

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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,430,000 3,544,000		886,000	68,879	10,315
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市梅香一丁目256番地
建物の名称 ロイヤルヒルズ梅香
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根7階建
床面積 1階 183.30平方メートル
2階 894.37平方メートル
3階 959.33平方メートル
4階 877.03平方メートル
5階 776.58平方メートル
6階 677.56平方メートル
7階 359.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅香一丁目256番の411
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 4階部分 59.25平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 水戸市梅香一丁目256番
地 目 宅地
地 積 2412.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 45万73分の6206



物 件 明 細 書

令和 6年 2月26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1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

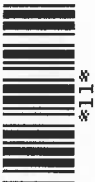
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市梅香一丁目256番地
建物の名称 ロイヤルヒルズ梅香
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニューム板葺陸屋根7階建
床 面 積 1階 183.30平方メートル
2階 894.37平方メートル
3階 959.33平方メートル
4階 877.03平方メートル
5階 776.58平方メートル
6階 677.56平方メートル
7階 359.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 梅香一丁目256番の411
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 59.25平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 水戸市梅香一丁目256番
地 目 宅地
地 積 2412.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 45万73分の6206



令和 5年(ケ)第 119号
令和 5年 9月19日受理
令和 5年10月26日提出
(評価人 齋藤清人)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 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 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市梅香一丁目256番地
建物の名称 ロイヤルヒルズ梅香
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根7階建
床面積 1階 183.30平方メートル
2階 894.37平方メートル
3階 959.33平方メートル
4階 877.03平方メートル
5階 776.58平方メートル
6階 677.56平方メートル
7階 359.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 梅香一丁目256番の411
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 4階部分 59.25平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 水戸市梅香一丁目256番
地 目 宅地
地 積 2412.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 45万73分の6206

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	水戸市梅香一丁目2番25-411号	
建物	物件1	
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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として所有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 13,900円 修繕積立金 11,170円	令和5年8月31日(管理会社からの回答基準日)現在、滞納がある。 2023年4月分から2023年8月分迄の125,350円に、年18%(管理規約61条2項)の遅延損害金5,968円を加算した 合計131,318円 である。
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	1 上記滞納額は、上記照会先からの令和5年8月31日を基準日とする「顧客別請求入金管理表」の額であり、同基準日以降、増減の可能性がある。 2 地域的に東日本大震災の影響が生じている可能性がある。	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	敷地権の割合は物件目録のとおりである。	
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 年() 第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
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)

執行官の意見

- 1 本件建物の状況は、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。同図は写真撮影方向も含め、いずれも現地の概略（概測図）であり、現状が優先する。
- 2 本件建物の占有者については、現場の状況等を総合的に判断した。専有部分にあったライフライン（水道）料金明細書の名義、総務省からのマイナンバー関連の郵便物等から占有者はAと判断した。
- 3 買受人（入札者）における本物件の留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 本件専有部分内の調査は短時間で概況（概略）の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は本調査において保証できない。なお、以下（3）の事実があったため、当該和室については目視のみで写真撮影は行っていない。

なお、本物件の専有部分には築年数に相応する経年劣化が建物全体に生じておりまた、東日本大震災の影響も否定はできない。
 - (2) 本紙2枚目「管理費等の状況」に記載したとおり、将来の滞納額の増加の可能性がある。また今回の照会においては請求の旨の記載がないが、本マンション管理規約61条2項には、「弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用」を管理組合法人は請求できるとある。同請求が生じた場合は、法的に買受人の債務となる。
 - (3) 令和5年10月10日の現況調査において、Aと思われる人物が本件専有部分内の和室で横臥していた。解錠時の呼びかけ等に反応がなく、生死が不詳のため警察・救急等の通報を行った。（救急隊の搬出時には同人の生存が確認された。）将来、本件が引渡し執行に移行した場合、同様の事象が生じる可能性が否定できない。

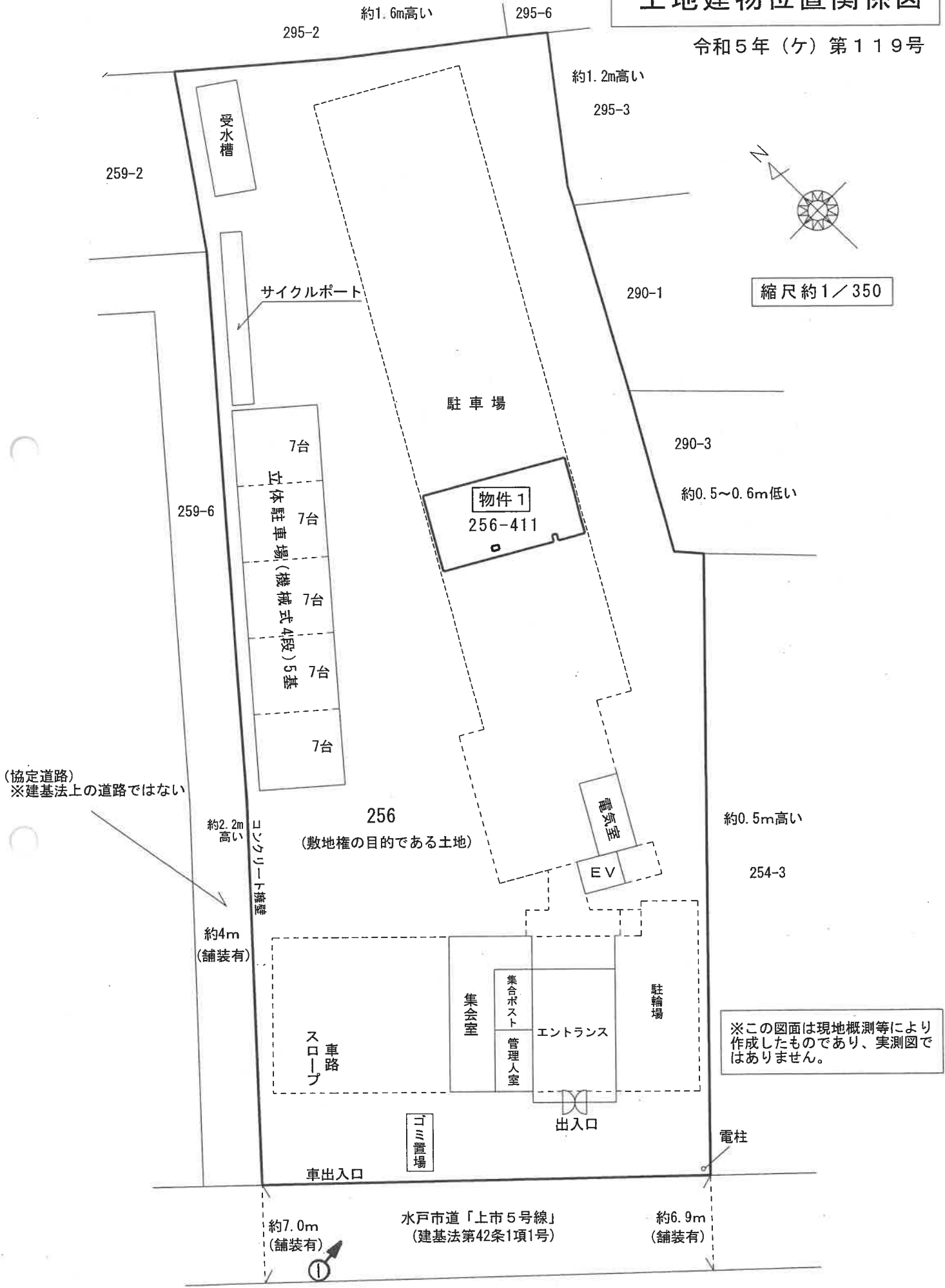
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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19日	当庁執行官室	■市役所固定資産税担当部署に公用申請を行う(郵送、投函)。
令和5年9月20日 13:05-13:25	物件所在地	■物件確認を行う。(専有部分には立ち入っていない)。 ■管理員(マンション管理会社 社員)と面談を行う。
令和5年9月22日	当庁執行官室	■マンション管理会社に法定照会を実施する。尚、9月26日に書面回答がなされた。
令和5年10月10日 9:50-11:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査■写真撮影 ■評価人が同行する。 ■評価人にて土地建物位置関係図、間取図が作成される。
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年10月10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。(同年9月20日の臨場時に執行官が確認した411号室の集合ポストの状況から、現況調査の日程を事前に通知する文書の投函は差し控えた。)</p> <p>■ 令和5年10月10日 現況調査開始時には目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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
(4枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第119号



(協定道路)
※建基法上の道路ではない

※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

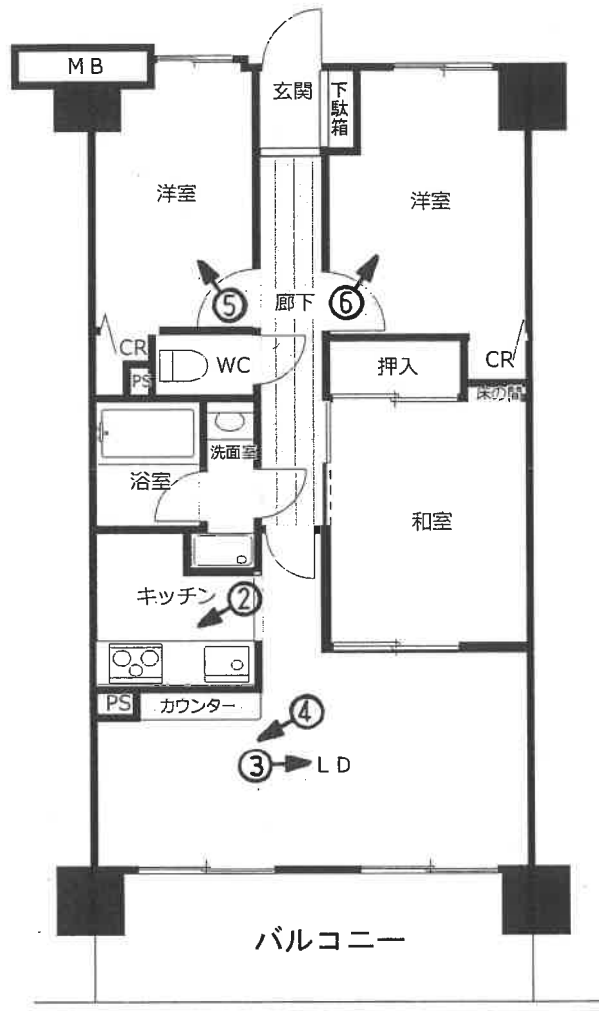
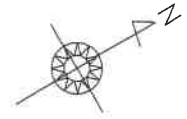
令和5年（ケ）第119号

物件1

（専有部分の建物の表示）

梅香一丁目256番の411

居宅 鉄筋コンクリート造1階建



4階部分 59.25㎡（登記に同じ）

←○写真撮影位置方向

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（6枚目）



建物全体が写っていますが、競売対象の専有部分は411号室のみです。

No. 1



(7 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(8 枚目)



No. 5



No. 6

(9 枚目)

令和 5年（ケ）第 119号
令和 5年 9月19日 受 命
令和 5年10月10日 現地調査
令和 5年11月 2日 評 価
令和 5年11月 7日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 4, 430, 000円

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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 3頁物件目録記載のとおり</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 3頁物件目録記載のとおり</p> <p>種類</p> <p>構造</p> <p>床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 3頁物件目録記載のとおり</p> <p>地目</p> <p>地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類</p> <p>敷地権の割合</p>		
特記事項			
<p>・住居表示：水戸市梅香1丁目2番25 ロイヤルヒルズ梅香</p> <p>・評価額は、令和5年8月31日時点までの管理費等の滞納額金125,350円(別途遅延損害金5,968円)の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増加する可能性を考慮した減価率を乗じた価額である。</p>			

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 水戸市梅香一丁目256番地
建物の名称 ロイヤルビルズ梅香
構 造 鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根7階建
床面積 1階 183.30平方メートル
2階 894.37平方メートル
3階 959.33平方メートル
4階 877.03平方メートル
5階 776.58平方メートル
6階 677.56平方メートル
7階 359.94平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 梅香一丁目286番の411
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床面積 4階部分 59.25平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 水戸市梅香一丁目256番
地 目 宅地
地 積 2412.33平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 45万73分の6206

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況, 利用状況等

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の北西方約900m(道路距離、以下同じ) バス停「千波大橋」の北西方約300m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、水戸駅から徒歩約11分にあつて、マンションやアパート、一般住宅が建ち並ぶほか駐車場も多い地域である。近隣環境はほぼ良好に保たれており、公共施設や商業施設への接近性にも比較的優れている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化区域 第2種住居地域 指定60% 指定200% なし なし 第3種高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件	・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模(地積)は登記地積と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(南西側) 水戸市道<上市5号線> : 幅員約6.9~7m、舗装有 建築基準法42条1項1号道路に該当 ○系統、連続性は普通である。 ※北西側に接面する道路は協定道路で、建築基準法上の道路には該当しない(※水戸市役所建築指導課調べ)。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅(ロイヤルヒルズ梅香)の敷地の用に供されている。 ※機械式立体駐車場、平面駐車場、バイク置場、自転車置場、受水槽、ゴミ置場等が設置されている。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】あり 【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)がおっており、通常のコ用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門調査機関による調査を要するものである。</p>
特記事項	<p>特になし</p>

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルヒルズ梅香
建物の用途	共同住宅 (総戸数 70戸)
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 3月 6日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約22年
構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板葺陸屋根 7階建
仕様	基本構造：鉄筋コンクリート造 外壁：45二丁掛磁器タイル貼 屋根：タンツキルーフ葺、陸屋根
設備等	エレベーター：9人乗り、油圧式 (60m/min) 駐車場：立体駐車場(機械式4段×5基)35台、平面駐車場30台 集会所：有り
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通
管理の形態等	管理組合：有り (ロイヤルヒルズ梅香管理組合法人) 管理方式：委託 管理会社：有り(日本ハウズイング株式会社 柏第二支店) 管理形態：管理人有り
管理の状況	普通 オートロック方式

特 記 事 項	<p>(1) 建築確認について (水戸市役所建築指導課調べ) 建築確認→特第749号(平成7年2月22日)</p> <p>(2) 敷地権について <敷地権の目的である土地の表示> 土地の符号：1 所在及び地番：水戸市梅香一丁目256番 地目：宅地 地積：2412.33㎡ <敷地権の表示> 土地の符号：1 敷地権の種類：所有権 敷地権の割合：45万73分の6206 <平成8年3月22日敷地権></p> <p>(3) 本件建物には、以下の規約共有部分がある。 ○家屋番号：梅香一丁目 256番の101 種 類：集会室 構 造：鉄筋コンクリート造1階建 床面積：1階部分 37.80㎡</p>
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階部分(411号室)・主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	<登記面積>59.25㎡ ※課税床面積は65.28㎡(但し、按分された共用部分の床面積等を含む)
間 取 り	3LDK バルコニー南東側
仕 様	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、畳 等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 等 ※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ため、正常に作動するか否かは不明
保守管理の状態	概ね通常の保守管理の状態にある。
管 理 費 等	管理費 13,900円/月 修繕積立金 11,170円/月 ※滞納額 125,350円 →令和5年8月31日現在(令和5年4月分～令和5年8月分)の滞納確定額 このほか遅延損害金が同日現在で5,968円(年18%)ある。 なお、滞納額は増加する可能性がある。詳細については、「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特 記 事 項	○専有部分の建物の損傷等について 建物内部を確認した結果、床、内壁に汚損等が見られたほかは経年劣化以上の特に目立った損傷等は見受けられなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、隠れた損傷や不具合等に関しては、別途専門調査機関による調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を標準として、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
380,000	59.25	0.22	4,950,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

(※共用部分等も考慮した登記床面積当たりの単価)

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約28年，経済的全耐用年数50年，

残価率10%とした定率法(0.275)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=0.275×(1-20%)÷0.22

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
76,700	0.73	2,412.33	1.00	6206/450073	1,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 水戸(県)-26

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$74,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/99 \times 100/98 = 76,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：方位▲1(西<南西)

◇地域格差：街路条件(幅員)▲2

- イ 個別格差：形状▲10 規模▲10 高低差▲10
- 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結果、本件では不要と判断した。
- オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
4,950,000	1,860,000	1.00	6,810,000

- ウ 個別格差：階層格差・・・1.00（対象階：4階＝基準階：4階）
 位置格差・・・1.00（対象室・基準室とも：南東向き中間室）
 品等格差・・・1.00（なし）
 相乗積 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	6,810,000	1.00	6,810,000
② 調整後の価格			6,810,000

イ 占有減価修正(率) : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
6,810,000	1.00	0.70	0.93	1.00	4,430,000
一括価格(合計)					4,430,000

イ 市場性修正 : 特になし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等) : 必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 水戸(県)-26

所 在：水戸市梅香1丁目271番1
「梅香1-6-10」

地 目：宅 地

価 格：74,400円/㎡

位 置：JR常磐線「水戸」駅の北西方約900m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：331㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西5.5m市道(中間画地)

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

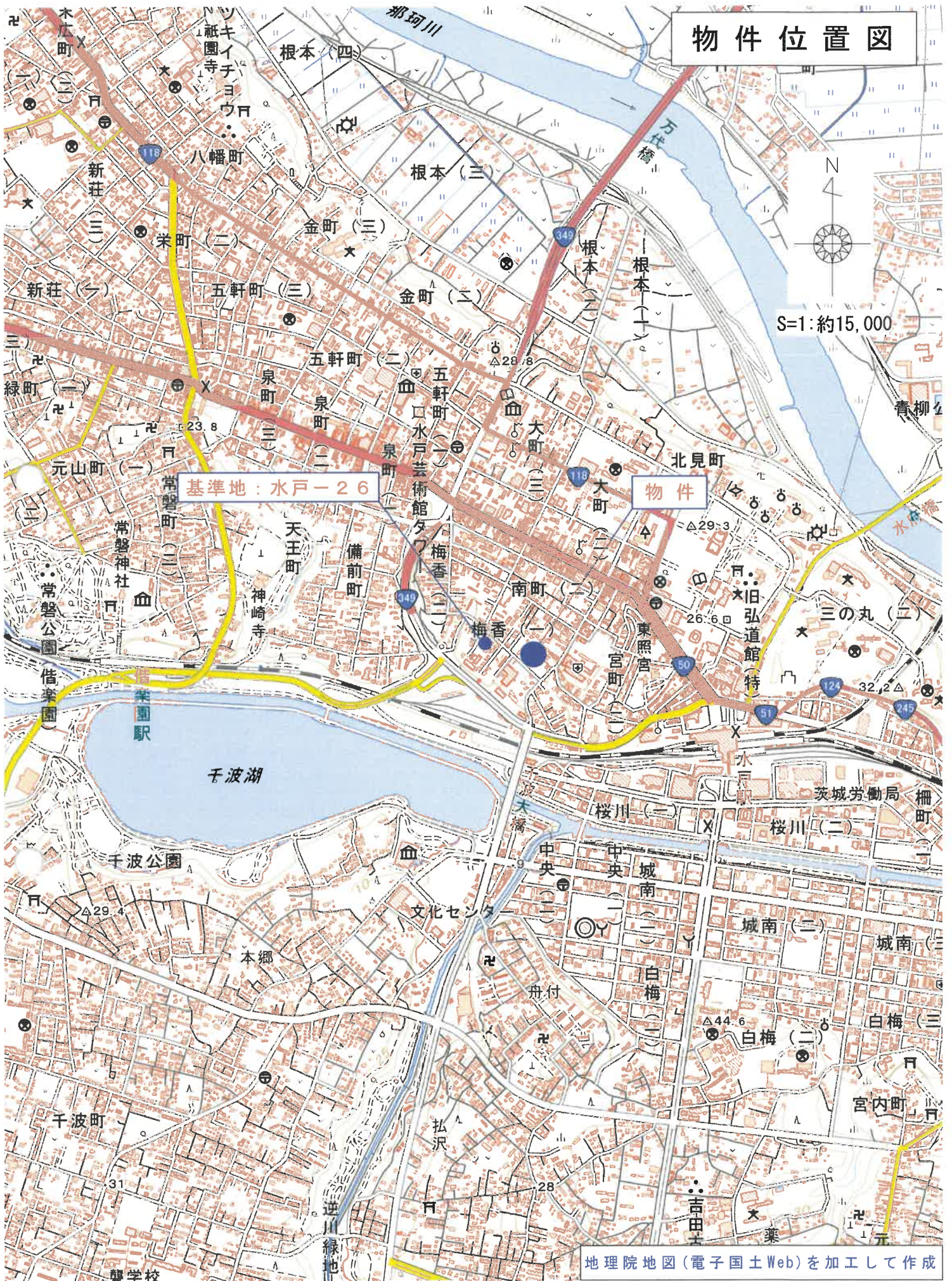
地域の概要：中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域

第7 附属資料

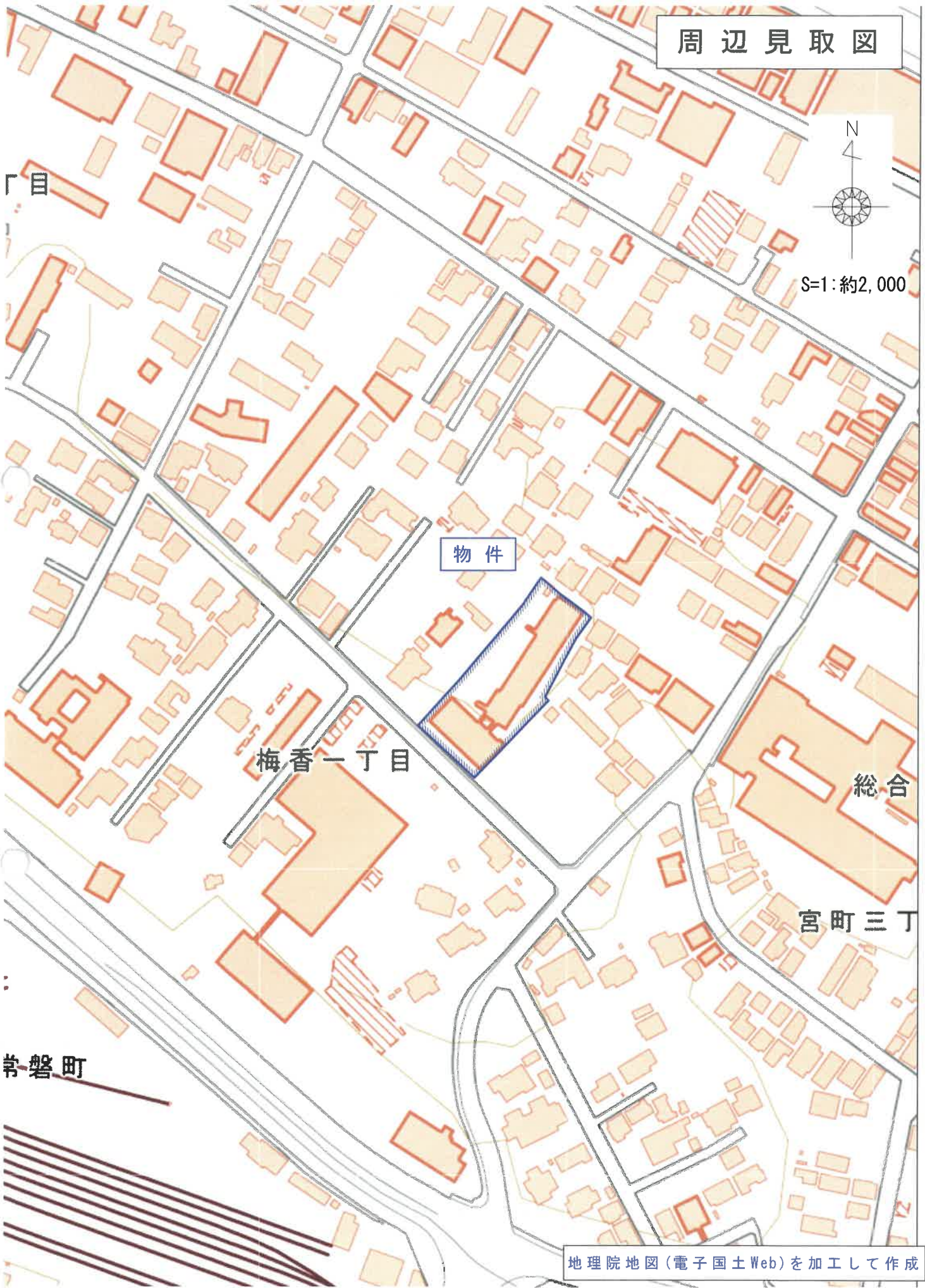
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 地図に準ずる図面写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図



物件

梅香一丁目

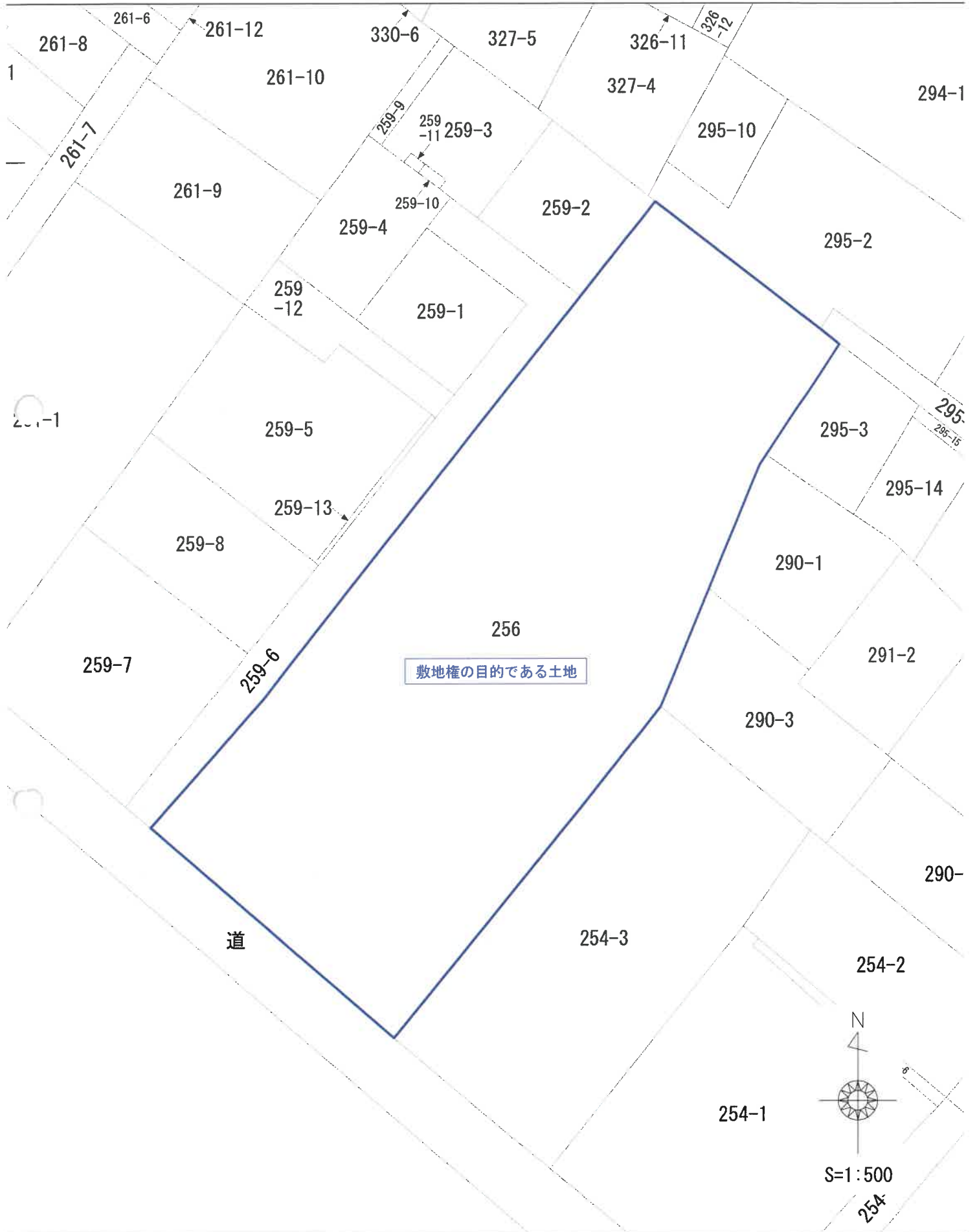
総合

宮町三丁目

警署町

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図に準ずる図面写



建物図面・各階平面図写

物件 1

各階平面図
建物平面図

家屋番号
梅香1丁目
256番の411
水戸市梅香一丁目 256番地

建物の存する部分 4階

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

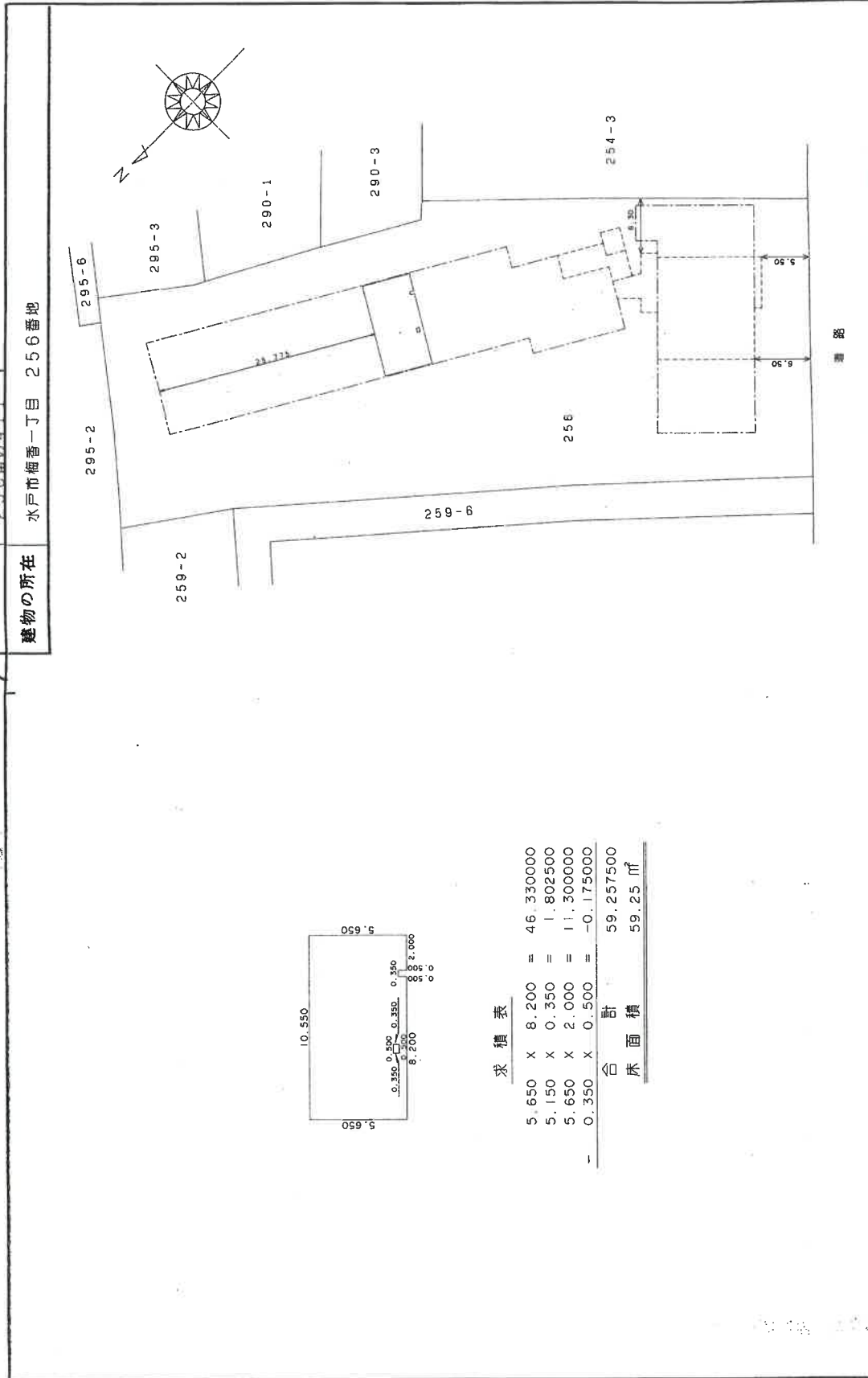
2月26日作製

8.3.22

製作者
土地調査
家屋

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

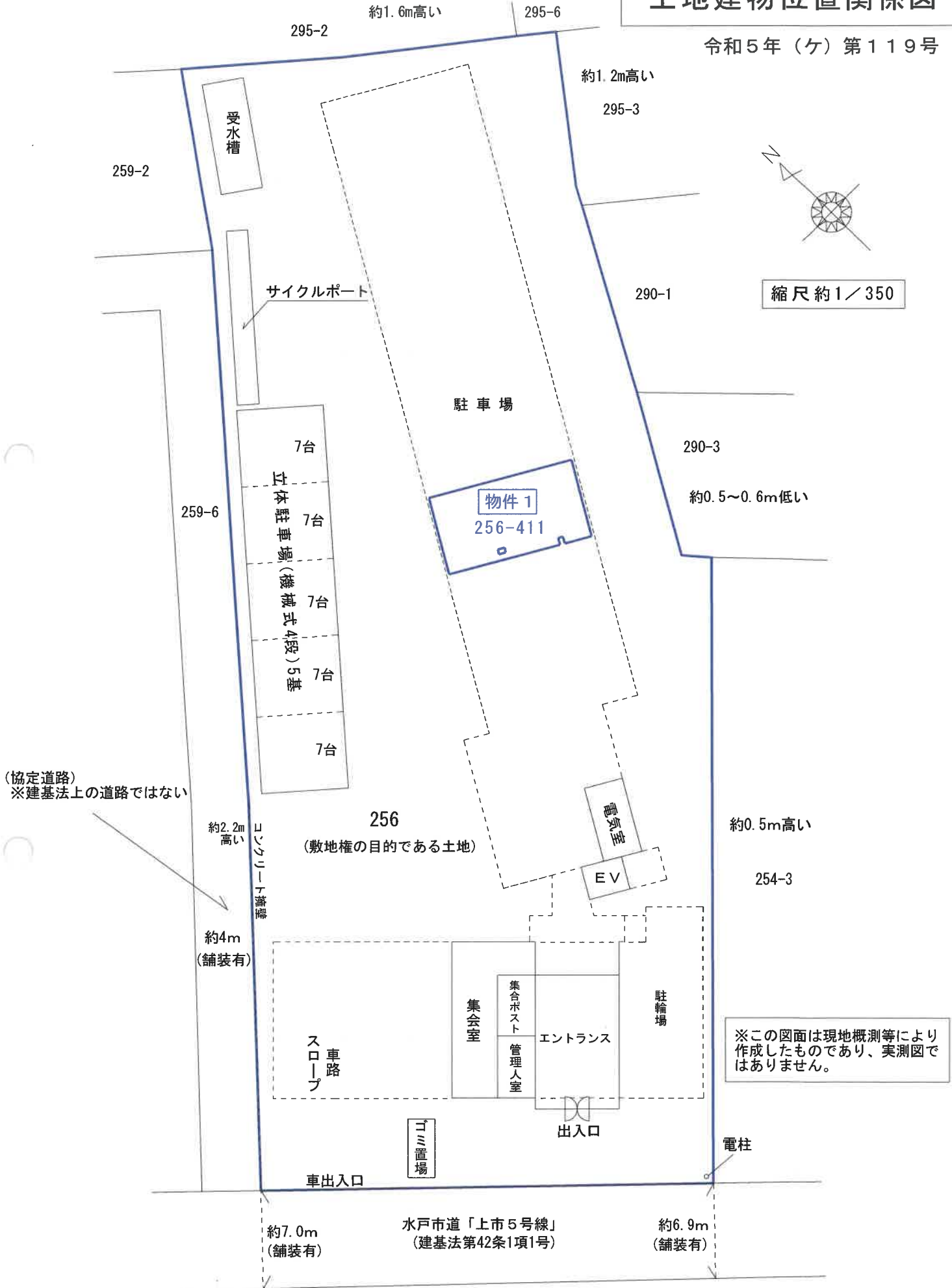
各階平面図
整理番号
082083



A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第119号



建物間取図（略図）

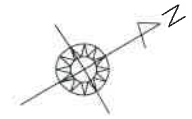
令和5年（ケ）第119号

物件1

（専有部分の建物の表示）

梅香一丁目256番の411

居宅 鉄筋コンクリート造1階建



4階部分 59.25㎡（登記に同じ）

縮尺約1/100

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。