

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 1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10月31日 午前 8時30分から 令和 7年11月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月14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12月 5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11月17日 午前 9時00分から 令和 7年11月18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10月 1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）
1～4	27,480,000 21,984,000	一括	5,496,000	1,189,971	176,637
1	2,150,000				
2	2,150,000				
3	590,000				
4	22,590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 234.45 平方メートル
- 2 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 234.42 平方メートル
- 3 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 64.09 平方メートル
- 4 所 在 水戸市白梅四丁目 1 番地 10、1 番地 11
 家屋 番号 1 番 1 0
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	118.80 平方メートル
2 階	177.26 平方メートル
3 階	177.26 平方メートル
4 階	177.26 平方メートル
5 階	177.26 平方メートル
6 階	177.26 平方メートル



物 件 目 録

7階 177.26平方メートル
8階 177.26平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅 事務所 教習所

(附属建物)

符 号 1

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

・賃借権

範 囲 102号室

賃借人 C

期 限 令和9年1月24日

賃 料 50,926円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 203号室

賃借人 E

期 限 令和8年10月26日

賃 料 45,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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。

・賃借権



範 囲 403号室
賃借人 J
期 限 令和8年12月6日
賃 料 45,000円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 502号室
賃借人 K
期 限 令和8年3月31日
賃 料 44,000円
賃料前払 なし
敷 金 88,000円
保証金 なし
特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 603号室
賃借人 M
期 限 令和9年3月26日
賃 料 47,000円
賃料前払 なし
敷 金 94,000円
保証金 なし
特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 702号室
賃借人 O
期 限 令和8年7月3日
賃 料 47,250円
賃料前払 なし
敷 金 90,000円



保証金 なし

特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 703号室

賃借人 P

期 限 令和9年3月14日

賃 料 43,000円

賃料前払 なし

敷 金 90,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 802号室

賃借人 R

期 限 令和7年12月6日

賃 料 42,000円

賃料前払 なし

敷 金 225,000円

保証金 なし

特 約 なし

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。

・賃借権

範 囲 803号室

賃借人 S

期 限 令和8年3月18日

賃 料 46,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

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4】

- ・101号室を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。

- ・202号室を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。

- ・301号室を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。

- ・302号室を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。

- ・401号室を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。

- ・402号室を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。

- ・503号室を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。

- ・701号室をN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。

- ・801号室をQ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。

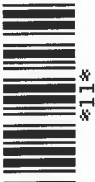
- ・201号室、303号室、501号室、601号室、602号室を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4. 4 5 平方メートル
- 2 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 2 3 4. 4 2 平方メートル
- 3 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 6 4. 0 9 平方メートル
- 4 所 在 水戸市白梅四丁目 1 番地 1 0、1 番地 1 1
 家屋 番号 1 番 1 0
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	1 1 8. 8 0 平方メートル
2 階	1 7 7. 2 6 平方メートル
3 階	1 7 7. 2 6 平方メートル
4 階	1 7 7. 2 6 平方メートル
5 階	1 7 7. 2 6 平方メートル
6 階	1 7 7. 2 6 平方メートル



物 件 目 録

7階 177.26平方メートル
8階 177.26平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅 事務所 教習所

(附属建物)

符 号 1

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル



令和6年(ケ)第194号
令和7年1月21日受理
令和7年**3月27**日提出

3

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 水戸市白梅四丁目
 地 番 1番10
 地 目 宅地
 地 積 234.45平方メートル
- 2 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1番11
 地 目 宅地
 地 積 234.42平方メートル
- 3 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1番14
 地 目 宅地
 地 積 64.09平方メートル
- 4 所 在 水戸市白梅四丁目1番地10、1番地11
 家屋 番号 1番10
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	118.80平方メートル
2階	177.26平方メートル
3階	177.26平方メートル
4階	177.26平方メートル
5階	177.26平方メートル
6階	177.26平方メートル

物 件 目 録

7階 177.26平方メートル
8階 177.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 電気室 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水戸市白梅4-1-16		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4		
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：共同住宅 事務所 教習所 ☐ 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 事務所 教習所 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 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〈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	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	貸主 権原		敷金等		
4	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令5・4・17 ----- 自令5・4・17 至令8・4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 130,000円	占有状況：教習所 (教室)
4	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- C	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平27・1・25 ----- 自令7・1・25 至令9・1・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,926円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,093円
4	☐ 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	
4	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・8・1 ----- 自令5・8・1 至令7・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	共益費：5,000円
4	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平24・10・27 ----- 自令6・10・27 至令8・10・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：1,000円
4	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・5・15 ----- 自令5・5・15 至令7・5・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 84,000円	共益費：5,000円 駐車料：5,093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
4	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・5・1 ----- 自令6・5・1 至令8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000円 駐車料：7,700円
4	☐ 全部 ☒ 303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	
4	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・4・7 ----- 自令5・4・7 至令7・4・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 48,000円	共益費：5,000円
4	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・6・1 ----- 自令5・6・1 至令7・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 84,000円	共益費：5,000円
4	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・6・26 ----- 自令6・12・7 至令8・12・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000円
4	☐ 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	

※ 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
4	☐ 全部 ☒ 502号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平23・4・1 ----- 自令6・4・1 至令8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 44,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 88,000円	
4	☐ 全部 ☒ 503号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・4・30 ----- 自令6・4・30 至令8・4・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	共益費：5,000円
4	☐ 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	
4	☐ 全部 ☒ 602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	
4	☐ 全部 ☒ 603号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・3・27 ----- 自令7・3・27 至令9・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 94,000円	
4	☐ 全部 ☒ 701号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平28・12・1 ----- 自令6・12・1 至令8・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000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
4	☐ 全部 ☒ 702号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平20・7・4 ----- 自令6・7・4 至令8・7・3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 47,250円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	共益費：3,000円
4	☐ 全部 ☒ 703号室 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・3・15 ----- 自令7・3・15 至令9・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 90,000円	共益費：3,000円
4	☐ 全部 ☒ 801号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平29・7・1 ----- 自令5・7・1 至令7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000円 駐車料：7,700円
4	☐ 全部 ☒ 802号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平4・9・1 ----- 自令5・12・7 至令7・12・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 225,000円	共益費：5,000円 駐車料：7,700円
4	☐ 全部 ☒ 803号室 ----- S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・3・19 ----- 自令6・3・19 至令8・3・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000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 (所有者代理人弁護士)	本件建物のうち5室が空き室でその余は賃貸しています。隣地との境界争いはありません。地震で外壁に多数のひび割れの損傷があります。
■ C (102号室占有者)	私は102号室を事務所として賃借しています。
■ D (202号室占有者)	私は202号室を住居として賃借しています。
■ E (203号室占有者)	私は203号室を住居として賃借しています。
■ F (301号室占有者)	私は301号室を住居として賃借しています。猫(1匹)を飼っています。窓ガラス凍結で4枚ヒビがあり、玄関ドアの閉まりが悪く、台所水漏れ、洗面台詰まりの不具合があります。
■ G (302号室占有者)	私は302号室を住居として賃借しています。
■ H (401号室占有者)	私は401号室を住居として賃借しています。
■ 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。猫(1匹)を飼っています。カビがひどく床が劣化しベコベコになっているなどの不具合があります。
■ J (403号室占有者)	私は403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。猫(1匹)を飼っています。
■ L (503号室占有者)	私は503号室を住居として賃借しています。玄関の閉まりが悪いです。
■ M (603号室占有者)	私は603号室を住居として賃借しています。ドアのきしみがあります。
■ N (701号室占有者)	私は701号室を住居として賃借しています。
■ O (702号室占有者)	私は702号室を住居として賃借しています。地震で物が倒れて襖に穴が空いたり床に傷がつけました。
■ P (703号室占有者)	私は703号室を住居として賃借しています。
■ Q (801号室占有者)	私は801号室を住居として賃借しています。猫(3匹)を飼っています。
■ R (802号室占有者)	私は802号室を住居として賃借しています。押入内等にカビが多く、壁の凹み、床の割れ目や傷、ベランダ柱の亀裂、襖紙の陥没があります。
■ S (803号室占有者)	私は803号室を住居として賃借しています。

(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。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 1 月 23 日 (木) :一:	執行官室 (文書)	市役所資産税課、水道部宛て照会 (回答あり) 所有者関係者宛て F A X 照会 (回答あり)
7 年 1 月 24 日 (金) 13:10-13:20	物件所在地	物件特定、占有調査、外観写真撮影
7 年 1 月 29 日 (水) :一:	執行官室 (文書)	消防署宛て図面請求 (回答あり)
7 年 1 月 30 日 (木) 9:50-10:00	水戸地方法務局	本件土地上の登記建物申請・受領 (登記建物は本件 建物のみ)
7 年 2 月 14 日 (金) 12:00-12:10	物件所在地	各室宛て直接照会書及び臨場通知投函
7 年 2 月 27 日 (木) 9:50-11:35 15:00-15:05	物件所在地	占有調査 (占有者面談等)、立入調査 (102, 201, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 501, 503, 601, 602, 702, 703, 801, 802)、写真撮影 評価人同行
7 年 2 月 28 日 (金) :一:	執行官室 (文書)	不在・応答なし占有者 (101, 301, 401, 603, 803) 宛て臨場通知
7 年 3 月 11 日 (火) 10:00-10:20	物件所在地	占有調査 (占有者面談等)、立入調査 (301, 502, 603, 701)、写真撮影 評価人同行
7 年 3 月 12 日 (水) :一:	執行官室 (文書)	不在占有者 (101, 401, 803) 宛て臨場通知 (解錠文付き)
7 年 3 月 24 日 (月) 15:00-15:20	物件所在地	占有調査 (占有者面談等)、立入調査 (101, 401, 803)、写真撮影 評価人同行
(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。 ☒ 令和 7 年 3 月 2 4 日 目的物件 (1 0 1 号室) は不在で施錠されていたので、立会人 T 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。		

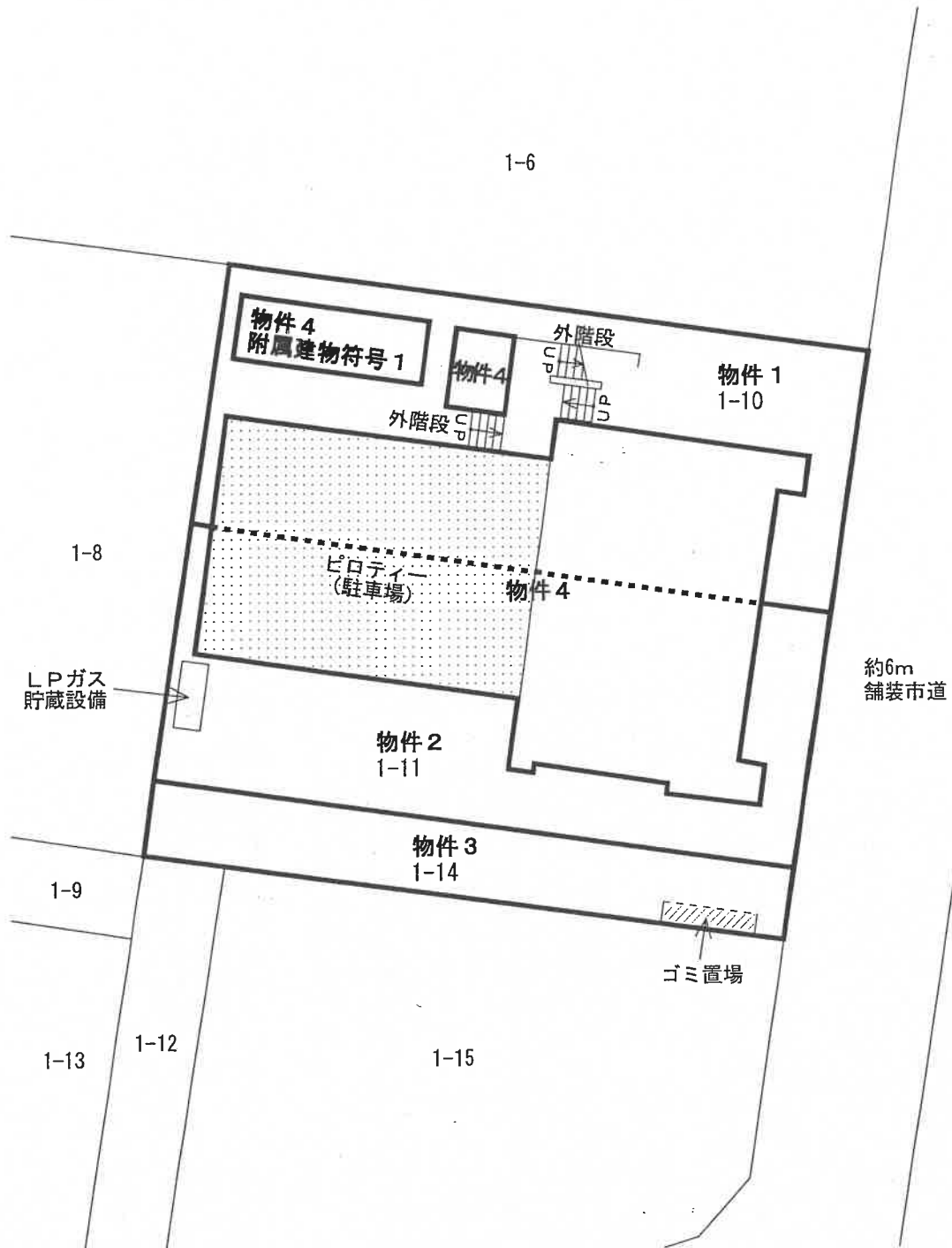
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号 6年(ケ)194号

物件番号 1～4

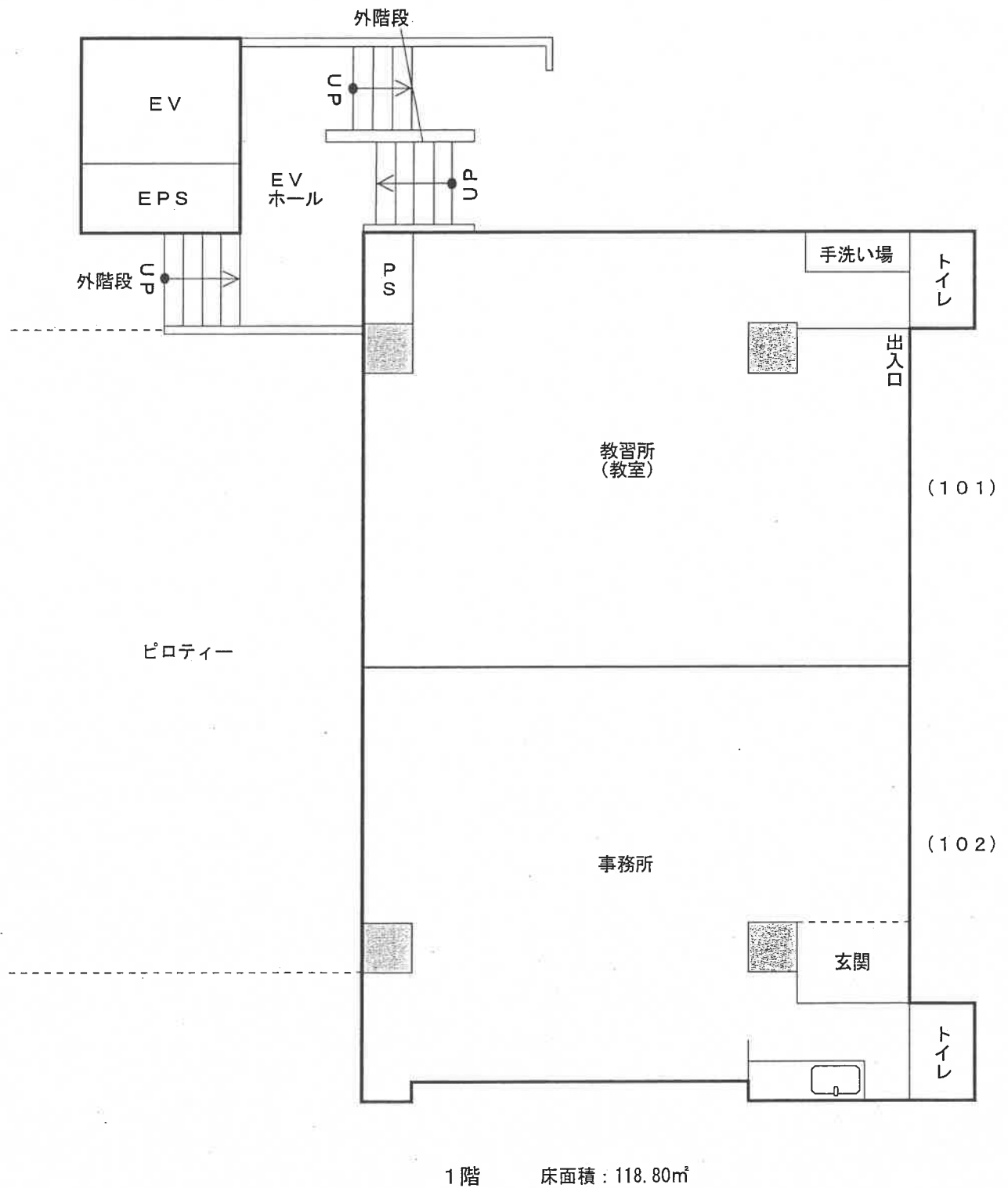
←○写真撮影位置方向



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

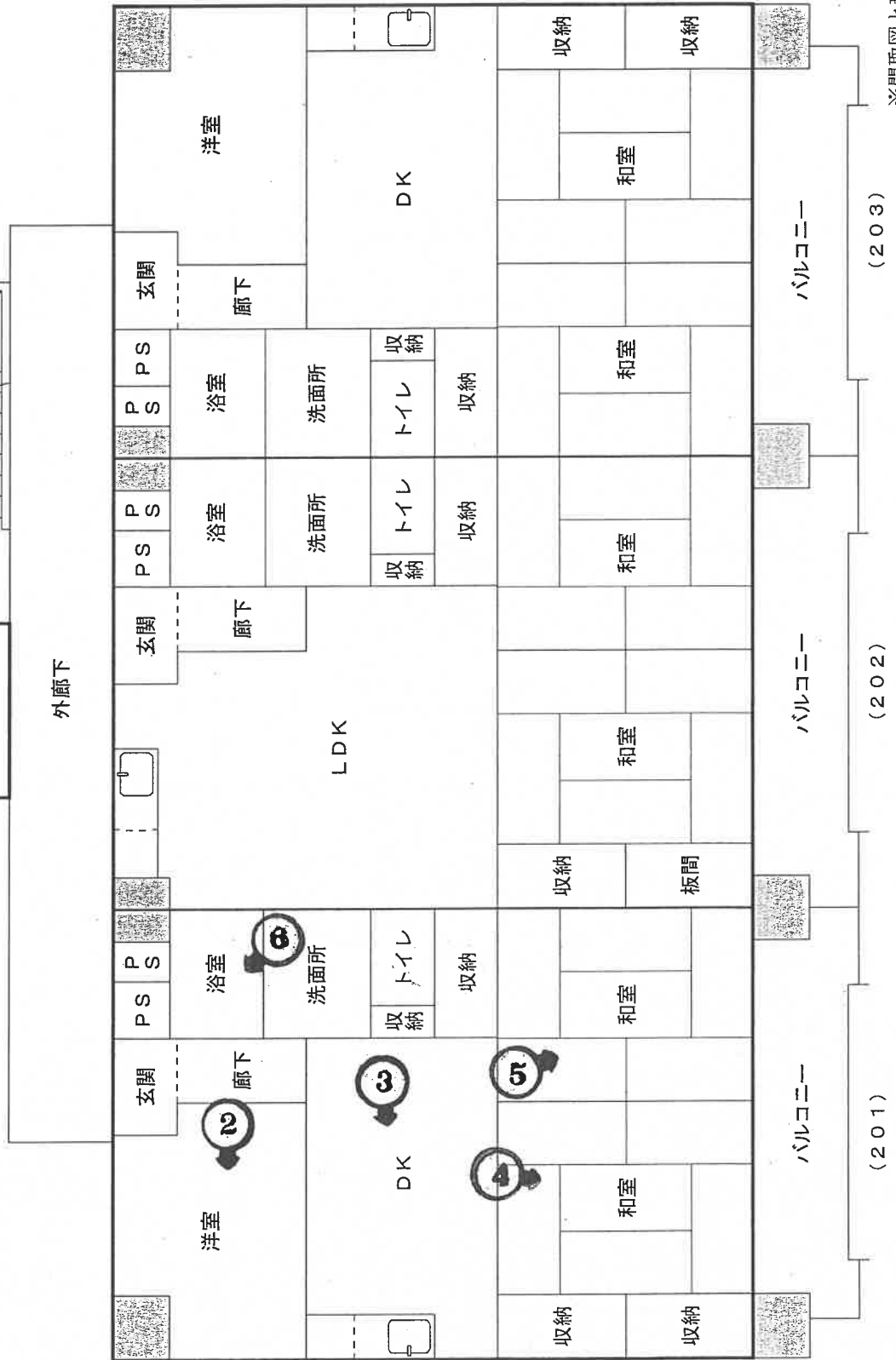
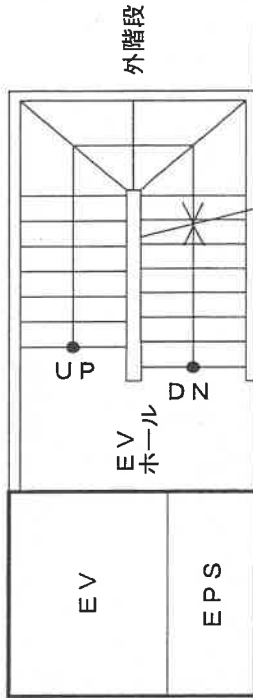
間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 9 4 号
物件番号	4



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

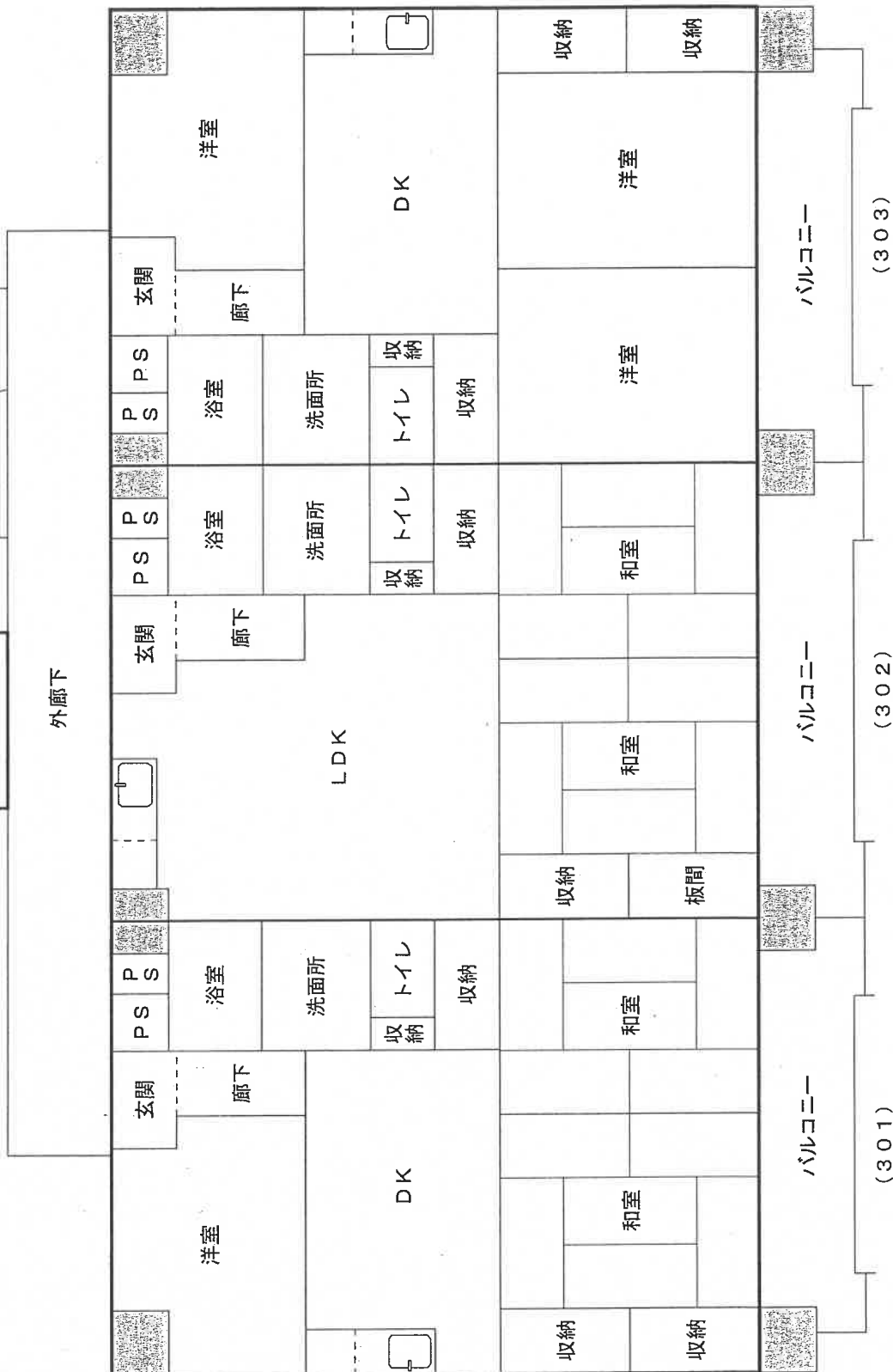
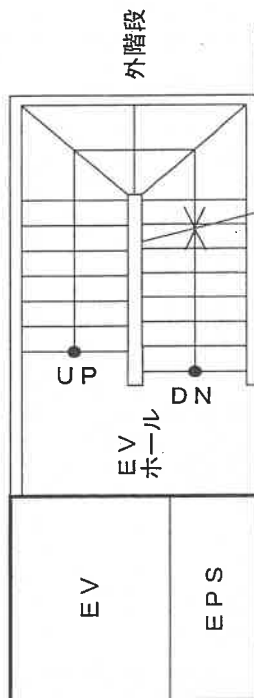
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 9 4 号	
物件番号	4	



※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) 194 号
物件番号	4

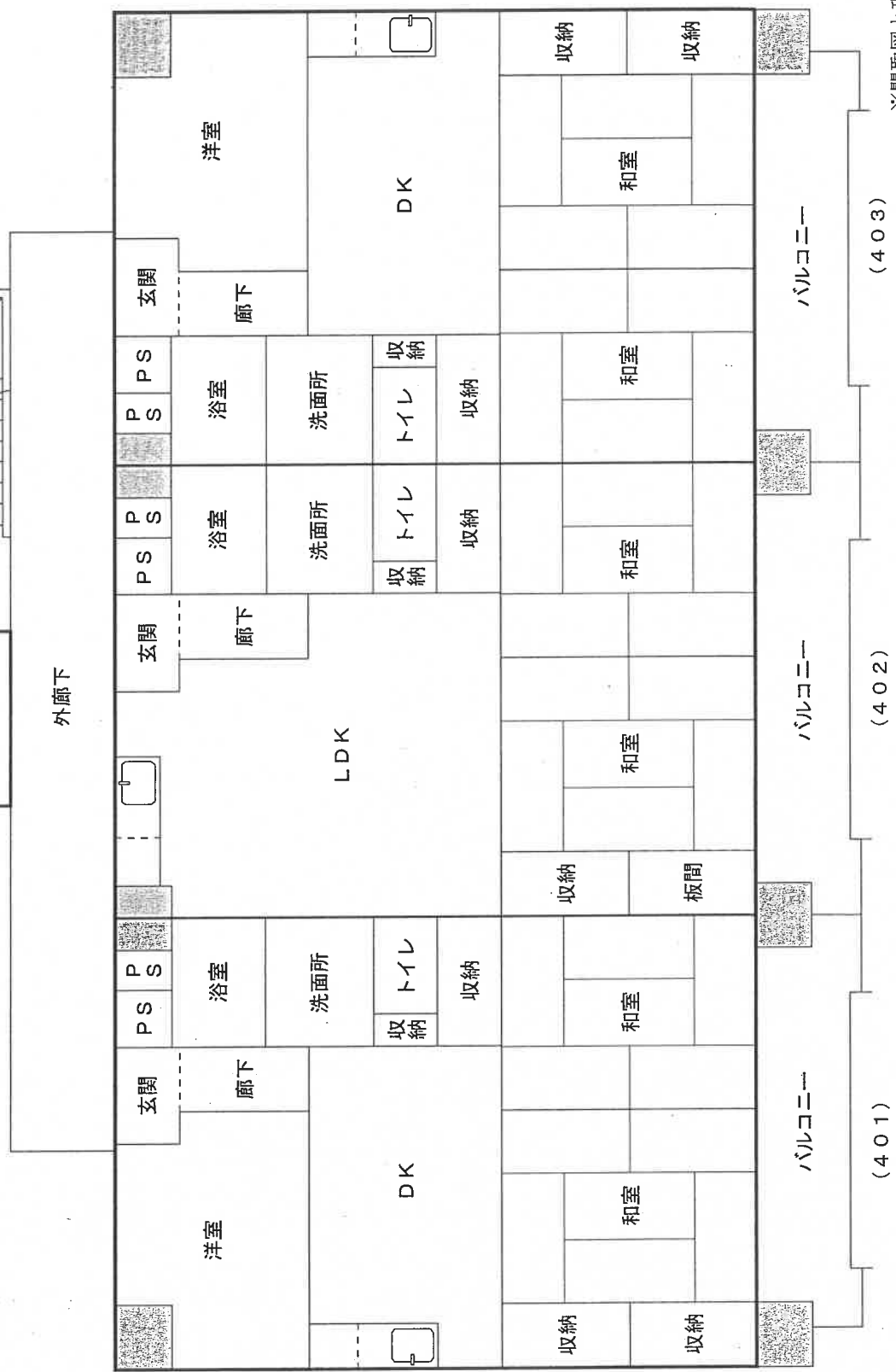
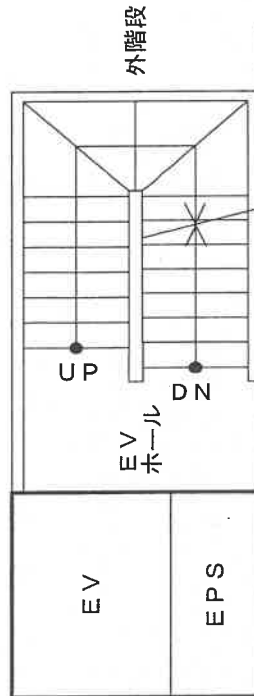


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

床面積：177.26㎡

3 階

間 取 図		
事件番号	6年(ケ)194号	
物件番号	4	

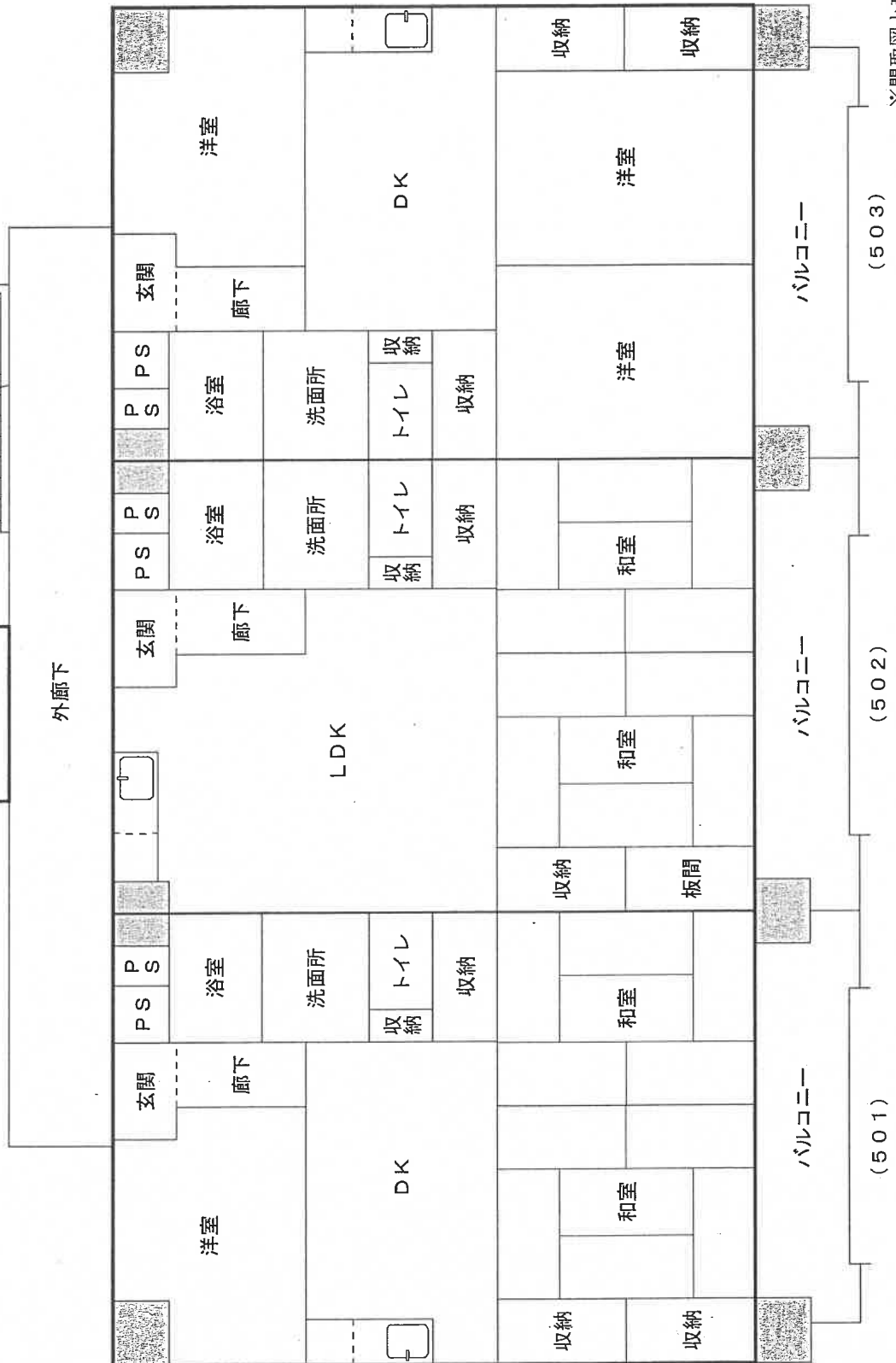
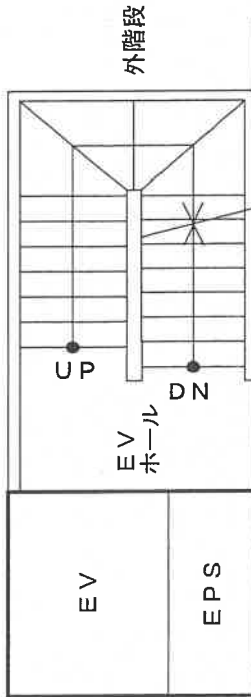


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号 6 年 (ケ) 194 号

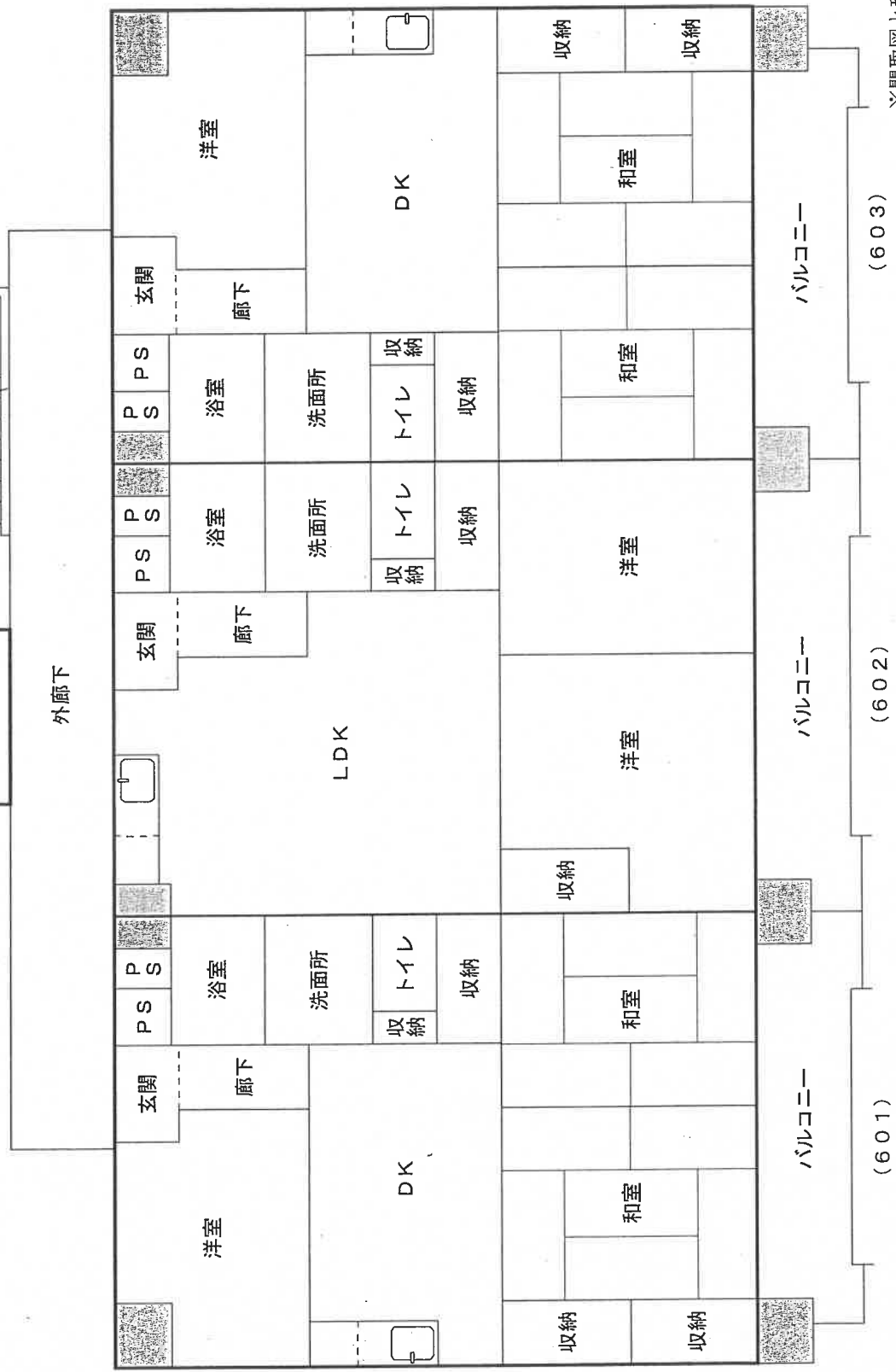
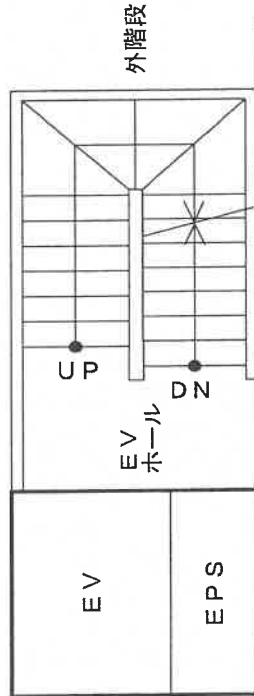
物件番号 4



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

5 階 床面積：177.26㎡

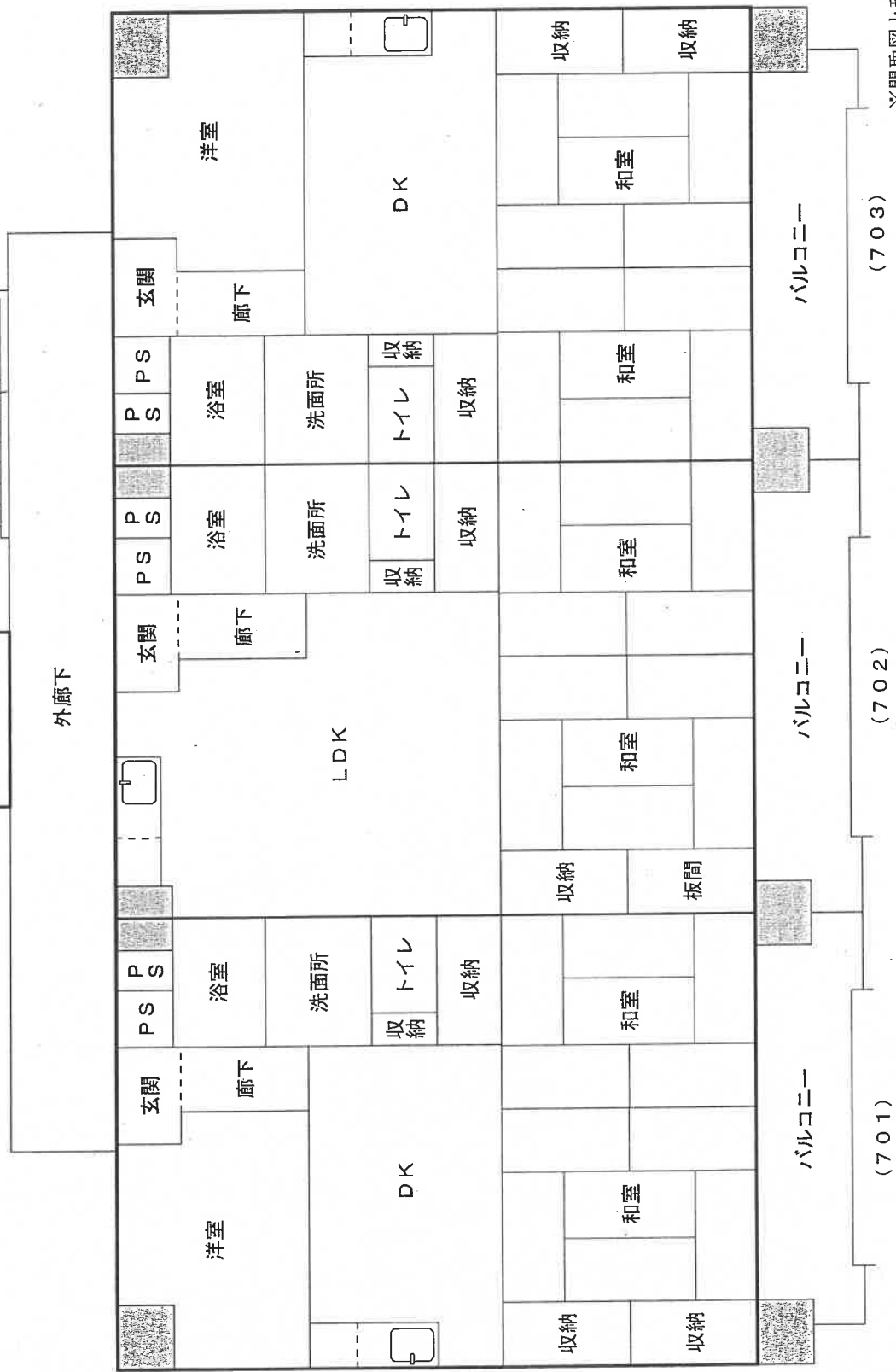
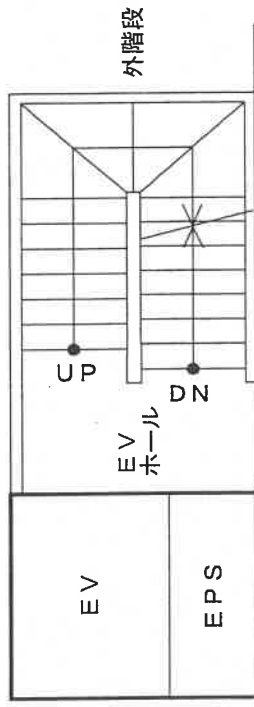
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 194 号	
物件番号	4	



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

6 階 床面積：177.26㎡

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 9 4 号	
物件番号	4	

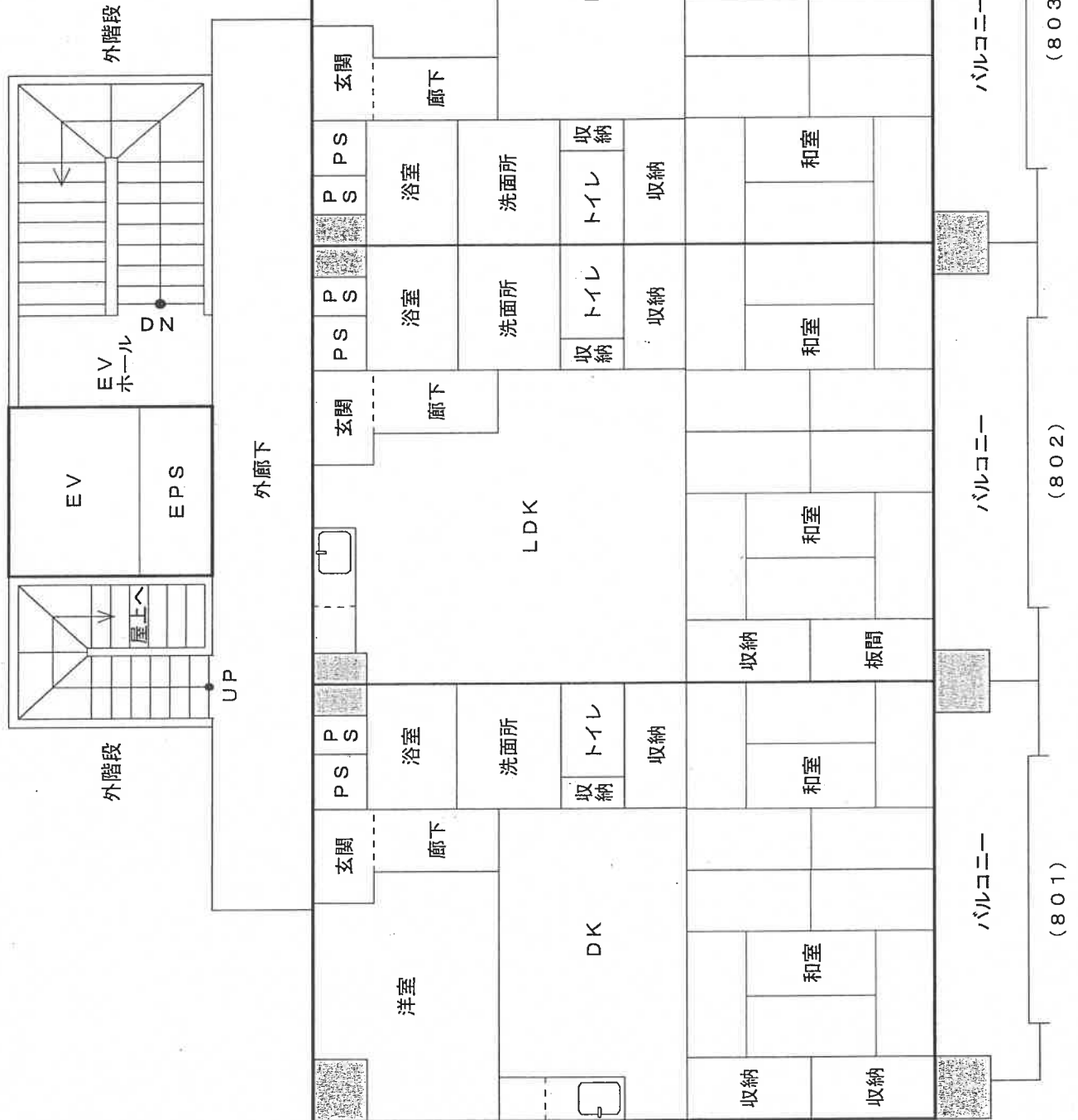


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

床面積：177.26㎡

7 階

事件番号	6年(ケ)194号
物件番号	4



※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 9 4 号

物件番号 4 附属建物符号 1

ポンプ室

電気室 (推定)

平家 床面積 : 18.00㎡

※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	194号
令和 7年 1月21日	受 命
令和 7年 2月27日	現地調査
令和 7年 3月11日	現地調査
令和 7年 3月24日	現地調査
令和 7年 3月25日	評 価
令和 7年 3月26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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,150,000円
物件2（土地）	金 2,150,000円
物件3（土地）	金 590,000円
物件4（建物）	金 22,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	共同住宅 事務所 教習所
	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	
特記事項			
不動産管理会社の陳述やインターネット上の情報によれば、30年以上前に当該建物で事件があった模様である（詳細不明）。			

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「水戸」駅の南東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「城南病院前」の東方・約180m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	中高層マンション、事業所、戸建住宅が存する市中心部に存する用途混在地域。	
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 高度地区（第5種）、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
画 地 条 件	地積 : 532.96㎡（登記簿） 間口 : 約22m 奥行 : 約24m 形状 : ほぼ正方形 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：中間画地 （※）目視では隣地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・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	東側約6m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1～3は物件4の敷地として利用されている。 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（引込管なし） 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、それに伴う各種の費用負担・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洪水浸水想定区域に該当する。 ②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。 (※) 地表は舗装されており目視確認での把握には限界がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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59年11月30日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構造 鉄骨鉄筋コンクリート・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、タイル貼 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス、合板等 床 フローリング、畳等 設備 電気、給排水衛生設備等一式 (※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）	1階 118.80m ² （登記簿） 2～8階 各177.26m ² （登記簿） 計 1,359.62m ²
現況用途等	階層 地上8階建 現況用途 共同住宅 事務所 教習所（教室） 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 外壁の亀裂（複数）・汚れのほか、占有者の陳述で特に多かったのは、給排水管等を含めた水回り設備部分に係る不具合・劣化であった。その他、玄関ドアの開閉困難、内壁・床・建具の劣化、カビの発生等がみられた。また、室内でペットを飼育し、内壁等がかなり損傷している部屋も散見された。なお、エレベーターのボタンが反応しない階があったが詳細は不明である。 このように、各種設備の更新等を含めた適切な保守管理がなされていない可能性が高く、今後、相応の修繕費用が必要となることに留意すべきである。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 収益物件として賃貸中である。1階101号室が教習所（教室）、102号室が事務所として、2階～8階（計21戸／各階3戸×7）を居宅として賃貸している（居宅21戸のうち5戸が空室）。契約内容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（記載事項変更）の記載内容（以下抜粋） 昭和58年12月19日 特450号 事務所付共同住宅 新築 ②附属建物符号1の概要は以下のとおり。 コンクリートブロック造陸屋根平家建 電気室ポンプ室 床面積：18.00㎡ 建築年月日 昭和59年11月30日 内見不可の部分は電気室の可能性が高い（推定）。 外壁：コンクリートブロック 内壁・天井：現し 床：土間コンクリート 保守管理の状態：概ね普通 経済的残存耐用年数は満了と判断した。 （※）本件建物の屋上に受水槽がある。 ③目視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。 ④昭和59年に建築されたSRC・RC造の共同住宅等であり、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、詳細については専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。
---------	---

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, 2, 3 (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	55,700	1.02	234.45	0.80	10,660,000
2	55,700	1.02	234.42	0.80	10,650,000
3	55,700	1.02	64.09	0.80	2,910,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 水戸(県)-29

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$56,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/102.0 \times 100/100.0 = 55,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：方位+2

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4 (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
4	300,000	1,359.62	0.06	24,470,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 1,359.62㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年, 経済的全耐用年数45年, 経済的残存耐用年数5年, 観察減価及び中古建物の市場性減価50%, 残価率1%, 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

・現価率 = {残価率1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1-観察減価50%) ÷ 0.06

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	88,000	18.00	0.01	20,000

オ 再調達原価 : 88,000円/m²

カ 現況延床面積 : 18.00m²

キ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，残価率1%，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。

・現価率＝{残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価50%)≒0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
4	24,470,000	20,000	24,490,000

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	10,660,000	0.65	法定地上権	6,930,000
2	10,650,000	0.65	法定地上権	6,920,000
3	2,910,000	0.65	法定地上権	1,890,000

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	10,660,000	－6,930,000	3,730,000	7.7%
2	10,650,000	－6,920,000	3,730,000	7.7%
3	2,910,000	－1,890,000	1,020,000	2.1%
4	24,490,000	＋15,740,000	40,230,000	82.5%
積算価格（合計）			48,710,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
10,202,124	1.00	20.0%	1.00	51,010,000

ア 総収益 : 月額賃料850,177円 (※) × 12ヶ月

(※) 税抜き現行賃料(駐車料金込) / 現況調査報告書参照

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	48,710,000
② 収益価格	51,010,000
③ 調整後の価格	49,900,000

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、当該建物は経過年数も経ち空室も多く、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（0.5）と事業採算性の側面から求めた収益価格（0.5）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（9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) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
1	49,900,000	7.7	1.00	0.80	0.70	2,150,000
2	49,900,000	7.7	1.00	0.80	0.70	2,150,000
3	49,900,000	2.1	1.00	0.80	0.70	590,000
4	49,900,000	82.5	0.98	0.80	0.70	22,590,000
一括価格（合計）						27,480,000

ウ 占有減価修正 : 買受人負担となる一時金相当額を考慮した（物件4）。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、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

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)-29

所 在：水戸市白梅3丁目3番4

「白梅3-3-9」

価 格：56,600円／m²

位 置：JR常磐線「水戸」駅1.5km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：330m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：市街化区域 第2種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
高度地区

地域の概要：一般住宅、マンション等の混在する地域

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（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 各階平面図写
- 8 土地建物位置関係図
- 9 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 234.45 平方メートル
- 2 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 234.42 平方メートル
- 3 所 在 水戸市白梅四丁目
 地 番 1 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 64.09 平方メートル
- 4 所 在 水戸市白梅四丁目 1 番地 10、1 番地 11
 家屋 番号 1 番 1 0
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	118.80 平方メートル
2 階	177.26 平方メートル
3 階	177.26 平方メートル
4 階	177.26 平方メートル
5 階	177.26 平方メートル
6 階	177.26 平方メートル



物 件 目 録

7階 177.26平方メートル
8階 177.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

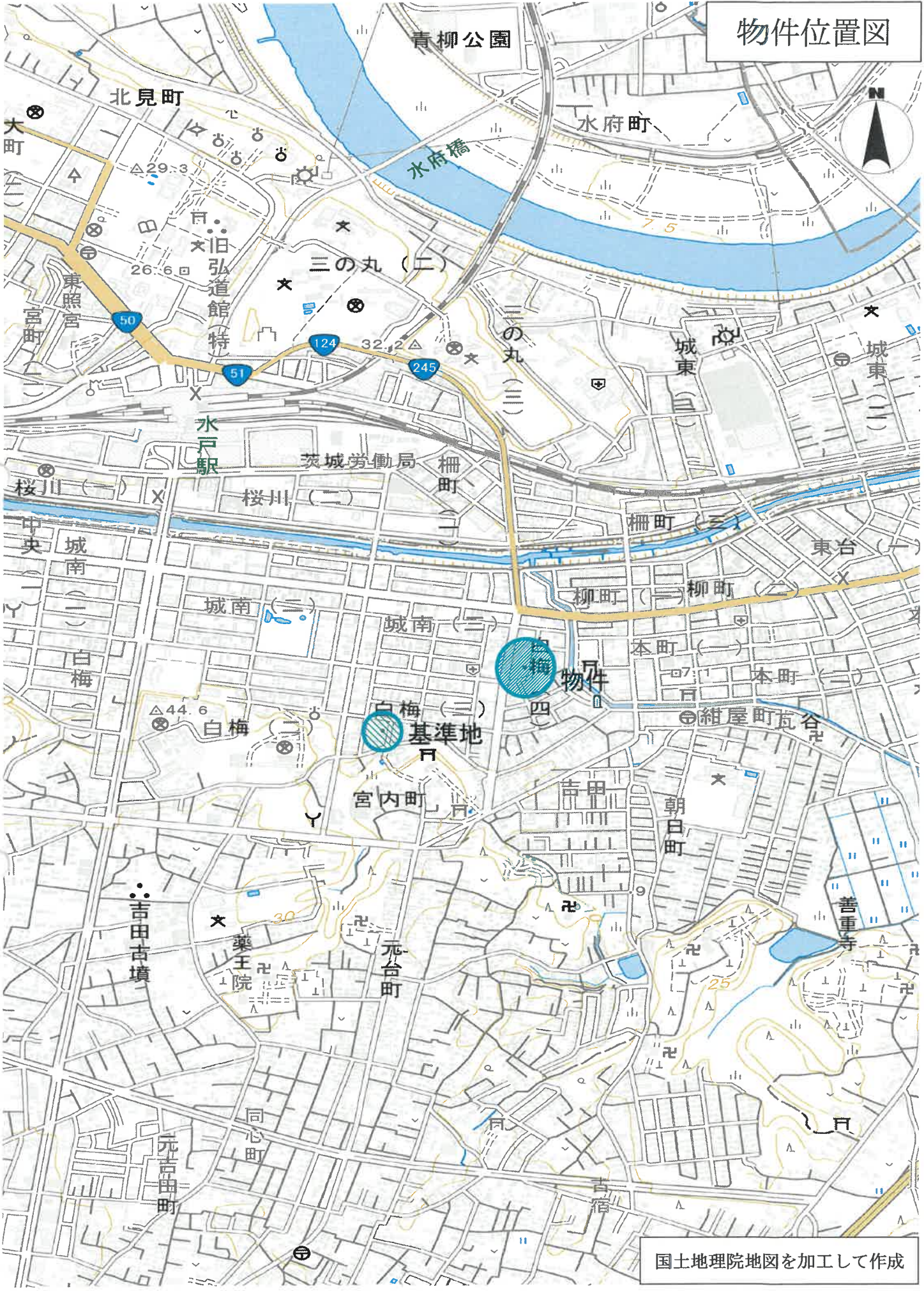
種 類 電気室 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 18.00平方メートル

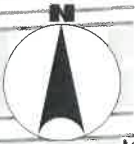


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



南三丁目

城南病院



白梅四丁目

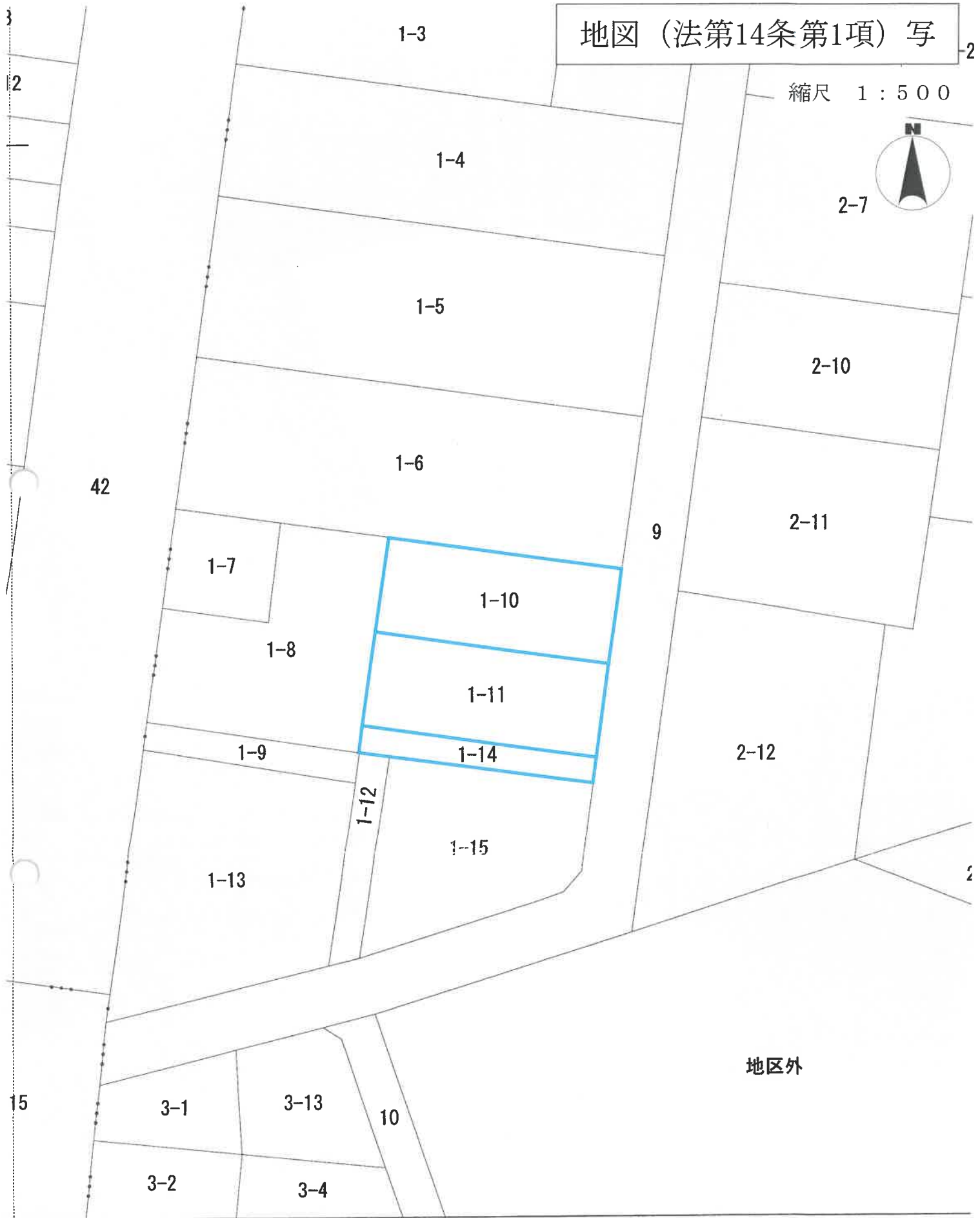


吉田

国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 5 0 0



前 1-9 後 1-10-11-12-13 新

整理番号 036529

地 番 1-10-11-12-13 地 積 測 量 図

土地の所在 水戸市白梅四丁目

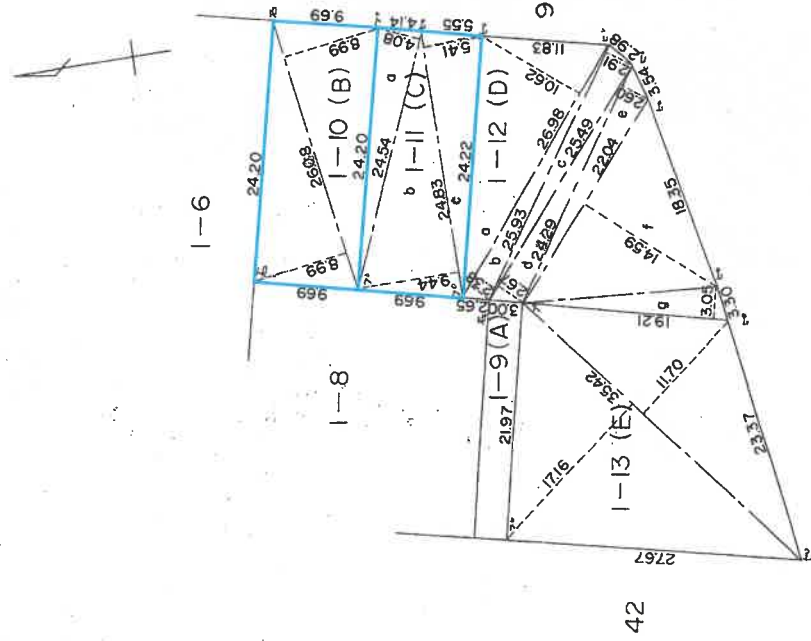
$$1-10(B) \quad (899 \times 899) \times 2608 \div 2 = 234,4592 \text{ m}^2$$

1-11(C)			
a	2454	x	408 = 100,1232
b	2483	x	944 = 234,3952
c	2483	x	541 = 134,3303
1/2			468,8487
			234,4243 m ²

1-12(D)			
a	2698	x	1062 = 286,5276
b	2698	x	238 = 64,2124
c	2593	x	291 = 75,4563
d	2549	x	267 = 68,0583
e	2429	x	260 = 63,1540
f	2204	x	1459 = 321,5636
g	1921	x	305 = 58,5905
1/2			937,5627
			468,7813 m ²

$$1-13(E) \quad (1170 + 1716) \times 3542 \div 2 = 511,1106 \text{ m}^2$$

$$1-9(A) \quad 1514 - 234,45 - 234,42 - 468,78 - 511,11 = 55,24 \text{ m}^2$$



石 伏
707724.77
707724.77

縮尺 1/500

申請人

58年2月12日作製

58.2.14

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

地積測量図写

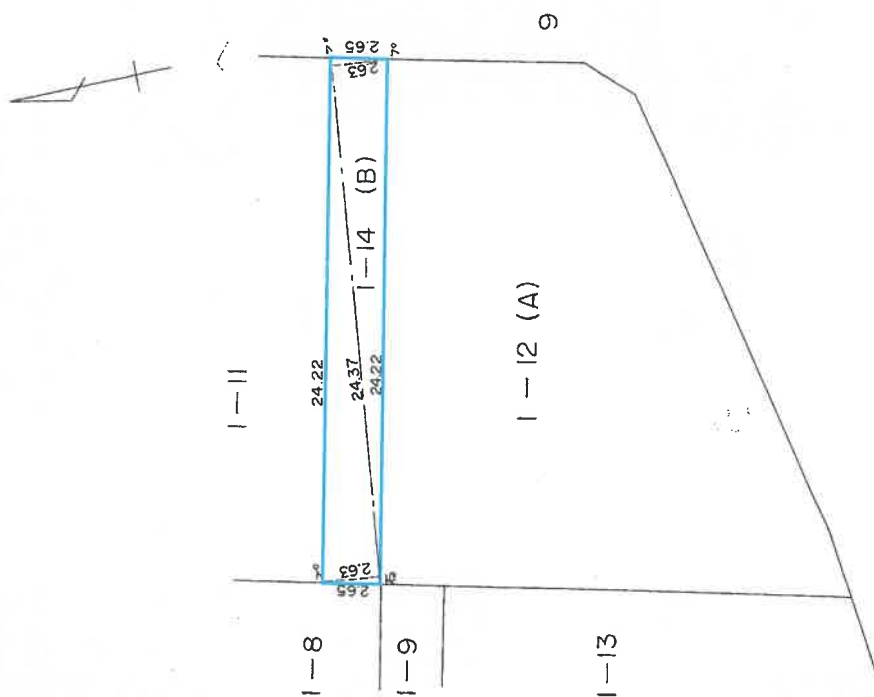
前 1-12 後 系 1-14, -12 地積測量図

整理番号 036530

土地の所在 水戸市白梅四丁目

$$1-14 (B) \quad (2.63 + 2.63) \times 24.37 \div 2 = 64.0931 \text{ m}^2$$

$$1-12 (A) \quad 468.78 - 64.09 = 404.69 \text{ m}^2$$



石一石状
7.1 7.3757 枚

縮尺 1/250

申請人

昭和58年4月14日作成

838.4.16

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

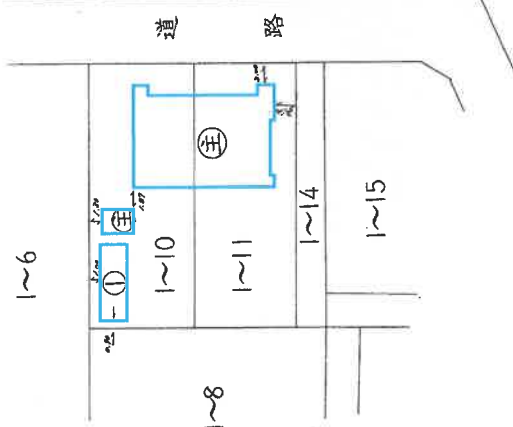
A3版をA4版に縮小

整理番号 064548
(各階平面図)

建物図面写
(各階平面図)

家屋番号 1番10

建物の所在 水戸市白梅四丁目1番地10・1番地11



作製者

59年12月14日作製

縮尺 1/----

申請人

縮尺

1/500

(茨城土地家屋調査士会所属)

A3版をA4版に縮小

(建物平面図)

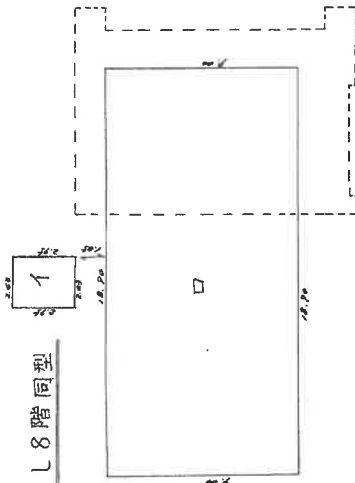
家屋番号 1番10

建物の所在 水戸市白梅四丁目番地10・1番地11

整理番号 064549

各階平面図

⑤ 2階ないし8階同型



⑤ 2階ないし8階 床面積計算表

イ $2.95 \times 2.43 = 7.1685$
ロ $9.00 \times 18.90 = 170.1000$

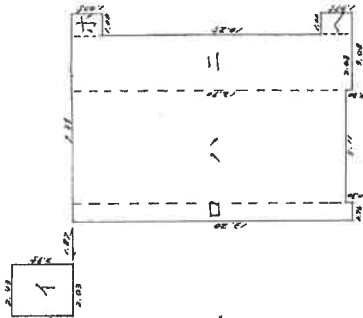
計 = 177.2685 m^2



① 床面積計算表

$2.50 \times 7.20 = 18.0000 \text{ m}^2$

⑤ 1階



⑤ 1階床面積計算表

イ $2.95 \times 2.43 = 7.1685$
ロ $13.20 \times 0.76 = 10.0320$
ハ $12.90 \times 5.11 = 65.9190$
ニ $13.20 \times 2.48 = 32.7360$
ホ $1.475 \times 1.00 = 1.4750$
ヘ $1.475 \times 1.00 = 1.4750$

計 = 118.8055 m^2

作製者

和59年12月14日作製

縮尺 1/250

申請人

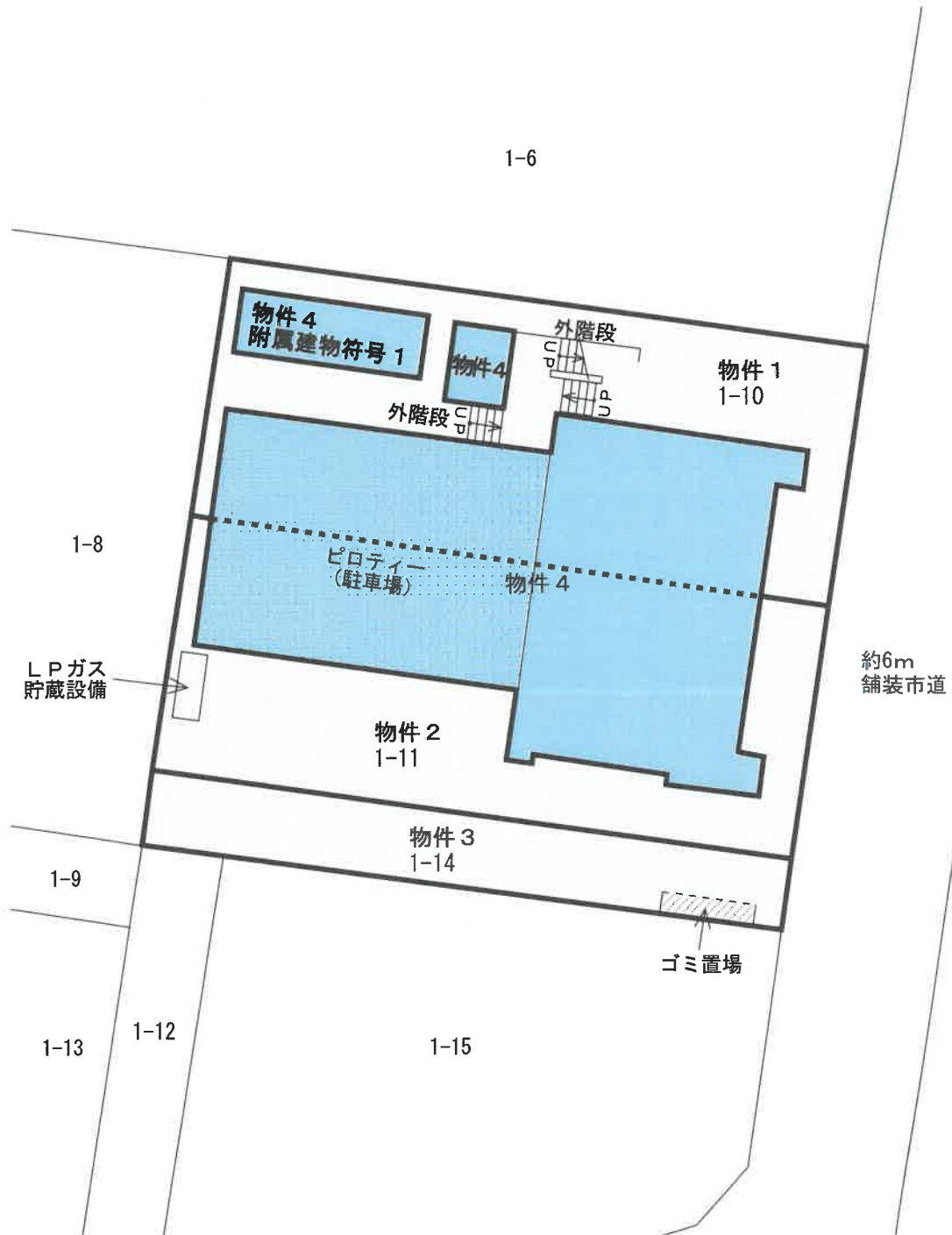
縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

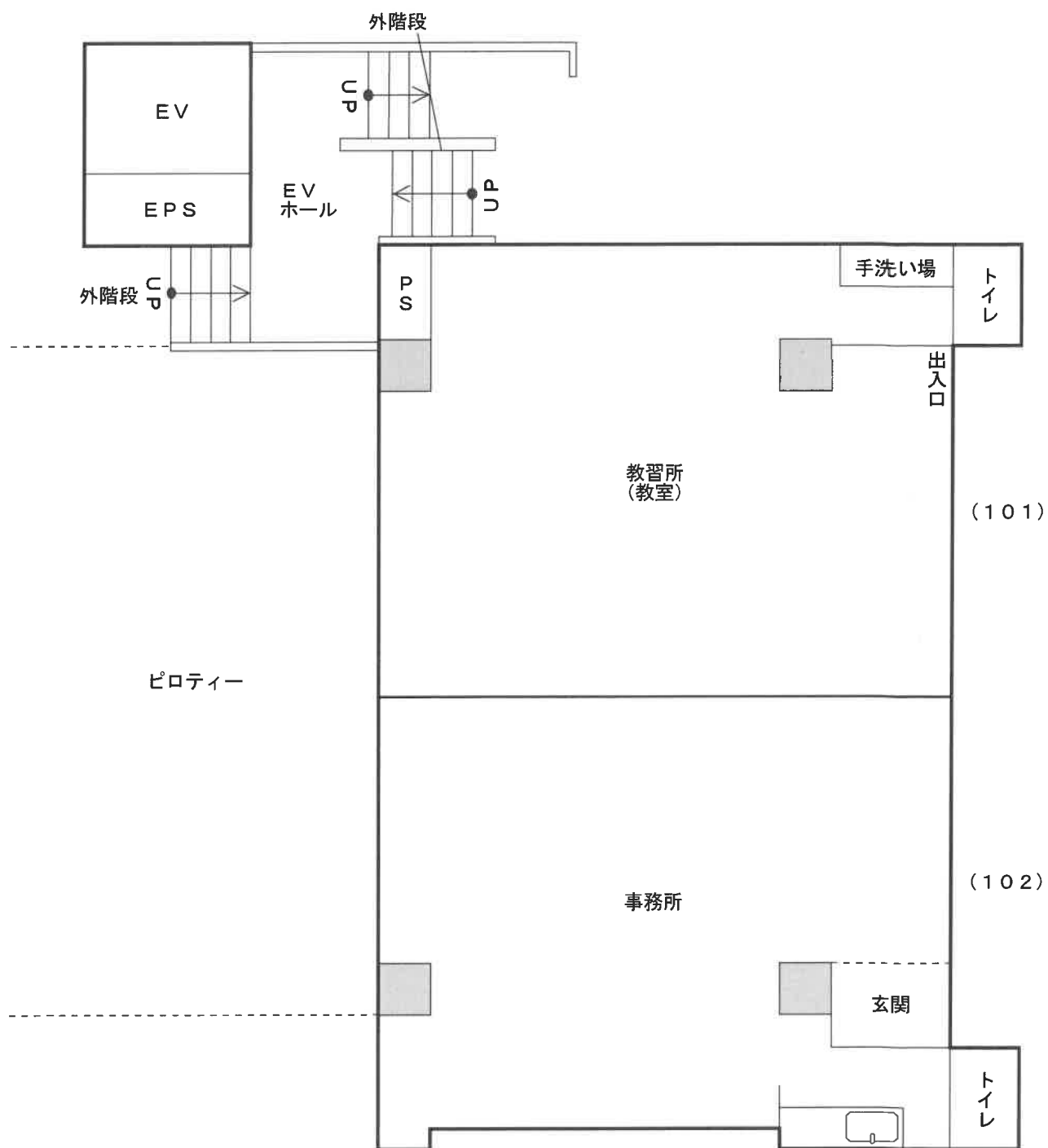
事件番号	6年（ケ）194号
物件番号	1～4



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

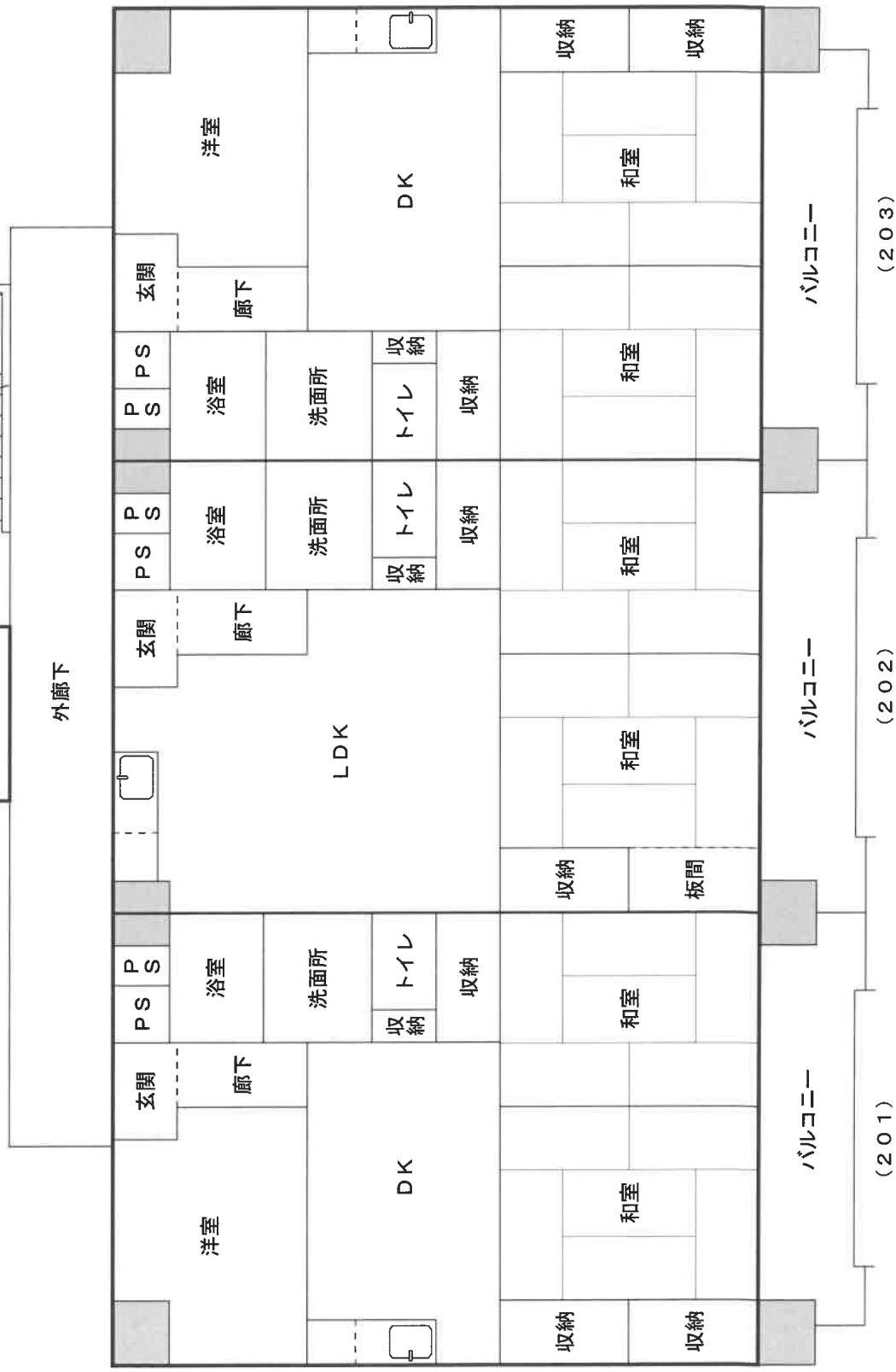
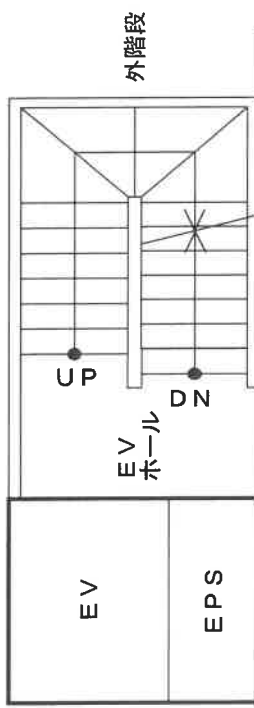
事件番号	6 年 (ケ) 1 9 4 号
物件番号	4



1 階 床面積 : 118.80㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

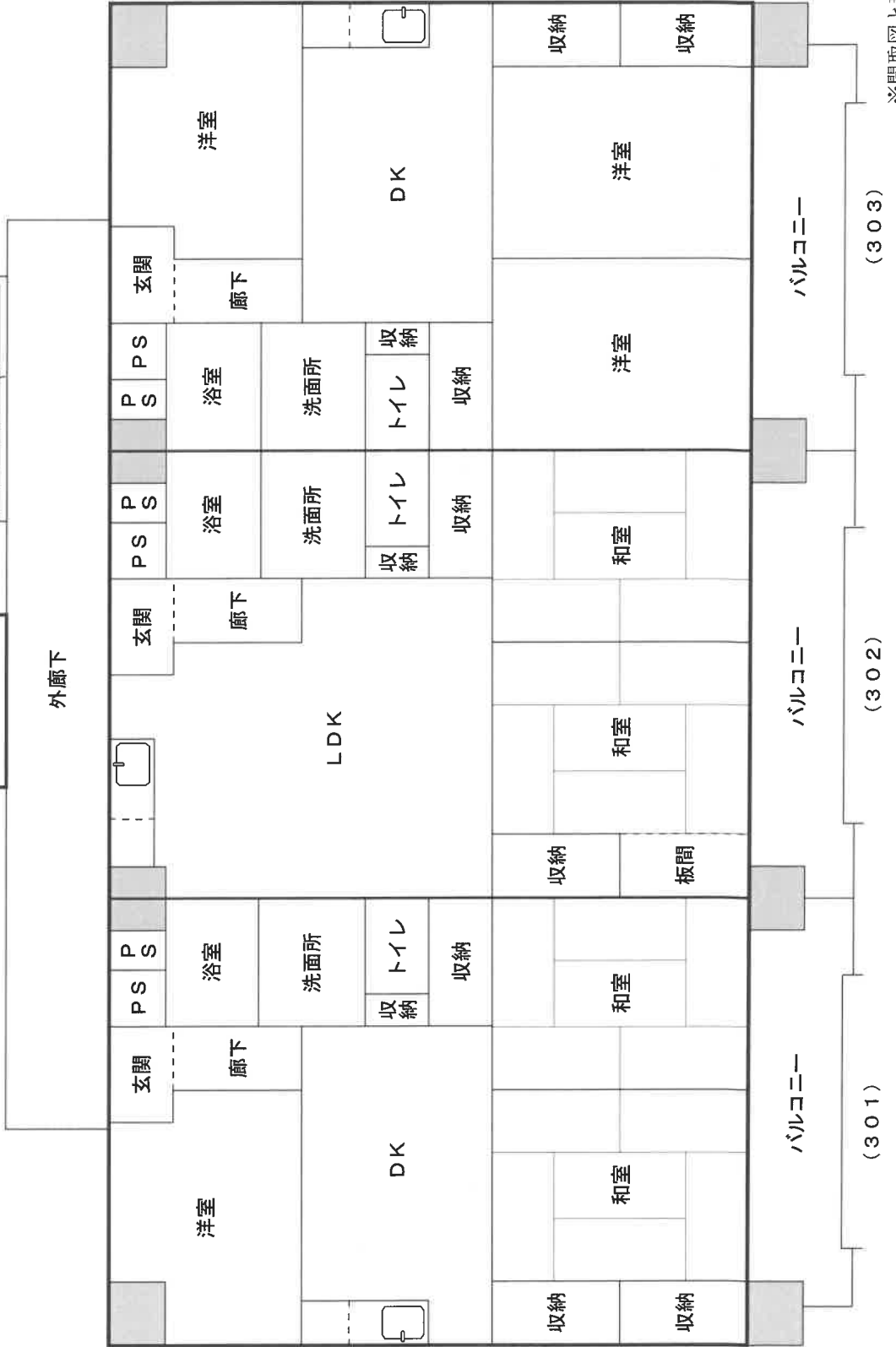
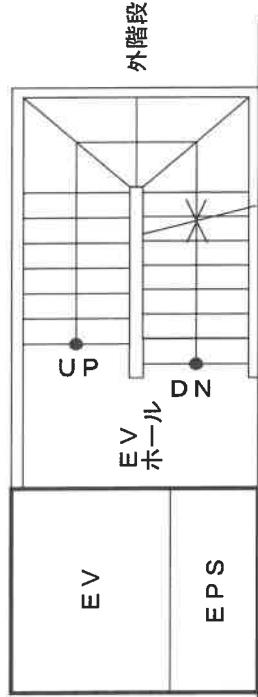
間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 194 号	
物件番号	4	



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

2 階 床面積：177.26㎡

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 194号	
物件番号	4	



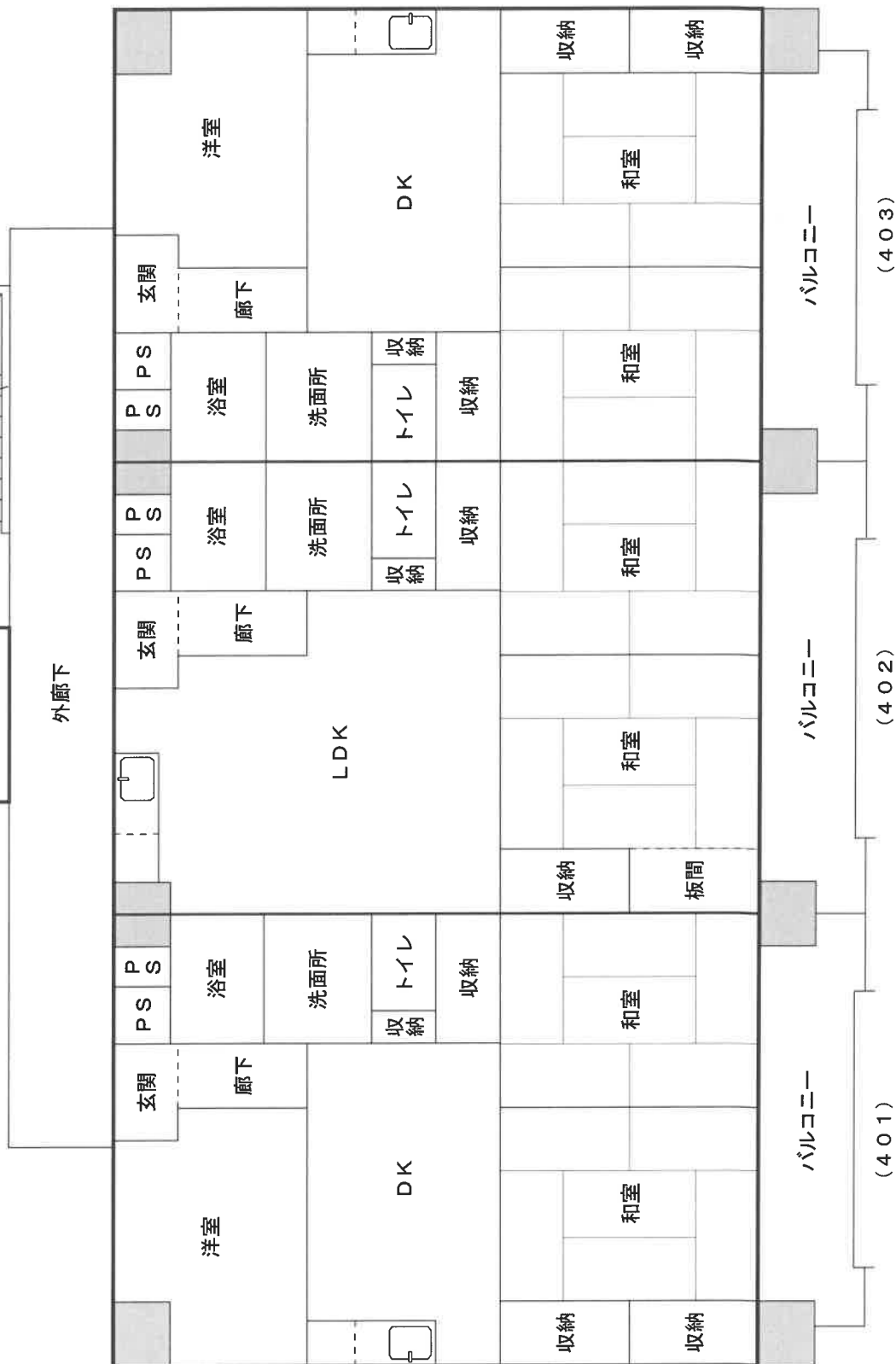
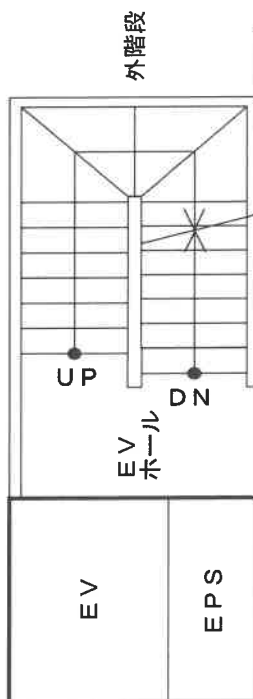
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

3階 床面積：177.26㎡

間取図

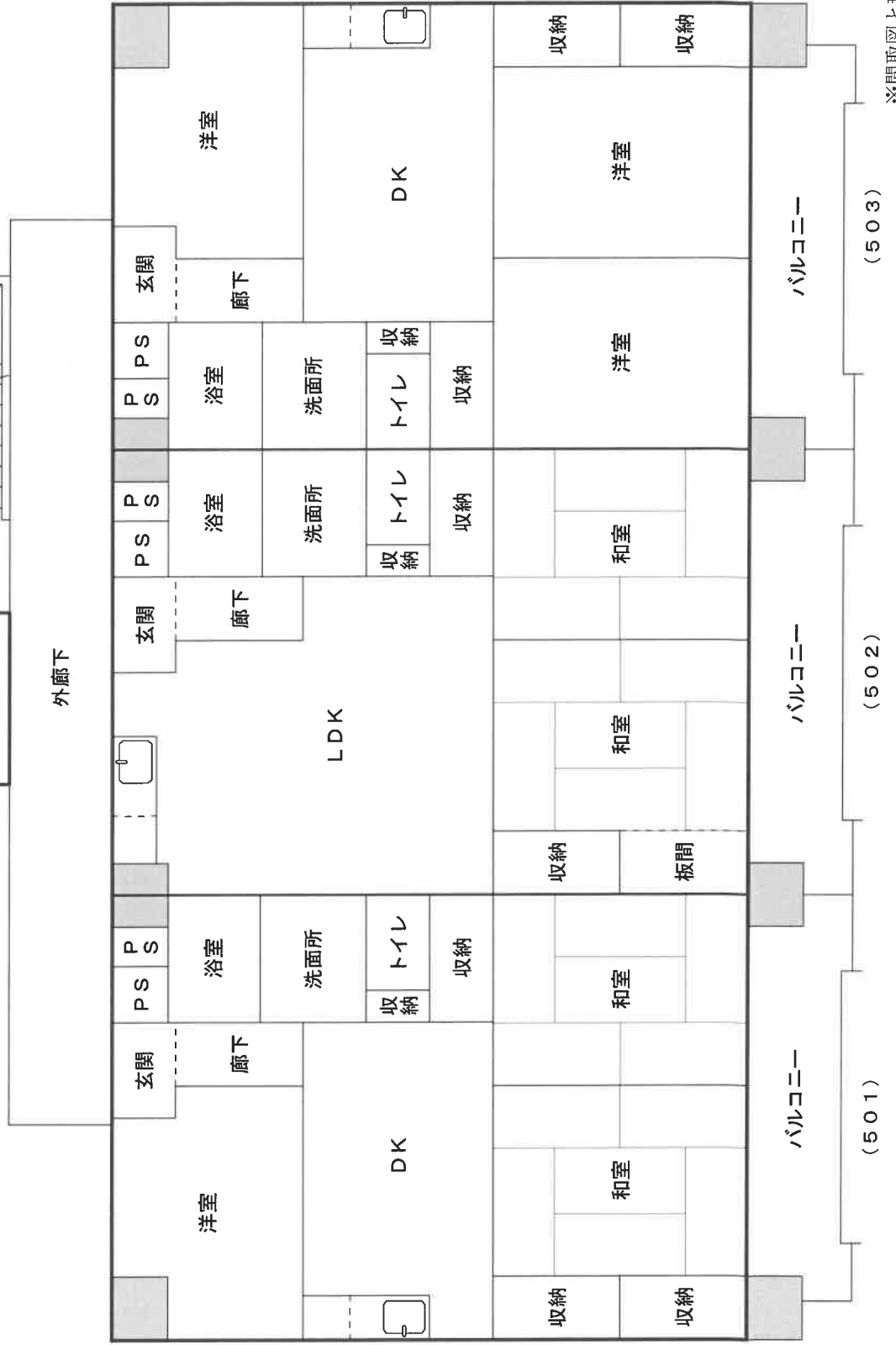
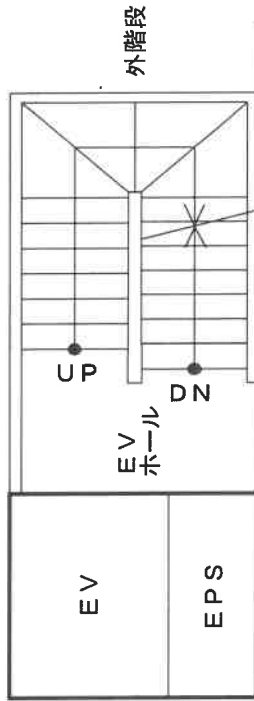
事件番号 6年(ケ)194号

物件番号 4



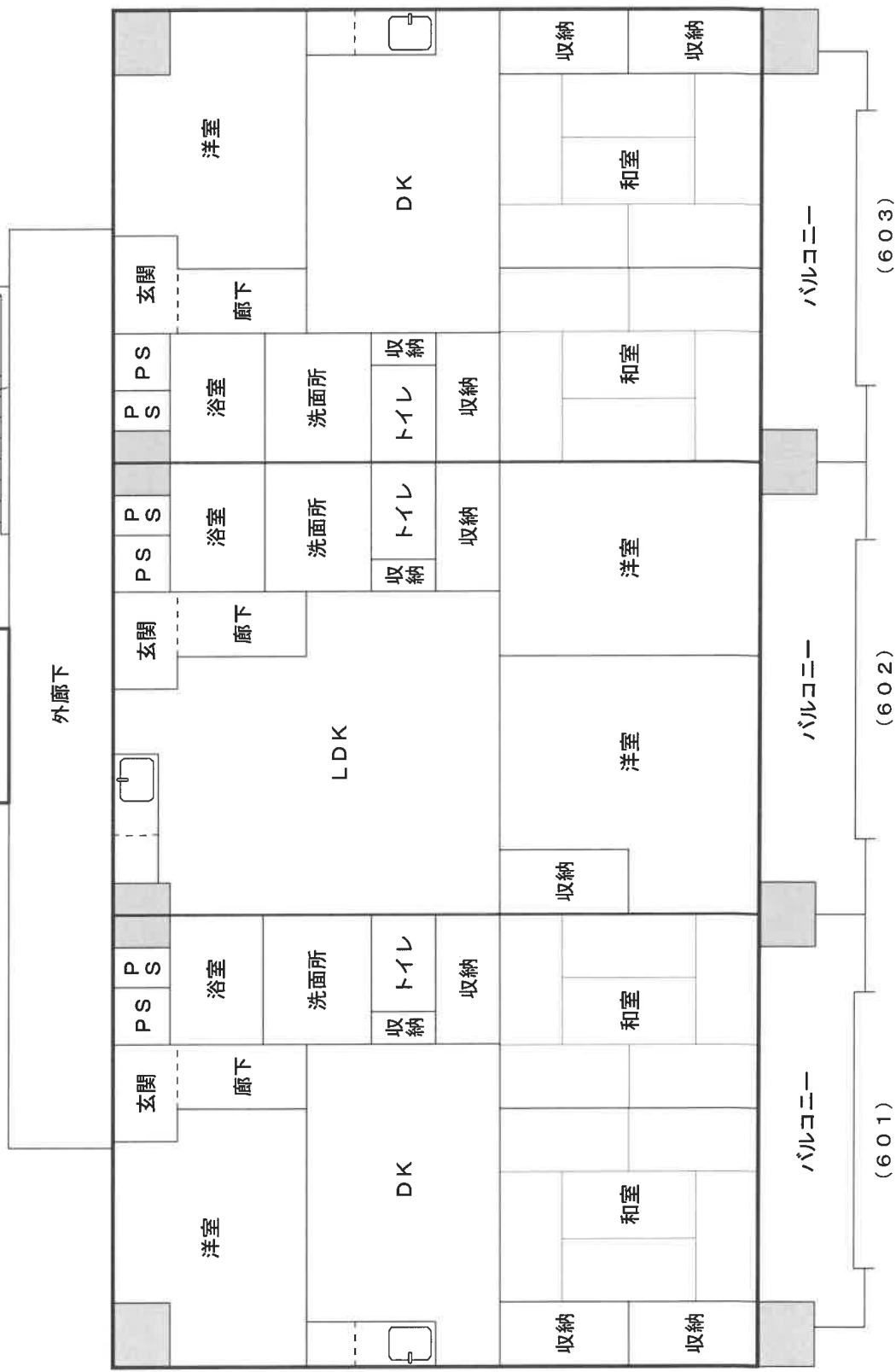
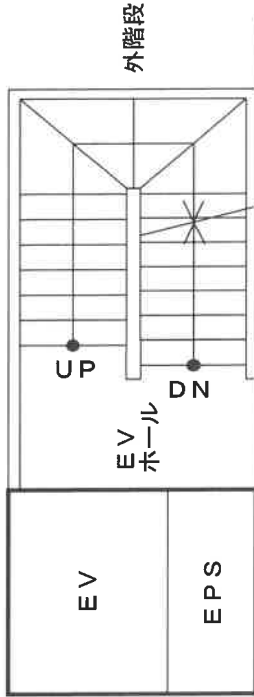
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 194号	
物件番号	4	



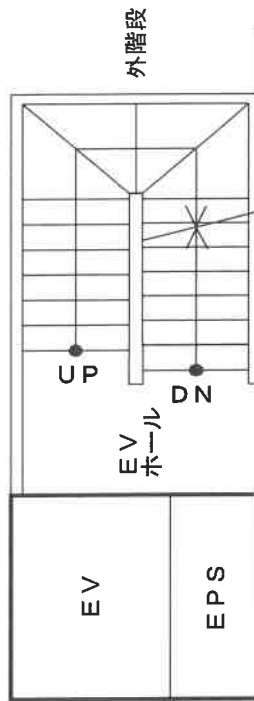
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 1 9 4 号	
物件番号	4	

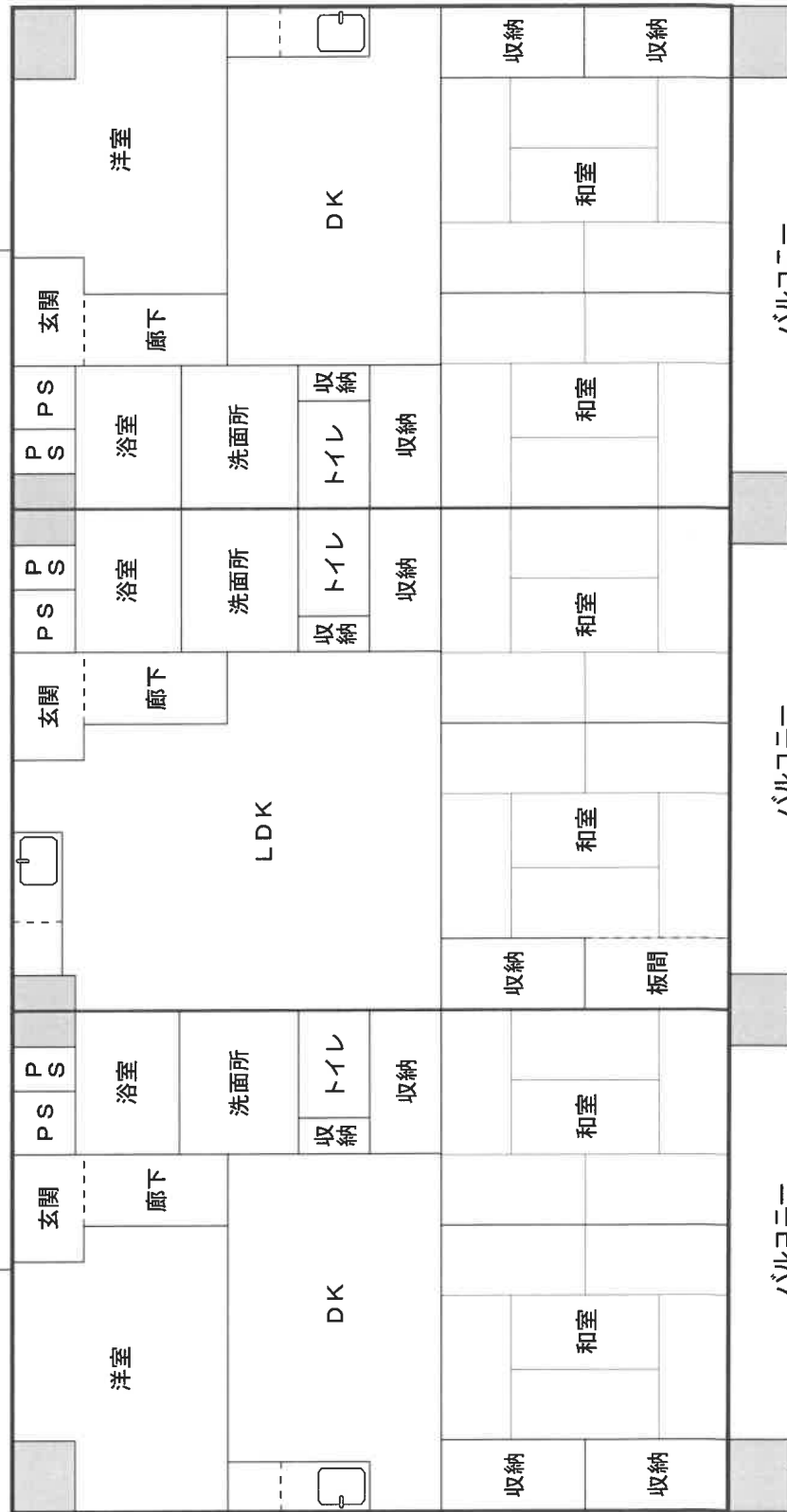


※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図		
事件番号	6 年 (ケ) 194 号	
物件番号	4	



外廊下



バルコニー

バルコニー

バルコニー

(701)

(702)

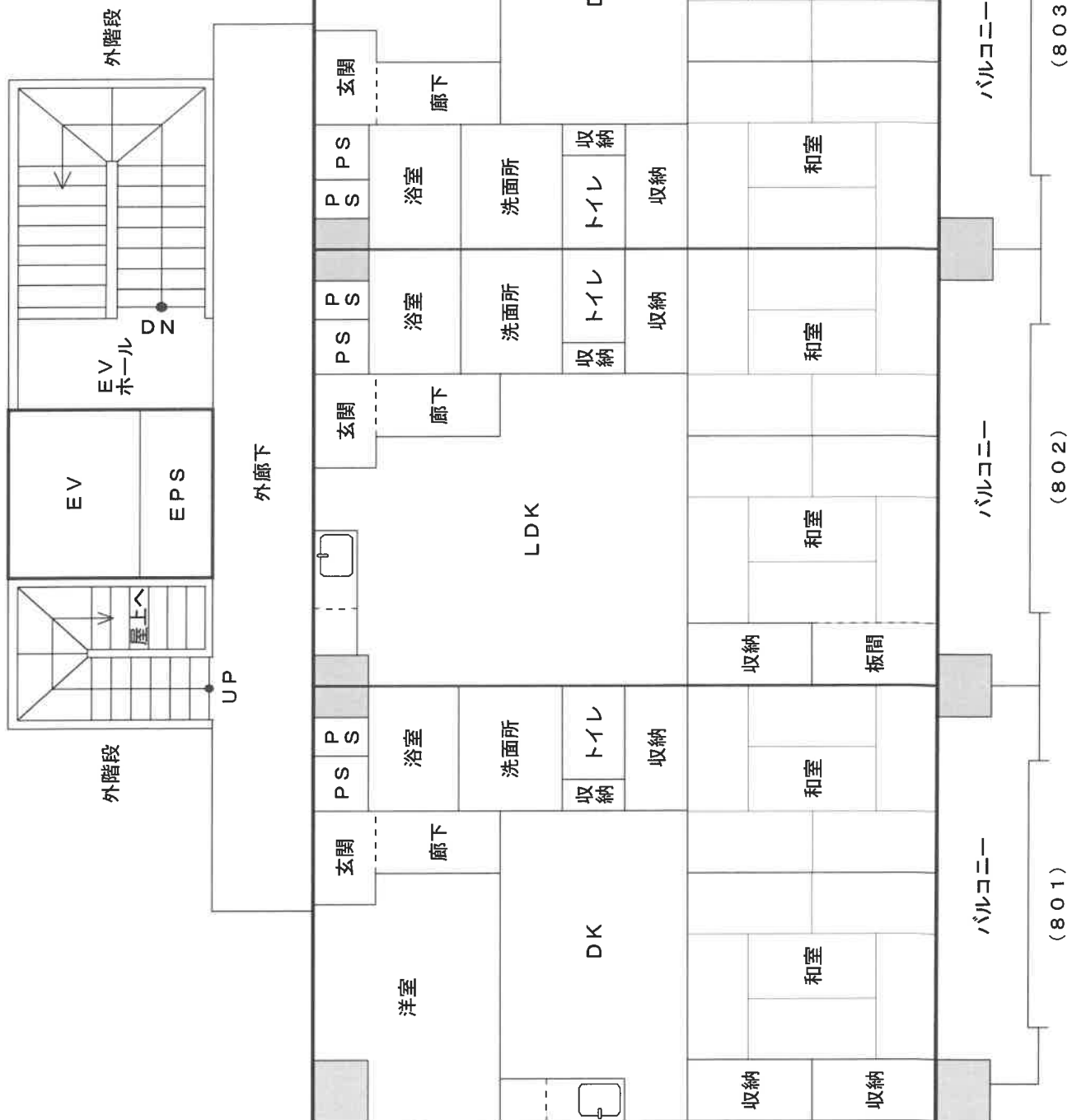
(703)

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

7 階 床面積：177.26㎡

間取図

事件番号	6年(ケ)194号
物件番号	4



※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 9 4 号
物件番号	4 附属建物符号 1

ポンプ室	電気室 (推定)
------	----------

平家 床面積 : 18.00㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。