

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 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 7 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 18 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 8 月 8 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 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※156

物 件 目 録

1 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿
地 番 4950番
地 目 宅地
地 積 1221.50平方メートル

2 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿
地 番 4951番1
地 目 雑種地
地 積 867平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具は別紙目録のとおり)

3 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿4950番地、4951番地1

家屋 番号 4950番

種 類 工場

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1166.25平方メートル
2階 13.81平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 14.90平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具は別紙目録のとおり)



機械器具等目録

物件番号

2

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
子	カビ止め装置	不明	1	不明	不明	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ア	自由テンビン車	1068 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	昭和42年 3月	
イ	全自動送材機	不明	1	(株)田中機械製作 所	不明	
ウ	搬送設備	不明	1	不明	不明	
エ	ツインオートリッ パー	不明	1	不明	不明	
オ	自由テンビン車	No1115 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	昭和44年 2月	
カ	オートテーブル仕 分装置	不明	1	不明	不明	
キ	チェーンスラッシ ャー	不明	1	不明	不明	
ク	クロスカットソー	240303 (不明)	1	小林機械工業(株)	不明	
ケ	自由テンビン車	1100663 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	不明	
コ	自由テンビン車	不明	1	CHUBU KIKAI	不明	
サ	水圧皮剥き機 (ジェットパーカ ー)	不明	1	不明	不明	
シ	結束機	AL-HB (6126)	1	中野物産(株)	1989年	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ス	天秤式昇降丸鋸機	5515	1	東海鉄工	昭和38年 5月	
セ	チップパー	不明	1	不明	不明	
ソ	耳摺機	不明	1	KIKUCHI	不明	
タ	集塵設備	不明	1	蓮見工業所	不明	

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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 久慈郡大子町大字頃藤字宿
地 番 4950番
地 目 宅地
地 積 1221.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 久慈郡大子町大字頃藤字宿
地 番 4951番1
地 目 雑種地
地 積 867平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具は別紙目録のとおり)

3 所 在 久慈郡大子町大字頃藤字宿4950番地、4951番地1

家屋 番号 4950番

種 類 工場

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1166.25平方メートル
2階 13.81平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 5

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 14.90平方メートル

所有者 有限会社川井商店

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具は別紙目録のとおり)



機械器具等目録

物件番号

2

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
チ	カビ止め装置	不明	1	不明	不明	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ア	自由テンビン車	1068 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	昭和42年 3月	
イ	全自動送材機	不明	1	(株)田中機械製作 所	不明	
ウ	搬送設備	不明	1	不明	不明	
エ	ツインオートリッ パー	不明	1	不明	不明	
オ	自由テンビン車	No1115 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	昭和44年 2月	
カ	オートテーブル仕 分装置	不明	1	不明	不明	
キ	チェーンスラッシ ャー	不明	1	不明	不明	
ク	クロスカットソー	240303 (不明)	1	小林機械工業(株)	不明	
ケ	自由テンビン車	1100663 (不明)	1	(株)田中機械製作 所	不明	
コ	自由テンビン車	不明	1	CHUBU KIKAI	不明	
サ	水圧皮剥き機 (ジェットバーカ ー)	不明	1	不明	不明	
シ	結束機	AL-HB (6126)	1	中野物産(株)	1989年	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ス	天秤式昇降丸鋸機	5515	1	東海鉄工	昭和38年 5月	
セ	チップパー	不明	1	不明	不明	
ソ	耳摺機	不明	1	KIKUCHI	不明	
タ	集塵設備	不明	1	蓮見工業所	不明	

令和6年（ケ）第156号
令和6年11月11日受理
令和7年 1月17日提出
（評価人 塚本修一）

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 | 久慈郡太子町大字頃藤字宿 |
| | 地 | 番 | 4950番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1221.50平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 久慈郡太子町大字頃藤字宿 |
| | 地 | 番 | 4951番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 867平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 久慈郡太子町大字頃藤字宿4950番地、 |
| | | | 4951番地1 |
| | 家屋番号 | | 4950番 |
| | 種類 | | 工場 |
| | 構造 | | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 | 1166.25平方メートル |
| | | 2階 | 13.81平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | | 5 |
| | 種類 | | 事務所 |
| | 構造 | | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床面積 | | 14.90平方メートル |
| | 所有者 有限会社川井商店 | | |

(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	■宅地 (物件 1, 2) □雑種地 (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 (有限会社川井商店) ■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	便所、物置 (いずれも工作物)、焼却炉 (動産)、キュービクルがある。
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 (主たる建物)・事務所 (附属建物符号 5) 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 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1, 2 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者 ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者会社代表者兼物件1, 2所有者))の陳述 ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和35年ころ（公課証明書上の新築時期）	
最初の契約等	契約日	昭和35年ころ
	期間	昭和35年ころから ☐ 昭和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎金円（毎限り分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 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

(3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
■ A (債務者会社代表者兼 物件1, 2所有者)	1 私が個人で所有する物件1, 2土地上に有限会社川井商店が所有する物件3建物があることについて、地代の支払い関係や契約期間の定めなどはありません。 2 本物件では有限会社川井商店が製材業を営んでいます。 3 物件3建物に備え付けられた機械器具はすべて有限会社川井商店の所有物です。 4 物件3主たる建物にも附属建物符号5にも特段不具合はありません。 5 物件3主たる建物の前面にある器具は防カビプールで、防カビ剤を満たしたプールに材木を浸けるための物です。 6 提出した「資産別固定資産減価償却内訳表」に記載された「機械装置」は、それぞれが単体の機械とは限らず、モーターなど、機械の部品も含まれています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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 本物件では製材業が営まれており、本件建物には多数の機械器具が備え付けられ、現況調査時においても使用されていたが、機械器具に付された製造番号プレートの記載やAから提出された帳簿の記載によると、殆どの機械器具が古い物であり、その耐用年数を過ぎていた。
- 3 物件3主たる建物の1階の天井部分には集塵設備によって集められた木屑等がサイロに貯められているが、その量は不明である。
- 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乃至3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

(5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11月11日(月)	当 庁	■ 大子町役場に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年11月15日(金)	当 庁	■ Aに照会書送付
令和6年12月10日(火) 9:50-12:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ Aから聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
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。		

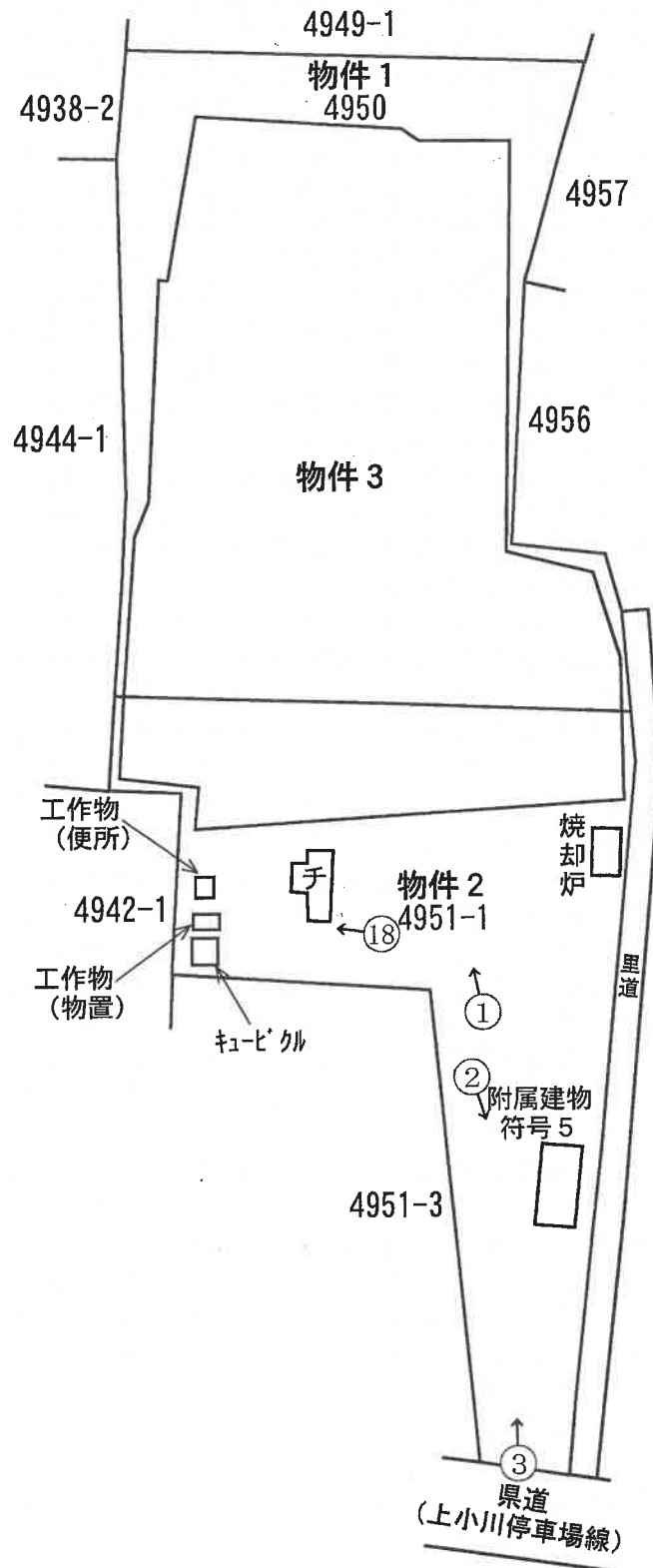
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

機械・器具等一覧

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月
ア	自由テンビン車	1068 (不明)	1	(株) 田中機械製作所	昭和42年 3月
イ	全自動送材機	不明	1	(株) 田中機械製作所	不明
ウ	搬送設備	不明	1	不明	不明
エ	ツインオートリッパー	不明	1	不明	不明
オ	自由テンビン車	No1115 (不明)	1	(株) 田中機械製作所	昭和44年 2月
カ	オートテーブル 仕分装置	不明	1	不明	不明
キ	チェーンスラッシャー	不明	1	不明	不明
ク	クロスカットソー	240303 (不明)	1	小林機械工業(株)	不明
ケ	自由テンビン車	1100663 (不明)	1	(株) 田中機械製作所	不明
コ	自由テンビン車	不明	1	CHUBU KIKAI	不明
サ	水圧皮剥き機 (ジェットバーカー)	不明	1	不明	不明
シ	結束機	AL-HB (6126)	1	中野物産(株)	1989年
ス	天秤式昇降丸鋸機	5515	1	東海鉄工	昭和38年 5月
セ	チップパー	不明	1	不明	不明
ソ	耳摺機	不明	1	KIKUCHI	不明
タ	集塵設備	不明	1	蓮見工業所	不明
チ	カビ止め装置	不明	1	不明	不明

土地建物位置関係図



※チは機械・器具等の位置を表示しています。

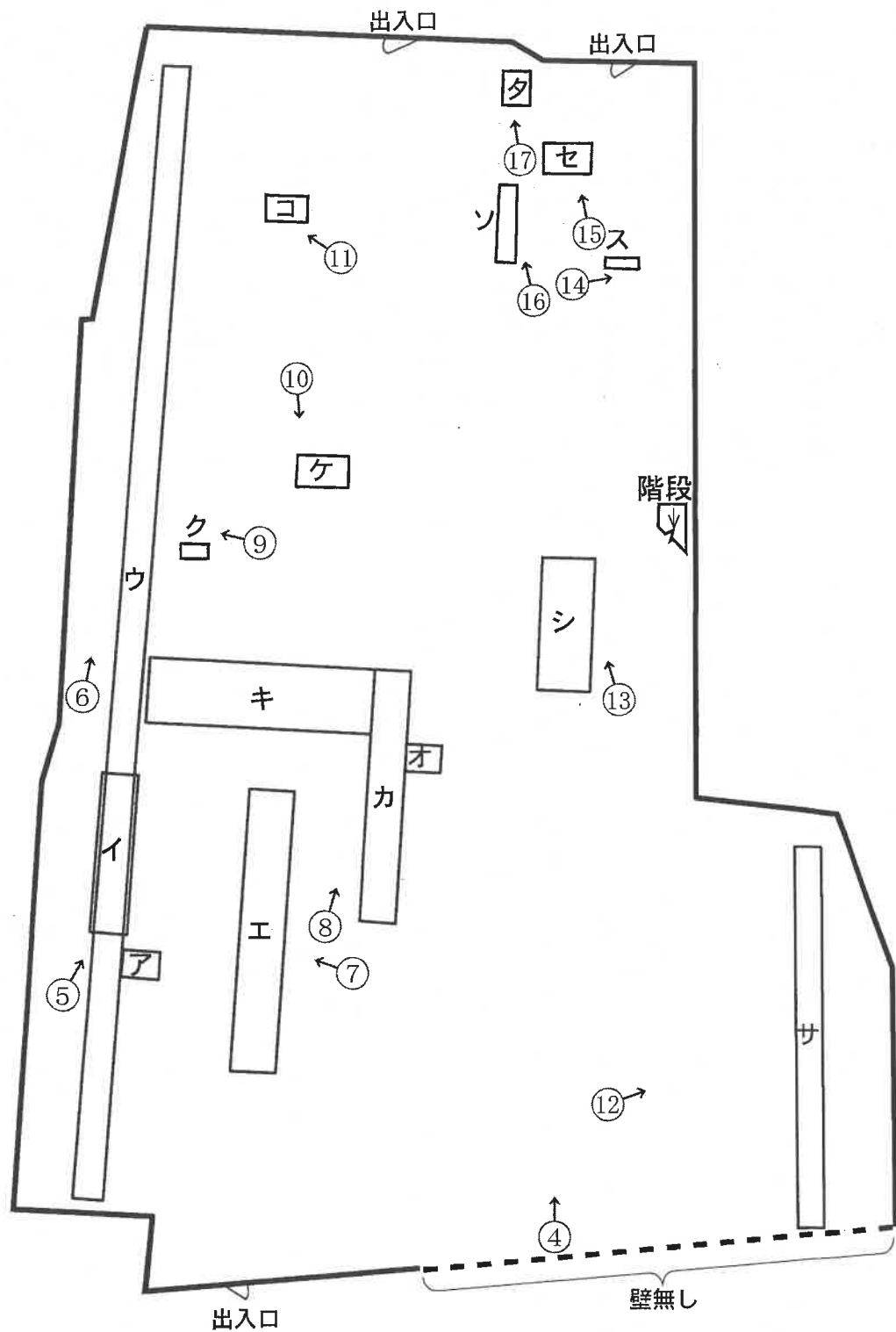


←○写真撮影位置方向
(8枚目)

間 取 図

物件 3

(1 階)



※天井にサイロがあるが
大きさは不明である。

※ア～タは機械・器具等の位置を
表示しています。

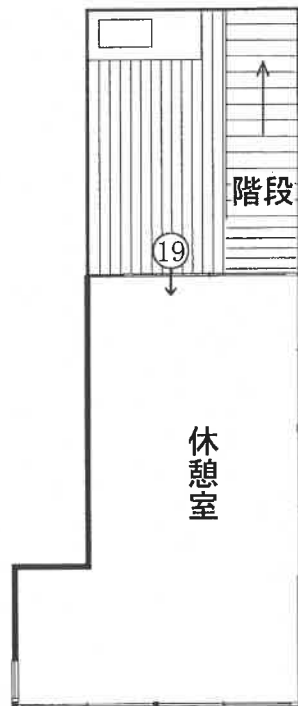
←○写真撮影位置方向
(9 枚目)

縮尺：1/250

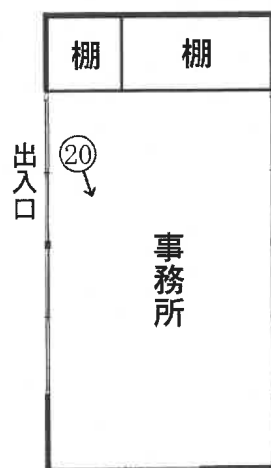
間 取 図

物件 3

(2 階)



物附属建物符号 5



←○写真撮影位置方向
(10 枚目)

縮尺 : 1 / 9 0

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5

機械器具目録ア
(自由テンビン
車)、イ(全自動送
材機)



写真番号 6

機械器具目録ウ
(搬送設備)



写真番号 7

機械器具目録エ
(ツインオートリ
ッパー)



写真番号 8

機械器具目録オ
(自由テンピン
車)、カ(オートテ
ーブル仕分装置)、
キ(チェーンスラ
ッシャー)



写真番号 9

機械器具目録ク
(クロスカットソー)



写真番号 10

機械器具目録ケ
(自由テンビン車)



写真番号 1 1

機械器具目録コ
(自由テンビン車)



写真番号 1 2

機械器具目録サ
(水圧皮剥き機)



写真番号 1 3

機械器具目録シ
(結束機)



写真番号 1 4

機械器具目録ス
(天秤式昇降丸鋸
機)



(1 7 枚目)

写真番号 15

機械器具目録セ
(チップパー)



写真番号 16

機械器具目録ソ
(耳摺機)



写真番号 17

機械器具目録タ
(集塵設備)



写真番号 18

機械器具目録チ
(カビ止め装置)



写真番号19



写真番号20



令和 6年（ケ）第 1 5 6 号
令和 6年11月11日 受 命
令和 6年12月10日 現地調査
令和 7年 1月 6日 評 価
令和 7年 1月 7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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (機械器具)	金 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 6 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (機械器具)	金 0 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 6 1 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・2 の内訳価格は物件 3 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 5 8 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	3 頁物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり 宅 地
3	所 家 種 構 床	屋 番 号 類 造 積 面	3 頁物件目録記載のとおり
	符 種 構 床	号 類 造 積 面	(附属建物) 5 3・4 頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

1 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿
 地 番 4 9 5 0 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 2 1. 5 0 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿
 地 番 4 9 5 1 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 8 6 7 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 久慈郡太子町大字頃藤字宿 4 9 5 0 番地、4 9 5 1 番地 1

家屋 番号 4 9 5 0 番

種 類 工場

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 6 6. 2 5 平方メートル
 2 階 1 3. 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 5

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

物 件 目 録

床 面 積 14.90平方メートル

所有者 有限会社川井商店

機械器具等目録

物件番号

2

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
チ	カビ止め装置	不明	1	不明	不明	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ア	自由テンビン車	1068 (不明)	1	(株) 田中機械製作 所	昭和42年 3月	
イ	全自動送材機	不明	1	(株) 田中機械製作 所	不明	
ウ	搬送設備	不明	1	不明	不明	
エ	ツインオートリッ パー	不明	1	不明	不明	
オ	自由テンビン車	No1115 (不明)	1	(株) 田中機械製作 所	昭和44年 2月	
カ	オートテーブル仕 分装置	不明	1	不明	不明	
キ	チェーンスラッシ ャー	不明	1	不明	不明	
ク	クロスカットソー	240303 (不明)	1	小林機械工業(株)	不明	
ケ	自由テンビン車	1100663 (不明)	1	(株) 田中機械製作 所	不明	
コ	自由テンビン車	不明	1	CHUBU KIKAI	不明	
サ	水圧皮剥き機 (ジェットパーカ ー)	不明	1	不明	不明	
シ	結束機	AL-HB (6126)	1	中野物産(株)	1989年	

機械器具等目録

物件番号

3

※工場抵当法第3条による登記なし

符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製 作 者	製造年月	備考
ス	天秤式昇降丸鋸機	5515	1	東海鉄工	昭和38年 5月	
セ	チッパー	不明	1	不明	不明	
ソ	耳摺機	不明	1	KIKUCHI	不明	
タ	集塵設備	不明	1	蓮見工業所	不明	

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「上小川」駅の北方・道路距離約0.2 km 最寄バス停なし (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅を中心として、小規模店舗・事業所等が混在する地域であり、一部工場も見られる。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 特段にない
画 地 条 件	地 積：2,088.50㎡ 間 口：約5.8m 奥 行：最大約9.2m 形 状：不整形 地 勢：西側一部が緩傾斜地であるほかは平坦地 高 低 差：県道と等高、里道より約0～0.5m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	
接面道路の状況	西側有効幅員約5.5m舗装県道 南側幅員約1.8m未舗装（一部コンクリート舗装）里道	
土地の利用状況等	物件1・2土地は、有限会社川井商店が物件3建物、附属建物符号5、工作物（便所・物置）の敷地（占有権原は使用借権）として一体利用している。	
供給処理施設	上 水 道 あり（引込済。但し、里道に敷設された施設管につながる共有管からの引き込みであり、共有管は北側隣接地へ延びている。） ガス配管 なし（個別LPガスによる） 下 水 道 なし（接続不可） (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	調査の結果、有害物質使用の状況は不明である。水質汚濁防止法の特定施設に該当しており、汚染リスクは存するが、汚染の有無は不明であり、調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定出来ない。	
特 記 事 項	特になし	

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 : 昭和35年（公課証明書） 経過年数 : 65年 経済的残存耐用年数 : 満了 増築年月日（登記記載） : 昭和44年月日不詳
仕様	構造 : 鉄骨・木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 外壁 : スレート、合成樹脂波板、亜鉛メッキ鋼板 内壁 : 内壁材による仕上げなし 天井 : 化粧石膏ボード貼、天井材による仕上げなし 床 : フローリング、コンクリートたたき 設備 : 電気
床面積（現況）	1階 1,166.25㎡ 2階 13.81㎡ 合計 1,180.06㎡
現況用途等	現況用途 : 工場 間取 : 附属資料「間取図」参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件3建物は、所有者が工場として利用している。
特記事項	○物件3建物の建築確認等を調査したが、物件3建物の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。 ○物件3建物は、昭和35年に建築された鉄骨・木造の工場であることからアスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定出来ない。但し、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出来ない。 ○2階天井石膏ボードに雨漏りによる腐朽が見られる。 ○1階天井に大きさ不明のサイロがある。

(附属建物 5)

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 2 8 年 2 月 5 日 経 過 年 数 : 9 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 1 1 年
仕 様	構 造 : 木 造 屋 根 : 合 金 メ ッ キ 鋼 板 外 壁 : サ イ デ ィ ン グ 張 内 壁 : 合 板 天 井 : 天 井 材 に よ る 仕 上 げ な し 床 : フ ロ ー リ ン グ 設 備 : 電 気
床 面 積 (現 況)	1 4 . 9 0 m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 事 務 所 間 取 : 附 属 資 料 「間 取 図」 参 照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	附属建物符号 5 は、所有者が事務所として利用している。
特 記 事 項	特になし

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	7,250	0.404	1,221.50	0.90	3,220,000
2	7,250	0.404	867	0.90	2,290,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 大子-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,900\text{円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/102.0 \times 100/105.4 \div 7,250\text{円/㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件▲4.0 交通・接近条件+12.0 環境条件▲2.0

イ 個別格差 : 環境条件 (地質・地盤・地勢等▲3) 画地条件 (規模▲30 間口・奥行の関係▲20 形状▲30 角地+6)

ウ 地 積 : 登記数量による。

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及び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
3	220,000	1,180.06	0.007	1,820,000

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65年、経済的全耐用年数65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65年)} × (1-観察減価30%) = 0.007

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	140,000	14.90	0.444	930,000

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9年, 経済的全耐用年数20年, 経済的残存耐用年数11年, 観察減価及び中古建物の市場性減価20%, 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11年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1-観察減価20%) ≒ 0.444

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
3	1,820,000	930,000	2,750,000

③ 物件2, 3 (機械器具等)

本件機械器具等の「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による耐用年数は, 木材又は木製品 (家具を除く。) 製造業用設備であることから8年である。符号イ～エ・カ～サ・セ～チは製造時期が不明であるが経済的耐用年数を超過していると思われること、符号ア・オ・シ・スは既に耐用年数を超過しており, 経済的耐用年数も超過していると思われるので, 現在の維持・管理の状態等を勘案した結果, 符号ア～チは使用価値がある可能性はあるものの経済価値は認められないと判定し0円と評価した。

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
1	3, 220, 000	0. 10	使用借権	320, 000
2	2, 290, 000	0. 10	使用借権	230, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 不動産の内訳価格

物件 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	内訳価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3, 220, 000	- 320, 000		0. 70	0. 70	1, 420, 000
2	2, 290, 000	- 230, 000		0. 70	0. 70	1, 010, 000
3	2, 750, 000	+ 550, 000		0. 70	0. 70	1, 620, 000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件が特殊用途物件（工場）であること、アスベスト含有建築材料等の使用の有無が不明であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△30%と判定。

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。

③ 機械器具等の内訳価格

物件 番号	機械器具 等の区分	基礎となる 価 格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	内訳価格 (円) ア×イ×ウ
2	カビ止め装置	0	1.00	1.00	0
3	自由テンビン車	0	1.00	1.00	0
3	全自動送材機	0	1.00	1.00	0
3	搬送設備	0	1.00	1.00	0
3	ツインオートリッパー	0	1.00	1.00	0
3	自由テンビン車	0	1.00	1.00	0
3	オートテーブル 仕分装置	0	1.00	1.00	0
3	チェーンスラッシャー	0	1.00	1.00	0
3	クロスカットソー	0	1.00	1.00	0
3	自由テンビン車	0	1.00	1.00	0
3	自由テンビン車	0	1.00	1.00	0
3	水圧皮剥き機	0	1.00	1.00	0
3	結束機	0	1.00	1.00	0
3	天秤式昇降丸鋸機	0	1.00	1.00	0
3	チップパー	0	1.00	1.00	0
3	耳摺機	0	1.00	1.00	0
3	集塵設備	0	1.00	1.00	0

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

④ 不動産及び機械器具等の一括価格

物件 番号	不動産の 内訳価格 (円) ア	機械器具等の内訳価格 イ	評価額 (円) ア+イ=ウ
1	1,420,000		1,420,000
2	1,010,000	0	1,010,000
3	1,620,000	0	1,620,000
一括価格 (合計)			4,050,000

第6 参考価格資料

地価調査価格 (大子－2)

所 在：久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2

価 格：7,900円/㎡

位 置：JR水郡線「袋田」駅の北東方・道路距離900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：494㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東3m町道

用途指定等：都市計画区域外

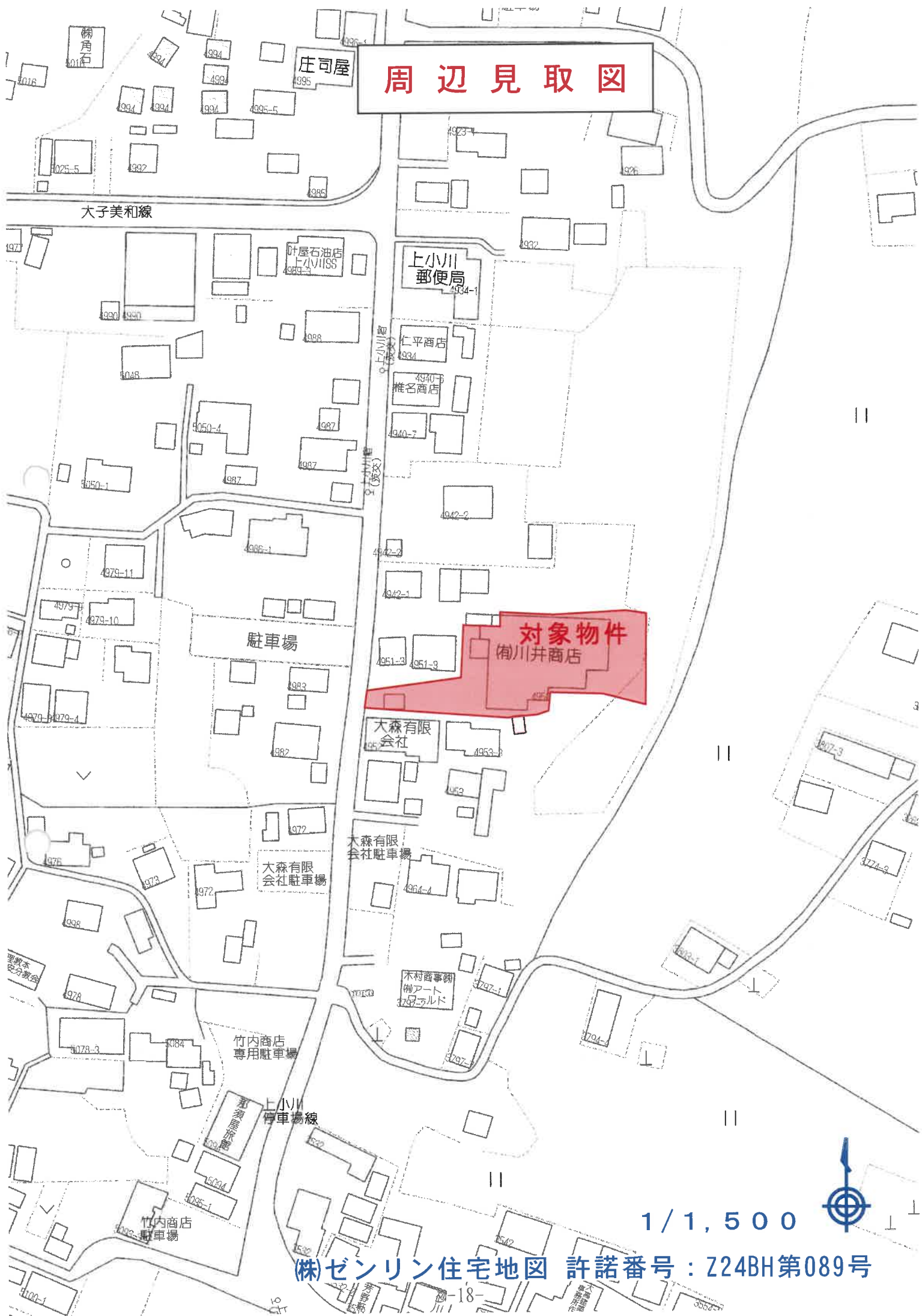
地域の概要：農地の中に住宅が散在する既存の住宅地域

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

周辺見取図



1 / 1,500

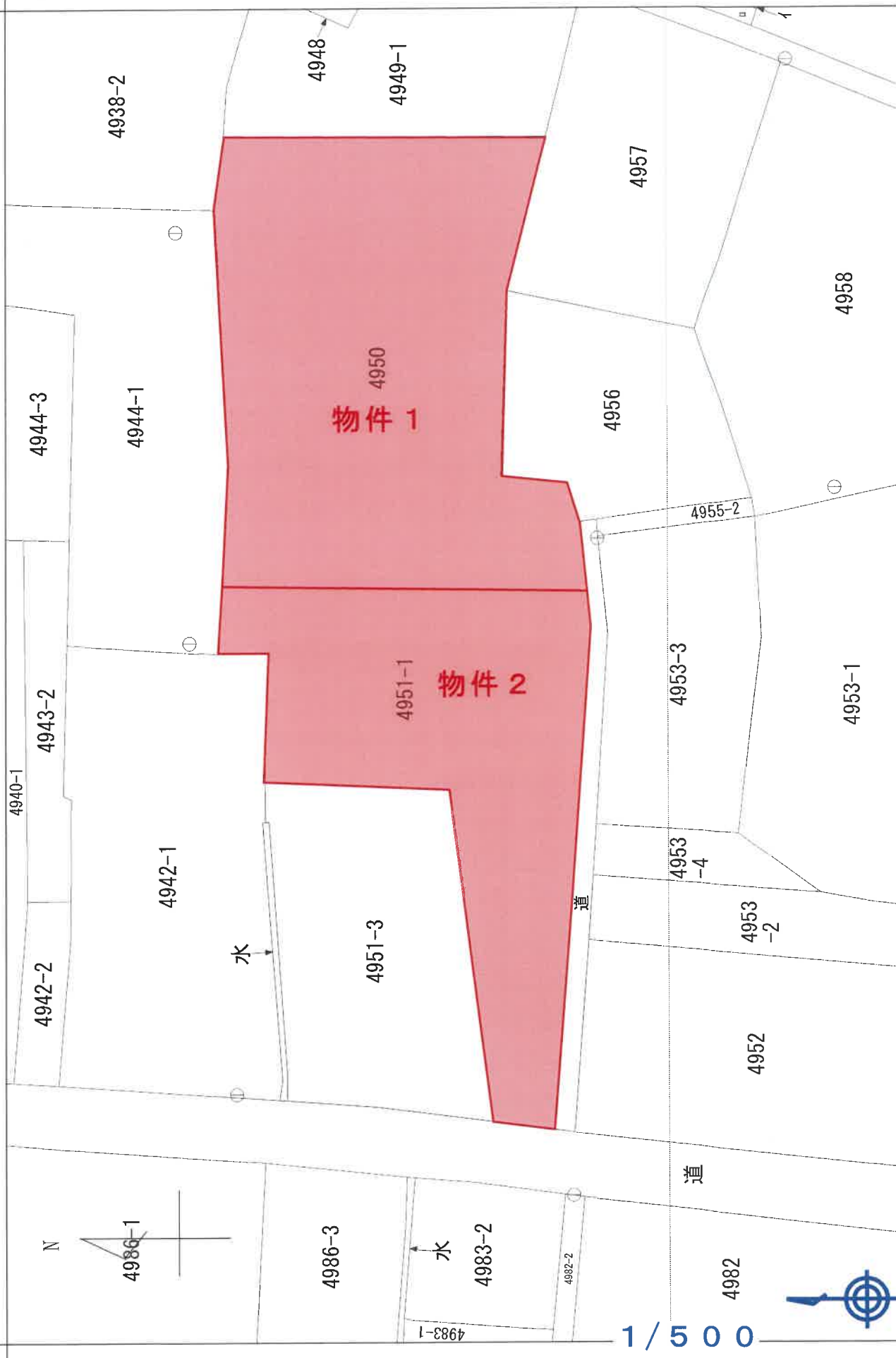
(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号

イ 3805-2
ロ 3805-3

(座標値種別：図上測定)

+48879.115

+80215.526



登記年月日：平成12年3月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方方法務局管轄大田支局管轄)
令和6年9月24日 水戸地方方法務局

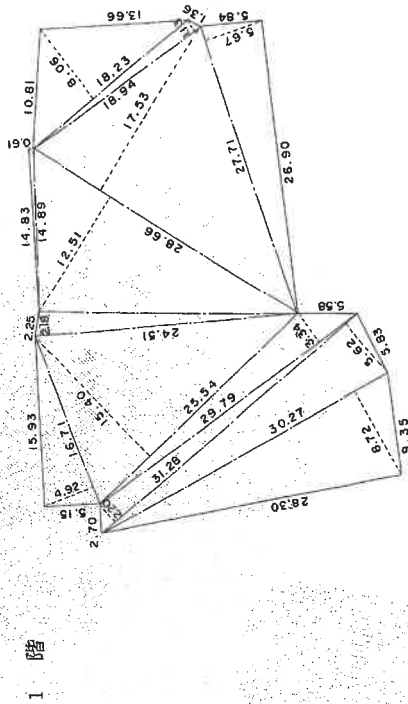
※ A3版を A4版に縮小

登記書

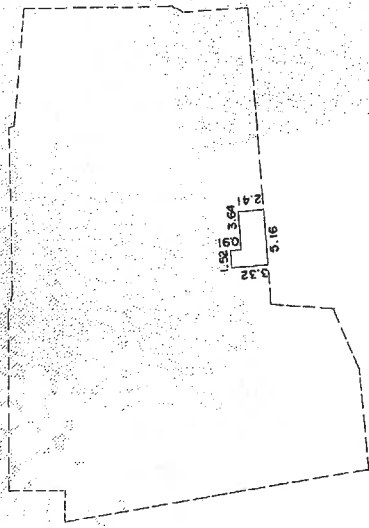
整理番号 602574
建物平面図

家屋番号 4950

建物の所在 久慈郡大子町大字須藤字宿4950番地・4951番地1



2 階



求積

30.27	X	8.72	=	263.954 4
31.28	X	5.62	=	175.793 6
31.28	X	2.20	=	68.816 0
29.79	X	3.34	=	99.498 6
16.71	X	4.92	=	82.213 2
25.54	X	15.40	=	393.316 0
24.51	X	2.18	=	53.431 8
14.89	X	0.61	=	9.082 9
28.66	X	12.51	=	358.536 6
27.71	X	5.67	=	157.115 7
28.66	X	17.53	=	502.409 8
18.94	X	1.13	=	21.402 2
18.23	X	8.06	=	146.933 8

倍面積 2 332.504 6
面積 1 166.252 3

床面積 1 166.25 m²

H12.3.29

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物図面・各階平面図写

建物平面図

登記年月日：平成28年3月9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。

(水戸地方支務局常陸大田支局管轄)

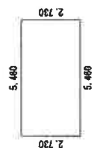
令和6年9月24日 水戸地方支務局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

各階平面図

符号(5) 平面図



求積表

5.460	x	2.730	=	14.905800
合計				14.905800
床面積				14.90 m ²

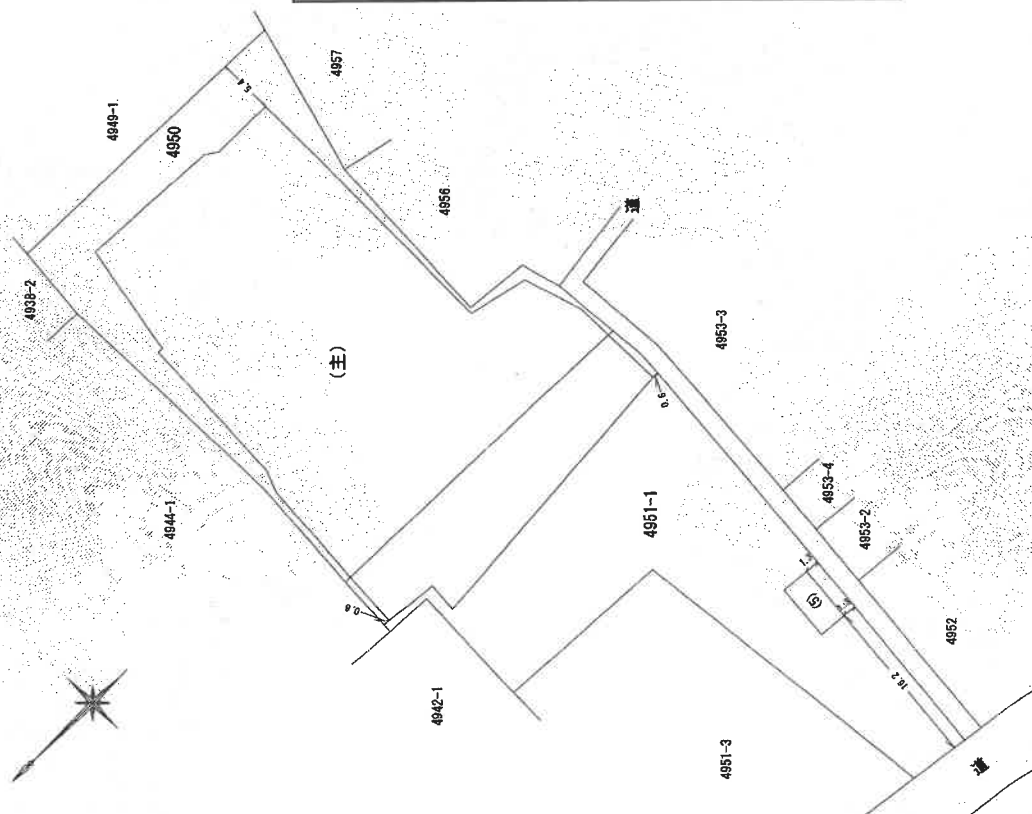
建物図面

家屋番号 4950番

建物の所在 久慈郡大子町大字頃藤字宿4950番地、4951番地1



建物図面・各階平面図写



単位メートル

縮尺 1/250

作成者

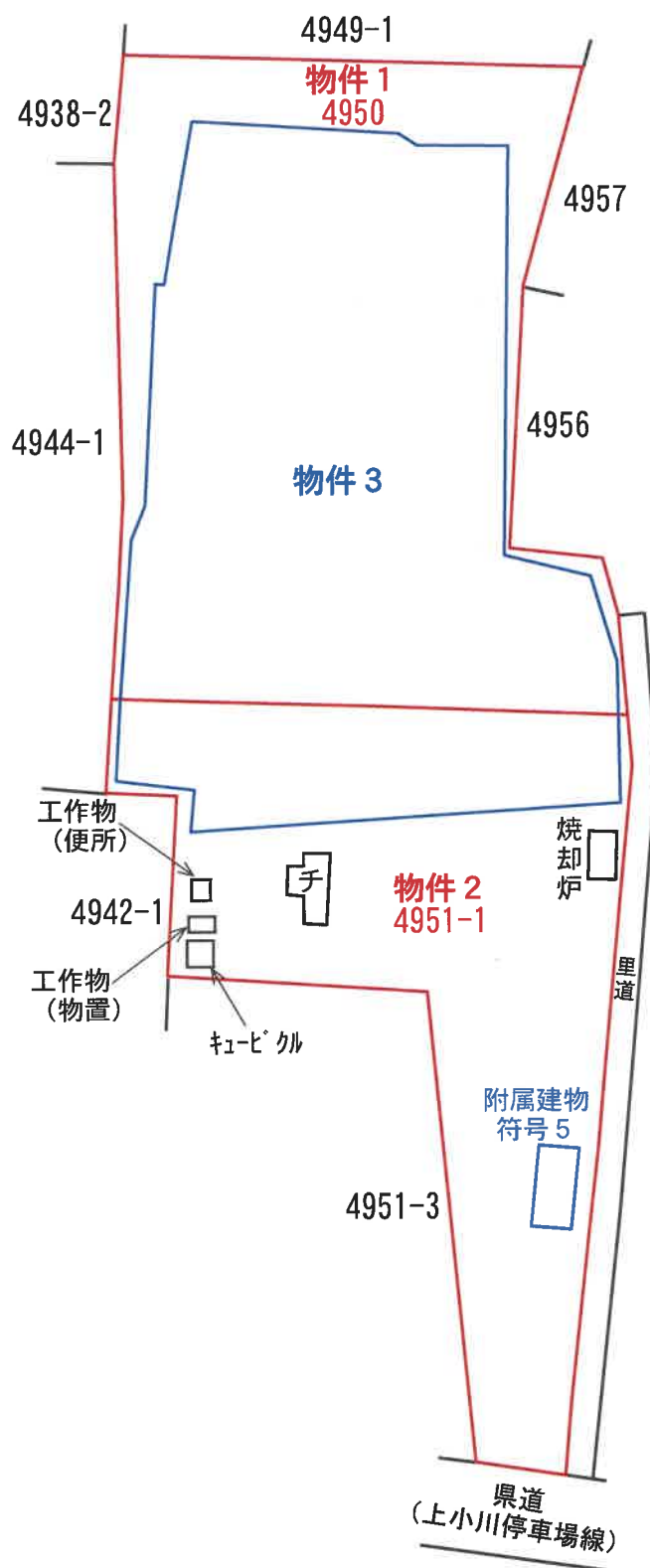
申請人

縮尺

1/500

単位メートル

土地建物位置関係図



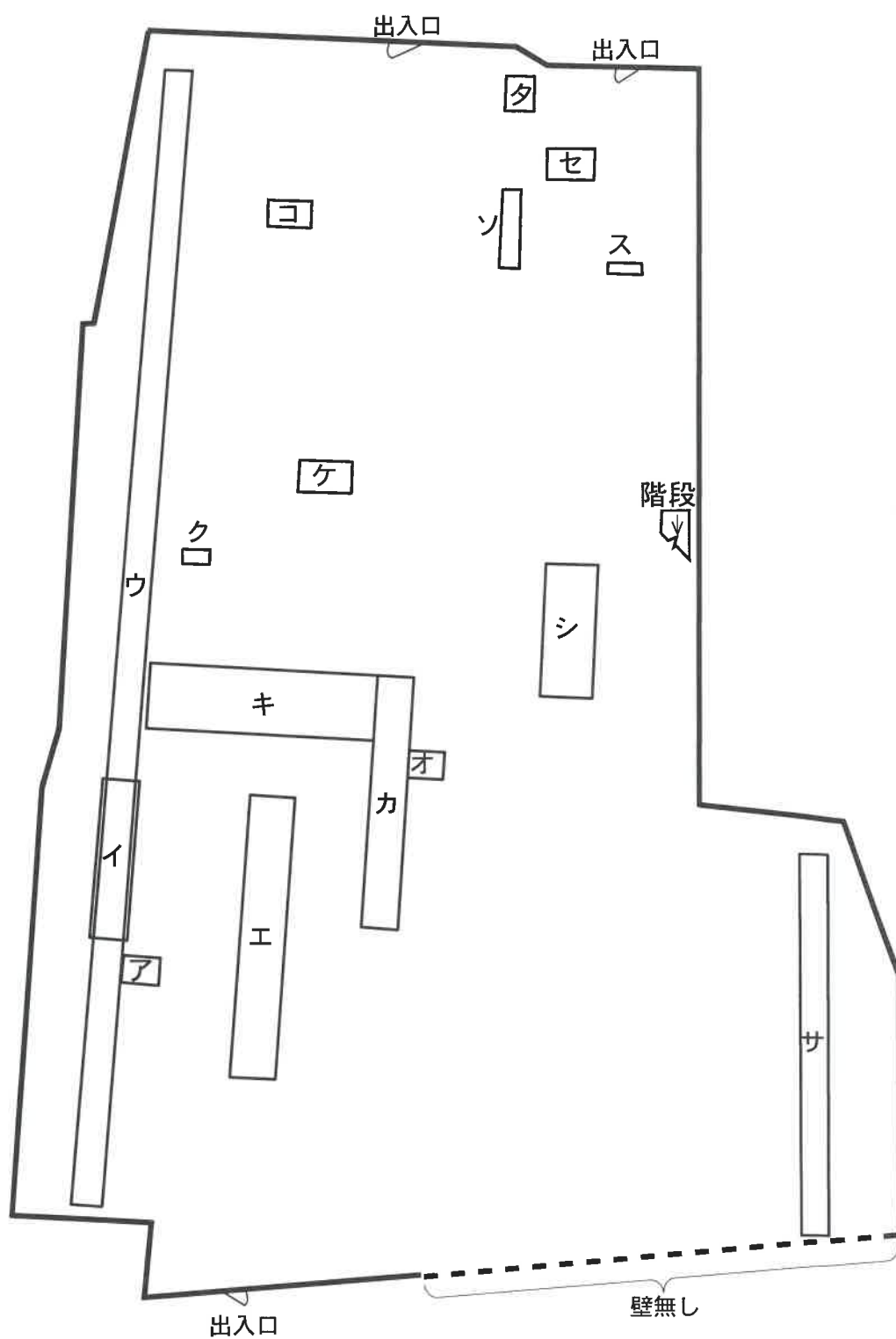
※チは機械・器具等の位置を
表示しています。



間 取 図

物件 3

(1 階)



※天井にサイロがあるが大きさは不明である。

※ア～タは機械・器具等の位置を表示しています。

縮尺：1/250

間 取 図

物件 3

(2 階)



物附属建物符号 5



縮尺：1 / 9 0