

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）
7～12, 17	11, 220, 000 8, 976, 000	一括	2, 244, 000	289, 709	0
7	1, 390, 000				
8	1, 660, 000				
9	2, 470, 000				
10	690, 000				
11	1, 700, 000				
12	1, 170, 000				
17	2, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|-------------------|
| 7 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 番 6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 8 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 8 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 3. 5 9 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 0 5 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 番 9 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 | 番 | 5 2 5 番 1 4 |



11

物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	416.平方メートル
12	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	525番15
	地 目	雑種地
	地 積	286平方メートル
17	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側525番地7、525番地6
	家屋 番号	525番7
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積	407.31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7～12, 17】

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7～12, 17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17】

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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|-------------------|
| 7 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 8 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 3. 5 9 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 0 5 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 9 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 9 平方メートル |
| 11 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 14 |



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	416平方メートル
12	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	525番15
	地 目	雑種地
	地 積	286平方メートル
17	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側525番地7、525番地6
	家屋 番号	525番7
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積	407.31平方メートル



令和6年（ケ）第144号
（物件7～12、17）
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

7 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番6
地 目 雑種地
地 積 582平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

8 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番7
地 目 宅地
地 積 693.59平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

9 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番8
地 目 雑種地
地 積 605平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

10 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番9
地 目 雑種地
地 積 169平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

物 件 目 録

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

所有者 株式会社ムラタ

1 2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 5 2 5 番 1 5
地 目 雑種地
地 積 2 8 6 平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

1 7 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側 5 2 5 番地 7、5 2 5 番
地 6
家屋 番号 5 2 5 番 7
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 4 0 7 . 3 1 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 7 ～ 1 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 7、8) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 雑種地 (物件 9 ～ 1 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 7、8 上に下記建物を所有し、物件 9 ～ 1 2 を駐車場等として使用し、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	本土地上に看板 (工作物)、簡易物置等構築物 (動産) がある。		
建物	物件 1 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: ☐ 床面積:		
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 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者)	本件建物は弊社が工場として使用しており、ここでは車の解体等を行っていますが、ここにある機械（スクラッププレス機）は、譲渡担保に入っています。 境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3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)

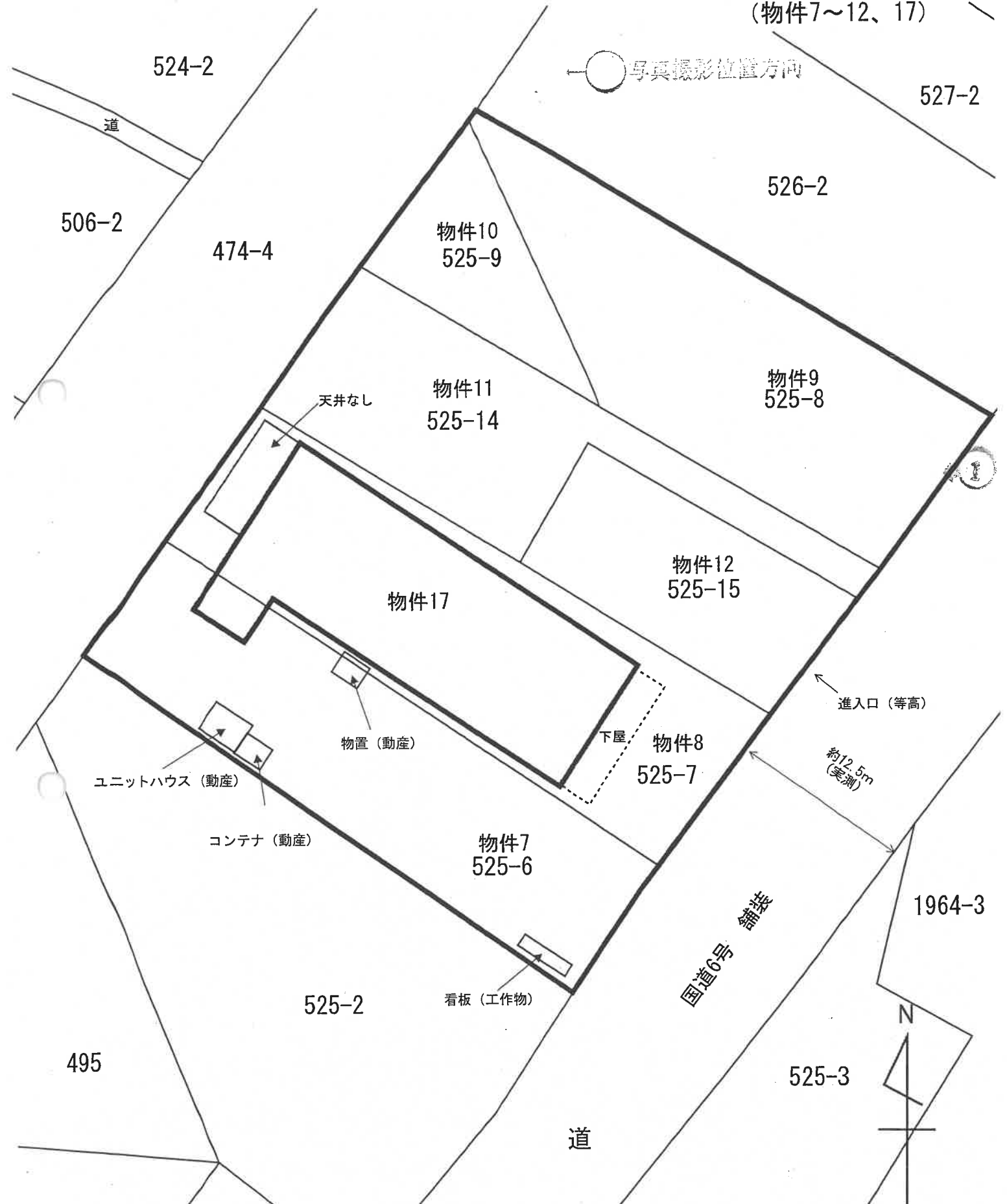
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年10月23日 (水) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月30日 (水) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年11月26日 (火) 11:05-11:10	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領 (登記建物は本建物のみ)
6 年11月27日 (水) 11:40-12:00	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年11月27日 (水) : - :	執行官室 (文書)	東京法務局宛て動産譲渡登記謄本申請 (回答あり)
年 月 日 () : - :		
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

(6 枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件7~12、17)



※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。

(7枚目)

間取図

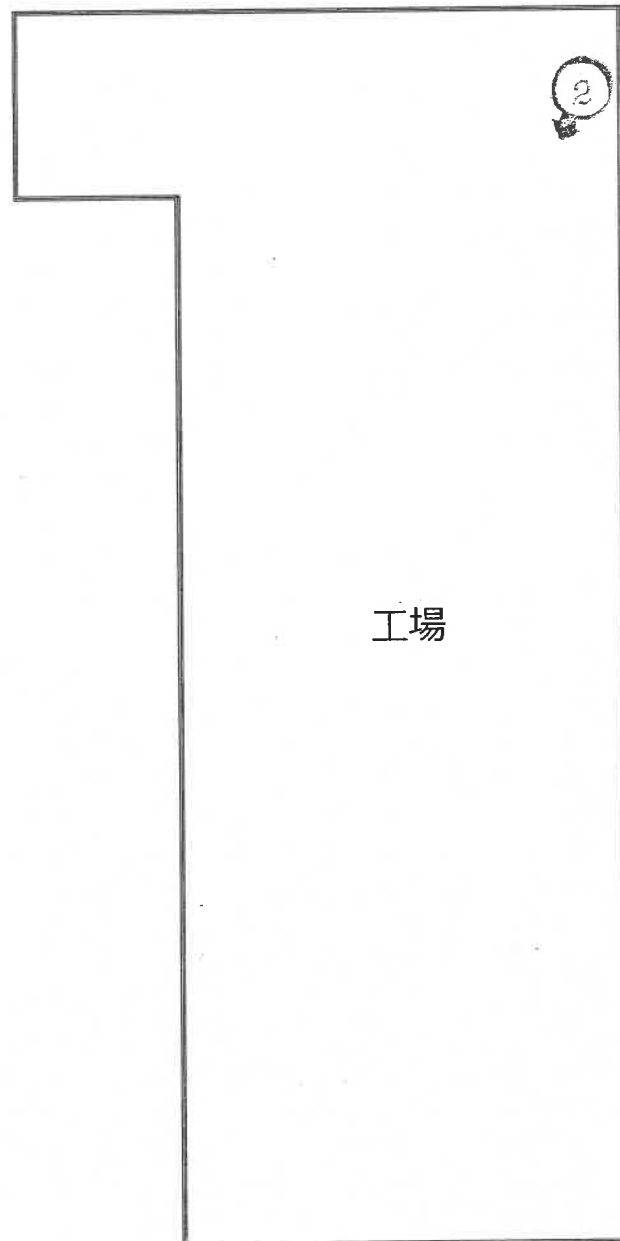
令和6年(ケ)第144号

物件17: 工場

鉄骨造スレートぶき平家建

1階 407.31 m² (登記に同じ)

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

求 意 見 書

立 川 伸 光 殿

令和 7年 7月25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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他



令和 7年 7月30日

評価人

立川 伸光



物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|-------------------|
| 7 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 5 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 8 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 3. 5 9 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 8 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 0 5 平方メートル |
| 1 0 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 9 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 9 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 1 4 |



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	416平方メートル
12	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側
	地 番	525番15
	地 目	雑種地
	地 積	286平方メートル
17	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側525番地7、525番地6
	家屋 番号	525番7
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積	407.31平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 144号
（物件 7 ～ 1 2、 1 7）

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 7 ～ 1 2、 1 7）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,020,000円	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	金 1,980,000円
物件8 (土地)	金 2,370,000円
物件9 (土地)	金 3,530,000円
物件10 (土地)	金 980,000円
物件11 (土地)	金 2,430,000円
物件12 (土地)	金 1,670,000円
物件17 (建物)	金 3,060,000円

- ① 一括価格は、物件物件7～12、17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7、8の土地価格は物件17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17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きをとらなければならないことがあること、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
7	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	宅 地
8	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	
9	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	
10	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	
11	所在地 地積	4 頁物件目録記載のとおり	
12	所在地 地積	4 頁物件目録記載のとおり	
17	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

7 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番6
地 目 雑種地
地 積 582平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

8 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番7
地 目 宅地
地 積 693.59平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

9 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番8
地 目 雑種地
地 積 605平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

10 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 525番9
地 目 雑種地
地 積 169平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

物 件 目 録

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

所有者 株式会社ムラタ

1 2 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 5 2 5 番 1 5
地 目 雑種地
地 積 2 8 6 平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

1 7 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側 5 2 5 番地 7、5 2 5 番地 6

家屋 番号 5 2 5 番 7

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 4 0 7 . 3 1 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7, 8, 9, 10, 11, 12）

位 置 ・ 交 通	物件7, 8, 9, 10, 11, 12 J R 常磐線「大津港」駅南方道路距離約3.2km 常磐道北茨城 I C の北東方・道路距離約6.3km	
付 近 の 状 況	国道及び常磐線沿いに工場、事業所、資材置場、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7, 8, 9, 10, 11, 12 地積 : 2,751.59㎡ 間口 : 約58.0m 奥行 : 約48.8m~38.0m 形状 : ほぼ長方形 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7, 8, 9, 10, 11, 12 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7、8については、土地所有者により、物件17建物の敷地として利用されている。物件9~12については、土地所有者により、駐車場等として利用されている。	

供給処理施設	物件7, 8, 9, 10, 11, 12 上水道：なし※ 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いない。私設管が、北に位置する市営住宅近くの本管より、本件土地を通して、南側に位置する1964番5及び12上に建築された家屋番号1964番5建物の附属建物の符号1に引き込まれている。容量的にこの私設管が利用可能かどうかは不明である。また、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。 (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	土地上の建物は車の解体施設として利用されており、油等が漏出した可能性は否定できない。これらの履歴を踏まえると土壌汚染が存する可能性がゼロとは言い難い。また、現在駐車場となっている物件9～11上には、過去の建築計画概要書によれば建物が建築されていた履歴があり、基礎等が残っている可能性もあることから、地下埋設物が存する可能性についても否定できない。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	・本件土地上に物置（動産）、コンテナ（動産）、ユニットハウス（動産）、看板（工作物）等が存する。 ・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17）

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) 昭和51年12月 1日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成25年3月31日一部取壊し、増築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 スレート葺 外壁 波型スレート板張 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新築にかかる建築確認申請【昭和51年1月20日、高特209号、主要用途：事務所兼倉庫（魚加工）、工事種別：新築】。完了検査の記録はなかった。 ②増築、用途変更にかかる建築確認申請【平成24年11月28日、第82号、主要用途：自動車修理工場、工事種別：増築・用途変更】、完了検査【106号、平成25年3月27日】。 ③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、内部も同様に壁部分に傷み、汚れが見られる。また、鉄骨部分や金属金具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。また、入り口部分の梁に歪みのある箇所やスレートが欠けた箇所があった。 ④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、アスベスト含有吹付材及びアスベスト含有のスレート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7, 8, 9, 10, 11, 12）

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
7	11,900	1.000	582.00	0.90		6,230,000
8	11,900	1.000	693.59	0.90		7,430,000
9	11,900	1.000	605.00			7,200,000
10	11,900	1.000	169.00			2,010,000
11	11,900	1.000	416.00			4,950,000
12	11,900	1.000	286.00			3,400,000

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17）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
17	150,000	407.31		0.024	1,470,000

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。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数48年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、構成割合95%
（増築部分1）経過年数12年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数18年、構成割合5%

観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年／新築時部分経済的全耐用年数30年×構成割合95%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数18年／増築部分1経済的全耐用年数30年×構成割合5%)}]×(1－観察減価70%)≒0.024

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
7	6,230,000	0.35	法定地上権	2,180,000
8	7,430,000	0.35	法定地上権	2,600,000

イ 土地利用権等割合：物件7 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。
物件8 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。

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
7	6,230,000	-2,180,000		0.70	0.70	—	1,980,000
8	7,430,000	-2,600,000		0.70	0.70	—	2,370,000
9	7,200,000			0.70	0.70	—	3,530,000
10	2,010,000			0.70	0.70	—	980,000
11	4,950,000			0.70	0.70	—	2,430,000
12	3,400,000			0.70	0.70	—	1,670,000
17	1,470,000	+4,780,000	1.00	0.70	0.70	0	3,060,000
一括価格（合計）							16,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壤汚染や埋設物が存するリスク、水道管引込にかかるリスク、建物にアスベストが使用されている可能性があるリスク、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、建物主要部分の老朽化にかかる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

所在地：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

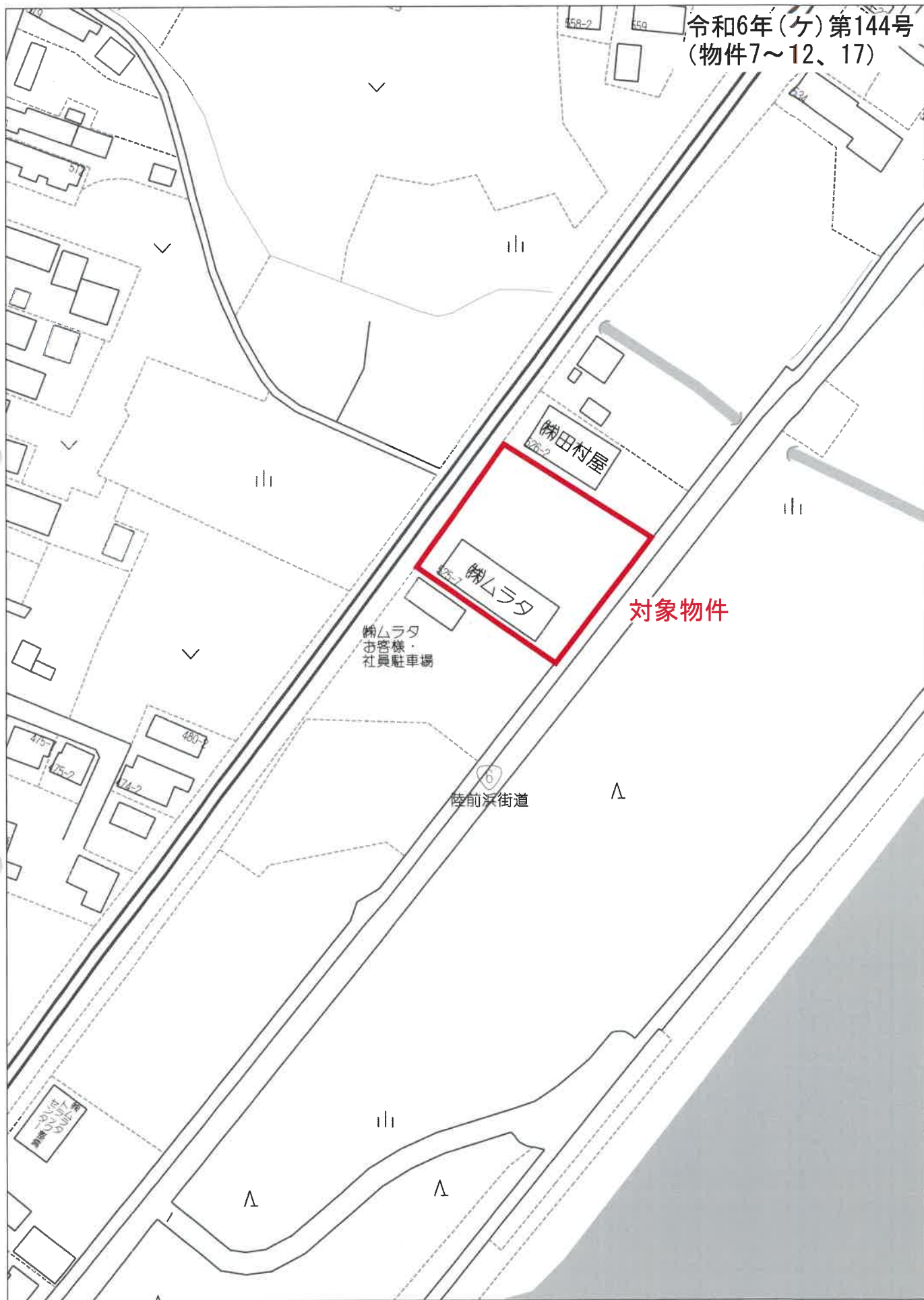


S=1 : 30,000

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7~12、17)



対象物件

株ムラタ
お客様・
社員駐車場

株田村屋

株ムラタ

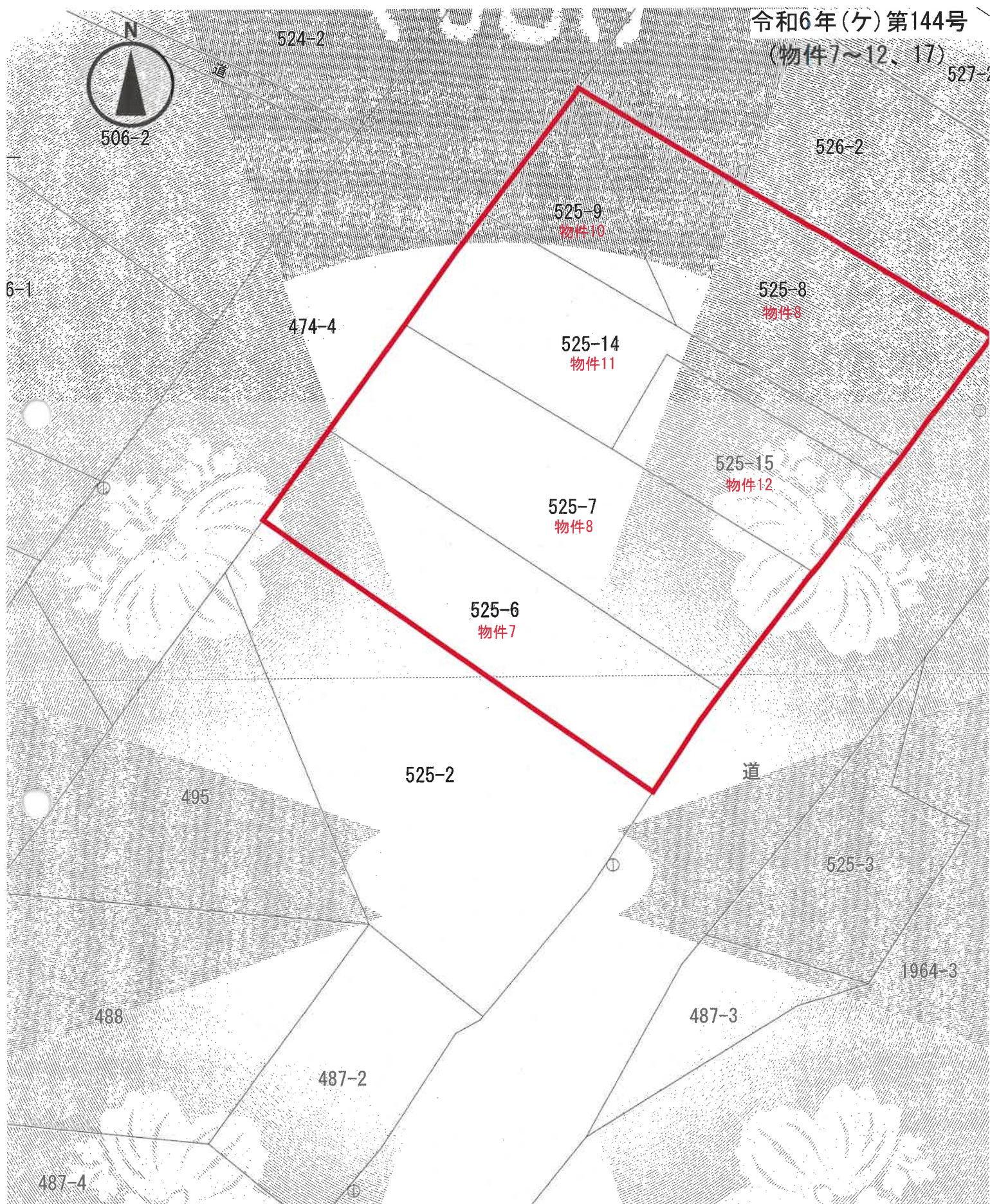
陸前浜街道

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



建物図面写

登記年月日：平成25年6月3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。

(水戸地方支務局日立支局管轄)

令和6年8月22日 水戸地方支務局

(A3版をA4版に縮小)

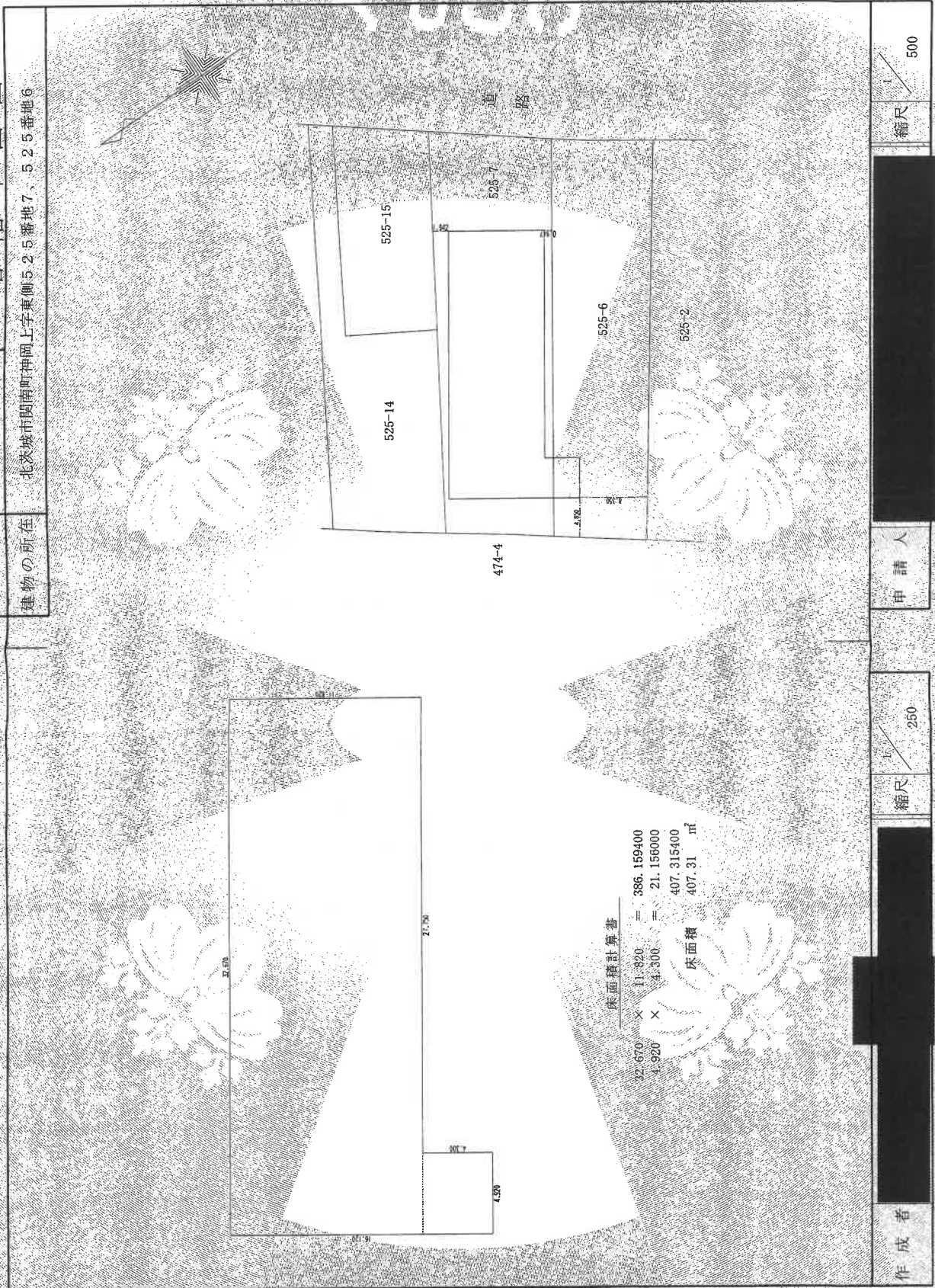
-16-

請求番号：11-5

建物図面

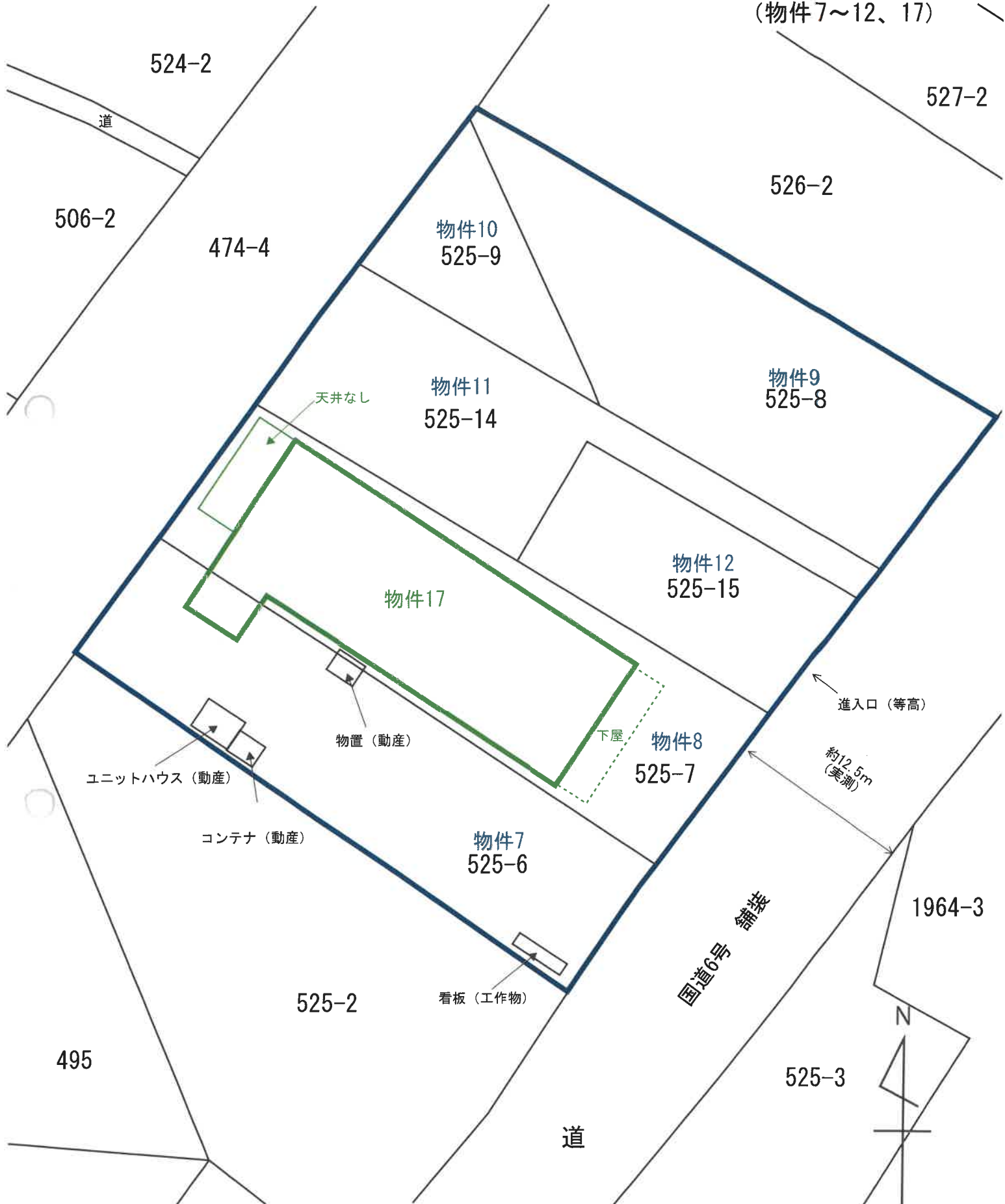
家屋番号	525番7
建物の所在	北茨城市関南町神岡上字東側525番地7、525番地6

各階平面図



土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件7~12、17)



※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17: 工場

鉄骨造スレートぶき平家建

1階 407.31 m² (登記に同じ)

