

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 木 田 綾 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 7 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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。		

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	8,200,000 6,560,000	一括	1,640,000	211,524	47,282
1	3,990,000				
2	2,710,000				
3	1,500,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市千石町四丁目
地 番 56 番
地 目 宅地
地 積 961.18 平方メートル
- 2 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
家屋 番号 56 番の 1
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 216.60 平方メートル
2 階 32.53 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 248 平方メートル
2 階 32.53 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等は別紙目録のとおり)

- 3 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
家屋 番号 56 番の 2
種 類 旅館
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 147.10 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建



物 件 目 録

(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 1.6 平方メートル



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

No	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	立型マシニングセンター MAZAK POWER CENTER	V-20-D (MFG NO 61349)	1	ヤマザキマザック(株)	昭和60年 5月	
イ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
ウ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
エ	クレーン	MTS-490 (不明)	1	象印チェンブロック(株)	不明	
オ	小形往復空気圧縮 機 L2-5.5kw	CDV-55SUE (不明)	1	西芝電機(株)	平成18年 9月	

物 件 明 細 書

令和 6年10月25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2】

本件債務者が占有している。

【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 日立市千石町四丁目
 地 番 56 番
 地 目 宅地
 地 積 961.18 平方メートル
- 2 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
 家屋 番号 56 番の 1
 種 類 工場 事務所
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 216.60 平方メートル
 2 階 32.53 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 248 平方メートル
 2 階 32.53 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等は別紙目録のとおり)

- 3 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
 家屋 番号 56 番の 2
 種 類 旅館
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 147.10 平方メートル
 2 階 49.27 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建



物 件 目 録

(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 1.6 平方メートル



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

No	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	立型マシニングセンター MAZAK POWER CENTER	V-20-D (MFG NO 61349)	1	ヤマザキマザック(株)	昭和60年 5月	
イ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
ウ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
エ	クレーン	MTS-490 (不明)	1	象印チエンプロック(株)	不明	
オ	小形往復空気圧縮 機 L2-5.5kw	CDV-55SUE (不明)	1	西芝電機(株)	平成18年 9月	

令和6年(ケ)第66号
(物件1～3)
令和6年5月31日受理
令和6年7月3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

- 1 所 在 日立市千石町四丁目
 地 番 56 番
 地 目 宅地
 地 積 961.18 平方メートル

- 2 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
 家屋 番号 56 番の 1
 種 類 工場 事務所
 構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 216.60 平方メートル
 2 階 32.53 平方メートル

- 3 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
 家屋 番号 56 番の 2
 種 類 旅館
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 147.10 平方メートル
 2 階 49.27 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市千石町四丁目2番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	本土地上に簡易物置（動産）がある。		
建物	物件2		
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：1階 約248平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： } （未登記）		
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 事務所 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	日立市千石町四丁目2番6号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	本土地上に簡易物置（動産）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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート瓦葺2階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：便所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約1.6平方メートル }		
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物置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	床、天井、壁の状況等からも相当老朽化している。		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■株式会社滝澄製作所	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■A (所有者兼占有者会社代表者)) の陳述／■提示文書(回答書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ なし	
占有開始時期	昭和49年3月1日 (物件2 建築年月日) 頃	
最初の契約日	平成24年11月21日 (占有者会社成立年月日) 頃	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金5万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 万円)	
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

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)	物件2の建物は私が代表を務める会社が工場・事務所として建築当初から使用しており（当初は個人、平成24年11月21日に法人成り）、使用関係は賃貸借です。 なお、工場内の機械は、私個人所有のもの（間取図記載ア）と同会社所有のもの（間取図記載イウエオ）と第三者所有（リース）のものがあります。 物件3の建物は現在は物置になっています。私と私の家族が使用しており他人に貸したりはしていません。 物件2の増築時期と物件3のそばにある独立したトイレの設置時期は不明です。 物件2、3の建物は相当老朽化しています。 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、物件2に関する機械・器具等一覧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、2、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6月3日(月) : - :	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
6年6月4日(火) 10:20-10:30	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影
6年6月4日(火) : - :	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
6年6月24日(月) 9:50-11:20	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6月24日(月) 16:00-16:05	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領(登記建物は本件建物のみ)
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。

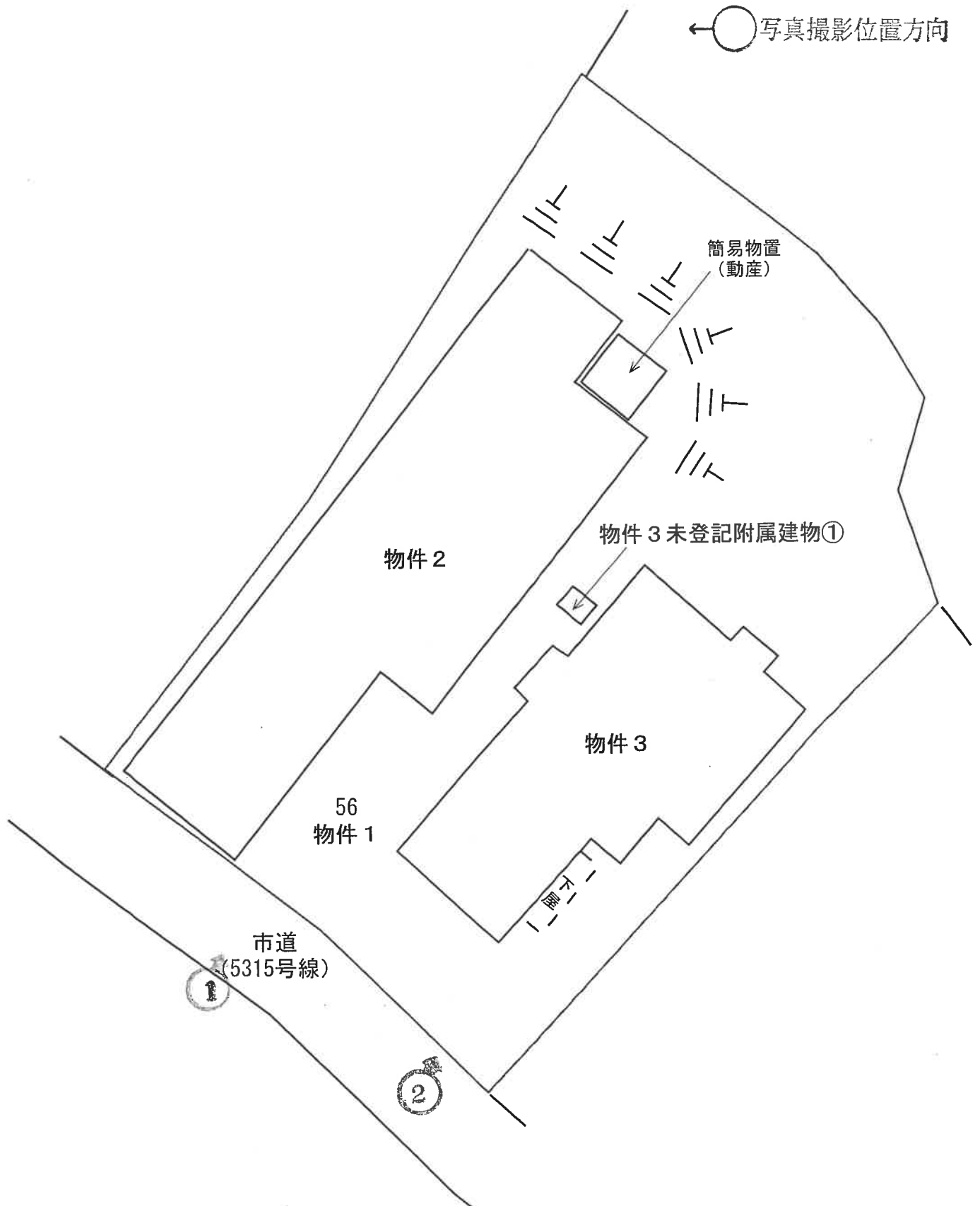
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

土地建物位置関係図

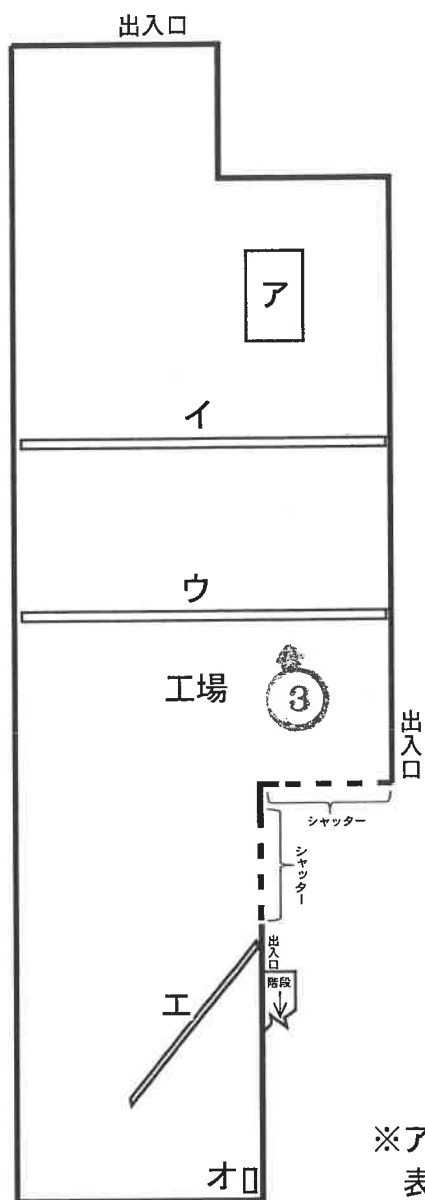


間 取 図

物件 2

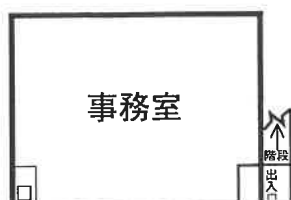
←○写真撮影位置方向

(1 階)



※ア～オは機械・器具等の位置を表示しています。

(2 階)



機械・器具等一覧

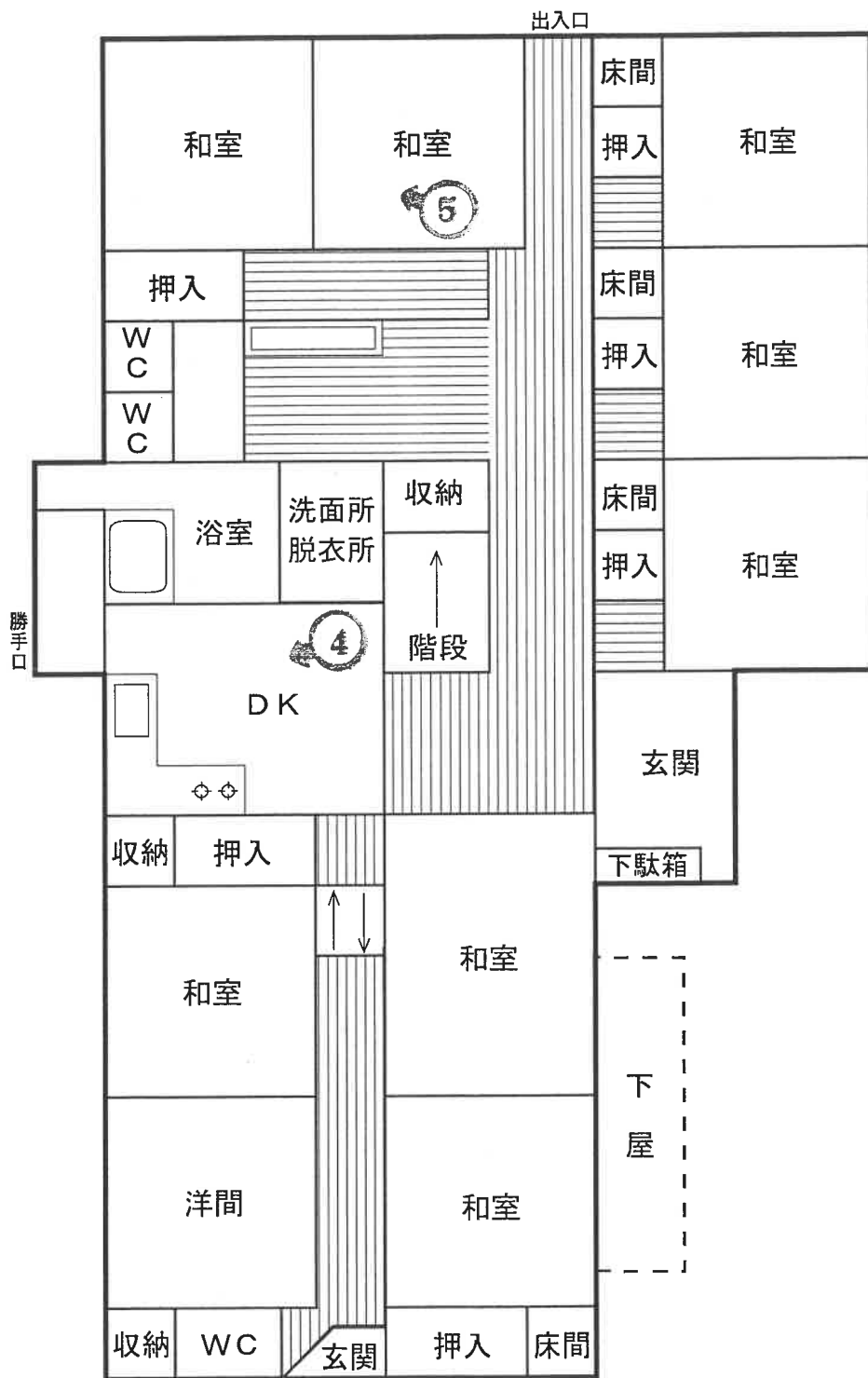
符号	種類・名称	記号・型式 (製造番号)	個数 延長	製作者	製造年月
ア	立型マシニングセンター MAZAK POWER CENTER	V-20-D (MFG NO 61349)	1	ヤマザキマザック(株)	昭和60年 5月
イ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明
ウ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明
エ	クレーン	MTS-490 (不明)	1	象印チェンブロック(株)	不明
オ	小形往復空気圧縮機 L2-5.5kw	CDV-55SUE (不明)	1	西芝電機(株)	平成18年 9月

間 取 図

物件 3

← 写真撮影位置方向

(1 階)

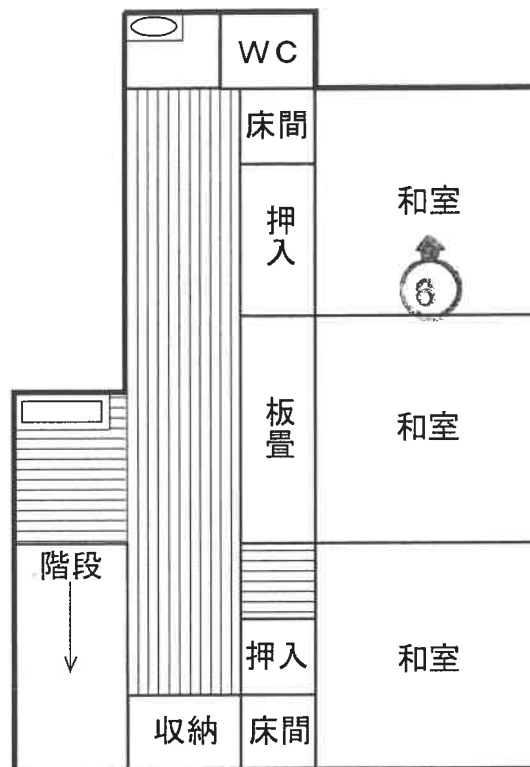


間 取 図

物件 3

←○写真撮影位置方向

(2 階)



物件 3 未登記附属建物①





(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)

令和 6年(ケ)第 66号

求 意 見 書

塚 本 修 一 殿

令和 7年 2月19日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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 2月19日
評価人

塚 本 修 一



物 件 目 録

1 所 在 日立市千石町四丁目
地 番 56 番
地 目 宅地
地 積 961.18 平方メートル

2 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
家屋 番号 56 番の 1
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 216.60 平方メートル
2 階 32.53 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 248 平方メートル
2 階 32.53 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等は別紙目録のとおり)

3 所 在 日立市千石町四丁目 56 番地
家屋 番号 56 番の 2
種 類 旅館
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 147.10 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート瓦葺 2 階建



物 件 目 録

(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1.6平方メートル



11

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

No	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	立型マシニングセンター MAZAK POWER CENTER	V-20-D (MFG NO 61349)	1	ヤマザキマザック(株)	昭和60年 5月	
イ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
ウ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
エ	クレーン	MTS-490 (不明)	1	象印チェンブロック(株)	不明	
オ	小形往復空気圧縮 機 L2-5.5kw	CDV-55SUE (不明)	1	西芝電機(株)	平成18年 9月	

(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 66号
分 冊 番 号 2 - 1
令和 6年 5月31日 受 命
令和 6年 6月24日 現地調査
令和 6年 7月22日 評 価
令和 6年 7月23日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
(物 件 番 号 1 ・ 2 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,700,000円
物件2（建物）	金 3,870,000円
物件2（機械器具）	金 0円
物件3（建物）	金 2,140,000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2・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2・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	所在地番積	3 頁物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	1階 約248㎡ 2階 32.53㎡ 延床面積 約280.53㎡
3	所 在 番 号 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3 頁物件目録記載のとおり	木造スレート瓦葺 2 階建
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(未登記附属建物) ① 便 所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約1.6㎡
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 日立市千石町四丁目 |
| | 地 番 | 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 1. 1 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市千石町四丁目 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番の 1 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 6. 6 0 平方メートル
2 階 3 2. 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市千石町四丁目 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番の 2 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 7. 1 0 平方メートル
2 階 4 9. 2 7 平方メートル |

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

No	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	立型マシニングセンター MAZAK POWER CENTER	V-20-D (MFG NO 61349)	1	ヤマザキマザック(株)	昭和60年 5月	
イ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
ウ	天井走行クレーン	不明	1	日本ホイスト(株)	不明	
エ	クレーン	MTS-490 (不明)	1	象印チエンブロック(株)	不明	
オ	小形往復空気圧縮 機 L2-5.5kw	CDV-55SUE (不明)	1	西芝電機(株)	平成18年 9月	

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	J R常磐線「常陸多賀」駅の南西方・道路距離約0.9 km 最寄バス停「大久保町三丁目」の東方・道路距離約0.2 km (徒歩約3分) (附属資料「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅に共同住宅、中小規模工場・事業所等が混在する住工混在地域であり、一部青空駐車場・未利用地等も見られる。	
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	市街化区域 準工業地域 指定 60 % 指定 200 % なし 特段にない
画 地 条 件	地 積：961.18㎡ 間 口：約23.5m 奥 行：約30.8～39.4m 形 状：ほぼ整形 地 勢：南西側一部がスロープ状、北東側一部が法地状の傾斜地であるほかは平坦地 高 低 差：接面道路より約0～0.6m低い 接面道路との関係：中間画地 セットバック：なし	
接面道路の状況	南西側幅員約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項道路に該当)	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2・3建物及び物件3未登記附属建物①の敷地として利用されている。 ※物件1土地のうち、物件2・3建物（附属建物を含む）の敷地範囲を建築面積及び現況等より次のとおり査定した。 物件2建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約597.77㎡ 物件3建物の敷地範囲 物件1土地のうち 約363.41㎡	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（引込済） ガ ス 配 管 あり（都市ガス引込済） 下 水 道 あり（接続済） (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2）

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)：昭和49年3月1日 経過年数：50年 経済的残存耐用年数：満了 増築年月日(登記記載)：昭和57年12月10日、平成14年12月25日 増築年月日(未登記)：不詳
仕 様	構 造：鉄骨・軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート 内 壁：ビニールクロス貼、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：ビニル床シート、コンクリートたたき 設 備：電気、給排水
床面積（現況）	1階 約248㎡ 2階 32.53㎡ 合計 約280.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途：工場 事務所 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	物件2建物は、株式会社滝澄製作所が賃借し工場・事務所として利用している。 ※賃貸借契約の概要は8頁【物件2 賃貸借の内容】に記載
特 記 事 項	○物件2建物は、昭和49年に建築された鉄骨・軽量鉄骨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。 ○物件2建物は、建築確認（日1567・昭和48年11月26日・工事種別：新築、日特163・昭和57年8月18日・工事種別：増築）を受けているが、完了検査はなされていない。 ○2階内壁（ビニールクロス）に亀裂、2階天井に雨漏り跡が見られる。

【物件2 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
—	50,000	0	平成24年11月21日頃から期間の 定めなし	占有開始日：昭和49年3月1日頃

(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) : 昭和42年11月2日 経過年数 : 57年 経済的残存耐用年数 : 満了
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート瓦 外 壁 : サイディング張 内 壁 : 京壁、繊維壁、タイル貼 天 井 : 竿縁天井、舟底天井、化粧合板敷目貼 床 : 畳、フローリング、タイル 設 備 : 電気、給排水、衛生、換気
床面積(現況)	1階 147.10m ² 2階 49.27m ² 合計 196.37m ²
現 況 用 途 等	現況用途 : 旅館 間 取 : 附属資料「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	物件3建物は、所有者が物置として使用している。
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建物の設備関係は動作確認が出来なかったことから、使用可能かどうか不明である。 ○天井が朽廃して抜け落ち・雨漏り跡が多数見られる。畳が腐っている所があり、床がきしみ、窓ガラスが破損し、雨の吹込み跡があり、蜘蛛の巣・カビが発生している。台所部分は低くなっている。

(未登記附属建物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 : 不 詳 経 過 年 数 : 一 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 外 壁 : サイディング張 内 壁 : プリント合板 天 井 : プリント合板 床 : コンクリートたたき 設 備 : 電気、給排水、衛生
床面積（現況）	約 1.6 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：便所 間 取：附属資料「間取図」参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件3 未登記附属建物①は、所有者が便所として利用している。
特 記 事 項	物件3 未登記附属建物①の建築確認等を調査したが、物件3 未登記附属建物①の建築確認と特定できる資料は見つからなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-1, 1-2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件1土地のうち、物件2建物の敷地範囲を物件番号1-1、物件3建物の敷地範囲を物件番号1-2と以下表示した。

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
1-1	34,000	0.667	597.77	0.90	12,200,000
1-2	34,000	0.667	363.41	0.90	7,420,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 日立-18

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/108.9 \approx 34,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 画地条件 (方位+2)

◇地域格差 : 街路条件+1.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差 : 環境条件 (地質・地盤・地勢等▲10) 画地条件 (規模▲25 間口・奥行の関係▲5 方位+4)

ウ 地 積 : 登記数量を基に建築面積及び現況等により査定した数量による。

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2, 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	280.53	0.016	810,000

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 : 約280.53㎡

ウ 現 価 率 : 経過年数50年、経済的全耐用年数50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20%、残価率2%、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 = $\{ \text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}20\%) = 0.016$

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	196.37	0.011	480,000

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57年、経済的全耐用年数57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1.5%、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1.5% + (1 - 1.5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数57年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.011

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
①	180,000	1.6	0.020	10,000

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 : 約 1.6 ㎡

ウ 現 価 率 : 建築年月日が不詳で経過年数が不明であるため、建物の現況及び保守管理の状態等を考慮して査定。

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	480,000	10,000	490,000

③ 物件2（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、金属製品製造業用設備（その他の設備）であることから10年である。符号ア・オ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こと、符号イ・ウ・エ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ので、現在の維持・管理の状態等を勘案した結果、符号ア～オ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、物件2建物については物件番号1-1の、物件3建物については物件番号1-2の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
1-1	12,200,000	0.50	法定地上権	6,100,000
1-2	7,420,000	0.45	法定地上権	3,340,000

イ 土地利用権等割合：物件番号1-1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。
物件番号1-2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%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
1-1	12,200,000	-6,100,000		0.80	0.70	3,420,000
1-2	7,420,000	-3,340,000		0.80	0.70	2,280,000
2	810,000	+6,100,000		0.80	0.70	3,870,000
3	490,000	+3,340,000		0.80	0.70	2,140,000

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△20%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	立型マシニング センター	0	1.00	1.00	0
2	天井走行クレー ン	0	1.00	1.00	0
2	天井走行クレー ン	0	1.00	1.00	0
2	クレーン	0	1.00	1.00	0
2	小形往復空気圧 縮機	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	3,420,000		3,420,000
1-2	2,280,000		2,280,000
2	3,870,000	0	3,870,000
3	2,140,000		2,140,000
一括価格(合計)			11,710,000

※物件1(土地)の内訳価格=物件番号1-1評価額 + 物件番号1-2評価額
= 5,700,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格（日立－18）

所 在：日立市大久保町3丁目191番「大久保町3－12－16」

価 格：37,800円/㎡

位 置：JR常磐線「常陸多賀」駅のほぼ西方・道路距離1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：320㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：一般住宅、貸家等が混在し、空地も見られる住宅地域

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

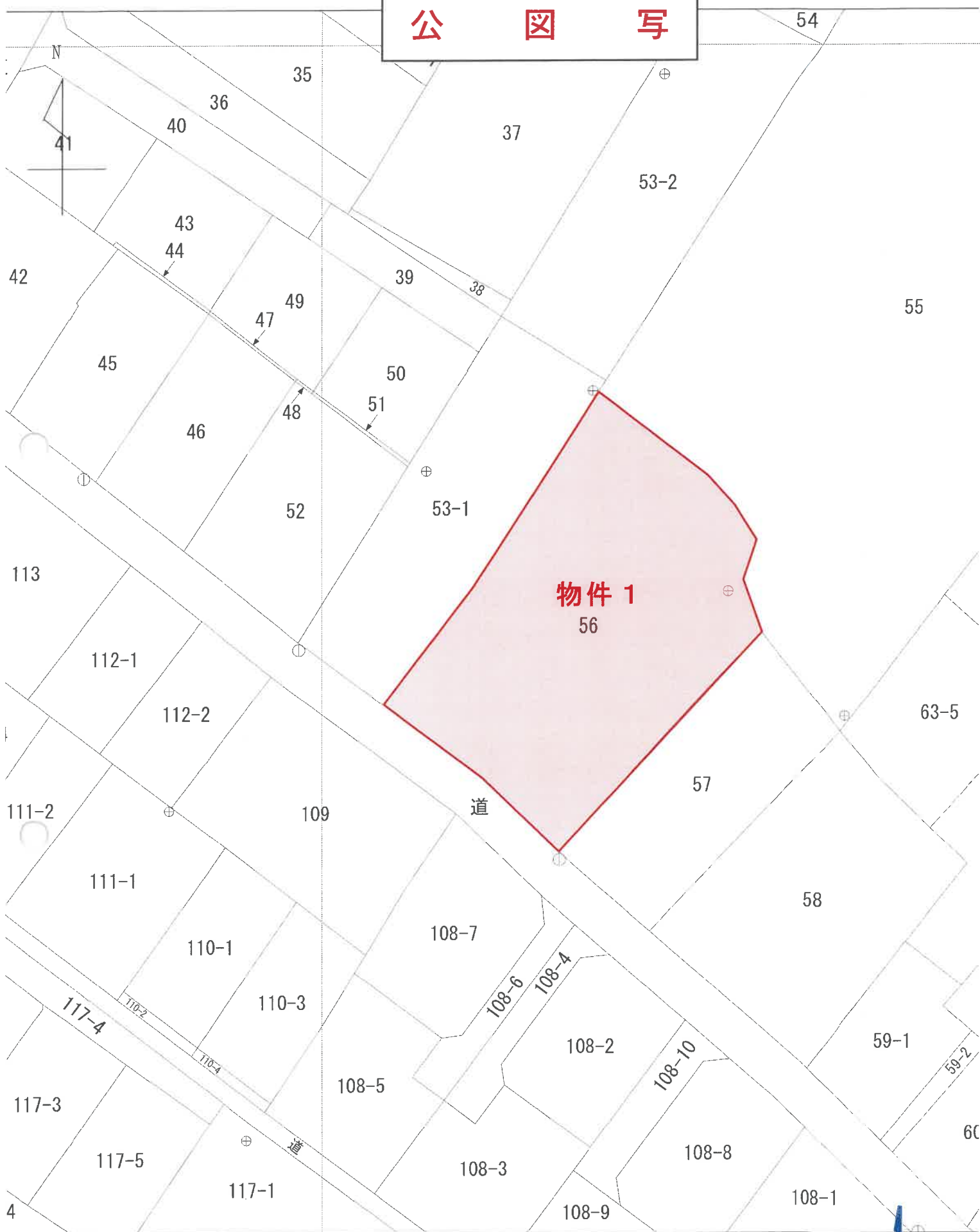
物件 1 ~ 3

平石町4丁目

1 / 1,500

(株)ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z23BH第083号

公 図 写



71. 001 (座標値種別 : 図上測定)

交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011. par)による修正がされています。

1/500



地番区域

登記年月日：平成16年5月17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。
令和6年1月30日 水戸地方法務局日立交局

※ A3版を A4版に縮小

登記官

請求番号：4-2

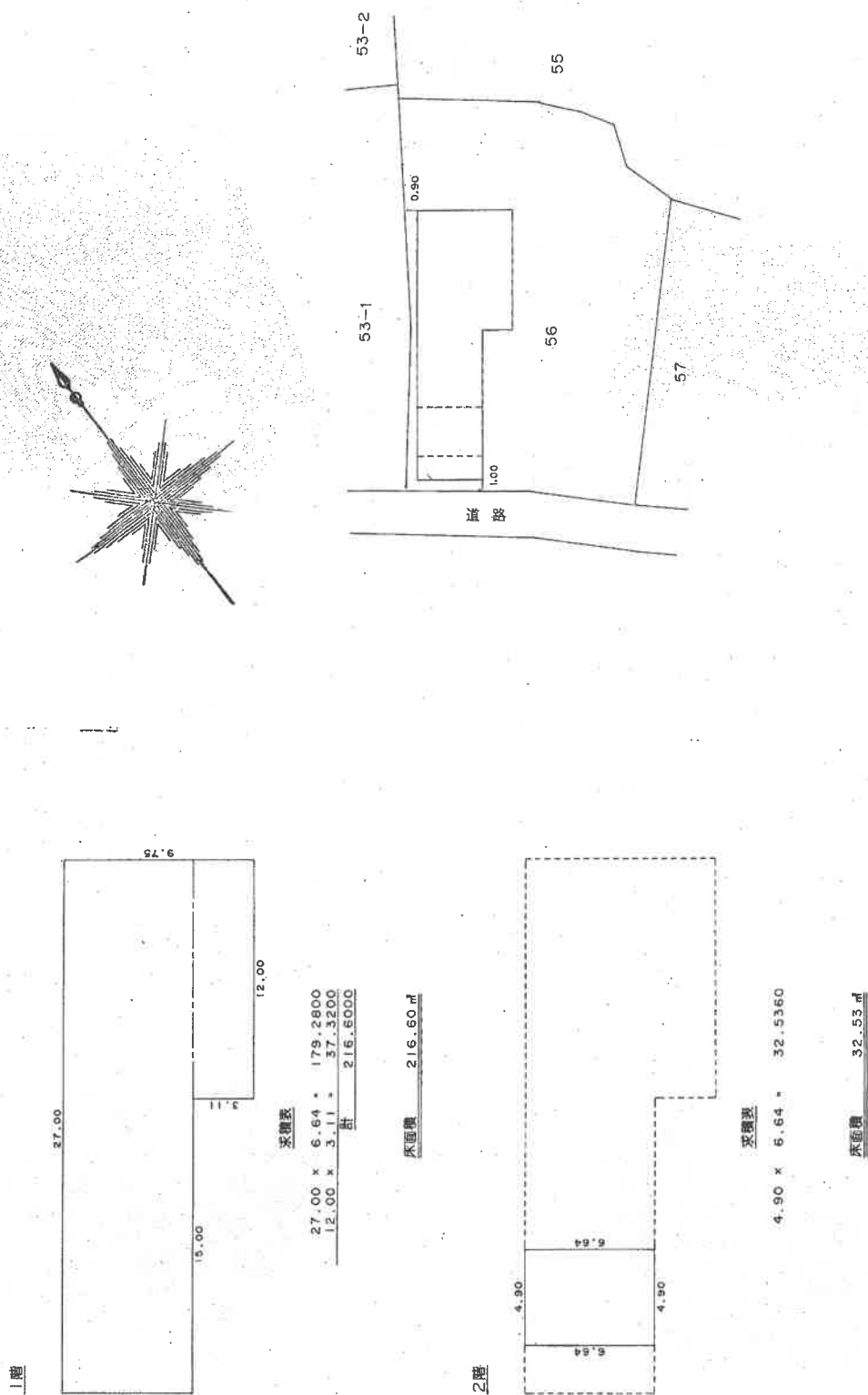
各階平面図

整理番号 658272

建物図面

家屋番号 56-1

建物の所在 日立市平石町4丁目56番地



作製者

（仮）城土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

平成16年5月17日登記

登記年月日：昭和42年11月28日

整理番号 658273

家屋番号 56-2

建物の所在 56番地

拉前千石4丁自232-2

建物図面
縮尺 1/500

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

公道

6.63m

2.1m

1.9m

主

232~1

232~2

227

228

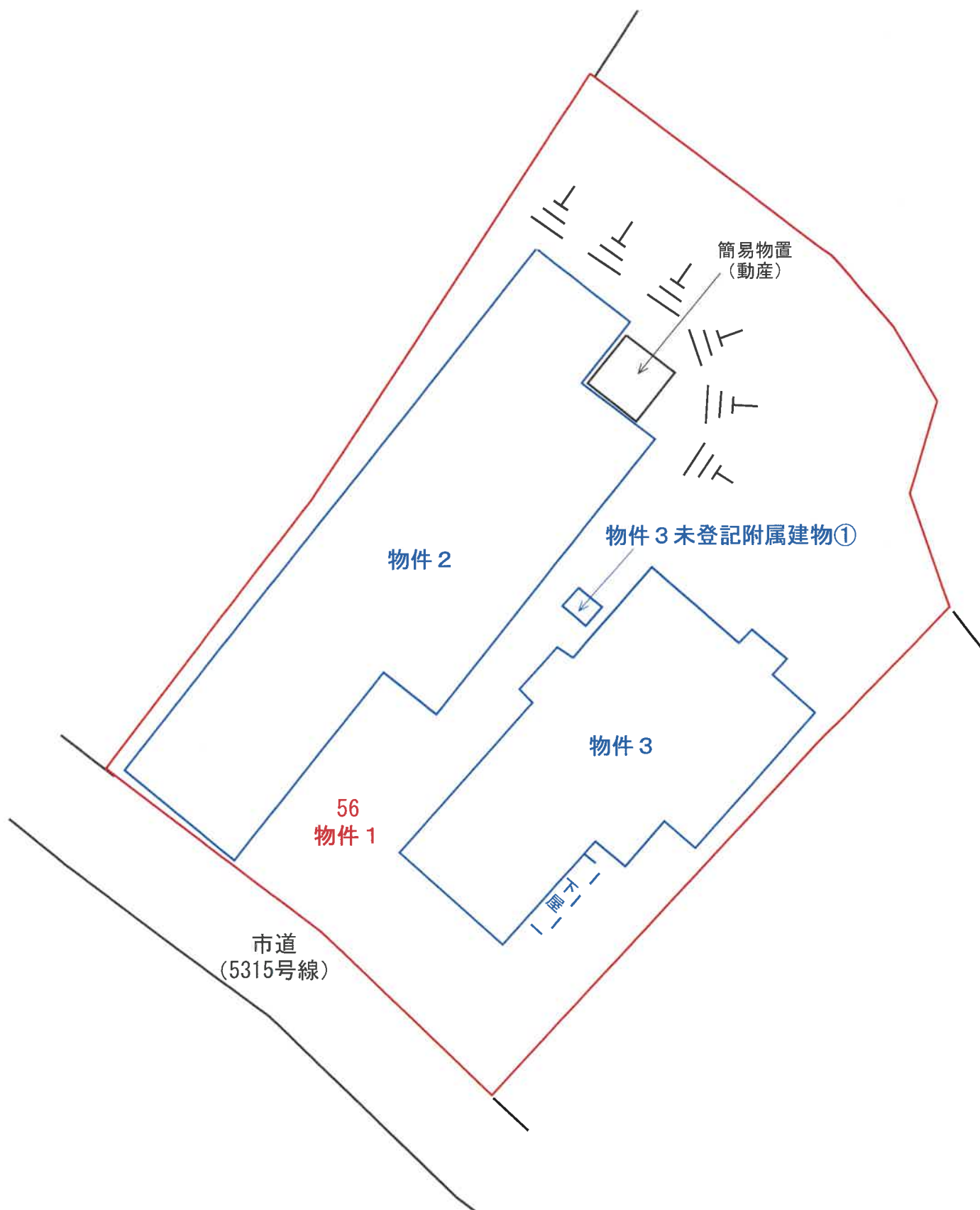
公道

6.63m

2.1m

1.9m

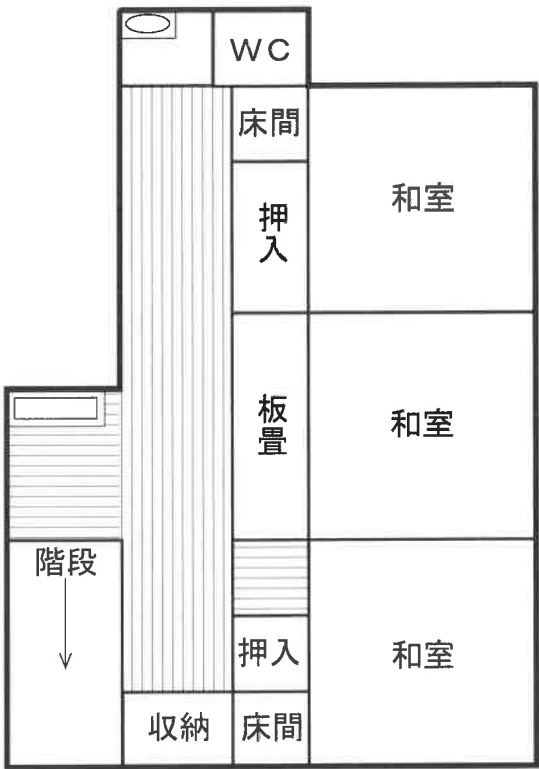
土地建物位置関係図



間 取 図

物件 3

(2 階)



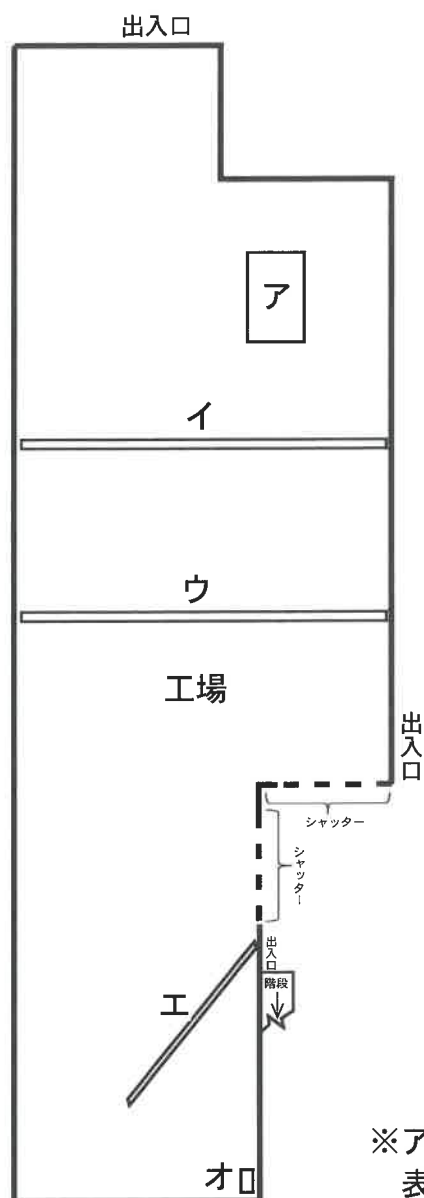
物件 3 未登記附属建物①



間 取 図

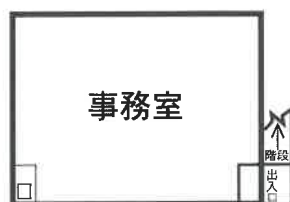
物件 2

(1 階)



※ア～オは機械・器具等の位置を表示しています。

(2 階)



間 取 図

物件 3

(1 階)

