

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30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 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市五軒町二丁目
地 番 1249番7
地 目 宅地
地 積 124.30平方メートル
- 2 所 在 水戸市五軒町二丁目1249番地3
家屋 番号 1249番3の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 104.90平方メートル
2階 105.60平方メートル
3階 105.60平方メートル
4階 9.20平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約92.21平方メートル
2階 約95.99平方メートル
3階 約95.99平方メートル
4階 9.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号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】
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 水戸市五軒町二丁目
地 番 1249番7
地 目 宅地
地 積 124.30平方メートル
- 2 所 在 水戸市五軒町二丁目1249番地3
家屋 番号 1249番3の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 104.90平方メートル
2階 105.60平方メートル
3階 105.60平方メートル
4階 9.20平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約92.21平方メートル
2階 約95.99平方メートル
3階 約95.99平方メートル
4階 9.20平方メートル



令和 6年(ケ)第 158号

令和 6年10月24日受理

令和 6年12月10日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 水戸市五軒町二丁目 |
| | 地 番 | 1249番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市五軒町二丁目1249番地3 |
| | 家屋 番号 | 1249番3の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.90平方メートル
2階 105.60平方メートル
3階 105.60平方メートル
4階 9.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県水戸市五軒町二丁目1番31号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約92.21 m ² 2階 約95.99 m ² 3階 約95.99 m ² 4階 9.20 m ²
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 後掲土地建物位置関係図の破線部分が、隣地への建物の越境可能性を示している。 2 経年劣化がかなり進行しており、天井に雨漏りの可能性を示す痕跡がある。 3 外壁に補修痕もあり、東日本大震災の影響も競合している。 4 建築材料にアスベストが用いられている可能性がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

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 (法人) の 代表者)	1 本物件は、所有者の自社物件です。よって、全部・一部を貸していることはありません。 2 本物件に関し、境界線の紛争はありません。事件・事故の発生や土壌汚染・埋設物の異常は記憶にありません。 3 第三者の所有物 (リース等) は本物件には設置されていません。 (令和6年11月18日に面談にて陳述を取得した。)(要旨)

(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)

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。なお本図はいずれも測量を経たおらず、概測による概況（概略）を示すにとどまるため、実際の土地・建物や間取りと異なる場合がある。また、いわゆる「公図」は「地図に準ずる図面」であるため、精度が低い。
- 2 本建物の占有状況は、上記現場の状況及び関係人の陳述を総合して判断した。
- 3 本件の買受人（入札人）における留意点（リスク）は、以下のとおりである。
 - (1) 通常の現況調査では土地のボーリング調査や地盤・地質調査を実施しないため、本件土地においても同調査は行っていない。よって土壌汚染や埋設物、地盤の異常の有無について本調査では保証できない。
 - (2) 本件建物内の調査は、短時間で概況（概略）を目視をして実施しているものであり天井・内壁・床などは、動産類で遮蔽されていない表面に限られる。よって建物の隠れた損傷・不具合等の有無については、上記（1）と同様に本調査では保証できない。設備の可動の可否についても同様である。
 - (3) 2枚目の「その他の事項」の記載事項がリスクにあたる。
 - (4) 本建物内には、後掲の写真がその一部を示すように、各階に多量の動産類がある。よって、買受人が引渡し執行の申立てを行う場合は、多額の執行費用（動産の換価・処分費など）が負担となる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

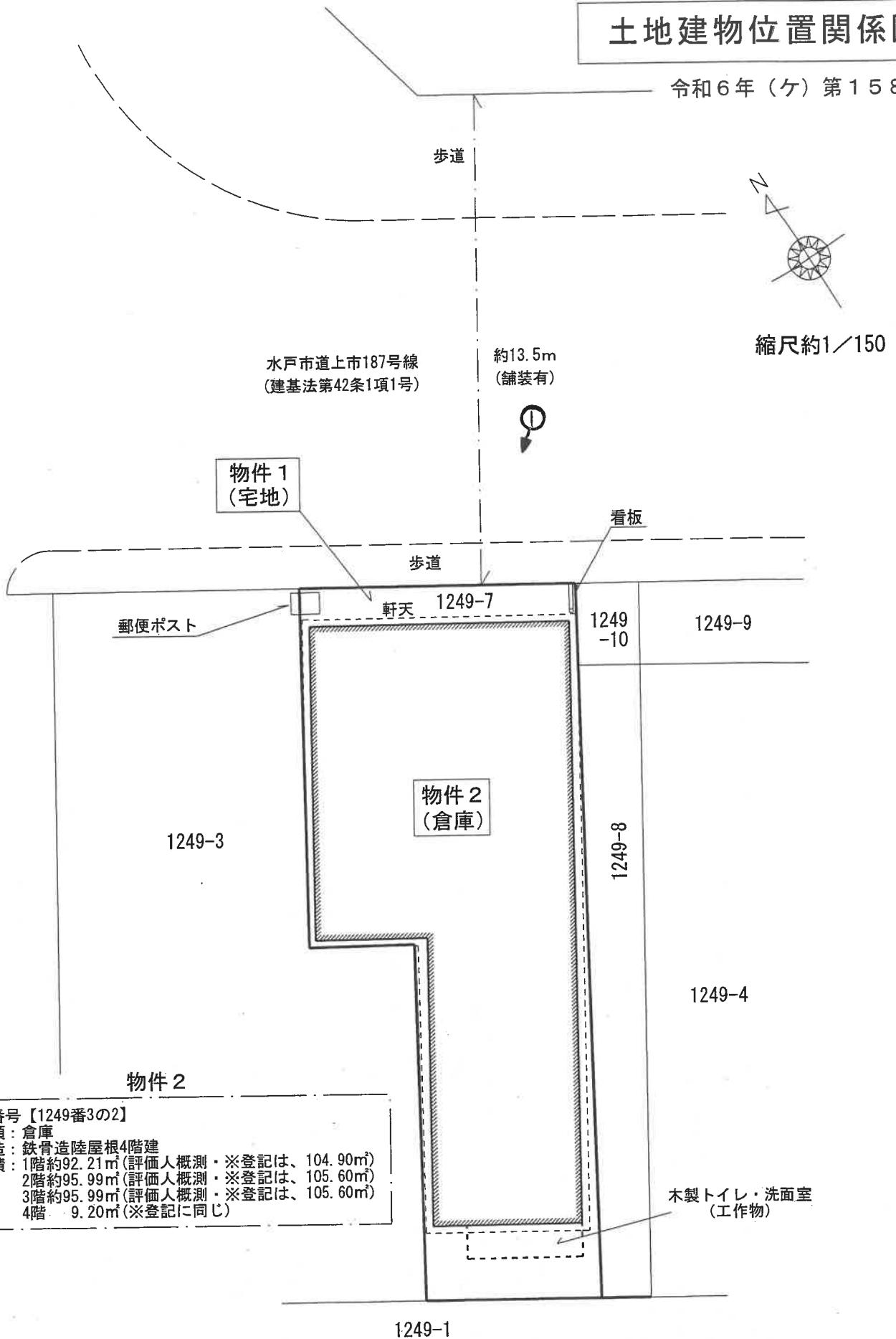
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月25日	当庁執行官室	■市町村の固定資産税担当課に公用申請(調査嘱託)を実施する。(郵送、投函)
令和6年11月18日 10:00-11:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人と同行する。 ■評価人により各種図面が作成される。 ■Aと面談し、陳述を取得する。
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 6年11月18日 目的物件は不在かつ施錠されている可能性も想定されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていた。立会人 を立ち合わせて建物内に立ち入った。調査後、立入り時と同様の状況に復して退去した。</p> <p>□ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第158号



家屋番号【1249番3の2】
 種類：倉庫
 構造：鉄骨造陸屋根4階建
 床面積：1階約92.21㎡(評価人概測・※登記は、104.90㎡)
 2階約95.99㎡(評価人概測・※登記は、105.60㎡)
 3階約95.99㎡(評価人概測・※登記は、105.60㎡)
 4階 9.20㎡(※登記に同じ)

←○写真撮影位置方向

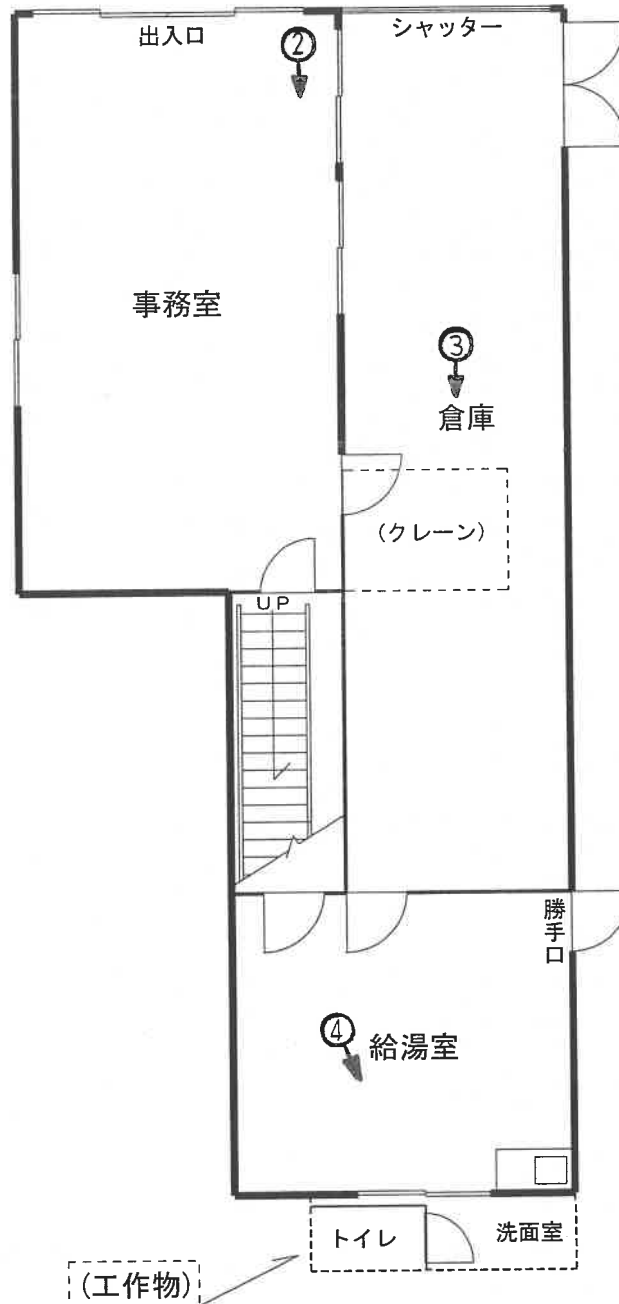
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



1階 約92.21㎡（評価人概測）
※登記上は、104.90㎡

←○写真撮影位置方向

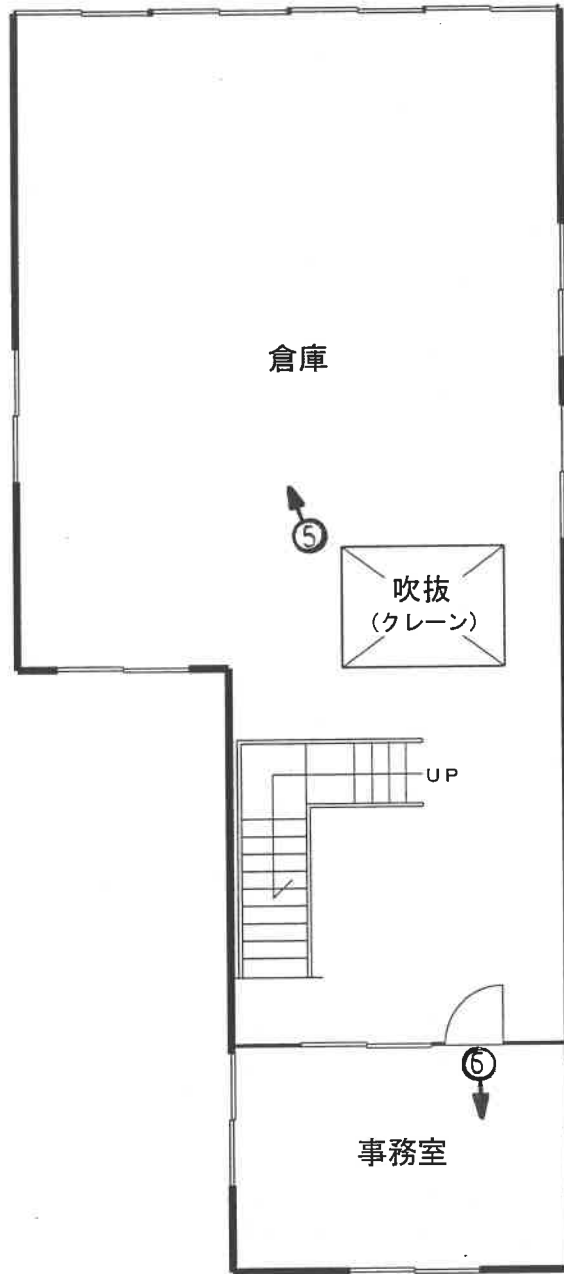
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



2階 約95.99㎡（評価人概測）
※登記上は、105.60㎡

←○写真撮影位置方向

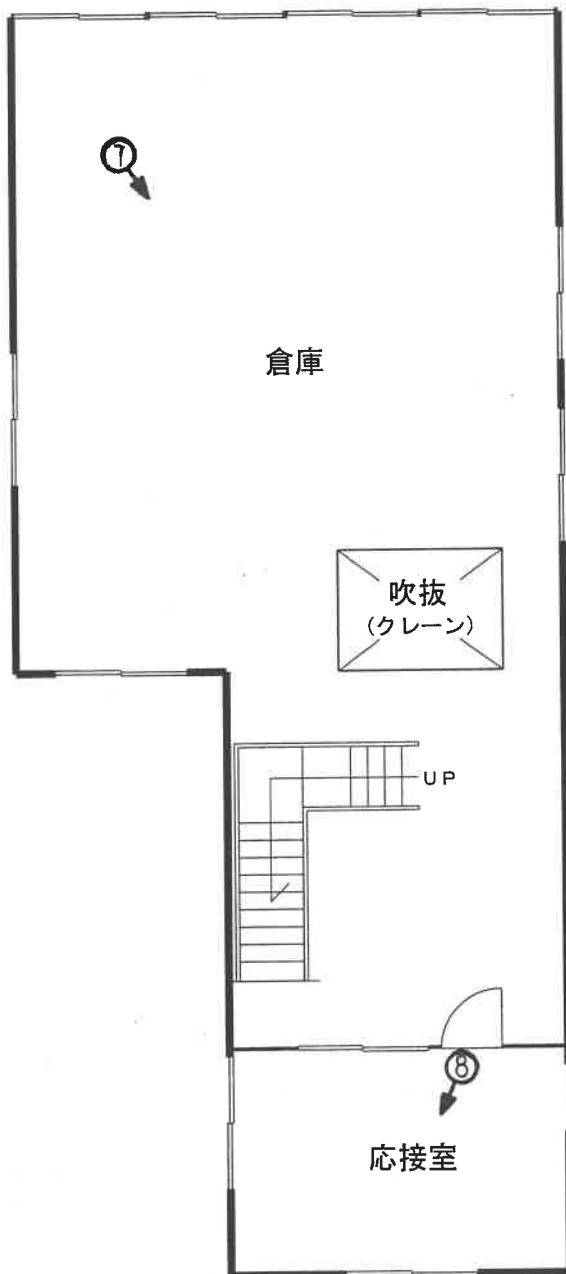
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



3階 約95.99㎡（評価人概測）
※登記上は、105.60㎡

←○写真撮影位置方向

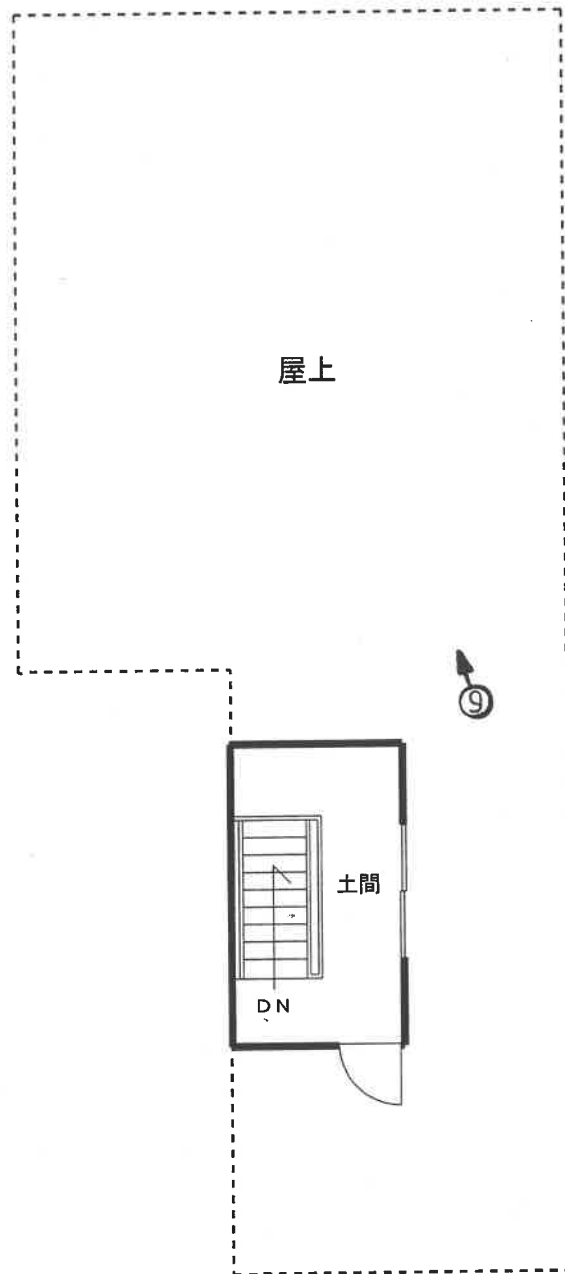
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



4階 9.20㎡（登記に同じ）

←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。



一部においてマスキングをしています。
写真中心の建物が物件2です。

No. 1



No. 2

(11 枚目)



No. 3



No. 4

(12 枚目)



No. 5



No. 6

(13 枚目)



No. 7



No. 8

(14 枚目)



No. 9

(15 枚目)

求意見書

齋藤清人 殿

令和 7年 7月 24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

┌
|
|
└

(3) その他

┌
|
|
└



令和 7年 7月 28日

評価人

齋藤清人



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市五軒町二丁目
地 番 1249番7
地 目 宅地
地 積 124.30平方メートル
- 2 所 在 水戸市五軒町二丁目1249番地3
家屋 番号 1249番3の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 104.90平方メートル
2階 105.60平方メートル
3階 105.60平方メートル
4階 9.20平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約92.21平方メートル
2階 約95.99平方メートル
3階 約95.99平方メートル
4階 9.20平方メートル



11

令和 6年（ケ）第 158号
令和 6年10月24日 受 命
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年12月12日 評 価
令和 6年12月13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
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 1 6 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合計価格である。
- 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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	1階 約92.21㎡ 2階 約95.99㎡ 3階 約95.99㎡ 4階 9.20㎡
特記事項			
・住居表示実施区域である。「五軒町二丁目1番31号」			

物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市五軒町二丁目
地 番 1249番7
地 目 宅地
地 積 124.30平方メートル
- 2 所 在 水戸市五軒町二丁目1249番地3
家屋 番号 1249番3の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 104.90平方メートル
2階 105.60平方メートル
3階 105.60平方メートル
4階 9.20平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR常磐線「水戸」駅の北西方・約1.8km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「大成女子高前」の南西方約50m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、事務所ビル、マンション、医院等のほか駐車場も多い商業地域である。道路の系統連続性は良好である。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制等	市街化区域 近隣商業地域 80% 400% 準防火地域 なし ○第5種高度地区(絶対高さ45m以下) ○駐車場整備地区 ○立地適正化計画・都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	間口：約7.7m(北東側) 奥行：約9.9～19.8m 形状：不整形地 地積：124.30㎡(登記) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：北東側道路に接面する中間画地 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路及び隣接地と概ね等高	
接面道路の状況	(北東側)水戸市道<上市187号線>建築基準法第42条1項1号道路 ：幅員約13.5m、歩道付、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物(倉庫)の法定地上権の成立を考慮して評価する。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】あり 【下水道】あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
特 記 事 項	<p>(1) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(2) 動産、工作物等について 本土地上には木製トイレ・洗面室(工作物)、郵便ポスト、看板等が存する(別添、土地建物位置関係図参照)。</p> <p>(3) 本土地の越境物等について 本土地上に存する物件2建物のコンクリート軒天が北西側及び南東側隣接地へ越境している可能性があるほか、南東側隣接の建物の雨樋が本地へ越境している可能性があることに留意を要する。 なお、境界に関しては、評価人としての調査に限界があるため、詳細については、土地家屋調査士・測量士等の専門調査機関による調査を要する。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年 2月 5日新築 約56年 満了
仕様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 モルタル吹付等 内壁 板貼等 天井 ボード貼等 床 土間等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備、クレーン ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明	
床面積（現況）	1階 約92.21㎡(評価人概測) 2階 約95.99㎡(評価人概測) 3階 約95.99㎡(評価人概測) 4階 9.20㎡(登記に同じ) 延)約293.39㎡ ※減築・改築等が行われているほか、2・3階については吹抜も考慮した。なお、減築・改築等が行われた年月日等の詳細に関しては不明である。	
現況用途等	階層 4階建 現況用途 倉庫 間取り 別添「建物間取図(略図)」のとおり その他 1階と2階の間に物置スペースが存する。	
品等	使用資材 普通 施工 普通	
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として占有している。	

特記事項	<p>(1) 建築確認・検査済証について（水戸市役所建築指導課調べ） ・建築確認及び工事完了後の検査済証は無し。</p> <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、経年相応の老朽化が進行しているほか、内外壁のひび割れや床の汚損等のほか、3階は雨漏り箇所が見受けられた。また、東日本大震災による影響も否定出来ない。 なお、シロアリ被害の可能性についても否定できないが、雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 目的建物は昭和44年新築の鉄骨造倉庫であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。よってそのリスク減価を▲10%と査定し、物件2建物の市場性修正率を0.90とした。</p>
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	75,800	0.81	124.30	0.80	6,110,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸5-17

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$82,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/108.9 = 75,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲2.0) 交通・接近条件(駅への接近性+1.0)
環境条件(繁华性+10.0)

イ 個別格差：形状▲10 間口・奥行の関係▲10

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)

目的建物の再調達原価を、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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
2	300,000	293.39	0.030	2,640,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約56年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.030$$

2 評価額の判定

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、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。

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	6,110,000	0.65 法定地上権	3,970,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.65

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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
1	6,110,000	-3,970,000	/	1.00	0.70	1,500,000
2	2,640,000	+3,970,000	/	0.90	0.70	4,160,000
一括価格 (合計)						5,660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 アスベスト使用リスク▲10

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 水戸5-17

所 在：茨城県水戸市五軒町2丁目1189番1
「五軒町2-1-51」
地 目：宅 地
価 格：82,500円/㎡
位 置：JR常磐線「水戸」駅の北西方約1.6km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：261㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：東12m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域 準防火地域
（建蔽率80%、容積率400%）
地域の概要：中低層の店舗、事務所等が混在する商業地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



公示地：水戸5-17

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図





前 1249-7 後 1249-8 新

整理番号 033284

地積測量図

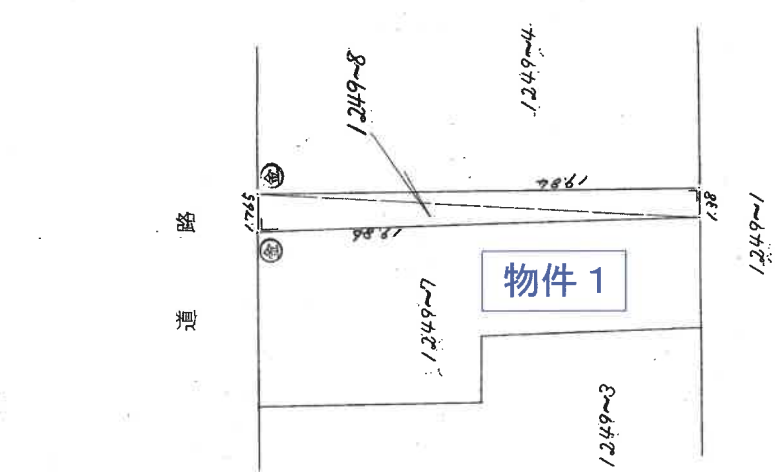
地番 1249-8
1249-7

土地の所在 水戸市五軒町2丁目

地積計算

1249-8
 $18.84 \times 1.38 = 27.3792$
 $19.86 \times 1.765 = 35.0529$
 $\frac{1}{2} = 62.4321$
 $= 37.27605 \text{ m}^2$

1249-7
 $155.5276 - 37.27605 = 124.30555 \text{ m}^2$



地積測量図写

境界	境界標の種類
④	石
⑦	杭
⑧	プラスチック杭
⑨	コンクリート杭
⑩	金属標

1 / 250

申請人

56-6-2
(昭和 年 月 日作製)

作製者 土地家屋

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和44年5月16日

整理番号 059087

家屋番号 1249~3の2

建物の所在 水戸市五軒町式丁目1249~3

建物図面
各階平面図

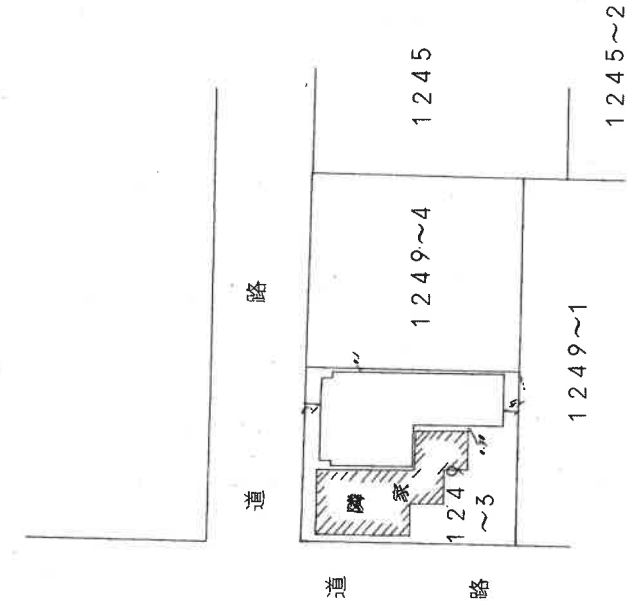
物件 2

建物図面・各階平面図写

作製年月日
昭和50年4月30日

作製者

申請人



(茨城土地家屋調査士会 用紙)

244.5.16

縮尺 1/500 1/

A3版をA4版に縮小

整理番号 059088

家屋番号 (2449-0-2) 1249-0-2

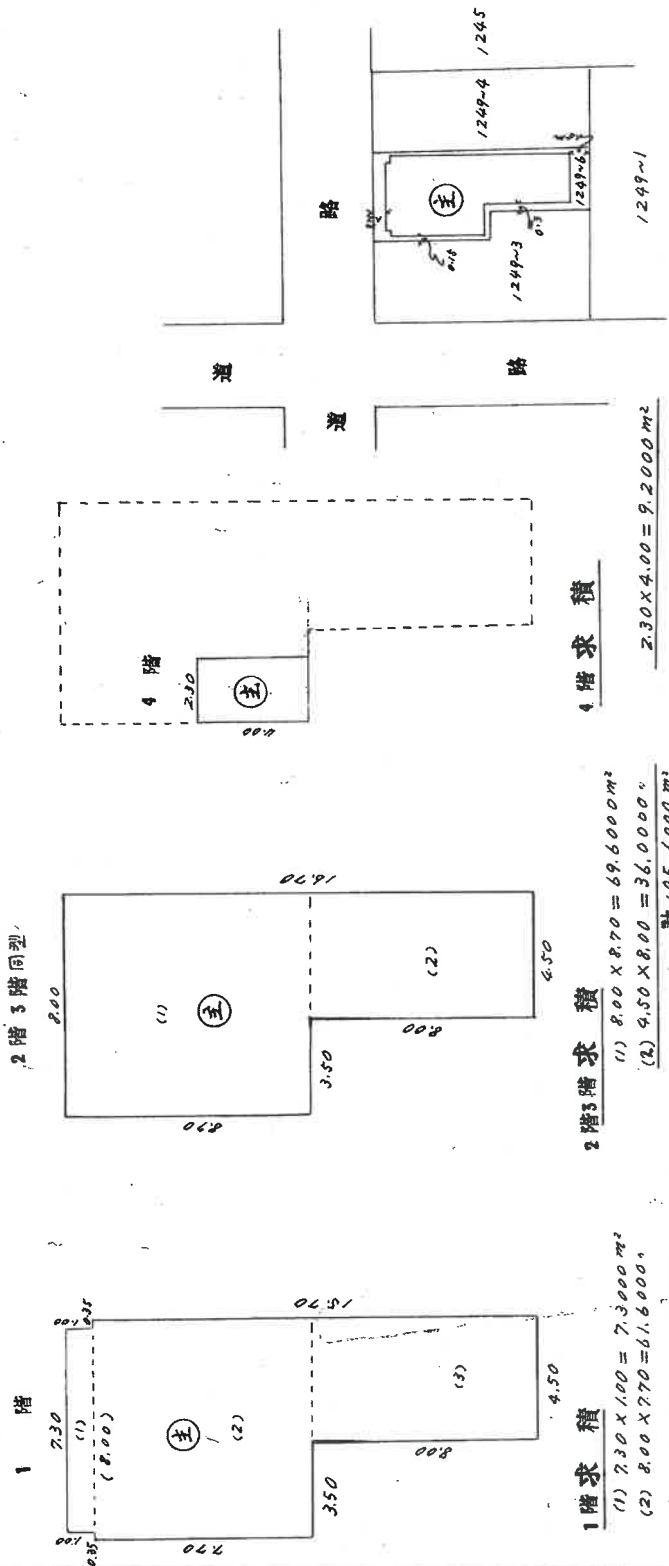
建物の所在 水戸市五軒街Z丁目1249-0-3

建物階平面図

物件 2

建物図面・各階平面図写

作製年月日	作製者	申請人
昭和44年3月26日	[Redacted]	[Redacted]



1階求積
 (1) 7.30 x 8.00 = 7,300.00㎡
 (2) 8.00 x 7.70 = 61,600.00"
 (3) 4.50 x 8.00 = 36,000.00"
 計 104,900.00㎡

2階求積
 (1) 8.00 x 8.70 = 69,600.00㎡
 (2) 4.50 x 8.00 = 36,000.00"
 計 105,600.00㎡

4階求積
 2.30 x 4.00 = 9,200.00㎡

1階床面積 104.90

2階3階同型床面積 105.60

4階床面積 9.20

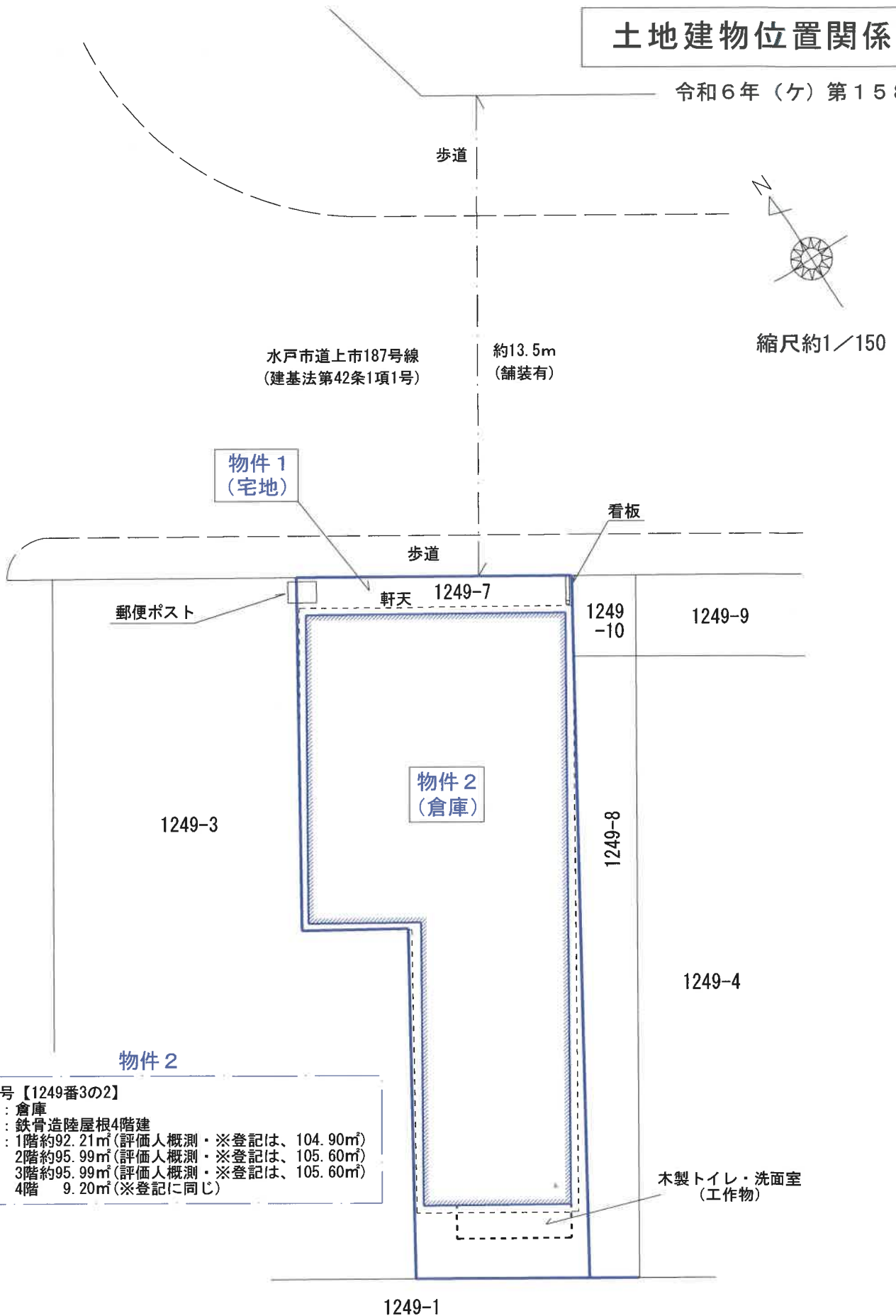
A3版をA4版に縮小

縮尺 1/200 1/500 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

544.5/16

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第158号



家屋番号【1249番3の2】
 種類：倉庫
 構造：鉄骨造陸屋根4階建
 床面積：1階約92.21㎡(評価人概測・※登記は、104.90㎡)
 2階約95.99㎡(評価人概測・※登記は、105.60㎡)
 3階約95.99㎡(評価人概測・※登記は、105.60㎡)
 4階 9.20㎡(※登記に同じ)

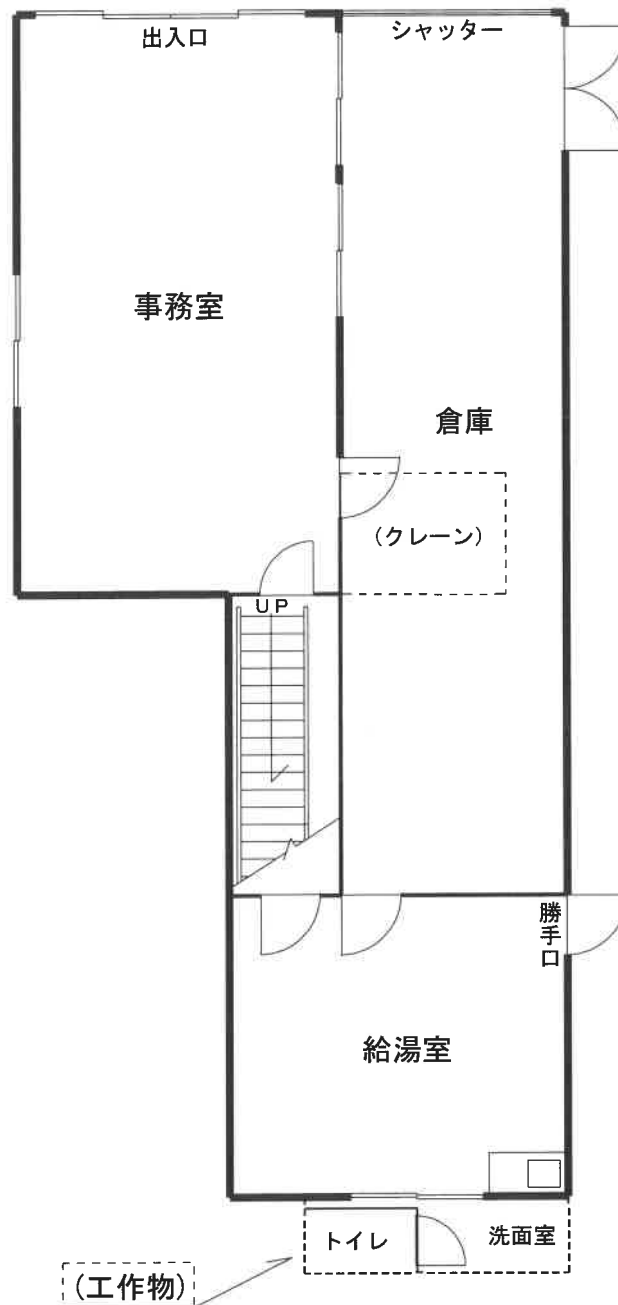
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



1階 約92.21㎡（評価人概測）
※登記上は、104.90㎡

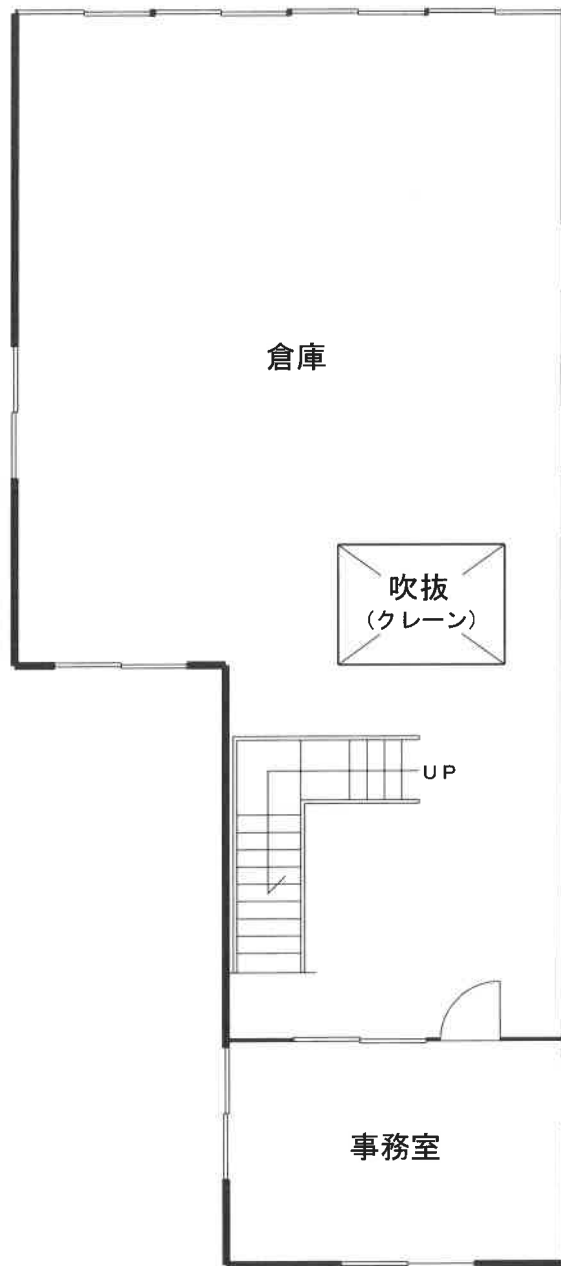
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



2階 約95.99 m^2 （評価人概測）
※登記上は、105.60 m^2

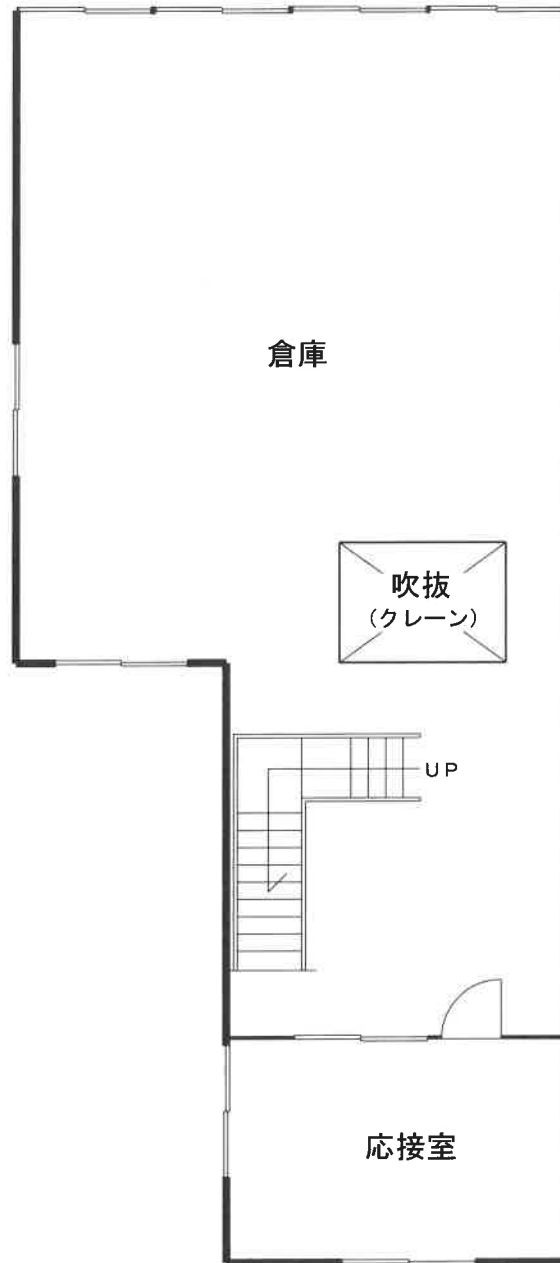
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



3階 約95.99m²（評価人概測）
※登記上は、105.60m²

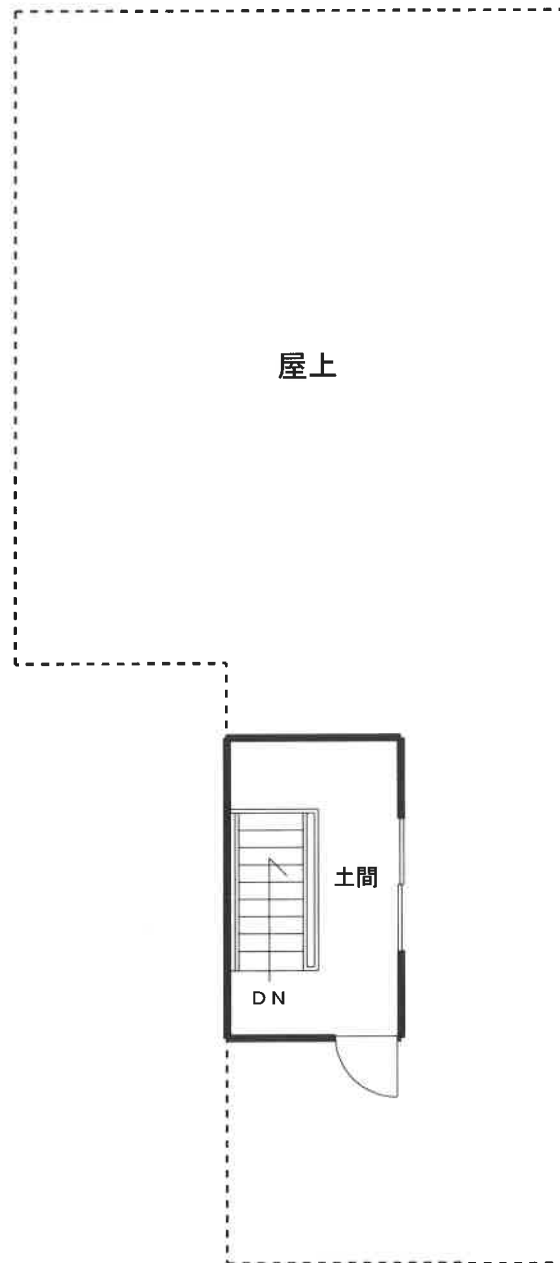
※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第158号

物件2

縮尺約1/100



4階 9.20㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。