

閲覧者及び入札希望者への注意事項

- ① 頭書事件においては、再現況調査命令及び再評価命令が発令されています。
- ② 現況調査報告書は、令和7年9月1日付現況調査報告書及び令和8年4月23日付再現況調査報告書をご覧ください。
- ③ なお、見直し後の評価額は再評価書に記載されているため、当初の評価書は本ファイルに綴られていません。

以 上

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 天 白 郁 也

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, 2	2, 700, 000 2, 160, 000	一括	540, 000	111, 168	15, 880
1	1, 100, 000				
2	1, 600, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市栄町一丁目3番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 90.21平方メートル
2階 90.21平方メートル
3階 90.21平方メートル
4階 90.21平方メートル |



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 8年 7月22日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 1階No. 1を, 田林工業株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2階No. 5を, Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 2階No. 6及び2階No. 7を, Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 3階No. 12を, Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし, 代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 1階No. 2, 1階No. 3, 1階No. 4, 2階No. 8, 3階No. 9, 3階No. 10, 3階No. 11, 4階No. 13, 4階No. 14及び4階事務室を, 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 | 水戸市栄町一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 番 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 1 2 . 2 3 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 水戸市栄町一丁目 3 番地 | | |
| | 家屋 番号 | 3 番 | | |
| | 種 類 | 店舗 | | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 0 . 2 1 | 平方メートル |
| | | 2 階 | 9 0 . 2 1 | 平方メートル |
| | | 3 階 | 9 0 . 2 1 | 平方メートル |
| | | 4 階 | 9 0 . 2 1 | 平方メートル |

令和7年（ケ）第71号
令和8年3月31日受理
令和8年4月23日提出

再現況調査報告書

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 | 水戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市栄町一丁目 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 2 1 平方メートル |
| | | 2 階 9 0 . 2 1 平方メートル |
| | | 3 階 9 0 . 2 1 平方メートル |
| | | 4 階 9 0 . 2 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市栄町1-1-23		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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： ☐ ある（未登記）		
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 店舗 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本件建物の一部が崩落している（別紙写真参照）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 1階No.1 ----- 田林工業株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・1・15 ----- 自令7・1・15 至令9・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円		
2	☐ 全部 ☒ 1階No.2 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 1階No.3 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 1階No.4 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 2階No.5 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・12・1 ----- 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,350円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5000円	
2	☐ 全部 ☒ 2階No.6 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平31・3・19 ----- 自令7・1・15 至令9・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	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 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 2階No. 7 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・5・10 ----- 自令7・5・10 至令9・5・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 2階No. 8 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No. 9 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No. 10 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No. 11 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No. 12 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令7・4・22 ----- 自令7・4・22 至令9・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,900円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	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 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 4階事務室 ----- 所有者	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 4階No.1 3 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 4階No.1 4 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 水戸市役所建築指導課	本件建物の一部崩落について令和8年2月14日に通報があり、現場に臨場し危険防止措置として、道路管理課がバリケード（コンパネ）を本件建物前面道路に設置しており、所有者に対し対策を取るよう行政指導している状況です。（4月1日聴取分）
■ 水戸市役所建築指導課	4月2日に所有者側で崩落したガラは撤去したことの連絡がありましたがその後の予定は聞いていません。危険防止措置はまだないので引き続きバリケードを設置している状況です。（4月8日聴取分）
■ 所有者	現在貸している部屋はNo.1、No.5～7、No.12で、No.1の借主は「田林工業株式会社」で契約開始時期は令和5年1月15日から2年で最新の契約書は令和7年1月15日になっています。賃料は月6万円で支払時期は月末翌月分払いで敷金はなく、No.12はCで契約開始時期は令和7年4月22日から2年で賃料は月53,900円で支払時期は月末翌月分払いで敷金はありません。本件建物は、上記の他は4階所有者事務室を除き全て空き室で変わりありません。4月2日に崩落したガラは撤去しましたが危険防止措置を取る予定です。
■ A (占有者)	昨年夏と内部状況は変わりありません。なお、現地は現在使用していない状況です。
■ B (占有者)	昨年夏と内部状況は変わりありません。なお、現地は現在使用していない状況です。
■ C (占有者)	賃貸借関係は所有者の述べているとおりです。なお、現地は現在使用していない状況です。
■ 田林工業株式会社 (占有者)	(回答書の要旨) 弊社は本件ビルの1号室（No.1）を賃借しています。雨による水漏れがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、本報告書の他は既に提出した令和7年9月1日付け現況調査報告書のとおりである。

(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
8年4月1日(水) 15:40-15:55	執行官室(電話)	水戸市建築指導課から聴取
8年4月8日(水) 13:15-13:20	水戸地方法務局	占有者会社登記簿謄本申請・受領
8年4月8日(水) 14:40-14:50	執行官室(電話)	水戸市建築指導課から聴取
8年4月8日(水) 15:10-15:20	執行官室(電話)	所有者から聴取
8年4月8日(水) 15:35-15:45	執行官室(電話)	Cから聴取
8年4月8日(水) 16:40-16:45	執行官室(電話)	Aから聴取
8年4月8日(水) 16:45-16:50	執行官室(電話)	Bから聴取
8年4月9日(木) :-:	執行官室(文書)	占有者(田林工業(株))宛て照会(回答あり)
8年4月21日(火) 10:00-10:20	物件所在地	外壁崩落等物件全体の現状調査、占有調査(C面談)、立入調査(No.12)、写真撮影 評価人同行
(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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

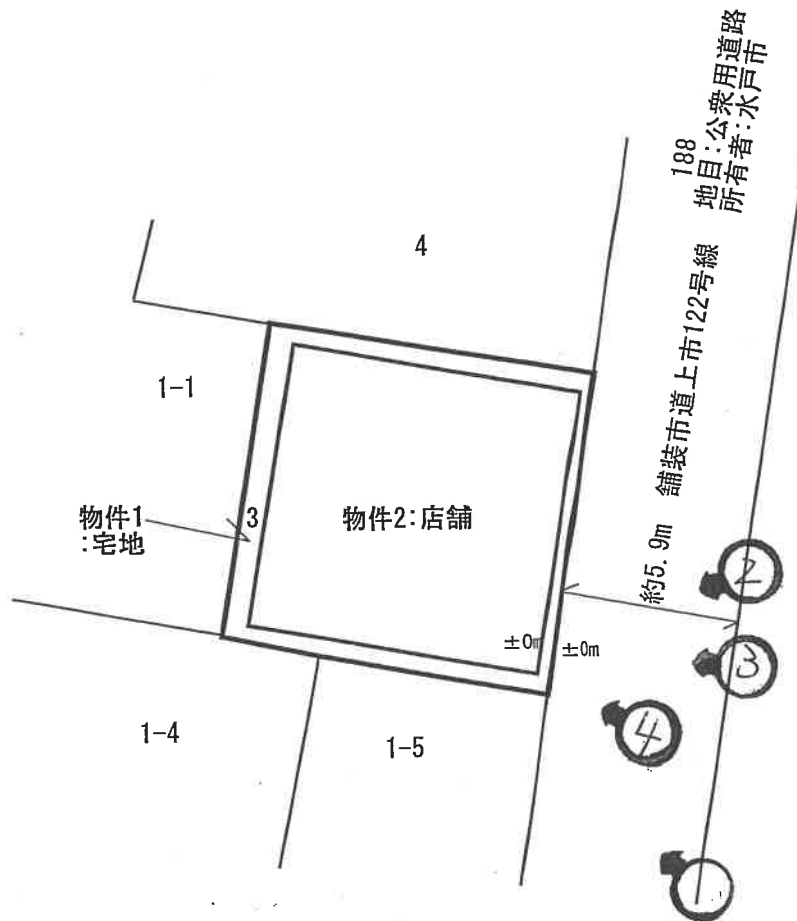
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第71号
水戸市栄町一丁目



← 写真撮影位置方向

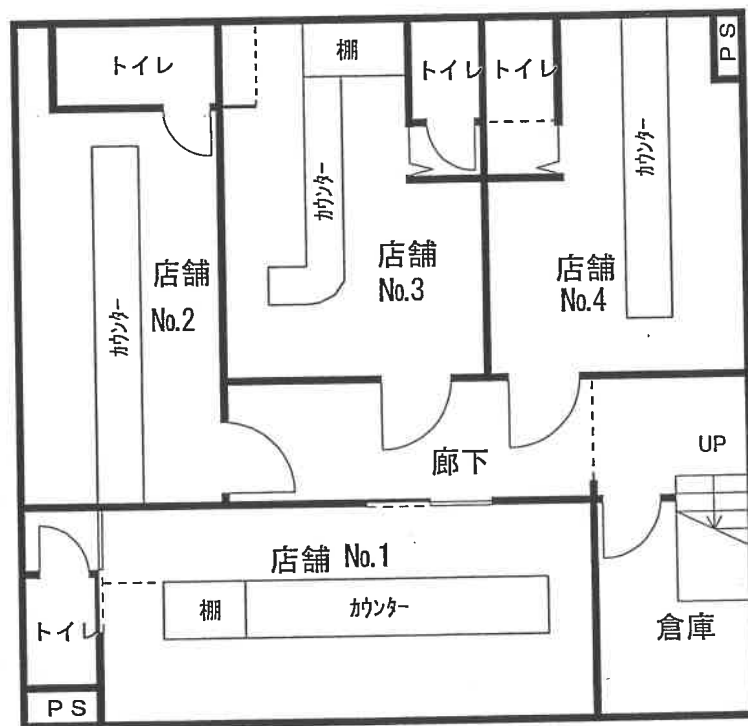


縮尺: 1/250

建物間取略図

物件2:店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【1階】
半地階



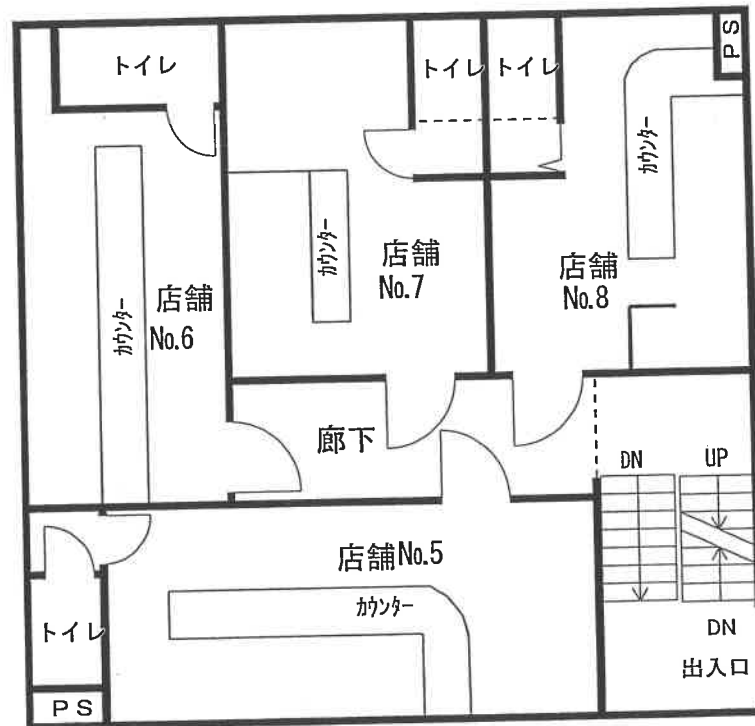
床面積:90.21㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【2階】
中2階



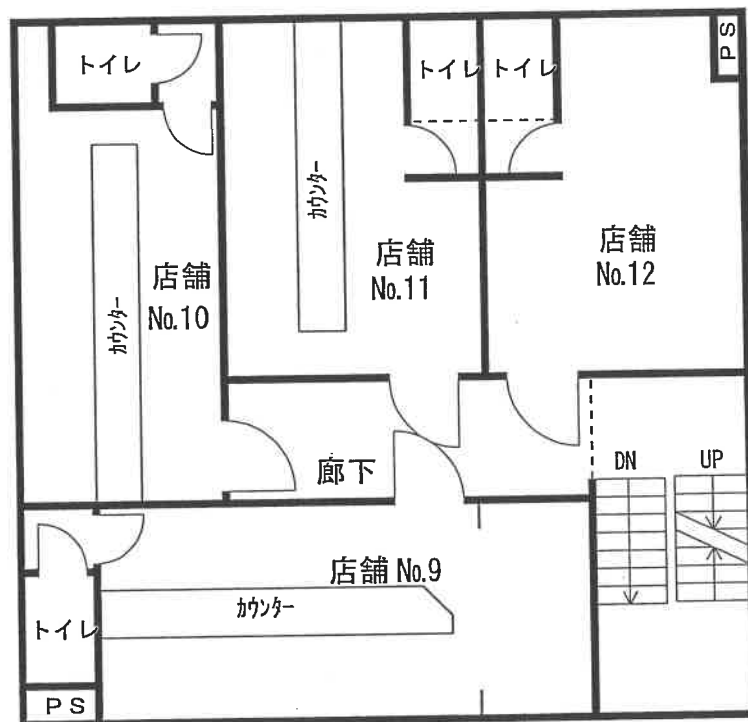
床面積:90.21㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2:店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【3階】
中3階



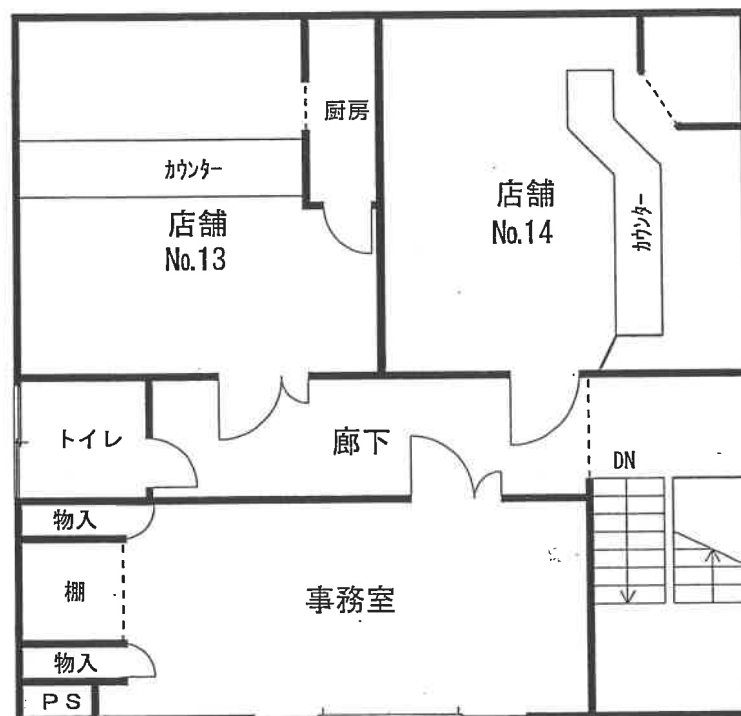
床面積:90.21㎡(登記簿)

縮尺:1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【4階】
中4階



床面積: 90.21㎡(登記簿)

縮尺: 1/100



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和7年（ケ）第71号
令和7年6月11日受理
令和7年9月1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 | 水戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市栄町一丁目 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 2 1 平方メートル
2 階 9 0. 2 1 平方メートル
3 階 9 0. 2 1 平方メートル
4 階 9 0. 2 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市栄町1-1-23		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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(未登記) 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 店舗 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	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 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階No.1 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階No.2 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階No.3 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階No.4 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階No.5 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・12・1 ----- 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,350円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費: 5000円
2	☐ 全部 ☒ 2階No.6 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平31・3・19 ----- 自令7・1・15 至令9・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	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 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 2階No.7 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・5・10 ----- 自令7・5・10 至令9・5・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 2階No.8 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No.9 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No.10 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 3階No.12 ----- C	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 不明 ----- ☐ 敷 ☐ 保 不明	貸借関係は不明。
2	☐ 全部 ☒ 4階事務室 ----- 所有者	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 4階No.1 3 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 4階No.1 4 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☐ ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (5号室占有者)	私は本件建物の5号室を賃借して店舗として使用しています。 なお、現在このビルで使用されている室は5号室、6号室、7号室、「Pretty Baby」の看板のある1階上の12号室だけだと思います。ただ、12号室は最近はやっておらず、借主が誰なのかもわかりません。
☒ B (6、7号室占有者)	私は本件建物の6号室と7号室を賃借して店舗として使用しています。 なお、6号室は雨漏りがしています。また、現在このビルで使用されている室は6号室、7号室、5号室、1階上の12号室だけだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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。なお、所有者に対し書面照会をしたが何ら回答が得られなかった。また、No.1 2号室は施錠されており、難錠により立ち入ることができず、照会書に対する回答もなく（調査前に事前に書面を現地ドアに貼付したがその書面は現地調査時にはなくなっていた。）、関係機関等からの回答等により占有認定した。

(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 6 月 11 日 (水) : - :	執行官室 (文書)	市役所税務課宛て照会 (回答あり) 市水道局宛て照会 (回答あるも需要家は所有者のみの回答) 消防署宛て図面依頼 (回答あり)
7 年 6 月 13 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	所有者宛て照会 (回答なし)
7 年 7 月 8 日 (火) 10:00-10:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
7 年 7 月 8 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	所有者宛て解錠通知
7 年 7 月 9 日 (水) 8:00-8:05	物件所在地	看板表示のある 7 室のみ照会書 (解錠文付き) 差置 (3 室回答あり)
7 年 7 月 24 日 (木) 14:00-15:30	物件所在地	占有調査 (A、B 面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7 年 7 月 25 日 (金) : - :	執行官室 (文書)	東電エナジーパートナー宛て照会 (回答あり)
7 年 7 月 29 日 (火) : - :	執行官室 (文書)	所有者及び 1 2 号室使用者宛て解錠通知
7 年 8 月 7 日 (木) : - :	執行官室 (文書)	東電パワグリッド宛て照会 (回答あり)
7 年 8 月 23 日 (土) 13:00-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行

(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 7 年 7 月 2 4 日

不在・施錠されていた目的物件の室のうち、4 階事務室は、立会人 D を立ち合わせ技術者により解錠して立ち入ったが、その余 (室番号 No. 1 ~ 3、倉庫 8 ~ 1 2) は難錠のため、技術者によっても解錠することができなかった。

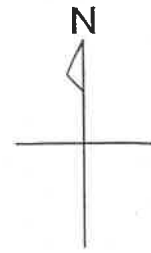
■ 令和 7 年 8 月 2 3 日

不在・施錠されていた目的物件の室番号 No. 1 ~ 3、倉庫、No. 8 ~ 1 1 は、立会人 D を立ち合わせ、No. 1、3 及び 8 は技術者による解錠により、その余は合鍵を使用して立ち入ったが、室番号 No. 1 2 は難錠のため、技術者によっても解錠することができなかった。

(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

令和7年(ケ)第71号
水戸市栄町一丁目



写真撮影位置方向



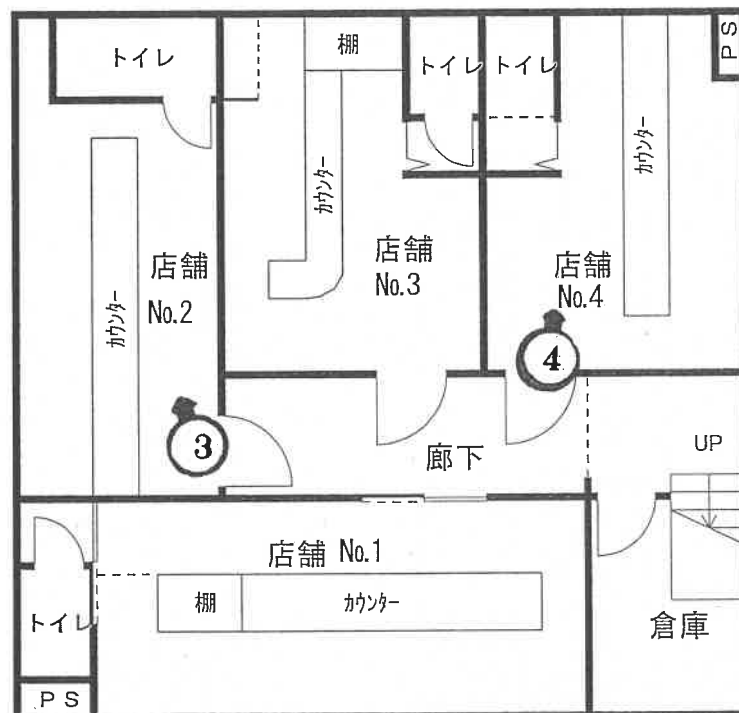
縮尺:1/250

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

←○写真撮影位置方向

【1階】
半地階



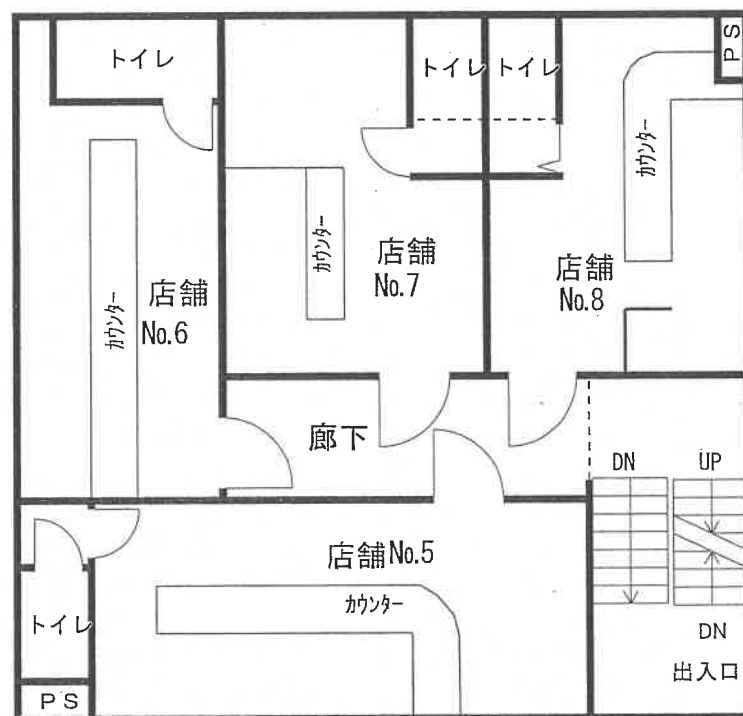
床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【2階】
中2階



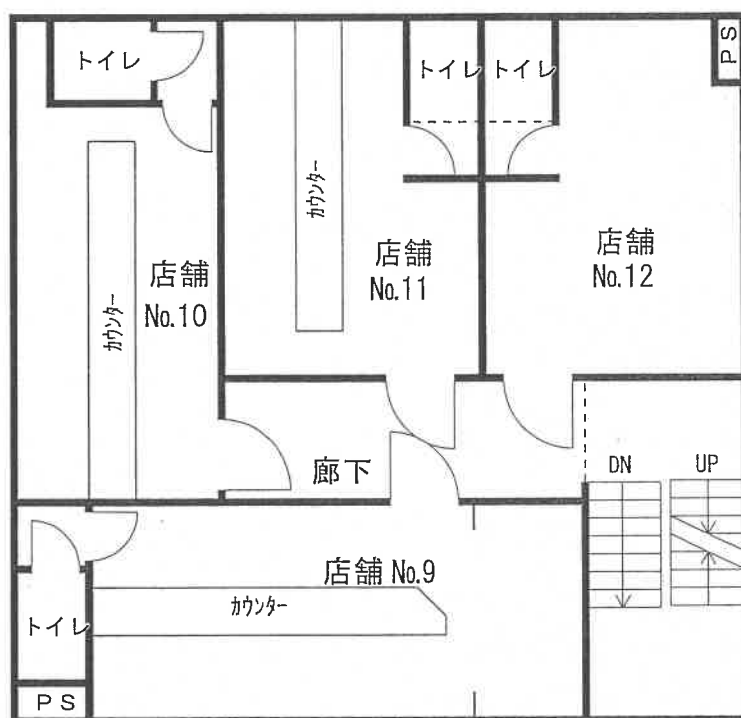
床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2:店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【3階】
中3階



床面積:90.21㎡(登記簿)

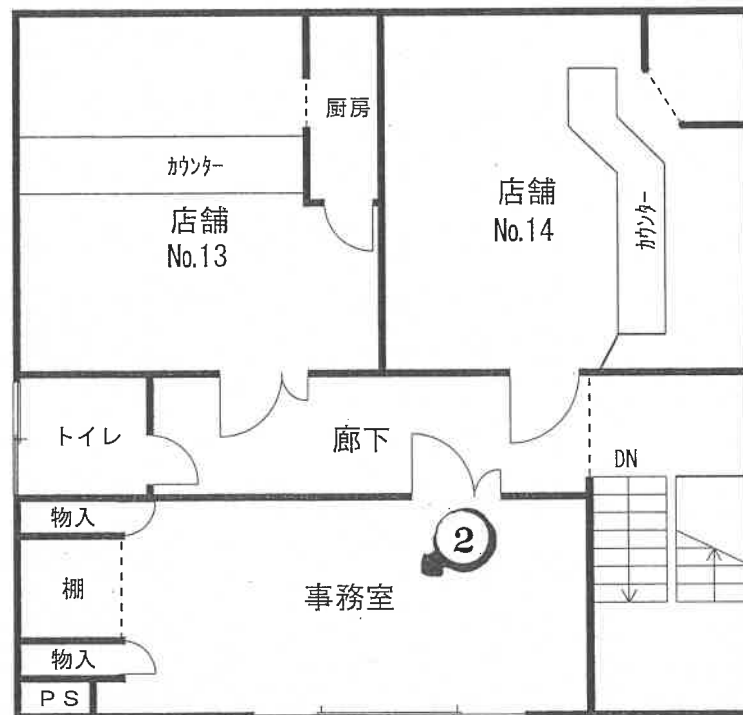
縮尺:1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

写真撮影位置方向

【4階】
中4階



床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

(13枚目)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 7年（ケ）第 7 1 号
令和 8年 3月31日 受 命
令和 8年 4月21日 現地調査
令和 8年 6月 8日 評 価
令和 8年 6月 8日 提 出

水戸地方裁判所 御中

再 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 2, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・同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の土地価格は物件2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2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	水戸市栄町一丁目 3番 宅 地 112.23㎡	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	水戸市栄町一丁目3番地 3番 店 舗 鉄骨造陸屋根4階建 1階 90.21㎡ 2階 90.21㎡ 3階 90.21㎡ 4階 90.21㎡	
特記事項			
○築年、構造、用途等からアスベスト含有建築材等の使用の可能性が高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調査を行な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し、取壊し時の費用が高額となるので注意されたい。本件では当該要因につき市場性修正内で考慮した。 ○令和8年2月14日、物件2建物の外壁一部が崩落したとの通報を受け、水戸市道路管理課は、前面道路一部にバリケードを設置するなどの危険防止措置を行なった。その後、崩落したガラは、所有者により撤去されたが、再調査日現在の状況では、道路側外壁上部の仕上材一部が崩落しており、バリケードが設置された状況が続いていた。なお当該建物内店舗の占有者は、現在営業使用していない状況にある。所有者からの聴取によると、今後、危険防止措置を予定しているとのことである。 (詳細は再現況調査報告書参照)			

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	物件1 JR常磐線「水戸」駅の北西方、道路距離約2.1km 「栄町一丁目」バス停留所の南東方、道路距離約200m	
付 近 の 状 況	水戸市栄町一丁目地区内、松の木通り沿いに小規模な飲食店、ソーシャル系店舗等の建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 第5種高度地区（高さの最高限度45m） 駐車場整備地区（中心市街地地区）
画 地 条 件	物件1 地積 : 公簿112.23㎡ 間口 : 約10.6m 奥行 : 約11m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	東約5.9m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	本件土地所有者が物件2建物を所有してその敷地として使用している。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道:あり 都市ガス: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	土地の履歴等からは土壌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	特になし。
---------	-------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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50年 5月 1日新築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根 4階建 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗、ALC 内 壁 ビニールクロス張、モルタル吹付、タイル張等 天 井 ビニールクロス張等 床 塩ビシート張、コンクリート叩、カーペット敷、タイル張等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 90.21㎡ 2階 90.21㎡ 3階 90.21㎡ 4階 90.21㎡ 計 360.84㎡ ※1階の床面の高さが地盤面より約1.5m低く、1階部分は半地下となっている。
現 況 用 途 等	階層 地上 4階建 現況用途 店舗 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	○No.2号室、No.3号室、No.4号室、No.8号室、No.9号室、No.10号室、No.11号室、No.13号室、No.14号室については、本件所有者が店舗（空室）として使用している。 ○4階事務室については、本件所有者が事務室（空室）として使用している。 ○その他のNo.1号室、No.5号室、No.6号室、No.7号室、No.12号室については各賃借人が賃借して、店舗の用途に使用占有している。当該賃借権は何れも買受人に対抗できないものとして評価した。 （賃貸借契約の概要については、7頁 賃貸借の内容及び再現況調査報告書参照）

特 記 事 項	○築年、構造、用途等からアスベスト含有建築材等の使用の可能性が高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調査を行な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し、取壊し時の費用が高額となるので注意されたい。本件では当該要因につき市場性修正内で考慮した。 ○東日本大震災時の損傷と推定される外壁の亀裂及び損傷、内壁仕上材の亀裂等が見られ、特に階段室の損傷が多く見られる。その他、全体的に経年使用及び管理状況から修繕を要する損傷、劣化、汚損等が見られ、老朽化が進行している。 ○建築確認（番号：水特858号、年月日：S49.11.22） ※完了検査は受けていない。 ○No.3号室については、一部内部仕上材のクロスが剥がされている。No.14号室については、天井等の一部の仕上材、下地材が剥がされ、廃材等が置かれている。店舗空室部分について、概ね内部仕上材の汚損、水回り等設備の劣化、カウンター等の造作の劣化等が進んでおり、改装等の費用が相当高額となることが推定される。 ○令和8年2月14日、物件2建物の外壁一部が崩落したとの通報を受け、水戸市道路管理課は、前面道路一部にバリケードを設置するなどの危険防止措置を行なった。その後、崩落したガラは、所有者により撤去されたが、再調査日現在の状況では、道路側外壁上部の仕上材一部が崩落しており、バリケードが設置された状況が続いていた。なお当該建物内店舗の占有者は、現在営業使用していない状況にある。所有者からの聴取によると、今後、危険防止措置を予定しているとのことである。 （詳細は再現況調査報告書参照） 以上より、買受人は、現所有者による危険防止措置が行なわれない場合、買受け後、緊急修繕工事等の負担や賃借人との協議等を要する可能性があるので注意を要す。
---------	---

【物件2 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
No 1	60,000	0	占有開始：R5.1.15、現在期間： R7.1.15～R9.1.14	
No 2	空室			
No 3	空室			
No 4	空室			
No 5	64,350	0	占有開始：H29.12.1、現在期間： R5.12.1～R7.11.30	共益費：5,000円
No 6	49,000	0	占有開始：H31.3.19、現在期間： R7.1.15～R9.1.14	
No 7	55,000	0	占有開始：R5.5.10、現在期間： R7.5.10～R9.5.9	
No 8	空室			
No 9	空室			
No10	空室			
No11	空室			
No12	53,900	0	占有開始：R7.4.22、現在期間： R7.4.22～R9.4.21	
No13	空室			
No14	空室			
事務室	0	0		建物所有者が空室として占有している。

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（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	70,000	1.000	112.23	0.70	5,499,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $79,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/113.3 \div 70,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	270,000	360.84	0.006	585,000

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51年，経済的全耐用年数34.0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70%，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34.0年)}×
 (1－観察減価70%)÷0.006

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	5,499,000	0.55	法定地上権	3,024,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%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	5,499,000	-3,024,000	2,475,000	40.7%
2	585,000	+3,024,000	3,609,000	59.3%
積算価格（合計）			6,084,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,387,000	0.80	22.0%	0.40	4,927,000

ア 総収益 : 現行賃料を標準に用いて査定した。

イ 家賃等補正 : 築年及び周辺地域の標準的空室率、収益の安定性等を考慮して、地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素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、収益の安定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	6,084,000
② 収益価格	4,927,000
③ 調整後の価格	5,510,000

※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で関連づけ、調整額とした。

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	5,510,000	40.7	—	0.70	0.70	—	1,100,000
2	5,510,000	59.3	1.00	0.70	0.70	0	1,600,000
一括価格 (合計)							2,700,000

ウ 占有減価率：収益目的の賃貸物件につき必要なし。

エ 市場性修正：繁華街に存する経年の進んだ建物付で、アスベスト含有建材の使用可能性があり、外壁の一部崩落があり緊急修繕の負担可能性があること等から有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸5-13

所 在：水戸市栄町1丁目22番

「栄町1-7-2」

価 格：79,300円／ m^2 （対前年変動率0.0%）

位 置：J R常磐線「水戸」駅2.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：405 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南8m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

準防火地域

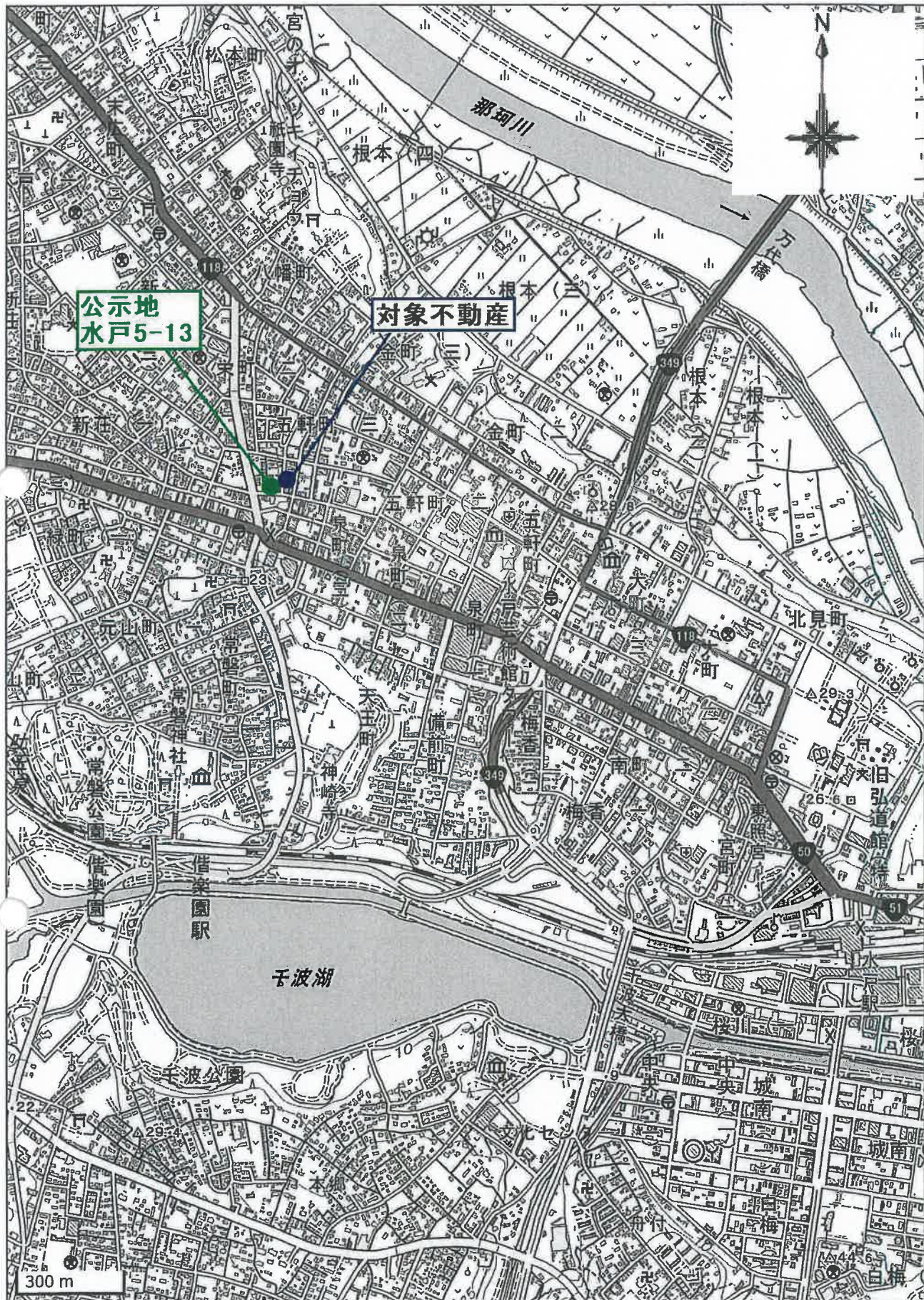
地域の概要：飲食店、小売店舗等が多い繁華な商業地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

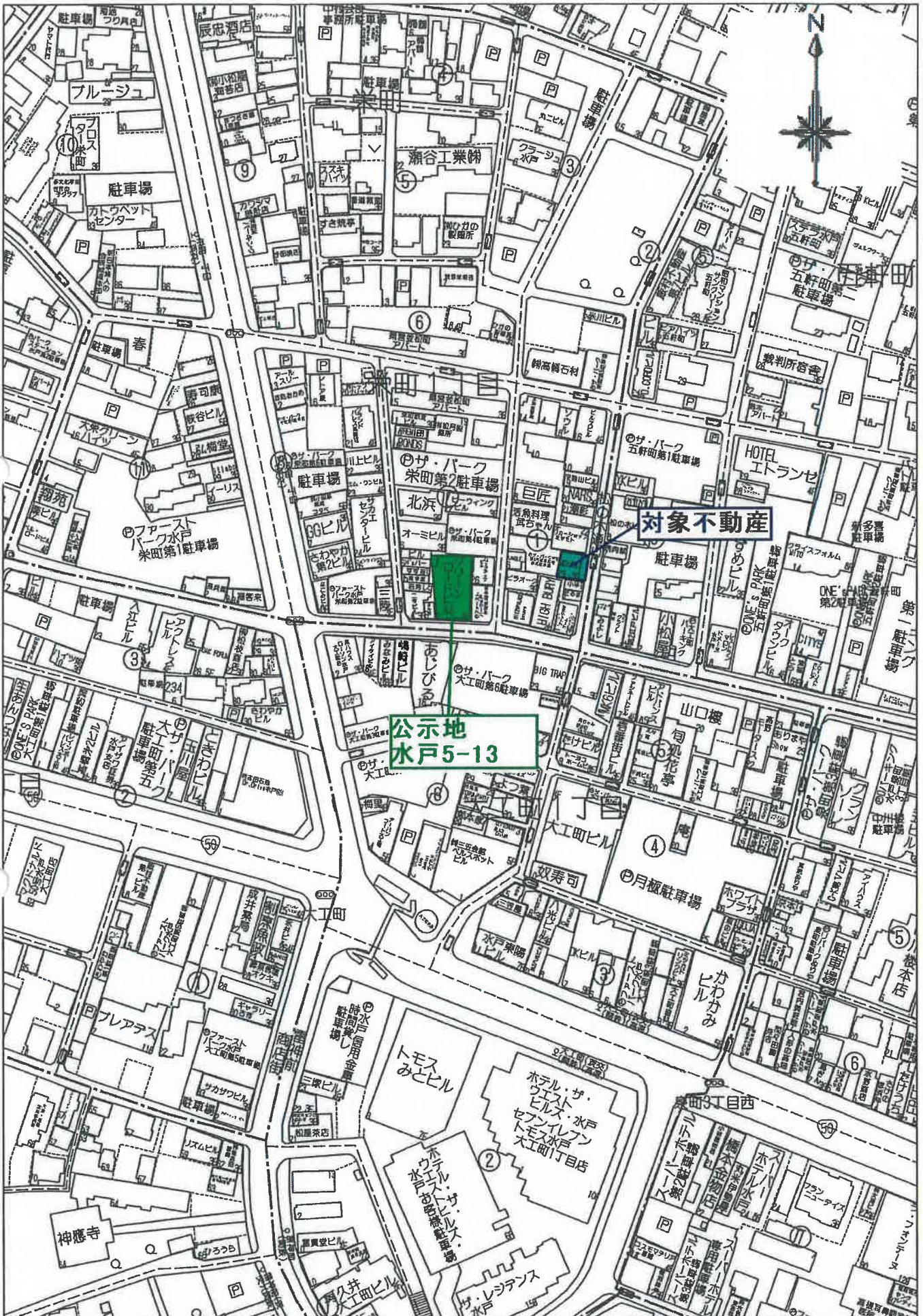
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/15,000

周辺見取図

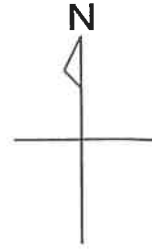


80m

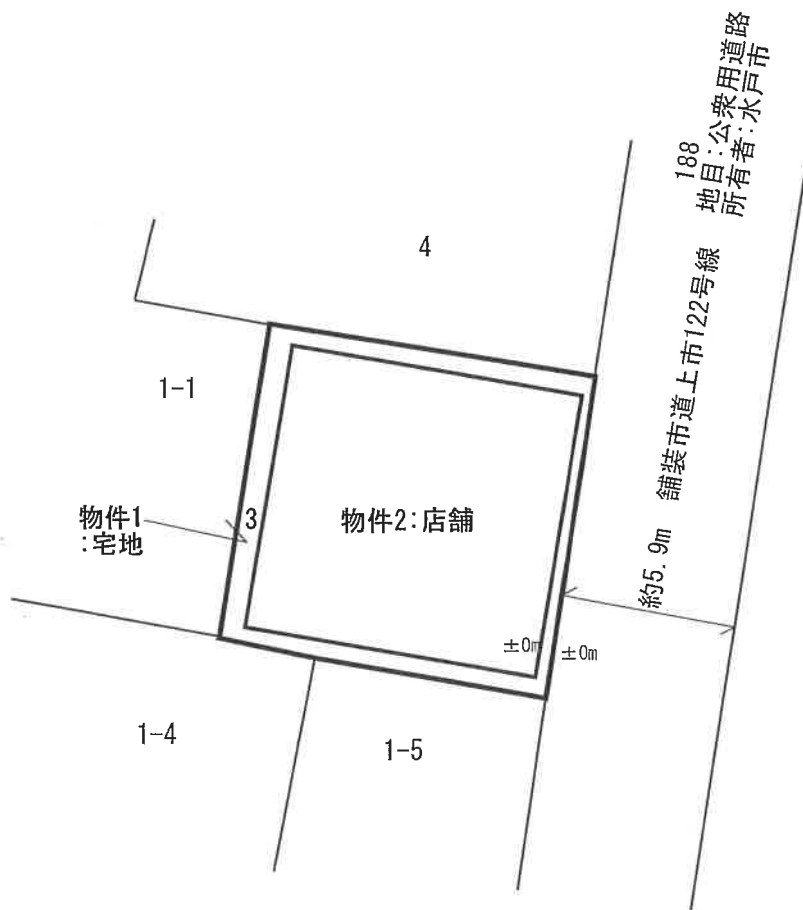
1:2000

ゼンリン住宅地図

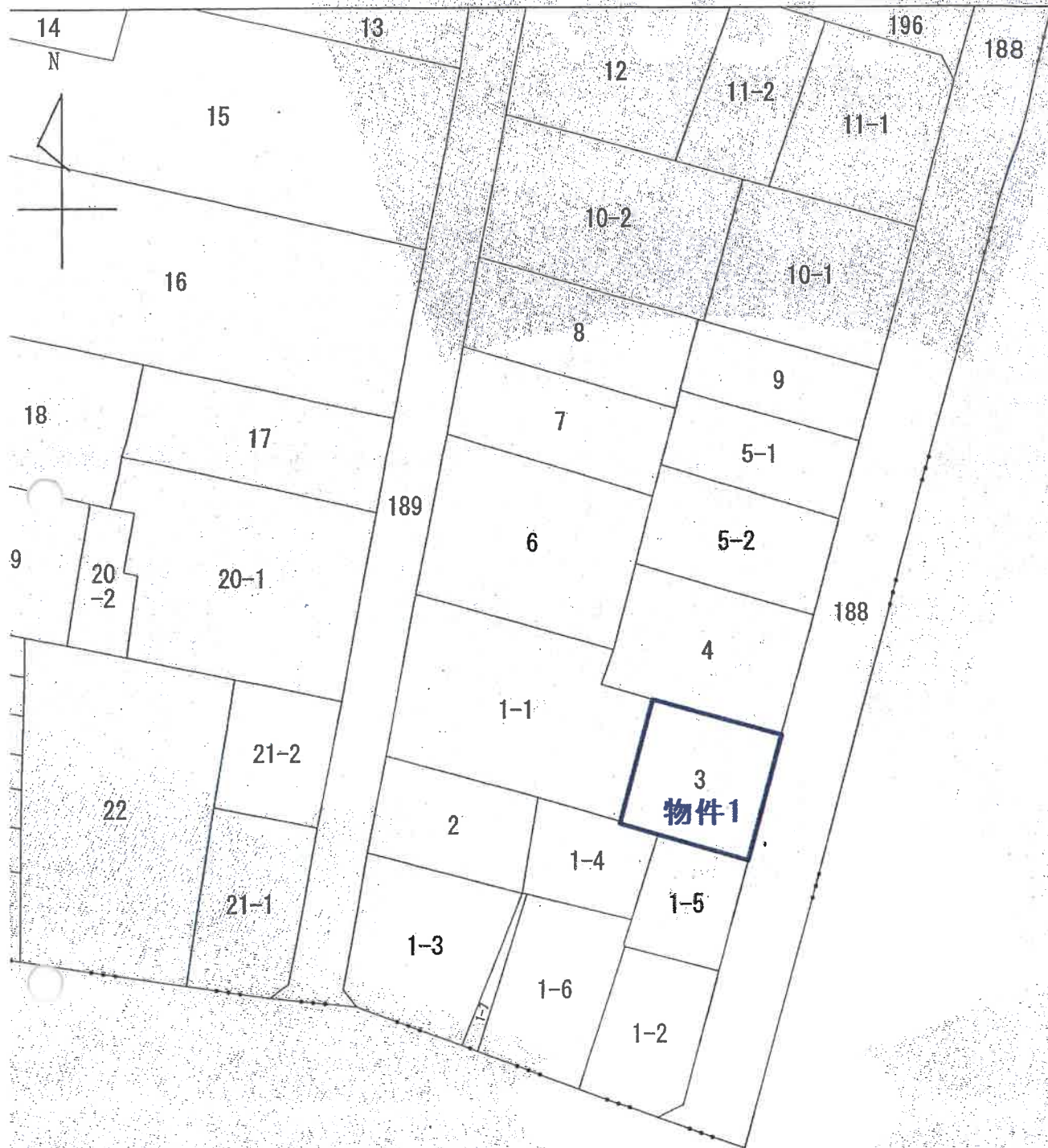
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第71号
水戸市栄町一丁目



縮尺: 1/250



登記年月日：昭和60年9月14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。

(水戸地方事務所管轄)

令和7年5月1日

千葉地方事務所重宝出張所

登記簿

1-17-

請求番号：40-2

各階平面図

整理番号 062157

家屋番号 3番

建物の所在 水戸市栄町ノ丁目3番地

面図

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年9月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方方法務局管轄)
令和7年5月1日 千葉地方方法務局登記部

登記官

整理番号 062156

家屋番号

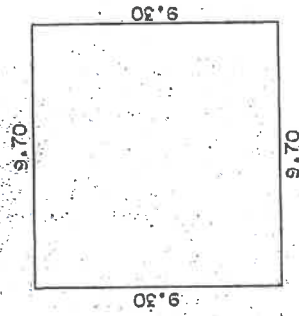
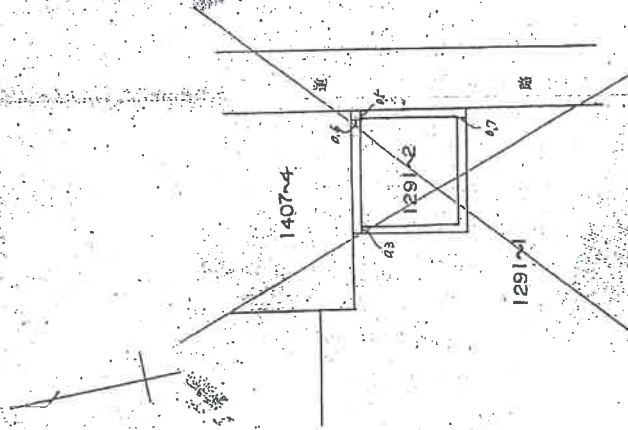
1291~2

建物の所在

水戸市信原寺町1291~2

建各階平面図

作製年月日	昭和五〇年九月五日
作製者	



各階同型(4階)

床面積計算

$$9.70 \times 9.30 = 90.21 \text{ m}^2$$

(日測速15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

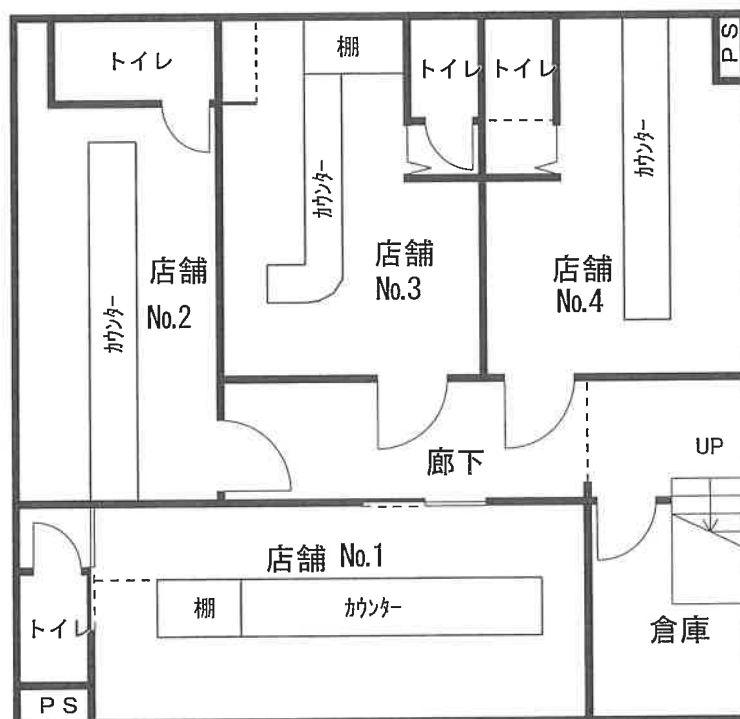
S50.9.10

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【1階】
半地階



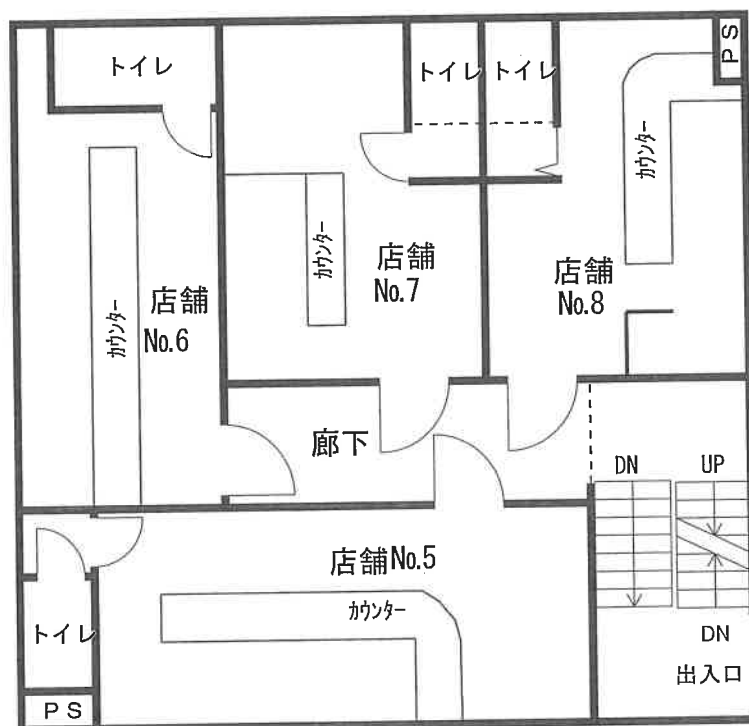
床面積: 90.21㎡(登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【2階】
中2階



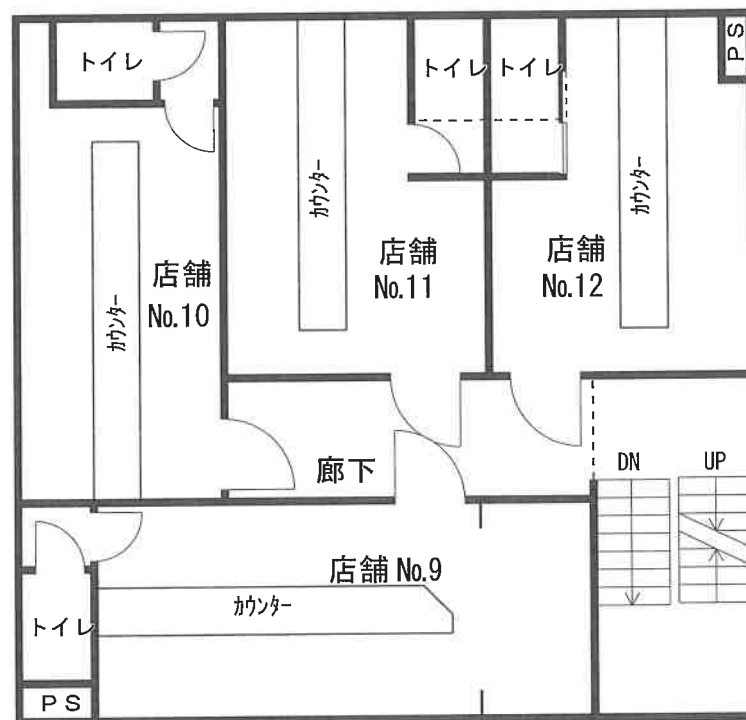
床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【3階】
中3階



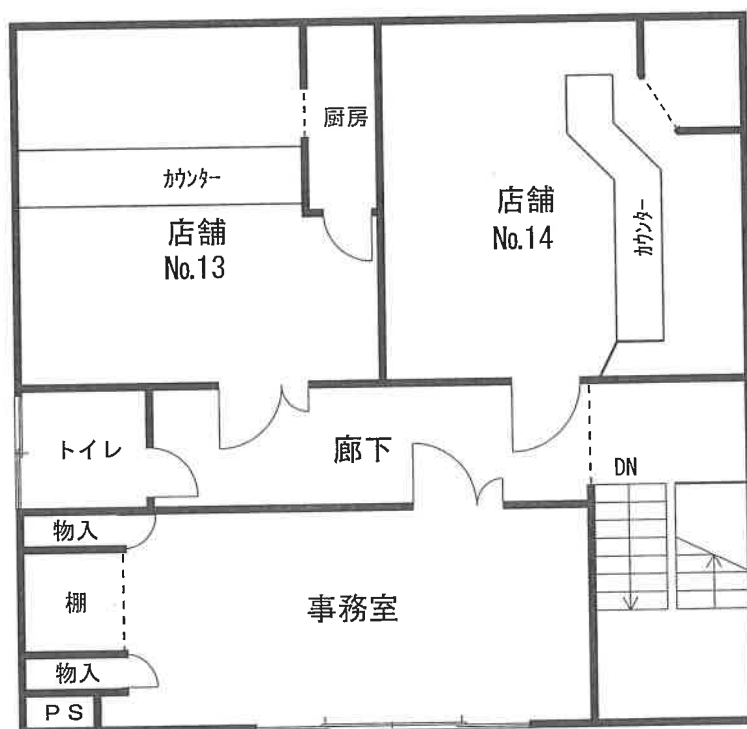
床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 店舗
鉄骨造陸屋根4階建

【4階】
中4階



床面積: 90.21㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100