

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目132番地21、132番地20 |
| | 家屋 番号 | 132番21 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.40平方メートル
2階 112.00平方メートル
3階 42.40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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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3】

- ・ 1階部分及び2階1号室を本件所有者が占有している。
 - ・ 2階2号室を株式会社アンカーエージェントが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・ 2階3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。
 - ・ 2階5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。
-
-

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 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目132番地21、132番地20 |
| | 家屋 番号 | 132番21 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.40平方メートル
2階 112.00平方メートル
3階 42.40平方メートル |



令和7年(ケ)第69号
(物件1~3)
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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目132番地21、132番地20 |
| | 家屋 番号 | 132番21 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.40平方メートル
2階 112.00平方メートル
3階 42.40平方メートル |

(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
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 1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 type="checkbox"/> 所 <input 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 type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 2号室 ----- 株式会社アンカーエ ージェント	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・1・20 ----- 自令6・1・20 至令8・1・19	<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 50,000円	共益費：3,300円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 3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6・8・2 ----- 自令6・8・2 至令8・8・1	<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 0円	共益費：3,000円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階 5号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令7・3・20 ----- 自令7・3・20 至令9・3・19	<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 0円	共益費：3,000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	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	<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

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階を弊社が店舗として使用しています。
<input checked="" type="checkbox"/> C (5号室占有者)	私は本件建物2階の5号室を住居として使用しています。室内の使用について不具合は特にありません。
<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社アンカーエージェント 社員 (2号室占有者)	弊社は本件建物2階の2号室を事務所として使用しています。室内の使用について不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

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

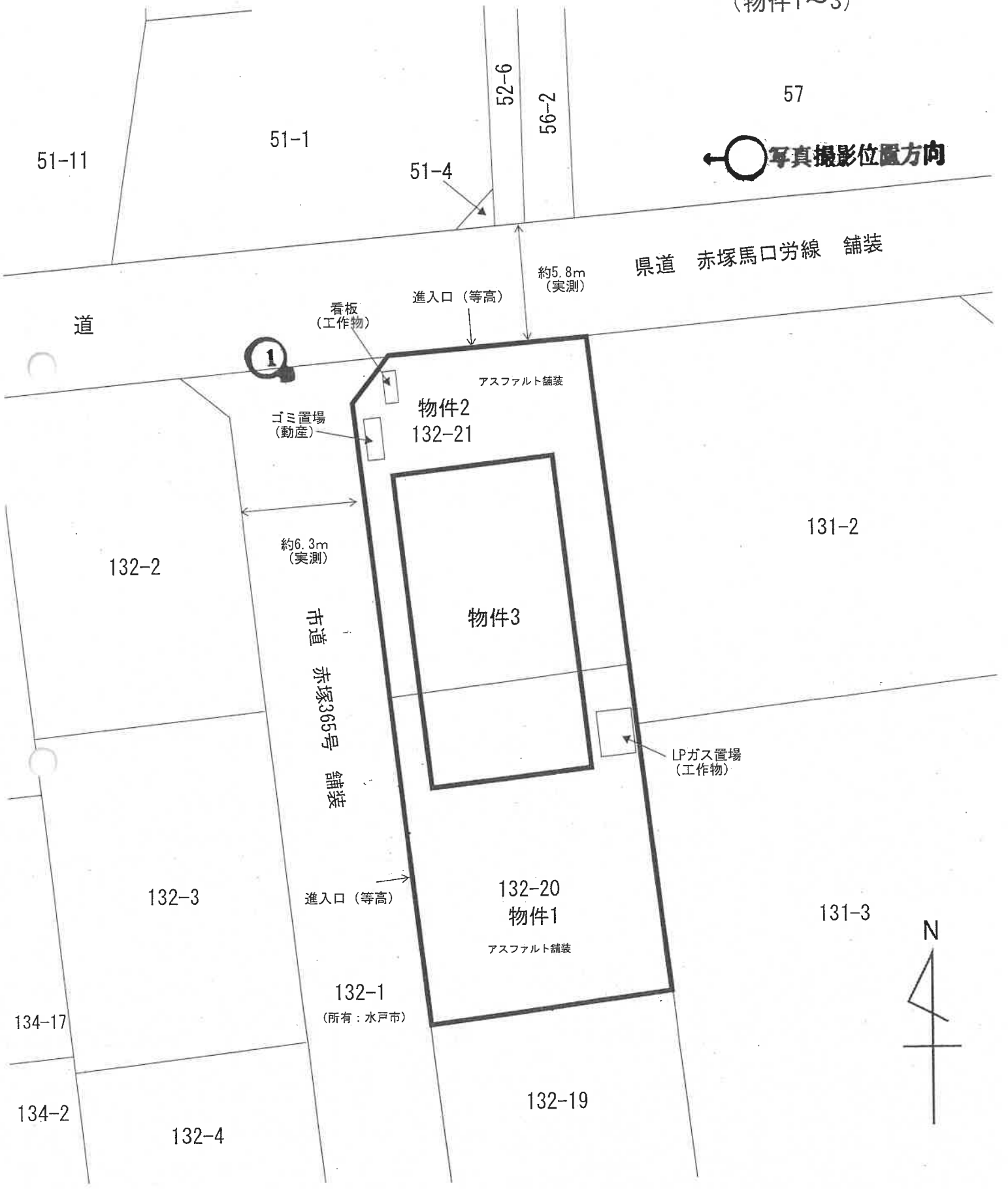
(5 枚目)

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)	水戸市水道局宛て照会(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16日(水) 11:20-11:45	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査(1階店舗)、写真撮影 評価人同行
7年7月16日(水) :-:	執行官室(文書)	2階4部屋使用者宛て照会(解錠文付き) (一部回答あり)
7年8月8日(金) 13:00-13:30	物件所在地	物件特定、占有調査(C面談等)、立入調査(2階各室)、写真撮影 評価人同行
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月8日 目的物件(3号室)は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち合わせ、管理会社の合鍵を使用し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1~3)



※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

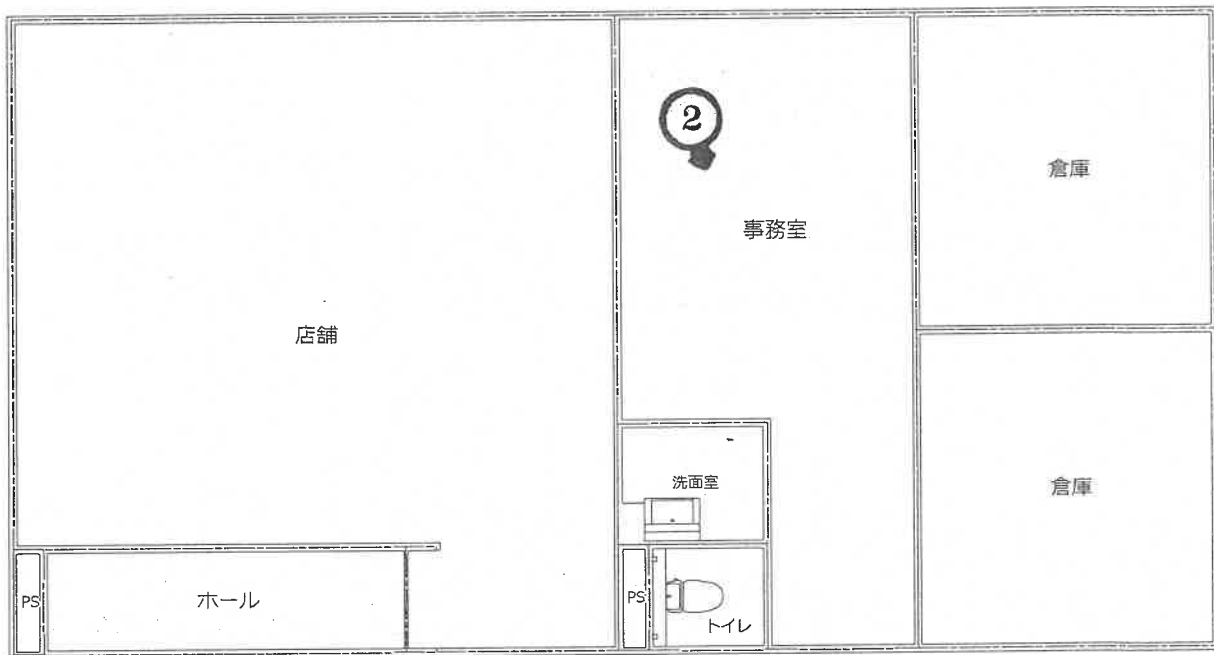
令和7年(ケ)第69号

物件3：店舗・共同住宅

鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建



1階 134.40 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

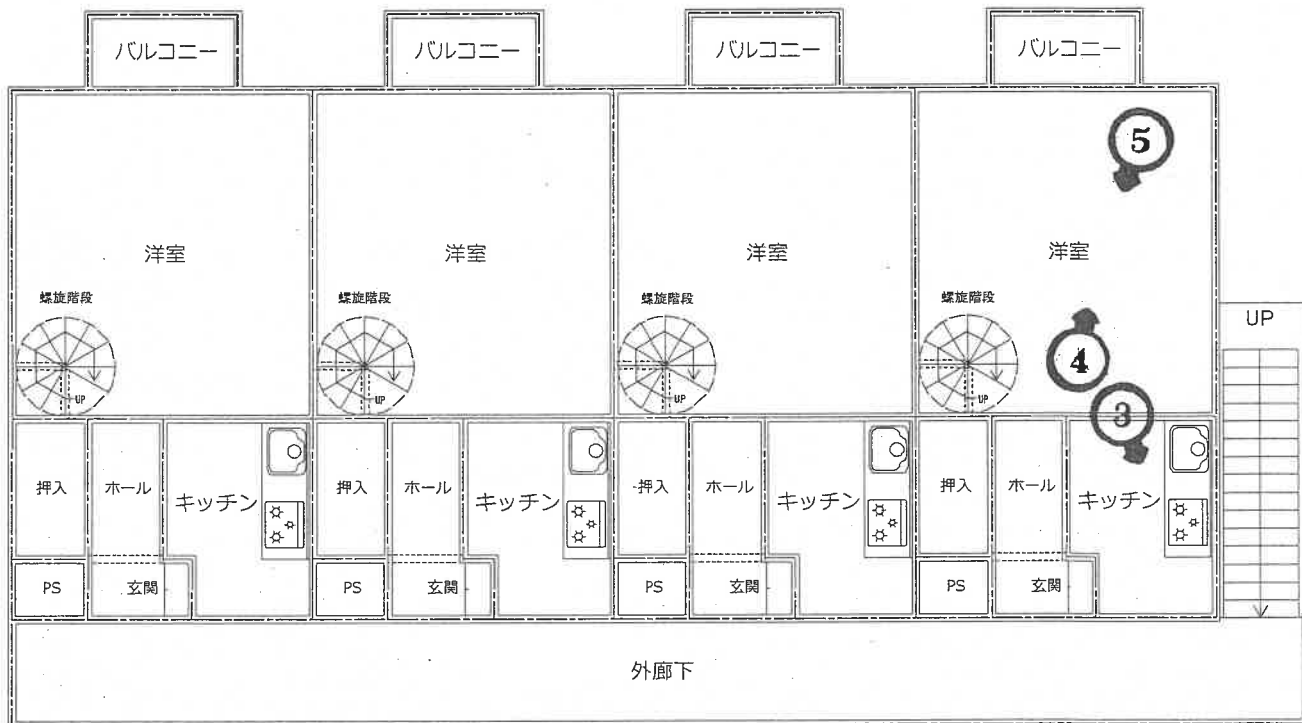
令和7年(ケ)第69号

物件3: 店舗・共同住宅

鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建



2階 112.00 m² (登記に同じ)



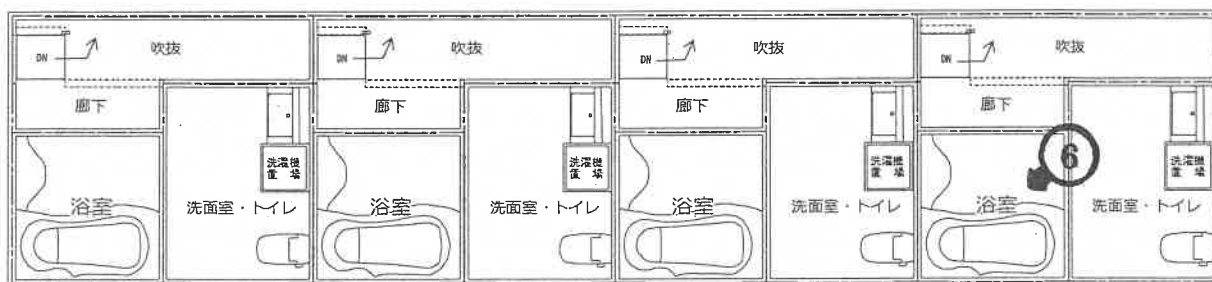
5号室

3号室

2号室

1号室

3階 42.40 m² (登記に同じ)

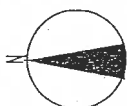


(5号室)

(3号室)

(2号室)

(1号室)



※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)

(1枚目)



(写真 5)



(写真 6)

令和 7年 (ケ) 第 69号
(物件1~3)
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 8月 8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1~3)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,870,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,470,000円
物件2 (土地)	金 2,470,000円
物件3 (建物)	金 17,930,000円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1及び2の土地価格は物件3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3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
1	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 号 類 造 積 次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目 |
| | 地 番 | 132番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市姫子一丁目132番地21、132番地20 |
| | 家屋 番号 | 132番21 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ銅板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.40平方メートル
2階 112.00平方メートル
3階 42.40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1, 2）

位置・交通	物件1, 2 JR常磐線「赤塚」駅東方道路距離約1.3km 最寄バス停「石川町入口」停留所西方道路距離約110m （徒歩約2分）	
付近の状況	県道沿いに店舗、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 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域※ 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区 （建築物の高さの最高限度：20m） ※敷地の一部（県道端から30mを超える部分）は第1種中高層住居専用地域（60/200）
画地条件	物件1, 2 地積：406.10m ² 間口：約10.4m 奥行：約33.0m 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：角地	
接面道路の状況	物件1, 2 北約5.8m舗装県道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 西約6.3m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1及び物件2については物件3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1土地及び物件2土地について物件3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	物件1, 2 上水道：あり 都市ガス：あり（引込可） 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、通常の費用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	本件土地上にゴミ置場（動産）、LPガス置場（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3）

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19年 1月19日新築</p> <p>経済的全耐用年数 35年</p> <p>経過年数 約19年</p> <p>経済的残存耐用年数 約16年</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨造</p> <p>屋 根 合金メッキ鋼板ぶき</p> <p>外 壁 鋼板サイディング張、ALC板等</p> <p>内 壁 住宅：ビニールクロス貼等</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3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、1号室が空室。その他の部屋については、それぞれ賃借人が居宅、事務所等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18年9月25日、169号、主要用途：共同住宅（店舗を兼ねるもの）、工事種別：新築】はあるが、検査済の記録はない。</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。傷みについてはガルバリウム鋼板以外の金属部分、ALC板や木製の目隠し部分の傷みが大きい。金属部分である共用階段等には塗料の傷み、剥がれや錆が見られた。また、1F店舗部分のALC板には欠けた部分や塗料の剥がれも見られる。</p> <p>内装については、2F住宅部分の各部屋（事務所使用の2号室も含む）の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、細かい傷が見られる。鉄製の螺旋階段部分や2階の柵には塗料のはがれ、錆が見られた。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1, 2）

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
1	48,200	0.927	203.16	1.00		9,080,000
2	48,200	0.927	202.94	1.00		9,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/84 = 48,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5 環境条件▲12

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲10 角地+3 物件2 間口・奥行の関係▲10 角地+3

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3）

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
3	235,000	288.80		0.291	19,750,000

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19年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数16年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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16年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 - 観察減価40%) ÷ 0.291

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,080,000	0.55	法定地上権	4,990,000
2	9,070,000	0.55	法定地上権	4,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	9,080,000	-4,990,000	4,090,000	10.8%
2	9,070,000	-4,990,000	4,080,000	10.8%
3	19,750,000	+9,980,000	29,730,000	78.4%
積算価格 (合計)			37,900,000	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
4,875,600	1.00	16.0%	0.90	27,430,000

ア 総収益 : やや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	37,900,000
② 収益価格	27,430,000
③ 調整後の価格	32,670,000

※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
1	32,670,000	10.8	—	1.00	0.70	—	2,470,000
2	32,670,000	10.8	—	1.00	0.70	—	2,470,000
3	32,670,000	78.4	1.00	1.00	0.70	0	17,930,000
一括価格 (合計)							22,870,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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が、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-8

所 在：水戸市姫子1丁目326番4

地 目：宅 地

価 格：40,500円/㎡

位 置：JR常磐線赤塚駅の東方・道路距離約1,500mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東4.0m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅、共同住宅のほか空地も残る住宅地域

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

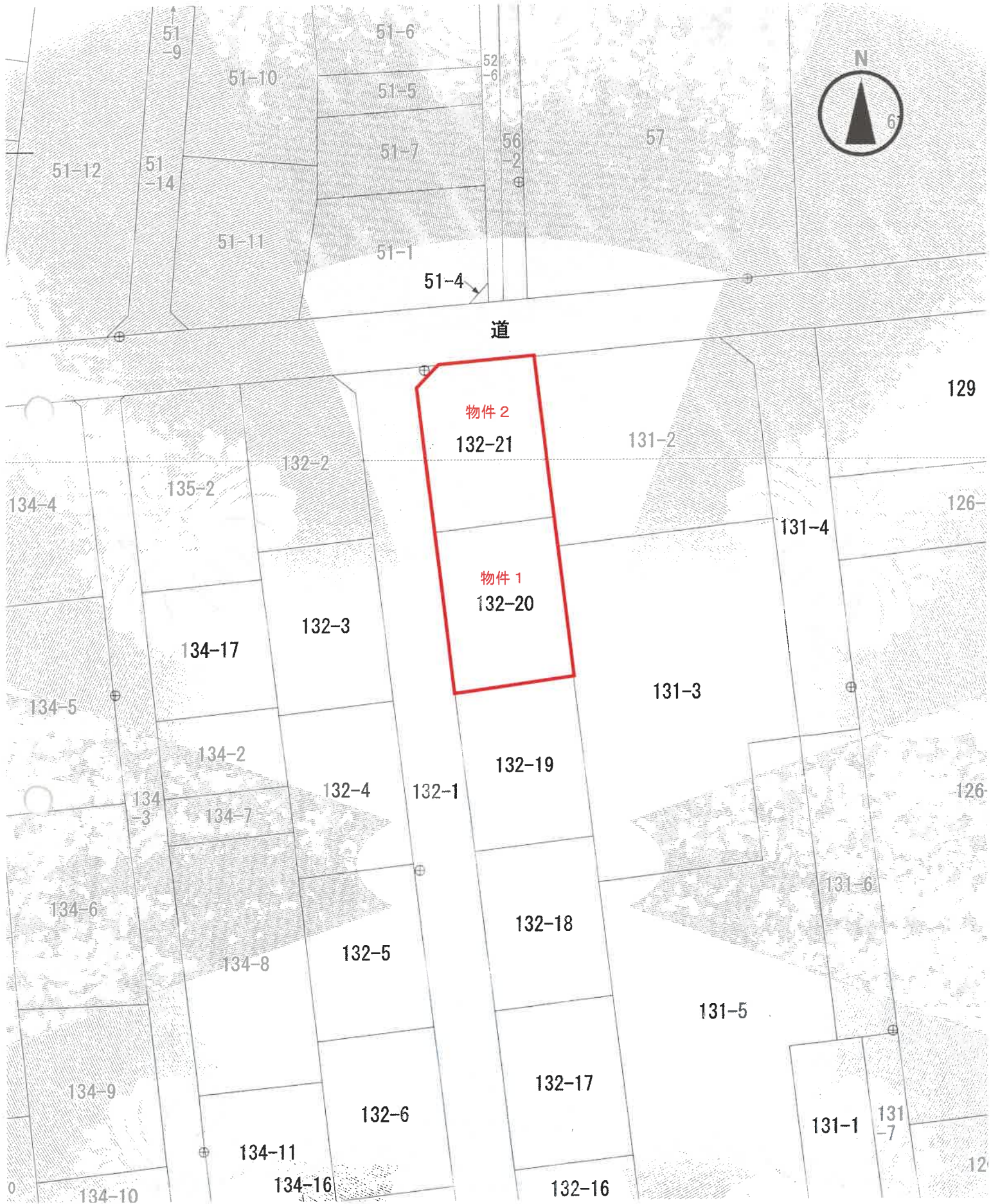


60m

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

地積測量図

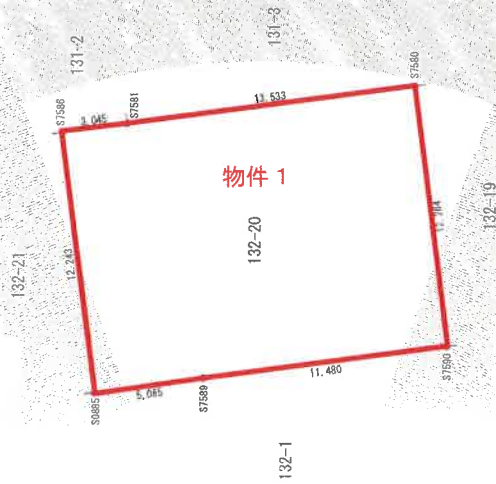
地番 132-20
土地の所在 水戸市姫子1丁目
④-1137

地番	番点	X座標(X m)	Y座標(Y m)	点間距離	境界線種別	座標値種別	備考
132-20	S0885	42817.573	53488.870	12.243	計算	実測値	
	S7586	42819.085	53501.019	3.045	金属プレート	実測値	
	S7581	42818.074	53501.404	3.045	金属プレート	実測値	
	S7580	42802.644	53503.077	13.533	金属プレート	実測値	
	S7589	42801.133	53499.906	12.264	金属プレート	実測値	
	S7588	42812.328	53489.492	11.480	コンクリート	実測値	
計算方法		42817.573	53488.870	5.085	計算	計算	
面積		-405.329540		203.16			
面積		203.164700		203.16			

測点の種別	座標値種別	基準点の名称	X座標	Y座標	標高	構造
測点1	無	20010	42817.473	53297.979	33.894	金属構
測点2	無	20011	42862.665	53729.421	30.915	金属構
測点3	無	10888	43080.081	53704.090	25.810	金属構
測点4	無	10889	43087.873	53901.871	25.044	金属構
測点5	無	10890	42702.967	53980.659	26.521	金属構
測点6	無	10892	42508.364	54319.910	27.829	金属構
測点7	無	10806	42307.346	53239.645	30.410	金属構
測点8	無	10828	42191.490	53218.217	32.653	金属構
測点9	無	10829	42293.083	53192.936	31.921	金属構

測点の種別	座標値種別	基準点の名称	X座標	Y座標	標高	構造
測点1	無	4-1136	42552.791	53487.349	31.889	金属構
測点2	無	4-1137	42634.132	53487.778	33.119	金属構

測点系	世界測点系(測点番号2011)
縮尺	0.99995
縮尺有効	無
測量年月日	令和6年12月12日



地積測量図写

地積測量図

地番 132-21

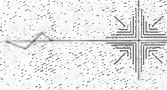
土地の所在 水戸市姫子1丁目

地番	境界点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積種別	備考
132-21	S7687	42634.631	53489.049	9.991	コンクリート	実測値	
	S7685	42635.519	53499.001	16.547	プラスチック	実測値	
	S7686	42619.095	53501.019	12.243	金属プレート	計算	
	S0885	42617.573	53488.870	14.864	コンクリート	実測値	
	S7687	42632.326	53487.050	3.051	コンクリート	実測値	
計算方法	42634.631	53489.049				ZF=2 Hn(Xm) - (Mn-1)	
信託面積							405.895183
面積							202.947915
地積							202.94 m ²

測量点種別	測量点名称	X座標	Y座標	名称及び座標値	備考
境界点	20010	42617.473	53293.979	33.884	金属線
境界点	20011	42622.666	53229.421	30.915	金属線
境界点	10488	43095.061	53704.000	25.910	金属線
境界点	10489	43087.873	53901.871	25.044	金属線
境界点	10490	42702.967	53990.669	26.521	金属線
境界点	10492	42508.364	54315.910	27.829	金属線
境界点	10806	42307.346	53239.645	30.410	金属線
境界点	10828	42191.490	53216.217	32.653	金属線
境界点	10829	42293.083	53792.936	31.921	金属線

測量点種別	測量点名称	X座標	Y座標	名称及び座標値	備考
境界点	4-1136	42882.791	53487.349	31.989	金属線
境界点	4-1137	42884.132	53487.778	33.119	金属線

測量系	世界測地系(測地院2011)
縮尺	0.999985
縮尺年	令和6年12月12日



縮尺 1/250

計画機関

作業機関

登記年月日：令和7年2月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局管轄)

令和7年4月18日

水戸地方方法務局つくば出張所

(A3版をA4版に縮小)

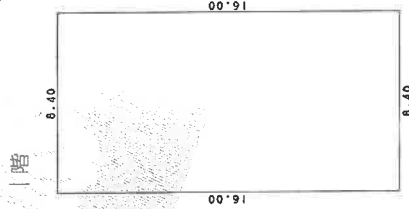
建物図面写

建物図面各階平面図

家屋番号 132番21

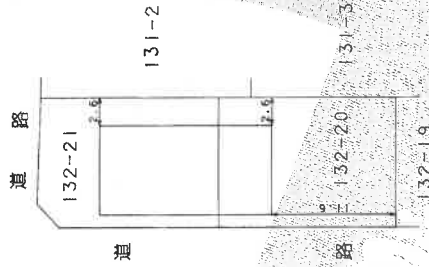
建物の所在 水戸市姫子一丁目132番地21・132番地20

各階平面図



求積表

8.40 x 16.00	=	134.4000
床面積		134.40 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(白黒還1)

(日本土地家屋調査士会連合用紙)

登記年月日：平成19年1月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局管轄)

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)

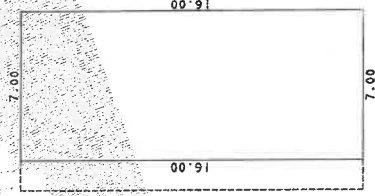
建物図面写

建物図面 各階平面図

家屋番号 132番21

建物の所在 水戸市姪子一丁目132番地2・132番地20

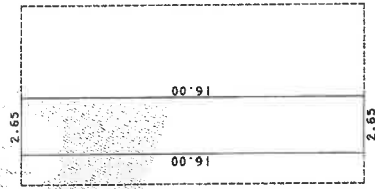
2階



求積表

7.00 x 7.00 = 49.0000
床面積 49.00 ㎡

3階



求積表

2.65 x 16.00 = 42.4000
床面積 42.40 ㎡

(百順連12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成19年1月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法務局管轄)

令和7年4月18日

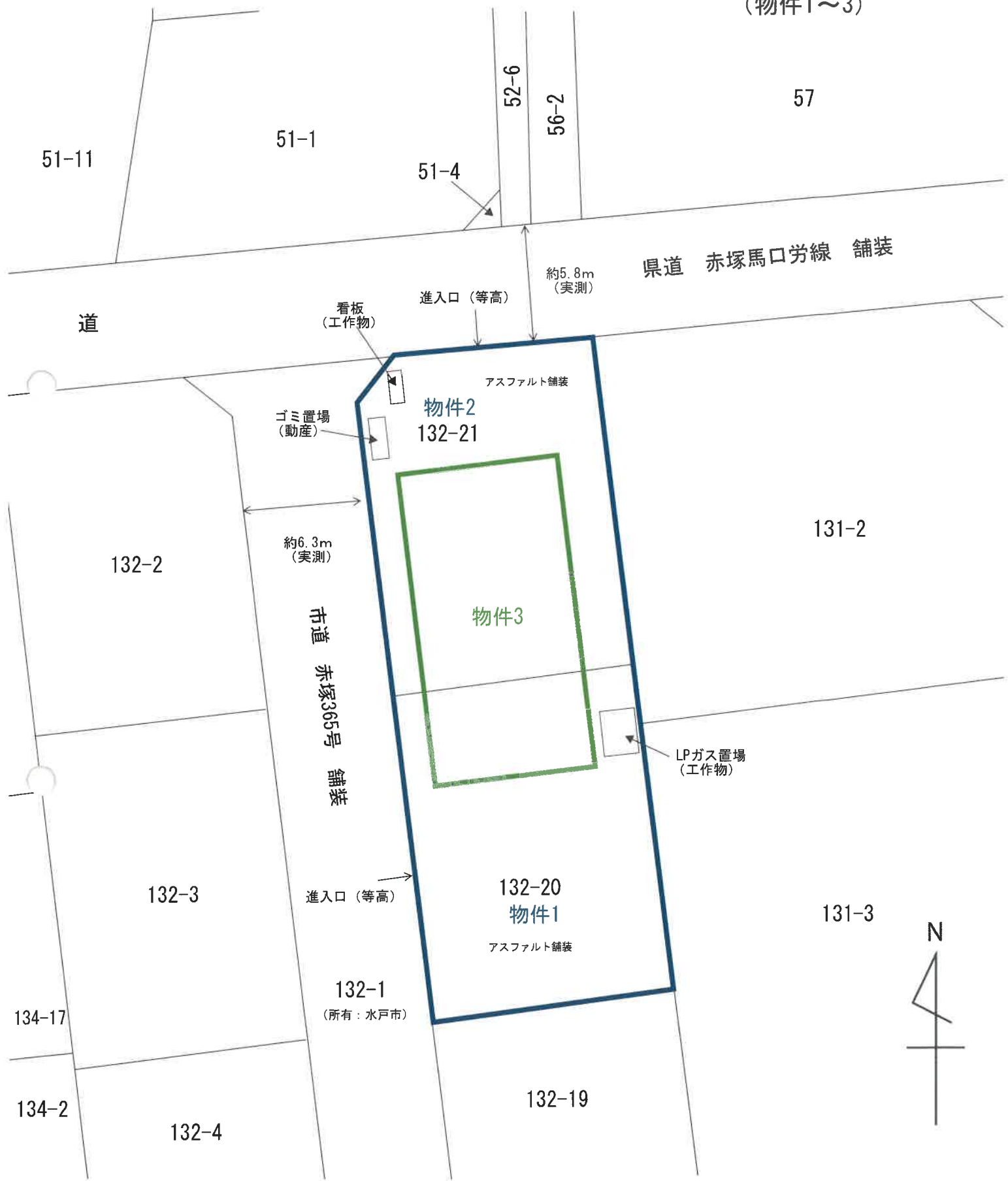
水戸地方法務局つくば出張所

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1~3)



※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3：店舗・共同住宅

鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

1階 134.40 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

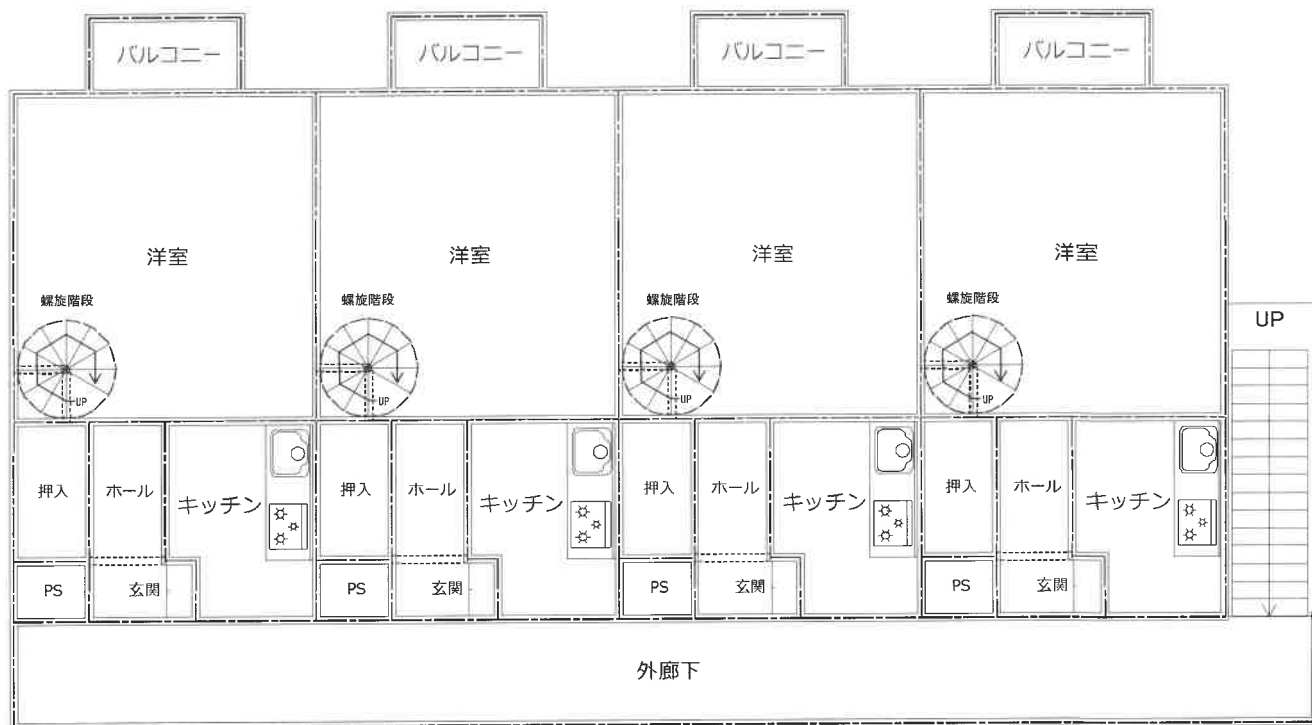
間取図

令和7年(ケ)第69号

物件3：店舗・共同住宅

鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建

2階 112.00㎡(登記に同じ)



5号室

3号室

2号室

1号室

3階 42.40㎡(登記に同じ)



(5号室)

(3号室)

(2号室)

(1号室)

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

