

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 30 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 7 年 9 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 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 7 年 10 月 10 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 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 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 7 年 7 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,080,000 864,000	一括	216,000	13,294	0
1	580,000				
2	500,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側
 地 番 1480番
 地 目 宅地
 地 積 364.43平方メートル

- 2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側1480番地
 家屋 番号 1480番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 61.15平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5.28平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月13日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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2】

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 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側
 地 番 1480 番
 地 目 宅地
 地 積 364.43 平方メートル

- 2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 1480 番地
 家屋 番号 1480 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 61.15 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5.28 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.87 平方メートル



令和6年（ケ）第21号

令和6年3月 4日受理

令和6年4月19日提出

（評価人 塚本修一）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤宏紀

（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 | 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 |
| | 地 番 | 1 4 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 4 . 4 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 1 4 8 0 番地 |
| | 家屋番号 | 1 4 8 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 . 2 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 7 平方メートル |

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） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （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（ ） ☒ 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
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） として管理している ☐ 「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2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 (所有者Aの妻)	1 私はAの妻です。Aは病気療養中です。 2 本件不動産は10年くらい前までは人に貸していましたが、その人が退去して以降は誰も住んでおらず、物置になっていました。 3 本件建物は雨漏りしており、屋根や天井が落ちたり、床が腐って抜けていたりします。 4 本件不動産は平成3年に購入したもので、物件2附属建物符号1及び2の正確な新築時期は分かりませんが、両方とも物件2主たる建物と同時期に建てられたようです。 5 物件2附属建物符号1は、以前は浴室だった建物です。 6 物件2附属建物符号2の屋根が隣地（地番1481番1の土地。以下「隣地」と言う。）に越境していますが、今のところ隣地所有者との間でトラブル等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2主たる建物は築年数の経過により雨漏りして天井が落ちており、床も腐っている状況である。また附属建物も同様に傷んでいる状況である。
- 3 物件2附属建物符号2（物置）の屋根が隣地に越境している。
- 4 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

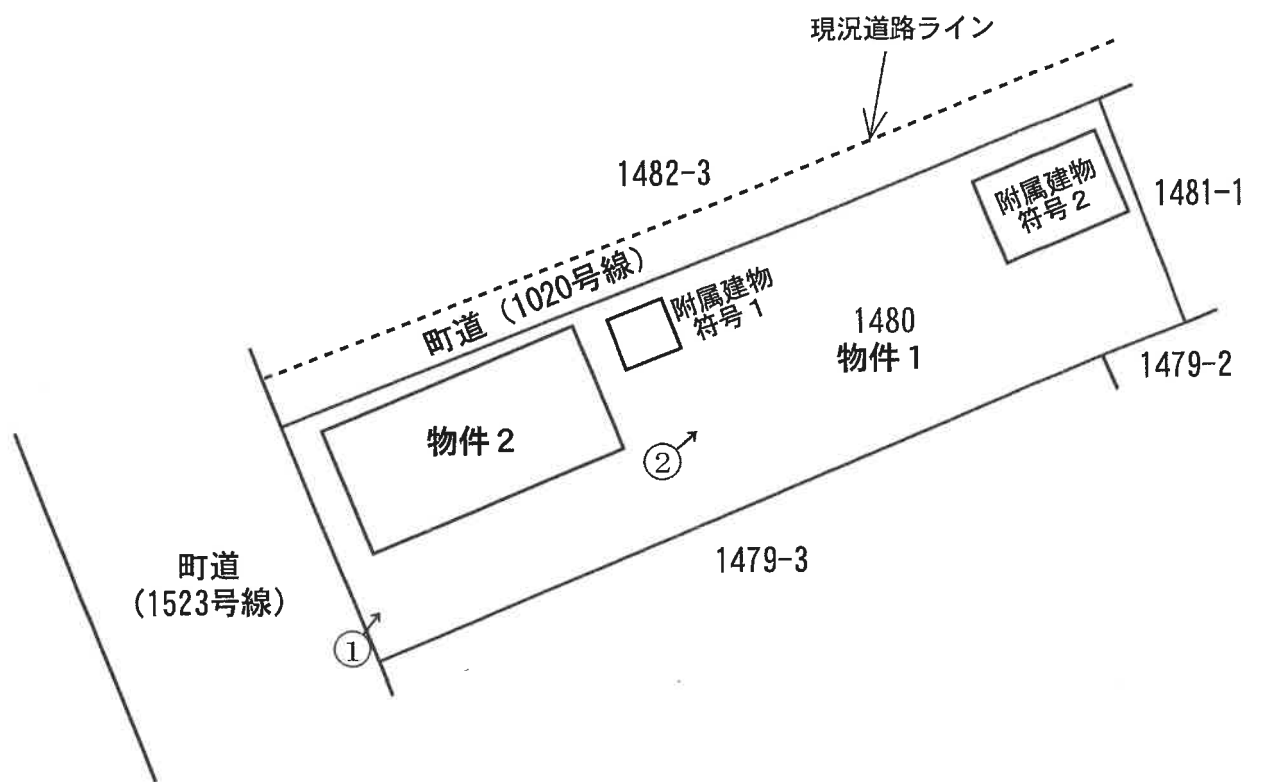
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年3月4日(月)	当 庁	■城里町役場に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年3月5日(火) 13:40-13:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年3月7日(木)	当 庁	■所有者Aに照会書送付
令和6年3月22日(金) 12:40-13:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(5枚目)

土地建物位置関係図



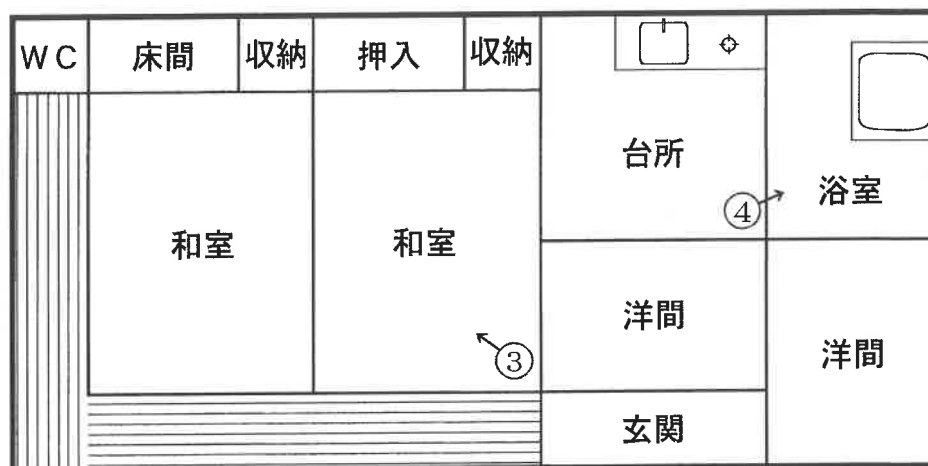
←○写真撮影位置方向

(6 枚目)



間 取 図

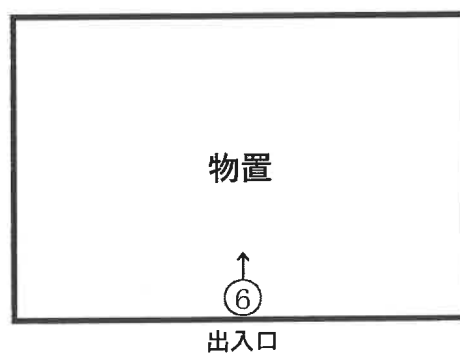
物件 2



附属建物符号 1



附属建物符号 2



←○写真撮影位置方向

(7 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4

※天井板が落ち
ている（他にもあ
る）



写真番号 5



写真番号 6



求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 6年11月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 6年11月20日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- 1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側
 地 番 1480番
 地 目 宅地
 地 積 364.43平方メートル

- 2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側1480番地
 家屋 番号 1480番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 61.15平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 浴室
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5.28平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 19.87平方メートル



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 5月 1日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 5月 1日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

1 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側
地 番 1480 番
地 目 宅地
地 積 364.43 平方メートル

2 所 在 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 1480 番地
家屋 番号 1480 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 61.15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 浴室
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5.28 平方メートル

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 19.87 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 21号
令和 6年 3月 4日 受 命
令和 6年 3月22日 現地調査
令和 6年 4月16日 評 価
令和 6年 4月17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 2, 210, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 180, 000円
物件2（建物）	金 1, 030, 000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 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	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 3 頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 3 頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 |
| | 地 番 | 1 4 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 4 . 4 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|------------------------------|
| 2 | 所 在 | 東茨城郡城里町大字石塚字二丁目東側 1 4 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 1 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 浴室 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 . 2 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 . 8 7 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	J R 常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離約16.2km 最寄バス停「城里町役場入口」の北方・道路距離約0.1km（徒歩約1分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	城里町役場近くの住宅地域であり、一般住宅に小規模店舗等も見られる。	
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	都市計画区域内・非線引地域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 常北地区計画
画 地 条 件	地 積：364.43㎡ 間 口：約10.4m 奥 行：約36.3m 形 状：長方形 地 勢：平坦地 高 低 差：南西側町道より0～約0.2m高く、北西側町道と等高 接面道路との関係：角地 セットバック：可能性あり	
接面道路の状況	南西側幅員約10.2m舗装町道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北西側幅員約2m未舗装町道（建築基準法第42条第2項道路に該当する可能性があるが正確には不明である）	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物、附属建物符号1・2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（但し、画地内引込なし） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 あり（公共桝設置済） （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、通常のコスト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	特になし	

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)：昭和22年月日不詳 経過年数：77年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング張、漆喰 内 壁：プリント合板、繊維壁、サイディング 天 井：化粧石膏ボード貼、竿縁天井、合板 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
床面積（現況）	61.15㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件2建物は、所有者が居宅として管理占有している。
特 記 事 項	○便所は汲み取り式である。 ○天井に雨漏り跡が見られ、化粧石膏ボードが腐朽して抜け落ち、床のきしみ、腐朽、畳の腐りがあり、床が傾いている。また、浴室は使用不可の状態である。 ○物件2建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。

(附属建物 1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 不 詳 経 過 年 数 : 一 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 満 了
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : サイディング張、波トタン、豎羽目 内 壁 : 内壁材による仕上げなし 天 井 : 天井材による仕上げなし 床 : コンクリートたたき 設 備 : 電気
床面積（現況）	5.28㎡
現 況 用 途 等	現況用途：浴室 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	附属建物符号1は、所有者が浴室として管理占有している。
特 記 事 項	○附属建物符号1の設備関係は動作確認が出来なかったことから、 使用可能かどうか不明である。 ○豎羽目が一部剥がれている。

(附属建物2)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 不詳 経過年数 : 一年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 豎羽目 内 壁 : 内壁材による仕上げなし 天 井 : 天井材による仕上げなし 床 : コンクリートたたき 設 備 : なし
床面積（現況）	19.87㎡
現 況 用 途 等	現況用途 : 物置 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	附属建物符号2は、所有者が物置として管理占有している。
特 記 事 項	○外壁（豎羽目）に剥がれ・抜け落ち、基礎のコンクリートに亀裂・崩れが見られる。 ○屋根が隣地（1481番1）に越境している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	13,600	0.881	364.43	0.70	3,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 城里－2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/105.0 \times 100/96.0 \div 13,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（方位＋5）

◇地域格差：街路条件▲4.0 交通・接近条件±0.0

イ 個別格差：画地条件（間口・奥行の関係▲5 角地＋3 セットバックの可能性▲10）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態・将来的に発生する取壊し費用等を考慮した。

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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	61.15	0.006	70,000

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77年、経済的全耐用年数77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77年)〕×(1－観察減価等40%)÷0.006

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	70,000	5.28	0.010	10,000

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 : 建築年月日が不詳で経過年数が不明であるため、建物の現況及び保守管理の状態等を考慮して査定。

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	50,000	19.87	0.010	10,000

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 : 建築年月日が不詳で経過年数が不明であるため、建物の現況及び保守管理の状態等を考慮して査定。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	70,000	20,000	90,000

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、建物については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	3,060,000	0.45	法定地上権	1,380,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

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	3,060,000	-1,380,000		1.00	0.70	1,180,000
2	90,000	+1,380,000		1.00	0.70	1,030,000
一括価格（合計）						2,210,000

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (城里－2)

所 在：東茨城郡城里町大字石塚字杉合 1 1 4 8 番 2

価 格：1 3, 9 0 0 円／m²

位 置：J R 常磐線「水戸」駅の北西方・道路距離 1 7 km に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：3 1 0 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南 6 m 町道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第 1 種住居地域（建蔽率 6 0 %, 容積率 2 0 0 %）

地域の概要：一般住宅等の中に空地も見られる町役場に近い住宅地域

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



周 辺 見 取 図

对象物件

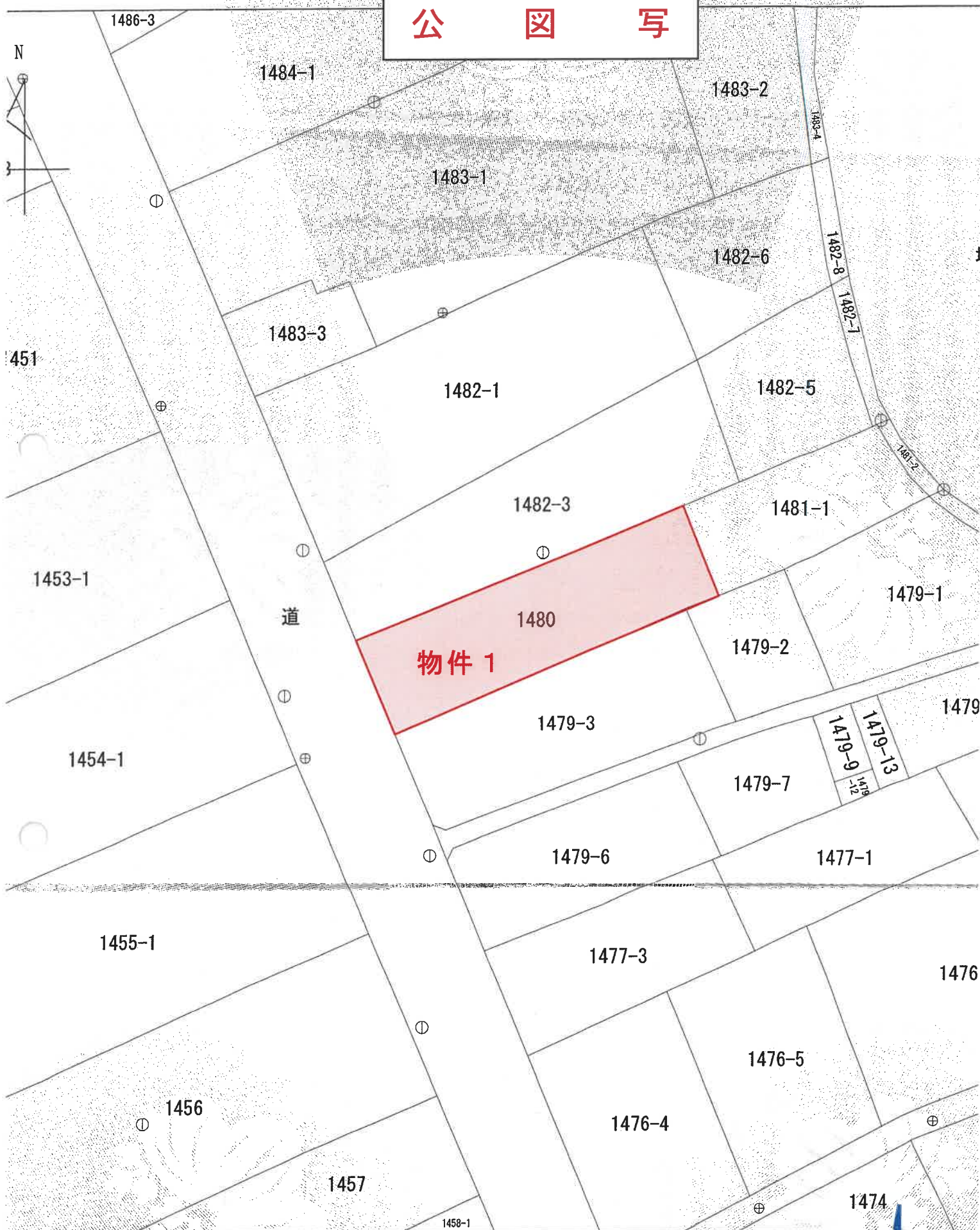
自動車引合所
駐車場

町車駐
場場場
役置車
場場場

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写



(座標値種別：図上測定)

国土地理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

1 / 500



地
番
区
域

登記年月日：平成33年9月4日

037127
各階平面図

建物図面・
各階平面図

家屋番号 1480

建物の所在 茨城県常陸北町石塚字二丁目東側1480番地



求積	
5.460 X 11.200	= 61.1520000
合計	61.1520000
床面積	61.15 m ²



求積	
2.200 X 2.400	= 5.2800000
合計	5.2800000
床面積	5.28 m ²



求積	
3.640 X 5.460	= 19.8744000
合計	19.8744000
床面積	19.87 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

143.9.4

(茨城県土地家屋調査士会)

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。

(水戸地方事務所管轄)

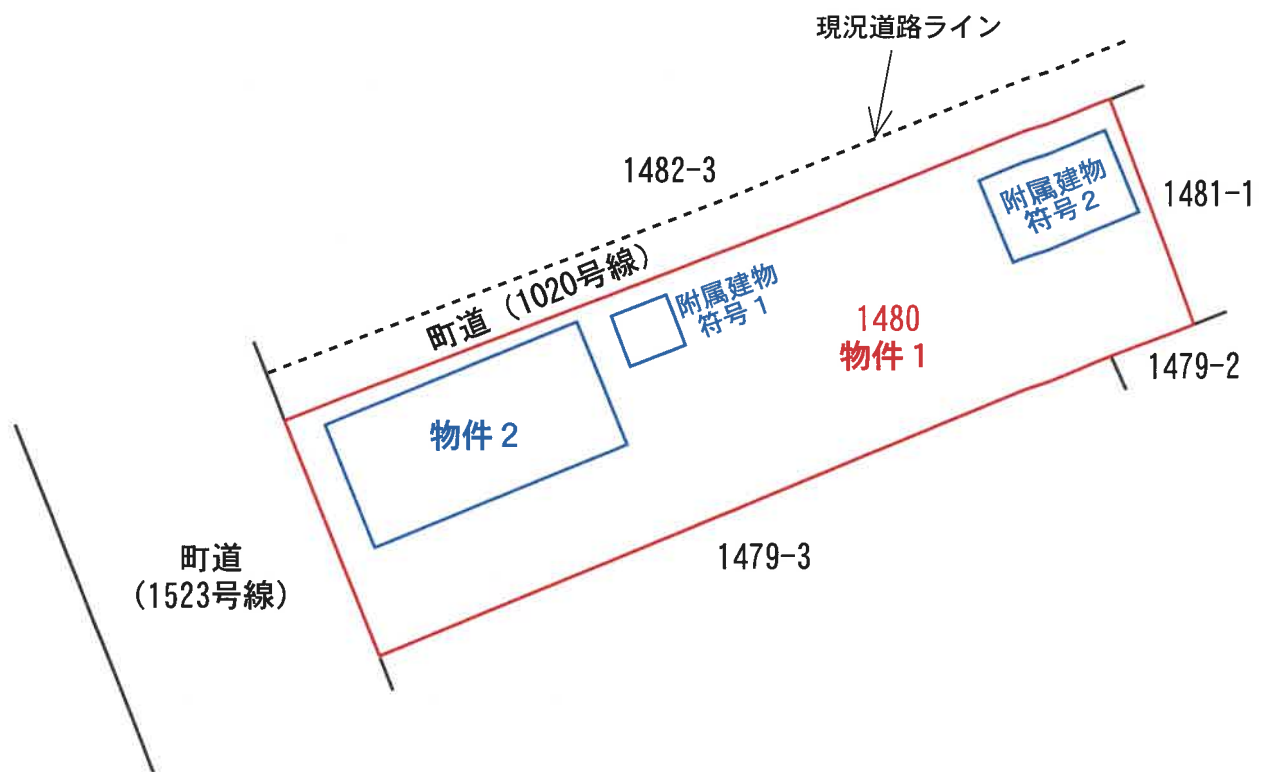
令和6年1月29日

水戸地方事務所常陸太田支局

登記官

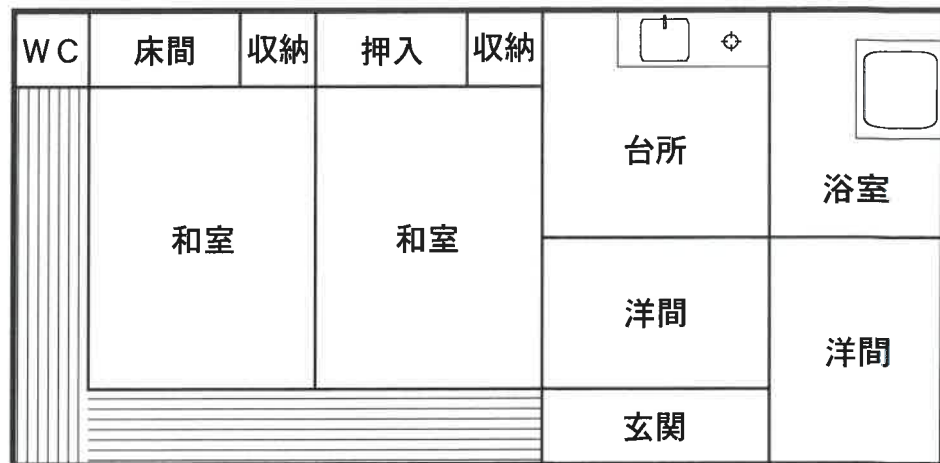
※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図

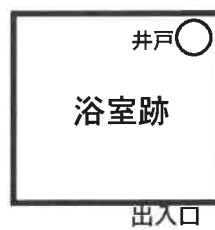


間 取 図

物件 2



附属建物符号 1



附属建物符号 2

