

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 清 田 真理奈

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 水戸市桜川一丁目
地 番 5番9
地 目 宅地
地 積 527.51平方メートル
- 2 所 在 水戸市桜川一丁目5番地9
家屋 番号 5番9
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
床 面 積
1階 121.06平方メートル
2階 140.00平方メートル
3階 140.00平方メートル
4階 140.00平方メートル
5階 140.00平方メートル
6階 140.00平方メートル
7階 140.00平方メートル
8階 140.00平方メートル
9階 140.00平方メートル
10階 140.00平方メートル
11階 140.00平方メートル



物件明細書

令和 6年12月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清田 真理奈

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】

別紙賃借権目録のとおり。

いずれも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) 103号室はBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。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号室は株式会社メイコーが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 202号室はCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (4) 204号室は株式会社リロケーション・ジャパンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (5) 301号室は東京瓦斯株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (6) 302号室はEが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (7) 402号室はFが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (8) 404号室はセントケア・ホールディング株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- (9) 502号室は株式会社三井住友銀行が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ

る。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(10) 503号室は東芝コンシューママーケティング株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(11) 504号室はTOA株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(12) 601号室はHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(13) 602号室はIが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(14) 603号室はJが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(15) 701号室はめぶき証券株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(16) 703号室は株式会社DTプレコンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(17) 704号室は西尾レントオール株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(18) 801号室は株式会社DTプレコンが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(19) 802号室はMHCトリプルウィン株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(20) 904号室は株式会社日立リアルエステートパートナーズが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(21) 1004号室は株式会社長谷工ビジネスプロクシーが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(22) 上記3及び4(1)～(21)を除いた部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号1】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件建物につき、令和6年(ケ)第112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 | 水戸市桜川一丁目 |
| | 地 | 番 | 5番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 527.51平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 水戸市桜川一丁目5番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 5番9 |
| | 種 | 類 | 共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 121.06平方メートル |
| | | | 2階 140.00平方メートル |
| | | | 3階 140.00平方メートル |
| | | | 4階 140.00平方メートル |
| | | | 5階 140.00平方メートル |
| | | | 6階 140.00平方メートル |
| | | | 7階 140.00平方メートル |
| | | | 8階 140.00平方メートル |
| | | | 9階 140.00平方メートル |
| | | | 10階 140.00平方メートル |
| | | | 11階 140.00平方メートル |



賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	特約	備考
102号室	A	令和8年3月6日まで	月額71,000円	なし	71,000円	なし	
203号室	D	令和7年4月19日まで	月額70,000円	なし	70,000円	なし	
303号室	株式会社日立リアル エステートパート ナーズ	令和6年12月14日まで	月額70,000円	なし	70,000円	なし	
304号室	株式会社日立リアル エステートパート ナーズ	令和7年3月15日まで	月額71,000円	なし	71,000円	なし	
403号室	株式会社長谷工ビジ ネスプロクেশナー	令和7年3月30日まで	月額71,000円	なし	71,000円	なし	
501号室	G	令和8年4月2日まで	月額73,000円	なし	73,000円	なし	
604号室	K	令和7年2月28日まで	月額74,000円	なし	74,000円	なし	
702号室	東京瓦斯株式会社	令和7年3月29日まで	月額74,000円	なし	74,000円	なし	
803号室	L	令和7年4月20日まで	月額75,000円	なし	75,000円	なし	
901号室	オリジナル設計株 式会社	令和8年5月7日まで	月額77,000円	なし	77,000円	なし	
902号室	東海旅客鉄道株式 会社	令和7年4月15日まで	月額76,000円	なし	76,000円	なし	

賃借権目録

範囲	賃借人	期限	賃料	賃料前払	敷金	特約	備考
903号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額76,000円	なし	76,000円	なし	
1001号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額78,000円	なし	78,000円	なし	
1002号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額77,000円	なし	77,000円	なし	
1003号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額77,000円	なし	77,000円	なし	
1101号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額80,000円	なし	80,000円	なし	
1102号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額78,000円	なし	78,000円	なし	
1103号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額78,000円	なし	78,000円	なし	
1104号室	東海旅客鉄道株式会社	令和7年4月15日まで	月額80,000円	なし	80,000円	なし	

令和 6年(ケ)第 87号

令和 6年 7月 4日受理

令和 6年 9月**19**日提出

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 | 水戸市桜川一丁目 |
| | 地 番 | 5番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 527.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市桜川一丁目5番地9 |
| | 家屋 番号 | 5番9 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| | 床 面 積 | 1階 121.06平方メートル |
| | | 2階 140.00平方メートル |
| | | 3階 140.00平方メートル |
| | | 4階 140.00平方メートル |
| | | 5階 140.00平方メートル |
| | | 6階 140.00平方メートル |
| | | 7階 140.00平方メートル |
| | | 8階 140.00平方メートル |
| | | 9階 140.00平方メートル |
| | | 10階 140.00平方メートル |
| | | 11階 140.00平方メートル |

(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	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	■101	□居 □事 □店 □倉 ■他	・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	・所有者が所有権に基づき占有する個室(つまり空き室)である。
	所有者		自 ・ ・ 至 ・ ・				□敷 □保 円	
2	■102	■居 □事 □店 □倉 □他	令2・3・7	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 71,000円	・共益費5,000円/月
	A		自令6・3・7 至令8・3・6				■敷 □保 71,000円	
2	■103	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・5・26	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 70,000円	・共益費5,000円/月 ・当初の契約者は日本プロセス株式会社であったが、令和6年5月26日から賃借人がBに名義変更になった。
	B		自令6・5・26 至令8・5・25				■敷 □保 70,000円	
2	■201	■居 □事 □店 □倉 □他	令3・12・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 71,000円	・共益費5,000円/月
	株式会社メイコー		自令5・12・16 至令7・12・15				■敷 □保 71,000円	
2	■202	■居 □事 □店 □倉 □他	令5・4・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 77,620円	
	C		自令5・4・1 至令7・3・31				■敷 □保 77,620円	
2	■203	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000円	・共益費5,000円/月
	D		自令5・4・20 至令7・4・19				■敷 □保 70,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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 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	■204	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・3・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 71,000 円 ■敷 □保 71,000 円	・共益費 5,000 円/月 ・特定の者に対する転貸可の特約がある。 ・連帯保証を設定しない旨の特約がある。
	株式会社リロケーション・ジャパン		自令6・3・15 至令8・3・14					
2	■301	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・4・5	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 71,000 円 ■敷 □保 71,000 円	・共益費 5,000 円/月
	東京瓦斯株式会社		自令6・4・5 至令8・4・4					
2	■302	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・6・19	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000 円 ■敷 □保 70,000 円	・共益費 5,000 円/月
	E		自令6・6・19 自令8・6・18					
2	■303	■居 □事 □店 □倉 □他	令2・12・15	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000 円 ■敷 □保 70,000 円	・共益費 5,000 円/月
	株式会社日立リアルエステートパートナーズ		自令4・12・15 至令6・12・14					
2	■304	■居 □事 □店 □倉 □他	令3・3・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 71,000 円 ■敷 □保 71,000 円	・共益費 5,000 円/月
	株式会社日立リアルエステートパートナーズ		自令5・3・16 至令7・3・15					
2	■401	□居 □事 □店 □倉 ■他	. .	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保	・所有者が所有権に基づき占有する個室(つまり空き室)である。
	所有者		自 . . 至 . .					

※ チェック項目の内容は次のとおり

- 占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。
- 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)

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	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	■402	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・4・5	<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 71,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月
	F		自令5・4・5 至令7・4・4				■敷 □保 71,000円	
2	■403	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・3・31	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 71,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月
	株式会社長 谷エビジネ スプロクシ ー		自令5・3・31 至令7・3・30				■敷 □保 71,000円	
2	■404	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・4・17	<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 72,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月 ・連帯保証を設定しな い旨の特約がある。
	セントケ ア・ホールデ ィング株式 会社		自令5・4・17 至令7・4・16				■敷 □保 72,000円	
2	■501	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・4・3	<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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 73,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月
	G		自令6・4・3 至令8・4・2				■敷 □保 73,000円	
2	■502	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・5・17	<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 72,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月
	株式会社三 井住友銀行		自令6・5・17 至令8・5・16				■敷 □保 72,000円	
2	■503	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令6・1・9	<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 72,000円	<input type="checkbox"/> 特約等 <input type="checkbox"/> その他の陳述等 <input checked="" type="checkbox"/> 執行官の意見 ・共益費 5,000円/月
	東芝コンシ ューママー ケティン グ株式 会社		自令6・1・9 至令8・1・8				■敷 □保 72,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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

(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	□特約等 □その他の陳述等 ■執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	■504	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・3・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 73,000円	・共益費5,000円/月
	TOA株式会社		自令6・3・30 至令8・3・29				■敷 □保 73,000円	
2	■601	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・6・11	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 79,000円	
	H		自令6・6・11 至令8・6・10				■敷 □保 79,000円	
2	■602	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・4・29	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 78,000円	
	I		自令6・4・29 至令8・4・28				■敷 □保 78,000円	
2	■603	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・3・24	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 73,000円	・共益費5,000円/月
	J		自令6・3・24 至令8・3・23				■敷 □保 73,000円	
2	■604	■居 □事 □店 □倉 □他	令3・3・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 74,000円	・共益費5,000円/月
	K		自令5・3・1 至令7・2・28				■敷 □保 74,000円	
2	■701	■居 □事 □店 □倉 □他	令5・2・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 80,000円	
	めぶき証券 株式会社		自令5・2・1 至令6・12・7				■敷 □保 80,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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

(6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	□特約等 □その他の陳述等 ■執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	■702	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・3・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 74,000円	・共益費5,000円/月 ・原契約と更新契約の 主体の同一性について は、占有者から疎明資 料が提出された。
	東京瓦斯株 式会社		自令5・3・30 至令7・3・29				■敷 □保 74,000円	
2	■703	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・7・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 74,000円	・共益費5,000円/月 ・駐車場使用料16,500 円/月(税込)No3
	株式会社D Tプレコン		自令6・7・1 至令8・6・30				■敷 □保 74,000円	
2	■704	■居 □事 □店 □倉 □他	令3・10・2	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 75,000円	・共益費5,000円/月 ・駐車場使用料16,500 円/月(税込)No2
	西尾レント オール株式 会社		自令5・10・2 至令7・10・1				■敷 □保 75,000円	
2	■801	■居 □事 □店 □倉 □他	令4・7・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 76,000円	・共益費5,000円/月 ・駐車場使用料16,500 円/月(税込)No12
	株式会社D Tプレコン		自令6・7・1 至令8・6・30				■敷 □保 76,000円	
2	■802	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・7・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 81,000円	・共益費5,000円/月
	MHCトリ プルウィン 株式会社		自令6・7・1 至令8・6・30				■敷 □保 81,000円	
2	■803	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 75,000円	・共益費5,000円/月
	L		自令5・4・21 至令7・4・20				■敷 □保 75,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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

(7枚目)

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	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	■804	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	・ ・	■所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	□所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	□合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	・所有者が所有権に基づき占有する個室（つまり空き室）である。
	所有者	自 ・ ・ 至 ・ ・	□敷 □保 円					
2	■901	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・5・8	□所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	■合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 77,000円	・共益費 5,000円/月
	オリジナル 設計株式会社	自令6・5・8 至令8・5・7	■敷 □保 77,000円					
2	■902	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・16	□所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	■合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 76,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.1
	東海旅客鉄 道株式会社	自令5・4・16 至令7・4・15	■敷 □保 76,000円					
2	■903	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・16	□所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	■合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 76,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.8
	東海旅客鉄 道株式会社	自令5・4・16 至令7・4・15	■敷 □保 76,000円					
2	■904	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・4・8	□所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	□合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 77,000円	・共益費 5,000円/月
	株式会社日 立リアルエ ステートパ ートナーズ	自令5・4・8 至令7・4・7	■敷 □保 77,000円					
2	■1001	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・16	□所 ■賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	■所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	■合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 78,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.11
	東海旅客鉄 道株式会社	自令5・4・16 至令7・4・15	■敷 □保 78,000円					

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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：貸借人 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

(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	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	■1002	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 77,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.10
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 77,000円	
2	■1003	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 77,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.9
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 77,000円	
2	■1004	■居 □事 □店 □倉 □他	令6・2・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 78,000円	・共益費 5,000円/月
	株式会社長谷エビジネ スプロクシー		自令6・2・1 至令8・1・31				■敷 □保 78,000円	
2	■1101	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 80,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.6
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 80,000円	
2	■1102	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 78,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.5
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 78,000円	
2	■1103	■居 □事 □店 □倉 □他	平31・4・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 78,000円	・共益費 5,000円/月 ・駐車場使用料 16,500円/月 (税込) No.4
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 78,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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

(9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	□特約等 □その他の陳述等 ■執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	■1104	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平31・4・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 checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 80,000 円	・共益費 5,000 円/月 ・駐車場使用料 16,500 円/月 (税込) No.7
	東海旅客鉄道株式会社		自令5・4・16 至令7・4・15				■敷 □保 80,000 円	
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	□敷 □保 円
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	□敷 □保 円
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	□敷 □保 円
		<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他		<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	□敷 □保 円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有範囲 : 占有範囲欄の数字は、本書後掲の「間取図」上の個室の部屋番号である。

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

(10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>■所有者 担当者 (所有者の役員)</p> <p>■香陵住販株式会社 担当者 (管理会社、一部の賃貸 借契約における所有者 の代理人)</p>	<p>1 本物件につきましては、香陵住販株式会社に管理委託をしております、その関係で、物件の詳細については同社に任せてあります。物件に関連する質問や、当社から提出すべき書面等があれば、同社に確認して下さい。 (令和6年7月11日の電話による陳述)</p> <p>今般は執行官の現況調査のため、株式会社C・Kカンパニーが法令上、執行官に提出しなければならない書面等は、当社からの提出になります。また執行官の質問に応じて、以下の点を回答します。</p> <p>1 本物件は現在、101号室、401号室、804号室が空室になっています。</p> <p>2 他の個室に関して、当社で賃貸借契約の管理をしています。入居者との間で紛争等はありません。敷金は全額、所有者が預かっています。水道料金については、水量計が全棟で1個しかないため、月額の使用料を2,620円とみなして、各賃借人等に請求がなされています。</p> <p>3 本物件について、事件・事故の発生や境界線の紛争、土壌・埋設物の異常、太陽光発電機等の第三者が所有する設備の物件への設置はありません。</p> <p>4 902号室と1104号室は、駐車場の区画番号が契約後に変更になっています。</p> <p>(令和6年7月9日の面談による陳述等) (執行官注記：当該担当者からは継続して多数回陳述を得ているため、左記面談を主とし、その余を補充とする。)</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
(11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、建物間取略図及び添付した写真のとおりである。尚、本図（写真撮影位置を含む。）はいずれも概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと状況が異なる場合がある。その場合は現況が優先する。
- 2 本件建物の占有状況については、現場の状況及び関係人の陳述、賃貸借契約書等の資料を総合して所定欄のとおりと判断した。
- 3 本件買受人（入札人）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) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や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。よって土壌汚染や埋設物の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (2) 本件建物内の調査は動産類を動かさず、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・不具合等の有無については、(1)と同様に本調査では保証できない。同様に本件建物の設備全般の可動の可否についても保証できない。
 - (3) 買受人に対抗できる賃借権の敷金は、その返還において買受人の負担となる。（賃借権の対抗は、物件明細書をご確認ください。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

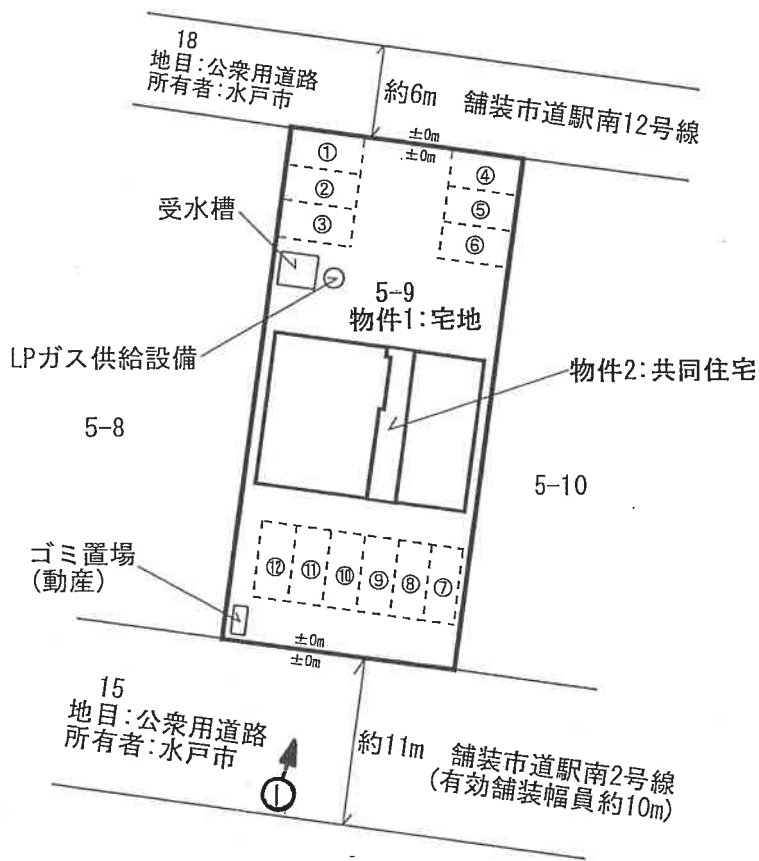
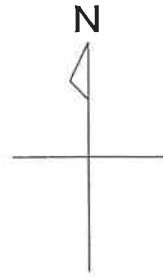
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月5日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査囑託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年7月9日 10:00-10:30	当庁執行官室	■香陵住販株式会社と現況調査の進行方法について協議する。
令和6年7月11日	当庁執行官室	■水戸市上下水道事業管理者に法定照会を実施する。(民事執行法57条5項)(郵送、投函) ■所有者の役員(担当者)と電話で話し、陳述を得る。
令和6年7月22日 14:00-14:30	物件所在地	■物件特定・占有確認(いずれの個室内にも立ち入っていない。外観から可能な範囲で調査した。)
令和6年7月26日	当庁執行官室	■電力会社に法定照会を実施する。(民事執行法57条5項)(郵送、投函)
令和6年8月8日 9:00-11:30	物件所在地	■物件確認・占有調査 ■立会人同行、個室内に立入り ■写真撮影 ■評価人同行 ■評価人による土地建物位置関係図及び間取図の作成
<p>(特記事項)</p> <p>■令和6年8月8日 目的物件(建物)は居住者が不在で、かつ施錠されている個室も多数あるものと推定されたため、解錠技術者を同行して臨場した。同技術者により27箇所(27個室)の解錠を行った。法令(民事執行法第7条)の立会人を立ち合わせて、建物内に立ち入った。</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

(13枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第87号
水戸市桜川一丁目



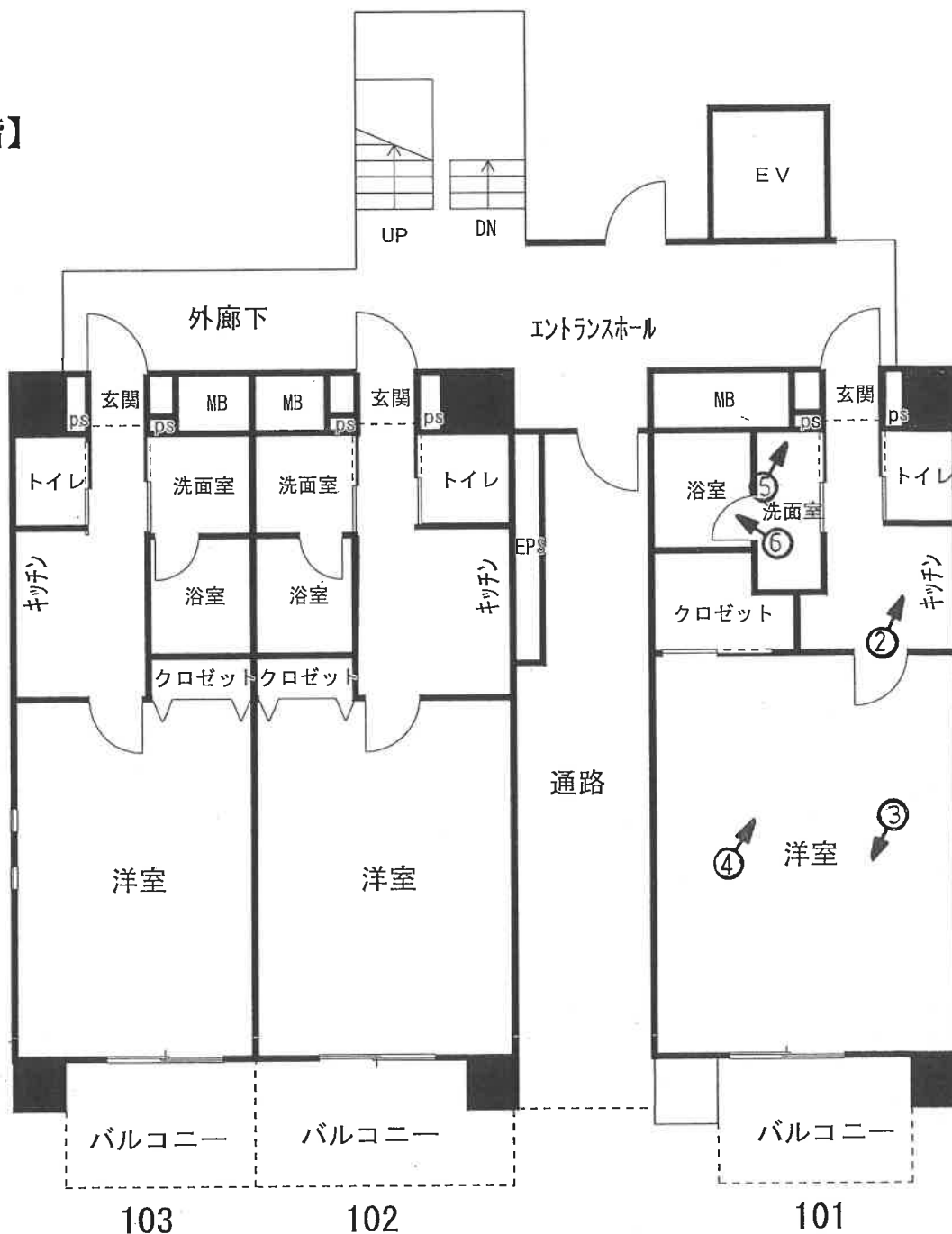
←○写真撮影位置方向

縮尺: 約1/500

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【1階】



床面積: 121.06^m2 (登記簿)

←○写真撮影位置方向

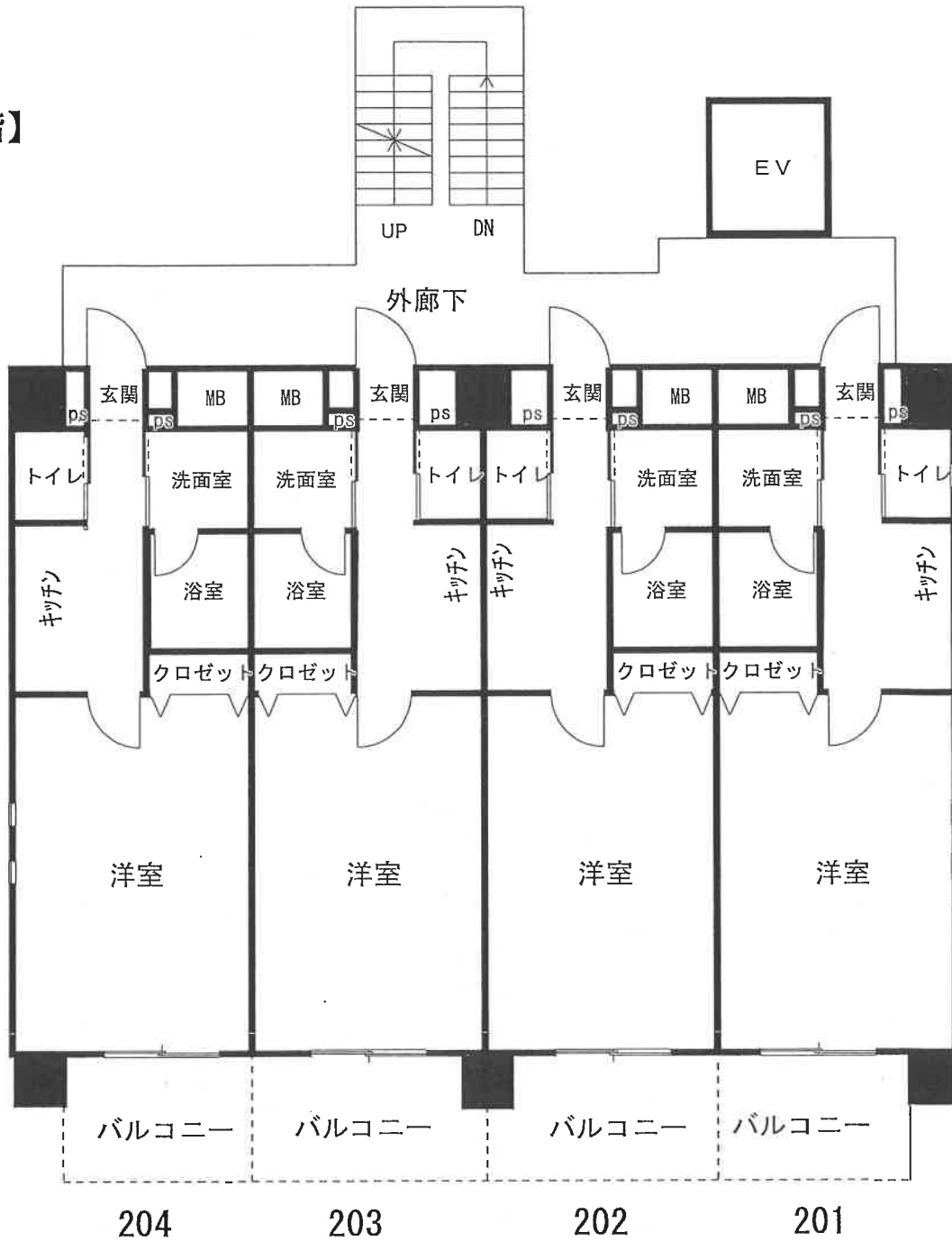
縮尺: 1/100

(15枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【2階】



床面積140.00m²(登記簿)

←○写真撮影位置方向

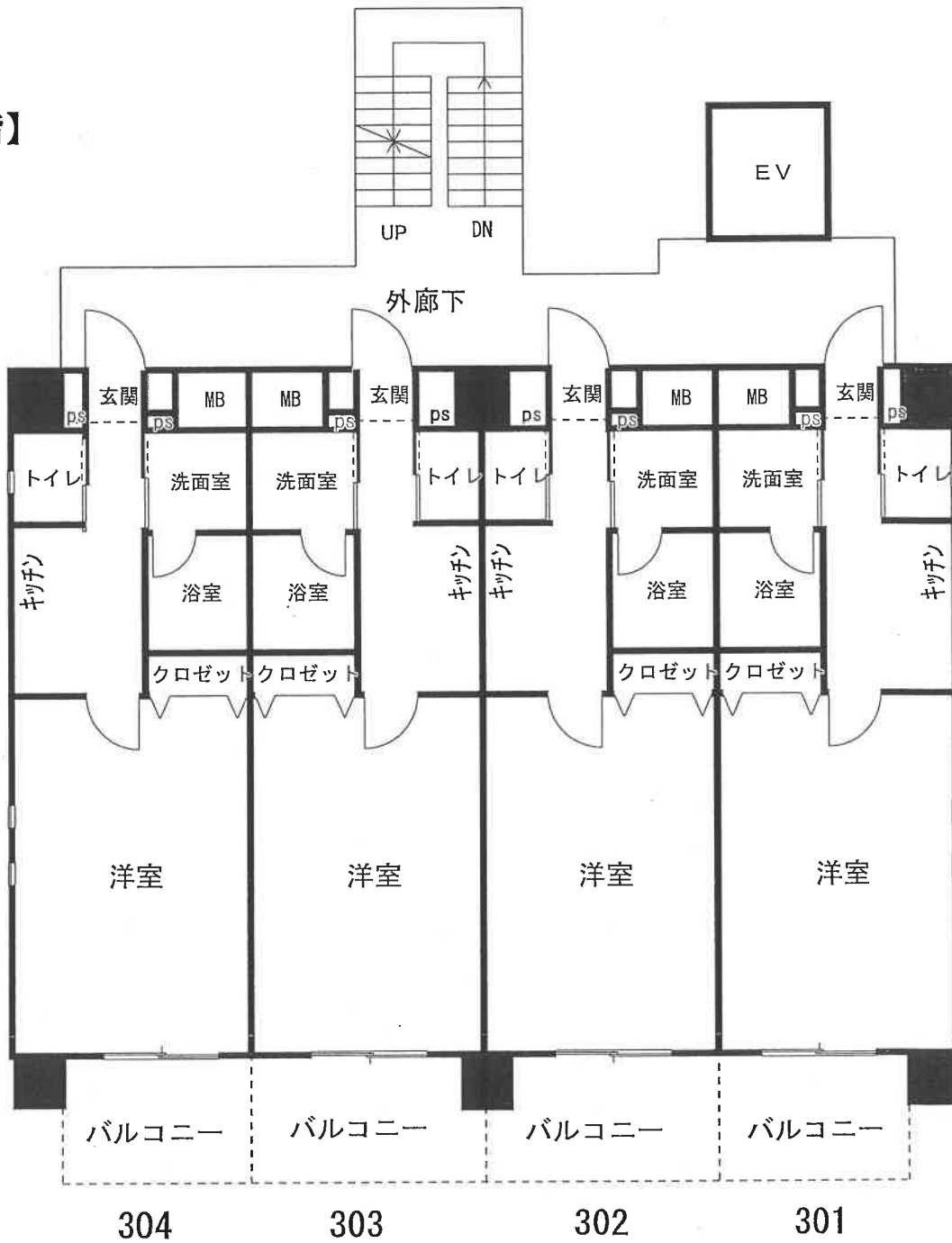
縮尺: 1/100

(16 枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【3階】



床面積: 140.00㎡ (登記簿)

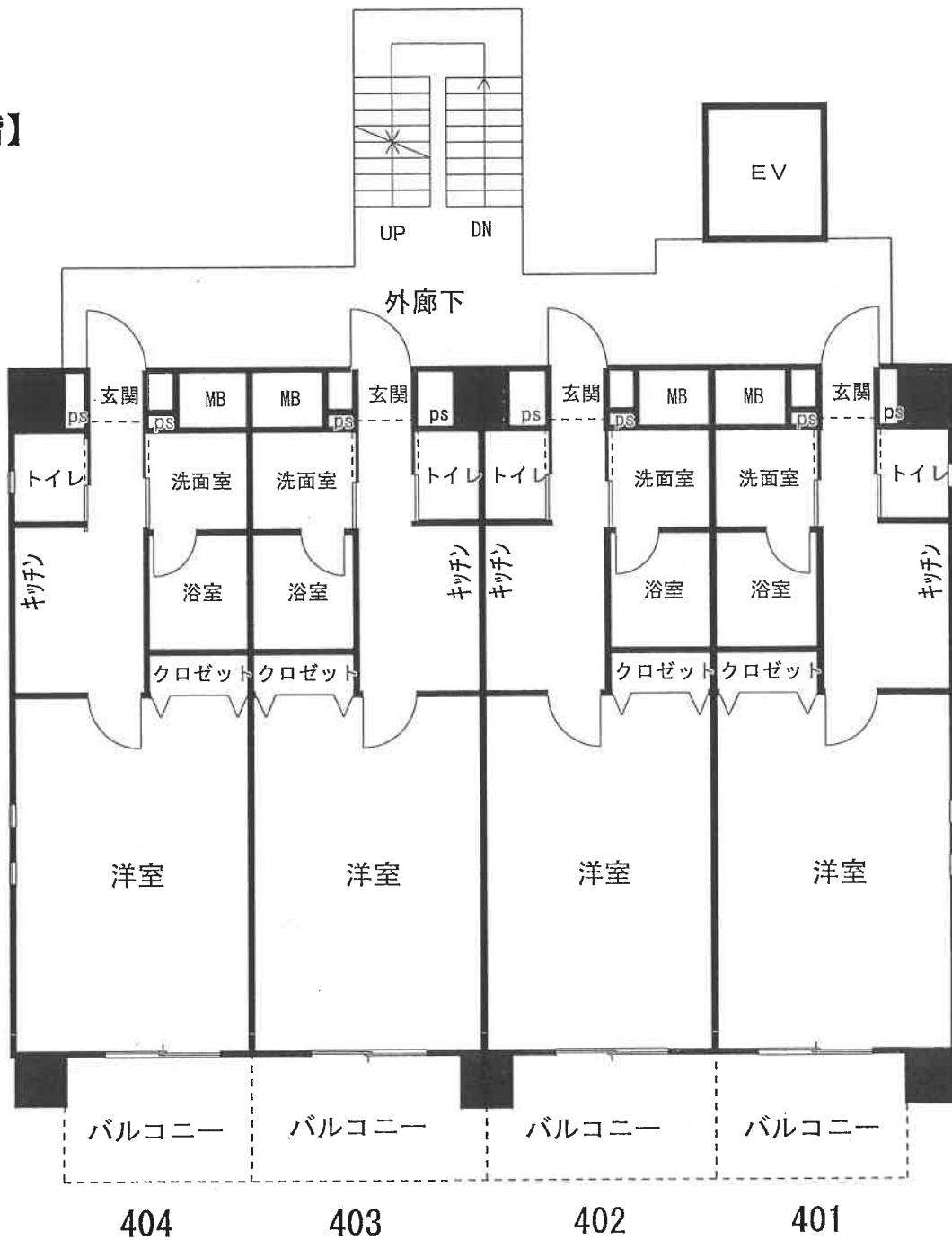
←○写真撮影位置方向

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【4階】



床面積: 140.00m² (登記簿)

← ○ 写真撮影位置方向

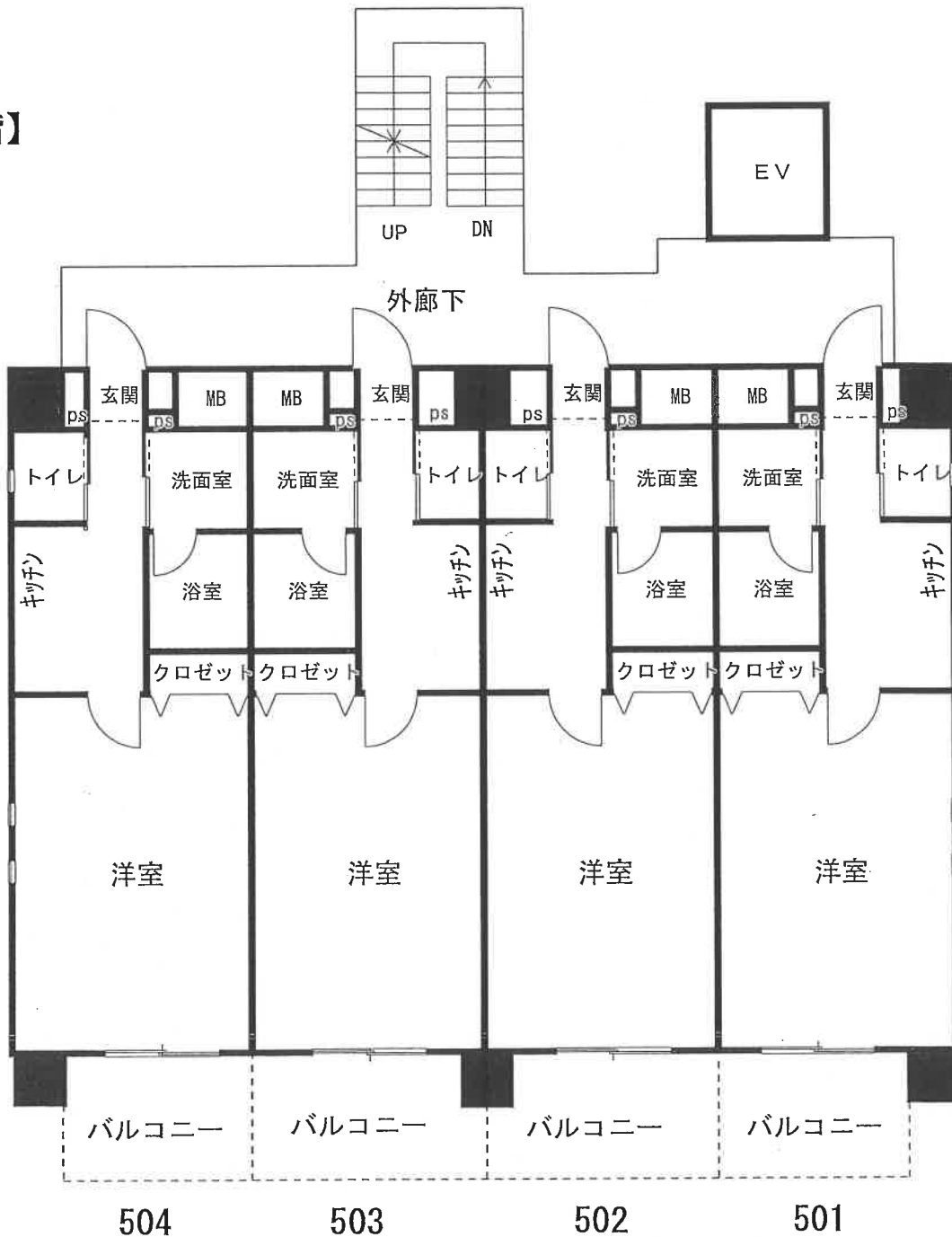
縮尺: 1/100

(18枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【5階】



床面積: 140.00^m2 (登記簿)

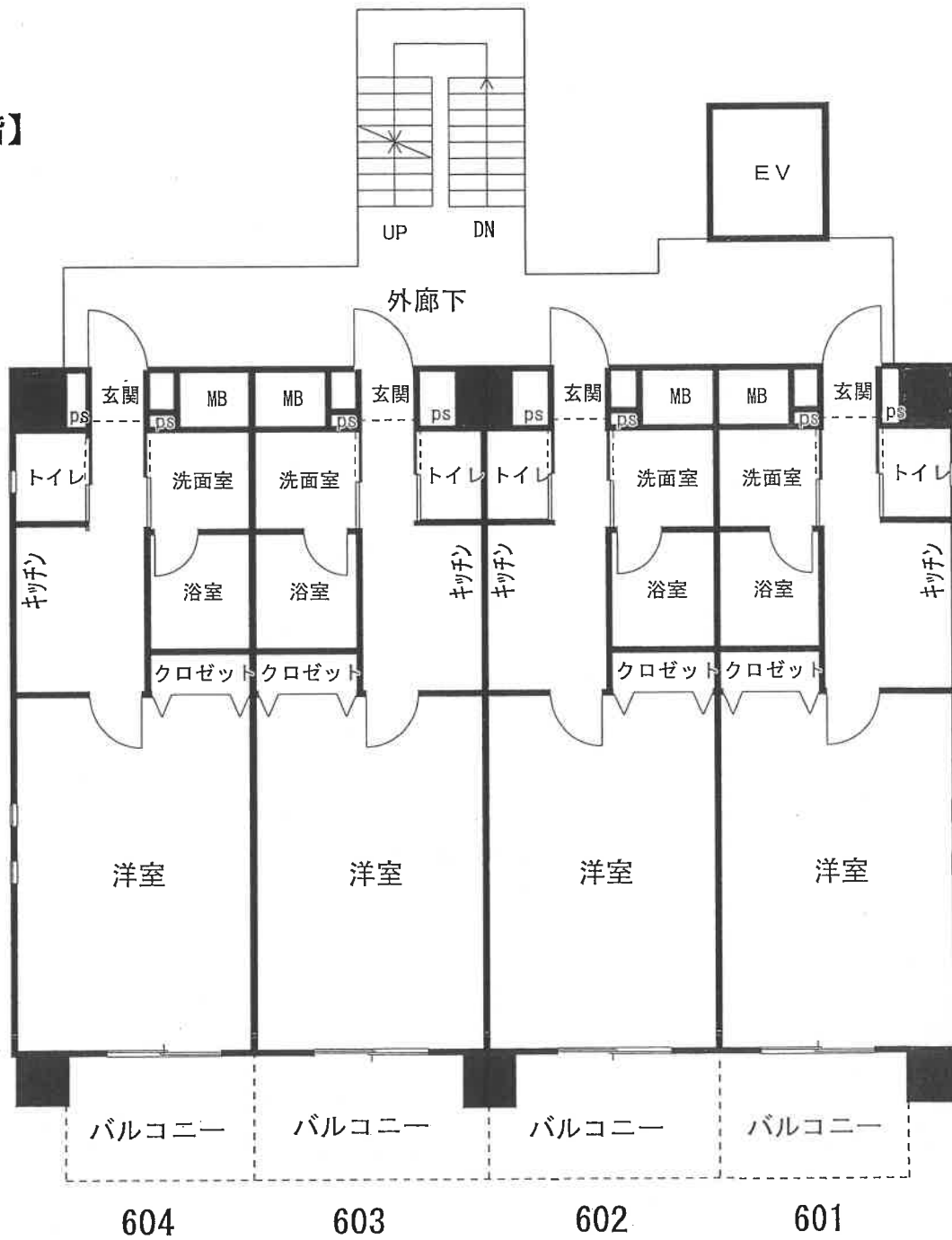
←○写真撮影位置方向

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【6階】



床面積: 140.00m² (登記簿)

← ○ 写真撮影位置方向

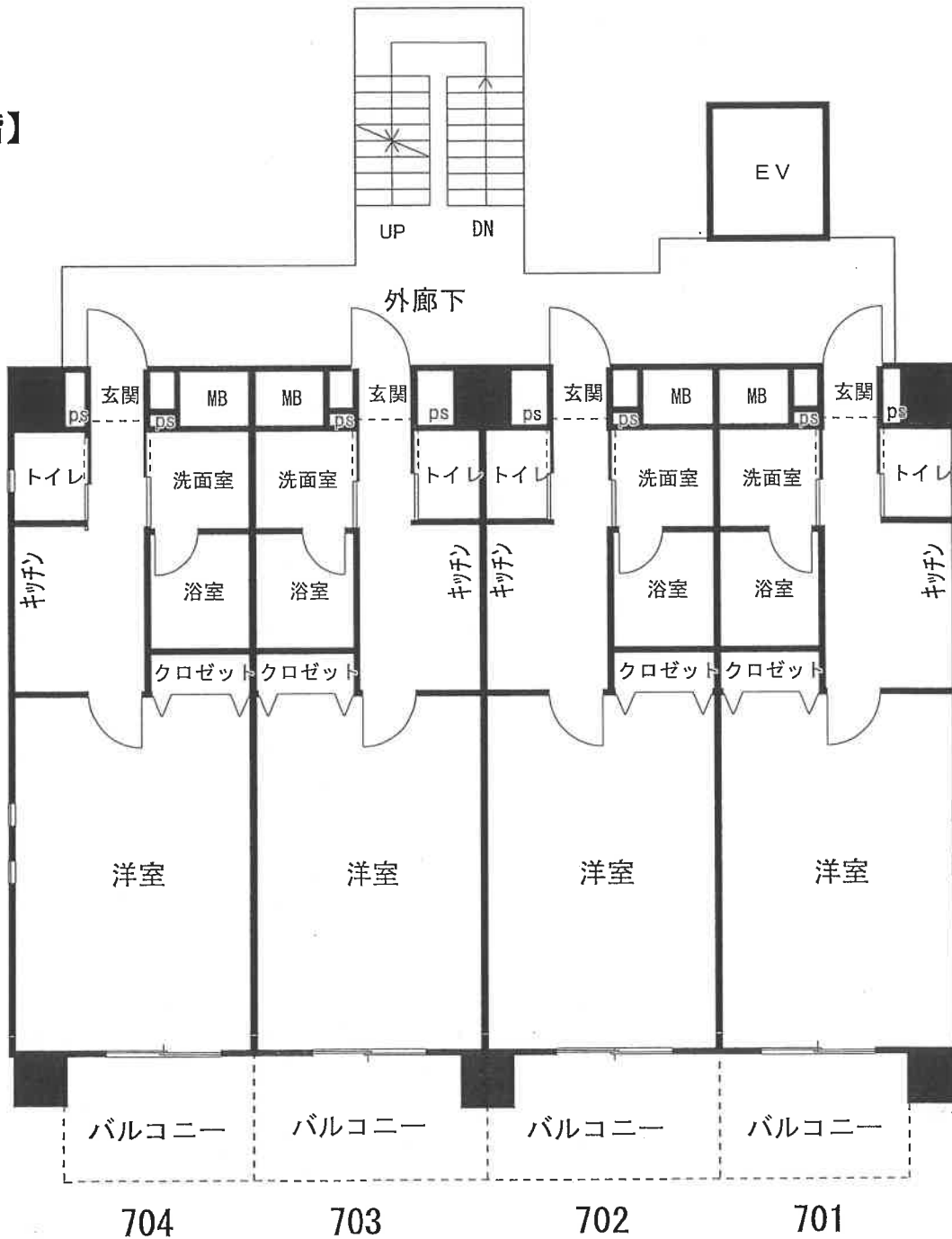
縮尺: 1/100

(20枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【7階】



床面積: 140.00m² (登記簿)

← 写真撮影位置方向

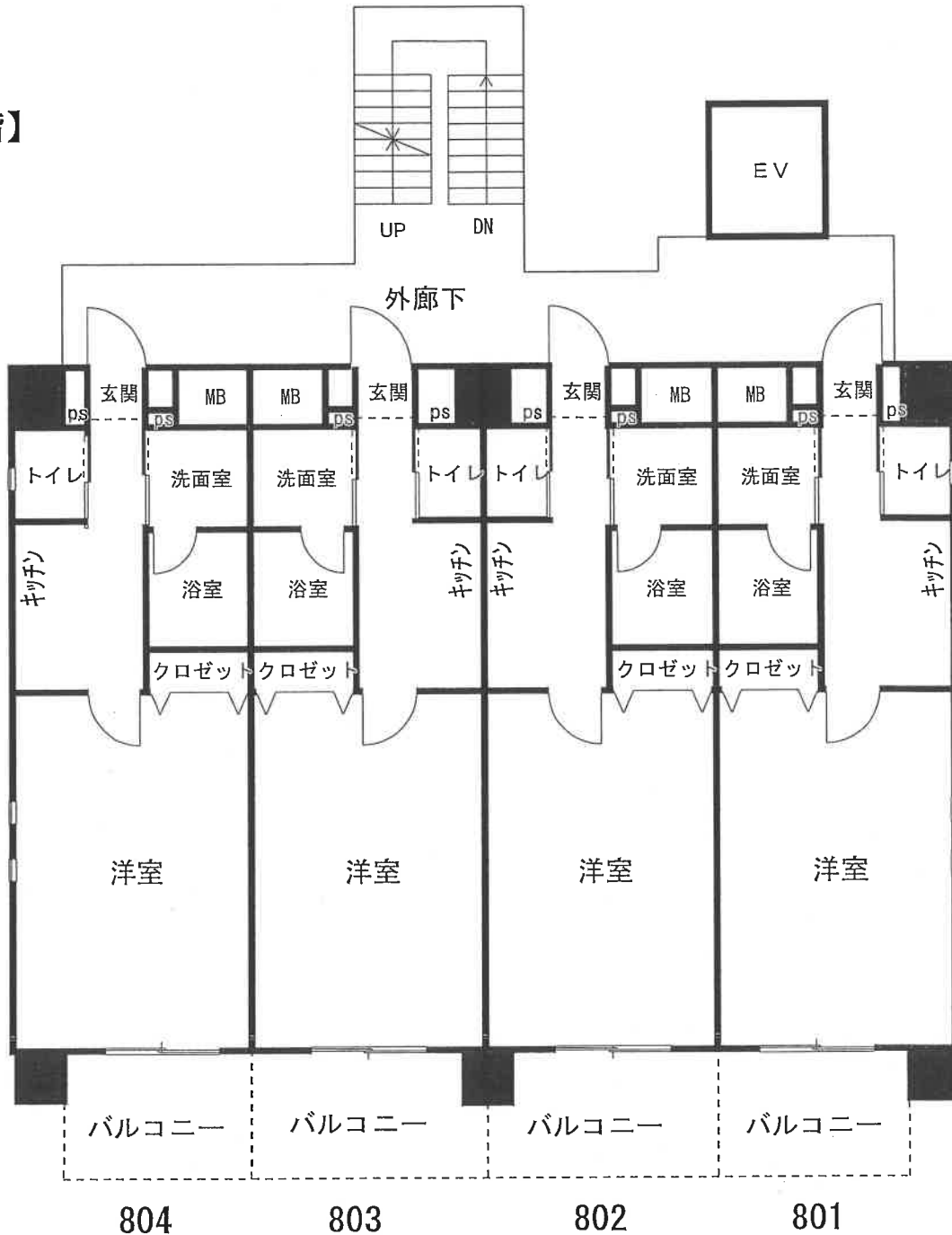
縮尺: 1/100

(2 | 枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【8階】



床面積: 140.00㎡ (登記簿)

←○写真撮影位置方向

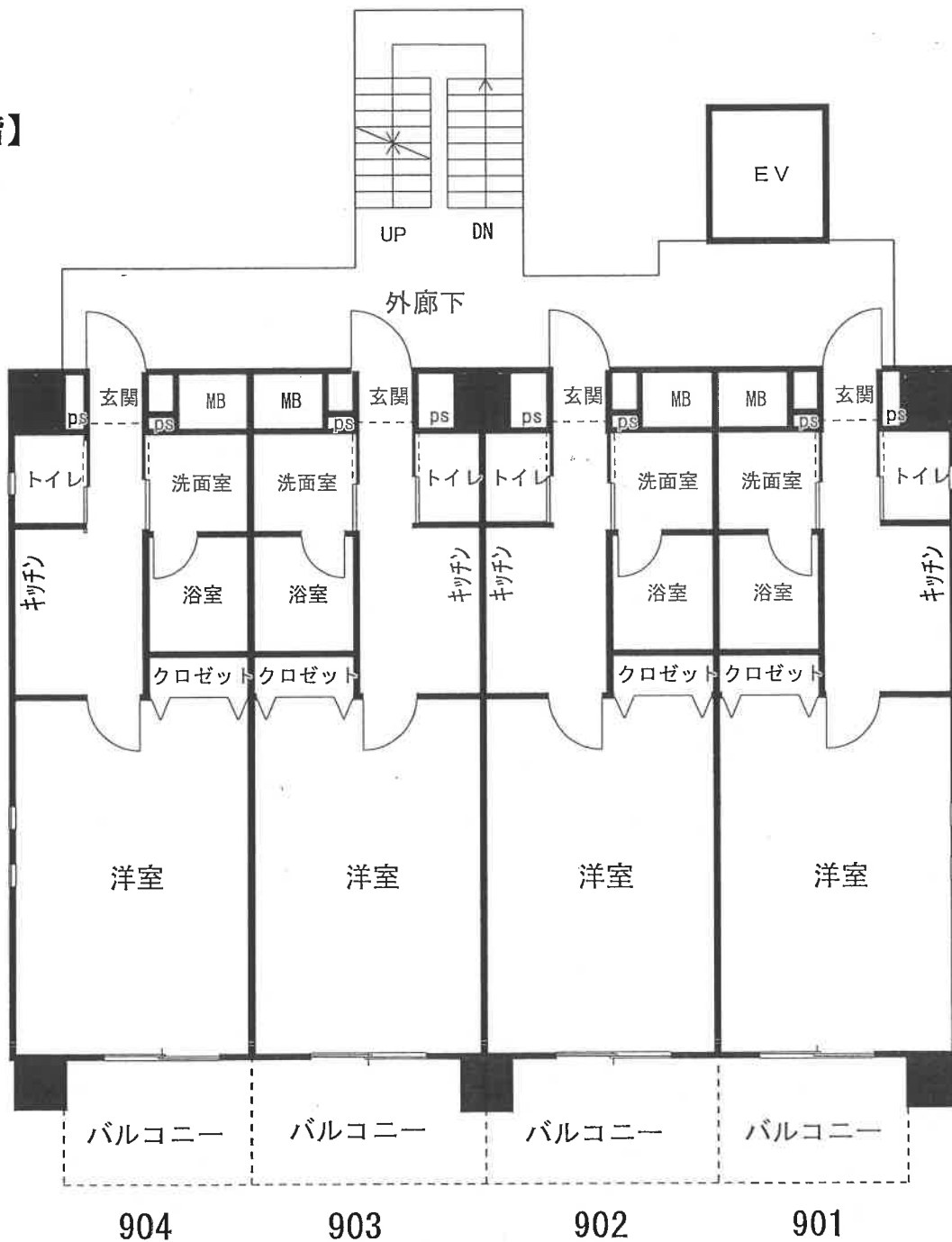
縮尺: 1/100

(22枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【9階】



床面積: 140.00m² (登記簿)

←○写真撮影位置方向

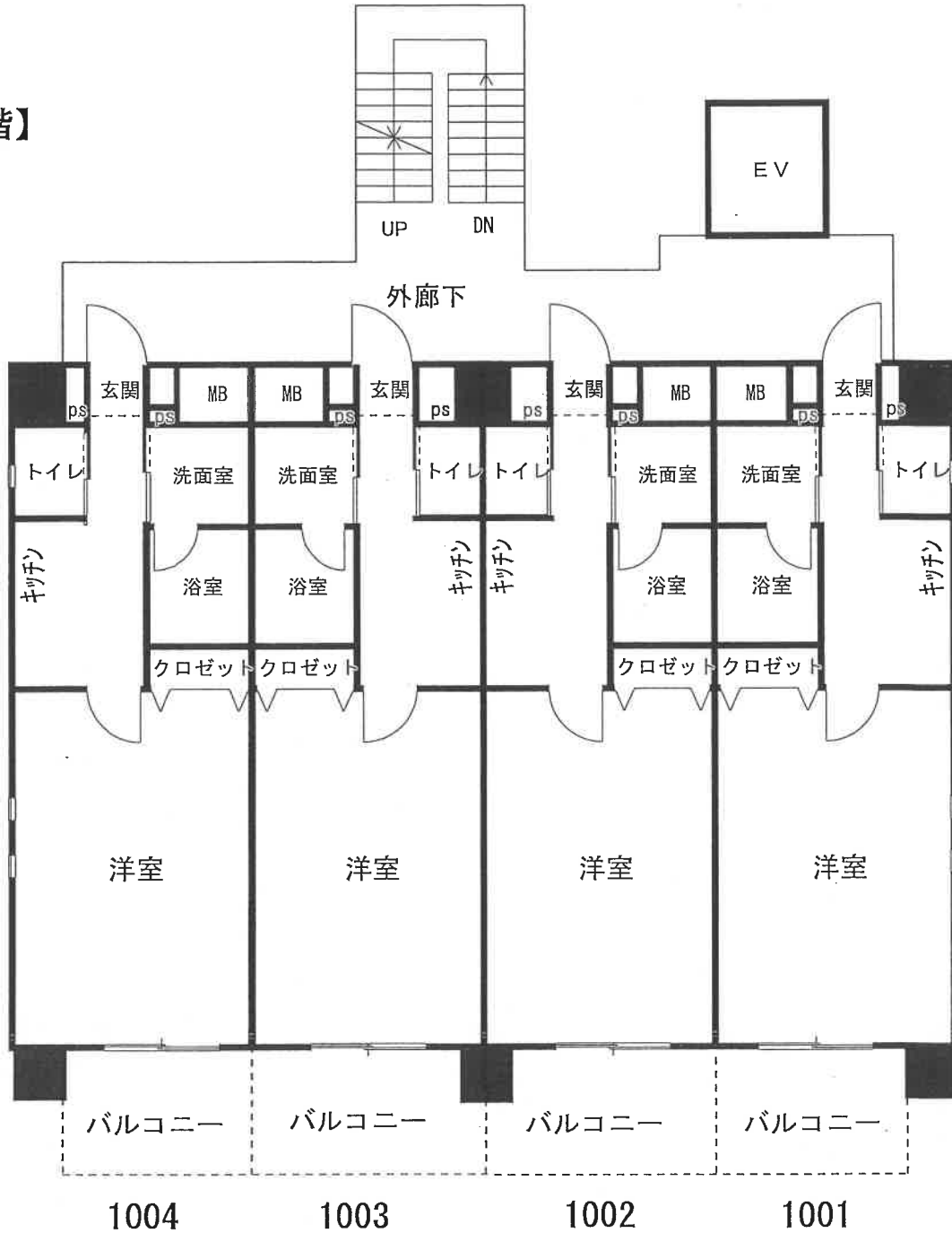
縮尺: 1/100

(23枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【10階】



床面積: 140.00㎡ (登記簿)

← 写真撮影位置方向

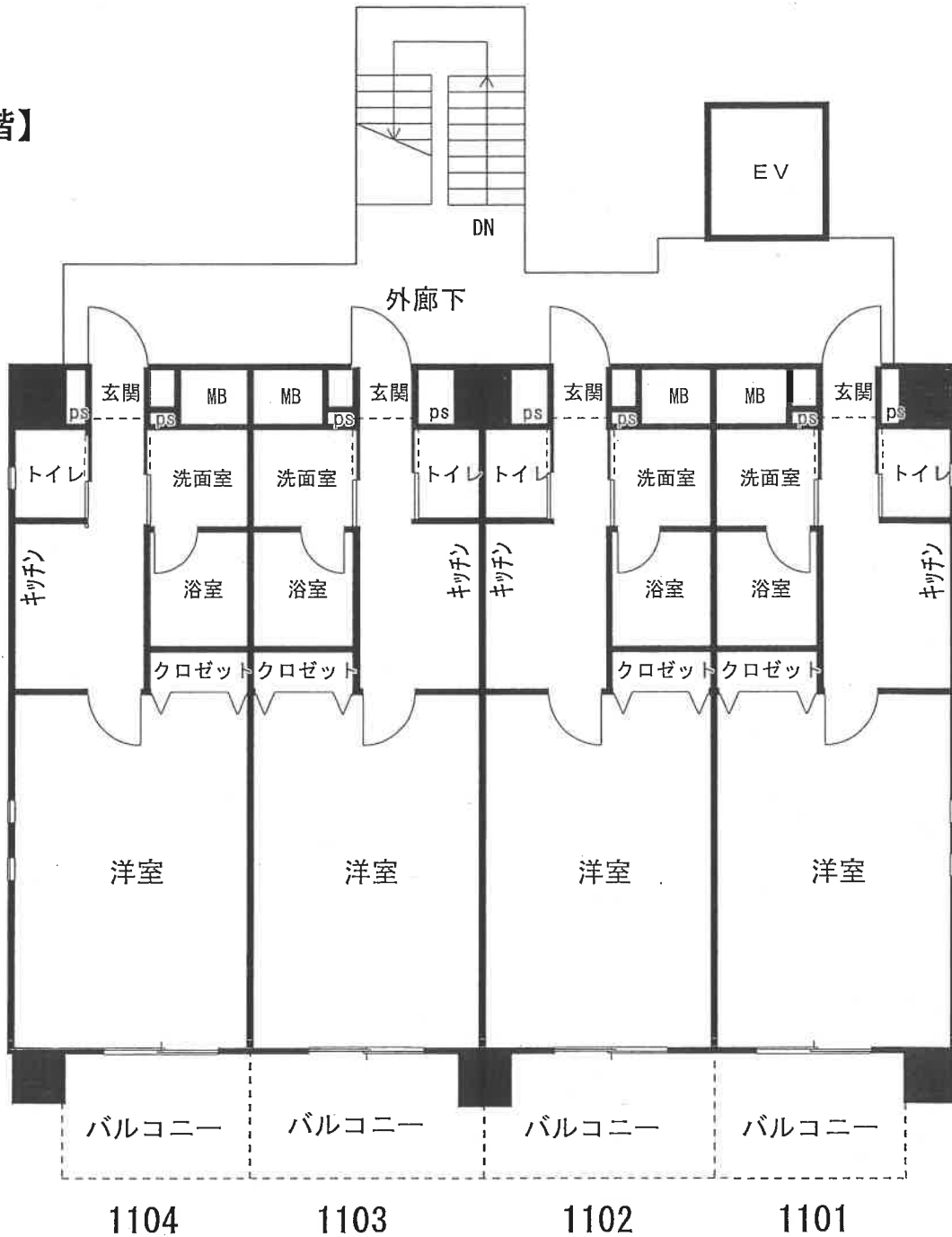
縮尺: 1/100

(24枚目)

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【11階】



床面積: 140.00^m2 (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。

No. 1



(26 枚目)

No. 2



No. 3



No. 4

(27 枚目)



No. 5



No. 6

(28 枚目)

令和 6年 (ケ) 第 87号
令和 6年 7月 4日 受 命
令和 6年 8月 8日 現地調査
令和 6年 9月30日 評 価
令和 6年 9月30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 250,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 11,860,000円
物件2 (建物)	金 239,130,000円

- ① 一括価格は、物件1・同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の建物のための敷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 地目 地積	水戸市桜川一丁目 5番9 宅地 527.51m ²	
2	所 家屋番 種 号 類 構 造 床面積	水戸市桜川一丁目5番地9 5番9 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建 1階 121.06m ² 2階 140.00m ² 3階 140.00m ² 4階 140.00m ² 5階 140.00m ² 6階 140.00m ² 7階 140.00m ² 8階 140.00m ² 9階 140.00m ² 10階 140.00m ² 11階 140.00m 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）

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の南西方、道路距離約350m 「水戸駅南口」バス停留所の南西方、道路距離約300m	
付近の状況	水戸市桜川一丁目地区内、水戸駅南口に近い中高層の店舗、事務所ビル、共同住宅、駐車場等が混在して見られる商業地域。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 300% 準防火地域 第5種高度地区（45m）、駐車場整備地区
画地条件	物件1 地積：公簿527.51㎡ 間口：南間口約15.7m 奥行：約33.6m 形状：長方形 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	南約10m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） 北約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 その他、受水槽、LPガス供給設備、ゴミ置場（動産）がある。 【物件2の敷地利用範囲】 物件1の全部（法定地上権成立）	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：南北の接面道路に本管あり（引込はなし） 下水道：あり （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	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。	

特 記 事 項	○茨城県が指定する那珂川水系桜川、洪水浸水想定区域図（浸水した場合に予想される水深0.5～3.0m未満の区間）に含まれる。 詳しくは茨城県土木部河川課まで問い合わせされたい。
---------	--

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31年 3月 5日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約35年
仕様	構造 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 屋根 陸屋根 外壁 タイル張、吹付タイル等 内壁 ビニールクロス張等 天井 ビニールクロス張等 床 塩ビシート張、コンクリート叩等 設備 電気・給排水・衛生、エレベーター1基
床面積（現況）	1階 121.06㎡ 2階 140.00㎡ 3階 140.00㎡ 4階 140.00㎡ 5階 140.00㎡ 6階 140.00㎡ 7階 140.00㎡ 8階 140.00㎡ 9階 140.00㎡ 10階 140.00㎡ 11階 140.00㎡ 計 1,521.06㎡
現況用途等	階層 地上11階建 現況用途 共同住宅（ワンルームタイプ、43戸） ※1階は住宅3戸、2～11階は各階住宅4戸となっている。 間取り 建物間取略図参照 ※敷地内駐車場12台
品等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	<p>○101、401、804号室については、本件所有者が空室として使用占有している。</p> <p>○その他の貸室については、各賃借人が、居宅の用途で使用占有している。</p> <p>うち102、203、303、304、403、501、604、702、803、901、902、903、1001、1002、1003、1101、1102、1103、1104号室については、買受人に対抗できる賃借権と認定した。よって敷金返還請求権の承継がある。</p> <p>上記以外の貸室について、賃借権はいずれも買受人に対抗できないものと認定した。よって敷金返還請求権の承継はない。</p> <p>なお賃貸目的の建物であるため、占有減価は必要ないものとして評価した。</p> <p>(賃貸借契約の概要は、7～8頁 賃貸借の内容のとおり。その他、現況調査報告書参照)</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ S56.6以後の建物で新耐震基準後の建物である。

【物件2 賃貸借の内容】

部屋番号	月額家賃(円)	敷金等(円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101号室	空室			
102号室	71,000	71,000	占有開始：R2.3.7、 現在期間：R6.3.7～R8.3.6	別途共益費：月額5,000円
103号室	70,000	70,000	占有開始：R4.5.26、 現在期間：R6.5.26～R8.5.25	別途共益費：月額5,000円
201号室	71,000	71,000	占有開始：R3.12.16、 現在期間：R5.12.16～R7.12.15	別途共益費：月額5,000円
202号室	77,620	77,620	占有開始：R5.4.1、 現在期間：R5.4.1～R7.3.31	
203号室	70,000	70,000	占有開始：H31.4.20、 現在期間：R5.4.20～R7.4.19	別途共益費：月額5,000円
204号室	71,000	71,000	占有開始：R6.3.15、 現在期間：R6.3.15～R8.3.14	別途共益費：月額5,000円
301号室	71,000	71,000	占有開始：R4.4.5、 現在期間：R6.4.5～R8.4.4	別途共益費：月額5,000円
302号室	70,000	70,000	占有開始：R4.6.19、 現在期間：R6.6.19～R8.6.18	別途共益費：月額5,000円
303号室	70,000	70,000	占有開始：R2.12.15、 現在期間：R4.12.15～R6.12.14	別途共益費：月額5,000円
304号室	71,000	71,000	占有開始：R3.3.16、 現在期間：R5.3.16～R7.3.15	別途共益費：月額5,000円
401号室	空室			
402号室	71,000	71,000	占有開始：R5.4.5、 現在期間：R5.4.5～R7.4.4	別途共益費：月額5,000円
403号室	71,000	71,000	占有開始：H31.3.31、 現在期間：R5.3.31～R7.3.30	別途共益費：月額5,000円
404号室	72,000	72,000	占有開始：R5.4.17、 現在期間：R5.4.17～R7.4.16	別途共益費：月額5,000円
501号室	73,000	73,000	占有開始：R2.4.3、 現在期間：R6.4.3～R8.4.2	別途共益費：月額5,000円
502号室	72,000	72,000	占有開始：R6.5.17、 現在期間：R6.5.17～R8.5.16	別途共益費：月額5,000円
503号室	72,000	72,000	占有開始：R6.1.9、 現在期間：R6.1.9～R8.1.8	別途共益費：月額5,000円
504号室	73,000	73,000	占有開始：R6.3.30、 現在期間：R6.3.30～R8.3.29	別途共益費：月額5,000円
601号室	79,000	79,000	占有開始：R4.6.11、 現在期間：R6.6.11～R8.6.10	
602号室	78,000	78,000	占有開始：R4.4.29、 現在期間：R6.4.29～R8.4.28	
603号室	73,000	73,000	占有開始：R4.3.24、 現在期間：R6.3.24～R8.3.23	別途共益費：月額5,000円
604号室	74,000	74,000	占有開始：R3.3.1、 現在期間：R5.3.1～R7.2.28	別途共益費：月額5,000円
701号室	80,000	80,000	占有開始：R5.2.1、 現在期間：R5.2.1～R6.12.7	

部屋番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
702号室	74,000	74,000	占有開始：H31.3.30、 現在期間：R5.3.30～R7.3.29	別途共益費：月額5,000円
703号室	74,000	74,000	占有開始：R4.7.1、 現在期間：R6.7.1～R8.6.30	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
704号室	75,000	75,000	占有開始：R3.10.2、 現在期間：R5.10.2～R7.10.1	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
801号室	76,000	76,000	占有開始：R4.7.1、 現在期間：R6.7.1～R8.6.30	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
802号室	81,000	81,000	占有開始：R6.7.1、 現在期間：R6.7.1～R8.6.30	別途共益費：月額5,000円
803号室	75,000	75,000	占有開始：H31.4.21、 現在期間：R5.4.21～R7.4.20	別途共益費：月額5,000円
804号室	空室			
901号室	77,000	77,000	占有開始：R2.5.8、 現在期間：R6.5.8～R8.5.7	別途共益費：月額5,000円
902号室	76,000	76,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
903号室	76,000	76,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
904号室	77,000	77,000	占有開始：R5.4.8、 現在期間：R5.4.8～R7.4.7	別途共益費：月額5,000円
1001号室	78,000	78,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1002号室	77,000	77,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1003号室	77,000	77,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1004号室	78,000	78,000	占有開始：R6.2.1、 現在期間：R6.2.1～R8.1.31	別途共益費：月額5,000円
1101号室	80,000	80,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1102号室	78,000	78,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1103号室	78,000	78,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円
1104号室	80,000	80,000	占有開始：H31.4.16、 現在期間：R5.4.16～R7.4.15	別途共益費：月額5,000円 駐車場使用料：月額16,500円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	96,400	1.030	527.51	0.95	49,759,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸5-12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $90,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/89.1 \approx 96,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+5

◇地域格差：交通・接近条件▲1.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差：二方路+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	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	280,000	1,521.06	0.75	319,423,000

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5年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数35.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価15%，残価率3%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}35.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}15\%) \approx 0.75$$

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	49,759,000	0.65	法定地上権	32,343,000

イ 敷地利用権等割合：

物件1、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を65%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	49,759,000	-32,343,000	17,416,000	4.7%
2	319,423,000	+32,343,000	351,766,000	95.3%
積算価格 (合計)			369,182,000	100.0%

II 収益価格の試算

(総収益を粗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	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
35,851,440	0.95	10.0%	1.00	340,589,000

ア 総収益 : 現行賃料を標準に査定した。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して標準的空室率、収益の安定性等を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 維持管理の状況等を勘案し、補正不要とした。

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関連づけて、調整後の価格を以下のとおり決定した。

試算価格 (円)	
① 積算価格	369,182,000
② 収益価格	340,589,000
③ 調整後の価格	360,604,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映する②を7：3で加重平均し、調整した。

2 内訳及び一括価格

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	360,604,000	4.7	—	0.00	0.70	—	11,860,000
2	360,604,000	95.3	1.00	0.00	0.70	1,426,000	239,130,000
一括価格 (合計)							250,990,000

ウ 占有減価率：賃貸目的の収益物件であるため必要なしとした。

エ 市場性修正：必要なし

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した。

第6 参考価格資料

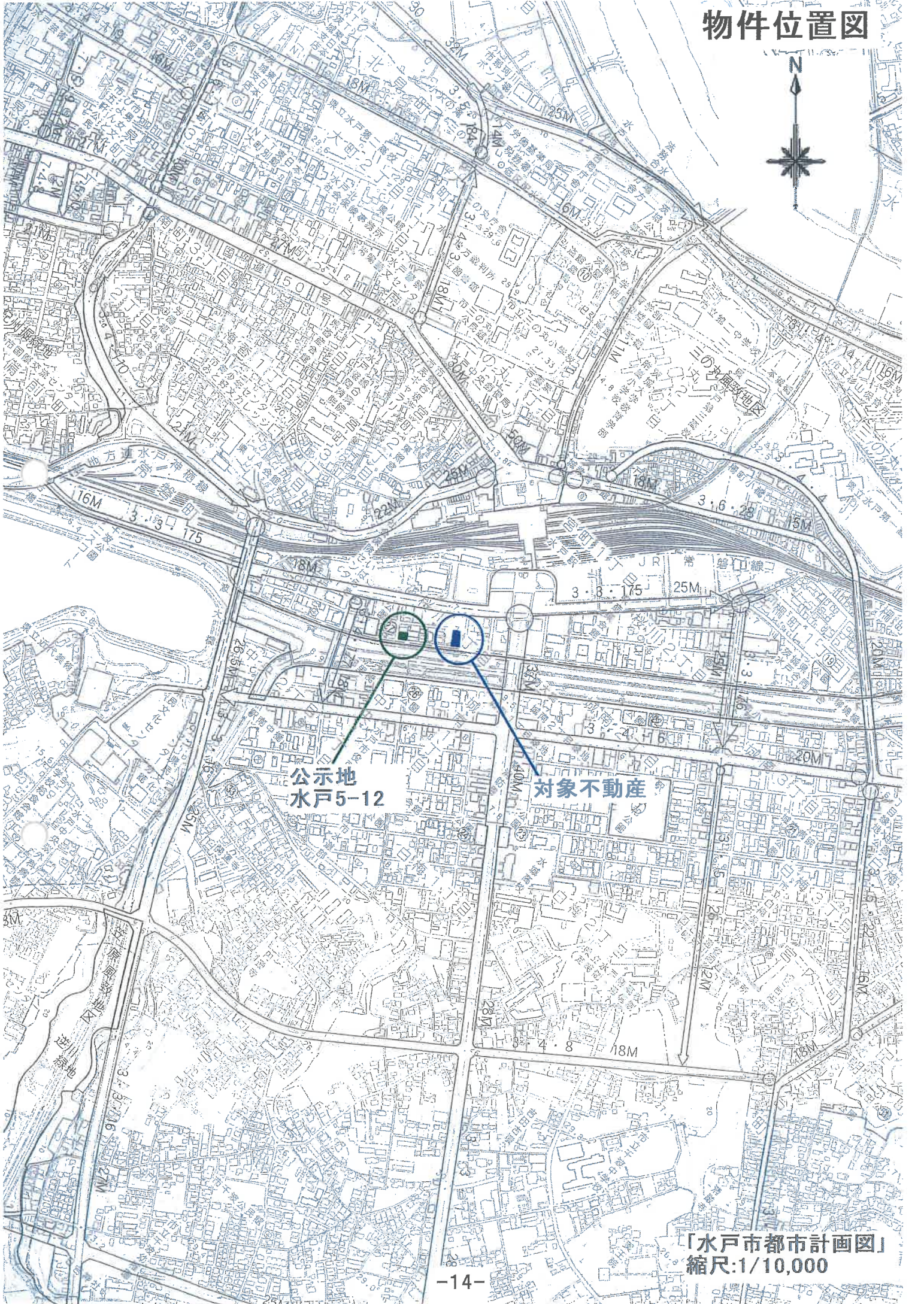
- 1 地価公示価格 水戸5-12
所 在：水戸市桜川1丁目5番2
「桜川1-5-18」
価 格：90,200円/m²（対前年変動率0.0%）
位 置：水戸駅480m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：293m²
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南9.5m市道、西側道
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%，容積率300%）
準防火地域
地域の概要：中層の店舗兼事務所ビルが多い駅南側の商業地域

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 建物図面各階平面図写
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図

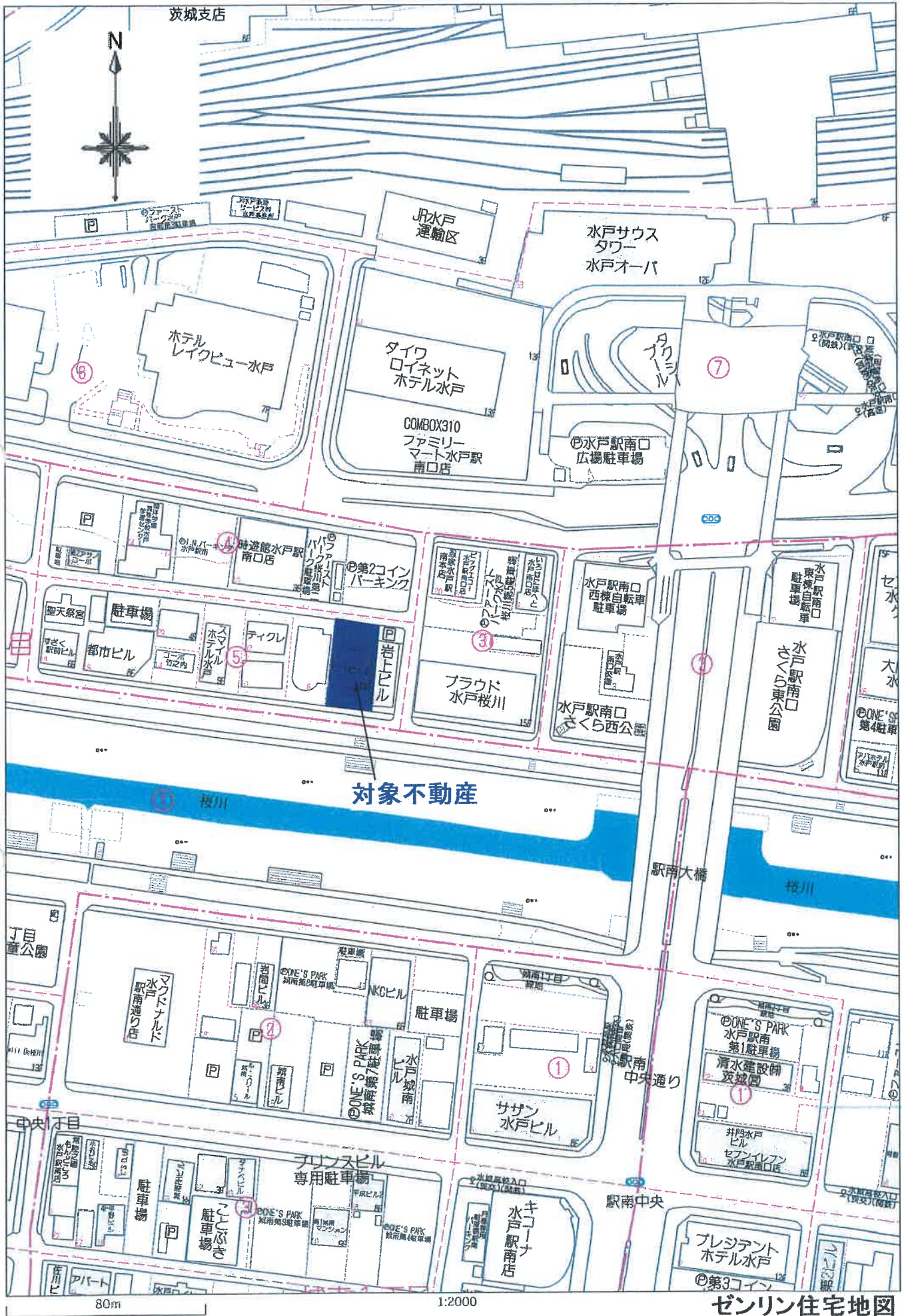


公示地
水戸5-12

対象不動産

「水戸市都市計画図」
縮尺:1/10,000

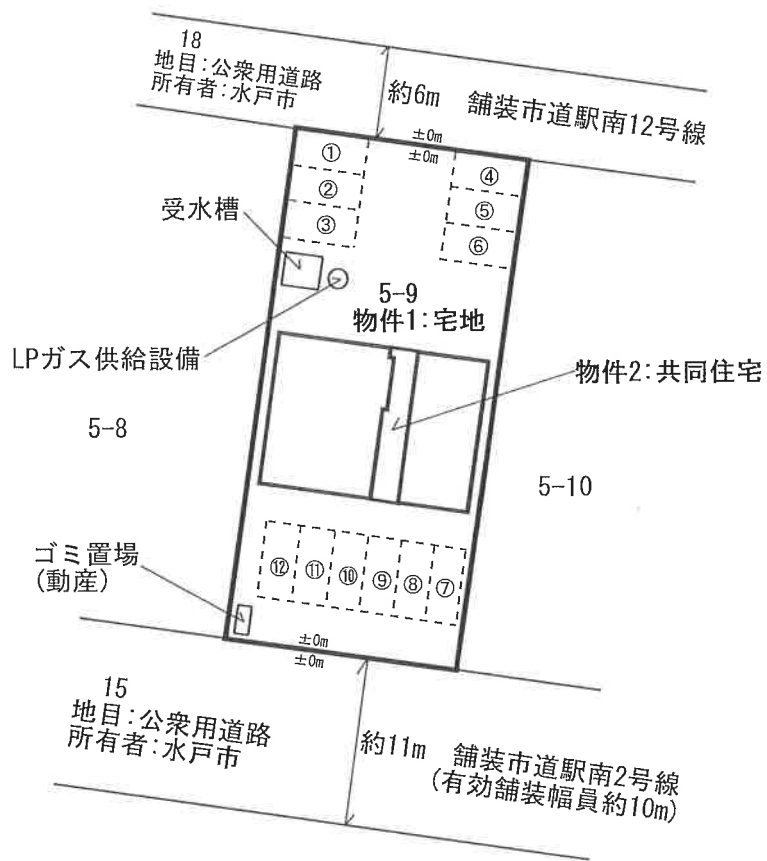
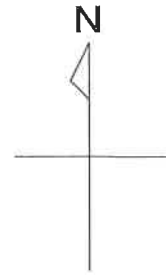
周辺見取図



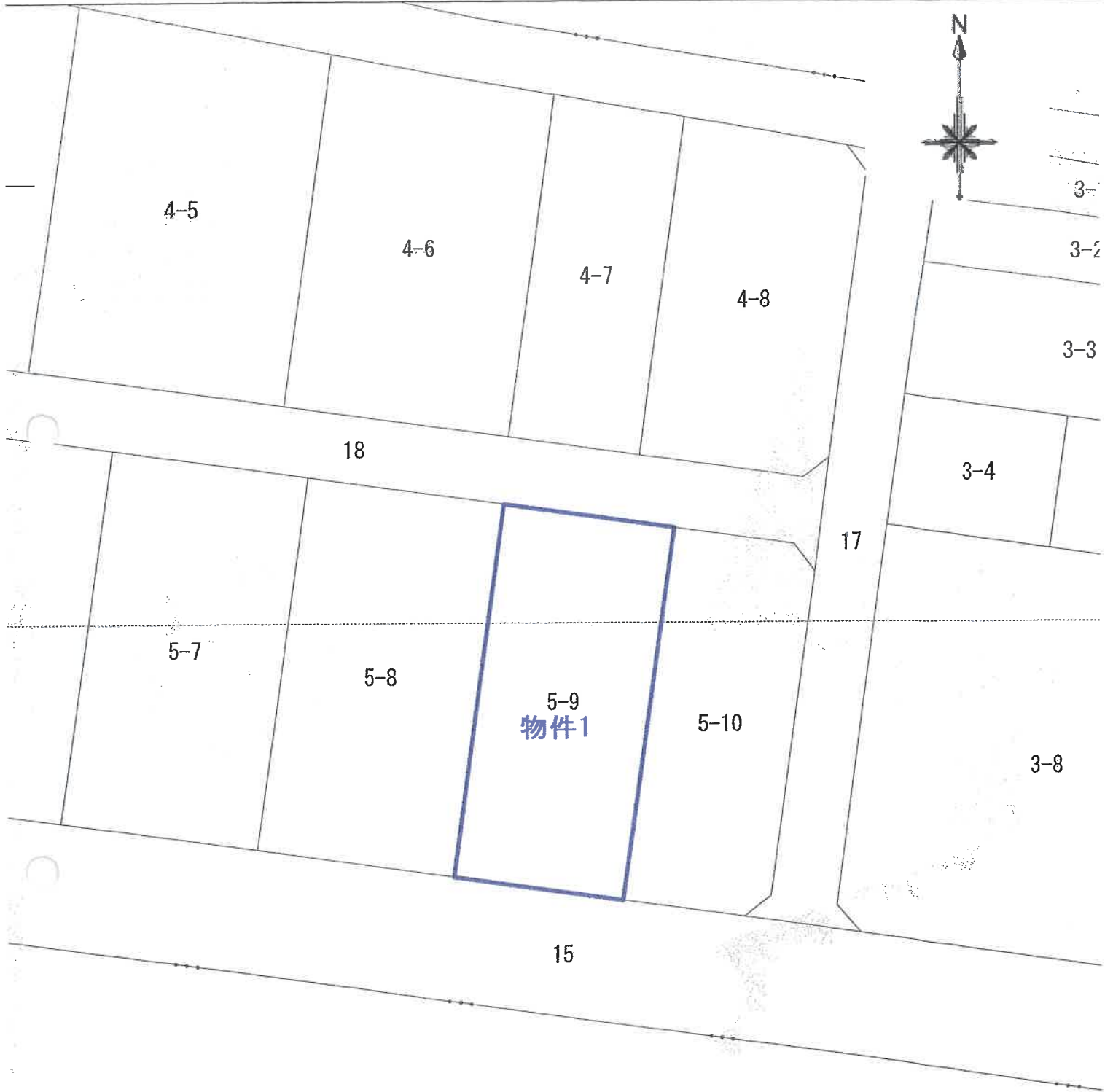
ゼンリン住宅地図

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第87号
水戸市桜川一丁目



縮尺:約1/500



水

登記年月日：平成31年3月14日

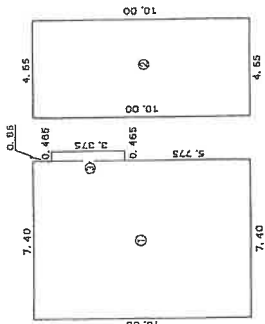
建物平面図

家屋番号 5番9

建築物の所在 水戸市桜川一丁目5番地9

各階平面図

1階

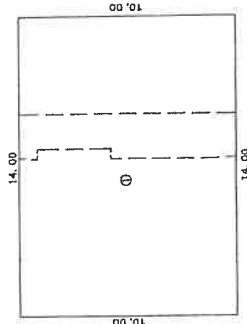


1階・求積計算

- ① 10.00 × 7.40 = 74.000000
- ② 10.00 × 4.55 = 45.500000
- ③ 3.375 × 0.465 = 1.568375
- 計 = 121.068375

1階 = 121.06㎡

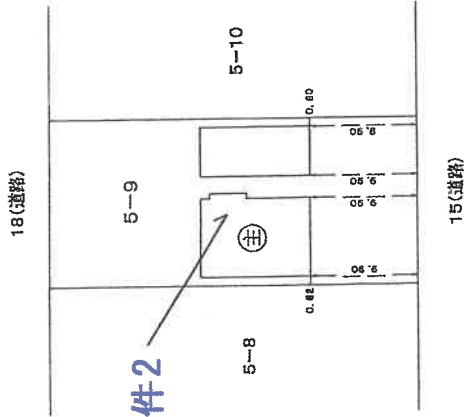
2階～11階同型



2階～11階・求積計算

- ① 10.00 × 14.00 = 140.000000
- 計 = 140.000000

2階～11階 = 140.00㎡



物件2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

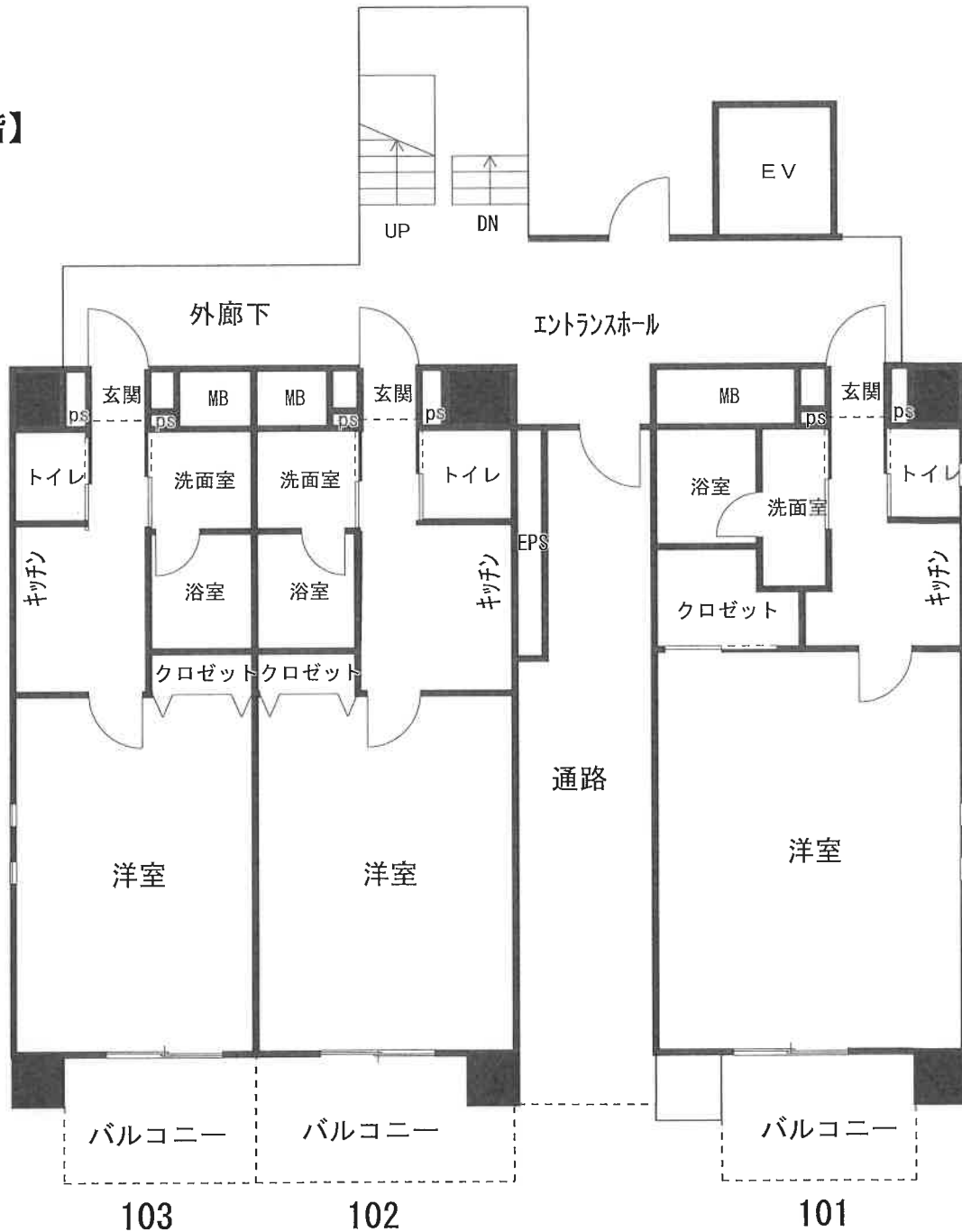
(茨城土地家屋調査士会会費)

A3版をA4版に縮小

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【1階】



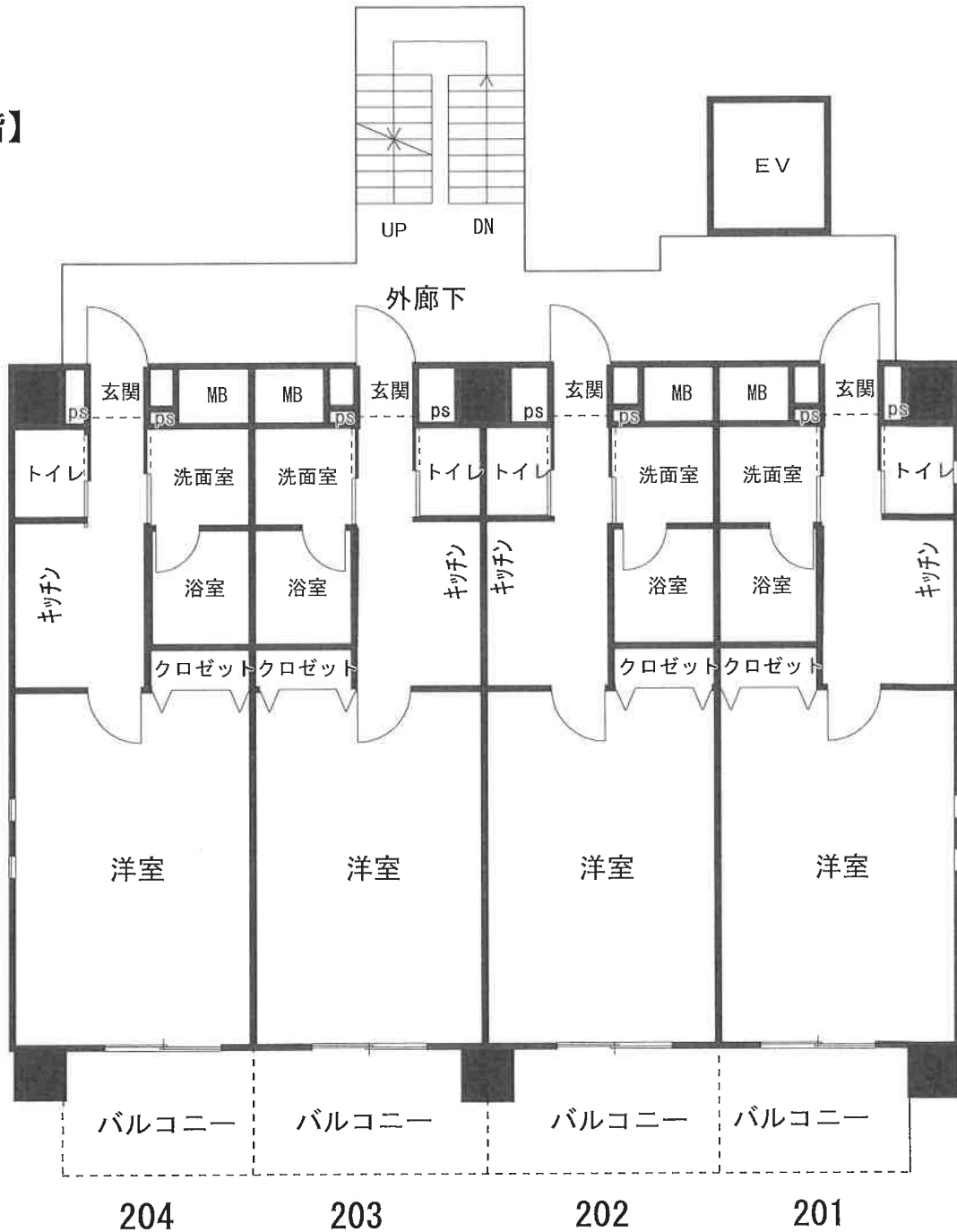
床面積: 121.06㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【2階】



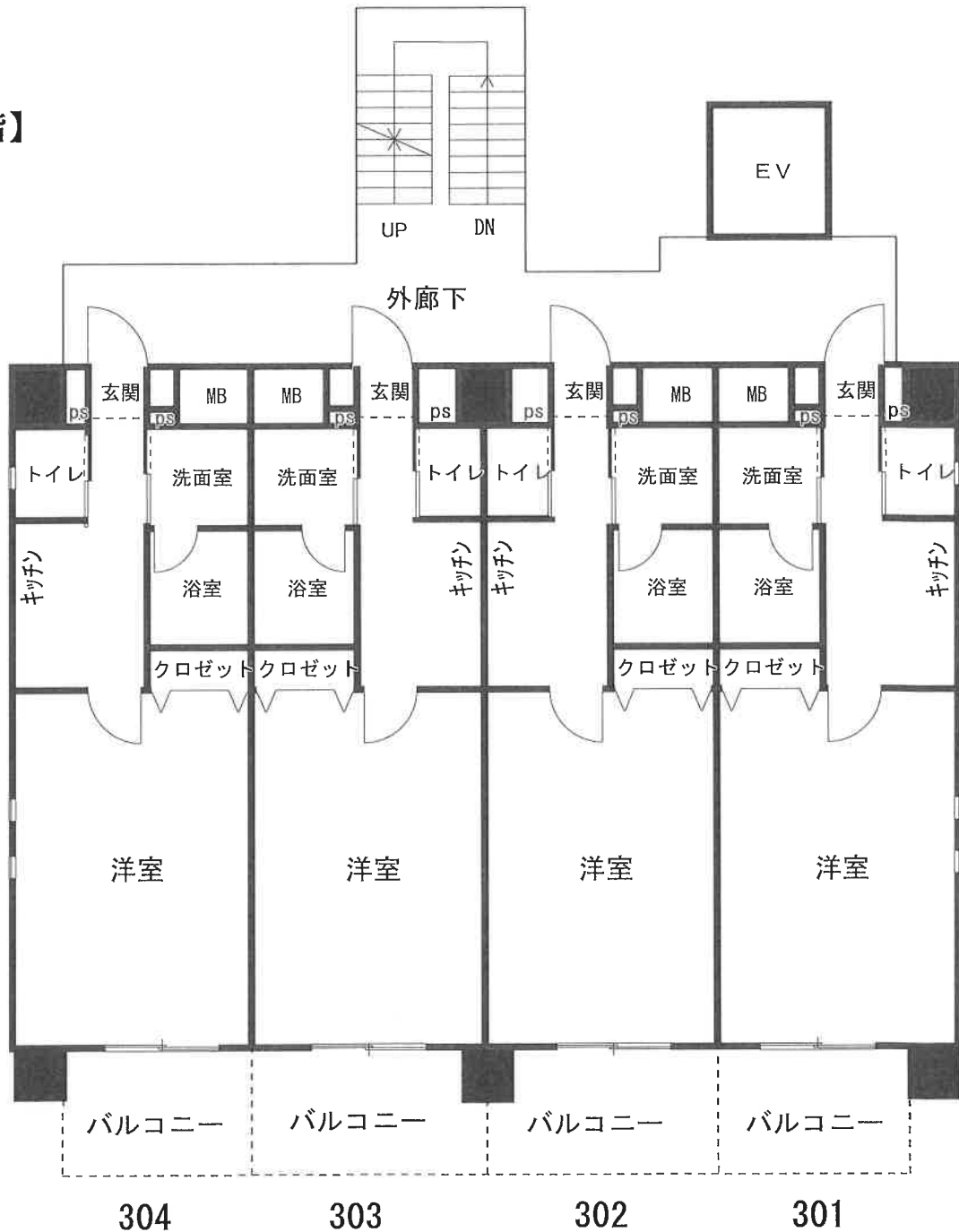
床面積140.00㎡(登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【3階】



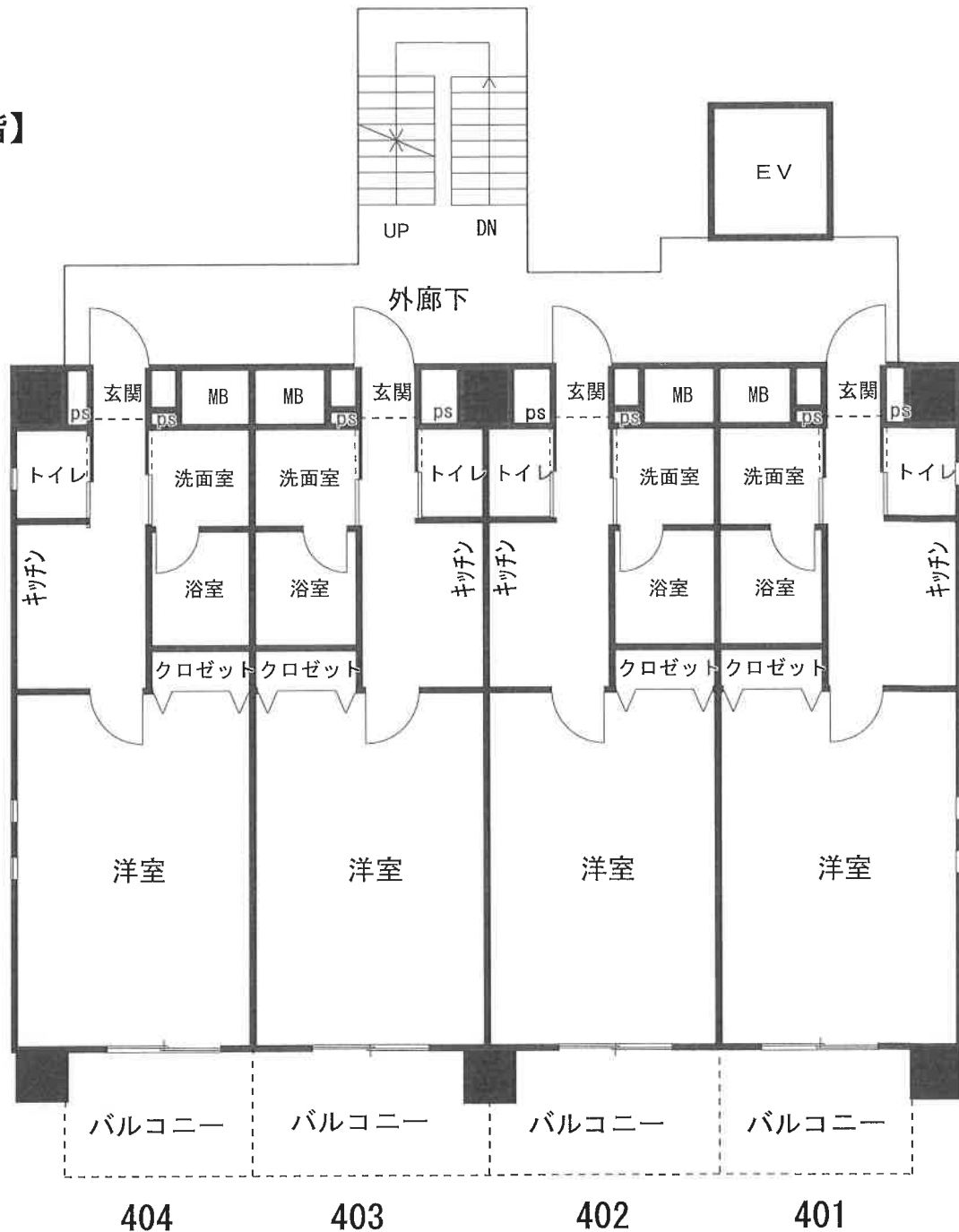
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【4階】



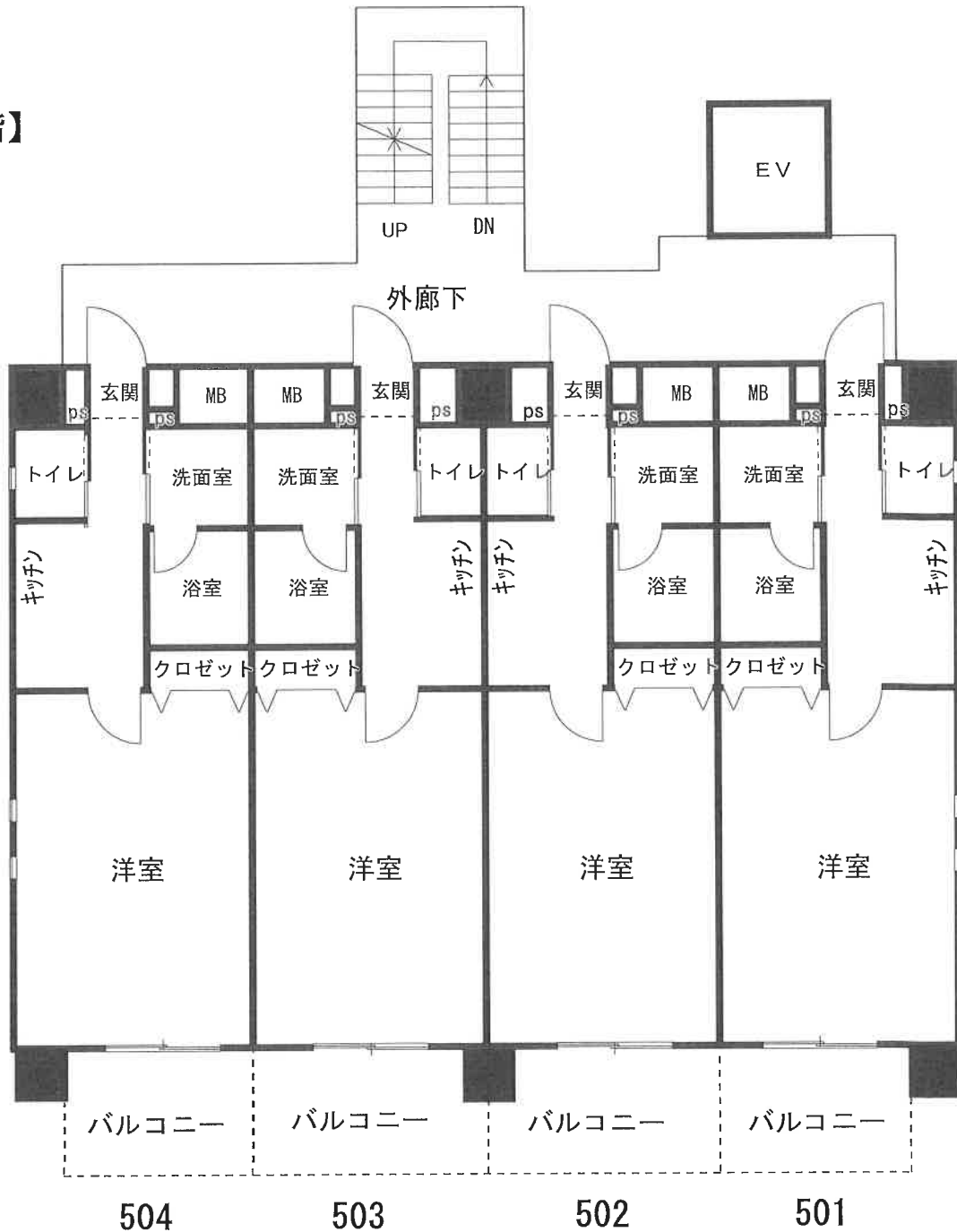
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【5階】



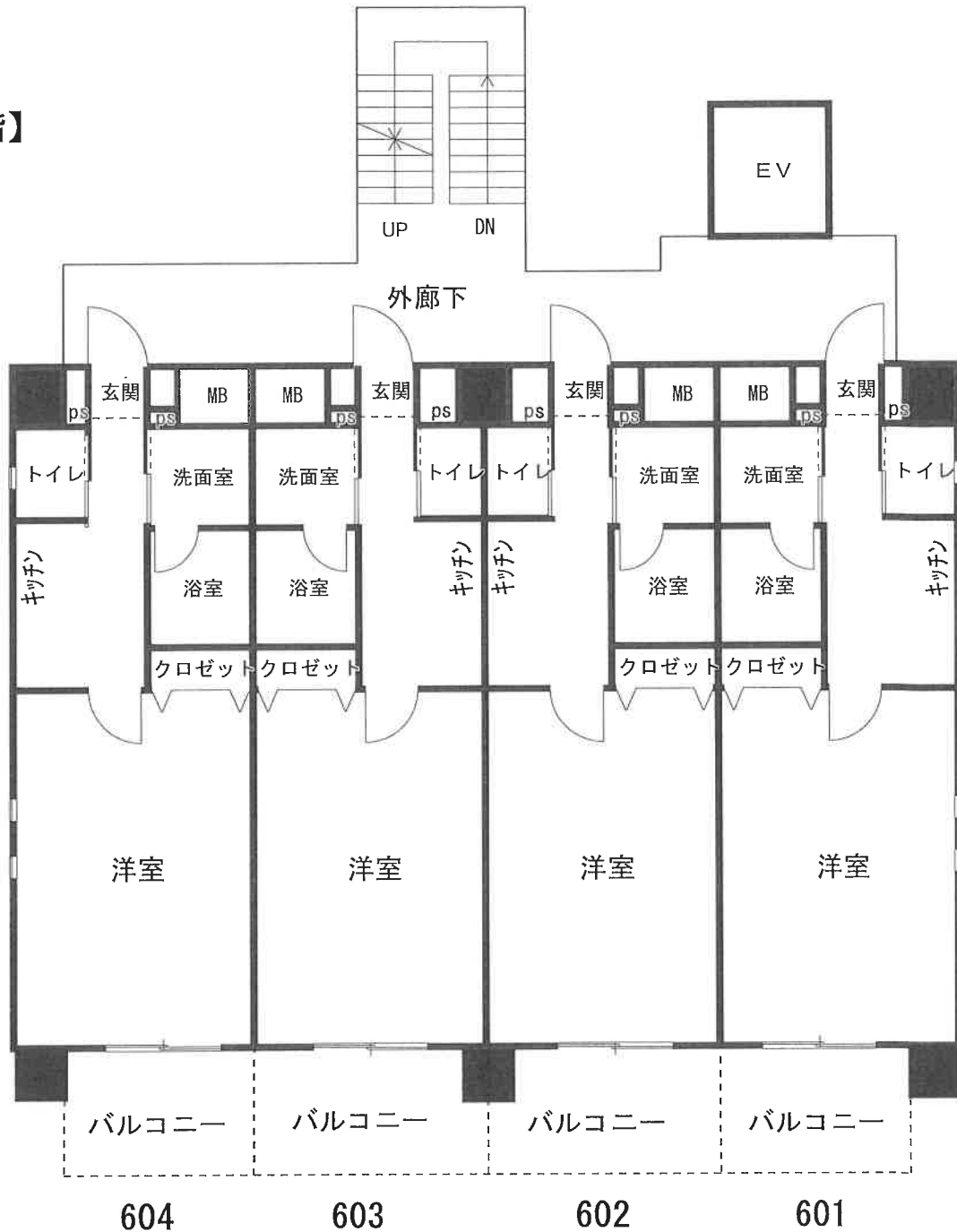
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【6階】



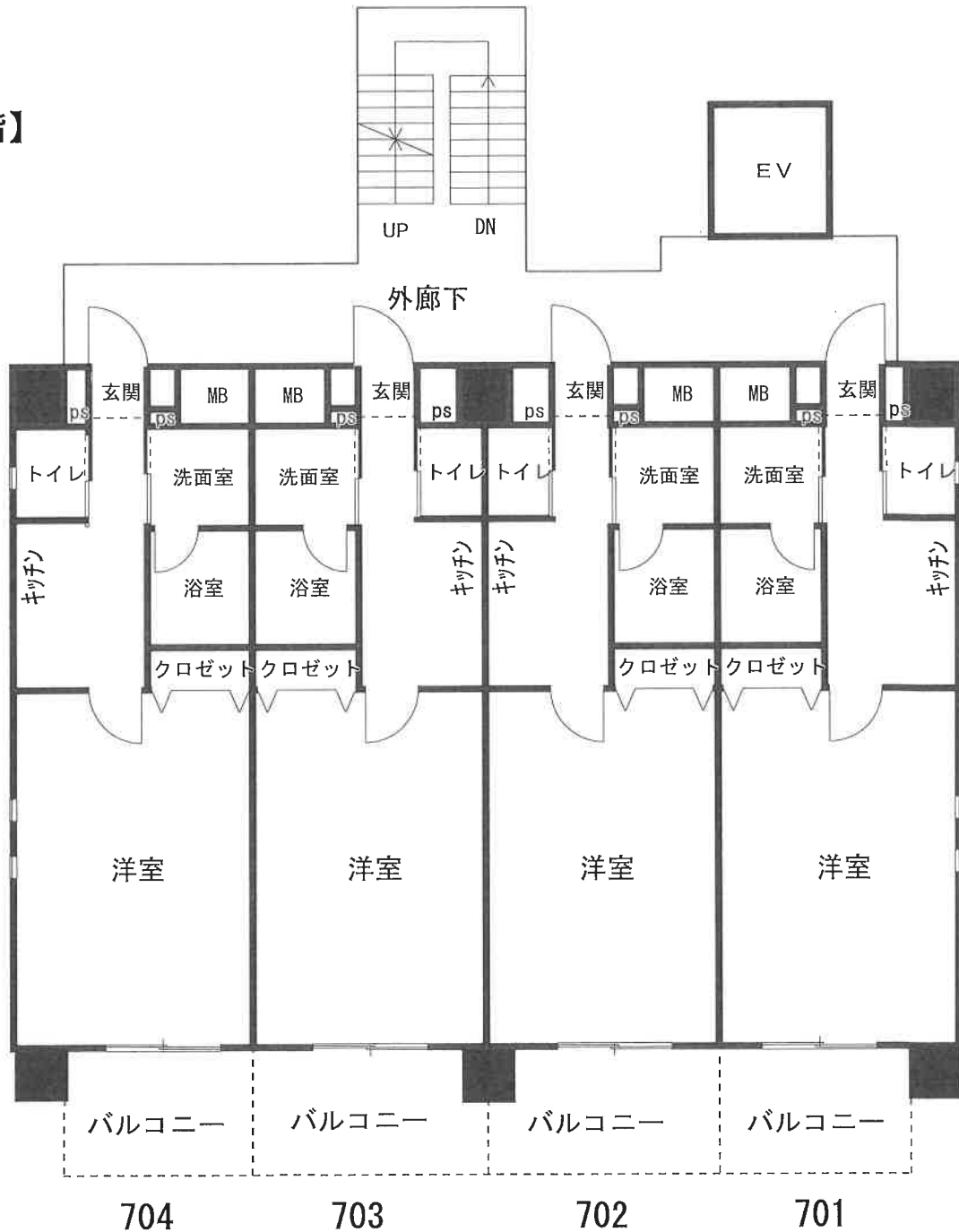
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【7階】



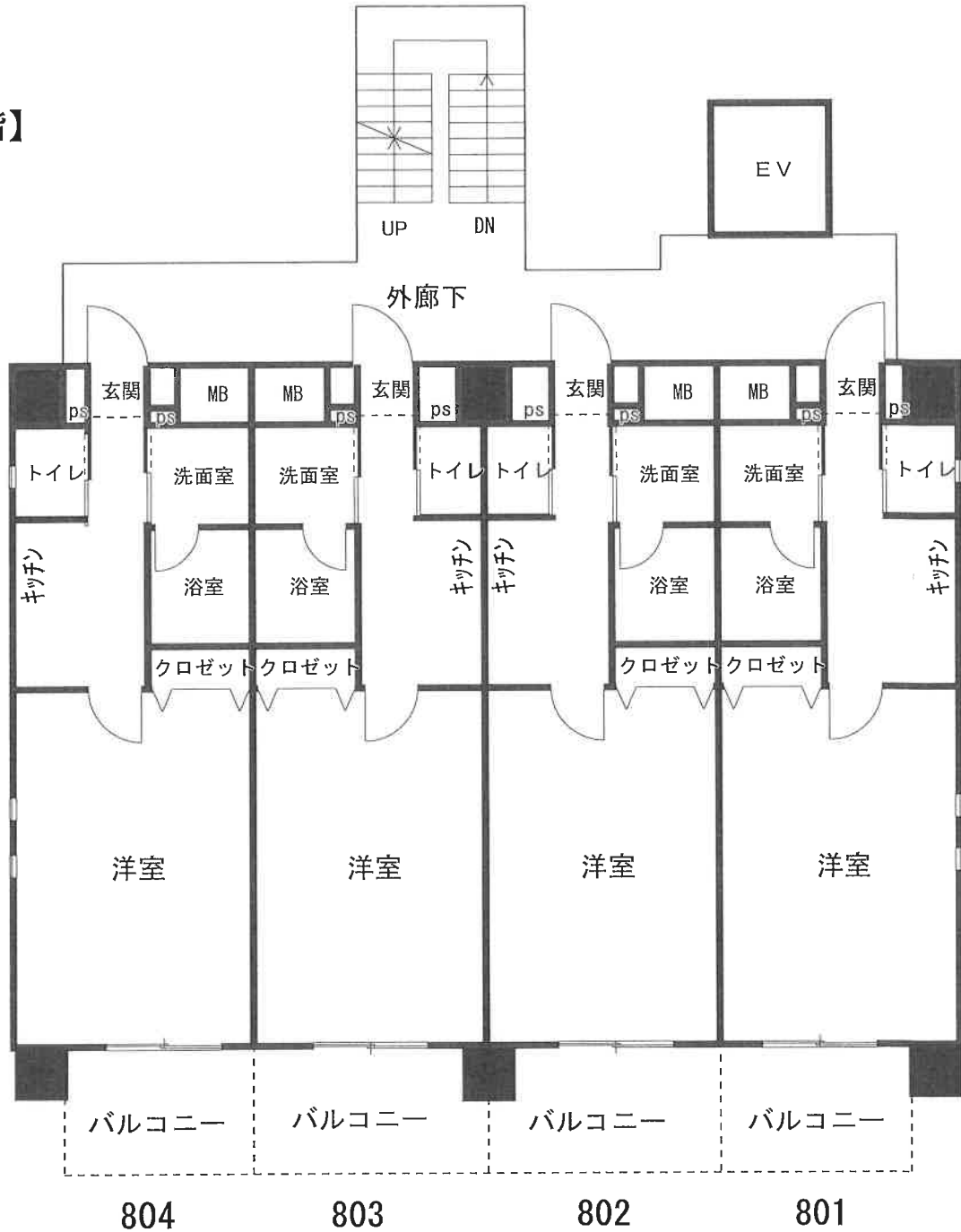
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【8階】



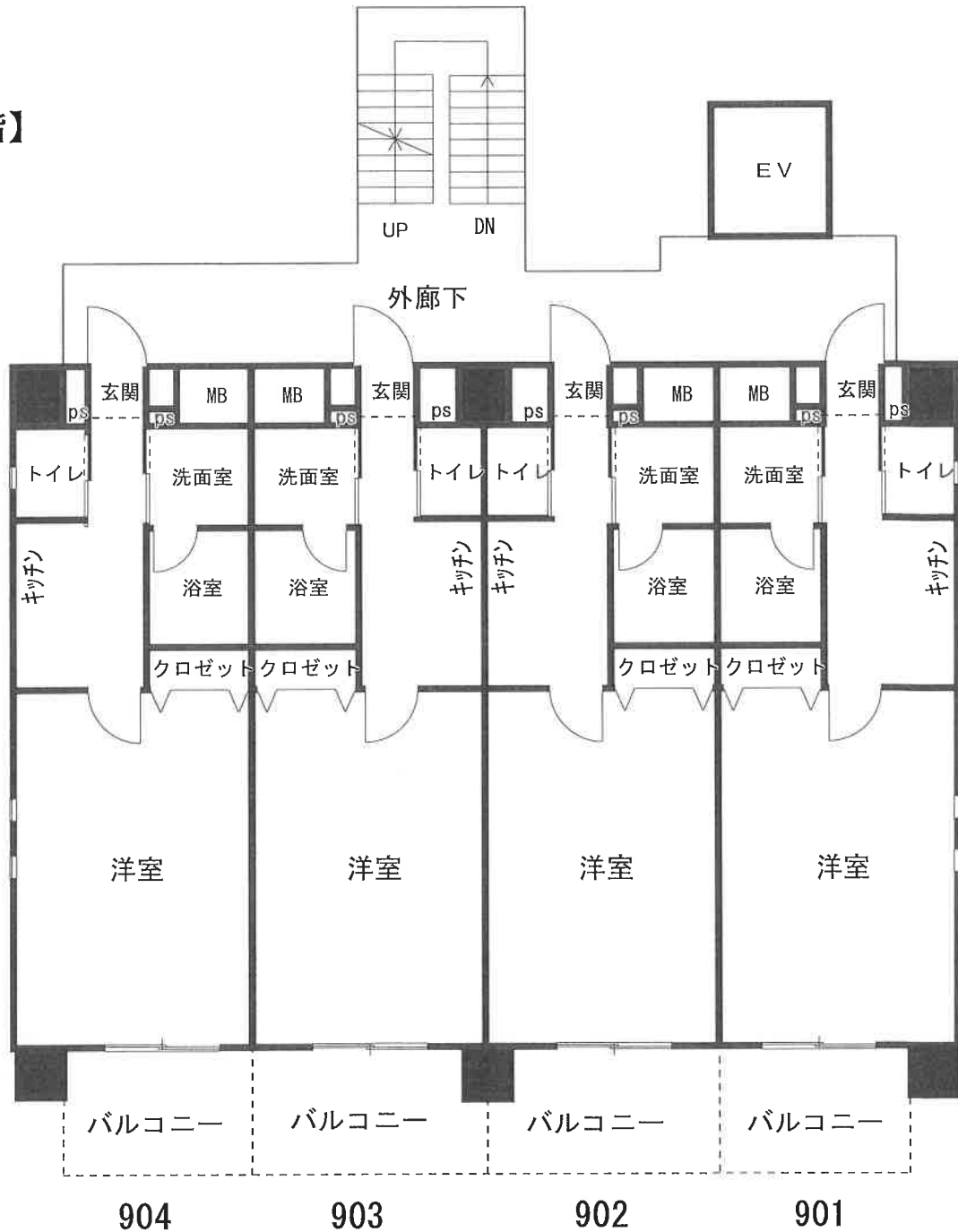
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【9階】



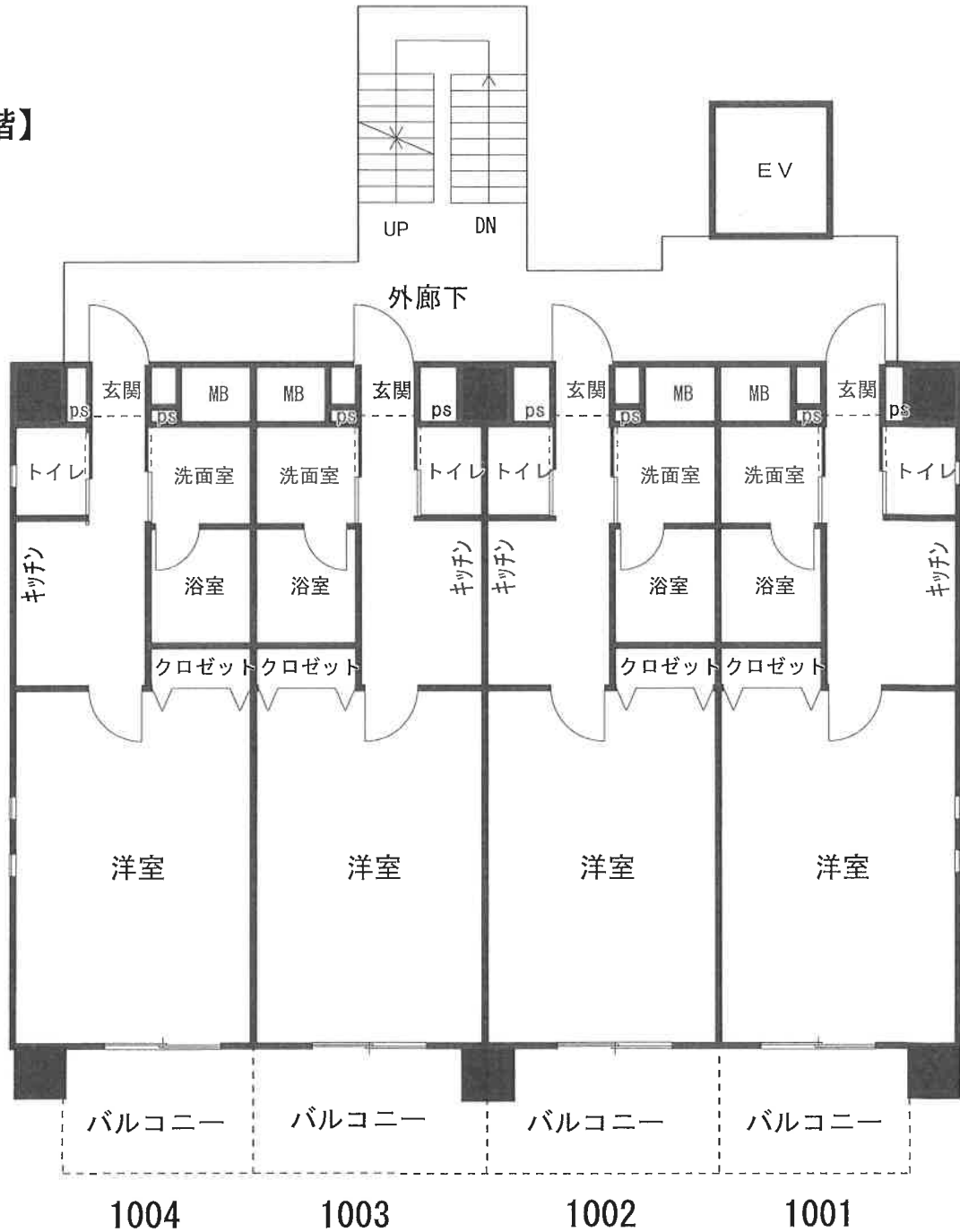
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【10階】



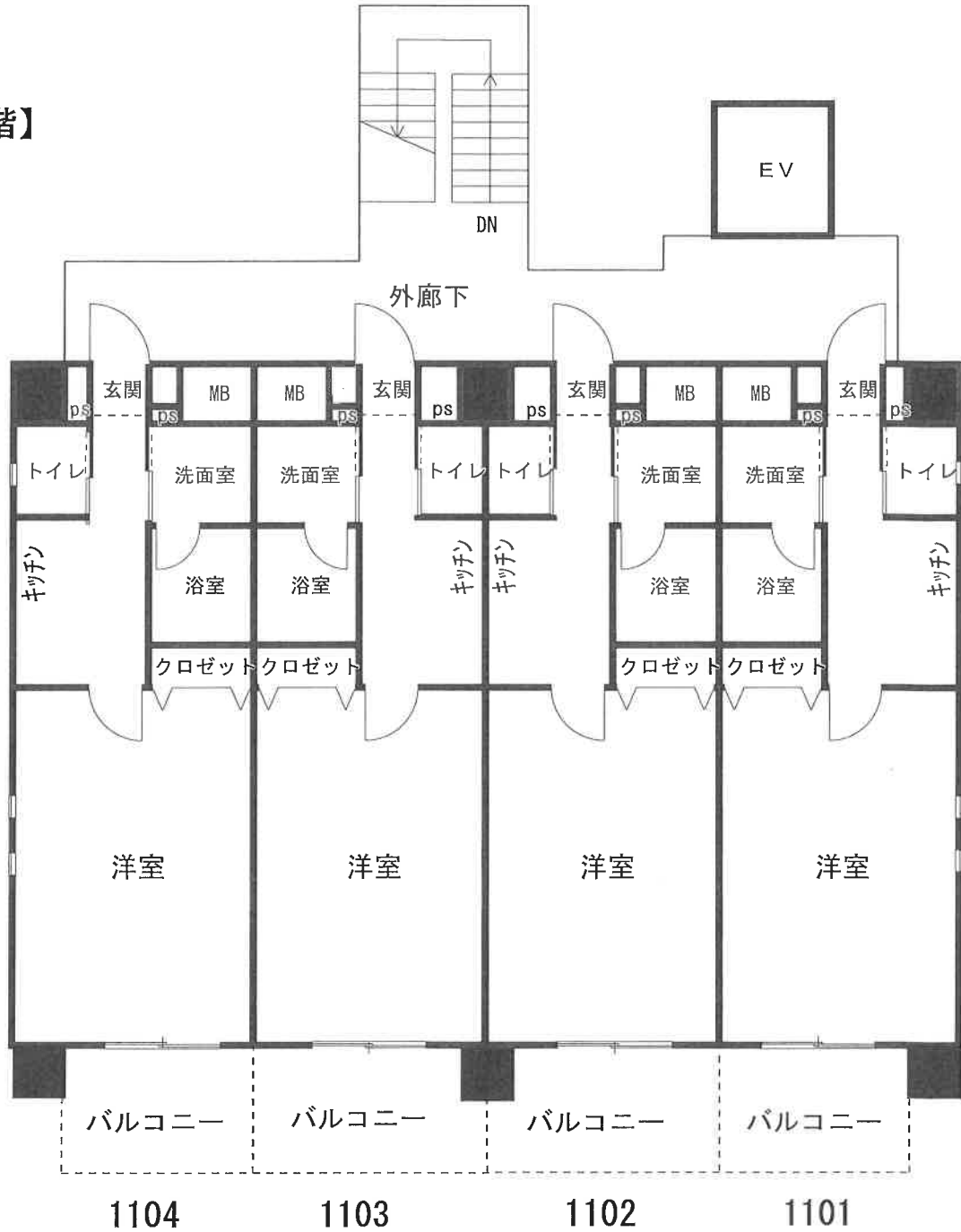
床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100

建物間取略図

物件2: 共同住宅
鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

【11階】



床面積: 140.00㎡ (登記簿)

縮尺: 1/100