

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30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30日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月13日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年12月 4日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月16日 午前 9時00分から<br>令和 8年11月17日 午後 4時30分まで                                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規則33条)                                          | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                      |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月30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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和 7 年度   |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1    | 9,450,000<br>7,560,000   |          | 1,890,000   | 71,919    | 10,291    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市河和田一丁目1830番地48

建物の名称 アルシェ南赤塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河和田一丁目1830番48の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.17平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市河和田一丁目1830番48

地 目 宅地

地 積 867.35平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 151838分の6253



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月 3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】

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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市河和田一丁目1830番地48

建物の名称 アルシェ南赤塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河和田一丁目1830番48の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.17平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市河和田一丁目1830番48

地 目 宅地

地 積 867.35平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 151838分の6253



令和 7 年（ケ）第 173 号  
令和 7 年 12 月 12 日受理  
令和 8 年 2 月 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市河和田一丁目1830番地48

建物の名称 アルシェ南赤塚

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河和田一丁目1830番48の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.17平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市河和田一丁目1830番48

地 目 宅地

地 積 867.35平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 151838分の6253



|                 |                                                                            |                                                                            |  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| 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） □                                                               |                                                                            |  |
| 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。<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積： |                                                                            |  |
| 物件目録にない附属建物     | □ない<br>■ある                                                                 | 種類：集塵庫<br>構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建<br>床面積：5.22 m <sup>2</sup>                    |  |
| 占有者及び占有状況       | ■所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br>□「占有者及び占有権原」のとおり                  |                                                                            |  |
| 下記以外の敷地（目的外土地）  | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                              |                                                                            |  |
| 管理費等の状況         | □ のとおり<br>管理費 14,950 円<br>修繕積立金 6,800 円                                    | 令和7年12月31日現在<br>■滞納はない<br>□滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br>遅延損害金 円（年 %）<br>□ 不明 |  |
| 管理費等照会先         | 株式会社東京建物アメニティサポート<br>電話 （ ）                                                |                                                                            |  |
| その他の事項          | 上記照会先から令和8年2月ころに外壁等の大規模修繕工事が予定されている旨の回答がある。                                |                                                                            |  |
| 敷地権             | 符号1                                                                        |                                                                            |  |
| 現況地目            | ■宅地（符号 ） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）                                               |                                                                            |  |
| 形状              | □公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                 |                                                                            |  |
| 敷地権の種類          | ■所有権（符号 ） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）<br>□ （符号 ）                                   |                                                                            |  |
| その他の事項          |                                                                            |                                                                            |  |
| 執行官保管の仮処分       | ■ない<br>□ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                           |                                                                            |  |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地概況」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）

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A<br><br>(本件所有者)    | <p>1 本物件に（は），</p> <p>（1）所有者が使用（占有）しています。</p> <p>（2）新築以降の増改築等はありません。</p> <p>ただし，令和8年2月16日から5月17日にかけて大規模修繕工事が実施される予定です。</p> <p>（3）第三者の所有物はありません。</p> <p>（4）駐車場やトランクルームの利用はありません。</p> <p>（5）経年劣化や自然災害などによる大きな故障不具合はありません。</p> <p>ただし，浴室のシャワーのみお湯が出ません。</p> <p>（6）不自然死などの事件事故はありません。</p> <p>2 現在転居作業中ですが，ベッドフレームなど大型の動産類の処分に困っています。</p> <p>買受人において処分してもらえると助かります。</p> <p>【現地聴取要旨】</p> |

（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 ）

執行官の意見

- 1 本件における各物件の状況は、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。

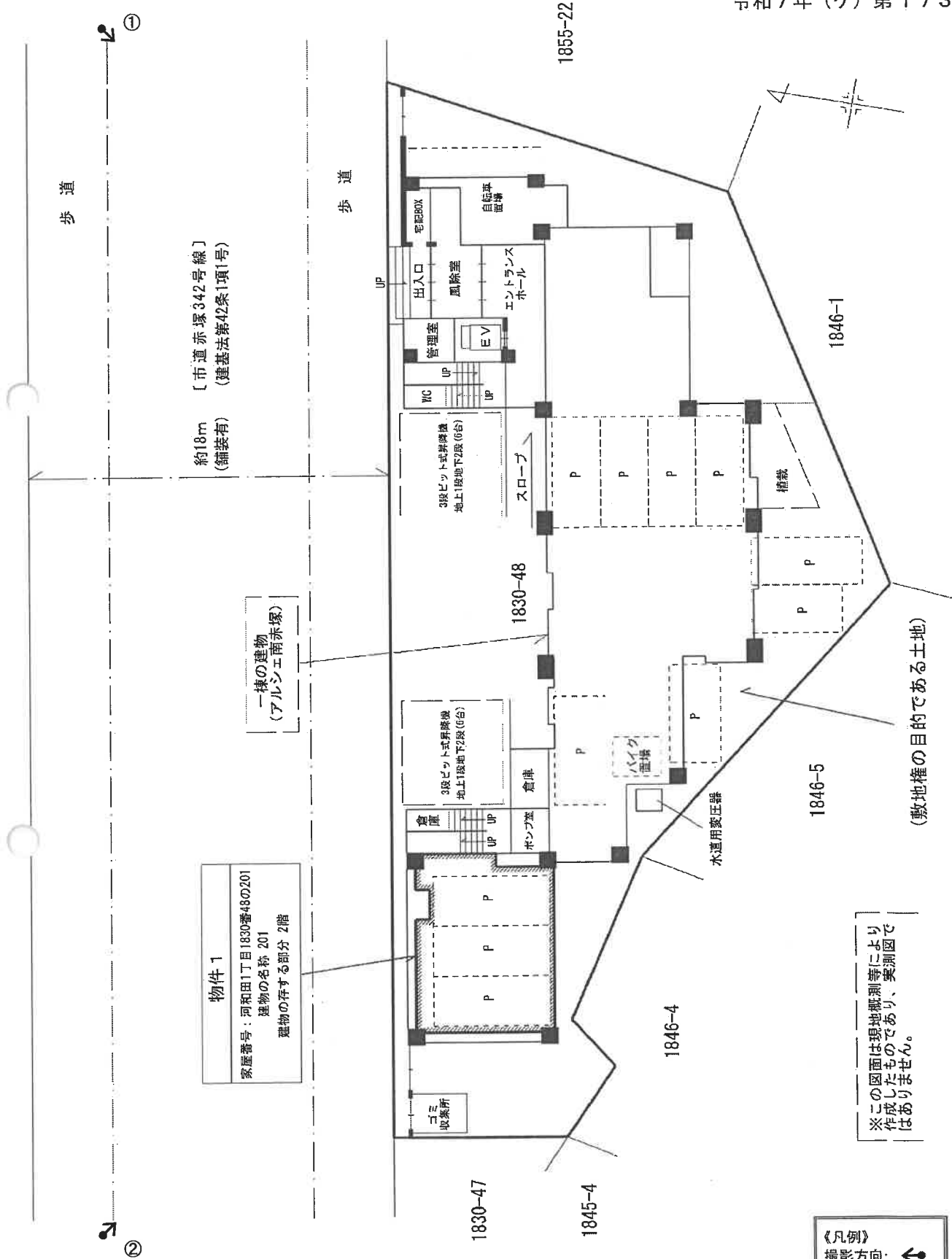
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
（4枚目）

| 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12月15日(月)                                                                                                                                                                              | 当 庁    | 役場（所）照会（照会書郵送）                                             |
| 令和8年1月14日(水)<br>10：00－10：30                                                                                                                                                                | 物件所在地  | 物件確認<br>占有調査<br>写真撮影                                       |
| 令和8年1月15日(木)                                                                                                                                                                               | 当 庁    | 所有者照会（照会書郵送）<br>管理費照会（照会書郵送）                               |
| 令和8年1月21日(水)<br>13：20－14：00                                                                                                                                                                | 物件所在地  | 立入調査<br>占有調査<br>図面作成・写真撮影<br>□債務者・■所有者・□ か<br>ら聴取<br>評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>： ー :                                                                                                                                                                          |        |                                                            |
| 年 月 日( )<br>： ー :                                                                                                                                                                          |        |                                                            |
| <div>(特記事項)</div> <div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>解錠させて建物内に立ち入った。</div> <div><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</div> |        |                                                            |

(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 )

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第173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。

《凡例》  
摄影方向： ←  
写真番号： ①

# 建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第173号

## 物件 1

（専有部分の建物の表示）

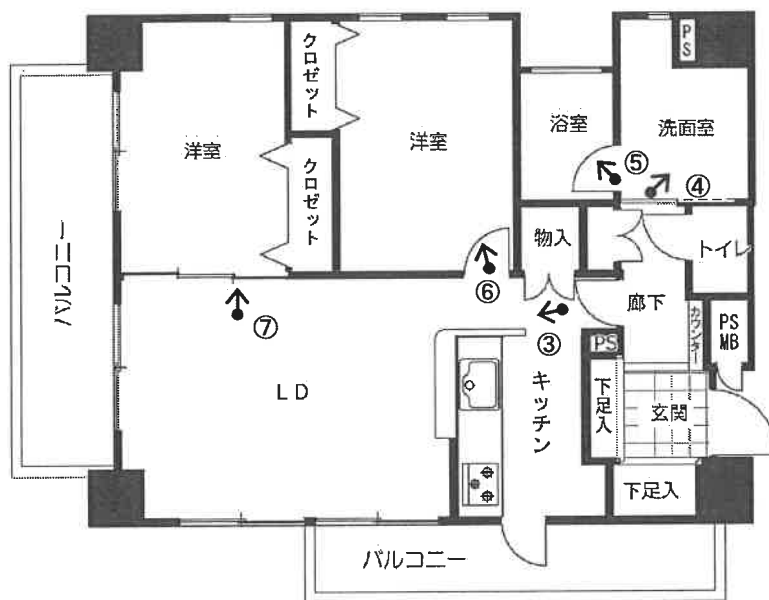
河和田1丁目1830番48の201

居宅 鉄筋コンクリート造1階建

《凡例》

撮影方向： ←

写真番号： ①



2階部分 59.17㎡（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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



令和 7年（ケ）第 173号  
令和 7年12月12日 受 命  
令和 8年 1月21日 現地調査  
令和 8年 2月 6日 評 価  
令和 8年 2月 9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 9, 4 5 0, 0 0 0 円 |

## 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                                                                      | (一棟の建物の表示)<br>所 在<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 | 3 頁物件目録記載のとおり<br>3 頁物件目録記載のとおり<br>1<br>3 頁物件目録記載のとおり<br>1 |     |
| 特記事項                                                                   |                                                                                                                                                                           |                                                           |     |
| ・令和7年12月31日現在、共益費用等の滞納はない。売却時までに滞納が発生する可能性については、本評価では、競売市場修正に含めるものとする。 |                                                                                                                                                                           |                                                           |     |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市河和田一丁目1830番地48

建物の名称 アルシェ南赤塚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 河和田一丁目1830番48の201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 59.17平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 水戸市河和田一丁目1830番48

地 目 宅地

地 積 867.35平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 151838分の6253

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 敷地の概況, 利用状況等

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 常磐線「赤塚」駅の南西方約400m(道路距離、以下同じ)<br>バス停「河和田一丁目」の東方約50m<br>(別添「物件位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                       | 付近は、赤塚駅から徒歩約5分にあつて、共同住宅、アパート、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、生活利便性は良好なエリアと思料される。                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                               |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>埋 蔵 文 化 財<br>包 蔵 地 指 定<br>そ の 他 規 制 等                                                                                                                                                                                                                      | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>指定60%<br>指定200%<br>なし<br>なし<br>○第2種高度地区(高さの最高限度20m以下)<br>○立地適正化計画(居住誘導区域) |
| 画 地 条 件                                                         | ・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。<br>・規模(地積)は登記地積と概ね一致しているものと判断した。                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                               |
| 接面道路の状況                                                         | (北側) 市道赤塚342号線：幅員約18m、舗装有<br>建築基準法42条1項1号道路に該当<br><br>○系統、連続性は良好である。                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                               |
| 土地の利用状況等                                                        | 本件の区分所有建物を含む集合住宅(アルシェ南赤塚)の敷地の用に供されている。<br><br>※平面駐車場、機械式駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ収集所(集塵庫)等が設置されている(別添、土地建物位置関係図参照)。                                                                                                                                                                                                |                                                                                               |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 【上水道】あり<br>【ガ ス】あり<br>【下水道】あり<br><br>(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<br>可 能 性 の 調 査 | 対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門調査機関による調査を要するものである。 |
| 特 記 事 項                  | 特になし                                                                                                         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| マンション名          | アルシェ南赤塚                                                                     |
| 建物の用途           | 共同住宅（総戸数 25戸）                                                               |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載) 平成17年 8月 1日新築<br>経過年数 約20年<br>経済的残存耐用年数 約30年                    |
| 構造              | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建                                                            |
| 仕様              | 基本構造：鉄筋コンクリート造<br>外壁：アクリル吹付タイル<br>屋根：陸屋根                                    |
| 設備等             | エレベーター(9人乗り×1基)、駐車場(25台)、駐輪場(25台)、バイク置場(4台)等共用部分                            |
| 建物の品等           | 使用資材 普通<br>施工 普通<br>設計の良否 普通                                                |
| 管理の形態等          | 管理組合：有り(アルシェ南赤塚管理組合)<br>管理方式：委託<br>管理会社：有り(株式会社東京建物アメニティサポート)<br>管理形態：管理人有り |
| 管理の状況           | 普通 オートロック方式                                                                 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>(1) 建築確認及び検査済証について(水戸市役所建築指導課調べ)</p> <p>○建築確認→第BVJ-T04-10-1692号(平成16年8月9日)</p> <p>○検査済証→第BVJ-J04-39-1692号(平成17年7月15日)</p> <p>(2) 敷地権について</p> <p>＜敷地権の目的である土地の表示＞</p> <p>土地の符号：1</p> <p>所在及び地番：水戸市河和田一丁目1830番48</p> <p>地目：宅地</p> <p>地積：867.35㎡</p> <p>＜敷地権の表示＞</p> <p>土地の符号：1</p> <p>敷地権の種類：所有権</p> <p>敷地権の割合：151838分の6253</p> <p>＜平成17年7月14日敷地権＞</p> <p>(3) 本件建物には、規約共用部分の附属建物「家屋番号：1830番48、種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.22㎡」を含む。</p> <p>(4) 所有者の陳述によると、本件建物は令和8年2月16日から同年5月17日にかけて大規模修繕工事が実施されるとの事であった。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) 専有部分の概要

|                        |                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造                    | 鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                        |
| 位 置                    | 2階部分(201号室)・南向き、南西の角部屋                                                                                                                                                |
| 床 面 積                  | <p>&lt;登記面積&gt;59.17㎡</p> <p>※課税床面積は73.35㎡(但し、按分された共用部分の床面積等を含む)</p>                                                                                                  |
| 間 取 り                  | 2LDK ※建物間取図(略図)参照                                                                                                                                                     |
| 仕 様                    | <p>内 壁 ビニールクロス貼 等</p> <p>天 井 ビニールクロス貼 等</p> <p>床 フローリング 等</p> <p>設 備 電気・ガス・給排水衛生設備等</p> <p>※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</p>                    |
| 保守管理の状態                | 保守管理の状態は普通。                                                                                                                                                           |
| 管 理 費 等                | <p>管理費 14,950円/月</p> <p>修繕積立金 6,800円/月</p> <p>駐車場使用料 使用なし</p> <p>※現況調査報告書記載のとおり、令和7年12月31日現在、管理費等の滞納はなし。</p>                                                          |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 建物所有者が本建物を居宅として使用している。                                                                                                                                                |
| 特 記 事 項                | <p>○専有部分の建物の損傷等について</p> <p>建物内部を確認した結果、経年相応の劣化のほかは特に目立った損傷等は確認されなかったが、所有者の陳述によるとシャワーの出が悪いとの事であった。</p> <p>なお、評価人としての調査には限界があるため、隠れた損傷や不具合等に関しては、別途専門調査機関による調査を要する。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 380,000             | 59.17            | 0.512    | 11,510,000           |

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

(※共用部分等も考慮した登記床面積当たりの単価)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約20年，経済的全耐用年数50.0年，経済的残存耐用年数30.0年，観察減価及び中古建物の市場性減価20%，残価率10%，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10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数30.0年／経済的全耐用年数50.0年)}  
×(1－観察減価20%)＝0.512

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減<br>価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------------------|
| 53,400               | 0.80          | 867.35         | 1.00          | 6253/151838    | 1,530,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸(県)5-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $57,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/107 = 53,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件(駅への接近性＋2) 環境条件(周辺環境＋5)

- イ 個別格差：画地条件(形状▲20)  
 ウ 地積：登記記載の地積。  
 エ 建付減価：必要なし  
 オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>ウ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ |
|------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| 11,510,000       | 1,530,000         | 1.01                      | 13,170,000             |

- ウ 個別格差：階層格差・・・0.98（対象階：2階＝基準階：3階）  
 位置格差・・・1.03（対象室：南向き角室・基準室：南向き中間室）  
 品等格差・・・1.00（なし）  
 相乗積  $0.98 \times 1.03 \times 1.00 = 1.01$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ<br>(階層・位置・品等程度) | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------|
| 230,000                    | 1.01                          | 59.17            | 13,750,000           |

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層別・位置別効用比・保守管理の状態等を考慮して査定した。

### 3 評価額の決定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、両価格を等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正(率)<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|----------|--------------------------|----------------|----------------|
| ① 積算価格   | 13, 170, 000             | 1. 00          | 13, 170, 000   |
| ② 比準価格   | 13, 750, 000             | 1. 00          | 13, 750, 000   |
| ③ 調整後の価格 |                          |                | 13, 500, 000   |

イ 占有減価修正(率) : 必要なし

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市<br>場修正<br>ウ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 13, 500, 000       | 1. 00          | 0. 70           | 1. 00                     | 1. 00                      | 9, 450, 000             |
| 一括価格(合計)           |                |                 |                           |                            | 9, 450, 000             |

イ 市場性修正 : 特になし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額 : 必要なし(令和7年12月31日現在、共益費用等の滞納はない。売却時までに滞納が発生する可能性については、競売市場修正に含める。)

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 水戸(県)5-6

所 在 : 茨城県水戸市赤塚1丁目1983番2  
地 目 : 宅 地  
価 格 : 57,100円/㎡  
位 置 : J R常磐線「赤塚」駅の北西方約270m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和 7年 7月 1日  
地 積 : 198㎡  
供給処理施設 : 水道, 下水道, ガス  
接 面 街 路 : 南西側18m県道(中間画地)  
用途指定等 : 市街化区域 近隣商業地域  
(建蔽率80%, 容積率300%)  
準防火地域  
地域の概要 : 店舗、事務所、銀行等が混在する近隣商業地域

## 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

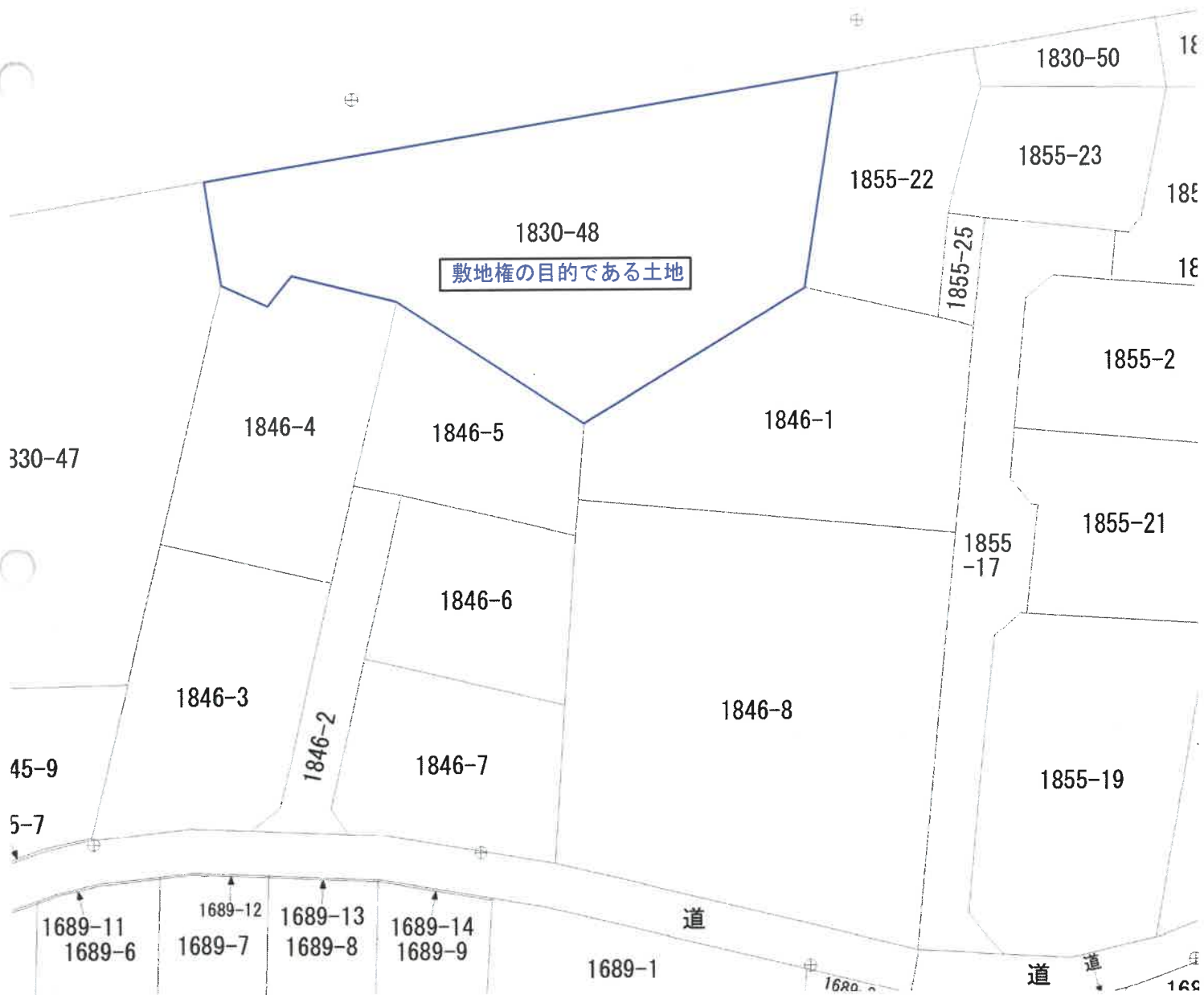
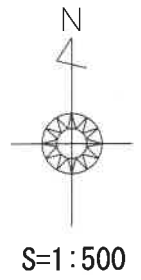


# 周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

# 地図(法第14条第1項)写



# 地積測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 1830-48   |
| 土地の所在 | 水戸市河和田一丁目 |

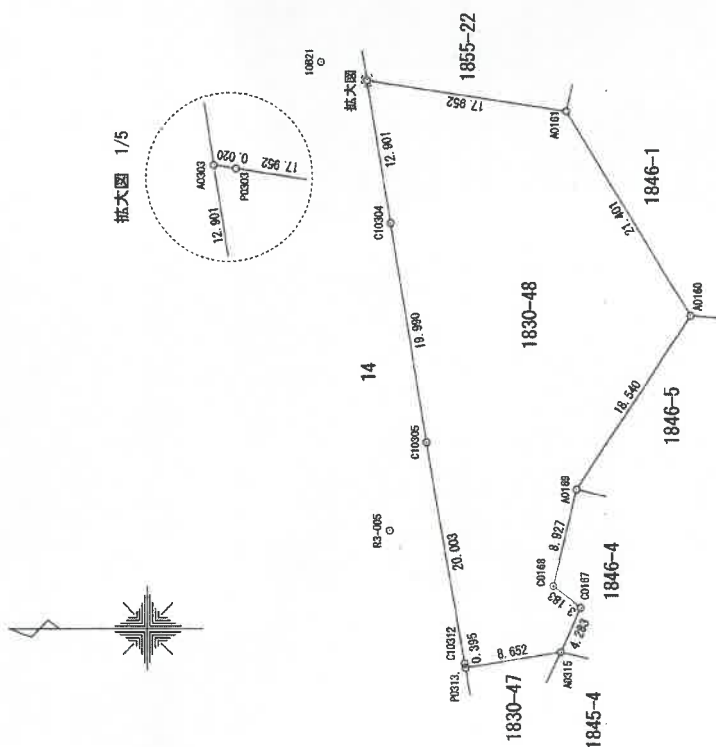
基本三角点等の名称及び座標値

| 符号     | 名称       | 座標値                 |
|--------|----------|---------------------|
| 符号     | X座標      | Y座標                 |
| R3-005 | 法務局4級基準点 | 42323.316 52034.311 |
| 10821  | 街区多角点    | 42329.586 52076.195 |

| 地番                       | 1830-48 |     | X座標 (Xn)             | Y座標 (Yn)  | 点間距離         |
|--------------------------|---------|-----|----------------------|-----------|--------------|
| 境界点の符号                   | 境界線の種類等 |     |                      |           |              |
|                          | 計算点     |     | 42325.362            | 52074.580 | 0.020        |
| A0303                    | プラスチック杭 |     | 42325.342            | 52074.577 | 17.952       |
| P0303                    | 計算点     |     | 42307.610            | 52071.771 | 21.401       |
| A0161                    | 計算点     |     | 42296.488            | 52053.486 | 18.540       |
| A0160                    | 計算点     |     | 42306.627            | 52037.964 | 8.927        |
| A0169                    | 計算点     |     | 42308.777            | 52029.299 | 3.183        |
| C0168                    | コンクリート杭 |     | 42306.286            | 52027.317 | 4.283        |
| C0167                    | コンクリート杭 |     | 42308.057            | 52023.417 | 8.652        |
| A0315                    | 計算点     |     | 42316.595            | 52022.016 | 0.395        |
| P0313                    | プラスチック杭 |     | 42316.660            | 52022.406 | 20.003       |
| G10312                   | コンクリート杭 |     | 42319.932            | 52042.140 | 19.990       |
| G10305                   | コンクリート杭 |     | 42323.232            | 52061.856 | 12.901       |
| G10304                   | コンクリート杭 |     | 42323.232            | 52061.856 | -1734.703396 |
| 求積方法                     |         | 倍面積 |                      |           |              |
| 2F = Σ (Yn (Xn+1-Xn-1) ) |         | 面積  | 867.351698           |           |              |
|                          |         | 地積  | 867.35m <sup>2</sup> |           |              |

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 測地系   | 世界測地系(測地成果2011) |
| 座標系   | 区系              |
| 測量年月日 | 令和4年11月15日      |

敷地権の目的である土地



## 地積測量図写

縮尺 1/500

計画機関

令和4年11月15日(作成)

作業機関

A3版をA4版に縮小

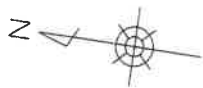
# 各階平面図

管理番号 052473

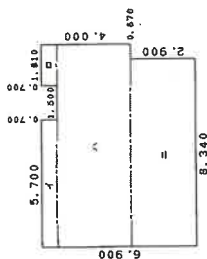
# 建物図面・各階平面図

家屋番号 1830番48の201  
水戸市河和田1丁目 1830番地48

建物の所在



測量図



## 求積表

|   |       |   |       |   |           |
|---|-------|---|-------|---|-----------|
| 1 | 5.700 | x | 0.700 | = | 3.990000  |
| 2 | 1.810 | x | 0.700 | = | 1.267000  |
| 3 | 9.010 | x | 3.300 | = | 29.733000 |
| 4 | 8.340 | x | 2.900 | = | 24.186000 |
| 計 |       |   |       |   | 59.176000 |

床面積 59.17 m<sup>2</sup>

建物の存する部分 2階

物件 1

平成七年八月吉日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

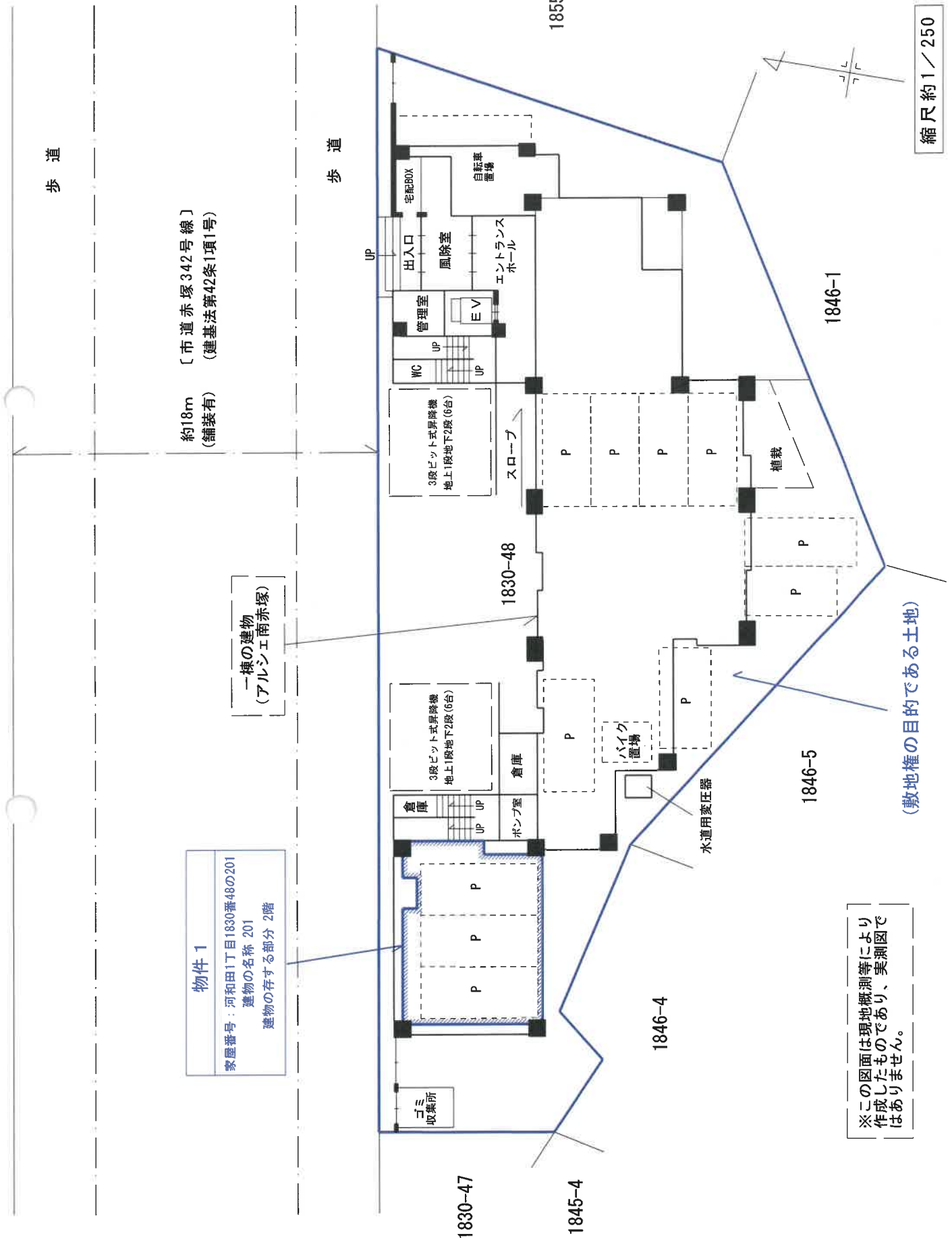
A3版をA4版に縮小

(茨城土地家屋調査士会刊)

# 土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第173号

縮尺約1/250



# 建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第173号

## 物件 1

（専有部分の建物の表示）

河和田1丁目1830番48の201

居宅 鉄筋コンクリート造1階建

縮尺約1/100



2階部分 59.17㎡（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。