

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3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 8年 1月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 8年 2月13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 8年 1月26日 午前 9時00分から 令和 8年 1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、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 12月 3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）
1～5	12,500,000 10,000,000	一括	2,500,000	257,909	0
1	3,070,000				
2	200,000				
3	360,000				
4	1,370,000				
5	7,500,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 水戸市萱場町字上坪
地 番 770番5
地 目 宅地
地 積 721.05平方メートル
- 2 所 在 水戸市萱場町字上坪
地 番 770番6
地 目 宅地
地 積 47.19平方メートル
- 3 所 在 水戸市萱場町字上坪
地 番 770番2
地 目 宅地
地 積 84.32平方メートル
- 4 所 在 水戸市萱場町字上坪
地 番 770番1
地 目 雑種地
地 積 321平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 水戸市萱場町字上坪770番地5、770番地2、770番地6



物 件 目 録

家屋 番号 770番5
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 297.67平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件土地の一部（約3平方メートル）を楽天モバイル株式会社が占有している。
同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号5】

本件所有者及び株式会社登里信が占有している。株式会社登里信の占有権原は買
受人に対抗できない。

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 水戸市萱場町字上坪
 地 番 770番5
 地 目 宅地
 地 積 721.05平方メートル
- 2 所 在 水戸市萱場町字上坪
 地 番 770番6
 地 目 宅地
 地 積 47.19平方メートル
- 3 所 在 水戸市萱場町字上坪
 地 番 770番2
 地 目 宅地
 地 積 84.32平方メートル
- 4 所 在 水戸市萱場町字上坪
 地 番 770番1
 地 目 雑種地
 地 積 321平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 水戸市萱場町字上坪770番地5、770番地2、770番地6



物 件 目 録

家屋 番号 770番5
種 類 工場 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 297.67平方メートル



令和7年（ケ）第12号

令和7年3月17日受理

令和7年5月27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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市萱場町字上坪
770番5
宅地
721.05平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市萱場町字上坪
770番6
宅地
47.19平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市萱場町字上坪
770番2
宅地
84.32平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 水戸市萱場町字上坪
770番1
雑種地
321平方メートル |
| 5 | 所

家屋番号
種
類
構
造
床面積 | 在

番号
類
造
積 | 水戸市萱場町字上坪770番地5、770番地2、
770番地6
770番5
工場 事務所
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
297.67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 1～4
現 況 地 目	■宅地 (物件1～4) □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 (楽天モバイル株式会社) ■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 ■その他の者が物件4土地の一部を携帯電話基地局用地として使用し、 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	携帯電話基地局がある。 スチール製物置 (動産)、ガス設備、受水槽、変電設備などがある。
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 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 ■その他の者 (株式会社登里信) ■上記の者が本建物を 工場・事務所 (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	複数の機械器具類が残置されていた。
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (約3平方メートル)
占有者		☐ 債務者 ☒ 楽天モバイル株式会社
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 携帯電話基地局用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人(☒ B (占有者会社の関連会社従業員)) 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		令和2年4月9日
最初の契約等	契約日	令和2年4月9日
	期間	令和2年4月1日から ☒ 令和7年3月31日まで 5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7年4月1日から ☒ 令和12年3月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ (前)所有者 (株式会社登里信) ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月金 5,000 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 () 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)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件 5 関係）			
占有範囲		■全部 □一部（ 平方メートル）	
占有者		■債務者 ■株式会社WMP	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 ■工場	
□関係人（□（ ））の陳述			
□提示文書（ ）の要旨			
占有権原		■（株式会社WMPにつき）所有権 ■（債務者につき）不明	
占有開始時期		（以下、債務者につき） 平成12年9月ころ（登記記録上の物件5新築時期）	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	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	
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	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	
本件建物は新築時から債務者会社が所有していたが（ただし平成19年から令和2年までは第三者が所有している。）、令和6年9月12日に現在の所有者会社に所有権が移転されている。しかしながら本件不動産は債務者会社の本店所在地として登記され、また建物内には債務者会社名義の食品営業許可証などが掲示されていることなどから、債務者会社が空き工場として占有していると判断した。			

(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)

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 所有者会社及び同社代表者に照会書を送付するも本日まで回答が無く連絡が取れない。また電話が不通のため債務者会社にも連絡が取れなかった。
- 3 所有者会社及び債務者会社から聴取できないため、債務者会社の占有権原は不明である。
- 4 本件建物内には精肉業で使用されると見られる複数の機械器具が残置されていたが、建物に固定されていなかったため工場抵当法の適用はないと判断した。なお多くの機械には「R 2 事業再構築 事業再構築補助金以外での使用禁止」のラベルが貼付されていた。
- 5 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4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)

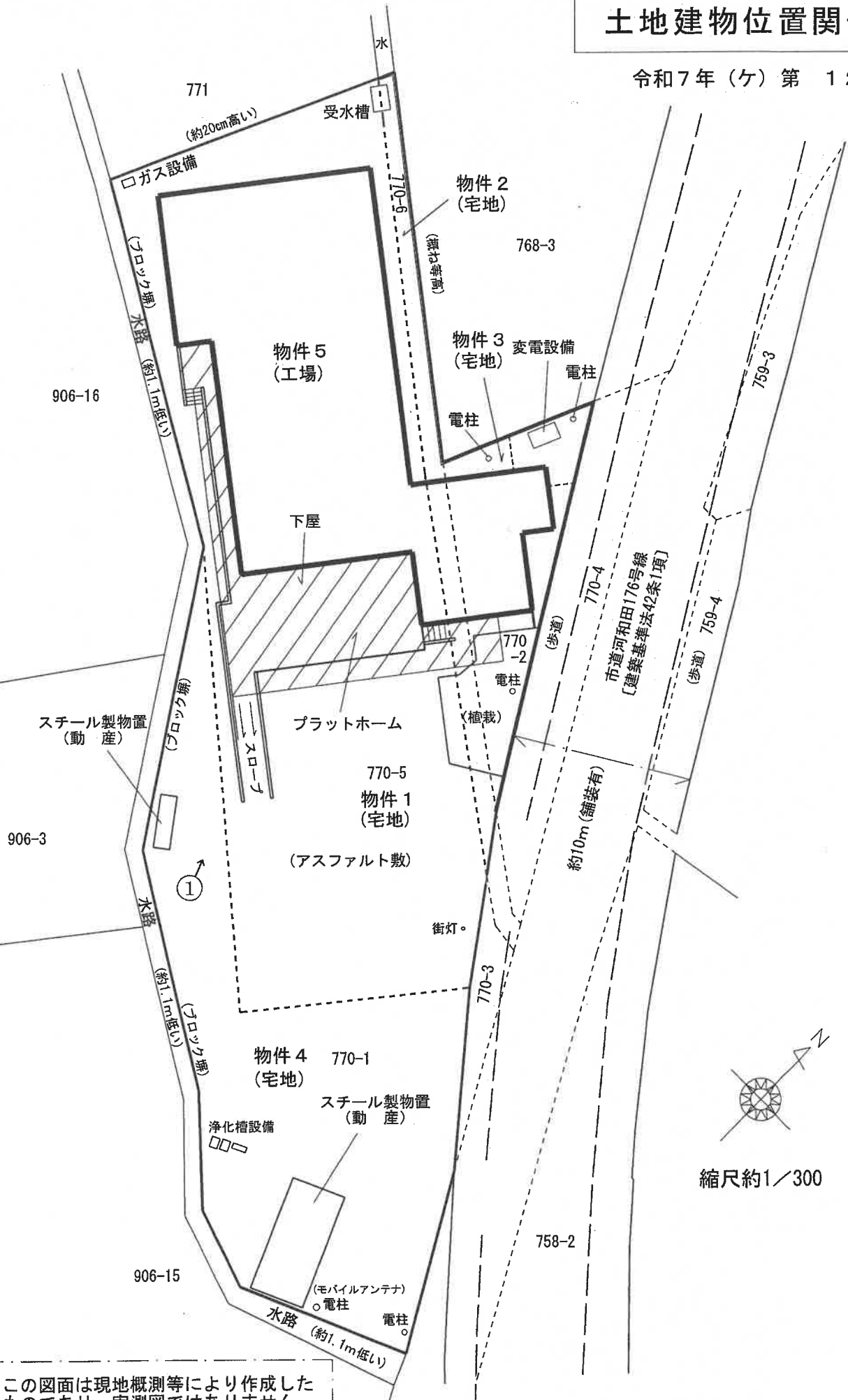
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月18日(火)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和7年3月25日(火) 11:00—11:15	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月31日(月)	当 庁	■楽天トータルソリューション株式会社に照会書送付
令和7年4月21日(月)	当 庁	■所有者会社に照会書送付
令和7年4月24日(木)	当 庁	■所有者会社代表者Aに照会書送付
令和7年5月9日(金) 13:40—14:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年5月27日(火) 13:00—13:05	水戸地方法務局	■債務者会社及び占有者会社の履歴事項全部証明書取得
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 7年 5月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 12号



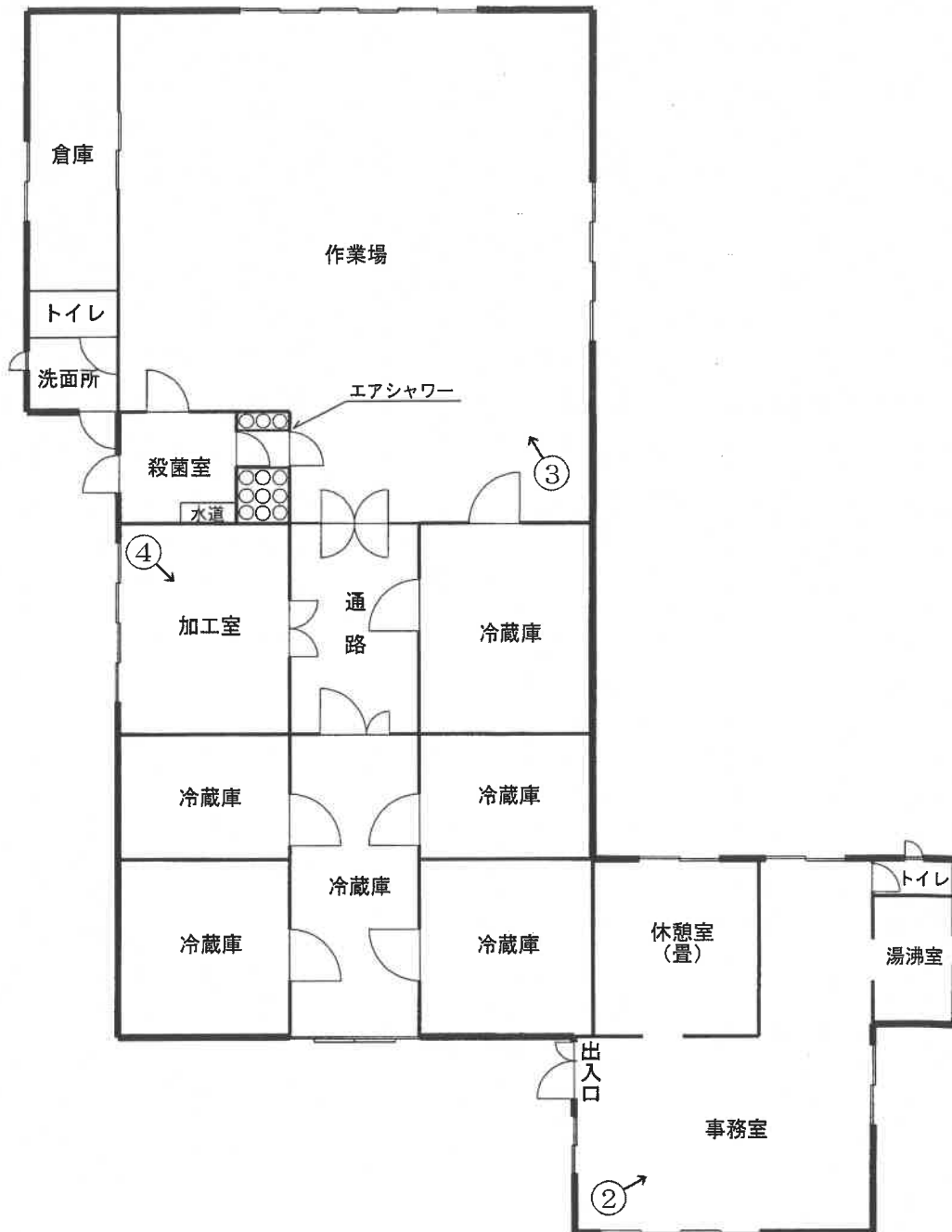
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

←○写真撮影位置方向
(7枚目)

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 12号

物件5：工場 事務所



床面積 297.67㎡
（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



写真番号 4



令和 7年（ケ）第 12号
令和 7年 3月17日 受 命
令和 7年 5月 9日 現地調査
令和 7年 5月21日 評 価
令和 7年 5月22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 12,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,070,000円
物件2（土地）	金 200,000円
物件3（土地）	金 360,000円
物件4（土地）	金 1,370,000円
物件5（建物）	金 7,500,000円

- ① 一括価格は、物件1ないし5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ないし4の内訳価格は物件5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 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所 地 地 地 在 番 目 積	3 頁物件目録記載のとおり	宅地
5	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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水戸市萱場町字上坪 |
| | 地 番 | 770番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 721.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水戸市萱場町字上坪 |
| | 地 番 | 770番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水戸市萱場町字上坪 |
| | 地 番 | 770番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.32平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水戸市萱場町字上坪 |
| | 地 番 | 770番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 321平方メートル |
| 5 | 所 在 | 水戸市萱場町字上坪770番地5、770番地2、
770番地6 |
| | 家屋 番号 | 770番5 |
| | 種 類 | 工場 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 297.67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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「赤塚」駅の南西方約5.2km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「上坪」の北西方約400m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、農地が多い中に工場、事業所、一般住宅等が混在する地域である。市街地からは離れており、利便性はやや劣るエリアと思料される。	
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 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	【物件1ないし4一体地として】 土地の間口・奥行、形状等は、概ね別添「土地建物位置関係図」記載の通りである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	（北東側）市道河和田176号線〔建築基準法第42条1項1号〕 ：幅員約10m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件5建物を所有し、占有している。 また、物件4土地の一部「約3㎡」を楽天モバイル株式会社がアンテナ基地局用地として利用している。なお、前所有者（株式会社登信里）との間で賃貸借契約がなされており、内容等の詳細については現況調査報告書記載の通りである。この件に関しては、全体地に占める割合が過小であるため特段の減価は要しないものと判断した。 ※敷地範囲 物件5建物 物件1ないし4土地の全部㎡1,173.56㎡ ＜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（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。 但し、評価人としての調査には限界があるため、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 本地上には、スチール製物置(動産)が2個、受水槽、ガス設備、浄化槽設備等があるほか、物件5建物に付随するプラットホーム・下屋等が存する。(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 (2) 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視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5）

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	平成12年 9月 1日新築 約25年 5年
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 サイディング ビニールクロス貼 ボード貼等 ボード貼等 土間、畳等 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 297.67㎡ 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 事務所 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「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者及び株式会社登里信が本建物を工場・事務所(空き)として管理している。 なお、占有権原については不明である。詳細については、現況調査報告書記載の通りである。 また、本件では買受人に対抗出来ない占有権原と判断され、占有減価は行わないものとした。	

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (水戸市役所建築指導課調べ) ○建築確認 確認番号：第1877号(平成12年3月31日付) 主要用途：精肉加工所 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、内外壁の汚損、壁や床の汚損等が見られ、全体的な老朽化が進行している。また、食肉を扱っていたと思われることから冷蔵庫内で異臭が確認された。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 目的建物は平成12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。 (4) 再建築等について 本件建物は市街化調整区域内に存し、水戸市役所建築指導課の聴取によると、都市計画法第43条による許可(作業所として平成12年3月1日付、第613号)を得て建築されたものである。原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性がある。詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、同課にて確認を要する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4 (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	20,300	0.72	721.05	0.80	8,430,000
2	20,300	0.72	47.19	0.80	550,000
3	20,300	0.72	84.32	0.80	990,000
4	20,300	0.72	321.00	0.80	3,750,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 水戸-44

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/122 = 20,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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) 環境条件(周辺環境+30)

イ 個別格差：＜物件1ないし4一体地として＞ 画地条件 (形状▲20 規模▲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5 (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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	250,000	297.67	0.125	9,300,000

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25年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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%)×(經濟的残存耐用年数5年／經濟的全耐用年数30年)}×(1－觀察減価40%)≒0.125

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	8,430,000	0.35 法定地上権	2,950,000
2	550,000	0.35 法定地上権	190,000
3	990,000	0.35 法定地上権	350,000
4	3,750,000	0.35 法定地上権	1,310,000

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	8,430,000	-2,950,000		0.80	0.70	3,070,000
2	550,000	-190,000		0.80	0.70	200,000
3	990,000	-350,000		0.80	0.70	360,000
4	3,750,000	-1,310,000		0.80	0.70	1,370,000
5	9,300,000	+4,800,000		0.76	0.70	7,500,000
一括価格（合計）						12,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし5 汎用性が劣る工場で市場性の減退に伴う減価▲20
物件5 アスベスト使用リスク▲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 地価公示価格 水戸-44

所 在：茨城県水戸市住吉町138番11

地 目：宅 地

価 格：24,800円／m²

位 置：J R 常磐線「水戸」駅の南方約5.3km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：293m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側4m市道(中間画地)

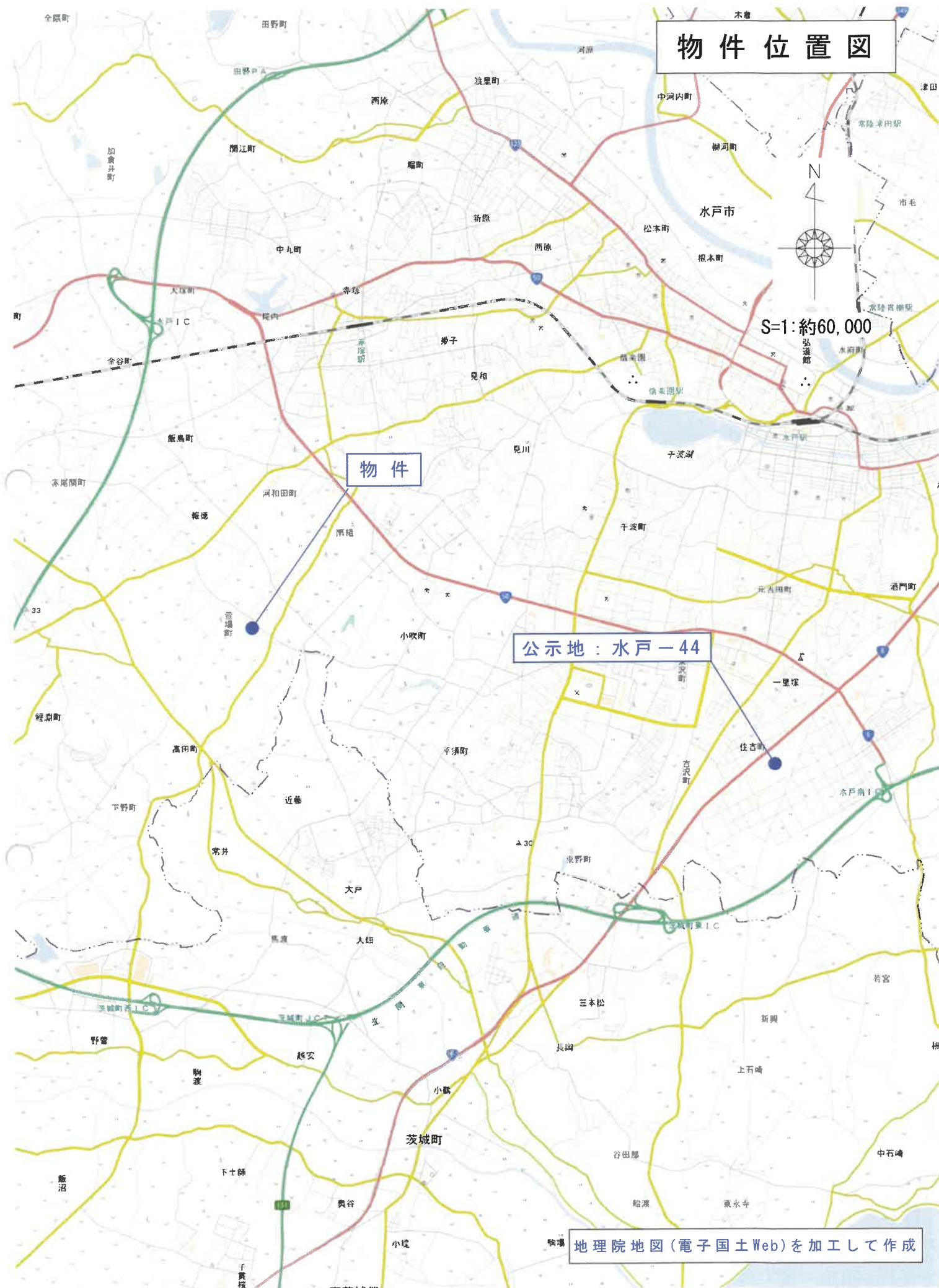
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅、倉庫、作業所等が混在する住宅地域

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





周辺見取図



S=1:約2,500

物 件

衛スイカン

富士丸
工営(株)

ケイミューホームテック(株)関東第二営業部水戸(営)

(株)登里信

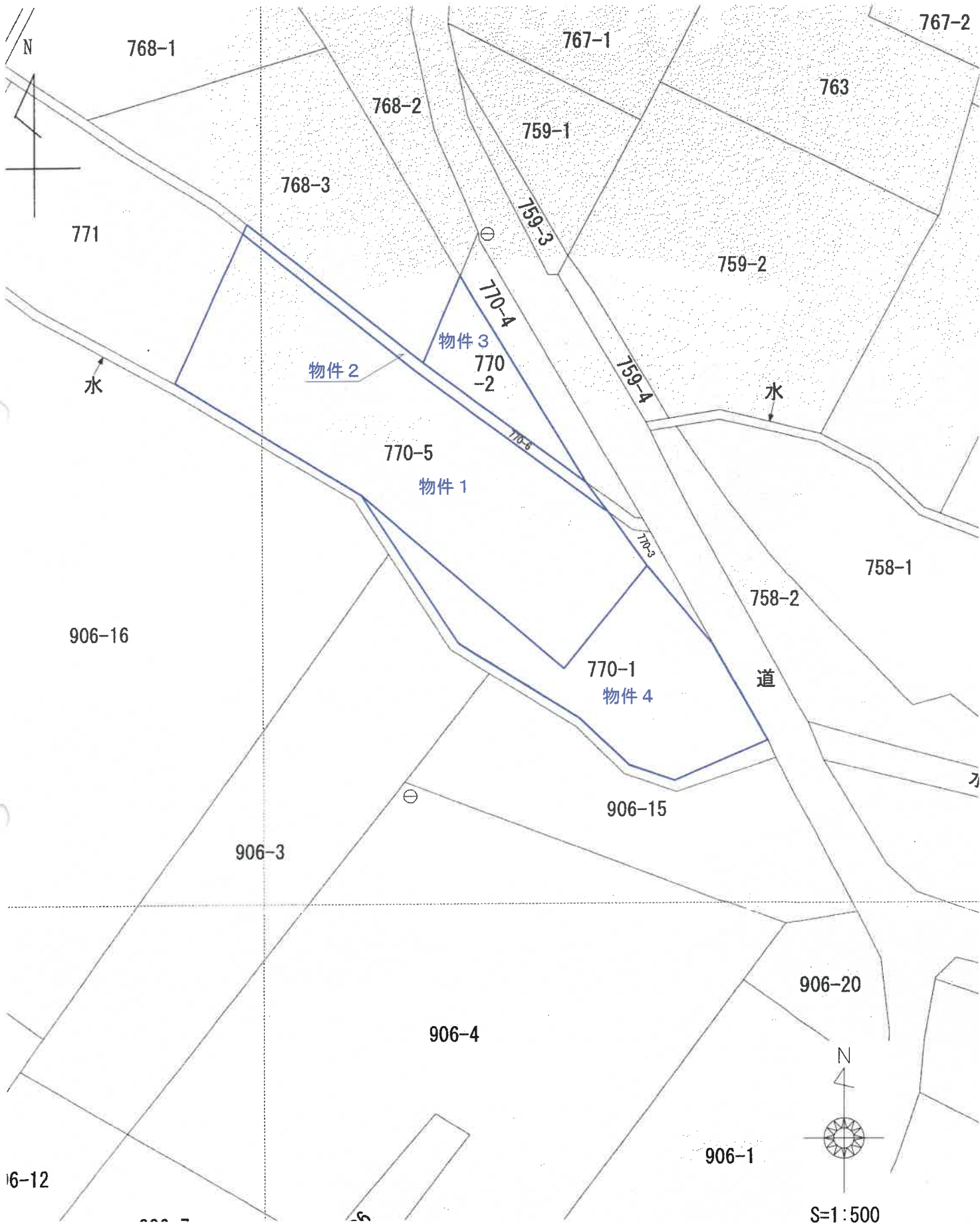
(株)山本
パネル



南鈴木緑化
サービス

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



地積測量図写

前 770-1 後 770-5、-1

新

地 番

土地の所在

整理番号 014872

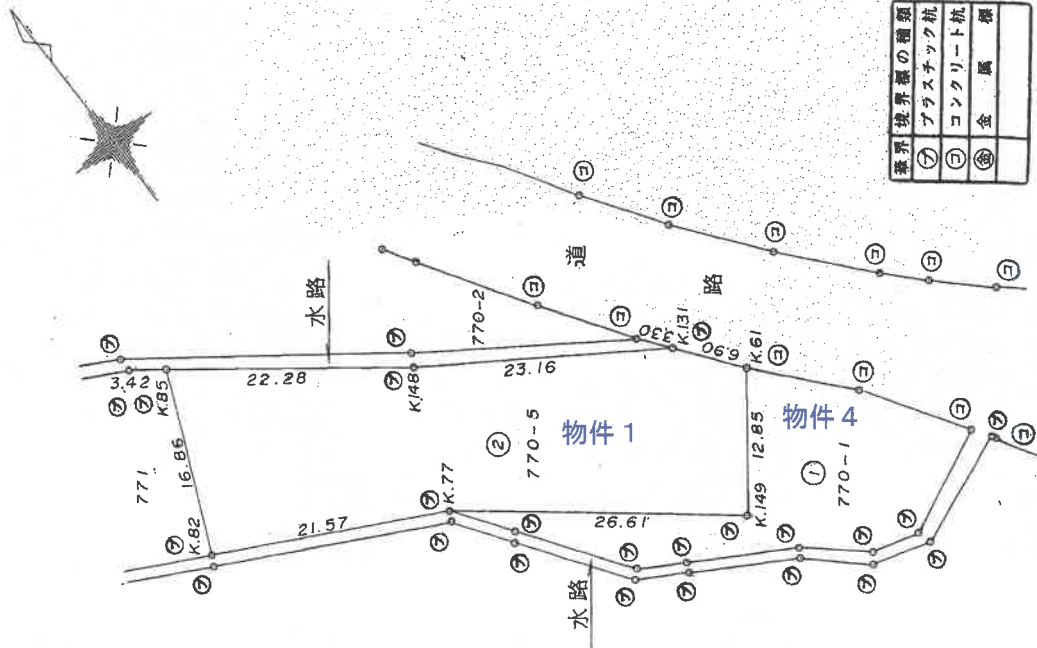
地 積 測 量 図

水戸市豊場町字上坪

座標求積表

地 番	② 770-5	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距	繼
測 点						
K. 61		455. 022	618. 464	9591. 758176		6. 90
K. 131		457. 826	612. 156	3030. 784356		23. 16
K. 148		459. 973	589. 086	3250. 576548		22. 28
K. 85		463. 344	567. 060	-7609. 378140		16. 86
K. 82		446. 554	568. 608	-9613. 455456		21. 57
K. 77		446. 437	590. 179	-2500. 588423		26. 61
K. 149		442. 317	616. 473	5292. 420705		12. 85
			倍 面 積	1442. 117766		
			面 積	721. 058830		
			地 積	721. 05	m ²	

地 番	① 770-1	公 簿	総 計	残 地 積
		1042.21250	721.058830	321.1536170
			残 地 積	321.15
			地 積	m ²



境界境界線の種類	境界境界線の種類
① プラスチック杭	② コンクリート杭
③ 金 属 杭	

縮尺 1/500

申請人

(平成11年12月10日作製)

作製者

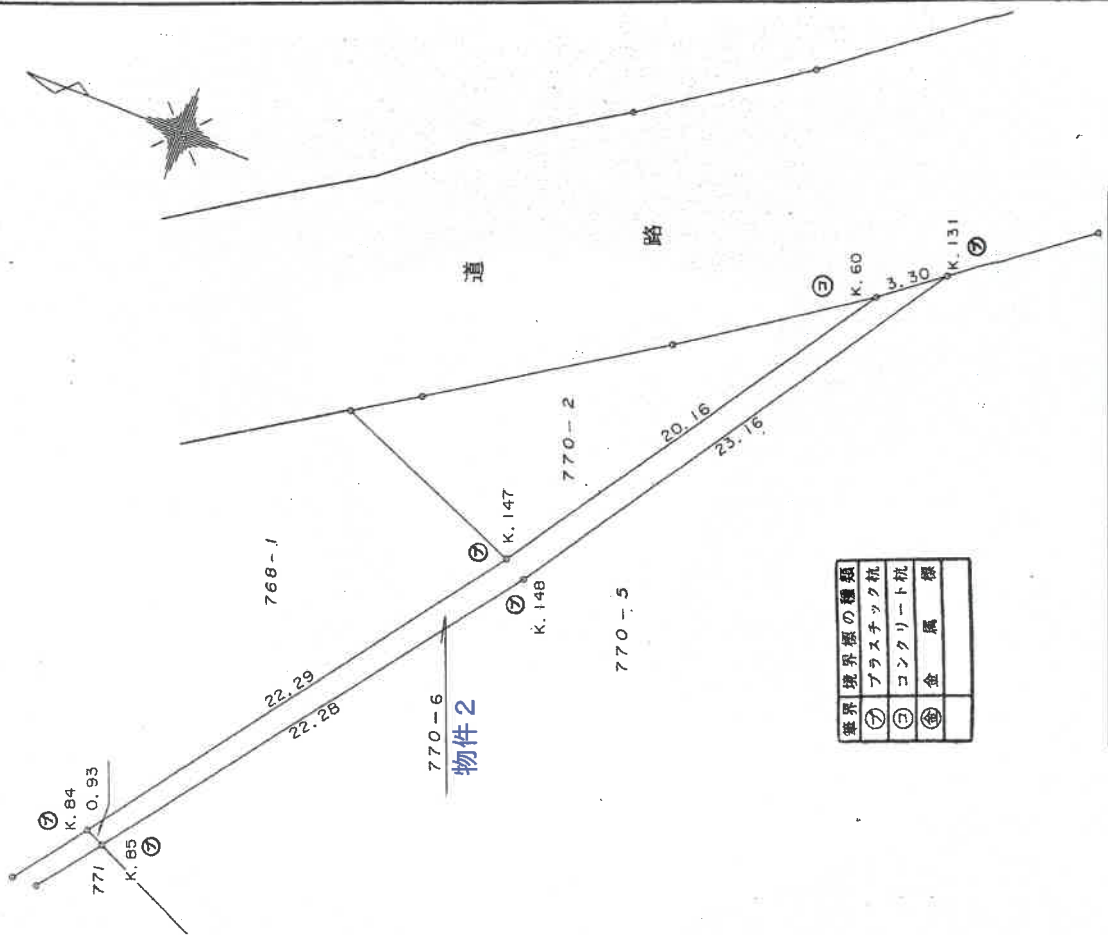
A3版をA4版に縮小

整理番号 014875

前 770-6 後 770-6 新

地 番 770-6

土地の所在 水戸市萱場町字上坪



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	(Xn-1)Yn	距離
	K. 131	457.826	612.156	-491.561268		3.30
	K. 60	459.170	609.134	2026.588818		20.16
	K. 147	461.153	589.062	3007.161510		22.29
	K. 84	464.275	566.986	1242.266326		0.93
	K. 85	463.344	567.060	-2439.492120		22.28
	K. 148	459.973	589.086	-3250.576548		23.16
			倍面積	94.386718		
			面積	47.1933590		
			地積	47.19	m ²	

境界線の種類	境界線の種類
① プラスチック杭	② コンクリート杭
③ 金	④ 属

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成 12 年 3 月 2 日作製)

A3版をA4版に縮小

前 770-2 後 770-4 新

地積測量図

地番 770-4-2

土地の所在 水戸市萱場町字上坪

整理番号 014873

求積表

⑦ 770-4

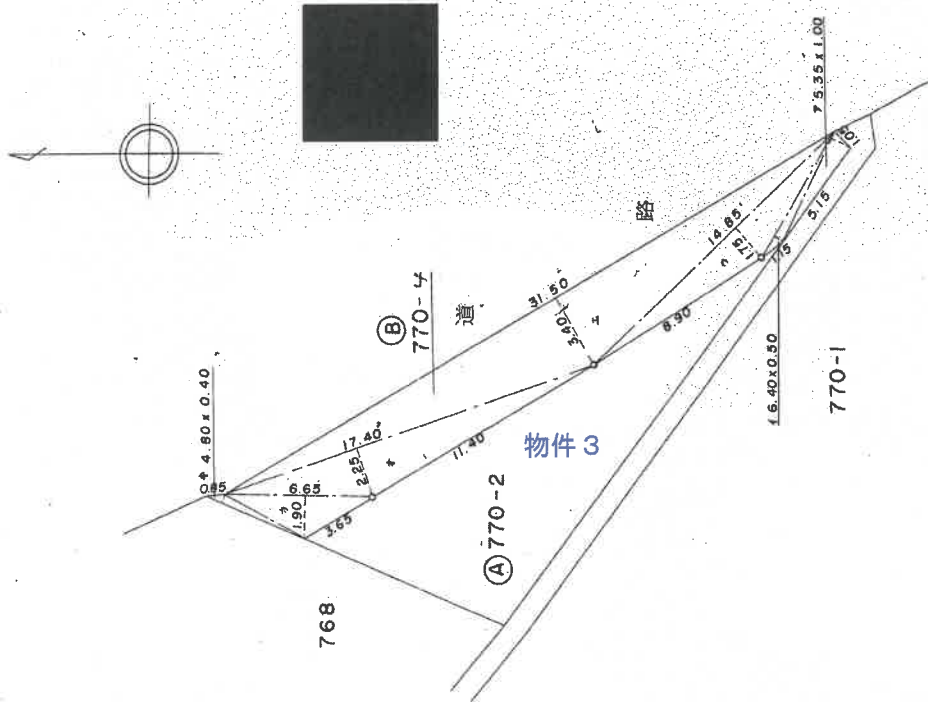
7	5.35	×	1.00	=	5.3500
イ	6.40	×	0.50	=	3.2000
ウ	14.85	×	1.75	=	25.9875
エ	31.50	×	3.40	=	107.1000
オ	17.40	×	2.25	=	39.1500
カ	6.65	×	1.90	=	12.6350
キ	4.80	×	0.40	=	1.9200

計 195.3425
1/2 地積 97.67125 m²

⑧ 770-2 (残地)

182 - 97.67125 = 84.32875

地積 84.32875 m²



番号	図記号の説明
①	区画境界線
②	道路境界線
③	境界点
④	境界線延長

62.11.25
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

作製者

A3版をA4版に縮小

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

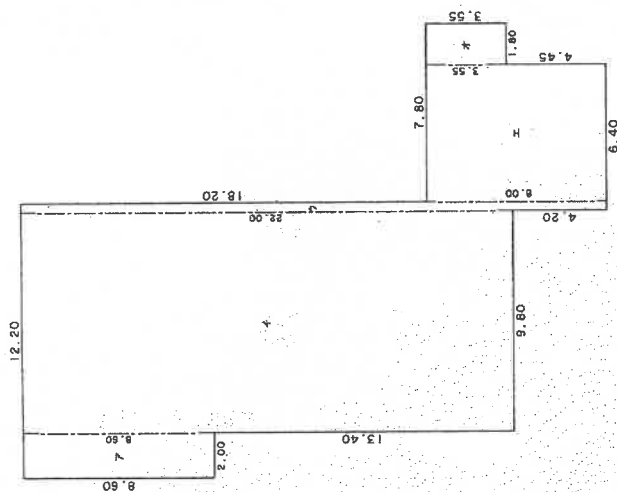
770-5

建築物の所在 水戸市萱場印字上坪770番地5、同番地2、同番地6

各階平面圖

整理番号 049594

面平



求積表

ア	8.60	×	2.00	=	17.2000
イ	22.00	×	9.80	=	215.6000
ウ	26.20	×	0.40	=	10.4800
エ	8.00	×	6.00	=	48.0000
オ	3.55	×	1.80	=	6.3900
			合計		297.6700
			床面積		297.67 ㎡

A3版をA4版に縮小

物件 5

眞

詠

122

768-1

770-6

22

770-5

770-1

作製者

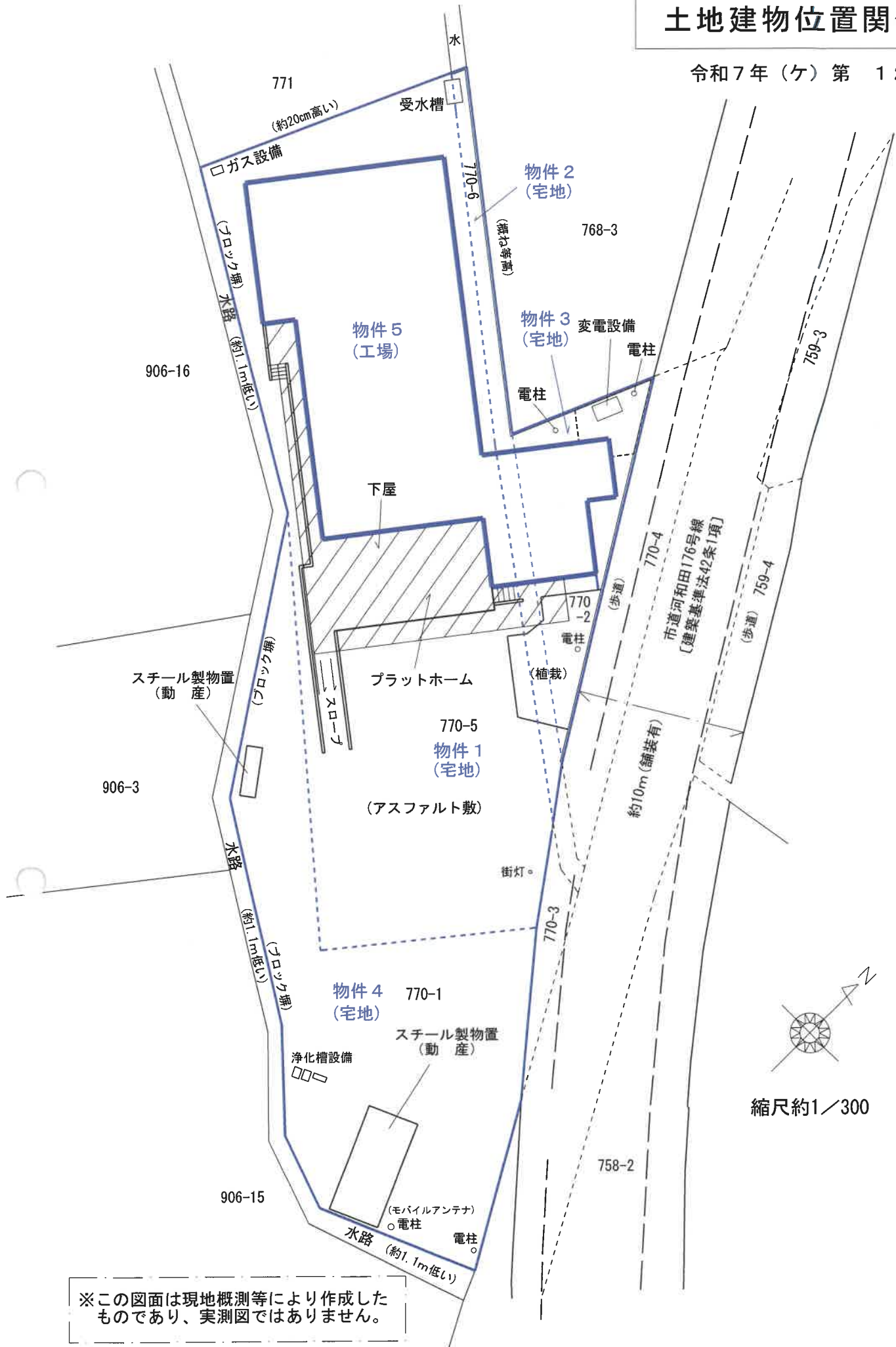
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 12号



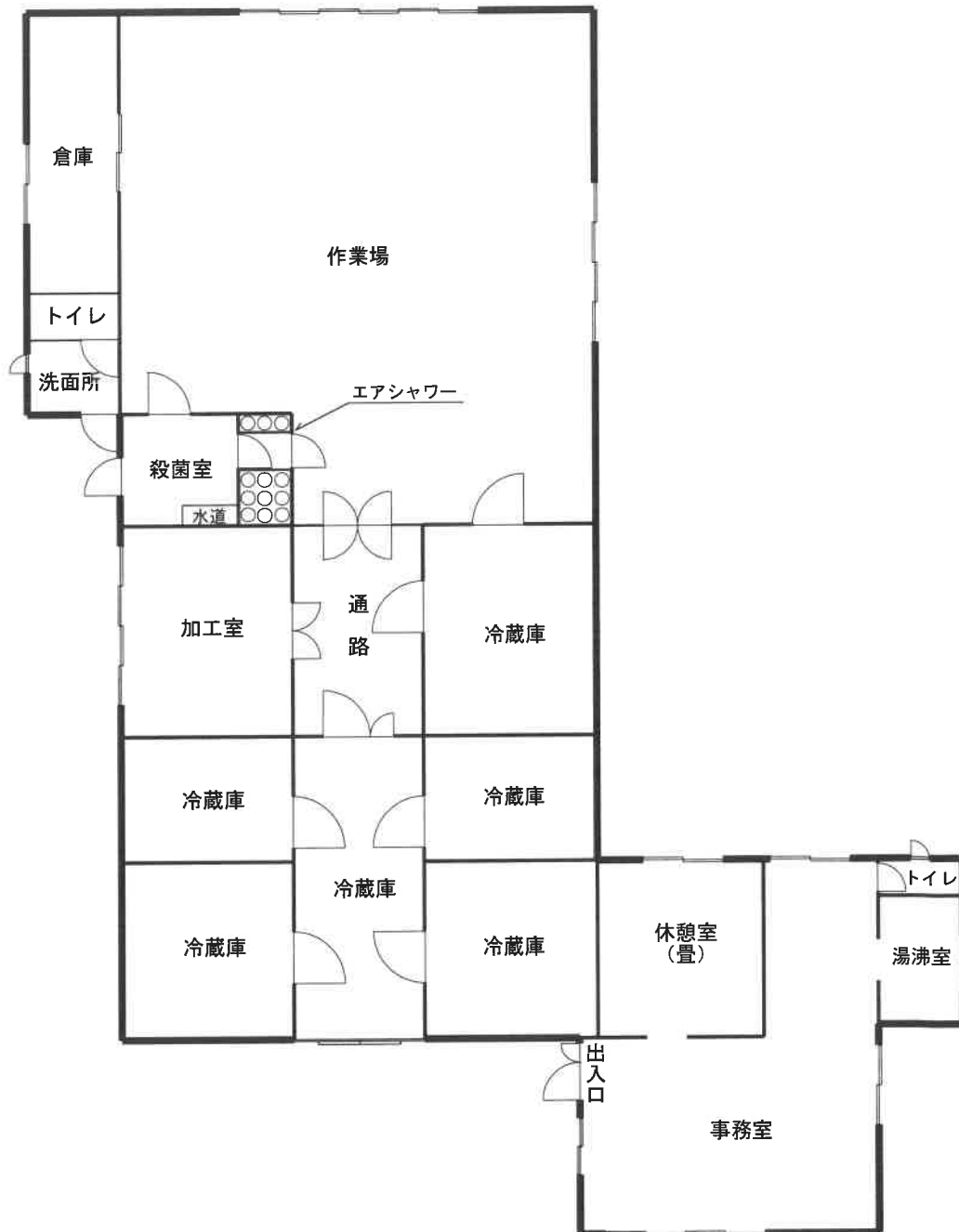
縮尺約1/300

※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。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 12号

物件5：工場 事務所



床面積 297.67㎡
(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。