

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

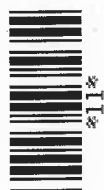
裁判所書記官 片 見 光 雄

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）
1～3	3,340,000 2,672,000	一括	668,000	148,751	0
1	640,000				
2	670,000				
3	2,030,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
 地 番 2085 番 1
 地 目 宅地
 地 積 712.96 平方メートル

- 2 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
 地 番 2085 番 3
 地 目 宅地
 地 積 737.91 平方メートル

- 3 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台 2085 番地 3、2085 番地 1
 家屋 番号 2085 番 3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 510.30 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 管理棟
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18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1～3】

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3】

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。

物 件 目 録

1 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
地 番 2085番1
地 目 宅地
地 積 712.96平方メートル

2 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
地 番 2085番3
地 目 宅地
地 積 737.91平方メートル

3 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台2085番地3、2085番地1

家屋 番号 2085番3

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 510.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 管理棟

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.62平方メートル



令和6年（ケ）第145号
令和6年10月16日受理
令和6年12月11日提出
（評価人 齋藤清人）

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 | 所在地 | 所在 | 常陸大宮市鷹巣字河井台 |
| | 地番 | 番 | 2 0 8 5 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 7 1 2 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 所在 | 常陸大宮市鷹巣字河井台 |
| | 地番 | 番 | 2 0 8 5 番 3 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 7 3 7 . 9 1 平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積
(附属建物) | 在
番
類
造
積 | 常陸大宮市鷹巣字河井台 2 0 8 5 番地 3、2 0 8 5 番地 1
2 0 8 5 番 3
工場
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
5 1 0 . 3 0 平方メートル |
| | 符
種
構
床面積 | 号
類
造
積 | 1
管理棟
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
3 9 . 6 2 平方メートル |

(土地・建物用)

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, 2	
現況地目 形状	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 雑種地 (物件) ☐ (物件) ☐ 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		物件 1 土地の南西角のフェンスと擁壁の一部が越境している可能性がある。鉄骨製物置 (工作物) がある。	
建物		物件 3	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない 附属建物		☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況		☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本建物を 工場・管理棟 (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			
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
■ B (Aの子)	1 私は債務者会社の代表者Aの子です。 2 物件3の主たる建物では債務者会社が金属加工業を行っていましたが、昨年12月30日に閉業して、それ以降は使用していません。 3 本件不動産は東日本大震災で大きな被害を受けており、物件3の主たる建物は天井の化粧板が一部落ちているほか、壁が剥がれたり、窓枠が歪んだりしています。 4 物件3の主たる建物は雨漏りしています。 5 物件3附属建物符号1の中では本年6月頃まで猫1匹を飼っていました。 6 物件3附属建物符号1は、前所有者によって柱や壁の一部が撤去されています。 7 物件1土地上の鉄骨製物置は本件不動産を取得した当時からあったもので、屋根の破損などにより雨漏りが酷い状態です。 8 物件2土地の東側の隣地所有者との間で土地境界の確認をしています。隣地上の建物の軒の一部が物件2土地に越境しているかどうかは分かりません。 9 本件土地に土壌汚染の原因となる何かを埋めたことはありませんが、ドラム缶が腐食して廃油が漏れ出たことがあります。本件土地を取得する前のことは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 現地概則によると本件土地を囲うフェンスの一部（南西角の付近）が越境している可能性がある。
- 3 物件3の主たる建物は天井の化粧板が一部落ちていたり、壁に亀裂があったり、雨漏りしているなどの損傷が見られる。物件3附属建物符号1は、一部の柱や内壁が撤去されている。
- 4 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10月17日(木)	当 庁	■常陸大宮市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年10月22日(火) 10:50-11:00	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月7日(木) 9:40-11:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B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) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

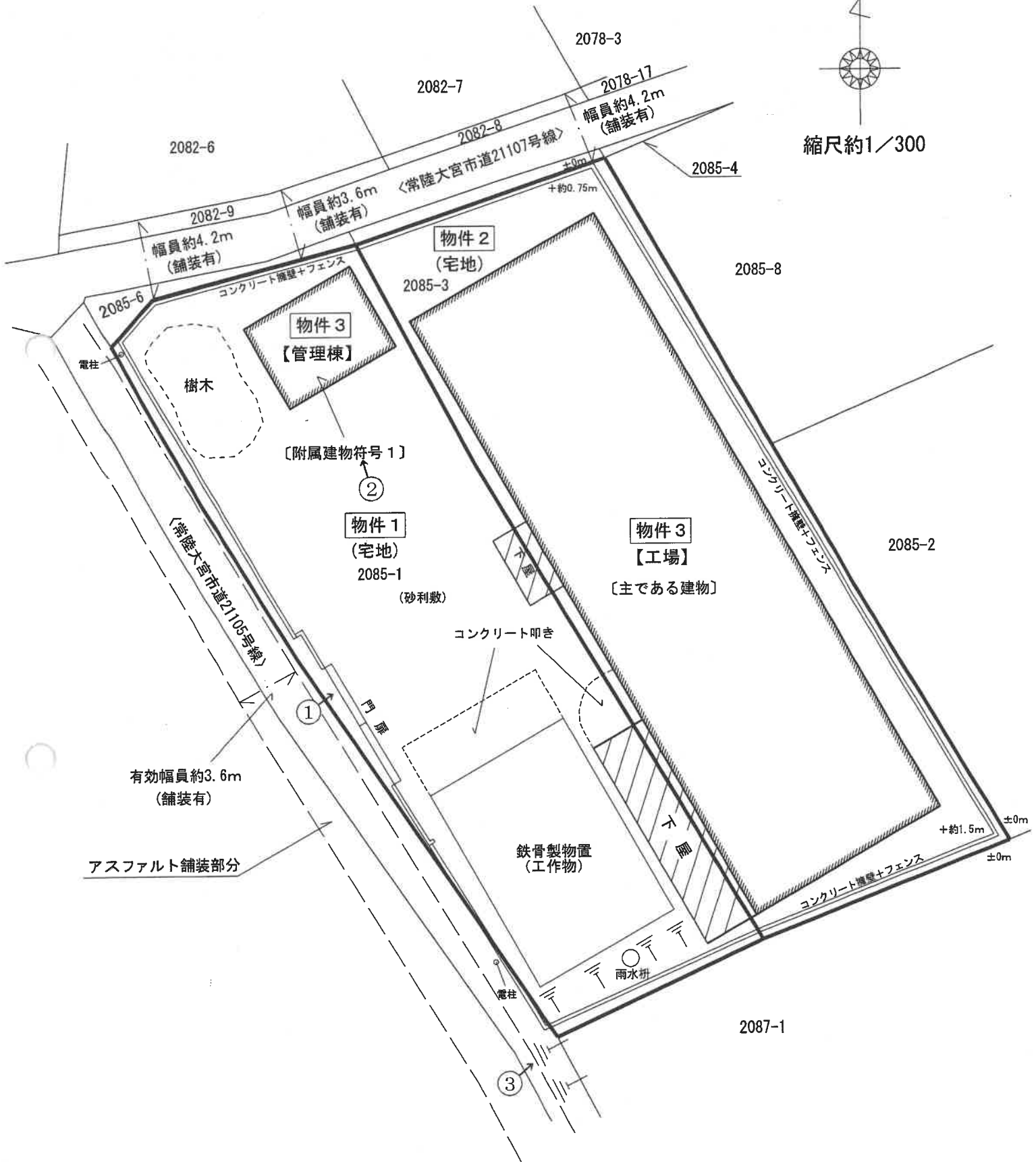
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第145号



縮尺約1/300



※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。

←○写真撮影位置方向
(6枚目)

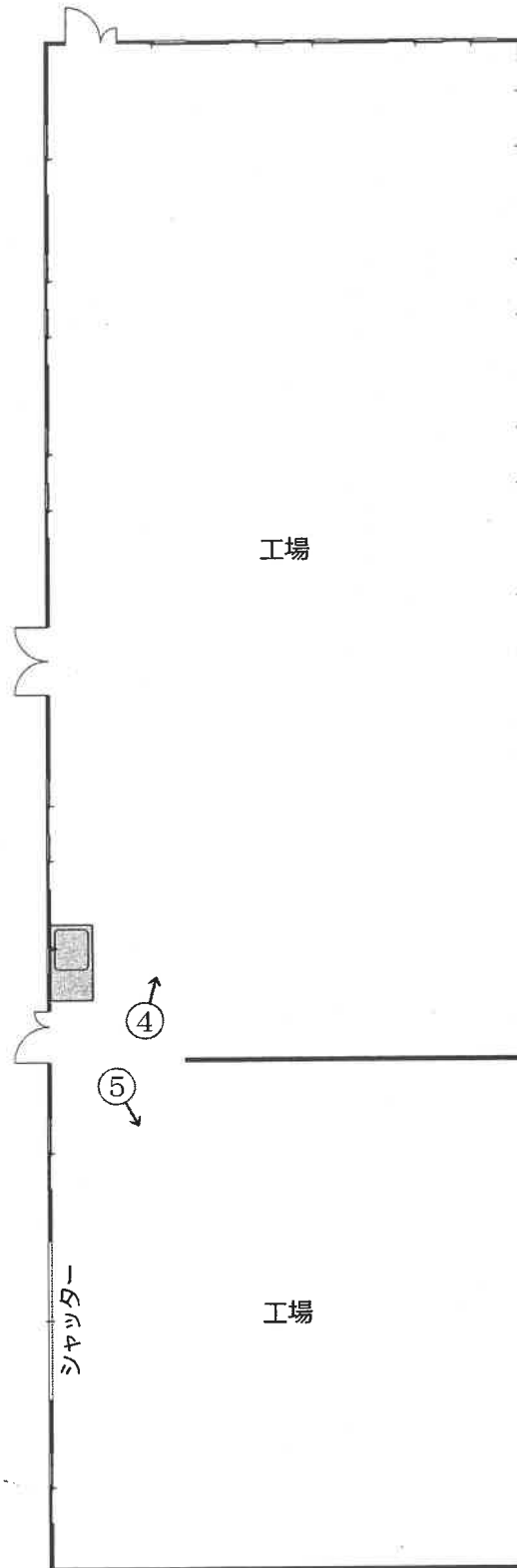
建物間取図（略図）

物件 3

令和6年（ケ）第145号

【主である建物】
（工場）

縮尺約1/200



510.30m²（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

←○写真撮影位置方向
（7枚目）

建物間取図（略図）

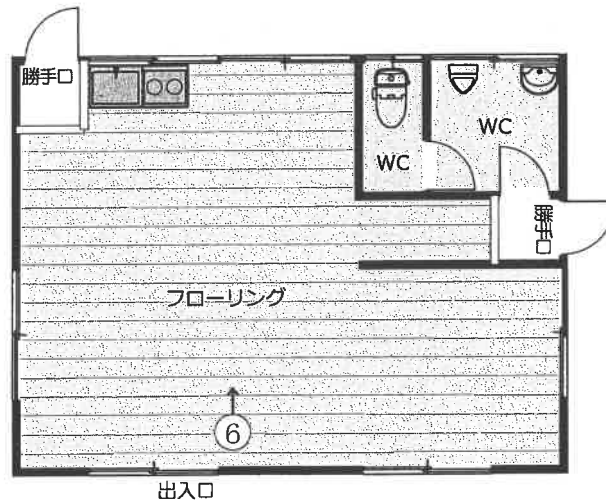
令和6年（ケ）第145号

物件3

【附属建物符号1】

（管理棟）

縮尺約1/100



39.62㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

←○写真撮影位置方向
（8枚目）

写真番号 1



写真番号 2



写真番号3

※白矢印で示す
辺りのフェンス
や擁壁が越境し
ている可能性が
ある



写真番号4



写真番号 5



写真番号 6



求意見書

齋藤清人殿

令和 7年 7月24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 28 日

評価人

藤清人



物 件 目 録

- 1 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
 地 番 2085番1
 地 目 宅地
 地 積 712.96平方メートル
- 2 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
 地 番 2085番3
 地 目 宅地
 地 積 737.91平方メートル
- 3 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台2085番地3、2085番地1
 家屋 番号 2085番3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 510.30平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 管理棟
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.62平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 145号
令和 6年10月16日 受 命
令和 6年11月 7日 現地調査
令和 6年12月 9日 評 価
令和 6年12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
齋藤 清人

第1 評価額

一括価格	
金 4, 770, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 920, 000円
物件2 (土地)	金 950, 000円
物件3 (建物)	金 2, 900, 000円

- ① 一括価格は、物件1・2・3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・2の内訳価格は物件3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3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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所家屋番号 種類 構造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符 号 種類 構造 床 面 積	(附属建物) 1 3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- 1 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
地 番 2085番1
地 目 宅地
地 積 712.96平方メートル
- 2 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台
地 番 2085番3
地 目 宅地
地 積 737.91平方メートル
- 3 所 在 常陸大宮市鷹巣字河井台2085番地3、2085番地1
家屋 番号 2085番3
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 510.30平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 管理棟
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 39.62平方メートル

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）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸大宮」駅の北西方約3.4km(道路距離、以下同じ) 最寄バス停「旧大宮一中前」の北方約450m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、国道背後の山林や畑が多い中に工場、事業所、一般住宅等が混在する地域である。都市計画区域外のエリアであるが、市街地に比較的近接していることから利便性は普通程度と思料される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	都市計画区域外 (都市計画法の適用外区域) 指定なし
画 地 条 件	【物件1、2一体地として】 間口：約48.5m(南西側) 奥行：約30m 形状：ほぼ台形地 地積：1450.87㎡(登記数量合計) (現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。) 接面状況：南西側及び北西側道路に接面する角画地 地勢：物件1の南側付近が下り傾斜しているほかは概ね平坦地。 地盤：やや劣る 高低差：南西側接面道路と概ね等高 北西側接面道路より約0～0.8m高い 北東側隣接地より約0.8～1.5m高い 南東側隣接地より約0.5～1.5m高い	
接面道路の状況	(南西側)市道21105号線 ：幅員約3.6m(有効幅員)、舗装有 (北西側)市道21107号線 ：幅員約3.6～4.2m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物を所有し、占有している。 ※敷地範囲 物件3建物 物件1・2土地の全部1450.87㎡ <法定地上権成立>	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※個別浄化槽使用 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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、通常のコスト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	本工場は土壌汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しておらず、また、現地調査の限りにおいては、土壌汚染及び地中埋設物の存在等については確認できなかった。但し、本件は金属加工業の工場の敷地として利用されてきた経緯があるため土壌汚染の可能性は否定できない。 なお、評価人としての調査には限界があり、本工場及びその周辺部分への土壌汚染への影響の程度は不明であり、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 工作物等について 物件1土地に鉄骨製物置(工作物)が1棟あるほか、物件3建物の下屋等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 (2) 越境物等について 物件2の北東側に隣接する建物の軒の一部が本地へ越境している可能性がある。また、物件1土地の南側に存するコンクリート擁壁とフェンスの一部が市道側へ越境している可能性が高い。 よって、これらの係争リスク減価▲10%と査定し、物件1・2土地の市場性修正率を0.90とした。 但し、境界等については評価人としての調査に限界があるため、詳細については測量士、土地家屋調査士等の別途専門調査機関による調査を要する。 (3) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を窺わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和51年12月18日新築 約48年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ALC張 板貼等 ボード貼、木毛セメント板 土間 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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）	延 510.30㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 工場 別添「建物間取図（略図）」のとおり
品 等	使用資材 施 工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場（空き）として占有している。	

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (県北県民センター建築指導課調べ) ○建築確認 確認番号：第水特138号(昭和51年6月8日付) 主要用途：縫製工場 工事種別：新築 ○工事完了後の検査済証は確認できなかった。 (2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化が進行しているほか、基礎や外壁のひび割れ、内壁の剥がれ、窓枠の歪み、天井材の一部破損による雨漏り箇所等が見られ、全体的な老朽化・陳腐化が著しい。また東日本大震災による競合も推定される。なお、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。 また、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベストについて 目的建物は昭和51年新築の鉄骨造工場であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。よってそのリスク減価を▲5%と査定し、物件3建物の市場性修正率を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による詳細調査が必要となる。
---------	---

(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 昭和51年月日不詳新築 (※固定資産評価額証明書記載による。) 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 繊維壁、板貼等 天井 ボード貼、板貼等 床 フローリング等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備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）	延 39.62㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 管理棟 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を管理棟(空き)として占有している。
特 記 事 項	(1) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、経年相応の劣化が進行しており、内壁の汚損、壁紙の剥がれ、床の軋みや汚損等が見られ、老朽化・陳腐化の程度が著しい。また、柱や壁の一部が撤去されている。なお、これらの損傷等については観察減価にて考慮するものと判断した。 (2) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による詳細調査が必要となる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,190	0.79	712.96	0.80	2,340,000
2	5,190	0.79	737.91	0.80	2,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸大宮(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,250\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/120 = 5,190\text{円}/\text{㎡}$

◇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：標準的±0.0

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+6) 交通・接近条件(駅への接近性▲6)
 環境条件(周辺環境+20)

イ 個別格差：＜物件1・2一体地として＞ 形状▲5 角地+3 高低差▲10 地盤やや劣る▲10

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 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に
 比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた
 現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	215,000	510.30	0.025	2,740,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原
 価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約48年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価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0年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-
 観察減価50%) = 0.025

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	200,000	39.62	0.025	200,000

オ 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。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約48年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)＝0.025

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ＋コ＝サ
3	2,740,000	200,000	2,940,000

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	2,340,000	0.35 法定地上権	820,000
2	2,420,000	0.35 法定地上権	850,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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サ) 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	2,340,000	-820,000		0.86	0.70	920,000
2	2,420,000	-850,000		0.86	0.70	950,000
3	2,940,000	+1,670,000		0.90	0.70	2,900,000
一括価格（合計）						4,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2 5頁特記事項(2)に記載によるリスク減価▲10

物件3 アスベスト使用リスク▲5

物件1～3 土壌汚染の可能性を否定できないリスク減価▲5

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄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 地価調査価格 常陸大宮(県)-3

所 在：茨城県常陸大宮市野口字上宿2071番1

地 目：宅 地

価 格：6,250円／m²

位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅の西方約9km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：670m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南西側8.5m国道

用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） 用途地域の指定なし

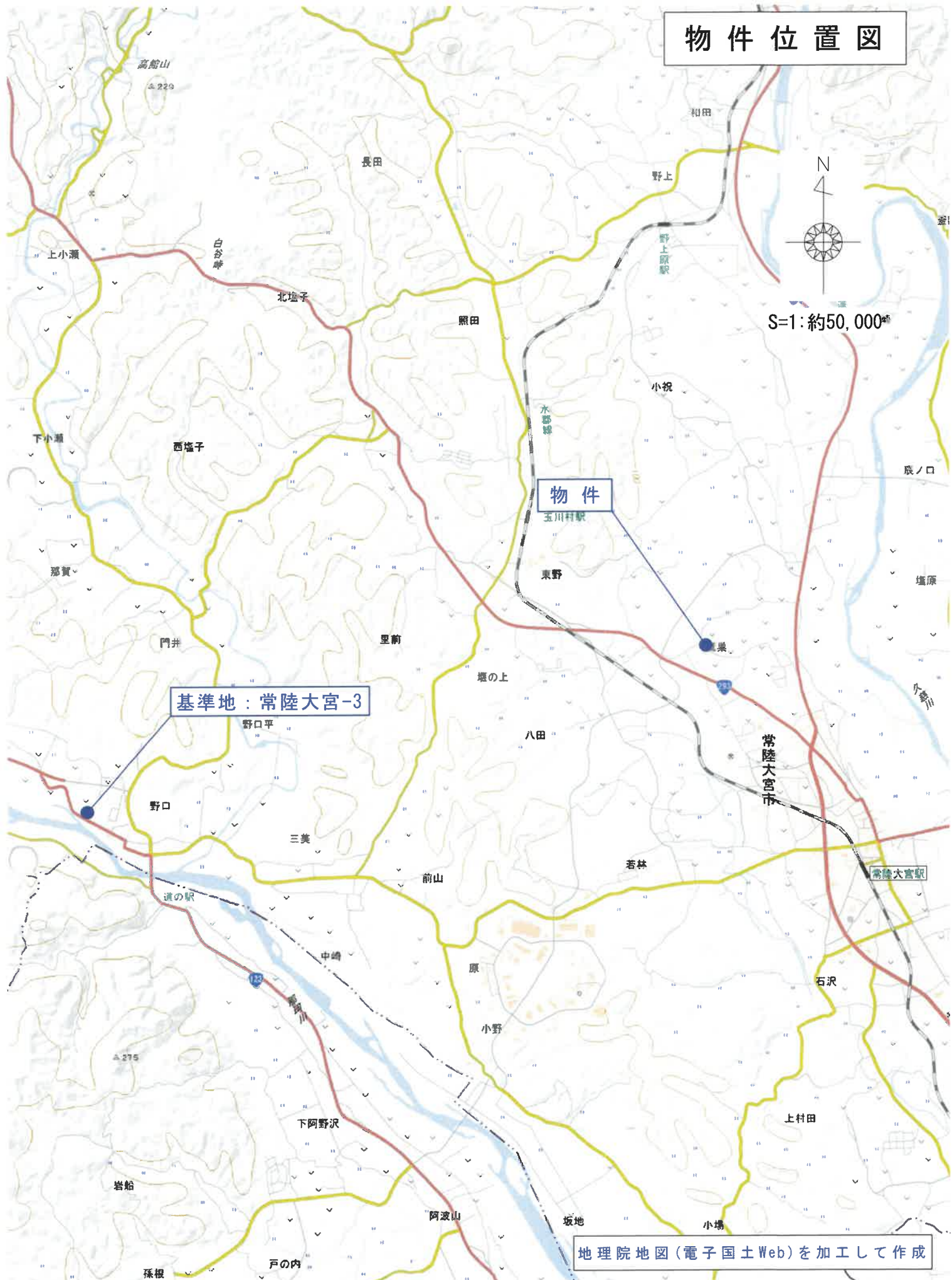
地域の概要：農家住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 地積測量図写
5. 建物図面・各階平面図写
6. 土地建物位置関係図
7. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図



S=1:約2,500

(株)キシ
林業商会

物件

ヒキタ商店

有二葉
製作所

常陸大宮市学校給食センター

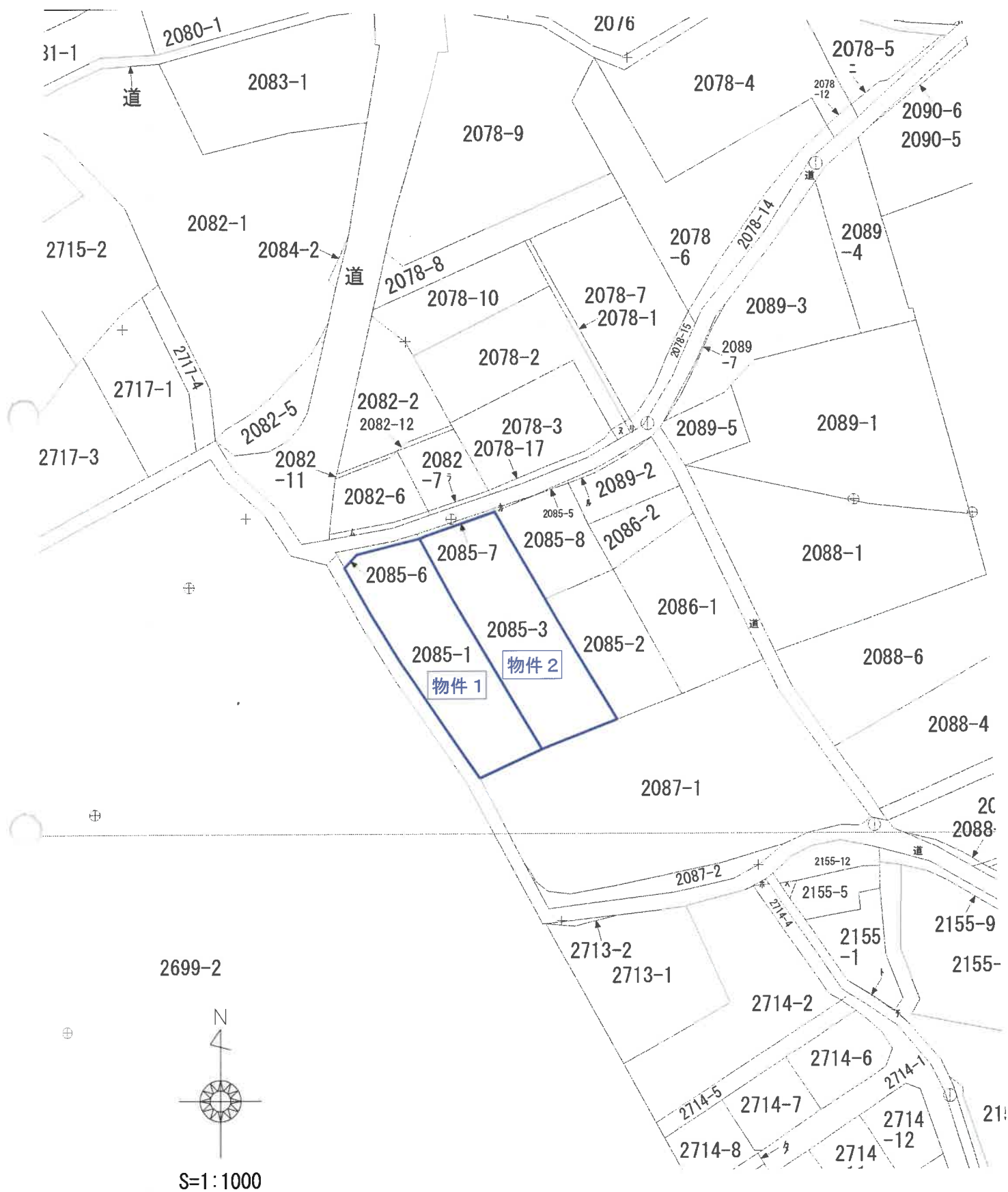
たかお
音楽教室

ピアステージ

おあしす

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



整理番号 321305

新地積測量図
地番 2085-1-6

地図番号 宮 W12

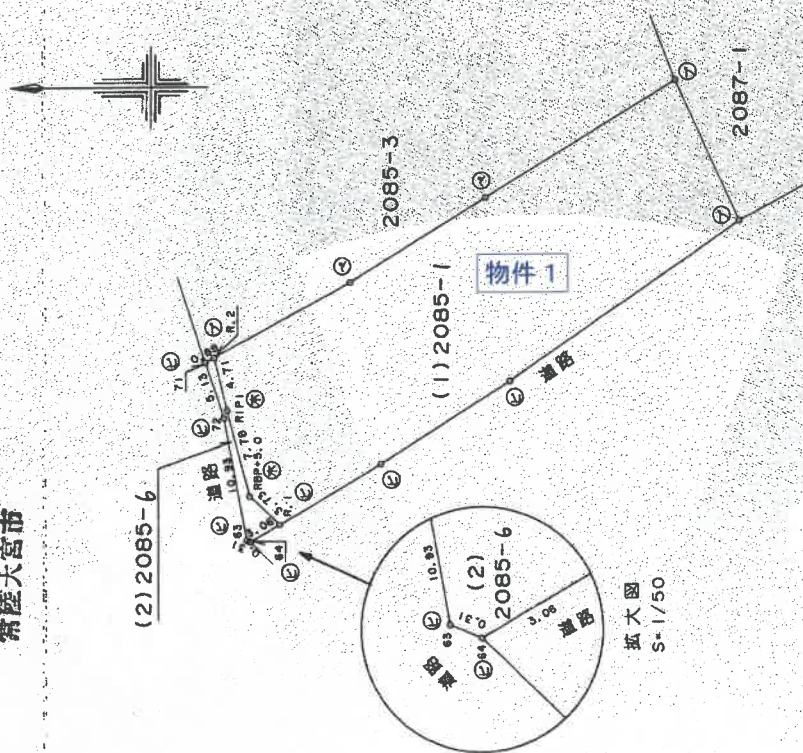
土地の所在 那珂郡大宮町大字鷹巣字河井台

常陸大宮市

座標求積表

地番 測点	(2) 2085-6 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
R.1	63105.400	50182.098	3312.018468	3.73
RBP+5.0	63108.140	50184.634	234964.456388	7.78
R.P1	63110.082	50192.171	156950.534375	4.71
R.2	63111.265	50196.734	98134.614970	0.88
71	63112.037	50196.321	-45728.848431	5.13
72	63110.354	50191.472	-184604.234016	10.93
63	63108.359	50180.725	-114412.053000	0.31
64	63108.074	50180.610	-148484.424990	3.06
合算値			32.063764	
面積			16.0318820	
地積			16.03m ²	

地番 公	(1) 2085-1 Xn	Yn	地積
	729.00	16.0318820	712.9681180
			712.96 m ²



拡大図
S=1/50

地積測量図写

平成 17 年 1 月 24 日 登記

凡例

記号	説明
①	境界線
②	境界点
③	境界線
④	境界点
⑤	境界線
⑥	境界点

縮尺 1/500

申請者
由 嘱託者

(平成 14 年 11 月 10 日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

整理番号 321306

新 2085-3 後

地番 2085-3.-7

地積測量図 地図番号 宮 WI 2

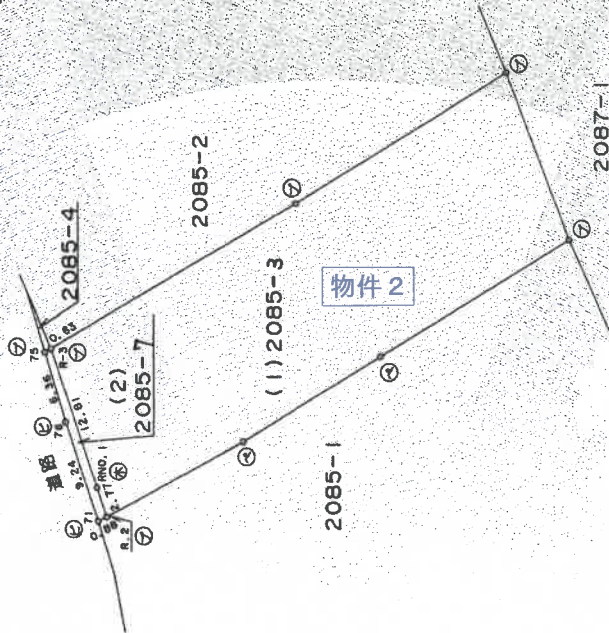
土地の所在 那珂郡大宮町大字 常陸大宮市

座標求積表

地番 測点	(2) 2085-7 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
R.2	63111.265	50196.734	5873.017878	2.77
RNO.1	63112.154	50199.353	250193.575352	12.81
R.3	63116.249	50211.490	232830.679130	0.63
75	63116.791	50211.177	-66328.964817	6.36
76	63114.928	50205.094	-238675.016876	9.24
71	63112.037	50196.321	-183869.123823	0.88
		地面積	24.166844	
		地積	12.0834220	

地番 (1) 2085-3
750.00

総計
地積
737.91 m²



記号	意味
①	境界点
②	境界点
③	境界点
④	境界点
⑤	境界点
⑥	境界点
⑦	境界点

縮尺 1/500

申請者
嘱託者

(平成14年 11月 10日作製)

作製者

A3版をA4版に縮小

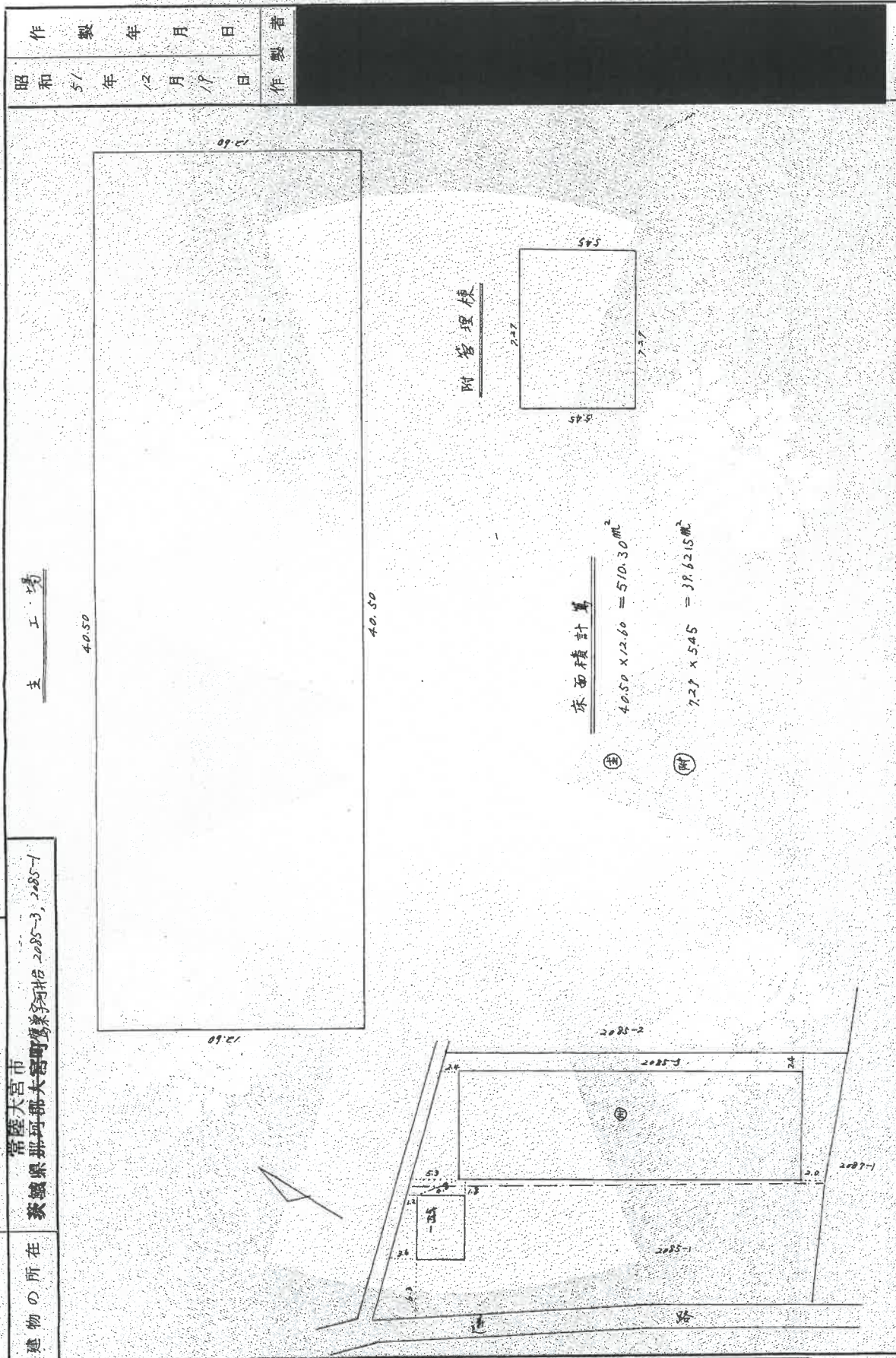
整理番号 406110

家屋番号 2085-3

建物の所在 常陸大宮市 茨城県那珂郡大宮町徳義新地 2085-3, 2085-1

建物各階平面図

主 工 場



物件 3

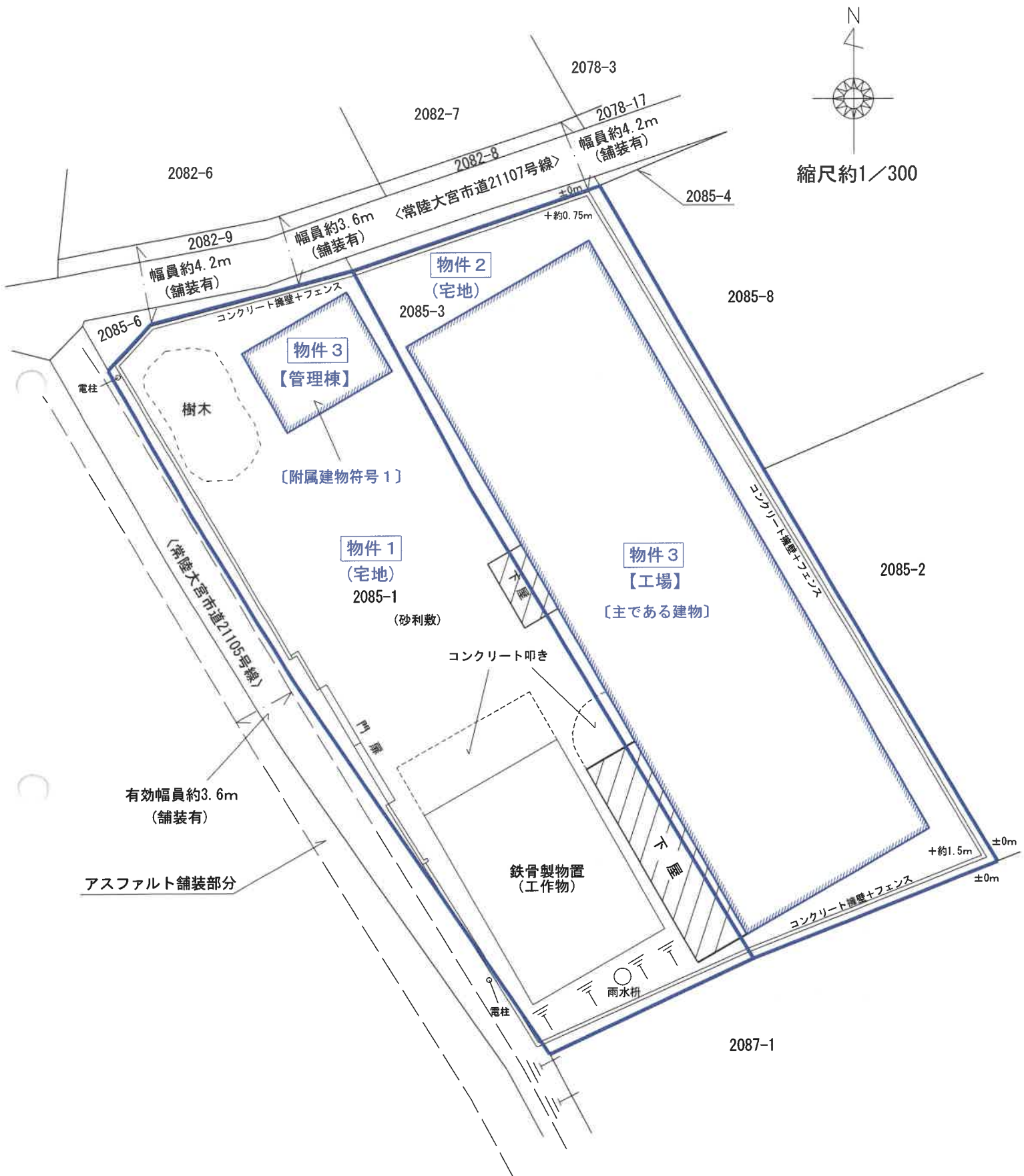
建物図面・各階平面図写

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

51.12.21

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第145号



※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。

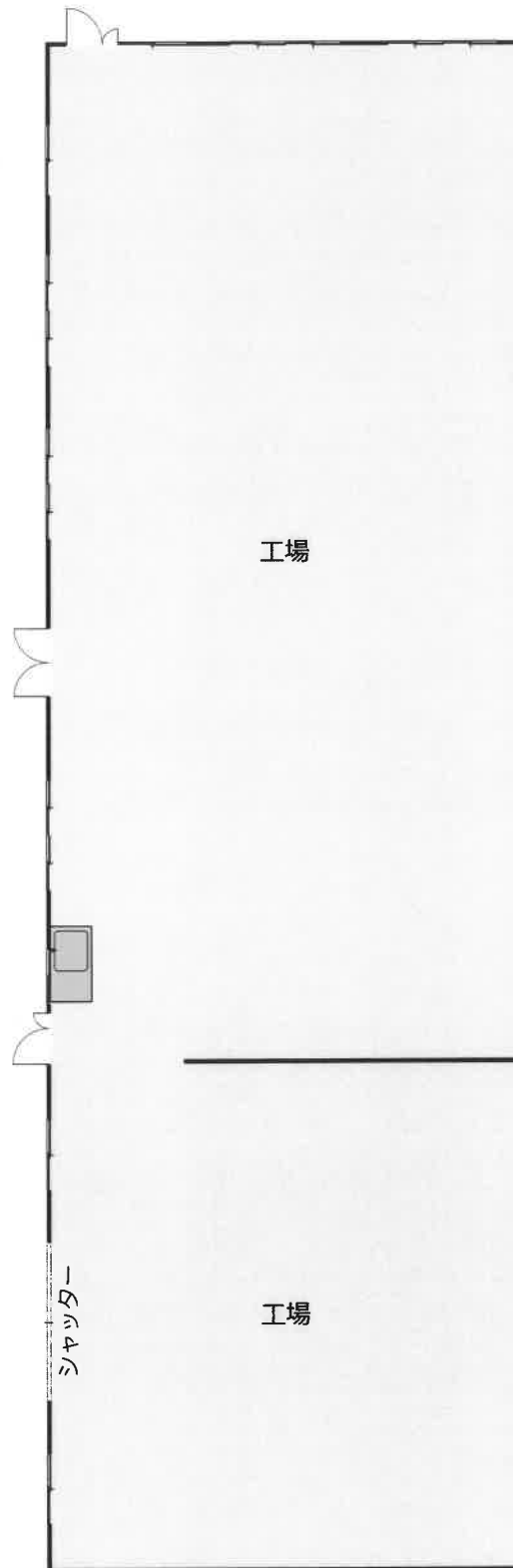
建物間取図（略図）

物件 3

令和6年（ケ）第145号

【主である建物】
（工場）

縮尺約1/200



510.30㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

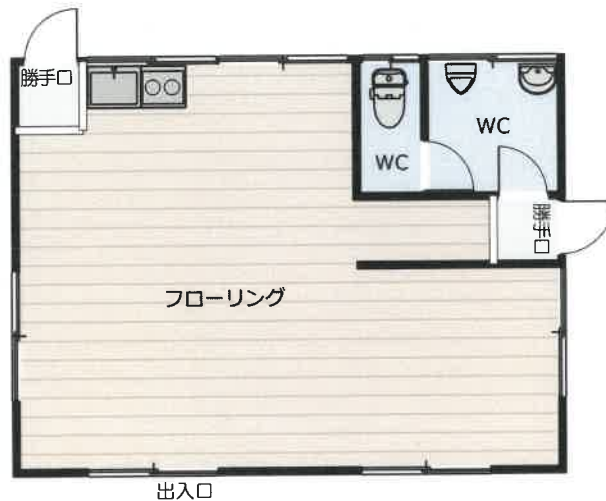
令和6年（ケ）第145号

物件3

【附属建物符号1】

（管理棟）

縮尺約1/100



39.62㎡（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。