

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 2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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月16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11月 6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10月19日 午前 9時00分から 令和 8年10月20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 9月 2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）
1～3	25,950,000 20,760,000	一括	5,190,000	989,280	229,188
1	6,240,000				
2	6,090,000				
3	13,620,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚
 地 番 1 6 2 1 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 8 7 5 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚
 地 番 1 6 2 1 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 8 5 7 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚 1 6 2 1 番地 1 3、1 6
 2 1 番地 2 8
 家屋 番号 1 6 2 1 番 1 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
 2 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
 3 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
 4 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 変電室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 1 7 . 4 2 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 11.31平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造ビニール板葺平家建

符 号 3 (現況 不存在)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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3】

賃借権

範 囲 A301号室

賃借人 E

期 限 令和9年8月20日

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 135,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 B101号室

賃借人 G

期 限 不明

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。



賃借権

範 囲 B 1 0 2 号室
賃借人 H
期 限 令和8年9月30日
賃 料 月額38,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 B 2 0 1 号室
賃借人 I
期 限 不明
賃 料 月額30,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 B 3 0 1 号室
賃借人 K
期 限 令和8年5月15日
賃 料 月額45,000円
賃料前払 なし
敷 金 135,000円
保証金 なし
特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 B 3 0 2 号室
賃借人 L
期 限 令和9年1月31日
賃 料 月額20,000円
賃料前払 なし



敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 B 5 0 2 号室

賃借人 N

期 限 令和9年8月21日

賃 料 月額40,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 C 1 0 1 号室

賃借人 O

期 限 令和8年10月24日

賃 料 月額20,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 C 2 0 2 号室

賃借人 R

期 限 令和9年1月30日

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 C 3 0 1 号室



賃借人 S
期 限 令和9年7月9日
賃 料 月額45,000円
賃料前払 なし
敷 金 90,000円
保証金 なし
特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 C302号室
賃借人 T
期 限 令和9年2月28日
賃 料 月額35,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 C501号室
賃借人 U
期 限 不明
賃 料 月額43,000円
賃料前払 なし
敷 金 43,000円
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 D202号室
賃借人 X
期 限 不明
賃 料 月額28,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし



11

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 D301号室

賃借人 Y

期 限 令和7年10月15日

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 135,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 D302号室

賃借人 Z

期 限 令和8年7月31日

賃 料 月額40,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 D501号室

賃借人 AA

期 限 令和9年7月31日

賃 料 月額45,000円

賃料前払 なし

敷 金 135,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 E101号室

賃借人 BB

期 限 不明



賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 E201号室

賃借人 DD

期 限 不明

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 E202号室

賃借人 EE

期 限 令和8年2月3日

賃 料 月額48,000円

賃料前払 なし

敷 金 96,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

賃借権

範 囲 E501号室

賃借人 GG

期 限 令和8年1月20日

賃 料 月額50,000円

賃料前払 なし

敷 金 200,000円

保証金 なし

特 約 なし

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

【物件番号3】

- ・ A101号室をCが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ A201号室をDが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ A501号室をFが占有している。同人の賃借権の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
- ・ B202号室をJが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。
- ・ B501号室をMが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ C102号室をPが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ C201号室をQが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ C502号室をVが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ D201号室をWが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ D502号室を川崎某が占有している。同人の占有権原の存否は不明である。
- ・ E102号室をCCが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ E302号室をFFが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ E502号室をHHが占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ D101号室、D102号室及びE301号室を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律



判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- 1 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚
地 番 1621番13
地 目 宅地
地 積 875.01平方メートル
- 2 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚
地 番 1621番28
地 目 宅地
地 積 857.71平方メートル
- 3 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚1621番地13、1621番地28
家屋 番号 1621番13
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 495.16平方メートル
2階 495.16平方メートル
3階 495.16平方メートル
4階 495.16平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 変電室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 17.42平方メートル



11

物 件 目 録

符 号 2

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 11.31平方メートル

(現況)

構 造 コンクリートブロック造ビニール板葺平家建

符 号 3 (現況 不存在)

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 9.13平方メートル



令和 7 年（ヌ） 第 33 号
令和 7 年 6 月 10 日受理
令和 **7** 年**10**月**23**日提出
（ 評 価 人 長 島 理 ）

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 ひたちなか市大字高場字庚塚
地 番 1 6 2 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 8 7 5 . 0 1 平方メートル

- 2 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚
地 番 1 6 2 1 番 2 8
地 目 宅地
地 積 8 5 7 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 ひたちなか市大字高場字庚塚 1 6 2 1 番地 1 3、1 6
2 1 番地 2 8
家屋 番号 1 6 2 1 番 1 3
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
2 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
3 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
4 階 4 9 5 . 1 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 変電室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 1 7 . 4 2 平方メートル

物 件 目 録

符 号	2
種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	11.31平方メートル
符 号	3
種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積	9.13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) □		
土 地	物件 1, 2		
現 況 地 目	■宅地 (物件 全) □公衆用道路 (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	■ない □ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項			
建 物	物件 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異なる (□主たる建物 ■附属建物符号 2) 。 ■種 類：コンクリートブロック造ビニール板葺平家建 □構 造： □床面積：		
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 上記の者が本建物を 共同住宅 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	「その他の事項用」用紙記載のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある 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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ A101 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6.5 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) トイレの換気扇から異音 （轟音）が生じており， 黒いゴミが落ちてきて不 快に感じるほか，テレビ アンテナのジャックが壁 からむき出しでショート などの不安があるとのこ と（自身で簡易補修はし ているとのこと。）。
	C		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ A201 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4.1.12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円	(共益費月額 円) 各週 6,250 円ずつ給料か ら天引きと回答 風呂場から下水の臭いが 上がってきて不快である ほか，壁の剥離箇所があ るとのこと。
	D		自:令 6.1.12 至:令 8.1.11				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ A301 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 17.8.21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	(共益費月額 円)
	E		自:令 7.8.21 至:令 9.8.20				☒ 敷 ☐ 保 135,000 円	
3	☐ 全部 ☒ A501 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) Bの陳述によれば，都内 に転居はしているが別宅 として利用しており，時 折帰宅しているとのこと であるが，他の本物件居 住者の陳述によればここ 10 年ほど姿を見ていない とのこと，それを裏付 けるかのように室内のカ レンダーは 2015 年のま ま更新されていない。 また，電気の供給は停止 されており，執行官が送 付した郵便物も宛所不明 理由に返送されている。
	F		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

(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)

								なお、物件には仏壇等の家財道具が一定量残置されており、天袋の内部には雨漏りのような形跡があり、同所の襖には雨水が伝ったと思われるシミが認められる。
3	☐ 全部 ☒ B101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) 家賃額のほか、「更新1回」 とのみ回答
	G		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ B102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 20.9.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 1 台無料
	H		自:令 6.10.1 至:令 8.9.30				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ B201 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 16 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円	(共益費月額 円) 床板が緩んでおり，たわむほか，上階からの水漏れがあるとのこと。 風呂場水栓の故障により湯温の調節ができないとのこと。
	自:令 . . 至:令 . .		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ B202 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) 調査当日は日本語を解さない家族と思われる人物らが在宅 後日同人に教えられた携帯電話に架電するも不通 よって，J の占有権原は【不明】と認定した。
	自:令 . . 至:令 . .		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ B301 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 22.5.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	(共益費月額 円) 家賃は 2 か月分ずつを年 6 回に分けて支払っているとのこと。 震災の影響で風呂場付近に上階からの水漏れが生じているほか，トイレの床が傷んでおり，壁の剥離箇所もあるとのこと。 以前猫を飼っていたとのこと。 駐車場 1 台無料
	自:令 6.5.16 至:令 8.5.15		☒ 敷 ☐ 保 135,000 円					
3	☐ 全部 ☒ B302 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 15.2.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円	(共益費月額 円) 床に不具合（ゆるみ）が認められる。 壁の崩れた箇所の修繕やたたみ替えなど一切してもらえないとのこと。
	自:令 7.2.1 至:令 9.1.31		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ B501 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2.2 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円	(共益費月額 円) 水圧が弱すぎて生活上支障があるほか，クリーニングなどがされずに入居
	自:令 7.4.1		☐ 敷 ☐ 保 円					

(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)

			至:令 9.3.31				円	する羽目となったため、汚く古い風呂場が不快であるとのこと。 壁の修繕がなされず塗料の上塗りだけで済ませられている、前住人の荷物が入った段ボール箱などが多量にあり、なんとかしてもらいたいとのこと。 家賃は毎週払いで月額に達するよう支払っているとのこと。 本人は令和 2 年 1 月頃を契約の始期として回答しているが、本年 4 月付けで左記期間の契約書が作成されているため、契約期間は契約書記載のものを採用した。 駐車場 1 台無料
3	☐ 全部 ☒ B502 号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 23.8.22 自:令 7.8.22 至:令 9.8.21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円) 壁に亀裂が生じており、畳にも雨漏りを想起させるシミ跡が認められる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ C101 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 16.10 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 2 台無料 壁の亀裂や剥落のほか， 床板がきしむだけでなく， カビの発生もあるとの こと。 排水機能が低く，トイレ と風呂水の同時排水がで きないとのこと。 現在の契約期間について は，本人の陳述及び管理 会社提出の更新契約書の 記載から推定
	自:令 6.10.25 至:令 8.10.24		☐ 敷 ☐ 保 円					
3	☐ 全部 ☒ C102 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 1.10.20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000 円	(共益費月額 円) 猫を飼っている。 室内ドアなどに化粧板の 剥離といった損傷が認め られる。
	自:令 5.10.20 至:令 7.10.19		☒ 敷 ☐ 保 44,000 円					
3	☐ 全部 ☒ C201 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 19 頃	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) サッシが歪んで網戸の開 閉が困難なほか，換気扇 が故障して利用できな い。また，風呂場横の洗 面が利用できず（水が出 ない），床板も緩んで沈む 箇所があるとのこと。 駐車場 1 台無料 Q本人は家賃月額 4 万円 と陳述しているが，契約 書上は無料となってお り，AとQの人的関係（親 子）も考慮してQの利用 権原を使用借権と認定し た。 なお，Qは管理会社提出 の賃貸借契約書上「連帯 保証人欄」にその氏名が
	自:令 . . . 至:令 . . .		☐ 敷 ☐ 保 円					

(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)

								認められ、賃借人の氏名は別人となっているが、その経緯は不明である。
3	☐ 全部 ☒ C202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25.1.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 1 台無料 台所の水漏れがあったが、修理済みとのこと。
	R		自:令 7.1.31 至:令 9.1.30				☒ 敷 ☐ 保 90,000 円	
3	☐ 全部 ☒ C301 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 27.7.10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	(共益費月額 円) 契約書上の賃借人である S は、諸事情から 5 年ほど前から音信不通となっており、同人の親族が継続して居住しているとのこと。 また、前記親族としては、自身を契約当事者とした賃貸借契約の締結を希望している。 共用部分の廊下の壁にコンクリートの膨れや破裂、鉄筋の錆びが生じている点が気になるとのこと。また、サッシが歪んで網戸の開閉が困難となっており、不自由しているとのこと。 3 年ほど前に上階からの水漏れ被害を受けたが、修繕済みとのこと。 猫を飼っており、極めて強い臭気が室内はもとより共用部分(玄関の外)まで漂っている。 駐車場 1 台無料
	S		自:令 7.7.10 至:令 9.7.9				☒ 敷 ☐ 保 90,000 円	
3	☐ 全部 ☒ C302 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 13.3.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	(共益費月額 円) 震災の影響で壁に亀裂が多数生じているとのこと。また、居間・台所の床が緩み、大きくたわむほか、風呂釜を修理した際に開けられた壁の穴がそのままとなっており、
	T		自:令 7.3.1 至:令 9.2.28				☐ 敷 ☐ 保 円	

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

								ビニールをかぶせるとい った応急処置で対応して いるとのこと。
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------

※ チェック項目の内容は次のとおり

- | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅 | 事：事務所 | 店：店舗 | 倉：倉庫 | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権 | 賃：賃借権 | 使：使用借権 | 転：転借権 | 他：その他の権利 |
| 貸主 | 所：所有者 | 務：債務者 | 借：賃借人 | 他：その他の者 | |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 | | |
| 賃料 | 月：毎月 | 年：毎年 | | | |
| 敷金等 | 敷：敷金 | 保：保証金 | | | |

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ C501 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30.8 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) 雨漏りにより天井が破損 したが修理してもらえず 不自由しているとのこと。 また、大雨が降ると用水 路があふれて建物の周囲 が冠水することがあると のこと。 駐車場 1 台無料 家賃滞納額 397,000 円と 回答 (大家とは振込計画 書を取り交わして合意に 至っており、順次返済予 定とのこと。)
	U		自:令 . . 至:令 . .				☒ 敷 ☐ 保 43,000 円	
3	☐ 全部 ☒ C502 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円)
	V		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ D101 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) 「大家です。(大きな工事 は、よく見積書を業者か らとり、慎重に工事を始 めます)」との回答あり
	A		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ D102 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円)
	A		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ D201 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円	(共益費月額 円) 膝丈以上にペットボトル などのゴミが山積してお り、室内への立ち入りが できなかった。
	W		自:令 7.4.1 至:令 9.3.31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ D202 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 27 頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 1 台無料 居室の一部に B の荷物が
	X		自:令 . .				☐ 敷 ☐ 保	

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

		□他	至:令 . . .	□他			円	残置されているとのこと。 上階からの水漏れがあったが、修繕済みとのこと。 当室は元々監視カメラのモニタールームだったが、AとBの判断で現在のような居室とし、Xが入居を許されたとのこと。 家賃は毎週の給料から月額に満つるまで天引きされているとのこと。
--	--	----	-----------	----	--	--	---	--

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ D301 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 19.10.16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	(共益費月額 円) ウサギを飼っている。 駐車場が冠水して車が被 害を受けたとのこと。ま た，大雨が降ると周辺道 路も冠水することがあ り，帰宅困難となること があるとのこと。 経年劣化や 震災の影響で室内に不具 合があるとのこと。
	Y		自:令 5.10.16 至:令 7.10.15				☒ 敷 ☐ 保 135,000 円	
3	☐ 全部 ☒ D302 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 26.8.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	(共益費月額 円) 猫を数匹飼っており，強 烈な臭気が室内に充満し ている。 また，埃にまみれ，茶色 に変色した家財道具等が 多量に散在している。
	Z		自:令 6.8.1 至:令 8.7.31				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ D501 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 15.8.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	(共益費月額 円)
	AA		自:令 7.8.1 至:令 9.7.31				☒ 敷 ☐ 保 135,000 円	
3	☐ 全部 ☒ D502 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) 調査当日，フィルスなる 外国人が在室しており， 自らの勤め先代表者であ る川崎某から当室の利用 を許されているものの， その権利関係といった詳 細は不明とのこと（管理 会社提出の入居者一覧に も「川崎」との記載があ るが，契約書は作成され ておらず，契約内容の詳 細は不明）。
	川崎 某		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

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

3	☐ 全部 ☒ E101 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) 家賃の額のほか、更新 1 回とのみ回答
	BB		自:令 . . . 至:令 . . .			☐ 敷 ☐ 保 円		
3	☐ 全部 ☒ E102 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5.7.23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 2 台無料 換気扇が古く、利用上の 支障があるほか、床の傷 みや給湯釜からの漏水と いった不具合もあるとの こと。
	CC		自:令 7.7.23 至:令 9.7.22			☒ 敷 ☐ 保 43,000 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ E201 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成13頃	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	(共益費月額2,000 円) 上階からの水漏れによっ てカビが生じたとのこ と。 床に傷みがあるほか，ト イレの水が出ない故障を 3年ほど放置されており， 大変不自由しているとの こと。 また，風呂場からの臭い 上がりや換気扇の不具合 などもあるとのこと。 加えて，故障修理の対応 の遅さや無視も多く困っ ているとのこと。
	DD		自:令 . . 至:令 . .				☒ 敷 ☐ 保 90,000 円	
3	☐ 全部 ☒ E202 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成14.2.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円	(共益費月額 円)
	EE		自:令 6.2.4 至:令 8.2.3				☒ 敷 ☐ 保 96,000 円	
3	☐ 全部 ☒ E301 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	(共益費月額 円) 住民間において，本室内 で人が死亡し，発見まで 時間を要したとの風聞が あるが，Bによればその ような事実はなく，病院 に搬送されてから死亡し たとのこと。
	A (空室)		自:令 . . 至:令 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ E302 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和2.1.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000 円	(共益費月額 円) 家賃は給料から天引き。 居抜きで入居したため， 前の借主の荷物が残置さ れたままとされていると のこと。 また，今年中に退去予定 とのこと。
	FF		自:令 6.1.1 至:令 7.12.31				☐ 敷 ☐ 保 円	

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

3	☐ 全部 ☒ E501 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 8.1.21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	(共益費月額 2,000 円) 駐車場代月額 3,000 円 クリーニングなどが行わ れないまま入居させられ たことから、畳・壁・ふ すま・床などの劣化が進 行しており、それに比べ て賃料も高く、不満があ るとのこと。
	GG		自:令 6.1.21 至:令 8.1.20				☒ 敷 ☐ 保 200,000 円 (契約書上 は 15 万円 と記載)	
3	☐ 全部 ☒ E502 号 室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3.7.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 1 台無料
	HH		自:令 7.7.1 至:令 9.6.30				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

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

その他の事項

- 1 当初から口頭契約であったり、途中で契約内容が口頭で変更されている、最初の契約書が散逸しているといった状況にあるものが多く、各室の利用権原を正確に把握することは困難であったため、矛盾する契約内容については、買受人の利益を考慮して、家賃であればより廉価な主張を、契約の始期であればより古いものを採用するといった貸主側に不利益な条件を採用することとした。
- 2 老朽化が進行している上に、物件の保守・管理が十全になされていないことから、各所に故障不具合が認められ、住人からの苦情が多く寄せられている。
また、外国人が多く居住することからその生活様式などの違いによる軋轢（駐輪場付近で集まって騒ぐことに迷惑を覚えるなど。）が生じている旨の陳述が多数あり、外国人というわけではないが、一部の住人が事件を起こして警察沙汰になるといった事態も数件発生するなど治安の悪化を危惧する指摘があった。
- 3 調査の途中、ゲリラ豪雨が発生したが、住人たちの陳述どおり建物の周囲や道路がくるぶしより上まで冠水し、足止めされる事態となった。
- 4 登記記録に記載されている符号3の附属建物（機械室）は、現地において確認することができず、既に滅失しているものと推測される（代わりに現地において土地建物位置関係図記載の「タンク」が設置されているものと推測される。）。
- 5 賃借人作成の回答書や本物件の管理を行っている(株)美穂（代表者はB）提出の各契約書写しには本物件の貸主を同社とするものが存在する。
確かに、本件建物には同社を権利者とする所有権移転仮登記が存在することから、実体的な所有者が同社であるという可能性はある。
しかしながら、本件競売手続においてそうした権利関係を確定することはできないし、同社代表者と登記記録上の所有者であるAとBが夫婦（同社の役員にはBと同姓同名の者が登記されているという事実もある。）であることなどを考慮すると、実体的権利関係の峻別がなされないまま各種書面が作成されている可能性も考えられる。
そこで、本件調査においては、便宜上本物件の貸主を全て本件所有者Aとして記載を統一することとした。
なお、Bと同姓同名の者が役員に名を連ねる(株)ジェイエスケイの社員らが多く入居しており、同社が本物件の一部をあたかも社宅のように利用している可能性もあり得る（そうした経緯で当該居室の家賃が低額に抑えられている者が存在する可能性もあり得る。）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (本件所有者A親 族)	1 本物件は、私が代表を務める(株)美穂が管理しています。 2 Aが直接契約して住まわせている者も多いですし、契約書面がない(口頭契約)者も多いですから、各契約のうちにはその内容がよくわからないものもあります。 【現地聴取及び電話聴取要旨】

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

執行官の意見

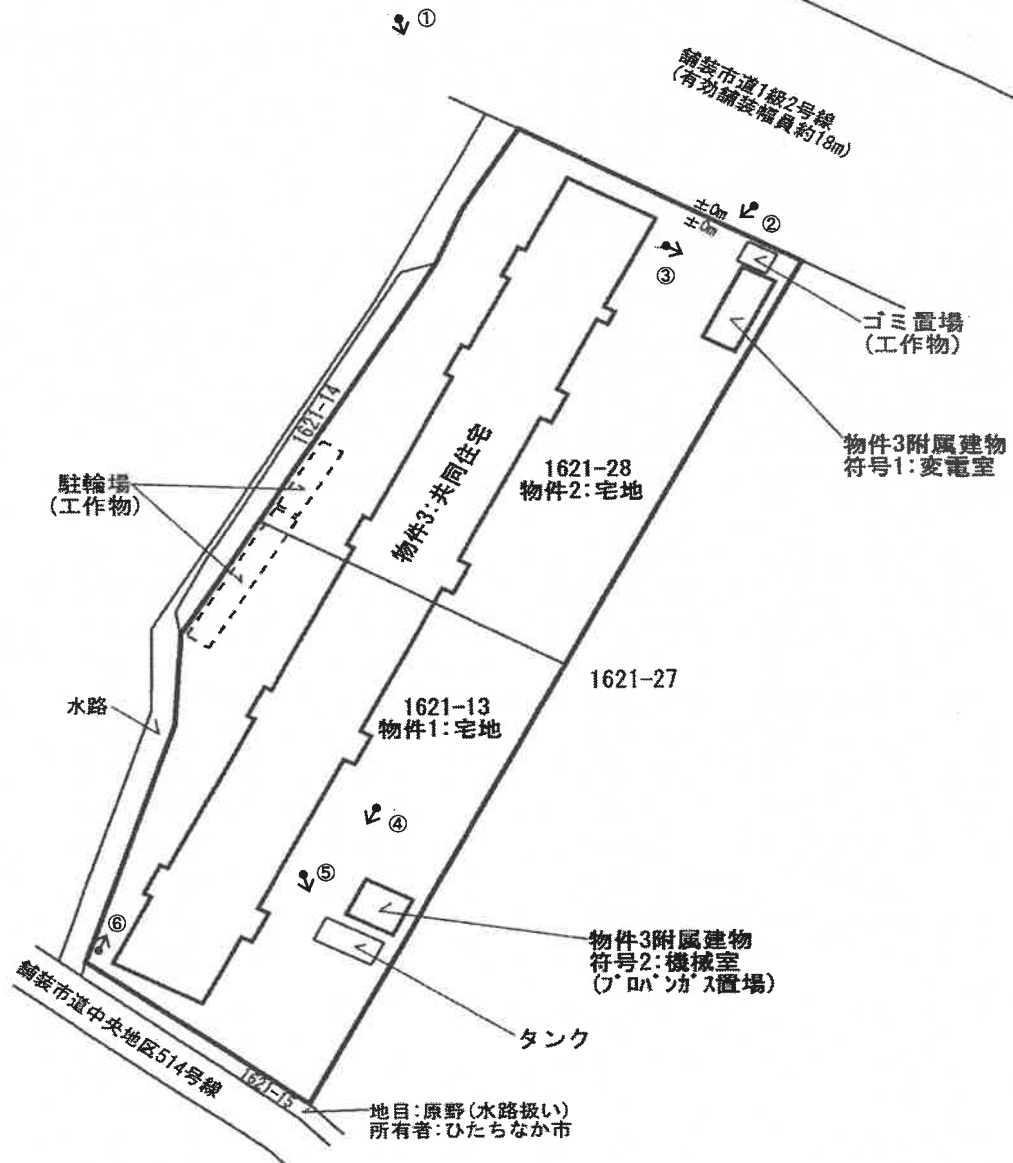
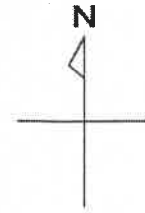
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、B及びその他占有者の陳述並びに上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(19 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6月11日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年7月14日(月)	当 庁	管理会社照会（照会書郵送）
令和7年9月3日(水)	当 庁	入居者照会（照会書郵送）
令和7年9月10日(水) 17:20-17:30	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 入居者照会（照会書投函）
令和7年9月18日(木) 10:15-15:00	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 ■B及び入居者 から聴取 評価人同行
令和7年9月20日(土) 10:10-18:00	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・■入居者 から聴取 評価人同行
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7年9月20日 目的物件のうち不在で施錠されていた居室について、立会人 I I を立ち会わせ、技術者に解錠させて物件内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

土地建物位置関係図

令和7年(又)第33号
ひたちなか市大字高場



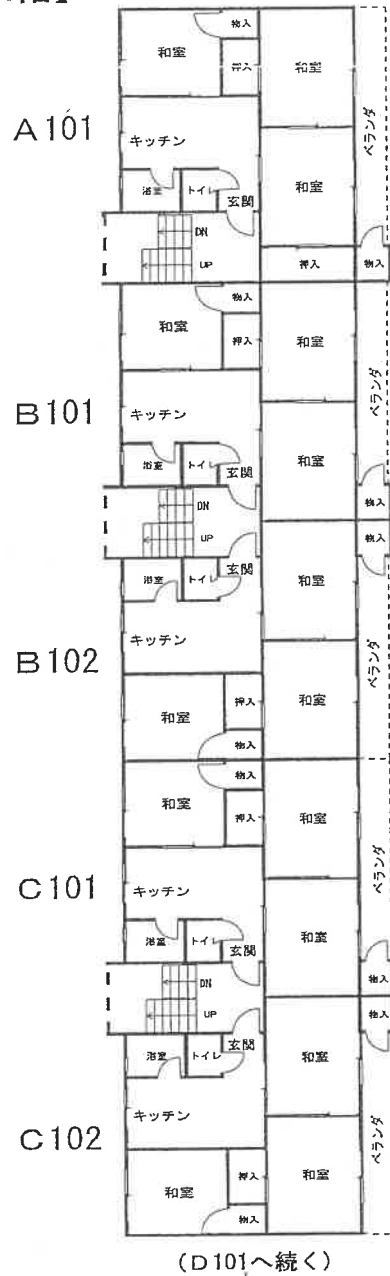
《凡例》

撮影方向: 
写真番号: ①

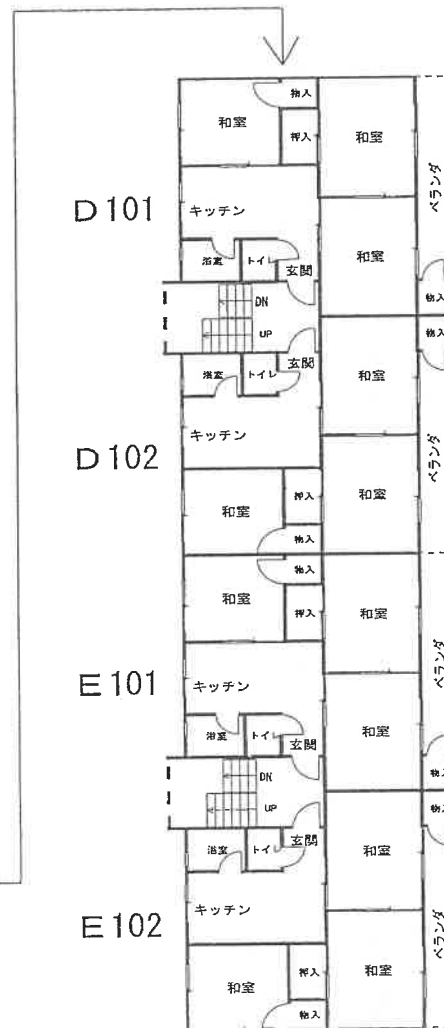
建物間取略図

【1階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積: 495.16m² (登記簿)

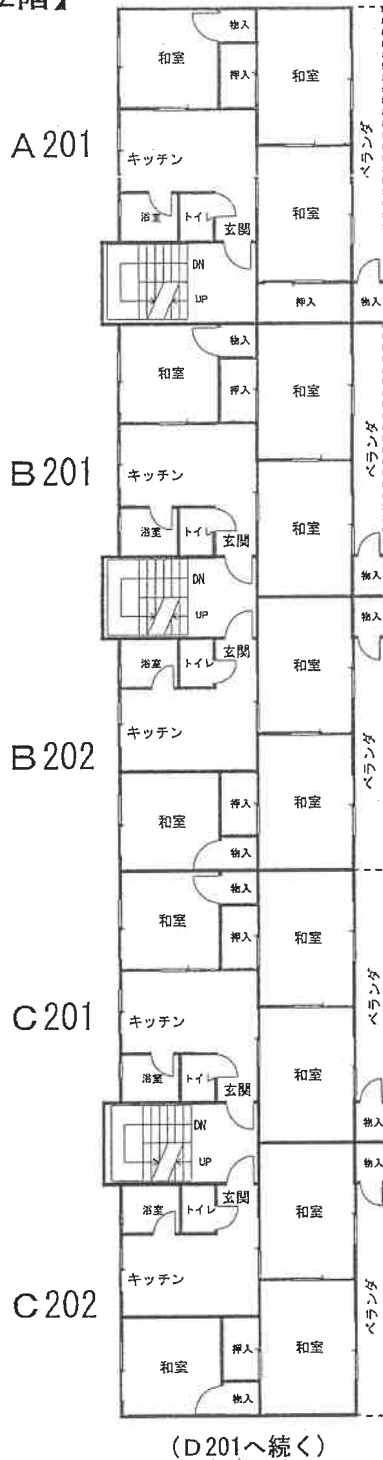


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

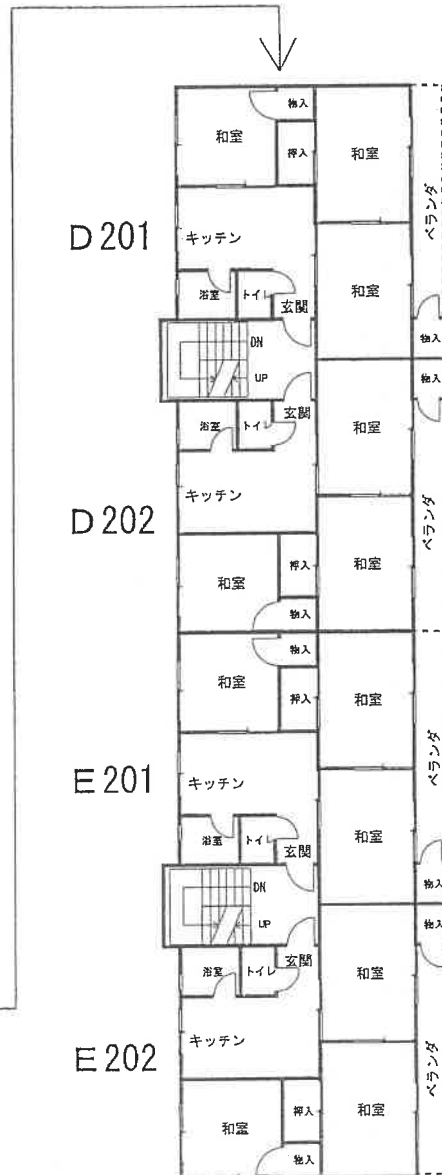
建物間取略図

【2階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積: 495.16㎡(登記簿)



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

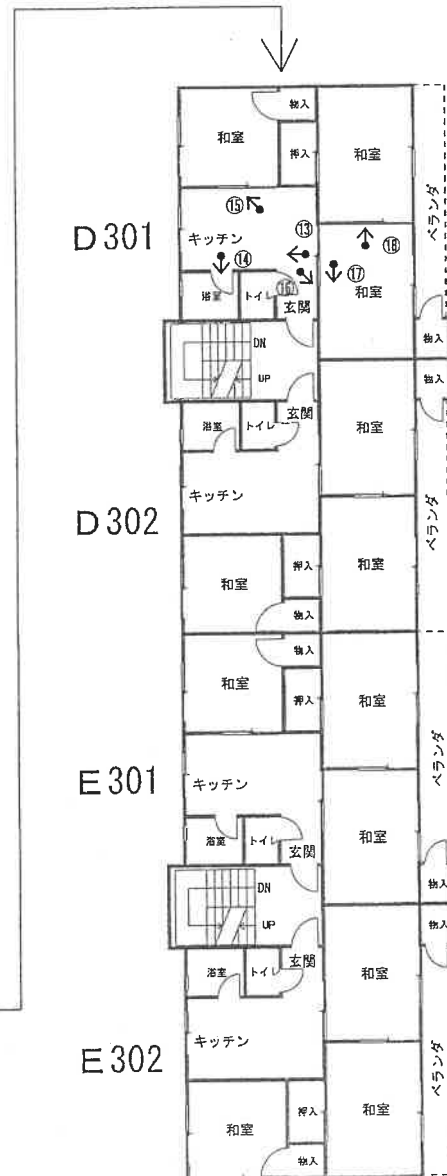
建物間取略図

【3階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積: 495.16m² (登記簿)

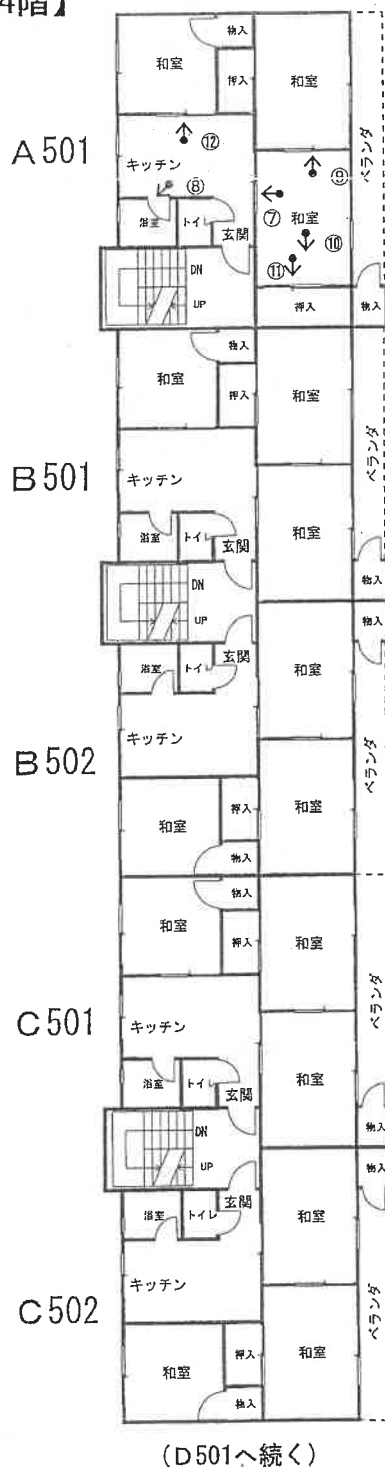


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

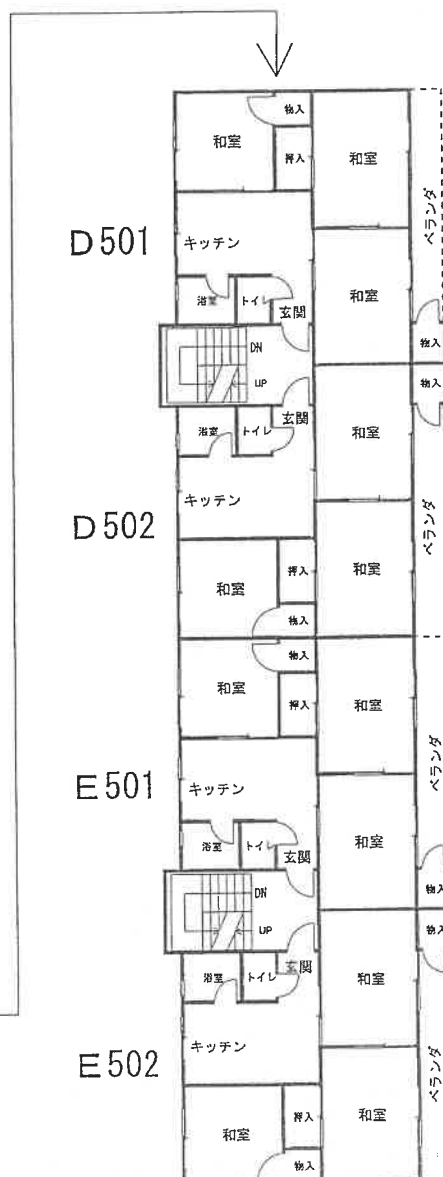
建物間取略図

【4階】

物件3:共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積:495.16m²(登記簿)



《凡例》
摄影方向： ←
写真番号： ①

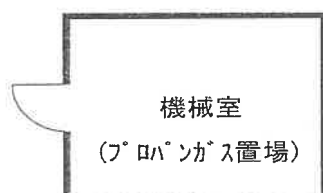
建物間取略図

物件3附属建物符号1:変電室
コンクリートブロック造陸屋根平家建



床面積:17.42㎡(登記簿)

物件3附属建物符号2:機械室
(現況:コンクリートブロック造ビニール板ぶき平家建)



床面積:11.31㎡(登記簿)

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4





写真5

附属建物符号3の位置
に存在すると推定され
るタンク



写真6

写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



令和 7年（又）第 33号
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 9月18日 現地調査
令和 7年 9月20日 現地調査
令和 7年12月 4日 評 価
令和 7年12月 4日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,950,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,240,000円
物件2（土地）	金 6,090,000円
物件3（建物）	金 13,620,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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 地目 地積	ひたちなか市大字高場字庚塚 1 6 2 1 番 1 3 宅 地 875.01m ²	
2	所在地 地目 地積	ひたちなか市大字高場字庚塚 1 6 2 1 番 2 8 宅 地 857.71m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	ひたちなか市大字高場字庚塚 1 6 2 1 番地 1 3、1 6 2 1 番地 2 8 1 6 2 1 番 1 3 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 1階 495.16m ² 2階 495.16m ² 3階 495.16m ² 4階 495.16m ²	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 変電室 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 17.42m ²	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 2 機械室 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 11.31m ²	コンクリートブロック造 ビニール板葺平家建
特記事項			
○登記記録に記載されている物件2の附属建物 符号3は、現存しておらず、既に滅失しているものと推定した。 ○物件3について、保守管理の状況が劣るため、買受人は多大のリフォーム費用が必要となる可能性が高いので注意されたい。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2 J R常磐線「佐和」駅の南方、道路距離約1.5km 「庚塚」バス停留所の西方、道路距離約160m	
付 近 の 状 況	ひたちなか市大字高場地区内、高場十字路に近い市道1級2号線沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在して見られる路線商業地域。	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道3・3・33号線（東中根高場線）の指定あり。※特記事項参照
画 地 条 件	物件1, 2 地積：公簿合計1,732.72㎡ 間口：約23m 奥行：約75m 形状：ほぼ長方形 地勢：平坦～南向き下り緩傾斜 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北東約18m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3共同住宅及びその附属建物符号1、符号2を所有して敷地の用途に使用している。その他、ゴミ置場（工作物）駐輪場（工作物）、タンクがある。 【物件3の敷地利用範囲】 物件1、2の全部 （法定地上権が成立するものとして評価した。）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 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	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。	

特 記 事 項	○対象地周辺は集中豪雨時に内水氾濫のリスクがある。 ○本件土地の北東側道路は、都市計画道3・3・33号線（東中根高場線）に指定されており、道路側で概ね約80cm程度が掛かっている。都市計画決定のみで事業認可は未定である。なお都市計画施設等の区域内における建築制限がある。（都市計画法第53条1項） ○本件土地周辺では、ひたちなか市により地籍調査が進められている。現在は図面作成の段階で、法務局登記は令和9年3月頃に予定されている。地籍調査の成果により登記後地積等が変更される予定がある。詳しくはひたちなか市地籍調査室まで問い合わせされたい。 ○南西側隣接地（1621番15）は、水路扱いとなるため、使用する場合は占用許可を要す。詳しくはひたちなか市河川課まで問い合わせされたい。 ○接面道路の登記事項 所 在：ひたちなか市大字高場字庚塚1621番1 地 目：原野（現況公衆用道路） 所有者：ひたちなか市 ○土地建物位置関係図は、公図（地図に準ずる図面）、地積測量図等を基に作成した概略図である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和54年 9月 5日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル 内 壁 プラスター塗等 天 井 石膏ボード張、バスリブ等 床 塩ビシート張、畳敷、モルタル塗等 設 備 電気・給排水・衛生 ※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、正常に作動するかは不明である。
床面積（現況）	1階 495.16㎡ 2階 495.16㎡ 3階 495.16㎡ 4階 495.16㎡ 計 1,980.64㎡
現 況 用 途 等	階層 地上4階建 現況用途 共同住宅（3DKタイプ、36戸） 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る

建物の利用状況	○A501号室については、賃借人ありも契約内容等が不明であり、買受人に対抗できない賃借権と認定した。 ○E301号室については、本件所有者が空室として使用占有している。 ○B202、D502号室は、占有者ありも占有権原、契約内容等不明である。当該リスクについては、市場性修正内で考慮した。 ○C201号室は、親子間の使用借権に基づく占有と認定した。 ○D101、D102号室は、本件所有者が居宅として使用している。 ○上記を除く他の貸室については、各賃借人が居宅の用途で使用占有している。 A101、A201、B501、C102、C502、D201、E102、E302、E502号室については、買受人に対抗できない賃借権と認定した。なお明渡し猶予の適用がある。 上記を除き買受人に対抗できる賃借権と認定した。うちB101、E101号室については、占有開始時期等不明であるが、買受人の安全性を考慮し対抗できる賃借権とした。 ○敷金の預入れがある貸室については、C102、E102号室を除き、敷金返還請求権の承継がある。 (返還を要する敷金相当の合計額1,149,000円) ○なお賃貸目的の建物であるため、占有減価が不要な場合が多いが、本件では、一部に相場より低廉な貸室を含み、収益性低下の影響を考慮して占有減価修正を行なった。 ○口頭契約、口頭による変更等を含み、契約内容等に不明箇所が多く、本件建物の契約管理状況が劣っている。当該リスク要因については、市場性修正等で考慮した。 (賃貸借契約の概要は、7～8頁 賃貸借の内容のとおり。その他、詳細は現況調査報告書を参照されたい。)
特記事項	○S56.6以前の建物で新耐震基準前の建物である。 ○東日本大震災時の損傷と推定される外壁及び共用部分の階段の壁に亀裂等がみられる。各居室部分については、内壁仕上材の亀裂および剥落、雨漏りと推定される染みがみられる。その他、外観調査では確認できない建物構造等への損傷可能性があるが、その詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 ○昭和54年に建築された鉄筋コンクリート造の共同住宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は完全には否定できない。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。(含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する。) ○近年、外壁の塗装工事がなされた。なお階段室の修繕、屋上の防水工事は未着手である。関係人より、水漏れが確認され水道管の劣化が進んでいるとの陳述がある。 ○全体的に管理状況が劣るため、居住者の多くから浴室等の給湯器の不具合、浴室・トイレ等の給排水の不良、電気設備の不良、上階からの水漏れ等があるとの陳述がある。その他、経年による内部仕上材、建具等の劣化、汚損、損傷がみられる。また一部の居室ではペットが飼育され、強烈なペット臭が発生している。 以上より、保守管理の状況が劣るため、買受人は多大のリフォーム費用等が必要となる可能性が高いので注意されたい。

【物件3 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
A101	43,000	0	占有開始：R6.5頃 現在期間：不明	
A201	25,000	0	占有開始：R4.1.12 現在期間：R6.1.12～R8.1.11	
A301	45,000	135,000	占有開始：H17.8.21 現在期間：R7.8.21～R9.8.20	
A501	不明	不明	占有開始：不明 現在期間：不明	賃借人F、但し内容等不明
B101	43,000	0	占有開始：不明 現在期間：不明	更新1回と回答あり
B102	38,000	0	占有開始：H20.9.25 現在期間：R6.10.1～R8.9.30	駐車場1台無料
B201	30,000	0	占有開始：H16頃 現在期間：不明	
B202	不明	不明	占有開始：不明 現在期間：不明	占有者J、占有権原等不明
B301	45,000	135,000	占有開始：H22.5.16 現在期間：R6.5.16～R8.5.15	駐車場1台無料
B302	20,000	0	占有開始：H15.2.1 現在期間：R7.2.1～R9.1.31	
B501	25,000	0	占有開始：R2.2頃 現在期間：R7.4.1～R9.3.31	駐車場1台無料
B502	40,000	0	占有開始：H23.8.22 現在期間：R7.8.22～R9.8.21	
C101	20,000	0	占有開始：H16.10頃 現在期間：R6.10.25～R8.10.24	駐車場2台無料
C102	44,000	44,000	占有開始：R1.10.20 現在期間：R5.10.20～R7.10.19	猫を飼っている
C201	0	0	占有開始：H19頃 現在期間：不明	駐車場1台無料、親子間の使用借 権による占有
C202	43,000	90,000	占有開始：H25.1.31 現在期間：R7.1.31～R9.1.30	駐車場1台無料
C301	45,000	90,000	占有開始：H27.7.10 現在期間：R7.7.10～R9.7.9	駐車場1台無料、猫を飼っており 、強い臭気がある
C302	35,000	0	占有開始：H13.3.1 現在期間：R7.3.1～R9.2.28	
C501	43,000	43,000	占有開始：H30.8頃 現在期間：不明	駐車場1台無料 家賃滞納額397,000円
C502	43,000	0	占有開始：R4頃 現在期間：不明	
D101	0	0	占有開始：不明 現在期間：	所有者Aが居宅として使用
D102	0	0	占有開始：不明 現在期間：	所有者Aが居宅として使用
D201	22,000	0	占有開始：R7.4.1 現在期間：R7.4.1～R9.3.31	ゴミが山積み室内立入り困難
D202	28,000	0	占有開始：H27頃 現在期間：不明	駐車場1台無料

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
D301	45,000	135,000	占有開始：H19.10.16 現在期間：R5.10.16～R7.10.15	兎を飼っている。
D302	40,000	0	占有開始：H26.8.1 現在期間：R6.8.1～R8.7.31	猫を数匹飼っている。強いペット 臭気がある
D501	45,000	135,000	占有開始：H15.8.1 現在期間：R7.8.1～R9.7.31	
D502	不明	不明	占有開始：不明 現在期間：不明	川崎某から許可を得て使用、内 容等不明
E101	43,000	0	占有開始：不明 現在期間：不明	更新1回と回答あり
E102	43,000	43,000	占有開始：R5.7.23 現在期間：R7.7.23～R9.7.22	駐車場2台無料
E201	43,000	90,000	占有開始：H13頃 現在期間：不明	共益費月額2,000円
E202	48,000	96,000	占有開始：H14.2.4 現在期間：R6.2.4～R8.2.3	
E301	空室			
E302	20,000	0	占有開始：R2.1.1 現在期間：R6.1.1～R7.12.31	
E501	50,000	200,000	占有開始：H8.1.21 現在期間：R6.1.21～R8.1.20	別途共益費：月額2,000円 駐車場代：月額3,000円
E502	40,000	0	占有開始：R3.7.1 現在期間：R7.7.1～R9.6.30	駐車場1台無料

(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 (公 租 公 課 証 明 書 記 載) 昭 和 54 年 9 月 5 日 新 築 経 過 年 数 約 46 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満 了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 コンクリート叩 設 備 電気 ※内部立入り困難につき一部推定を含む。
床面積 (現況)	17.42㎡
現 況 用 途 等	階 層 地上1階建 現況用途 変電室 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が変電室の用途に使用している。
特 記 事 項	特になし

(附属建物 2)

区 分	附属建物 符号 2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(公租公課証明書記載) 昭和54年 9月 5日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 コンクリートブロック造ビニール板葺平家建 屋 根 塩ビ波板葺 外 壁 モルタル塗 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 コンクリート叩
床面積(現況)	11.31m ²
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 機械室(プロパンガス置場) 間取り 建物間取略図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が機械室(プロパンガス置場)の用途に使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、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, 2 (土地)

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	37,800	0.808	875.01	0.70	18,707,000
2	37,800	0.808	857.71	0.70	18,338,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 ひたちなか (県) 5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/116.8 \div 37,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+2

◇地域格差：交通・接近条件▲1.0 環境条件+18.0

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲15 規模▲5

物件2 間口・奥行の関係▲15 規模▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	210,000	1,980.64	0.025	10,398,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数46年，経済的全耐用年数45.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率5%，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5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数45.0年)}×
(1－観察減価50%)＝0.025

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	80,000	17.42	0.010	14,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数46年，経済的全耐用年数20.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数20.0年)}×
(1－観察減価50%)＝0.010

符号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	60,000	11.31	0.010	7,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数46年，経済的全耐用年数20.0年，経済的残存耐用年数0.0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率2%，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2%＋(1－2%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数20.0年)}×
(1－観察減価50%)＝0.010

建物の合計

番号	主たる建物の価格 (円) 才	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) 才+カ
3	10,398,000	21,000	10,419,000

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	18,707,000	0.45	法定地上権	8,418,000
2	18,338,000	0.45	法定地上権	8,252,000

イ 敷地利用権等割合：

物件1、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件2、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	18,707,000	-8,418,000	10,289,000	21.7%
2	18,338,000	-8,252,000	10,086,000	21.2%
3	10,419,000	+16,670,000	27,089,000	57.1%
積算価格（合計）			47,464,000	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)

土地・建物一体としての収益価格を次表のとおり査定した。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
13,128,000	0.75	18.0%	0.80	43,760,000

ア 総収益 : 現行賃料を標準に査定した。本件所有者使用分及び契約内容等不明の貸室については、空室扱いとした。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して標準的空室率、収益の安定性、割高・割安要素等を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 維持管理の状況及び不具合箇所を考慮し、大規模修繕等の発生リスクを勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上のとおり試算された積算価格と収益価格を調整する。本件対象物件は、収益性に着目して取引される物件であり、収益価格を重視すべきであるが、収益価格には賃料や利回り等の流動的要素や費用の不確定要素が介在することを考慮して、積算価格と収益価格を関連づけて、調整後の価格を以下のとおり決定した。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	47,464,000
② 収益価格	43,760,000
③ 調整後の価格	45,610,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映する②を1：1で加重平均し、調整した。

2 内訳及び一括価格

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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	45,610,000	21.7	—	0.90	0.70	—	6,240,000
2	45,610,000	21.2	—	0.90	0.70	—	6,090,000
3	45,610,000	57.1	0.90	0.90	0.70	1,149,000	13,620,000
一括価格 (合計)							25,950,000

ウ 占有減価率：一部に相場より低廉な貸室を含み、収益性低下の影響を考慮して占有減価修正を行なった。

エ 市場性修正：契約内容等不明な貸室を含み、維持管理状況等の劣る経年の進んだ共同住宅及びその敷地であり、有効需要の減退程度を考慮した。

オ 競売市場性修正：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。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金相当額を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 ひたちなか（県）5-3

所 在：ひたちなか市西光地2丁目17番6

価 格：44,800円／㎡（対前年変動率 1.4%）

位 置：JR常磐線「佐和」駅1.9km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：762㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西16m市道、背面道

用途指定等：市街化区域 第二種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

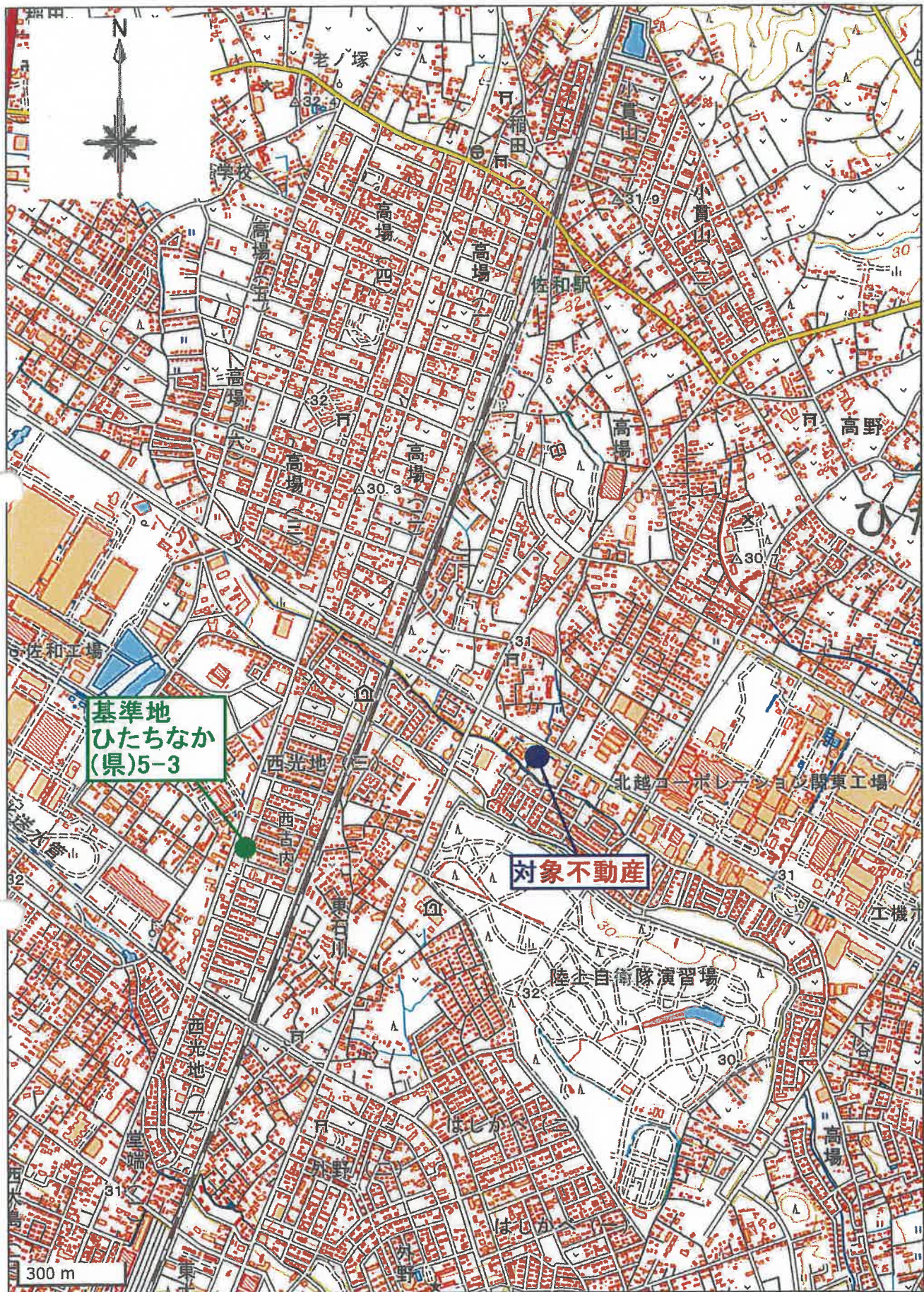
地域の概要：低層の物販、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面各階平面図写
- 7 建物間取略図

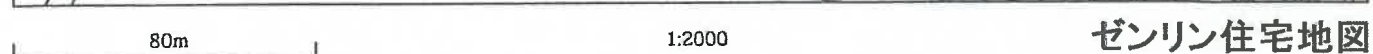
以 上

物件位置図



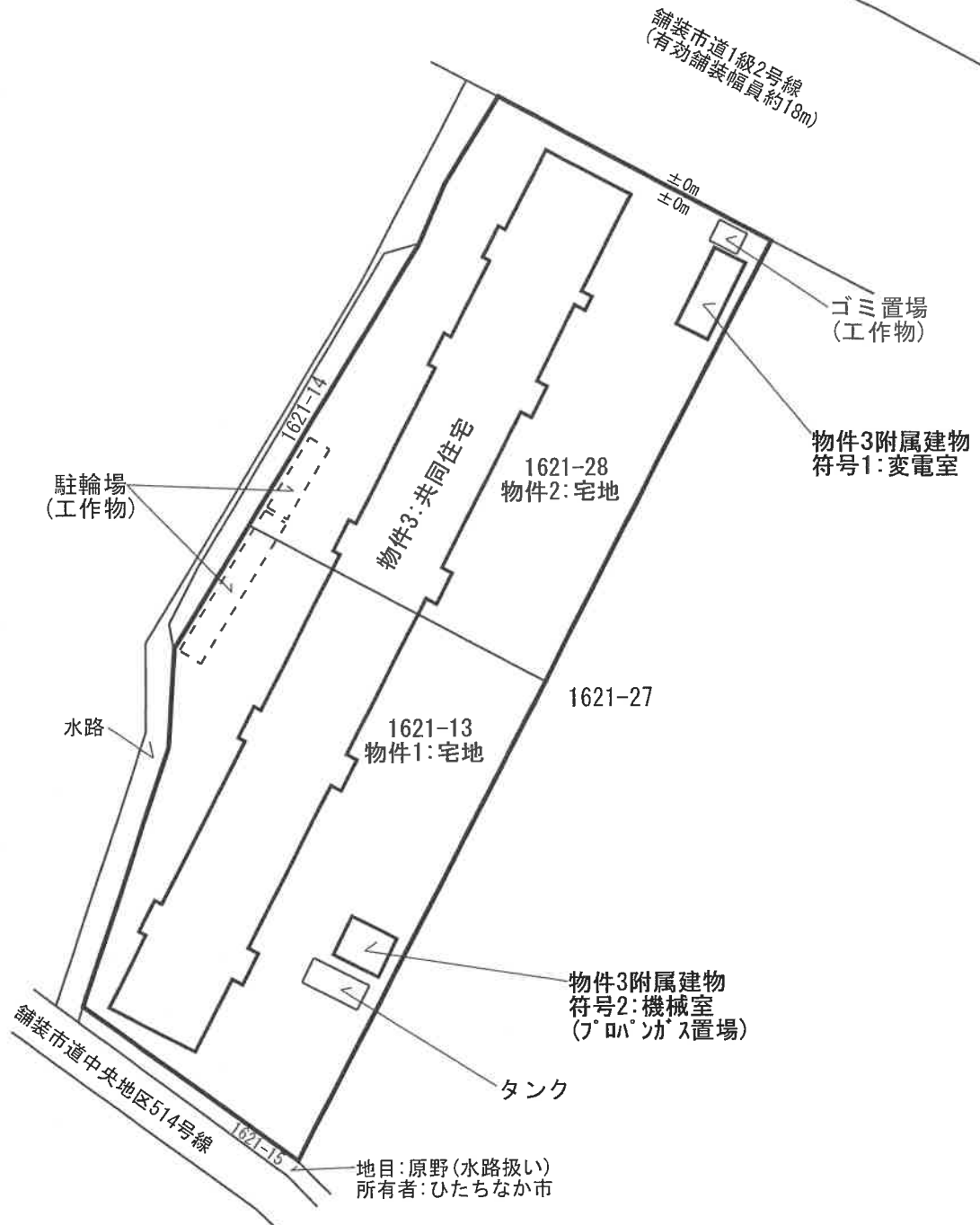
「地理院地図」
縮尺:1/15000

ゼンリン住宅地図



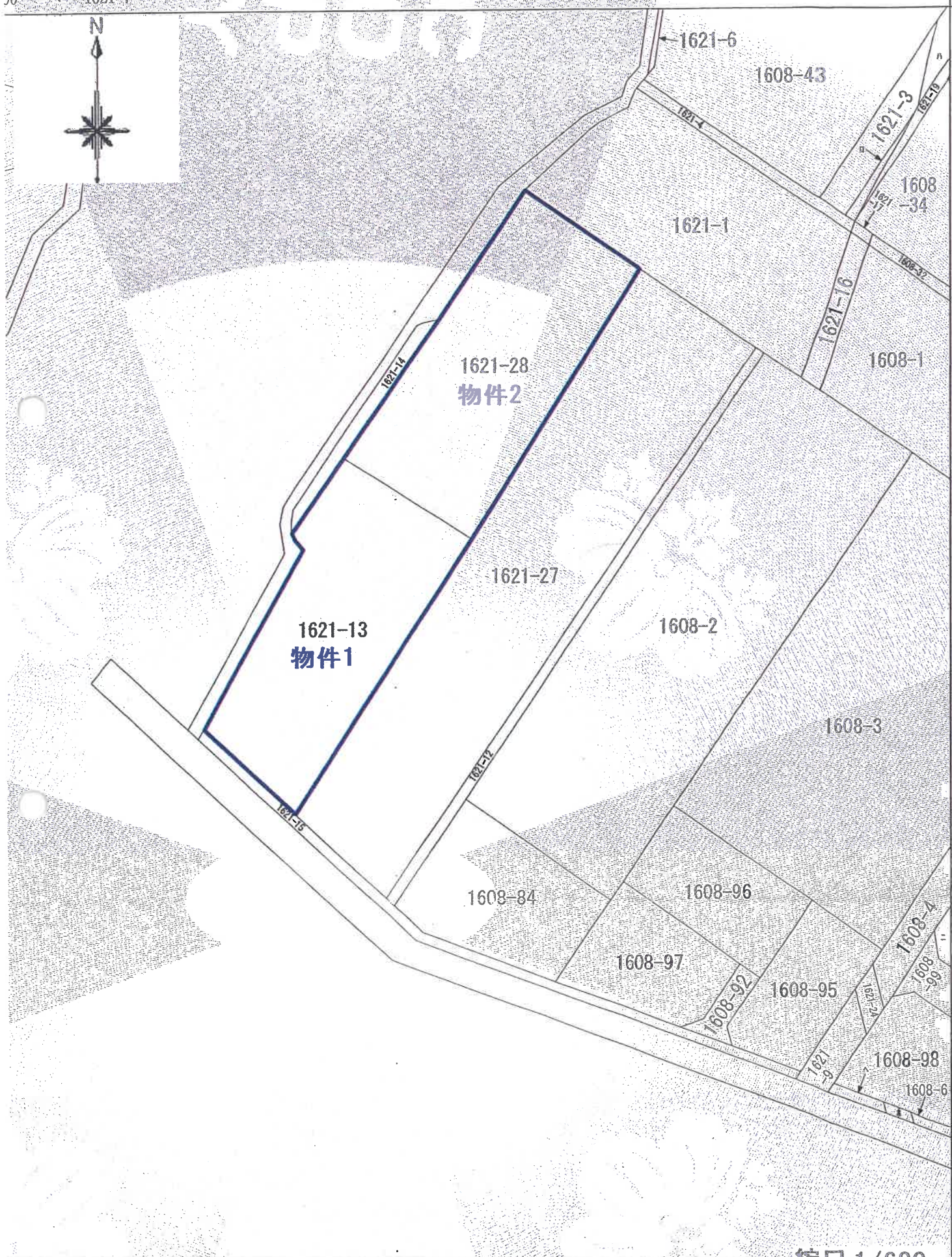
土地建物位置関係図

令和7年(ヌ)第33号
ひたちなか市大字高場



縮尺: 約1/500

0 木 1621-26
00 ハ 1621-7



縮尺:1/600

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年4月11日 水戸地方方法務局

登記官

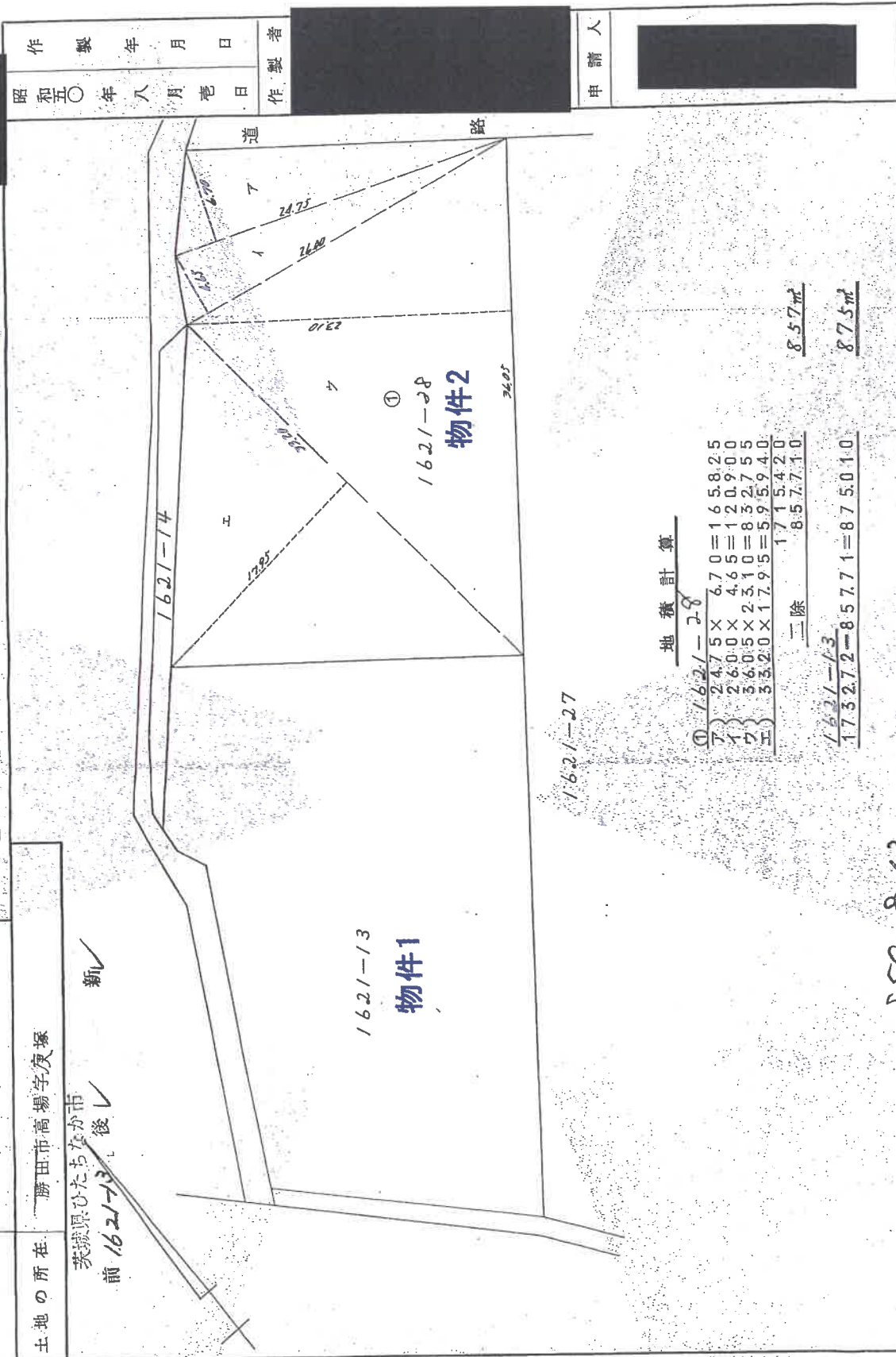
新地番 415391

地番	1621-13 1621-28
土地の所在	勝田市高場字夜塚

茨城県ひたちなか市
 前 1621-13 後 ✓

新 ✓

測量図



550, 8.13

縮尺	1/300
----	-------

(茨城県土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和54年11月16日

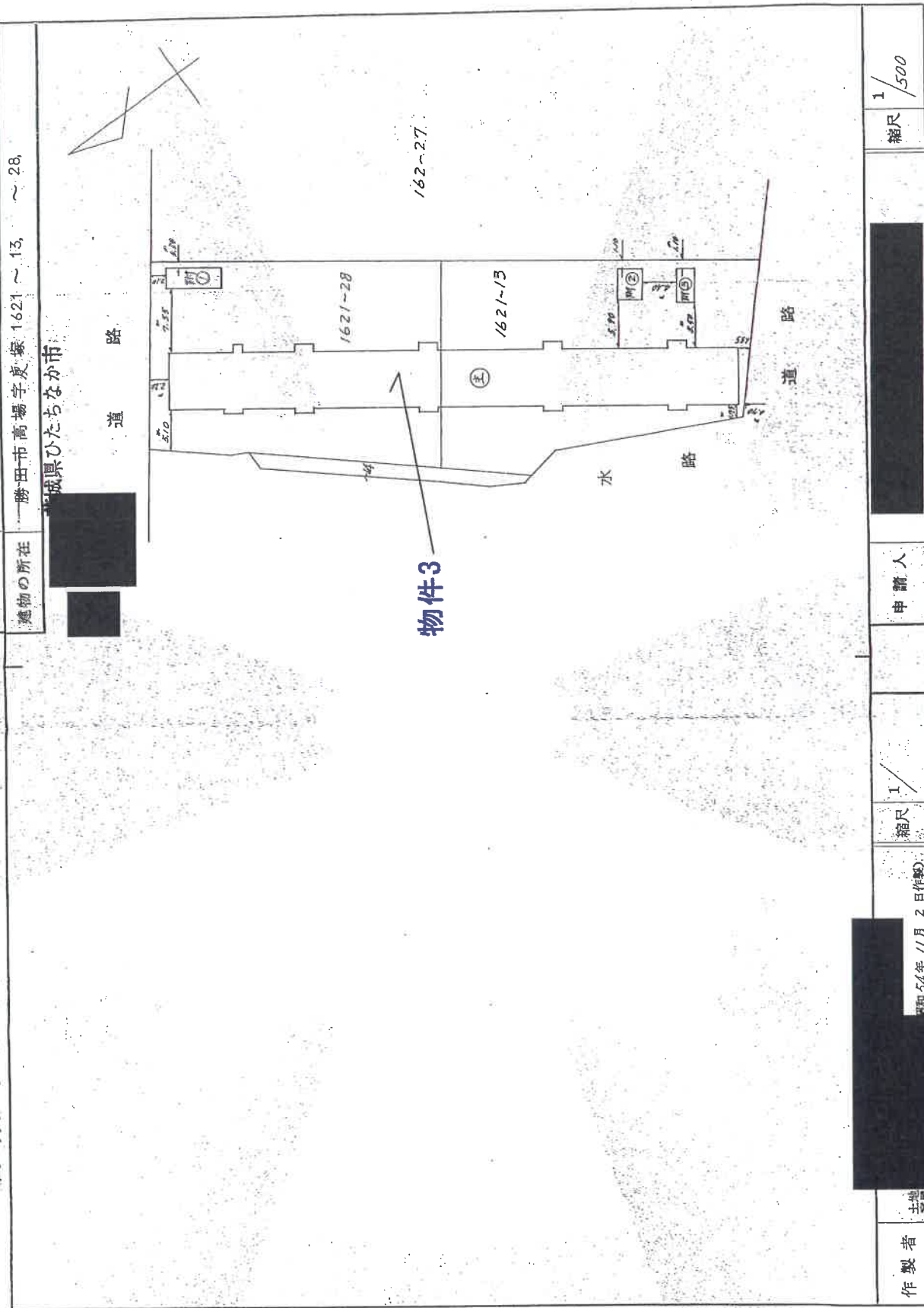
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 水戸地方裁判所

登記官

建築物図面
各階平面図

登記番号 117981
各階平面図

家屋番号	1621～13
建築物の所在	勝田市高場字家 1621～13、～28、 茨城県ひたちなか市



A3版をA4版に縮小

整理番号 117982

各階平面図

建物各階平面図

2/2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月11日 水戸地方法務局

登記官

家屋番号 1621～13

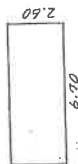
建物の所在 勝田市高場字度塚1621～13、～28

平 面 図

茨城県ひたちなか市

1 階 2 階 3 階 4 階 (併用型)

附 1

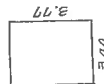


水 積

$$6.70 \times 2.60 = 17.42 \text{ m}^2$$

床面積 17.42 m²

附 2

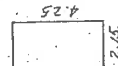


水 積

$$3.00 \times 3.77 = 11.31 \text{ m}^2$$

床面積 11.31 m²

附 3



水 積

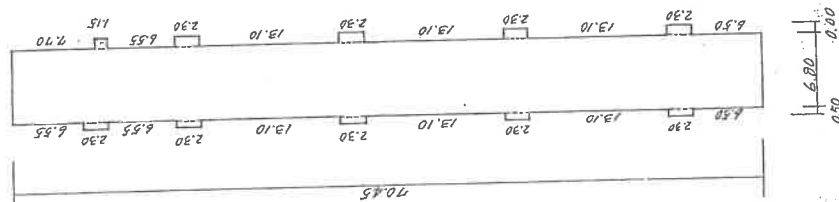
$$2.15 \times 4.25 = 9.13 \text{ m}^2$$

床面積 9.13 m²

水 積 計 算

$$\begin{aligned} 6.80 \times 70.45 &= 479.06 \\ 0.50 \times 2.30 \times 5 &= 5.75 \\ 1.00 \times 2.30 \times 4 &= 9.20 \\ 1.00 \times 1.15 &= 1.15 \\ \text{計} &= 495.16 \end{aligned}$$

床面積 495.16 m²



作製者

昭和54年11月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

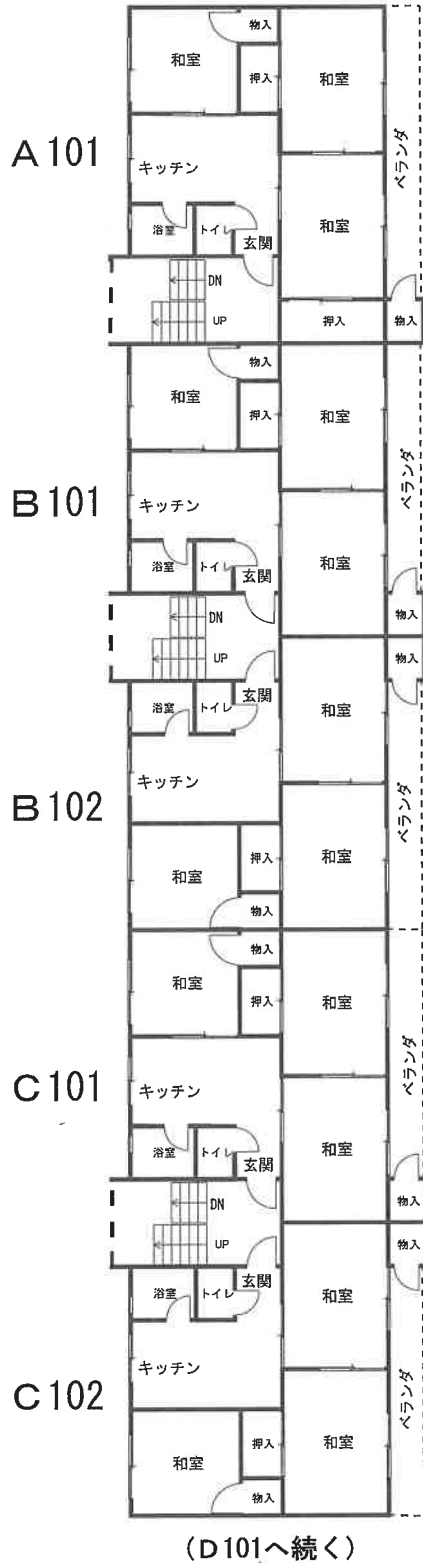
(茨城県建築士会)

A3版をA4版に縮小

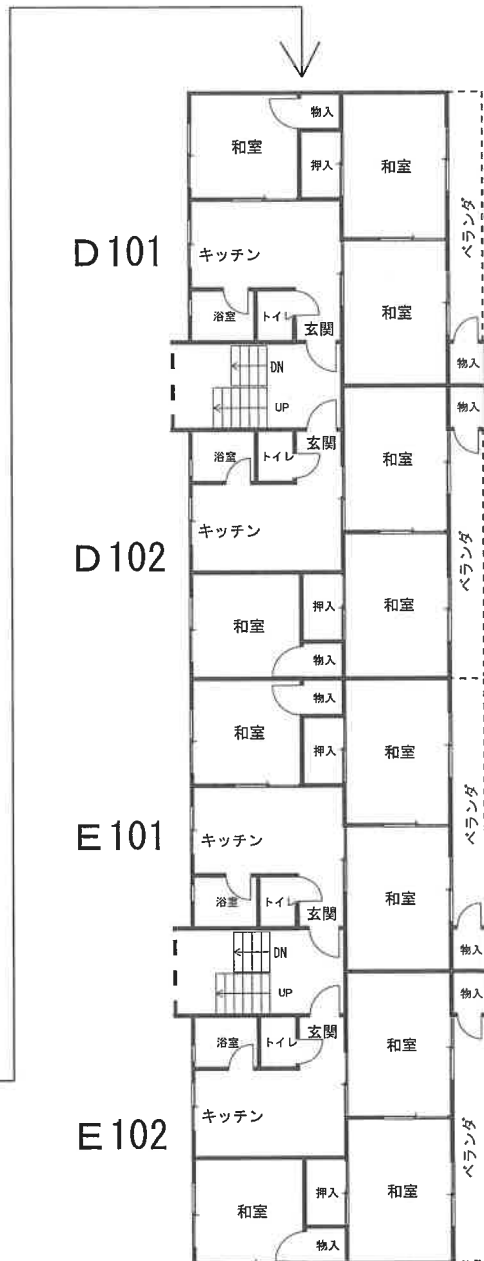
建物間取略図

【1階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



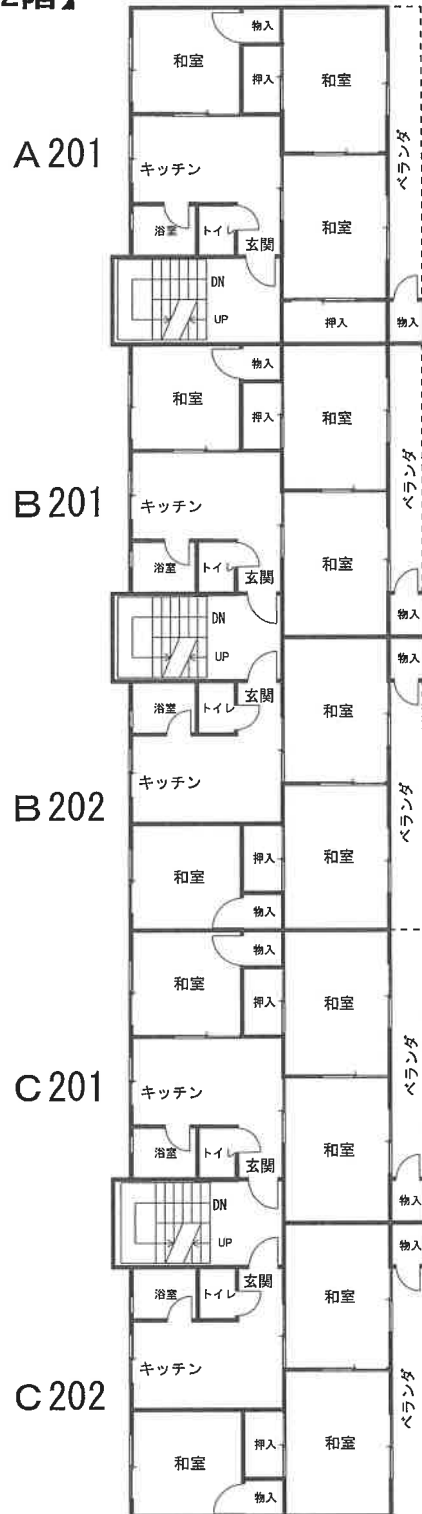
床面積: 495.16㎡ (登記簿)



縮尺: 1/200

建物間取略図

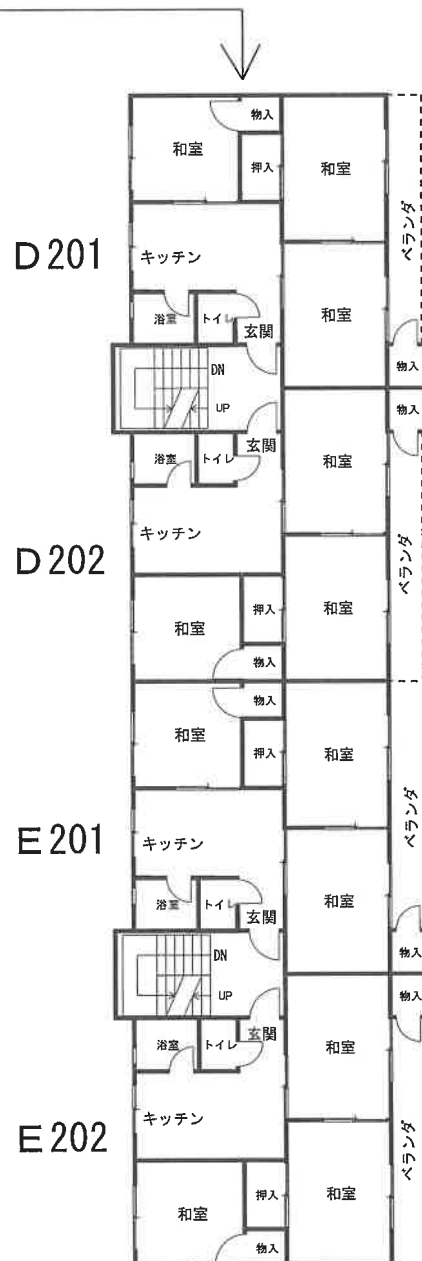
【2階】



(D 201へ続く)

床面積: 495.16㎡ (登記簿)

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

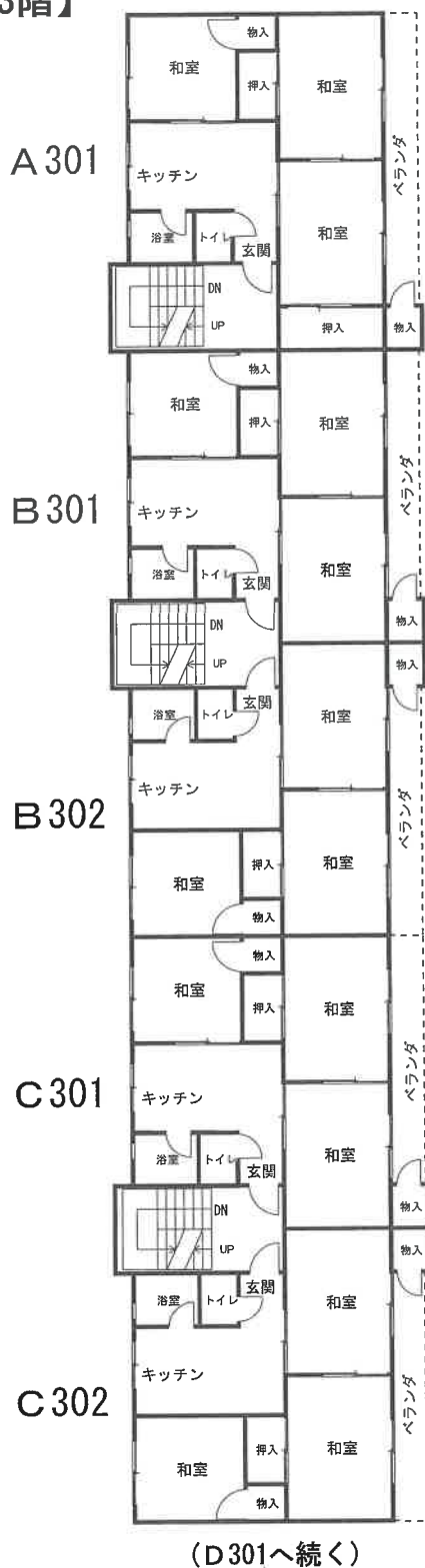


縮尺: 1/200

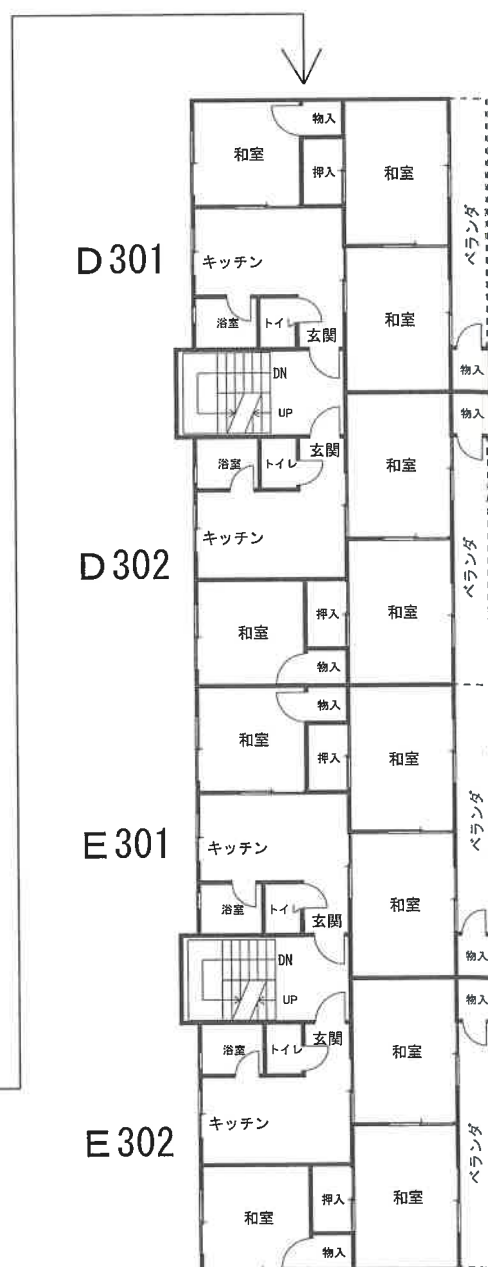
建物間取略図

【3階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積: 495.16㎡ (登記簿)

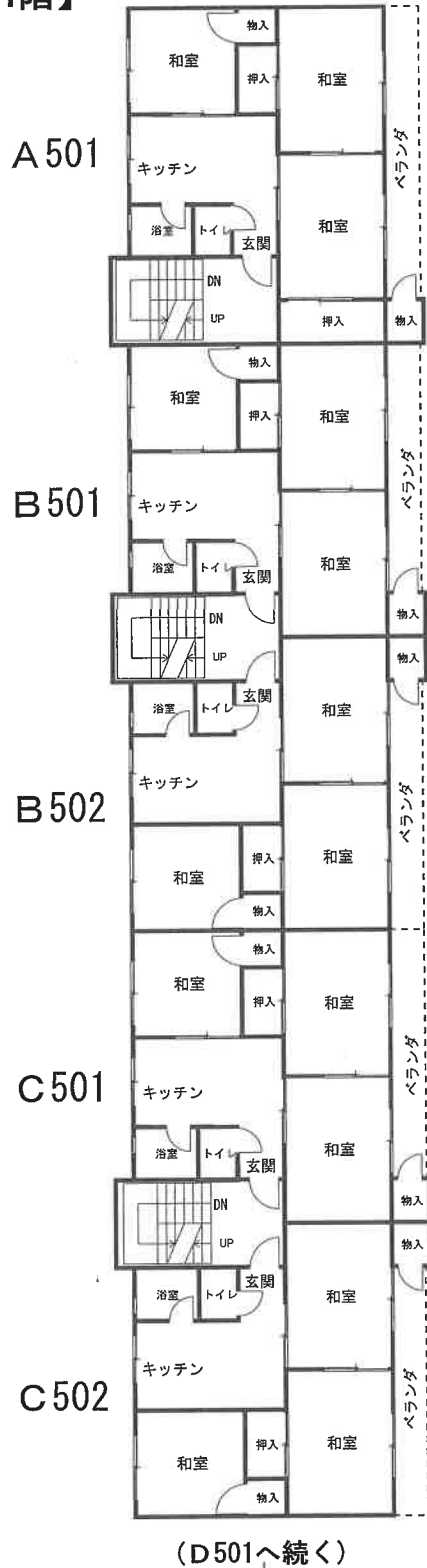


縮尺: 1/200

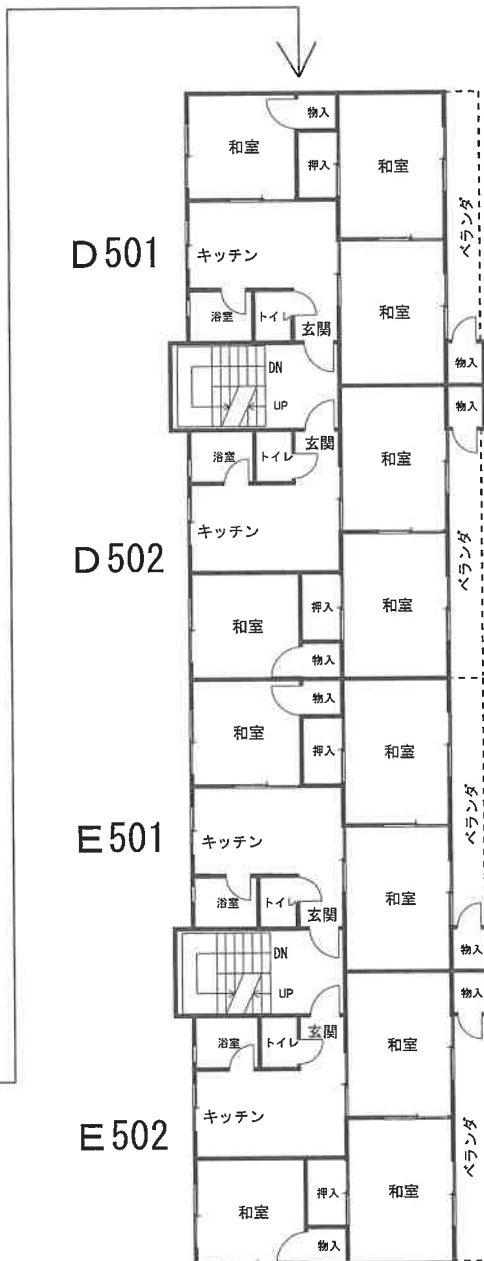
建物間取略図

【4階】

物件3: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



床面積: 495.16㎡ (登記簿)



縮尺: 1/200

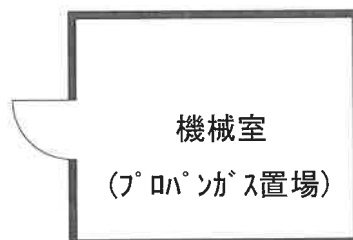
建物間取略図

物件3附属建物符号1:変電室
コンクリートブロック造陸屋根平家建



床面積:17.42㎡(登記簿)

物件3附属建物符号2:機械室
(現況:コンクリートブロック造ビニル板ぶき平家建)



床面積:11.31㎡(登記簿)

縮尺:1/100