

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28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	9,340,000 7,472,000	一括	1,868,000	118,042	0
1	300,000				
2	3,590,000				
3	360,000				
4	130,000				
5	160,000				
6	4,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字北八軒 |
| | 地 番 | 2561番29 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 172平方メートル |
| 2 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字北八軒 |
| | 地 番 | 2561番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 675.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字北八軒 |
| | 地 番 | 2561番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.61平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部雑種地 |
| 4 | 所 在 | ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40 |
| | 家屋 番号 | 2561番40の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 34.78平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40、2561番地42

家屋 番号 2561番40の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

6 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40

家屋 番号 2561番40の3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 84.88平方メートル



物件明細書

令和 8年 9月 2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1～6】

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4】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号5】

本件所有者Bが占有している。

【物件番号6】

本件所有者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 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番29
地 目 公衆用道路
地 積 172平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番40
地 目 宅地
地 積 675.53平方メートル

所有者 C

3 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番42
地 目 宅地
地 積 104.61平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部雑種地

所有者 B

4 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40
家屋 番号 2561番40の1
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 B

5 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40、2
561番地42

家屋 番号 2561番40の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 B

6 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40

家屋 番号 2561番40の3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 84.88平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第183号
令和7年12月23日受理
令和8年2月13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 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番29
地 目 公衆用道路
地 積 172平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番40
地 目 宅地
地 積 675.53平方メートル

所有者 C

3 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒
地 番 2561番42
地 目 宅地
地 積 104.61平方メートル

所有者 B

4 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40
家屋 番号 2561番40の1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 34.78平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40、2561番地42

家屋 番号 2561番40の2

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 B

6 所 在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40

家屋 番号 2561番40の3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 84.88平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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1～3				
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) ■宅地一部雑種地(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 その他の者が本土地(物件2)上に下記建物を所有し、物件1を通路として使用し、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					
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(未登記) { 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(空き家) 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 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

(3) 枚目

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1～3														
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) ■宅地一部雑種地(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 その他の者が本土(物件2)上に下記建物を所有し、物件1を通路として使用し、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															
建物	物件5														
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(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	■建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</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

(土地・建物用)

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1～3	
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) ■宅地一部雑種地(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 その他の者が本土地(物件2)上に下記建物を所有し、物件1を通路として使用し、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			
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(未登記) { 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 住居 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 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件6敷地部分	☐ 全部 ■物件4、5敷地部分
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■B
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■C(所有者) ■A(占有者)) ■文書(■回答書)	■陳述(■C(所有者) ■B(占有者)) ■文書(■回答書)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和2年2月7日頃	昭和46年9月30日頃
最初の契約等	契約日	令和2年2月7日頃	昭和46年9月30日頃
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
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	■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

(6 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
■ B (物件1、3～5所有者)	物件4の建物は現在空き家です。 物件5の建物は私が物置で使用しています。 物件2の土地を物件4、5の建物敷地として使用する関係は無償です。 境界争いはありません。 自然災害による損傷はありません。 なお、物件1と3は私所有のアパートの駐車場への通路として35年以上使用しており、今後も使用させていただきたいです。
■ C (物件1、2所有者)	物件2の土地を本件建物敷地として使用する関係は無償です。
■ A (物件6所有者)	物件6の建物は私が住居として使用しています。 物件2の土地を物件6の建物敷地として使用する関係は無償です。

(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、建物間取略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、3～5枚目のとおり占有認定した。

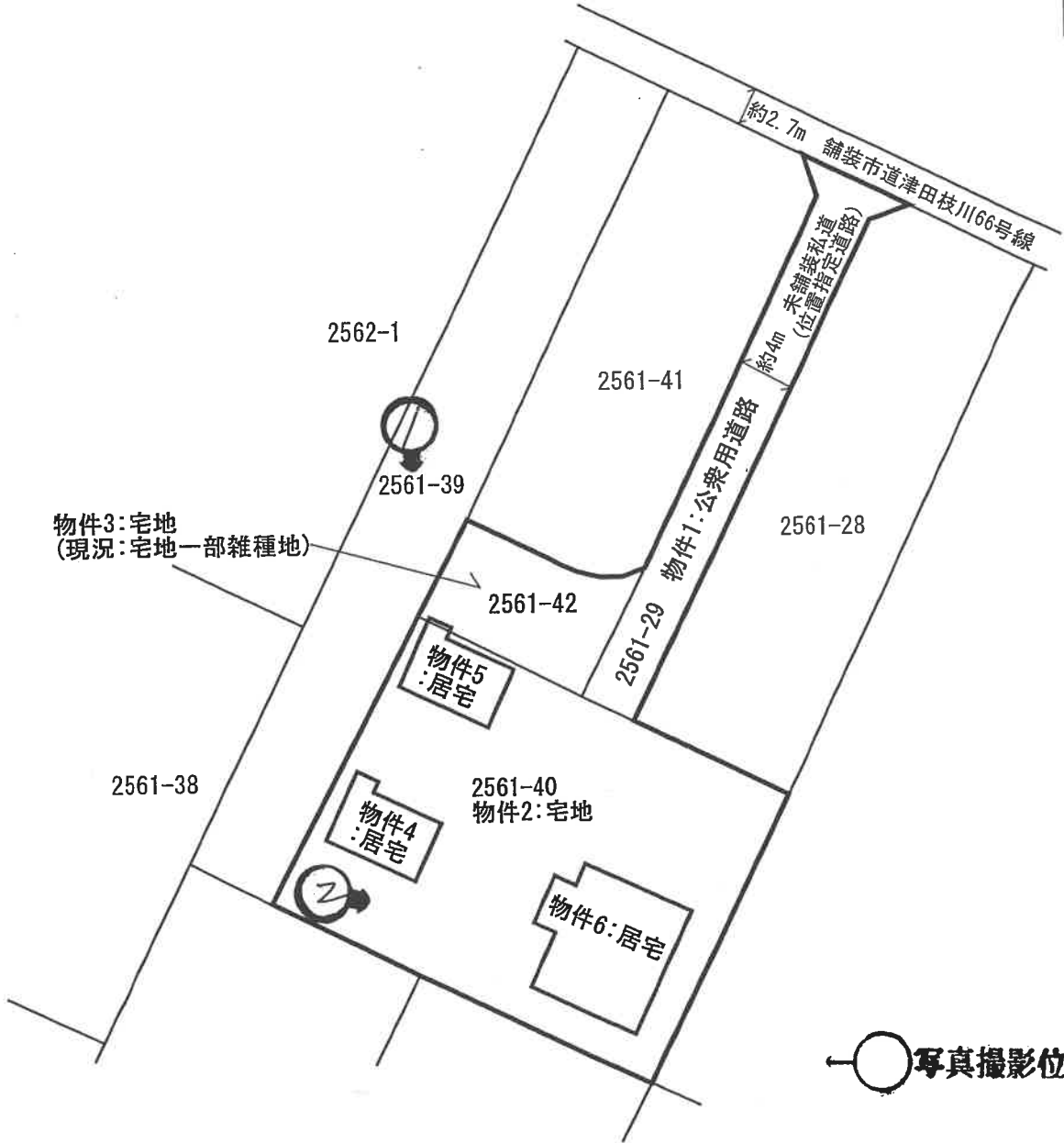
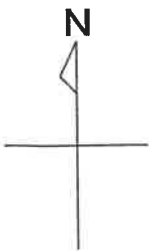
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月24日(水) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年12月26日(金) :一:	執行官室(文書)	A、B、C宛て照会(回答あり)
8年1月13日(火) 13:20-13:30	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
8年1月30日(金) 9:50-10:50	物件所在地	物件特定、占有調査(Aら面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : ー :		
(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 を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第183号
ひたちなか市大字津田

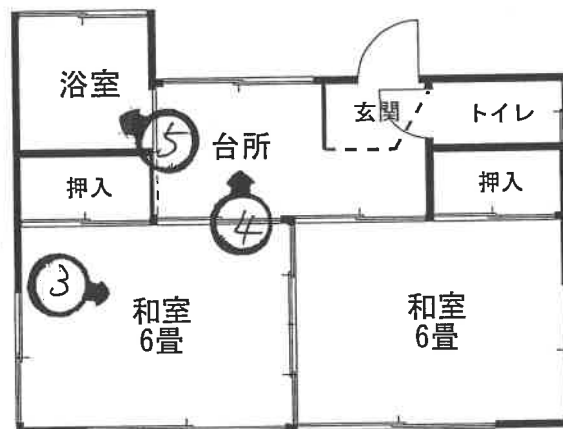


縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件4: 居宅
木造スレートぶき平家建

←○写真撮影位置方向



床面積: 34.78㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図



物件5: 居宅
木造スレートぶき平家建



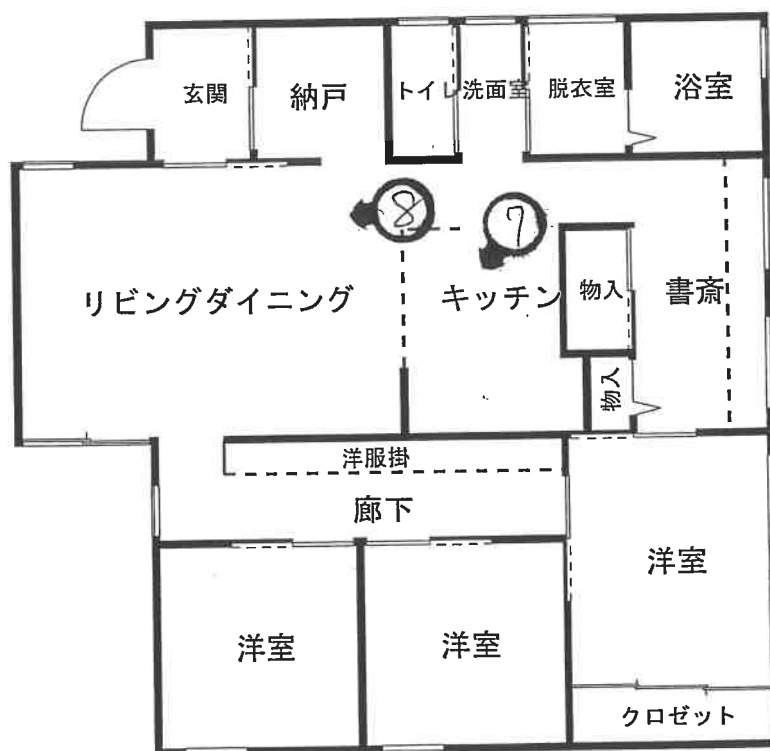
床面積: 34.78㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件6:居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

写真撮影位置方向



床面積:84.88㎡(登記簿)

縮尺:1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



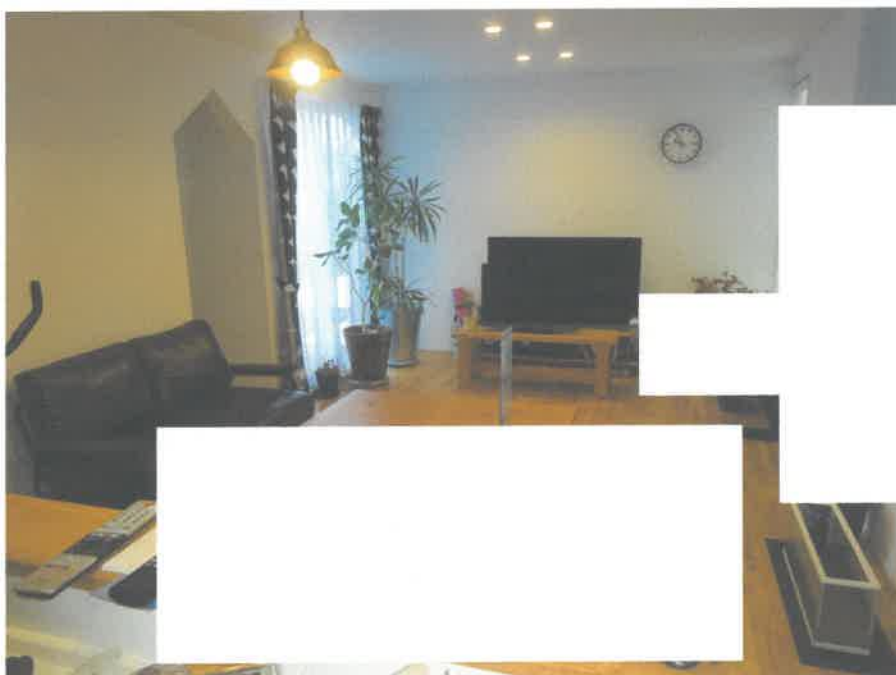
(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)

令和 7年（ケ）第 183号
令和 7年12月23日 受 命
令和 8年 1月30日 現地調査
令和 8年 5月 7日 評 価
令和 8年 5月 8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 9, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3, 5 9 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件5 (建物)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 4, 8 0 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2、3の土地価格は物件4、5、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4、5、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 地 積 所 有 者 共 有 持 分 所 有 者 共 有 持 分	ひたちなか市大字津田字北八軒 2 5 6 1 番 2 9 公衆用道路 172m ² B 2分の1 C 2分の1	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	ひたちなか市大字津田字北八軒 2 5 6 1 番 4 0 宅 地 675.53m ² C	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	ひたちなか市大字津田字北八軒 2 5 6 1 番 4 2 宅 地 104.61m ² B	宅地一部雑種地
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	ひたちなか市大字津田字北八軒 2 5 6 1 番地 4 0 2 5 6 1 番 4 0 の 1 居 宅 木造スレートぶき平家建 34.78m ² B	
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	ひたちなか市大字津田字北八軒 2 5 6 1 番地 4 0、2 5 6 1 番地 4 2 2 5 6 1 番 4 0 の 2 居 宅 木造スレートぶき平家建 34.78m ² B	

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	ひたちなか市大字津田字北八 軒 2 5 6 1 番地 4 0 2 5 6 1 番 4 0 の 3 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 84.88㎡ A	
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）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3 JR水郡線「後台」駅の南東方、道路距離約2.1km JR常磐線「勝田」駅の北西方、道路距離約4.3km 「津田西」マイルおおぞらバス停留所の西方、道路距離約160m 「駒形団地入口」バス停留所の北西方、道路距離約750m	
付 近 の 状 況	ひたちなか市大字津田地区内、農家住宅のほか一般住宅、アパート、農地等も多く見られる住宅地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。	
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 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	物件1, 2, 3 地積 : 公簿合計952.14㎡ 間口 : 約8.5m 奥行 : 約64.6m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東約2.7m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路) ※上記市道に接面する物件1（公衆用道路）について 幅員約4m未舗装私道(建築基準法第42条第1項5号道路) 位置指定道路（年月日：S46.2.1、告示番号：106のA8号）	

土地の利用状況等	○物件1については、本件所有者及び隣接アパート、貸家の居住者らが公衆用道路として使用している。 ○物件2については、物件4、5、6の建物の敷地として利用されている。物件4及び5については、昭和46年9月30日頃から使用借権に基づき使用している。物件6については、令和2年2月7日頃から使用借権に基づき使用している。 ○物件3については、物件5建物一部が跨って建てられている。当該部分を除き、本件所有者及びB所有の隣接アパート居住者らが駐車場までの通路として使用している。通行権の負担につき、対抗力はないが買受人の安全性を考慮して道路敷に準じて減価した。（約78.72㎡、3-bとする。） 【物件4の敷地利用範囲】 物件2の一部約190.00㎡（使用借権を考慮、2-aとする。） 【物件5の敷地利用範囲】 物件2の一部約164.11㎡（使用借権を考慮、2-bとする。） 物件3の一部約25.89㎡（法定地上権成立、3-aとする。） 【物件6の敷地利用範囲】 物件2の一部約321.42㎡（使用借権を考慮、2-cとする。） ※物件6の敷地範囲は建築確認時の敷地面積を採用し、物件4、5建物については現況敷地利用範囲の概測数量を採用した。
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2土地の南側境界線に沿って、近隣者共有の雨水等の排水管が敷設されている。（関係人より聴取）なお当該要因は、競売市場修正内で考慮した。 ○物件1乃至3土地は、埋蔵文化財包蔵地（津田遺跡）に指定された範囲に含まれる。掘削等を行う場合は、文化財保護法に基づいた手続きを要す。詳しくは、ひたちなか市教育委員会文化財室まで問い合わせされたい。 ○本件土地は、市街化調整区域内に存し、線引き（S46. 3. 15）以前に道路位置の指定を受けた区域内において専用住宅の建築を目的として行なう開発行為（市条例第3条第5号）の許可を受けている。分筆等を行なう場合は、面積等に制限があるので注意されたい。詳しくは、ひたちなか市建築指導課まで問い合わせされたい。 開発許可（年月日：R1. 9. 17、番号：第16号）
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 昭和46年 9月30日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造スレートぶき平家建 屋根 スレート瓦葺 外壁 サイディングボード張、漆喰塗 内壁 ビニールクロス張等 天井 化粧合板敷目張等 床 畳敷、合板張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	34.78㎡
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 居宅（空家） 間取り 建物間取略図参照
品 等	劣る
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）として使用している。
特記事項	屋根、外壁、内部仕上材、建具等について腐食、摩耗、汚損等が見られ、建物全体として経年等による老朽化が大きく進行している。

(物件5)

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) 昭和46年 9月30日新築 経過年数 約55年

経済的残存耐用年数

満了

(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) 令和 2年 2月 7日新築 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約19年
仕 様	構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 ガルバリウム鋼板張 内壁 ビニールクロス張 天井 ビニールクロス張 床 合板フローリング張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積(現況)	84.88㎡
現況用途等	階層 地上1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	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅の用途に使用している。
特記事項	建築確認(年月日: R1.9.20、番号: 2019CA-1360H)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-a, 2-b, 2-c, 3-a, 3-b (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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,700	0.196	172		529,000
2-a	15,700	0.794	約190.00	0.80	1,895,000
2-b	15,700	0.794	約164.11	0.80	1,637,000
2-c	15,700	0.794	約321.42	0.90	3,606,000
3-a	15,700	0.794	約25.89	0.80	258,000
3-b	15,700	0.794	約78.72	1.00	981,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ひたちなか（県）-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/123.6 \div 15,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：物件1 共用私道▲80 埋蔵文化財包蔵地▲2

物件2-a 画地条件(規模▲10 間口狭小▲10)その他条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件2-b 画地条件(規模▲10 間口狭小▲10)その他条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件2-c 画地条件(規模▲10 間口狭小▲10)その他条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件3-a 画地条件(規模▲10 間口狭小▲10)その他条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件3-b 画地条件(規模▲10 間口狭小▲10)その他条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

ウ 地積：物件1は登記記載の地積。2-a、2-b、2-c、3-a、3-bは概測数量。

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4, 5, 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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	120,000	34.78	0.010	42,000

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55年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})\} \times (1-\text{観察減価}50\%) = 0.010$$

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
5	120,000	34.78	0.008	33,000

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55年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})\} \times (1-\text{観察減価}60\%) = 0.008$$

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
6	180,000	84.88	0.537	8,205,000

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6年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数19.0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と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}19.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})\} \times (1-\text{観察減価}30\%) \div 0.537$$

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
2-a	1,895,000	0.10	使用借権	190,000
2-b	1,637,000	0.10	使用借権	164,000
2-c	3,606,000	0.10	使用借権	361,000
3-a	258,000	0.35	法定地上権	90,000
3-b	981,000	0.50	通行権	491,000

イ 土地利用権等割合：

物件2-a 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2-b 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2-c 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件3-a 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3-b 土地利用権を通行権（対抗力なし）と判定し、その割合を50%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	529,000			0.80	0.70	300,000
2-a	1,895,000	-190,000		0.80	0.70	950,000
2-b	1,637,000	-164,000		0.80	0.70	820,000
2-c	3,606,000	-361,000		0.80	0.70	1,820,000
3-a	258,000	-90,000		0.80	0.70	90,000
3-b	981,000	-491,000		0.80	0.70	270,000
4	42,000	+190,000	1.00	0.80	0.70	130,000
5	33,000	+254,000	1.00	0.80	0.70	160,000
6	8,205,000	+361,000	1.00	0.80	0.70	4,800,000

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
一括価格（合計）						9,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2-a 0.80 物件2-b 0.80 物件2-c 0.80

物件3-a 0.80 物件3-b 0.80 物件4 0.80 物件5 0.80 物件6 0.80

※市街化調整区域内に存し、老朽化の進んだ建物2棟を含み、有効需要の減退程度を考慮した。

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 地価調査価格 ひたちなか（県）-20

所 在：ひたちなか市大字津田字片岡2031番319

価 格：19,500円／㎡（対前年変動率 -1.0%）

位 置：JR常磐線「勝田」駅3.5km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：334㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西3m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

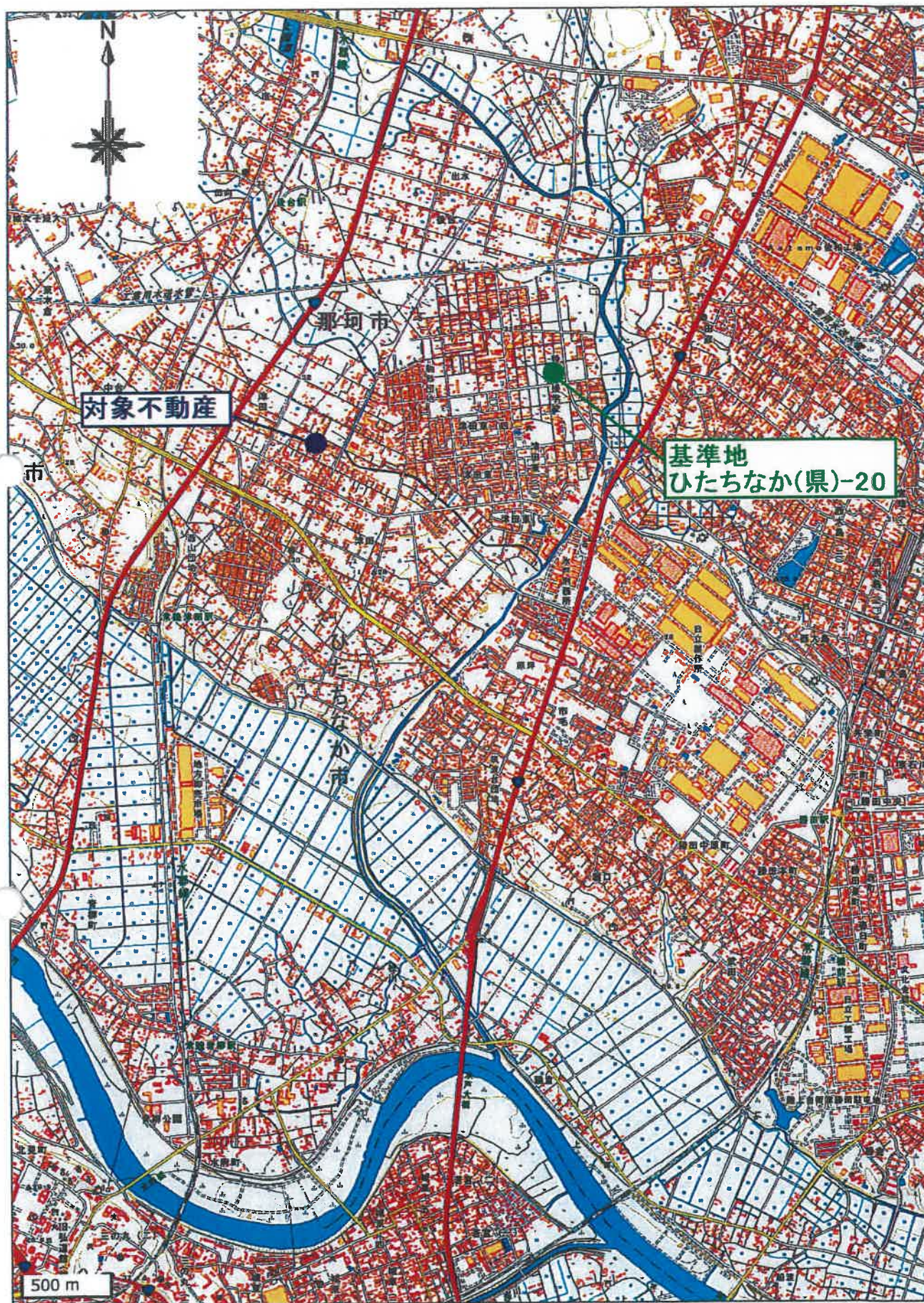
地域の概要：農家住宅のほか一般住宅、農地等も多く見られる住宅地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

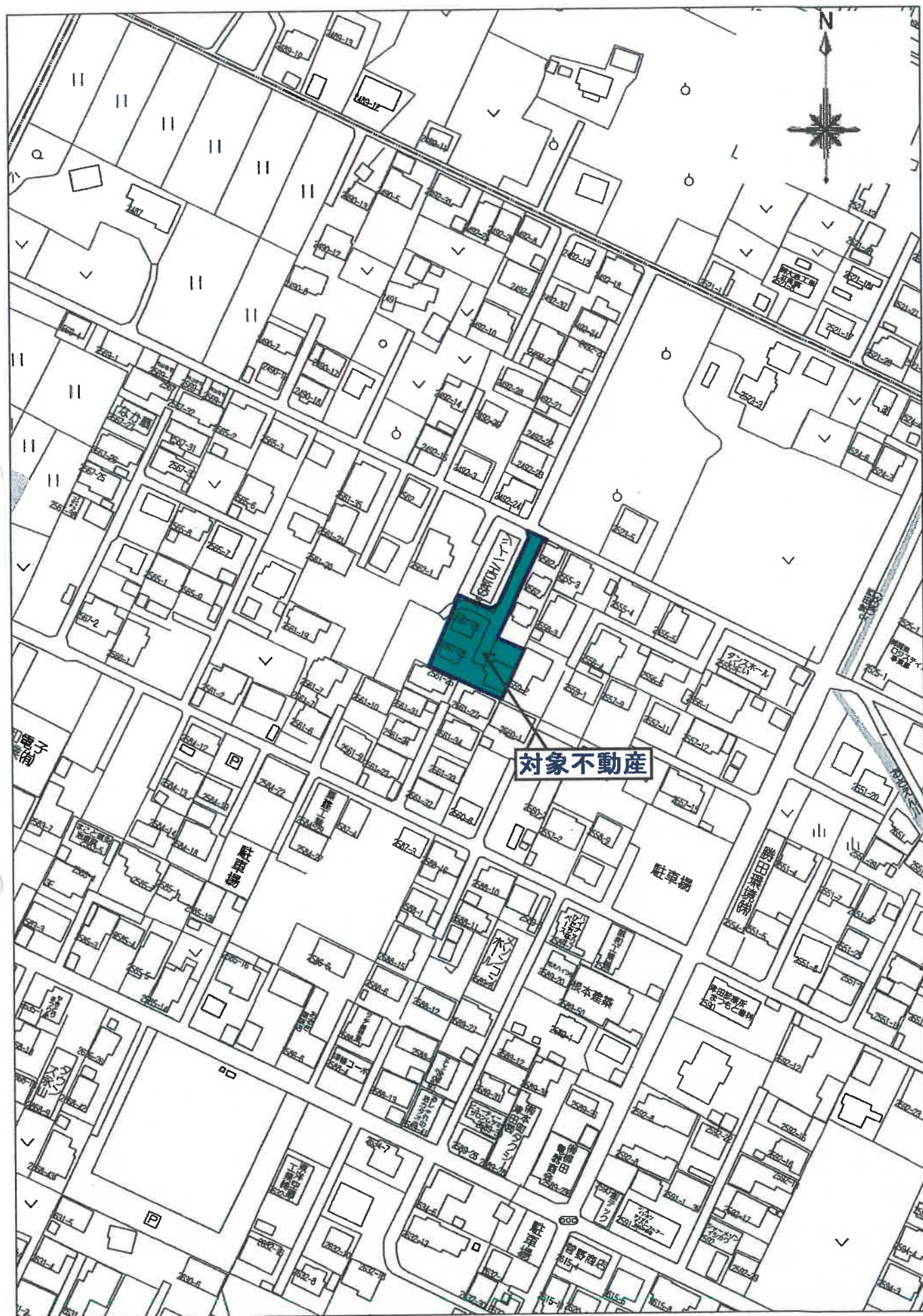
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図



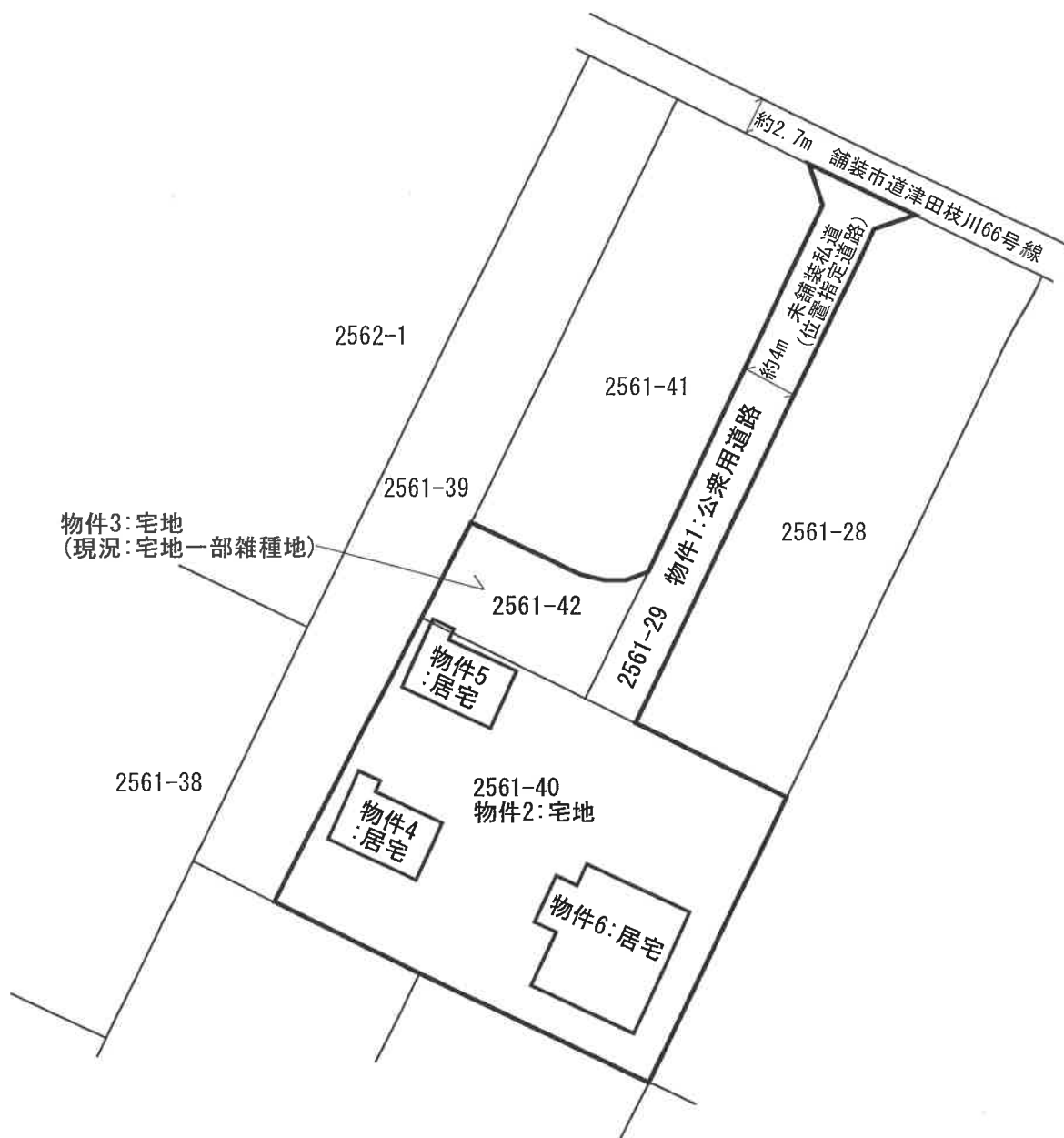
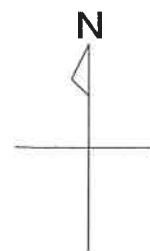
80m

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183号
ひたちなか市大字津田



縮尺: 約1/500

公 図 写

2584-25
2587-1

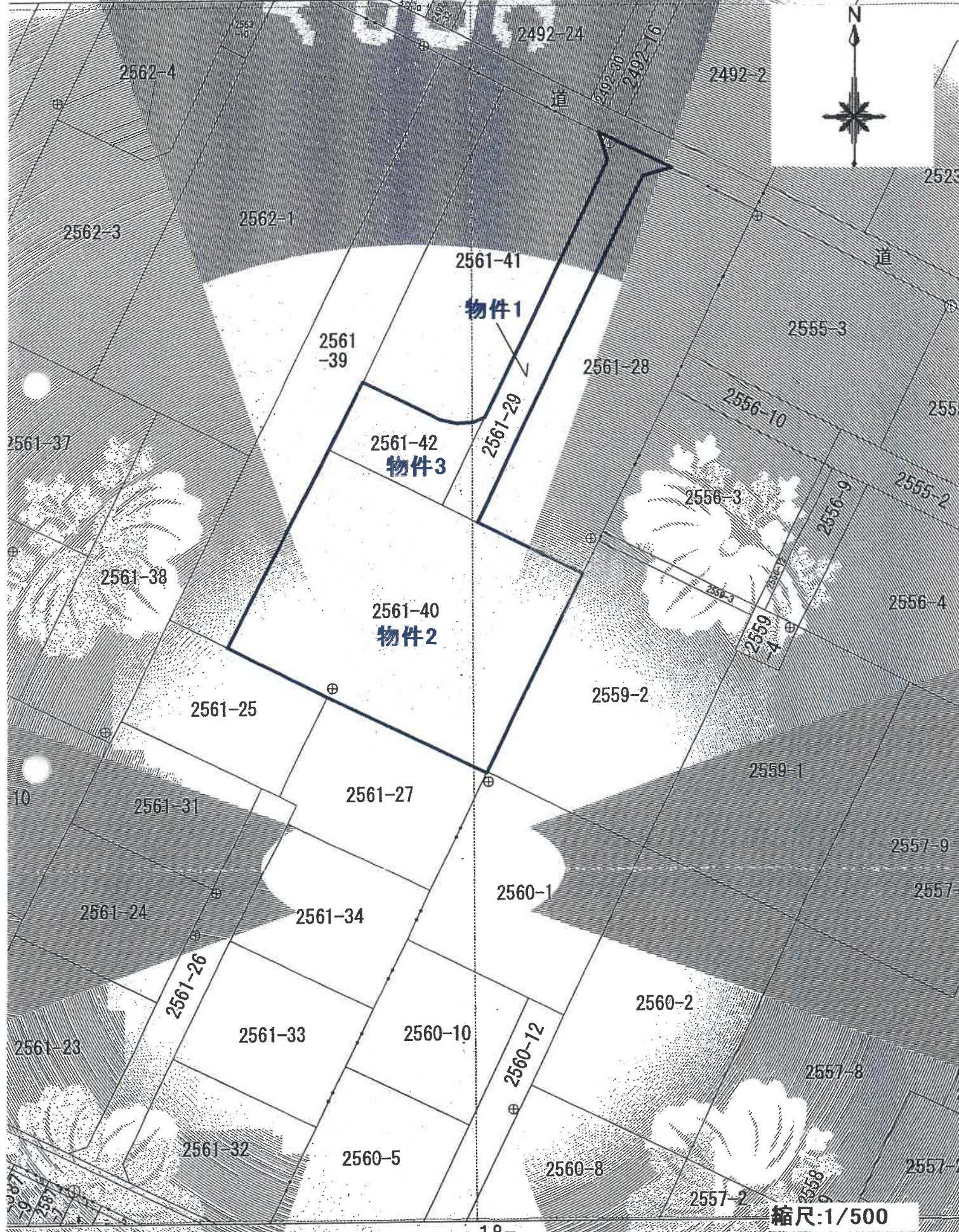
2587-6
2587-2

2587-10
2587-11

2587-12

(座標値種別：測量成果)

+5920



15-1907-1471

登記年月日: 令和7年10月16日

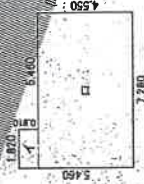
これは図面に記録されたものに基づき作成した図面である。
令和7年12月3日 水戸地方法務局 登記官

各階平面図

家屋番号 2561番40の1

建物の所在 ひたちなか市大字津田字北ノ郷0561番地40

建物図面図



歩積表

イ	1,820	×	6,400	=	11,652,000
ロ	7,280	×	3,650	=	26,572,000
計					38,224,000

床面積 38.22 ㎡

2561-29
2561-28

2561-42

隣接建物

2561-40

2561-39

物件4

2561-27

2561-25

2561-21

2561-1

作成者

土地
測量

縮尺 1/250

申請人

500

資料 元地籍図(印刷物)

A3版をA4版に縮小

地図整理番号: M34131

登記年月日：令和7年10月10日

これは図面に記録されている内容の説明、正確なものではない。

令和7年10月29日

水戸地方裁判所

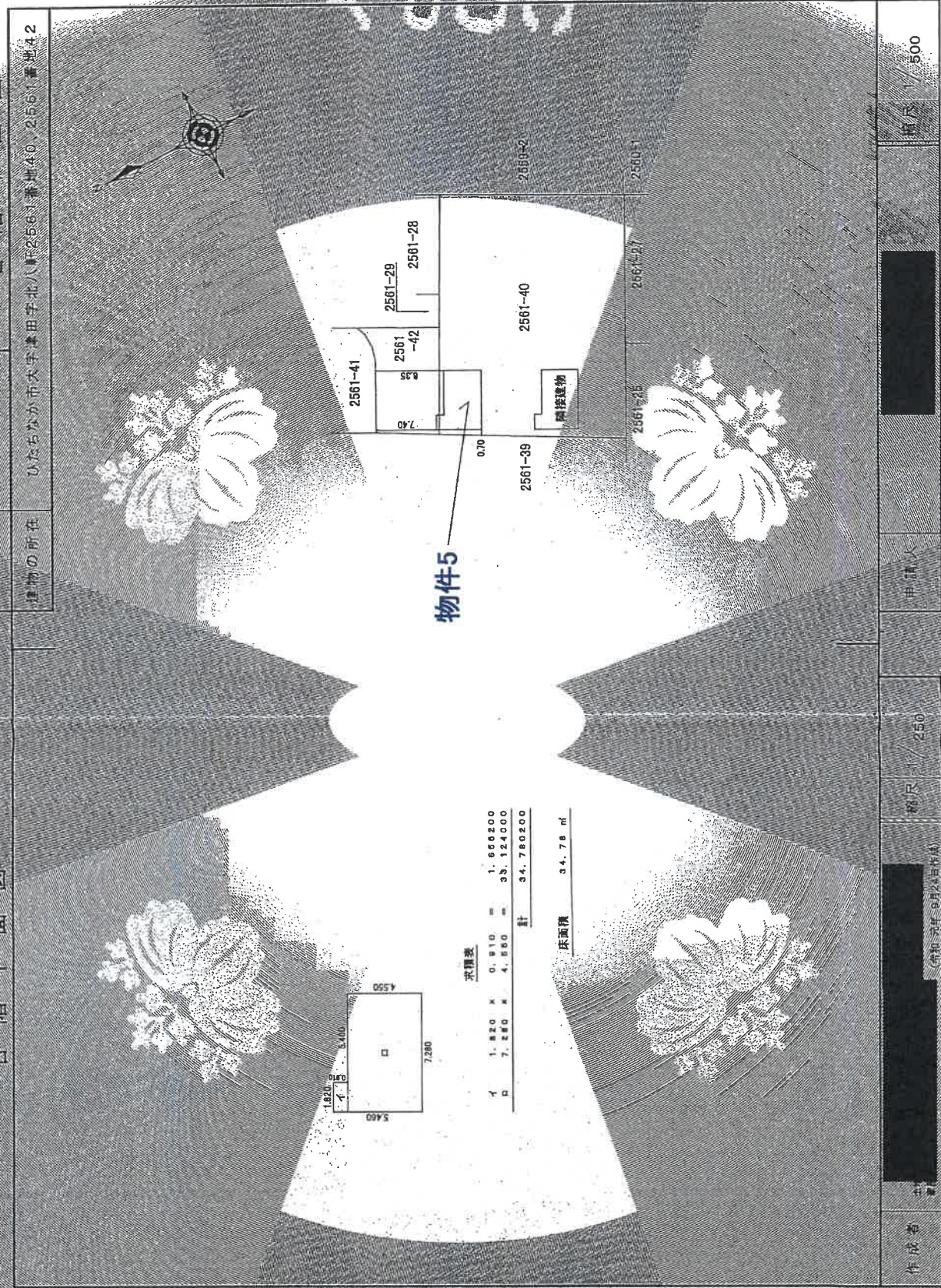
登記簿

各階平面図

図面番号 2561-建40の2

建物の所在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40、2561番地42

建物図面

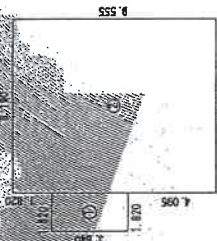


A3版をA4版に縮小

登記年月日 令和2年2月19日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります
令和7年10月29日 水戸地方地籍局

各階平面図



求積表

①	1.820 x 3.640	=	6.624800
②	8.190 x 9.555	=	78.255450
合計		床面積	84.88 m ²

建物図面

家屋番号 2561番40の3

建物の所在 ひたちなか市大字津田字北八軒2561番地40

2561-28
2561-29

2561-39

2561-40

物件6

2559-2

2561-27

2561-25

作成者 土地家屋調査士

階尺 2F0

申請人

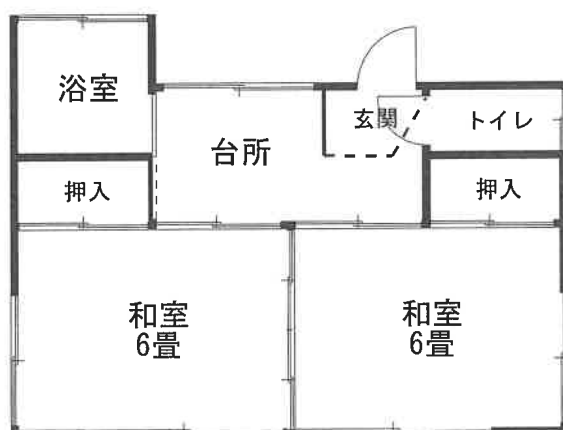
階尺 500

A3版をA4版に縮小

地図整理番号: M33913

建物間取略図

物件4:居宅
木造スレートぶき平家建



床面積:34.78㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件5:居宅
木造スレートぶき平家建

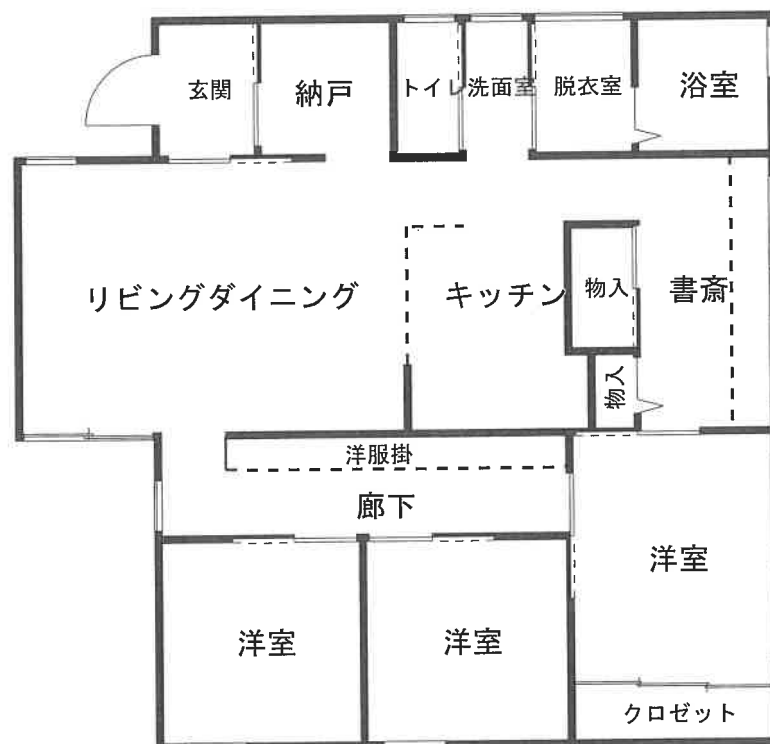


床面積:34.78㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件6: 居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき平家建



床面積: 84.88㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100