

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 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。	



516

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）
7～16	4,340,000 3,472,000	一括	868,000	106,331	0
7	830,000				
8	710,000				
9	140,000				
10	640,000				
11	80,000				
12	750,000				
13	620,000				
14	530,000				
15	10,000				
16	30,000				
備考					



物 件 目 録

7 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番1
 地 目 宅地
 地 積 181.74平方メートル

8 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番7
 地 目 山林
 地 積 208平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 水戸市双葉台五丁目789番地7
 家屋 番号 789番7の2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 64.03平方メートル

(現況)

床 面 積 約67.03平方メートル

10 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番8
 地 目 山林



物 件 目 録

地 積 368 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

11 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789 番 12

地 目 山林

地 積 55 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

12 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789 番 33

地 目 宅地

地 積 295.35 平方メートル

13 所 在 水戸市双葉台五丁目 789 番地 33

家屋 番号 789 番 33

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.18 平方メートル

(現況)

種 類 物置



11

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|------------|
| 14 | 所 在 | 水戸市双葉台五丁目 |
| | 地 番 | 789番51 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 200平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | | |
| 15 | 所 在 | 水戸市双葉台五丁目 |
| | 地 番 | 789番52 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1.68平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | | |
| 16 | 所 在 | 水戸市双葉台五丁目 |
| | 地 番 | 789番53 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 10平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月21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7～16】

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

【物件番号11】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：物置，構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積：約9平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号10，15】

地役権

範 囲 全部

要役地 水戸市開江町字原山789番6山林1畝5歩（物件10）

水戸市開江町字原山789番6（物件15）

設定日 昭和39年9月8日設定

目 的 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入り

2 送電線路の最下垂時における電線から4.8m以内の範囲内における建造物の築造禁止

3 爆発性，可燃性を有する危険物の製造，取扱い及び貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置，竹木の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7，13～16】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

本件所有者が占有している。

【物件番号10】

一部につき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。

【物件番号10，11】



一部につき本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7, 10～12】

売却対象外の土地（地番789番35, 地番789番55, 地番789番58及び地番789番59）を通行のため利用している。前記土地を承役地とする地役権設定登記がある。

【物件番号14～16】

本件土地は、売却対象外の土地（地番789番11及び地番789番32他）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号7】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号789番1の1及び789番1の3）の登記が存在する。

《 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

7 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789 番 1
地 目 宅地
地 積 181.74 平方メートル

所有者 A

8 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789 番 7
地 目 山林
地 積 208 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

9 所 在 水戸市双葉台五丁目 789 番地 7
家屋 番号 789 番 7 の 2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.03 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 67.03 平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

10 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番8
地 目 山林
地 積 368平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

11 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番12
地 目 山林
地 積 55平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

12 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番33
地 目 宅地
地 積 295.35平方メートル

所有者 A

13 所 在 水戸市双葉台五丁目789番地33



物 件 目 録

家屋 番号 789番33
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 37.18平方メートル

(現況)

種 類 物置

所有者 A

14 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789番51

地 目 山林

地 積 200平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

15 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789番52

地 目 山林

地 積 1.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

16 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789番53

地 目 山林

地 積 10平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



令和6年（ケ）第71号
（物件7～16）
令和6年6月6日受理
令和6年8月27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

7 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番1
地 目 宅地
地 積 181.74平方メートル

所有者 A

8 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番7
地 目 山林
地 積 208平方メートル

所有者 A

9 所 在 水戸市双葉台五丁目789番地7
家屋 番号 789番7の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.03平方メートル

所有者 B

10 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番8
地 目 山林
地 積 368平方メートル

物件目録

所有者 A

11 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番12
 地 目 山林
 地 積 55平方メートル

所有者 A

12 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番33
 地 目 宅地
 地 積 295.35平方メートル

所有者 A

13 所 在 水戸市双葉台五丁目789番地33
 家屋 番号 789番33
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 37.18平方メートル

所有者 A

14 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789番51
 地 目 山林

物 件 目 録

地 積 200平方メートル

所有者 A

15 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789番52

地 目 山林

地 積 1.68平方メートル

所有者 A

16 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789番53

地 目 山林

地 積 10平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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 8	
現 況 地 目	■宅地（物件 8） □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 9	
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：約 6 7 . 0 3 平方メートル		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積： (未登記)		
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 店舗（空き家） 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

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12				
現況地目	☒ 宅地(物件12) ☐ 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	本土地上に工作物(倉庫。所有者は本土地所有者)がある。				
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:物置 ☐ 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 物置 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 支部 平成 年()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8関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■B	
占有状況		☒ 物件9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 (所有者兼占有者の親族)) の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □なし	
占有開始時期		昭和51年7月15日 (物件9建築年月日) 頃	
最初の契約等	契約日	昭和51年7月15日 (物件9建築年月日) 頃	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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 万円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 万円)	
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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件10, 11, 14~16関係)			
占有範囲		■物件10, 11地下タンク敷地部分	
占有者		■末広物産運輸株式会社	
占有状況		■地下タンク敷地敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(所有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成14年8月19日頃	
最初の 契約等	契約日	平成14年8月19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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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11関係)	
所 在	水戸市双葉台五丁目789番地12
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	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約9平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 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

(10枚目)

(9枚目は7番)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件9除く所有者、物件9所有者関係者)	物件12上の物件13の建物は以前は居宅でしたが、現在は物置となっています。 物件11上の目的外建物は物置であり、私所有です(築年不明)。 物件8の土地上の建物(物件9)の敷地使用関係、物件10内の末広物産運輸(株)所有の地下タンクの敷地使用関係及び物件10内の789番11居住者(D)の一部敷地使用関係はいずれも当初から無償です。 なお、物件9の建物は現在空き家です。 また、物件14～16の土地は、袋地である地番789番11と地番789番32の居住者(E)の公道への通路にもなっていますが、その使用関係は当初から無償です。 境界争いはありません。
■ 東京電力株式会社 (地役権者)	(回答書(契約書)の要旨) 1 契約面積(承役地) 水戸市双葉台五丁目789-8(現在は789-8と789-52に分筆) 370.03㎡ (要役地: 水戸市双葉台5-789-6) 2 契約の種類 地役権設定変更契約書(昭和39年11月13日締結の地役権設定契約の変更契約) 3 契約の相手先 契約締結時の土地権利者 4 契約年月日 昭和61年6月17日 5 契約期間 昭和61年6月17日から送電線路を必要とする期間 6 契約制限内容(条文抜粋) 第2条 この土地内で次の行為をすることができないものとする。 (1) 送電線路の最下垂時における電線から4.8メートル以内の範囲に建造物を築造すること。 (2) 爆発性、可燃性を有する危険物を製造、取扱い及び貯蔵すること。 (3) 上記(1)、(2)以外に送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる一切の行為。 2 この土地に送電線路を架設すること、その架設、保守等のためこの土地に立入ること、ならびにこの土地内にある送電線路に支障となる工作物及び竹木を撤去又は伐採できるものとする。 第3条 この土地に建造物を築造する場合、細部設計決定前に通知するものとし、すみやかにその建造物の設計等について協議するものとする。 2 この土地に建造物を築造する場合、屋根、ひさし、その他建造物上面の造営材には、瓦、スレート、又は亜鉛鉄板等の不燃性材料を使用するものとし建造物上面の金属部分にはアースを施すものとする。 第5条 この土地に工作物を設置する場合及び竹木を植栽する場合は、事前に協議するものとし、文書による承諾を得た範囲でのみ工作物の設置及び竹木の植栽をすることができるものとする。 7 線下補償料等 一時金として支払完了済みである。

(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
■ 水戸市消防局	(物件10、11に関する地下タンクに係る回答書の要旨) 1 設置場所 水戸市双葉台5-789-8、789-12 2 危険物の類品名及び最大数量 第四類 第二石油類 軽油 30,000ℓ 3 設置許可年月日 平成14年8月19日 4 許可申請者 末広物産運輸株式会社 5 施設廃業及びそれに係る処理 届け出なし。 6 競落人の留意事項 (1) 危険物製造所等譲渡引渡届出書を水戸市長宛てに届け出ること。届け出先は水戸市消防局火災予防課である。その際、同課査察係担当者と施設の使用や廃止など取扱いについて協議、打合せをすること。 (2) 施設を使用しない場合は、地下タンクや設備の撤去等必要な措置をした後、危険物製造所等廃止届出書を水戸市長宛てに届け出ること。その際に、処理方法等詳細については、査察係担当者と協議、打合せをすること。 (3) 施設を使用する場合は、危険物保安監督者を選任し、危険物保安監督者選任解任届出書を水戸市長宛てに届け出るとともに、法定点検等必要な措置を行うこと。また、位置、構造、設備を変更する場合、変更許可が必要になる場合がある。詳細については水戸市消防局火災予防課査察係担当者と協議、打合せをすること。

(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枚目のとおり占有認定した。
- 物件10、15の土地には、下記の内容の地役権が設定されている。

記

原因 昭和39年9月8日設定

- 目的
- 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入り
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から4.8m以内の範囲内における建造物の築造禁止
 - 3 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱い及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

範囲 全部

要役地 水戸市双葉台五丁目789番6（登記簿上は旧地名表示（開江町字原山））

- 物件7、10、11、12の土地には、下記の内容の要役地地役権登記がされている。

記

原因 平成3年12月9日設定

目的 通行

範囲 全部

承役地 水戸市双葉台五丁目789番35、同所同番55、同所同番58、同所同番59

- 次の登記建物（2棟）は現存しない。

- 1 所在 水戸市双葉台五丁目789番地1

家屋番号 789番1の1

種類 居宅

構造 木造スレート葺平家建

床面積 50.40平方メートル

- 2 所在 水戸市双葉台五丁目789番地1

家屋番号 789番1の3

種類 居宅

構造 木造瓦葺平家建

床面積 91.09平方メートル

- 次の登記建物は、現在は物件8には存在せず、地番789番11の土地上に存在する。

所在 水戸市双葉台五丁目789番地7

家屋番号 789番7

種類 居宅

構造 木造スレート葺平家建

床面積 39.66平方メートル

(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
6 年 6 月 6 日（木） ：－：	執行官室（文書）	市役所宛て照会（回答あり）
6 年 6 月 12 日（水） ：－：	執行官室（文書）	東京電力宛て送電線照会（回答あり） 消防署宛て地下タンク照会（回答あり）
6 年 6 月 12 日（水） 8:40－8:50	水戸地方法務局	本件土地上の登記建物登記簿謄本申請・受領 本件関係地登記簿謄本申請・受領
6 年 6 月 12 日（水） 13:20－14:30	物件所在地	物件特定、占有調査（A面談）、立入調査、写真撮影
6 年 6 月 14 日（金） 8:40－8:45 11:50－12:00	水戸地方法務局	関係地登記簿謄本、関係建物図面申請・受領
6 年 6 月 14 日（金） ：－：	執行官室（文書）	A宛て照会（回答あり）
6 年 7 月 3 日（水） 10:00－11:00	物件所在地	物件特定、占有調査（A面談）、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年 7 月 4 日（木） 8:40－8:45	水戸地方法務局	物件 9 閉鎖登記簿謄本申請・受領

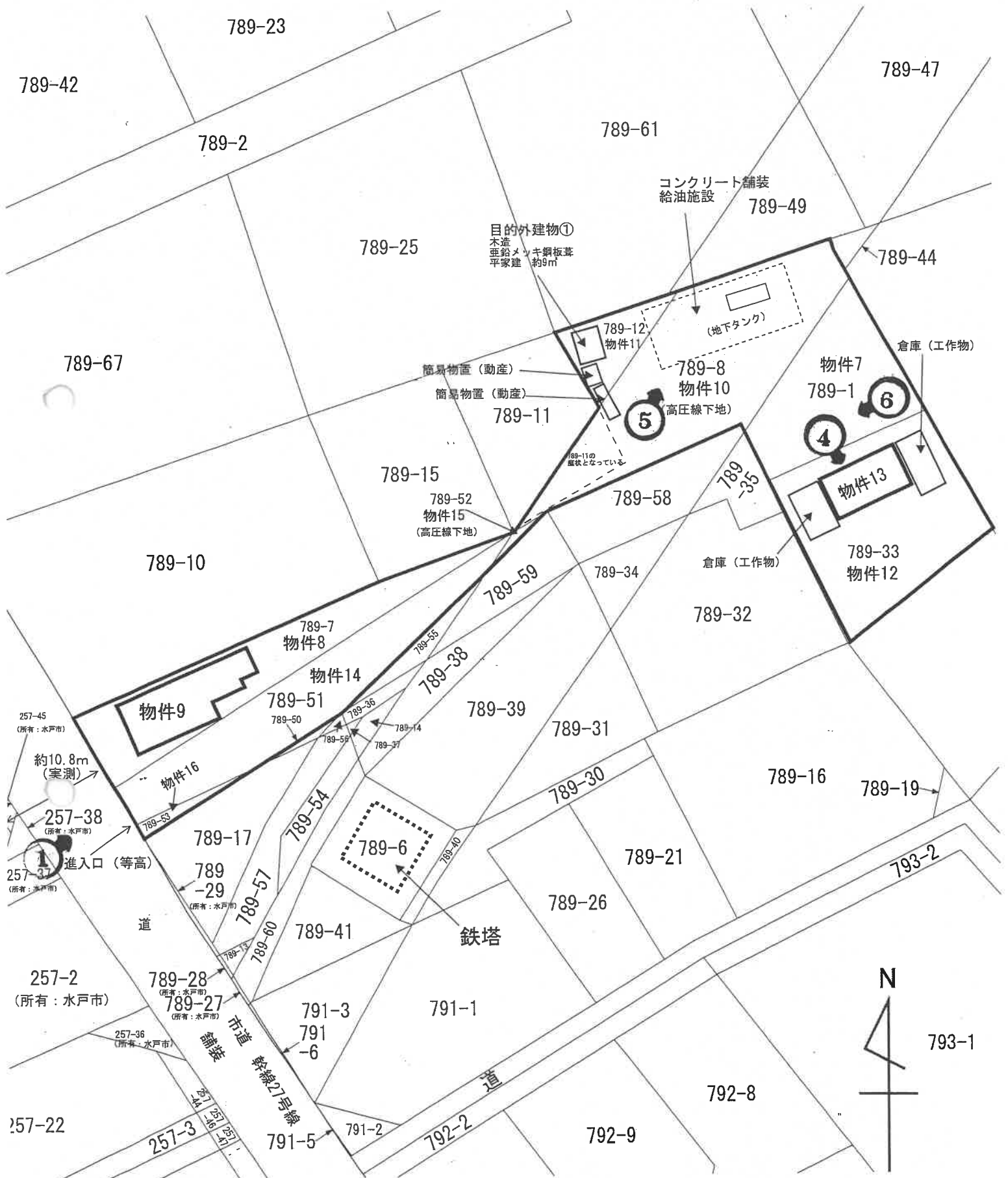
(特記事項)

- ☐ 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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向
令和6年(ケ)第71号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

間取図

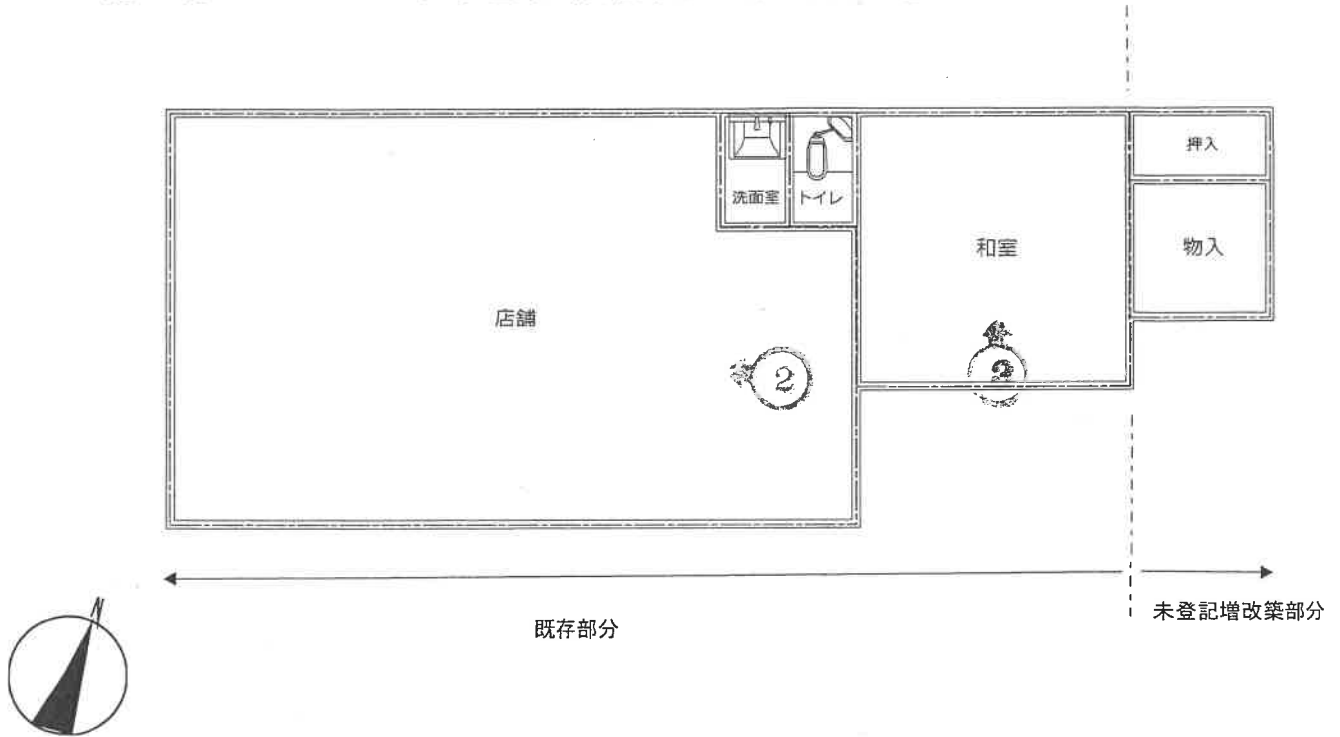
令和6年(ケ)第71号

←○写真撮影位置方向

物件9：店舗

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

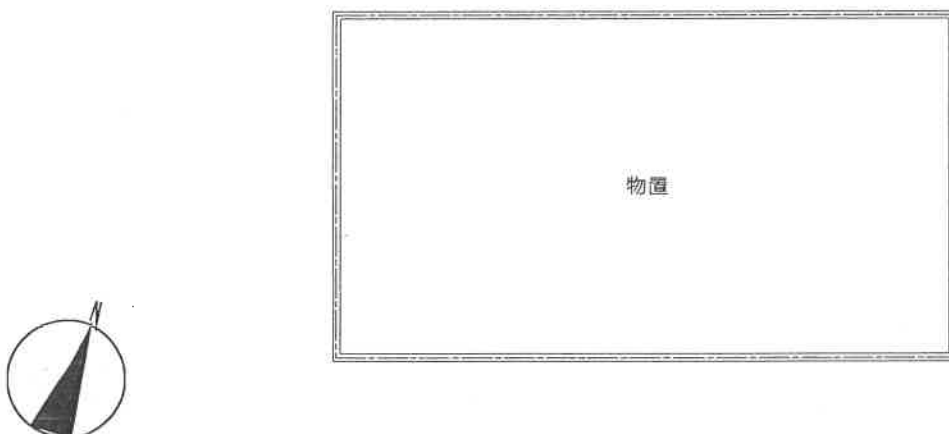
1階 約67.03㎡(未登記増築部分の概測数量を含む)



物件13：物置

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 37.18㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

求 意 見 書

立 川 伸 光 殿

令和 7年 6月19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 6 月 27 日
評価人

立川 伸光



物 件 目 録

7 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789 番 1
 地 目 宅地
 地 積 181.74 平方メートル

8 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789 番 7
 地 目 山林
 地 積 208 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 水戸市双葉台五丁目 789 番地 7
 家屋 番号 789 番 7 の 2
 種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 64.03 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 67.03 平方メートル

10 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 789 番 8
 地 目 山林



物 件 目 録

地 積 368 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

11 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789 番 12

地 目 山林

地 積 55 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

12 所 在 水戸市双葉台五丁目

地 番 789 番 33

地 目 宅地

地 積 295.35 平方メートル

13 所 在 水戸市双葉台五丁目 789 番地 33

家屋 番号 789 番 33

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.18 平方メートル

(現況)

種 類 物置



物 件 目 録

14 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番51
地 目 山林
地 積 200平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

15 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番52
地 目 山林
地 積 1.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

16 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番53
地 目 山林
地 積 10平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 71号
（物件 7 ～ 1 6）
令和 6年 6月 6日 受 命
令和 6年 7月 3日 現地調査
令和 6年 8月15日 評 価
令和 6年 8月30日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
（物件 7 ～ 1 6）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件 7～1 6 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 8 及び 1 2 の土地価格は物件 9 及び 1 3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 9 及び 1 3 の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。また、物件 1 1 土地価格は目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 7、1 0、1 1 の価格は、土地に付着する土地利用権価格を控除した価格である。

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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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 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
7	所在地番目積	5 頁物件目録記載のとおり	
8	所在地番目積	5 頁物件目録記載のとおり	宅 地
9	所家屋番号 種構床面 類造積	5 頁物件目録記載のとおり	1階約67.03m ²
10	所在地番目積	5 頁物件目録記載のとおり	雑種地
11	所在地番目積	6 頁物件目録記載のとおり	宅 地
12	所在地番目積	6 頁物件目録記載のとおり	
13	所家屋番号 種構床面 類造積	6 頁物件目録記載のとおり	物置
14	所在地番目積	6 頁物件目録記載のとおり	雑種地
15	所在地番目積	7 頁物件目録記載のとおり	雑種地

番号	所在等	登 記	現 況
16	所在地 地 地	在 番 目 積 7 頁物件目録記載のとおり	雑種地

物 件 目 録

7 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番1
地 目 宅地
地 積 181.74平方メートル
所有者 A

8 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番7
地 目 山林
地 積 208平方メートル
所有者 A

9 所 在 水戸市双葉台五丁目789番地7
家屋 番号 789番7の2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 64.03平方メートル
所有者 B

10 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番8
地 目 山林
地 積 368平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

1 1 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 7 8 9 番 1 2
 地 目 山林
 地 積 5 5 平方メートル
 所有者 A

1 2 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 7 8 9 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 2 9 5 . 3 5 平方メートル
 所有者 A

1 3 所 在 水戸市双葉台五丁目 7 8 9 番地 3 3
 家屋 番号 7 8 9 番 3 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 3 7 . 1 8 平方メートル
 所有者 A

1 4 所 在 水戸市双葉台五丁目
 地 番 7 8 9 番 5 1
 地 目 山林
 地 積 2 0 0 平方メートル
 所有者 A

物 件 目 録

1.5 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番52
地 目 山林
地 積 1.68平方メートル
所有者 A

1.6 所 在 水戸市双葉台五丁目
地 番 789番53
地 目 山林
地 積 1.0平方メートル
所有者 A

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7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16）

位 置 ・ 交 通	物件7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 J R常磐線「赤塚」駅北西方道路距離約1.9km 最寄バス停「南開江」停留所北東方道路距離約80m (徒歩約1分)	
付 近 の 状 況	広幅員の市道沿いに店舗、事業所、共同住宅や一般住宅、農地、雑種地等が混在する地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 地積 : 1,319.77m ² 間口 : 約14.6m 奥行 : 約91.0m 形状 : 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: 中間画地	
接面道路の状況	物件7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 南西約10.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	

土地の利用状況等	①物件8はB所有の物件9建物の敷地として利用されている（占有権原は使用借権※）。 ※使用借権の詳細については現況調査報告書参照。 ②物件12は物件13建物の敷地として利用されている※※。 ※※土地建物内訳価格算出のために、物件13建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ③物件11は土地所有者が目的外建物を所有し、占有している※※※（目的外建物については、土地建物位置関係図参照）。 ※※※土地建物内訳価格算出のために、目的外建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。 ④物件10、11については、末広物産運輸株式会社により、地下タンク敷地として使用、占有されているほか、物件10については、Dによりその一部が自宅敷地の一部として使用、占有されている（占有権原は使用借権※）。 ⑤物件7については、土地所有者により管理されている。 ⑥物件14～16については、土地所有者、末広物産運輸株式会社、D及びEにより主に通路として利用されている。また、D及びEの占有する土地についての囲繞地通行権が認められる可能性が高いこと及び買受人の安全性を考慮して、地役権相当の権利が成立するものとして評価を行っている※私道減価にて考慮。）。 ⑦物件10、15の土地は高圧線下地となっている（登記あり。地役権の範囲は物件10及び15の全部。詳細については現況調査報告書参照）。なお、高圧線下地であることによる減価は物件10及び15の個別格差で考慮している。
供給処理施設	物件7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり※ 水戸市下水道課におけるヒアリングでは敷地内に公共マスはあるが、使用しているかどうかについては、回答できないとのこと。 受益者負担金については、789番7, 789番51, 789番53については納付済みだが、その他の筆については未納であり、その他の筆において下水道を利用する際には納付が必要になるとのことだった。 （注）供給処理施設における「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、通常の費用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	土地建物位置関係図のとおり、敷地内に給油施設及び地下タンクが存しており、土壌汚染の可能性がゼロとは言い難い。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、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。

特 記 事 項	①物件１２土地上に工作物（倉庫。所有者は本土地所有者）が存する。 ②物件１０、１１の土地内には地下タンクが存する（水戸市消防局による地下タンクに係る回答書の詳細については、現況調査報告書参照）。 ③物件１０、１１の土地には簡易物置（動産）が存する。 ④789番35、同番55、同番58、同番59には、物件７、１０、１１、１２を要役地とする地役権が設定されている（登記あり）。 原因 平成3年12月9日設定 目的 通行 範囲 全部 要役地 水戸市双葉台五丁目789番1（物件７） 同所同番8（物件１０） 同所同番12（物件１１） 同所同番33（物件１２） これらの地役権により、物件７、１０、１１、１２への出入りの利便性が増加し、土地利用の効率性が高まり、増分価値が認められることから、個別格差において、この効用の増加分を考慮している。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件9）

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51年 7月15日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築※ 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了 ※増築部分については、面積が小さく、傷みも新築時部分と同様であり、耐用年数を経過していると推定されることから、新築時部分と合算して評価を行った。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボード貼等 床 塩ビシート貼、畳等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 その他 ※競売手続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できないため、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階建て 現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を店舗（空き家）の用途に使用している。

特 記 事 項	①屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。内装については、全体的に経年による陳腐化が見られる。店舗部分の内装や照明等の一部交換されたと思われる部分もあるが、建具やトイレ等の設備、和室部分の畳等に傷みが見られる。 ②当該建物の建築確認に対する調査を行ったが、建築確認の記録はなかった。 ③当該建物については、現地調査の結果、建物の北東側において一部未登記の増築がなされていることを確認した（増築時期は不明。間取図参照）。増築部分の床面積については概測による数量を採用している。 ④Aによれば、本建物は下水道に接続しておらず汲み取り式となっているが、北側隣接の土地に排水は流れてしまうとの証言があったが、地下の状況であり、隣接建物との間も狭く、通り抜けもできない状況もあり、現地調査においてはそれらが明確に事実であるか確認ができなかった。しかし、本建物買取後に下水道への接続が必要となる可能性が高いことを考慮し、観察減価において、そのリスクを考慮した。
---------	---

(物件13)

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46年12月 1日新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型亜鉛鉄板張、塗壁 内 壁 波型亜鉛鉄板張、板張 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気・給水(井戸水) ※競売手続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できないため、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階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が管理し、主たる建物を物置として使用している。
特 記 事 項	①屋根、軒下及び外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。居宅だった建物を物置に改築したと想定される建物であり、内壁、外壁に波型亜鉛メッキが貼られているものの、経年を経ていることから柱や軒等の木製部分の傷みが大きい。 ②当該建物の建築確認に対する調査を行ったが、建築確認の記録はなかった。

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7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	28,900	0.600	181.74	0.90	2,840,000
8	28,900	0.500	208.00	0.90	2,710,000
10	28,900	0.252	368.00	0.90	2,410,000
11	28,900	0.360	55.00	0.90	510,000
12	28,900	0.600	295.35	0.90	4,610,000
14	28,900	0.350	200.00	0.90	1,820,000
15	28,900	0.245	1.68	0.90	10,000
16	28,900	0.350	10.00	0.90	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸（県）5-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103.0 \times 100/133.2 = 28,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：街路条件+11.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：物件7 画地条件(形状▲50)その他条件(地役権+20) 物件8 形状▲50 物件10 画地条件(形状▲50 地下埋設物▲40)その他条件(地役権+20 高圧線下地▲30) 物件11 画地条件(形状▲50 地下埋設物▲40)その他条件(地役権+20) 物件12 画地条件(形状▲50)その他条件(地役権+20) 物件14 画地条件(形状▲50)その他条件(私道減価▲30) 物件15 画地条件(形状▲50)その他条件(私道減価▲30 高圧線下地▲30) 物件16 画地条件(形状▲50)その他条件(私道減価▲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9, 13）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	160,000	67.03	0.020	210,000

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：登記数量に概測した増築部分を加算した数量による。

ウ 現 価 率

経過年数48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60%、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60%)÷0.020

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
13	100,000	37.18	0.010	40,000

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53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80%、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80%)÷0.010

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

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
7	2,840,000	0		0
8	2,710,000	0.10	使用借権	270,000
10	2,410,000	0.10	使用借権	240,000
11	510,000	0.45	法定地上権	230,000
12	4,610,000	0.45	法定地上権	2,070,000
14	1,820,000	0		0
15	10,000	0		0
16	90,000	0		0

イ 土地利用権等割合：物件8 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。物件10 土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。物件11 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12 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。

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
7	2,840,000	0		0.60	0.70	1,190,000
8	2,710,000	-270,000		0.60	0.70	1,020,000
9	210,000	+270,000		0.60	0.70	200,000
10	2,410,000	-240,000		0.60	0.70	910,000
11	510,000	-230,000		0.60	0.70	120,000
12	4,610,000	-2,070,000		0.60	0.70	1,070,000
13	40,000	+2,070,000		0.60	0.70	890,000

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
14	1,820,000	0		0.60	0.70	760,000
15	10,000	0		0.60	0.70	10,000
16	90,000	0		0.60	0.70	40,000
一括価格（合計）						6,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.60（市街化調整区域に位置する特殊用途の物件であり、かつ、地下タンクが存しており、土壤汚染の可能性を完全には否定できないこと、物件10の一部が売却外建物の庭として利用されており、かつ物件10と物件15の間が狭小でもあることにより、進入口から物件7, 10～12に車両等で進入するには、地役権が設定された売却外の土地789番35、同番55、同番58、同番59を通行する必要があること、また、物件14～16については、袋地である789番11と789番32の居住者の公道への通路となっており、通路以外の使用方法が事実上困難であることを考慮すると市場性に劣る）

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 水戸（県）5-14

所 在：水戸市大塚町字成就院下1557番1

地 目：宅 地

価 格：39,700円／㎡

位 置：JR常磐線赤塚駅の北西方・道路距離約2,100mに位置する。

価 格 時 点：令和 5年 7月 1日

地 積：1,930㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南32.0m国道、東側道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

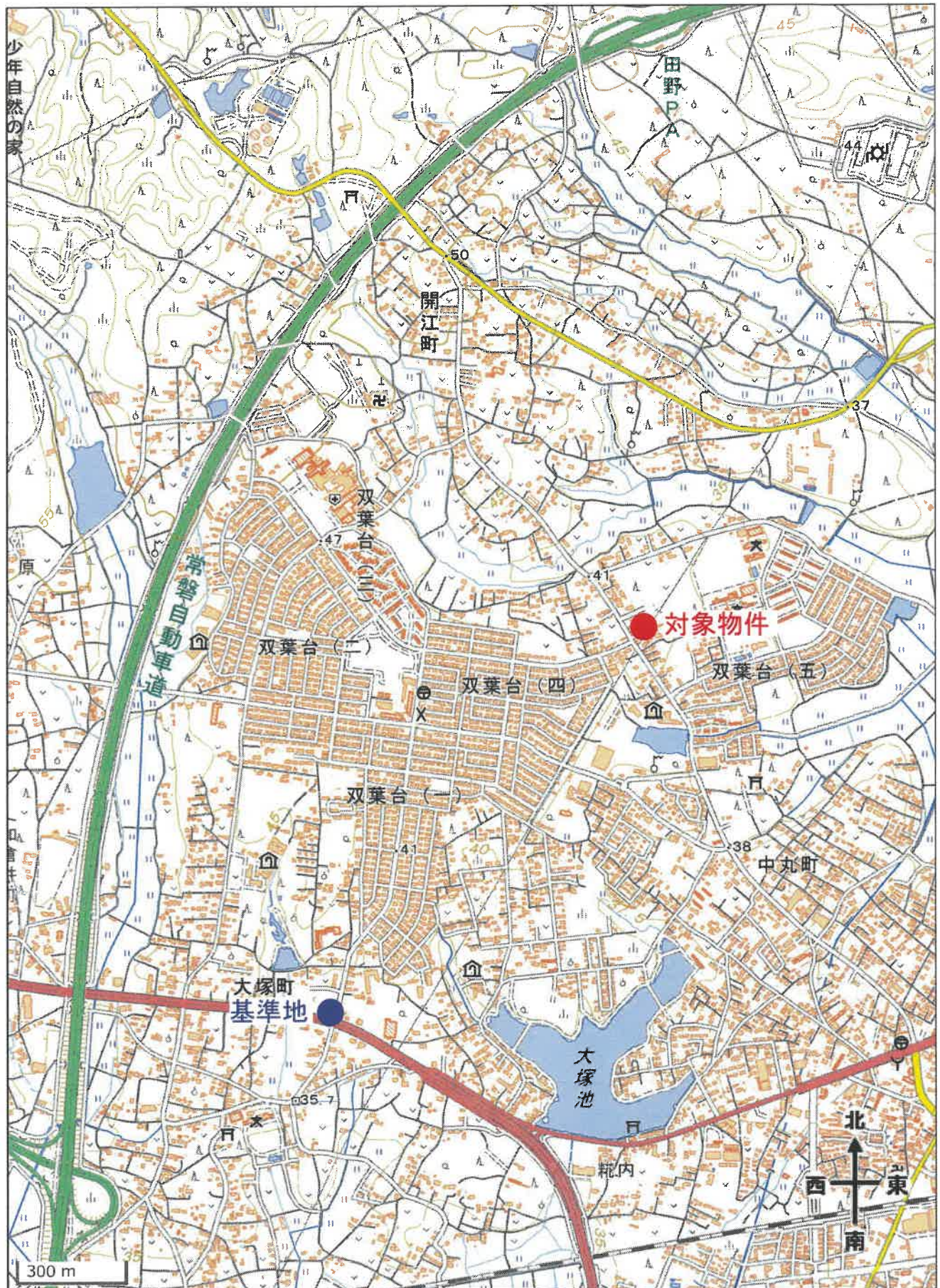
地域の概要：広幅員の国道沿いに店舗、事業所等が見られる路線商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

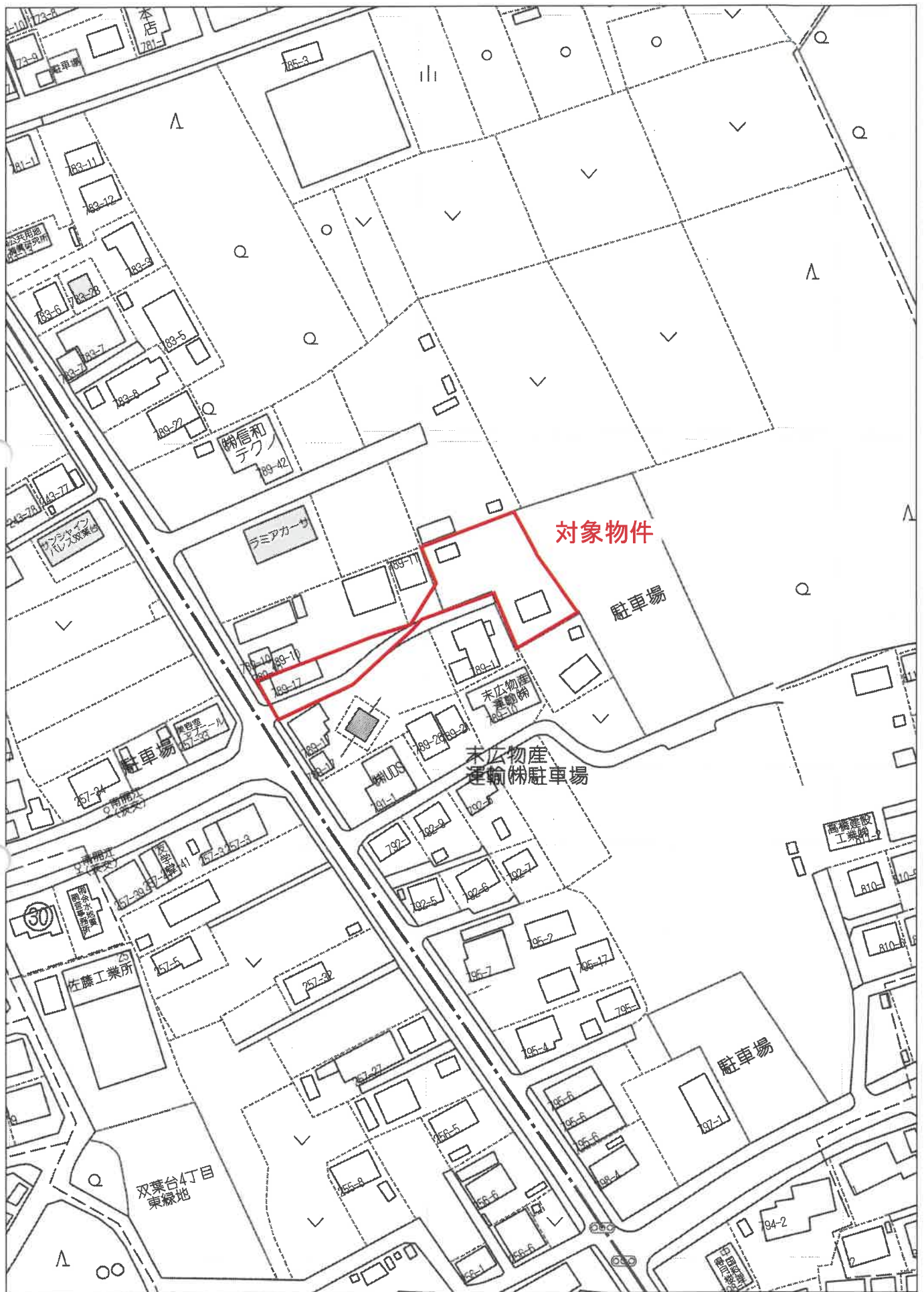
物件位置図



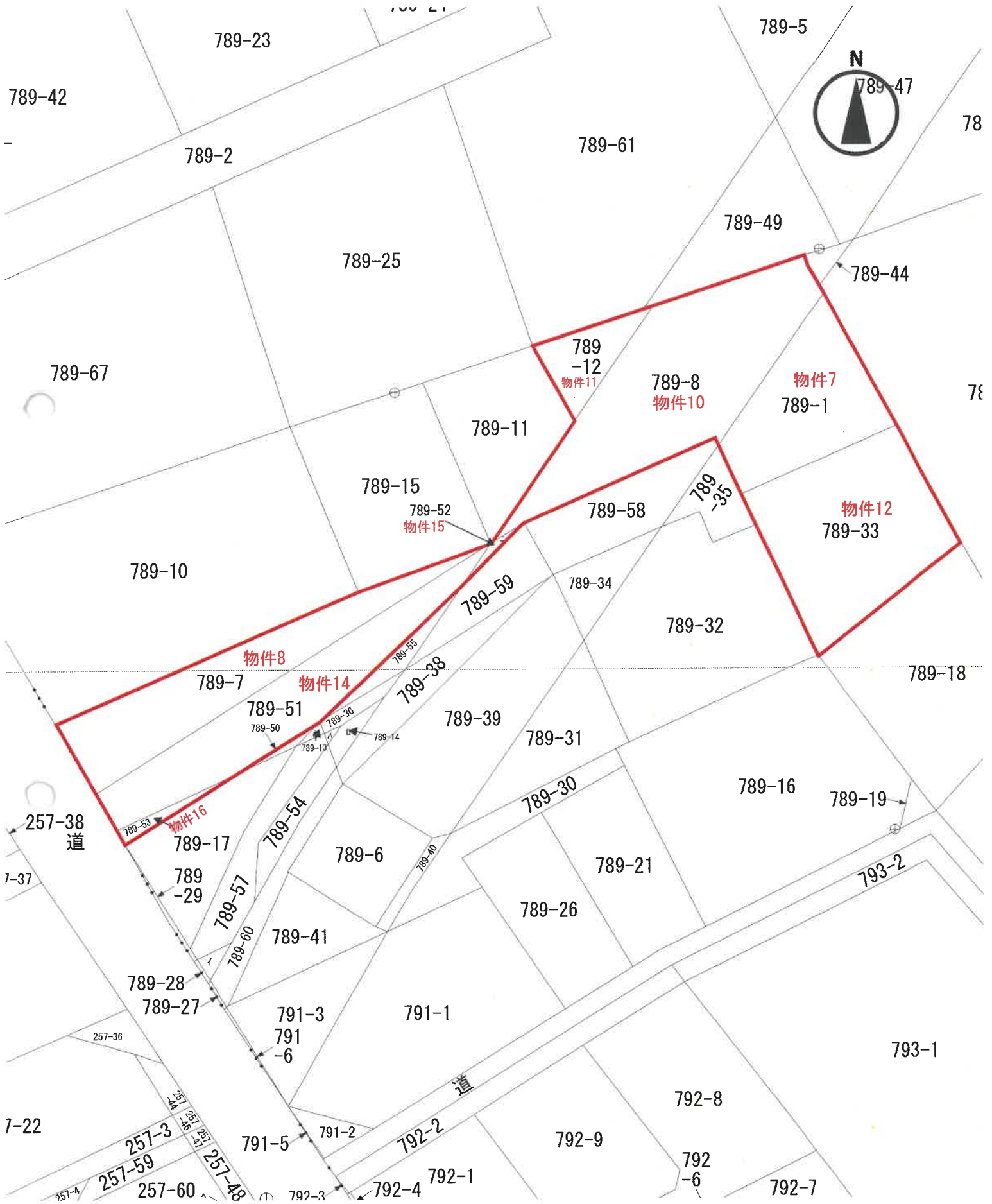
S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 圖 写



S=1/500

登記年月日：昭和58年6月22日

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。
令和6年5月8日 水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

地積測量図写

前 789-1 後 789-1/35 新 地積測量図

整理番号 071803

土地の所在 水戸市双葉台5丁目

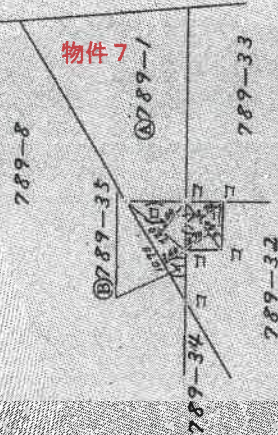


求 積

④ 789-35
① 1070 × 240 = 256800
② 720 × 340 = 244800
③ 560 × 270 = 151200
④ 560 × 270 = 151200
合 計 804000
二 除 402000
地 積 402000
40㎡

⑤ 789-1 (残地)

221948423 - 402000 = 181748423



コーコングリート杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

(水戸市地籍調査課 測量士会 作成)

558.6.22

登記年月日：昭和63年2月17日

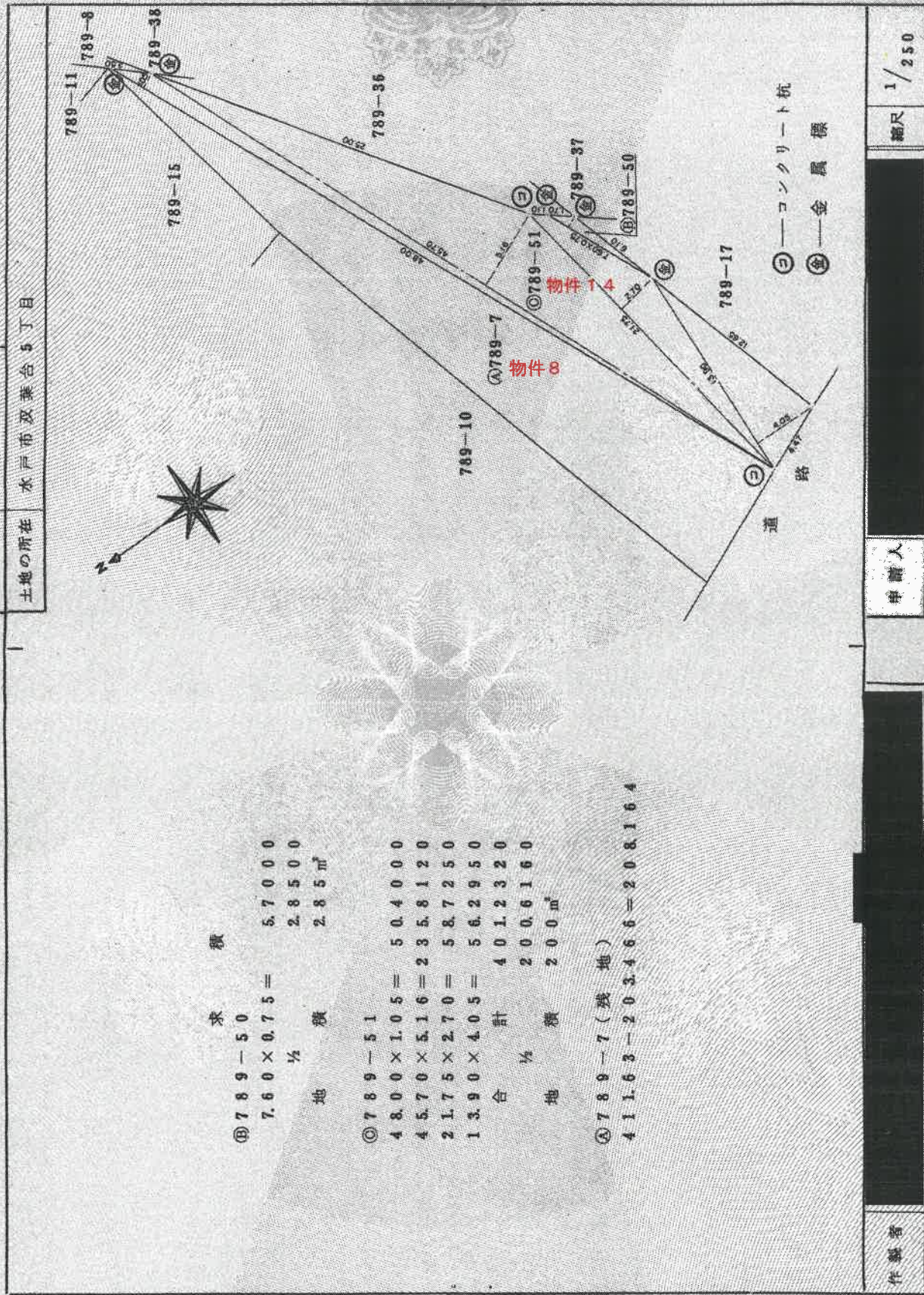
整理番号 071812

前 289-2 後 789-2 新

地 番 789-50.51

土地の所在 水戸市及葉台5丁目

地積測量図



求 積
⑧ 789-50
 $7.60 \times 0.75 = 5.7000$
地 積
⑧ 789-50
 $7.60 \times 0.75 = 5.7000$
地 積
⑧ 789-50
 $7.60 \times 0.75 = 5.7000$

⑧ 789-51
 $48.00 \times 1.05 = 50.4000$
 $45.70 \times 5.16 = 235.8120$
 $21.75 \times 2.70 = 58.7250$
 $13.90 \times 4.05 = 56.2950$
合 計 401.2320
地 積 200.6160

⑧ 789-7 (残 地)
 $411.63 - 203.466 = 208.164$

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。
令和6年5月8日 水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

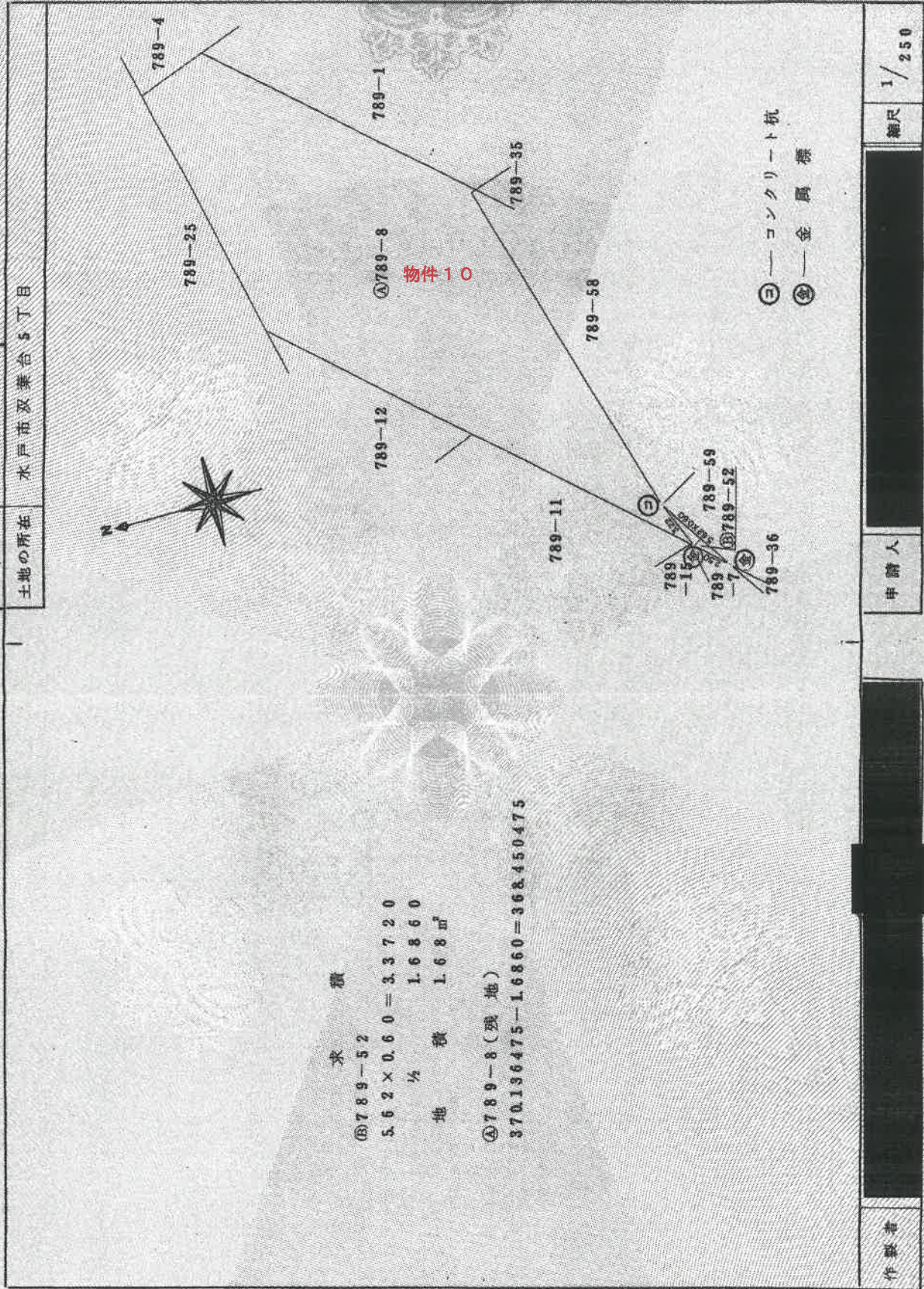
登記年月日：昭和63年2月17日

令和6年5月8日 水戸地方法務局

整理番号 071813

前 789-8 後 789-12 新 789-8 地 番 789-8 2 土地の所在 水戸市双葉台5丁目

地積測量図



(A3版をA4版に縮小)

地積測量図写

登記年月日：昭和47年4月10日

整理番号 071786

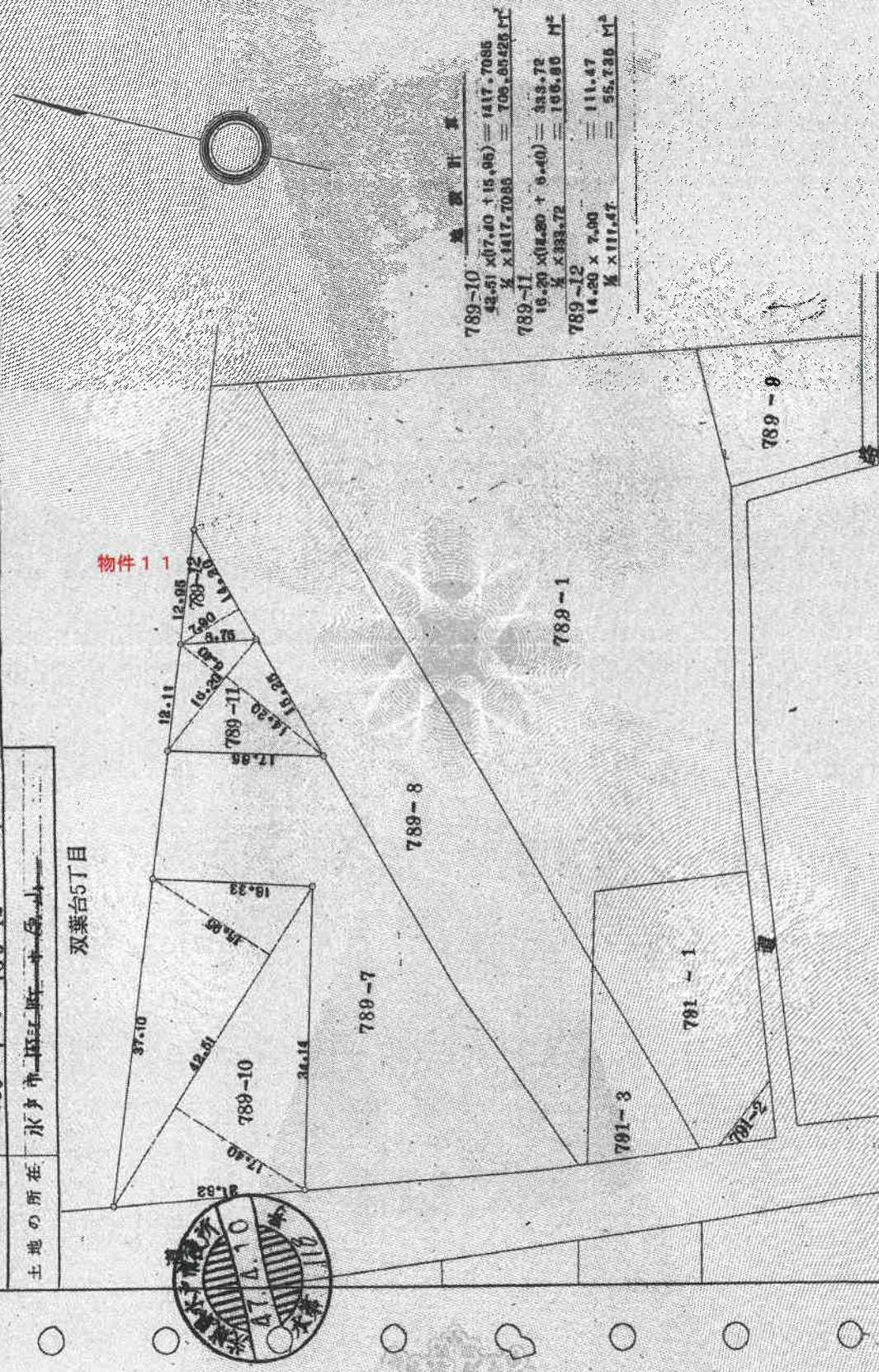
前 789-7

後 ✓

地 積 測 量 図

地 番	789-7 . 789-12
土地の所在	水戸市 双葉台5丁目

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四十七年四月七日	



物件 1 1

789-10	地 積 計 算
$42.51 \times (07.40 + 15.05) = 1417.7085$	
$\frac{1}{2} \times 1417.7085 = 708.85425 \text{ m}^2$	
789-11	
$18.20 \times (12.80 + 0.40) = 383.72$	
$\frac{1}{2} \times 383.72 = 191.86 \text{ m}^2$	
789-12	
$14.20 \times 7.90 = 111.47$	
$\frac{1}{2} \times 111.47 = 55.735 \text{ m}^2$	

(茨城土地家屋調査士会用紙)

599.4.10

縮 尺	1/500
-----	-------

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。
令和6年5月8日 水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

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。
令和6年5月8日 水戸地方方法務局

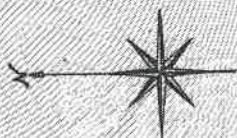
(A3版をA4版に縮小)

整理番号 071801

前 789-1 後 789-1

地 番 789-1-31・32・33
土地の所在 水戸市双葉台5丁目

地積測量図

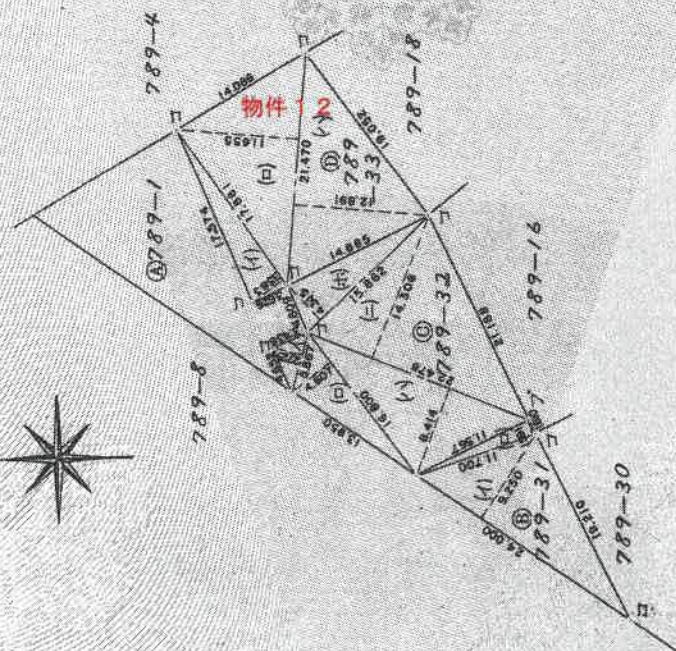


① 789-31
(1) 24000 X 9.250 = 2220000000
(2) 11700 X 1.591 = 186147000
計 除 積
合 二 地 1203073500
積 120m²

① 789-32
(1) 5867 X 27.23 = 159758410
(2) 16800 X 4.607 = 773976000
(3) 2478 X 8.414 = 1891298920
(4) 2478 X 14.306 = 3215702680
(5) 5862 X 4.315 = 684445300
計 除 積
合 二 地 6725181310
積 3362590605
336m²

① 789-33
(1) 7881 X 35.63 = 637100030
(2) 1470 X 1.655 = 2502328500
(3) 1470 X 1.2891 = 2767697700
計 除 積
合 二 地 5907126230
積 2953563115
295m²

① 789-1 (残地)
97387115-751922727=221948423



コーコンクリート杭
ブープラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

(家屋土地家屋調査士会連合会)

558.510

登記年月日：昭和63年2月17日

令和6年5月8日
水戸地方役務局

(A3版をA4版に縮小)

整理番号 071814

前 789-17 後 789-53 新

地積測量図

地番

789-53

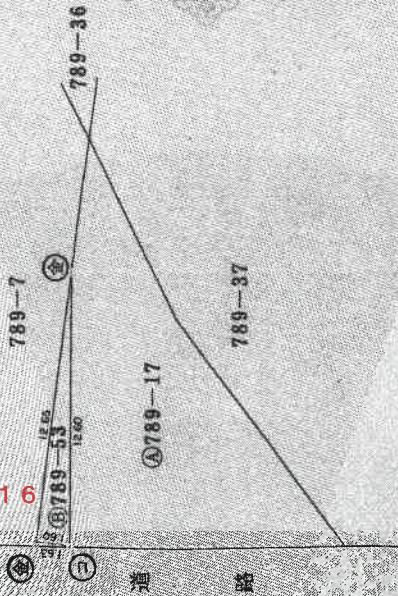
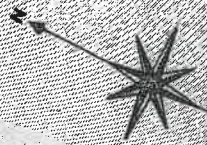
土地の所在

水戸市双葉台5丁目

求積

⑥ 789-53
 $12.65 \times 1.60 = 20.2400$
1/4
10.1200
地積 10㎡
⑦ 789-17 (残地)
 $123.21 - 10.12 = 113.09$

物件16



- ② — コンクリート杭
- ④ — 金属標

作製者

申請人

縮尺

1/250

(水戸市地籍課測量士会印)

583.2.17

建物図面写

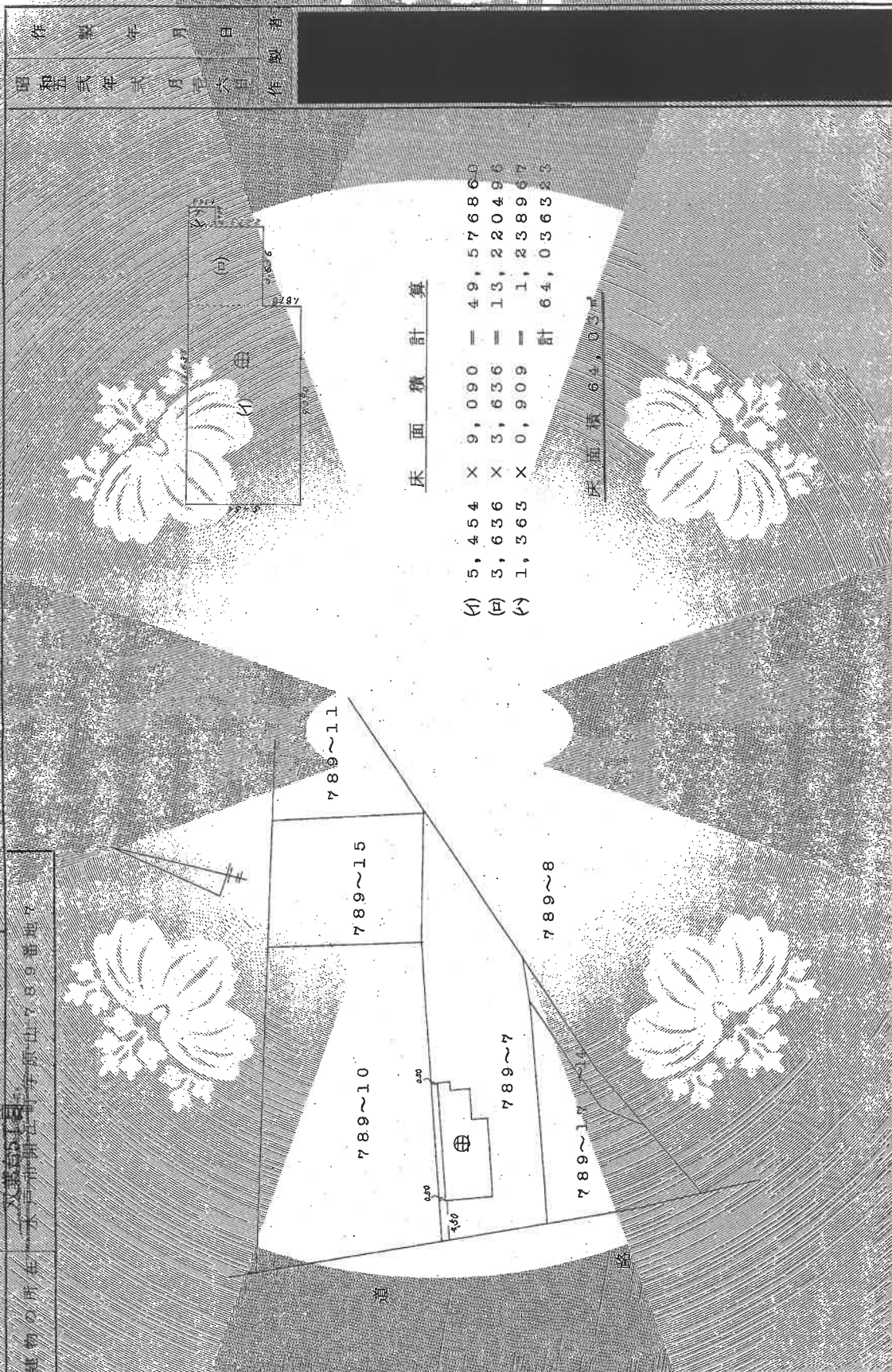
登記年月日：昭和57年2月15日

登記番号：091418

家屋番号：7899/4~8

建物の所在：水戸市東区千手原山789番地7

建物階平面図



(茨城土地家屋調査士会印)

S62-2-18

縮尺 1/500 1/200

これは図面に記録されている内容を正確に写したものである
令和6年5月8日 水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和46年12月23日

これは図面に記録されている内容の証明として提出する
令和6年5月8日 水戸地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

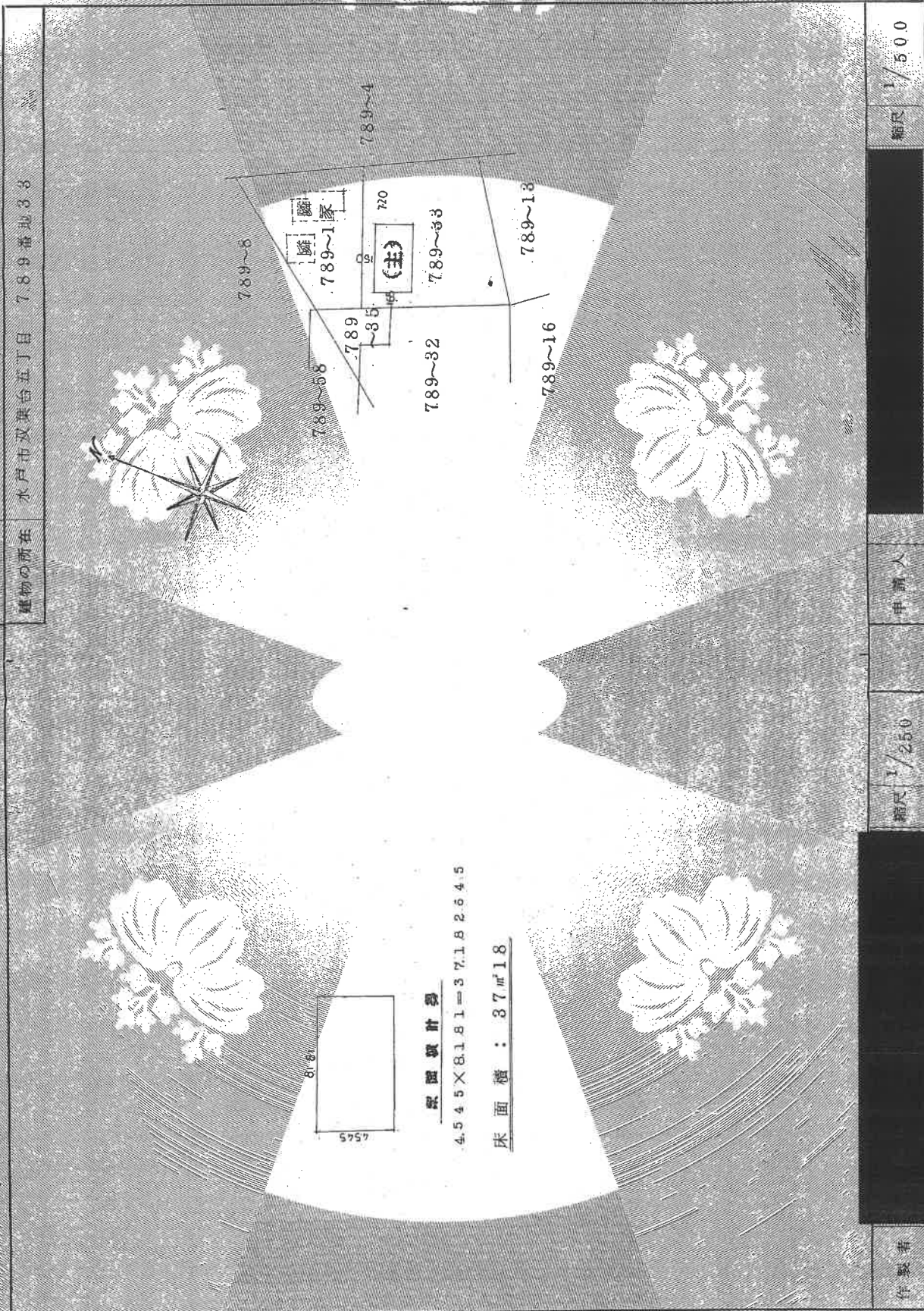
建物図面写
各階平面図

家屋番号 789-33

建物の所在 水戸市双葉台五丁目 789番地33

管理番号 091428

各階平面図



水戸市地家屋調査士会(印)

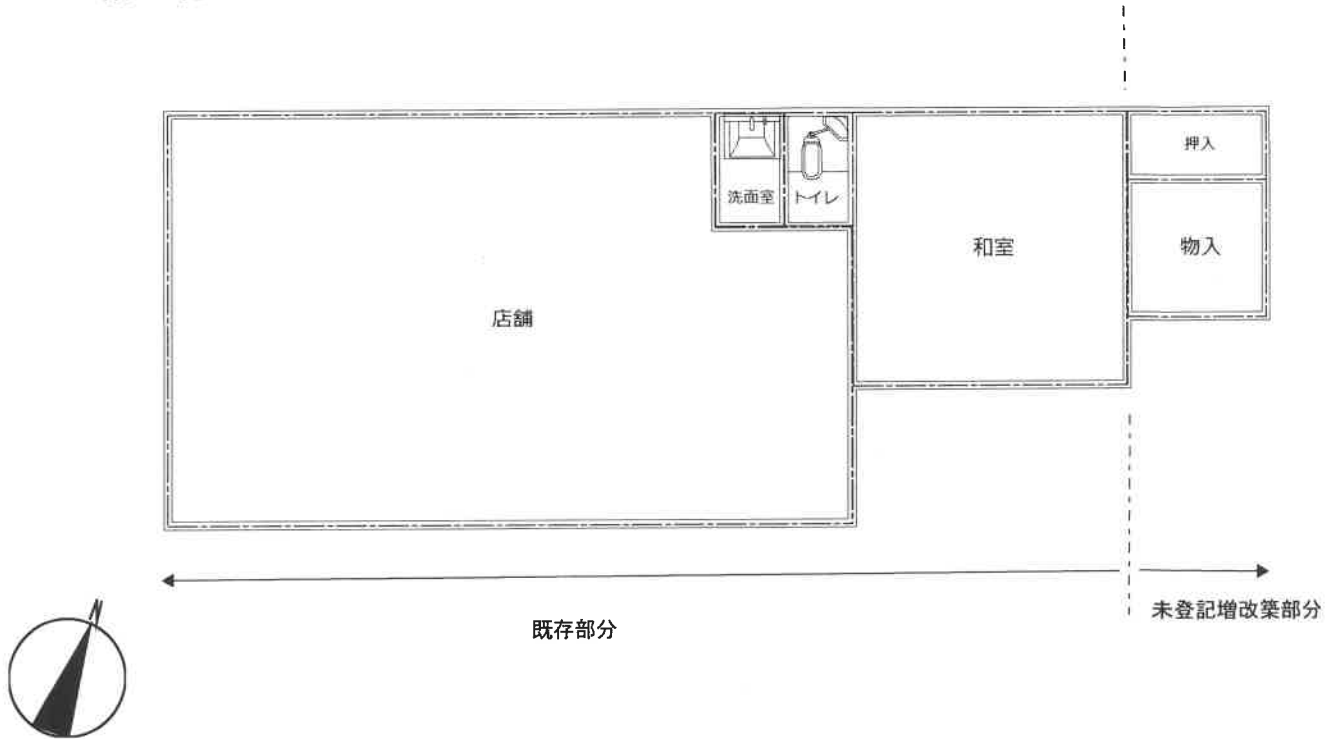
間取図

令和年（ケ）第71号

物件9：店舗

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

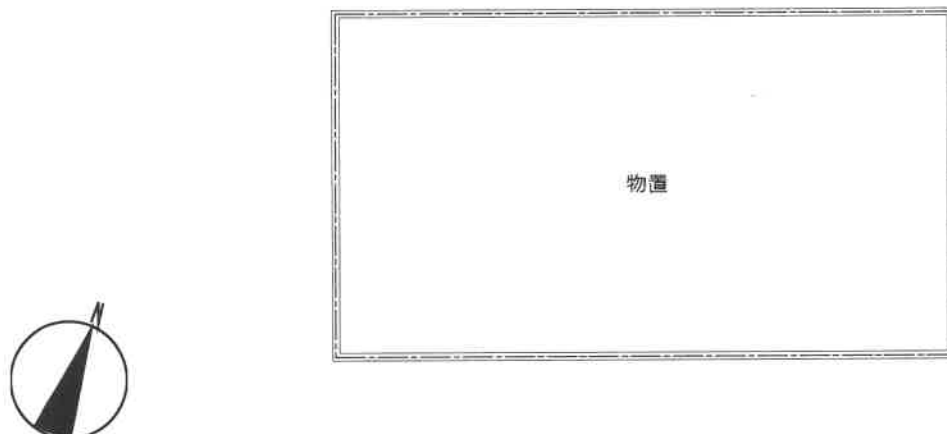
1階 約67.03 m²（未登記増築部分の概測数量を含む）



物件13：物置

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

1階 37.18 m²（登記に同じ）



※間取と現況に相違がある場合には現況優先