

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）
1～3	11,160,000 8,928,000	一括	2,232,000	236,364	33,765
1	4,570,000				
2	2,870,000				
3	3,720,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市河和田一丁目
 地 番 1513番25
 地 目 宅地
 地 積 490.64平方メートル

- 2 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
 家屋 番号 1513番25
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 48.43平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所(厨房)
 床 面 積 約55.00平方メートル

- 3 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
 家屋 番号 1513番25の2
 種 類 店舗事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 58.48平方メートル
 2階 53.26平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約63.00平方メートル
 2階 53.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に
対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

一般社団法人みらいが占有している。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 水戸市河和田一丁目
地 番 1513番25
地 目 宅地
地 積 490.64平方メートル

所有者 A

2 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
家屋 番号 1513番25
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 48.43平方メートル

(現況)

種 類 作業所(厨房)
床 面 積 約55.00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

3 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
家屋 番号 1513番25の2
種 類 店舗事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 58.48平方メートル
2階 53.26平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 1階 約63.00平方メートル
 2階 53.26平方メートル

所有者 A



令和6年（ケ）第140号
（物件1～3）

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

- 1 所 在 水戸市河和田一丁目
地 番 1 5 1 3 番 2 5
地 目 宅地
地 積 4 9 0 . 6 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 水戸市河和田一丁目 1 5 1 3 番地 2 5
家屋番号 1 5 1 3 番 2 5
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 8 . 4 3 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
- 3 所 在 水戸市河和田一丁目 1 5 1 3 番地 2 5
家屋番号 1 5 1 3 番 2 5 の 2
種 類 店舗事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1 階 5 8 . 4 8 平方メートル
2 階 5 3 . 2 6 平方メートル
所有者 A

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(株式会社イディア・コーポレーション) ☒ 土地所有者が本土地上に物件3建物を所有し、占有している ☒ その他の者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox/"/> (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	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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:作業所(厨房) ☐ 構造: ☒ 床面積:約55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 作業所 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

(2枚目)

(十地・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 1	
現 況 地 目		■宅地 (物件1) □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 (株式会社イディア・コーポレーション) ■土地所有者が本土地上に物件3建物を所有し、占有している ■その他の者が本土地上に物件2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		看板 (工作物) がある。	
建 物		物件 3	
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63平方メートル (概測)	
物件目録にない 附 属 建 物		■ない 種 類: □ある 構 造: 床面積:	
占 有 者 及 び 占 有 状 況		□建物所有者 ■その他の者 (一般社団法人みらい) ■上記の者が本建物を 店舗・事務所 として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり	
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		ウッドデッキがある。	
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)

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件2建物の敷地部分	☐ 全部 ■物件3建物の敷地部分
占有者		■債務者 ☐ 所有者	☐ 債務者 ■所有者
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■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(物件1所有者兼物件2所有者会社代表者)) ☐ 文書()	■陳述(■A(物件1, 3所有者)) ☐ 文書()
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 所有	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有
占有開始時期		平成12年9月13日 (登記記録上の物件2建物新築時期)	平成 年 月 日
最初の 契約等	契約日	平成12年9月ころ	平成 年 月 日
	期間	平成12年9月ころから ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金30万円(毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	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	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 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	■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

(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 □一部 ()	
占有者	□債務者 ■一般社団法人みらい	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 ■店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(物件2所有者兼占有者法人理事))の陳述		
■提示文書(土地・建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	令和4年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年11月25日
	期間	令和4年12月1日から■令和14年11月30日まで10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	令和 年 月 日から□令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()
	借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 300,000 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 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(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)

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1, 3所有者兼 物件2所有者会社代表 者、一般社団法人みらい 理事)	1 私所有の物件1土地上に株式会社イディア・コーポレーション所有の物件2建物があることについて、物件2建物の新築時から地代月額30万円で賃貸しています。敷金などは無く、賃貸期間の定めもありません。なお現在地代の支払いはストップしています。 2 物件2建物では株式会社イディア・コーポレーションがお弁当の製造を行っています。 3 物件3建物は一般社団法人みらいに賃料月額30万円で令和4年から賃貸しています。 4 物件3建物の1階ではお弁当の販売やカフェの営業をしており、2階では就労支援事業を行っています。 5 物件1土地の駐車場部分のうち2台分は平成20年頃から近隣の美容室に1台当たり月額4,000円の賃料で貸しています。その地代は株式会社イディア・コーポレーションの口座に入金されています。その他の駐車場は株式会社イディア・コーポレーションと一般社団法人みらいが共同で使っています。 6 隣地(地番1513番27の土地)の西側の擁壁は本件土地に越境している可能性があり、隣地の北東角は本件土地との境界が曖昧です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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2及び3建物は接続されており、建物内で行き来ができる構造になっている。
- 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5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

(7枚目)

(調査経過用)

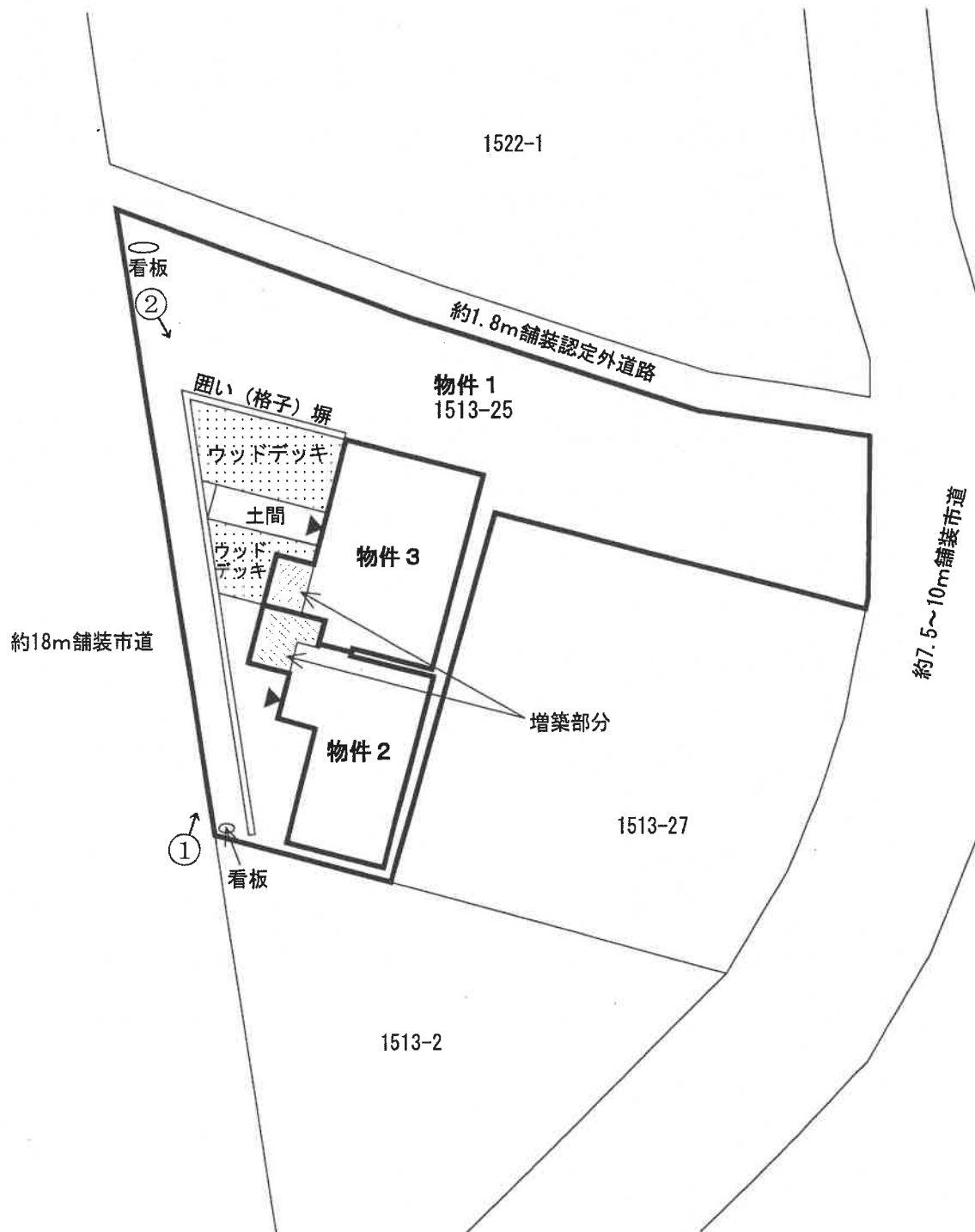
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月11日(月)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和6年11月13日(水) 14:40-14:45	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月15日(金) 16:00-16:10	水戸地方法務局	■占有者会社の履歴事項全部証明書取得
令和6年11月19日(火)	当 庁	■Aに照会書送付
令和6年12月12日(木) 10:45-11:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年3月18日(火)	当 庁	■Aから聴取(電話)
年 月 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

(8枚目)

土地建物位置関係図

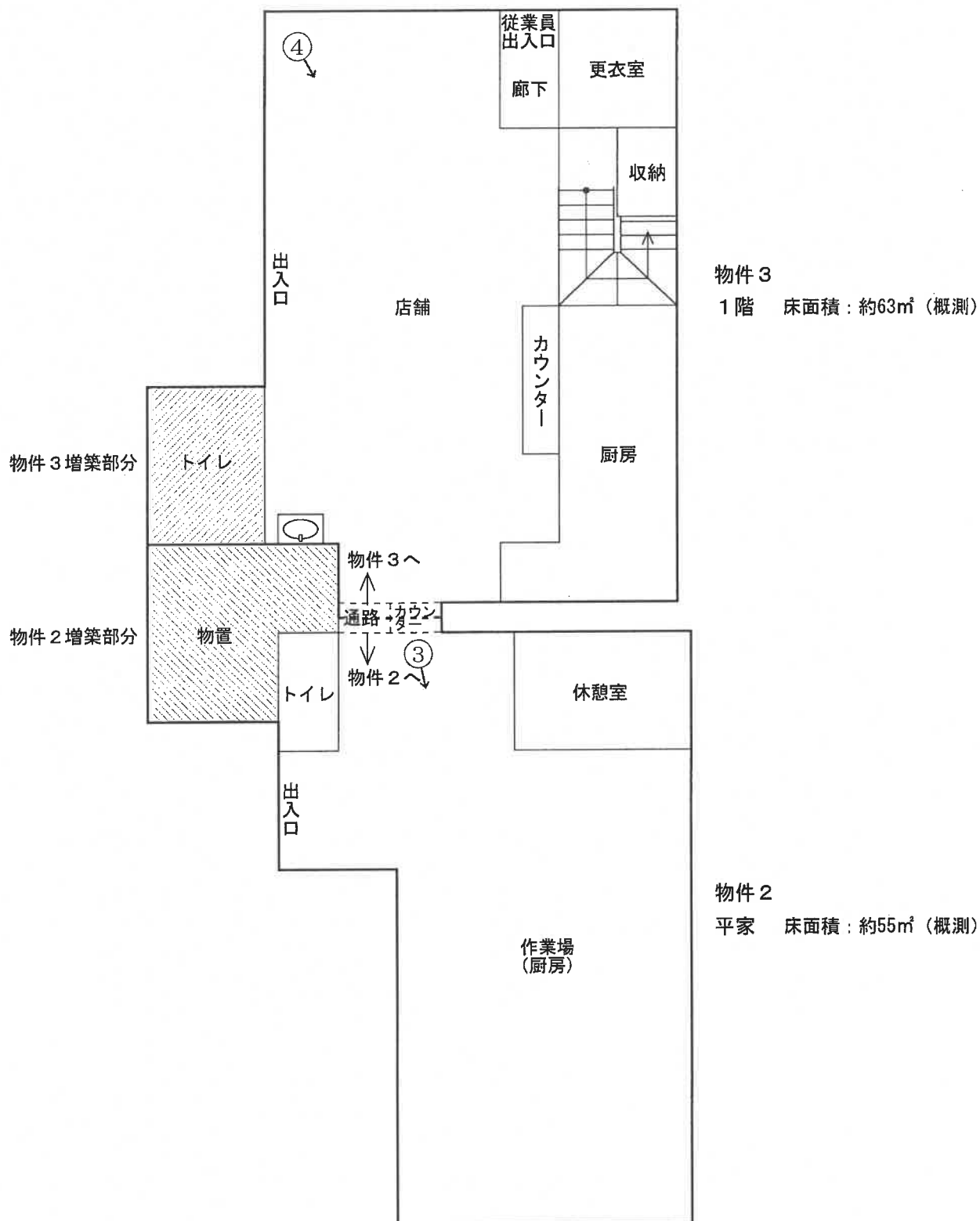
事件番号	6年(ケ)140号1
物件番号	1～3



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) 1 4 0 号 1
物件番号	2 ・ 3

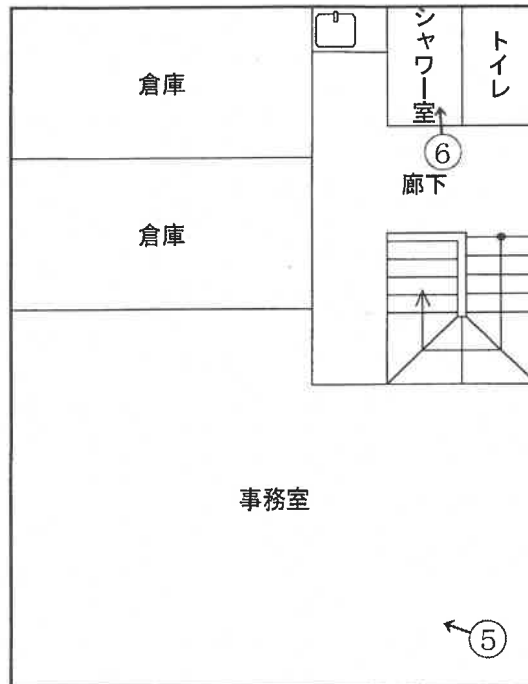


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

←○写真撮影位置方向
(10枚目)

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 4 0 号 1
物件番号	3



2 階 床面積 : 53.26㎡ (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
(1 1 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1
令和 6年11月 8日 受 命
令和 6年12月12日 現地調査
令和 6年12月13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 11,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,570,000円
物件2（建物）	金 2,870,000円
物件3（建物）	金 3,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2・3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・3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 積	別紙物件目録記載のとおり	作業所（厨房） 概測 約55㎡
3	所家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	特記事項記載のとおり	概測 1階 約63㎡ 2階 53.26㎡ 延床面積 約116.26㎡
特記事項			
物件2・3とも1階部分が増築されていたため概測面積を採用した。また、両建物は構造上接続されており往来できるようになってる（本件では内訳価格を求める必要があるため、物件2・3各建物ごとの評価を行う）。			

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）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「赤塚」駅の南方・道路距離約800m 最寄バス停「春日台」の南方至近	
付 近 の 状 況	店舗・事務所・共同住宅・戸建住宅が存する幹線道路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、第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 周知の埋蔵文化財包蔵地（高天原遺跡） 高度地区（第3種・第2種）、水戸市立地適正化計 画、水戸市景観計画、水戸市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 490.64㎡（登記簿） 間口 : 約29m 奥行 : 約33m 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：三方路地 （※）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	西側約18m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 東側約7.5～10m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 北側約1.8m舗装認定外道路（建築基準法上の道路ではない） 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は物件2・3建物の敷地として利用されている。 占有者及び占有権原については現況調査報告書参照。 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西側接面市道から30mまでが第2種住居地域、その背後が第1種中高層住居専用地域となる（本地の大半が第2種住居地域に該当する）。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地（高天原遺跡）の範囲内に該当する。包蔵地内で土木工事、建築行為等が行われる際には、試掘調査及び工事着工60日前までに、文化財保護法に基づく届出が必要となる（詳細は市歴史文化財課に要確認）。 ③評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 ④関係人陳述によれば、本件土地の東側隣地（1513番27）との境界が曖昧とのことである（敷地の外構と実際の隣地境界が不整合の可能性はあるが、境界不分明のため詳細は不明）。
---------	---

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) 平成12年 9月13日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年 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 増築部分は北西側の物置部分である。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 (目視不可/登記簿より) 外 壁 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55㎡（概測）
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 作業所（厨房） 間取り 別添間取図のとおり 前記のとおり物件3建物と1階の一部が接続され往来できるよう になっている。
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。

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成12年8月11日 12C01-0065 事務所（医療相談所） 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平成12年に建築された軽量鉄骨造の作業所であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと思料する。 ただし、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。
---------	--

(物件3)

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) 平成13年 2月15日新築 経過年数 約24年 経済的残存耐用年数 約1年 建築年月日(関係人陳述) 令和 4年月日不詳増築 経過年数 3年 経済的残存耐用年数 約7年 増築部分は南西側のトイレ部分である。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 (目視不可/登記簿より) 外 壁 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、合板等 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63㎡ (概測) 2階 53.26㎡ (登記簿) 計 約116.26㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 店舗事務所 間取り 別添間取図のとおり 前記のとおり物件2建物と1階の一部が接続され往来できるよう になっている。
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。 物件3部分は第三者(関連会社)に賃貸している(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） 平成13年2月2日 1187 事務所（医療相談所）付店舗（薬局） 増築 （※）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平成13年に建築された軽量鉄骨造の店舗等であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は低いものと思料する。ただし、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。
---------	--

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-イ, 1-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、本件査定上の各建物の敷地（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2建物敷地：1-イ 物件3建物敷地：1-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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	61,900	0.721	228.69	0.70	7,140,000
1-ロ	61,900	0.721	261.95	0.70	8,180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-16

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/103.0 \times 100/117.6 = 61,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+3

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：三方路+3 形状▲30

ウ 地積：登記記載の地積（内訳地積）。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2, 3 (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
2	200,000	約55	0.09	990,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：約55㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数24年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数1年，構成割合88%

(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12%

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1年／新築時部分経済的全耐用年数25年×構成割合88%)＋(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12%)}]×(1－観察減価30%)≒0.09

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
3	200,000	約116.26	0.06	1,400,000

ア 再調達原価 : 200,000円/㎡

イ 現況延床面積: 約116.26㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数24年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数1年, 構成割合96%

(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4%

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1年/新築時部分経済的全耐用年数25年×構成割合96%)+(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4%)}]×(1-観察減価30%)≒0.06

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-イ	7,140,000	0.50	賃借権	3,570,000
1-ロ	8,180,000	0.55	法定地上権	4,500,000

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-イ	7,140,000	-3,570,000	3,570,000	20.2%
1-ロ	8,180,000	-4,500,000	3,680,000	20.8%
2	990,000	+3,570,000	4,560,000	25.7%
3	1,400,000	+4,500,000	5,900,000	33.3%
積算価格（合計）			17,710,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
3,696,000	1.00	25.0%	1.00	14,780,000

ア 総収益 : 物件3部分の月額家賃 300,000円×12ヶ月

駐車場料金 8,000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	17,710,000
② 収益価格	14,780,000
③ 調整後の価格	17,710,000

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（物件2）を含むこと、また、賃借人も関連会社であることから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（11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
1-イ	17,710,000	20.2	1.00	0.90	0.70	2,250,000
1-ロ	17,710,000	20.8	1.00	0.90	0.70	2,320,000
2	17,710,000	25.7	1.00	0.90	0.70	2,870,000
3	17,710,000	33.3	1.00	0.90	0.70	3,720,000
一括価格（合計）						11,160,000

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5-16

所 在：水戸市姫子2丁目665番32外
価 格：74,700円／m²
位 置：JR常磐線「赤塚」駅700m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,268m²
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南側12m市道（側道あり）
用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%, 容積率200%）
地域の概要：低層の飲食店舗等が連たんする商業地域

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
- 9 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市河和田一丁目
 地 番 1513番25
 地 目 宅地
 地 積 490.64平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
 家屋 番号 1513番25
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 48.43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

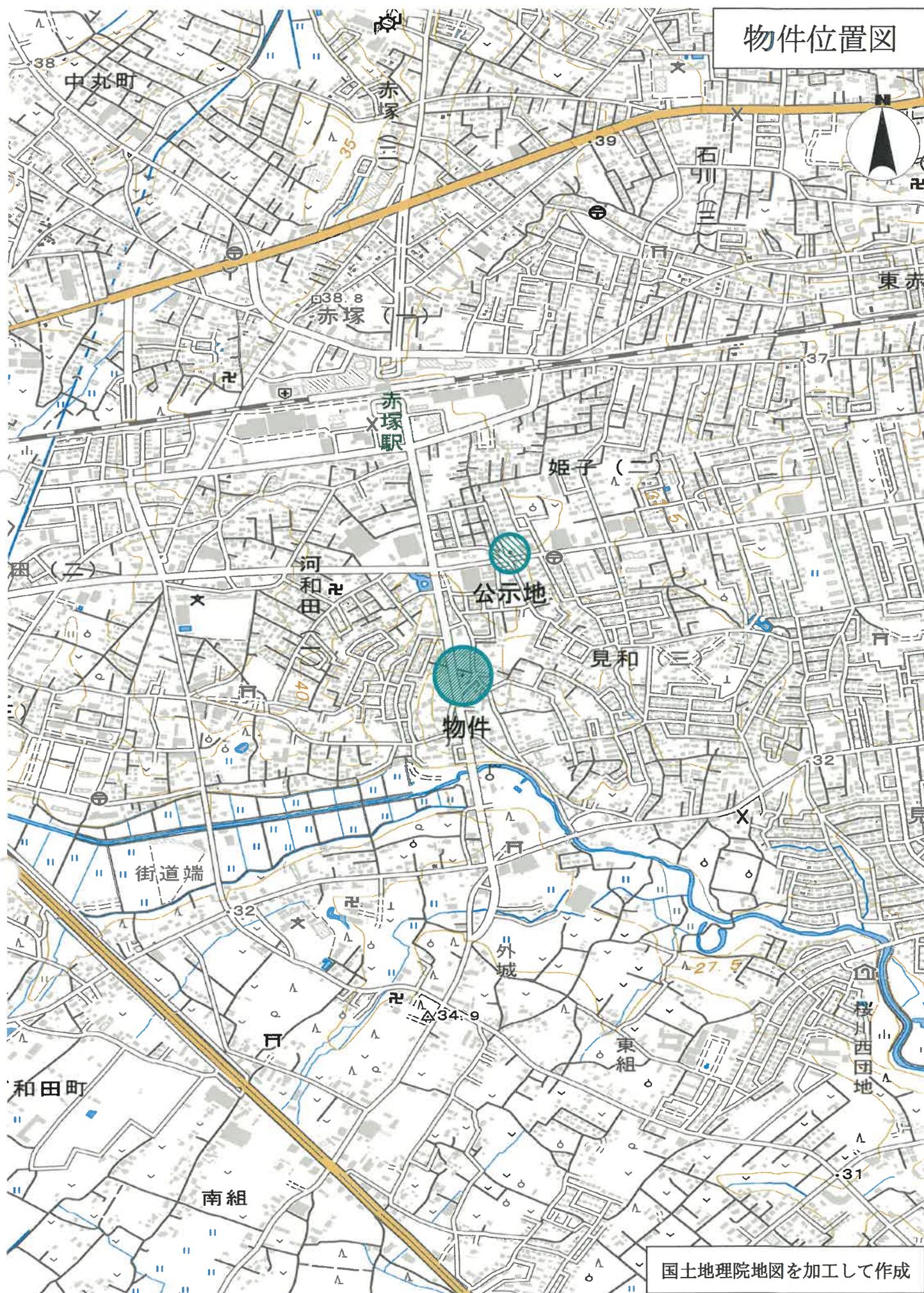
- 3 所 在 水戸市河和田一丁目1513番地25
 家屋 番号 1513番25の2
 種 類 店舗事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 58.48平方メートル
 2階 53.26平方メートル
 所有者 A

- ~~4 所 在 水戸市堀町字新田
 地 番 1136番4
 地 目 宅地~~

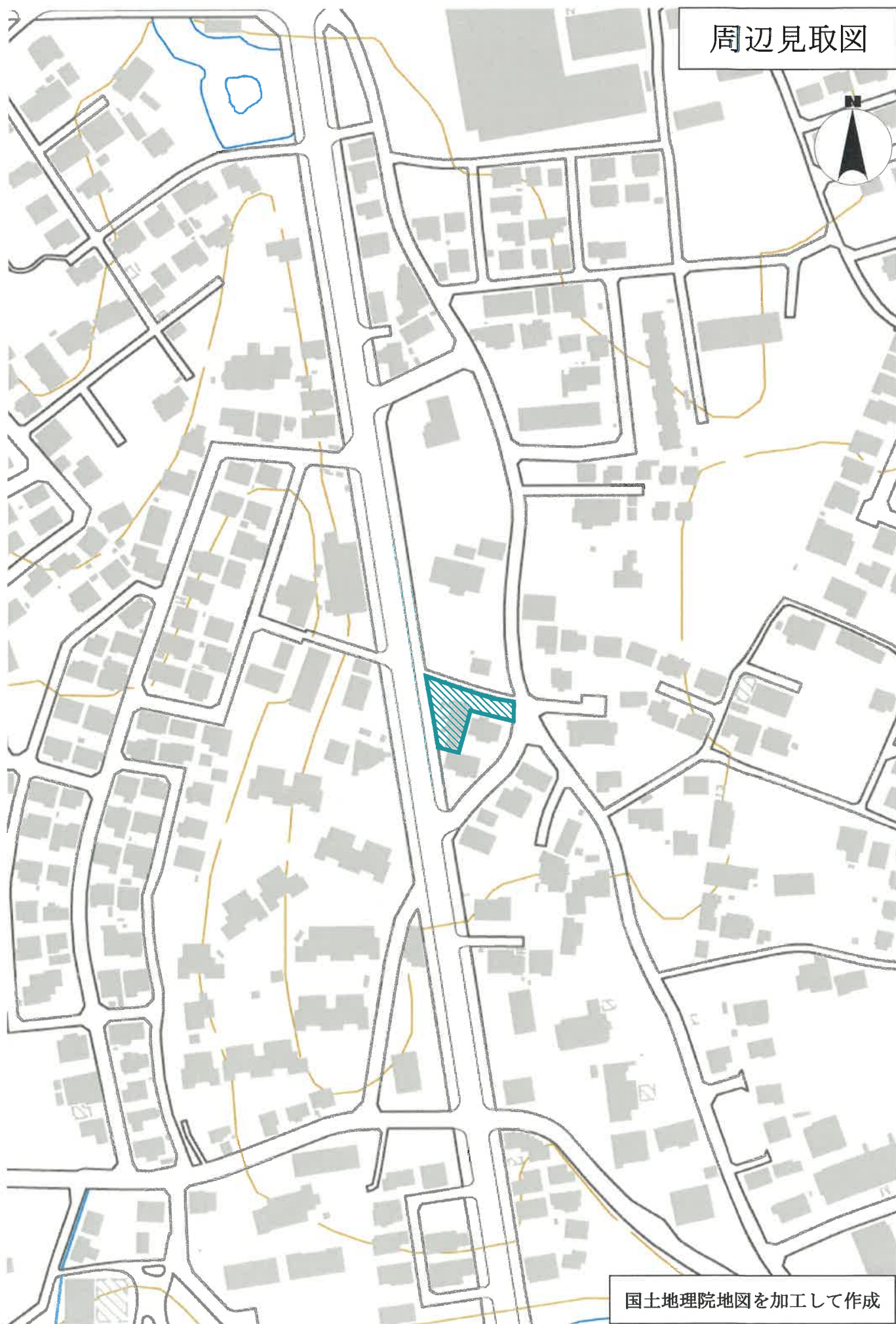


222

物件位置図



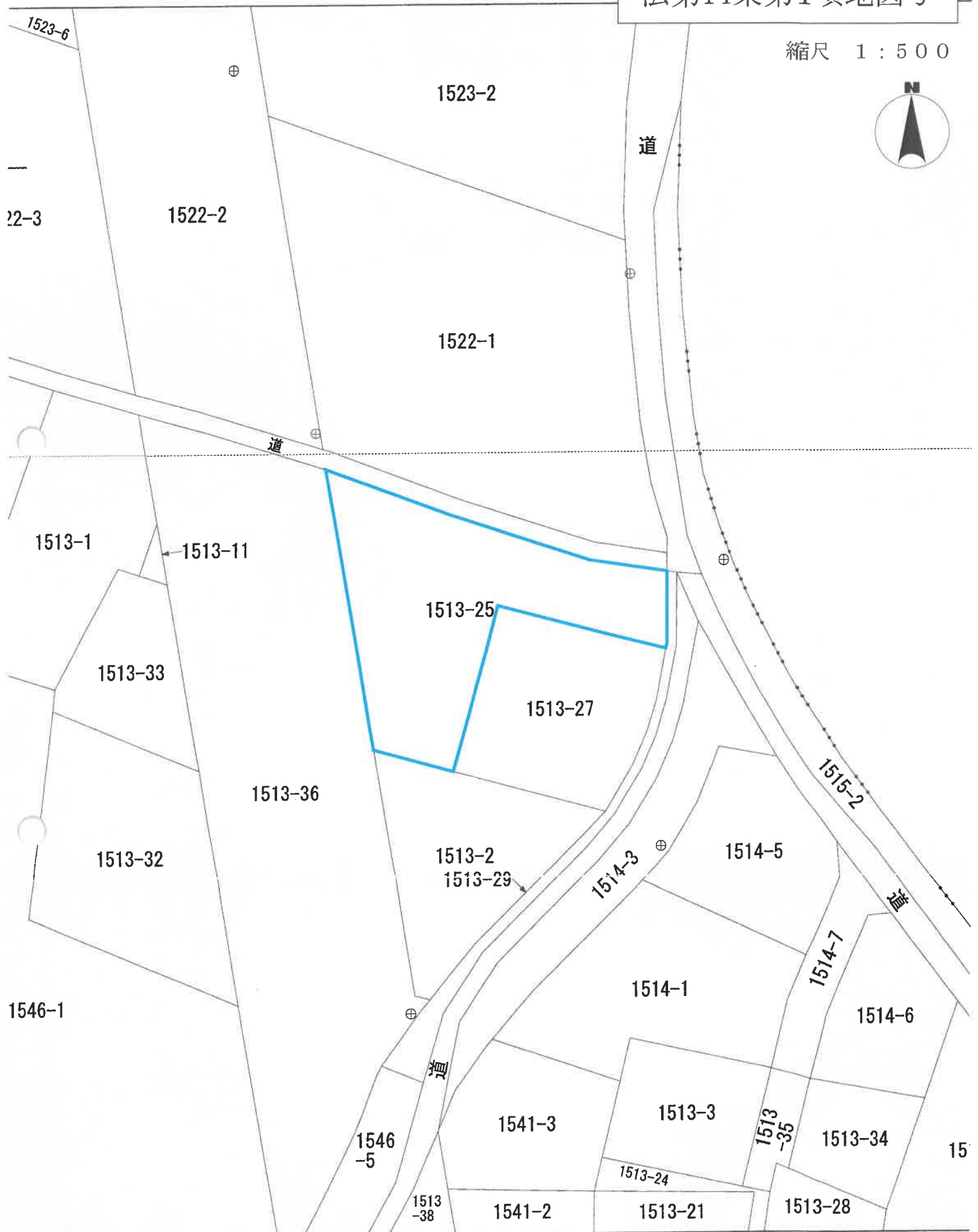
周辺見取図



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



地 積 測 量 図

地 番 1513-25

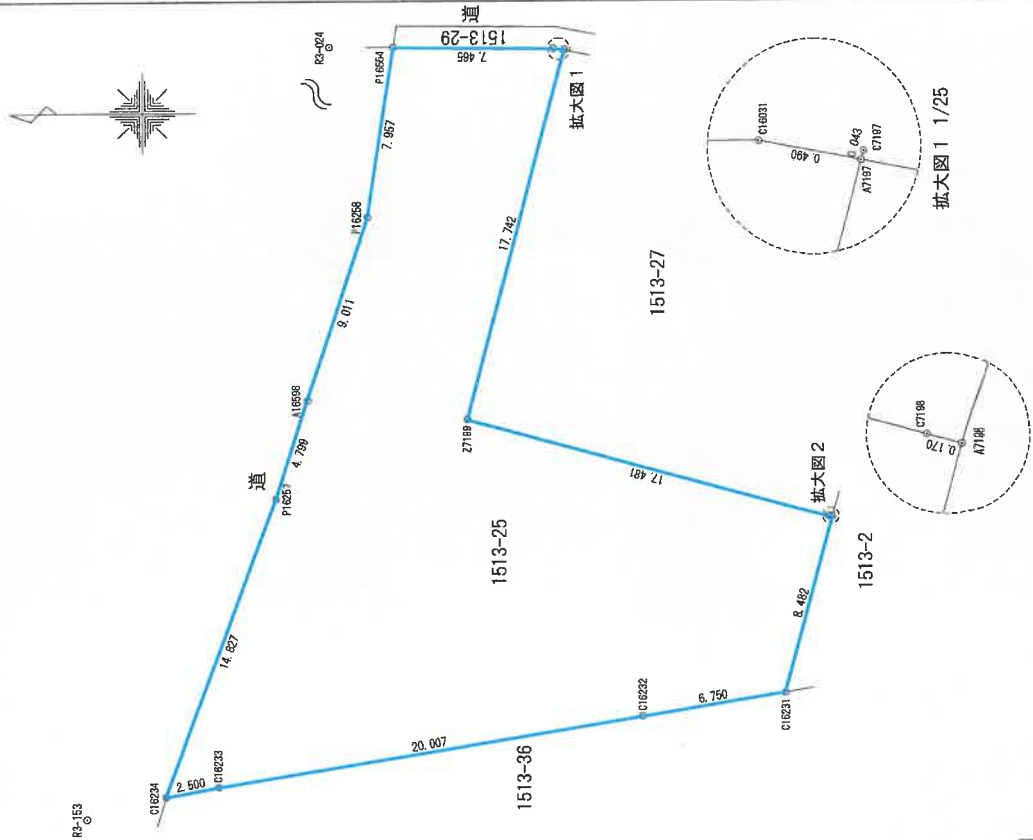
土地の所在 水戸市河和田一丁目

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
R3-024	法務局4級基準点	41738.847 52417.137
R3-153	法務局4級基準点	41752.067 52375.305

地 番	1513-25	境界線の種類等	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	点間距離
		コンクリート杭	41748.366	52376.334	14.827
		プラスチック杭	41743.239	52390.247	4.799
		計算点	41741.741	52394.807	9.011
		プラスチック杭	41738.928	52403.368	7.957
		プラスチック杭	41737.725	52411.234	7.465
		コンクリート杭	41730.260	52411.161	0.490
		計算点	41729.778	52411.069	17.742
		刻み	41734.300	52393.912	17.481
		コンクリート杭	41717.432	52389.323	0.170
		計算点	41717.268	52389.278	8.482
		コンクリート杭	41719.498	52381.094	6.750
		コンクリート杭	41726.161	52380.012	20.007
		コンクリート杭	41745.907	52376.788	2.500
		求積方法	倍 面 積	-981.293521	
		2F = Σ [Yn (Xn+1-Xn-1)]	面 積	490.646760	
			地 積	490.64m ²	

測 地 系	世界測地系(測地成果2011)
座 標 系	区 系
測量年月日	令和4年11月15日



作業機関

計画機関

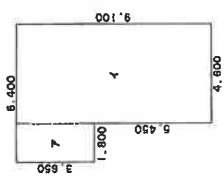
縮尺 1/250

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面写
各階平面図

家屋番号	1513番25
建物の所在	水戸市河和田1丁目1513番地25

整理番号 051890
各階平面図



求積表			
7	3.650	X	1.800 = 6.570000
4	9.100	X	4.800 = 41.880000
合計		48.430000	
床面積		48.43 m²	



作製者	申請人	縮尺	1/500
0月12日作製		縮尺	1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙) H.12.10.18

A3版をA4版に縮小

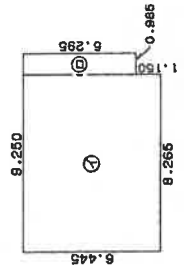
建物図面写

家屋番号 1513番25の2

建物の所在 水戸市河和田1丁目 1513番地25

整理番号 051891
各階平面図

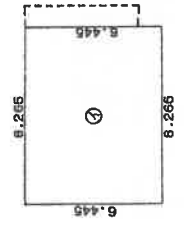
1階



求積法
① $8.265 \times 6.445 = 53.267925$
② $0.985 \times 5.295 = 5.215575$
計 58.483500

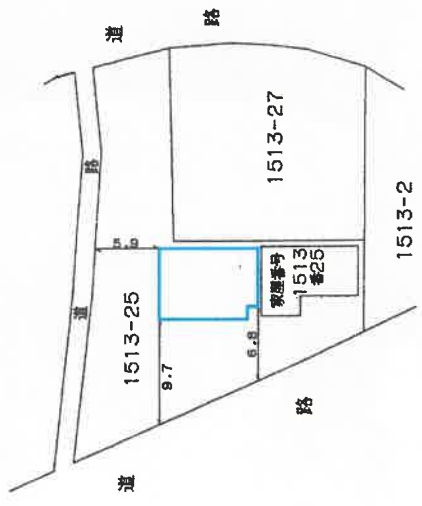
床面積 58.48㎡

2階



求積法
① $8.265 \times 6.445 = 53.267925$

床面積 53.26㎡



作製者

3年2月16日作製

縮尺 1/250

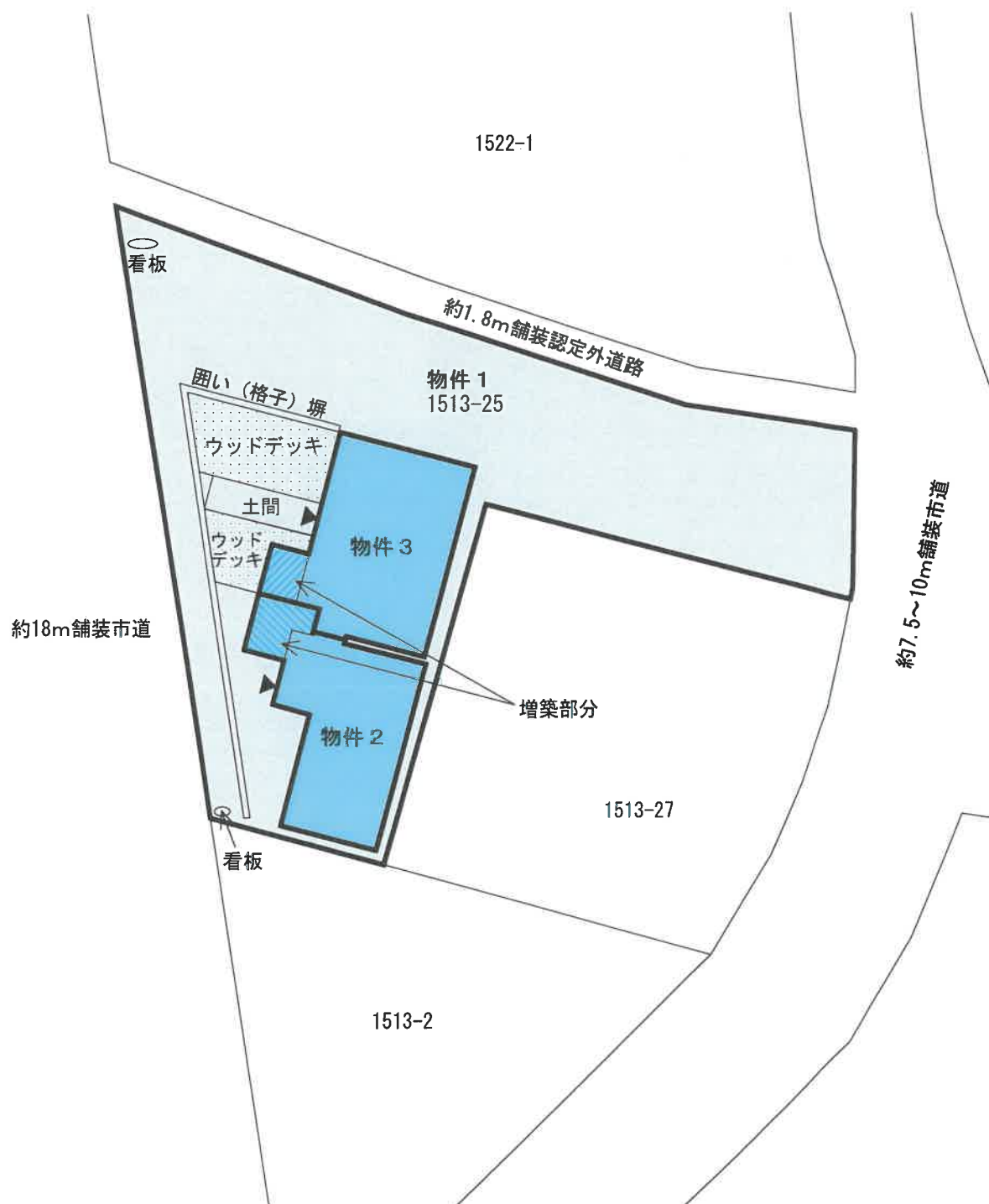
申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

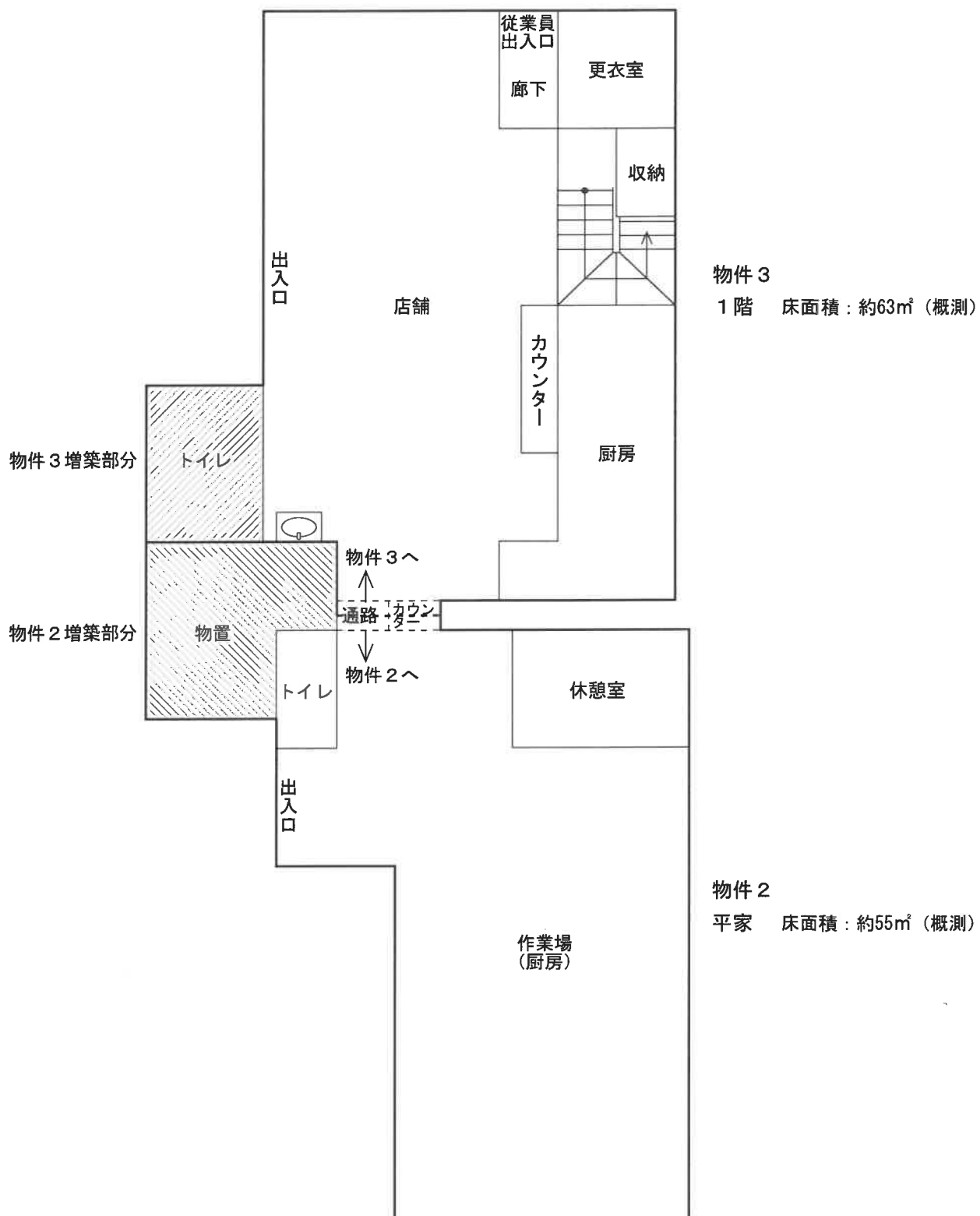
事件番号	6年(ケ)140号1
物件番号	1～3



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) 1 4 0 号 1
物件番号	2 ・ 3

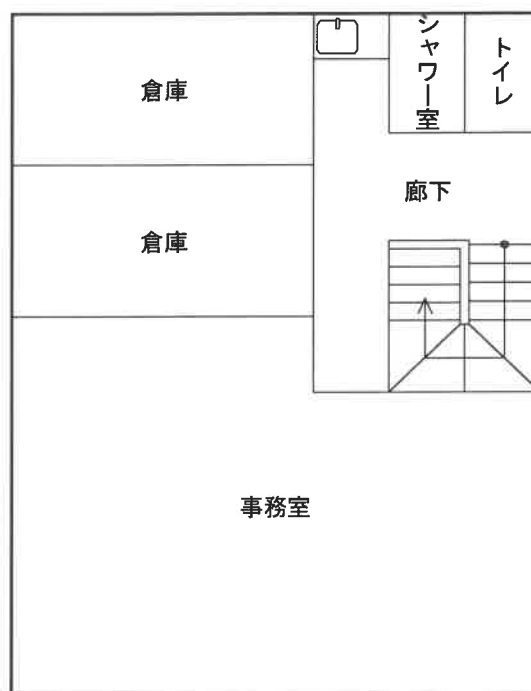


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号 6年（ケ）140号1

物件番号 3



2 階 床面積 : 53.26㎡（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。