

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 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）
1～9	10,350,000 8,280,000	一括	2,070,000	63,870	27,372
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	10,000				
8	1,140,000				
9	9,140,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 5 8 平方メートル

持分 7 分の 1

- 2 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 1
地 目 公衆用道路
地 積 1. 2 0 平方メートル

(現況)

- 地 目 雑種地

持分 7 分の 1

- 3 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 2 平方メートル

持分 7 分の 1

- 4 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 5
地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 53 平方メートル

持分 7 分の 1

5 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 91 平方メートル

持分 7 分の 1

6 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 76 平方メートル

持分 7 分の 1

7 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 10

地 目 公衆用道路

地 積 29 平方メートル

持分 7 分の 1

8 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 217.38平方メートル

9 所 在 高萩市大字島名字上島1412番地1

家屋 番号 1412番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.55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 9 月 1 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 ～ 9】

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 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

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

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 高萩市大字島名字上島
地 番 1408番9
地 目 公衆用道路
地 積 58平方メートル

共有者 A 持分7分の1

2 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1408番11
地 目 公衆用道路
地 積 1.20平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1408番12
地 目 公衆用道路
地 積 42平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1408番15
地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 53 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

5 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 91 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

6 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 76 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

7 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 10

地 目 公衆用道路

地 積 29 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

8 所 在 高萩市大字島名字上島

地 番 1412 番 1

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 217.38平方メートル

所有者 A

9 所 在 高萩市大字島名字上島1412番地1

家屋 番号 1412番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.55平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第5号
令和8年2月4日受理
令和8年3月24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 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 5 8 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1
- 2 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 1
地 目 公衆用道路
地 積 1. 2 0 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1
- 3 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1
- 4 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 0 8 番 1 5
地 目 公衆用道路
地 積 5 3 平方メートル
共有者 A 持分 7 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 1 2 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

6 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 1 2 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

7 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 1 2 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

8 所 在 高萩市大字島名字上島
地 番 1 4 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 3 8 平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

物 件 目 録

9 所 在 高萩市大字島名字上島1412番地1

家屋 番号 1412番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.55平方メートル
2階 52.17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1～8		
現況地目	☒ 宅地(物件8) ☒ 公衆用道路(物件1、3～7) ☒ 雑種地(物件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 上記の者が物件8上に下記建物を所有し、物件1、3～7を通路として使用し、物件2を現況地目の状態で占有している ☐ 「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	物件8上に簡易物置(動産)がある。		
建物	物件9		
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	本建物内で猫(一匹)を飼っている。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 境界争いはありません。 地震等自然災害による損傷はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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、4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

(6 枚目)

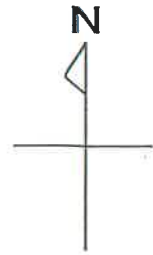
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 2 月 4 日 (水) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
8 年 2 月 6 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会 (回答あり)
8 年 2 月 12 日 (木) 10:15 - 10:25	物件所在地 (全戸不在)	物件特定、占有調査 (表札確認等)、立入調査、写真撮影
8 年 3 月 4 日 (水) 9:50 - 10:15	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

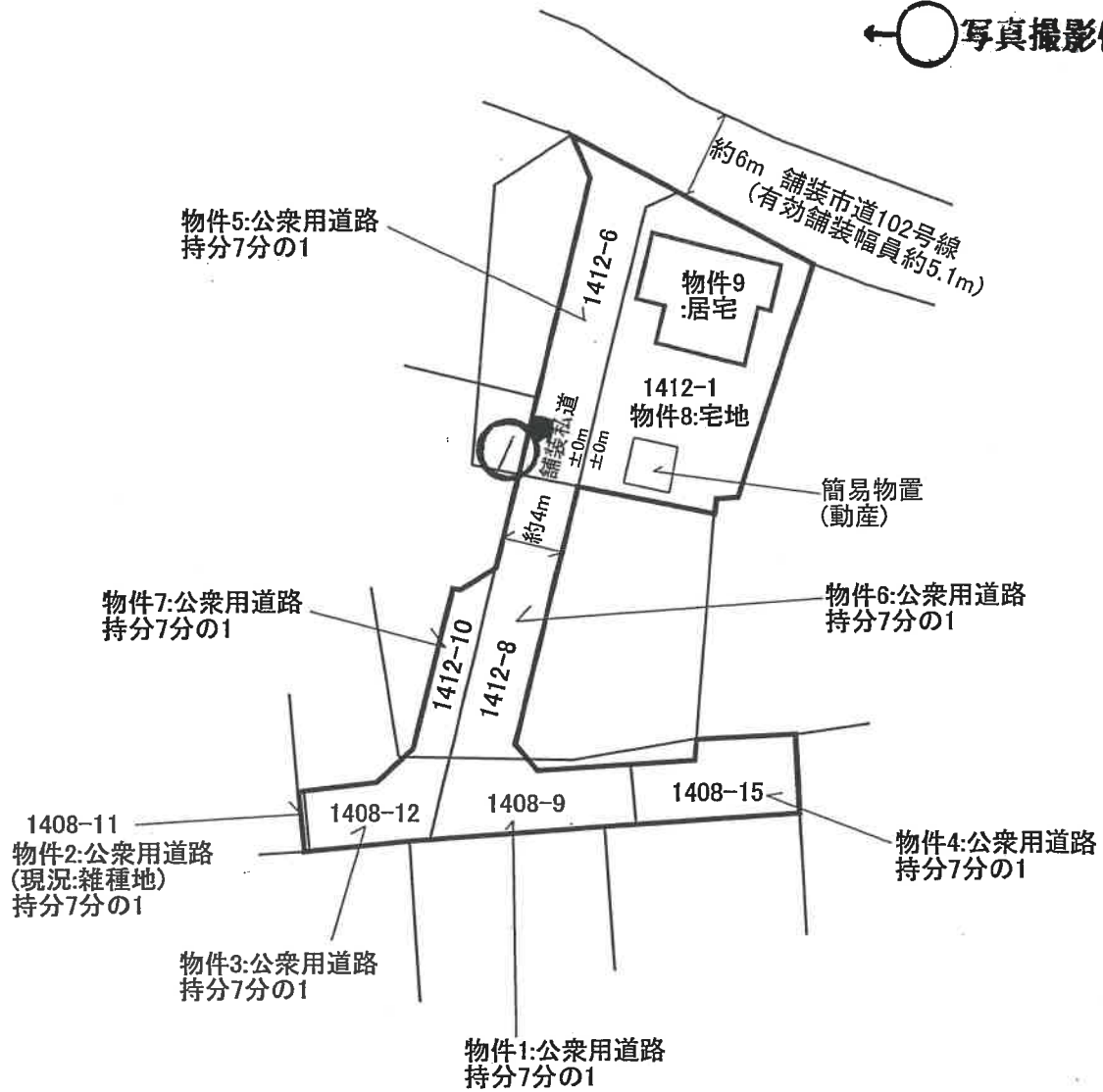
(7 枚目)

土地建物位置関係図



令和8年(ケ)第5号
高萩市大字島名

←○写真撮影位置方向



※地番(1408-9、1408-12、1412-6、1412-8、1412-10)
は位置指定道路の指定を受けている。

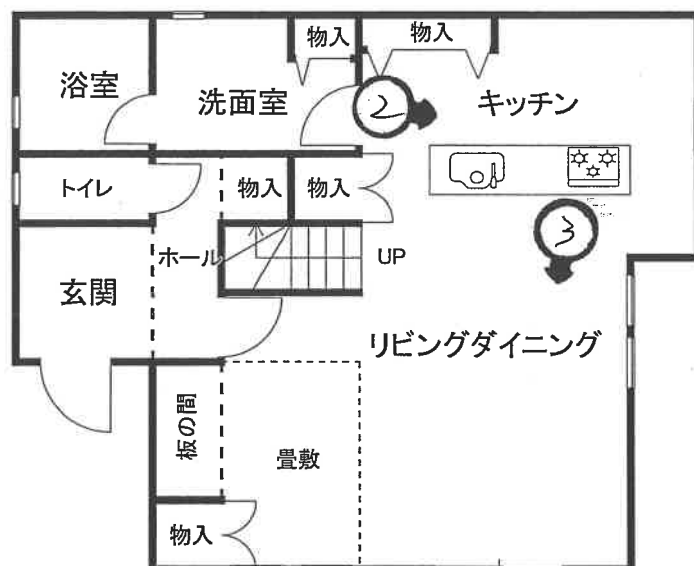
縮尺:約1/500

建物間取略図

物件9:居宅
木造スレートぶき2階建

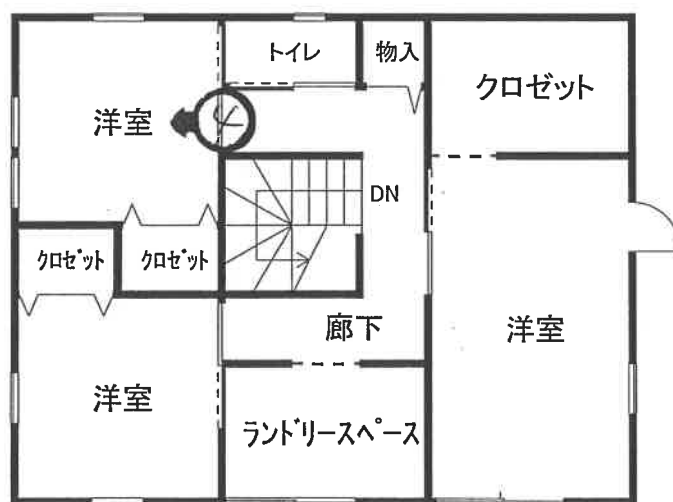
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積:57.55㎡(登記簿)

【2階】



床面積:52.17㎡(登記簿)

縮尺:1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 8年（ケ）第 5号
令和 8年 2月 4日 受 命
令和 8年 3月 4日 現地調査
令和 8年 4月30日 評 価
令和 8年 4月30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 10,350,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	10,000円
物件2（土地）	金	10,000円
物件3（土地）	金	10,000円
物件4（土地）	金	10,000円
物件5（土地）	金	10,000円
物件6（土地）	金	10,000円
物件7（土地）	金	10,000円
物件8（土地）	金	1,140,000円
物件9（建物）	金	9,140,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至9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8の土地価格は物件9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9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 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 0 8 番 9 公衆用道路 58m ² A 7分の1	
2	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 0 8 番 1 1 公衆用道路 1.20m ² A 7分の1	雑種地
3	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 0 8 番 1 2 公衆用道路 42m ² A 7分の1	
4	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 0 8 番 1 5 公衆用道路 53m ² A 7分の1	
5	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 1 2 番 6 公衆用道路 91m ² A 7分の1	
6	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 1 2 番 8 公衆用道路 76m ² A 7分の1	

番号	所在等	登 記	現 況
7	所在地 地目 積 所有者 共有持分	高萩市大字島名字上島 1 4 1 2 番 1 0 公衆用道路 29m ² A 7分の1	
8	所在地 地目 積 所有者	高萩市大字島名字上島 1 4 1 2 番 1 宅 地 217.38m ² A	
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	高萩市大字島名字上島 1 4 1 2 番地 1 1 4 1 2 番 1 居 宅 木造スレートぶき 2 階建 1階 57.55m ² 2階 52.17m ² 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, 4, 5, 6, 7, 8）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 J R 常磐線「高萩」駅の南西方、道路距離約3km 高萩駅発着のバス路線は現在運行を休止している。	
付 近 の 状 況	高萩市大字島名地区内、島名団地の西方郊外集落部に位置する小規模新興分譲住宅地で、その他、畑地のなかに農家住宅のほか小工場も点在する。周辺は緩やかな起伏のある地勢となっている。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	○物件1乃至7（公衆用道路、雑種地） 各土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ○物件8（宅地） 地積：公簿217.38㎡ 間口：北西間口約19m 奥行：約11.5m 形状：ほぼ長方形 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：角地	
接面道路の状況	北東有効約5.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) 北西約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路) ※物件1、3、5、6、7は位置指定道路の指定有り。 (年月日：H30.1.9、番号：高都指令第3号)	
土地の利用状況等	○物件1乃至7は、持分所有者らが公衆用道路（物件2は現況雑種地）として利用している。 ○物件8は、本件所有者の所有する物件9（居宅）の敷地として利用されている。 【物件9の敷地利用範囲】物件8の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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 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	特になし。

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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 4年 3月18日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約21年
仕 様	構 造 木造スレートぶき 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 フロアタイル、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 57.55㎡ 2階 52.17㎡ 計 109.72㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居住して居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	○建築確認（年月日：R3.7.15、番号：R03A確済 M0610） ○内部仕上材に一部汚損が見られる。 ペット（猫1匹）が飼われており、内部仕上材に引掻き疵が多数見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (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	14,700	0.100	58		$\frac{1}{7}$	12,000
2	14,700	0.100	1.20		$\frac{1}{7}$	252
3	14,700	0.100	42		$\frac{1}{7}$	9,000
4	14,700	0.100	53		$\frac{1}{7}$	11,000
5	14,700	0.100	91		$\frac{1}{7}$	19,000
6	14,700	0.100	76		$\frac{1}{7}$	16,000
7	14,700	0.100	29		$\frac{1}{7}$	6,000
8	14,700	1.030	217.38	0.90		2,962,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 高萩-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/105.0 \times 100/122.4 \div 14,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：

物件1 共用私道▲90 物件2 小規模雑種地▲90 物件3 共用私道▲90

物件4 共用私道▲90 物件5 共用私道▲90 物件6 共用私道▲90

物件7 共用私道▲90 物件8 方位+1 角地+2

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1 $\frac{1}{7}$ 物件2 $\frac{1}{7}$ 物件3 $\frac{1}{7}$ 物件4 $\frac{1}{7}$ 物件5 $\frac{1}{7}$
 物件6 $\frac{1}{7}$ 物件7 $\frac{1}{7}$

② 物件9 (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
9	180,000	109.72		0.594	11,731,000

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4年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数21.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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。

$$\begin{aligned} &\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 21.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.594 \end{aligned}$$

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
8	2,962,000	0.45	法定地上権	1,333,000

イ 土地利用権等割合：

物件8 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	12,000			1.00	0.70	10,000
2	252			1.00	0.70	10,000
3	9,000			1.00	0.70	10,000
4	11,000			1.00	0.70	10,000
5	19,000			1.00	0.70	10,000
6	16,000			1.00	0.70	10,000
7	6,000			1.00	0.70	10,000
8	2,962,000	-1,333,000		1.00	0.70	1,140,000
9	11,731,000	+1,333,000	1.00	1.00	0.70	9,140,000
一括価格（合計）						10,350,000

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1，2，3，4，7については、査定額が1万円未満となるので、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 高萩-2

所 在：高萩市大字島名字堂ノ上2129番62

価 格：18,900円／㎡（対前年変動率 -0.5%）

位 置：JR常磐線「高萩」駅2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南6.2m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

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

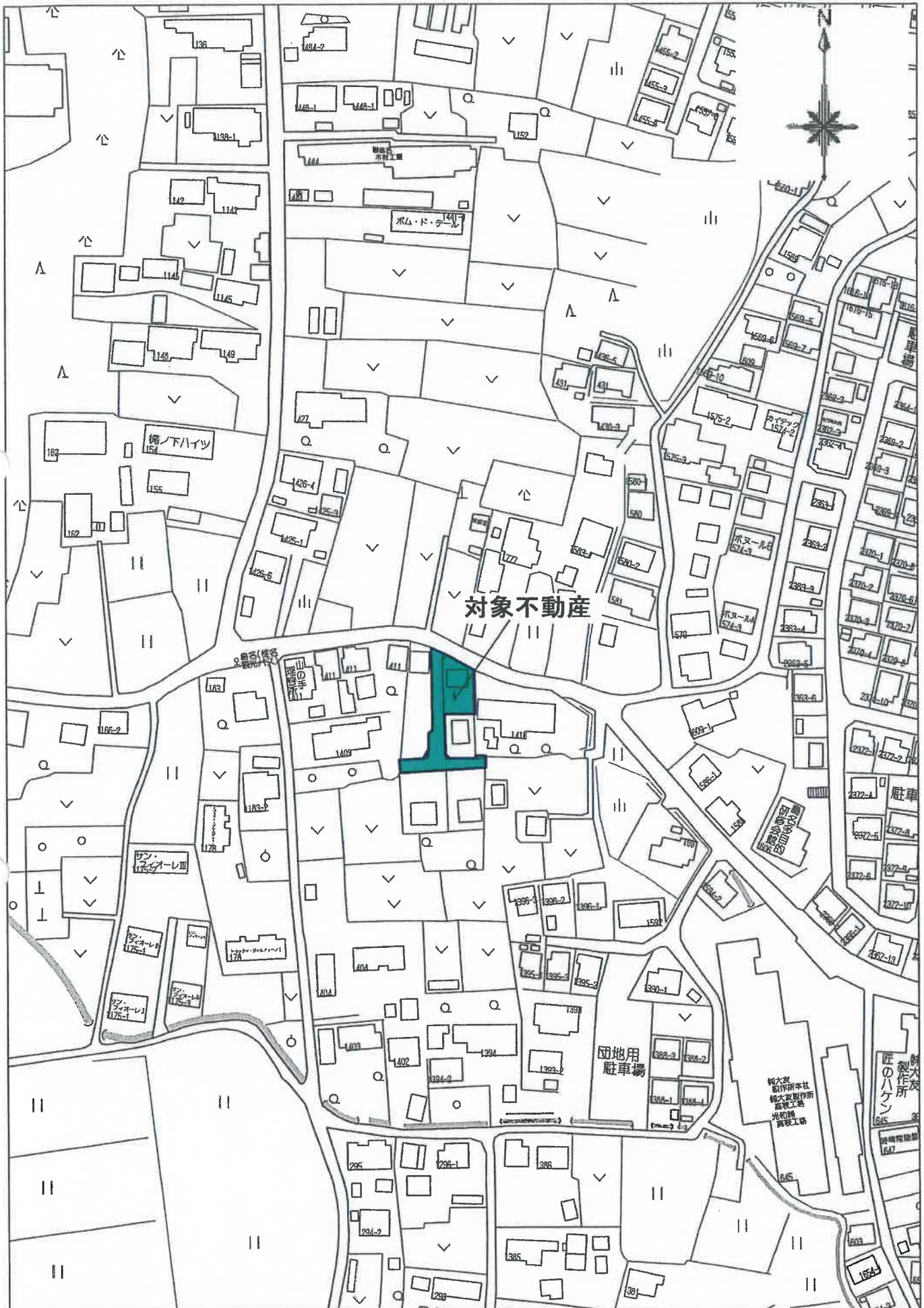
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/30,000

周辺見取図



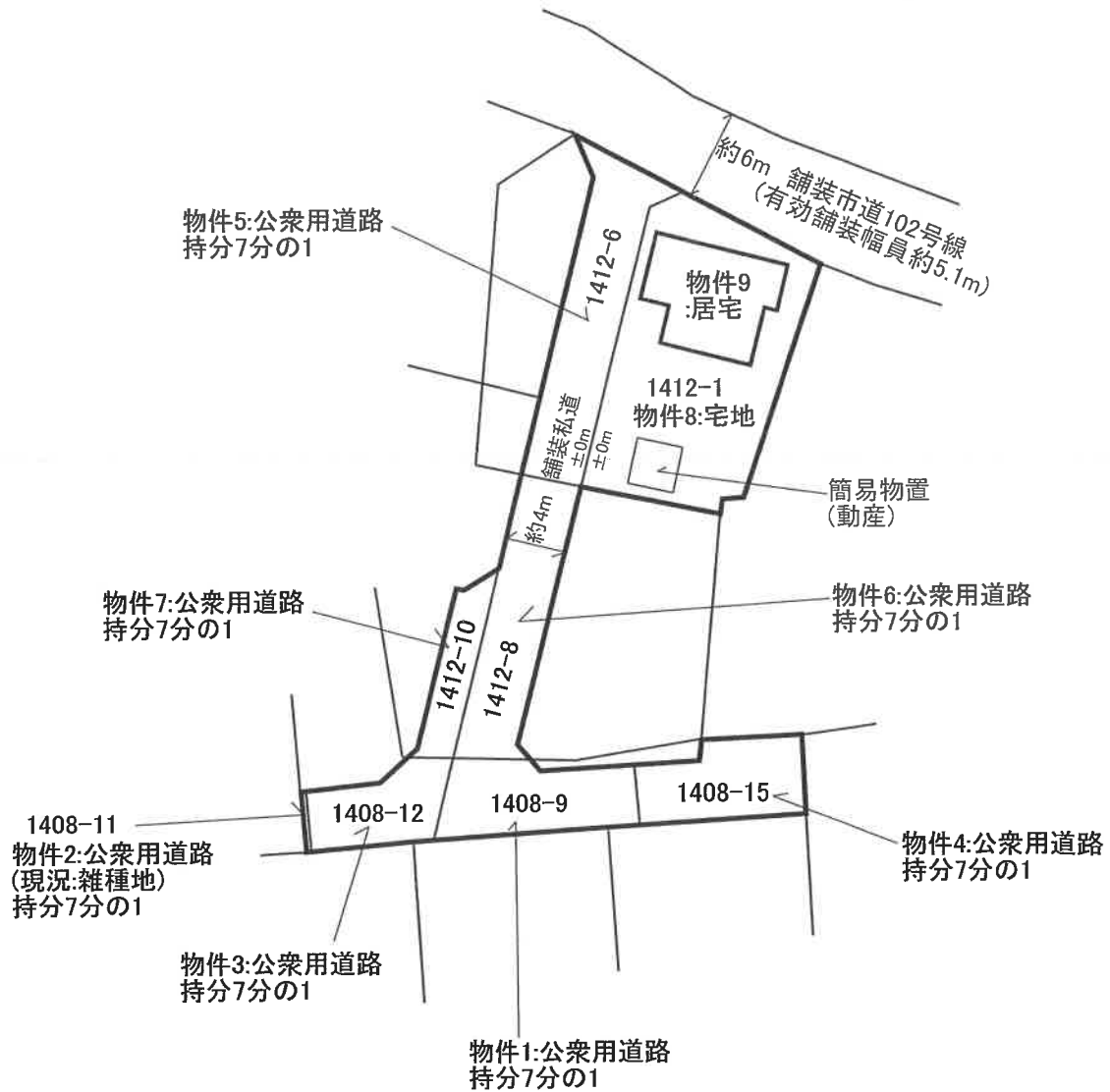
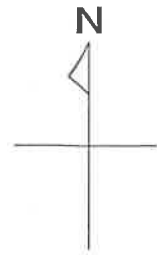
80m

1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第5号
高萩市大字島名



※地番(1408-9、1408-12、1412-6、1412-8、1412-10)
は位置指定道路の指定を受けている。

縮尺:約1/500

(座標値種別：図上測定)

1418



登記年月日：平成28年11月10日

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。
(水戸地方裁判所日立支部管轄)
令和8年1月7日 水戸地方裁判所

登記官

請求番号：5-3

地積測量図

地番 1408-9、1408-15

土地の所在 高萩市犬子島名守上島

求積表

地番	A1408-9	地目	
所有者	面積	距離	
NO.	Xn	Yn	
P31	55.029	98.395	5.29
P32	55.219	101.667	0.94
P29	54.491	102.263	5.36
P25	54.833	108.612	4.02
P24	50.819	108.828	2.01
P4	50.711	108.821	11.83
P17	50.075	95.010	5.53
合計			117.692619
合計面積			58.8413095
地積			58.84 m ²

地番	B1408-15	地目	
所有者	面積	距離	
NO	Xn	Yn	
P25	54.833	108.612	4.15
P23	55.056	112.752	1.40
K25	58.453	112.900	6.68
K24	56.635	119.578	5.23
P3	51.411	119.832	11.02
P24	50.819	108.828	4.02
	合計	106.329388	
	合計面積	53.1646940	
	地積	53.18 m ²	

総合面積 112.0060035 m²

恒久的地物の名称及び座標値 (任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測点
T2	88.052	124.204	測点
T3	42.929	95.517	プラスチック杭
T4	32.107	124.071	コンクリート杭

測地系 任意座標

測量年月日 平成28年10月13日

作成者

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年10月24日

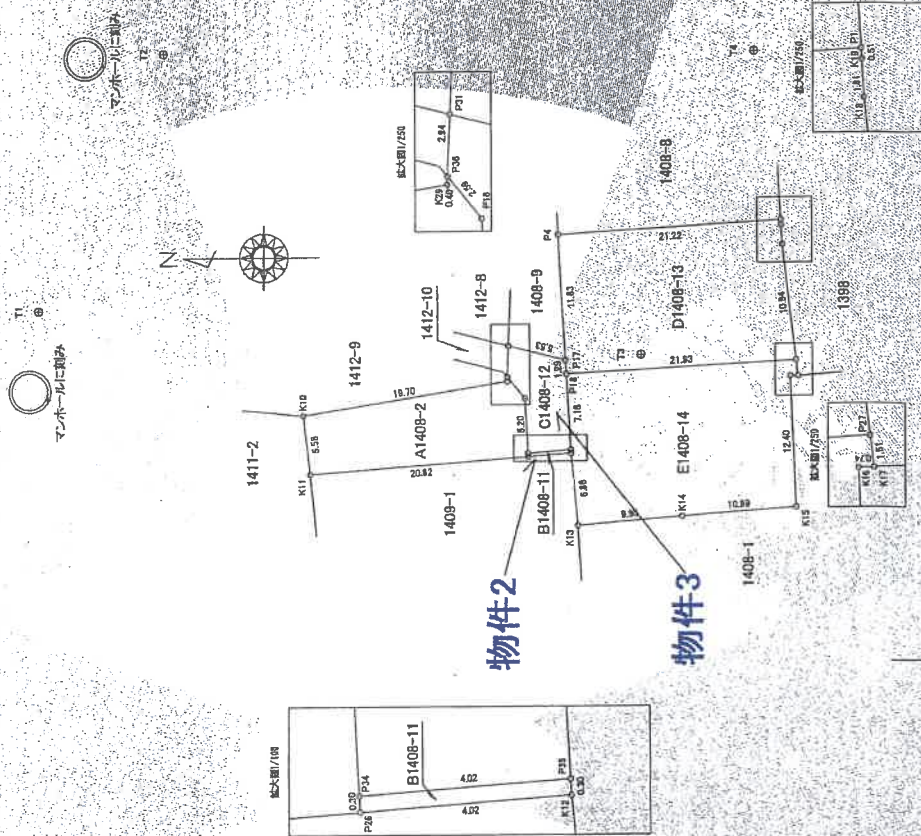
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方支務局日立支局管轄)
令和8年1月7日 水戸地方支務局

登記官

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番	1408-2, 1408-11, 1408-12, 1408-13, 1408-14
土地の所在	宮城県大子町大字上島



物件2

物件3

恒久的地物の名称及び座標値(任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	真印
T2	88.052	124.204	真印
T3	43.929	95.517	プラスチック杭
T4	32.107	124.071	コンクリート杭

測地系	任意座標
測量年月日	平成28年10月13日

作成者	申請人	縮尺
		1/500

登記年月日：平成28年10月24日

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。
(水戸地方裁判所日立支局管轄)
令和8年1月7日 水戸地方裁判所

登記官

地積測量図

地番
1408-2-1408-11
1408-2-1408-13
1408-14

土地の所在
高萩市大字島名字上島

地番		地目	
E1408-14			
所有者	地目	地積	距離
K13	植栽	79.401	8.88
K12	植栽	48.976	0.30
P35	植栽	49.603	0.30
P18	植栽	86.253	7.18
P27	植栽	50.005	21.83
K17	植栽	83.399	1.51
K16	植栽	27.033	0.74
K15	植栽	28.672	12.40
K14	植栽	80.989	10.99
K14	植栽	39.059	9.95
合計		597.954051	
合計面積		298.9774255	
地積		298.97 m ²	

総合面積 780.895789 m²

地番		地目	
A1408-2			
所有者	地目	地積	距離
K11	植栽	74.369	84.383
K10	植栽	75.014	18.70
K29	植栽	55.566	0.40
P26	植栽	93.446	2.59
P16	植栽	91.444	5.20
P34	植栽	53.629	0.30
P28	植栽	53.613	86.259
合計		588.560551	20.82
合計面積		134.7702755	
地積		134.77 m ²	

地番		地目	
B1408-11			
所有者	地目	地積	距離
NO	植栽	53.613	0.30
P20	植栽	86.250	4.02
P34	植栽	86.250	0.30
P35	植栽	86.553	4.02
K12	植栽	80.293	4.02
合計		241.5596	
合計面積		1.2079480	
地積		1.20 m ²	

地番		地目	
C1408-12			
所有者	地目	地積	距離
NO	植栽	53.629	5.20
P34	植栽	53.608	2.94
P16	植栽	55.550	2.94
P36	植栽	55.550	2.94
P31	植栽	55.432	5.50
P17	植栽	50.075	1.29
P18	植栽	50.005	7.18
P35	植栽	48.619	84.383
合計		421.807575	42.10 m ²
合計面積		42.10 m ²	

地番		地目	
D1408-13			
所有者	地目	地積	距離
NO	植栽	50.005	1.29
P18	植栽	50.075	11.83
P17	植栽	50.711	21.22
P4	植栽	29.530	0.51
K19	植栽	28.502	1.81
K18	植栽	28.402	10.94
P27	植栽	28.111	21.83
合計		587.086548	
合計面積		283.5432725	
地積		283.54 m ²	

作成者

申請人

28 年 10 月 13 日作成

縮尺

1/

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年12月16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。
(水戸地方広務局日立支局管轄)
令和8年1月7日 水戸地方広務局

登記書

地積測量図

地番	1412-1 1412-6 1412-7
土地の所在	高萩市大字島名字上島

求積表

地番	地目	地積
1412-1	地積	
NO	Xn	Yn
P7	91.956	109.907
P6	92.929	112.156
K28	88.381	120.418
K5	88.023	121.200
K7	72.502	116.082
K8	72.403	114.595
K9	71.334	114.476
P8	73.331	105.128
合計	434.778	512.923
合計面積	217.389	217.38 m ²

地番	地目	地積
1412-6	地積	
NO	Xn	Yn
P5	93.957	106.270
K27	88.859	105.015
P6	92.929	112.156
P7	91.956	109.907
P8	73.331	105.128
P33	74.171	101.193
合計	183.254	204.876
合計面積	91.627	91.62 m ²

地番	地目	地積
1412-7	地積	
NO	Xn	Yn
P33	74.171	101.193
K32	74.857	97.984
K31	93.511	98.788
K27	96.859	105.015
P5	93.957	106.270
合計	206.452	206.45 m ²
合計面積	103.217	103.21 m ²

総合計面積 412.246 m²

恒久的地物の名称及び座標値(任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測点
T2	88.052	124.204	測点
T3	42.929	95.517	測点
T4	32.107	74.071	測点

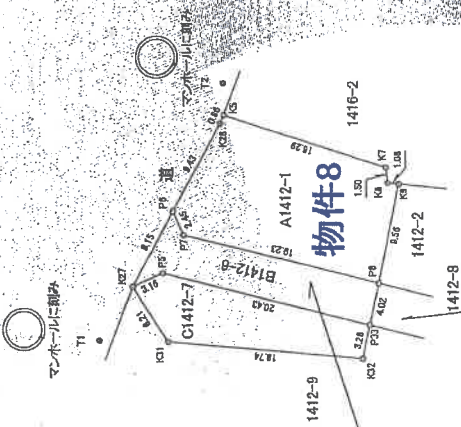
測量年月日	平成27年12月13日
測量場所	任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小



国土地院

登記年月日：平成27年12月17日

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。
(水戸地方法務局日立支局管轄)
令和8年1月7日 水戸地方法務局

登記官

請求番号：5-4

地積測量図

地番	1412-2、1412-6、1412-9
土地の所在	高萩市大字島名字上島

求積表

地番	所有者	地目	Yn	Xn	距離
A1412-2					
P8	植栽		73.331	105.128	9.56
K9	プラスチック杭		71.334	114.475	14.19
K26	プラスチック杭		57.223	112.976	0.77
K25	プラスチック杭		56.453	112.900	8.57
K30	計算点		55.059	104.638	2.87
P32	プラスチック杭		56.219	101.667	1.43
P28	プラスチック杭		56.321	100.763	17.56
	合計		386.53854		
	合計面積	地積	183.264270		183.26 m ²

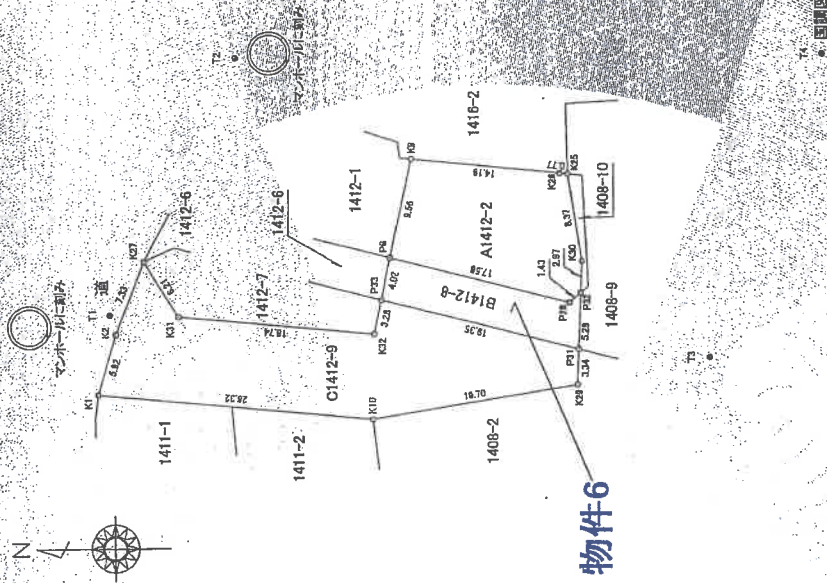
地番	所有者	地目	Yn	Xn	距離
B1412-8					
P33	プラスチック杭		74.171	101.193	4.02
P8	プラスチック杭		73.331	105.128	17.56
P28	プラスチック杭		66.321	100.763	1.43
P32	プラスチック杭		55.219	101.667	5.28
P31	プラスチック杭		55.432	96.385	19.35
	合計		153.994192		
	合計面積	地積	76.9970960		76.99 m ²

地番	所有者	地目	Yn	Xn	距離
C1412-9					
K1	植栽		92.501	101.203	5.92
K2	プラスチック杭		98.172	99.487	7.33
K27	プラスチック杭		96.859	105.015	6.21
K31	計算点		93.511	99.789	18.74
K32	計算点		74.857	97.984	3.28
P33	プラスチック杭		74.171	101.193	19.35
P31	プラスチック杭		55.432	96.385	3.34
K29	計算点		55.566	93.047	19.70
K10	プラスチック杭		75.014	89.928	26.32
	合計		713.646433		
	合計面積	地積	356.8232165		356.82 m ²

総合面積	617.0897385 m ²
------	----------------------------

恒久的地物の名称及び座標値(任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測点
T2	98.052	124.204	測点
T3	42.929	95.512	プラスチック杭
T4	92.107	124.071	コンクリート杭



測地系	任意座標
測量年月日	平成27年12月13日

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成28年10月24日

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。
(水戸地方裁判所日支局書轉)
令和8年1月7日 水戸地方裁判所

登記官

請求番号：5-6

地積測量図

地番	1412-9、1412-10
土地の所在	高萩市太子島名子上島

求積表

地番	所有者	地目	地積
NO.		Xn	Yn
K1	101.203	92.501	5.02
K2	99.487	98.172	7.33
K27	98.859	105.015	6.21
K31	93.511	99.789	13.21
P37	80.361	98.517	5.53
K32	74.857	97.984	3.28
P33	74.171	101.193	6.45
P11	67.924	99.890	2.83
P12	66.484	97.156	0.90
P13	66.608	96.672	11.00
P15	55.563	93.938	0.64
P36	55.550	93.446	0.40
K28	55.568	93.047	18.70
K10	75.014	89.528	7.40
P10	82.379	90.652	18.91
合計	653.665733		
合計面積	328.8328665		
合計地積	328.83 m ²		

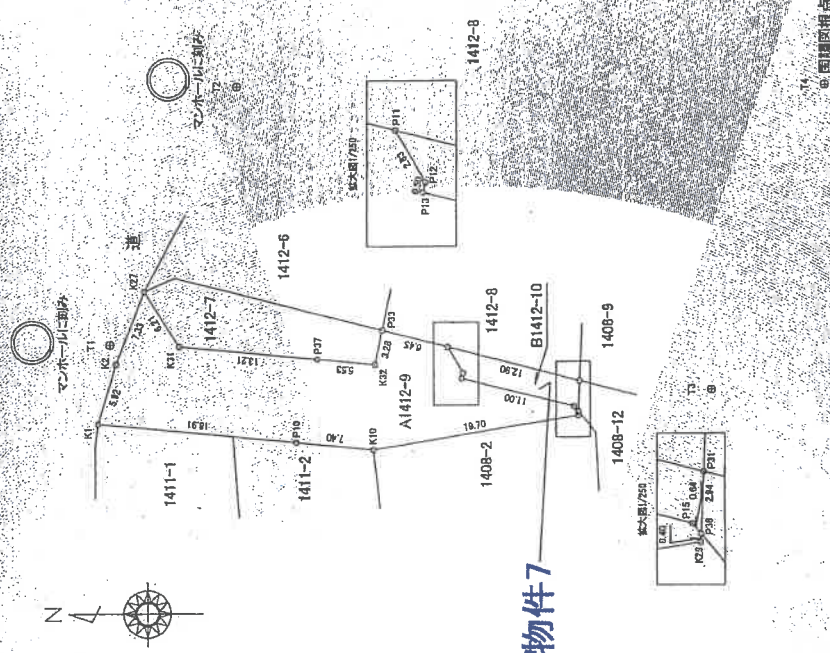
地番	所有者	地目	地積
NO.		Xn	Yn
P13	66.008	96.672	0.50
P12	66.484	97.156	2.83
P11	67.924	99.590	12.90
P31	55.432	96.385	2.94
P36	55.550	93.446	0.64
P15	55.953	93.938	11.00
合計	59.974772		
合計面積	29.9873860		
合計地積	29.98 m ²		

総合面積 358.8020255 m²

恒久的地物の名称及び経緯値(任意座標)

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	測印
T2	88.052	124.204	測印
T3	42.929	95.517	プラスチック板
T4	32.107	124.071	コンクリート板

測地系	任意座標
測量年月日	平成28年10月13日



作成者

37年10月13日作成

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和4年3月24日

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。
(水戸地方方法務局日立支局管轄)
令和8年1月7日 水戸地方方法務局

登記番

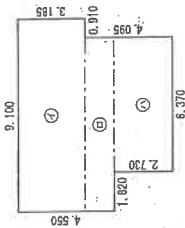
各 階 平 面 図

家屋番号 1412番1

建 物 図 面

建物の所在 高萩市大字島名字上島1412番地1

1 階

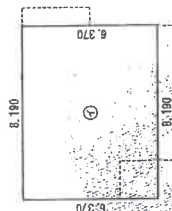


求積表

①	9.100	×	3.185	=	28.98350
②	8.190	×	1.365	=	11.17935
③	6.370	×	2.730	=	17.39010
計					57.55295

床面積 57.55 ㎡

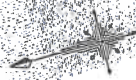
2 階



求積表

①	8.190	×	6.370	=	52.17030
---	-------	---	-------	---	----------

床面積 52.17 ㎡



物件9



作成者

令和4年3月20日作成

縮尺 1/250

申請人

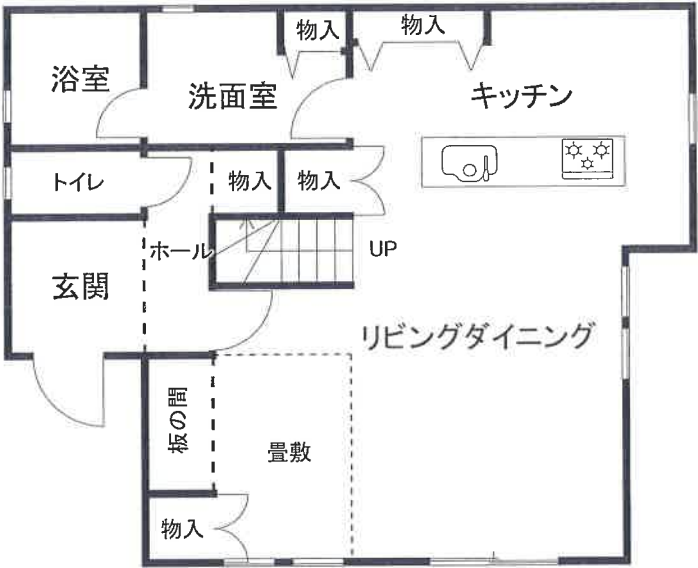
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

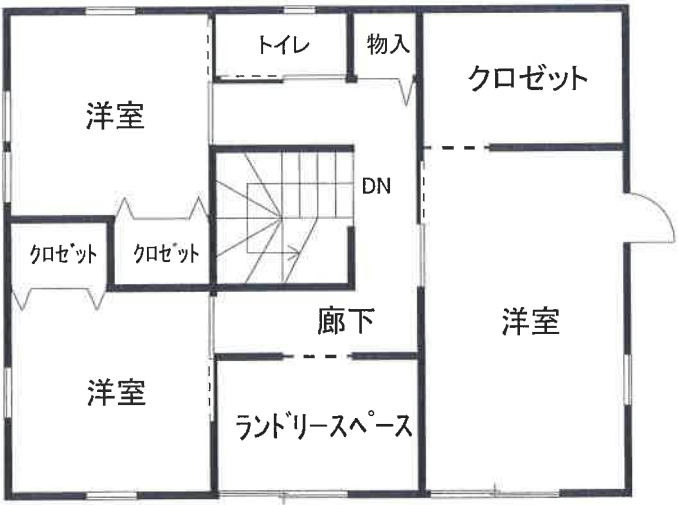
物件9:居宅
木造スレートぶき2階建

【1階】



床面積:57.55㎡(登記簿)

【2階】



床面積:52.17㎡(登記簿)

縮尺:1/100