

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 6月12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 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月 8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)
4~6	49,060,000 39,248,000	一括	9,812,000	867,614	195,712
4	3,240,000				
5	4,020,000				
6	41,800,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.18平方メートル |
| 6 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目24番地7、24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番7 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 171.08平方メートル
2階 153.14平方メートル
3階 153.14平方メートル
4階 153.14平方メートル
5階 153.14平方メートル
6階 158.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件土地上に看板が設置されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号6】

- ・ 1階店舗部分、205号室、302号室、303号室、405号室、501号室、503号室、601号室及び602号室を本件所有者が占有している。
- ・ 101号室を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。
- ・ 201号室を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。
- ・ 202号室をD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。
- ・ 203号室をE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。
- ・ 301号室をF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。
- ・ 305号室を転借人株式会社日立ハイテクが占有している。原賃借人株式会社日立リアルエステートパートナーズ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。



- ・ 401号室を岡三証券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。
- ・ 402号室をG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。
- ・ 403号室をH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。
- ・ 502号室を転借人株式会社レゾナックが占有している。原賃借人東急住宅マネジメント株式会社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。
- ・ 505号室をI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。
- ・ 603号室をJ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。

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 4 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.18平方メートル |
| 6 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目24番地7、24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番7 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 171.08平方メートル |
| | | 2階 153.14平方メートル |
| | | 3階 153.14平方メートル |
| | | 4階 153.14平方メートル |
| | | 5階 153.14平方メートル |
| | | 6階 158.25平方メートル |



令和7年(ケ)第69号
(物件4～6)
令和7年6月18日受理
令和7年9月5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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.18平方メートル |
| 6 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目24番地7、24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番7 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 171.08平方メートル
2階 153.14平方メートル
3階 153.14平方メートル
4階 153.14平方メートル
5階 153.14平方メートル
6階 158.25平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	ひたちなか市東大島1-24-6														
土地	物件4、5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4、5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	本土地上に看板(工作物)及び簡易物置(動産)がある。														
建物	物件6														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(未登記) <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が本建物1階部分を店舗として、建物所有者及びその他の者が本建物のその余を共同住宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令元・12・22 ----- 自令5・12・22 至令7・12・21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 54,000円 ----- ■敷 □保 54,000円	共益費：2,000円 駐車場：4,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平30・9・1 ----- 自令6・9・1 至令8・8・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000円 ----- ■敷 □保 110,000円	共益費：5,000円 駐車場：4,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・12・25 ----- 自令6・12・25 至令8・12・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円 ----- ■敷 □保 50,000円	共益費：5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・4・26 ----- 自令7・4・26 至令9・4・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 40,000円 ----- ■敷 □保 0円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・27 ----- 自令7・4・27 至令9・4・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000円 ----- ■敷 □保 55,000円	共益費等：5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- 株式会社日立リアルエステ ートパートナーズ	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令5・10・24 自令5・10・24 至令7・10・23	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	サブリース 共益費：5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- 株式会社日立ハイテ ク	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・10・24 自令5・10・24 至令7・10・23	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費：5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 ----- 岡三証券株式会社	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平25・11・30 自令5・11・30 至令7・11・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 110,000円	共益費：5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平26・12・5 自令6・12・5 至令8・12・4	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 110,000円	共益費：5,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・3・19 ----- 自令7・3・19 至令9・3・18	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費: 5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 ----- 東急住宅マホネット株 式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令5・3・25 ----- 自令7・3・25 至令9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	サブリース 共益費: 5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 ----- 株式会社レゾナック	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・3・25 ----- 自令7・3・25 至令9・3・24	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input checked="" type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 50,000円	共益費: 5,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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 ----- 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
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 505号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・1・1 ----- 自令6・1・1 至令7・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000円 ----- ■敷 □保 55,000円	共益費: 5,000円 駐車場: 4,000円
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601号室 ----- 所有者会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 602号室 ----- 空き室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 603号室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・8・6 ----- 自令6・8・6 至令8・8・5	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 55,000円 ----- ■敷 □保 55,000円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 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

(6 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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者会社社員)	本件建物の1階店舗部分を弊社が店舗として使用しています。
<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者)	私は本件建物の101号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)	私は本件建物の201号室を賃借しています。
<input checked="" type="checkbox"/> D (占有者)	私は本件建物の202号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> E (占有者)	私は本件建物の203号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> F (占有者)	私は本件建物の301号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> H (占有者)	私は本件建物の403号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> I (占有者)	私は本件建物の505号室を賃借しています。不具合はありません。
<input checked="" type="checkbox"/> J (占有者)	私は本件建物の603号室を賃借しています。不具合はありません。

(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。

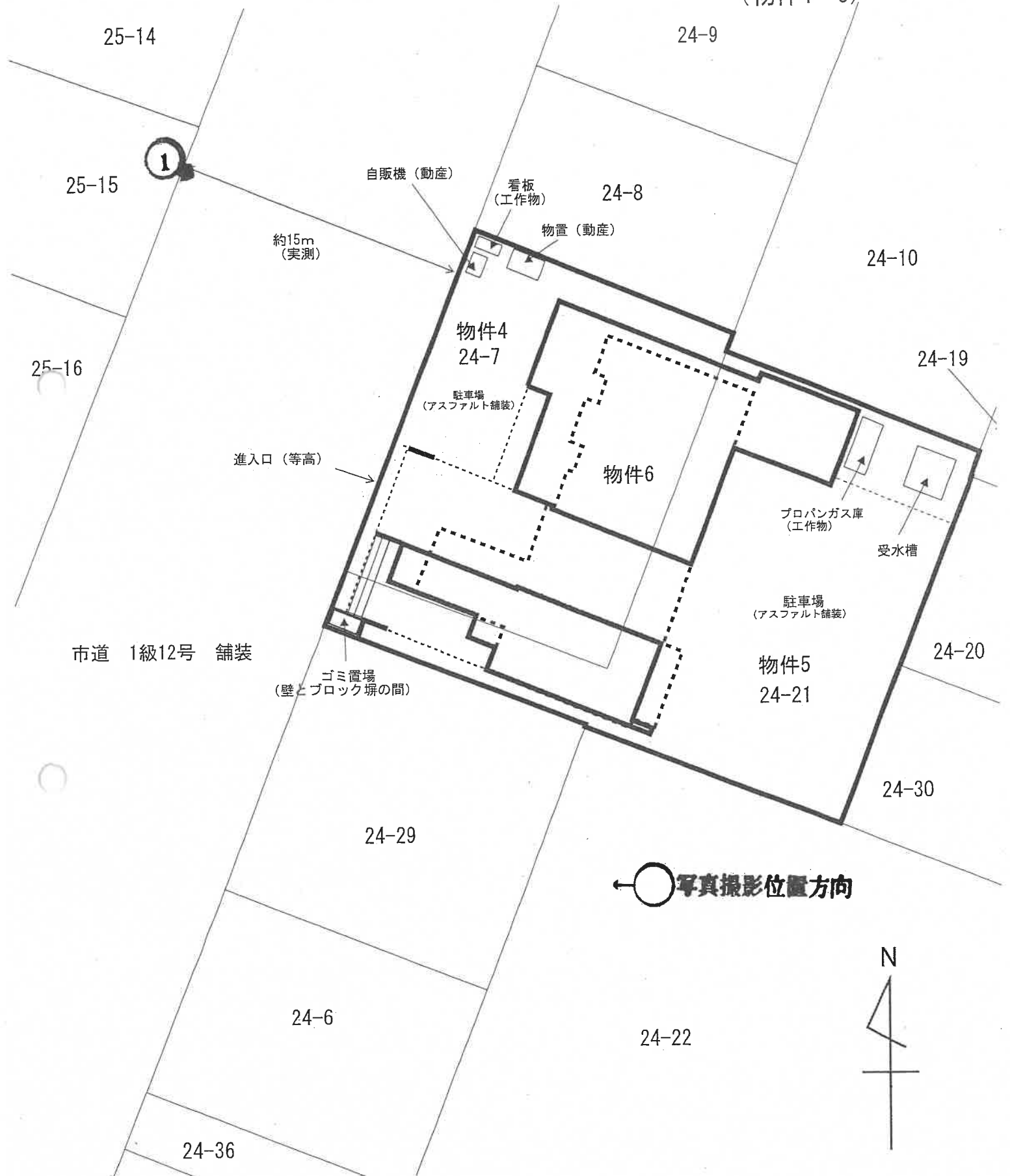
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年6月24日(火) :-:	執行官室(文書)	ひたちなか市水道課宛て照会(回答あり) ひたちなか市消防本部宛て図面依頼(回答あり)
7年6月27日(金) :-:	執行官室(文書)	所有者会社代表者宛て照会(回答なし)
7年7月24日(木) 10:00-11:10	物件所在地 管理会社所在地	物件特定、占有調査(A、管理会社面談等)、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)	占有者、所有者等15人宛て照会(解錠文付き)
7年8月12日(火) 15:00-15:05	物件所在地	占有調査(203号室占有者面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年8月22日(金) 12:50-13:40	物件所在地	占有調査(占有者等面談、管理会社立会)、立入調査、写真撮影 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月22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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第69号
(物件4~6)



※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。

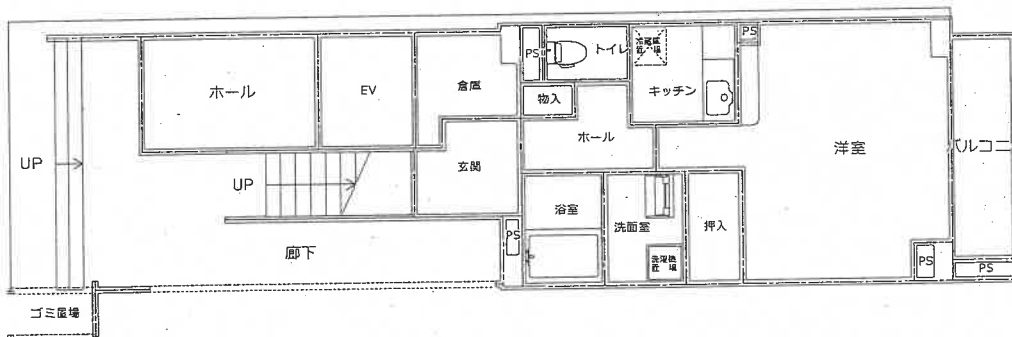
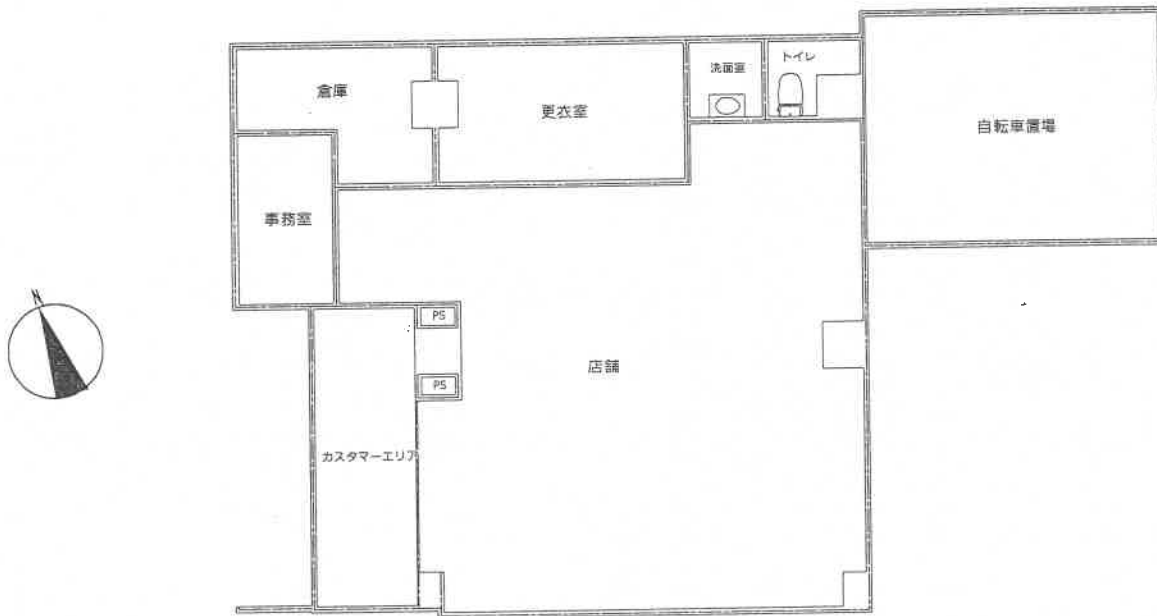
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

1階 171.08㎡(登記に同じ)



101

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

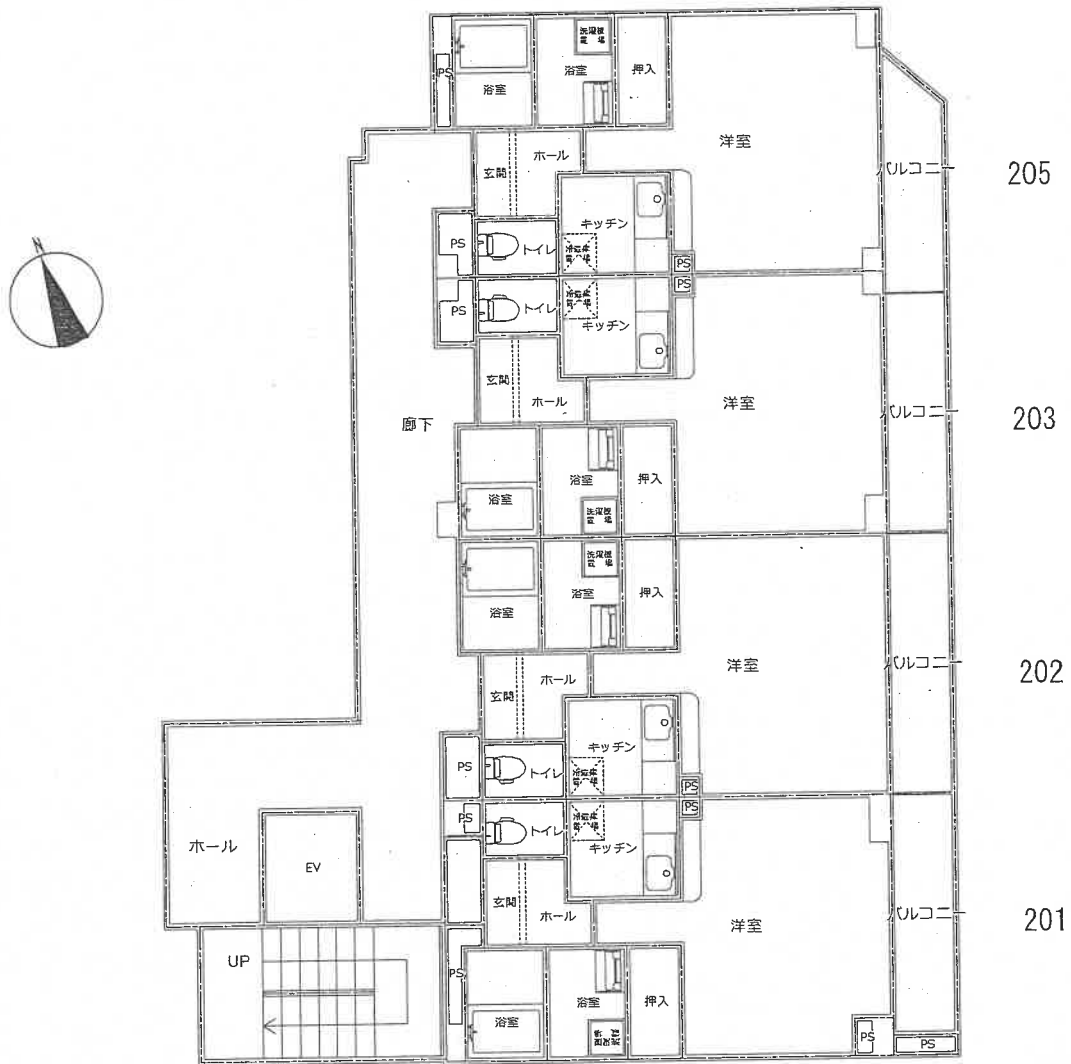
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6: 店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

2階 153.14 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

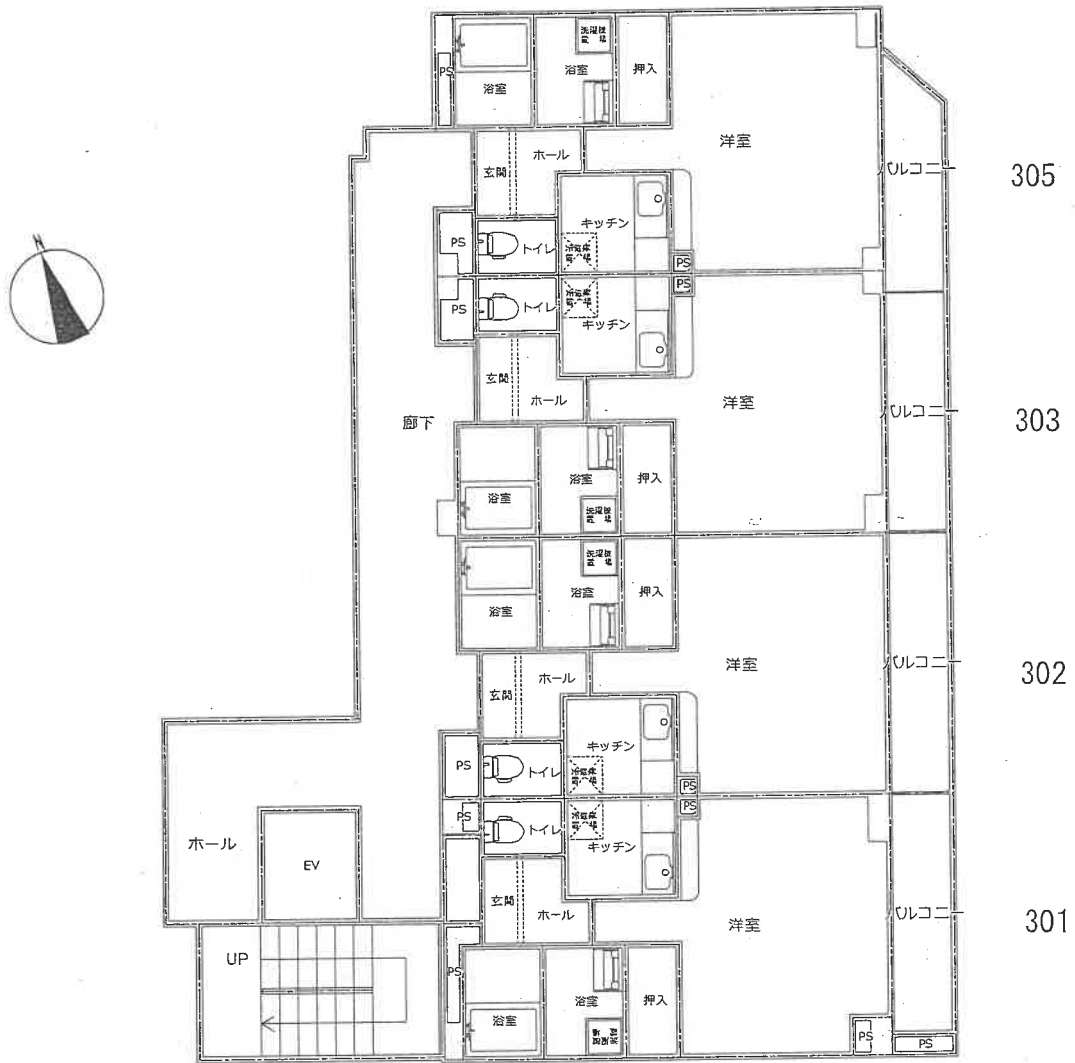
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6: 店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

3階 153.14 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

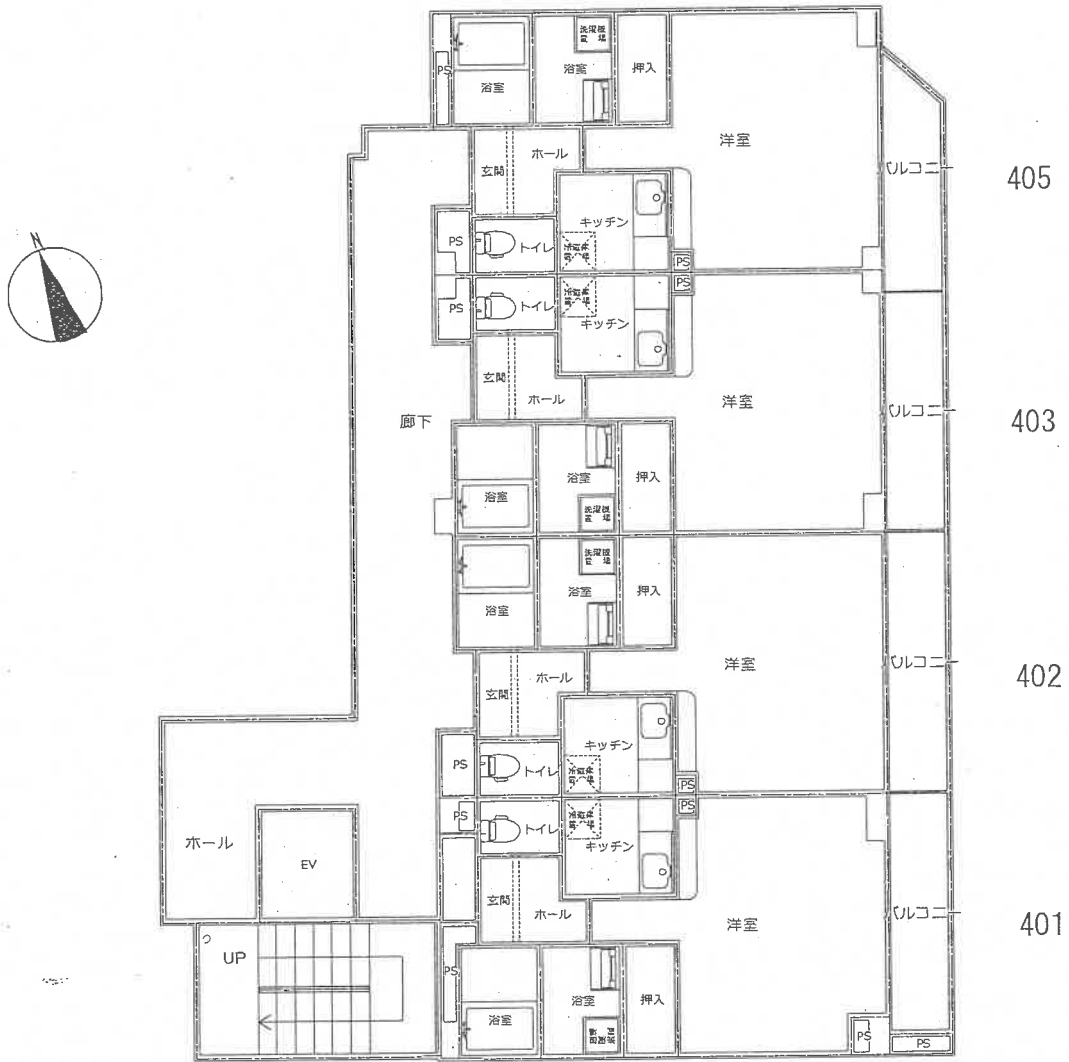
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6: 店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

4階 153.14㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

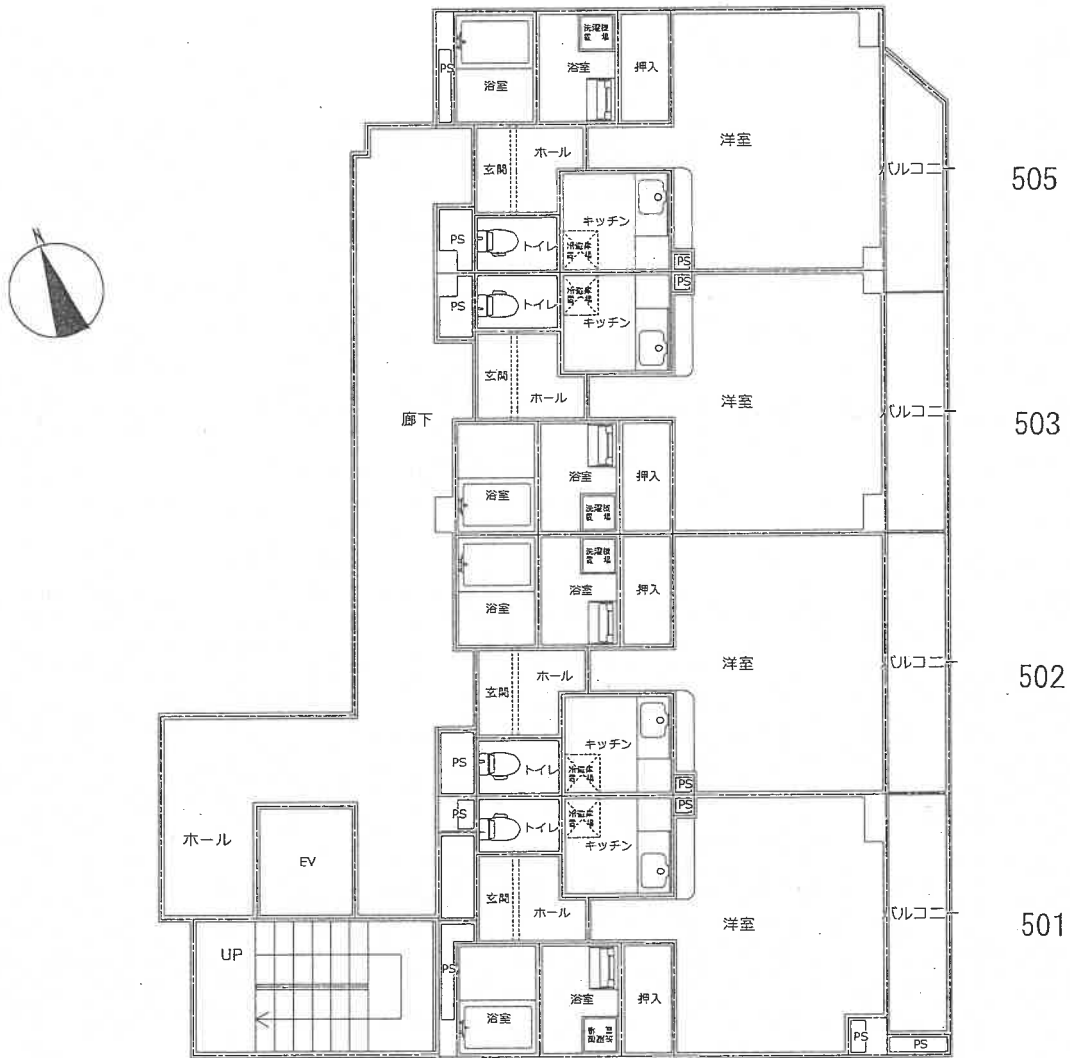
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

5階 153.14㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

間取図

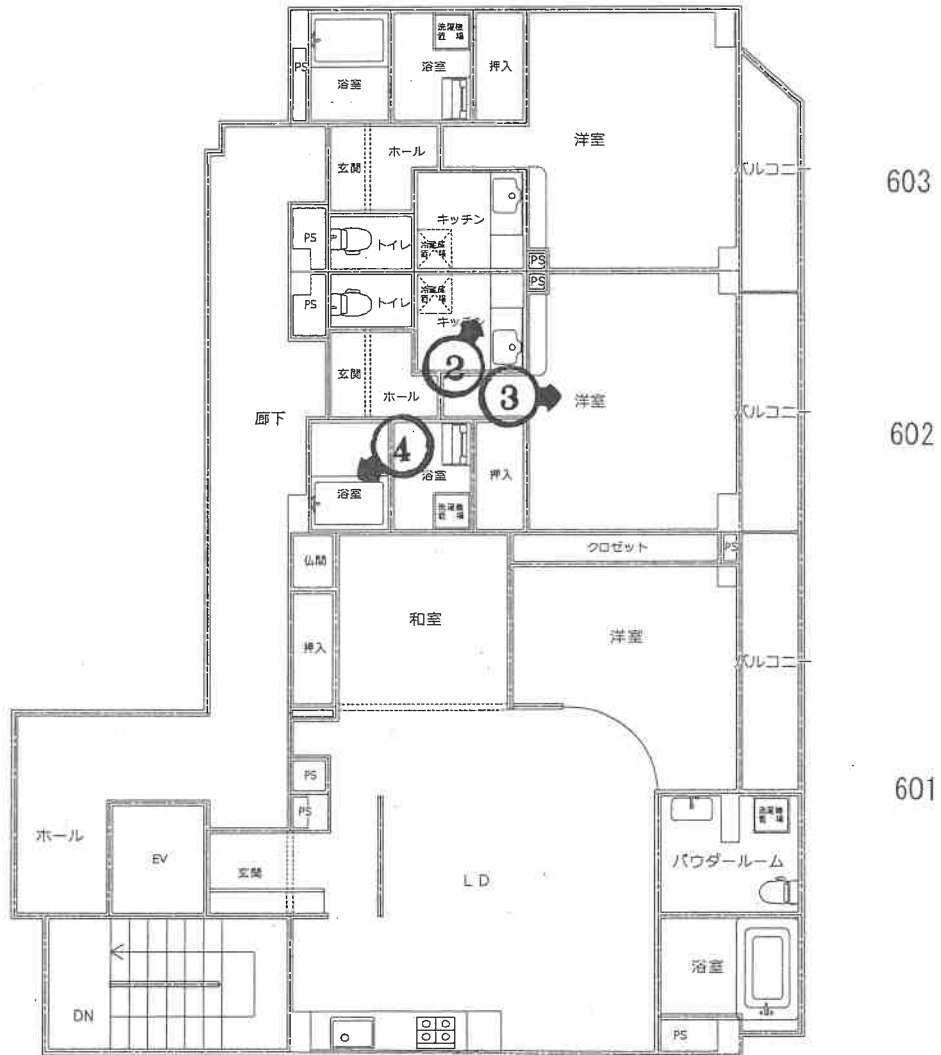
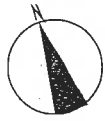
令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

6階 158.25㎡(登記に同じ)

写真撮影位置方向



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真4)

令和 7年 (ケ) 第 69号
(物件4~6)
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月24日 現地調査
令和 7年 8月12日 現地調査
令和 7年 8月22日 現地調査
令和 7年 9月 1日 評 価
令和 7年10月 3日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件4~6)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,060,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 3,240,000円
物件5 (土地)	金 4,020,000円
物件6 (建物)	金 41,800,000円

- ① 一括価格は、物件4～6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4及び5の土地価格は物件6の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件6の価格は当該土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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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
4	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
5	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
6	所 家屋番 種 構 床面	在 号 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目 |
| | 地 番 | 24番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 328.18平方メートル |
| 6 | 所 在 | ひたちなか市東大島一丁目24番地7、24番地21 |
| | 家屋 番号 | 24番7 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 171.08平方メートル
2階 153.14平方メートル
3階 153.14平方メートル
4階 153.14平方メートル
5階 153.14平方メートル
6階 158.25平方メートル |

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4, 5）

位置・交通	物件4, 5 JR常磐線「勝田」駅北東方道路距離約1.1km 最寄バス停「東大島一丁目」停留所北方道路距離約70m (徒歩約1分)	
付近の状況	幹線市道沿いに店舗、事務所、住宅、共同住宅等が混在して見られる地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 指定80% 指定200% なし
画地条件	物件4, 5 地積 : 591.87㎡ 間口 : 約21.6m 奥行 : 約28.2m 形状 : ほぼ長方形 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	物件4, 5 北西約15.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件4及び物件5については物件6建物の敷地として利用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件4土地及び物件5土地について物件6建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、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、通常のコスト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	本件土地上に物置（動産）、自販機（動産）、プロパンガス庫（工作物）、看板（工作物）等が存する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成14年12月10日新築</p> <p>経済的全耐用年数 45年</p> <p>経過年数 約23年</p> <p>経済的残存耐用年数 約22年</p>
仕 様	<p>構造 鉄筋コンクリート造</p> <p>屋根 陸屋根</p> <p>外壁 タイル貼、コンクリート打放し、吹付タイル等</p> <p>内壁 住宅：ビニールクロス貼、一部塗壁（601号室）等</p> <p>店舗：ビニールクロス貼、塗壁等</p> <p>天井 住宅：ビニールクロス貼等</p> <p>店舗：石膏ボード、ビニールクロス貼等</p> <p>床 住宅：フローリング、クッションフロア等</p> <p>店舗：塩ビシート貼等</p> <p>設備 電気・給排水、衛生、換気等</p> <p>その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上6階建て</p> <p>現況用途 店舗・共同住宅</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	<p>・建物所有者が本建物を店舗、共同住宅として使用している。調査時点では、共同住宅のうち、205号室、302号室、303号室、405号室、501号室、503号室、602号室が空室。601号室が自用。その他の部屋については、それぞれ賃借人が居宅の用途に使用占有している。占有状況（各賃貸契約）等については、現況調査報告書のとおりである。</p>

特 記 事 項	<p>①第三者占有減価については、本建物は賃貸を目的として建築されており、賃貸人の占有が最有効使用に合致するので、占有減価は施さないものと判断した。</p> <p>②建築確認申請 [【平成14年3月26日、特125号、主要用途：店舗（宅配ピザ）付共同住宅、工事種別：新築】及び【平成14年12月17日、変特10号、主要用途：店舗（宅配ピザ）付共同住宅、工事種別：新築】] の記録があり、完了検査済となっている【平成14年12月18日、139号】。</p> <p>③外壁部分や共用部分に全体的に経年劣化による汚れや傷みが見られる。汚れやクラック、塗装の剥がれが見られる箇所があったが、特にEVホールの窓枠部分のクラックが目立つ。外廊下や外階段部分にも汚れ、クラックが見られ、玄関ドアや非常用設備等の鉄製の設備に塗装の傷み、錆が見られる。</p> <p>内装については、住宅部分の各部屋の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、変色、細かい傷が見られる。一部フローリングに傷みがある部屋があったが、特に405号室の傷みの程度が非常に大きい。フローリングの一部が腐り、穴が開いていて、木材が剥がされている箇所があった。また、405号室については、クッションフロアに剥がれが見られたり、シンクや洗面台の木材にも傷みが見られ、扉が外された状態となっている。掃き出し窓には罅が見られることもあり、維持管理の状態が劣る状況となっている。</p> <p>1階店舗部分については、内装材（クロス、ビニル床シート等）及び建具、設備に経年劣化による汚れ、変色、傷等が見られる。</p> <p>④目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。しかし、建築年次からは、含有率は低いもののアスベスト含有吹付材やアスベスト含有の成形板が使用されている可能性は否定できない（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。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。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件4, 5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4	49,700	1.000	263.69	1.00		13,110,000
5	49,700	1.000	328.18	1.00		16,310,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 ひたちなか5-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 49,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±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：必要なし

② 建物価格（物件6）

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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6	250,000	941.89		0.257	60,520,000

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。

エ 現 価 率

経過年数23年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数22年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数22年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価50%) ≒ 0.257

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
4	13,110,000	0.55	法定地上権	7,210,000
5	16,310,000	0.55	法定地上権	8,970,000

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
4	13,110,000	-7,210,000	5,900,000	6.6%
5	16,310,000	-8,970,000	7,340,000	8.2%
6	60,520,000	+16,180,000	76,700,000	85.2%
積算価格 (合計)			89,940,000	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) ア×イ÷ウ×エ
11,700,000	1.00	16.0%	0.90	65,810,000

ア 総収益 : 経年の進んだ建物であることから現在の管理状況等を考慮し、総収益は現行の支払賃料及び共益費、駐車場代を基に査定した。なお、自用の1F店舗及び601号室については、近隣の賃料を参考に査定した賃料を採用している。

イ 家賃等補正 : 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収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 建物の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等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等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

試算価格 (円)	
① 積算価格	89,940,000
② 収益価格	65,810,000
③ 調整後の価格	77,880,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

2 内訳及び一括価格

調整後の価格を各物件の積算価格割合で案分し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
4	77,880,000	6.6	—	0.90	0.70	—	3,240,000
5	77,880,000	8.2	—	0.90	0.70	—	4,020,000
6	77,880,000	85.2	1.00	0.90	0.70	0	41,800,000
一括価格 (合計)							49,060,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：：やや管理状況の劣る自用の店舗及び賃貸用建物及びその敷地で、建物に傷みが見られること及び空室が3割以上を占めること等を考慮した。

オ 競売市場性修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 ひたちなか5-3

所 在：ひたちなか市東大島1丁目18番11
「東大島1-18-5」

地 目：宅 地

価 格：49,700円/㎡

位 置：JR常磐線勝田駅の北東方・道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西15.0m市道

用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：中低層の店舗、事務所が建ち並ぶ近隣商業地域

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

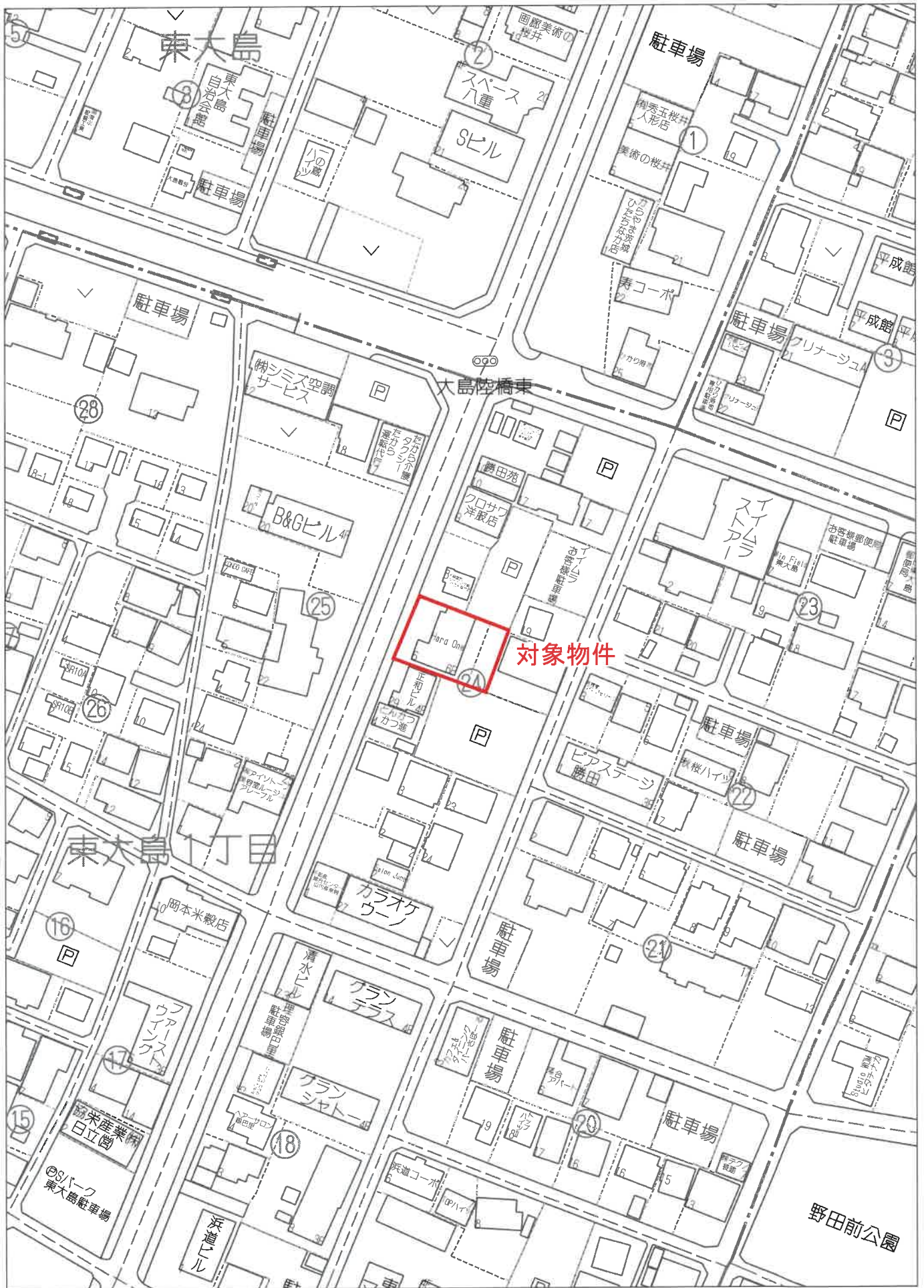
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



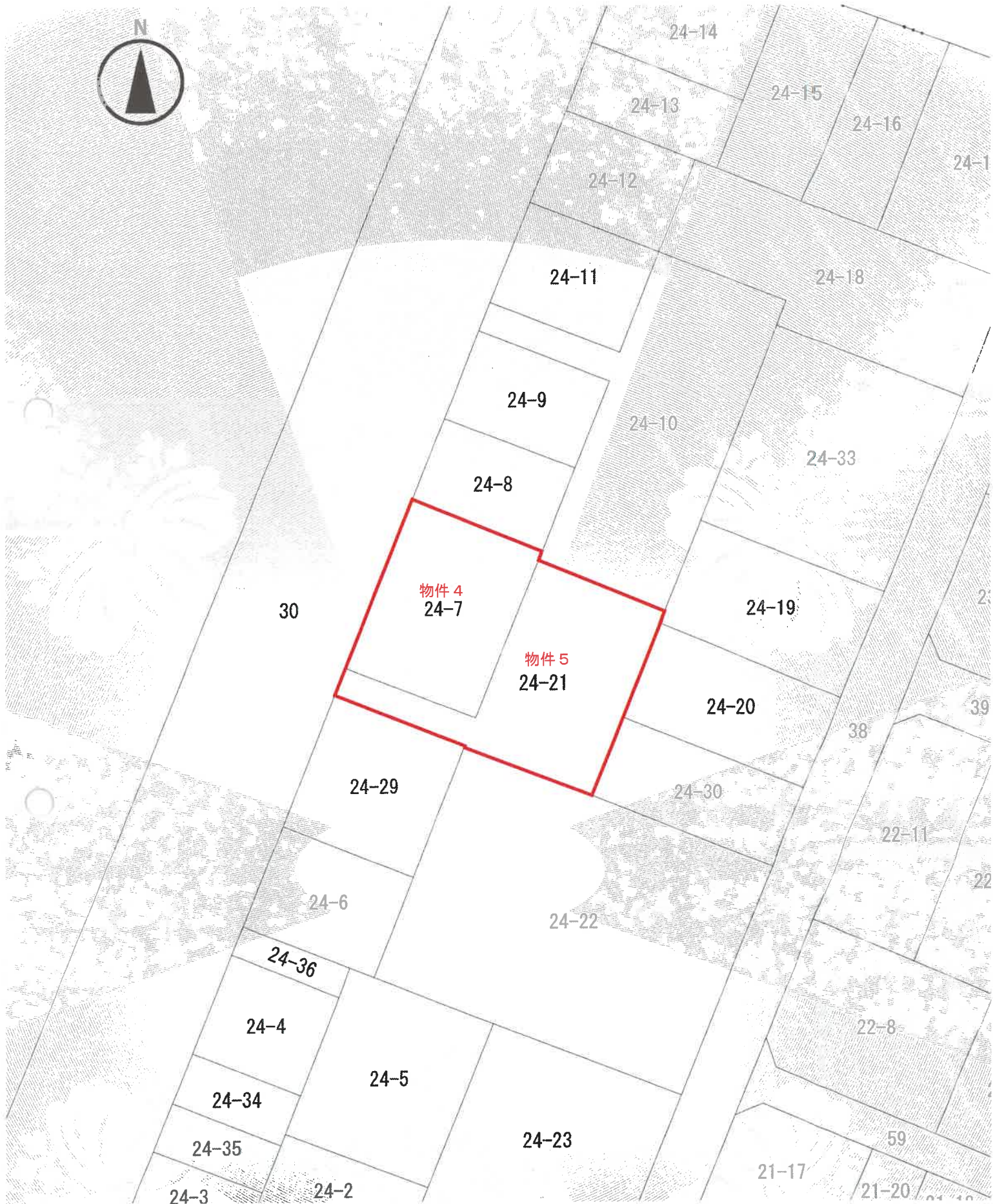
対象物件

60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】

公 図 写



S = 1/500

地積測量図写

登記年月日：昭和60年11月19日

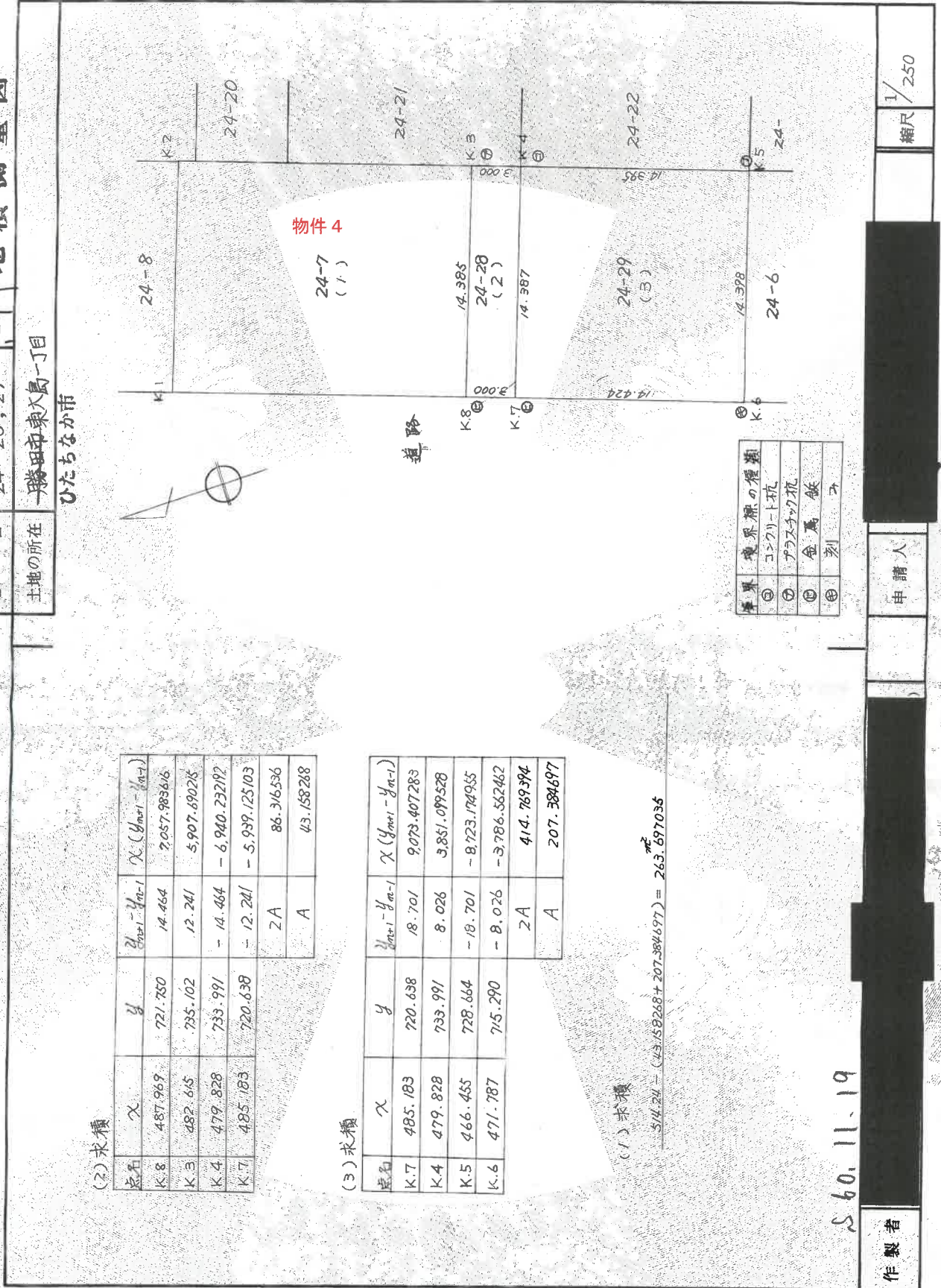
436018

新 24-19, -29

地積測量図

地番 24-28, 29

土地の所在 藤田市東入島一丁目
ひたちなか市



(2) 求積

点号	X	Y	$\frac{1}{2}(y_{m+1} - y_{m-1})$	$X \cdot \frac{1}{2}(y_{m+1} - y_{m-1})$
K.8	487.969	721.750	14.464	7,057.983616
K.3	482.615	735.102	12.241	5,907.690285
K.4	479.828	733.991	-14.464	-6,940.232192
K.7	485.183	720.638	-12.241	-5,939.125103
		ZA		86.316536
		A		43.158288

(3) 求積

点号	X	Y	$\frac{1}{2}(y_{m+1} - y_{m-1})$	$X \cdot \frac{1}{2}(y_{m+1} - y_{m-1})$
K.7	485.183	720.638	18.701	9,073.407283
K.4	479.828	733.991	8.026	3,851.099528
K.5	466.455	728.664	-18.701	-8,723.174955
K.6	471.787	715.290	-8.026	-3,786.562462
		ZA		414.769394
		A		207.384697

(1) 求積

$$514.24 = (43.158268 + 207.384697) = 263.577036$$

境界	境界標の種類
㊸	コンクリート杭
㊹	アラスチク杭
㊺	金属板
㊻	刻

26.11.19

製作者

申請人

縮尺 1/250

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。
(水戸地方法務局管轄)
令和7年4月18日 水戸地方法務局つくば出張所

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

平成15年3月11日登記

登記年月日：平成15年3月11日

136427

各階平面図

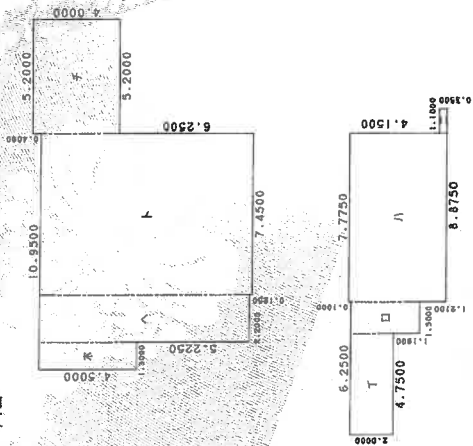
建物図面

1/2

家屋番号 24番7

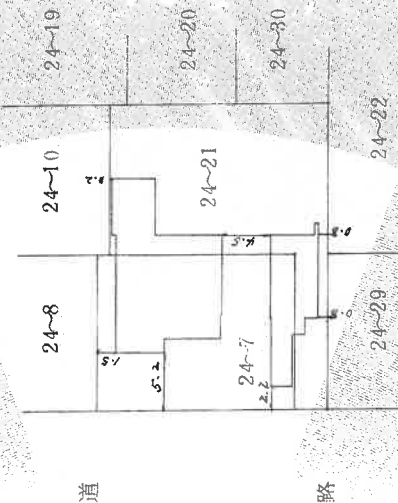
建物の所在 ひたちなか市東大島一丁目24番地7・24番地2

1階



求積表

T	4.7500 × 2.0000	=	9.50000000
□	1.5000 × 3.1900	=	4.78500000
△	7.7750 × 4.5000	=	34.98750000
□	1.1000 × 0.3500	=	0.38500000
△	2.3000 × 4.5000	=	10.35000000
△	2.2000 × 9.7250	=	21.39500000
△	7.3500 × 9.8500	=	72.57750000
△	5.2000 × 4.0000	=	20.80000000
合計			171.08500000
床面積			171.08 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

頁 1 / 500

茨城土地家屋調査士会 用紙

HK 3 11

請求番号：4-3

(1/2)

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4月18日

水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

登記年月日：平成15年3月11日

136428

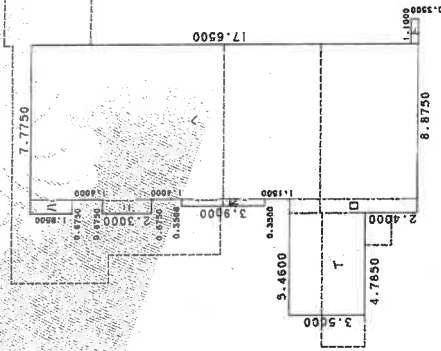
各階平面図

家屋番号 24番7

建物図面

建物の所在 ひたちなか市東大島一丁目24番地7・24番地2

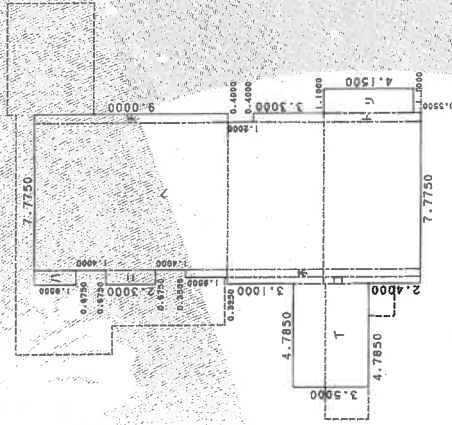
2-5階
(各階同型)



求積表

T	4.7850 × 3.5000	=	16.74750000
D	0.6750 × 5.9000	=	3.98250000
A	0.6750 × 1.9500	=	1.31625000
ニ	0.6750 × 2.3000	=	1.55250000
ホ	0.3500 × 3.9000	=	1.36500000
ハ	7.1000 × 18.0000	=	127.80000000
ト	1.1000 × 0.3500	=	0.38500000
合計			153.14875000
床面積			153.14㎡

6階



求積表

T	4.7850 × 3.5000	=	16.74750000
D	0.3250 × 9.0000	=	2.92500000
A	0.6750 × 1.9500	=	1.31625000
ニ	0.6750 × 2.3000	=	1.55250000
ホ	0.3500 × 10.9500	=	3.83250000
ハ	6.7000 × 18.0000	=	120.60000000
ト	0.4000 × 7.8000	=	3.12000000
フ	0.4000 × 9.0000	=	3.60000000
リ	1.1000 × 4.1500	=	4.56500000
合計			158.25675000
床面積			158.25㎡

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会専用紙)

(2/2)

請求番号：4-3

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。

(水戸地方法務局管轄)

令和7年4月18日

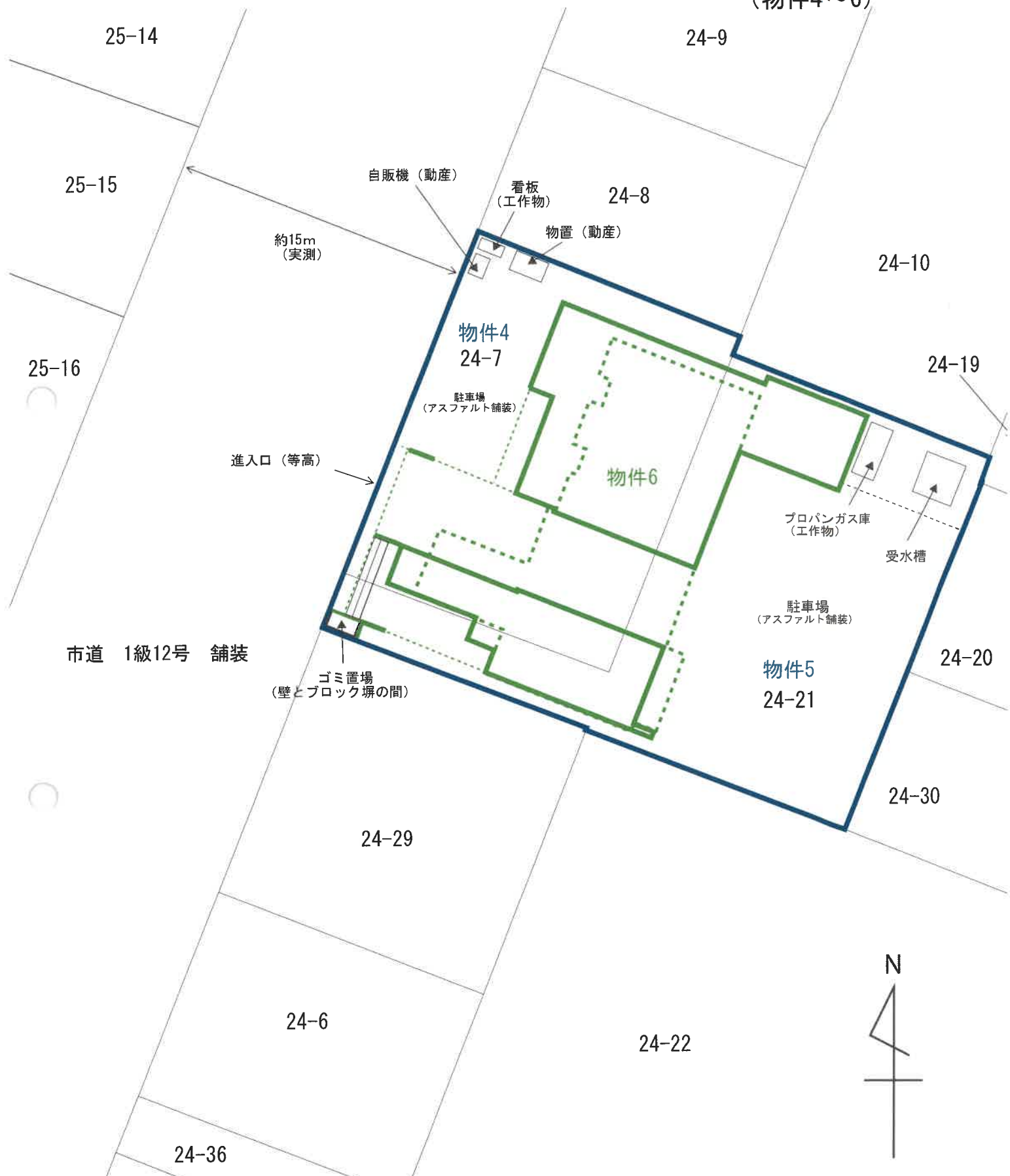
水戸地方法務局つくば出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第69号
(物件4~6)



※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。

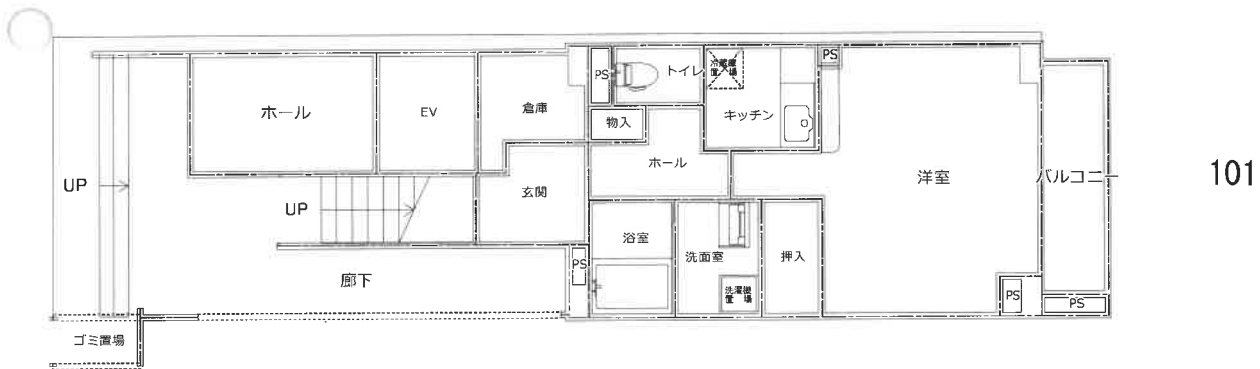
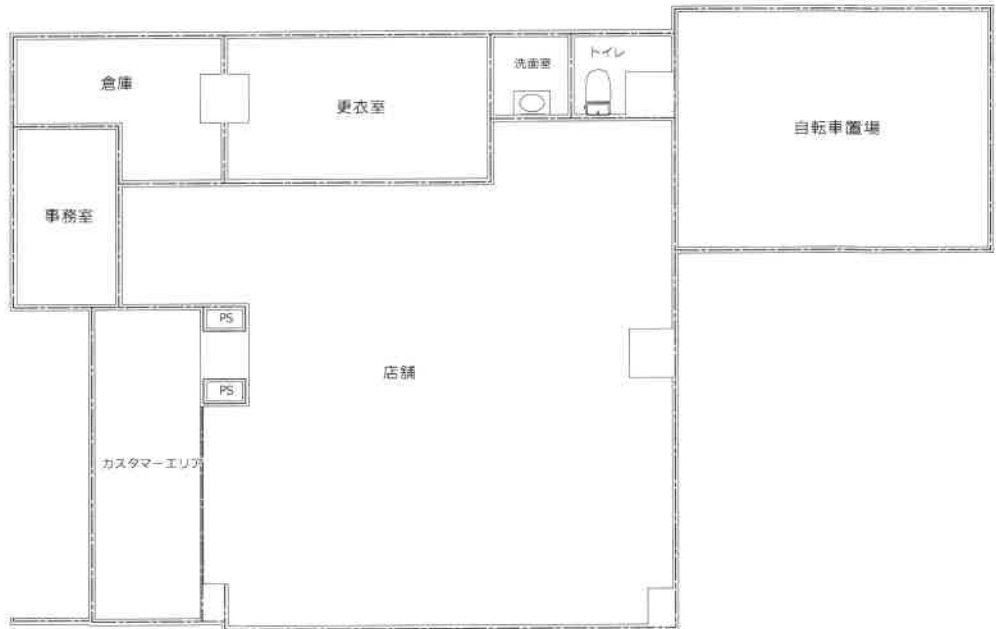
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

1階 171.08㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

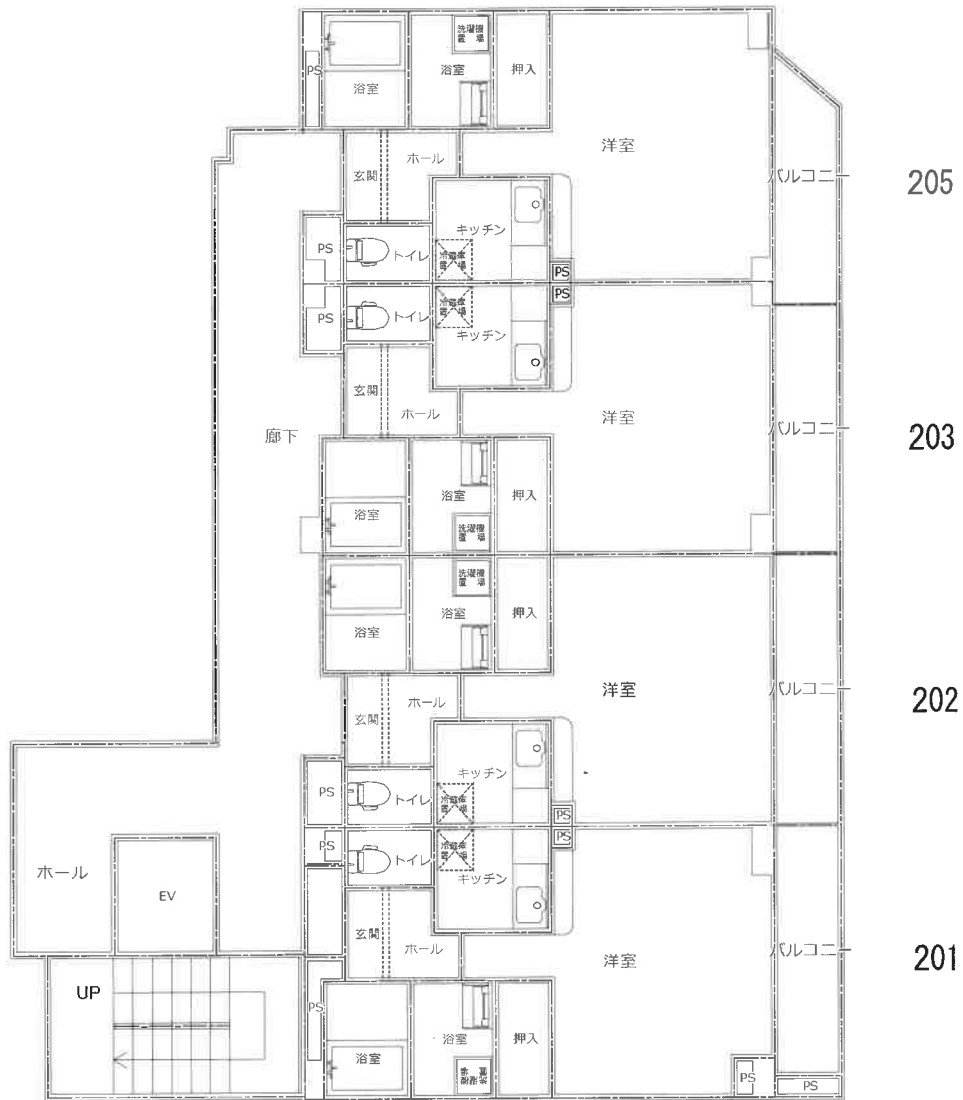
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

2階 153.14㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

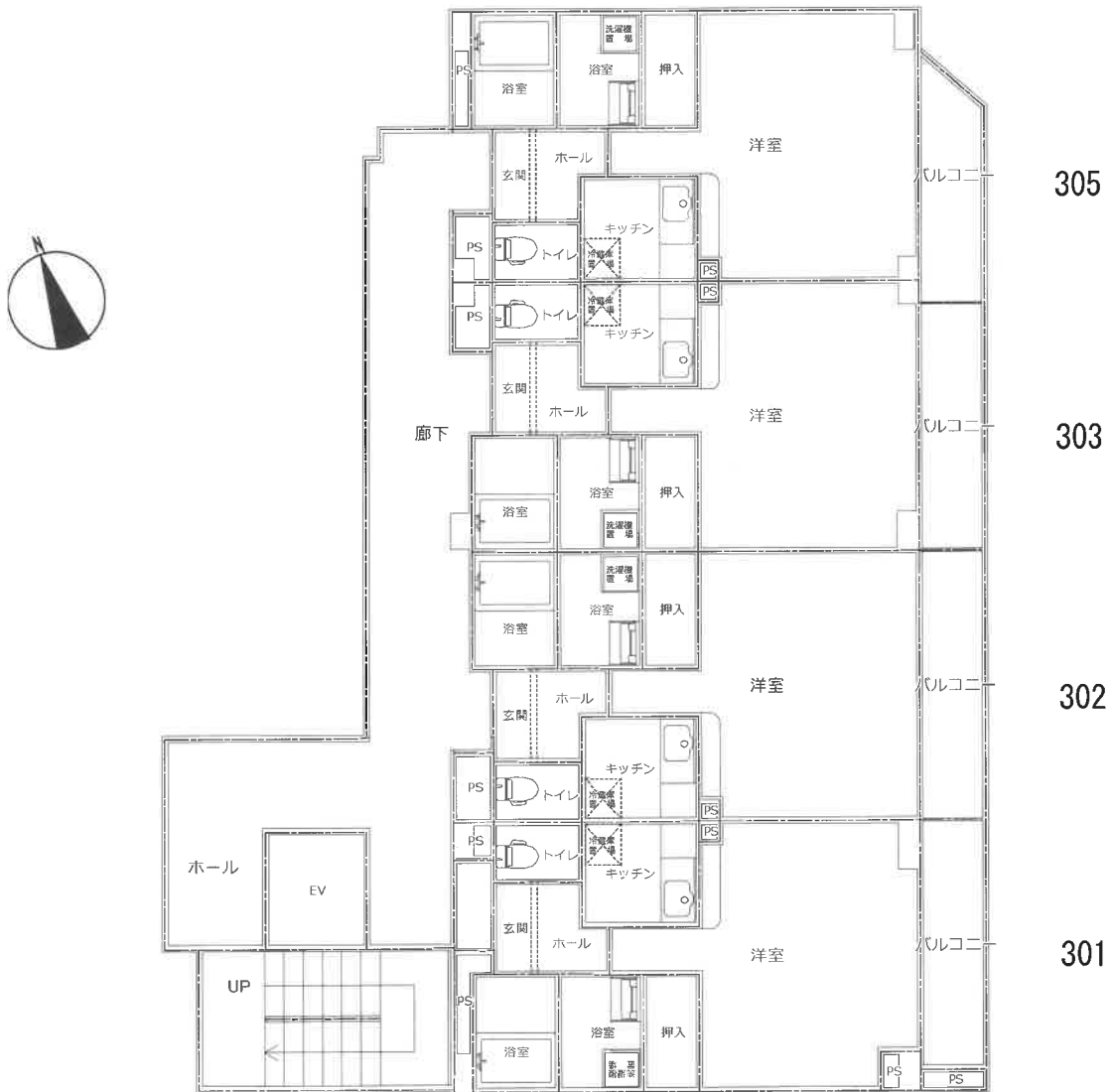
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

3階 153.14㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

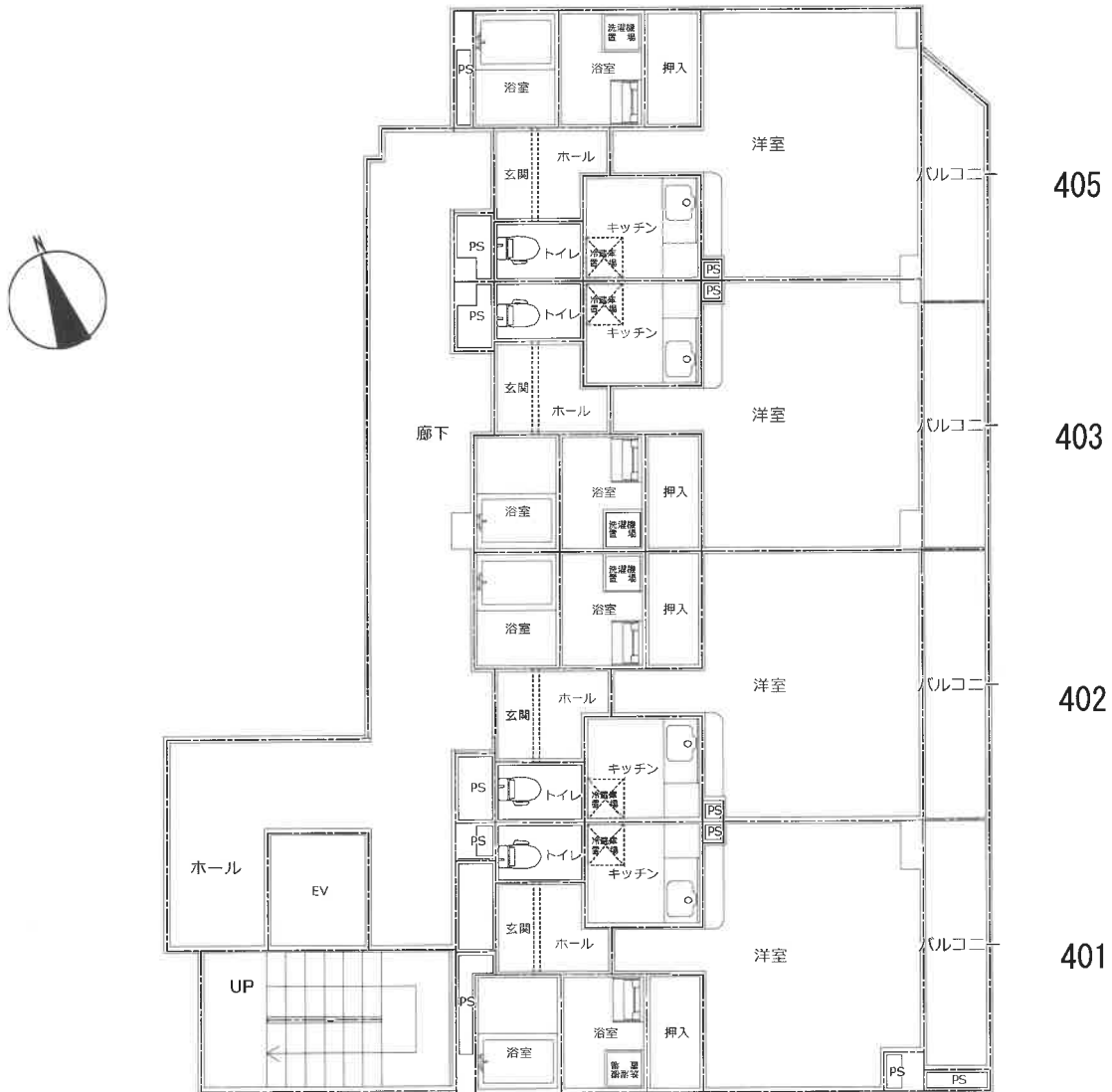
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

4階 153.14 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6：店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

5階 153.14 m²(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

間取図

令和7年(ケ)第69号

物件6 : 店舗 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

6階 158.25 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先