

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月 7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 | 水戸市石川二丁目 |
| | 地 番 | 4105番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.84平方メートル
2階 81.08平方メートル
3階 81.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.75平方メートル
2階 81.54平方メートル
3階 81.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3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1～3】

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】

・103号室は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号室は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号室は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号室は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号室は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。

・303号室は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。

・その他の部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・101号室は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。

・102号室は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。



・103号室は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。

・201号室はK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号室は有限会社三光警備保障が占有している。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号室はM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号室はK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。

・その他の部分は、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 水戸市石川二丁目
地 番 4105番4
地 目 宅地
地 積 398.99平方メートル
- 2 所 在 水戸市石川二丁目4105番地4
家屋 番号 4105番4の1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 88.84平方メートル
2階 81.08平方メートル
3階 81.08平方メートル
- 3 所 在 水戸市石川二丁目4105番地4
家屋 番号 4105番4の2
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 91.75平方メートル
2階 81.54平方メートル
3階 81.54平方メートル



令和7年(ケ)第55号
令和7年5月8日受理
令和 年 月 日提出
(評価人 立川伸光)

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 | 水戸市石川二丁目 |
| | 地 番 | 4105番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.84平方メートル
2階 81.08平方メートル
3階 81.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.75平方メートル
2階 81.54平方メートル
3階 81.54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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <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		
建物	物件2	
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 { 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 上記の者が本建物を 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	1. 外壁の劣化(亀裂、剥落、コンクリートの破裂等)が散見され、一部には上下1センチ程度のズレも認められる。 2. 入居者の多くから湿気によるカビの発生、混合水栓にサーモスタット機能がなく不便、給湯器からのお湯が急に真水になる、外灯が全て消えており不用心であるといった難点についての指摘があった(ただし、虫が多い地域であるため、LEDなどの虫が集まりにくい照明に交換を希望とのこと。)	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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
(2枚目)

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <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	
建物	物件3
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 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 上記の者が本建物を 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	入居者の多くから湿気によるカビの発生、混合水栓にサーモスタット機能がなく不便、給湯器からのお湯が急に真水になる、外灯が全て消えており不用心であるといった難点についての指摘があった(ただし、虫が多い地域であるため、LEDなどの虫が集まりにくい照明に交換を希望とのこと。)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<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	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<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	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 30.10.14	<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 30,000円	(共益費月額 2,000円)
	B		自:令 6.10.14 至:令 8.10.13				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 6.6.24	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円	(共益費月額 3,000円)
	C		自:令 6.6.24 至:令 8.6.23				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 1.5.1	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円	(共益費月額 円)
	D		自:令 7.5.1 至:令 9.4.30				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4.3.26	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 32,000円	(共益費月額 3,000円)
	E		自:令 6.3.26 至:令 8.3.25				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 32,000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
(4枚目)

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
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4.3.6	<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 32,000円	(共益費月額3,000円)
	F		自:令 6.3.6 至:令 8.3.5				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<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	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5.4.25	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 33,000円	(共益費月額3,000円) 駐車場1台無料
	G		自:令 7.4.25 至:令 9.4.24				□敷 □保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 28.12.29	<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	■月 □年 37,000円	(共益費月額2,000円) 駐車場1台月額2,000円 3年前の梅雨時に壁紙が はがれ、穴が開いたよう になっているとのこと。
	H		自:令 6.12.29 至:令 8.12.28				■敷 □保 37,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3.3.1	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000円	(共益費月額3,000円) 駐車場1台月額2,000円
	I		自:令 7.3.1 至:令 9.2.28				■敷 □保 32,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 7.2.3	<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 33,000円	(共益費月額3,000円) 駐車場1台無料 給湯器の調子が悪く、急 に真水となってまとも に入浴ができない状況に あるとのこと。また、台所 が狭く、自炊がしづらく 困っているとのこと。
	J		自:令 7.2.3 至:令 9.2.2				□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

(5枚目)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲		関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5.3.25	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 33,000円	(共益費月額2,000円)
	K		自:令 7.3.25 至:令 9.3.24				□敷 □保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 7.7.5	<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 type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 31,000円	(共益費月額3,000円) Lが代表者を務める左記 法人が社宅として利用し ている。
	(有)三光警 備保障		自:令 7.7.5 至:令 9.7.4				■敷 □保 31,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3.8.1	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 32,000円	(共益費月額3,000円)
	M		自:令 5.8.1 至:令 7.7.31				□敷 □保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 6.2.1	<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	■月 □年 33,000円	(共益費月額3,000円)
	K		自:令 6.2.1 至:令 8.1.31				■敷 □保 33,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . .	<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	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . 至:令 . .				□敷 □保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . .	<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	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . 至:令 . .				□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:貸借人 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)

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、建物賃借人の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した(賃料の額といった契約内容や各賃借人の利用状況などに鑑み、本物件における賃借権はいずれも正常なものであると認定した。なお、契約内容について、賃借人提出の回答書と不動産管理会社提出の契約書写しの間、齟齬がある場合、契約書の内容を優先して採用することとした。)

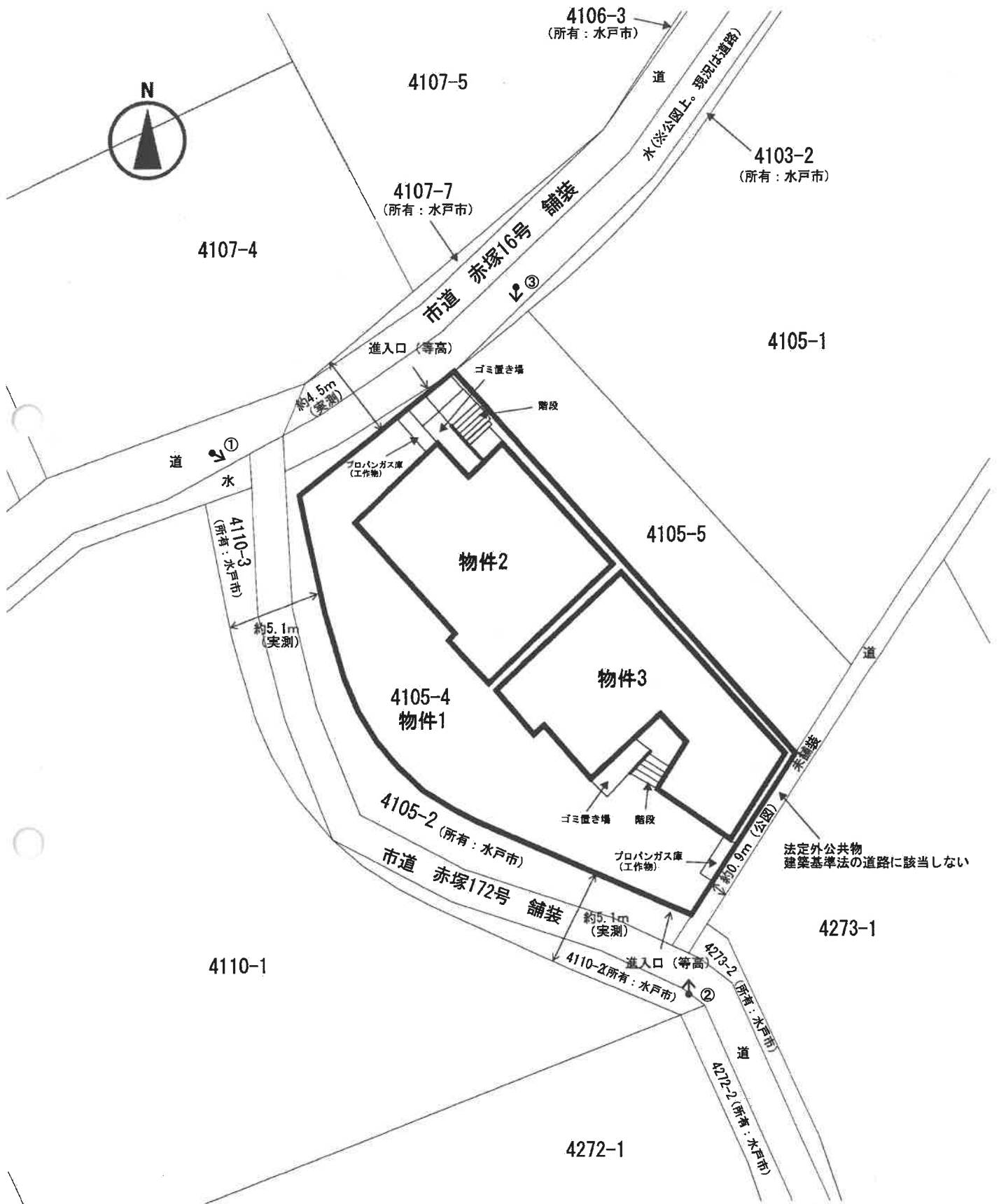
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

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5月9日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年5月13日(火) 14:15-14:35	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和7年6月3日(火)	当 庁	物件管理会社照会(照会書郵送)
令和7年7月8日(火)	当 庁	入居者照会(照会書郵送)
令和7年7月25日(金) 13:30-14:00 令和7年7月26日(土) 10:20-14:00 令和7年7月27日(日) 10:25-12:00	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 checked="" type="checkbox"/> 賃借人 から聴取 評価人同行
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7月25日, 令和7年7月27日 目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人 N を立ち合わせ、物件管理会社から借用した鍵を用いて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月27日 目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人 N 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
(8枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第55号



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

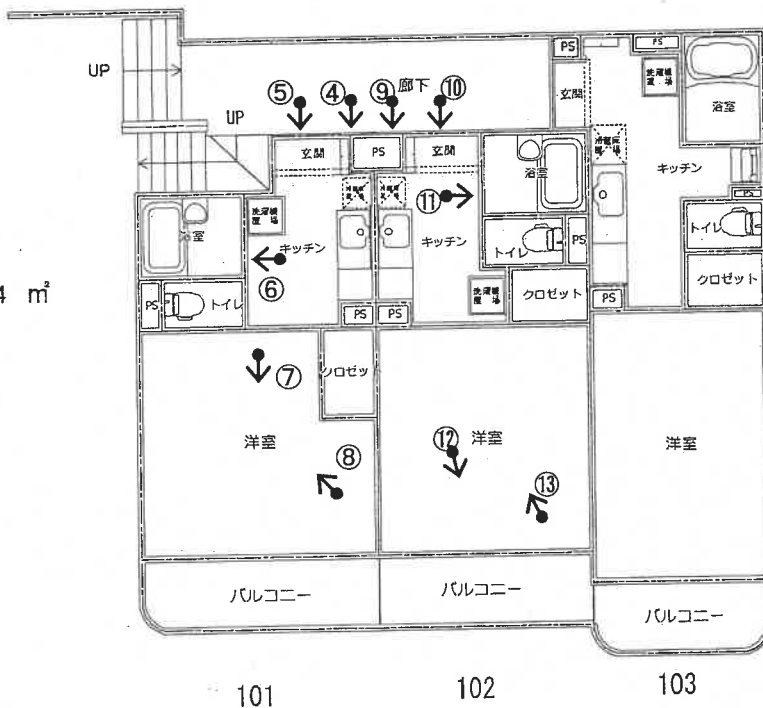
間取図

令和7年(ケ)第55号

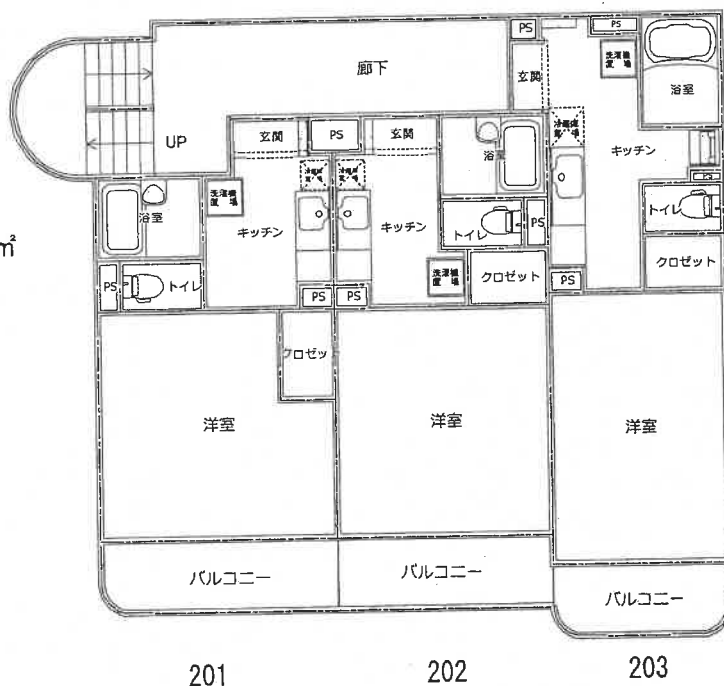
物件2：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

1階 88.84 m²
(登記に同じ)



2階 81.08 m²
(登記に同じ)



《凡例》

撮影方向: ←
写真番号: ①

※間取と現況に相違がある場合には現況優

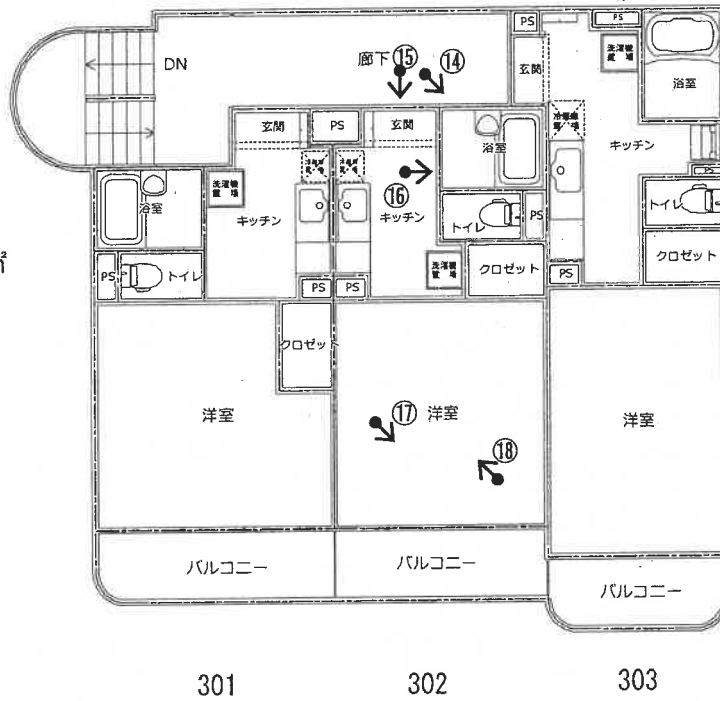
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件2: 共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

3階 81.08 m²
(登記に同じ)



《凡例》

撮影方向: ←
写真番号: ①

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

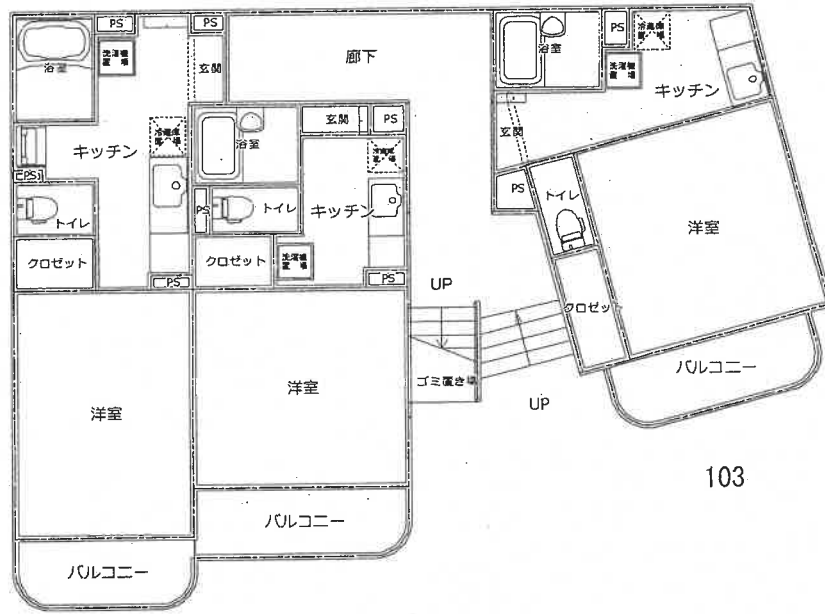
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件3：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

1階 91.75 m²
(登記に同じ)



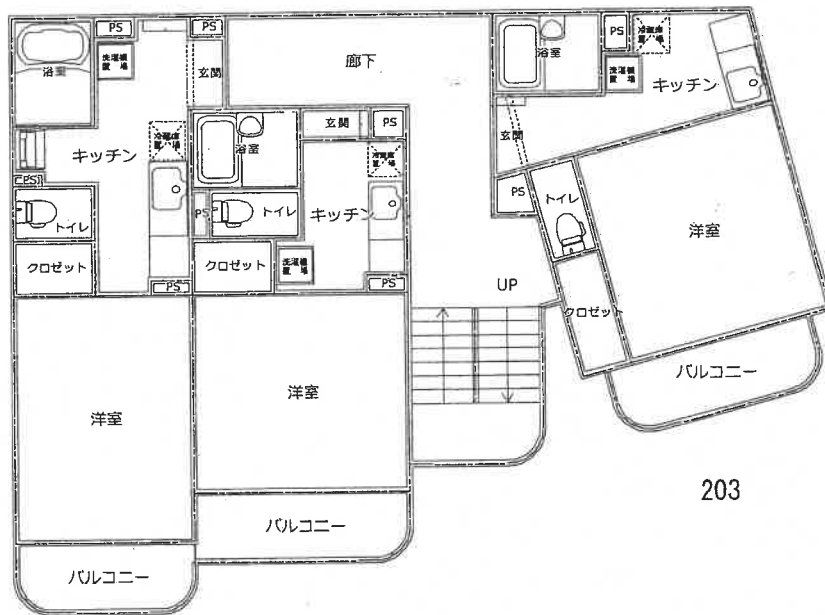
101

102

103



2階 81.54 m²
(登記に同じ)



201

202

203

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

(12 枚目)

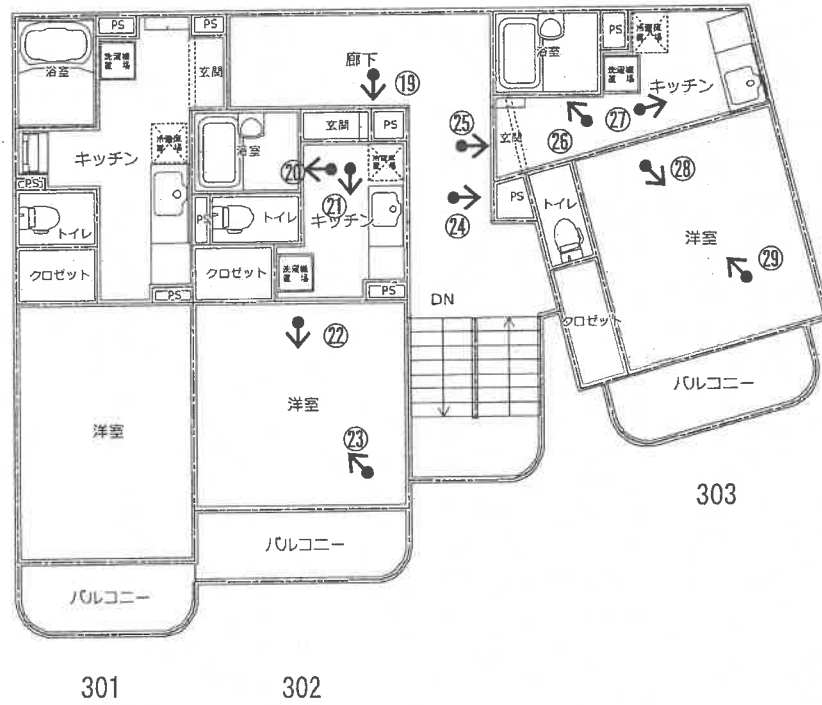
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件3：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

3階 81.54㎡
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①



写真1

破線の辺りで段差が生じている。



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



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



令和 7年 (ケ) 第 55号
令和 7年 5月 8日 受 命
令和 7年 7月 25日 現地調査
令和 7年 7月 26日 現地調査
令和 7年 7月 27日 現地調査
令和 7年 8月 1日 評 価
令和 7年 8月 29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
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,870,000円
物件2 (建物)	金 8,780,000円
物件3 (建物)	金 8,970,000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の土地価格は物件2及び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2及び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 家屋番号 種類 構造 床面積	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	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
<p>物件1土地のうち、物件2・3建物の敷地範囲を評価の便宜上から、建築面積及び現況等より次のとおり査定した。</p> <p>物件2建物の利用範囲 物件1土地のうち 約196.28㎡（1-イ）</p> <p>物件3建物の利用範囲 物件1土地のうち 約202.71㎡（1-ロ）</p>			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市石川二丁目 |
| | 地 番 | 4105番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 398.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.84平方メートル
2階 81.08平方メートル
3階 81.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市石川二丁目4105番地4 |
| | 家屋 番号 | 4105番4の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.75平方メートル
2階 81.54平方メートル
3階 81.54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）

位置・交通	物件1-イ, 1-ロ JR常磐線「赤塚」駅北東方道路距離約1.7km 最寄バス停「石川一丁目」停留所南方道路距離約180m (徒歩約3分)	
付近の状況	国道50号線背後に戸建住宅、共同住宅、農地等が混在して見られる住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区(最高高さ20m)
画地条件	物件1-イ, 1-ロ 地積 : 398.99㎡ 間口 : 約32.9m 奥行 : 約9.7m~16.2m 形状 : 不整形 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 : 三方路	
接面道路の状況	物件1-イ, 1-ロ 南西約5.1m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北西約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 南東約0.9m未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	物件2及び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2建物及び物件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-イ, 1-ロ 上水道 : あり 都市ガス : なし(前面道路に本管の埋設はない)敷地から20m以内の道路に低圧管の埋設がある。引込には延長工事が必要となる。詳細については東部ガス㈱に要確認。 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	①敷地内にプロパンガス庫（工作物）がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 8年 2月 6日新築 経済的全耐用年数 45年 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 コンクリート打放し、モルタル塗・リシン吹付仕上等 内壁 ビニールクロス貼等 天井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、クッションフロア等 設備 電気・給排水、衛生、換気等 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。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上3階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を共同住宅として使用している。調査時点では、101号室、102号室、302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。

特 記 事 項

- 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。
- ②建築確認申請【平成7年6月1日、特116号、主要用途：共同住宅、工事種別：新築】はあるが、検査済の記録がない。
- ③外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。汚れやクラック、塗装の剥がれが見られる箇所があった。鉄筋の腐食によるものと思われる錆汁が見られる箇所も多い。一部外壁が欠け、鉄筋が露出している箇所も見られた。特に北西側の外壁には1cm程度のずれが見られる。外廊下部分にも汚れ、クラックが見られ、鉄製設備に塗装の傷み、錆が見られる。外階段部分には一部剥落し、鉄筋部分に錆が見られる箇所もあった。内装についても、現在居住中の部屋の内装について、フローリング、クッションフロアや建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、変色、傷等が見られるほか、クロスの罅割れも見られる箇所もあり、全体的に傷みが見られる。現在空室となっている部屋についても、クリーニング済みであるが、フローリング、クッションフロアや建具、設備に全体的に経年劣化による変色、傷等が見られた。
- 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、アスベスト含有材が使用されている可能性がある（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。

(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	建築年月日(登記記載) 平成 8年 2月 6日新築 経済的全耐用年数 45年 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約16年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリート打放し、モルタル塗・リシン吹付仕上等 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 ビニールクロス貼等 床 フローリング、クッションフロア等 設 備 電気・給排水、衛生、換気等 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。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上3階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を共同住宅として使用している。調査時点では、302号室、303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。

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7年6月1日、特117号、主要用途：共同住宅、工事種別：新築】はあるが、検査済の記録がない。</p> <p>③外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。汚れやクラック、塗装の剥がれが見られる箇所があった。鉄筋の腐食によるものと思われる錆汁が見られる箇所も多い。一部外壁が欠け、鉄筋が露出している箇所も見られた。外廊下や外階段部分にも汚れ、クラックが見られ、鉄製設備に塗装の傷み、錆も見られる。内装についても、現在居住中の部屋の内装について、フローリング、クッションフロアや建具、設備に全体的に経年劣化による変色、傷等が見られるほか、クロスの罅割れも見られる箇所もあり、全体的に傷みが見られる。特に101号室の北西側壁に雨水の浸入と思われる壁紙の傷み、破れが見られた。また、103号室については、給湯器に不具合があるというコメントが居住者よりあった。現在空室となっている部屋についても、クリーニング済みであるが、フローリング、クッションフロアや建具、設備に全体的に経年劣化による変色、傷等が見られた。</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、アスベスト含有材が使用されている可能性がある（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-イ, 1-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-イ、物件3建物の敷地範囲を物件番号1-ロと表示している。

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-イ	40,500	0.881	196.28	1.00		7,000,000
1-ロ	40,500	0.881	202.71	1.00		7,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/104 = 40,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：環境条件+2 街路条件+2

イ 個別格差：物件1-イ 規模▲10 形状▲5 三方路+3 物件1-ロ 規模▲10 形状▲5 三方路+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2, 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
2	274,000	251.00		0.155	10,660,000

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29年、経済的全耐用年数45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60%、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45年)} × (1 - 観察減価60%) ≒ 0.155

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	274,000	254.83		0.155	10,820,000

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29年、経済的全耐用年数45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60%、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45年)} × (1 - 観察減価60%) ÷ 0.155

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-イ	7,000,000	0.55	法定地上権	3,850,000
1-ロ	7,230,000	0.55	法定地上権	3,980,000

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-イ	7,000,000	-3,850,000	3,150,000	8.8%
1-ロ	7,230,000	-3,980,000	3,250,000	9.1%
2	10,660,000	+3,850,000	14,510,000	40.6%
3	10,820,000	+3,980,000	14,800,000	41.5%
積算価格 (合計)			35,710,000	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
5,484,000	1.00	15.0%	0.90	32,900,000

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。

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 : 専有部分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	35,710,000
② 収益価格	32,900,000
③ 調整後の価格	34,310,000

※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-イ	34,310,000	8.8	—	0.90	0.70	—	1,900,000
1-ロ	34,310,000	9.1	—	0.90	0.70	—	1,970,000
2	34,310,000	40.6	1.00	0.90	0.70	0	8,780,000
3	34,310,000	41.5	1.00	0.90	0.70	0	8,970,000
一括価格 (合計)							21,620,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：経年の進んだ管理状況の劣る賃貸用建物及びその敷地で、建物に傷みが見られる箇所があることから、将来における大規模修繕費発生リスクを考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-4

所 在：水戸市東赤塚2 1 4 1 番 5

地 目：宅 地

価 格：42,500円／㎡

位 置：J R 常磐線赤塚駅の北東方・道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：252㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

第2種高度地区(最高20m)

地域の概要：一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

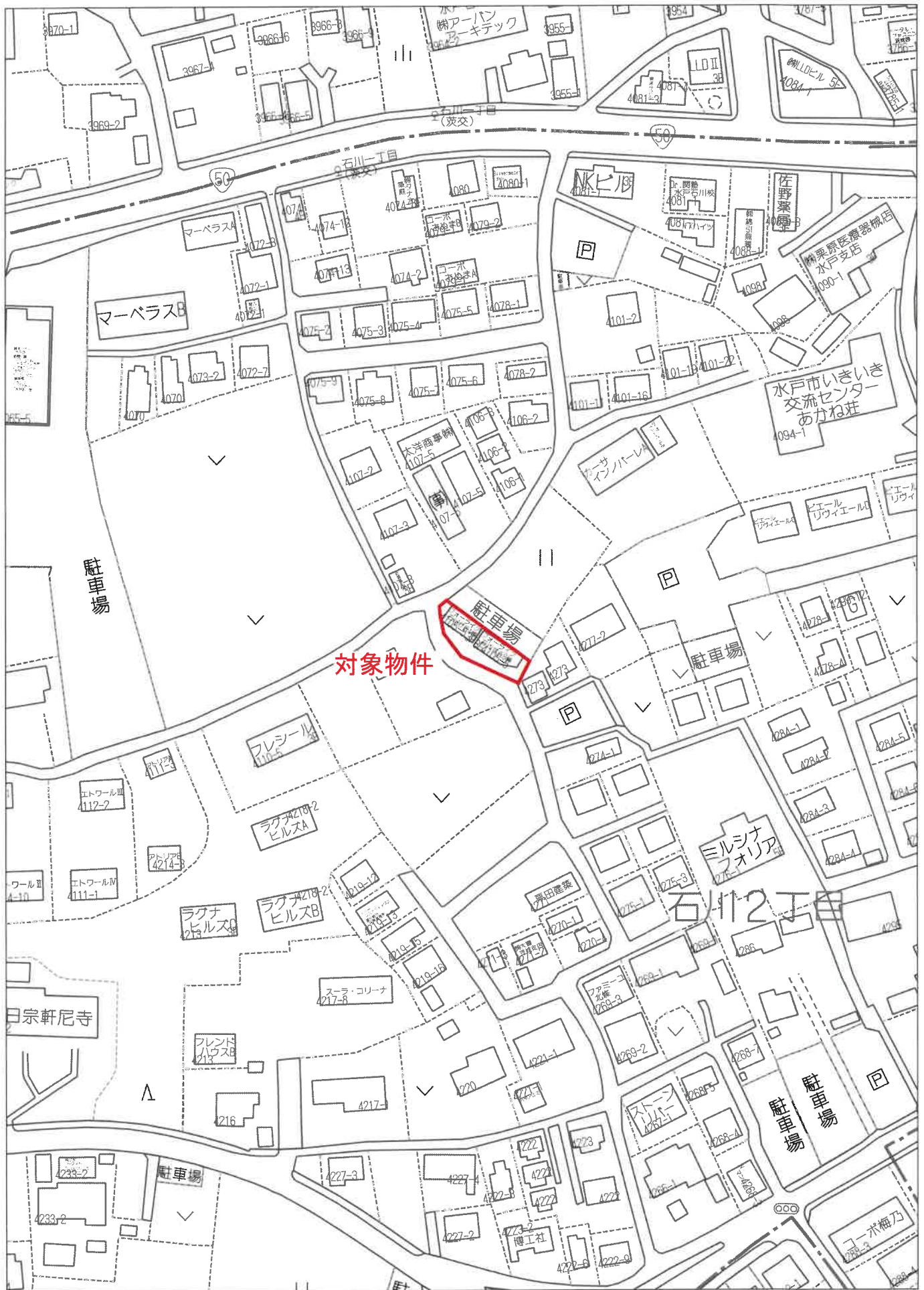
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件位置図

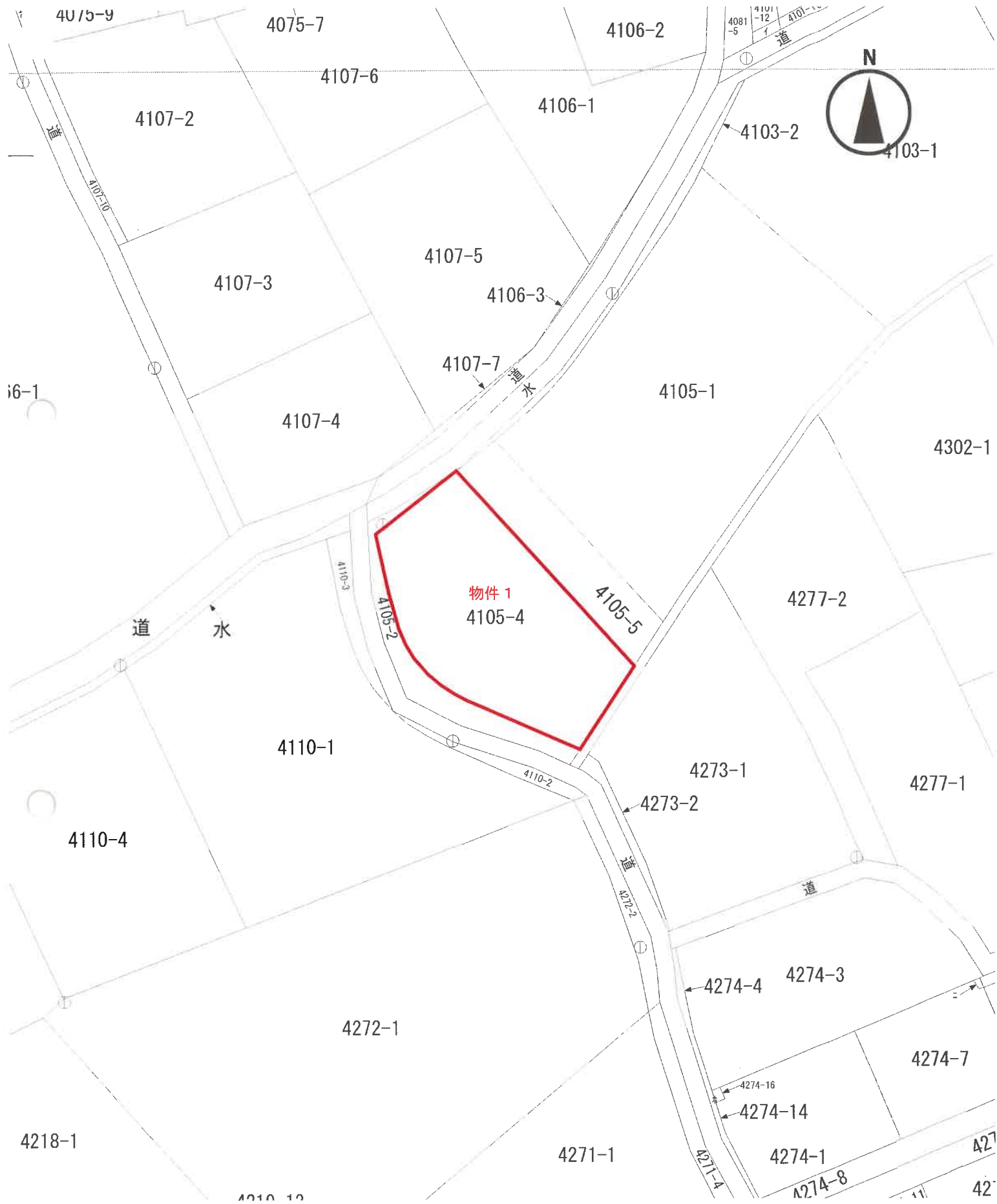


周辺見取図



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

公 図 写

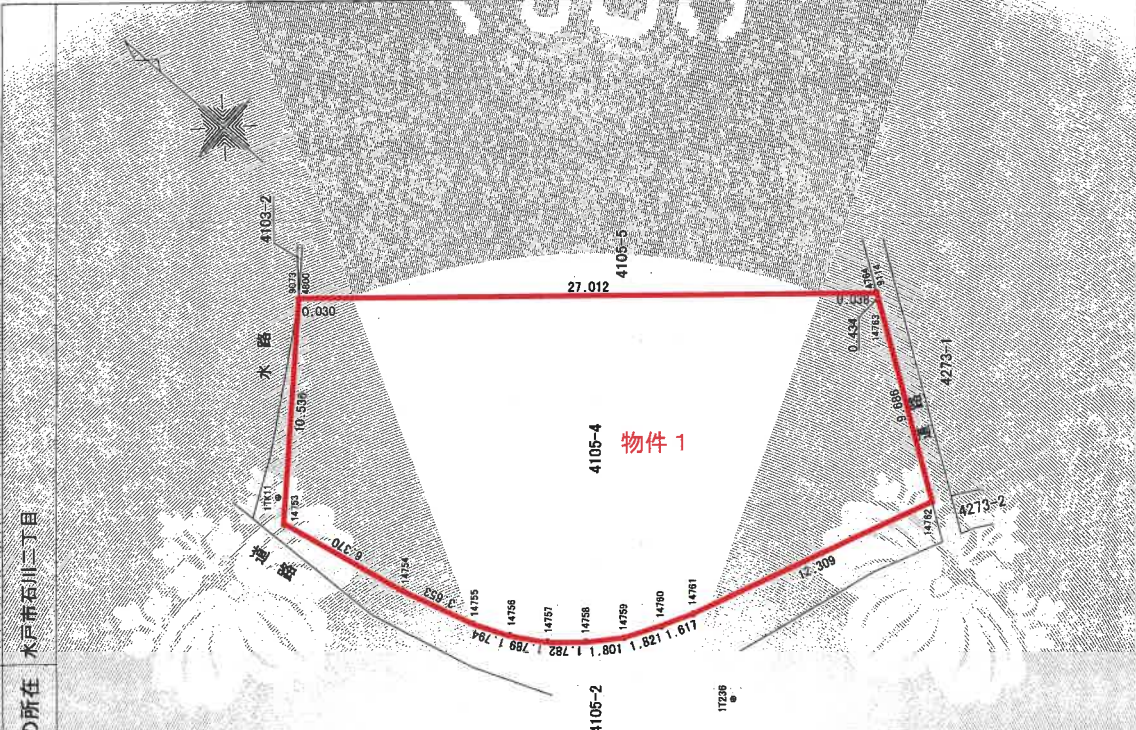


S = 1/500

地積測量図写

地積測量図

地番 4105-4
土地の所在 水戸市石川三丁目



基本三角点等の名称及び座標値 (座標系: 世界測地系)

符号	名称	X座標	Y座標
1K11	街区基準点	43203.557	53486.082
17236	4級基準点	43181.373	53493.196

境界点の座標値並びに 求積表

地番	境界線の種類等	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離
4105-4	境界線の種類等			
4800	金属プレート	43209.001	53493.640	0.030
9073	計算点	43209.023	53493.620	10.536
14753	板	43209.525	53485.326	6.370
14754	板	43196.309	53486.717	3.653
14755	板	43192.804	53487.746	1.794
14756	板	43191.160	53488.465	1.789
14757	板	43189.640	53489.409	1.782
14758	板	43188.296	53490.579	1.801
14759	板	43187.087	53491.914	1.821
14760	板	43186.131	53493.464	1.617
14761	板	43185.387	53494.900	12.309
14762	コンクリート杭	43180.475	53508.186	9.686
14763	プラスチック杭	43188.556	53511.526	0.434
9114	計算点	43188.919	53511.763	0.038
4764	プラスチック杭	43188.947	53511.737	27.012
4800	金属プレート	43209.001	53493.640	
求積方法				797.993557
面積 (㎡)				398.9967785
地積				398.99 ㎡
$2F = \sum (Y_n(X_{n+1} - X_{n-1}))$				

縮尺 1/250

申請人

作成者

登記年月日: 平成21年3月25日

令和7年4月4日 水戸地方法務局

(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 4105番4の2
建築物の所在 水戸市石川三丁目4105番地4

建築物の所在 水戸市石川三丁目4105番地4

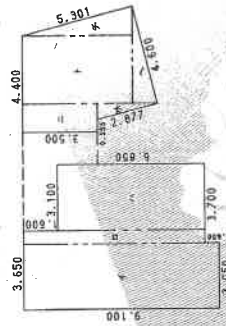
1階平面図



求積表

イ	9.100 × 3.050 =	27.755000
ロ	8.450 × 3.700 =	31.265000
ハ	3.500 × 2.777 =	9.719500
ニ	2.785 × 0.722/2 =	1.005385
ホ	1.154 × 4.453/2 =	2.569381
ヘ	5.131 × 3.123 =	16.024113
ト	5.131 × 1.330/2 =	3.412115
合計		91.750494
床面積		91.75㎡

2階・3階平面図



求積表

イ	9.100 × 3.050 =	27.755000
ロ	8.450 × 0.500 =	5.070000
ハ	6.850 × 3.100 =	21.235000
ニ	3.500 × 1.277 =	4.469500
ホ	2.785 × 0.722/2 =	1.005385
ヘ	1.154 × 4.453/2 =	2.569381
ト	5.131 × 3.123 =	16.024113
フ	5.131 × 1.330/2 =	3.412115
合計		81.540494
床面積		81.54㎡

登記年月日：平成8年2月20日

整理番号 045116
各階平面図

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4月4日 水戸地方法務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

H8-2-20

(株) 国土調査士

登記年月日：平成8年2月20日

整理番号 045115

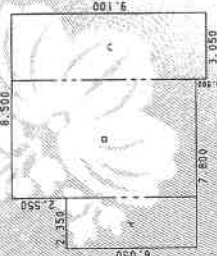
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 4105番4の1

建物の所在 水戸市石川二丁目4105番地4

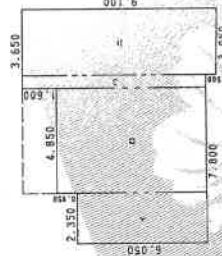
1階平面図



求積表

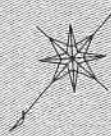
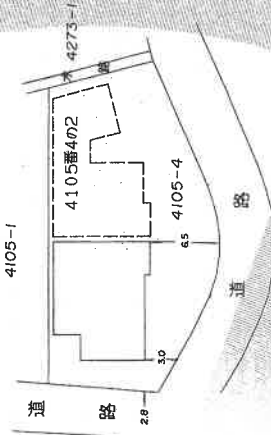
イ	6.050 × 2.350	=	14.217500
ロ	8.600 × 5.450	=	46.870000
ハ	9.100 × 3.050	=	27.755000
合計			88.842500
床面積			88.84 m ²

2階・3階平面図



求積表

イ	6.050 × 2.350	=	14.217500
ロ	7.000 × 4.850	=	33.950000
ハ	8.600 × 0.600	=	5.160000
ニ	9.100 × 3.050	=	27.755000
合計			81.082500
床面積			81.08 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士)

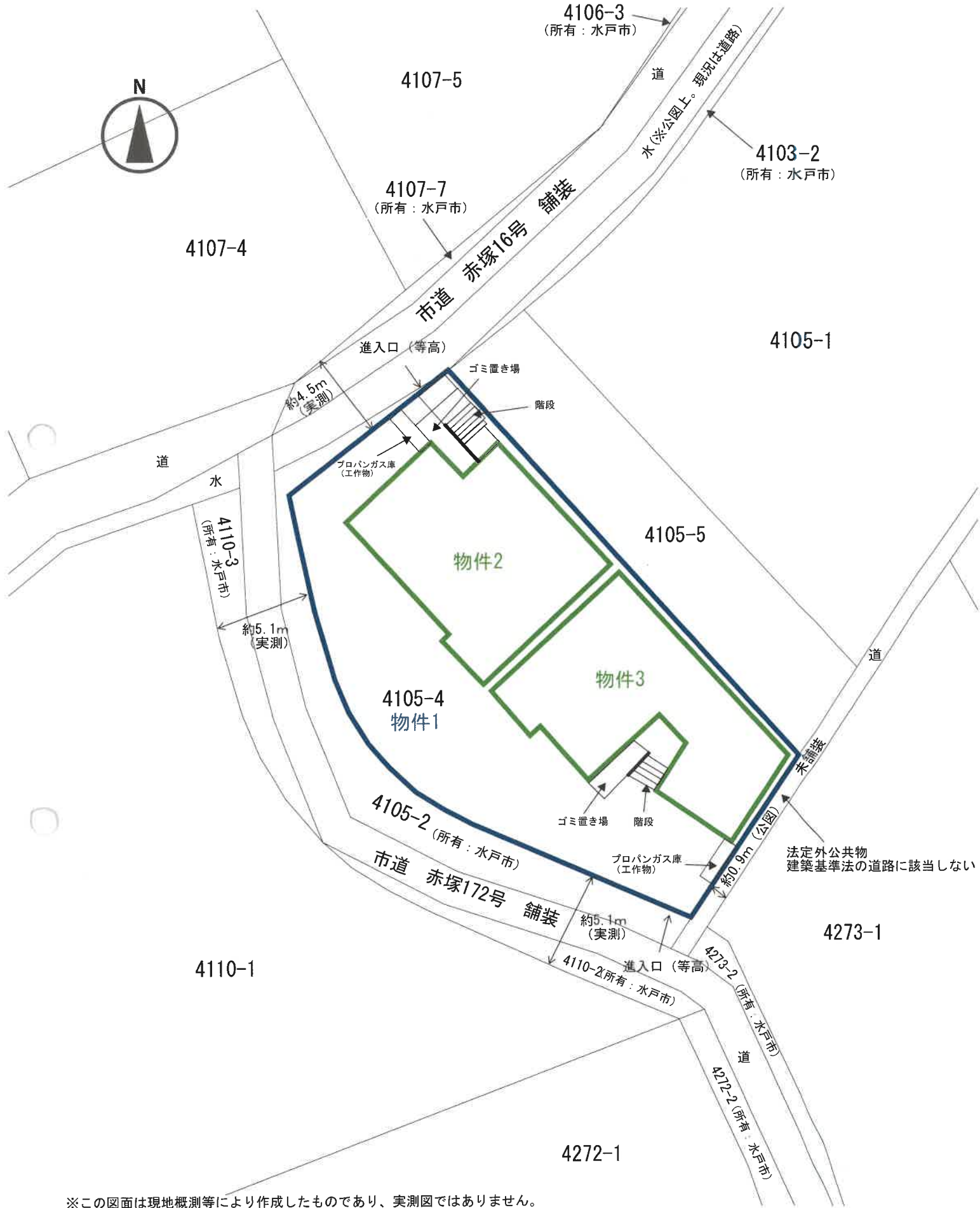
H8.2.20

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4月4日 水戸地方事務所

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第55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。

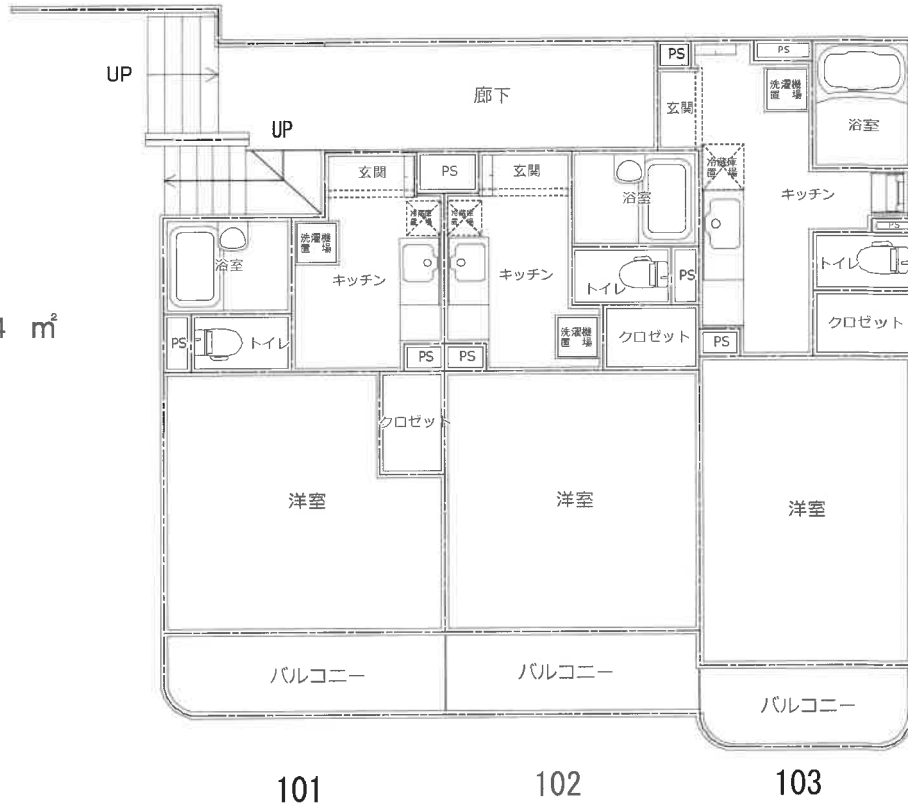
間取図

令和7年(ケ)第55号

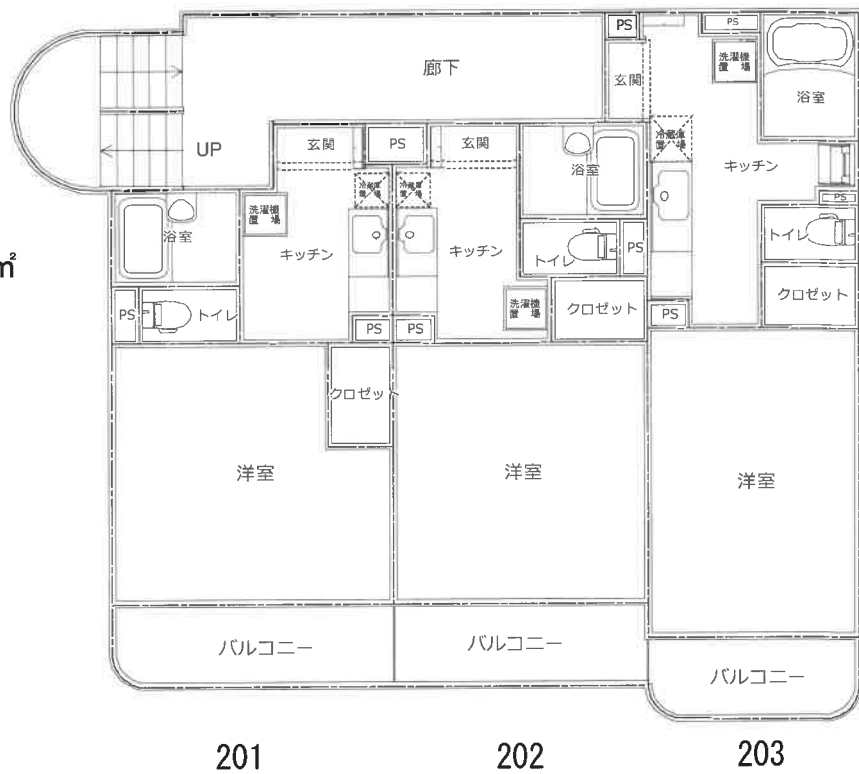
物件2：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

1階 88.84 m²
(登記に同じ)



2階 81.08 m²
(登記に同じ)



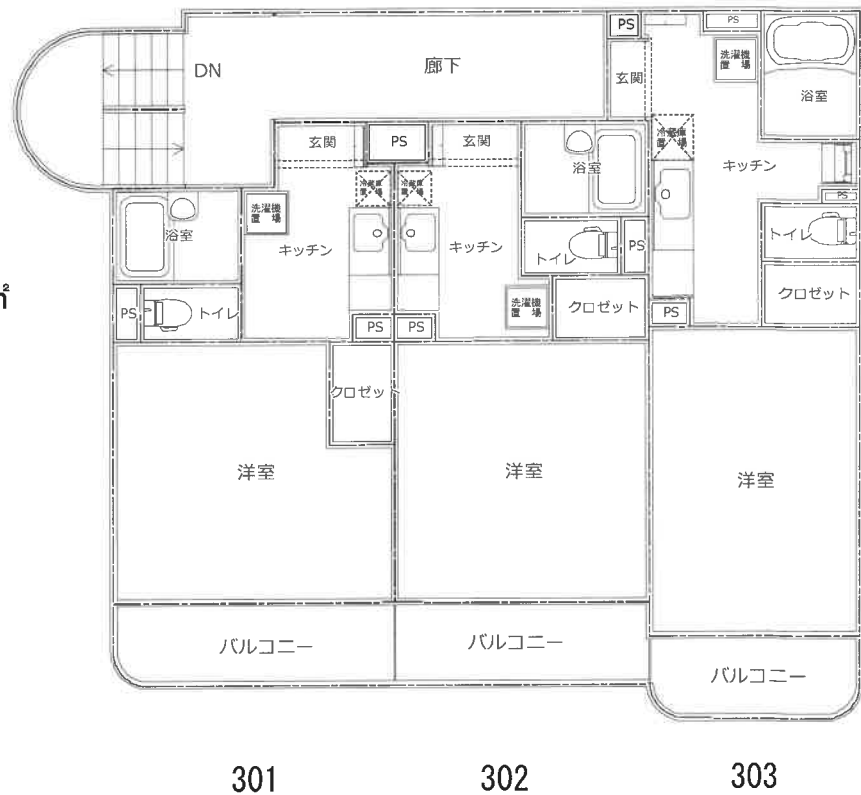
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件2：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

3階 81.08 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

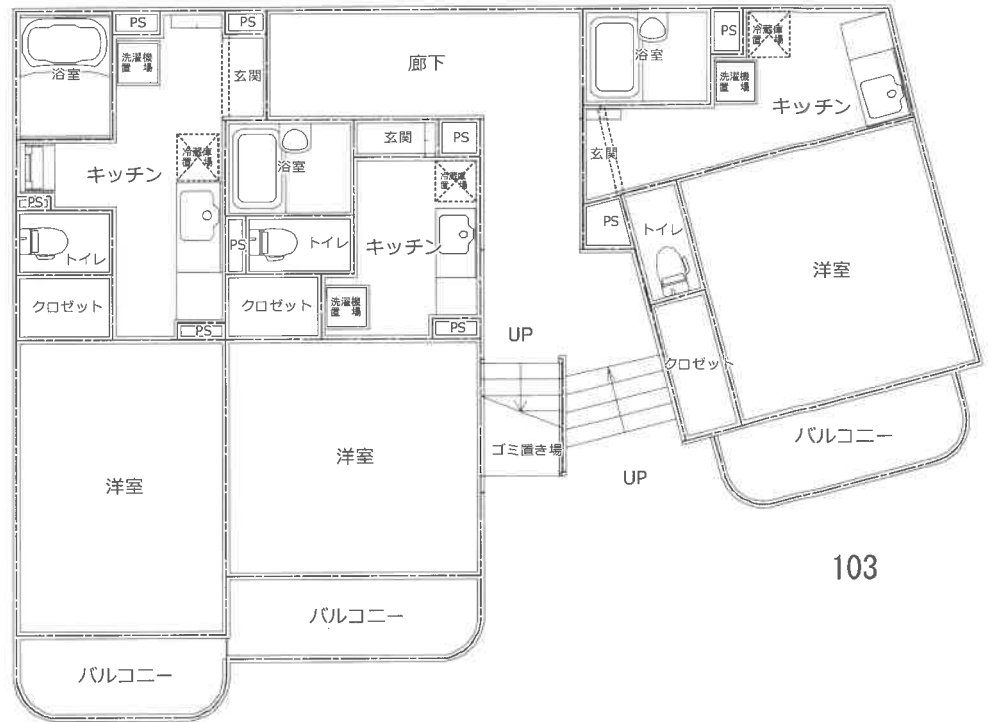
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件3：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

1階 91.75㎡
(登記に同じ)



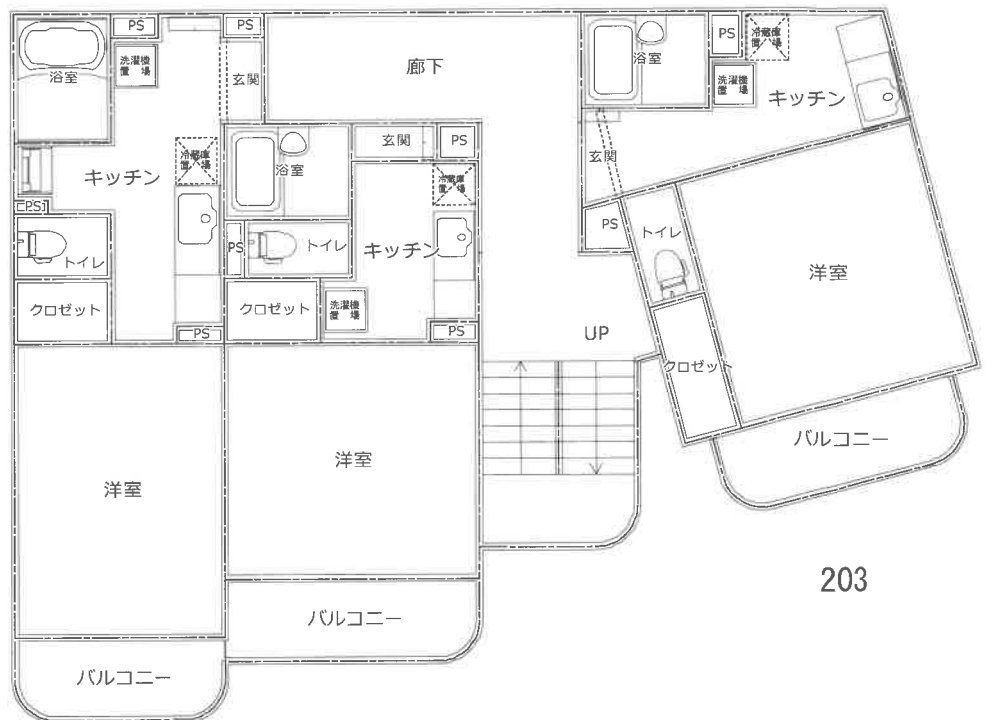
101

102

103



2階 81.54㎡
(登記に同じ)



201

202

203

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

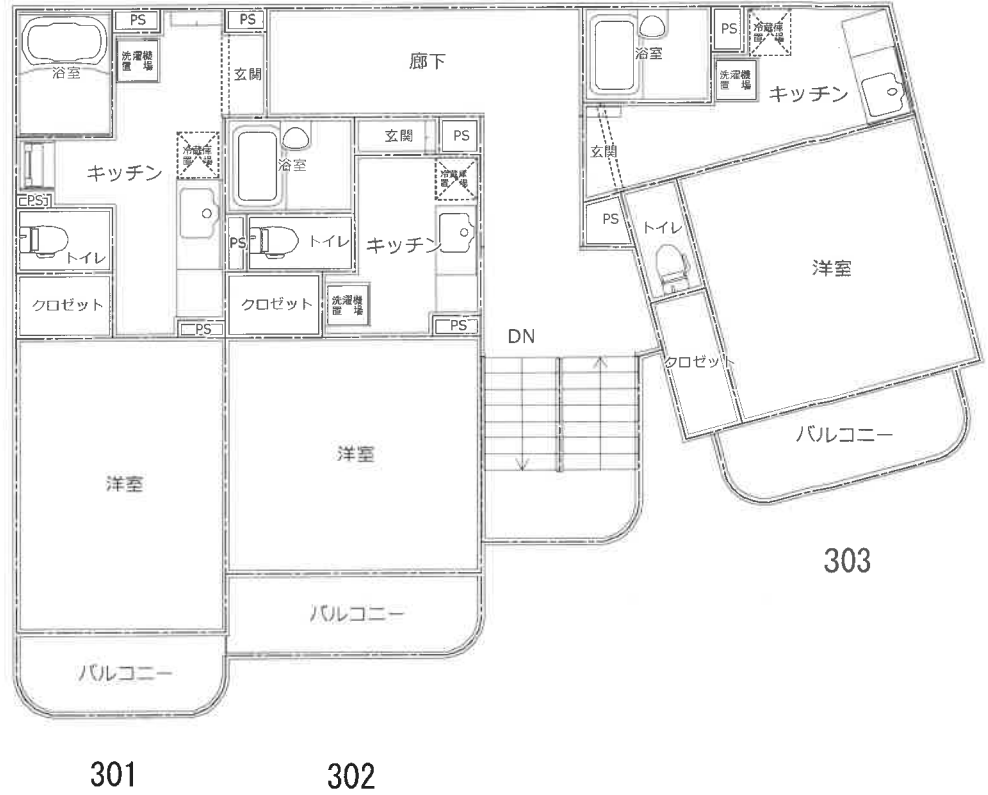
間取図

令和7年(ケ)第55号

物件3：共同住宅

鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

3階 81.54㎡
(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先