

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	6, 710, 000 5, 368, 000	一括	1, 342, 000	194, 480	0
1	4, 340, 000				
2	2, 370, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市青柳町字上宿 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 5 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市青柳町字上宿 5 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 7 6 平方メートル
2 階 9 9 . 3 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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, 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1】

本件所有者所有の売却対象外建物（家屋番号556番の3）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

- ・1階事務室部分を転借人株式会社ブリリスが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
- ・上記以外の部分を本件債務者が占有している。

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 | 水戸市青柳町字上宿 |
| | 地 番 | 556番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 755.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市青柳町字上宿556番地 |
| | 家屋 番号 | 556番の2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.76平方メートル
2階 99.36平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 137 号
令和 7 年 10 月 9 日受理
令和 7 年 11 月 28 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 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 水戸市青柳町字上宿
地 番 556番
地 目 宅地
地 積 755.39平方メートル
2. 所 在 水戸市青柳町字上宿556番地
家屋 番号 556番の2
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 77.76平方メートル
2階 99.36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		
現況地目	■宅地（物件 ） □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2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）。 □種類： □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 事務所等 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	基礎部分の化粧モルタルの一部に剥離が認められた。		
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
(2枚目)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）					
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側一部		☒ 左記以外の部分 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		平成22年4月11日（登記記録上の本件建物所有権移転日とした。）		平成12年6月7日（登記記録上の目的外建物新築日とした。）	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日		令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()		☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()		☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり		消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階事務室部分	☒ 左記以外の部分 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ (株) ブリス	☒ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(A (本件所有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(A (本件所有者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成5年7月3日 (登記記録上の会社成立の日とした。)	平成4年8月27日 (登記記録上の本件建物新築日とした。)
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他(債務者)	☒ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎月金 20 万円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月金 50 万円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☒ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり	消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			度々家賃が遅れており、現在は総額150万円程度の滞納があるとのこと。

(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)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所 在	水戸市青柳町字上宿 556 番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 556 番の 3
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄骨スレート葺 2 階建
床 面 積（概 略）	1 階 115.73 平方メートル 2 階 115.73 平方メートル 3 階 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 12 年 6 月 7 日ころ（登記記録上の新築日） ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ B ） ☐ 不明
その他の事項	

(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 (本件所有者)	1 本件建物は、私が代表者を務める（株）共栄通信工業（以下「甲法人」という。）と、そのグループ会社である（株）ブリス（以下「乙法人」という。）に貸し出しており 私を起点とした上記法人等の関係は下図のとおりです（契約内容の詳細は「占有関係用」用紙記載のとおり）。 なお、全ての法人が私の実質的支配下にあるものですので、契約書などは作成していません。 なお、甲法人は先代のころから当地で事業を営んでいたものを私が引き継いだものですから、本件建物新築と同時に事務所として利用（占有）を開始しています。 <グループ図及び賃貸借関係図> 2 本物件に（は）、 (1) 新築以降の増改築はありません。 (2) 平成12年6月23日に設置した私の所有する倉庫（既登記目的外建物）が存在します。 この倉庫については、乙法人が使用しています。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 なお、本件土地の周辺隣地を駐車場等として借りていますが、これは地主と当家の交誼があつてのものですから、競売によって本物件を買い受けた方が現在と同じように隣地を借りて利用できるかはわかりません。 (4) 自然災害や経年による故障不具合は特にありません。 ただし、敷地内でハネアリやシロアリを目撃したことはありますし、地上に保管している角材などがアリの食害と思われる

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

	る被害を受けたこともあります。 (5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 3 買受人との交渉にはなりますが、私としては今後の事業展開として次のようなプランを考えています。 なお、いずれの場合でも適正な金額であるならば目的外建物を買受人に貸し出すなり売却することも考えています。 (1) 買受人に借賃を支払い、引き続き本物件を利用させてもらう。 ただし、高額な賃料を支払うことは困難なため、本件建物と敷地の一部を借りることとし、借賃を抑えたい。 (2) 本物件を明け渡し、事業所を移転する。
--	--

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし4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
（8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10月10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）
令和7年11月20日(木) 10:15-11:25	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() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		

（特記事項）

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

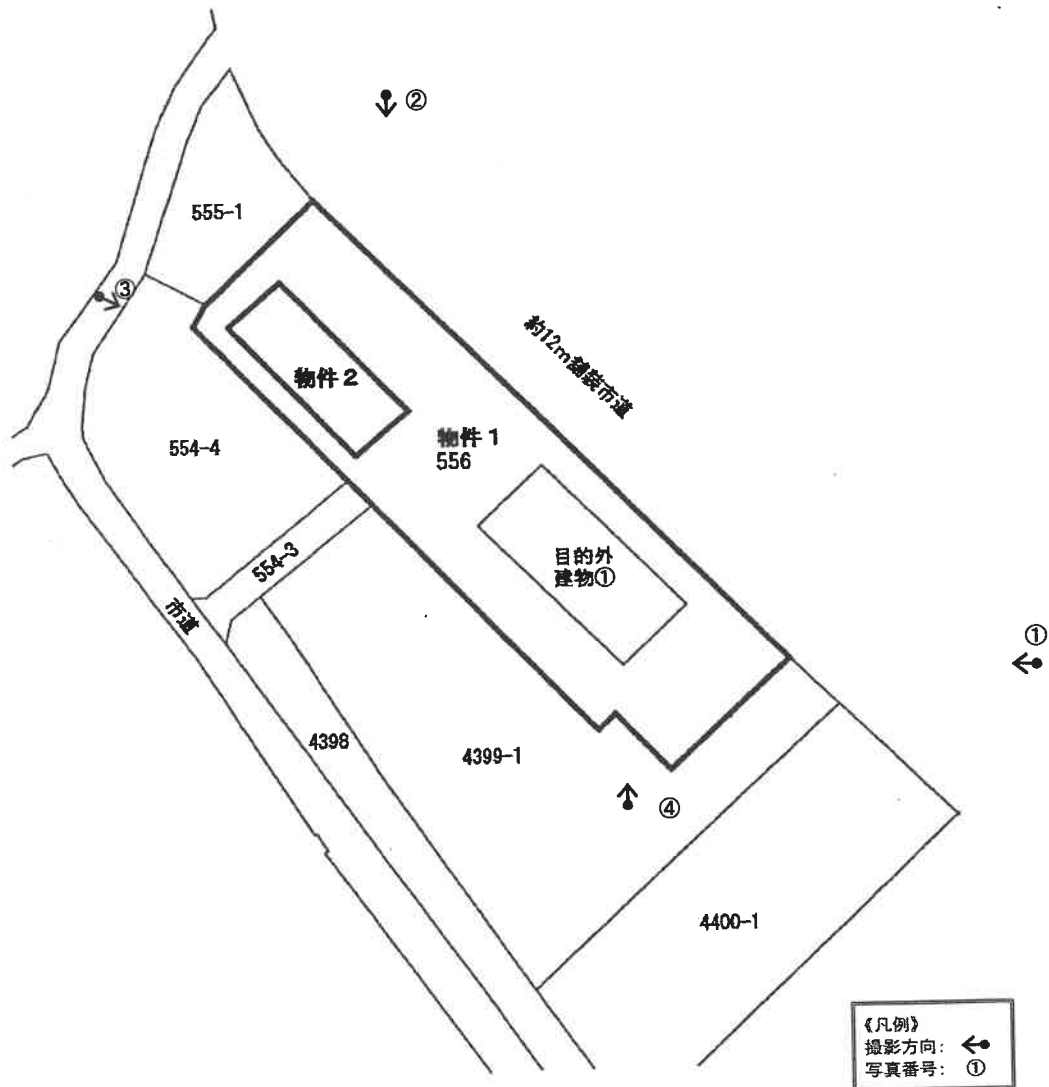
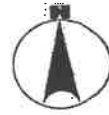
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

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

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)137号

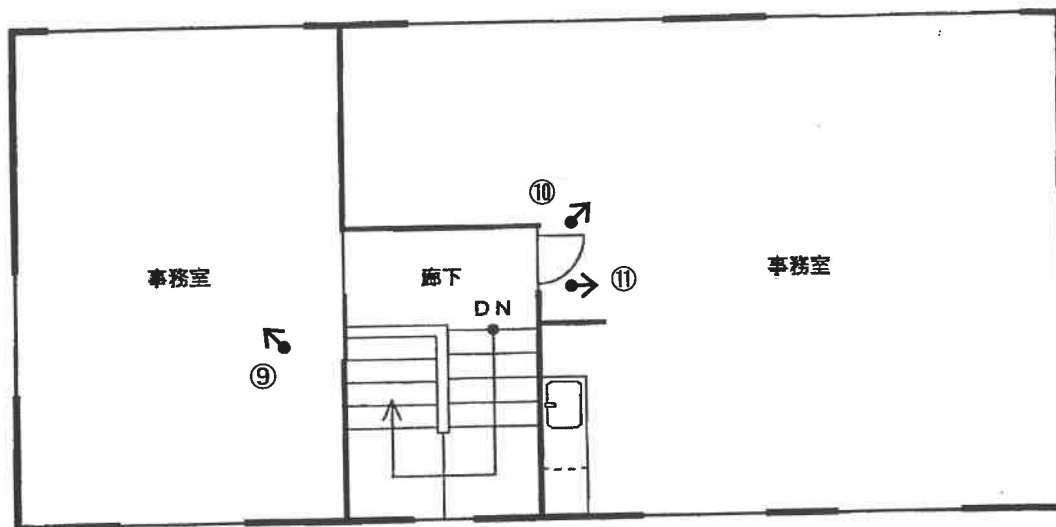
物件番号 1・2



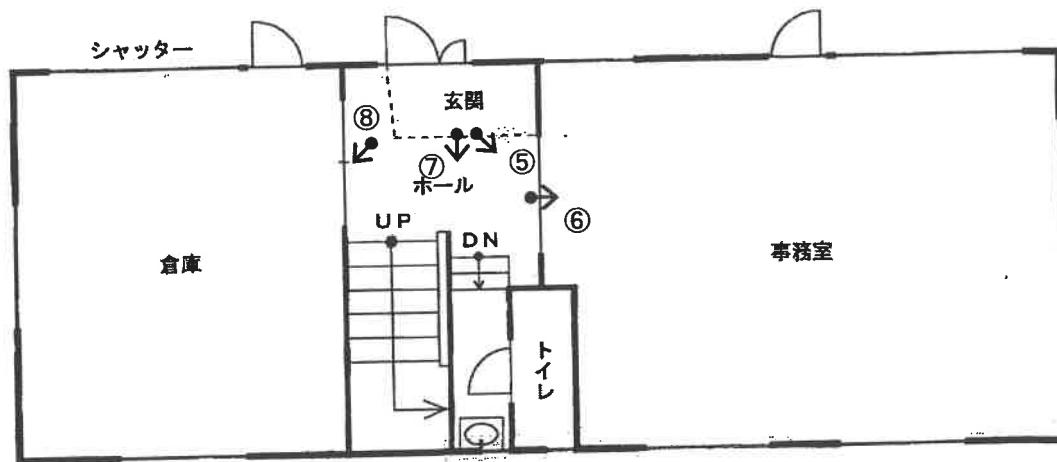
この図面は、
地図（法第14条第1項）等及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)137号
物件番号	2



2階 床面積：99.36㎡



1階 床面積：77.76㎡

※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)

《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



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



令和 7年（ケ）第 137号
令和 7年10月 8日 受 命
令和 7年11月20日 現地調査
令和 7年11月21日 評 価
令和 7年11月21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 6, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 7 0, 0 0 0 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等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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1 土地には以下の目的外建物①が存する（以下は登記簿記載内容を記載）。 家屋番号：556番の3 事務所倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1・2階各115.73㎡ 平成12年6月7日新築			

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「水戸」駅の北方・道路距離約2.8km 最寄バス停「石島整形外科医院」の南東方・約240m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	水戸市の郊外に位置する戸建住宅を中心に事業所、畑等の農地、雑種地等が介在する那珂川に近い用途がやや混在している既成住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地（青柳町遺跡） 水戸市立地適正化計画、水戸市景観計画 水戸市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 755.39m ² （登記簿） 間口 : 約53m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路よりやや高い（約0～1m） 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北東側約12m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 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建物及び前記目的外建物の敷地として利用されている。 物件1周辺地（554番4、4399番1など）を借地しており（関係人陳述）、現状は駐車場、車両出入口、コンテナ置場として利用している。また、目的外建物のコンクリートたたき部分の一部が前記周辺地（4399番1）に越境している可能性がある（目視確認による）。 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（市備付図面では背後地を経由して引込み） 都市ガス：なし 下水道：あり （注1）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。 （※）既存宅地としての以下記録あり（市建築指導課陳述） 平成3年12月5日 第254号 （現在既存宅地制度は廃止されている） ②周知の埋蔵文化財包蔵地（青柳町遺跡）の範囲内に該当する。 土木工事を行う場合、工事着工60日前までに、文化財保護法に基づく届出が必要である（詳細は市歴史文化財課に要確認）。 ③市給水課備付図面及び同課陳述によれば、正面道路に上水道本管が埋設されているが、本地は背後公道埋設本管から周辺地（借地部分）を経由して上水道を使用しているとのことである。 ④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。 ⑤洪水浸水想定区域に該当する。 （国土交通省：重ねるハザードマップより）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 4年 8月27日 新築 約33年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 鉄骨造 鉄板葺（緩勾配で目視不可により登記簿より記載） サイディング ビニールクロス等 石膏ボード等 ビニールシート、カーペット、コンクリート土間等 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 77.76㎡（登記簿） 2階 99.36㎡（登記簿） 計 177.12㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 事務所倉庫 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（概ね経年相応の劣化）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 親族会社に賃貸し賃料を得ているが、契約書等が存しないため詳細の把握は困難である。 なお、占有開始時期は本建物竣工同時期で一時金の授受はないとのことであった（現地調査時の関係人陳述による）。

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成4年2月3日 特577号 住宅及び事務所 増築 （※）検査済証交付の記録なし（市建築指導課陳述より） ②物件2は市街化調整区域内に存するため、買受希望者は、本件建物建築の法的根拠・経緯及び今後の取扱い（用途変更・再築可能性等）について、関係機関・部署等にあらかじめ確認すべきである。 ③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。 ④平成4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。 ⑤緩勾配のため目視確認はできなかったが、関係人陳述によると屋根にソーラーパネルが存すること。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。本件評価上の物件2、目的外建物の敷地面積については、1階床面積比により求めた。

1-イ：物件2敷地 1-ロ：目的外建物敷地

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1-イ	22,300	0.82	303.58	0.80	4,440,000
1-ロ	22,300	0.82	451.81	0.80	6,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-45

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/105.0 \times 100/99.9 = 22,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件▲3.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：方位+1 規模▲10 形状▲10

ウ 地積：登記記載の地積 (内訳地積)。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮 (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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	177.12	0.08	3,540,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 177.12㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年, 経済的全耐用年数35年, 経済的残存耐用年数2年, 観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 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2年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価0%) = 0.08

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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	4,440,000	0.35 法定地上権	1,550,000
1-ロ	6,610,000	0.10 場所的利益	660,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権等と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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-イ	4,440,000	-1,550,000	1.00	0.70	0.70	1,420,000
1-ロ	6,610,000	-660,000	1.00	0.70	0.70	2,920,000
2	3,540,000	+1,550,000	0.95	0.70	0.70	2,370,000
一括価格（合計）						6,710,000

ウ 占有減価修正：一時金の授受はない（関係人陳述）が、物件2に帰属する賃料が確定できない状況を考慮した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・特記事項記載の市場性減退要因
上水道引込状況、アスベスト使用可能性等
- ・目的外建物の存在
- ・周辺地と一体利用している

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-45

所 在：水戸市青柳町字後田 4 7 5 4 番 6

価 格：23,500円／m²

位 置：JR常磐線「水戸」駅2.3km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：330m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南側6.3m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%, 容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

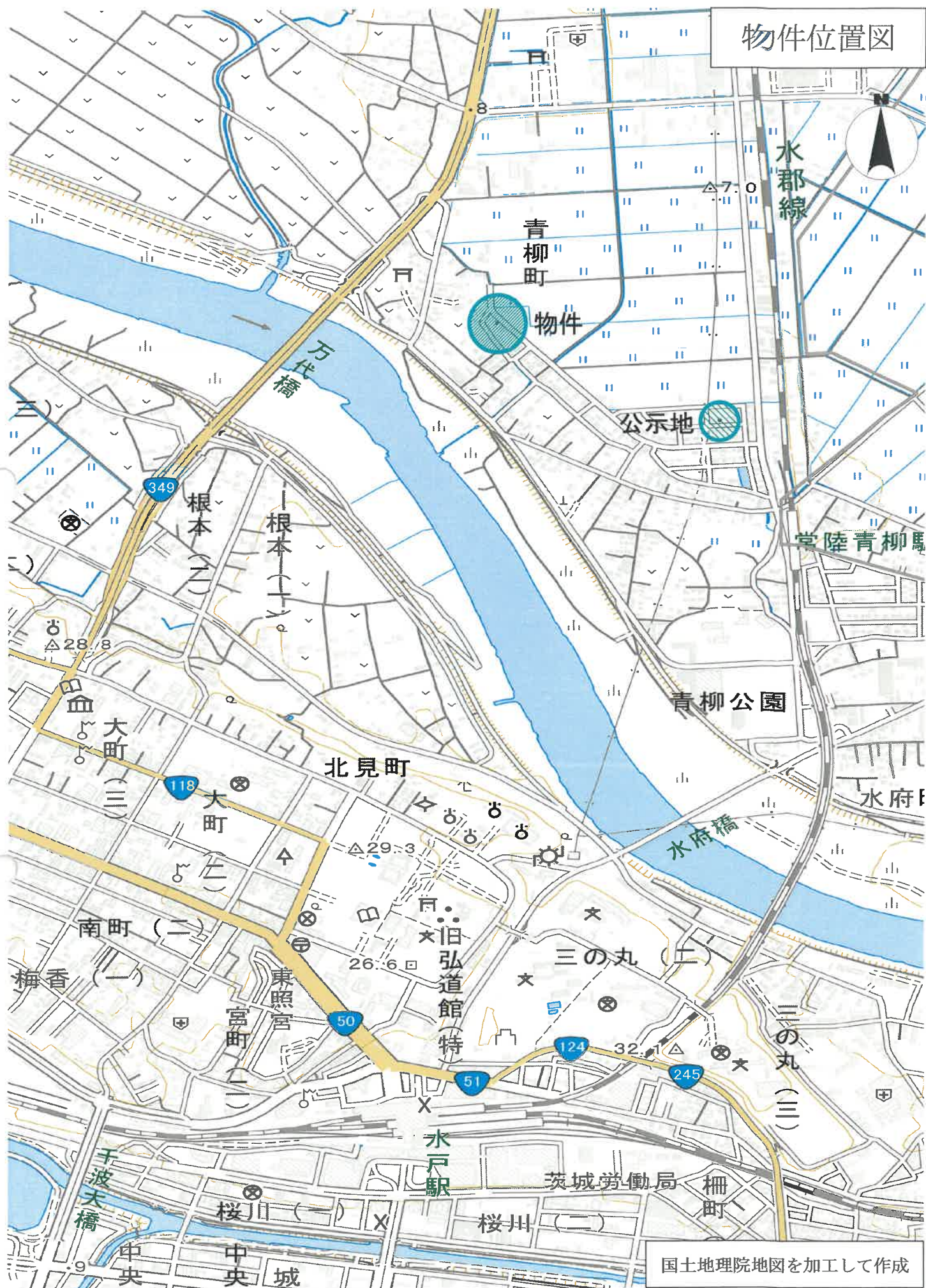
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市青柳町字上宿 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 5. 3 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市青柳町字上宿 5 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 番の2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 7. 7 6平方メートル
2階 9 9. 3 6平方メートル |

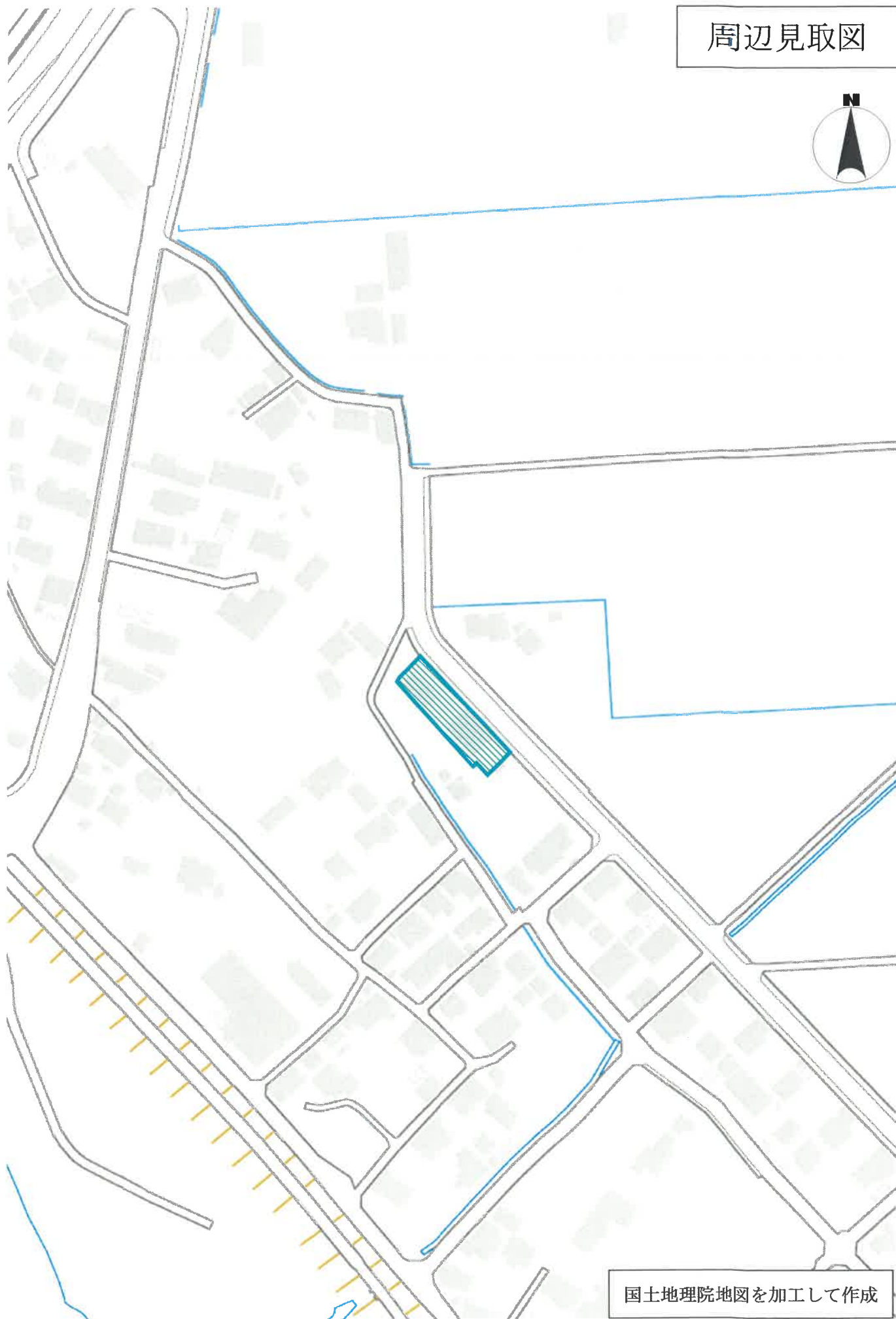
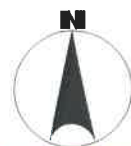


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

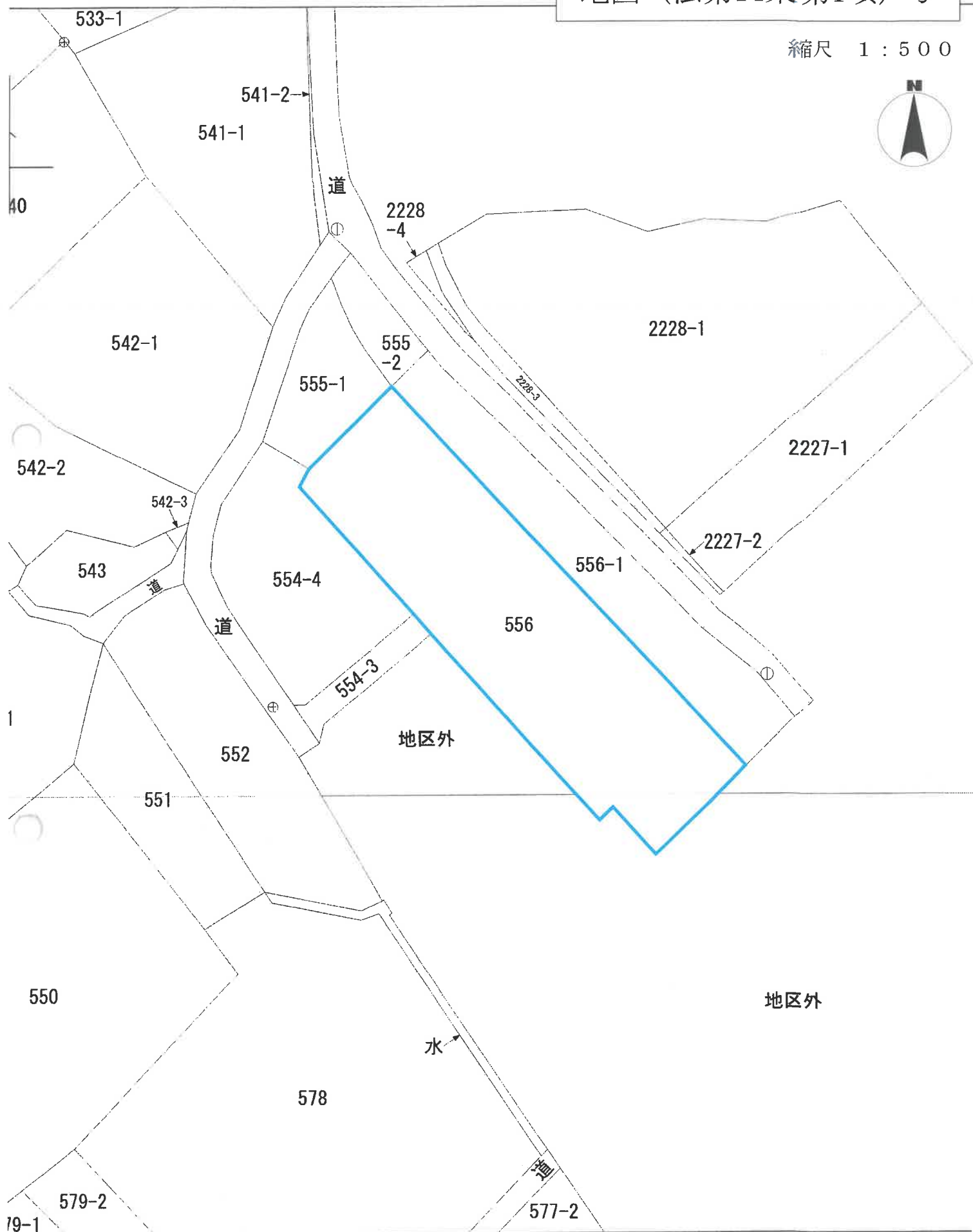
周辺見取図



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 : 5 0 0



前 556. 後 新 556-1 地 積 測 量 図 写

整理番号 200317

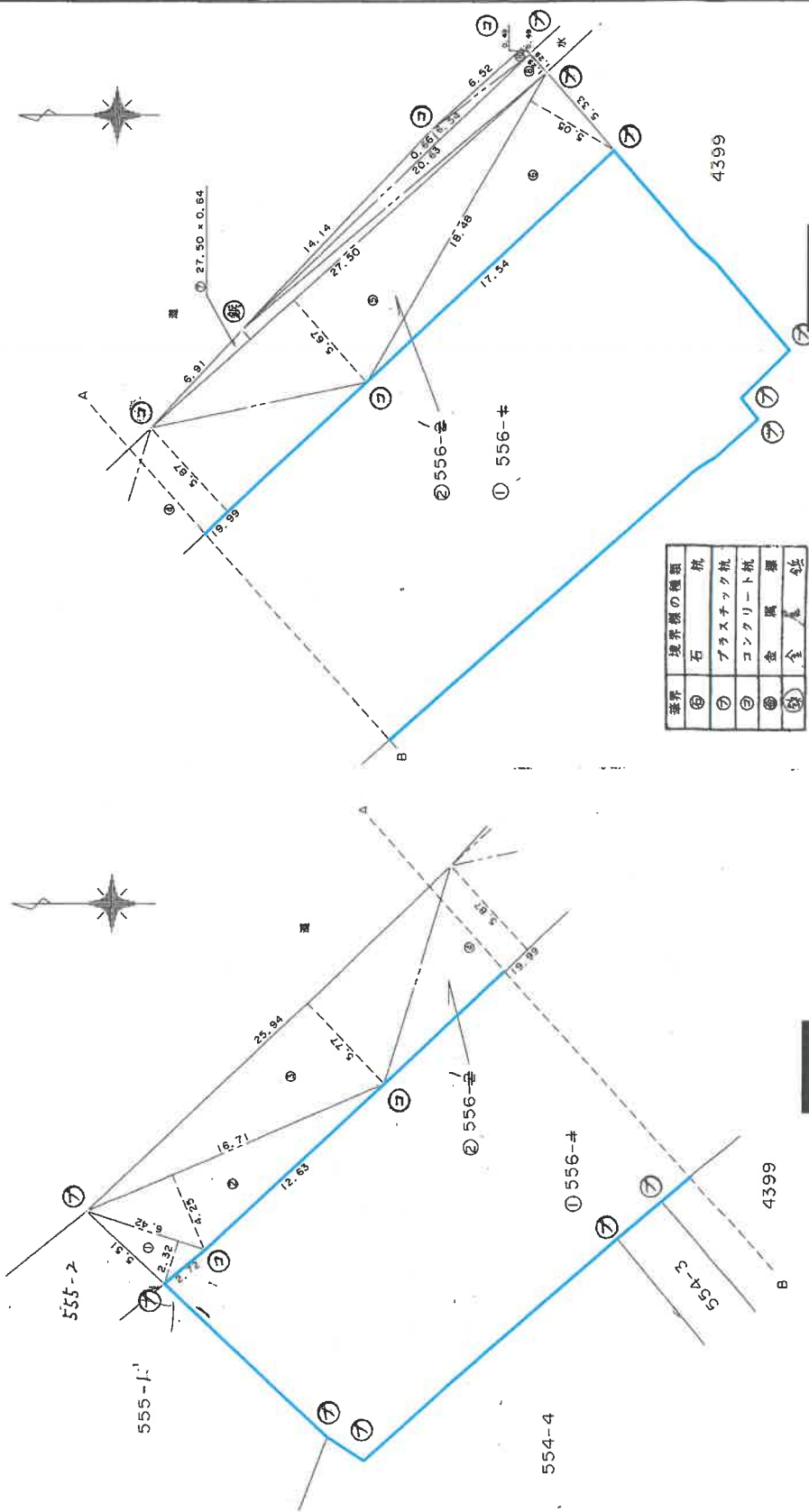
地 番 556-2, 556

土地の所在 水戸市青柳町字上宿

五ヶ所
清町

2/2

1/2



境界	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	プラスチック杭	杭
③	コンクリート杭	杭
④	金 属 杭	杭
⑤	鉄 杭	杭

縮尺 1/250

申請人

(平成 9 年 10 月 2 日作製)

作製者

(茨城土地家屋調査士会所属) H10.11.25

A 3 版を A 4 版に縮小

2

地積測量図

整理番号 990318

地番 556-2

土地の所在 水戸市青柳町字上宿

青柳町

三斜求積表

地番	② 556-2	底辺	高さ	倍面積
NO.				
1		6.42	2.32	14.894400
2		16.71	4.25	71.017500
3		25.94	5.77	149.673800
4		19.99	5.87	117.341300
5		27.50	5.67	155.925000
6		18.48	5.05	93.324000
7		27.50	0.64	17.600000
8		20.63	1.29	26.612700
9		20.63	0.66	13.615800
10		6.54	0.49	3.204600
		倍面積		663.209100
		面積		331.6045500
		地積		331.60 m ²

地番	② 556-2	総計	331.6045500
公積	1087.00	残地	755.3954500
		地積	755.39 m ²

作製者

平成9年10月2日作製

申請人

縮尺 1/

(茨城土地家屋調査士会所属)

A3版をA4版に縮小

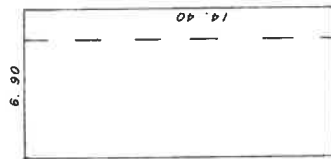
建物図面
各階平面図
521-3
31-1

管理番号 041367

各階平面図

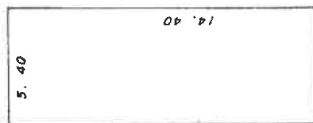
家屋番号 556-2

建物の所在 水戸市青柳町字上宿 556番地



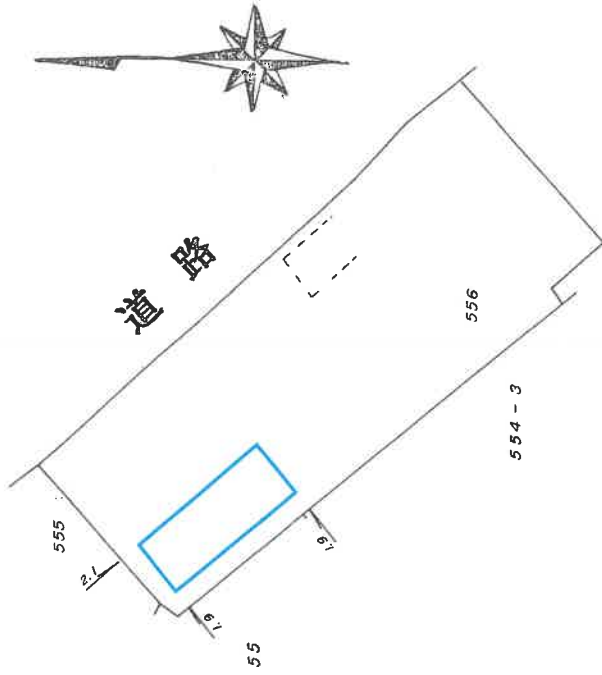
2 階 平 面 図

6.90 x 14.40 = 99.3600 m²



1 階 平 面 図

5.40 x 14.40 = 77.7600 m²



作製者

(平成4年8月31日作製)

縮尺 1/250

請入

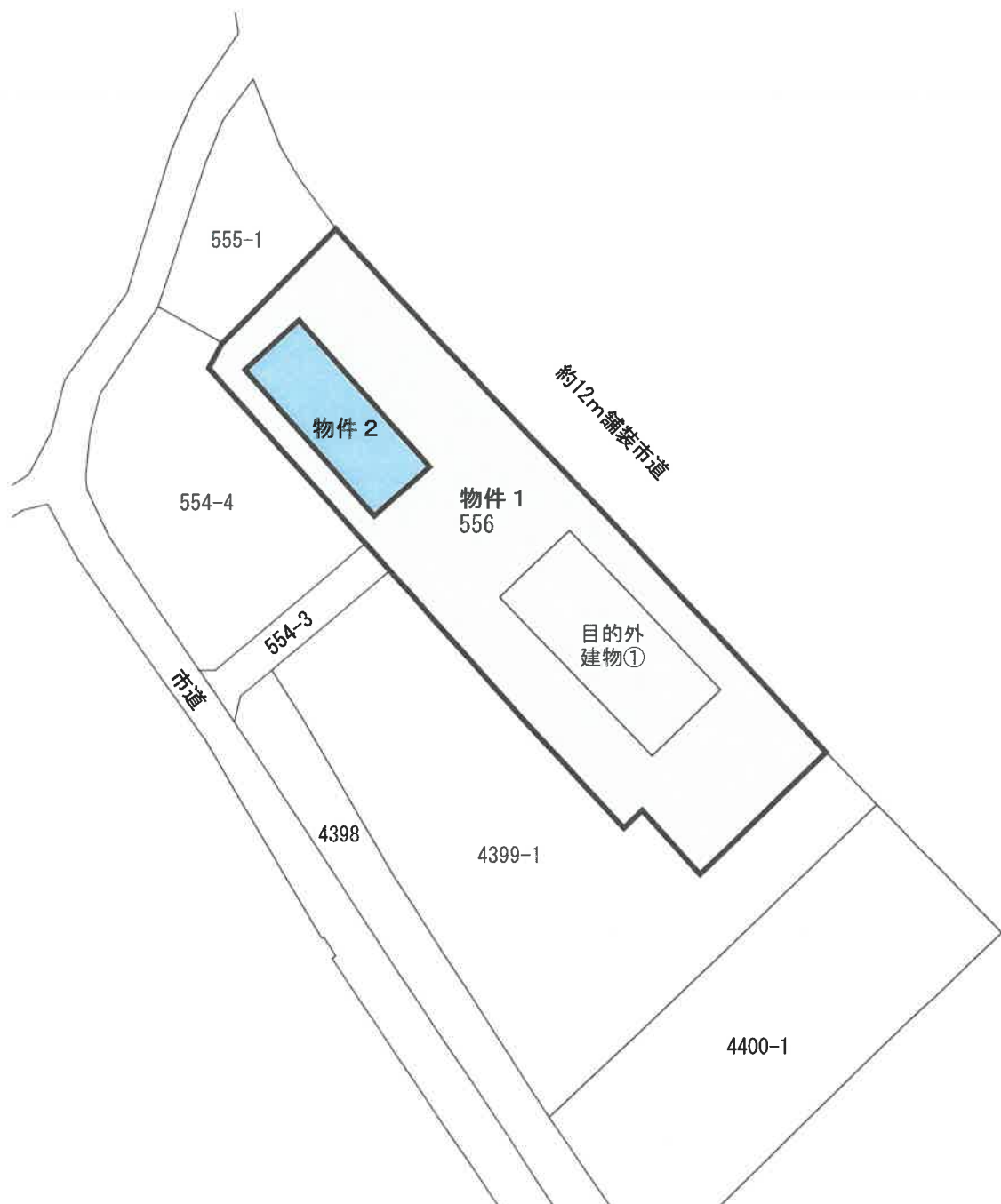
縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会所属) H4.8.23

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

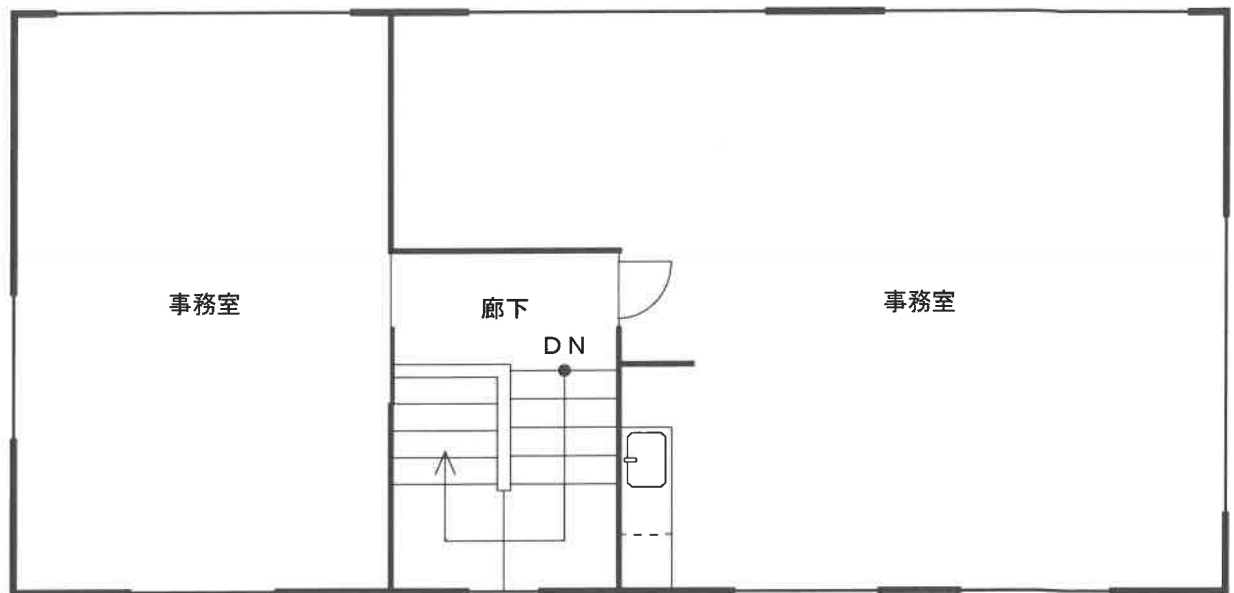
事件番号	7年 (ケ) 137号
物件番号	1・2



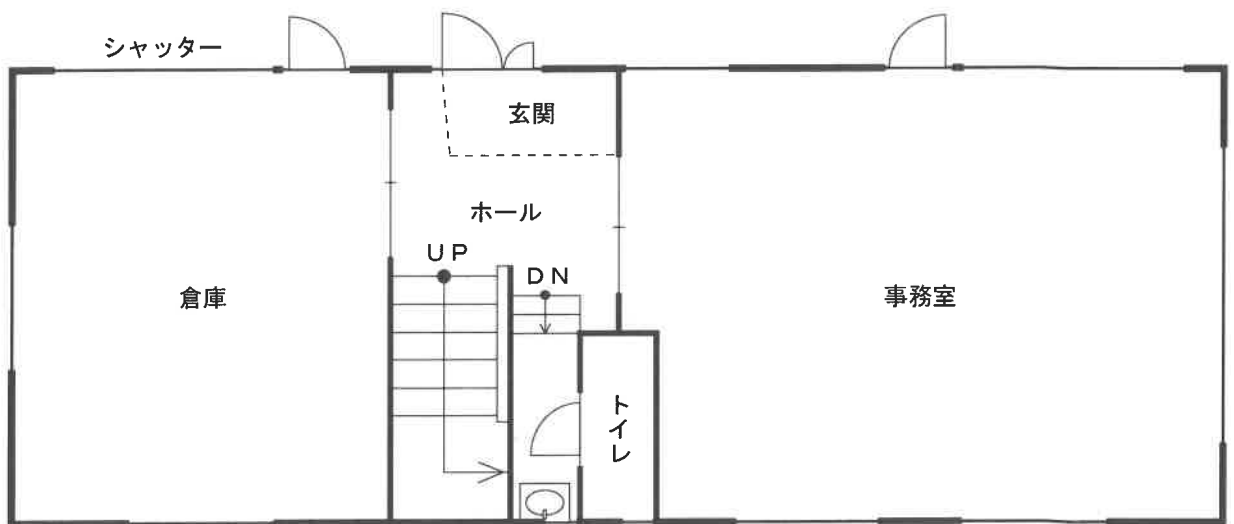
この図面は、
地図（法第14条第1項）等及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 3 7 号
物件番号	2



2 階 床面積 : 99.36㎡



1 階 床面積 : 77.76㎡

※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)