

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 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 7 年 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
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、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。 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 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 8 月 4 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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	11,530,000 9,224,000	一括	2,306,000	529,482	0
1	3,340,000				
2	90,000				
3	290,000				
4	90,000				
5	7,720,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1180 番
 地 目 宅地
 地 積 2996.26 平方メートル

- 2 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1181 番 2
 地 目 山林
 地 積 76 平方メートル
 (現況)
 地 目 山林一部雑種地

- 3 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1189 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 260 平方メートル

- 4 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1189 番 2
 地 目 山林
 地 積 76 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

物 件 目 録

5	所 在	稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 1 1 8 0 番地
	家屋 番号	1 1 8 0 番
	種 類	工場・倉庫・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	1 7 4 0 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	ポンベ室
	構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	8. 1 9 平方メートル
	(現況)	
	種 類	ポンプ室

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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1～5】

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1～4】

なし

【物件番号5】

賃借権 (不明)

範 囲 全部

賃借人 本件債務者

賃借権の存否 (占有権原の存否, 占有権原の種別) は不明であるが,
最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1・1 8 0 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 9 6. 2 6 平方メートル

- 2 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1 1 8 1 番 2
 地 目 山林
 地 積 7 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 山林一部雑種地

- 3 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1 1 8 9 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 2 6 0 平方メートル

- 4 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立
 地 番 1 1 8 9 番 2
 地 目 山林
 地 積 7 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

物 件 目 録

- 5 所 在 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 1 1 8 0 番地
- 家屋 番号 1 1 8 0 番
- 種 類 工場・倉庫・事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 1 7 4 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 ポンベ室
- 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 8. 1 9 平方メートル
- (現況)
- 種 類 ポンプ室

令和 6 年（ケ）第 67 号
令和 6 年 8 月 21 日受理
令和 6 年 9 月 27 日提出
（ 評 価 人 和 野 雅 ）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉 川 宗 尚

(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 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 9 6 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1 1 8 1 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1 1 8 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1 1 8 9 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 1 1 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 0 番 |
| | 種 類 | 工場・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 1740 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボンベ室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.19 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ないし4		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 山林一部雑種地(物件 2) ☒ 雑種地(物件 3, 4)		
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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	雑草に覆われて外観上一見できないが、物件1の北東側ないし物件2北側と推測される土地の一部に高低差が認められる。		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☒ 附属建物)。 ☒ 種類：ポンプ室 ☐ 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 工場・倉庫・事務所 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	本件所有者であるAが代表を務める本件債務者有限会社シーマリンが占有している模様であるが、Aの協力がいないため、同社の占有権原は不明である。		
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
(3 枚目)

執行官の意見

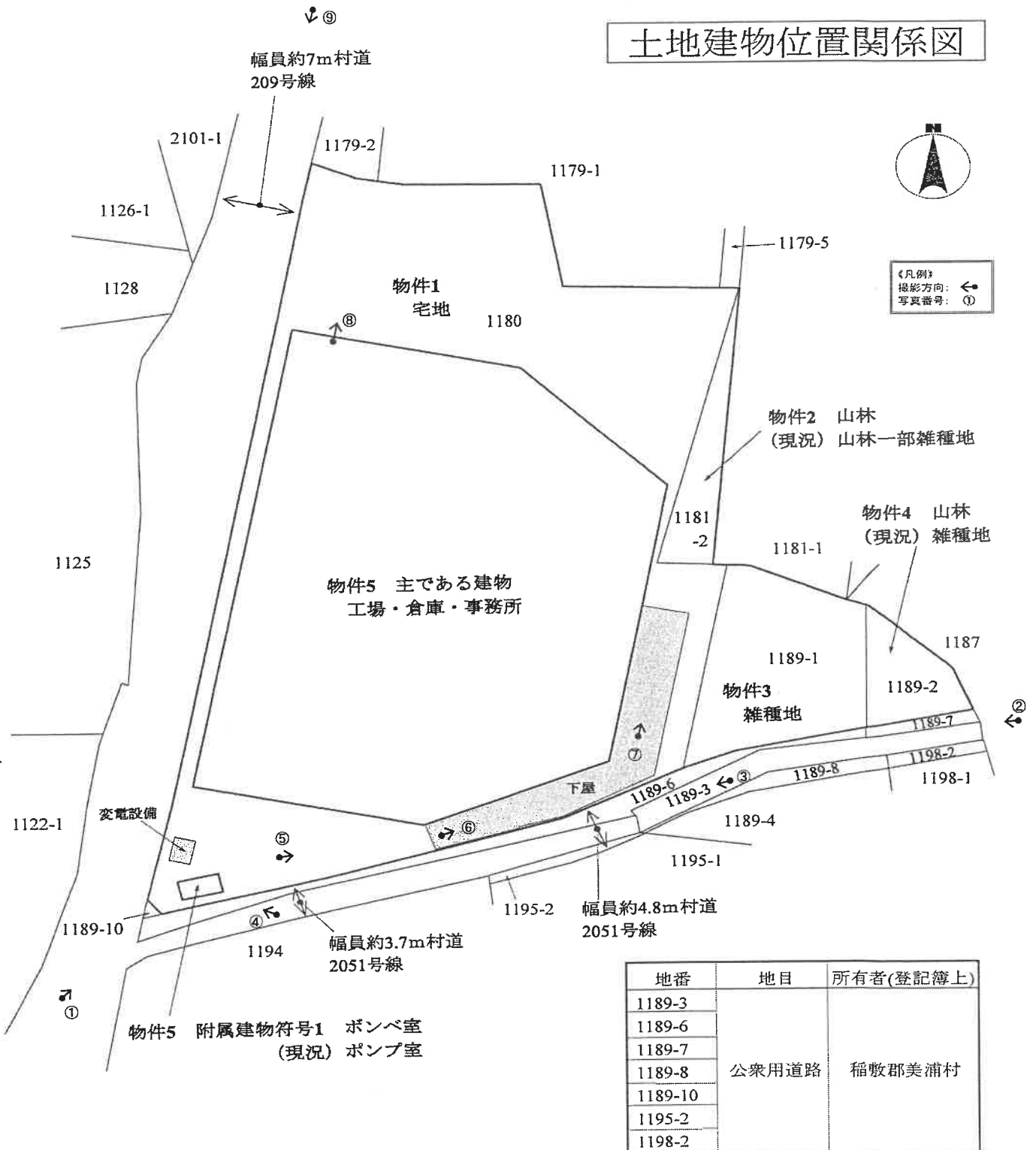
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

(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6年8月21日(水)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年8月21日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年9月11日(水) 13:15-14:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☐ 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)

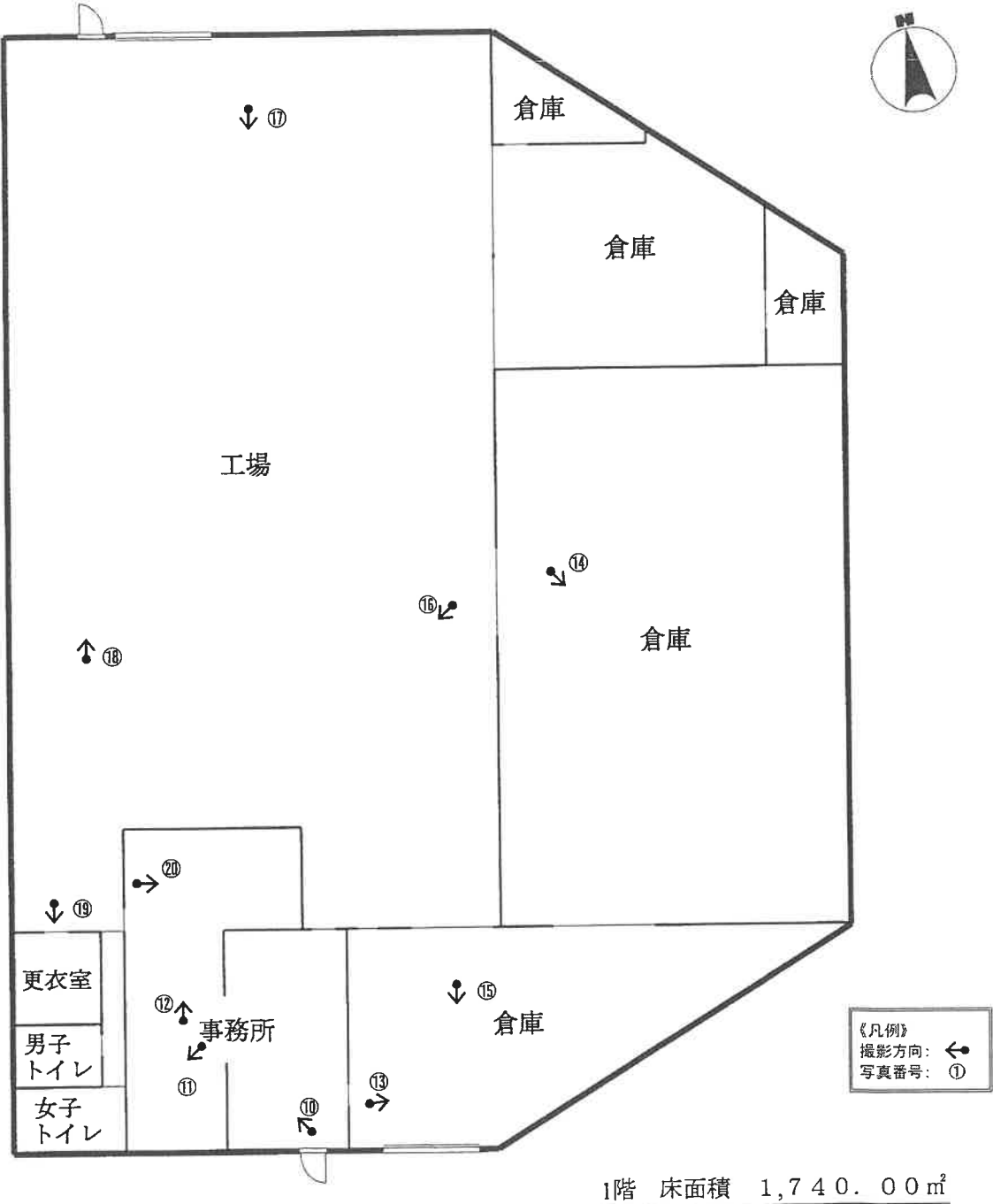
土地建物位置関係図



※この図面は現地調査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。

建物間取図

物件5 主である建物
 工場・倉庫・事務所



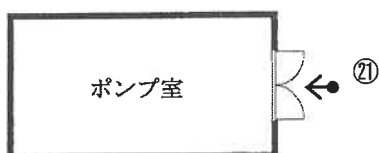
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

物件5 附属建物符号1

ボンベ室

(現況) ポンプ室



1階 床面積 8.19㎡

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



令和 6年（ケ）第 67号
令和 6年 8月21日 受 命
令和 6年 9月11日 現地調査
令和 6年 9月18日 評 価
令和 6年 9月24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
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,530,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,340,000円
物件2（土地）	金 90,000円
物件3（土地）	金 290,000円
物件4（土地）	金 90,000円
物件5（建物）	金 7,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の土地価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 山林	山林一部雑種地
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 山林	雑種地
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 ポンベ室	ポンプ室
特記事項			
工場抵当法が適用されると認められる機械器具等はない。			

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）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「土浦」駅の南東方約15km（道路距離） 付近にバス停はない	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、工場のほか未利用地も見られる地域	
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 そ の 他	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200% 地域森林計画対象民有林（北側一部）
画 地 条 件	物件1～4 地積 : 3,408.26㎡ 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦であるが敷地内で高低差有り 物件1の北東及び物件2の北側一部は丘陵の斜面を含んでいる。また、物件3は物件1より約1.2m高い。 高低差：西側村道に約0.5～2m高く、南側村道に概ね等高に接面 接面道路との関係：角地 間口奥行：概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	西側約7m舗装村道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 南側約3.7～4.8m（※）舗装村道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当※） ※南側村道の幅員について14条地図によると約3.7～4.8mとなっているが、現地調査によると一致しない箇所が散見された。美浦村都市建設課によると正確な図面等が存しないため経緯は不明とのことである。また、建築基準法上の扱いについて、県南県民センター建築指導課によると幅員4m以上であれば建築基準法第42条1項1号に該当し、4m未満であれば同第42条2項に該当する可能性があるとのことである。本件ではセットバックの可能性については規模の減価に含まれているものとする。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として利用されている。 （物件5建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。） ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（農業集落排水、引込なし） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役所等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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。
特記事項	①市街化調整区域内に位置し、原則として建物の建築はできないが、本件建物は線引日である平成6年3月10日以前の平成3年12月6日に新築され平成4年1月17日に登記されている。 なお、新たな所有者が使用・建替え等を行う場合は県南県民センター建築指導課等においての詳細調査を要することにご留意下さい。 ②工場の敷地として利用されており、本件土地に対する土壌汚染の可能性は否定できない。なお、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 3年12月 6日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 A L C 内 壁 リシン吹付、クロス貼 等 天 井 仕上なし、化粧石膏ボード 等 床 土間コンクリート、カーペットタイル 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 工場・倉庫・事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	工場・倉庫・事務所として利用している。 本件所有者であるAが代表を務める本件債務者有限会社シーマリンが占有している模様であるが、同社の占有権原は不明である。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・ 建築確認：平成3年4月19日、竜特第392号 ・ 検査済証：平成3年11月25日、第1823号 ②アスベスト等の有害物質の使用の有無については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できないことにご留意下さい。

(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(公課証明書記載) 平成 3年月日不詳新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 リシン吹付 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート (※) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。
床面積 (現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 ポンプ室 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	ポンプ室として利用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2, 3, 4）

更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,480	0.71	2,996.26	0.90	10,490,000
2	5,480	0.71	76	0.90	270,000
3	5,480	0.71	260	0.90	910,000
4	5,480	0.71	76	0.90	270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 美浦(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,530\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/137.2 = 5,480\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲2.0 環境条件+40.0

イ 個別格差：角地+2 規模形状（丘陵の斜面、セットバックの可能性による減価含む）▲30

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。

② 建物価格（物件５）

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	190,000	1,740.00	0.035	11,570,000

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：1,740.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数30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。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価30%)≒0.035

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	80,000	8.19	0.035	20,000

オ 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。

カ 現況延床面積：8.19㎡

キ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数20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。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数20年)}×(1－観察減価30%)≒0.035

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
5	11,570,000	20,000	11,590,000

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、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
1	10,490,000	0.35	法定地上権	3,670,000
2	270,000	0.35	法定地上権	90,000
3	910,000	0.35	法定地上権	320,000
4	270,000	0.35	法定地上権	90,000

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	10,490,000	－3,670,000		0.70	0.70	3,340,000
2	270,000	－90,000		0.70	0.70	90,000
3	910,000	－320,000		0.70	0.70	290,000
4	270,000	－90,000		0.70	0.70	90,000
5	11,590,000	＋4,170,000	1.00	0.70	0.70	7,720,000
一括価格（合計）						11,530,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性、占有権原不明による市場性の減退を考慮した。

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 美浦(県)-3

所 在：稲敷郡美浦村大字布佐字光仏1876番22

地 目：宅 地

価 格：7,530円／㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の南東方約12km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか空地等も多い新興住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 14条地図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1180番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2996.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1181番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1189番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 260平方メートル |
| 4 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立 |
| | 地 番 | 1189番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 76平方メートル |
| 5 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字茂呂字堀立1180番地 |
| | 家屋 番号 | 1180番 |
| | 種 類 | 工場・倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 1740 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ボンベ室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8.19 平方メートル

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図

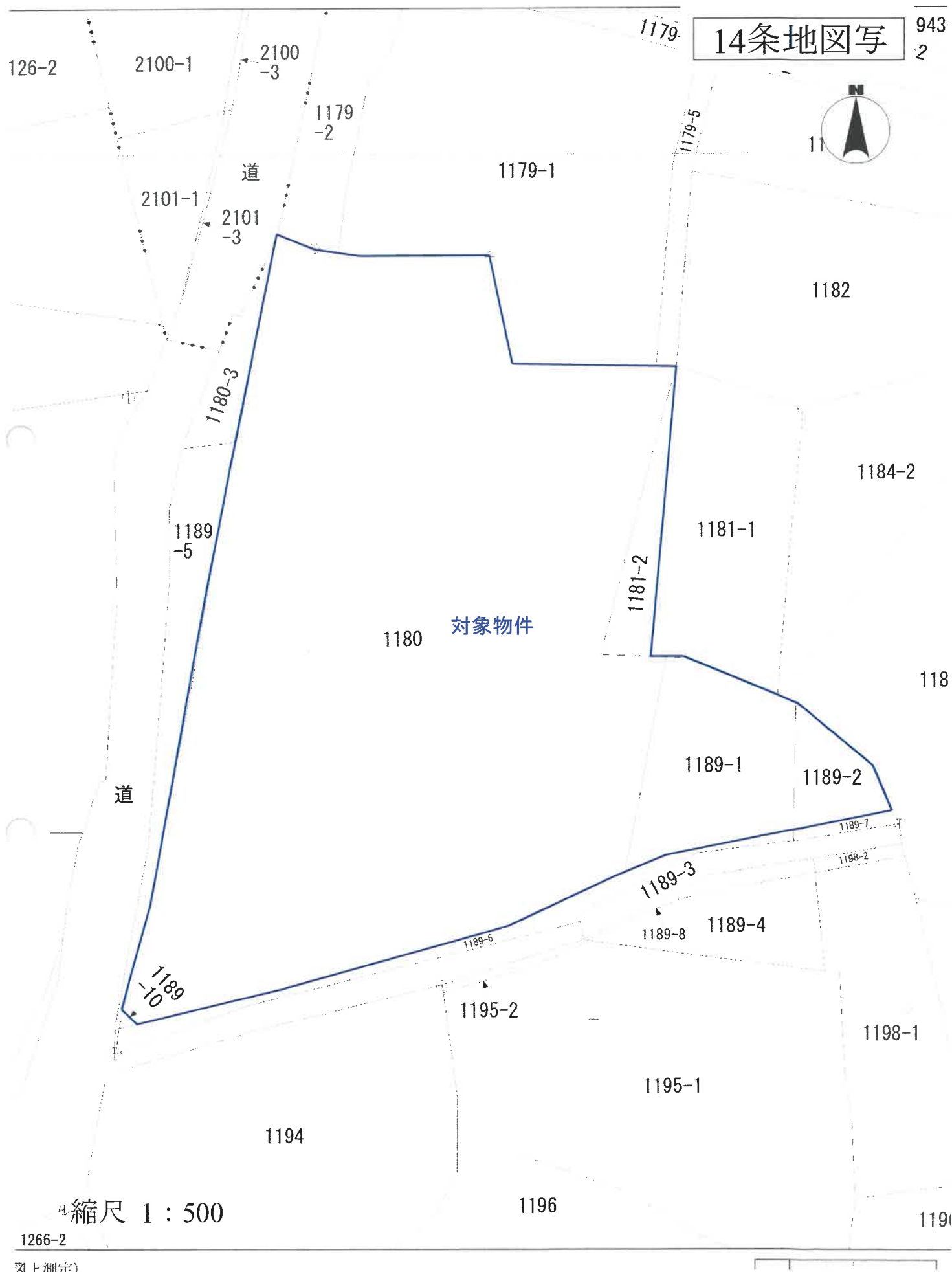


60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z23BI第271号

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.



登記年月日：平成2年10月26日

整理番号 045190

前 118/ 後

地番 1181-2

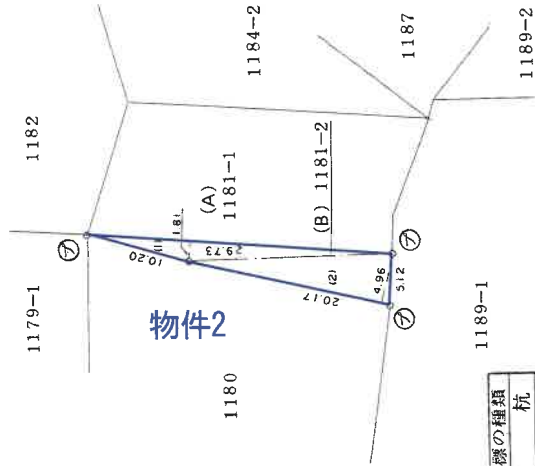
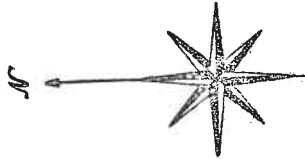
土地の所在 福教郡美浦村大字茂呂字堀立

土地積測量図

A14-1

三斜求積表

地番：(B)1181-2			
符号	底辺	高さ	積
1	29.73	1.81	53.8113
2	20.17	4.96	100.0432
合計			153.8545
面積			76.92725
地積			76㎡
地番：(A)1181-1			
公積			455㎡
総計			76.92725
残地			378.07275
地積			378㎡



境界	境界線の種類
⑤	石 杭
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
④	金属 標

作製者

申請人

縮尺

1/500

H2.10.26

登記年月日：平成2年11月2日

整理番号 045196

新 1189-2-2 後 1189-2-7

土地積測量図

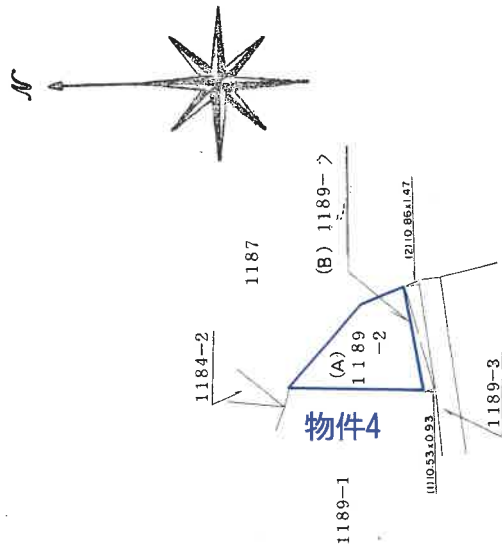
土地の所在 稲敷郡美浦村大字茂呂字盛立

A'14-1
A'14-2

三斜求積表

地番	(B)1189-7	高さ	積
符号	底辺	高さ	積
1	10.53	0.93	9.7929
2	10.86	1.47	15.9642
	合計		25.7571
	面積		12.87855
	地積		12㎡

地番	(A)1189-2	公簿	89
	総計		12.87855
	残地		76.12145
	地積		76㎡



地積測量図写

作製者

申請人

縮尺 1/500

H 2.11.2

A3をA4に縮小

建物図面写

登記年月日：平成4年1月17日

整理番号 022325

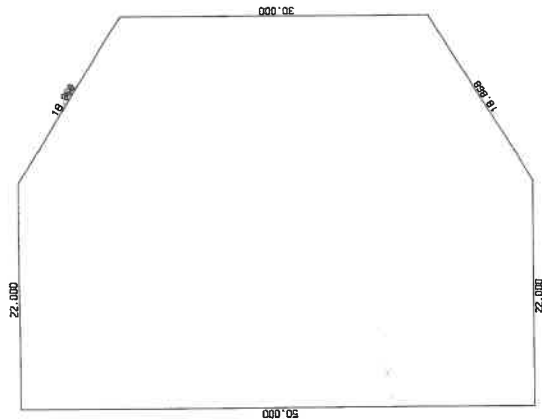
各階平面図

家屋番号 1189番9

建物図面

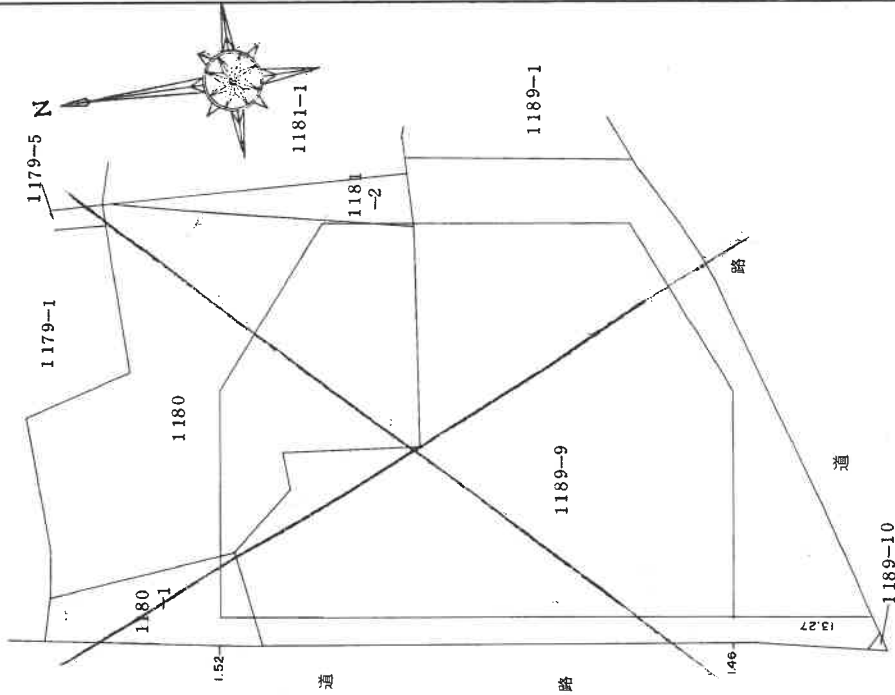
稲敷郡美浦村茂呂字堀立 1189番地9、1180番地1180番地1181番地2

物件5



16.000 X 30.000	= 480.000000
22.000 X 50.000	= 1100.000000
10.000 X 16.000 / 2	= 80.000000
10.000 X 16.000 / 2	= 80.000000
合計	1740.000000
床面積	1740.00 m ²

平成四年六月廿日変更



作製者
作年月日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

114.1.17

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年12月20日

整理番号 022324

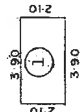
各階平面図

家屋番号 1180

建物図面図

建物の所在 稲敷郡美浦村茂呂字堀立1180番地

物件5

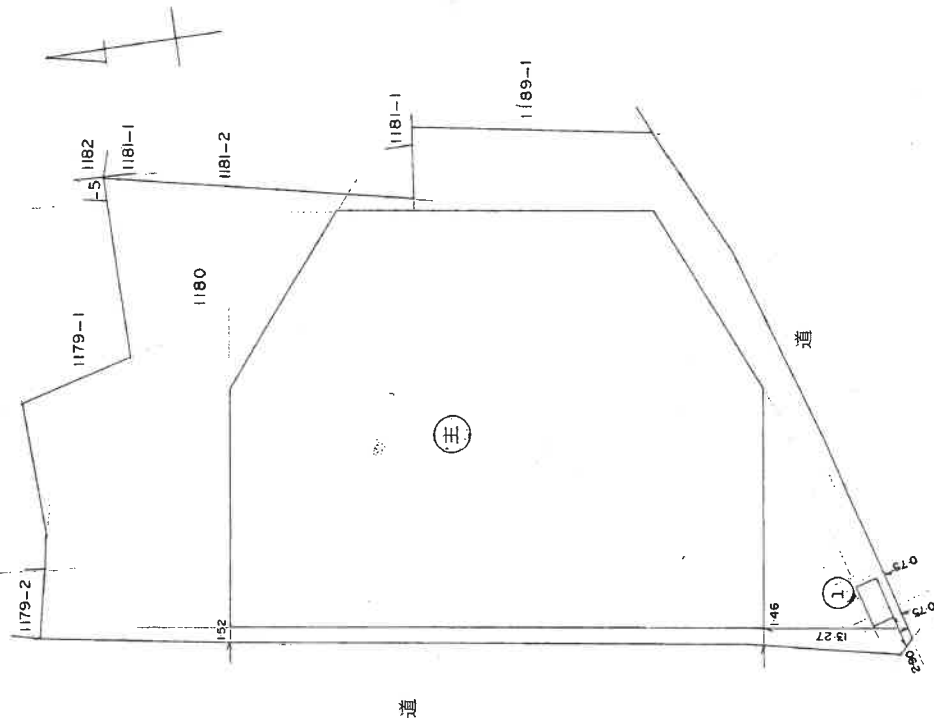


求 積

$2.10 \times 3.90 = 8.1900$

床 面 積 8.19 m^2

単位メートル



作製者 土地調査士 家屋調査士

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

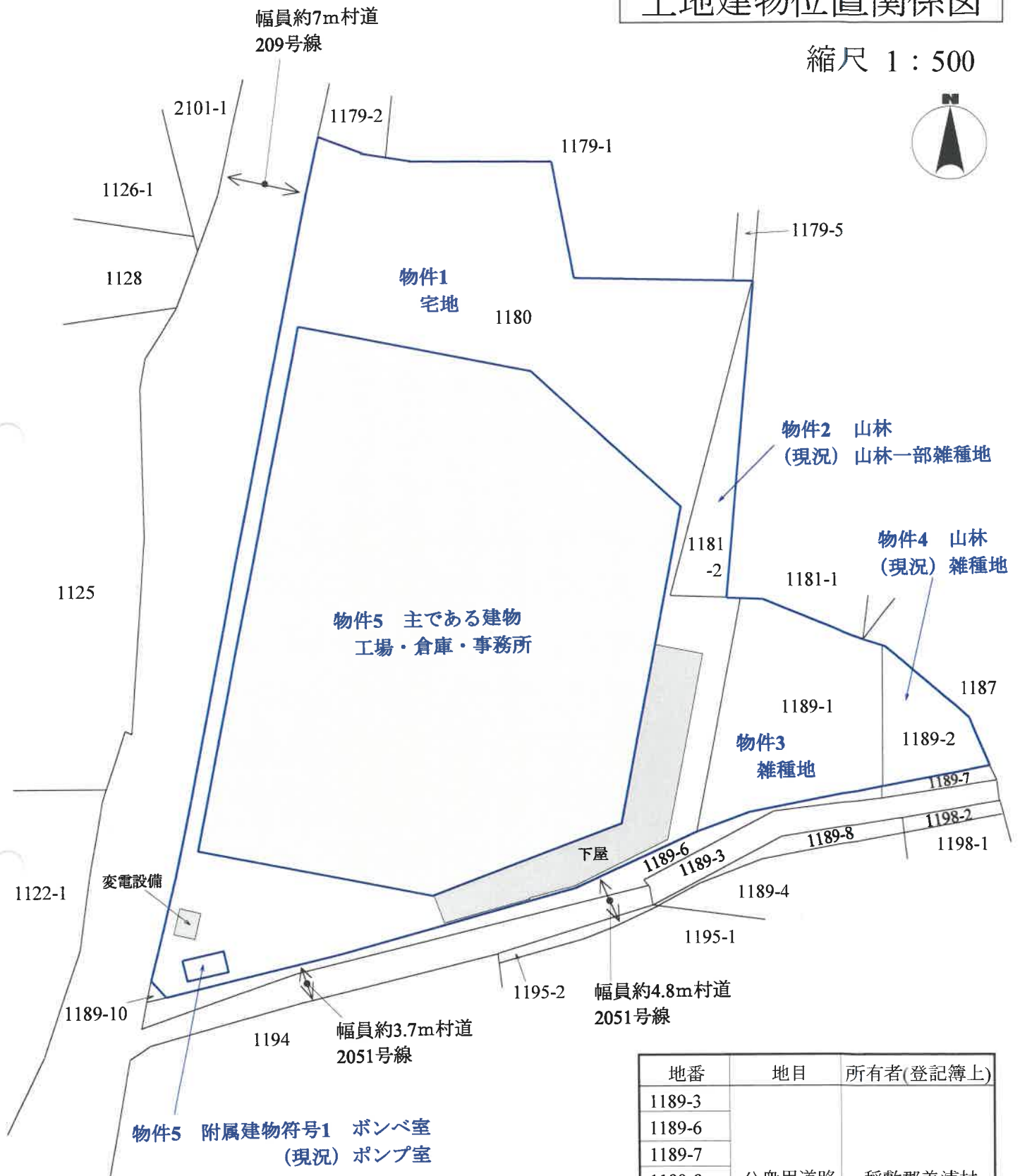
建物図面写

平成 年 月 日 登記

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

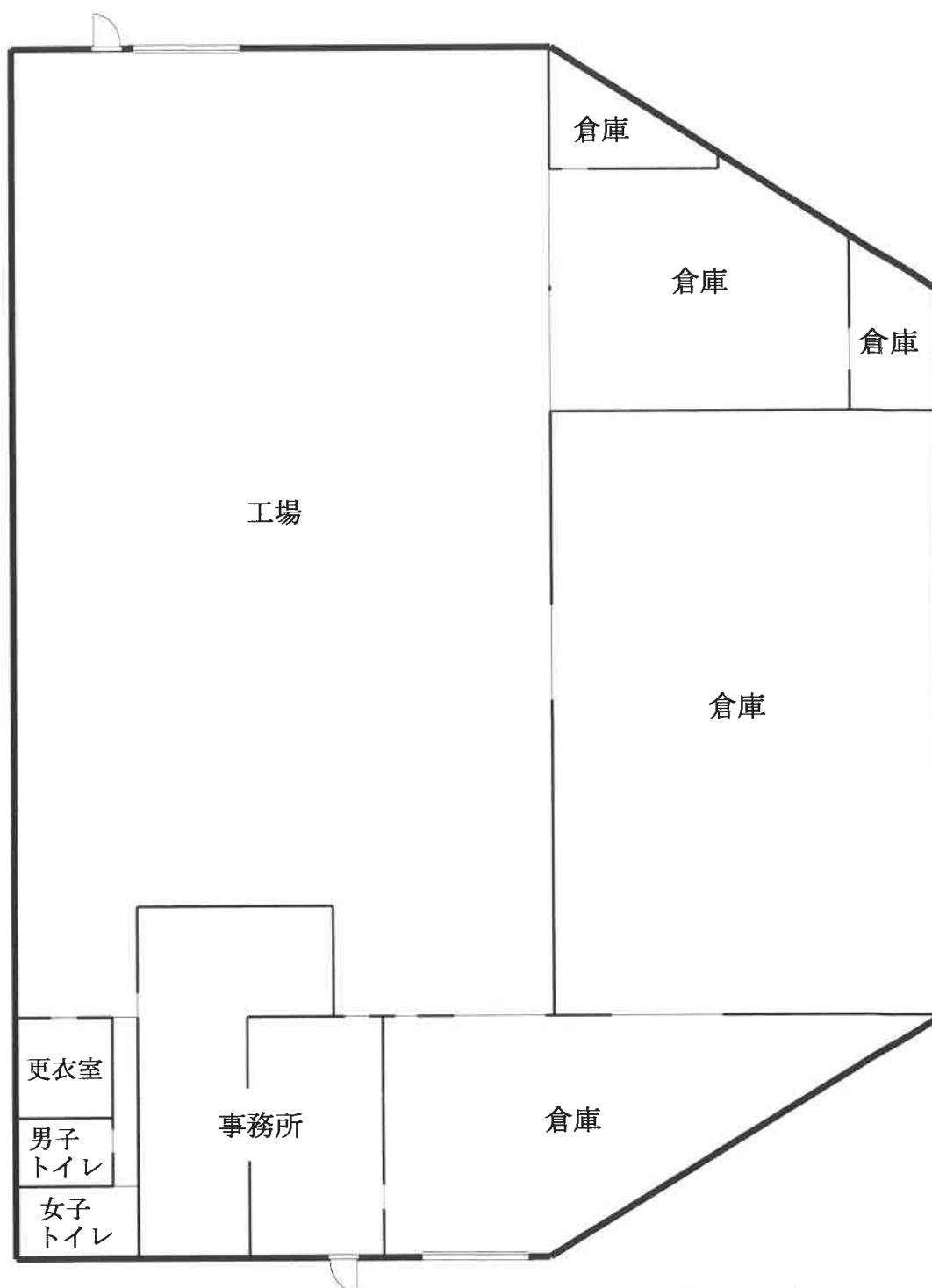


地番	地目	所有者(登記簿上)
1189-3	公衆用道路	稲敷郡美浦村
1189-6		
1189-7		
1189-8		
1189-10		
1195-2		
1198-2		

※この図面は現地調査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。

建物間取図

物件5 主である建物
 工場・倉庫・事務所

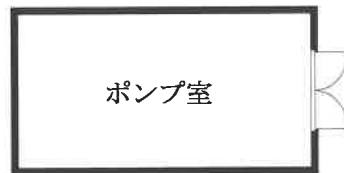


1階 床面積 1,740.00㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

物件5 附属建物符号1
ボンベ室
(現況) ポンプ室



1階 床面積 8. 1 9 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。