

## 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  | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地  | 番  | 450番1  |
|   | 地  | 目  | 宅地   |
|   | 地  | 積  | 136.80平方メートル   |
| 2 | 所  | 在  | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地  | 番  | 451番2  |
|   | 地  | 目  | 宅地   |
|   | 地  | 積  | 414.24平方メートル   |
| 3 | 所  | 在  | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地  | 番  | 451番7  |
|   | 地  | 目  | 宅地   |
|   | 地  | 積  | 231.84平方メートル   |
| 4 | 所  | 在  | 水戸市千波町字御茶園451番地7、451番地2、<br>450番地1                     |
|   | 家屋 | 番号 | 451番7  |
|   | 種  | 類  | 居宅   |
|   | 構  | 造  | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階・2階建                                 |
|   | 床  | 面積 | 1階 227.38平方メートル<br>2階 143.87平方メートル<br>地下1階 51.25平方メートル |

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 63.60平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～4】  
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1～4】  
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   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 450番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 136.80平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 414.24平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 231.84平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園451番地7、451番地2、<br>450番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 451番7  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階・2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 227.38平方メートル<br>2階 143.87平方メートル<br>地下1階 51.25平方メートル |

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	63.60平方メートル



令和 7 年（ケ）第 68 号  
令和 7 年 6 月 17 日受理  
令和 7 年 9 月 18 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 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 450番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 136.80平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 414.24平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 231.84平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園451番地7、451番地2、<br>450番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 451番7  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階・2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 227.38平方メートル<br>2階 143.87平方メートル<br>地下1階 51.25平方メートル |
- (附属建物)

物 件 目 録

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	63.60平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>																
土地	物件1～3																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地は公衆用道路として使用されている。 <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	1. カーポート(工作物)1基が存在する。 2. 「その他の事項用」用紙記載のとおり																
建物	物件4																
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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 type="checkbox"/> 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。 <input 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 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																	
執行官保管の返処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号											
	保管開始日	令和	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  
(3枚目)

その他の事項

- 1 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。
- 2 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、顕著な相違は認められなかった。
- 3 しかしながら、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿の合計面積と比較してみたところ、その差は約15%とやや過大であった。
- 4 とはいえ、分筆に伴う地積測量図が作成されており(ただし、物件3の土地以外はいわゆる「残地法」による求積であることに注意。また、実測が行われている物件3の土地についても、昭和41年と古い時代の測量であり、測量精度に懸念は残る。)、同図面と現地概測結果との間に顕著な相違は認められなかった。
- 5 以上のような事実に照らし、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。

(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

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

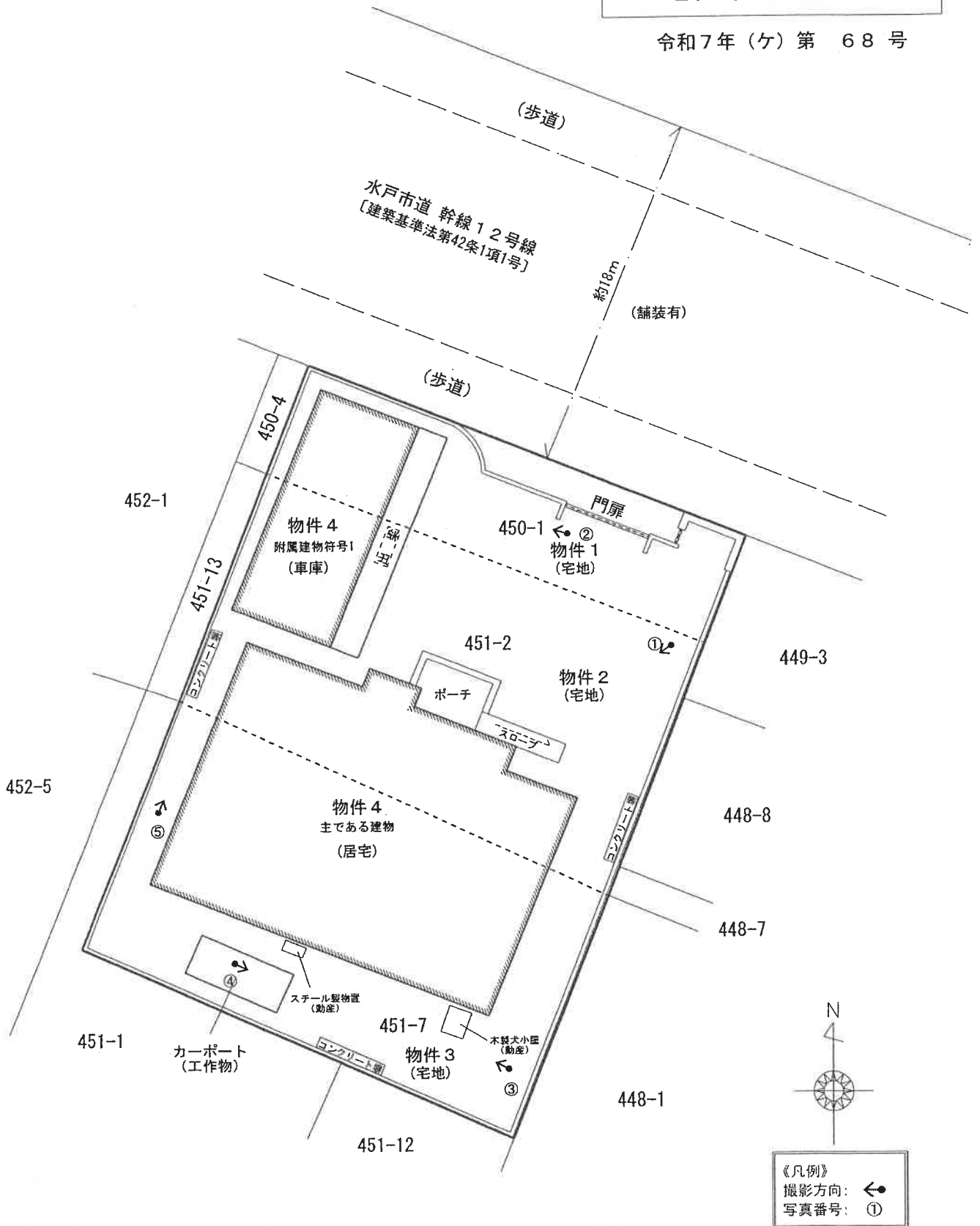
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(5枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月17日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月8日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月24日(木) 10:20-11:00	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和7年8月19日(火) 16:00-17:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年8月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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  
(6枚目)

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第68号



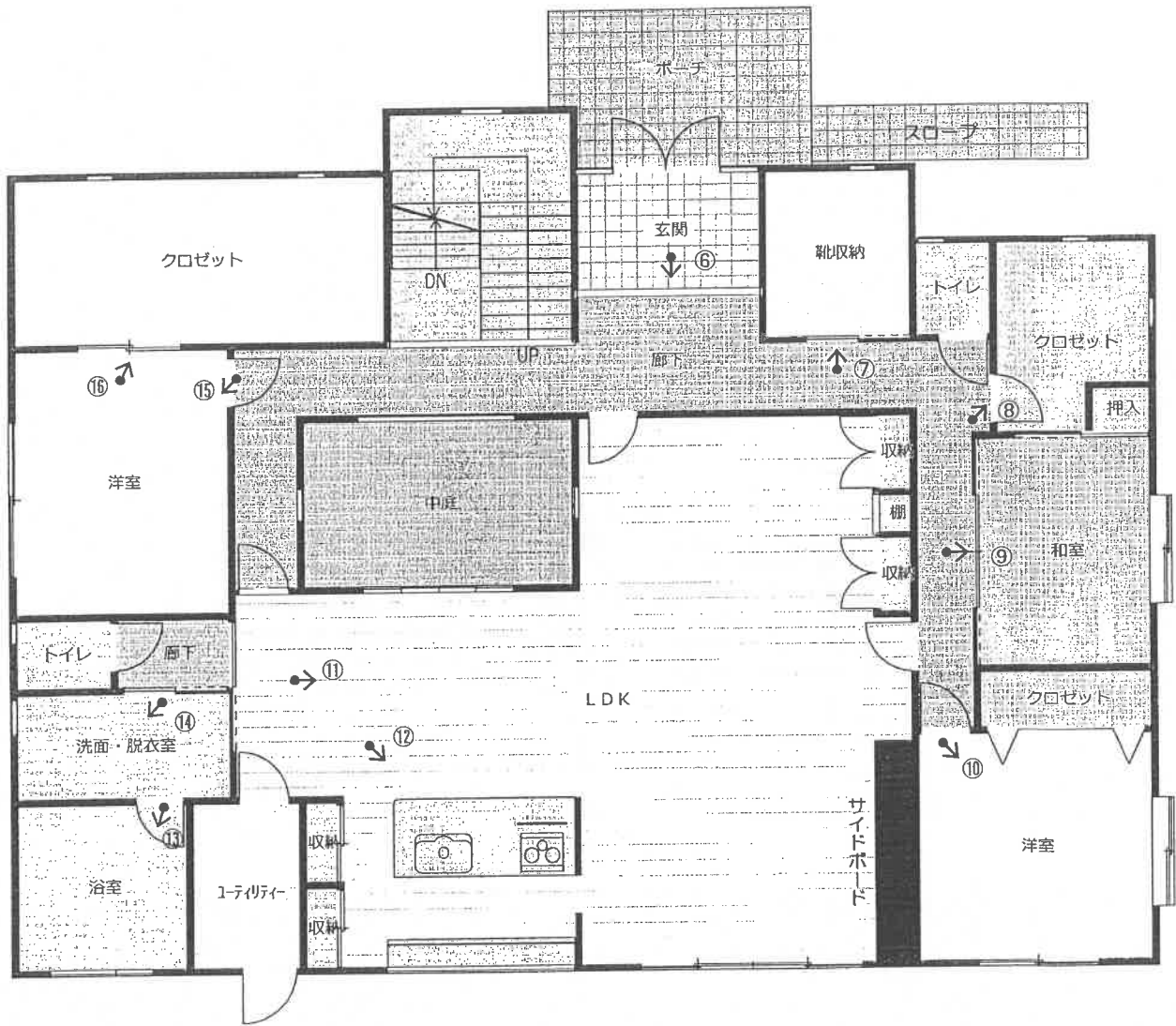
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件 4

主である建物(住宅) 1階



床面積 227.38㎡  
(登記に同じ)

《凡例》  
 撮影方向: ←  
 写真番号: ①

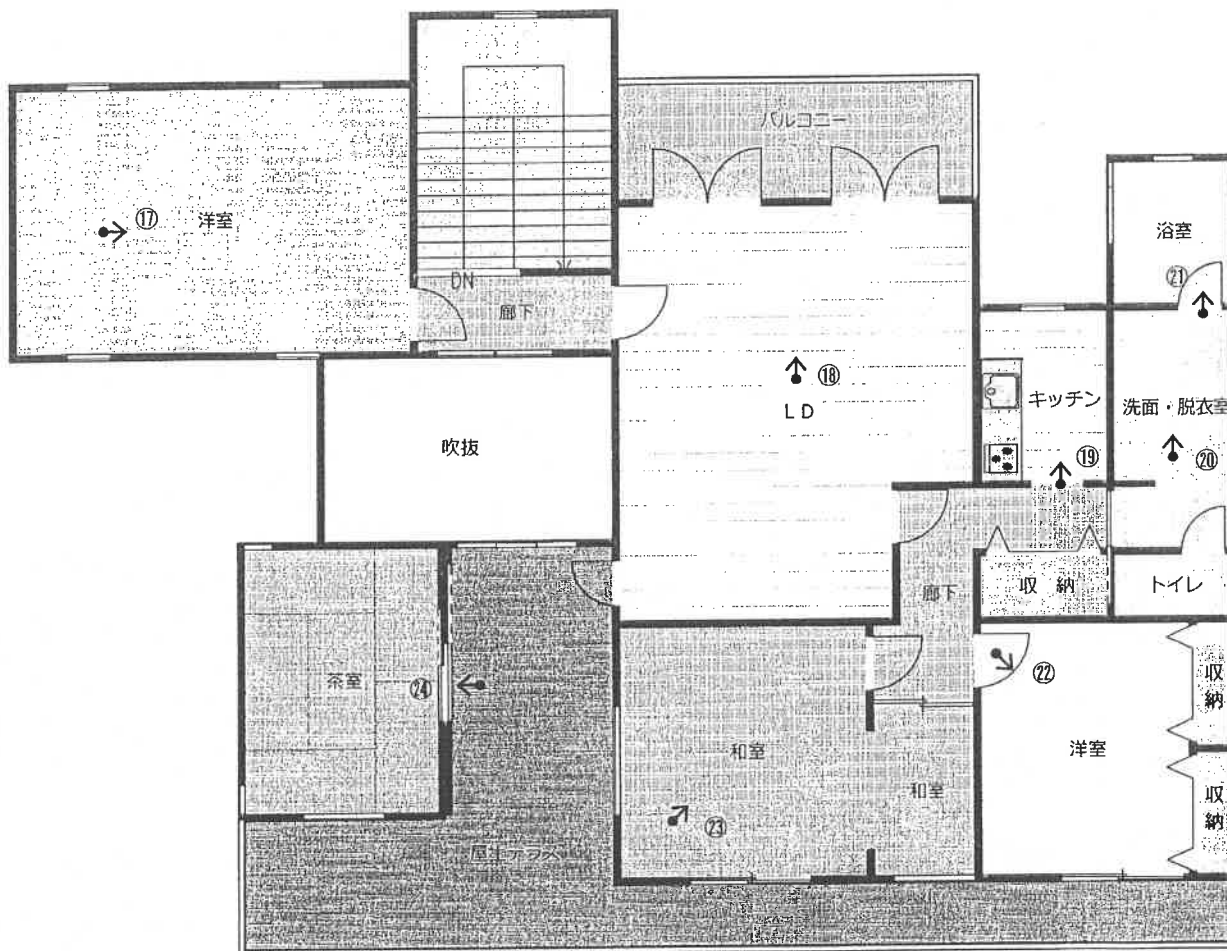
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件4

主である建物(居宅)2階



床面積 143.87㎡  
(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。

《凡例》

撮影方向: ←

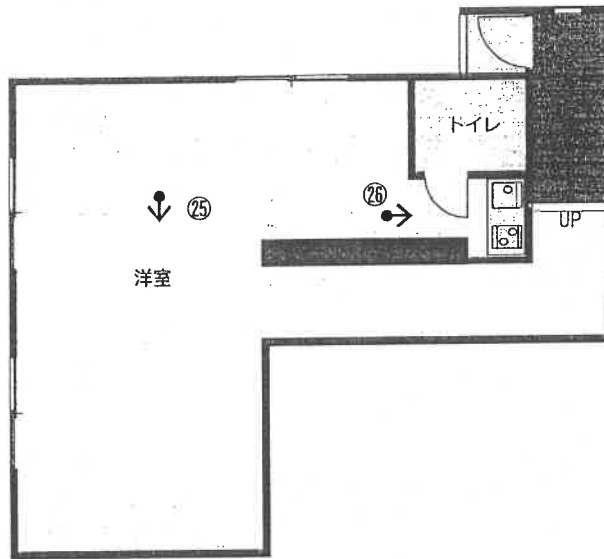
写真番号: ①

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件4

主である建物(居宅)地下1階



床面積 51.25㎡  
(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。

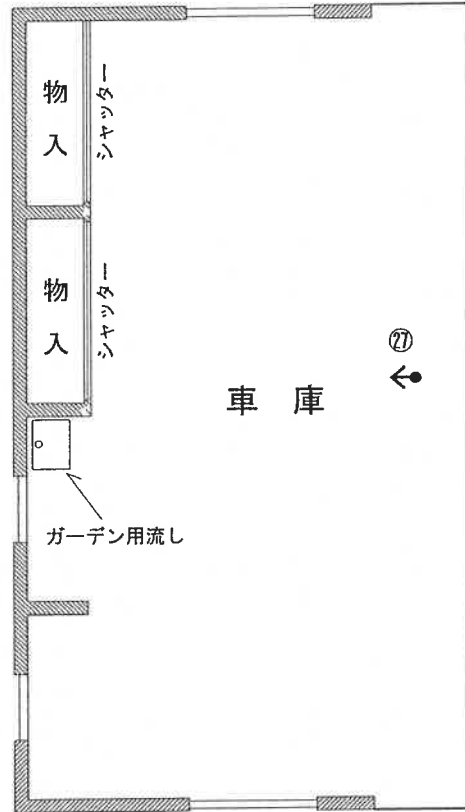
《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件4

附属建物符号1（車庫）



床面積 63.60㎡  
(登記に同じ)

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

※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



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24

エアコンの  
結露滴下と  
思われるシ  
ミ跡



写真25



写真26



写真27



令和 7年 (ケ) 第 68号  
令和 7年 6月17日 受 命  
令和 7年 7月24日 現地調査  
令和 7年 8月19日 現地調査  
令和 7年 9月11日 評 価  
令和 7年 9月12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

一 括 価 格	
金 50,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,190,000円
物件2 (土地)	金 3,600,000円
物件3 (土地)	金 2,020,000円
物件4 (建物)	金 43,190,000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3・4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、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2・3の内訳価格は物件4建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所 家屋番 種号 構類 床面 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符 種 構 床 面 積	(附属建物) 1 次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 450番1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 136.80平方メートル   |
| 2 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 414.24平方メートル   |
| 3 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園   |
|   | 地 番   | 451番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 231.84平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 水戸市千波町字御茶園451番地7、451番地2、<br>450番地1                     |
|   | 家屋 番号 | 451番7  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階・2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 227.38平方メートル<br>2階 143.87平方メートル<br>地下1階 51.25平方メートル |

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 63.60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, 3）

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の南西方約2.5km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「御茶園」の南東方約100m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は幹線道路沿いに一般住宅、事業所、店舗、医院等が混在する地域である。道路の系統連続性は良好である。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制等	市街化区域 ①第1種住居地域(北側市道の境界線から30m) ②(上記より背後) ※本土地の過半は①第1種住居地域に該当する。 ①60% ②40% ※加重平均により約59% ①200% ②80% ※加重平均により約192% 指定なし なし 第2種高度地区(高さの最高限度20m以下) 立地適正化計画、居住誘導区域
画地条件	【物件1、2、3一体地として】 土地の間口・奥行、形状等は、概ね別添「土地建物位置関係図」記載の通りである。 なお、地積については、3筆一体地の合計地積に関しては概ね同等と判断した(※特記事項(1))。	
接面道路の状況	(北側)市道幹線12号線 :幅員約18m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4建物を所有し、占有している。  ※敷地範囲 物件4建物 物件1・2・3土地の全部782.88㎡ <法定地上権成立>	
供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壤汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 評価人による概測地積について          物件1ないし3土地の登記地積に関しては、法務局備付の地積測量図が各々存在するが、物件1・2に関しては残地求積によるもので、物件1については概ね登記地積と一致するが、物件2については縄縮みが生じたものと推定される。また、物件3に関しては、昭和41年作成の古い地積測量図で外周の辺長が明記されていない三斜求積によるもので、当時の測量の精度自体にも疑問があり縄伸びが生じたものと推定される。          現地にて評価人による簡易な概測と地積測量図のCADによる机上概測を行い検証した地積の合計は約784㎡(物件1：約137㎡+物件2：約307㎡+物件3：約340㎡=約784㎡)で、結果的に登記地積の合計と比較して概ね同等と判断した。          但し、評価人としての境界の判定や測量方法には限界があるため測量士・土地家屋調査士等による専門調査機関による正確な測量等を要する。</p> <p>(2) 工作物、動産等について          カーポート(工作物)、スチール製物置(動産)、木製犬小屋(動産)等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。</p> <p>(3) 地中埋設物の存在について          現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(4) 東日本大震災の影響について          対象地は、目視の範囲内の調査においては、東日本大震災の影響による形状の変化、亀裂・陥没等の特記すべき事項は見られなかった。但し、目視出来ない部分及び瑕疵の詳細については、専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 9月19日新築 約20年 25年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	鉄筋コンクリート造 スレート葺 コンクリート、タイル貼等 ビニールクロス貼、ボード貼等 ビニールクロス貼、目透かし天井等 フロアタイル、畳等 電気・ガス・給排水衛生設備 ※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である。
床面積（現況）	1階 2階 地下1階 延計	227.38㎡ 143.87㎡ 51.25㎡ 422.50㎡  増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階層 現況用途 間取り	地下1階付2階建 居宅 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	優る 優る
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	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>(1) 建築確認・検査済証について (水戸市役所建築指導課調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築確認(平成16年8月11日付・第562号)</li><li>→ 主要用途：一戸建ての住宅、工事種別：新築</li><li>・ 検査済証(平成17年5月30日付・第44号)</li></ul> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化の他は特に目立った損傷等は確認できなかった。 また、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは鉄筋コンクリート造住宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>
---------	---

## (附属建物1)

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 9月19日新築 約20年 15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき コンクリート 内壁材による仕上げ無し 天井材による仕上げ無し コンクリート叩き
床面積(現況)	延 63.60㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 車庫 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	やや優る やや優る
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を車庫として使用している。	
特 記 事 項	<p>(1)建築確認・検査済証について (水戸市役所建築指導課調べ) 主である建物に同じ。</p> <p>(2)本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化の他は特に目立った損傷等は確認できなかった。</p> <p>(3)アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3 (土地)

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	55,300	0.78	136.80	0.80	4,720,000
2	55,300	0.78	414.24	0.80	14,290,000
3	55,300	0.78	231.84	0.80	8,000,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $53,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/95.0 = 55,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+2 (西>北)

◇地域格差：街路条件(道路幅員 道路の系統連続性▲5)

イ 個別格差：<物件1～3一体地として> 画地条件(規模 ▲20)  
 その他条件(境界不分明箇所あり ▲3)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を、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並びに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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	400,000	422.50	0.347	58,640,000

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。

ウ 現 価 率

経過年数約20年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数25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25年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価40%) ≒ 0.347

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	156,000	63.60	0.366	3,630,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約20年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数15年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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15年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1 - 観察減価20%) ≒ 0.366

### 建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) ク	合計価格 (円) ケ+ク=サ
4	58,640,000	3,630,000	62,270,000

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,720,000	0.55 法定地上権	2,600,000
2	14,290,000	0.55 法定地上権	7,860,000
3	8,000,000	0.55 法定地上権	4,400,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.55

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,720,000	-2,600,000	/	0.80	0.70	1,190,000
2	14,290,000	-7,860,000	/	0.80	0.70	3,600,000
3	8,000,000	-4,400,000	/	0.80	0.70	2,020,000
4	62,270,000	+14,860,000	/	0.80	0.70	43,190,000
一括価格(合計)						50,000,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし4 高額物件で有効需要の減退に伴う市場性減価▲20

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 水戸-6

所 在：茨城県水戸市千波町字久保330番4  
地 目：宅 地  
価 格：53,600円／m<sup>2</sup>  
位 置：J R常磐線「水戸」駅の南西方約2.5km(道路距離)  
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日  
地 積：170m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道, 下水道, ガス  
接 面 街 路：西側4m市道(中間画地)  
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率80%)  
地域の概要：住宅、アパートのほか空地も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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



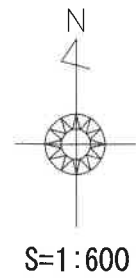
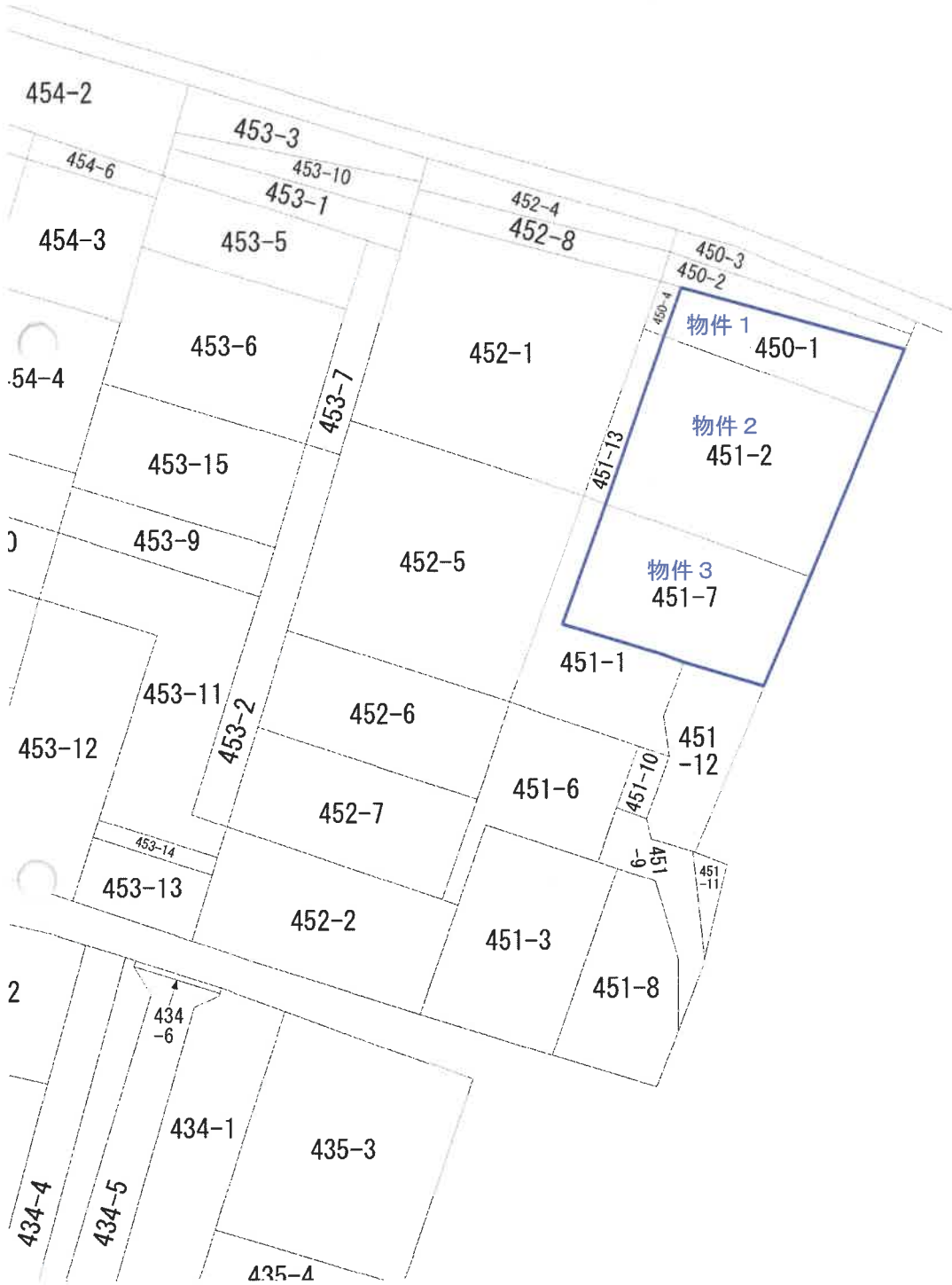
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

# 周辺見取図



ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図に準ずる図面写



044846

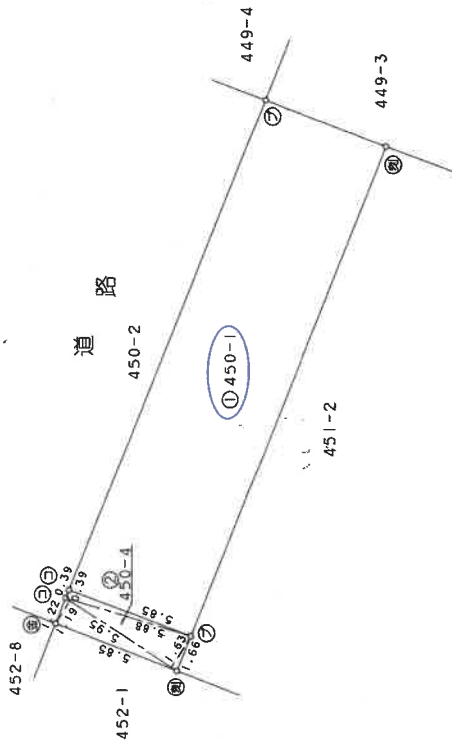
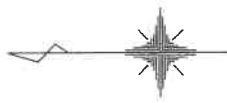
前地番 ④450-4 新

地積測量図

土地の所在 水戸市千波町字御茶園

物件 1

平成15年10月20日登記



境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金属
⑤	鉄
⑥	杭
⑦	列
⑧	印

三斜求積表

地番	② 450-4	高さ	積	面積	積
NO.	1	5.95	1.19	7.0805	
	2	5.95	1.63	9.6985	
	3	5.88	0.39	2.2932	
			積	19.0722	
			面積	9.53610	
			地積	9.53	m <sup>2</sup>

地番	① 450-1	線計	積	面積	積
公簿	146.34600	線計	9.53610	136.80990	
		地積	136.80	9.53	m <sup>2</sup>

作製者

(漢)

申請人

縮尺 1/250

(平成15年6月9日作製)

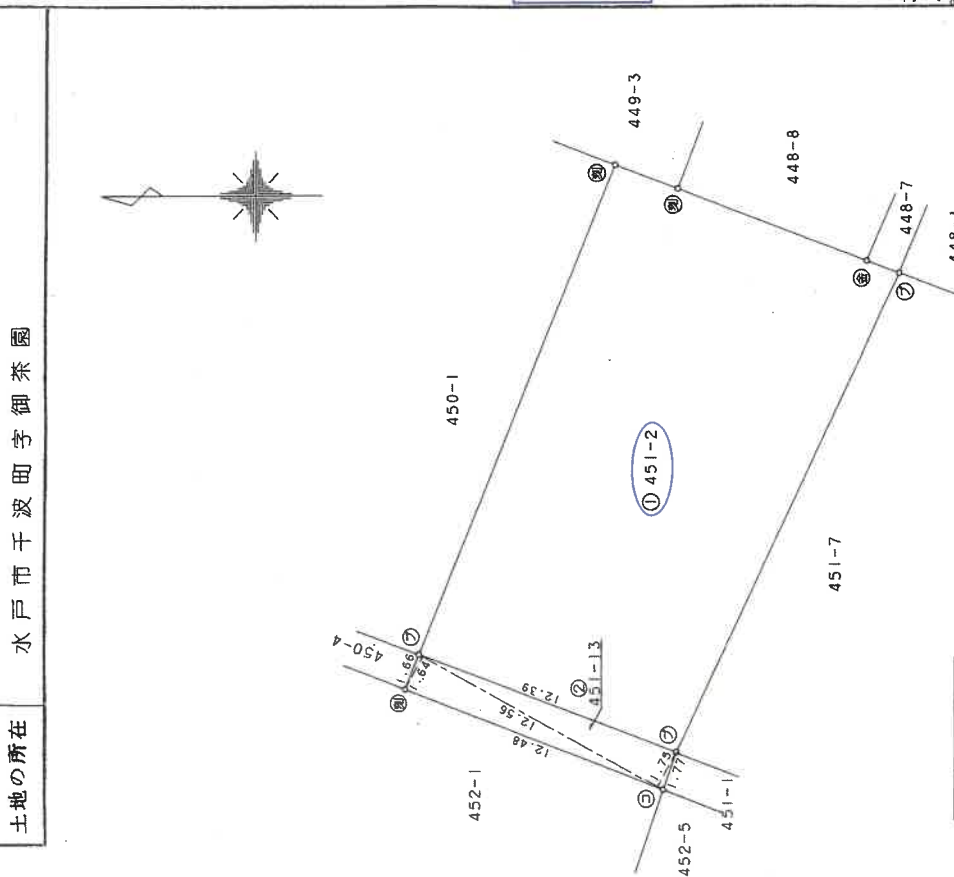
H/15.10.20

A3版をA4版に縮小

測量号 044851

前地番 ④451-13  
 土地の所在 水戸市千波町字御茶園

地積測量図



三斜求積表

地番	底辺	高さ	底面積
② 451-13			
NO. 1	12.56	1.64	20.5984
2	12.56	1.75	21.9800
		倍面積	42.5784
		倍面積	21.28920
		地積	21.28 m <sup>2</sup>

残地番	公簿	總計	残地積
① 451-2	435.53	21.28920	414.24080
		總計	414.24 m <sup>2</sup>

境界	境界線の種類
①	石杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金属線
⑤	鉄線
⑥	銅線

A3版をA4版に縮小

物件 2

平成十五年十月二十日登記

縮尺 1/250

申請人

(平成15年6月9日作製)

作製者

1/5.10.20









# 建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件4

主である建物(住宅)1階



床面積 227.38㎡  
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第68号

物件4

主である建物(居宅)2階



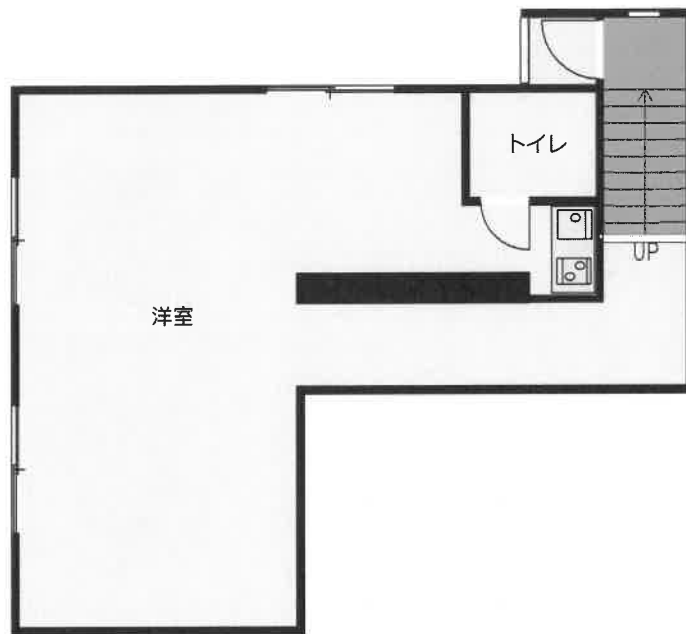
床面積 143.87㎡  
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件4

主である建物(居宅)地下1階



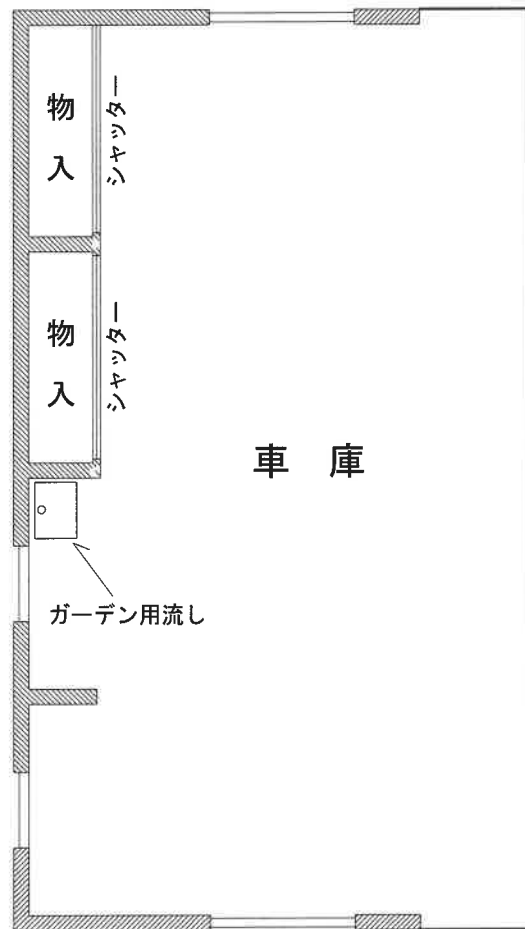
床面積 51.25㎡  
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

物件4

附属建物符号1（車庫）



床面積 63.60㎡  
(登記に同じ)

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。