

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月 7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 6月 6日 午前 8時30分から 令和 7年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月20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 7月11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 6月23日 午前 9時00分から 令和 7年 6月24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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6～9	4,670,000 3,736,000	一括	934,000	180,949	38,772
6	1,970,000				
7	2,260,000				
8	210,000				
9	230,000				



物 件 目 録

- 6 所 在 日立市東多賀町一丁目
 地 番 30 番
 地 目 宅地
 地 積 688.42 平方メートル
- 7 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地
 家屋 番号 30 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 288.00 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨一部木造スレート葺平家建
 床 面 積 約453 平方メートル
- 8 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地
 家屋 番号 30 番の2
 種 類 事務所・休憩所
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 29.81 平方メートル
 2階 29.81 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所



物 件 目 録

構 造	木造スレートぶき平家建
床 面 積	2. 8 7平方メートル
符 号	2
種 類	炊事場
構 造	木造ビニール板ぶき高床式平家建
床 面 積	4. 5 3平方メートル
9 所 在	日立市東多賀町一丁目29番地
家屋 番号	29番
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	119. 28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 6 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号 6 ～ 9】

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 6 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7, 8】

本件債務者が占有している。

【物件番号 9】

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 9】

本件建物のために、その敷地（地番 29 番；地積 728.71 平方メートル、所有者 D、E、F）につき借地権（令和 6 年 9 月 30 日まで）が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

地代の滞納あり。

《 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



11

- 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

6 所 在 日立市東多賀町一丁目
 地 番 30 番
 地 目 宅地
 地 積 688.42 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 日立市東多賀町一丁目 30 番地
 家屋 番号 30 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 288.00 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨一部木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 453 平方メートル
 所有者 A

8 所 在 日立市東多賀町一丁目 30 番地
 家屋 番号 30 番の 2
 種 類 事務所・休憩所
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 29.81 平方メートル
 2 階 29.81 平方メートル
 (附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 2.87 平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造ビニール板ぶき高床式平家建

床 面 積 4.53 平方メートル

所有者 A

9 所 在 日立市東多賀町一丁目 29 番地

家屋 番号 29 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.28 平方メートル

所有者 有限会社サンヨー技研



令和6年（ケ）第22号
（物件6～9）

令和6年3月 6日受理

令和6年5月15日提出

（評価人 塚本修一）

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

- 6 所 在 日立市東多賀町一丁目
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 688.42平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地
家屋番号 30番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床面積 288.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地
家屋番号 30番の2
種 類 事務所・休憩所
構 造 木造スレートぶき2階建
床面積 1階 29.81平方メートル
2階 29.81平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造スレートぶき平家建
床面積 2.87平方メートル
符 号 2
種 類 炊事場
構 造 木造ビニール板ぶき高床式平家建
床面積 4.53平方メートル
所有者 A
- 9 所 在 日立市東多賀町一丁目29番地
家屋番号 29番
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 119.28平方メートル
所有者 有限会社サンヨー技研

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県日立市東多賀町一丁目2番23号	
土地	物件 6	
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ （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	ゴミ置場（工作物）がある。	
建物	物件 7	
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：鉄骨一部木造スレート葺平家建 ☒ 床面積：約453平方メートル（現地概測）	
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（有限会社サンヨー技研） ☒ 上記の者が本建物を 工場 として管理している ☒ 「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	現況調査時において操業停止中だった。	
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)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	茨城県日立市東多賀町一丁目2番23号	
土 地	物件 6	
現 況 地 目	■宅地（物件6） □雑種地（物件 ） □ （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	ゴミ置場（工作物）がある。	
建 物	物件 8	
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（有限会社サンヨー技研） ■上記の者が本建物を 事務所・休憩所 として管理している ■「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	現況調査時において操業停止中だった。	
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

(3枚目)

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	茨城県日立市東多賀町一丁目2番23号
建 物	物件 9
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 工場 として管理している ☐ 「占有者及び占有権原」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
敷 地 (目 的 外 土 地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(4枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 7, 8 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■有限会社サンヨー技研	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■工場（物件7） ■事務所・休憩所（物件8）	
□関係人（□（ ） □（ ））の陳述		
□提示文書（ ）の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期	平成 年 月 日	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 9 関係)			
所 在	茨城県日立市東多賀町一丁目		
地 番	29番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	728.71平方メートル (☒ 一部約323平方メートル(現況及びEの陳述による))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(D, E, F)		
その他の事項			
■関係人(■E(土地共有者))の陳述 ■文書(目的外土地に登録された平成16年10月29日 受付第17702号賃借権設定登記に係る登記原因証明情報)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権		
占有開始時期	(遅くとも)平成6年6月ころ(登記記録上の物件9建物新築時期)		
最初の契約等	契約日	平成16年9月29日(賃借権設定登記による。ただし物件9建物の新築時期からすると、最初の契約は平成6年ころの可能性あり。)	
	期 間	平成16年10月1日から ☒ 令和6年9月30日まで20年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月金27,400円(毎6月末日及び12月末日限り当期分支払)		
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1,500,000円)		
特 約 等	改正前借地借家法第24条の建物所有を目的とする特約(この借地契約が期間満了と同時に当然に終了し更新されないこと、使用継続に関わらず更新請求が出来ないこと、契約終了時に建物買取請求が出来ないこと。)がある。		
地代滞納	☐ ない ☒ ある(令和6年3月21日現在 金712,400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 令和 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

(6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
■ E (目的外土地共有者)	1 物件9建物の敷地たる地番29番の土地（以下「目的外土地」と言う。）のうち有限会社サンヨー技研に貸していたのは、物件9建物が存する部分だけで、物件9建物前面のコンクリートたたきの部分や、南側の駐車場部分などは貸していません。 2 有限会社サンヨー技研との借地契約は私の父と有限会社サンヨー技研の先代からのもので、借地契約の契約期間は平成16年から20年間で父から聞いていました。しかし物件9建物が平成6年新築だとすると、平成16年は最初の契約時期ではないのかもしれませんが。有限会社サンヨー技研との間では目的外土地を巡る紛争があったと聞いていますので、平成16年に明確な契約を締結したのかもしれませんが。公正証書を作成したと聞いたと思いますが、その所在は分かりません。 3 目的外土地の地代の支払い時期は毎6月と12月の半年ごとで、当期分の支払いでした。 4 目的外土地の地代は令和4年1月分から滞納されており、契約期間も本年3月末日をもって満了し、終了しています。今後のことについては弁護士に相談する予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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 有限会社サンヨー技研代表者兼物件6～8所有者たるAに照会書を送付するも、本日まで回答が無く、連絡が取れない。
- 3 物件7建物内には機械が2台残置されていたが、本物件で事業を行っていたのは物件7建物所有者たるAではなく有限会社サンヨー技研のため、それら機械の所有者はAではないと推認した。
- 4 物件7～9建物内には有限会社サンヨー技研の物と見られる多数の動産類（金属加工の廃材などを含む。）が残置されている。また現況調査時において物件7建物には普通乗用車1台も駐車されていた。
- 5 目的外土地に登録された賃借権設定登記（平成16年10月29日受付第17702号）の登記原因証明情報たる「事業用借地権設定契約公正証書」の記載によると、この借地契約には改正前借地借家法第24条の建物所有を目的とする特約（この借地契約が期間満了と同時に当然に終了し更新されないこと、使用継続に関わらず更新請求が出来ないこと、契約終了時に建物買取請求が出来ないこと。）があるため、令和6年9月30日（期間満了の時期はEの陳述ではなく公正証書の記載を採用した。）の経過をもってこの借地権は消滅することになる。
- 6 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5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

(8枚目)

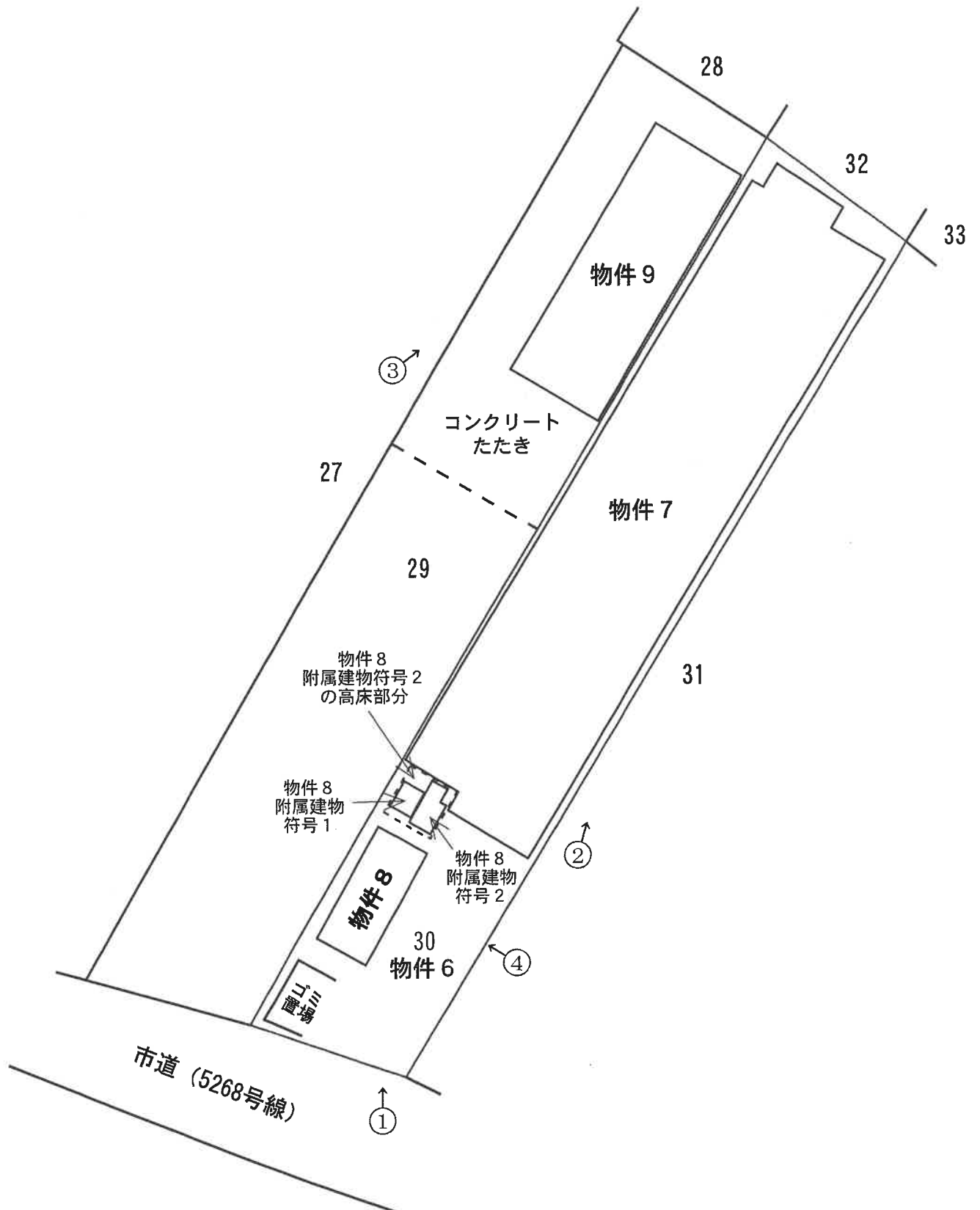
(調査経過用)

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3月6日(水)	当 庁	■ 日立市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年3月7日(木) 13:30-13:40	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年3月8日(金)	当 庁	■ 所有者(代表者)Aに照会書送付
令和6年3月13日(水) 14:50-15:00	水戸地方法務局日立支局	■ 物件9建物の敷地の登記事項証明書取得
令和6年3月18日(月)	当 庁	■ 物件9建物の敷地所有者に照会書送付
令和6年4月2日(火) 11:00-11:55	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
令和6年5月2日(木)	当 庁	■ 目的外土地共有者Eから聴取(電話)
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

土地建物位置関係図



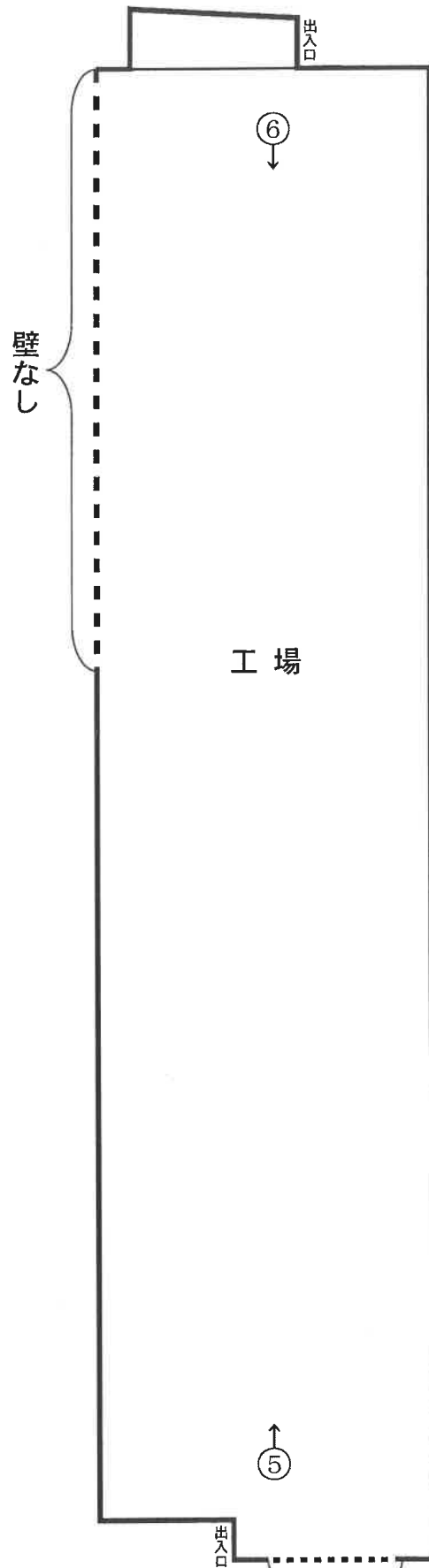
←○写真撮影位置方向

(10枚目)



間 取 図

物件 7



←○写真撮影位置方向

(11枚目)

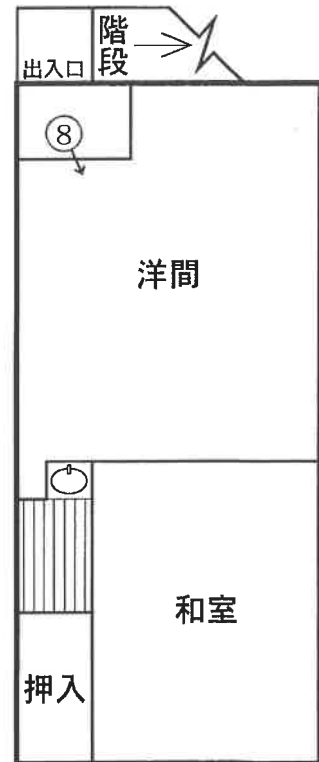
間 取 図

物件 8

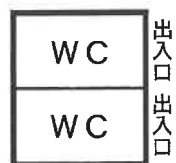
(1 階)



(2 階)



物件 8 附属建物
符号 1



物件 8 附属建物
符号 2

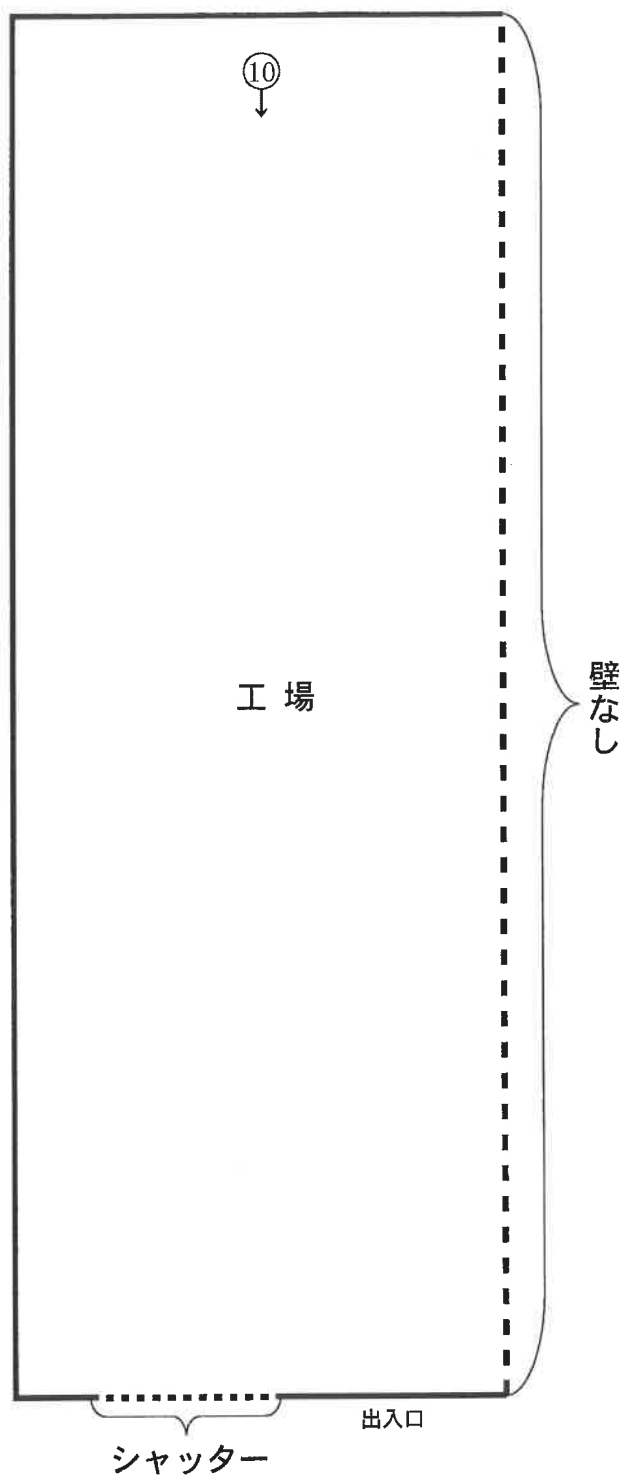


←○写真撮影位置方向

(1 2 枚目)

間 取 図

物件 9



←○写真撮影位置方向

(13枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



令和 6年（ケ）第 22号
分 冊 番 号 4 - 1
令和 6年 3月 6日 受 命
令和 6年 4月 2日 現地調査
令和 6年 7月10日 評 価
令和 6年 7月11日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 6 ~ 9)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 1, 9 7 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件 9 (建物)	金 2 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 6～9 の各不動産について、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 6 の内訳価格は物件 7・8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7・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
6	所在地番 地目積	3頁物件目録記載のとおり	
7	所家屋番 種号類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	鉄骨一部木造スレート葺平家建 約453m ²
8	所家屋番 種号類 構造 床面積	4頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 4頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 4頁物件目録記載のとおり	
9	所家屋番 種号類 構造 床面積	5頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
○工場抵当法に係る物件番号6～9に備え付けられた機械・器具その他工場用に供する物は存しない。 ○物件7・8建物（附属建物を含む）の合計建築面積は、物件6土地の建蔽率による建築面積の限度を越えている。			

物 件 目 録

6 所 在 日立市東多賀町一丁目
地 番 30番
地 目 宅地
地 積 688.42平方メートル
所有者 A

7 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地
家屋 番号 30番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 288.00平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

8 所 在 日立市東多賀町一丁目30番地

家屋 番号 30番の2

種 類 事務所・休憩所

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 29.81平方メートル
2階 29.81平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 2.87平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造ビニール板ぶき高床式平家建

床 面 積 4.53平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 日立市東多賀町一丁目29番地

家屋 番号 29番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 119.28平方メートル

所有者 有限会社サンヨー技研

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6）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「常陸多賀」駅の南東方・道路距離約1.4 km 最寄バス停「東多賀町」の北東方・道路距離約0.4 km（徒歩約5分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅に共同住宅、中小規模工場・事業所等が混在する住工混在地域であり、一部青空駐車場等も見られる。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200% なし 文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（吉五郎台遺跡）の指定あり
画 地 条 件	地 積：688.42㎡ 間 口：約10.5m 奥 行：約62～65.5m 形 状：ほぼ長方形 地 勢：南側一部がスロープ状になっているほかは平坦地 高 低 差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側幅員約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	

土地の利用状況等	物件6土地は目的外29番土地の一部（占有権原は借地権）とともに物件7建物、物件8建物、物件8附属建物符号1・2、物件9建物の敷地として利用されている。 ※物件6土地のうち物件7・8建物（附属建物含む）の敷地範囲を建築面積及び現況等より、目的外29番土地のうち物件9建物の敷地範囲を現況等より次のとおり査定した。 物件7建物の敷地範囲 物件6土地のうち 約636.16㎡ 物件8建物の敷地範囲 物件6土地のうち 約52.26㎡ 物件9建物の敷地範囲 目的外29番土地のうち 約323㎡ ※目的外29番土地（1筆）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：（遅くとも）平成6年6月頃 契 約 期 間：平成16年10月1日から令和6年9月30日まで20年間 地 代：月額27,400円（令和6年3月21日現在712,400円の滞納あり） 保 証 金：1,500,000円 備 考：改正前借地借家法第24条の建物所有を目的とする特約（この借地契約が期間満了と同時に当然に終了し更新されないこと、使用継続に関わらず更新請求ができないこと、契約終了時に建物買取請求が出来ないこと）がある
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下水道 あり（接続済） （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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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、調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定出来ない。
特 記 事 項	○目的外土地の地目・地積は次のとおりである。 29番：宅地・728.71㎡ ○目的外土地に対する物件9建物の敷地範囲・数量等については査定であり、争いの発生する可能性があるので注意を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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44年3月31日 経過年数：55年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(未登記)：不詳
仕様	構造：鉄骨一部木造 屋根：スレート、合成樹脂波板 外壁：スレート、合成樹脂波板 内壁：内壁材による仕上げなし 天井：天井材による仕上げなし 床：コンクリートたたき、アスファルト 設備：電気
床面積（現況）	約453㎡
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	普通
建物の利用状況	物件7建物は、有限会社サンヨー技研が工場として管理（占有権原は不明）している。
特記事項	○物件7建物は、昭和44年に建築された鉄骨一部木造の工場であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、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出来ない。 ○物件7建物の建築確認等を調査したが、物件7建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。

(物件8)

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2年8月日不詳 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング張 内 壁：ビニールクロス貼 天 井：化粧石膏ボード貼 床：フローリング、EP塗 設 備：電気、給排水、換気
床面積（現況）	1階 29.81m ² 2階 29.81m ² 合計 59.62m ²
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・休憩所 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8建物は、有限会社サンヨー技研が事務所・休憩所として管理（占有権原は不明）している。
特 記 事 項	○物件8建物は、建築確認（217・平成2年6月2日）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○1階天井に雨漏り跡、石膏ボードに傷みが見られる。

(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 : 平成 2 年 (家屋課税台帳登録事項証明書) 経 過 年 数 : 3 4 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート 外 壁 : サイディング張 内 壁 : タイル貼、合板 天 井 : 合板 床 : タイル 設 備 : 電気、衛生
床面積 (現況)	2. 8 7 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 便所 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件 8 附属建物符号 1 は、有限会社サンヨー技研が便所として管理 (占有権原は不明) している。
特 記 事 項	○物件 8 附属建物符号 1 の建築確認等を調査したが、物件 8 附属建物符号 1 の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○物件 8 附属建物符号 1 の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○内壁のタイルが一部欠けているほか、亀裂が見られる。天井に雨漏り跡があり、傷んで朽ちている。

(附属建物2)

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 : 平成 2 年 (家屋課税台帳登録事項証明書) 経 過 年 数 : 3 4 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 1 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : ビニール板 外 壁 : サイディング張 内 壁 : ビニールクロス貼、モルタル 天 井 : 化粧石膏ボード貼 床 : 塩ビシート 設 備 : 電気、給排水、換気
床面積 (現況)	4. 5 3 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 炊事場 間 取 : 附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件 8 附属建物符号 2 は、有限会社サンヨー技研が炊事場として管理 (占有権原は不明) している。
特 記 事 項	○物件 8 附属建物符号 2 の建築確認等を調査したが、物件 8 附属建物符号 2 の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○物件 8 附属建物符号 2 の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。

(物件 9)

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 6 年 6 月 1 0 日 経 過 年 数 : 3 0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 1 年
仕 様	構 造 : 鉄 骨 造 屋 根 : 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 外 壁 : ス レ ー ト 内 壁 : 内 壁 材 に よ る 仕 上 げ な し 天 井 : 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
床 面 積 (現 況)	1 1 9 . 2 8 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 工 場 間 取 : 附 属 資 料 「間 取 図」 参 照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	物 件 9 建 物 は、所 有 者 が 工 場 と し て 管 理 し て い る。
特 記 事 項	○物 件 9 建 物 は、平 成 6 年 に 建 築 さ れ た 鉄 骨 造 の 工 場 で あ る こ と か ら ア ス ベ ス ト 含 有 建 築 材 料 等 の 使 用 の 可 能 性 は 低 い も の と 判 断 さ れ る。但 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 出 来 な い。 ○物 件 9 建 物 は、建 築 確 認 (1 3 4 7 ・ 平 成 6 年 2 月 2 3 日) を 受 け て い る が、完 了 検 査 は な さ れ て い な い。 ○壁 に 穴 が 1 ケ 所 あ い て い る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6-1, 6-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件6土地のうち、物件7建物の敷地範囲を物件番号6-1、物件8建物の敷地範囲を物件番号6-2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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
6-1	34,100	0.529	636.16	0.90	10,330,000
6-2	34,100	0.529	52.26	0.90	850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 日立-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/110.8 \approx 34,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+1)

◇地域格差 : 街路条件▲3.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+12.0

イ 個別格差 : 画地条件 (規模▲15 形状▲10 間口・奥行の関係▲30 方位+4)

その他条件 (埋蔵文化財包蔵地▲5) ※目的外土地との一体画地としての格差率

ウ 地 積 : 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

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7, 8, 9 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
7	180,000	453	0.016	1,300,000

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453㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数55年、経済的全耐用年数55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20%、残価率2%、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2% + (1-2%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数55年)} × (1-観察減価20%) = 0.016

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
8	140,000	59.62	0.023	190,000

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34年, 経済的全耐用年数35年, 経済的残存耐用年数1年, 観察減価及び中古建物の市場性減価20%, 残価率0%, 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0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数35年)) × (1-観察減価20%) ≒ 0.023

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	60,000	2.87	0.023	10,000

※附属建物符号1は10,000円に満たないため
附属建物の価格を10,000円と査定した。

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34年, 経済的全耐用年数35年, 経済的残存耐用年数1年, 観察減価及び中古建物の市場性減価20%, 残価率0%, 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0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数35年)) × (1-観察減価20%) ≒ 0.023

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	4.53	0.023	10,000

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34年, 経済的全耐用年数35年, 経済的残存耐用年数1年, 観察減価及び中古建物の市場性減価20%, 残価率0%, 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0% + (1-0%) × (経済的残存耐用年数1年/経済的全耐用年数35年)) × (1-観察減価20%) ≒ 0.023

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
8	190,000	20,000	210,000

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
9	180,000	119.28	0.026	560,000

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30年, 経済的全耐用年数31年, 経済的残存耐用年数1年, 観察減価及び中古建物の市場性減価20%, 残価率0%, 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0% + (1 - 0%) × (経済的残存耐用年数1年 / 経済的全耐用年数31年)} × (1 - 観察減価20%) ≒ 0.026

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、物件7建物については物件番号6-1、物件8建物については物件番号6-2のの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
6-1	10,330,000	0.50	法定地上権	5,170,000
6-2	850,000	0.45	法定地上権	380,000

イ 土地利用権等割合：物件番号6-1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。
物件番号6-2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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	土地利用権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
一	34,100	0.529	323	0.90	借地権 0.02	100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $38,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/110.8 \approx 34,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件（方位+1）

◇地域格差：街路条件▲3.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+12.0

イ 個別格差：画地条件（規模▲15 形状▲10 間口・奥行の関係▲30 方位+4）

その他条件（埋蔵文化財包蔵地▲5）※物件6土地との一体画地としての格差率

ウ 地 積：登記数量を基に現況等により査定した数量による。

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：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を2%と査定した。

既存借地権割合

定借減価率

$$40\% \times (1 - 0.95) = 2\%$$

② 内訳価格及び一括価格

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
6-1	10,330,000	-5,170,000		0.50	0.70	1,810,000
6-2	850,000	-380,000		0.50	0.70	160,000
7	1,300,000	+5,170,000		0.50	0.70	2,260,000
8	210,000	+380,000		0.50	0.70	210,000
9	560,000	+100,000		0.50	0.70	230,000
一括価格（合計）						4,670,000

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、アスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であること、建築基準法上の建蔽率の限度を超えていること、借地契約の残存期間が短く建物買取請求権がないことから、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△50％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。

※物件6（土地）の内訳価格＝物件番号6-1評価額＋物件番号6-2評価額
＝1,970,000円

第6 参考価格資料

地価公示価格（日立－11）

所 在：日立市東多賀町4丁目221番「東多賀町4－4－6」

価 格：38,200円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅の南方・道路距離900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西5.5m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、中小工場等が混在する住宅地域

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

物件位置図



「昭文社 スーパ°-マップ° ルテ° 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

日立グローバル
ライフソリューションズ㈱
多賀事業所
㈱日立産機
システム
日立
アプライアンステクノサービス㈱

物件 6 ~ 9

東多賀町1丁目

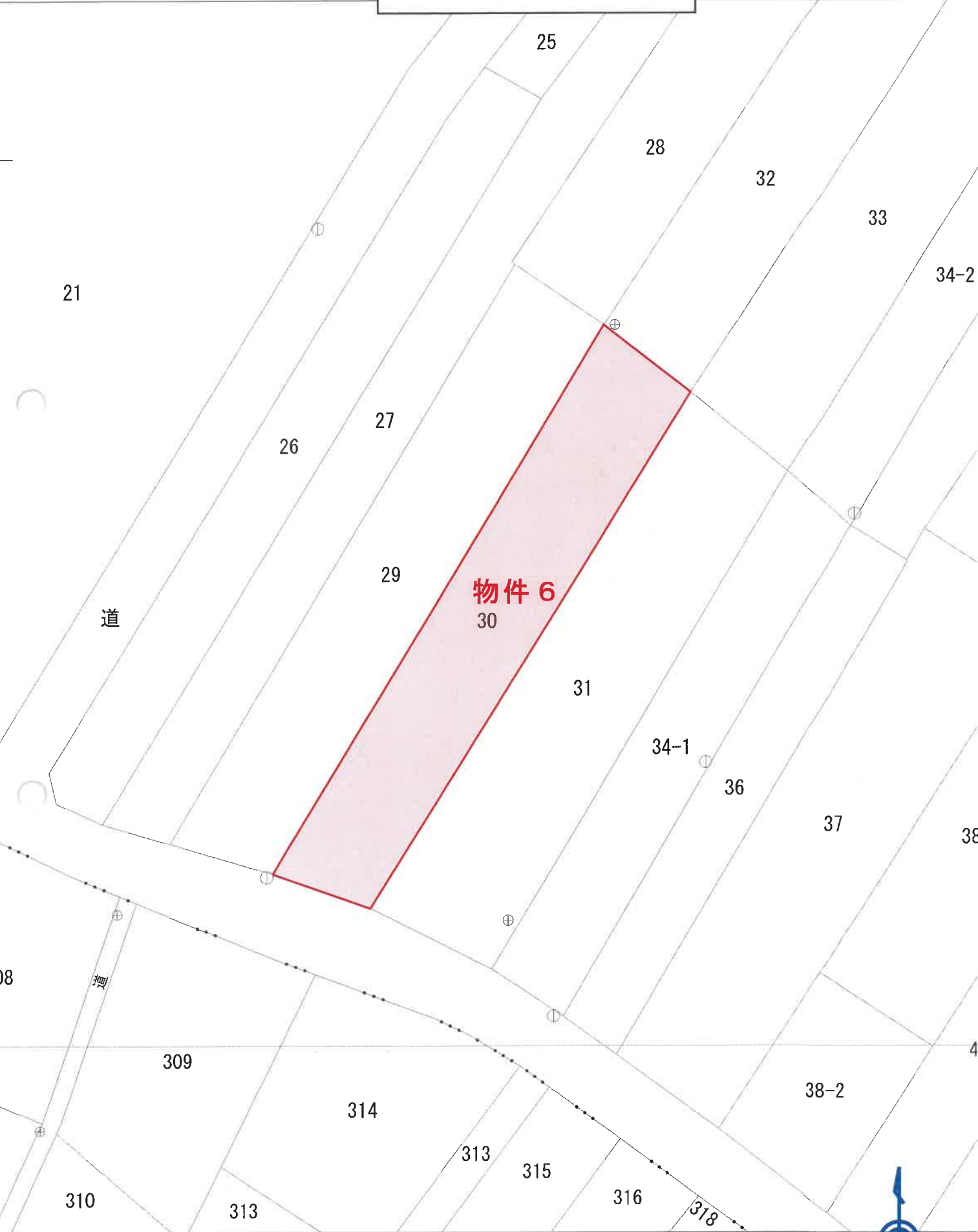
旭工
専用厩

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par_21)を修正がされています。

1 / 500

地番



東多賀田

登記年月日：昭和44年7月4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。

(水戸地方公務局日立支局管轄)

令和6年1月31日

水戸地方公務局

※A3版をA4版に縮小

登記書

建物図面・各階平面図写

作製年月日
昭和44年6月15日

作製者

申請人

建物各階平面図
登記番号 645546
30
日立市東多賀町老丁目30番地

家屋番号

建物の所在

36.00M

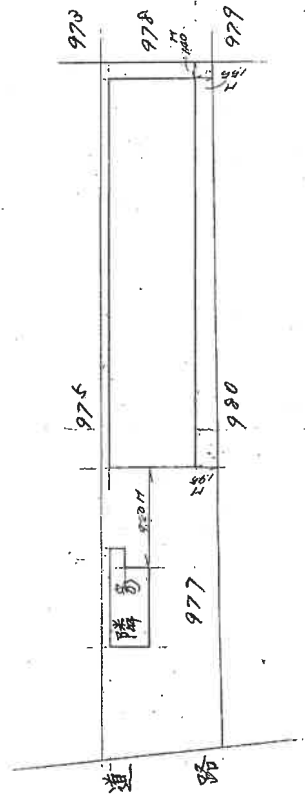
8.00M

4.00M

36.00M

床面積

$36.00 \times 8.00 = 288.00$
 $\sim 288.00m^2$



縮尺 1/200 1/500

S44.7.4

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(水戸地方方法務局日立支局管轄)

令和6年1月31日

水戸地方方法務局

※ A3版を A4版に縮小

登記簿

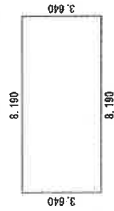
建物図面

各階平面図

家屋番号 30番の2

建物の所在 日立市東多賀町一丁目30番地

主である建物1階・2階(各階同型)



1階・2階求積表(各階同型)

8.150 x 3.640 =	29.811600
床面積	29.81 m ²

附属建物(符号1)



求積表

1.820 x 0.951 =	1.730820
床面積	1.73 m ²

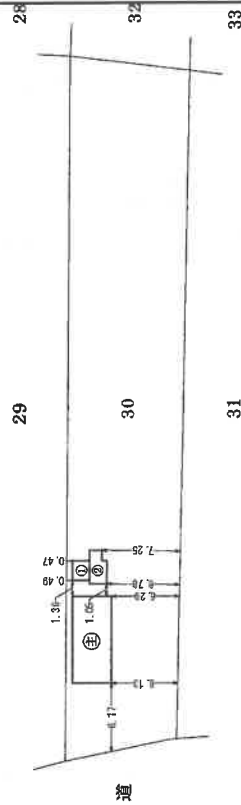
附属建物(符号2)



求積表

3.075 x 0.950 =	2.921250
合計	2.92 m ²

建物図面・各階平面図写



単位：メートル

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(水戸地方公務局日立支局管轄)

令和6年1月31日

水戸地方公務局

登記官

※A3版をA4版に縮小

各階平面図

図面番号 645545

29番地

家屋番号 9-7-5番地

建物図面・各階平面図

建物の所在 日立市東多賀町1丁目9-7-5番地 29番地

建物の所在

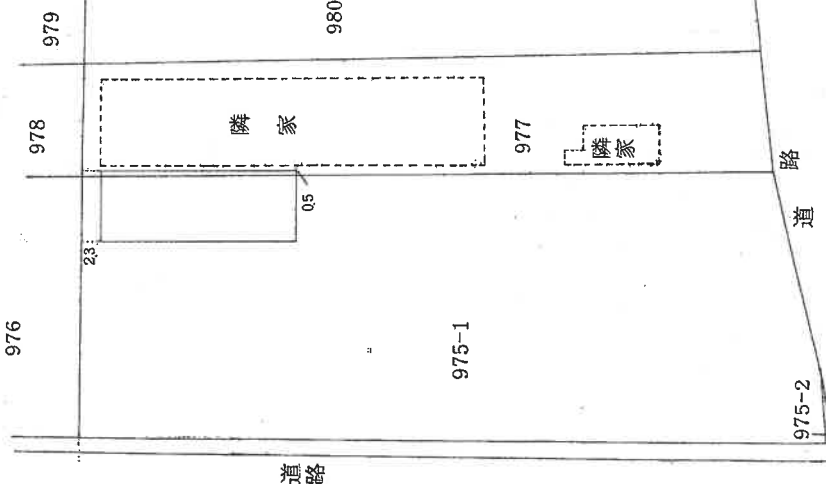


求積表

18.24 x 6.54 = 119.2896

床面積

119.28 m²



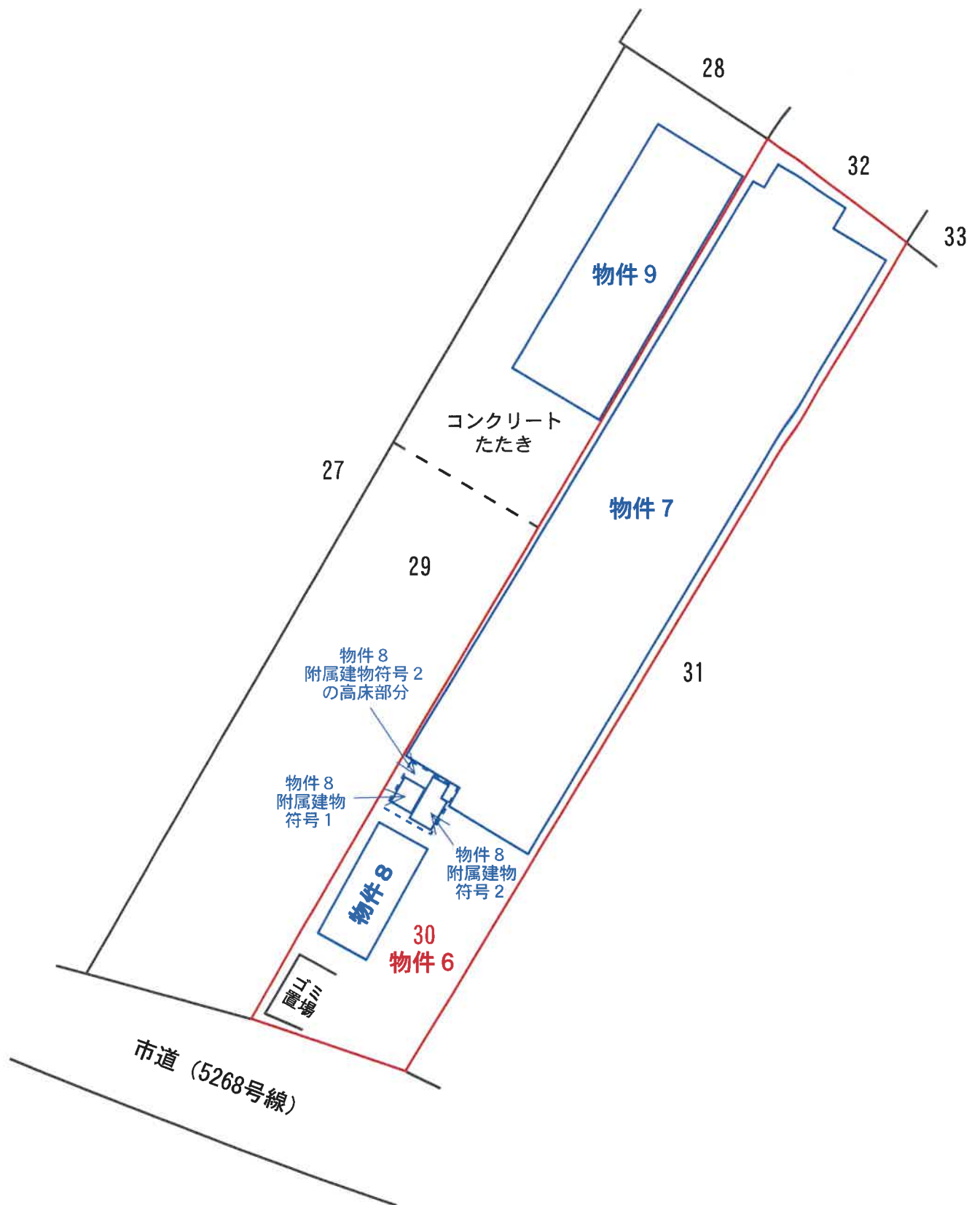
作製者

縮尺 1/250

申請人

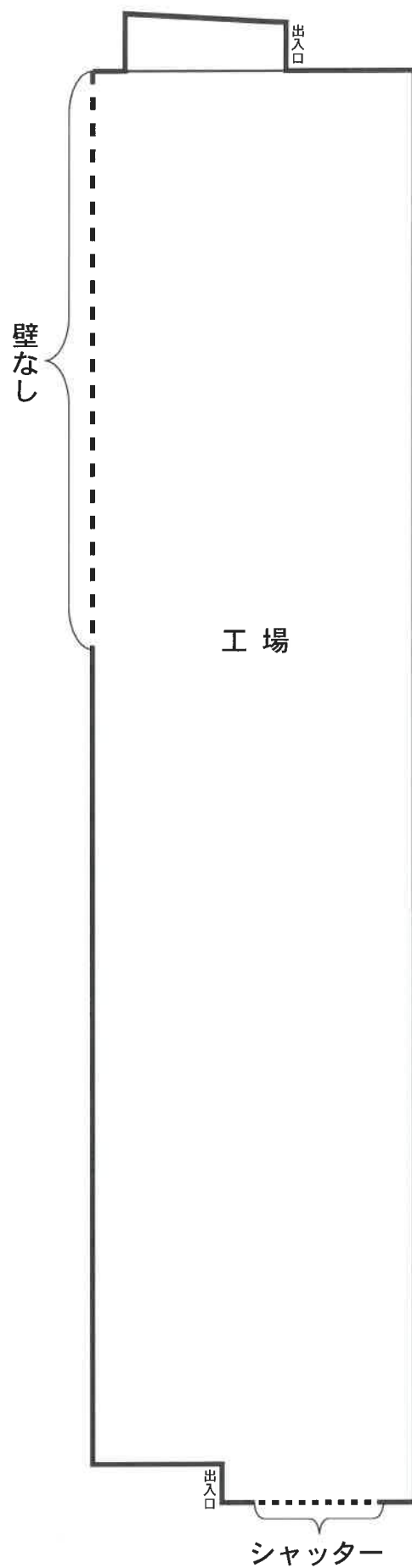
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



間 取 図

物件 7



1 / 2 0 0

間 取 図

物件 8

(1 階)



(2 階)



物件 8 附属建物
符号 1



物件 8 附属建物
符号 2



間 取 図

物件 9

