

閲覧者及び入札希望者への注意事項

頭書事件においては、補充現況調査命令及び再評価命令が発令されています。

見直し後の評価額は再評価書に記載されています。

現況調査報告書は、①令和6年10月4日付現況調査報告書及び②令和7年3月6日付補充現況調査報告書をご覧ください。①の現況調査報告書の占有者の記載について、②の補充現況調査報告書のとおり読み替えが必要な部分がありますので、ご注意ください。

なお、物件明細書について、読み替えの必要はありません。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

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 9月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月19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10月10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 9月24日 午前 9時00分から 令和 7年 9月25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 7月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,930,000 3,944,000	一括	986,000	1,089,484	162,147
1	1,720,000				
2	3,210,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市柳町二丁目
- 地 番 12 番 4
- 地 目 宅地
- 地 積 620.51 平方メートル
- 2 所 在 水戸市柳町二丁目 12 番地 4
- 家屋 番号 12 番 4 の 1
- 種 類 店舗 共同住宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
- 床 面 積
- | | |
|-----|---------------|
| 1 階 | 254.95 平方メートル |
| 2 階 | 224.73 平方メートル |
| 3 階 | 224.73 平方メートル |
| 4 階 | 224.73 平方メートル |
| 5 階 | 224.73 平方メートル |
| 6 階 | 224.73 平方メートル |
| 7 階 | 95.53 平方メートル |
| 8 階 | 19.50 平方メートル |
| 9 階 | 19.50 平方メートル |

(附属建物)

- 符 号 1
- 種 類 電気室
- 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
- 床 面 積 17.35 平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 ブロアー室
- 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 5.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 205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) 206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。
- (3) 302号室は、D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) 303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。
- (5) 305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。
- (6) 405号室は、G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) 505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。
- (8) 506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。
- (9) 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。



*118

- (10) 605号室は、K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) 606号室は、L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) 701号室は、M及びNが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- (13) 上記3及び4(1)～(12)を除いた部分は、本件所有者が占有している。

【物件番号1】

本件土地の一部につき、有限会社双葉広告及び株式会社常磐広告がそれぞれ占有している。同人らの賃借権はいずれも抵当権に後れる。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号12番4）の登記が存在する。

《 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、関係者の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 | 水戸市柳町二丁目 |
| | 地 番 | 12番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 620.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市柳町二丁目12番地4 |
| | 家屋 番号 | 12番4の1 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| | 床 面 積 | 1階 254.95平方メートル
2階 224.73平方メートル
3階 224.73平方メートル
4階 224.73平方メートル
5階 224.73平方メートル
6階 224.73平方メートル
7階 95.53平方メートル
8階 19.50平方メートル
9階 19.50平方メートル |

(附属建物)

- | | | |
|--|-------|-------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 電気室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 17.35平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | ブローア室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 5.16平方メートル



令和6年（ケ）第118号
令和6年8月21日受理
令和6年10月4日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 水戸市柳町二丁目

地 番 12番4

地 目 宅地

地 積 620.51平方メートル

2 所 在 水戸市柳町二丁目12番地4

家屋 番号 12番4の1

種 類 店舗 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

床 面 積

1階	254.95平方メートル
2階	224.73平方メートル
3階	224.73平方メートル
4階	224.73平方メートル
5階	224.73平方メートル
6階	224.73平方メートル
7階	95.53平方メートル
8階	19.50平方メートル
9階	19.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 電気室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 17.35平方メートル

符 号 2

種 類 ブロアー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 5.16平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市柳町2-12-4		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が看板用地として使用し、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	本土地上に看板（工作物）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： （未登記）		
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	老朽化等により雨漏り（跡）、天井部分の損傷等が各所に見られる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 看板用地部分 (東側)	☐ 全部 ☒ 看板用地部分 (西側)
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社双葉広告	☐ 債務者 ☒ 株式会社常磐広告
占有状況		☒ 看板敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 看板敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■A(所有者)) ☒ 文書(■回答書、契約書)	☒ 陳述(■A(所有者)) ☒ 文書(■回答書、契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成24年11月12日	平成21年11月1日
最初の契約等	契約日	平成24年10月31日	平成21年10月6日
	期間	平成24年11月12日から ☒ 平成25年11月1日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	平成21年11月1日から ☒ 平成23年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和5年11月12日から ☒ 令和6年11月1日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年11月1日から ☒ 令和7年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎年金50,000円 (毎年11月限り翌年分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎年金60,000円 (毎年11月1日限り翌年分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(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 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・26 ----- 自令6・3・1 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・1 ----- 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(5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 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平14・11・24 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・6・22 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・6・1 ----- 期間定めなし	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・2・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・2・1 ----- 自令6・9・1 至令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	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	権原				
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・11・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 405号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・4・8 ----- 自令6・9・1 至令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 406号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・2・14 ----- 自令6・4・1 至令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	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	権原					
2	☐ 全部 ☒ 503号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・9・4 ----- 自令5・10・1 至令7・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円		
2	☐ 全部 ☒ 505号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・11・6 ----- 自令6・1・1 至令7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円		
2	☐ 全部 ☒ 506号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・11・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道はO名義	
2	☐ 全部 ☒ 601号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・1・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道はN名義	
2	☐ 全部 ☒ 602号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 603号室 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・2・1 ----- 自令5・2・1 至令7・1・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 605号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・1・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道は第三者名義
2	☐ 全部 ☒ 606号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・1・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道はQ名義
2	☐ 全部 ☒ 701号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭62・3・30 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本件建物のうち、3室を私が使用しており、その余の一部を貸しています。なお、301、303、305、402、605、606号室を除き、契約書は作成していません。205号室の賃料は4万と書面回答しましたが、現在は3万です。301号室の賃料は契約書では4万ですが、現在は3.5万で敷金は4万です。賃貸している部屋は、契約書の有無に関係なく期間は2年であり、全て法定更新です。 また、敷地の一部を看板用地として賃貸しています。 本件建物の一部を昭和55年頃増築しました。 なお、震災により玄関階段に損傷が生じるなどしています。 (9月18日聴取) 急遽401号室の入居者が9月30日に退去し、現在空き室です。 (10月3日聴取)
☒ E (302号室占有者)	私は302号室を住居として賃借しています。
☒ G (305号室占有者)	私は305号室を住居として賃借しています。雨漏りが生じています。
☒ I (402号室占有者)	私は402号室を住居として賃借しています。
☒ K (502号室占有者)	私は502号室を住居として賃借しています。
☒ Pの配偶者 (603号室占有者)	Pは603号室を住居として賃借しています。なお、水道受給者名はPの通称名です。
☒ S (701号室占有者)	私は昭和62年3月30日から701号室を住居として無償で使用しています。なお、本件所有者とは親族関係にあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3枚目のとおり占有認定した。
- 次の登記建物は本土地上には存在しない。
所在 水戸市柳町二丁目12番地4
家屋番号 12番4
種類 店舗 居宅
構造 木造セメント瓦・鉄板葺2階建
床面積 1階 202.39平方メートル
2階 121.64平方メートル
- 本件建物の入居者の一部について、氏名等が正確ではない可能性があるため、買受け後に強制執行
手続を使用する場合には、リスク要因となると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6年8月21日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年8月22日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所水道部宛てライフライン照会(回答あり) 消防署宛て図面請求(回答あり)
6年8月22日(木) 13:30-13:40	物件所在地	物件特定、占有調査、外観写真撮影
6年8月23日(金) 8:45-8:50	水戸地方法務局	本件土地上の登記建物申請・受領
6年8月27日(火) :-:	執行官室(文書)	所有者宛て照会(回答あり)
6年9月18日(水) 9:45-12:50	物件所在地	物件特定、占有調査(所有者、占有者面談等)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6年9月18日(水) :-:	執行官室(文書)	占有者(看板用地)会社宛て照会(回答あり)
6年9月19日(木) 8:40-8:45	水戸地方法務局	占有者会社登記簿謄本申請・受領
6年10月3日(木) 14:50-15:00	物件所在地	占有調査(所有者面談)

(特記事項)

☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 平成 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。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

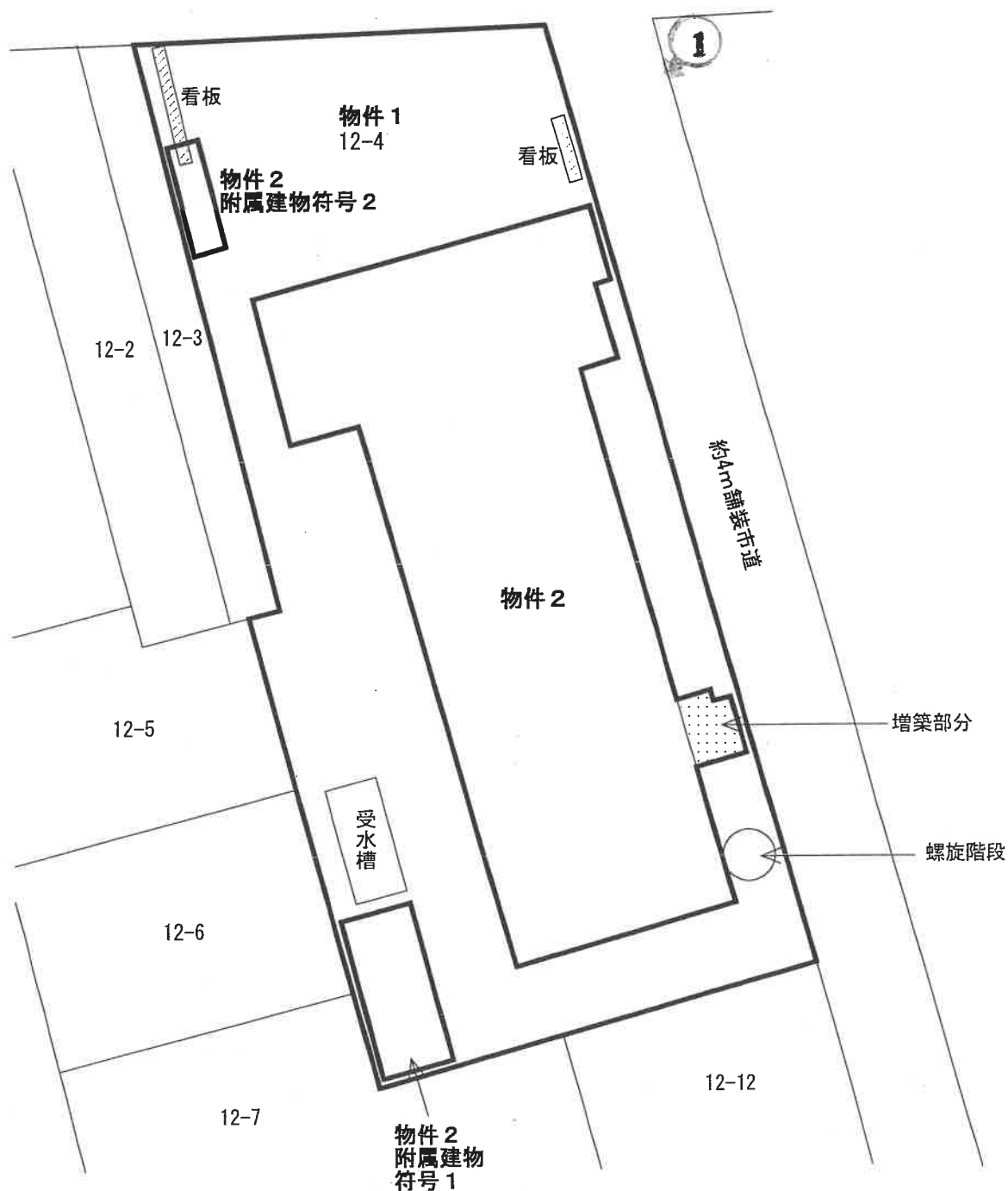
土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	1・2

←○写真撮影位置方向



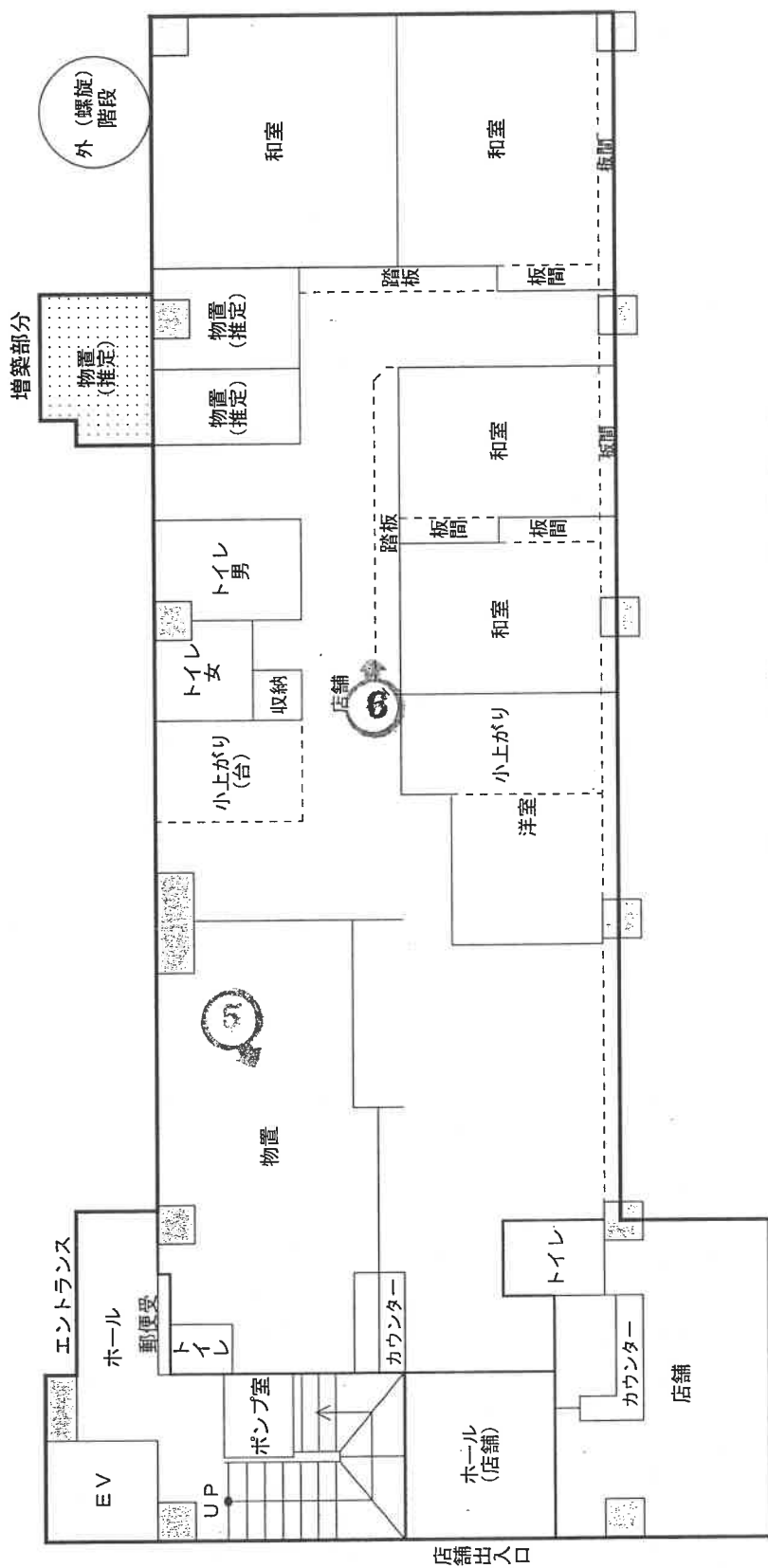
約20m舗装国道



- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間取図

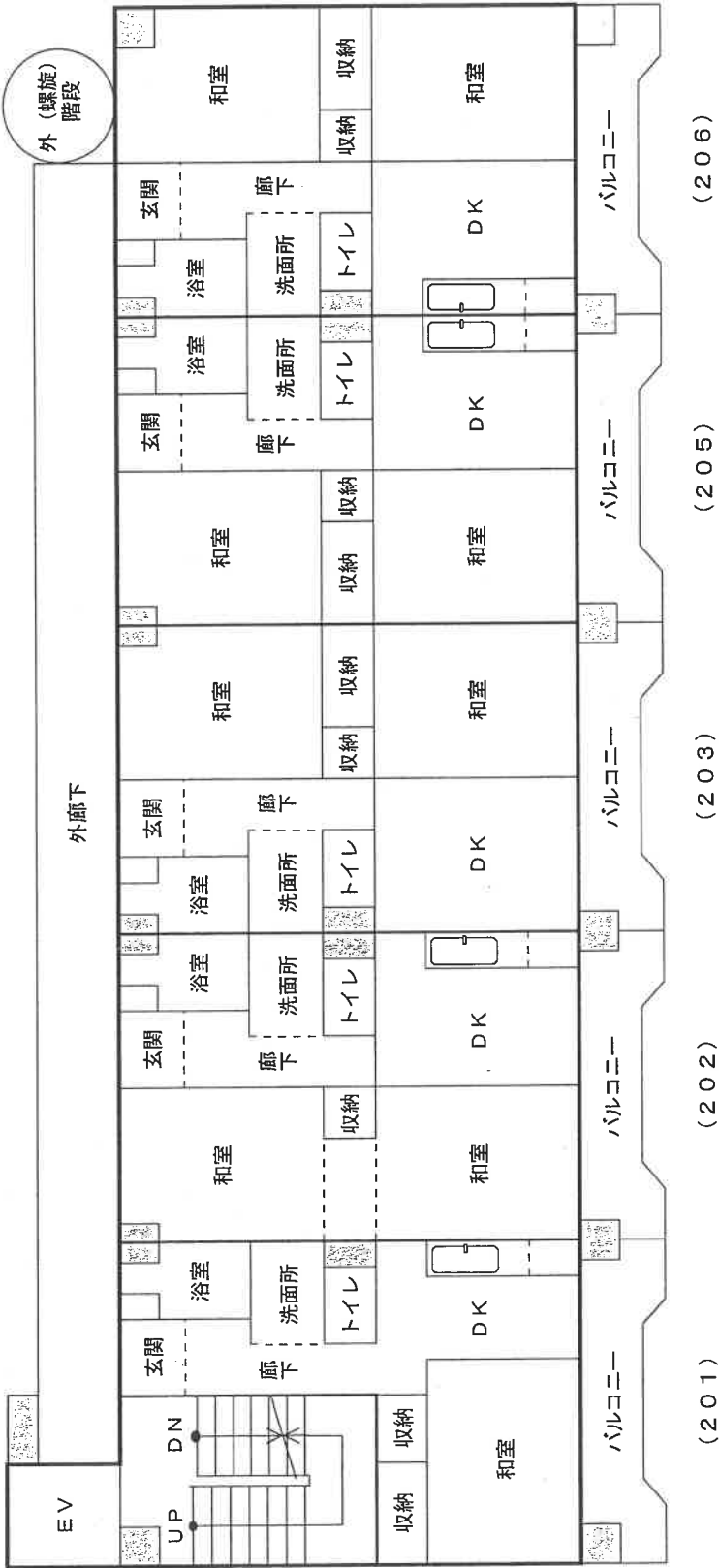
事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	2



1 階 床面積 : 254.95㎡ (登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6年(ケ)118号	
物件番号	2	

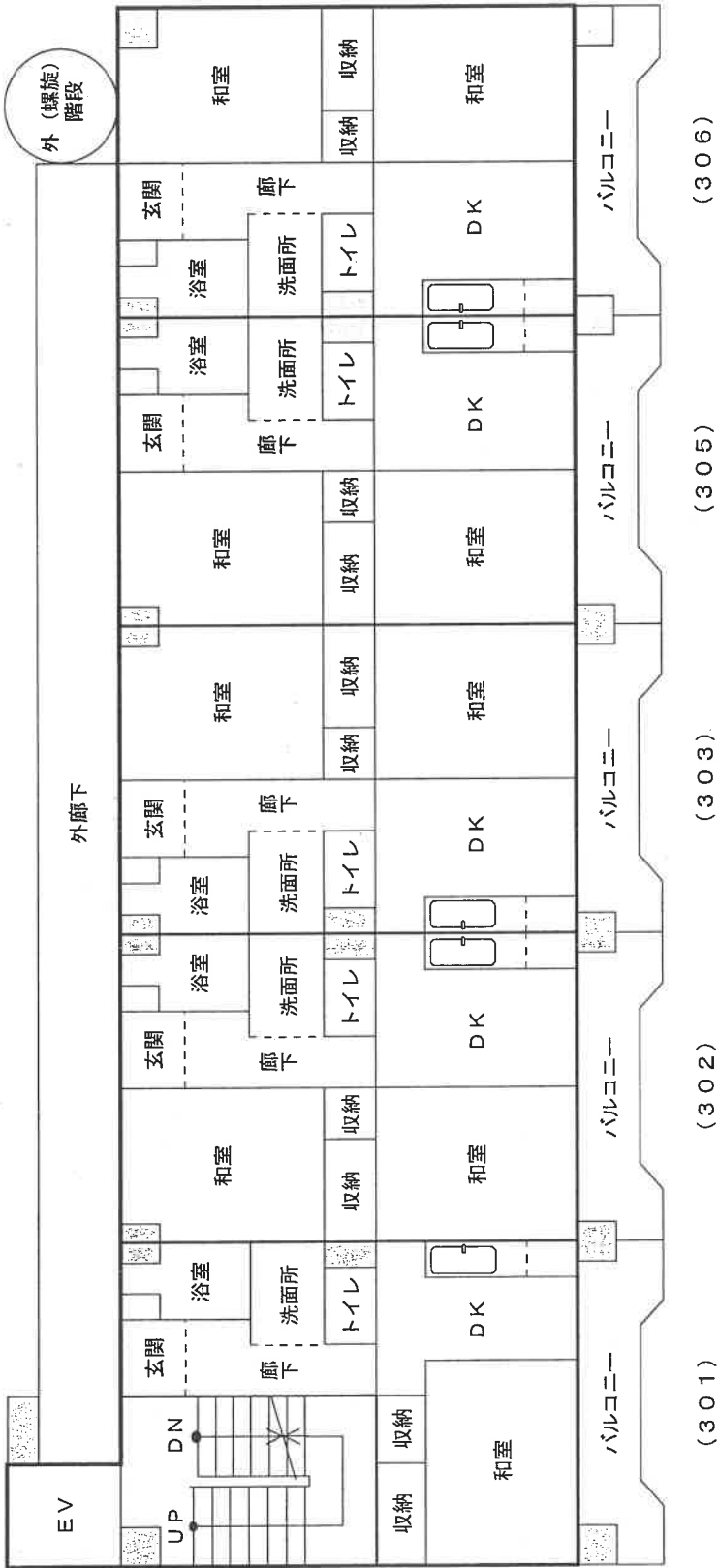


2階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	2

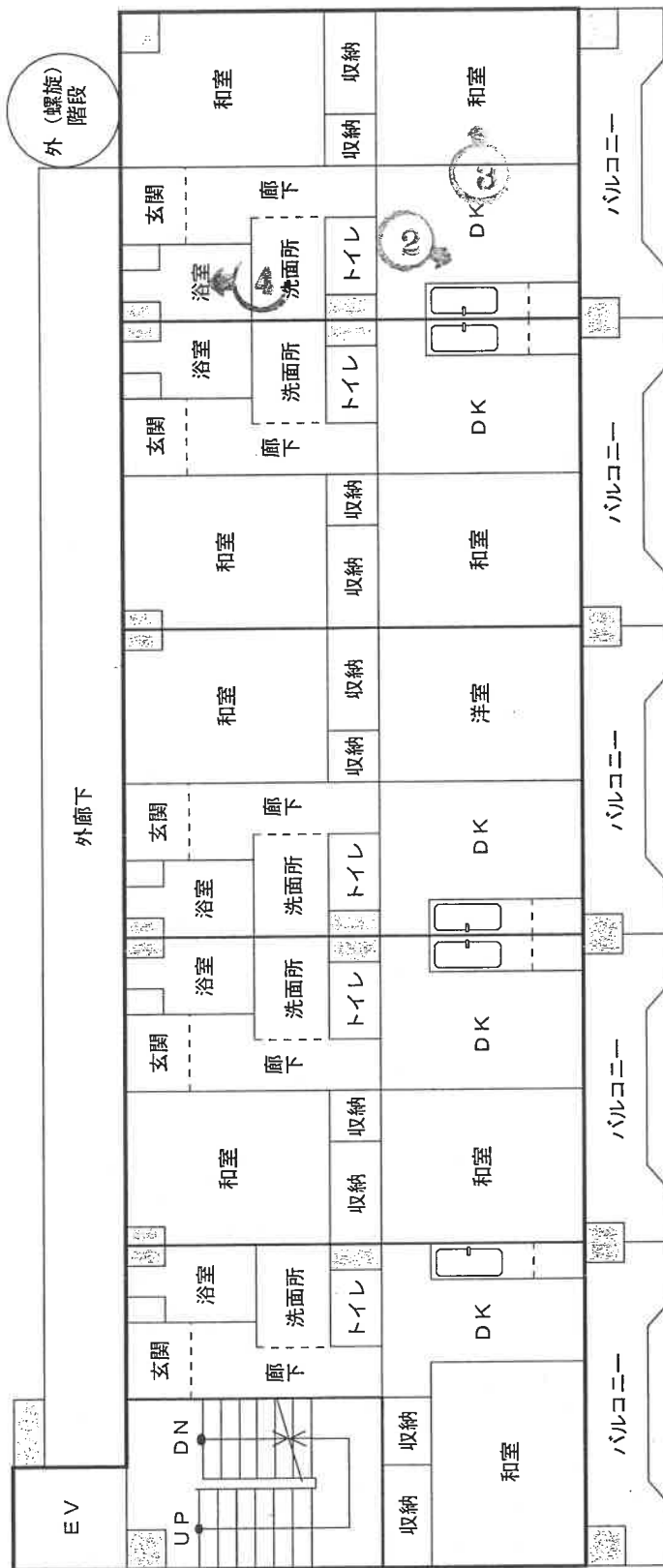


3階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	2



(406)

(405)

(403)

(402)

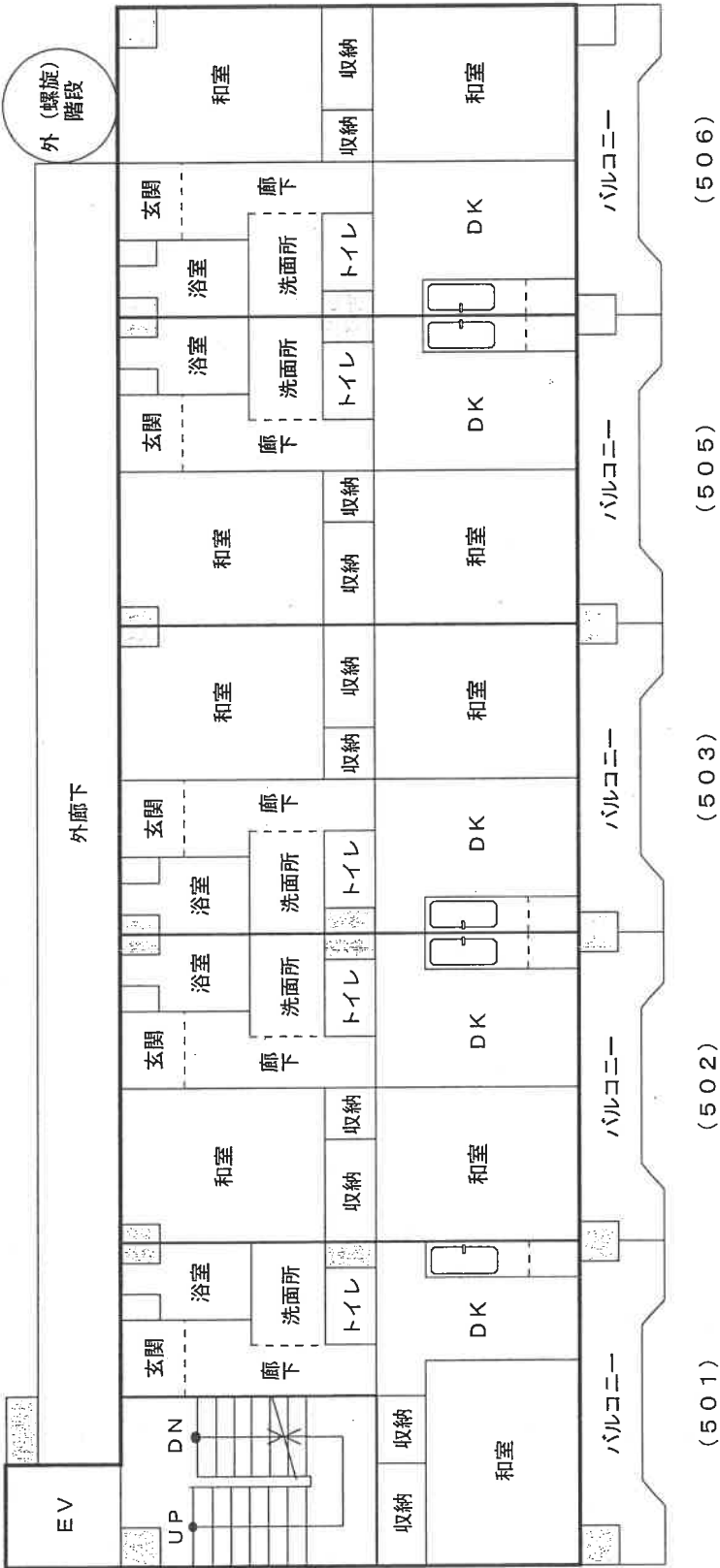
(401)

4階 床面積: 224.73㎡ (登記簿面積)

写真撮影位置方向

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

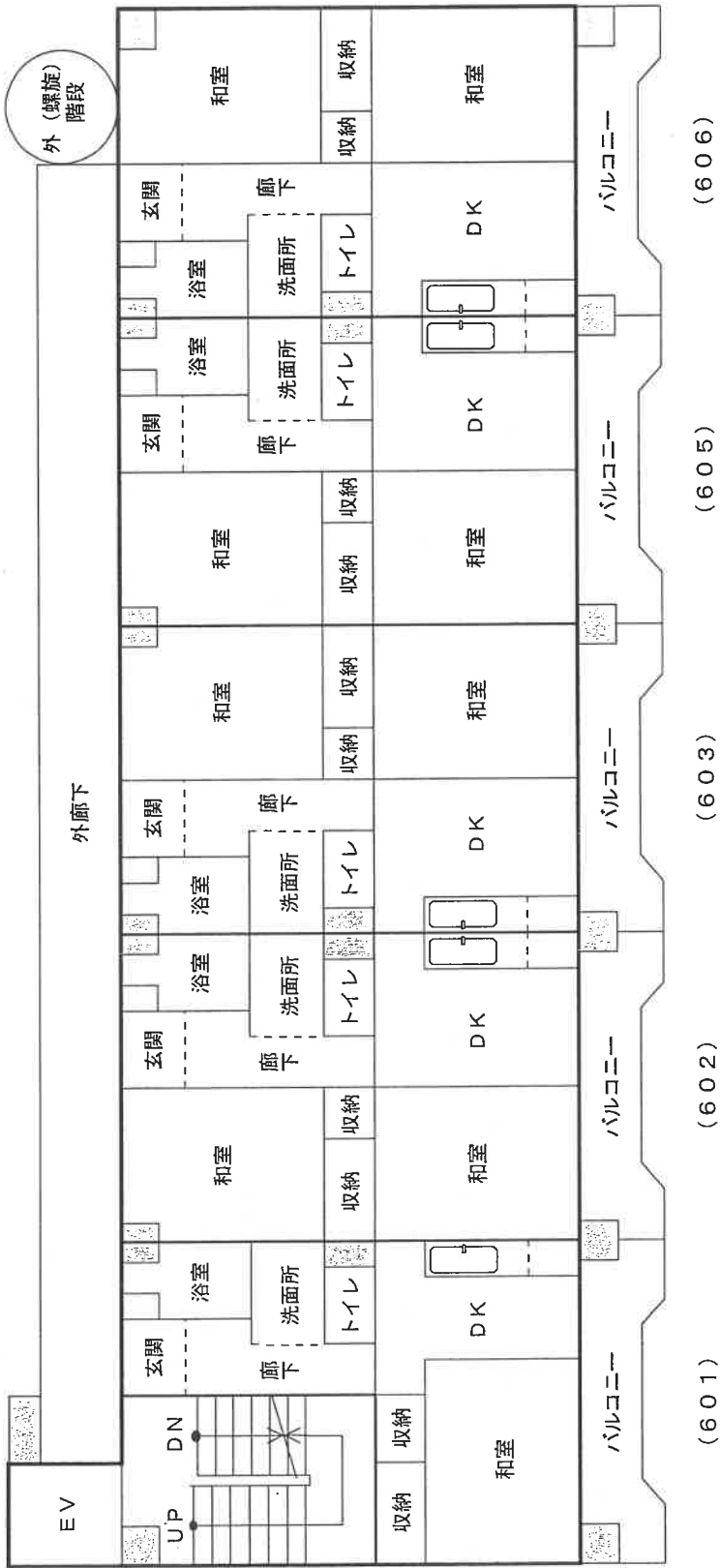
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 118 号	
物件番号	2	



5階 床面積: 224.73㎡ (登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

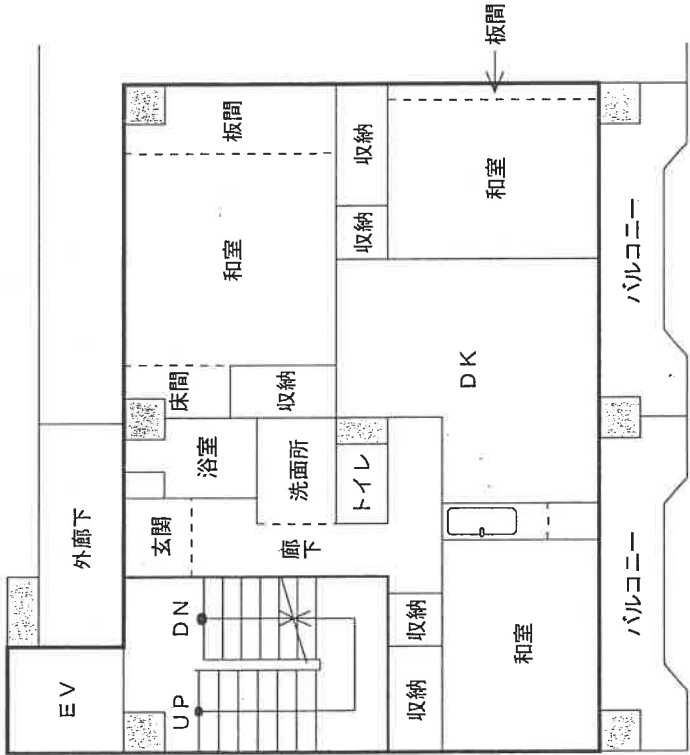
間 取 図		
事件番号	6年(ケ)118号	
物件番号	2	



6階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

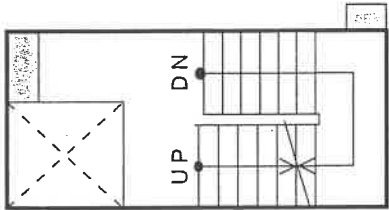
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 118 号	
物件番号	2	

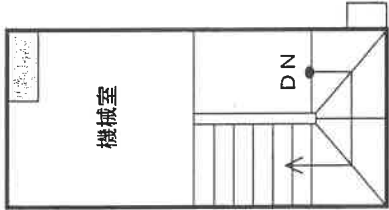


(701)

7 階 床面積 : 95.53㎡ (登記簿面積)



8 階 床面積 : 19.50㎡
(登記簿面積)



9 階 床面積 : 19.50㎡
(登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号
物件番号	2 附属建物符号 1 ・ 2

附属建物符号 2

附属建物符号 1

ブローア室

電気室

平家 床面積 : 5.16㎡
(登記簿面積)

平家 床面積 : 17.35㎡
(登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和6年(ケ)第118号
令和7年1月28日受理
令和7年3月6日提出

補充現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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 | 水戸市柳町二丁目 |
| | 地 番 | 12番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 620.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市柳町二丁目12番地4 |
| | 家屋 番号 | 12番4の1 |
| | 種 類 | 店舗 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 |
| | 床 面 積 | 1階 254.95平方メートル
2階 224.73平方メートル
3階 224.73平方メートル
4階 224.73平方メートル
5階 224.73平方メートル
6階 224.73平方メートル
7階 95.53平方メートル
8階 19.50平方メートル
9階 19.50平方メートル |

(附属建物)

- | | | |
|--|-------|-------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 電気室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 17.35平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | ブローアール室 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 5.16平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市柳町2-12-4末広マンション		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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			
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	令和7年1月17日、2月10日に本建物の一部で火災があった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	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	権原				
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・26 ----- 自令6・3・1 至令8・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・12・1 ----- 自令5・12・1 至令7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・6・22 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・6・1 ----- 期間定めなし	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 305号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・2・1 ----- 期間定めなし .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 306号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 405号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令6・4・8 ----- 自令6・9・1 至令8・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 406号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 501号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 503号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 505号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・11・6 ----- 自令6・1・1 至令7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 506号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令元・11・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道は第三者名義
2	☐ 全部 ☒ 601号室 ----- 空き室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 602号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 603号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・2・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	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
2	☐ 全部 ☒ 605号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・1・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道は第三者名義
2	☐ 全部 ☒ 606号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平25・1・1 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	水道はK名義
2	☐ 全部 ☒ 701号室 ----- M、N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	昭62・3・30 ----- 期間定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	Nは令7.2.10から期間定めなく使用借
	☐ 全部 -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	令和7年1月17日午後3時30分頃、本件建物の501号室から出火し、601号室及び7階バルコニーにも延焼しました。 また、2月10日午前7時頃、306号室からも出火しました。 なお、いずれも人身被害はありません。 501号室は前回調査時(令和6年9月18日)は空き室でしたが、入居予定者がいました。その者は現在ここにはいません。 306号室の元の使用者は知り合いということもあって、701号室を間貸ししている状態です。 701号室の部屋内はサッシ窓に大きなヒビが入った他は焼損部分はありません。 501号室を事故時に水処理をした関係で、301号室が水びたしになり、現在301号室は空き室です(同室使用者は退去し、ここにはいません。)。 502号室も火災の影響で使用者は退去し空き室です(同使用者はここにはいません。)。 なお、以前の調査時に使用していた503号室使用者は退去して現在503号室は空き室です。 402号室も当時の使用者が、昨日(2月26日)退去して空き室です(4月1日から新入居者が入る予定)。 なお、206号室の入居者の氏名が一部誤っていたので訂正します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況（占有状況含む。）は、本書報告書の他は既に提出した令和6年10月4日付け現況調査報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

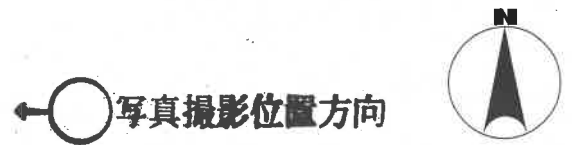
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 2 月 27 日 (木) 12:00-12:45	物件所在地	物件状況及び占有状況調査 (A 面談)、立入調査、 写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

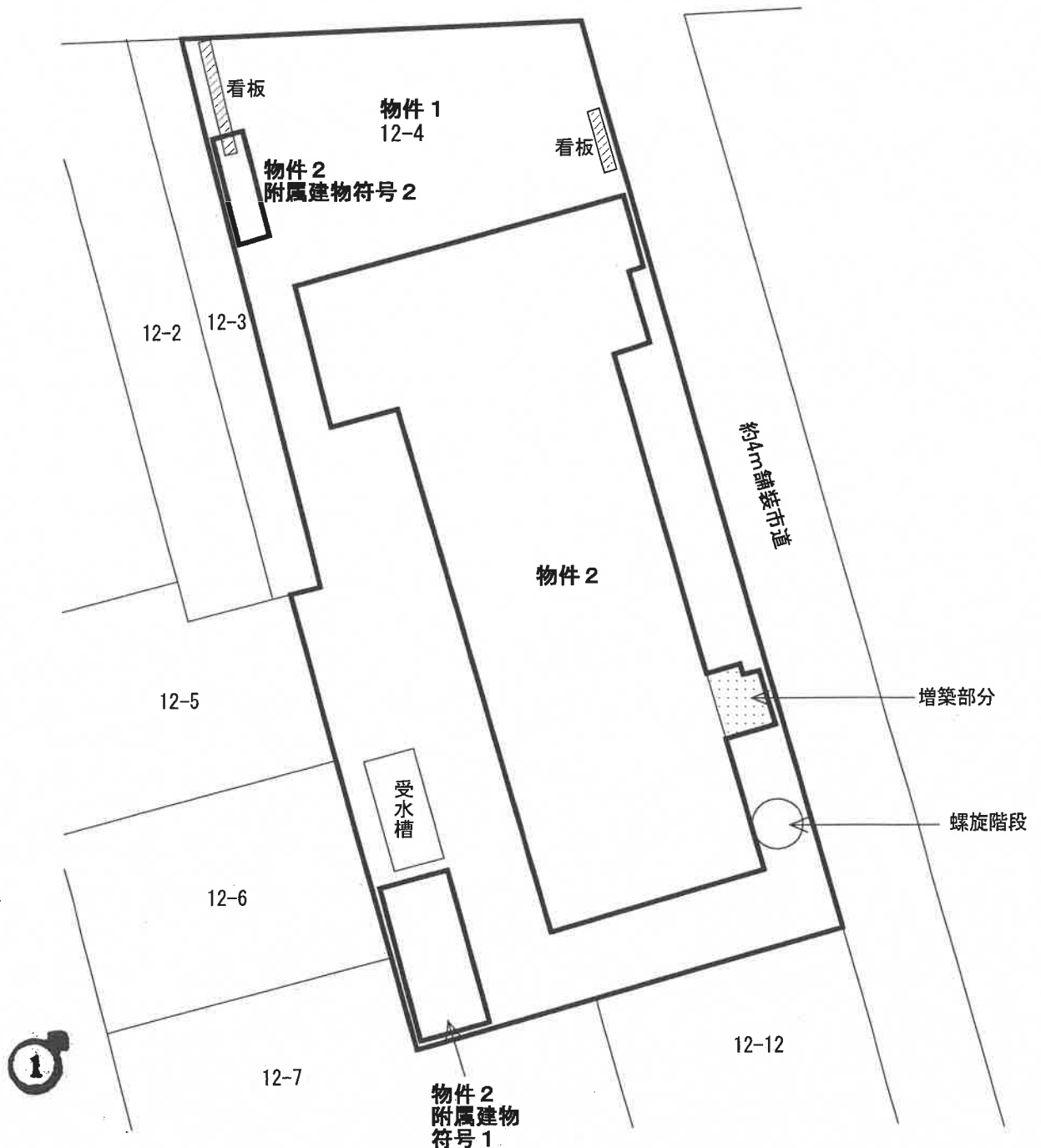
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	1・2

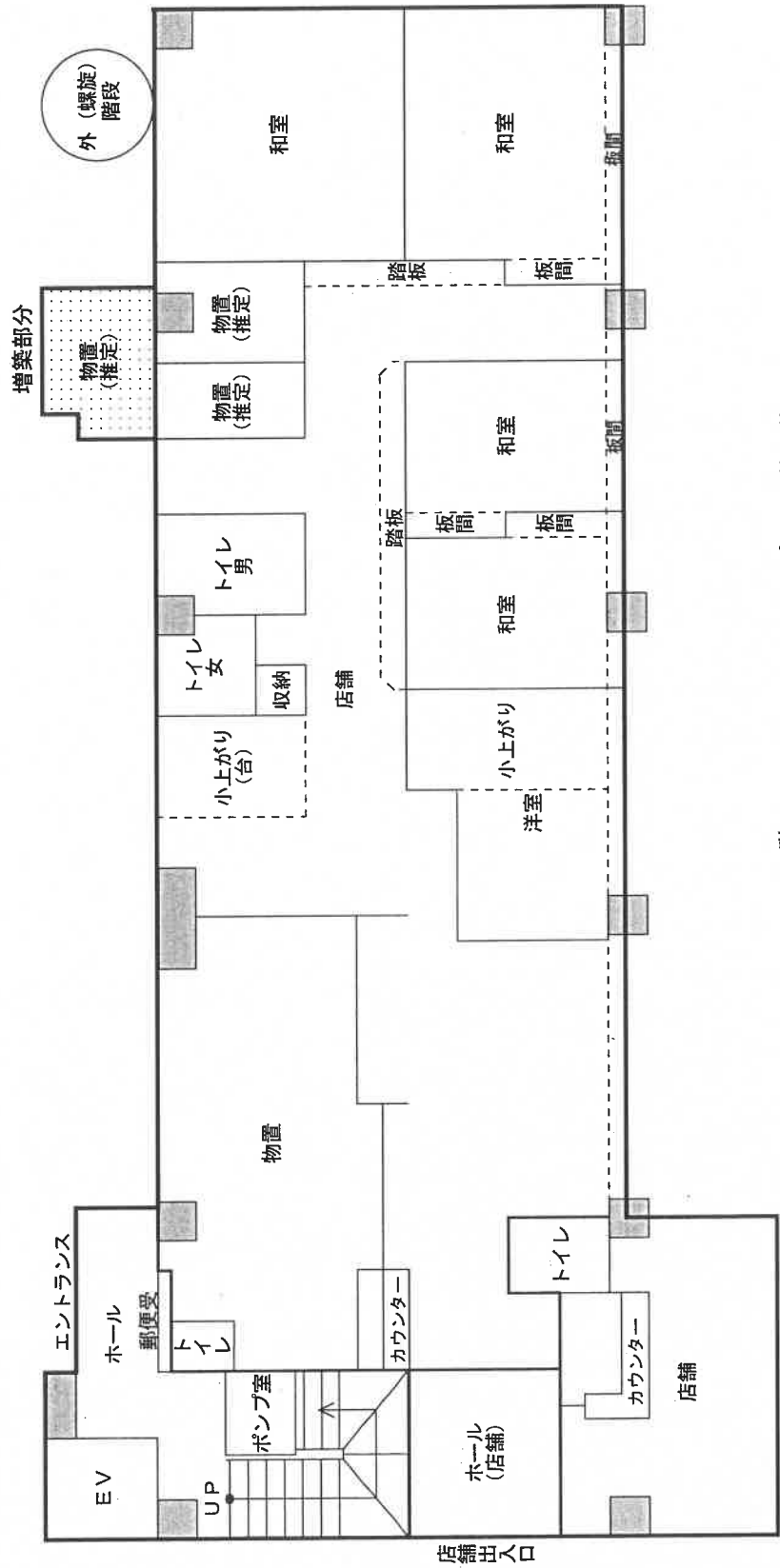


約20m舗装国道



- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

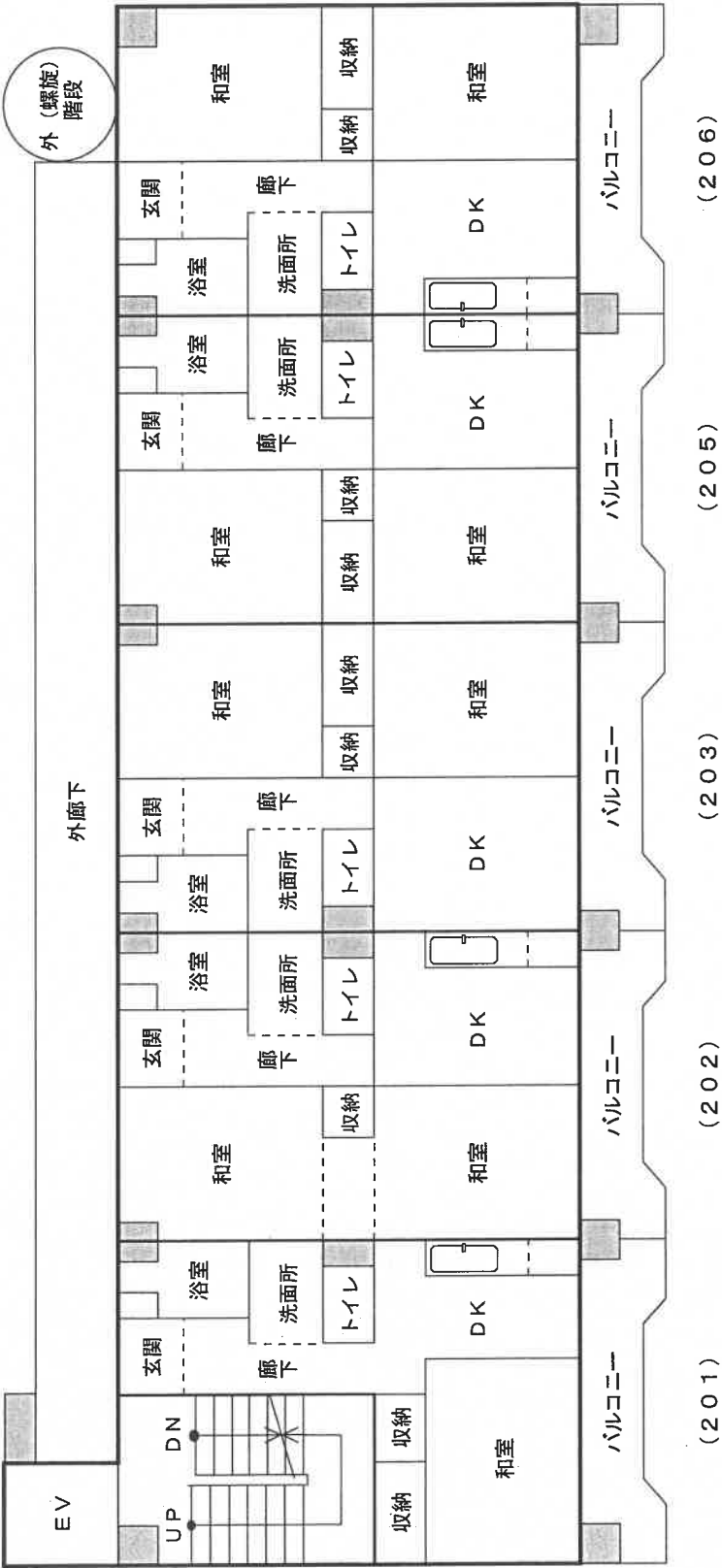
間 取 図		
事件番号	6年(ケ)118号	
物件番号	2	



1 階 床面積：254.95㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1118号	
物件番号	2	



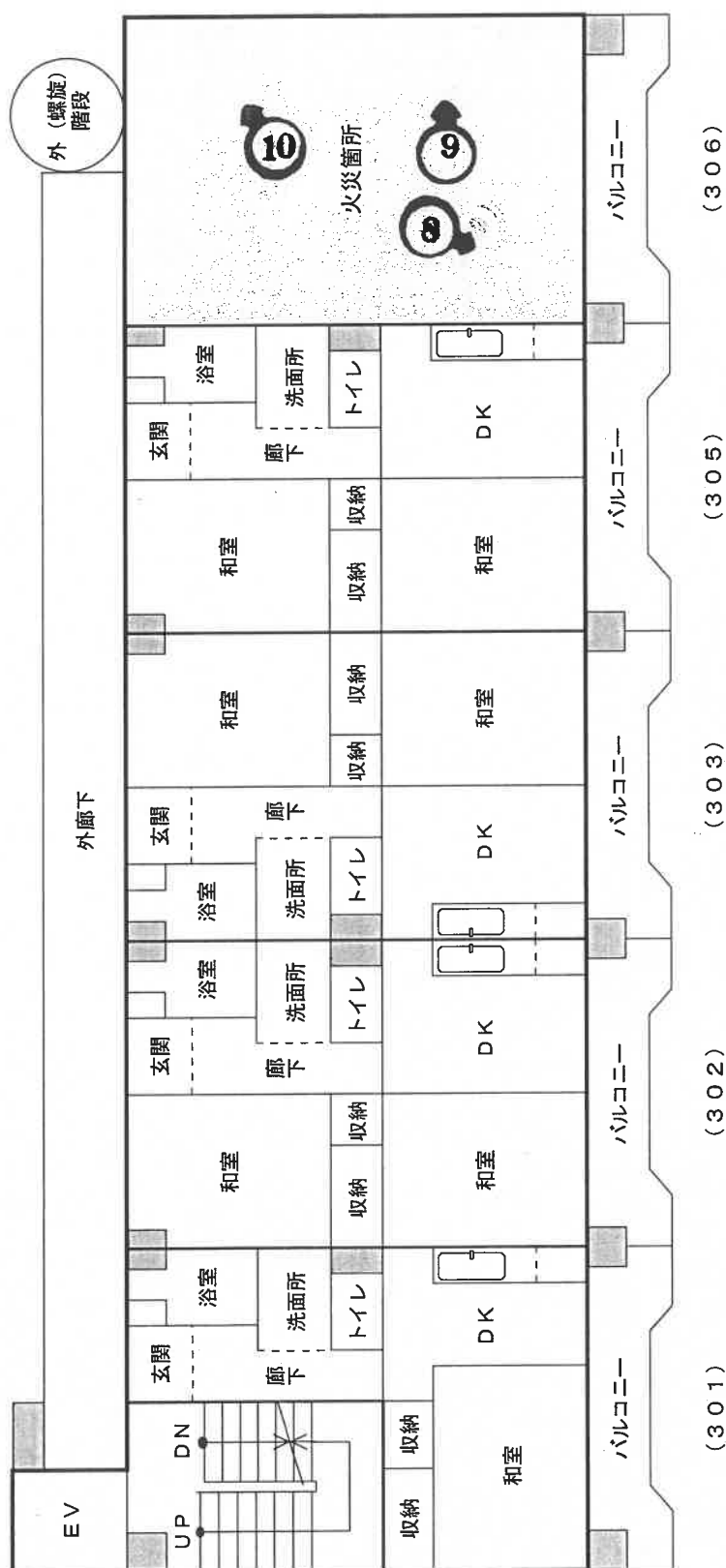
2階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	2

事件番号	6年(ケ)118号
------	-----------

物件番号	2
------	---

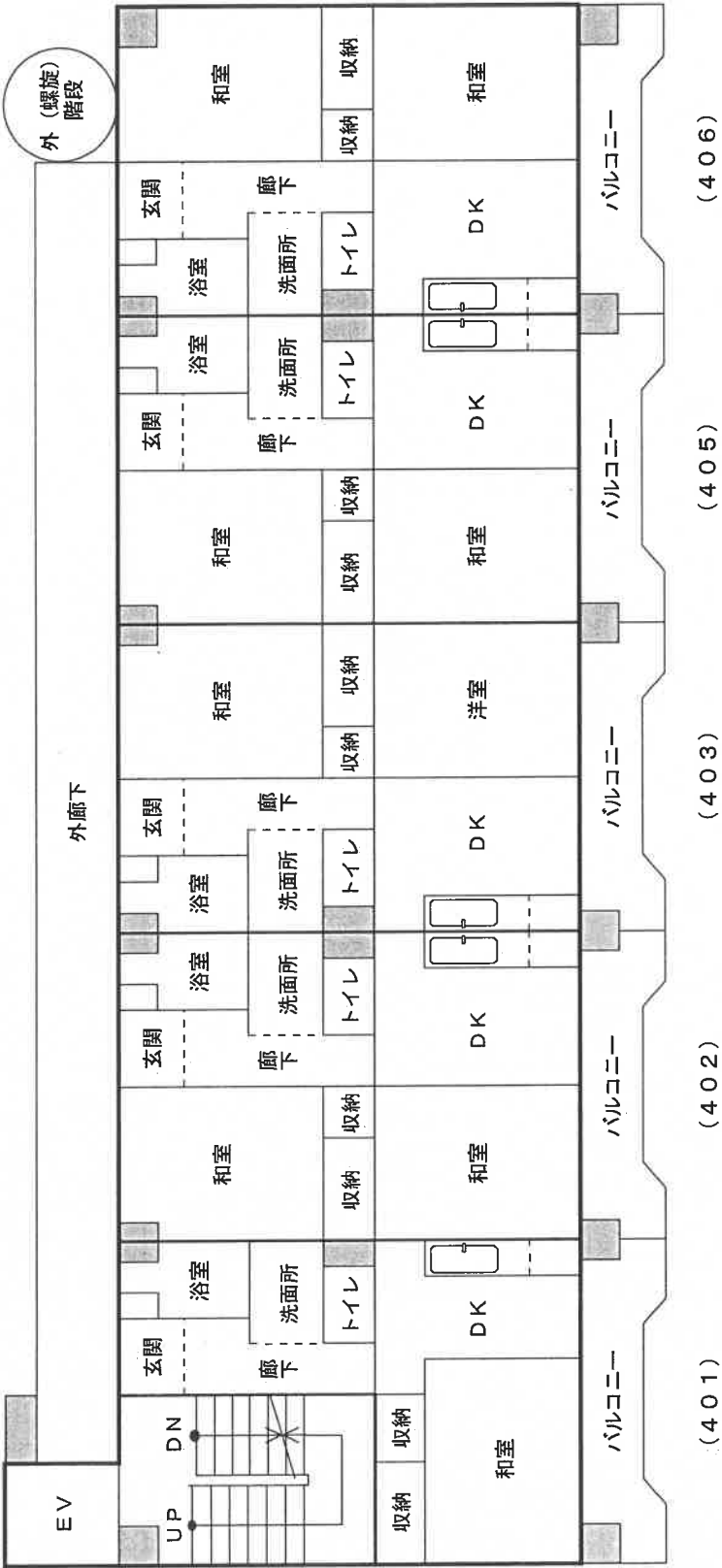


3. 写真撮影位置方向

3階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

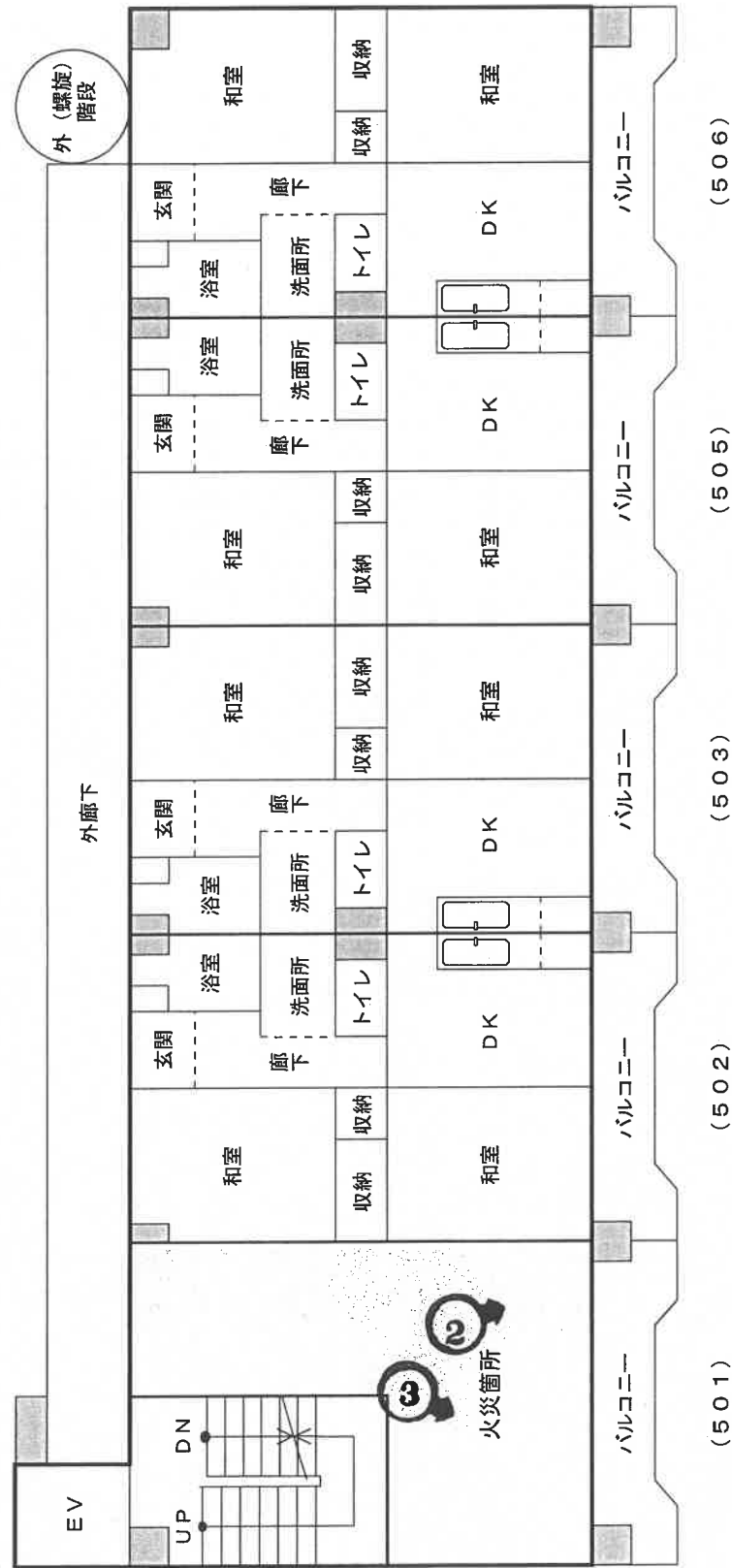
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 118 号	
物件番号	2	



4 階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 118 号	
物件番号	2	

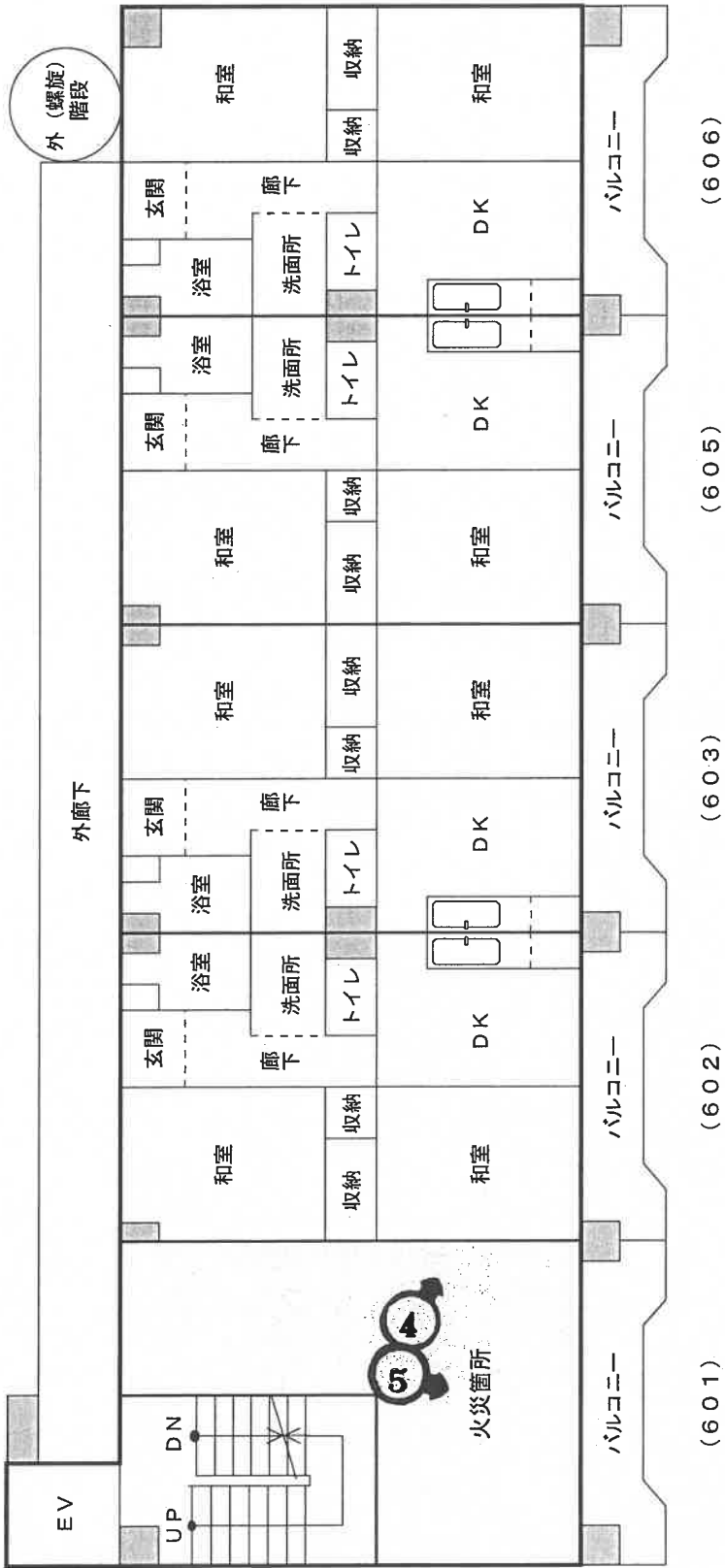


写真撮影位置方向

5階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6年(ケ)118号	
物件番号	2	



写真撮影位置方向

6階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

(606)

(605)

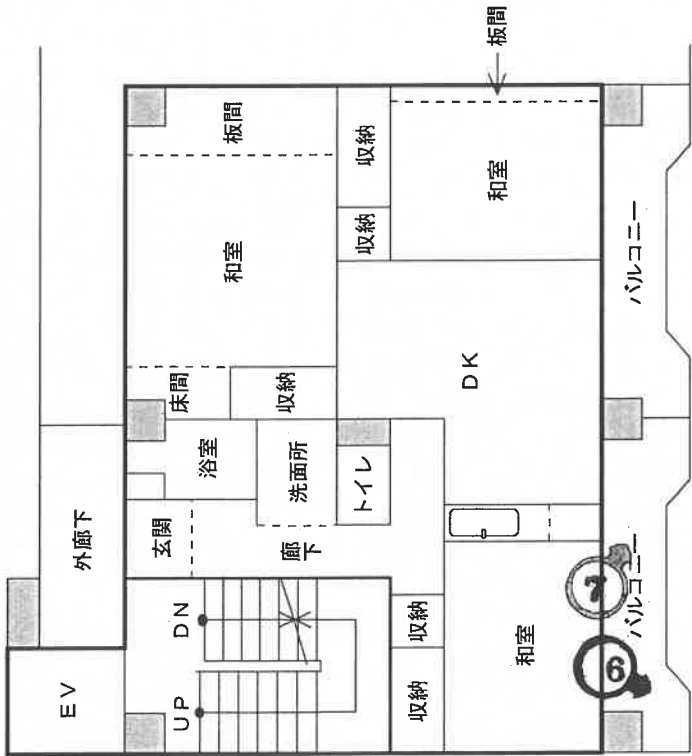
(603)

(602)

(601)

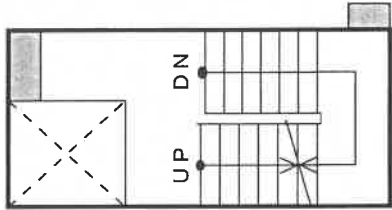
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	

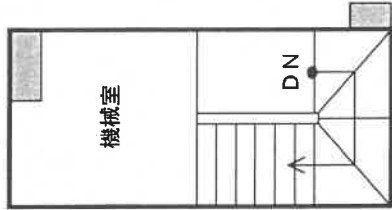


(701) ※バルコニー周辺に火災の被害あり

7 階 床面積 : 95.53㎡ (登記簿面積)



8 階 床面積 : 19.50㎡ (登記簿面積)



9 階 床面積 : 19.50㎡ (登記簿面積)

写真撮影位置方向

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号
物件番号	2 附属建物符号 1 ・ 2

附属建物符号 2

附属建物符号 1

ブローアール室

電気室

平家 床面積 : 5.16㎡
(登記簿面積)

平家 床面積 : 17.35㎡
(登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真7)



(写真8)



(写真 9)



(写真10)

令和 6年（ケ）第 118号
令和 7年 1月28日 受 命
令和 7年 2月27日 現地調査
令和 7年 3月 1日 評 価
令和 7年 3月 6日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。
- 5 本再評価での現地調査は令和7年1・2月発生の火災箇所のみ行う。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
①物件2（1階）の形状が法務局備付建物図面と若干異なる（昭和55年頃増築による／関係人陳述）が、全体延床面積に対する該当面積は僅少であるため、本件評価では登記簿面積を採用した。 ②令和7年1月・2月に火災が発生した。1月の火災は501号室、2月の火災は306号室から出火し、前者の火災では601号室、701号室（バルコニー周辺）にも延焼した（詳細は現況調査報告書参照）。			

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」駅の東方・道路距離約1.9km 最寄バス停「柳町二丁目」の東方・約120m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	店舗、共同住宅、事業所、併用住宅、駐車場等が混在する市中心部に位置する国道51号沿いの既成商業地域。	
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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 第5種高度地区、水戸市立地適正化計画 水戸市景観計画、水戸市屋外広告物条例 水戸市歴史的風致維持向上計画（重点区域）
画 地 条 件	地積 : 620.51m ² （登記簿） 間口 : 約15m 奥行 : 約37m 形状 : ほぼ長方形 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：角地 （※）目視では隣地との境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・インターネット上の航空写真・外周（一部）の把握による概況である。	
接面道路の状況	北側約20m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 東側約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されている。また、土地内に電気室、ブローアーム、受水槽等がある。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①水戸市景観計画では高さ15mを超える建物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の場合には届出が必要なる（詳細については市都市計画課に要確認）。 ②本物件は水戸市歴史的風致維持向上計画（重点区域）内に存している。歴史的な背景のある地域で、今後近隣の土地から埋蔵文化財が発見される可能性が高い。 土木工事等を行う際には現場の立会いを行いたい（市歴史文化財課陳述／詳細は同課に要確認）。 ③評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 昭和54年 1月25日 新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル塗吹付仕上げ、タイル 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 合板ほか 床 フローリング、畳ほか 設 備 電気・給排水衛生設備等一式 (エレベーターが一基ある) (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	以下は登記簿の床面積である。 1階 254.95㎡（前記参照） 2階～6階 各224.73㎡ 7階 95.53㎡ 8階 19.50㎡ 9階 19.50㎡ 計 1,513.13㎡
現 況 用 途 等	階層 地上9階建 現況用途 店舗共同住宅（賃貸及び自用等） 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通

保守管理の状態	相当劣る（以下を目視で確認した）。 火災被害の概況は特記事項及び現況調査報告書参照。 ○外壁の亀裂や剥離（一部鉄筋が剥き出しになっている） ○外壁に蔦が絡まっている ○共用部分コンクリートの亀裂や剥離、塗装の劣化 ○共用部分（廊下や階段）に多くの物が残置されている ○屋上（陸屋根）目地から雑草が生えている ○建物外部の螺旋階段が老朽化（腐食等）している ○以下のような各専有部分内の劣化や損傷がある ・天井材や内壁材の崩落やカビ ・風呂等の水回り部分の劣化 ・一部の空室や自用部分の汚損 ・内壁の一部が抜かれている部屋がある ・シンクが除却されている部屋がある ・建具の劣化や損傷 ・複数の部屋でペット（犬や猫）を飼っている 各専有部分により劣化損傷の程度の差はあるが、多くの部屋で天井や内壁等の変色が見られたことから、（建物内部の）水道管等の劣化による水漏れ等の可能性も否定できない。 以上のように建物全体として適切な保守管理がなされておらず、建物内外で劣化が相当進行している。今後、多額の修繕コストが必要となる可能性が高いと思料する。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 1階が店舗、2～6階（各階5戸）が2DK及び1DK、7階（1戸）が3DKの居宅、8階が階段室、9階が機械室（エレベーター）・階段室の店舗共同住宅。 現地調査時点で1階店舗が空室、居宅部分のうち11戸が空室、3戸が自己利用、1戸が使用貸借であった。その他、看板収入がある。 占有状況（占有者や賃料等）の詳細については現況調査報告書を参照のこと。

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（以下抜粋） 昭和53年2月7日 計232 共同住宅 新築工事 （※）検査済証交付の記録なし（市建築指導課の陳述より） ②附属建物の概要は以下のとおり。 各建物とも主である建物と同時期に建築されている。また、各附属建物とも市場価値はなく、本件では競売評価の最低価額を計上した。 符号1 電気室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積（登記簿） 17.35㎡ （仕様） 外壁：現し 内壁・天井・床は不詳（内見不可のため） 符号2 ブロアー室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積（登記簿） 5.16㎡ （仕様） 外壁：現し（一部吹付塗装） 内壁・天井：（目視では）不明 床：土間コンクリート （※）各建物とも保守管理状態は劣る。 ③昭和54年頃に建築された鉄筋コンクリート造の店舗共同住宅であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。ただし、使用の有無等の把握については、専門調査機関による調査を行わないと確定できない。 ④1月火災の出火元は5階（501号室）とされており、その上階の6階（601号室）・7階（701号室）も被害を受けた。 501号室、601号室の天井・内壁・設備等のほとんどが黒く焼け焦げ崩落・破損しており、焦げ臭等が充満していた（701号室の被害状況は現況調査報告書のとおり）。 2月火災は306号室で、501号室等ほどではないものの、内部箇所が焼け焦げていた。 また、現況調査報告書のとおり、消火活動により周辺の部屋にも影響があったとのことである（詳細不明）。 なお、火災箇所が黒く変色しており、遠景からでも目視できるような状況になっている ⑤現地調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ⑥主である建物は経済的残存耐用年数が満了しており、また、火災の被害箇所の修繕負担などを考慮すると、市場性は大きく減退したと思料する（市場性修正にて考慮）。 また、当該建物の積算価格的な市場価値はないものと判断し、競売評価の最低価額を計上した。
---------	---

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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	54,900	1.030	620.51	0.40	14,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 水戸(県)5-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93.1 = 54,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：角地+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。

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=エ
2	190,000	1,513.13	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	80,000	17.35	0.000	10,000

ク 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

符号	再調達原価 (円/m ²) ケ	現況延床 面積(m ²) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	80,000	5.16	0.000	10,000

シ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
2	10,000	20,000	30,000

2 積算価格の査定

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、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

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=ウ
1	14,040,000	0.65	法定地上権	9,130,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	14,040,000	-9,130,000	4,910,000	34.9%
2	30,000	+9,130,000	9,160,000	65.1%
積算価格（合計）			14,070,000	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)

総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
4,970,000	1.00	35.0%	1.00	14,200,000

ア 総収益 : 貸室／月額賃料 405,000円 (※) × 12ヶ月

看板用地／年額賃料 110,000円 (※)

(※) 貸室は現行賃料 (補充現況調査報告書参照)

看板に係る賃料 (前回評価時と同じ賃料を計上)

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を考慮。

ウ 粗利回り : 近隣収益物件の期待利回り及び当物件の収益安定性等を勘案して査定。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の維持妥当性等を考慮。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

前記により試算した積算価格及び収益価格を関連づけて、以下のように調整後の価格を求めた。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	14,070,000
② 収益価格	14,200,000
③ 調整後の価格	14,100,000

本物件は第三者への賃貸を前提とした収益用不動産である。本来は経済的価値を算定するために収益性のアプローチが重要となるが、当該建物は空室等が多く、また、火災の影響等もあり、将来の賃貸経営は修繕の程度や入居者募集への取り組み等にも左右されることから収益価格は流動的な想定要素が多いことは否めない。

よって、本件では市場の実態を反映し一定程度の規範性を有する積算価格（0.6）と事業採算性の側面から求めた収益価格（0.4）を関連づけて調整後の価格を算定した。

2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に、積算価格の価格割合（10頁）を乗じ、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。

物件 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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,100,000	34.9	1.00	0.50	0.70	1,720,000
2	14,100,000	65.1	1.00	0.50	0.70	3,210,000
一括価格（合計）						4,930,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : 以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・特記事項記載の市場性減退要因
- ・建物修繕に係る要因（状態、必要コスト）が不透明である
- ・占有者確認の不透明性（現況調査報告書参照）
- ・火災による隠れた瑕疵や心理的瑕疵の市場性への影響

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 水戸(県)5-7

所 在：水戸市本町3丁目11番6

「本町3-11-6」

価 格：51,100円/㎡

位 置：JR常磐線「水戸」駅2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西側20m国道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

高度地区、準防火地域

地域の概要：低層店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 建物図面写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市柳町二丁目
 - 地 番 12 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 620.51 平方メートル

- 2 所 在 水戸市柳町二丁目 12 番地 4
 - 家屋 番号 12 番 4 の 1
 - 種 類 店舗 共同住宅
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 - 床 面 積

1 階	254.95 平方メートル
2 階	224.73 平方メートル
3 階	224.73 平方メートル
4 階	224.73 平方メートル
5 階	224.73 平方メートル
6 階	224.73 平方メートル
7 階	95.53 平方メートル
8 階	19.50 平方メートル
9 階	19.50 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
 - 種 類 電気室
 - 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 - 床 面 積 17.35 平方メートル

- 符 号 2
 - 種 類 ブロアー室
 - 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

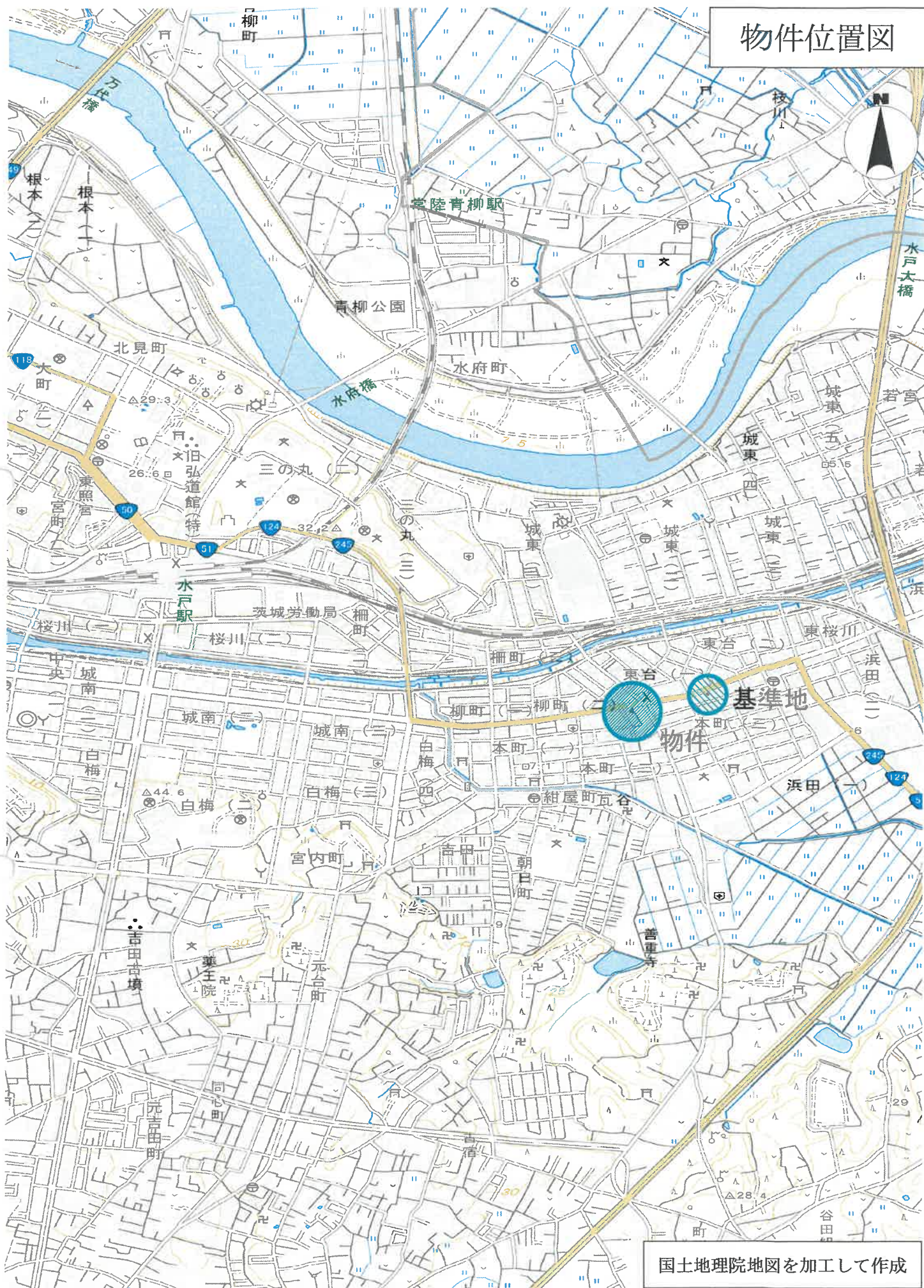


物 件 目 録

床 面 積 5.16平方メートル



物件位置図



国土地理院地図を加工して作成



周辺見取図



東台一丁目

柳町三丁目

水戸警察署東台交番

柳病院

本町二丁目

国土地理院地図を加工して作成

地図に準ずる図面写

縮尺 1 : 5 0 0



建物図面写

(図面縮小)

物 図 面 図
平 面 図
(1/2)

家屋番号 12-4-

建物の所在 水戸市柳町2丁目12番地

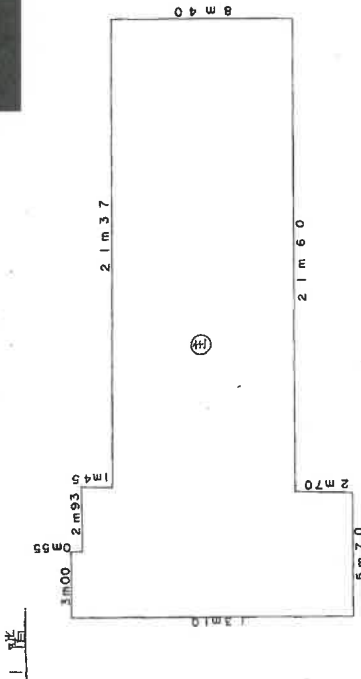
申請人

縮尺 1/500

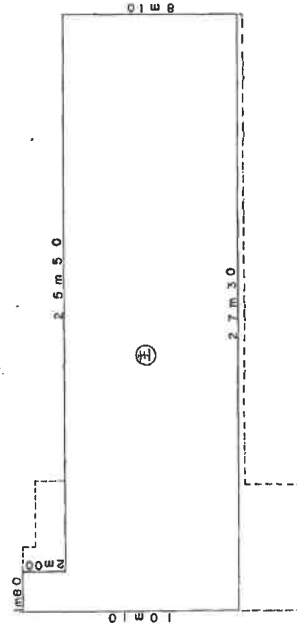
1/3

整理番号 113533

各 階 平 面 図



2階3階4階5階6階
(各1階同型)



224.73

縮尺 1/250

(昭和54年1月25日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(日調連12)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

(取巻紙)

整理番号 113534	各階平面図	家屋番号 12-4-1	図面番 (2/2)
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
(昭和54年1月25日作製)		(取巻紙)	
建物の所在 水戸市柳町2丁目12番地 7階 3/3 7階床面積 2.00 x 1.80 = 3.6000 8.10 x 1.35 = 10.9350 計 14.5350 9.5m² 8階9階 (合併図型) 8階9階床面積 6.50 x 3.00 = 19.5000 1.9m² 1階床面積 2.65 x 6.55 = 17.3575 1.7m² 2階床面積 1.20 x 4.30 = 5.1600 5m²			

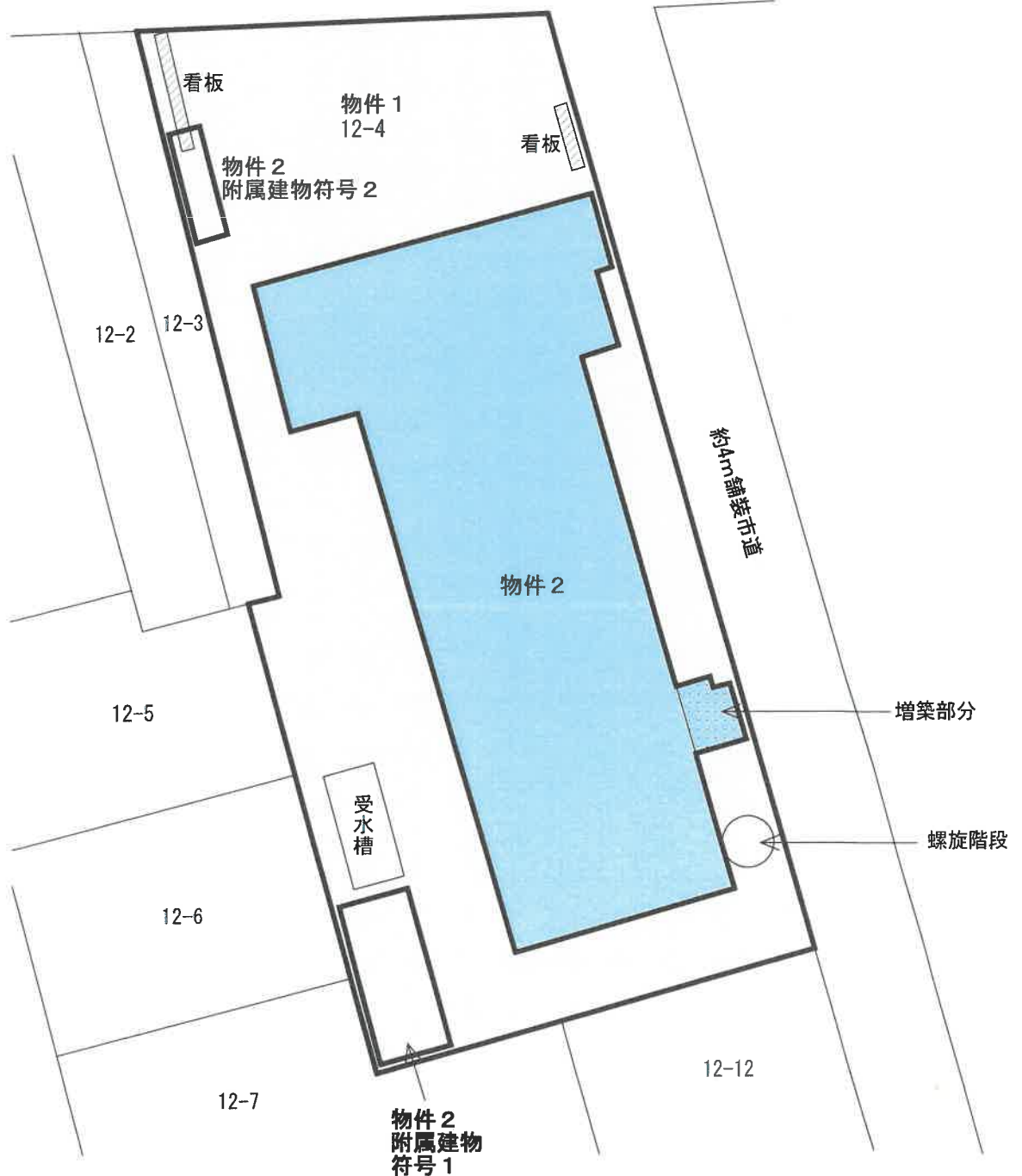
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)118号
物件番号	1・2

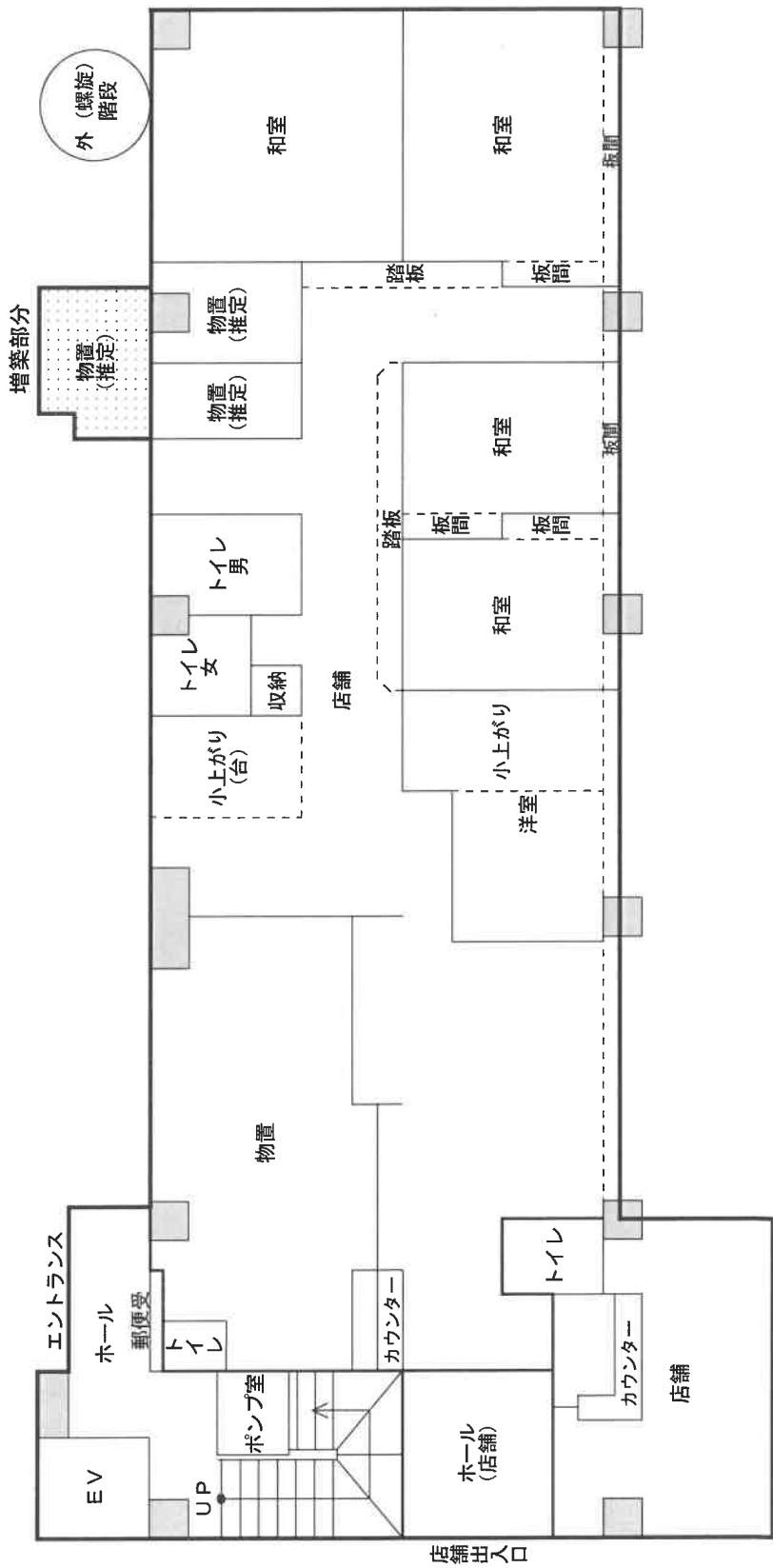


約20m舗装国道



- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	



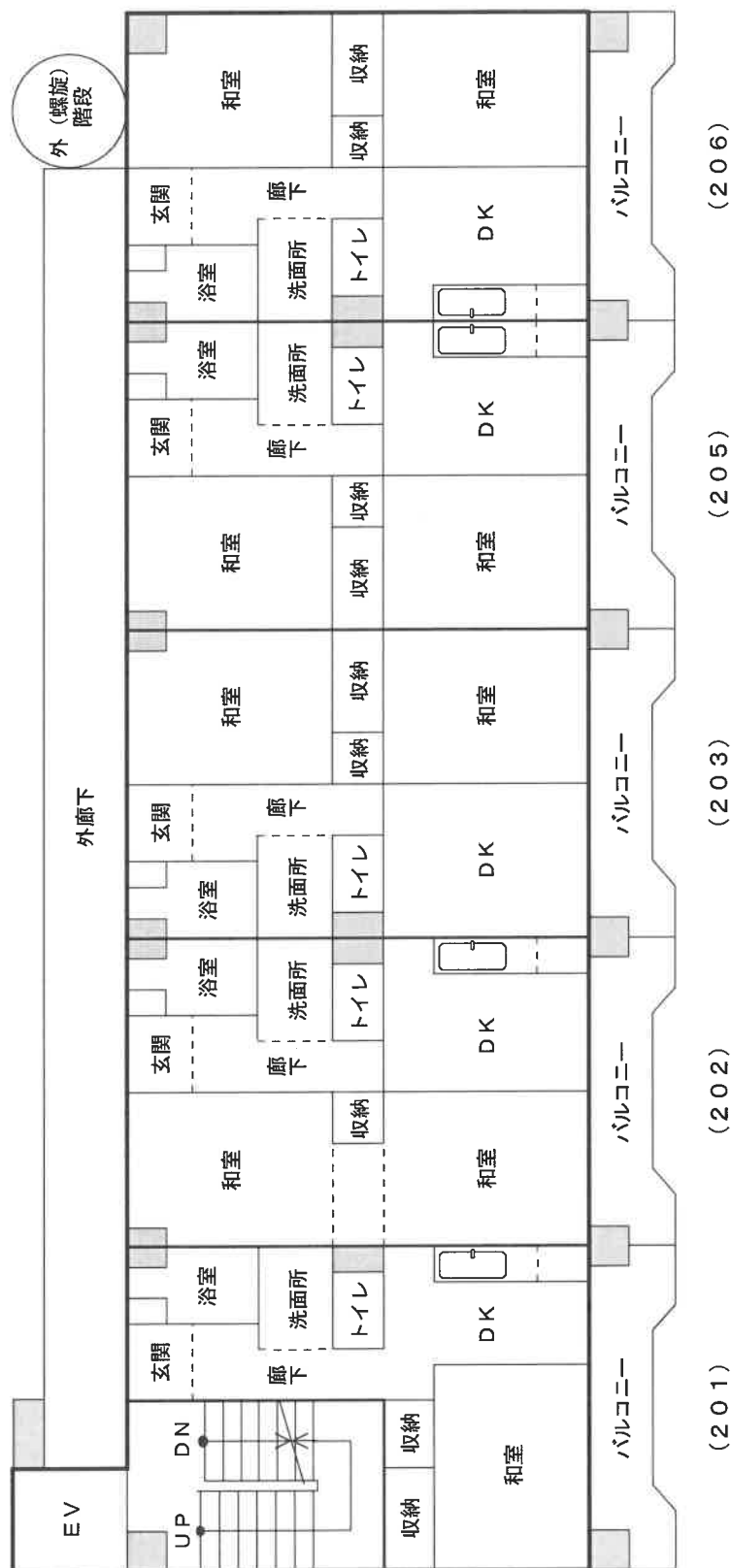
1 階 床面積：254.95㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

問 取 図	
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号
物件番号	2

事件番号	6年(ケ)118号
------	-----------

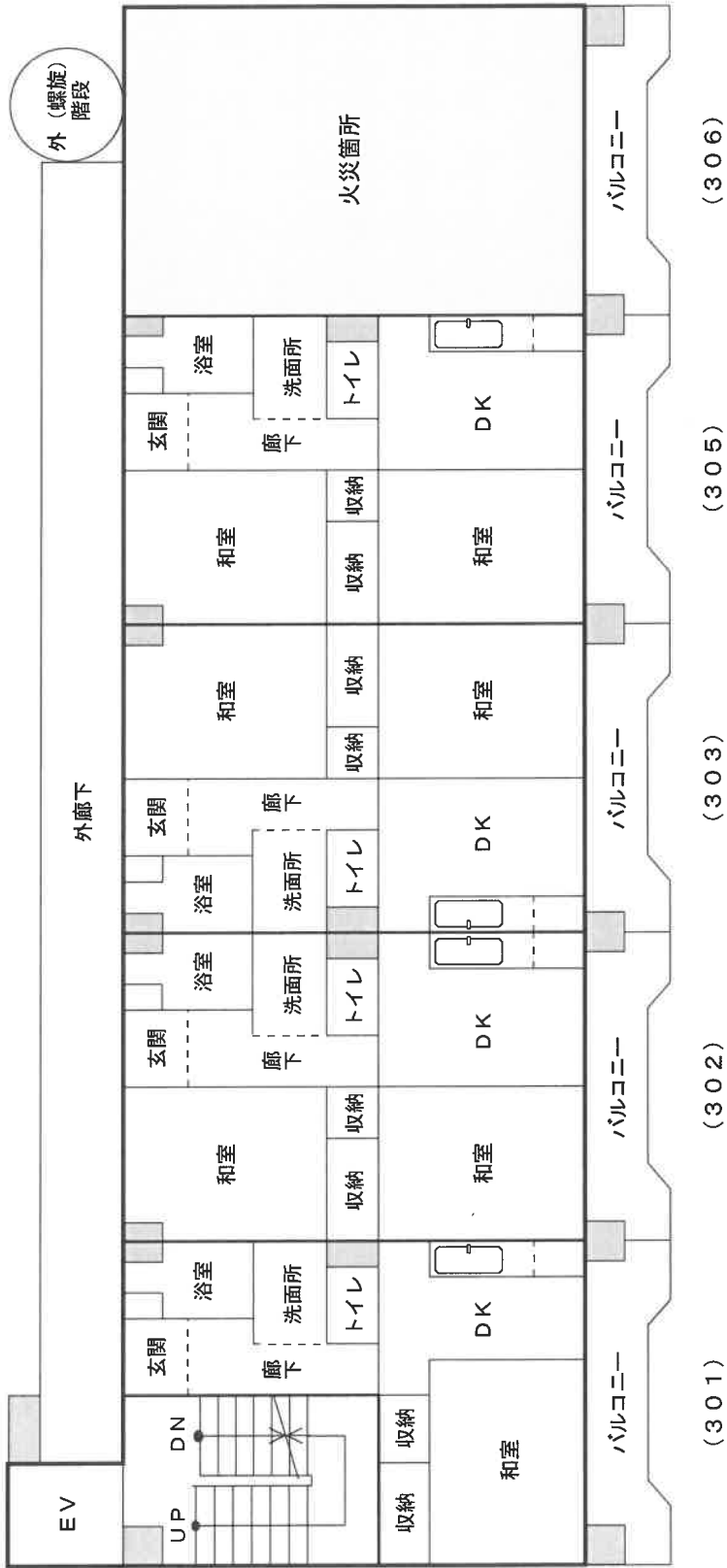
物件番号	2
------	---



2階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※問取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

問 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	



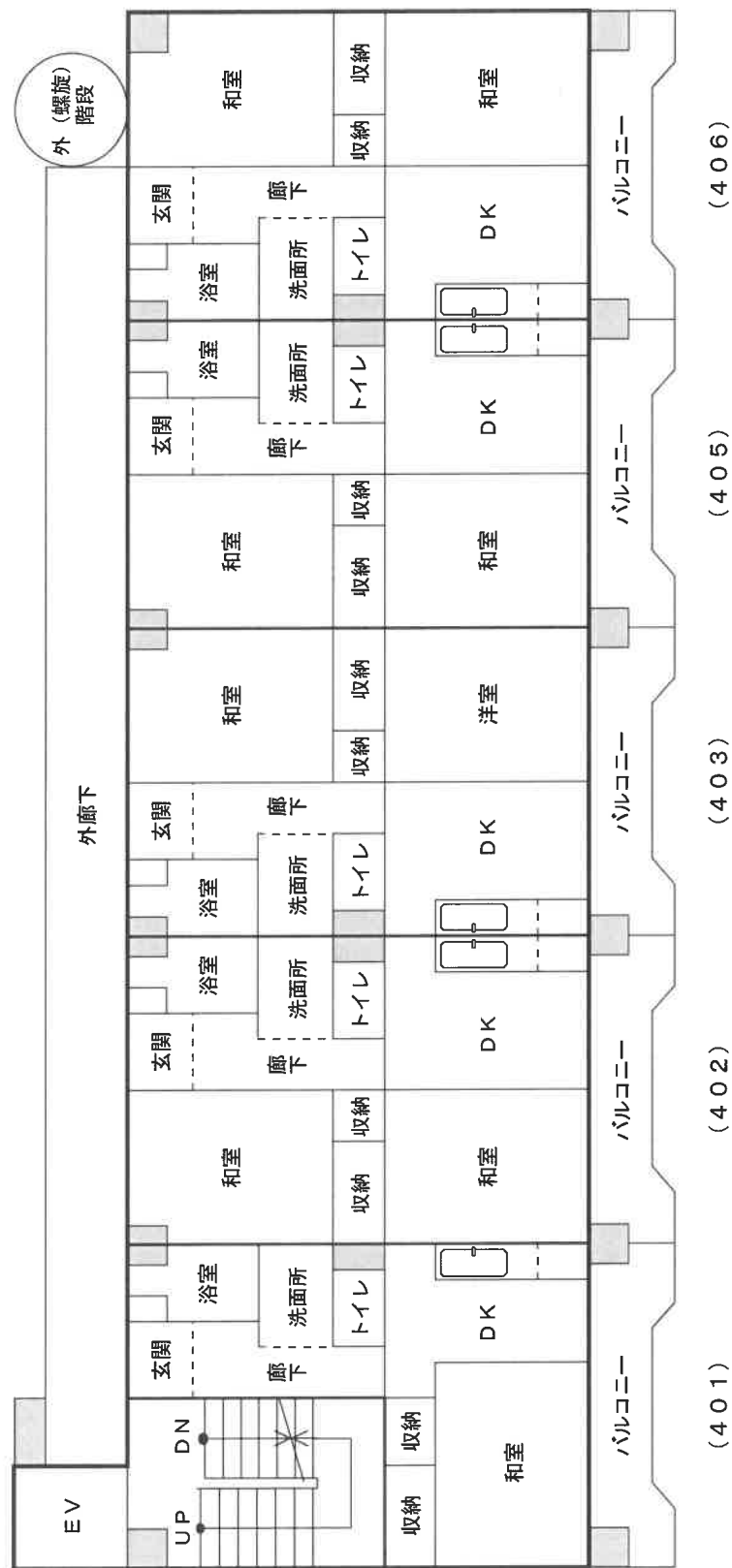
3階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

𠄎 𠄏 𠄐

事件番号	6年(ケ)118号
------	-----------

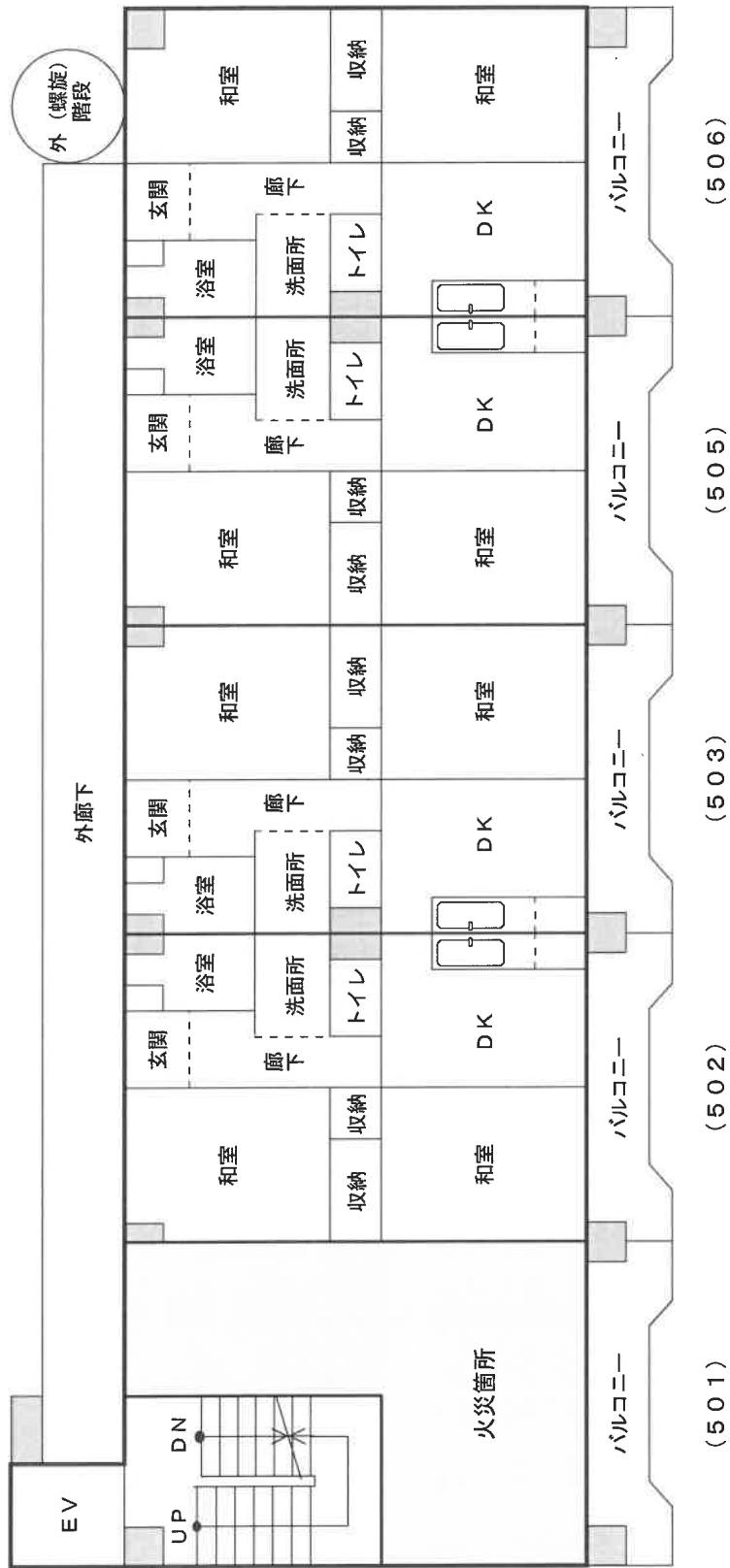
物件番号	2
------	---



4階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

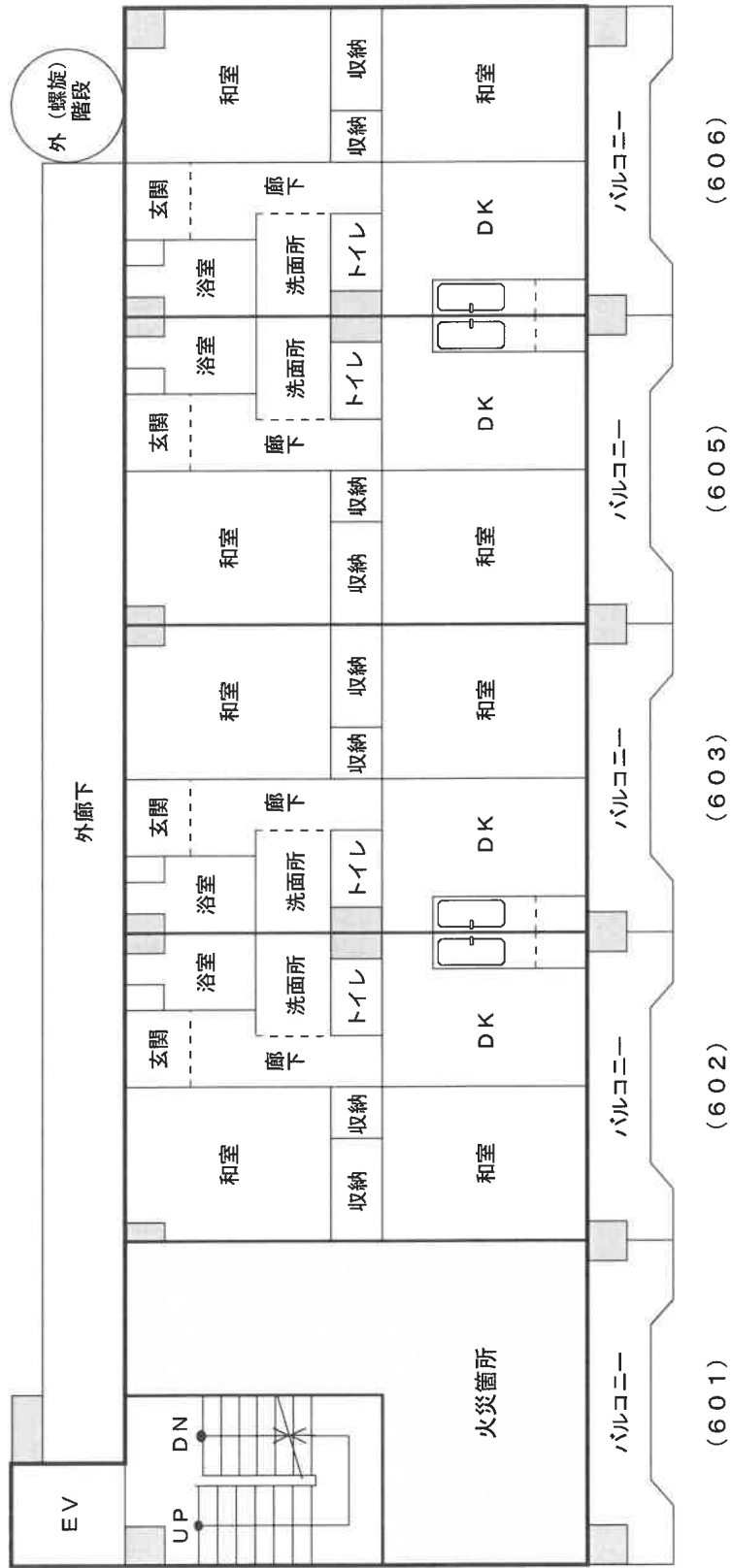
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	



5 階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

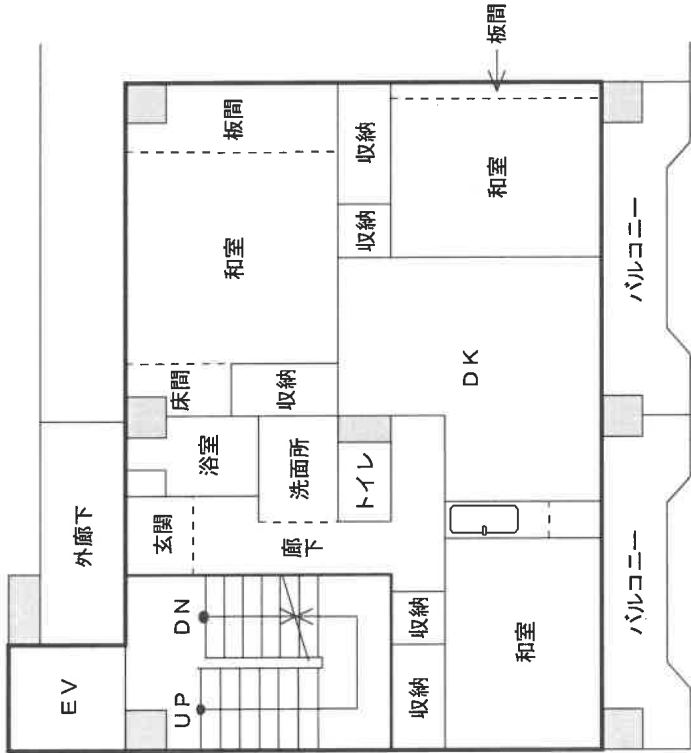
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	



6階 床面積：224.73㎡（登記簿面積）

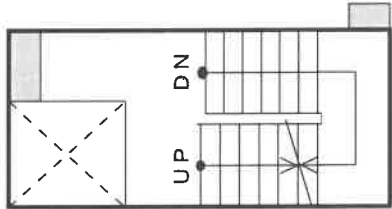
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号	
物件番号	2	

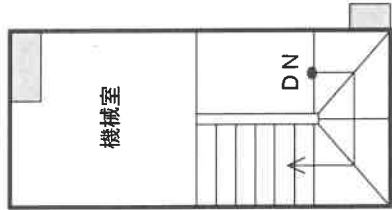


(701) ※バルコニー周辺に火災の被害あり

7 階 床面積：95.53㎡（登記簿面積）



8 階 床面積：19.50㎡（登記簿面積）



9 階 床面積：19.50㎡（登記簿面積）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 1 8 号
物件番号	2 附属建物符号 1・2

附属建物符号 2

附属建物符号 1

ブローア室

電気室

平家 床面積 : 5.16㎡
(登記簿面積)

平家 床面積 : 17.35㎡
(登記簿面積)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。