

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。	

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）
8～10	10,810,000 8,648,000	一括	2,162,000	306,292	43,755
8	2,910,000				
9	670,000				
10	7,230,000				
</					



物 件 目 録

8 所 在 水戸市城南一丁目
 地 番 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 167.92 平方メートル

9 所 在 水戸市城南一丁目
 地 番 3 番 21
 地 目 宅地
 地 積 39.03 平方メートル

10 所 在 水戸市城南一丁目 3 番地 7
 家屋 番号 3 番 7
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積
 1 階 120.98 平方メートル
 2 階 149.02 平方メートル
 3 階 148.02 平方メートル

(現況)

種 類 店舗
 床 面 積
 1 階 約 128.00 平方メートル
 2 階 149.02 平方メートル
 3 階 148.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号8～10】

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8～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

- ・2階部分をA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階西側部分(約51.7㎡)を株式会社エルセルフが占有している。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階北側部分を一般社団法人だんらん茨城が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・上記以外の部分を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。



物 件 目 録

- | | | | | |
|----|-------|-----------------|-----------------|--|
| 8 | 所 在 | 水戸市城南一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 167.92 平方メートル | | |
| 9 | 所 在 | 水戸市城南一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 21 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 39.03 平方メートル | | |
| 10 | 所 在 | 水戸市城南一丁目 3 番地 7 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 7 | | |
| | 種 類 | 事務所 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 120.98 平方メートル | |
| | | 2 階 | 149.02 平方メートル | |
| | | 3 階 | 148.02 平方メートル | |
| | (現況) | | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 128.00 平方メートル | |
| | | 2 階 | 149.02 平方メートル | |
| | | 3 階 | 148.02 平方メートル | |



令和6年(ケ)第140号

(物件8～10)

令和6年11月18日受理

令和7年 3月28日提出

(評価人 佐野俊夫)

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

- 8 所 在 水戸市城南一丁目
地 番 3番7
地 目 宅地
地 積 167.92平方メートル
所有者 株式会社イディア・コーポレーション
- 9 所 在 水戸市城南一丁目
地 番 3番21
地 目 宅地
地 積 39.03平方メートル
所有者 株式会社イディア・コーポレーション
- 10 所 在 水戸市城南一丁目3番地7
家屋番号 3番7
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 120.98平方メートル
2階 149.02平方メートル
3階 148.02平方メートル
所有者 株式会社イディア・コーポレーション

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県水戸市城南一丁目3番32号	
土地	物件 8, 9	
現況地目	☒ 宅地（物件8, 9） ☐ 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（ ） ☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ （その他の者につき）「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	貯水槽がある。物置（動産）がある。	
建物	物件 10	
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：店舗 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約128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（A、株式会社エルセルフ、一般社団法人だんらん茨城） ☒ 上記の者が本建物を 店舗 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 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 10 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
10	☐ 全部 ☒ 1階	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	株式会社イデア・コーポレーション	自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円		
10	☐ 全部 ☒ 2階	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平18ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 300,000 円	
	A		自平18ころ 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
10	☒ 3階西側 部分 (約51.7㎡)	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 300,000 円	
	株式会社エルセルフ		自令4・12・1 至令14・11・30				☐ 敷 ☒ 保 100 万円	
10	☒ 3階北側 部分	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・3・31	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	一般社団法人だんらん茨城		自令3・3・31 期間の定めなし				☐ 敷 ☐ 保 円	
10	☒ 上記以外 の3階部分	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	株式会社イデア・コーポレーション		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 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

(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 (所有者会社代表者)	1 物件10建物の1階では株式会社イディア・コーポレーションが店舗を営んでいましたが、現在は休業中です。 2 2階では東日本大震災の5年くらい前から私が借りており、現在は個人診療所を営んでいます。賃料は月額30万円で、契約期間の定めはなく、敷金也没有。なお現在賃料の支払いはストップしています。 3 3階の西側部分では株式会社エルセルフが薬局を営んでいます。 4 3階の北側部分は一般社団法人だんらん茨城が法人設立時から相談所として借りていますが、本件競売手続きが開始したため現在は休業中で、賃料なしの状態になっています。 5 3階のその余の部分に株式会社イディア・コーポレーションが診療所を設けています。 6 2階の北側の出窓部分は以前雨漏りしていましたが、修繕してもらいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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 物件10建物の2階部分（特に北側の窓付近）では雨漏りが発生していたとのことであるが、現在は修繕されているとのことだった。
- 3 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関係人の陳述、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6年11月11日(月)	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6年11月13日(水) 15:00-15:05	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月19日(火)	当 庁	■Aに照会書送付
令和6年12月12日(木) 11:45-13:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和6年12月16日(月) 16:00-16:10	水戸地方法務局	■占有者会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年3月18日(火)	当 庁	■Aから聴取(電話)
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

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)140号3
物件番号	8~10



①

約20m舗装市道

物件8
3-7

物件10

3-8

増築部分

物件9
3-21

貯水槽

物置(動産)

3-6

3-16

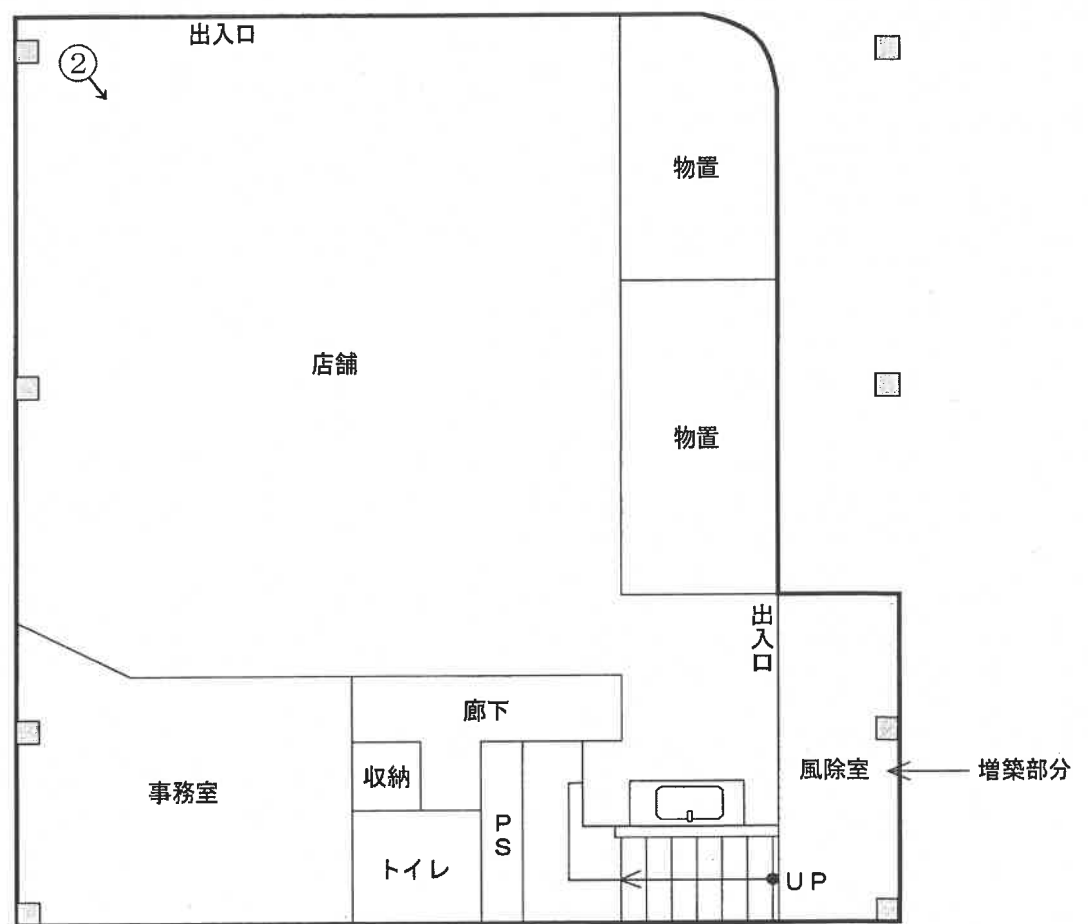
3-9

この図面は、
法第14条第1項地図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。

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 4 0 号 3
物件番号	1 0



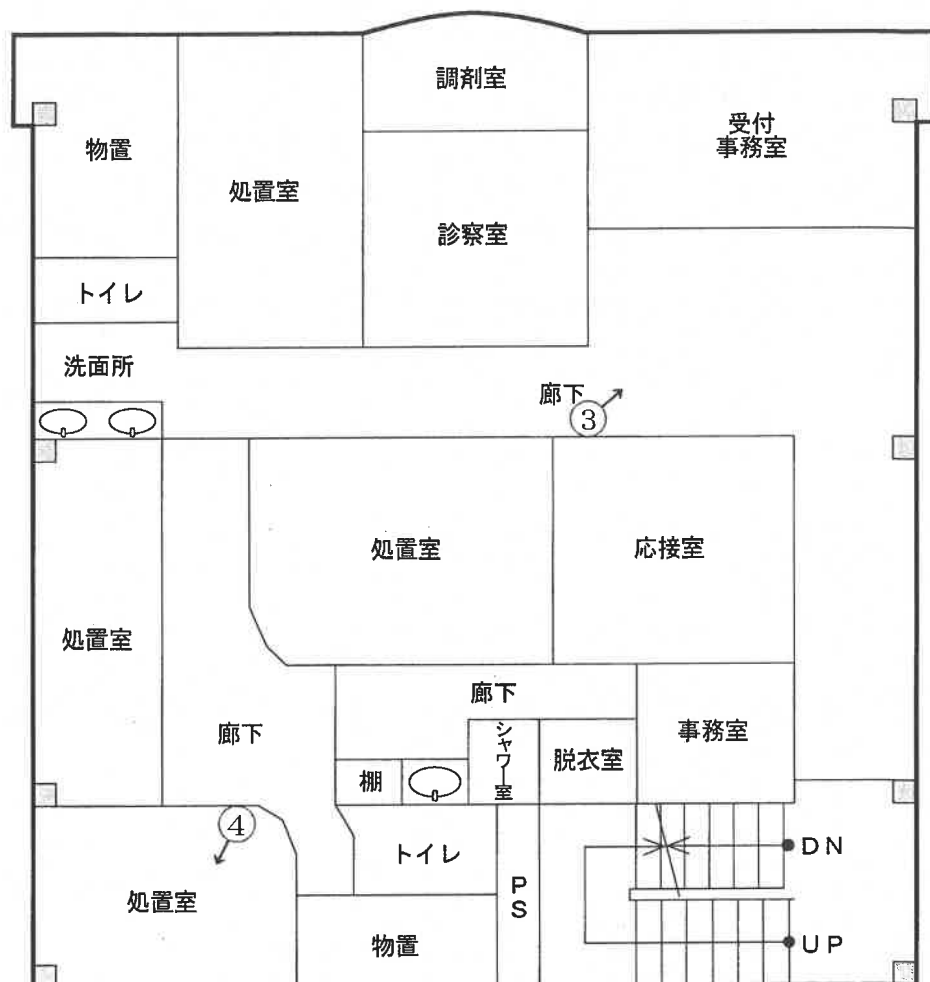
1 階 床面積：約128㎡（概測）

※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
(8 枚目)

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 4 0 号 3
物件番号	1 0



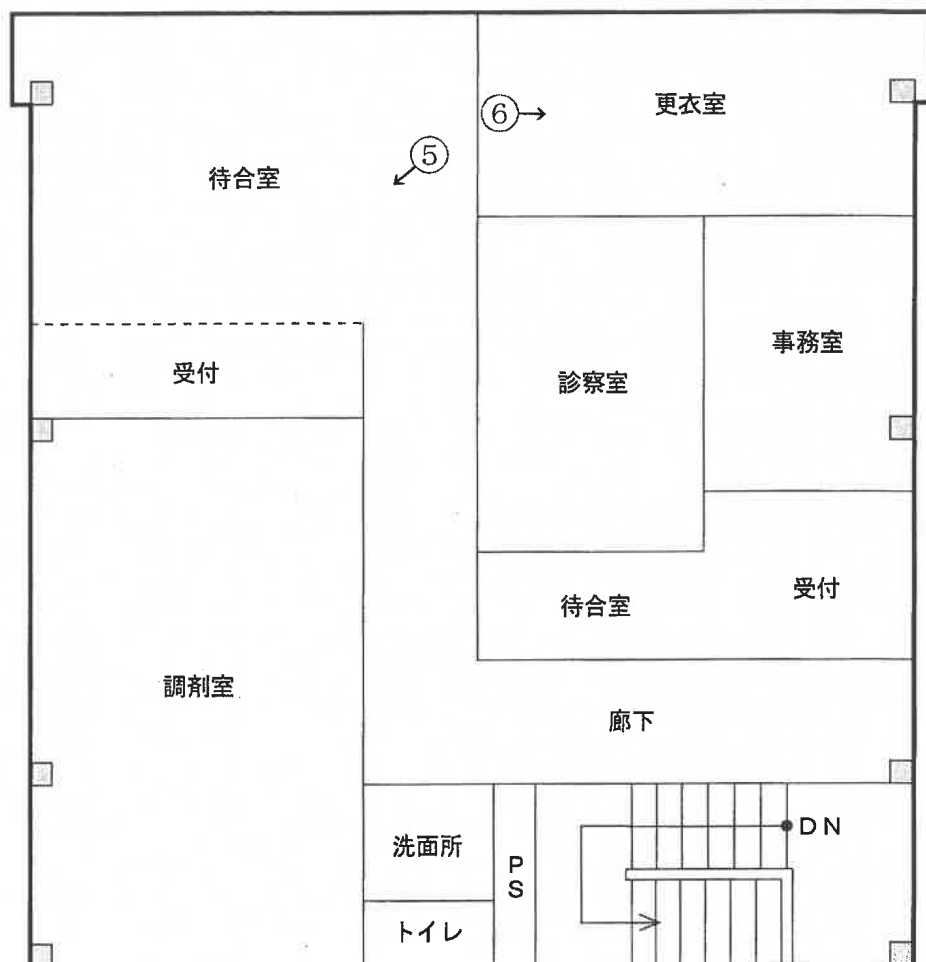
2 階 床面積 : 149.02㎡ (登記簿)

※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
(9 枚目)

間 取 図

事件番号	6年(ケ)140号3
物件番号	10



3階 床面積：148.02㎡（登記簿）

※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
(10枚目)

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 6年（ケ）第 140号3
令和 6年11月 8日 受 命
令和 6年12月12日 現地調査
令和 7年 1月14日 評 価
令和 7年 2月 3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 10,810,000円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金 2,910,000円
物件9（土地）	金 670,000円
物件10（建物）	金 7,230,000円

- 1 一括価格は、物件8～10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・9の内訳価格は物件10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10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	
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
10	所 家屋番 種号 構類 床面造 面積積	別紙物件目録記載のとおり	店舗 概測 1階 約128㎡ 2階 149.02㎡ 3階 148.02㎡ 延床面積 約425.04㎡
特記事項			
物件10建物は主として薬局等の医療関連事業所として利用されている。1階南東側部分（風除室）が増築されている（1階部分は概測床面積を採用した）。			

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, 9）

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の南西方・道路距離約550m 最寄バス停「水戸市役所北」の東方・約120m（徒歩約2分）	
付近の状況	店舗・事務所・共同住宅等が連たんする市中心部に位置する幹線道路（通称：駅南通り）沿いの業務用途地域。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 高度地区（第5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、駐車場整備地区
画地条件	地積：206.95㎡（登記簿） 間口：約12.5m 奥行：約17m 形状：ほぼ長方形 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 （※）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	北側約20m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 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8・9は物件10建物の敷地として利用されている。 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：あり 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洪水浸水想定区域に該当する。 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。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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57年10月 2日 新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(関係人陳述) 令和 4年月日不詳増築 経過年数 約3年 経済的残存耐用年数 約7年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根（目視不可／登記簿より） 外 壁 モルタル塗吹付仕上、サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 ビニールシート等 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 約128㎡（概測） 2階 149.02㎡（登記簿） 3階 148.02㎡（登記簿） 計 約425.04㎡
現 況 用 途 等	階層 地上3階建 現況用途 店舗 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 1・（一部）3階は自己利用、2・（一部）3階は賃貸中である（契約内容等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） 昭和57年5月8日 第特58号 貸事務所 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昭和57年に建築された鉄骨造の店舗であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。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。
---------	--

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8, 9 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	112,000	1.000	167.92	0.70	13,160,000
9	112,000	1.000	39.03	0.70	3,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸5-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $111,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 112,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：必要なし

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 物件10 (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
10	220,000	約425.04	0.01	940,000

ア 再調達原価 : 220,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約425.04㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数42年, 経済的全耐用年数40年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合98%

(増築部分)経過年数3年, 経済的全耐用年数10年, 経済的残存耐用年数7年, 構成割合2%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年/新築時部分経済的全耐用年数40年×構成割合98%)+(増築部分経済的残存耐用年数7年/増築部分経済的全耐用年数10年×構成割合2%)}]×(1-観察減価30%)≒0.01

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) $ア \times イ = ウ$
8	13,160,000	0.65	法定地上権	8,550,000
9	3,060,000	0.65	法定地上権	1,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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) $(ア \pm イ) = ウ$	価格 割合
8	13,160,000	-8,550,000	4,610,000	26.9%
9	3,060,000	-1,990,000	1,070,000	6.2%
10	940,000	+10,540,000	11,480,000	66.9%
積算価格（合計）			17,160,000	100.0%

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
7,200,000	1.00	30.0%	1.00	24,000,000

ア 総収益 : 月額賃料 600,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 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	17,160,000
② 収益価格	24,000,000
③ 調整後の価格	17,160,000

経済的価値を算定するため収益性のアプローチを試みたが、当該建物は自己利用部分があること、及び、賃借人の属性（関連会社等）を勘案すると、求めた収益価格は精度が低いと判断した。

よって、本件では市場の実態を反映し一定程度の説得力を有する積算価格を採用し、収益価格は参考にとどめて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（8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×イ×ウ×エ×オ=カ
8	17,160,000	26.9	1.00	0.90	0.70	2,910,000
9	17,160,000	6.2	1.00	0.90	0.70	670,000
10	17,160,000	66.9	1.00	0.90	0.70	7,230,000
一括価格（合計）						10,810,000

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 地価公示価格 水戸5-14

所 在：水戸市中央1丁目3番20
「中央1-3-38」

価 格：111,000円/㎡

位 置：JR常磐線「水戸」駅700m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：462㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北側20m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%） 準防火地域

地域の概要：中高層の店舗、事務所ビルが多い商業地域

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 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

~~—2階—85.41平方メートル~~

~~—所有者—B~~

8 所 在 水戸市城南一丁目

地 番 3番7

地 目 宅地

地 積 167.92平方メートル

所有者 株式会社イディア・コーポレーション

9 所 在 水戸市城南一丁目

地 番 3番21

地 目 宅地

地 積 39.03平方メートル

所有者 株式会社イディア・コーポレーション

10 所 在 水戸市城南一丁目3番地7

家屋 番号 3番7

種 類 事務所

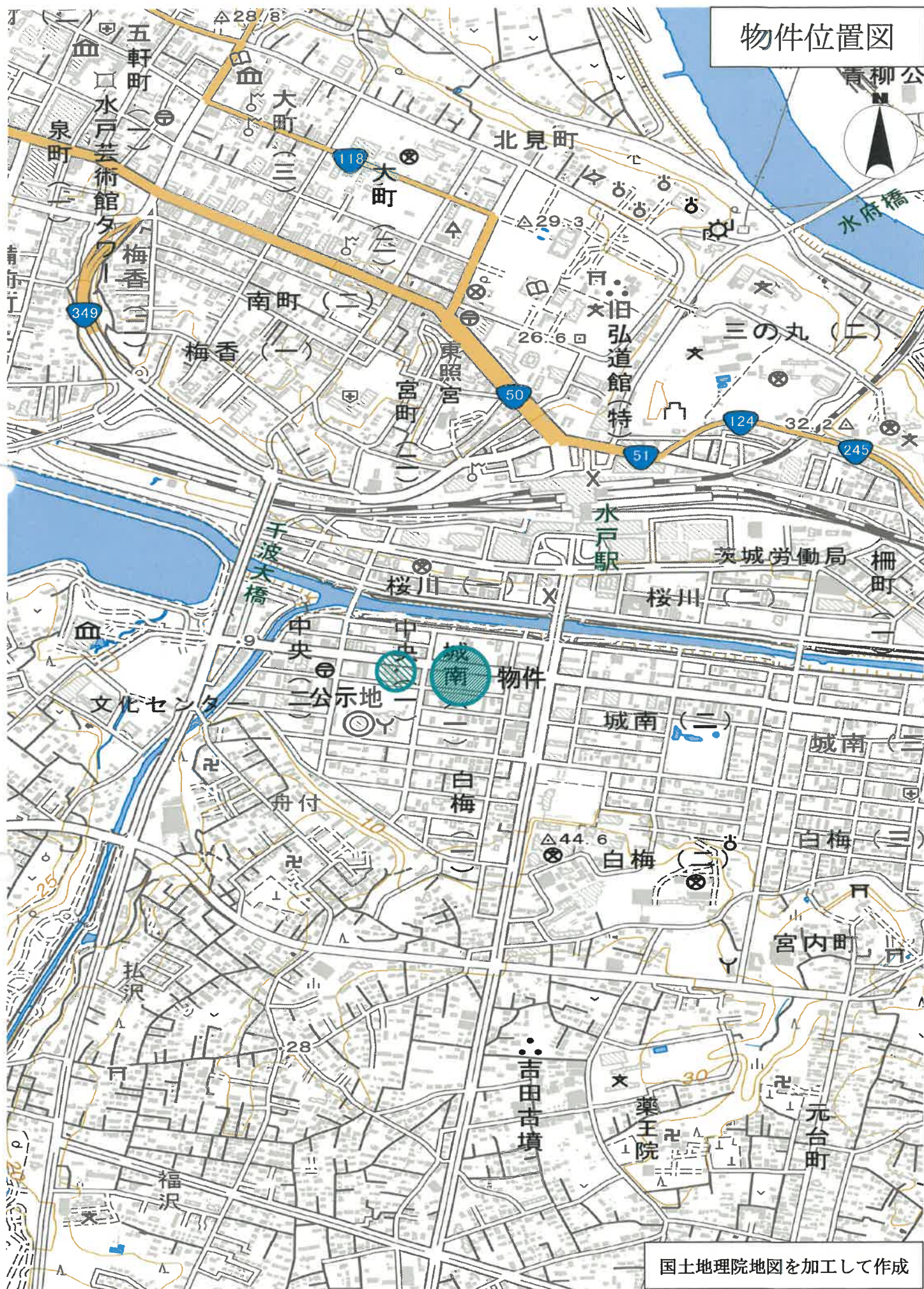
構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 120.98平方メートル
2階 149.02平方メートル
3階 148.02平方メートル

所有者 株式会社イディア・コーポレーション

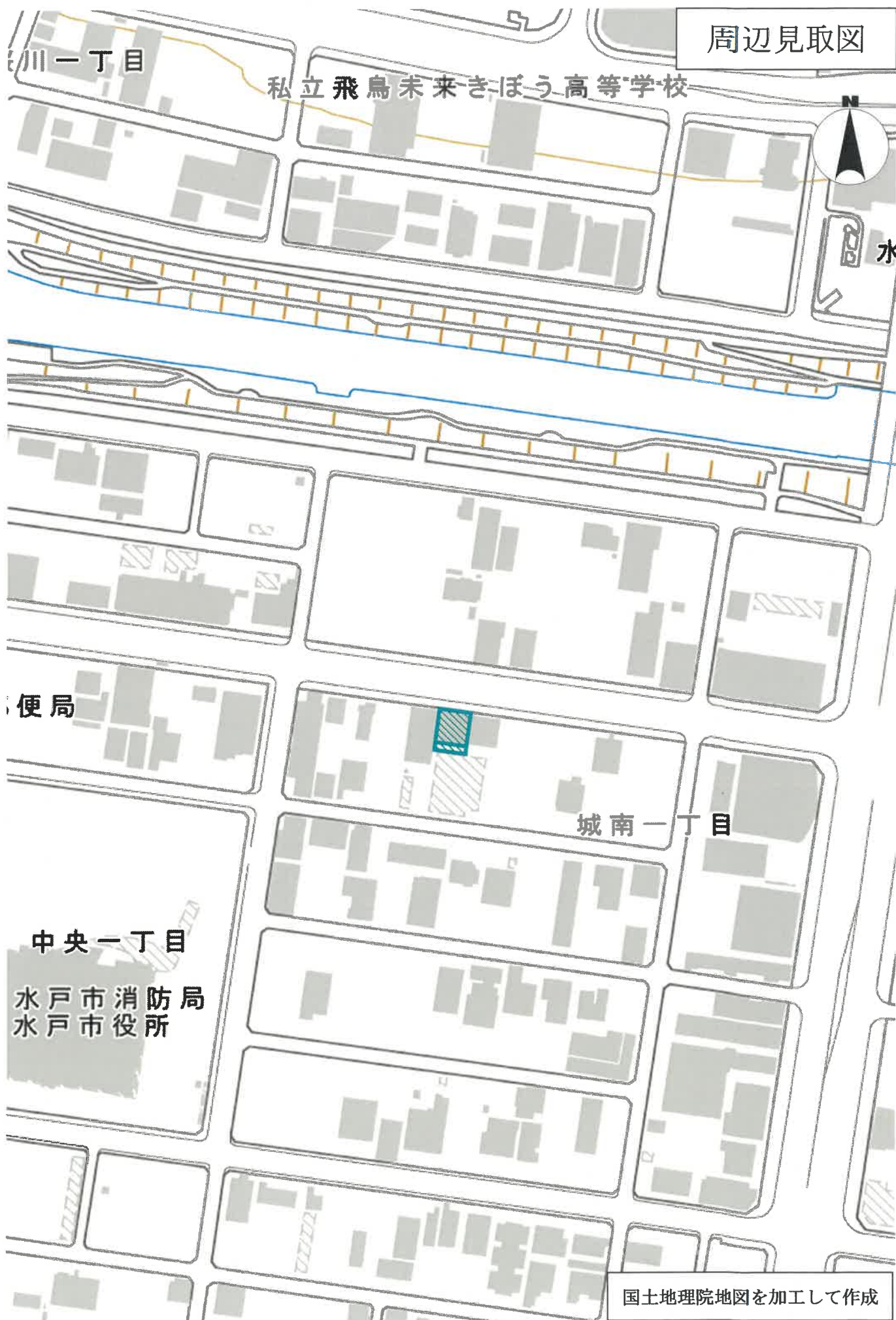
~~—11 所 在 水戸市堀町字新田—~~





物件位置図

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



前
地番
土地の所在

2-17
3~16, 17
水戸市城南1丁目

後
新

地積測量図

整理番号

036827

求積

⑥ 3~16

$$\begin{aligned} 3393 \times 11.59 &= 3932487 \\ 3393 \times 11.58 &= 3929094 \\ &\frac{1}{2} 39307905 \end{aligned}$$

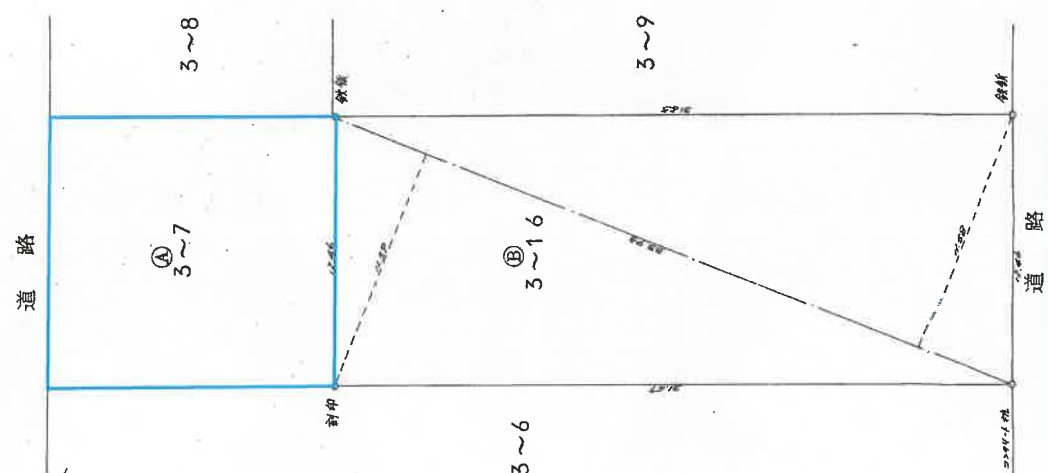
地積

393㎡07

④ 3~7

$$561 - ⑥ = 16792095$$

地積 167㎡92



作製者

(英城土地家屋調査士)

申請人

縮尺

1/250

(昭和57年10月4日作製)

557.10.8

A 3 版をA 4 版に縮小

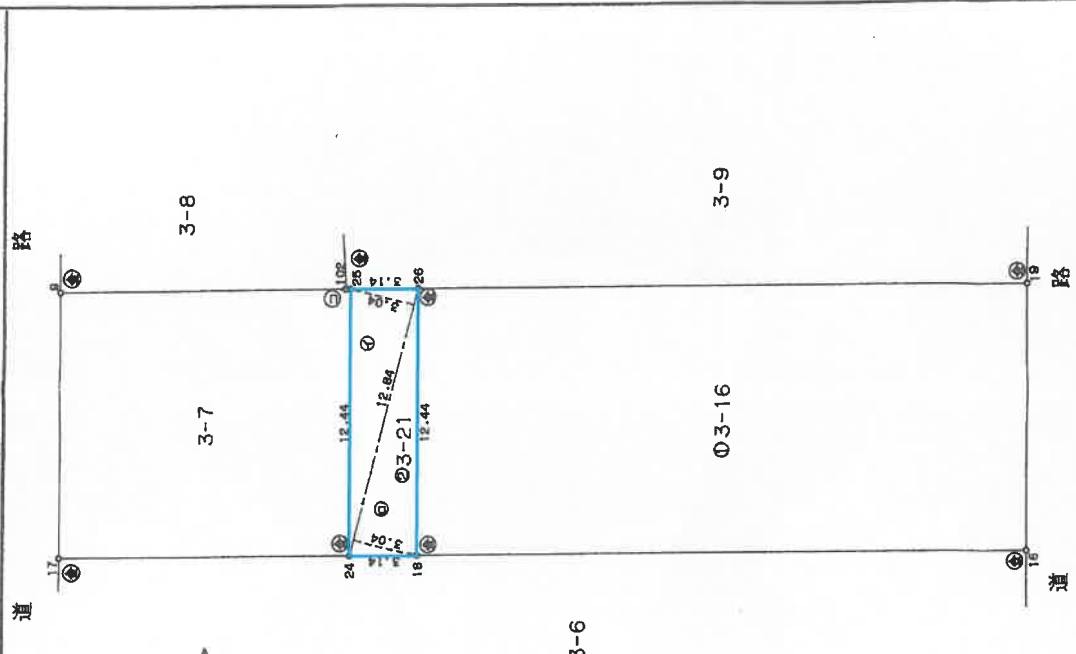
地積測量図写

平成26年 11月 14日 登記

地積測量図

地番 3-21

土地の所在 水戸市城南一丁目



求積表

地番	② 3-21	高さ	供面積
1	12.84	3.04	39.0336
2	12.84	3.04	39.0336
3	12.84	3.04	39.0336
4	12.84	3.04	39.0336
5	12.84	3.04	39.0336
6	12.84	3.04	39.0336
7	12.84	3.04	39.0336
8	12.84	3.04	39.0336
9	12.84	3.04	39.0336
10	12.84	3.04	39.0336
11	12.84	3.04	39.0336
12	12.84	3.04	39.0336
13	12.84	3.04	39.0336
14	12.84	3.04	39.0336
15	12.84	3.04	39.0336
16	12.84	3.04	39.0336
17	12.84	3.04	39.0336
18	12.84	3.04	39.0336
19	12.84	3.04	39.0336
20	12.84	3.04	39.0336
21	12.84	3.04	39.0336
22	12.84	3.04	39.0336
23	12.84	3.04	39.0336
24	12.84	3.04	39.0336
合計			39.03

地番	① 3-16	合計面積	残地
383.07905	39.03360	354.04545	354.04

地番	面積
① 3-16	354.04545
② 3-21	39.03360

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭
⑤	ベンキ

作製者

平成16年 11月 14日 作成

申請人

縮尺 1 / 250

A 3 版を A 4 版に縮小

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

建物図面写

建 物 圖 面 圖

3~7

家屋番号

建物の所在 水戸市城南1丁目3番地7

065433

~~各階平面圖~~

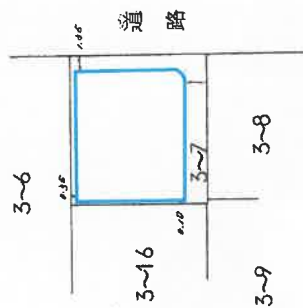
作者

昭和57年10月29日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 $1/500$



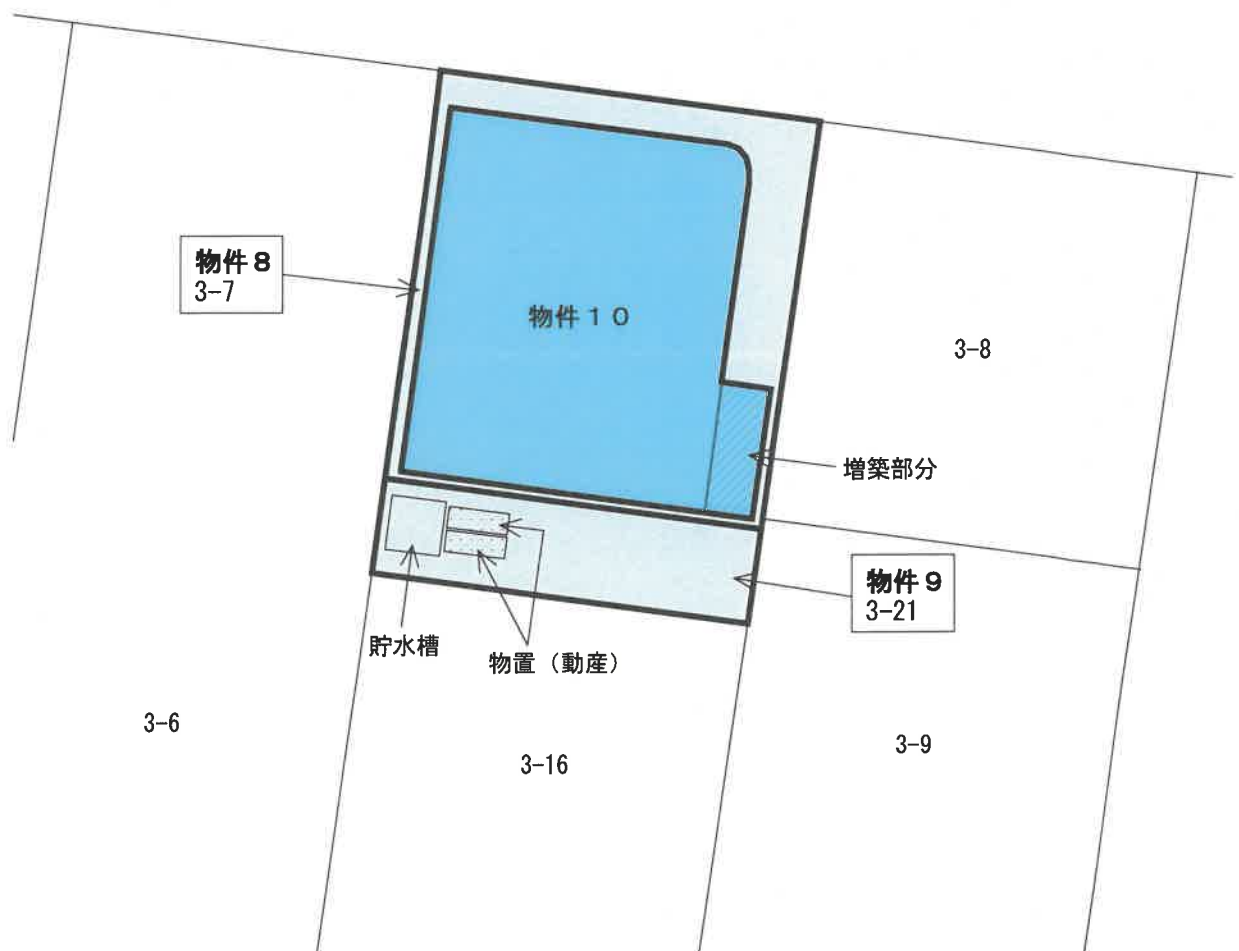
A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	6年（ケ）140号3
物件番号	8～10



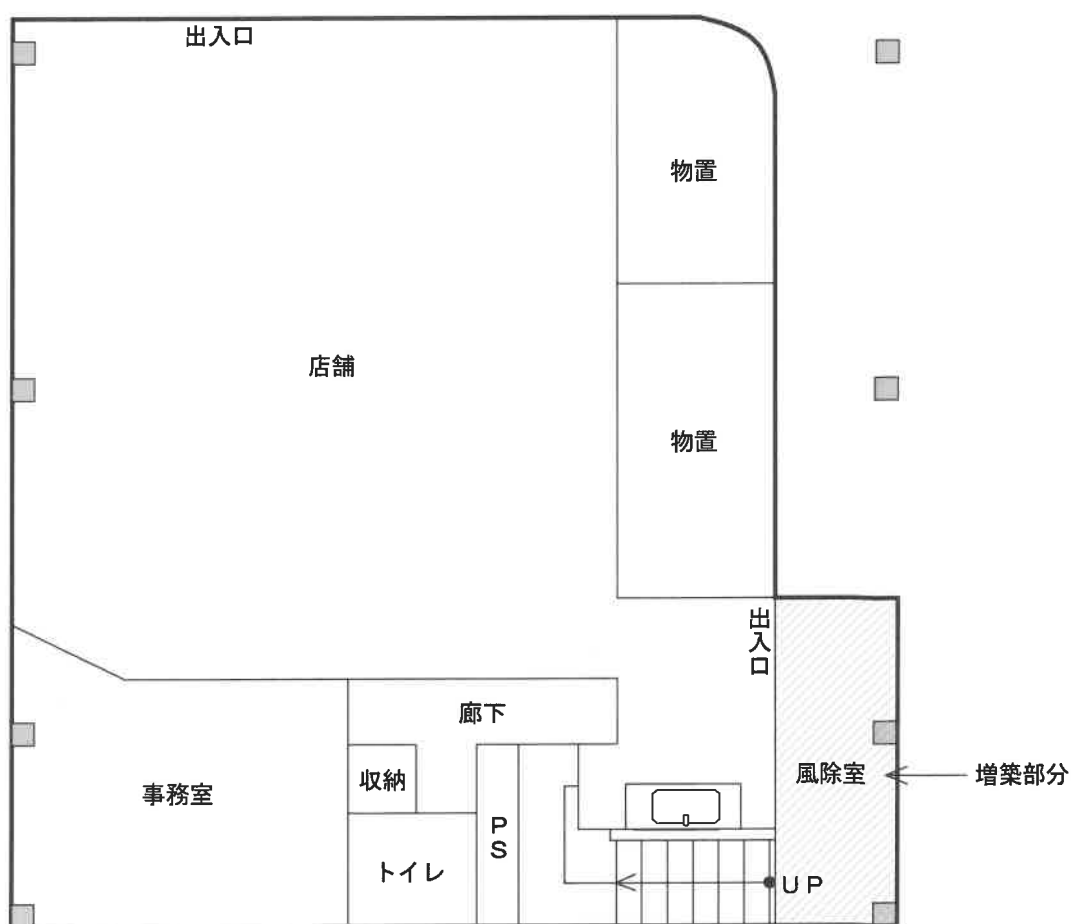
約20m舗装市道



この図面は、
法第14条第1項地図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	6年(ケ)140号3
物件番号	10



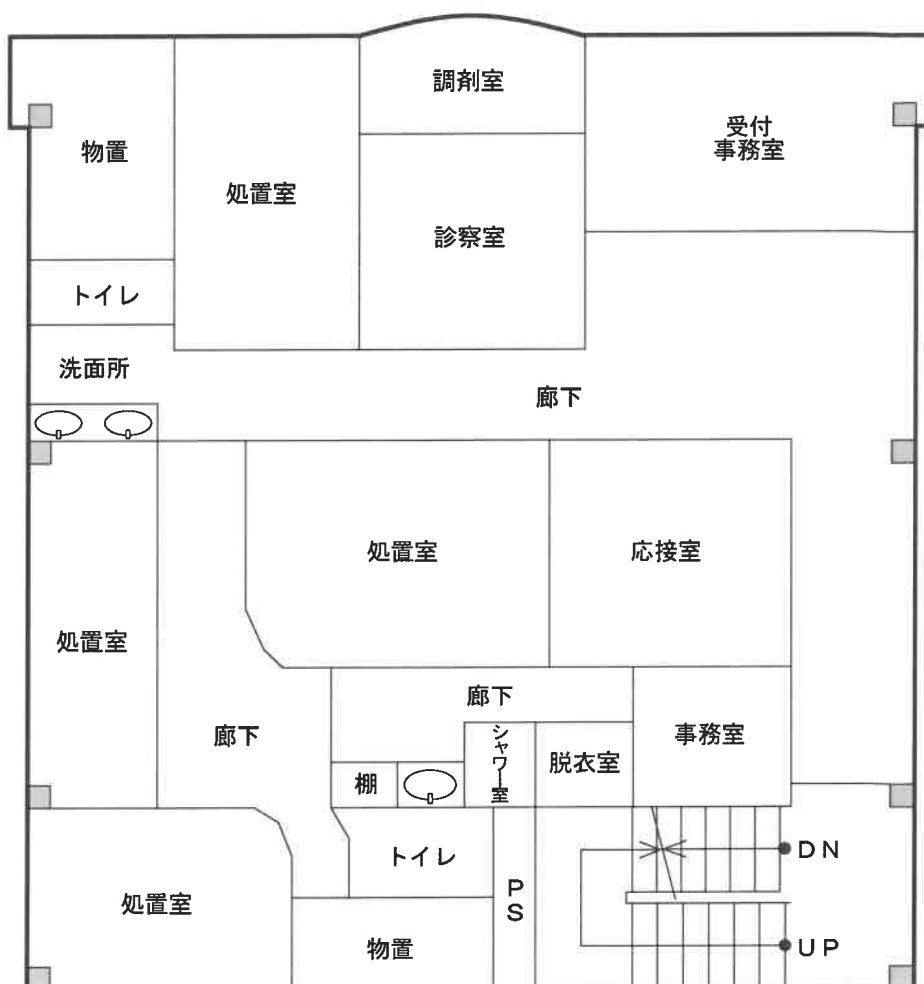
1階 床面積：約128㎡（概測）

※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 6年(ケ)140号3

物件番号 10

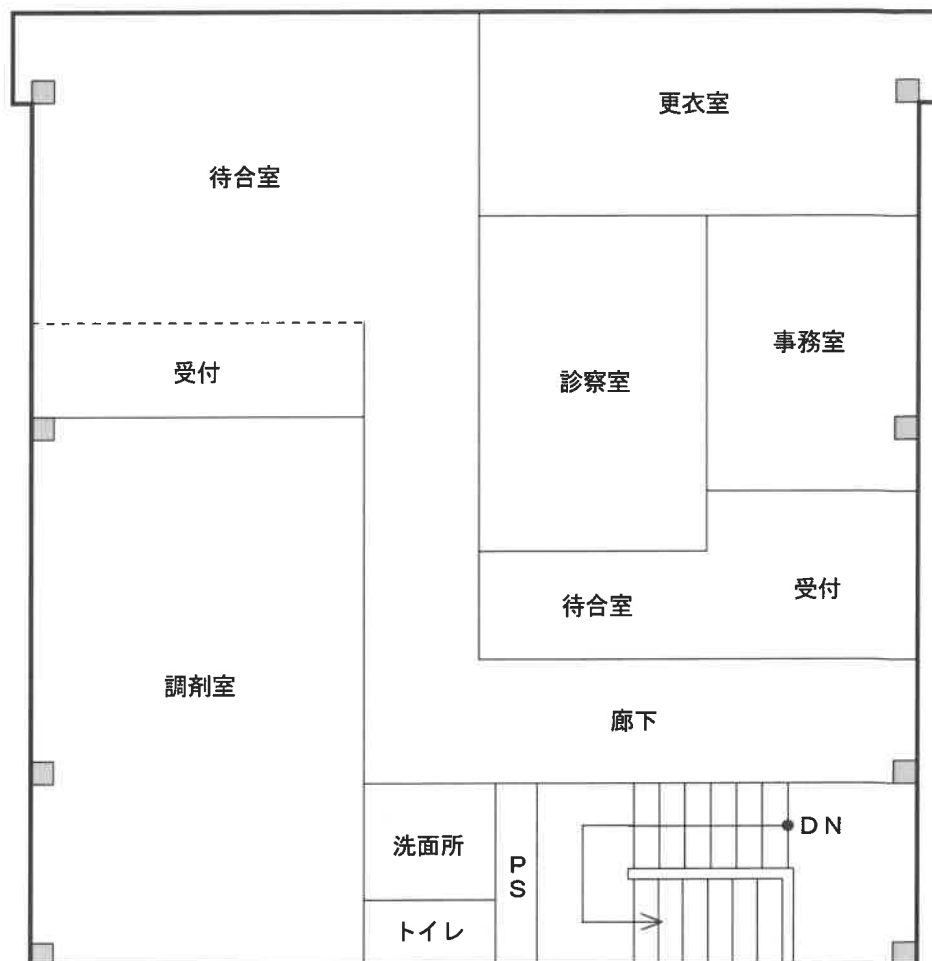


2階 床面積：149.02㎡（登記簿）

※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	6 年 (ケ) 1 4 0 号 3
物件番号	1 0



3 階 床面積 : 148.02㎡ (登記簿)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。