

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月28日 午前 8時30分から 令和 7年12月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12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 8年 1月 9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12月15日 午前 9時00分から 令和 7年12月16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29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）
13～18	9,360,000 7,488,000	一括	1,872,000	172,567	29,786
13	7,820,000				
14	220,000				
15	10,000				
16	520,000				
17	400,000				
18	390,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-----------------|
| 13 | 所 在 | 水戸市石川一丁目 |
| | 地 番 | 4000番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 801.16平方メートル |
| 14 | 所 在 | 水戸市石川一丁目 |
| | 地 番 | 4000番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.70平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 15 | 所 在 | 水戸市石川一丁目 |
| | 地 番 | 4000番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 16 | 所 在 | 水戸市石川一丁目4000番地1 |
| | 家屋 番号 | 4000番1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 101.56平方メートル
 2階 101.56平方メートル

17 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1

家屋 番号 4000番1の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 78.08平方メートル
 2階 78.08平方メートル

18 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1

家屋 番号 4000番1の3

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 78.08平方メートル
 2階 78.08平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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13～18】

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13～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

- ・A101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。
- ・A201号室をM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。
- ・A202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。
- ・A102号室を本件所有者が占有している。

【物件番号17】

- ・B101号室及びB102号室を株式会社エルセルフが占有している。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。
- ・B201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。
- ・B202号室を本件所有者が占有している。

【物件番号18】

- ・C101号室及びC102号室を株式会社エルセルフが占有している。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。



・C201号室及びC202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。



11

物 件 目 録

13 所 在 水戸市石川一丁目
地 番 4000番1
地 目 宅地
地 積 801.16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 水戸市石川一丁目
地 番 4000番4
地 目 宅地
地 積 132.70平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 水戸市石川一丁目
地 番 4000番5
地 目 宅地
地 積 8.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

16 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1

家屋 番号 4000番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 101.56平方メートル
2階 101.56平方メートル

所有者 B

17 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1

家屋 番号 4000番1の2

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 78.08平方メートル
2階 78.08平方メートル

所有者 B

18 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1

家屋 番号 4000番1の3

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 78.08平方メートル
2階 78.08平方メートル

所有者 B

令和6年（ケ）第140号

（物件13～18）

令和6年11月 8日受理

令和7年 3月28日提出

（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 加藤 宏 紀

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|----|-------------------------|-----------------------|--|
| 13 | 所在地
地地地 | 在番目積
番目積 | 水戸市石川一丁目
4000番1
宅地
801.16平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |
| | 共有者 | B | 持分2分の1 |
| 14 | 所在地
地地地 | 在番目積
番目積 | 水戸市石川一丁目
4000番4
宅地
132.70平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |
| | 共有者 | B | 持分2分の1 |
| 15 | 所在地
地地地 | 在番目積
番目積 | 水戸市石川一丁目
4000番5
宅地
8.00平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分2分の1 |
| | 共有者 | B | 持分2分の1 |
| 16 | 所家屋番
種類
構造
床面積 | 在番号
番号
種類
造積 | 水戸市石川一丁目4000番地1
4000番1
共同住宅
軽量鉄骨造スレート葺2階建
1階 101.56平方メートル
2階 101.56平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 17 | 所家屋番
種類
構造
床面積 | 在番号
番号
種類
造積 | 水戸市石川一丁目4000番地1
4000番1の2
共同住宅
軽量鉄骨造スレート葺2階建
1階 78.08平方メートル
2階 78.08平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 18 | 所家屋番
種類
構造
床面積 | 在番号
番号
種類
造積 | 水戸市石川一丁目4000番地1
4000番1の3
共同住宅
軽量鉄骨造スレート葺2階建
1階 78.08平方メートル
2階 78.08平方メートル |
| | 所有者 | B | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件 13～15	
現況地目	☒ 宅地 (物件13) ☒ 雑種地 (物件14, 15) ☐ (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	☒ 土地共有者 (B) ☐ 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 ☒ 物件14, 15土地については 通路 として使用されている ☐ 「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	LPガス貯蔵設備がある。	
建物	物件 16～18	
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:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 16, 17 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
16	☐ 全部 ☒ A101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・12ころ	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	
	L		自令5・12・14 至令7・12・13				☒ 敷 ☐ 保 100,000 円	
16	☐ 全部 ☒ A102	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
16	☐ 全部 ☒ A201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平21・12ころ (前契約者及び Mの入居時期)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	本契約は前契約者 (M の家族) からの名義変 更
	M		自令5・12・1 至令7・11・30				☒ 敷 ☐ 保 100,000 円	
16	☐ 全部 ☒ A202	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・6・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	
	N		自令6・6・1 至令8・5・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
17	☐ 全部 ☒ B101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令4・7・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	居住者はO 他に共益費5,000 円
	株式会社 エルセルフ		自令6・7・29 至令8・7・28				☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	
17	☐ 全部 ☒ B102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令3・2・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	居住者はP 他に共益費5,000 円
	株式会社 エルセルフ		自令7・2・1 至令9・1・31				☒ 敷 ☐ 保 70,000 円	
17	☐ 全部 ☒ B201	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平26・12・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	
	Q		自令6・12・1 至令8・11・30				☒ 敷 ☐ 保 40,000 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

(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 17, 18 関係)								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
17	☐ 全部 ☒ B202	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ C101	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令5・3・1 (水道開栓時期)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	居住者はR 他に共益費 5,000 円
	株式会社 エルセルフ		自令7・2・2 至令9・2・1				☒ 敷 ☐ 保 70,000 円	
18	☐ 全部 ☒ C102	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令2・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	居住者はS 他に共益費 5,000 円
	株式会社 エルセルフ		自令6・10・31 至令8・10・30				☒ 敷 ☐ 保 70,000 円	
18	☐ 全部 ☒ C201	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
18	☐ 全部 ☒ C202	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	B (空き)		自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令・・・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
			自令・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件13～15共有者、Bの子)	1 本物件の一部は管理会社を通じて一般に賃貸しており、一部は株式会社エルセルフが転貸しています。 2 株式会社エルセルフの転借人は生活保護を受給している方達で、競売手続きによって住居を失うかもしれないと不安になると、突発的な行動を起こされる方もいらっしゃるので、直接の接触は避けて頂きたいです。 3 株式会社エルセルフが転貸している部屋に不具合はないそうです。 4 株式会社エルセルフはBの会社なので、Bと株式会社エルセルフとの間に具体的なマスターリース契約はなく、各転借人の転貸借契約の内容と、Bと株式会社エルセルフとの賃貸借契約は同一内容になります。 5 A102号室は空き部屋で、中にある物は残置物などです。 6 B101号室の現在の契約期間は令和6年7月29日から令和8年7月28日まで、B102号室の現在の契約期間は令和5年2月1日から令和7年1月31日までです。
■ L (A101占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 居室内には不具合はありませんが、上の階のベランダからエアコンの水と思われる水が垂れてきます。
■ M (A201占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 本居室に特に不具合はありません。
■ N (A202占有者)	1 賃料や契約期間、敷金の有無などは契約書の記載どおりです。 2 更新料が無いと聞いていたのですが、更新料を支払わされたことに納得していません。 3 玄関や台所などの天井クロスが古いままで張り替えられておらず、そのほか様々な箇所の仕上げが雑です。
■ Q (B201占有者)	1 契約内容は契約書の記載どおりです。 2 水道を使うと壁の中で水道管が動くようで、大きな音がします。 3 共用部のことですが、外階段の電気がつきません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至4枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

(調査経過用)

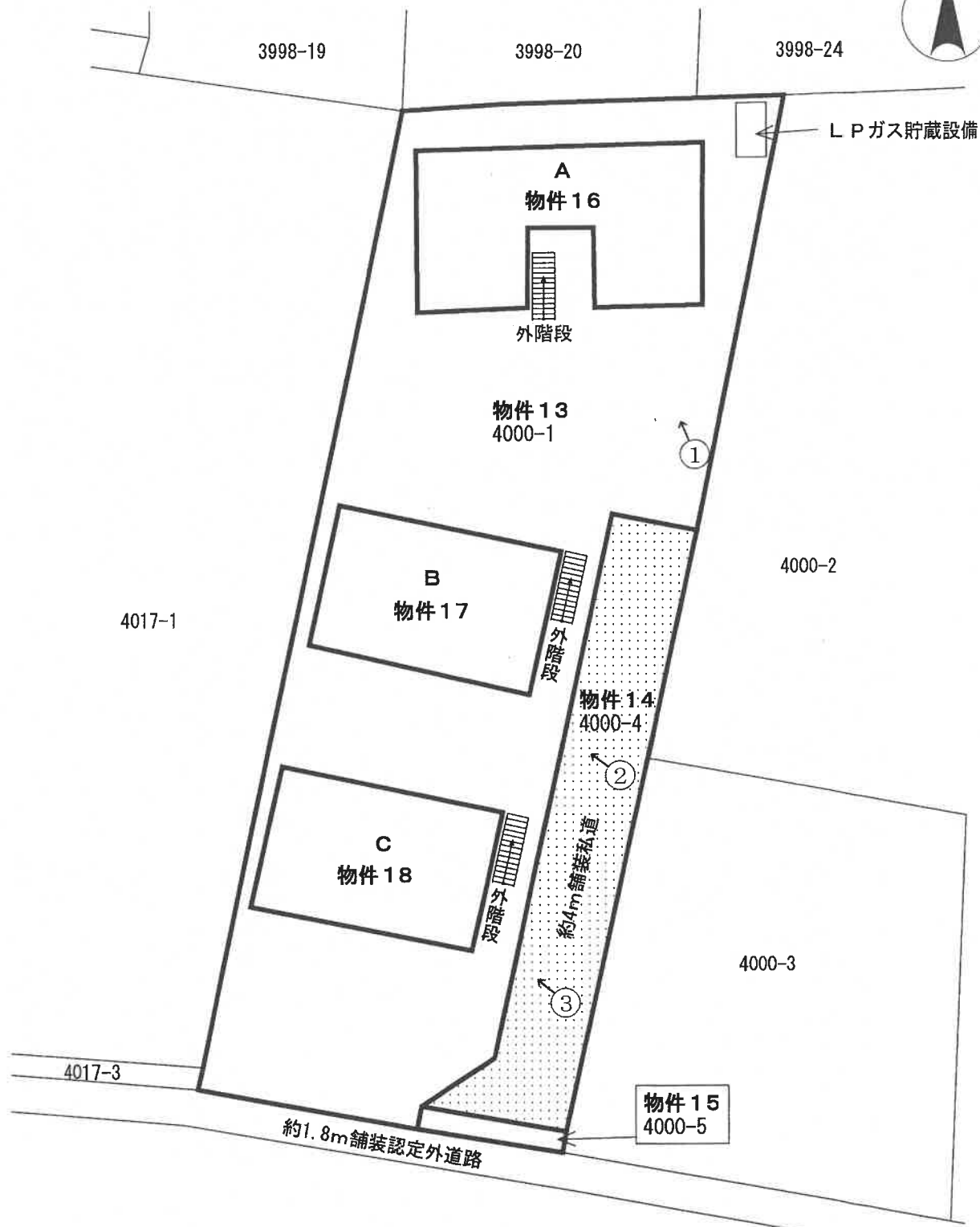
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月11日(月)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託(郵送)
令和6年11月12日(火)	当 庁	■水戸市役所水道課に照会書送付
令和6年11月13日(水) 13:25-13:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月15日(金)	当 庁	■管理会社に照会書送付
令和6年11月19日(火)	当 庁	■A及びBに照会書送付
令和6年12月16日(月)	水戸地方法務局	■占有者会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年1月10日(金) 11:00-11:45	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年1月20日(月)	物件所在地	■各居室に照会書を投函
令和7年1月29日(水) 10:30-10:55	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■占有者から聴取 ■評価人同行
令和7年2月25日(火)	水戸市役所	■占有者の住民登録調査
令和7年2月26日(水)	物件所在地	■占有調査 ■占有者から聴取
令和7年3月18日(火)	当 庁	■Aから聴取(電話)
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	13~18



この図面は、
法第14条第1項地図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。

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

間 取 図

A棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	16

(A202)(※)

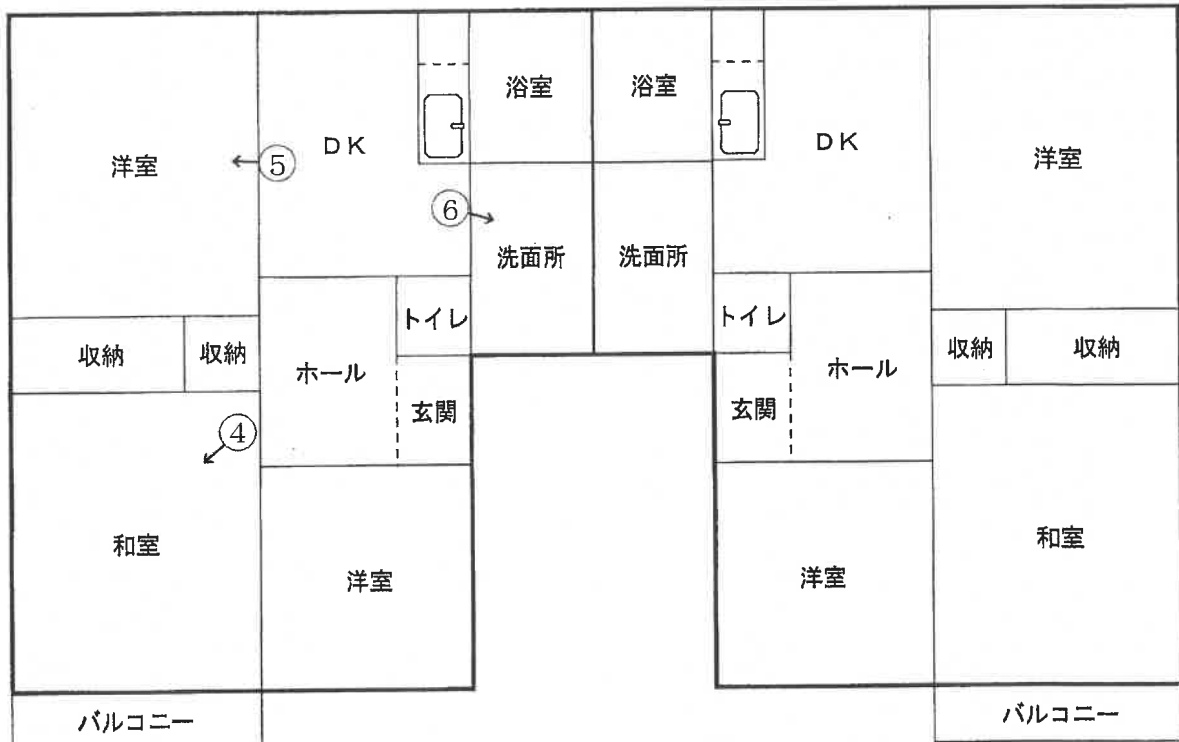
(A201)(※)



2階 床面積: 101.56㎡

(A102)

(A101)



1階 床面積: 101.56㎡

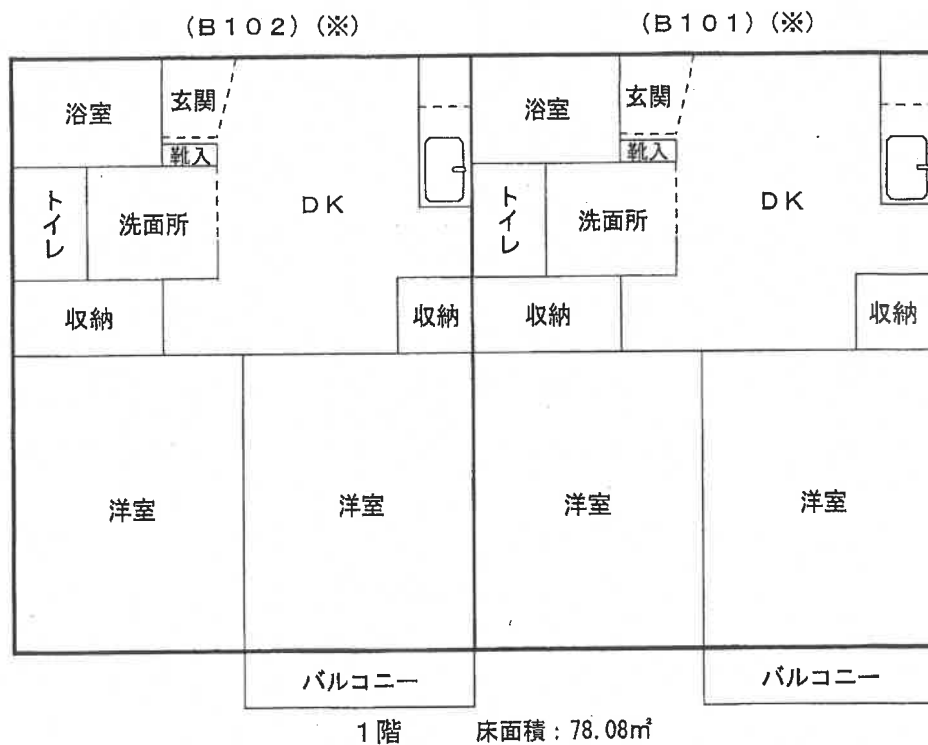
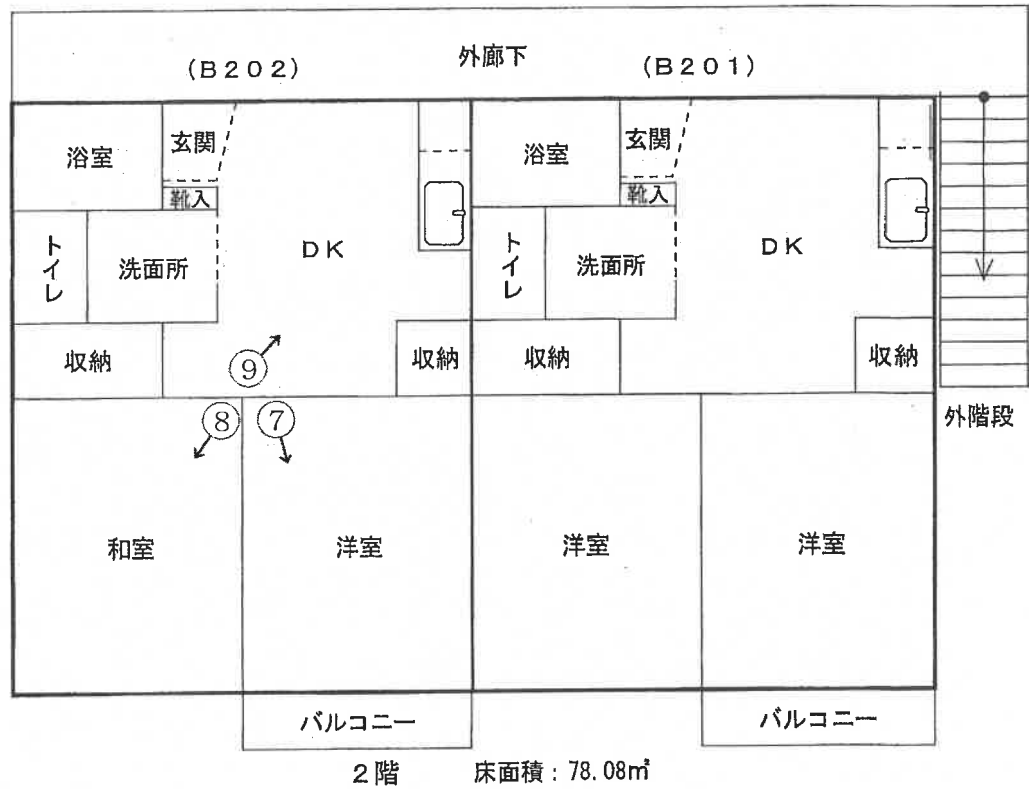
- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(※)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。

←○写真撮影位置方向
(9枚目)

間 取 図

B棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	17



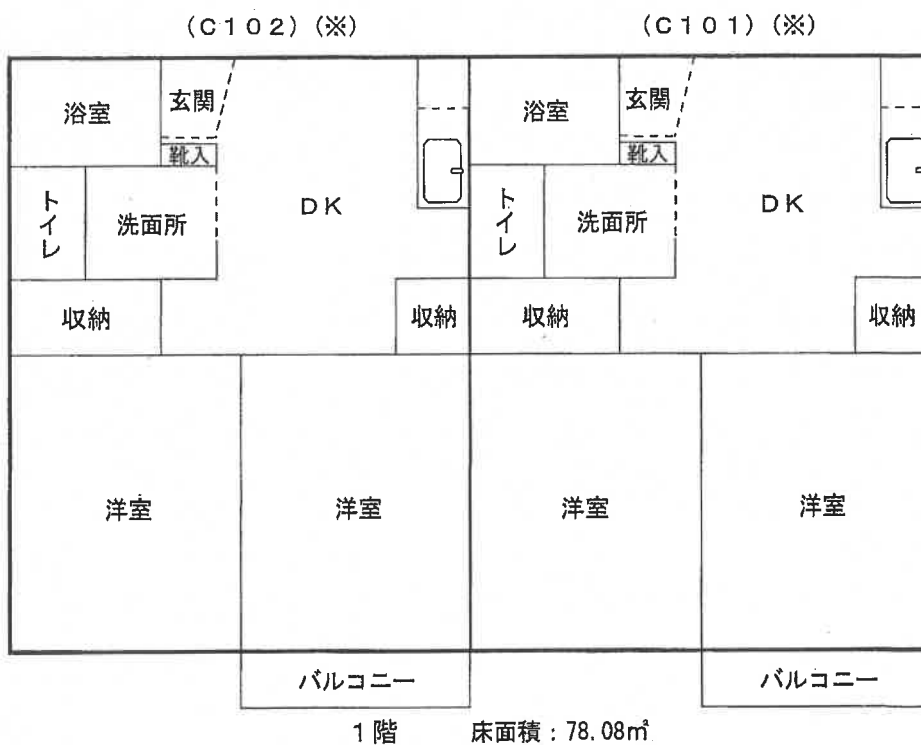
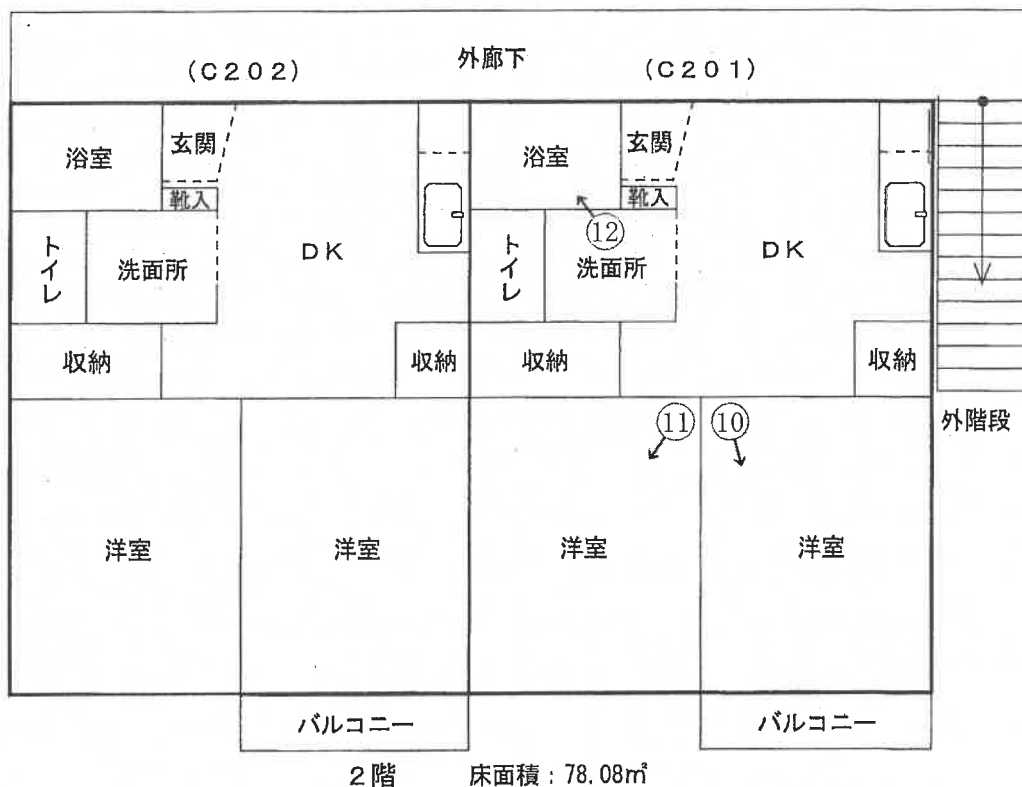
- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(*)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。

←○写真撮影位置方向
(10枚目)

間 取 図

C棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	18



- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(※)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。

写真番号 1

物件 1 6 建物



写真番号 2

物件 1 7 建物



写真番号 3

物件 18 建物



写真番号 4

A 1 0 2 号室



写真番号 5

A 1 0 2 号室



写真番号 6

A 1 0 2 号室



写真番号7

B202号室



写真番号8

B202号室



写真番号 9

B 2 0 2 号室



写真番号 1 0

C 2 0 1 号室



写真番号 1 1

C 2 0 1 号室



写真番号 1 2

C 2 0 1 号室



令和 6年（ケ）第	140号5
令和 6年11月 8日	受 命
令和 7年 1月10日	現地調査
令和 7年 1月29日	現地調査
令和 7年 1月30日	評 価
令和 7年 2月 3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 9, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 3 (土地)	金 7, 8 2 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 1 5 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 1 6 (建物)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 1 7 (建物)	金 4 0 0, 0 0 0 円
物件 1 8 (建物)	金 3 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 3～1 8 各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1 6～1 8 建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 6～1 8 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 5 8 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
13	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	
14	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
15	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
16	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
17	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
18	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件14の現況は舗装私道（行き止まり）、物件15の現況はセットバックに係る 後退用地（現況は舗装され道路と一体化している）である。			

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13, 14, 15）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「赤塚」駅の北東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「石川保育園前」の北方・約240m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に共同住宅等が介在する街路が狭隘な既成住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 建築基準法第22条指定区域 高度地区（第2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 : 941.86㎡（登記簿） 間口 : 約18m 奥行 : 約53m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：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	南側約1.8m舗装認定外道路（建築基準法第42条第2項道路） （※）南側道路はセットバックを要する道路 物件14は以下私道に該当する。 約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5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13は物件16～18建物の敷地として利用されている。前記のとおり物件14は舗装私道（行き止まり）、物件15はセットバックに係る後退用地に該当すると思料する。 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：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物件14は道路位置の指定を受けている。 平成3年10月22日指定 第77号 道路の地名地番 水戸市石川1丁目4000-4番地 幅員4.00m 延長30.40m ②上記私道部分に上下水道公設管が埋設されている。 (担当課備付図面及び陳述より) 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。 (※) 地表はアスファルト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16）

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) 平成 4年 3月16日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 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 101.56㎡（登記簿） 2階 101.56㎡（登記簿） 計 203.12㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添間取図のとおり（一部推定）
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通（経年相応の劣化が認められる）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 収益物件とし賃貸中である。現在A102が空室である（契約内容等の詳細については現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成3年11月22日 特436 共同住宅 新築 (※) 検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） ②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。 ③平成4年に建築された軽量鉄骨造の共同住宅であり、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、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。

(物件17)

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) 平成4年3月16日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 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 78.08㎡(登記簿) 2階 78.08㎡(登記簿) 計 156.16㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添間取図のとおり(一部推定)
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の劣化が認められる)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 収益物件とし賃貸中である。現在B202が空室である(契約内容等の詳細については現況調査報告書参照)。
特記事項	①建築計画概要書の記載内容(以下抜粋) 平成3年11月22日 特437 共同住宅 新築 (※) 検査済証交付の記録なし(前記建築指導課陳述より) ②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。 ③平成4年に建築された軽量鉄骨造の共同住宅であり、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、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。

(物件18)

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) 平成 4年 3月16日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 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 78.08㎡(登記簿) 2階 78.08㎡(登記簿) 計 156.16㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 共同住宅 間取り 別添間取図のとおり(一部推定)
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通(経年相応の劣化が認められる)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。 収益物件とし賃貸中である。現在C201、C202が空室である(契約内容等の詳細については現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容(以下抜粋) 平成3年11月22日 特438 共同住宅 新築 (※) 検査済証交付の記録なし(前記建築指導課陳述より) ②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。 ③平成4年に建築された軽量鉄骨造の共同住宅であり、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、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13-イ, 13-ロ, 13-ハ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、本件査定上の各建物の敷地（内訳）面積は、各建物1階床面積比により下記のように求めた。

物件16建物敷地：13-イ 物件17建物敷地：13-ロ 物件18建物敷地：13-ハ

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
13- イ	30,000	0.945	315.72	0.70	6,270,000
13- ロ	30,000	0.945	242.72	0.70	4,820,000
13- ハ	30,000	0.945	242.72	0.70	4,820,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/118.7 = 30,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1 二方路+1

◇地域格差：街路条件+13.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：接面状況+2 方位+5 形状▲10 セットバック▲2

ウ 地積：登記記載の地積（内訳地積）。

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14, 15 (土地)

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
14	30,000	0.100	132.70	400,000
15	30,000	0.100	8.00	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水戸-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/118.7 = 30,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1 二方路+1

◇地域格差：街路条件+13.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：雑種地（私道等）▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件16, 17, 18 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
16	180,000	203.12	0.009	330,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡ イ 現況延床面積 : 203.12㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価10%, 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25年)} × (1-観察減価10%) ÷ 0.009

物件 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=エ
17	180,000	156.16	0.009	250,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡ イ 現況延床面積 : 156.16㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価10%, 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25年)} × (1-観察減価10%) ÷ 0.009

物件 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=エ
18	180,000	156.16	0.009	250,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡ イ 現況延床面積 : 156.16㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価10%, 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25年)} × (1-観察減価10%) ÷ 0.009

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
13- イ	6,270,000	0.10	場所的利益等	630,000
13- ロ	4,820,000	0.10	場所的利益等	480,000
13- ハ	4,820,000	0.10	場所的利益等	480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益等と判定し、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
13- イ	6,270,000	-630,000	5,640,000	32.9%
13- ロ	4,820,000	-480,000	4,340,000	25.3%
13- ハ	4,820,000	-480,000	4,340,000	25.3%
14	400,000		400,000	2.3%
15	20,000		20,000	0.1%
16	330,000	+630,000	960,000	5.6%
17	250,000	+480,000	730,000	4.3%
18	250,000	+480,000	730,000	4.2%
積算価格（合計）			17,160,000	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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
4,056,000	1.00	25.0%	1.00	16,220,000

ア 総収益 : 月額賃料 338,000円 (※) × 12ヶ月

(※) 現行賃料／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	17,160,000
② 収益価格	16,220,000
③ 調整後の価格	16,700,000

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（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
13- イ	16,700,000	32.9	1.00	0.80	0.70	3,080,000
13- ロ	16,700,000	25.3	1.00	0.80	0.70	2,370,000
13- ハ	16,700,000	25.3	1.00	0.80	0.70	2,370,000
14	16,700,000	2.3	1.00	0.80	0.70	220,000
15	16,700,000	0.1	1.00	0.80	0.70	10,000
16	16,700,000	5.6	1.00	0.80	0.70	520,000
17	16,700,000	4.3	1.00	0.80	0.70	400,000
18	16,700,000	4.2	1.00	0.80	0.70	390,000
一括価格（合計）						9,360,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- 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
 - ・ 事情により内見できなかった部屋が複数ある(現況調査報告書参照)。
- 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 地価公示価格 水戸-5

所 在：水戸市堀町字野田原 2 2 5 3 番 5 0

価 格：36,300円／㎡

位 置：JR常磐線「赤塚」駅1.3km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北西側6m市道（背面道あり）

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%, 容積率80%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図
- 9 仮名一覧表

以 上

物件目録

~~地 番 1125番11~~
~~地 目 宅地~~
~~地 積 246.61平方メートル~~
 所有者 B

~~12 所 在 水戸市堀町字新田1125番地11~~
~~家屋 番号 1125番11~~
~~種 類 居宅~~
~~構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建~~
~~床 面 積 1階 108.13平方メートル~~
~~2階 95.73平方メートル~~
 所有者 B

13 所 在 水戸市石川一丁目
 地 番 4000番1
 地 目 宅地
 地 積 801.16平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

14 所 在 水戸市石川一丁目
 地 番 4000番4
 地 目 宅地
 地 積 132.70平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

15 所 在 水戸市石川一丁目
地 番 4000 番 5
地 目 宅地
地 積 8.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

16 所 在 水戸市石川一丁目 4000 番地 1
家屋 番号 4000 番 1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 101.56 平方メートル
2 階 101.56 平方メートル

所有者 B

17 所 在 水戸市石川一丁目 4000 番地 1
家屋 番号 4000 番 1 の 2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 78.08 平方メートル
2 階 78.08 平方メートル

所有者 B

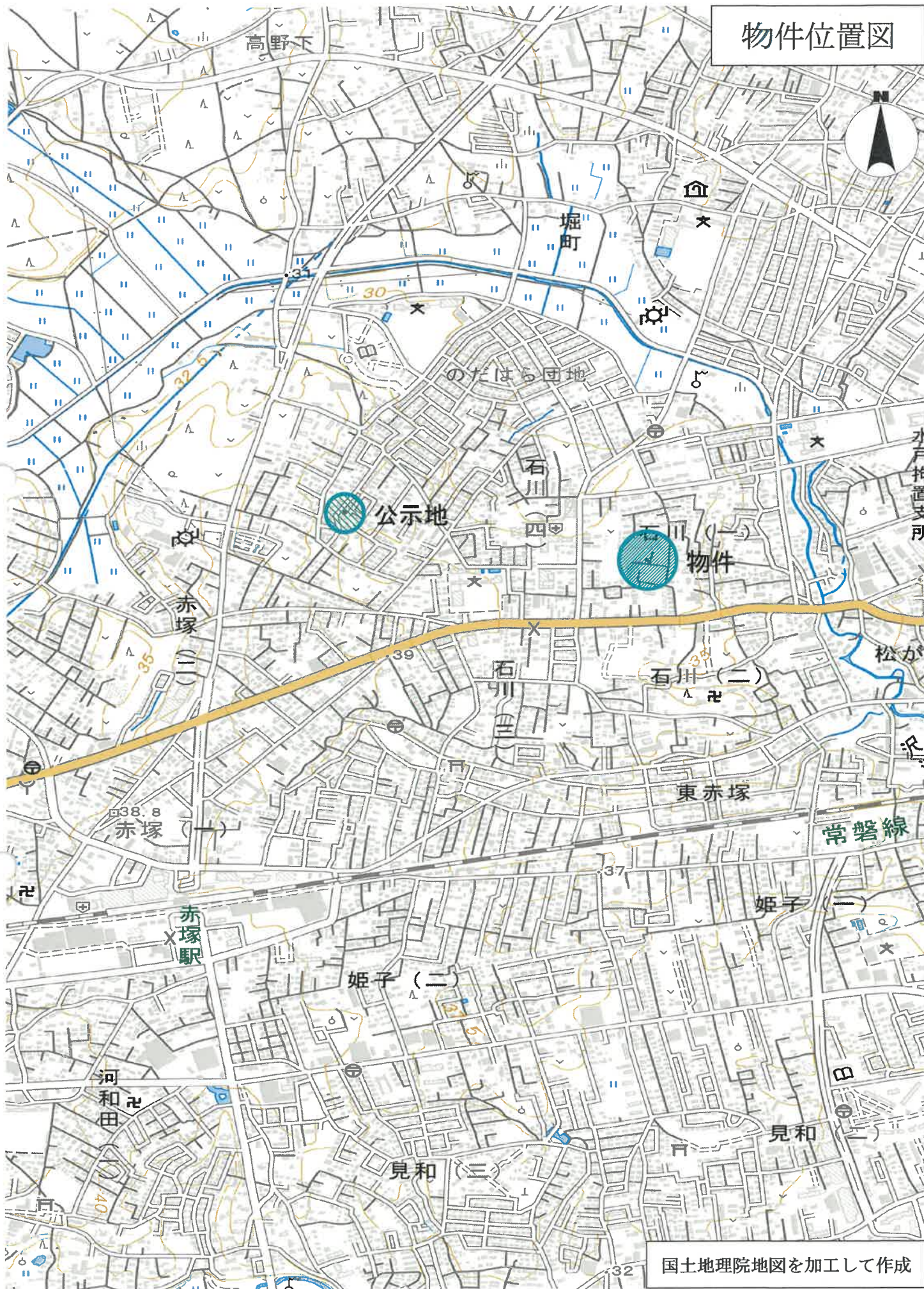


物 件 目 録

18 所 在 水戸市石川一丁目4000番地1
家屋 番号 4000番1の3
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 78.08平方メートル
2階 78.08平方メートル
所有者 B



物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



石川一丁目

大久保病院



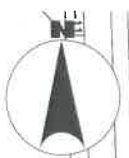
川町交番

国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

3998

3997-10 縮尺 1 : 5 0 0



地 積 測 量 図

地 番	4000-1
土地の所在	水戸市石川一丁目

基本三角点等の名称及び座標値 (座標系：世界測地系)

符 号	符号及び名称	座 標 値	
		X 座標	Y 座標
2179	4 級基準点	43471.331	53220.753
2180	4 級基準点	43468.255	53250.921

境界点の座標値並びに 求積表

地 番	4000-1	境界線の種類等	X 座標 (X n)	Y 座標 (Y n)	点間距離
境界点の符号					
824		コンクリート杭	43518.812	53243.134	49.448
12212		コンクリート杭	43470.362	53233.248	10.994
7275		計算点	43468.471	53244.078	0.011
2213		プラスチック杭	43468.482	53244.080	1.121
2214		プラスチック杭	43468.587	53244.268	4.386
2215		鉄 釘	43471.979	53247.885	10.783
2216		鉄 釘	43482.516	53250.176	5.144
2217		鉄 釘	43487.556	53251.204	11.593
2218		鉄 釘	43498.905	53253.521	4.202
2219		プラスチック杭	43498.073	53257.640	21.915
827		コンクリート杭	43518.597	53261.762	4.279
826		コンクリート杭	43519.474	53257.485	10.641
825		コンクリート杭	43518.070	53246.852	3.727
824		コンクリート杭	43518.812	53243.134	
求 積 方 法		倍 面 積	1802.327649		
$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$		面 積 (㎡)	801.1638245		
		地 積	801.16		㎡

作成者	申請人	縮尺
		1/

(平成 21年 3月 1日作成)

A 3 版を A 4 版に縮小

地積測量図

地 番 4000-4

土地の所在 水戸市石川一丁目

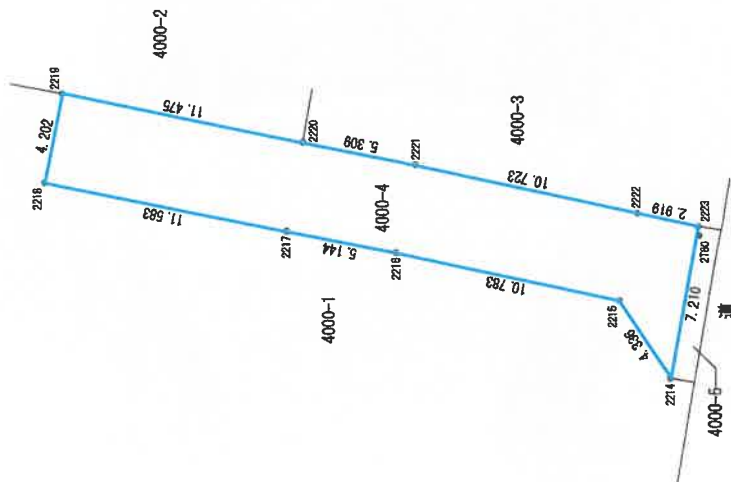
基本三角点等の名称及び座標値 (座標系：世界測地系)

符号	名称	X座標	Y座標
2179	4級基準点	43471.331	53220.753
2180	4級基準点	43468.255	53250.921

境界点の座標値並びに 求積表

地 番	4000-4			
境界点の符号	境界線の種類等	X座標(X n)	Y座標(Y n)	点間距離
2218	鉄	43488.905	53253.521	
2217	鉄	43487.556	53251.204	11.583
2216	鉄	43482.516	53250.176	5.144
2215	鉄	43471.979	53247.885	10.783
2214	プラスチック杭	43468.587	53244.268	4.336
2223	鉄	43468.304	53251.363	7.210
2222	鉄	43471.152	53252.001	2.919
2221	鉄	43481.626	53254.297	10.723
2220	プラスチック杭	43488.828	53255.356	5.309
2219	プラスチック杭	43488.073	53257.640	11.475
2218	鉄	43488.905	53253.521	4.202
求 積 方 法		倍 面 積	265.414271	
2F=Σ{Yn(Xn+1 - Xn-1)}		面 積 (㎡)	132.7071355	
		地 積	132.70	㎡

2179



作成者

(平成 21年 3月 1日作成)

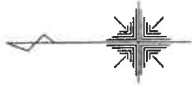
申請人

縮尺 1/250

A 3 版を A 4 版に縮小

地積測量図

地番	4000-5
土地の所在	水戸市石川一丁目

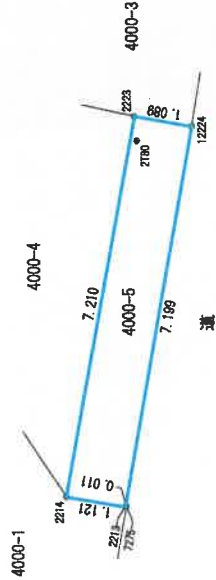


基本三角点等の名称及び座標値 (座標系：世界測地系)

符号及び名称		座標値	
符号	名称	X座標	Y座標
2179	4級基準点	43471.331	53220.753
2180	4級基準点	43468.255	53250.921

境界点の座標値並びに求積差

地 番	4000-5				
境界点の符号	境界線の種類等	X座標(X _n)	Y座標(Y _n)	点間距離	
2214	プラスチック杭	43468.587	53244.268	1.121	
2213	プラスチック杭	43468.482	53244.080	0.011	
7275	計算点	43468.471	53244.078	7.199	
12224	プラスチック杭	43467.232	53251.170	1.089	
2223	杭	43468.304	53251.363	7.210	
2214	プラスチック杭	43468.587	53244.268		
求 積 方 法		倍 面 積		16.003399	
$2F = \sum \{Y_n(X_{n+1} - X_{n-1})\}$		面 積 (㎡)		8.0016995	
		地 積		8.00 ㎡	



作成者

(平成 21年 3月 1日作成)

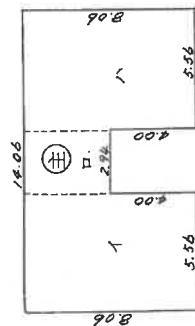
申請人

縮尺 1/100

登録番号 044971
各階平面図

建物図面
各階平面図

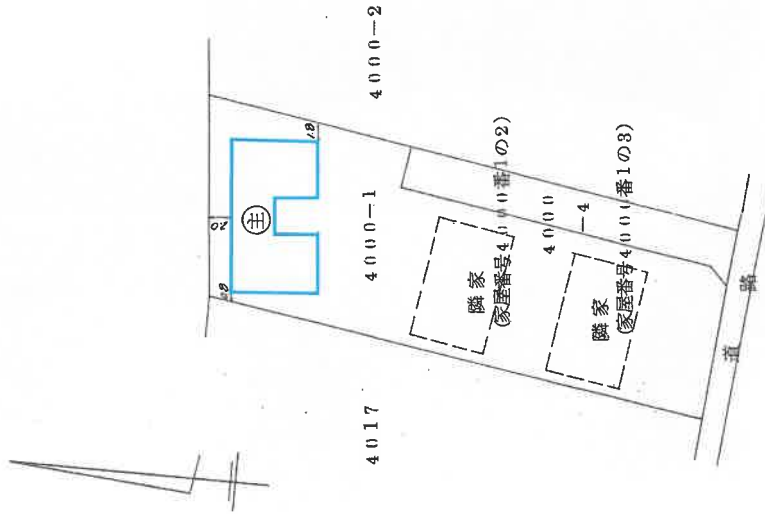
家屋番号	4000番1
建物の所在	水戸市石川1丁目4000番地1



床面積計算表 (1階、2階同型)

- イ、 $5.56 \times 8.06 = 44.8136$
 ロ、 $2.94 \times 4.06 = 11.9364$
 ハ、 $5.56 \times 8.06 = 44.8136$

計 101.5636
 101.56 m^2



作製者	申請人	縮尺	1/250	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	----	-------

(平成4年3月18日作製)

14.3.19

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

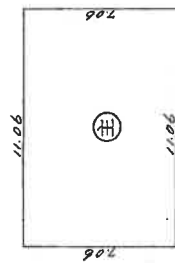
整理番号 044972

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4000番1の2

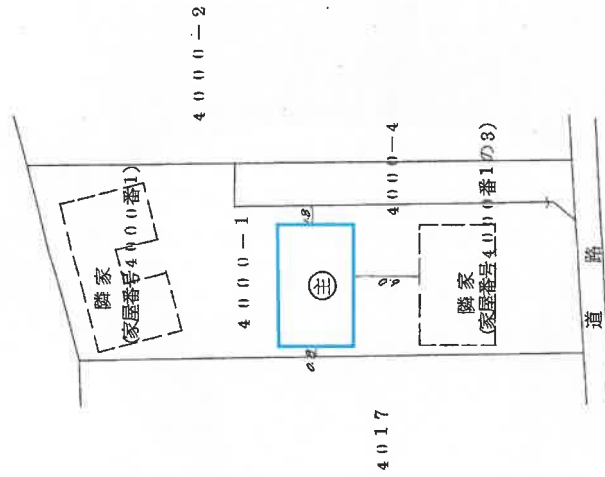
建物の所在 水戸市石川1丁目4000番地1



床面積計算表 (1階、2階同型)

$$11.06 \times 7.06 = 78.0836$$

$$78.08 \text{ m}^2$$



作製者

(平成4年3月18日作製)

14.3.19

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

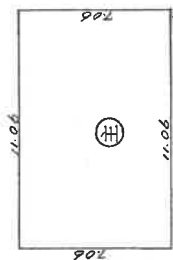
登録番号 044973

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4000番1の3

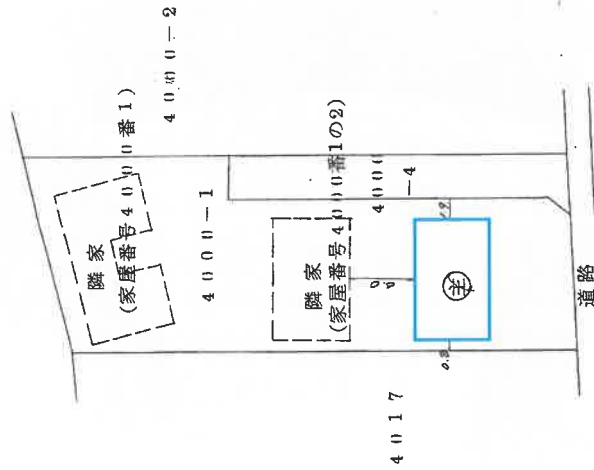
建物の所在 水戸市石川1丁目4000番地1



床面積計算表 (1階, 2階同型)

$$11.06 \times 7.06 = 78.0886$$

$$78.08 \text{ m}^2$$



作製者

(平成) 3月18日作製

縮尺 1/250

申請人

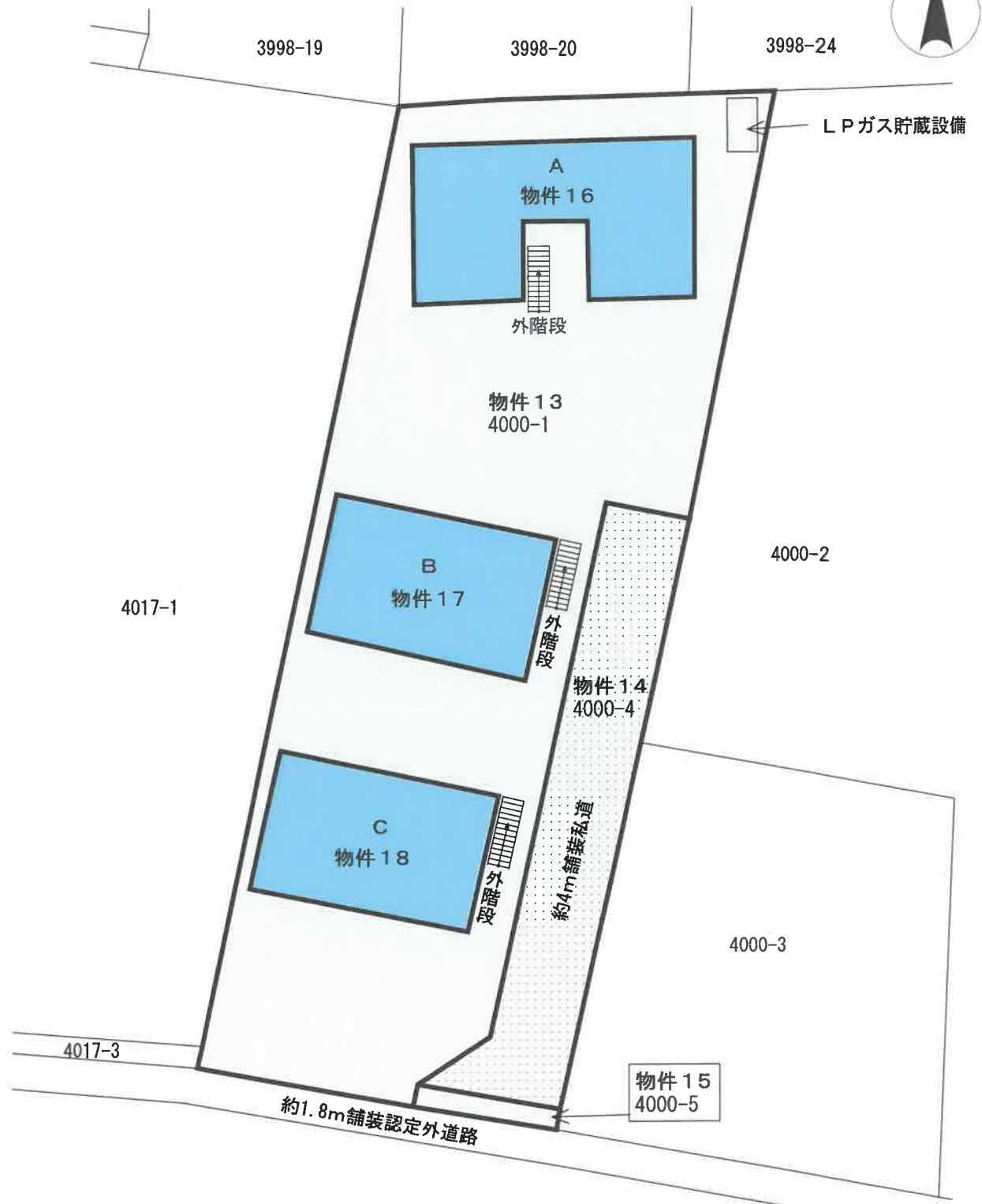
縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙) 14.3.19

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	13~18



この図面は、
法第14条第1項地図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。

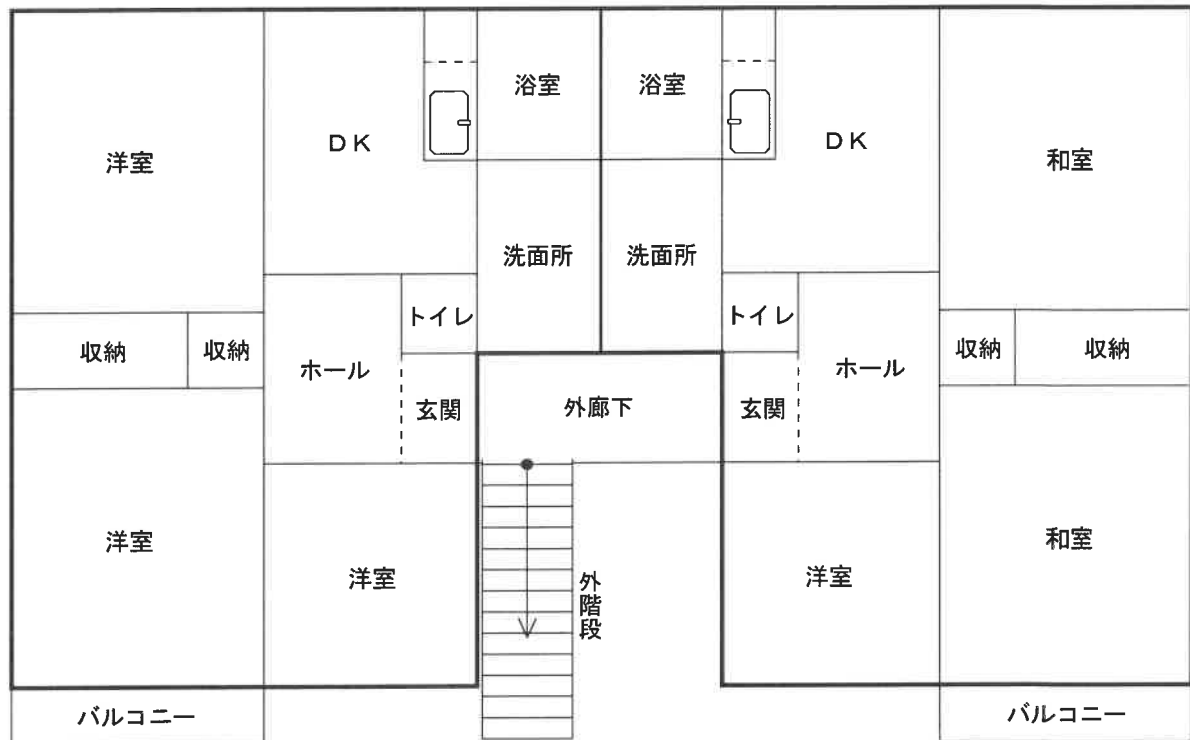
間 取 図

A棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	16

(A202)(※)

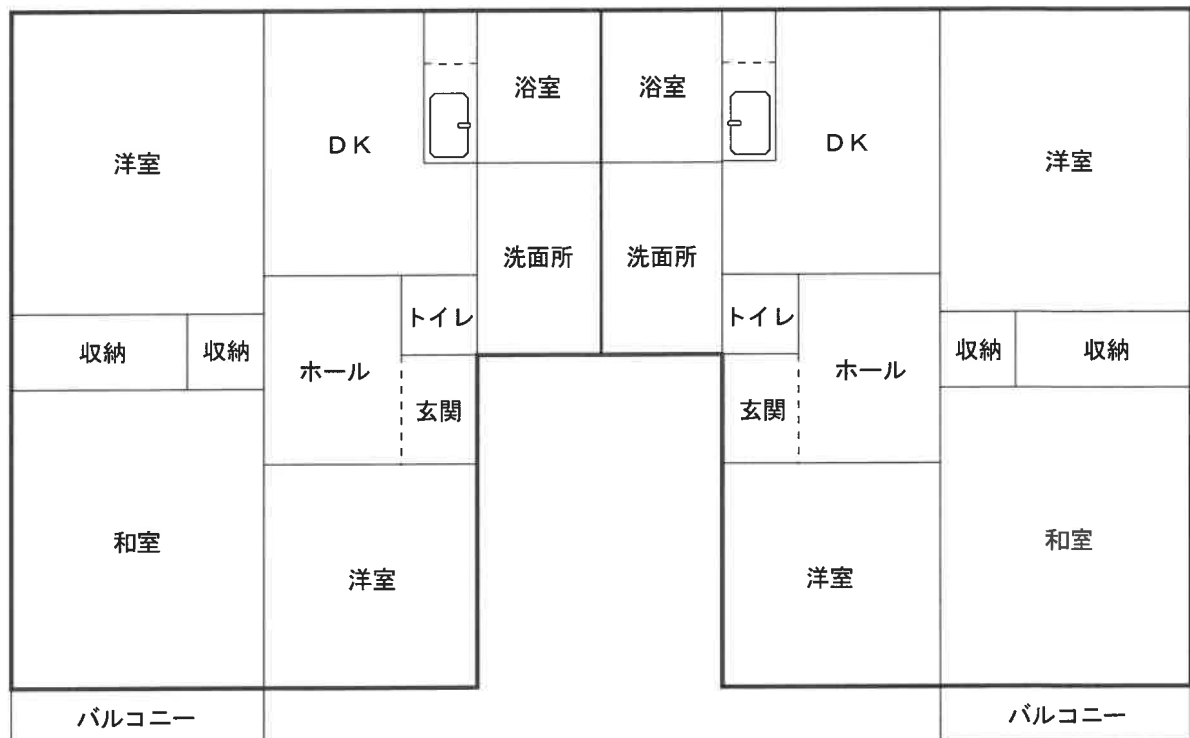
(A201)(※)



2階 床面積：101.56㎡

(A102)

(A101)



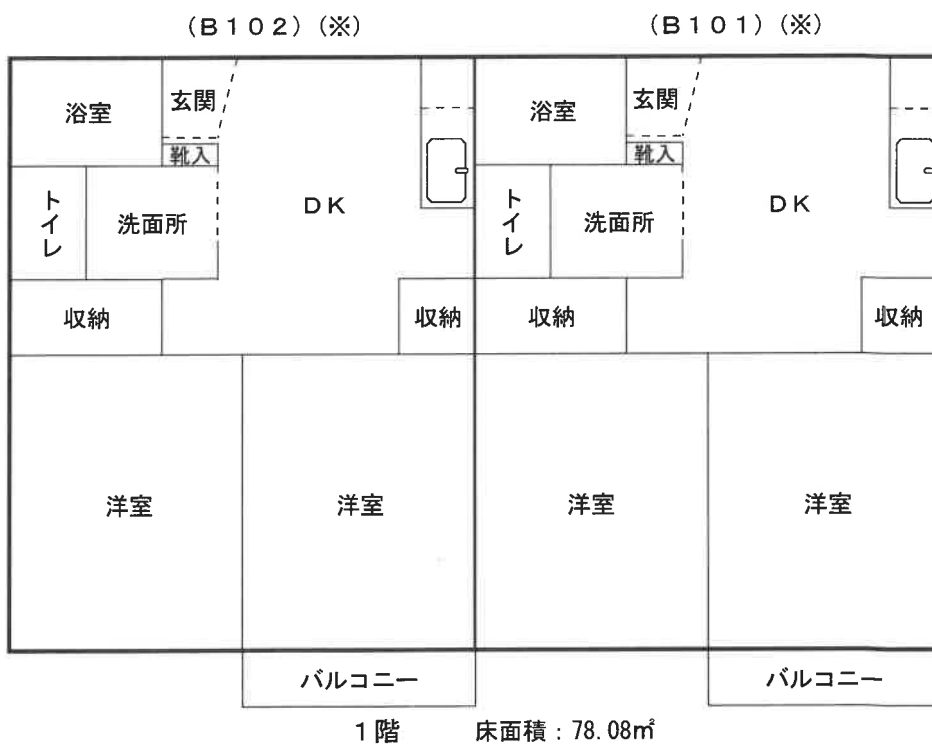
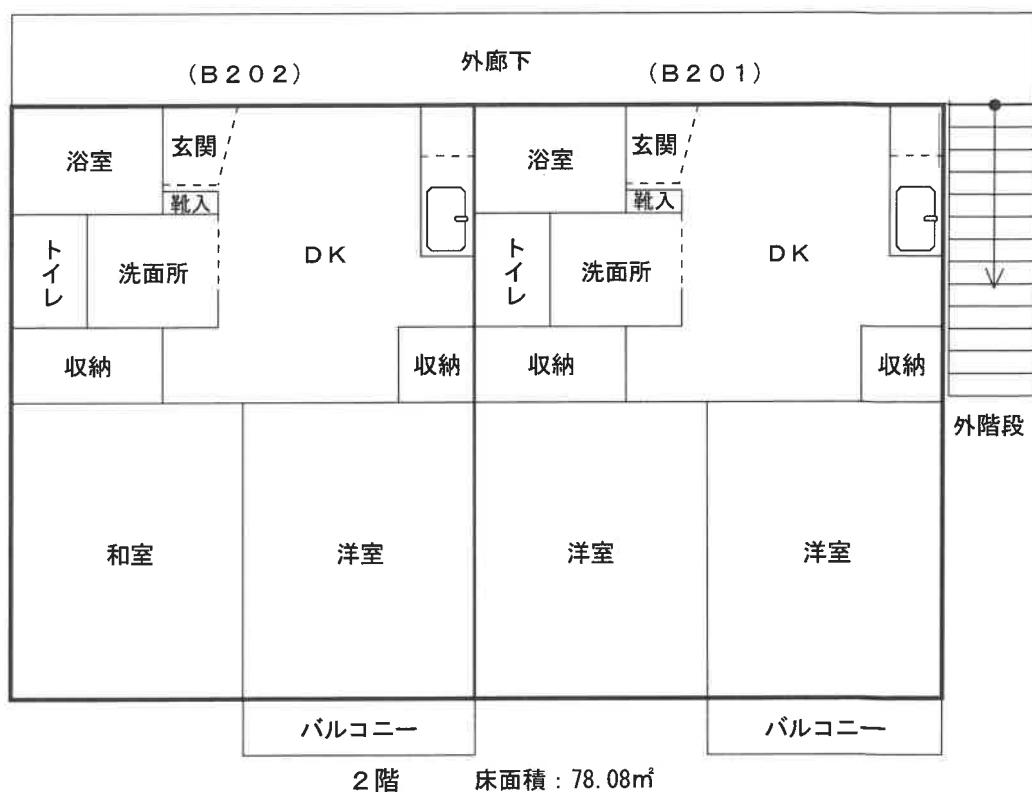
1階 床面積：101.56㎡

- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(※)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。

間 取 図

B棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	17

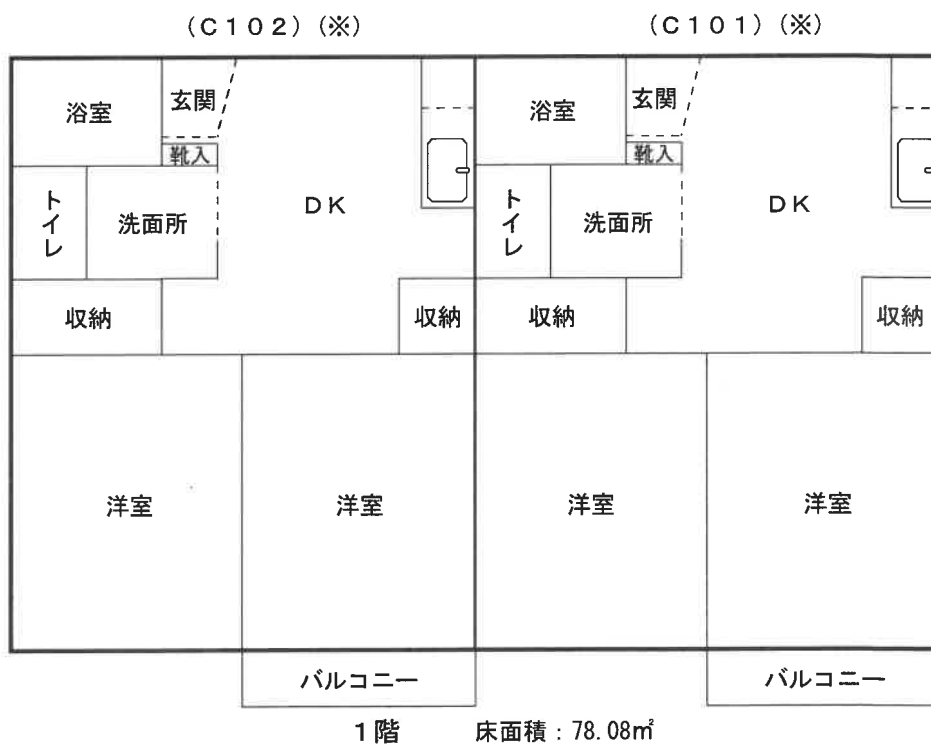
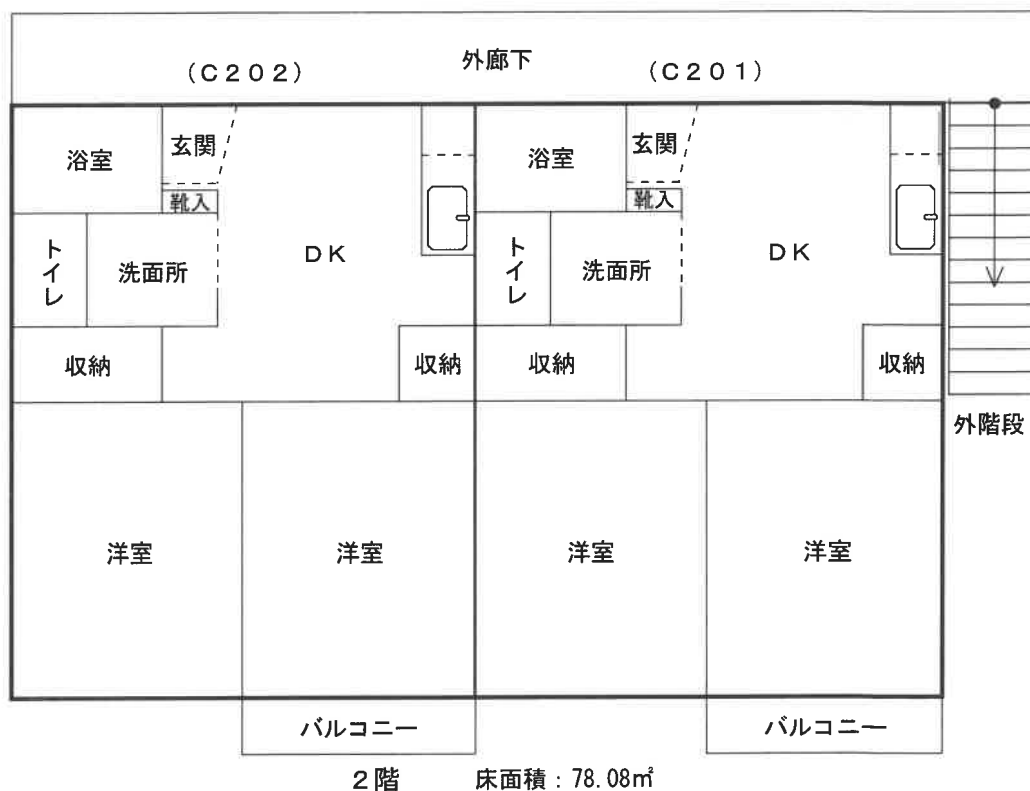


- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(※)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。

間 取 図

C棟

事件番号	6年(ケ)140号5
物件番号	18



- ・間取図と現況が異なる場合は現況優先。
- ・(※)は市資産税課備付の間取図及び陳述による。