

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 日
水戸地方裁判所民事部
裁判所書記官 木 田 綾 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 7 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 8 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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8,13～15	9,860,000 7,888,000	一括	1,972,000	162,758	28,534
8	2,930,000				
13	2,740,000				
14	1,190,000				
15	3,000,000				



物 件 目 録

8 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番6
地 目 宅地
地 積 452.83平方メートル

13 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.00平方メートル
2階 33.05平方メートル

14 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6の2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.40平方メートル
2階 67.75平方メートル

(現況)

所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6、2029番地122

15 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番122
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 232.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月26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8, 13～15】

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8, 13～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号14】

B及び有限会社三登建業が占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

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

8 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番6
地 目 宅地
地 積 452.83平方メートル

所有者 A

13 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.00平方メートル
2階 33.05平方メートル

所有者 A

14 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6の2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.40平方メートル
2階 67.75平方メートル

(現況)

所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6、2029番地122

所有者 A



物 件 目 録

15 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番122
地 目 宅地
地 積 232.06平方メートル

所有者 B



令和 6年(ケ)第 136号
令和 6年 9月13日受理
令和 6年11月26日提出

現況調査報告書
(物件8、13～15)

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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

8 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番6
地 目 宅地
地 積 452.83平方メートル

所有者 A

13 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.00平方メートル
2階 33.05平方メートル

所有者 A

14 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6
家屋 番号 2029番6の2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.40平方メートル
2階 67.75平方メートル

所有者 A

15 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2029番122

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 232.06平方メートル

所有者 B

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 8、15		
現況地目	☒ 宅地 (物件 8、15) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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	☒ 物件 8 においては、土地所有者 (A) ☒ 物件 15 においては、その他の者 (A) A が本土地 (物件 8、15) 上に建物 (物件 13、14) を所有し、占有している。物件 15 は B が所有しているため、占有者 (A) は「占有者及び占有権原」(5 枚目) のとおりとなる。		
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	1 植物が繁茂したり、コンクリート等で舗装されており、大部分において地表が目視できない。 2 物件 8、15 は一体利用のため、不可分である。		
建物	物件 13		
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 (B) 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」(6 枚目) 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	1 相当程度の経年劣化や汚損、保守不全が生じている。(評価人が作成した本件評価書の「建物の概況及び利用状況 (物件 13)」を確認願いたい。) 東日本大震災と経年劣化等との競合も推定される。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年 () 第 号 保管開始日 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	(未実施)		
土地	物件 8、15		
現況地目	☒ 宅地(物件 8、15) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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	☒ 物件 8においては、土地所有者(A) ☒ 物件 15においては、その他の者(A) Aが本土地(物件 8、15)上に建物(物件 13、14)を所有し、占有している。物件 15はBが所有しているため、占有者は「占有者及び占有権原」(5枚目)のとおりとなる。		
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	1 植物が繁茂したり、コンクリート等で舗装されており、大部分において地表が目視できない。 2 物件 8、15は一体利用のため、不可分である。		
建物	物件 14		
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 ☒ 所在: 水戸市赤塚一丁目 2029 番地 6、2029 番地 122 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: 構造: 床面積: ☐ ある		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(有限会社三登建業とB) 上記の者が本建物を 店舗 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(7枚目)		
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	1 相当程度の経年劣化や汚損、保守不全が生じている。(評価人が作成した本件評価書の「建物の概況及び利用状況(物件 14)」を確認願いたい。)東日本大震災と経年劣化等との競合も推定される。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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
(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 15 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A (占有者、Bの妻))の陳述要旨／■不動産の登記事項証明書			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		昭和62年1月24日 (土地登記事項証明書において、Bが所有権を得た日を転記した。)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
1 本土地の占有権原は、AB間の親族関係を基礎にした黙示の使用借権と判断された。Aの陳述からは、本土地に関する土地の貸借契約はないものと思料されたので黙示とした。			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 13 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者・債務者、Bの妻))の陳述要旨／■民事執行法57条5項による照会の回答等			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権(黙示) ☐	
占有開始時期		平成元年3月3日(公用照会における水道の開栓日を転記した。)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分 ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
1 本建物の占有権原は、所有者(A)と占有者(B)との間の親族関係を基礎にした黙示の使用借権と判断された。Aの陳述からは、本建物に関する貸家契約はないものと思料されたので黙示とした。 2 現状の占有において、AはBの占有補助者と思料された。			

(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 14 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社三登建業およびBの共同占有	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☒ 店舗 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■A(所有者・債務者、Bの妻))の陳述要旨／■民事執行法57条5項による照会の回答等			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 (黙示) ☐	
占有開始時期		昭和57年 2月25日 (商業登記上の本店移転日を転記した。)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
1 本建物の占有権原は、所有者 (A) と占有者 (法人) の代表者 (B) との間の親族関係を基礎にした黙示の使用借権と判断された。なお、Aは同法人の登記上の役員 (取締役) でもある。Aの陳述からは、本建物に関する貸家契約はないものと思料されたので黙示とした。 2 執行官が本物件内に立ち入った際の外観徴表からは、①本建物では長く建築土木事業・不動産業が行われていたことを示す室内の状態、②法人名のプレートが長く建物に設置されていたことを示す状態が確認された。本建物1階は上記①の事務所、2階は業務用物置・応接室等の用途と思料された。1階、2階とも営業用什器備品が残置したまま、現在では空き家になっていることが推定された。 3 本建物2階には、B個人の選挙活動用の看板等があった。占有する法人の商業登記上の代表者でもあるBと同法人の本建物における占有範囲を明確にすることはできず、よって共同占有と解された。			

(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)

関係人の陳述等										
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等 (面談時の要旨)									
■ A (Bの妻)	1 (執行官が読上げた物件目録の建物の登記に関して) 本建物 (執行官注記: 物件 1 3、1 4) のいずれの登記名義についても、私が所有者になっていることについて、全く知りません。知らないのですから、当然、貸家契約も結んでいません。 2 夫 (B) は本建物 (物件 1 3) に私と住んでおり、夜には仕事から帰ってきますが、執行官に連絡をする様に私から夫に伝言するようなことは、できません。 (令和 6 年 1 0 月 8 日の面談による陳述の要旨)									
■ 東京電力パワーグリッド株式会社 (電気供給契約事業者)	民事執行法 5 7 条 5 項に基づく照会に対する回答 (抜粋、要旨) 1 照会住所: 茨城県水戸市赤塚 1 丁目 2 0 2 9 - 1 2 1 (執行官注記: 住宅地図上の表記と同じ。) 2 契約名義: ① B の氏名のカタカナ表記 ② ミトケンギョウ (執行官注記: 有限会社三登建業の一部のカタカナ表記と思われる。)									
■ 水戸市 (上下水道事業管理者)	民事執行法 5 7 条 5 項に基づく照会に対する回答 (抜粋、要旨) 1 照会住所: 茨城県水戸市赤塚 1 丁目 2 0 2 9 - 6 (執行官注記: 住宅地図上の表記と同じ。) 2 給水契約の契約者氏名: B 3 開栓がなされた日: 平成元年 3 月 3 日 (現在継続中) 4 直近 6 か月の月別水道使用料 <table border="0"> <tr> <td>① 令和 6 年 5 月</td> <td>使用量</td> <td>1 6 m³</td> </tr> <tr> <td>② 令和 6 年 7 月</td> <td>使用量</td> <td>1 5 m³</td> </tr> <tr> <td>③ 令和 6 年 9 月</td> <td>使用量</td> <td>1 3 m³</td> </tr> </table>	① 令和 6 年 5 月	使用量	1 6 m ³	② 令和 6 年 7 月	使用量	1 5 m ³	③ 令和 6 年 9 月	使用量	1 3 m ³
① 令和 6 年 5 月	使用量	1 6 m ³								
② 令和 6 年 7 月	使用量	1 5 m ³								
③ 令和 6 年 9 月	使用量	1 3 m ³								

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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。本図はいずれも測量を経でらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況については、関係人の陳述、外観徴表等を総合して判断した。
なお、水道事業者に対する公用照会の結果、8枚目記載の照会住所で、「有限会社三登建業」による水道使用が回答されたが、直近の使用量が少量であるため、占有認定の資料から除外することとした。
- 3 本件居宅に、執行官は令和6年9月19日に赴き、次の各点を記載した書面を封書にして、郵便受けに投函した。①物件目録 ②現況調査日程 ③現況調査の概要説明 ④執行官宛に連絡をいただきたいこと ⑤執行官宛の連絡先 ⑥所有者・債務者・占有者には法令上の応答義務があること。
しかし上記封書が未開封のまま執行官室に郵送された（令和6年9月26日着）。
差出人欄には、Aの住所・氏名が書かれていた。
- 4 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 3～4枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。特に本建物は損傷・劣化が多数箇所があり、修繕を全面的に実施しなければ使用ができない程度にある（つまり、建替えも十分視野に入る）ものと思料される。仮に全面的な修繕や解体による再築を行う場合は（物件14においては、アスベスト使用の可能性も高く）買受人に相当高額な費用負担が懸念される。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壤汚染や埋設物、地盤の異常の有無について、本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無についても（2）と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても保証できない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

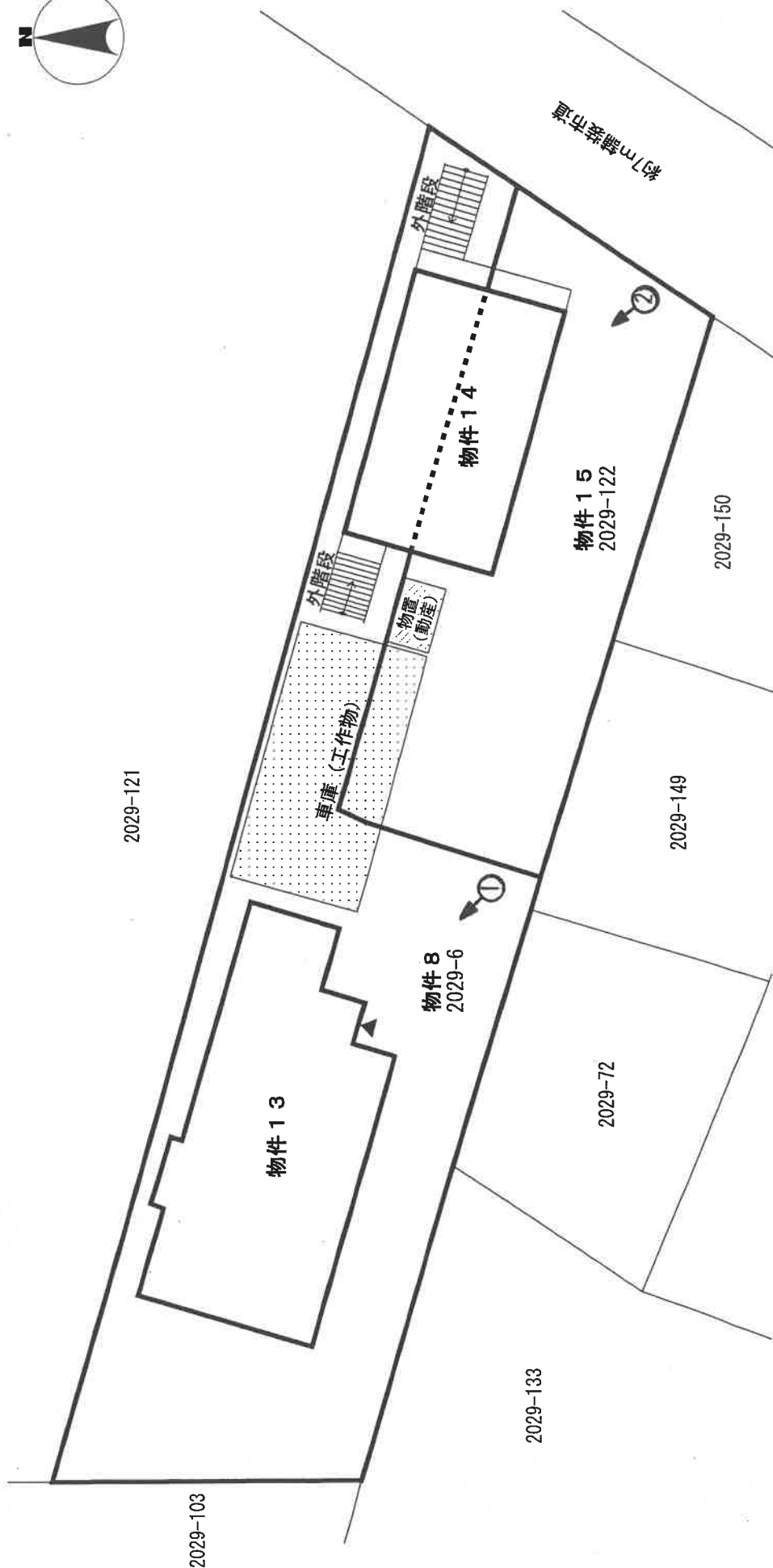
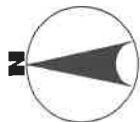
(調査経過用)

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9月17日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請（調査囑託）を実施する。（郵送、投函）
令和6年9月19日 10:00-10:05	物件所在地	■9枚目「3」のB宛の書面を投函する。
令和6年9月26日	当庁執行官室	■A宛に書面（現況調査の日程、概要等を記載したもの。）を発送する。（郵送、投函）
① 令和6年 9月26日 ② 令和6年10月15日	当庁執行官室	■左記①の日に電気供給事業者に対し、左記②の日に上下水道事業管理者に対し、各々、民事執行法57条5項による照会を発送する。（郵送・投函）
令和6年10月8日 9:30-10:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。
令和6年10月8日 15:20-15:25	物件所在地	■Aと面談する。陳述は8枚目のとおりである。
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■令和6年10月 8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6年10月 8日（午前9時30分時点） 本建物において占有者等は不在であった。立会人Cを立ち会わせて、未施錠の戸から建物内に立ち入った。調査後、立入り時と同様の状況に復して退去した。 ☐ 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
(10枚目)

土地建物位置関係図

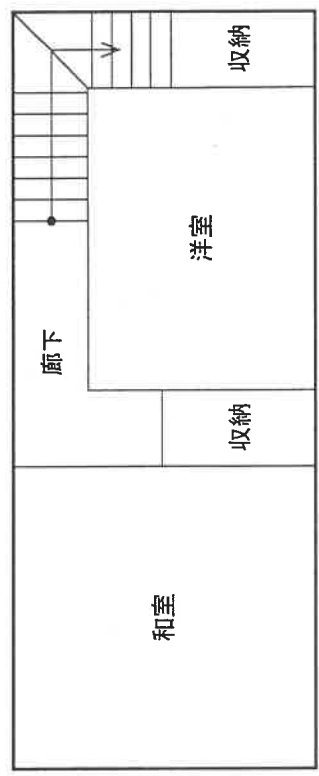
事件番号	6年(ケ)136号
物件番号	8・13～15



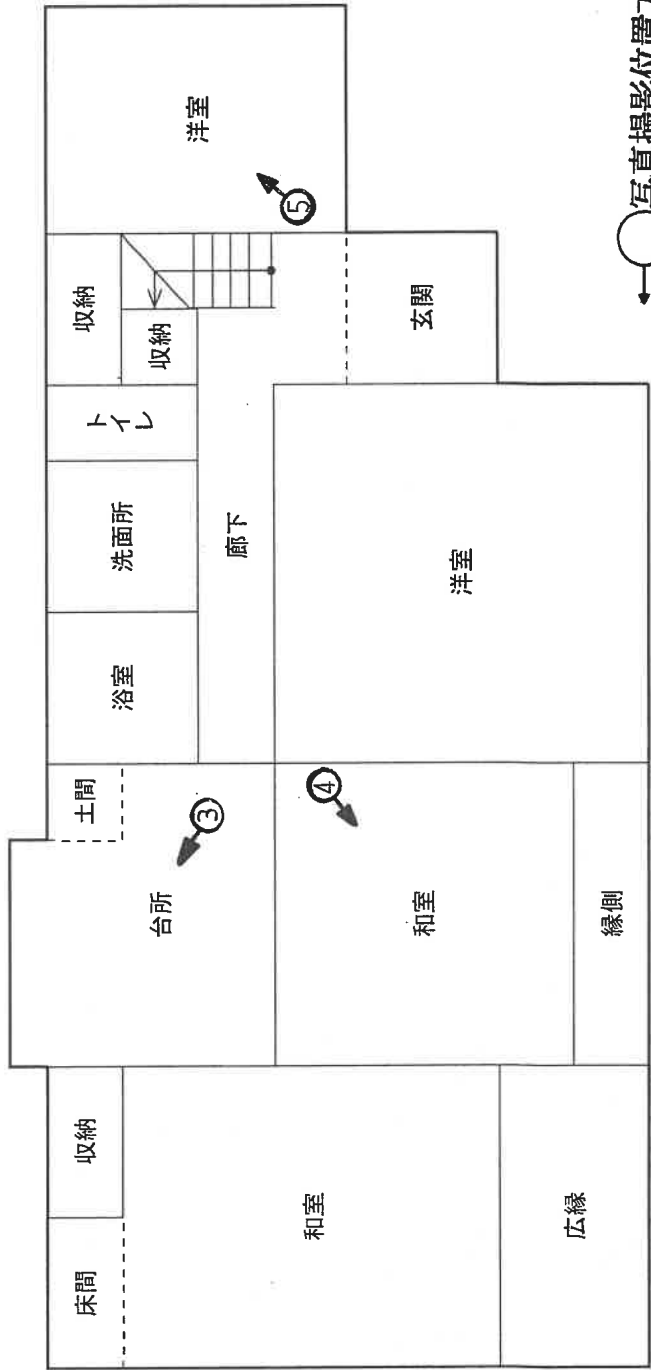
- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

写真撮影位置方向

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 6 号	
物件番号	1 3	



2 階 床面積 : 33.05㎡



※推定部分

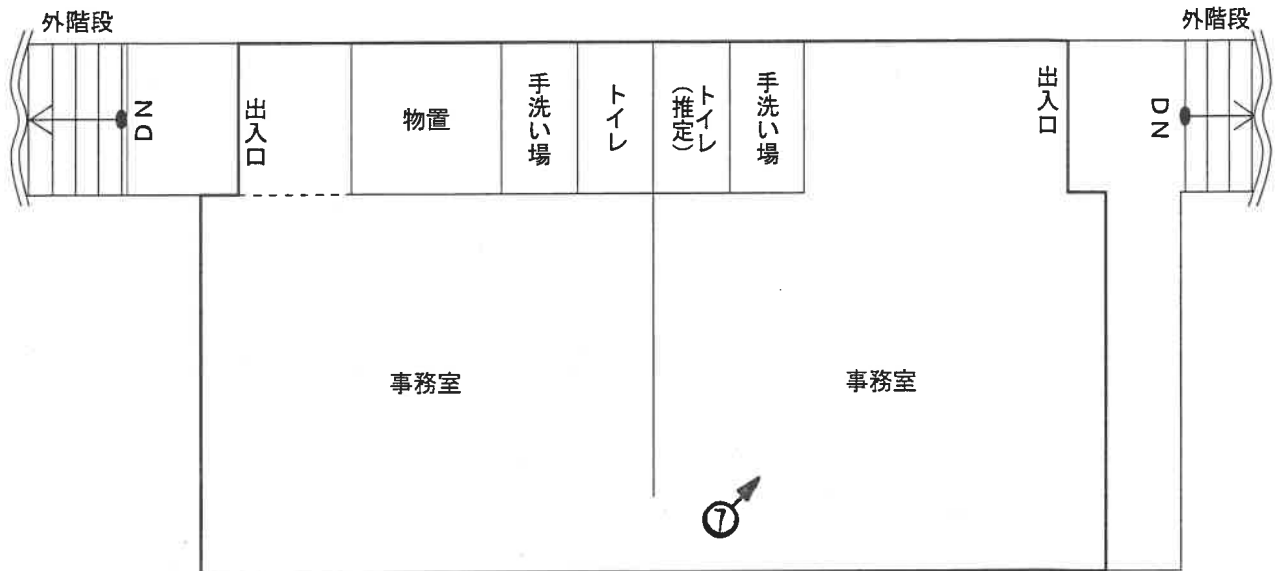
←○写真撮影位置方向

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

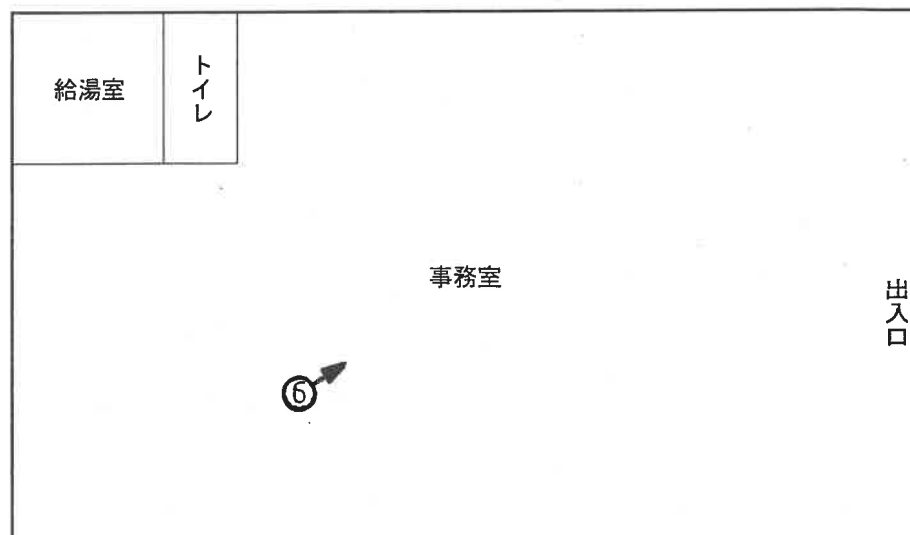
1 階 床面積 : 107.00㎡

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 6 号
物件番号	1 4



2 階 床面積 : 67.75㎡



1 階 床面積 : 69.40㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向



一部においてマスキングをしています。

No. 1

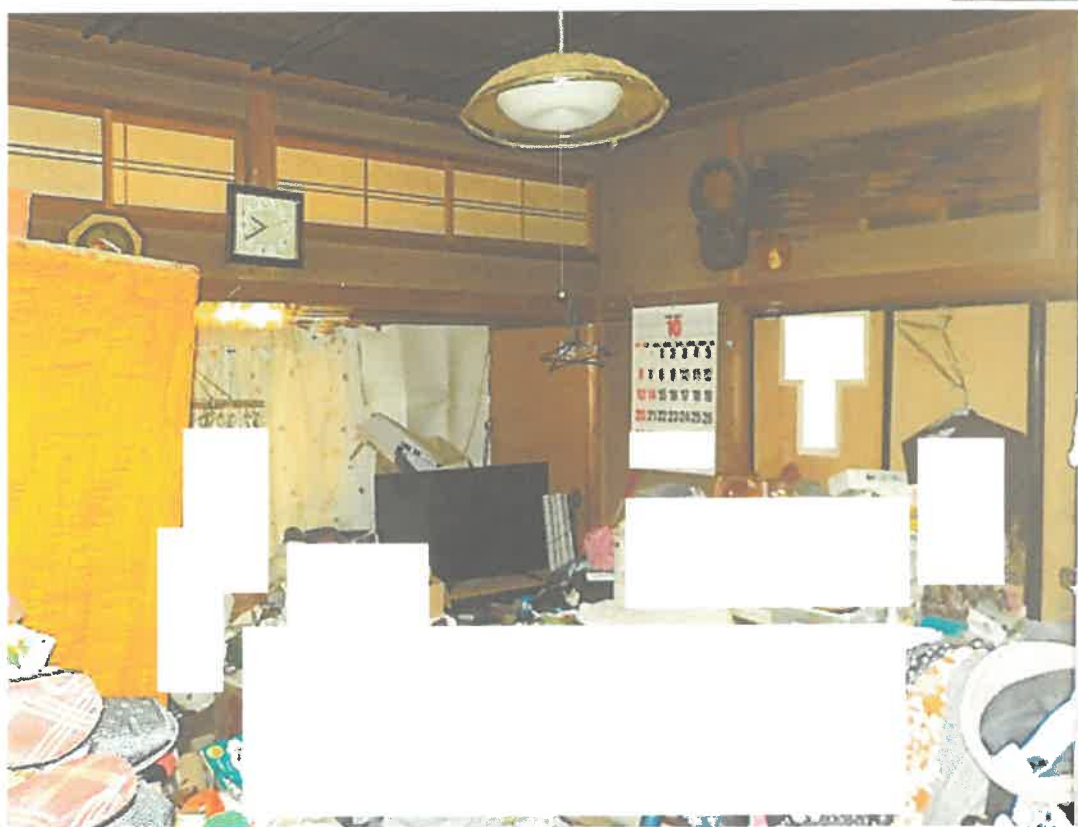


(14 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(15 枚目)



No. 5



No. 6

(16 枚目)



No. 7

(17 枚目)

令和 6年（ケ）第 136号3
令和 6年 9月13日 受 命
令和 6年10月 8日 現地調査
令和 6年10月15日 評 価
令和 6年11月14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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 2, 9 3 0, 0 0 0 円
物件 1 3 (建物)	金 2, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (建物)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 1 5 (土地)	金 3, 0 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 8・13～15 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 8・15 の内訳価格は本件評価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 13・14 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
8	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
13	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
14	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	水戸市赤塚一丁目2029番地6、 2029番地122
15	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件14建物の所在（現況）は登記簿とは異なる（錯誤の可能性はあるが、詳細は不明である）。			

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8, 15）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「赤塚」駅の北方・道路距離約550m 最寄バス停「巡見」の北方・約290m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	赤塚駅徒歩圏に位置し戸建住宅、併用住宅、共同住宅、事業所等が存する用途混在地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域、準住居地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 周知の埋蔵文化財包蔵地（巡見遺跡） 高度地区（第3種）、水戸市立地適正化計画 水戸市景観計画、水戸市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 684.89㎡（登記簿） 間口 : 約14m（概測及び法第14条第1項地図による） 奥行 : 約57m（概測が困難につき法第14条第1項地図による） 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦（南西側隣接地は2m程度低い／擁壁あり） 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	南東側約7m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） （※）一方通行 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件8は物件13（居宅）、物件14（事務所）の敷地として利用されている。物件15は物件14（事務所）の敷地として利用されている（物件14は物件8・15土地に存している）。 物件13建物周辺は雑草が繁茂しており目視不可の箇所が多く、地表の状態、詳細な地勢の把握は困難である（物件8西側の一部がやや低く庭池跡の可能性はある）。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり（未利用／市下水道計画課陳述） （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①前記のように本物件は2つの用途地域に跨がってる。本地北西側に位置する国道50号から50mが準住居地域、その背後が第二種住居地域となっている（詳細は市都市計画課に要確認）。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に該当するため、土木工事、建築行為等を行う際に、試掘調査及び工事着工60日前迄に文化財保護法に基づく届出が必要となる（詳細は市歴史文化財課に要確認）。 ③評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）地表は雑草が繁茂しているほか舗装箇所もあり、目視では不明点が多い。 ④隣接地とは高低差がある。高低差及び傾斜勾配は確定できないが、高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。

2 建物の概況及び利用状況（物件13）

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49年 2月 1日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗吹付仕上げ 内壁 ビニールクロス、繊維壁等 天井 ビニールクロス、板張り等 床 畳、板張り等 設備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。
床面積（現況）	1階 107.00㎡（登記簿） 2階 33.05㎡（登記簿） 合計 140.05㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	かなり劣る ・屋根瓦（棟部）が崩落している ・軒天が損傷（剥離等）している ・床（廊下等）が沈む ・内壁の亀裂 建物内部（居室・階段）に物（段ボールなど）が山積され、また、動物の排泄物が床に散乱しているなど、立ち入りできない場所が複数あった（1階奥の和室周辺や2階部分）。当該部分を含めて目視できない内壁や床等の状態については推定となることに留意されたい。 以上のように建物内外とも適切な保守管理がなされていない状態にあり、劣化がかなり進んでいると思料する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①市建築指導課陳述によれば物件１３に相応する市備付の建築計画概要書は存しないとのこと。よって、当該建物の遵法性については疑義があると思料する。 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③建物の配置、現況用途、築後経過年数、前記保守管理状態、地域の特性等を総合的に勘案し、物件１３の市場価値はないと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。
---------	--

(物件14)

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50年 4月 1日 新築 経過年数 約49年

経済的残存耐用年数

満了

特 記 事 項	①市建築指導課陳述によれば物件14に相応する市備付の建築計画概要書は存しないとのこと。よって、当該建物の遵法性については疑義があると思料する。 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③昭和50年に建築された鉄骨造の事務所であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は極めて高いと思料する。ただし、詳細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。 ④建物の配置、現況用途、築後経過年数、前記保守管理状態、地域の特性等を総合的に勘案し、物件14の市場価値はないと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8-イ, 8-ロ, 15 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、本評価上の物件8に係る物件13の敷地を8-イ、物件14の敷地を8-ロとした（物件8に係る各建物の該当1階床面積比率による按分）。

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=オ
8-イ	42,800	0.749	346.09	0.80	8,880,000
8-ロ	42,800	0.749	106.74	0.80	2,740,000
15	42,800	0.749	232.06	0.80	5,950,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸(県)-35

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/96.0 = 42,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件▲2.0

イ 個別格差：方位+4 規模▲10 間口・奥行の関係▲20

ウ 地積：登記記載の地積（物件8は内訳地積）。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件13, 14 (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。

物件 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=エ
13	230,000	140.05	0.000	10,000

物件 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=エ
14	160,000	137.15	0.000	10,000

物件13と14：エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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=ウ
8-イ	8,880,000	0.55 法定地上権	4,880,000
8-ロ	2,740,000	0.55 法定地上権	1,510,000
15	5,950,000	0.10 使用借権	600,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権等と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
8-イ	8,880,000	-4,880,000	1.00	0.80	0.70	2,240,000
8-ロ	2,740,000	-1,510,000	1.00	0.80	0.70	690,000
13	10,000	+4,880,000	1.00	0.80	0.70	2,740,000
14	10,000	+2,110,000	1.00	0.80	0.70	1,190,000
15	5,950,000	-600,000	1.00	0.80	0.70	3,000,000
一括価格（合計）						9,860,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

・特記事項記載の市場性減退要因

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 水戸(県)-35

所 在：水戸市赤塚1丁目2073番6

価 格：43,100円／㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南側5.3m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
高度地区

地域の概要：一般住宅の中に工場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

~~5~~ 所 在 水戸市萱場町字南山
~~地 番 985番6~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 210平方メートル~~
~~所有者 A~~

~~6~~ 所 在 水戸市萱場町字南山
~~地 番 985番11~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 40平方メートル~~
~~所有者 A~~

~~7~~ 所 在 水戸市萱場町字南山
~~地 番 985番13~~
~~地 目 山林~~
~~地 積 330平方メートル~~
~~所有者 A~~

8 所 在 水戸市赤塚一丁目
 地 番 2029番6
 地 目 宅地
 地 積 452.83平方メートル
 所有者 A



物件目録

13 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6

家屋 番号 2029番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.00平方メートル
2階 33.05平方メートル

所有者 A

14 所 在 水戸市赤塚一丁目2029番地6

家屋 番号 2029番6の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 69.40平方メートル
2階 67.75平方メートル

所有者 A

15 所 在 水戸市赤塚一丁目

地 番 2029番122

地 目 宅地

地 積 232.06平方メートル

所有者 B

~~16 所 在 水戸市大工町三丁目~~

~~地 番 203番~~

物件位置図



周辺見取図



35

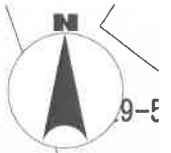
北消防署 赤塚出張所

赤塚

国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 5 0 0



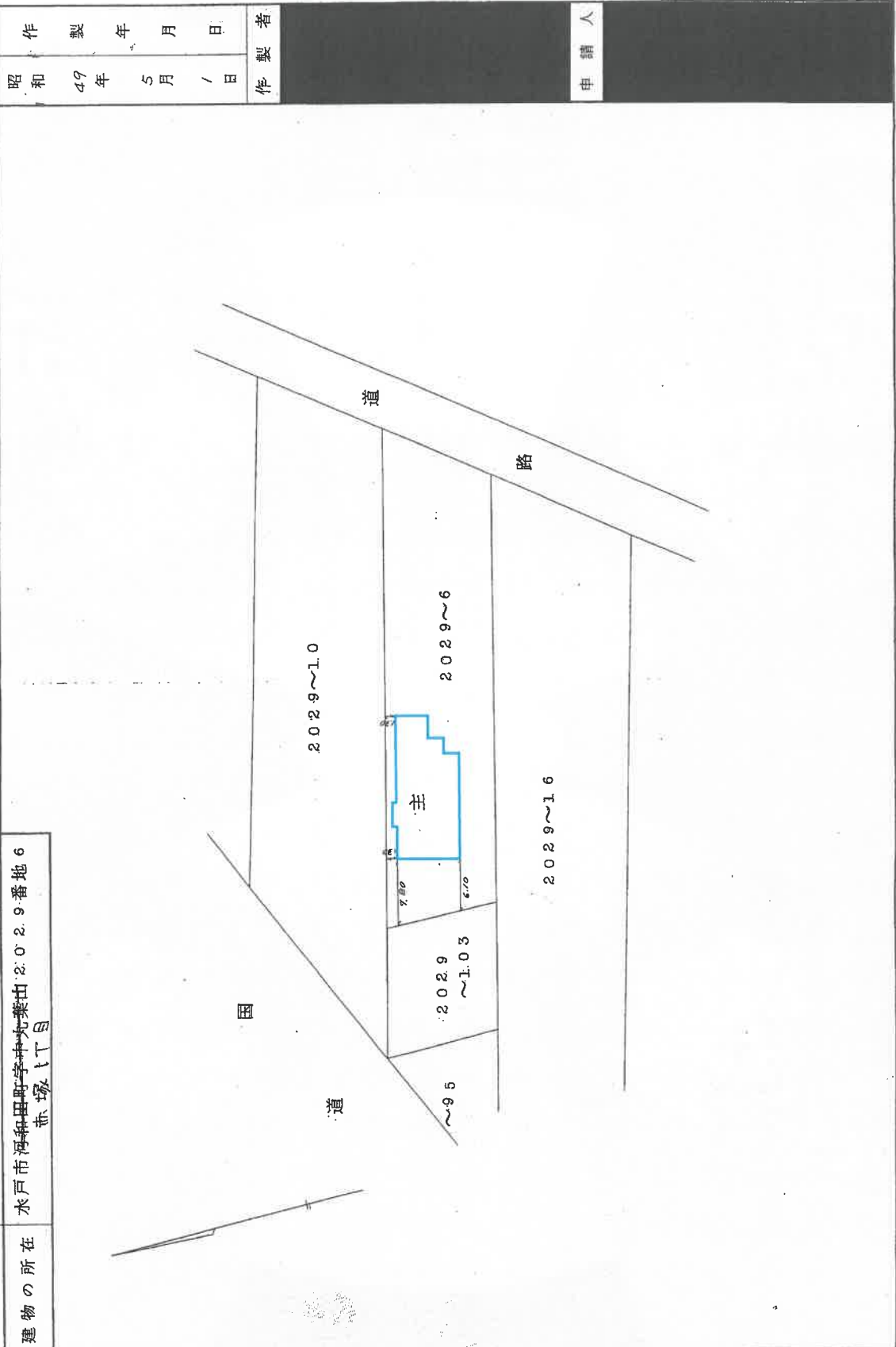
整理番号 043507

建物図面

2029番の6

家屋番号

建物の所在
水戸市河和岡町字中丸葉田2029番地6
赤塚1丁目



昭和49年5月1日	製作年月日
製作者	申請人

S.49.6.25 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

縮尺

(日調通13)

A3版をA4版に縮小

整理番号 043508

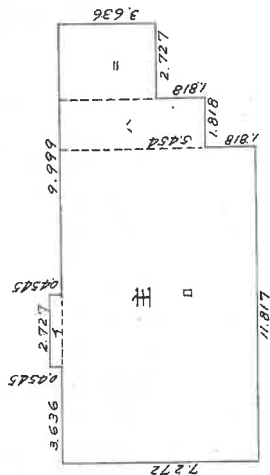
家屋番号 2029番の6

所在地

水戸市河和町字中丸薬出2029番地6

各階平面図

1 階

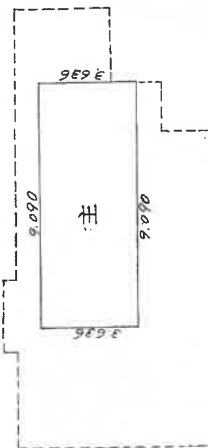


1 階床面積計算表

イ	0.4545	×	2.727	=	1.2394215
ロ	7.272	×	11.817	=	85.933224
ハ	5.454	×	1.818	=	9.915372
ニ	3.636	×	2.727	=	9.915372
計					107.0033895

107.00

2 階



2 階床面積計算表

イ	3.636	×	9.090	=	33.051240
ロ	2.727	×	3.636	=	9.915372
ハ	2.727	×	2.727	=	7.447529
ニ	2.727	×	2.727	=	7.447529
計					33.051240

33.05

昭和49年5月/日	製作者
49年5月/日	申請人

S.49.6.25 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日調連14)

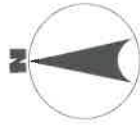
A3版をA4版に縮小

[illegible]

A 3 版を A 4 版に縮小

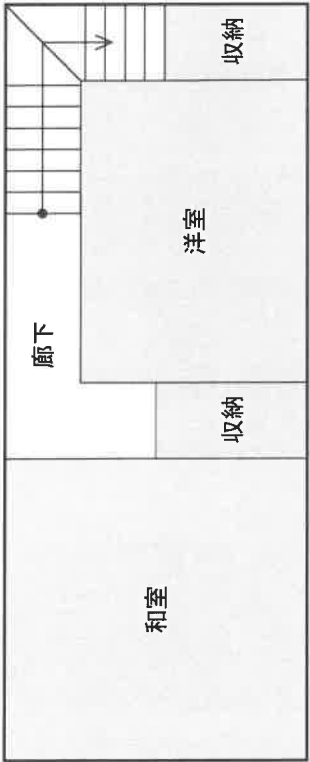
土地建物位置関係図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 6 号 3
物件番号	8・13～15

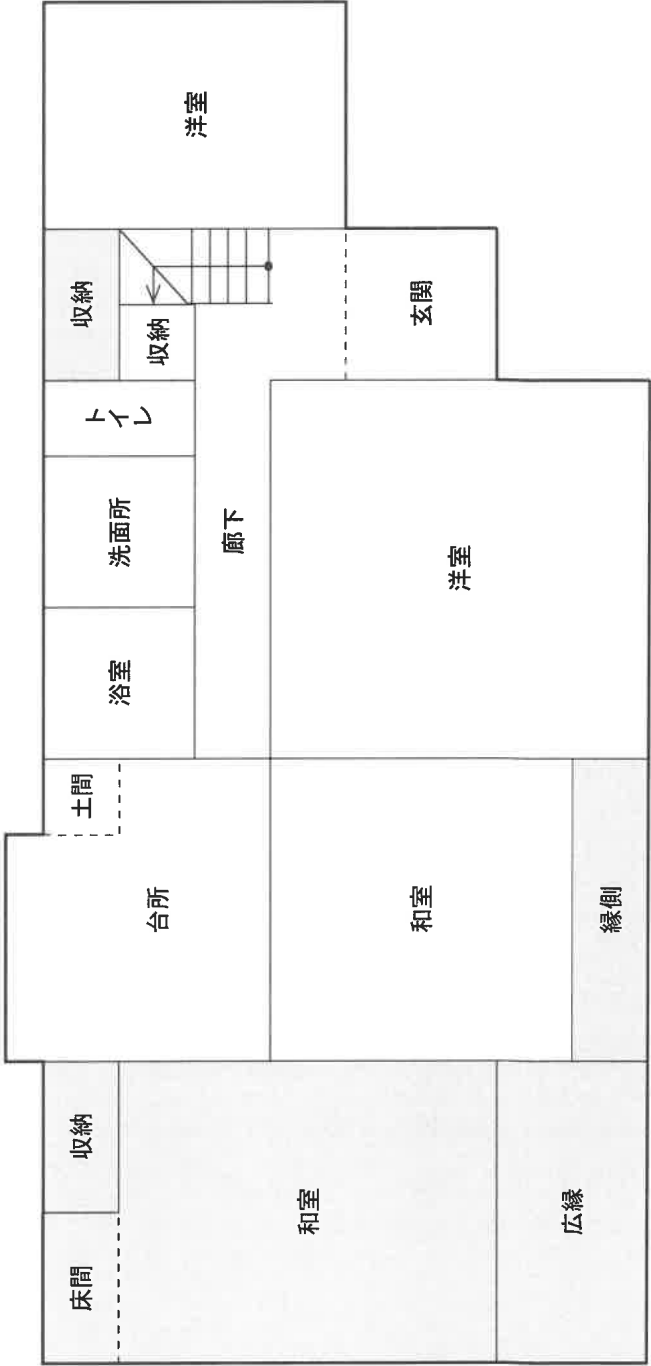


- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 6 号 3	
物件番号	1 3	



2 階 床面積 : 33.05㎡



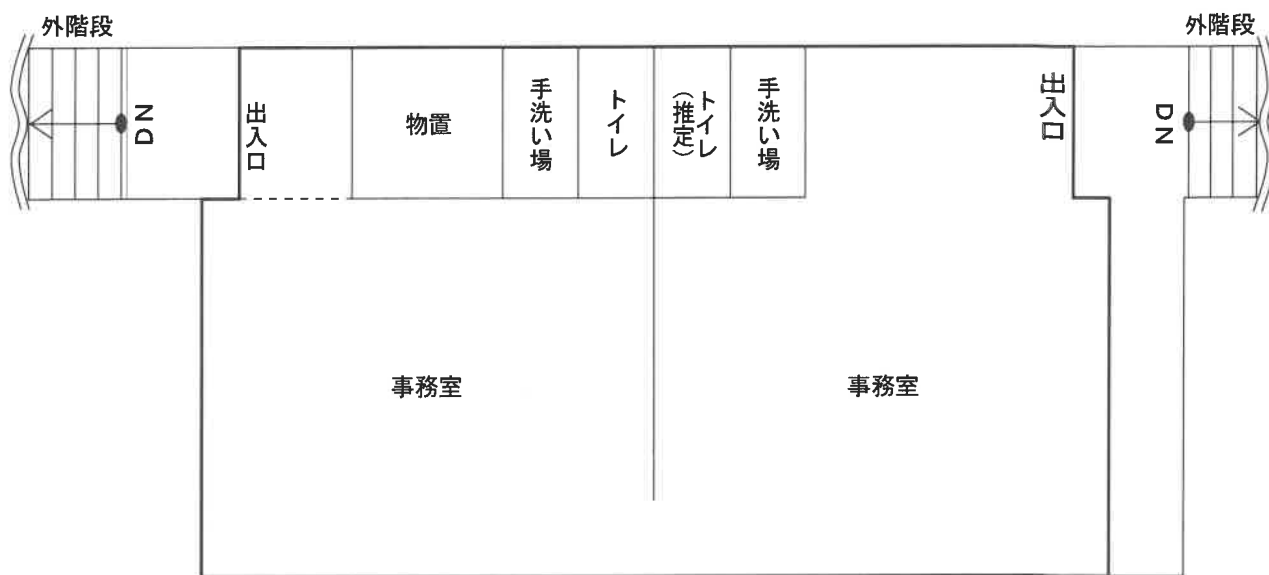
※推定部分

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

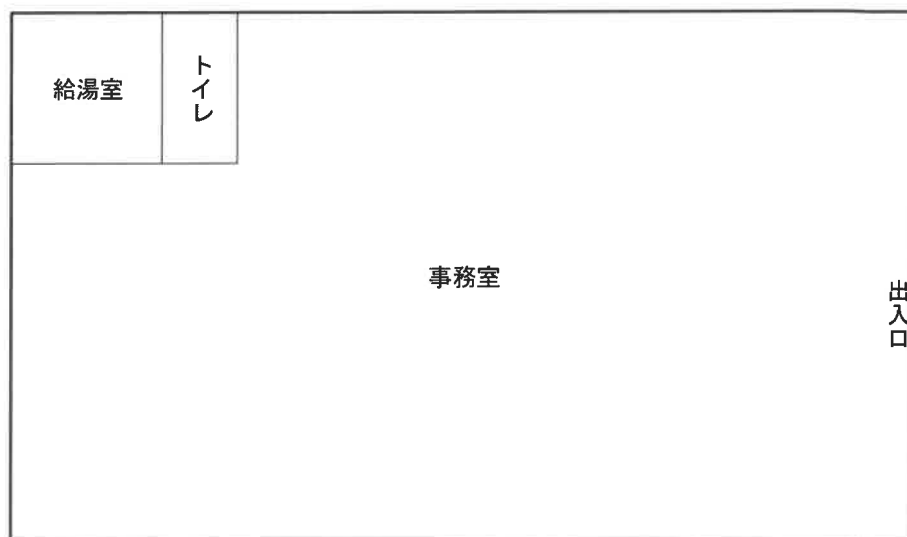
1 階 床面積 : 107.00㎡

間 取 図

事件番号	6年(ケ)136号3
物件番号	14



床面積：67.75㎡



床面積：69.40㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。