

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 片 見 光 雄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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10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 8年 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 4時30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 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。	



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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,870,000 18,296,000		4,574,000	401,600	57,371



物 件 目 録

1 所 在 水戸市西原二丁目3690番地1、3688番地1

家屋 番号 3690番1

種 類 練習場

構 造 鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 476.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 25.08平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月27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】

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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(①地番:3690番1、地目:宅地、地積:約498.55平方メートル、所有者B、②地番:3688番1、地目:宅地、地積:約450.52平方メートル、所有者B)につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、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 水戸市西原二丁目3690番地1、3688番地1

家屋 番号 3690番1

種 類 練習場

構 造 鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 476.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 25.08平方メートル



令和 7 年（ケ）第 142 号
令和 7 年 10 月 9 日受理
令和 7 年 12 月 22 日提出
（評価人 齋藤清人）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 粉 川 宗 尚

(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 水戸市西原二丁目3690番地1、3688番地1

家屋 番号 3690番1

種 類 練習場

構 造 鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 476.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 25.08平方メートル



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） ■水戸市西原二丁目 10 番 53 号付近
建 物	物件 1
種類，構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ☐ 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 練習場 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

（注） チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり
（ 2 枚目 ）

目的外土地の概況(その1) (物件 1 関係)		
1	所 在	水戸市西原二丁目
	地 番	3690 番 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	500 平方メートル (□全部 ■約 498.55 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	水戸市西原二丁目
	地 番	3688 番 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	639.83 平方メートル (□全部 ■約 450.52 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件 関係)			
□関係人(□ (占有者) ■土地所有者(B))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権限		□所有権 □地上権 ■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12月13日	
	期間	令和4年12月15日から ■令和24年12月14日まで 20年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 ■その他の者 (有限会社明和実業)	
	借主	■建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎月287,090円(毎月末限り翌月分支払)	
地代前払		■ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金1,722,540円 □保証金 円)	
特約等		居住用建物建築不可、契約の更新及び建物再築による存続期間の延長なし、建物買取請求をしない。	
地代滞納		■ない □ある(令和 年 月 日現在 円)	
契約解除		■ない □ある(令和 年 月 日)	
訴訟提起等		■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
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
(4 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
B (目的外土地所有者)	1 提出した「事業用定期借地権設定契約公正証書」にある貸主、有限会社明和実業とは、私が代表を務める法人です。 2 前記公正証書と同一内容の契約であれば本件建物の買受人にも目的外土地を貸し出す用意があります。 しかしながら、契約終了後の原状回復を確実に履行するための十分な金銭を差し入れてもらうといった条件変更はあり得ます（かなり頑丈な基礎を打ってあるので、その取り壊し費用が高額になることを不安視しているとのこと。） 3 かつて地代の滞納はありましたが、ハックバスケットという、私の記憶によれば本件債務者法人代表者が理事を務めている組織が肩代わりしてくれているので、現在ほとんどないはずです。 【電話聴取要旨】

(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)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本件建物の占有状況については、目的外土地所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

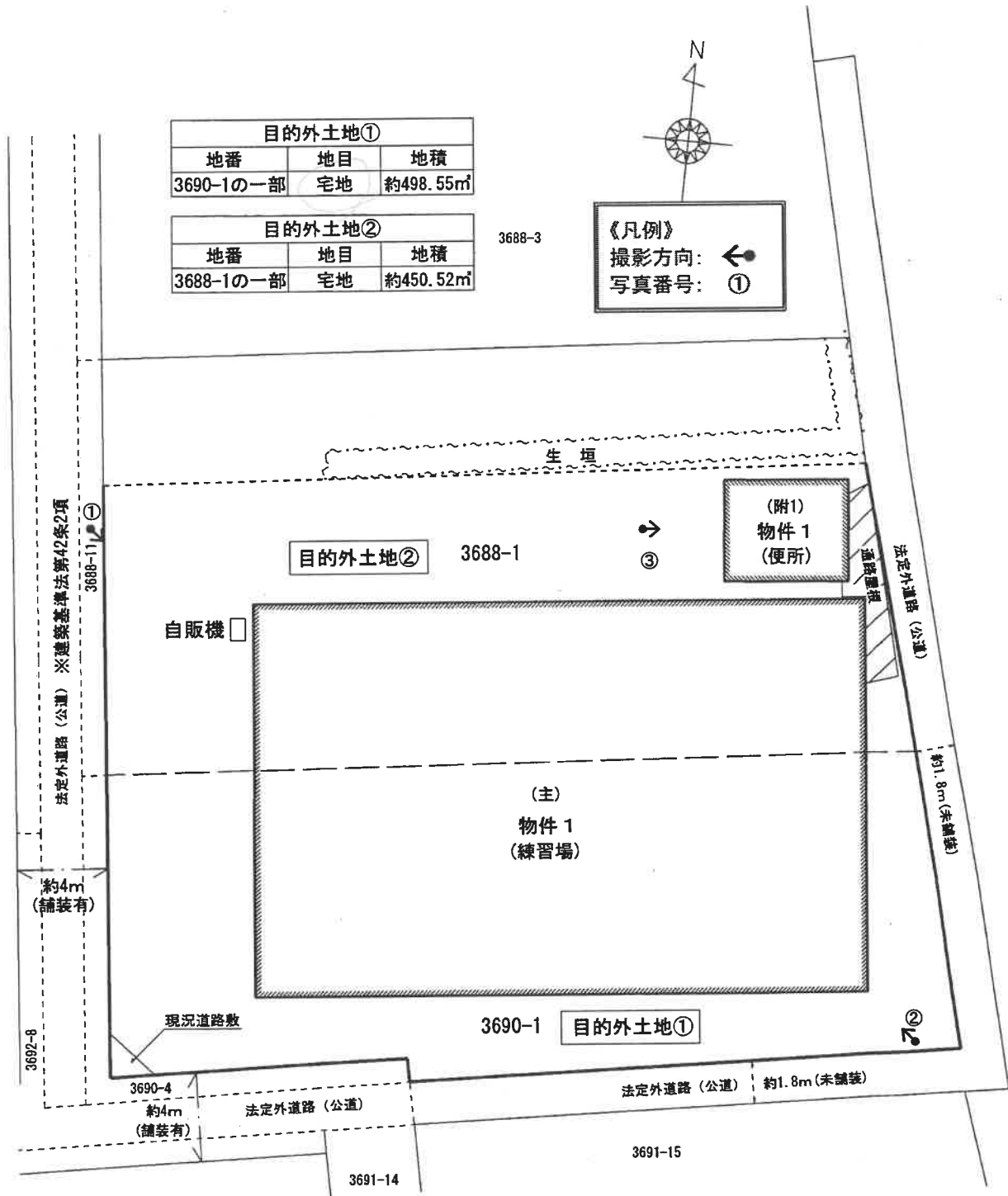
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（6枚目）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月26日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年10月24日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送) 目的外土地所有者照会(照会書郵送)
令和7年11月7日(金) 12:50-13:15	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年11月10日(月)	当 庁	目的外土地所有者照会(電話)
令和7年12月4日(木) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・□所有者・□ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和7年12月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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
(7枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第142号



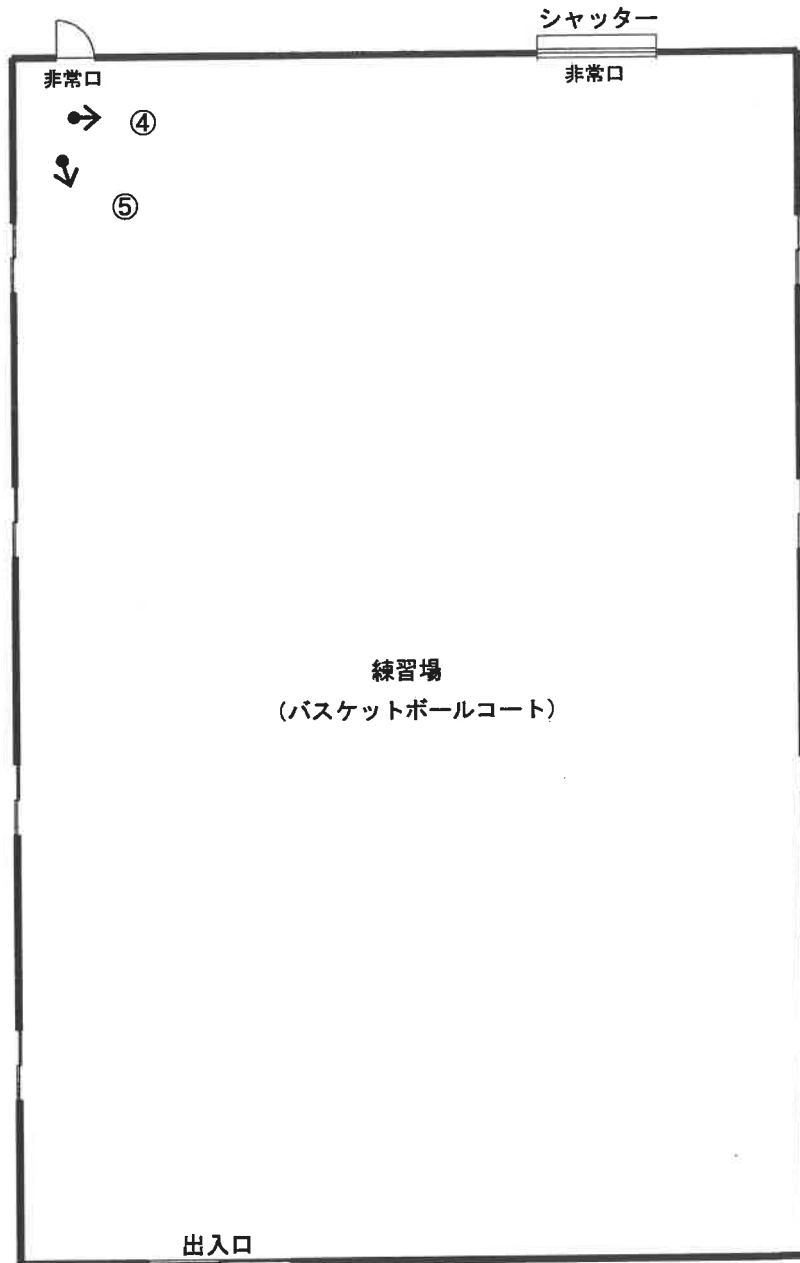
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

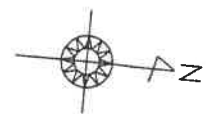
令和7年（ケ）第142号

物件1

主である建物（練習場）



床面積 476.96㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

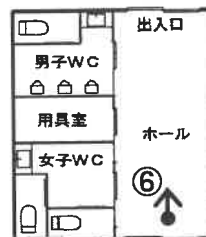
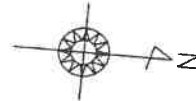
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 142号

物件 1

附属建物符号 1（便所）



《凡例》

撮影方向： ←

写真番号： ①

床面積 25.08㎡(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

(10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4

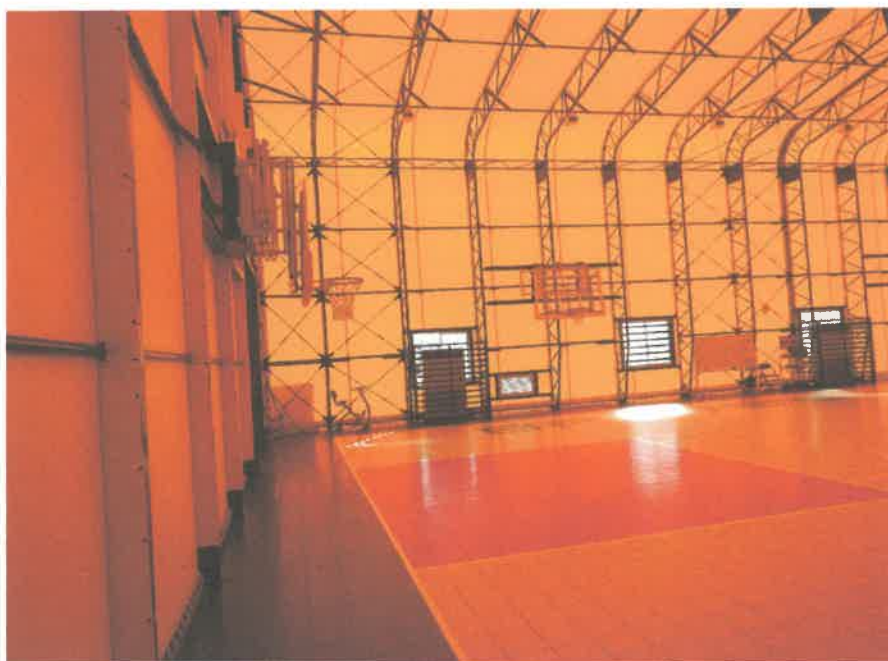


写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 142号
令和 7年10月 9日 受 命
令和 7年11月 7日 現地調査
令和 7年12月 4日 現地調査
令和 7年12月24日 評 価
令和 7年12月25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
齋藤 清人

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 22,870,000円

※本件建物価格は、目的外土地①②の敷地利用権価格を加算した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、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 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 3 頁物件目録記載のとおり	同左
特記事項			
・ 本件建物敷地である目的外土地①②は下記のとおりである。 → 【目的外土地①】 所在：水戸市西原二丁目 地番：3690番1 地目：宅地（登記上は、雑種地） 地積：500㎡のうち約498.55㎡ 【目的外土地②】 所在：水戸市西原二丁目 地番：3688番1 地目：宅地 地積：639.83㎡のうち約450.52㎡			

物 件 目 録

1 所 在 水戸市西原二丁目3690番地1、3688番地1

家屋 番号 3690番1

種 類 練習場

構 造 鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 476.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 25.08平方メートル

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（目的外土地①、②）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「赤塚」駅の北東方約2.2km（道路距離、以下同じ） バス停「西原二丁目」の西方約250m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道50号南側背後の一般住宅、アパートのほか事業所等が混在する地域である。各種商業施設等に近接しており、利便性は比較的良好なエリアと思料される。	
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 規 制 等 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	市街化区域 ①第2種住居地域（南東側市道の境界線から30m） ②近隣商業地域（北側国道の境界線から50m） ③第2種中高層住居専用地域（上記①②以外） ※本土地の過半は①第2種住居地域に該当する。 ①③60% ②80% ※加重平均により約63% ①②③共に200% なし ①第3種高度地区（高さの最高限度25m以下） ②第4種高度地区（高さの最高限度31m以下） ③第2種高度地区（高さの最高限度20m以下） なし
画 地 条 件	【目的外土地①②一体地】 間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○西側公道＜法定外道路＞ ：幅員約4m、舗装有、建築基準法第42条2項道路 ○南側の一部（西側）公道＜法定外道路＞ ：幅員約4m、舗装有、建築基準法上の道路ではない ○南側の一部（東側）公道＜法定外道路＞ ：幅員約1.8m、未舗装、建築基準法上の道路ではない ○東側公道＜法定外道路＞ ：幅員約1.8m、未舗装、建築基準法上の道路ではない	
土地の利用状況等	建物所有者が物件1建物（練習場）の敷地として占有している。 ＜物件1建物の敷地に対する用益権の内容＞ ○占有権原：事業用定期借地権（賃借権） ※借地契約内容等の詳細については、現況調査報告書記載の通りである。 ○借地権（賃借権）の範囲 物件1建物 目的外土地①の契約地積約498.55㎡ 目的外土地②の契約地積約450.52㎡	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガ ス】本管あり 【下水道】あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 動産、工作物等の本地の現況について 本件目的外土地には、物件1建物に付随する通路屋根、自販機(動産)等が存する(別添、土地建物位置関係図参照)。 (2) 地中埋設物の存在について 現場を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は特に見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 5年 2月28日新築 約3年 約27年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 張力膜屋根 張力膜 内壁材による仕上げ無し 天井材による仕上げ無し スポーツ用塩化ビニル床等 電気・給排水衛生設備等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	(延) 476.96㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 練習場 別添「建物間取図(略図)」のとお
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を練習場として使用している。	
特 記 事 項	(1) 建築確認等について（水戸市建築指導課調べ） ・ 建築確認（令和4年12月12日付・第2022CA-1869H号） - 主要用途：スポーツの練習場（バスケット練習場） - 工事種別：新築 ・ 工事完了後の検査済証は無し (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、築年数相応の経年劣化程度で、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は令和5年築の建物で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。	

(附属建物1)

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和5年6月18日新築 約2年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング ビニールクロス貼 ボード貼 塩ビタイル等 電気・給排水衛生設備等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	(延) 25.08㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 便所 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は「普通」と判断した。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を便所として使用している。	
特 記 事 項	(1) 建築確認等について (水戸市建築指導課調べ) ・ 建築確認(令和5年4月26付・第2023CA-0171H号) - 主要用途: スポーツの練習場(バスケット練習場、便所) - 工事種別: 増築 ・ 工事完了後の検査済証は無し (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、築年数相応の経年劣化程度で、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 本建物は令和5年築の建物で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
150,000	476.96	0.724	51,800,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数約3年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数27.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} &\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 27.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 20\%) \approx 0.724 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ
1	125,000	25.08	0.739	2,320,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数2年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数23.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} &\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 23.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価} 20\%) \approx 0.739 \end{aligned}$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
1	51,800,000	2,320,000	54,120,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
①	28,700	0.69	約498.55	0.90	定期賃借権 0.25	2,220,000
②	28,700	0.69	約450.52	0.90	定期賃借権 0.25	2,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸(県)-17

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/117.8 = 28,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+5.0) 交通・接近条件(駅への接近性+2.0)
 環境条件(周辺環境+10.0)

イ 個別格差：＜目的外土地①②一体地として＞ 画地条件(形状▲3 規模▲30 三方路+2)

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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	54,120,000	+4,230,000		0.56	0.70	22,870,000
一括価格(合計)						22,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：借地権付建物であることによる市場性の減退に伴う減価▲30
 特殊用途物件▲20

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 水戸(県)-17

所 在：茨城県水戸市松が丘2丁目4444番4
「松が丘2-1-11」

地 目：宅 地

価 格：33,800円／㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅の北東方約1.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：372㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北10m市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域、高度地区
（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、共同住宅のほか店舗も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

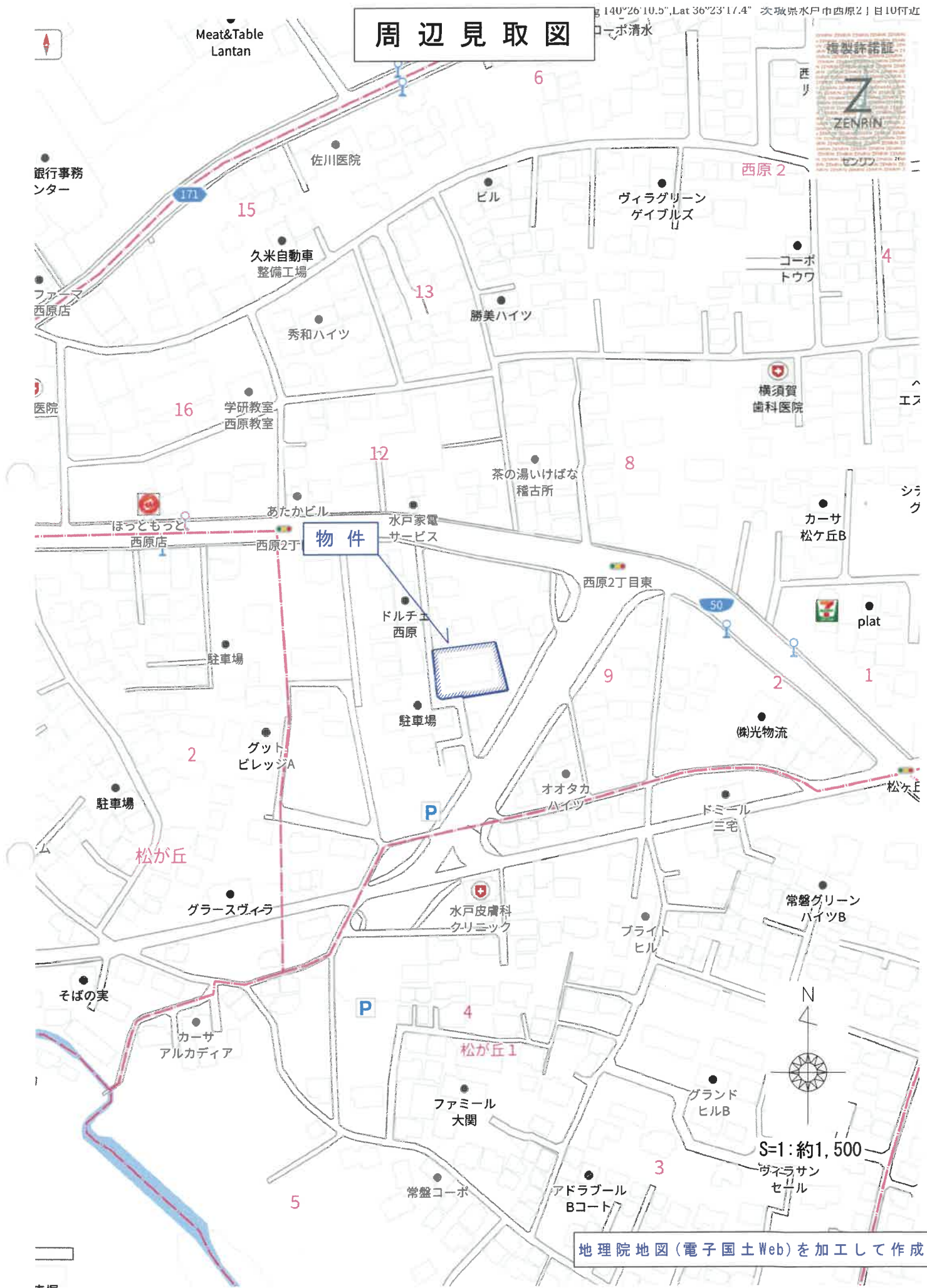
以 上

物件位置図



周辺見取図

140°26'10.5",Lat 36°23'17.4" 茨城県水戸市西原2丁目10付近



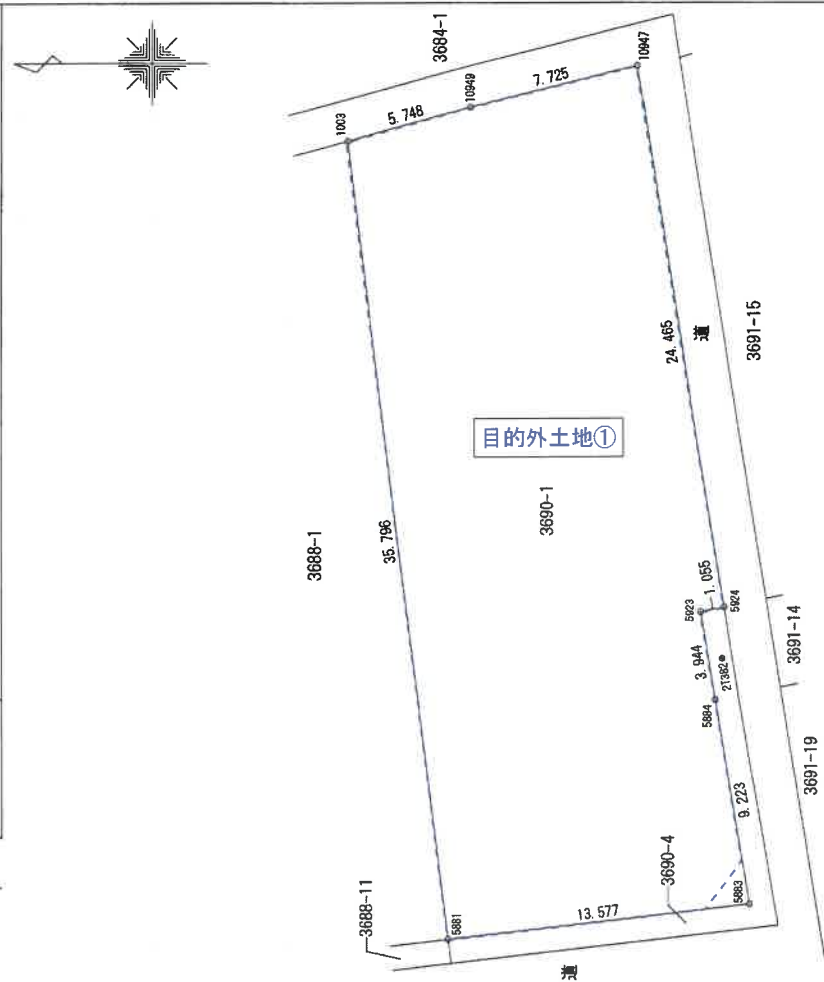
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



地積測量図

地番	3690-1
土地の所在	水戸市西原二丁目



基本三角点等の名称及び座標値

符号	名称	X座標	Y座標
21381	法務局4級基準点	43244.174	54063.814
21382	法務局4級基準点	43222.586	54080.749

境界点の座標値並びに求積表

地番	3690-1	境界線の種類等	X座標(X _n)	Y座標(Y _n)	点間距離
集界点の符号	5881	計算点	43234.881	54068.326	13.577
	5883	計算点	43221.387	54069.829	9.223
	5884	計算点	43222.895	54078.928	3.944
	5923	計算点	43223.514	54082.823	1.055
	5924	計算点	43222.480	54083.031	24.465
	10947	プラスチック杭	43226.318	54107.193	7.725
	10949	コンクリート杭	43233.817	54105.339	5.748
	1003	プラスチック杭	43239.366	54103.840	35.796
	5881	計算点	43234.881	54068.326	
求積方法		倍面積	1001.119760		
$2F = \sum [Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})]$		面積(m ²)	500.5598800		
		地積	500.55		m ²

測地系	世界測地系
座標系	区系
測量年月日	平成22年10月29日

縮尺 1/250

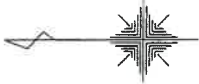
計画機関

(平成 22年 12月 17日作成)

作業機関

地積測量図

地番	3688-1
土地の所在	水戸市西原二丁目



基本三角点等の名称及び座標値

符号	名称	座標値	
		X座標	Y座標
21381	法務局4級基準点	43244.174	54063.814
21382	法務局4級基準点	43222.586	54080.749

境界点の座標値並びに求積表

地番	3688-1			
境界点の符号	境界線の種類等	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離
5880	計算点	43253.376	54066.257	18.610
5881	計算点	43234.881	54088.326	35.796
1003	プラスチック杭	43239.366	54103.840	13.069
11004	コンクリート杭	43251.979	54100.418	5.684
1006	コンクリート杭	43257.519	54099.146	33.149
5880	計算点	43253.376	54066.257	
求積方法		倍面積	1279.678010	
$2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$		面積 (㎡)	639.8390050	
		地積	639.83	㎡

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

21382

作業機関

(平成 22年 12月 17日作成)

計画機関

縮尺 1/250

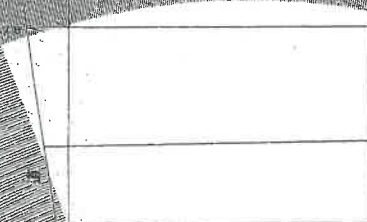
各階平面図

建物図面
各階平面図

文庫番号 3690番1

建物の所在 水戸市西原二丁目3690番地1、3688番地1

主である建物



物件 1

建物図面・各階平面図写

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

500

A3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

物件 1

建物図面
各階平面図

登録番号	3690番1
建物の所在	水戸市西島二丁目3690番地1 36.88番地1



各階平面図

附属建物符号 1



延床面積	25.080000
床面積	25.080000
敷地面積	25.08 m ²

作成者	
申請人	
縮尺	250
縮尺	500

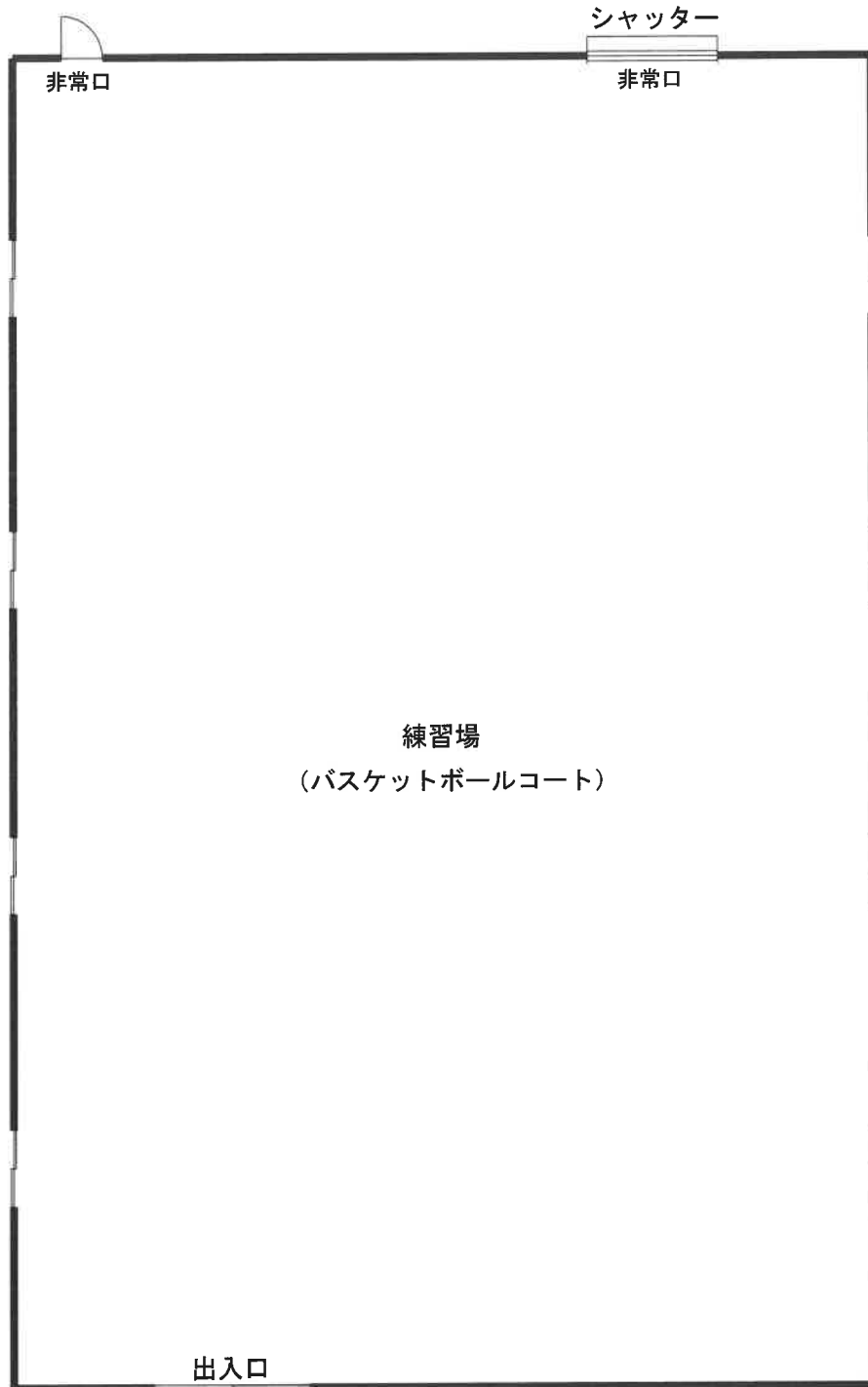
A3版をA4版に縮小

建物間取図（略図）

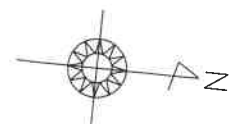
令和7年（ケ）第 142号

物件 1

主である建物（練習場）



床面積 476.96㎡(登記に同じ)



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

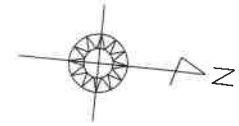
縮尺約1/100

建物間取図（略図）

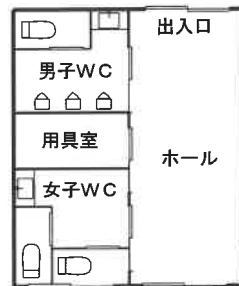
令和7年（ケ）第 142号

物件 1

附属建物符号 1（便所）



縮尺約1/100

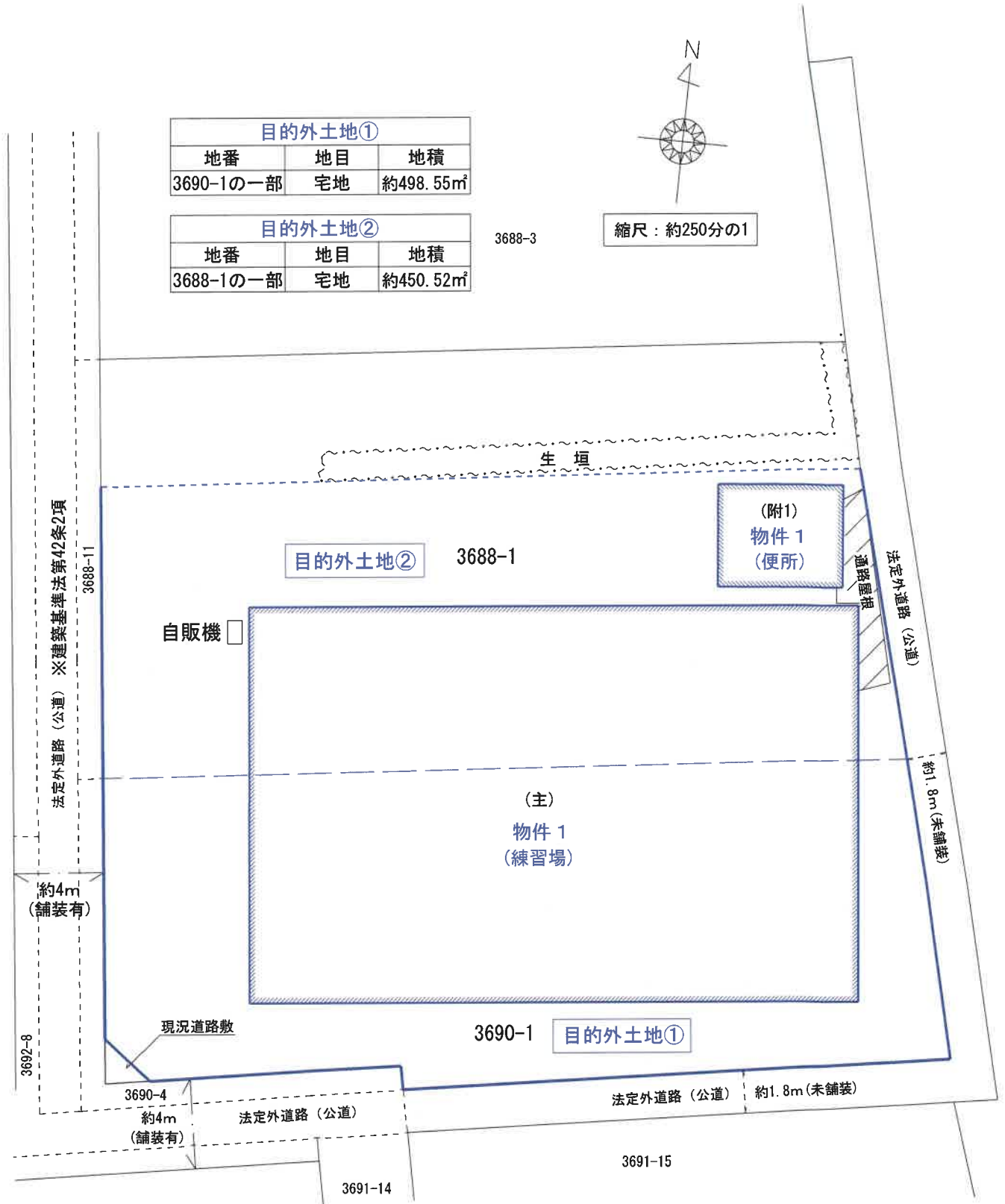


床面積 25.08㎡(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第142号



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。