

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢野 正 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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午後 1時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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, 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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 424番
地 目 宅地
地 積 3459.00平方メートル
- 4 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 424番地
家屋 番号 424番
種 類 事務所 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 468.00平方メートル
2階 108.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所 工場 寄宿舍
床 面 積 2階 約189.00平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月26日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢野正人

1 不動産の表示

【物件番号1, 4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

賃借権(不明)

範囲 全部

賃借人 有限会社東翔観光バス

賃借権の存否(占有権原の存否, 占有権原の種別)は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件番号4の建物部分を除き, 有限会社東翔観光バスが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

本件建物1階事務室の一部を株式会社中畑が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

本件所有者及び有限会社東翔観光バス審尋の結果, 同人らの賃借権の存否は不明と判断した。

《 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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、閲覧場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

- 1 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 424番
地 目 宅地
地 積 3459.00平方メートル
- 4 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 424番地
家屋 番号 424番
種 類 事務所 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建
床 面 積 1階 468.00平方メートル
2階 108.00平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務所 工場 寄宿舍
床 面 積 2階 約189.00平方メートル



令和 5 年 (ケ) 第 15 号
令和 5 年 5 月 16 日受理
令和 5 年 6 月 **20** 日提出

現況調査報告書

(物件 1, 4)

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
執行官 溝井 隆 夫

(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 | 稲敷市八筋川字ト杭 |
| | 地 番 | 424番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3459.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 稲敷市八筋川字ト杭 424番地 |
| | 家屋 番号 | 424番 |
| | 種 類 | 事務所 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 468.00平方メートル
2階 108.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	未実施											
土地	物件1											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)											
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社東翔観光バス) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している他、 その他の者が資材置場として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)											
その他の事項	本土地上に給油設備, コンテナ, スチール製物置が設置されて(置かれて)いる。											
建物	物件4											
種類, 構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・工場・寄宿舍 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約189.00平方メートル											
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td></td><td>構造:</td></tr> <tr><td></td><td>床面積:</td></tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:											
	構造:											
	床面積:											
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(①有限会社東翔観光バス, ②株式会社中畑) その他の物①が本建物を 事務所・工場・寄宿舍 として使用している他, その他の物②が本建物の一部を 事務所 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td></td><td>保管開始日</td><td>年月日</td><td></td><td></td></tr> </table>		{	地方裁判所	支部	年()第	号		保管開始日	年月日		
{	地方裁判所	支部	年()第	号								
	保管開始日	年月日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件 1, 4 関係)			
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (有)東翔観光バス		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 資材置場 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 寄宿舎 <input type="checkbox"/>		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B (有)東翔観光バス代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■定期(土地・建物)賃貸借契約書)		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成24年7月ころ		
最初の契約等	契約日	令和2年3月31日	
	期間	令和2年3月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和32年3月31日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	賃料・支払時期	毎月金 200,000 円 (毎月末日限り) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない		
	<input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;"> <input checked="" type="checkbox"/>敷金 <input type="checkbox"/>保証金 金 10,000,000 円 </td> </tr> </table>		{
{	<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 10,000,000 円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		
	上記賃料及び敷金は、7枚目記載の他の土地2筆及び建物を含む額である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者会社代表者)	<p>1 本件各物件は私が代表を務める有限会社東翔観光バスがお借りしています。なお、本件建物の事務室部分は同様に私が代表を務める株式会社中畑も使用しています。株式会社中畑が使うことに所有者会社も同意しています。また、株式会社中畑はバスの手配を業務とする会社です。有限会社東翔観光バスと株式会社中畑との間で事務室の使用範囲を使い分けてはいません。</p> <p>2 賃貸借契約書ですが、前所有者である株式会社NPOオートとは作成しましたが、現所有者会社とは作成していません。ただし、現所有者会社は前所有者会社の下請けのような関係があったため、私にとってはどちらの会社も同じ会社であるとの認識であり、前所有者会社との契約が現所有者会社へと引き継がれていると考えています。</p> <p>3 前所有者会社との賃料は月額25万円でした。当初の契約では15万円でしたが、賃料が増額した際に新たな契約書を作成したと記憶しています。</p> <p>4 現所有者会社への支払いは令和2年の春頃からしていません。滞納しているということではなく、現所有者会社の仕事を請け負った際の対価である約2,000万円がいただけていませんので、その対価と賃料とを相殺している状態です。</p> <p>5 前所有者会社へ敷金として50万円をお渡ししています。これも現所有者会社へと引き継がれていると思います。</p> <p>6 有限会社東翔観光バスとしての占有開始は、同社に私が役員として登記された平成24年7月ころだと思います。なお、私は元々は前所有者会社である株式会社NPOオートの社員で、前所有者会社が前々所有者会社からここを賃借している際に前所有者会社から転借していたことがありますので、私個人の占有開始はそれよりも前になります。</p> <p>7 株式会社中畑の占有開始は、同社が設立された令和3年6月ころだと思います。株式会社中畑も所有者会社に了承を得て本件各物件を使用しています。</p> <p>8 本件建物の一部に私と有限会社東翔観光バスの従業員2名が住んでいます。家賃は食事と光熱費込みで月額2万円を給料から天引きしており、賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>9 本件土地にある給油設備は前々所有者が設置した物です。当社は使用していません。給油設備は使用していません。地下タンクの処理はしていないと思います。</p> <p>10 給油設備を除き、本件各物件上(内)にある機械器具類や資材はすべて当社(有限会社東翔観光バス)の物です。ナンバープレートが付いていない大型バスは部品を取るために置いてあります。</p>

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (占有者会社代表者)</p>	<p>11 対象物件上(内)での事件や事故は私が知る限りありません。 12 本件建物は築年から相当の年数が経過しているため、屋上の防水機能の劣化により、雨漏りやそれによる壁の痛みが多々あります。 13 また、天井が下がっている(落ちそうになっている)部屋が複数あります。 14 非常階段が腐食してしまっており、使用できない状態です。 15 工場の屋根の隙間に鳩が巣を作ってしまう、排泄物による汚損等が激しいです。隙間に新聞紙等を詰めてたり等の対策をしていますが、あまり効果はないようです。 16 本件建物の2階にある中央の和室ですが、ドアノブが壊れており、ドアを開けようとするとうドアノブが外れてしまうため、開けることができなくなっています。同部屋内の不具合ですが、他の部屋と同様の劣化等が存在するくらいです。 17 建物内で猫を1匹飼っています。 18 現所有者会社の代表者であるAさんとは連絡が取れていません。 (令和5年5月16日及び24日聴取)</p>
<p>■ 稲敷広域消防本部からの回答書</p>	<p>物件1土地上の給油設備の照会結果は以下のとおりである。 1. 設置許可年月日・番号, 完成年月日・番号(給油取扱所) (1) 設置許可 平成2年11月2日 第2-73号 (2) 完成検査 平成2年12月12日 第2-96号 2. 直近の消防法第16条の5に基づく立入検査 ・平成24年1月11日に立入検査を実施し、指示事項なし。 ・以降、関係者と連絡がとれず、立入検査未実施 3. 現況について ・立入検査未実施の為、残油とその他維持管理状況は不明。 ・令和5年5月18日現在、危険物製造所等廃止届出書及び危険物製造所等休止届出書の提出はされていない。 4. 必要となる主な措置 (1) 消防法第14条の3の2に基づく定期点検(1年に1回以上) ア 危険物の規制に関する規則第62条の4第2項の点検 イ 危険物の規制に関する規則第62条の5の2の点検 ウ 危険物の規制に関する規則第62条の5の3の点検 (2) 腐食を防止するためのコーティング等の流出防止対策 2040年12月12日までに以下のいずれか1つの措置を講ずること。 ア 内面ライニング, イ 電気防食 ウ 危険物の微少な漏れを検知するための設備の設置 (令和5年5月19日付回答書要旨)</p>

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社からの 回答書要旨	<p>1 本件各物件について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染、事件や事故はない。</p> <p>2 本件建物内にある機械・器具類のうち、所有者会社側で設置したものがある。</p> <p>3 本件建物に関し、雨漏りやシロアリ被害、下水の詰まり等の不具合はない。</p> <p>4 本件各物件はすべて有限会社東翔観光バスに貸している。賃貸借の条件等は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 貸し始めた時期 : 令和2年5月15日(2) 賃料月額 : 200,000円(3) 敷金又は保証金 : 有(5,000,000円)(4) 賃貸借契約書 : 有(5) 賃料滞納 : 無(6) 契約を自動更新したが、更新契約書はない。 <p>5 賃貸借契約書を探しているが見つからない。 (令和5年6月1日付回答書)</p>
■B (占有者会社代表 者)	<p>1 私の主張と所有者会社からの回答書の内容が異なることについてですが、よく分かりません。私の方が勘違いをしているのでしょうか。 (令和5年6月7日電話聴取)</p>

(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)

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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 所有者会社からの回答書には、本件建物について所有者会社が設置した機械・器具等があるとの回答が記載されていたが、機械・器具等が特定されていなかった。また、賃借人会社代表者の陳述も考慮し、工場抵当法第2条の規定に該当する機械・器具類はないものと思料する。
- 4 本件建物内では雨漏りや内壁の穴が複数存在した。なお、2階和室の中央の部屋はドアを開けることができず、室内を確認することができなかった。
- 5 所有者会社から回答書を受領した後に回答書に記載された電話番号へ架電し同社への電話連絡を試みたが、同社が電話に応答することはなかった。
- 6 その後、Bから定期(土地・建物)賃貸借契約書の写しが届いたため、本報告書はこの契約書に基づいて作成した。なお、同契約書は、本件土地及び建物の他に、以下の各土地及び建物を含んだものであり、Bによれば同契約書記載の4332番は433番2の間違い(誤記)であるとのこと、賃料及び敷金は所有者会社への売掛金と相殺しているとのことであった。

(土地)

所 在	稲敷市八筋川字ト杭
地 番	433番2 , 434番
地 目	いずれも雑種地
地 積	2305㎡ , 1662㎡

(建物)

所 在	稲敷市八筋川字ト杭434
家屋番号	434番
種 類	事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積	1階 33.12㎡ , 2階 33.12㎡

(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
令和5年5月16日(火)	当 庁	■稲敷市に対し公課証明書等交付申請(5月23日受領) ■所有者会社へ照会書送付
令和5年5月16日(火) 14:30-15:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和5年5月17日(水) 10:00-10:10	稲敷広域消防本部	本土地上の給油設備地下タンクの処理状況等について照会書交付(5月23日回答書受領)
令和5年5月23日(火) 08:40-08:45	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■周辺土地(422, 427)の登記記録取得 ■占有者会社の登記記録取得
令和5年5月24日(水) 10:20-11:45	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和5年6月7日(水) 09:55-10:00	当 庁	関係人電話聴取

(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

416

417

←○ 写真撮影位置・方向

418

土地建物位置関係図

事件番号

5年(ケ)15号

422 用悪水路
847㎡
国土交通省所有

スチール製
物置(動産)

洗車スペース

物件 4

5

2

4

3

コンテナ

給油スペース

425

424

423-1

物件 1

コンテナ

公衆用道路
910㎡
国土交通省所有

コンテナ

看板柱・
電柱

427

1

幅員約5.8m市道(東)295号線
舗装なし・建基法42条1項道路

431

432

433-1

433-2

434

435-2

縮尺約 1/500

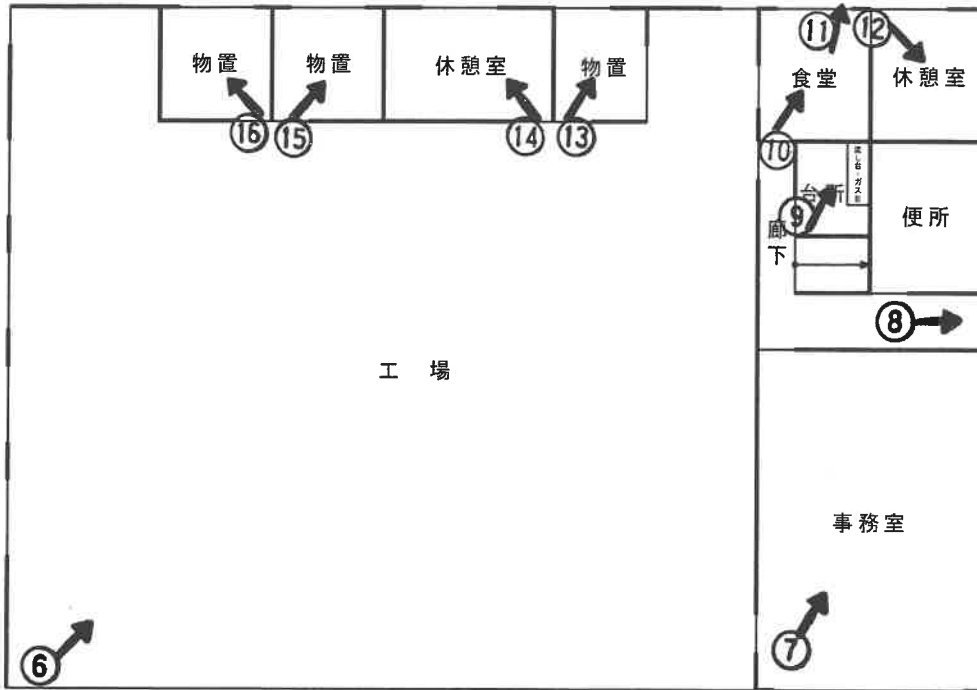
(9 枚目)

建物間取図

物件番号	4
種類	事務所・工場・寄宿舍

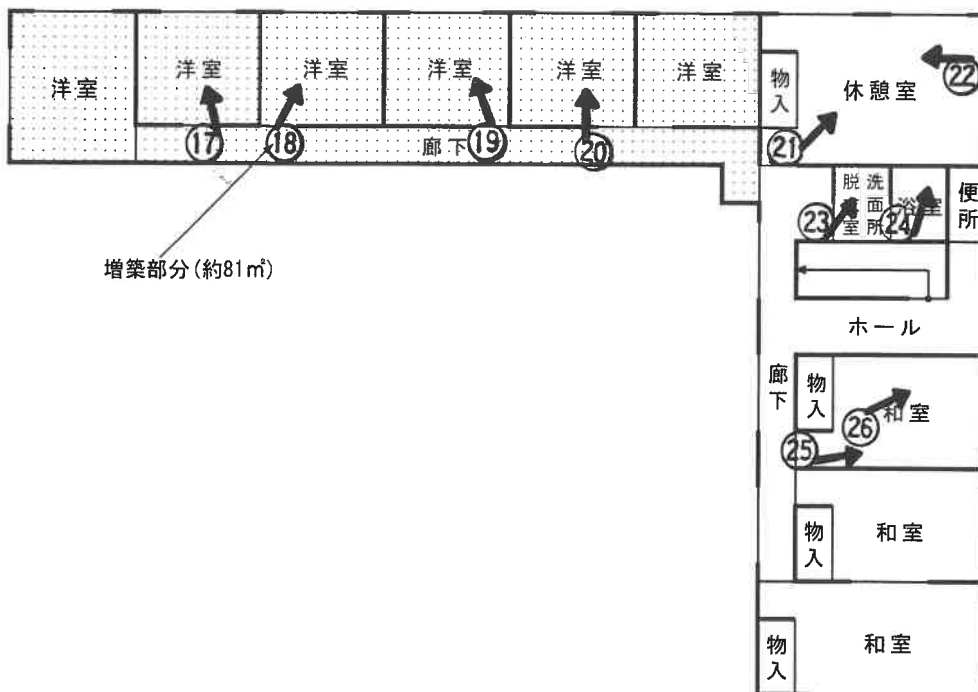
1階平面図

床面積：468.00㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：約189.00㎡（増築あり）



①



②



③



④





⑤

屋根との
隙間の様子



⑥



⑦



⑧

雨漏り跡



⑨



⑩



⑪

壁の痛み



⑫



13



14



15



16



17



18

19



20



(20 枚目)



㉑



㉒

天井の損傷

(21 枚目)



23



24



25



26

天井の損傷

令和 5年（ケ）第 15号
分冊番号：2-1

令和 5年 5月16日 受 命

令和 5年 5月24日 現地調査

令和 5年 6月 1日 評 価

令和 5年 6月22日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

増田 潤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 280, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 750, 000円
物件4 (建物)	金 2, 530, 000円

- 1 一括価格は、物件1、4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	事務所 工場 寄宿舍 増築 1階 468.00㎡ 2階 約189.00㎡ 延床面積 約657.00㎡

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）

位置・交通	東日本鉄道・成田線「佐原」駅の北方・道路距離約5.4km 「八筋川田園都市センター前(コミュニティーバス)」停留所の南 西方・約650m(徒歩約8分) (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	広大な農地(水田)が広がるほか、工場、事業所、一般住宅、農 家住宅が散在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財包蔵 地指定 その他の規制	都市計画区域内・未線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし 特になし
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模(地積)は登記面積にほぼ一致する。 	
接面道路の状況	幅員約5.8m未舗装市道(建築基準法第42条第1項道路) ※系統と連続性は普通程度。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件4事務所・工場・寄宿舍を所有して敷地の用途 に使用しているほか、その他の者が資材置場として使用している。 ※物件4事務所・工場・寄宿舍の法定地上権の成立を考慮して評 価する。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり (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、通常のコスト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、 前面道路に施設管が敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用し ている場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利 用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	<p>①自動車修理工場に供されていたこと、危険物地下タンクが存することから、土壌汚染の可能性を否定できない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。</p> <p>②危険物地下タンク(届出日：平成2年11月2日、品名：第二石油類軽油、容量：9,600リットルが1基、届出者：所有者、定期点検：不明)が存するため、買受人は、稲敷地方広域市町村圏事務組合に対し、「自家給油取扱書に関する譲渡引渡届出書」「廃止届出書」等の届出が必要となる。なお、調査時点現在、給油施設は使用されていない。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成 2年 1月 8日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 第3目的物件欄記載のとおり 屋根 金属板葺 外壁 カラー鉄板サイディング張 内壁 内壁材による仕上なし(工場部分) ビニールクロス・合板等 天井 天井材による仕上なし(工場部分) 合板・石膏ボード・ビニールクロス等 床 土間コンクリート敷・フローリング・畳等 設備 給排水衛生工事・電気工事 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附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。 その他 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり
現況用途等	別添「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。 ※市場性修正で考慮
特記事項	①建築確認申請（平成元年7月11日・竜特第701号・工事種別：新築、用途：自動車修理工場及自動車有蓋車庫）はあるが、検査済の記録がない。 ②平成2年に建築された鉄骨造の事務所・工場・寄宿舍であり、アスベスト含有建材の使用の可能性を否定できない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。本件では市場性修正の評価項目でリスク減価を行うものとする。 ③雨漏り跡や内壁の穴を複数箇所確認した。

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）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,300	1.00	3,459.00	0.54	11,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷(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
 $9,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/144.0 = 6,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+20(1.20) 環境条件+20(1.20)

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：近い将来の発生が見込まれる建物取り壊し費用を勘案して査定

② 建物価格（物件4）

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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	160,000	約657.00	0.01	1,050,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積：約657.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数33年、残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.010×(1-30%)÷0.01

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

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	11,770,000	0.35	法定地上権	4,120,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) 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	11,770,000	-4,120,000	1.00	0.70	0.70	3,750,000
4	1,050,000	+4,120,000	1.00	0.70	0.70	2,530,000
一括価格 (合計)						6,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：4頁「特記事項」、5頁「建物の利用状況」及び5頁「特記事項」②

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 地価調査価格 稲敷(県)9-1

所 在：稲敷市西代字北田309番外

地 目：宅地

価 格：9,100円/㎡

位 置：佐原4.9km

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：14,932㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南国道17m

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模の工場のほかに事業所等が見られる国道沿いの工業地域

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 稲敷市八筋川字ト杭
地 番 4 2 4 番
地 目 宅地
地 積 3 4 5 9 . 0 0 平方メートル

2	所 在	稲敷市八筋川字ト杭
	地 番	4 3 3 番 2
	地 目	雑種地
	地 積	2 3 0 5 平方メートル
3	所 在	稲敷市八筋川字ト杭
	地 番	4 3 4 番
	地 目	雑種地
	地 積	1 6 6 2 平方メートル

4 所 在 稲敷市八筋川字ト杭 4 2 4 番地
家屋 番号 4 2 4 番
種 類 事務所 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 2階建
床 面 積 1階 4 6 8 . 0 0 平方メートル
2階 1 0 8 . 0 0 平方メートル

5	所 在	稲敷市八筋川字ト杭 4 3 4 番地
	家屋 番号	4 3 4 番

物件位置図



物件

地価調査基準地

縮尺 1/10000

地図出典：稲敷市 都市計画図

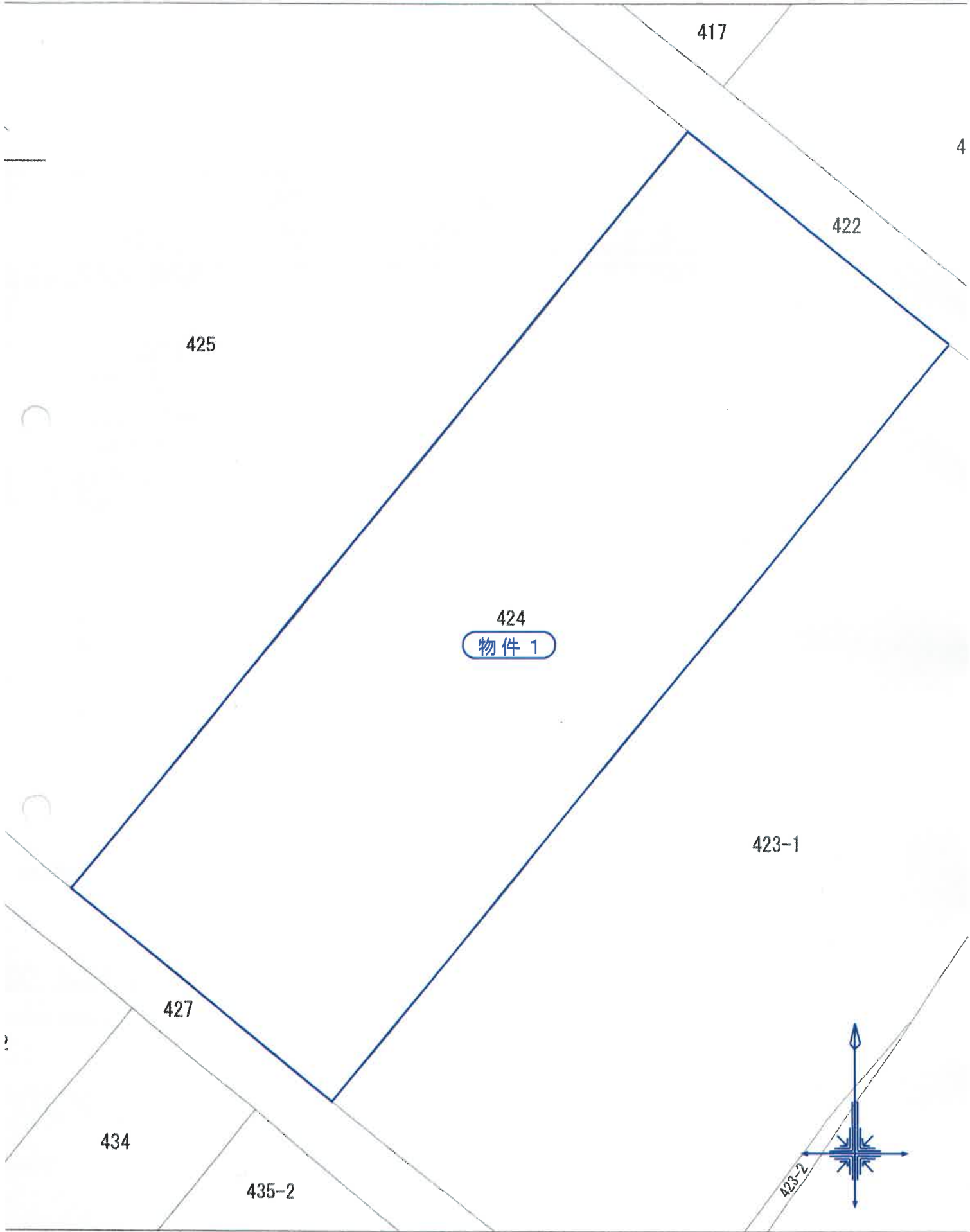
周辺見取図



地図出典：株式会社ゼンリン 電子住宅地図 デジタウン

© 2008 ZENRIN CO.,LTD.

公 図 写



登記年月日：平成2年1月12日

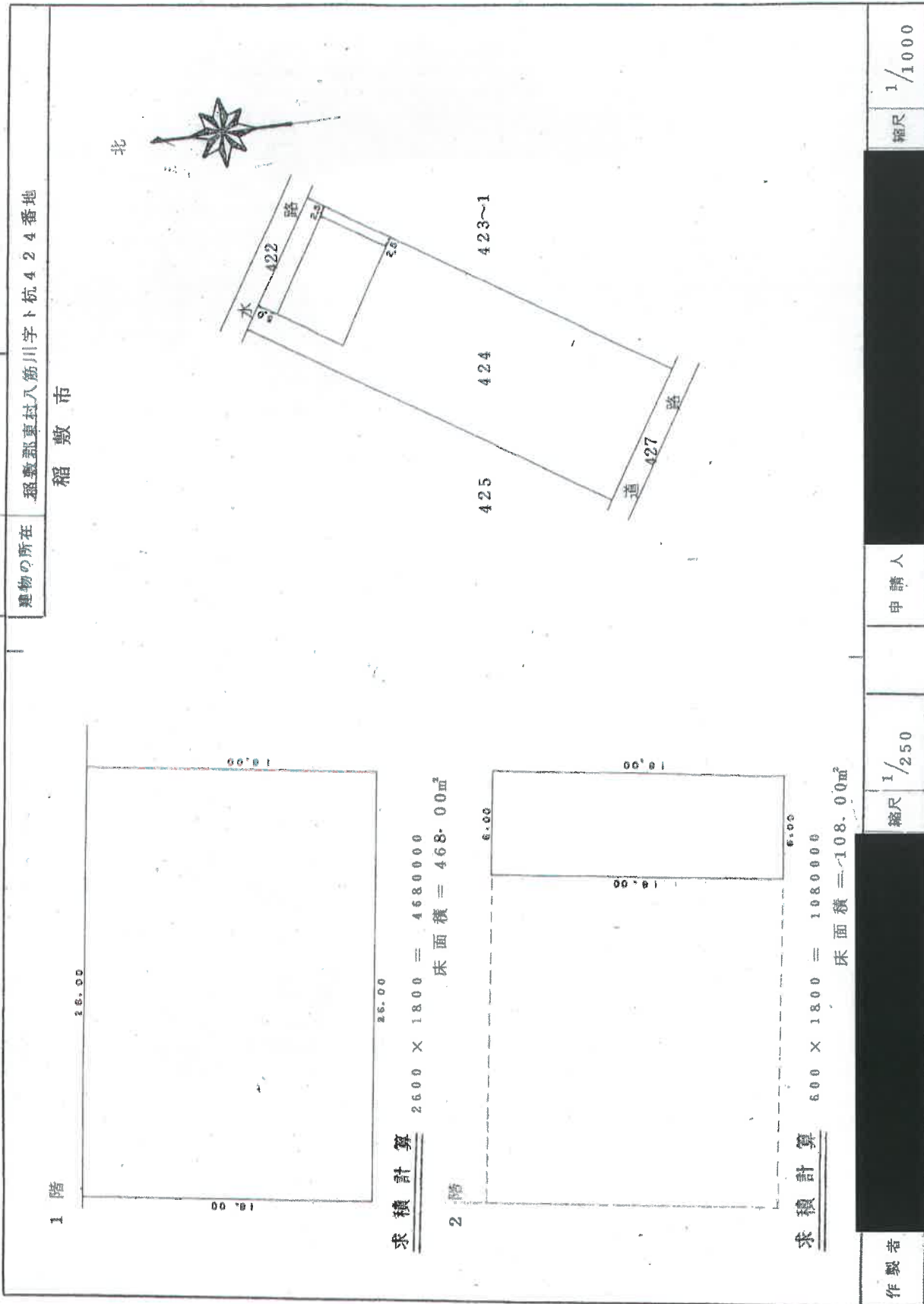
整理番号 115047

各階平面図

家屋番号 424番

建物の所在 稲敷郡車村八筋川字ト杭424番地
稲敷市

建物各階平面図



1階
 求積計算 $2600 \times 1800 = 4680000$
 床面積 = 468.00㎡

2階
 求積計算 $600 \times 1800 = 1080000$
 床面積 = 108.00㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(茨城土地家屋調査士会所属)

H2112

建物表示登記図面

建物図面

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。

水戸地方事務所 登記官

A3をA4に縮小

416

417

418

土地建物位置関係図

事件番号 5年(ケ)15号

422 用悪水路
847㎡
国土交通省所有

スチール製
物置(動産)

洗車
スペース

物件 4

コンテナ

給油
スペース

425

424

423-1

物件 1

コンテナ

公衆用道路
910㎡
国土交通省所有

427

コンテナ

看板柱・
電柱



幅員約5.8m市道(東)295号線
舗装なし・建基法42条1項道路

431

432

433-1

433-2

434

435-2

縮尺約 1/500

建物間取図

物件番号

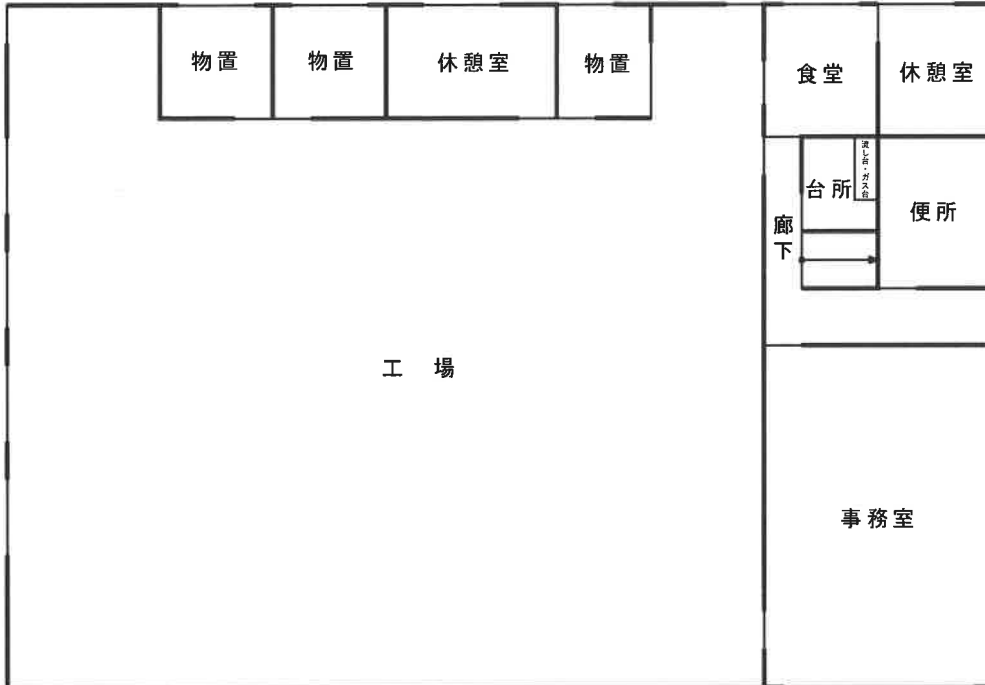
4

種類

事務所・工場・寄宿舍

1階平面図

床面積：468.00㎡（登記に同じ）



2階平面図

床面積：約189.00㎡（増築あり）

