

令和6年（ケ）第123号

令和6年（ケ）第170号

（物件1～6、12～14）

閲覧者及び入札希望者への注意事項

- ・ 頭書各事件については、令和6年（ケ）第123号事件に令和6年（ケ）第170号事件を併合して売却実施しています。

なお、併合前の物件番号と併合後の物件番号の関係は次のとおりです。

併合前の令和6年（ケ）第123号の物件番号1～6

→併合後の物件番号 変更なし

併合前の令和6年（ケ）第170号の物件番号1～3

→併合後の物件番号12～14

- ・ 本物件についての、令和6年（ケ）第123号事件と令和6年（ケ）第170号事件の併合後の評価額は、令和6年（ケ）第170号（物件1～3）に関する評価書2ページ目に記載されています。
- ・ 入札書等に事件番号を記載する際には、

事件番号は 「 令和6年（ケ）第123号

令和6年（ケ）第170号 」 と併記し、

物件番号は 「 1～6、12～14 」 と記載してください。

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 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 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。	

令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1487番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 156.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1494番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 588.44平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1495番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 453.19平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1495番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.66平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1492番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 173.24平方メートル |



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

6 所 在 銚田市上沢字荒地上1495番地2、1494番地1

家屋 番号 1495番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 141.60平方メートル
2階 79.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.08平方メートル
2階 79.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.39平方メートル
2階 49.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99.23平方メートル
2階 49.59平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 約182.18平方メートル

(未登記附属建物)



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約2.48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約33平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約3.64平方メートル

1.2 所 在 銚田市上沢字荒地上

地 番 1492番1

地 目 宅地

地 積 647.65平方メートル

1.3 所 在 銚田市上沢字荒地上

地 番 1493番1



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	689.72平方メートル
14 所 在	銚田市上沢字荒地上1493番地1
家屋 番号	1493番1
種 類	給油所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	58.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6, 12～14】

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1～6, 12～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

・Aが主たる建物, 未登記附属建物②～⑤を占有している。

・本件債務者が附属建物符号1, 未登記附属建物①を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件14】

本件所有者おおくにや株式会社が占有している。

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 銚田市上沢字荒地上
地 番 1487番2
地 目 宅地
地 積 156.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1494番2
地 目 宅地
地 積 588.44平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1495番1
地 目 宅地
地 積 453.19平方メートル

所有者 A

4 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1495番2
地 目 宅地
地 積 314.66平方メートル

所有者 A



11

令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

5 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1492番4
地 目 宅地
地 積 173.24平方メートル

所有者 A

6 所 在 銚田市上沢字荒地上1495番地2、1494番地1
家屋 番号 1495番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 141.60平方メートル
2階 79.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.08平方メートル
2階 79.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.39平方メートル
2階 49.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約99.23平方メートル
2階 49.59平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 1 2 3 号
令和 6 年 (ケ) 第 1 7 0 号

物 件 目 録

(未登記附属建物①)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 約 1 8 2 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 2 . 4 8 平方メートル

(未登記附属建物③)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 3 3 平方メートル

(未登記附属建物④)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 3 平方メートル

(未登記附属建物⑤)

種 類 物置

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約 3 . 6 4 平方メートル



令和 6年(ケ)第 123号
令和 6年(ケ)第 170号

物 件 目 録

所有者 A

12 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1492番1
地 目 宅地
地 積 647.65平方メートル

所有者 A

13 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1493番1
地 目 宅地
地 積 689.72平方メートル

所有者 A

14 所 在 銚田市上沢字荒地上1493番地1
家屋 番号 1493番1
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 58.50平方メートル

所有者 おおくにや株式会社



令和6年（ケ）第123号
（物件1～6）

令和6年 9月 5日受理

令和6年11月25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 | 所在地
地地地 | 在番目積
所有者 A | 銚田市上沢字荒地上
1487番2
宅地
156.82平方メートル |
| 2 | 所在地
地地地 | 在番目積
所有者 A | 銚田市上沢字荒地上
1494番2
宅地
588.44平方メートル |
| 3 | 所在地
地地地 | 在番目積
所有者 A | 銚田市上沢字荒地上
1495番1
宅地
453.19平方メートル |
| 4 | 所在地
地地地 | 在番目積
所有者 A | 銚田市上沢字荒地上
1495番2
宅地
314.66平方メートル |
| 5 | 所在地
地地地 | 在番目積
所有者 A | 銚田市上沢字荒地上
1492番4
宅地
173.24平方メートル |
| 6 | 所家屋番号
種類
構造
床面積
(附属建物)
符 号
種 類
構造
床 面 積
所有者 A | 在 番 号
類 類
造 造
積 積

号 号
類 類
造 造
積 積

A | 銚田市上沢字荒地上1495番地2、1494番地1
1495番2
居宅
木造瓦葺2階建
1階 141.60平方メートル
2階 79.49平方メートル

1
事務所
木造瓦葺2階建
1階 74.39平方メートル
2階 49.59平方メートル |

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 1～5	
現況地目	☒ 宅地 (物件1～5) ☐ 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 () ☒ 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	物件1、2、5の一部に建設廃材などが置かれている。 コンクリート製物置 (工作物)、コンテナ (動産)、井戸などがある。	
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異なる (☒ 主たる建物 ☒ 附属建物符号1) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: (主たる建物) 1階 約167.08平方メートル(概測) (附属建物符号1) 1階 約99.23平方メートル(概測)	
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」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 (おおくにや株式会社) ☒ 建物所有者が主たる建物を居宅として、未登記附属建物②④⑤を物置として、未登記附属建物③を車庫として使用している ☒ その他の者が附属建物符号1を事務所として、未登記附属建物①を倉庫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	物件6主たる建物及び附属建物符号1並びに未登記附属建物⑤は目的外土地 (地番1493番地1の土地) に跨って建っている。	
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 6 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件6 附属建物符号1 及び未登記附属建物①	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 事務所（附属建物符号1） ☒ 倉庫（未登記附属建物①）	
☒ 関係人（ ☒ A（所有者兼債務者会社代表者））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	平成3年6月ころ（債務者会社の設立時期及び登記記録上の附属建物符号1の新築時期）	
最初の契約等	契約日	平成3年6月ころ
	期間	平成3年6月ころから ☐ 平成 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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 6 関係)			
所 在	茨城県鉾田市上沢字荒地上		
地 番	1 4 9 3 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	6 8 9 . 7 2平方メートル (☒ 一部約90平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
その他の事項			
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成5年3月ころ (物件6主たる建物の登記記録上の新築時期) 平成3年6月ころ (物件6附属建物符号1の登記記録上の新築時期)		
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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(4枚目)

その他の事項

物件 6 未登記附属建物①

所 在 茨城県鉾田市上沢字荒地上 1 4 9 5 番地 1、1 4 9 4 番地 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床面積 約 1 8 2 . 1 8 平方メートル (概測)

物件 6 未登記附属建物②

所 在 茨城県鉾田市上沢字荒地上 1 4 9 5 番地 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 約 2 . 4 8 平方メートル (概測)

物件 6 未登記附属建物③

所 在 茨城県鉾田市上沢字荒地上 1 4 9 5 番地 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 約 3 3 平方メートル (概測)

物件 6 未登記附属建物④

所 在 茨城県鉾田市上沢字荒地上 1 4 9 5 番地 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 約 3 平方メートル (概測)

物件 6 未登記附属建物⑤

所 在 茨城県鉾田市上沢字荒地上 1 4 9 3 番地 1、1 4 9 5 番地 2
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床面積 約 3 . 6 4 平方メートル (概測)

(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
■ A (所有者兼債務者会社 代表者)	1 物件6主たる建物には私が居住しています。 2 物件6附属建物符号1は、おおくにや株式会社の事務所です。 3 物件6附属建物符号1をおおくにや株式会社が使用するにあたり、賃料の支払い関係や期限の定めなどはありません。 4 物件6主たる建物も、物件6附属建物符号1も、いずれも平成10年頃に増築しました。 5 物件6主たる建物も、物件6附属建物符号1も、いずれも雨漏りはありません。 6 物件6未登記附属建物①は私が平成2年6月頃に建てた倉庫で、中にはおおくにや株式会社の物がありますが、これについても賃料の支払い関係などはありません。 7 物件6未登記附属建物②は、物件6附属建物符号1のトイレとして私が平成3年頃に建てましたが、現在はトイレは撤去済みです。 8 物件6未登記附属建物③④は私が平成10年頃に、物件6未登記附属建物⑤は平成15年頃に建てました。 9 犬を飼っていますが、屋内に入れたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 物件6主たる建物及び附属建物符号1並びに未登記附属建物⑤は目的外土地（地番1493番1の土地。所有者はA。）に跨って建っている。
- 3 本件建物は目的外土地（地番1492番1及び1493番1の土地。いずれも所有者はA。）の一部も敷地として利用している。
- 4 物件6主たる建物は、ドアノブが壊れている箇所があり、壁の汚損などが見られた。（特に2階部分。）
- 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

(7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9月6日(金)	当 庁	■ 銚田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6年9月10日(火) 12:35-12:45	物件所在地	■ 占有調査 ■ 写真撮影
令和6年9月18日(水)	当 庁	■ 所有者に照会書送付
令和6年10月2日(水) 9:50-11:50	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ 所有者から聴取 ■ 評価人同行
令和6年10月22日(火) 16:20-16:25	水戸地方法務局	■ 隣地(地番1492番1の土地)の登記事項証明書取得
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

(8枚目)

土地建物位置関係図

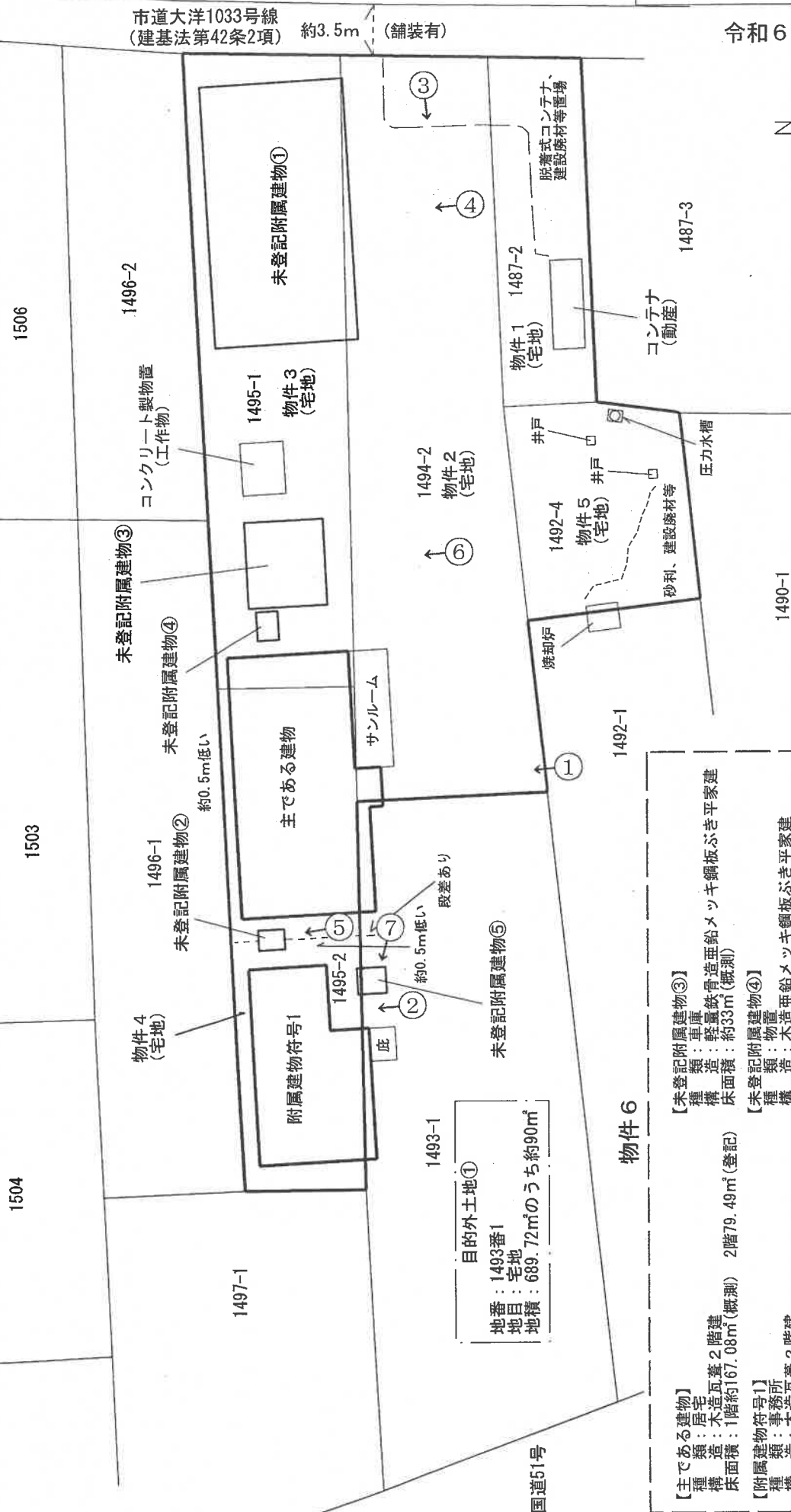
令和6年（ケ）第123号

縮尺約1／400

※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。

(9枚目)

←○写真撮影位置方向



【主である建物】

【土種】種類：木造瓦葺2階建
構造：床面積約167.08m²(概

【附属建物符号1】

木造瓦葺 2 階建
1 階約 99.23 m² (概

【未登記附屬建物①】

型造鉄骨造スレートふき平家建
裡構床面積約182.18㎡(概測)

【未登記附屬建物②】

煙構床面積：約2.48m²(概測)

【未登記附屬建物③】

種類: 輕量鉄骨造
構造: 鉛メッキ鋼板ぶき平家建床面積: 約33m²(概測)

【未登記附屬建物④】
種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板ふき平家建
床面積：約3m²(概測)

【未登記附屬建物⑤】
種 類：物置

構造：木造
床面積：約3.64㎡(概測)

建物間取図（略図）

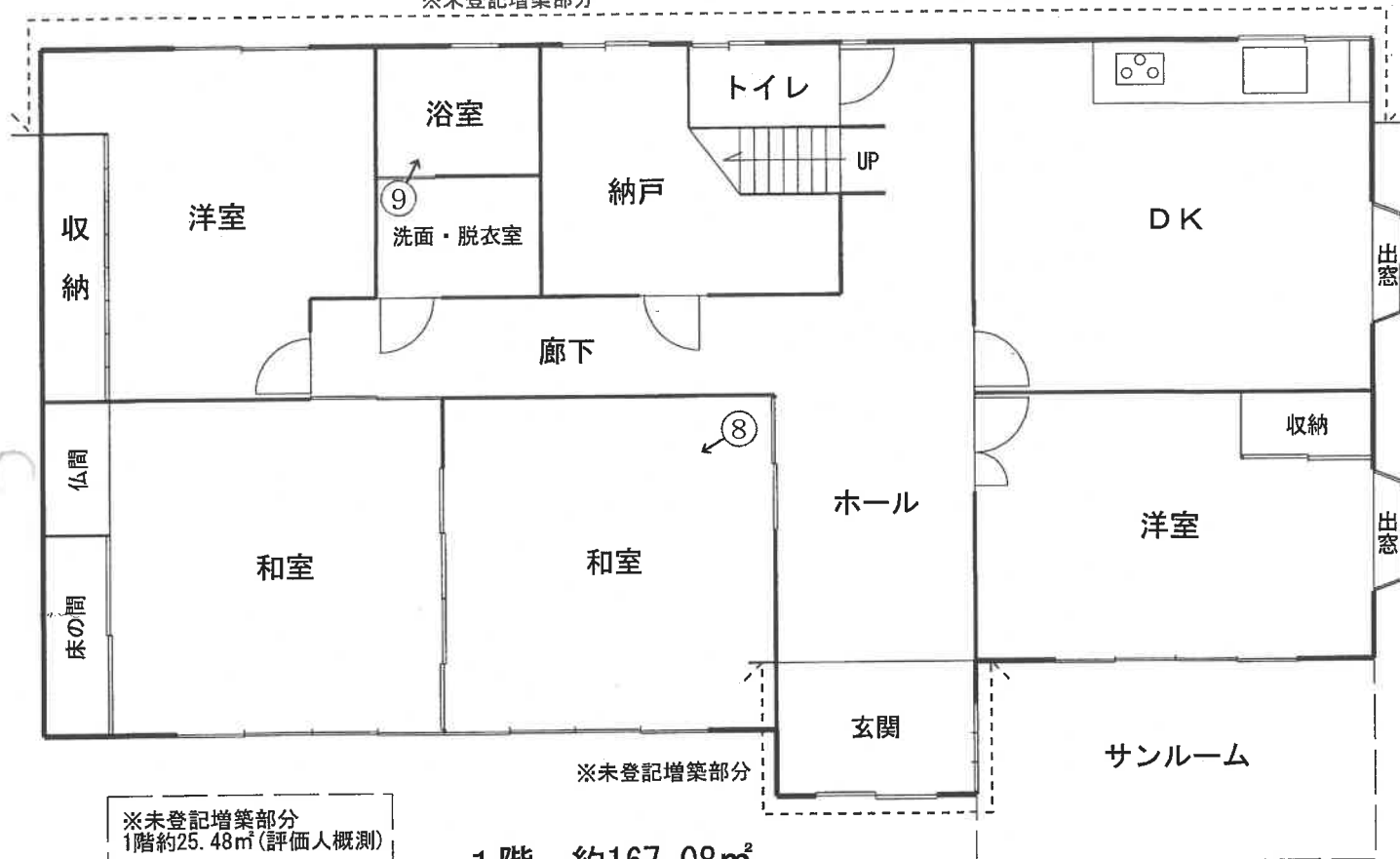
物件 6

令和 6 年（ケ）第 1 2 3 号

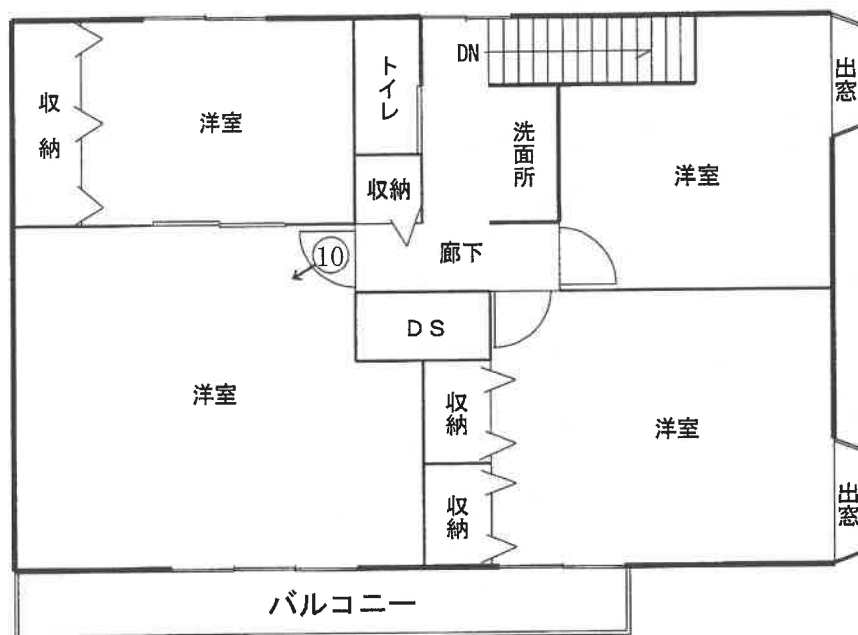
【主である建物】
（居宅）

縮尺約 1/100

※未登記増築部分



1 階 約167.08㎡
（評価人概測）



2 階 79.49㎡
（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。

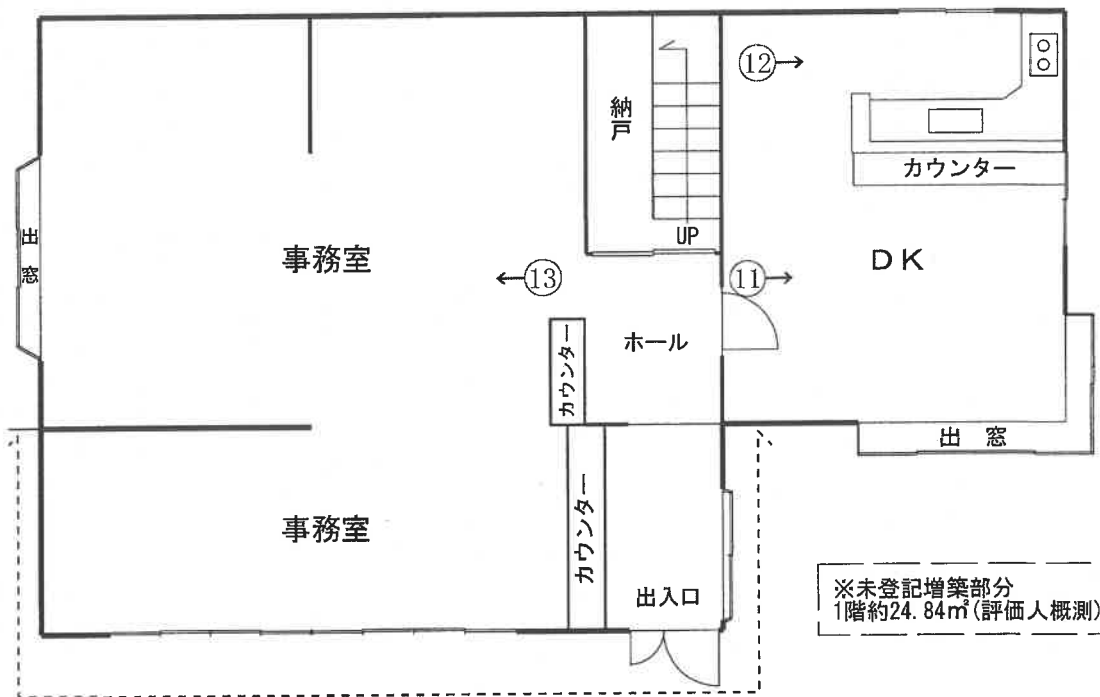
建物間取図（略図）

物件 6

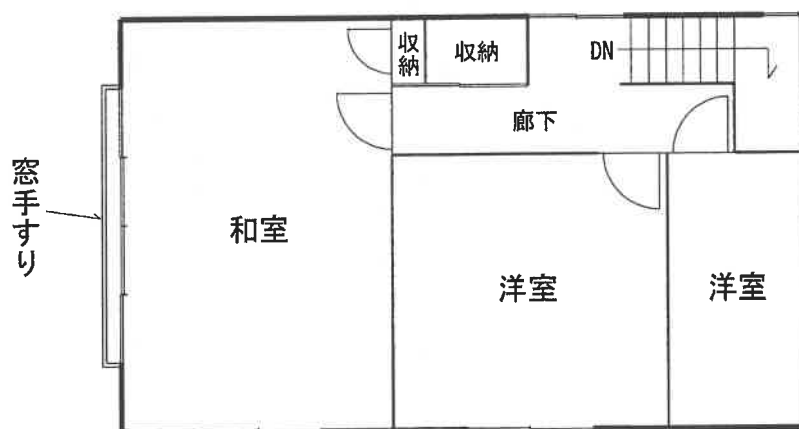
令和6年（ケ）第123号

【附属建物符号1】
（事務所）

縮尺約1/100



1階 約99.23㎡
（評価人概測）



2階 49.59㎡
（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。

物件 6

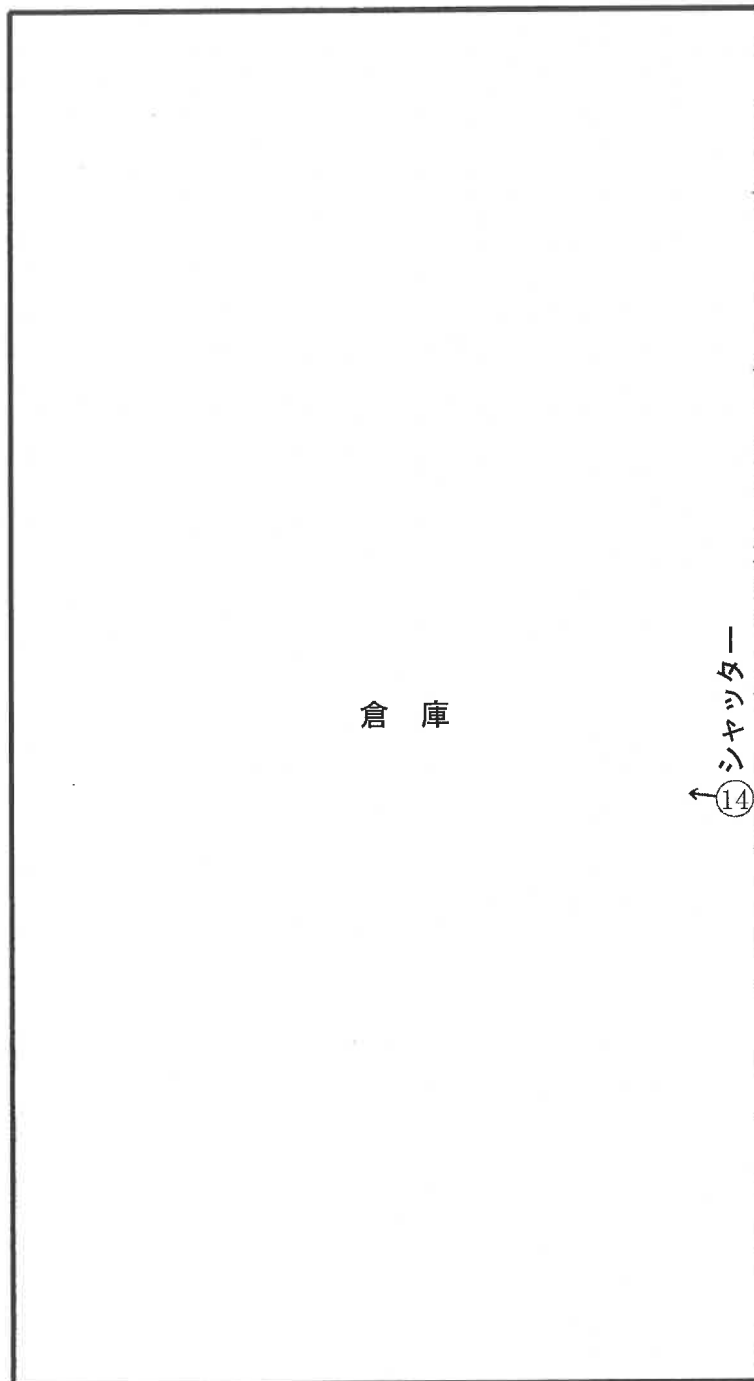
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第123号

【未登記附属建物①】

縮尺約1/100

（倉庫）



約182.18㎡
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（12枚目）

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第123号

縮尺約1/100

物件6

【未登記附属建物②】

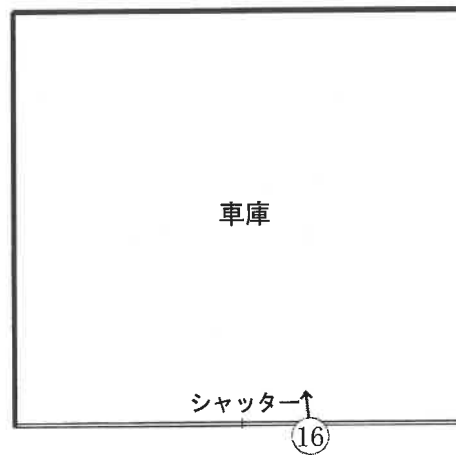
（物置）



約2.48㎡
（評価人概測）

【未登記附属建物③】

（車庫）



約33㎡
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（13枚目）

建物間取図（略図）

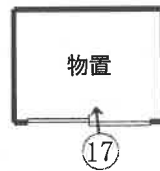
令和6年（ケ）第123号

物件6

縮尺約1/100

【未登記附属建物④】

（物置）



約3m²
（評価人概測）

【未登記附属建物⑤】

（物置）



約3.64m²
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

（14枚目）

写真番号 1

写真中央が主たる建物



写真番号 2

附属建物符号 1



写真番号 3



写真番号 4

未登記附属建物

①



写真番号 5

未登記附属建物
②



写真番号 6

未登記附属建物
③④



写真番号 7

未登記附属建物
⑤



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 1 5



写真番号 1 6



写真番号 17



写真番号 18



令和6年(ケ)第170号
(物件1～3)

令和6年11月29日受理

令和7年 1月31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 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1492番1
地 目 宅地
地 積 647.65平方メートル
所有者 A

2 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1493番1
地 目 宅地
地 積 689.72平方メートル
所有者 A

3 所 在 銚田市上沢字荒地上1493番地1
家屋番号 1493番1
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 58.50平方メートル
所有者 おおくにや株式会社

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 (おおくにや株式会社) ■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	西側は給油所としてキャノピーや地下タンクなどの給油所施設がある。 東側は居宅 (目的外物件) の敷地として利用されている。
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: □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 給油所 (休業中) 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	
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 ☒ 物件1, 2の西側部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ おおくにや株式会社	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(おおくにや株式会社代表者兼物件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	平成23年11月ころ(登記記録上の新築時期)	
最初の契約等	契約日	平成23年11月ころ
	期間	平成23年11月ころから ☐ 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	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	銚田市上沢字荒地上 1 4 9 5 番地 2、1 4 9 4 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 4 9 5 番 2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 1 6 7 . 0 8 平方メートル (概測) 2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成 5 年 3 月 8 日 (登記記録上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	本目的外建物の附属建物は次のとおり (附属建物) 符 号 1 種 類 事務所 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 約 9 9 . 2 3 平方メートル (概測) 2 階 4 9 . 5 9 平方メートル (未登記附属建物⑤) 所 在 銚田市上沢字荒地上 1 4 9 3 番地 1、 1 4 9 5 番地 2 種 類 物置 構 造 木造かわらぶき平家建 床 面 積 約 3 . 6 4 平方メートル (概測)

(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
■ A (おおくにや株式会社 代表者兼物件1, 2所 有者)	1 私個人が所有する物件1, 2土地におおくにや株式会社が所有する物件3建物が建っていることについて、地代の支払い関係や期間の定めなどはありません。 2 給油所には地下タンクが5基埋設されていますが、そのうち4基は水を充填して廃止しており、現在は1基のみ使える状態になっています。 3 給油所は現在休業中ですが、資金繰りができたら再開する予定です。 4 本件土地の東側部分は主として私が居住する目的外建物（主たる建物）の敷地になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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 本件土地はおおくにや株式会社が経営する給油所（現況調査時において休業中）と、Aが居住する居宅（目的外建物）の敷地として使用されている。
- 3 給油所には地下タンクが5基埋設されており、給油所を廃業する場合は地下タンクを撤去するか、水や砂を充填するなどの処理が必要になる。また所有権移転について消防本部に届出が必要であり、給油所の廃止についても届出が必要である。
- 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

(6枚目)

(調査経過用)

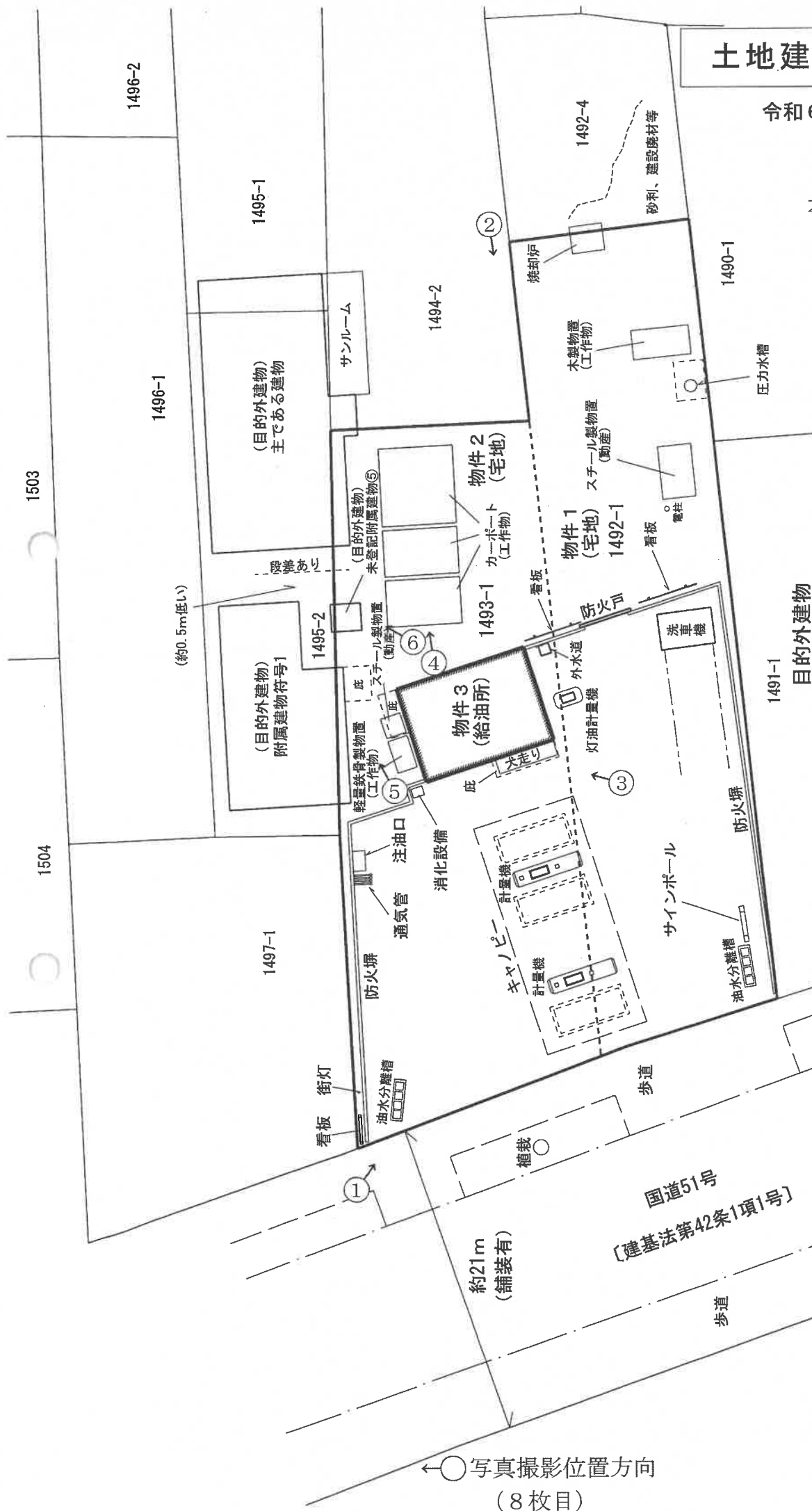
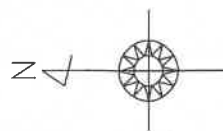
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月27日(水)	当 庁	■ 銚田市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送)
令和6年12月24日(火)	当 庁	■ 銚田市消防本部に照会書送付(郵送)
令和7年1月9日(木) 13:30-14:00	鹿行広域事務組合消防本部	■ 消防本部にて回答書を受領
令和7年1月14日(火) 9:40-10:40 12:00-12:10	物件所在地	■ 立入調査 ■ 占有調査 ■ 写真撮影 ■ Aから聴取 ■ 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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

(7枚目)

令和6年（ケ）第170号

縮尺約1/350



【未登記附屬建物⑤】
種類：物置
構造：木造
床面積：約3.64㎡(概測)

主である建物】
種類：居宅
構造：木造瓦葺2階建
床面積：1階約167.08㎡(概測) 2階79.49㎡(登記)

【附屬建物符号1】
種類：事務所
構造：木造瓦葺 2階建
床面積：1階約99.23㎡(概測) 2階49.59㎡(登記)

※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
(8枚目)

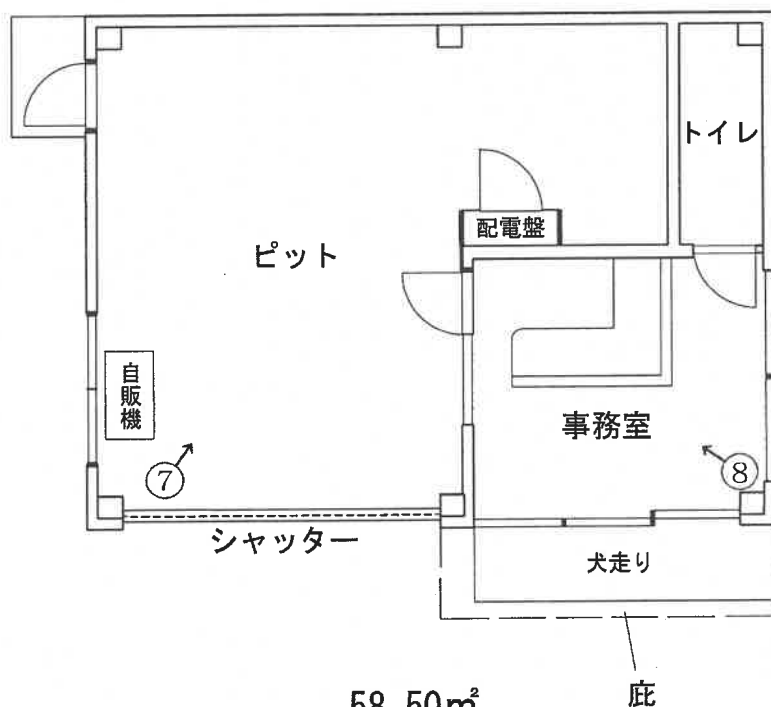
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第170号

縮尺約1/100

物件3

（給油所）



58.50㎡
（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
（9枚目）

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4

※写真左が目的
外建物（主たる建
物）



写真番号 5

※写真中央が目的の外建物（附属建物符号1）



写真番号 6

※写真中央が目的の外建物（未登記附属建物⑤）



写真番号 7



写真番号 8



令和 6年（ケ）第 123号
令和 6年 9月 5日 受 命
令和 6年10月 2日 現地調査
令和 6年11月 1日 評 価
令和 6年11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
齋藤 清人

第1 評価額

一括価格		
金 5, 480, 000円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	190, 000円
物件2 (土地)	金	720, 000円
物件3 (土地)	金	550, 000円
物件4 (土地)	金	390, 000円
物件5 (土地)	金	210, 000円
物件6 (建物)	金	3, 420, 000円

- ① 一括価格は、物件1ないし物件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ないし物件5の内訳価格は物件6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6の内訳価格は物件1ないし物件5及び目的外土地①の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 地積	4頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
6	所 家 種 構 床 面	在 番 目 積 号 類 造 積	5頁物件目録記載のとおり
	符 種 構 床 面	号 類 造 積	1階 約167.08㎡ 2階 79.49㎡ (附属建物) 1
	符 種 構 床 面	号 類 造 積	1階 約99.23㎡ 2階 49.59㎡ (附属建物) 未登記① 倉庫 鉄骨造スレートぶき平家建 約182.18㎡

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② 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約2.48㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記③ 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約33㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記④ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約3㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記⑤ 物置 木造かわらぶき平家建 約3.64㎡
特記事項			
・ 本件建物の敷地となっている目的外土地①は下記のとおりである。 → 【目的外土地①】 所在：銚田市上沢字荒地上 地番：1493番1 地目：宅地 地積：689.72㎡のうち約90㎡			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1487番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 156.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1494番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 588.44平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1495番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 453.19平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1495番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 314.66平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 銚田市上沢字荒地上 |
| | 地 | 番 | 1492番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 173.24平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 銚田市上沢字荒地上1495番地2、1494番地1

家屋 番号 1495番2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 141.60平方メートル
2階 79.49平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.39平方メートル
2階 49.59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, 5、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の東方約1.7km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道背後の一般住宅のほか事業所等が混在する旧来からの集落地域である。各種商業施設等に比較的近接しており利便性はやや良好と思料される。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	【物件1ないし物件5及び目的外土地①一体地として】 地積：1776.35㎡＜登記数量及び評価人概測数量合計＞ 間口：約27.8m（東側） 奥行：約38～79m 形状：不整形地 （現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：東側道路に接面する中間画地 地勢：物件6の主である建物と附属建物符号1との間が約0.5mの高低差（主である建物側が高い）があるほかは概ね平坦地 高低差：東側接面道路及び南側・西側隣接地と概ね等高 北側隣接地より約0～0.5m高い	
接面道路の状況	（東側）市道（大洋1033号線） ：幅員約3.5m、舗装有、建築基準法42条2項道路 ※当該道路の中心線から2mのセットバック要（地積約5.5㎡）	
土地の利用状況等	土地所有者が物件6建物を所有し、占有している。 ※敷地範囲 物件6建物： 物件1ないし物件5の全部及び目的外土地①約90㎡ 合計1776.35㎡ ＜法定地上権と判定した＞	

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	本地は調査によると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いないが、ガソリンスタンドの敷地に隣接しており、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り、本地及びその周辺部分への土壌汚染への影響の程度は不明であり、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、動産等について 本土地上には、コンクリート製物置(工作物)、コンテナ(動産)、井戸、圧力水槽、焼却炉等が存するほか、所々に建設廃材等が置かれている(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 また、本地の西側隣接地はガソリンスタンドとなっている。 (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窺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 5年 3月 8日新築 経過年数 約32年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 平成10年月日不詳増築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 満了 ※平成10年頃増築したとの所有者の主張はあるが、その真偽や詳細については不明であり、現地調査の結果、既に増築部分等に関する経済的残存耐用年数は尽きていものると判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼、目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設 備 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。 その他 本建物の南東側にサンルームがある。
床面積（現況）	1階 約167.08㎡(評価人概測) 2階 79.49㎡ 延計 約246.57㎡ 1階部分の増築があり、2階部分については登記に同じ。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状況	保守管理状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成4年12月1日付・洋298号) → 主要用途：専用住宅、工事種別：改築 ・ 検査済証は無し。 (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、築年数に相応する経年劣化が進行しているほか、ドアノブの不具合箇所や壁の汚損等が見受けられた。 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) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(附属建物1)

区 分	符号1
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 3年 6月 8日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 平成10年月日不詳増築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 満了 ※平成10年頃増築したとの所有者の主張はあるが、その真偽や詳細については不明であり、現地調査の結果、既に増築部分等に関する経済的残存耐用年数は尽きていものると判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼、目透かし天井 等 床 合板フローリング 畳 等 設 備 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)	1階 約 99.23m²(評価人概測) 2階 49.59m² 延計 約148.82m² 1階部分の増築があり、2階部分については登記に同じ。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 事務所 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。
建物の利用状況	おおくにや株式会社が本建物を事務所として占有している。 ※占有者及び占有権原等の詳細については、「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (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、築年数に相応する経年劣化が進行しているほかは、特に目立った損傷等は確認されなかった。 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) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 2年 6月 日不詳新築 約34年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	鉄骨造 スレートぶき 波型スレート 内壁材による仕上げ無し 天井材による仕上げ無し 土間コンクリート敷
床面積（現況）	延 約182.18㎡（評価人概測）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 倉庫 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 施 工	やや劣る やや劣る
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	おおくにや株式会社が、本建物を附属建物符号1（事務所）の倉庫として使用している。	
特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について （茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ） ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行しており、老朽化も著しい。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

(附属建物未登記②)

区 分	未登記附属建物②	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 3年月日不詳新築 約33年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング 板張 板張 土間コンクリート敷
床面積（現況）	延 約2.48㎡（評価人概測）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 別添「建物間取図(略図)」の通り
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「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用している。 なお、以前はトイレとして利用していたとの主張があったが、現在は便器等は無し。	
特 記 事 項	(1) 本建物の損傷等の状況について 建物内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行している。 (2) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

(附属建物未登記③)

区 分	未登記附属建物③	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成10年月日不詳新築 約26年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 亜鉛メッキ鋼板 内壁材による仕上げ無し 天井材による仕上げ無し 土間コンクリート敷
床面積（現況）	延 約33㎡（評価人概測）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 車庫 別添「建物間取図(略図)」の通り
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「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を車庫として使用している。	
特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行している。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

(附属建物未登記④)

区 分	未登記附属建物④	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成10年月日不詳新築 約26年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング 板張 板張 土間コンクリート敷
床面積（現況）	延 約3㎡（評価人概測）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 別添「建物間取図(略図)」の通り
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「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	(1)本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行している。 (2)アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

(附属建物未登記⑤)

区 分	未登記附属建物⑤	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成15年月日不詳新築 約21年 4.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 かわらぶき サイディング 板張 板張 土間コンクリート敷
床面積（現況）	延 約3.64㎡（評価人概測）	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 別添「建物間取図(略図)」の通り
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「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用している。なお、建物内には不動明王の銅像が存する。	
特 記 事 項	(1)本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行している。 (2)アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されていない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

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, 5 (土地)

物件1ないし5及び目的外土地①一体地としての更地価格を算出し、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	6,700	0.63	156.82	0.80	530,000
2	6,700	0.63	588.44	0.80	1,990,000
3	6,700	0.63	453.19	0.80	1,530,000
4	6,700	0.63	314.66	0.80	1,060,000
5	6,700	0.63	173.24	0.80	580,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/134 = 6,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇地域格差：交通・接近条件(駅接近性+3) 環境条件(周辺環境+30)

イ 個別格差：＜物件1ないし物件5及び目的外土地①一体地として＞

画地条件 (規模▲20 形状▲20 セットバック減価▲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 物件6 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	200,000	約246.57	0.04	1,970,000

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：評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数約32年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	200,000	約148.82	0.04	1,190,000

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：評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約33年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
未登記 ①	120,000	約182.18	0.03	660,000

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：評価人概測による。

サ 現 価 率

経過年数約34年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 30.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 40\%) = 0.03 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
未登記 ②	43,000	約2.48	0.04	10,000

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：評価人概測による。

ソ 現 価 率

経過年数約33年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04$$

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物の価格 (円) チ×ツ×テ=ト
未登記 ③	96,000	約33	0.04	130,000

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：評価人概測による。

テ 現 価 率

経過年数約26年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価} 30\%) \div 0.04$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積(㎡) ニ	現価率 ヌ	附属建物の価格 (円) ナ×ニ×ヌ=ネ
未登記 ④	43,000	約3	0.04	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：評価人概測による。

ヌ 現 価 率

経過年数約26年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数0.0年、観察減価及び中古建物の市場性減価0%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 0\%) = 0.05 \end{aligned}$$

符号	再調達原価 (円/㎡) ノ	現況延床 面積(㎡) ハ	現価率 ヒ	附属建物の価格 (円) ノ×ハ×ヒ=フ
未登記 ⑤	61,000	約3.64	0.14	30,000

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：評価人概測による。

ヒ 現 価 率

経過年数約21年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数4.0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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 4.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ & (1 - \text{観察減価} 30\%) = 0.14 \end{aligned}$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ヘ	附属建物の価格 (円) ホ	合計価格 (円) ヘ+ホ=マ
6	1,970,000	2,030,000	4,000,000

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	530,000	0.35 法定地上権	190,000
2	1,990,000	0.35 法定地上権	700,000
3	1,530,000	0.35 法定地上権	540,000
4	1,060,000	0.35 法定地上権	370,000
5	580,000	0.35 法定地上権	200,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	6,700	0.63	約90.00	0.80	法定地上権 0.35	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/134 = 6,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇地域格差：交通・接近条件(駅接近性+3) 環境条件(周辺環境+30)

イ 個別格差：＜物件1ないし物件5及び目的外土地①一体地として＞

画地条件（規模▲20 形状▲20 セットバック減価▲1）

ウ 地積：評価人判定地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 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マ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, カ)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	530,000	-190,000		0.80	0.70	190,000
2	1,990,000	-700,000		0.80	0.70	720,000
3	1,530,000	-540,000		0.80	0.70	550,000
4	1,060,000	-370,000		0.80	0.70	390,000
5	580,000	-200,000		0.80	0.70	210,000
6	4,000,000	+2,110,000		0.80	0.70	3,420,000
一括価格 (合計)						5,480,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし物件6

ガソリンスタンド隣接かつ土壤汚染の可能性によるリスク減価▲20

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 地価調査価格 銚田(県)-2

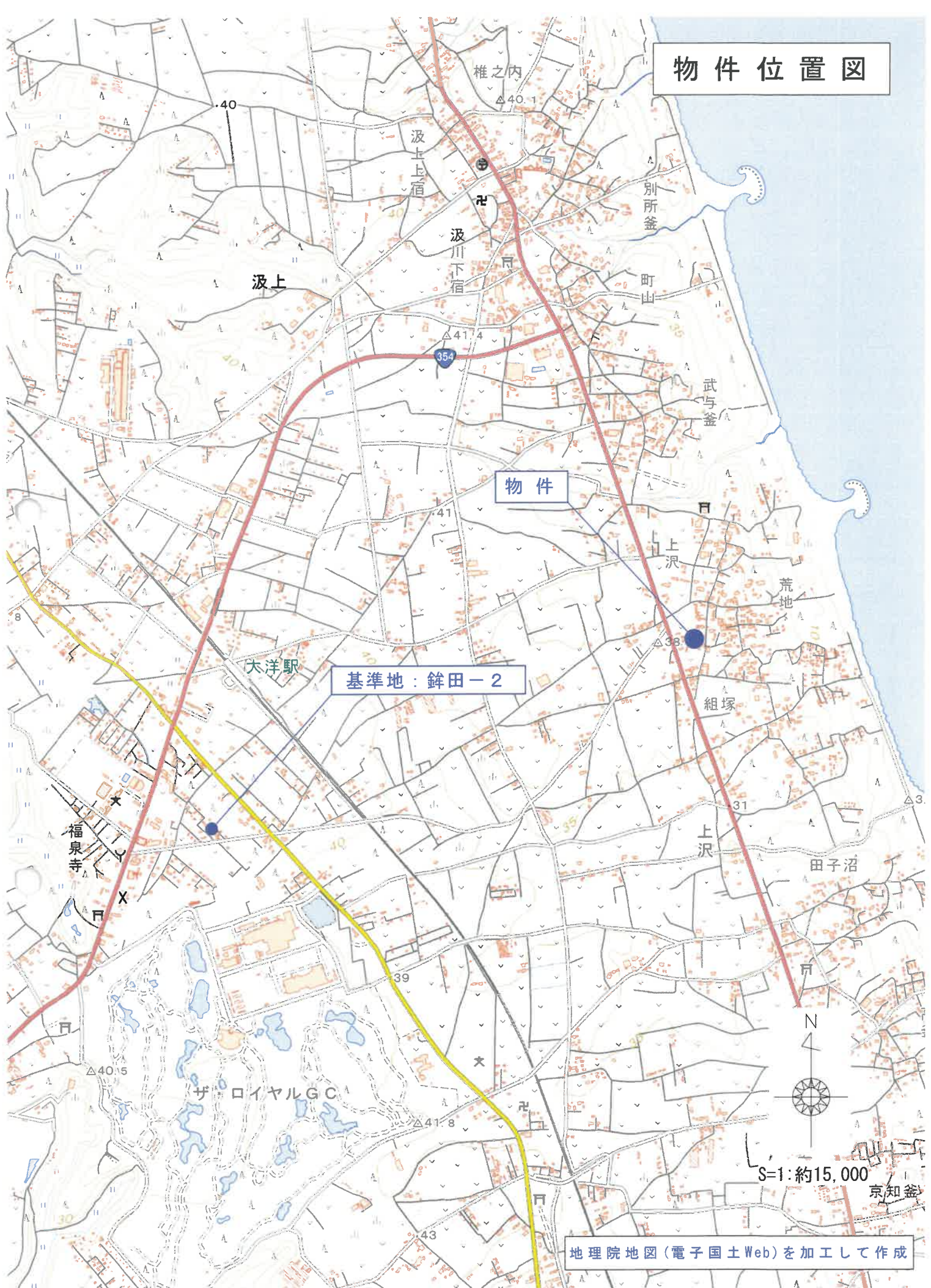
所 在：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：9,000円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の南方1km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：250m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4.2m私道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

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. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN

菅谷木工所

高村接骨院

大川縫製

ホテル2001

菅谷水産

物件

山口建設

組塚公民館

ニチイケア
センター
たいよう

上沢

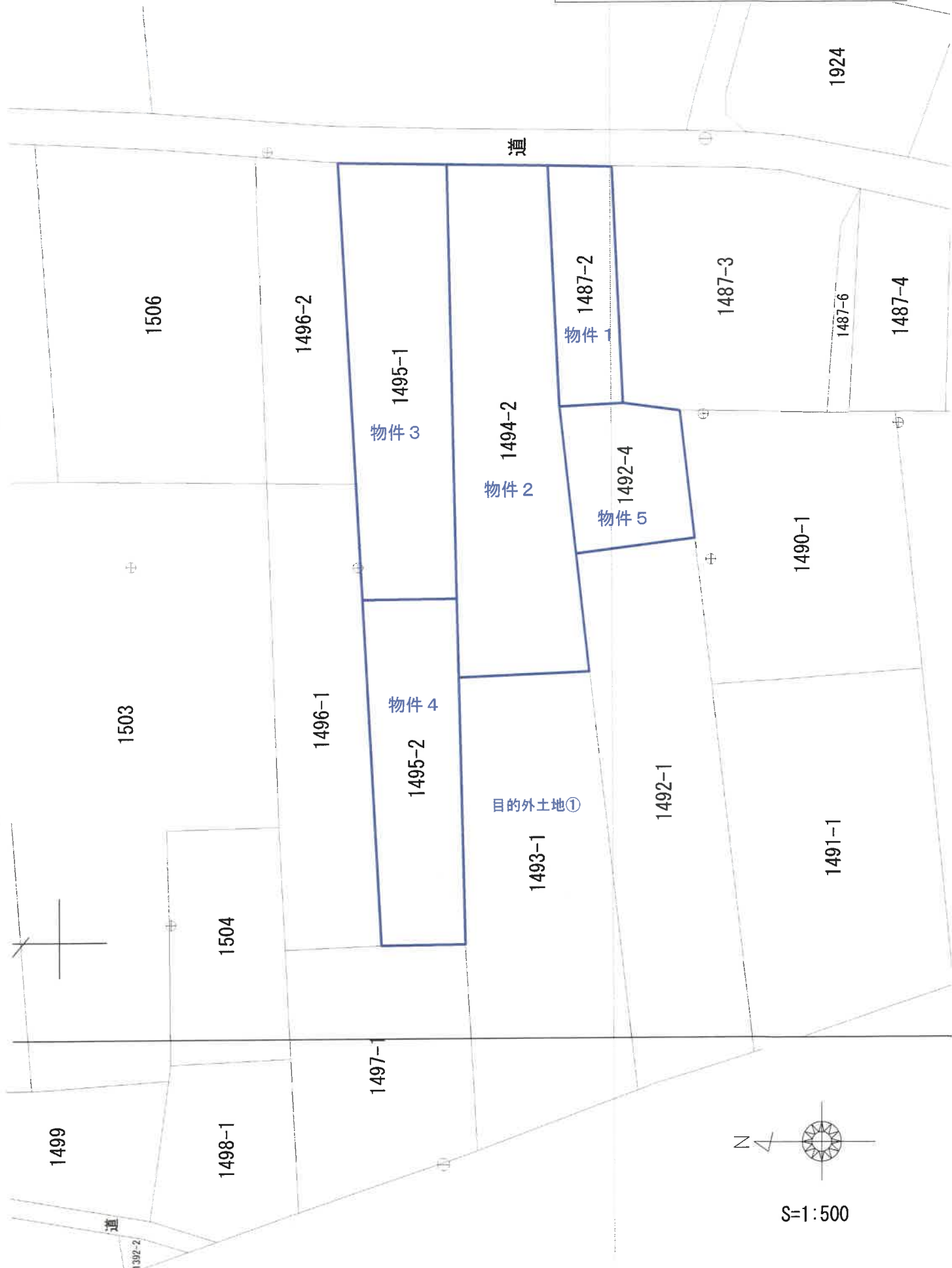
明電工

N

S=1:約2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



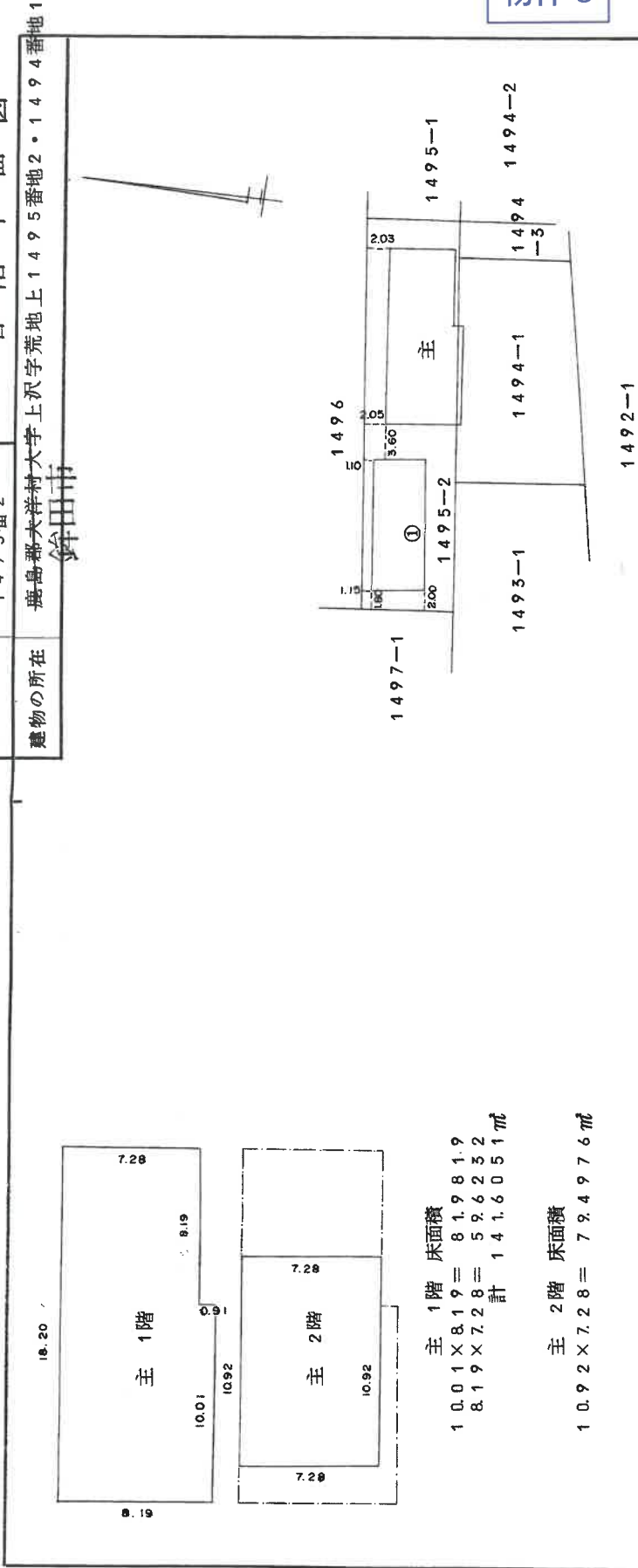
建物図面・各階平面図写

物件 6

建物図面
各階平面図

家屋番号	1495番2
建物の所在	鹿島郡大津村大字上沢字荒地上1495番地2・1494番地1 銚田市

整理番号 50C034
各階平面図



A3版をA4版に縮小

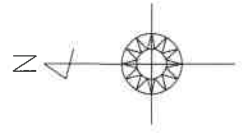
作製者	土地調査士会	縮尺	1/500
申請人	土地調査士会	縮尺	1/250

(被調査土地調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

市道大洋1033号線
(建基法第42条2項) 約3.5m (舗装有)

令和6年（ケ）第123号



縮尺約1／400

※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。

【主である建物】
 種類：店宅
 構造：木造瓦葺2階建
 床面積：1階約167.08㎡(概測) 2階79.49㎡(登記)

【未登記附属建物③】
 種類：車庫
 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積：約33㎡(概測)

【附属建物符号1】
 種類：事務所
 構造：木造瓦葺2階建
 床面積：1階約99.23㎡(概測) 2階49.59㎡(登記)

【未登記附属建物④】
 種類：物置
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積：約3㎡(概測)

【未登記附属建物⑤】
 種類：物置
 構造：木造かわらぶき平家建
 床面積：約3.64㎡(概測)

【未登記附属建物②】
 種類：物置
 構造：鉄骨造スレートぶき平家建
 床面積：約182.18㎡(概測)

【未登記附属建物⑥】
 種類：物置
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床面積：約2.48㎡(概測)

建物間取図（略図）

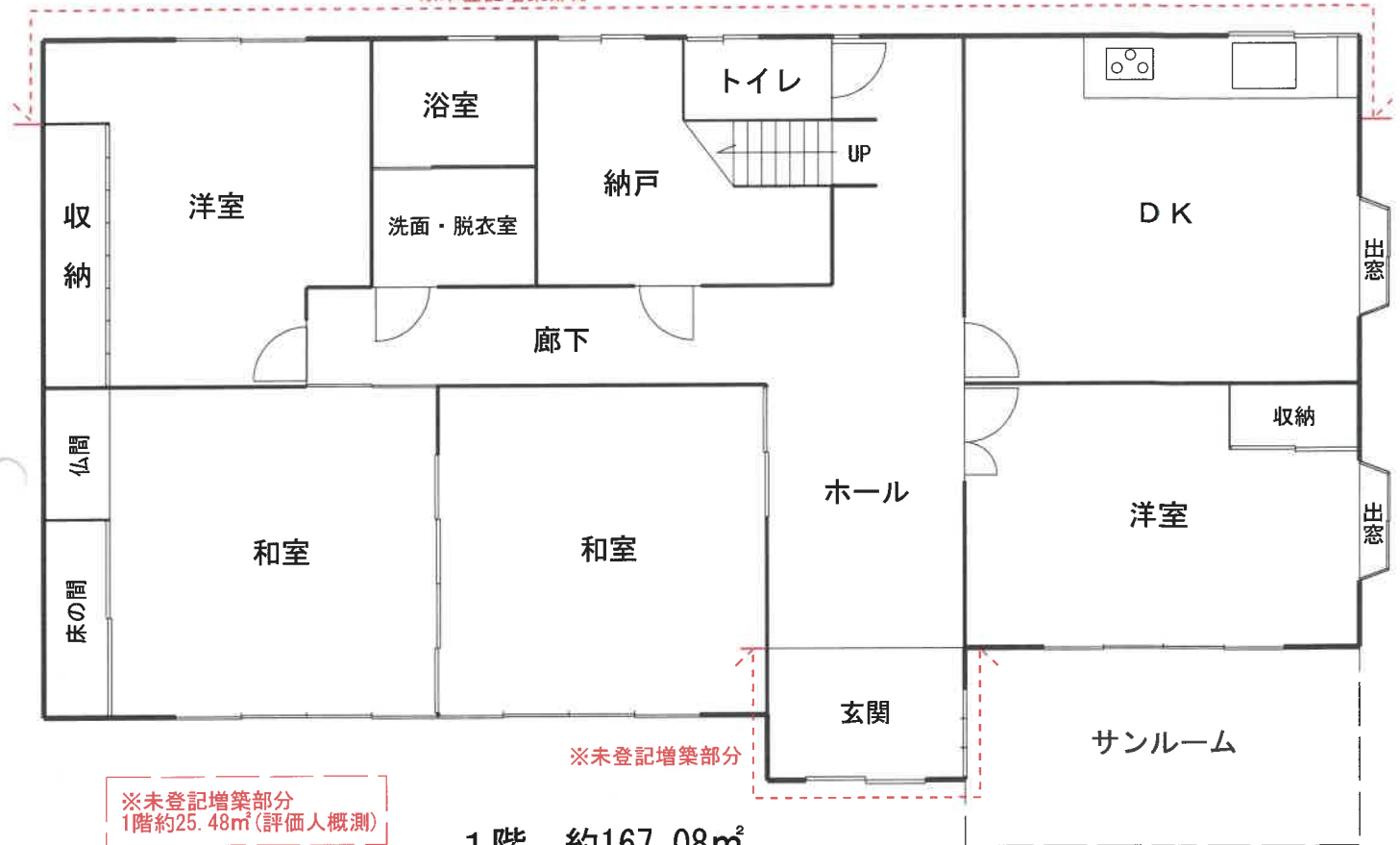
物件 6

令和6年（ケ）第123号

【主である建物】
（住宅）

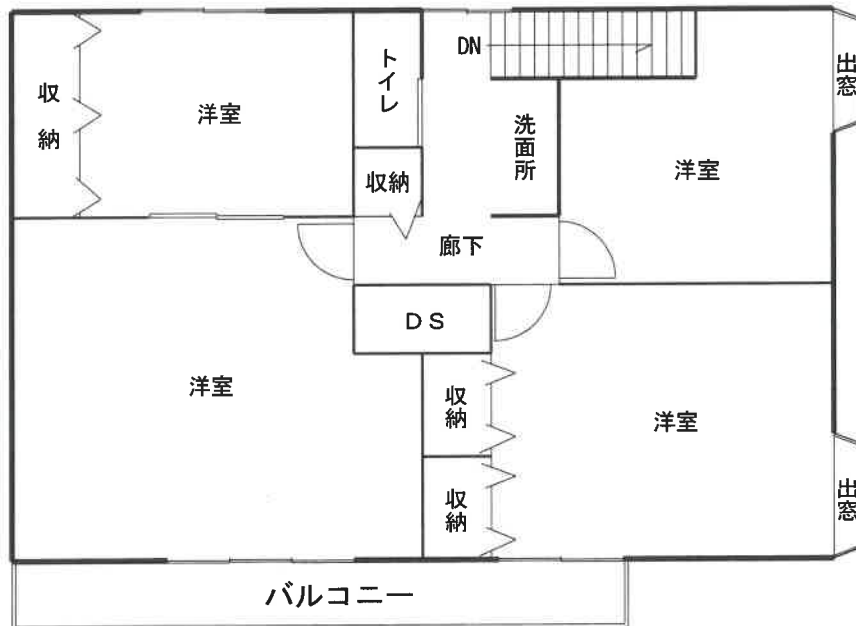
縮尺約1/100

※未登記増築部分



※未登記増築部分
1階約25.48㎡（評価人概測）

1階 約167.08㎡
（評価人概測）



2階 79.49㎡
（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。

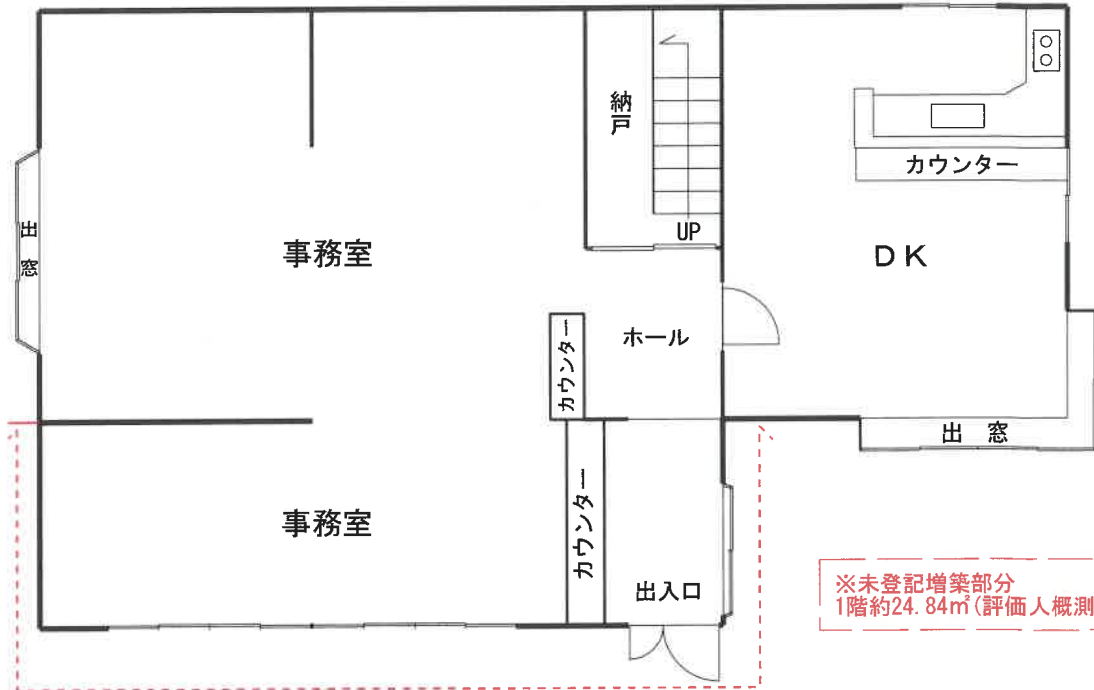
建物間取図（略図）

物件 6

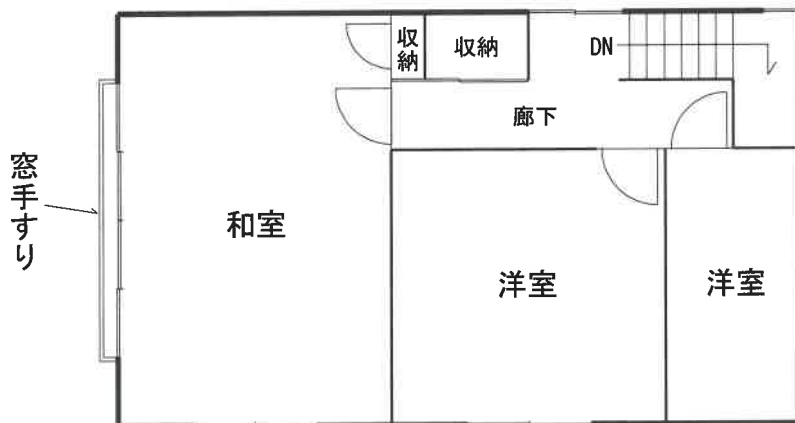
令和6年（ケ）第123号

【附属建物符号1】
（事務所）

縮尺約1/100



1階 約99.23㎡
（評価人概測）



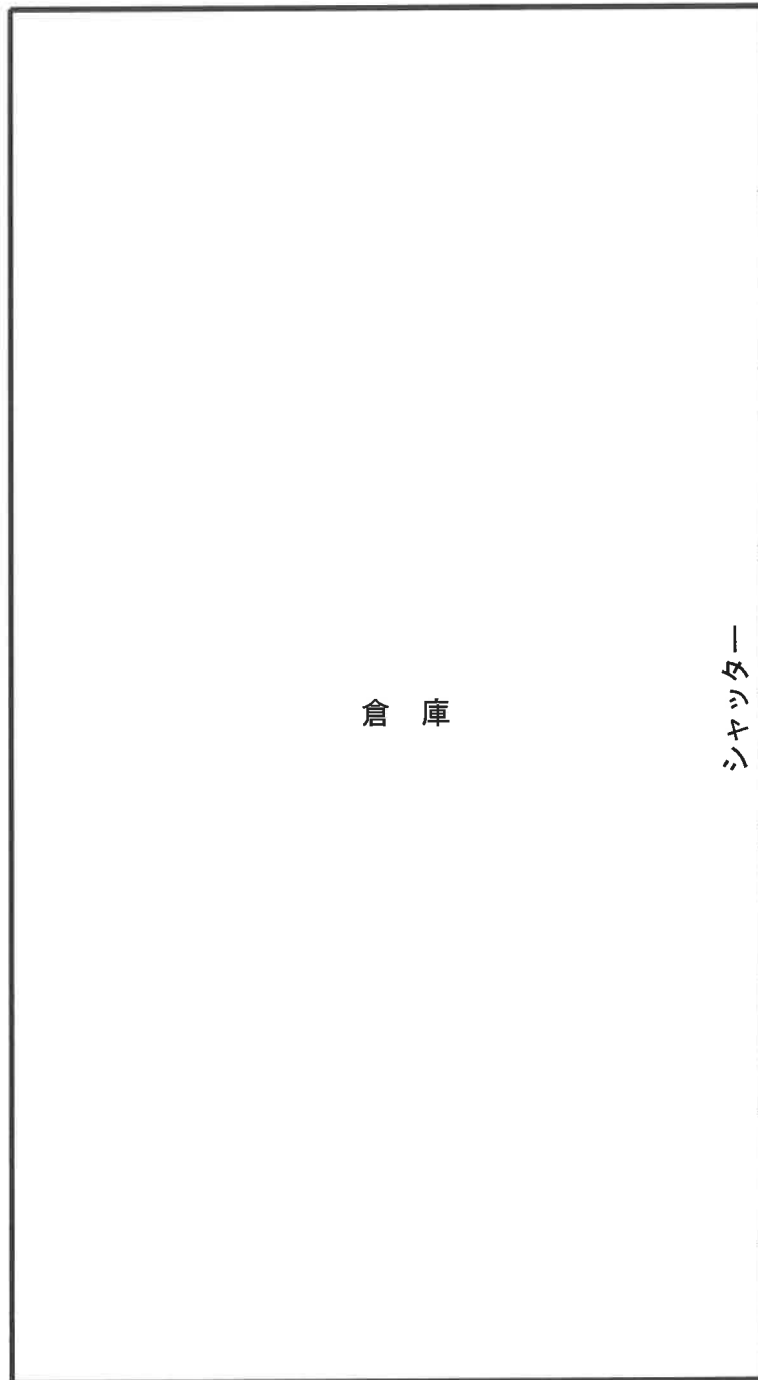
2階 49.59㎡
（登記に同じ）

※図面と現況が異なる場合は
現況が優先となります。

【未登記附属建物①】

縮尺約 1/100

（倉庫）



約 182.18m²
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第123号

物件6

縮尺約1/100

【未登記附属建物②】

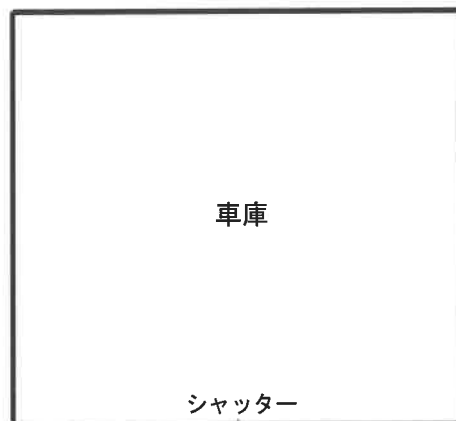
（物置）



約2.48㎡
（評価人概測）

【未登記附属建物③】

（車庫）



約33㎡
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第123号

物件6

縮尺約1/100

【未登記附属建物④】

（物置）



約3㎡
（評価人概測）

【未登記附属建物⑤】

（物置）



約3.64㎡
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

令和 6年（ケ）第 170号
分冊番号 2－1
令和 6年11月29日 受 命
令和 7年 1月14日 現地調査
令和 7年 1月30日 評 価
令和 7年 2月 4日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

(物件 1 ないし 3)

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 5 1 0, 0 0 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 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・2・3 の内訳価格は物件 3 建物及び目的外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 3 建物の内訳価格は物件 1・2 の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	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地番目積	3 頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所 在 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
特記事項			
○物件2土地には、目的外建物が3棟存する。 ○令和6年（ケ）第123号事件の物件と一括評価を行った場合の評価額は以下の通りである。なお、評価額判定等の詳細については後記参照。 [一括価格] 金 12,490,000円 [内訳価格] 令和6年（ケ）第123号 物件1（土地） 金 270,000円 物件2（土地） 金 1,000,000円 物件3（土地） 金 780,000円 物件4（土地） 金 540,000円 物件5（土地） 金 300,000円 物件6（建物） 金 3,550,000円 令和6年（ケ）第170号 物件1（土地） 金 1,530,000円 物件2（土地） 金 1,570,000円 物件3（建物） 金 2,950,000円			

物 件 目 録

- 1 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1492番1
地 目 宅地
地 積 647.65平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 銚田市上沢字荒地上
地 番 1493番1
地 目 宅地
地 積 689.72平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 銚田市上沢字荒地上1493番地1
家屋 番号 1493番1
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 58.50平方メートル
所有者 おおくにや株式会社

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	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の東方約1.7km（道路距離、以下同じ） 付近に利用可能なバス停は無し （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道沿いに事業所のほか一般住宅等が混在する旧来からの集落地域である。各種商業施設等に比較的近接しており利便性はやや良好と思料される。	
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	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	【物件1・2一体地として】 地積：1337.37㎡＜登記数量合計＞ 間口：約29.7m（西側） 奥行：約47～52m 形状：不整形地 （現地で概測したところ、概測数量と登記数量は概ね一致しているものと判断した。） 接面状況：西側道路に接面する中間画地 地勢：概ね平坦地	
接面道路の状況	（西側）国道51号 ：幅員約21m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路	
土地の利用状況等	その他の者（おおくにや株式会社）が物件3建物を所有し、占有している。なお、占有者及び占有権原等については、現況調査報告書記載の通りである。 また、土地所有者が目的外建物（※特記事項(1)参照）を所有し、占有している。 ◎敷地範囲 ＜物件3建物＞ 物件1土地の全部(647.65㎡)及び物件2土地の一部：2－イ（約599.72㎡） 計約1247.37㎡「使用借権成立」 ＜目的外建物＞ 物件2土地の一部(約90㎡)：2－ロ「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、通常のコスト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	本地は調査によると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いないが、ガソリンスタンドの敷地として利用されており、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り、本地及びその周辺部分への土壌汚染への影響の程度は不明であり、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) 目的外建物について 物件2 土地には、下記目的外建物が3棟存する。 【家屋番号：1495番2】 〔主である建物〕 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階 約167.08㎡(評価人概測) 2階 79.49㎡(登記) 建築時期：平成5年3月8日新築(登記) 平成10年月日不詳増築(所有者主張による) 所 有 者：土地所有者A 〔附属建物符号1〕 種 類：事務所 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階 約99.32㎡(評価人概測) 2階 49.59㎡(登記) 建築時期：平成3年6月8日新築(登記) 平成10年月日不詳増築(所有者主張による) 所 有 者：土地所有者A 〔未登記附属建物⑤〕 種 類：物置 構 造：木造かわらぶき平家建 床 面 積：約3.64㎡(評価人概測) 建築時期：平成15年月日不詳新築(所有者主張による) 所 有 者：土地所有者A

特記事項	(2) ガソリンスタンドについて 本物件は、昭和35年からガソリンスタンド用地として利用されてきており、鹿行広域事務組合消防本部の回答によれば、昭和35年6月20日付(第水-217号)で設置許可がなされ、平成23年に給油取扱所のセルフ化に伴い現在使用中の下記タンクを1基増設(平成23年8月5日許可、同年12月27日完成)し、既存地下タンク4基に関しては、タンク及び配管内部を洗浄清掃し水充填による廃止済との事である。 なお、稼働中のタンク1基(直埋設)については以下の通りである。 ・種類：鋼製強化プラスチック製二重殻タンク ・容量：48,000リットル(中仕切10KL 16KL 6KL 16KL) ・石油の種類：灯油・軽油・ガソリンH・ガソリンR ・寸法：内径=2,400mm 胴長=10,708mm 鏡出=466mm (3) 地中埋設物の存在について 上記の通り、本物件の地下には稼働中の鋼製タンク1基、水充填による処理済の既存地下タンク4基が埋設されているとの事である。但し、掘削してみないことには、実際の位置関係やその他の地中埋設物等を含めて詳細については不明である。 (4) 工作物、動産等の現況について 本物件1・2土地上には、物件3建物のほか、ガソリンスタンド関連設備等、軽量鉄骨製物置(工作物)、木製物置(工作物)、スチール製物置(動産)2個、圧力水槽、焼却炉等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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23年11月 6日新築 約13年 17年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 ALC版 内壁 ボード貼 等 天井 石膏ボード 等 床 Pタイル、土間 等 設備 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) 58.50㎡ 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 平家建 現況用途 給油所 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 普通 施 工 普通	
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を給油所として使用している。	

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県鹿行県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認(平成23年8月18日付・H23確認建築鹿行-00082号) →主要用途：物品販売を営む店舗、工事種別：新築 ・ 検査済証(平成23年12月27日付・H23確済建築鹿行-00121号) (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、築年数に相応する経年劣化が進行しているほかは、特に目立った損傷等は確認出来なかった。 なお、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) アスベスト関連事項について 本建物は平成23年築の建造物で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-イ, 2-ロ (土地)

物件1・2一体地としての更地価格を算出し、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	10,800	0.64	647.65	0.80	3,580,000
2-イ	10,800	0.64	約599.72	0.80	3,320,000
2-ロ	10,800	0.64	約90.00	0.80	500,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 銚田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/83 = 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲10) 交通・接近条件(駅接近性+3)
 環境条件(周辺環境▲10)

イ 個別格差：物件1・2一体地として 画地条件(規模▲20 形状▲20)

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
3	200,000	58.50	0.47	5,500,000

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13年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数17.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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17.0年／經濟的全耐用年数30.0年)}
×(1－觀察減価20%)≒0.47

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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	3,580,000	0.10 使用借権	360,000
2-イ	3,320,000	0.10 使用借権	330,000
2-ロ	500,000	0.35 法定地上権	180,000

イ 土地利用権等割合：物件1・物件2-イ 使用借権 0.10
物件2-ロ 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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	3,580,000	-360,000		0.58	0.70	1,310,000
2-イ	3,320,000	-330,000		0.58	0.70	1,210,000
2-ロ	500,000	-180,000		0.58	0.70	130,000
3	5,500,000	+690,000		0.58	0.70	2,510,000
一括価格 (合計)						5,160,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし物件3

地中埋設物の存在及び土壌汚染の可能性によるリスク減価▲20

特殊用途に伴う市場性の減退による減価▲20

目的外建物が存する物件▲10

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。

③令和6年(ケ)第123号事件の物件と一括評価を行った結果、地域格差及び個別格差等の向上が認められた。なお、評価額算出の過程及び判定等については以下の通りである。

a 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鉾田(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/83 = 10,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲10) 交通・接近条件(駅への接近性+3)
 環境条件(周辺環境▲10)

b 個別格差：令和6年(ケ)第123号の物件1ないし5及び令和6年(ケ)第170号の物件1・2一体地として

規模▲30 形状▲10 二方路+3 セットバック減価▲1 0.64

c 基礎となる価格

標準画地価格(a) 個別格差(b) 地積(※1) 建付減価(※2) 建付地価格
【令和6年(ケ)第123号】

物件1	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	156.82m^2	$\times$	0.80	$=$	870,000円
物件2	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	588.44m^2	$\times$	0.80	$=$	3,250,000円
物件3	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	453.19m^2	$\times$	0.80	$=$	2,510,000円
物件4	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	314.66m^2	$\times$	0.80	$=$	1,740,000円
物件5	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	173.24m^2	$\times$	0.80	$=$	960,000円

【令和6年(ケ)第170号】

物件1	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	647.65m^2	$\times$	0.80	$=$	3,580,000円
物件2-イ	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	約 599.72m^2	$\times$	0.80	$=$	3,320,000円
物件2-ロ	$10,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times$	0.64	$\times$	約 90m^2	$\times$	0.80	$=$	500,000円

※1地積：登記記載の地積。

※2建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

d 土地利用権等価格

	建付地価格		土地利用権等割合(※)		土地利用権等価格
【令和6年(ケ)第123号】					
物件1	870,000円	×	0.35	=	300,000円
物件2	3,250,000円	×	0.35	=	1,140,000円
物件3	2,510,000円	×	0.35	=	880,000円
物件4	1,740,000円	×	0.35	=	610,000円
物件5	960,000円	×	0.35	=	340,000円
【令和6年(ケ)第170号】					
物件1	3,580,000円	×	0.10	=	360,000円
物件2-イ	3,320,000円	×	0.10	=	330,000円
物件2-ロ	500,000円	×	0.35	=	180,000円

※土地利用権等割合

令和6年(ケ)第123号の物件1ないし5及び令和6年(ケ)第170号の物件2-ロ：

法定地上権 0.35

令和6年(ケ)第170号の物件1及び物件2-イ：使用借権 0.10

e 内訳価格及び一括価格

基礎となる価格 土地利用権等価格の加算・控除 市修(※1) 競修(※2) 評価額

【令和6年(ケ)第123号】							
物件1	870,000円	－300,000円	×	0.68	×	0.70	= 270,000円
物件2	3,250,000円	－1,140,000円	×	0.68	×	0.70	= 1,000,000円
物件3	2,510,000円	－880,000円	×	0.68	×	0.70	= 780,000円
物件4	1,740,000円	－610,000円	×	0.68	×	0.70	= 540,000円
物件5	960,000円	－340,000円	×	0.68	×	0.70	= 300,000円
物件6(※3)	4,000,000円	＋3,450,000円	×	0.68	×	0.70	= 3,550,000円
【令和6年(ケ)第170号】							
物件1	3,580,000円	－360,000円	×	0.68	×	0.70	= 1,530,000円
物件2-イ	3,320,000円	－330,000円	×	0.68	×	0.70	= 1,420,000円
物件2-ロ	500,000円	－180,000円	×	0.68	×	0.70	= 150,000円
物件3(※3)	5,500,000円	＋690,000円	×	0.68	×	0.70	= 2,950,000円
<一括価格(合計)>							12,490,000円

※1市場性修正：地中埋設物の存在及び土壤汚染の可能性によるリスク減価▲20
特殊用途に伴う市場性の減退による減価▲15

※2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。

※3建物の価格については、令和6年(ケ)第123号及び令和6年(ケ)第170号の評価書記載のとおりである。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 銚田(県)-2

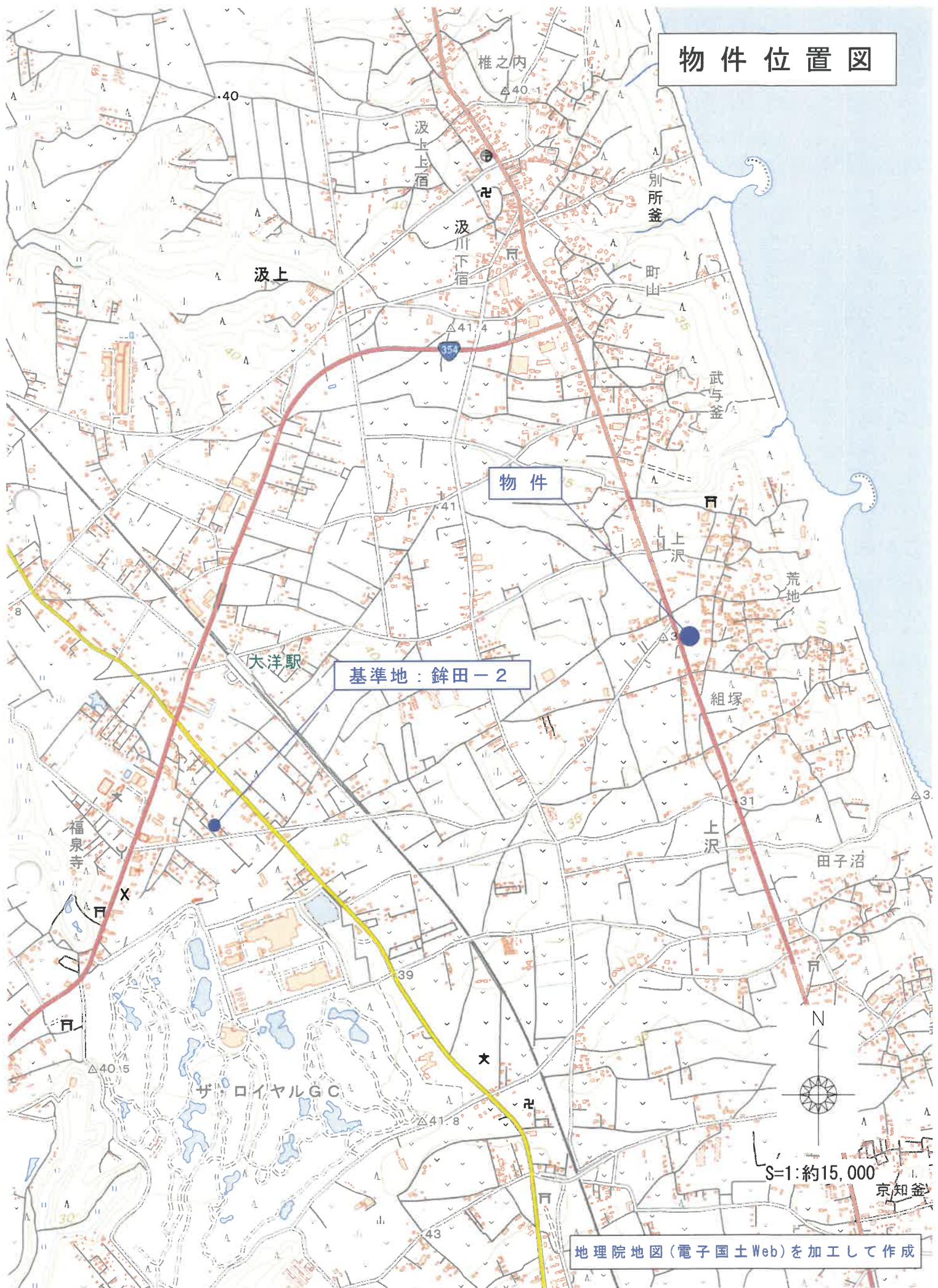
所 在：茨城県銚田市汲上字八丁2618番26
地 目：宅 地
価 格：9,000円／m²
位 置：鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「大洋」駅の南方1km
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：250m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南西側4.2m私道(中間画地)
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：旧大洋地区の中心部に近い住宅地域

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. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図



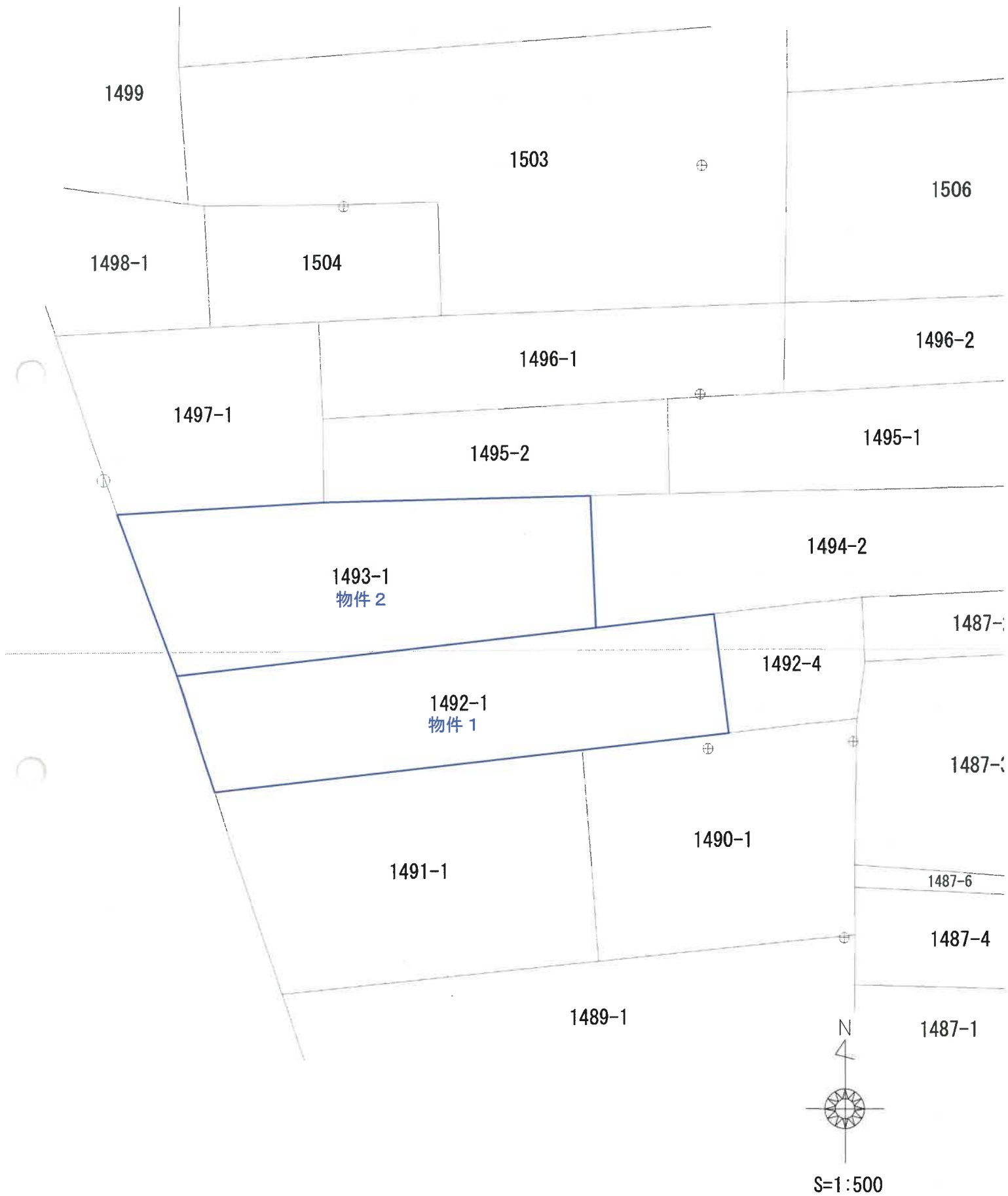
周辺見取図

複製許諾証

ZENRIN
ゼンリン



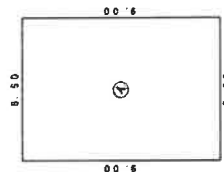
地図(法第14条第1項)写



各階平面図

建物図面

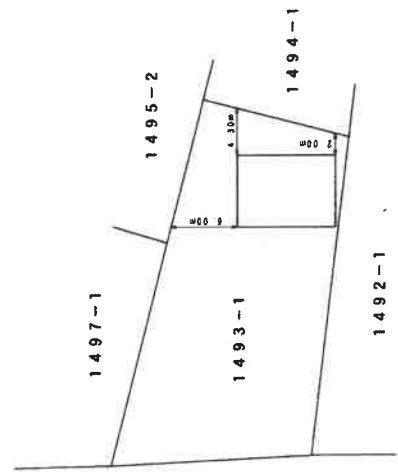
家屋番号	1493-1
建物の所在	茨城県鉾田市上沢字荒地上1493番地1



求積表

1	8.50	×	9.00	=	58.5000
合計					58.5000
床面積					58.50 m ²

西向き



物件3

建物図面・各階平面図写

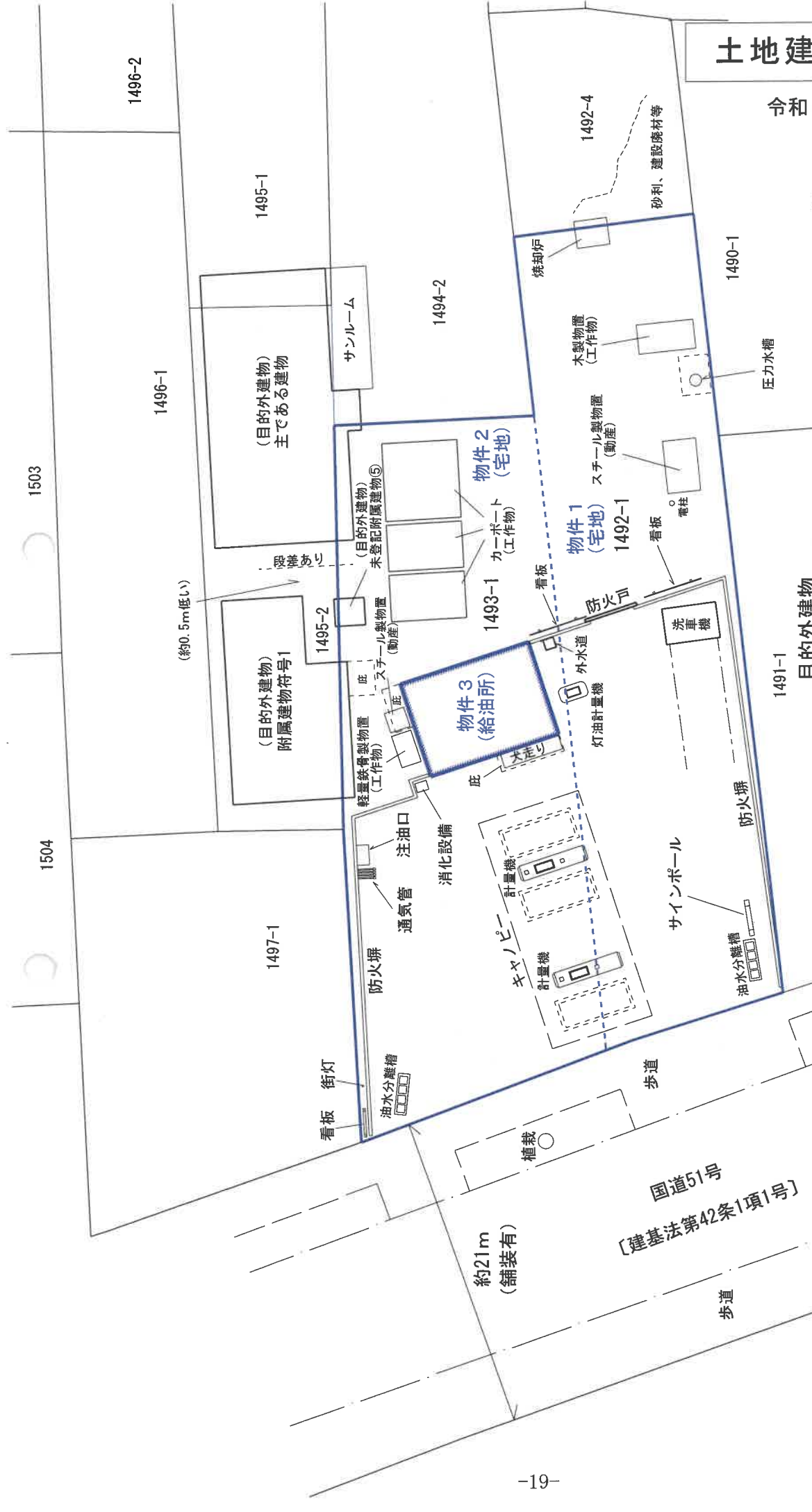
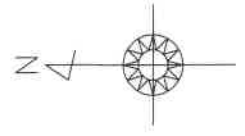
作成者	申請人	縮尺	1/250	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	----	-------

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第170号

縮尺約1/350



【未登記附属建物⑤】
種類：物置
構造：木造かわらぶき平家建
床面積：約3.64㎡(概測)

【主である建物】
種類：住宅
構造：木造瓦葺2階建
床面積：1階約167.08㎡(概測) 2階79.49㎡(登記)

【附属建物符号1】
種類：事務所
構造：木造瓦葺2階建
床面積：1階約99.23㎡(概測) 2階49.59㎡(登記)

※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。

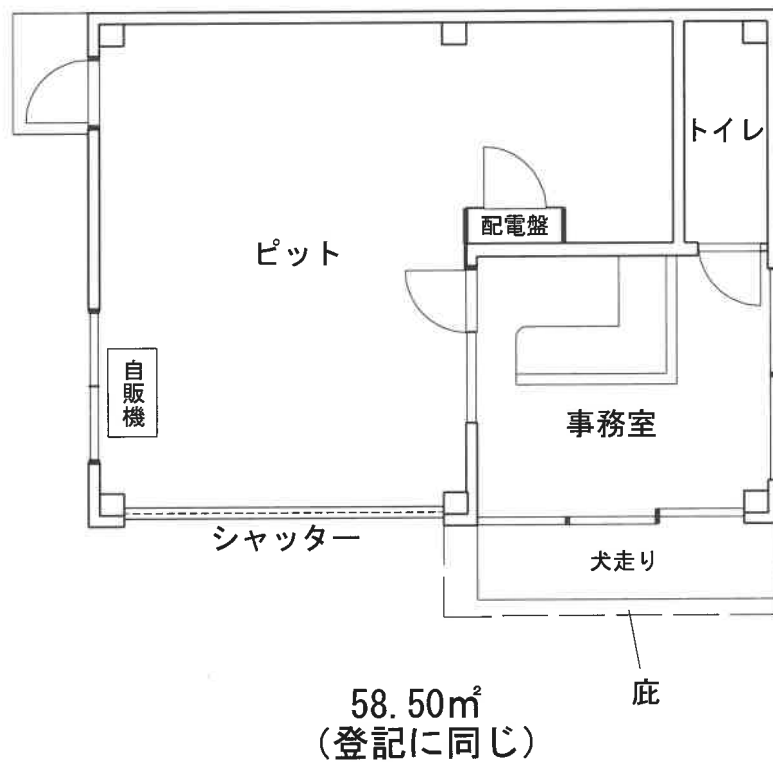
建物間取図（略図）

令和6年（ケ）第170号

縮尺約1/100

物件3

（給油所）



※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。