

閲覧者及び入札希望者への注意事項

頭書事件においては、現況調査報告書の前に現況調査報告書（訂正）が綴られており、これらで判明した事実により評価書記載の評価額の見直しを行いました。

見直し後の評価額は従前の評価書の前に綴られた上申書付き評価書に記載されています。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 1 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 10 月 31 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 1 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）
1～6, 15, 16	32,790,000 26,232,000	一括	6,558,000	2,363,597	0
1	480,000				
2	350,000				
3	4,040,000				
4	1,130,000				
5	1,080,000				
6	550,000				
15	140,000				
16	25,020,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 450番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 183.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東浦 |
| | 地 | 番 | 1964番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 133.85平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東浦 |
| | 地 | 番 | 1964番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1537.51平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 442番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 431.91平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 446番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 412.39平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	4 4 9 番
	地 目	宅地
	地 積	2 2 4. 4 5 平方メートル
1 5	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	4 5 0 番 5
	地 目	宅地
	地 積	5 9. 1 7 平方メートル
1 6	所 在	北茨城市関南町神岡上字東浦 1 9 6 4 番地 5、1 9 6 4 番地 1 2、1 9 6 4 番地 1 3 北茨城市関南町神岡上字東側 4 4 2 番地 2、4 4 5 番地 2、4 4 6 番地 2
	家屋 番号	1 9 6 4 番 5
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	1 3 1 5. 4 8 平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	約 1 1 6 7. 2 6 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	100.57平方メートル
	2階	96.52平方メートル
	3階	96.52平方メートル
	4階	96.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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1～6, 15, 16】

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1～6, 15, 16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号16】

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5】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号473番2)の登記が存在する。

【物件番号16】

本件建物につき、その敷地(地番437番9, 地積1003平方メートル, 所有者E)の敷地利用権はない。

《 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 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 450番3
地 目 宅地
地 積 183.70平方メートル

所有者 C

2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番12
地 目 宅地
地 積 133.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番5
地 目 宅地
地 積 1537.51平方メートル

所有者 B

4 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 442番2
地 目 宅地
地 積 431.91平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 4 4 6 番 2
地 目 宅地
地 積 4 1 2 . 3 9 平方メートル

所有者 C

6 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 4 4 9 番
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 4 5 平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

1 5 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 4 5 0 番 5
地 目 宅地
地 積 5 9 . 1 7 平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

1 6 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦 1 9 6 4 番地 5、1 9 6
4 番地 1 2、1 9 6 4 番地 1 3
北茨城市関南町神岡上字東側 4 4 2 番地 2、4 4 5 番
地 2、4 4 6 番地 2

家屋 番号 1 9 6 4 番 5



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1315.48平方メートル

(現況)

床 面 積 約1167.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	100.57平方メートル
	2階	96.52平方メートル
	3階	96.52平方メートル
	4階	96.52平方メートル

所有者 株式会社ムラタ



令和6年（ケ）第144号

（物件1～6、15、16）

令和7年6月5日提出

現況調査報告書（訂正）

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

標記事件について、下記のとおり訂正します。

記

- 1 先に提出した現況調査報告書（5枚目）及び（7枚目）を別紙のとおりとする。
- 2 調査の経過

令和7年6月5日、物件1～5の土地使用に係る契約書を本件所有者代表者から入手した。

以 上

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社ムラタ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■D (占有者会社代表者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期		平成2年7月2日	
最初の	契約日	平成2年7月2日	
契約等	期間	平成2年7月2日から ☒ 令和2年7月1日まで30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	令和2年7月2日から ☒ 令和32年7月1日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☒ その他の者 (物件1につきA)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		賃料 月 1㎡当たり50円 (毎月末日当月分払い) ☐ 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
■ D (建物所有者兼占有者 会社代表者)	本件建物は弊社が工場・事務所・倉庫として使用しています。工場は、平成25年頃に南側の第三者の土地を賃借して増築しましたが、現在賃貸借契約は切れている認識はあります。よって、第三者が本件物件を買った場合には地主から明け渡しを求められる可能性があります。 なお、工場等の機械は譲渡担保に入っています。 本件土地個人所有地（物件1～5）を本件建物敷地として賃借しています。なお、契約上の賃料ですと固定資産税の支払いでなくなってしまうので、固定資産税も弊社が負担しています。 境界争いはありません。 本件土地内には油や残廃棄物が入っている可能性があります、当初から当時の法令には従って処理してきております。
■ E (目的外土地：地番4 37番9所有者)	私の所有地を本件建物所有者に敷地として賃貸していましたが、訴訟上の和解条項のとおり、賃貸借契約は令和6年5月31日に合意解約しています。よって、現在本件所有者は無権原で占有していることになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和6年（ケ）第144号
（物件1～6、15、16）
令和6年10月22日受理
令和7年1月8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 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 450番3
地 目 宅地
地 積 183.70平方メートル

所有者 C

2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番12
地 目 宅地
地 積 133.85平方メートル

所有者 A

3 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番5
地 目 宅地
地 積 1537.51平方メートル

所有者 B

4 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 442番2
地 目 宅地
地 積 431.91平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 446番2

地 目 宅地

地 積 412.39平方メートル

所有者 C

6 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 449番

地 目 宅地

地 積 224.45平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

15 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 450番5

地 目 宅地

地 積 59.17平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

16 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地5、1964番地12、1964番地13
北茨城市関南町神岡上字東側442番地2、445番地2、446番地2

家屋 番号 1964番5

種 類 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1315.48平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 100.57平方メートル

2階 96.52平方メートル

3階 96.52平方メートル

4階 96.52平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

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1～6、15		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6、15) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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(物件6、15) ☒ その他の者(物件1～5) 上記の者が本土地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16		
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: 約1167.26平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) 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 事務所 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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1～5関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■株式会社ムラタ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■D (占有者会社代表者)) 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18年6月8日 (本件建物建築年月日) 頃	
最初の 契約等	契約日	平成18年6月8日 (本件建物建築年月日) 頃	
	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 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	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		
		物件1～5の固定資産税額 (令和6年度の場合281,888円) ☐ 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 賃料が固定資産税額であることから、実質的には使用貸借であると思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件16主たる建物関係）

所	在	北茨城市関南町神岡上字東側
地	番	4 3 7 番 9
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地	積	1 0 0 3平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部)
所 有 者		☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)
そ の 他 の 事 項		

■関係人(■D(建物所有者会社代表者))の陳述／■提示文書(Eからの回答書等)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ なし	
占有開始時期		平成18年1月1日頃	
最初の	契約日	平成17年12月28日	
契約等	期間	平成18年1月1日から ☒ 平成27年12月31日まで10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	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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		毎年金 円 (に 払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある (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 (令和6年12月5日現在 金2,832,373円(概算))	
契約解除		☐ ない ☒ ある (令和6年5月31日)	
訴訟提起等		☐ ない ☒ ある [水戸地方裁判所日立支部 令和5年(ワ)第32号 ☐ 係属中 ☒ 終局(和解成立)	
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
■ D (建物所有者会社兼占有者会社代表者)	本件建物は弊社が工場・事務所・倉庫として使用しています。工場は、平成25年頃に南側の第三者の土地を賃借して増築しましたが、現在賃貸借契約は切れている認識はあります。よって、第三者が本件物件を買った場合には地主から明け渡しを求められる可能性があります。 なお、工場等の機械は譲渡担保に入っています。 本件土地個人所有地(物件1～5)を本件建物敷地として使用させてもらっている代わりに固定資産税を弊社で負担しており、使用に係る契約書はありません。 境界争いはありません。 本件土地内には油や残廃棄物が入っている可能性があります。当初から当時の法令には従って処理してきております。
■ E (目的外土地：地番437番9所有者)	私の所有地を本件建物所有者に敷地として賃貸していましたが、訴訟上の和解条項のとおり、賃貸借契約は令和6年5月31日に合意解約しています。よって、現在本件所有者は無権原で占有していることになります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。
- 次の登記建物は物件5上には存在しない。
(主である建物の表示)
所在 北茨城市関南町神岡上字東側473番地2、446番地2、474番地、487番地4
北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地9
家屋番号 473番2
種類 事務所 作業所
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 179平方メートル
(附属建物の表示)
符号 1
種類 給油所
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 56.00平方メートル

(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23日(水) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年10月30日(水) :-:	執行官室(文書)	D宛て照会
6年11月26日(火) 10:55-11:00	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領
6年11月27日(水) 9:50-11:20	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
6年11月27日(水) :-:	執行官室(文書)	東京法務局宛て動産譲渡登記謄本申請(回答あり)
6年11月28日(木) 8:40-8:45	水戸地方法務局	本件建物敷地(目的外土地)登記簿謄本申請・受領
6年11月28日(木) :-:	執行官室(文書)	目的外土地所有者宛て照会(回答あり)
(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 を立ち合わせ、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

←○写真撮影位置方向

(物件1～6、15、16)

449-2

446-3

445-2

438-1

434

437-9

437-4

450-2

453

1964-6

450-3 物件1

450-5 物件15

449 物件6

446-2 物件5

442-2 物件4

物件3 1964-5

物件2 1964-12

物件16の附属建物 番号1

点線：屋外開放ストックヤード

道

国道6号 舗装

道

道

約12.5m (実測)

進入口 (等高)

N

※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。

(10枚目)

(附枚目)

間取図

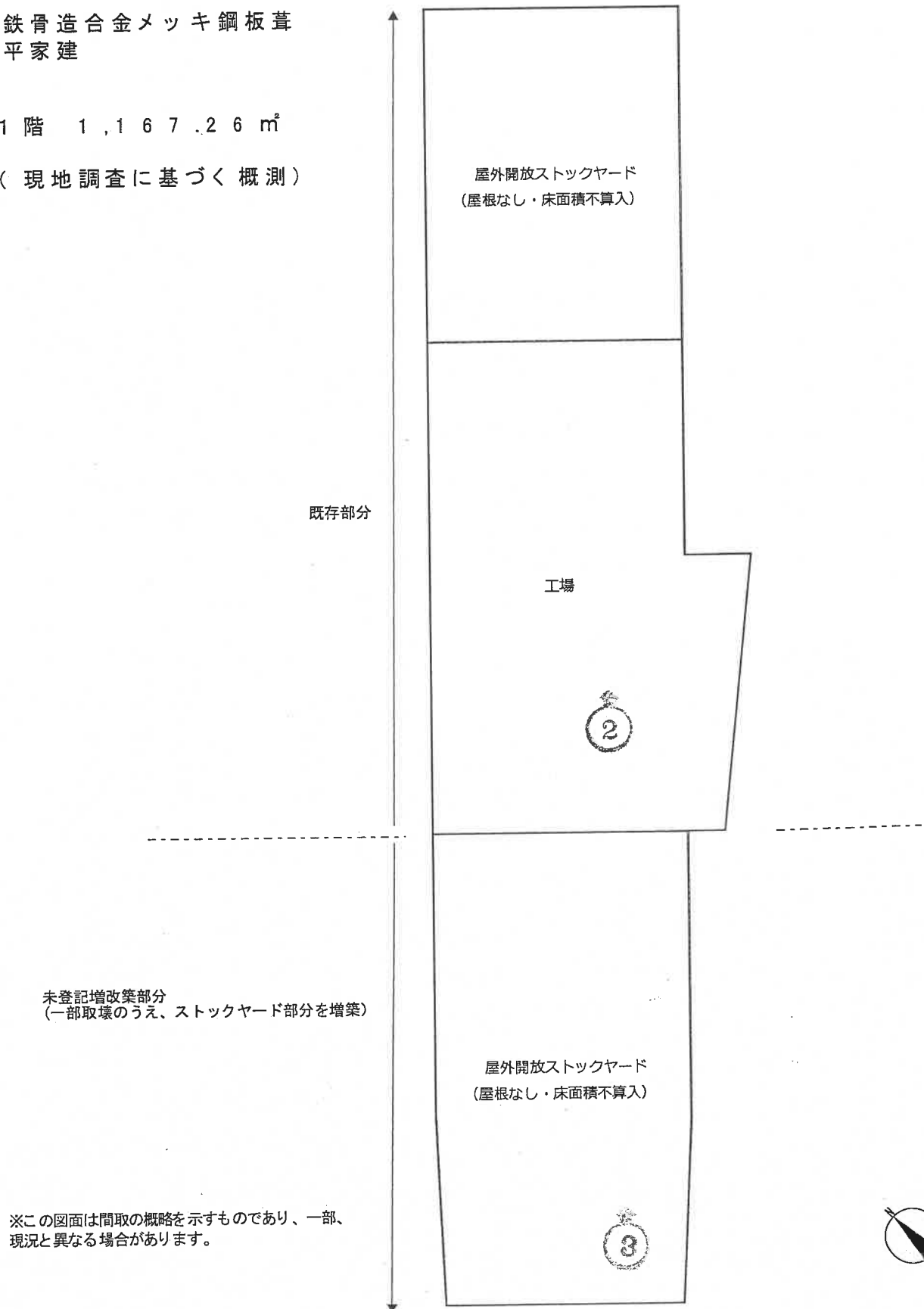
令和6年(ケ)第144号

物件16: 工場

鉄骨造合金メッキ鋼板葺
平家建

1階 1,167.26㎡

(現地調査に基づく概測)



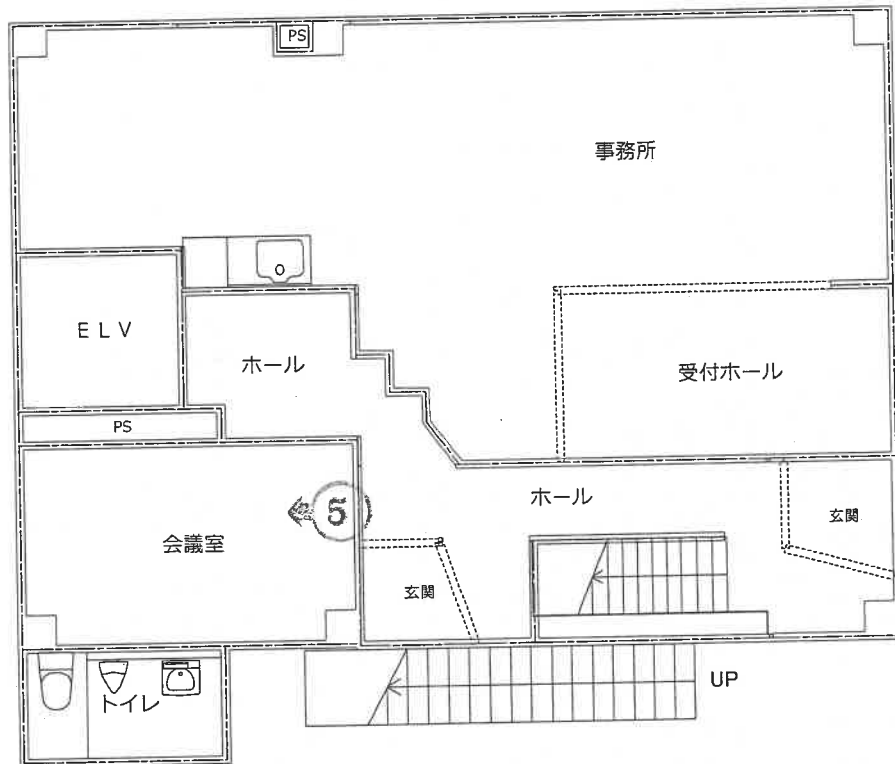
間取図

令和6年(ケ)第144号

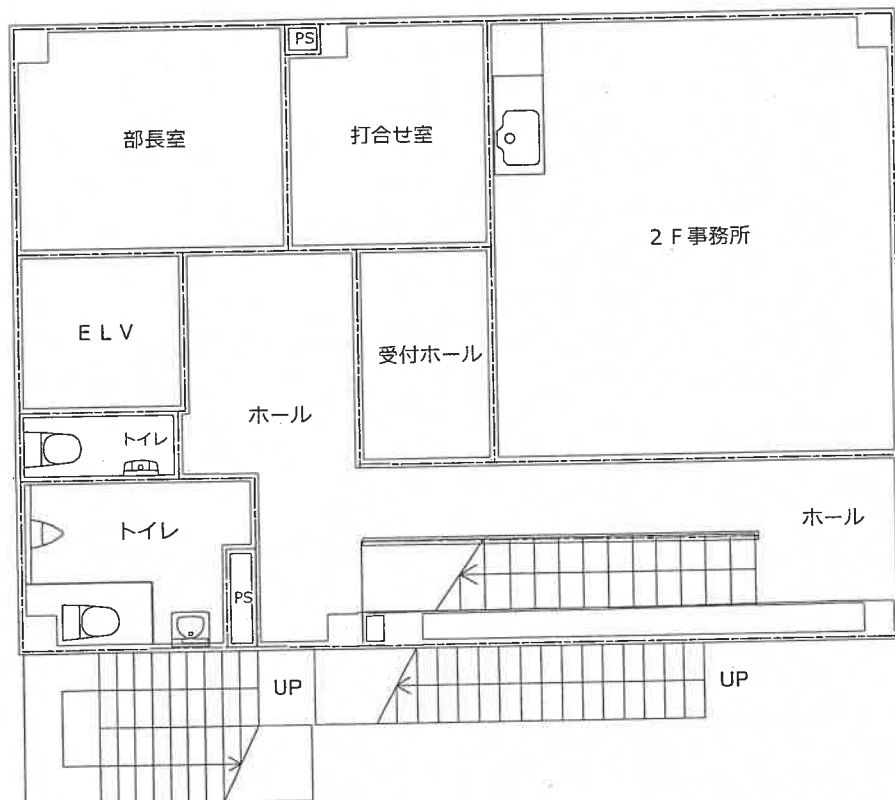
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

1階 100.57㎡(登記に同じ)



2階 96.52㎡(登記に同じ)



(12枚目)

※間取と現況に相違がある場合には現況優先

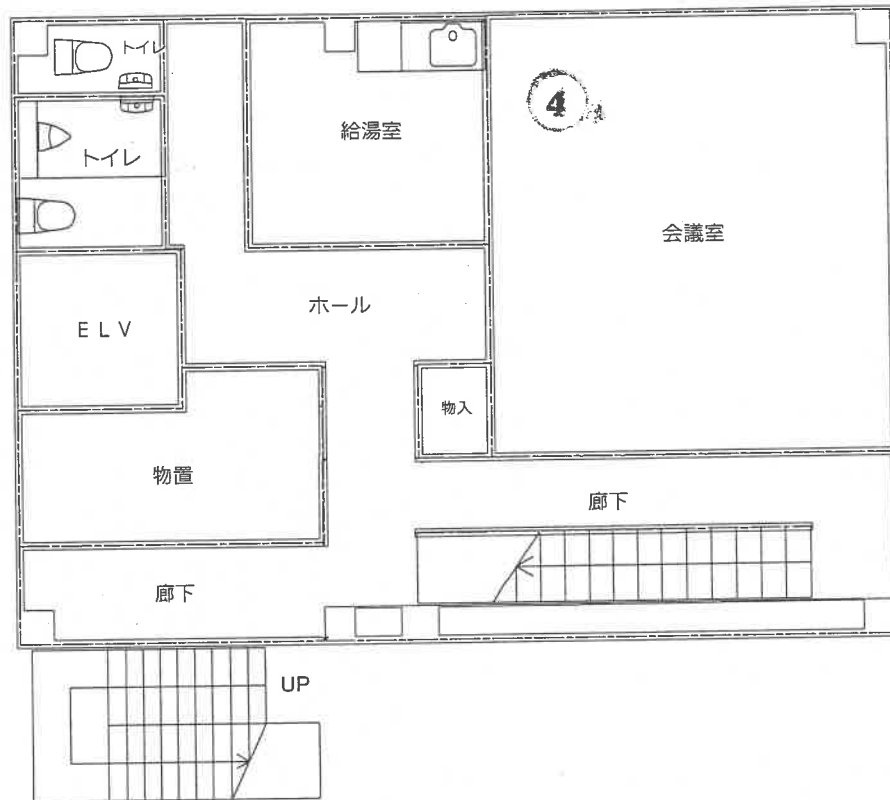
間取図

令和6年(ケ)第144号

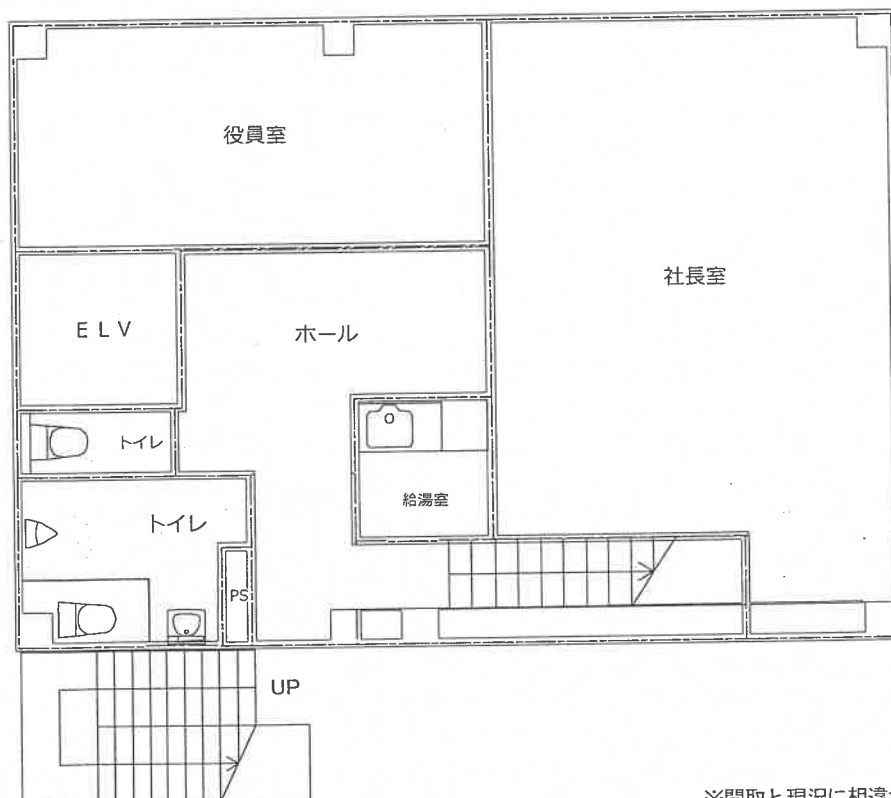
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

3階 96.52㎡(登記に同じ)



4階 96.52㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

令和6年(ケ)第144号
(物件1～6、15、16)

令和7年6月27日

上申書

水戸地方裁判所 民事部 御中

評価人 立川 伸光

令和6年(ケ)第144号(物件1～6、15、16)にかかる令和7年1月14日提出の評価書につき、物件1～5の土地使用に係る契約書を本件所有者代表者から入手したことを踏まえて、土地利用権等割合を変更致しました。これにより、土地利用権等割合及び評価額が変更となったため、1頁、8頁、15頁、16頁を添付のとおり訂正することを上申致します。

以上



令和 6年（ケ）第 144号
（物件 1 ～ 6、1 5、1 6）
令和 6年10月22日 受 命
令和 6年11月27日 現地調査
令和 7年 1月 1日 評 価
令和 7年 1月14日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 6、1 5、1 6)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格		
金 32,790,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	480,000円
物件2（土地）	金	350,000円
物件3（土地）	金	4,040,000円
物件4（土地）	金	1,130,000円
物件5（土地）	金	1,080,000円
物件6（土地）	金	550,000円
物件15（土地）	金	140,000円
物件16（建物）	金	25,020,000円

- ① 一括価格は、物件1～6、15、16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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～6、15の土地価格は物件16の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件16の価格は当該土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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 地 地 地 在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	5 頁物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	
1 5	所 地 地 地 在 番 目 積	6 頁物件目録記載のとおり	
1 6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	6 頁物件目録記載のとおり	1階約1,167.26m ²
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 7 頁物件目録記載のとおり	

特記事項

物件16建物の敷地である目的外土地の概要は次のとおりである（登記情報）。

目的外土地①

所在：北茨城市関南町神岡上字東側

地番：437番9

地目：雑種地

地積：1003m²

所有者：E

○上記目的外土地の占有状況の内容は下記のとおりである（詳細は現況調査報告書参照）。

占有権限：なし

賃貸人：土地所有者

賃借人：建物所有者

占有開始時期：平成18年1月1日頃

最初の契約等：平成18年1月1日から平成27年12月31日まで10年間

（契約日：平成17年12月28日）

地代滞納：あり【令和6年12月5日現在 金2,832,373円（概算）】

契約解除：あり（令和6年5月31日）

訴訟提起等：あり【水戸地方裁判所日立支部 令和5年（ワ）第32号（和解成立）】

物 件 目 録

1 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 450番3
地 目 宅地
地 積 183.70平方メートル
所有者 C

2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番12
地 目 宅地
地 積 133.85平方メートル
所有者 A

3 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番5
地 目 宅地
地 積 1537.51平方メートル
所有者 B

4 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 442番2
地 目 宅地
地 積 431.91平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 446番2
地 目 宅地
地 積 412.39平方メートル
所有者 C

6 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 449番
地 目 宅地
地 積 224.45平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

15 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 450番5
地 目 宅地
地 積 59.17平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

16 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地5、196
4番地12、1964番地13
北茨城市関南町神岡上字東側442番地2、445番
地2、446番地2
家屋 番号 1964番5
種 類 工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1315.48平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	100.57平方メートル
	2階	96.52平方メートル
	3階	96.52平方メートル
	4階	96.52平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

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, 4, 5, 6, 15、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① JR常磐線「大津港」駅南方道路距離約3.5km 常磐道北茨城ICの北東方・道路距離約6.0km	
付 近 の 状 況	国道及び常磐線沿いに工場、事業所、山林等が混在して見られる地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 地積 : 3,985.98㎡ (うち目的外土地の地積は1,003㎡) 間口 : 約128.4m 奥行 : 約24.0m～38.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 南東約12.5m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件16建物の敷地として利用されている。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件16建物の法定地上権の成立を考慮して評価する(物件6、15)。また、物件1～5※については、物件16建物の借地権を考慮して評価する。目的外土地①については、現在無権限での占有となっているが、場所的利益を考慮して評価する。 ※物件1～5の土地の賃貸借については現況調査報告書参照。	

供給処理施設	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 上水道：あり※ 都市ガス：なし 下水道：なし ※上水道は本管が前面道路に埋設されておらず、北に位置する市営住宅近くの本管より、私設管によって水道を引いている。 建物所有者へのヒアリングでは、私設管等の給水装置は建物所有者の所有であるとのことであったが、北茨城市水道課による調査では、給水装置は第三者の所有となっているとのことであった。 建物所有者の認識と相違があることから、詳細については担当部署へ照会願いたい。また、またこの給水装置の所有者が異なる可能性のリスクについては市場性減価に反映させている。 (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）がとおっており、通常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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地上の建物はリサイクル業の施設として利用されており、建物所有者会社代表者Dへのヒアリングでは、法令に従って処理しているものの、油や残廃棄物が入っている可能性があるとのコメントがあった。また、物件5上に登記されているが、存在を確認できなかった建物（家屋番号473番2の符号1建物※現況調査報告書参照）の種類が給油所となっており、これらの履歴を踏まえると土壌汚染及び地下埋設物が存する可能性がゼロとは言い難い。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
特 記 事 項	・北茨城市津波ハザードマップにおける津波浸水想定区域に該当している。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

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(登記記載) 平成18年 6月 8日新築※ 経済的全耐用年数 30年 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 約12年 ※建物所有者によれば平成25年に一部建物を取り壊しのうえ、屋外開放ストックヤードを目的外土地①437番9上につながる形で増築している。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 金属断熱サンドイッチパネル等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気、防災等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を工場として使用している

特 記 事 項	①建築確認申請【平成17年5月24日、第24号、主要用途：自動車解体工場、工事種別：新築】、完了監査【6号、平成18年4月14日】※附属建物の符号1とまとめて申請。 ②外壁部分に全体的に経年劣化による傷み、汚れが見られる。また、内部は屋外開放ストックヤード部分と一体となっており、風雨にさらされており、鉄骨部分の塗装が剥げかけていたり、錆が見られる箇所があった。コンクリート柱部分に欠けが見られる箇所も見られる。また、入り口部分の軒天が剥がれ落ちている箇所が数か所あった。 ③目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。建物の構造からはアスベスト使用リスクは低いものと思料する。しかし、建築年次からは、微量ではあるがアスベスト含有吹付材が使用されている可能性を否定できない（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。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。
---------	--

(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(公課証明書記載) 平成18年月日不詳新築※ 経済的全耐用年数 35年 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 17年 ※査定上は主たる建物の建築年月日を採用して計算している。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 金属製カーテンウォール貼、タイル貼等 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 石膏ボード貼等 床 カーペットタイル、塩ビシート貼等 設 備 電気・給排水、衛生、換気、防災、エレベーター等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の 動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上4階建て 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を事務所として使用している。
特 記 事 項	①外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。特に金属金具部分の傷みが大きい。その中でも、外階段部分の傷みが大きく、使用できない状態となっていた。また、内装についても、各部屋の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。一部クロスがひび割れている箇所があった。 ②目視した限りにおいて飛散性(吹付け)アスベストの使用は確認できなかった。しかし、建築年次からは、微量ではあるがアスベスト含有吹付材が使用されている可能性を否定できない(含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する)。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。

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, 2, 3, 4, 5, 6, 15）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,900	1.000	183.70	0.90		1,970,000
2	11,900	1.000	133.85	0.90		1,430,000
3	11,900	1.000	1,537.51	0.90		16,470,000
4	11,900	1.000	431.91	0.90		4,630,000
5	11,900	1.000	412.39	0.90		4,420,000
6	11,900	1.000	224.45	0.90		2,400,000
15	11,900	1.000	59.17	0.90		630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/81 = 11,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲10 街路条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：必要なし

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 建物価格（物件16）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
16	150,000	1,167.26		0.215	37,640,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数12年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

- ・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数12年／経済的全耐用年数30年)}×(1
－観察減価50%)÷0.215

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	236,000	390.13		0.256	23,570,000

カ 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。

キ 現況延床面積：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数17年、
観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

- ・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数17年／経済的全耐用年数35年)}×(1
－観察減価50%)÷0.256

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
1 6	37,640,000	23,570,000	61,210,000

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

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	1,970,000	0.30	賃借権	590,000
2	1,430,000	0.30	賃借権	430,000
3	16,470,000	0.30	賃借権	4,940,000
4	4,630,000	0.30	賃借権	1,390,000
5	4,420,000	0.30	賃借権	1,330,000
6	2,400,000	0.35	法定地上権	840,000
15	630,000	0.35	法定地上権	220,000

イ 土地利用権等割合：物件1～5 土地利用権を賃借権と判定し、その割合を30%と査定した。
物件6、15 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。目的外土地① 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を5%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	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
①	11,900	1.000	1,003.00	0.90		場所的利益 0.05	540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/81 = 11,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲10 街路条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：必要なし

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 内訳価格及び一括価格

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$ カ
1	1,970,000	-590,000		0.50	0.70	—	480,000
2	1,430,000	-430,000		0.50	0.70	—	350,000
3	16,470,000	-4,940,000		0.50	0.70	—	4,040,000
4	4,630,000	-1,390,000		0.50	0.70	—	1,130,000
5	4,420,000	-1,330,000		0.50	0.70	—	1,080,000
6	2,400,000	-840,000		0.50	0.70	—	550,000
15	630,000	-220,000		0.50	0.70	—	140,000
16	61,210,000	+10,280,000	1.00	0.50	0.70	0	25,020,000
一括価格（合計）							32,790,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壌汚染や埋設物が存するリスク、水道管私設管の所有権にかかるリスク、建物に微量ではあるがアスベストが使用されている可能性があるリスク、南側建物増築部分（屋外開放ストックヤード）の土地賃貸借契約は解約済で、現在無権限で占有していることから、当該土地の明渡及び建物の一部取壊しが求められるリスク、特殊用途の建物が存し、市場参加者が限定される物件であることのリスク等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第 6 参考価格資料

1 地価調査価格 北茨城（県）9-1

所 在：北茨城市磯原町磯原字舞鶴野 1 3 3 7 番 2 外
地 目：宅 地
価 格：8,650円／m²
位 置：常磐道北茨城 I C の北東方・道路距離3000mに位置する。
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：19,718m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東10.0m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域
工業専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模以上の工場が連たんする工業団地

第 7 附属資料

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

以 上

物件位置図

令和6年(ケ)第144号
(物件1~6、15、16)



S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

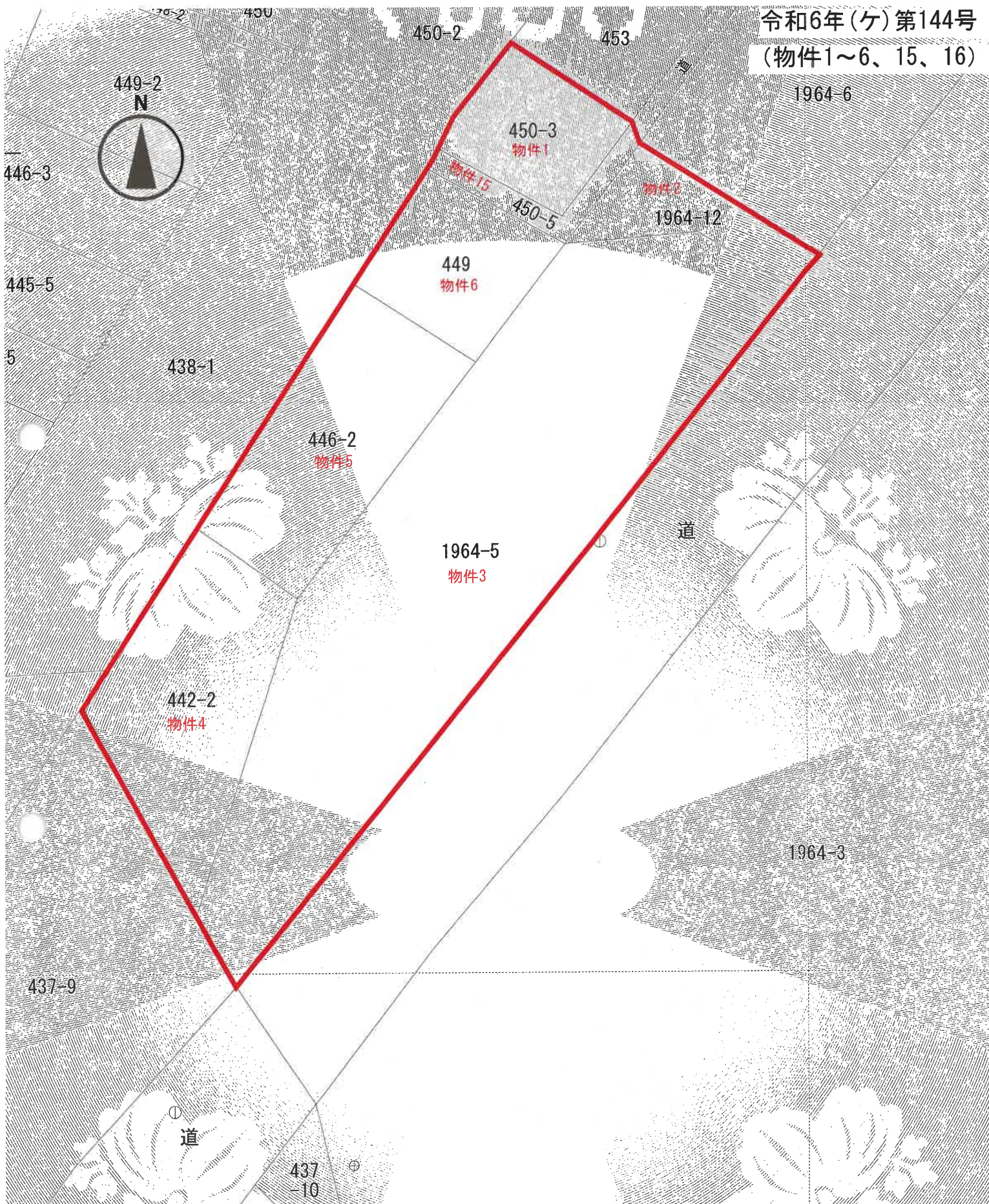
周辺見取図



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和6年(ケ)第144号
(物件1~6、15、16)



S = 1/500

建物図面写

平成18年6月29日登記

1/2

建物図面

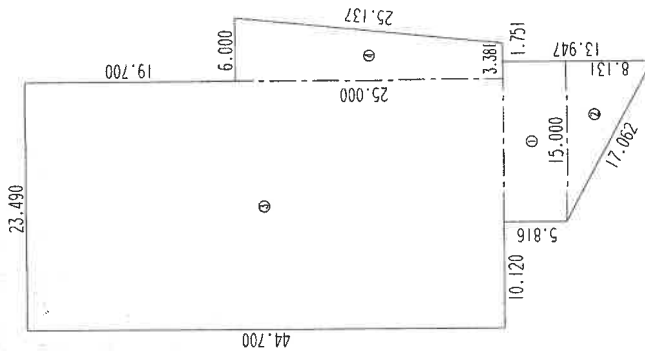
家屋番号 1964番5

建築物の所在 北茨城市関南町神岡上字栗酒 1964番地5、1964番地12、1964番地13、
字栗園 442番地2、445番地2、446番地2

整理番号 907034

各階平面

主たる建物



求積表

求	積	表
①	15.000×5.816	$= 87.240000$
②	$15.000 \times 8.131 / 2$	$= 60.982500$
③	23.490×44.700	$= 1050.003000$
④	$(3.381 + 6.000) \times 25.000 / 2$	$= 117.262500$

合計 1315.4880000
床面積 1315.48 m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

H18.6.29

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号: 11-6

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。

(水戸地方法務局日立支局管轄)

令和6年8月22日

水戸地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成18年6月29日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である

(水戸地方方法務局日立支局管轄)

令和6年8月22日

水戸地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

(1/2)

各階平面図

建物番号 1964番5

建物の所在 東京都調布市調布上3丁目1964番地5、1964番地12、1964番地13、
子集町2-442番地2、443番地2、446番地2

整理番号 907035

各階平面

附属建物番号1

3階



求積表

8.250 × 11.700	=96.525000
合計	96.525000
床面積	96.52 ㎡

4階



求積表

8.250 × 11.700	=96.525000
合計	96.525000
床面積	96.52 ㎡

2階



求積表

8.250 × 11.700	=96.525000
合計	96.525000
床面積	96.52 ㎡

作成者

申請人

縮尺

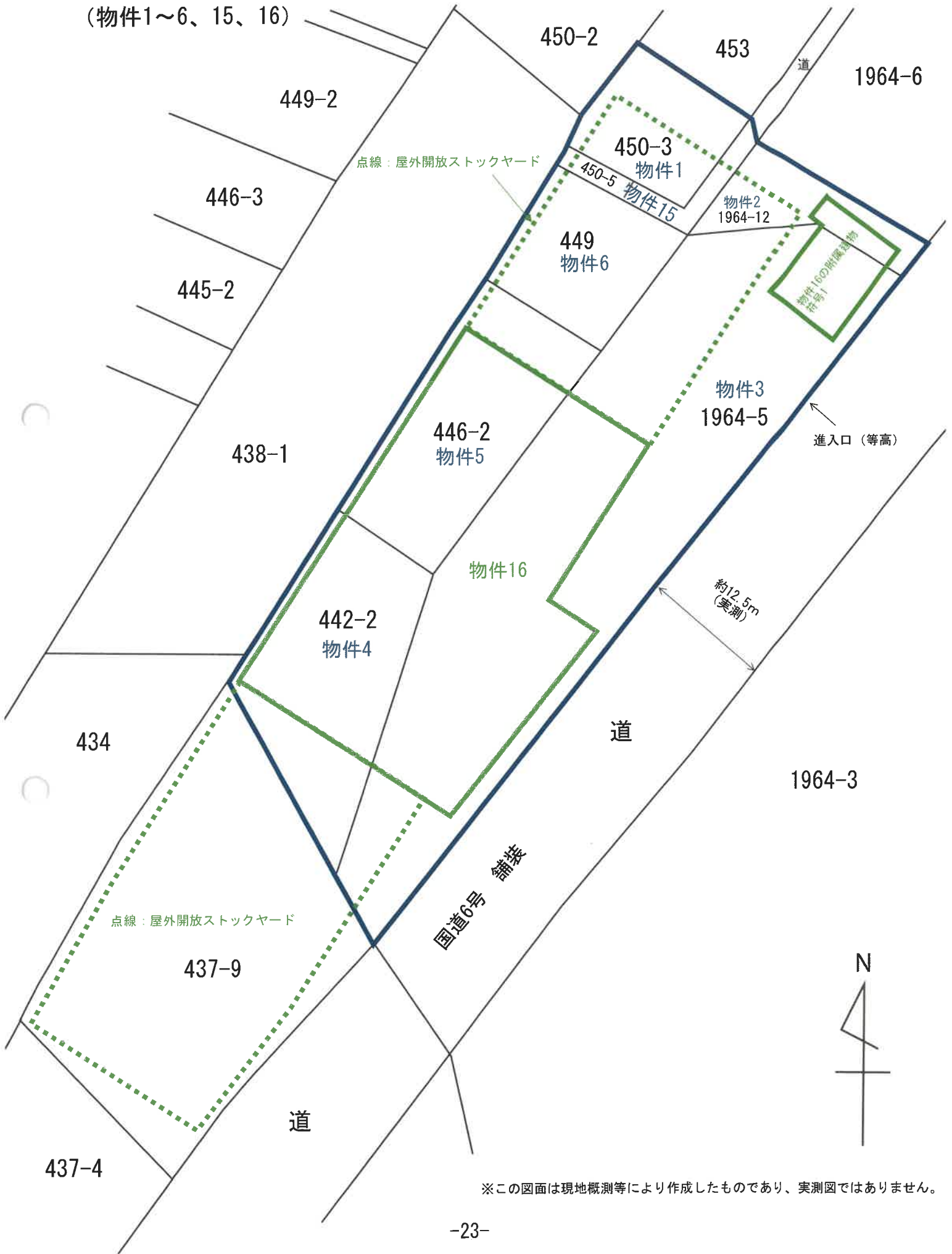
1/250

H18.6.29

(2/2)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件1～6、15、16)



※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。

間取図

令和6年(ケ)第144号

物件16: 工場

鉄骨造合金メッキ鋼板葺
平家建

1階 1,167.26 m²

(現地調査に基づく概測)

既存部分

工場

屋外開放ストックヤード
(屋根なし・床面積不算入)

未登記増改築部分
(一部取壊のうえ、ストックヤード部分を増築)

屋外開放ストックヤード
(屋根なし・床面積不算入)

※この図面は間取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。



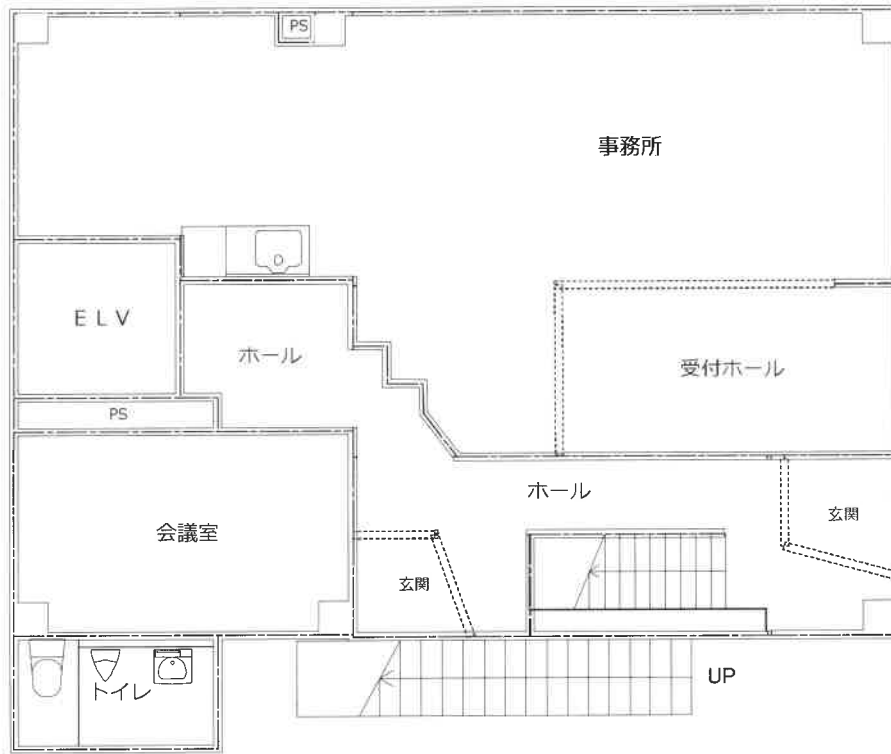
間取図

令和6年(ケ)第144号

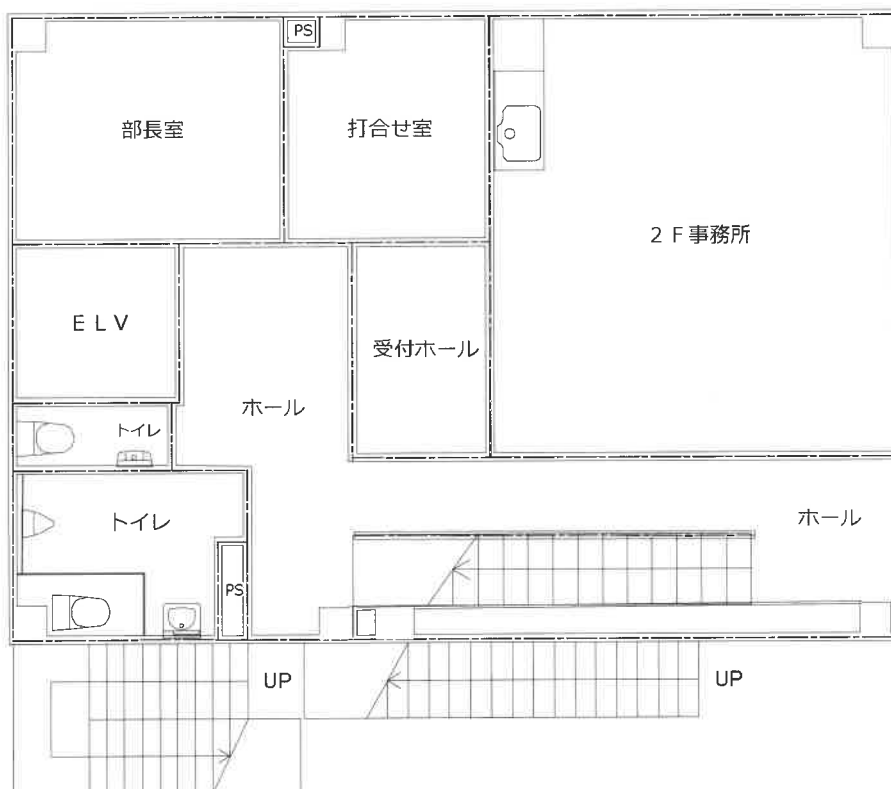
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

1階 100.57 m² (登記に同じ)



2階 96.52 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

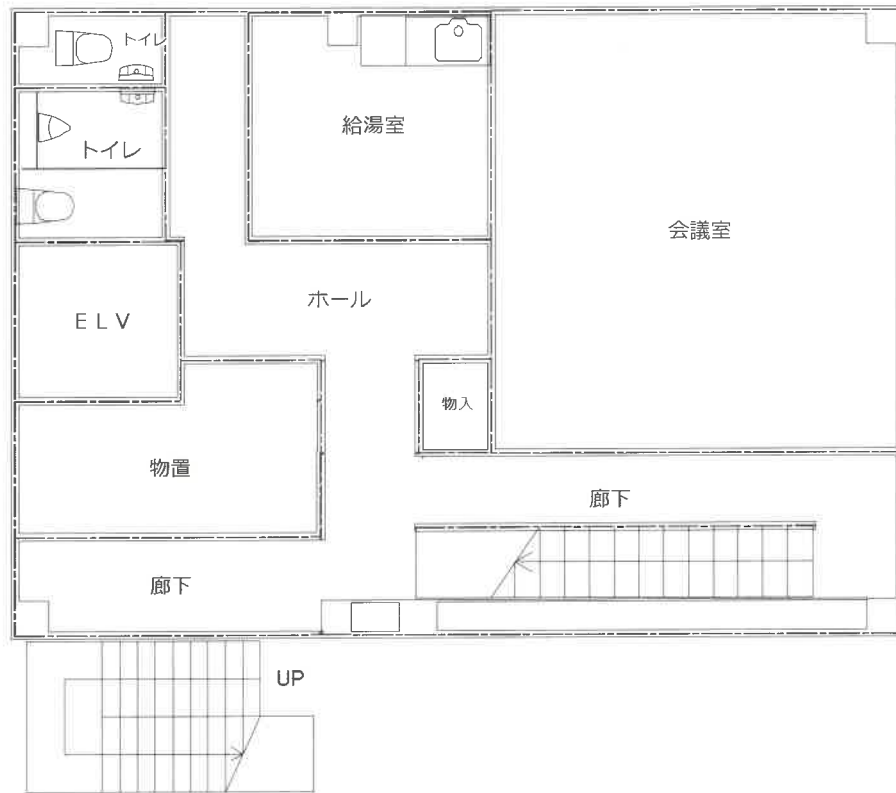
間取図

令和6年(ケ)第144号

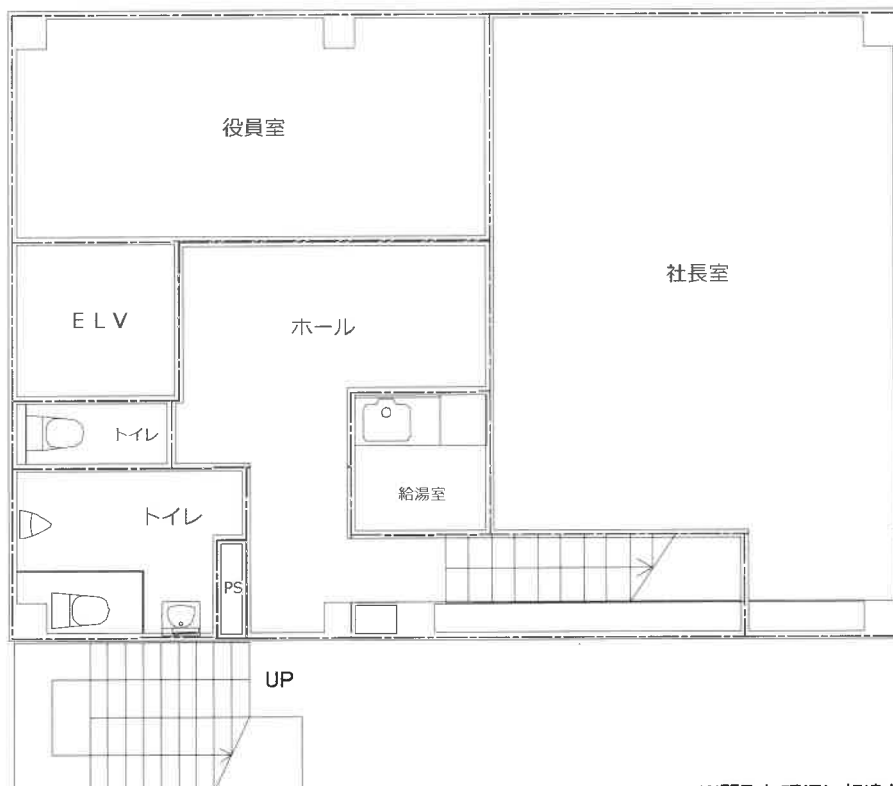
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

3階 96.52㎡(登記に同じ)



4階 96.52㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

令和 6年（ケ）第 144号
（物件 1 ～ 6、1 5、1 6）
令和 6年10月22日 受 命
令和 6年11月27日 現地調査
令和 7年 1月 1日 評 価
令和 7年 1月14日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 6、1 5、1 6)

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格		
金 32,800,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	620,000円
物件2（土地）	金	450,000円
物件3（土地）	金	5,190,000円
物件4（土地）	金	1,460,000円
物件5（土地）	金	1,390,000円
物件6（土地）	金	550,000円
物件15（土地）	金	140,000円
物件16（建物）	金	23,000,000円

- ① 一括価格は、物件1～6、15、16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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～6、15の土地価格は物件16の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件16の価格は当該土地利用権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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	5 頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	5 頁物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	5 頁物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	5 頁物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	6 頁物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	6 頁物件目録記載のとおり	
15	所在地 地積	6 頁物件目録記載のとおり	
16	所 家屋番 種 構 床面 積	6 頁物件目録記載のとおり	1階約1,167.26m ²
	符 種 構 床面 積	(附属建物) 1 7 頁物件目録記載のとおり	

特記事項

物件 1 6 建物の敷地である目的外土地の概要は次のとおりである（登記情報）。

目的外土地①

所在：北茨城市関南町神岡上字東側

地番：4 3 7 番 9

地目：雑種地

地積：1003㎡

所有者：E

○上記目的外土地の占有状況の内容は下記のとおりである（詳細は現況調査報告書参照）。

占有権限：なし

賃貸人：土地所有者

賃借人：建物所有者

占有開始時期：平成18年1月1日頃

最初の契約等：平成18年1月1日から平成27年12月31日まで10年間

（契約日：平成17年12月28日）

地代滞納：あり【令和6年12月5日現在 金2,832,373円（概算）】

契約解除：あり（令和6年5月31日）

訴訟提起等：あり【水戸地方裁判所日立支部 令和5年（ワ）第32号（和解成立）】

物 件 目 録

1 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 4 5 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 8 3 . 7 0 平方メートル

所有者 C

2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1 9 6 4 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 8 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1 9 6 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 3 7 . 5 1 平方メートル

所有者 B

4 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 4 4 2 番 2
地 目 宅地
地 積 4 3 1 . 9 1 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 446番2

地 目 宅地

地 積 412.39平方メートル

所有者 C

6 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 449番

地 目 宅地

地 積 224.45平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

15 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側

地 番 450番5

地 目 宅地

地 積 59.17平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

16 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地5、1964番地12、1964番地13
北茨城市関南町神岡上字東側442番地2、445番地2、446番地2

家屋 番号 1964番5

種 類 工場

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1315.48平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	100.57平方メートル
	2階	96.52平方メートル
	3階	96.52平方メートル
	4階	96.52平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

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, 4, 5, 6, 15、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① J R 常磐線「大津港」駅南方道路距離約3.5km 常磐道北茨城 I C の北東方・道路距離約6.0km	
付 近 の 状 況	国道及び常磐線沿いに工場、事業所、山林等が混在して見られる地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 地積 : 3,985.98㎡（うち目的外土地の地積は1,003㎡） 間口 : 約128.4m 奥行 : 約24.0m～38.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 南東約12.5m舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件16建物の敷地として利用されている。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件16建物の法定地上権の成立を考慮して評価する（物件6、15）。また、物件1～5※については、物件16建物の借地権を考慮して評価する。目的外土地①については、現在無権限での占有となっているが、場所的利益を考慮して評価する。 ※物件1～5の土地の賃貸借については現況調査報告書参照（実質的には使用貸借と判定）。	

供給処理施設	物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, ① 上水道：あり※ 都市ガス：なし 下水道：なし ※上水道は本管が前面道路に埋設されておらず、北に位置する市営住宅近くの本管より、私設管によって水道を引いている。建物所有者へのヒアリングでは、私設管等の給水装置は建物所有者の所有であるとのことであったが、北茨城市水道課による調査では、給水装置は第三者の所有となっているとのことであった。建物所有者の認識と相違があることから、詳細については担当部署へ照会願いたい。また、またこの給水装置の所有者が異なる可能性のリスクについては市場性減価に反映させている。 (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）がとおっており、通常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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地上の建物はリサイクル業の施設として利用されており、建物所有者会社代表者Dへのヒアリングでは、法令に従って処理しているものの、油や残廃棄物が入っている可能性があるとのコメントがあった。また、物件5上に登記されているが、存在を確認できなかった建物（家屋番号473番2の符号1建物※現況調査報告書参照）の種類が給油所となっており、これらの履歴を踏まえると土壌汚染及び地下埋設物が存する可能性がゼロとはいえない。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。
特 記 事 項	・北茨城市津波ハザードマップにおける津波浸水想定区域に該当している。

2 建物の概況及び利用状況（物件16）

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(登記記載) 平成18年 6月 8日新築※ 経済的全耐用年数 30年 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 約12年 ※建物所有者によれば平成25年に一部建物を取り壊しのうえ、屋外開放ストックヤードを目的外土地①437番9上につながる形で増築している。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 金属断熱サンドイッチパネル等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 電気、防災等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等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である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を工場として使用している

特 記 事 項	①建築確認申請【平成17年5月24日、第24号、主要用途：自動車解体工場、工事種別：新築】、完了監査【6号、平成18年4月14日】※附属建物の符号1とまとめて申請。 ②外壁部分に全体的に経年劣化による傷み、汚れが見られる。また、内部は屋外開放ストックヤード部分と一体となっており、風雨にさらされており、鉄骨部分の塗装が剥げかけていたり、錆が見られる箇所があった。コンクリート柱部分に欠けが見られる箇所も見られる。また、入り口部分の軒天が剥がれ落ちている箇所が数か所あった。 ③目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。建物の構造からはアスベスト使用リスクは低いものと思料する。しかし、建築年次からは、微量ではあるがアスベスト含有吹付材が使用されている可能性を否定できない（含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する）。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。
---------	--

(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(公課証明書記載) 平成18年月日不詳新築※ 経済的全耐用年数 35年 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 17年 ※査定上は主たる建物の建築年月日を採用して計算している。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 金属製カーテンウォール貼、タイル貼等 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 石膏ボード貼等 床 カーペットタイル、塩ビシート貼等 設 備 電気・給排水、衛生、換気、防災、エレベーター等 その他 ※競売手続においては建物に附属する各種付帯設備等の 動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上4階建て 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況に相違がある場合には現況優先
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を事務所として使用している。
特 記 事 項	①外壁部分に全体的に経年劣化による傷みが見られる。特に金属金具部分の傷みが大きい。その中でも、外階段部分の傷みが大きく、使用できない状態となっていた。また、内装についても、各部屋の床、壁や建具、設備に全体的に経年劣化による汚れ、傷みが見られる。一部クロスがひび割れている箇所があった。 ②目視した限りにおいて飛散性(吹付け)アスベストの使用は確認できなかった。しかし、建築年次からは、微量ではあるがアスベスト含有吹付材が使用されている可能性を否定できない(含有している場合は建物取り壊し時に飛散防止措置を要する)。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。

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, 2, 3, 4, 5, 6, 15）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,900	1.000	183.70	0.90		1,970,000
2	11,900	1.000	133.85	0.90		1,430,000
3	11,900	1.000	1,537.51	0.90		16,470,000
4	11,900	1.000	431.91	0.90		4,630,000
5	11,900	1.000	412.39	0.90		4,420,000
6	11,900	1.000	224.45	0.90		2,400,000
15	11,900	1.000	59.17	0.90		630,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$8,650\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/81 = 11,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲10 街路条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：必要なし

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 建物価格（物件16）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
16	150,000	1,167.26		0.215	37,640,000

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：概測数量による。

エ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数12年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

- ・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数12年／経済的全耐用年数30年)}×(1
 －観察減価50%)≒0.215

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	236,000	390.13		0.256	23,570,000

カ 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。

キ 現況延床面積：登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数35年、経済的残存耐用年数17年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、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。

- ・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数17年／経済的全耐用年数35年)}×(1
 －観察減価50%)≒0.256

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
1 6	37,640,000	23,570,000	61,210,000

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

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	1,970,000	0.10	賃借権	200,000
2	1,430,000	0.10	賃借権	140,000
3	16,470,000	0.10	賃借権	1,650,000
4	4,630,000	0.10	賃借権	460,000
5	4,420,000	0.10	賃借権	440,000
6	2,400,000	0.35	法定地上権	840,000
15	630,000	0.35	法定地上権	220,000

イ 土地利用権等割合：物件1～5 土地利用権を賃借権（実質的には使用貸借）と判定し、その割合を10%と査定した。物件6、15 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。目的外土地① 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を5%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	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
①	11,900	1.000	1,003.00	0.90		場所的利益 0.05	540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/81 = 11,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲10 街路条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：必要なし

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 内訳価格及び一括価格

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	1,970,000	−200,000		0.50	0.70	—	620,000
2	1,430,000	−140,000		0.50	0.70	—	450,000
3	16,470,000	−1,650,000		0.50	0.70	—	5,190,000
4	4,630,000	−460,000		0.50	0.70	—	1,460,000
5	4,420,000	−440,000		0.50	0.70	—	1,390,000
6	2,400,000	−840,000		0.50	0.70	—	550,000
15	630,000	−220,000		0.50	0.70	—	140,000
16	61,210,000	+4,490,000	1.00	0.50	0.70	0	23,000,000
一括価格（合計）							32,800,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壌汚染や埋設物が存するリスク、水道管私設管の所有権にかかるリスク、建物に微量ではあるがアスベストが使用されている可能性があるリスク、南側建物増築部分（屋外開放ストックヤード）の土地賃貸借契約は解約済で、現在無権限で占有していることから、当該土地の明渡及び建物の一部取壊しが求められるリスク、特殊用途の建物が存し、市場参加者が限定される物件であることのリスク等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北茨城（県）9-1

所 在：北茨城市磯原町磯原字舞鶴野1337番2外

地 目：宅 地

価 格：8,650円／㎡

位 置：常磐道北茨城ICの北東方・道路距離3000mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：19,718㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東10.0m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

工業専用地域（建蔽率60%、容積率200%）✓

地域の概要：中規模以上の工場が連たんする工業団地

第7 附属資料

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

以 上

物件位置図

令和6年(ケ)第144号

(物件1~6、15、16)



S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和6年(ケ)第144号
(物件1~6、15、16)



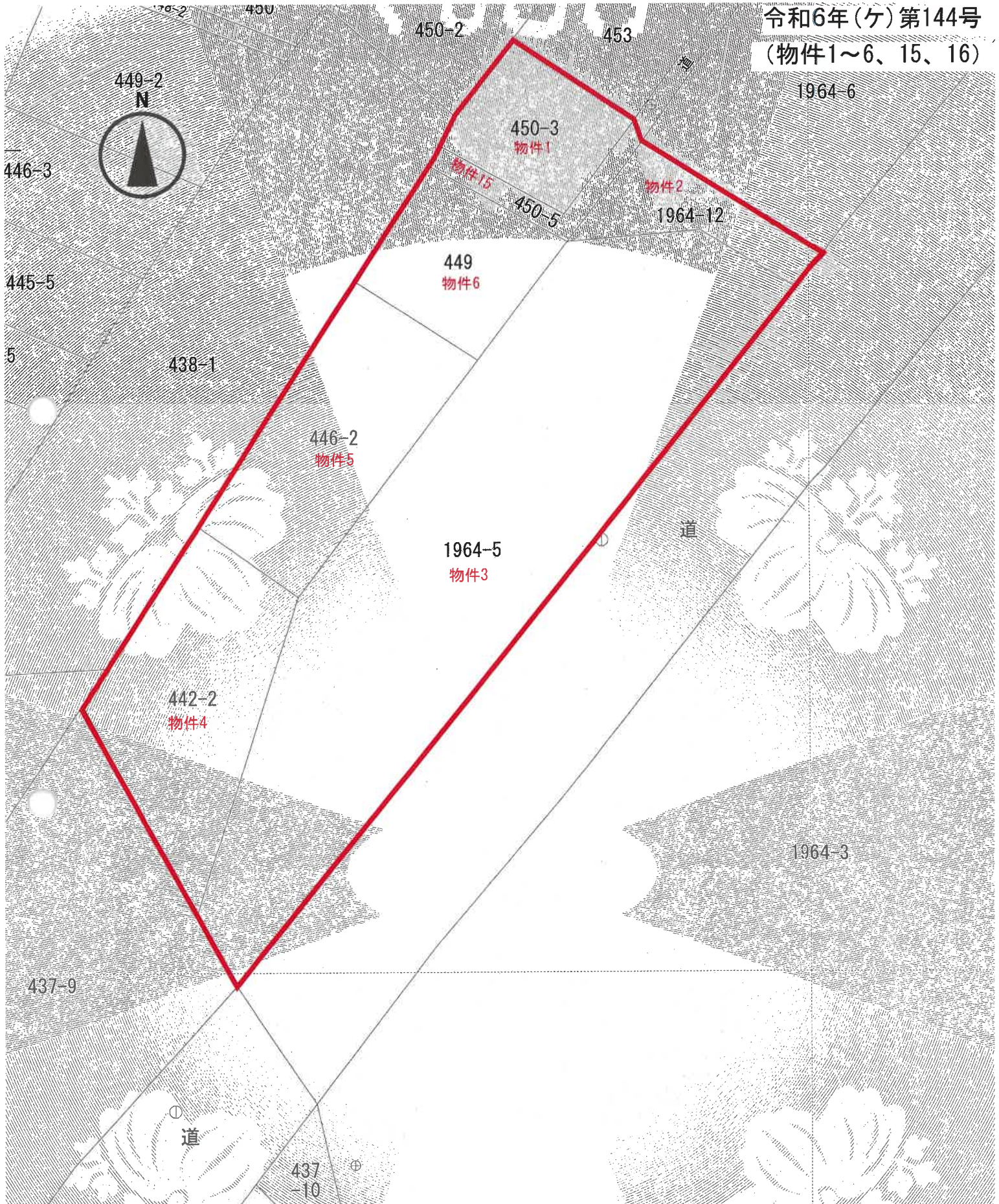
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和6年(ケ)第144号
(物件1~6、15、16)



S = 1/500

建物図面写

平成十八年六月十日発行

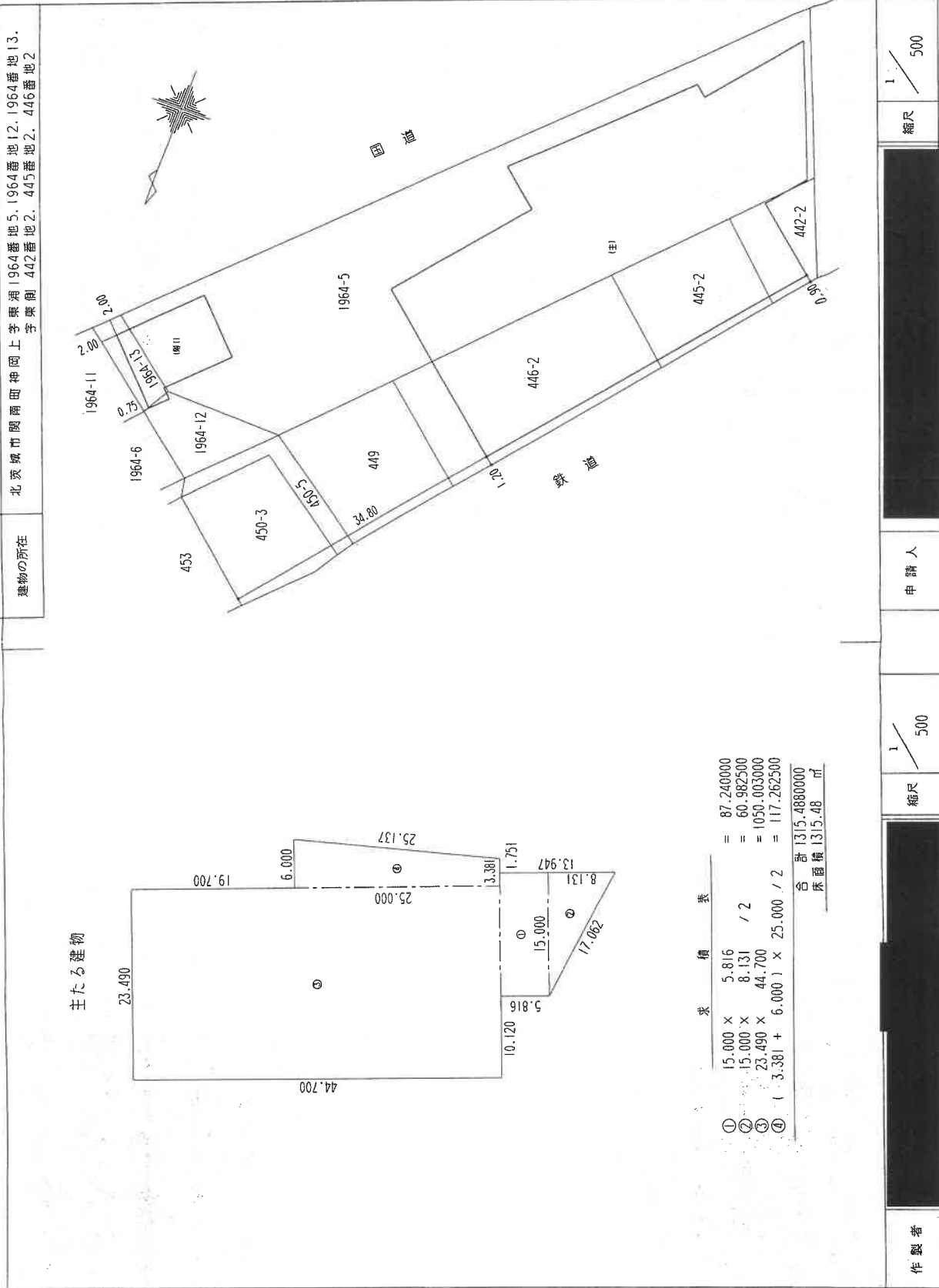
1/2

建物図面

家屋番号	1964番5
建物の所在	東京都目黒区神宮寺 1964番地5、1964番地12、1964番地13、 442番地2、445番地2、446番地2

整理番号 907034

各階平面



求	積	表
①	15.000×5.816	$= 87.240000$
②	$15.000 \times 8.131 / 2$	$= 60.982500$
③	23.490×44.700	$= 1050.003000$
④	$(3.381 + 6.000) \times 25.000 / 2$	$= 117.262500$
合 計		1315.488000
床面積		1315.48 ㎡

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

H18.6.29

登記年月日：平成18年6月29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。

(水戸地方支局日支局管轄)

令和6年8月22日

水戸地方支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成18年6月29日

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。

(水戸地方方法務局日立支局管轄)

令和6年8月22日

水戸地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

建物図面写

2/2

各階平面図

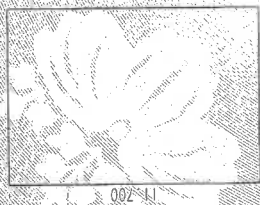
多層番号 1964番5

建築物の所在 北茨城県南相馬郡上宮町字多層1964番地5、1964番地12、1964番地13、
字多層1964番地2、445番地2、446番地2

登録番号 907035

各階平面

3階



求積表

8.250 × 11.700 = 96.525000

合計 96.525000
床面積 96.52 ㎡

4階



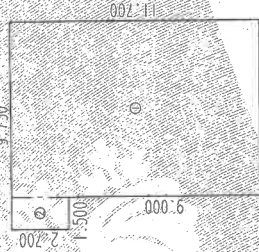
求積表

8.250 × 11.700 = 96.525000

合計 96.525000
床面積 96.52 ㎡

附属建物符号

1階



求積表

① 8.250 × 11.700 = 96.525000
② 1.500 × 2.700 = 4.050000

合計 100.575000
床面積 100.57 ㎡

2階



求積表

8.250 × 11.700 = 96.525000

合計 96.525000
床面積 96.52 ㎡

作製者

縮尺

申請人

縮尺

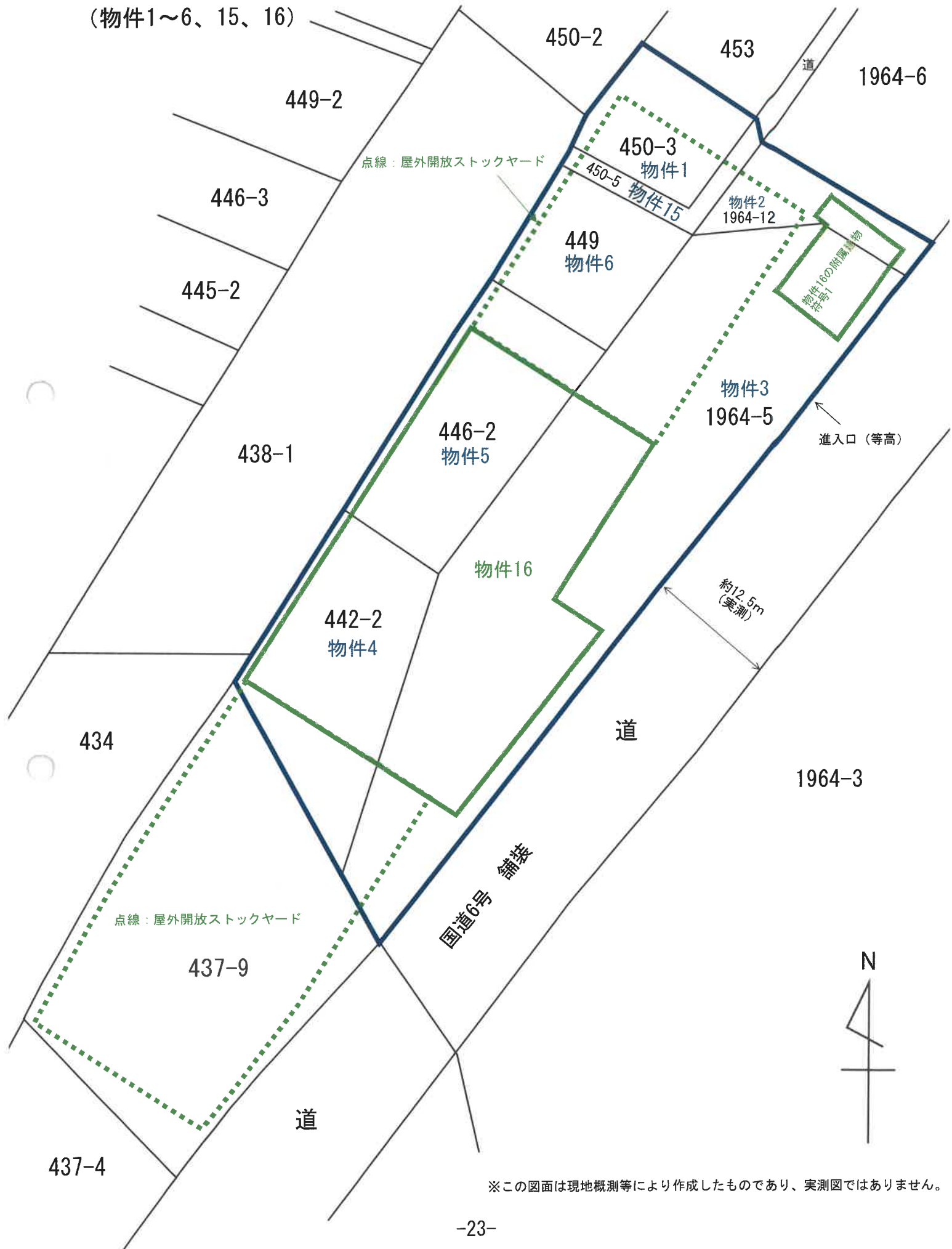
250

H18.b.29

(2/2)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件1～6、15、16)



※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。

間取図

令和6年(ケ)第144号

物件16: 工場

鉄骨造合金メッキ鋼板葺
平家建

1階 1,167.26 m²

(現地調査に基づく概測)

既存部分

工場

屋外開放ストックヤード
(屋根なし・床面積不算入)

未登記増改築部分
(一部取壊のうえ、ストックヤード部分を増築)

屋外開放ストックヤード
(屋根なし・床面積不算入)

※この図面は間取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。



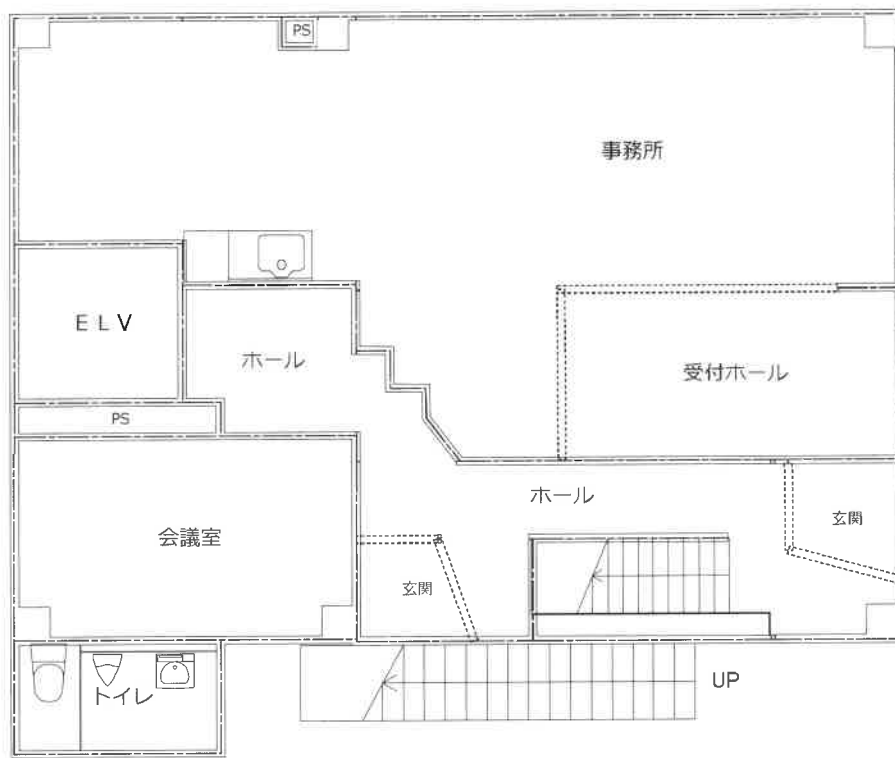
間取図

令和6年(ケ)第144号

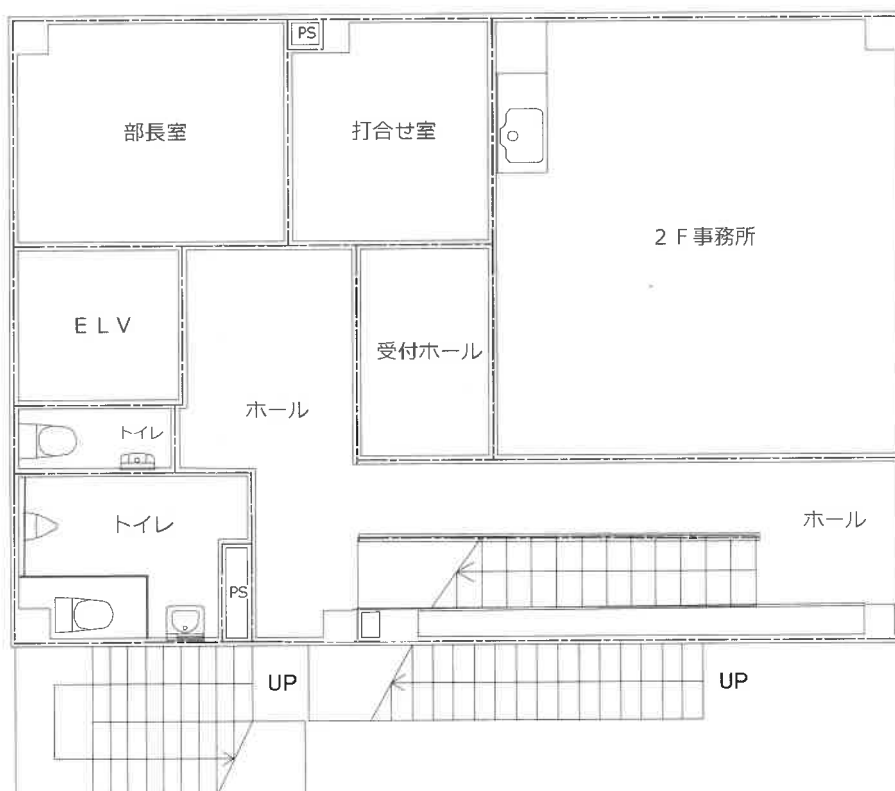
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

1階 100.57 m² (登記に同じ)



2階 96.52 m² (登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先

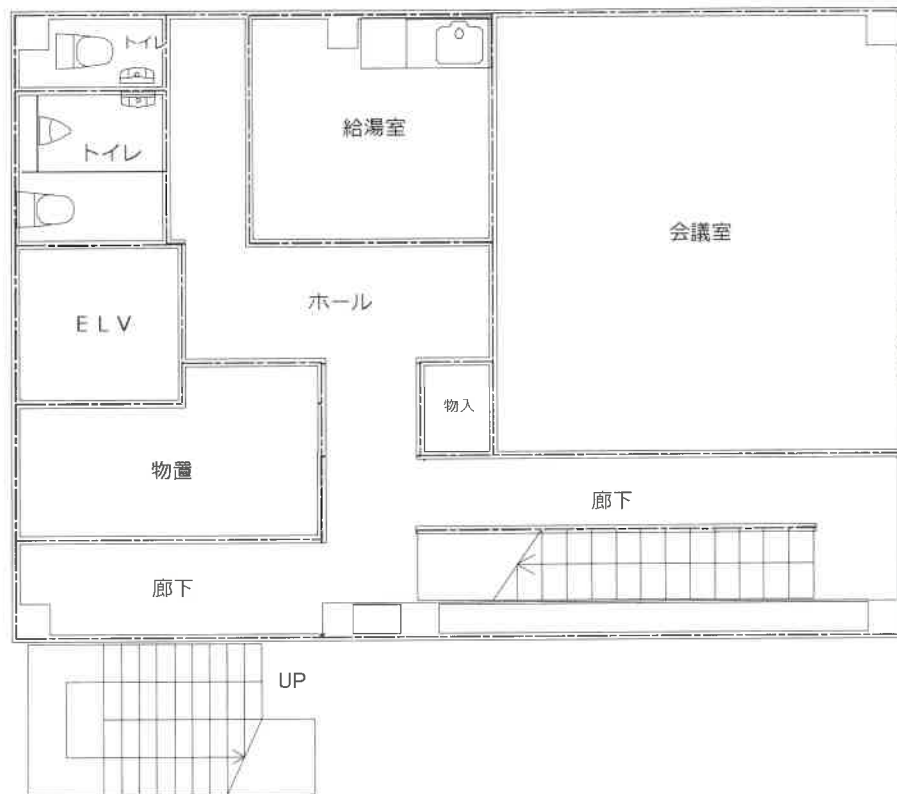
間取図

令和6年(ケ)第144号

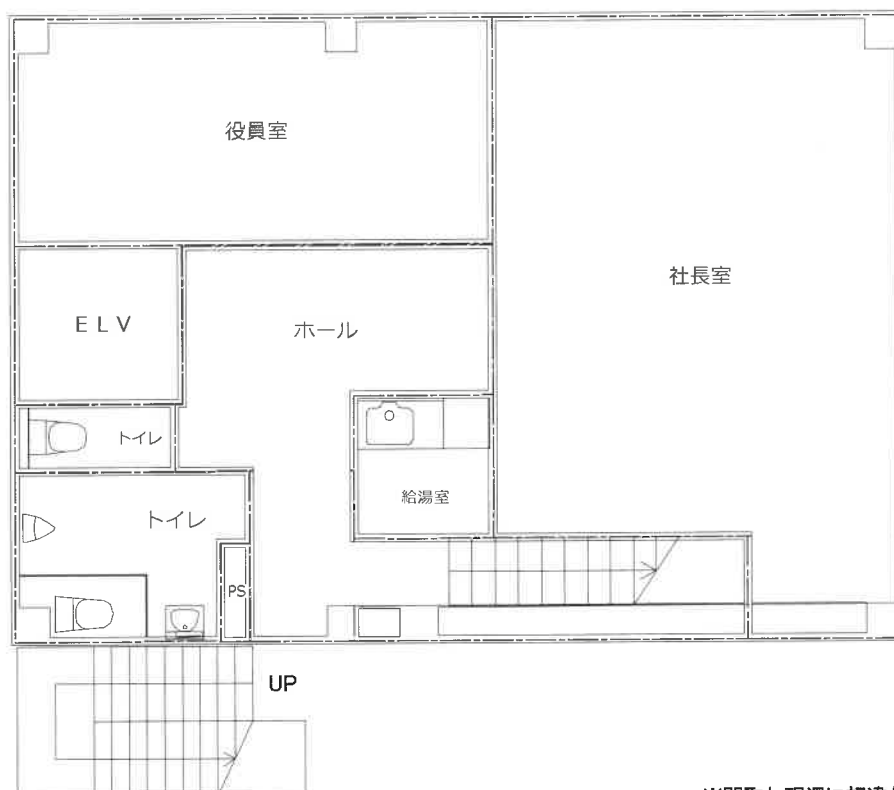
物件16の附属建物 符号1: 事務所

鉄骨造陸屋根4階建

3階 96.52㎡(登記に同じ)



4階 96.52㎡(登記に同じ)



※間取と現況に相違がある場合には現況優先