

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

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 目 録

1 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番21
地 目 宅地
地 積 1.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番22
地 目 宅地
地 積 38.52平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の2

3 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番23
地 目 宅地
地 積 107.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の2



物 件 目 録

- 4 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番29
地 目 宅地
地 積 1.09平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 5 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 261.58平方メートル
- 6 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番8
地 目 宅地
地 積 147.28平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 7 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番9
地 目 宅地
地 積 14.79平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 水戸市見川二丁目52番地4

家屋 番号 52番4

種 類 店舗

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 15.15平方メートル
2階 181.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約11.73平方メートル
2階 181.75平方メートル

9 所 在 水戸市見川二丁目52番地8

家屋 番号 52番8

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅

床 面 積 1階 約67.89平方メートル
2階 54.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 8月30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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

- (1) 1階部分は本件債務者及び転使用借人である有限会社ホームクリーンジャパンが占有している。原借主である本件債務者の占有権限は使用借権と認められる。
- (2) 2階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 水戸市見川二丁目
地 番 50番21
地 目 宅地
地 積 1.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 株式会社鳥久

2 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番22
地 目 宅地
地 積 38.52平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社鳥久 持分4分の2

3 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番23
地 目 宅地
地 積 107.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社鳥久 持分4分の2



物 件 目 録

4 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番29
地 目 宅地
地 積 1.09平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 株式会社鳥久

5 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 261.58平方メートル

所有者 株式会社鳥久

6 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番8
地 目 宅地
地 積 147.28平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 株式会社鳥久

7 所 在 水戸市見川二丁目



物件目録

地番 52番9
地目 宅地
地積 14.79平方メートル

(現況)

地目 公衆用道路

所有者 株式会社鳥久

8 所在 水戸市見川二丁目52番地4

家屋番号 52番4

種類 店舗

構造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 15.15平方メートル
2階 181.75平方メートル

(現況)

床面積 1階 約11.73平方メートル
2階 181.75平方メートル

所有者 株式会社鳥久

9 所在 水戸市見川二丁目52番地8

家屋番号 52番8

種類 居宅 店舗

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	事務所 居宅
床 面 積	1階 約67.89平方メートル 2階 54.65平方メートル

所有者 株式会社鳥久



令和 5年(ケ)第 39号
令和 5年 4月26日受理
令和 5年 6月14日提出
(評価人 長 島 理)

現況調査報告書

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 水戸市見川二丁目
地 番 50番21
地 目 宅地
地 積 1.72平方メートル

所有者 株式会社鳥久

2 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番22
地 目 宅地
地 積 38.52平方メートル

共有者 株式会社鳥久 持分4分の2

3 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番23
地 目 宅地
地 積 107.61平方メートル

共有者 株式会社鳥久 持分4分の2

4 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番29
地 目 宅地
地 積 1.09平方メートル

所有者 株式会社鳥久

物 件 目 録

5 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 261.58平方メートル

所有者 株式会社鳥久

6 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番8
地 目 宅地
地 積 147.28平方メートル

所有者 株式会社鳥久

7 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番9
地 目 宅地
地 積 14.79平方メートル

所有者 株式会社鳥久

8 所 在 水戸市見川二丁目52番地4
家屋 番号 52番4
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 15.15平方メートル

(2 枚 目)

物 件 目 録

2階 181.75平方メートル

所有者 株式会社鳥久

9 所 在 水戸市見川二丁目52番地8

家屋 番号 52番8

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 株式会社鳥久

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1～7		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1～4、7)		
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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件5、6)上に下記建物を所有して、占有している 上記の者が本土地(物件1～4、7)上を専ら公衆用道路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		
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 物件1～7の一体性に関しては、後掲「執行官の意見」のとおり。		
建 物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約11.73㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある { 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 店舗 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 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 経年劣化がかなり進行している。東日本大震災の影響も生じている。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

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

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1～7		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件5) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1～4、7)		
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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件5、6)上に下記建物を所有して、占有している 上記の者が本土地(物件1～4、7)を専ら公衆用道路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		
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 物件1～7の一体性に関しては、後掲「執行官の意見」のとおり。		
建 物	物件9		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物(附属建物は存在しない。)) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 事務所 居宅 <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: (1階)約67.89㎡、左記内の増築部分 約13.24㎡(上記面積はいずれも概測である。)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類: <input type="checkbox"/> ある [構 造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(2階居宅) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(1階事務所) 上記の者が本建物を1階は事務所、2階を居宅(空き家)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 上記「 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者」の占有に関し次頁の「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 経年劣化がかなり進行している。東日本大震災の影響も生じている。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所に記載のとおり
(5 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 9 関係)		
占有範囲	■ 1階事務所 (全部)	■ 1階事務所 (全部)
占有者	■ 債務者 (法人)	■ 有限会社ホームクリーンジャパン
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■ 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■ 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■ 陳述 (■ A (建物9所有者 (法人) の代表者)、■ C (債務者 (法人) の関係者、A、Bの親族))の陳述 ■ 文書 (■ 商業登記事項全部証明書)	■ 陳述 (■ A (建物9所有者 (法人) の代表者)、■ C (債務者 (法人) の関係者、A、Bの親族、占有者 (法人) の代表者))の陳述 ■ 文書 (■ 商業登記事項全部証明書)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■ 使用借 (黙示) <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 ■ 転使用借 (黙示) <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和元年 (頃) (Aの陳述)	平成13年10月25日 (Cの陳述、商業登記の会社設立の日を転記した。)
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	■ 上記のとおり ■ 下記のとおり ■ 「執行官の意見」のとおり	■ 上記のとおり ■ 下記のとおり ■ 「執行官の意見」のとおり
	上記占有権原はA、B間の親族関係を基礎にした黙示による使用借権と判断した。	上記占有権原はB、C間の親族関係を基礎にした黙示による (転) 使用借権と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1、4～9の所有者(法人)の代表者、物件2、3の共有者(法人)の代表者、Bの妻、Cの親族)</p>	<p>1 本物件は不動産登記のとおり、株式会社鳥久が所有・共有しています。</p> <p>2 建物9の事務所部分は、Bが代表者を務める債務者(法人)に貸しています。令和元年から無償です。Bは主人なので、それまでの滞納賃料を今後、請求する意思はありませんし元々の契約書等もありません。これ以外に本物件を貸している箇所はありません。</p> <p>3 上記物件9の賃料等については、記憶になりますが、貸し始めた時期は平成21年頃で、月額賃料は10万円から、8万円、6万円と減額しました。詳しい時期はわかりません。また上記物件9の過去の滞納賃料の合計は、5,070,000円になります。</p> <p>4 本物件に関し、境界線を巡る紛争や土壌汚染、事件・事故の発生はありません。(物件8内にある)製氷機や冷蔵庫等、電子プレーカーは、第三者の所有物(リース・レンタル等)になっています。</p> <p>5 Cは私の親族になります。この度、Bの代わりに法人の窓口になっております。 (令和5年5月22日の電話等による陳述)</p>
<p>■ C (A、Bの親族、債務者法人の関係者、転使用借人(法人)の代表者)</p>	<p>1 今般、事情によりB(債務者(法人)の代表者)の代理として、執行官への説明を致します。</p> <p>2 物件9の事務所部分は、債務者(法人)が所有者から借りています。そのうち、机1つ程度の事務スペースを(私が代表を務める)有限会社ホームクリーンジャパンが商業登記の会社設立の日から無償で借りています。契約書等はありません。応接セットなどは、Bと一緒に使っています。</p> <p>3 コピー複合機は第三者の所有物(リース・レンタル等)ですが、それ以外に、物件9の事務所部分には、他人所有の物はありません。</p> <p>4 物件9の事務所部分天井には、漏水があり、蛍光灯の使用ができない箇所があります。また、内壁に雨漏り箇所があります。 (令和5年5月22日の面談等による陳述)</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
(7 枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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。これらの図面は現地の概測により作成された図（概略図）であり実測ではない。写真撮影位置・方向も同様に概ねの表示となる。
- 2 本物件は、評価人が土地建物位置関係図（後掲）で記載している通りの全体像になる。物件8は本物件中の公衆用道路に使用されている土地（物件1～4、6、7）がなければ、主に接道の関係の上で、使用が制限される。また、従来から本物件（土地・建物）は一体として使用されているものと推定され、土地上にある建物の用途においても、土地が通路として補完する性質にあり、同評価人とも協議の上、同一の売却単位として判断した。
- 3 本物件の占有状況については現場の状況及び関係人の陳述を総合して、4～6枚目記載のとおりと認定した。物件9（1階事務所部分）の占有形態は、有限会社ホームクリーンジャパンについて①排他的な独立占有にかかる空間がないこと、②そもそもの使用借の対象が概ね机1個の広さであること、③通路や応接が共同であること等から、債務者（法人）との共同占有と解された。
各占有権原（4～6枚目）に関しては、物件の無償の使用を許す点や、契約書の作成がないこと等は、A、B、C間に親族関係があることがその理由と推定された。
尚、物件9（1階事務所部分）の賃貸借契約については、上記の親族関係に加え、契約書が保存されていないこと、平成21年からの滞納賃料について、現在まで賃貸人からの請求がなされていないこと、令和元年からは無償になっていることから正常な賃借権とすることはできなかった。よって現況調査報告書上の表記は、令和元年からの使用借（黙示）とした。
- 4 入札（買受）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 4～5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になる。
物件8および9は、経年劣化が進行する建物である。特に物件9は、2階の居宅部分で①原因不明の1階への漏水（7枚目、Cの陳述）や、現況調査時に②床の軟化③建具の開閉の不良が見られた。経年劣化の修繕の程度にもよるが、建物の取壊し・建替えも視野に入ることとなる。
 - (2) 物件8は写真等が示すとおり、飲食店の店舗仕様となっており、他の用途への変更には改装費用がかかる。
 - (3) 本件土地・建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視して実施しているものであり、その限られた表面のみである。よって、隠れた損傷・不具合等の有無については、同様に本調査では保証できない。本物件内にある設備の可動の可否についても同様である。

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4月26日、27日	当庁執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村の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、4月26日） ■債務者、所有者の各法人に連絡依頼文書・物件の照会文書を送付する。（郵送・投函はともに4月27日）
令和5年5月22日 9:30-11:10	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> ■物件特定・占有確認を行う。 ■物件内でCと面談し、陳述を得る。 ■写真撮影を行う。 ■評価人と同行する。 ■評価人により、土地建物位置関係図と建物間取図（略図）が作成される。
令和5年5月22日 12:50-12:55	当庁執行官室	<ul style="list-style-type: none"> ■Aから電話による陳述を得る。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和5年5月22日

目的物件は不在で施錠されていた。物件8および物件9の2階居宅部分は、それらの鍵を管理するCが解錠を行った。また、物件9の1階事務所部分は、Cの許しにより立ち入った。いずれも、法令において立会人が必要な箇所に関しては、立会人Dを立ち会わせた。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行（準備）して臨場した。同解錠技術者の解錠により、立会人 を伴い、建物内に立ち入った。終了後は、原状に戻して、再施錠を確認した上で退去した。

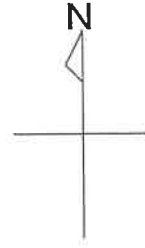
□ 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

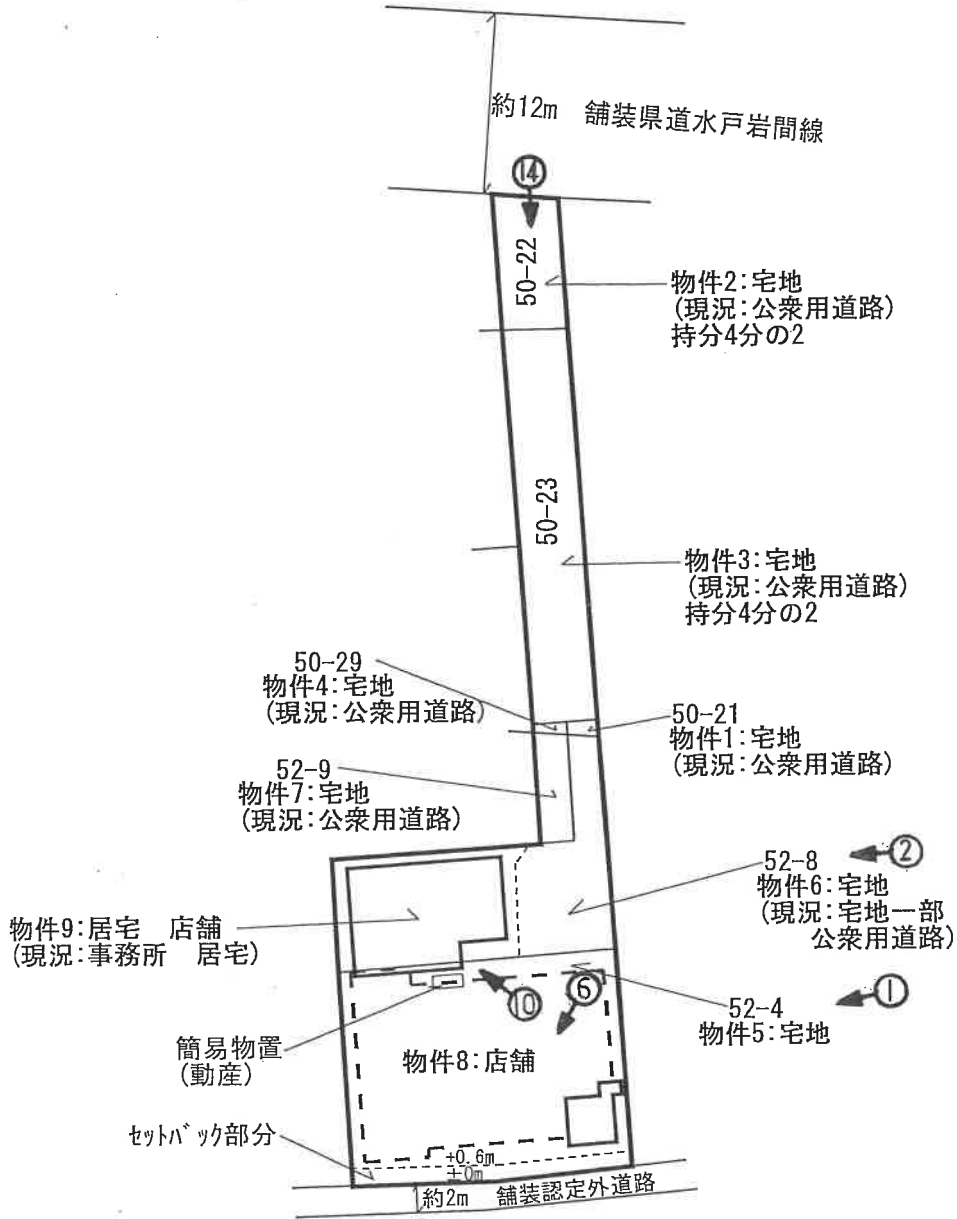
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第39号
水戸市見川二丁目



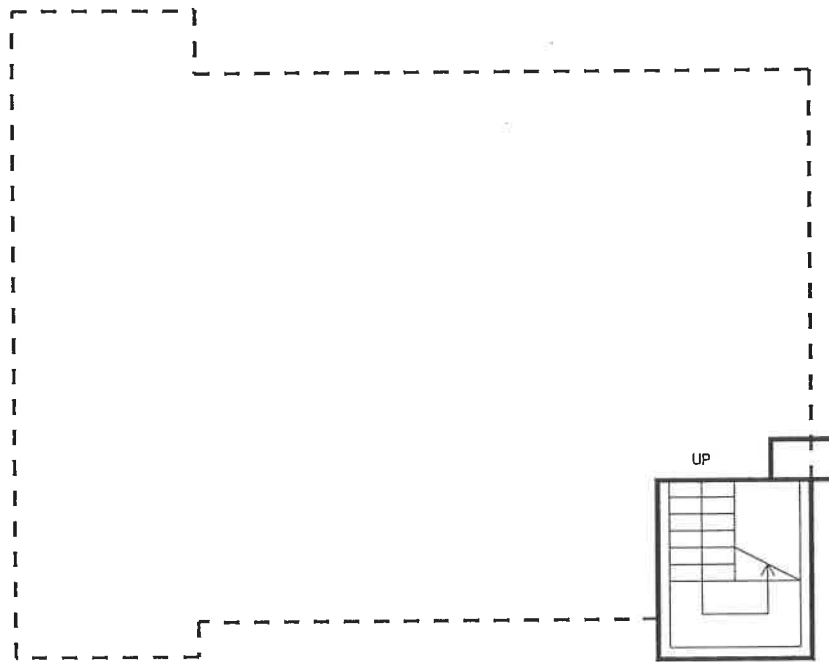
※物件2, 3については位置指定道路の指定あり。
(幅員4m、延長34.35m)

←○写真撮影位置方向

建物間取略図

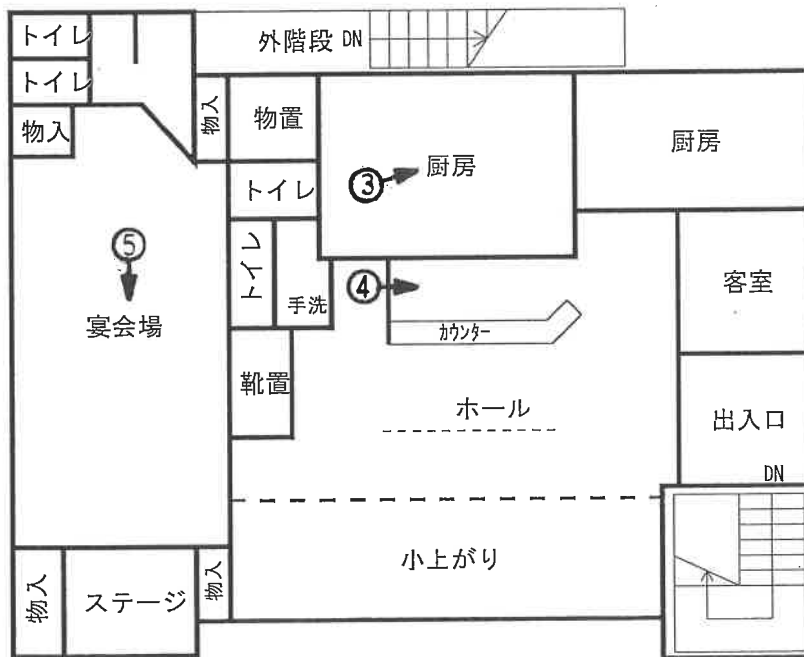
物件8:店舗
鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



床面積:約11.73㎡(概測)

【2階】



床面積:181.75㎡(登記簿)

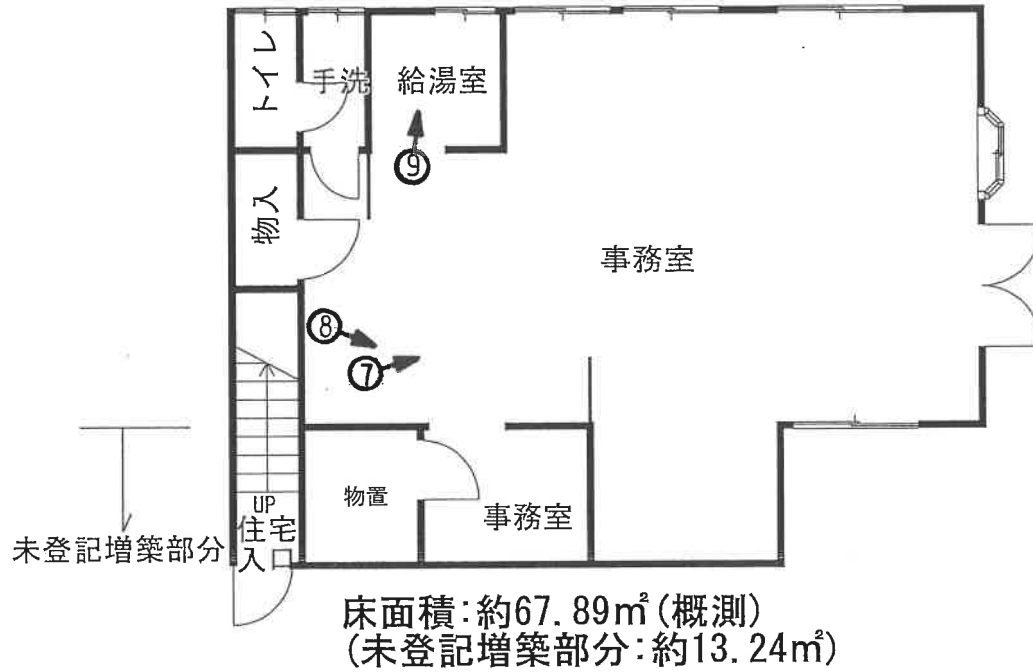
← 写真撮影位置方向
縮尺:1/150

(11枚目)

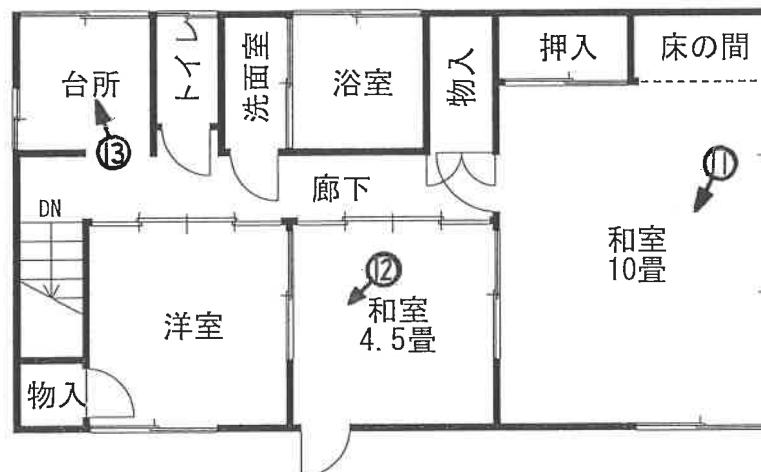
建物間取略図

物件9:居宅 店舗(現況:事務所 居宅)
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



【2階】



床面積:54.65㎡(登記簿)

←○写真撮影位置方向
縮尺:1/100



一部においてマスキングをしています。写真中央は物件8です。
近隣の公道から撮影しました。よって写真手前の土地は競売の対象外です。

No. 1



上欄同様に近隣の公道から撮影しました。写真中央は物件9です。
よって写真右端の隣家は競売の対象外です。写真左端は物件8の一部です。

No. 2

(13 枚目)



No. 3



No. 4

(14 枚目)



No. 5



No. 6

(15 枚目)



No. 7



陳述された転賃の事務スペース(机)

(16 枚目)

No. 8



No. 9



No. 10

(17 枚目)



No. 11



No. 12

(18 枚目)



No. 13



No. 14

(19 枚目)

求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 6年 1月25日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 野 ゆ み

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」



令和 6年 1 月 26 日

評価人

長 島 理



物 件 目 録

1 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番21
地 目 宅地
地 積 1.72平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

2 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番22
地 目 宅地
地 積 38.52平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の2

3 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番23
地 目 宅地
地 積 107.61平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の2



物 件 目 録

- 4 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 50番29
地 目 宅地
地 積 1.09平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 5 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 261.58平方メートル
- 6 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番8
地 目 宅地
地 積 147.28平方メートル
(現況)
地 目 宅地一部公衆用道路
- 7 所 在 水戸市見川二丁目
地 番 52番9
地 目 宅地
地 積 14.79平方メートル



物件目録

(現況)

地 目 公衆用道路

8 所 在 水戸市見川二丁目52番地4

家屋 番号 52番4

種 類 店舗

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 15.15平方メートル
2階 181.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約11.73平方メートル
2階 181.75平方メートル

9 所 在 水戸市見川二丁目52番地8

家屋 番号 52番8

種 類 居宅 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル

(現況)

種 類 事務所 居宅

床 面 積 1階 約67.89平方メートル
2階 54.65平方メートル



令和 5年 (ケ) 第 39号
令和 5年 4月26日 受 命
令和 5年 5月22日 現地調査
令和 5年 7月14日 評 価
令和 5年 7月18日 提 出

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
長 島 理

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 050, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10, 000円
物件2 (土地)	金 50, 000円
物件3 (土地)	金 130, 000円
物件4 (土地)	金 10, 000円
物件5 (土地)	金 2, 500, 000円
物件6 (土地)	金 1, 310, 000円
物件7 (土地)	金 40, 000円
物件8 (建物)	金 2, 680, 000円
物件9 (建物)	金 1, 320, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至9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5、6の土地価格は物件8、9の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件8、9の価格は当該敷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、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	水戸市見川二丁目 50番21 宅地 1.72㎡	公衆用道路
2	所在地 地積 所有者 共有持分	水戸市見川二丁目 50番22 宅地 38.52㎡ 株式会社鳥久 4分の2	公衆用道路
3	所在地 地積 所有者 共有持分	水戸市見川二丁目 50番23 宅地 107.61㎡ 株式会社鳥久 4分の2	公衆用道路
4	所在地 地積	水戸市見川二丁目 50番29 宅地 1.09㎡	公衆用道路
5	所在地 地積	水戸市見川二丁目 52番4 宅地 261.58㎡	
6	所在地 地積	水戸市見川二丁目 52番8 宅地 147.28㎡	宅地一部公衆用道路
7	所在地 地積	水戸市見川二丁目 52番9 宅地 14.79㎡	公衆用道路
8	家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市見川二丁目52番地4 52番4 店舗 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 15.15㎡ 2階 181.75㎡	1階 約11.73㎡ 2階 181.75㎡

番号	所在等	登 記	現 況
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	水戸市見川二丁目52番地8 52番8 居宅 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.65m ² 2階 54.65m ²	事務所 居宅 1階 約67.89m ² 2階 54.65m ²
特記事項			
特になし。			

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, 4, 5, 6, 7）

位置・交通	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 JR常磐線「赤塚」駅の南東方、道路距離約3km 「見和1丁目」バス停留所の南西方、道路距離約120m	
付近の状況	水戸市見川2丁目地区内、県道水戸岩間線南側背後に、一般住宅、アパートのほか事業所、店舗等も見られる地域。	
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2種住居地域（都市計画道路境界から30m） 指定建ぺい率 60%、指定容積率 200% ○第1種中高層住居専用地域（都市計画道路境界から30m超） 指定建ぺい率 60%、指定容積率 200% なし 第2種高度地区（20m）
画地条件	○物件1, 2, 3, 4, 7（現況公衆用道路） 各土地の形状、間口・奥行は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ○物件5, 6（現況宅地一部公衆用道路） 地積：公簿合計408.86㎡ 間口：北側間口約2.1m 奥行：約28m 形状：不整形 地勢：平坦～南向緩傾斜 高低差：北側接面道路と等高。 南側接面道路より約0.6m高い。 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	北側約4m舗装私道（うち物件2, 3については、道路位置指定あり、建築基準法第42条1項5号道路） 南側約2m舗装認定外道路（建築基準法第42条第2項道路）※ ※セットバックを要す。	
土地の利用状況等	○物件1, 2, 3, 4, 7 本件所有者、共有者らが現況公衆用道路として使用占有している。 ○物件5, 6 本件土地所有者が、所有する建物、物件8（店舗）、物件9（事務所 居宅）の敷地として使用している。その他、簡易物置（動産）がある。物件9建物は、物件5土地一部に跨っている。なお物件6土地の北東側凸部分（約14.5㎡、6-bとする。）は公衆用道路として使用されている。 【物件8の敷地利用範囲】 物件5土地の一部（約253.58㎡、法定地上権成立、5-aとする。） 【物件9の敷地利用範囲】 物件5土地の一部 約8㎡（法定地上権成立、5-bとする。） 物件6土地の一部 約132.78㎡（法定地上権成立、6-aとする。）	

供給処理施設	<p>上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり</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>土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、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出来ない。</p>
特記事項	<p>○物件2の一部に都市計画道路予定地を含む。 (都市計画道路、大工町河和田線、都市計画決定H3.3.28、事業認可未定) によって、都市計画施設等の区域内における建築制限がある。(都市計画法第53条1項)</p> <p>○物件2、3は、位置指定道路の指定を受けている。 (指定番号：75号、指定年月日：S56.12.12)</p> <p>○物件2の北側接道部分の登記事項 所在・地番：水戸市見川2丁目50番12 地目：畑(現況公衆用道路) 地積：6.84㎡ 所有者：茨城県</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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) 昭和57年 7月 9日新築 増築年月日(登記記載) 昭和57年10月10日増築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約4年
仕様	構造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ALC板、タイル張等 内壁 ビニールクロス張、タイル張等 天井 ビニールクロス張、石膏ボード張等 床 合板フローリング張、畳敷、塩ビシート張等 設備 電気・給排水・衛生
床面積（現況）	1階 約11.73㎡ 2階 181.75㎡ 計 約193.48㎡ ※課税床面積と不一致であるが、現況調査による数量を採用。
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 店舗 間取り 建物間取略図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物所有者が店舗（飲食店）として使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・築年、構造等からアスベスト含有建築材等の使用可能性を否定できない。但し、専門調査機関による調査を行なわないと確定できない。（解体等の際、飛散防止策等を行なう必要がある。）本件では、当該リスクにつき市場性修正内で考慮した。 ・建物の内外部につき東日本大震災時の損傷と推定される亀裂等が見られる。その他、経年による劣化及び損傷、汚損がみられ、建物全体につき老朽化が進んでいる。 ・建物内には製氷機、冷蔵庫等の第三者の所有物（リース等）がある。（現況調査報告書参照） ・建築確認（番号：特414、年月日：S56.12.12）

(物件9)

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) 昭和57年 7月 9日新築 増築年月日 不明 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングボード張、モルタル吹付等 内 壁 ビニールクロス張、プリント合板張等 天 井 ビニールクロス張、化粧合板敷目板張等 床 塩ビシート張、合板フローリング張、畳敷等 設 備 電気・給排水・衛生
床面積(現況)	1階 約67.89㎡ 2階 54.65㎡ 計 約122.54㎡ ※課税床面積と不一致であるが、一部増改築(年次不明)があったものと推定され、現況調査による数量を採用した。
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 事務所 居宅 間取り 建物間取略図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	○1階部分については、令和元年頃から無償で本件債務者(株)堀久工務店が事務所として使用占有している。占有権原は黙示による使用借権と認定した。 また当該同部分について、(有)ホームクリンジャパンが平成13年10月25日(法人設立年月日)から親族関係を基礎とした(転)使用借権に基づき使用(債務者法人との共同占有)している。 ○2階部分については、本件所有者が居宅(空家)として使用している。なお出入口は建物南西側角付近の玄関となる。
特記事項	・建物の内外部につき東日本大震災時の損傷と推定される亀裂等が見られる。1階事務所の天井一部に漏水等がみられ、2階部分の床の撓み、建具の不具合がみられる。その他、経年による劣化及び損傷、汚損がみられ、建物全体につき老朽化が進んでいる。 ・建築確認(番号:第1377号、年月日:S56.12.14)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5-a, 5-b, 6-a, 6-b, 7 (土地)

一体とした更地価格を算出し、建物の存する部分についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,800	0.100	1.72	/	/	7,000
2	39,800	0.100	38.52	/	$\frac{2}{4}$	77,000
3	39,800	0.100	107.61	/	$\frac{2}{4}$	214,000
4	39,800	0.100	1.09	/	/	4,000
5-a	39,800	0.864	約253.58	0.80	/	6,976,000
5-b	39,800	0.864	約8.00	0.80	/	220,000
6-a	39,800	0.864	約132.78	0.80	/	3,653,000
6-b	39,800	0.100	約14.50	/	/	58,000
7	39,800	0.100	14.79	/	/	59,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-17

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/109.1 \approx 39,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件+1.0 環境条件+8.0

イ 個別格差：

物件1 私道減価▲90 物件2 私道減価▲90 物件3 私道減価▲90 物件4 私道減価▲90

物件5-a 間口・奥行の関係▲10 二方路+1 セットバック減価▲5

物件5-b 間口・奥行の関係▲10 二方路+1 セットバック減価▲5

物件6-a 間口・奥行の関係▲10 二方路+1 セットバック減価▲5

物件6-b 私道減価▲90 物件7 私道減価▲90

ウ 地積：地積：5-a、5-b、6-a、6-bは概測数量、その他は登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件2 2/4 物件3 2/4

② 物件8, 9 (建物)

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
8	200,000	193.48		0.029	1,122,000

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 : 概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数約41年, 経済的全耐用年数約45年,

残価率3%とした定率法(0.041)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 $=0.041 \times (1-30\%) \div 0.029$

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
9	140,000	122.54		0.021	360,000

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 : 概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数約41年, 経済的全耐用年数満了,

残価率3%とした定率法(0.030)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 $=0.030 \times (1-30\%) = 0.021$

2 評価額の判定

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

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
5-a	6,976,000	0.45	法定地上権	3,139,000
5-b	220,000	0.45	法定地上権	99,000
6-a	3,653,000	0.45	法定地上権	1,644,000

イ 土地利用権等割合：

物件5-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件5-b 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

物件6-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	7,000			0.90	0.70	10,000
2	77,000			0.90	0.70	50,000
3	214,000			0.90	0.70	130,000
4	4,000			0.90	0.70	10,000
5-a	6,976,000	-3,139,000		0.90	0.70	2,420,000
5-b	220,000	-99,000		0.90	0.70	80,000
6-a	3,653,000	-1,644,000		0.90	0.70	1,270,000
6-b	58,000			0.90	0.70	40,000
7	59,000			0.90	0.70	40,000
8	1,122,000	+3,139,000	1.00	0.90	0.70	2,680,000
9	360,000	+1,743,000	1.00	0.90	0.70	1,320,000

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	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
一括価格 (合計)						8,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1乃至9 0.90

※住宅地域内の私道奥部に位置する経年の進んだ飲食店舗、事務所等であること及びアスベスト含有建材等使用リスクを含むこと等から有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

オ 競売市場修正：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。

(注)物件1、4については、算出過程で1万円未満となったので、最低競売評価額1万円とした。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-17

所 在：水戸市見川2丁目44番22

価 格：44,300円/㎡（対前年変動率0.0%）

位 置：JR常磐線「赤塚」駅3.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東4m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：住宅のほか倉庫、駐車場等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 土地建物位置関係図

4 公図写

5 地積測量図写

6 建物図面各階平面図写

7 建物間取略図

以 上

物件位置図



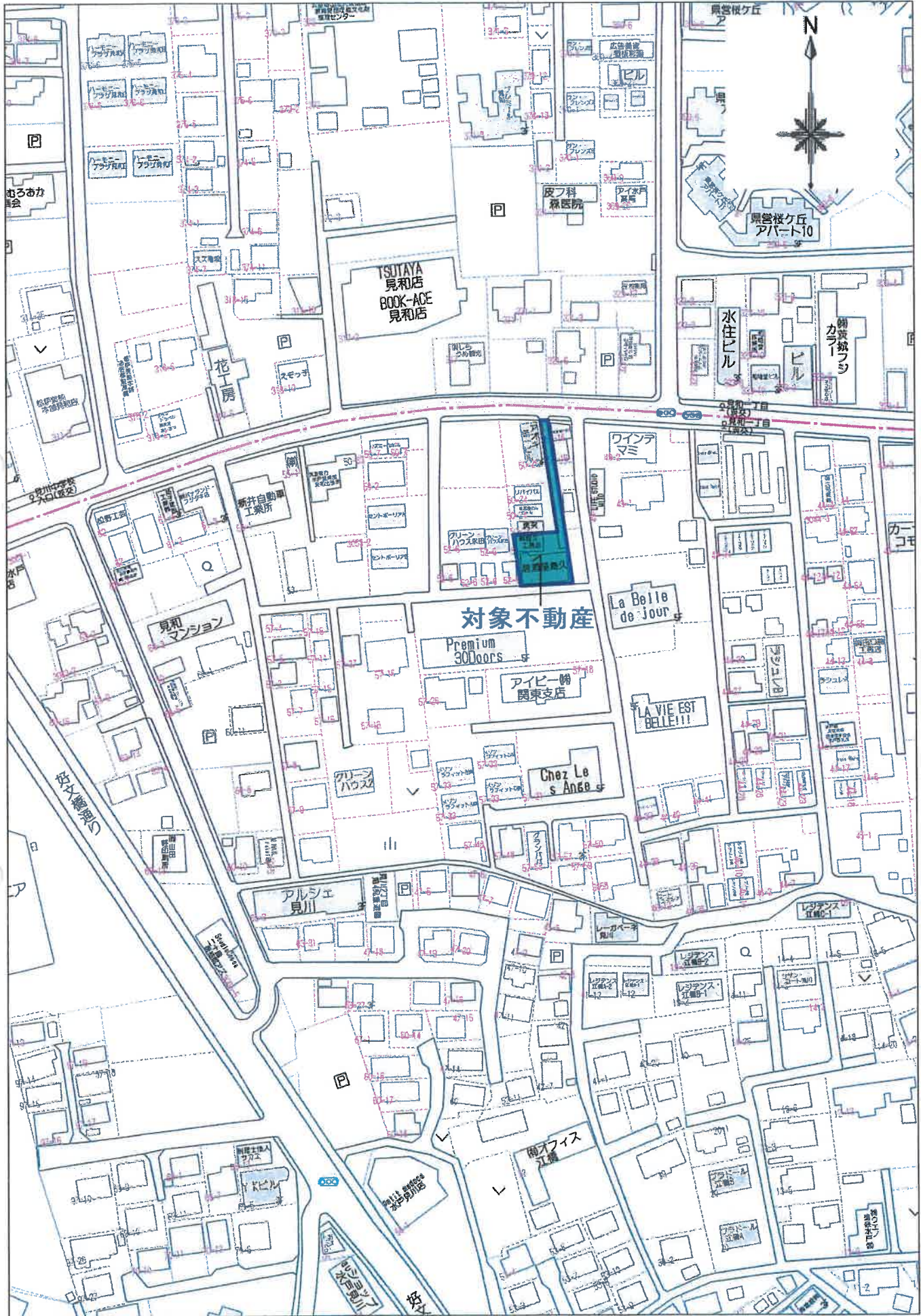
対象不動産



公示地
水戸-17

「水戸都市計画図」
縮尺:1/10,000

周辺見取図

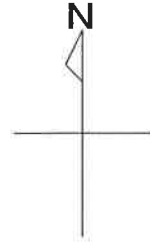


80m

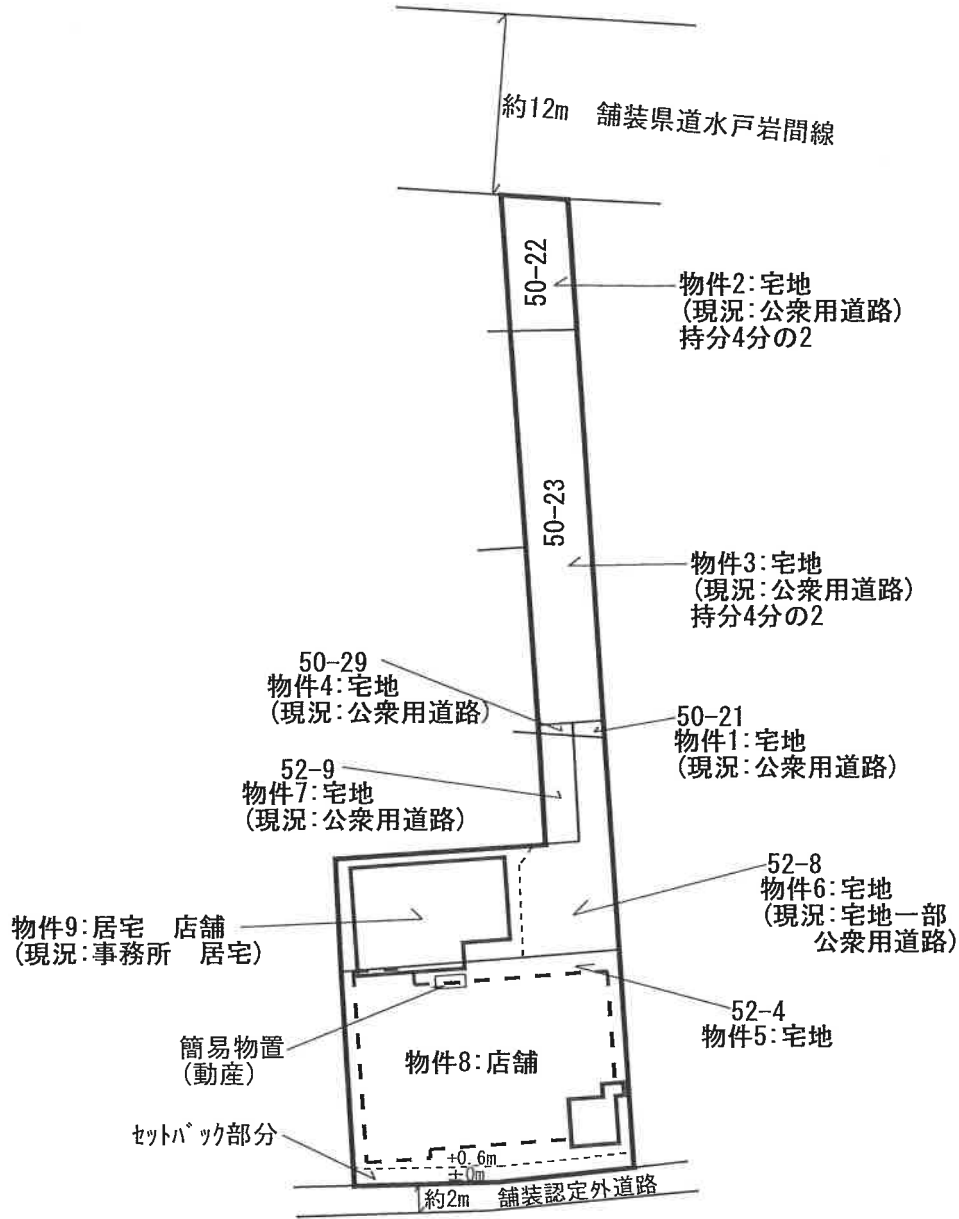
1:2000

ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第39号
水戸市見川二丁目



※物件2, 3については位置指定道路の指定あり。
(幅員4m、延長34.35m)

縮尺: 約1/500



縮尺:1/500

整理番号 103402

前地番 50-21 後地番 50-27

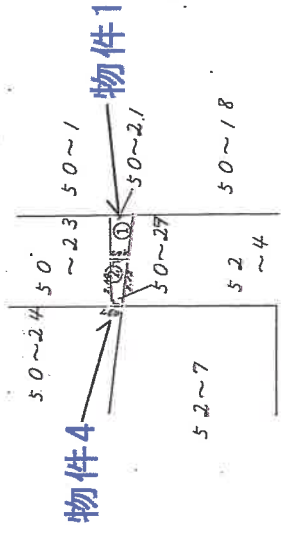
地積測量図

土地の所在 水戸市見川2丁目

地積計算表

② 50-27
 $(0.37 + 0.67) \times 2.10 \div 2 = 1.0920$
 1 m² 09

① 50-21
 $2.82 - 1.092 = 1.728$
 1 m² 72



製作者	申請人	縮尺
(製城土地家屋調査士会印)		1/200

(昭和56年11月12日作成)

S56.11.12

A3版をA4版に縮小

登記官

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5年3月6日 水戸地方事務所

整理番号 103191

前地番 50-22

土地の所在 水戸市見川2丁目

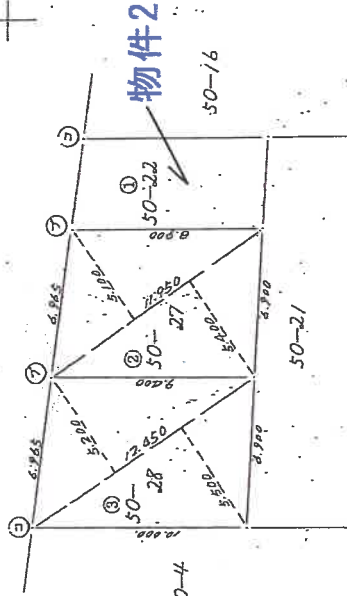
地積測量図

地積計算

② 50-27
 $1.950 \times (5.400 + 5.100) = 12.5475000$
 二除 = $6.2737500m^2$

③ 50-28
 $1.2450 \times (5.500 + 5.200) = 13.3215000$
 二除 = $6.6607500m^2$

① 50-22
 $167.87 - (② + ③) = 38.5250000m^2$



SLIP	地積測量の種別
④	石
⑤	プラスチック板
⑥	コンクリート板
⑦	金版

縮尺 1/250

申請人

昭和56年9月20日作製

作製者 土地調査士 家屋

(家屋土地家屋調査士会用品)

556.9.24

A3版をA4版に縮小

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5年3月6日

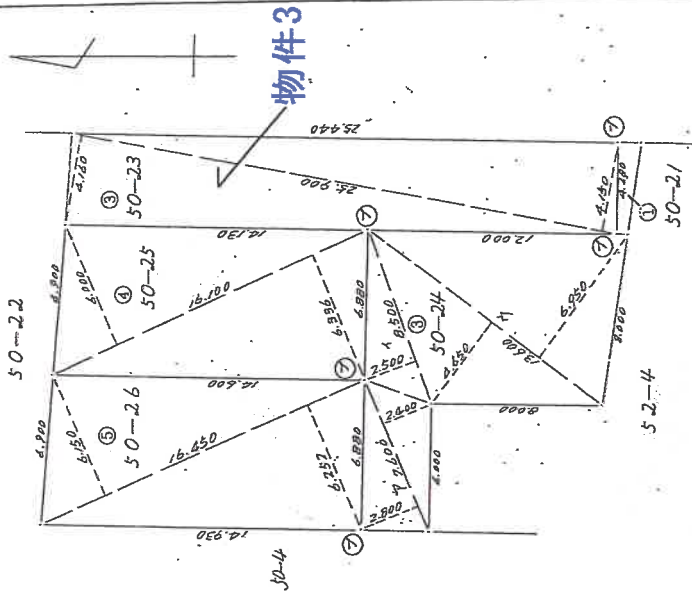
水戸地方建設局

登記簿

整理番号 103130

前地番 50-2-1
 50-23/50-26
 土地の所在 水戸市見川2丁目

面積測量図



地積計算

- ② 50-23
 $25.900 \times (4.150 + 4.160) = 215.229000$
 二除 = 107.614500 m^2
- ③ 50-24
 $7.600 \times (2.800 + 2.400) = 39.520000$
 $1.8500 \times 2.500 = 21.250000$
 $0.3500 \times (4.650 + 6.950) = 15.776000$
 計 = 218.530000
 二除 = 109.265000 m^2
- ④ 50-25
 $16.100 \times (6.336 + 6.000) = 198.609600$
 二除 = 99.304800 m^2
- ⑤ 50-26
 $16.450 \times (6.252 + 6.150) = 204.012900$
 二除 = 102.006450 m^2
- ① 50-21
 $4.2102 - (② + ③ + ④ + ⑤) = 2.829250 $m^2$$

境界	境界線の種類
①	石
②	アラスチック板
③	コンクリート板
④	金
⑤	真

申請人 [Redacted]

昭和56年9月20日(作成)

製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

(茨城県国土庁調査士事務所)

2556.9.24

A3版をA4版に縮小

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5年3月6日 水戸地方支庁

登記官

整理番号 103201

前 52-4 後 52-8 52-9 新 52-4 地積測量図

土地の所在 水戸市見川2丁目

地積計算表

② 52-8
丁 1 7.62 × 6.69 = 117.8778
イ 1 8.10 × 7.29 = 131.9490
ロ 1 3.95 × 2.14 = 29.8530
ハ 6.93 × 2.15 = 14.8995
計 = 294.5793
2 除 = 147.28965

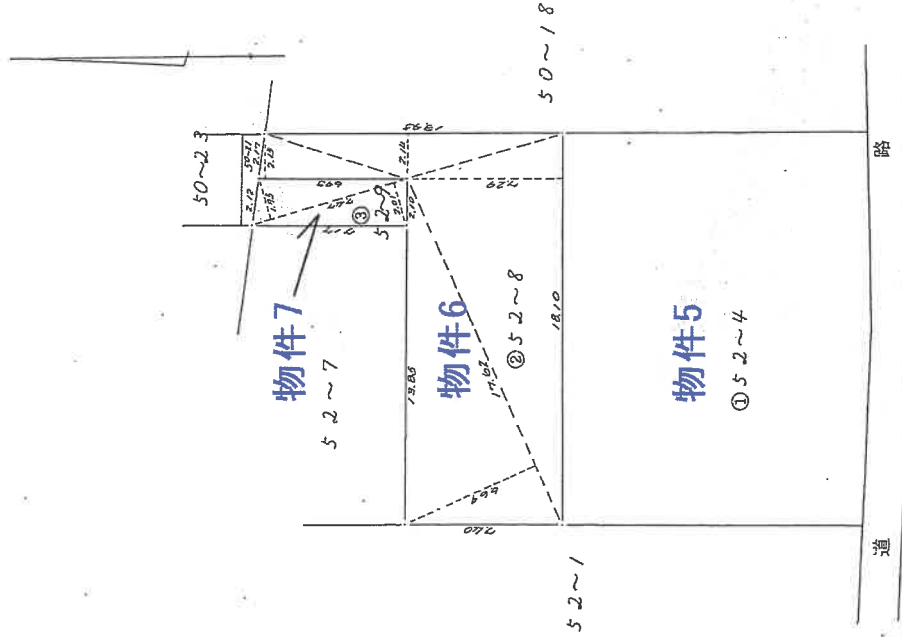
147 m².28

③ 52-9
丁 7.47 × 1.95 = 14.5665
イ 7.47 × 2.01 = 15.0147
計 = 29.5812
2 除 = 14.7906

14.79 m²

① 52-4 (残地)
4.23.67 - (② + ③) = 261.58975

261.58 m²



製作者	土地測量所	申請人	縮尺 1/250
(茨城土地測量調査士会所属)		(昭和56年11月12日作製)	

A3版をA4版に縮小

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5年3月6日 水戸地方裁判所

登記官

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5年3月6日 水戸地方事務所

登記号

管理番号 098820

建物階平面図

家屋番号 52番4

建物の所在 水戸市見川2丁目52番地4

各階平面図

1 階

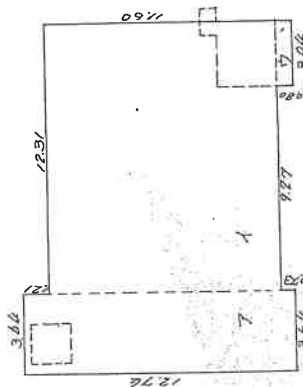


求積表

7	1.85 × 1.85	=	3.4225
1	0.80 × 1.865	=	1.0920
7	3.50 × 3.04	=	10.6400
	計	=	15.1545

15㎡15

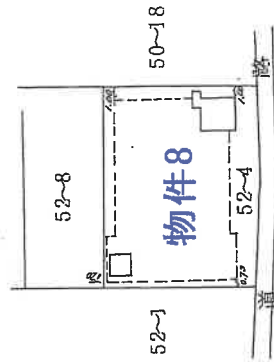
2 階



求積表

7	12.74 × 3.64	=	46.3736
1	10.80 × 12.91	=	132.9480
7	3.04 × 0.80	=	2.4320
	計	=	181.7536

181㎡75



作製者 （氏名）	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
0月14日作製			

A3版をA4版に縮小

S62.10.16

登記年月日：昭和57年7月28日

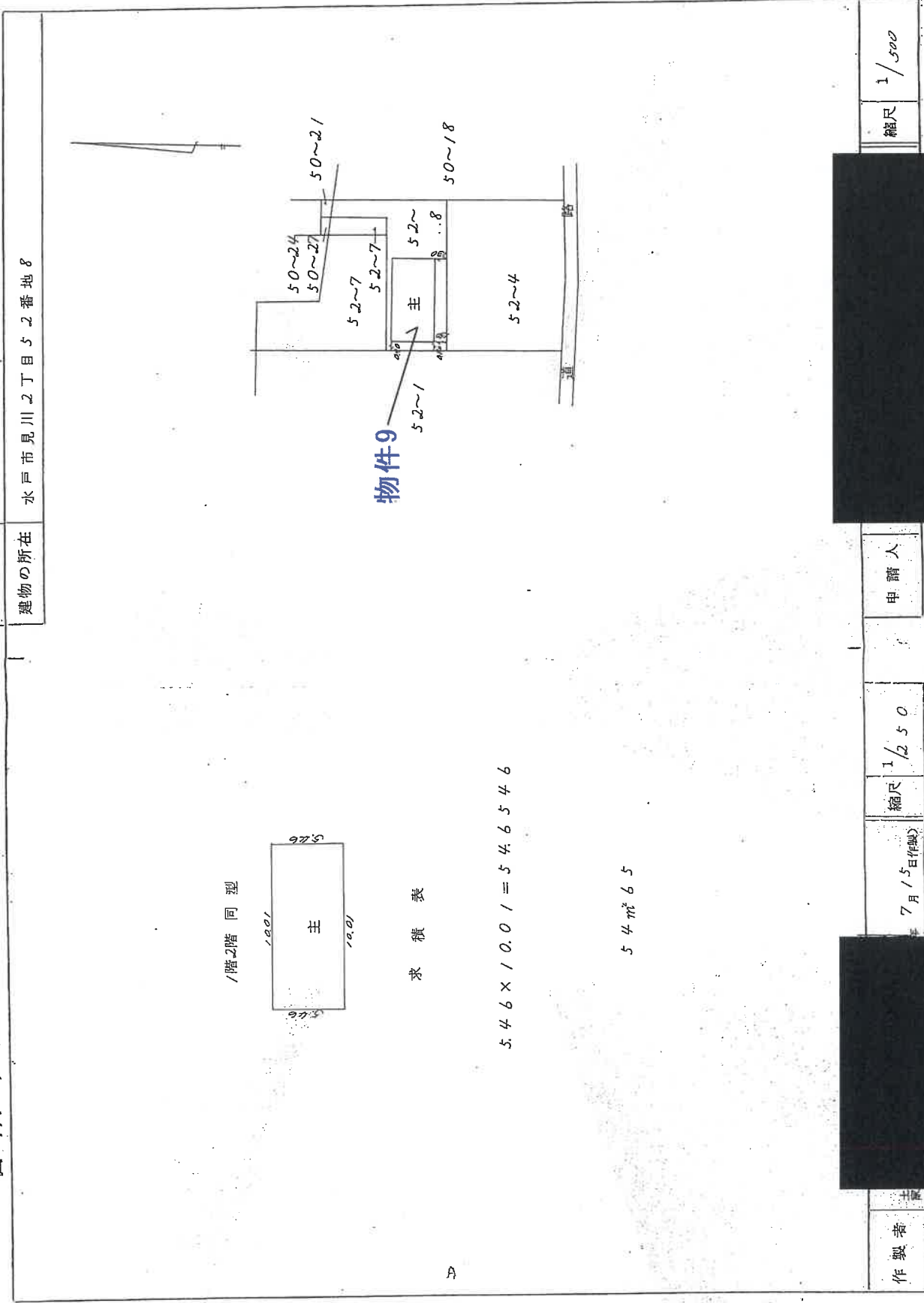
整理番号 098831

各階平面図

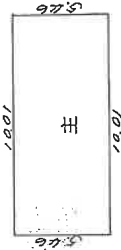
家屋番号 52番8

建物の所在 水戸市見川2丁目52番地8

各階平面図



/階2階同型



求積表

5.46 x 10.01 = 54.6546

54㎡65

作製者

7月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(茨城県土庫家屋調査士会 水戸支部)

857.7.28

請求番号：46-7

A3版をA4版に縮小

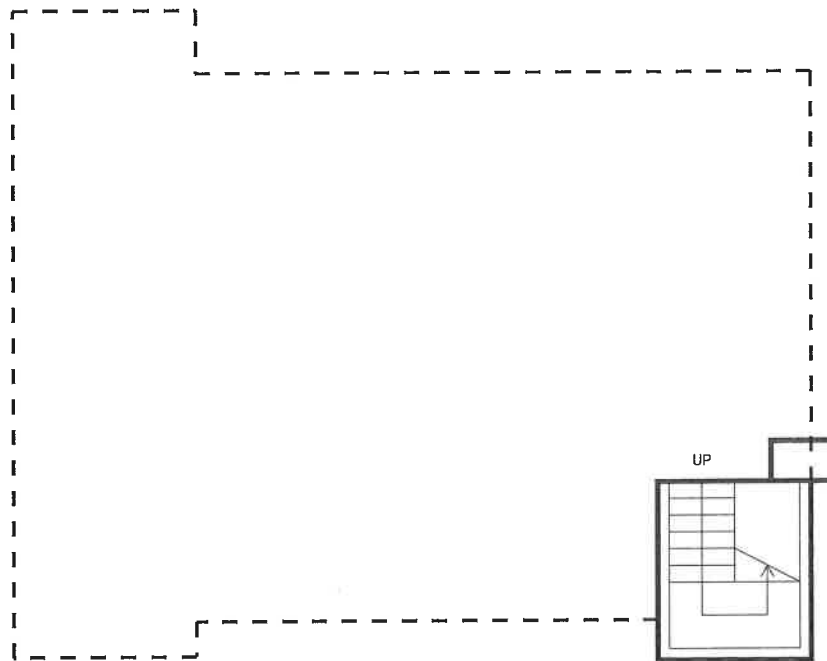
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年3月6日 水戸地方裁務局

登記簿

建物間取略図

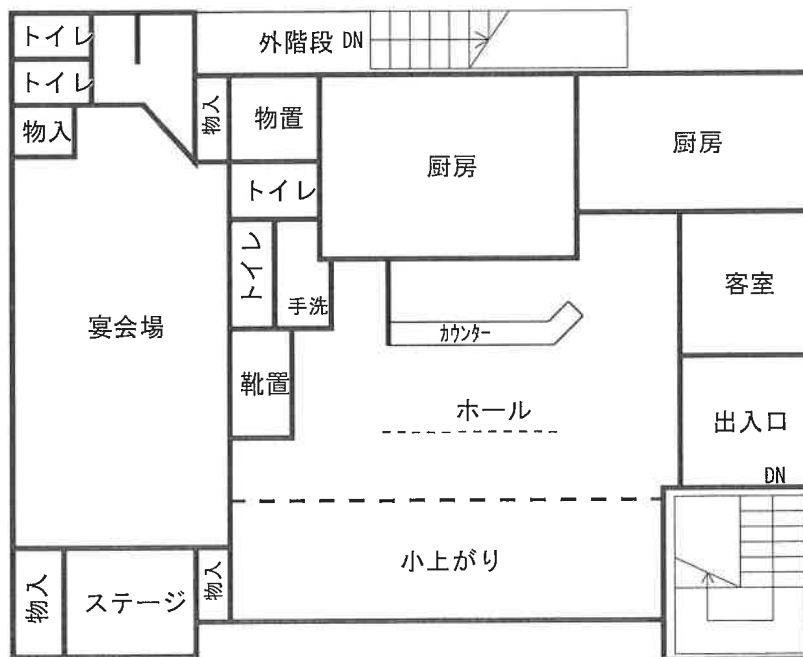
物件8: 店舗
鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



床面積: 約11.73㎡ (概測)

【2階】



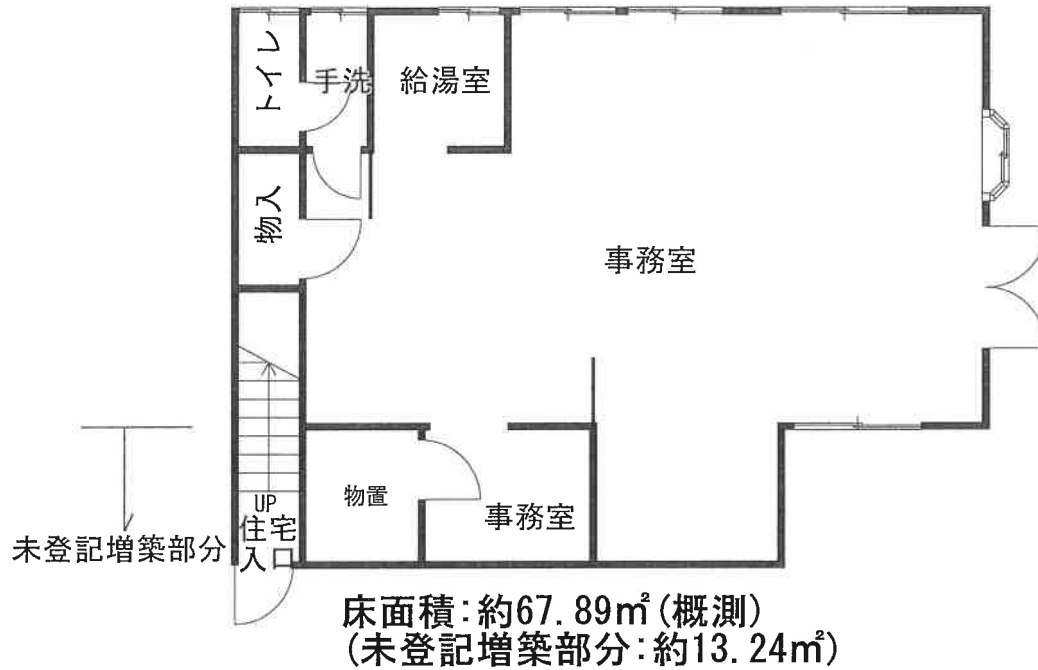
床面積: 181.75㎡ (登記簿)

縮尺: 1/150

建物間取略図

物件9:居宅 店舗(現況:事務所 居宅)
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

【1階】



【2階】



床面積:54.65㎡(登記簿)

縮尺:1/100