

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

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 8 月 28 日から<br>令和 8 年 9 月 4 日まで                                                                                                                              |
| 開札期日                                                                                                     | 日 時 令和 8 年 9 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所土浦支部                                                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                                                               | 日 時 令和 8 年 10 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所土浦支部                                                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                             | 令和 8 年 9 月 14 日から<br>令和 8 年 9 月 15 日まで                                                                                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 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。<br>ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券 |
| 買受申出の資格の<br>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 8 月 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後 5 時までです。 |                                                                                                                                                                    |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 8,410,000<br>6,728,000 |          | 1,682,000  | 74,949   | 16,060   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      | </                     |          |            |          |          |

物 件 目 録

- 1 所 在 石岡市東石岡四丁目  
地 番 3971番10  
地 目 宅地  
地 積 363.25平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 石岡市東石岡四丁目  
地 番 3971番10  
地 目 宅地  
地 積 363.25平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地

令和 7 年 (ケ) 第 41 号

令和 7 年 7 月 29 日受理

令和 7 年 8 月 19 日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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 | 石岡市東石岡四丁目    |
|   | 地 | 番 | 3971番10      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 363.25平方メートル |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示    | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示      | 未実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地        | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、目的外建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり |  |  |
| その他の事項    | 1 本土地の南側はアスファルトに覆われていた。<br>2 本土地の南側には侵入防止のためと思われるチェーンが設置されていた。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">             地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br/>             保管開始日 令和 年 月 日           </div>                                                                                                                                          |  |  |
| 建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                              |
| ■A<br>(所有者)         | 1 本件土地は誰にも貸していません。<br>2 本件土地について何か問題があるということはありません。<br>3 本件土地上のアスファルトは私が敷いたものです。<br>(令和7年8月8日電話聴取) |

(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)

## 執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、課税証明書の記載等を考慮して、2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

（ 4 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 7 月 29 日(火)                                                                                                                                                                                                                                                    | 当 庁    | 石岡市に対し公課証明書等交付申請書送付（回答あり） |
| 令和7年 7 月 29 日(火)                                                                                                                                                                                                                                                    | 当 庁    | 所有者Aへ照会書面送付               |
| 令和7年 7 月 30 日(水)<br>12：20－12：45                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地  | ■物件調査<br>■評価人同行<br>■写真撮影  |
| 令和7年 8 月 8 日(金)<br>08：50－08：55                                                                                                                                                                                                                                      | 当 庁    | 関係人電話聴取                   |
| 令和 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                |        |                           |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> |        |                           |

（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）



←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、  
境界を確定した実測図ではありません。

①



令和7年（ケ）第 41 号

令和7年 7月29日 受 命

令和7年 7月30日 現地調査

令和7年 9月 1日 評 価

令和7年 9月 3日 提 出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

## 第 1 評価額

| 評 価 額     |               |
|-----------|---------------|
| 物件 1 (土地) | 金 8,410,000 円 |

## 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）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<br>地 番<br>地 目<br>地 積 | 次頁物件目録記載のとおり | 雑種地 |
| 番号 | 特 記 事 項                  |              |     |
|    |                          |              |     |

## 物 件 目 録

|   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 石岡市東石岡四丁目          |
|   | 地 | 番 | 3 9 7 1 番 1 0      |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 3 6 3 . 2 5 平方メートル |

## 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                                    | <p>最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「石岡」駅</p> <p>駅からの方向・距離：南東方へ 約2km（道路距離）</p> <p>最寄りバス停留所：関鉄バス「石岡中学校前」停留所 東方 約520m</p>                                                                                                                                                                                               |                                                                     |
| 付近の状況                                    | <p>国道(355号)沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域。</p> <p>今後、格別の変動要因はない。</p>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
| 主な公法上の規制等<br>(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) | <p>都市計画区分<br/>用途地域<br/>建ぺい率<br/>容積率<br/>その他の規制</p>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>市街化区域<br/>第2種住居地域<br/>60%<br/>200%<br/>都市計画道路予定地を含む（特記事項①参照）</p> |
| 画地条件<br>(形状・規模等)                         | <p>間口約22m、奥行約17m、規模 363.25㎡(登記地積)のほぼ長方形地。</p> <p>南側で幅員約10mの国道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。</p> <p>土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>                                                                                                                                                  |                                                                     |
| 接面道路<br>の状況                              | 道路の種類： 国道（建築基準法第42条1項1号道路）                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |
|                                          | 幅員・系統： 約10m 系統及び連続性は普通程度                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                     |
|                                          | 舗装の有無： アスファルト舗装有り                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |
|                                          | 側道・背面道： なし                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |
| 供給処理施設                                   | <p>上水道： あり</p> <p>ガス配管： なし</p> <p>下水道： あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「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）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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。</p> <p>「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、官公庁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。</p> |                                                                     |
| 土地の利用状況等                                 | <p>更地の状態にあり、本件所有者が占有している。</p> <p>土地南側部分はアスファルト舗装がなされている</p>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |
| 特記事項                                     | <p>① 本件土地南側の一部は都市計画道路予定地（3.5.15 山王台・六軒線、計画幅員12m）となっており、当該予定地部分においては、事業認可の告示がなされるまでの間、都市計画法第53条の建築の許可</p>                                                                                                                                                                                             |                                                                     |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <p>を得て、同法第54条の定める許可基準に合致する建物の建築が可能である。</p> <p>都市計画道路予定地の位置、範囲、都市計画法第53条の許可手続等の詳細は石岡市役所都市計画課に別途、確認を要する。</p> <p>② 土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</p> <p>③ 本件土地における地中埋設物の有無等の詳細は不明である。</p> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 更地価格（物件1）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 更 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| 1        | 33,100               | 1.000           | 363.25          | 12,020,000          |

#### ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価公示標準地：石岡 5-3 】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $41,800 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/105.0 \times 100/121.3 = 33,100 \text{ 円/㎡}$

◇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（+1.0％）である。

◇標準化補正：角地 +5.0％（1.050）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

| 街路条件  | 交通接近条件 | 環境条件  | 行政的条件 | その他条件 | 総合（相乗積） |
|-------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 1.100 | 1.000  | 1.050 | 1.050 | 1.000 | 1.213   |

イ 個 別 格 差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0％（1.000）

ウ 地 積：登記数量による。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減価<br>修 正<br>イ | 市 場 性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 評 価 額(円)<br>(ア×イ×ウ×エ) |
|----------|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| 1        | 12,020,000          | 1.00             | 1.00              | 0.70             | 8,410,000             |

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 競売市場修正：第2 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 地価公示標準地：石岡 5－3

所 在：石岡市東石岡 5 丁目 2926 番 1 「東石岡 5－7－3」

価 格：41,800 円／㎡

位 置：J R 東日本・常磐線「石岡」駅 1.3km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：563㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 14.4m 国道、南西側道（角地）

用途指定等：準住居地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）

地域の概要：国道沿いに店舗等が存する路線商業地域

## 第 7 附属資料の表示

1 物件位置図

2 周辺見取図

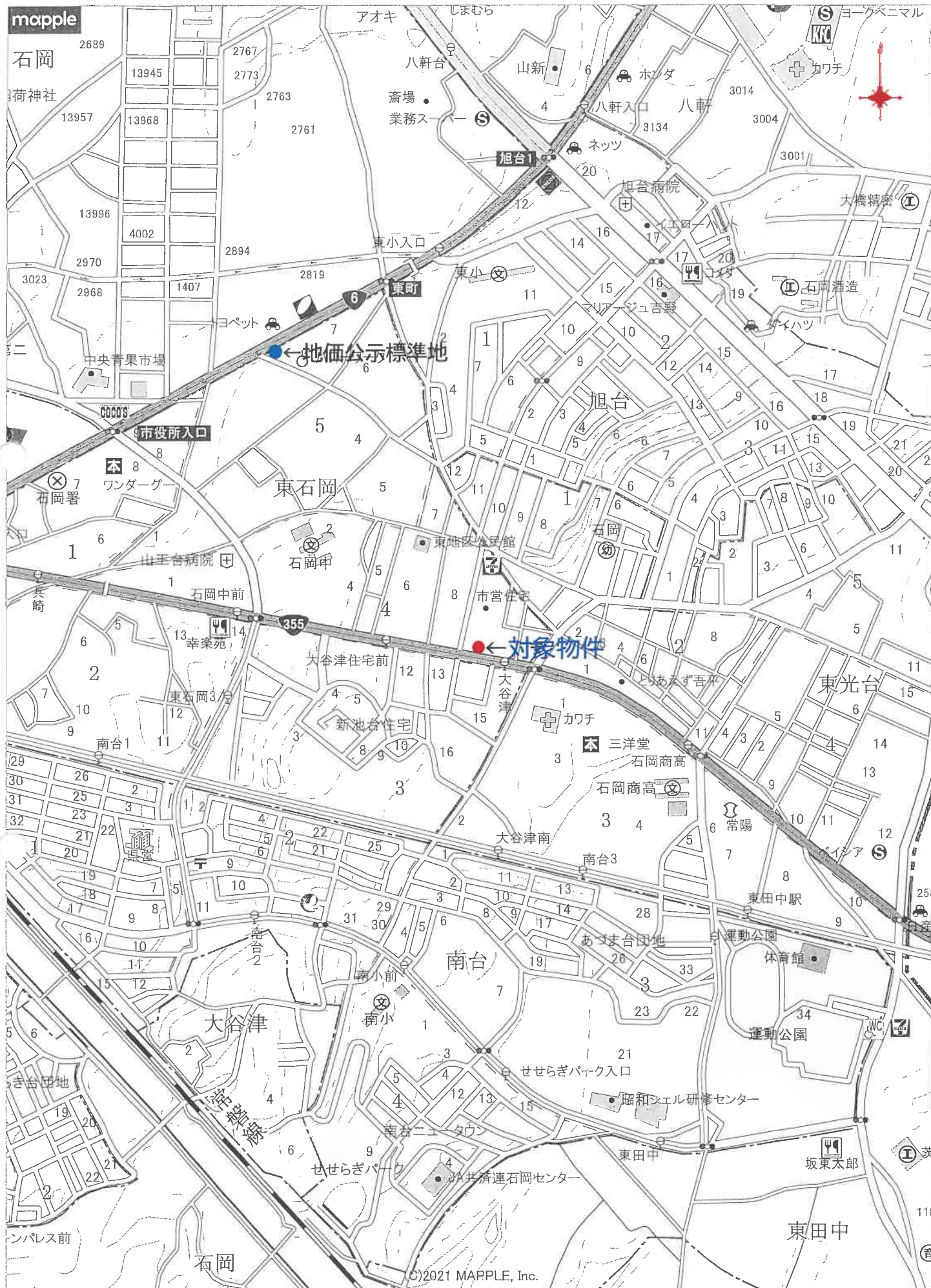
3 公 図 写

4 地積測量図写

5 土地建物位置関係図

以 上

# 物件位置図



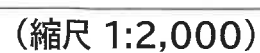
1 : 10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮小 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度17分51秒 北緯 36度11分11秒





地区外

007475

二〇一〇年一月一日

新 3971-2 後

✓ 新

地積測量図

地番 3971-2.10

土地の所在 石岡市東石岡四丁目



| 地番  | ⑩ 3971-10 | 高さ    | 倍     | 面積        |
|-----|-----------|-------|-------|-----------|
| NO. |           | 25.65 | 13.30 | 341.1450  |
|     |           | 25.65 | 15.07 | 386.5455  |
|     |           |       | 倍     | 面積        |
|     |           |       |       | 727.6905  |
|     |           |       |       | 363.84525 |
|     |           |       |       | 363.84    |

| 残地番 | ⑦ 3971-2 | 面積     | 倍 | 面積        |
|-----|----------|--------|---|-----------|
| 公   |          | 439.14 |   | 363.84525 |
|     |          |        |   | 75.29475  |
|     |          |        |   | 75.29     |

| 境界 | 境界線の種類  | 杭 |
|----|---------|---|
| ④  | 石       | 杭 |
| ⑥  | コンクリート杭 |   |
| ⑦  | プラスチック杭 |   |
| ⑧  | 金       | 線 |

作製者

土地調査士

申請人

縮尺

1/500

1年1月31日(作製)

H12.1

(茨城土地家屋調査士会 用紙)



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、  
境界を確定した実測図ではありません。