

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月13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 8年 1月26日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27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 12月 3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）
1～8	9,680,000 7,744,000	一括	1,936,000	185,191	36,343
1	810,000				
2	990,000				
3	1,020,000				
4	1,180,000				
5	40,000				
6	2,960,000				
7	2,540,000				
8	140,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番4
 地 目 宅地
 地 積 165.40平方メートル

- 2 所 在 水戸市本町二丁目71番地4
 家屋 番号 71番4
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 79.49平方メートル

- 3 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番6
 地 目 宅地
 地 積 104.72平方メートル

- 4 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番7
 地 目 宅地
 地 積 120.16平方メートル

- 5 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番9



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 8.75 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

持分 3 分の 1

6 所 在 水戸市本町二丁目

地 番 72 番 1

地 目 宅地

地 積 481.85 平方メートル

7 所 在 水戸市本町二丁目 72 番地 1

家屋 番号 72 番 1 の 1

種 類 店舗 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 175.64 平方メートル
 2 階 91.91 平方メートル

8 所 在 水戸市本町二丁目 72 番地 1

家屋 番号 72 番 1 の 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月 5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1～8】

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2】

賃借権

範 囲 201号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 35,000円(月額)

賃料前払 なし

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 101号室を有限会社黒沢米穀店が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(2) 102号室をD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。

(3) 202号室をFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3, 4】

A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。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:倉庫、構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約110平方メートル)が本件土地上に存在する。

【物件番号7】

1階店舗部分を有限会社黒沢米穀店が占有している。同人の占有権原は使用借権

と認められる。その余の部分为本件共有者らが占有している。

【物件番号 8】

(1) 101号室及び102号室を本件所有者が占有している。

(2) 201号室をGが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 202号室をHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 水戸市本町二丁目
地 番 7 1 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 4 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 水戸市本町二丁目 7 1 番地 4
家屋 番号 7 1 番 4
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 7 9 . 4 9 平方メートル
2階 7 9 . 4 9 平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅 (一部事務所)
所有者 A
- 3 所 在 水戸市本町二丁目
地 番 7 1 番 6
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 7 2 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 水戸市本町二丁目
地 番 7 1 番 7



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 120.16平方メートル

所有者 B

5 所 在 水戸市本町二丁目

地 番 71番9

地 目 宅地

地 積 8.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 B 持分3分の1

6 所 在 水戸市本町二丁目

地 番 72番1

地 目 宅地

地 積 481.85平方メートル

所有者 A

7 所 在 水戸市本町二丁目72番地1

家屋 番号 72番1の1

種 類 店舗 居宅

構 造 木造瓦・銅板葺2階建

床 面 積 1階 175.64平方メートル
2階 91.91平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1

共有者 C 持分4分の3

8 所 在 水戸市本町二丁目72番地1

家屋 番号 72番1の2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル

2階 59.62平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅(一部物置)

所有者 C



令和7年（ケ）第22号
令和7年3月4日受理
令和7年4月15日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 水戸市本町二丁目
 地 番 71番4
 地 目 宅地
 地 積 165.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 水戸市本町二丁目71番地4
 家屋 番号 71番4
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 79.49平方メートル

所有者 A

3 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番6
 地 目 宅地
 地 積 104.72平方メートル

所有者 B

4 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 71番7
 地 目 宅地
 地 積 120.16平方メートル

(1枚目)

物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 水戸市本町二丁目
地 番 71番9
地 目 宅地
地 積 8.75平方メートル

共有者 B 持分3分の1

6 所 在 水戸市本町二丁目
地 番 72番1
地 目 宅地
地 積 481.85平方メートル

所有者 A

7 所 在 水戸市本町二丁目72番地1
家屋 番号 72番1の1
種 類 店舗 居宅
構 造 木造瓦・銅板葺2階建
床 面 積 1階 175.64平方メートル
2階 91.91平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の3

8 所 在 水戸市本町二丁目72番地1

(2枚目)

物 件 目 録

家屋 番号 72番1の2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 C

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	水戸市本町二丁目14番11号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 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 (未登記) 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 共同住宅 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 有限会社黒沢米穀店	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23頃 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平19年頃 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平19年頃 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・7・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市本町二丁目14番10号		
土地	物件6		
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 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	☒ 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共有し、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7		
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:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 住居 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(6枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗部分	
占有者		☒ 有限会社黒沢米穀店	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A(所有者兼占有者会社代表者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成6年9月5日(本件建物建築年月日)頃	
最初の契約等	契約日	平成6年9月5日(本件建物建築年月日)頃	
	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	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 ☐ 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	

(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)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市本町二丁目14番9号		
土地	物件6		
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 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	☐ 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8		
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（未登記） 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 共同住宅 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 [保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 第 号		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■C	
占有状況		■敷地 □駐車場 □公衆用道路 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館	
■関係人(■A(所有者、占有者の親族))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □なし	
占有開始時期		昭和52年4月15日(本件建物建築年月日)頃	
最初の	契約日	昭和52年4月15日(本件建物建築年月日)頃	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金 円(毎月末日限り翌月分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 □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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
8	☐ 全部 ☒ 101号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空き室	自 至	．． ．．					
8	☐ 全部 ☒ 102号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	空き室	自 至	．． ．．					
8	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	
	G	自 至	令6・12・1 至令7・11・30					
8	☐ 全部 ☒ 202号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・2・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 0円	
	H	自 至	令6・11・1 至令7・10・31					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 至	．． ．．					
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	．．	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
		自 至	．． ．．					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	水戸市本町二丁目14番11号			付近
土地	物件3～5			
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☒ 雑種地（物件5） ☐ 山林（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 ☒ その他の者が目的外建物を所有し、占有している（物件3、4） ☐ 上記の者が通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 土地所有者が現況地目の態様で占有している（物件5） ☒ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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）			
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

(1枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■A		
占有状況	■目的外建物敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館		
■関係人(■A (占有者) ■B (所有者)) の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ なし		
占有開始時期	平成5年頃		
最初の契約日	平成5年頃		
契約等	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	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3、4関係)	
所 在	水戸市本町二丁目71番地6、同番地7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐ 物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約110平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成5年頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件2の共同住宅につき、101号室は平成23年頃から期間定めなく私の会社で無償で事務所として使用しており、102号室は平成19年頃から期間定めなく私の親族であるDに無償で住居として貸しており、201号室は平成19年頃から期間の定めなく知り合いのEに住居として貸しており（賃料月3.5万円。月末翌月分払い。敷金なし。契約書、領収書なし。）、202号室は令和2年7月から期間定めなくFに住居として貸しています。 物件7は当初から私の会社が1階の一部を店舗として無償で使用しており、その余は私と私の家族が住居として使用しています。 物件7のC持分が物件6の土地を使用する関係は無償です。 物件8の共同住宅につき、1階は空き室ですが、201号室はGに、202号室はHにそれぞれ賃貸しています（いずれも口頭で合意更新）。C所有のこの建物が私所有の物件6の土地を使用する関係は無償です。 物件3、4上に未登記建物がありますが私の単独所有であり、平成5年頃建てて物置として使用しています。B所有のこの土地をこの建物敷地として使用する関係は無償です。 境界争いはありません。 自然災害の影響はありません。
■ B (物件3、4所有者)	A所有の物置が私の土地を敷地として無償で使用しています。 境界争いはありません。
■ F (物件2の202号室占有者)	私は、この部屋を賃借して住居として使用しています。
■ G (物件8の201号室占有者)	私は、この部屋を賃借して住居として使用しています。
■ H (物件8の202号室占有者)	私は、この部屋を賃借して住居として使用しています。猫（一匹）を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、4、6、8、11枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

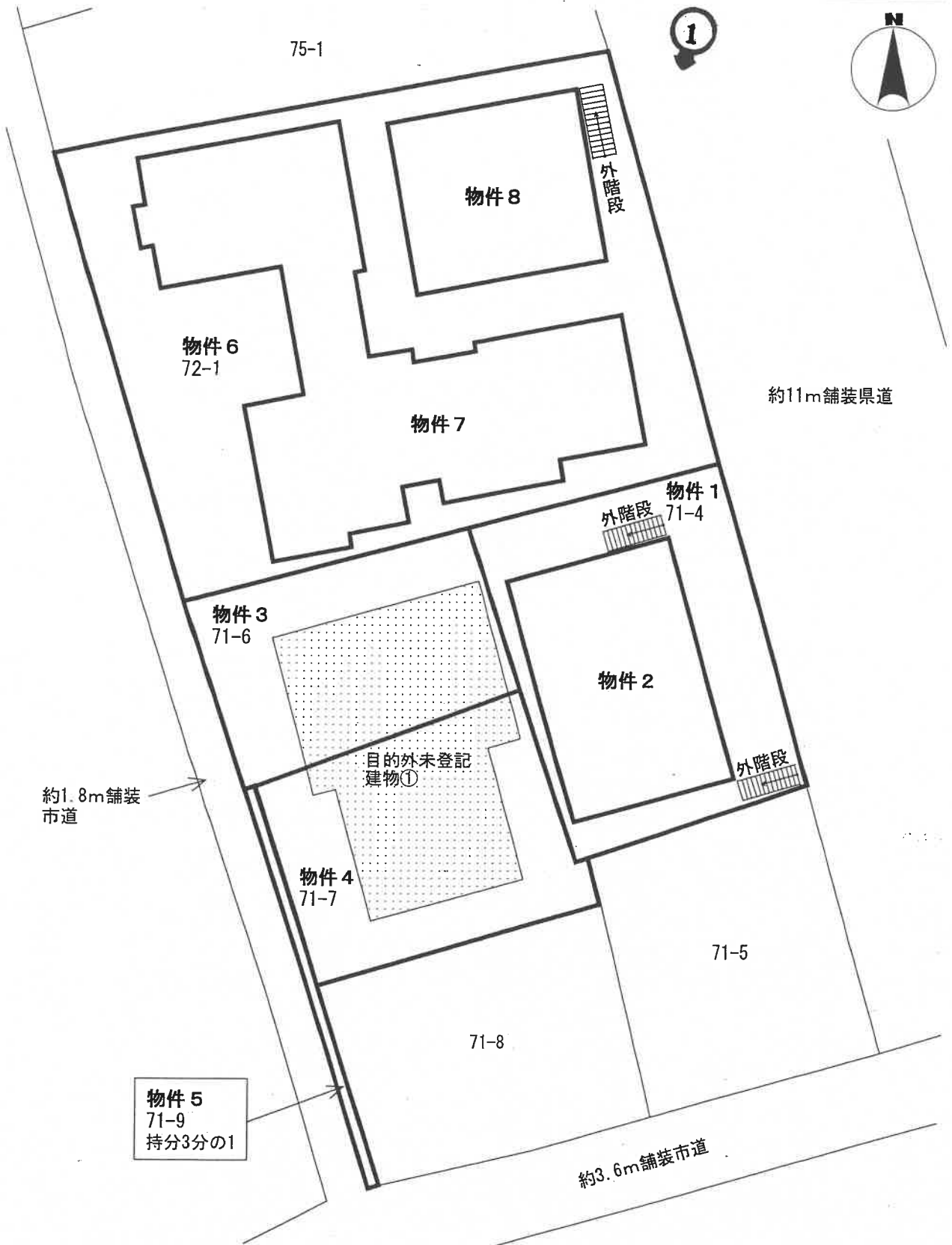
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月5日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	A、B、C宛て照会(回答あり)
7年3月28日(金) 9:50-11:40	物件所在地	物件特定、占有調査(A等面談等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年3月31日(月) 12:00-12:10	水戸地方法務局	物件3、4上の全登記建物謄本申請・受領(なし回答)
7年3月31日(月) :-:	執行官室(文書)	水戸市水道部宛て照会(回答あり)
年 月 日 () :-:		
年 月 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)22号
物件番号	1~8

←○写真撮影位置方向

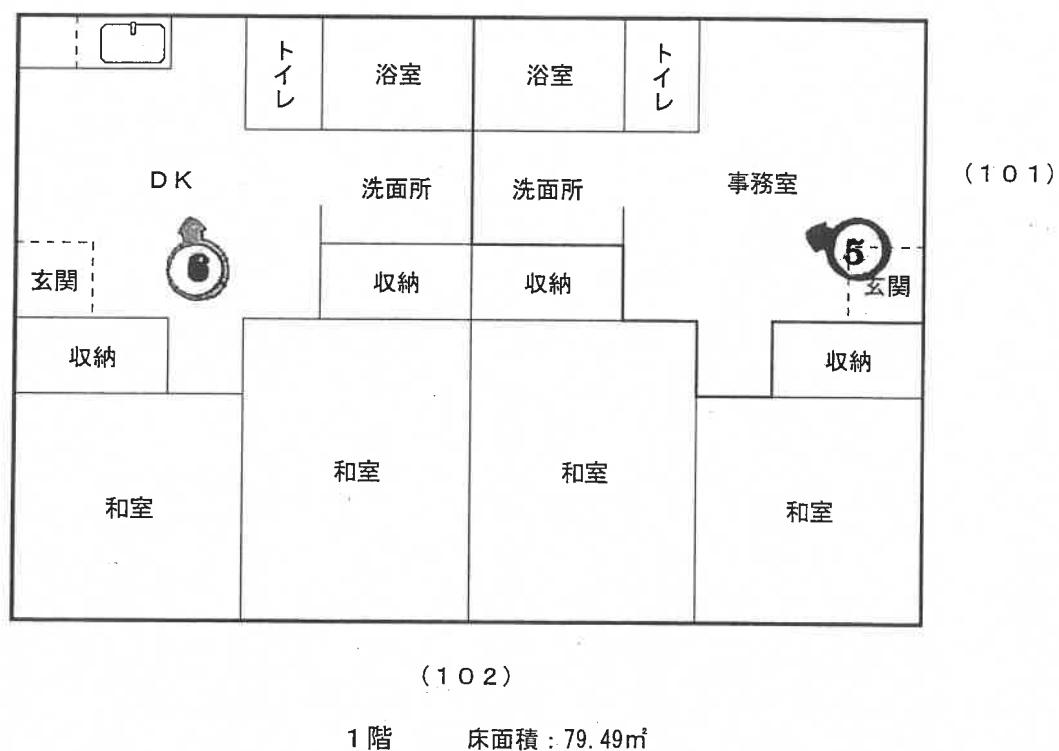
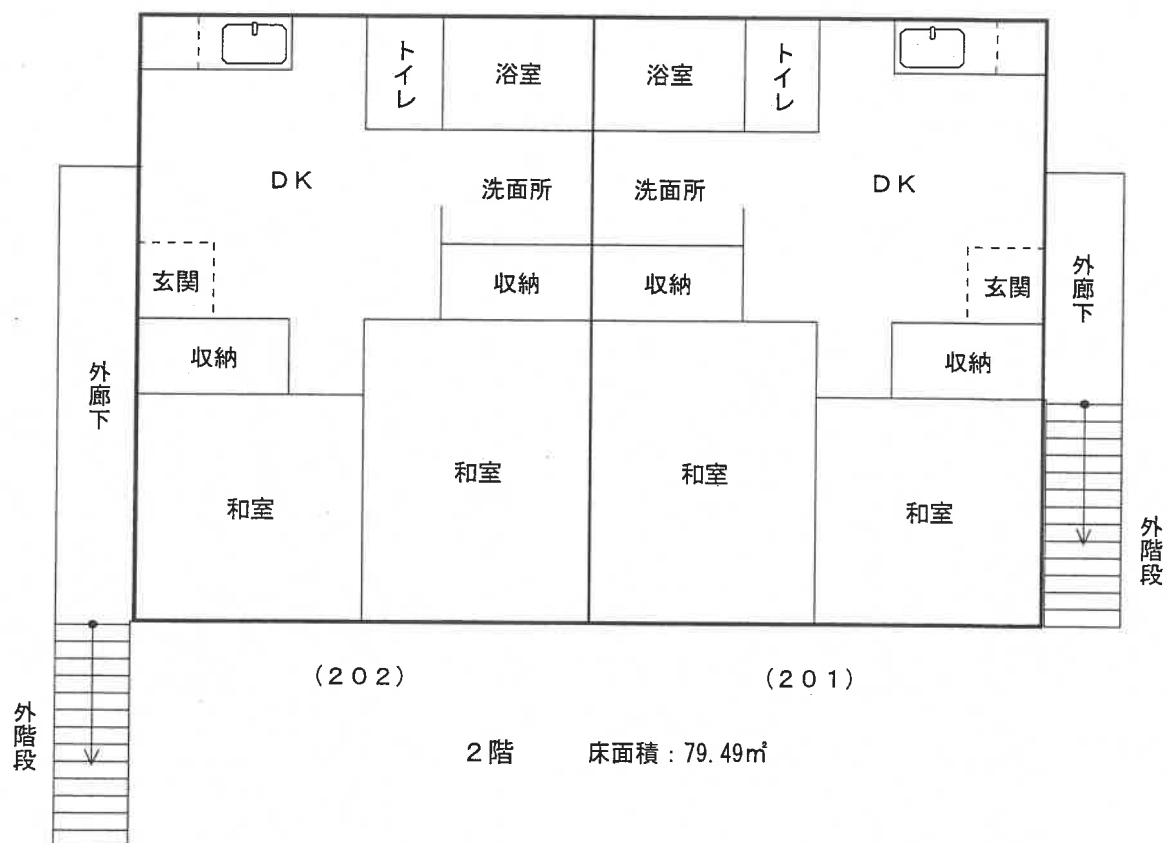


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号 7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号 2

写真撮影位置方向

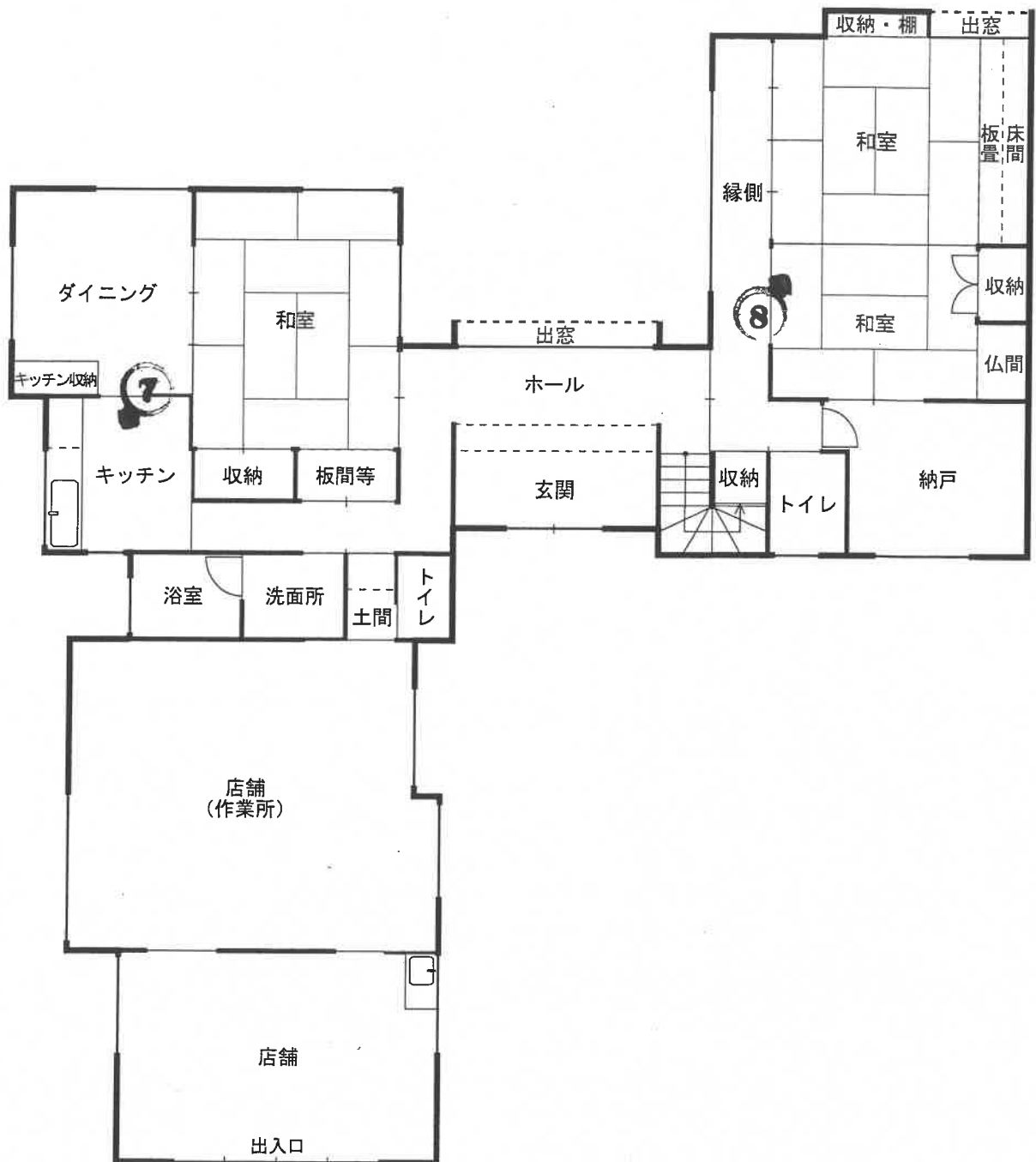


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号	7

← 写真撮影位置方向

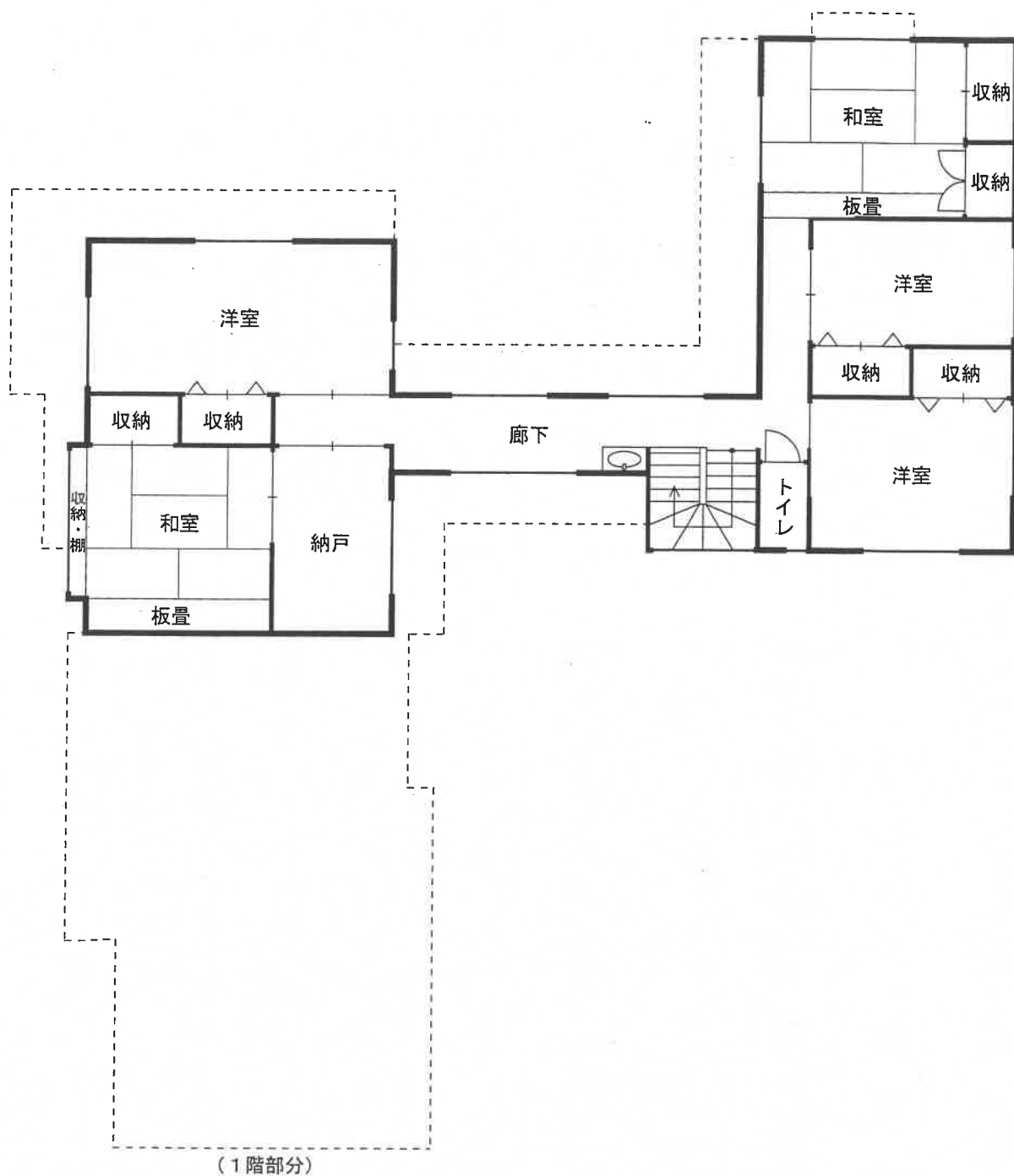


1 階 床面積 : 175.64㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

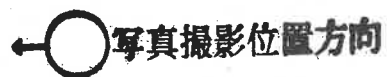
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号	7



2 階 床面積 : 91.91㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)



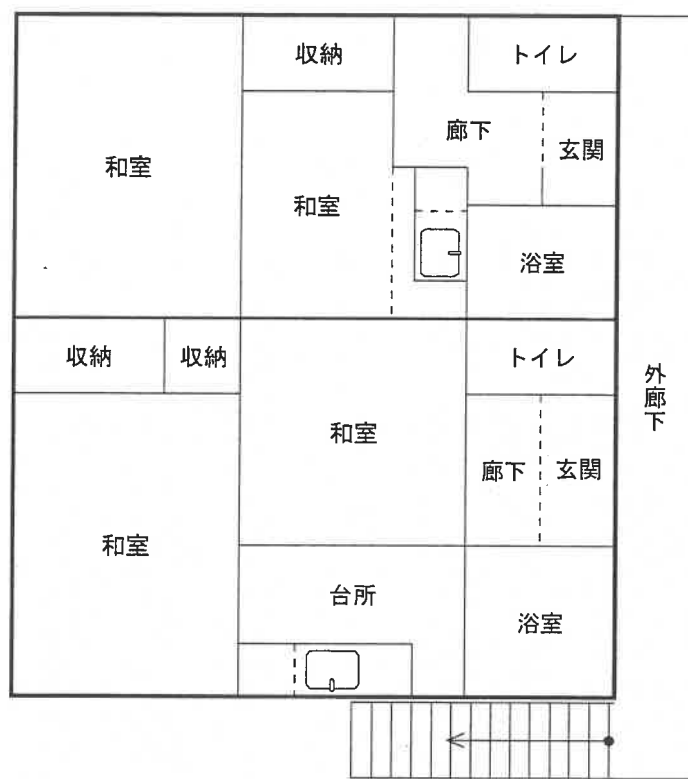
間 取 図

事件番号 7年(ケ)22号

物件番号 8

(202)

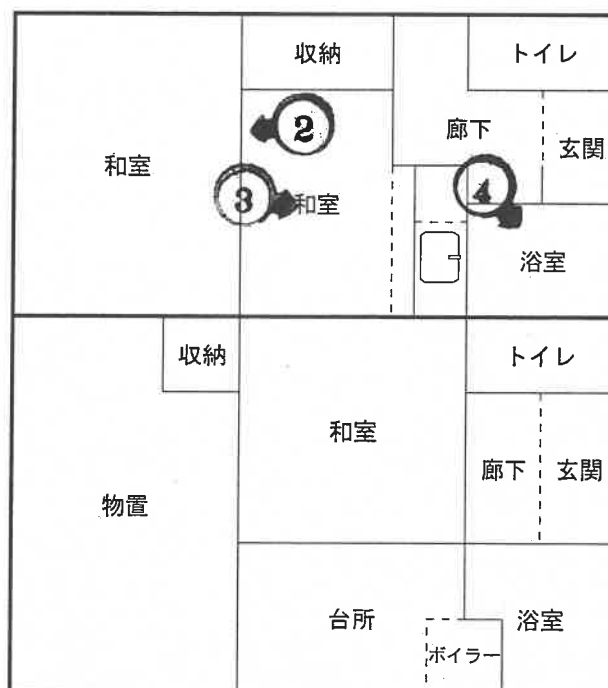
(201)



2階 床面積 : 59.62㎡

(102)

(101)



1階 床面積 : 59.62㎡

※間取図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)

令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 3月 4日 受 命
令和 7年 3月28日 現地調査
令和 7年 4月 1日 評 価
令和 7年 4月11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, 6 8 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	8 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	9 9 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金	1, 0 2 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金	1, 1 8 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金	4 0, 0 0 0 円
物件6（土地）	金	2, 9 6 0, 0 0 0 円
物件7（建物）	金	2, 5 4 0, 0 0 0 円
物件8（建物）	金	1 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～8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・3・4・6の内訳価格は物件2・7・8・目的外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2・7・8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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構造 床面	別紙物件目録記載のとおり	共同住宅（一部事務所）
3	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
6	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所家屋番号 種類 構造 床面	別紙物件目録記載のとおり	
8	所家屋番号 種類 構造 床面	別紙物件目録記載のとおり	共同住宅（一部物置）
特記事項			
①物件5は市道外縁部の雑種地（課税地目：雑種地）である。			
②物件2（101号室）は事務所として、物件8（101号室の一部）は物置として利用			

特記事項
されている。 ③物件３・４土地には以下の目的外未登記建物①が存している。 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 概測床面積 約110㎡ 平成5年頃新築（関係人陳述）

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, 4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「水戸」駅の南東方・道路距離約2.3km 最寄バス停「常陸山橋」の北方至近	
付 近 の 状 況	併用住宅、共同住宅、戸建住宅、事業所等が存する県道沿いの用途混在地域。	
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 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 都市計画道路（特記事項参照）、高度地区（第2種）、水戸市立地適正化計画、水戸市景観計画、水戸市歴史的風致維持向上計画／重点区域、水戸市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 880.88㎡（登記簿）／物件5（8.75㎡は持分3分の1） 間口 : 約33.5m 奥行 : 約24.5m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 三方路地（増価要因にはならない） （※）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	東側約11m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 南側約3.6m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） 西側約1.8m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） （※）南・西側はセットバックを要する道路 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1・3・4・6は物件2・7・8・前記目的外建物の敷地として利用されている。なお、物件5は背面道路沿い（外縁部）で植栽等が存している带状地（共有）である。 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 (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本件土地（一部）は都市計画道路（渋田町酒門線及び元台町浜田線）予定地に該当している。 本件土地を含む近隣地域は事業未認可で計画段階であることから、道路となる部分については都市計画図上での概略位置の把握となる（地図上では東～南側部分が予定地である）。 また、水戸市の場合、地図の精度や誤差を考慮し計画図の読み取り線から2m外側の範囲についても都市計画法第53条（建築制限）の対象範囲となる。 なお、将来整備事業が行われる際には、通常、道路予定地は適正な価格で補償されるが、地域特性（用途混在）及び予定地の概略位置等を勘案し、本件では減価が生じるものと判断した。 ②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。 (※) 地表の大半が舗装されており目視確認には限界がある。 ③水戸市洪水ハザードマップによると、本物件周辺は洪水浸水想定区域に該当している。 ④物件5（共有地）は現況雑種地だが、全体地に対する地積割合や位置等を勘案し地目に係る減価は生じないと判断した。

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年 7月30日新築 約41年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング、漆喰 内 壁 ビニールクロス、合板、繊維壁等 天 井 石膏ボード、合板等 床 板張り、畳等 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。	
床面積（現況）	1階 79.49㎡（登記簿） 2階 79.49㎡（登記簿） 計 158.98㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅（一部事務所） 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 目視調査の限りにおいては、外階段の錆びのほか水回り部分、内 壁・建具等の経年劣化及び損傷を確認した。また、室内で猫を飼 育している部屋がある。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 調査時点で賃貸しているのは2部屋である（契約内容等の詳細に ついては現況調査報告書参照）。	

特 記 事 項	①市建築指導課陳述によれば物件2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現在賃借人が存するが、築後40年以上が経過し保守管理もやや劣ることから、物件2の市場価値はないものと判断した（競売評価上の最低価額を計上した）。
---------	--

(物件7)

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 6年 9月 5日 新築 約30年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦・銅板葺 外 壁 漆喰、板張り、モルタル塗吹付仕上 内 壁 繊維壁、ビニールクロス、合板等 天 井 板張り、ビニールクロス、石膏ボード等 床 畳、板張り、コンクリート土間等 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。	
床面積(現況)	1階 175.64㎡(登記簿) 2階 91.91㎡(登記簿) 計 267.55㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 店舗居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	概ね普通 内壁の亀裂や剥離、建具の損傷(穴など)が散見された。	
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建築計画概要書の記載内容(以下抜粋) 平成5年8月26日 569 店舗(米屋・牛乳販売店)付住宅 新築 (※) 検査済証交付の記録なし(前記建築指導課陳述より) 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。	

(物件8)

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和52年 4月15日 新築 約48年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング、漆喰 内 壁 繊維壁、合板等 天 井 合板、石膏ボード等 床 板張り、畳等 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。	
床面積 (現況)	1階 59.62㎡ (登記簿) 2階 59.62㎡ (登記簿) 計 119.24㎡	
現 況 用 途 等	階 層 地上2階建 現況用途 共同住宅 (一部物置) 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 目視調査の限りにおいては、外階段の錆びのほか天井・床・内壁・ 建具等の経年劣化及び損傷を確認した。また、室内で猫を飼育し ている部屋がある。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 調査時点で賃貸しているのは2部屋である (契約内容等の詳細に ついては現況調査報告書参照)。	

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 物件8建物の形状等と異なるが、建築確認申請受付年月日や配置図より、下記概要書が本件建物である可能性が高い（確定はできない）。 昭和52年1月11日 第特463号 地名地番：水戸市本町2丁目72番地 共同住宅 新築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） 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現在賃借人が存するが、築後50年近くが経過し保守管理も劣ることから、物件8の市場価値はないものと判断した（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

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1, 3, 4, 5, 6-イ, 6-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、本件査定上の物件7・8の敷地（内訳）面積は、各建物1階床面積比により下記のように求めた。

物件7敷地：6-イ 物件8敷地：6-ロ

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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	47,300	0.67	165.40	0.70		3,670,000
3	47,300	0.67	104.72	0.70		2,320,000
4	47,300	0.67	120.16	0.70		2,670,000
5	47,300	0.67	8.75		$\frac{1}{3}$	90,000
6-イ	47,300	0.67	359.74	0.70		7,980,000
6-ロ	47,300	0.67	122.11	0.70		2,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105.0 \times 100/81.0 = 47,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+5

◇地域格差：街路条件▲10.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差：方位+2 規模▲20 形状▲5 セットバック▲4 都市計画道路予定地を含む▲10

ウ 地積：登記記載の地積（物件6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。

オ 共有持分割合：物件5 1/3

② 物件2, 7, 8 (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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	158.98		0.00	10,000

オ 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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
7	300,000	267.55		0.01	800,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 267.55㎡

エ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 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30年)} × (1-観察減価0%) = 0.01

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	180,000	119.24		0.00	10,000

オ 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 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
1	3,670,000	0.55	法定地上権	2,020,000
3	2,320,000	0.10	使用借権	230,000
4	2,670,000	0.10	使用借権	270,000
6-イ	7,980,000	0.55	法定地上権	4,390,000
6-ロ	2,710,000	0.10	使用借権	270,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	3,670,000	-2,020,000	1,650,000	8.35%
2	10,000	+2,020,000	2,030,000	10.27%
3	2,320,000	-230,000	2,090,000	10.58%
4	2,670,000	-270,000	2,400,000	12.15%
5	90,000		90,000	0.46%
6-イ	7,980,000	-4,390,000	3,590,000	18.17%
6-ロ	2,710,000	-270,000	2,440,000	12.35%
7	800,000	+4,390,000	5,190,000	26.27%
8	10,000	+270,000	280,000	1.40%
積算価格（合計）			19,760,000	100.00%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1,680,000	1.00	20.0%	1.00	8,400,000

ア 総収益 : 月額賃料 140,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 共同住宅現行賃料／現況調査報告書参照

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を考慮。

ウ 粗利回り : 近隣収益物件の期待利回り及び当物件の収益安定性等を勘案して査定。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の維持妥当性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記により試算した積算価格及び収益価格を関連づけて、以下のように調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	19,760,000
② 収益価格	8,400,000
③ 調整後の価格	19,760,000

物件２・８が共同住宅であることから収益価格を算定したが、本件は自己利用部分を多く含むこと、及び、共同住宅（物件２・８）は築後相当期間経過した建物で経年劣化等が進行し、近い将来の取壊しも視野に入る状況にあり、本物件の経済的価値を体現する価格としては規範性が劣るものと判断した。よって、本件では市場の実態を反映し一定程度の規範性を有する積算価格を採用し、収益価格は参考にとどめ調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に積算価格の価格割合（13頁）を乗じ、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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	19,760,000	8.35	1.00	0.70	0.70	810,000
2	19,760,000	10.27	1.00	0.70	0.70	990,000
3	19,760,000	10.58	1.00	0.70	0.70	1,020,000
4	19,760,000	12.15	1.00	0.70	0.70	1,180,000
5	19,760,000	0.46	1.00	0.70	0.70	40,000
6-イ	19,760,000	18.17	1.00	0.70	0.70	1,760,000
6-ロ	19,760,000	12.35	1.00	0.70	0.70	1,200,000
7	19,760,000	26.27	1.00	0.70	0.70	2,540,000
8	19,760,000	1.40	1.00	0.70	0.70	140,000
一括価格（合計）						9,680,000

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。
- ・ 目的外建物の存在
 - ・ 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 地価公示価格 水戸-7

所 在：水戸市元吉田町字境町2845番3

価 格：40,200円／m²

位 置：JR常磐線「水戸」駅2.5km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南側4m私道

用途指定等：市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図
- 9 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 7 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 4 0 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 水戸市本町二丁目 7 1 番地 4
 家屋 番号 7 1 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 9 . 4 9 平方メートル
 2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 7 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 4 . 7 2 平方メートル
 所有者 B

- 4 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 7 1 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 1 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

5 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 7 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 8. 7 5 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1

6 所 在 水戸市本町二丁目
 地 番 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 1. 8 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 水戸市本町二丁目 7 2 番地 1
 家屋 番号 7 2 番 1 の 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 木造瓦・銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 5. 6 4 平方メートル
 2 階 9 1. 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 3

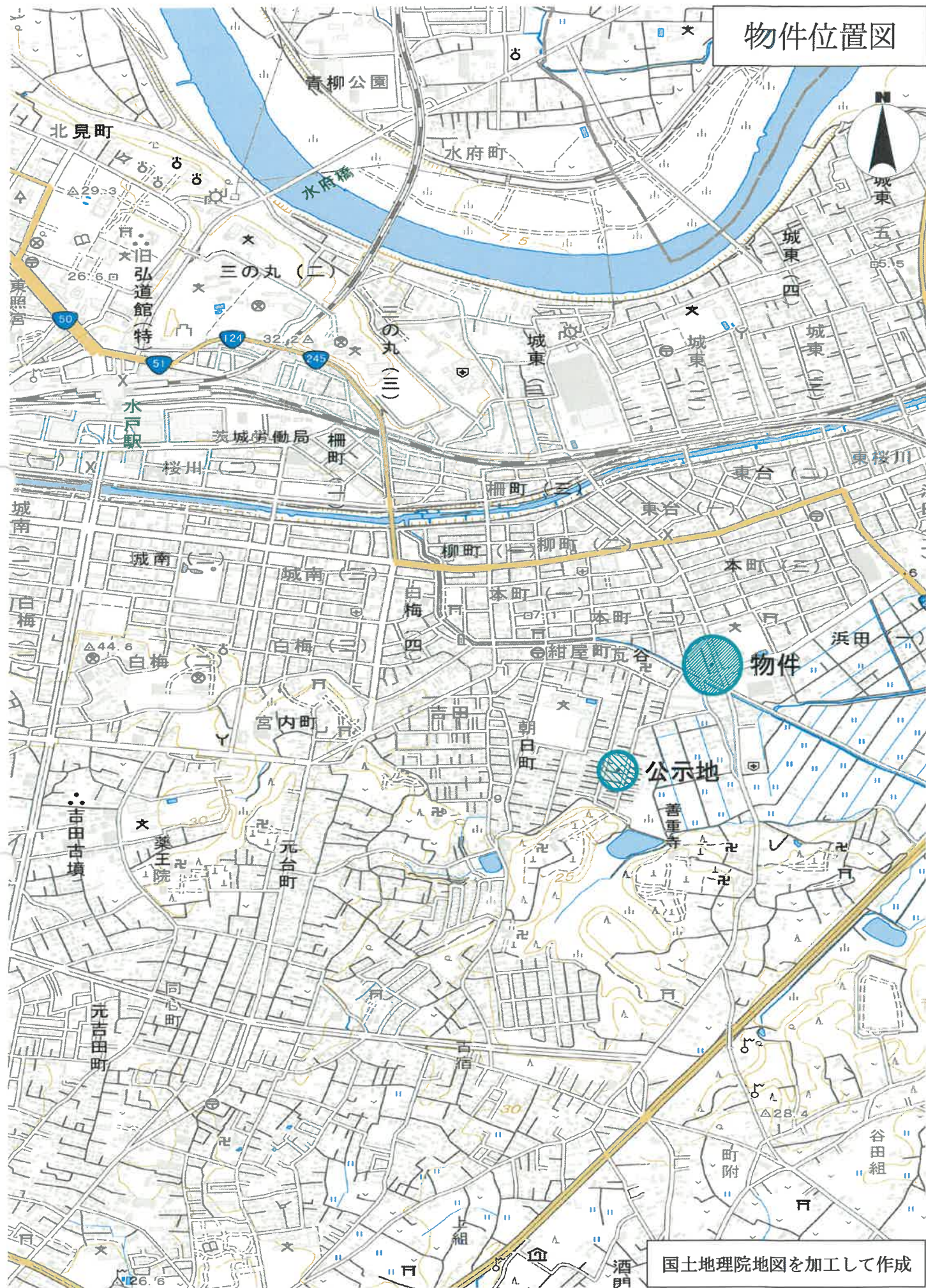
8 所 在 水戸市本町二丁目 7 2 番地 1
 家屋 番号 7 2 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	共同住宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 59.62平方メートル 2階 59.62平方メートル
所有者	C

物件位置図



周辺見取図



本町二丁目

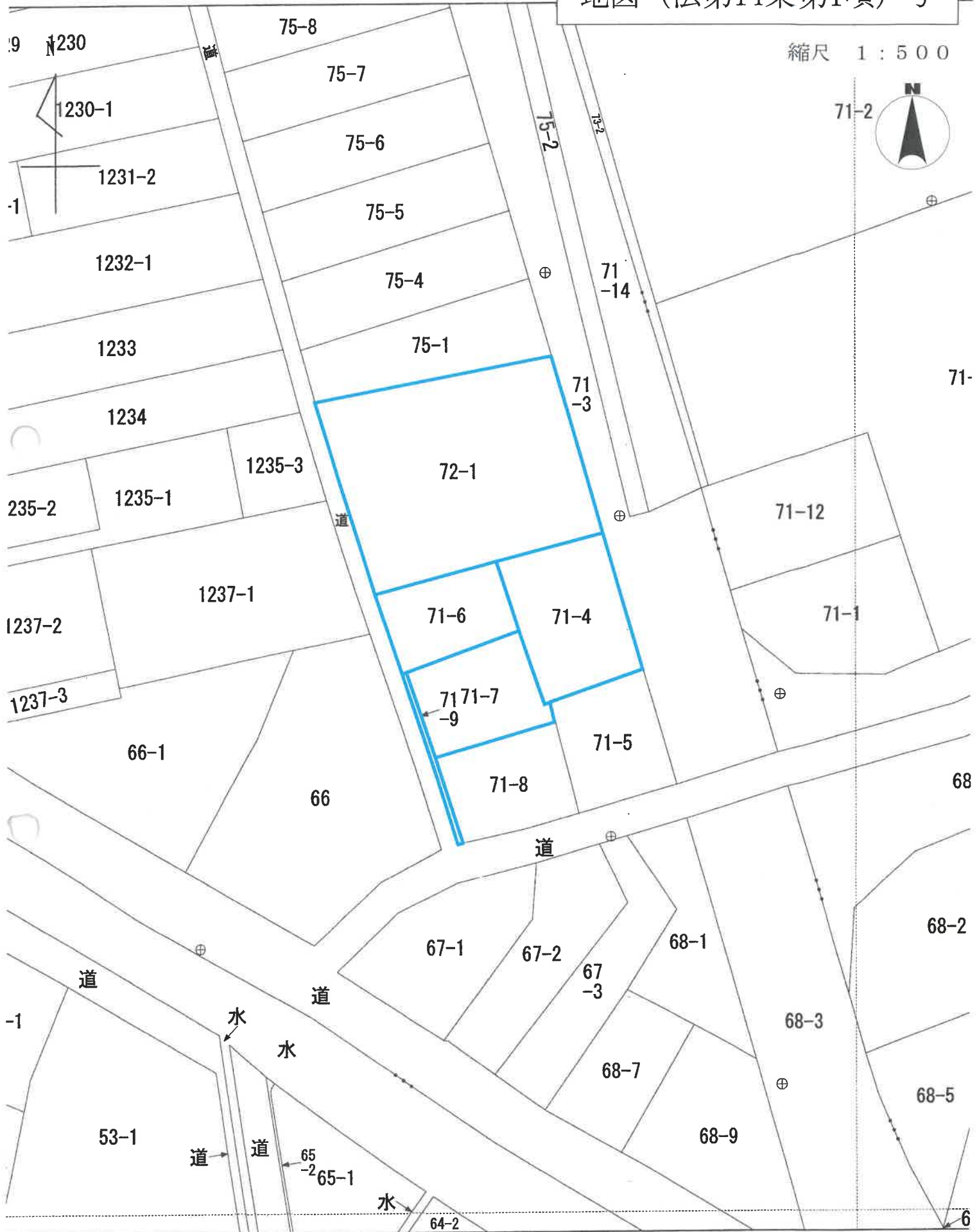
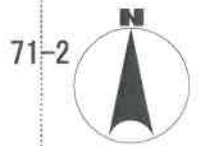
市立浜田小学校

浜田町

国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



地 積 測 量 図

地 番	71-4
土地の所在	水戸市本町二丁目

基本三角点等の名称及び座標値

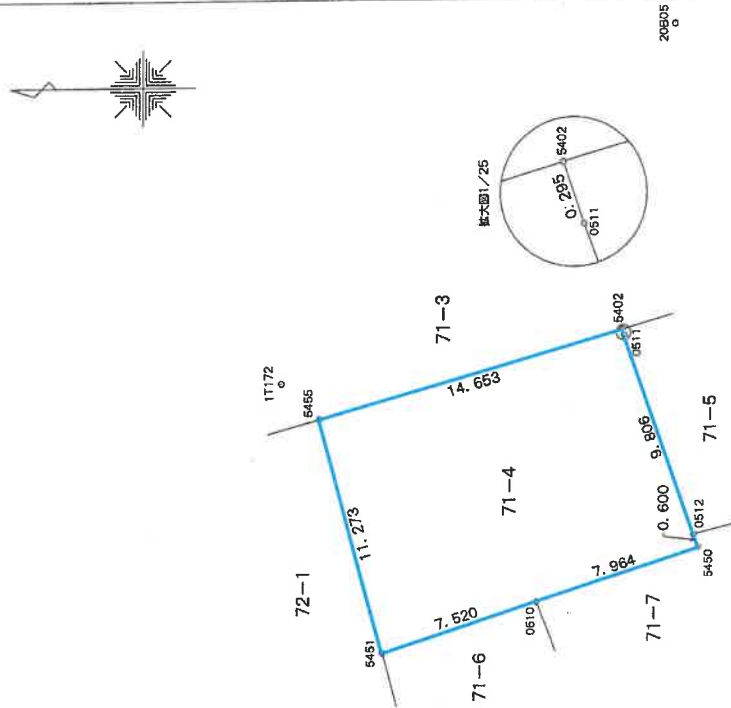
符号	符号及び名称	座 標 値	
		X座標	Y座標
20805	街区基準点	40428.129	59317.291
1T172	法務局4級基準点	40446.503	59300.890

管理者のパラメータ変換による

筆界点の座標値 並びに 求積表

地番	71-4				
筆界点の符号	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	
5455	計算点	40444.783	59299.199	14.653	
5402	計算点	40430.698	59303.238	0.295	
0511	コンクリート杭	40430.601	59302.959	9.806	
0512	コンクリート杭	40427.399	59293.690	0.600	
5450	計算点	40427.203	59293.123	7.964	
0510	コンクリート杭	40434.770	59290.641	7.520	
5451	計算点	40441.915	59288.297	11.273	
5455	計算点	40444.783	59299.199		
求 積 方 法		倍 面 積	330.818974		
2F = Σ [Xn(Yn+1 - Yn-1)]		面 積 (㎡)	165.4094870		
		地 積	165.40	㎡	

測 地 系	世界測地系
座 標 系	区 系
測 量 年 月 日	平成23年11月30日



作業機関

計画機関

縮 尺 1/250

23年 12月 28日作成

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番	71-6
土地の所在	水戸市本町二丁目

基本三角点等の名称及び座標値

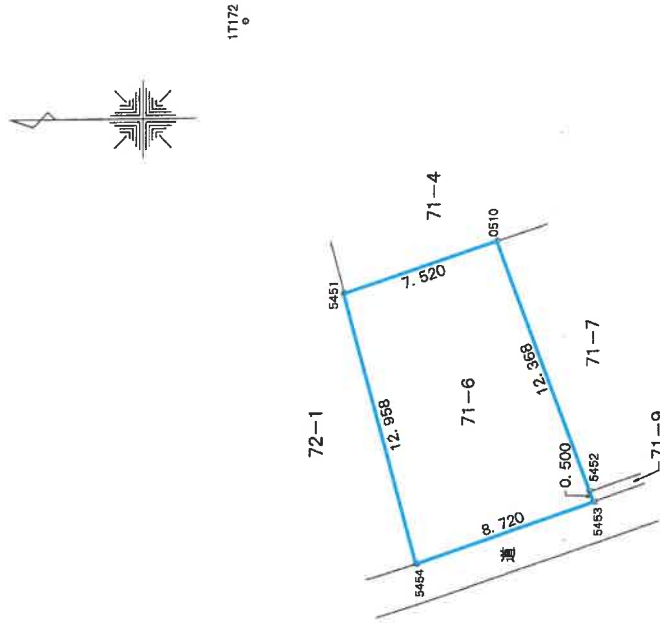
符号	名称	X座標	Y座標
20505	街区基準点	40428.129	59317.291
11172	送電局4級基準点	40446.503	59300.890

管理者のパラメータ変換による

境界点の座標値並びに 求積表

地 番	境界点の符号	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離
71-6	5451	計算点	40441.915	59288.297	7.520
	0510	コンクリート杭	40434.770	59290.641	12.368
	5452	計算点	40430.527	59279.024	0.500
	5453	計算点	40430.356	59278.554	8.720
	5454	計算点	40438.618	59275.765	12.958
71-7	5451	計算点	40441.915	59288.297	209.450451
	5453	計算点	40438.618	59275.765	104.7252255
求 積 方 法			倍 面 積	地 積	
$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$			104.7252255	104.72	m ²

測 地 系	世界測地系
座 標 系	区系
測 量 年 月 日	平成23年11月30日



作業機関

計画機関

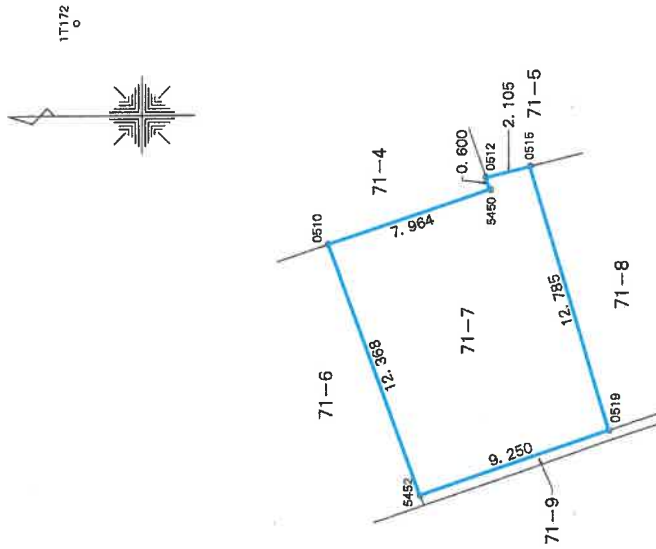
縮尺 1/250

23年 12月 26日作成

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番	71-7
土地の所在	水戸市本町二丁目



基本三角点等の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
20305	街区基準点	40428.129	59317.291
11172	法務局4級基準点	40446.503	59300.890

管理者のパラメータ交換による

境界点の座標値並びに求積表

地 番	71-7	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離
	0510	コンクリート杭	40434.770	59290.641	7.964
	5450	計算点	40427.203	59293.123	0.600
	0512	コンクリート杭	40427.399	59293.690	2.105
	0515	コンクリート杭	40425.357	59294.202	12.785
	0519	コンクリート杭	40421.748	59281.937	9.250
	5452	計算点	40430.527	59279.024	12.368
	0510	コンクリート杭	40434.770	59290.641	240.322741
求 積 方 法			倍 面 積	120.1613705	
$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$			面 積 (㎡)	120.16	
			地 積	㎡	

測 地 系	世界測地系
座 標 系	JAX
測 量 年 月 日	平成23年11月30日

A 3 版を A 4 版に縮小

縮 尺 1/250

計画機関

23年 12月 28日作成

作業機関

地 積 測 量 図

地 番	71-9
土地の所在	水戸市本町二丁目

基本三角点等の名称及び座標値

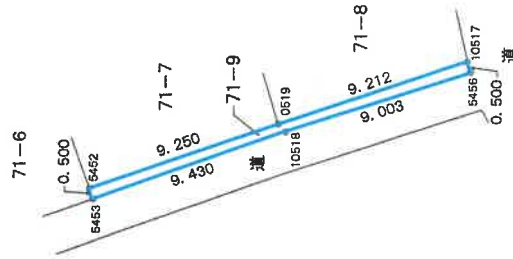
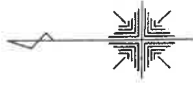
符号	符 号 及 び 名 称	座 標 値	
符号	名 称	X座標	Y座標
1TK7	法務局4級基準点	40402.148	59257.669
1T171	法務局4級基準点	40413.543	59299.810

管理者のパラメータ変換による

境界点の座標値並びに 求積表

地 番	71-9			
境界点の符号	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離
5452	計算点	40430.527	59279.024	9.250
0519	コンクリート杭	40421.748	59281.937	9.212
10517	コンクリート杭	40412.974	59284.744	0.500
5456	計算点	40412.832	59284.265	9.003
10518	コンクリート杭	40421.422	59281.571	9.430
5453	計算点	40430.356	59278.554	0.500
5452	計算点	40430.527	59279.024	
求 積 方 法		倍 面 積	17.501163	
$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$		面 積 (㎡)	8.7505815	
		地 積	8.75 ㎡	

測 地 系	世界測地系
座 標 系	広 義
測 量 年 月 日	平成23年11月30日



1TK7
0

作業機関

計画機関

縮 尺
1 / 250

23年 12月 26日作成

A 3 版をA 4 版に縮小

地積測量図

地番	72-1
土地の所在	水戸市本町二丁目

基本三角点等の名称及び座標値

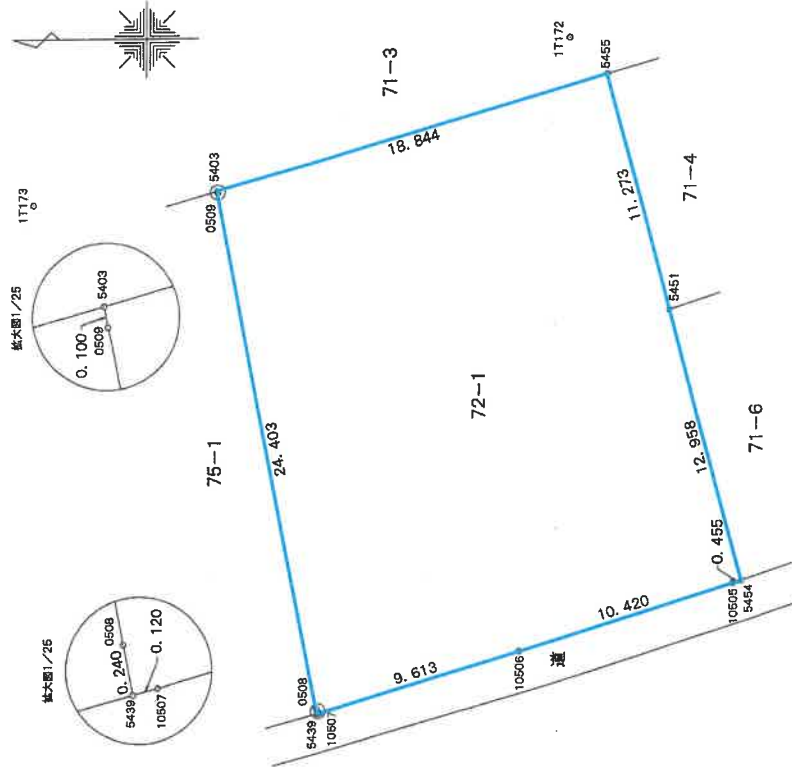
符号	名称	X座標	Y座標
11172	法務局4級基準点	40446.503	59300.890
11173	法務局4級基準点	40471.503	59293.389

管理者のハブメータ変換による

境界点の座標値並びに求積表

地番	72-1	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離
境界点の符号	5403	計算点	40462.897	59294.005	18.844
	5455	計算点	40444.783	59299.199	11.273
	5451	計算点	40441.915	59283.297	12.958
	5454	計算点	40438.618	59275.765	0.455
	10505	鉄	40439.049	59275.619	10.420
	10506	鉄	40449.005	59272.543	9.613
	10507	コンクリート杭	40458.195	59269.723	0.120
	5439	計算点	40458.311	59269.691	0.240
	0508	金属プレート	40458.356	59269.927	24.403
	0509	金属プレート	40462.879	59293.907	0.100
	5403	計算点	40462.897	59294.005	
求積方法		倍面積	963.717850		
$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$		面積(m ²)	481.8589250		
		地積	481.85		m ²

測地系	世界測地系
座標系	IX系
測量年月日	平成23年11月30日



A 3版をA 4版に縮小

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

23年 12月 26日(作成)

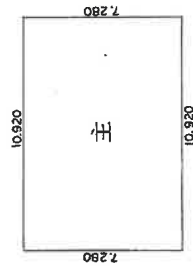
建物図面図

家屋番号 71番4
建物の所在 水戸市本町2丁目71番地4

整理番号 092273

各階平面図

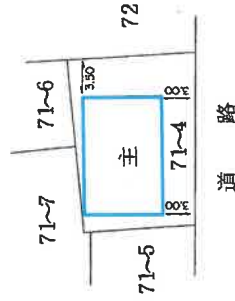
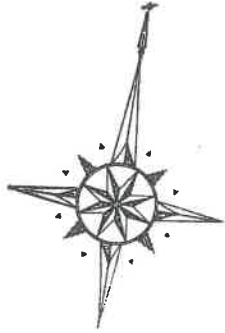
1階・2階同型



$$10.920 \times 7.280 = 79.497600$$

1階床面積 79㎡49

2階床面積 79㎡49



作製者

平成25年12月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士)

H.6.2.17

A3版をA4版に縮小

建物図面 各階平面図 1/2

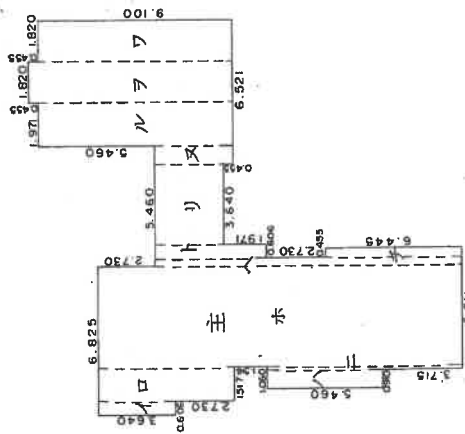
整理番号 092276

各階平面図

家屋番号 72番1の1

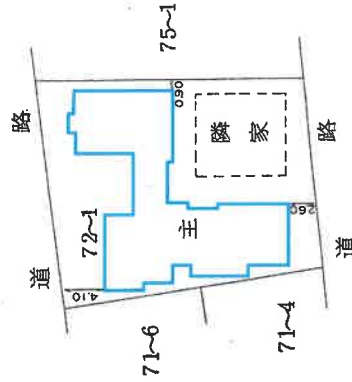
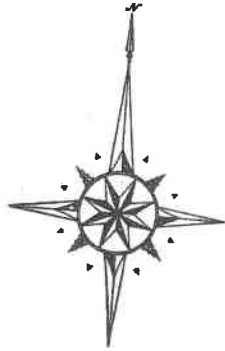
建物の所在 水戸市本町2丁目72番地1

1階



イ	3.640	×	0.606	=	2.205840
ロ	6.370	×	1.517	=	9.663290
ハ	5.460	×	0.910	=	4.968600
ニ	9.175	×	0.150	=	1.376250
ホ	17.061	×	4.702	=	80.220822
ヘ	14.331	×	0.304	=	4.356624
ト	5.156	×	0.606	=	3.124536
チ	6.445	×	0.455	=	2.932475
リ	3.185	×	3.640	=	11.593400
ヌ	3.640	×	0.910	=	3.312400
ル	9.100	×	1.971	=	17.936100
ヲ	9.555	×	1.820	=	17.390100
ヅ	9.100	×	1.820	=	16.562000
計					175.642437

床面積 175㎡64



作製者

(平成 6 年 9 月 21日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

建物各階平面図 2/2

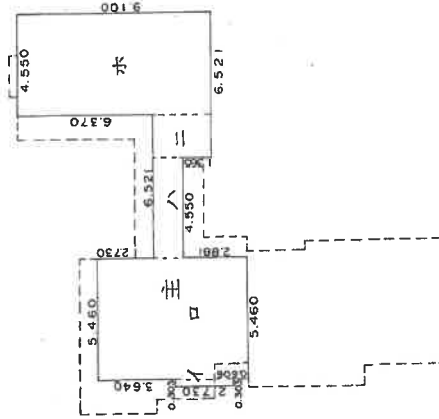
整理番号 092277

各階平面図

家屋番号 72番1の1

建物の所在 水戸市本町2丁目72番地1

2階



主 2.730 x 0.303 = 0.827190
 水 6.976 x 5.460 = 38.088960
 二 1.365 x 4.550 = 6.210750
 主 2.730 x 1.971 = 5.380830
 水 9.100 x 4.550 = 41.405000
 計 91.912730

床面積 91.91

作製者

(平成 6年 9月 2日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

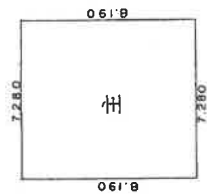
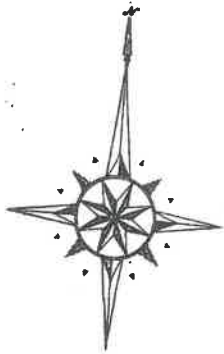
A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 72番1の2
建物の所在 水戸市本町2丁目72番地1

整理番号 092278

各階平面図

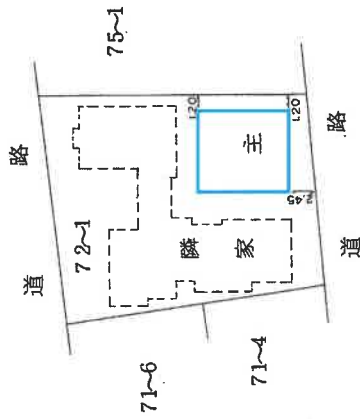


1階2階同型

8190×7280 59.623200

1階床面積 59㎡62

2階床面積 59㎡62



作製者

(平成6年9月21日作製)

H-6.10.14

縮尺 1/250

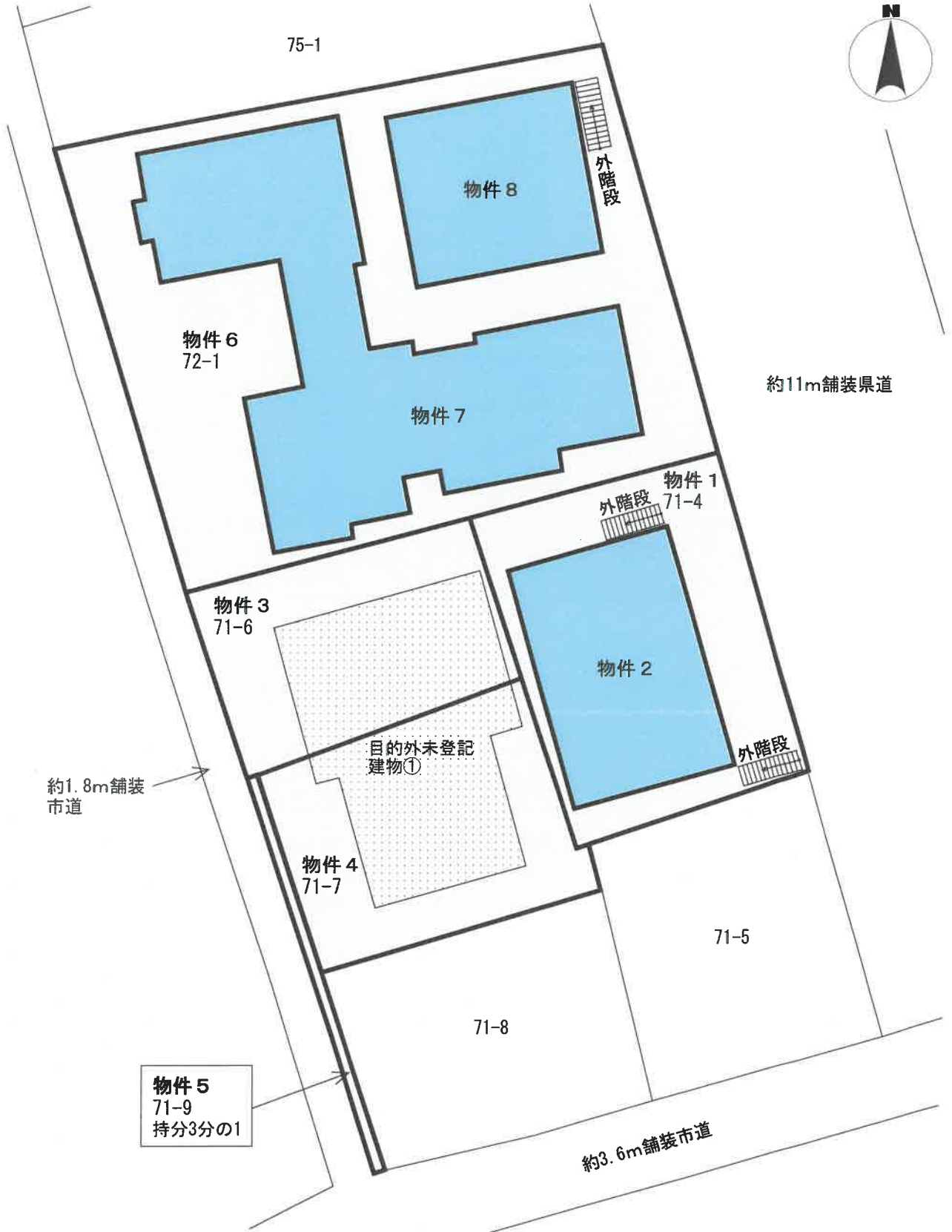
申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年（ケ）22号
物件番号	1～8

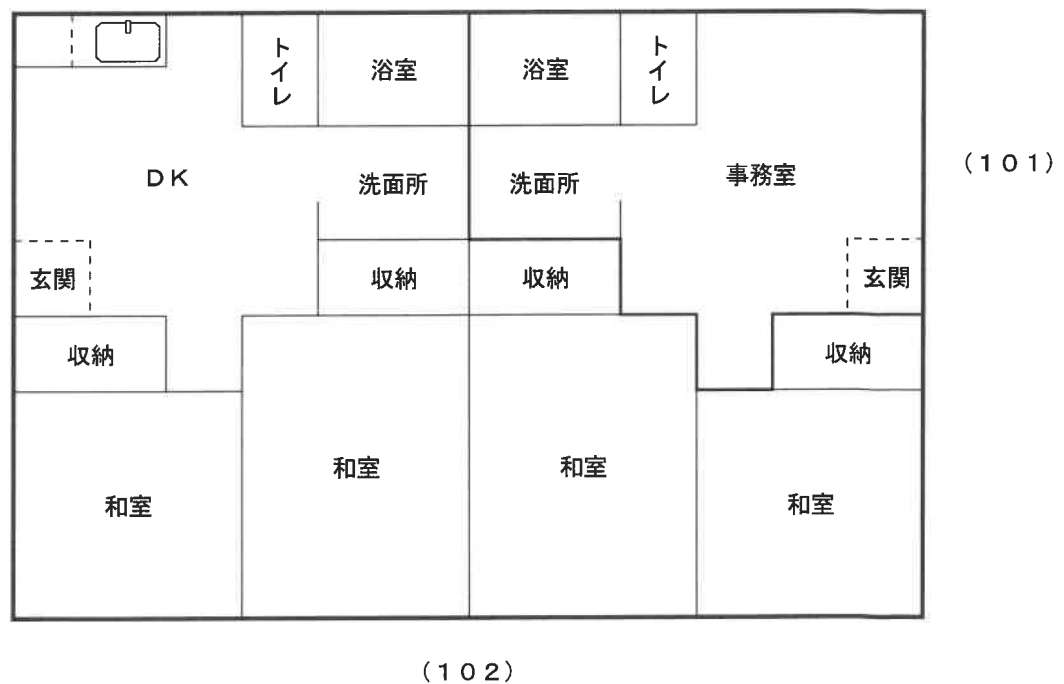
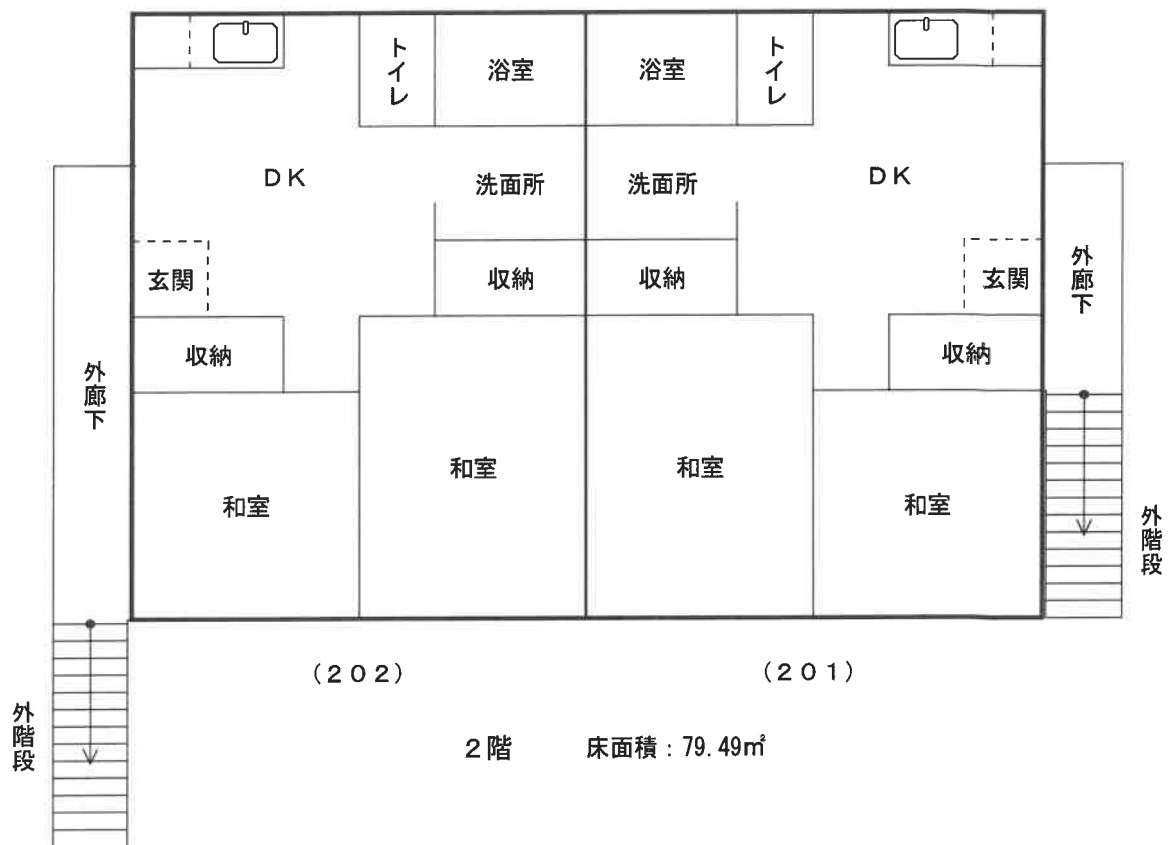


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号 7 年 (ケ) 2 2 号

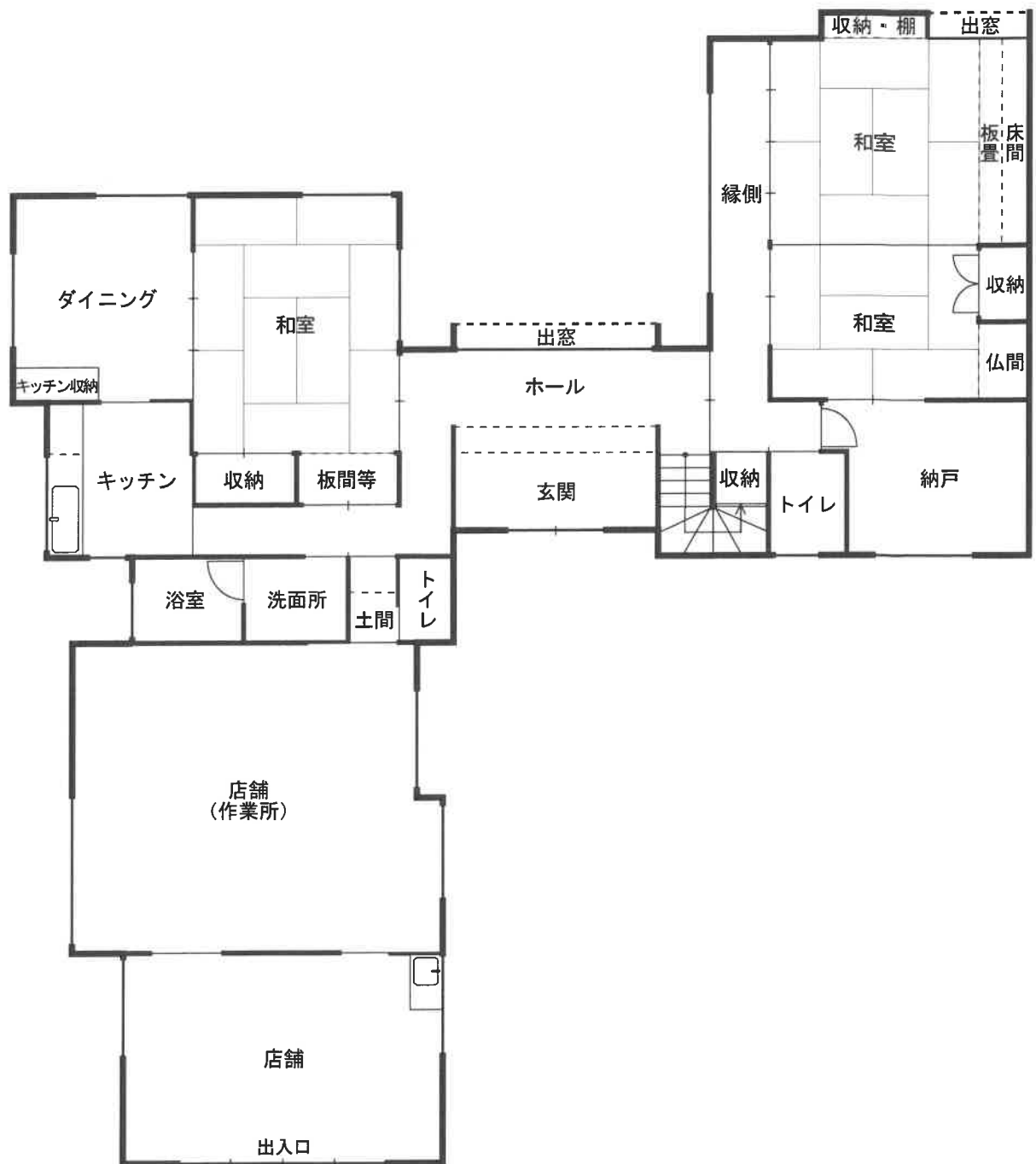
物件番号 2



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号	7

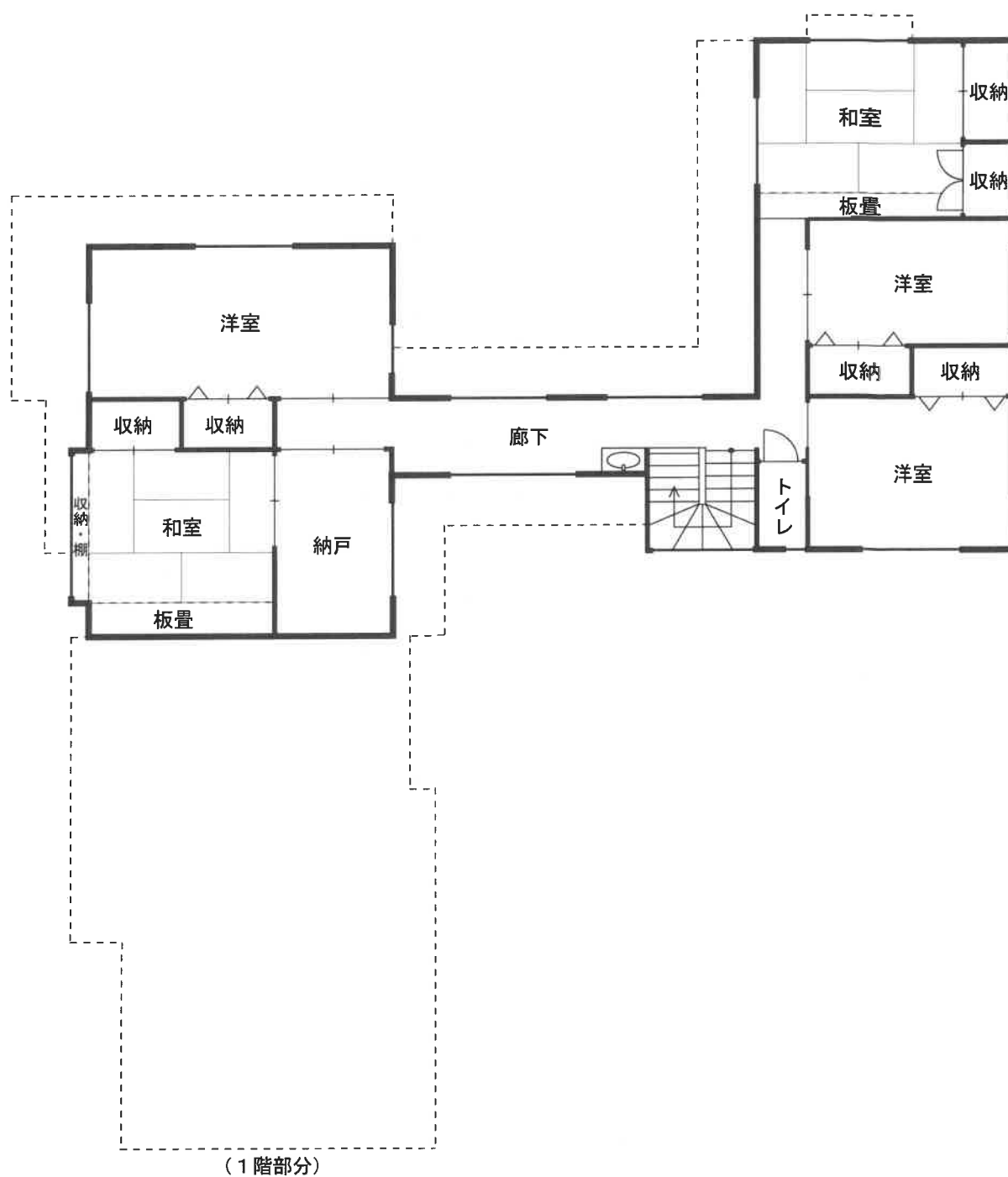


1 階 床面積 : 175.64㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

間 取 図

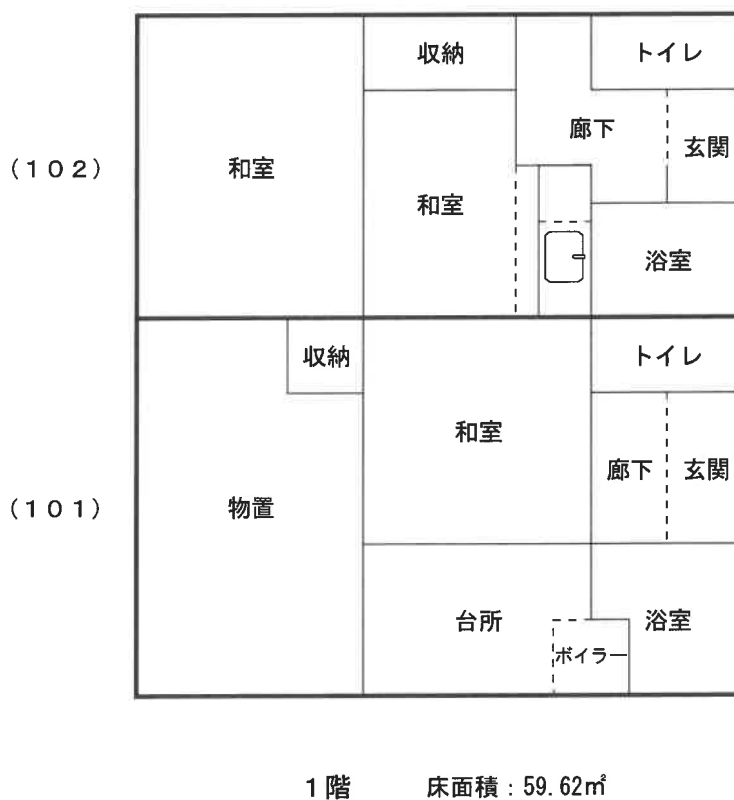
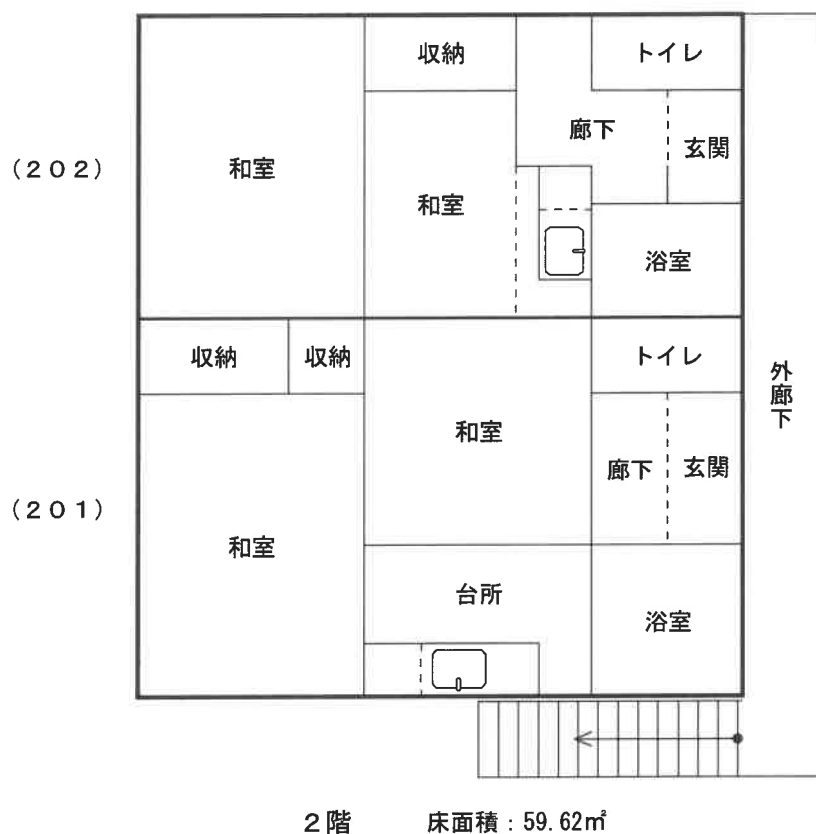
事件番号	7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号	7



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 2 号
物件番号	8



※間取図と現況が異なる場合は
現況優先となります。