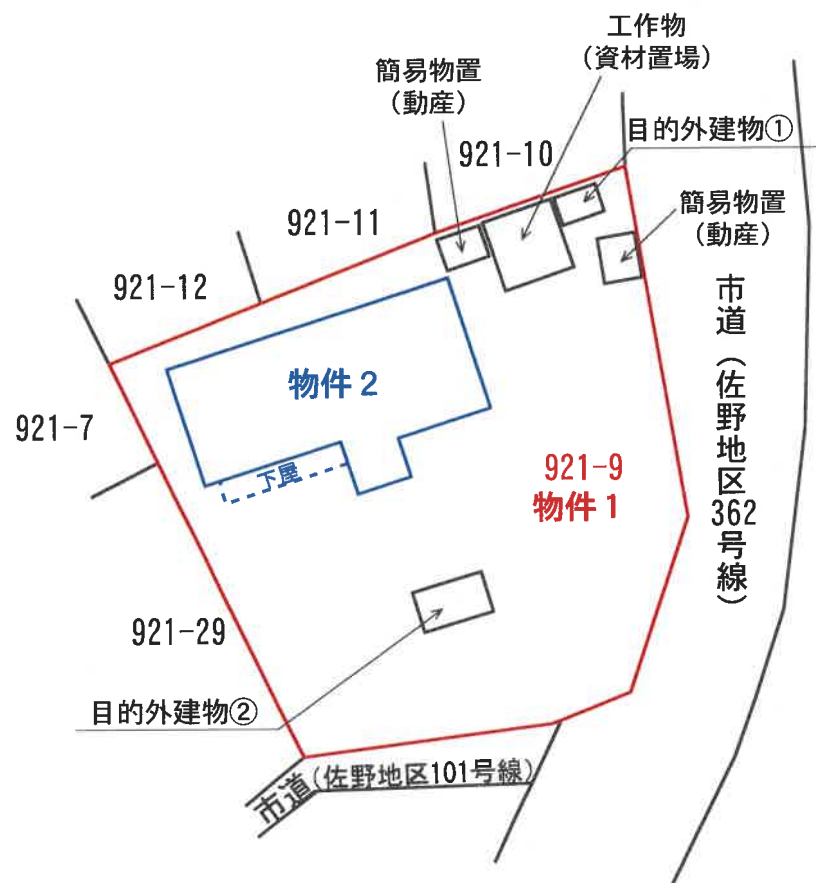
申請人

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会館)

平成11月23日作成

土地建物位置関係図



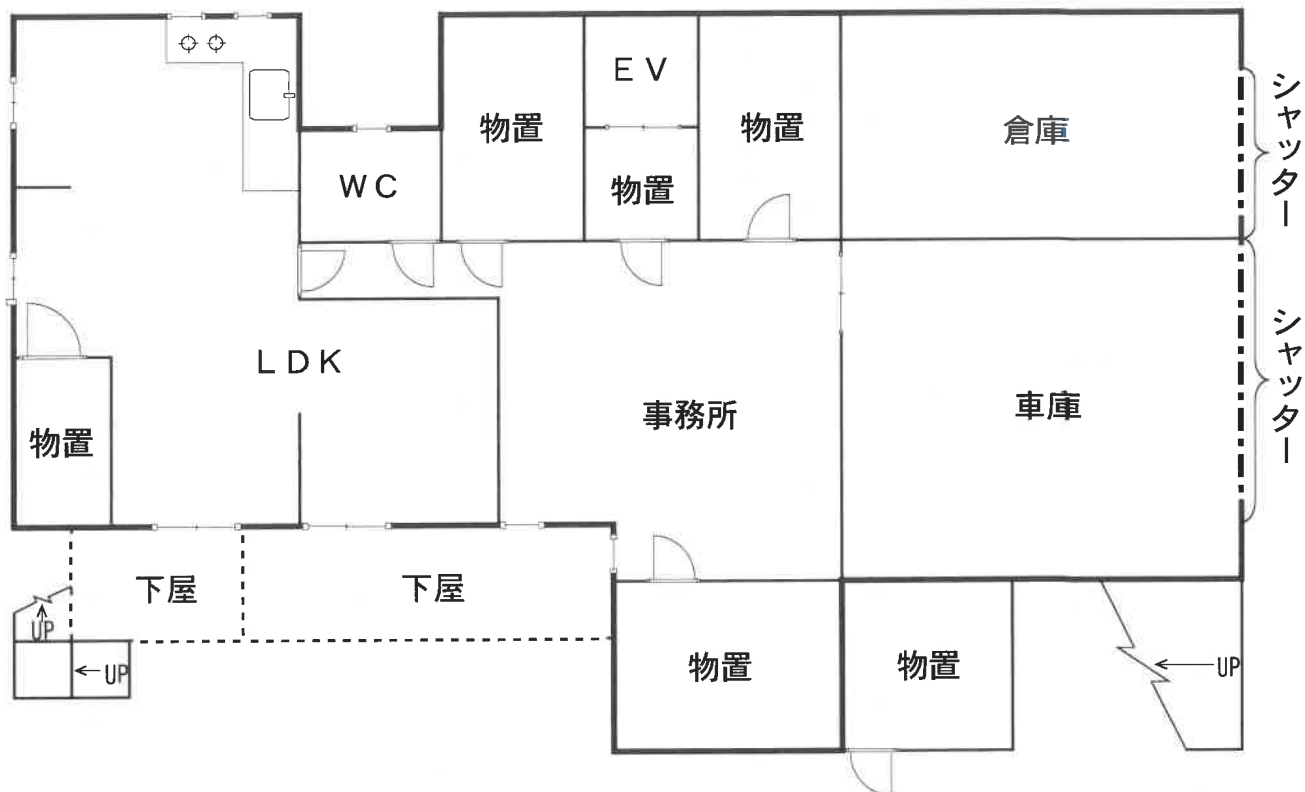
※土地建物位置関係図は法務局備付の公図、建物図面、現況概測等に基づき作製したものであり、実際と異なる場合があります。



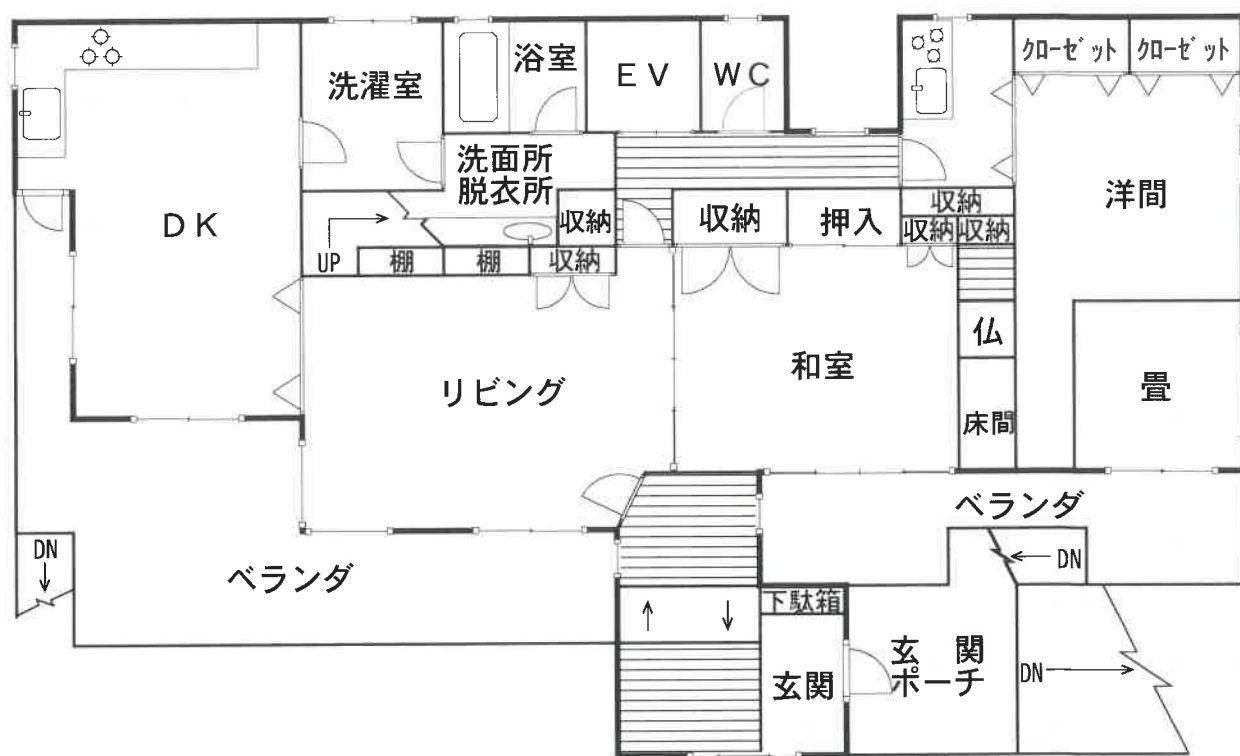
間 取 図

物件 2

(1 階)



(2 階)



間 取 図

物件 2

(3 階)

