

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月10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 日立市石名坂町一丁目  
地 番 725番1  
地 目 宅地  
地 積 1187.51平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 727番  
地 目 宅地  
地 積 644.95平方メートル
- 3 所 在 日立市石名坂町一丁目726番地2、725番地1、  
726番地1、727番地、728番地  
家屋 番号 726番2  
種 類 工場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 1057.85平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約1443平方メートル  
所 在 日立市石名坂町一丁目725番地1、727番地、7  
29番地1  
(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 洗面所・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械・器具等一覧

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月
ア	製材機	不明	1	HIRAMOTO	不明
イ	ギャングソー	A43-E (TB721039)	1	(株) 太平製作所	S47.12
ウ	帯鋸	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明
エ	昇降盤	(No9102-257)	1	OTANI TEKKO	不明
オ	帯鋸 BAND SAW	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明
カ	カッタソー	不明	1	小林機械工業(株)	不明
キ	カッタソー	(No680309)	1	小林機械工業(株)	不明
ク	モルダー	不明	1	不明	不明
ケ	カッタソー	KM-5C	1	小林機械工業(株)	H12.12

## 物件明細書

令和 5年 2月 3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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番729番1，地積1197.62平方メートル，所有者1）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 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 日立市石名坂町一丁目  
地 番 725番1  
地 目 宅地  
地 積 1187.51平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 亡A相続財産

2 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 727番  
地 目 宅地  
地 積 644.95平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 日立市石名坂町一丁目726番地2、725番地1、  
726番地1、727番地、728番地

家屋 番号 726番2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1057.85平方メートル

(現況)

床 面 積 約1443平方メートル



## 物 件 目 録

所 在 日立市石名坂町一丁目725番地1、727番地、729番地1

(未登記附属建物)

種 類 洗面所・便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

所有者 赤津木材工業株式会社

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)





機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

No	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月	備考
ア	製材機	不明	1	HIRAMOTO	不明	
イ	ギヤングソー	A43-E (TB721039)	1	(株) 太平製作所	昭和47年 12月	
ウ	帯鋸	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
エ	昇降盤	(No9102-257)	1	OTANI TEKKO	不明	
オ	帯鋸 BAND SAW	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
カ	カットソー	不明	1	小林機械工業(株)	不明	
キ	カットソー	(No680309)	1	小林機械工業(株)	不明	
ク	モルダー	不明	1	不明	不明	
ケ	カットソー	KM-5C	1	小林機械工業(株)	平成12年 12月	

令和4年(ケ)第23号  
(物件1～3)  
令和4年3月31日受理  
令和4年5月23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 日立市石名坂町一丁目  
地 番 725番1  
地 目 宅地  
地 積 1187.51平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 727番  
地 目 宅地  
地 積 644.95平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 日立市石名坂町一丁目726番地2、725番地1、  
726番地1、727番地、728番地  
家屋 番号 726番2  
種 類 工場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 1057.85平方メートル

所有者 赤津木材工業株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	日立市石名坂町1丁目45番10号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約1443平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 洗面所・便所</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積: 約15平方メートル</td> </tr> </table> (未登記)			{	種類: 洗面所・便所	{	構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建	{	床面積: 約15平方メートル						
{	種類: 洗面所・便所														
{	構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建														
{	床面積: 約15平方メートル														
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 工場 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	]	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 赤津木材工業株式会社
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件3敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> C (所有者相続財産管理人) <input checked="" type="checkbox"/> D (占有者会社社員) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和37年3月5日 (物件3建築年月日) 頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 万円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 万円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

( 3 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)	
所 在	日立市石名坂町一丁目
地 番	729番1
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地 積	1197.62平方メートル (■全部 □一部)
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (I)
その他の事項	
■関係人(■D(建物所有者会社社員) ■I(土地所有者))の陳述/■提示文書(回答書等)の要旨	
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □不明
占有開始時期	昭和37年3月5日(物件3建築年月日)頃
最初の契約日	昭和61年頃
契約等期間	不明
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	令和4年1月1日から ■令和4年12月31日まで1年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■土地所有者 □その他の者 ( )
当事者借主	■建物所有者 □その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金5万円(毎月末日限り翌月分支払)
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	■ない □ある( 現在金 円)
契約解除	■ない □ある( )
訴訟提起等	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 □係属中 □終局( )
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1, 2相続財産 管理人)	本件土地上の建物の敷地利用関係は不明です。
■ D (物件3所有者会社社 員)	本件建物は弊社が工場として使用しています。増築時期は不明です。 本件土地及び目的外土地の敷地利用関係については分かりません。 建物内の機械は総じて木材加工の為の機械ですが、リース物件も使用し ており、設置してから20年以上は経っており、弊社所有の機械もあると 思いますが社長と連絡が取れないので正確には分かりません。なお、仮に 弊社所有の機械だとしても担保の対象外です。
■ 本件債権者	本件建物(工場)内の機械は担保の対象外であり把握していません。
■ I (目的外土地所有者)	地番729番1の土地を昭和61年頃から期間は不明ですが賃貸し始め ました。現在地代の滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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、2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

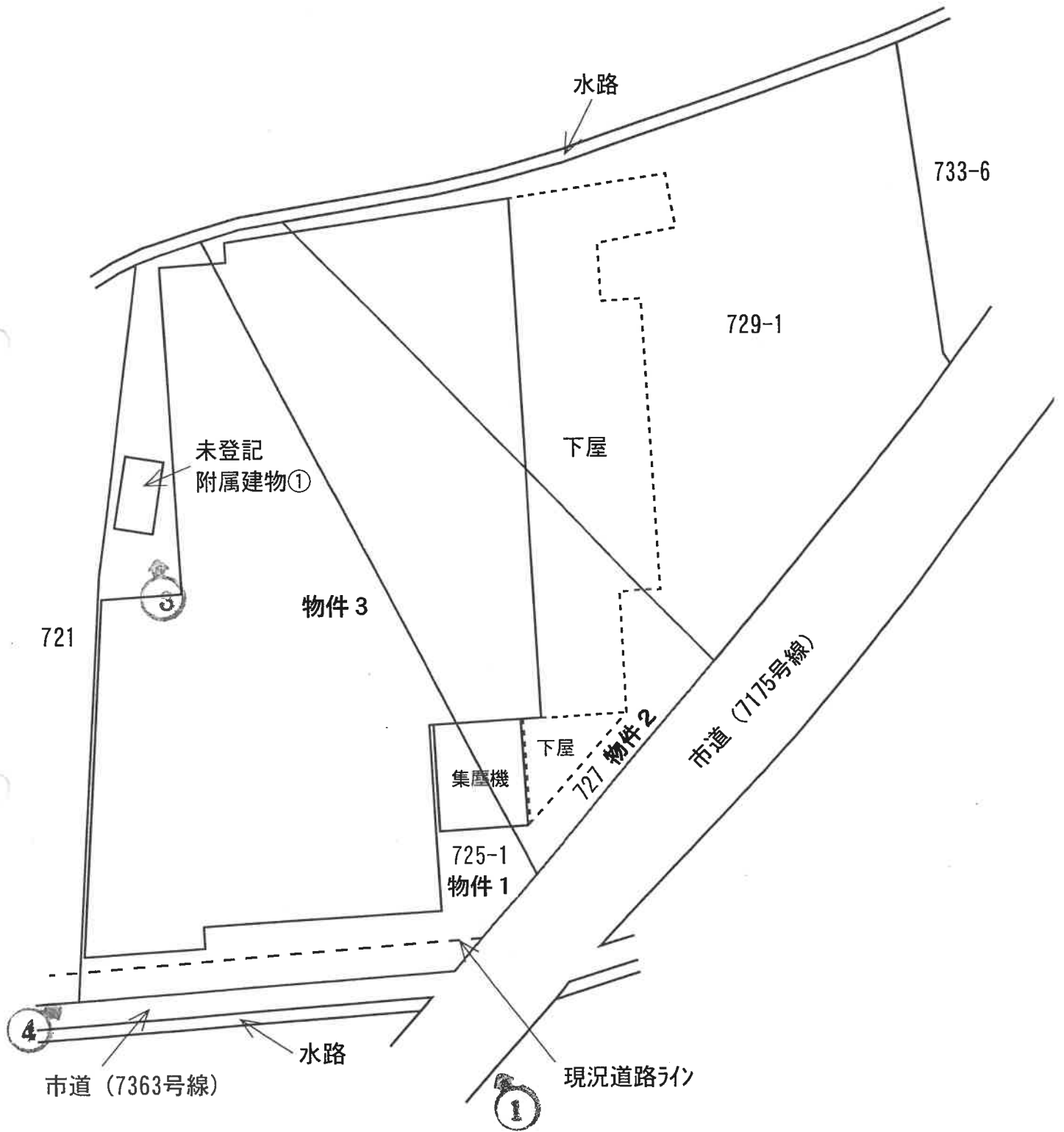


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
4年3月31日(木) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
4年4月4日(月) 13:30-13:45	物件所在地	物件特定, 占有調査(D面談, 債権者から電話聴取等), 立入調査, 写真撮影
4年4月5日(火) 8:40-8:45	水戸地方法務局	本件土地上の全登記建物申請・受領(本件建物のみとの回答) 隣地等登記簿謄本申請・受領
4年4月7日(木) :-:	執行官室(文書)	水戸地方法務局日立支局宛て本件物件閉鎖登記簿謄本申請(回答あり)
4年4月7日(木) 9:40-9:45	執行官室(電話)	相続財産管理人から聴取
4年4月18日(月) :-:	執行官室(文書)	水戸地方法務局日立支局宛て本件物件閉鎖登記簿謄本追加申請(回答あり)
4年4月22日(金) 9:40-11:30	物件所在地	物件特定, 占有調査(D面談), 立入調査, 写真撮影 評価人同行
4年5月12日(木) :-:	執行官室(文書)	目的外土地所有者宛 I 宛て照会(回答あり)
4年5月23日(月) 13:30-13:40	執行官室(電話)	I から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 土地建物位置関係図

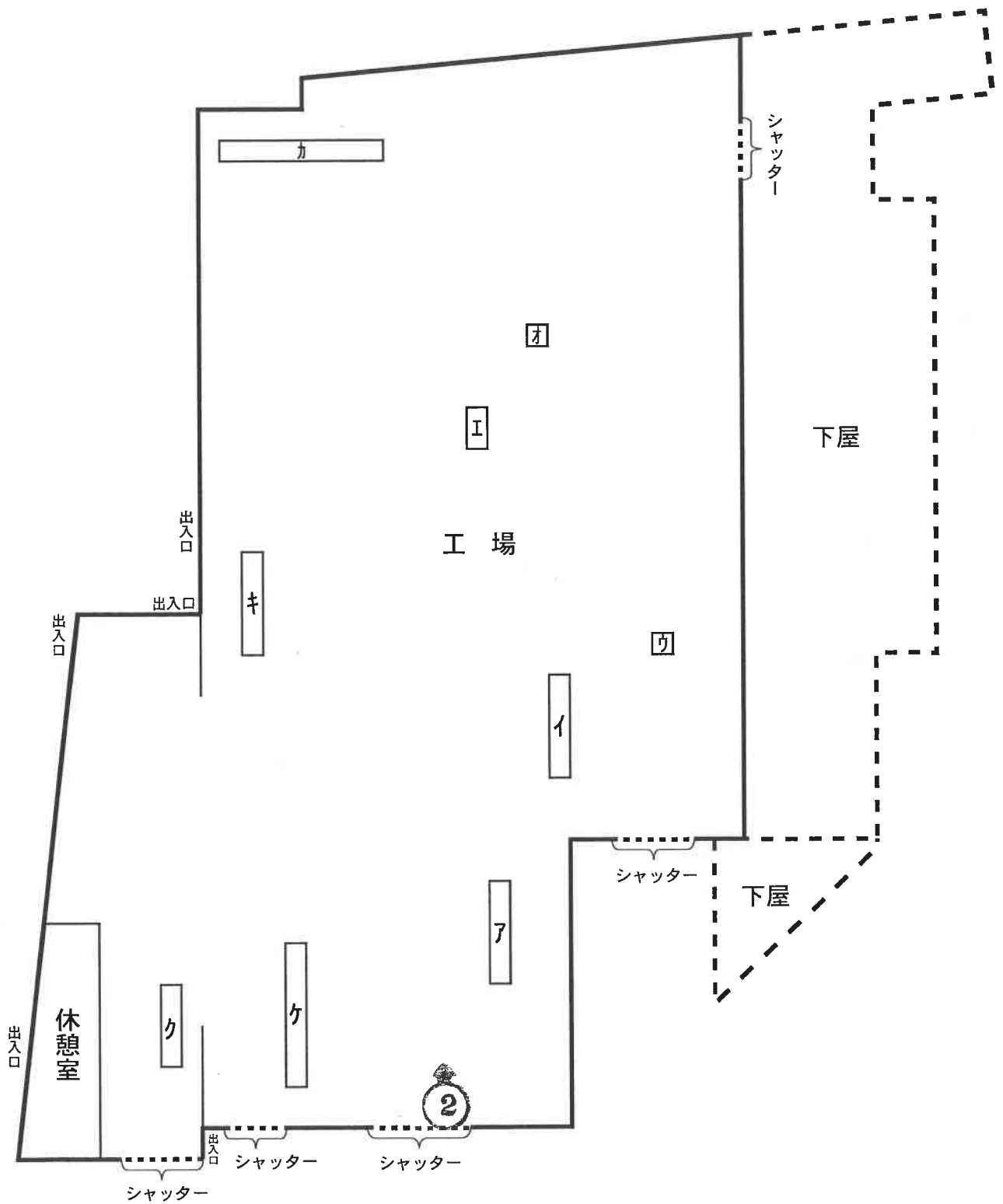
←○写真撮影位置方向



# 間 取 図

物件 3

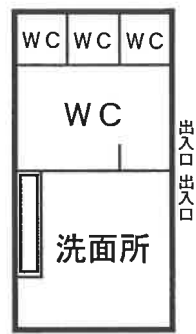
←○写真撮影位置方向



※ ア～ケは機械・器具等の位置を表示しています。

# 間 取 図

## 未登記附属建物①



機械・器具等一覧

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月
ア	製材機	不明	1	HIRAMOTO	不明
イ	ギヤングソー	A43-E (TB721039)	1	(株) 太平製作所	S47. 12
ウ	帯鋸	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明
エ	昇降盤	(No9102-257)	1	OTANI TEKKO	不明
カ	帯鋸 BAND SAW	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明
カ	カッタソー	不明	1	小林機械工業(株)	不明
キ	カッタソー	(No680309)	1	小林機械工業(株)	不明
ク	モルダー	不明	1	不明	不明
ケ	カッタソー	KM-5C	1	小林機械工業(株)	H12. 12



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

# 求 意 見 書

塚 本 修 一 様

令和 6年 1月 24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄 様

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 6年 1月 25日

評価人

塚 本 修 一





物件目録

- 1 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 725番1  
地 目 宅地  
地 積 1187.51平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部公衆用道路
- 2 所 在 日立市石名坂町一丁目  
地 番 727番  
地 目 宅地  
地 積 644.95平方メートル
- 3 所 在 日立市石名坂町一丁目726番地2、725番地1、  
726番地1、727番地、728番地  
家屋 番号 726番2  
種 類 工場  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 1057.85平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約1443平方メートル  
所 在 日立市石名坂町一丁目725番地1、727番地、7  
29番地1  
(未登記附属建物)



## 物件目録

種類 洗面所・便所  
構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建  
床面積 約15平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

No	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月	備考
ア	製材機	不明	1	HIRAMOTO	不明	
イ	ギヤングソー	A43-E (TB721039)	1	(株) 太平製作所	昭和47年 12月	
ウ	帯鋸	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
エ	昇降盤	(No9102-257)	1	OTANI TEKKO	不明	
オ	帯鋸 BAND SAW	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
カ	カットソー	不明	1	小林機械工業(株)	不明	
キ	カットソー	(No680309)	1	小林機械工業(株)	不明	
ク	モルダー	不明	1	不明	不明	
ケ	カットソー	KM-5C	1	小林機械工業(株)	平成12年 12月	



令和 4年 (ケ) 第 23号  
分 冊 番 号 5 - 1  
令和 4年 3月31日 受 命  
令和 4年 4月22日 現地調査  
令和 4年 6月14日 評 価  
令和 4年 6月15日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

# 評 価 書

( 物 件 番 号 1 ・ 2 ・ 3 )

評価人 不動産鑑定士  
塚本 修一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,450,000円
物件2 (土地)	金 5,360,000円
物件3 (建物)	金 4,130,000円
物件3 (機械器具)	金 0円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	所在地 番目 宅地 積 1,187.51m <sup>2</sup>	宅地一部公衆用道路
2	所在地 地積	所在地 番目 宅地 積 644.95m <sup>2</sup>	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	所在地 番目 宅地 積 1,057.85m <sup>2</sup>	日立市石名坂町一丁目725番地1、727番地、729番地1 約1,443m <sup>2</sup> (未登記附属建物)
	符 種類 構造 床面積	726番2 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 726番2 工場 軽量鉄骨造スレート葺平家建 1,057.85m <sup>2</sup>	① 洗面所・便所 コンクリートブロック造陸屋 根平家建 約15m <sup>2</sup>
特記事項			
<p>物件3建物に備え付けられた機械・器具その他工場用に供する物は、3頁の機械器具等目録のとおりである。</p>			

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

No	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ア	製材機	不明	1	HIRAMOTO	不明	
イ	ギヤングソー	A43-E (TB721039)	1	(株) 太平製作所	昭和47年 12月	
ウ	帯鋸	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
エ	昇降盤	(No9102-257)	1	OTANI TEKKO	不明	
オ	帯鋸 BAND SAW	BS-1100-5AS	1	RYOBI	不明	
カ	カットソー	不明	1	小林機械工業(株)	不明	
キ	カットソー	(No680309)	1	小林機械工業(株)	不明	
ク	モルダー	不明	1	不明	不明	
ケ	カットソー	KM-5C	1	小林機械工業(株)	平成12年 12月	



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)

位置・交通	JR常磐線「大甕」駅の西方・道路距離約3.1km 最寄バス停「石名坂下」の北西方・道路距離約0.2km (徒歩約3分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅に木材工場等が見られる住宅地域であり、未利用地等も多く残っている。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 特段にない
画地条件	地積：1,832.46㎡ 間口：約30m 奥行：最大約52.5m 形状：やや不整形 地勢：平坦地 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：角地 セットバック：あり	
接面道路の状況	南西側有効幅員約6～6.6m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路に該当) 西側幅員約1.8m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当。幅員は公図上の幅員。尚、現況幅員は物件1土地のセットバック部分及び水路を含んで約5m)	
土地の利用状況等	物件1・2土地は、物件1土地の西側一部が公衆用道路として利用されているほかは、赤津木材工業株式会社が目的外729番1土地とともに物件3建物及び未登記附属建物①の敷地(占有権原は物件1・2土地については不明、目的外729番1土地については対抗力の無い借地権)として利用している。  ※物件1土地のうち、物件3建物(未登記附属建物①含む)の敷地範囲及び道路敷部分を現況等より次のとおり査定した。 物件3建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約1,121.51㎡ 道路敷部分 物件1土地のうち 約66㎡  ※目的外729番1土地の賃貸借契約の概要は次のとおりである。 賃貸人：土地所有者 賃借人：建物所有者 占有開始時期：昭和37年3月5日(物件3建築年月日)頃 現在の契約等：令和4年1月1日から令和4年12月31日まで1年間 地代：月額5万円 敷金・保証金：なし	

供給処理施設	<p>上水道 あり（但し、画地内引込なし）  ガス配管 なし（個別LPガスによる）  下水道 あり（但し、未接続）</p> <p>（注）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、通常の費用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>調査の結果、有害物質使用の状況は不明である。工場であり汚染リスクは存するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定出来ない。</p>
特記事項	<p>○目的外土地の地目・地積は次のとおりである。  729番1：宅地・1,197.62㎡</p> <p>○物件1・2土地に対する物件3建物の占有権原が不明であるため、物件1・2土地に対する土地利用権等を場所的利益と査定して評価する。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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37年3月5日 経過年数：60年 経済的残存耐用年数：1年 増築年月日(未登記)：不詳
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板、スレート 内 壁：合板、内壁材による仕上げなし 天 井：合板、天井材による仕上げなし 床：コンクリートたたき 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	1,443㎡
現況用途等	現況用途：工場 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件3建物は、所有者が工場として利用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○物件3建物の建築確認等を調査したが、物件3建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。</li> <li>○物件3建物は工場であり、第1種低層住居専用地域内の建築物の用途制限に抵触しているが、昭和37年に建築されているため既存不適格建築物に該当するものと思われる。</li> <li>○外壁（スレート）にゆがみ、剥がれ、天井に穴、雨漏りが見られる。</li> </ul>

(未登記附属建物①)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 昭和37年(家屋課税台帳登録事項証明書) 経過年数 : 60年 経済的残存耐用年数 : 1年
仕 様	構造 : コンクリートブロック造 屋根 : 陸屋根 外壁 : コンクリートブロック 内壁 : 漆喰 天井 : 漆喰 床 : コンクリートたたき 設備 : 電気、給排水、衛生
床面積(現況)	約15m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 : 洗面所・便所 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	未登記附属建物①は、所有者が洗面所・便所として利用している。
特 記 事 項	○未登記附属建物①の建築確認等を調査したが、未登記附属建物①の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。  ○便所は汲み取り式である。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-1, 1-2, 2 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1土地のうち、物件3建物の敷地範囲を物件番号1-1、道路敷部分を物件番号1-2と以下表示した。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-1	32,000	0.573	1,121.51	0.90	18,510,000
1-2	32,000	0.100	66		210,000
2	32,000	0.573	644.95	0.90	10,640,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立-14

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/102.0 \approx 32,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要なし

◇地域格差 : 交通・接近条件+2.0

イ 個別格差 : 物件番号1-1・物件番号2 画地条件 (規模▲30 間口・奥行の関係▲15 形状▲10 角地+7) ※目的外土地との一体画地としての格差率  
 物件番号1-2 画地条件 (公衆用道路▲90)

ウ 地 積 : 物件番号1-1・1-2は登記数量を基に現況等により査定した数量、物件番号2は登記数量による。

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3 (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及び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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	1,443	0.009	2,080,000

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 : 約1,443㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数60年、経済的全耐用年数61年、残価率1%とした定率法(0.011)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.011×(1-20%)≈0.009

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
①	150,000	15	0.009	20,000

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 : 約 15 m<sup>2</sup>

ウ 現 価 率 : 経過年数60年, 経済的全耐用年数61年, 残価率1%とした定率法 (0.011) と観察減価法 (15%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.011 \times (1 - 15\%) \doteq 0.009$$

### 建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
3	2,080,000	20,000	2,100,000

### ③ 物件3 (機械器具等)

本件機械器具等の「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による耐用年数は, 木材又は木製品 (家具を除く。) 製造業用設備であることから8年である。符号ア・ウ～クは製造時期が不明であるが経済的耐用年数を超過していると思われること、符号イ・ケは既に耐用年数を超過しており, 経済的耐用年数も超過していると思われるので, 現在の維持・管理の状態等を勘案した結果, 符号ア～ケは使用価値がある可能性はあるものの経済価値は認められないと判定し0円と評価した。

尚、本件機械器具等内にはリース物件である機械が混在している可能性があり、各機械の所有権帰属の特定が確実になし得るとはいえない状況である。

## 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
1-1	18,510,000	0.10	場所的利益	1,850,000
2	10,640,000	0.10	場所的利益	1,060,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### 目的外土地

土地符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地利用権等割合 オ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
—	32,000	0.573	1,197.62	0.90	対抗力の無い借地権 0.12	2,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 日立-14

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $32,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/102.0 \approx 32,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし

◇地域格差：交通・接近条件+2.0

イ 個別格差：画地条件（規模▲30 間口・奥行の関係▲15 形状▲10 角地+7）

※物件番号1-1・物件番号2との一体画地としての格差率

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地利用権等割合：土地利用権等を対抗力の無い借地権と判定し、その割合を12%と査定した。

② 不動産の内訳価格

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	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	内訳価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-1	18,510,000	-1,850,000	/	0.80	0.70	9,330,000
1-2	210,000	/	/	0.80	0.70	120,000
2	10,640,000	-1,060,000	/	0.80	0.70	5,360,000
3	2,100,000	+5,280,000	/	0.80	0.70	4,130,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件が特殊用途物件（工場）であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△20%と判定。

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。

③ 機械器具等の内訳価格

物件 番号	機械器具 等の区分	基礎となる 価 格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	内訳価格 (円) ア×イ×ウ
3	製材機	0	0.00	0.00	0
3	ギヤングソー	0	0.00	0.00	0
3	帯鋸	0	0.00	0.00	0
3	昇降盤	0	0.00	0.00	0
3	帯鋸 BAND SAW	0	0.00	0.00	0
3	カットソー	0	0.00	0.00	0
3	カットソー	0	0.00	0.00	0
3	モルダー	0	0.00	0.00	0
3	カットソー	0	0.00	0.00	0

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：必要なし



④ 不動産及び機械器具等の一括価格

物件 番号	不動産の 内訳価格(円) ア	機械器具等の内訳価格 イ	評価額 (円) ア+イ=ウ
1-1	9,330,000		9,330,000
1-2	120,000		120,000
2	5,360,000		5,360,000
3	4,130,000	0	4,130,000
一括価格(合計)			18,940,000

※物件1(土地)の内訳価格=物件番号1-1評価額 + 物件番号1-2評価額  
=9,450,000円

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 (日立一14)

所 在：日立市石名坂町1丁目779番29「石名坂町1-42-61」

価 格：32,900円/m<sup>2</sup>

位 置：JR常磐線「大甕」駅の西方・道路距離2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和3年7月1日

地 積：191m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の低層住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



● 大森台ゴルフセンター

# 物件位置図



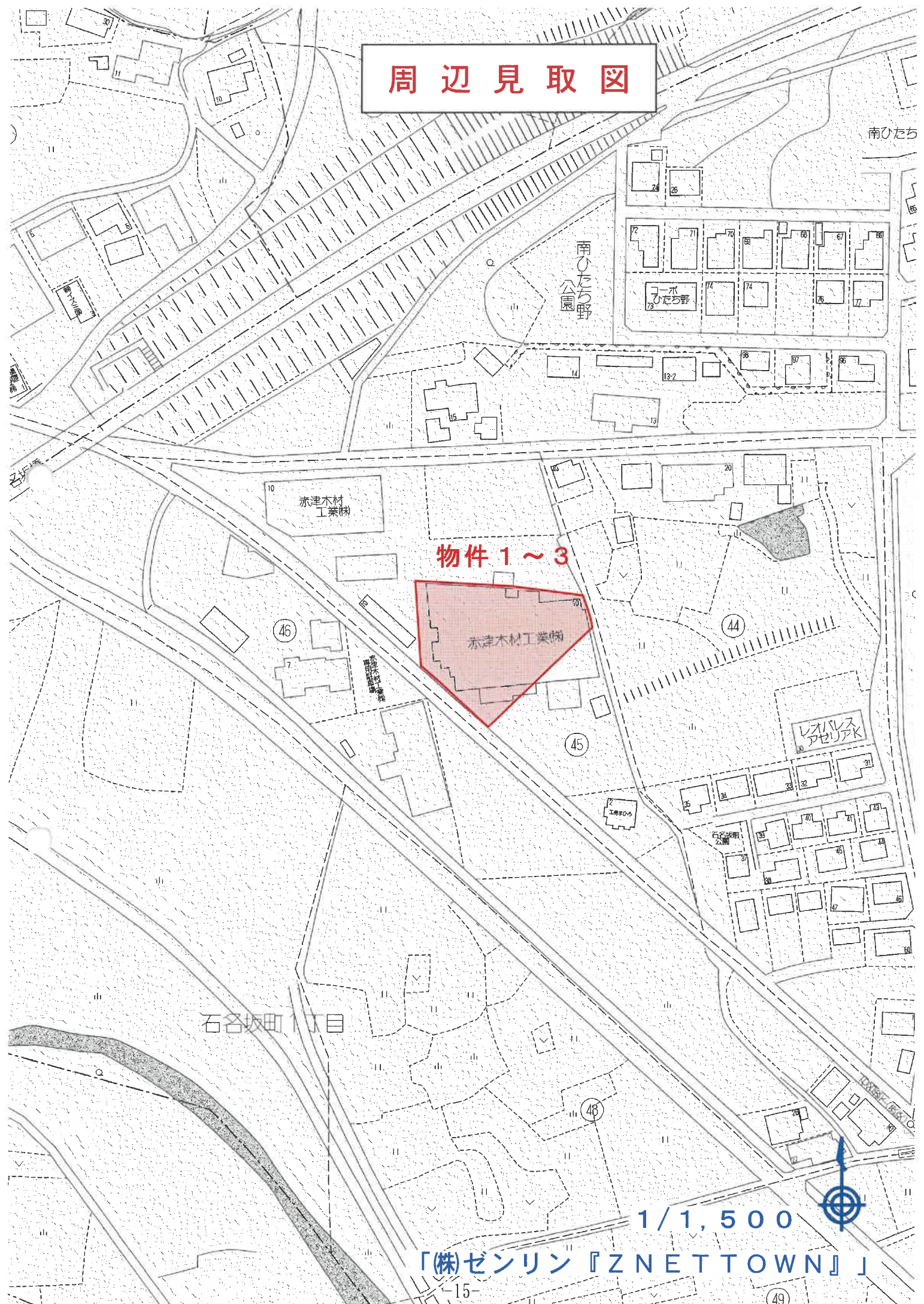
「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

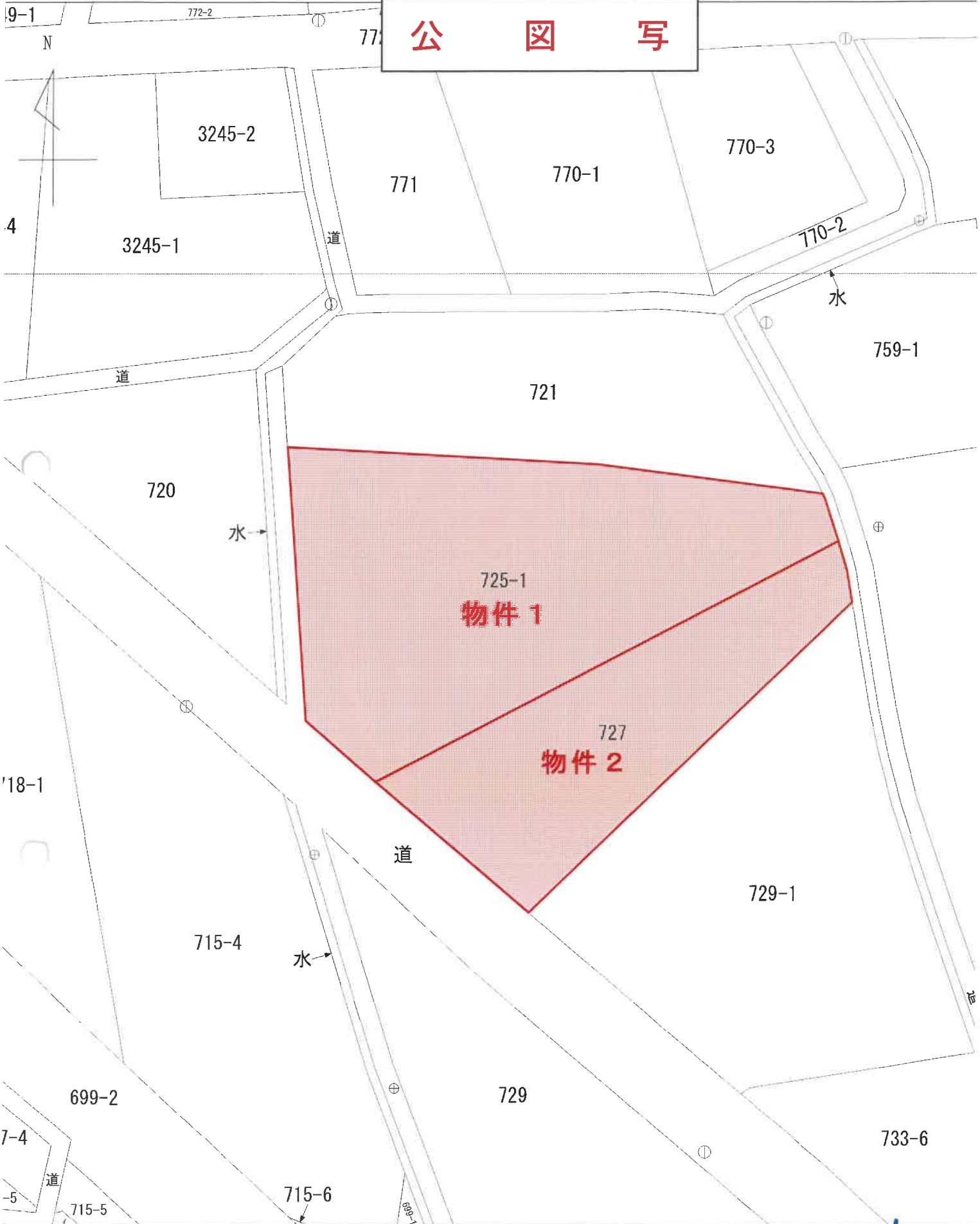


# 周辺見取図



1/1,500

「(株)ゼンリン『ZNETTOWN』」



公 図 写

1:482 (座標値種別：測量成果)

本図は、国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

1 / 5 0 0

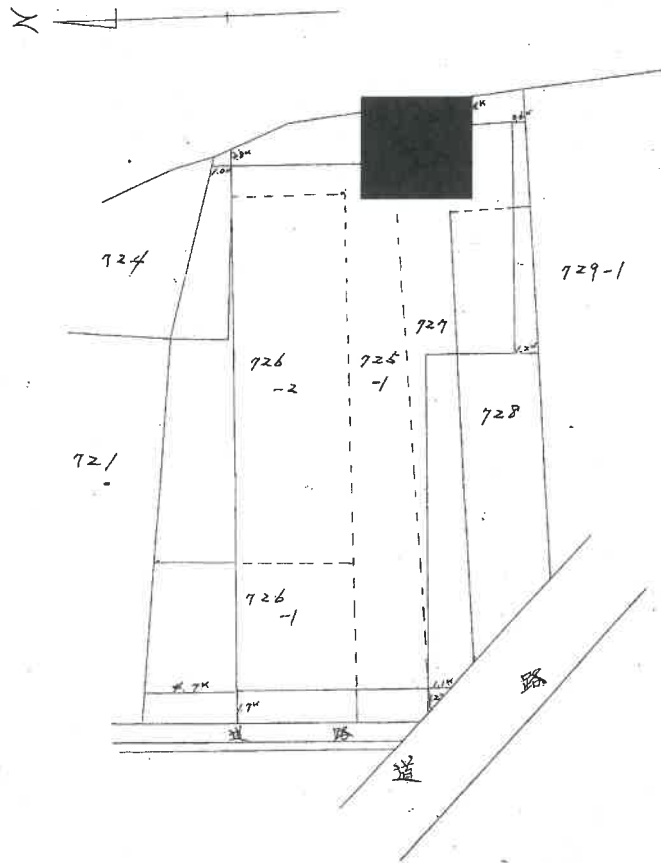




# 建物図面・各階平面図写

## 建物図面

家屋番号	[Redacted]		
建物の所在	[Redacted]		
付属建物符号	番地	縮尺	500



整理番号 603560

37.526

作製年月日	作製者	申請人
昭和37年6月22日	[Redacted]	[Redacted]

登記年月日：昭和37年5月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和4年2月14日 水戸地方建設局日立支局 登記係

※A3版をA4版に縮小

# 建物図面・各階平面図写

## 各階平面図

家屋番号			
建物の所在			
符 号	階	符	階
主	平家建		
縮 尺	300		

$$47.5^M \times 18.0^M = 871.5^M$$

$$8.5^M \times 18.0^M = 153.0^M$$

$$2.7^M \times 4.2^M = 12.18^M$$

$$4.2^M \times 0.2^M = 0.84^M$$


---


$$1087.86^M$$

$$1087.86^M \times 0.3025 = 320.00226^M$$

計 320 坪

作 製 年 月 日		
昭和 37 年 5 月 22 日		

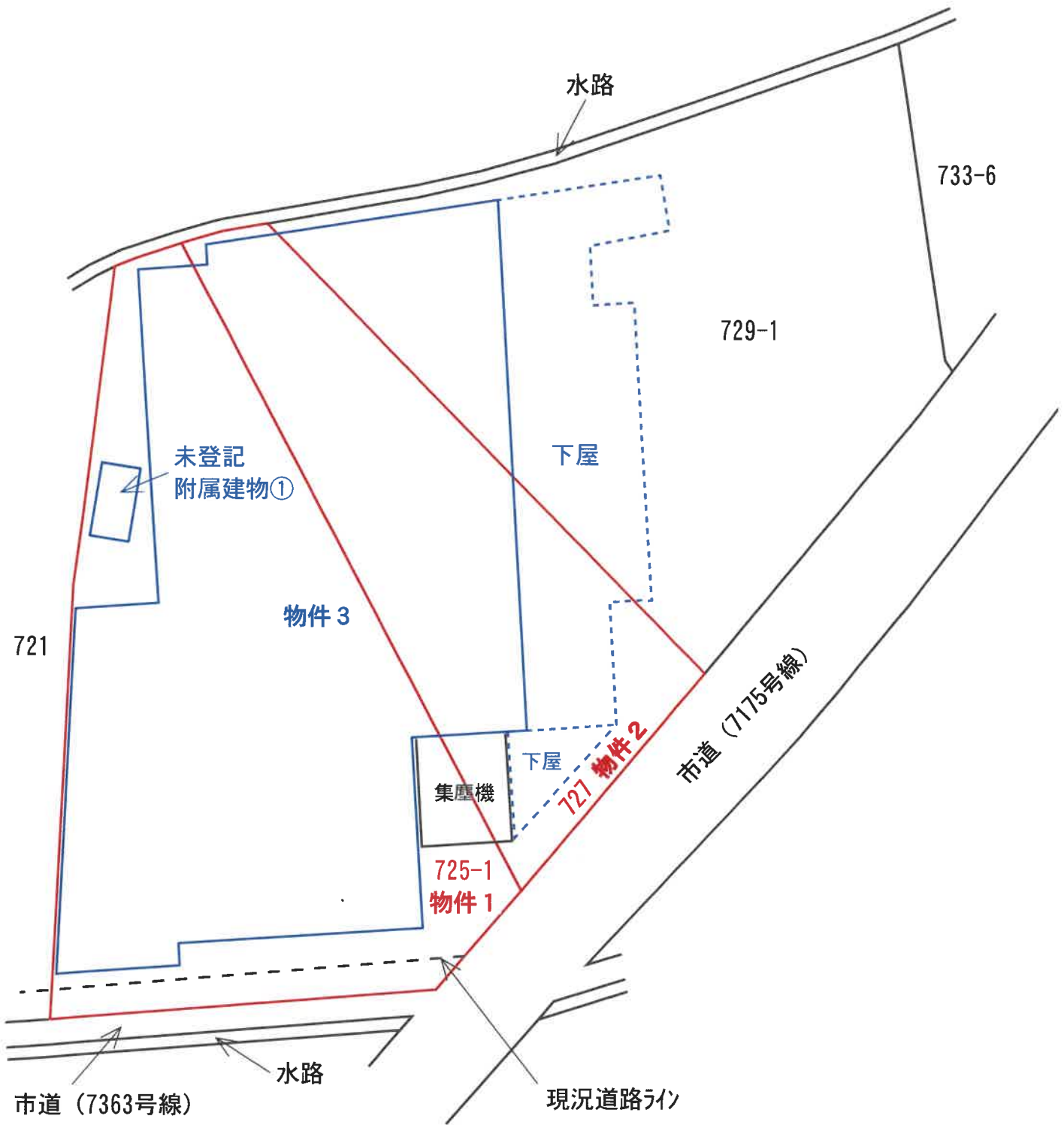
整理番号 603561

登記年月日：昭和37年5月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和4年2月14日 水戸地方建設局日立支店 登記部

※ A3版を A4版に縮小

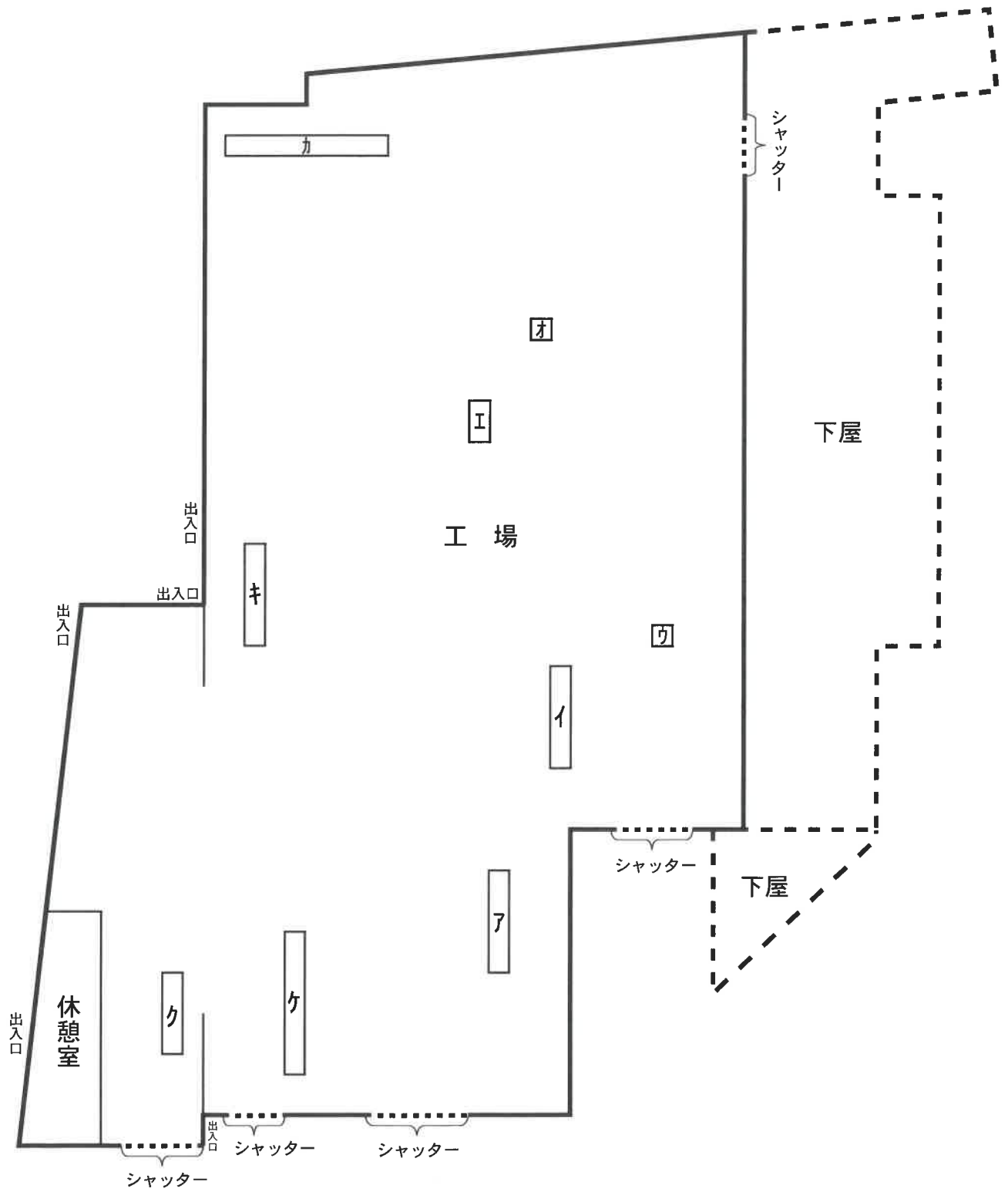
# 土地建物位置関係図





# 間 取 図

物件 3



※ ア～ケは機械・器具等の位置を表示しています。

# 間 取 図

## 未登記附属建物①

