

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 7年 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月16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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 3月 5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 | 水戸市大塚町字向田 |
| | 地 番 | 2 1 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 3 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市大塚町字向田 2 1 7 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 0 . 6 7 平方メートル
2階 1 8 0 . 6 7 平方メートル |



物件明細書

令和 6年12月 3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, 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2】

賃借権

範囲 105号室
賃借人 C
期限 令和6年9月29日まで
賃料 月額56,000円
賃料前払 なし
敷金 56,000円
保証金 なし
共益費 月額3,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 102号室はBが占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 201号室は高橋建設工業株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 203号室はDが占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (4) 205号室はEが占有している。同人の賃借権は抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (5) 上記3及び4(1)から(4)を除いた部分は、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

【物件番号2】

本件建物につき、令和6年（ケ）第13号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 | 所 在 | 水戸市大塚町字向田 |
| | 地 番 | 2176番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 933.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市大塚町字向田2176番地1 |
| | 家屋 番号 | 2176番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.67平方メートル
2階 180.67平方メートル |



令和6年(ケ)第15号
令和6年5月7日受理
令和6年7月2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 加藤宏紀

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市大塚町字向田
2176番1
宅地
933.93平方メートル |
| 2 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 水戸市大塚町字向田2176番地1
2176番1
共同住宅
軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 180.67平方メートル
2階 180.67平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(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	自転車置場、プロパンガス庫、受水槽、ゴミ置場がある。
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が異なる(□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共同住宅として使用している ■「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	
執行官保管の仮処分	■ない □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	□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)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)								
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	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<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	
	TOKIO 企画 合同会社 (空き)		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 4・11・26	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000 円	ほか、に共益費が月額 4,500 円。一時金として ルームクリーニング料 金 49,500 円あり。
	B		自令 4・11・26 至令 6・11・25				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<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	
	TOKIO 企画 合同会社 (空き)		自令 . . . 至令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平 22・10 ころ	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 56,000 円	ほか、に共益費が月額 3,000 円。
	C		自令 4・9・30 至令 6・9・29				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 56,000 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 4・4・1 ころ	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000 円	実際の居住者はF。 ほか、に共益費が月額 3,000 円、一時金として ルームクリーニング料 金 49,500 円あり。
	高橋建設工 業株式会社		自令 6・3・5 至令 8・3・4				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<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	
	TOKIO 企画 合同会社 (空き)		自令 . . . 至令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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

(3枚目)

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)								
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					
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3・2・19	<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 checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円	ほか、に共益費が月額 4,000円。
	D		自令5・2・18 至令7・2・17				□敷 □保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令4・7・16	<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 50,000円	ほか、に共益費が月額 4,500円。一時金として ルームクリーニング料 金49,500円あり。
	E		自令4・7・16 至令6・7・15				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input 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	
			自令 . . . 至令 . . .				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input 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	
			自令 . . . 至令 . . .				□敷 □保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 号室	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 . . .	<input 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	
			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：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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (102号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 回答書に記載した賃料の額は、毎月引き落としされている金額です。 3 虫が多いです。 4 入居当初から床全面、水道のシンク、ドアなどに傷が多数あります。</p>
<p>■ C (105号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 居室に不具合は特にありませんが、洗面所の洗濯機置場の天井付近から水漏れのような水滴音が聞こえてくることがあります。 3 私が入居した時期は明確に分かりませんが、水道の開栓時期と同時期だと思います。</p>
<p>■ F (201号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりで、本居室は会社が借りています。 2 私が入居した時期は令和4年4月1日ころです。 3 回答書に記載した賃料の額は、共益費を含む金額です。 4 昨年、共用部分の外灯に漏電があり、現在も外灯が一部しか点いていません。また共用電気が停止して、テレビが見られなくなったことがありました。</p>
<p>■ D (203号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 入居した時期は2021年2月19日です。 3 契約は更新しました。更新契約書のようなものを書いた気がします。 4 本物件は虫が多いです。 5 昨年、共用部分の外灯に漏電があったほか、共用電気が停止して、テレビが見られなくなったことがありました。</p>
<p>■ E (205号室占有者)</p>	<p>1 契約内容は契約書のとおりです。 2 回答書に記載した賃料の額は、共益費との合算額です。 3 居室の不具合は特にありません。 4 洗濯機置場に水漏れがあるかどうか分かりません。</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)

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 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至4枚目記載のとおりであると認定した。

(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)

(調査経過用)

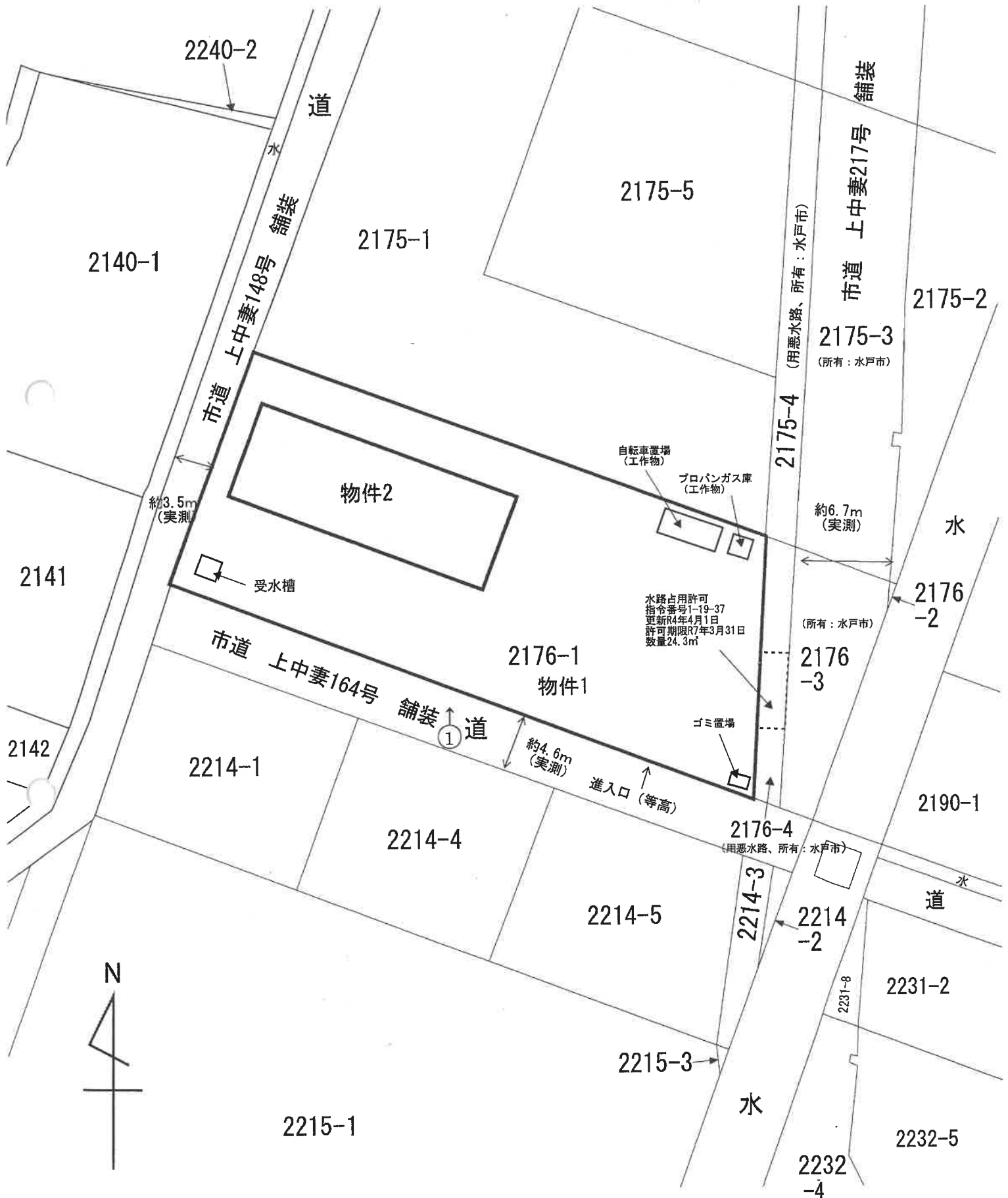
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年5月7日(火)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年5月24日(金)	水戸市元吉田町	■管理会社にて賃貸借契約書の写しを受領
令和6年5月24日(金) 14:50-15:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■各居室に照会書投函
令和6年6月4日(火) 15:30-16:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和6年6月8日(土) 9:00-9:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
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たので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第15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。

←○写真撮影位置方向

(8枚目)

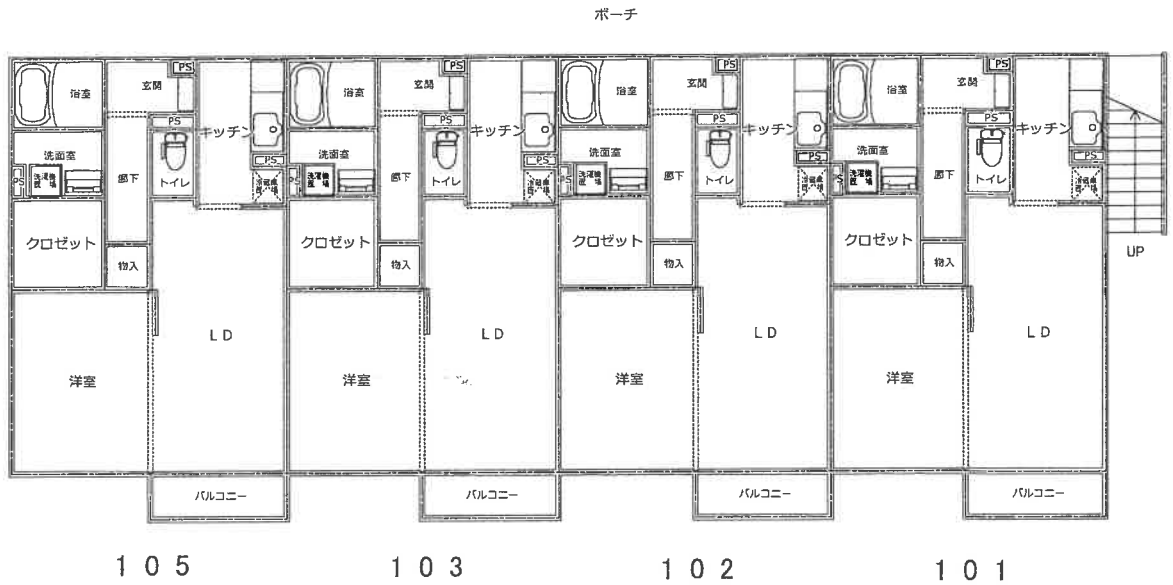
間取図

令和6年(ケ)第15号

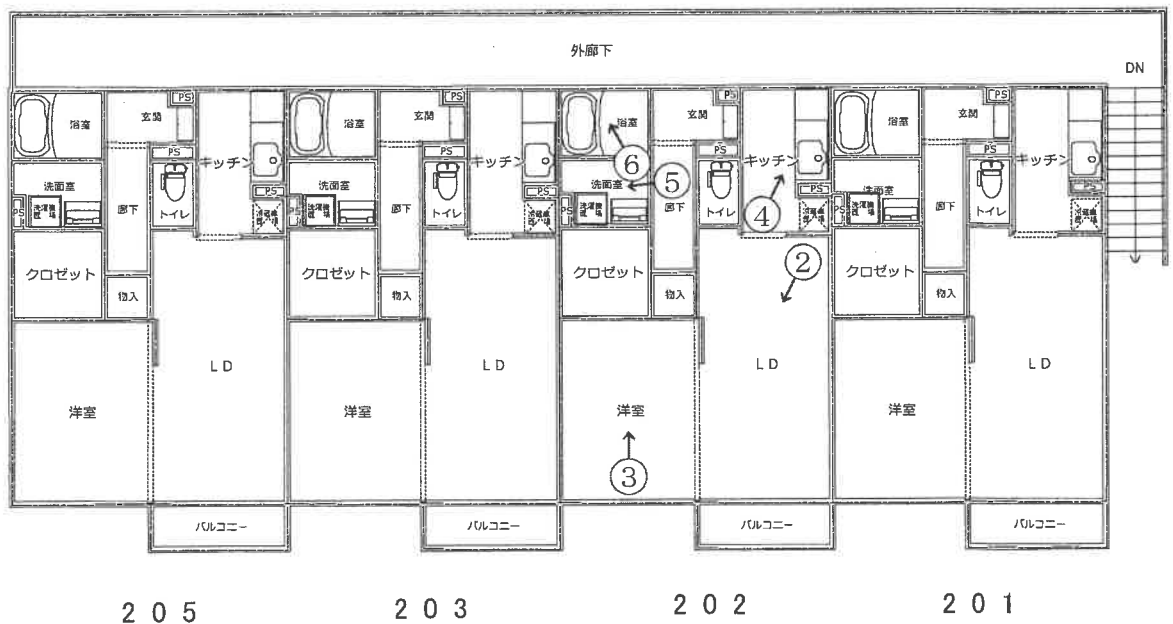
物件2：共同住宅

軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

1階 180.67㎡(登記に同じ)



2階 180.67㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

←○写真撮影位置方向

(9枚目)

写真番号 1



写真番号 2

202号室



写真番号 3

202号室



写真番号 4

202号室



(11枚目)

写真番号5

202号室



写真番号6

202号室



(12枚目)

令和 6年 (ケ) 第 15号
令和 6年 5月 7日 受 命
令和 6年 6月 4日 現地調査
令和 6年 6月 8日 現地調査
令和 6年 6月24日 評 価
令和 6年 7月 2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 11, 270, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 980, 000円
物件2 (建物)	金 8, 290, 000円

- ① 一括価格は、物件1及び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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市大塚町字向田 |
| | 地 番 | 2176番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 933.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市大塚町字向田2176番地1 |
| | 家屋 番号 | 2176番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.67平方メートル
2階 180.67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	JR常磐線「赤塚」駅西方道路距離約3.5km 最寄バス停「大塚農協」停留所南西方道路距離約600m (徒歩約8分)	
付近の状況	常磐高速道路水戸ICに近接し、未利用地、山林、農地と戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 933.93㎡ 間口 : 約49.8m 奥行 : 約20.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 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	南西約4.6m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3.5m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) 東約6.7m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ※東側道路と物件1の間には水路が介在。ただし、水路の一部(幅約6m程度)について占用許可を受けており、車両の出入が可能。詳細については土地建物位置関係図参照。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2共同住宅を所有して敷地の用途に使用している。また、共同住宅の賃借人により使用されている。※土地建物内訳価格算出のために、物件2居宅の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	上水道:あり 都市ガス:なし 下水道:なし (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。	
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	<ul style="list-style-type: none">・ 駐輪場、プロパンガス庫、受水槽、ゴミ置場が存する。・ 本件土地の一部は周知の埋蔵文化財包蔵地（松山東遺跡）に該当しており、本件土地の開発を行う場合は、文化財保護法第93条に基づく届出・通知をなし、事前に試掘調査を行う必要がある。現状での調査の限界もあり、想定できる特段の減価要因は不明であるが、既に共同住宅としての開発が施されており、市街化調整区域内の土地であることもあることから、これ以上の規模の開発が行われる可能性も低く、影響は限定的であるものと思料される。（市場性修正は行わない。）
---------	---

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20年 3月11日新築 経済的全耐用年数 25年 経過年数 約16年 経済的残存耐用年数 9年
仕様	構造 軽量鉄骨造 屋根 合金メッキ鋼板葺 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス貼 天井 ビニールクロス貼 床 フローリング等 設備 電気・給排水、衛生、換気等 ※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2階建て 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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、103号室、202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。なお、敷金（※現況調査報告書に基づく）については、抵当権設定前の賃借人である105号室に関して、買受人の引受となることから、本件では評価額の判定にあたり、「その他の控除減価（敷金等）」において当実額を控除することと判断した（計56,000円）。</p> <p>②建築確認申請【平成19年11月8日、19CA01-0401H号、主要用途：共同住宅、工事種別：新築、敷地面積：911.18㎡、建築面積：239.93㎡、住宅部分の延べ面積：370.30㎡】がなされており、完了検査済となっている【平成20年3月24日、19CE01-0589H号】。</p> <p>③共用廊下部分の床、天井、外壁部分に経年相応の汚れ、傷みが見られる。また、陳述によれば昨年、共用部分の外灯に漏電があったとのことである。</p> <p>内装についても、各部屋の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、細かい傷等が見られる。空室部分については基本的にクリーニング済みであるが、建具や設備等に使用による細かい傷が見られる。</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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	15,500	0.918	933.93	0.90		11,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-31

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 12,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.6/100 & \times 100/100.0 & \times 100/77.9 & = & 15,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+4.0 交通・接近条件+4.0 環境条件▲28.0

イ 個別格差：三方路+3 規模▲10 セットバック▲1

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 建物価格（物件2）

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	185,000	361.34		0.196	13,100,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数16年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数9年、観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率5.0%、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= \{ \text{残価率} 5.0\% + (1 - 5.0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 9\text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25\text{年}) \} \times \\ &(1 - \text{観察減価} 50\%) = 0.196 \end{aligned}$$

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	11,960,000	0.45	法定地上権	5,380,000

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35%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	11,960,000	-5,380,000	6,580,000	26.3%
2	13,100,000	+5,380,000	18,480,000	73.7%
積算価格 (合計)			25,060,000	100.0%

II 収益価格の試算

(純収益を還元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	純収益 (円) イ	家賃等 補正 ウ	還元利回り エ	その他 補正 オ	収益価格 (円) イ×ウ÷エ×オ
3,300,000	2,310,000	1.00	12.0%	0.80	15,400,000

ア 総収益 : 総収益は可能総収益から空室損失・貸倒損失を除いた有効総収益とした。

イ 純収益 : 総収益に査定した費用率を乗じることにより総費用を控除して、純収益を査定した。

ウ 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。

エ 還元利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

オ 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	25,060,000
② 収益価格	15,400,000
③ 調整後の価格	20,230,000

※物件の個別性を反映した①を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	20,230,000	26.3	—	0.80	0.70	—	2,980,000
2	20,230,000	73.7	1.00	0.80	0.70	56,000	8,290,000
一括価格 (合計)							11,270,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：地域における共同住宅の賃貸需要、市街化調整区域に位置することにより将来的な用途変更等が制約されるリスク等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸-31

所在地：茨城県水戸市大足町字中宿961番

地目：宅地

価格：12,100円/㎡

位置：JR常磐線「内原」駅北東方道路距離約2.5kmに位置する。

価格時点：令和6年1月1日

地積：889㎡

供給処理施設：水道、下水道

接面街路：南東6.5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

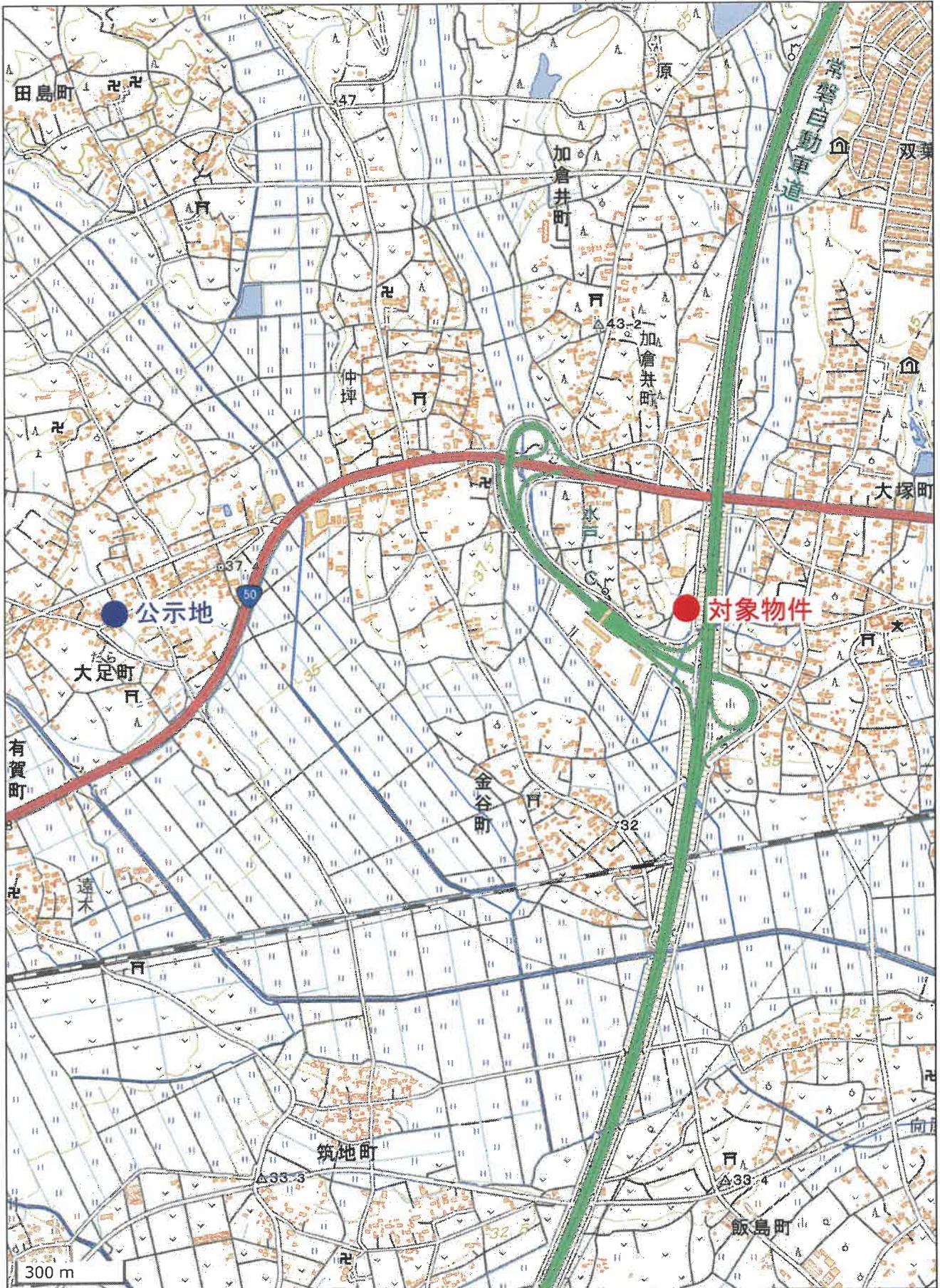
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

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

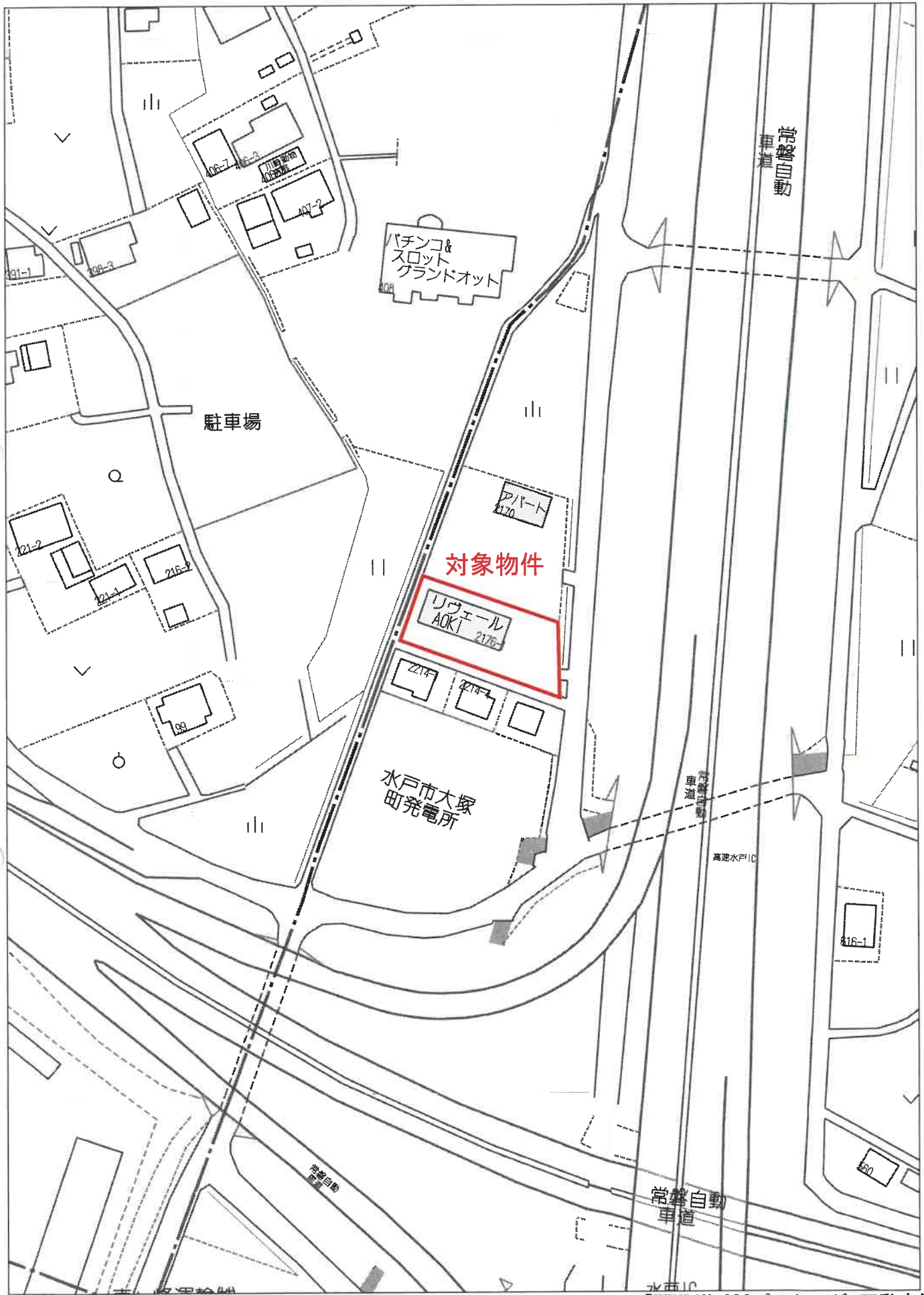
物件位置図



S=1:15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



地積測量図

Y000

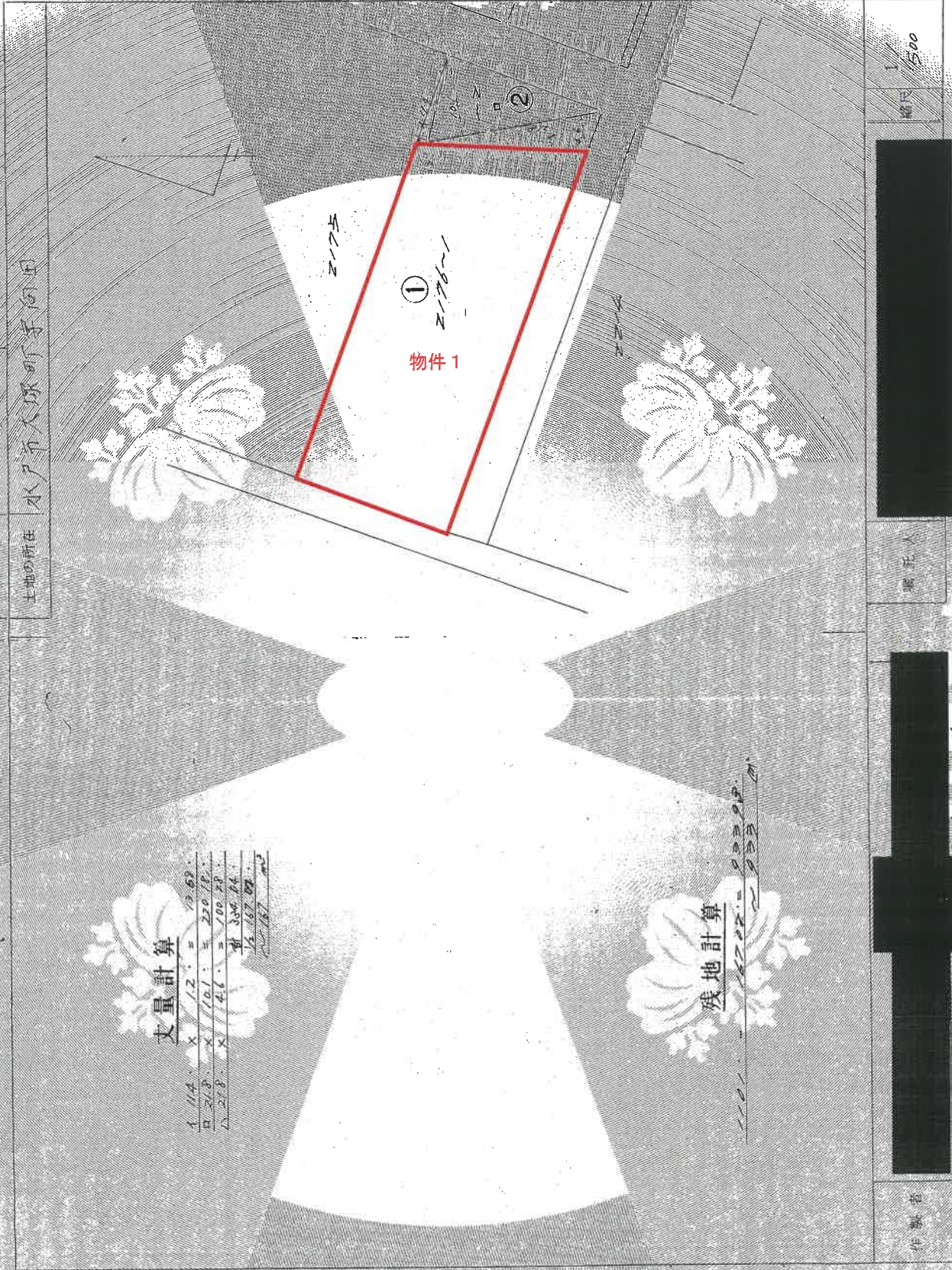
新地積測量図

前 2176 後

地番 2176-1-2
土地の所在 水戸市大塚町字向田

整理番号 013124

登記年月日：昭和54年7月31日



丈量計算

1	114	×	12	=	1368
0	273	×	101	=	27573
△	273	×	46	=	12618
					計 33659
					2176.00
					2176.00

残地計算

111-1111-1111-1111

作業者 [Redacted]

課長 [Redacted]

縮尺 1/500

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
(水戸地方事務局管轄)
令和5年12月25日 大阪法務局北出事務所

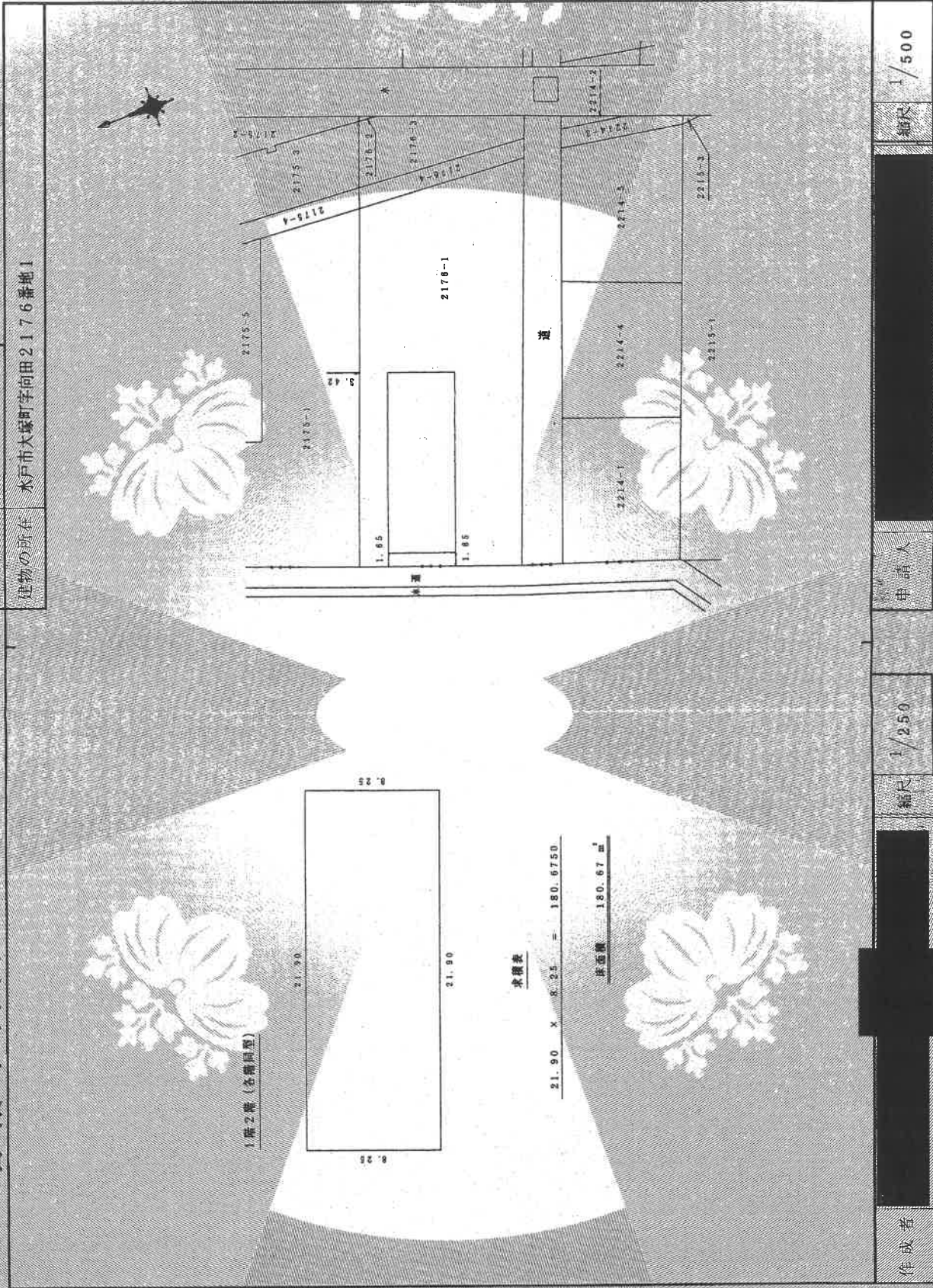
(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

建物図面
各階平面図

家屋番号 2176番1

建物の所在 水戸市大森町字向田2176番地1



縮尺 1/500

申請人

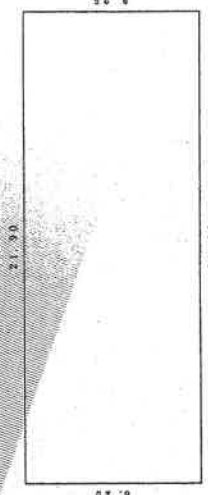
縮尺 1/250

作成者

(茨城土地家屋調査士会 印刷)

各階平面図

1階2層 (各階別型)



求積表

$$21.90 \times 8.25 = 180.6750$$

$$\text{床面積} \quad 180.67 \text{ m}^2$$

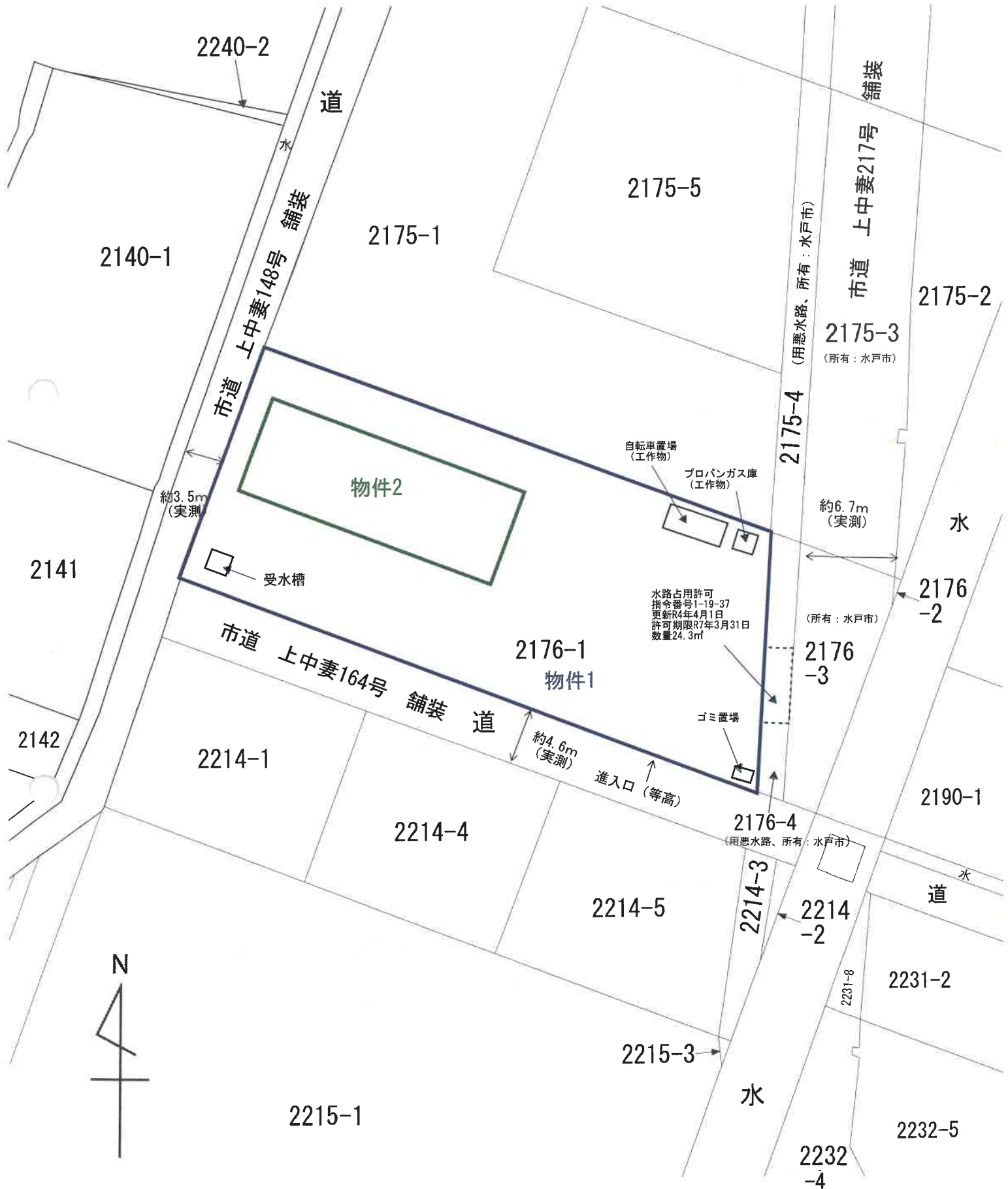
登記年月日 平成20年3月19日

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
(水戸地方方法務局管轄)
令和5年12月25日 大阪法務局北出事務所 登記部

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第15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。

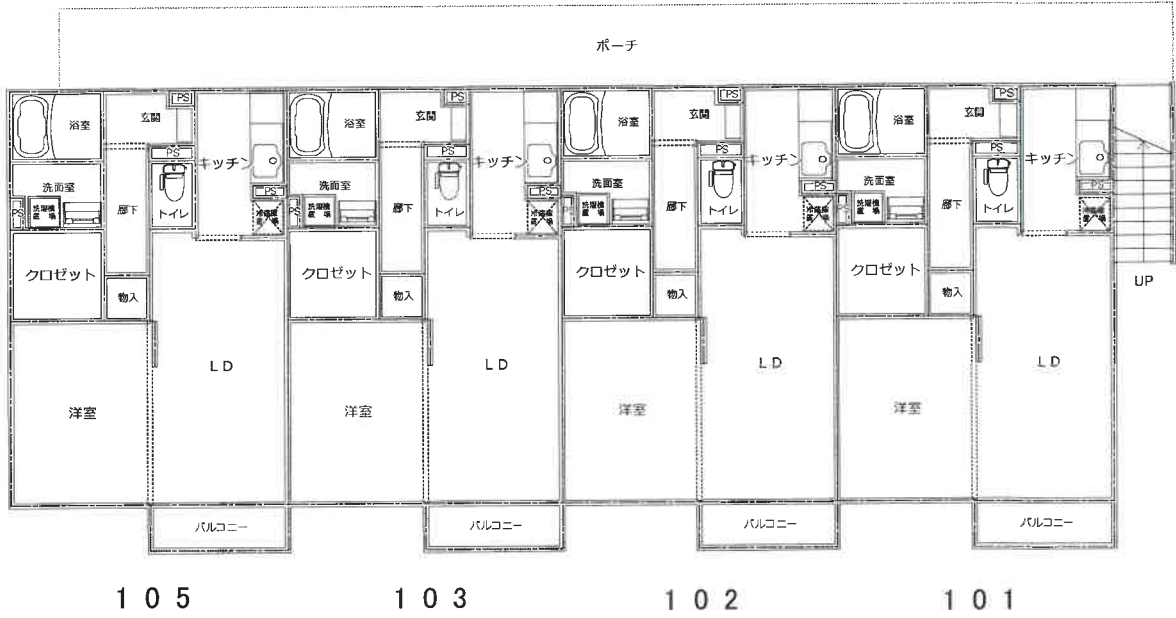
間取図

令和6年(ケ)第15号

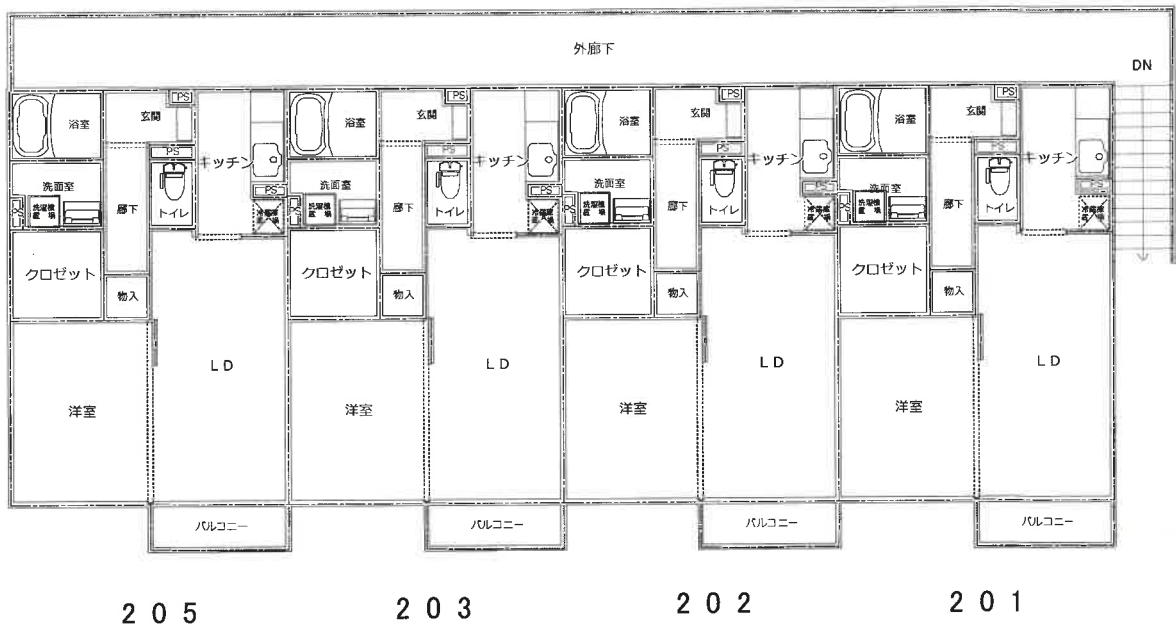
物件2：共同住宅

軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

1階 180.67㎡(登記に同じ)



2階 180.67㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先