

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部 **平 早 稔 正**

裁判所書記官 ~~平 野 ゆ み~~

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28日 午後 5時00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 6年 4月10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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	10,830,000 8,664,000	一括	2,166,000	239,721	0
1	6,590,000				
2	4,240,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市谷津町字細田
地 番 1番28
地 目 宅地
地 積 1360.43平方メートル
- 2 所 在 水戸市谷津町字細田1番地28
家屋 番号 1番28
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 131.02平方メートル
2階 65.05平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 92.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 | 水戸市谷津町字細田 |
| | 地 | 番 | 1番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1360.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市谷津町字細田1番地28 |
| | 家屋 | 番号 | 1番28 |
| | 種 | 類 | 事務所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 131.02平方メートル
2階 65.05平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 | 号 | 1 |
| | 種 | 類 | 倉庫 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 | 面積 | 92.40平方メートル |



令和 5年(ケ)第123号
令和 5年 9月28日受理
令和 5年11月15日提出
(評価人 齋藤清人)

現況調査報告書
(物件1～2)

水戸地方裁判所

執行官 藤沢靖博

(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 水戸市谷津町字細田
地 番 1番28
地 目 宅地
地 積 1360.43平方メートル

所有者 有限会社ジャルダン

2 所 在 水戸市谷津町字細田1番地28
家屋 番号 1番28
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 131.02平方メートル
2階 65.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 92.40平方メートル

所有者 有限会社ジャルダン

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 債務者・所有者を破産者として、破産管財人が就任している。 2 アスファルト等で舗装されている。 3 後掲の「土地建物位置関係図」のとおり、(建築用の)廃棄物や建築資材が残置している部分がある。 4 同図のとおり、南側隣地と高低差がある。
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を事務所(主たる建物)、倉庫(附属建物符号1)として、各々使用している。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 債務者・所有者を破産者として、破産管財人が就任している。 2 築年数に相応する経年劣化が進行している。保全状況が良好でない箇所が散見される。東日本大震災と経年劣化の競合も推定される。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2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
■ A (破産管財人)	<p>1 本物件は（自然人・法人を問わず）誰も使用しておらず、かつ誰にも貸していません。1階玄関付近（執行官注記：後掲「建物間取図（略図）」1階の「物置」と表記された部屋）に他の法人名の外観徴表がありますが、以前のなごりで、現在の占有ではありません。</p> <p>2 本物件に関し境界線を巡る紛争、土壌汚染、地盤、埋設物の異常や事件・事故の発生などはありません。</p> <p>3 設備等を含め、第三者の所有物は、本物件にはありません。 (書面による陳述等の要旨)</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
(3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。尚、本図はいずれも測量を経ておらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。
- 2 本建物の占有状況については、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。占有者及び占有権原欄に記載のとおりである。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは、買受人の負担となる。
 - (2) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壤汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり、天井・内壁・床などの表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、(2)と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

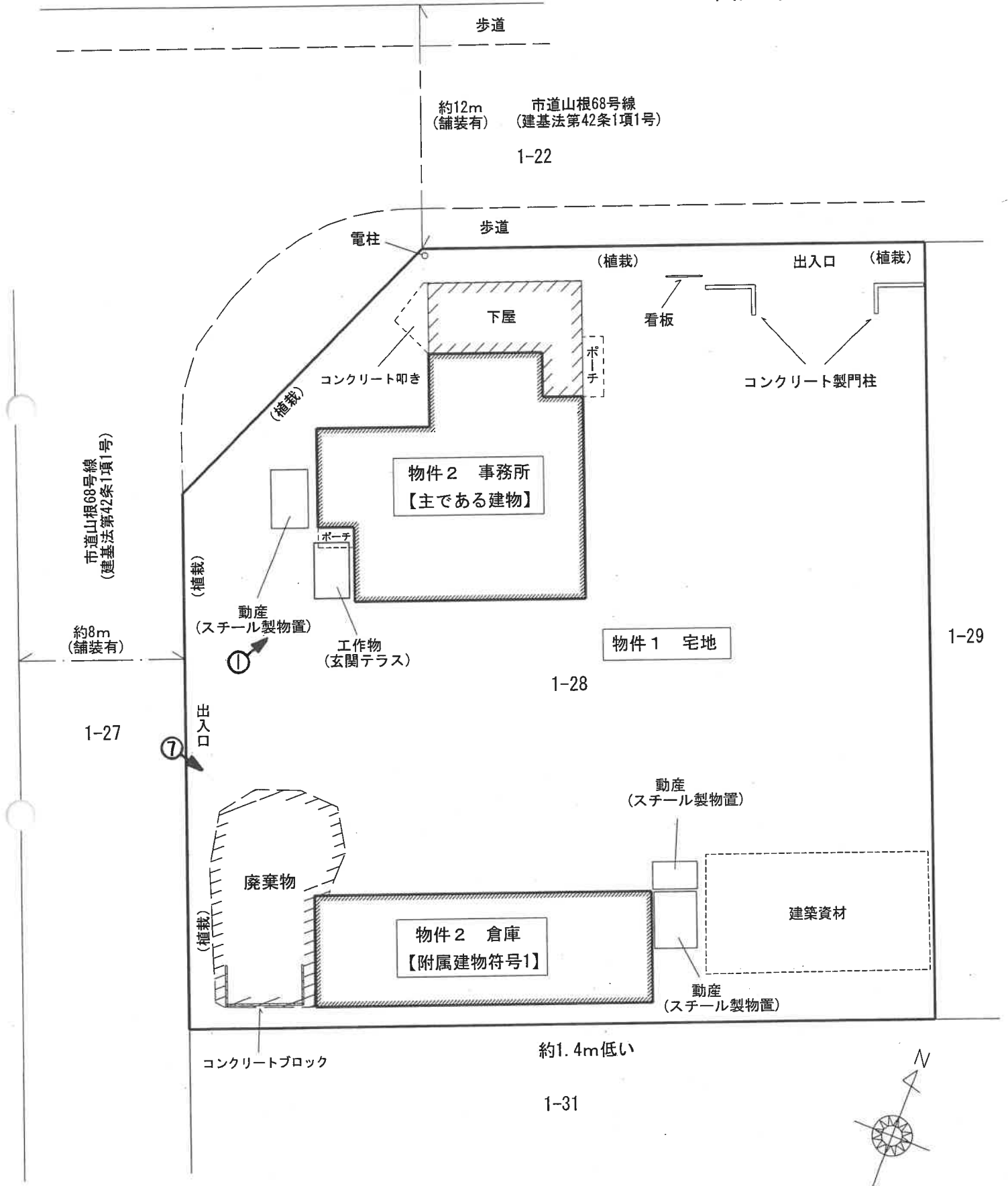
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月28日	当庁執行官室	■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和5年10月18日 14:50-16:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人で各種図面が作成される。
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和5年10月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、破産管財人から受託した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。なお目的物件において、当該箇所以外に解錠が必要なところはなかったため、結果的に解錠技術者は解錠していない。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第123号



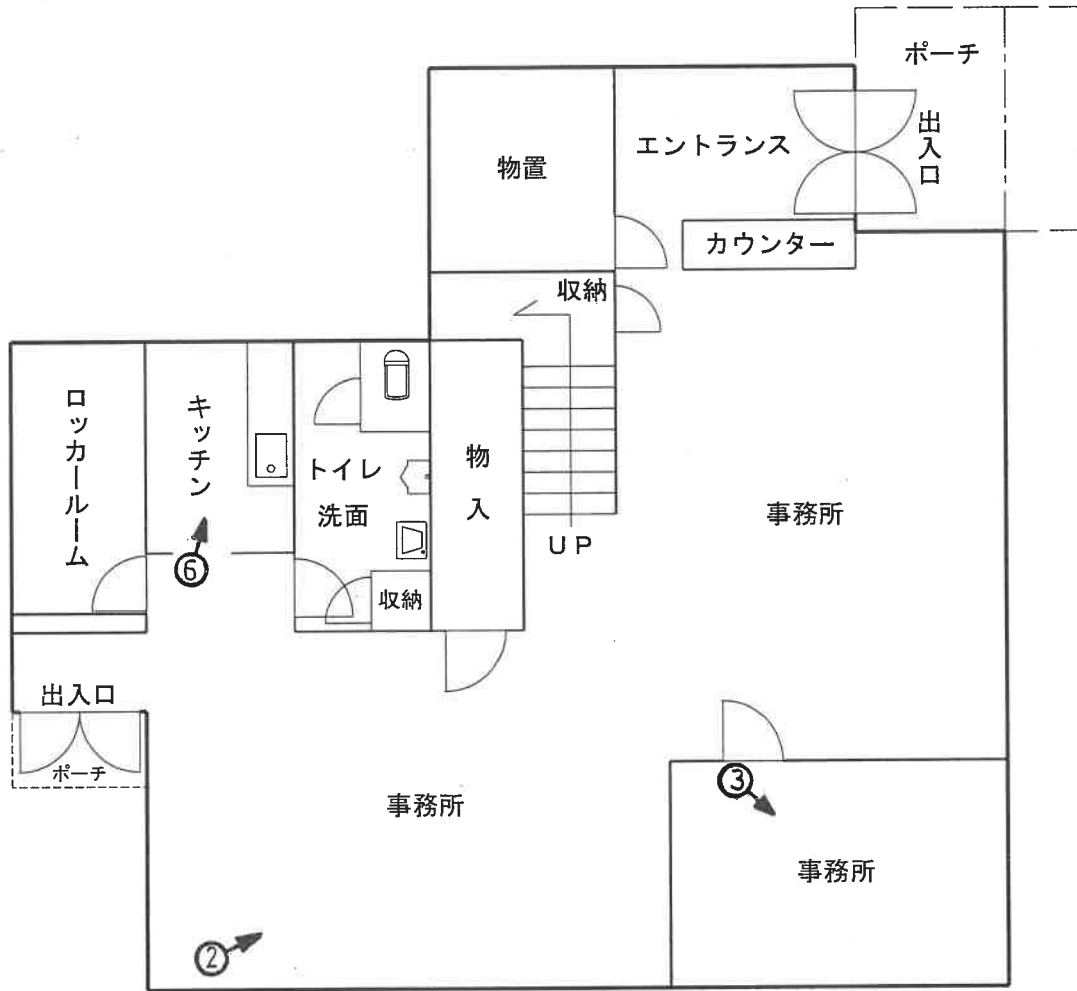
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(6枚目)

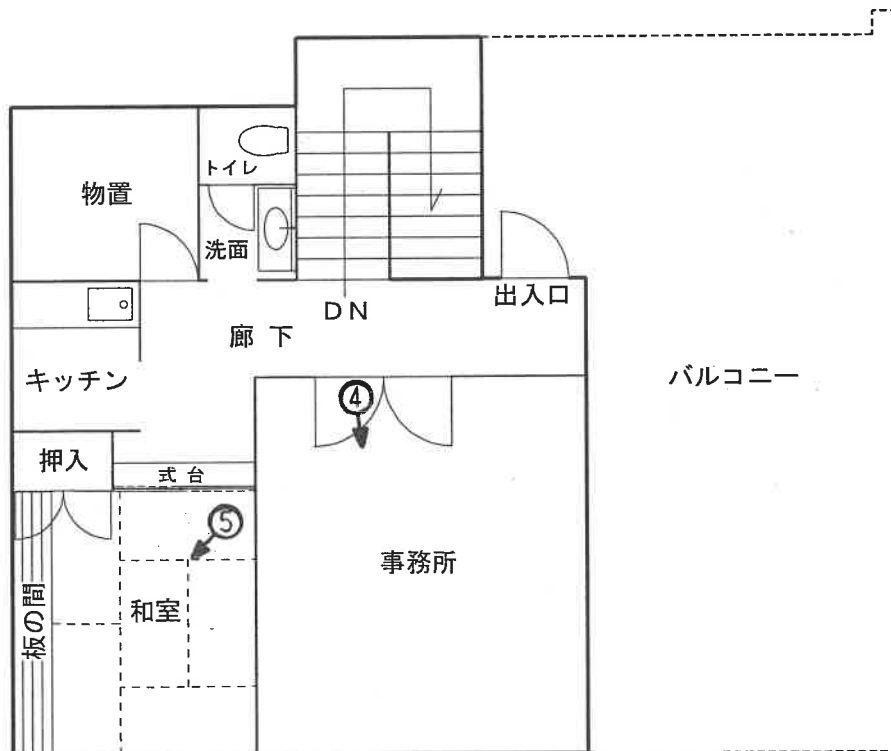
建物間取図（略図）

物件2 事務所
【主である建物】

令和5年（ケ）第123号



1階 131.02m²
(登記に同じ)



2階 65.05m²
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。
(7枚目)

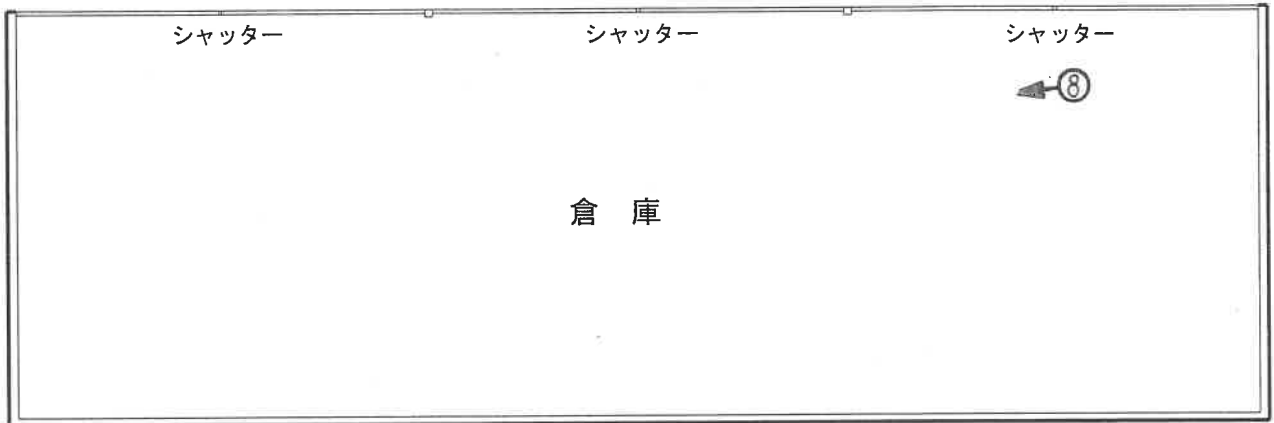
建物間取図（略図）

令和5年（ケ）第123号



縮尺約1/100

物件2 倉庫
【附属建物符号1】



92.40m²
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（8枚目） ※9枚目は欠番です。



No. 1

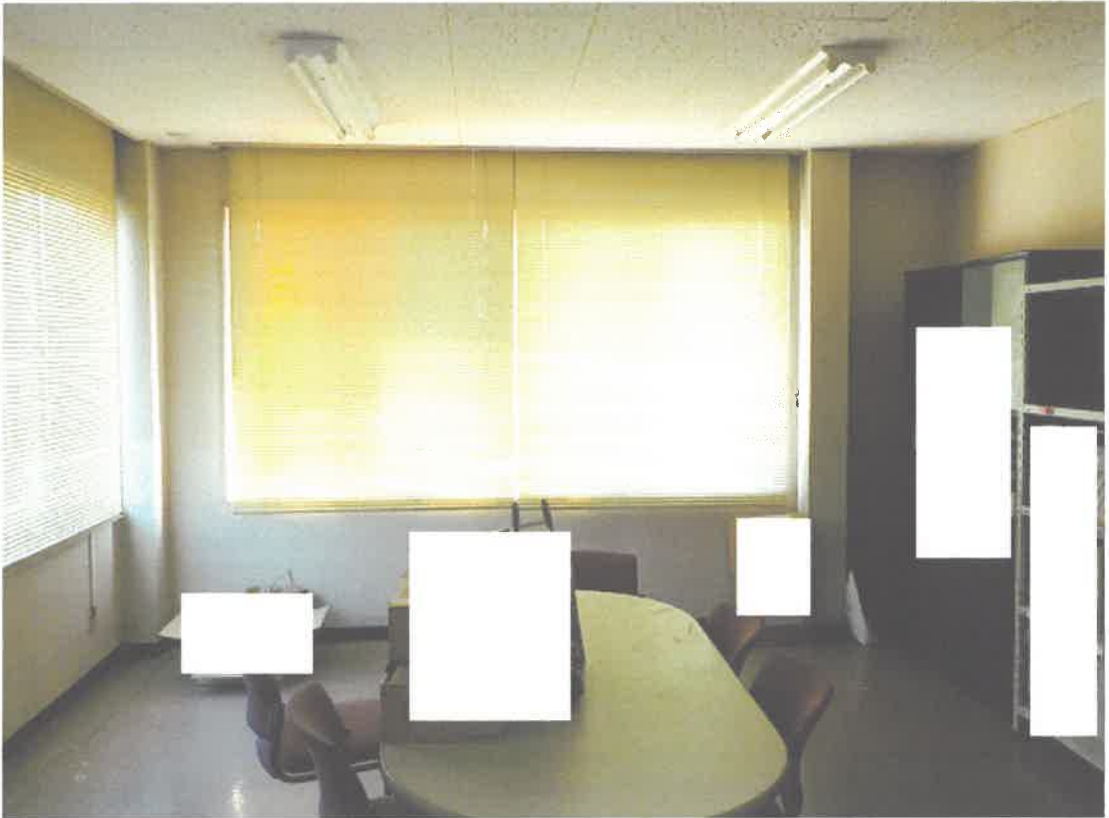


No. 2

(10 枚目)



No. 3



No. 4

(11 枚目)



No. 5



No. 6

(12 枚目)



No. 7



No. 8

(13 枚目)

令和 5年 (ケ) 第 123号
分冊番号 2-1
令和 5年 9月28日 受 命
令和 5年10月18日 現地調査
令和 5年11月13日 評 価
令和 5年11月16日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 1 及び 2)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,590,000円
物件2 (建物)	金 4,240,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2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2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	所在地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所家屋番号 種構床面積	3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 3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

1 所 在 水戸市谷津町字細田
地 番 1番28
地 目 宅地
地 積 1360.43平方メートル

所有者 有限会社ジャルダン

2 所 在 水戸市谷津町字細田1番地28
家屋 番号 1番28
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 131.02平方メートル
2階 65.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 92.40平方メートル

所有者 有限会社ジャルダン

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	JR常磐線「赤塚」駅の北西方・約6.7km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「みか野」の南東方約900m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	水戸市の郊外にある工業団地（水戸西流通センター）内に存し、付近は中小規模の工場、倉庫、事務所等が建ち並ぶ工業地域である。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定60% 指定200% 指定なし なし
画地条件	地積：1360.43㎡（登記） 間口：約25.2m（北西側） 奥行：約38.4m 形状：やや不整形 (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：北西側・南西側道路に接面する角画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：北西側及び南西側接面道路とほぼ等高 南東側隣地より約1.4m高い 北東側隣地と概ね等高	
接面道路の状況	(北西側) 市道山根68号線 ：幅員約12m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 (南西側) 市道山根68号線 ：幅員約8m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路 ○系統、連続性は普通程度である。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 なお、「占有者及び占有権原」については「現況調査報告書」の通りである。 ※敷地範囲 物件2建物 物件1土地の全部1360.43㎡ <法定地上権成立>	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし ※プロパンガス使用 【下水道】なし ※特記事項(1)</p> <p>(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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地利用の履歴等から推定して、土壌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(土壌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>
特記事項	<p>(1) 汚水処理について 水戸西流通センター内独自の組合による汚水処理施設が存し、本日も当該汚水管を利用しており、民間会社による保守管理等が行われている(管理会社への聴取による)。</p> <p>(2) 地中埋設物の存在について 現場を目視した結果、地中埋設物の存在を視わせる状況は特に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>(3) 多量の建築資材・廃棄物等について 本土地には多量の建築資材・廃棄物等が残置されている。場合によっては、これらの建築資材・廃棄物等が放置されて買受人が処分する可能性があることを考慮し、本件ではそのリスク減価を▲10%と判断し、土地・建物の市場性修正を0.90とした。</p> <p>(4) 動産、工作物等について スチール製物置(動産)が3個あるほか、工作物である玄関テラス、看板が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	昭和62年 2月14日新築 約37年 満了
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 スレート葺、陸屋根 サイディング ビニールクロス貼、ボード貼、タイル貼 等 ビニールクロス貼、ボード貼等 塩ビ床 フローリング、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 特になし
床面積（現況）	1階 2階 延)	131.02m ² 65.05m ² 196.07m ² 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	2階建 事務所 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所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"> ・ 建築確認（昭和61年10月6日付・第特363号） → 事務所の新築 ・ 検査済証はなし <p>(2) 増改築、再建築等について（水戸市役所建築指導課調べ）</p> <p>本件は、都市計画法第34条10号イ（開発審査会の議を経て許可する計画的な大規模開発行為）により分譲されたものであり、今後、増改築や再建築等の際の開発許可は不要とのことであった。なお、詳細については、水戸市役所建築指導課にて確認を要する。</p> <p>(3) 本建物の損傷等の状況について</p> <p>建物外部から目視した結果、老朽化及び損傷の程度が経年相当程度進行していると判断される。また、雨漏りや建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(4) アスベスト関連事項について</p> <p>目的建物は昭和62年新築の鉄骨造事務所であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。よって、そのリスク減価を▲10%と査定し、物件2建物の市場性修正を0.90とした。なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p>
---------	--

(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	昭和62年 2月14日新築 約37年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 亜鉛メッキ鋼板 内壁材による仕上げなし 天井材による仕上げなし 土間コンクリート敷 特になし
床面積(現況)	延べ92.40m ² 増築はなく、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 倉庫 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	劣る 劣る
保守管理の状態	要修理箇所が見受けられ、保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。	
特 記 事 項	本建物内には多量の建築資材等が残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	15,100	0.98	1,360.43	0.80	16,100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸9-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/136 = 15,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件(幅員)▲1 環境条件(周辺環境等)+25 行政条件(用途地域等)+10

イ 個別格差：形状▲5 角地+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2 (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
2	190,000	196.07	0.04	1,490,000

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37年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-20%)≒0.04

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	95,000	92.40	0.04	350,000

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37年、経済的全耐用年数30年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-30%)≒0.04

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
2	1,490,000	350,000	1,840,000

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	16,100,000	0.35 法定地上権	5,640,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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	16,100,000	-5,640,000	/	0.90	0.70	6,590,000
2	1,840,000	+5,640,000	/	0.81	0.70	4,240,000
一括価格 (合計)						10,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 建築資材・廃棄物等処分リスク▲10
物件2 アスベスト使用可能性リスク▲10

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9-2

所 在：茨城県水戸市元石川町字乗越沢6 1 1 番9 2
地 目：宅 地
価 格：20,600円／㎡
位 置：J R常磐線「水戸」駅の南東方約6.2km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：4,944㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：東側11m市道(中間画地)
用途指定等：市街化区域 工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模の倉庫、事業所等が混在する工業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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)

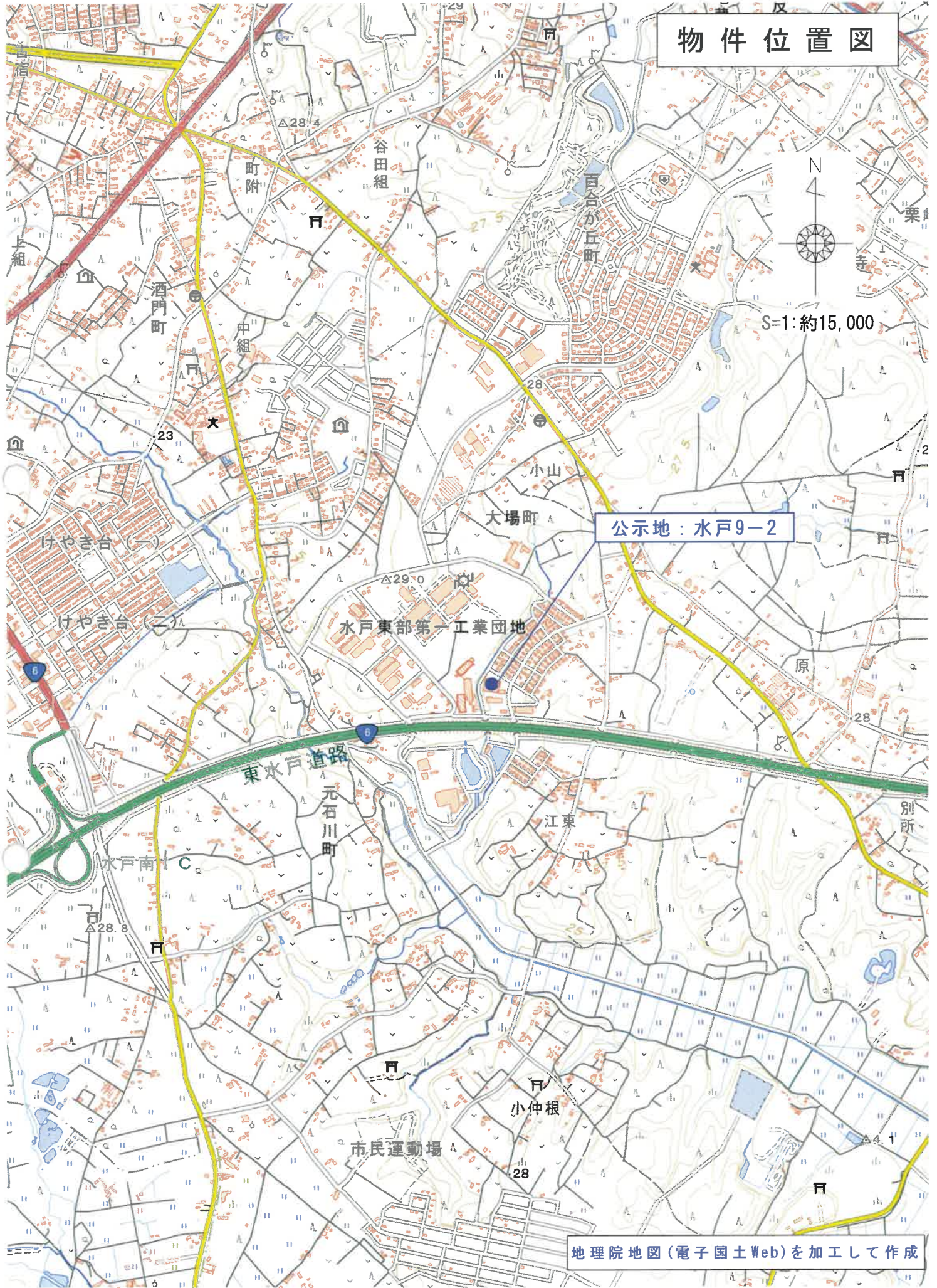
以 上

物件位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

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



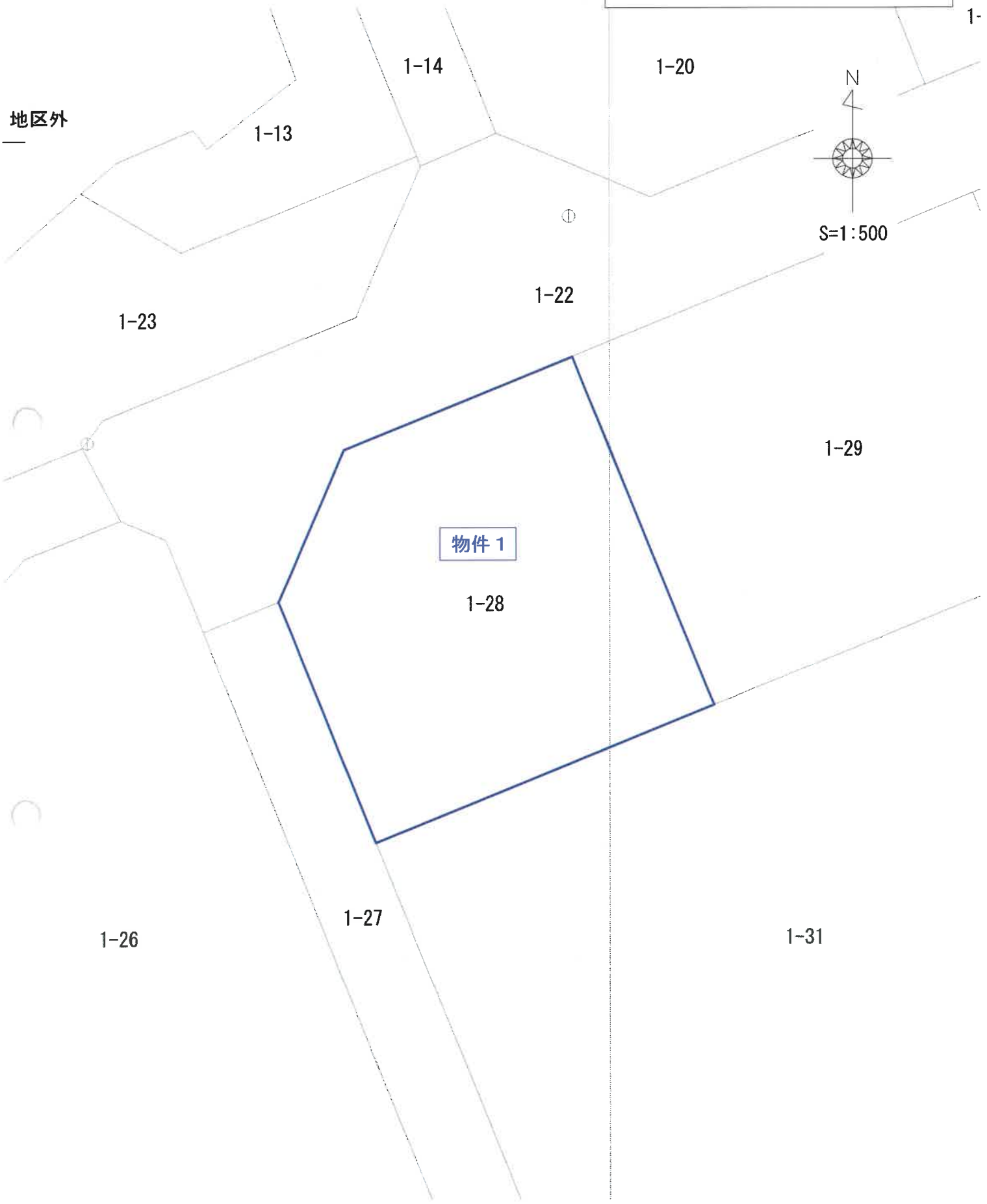
S=1:約1,500

物件



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



地積測量図写

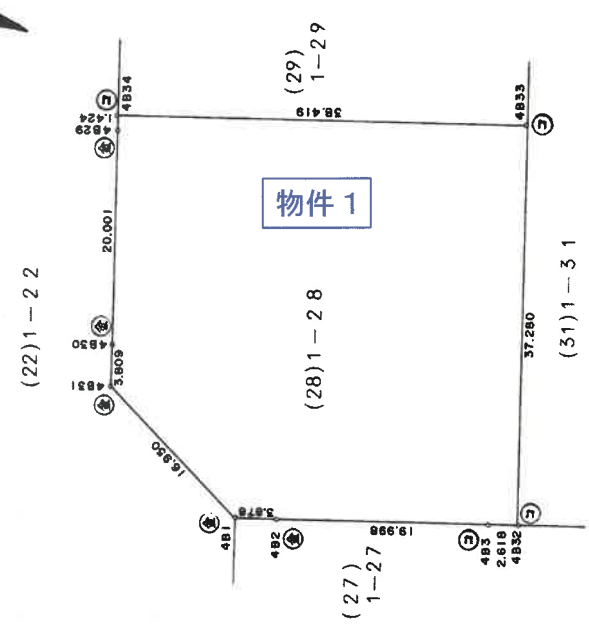
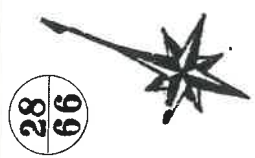
1-28

整理番号 **090338**

地番 **1-28**

土地の所在 **水戸市谷津町字細田**

積測量図 **Y45-1**
Y45-2



(28)1-28

● 求積表は別紙

面積 = 1360.43 m²

境界	境界線の種類
①	石
②	プラスチック板
③	コンクリート板
④	金属

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

61年9月30日 (昭和) (製作日)

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

28

地積測量図

地番	1-28
土地の所在	水戸市谷津町字細田

メータ ケイサン (DMD)

ソウチノメ	ソウチノメ	メソリ	サウジノカク	DX	DY	X	Y	DMD	ハライノサキ	
4 B 32	4 B 33	90 0 14	37.280	67 59 43	13.968	34.564	45517.313	47810.729	35.545	496.492560
4 B 33	4 B 34	89 59 59	38.419	337 59 42	35.620	-14.395	45552.933	47796.334	55.714	1984.532680
4 B 34	4 B 29	90 1 0	1.424	248 0 42	-0.533	-1.320	45552.400	47795.014	39.999	-21.319467
4 B 29	4 B 30	179 59 1	20.001	247 59 43	-7.494	-18.544	45544.906	47776.470	20.135	-150.891690
4 B 30	4 B 31	180 0 18	3.809	248 0 1	-1.427	-3.532	45543.479	47772.938	-1.941	2.769807
4 B 31	4 B 1	135 16 58	16.950	203 16 59	-15.570	-6.700	45527.909	47766.238	-12.173	189.533610
4 B 1	4 B 2	134 42 55	3.878	157 59 54	-3.596	1.453	45524.313	47767.691	-17.420	62.642320
4 B 2	4 B 3	179 59 47	19.998	157 59 41	-18.541	7.493	45505.772	47775.184	-8.474	157.116434
4 B 3	4 B 32	179 59 48	2.618	157 59 29	-2.427	0.981	45503.345	47776.165	0.000	0.000000
TOTAL		1260 0 0	144.377						1/2	1360.4381270

メータ 1360.43 (M2)

製作者	申請人	縮尺
		1/

(昭和61年9月30日作製)

(実業土地家屋調査士会所属)

A3版をA4版に縮小

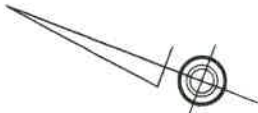
建物図面・各階平面図写

物件 2

建物図面
各階平面図

家屋番号 1-28
建物の所在 水戸市谷津町字細田1番地28

1-22
1-28
1-29
1-27
1-31



道路

道

路

求積表

- (1) 490×180 = 88200
 - (2) 860×3805 = 327230
 - (3) 1220×5995 = 634790
 - (4) 1000×200 = 200000
- 計=1810220

床面積 181m²02

求積表

- (1) 860×3805 = 327230
 - (2) 960×2495 = 237025
 - (3) 630×137 = 86310
- 計=650565

床面積 65m²05

求積表

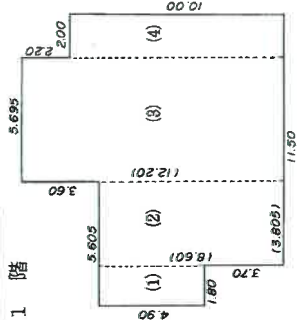
550×1680 = 924000

床面積 92m²40

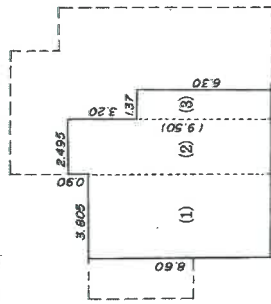
整理番号 112593
各階平面図

主たる建物

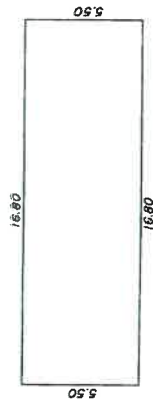
1 階



2 階



附属建物・1



A3版をA4版に縮小

作製者

3月2日作製

縮尺 1/250

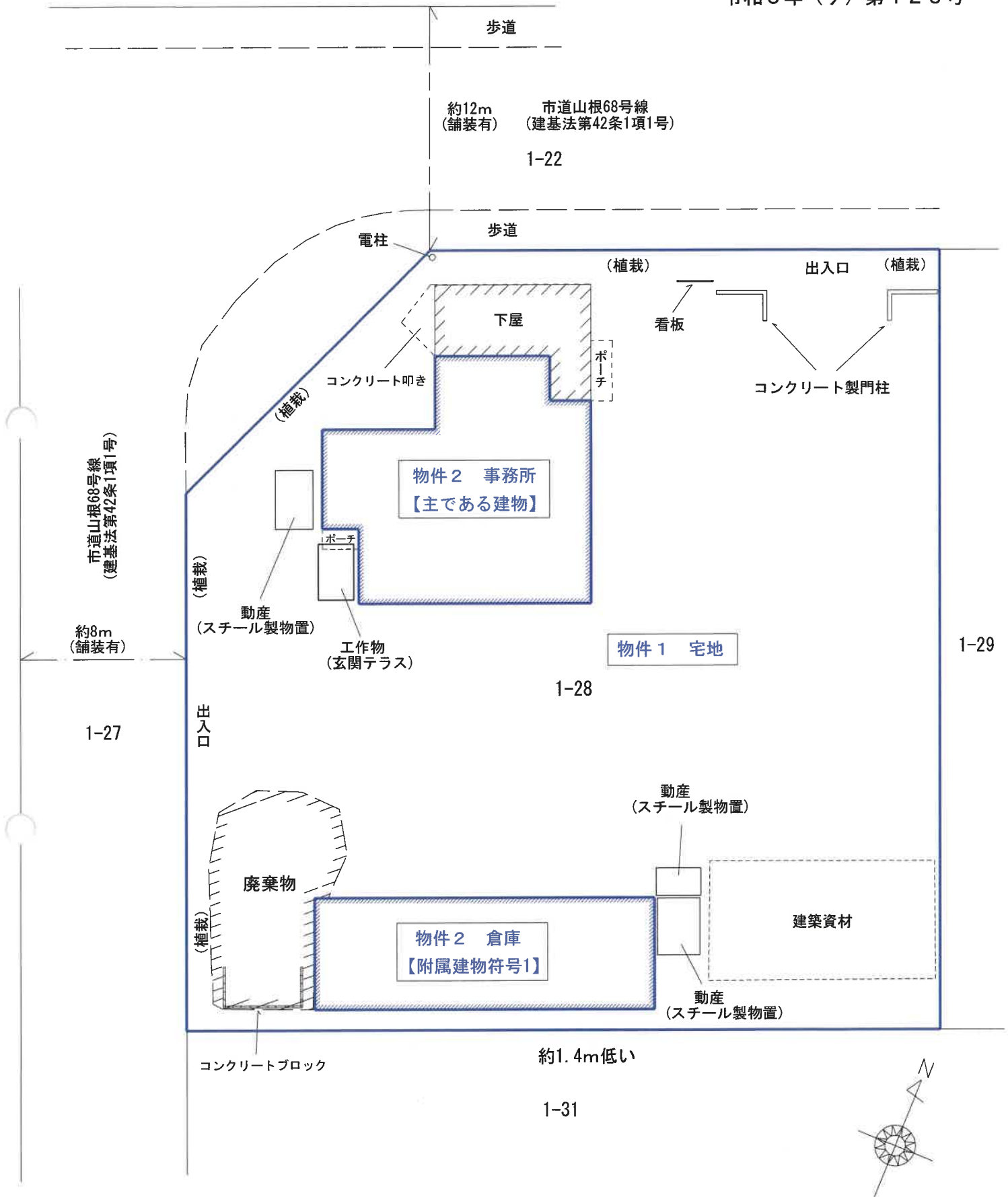
申請人

縮尺 1/500

52.4.10

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第123号

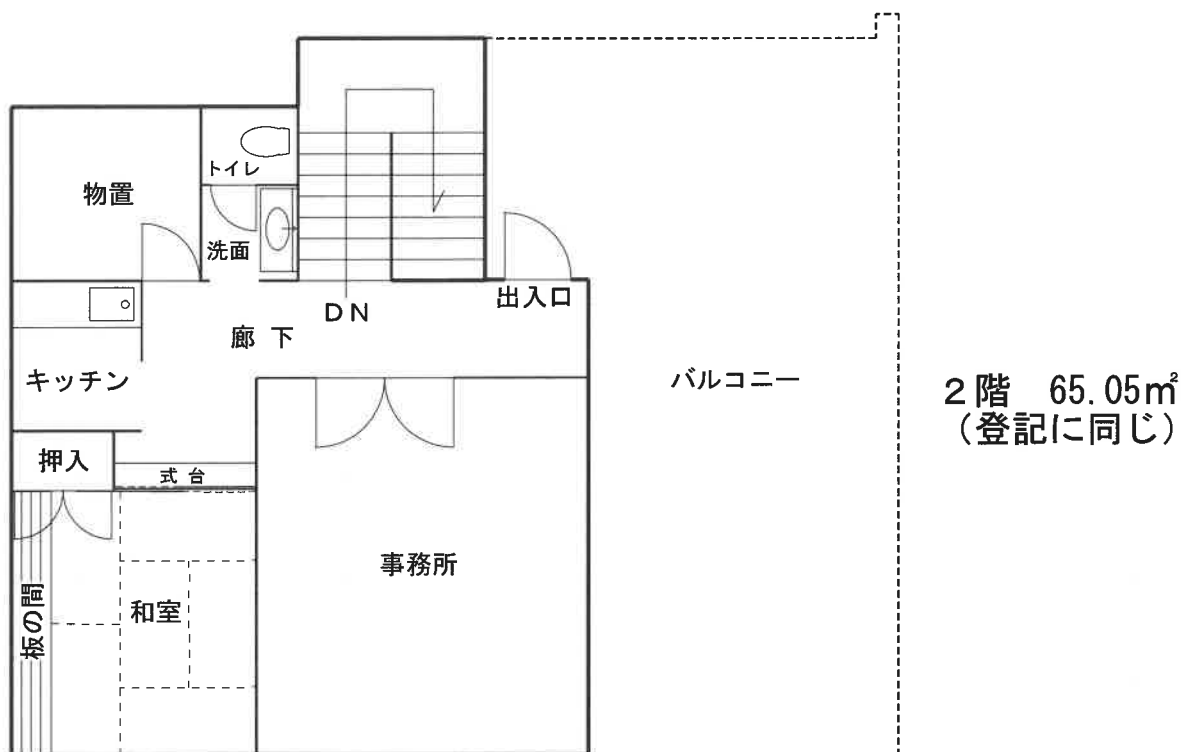
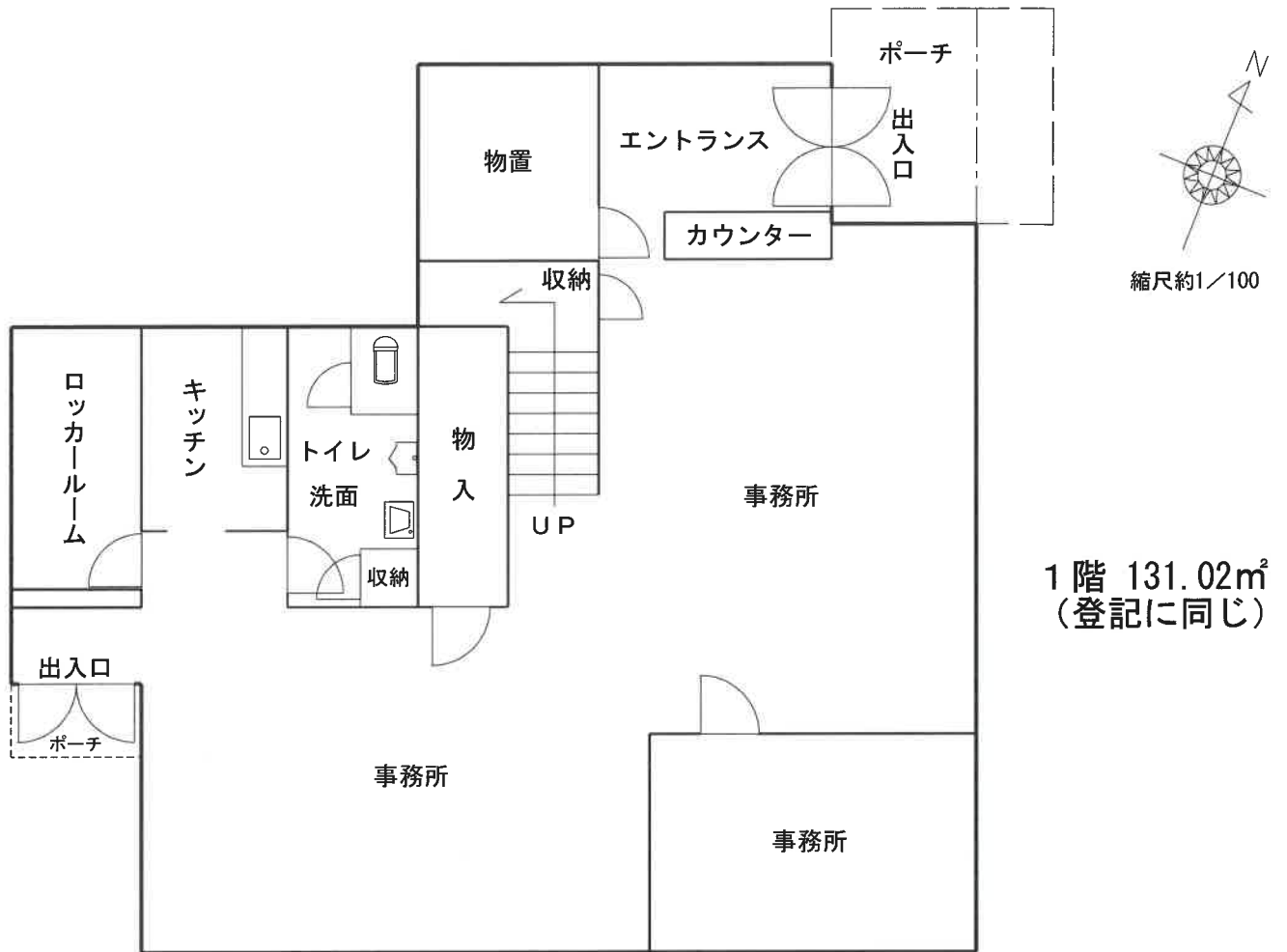


※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

物件2 事務所
【主である建物】

令和5年（ケ）第123号



※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5年（ケ）第123号



縮尺約1/100

物件2 倉庫
【附属建物符号1】



92.40㎡
(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。