

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	312,068	0
1	1,760,000				
2	1,840,000				
3	100,000				
4	1,210,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番7
地 目 宅地
地 積 826.67平方メートル

- 2 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番13
地 目 雑種地
地 積 363平方メートル
(現況)
地 目 雑種地一部宅地

- 3 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番14
地 目 宅地
地 積 32.87平方メートル

- 4 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地13
家屋 番号 6515番7
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 126.50平方メートル
2階 62.10平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約110平方メートル
 2階 62.10平方メートル

所 在 笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地1
 3、6515番地14

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 事務所 店舗

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 451.89平方メートル
 2階 126.08平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.93平方メートル

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2.38平方メートル

符 号 4

種 類 機械室

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 5.24平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約18平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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1～4】

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4】

(1) 主たる建物部分を本件共有者らが占有している。

(2) その余を本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

物 件 目 録

1 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番7
地 目 宅地
地 積 826.67平方メートル

所有者 B

2 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番13
地 目 雑種地
地 積 363平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番14
地 目 宅地
地 積 32.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 目 録

4 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地1
3

家屋 番号 6515番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 126.50平方メートル
2階 62.10平方メートル

(現況)

所 在 笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地1
3、6515番地14

床 面 積 1階 約110平方メートル
2階 62.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 事務所 店舗

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 451.89平方メートル
2階 126.08平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.93平方メートル

符 号 3



物件目録

種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.38平方メートル
符 号	4
種 類	機械室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	5.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約1.8平方メートル

共有者	B	持分2分の1
共有者	C	持分2分の1



令和6年（ケ）第132号
令和6年10月16日受理
令和6年11月26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 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番7
地 目 宅地
地 積 826.67平方メートル

所有者 B

2 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番13
地 目 雑種地
地 積 363平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
地 番 6515番14
地 目 宅地
地 積 32.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地1
3

家屋 番号 6515番7

物件目録

種 類	居宅
構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 126.50平方メートル 2階 62.10平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	工場 事務所 店舗
構 造	鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 451.89平方メートル 2階 126.08平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル
符 号	3
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.38平方メートル
符 号	4
種 類	機械室
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	5.24平方メートル

物 件 目 録

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

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1～3					
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地一部宅地(物件2)					
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	☒ 物件1所有者及び物件2、3共有者B、C ☒ その他の者(C)(物件1) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。 本土地上に簡易物置(動産)がある。					
建物	物件4					
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: 1階 約110平方メートル					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (未登記) 床面積: 約18平方メートル </td> </tr> </table>				{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (未登記) 床面積: 約18平方メートル
{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (未登記) 床面積: 約18平方メートル					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・工場等(空き家) 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	破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■物件4主たる建物を除く全部 ☐	
占有者		■破産者有限会社藤岡とうふ店破産管財人D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 工場 ☒ 物置 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (占有者会社元代表者)) の陳述/□提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成6年4月25日 (占有者会社成立年月日) 頃	
最初の	契約日	平成6年4月25日 (占有者会社成立年月日) 頃	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 ☐ 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

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2、3共有者兼 占有者会社元代表者)	本件建物は現在空き家状態です。 物件4主たる建物の減築は平成11年頃です。 物件4主たる建物以外の本件建物と未登記物置（平成21年頃築で本件建物と同一共有）は、弊社が会社成立日から使用していましたが、現在会社は閉鎖し、物件内には会社関係のものが残置されている状態です。 会社が本件建物等を使用する関係と物件4の建物C持分が物件1の土地を使用する関係はいずれも無償です。 なお、工場内の機材等動産は（建物共有者のものではなく）弊社関係のものですが、リース物件も多数あります。 境界争いや自然災害による損傷は特にありません。

(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、4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
6 年10月17日 (木) :一:	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月22日 (火) 16:00-16:10	執行官室 (電話)	Aから聴取
6 年11月21日 (木) 9:45-11:30	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年11月22日 (金) 14:50-14:55	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物登記簿謄本申請・受領 (登記 建物は本件建物のみ)
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

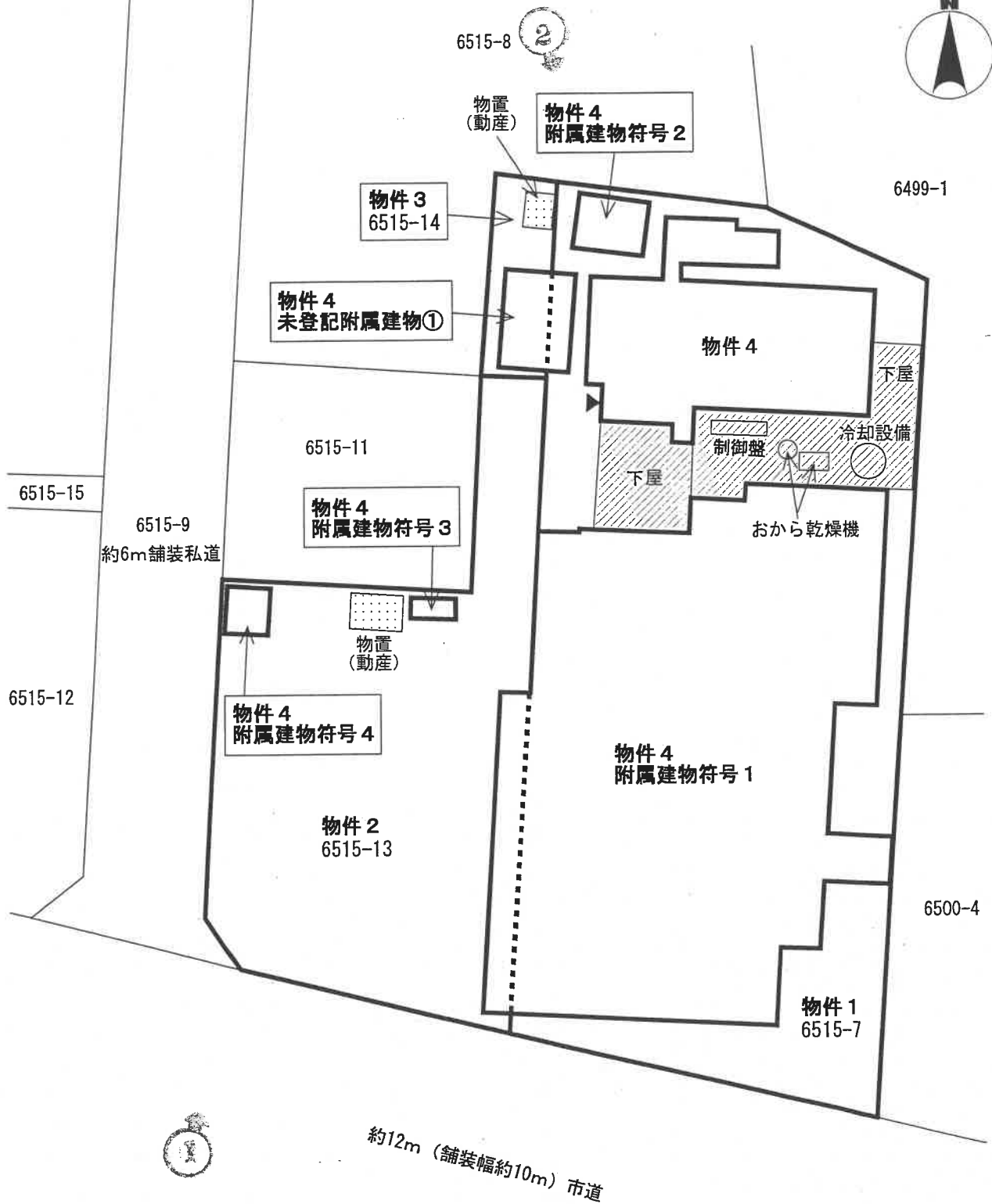
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号	6年(ケ)132号
物件番号	1～4

←○写真撮影位置方向

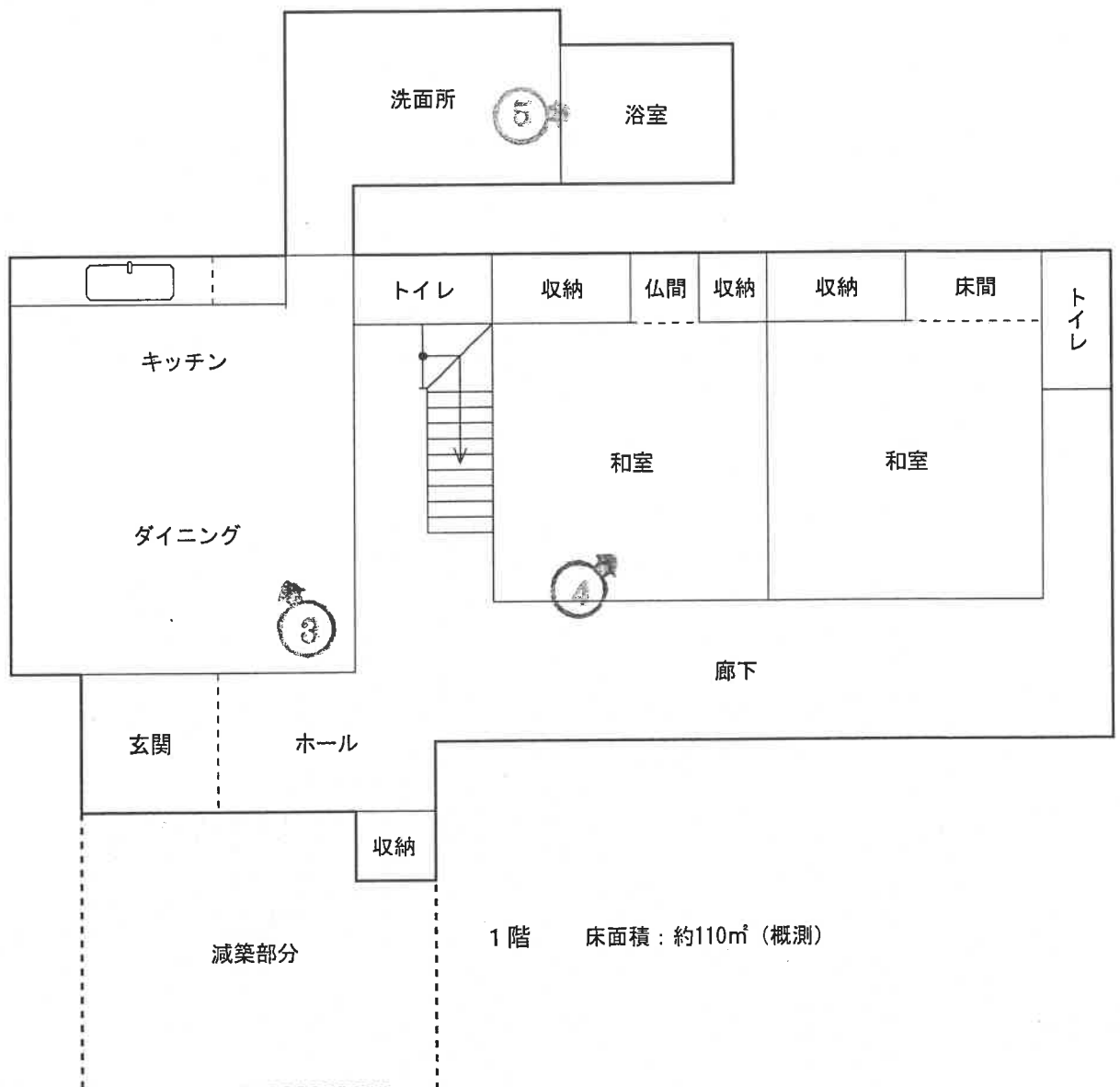


この図面は、
法第14条第1項地図及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)132号
物件番号	4

←○写真撮影位置方向



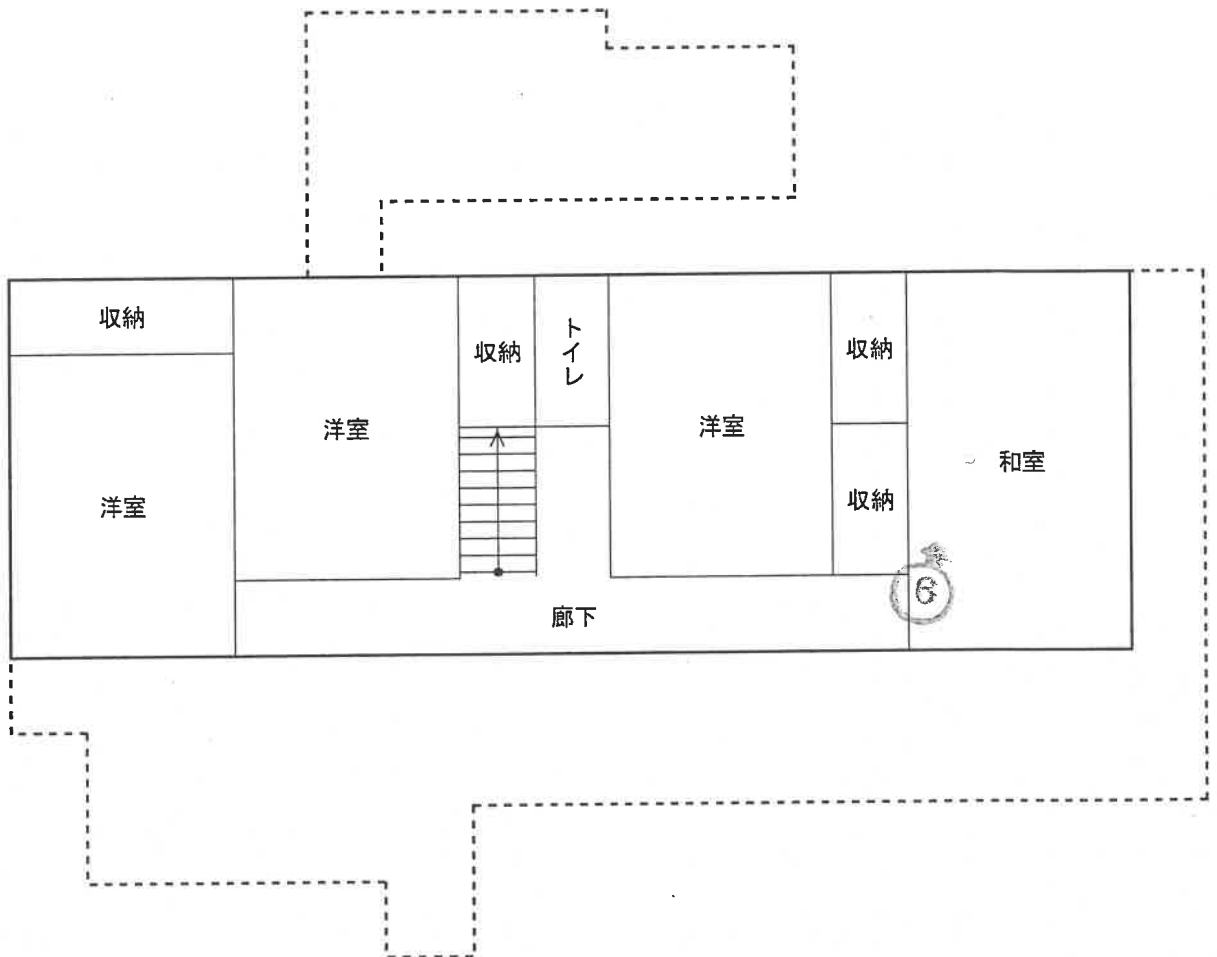
1階 床面積：約110㎡（概測）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4

←○写真撮影位置方向

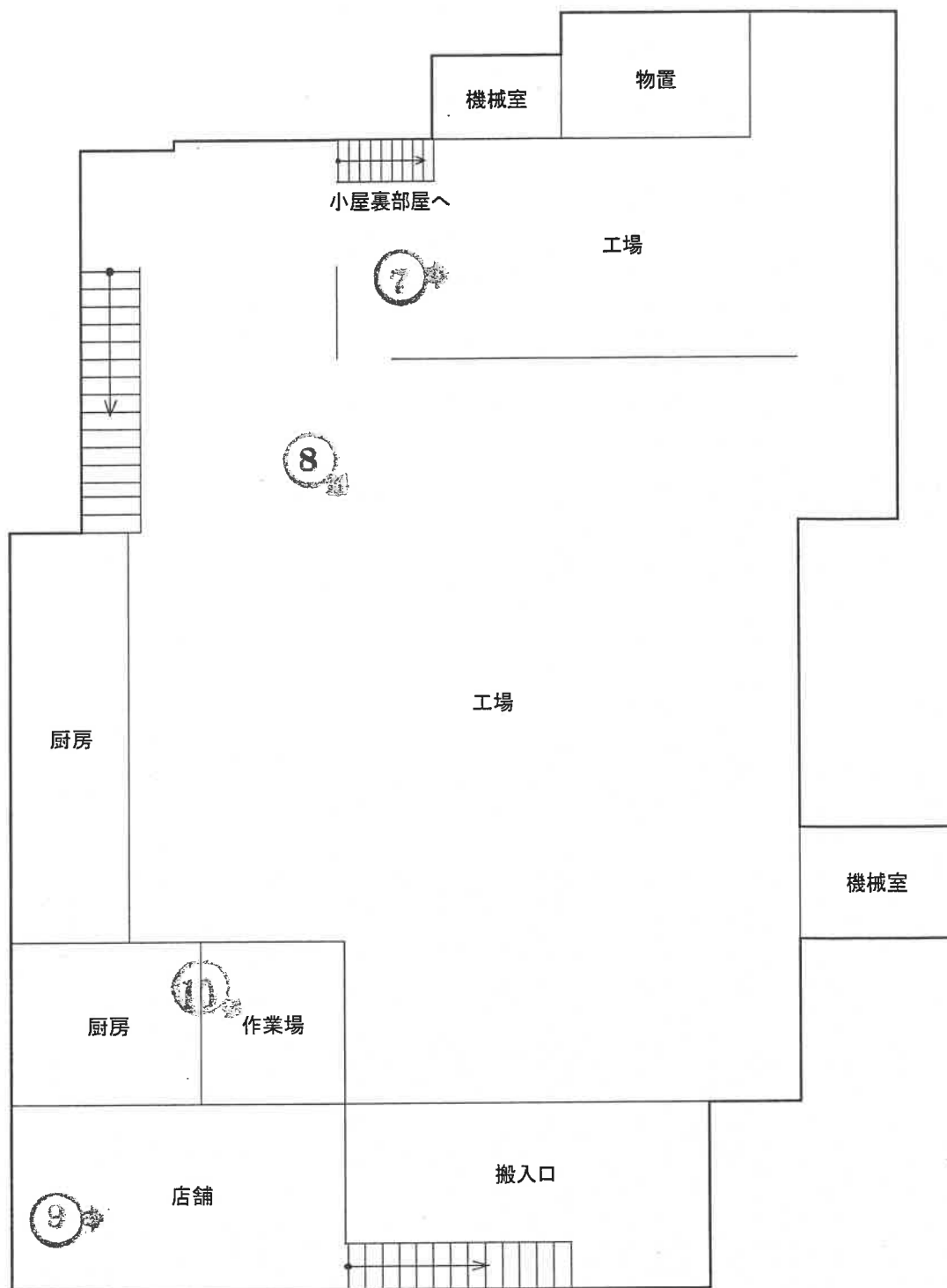


2 階 床面積 : 62.10㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)132号
物件番号	4 附属建物符号1

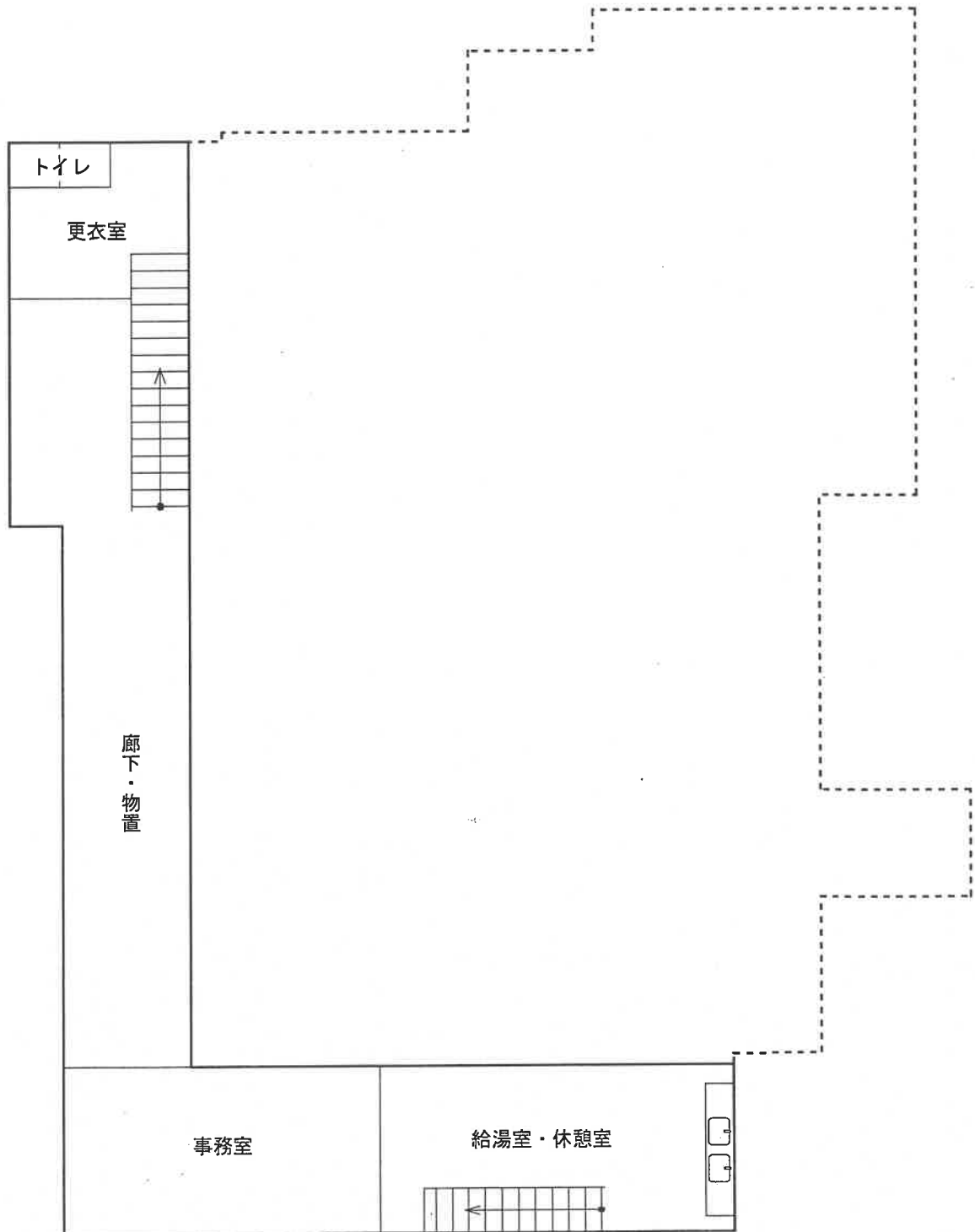


1 階 床面積 : 451.89㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 附属建物符号 1



2 階 床面積 : 126.08㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

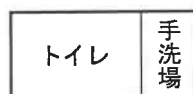
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 附属建物符号 2・3・4

物件 4
附属建物符号 4



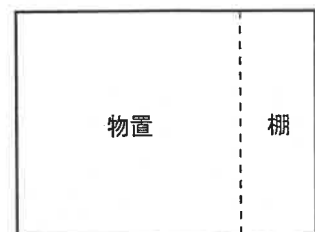
平家 床面積 : 5.24㎡

物件 4
附属建物符号 3



平家 床面積 : 2.38㎡

物件 4
附属建物符号 2



平家 床面積 : 9.93㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6年(ケ)132号
物件番号	4 未登記附属建物①

物置

平家 床面積：約18㎡（概測）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)

令和 6年（ケ）第 132号
令和 6年10月16日 受 命
令和 6年11月21日 現地調査
令和 6年11月21日 評 価
令和 6年12月 9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 4, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 8 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3・2（一部）の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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き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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地（一部宅地）
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	笠間市鯉淵字十ノ割6515番地7、6515番地13、6515番地14 概測 1階 約110㎡ 2階 62.1㎡ 延床面積 約172.1㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測約18㎡
特記事項			
①物件2の現況は登記簿と同様に雑種地（アスファルト舗装された駐車場）だが、一部に附属建物が存しているため、現況地目は前記のように判断した。 ②物件1・3には前記のとおり未登記建物①（物置）が存する。 ③物件4（居宅）1階南西側の形状が法務局備付建物図面と異なるため、前記概測床面積を採用した（減築された可能性が高い）。			

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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「友部」駅の南東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「西坪」の西方至近	
付 近 の 状 況	農地・山林・雑種地等が広がる中に事業所、店舗等が介在する市中心部外縁に位置する地域。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 笠間市立地適正化計画 笠間市景観計画
画 地 条 件	地積 : 1,222.54㎡（登記簿） 間口 : 約33m 奥行 : 約43m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より約0～1m高い 接面道路との関係 : 角地 （※）目視では隣地との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12m（舗装幅約10m）市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 西側約6m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茨城県県央建築指導室の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1・3土地は物件4建物の敷地として利用されている。物件2は大部分がアスファルト舗装された駐車場であるが、一部に物件4附属建物符号1（工場等）の西側部分及び附属建物符号3・4が存している状況にある（現況雑種地、一部宅地）。 その他、過去の事業に係る設備、廃タイヤやドラム缶等が残置されていた。 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（特記事項参照） 都市ガス：なし 下水道：あり（特記事項参照） （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市担当部署備付図面及び陳述によれば、東側の隣接地（6500番4）の上下水道の取出し管が物件1南東側の境界付近に位置しているとのこと。よって、物件1内に当該取出し管が埋設されている可能性があることに留意すべきである。 ②西側道路は以下のような道路位置の指定を受けている。 指定地の地名・地番：西茨城郡友部町鯉渕字十の割6515番9 指定年月日：昭和60年6月5日 番号：水土木指令第733号 幅員：6.00m 延長：52.70m 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。 なお、本地上にドラム缶、灯油貯蔵タンク、廃タイヤ、その他事業に係る各種設備等が存する等の懸念点がある。 また、市環境政策課によると本物件は水質汚濁防止法の特定施設（番号17：豆腐又は煮豆の製造業の用に供する湯煮施設）の届出があるとの陳述があった。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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60年 4月30日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成 6年月日不詳分棟、変更、増築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了 登記簿では平成6年に分棟・変更・増築との記載がある。本件居宅と附属建物工場で分棟した可能性が高いが詳細は不明である。また、前記のとおり1階の一部が減築された可能性が高い（平成11年頃／現況調査報告書参照）。
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス、繊維壁等 天 井 ビニールクロス、板張り等 床 フローリング、畳、ビニールシート等 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 約110m²（概測） 2階 62.10m²（登記簿） 計 約172.10m²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る（以下を目視で確認した） 破風板の劣化、内壁の亀裂や穴、天井の亀裂やシミ（雨漏りの可能性あり）、床の撓みを確認した。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 昭和59年10月25日 水特648号 住宅付作業場（豆腐製造） 新築工事 （※）検査済証交付の記録なし（県央建築指導室の陳述より） （※）居宅工場が一体化し分棟前の状態と思料する。 ②附属建物（符号2～4及び未登記附属建物①）の概要は以下のとおりである。なお、以下建物の現況は経年相応の劣化等がみられた。 符号2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93㎡（登記簿） 外壁：サイディング 内壁：合板 天井：合板 床：合板 昭和60年4月30日新築 符号3 便所 木造瓦葺平家建 2.38㎡（登記簿） 外壁：タイル 内壁：現し 天井：合板 床：コンクリート（土間） 平成11年11月21日新築 符号4 機械室 木造瓦葺平家建 5.24㎡（登記簿） 外壁：サイディング 内壁：現し 天井：合板 床：コンクリート（土間） 平成10年10月10日新築 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約18㎡（概測） ① 外壁：サイディング 内壁：現し 天井：合板 床：コンクリート（土間） 建築年月日：平成21年頃築／現況調査報告書参照 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約4年 ③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。 ④物件4及び上記附属建物の利用用途・築後経過年数・保守管理状態・地域特性・市場性等から（未登記附属建物①を除く）各建物の市場価値はないものと判断した（各建物とも競売評価上の最低価額を計上）。
---------	---

(附属建物1)

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(登記記載) 昭和60年 4月30日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成 6年月日不詳分棟、増築1 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成11年11月21日変更、増築2 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 満了 登記簿には平成6年に主たる建物から分棟したとの記載がある。 また、後記建築計画概要書(平成11年)では、西～南側部分が増 築箇所となっているが詳細は不明である。	
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 亜鉛メッキ鋼板、ビニールクロス、合板等 天 井 合板、現し、ビニールクロス等 床 コンクリート塗り床、ビニールシート等 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	451.89m ² (登記簿)
	2階	126.08m ² (登記簿)
	計	577.97m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 工場事務所店舗 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 建物内部に過去の事業(豆腐等の製造販売)に係る機械器具・備 品等が多数残置されていた(現況調査報告書のとおり機械器具等 は本件評価対象外である)。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成11年1月20日 H10認建県北2964号 住宅付作業場及び店舗（豆腐製造販売） 増築工事 （※）検査済証交付の記録なし（県央建築指導室の陳述より） 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昭和60年頃に建築された鉄骨造の工場等であり、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。 ④境界不分明の土地のため確定できないが、附属建物符号1及びそれに係る下屋等が東側隣接地周辺と思われる箇所に存している（越境の有無は把握できない）。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-イ, 2-ロ, 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。物件2土地のうち、附属建物が存する部分の床面積を算定し指定建蔽率を除いた以下面積(2-イ)を物件4に係る宅地として評価した(2-ロ:現況雑種地部分)。

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=オ
1	24,100	0.540	826.67	0.60	6,450,000
2-イ	24,100	0.540	55	0.60	430,000
2-ロ	24,100	0.540	308		4,010,000
3	24,100	0.540	32.87	0.60	260,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 笠間-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/104.0 \times 100/97.0 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 方位+4

◇地域格差: 街路条件▲2.0 交通・接近条件▲1.0

イ 個別格差: 方位+5 角地+1 規模▲30 形状▲25 雑種地部分を含む▲3

ウ 地積: 登記記載の地積(内訳地積: 上記参照)。

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4 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	160,000	約172.10	0.000	10,000

エ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	190,000	577.97	0.003	330,000

オ 再調達原価 : 190,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 577.97㎡

キ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価70%, 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20年)}×(1-観察減価70%)=0.003

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	70,000	9.93	0.000	10,000

シ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	70,000	2.38	0.000	10,000

タ 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物の価格 (円) チ×ツ×テ=ト
4	70,000	5.24	0.000	10,000

ト 市場価値はないと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積(㎡) ニ	現価率 ヌ	附属建物の価格 (円) ナ×ニ×ヌ=ネ
未登記 ①	70,000	約18	0.146	180,000

ナ 再調達原価 : 70,000円/㎡

ニ 現況延床面積: 約18㎡

ヌ 現 価 率

経過年数16年, 経済的全耐用年数20年, 経済的残存耐用年数4年, 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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4年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.146

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ノ	附属建物の価格 (円) ハ	合計価格 (円) ノ+ハ=ヒ
4	10,000	540,000	550,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（宅地部分）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	6,450,000	0.35 法定地上権	2,260,000
2-イ	430,000	0.10 場所的利益等	40,000
3	260,000	0.10 場所的利益等	30,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権等と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②ヒ) 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	6,450,000	-2,260,000	1.00	0.60	0.70	1,760,000
2-イ	430,000	-40,000	1.00	0.60	0.70	160,000
2-ロ	4,010,000		1.00	0.60	0.70	1,680,000
3	260,000	-30,000	1.00	0.60	0.70	100,000
4	550,000	+2,330,000	1.00	0.60	0.70	1,210,000
一括価格（合計）						4,910,000

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
- ・機械器具・備品等が大量に残置されている

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 笠間-4

所 在：笠間市鯉淵字十ノ割6 2 5 6 番 4 5

価 格：24,400円／m²

位 置：JR常磐線「友部」駅2.4km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：202m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側5m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

用途地域の指定なし（建蔽率60%, 容積率200%）

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

1 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
 地 番 6 5 1 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 8 2 6 . 6 7 平方メートル
 所有者 B

2 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
 地 番 6 5 1 5 番 1 3
 地 目 雑種地
 地 積 3 6 3 平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

3 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割
 地 番 6 5 1 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 3 2 . 8 7 平方メートル
 共有者 A 持分3分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分3分の1

4 所 在 笠間市鯉淵字十ノ割 6 5 1 5 番地 7、6 5 1 5 番地 1
 3
 家屋 番号 6 5 1 5 番 7



物 件 目 録

種 類 居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 126.50平方メートル
 2階 62.10平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場 事務所 店舗
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 451.89平方メートル
 2階 126.08平方メートル

符 号 2

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.93平方メートル

符 号 3

種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 2.38平方メートル

符 号 4

種 類 機械室
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5.24平方メートル



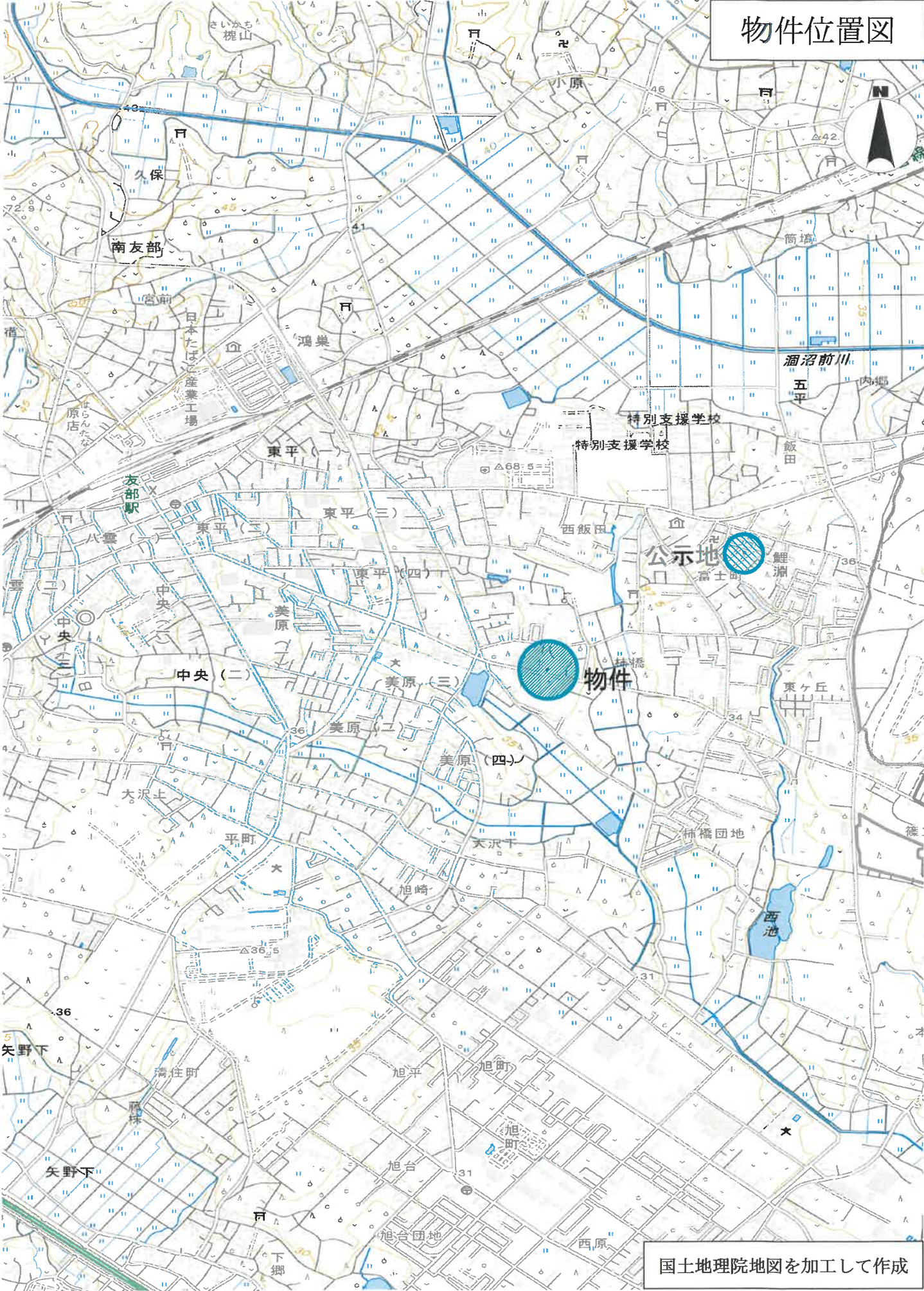
22

物 件 目 録

共有者	B 持分 2 分の 1
共有者	C 持分 2 分の 1

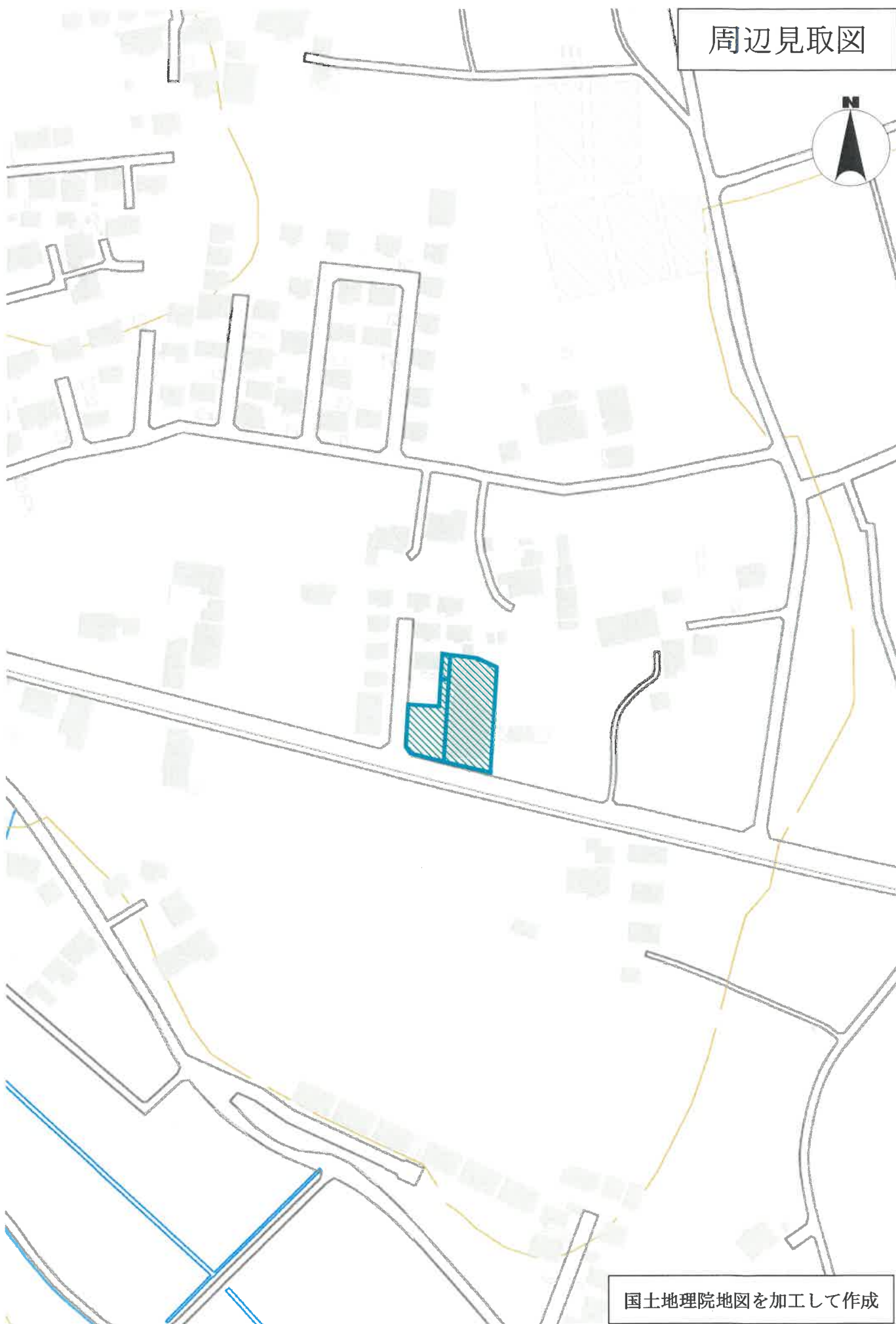


物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

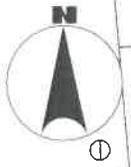
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

法第14条第1項地図写

縮尺 1 : 5 0 0



2/2

新 受 前

整理番号	332273
------	--------

番 6515~7

地積測量図

土地の所在

26.94	x	7.14	=	192.3516
32.40	x	8.00	=	259.2000
43.39	x	12.02	=	520.9238
25.40	x	10.82	=	274.8080
20.40	x	5.15	=	105.0600
			十	
			一除数	153.3522
				225.5751

6515番 2 につき別図あり

地積	m^2	m^2
5515-7	826	
5515-8	804	

作者

申請人

縮尺 $1/i$

(昭和58年10月27日作製)

(茨城土地家屋調査士会用紙)

A 3 版を A 4 版に縮小

前 6515-11 後 ✓ 新 ✓ 地 積 測 量 図

地 番 6515-13, -11

土地の所在 茨城県西茨城郡友部町羅測字十ノ割

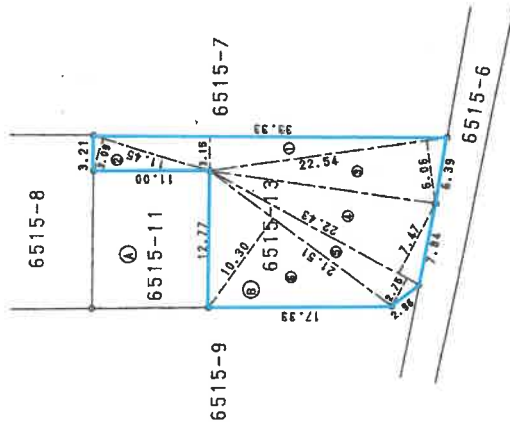
立 間 市

図面番号 S41-3

三 斜 求 積 表

地番 ③ 6515-13	底 辺	高 さ	倍 数	面 積
1	33.33	3.15		104.9895
2	11.45	3.09		35.3805
3	22.54	6.06		136.5924
4	22.43	7.47		167.5521
5	22.43	2.75		61.6825
6	21.51	10.30		221.5530
		倍 数		727.7500
		面 積		363.87500
		地 積		363.87 m ²

地番 ④ 6515-11	底 辺	高 さ	倍 数	面 積
1	509.3638			363.87500
2				145.48880
3				145.48 m ²



● コンクリート杭
○ プラスチック杭

H9.11.4

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(平成 9 年 10 月 8 日作成)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A 3 版を A 4 版に縮小

前 6515-8 移 新 地 積 測 量 図

整理番号 332280

地 番 6515-14,-8

土地の所在 茨城県西茨城郡友部町雁字十ノ割

笠 間 市

図面番号 S41-3

三 斜 求 積 表

地 番 ④ 6515-14				
NO.	底 辺	高 さ	斜 面 積	地 積
1	10.52	3.19	33.5588	
2	10.52	3.06	32.1912	
		斜 面 積	65.7500	
		地 積	32.87500	
			32.87	m ²

残地番 ④ 6515-8				
公 道	線 計	残 地	地 積	
	1468.79		32.87500	
			1435.91500	
			1435.91	m ²

6515番 8 につき別図あり

H9.11.4

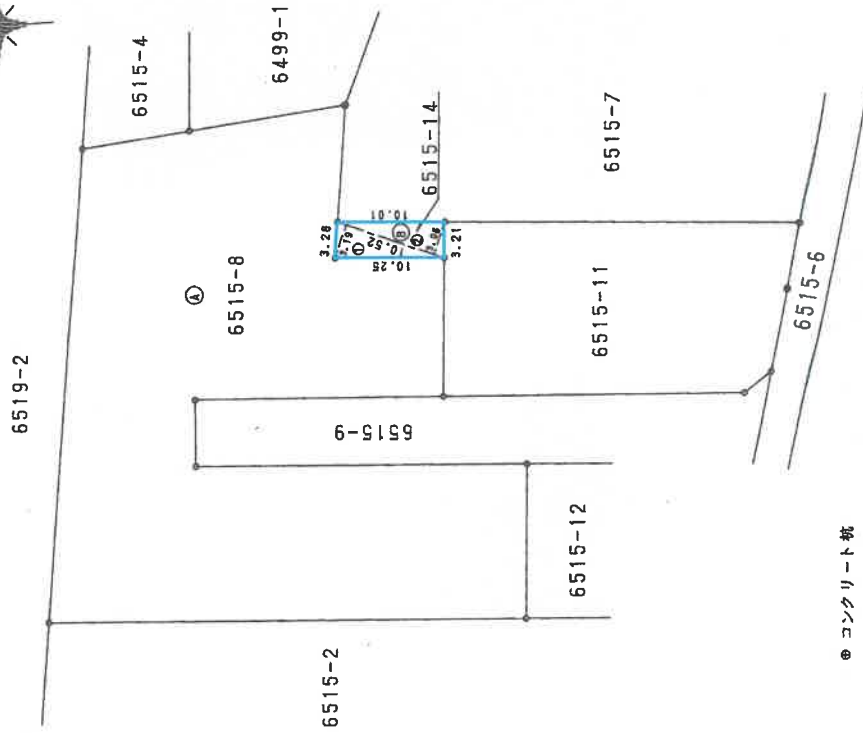
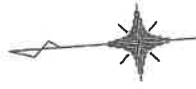
作 製 者

(平成9年10月30日作成)

(茨城土地家屋調査士会 用 紙)

申 請 人

縮尺 1/500



● コンクリート杭
○ プラスチック杭

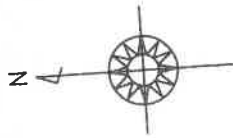
A3版をA4版に縮小

建物図面写
各階平面図 1/3

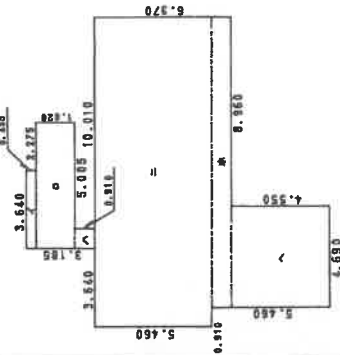
整理番号 019308
各階平面図

家屋番号	6515番7
建物の所在	西宮市東区大寺町15番地7・同番地13

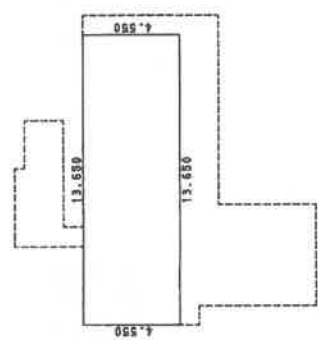
笠間市



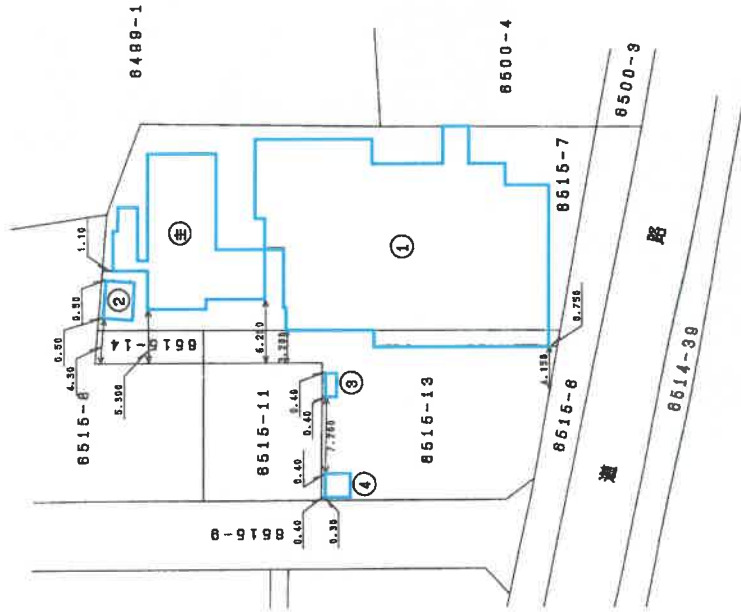
(主) 1 階



(主) 2 階



H12.1.6



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

11年12月20日(作製)

作製者

(表紙) 土地家屋調査士会

A3版をA4版に縮小

整理番号 019309

各階平面図

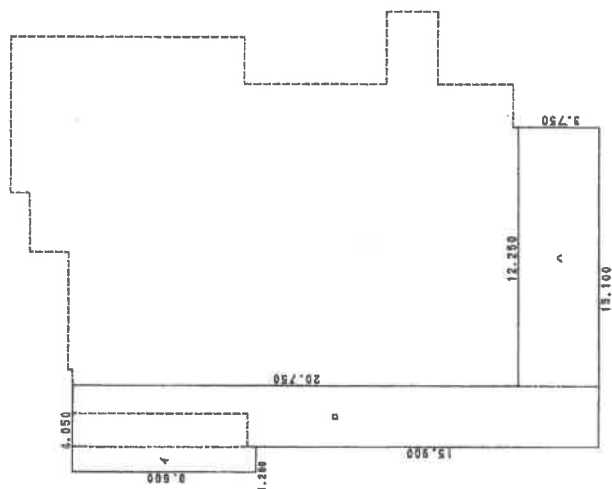
建物図面 2/3
各階平面図

家屋番号 6515番7

建物の所在 西茨城郡友部町大字経洲字十ノ割6515番地7・同番地13

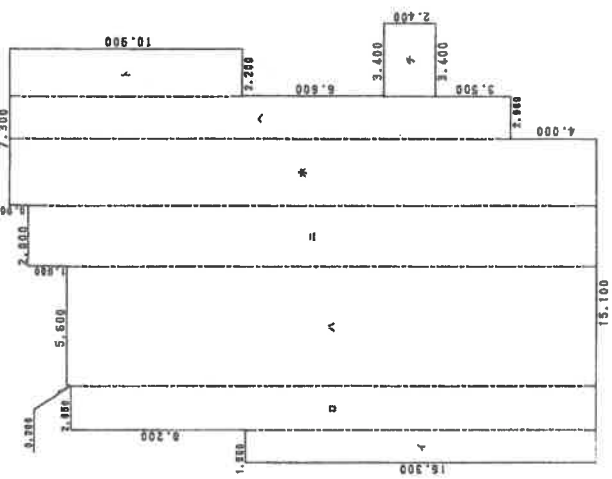
笠間市(符1)1階

(符1)2階



求積表

イ	8.600	X	1.200	=	10.320000
ロ	24.500	X	2.850	=	69.825000
ハ	3.750	X	12.250	=	45.937500
合計					126.082500
床面積					126.08 m²



求積表

イ	16.300	X	1.550	=	25.265000
ロ	24.500	X	2.050	=	50.225000
ハ	24.700	X	5.600	=	138.320000
ニ	26.500	X	2.800	=	74.200000
ホ	27.400	X	3.100	=	84.940000
ヘ	23.400	X	2.000	=	46.800000
ト	10.900	X	2.200	=	23.980000
チ	2.400	X	3.400	=	8.160000
合計					451.890000
床面積					451.89 m²

作製者

11年12月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

整理番号 019310

各階平面図

建物図面 3/3
各階平面図

家屋番号 6515番7

建物の所在 西筑城郡友部町大字難測字十ノ割6515番地7・同番地13

笠間市

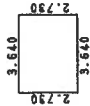
(符4)



求積表

2.400 X 2.185 =	5.244000
床面積	5.24 ㎡

(符2)



求積表

2.730 X 3.640 =	9.937200
床面積	9.93 ㎡

(符3)



求積表

1.050 X 2.275 =	2.388750
床面積	2.38 ㎡

作製者

11年12月20日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

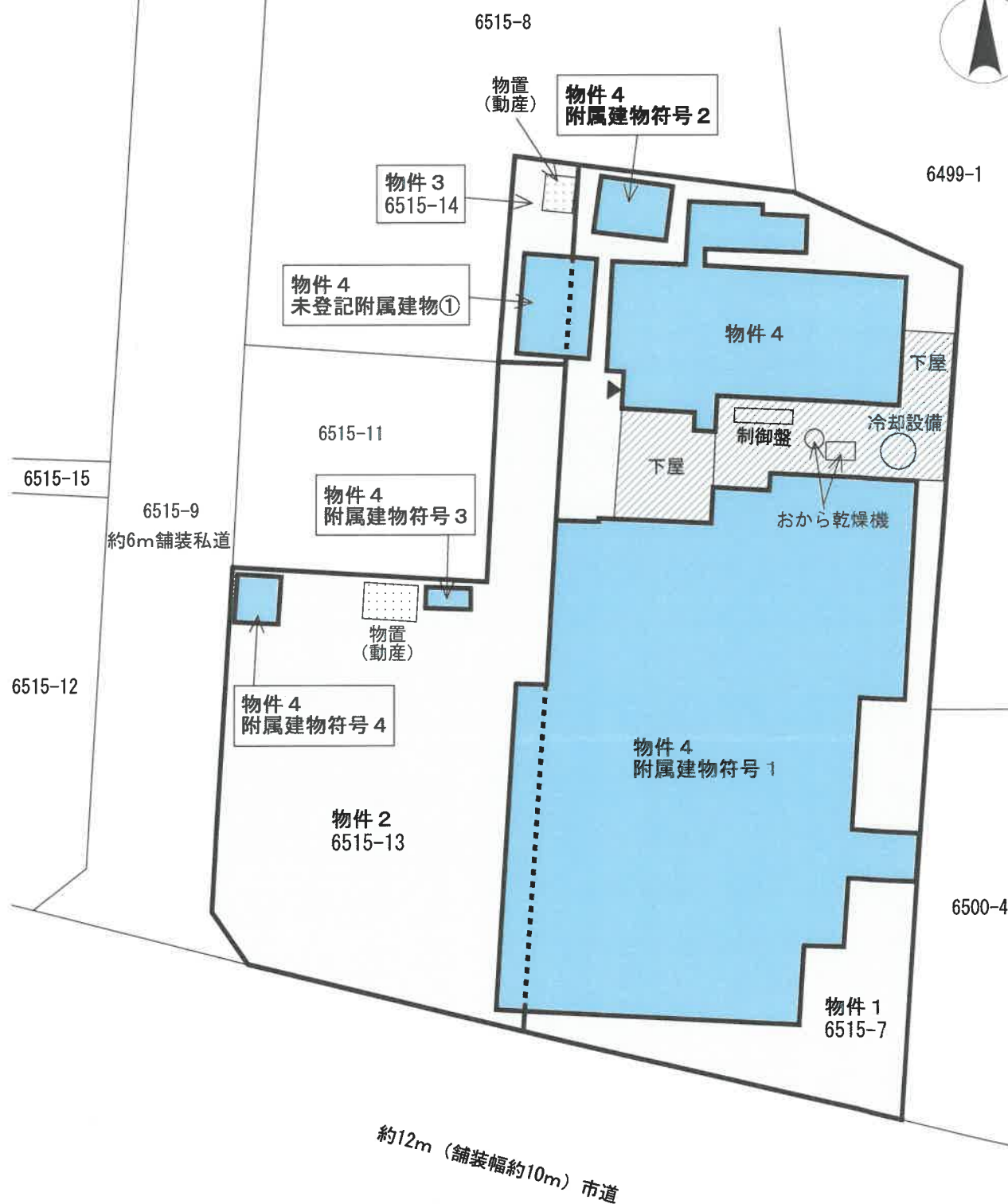
(茨城土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

土地建物位置関係図

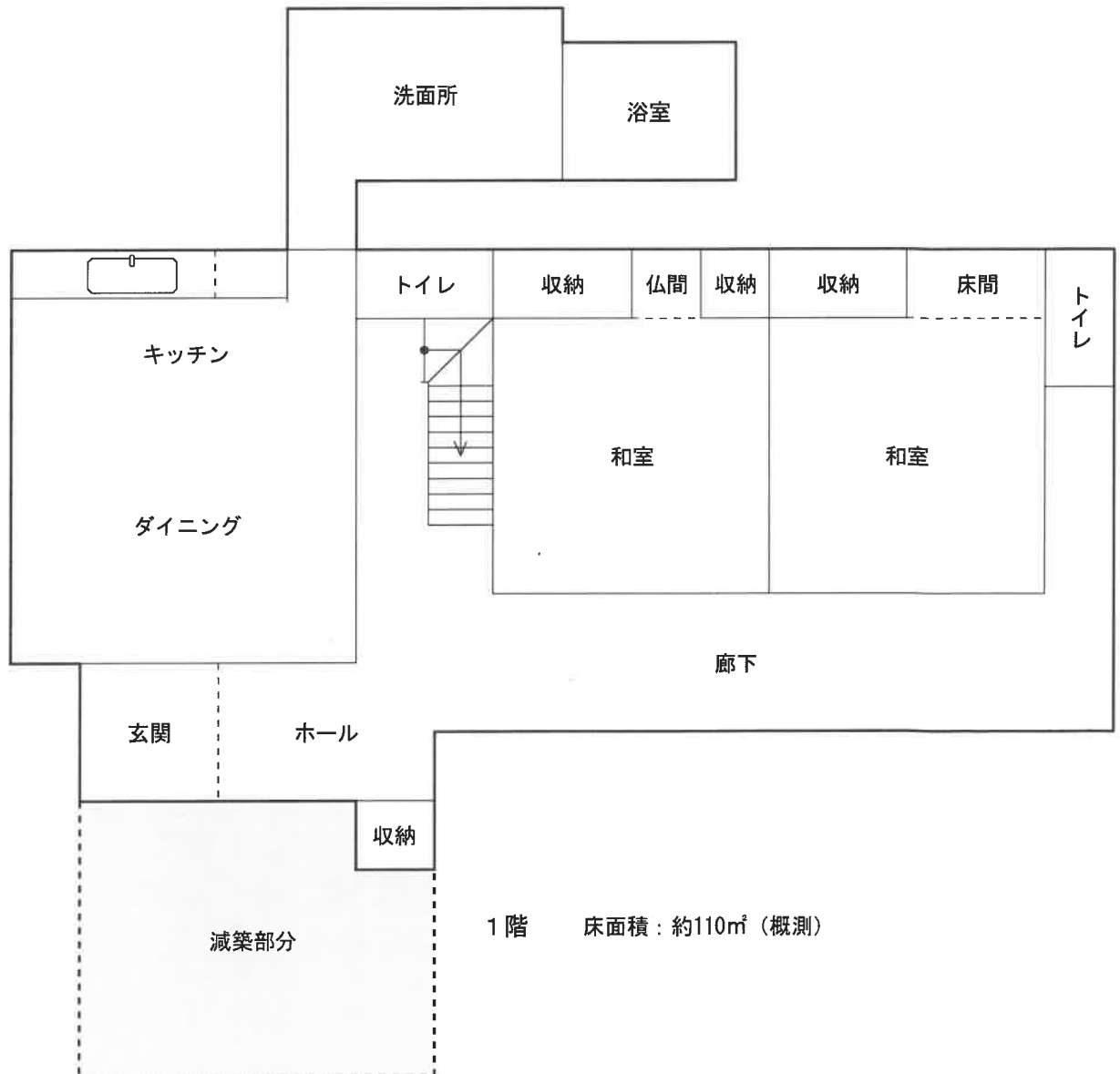
事件番号	6年(ケ)132号
物件番号	1～4



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

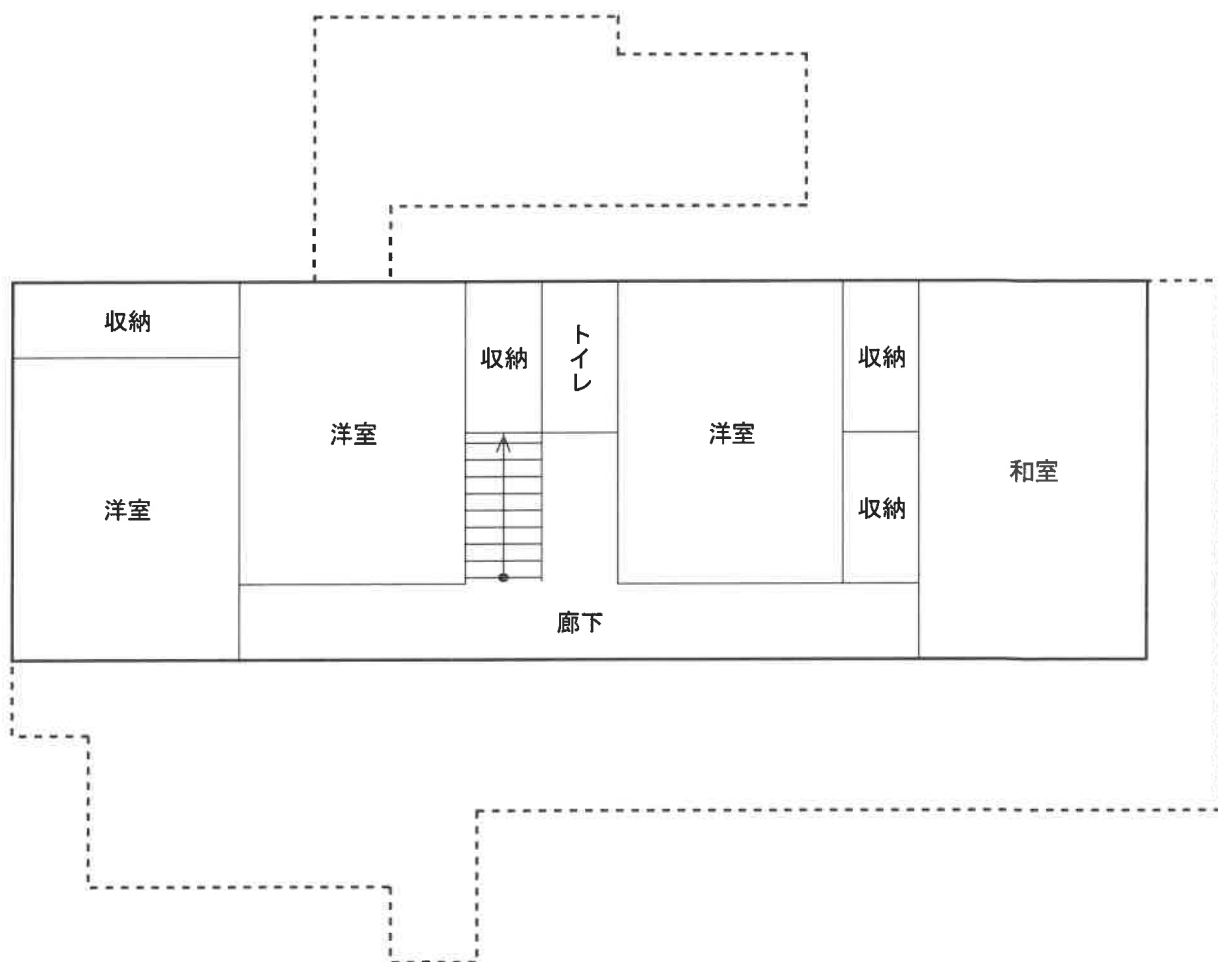
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4

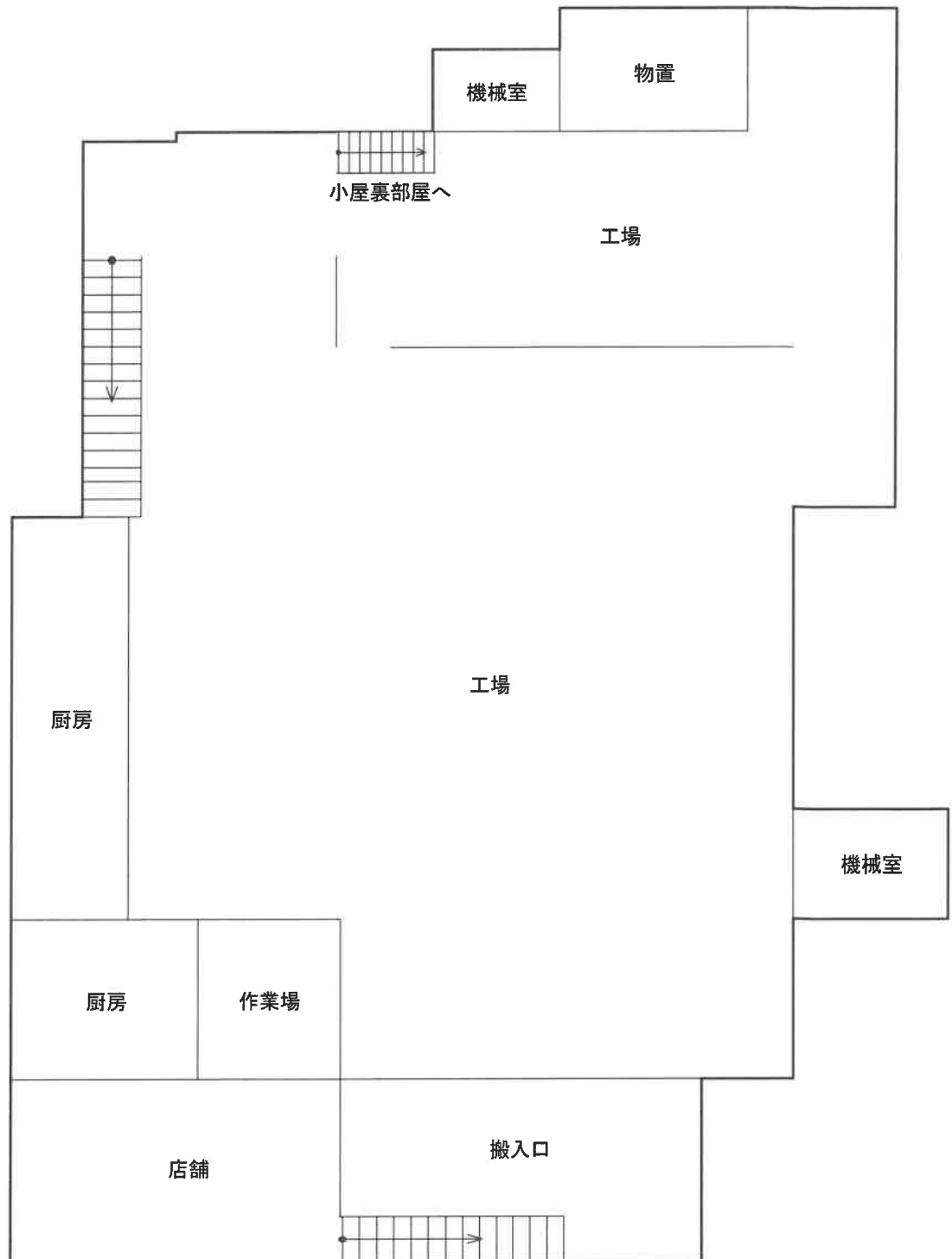


2 階 床面積 : 62.10㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 附属建物符号 1

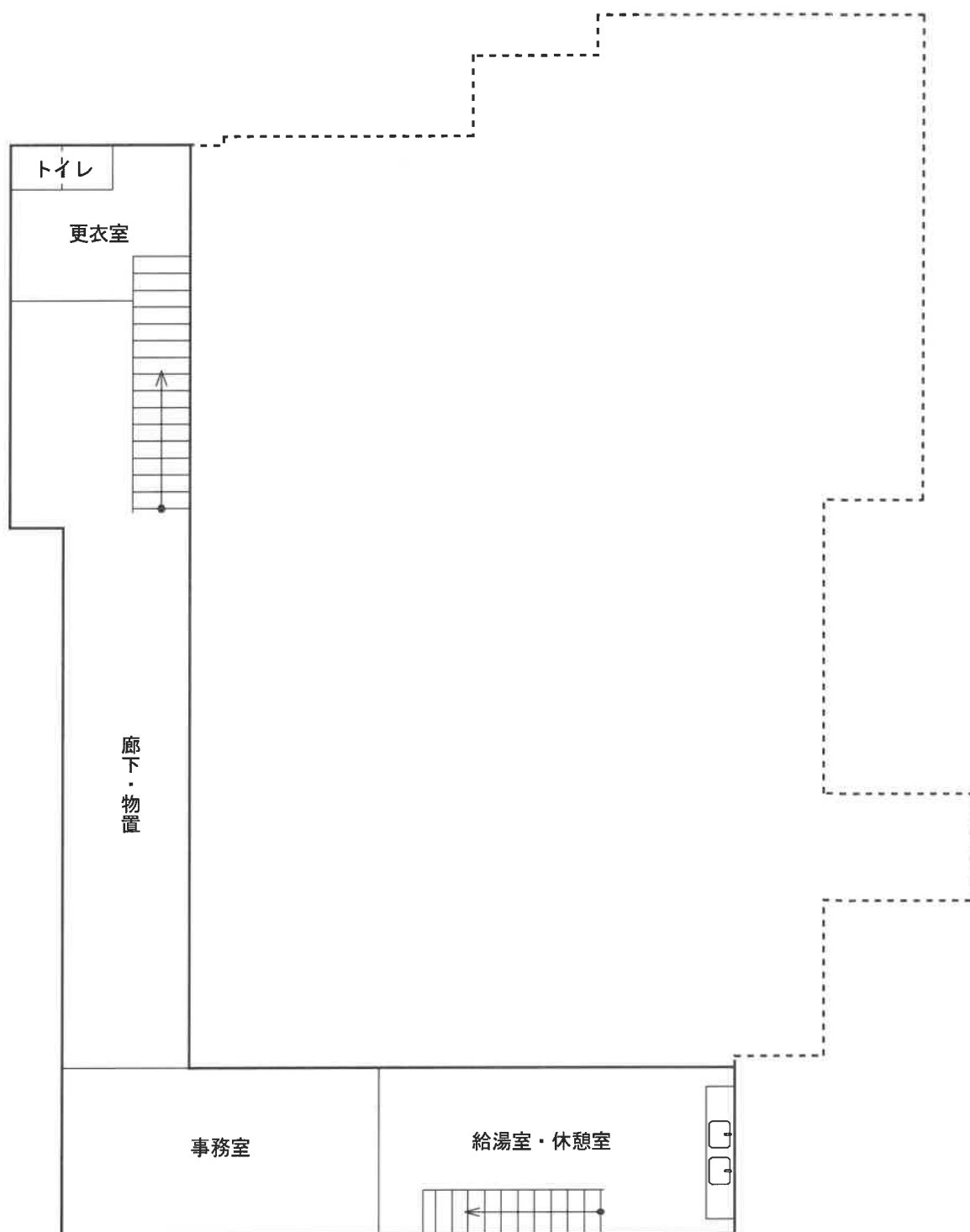


1 階 床面積 : 451.89㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 附属建物符号 1



2 階 床面積 : 126.08㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

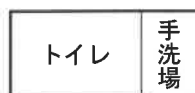
事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 附属建物符号 2・3・4

物件 4
附属建物符号 4



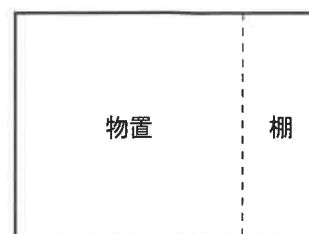
平家 床面積 : 5.24㎡

物件 4
附属建物符号 3



平家 床面積 : 2.38㎡

物件 4
附属建物符号 2



平家 床面積 : 9.93㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	6 年 (ケ) 1 3 2 号
物件番号	4 未登記附属建物①

物置

平家 床面積：約18㎡（概測）

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。