

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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
11～14	14,040,000 11,232,000	一括	2,808,000	392,115	60,114
11	6,590,000				
12	1,490,000				
13	1,370,000				
14	4,590,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 1 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 1 2 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0. 0 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1. 4 5 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 2 0 1 0 番地 9、2 0 1 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 1 0 番 9 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 倉庫 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 3 0. 8 7 平方メートル
2階 1 9 0. 3 8 平方メートル
3階 1 7. 2 3 平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 9月 28日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

1 不動産の表示

【物件番号11～14】

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11～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11～13】

(1) 物件11の一部をFが占有している。Fの占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:物置、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約6平方メートル)が本件土地上に存在する。

(2) 物件11の一部及び12の一部につき駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

(3) 上記(1)及び(2)以外の部分を本件共有者らが占有している。

【物件番号14】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号11】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 1 所 在 水戸市赤塚一丁目

地 番 2 0 1 0 番 5

地 目 畑

地 積 6 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

1 2 所 在 水戸市赤塚一丁目

地 番 2 0 1 0 番 9

地 目 宅地

地 積 3 4 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

1 3 所 在 水戸市赤塚一丁目

地 番 2 0 1 0 番 3 3

地 目 宅地

地 積 3 1 1 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

1 4 所 在 水戸市赤塚一丁目2010番地9、2010番地33

家屋 番号 2 0 1 0 番 9



物 件 目 録

種 類 店舗 事務所 倉庫 居宅
構 造 鉄骨造スレート葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 230.87平方メートル
2階 190.38平方メートル
3階 17.23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約49平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 4年(ケ)第 75号
令和 4年 8月31日受理
令和 4年10月~~14~~日提出
(評価人 塚本 修一)

現況調査報告書
(物件11～14)

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 1 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2 0 1 0 番 5
地 目 畑
地 積 6 7 6 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 2 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2 0 1 0 番 9
地 目 宅地
地 積 3 4 0 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 3 所 在 水戸市赤塚一丁目
地 番 2 0 1 0 番 3 3
地 目 宅地
地 積 3 1 1 . 4 5 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

1 4 所 在 水戸市赤塚一丁目2 0 1 0 番地9、2 0 1 0 番地3 3
家屋 番号 2 0 1 0 番 9
種 類 店舗 事務所 倉庫 居宅

物 件 目 録

構 造	鉄骨造スレート葺陸屋根3階建		
床 面 積	1階	230.87	平方メートル
	2階	190.38	平方メートル
	3階	17.23	平方メートル
共有者 A	持分2分の1		
共有者 B	持分2分の1		

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11～13								
現況地目	■宅地(物件11～13)								
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 ■土地建物位置関係図のとおり								
占有者及び占有状況	■土地共有者(A、B) ■その他の者(C～F) 上記の者(A、B)が本土地上に下記建物を共有し占有している 上記の者(C～E)が本土地上の一部を駐車区画として賃貸し占有している 上記の者(F)が本土地上の一部に下記目的外建物を所有し占有している ■(C～Fに関して)「占有者及び占有権原」(4枚目)のとおり								
下記以外の建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」(5枚目)のとおり)								
その他の事項	1 本土地の公図は「地図に準ずる図面」であり国土調査を経ていない。よって境界の位置・形状・地積・土地の配置等で14条図面と比して不正確となる。 2 物件11の西側に隣接する認定外道路の位置・形状が不明確である。よって、同道路と物件11の境界線に関しても同じく不明瞭となる。 3 農業委員会からの文書回答から、入札に際して買受適格証明書の取得は不要である(物件11関連)。								
建物	物件14								
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(□主たる建物 □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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類:①車庫 ②車庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>構造:①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>床面積:①約27㎡(現地概測) ②約49㎡(現地概測)</td> </tr> </table> ※上記①、②の建物は後掲の土地建物位置関係図において、「未登記附属建物①」「未登記附属建物②」として示されている建物である。	}	種類:①車庫 ②車庫	}	構造:①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	}	床面積:①約27㎡(現地概測) ②約49㎡(現地概測)		
}	種類:①車庫 ②車庫								
}	構造:①木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
}	床面積:①約27㎡(現地概測) ②約49㎡(現地概測)								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・事務所・倉庫・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 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 本建物は経年劣化と東日本大震災の影響が競合して、全体的に進行している。具体的には2階天井に3カ所程度の雨漏り痕がある。(そのうち1箇所は痕が広い。)また、同震災の影響と思われるクロスの割れが多数箇所ある。 2 1Fは酒類の小売販売店舗の仕様である。								
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	年()第	号	保管開始日	年	月	日
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	<input type="checkbox"/> 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

(3枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 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	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
			現在の契約					
12	■後掲写真 No.4の円脇	■駐 □事 □店 □倉 □他	平29年頃	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 4,000円 (税込)	□特約等 ■その他の陳述等 ■執行官の意見 ・近隣の飲食店(料理店)の顧客用駐車場(1台分)として賃貸されている。 ・物件14上に駐車場を示す立札がある。 ・賃貸借契約書の作成はない。
	C		自平29年頃 至■期間の定めがない。					
11	■後掲写真 No.5の左円内	■駐 □事 □店 □倉 □他	平4年頃	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 8,000円 (税込)	□特約等 ■その他の陳述等 ■執行官の意見 ・近隣の理容店に賃貸されている。 ・2台分で、1台あたり4,000円の賃料である。 ・賃貸借契約書の作成はない。
	D		自平4年頃 至■期間の定めがない。					
11	■後掲写真 No.5の右円内	■駐 □事 □店 □倉 □他	平4年頃	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 8,000円 (税込)	□特約等 ■その他の陳述等 ■執行官の意見 ・近隣者に賃貸されている。 ・2台分で、1台あたり4,000円の賃料である。 ・賃貸借契約書の作成はない。
	E		自平4年頃 至■期間の定めがない。					
11	■後掲写真 No.3の敷地	■敷 □事 □店 □倉 □他	平成27年頃	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	□特約等 ■その他の陳述等 ■執行官の意見 ・未登記である。 ・使用権原等については、関係人の陳述等(本書6枚目)を参照して下さい。
	F		自平成27年頃 至■期間の定めがない。					
	□	□居 □事 □店 □倉 □他	・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
		□居 □事 □店 □倉 □他	自 至	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 駐: 駐車場所 敷: 建物敷地 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)

(目的外建物用 (単独))

目的外建物の概況 (物件11関係)	
所 在	茨城県水戸市赤塚一丁目2010番地5
家 屋 番 号	■ない (未登記)
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概 略)	約 6㎡ (現地概測)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (F) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	■平成19年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>1 本目的外建物は、後掲の土地建物位置関係図において「目的外建物」と表記されている。(写真No.3の建物である。)</p> <p>2 令和4年10月7日に執行官が水戸地方法務局 (本局) 所定部署に建物登記事項証明書の申請を行い、その結果、本土地上に建物登記を有する建物がないことが判明した。よって、当該調査の限りで本目的外建物は未登記である。</p> <p>3 上記「所有者」から「建築者」欄の表記は、Aの陳述による。</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)

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 (土地所有者、建物共有者、Bの母)</p> <p>■物件11に関する農業委員会からの書面による回答書(要旨の抜粋)</p>	<p>1 本件土地の一部を、駐車場としてC～Eさんに貸しています。いずれも近隣の方で良く知っている方なので、契約書は作成していません。1台あたり月額4,000円(税込)の賃料のみで、他に金銭のやりとりはありません。(執行官注記:他の陳述は、C～Eの各欄(4枚目)に記載した。)</p> <p>2 本件土地の一部を、Fさんに貸しています。当該物置(執行官注記:目的外建物を指す。本陳述欄について以下同じ。)のある場所です。Fさんの(当該物置に隣接する)店舗・居宅の方を、以前は主人が所有しており、平成18年頃にFさんのお父さんに売買したと思います。その翌年位に、当該物置が建ったと記憶しています。その後、相続でFさんが所有しています。(執行官注記:執行官の登記調査では、平成27年に相続がなされている。)近隣でもあり、業務上の取引関係や上記の様な経緯があったものですから、当該物置の敷地部分については、Fさんには無償で使用して構わないとお話しています。</p> <p>3 上記以外には、本件土地・建物は誰にも貸していません。</p> <p>4 本物件の境界線を巡るトラブルはなく、土壌・埋設物の汚染・異常もありません。本物件内での事件・事故の発生はありません。 (令和4年9月2日等の面談による陳述要旨)</p> <p>物件11に関し執行官の照会に対して、次の通り回答します。</p> <p>1 以下の転用許可があります。 ・許可等年月日 平成元年6月30日 ・許可条項4条 転用目的 駐車場及び倉庫</p> <p>2 農業委員会からの指示事項としては、原状回復命令を行いません。</p> <p>3 都市計画法関係では、線引都市計画 市街化区域にあたります。</p> <p>4 農振地域外です。</p> <p>5 農地法第3条乃至第5条許可届出及び利用権設定について該当はありません。</p> <p>6 土地改良区に該当はありません。</p> <p>7 買受適格者証明の要否は、「否」です。 (令和4年9月13日受領の回答書)</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

(6枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の概況は、別紙土地建物位置関係図および建物間取略図ならびに添付写真のとおりである。前二者は概測により作成された図（概略図）であり、後者写真の撮影位置・方向の表示も同様に概略である。
- 2 本件土地の占有については現況調査時の現場の状況および当事者の陳述等から3枚目～4枚目のとおりと判断した。
- 3 入札（買受け）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 本調査では、通常の現況調査のとおり、土地のボーリングや地質調査を行わない。よって、本調査では土壌や埋設物、地盤等の異常の有無は保証できない。
 - (2) 本件建物内の調査は、家財等の動産類を動かさず、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、設備に関する可動の可否についても、(1)と同様に本調査では保証できない。
 - (3) 本件建物に生じている経年劣化等の修繕費用は、かなりの高額になることが想定される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

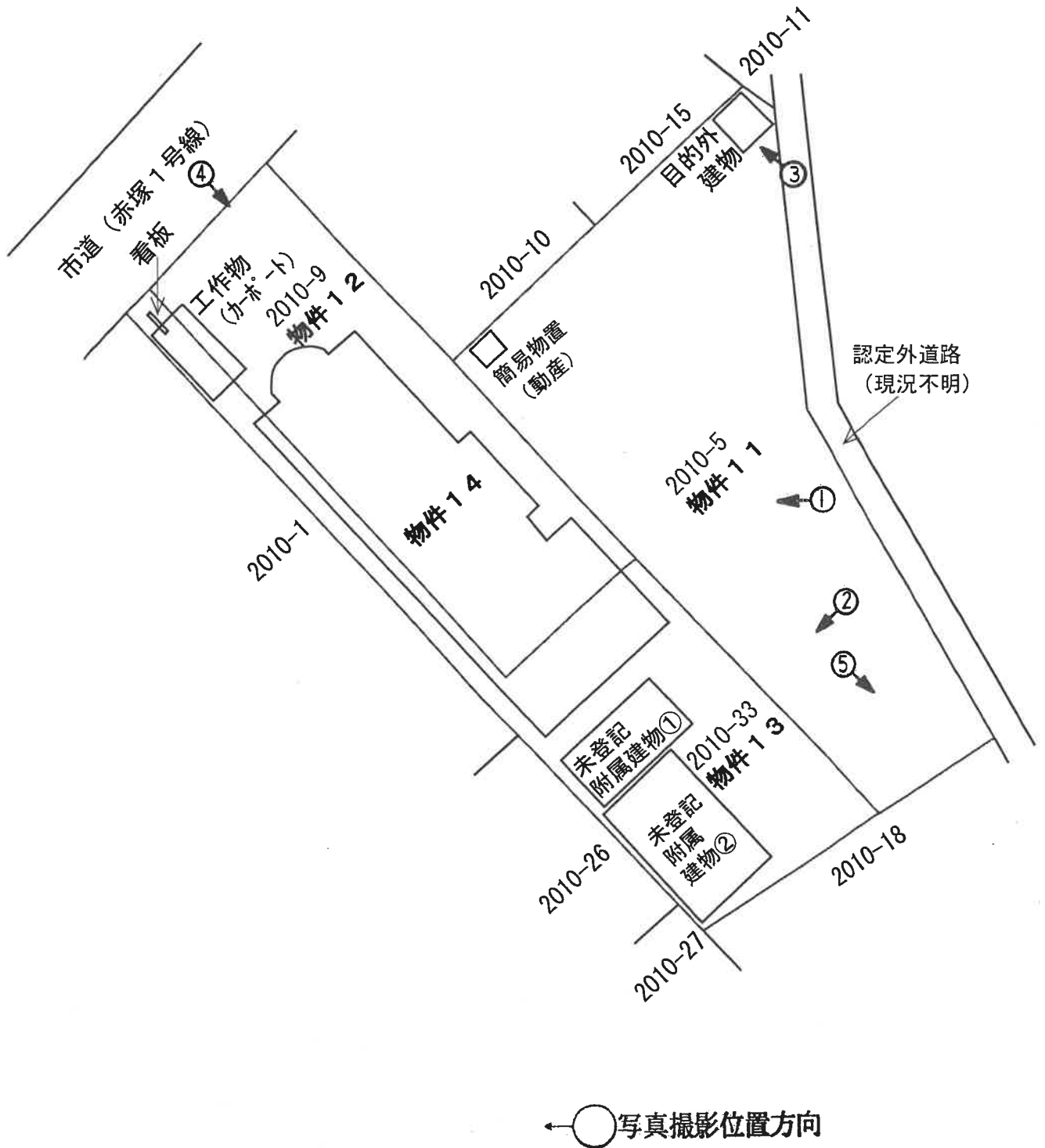
(7枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年8月31日	当庁執行官室	■固定資産税担当課、物件11に関して、各書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）
令和4年9月2日 10:15-10:25 令和4年9月7日 14:20-14:30 令和4年10月7日 14:20-14:30	物件所在地	■物件特定 ■物件占有認定 ■Aと面談して、陳述を取得する。 （面談は物件1～10にも及ぶなど不可分のため、左記の時間に関しては、適宜割り付けを行った。）
令和4年9月14日 9:10-10:40	物件所在地	■物件確認 ■占有確認 ■写真撮影 ■建物内立入り■評価人同行および評価人により土地概測・土地建物位置関係図、間取図の作成がなされる。 ■Aが立ち会った。 ■Aより面談による陳述を得る。
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ことも想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。不在・施錠の店舗・事務所において技術者に解錠を行わせて、立会人を伴い建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

(8枚目)

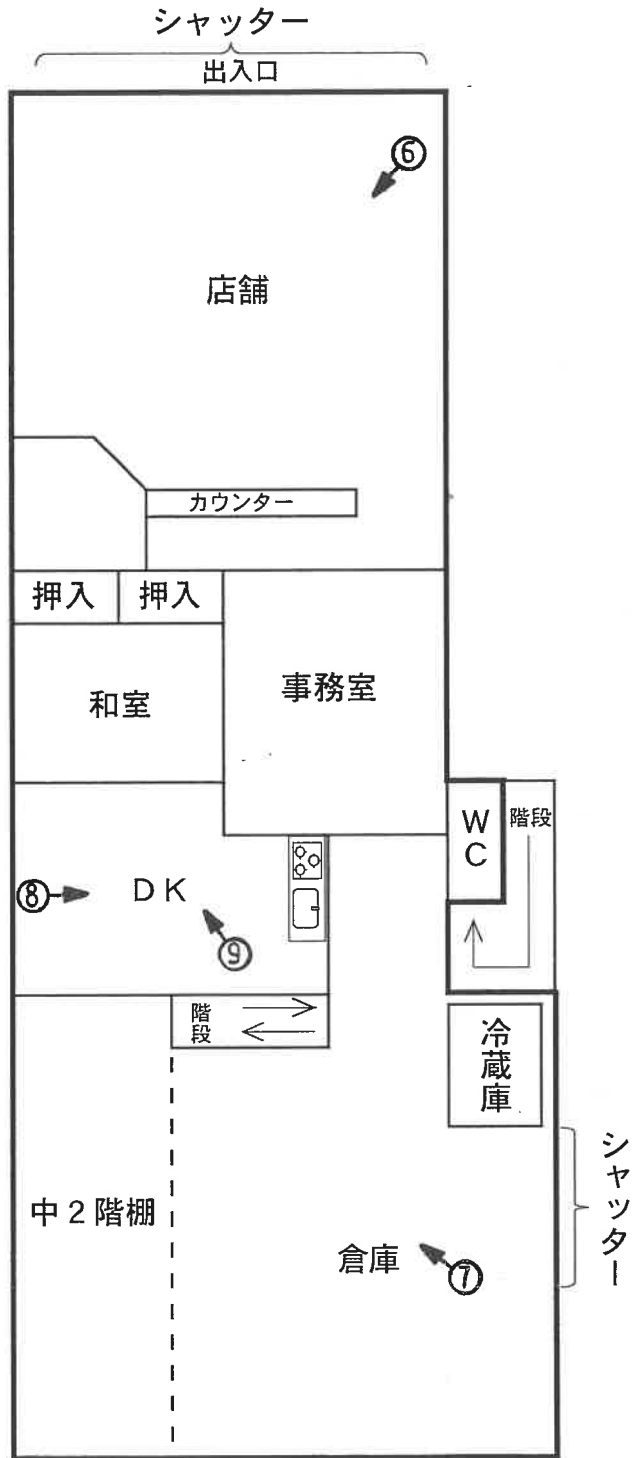
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 1 4

(1階)



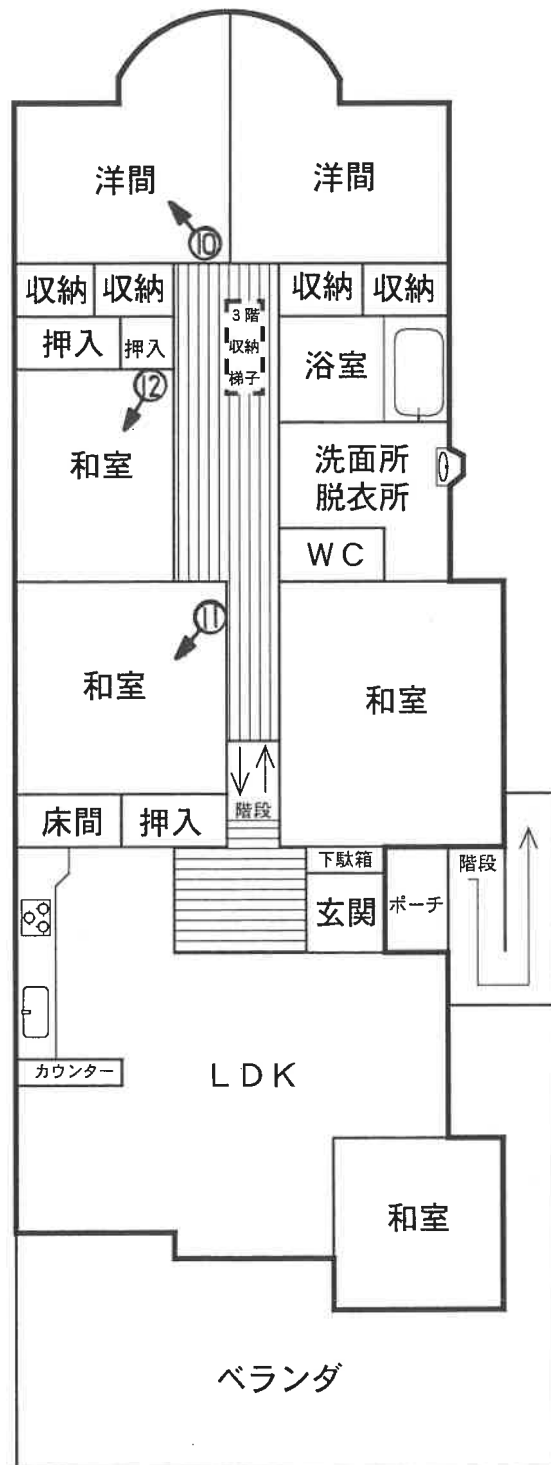
←○写真撮影位置方向

(10枚目)

間 取 図

物件 1 4

(2階)



←○写真撮影位置方向

(11枚目)

間 取 図

物件 1 4

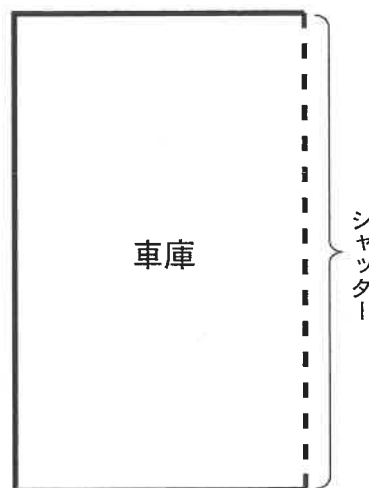
(3階)



未登記附属建物①



未登記附属建物②



← ○ 写真撮影位置方向

(12 枚目)



円内は廃棄車両

No. 1



右円が未登記附属建物①、左円が未登記附属建物②
(13 枚目)

No. 2



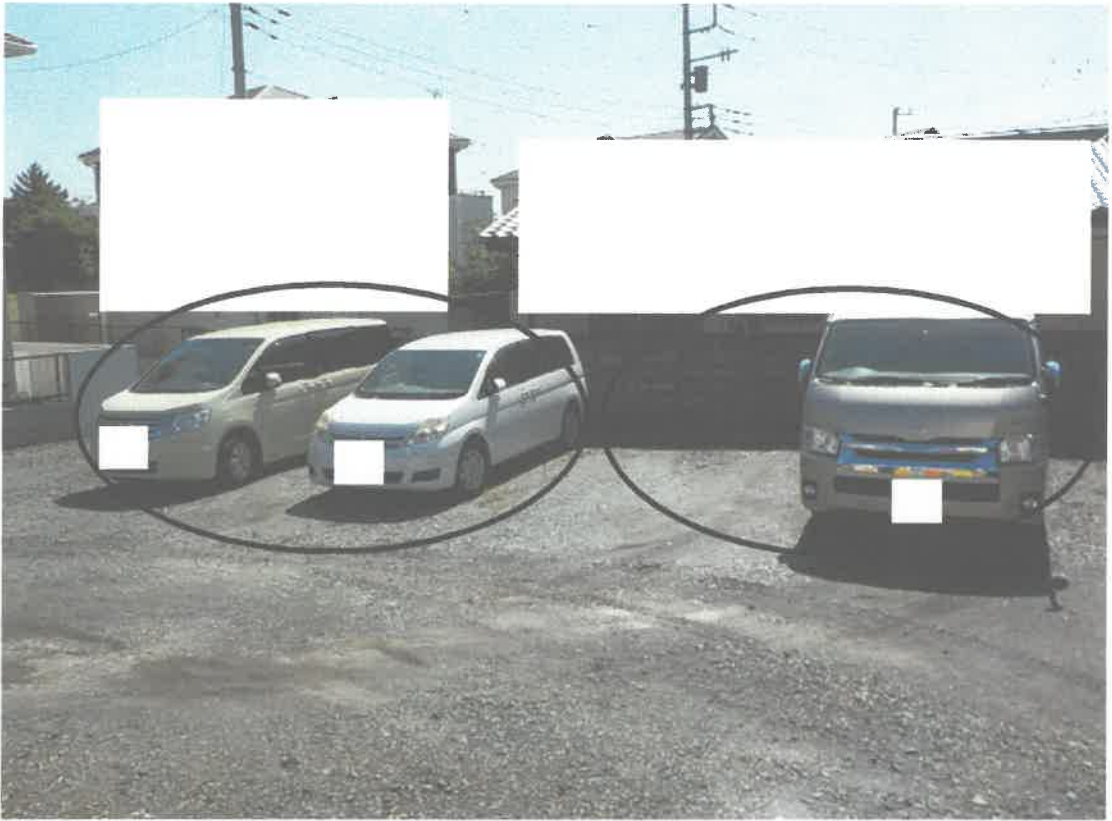
目的外建物

No. 3



円内は賃貸された駐車区画を示す立札
(14枚目)

No. 4



左右円内が各々の賃貸された駐車区画

No. 5



(15 枚目)

No. 6



No. 7



No. 8

(16 枚目)



No. 9



No. 10

(17 枚目)



No. 11



No. 12

(18 枚目)



No. 13

(19 枚目)

求 意 見 書

塚 本 修 一 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

「
|
|
|
|
」



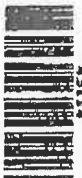
「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 6年 1月25日

評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|---|
| 1 1 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 7 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 1 2 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 0 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 |
| | 地 番 | 2 0 1 0 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 1 . 4 5 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 水戸市赤塚一丁目 2 0 1 0 番地 9、2 0 1 0 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 2 0 1 0 番 9 |
| | 種 類 | 店舗 事務所 倉庫 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 3 0 . 8 7 平方メートル
2階 1 9 0 . 3 8 平方メートル
3階 1 7 . 2 3 平方メートル |



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約49平方メートル



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
11	9,410,000	6,590,000	1
12	2,130,000	1,490,000	1
13	1,950,000	1,370,000	1
14	6,560,000	4,590,000	1
11~14	20,050,000	14,040,000	一括
(備考)			



令和 4年 (ケ) 第 75号
分 冊 番 号 2 - 2
令和 4年 8月31日 受 命
令和 4年 9月14日 現地調査
令和 4年10月18日 評 価
令和 4年10月19日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

(物 件 番 号 1 1 ~ 1 4)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,050,000円	
内 訳 価 格	
物件11 (土地)	金 9,410,000円
物件12 (土地)	金 2,130,000円
物件13 (土地)	金 1,950,000円
物件14 (建物)	金 6,560,000円

- ① 一括価格は、物件11～14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11・12の内訳価格は物件14及び目的外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14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
11	所在地 地積	水戸市赤塚一丁目 2010番5 畑 676㎡	宅地 ※特記事項参照
12	所在地 地積	水戸市赤塚一丁目 2010番9 宅地 340.00㎡	※特記事項参照
13	所在地 地積	水戸市赤塚一丁目 2010番33 宅地 311.45㎡	※特記事項参照
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	水戸市赤塚一丁目2010番 地9、2010番地33 2010番9 店舗 事務所 倉庫 居宅 鉄骨造スレート葺陸屋根3階 建 1階 230.87㎡ 2階 190.38㎡ 3階 17.23㎡ 延床面積 438.48㎡	
	符 種類 構造 床面積		(未登記付属建物) ① 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約27㎡
	符 種類 構造 床面積		(未登記付属建物) ② 車庫 木・一部鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 約49㎡
特記事項			
<p>物件11・12・13土地は一体画地であり、それぞれの筆界及び隣接地との筆界が現況において未確定のため面積の確定が出来なかった。しかし、法務</p>			

特記事項

局備付の公図、地積測量図（物件11・13、但し物件11は残地）、建物図面等より机上概測したところ公簿合計面積より若干小さい程度であったので、評価に当っては面積は登記面積、形状は公図、地積測量図、建物図面等を基に現況概測等により作製した土地建物位置関係図の形状を採用して評価する。但し、実際の面積及び形状が登記面積及び土地建物位置関係図の形状と異なる可能性もある。

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11, 12, 13）

位置・交通	J R常磐線「赤塚」駅の北東方・道路距離約0.7 km 最寄バス停「並木」の北東方至近 (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	市道沿いに一般住宅、共同住宅、小規模店舗・事務所等が混在して建ち並ぶ住宅地域であり、一部月極駐車場等も見られる。	
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 建蔽率・容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 市道から南東側30m以内の範囲 …近隣商業地域、指定80%・指定200% 市道から南東側30mを超える範囲 …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(第2種中高層住居専用地域部分) 第4種高度地区(近隣商業地域部分)
画地条件	<p>地積：1,327.45㎡ 間口：約12.3m 奥行：約50.5～53.5m 形状：不整形 地勢：物件11土地の東側一部及び物件12・13土地の市道接面部分がスロープ状であり、物件13土地の一部に段差があるほかは平坦地 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地（尚、公図上物件11土地の北東側で接面している認定外道路は現況不明である） セットバック：なし</p>	
接面道路の状況	北西側幅員約7.8m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路に該当)。尚、公図上物件11土地北東側の認定外道路(現況不明)は建築基準法上の道路に該当しない。	

土地の利用状況等	<p>物件11・12・13土地は一体画地であり、物件11土地の一部をFが目的外建物の敷地（占有権原は使用借権）として利用しているほかは、更地（一部未利用地、一部月極駐車場）になっている。物件12・13土地は物件14建物、未登記附属建物①②の敷地として利用されており、物件12土地の一部が月極駐車場となっている。</p> <p>※物件11土地のうち、目的外建物の敷地範囲及び更地部分を現況等より次のとおり査定した。</p> <table data-bbox="520 521 1394 595"> <tr> <td>目的外建物の敷地範囲</td> <td>物件11土地のうち</td> <td>約8㎡</td> </tr> <tr> <td>更地部分</td> <td>物件11土地のうち</td> <td>約668㎡</td> </tr> </table> <p>※目的外建物の概要は次のとおりである。 家屋番号：未登記 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約6㎡（現地概測） 建築時期：平成19年頃 所有者：F</p>	目的外建物の敷地範囲	物件11土地のうち	約8㎡	更地部分	物件11土地のうち	約668㎡
目的外建物の敷地範囲	物件11土地のうち	約8㎡					
更地部分	物件11土地のうち	約668㎡					
供給処理施設	<p>上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（都市ガス引込済） 下水道 あり（接続済）</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷設されていないにもかかわらず供給処理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>						
特記事項	<p>○接面道路等の地目は次のとおりである。 1997番2：原野</p> <p>○目的外建物の敷地範囲・数量等については、査定であり争いの発生する可能性があるので注意を要する。</p>						

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

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)：平成2年8月24日 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート、陸屋根 外 壁：吹付タイル、タイル貼 内 壁：ビニールクロス貼、京壁、タイル貼、石膏ボード 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼、化粧合板敷目貼、一部天井材による仕上なし 床：畳、フローリング、タイルカーペット、ビニル床タイル、塩ビシート、コンクリートたたき、タイル 設 備：電気、給排水、衛生、換気
床面積（現況）	1階 230.87m ² 2階 190.38m ² 3階 17.23m ² 合計 438.48m ²
現況用途等	現況用途：店舗 事務所 倉庫 居宅 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件14建物は、共有者が店舗・事務所・倉庫・居宅として利用している。
特 記 事 項	○物件14建物は、平成2年に建築された鉄骨造の店舗・事務所・倉庫・居宅であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、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出来ない。 ○物件14建物は、建築確認（第特323号・平成1年8月31日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○内壁（ビニールクロス）に亀裂、天井（石膏ボード）に剥がれ、腐食が1か所見られるほか、雨漏り跡もある。

(未登記附属建物①)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成3年頃(現地ヒアリング) 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 : 内壁材による仕上なし 天 井 : 天井材による仕上なし 床 : 床材による仕上なし(土間) 設 備 : なし
床面積(現況)	約27m ²
現況用途等	現況用途 : 車庫 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	未登記附属建物①は、共有者が車庫として利用している。
特 記 事 項	○未登記附属建物①の建築確認等を調査したが、未登記附属建物①の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○天井に小さい穴が多数見られる。

(未登記附属建物②)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成3年頃(現地ヒアリング) 経過年数 : 32年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕 様	構 造 : 木・一部鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 : サイディング張 内 壁 : 内壁材による仕上なし 天 井 : 天井材による仕上なし 床 : コンクリートたたき 設 備 : なし
床面積(現況)	約49㎡
現況用途等	現況用途 : 車庫 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	未登記附属建物②は、共有者が車庫として利用している。
特 記 事 項	○未登記附属建物②の建築確認等を調査したが、未登記附属建物②の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○天井に小さい穴が多数見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件11-1, 11-2, 12, 13 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件11-1土地のうち、目的外建物の敷地範囲を物件番号11-1、更地部分を物件番号11-2と以下表示した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
11-1	48,300	0.516	8	0.90	180,000
11-2	48,300	0.516	668		16,650,000
12	48,300	0.516	340.00	0.90	7,630,000
13	48,300	0.516	311.45	0.90	6,990,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/91.2 \approx 48,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+1)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 行政的条件▲5.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲30 間口・奥行の関係▲10 形状▲10 方位+1) その他条件 (現況面積が小さい可能性▲10)

ウ 地積 : 物件番号11-1・2は登記数量を基に現況等により査定した数量、物件番号12・13は登記数量による。

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14 (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及び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
14	220,000	438.48	0.044	4,240,000

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32年、経済的全耐用年数33年、残価率5%とした定率法 (0.055) 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 = $0.055 \times (1 - 20\%) = 0.044$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
①	80,000	27	0.026	60,000

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 : 約 27 m²

ウ 現 価 率 : 経過年数32年, 経済的全耐用年数33年, 残価率3%とした定率法 (0.033) 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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.033 \times (1 - 20\%) \doteq 0.026$$

符号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
②	80,000	49	0.026	100,000

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 : 約 49 m²

ウ 現 価 率 : 経過年数32年, 経済的全耐用年数33年, 残価率3%とした定率法 (0.033) 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。

$$\cdot \text{現価率} = 0.033 \times (1 - 20\%) \doteq 0.026$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
14	4,240,000	160,000	4,400,000

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、物件14建物については物件番号12・13の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
11-1	180,000	0.10	使用借権	20,000
12	7,630,000	0.50	法定地上権	3,820,000
13	6,990,000	0.50	法定地上権	3,500,000

イ 土地利用権等割合：物件番号11-1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
物件番号12・13の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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
11-1	180,000	-20,000	/	0.80	0.70	90,000
11-2	16,650,000	/	/	0.80	0.70	9,320,000
12	7,630,000	-3,820,000	/	0.80	0.70	2,130,000
13	6,990,000	-3,500,000	/	0.80	0.70	1,950,000
14	4,400,000	+7,320,000	/	0.80	0.70	6,560,000
一括価格(合計)						20,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件はアスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、目的外建物が存し一部底地であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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。

※物件11(土地)の内訳価格＝物件番号11-1評価額＋物件番号11-2評価額
＝9,410,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格 (水戸-15)

所 在 : 水戸市赤塚1丁目2037番2

価 格 : 44,500円/m²

位 置 : JR常磐線「赤塚」駅の北東方・道路距離700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和4年1月1日

地 積 : 271m²

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北東4m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%)

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件位置図



「昭文社 スーパーマップル デジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100メートル

周辺見取図

物件 111 ~ 114



宮西児童公園

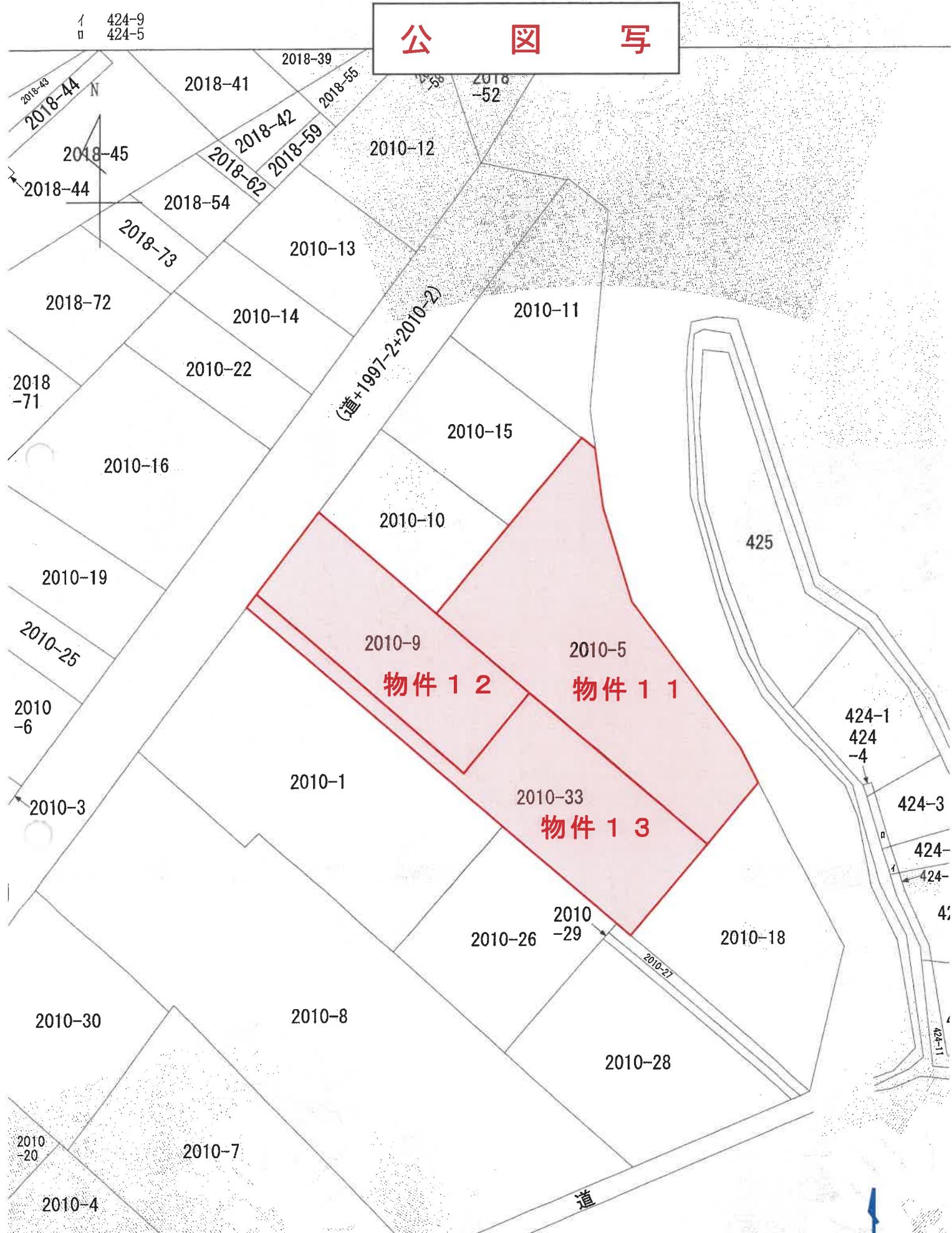
宮西共同墓地

1/1,500



「株ゼンリン『ZNETTOWN』」

公 図 写



地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、
られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 / 5 0 0



登記年月日：平成1年6月15日

整理番号

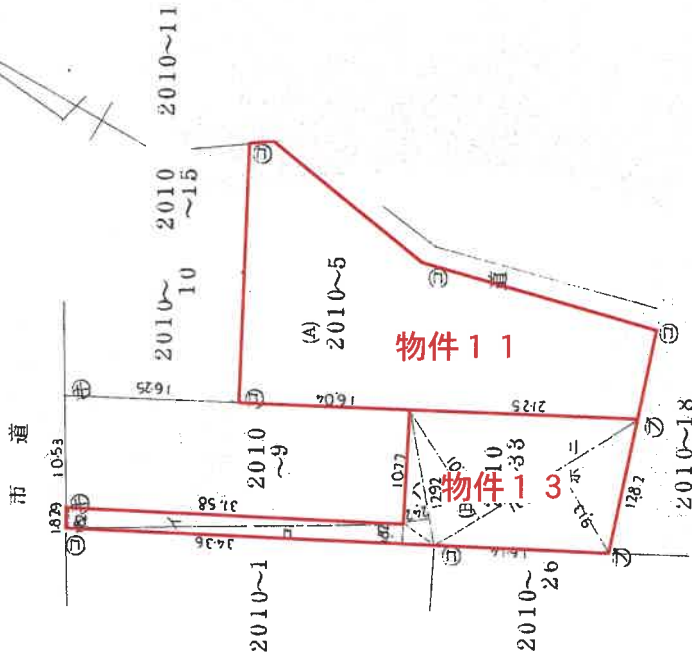
海2010-5 後新

地積測量図

地番 2010番33

土地の所在 水戸市赤塚1丁目

地積測量図写



地積計算

(B) 2010-33

一	31.58X	1.82	=	57.4756
ロ	34.36X	1.82	=	62.5352
ハ	12.92X	2.42	=	31.2664
ニ	22.31X	1.201	=	26.79431
ホ	22.31X	9.13	=	203.6903
計			=	622.9106
1/2			=	311.4553

地積：311㎡45

(A) 2010-5 (残地計算)

988㎡ - (B) = 676㎡544.7

1	行	市
2	番	区
3	番	地
4	番	地

赤コンクリート刻印

作製者

申請人

縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H16.6.13

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4年7月19日 水戸地方法務局

登記官

※ A3版を A4版に縮小

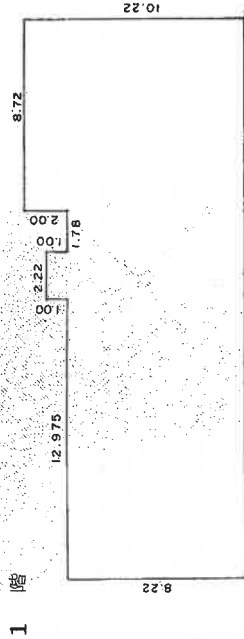
登記年月日：平成29年9月10日

各階平面図 整理番号 043454

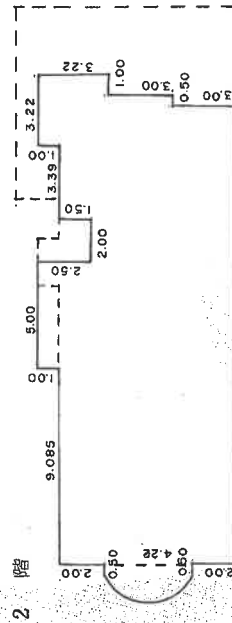
建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号 2010番9

建物の所在 水戸市赤塚1丁目 2010番地9・2010番地33



25.695
 12.975 × 8.22 = 106.6545
 2.22 × 9.22 = 20.4684
 1.78 × 8.22 = 14.6316
 8.72 × 10.22 = 89.1184
 計 230.8729
 床面積 230.87 m²



2.335 × 2.335 × 3.14 × $\frac{1.30}{3.60}$ = 4.22 × 1.0335 × 0.5
 計 3.9983
 4.22 × 0.50 = 2.1100
 9.085 × 8.22 = 74.6787
 5.00 × 9.22 = 46.1000
 2.00 × 6.72 = 13.4400
 3.39 × 8.22 = 27.8658
 1.72 × 9.22 = 15.8584
 0.50 × 6.22 = 3.1100
 1.00 × 3.22 = 3.2200
 計 190.3812
 床面積 190.38 m²

4.085 × 4.22 = 17.2387
 床面積 17.23 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H.2.9.10

(2/2)

請求番号：10-6

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4年7月19日 水戸地方延務局 登記官

※ A3版を A4版に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面・各階平面図写

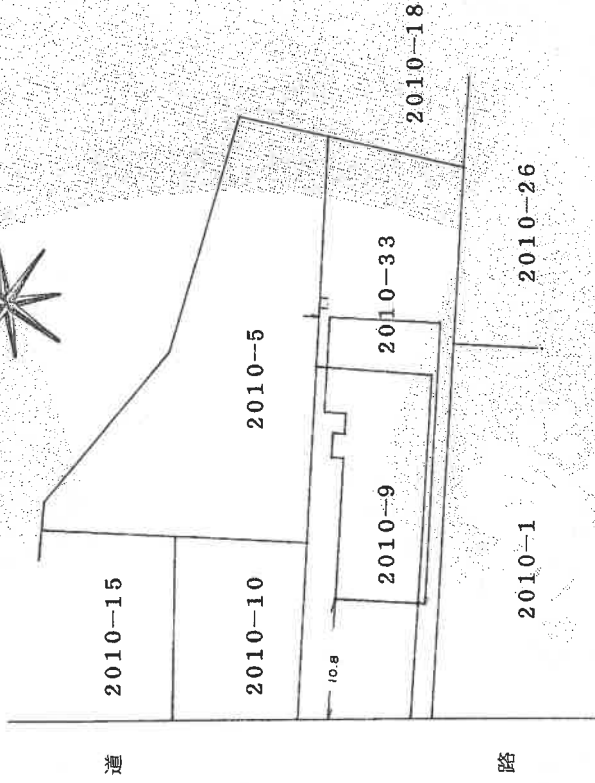
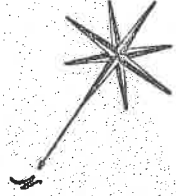
建物図面
各階平面図 3/2

家屋番号 2010番9

建物の所在 水戸市赤塚1丁目 2010番地9・2010番地33

整理番号 043453

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

H. 2. 9. 10

(家屋土地調査士会印)

(1/2)

請求番号: 10-6

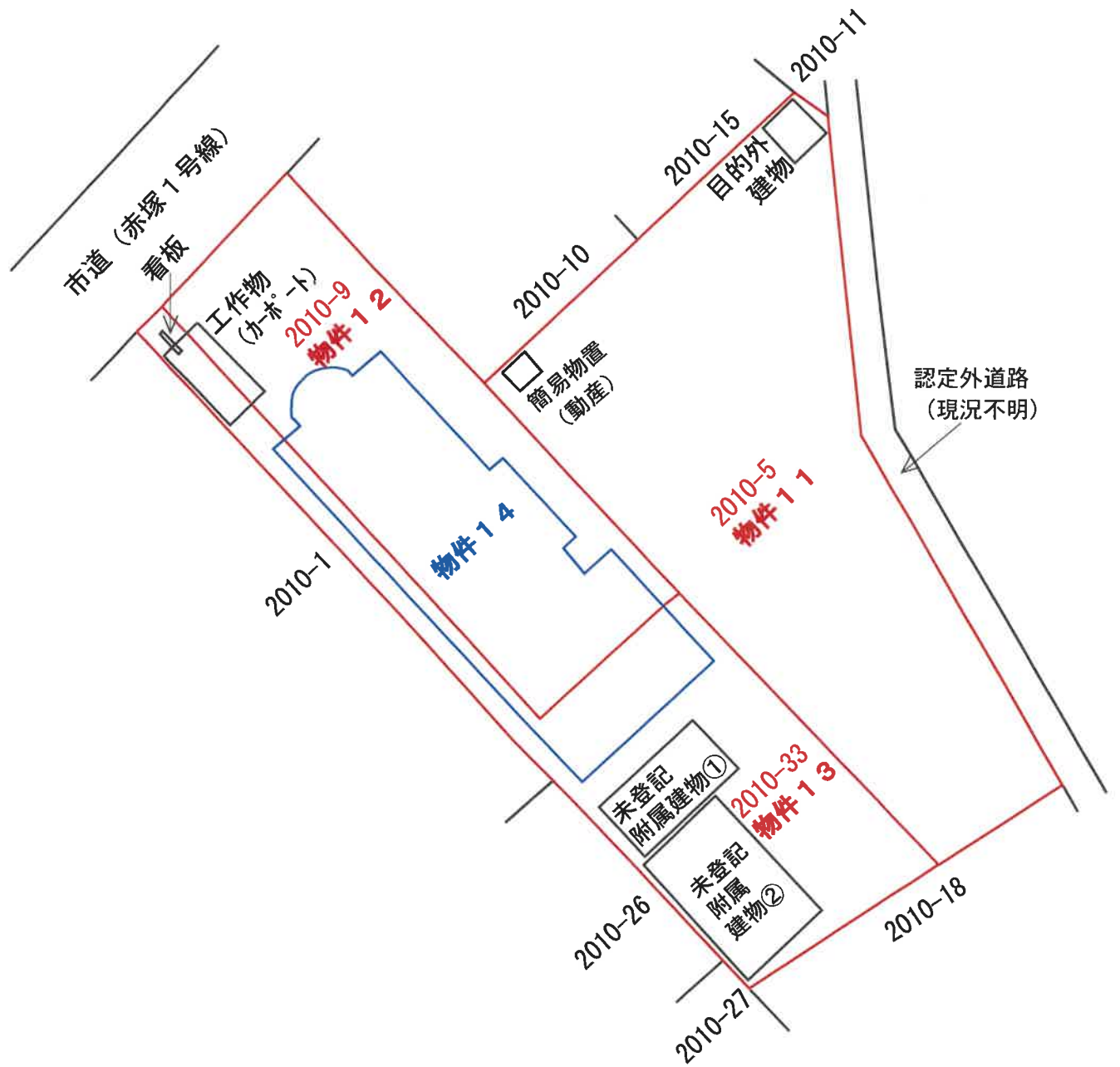
登記年月日: 平成29年9月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和4年7月19日 水戸地方裁務局

登記簿

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置關係図



間 取 図

物件 1 4

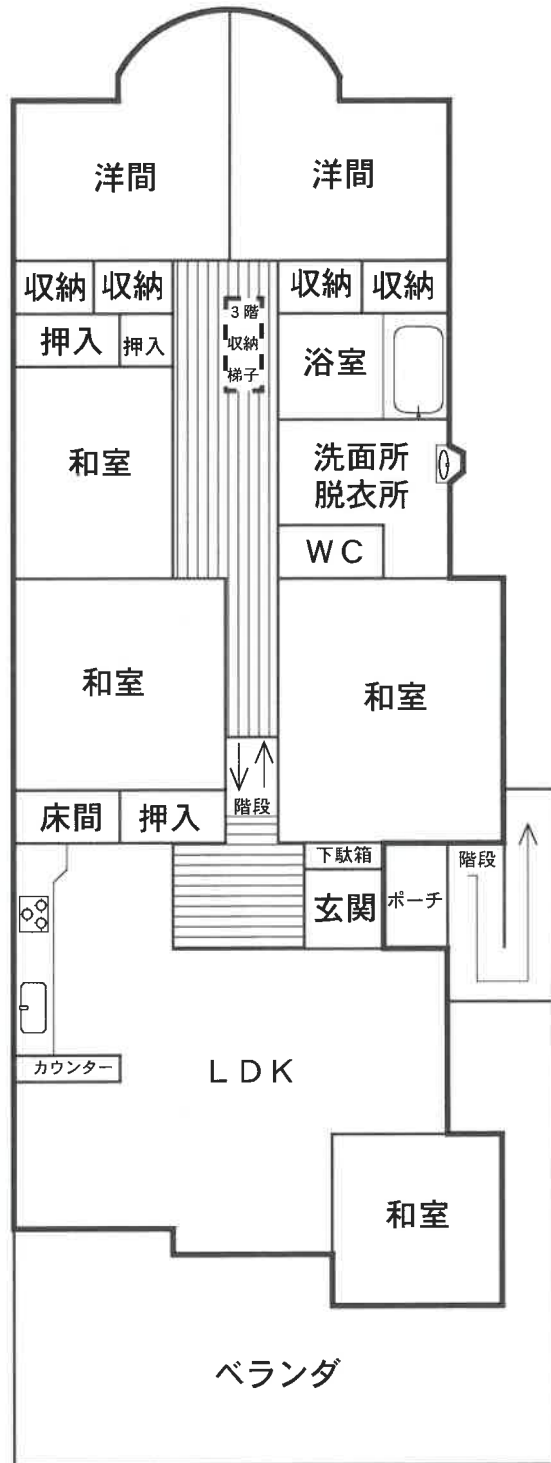
(1階)



間 取 図

物件 1 4

(2階)



間 取 図

物件 1 4

(3階)



未登記附属建物①



未登記附属建物②

