

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月 5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 7年 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 5月16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 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月 5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 鹿嶋市大字大小志崎字原山  
地番 1572番  
地目 宅地  
地積 1100.00平方メートル
- 2 所在 鹿嶋市大字大小志崎字原山1572番地  
家屋番号 1572番  
種類 事務所 居宅  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床面積 1階 70.18平方メートル  
2階 69.56平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
種類 工場  
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床面積 1階 527.21平方メートル  
2階 123.28平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械・器具等は別紙目録のとおり)

(現況)

- 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 約509.20平方メートル



## 工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

## 【物件2 附属建物符号1内備え付け】

番号	種類・名称	記号番号 製造番号	個数	製造者	製造年月	配置場所
1	油圧プレス機(100t)	KC-1000 C1004	1	合資会社 田中機械工業所	不明	機械器具等配置図 a
2	鋼材切断機	不明	1	不明	不明	機械器具等配置図 b
3	カッターソー	NCC-2513S 25130014	1	日本コネチカッター (株)	1989年4月	機械器具等配置図 c
4	切断複合機	CL-65	1	昭和精工(株)	1990年	機械器具等配置図 d
5	ベンダープレス機(80t)	不明	1	コマツ産機(株)	不明	機械器具等配置図 e
6	天井クレーン	不明	2	不明	不明	機械器具等配置図 f

## 物 件 明 細 書

令和 6年12月11日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

---

---

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 鹿嶋市大字大小志崎字原山  
地 番 1572番  
地 目 宅地  
地 積 1100.00平方メートル
- 2 所 在 鹿嶋市大字大小志崎字原山1572番地  
家屋 番号 1572番  
種 類 事務所 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 70.18平方メートル  
2階 69.56平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 527.21平方メートル  
2階 123.28平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械・器具等は別紙目録のと  
おり)

(現況)

- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約509.20平方メートル



## 工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

## 【物件2 附属建物符号1内備え付け】

番号	種類・名称	記号番号 製造番号	個数	製造者	製造年月	配置場所
1	油圧プレス機(100t)	KC-1000 C1004	1	合資会社 田中機械工業所	不明	機械器具等配置図 a
2	鋼材切断機	不明	1	不明	不明	機械器具等配置図 b
3	カッターソー	NCC-2513S 25130014	1	日本コネチカッター (株)	1989年4月	機械器具等配置図 c
4	切断複合機	CL-65	1	昭和精工(株)	1990年	機械器具等配置図 d
5	ベンダープレス機(80t)	不明	1	コマツ産機(株)	不明	機械器具等配置図 e
6	天井クレーン	不明	2	不明	不明	機械器具等配置図 f

令和6年(ケ)第109号  
令和6年 8月14日受理  
令和6年10月16日提出  
(評価人 河村直行)

## 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

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在    | 鹿嶋市大字大小志崎字原山                                   |
|   | 地 番    | 1 5 7 2 番                                      |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 1 0 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在    | 鹿嶋市大字大小志崎字原山1 5 7 2 番地                         |
|   | 家屋番号   | 1 5 7 2 番                                      |
|   | 種 類    | 事務所 居宅   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                              |
|   | 床 面 積  | 1階 7 0 . 1 8 平方メートル<br>2階 6 9 . 5 6 平方メートル     |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 工場   |
|   | 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                                |
|   | 床 面 積  | 1階 5 2 7 . 2 1 平方メートル<br>2階 1 2 3 . 2 8 平方メートル |

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 1
現況地目	■宅地(物件1) □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	
建物	物件 2
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が異なる(□主たる建物 ■附属建物符号1) □種類: ■構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積:約509.20平方メートル
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 ■上記の者が主たる建物を事務所・居宅(空き)として、附属建物を工場(空き)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	事務所内には動産類が残置されており、工場内には機械やその他動産類が残置されている。
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者会社 代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件不動産は空き家にしており、誰にも貸していません。</li> <li>2 物件2主たる建物の事務所部分は昨年末頃から使っておらず、居宅部分は1年くらい使っていません。</li> <li>3 物件2主たる建物に雨漏りや設備の不具合などはありませんでした。</li> <li>4 物件2主たる建物の居宅部分は従業員が寝泊まりするのに使っていたもので、居宅部分に残されている動産類も当社の物のです。</li> <li>5 物件2主たる建物の壁紙クロスのヒビは、当社が本件不動産を取得した当初からあるものです。おそらく東日本大震災による被害ではないかと思えます。</li> <li>6 物件2附属建物符号1（以下「工場」と言う。）では鍛冶や溶接などの金属加工をしていました。</li> <li>7 工場の中にあるのは当社所有の機械類や動産類です。</li> <li>8 それら機械類は、本物件を取得する際には既に本物件に備え付けられていたものなので、それら機械類についての書類などは無く、詳しいことは分かりません。</li> <li>9 操業時は機械類を使っていましたが、現在は操業していないので機械類を使っておらず、現在の機械類の使用の可否は不明で、機械類の処分の予定もありません。</li> <li>10 登記では、工場は2階建とのことですが、当社が本物件を取得した当時から2階部分はありません。</li> <li>11 操業中に雨漏りしている様子はありませんでしたが、操業当時から工場内に水溜りができる場所があり、どこからの水か分かりません。</li> <li>12 隣地との間に境界争いなどはありません。</li> <li>13 土壌汚染の有無は分かりませんが、工場では油や溶剤を使っていたので、それらが土地にしみ込んでいる可能性はあります。</li> </ol>

(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。
- 2 本件建物は現在使用されていないとのことだが、建物内には機械類を含む多数の動産類が残置されている。
- 3 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

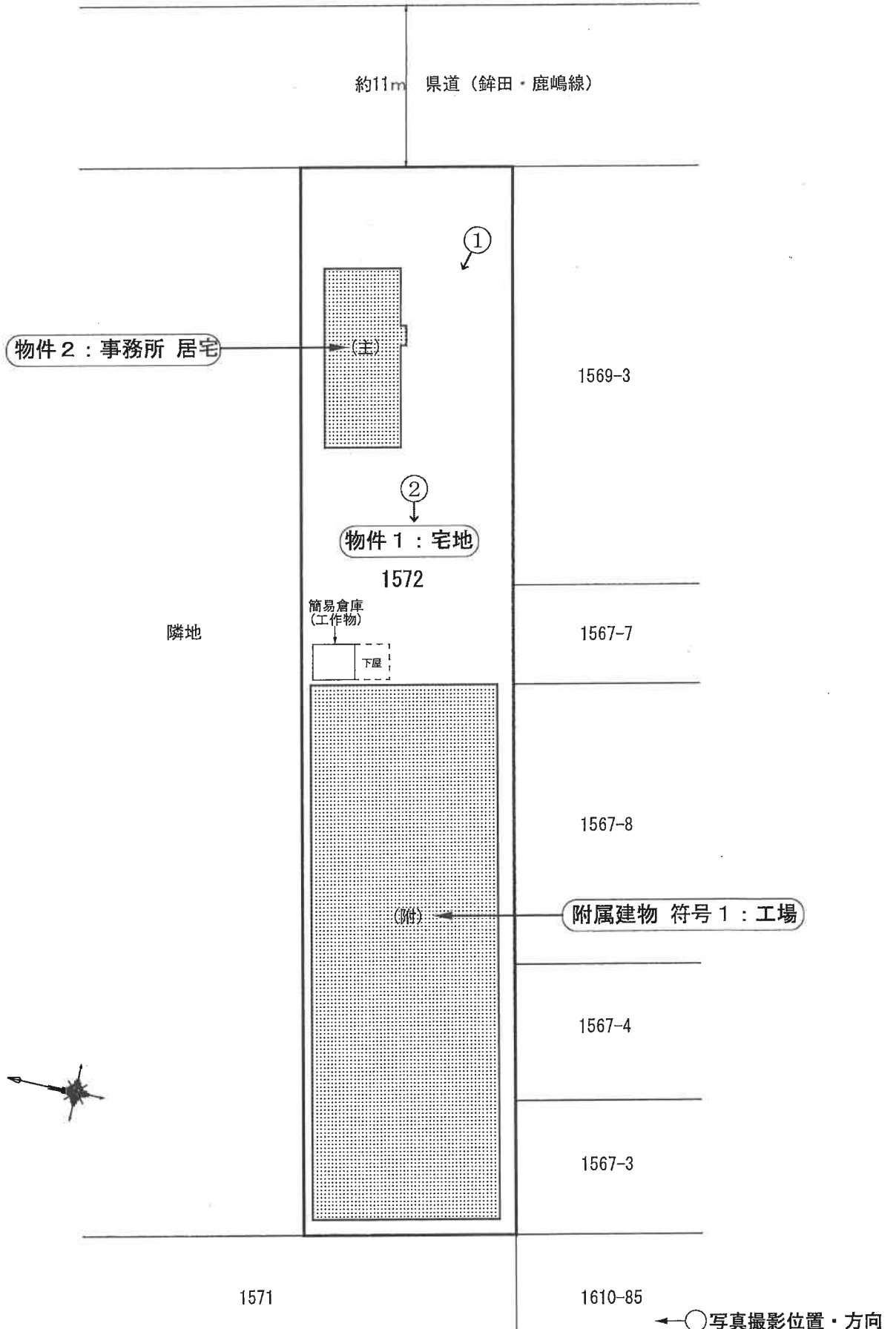
(4枚目)

(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8月16日(金)	当 庁	■鹿嶋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8月20日(火) 9:20-9:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年8月22日(木)	当 庁	■Aから聴取(電話)
令和6年9月4日(水) 12:45-13:50	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
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(5枚目)



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

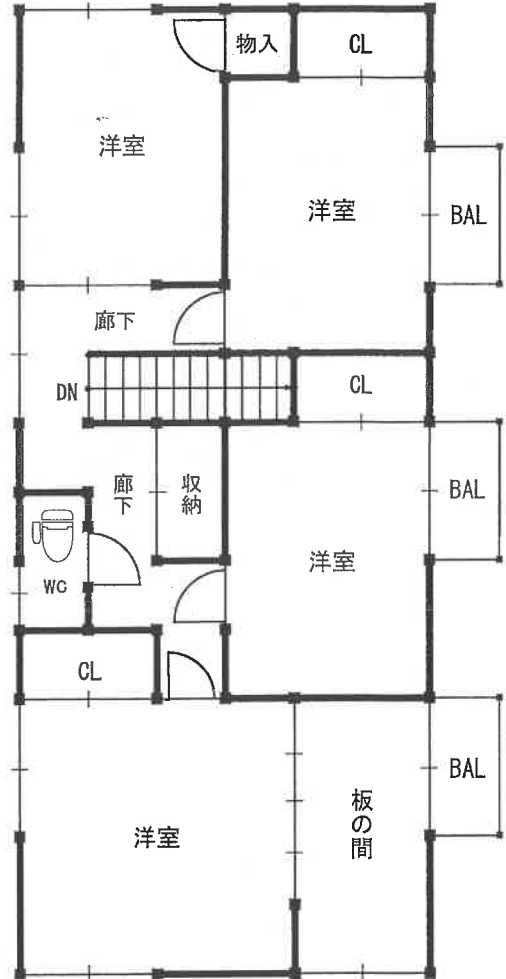
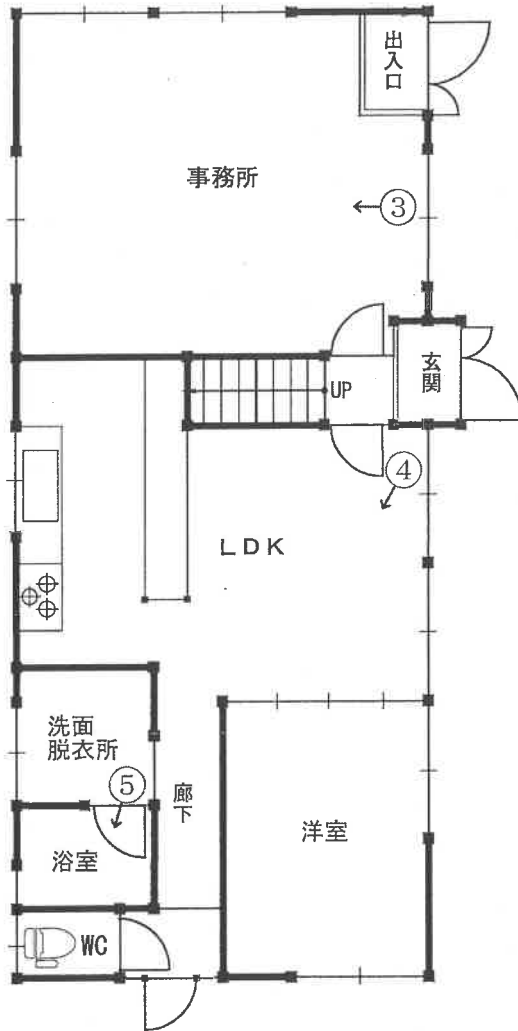
建物間取略図

物件番号2

【主：事務所 居宅】

【1階】床面積：70.18㎡（登記）

【2階】床面積：69.56㎡（登記）



縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2

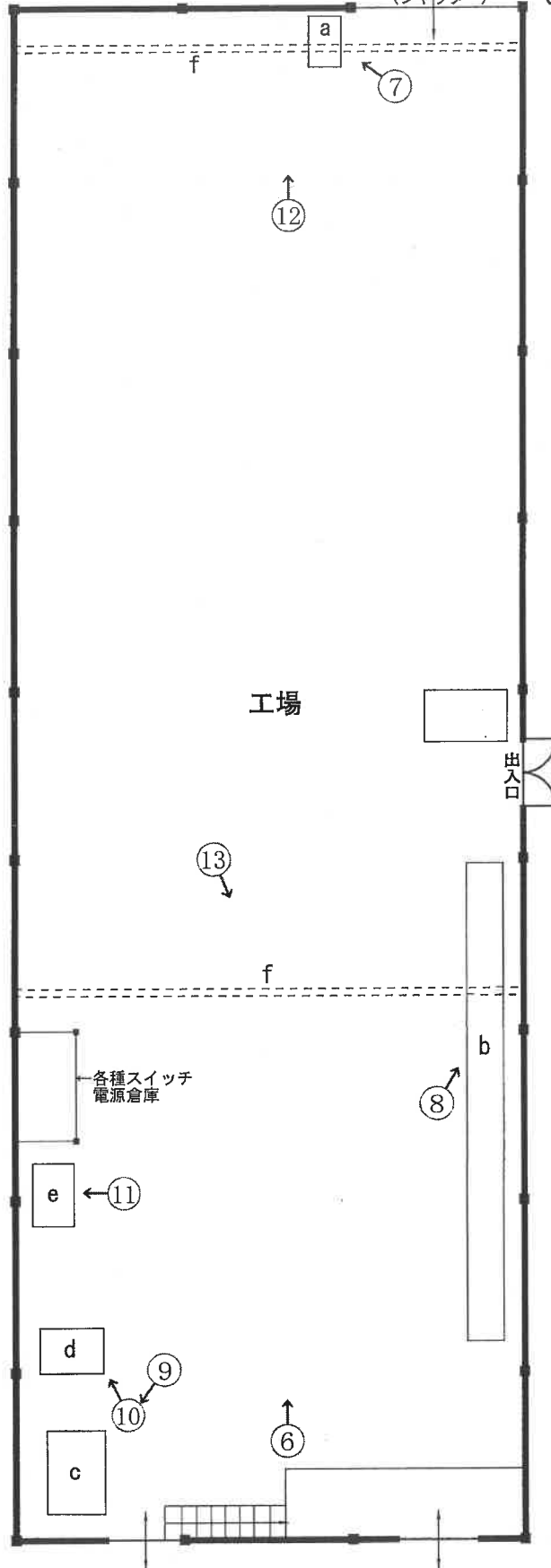
【附属建物 符号1：工場】

現況構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

(シャッター)

(機械器具等配置図)

記号 a~f：機械器具



床面積：約509.20㎡（現況）

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



## 工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

## 【物件2 附属建物符号1内備え付け】

番号	種類・名称	記号番号 製造番号	個数	製造者	製造年月	配置場所
1	油圧プレス機(100t)	KC-1000 C1004	1	合資会社 田中機械工業所	不明	機械器具等配置図 a
2	鋼材切断機	不明	1	不明	不明	機械器具等配置図 b
3	カッター	NCC-2513S 25130014	1	日本コネチカッター (株)	1989年4月	機械器具等配置図 c
4	切断複合機	CL-65	1	昭和精工(株)	1990年	機械器具等配置図 d
5	ベンダープレス機(80t)	不明	1	コマツ産機(株)	不明	機械器具等配置図 e
6	天井クレーン	不明	2	不明	不明	機械器具等配置図 f

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

機械器具目録 1  
油圧プレス機



写真番号 8

機械器具目録 2  
鋼材切断機



写真番号 9

機械器具目録 3

カットソー



写真番号 10

機械器具目録 4

切断複合機



写真番号 1 1

機械器具目録 5

バンダープレス機



写真番号 1 2

機械器具目録 6

天井クレーン



写真番号13

機械器具目録6

天井クレーン



(16枚目)



令和6年(ケ)第109号

令和6年8月14日 受命

令和6年9月4日 現地調査

令和6年10月8日 評価

令和6年10月10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

河 村 直 行 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,040,000 円
物件2(建物)	金 6,530,000 円
機械・器具	物件2 附属建物符号1内に備え付けられた機械・器具の 残存市場価値はなく、零(ゼロ)評価を相当と判断した。

- 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(土地)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(建物)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）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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
	(附属建物) : 1個		
	符号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項参照 特記事項参照
番号	特記事項		
2	<p>【附属建物 符号1】</p> <p>① 現況構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</p> <p>② 現況床面積：約509.20㎡</p> <p>③ 現況、建物に備え付けた機械・器具等がある。 (工場抵当法第2条による機械・器具等の目録参照)</p>		

## 物 件 目 録

- |   |        |  |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在    | 鹿嶋市大字大小志崎字原山                                     |
|   | 地 番    | 1 5 7 2 番  |
|   | 地 目    | 宅地   |
|   | 地 積    | 1 1 0 0 . 0 0 平方メートル                             |
| 2 | 所 在    | 鹿嶋市大字大小志崎字原山 1 5 7 2 番地                          |
|   | 家屋番号   | 1 5 7 2 番  |
|   | 種 類    | 事務所 居宅   |
|   | 構 造    | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積  | 1 階 7 0 . 1 8 平方メートル<br>2 階 6 9 . 5 6 平方メートル     |
|   | (附属建物) |  |
|   | 符 号    | 1  |
|   | 種 類    | 工場   |
|   | 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積  | 1 階 5 2 7 . 2 1 平方メートル<br>2 階 1 2 3 . 2 8 平方メートル |

## 工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

## 【物件2 附属建物符号1内備え付け】

番号	種類・名称	記号番号 製造番号	個数	製造者	製造年月	配置場所
1	油圧プレス機(100t)	KC-1000 C1004	1	合資会社 田中機械工業所	不明	機械器具等配置図 a
2	鋼材切断機	不明	1	不明	不明	機械器具等配置図 b
3	カッター	NCC-2513S 25130014	1	日本コネチカッター (株)	1989年4月	機械器具等配置図 c
4	切断複合機	CL-65	1	昭和精工(株)	1990年	機械器具等配置図 d
5	バンダープレス機(80t)	不明	1	コマツ産機(株)	不明	機械器具等配置図 e
6	天井クレーン	不明	2	不明	不明	機械器具等配置図 f

## 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	<p>最寄り鉄道駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「鹿島灘」駅          駅からの方向・距離：南方へ 約 700 m（道路距離）          最寄りバス停留所：コミュニティバス「大小志崎」停留所 北方 約300m</p>	
付近の状況	<p>県道沿いに住宅、事業所等が見られる地域であるが、現状は宅地利用が少ない状況にある。今後、格別の変動要因はない。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約15m、奥行約75m、規模 1,100.00㎡(登記地積)の長方形地。          東側で幅員約11mの県道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。          土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約 11 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無： アスファルト舗装有り	
	側道・背面道： なし	
供給処理施設	<p>上水道： あり          ガス配管： なし          下水道： なし</p> <p>(注) 供給処理施設における「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）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が可能な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、官公庁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>	
土地の利用状況等	<p>物件2の建物及びその附属建物の敷地として利用されている。          （土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）</p>	

<p>特記事項</p>	<p>① 本件土地は都市計画上の市街化調整区域に所在するが、都市計画区域の区域区分（線引き、平成20年5月29日）決定時に物件2の建物の敷地として利用されているため、一定の条件下において土地上の建物の再建築は可能と思われるが、詳細は鹿嶋市所都市計画課等に別途、確認を要する。</p> <p>② 都市計画法第34条12号に基づく区域指定があり、建築物の用途制限等の詳細は鹿嶋市所都市計画課に別途、確認を要する。</p> <p>③ 土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。</p> <p>④ 土地上に簡易倉庫、廃棄物等が存する。</p>
-------------	--

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成11年 5月10日新築（登記記載） 平成12年 9月15日増築（登記記載） 経 過 年 数： 約25年 経済的残存耐用年数： 約 5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 屋 根：金属板 外 壁：ALC版等 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼、化粧石膏ボード貼等 床：塩ビシート貼、フローリング、畳等 設 備：給排水、電気等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 70.18㎡ 2階 69.56㎡ 延139.74㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：事務所兼居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が事務所兼居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良により、建物内部は全体的に汚損箇所が多く、内壁クロス貼のヒビ割れ等も見られ、相応の補修等を要する状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、附帯設備は動作確認ができないため、その可動及び使用の可否等は不明である。  ② 建築確認：平成10年11月12日付け、認建鹿行 第 001839 号



### 3. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成 9年11月 1日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約 8年
仕 様	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根：金属板 外 壁：金属板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：内部に備え付けの機械・器具あり
床面積（現況）	約509.20㎡ ※登記記録と不一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が工場（金属加工場）として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、保守管理不良による損傷箇所が多く、床に水溜まりが見られ、雨漏りや水漏れ等が生じている可能性があり、補修等を要する状態にある。 また、平成9年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。  ② 建築確認：平成7年9月11日付け、鹿特 第 454 号

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	7,220	0.850	1,100.00	0.950	6,410,000

#### ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

#### 【地価調査基準地：鹿嶋-4】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $8,550 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/118.5 = 7,220 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.030	1.000	1.150	1.000	1.000	1.185

イ 個別格差：0.850（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.850

・形状（間口・奥行の関係）-15.0% (0.850)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

#### (2) 建物価格（物件2）

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。

##### ① 主たる建物

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
2	178,000	139.74	0.1042	2,590,000

## ② 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
1	125,000	509.20	0.1336	8,500,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積

- ・主たる建物（事務所 居宅）：登記床面積を採用
- ・附属建物符号1（工場）：現況床面積を採用

ウ 現 価 率

- ・主たる建物（事務所 居宅）

経過年数：25年、経済的残存耐用年数：5年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.2083）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.2083 \times (1 - 0.50) = \underline{0.1042}$$

- ・附属建物符号1（工場）

経過年数：27年、経済的残存耐用年数：8年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.2671）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.2671 \times (1 - 0.50) = \underline{0.1336}$$

※  $1 - (1 - R) \times n / N$  {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

## ③ 建物価格

物件 番号	主たる建物 ①	附属建物 ②	建物価格(円) ①+②
2	2,590,000	8,500,000	11,090,000

## (3) 機械・器具

### 【物件2 附属建物符号1内に設置された機械・器具】

本件の機械・器具等の目録記載の機械・器具の大部分の製造年等の詳細は不明であるが、全ての機械・器具は、適切な保守管理がなされておらず、その設置・稼働状況等から、既に物理的及び経済的耐用年数を超過しているものと思料され、残存市場価値はなく、零(ゼロ)評価を相当と判断した。

## 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	6,410,000	0.35	法定地上権	2,240,000

イ 土地利用権等割合

・物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### (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 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	6,410,000	－ 2,240,000	－	0.70	0.70	2,040,000
2	11,090,000	＋ 2,240,000	1.00	0.70	0.70	6,530,000
<b>一括価格(合計)</b>						8,570,000

ウ 占有減価修正：(物件2・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

- ① 需要者が限定される用途・規模の物件である。
  - ② 土地について、現在の土地利用状況等から、土壌汚染の危険性がある。
  - ③ 建物について、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。
- 以上の市場性減退要因を考慮し、市場性修正として所要の減価を行った。

オ 競売市場修正：第2 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。

## 第6 参考価格資料

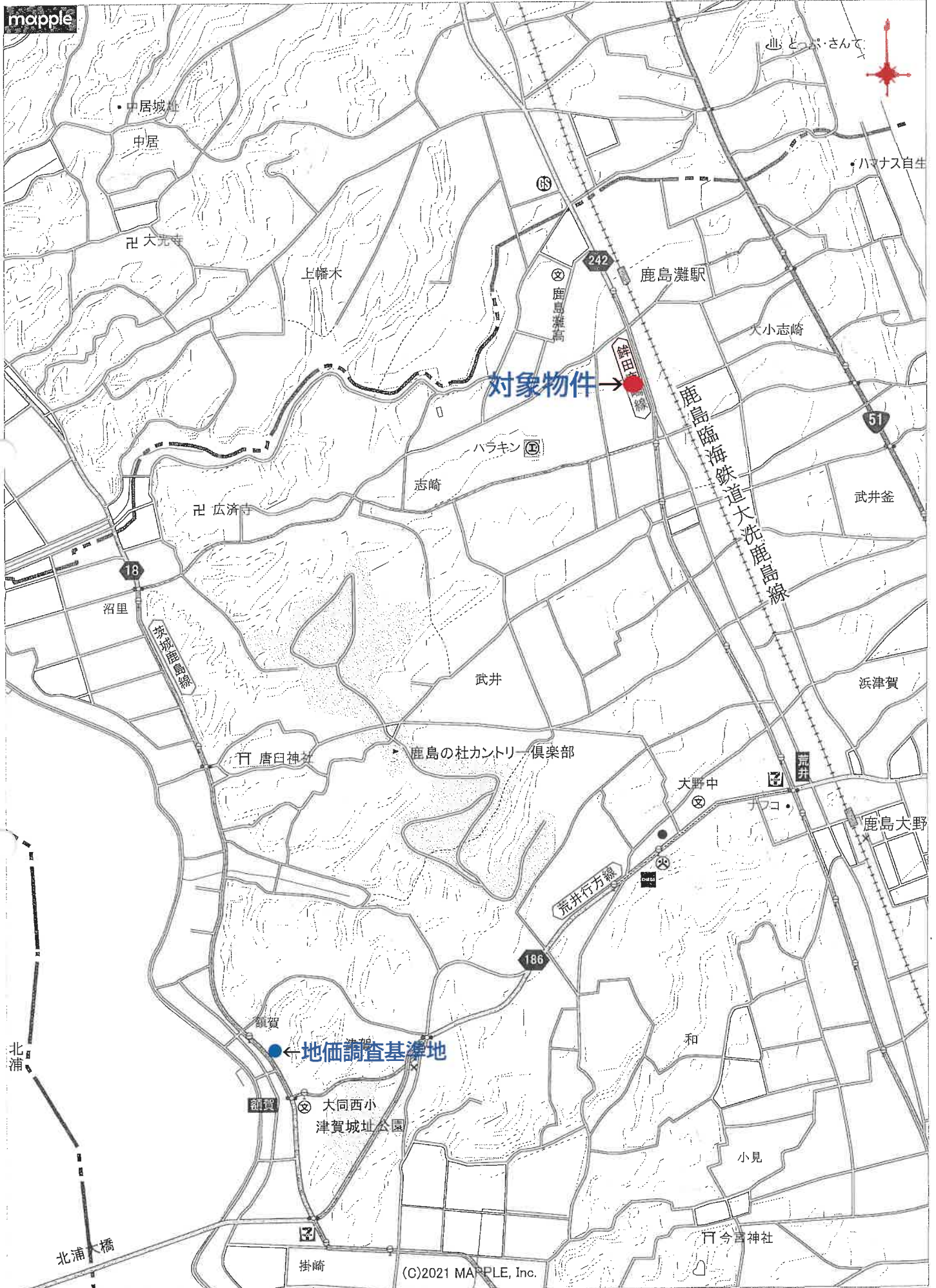
- 1 地価調査基準地：鹿嶋一 4  
所 在：鹿嶋市大字武井字牛井戸351番1外  
価 格：8,550円／㎡  
位 置：鹿嶋臨海鉄道・大洗鹿島線「鹿嶋大野」駅 3.8km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：670㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南西側 14.5m 県道  
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）  
地域の概要：一般住宅・農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 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 建物間取略図(機械器具等配置図)

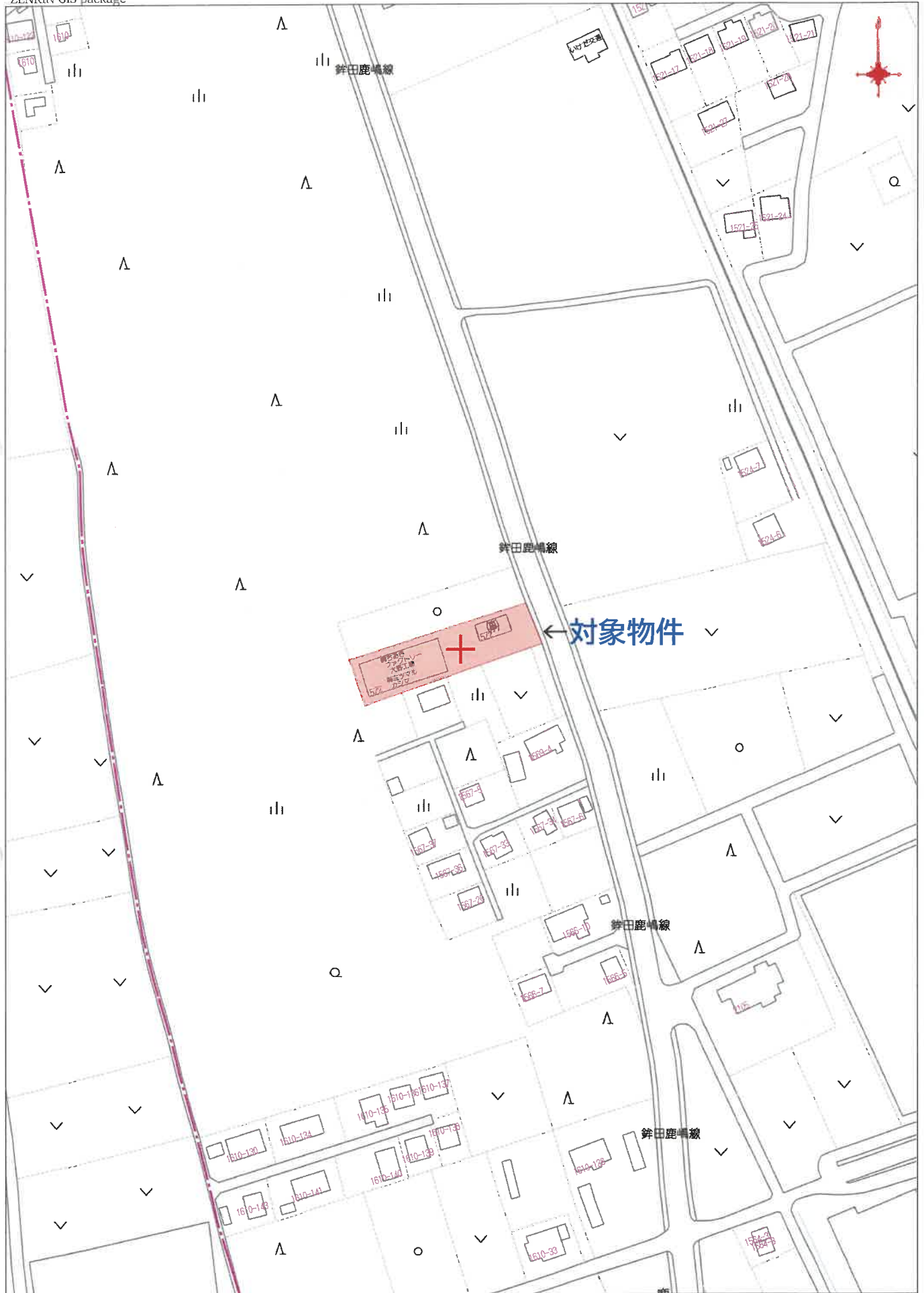
以 上

# 物件位置図



# 周辺見取図

ZENRIN GIS package

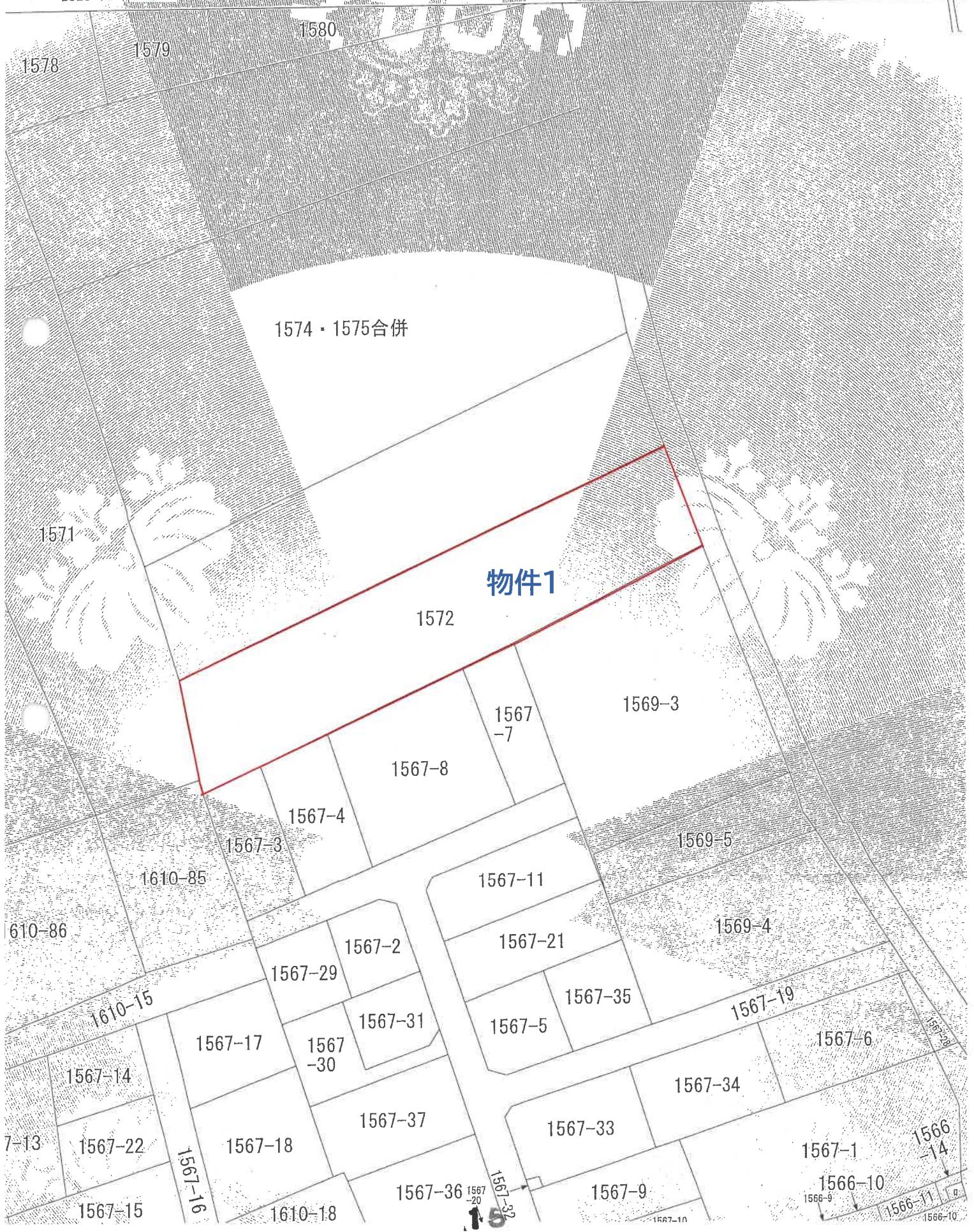


(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

ハ 1610-67  
ニ 1610-72





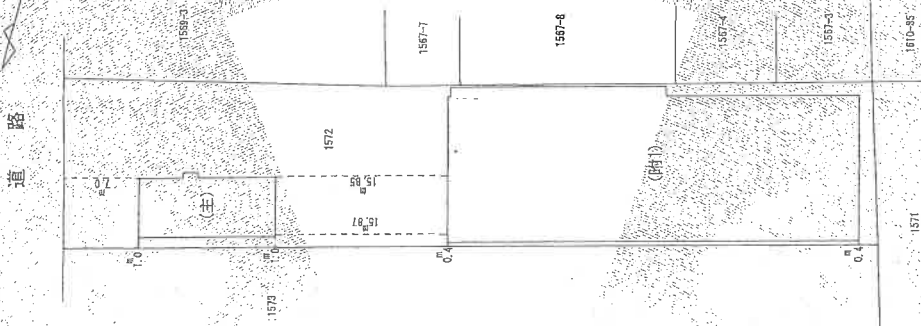
(長縮約)

建物図面

各階平面図

家屋番号 1572

建物の所在 鹿嶋市大字小志崎字原山1572番地



主たる建物

求積表	
①	$1.365 \times 0.455 = 0.621075$
②	$12.740 \times 5.460 = 69.560400$
合計	70.181475
床面積	70.18 m <sup>2</sup>

2階

求積表	
	$12.740 \times 5.460 = 69.560400$
合計	69.560400
床面積	69.56 m <sup>2</sup>

附属建物符号1

求積表	
①	$19.800 \times 0.910 = 18.018000$
②	$38.000 \times 13.400 = 509.200000$
合計	527.218000
床面積	527.21 m <sup>2</sup>

2階

求積表	
	$9.200 \times 13.400 = 123.280000$
合計	123.280000
床面積	123.28 m <sup>2</sup>

物件2(建物)

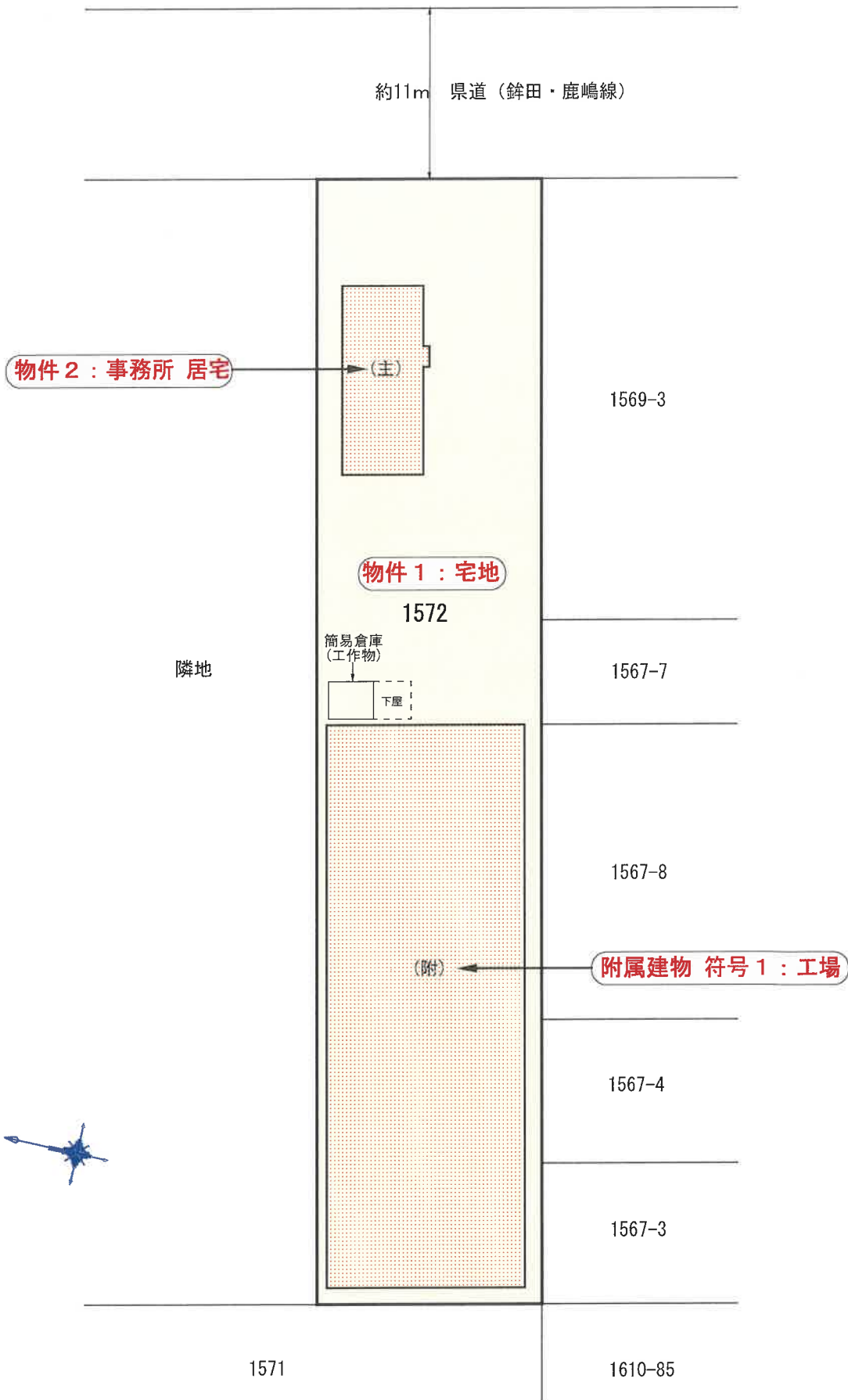
作製者 土橋 繁雄

31年1月10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(目録参照)



※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

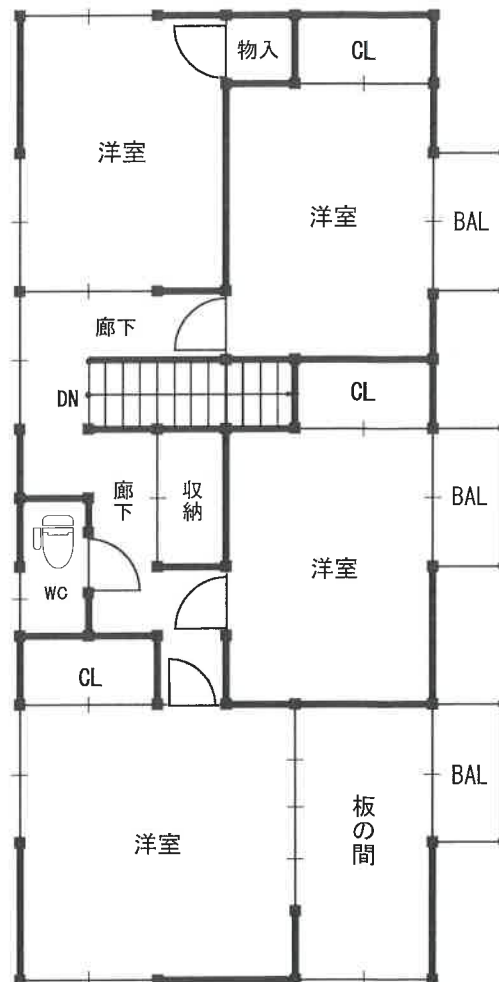
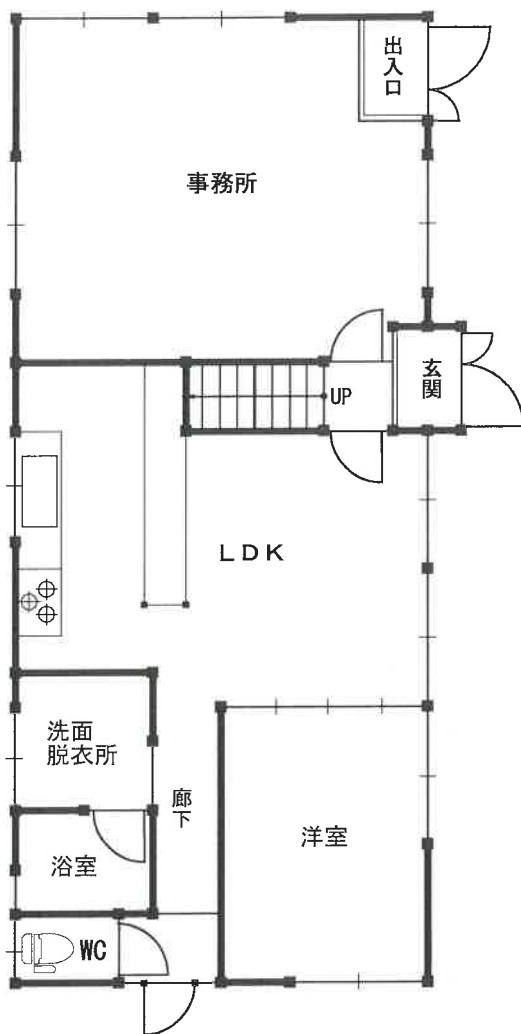
建物間取略図

物件番号2

【主：事務所 居宅】

【1階】床面積：70.18㎡（登記）

【2階】床面積：69.56㎡（登記）



縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

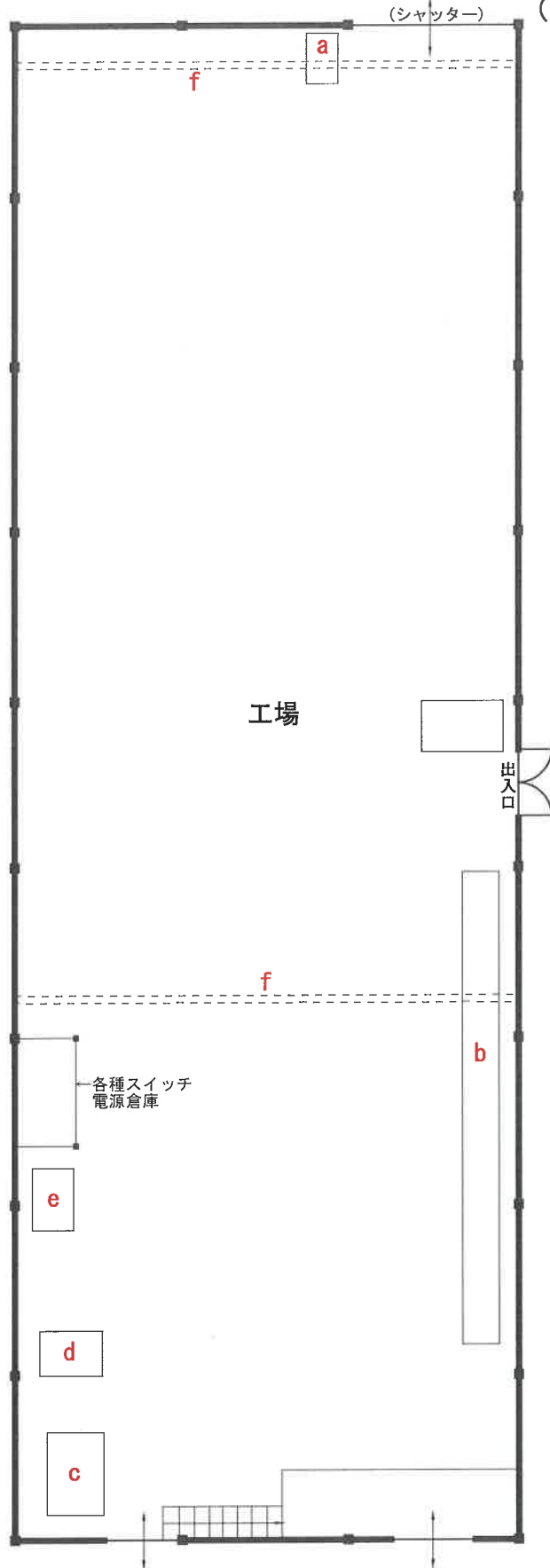
建物間取略図

物件番号2

【附属建物 符号1：工場】  
現況構造：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建

(機械器具等配置図)

記号 a~f : 機械器具



床面積：約509.20㎡（現況）

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。