

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 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 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 4 時 30 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 8 年 9 月 30 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	9,470,000 7,576,000	一括	1,894,000	277,312	59,422
1	1,110,000				
2	1,590,000				
3	4,750,000				
4	2,020,000				
備考	物件 3 及び 4 の売却基準価額には、機械・器具等の売却基準価額 0 円を含む。				



物 件 目 録

- 1 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 115番
 地 目 宅地
 地 積 417.61平方メートル

- 2 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 116番
 地 目 宅地
 地 積 599.97平方メートル

- 3 所 在 日立市滑川町一丁目115番地
 家屋 番号 115番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 154.00平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業所
 構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 154.00平方メートル
 2階 約74.80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)

- 4 所 在 日立市滑川町一丁目116番地
 家屋 番号 116番



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 404.26平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 404.26平方メートル
2階 約54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木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

(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)



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

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
1	可動式クレーン	不明	1	日本ホイスト株式会社	不明	

機械器具等目録

物件番号

4

※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
1	可動式クレーン	不明	1	株式会社日立製作 所	不明	

物 件 明 細 書

令和 7年12月 9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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 日立市滑川町一丁目
 地 番 115 番
 地 目 宅地
 地 積 417.61 平方メートル

- 2 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 116 番
 地 目 宅地
 地 積 599.97 平方メートル

- 3 所 在 日立市滑川町一丁目 115 番地
 家屋 番号 115 番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 154.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業所
 構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 154.00 平方メートル
 2 階 約 74.80 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)

- 4 所 在 日立市滑川町一丁目 116 番地
 家屋 番号 116 番



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 404.26平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 404.26平方メートル
2階 約54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木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

(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)



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

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
1	可動式クレーン	不明	1	日本ホイスト株式 会社	不明	

機械器具等目録

物件番号

4

※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
1	可動式クレーン	不明	1	株式会社日立製作所	不明	

令和 7 年（ケ）第 80 号
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 **7** 年 **9** 月**18**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 粉 川 宗 尚

(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 | 日立市滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 115番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 417.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日立市滑川町一丁目 |
| | 地 番 | 116番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 599.97平方メートル |
| 3 | 所 在 | 日立市滑川町一丁目115番地 |
| | 家屋 番号 | 115番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 154.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 日立市滑川町一丁目116番地 |
| | 家屋 番号 | 116番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 404.26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） ■日立市滑川町一丁目7番12号	
土地	物件1, 2	
現況地目	■宅地（物件全） ☐ 公衆用道路（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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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		
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：倉庫・作業所 ■構造：鉄骨造スレート葺2階建 ■床面積：2階 約74.8㎡	
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 倉庫・作業所 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	1. アスファルトやコンクリートガラが残置されている。 2. 本物件における設備の詳細は機械器具等目録記載のとおりであり、前記設備の位置関係は建物間取図（略図）に図示したとおりである。	
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）

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） ■日立市滑川町一丁目7番12号		
土地	物件1, 2		
現況地目	■宅地（物件全） ☐ 公衆用道路（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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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			
建物	物件4		
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：鉄骨造スレート葺2階建 ☒ 床面積：2階 約54㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：便所 構造：木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3.3㎡		
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 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	1. 老朽化により2階事務所の天井が破損し、風雨の浸入を許す状態にある。また、外壁の一部も損傷しており外気の分断に難を生じている。 2. 本物件における設備の詳細は機械器具等目録記載のとおりであり、前記設備の位置関係は建物間取図（略図）に図示したとおりである。		
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
（3枚目）

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

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
1	可動式クレーン	不明	1	日本ホイスト株式会社	不明	

(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)

機械器具等目録

物件番号	4
------	---

※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
1	可動式クレーン	不明	1	株式会社日立製作所	不明	

(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・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

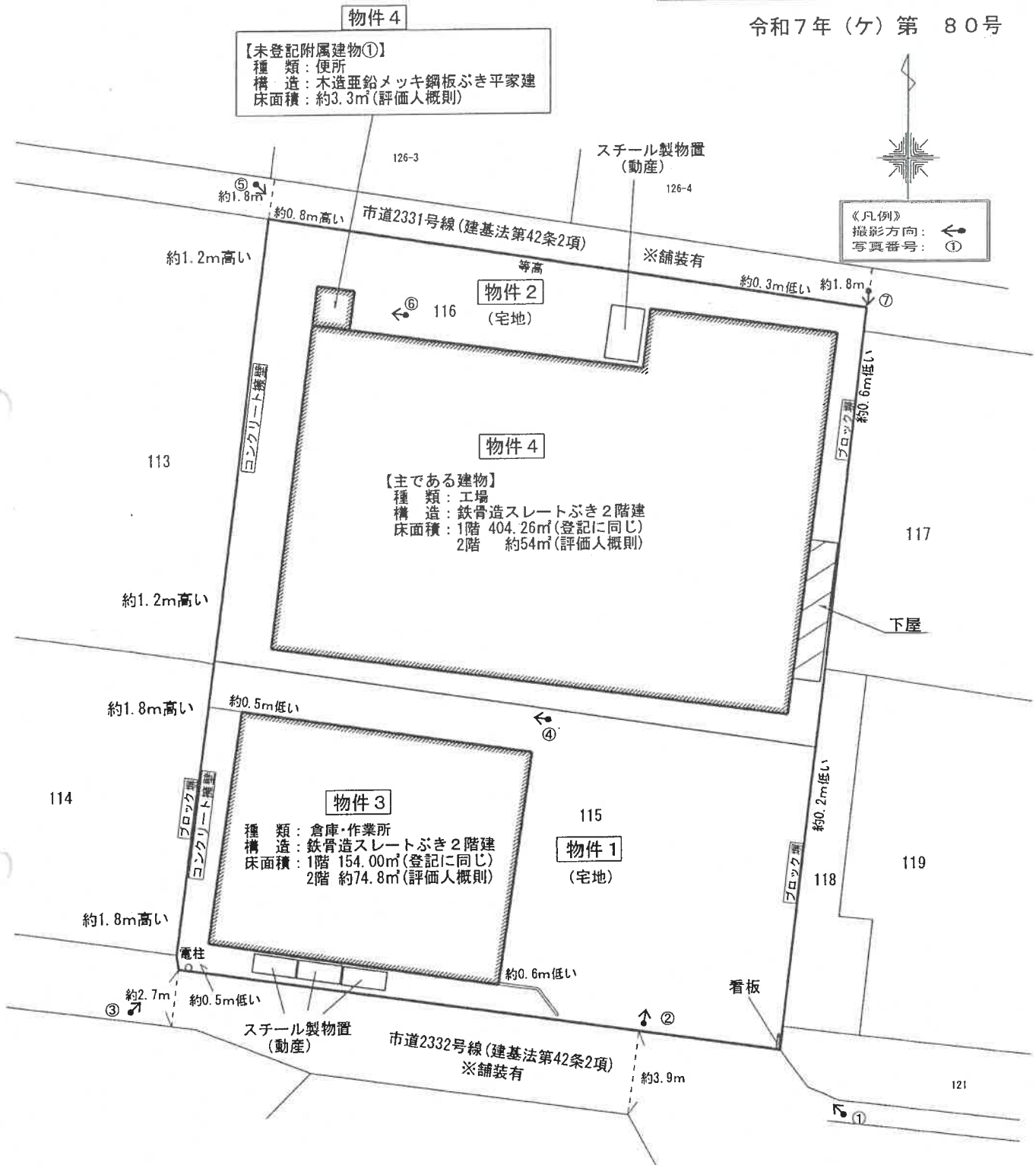
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 6 枚目 ）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 7 月 7 日(月)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和 7 年 7 月 8 日(火)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和 7 年 7 月 24 日(木) 14：45－15：15	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和 7 年 8 月 18 日(月) 12：50－14：00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 □債務者・□所有者・□ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー :		
年 月 日() ： ー :		
年 月 日() ： ー :		
（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 8 月 18 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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
（ 7 枚目 ）

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 80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。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 80号

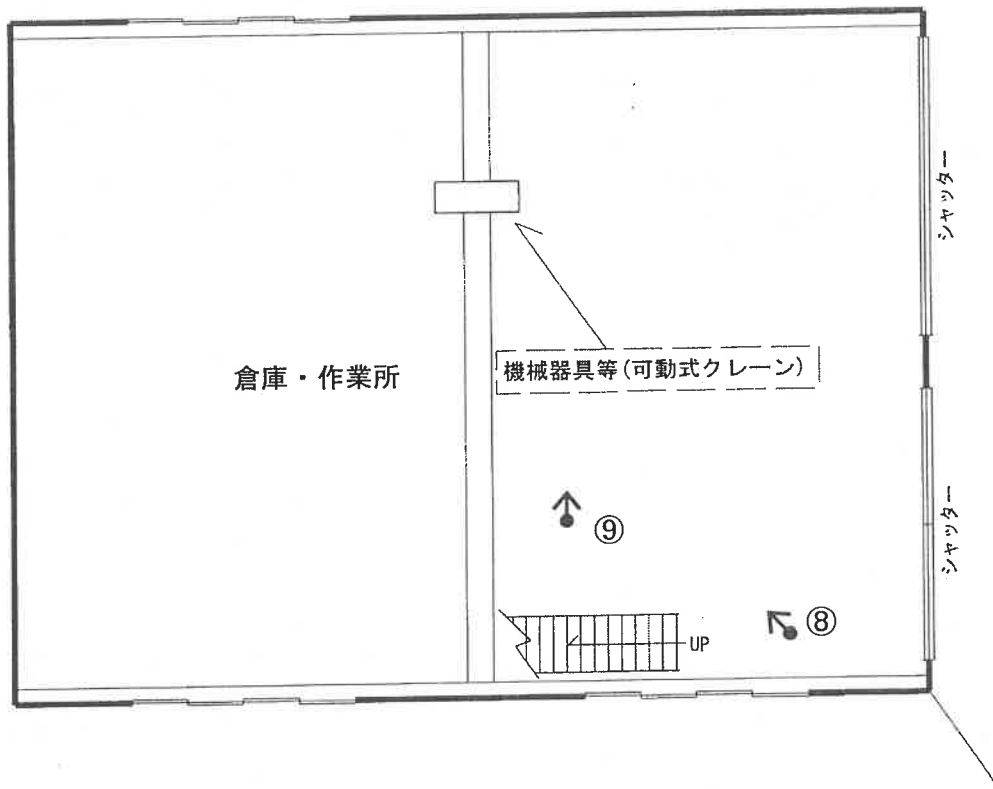
物件 3

1階

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①



床面積 154.00㎡(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）

令和7年（ケ）第 80号

物件 3

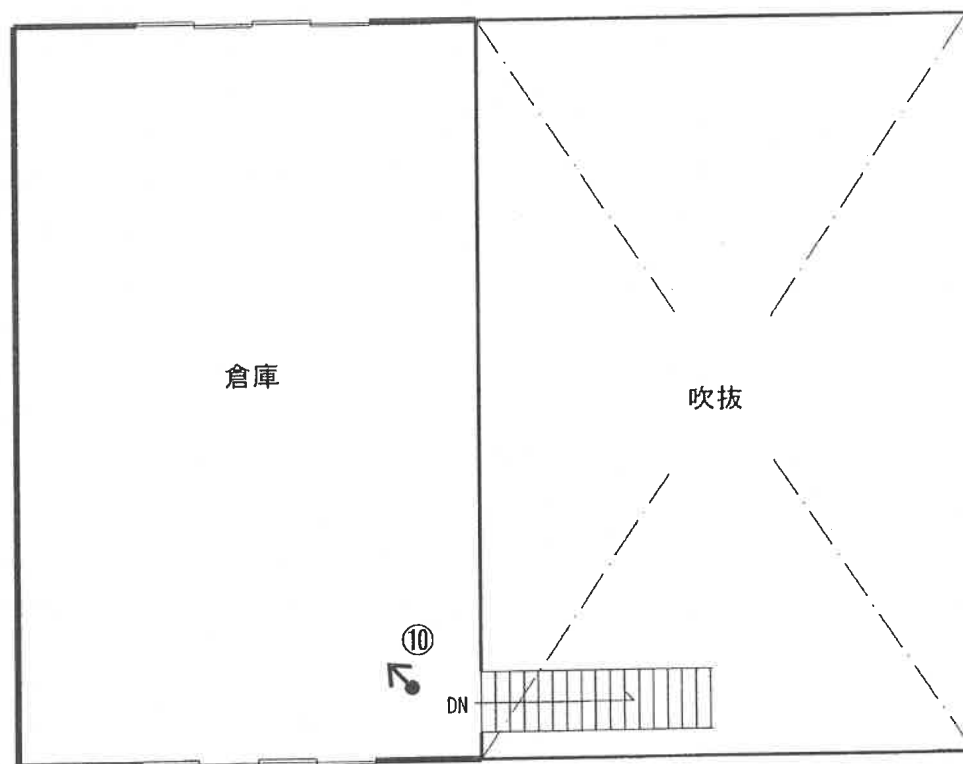
2階

※未登記増築部分

《凡例》

撮影方向： ←

写真番号： ①



床面積 約74.8㎡(評価人概則)

※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7年（ケ）第 80号

物件 4

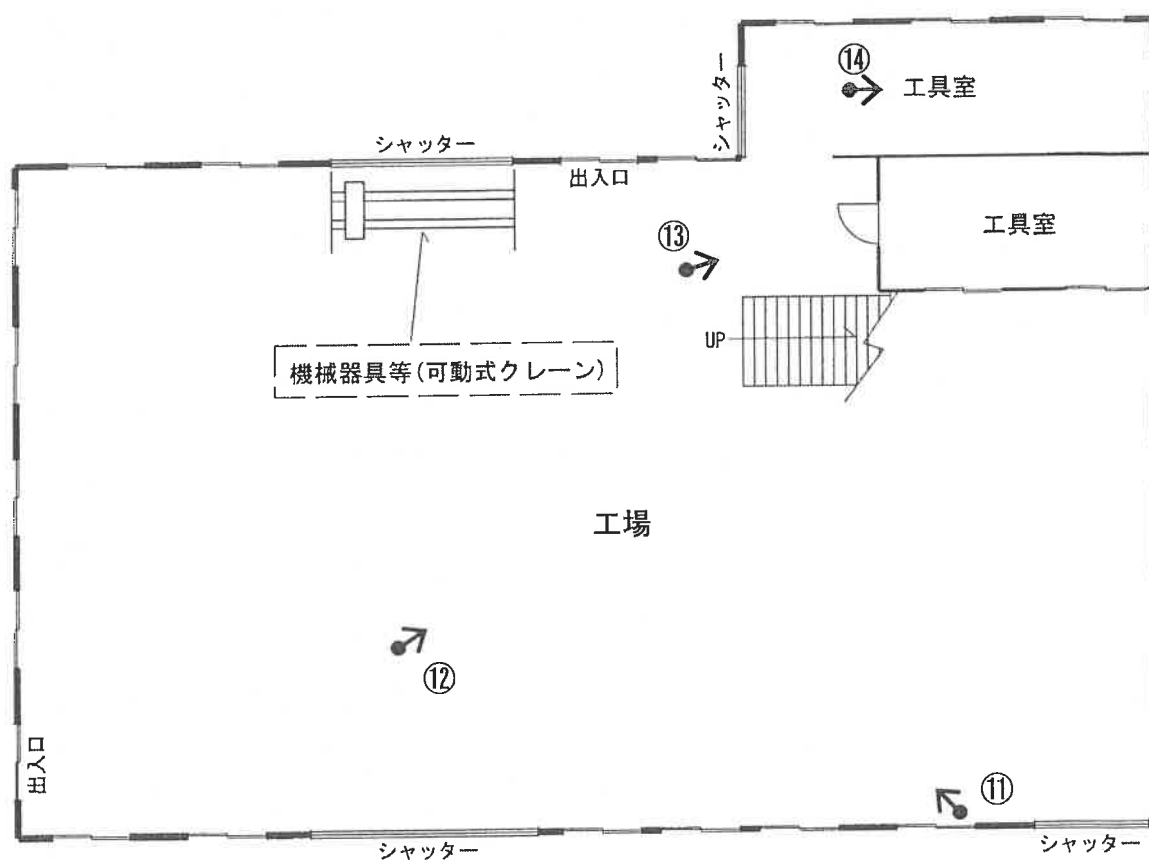
【主である建物】

1 階

《凡例》

撮影方向： ←●

写真番号： ①



床面積 404.26㎡(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）

令和7年（ケ）第 80号

《凡例》

撮影方向： ←

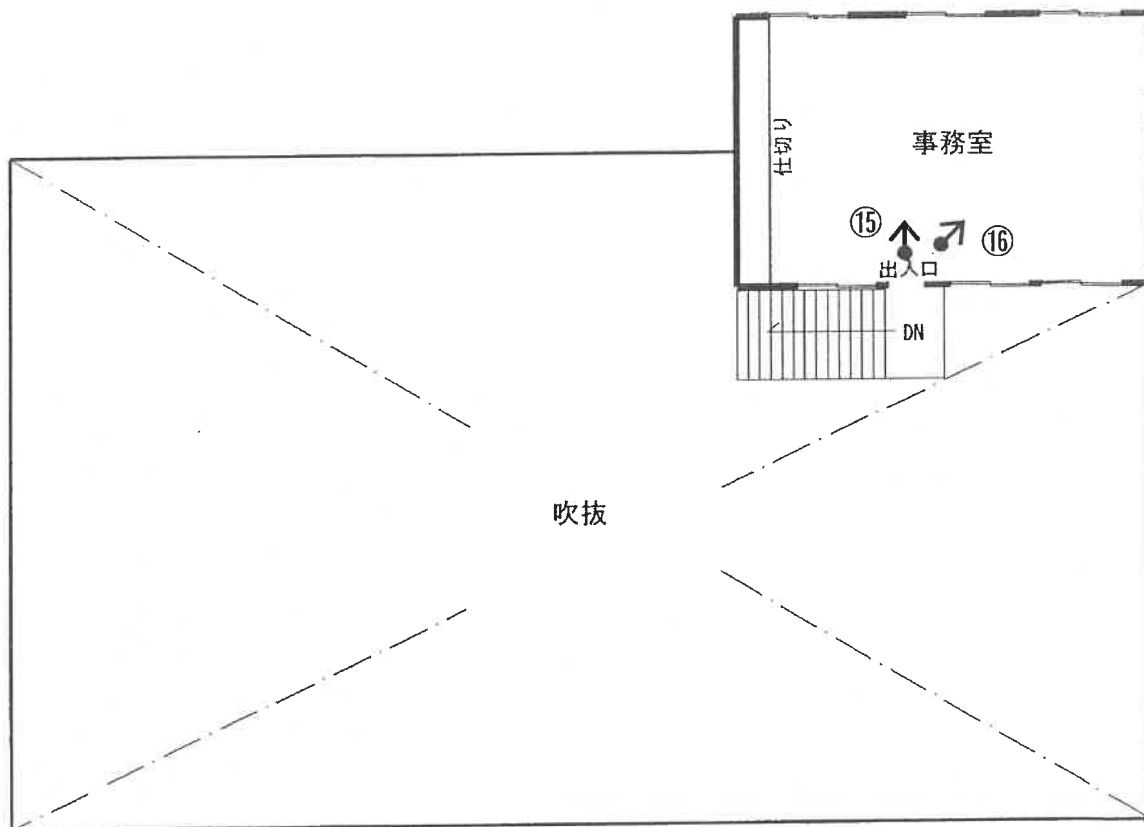
写真番号： ①

物件 4

【主である建物】

2階

※未登記増築部分



床面積 約54㎡(評価人概則)

※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7年（ケ）第 80号

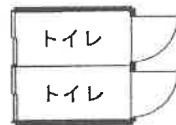
物件 4

《凡例》

撮影方向： ←

写真番号： ①

【未登記附属建物①】



種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	約3.3㎡(評価人概則)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



求 意 見 書

齋 藤 清 人 殿

令和 8年 6月24日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄 様

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 8年 6月25日

評価人

齋 藤 清 人



813

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 115番
 地 目 宅地
 地 積 417.61平方メートル
- 2 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 116番
 地 目 宅地
 地 積 599.97平方メートル
- 3 所 在 日立市滑川町一丁目115番地
 家屋 番号 115番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 154.00平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・作業所
 構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 154.00平方メートル
 2階 約74.80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)

- 4 所 在 日立市滑川町一丁目116番地
 家屋 番号 116番



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 404.26 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 404.26 平方メートル
2階 約54 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木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

(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)



(別紙)

[illegible]

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

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
1	可動式クレーン	不明	1	日本ホイスト株式会社	不明	

機械器具等目録

物件番号	4
------	---

※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
1	可動式クレーン	不明	1	株式会社日立製作 所	不明	

令和 7年（ケ）第 80号
令和 6年12月10日 受 命
令和 7年 7月24日 現地調査
令和 7年 8月18日 現地調査
令和 7年 9月29日 評 価
令和 7年 9月30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 13,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,580,000円
物件2（土地）	金 2,270,000円
物件3（建物）	金 6,780,000円
物件3（機械器具）	金 0円
物件4（建物）	金 2,890,000円
物件4（機械器具）	金 0円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3・4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・4建物の内訳価格は物件1・2土地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 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	後記物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	倉庫・作業所 鉄骨造スレートぶき2階建 1階 154.00㎡ 2階 約74.80㎡ 延床面積 約228.80㎡
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	後記物件目録記載のとおり	鉄骨造スレートぶき2階建 1階 404.26㎡ 2階 約54㎡ 延床面積 約458.26㎡
	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ぶき平家建 約3.3㎡
特記事項			
○住居表示実施区域である。「滑川町一丁目7番12号」			
○4・5頁に工場抵当法第2条に規定する機械器具あり。			

物 件 目 録

- 1 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 115番
 地 目 宅地
 地 積 417.61平方メートル

- 2 所 在 日立市滑川町一丁目
 地 番 116番
 地 目 宅地
 地 積 599.97平方メートル

- 3 所 在 日立市滑川町一丁目115番地
 家屋 番号 115番
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 154.00平方メートル

- 4 所 在 日立市滑川町一丁目116番地
 家屋 番号 116番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 404.26平方メートル

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

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
1	可動式クレーン	不明	1	日本ホイスト株式会社	不明	

機械器具等目録

物件番号

4

※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
1	可動式クレーン	不明	1	株式会社日立製作 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 常磐線「日立」駅の北方約2.8km (道路距離、以下同じ) 最寄バス停「生保内」の東方約400m (別添「物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は、工場、倉庫のほか一般住宅やアパート等も多い地域である。周辺は狭隘道路が多く、道路の系統連続性は劣る。	
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 そ の 他 規 制 等	市街化区域 工業地域 60% 200% 指定なし 該当なし ○立地適正化計画「居住誘導区域」
画 地 条 件	【物件1・2一体地】 間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 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	(南側) 日立市道2332号線(建築基準法第42条2項道路) : 幅員約2.7~3.9m、舗装有 (北側) 日立市道2331号線(建築基準法第42条2項道路) : 幅員約1.8m、舗装有 ※南側及び北側道路共に道路の中心線から2mのセットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2は土地所有者が、物件3建物(倉庫・作業所)及び物件4建物(工場)の敷地として所有し占有している。 <土地利用権の内容及び敷地範囲等> 【物件3建物】(建物の配置等を基に算定) ◇物件1土地の一部(物件1-イ約331.61㎡) <法定地上権と判定> 【物件4建物】(建物の配置等を基に算定) ◇物件2土地の全部(599.97㎡)及び物件1土地の一部(物件1-ロ約86㎡) 合計(約685.97㎡) <法定地上権と判定>	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】あり (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、通常の費用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	本土地内にある物件3・4建物は、駐車場機器を扱う倉庫・工場等であるので、土壌汚染対策法上の特定有害物質等が使用されている可能性は低いものと判断される。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) 地中埋設物の存在等について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は特に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) 動産、工作物等について 本地内には、物件4建物に附随する下屋、スチール製物置（動産）が4個、看板等が存する（※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）

区 分	
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19年12月25日 新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約12年 ※2階増築部分(未登記)の増築時期等の詳細については不明であるが、現地調査の結果、新築時と同程度であるものと判断し、本件では本建物の新築時期に含めるものとした。
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 スレートぶき 外壁 波型スレート 内壁 内壁材による仕上げなし 天井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート等 設備 電気・給排水衛生設備等 ※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
床面積（現況）	1階 154.00m² 2階 約74.8m²(評価人概測) 延) 約228.80m² ※1階部分については登記と現況数量は同じであるが、2階部分の増築があり評価人概測による数量を採用した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 工場 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫・作業所（空き）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 (日立市役所建築指導課調べ) ○建築確認(平成19年7月5日付・第00064号) ◇主要用途：倉庫(駐車場機器) ◇工事種別：新築 ○検査済証(平成20年1月8日付・H19確済建築日立建指00129号) (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、経年相応の老朽化及び損傷の程度が進行しており、内部にはアスファルトやコンクリートガラが残置されていることが確認された。 また、その他シロアリ被害や建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細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 平成19年建築の建物であるため、飛散性アスベスト含有材料の使用可能性は低い。 なお、飛散性アスベスト含有材料等の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を要する。 (4) 機械器具について 工場抵当法第2条に規定する機械器具については、「機械器具等目録」及び「建物間取図(略図)」に記載の通りである。 本件では製造後相当の年数を経過しているほか正常に作動するか否か不明であること、さらに取り外しや移転費用など費用対効果の面等も考慮すると、もはや市場価値はないものと判断した。 よって、機械器具の価格を0円と判定した。
---------	---

(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和36年11月20日 新築 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和54年12月10日 増築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了 ※既登記増築部分と未登記の2階増築部分(増築時期等についての詳細は不明)に関しては、現地調査の結果、既に経済的残存耐用年数は尽きているものと判断し、本件では本建物の新築時期に含めるものとした。
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 スレートぶき 外壁 波型スレート、サイディング 内壁 内壁材による仕上げなし 天井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート等 設備 電気・給排水衛生設備等 ※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
床面積(現況)	1階 404.26㎡ 2階 約54㎡(評価人概測) 延) 約458.26㎡ ※1階部分については登記と現況数量は同じであるが、2階部分の増築があり評価人概測による数量を採用した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 工場 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施工 普通
保守管理の状態	要修理箇所等が見受けられ、保守管理の状態は「劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場(空き)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 (日立市役所建築指導課調べ) ・主である建物の増築時 ○建築確認(昭和54年7月18日付・日特172号) ◇主要用途：工場 ◇工事種別：増築工事 ※検査済証は無し ・主である建物の新築時及び未登記附属建物については、建築確認及び工事完了後の検査済証はなし。 (2) 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、経年相応以上に老朽化及び損傷の程度が進行しており、外壁の損傷箇所や2階事務所部分の天井に破損箇所が見受けられ、雨漏り等も懸念される状態にある。 また、その他シロアリ被害や建物の傾き等の詳細については、別途専門調査機関による詳細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 目的建物は昭和36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▲10%と査定し、物件3建物の市場性修正率を0.90とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料等の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (4) 機械器具について 工場抵当法第2条に規定する機械器具については、「機械器具等目録」及び「建物間取図(略図)」に記載の通りである。 本件では製造後相当の年数を経過しているほか正常に作動するか否か不明であること、さらに取り外しや移転費用など費用対効果の面等も考慮すると、もはや市場価値はないものと判断した。よって、機械器具の価格を0円と判定した。
---------	---

(附属建物①)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了 ※本件は、新築年月日等の詳細は不明であるが、現地調査の結果、全体建物としての経済的残存耐用年数は既に尽きていると判断した。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 内 壁 内壁材による仕上げなし 天 井 天井材による仕上げなし 床 土間コンクリート等 設 備 電気設備 ※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
床面積（現況）	延べ約3.3㎡(評価人概測)
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 便所 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を便所（空き）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、老朽化の程度が進行している。 (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。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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ（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-イ	13,900	0.98	約331.61	0.80	3,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 日立9-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/165.4 = 13,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：二方路+2

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性+5.0) 交通・接近条件(駅への接近性+5.0)
 環境条件(周辺地域の状態+50.0)

イ 個別格差：〈物件1・2一体地として〉画地条件(二方路+2 セットバック減価▲4)

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1-ロ, 2（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-ロ	13,900	0.98	約86.00	0.80	940,000
2	13,900	0.98	599.97	0.80	6,540,000

上記①に同じ

③ 物件3, 4（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	150,000	約228.80	0.301	10,330,000

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18年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数12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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}12.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}30\%) = 0.301$$

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
4	150,000	約458.26	0.025	1,720,000

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64年，経済的全耐用年数30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50%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}50\%) = 0.025$$

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=エ
①	50,000	約3.3	0.018	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：評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数不明，経済的全耐用年数15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40%，残価率3%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率}3\% + (1-3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})\} \times (1 - \text{観察減価}40\%) = 0.018$$

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=キ
4	1,720,000	10,000	1,730,000

④ 物件3,4 (機械器具等)

価格査定理由は9頁及び13頁記載の通りである。

物件 番号	機械器具 等の区分	査定再調達原価 (円) ア	現 価 率 イ	機械器具等 の価格(円) ア×イ=ウ
3	可動式クレーン			0

物件 番号	機械器具 等の区分	査定再調達原価 (円) ア	現 価 率 イ	機械器具等 の価格(円) ア×イ=ウ
4	可動式クレーン			0

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) $ア \times イ = ウ$
1-イ	3,610,000	0.45	法定地上権	1,620,000
1-ロ	940,000	0.45	法定地上権	420,000
2	6,540,000	0.45	法定地上権	2,940,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.45

② 不動産の内訳価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③ エキ) 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	内訳価格 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1-イ	3,610,000	-1,620,000		0.90	0.70	1,250,000
1-ロ	940,000	-420,000		0.90	0.70	330,000
2	6,540,000	-2,940,000		0.90	0.70	2,270,000
3	10,330,000	+1,620,000		0.81	0.70	6,780,000
4	1,730,000	+3,360,000		0.81	0.70	2,890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3 残置物処分リスク▲10
物件4 アスベスト使用リスク▲10
物件1～4 特殊用途物件▲10

オ 競売市場修正：第2 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 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) (1④ウ)ア	市場性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	占有 減価率 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	内訳価格 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$
3	可動式クレーン	0	1.00	1.00	1.00	1.00	0
4	可動式クレーン	0	1.00	1.00	1.00	1.00	0

イ 市 場 性 修 正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 必要なし

エ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし

オ その他の控除減価 : 必要なし

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-イ	1,250,000		1,250,000
1-ロ	330,000		330,000
2	2,270,000		2,270,000
3	6,780,000	0	6,780,000
4	2,890,000	0	2,890,000
一括価格 (合計)			13,520,000

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 日立9-2

所 在：茨城県日立市田尻町3丁目902番10外
「田尻町3-25-1」
地 目：宅 地
価 格：23,600円／㎡
位 置：J R常磐線「小木津」駅の南西方約1.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：1,660㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北側6m市道、背面道あり(二方路接面画地)
用途指定等：市街化区域 工業地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：中小工場のほか一般住宅も混在する工業地域

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項図面)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

公示地：日立9-2

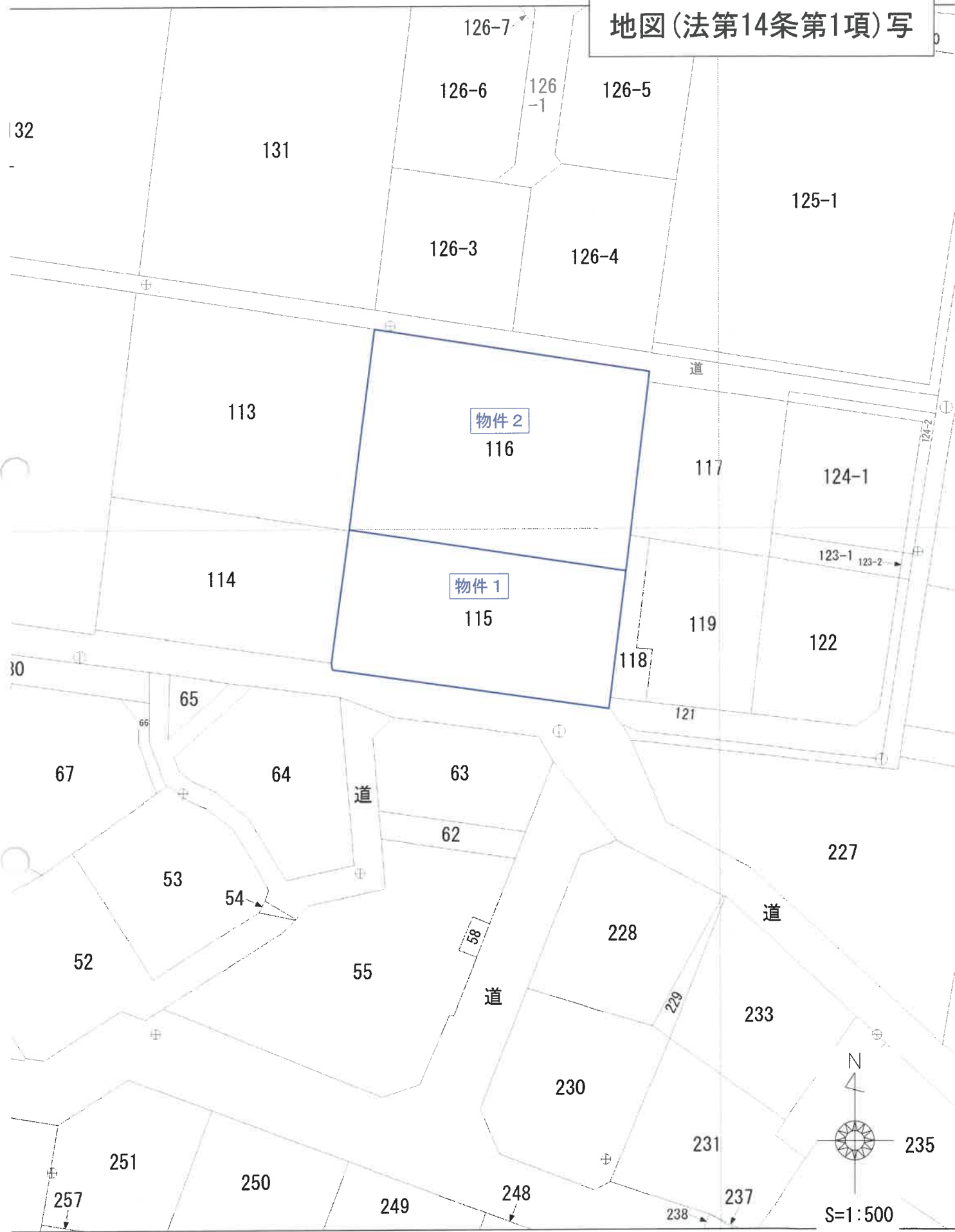
物件



S=1:約30,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

地図(法第14条第1項)写

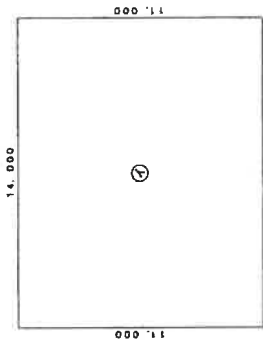


整理番号 657478

各階平面図

建物図面

家屋番号	115
建物の所在	日立市滑川町1丁目115番地



① 14.000 × 11.000 ㎡ 求積差

154.0000

床面積 154.00 ㎡



物件3

作成者

2月27日作成

縮尺 1/250

申請人

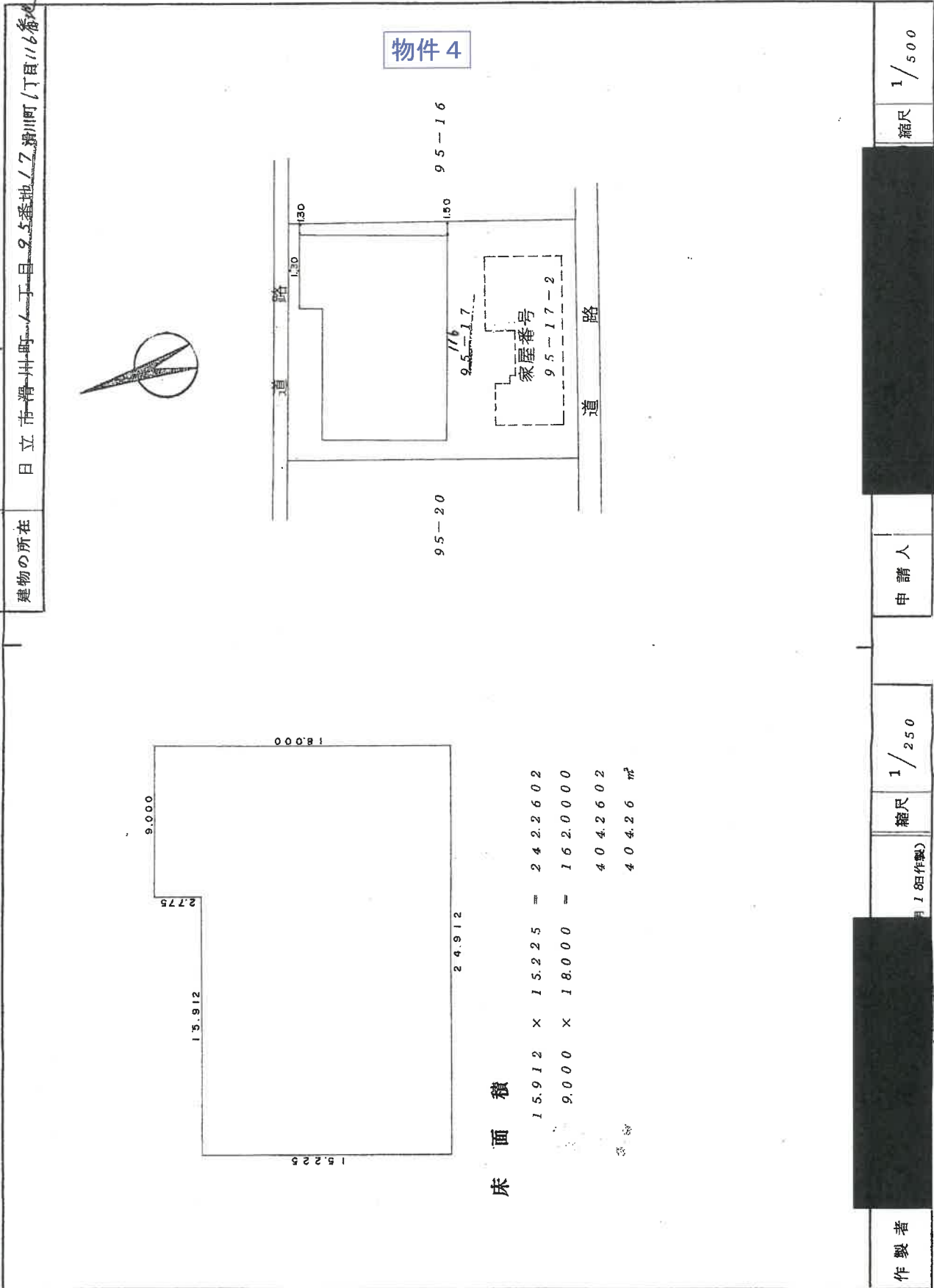
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 116
建物の所在 日 立 市 滑 川 町 丁 目 2 番 地 1 7 滑 川 町 丁 目 1 1 6 番 地

各階平面図 整理番号 657479



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

18日作製

作製者

55.2.20

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第 80号

物件 4

【未登記附属建物①】

種 類：便所
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約3.3㎡（評価人概則）

スチール製物置
（動産）



縮尺約1/250

市道2331号線（建基法第42条2項）

※舗装有

物件 2 （宅地）

物件 4

【主である建物】

種 類：工場
構 造：鉄骨造スレートぶき2階建
床面積：1階 404.26㎡（登記に同じ）
2階 約54㎡（評価人概則）

下屋

物件 1 （宅地）

物件 3

種 類：倉庫・作業所
構 造：鉄骨造スレートぶき2階建
床面積：1階 154.00㎡（登記に同じ）
2階 約74.8㎡（評価人概則）

看板

市道2332号線（建基法第42条2項）
※舗装有

スチール製物置
（動産）

電柱

約0.5m低い

約0.6m低い

約3.9m

121

※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。

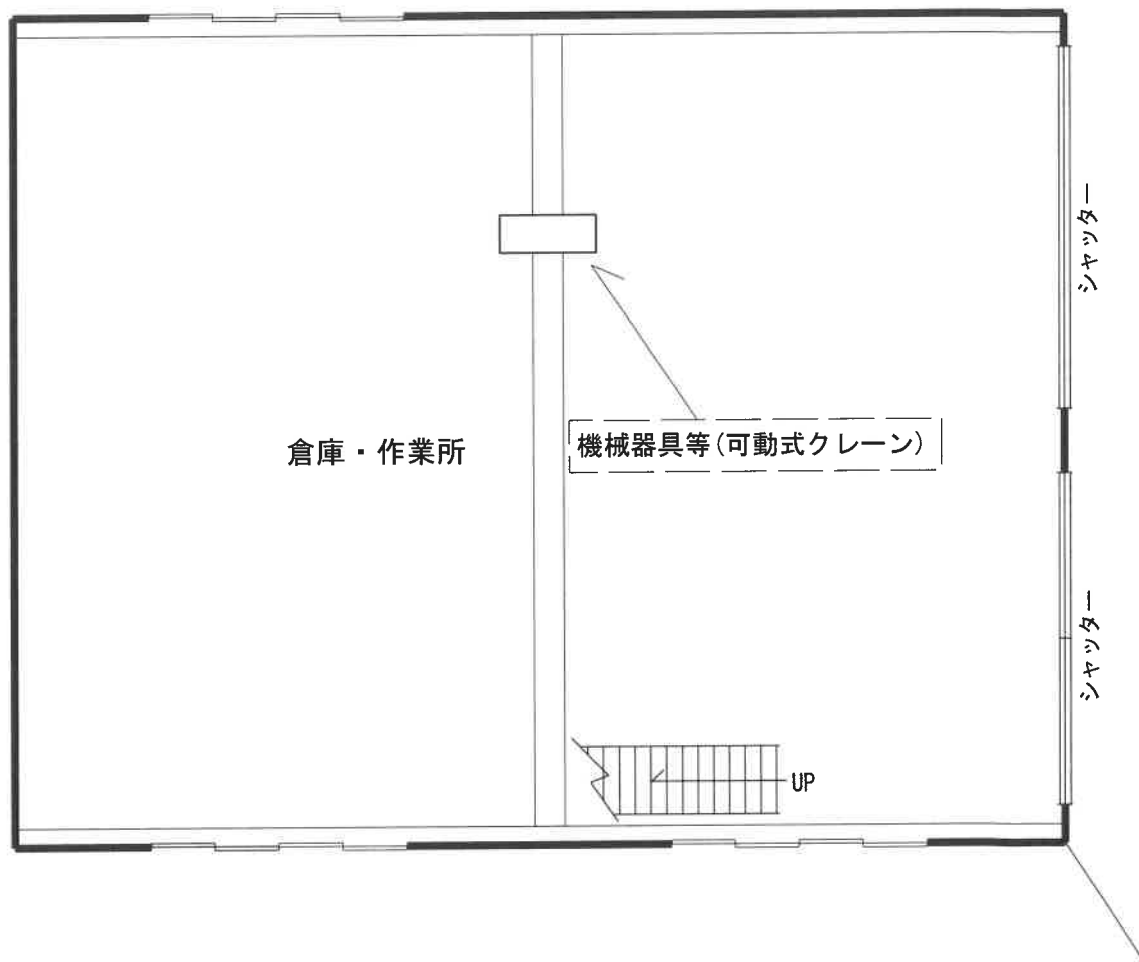
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 80号

物件 3

縮尺約1/100

1 階



床面積 154.00㎡(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）

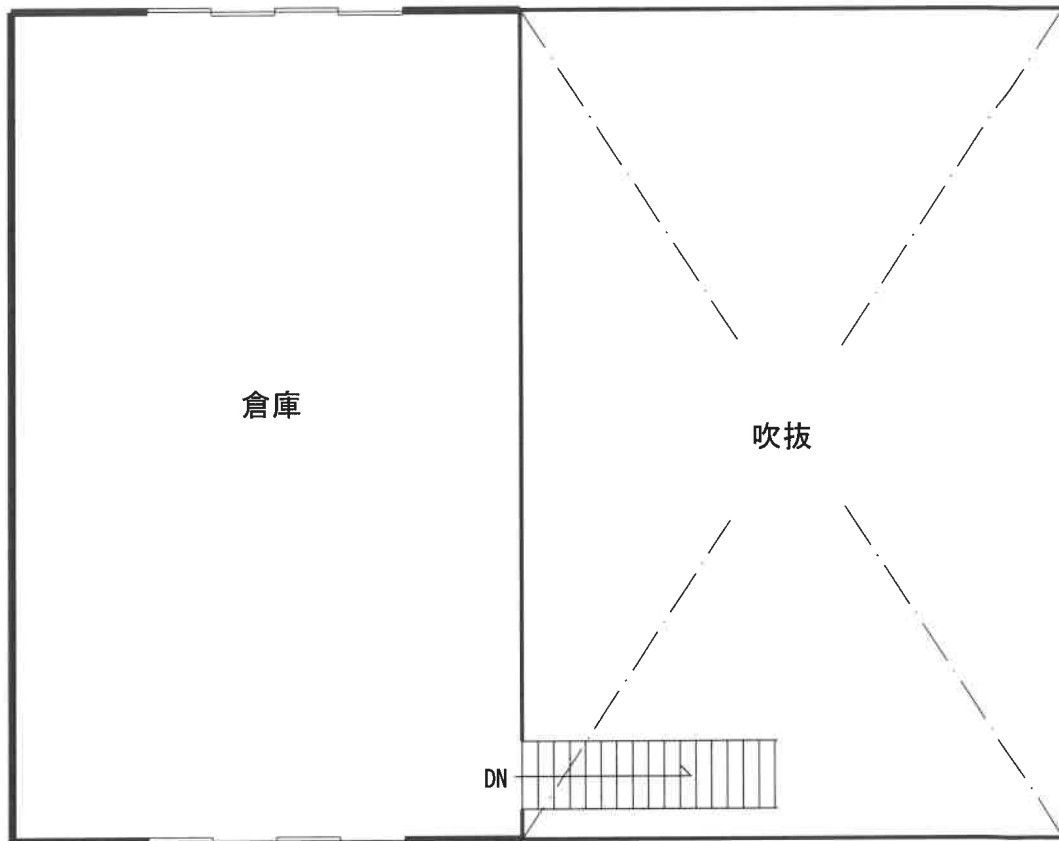
令和7年（ㄱ）第 80号

物件 3

縮尺約1/100

2階

※未登記増築部分



床面積 約74.8㎡(評価人概則)

※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）

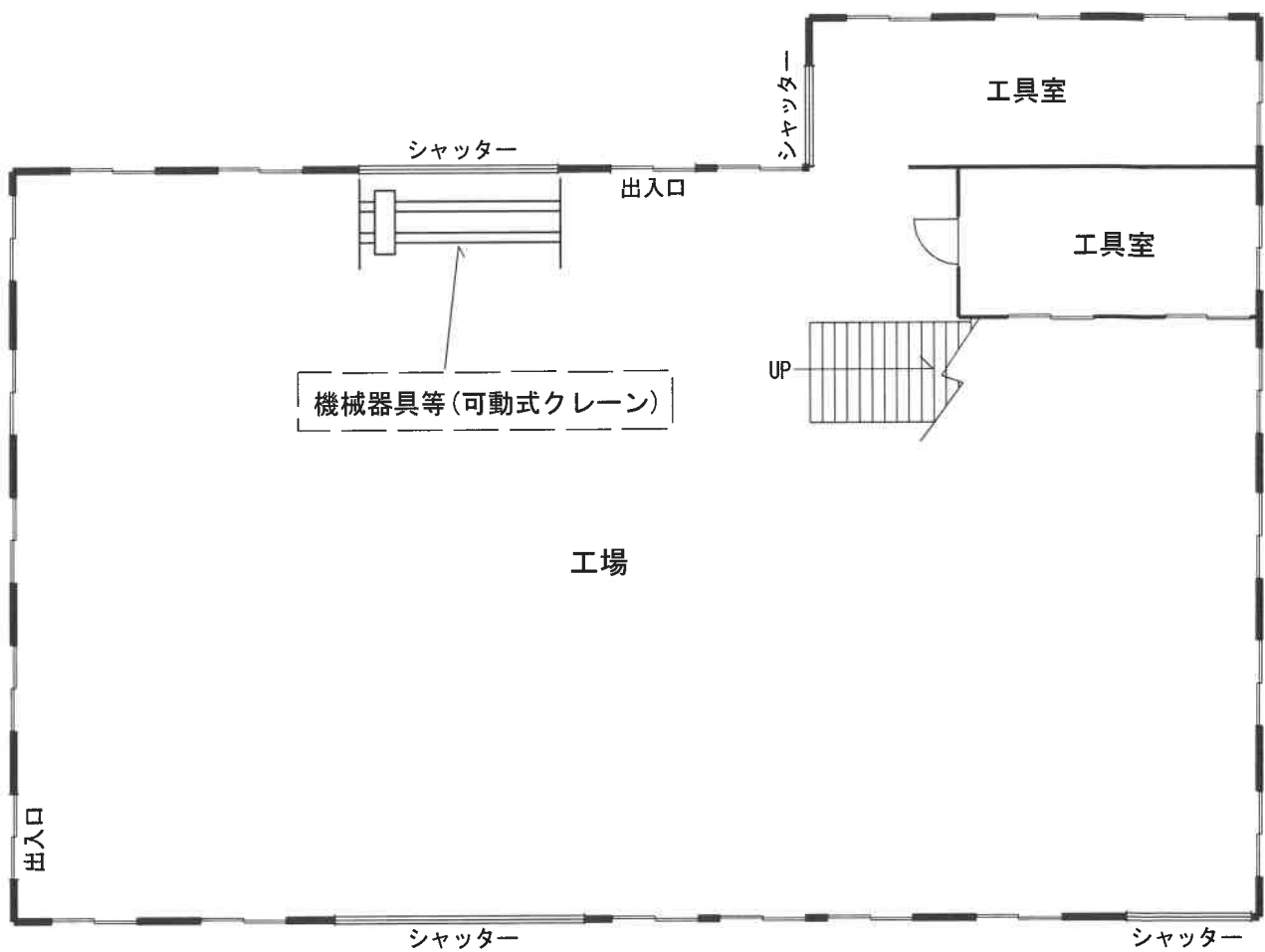
令和7年（ㄱ）第 80号

縮尺約1/150

物件 4

【主である建物】

1階



床面積 404.26㎡(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）

令和7年（ㄱ）第 80号

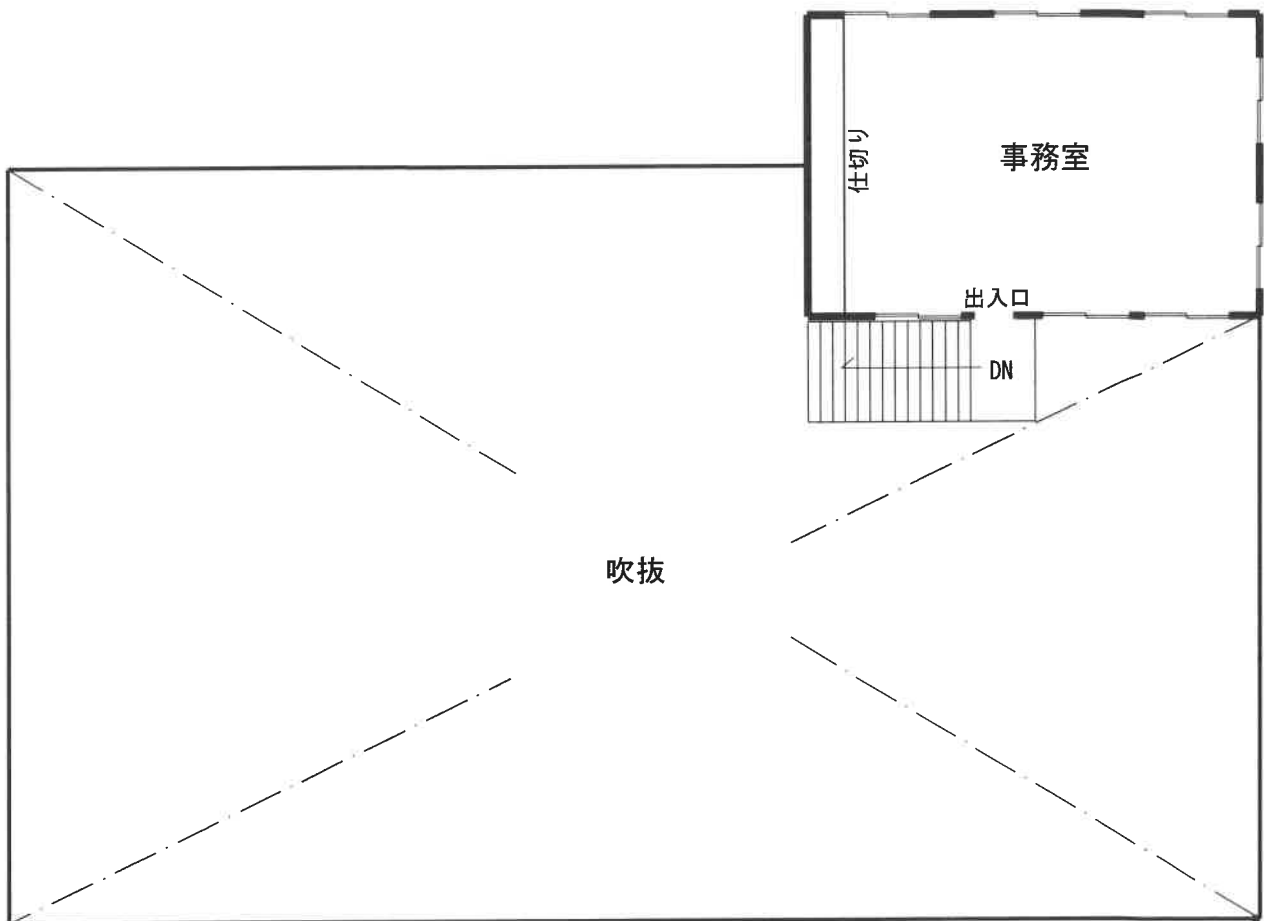
縮尺約1/150

物件 4

【主である建物】

2階

※未登記増築部分



床面積 約54㎡(評価人概則)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

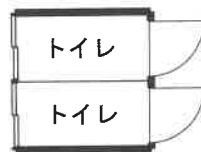
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第 80号

縮尺約1/100

物件 4

【未登記附属建物①】



種 類	便所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	約3.3㎡(評価人概則)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。