

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 9月 4日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 9月18日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 8年10月 9日 午前10時00分<br>水戸地方裁判所民事部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 9月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月25日 午後 4時30分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8年 7月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |



※513※

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 17,040,000<br>13,632,000 | 一括       | 3,408,000  | 387,019  | 55,288   |
| 1    | 3,160,000                |          |            |          |          |
| 2    | 13,880,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                         |
|---|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 水戸市松が丘二丁目                                                               |
|   | 地 番   | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                                                      |
|   | 地 積   | 4 2 2. 1 7 平方メートル                                                       |
| 2 | 所 在   | 水戸市松が丘二丁目 4 4 7 3 番地 3 2                                                |
|   | 家屋 番号 | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 種 類   | 事務所 倉庫                                                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 9. 4 6 平方メートル<br>2 階 1 5 6. 7 5 平方メートル<br>3 階 1 5 6. 7 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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, 2】

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 全部

賃借人 株式会社クローバー

期 限 令和9年9月30日

賃 料 毎月44万円(税込)

敷 金 120万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

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

- |   |       |                                                                         |
|---|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 水戸市松が丘二丁目                                                               |
|   | 地 番   | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                                                      |
|   | 地 積   | 4 2 2. 1 7 平方メートル                                                       |
| 2 | 所 在   | 水戸市松が丘二丁目 4 4 7 3 番地 3 2                                                |
|   | 家屋 番号 | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 種 類   | 事務所 倉庫                                                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 9. 4 6 平方メートル<br>2 階 1 5 6. 7 5 平方メートル<br>3 階 1 5 6. 7 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第143号  
（物件1、2）  
令和7年10月21日受理  
令和7年11月28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   | 水戸市松が丘二丁目                                                               |
|   | 地 番   | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 地 目   | 宅地                                                                      |
|   | 地 積   | 4 2 2. 1 7 平方メートル                                                       |
| 2 | 所 在   | 水戸市松が丘二丁目 4 4 7 3 番地 3 2                                                |
|   | 家屋 番号 | 4 4 7 3 番 3 2                                                           |
|   | 種 類   | 事務所 倉庫                                                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根 3 階建                                                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 6 9. 4 6 平方メートル<br>2 階 1 5 6. 7 5 平方メートル<br>3 階 1 5 6. 7 5 平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 住居表示           | 水戸市松が丘2-3-27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                         |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記) <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 事務所 倉庫 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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2関係)                                                                                  |     |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                               |     | ■全部 □                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有者                                                                                                |     | ■株式会社クローバー                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有状況                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館 |  |
| <input type="checkbox"/> 関係人(□ (所有者)、□ (占有者))の陳述／ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(回答書)の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有権原                                                                                               |     | ■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> なし                                                                                                                                                                                                |  |
| 占有開始時期                                                                                             |     | 令和元年10月1日                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の                                                                                                | 契約日 | 令和元年10月1日頃                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 契約等                                                                                                | 期間  | 令和元年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年9月30日まで 2 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                          |  |
| 更新の種別                                                                                              |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                          |  |
| 現在の                                                                                                | 期間  | 令和7年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年9月30日まで 2 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                          |  |
| 契約等                                                                                                | 貸主  | ■所有者                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 当事者                                                                                                | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                           |     | 毎月金44万円(税込) (毎月末日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                         |  |
| 敷金・保証金                                                                                             |     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金120万円)                                                                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                                |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                   |  |
| その他                                                                                                |     |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 執行官の意見                                                                                             |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                     |
| ■ 所有者会社           | (回答書の要旨)<br>1 本件建物は第三者に賃貸しています。賃料の滞納はありません。<br>2 境界争い及び自然災害による損傷は特にありません。 |
| ■ A<br>(占有者会社代表者) | 弊社は本件建物を所有者会社から賃借しており、詳細は所有者会社が提出した契約書のとおりです。1階の一部で雨漏りが生じています。            |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

## 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、2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 の 経 過                 |             |                                   |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                       |
| 7年10月22日(水)<br>:-:        | 執行官室(文書)    | 市役所宛て照会(回答あり)                     |
| 7年10月24日(金)<br>:-:        | 執行官室(文書)    | 所有者会社者宛て照会(回答あり)                  |
| 7年11月17日(月)<br>9:50-10:15 | 物件所在地       | 物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影<br>評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>:-:           |             |                                   |
| 年 月 日( )<br>:-:           |             |                                   |
| 年 月 日( )<br>:-:           |             |                                   |
| 年 月 日( )<br>:-:           |             |                                   |
| 年 月 日( )<br>:-:           |             |                                   |

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)143号1

物件番号 1・2

←○写真撮影位置方向



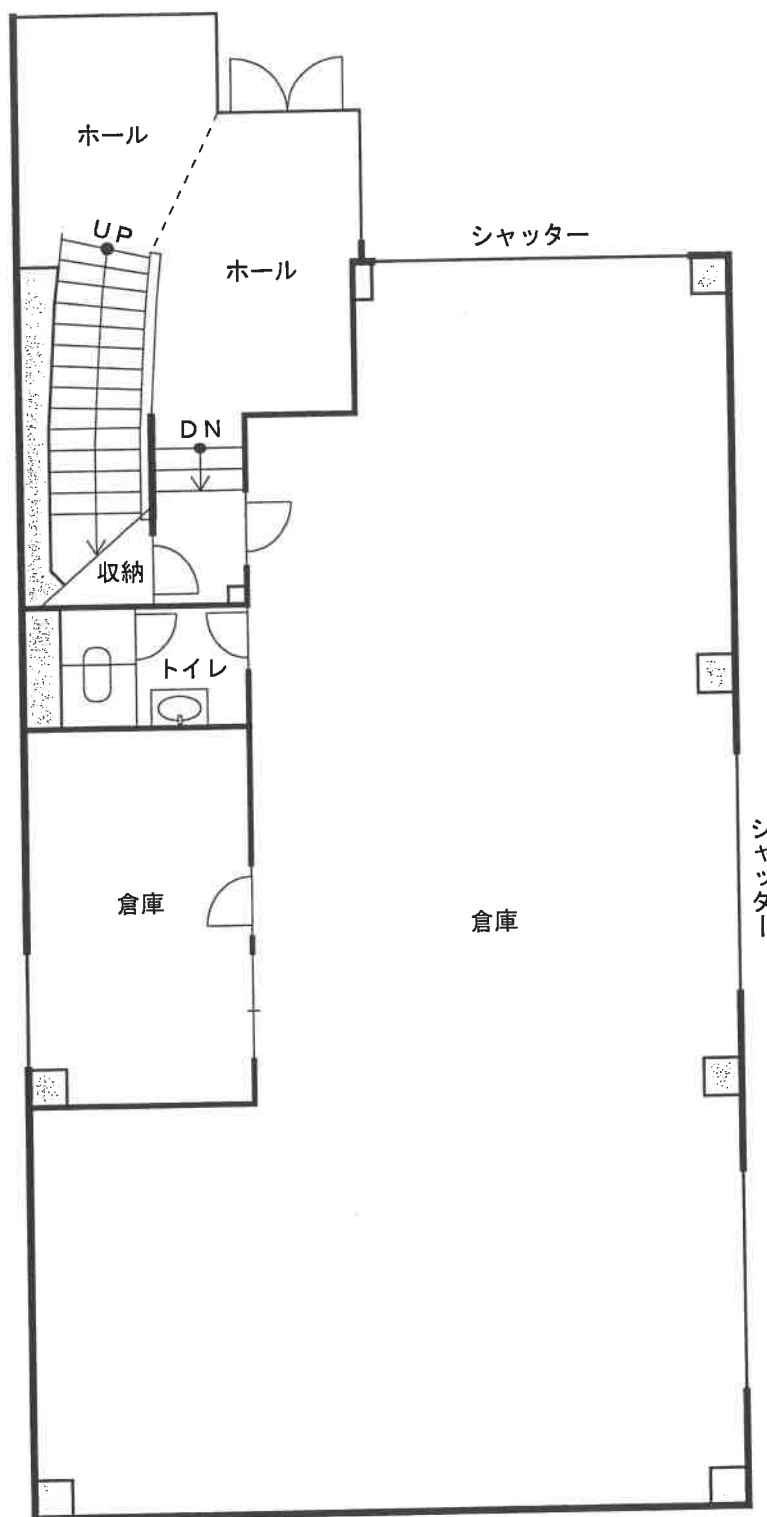
約14.5m舗装国道



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)143号1 |
| 物件番号 | 2          |

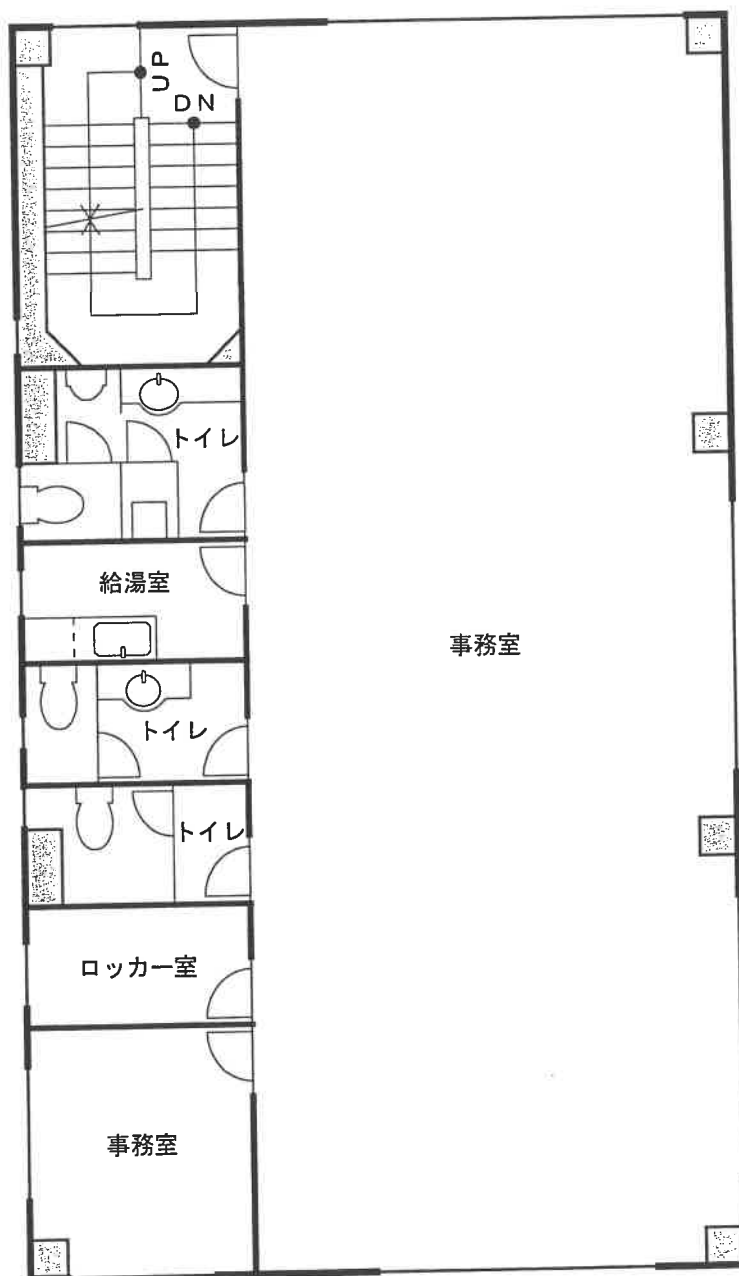


1階 床面積 : 169.46㎡

※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)143号1 |
| 物件番号 | 2          |



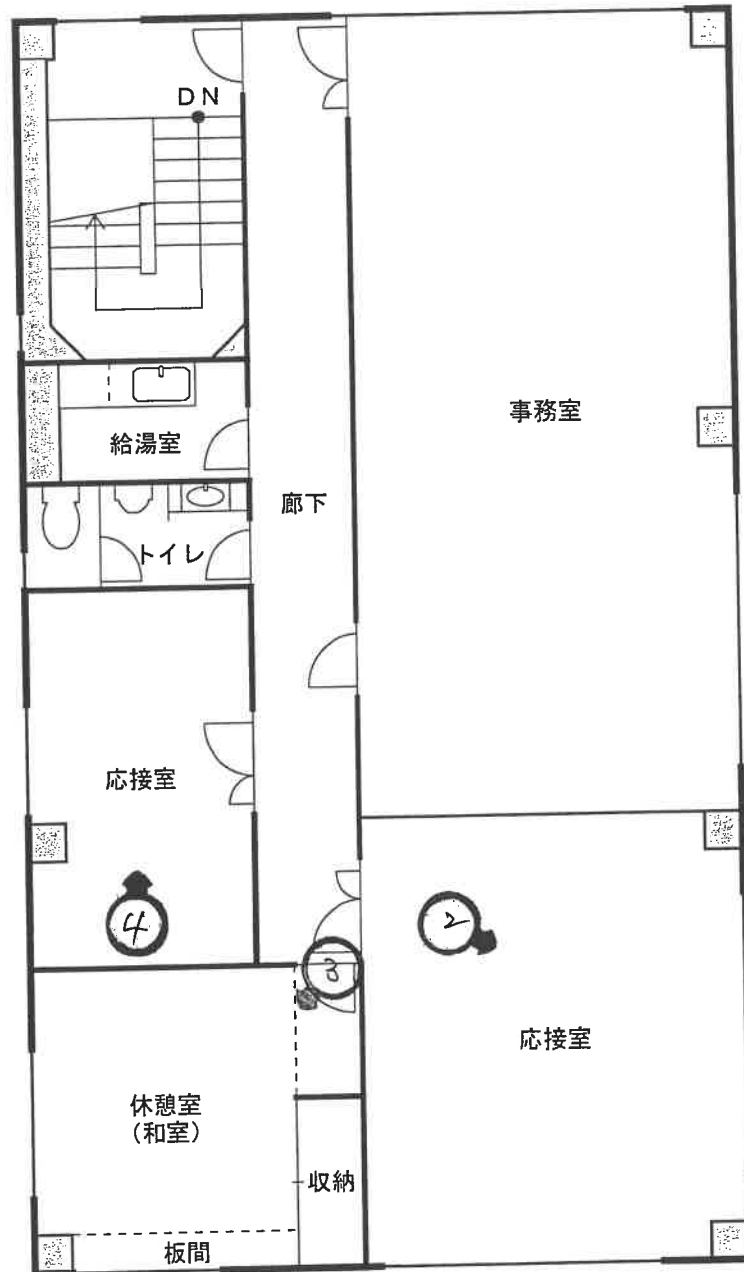
2階 床面積 : 156.75㎡

※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)143号1 |
| 物件番号 | 2          |

←○写真撮影位置方向



3階 床面積：156.75㎡

※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)

(10枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真4)

令和 7年（ケ）第 143号1  
令和 7年10月21日 受 命  
令和 7年11月17日 現地調査  
令和 7年11月25日 評 価  
令和 7年12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 17,040,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 3,160,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 13,880,000円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、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 在 番 号<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 別紙物件目録記載のとおり |     |

#### 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」駅の北東方・道路距離約2.2km<br>最寄バス停「松ヶ丘二丁目」の南方至近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道50号沿いに事務所、店舗、集合住宅等が連たんする既成商業地域。交通量が多いが画地規模がやや小さく、幹線道路沿い事業地としては十分な駐車スペースを確保できない土地が多い。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>指定 80%<br>指定 200%<br>建築基準法第22条指定区域<br>高度地区（第4種）、水戸市立地適正化計画<br>水戸市景観計画、水戸市屋外広告物条例 |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 422.17㎡（登記簿）<br>間口 : 約17.4m（地積測量図）<br>奥行 : 約24.5m（地積測量図）<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : 概ね平坦<br>高低差 : 接面道路と概ね等高<br>接面道路との関係 : 角地<br>（※）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14.5m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路）<br>東側未舗装協定道路（特記事項参照）<br>（※）4473番1は民地（登記簿地目：公衆用道路）<br><br>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建物の敷地として利用されている。また、敷地内は変電設備、受水槽、浄化槽がある。<br><br>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（市備付図面では東側道路から引き込み）<br>都市ガス : あり（未引込）<br>下 水 道 : あり<br>（浄化槽利用／市備付図面では公共ますの記載なし）<br><br>（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、通常のコスト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。<br>（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。<br>（注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・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 | <p>①東側道路に係る市建築指導課の陳述は以下のとおり。<br/> 当該道路は協定道路であり建築基準法上の道路には非該当である。市備付図面では当該道路は幅4mを前提としており、本件土地東側の一部が協定道路敷に該当する。<br/> 以上により、建物建築の際は当該部分の後退が必要となる。<br/> （※）道路の詳細については市建築指導課に要確認のこと。</p> <p>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。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                               | 平成 3年 8月30日 新築<br>約34年<br>約6年 |
| 仕 様             | 構 造 鉄骨造<br>屋 根 陸屋根（目視不可により登記簿より記載）<br>外 壁 吹付パネル（軽量気泡コンクリートと推定）<br>内 壁 ビニールクロス、現し等<br>天 井 ビニールクロス、石膏ボード、現し等<br>床 カーペット、Pタイル、土間コンクリート、畳等<br>設 備 電気・給排水衛生設備等一式<br>（※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。<br>（※2）設備については動作確認をしていないため、<br>使用可能か否かは確定できない。                       |                               |
| 床面積（現況）         | 1階 169.46㎡（登記簿）<br>2階 156.75㎡（登記簿）<br>3階 156.75㎡（登記簿）<br>計 482.96㎡                                                                                                                                                                                             |                               |
| 現 況 用 途 等       | 階層 地上3階建<br>現況用途 事務所倉庫<br>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<br><br>1階部分に雨漏りがあるほか、エアコン等の設備の一部が不調である（占有者陳述／詳細不明）                                                                                                                                                                                                        |                               |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり（賃借人が事務所倉庫として利用している）。                                                                                                                                                                                                                             |                               |
| 特 記 事 項         | ①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋）<br>平成2年10月19日 特452号<br>事務所、倉庫 新築<br><br>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。<br><br>③平成3年に建築された鉄骨造の事務所倉庫であり、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

積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 42,800               | 0.99          | 422.17         | 0.80      | 14,310,000                |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

42,900円/㎡ × 99.8/100 × 100/100.0 × 100/100.0 = 42,800円/㎡

◇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：角地+2 協定道路部分を含む▲3

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（建物配置・規模・用途など）。

##### ② 物件2（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 240,000             | 482.96             | 0.12     | 13,910,000              |

ア 再調達原価：240,000円/㎡

イ 現況延床面積：482.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年，経済的全耐用年数40年，経済的残存耐用年数6年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率2%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・現価率＝{残価率2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数40年)}×(1－観察減価30%)≒0.12

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>$\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------------------------------------|
| 1        | 14,310,000        | 0.65          | 法定地上権 | 9,300,000                                                |

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<br>番号 | 基礎となる<br>価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 積算価格<br>(円)<br>$(\text{ア} \pm \text{イ}) = \text{ウ}$ | 価格<br>割合 |
|----------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|
| 1        | 14,310,000              | -9,300,000                      | 5,010,000                                           | 17.8%    |
| 2        | 13,910,000              | +9,300,000                      | 23,210,000                                          | 82.2%    |
| 積算価格（合計） |                         |                                 | 28,220,000                                          | 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<br>(円)<br>ア | 家賃等<br>補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他<br>補正<br>エ | 収益価格<br>(円)<br>$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$ |
|-----------------|----------------|-----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 4,800,000       | 1.00           | 18.0%     | 1.00           | 26,670,000                                                                         |

ア 総収益 : 月額賃料 400,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 現行賃料／税抜

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

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては現実の需給動向を反映している積算価格を採用し、一棟貸しで中長期的には変動要因が多く価格が流動的である収益価格は参考にとどめ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| 試 算 価 格<br>(円) |            |
|----------------|------------|
| ① 積算価格         | 28,220,000 |
| ② 収益価格         | 26,670,000 |
| ③ 調整後の価格       | 28,220,000 |

#### 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（7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<br>番号 | 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 価格<br>割合<br>(%)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|--------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 28,220,000         | 17.8                 | 1.00            | 0.90           | 0.70            | 3,160,000                 |
| 2        | 28,220,000         | 82.2                 | 0.95            | 0.90           | 0.70            | 13,880,000                |
| 一括価格（合計） |                    |                      |                 |                |                 | 17,040,000                |

- ウ 占有減価修正 : 買受人負担となるであろう敷金相当額を考慮した（物件2）。
- 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。
- ・建物のアスベスト使用可能性
- 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5-10

所 在：水戸市松が丘2丁目4473番4  
「松が丘2-3-19」

価 格：42,900円／㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅2.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：645㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北側14m国道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%, 容積率200%）

地域の概要：低層の店舗、事務所等が多い国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 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

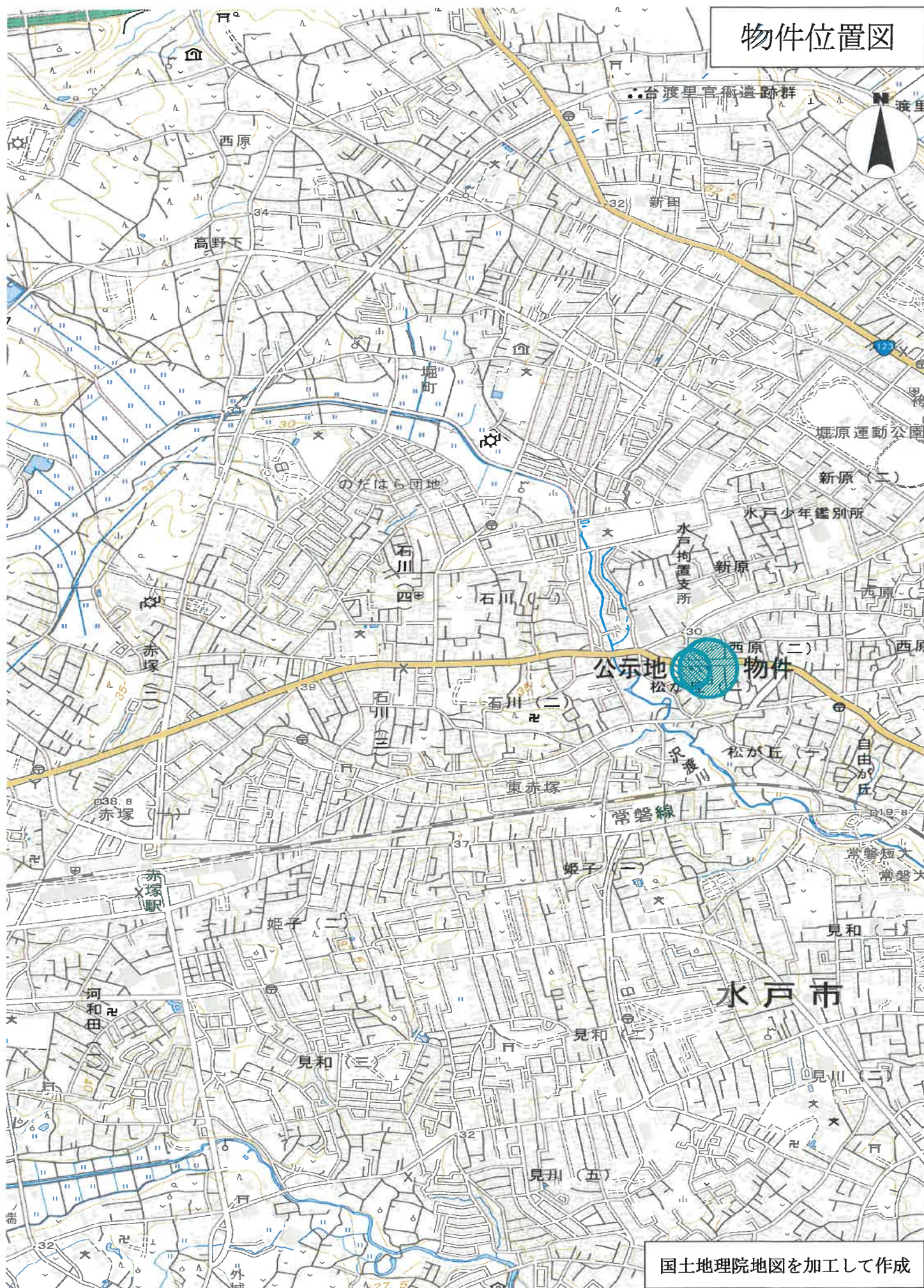
以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市松が丘二丁目  
 地 番 4473番32  
 地 目 宅地  
 地 積 422.17平方メートル
  
- 2 所 在 水戸市松が丘二丁目4473番地32  
 家屋 番号 4473番32  
 種 類 事務所 倉庫  
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 169.46平方メートル  
           2階 156.75平方メートル  
           3階 156.75平方メートル
  
- ~~3 所 在 水戸市酒門町字浜海道  
 地 番 2899番  
 地 目 山林  
 地 積 4878平方メートル~~



# 物件位置図



# 周辺見取図



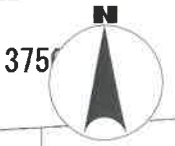
西原二丁目

松が丘二丁目

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

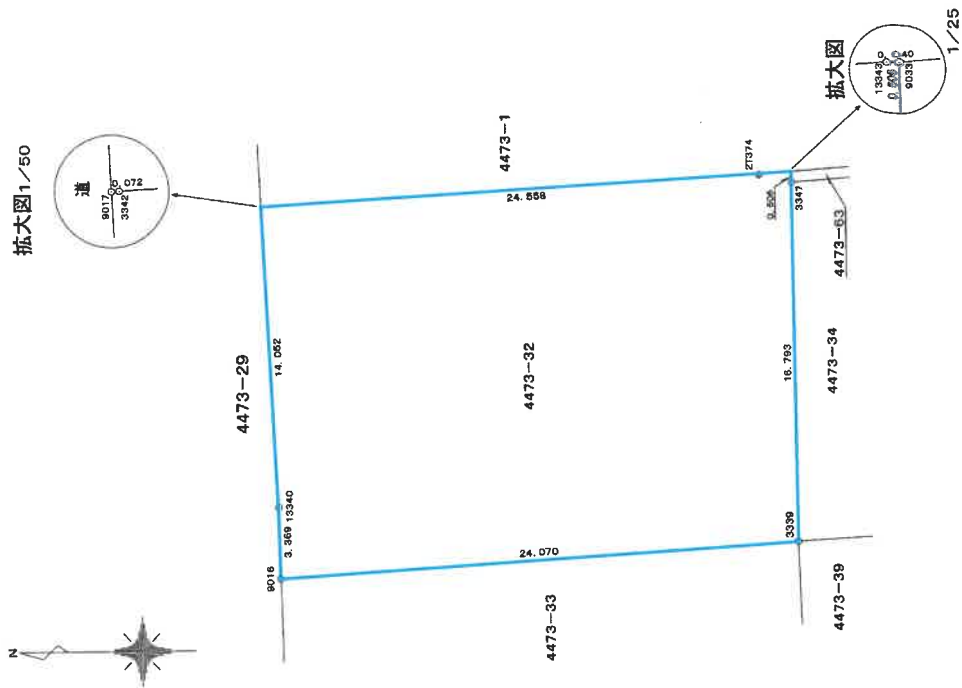


地 積 測 量 図

番 4473-32

土地の所在 水戸市松が丘二丁目

0.17391



基本三角点等の名称及び座標値

| 符号    | 名称       | X座標       | Y座標       |
|-------|----------|-----------|-----------|
| 11391 | 法務局4級基準点 | 43316.948 | 53946.155 |
| 21374 | 法務局4級基準点 | 43279.059 | 53943.907 |

境界点の座標値並びに求積表

| 地番                      | 境界線の種類等 | X座標(Xn)   | Y座標(Yn)     | 点間距離   |
|-------------------------|---------|-----------|-------------|--------|
| 3339                    | コンクリート杭 | 43277.383 | 53926.757   | 24.070 |
| 9016                    | 計算点     | 43301.407 | 53925.271   | 3.369  |
| 13340                   | コンクリート杭 | 43301.488 | 53928.539   | 14.052 |
| 9017                    | 計算点     | 43302.175 | 53942.674   | 0.072  |
| 3342                    | 金属板     | 43302.103 | 53942.678   | 24.558 |
| 13343                   | プラスチック杭 | 43277.583 | 53944.052   | 0.040  |
| 9033                    | 計算点     | 43277.543 | 53944.055   | 0.506  |
| 3347                    | ペンキ     | 43277.538 | 53943.549   | 16.793 |
| 3339                    | コンクリート杭 | 43277.383 | 53926.757   |        |
| 求積方法                    |         | 倍面積       | 844.345261  |        |
| 2F = Σ{Yn(Xn+1 - Xn-1)} |         | 面積(m²)    | 422.1726305 |        |
|                         |         | 地積        | 422.17      | m      |

|       |             |
|-------|-------------|
| 測地系   | 世界測地系       |
| 座標系   | IX系         |
| 測量年月日 | 平成22年10月29日 |

縮尺 1 / 250

計画機関

(平成22年12月17日作成)

作業機関

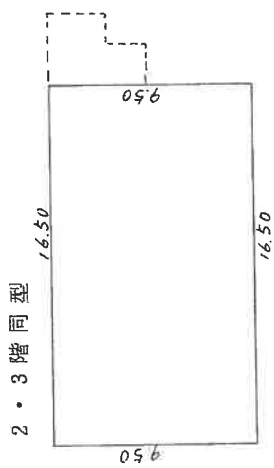
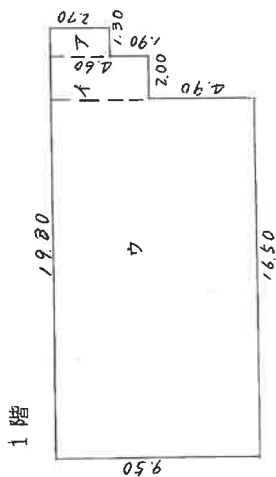
A3版をA4版に縮小

建物図面  
各階平面図

各階平面図  
整理番号 090568

家屋番号 4473番32

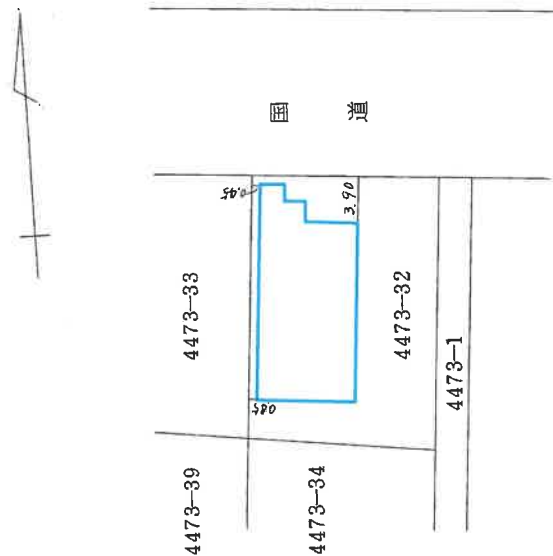
建物の所在 水戸市松ヶ丘2丁目4473番地32



床面積計算

1階 7  $1.30 \times 2.70 = 3.5100$   
イ  $2.00 \times 4.60 = 9.2000$   
7  $16.50 \times 9.50 = 156.7500$   
計 169.4600㎡

2・3階同型  
 $16.50 \times 9.50 = 156.7500 \text{㎡}$



作製者

3年11月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会 川根) H 3.11.20

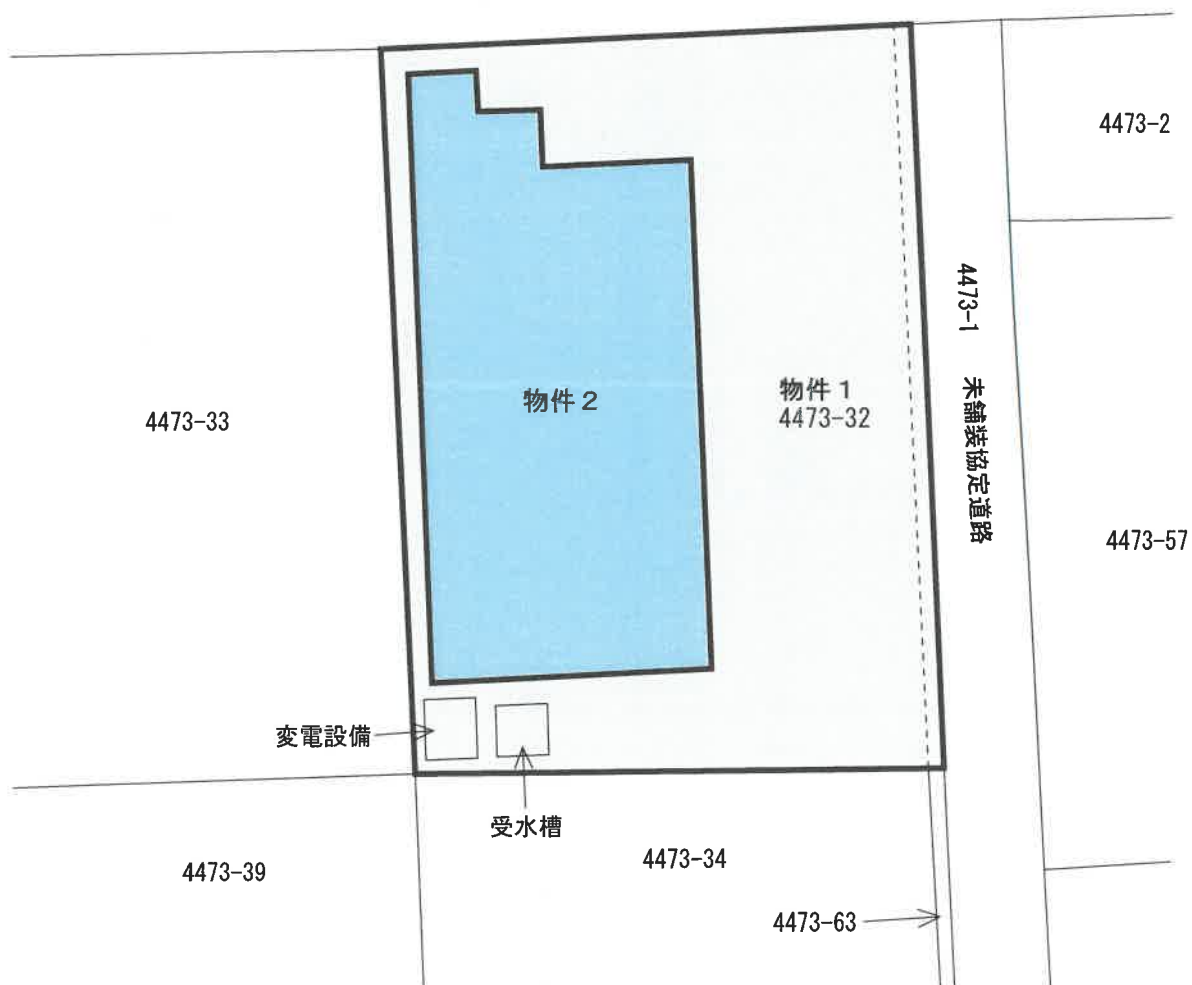
A3版をA4版に縮小

# 土地建物位置関係図

|      |              |
|------|--------------|
| 事件番号 | 7年 (ケ) 143号1 |
| 物件番号 | 1・2          |



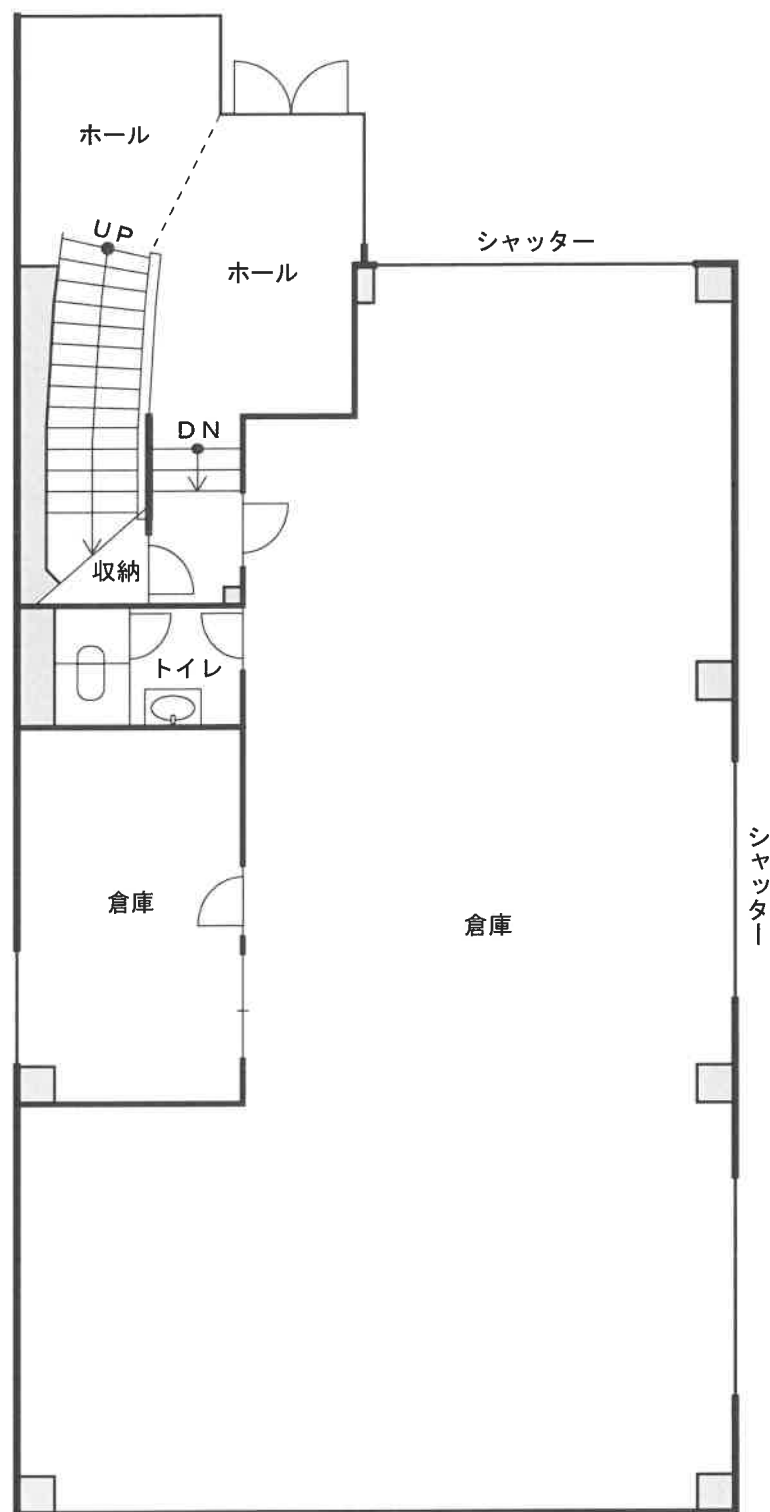
約14.5m舗装国道



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)143号1 |
| 物件番号 | 2          |

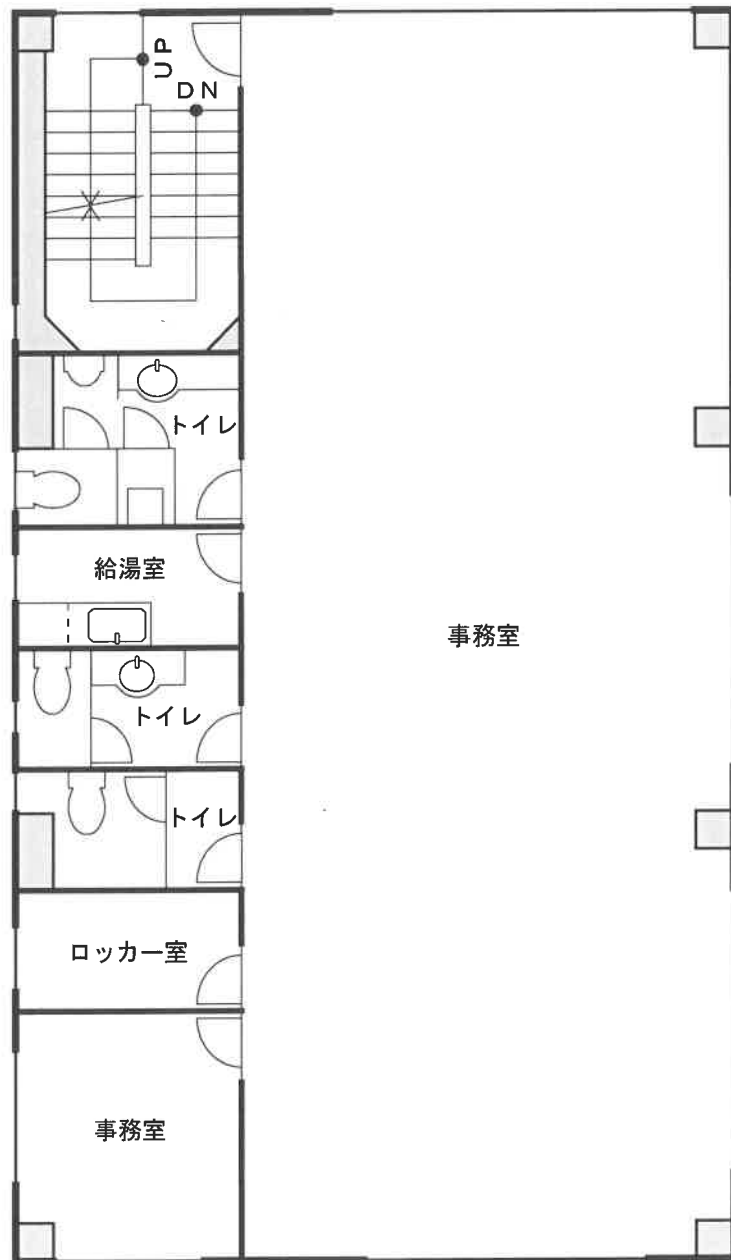


1 階 床面積 : 169.46㎡

※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)143号1 |
| 物件番号 | 2          |

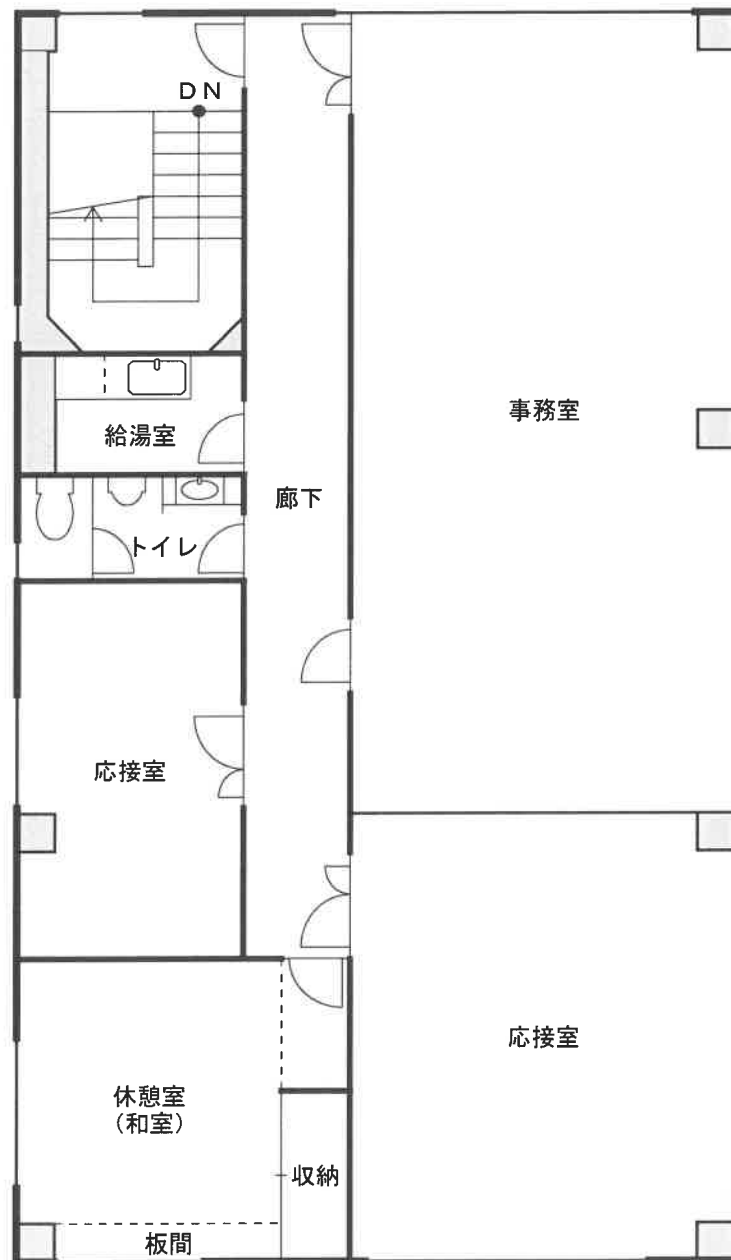


2階 床面積：156.75㎡

※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) 1 4 3 号 1 |
| 物件番号 | 2                 |



3 階 床面積 : 156.75㎡

※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)