

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 11 月 28 日から 令和 7 年 12 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 15 日から 令和 7 年 12 月 16 日まで
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、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。 ただし、特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 11 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後 5 時までです。	

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）
4～6	9,780,000 7,824,000	一括	1,956,000	205,897	0
4	5,170,000				
5	4,230,000				
6	380,000				
		</			

物 件 目 録

- 4 所 在 石岡市柿岡字毛無
- 地 番 3983番
- 地 目 宅地
- 地 積 2807.00平方メートル
- 共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 5 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983番地
- 家屋 番号 3983番
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 313.35平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 130.71平方メートル
- 符 号 2
- 種 類 事務所
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 33.12平方メートル
- 符 号 3
- 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.75 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 35 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

所有者 A

6 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983 番地

家屋 番号 3983 番の 2

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

1 不動産の表示

【物件番号4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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。

【物件番号6】

1 階部分につき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。

2 階部分につき本件所有者の親族（氏名不詳）が占有している。同人の占有権限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

- 4 所 在 石岡市柿岡字毛無
 地 番 3983 番
 地 目 宅地
 地 積 2807.00 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1
- 5 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983 番地
 家屋 番号 3983 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 313.35 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 130.71 平方メートル
 符 号 2
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 33.12 平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.75平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約35平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 浴室

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

所有者 A

6 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983番地

家屋 番号 3983番の2

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 58 号
令和 6 年 11 月 13 日受理
令和 7 年 1 月 27 日提出
（評価人 和野雅）

現況調査報告書
(物件 4 ないし 6)

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉 川 宗 尚

(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

- 4 所 在 石岡市柿岡字毛無
地 番 3983番
地 目 宅地
地 積 2807.00平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 5 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983番地
家屋 番号 3983番
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 313.35平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 130.71平方メートル
符 号 2
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 33.12平方メートル
符 号 3
種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 99.75平方メートル

所有者 A

6 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983番地

家屋 番号 3983番の2

種 類 事務所 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 49.68平方メートル

所有者 A

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4		
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 □物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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	工場生産に伴って排出されたと思われる廃棄物が多量に存在している。		
建物	物件5		
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: 「その他の事項」用紙記載のとおり 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	本件債務者(法人)が本件建物を工場として占有している。同法人と本件所有者Aとの人的関係及び借賃の授受がないことに鑑み、同法人の占有権原を使用借権と認定した。		
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 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
(3枚目)

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4		
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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	工場生産に伴って排出されたと思われる廃棄物が多量に存在している。		
建物	物件6		
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 事務所・居宅 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	本件債務者(法人)が本件建物1階部分を事務所として、本件所有者Aの親族が2階部分を居宅として占有している。同法人及びA親族と本件所有者Aとの人的関係及び借賃の授受がないことに鑑み、同法人及びA親族の占有権原を使用借権と認定した。		
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
(4-1 枚目)

その他の事項

1 物件 5 建物の未登記附属建物

(1) 種 類：工場

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 35 m²

※本建物は，土地建物位置関係図物件 5 の未登記附属建物「①」の建物

本件所有者 A は，物件 5 附属建物符号 3 と同時に建築した旨陳述

(2) 種 類：浴室

構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 8 m²

※本建物は，土地建物位置関係図物件 5 の未登記附属建物「②」の建物

本件所有者 A は，平成 8 年頃建築した旨陳述

(3) 種 類：便所

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 3 m²

※本建物は，土地建物位置関係図物件 5 の未登記附属建物「③」の建物

本件所有者 A は，14 年ほど前に建築した旨陳述

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に（は）、 (1) 物件6建物2階部分を私の親族が居宅として無償で利用（占有）し、その余の建物を債務者法人が工場（FRP製の浴槽を生産）等として無償で利用（占有）しています。 (2) 新築（又は購入）以降の増改築はありません。 土地建物位置関係図における物件5未登記附属建物①の建物も物件5と同時に建てたと記憶しています。 (3) 複合機のほかにリース物件など第三者の所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。 2 経年による劣化は色々ありますが、東日本大震災によって地盤沈下が発生し、物件5の主たる建物の一部（北東部分）が下がってしまった（屋根の一部に段差が生じている。）点は特に注意を要すると思います。 【現地聴取要旨】

（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）

執行官の意見

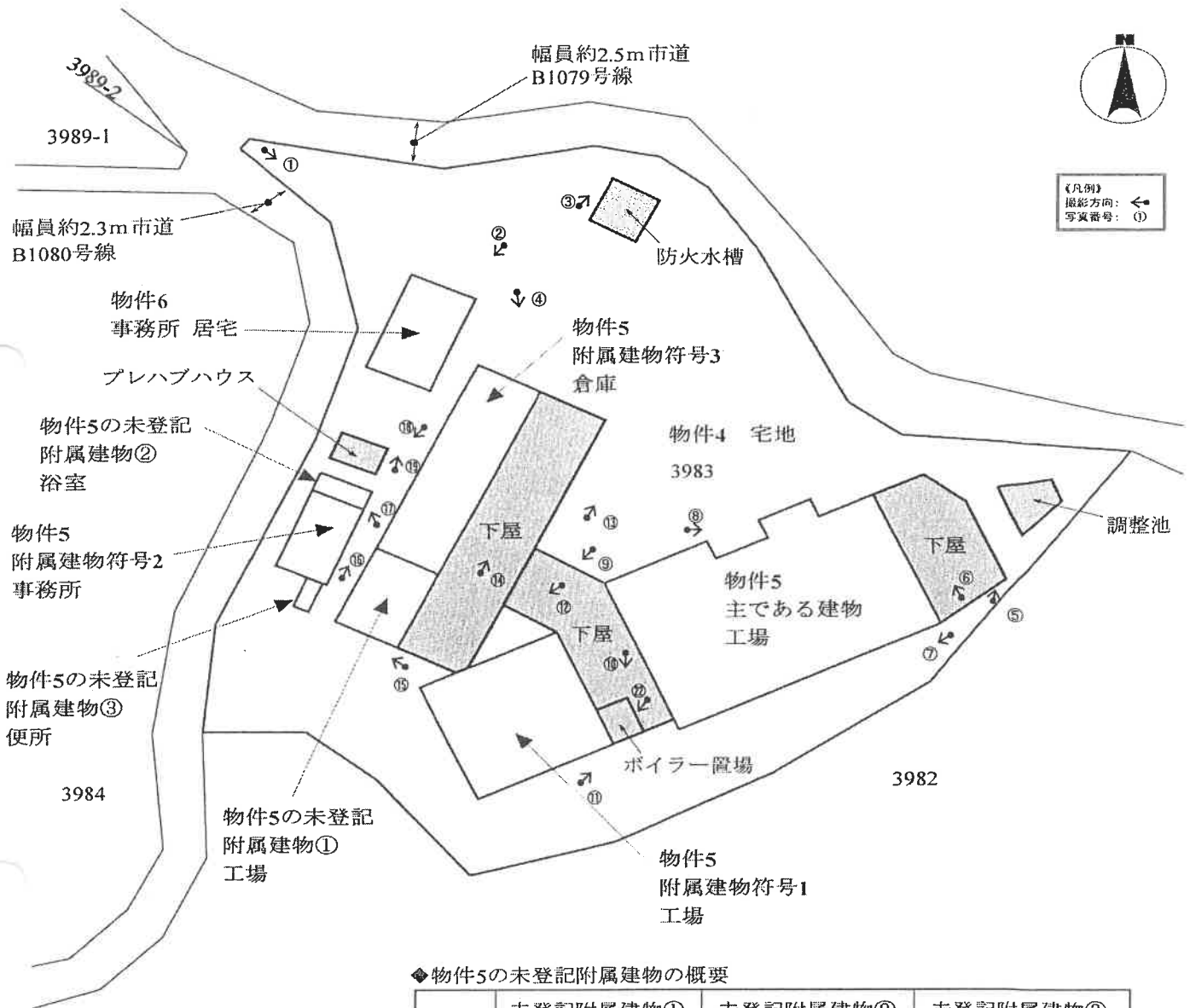
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、三、四枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 枚目 ）

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11月13日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和6年11月28日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和6年12月19日(木) 13:30-15:40	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ 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6年12月19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
（7 枚目）

土地建物位置関係図



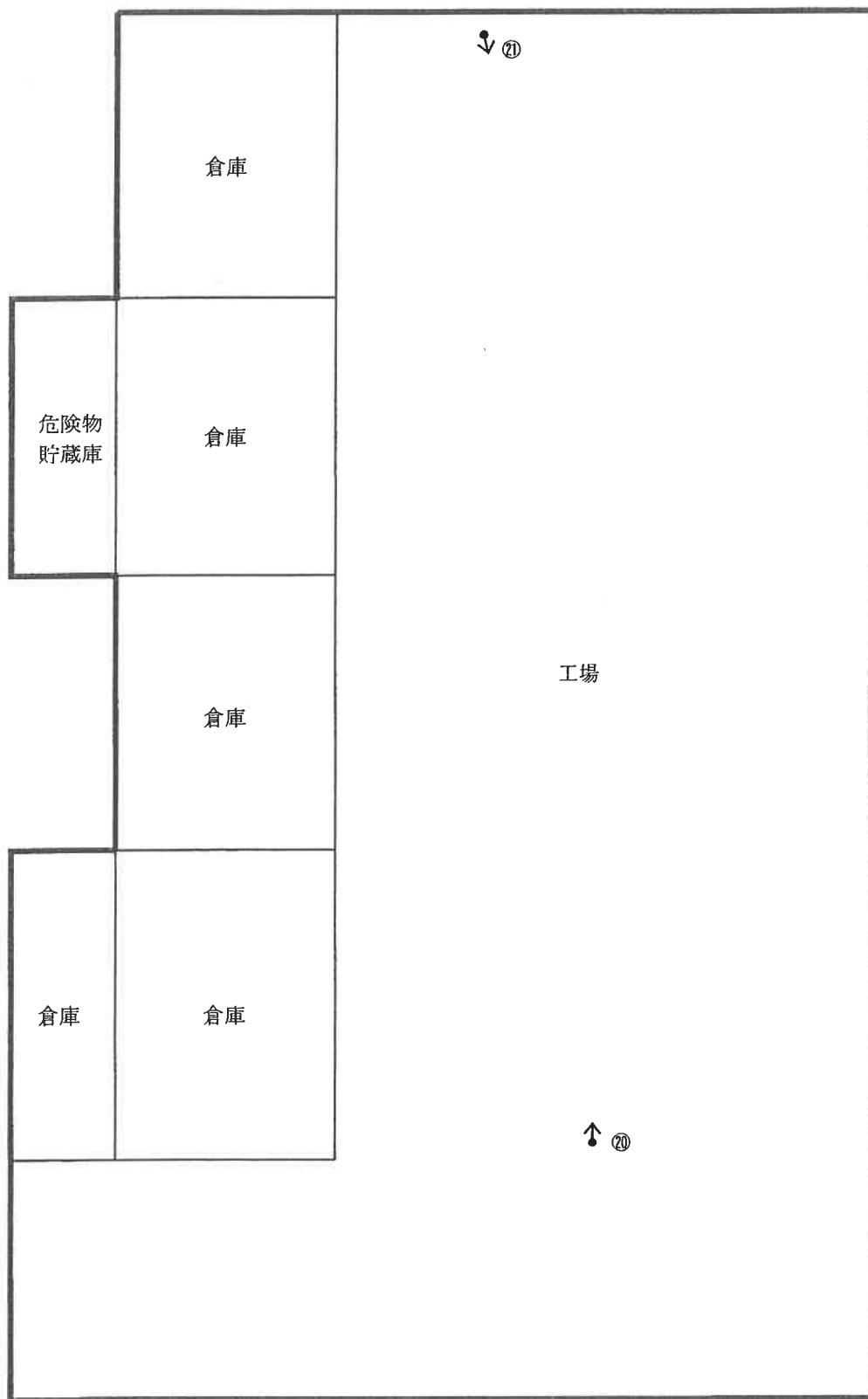
◆物件5の未登記附属建物の概要

	未登記附属建物①	未登記附属建物②	未登記附属建物③
種類	工場	浴室	便所
構造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床面積	約35㎡	約8㎡	約3㎡

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

間取図

物件5
主である建物
工場



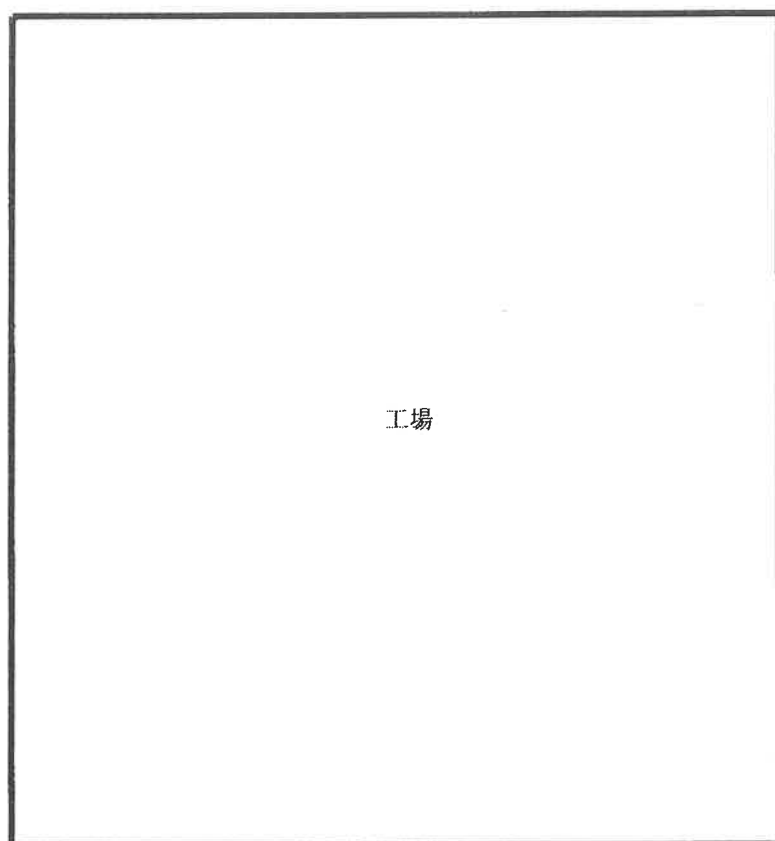
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

1階 床面積 313.35㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号1
工場



工場

1階 床面積 130.71㎡

《凡例》

撮影方向: ←
写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号2
事務所



1階 床面積 33.12㎡

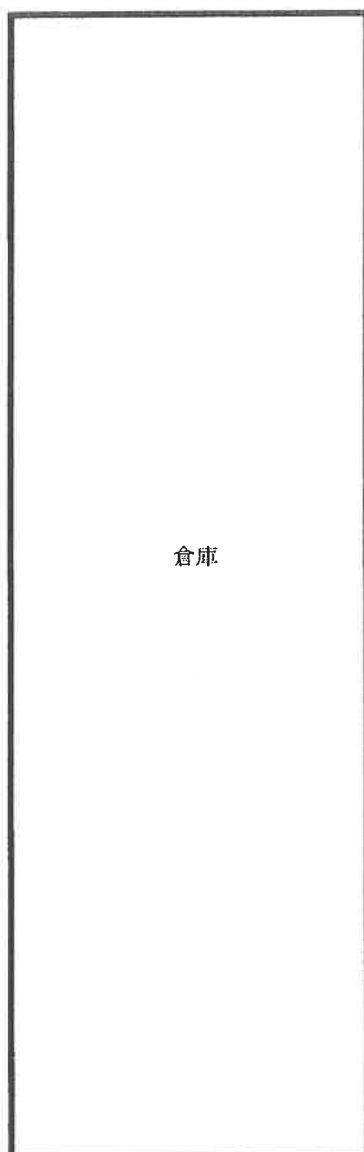
《凡例》

撮影方向: 
写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号3
倉庫



倉庫

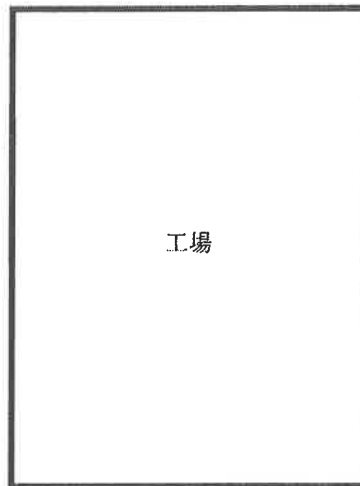
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

1階 床面積 99.75㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物①
工場



1階 床面積 約35㎡

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物②
浴室



1階 床面積 約8 m²

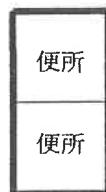


《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物③
便所



1階 床面積 約 3 m²

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

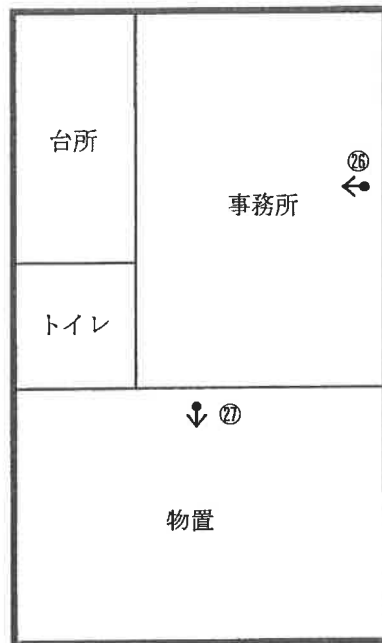
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

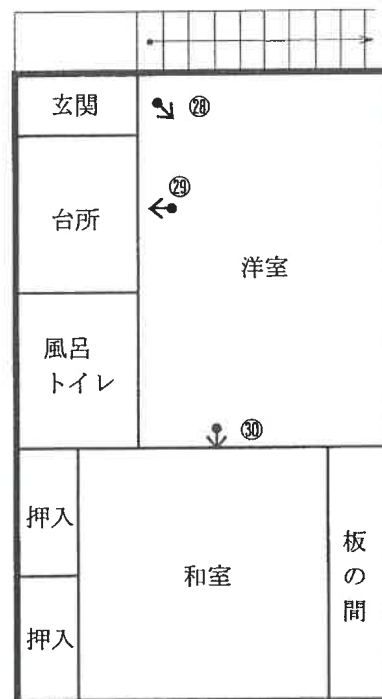
物件6 事務所 居宅



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



1階 床面積 49.68㎡



2階 床面積 49.68㎡

※図面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





写真11



写真12

写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18





写真19



写真20



写真21

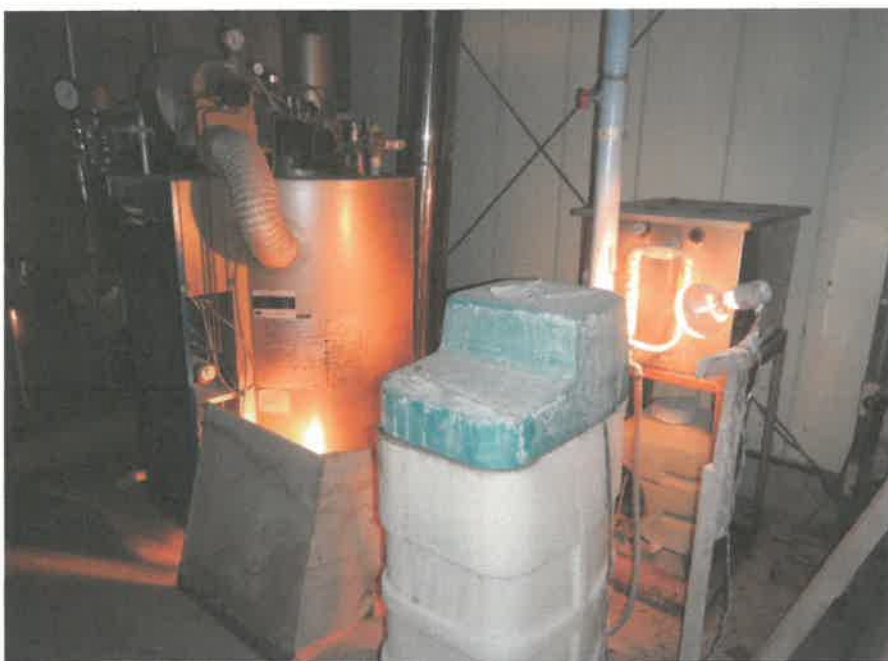


写真22

写真23



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28





写真29



写真30

令和 6年（ケ）第 58号
令和 6年11月13日 受 命
令和 6年12月19日 現地調査
令和 7年 1月21日 評 価
令和 7年 1月27日 提 出
分冊番号 2-2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件 4 ～ 6

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 7 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 5, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 3 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～6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4の土地価格は物件5・6の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5・6の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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
4	所在地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
	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	
	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	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記① 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 1階約35㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記② 浴室 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 1階約8㎡

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記③ 便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階約3m ²
6	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	
特記事項			
工場抵当法が適用されると認められる機械器具等はない。			

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4）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「羽鳥」駅の西方約9.6km（道路距離） 関東鉄道「八郷庁舎」バス停の北東方約900m（道路距離）	
付 近 の 状 況	山林、農地が多く見られる中に工場等が点在する地域	
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 蔽 率 容 積 率 そ の 他	非線引都市計画区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200% 特定用途制限地域：田園居住地区
画 地 条 件	地積 : 2,807.00㎡ 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦、北東・西・南の外周付近は法地 高低差：本件土地の北側付近で市道と概ね等高に接面 接面道路との関係：角地 間口奥行：概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	北側約2.5m未舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当） 西側約2.3m未舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件5・6建物の敷地として利用されている。 （物件5・6建物の法定地上権は成立しない。） ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物に係る敷地範囲は各建物の建築面積比で按分した面積を採用して評価を行う。 （4-イ）物件5建物の敷地・・・約2,600㎡ （4-ロ）物件6建物の敷地・・・約207㎡	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし ガス配管：なし 下 水 道：なし （注）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、役所等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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

特 記 事 項	①敷地内には工場生産に伴って排出されたと思われる廃棄物が多量に存する。また、防火水槽、調整池が設置されている。 ②埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、八郷地区は包蔵地の見直しを行っており、建替え等に当たっては石岡市役所文化振興課に確認を要する。 ③工場の敷地として利用されており、本件土地に対する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る為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 平成 8年10月10日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者（法人）が工場として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：平成8年7月19日、南特第1333号 ・検査済証：記録なし ②関係人による陳述によると東日本大震災によって地盤沈下が発生し、建物の一部（北東部分）が下がってしまった（屋根の一部に段差が生じている）とのことである。

(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(登記記載) 平成 8年10月10日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、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 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が工場として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:平成8年7月19日、南特第1333号 ・検査済証:記録なし

(附属建物2)

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(登記記載) 平成 8年10月10日新築 経過年数 約28年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鋼板 内 壁 合板 天 井 合板 床 塩ビシート 等 設 備 給水工事、電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、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 現況用途 事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が事務所として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ・検査済証:記録なし

(附属建物3)

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(登記記載) 平成10年11月 3日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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 現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が倉庫として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ・検査済証:記録なし

(附属建物未登記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(関係人による陳述) 平成10年11月 3日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、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 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が工場として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ・検査済証:記録なし

(附属建物未登記②)

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(関係人による陳述) 平成 8年月日不詳新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鋼板 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、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 現況用途 浴室 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が浴室として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ・検査済証:記録なし

(附属建物未登記③)

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(関係人による陳述) 平成23年月日不詳新築 経過年数 約14年 経済的残存耐用年数 約6年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 合板 天 井 合板 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、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 現況用途 便所 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者(法人)が便所として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:記録なし ・検査済証:記録なし

(物件6)

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) 平成10年 1月22日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼、化粧石膏ボード 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 屋根の仕様は目視確認出来ないため登記記載による。 (※3) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、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2階建 現況用途 事務所・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	2階部分を本件所有者の親族が居宅として利用し、その余の建物を本件債務者(法人)が事務所として利用している。
特 記 事 項	建築確認等の概要(県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認:平成8年7月19日、南特第1333号 ・検査済証:記録なし

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4-イ，4-ロ）

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。

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
4-イ	6,540	0.71	約2,600	0.90	10,870,000
4-ロ	6,540	0.71	約207	0.90	870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 石岡-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/97.3 = 6,540\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 交通・接近条件+5.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差：規模形状（セットバック・法地減価含む）▲30 角地+1

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5，6）

当該建物の再調達原価を、現在の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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	150,000	313.35	0.08	3,760,000

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：313.35㎡

ウ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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2年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価30%)≒0.08

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	150,000	130.71	0.08	1,570,000

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 : 130.71㎡

キ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数2年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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2年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.08

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
2	60,000	33.12	0.01	20,000

ケ 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。

コ 現況延床面積 : 33.12㎡

サ 現 価 率

経過年数28年、経済的全耐用年数20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0年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1 - 観察減価30%) ≒ 0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ
3	100,000	99.75	0.12	1,200,000

ス 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。

セ 現況延床面積 : 99.75㎡

ソ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数30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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.12$$

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) チ×ツ×テ
未登記 ①	150,000	約35	0.12	630,000

チ 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。

ツ 現況延床面積 : 約35㎡

テ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数30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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.12$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積(㎡) ニ	現価率 ヌ	附属建物価格 (円) ナ×ニ×ヌ
未登記 ②	150,000	約8	0.01	10,000

ナ 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。

ニ 現況延床面積 : 約8㎡

ヌ 現 価 率

経過年数29年、経済的全耐用年数20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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 1\% + (1 - 1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 20 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.01$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ノ	現況延床 面積(㎡) ハ	現価率 ヒ	附属建物価格 (円) ノ×ハ×ヒ
未登記 ③	500,000	約3	0.23	350,000

ノ 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。

ハ 現況延床面積 : 約3㎡

ヒ 現 価 率

経過年数14年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数6年、
観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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6年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.23

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ヘ	附属建物価格 (円) ホ	合計価格 (円) ヘ+ホ
5	3,760,000	3,780,000	7,540,000

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	170,000	99.36	0.04	680,000

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 : 99.36㎡

ウ 現 価 率

経過年数27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30%、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30%) ÷ 0.04

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、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
4-イ	10,870,000	0.10	場所的利益	1,090,000
4-ロ	870,000	0.10	場所的利益	90,000

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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4-イ	10,870,000	-1,090,000		0.70	0.70	4,790,000
4-ロ	870,000	-90,000		0.70	0.70	380,000
5	7,540,000	+1,090,000	1.00	0.70	0.70	4,230,000
6	680,000	+90,000	1.00	0.70	0.70	380,000
一括価格（合計）						9,780,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性、土壤汚染の可能性等による市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 石岡-13

所 在：石岡市真家字宿2450番

地 目：宅 地

価 格：6,400円／m²

位 置：JR常磐線「羽鳥」駅の北西方約4.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：1,171m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の農家住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

床 面 積 37.26 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 石岡市柿岡字毛無

地 番 3983 番

地 目 宅地

地 積 2807.00 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

5 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983 番地

家屋 番号 3983 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 313.35 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 130.71 平方メートル

符 号 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

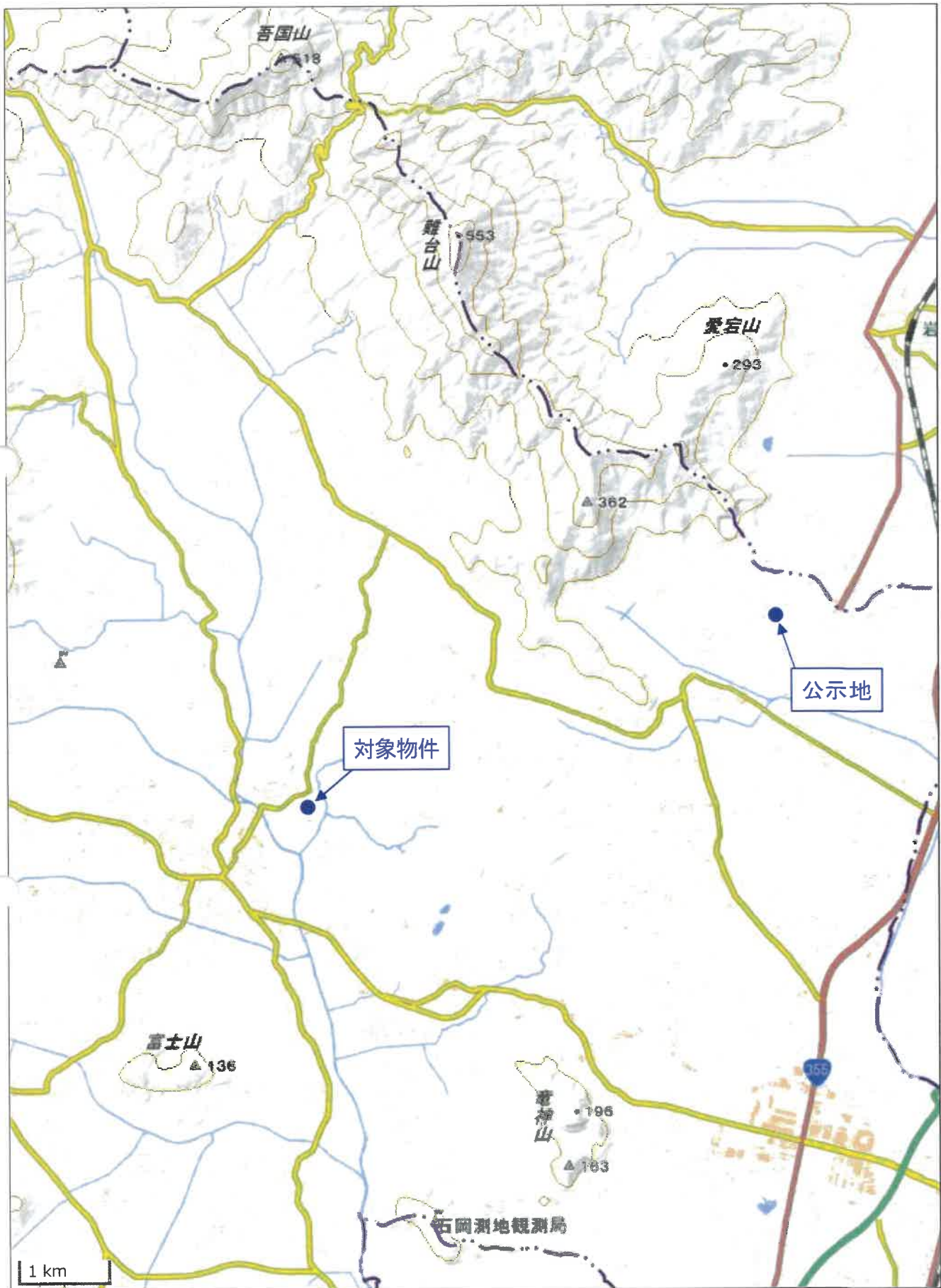
床 面 積 33.12平方メートル
 符 号 3
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 99.75平方メートル

所有者 A

6 所 在 石岡市柿岡字毛無 3983番地
 家屋 番号 3983番の2
 種 類 事務所 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 49.68平方メートル

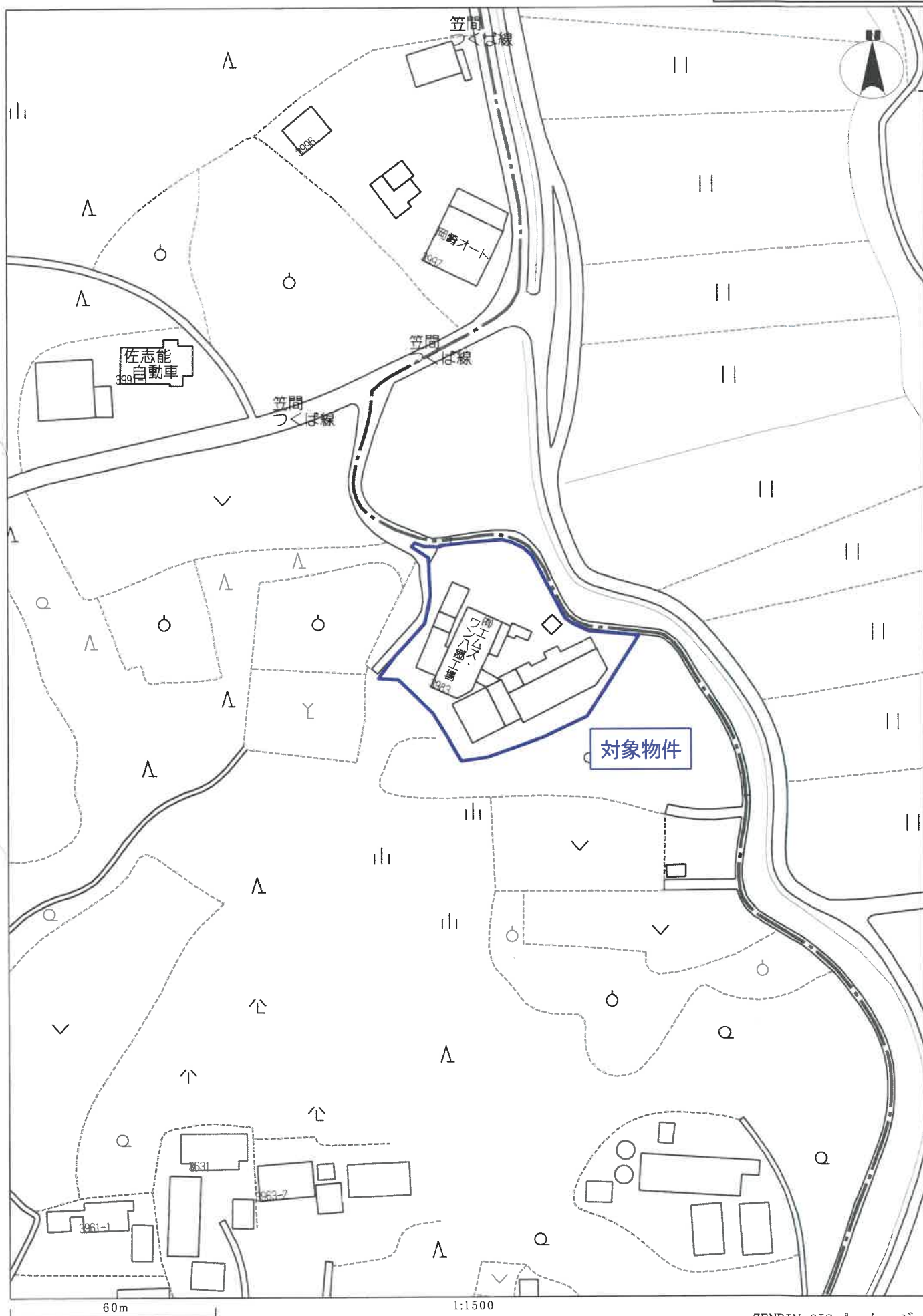
所有者 A

物件位置図

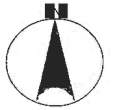


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



地図(法第14条第1項)写



建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成8年10月18日

整理番号 019023

各階平面図

建物図面

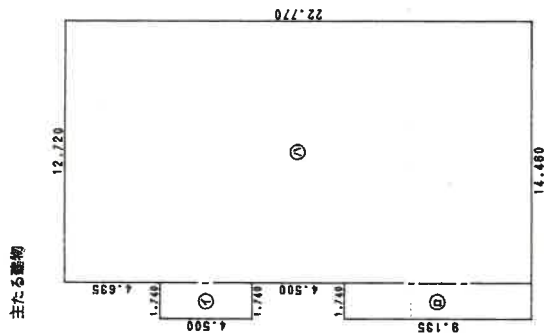
家屋番号 3983番

建物の所在 新治郡八郷町太室柿面字毛無3983番地

石岡市

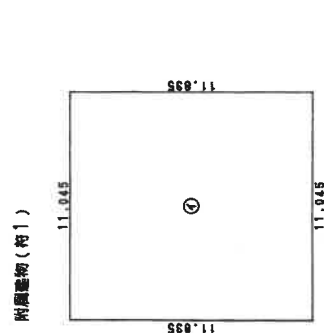
主たる建物
① 1,740 x 4,500 = 7,8300
② 1,740 x 9,135 = 15,8849
③ 12,720 x 22,770 = 289,8344
計 313,3593

床面積 313.35㎡

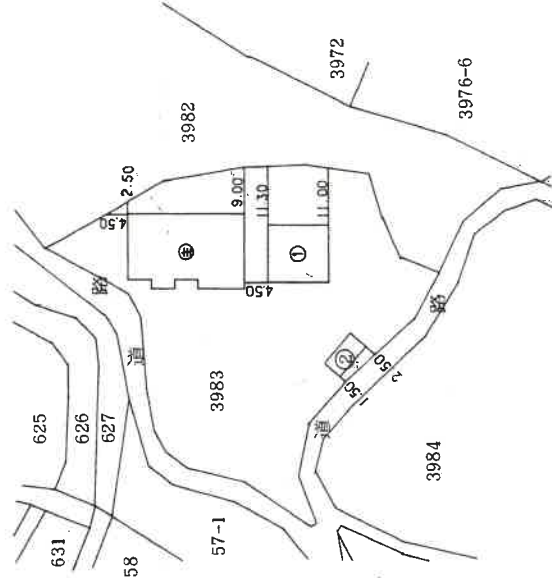


附属建物(特1)
④ 11,045 x 11,835 = 130,7176

床面積 130.71㎡



物件5



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(茨城土地家屋調査士会)

H. 8. 10. 18

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成8年10月18日

整理番号 019024

各階平面図

建物図面

家屋番号 3983番

建物の所在 新潟県八雲町大字柿岡字毛無3983番地

石岡市

附属建物(附2)
① 4.550 x 7.280 = 33.1240
求積数



床面積 33.12㎡

物件5

作製者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/250

(家屋土構家屋調査士会)

H.8.10.18

(2/2)

縮尺 $1/1000$

(茅城土地家屋調查士)

410.11.16

建物図面・各階平面図写

登記年月日: 平成10年3月29日

整理番号 019026

各階平面図

建物図面

家屋番号 3983番の2

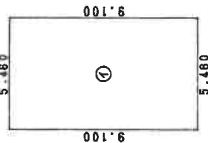
建物の所在 新治郡八幡町大字柿岡字毛無3983番地

石岡市

1階

求積法

① $5.460 \times 9.100 = 49.8860$

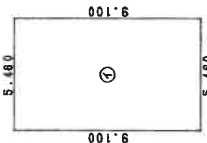


床面積 49.88㎡

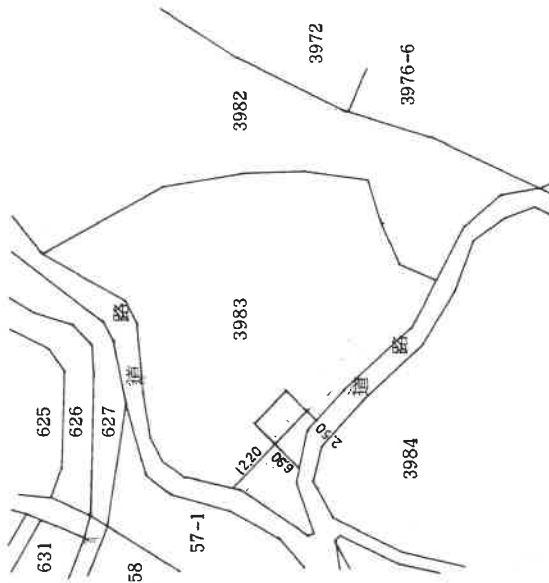
2階

求積法

① $5.460 \times 9.100 = 49.8860$



床面積 49.88㎡



物件6

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

(茨城土地家屋調査士会印)

H10.1.29

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



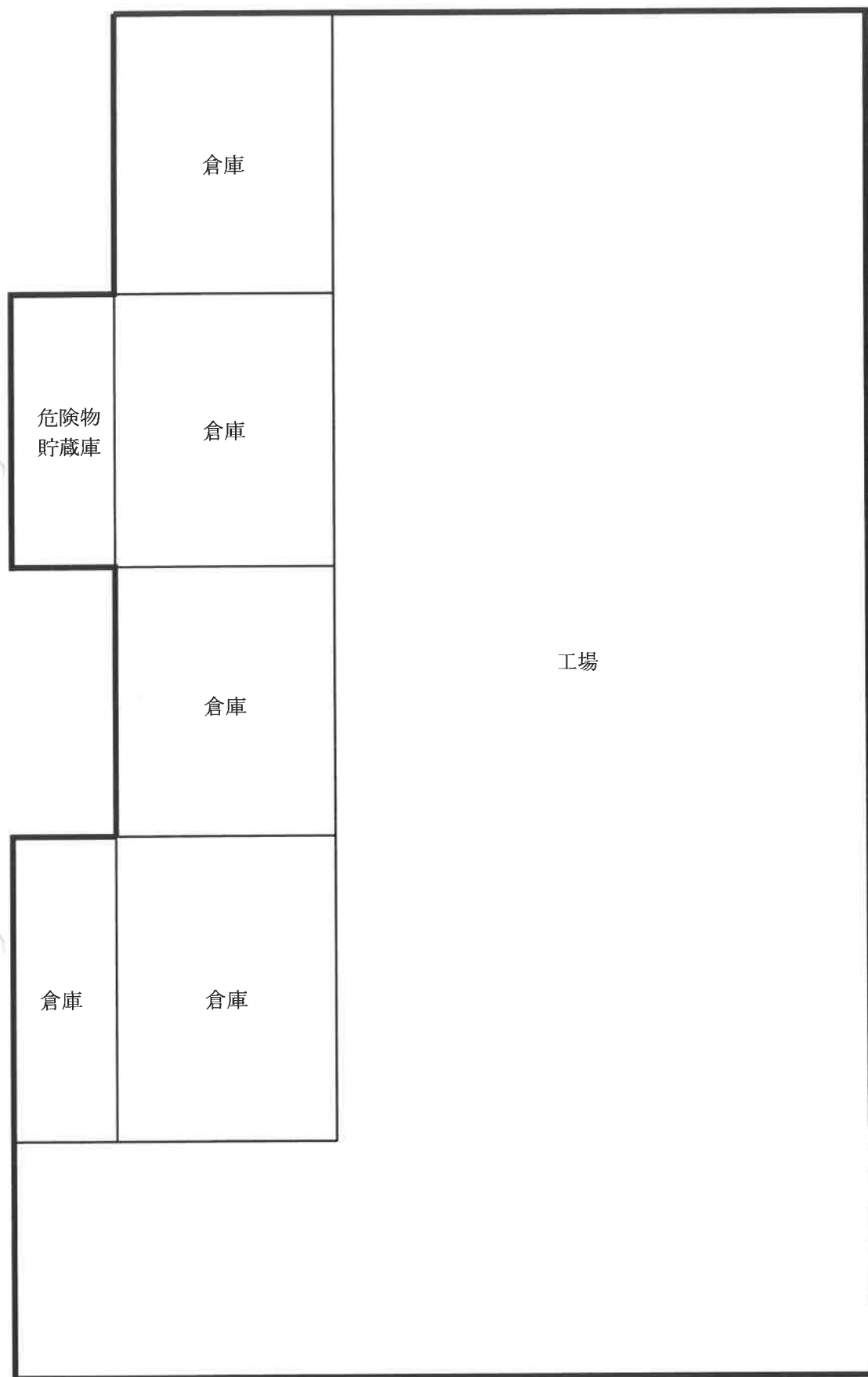
◆物件5の未登記附属建物の概要

	未登記附属建物①	未登記附属建物②	未登記附属建物③
種類	工場	浴室	便所
構造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床面積	約35㎡	約8㎡	約3㎡

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

間 取 図

物件5
主である建物
工場

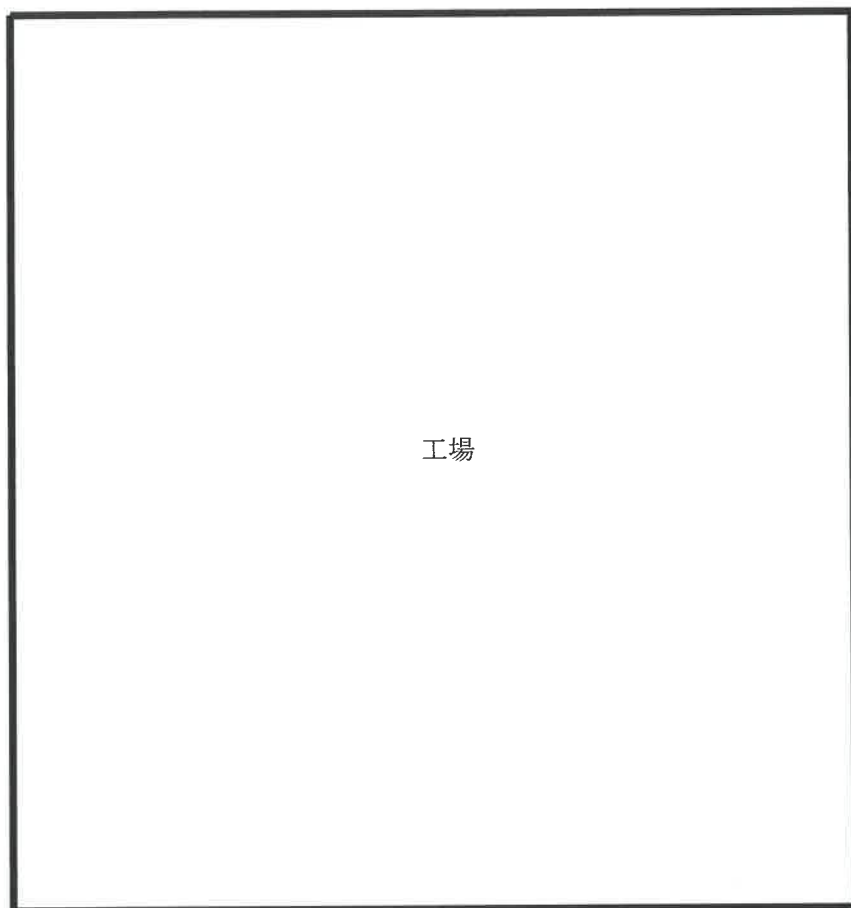


1階 床面積 313.35㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号1
工場



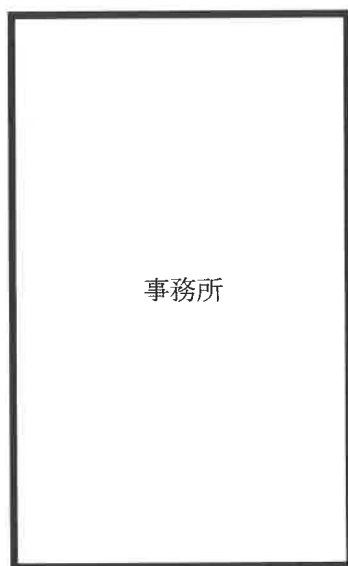
工場

1階 床面積 130.71㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号2
事務所



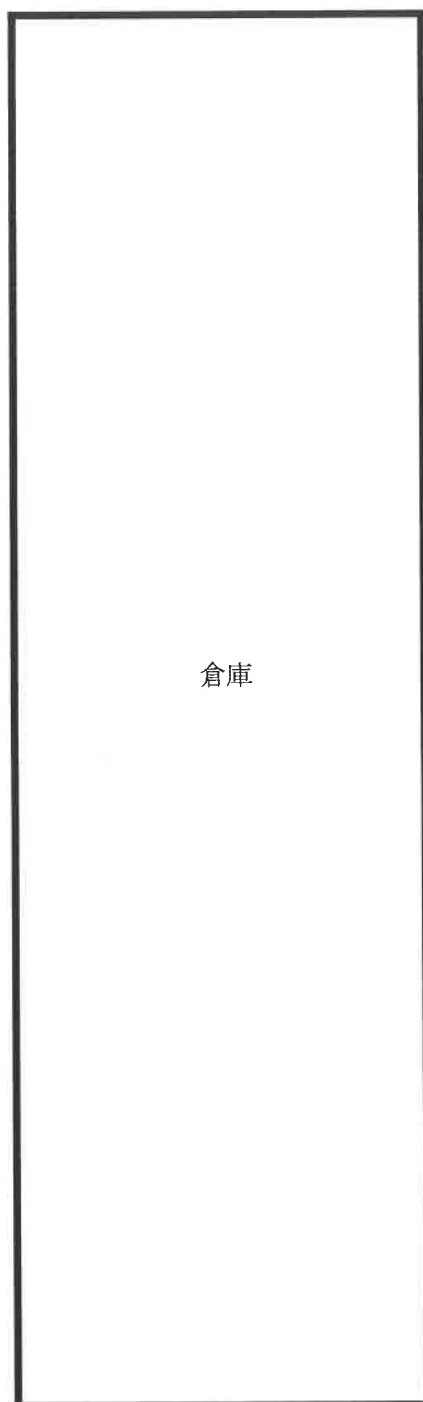
事務所

1階 床面積 33.12㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5
附属建物符号3
倉庫



倉庫

1階 床面積 99.75㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物①
工場



工場

1階 床面積 約 35 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物②
浴室

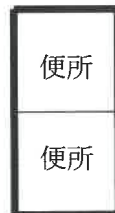


1階 床面積 約 8 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件5の
未登記附属建物③
便所

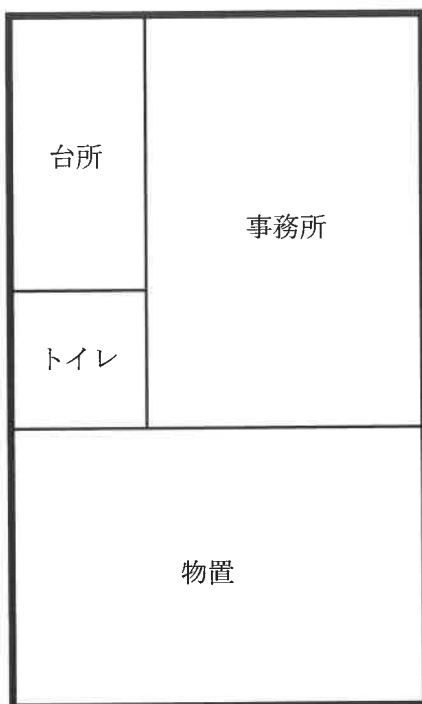


1階 床面積 約 3 m²

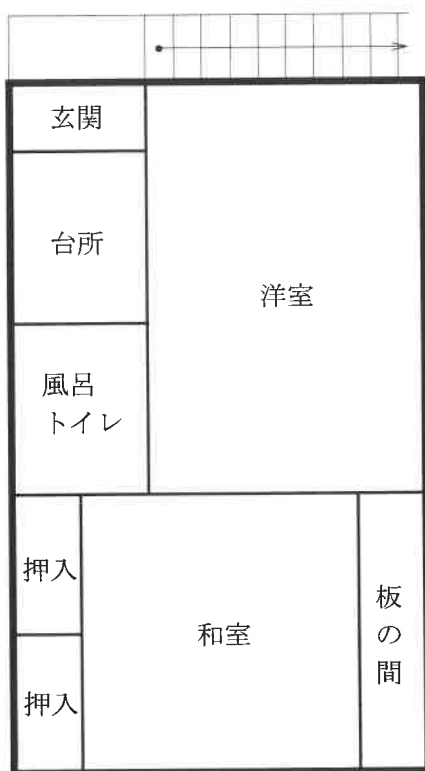
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件6 事務所 居宅



1階 床面積 49.68㎡



2階 床面積 49.68㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。