

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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 7年11月28日 午前 8時30分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12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 8年 1月 9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12月15日 午前 9時00分から 令和 7年12月16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10月29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）
1～4	9,510,000 7,608,000	一括	1,902,000	105,071	18,824
1	2,740,000				
2	700,000				
3	3,590,000				
4	2,480,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 1 9 9 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 1 9 9 7 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 1 9 9 7 番 7 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 1 9 9 7 番地 7 6 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 7 番 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 3 4 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 7 . 9 4 平方メートル |

物 件 目 録

2階 104.34平方メートル

所 在 水戸市赤塚一丁目1997番地76、1997番地1
8



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30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1～4】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 4】

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 1 9 9 7 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 1 9 9 7 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 7 番 1 8 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 1 9 9 7 番 7 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 1 9 9 7 番地 7 6 |
| | 家屋 番号 | 1 9 9 7 番 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 2 . 3 4 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル |
| | (現況)
所 在 | 水戸市赤塚一丁目 1 9 9 7 番地 7 6、1 9 9 7 番地 1 8 |



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	約107.94平方メートル
	2階	104.34平方メートル



令和7年（ヌ）第4号
令和7年2月28日受理
令和7年4月25日提出
（評価人 長島理）

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市赤塚一丁目
1997番18
宅地
209.04平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 水戸市赤塚一丁目1997番地18
1997番18
倉庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
39.74平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市赤塚一丁目
1997番76
宅地
167.78平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 水戸市赤塚一丁目1997番地76
1997番76
居宅 店舗
木造瓦葺2階建
1階 102.34平方メートル
2階 104.34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, 3	
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3） ☐ 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及び物件4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	本件店舗の看板（工作物）がある。	
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 倉庫（空き）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	下屋がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	
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)

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, 3
現 況 地 目	■宅地 (物件1, 3) □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及び物件2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	本件店舗の看板 (工作物) がある。
建 物	物件 4
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: □構 造: ■床面積: 1階 約107.94平方メートル (概測)
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・店舗 (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

(3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
■ A (債務者)	1 本件建物は空き家にしており、誰にも貸していません。 2 本件建物に残置された動産は不用品です。 3 本件建物に雨漏りはありません。 4 物件4建物2階玄関前のポーチ付近には、昔は1階の室内に続く階段がありましたが、現在は塞いであります。 5 水道局から物件4建物の何処かから漏水しているかもしれないと言われたことがあります。 6 本件土地に境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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 本件建物（特に物件4建物）内には多量の残置物があり、処分の見込みはないようである。
- 3 物件4建物は漏水の可能性が指摘されたとのことだが、漏水の有無や場所は不明である。
- 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債務者の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至3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

(5枚目)

(調査経過用)

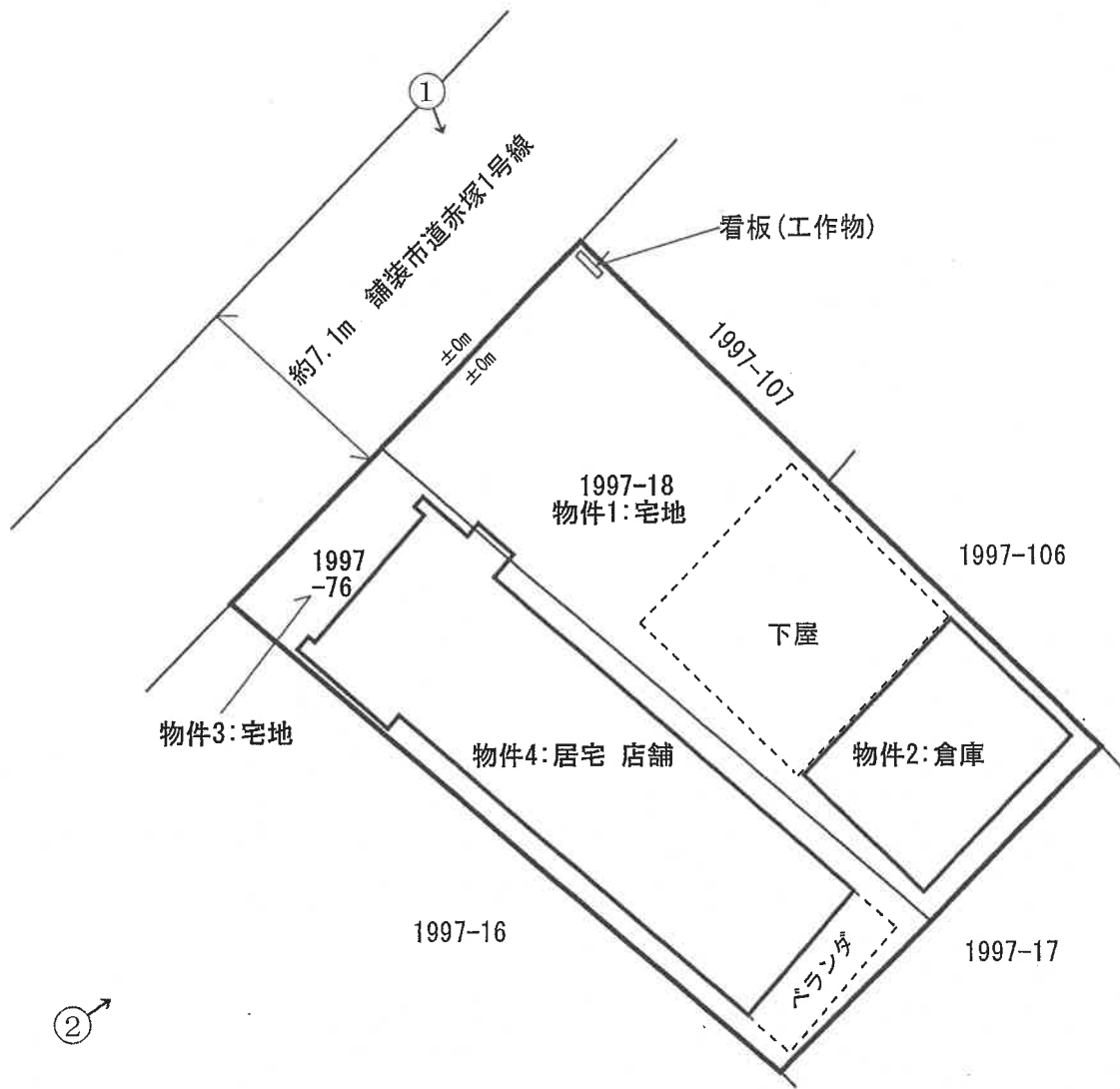
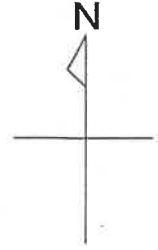
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月28日(金)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年3月4日(火) 11:25-11:30	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月4日(火)	当 庁	■Aから聴取(電話)
令和7年3月18日(火) 15:00-15:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年4月16日(水)	当 庁	■Aから聴取(電話)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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

(6枚目)

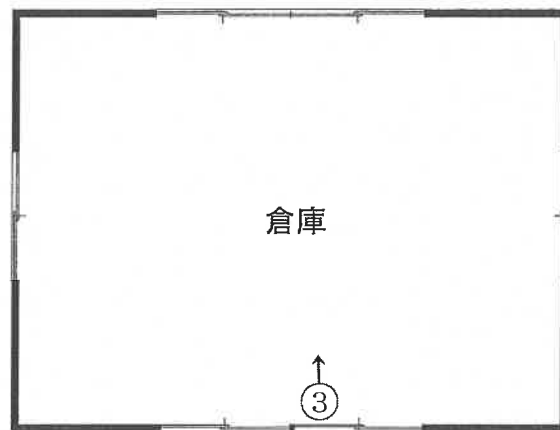
土地建物位置関係図

令和7年(又)第4号
水戸市赤塚一丁目



建物間取略図

物件2: 倉庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



床面積: 39.74㎡ (登記簿)

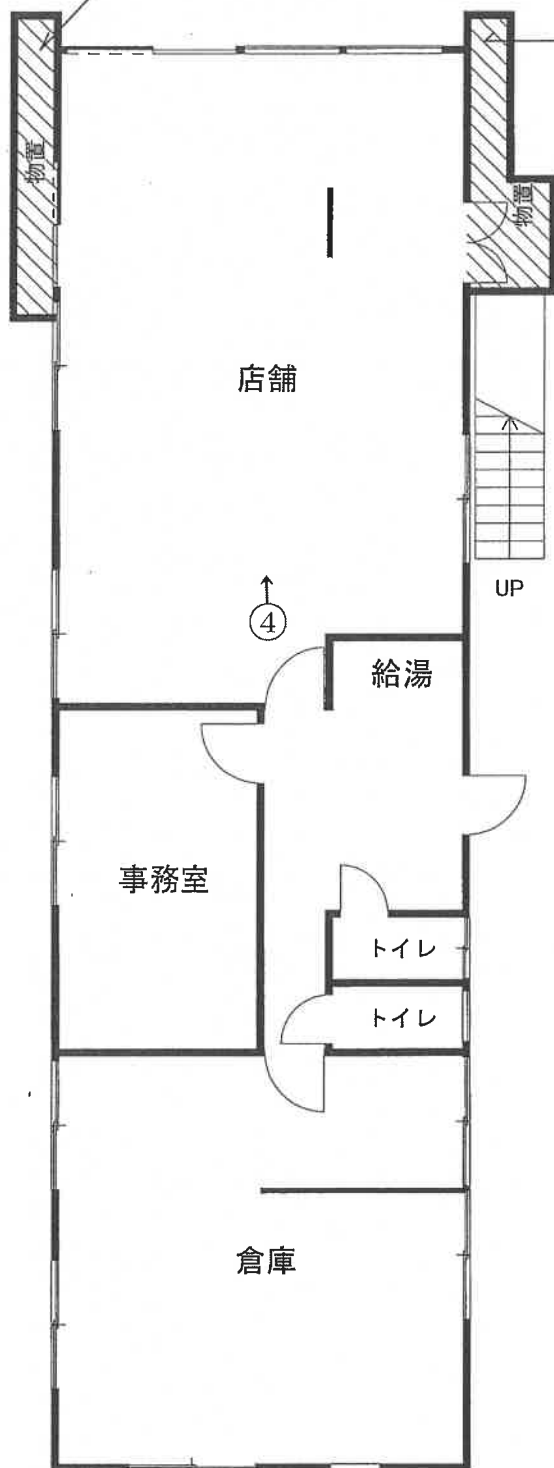
縮尺: 1/100

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

建物間取略図

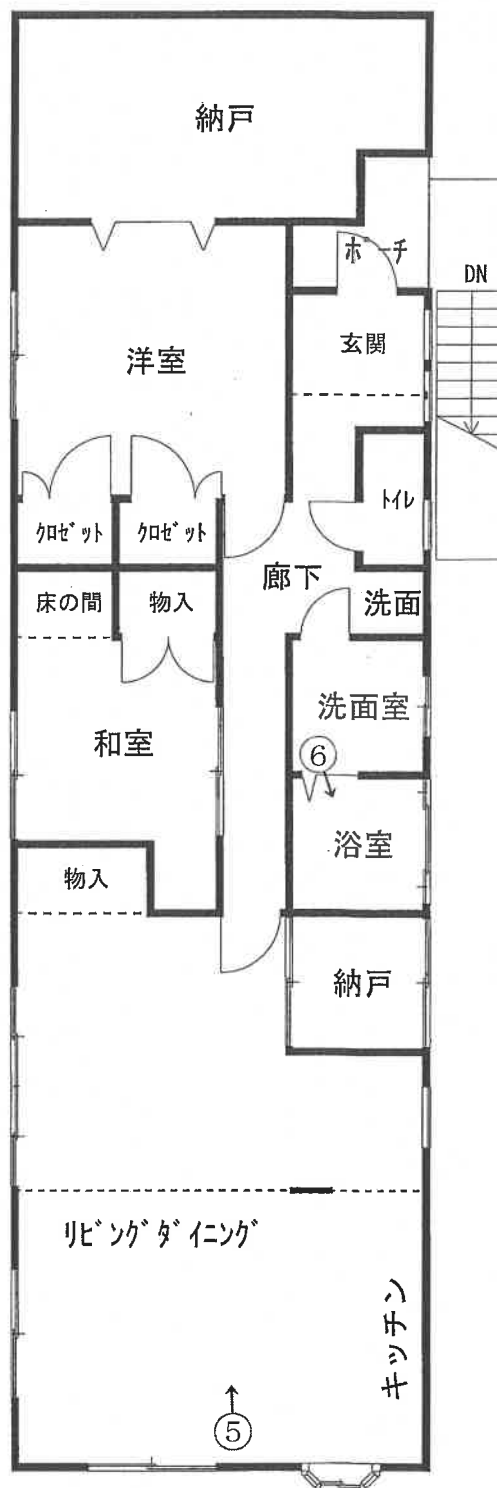
物件4: 居宅 店舗
木造瓦葺2階建

【1階】
未登記増築部分



床面積: 約107.94㎡ (概測)
(未登記増築部分: 約5.6㎡)

【2階】



床面積: 104.34㎡ (登記簿)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 7年（ヌ）第 4号
令和 7年 2月28日 受 命
令和 7年 3月18日 現地調査
令和 7年 4月25日 評 価
令和 7年 4月25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 9, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3, 5 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 3 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、3 の土地価格は物件 2、4 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 2、4 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 5 8 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 地積	水戸市赤塚一丁目 1997番18 宅 地 209.04m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市赤塚一丁目1997番 地18 1997番18 倉 庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.74m ²	
3	所在地 地目 地積	水戸市赤塚一丁目 1997番76 宅 地 167.78m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市赤塚一丁目1997番 地76 1997番76 居宅 店舗 木造瓦葺2階建 1階 102.34m ² 2階 104.34m ²	水戸市赤塚一丁目1997番 地76、1997番地18 1階 約107.94m ² 2階 104.34m ²
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, 3）

位 置 ・ 交 通	物件1, 3 J R 常磐線「赤塚」駅の北方、道路距離約300m 「赤塚幼稚園前」バス停留所の南西方、道路距離約50m	
付 近 の 状 況	水戸市赤塚一丁目地区内、赤塚駅北口最寄りの赤塚幼稚園に近い低層店舗、事業所のほか一般住宅等も見られる近隣商業地域。周辺地勢は、ほぼ平坦である。	
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	市街化区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 第3種高度地区（高さの最高限度25m）
画 地 条 件	物件1, 3 地積 : 公簿合計376.82㎡ 間口 : 約16.6m 奥行 : 約23.8m 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: 中間画地	
接面道路の状況	北西側約7.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況等	本件土地所有者が所有する物件2(倉庫)及び物件4(居宅 店舗)の敷地として利用されている。その他、看板(工作物)が設置されている。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の一部 約59.42㎡※(1-aとする。法定地上権成立) 【物件4の敷地利用範囲】 物件1の一部 約149.62㎡※(1-bとする。法定地上権成立) 物件3の全部 167.78㎡(場所的利益を考慮) ※敷地利用範囲については、各建物の延床面積比で配分した。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: あり 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2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成16年 7月12日新築 約21年 満了
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 電気 ※鉄骨造の下屋がある。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディングボード張 石膏ボード張 石膏ボード張 コンクリート叩
床面積（現況）	39.74m ²
現況用途等	階層 現況用途 間取り 地上1階建 倉庫 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件所有者が倉庫（空家）として管理している。
特記事項	○建築確認（年月日：H16.6.2、番号16C01-0177） ○経年等による仕上材の劣化、損傷、汚損等が見られる。

(物件4)

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) 昭和59年 9月30日新築 建築年月日(登記記載) 平成19年 7月24日増築 経過年数 新築時より約40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 モルタル塗スタッコ仕上、ガルバリウム鋼板 内 壁 ビニールクロス張等 天 井 ビニールクロス張、石膏ボード張等 床 塩ビシート、合板フローリング張、畳敷、モルタル塗等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積(現況)	1階約107.94m ² 2階 104.34m ² 計 約212.28m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 店舗 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	本件所有者が、居宅 店舗(空家)として管理している。 生活動産類の残置あり。
特 記 事 項	○建築確認(年月日:S59.5.25、番号246号)※ ※増築時の建築確認は受けていない。建築確認上の敷地は、地番1997-76のみで、敷地範囲に対し指定建ぺい率を超えて建てられている。評価上は、土地が一体利用されているため考慮外とした。 ○建物内外部仕上材について、東日本大震災時の損傷と推定される多数の亀裂等が見られる。その他、経年等により仕上材の劣化、損傷、汚損等が見られる。また、関係人より漏水の可能性があると陳述がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-a, 1-b, 3 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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-a	48,500	1.000	約59.42	0.70	2,017,000
1-b	48,500	1.000	約149.62	0.70	5,080,000
3	48,500	1.000	167.78	0.70	5,696,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/117.8 \div 48,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+10.0 環境条件+5.0 行政条件+2.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：1-a、1-bは概測数量、合計は登記記載の地積に一致。物件3は登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2, 4 (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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	39.74	0.021	92,000

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21年，経済的全耐用年数21.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率3%，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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{\text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}21.0\text{年})\} \times \\ &(1-\text{観察減価}30\%) = 0.021 \end{aligned}$$

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ
4	180,000	約212.28	0.018	688,000

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：概測数量による。

ウ 現 価 率

経過年数40年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価40%，残価率3%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \quad \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 40.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 40\%) = 0.018 \end{aligned}$$

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
1-a	2,017,000	0.45	法定地上権	908,000
1-b	5,080,000	0.45	法定地上権	2,286,000
3	5,696,000	0.10	場所的利益	570,000

イ 土地利用権等割合：

物件1-a 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。

物件1-b 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。

物件3 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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-a	2,017,000	-908,000		1.00	0.70	780,000
1-b	5,080,000	-2,286,000		1.00	0.70	1,960,000
2	92,000	+908,000	1.00	1.00	0.70	700,000
3	5,696,000	-570,000		1.00	0.70	3,590,000
4	688,000	+2,856,000	1.00	1.00	0.70	2,480,000
一括価格（合計）						9,510,000

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

1 地価公示価格 水戸5-1

所 在：水戸市赤塚1丁目1983番2

価 格：57,100円／㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「赤塚」270m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西18m県道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）

準防火地域

地域の概要：店舗、事務所、銀行等が混在する近隣商業地域

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

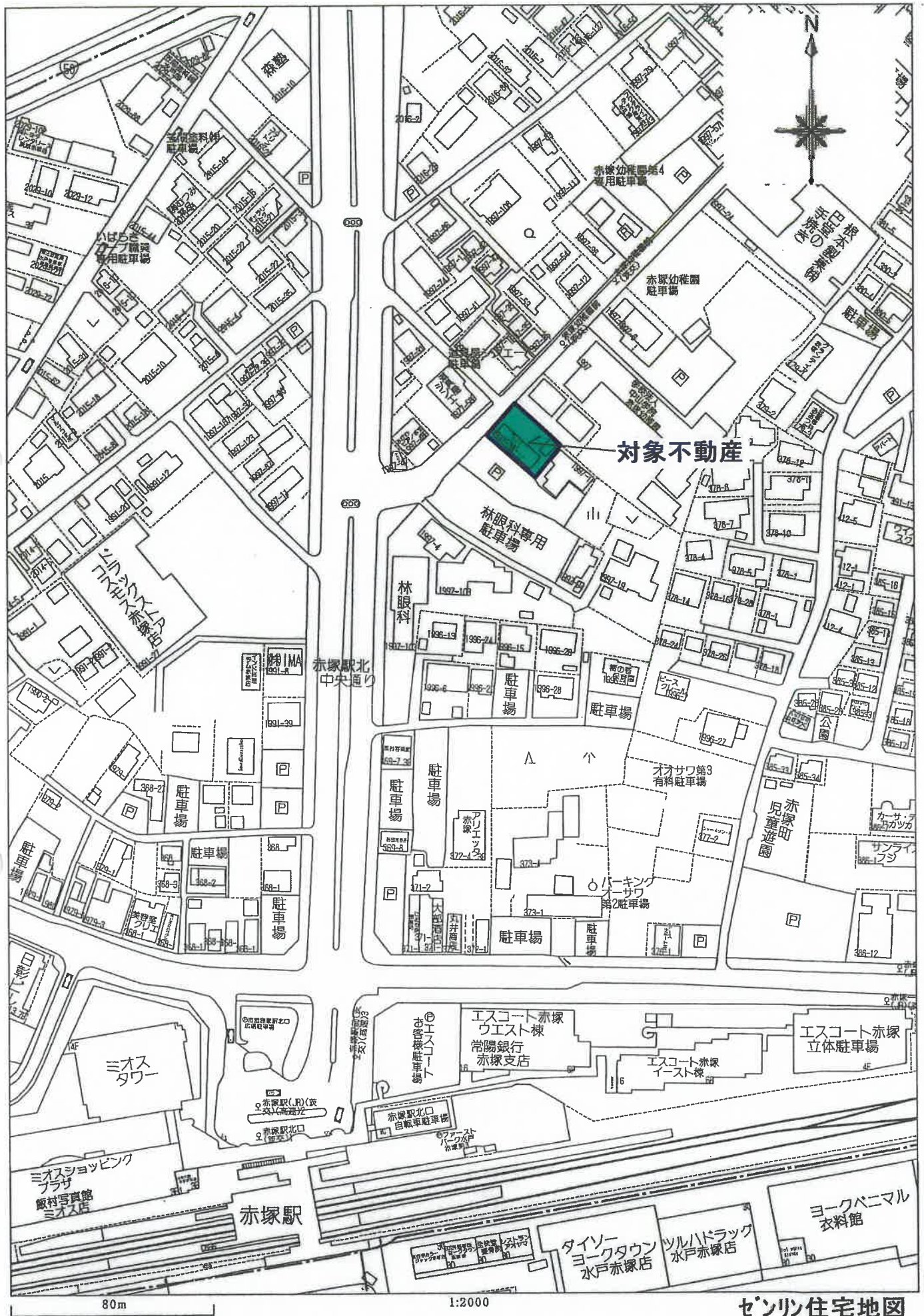


公示地
水戸5-1

対象不動産

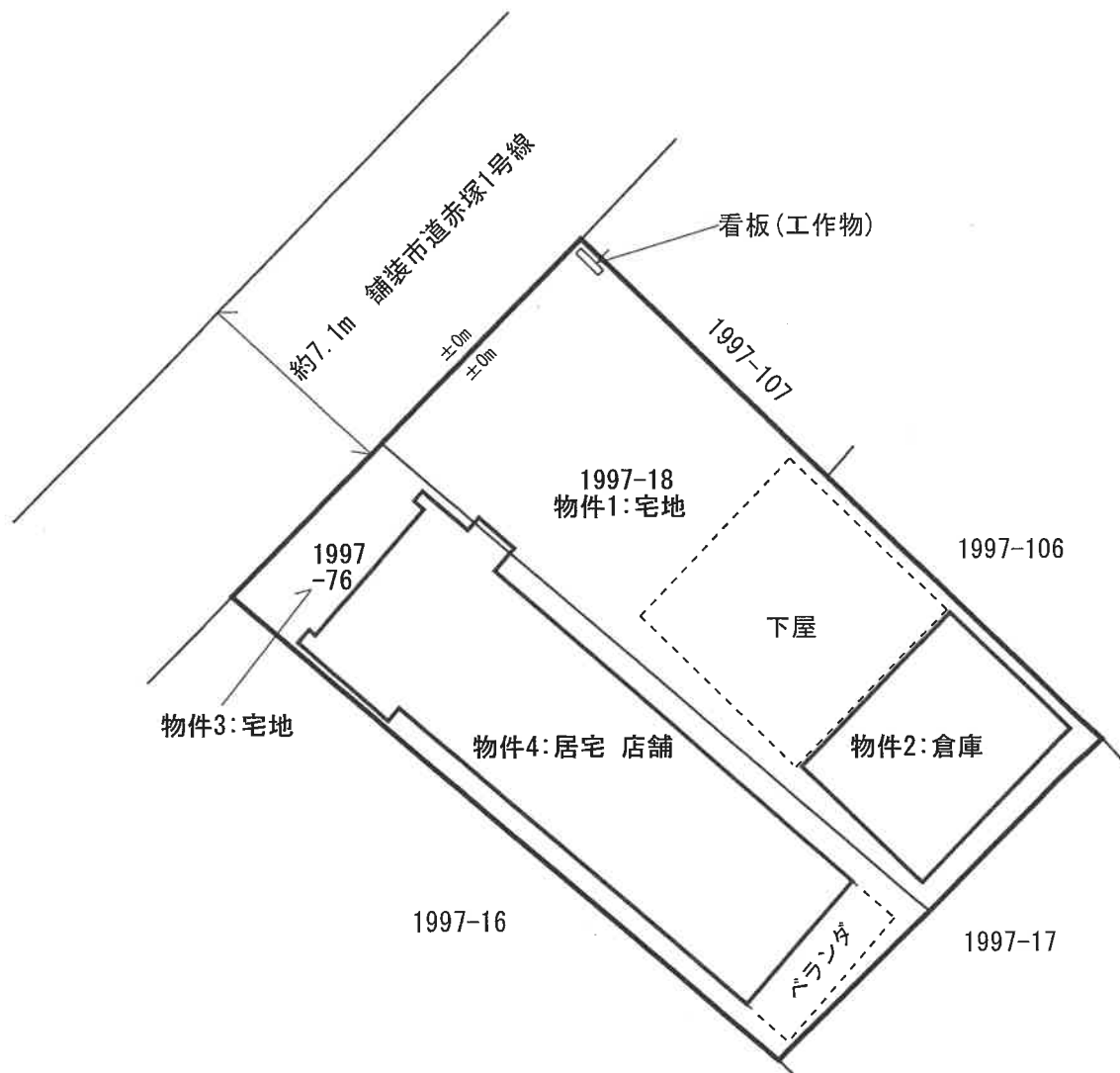
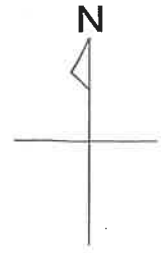
「水戸都市計画図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図

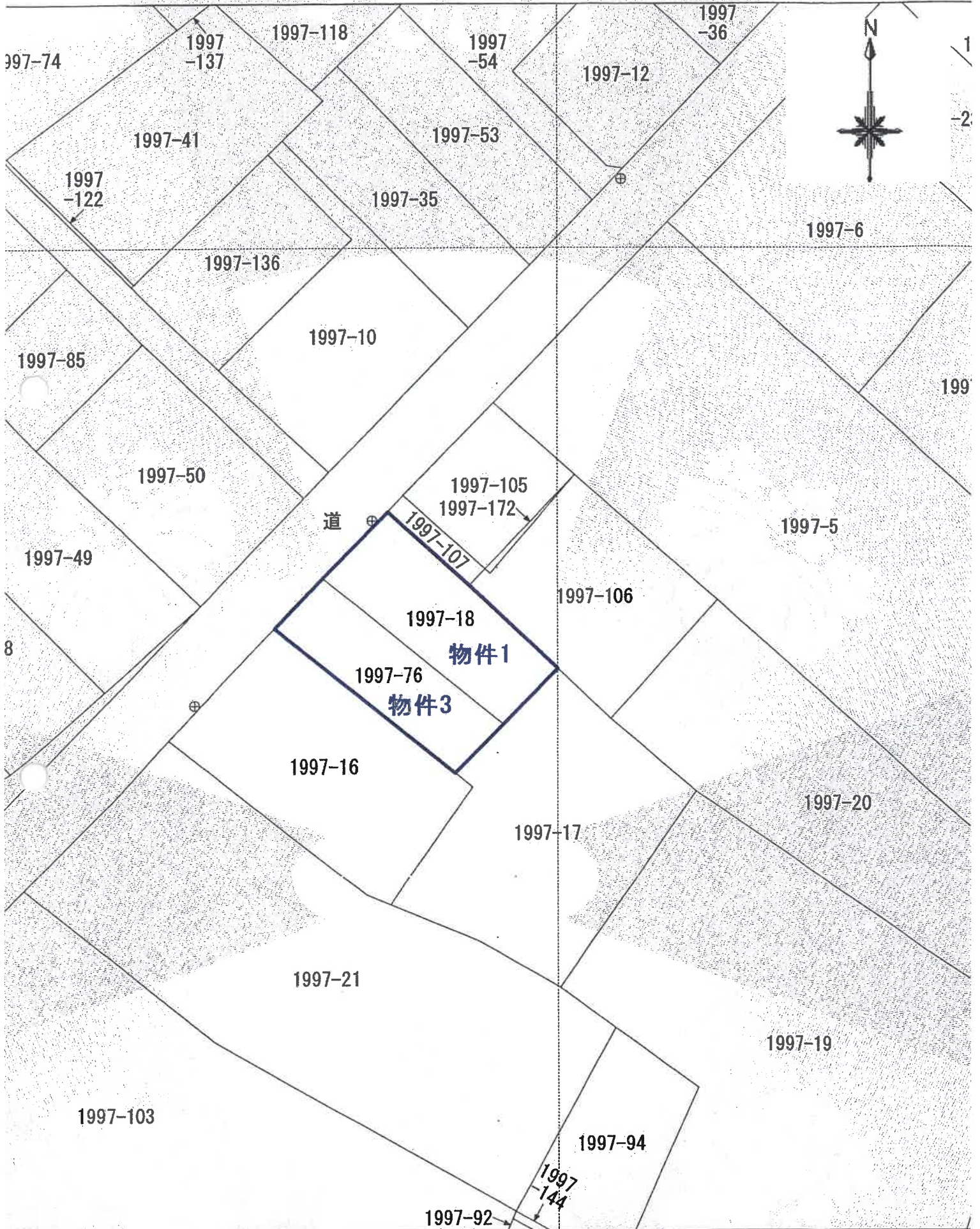


土地建物位置関係図

令和7年(又)第4号
水戸市赤塚一丁目



縮尺:約1/250



登記年月日：令和6年2月6日

令和7年1月23日
水戸地方法務局
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。

登記官

地積測量図

地番 1997-18

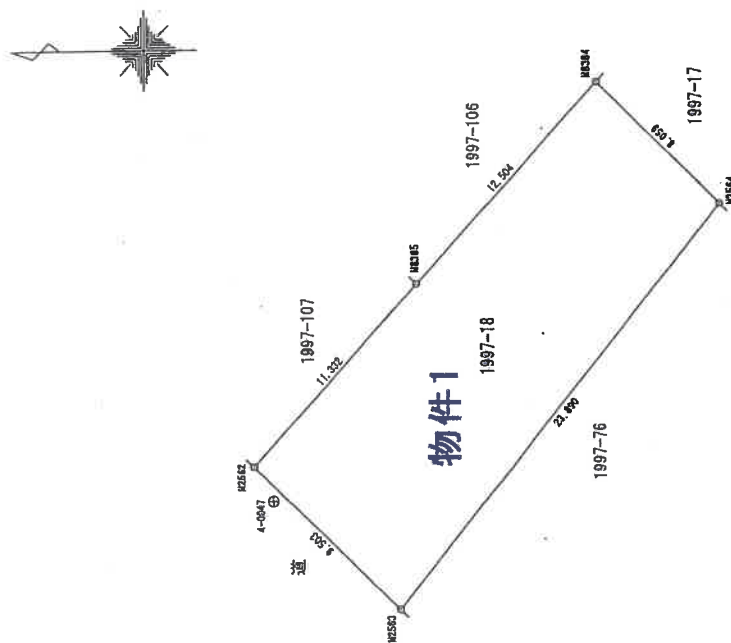
土地の所在 水戸市赤塚1丁目

地積	点	1997-18	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
境界	点							
M3384			42831.877	52295.025	8.059	コンクリート欄	計算	
M2564			42826.133	52319.372	23.860	コンクリート欄	実測値	
M2563			42841.195	52300.828	8.593	金属線	実測値	
M2562			42847.997	52307.465	11.332	金属線	実測値	
M3385			42840.333	52315.813	12.504	コンクリート欄	計算	
M3384			42831.877	52295.025		コンクリート欄	計算	
計算方法							$2\pi \times \sum (Yn(n+1) - Yn-1n)$	
積算面積							418.083702	
積算面積							209.0418510	
積算面積							209.04	m

測量の基準	点	点座標	名称及び座標値	種別	
世界 2級基準点	20009	43020.972	52204.449	39.332	金属線
世界 2級基準点	20010	42817.473	52297.979	33.894	金属線
世界 街区多角点	10806	42907.346	52339.645	30.410	金属線
世界 街区多角点	10814	43172.529	52559.245	38.134	金属線
世界 街区多角点	10815	42805.765	52254.542	40.137	金属線
世界 街区多角点	10816	42821.867	52097.418	38.834	金属線
世界 街区多角点	10818	42598.596	52963.583	37.380	金属線
世界 街区多角点	10819	42465.448	52568.402	39.785	金属線
世界 街区多角点	10820	42365.571	52283.938	39.167	金属線
世界 街区多角点	10822	42505.523	51891.794	39.312	金属線
世界 街区多角点	10826	42831.428	52330.133	38.962	金属線
世界 街区多角点	10827	42151.506	52395.683	35.602	金属線
世界 街区多角点	10828	42191.490	53218.217	32.653	金属線

測量の基準		基準点の名称及び座標値				
測地系	点種別	点	X座標	Y座標	標高	備 考
世界4級基準点	4級基準点	4-0047	42847.085	52305.860	40.099	金属線
世界4級基準点	4級基準点	4-0050	42828.163	52287.541	40.192	金属線

測量年月日	令和5年10月31日
測量係数	0.99534
測量係数	0.99534



作業機関

水戸地方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

(令和 5 年 12 月 20 日作成)

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年1月23日 水戸地方法務局

登記書

地積測量図

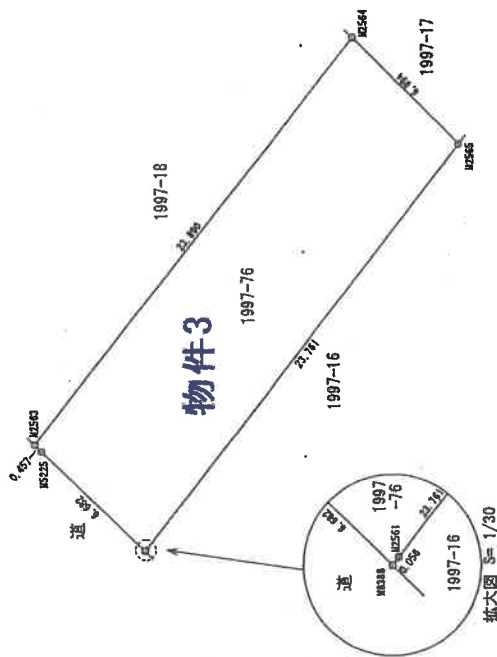
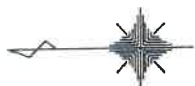
地番	1997-76
土地の所在	水戸市赤塚1丁目

地番	1997-76
境界点	X座標(Xm) Y座標(Ym) 点間距離 境界線種別 備考
M2565	42821.182 52314.431 23.761 コンクリート塀 変測値
M2561	42835.044 52295.891 0.056 コンクリート塀 変測値
M3088	42835.079 52295.847 6.892 金属プレート塀 計算
M2725	42840.913 52300.503 6.892 金属プレート塀 変測値
M2563	42841.155 52300.838 0.457 金属板 変測値
M2564	42826.133 52313.372 23.890 コンクリート塀 変測値
M2565	42821.182 52314.431 6.994 コンクリート塀 変測値
計算方法	$2 = 2 \times (n(n+1) - n(n-1))$
面積(m ²)	-335.544177
面積(m ²)	167.7820885
地積	167.78 m ²

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	点種別 X座標 Y座標 備考
世界系 2級基準点	20089 42820.972 52304.449 39.332 金属板
世界系 2級基準点	20010 42817.473 52297.979 33.894 金属板
世界系 街区多角点	10806 42907.346 52339.645 30.410 金属板
世界系 街区多角点	10814 43172.529 52339.245 38.134 金属板
世界系 街区多角点	10815 42805.765 52254.542 40.137 金属板
世界系 街区多角点	10816 42821.857 52087.418 38.634 金属板
世界系 街区多角点	10818 42896.596 52863.583 37.380 金属板
世界系 街区多角点	10819 42465.448 52538.402 39.765 金属板
世界系 街区多角点	10820 42365.571 52283.938 39.312 金属板
世界系 街区多角点	10822 42505.523 51891.794 39.312 金属板
世界系 街区多角点	10826 42031.428 52330.133 38.952 金属板
世界系 街区多角点	10827 42151.506 52985.683 35.602 金属板
世界系 街区多角点	10828 42191.490 52218.217 32.653 金属板

測量の基準	基準点の名称及び座標値
測地系	点種別 X座標 Y座標 備考
世界系 4級基準点	4-0047 42847.085 52305.860 40.089 金属板
世界系 4級基準点	4-0050 42828.163 52287.541 40.192 金属板

測地系	世界測地系(測地基準2011)
投影法	区画
縮尺係数	0.99934
測地年月日	令和5年10月31日



④-0050

④-0047

拡大図 S= 1/30

作業機関

(令和5年12月20日作成)

計画機関 水戸地方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

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。
令和7年1月23日 水戸地方法務局

登記官

整理番号 043382

各階平面図

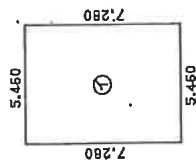
建物平面図

家屋番号

1997-18

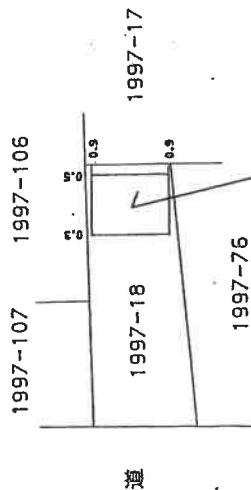
建物の所在

水戸市赤塚1丁目1997番地18



求積表

1) $7.280 \times 5.450 = 39.748800$
床面積 39.74㎡



作製者

年月日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年8月12日登記

A3版をA4版に縮小

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。

令和7年1月23日

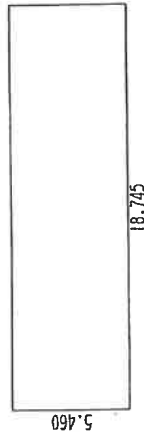
水戸地方広務局

登記官

各階平面図 建物図面

登録番号	1997番76
建物の所在	水戸市赤塚一丁目 1997番地76

1階



求積表

$$18.745 \times 5.460 = 102.347700$$

合計	102.347700
床面積	102.34 ㎡

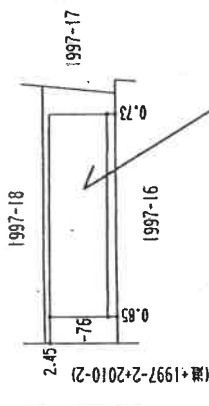
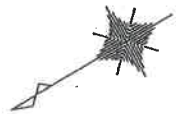
2階



求積表

$$19.110 \times 5.460 = 104.340500$$

合計	104.340500
床面積	104.34 ㎡



物件4

作製者

成21年1月30日作製

縮尺 1/250

申請人

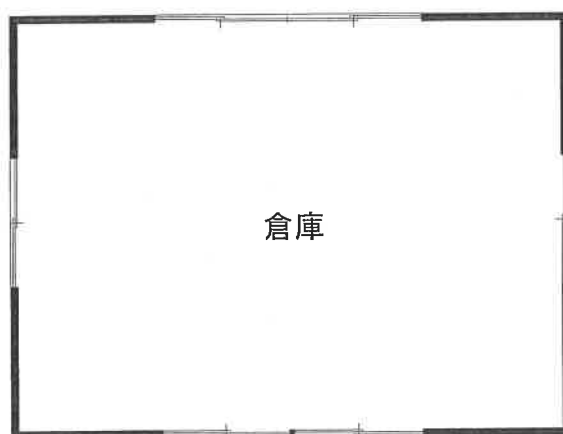


縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件2: 倉庫
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

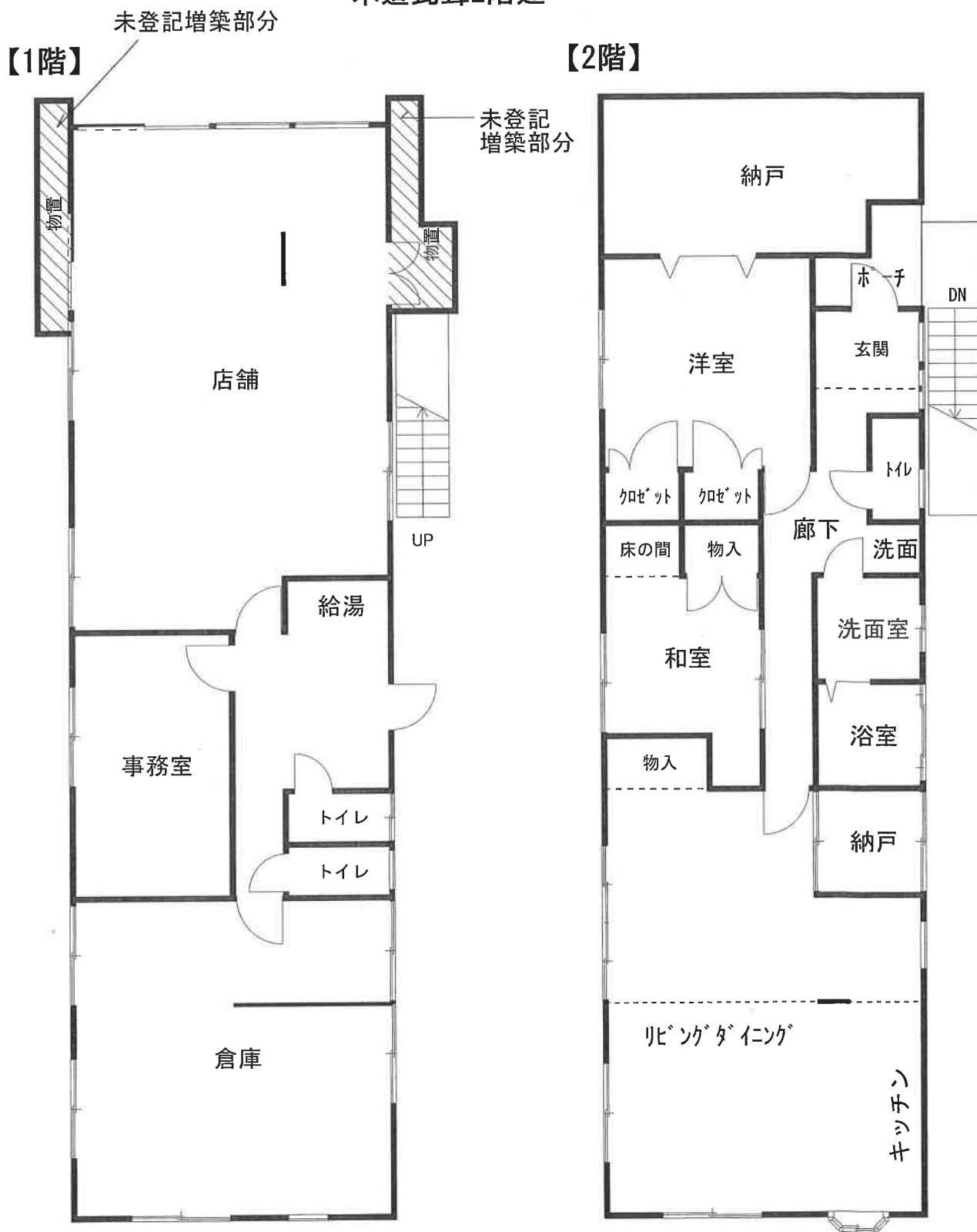


床面積: 39.74㎡(登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件4: 居宅 店舗
木造瓦葺2階建



床面積: 約107.94㎡(概測)
(未登記増築部分: 約5.6㎡)

床面積: 104.34㎡(登記簿)

縮尺: 1/100