

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月28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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 9年 1月 8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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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10月28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	10,000 8,000		2,000	25,492	3,880



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市備前町787番地3

建物の名称 東カン水戸パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 備前町787番3の38

建物の名称 302号

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 35.61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 水戸市備前町787番3

地 目 宅地

地 積 1818.18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 33万8932分の4125



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 北 村 美 佳

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 水戸市備前町787番地3

建物の名称 東カン水戸パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 備前町787番3の38

建物の名称 302号

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 35.61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 水戸市備前町787番3

地 目 宅地

地 積 1818.18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 33万8932分の4125



令和 7 年（ヌ）第 83 号
令和 7 年 12 月 4 日受理
令和 8 年 2 月 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市備前町787番地3

建物の名称 東カン水戸パークハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 備前町787番3の38

建物の名称 302号

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 35.61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 水戸市備前町787番3

地 目 宅地

地 積 1818.18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 33万8932分の4125



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	☐ (住居表示未実施) ☒ 水戸市備前町2番5号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「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 ☐ 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 管理費 10,200 円 修繕積立金 10,300 円	令和7年12月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H27年2月分～R7年11月分 計 1,455,400 円 遅延損害金 円 (年 %) ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 柏第二支店 電話 ()	
その他の事項	1. 建物全体の老朽化が進行しており、錆びた鉄筋の露出や外壁の剥離・亀裂などが散見される。また、本物件内も長期間利用されずに放置されている模様で、汚れが目立つほか、玄関付近の床に敷かれたカーペットが水浸し(原因は不明)となっており、歩行すると水がしみだすほどである。 2. 上記滞納管理費のほか、特定承継人行使できない債権として、一時徴収金 298,804 円及び水道料 439,190 円がある旨の回答がある。	
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 ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛	

(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)

	かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。 そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、現況では北辺の形状に軽微な屈曲が認められた。 他方、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿のそれと比較してみたところ、その差は約2%と僅少であり、本件土地の間口辺長など現地概測の結果も公図のそれと概ね一致していた。 以上のような事実に照らすと、本件土地に係る公図は、面積や辺長といった定量的正確性も相当程度具備しているものと推測され、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。
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
敷地権以外の土地 （目的外土地）	■ない □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
（ 3 枚目 ）

執行官の意見

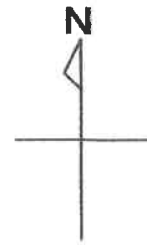
- 1 本件における各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

(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)

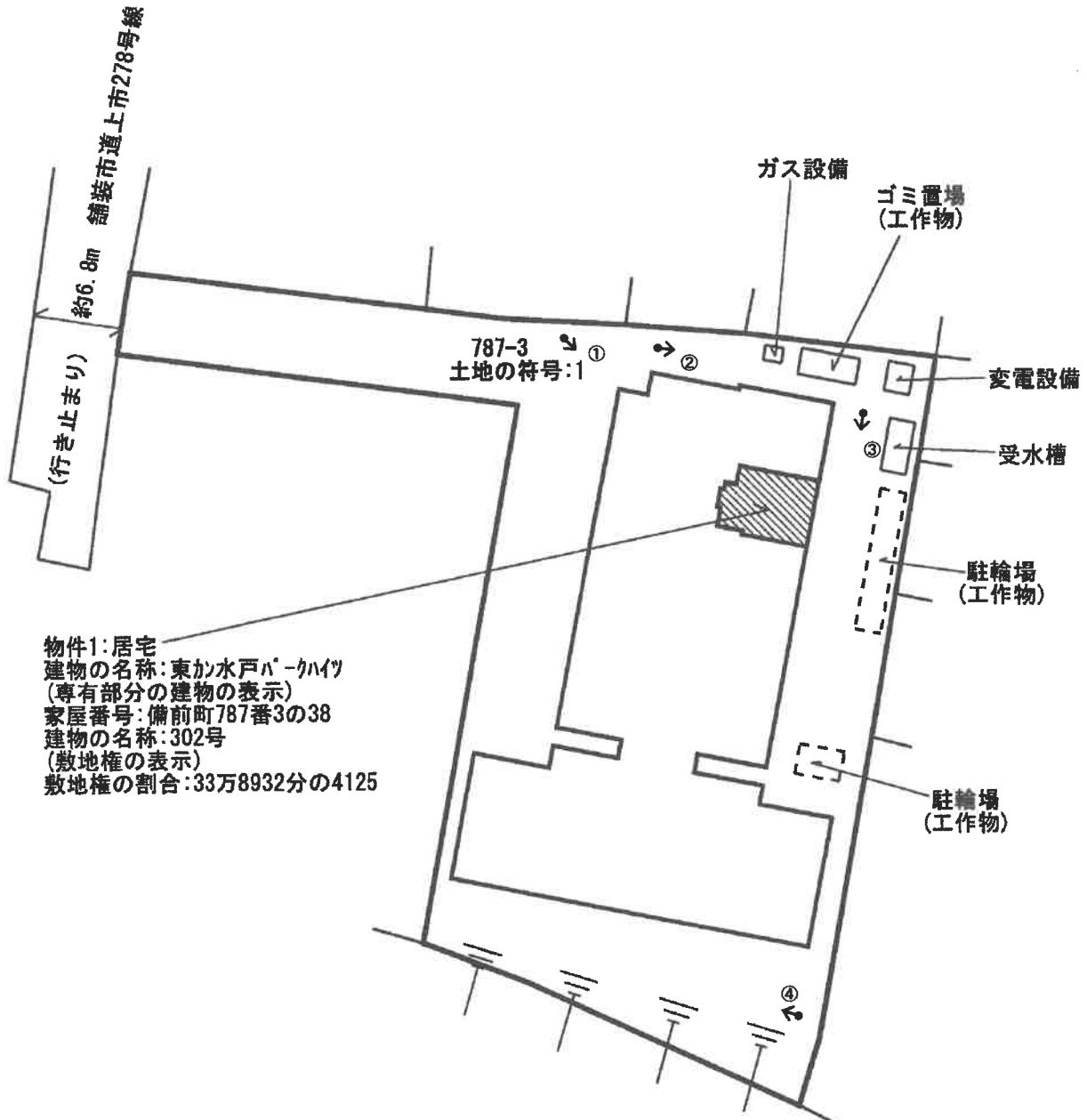
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月5日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年12月19日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送) 管理費照会(照会書郵送)
令和7年12月25日(木) 10:20-11:20	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和8年1月15日(木) 13:50-14:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・□所有者・□ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ■ 令和8年1月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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
(5枚目)

土地建物位置関係図



令和7年(ヌ)第83号
水戸市備前町

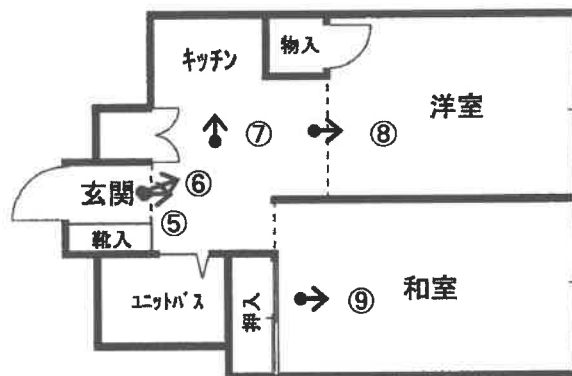


《凡例》

撮影方向: 
写真番号: ①

建物間取略図

物件1:居宅
 (専有部分の建物の表示)
 建物の名称:302号
 構造:鉄筋コンクリート造1階建



床面積:2階部分35.61㎡(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



写真6

床一面の
カーペット
が水を含ん
で歩行する
としみだし
てくる。



写真7



写真8

ガラス戸の
一部が破損
している。



写真9



令和 7年（又）第 83号
令和 7年12月 4日 受 命
令和 7年12月25日 現地調査
令和 8年 1月15日 現地調査
令和 8年 3月27日 評 価
令和 8年 3月27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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,000 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) 所 在 水戸市備前町787番地3 建物の名称 東カン水戸パークハイツ (専有部分の建物の表示) 家屋番号 備前町787番3の38 建物の名称 302号 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 35.61㎡ (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 水戸市備前町787番3 地 目 宅 地 地 積 1,818.18㎡ (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 4125/338932		
特記事項			
○当該区分所有建物の内部管理状況が極めて劣るため、買受人は、内部の全面リフォームを要し、その費用が高額となる可能性が高いので注意を要す。 ○評価額は、後記の管理費等の滞納額の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増額となる可能性がある。本件では、算定の過程において、競売市場修正後の査定額が管理費等の滞納相当額に満たないため、本件では最低競売評価額1万円をもって評価額とした。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「水戸」駅の北西方、道路距離約2.1km 「泉町1丁目」バス停留所の南方、道路距離約650m	
付 近 の 状 況	水戸市備前町地区の南端に位置する、本件集合住宅のほか低層のアパート、戸建住宅、駐車場等が混在してみられる住宅地域。	
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	市街化区域 第2種住居地域※ 指定 60% 指定 200% なし ※本件土地の南側境界付近が第1種低層住居専用 地域（指定建ぺい率40%、指定容積率80%）に僅か に掛かっている。 埋蔵文化財包蔵地※特記事項参照 土砂災害警戒区域※特記事項参照 千波風致地区 駐車場整備地区
画 地 条 件	物件1の敷地権の土地の符号1 地積 : 1,818.18㎡ (公簿) 間口・奥行等: 別添土地建物位置関係図の通り 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦～南向き傾斜地南側境界付近に法地を含む 高低差: 接面道路と概ね等高、敷地内高低差あり 接面道路との関係: 中間画地 敷地権の割合: 338932分の4125	
接面道路の状況	北西約6.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) ※行止り路	
土地の利用状況等	○本件区分所有建物を含む地下1階付5階建集合住宅の敷地として 敷地権の対象となっている。その他、駐輪場（工作物）、ゴミ置 場（工作物）、ガス設備、変電設備、受水槽が設置されている。 南側境界付近に法地を含む。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり 下水道: あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあること をいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) がとおっており、通常で敷地内への引き込みが できる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管 が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」 とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用 している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設 が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
特 記 事 項	○本件土地は埋蔵文化財包蔵地（釜神町遺跡、遺跡ID 020）に指定された範囲に含まれる。掘削等を行なう場合は文化財保護法に基づいた手続きを要す。詳しくは水戸市埋蔵文化財センターまで問い合わせされたい。 ○南側境界付近の一部に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を含む。 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 告示番号：茨城県告示第9・10号 告示年月日：令和5年1月5日 箇所番号：201-I-013-2 所在地：水戸市備前町 ○本件敷地権については、1番共有持分を除く共有持分全部敷地権と登記されている。経緯等は不明である。 建物の表示：水戸市備前町787番地3 1棟の建物番号 東カン水戸パークハイツ 家屋番号、備前町787番3の63を除く建物 ※本件区分所有建物の一般市場性に与える影響度は低いものと認定し、競売市場修正内で考慮した。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	東カン水戸パークハイツ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 73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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和47年12月 1日新築 約53年 満了
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 吹付タイルほか	
設備等	エレベーター : 有 (1基) 駐車場 : 6台 (調査時点で空き1台) ※区分所有者が管理規約の手続きの上、有償で使用する。 オートロック : なし	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理組合 : 東カンパークハイツ管理組合 (法人格 : 無) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 管理人 有	
管理の状況	普通	
特記事項	○建築確認 (番号 : 特31、年月日 : S47.5.12) ○本件建物は昭和56年6月1日の建築基準法改正以前の旧耐震基準で建てられた建物である。 ○建物全体として老朽化が進んでいる。外部については、錆びた鉄筋の露出、外壁の劣化、階段室等に剥離、亀裂等が見られる。	

(2) 専有部分の概要
物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位	置	2 階部分の中間部屋 (標準: 東面採光)
床	面	積 (公簿) 2 階部分 3 5 . 6 1 m ²
間	取	り 建物間取略図参照
仕	様	内 壁 ビニールクロス張等 天 井 吹付バーミキュライト等 床 カーペット張、畳敷等 設 備 電気・ガス・給排水・衛生
保守管理の	状態	極めて劣る
管 理 費 等		管 理 費: 月額10,200円 修繕積立金: 月額10,300円 滞納額等 (令和7年12月22日現在) 以下の滞納がある。 合計1,455,400円 (平成27年2月分～令和7年11月分) ※上記金額内には遅延損害金額含まない。(特記事項参照) ※なお本物件の買受時までには更なる管理費等未納分発生の可能性があるので注意を要す。(詳細は現況調査報告書記載の通り。)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		本件所有者が、居宅 (空家) として使用している。
特 記 事 項		○上記管理費のほか、特定継承人に行使できない債権として、一次徴収金298,804円及び水道料439,190円がある旨の回答がある。 ○構造・築年等からアスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。詳細については専門機関等による調査を行なわないと確定できない。当該要因については市場性修正内で考慮した。 ○建物内部については、長期間利用されずに放置されている状態で、内壁仕上材の劣化、汚損、剥離、亀裂等の損傷、ガラスサッシの破損、建具の損傷及び欠損等が見られる。その他、カーペット敷の床が水浸しとなっており漏水可能性が推定される。買受人は、建物内部の全面リフォームを要し、その費用が高額となる可能性が高いので注意を要す。

第5 評価額算出の過程

物件1

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

1 積算価格の試算

積算価格は、建物の価格に敷地権価格を加算し個別格差修正を行って求めた。

(1) 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
250,000	35.61	0.050	445,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 専有面積 : 35.61㎡

ウ 現 価 率

経過年数53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0.0年／経済的全耐用年数45.0年)}×
(1－観察減価50%)＝0.050

(2) 敷地権価格

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。これに敷地権割合を乗じて，敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
70,100	0.77	1,818.18	0.90	4125/338932	1,075,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸(県)-26

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

74,400円/㎡ × 100.0/100 × 100/102.0 × 100/104.0 ≒ 70,100円/㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位＋2

◇地域格差：街路条件▲1.0 交通・接近条件＋1.0 環境条件＋2.0

その他条件+2.0（災害危険性、イエローゾーン含む）

イ 個別格差：面地条件（形状▲15 敷地内高低差▲5 方位+2 法地含む▲4）
その他条件（埋蔵文化財包蔵地▲2）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による 4125/338932

（3）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
445,000	1,075,000	0.10	152,000

ウ 個別格差：階層別・位置別、品等別の効用差等を考慮して査定した。
品等別効用差（室内管理状況劣る）△90%
(1.00×0.10=0.10)

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$
46,000	0.10	35.61	164,000

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・売価価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間位置専有部分の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、品等別の効用差等を考慮して査定した。

品等別効用差（室内管理状況劣る）△90%

ウ 専有面積：登記面積

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記の通り算定された。本件においては、物件の原価性を反映した積算価格を中心に、市場性を反映した比準価格を比較考量の上、調整後の価格を以下の通り査定した。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	152,000	0	152,000
② 比準価格	164,000	0	164,000
③ 調整後の価格			158,000

※ 物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を1:1で関連づけ調整した。

イ 占有減価修正：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を施し、更に滞納管理費等相当額の減価等を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
158,000	0.80	0.70	0.01	1.00	10,000
一括価格(合計)					10,000

イ 市場性修正：漏水等修繕費負担可能性及びアスベスト含有建材等使用可能性を考慮して査定した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額：

競売市場修正後の査定額が管理費等の滞納相当額に満たないため、代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額割合を最大の△99%とし、本件では最低競売評価額1万円をもって評価額とした。

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)-26

所 在：水戸市梅香1丁目271番1

「梅香1-6-10」

価 格：74,400円/㎡(対前年変動率0.0%)

位 置：JR常磐線「水戸」駅900m(道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西5.5m市道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

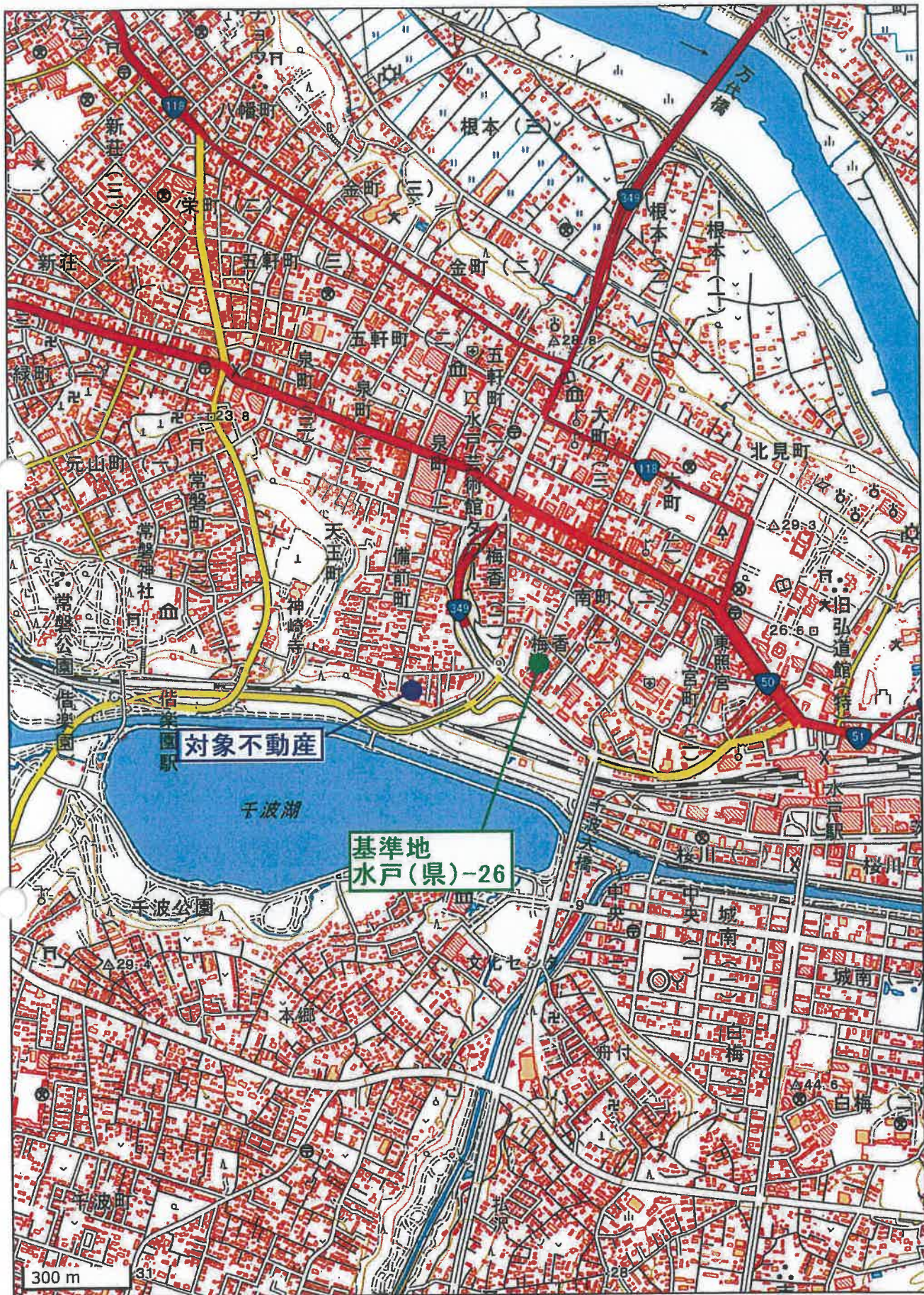
地域の概要：中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域

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

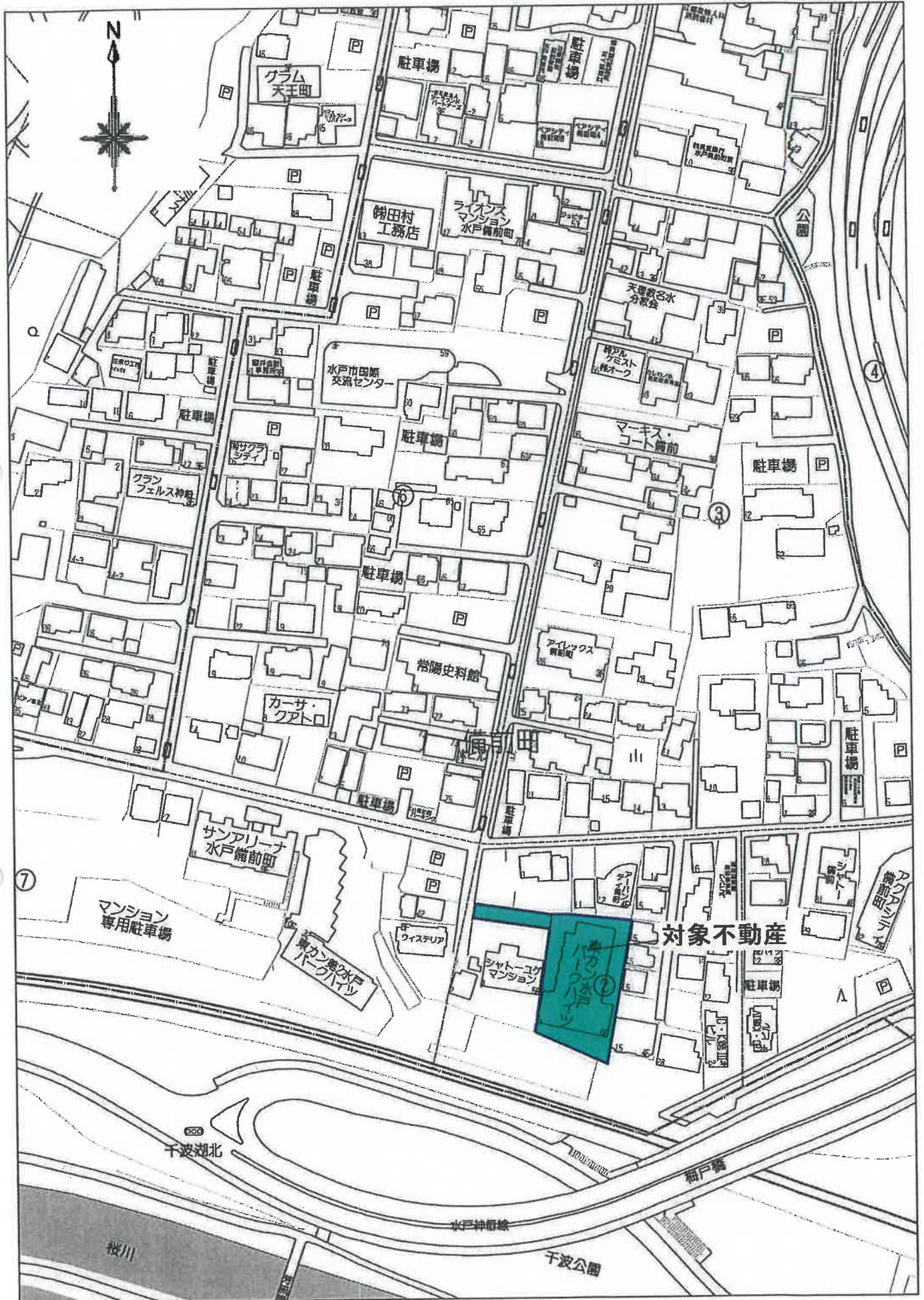
以 上

物件位置図



「地理院地図」
縮尺:1/15000

周辺見取図

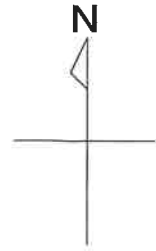


80m

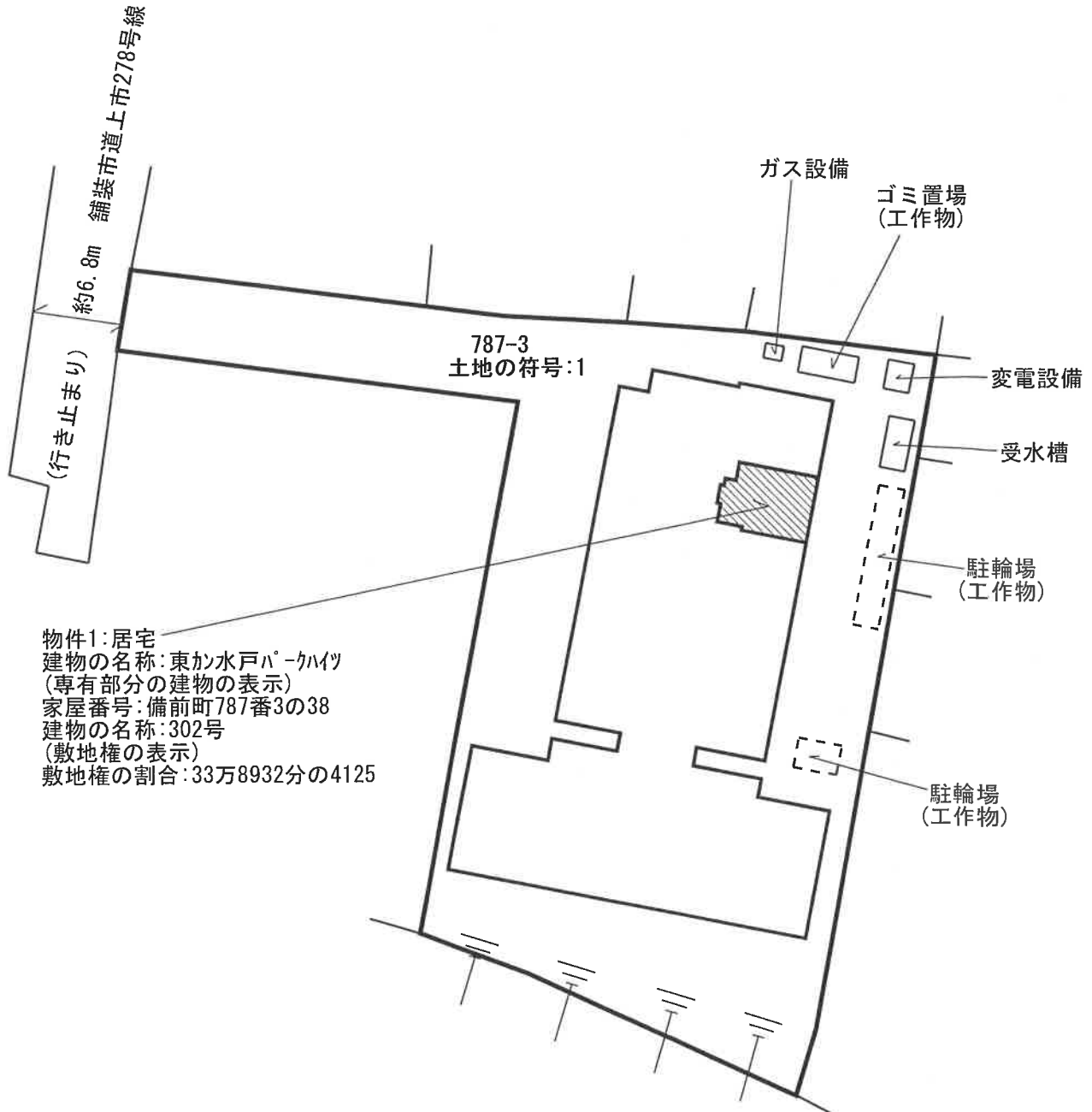
1:2000

ゼンリン住宅地図

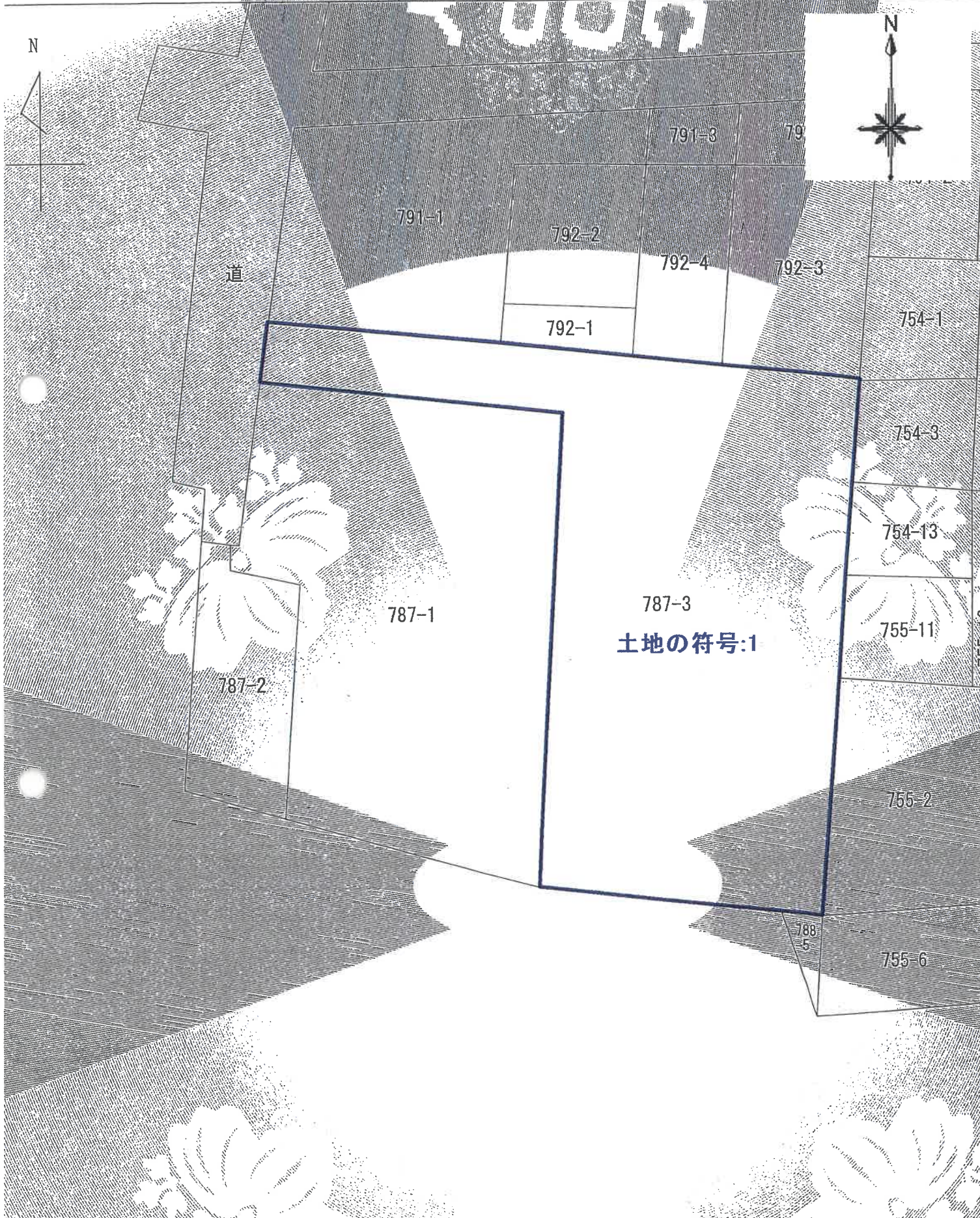
土地建物位置関係図



令和7年(ヌ)第83号
水戸市備前町



物件1: 居宅
建物の名称: 東か水戸パークハイツ
(専有部分の建物の表示)
家屋番号: 備前町787番3の38
建物の名称: 302号
(敷地権の表示)
敷地権の割合: 33万8932分の4125



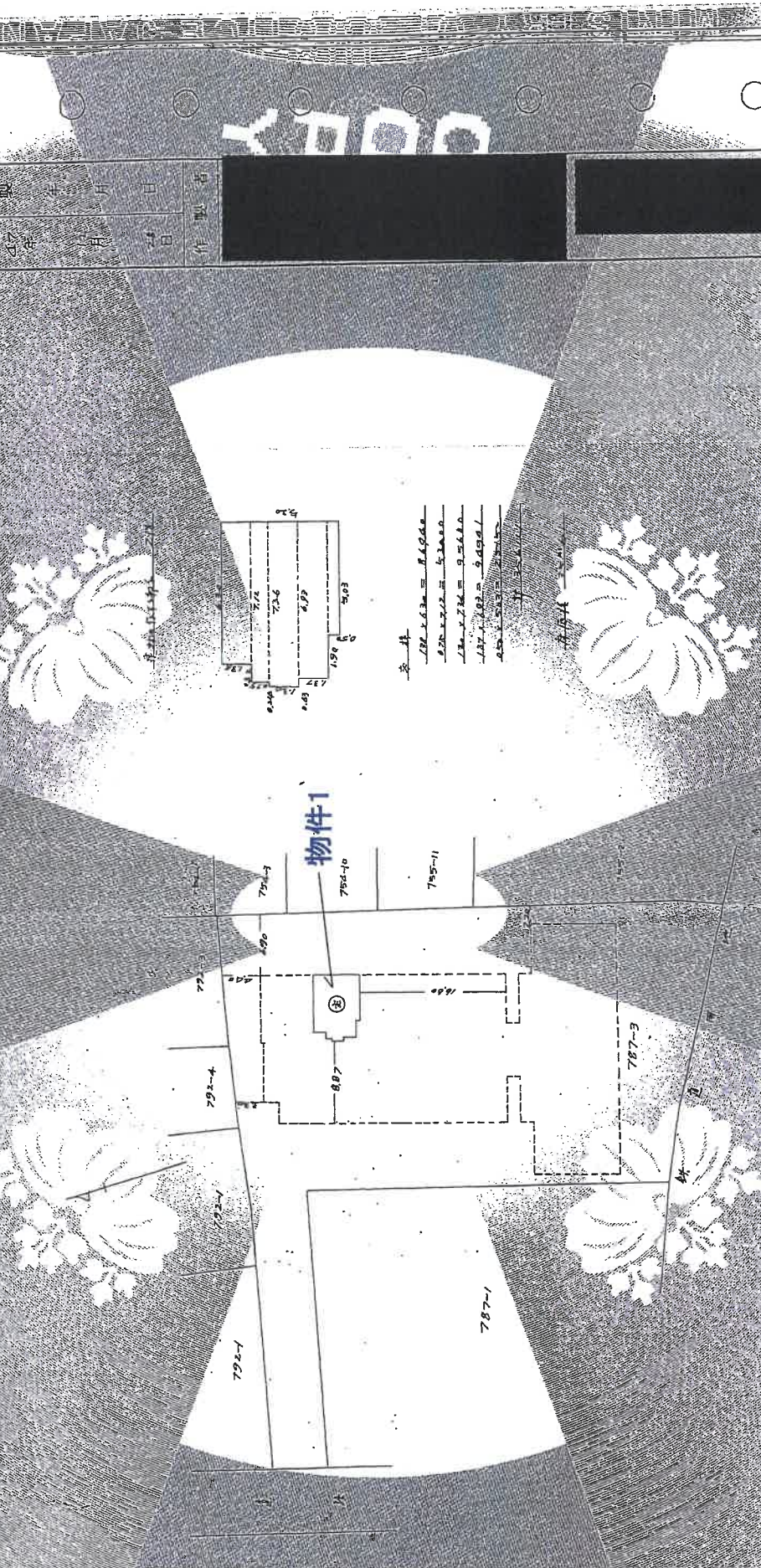
縮尺:1/500

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9月10日 水戸地方方法務局

水戸地方事務局

登記首

-16-



茨城土地家屋調査士会(用紙)

55 (9-17-26)

 $\frac{1}{2}$

請求番号: 39-2 (1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年11月26日

緊要事項 087949

建 物

中
華
書
局

建築物の所在

「神、我愛」 Z. 3. 4 天・同型

1

1

10

10

2

求

100

10

(茨城士地家屋調査士会用紙)

縮 尺 $1/2,000$

7211655

A3版をA4版に縮小

請求番号：39-2

 $(2/2)$

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9月10日 水戸地方法務局

令和7年9月10日

水戸地方法務局

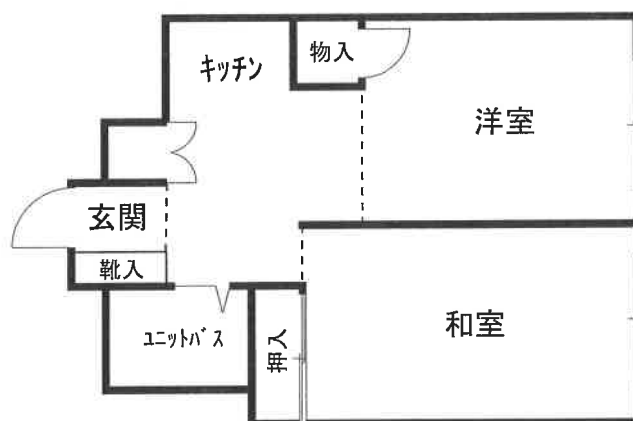
產品

7

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

建物間取略図

物件1:居宅
(専有部分の建物の表示)
建物の名称:302号
構造:鉄筋コンクリート造1階建



床面積:2階部分35.61㎡(登記簿)

縮尺:1/100