

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 北 村 美 佳

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）
1～6	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	355,727	0
1	230,000				
2	220,000				
3	40,000				
4	30,000				
5	590,000				
6	300,000				



物 件 目 録

1 所 在 久慈郡太子町大字塙字手崎
地 番 7 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 9 . 6 1 平方メートル

2 所 在 久慈郡太子町大字塙字手崎
地 番 7 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 4 . 0 8 平方メートル

3 所 在 久慈郡太子町大字塙字手崎
地 番 7 3 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 久慈郡太子町大字塙字手崎
地 番 1 7 2 1 番
地 目 宅地
地 積 5 8 . 5 2 平方メートル

5 所 在 久慈郡太子町大字塙字手崎 7 3 3 番地 2、7 3 2 番地
1、7 3 2 番地 2、7 3 3 番地 1、7 3 4 番地 1



物件目録

家屋 番号 733番2

種 類 工場 店舗 休憩所

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 540.75平方メートル
2階 107.40平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 約603.00平方メートル
2階 107.40平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約50.00平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約18.00平方メートル

6 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1、732番地
2、733番地2

家屋 番号 732番1

種 類 工場 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 230.82平方メートル
2階 84.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約293.00平方メートル
2階 約115.00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)



令和7年(ケ)第109号
(機械器具等目録)

No.	機械器具の 種類・名称	製造時期	製造元	記号番号 製造番号	配置 場所	備考
1	冷凍庫	不明	デラビル(株)	9502215	物 6	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						

物 件 明 細 書

令和 8年 1月29日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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

【物件番号5, 6】

本件建物のために、その敷地(①地番733番2, 地積568.51平方メートル, 所有者B, ②地番732番2, 地積204.83平方メートル, 所有者B, ③地番734番1, 地積431.20平方メートル, 所有者B)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 7 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 9 . 6 1 平方メートル

2 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 7 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 4 . 0 8 平方メートル

3 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 7 3 1 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 1 7 2 1 番
地 目 宅地
地 積 5 8 . 5 2 平方メートル

5 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎 7 3 3 番地 2、7 3 2 番地
1、7 3 2 番地 2、7 3 3 番地 1、7 3 4 番地 1



11

物件目録

家屋 番号 733番2

種 類 工場 店舗 休憩所

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 540.75平方メートル
2階 107.40平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 約603.00平方メートル
2階 107.40平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約50.00平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約18.00平方メートル

6 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1、732番地
2、733番地2

家屋 番号 732番1

種 類 工場 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	230.82平方メートル
	2階	84.42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)

(現況)

床 面 積	1階	約293.00平方メートル
	2階	約115.00平方メートル



No.	機械器具の 種類・名称	製造時期	製造元	記号番号 製造番号	配置 場所	備考
1	冷凍庫	不明	デラビル(株)	9502215	物6	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						

令和 7 年（ケ）第 109 号
令和 7 年 8 月 12 日受理
令和 **7** 年 **11** 月 **17** 日提出
（評価人 佐野俊夫）

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 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 733番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 732番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 434.08平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 731番3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 107平方メートル |
| 4 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 1721番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.52平方メートル |
| 5 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎733番地2、732番地1、732番地2、733番地1、734番地1 |
| | 家屋 番号 | 733番2 |
| | 種 類 | 工場 店舗 休憩所 |



物 件 目 録

構	造	軽量鉄骨・鉄骨造スレート瓦葺2階建	
床 面 積	1階	540.75平方メートル	
	2階	107.40平方メートル	
6 所	在	久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1、732番地2、733番地2	
家屋	番号	732番1	
種	類	工場 事務所	
構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
床 面 積	1階	230.82平方メートル	
	2階	84.42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 ないし 4		
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（共有）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	1. 東屋，看板等の工作物が存在する。 2. 「その他の事項用」用紙記載のとおり		
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異なる（■主たる建物 □附属建物）。 □種 類： ■構 造：軽量鉄骨・鉄骨造・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ■床面積：1 階 約 603 m ²		
物件目録にない 附 属 建 物	□ない ■ある { 種 類： 構 造： 床面積： } 「その他の事項用」用紙記載のとおり		
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・店舗・休憩所等 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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある { 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 ）

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ないし4	
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（共有）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）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ■ 床面積：1階 約293㎡ 2階 約115㎡		
物件目録にない附属建物	■ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所等 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ■ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ■ 土地建物位置関係図のとおり		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

目的外土地の概況①（物件 5, 6 関係）		
所 在	久慈郡大子町大字塙字手崎	
地 番	733 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	568.51 平方メートル（ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ B ）	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☐ 陳述（ ☐ （ ）） ☒ 文書（回答書）	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和 52 年 10 月 日（登記記録上の新築日とした。）	
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（ ）
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他（ ）
地代・支払時期等	毎年 金 40 万円（ただし、「目的外土地の概況」①～③の合算額。また、その内容・性質は不明だが、「借地権 100 万」との陳述あり） （毎 限り 分払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 円）	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等	☐ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局（令和 年 月 日 ）	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
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
（ 5 枚目 ）

目的外土地の概況② (物件 5, 6 関係)		
所 在	久慈郡大子町大字塙字手崎	
地 番	732 番 2	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	204.83 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☐ 陳述(()) ☒ 文書(回答書)	
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和 52 年 10 月 日 (物件 5 建物の登記記録上の新築日とした。)	
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()
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他()
地代・支払時期等	毎年 金 40 万円 (ただし、「目的外土地の概況」①～③の合算額。また、その内容・性質は不明だが、「借地権 100 万」との陳述あり) (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
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
(6 枚目)

目的外土地の概況③ (物件 5, 6 関係)		
所 在 地	久慈郡大子町大字塙字手崎	
地 番	734 番 1	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	431.20 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		
□陳述(□ ()) ■文書(回答書)		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □転借 □	
占有開始時期	昭和 52 年 10 月 日 (物件 5 建物の登記記録上の新築日とした。)	
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
	貸 主	■土地所有者 □その他()
契約等 当事者	借 主	■建物所有者 □その他()
	地代・支払時期等	毎年 金 40 万円 (ただし、「目的外土地の概況」①～③の 3 筆合算額。また、その内容・性質は不明だが、「借地権 100 万」との陳述あり) (毎 限り 分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある { □敷金 □保証金 円	
特 約 等	□譲渡転貸可 □	
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある { □係属中 □終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	□消費税 □込み□別 □別途光熱費月額 円の負担あり	
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
(7 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地の公図は、物件4の土地を除き、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。

そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、物件2及び3の北辺において顕著な相違（東西方向に直線的な塀が設置されている。）が認められた。

この経緯についてAに説明を求めたところ、当該箇所には以前蛇行した川が流れており、公図のような地形であったものを埋め立て、現状のような地形となったとのことであった。

Aとしては本件土地全体の現状有姿がすなわち所有権界であるという認識で長期間利用を継続している模様であるが、後日国土調査なり区画整理が実施された際に現況と異なる筆界が特定される可能性もあり、現在と同一の状態で土地利用を継続できるかどうかは不明である。

2 未登記附属建物①

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約 50 m²

3 未登記附属建物②

種 類：便所

構 造：木造瓦葺平家建

床面積：約 18 m²

- 4 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機械器具等配置図に図示したとおりである。

令和7年（ケ）第109号
（機械器具等目録）

No.	機械器具の 種類・名称	製造時期	製造元	記号番号 製造番号	配置 場所	備考
1	冷凍庫	不明	デラビル（株）	9502215	物 6	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						

（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（ 9 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 (所有者法人代表者)	1 本物件に（は）、 (1) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 第三者の所有物はありません。 一部残っているリース品などについても順次返却していく予定ですので、工場の機械器具はほとんど残らない予定です。 (3) 目立った故障不具合はありませんが、物件5の南側通路部分で同所のドアに面した一部のエリアに雨の吹込みが生じる箇所があります。 (4) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。 2 当社が井戸ポンプ小屋などを設置している目的外の土地（1722番。Aは自己所有と陳述していたが、登記記録上は別人の所有）と他の土地との地番の不連続性をみればわかるとおり、本件土地の周辺は区画整理実施築と旧公図地区が交錯しており、旧公図地区については筆界・所有権界がはっきりしない部分があります。 なお、当社が操業していた際に使用していた用水の大部分は前記井戸から供給していました。 3 土地建物位置関係図にある食品廃水处理装置（工作物）は、一日100トン、最大で350トンの廃水を処理する能力を持っていますが、バクテリアの管理が必要で、常に通電しておく必要があります。 4 物件5と6両建物の間にある通路状の増築部分は、工場見学の便宜のために設置したもので、両建物を合棟させる趣旨で構築したわけではありません。 【現地聴取要旨】

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 10 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、所有者法人代表者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、三、四枚目記載のとおり認定した。

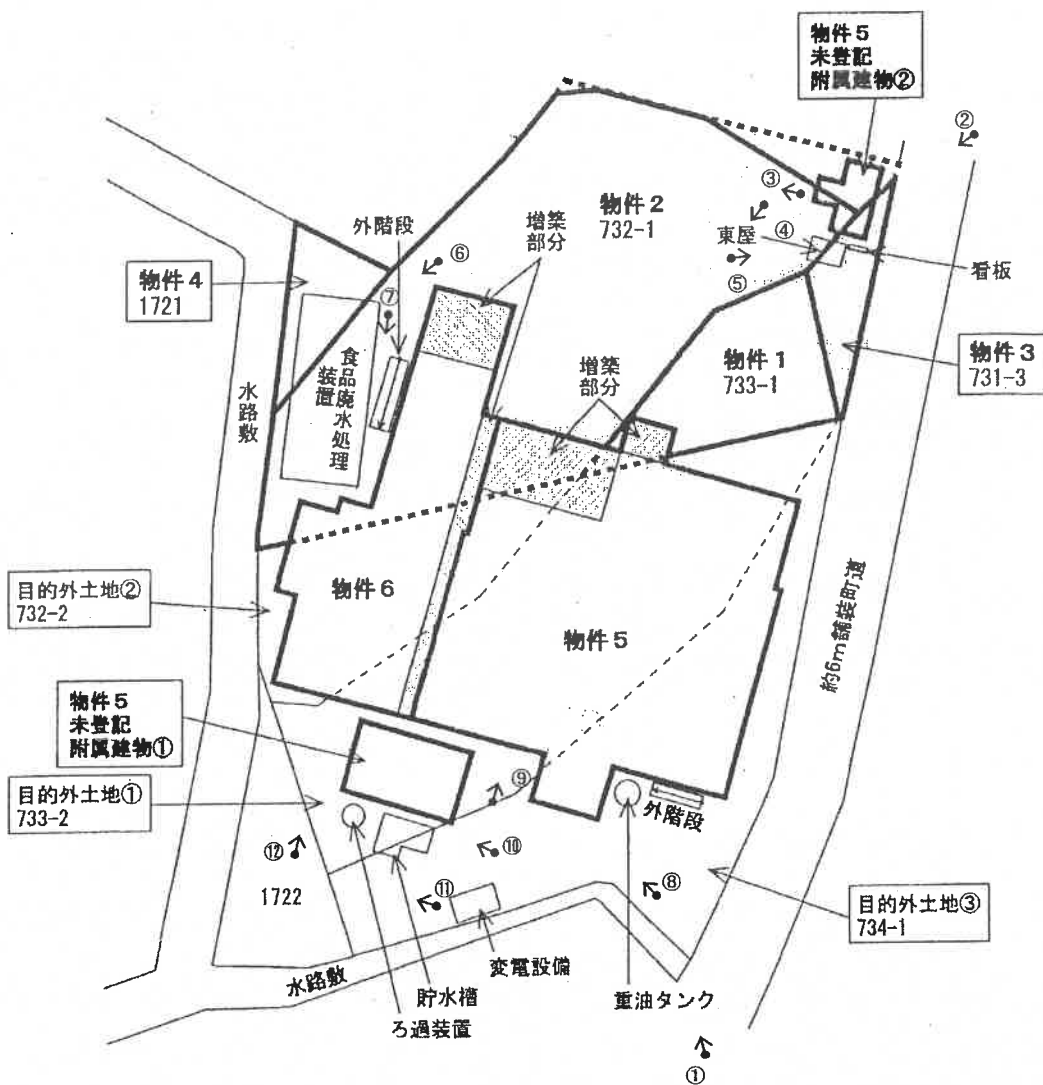
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 11 枚目 ）

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8月12日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年9月3日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年10月3日(金) 12:30-15:00	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() : - :		
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
(12 枚目)

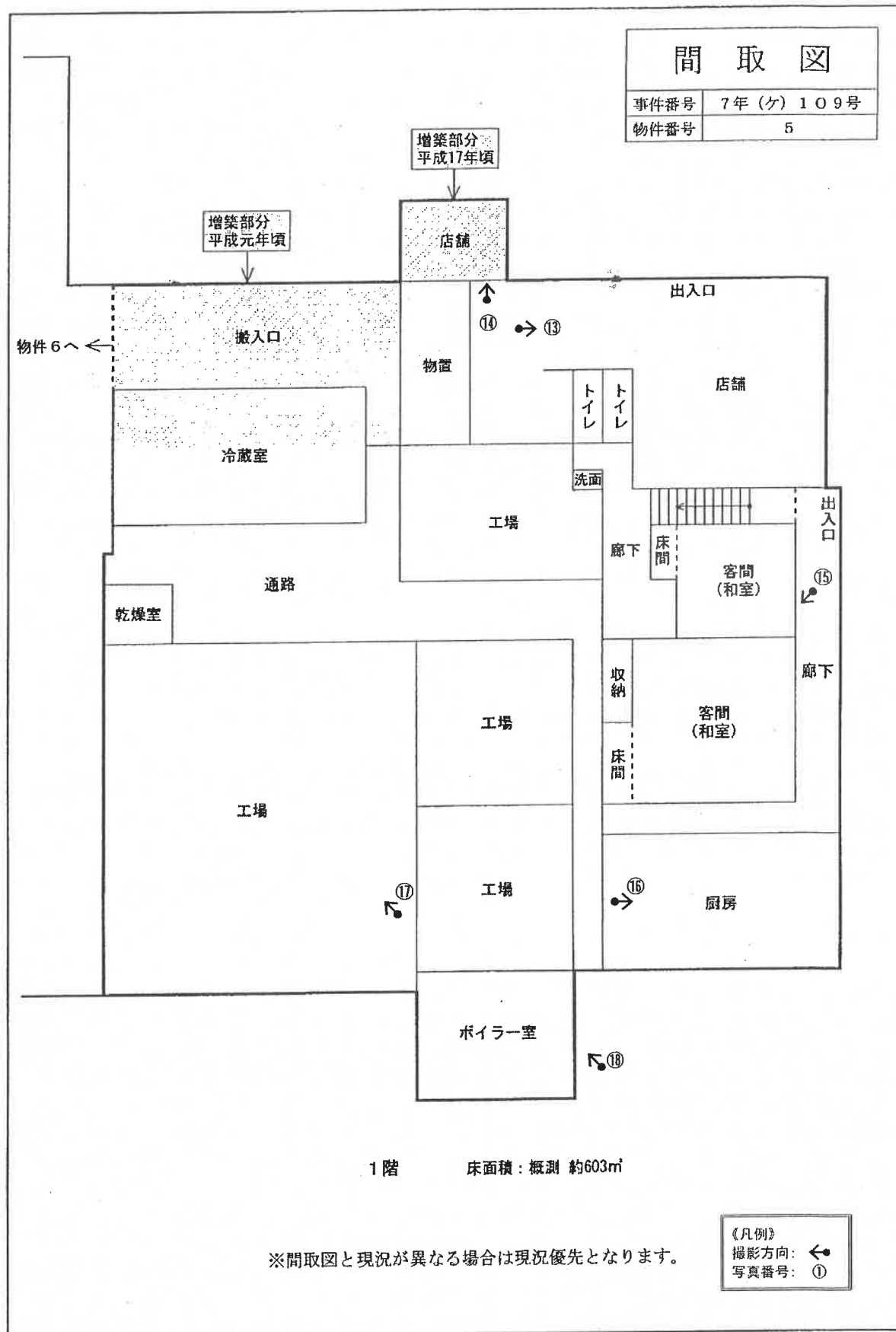
土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	1~6



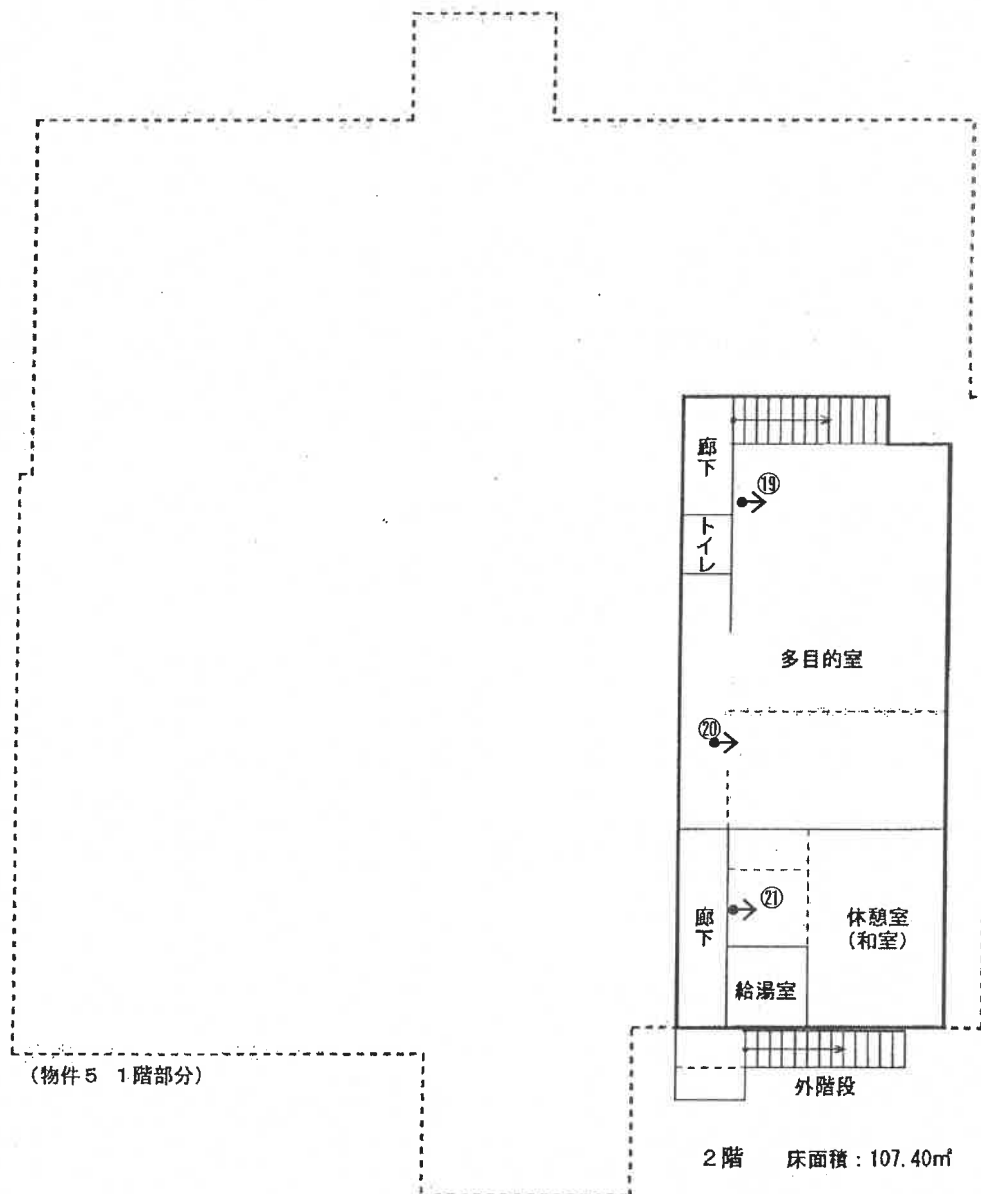
《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

この図面は、
 建築計画概要書配置図、建物図面及び現地調査等により推定した物件の形状・配置
 の概要図です（境界不分明のため精度は劣ります）。



間 取 図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	5



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向:
写真番号: ①

間 取 図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	5 未登記附属建物①

倉庫

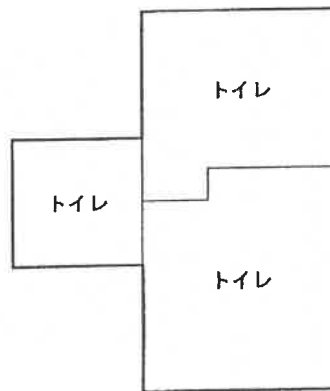
平家 床面積：概測 約50㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

間 取 図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	5 未登記附属建物②



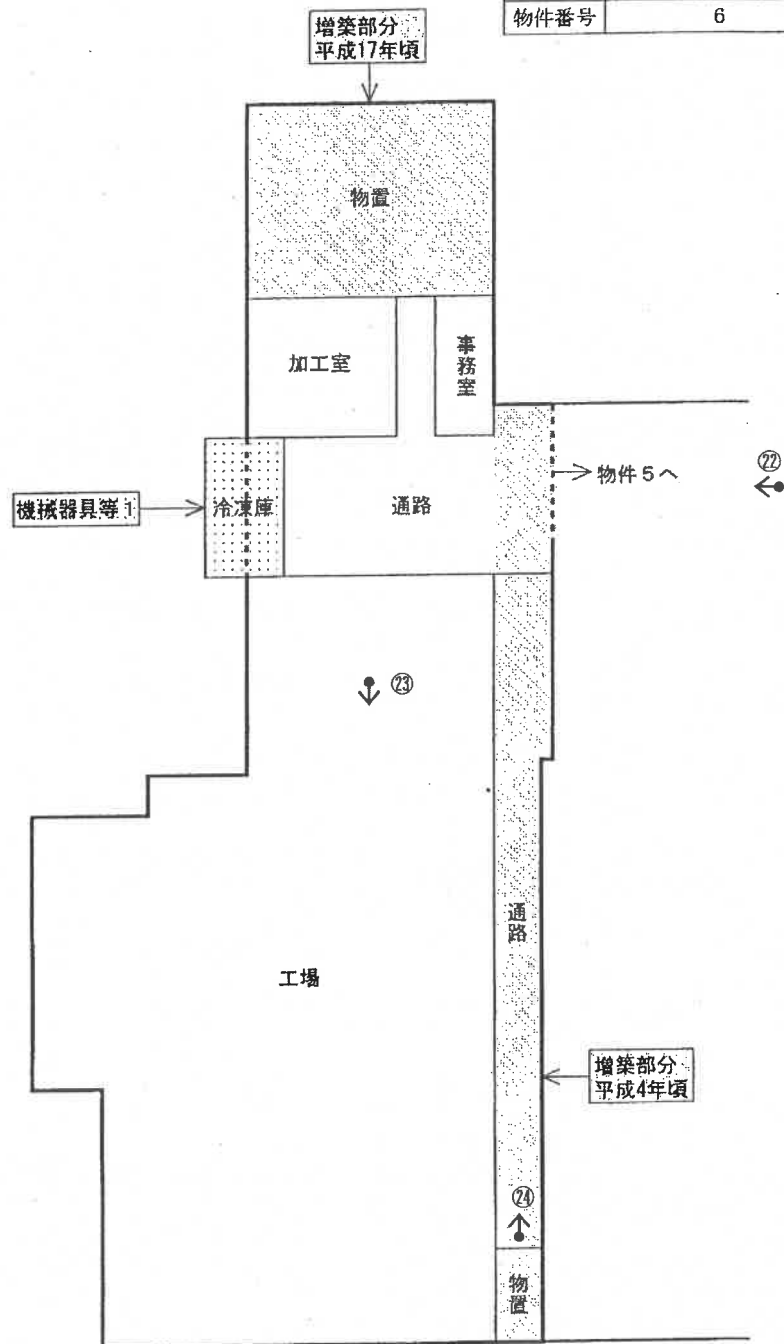
平家 床面積：概測 約18㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(内覧不可のため関係人陳述をもとに推定)

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

間 取 図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	6



1 階 床面積：概測 約293㎡

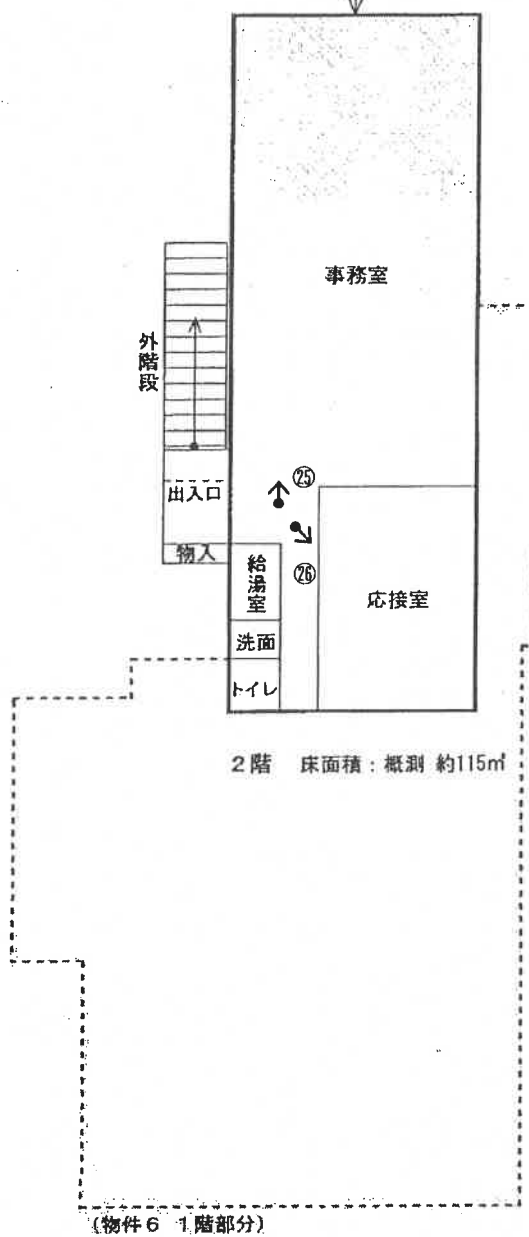
※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

間 取 図

事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	6

増築部分
平成17年頃



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》	
撮影方向:	←
写真番号:	①

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



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



写真24



写真25



写真26



求 意 見 書

佐 野 俊 夫 殿

令和 8年 7月27日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 7 月 27 日

評価人

佐野 俊夫



物 件 目 録

1 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 733番1
地 目 宅地
地 積 439.61平方メートル

2 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 732番1
地 目 宅地
地 積 434.08平方メートル

3 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 731番3
地 目 雑種地
地 積 107平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎
地 番 1721番
地 目 宅地
地 積 58.52平方メートル

5 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎733番地2、732番地
1、732番地2、733番地1、734番地1



物 件 目 録

家屋 番号 733番2

種 類 工場 店舗 休憩所

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造スレート瓦葺2階建

床 面 積 1階 540.75平方メートル
2階 107.40平方メートル

(現況)

構 造 軽量鉄骨・鉄骨造・瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 約603.00平方メートル
2階 107.40平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約50.00平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約18.00平方メートル

6 所 在 久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1、732番地
2、733番地2

家屋 番号 732番1

種 類 工場 事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 230.82平方メートル
2階 84.42平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約293.00平方メートル
2階 約115.00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)



811*

No.	機械器具の 種類・名称	製造時期	製造元	記号番号 製造番号	配置 場所	備考
1	冷凍庫	不明	デラビル(株)	9502215	物 6	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						

(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 109号
令和 7年 8月12日 受 命
令和 7年10月 3日 現地調査
令和 7年10月 6日 評 価
令和 7年10月24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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一括価格		
金 2, 020, 000円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	330, 000円
物件2（土地）	金	320, 000円
物件3（土地）	金	60, 000円
物件4（土地）	金	40, 000円
物件5（建物）	金	840, 000円
物件6（建物）	金	430, 000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～4の内訳価格は物件5・6のための土地利用権等価格を控除した価格である。また、物件5・6の内訳価格は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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	宅地
4	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項記載参照 軽量鉄骨・鉄骨造 瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 概測 1階 約603㎡ 2階 107.4㎡ 延床面積 約710.4㎡
	符 号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記① 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測 約50㎡
	符 号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記② 便所 木造瓦葺平家建 概測 約18㎡

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	特記事項記載参照 概測 1階 約293㎡ 概測 2階 約115㎡ 延床面積 約408㎡
特記事項			
①本物件の存する地域の法務局備付地図は地図に準ずる図面で、精度が低い地図混乱地域に本件が存するため、前記地図と現況（地形等）が異なる。 本件では、現況に概ね類似している建築計画概要書の配置図をもとに、関係人の陳述（過去の経緯等）、ネット上の航空写真、目視確認等を勘案して概況を把握した（推定要素が多く調査・評価の精度が劣ることに留意されたい）。 よって、より確かな土地の把握には、隣接地所有者立会いを前提とした実測が必要である。 ②法務局備付建物図面・各階平面図と建物の現況が異なる。 これらは、物件5の1階、物件6の1・2階部分が増築されていることによるものと思料する（本件では前記概側床面積を採用した）。 ③物件6の建築・増築により物件5・6の現況は一体建物となっている。本件では一体建物であることを考慮しつつ、物件5・6各建物に係る本件評価上の内訳敷地面積については、便宜的に1階床面積比により按分した。 ④物件5・6建物は以下土地に存している。 ・久慈郡大子町大字塙字手崎733番地1 物件1 ・久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1 物件2 ・久慈郡大子町大字塙字手崎731番地3 物件3 ・久慈郡大子町大字塙字手崎1721番地 物件4 ・久慈郡大子町大字塙字手崎733番地2 目的外土地①（登記簿 568.51㎡） ・久慈郡大子町大字塙字手崎732番地2 目的外土地②（登記簿 204.83㎡） ・久慈郡大子町大字塙字手崎734番地1 目的外土地③（登記簿 431.20㎡） ⑤本件土地内に物件5未登記附属建物①（倉庫）、同②（便所）が存するほか、変電設備や給排水設備（食品廃水处理装置）、工作物（東屋）等がある。			

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、目的外土地イ, ロ）

位 置 ・ 交 通	JR水郡線「常陸大子」駅の西方・道路距離約4.1km 最寄バス停「芦野倉」の南西方・約400m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	田地が広がる中に事業所・倉庫・工場・戸建住宅が点在する国道461号背後の地域。	
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	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）
画 地 条 件	本件の存する地域は地図混乱地域で筆ごとの把握が現状では困難なため、下記は物件1～4及び目的外土地①～③を含む一体利用地の記載となる。 地積：1,039.21㎡（登記簿／物件1～4のみ） （※）目的外土地計1,204.54㎡（登記簿） 間口：約60m（現地概測・建築計画概要書より） 奥行：約45m（航空写真の机上概測より） 形状：不整形 地勢：概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）地図混乱地域に存し隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真等による推定である。	
接面道路の状況	東側約6m舗装町道	
土地の利用状況等	物件1～4土地と目的外土地①～③は一体利用地として本件建物（物件5・6）の敷地として利用されている。本件目的外土地は借地である（現況調査報告書参照）。また、南西側の土地（1722番）には井戸ポンプ小屋（関係人陳述）がある。 地図混乱地域であるため、特に北東側部分（附属建物②便所周辺）の地形が地図に準ずる図面と大きく異なる（北側辺の現況は、ほぼ直線とみられる）。 また、地表の大半がアスファルト舗装されている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図（推定）のとおり。	

供給処理施設	上水道：特記事項参照 都市ガス：なし 下水道：なし （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①地図混乱地域で、かつ、建物配置の関係で概測できない箇所も多いが、航空写真上の利用範囲の机上概測では、登記簿地積と大きな差異は生じていないと推定した。 ただし、本件土地は境界不分明であり、また、前記目的外土地と一体利用していることから、今後、隣接地所有者立会いを前提とした実測を行った場合には、登記簿地積と大きく異なる可能性もあることに留意すべきである。 （※）これら不確定要素は市場性修正にて考慮する。 ②町水道課によれば、本物件は、東方に位置する上水道公設管に接続する私設管（共用）により、上水道を利用しているとのことである。 ③茨城県県北県民センター環境・保安課の陳述によると、水質汚濁防止法に定める特定施設に係る届け出の記録があるとのことであった。ただし、評価人としての調査（目視調査等）には限界があることから、土壌汚染及び地中埋設物の有無等の把握については、別途調査機関による専門調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）湯葉豆腐製造に係る潜在リスクは考慮する必要がある。 ④洪水浸水想定区域に該当する可能性が高い。 （国土交通省 重ねるハザードマップより）

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和52年10月日不詳新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 昭和54年 7月日不詳増築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 昭和56年 7月20日増築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 昭和60年 4月10日変更、増築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 平成 5年 1月10日変更、一部取毀、増築 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 8年 5月27日変更、一部取毀、増築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 満了 上記建築年月日はすべて登記記載内容である。また、法務局備付 建物図面・各階平面図と現況が異なる箇所については、平成元年・ 17年頃の増築部分とのことである（関係人陳述による）。
仕 様	構 造 軽量鉄骨・鉄骨造 屋 根 瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 板張り、ALC板吹付仕上等 内 壁 合板、ビニールクロス、繊維壁等 天 井 合板、ビニールクロス、石膏ボード等 床 コンクリート（塗り床等）、ビニールシート、畳 フローリング、タイル等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。
床面積（現況）	1階 約603㎡（概測） 2階 107.40㎡（登記簿） 計 約710.40㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 工場 店舗 休憩所 間取り 別添間取図のとおり
品 等	概ね普通

保守管理の状況	内外部を目視した印象としてはやや劣ると思料する。外壁の一部に亀裂があるほか、床（塗装落ち等）や天井（剥離や汚れ等）などに経年劣化がみられた。その他詳細については不明である（建物内部は暗所もあるなど、目視では詳細の確認ができない箇所もあったため）。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①物件6建築（および増築）により、構造的に物件6建物と一体となっている。 ②以下の未登記附属建物がある。 （未登記附属建物①） 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 倉庫 概測約50㎡ 昭和60年頃建築（関係人陳述／経済的残存耐用年数満了） 仕様の概要は以下のとおり。 外壁：合板、コンクリートブロック 内壁：合板、現し 天井：合板 床：土間コンクリート （未登記附属建物②） 木造瓦葺平家建 便所 概測約18㎡ 平成17年頃建築（関係人陳述／経済的残存耐用年数満了） 仕様の概要は以下のとおり。 外壁：板張り等 内覧不可のため、その他の仕様は不明。 （※）2棟とも保守管理の状況は概ね普通。附属建物①については市場価値はなく、競売評価上の最低価額を計上した。 ③建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成7年11月13日 北特697 作業所兼休憩所 増築 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） （※）本件建物に係る概要書は上記のみ（同課陳述より） ④昭和52年等に建築された鉄骨造等の工場店舗等であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性は高いものと思料する。 ただし、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できない。 ⑤本件評価建物に係る直近のPCB廃棄物保管状況の届け出の記録はない（前記環境・保安課陳述より）が、実際存しているか否かは不明である。 ⑥目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状況は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ⑦増築部分を含めた建物全体として、物件5（附属建物含む）の経済的残存耐用年数は満了と判断した。

(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 4年 8月31日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了 法務局備付建物図面・各階平面図と現況が異なる箇所については平成4年・17年頃の増築部分とのものである(関係人陳述による)。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ALC板吹付仕上等 内 壁 合板、ビニールクロス等 天 井 合板、石膏ボード等 床 コンクリート(塗り床等)、ビニールシート等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。
床面積(現況)	1階 約293㎡(概測) 2階 約115㎡(概測) 計 約408㎡ (※) 外階段(入口部分)の面積は床面積に算入しなかった。
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 工場 事務所 間取り 別添間取図のとおり
品 等	概ね普通
保守管理の状態	内外部を目視した印象としてはやや劣ると思料する。床(塗装落ち等)や天井(剥離や汚れ等)などに経年劣化がみられた。その他詳細については不明である(建物内部は暗所もあるなど、目視では詳細の確認ができない箇所もあったため)。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。

特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） ・平成3年11月11日 宮特239号 工場事務所 増築 ・平成17年1月31日 H16確認建築県北総合0690号 工場（豆腐加工）及び作業所 休憩所 （※）検査済証交付の記録なし（前記建築指導課陳述より） （※）本件建物に係る概要書は上記のみ（同課陳述より） ②平成4年に建築された鉄骨造の工場事務所であり、アスベスト含有建築材料等の使用の可能性を否定できない。ただし、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できない。 ③本件評価建物に係る直近のPCB廃棄物保管状況の届け出の記録はない（前記環境・保安課陳述より）が、実際存しているか否かは不明である。 ④目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ⑤本件建物内には以下の機械器具等 1 が存している。 冷凍庫（9502215） 制作者 デラビル株式会社 平成7年12月設置 （※）物件6の壁と一体化し、一部が建物外部に存している。 設置時期、用途、建物定着性等を勘案し、現状では市場価値はないと判断した。 ⑥増築部分を含めた建物全体として、物件 6 の経済的残存耐用年数は満了と判断した。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ (土地)

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。なお、各建物の(内訳)敷地面積は前記のとおり1階床面積比により按分した地積を採用した。なお、物件5に係る敷地は-イ、同6は-ロと記載している。

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	4,710	0.69	305.99	0.60	600,000
1-ロ	4,710	0.69	133.62	0.60	260,000
2-イ	4,710	0.69	302.14	0.60	590,000
2-ロ	4,710	0.69	131.94	0.60	260,000
3-イ	4,710	0.69	74.48	0.60	150,000
3-ロ	4,710	0.69	32.52	0.60	60,000
4-イ	4,710	0.69	40.73	0.60	80,000
4-ロ	4,710	0.69	17.79	0.60	30,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 大子(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
 $7,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/161.7 = 4,710\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 方位+2

◇地域格差: 街路条件▲2.0 交通・接近条件+10.0 環境条件+50.0

イ 個別格差: 方位+2 規模▲20 形状▲15

ウ 地積: 登記記載の地積(内訳地積)。

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, 6 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
5	180,000	約710.40	0.01	1,280,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約710.40㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

・現価率 = [残価率1% + (1 - 1%) × {(経済的残存耐用年数0年 / 全耐用年数30年)}] × (1 - 観察減価0%) = 0.01

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
未登記 ①	150,000	約50	0.00	10,000

ク 前記のとおり残存価値は無いと判断し、競売評価上の最低価額を計上した。

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 ②	150,000	約18	0.01	30,000

ケ 再調達原価 : 150,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 約18㎡

サ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

・現価率 = {残価率1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
5	1,280,000	40,000	1,320,000

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
6	180,000	約408	0.01	730,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: 約408㎡

ウ 現 価 率

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し, 現価率を査定した。

・現価率=[残価率1%+(1-1%)×{(経済的残存耐用年数0年/全耐用年数30年)}]×(1-観察減価0%)=0.01

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た価格に、（競売市場修正等を考慮した）機械器具等価格（本件は残価なし）を加算のうえ、後記のとおり評価額を求めた。なお、目的外土地に係る土地利用権価格は、①～③の地積合計を以下のように一括で按分（イ・ロ）して査定した。

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-イ	600,000	0.10 場所的利益	60,000
1-ロ	260,000	0.10 場所的利益	30,000
2-イ	590,000	0.10 場所的利益	60,000
2-ロ	260,000	0.10 場所的利益	30,000
3-イ	150,000	0.35 法定地上権	50,000
3-ロ	60,000	0.35 法定地上権	20,000
4-イ	80,000	0.10 場所的利益	10,000
4-ロ	30,000	0.10 場所的利益	0

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益等と判定し、その割合を上記のように査定。

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
イ	4,710	0.69	838.43	0.60	賃借権 0.30	490,000
ロ	4,710	0.69	366.11	0.60	賃借権 0.30	210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 大子(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
 $7,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/161.7 = 4,710\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 交通・接近条件+10.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：方位+2 規模▲20 形状▲15

ウ 地積：登記記載の地積（内訳地積）。

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ソエ) 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-イ	600,000	-60,000	1.00	0.60	0.70	230,000
1-ロ	260,000	-30,000	1.00	0.60	0.70	100,000
2-イ	590,000	-60,000	1.00	0.60	0.70	220,000
2-ロ	260,000	-30,000	1.00	0.60	0.70	100,000
3-イ	150,000	-50,000	1.00	0.60	0.70	40,000
3-ロ	60,000	-20,000	1.00	0.60	0.70	20,000
4-イ	80,000	-10,000	1.00	0.60	0.70	30,000
4-ロ	30,000	0	1.00	0.60	0.70	10,000
5	1,320,000	+670,000	1.00	0.60	0.70	840,000
6	730,000	+290,000	1.00	0.60	0.70	430,000
一括価格 (合計)						2,020,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・特記事項記載の市場性減退要因
 - ・目的外土地（借地）を含む
 - ・用途の特殊性
- 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。
- (※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 大子(県)-2

所 在：久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2

価 格：7,800円／㎡

位 置：JR水郡線「袋田」駅900m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：494㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側3m町道

用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）

地域の概要：農地の中に住宅が散在する既存の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 地図（法第14条第1項）写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

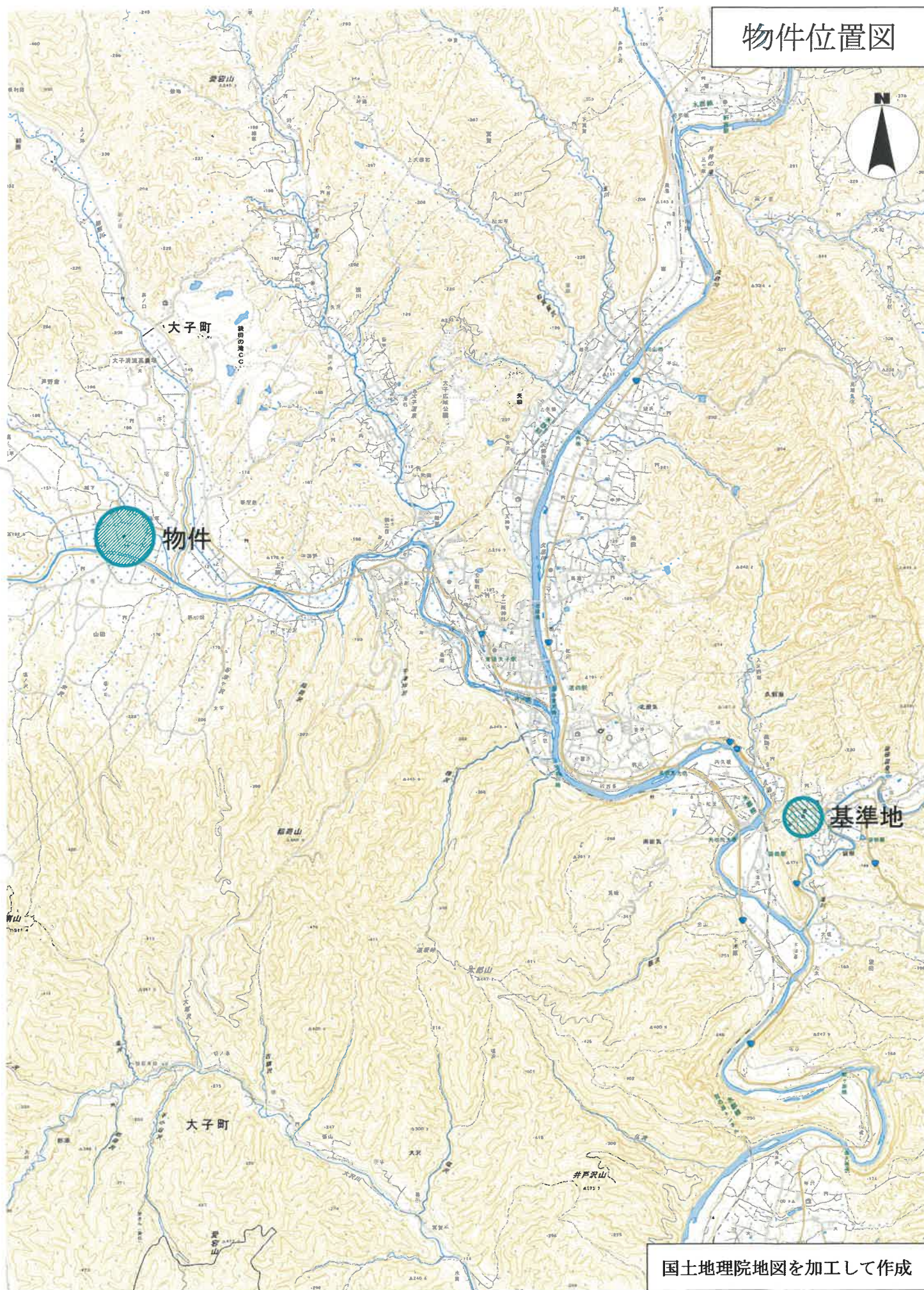
- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 7 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 9. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 7 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 4. 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 7 3 1 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 0 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 |
| | 地 番 | 1 7 2 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 5 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 久慈郡大子町大字塙字手崎 7 3 3 番地 2、7 3 2 番地 1、7 3 2 番地 2、7 3 3 番地 1、7 3 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 3 3 番 2 |
| | 種 類 | 工場 店舗 休憩所 |



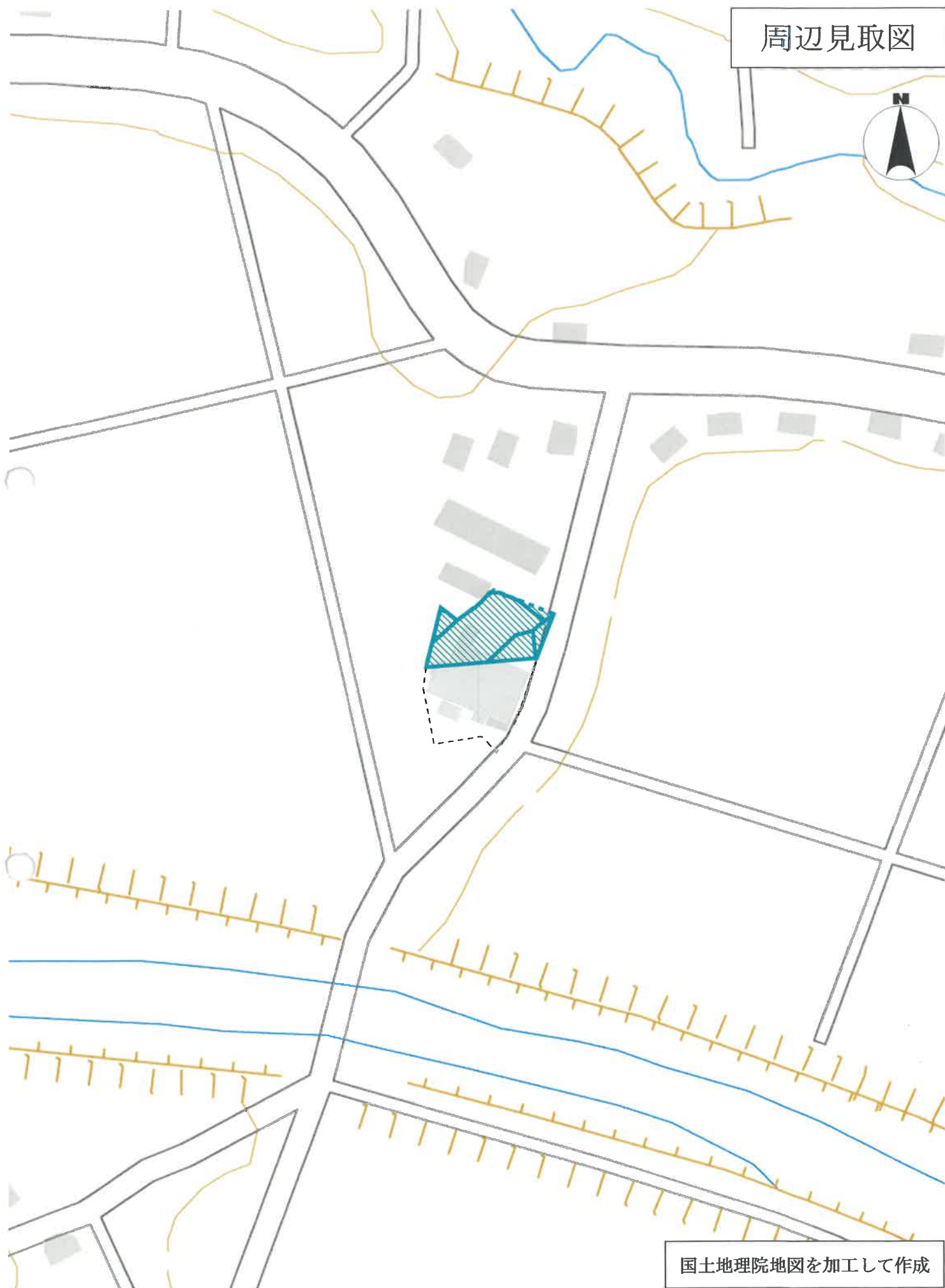
物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨・鉄骨造スレート瓦葺2階建
床 面 積	1階 540.75平方メートル 2階 107.40平方メートル
6 所 在	久慈郡大子町大字塙字手崎732番地1、732番地2、733番地2
家屋 番号	732番1
種 類	工場 事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 230.82平方メートル 2階 84.42平方メートル

物件位置図

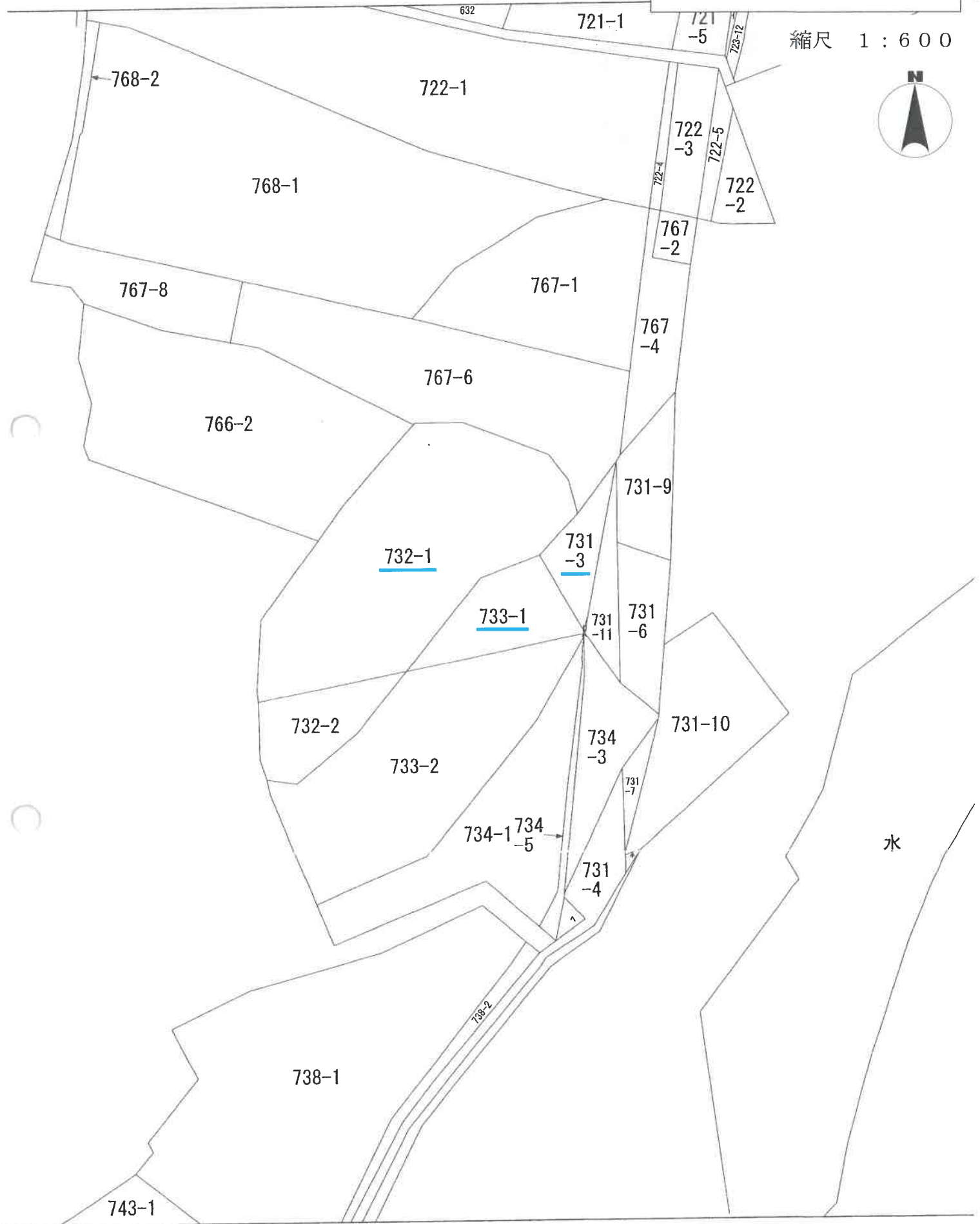


国土地理院地図を加工して作成



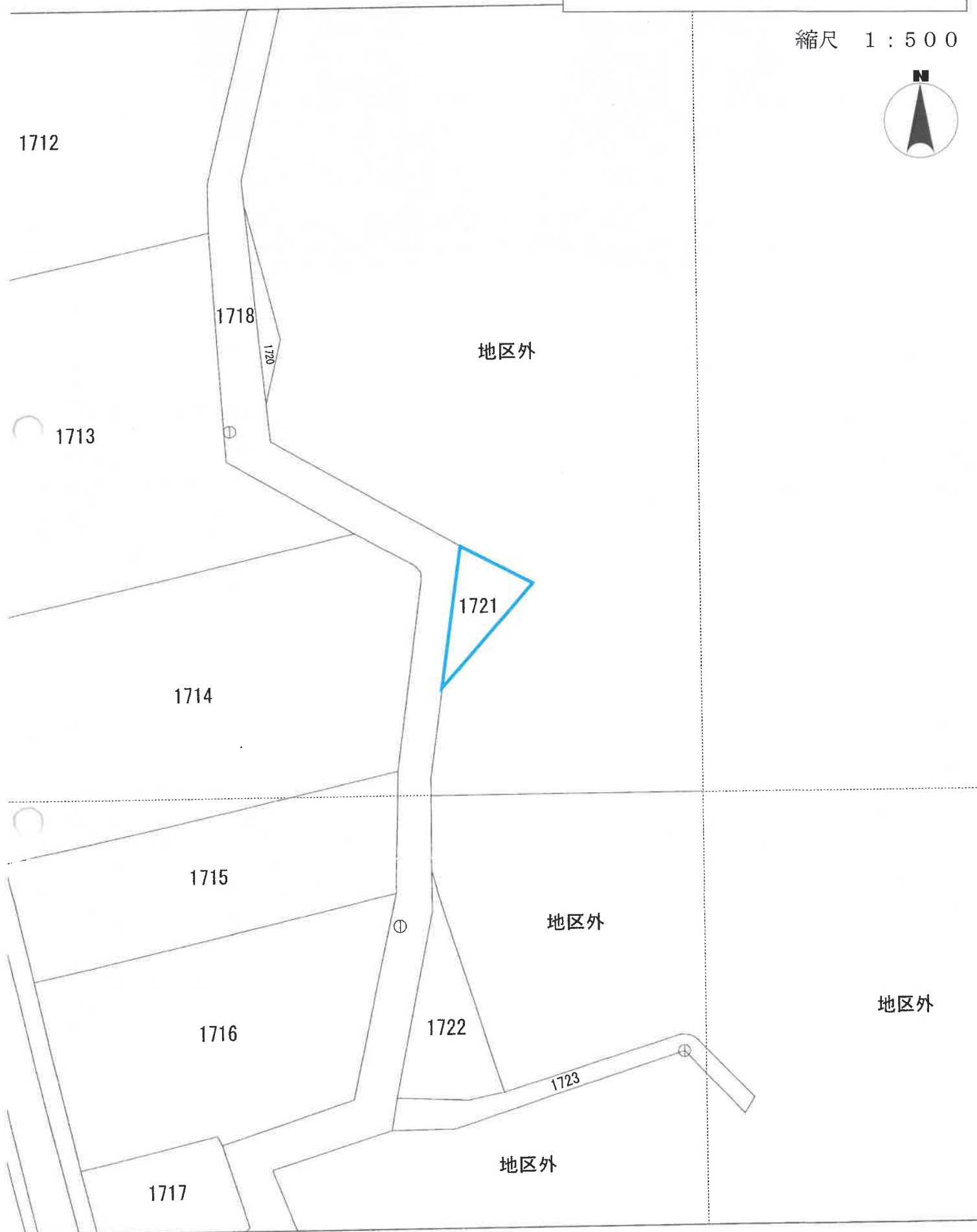
地図に準ずる図面写

縮尺 1 : 600



地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 5 0 0

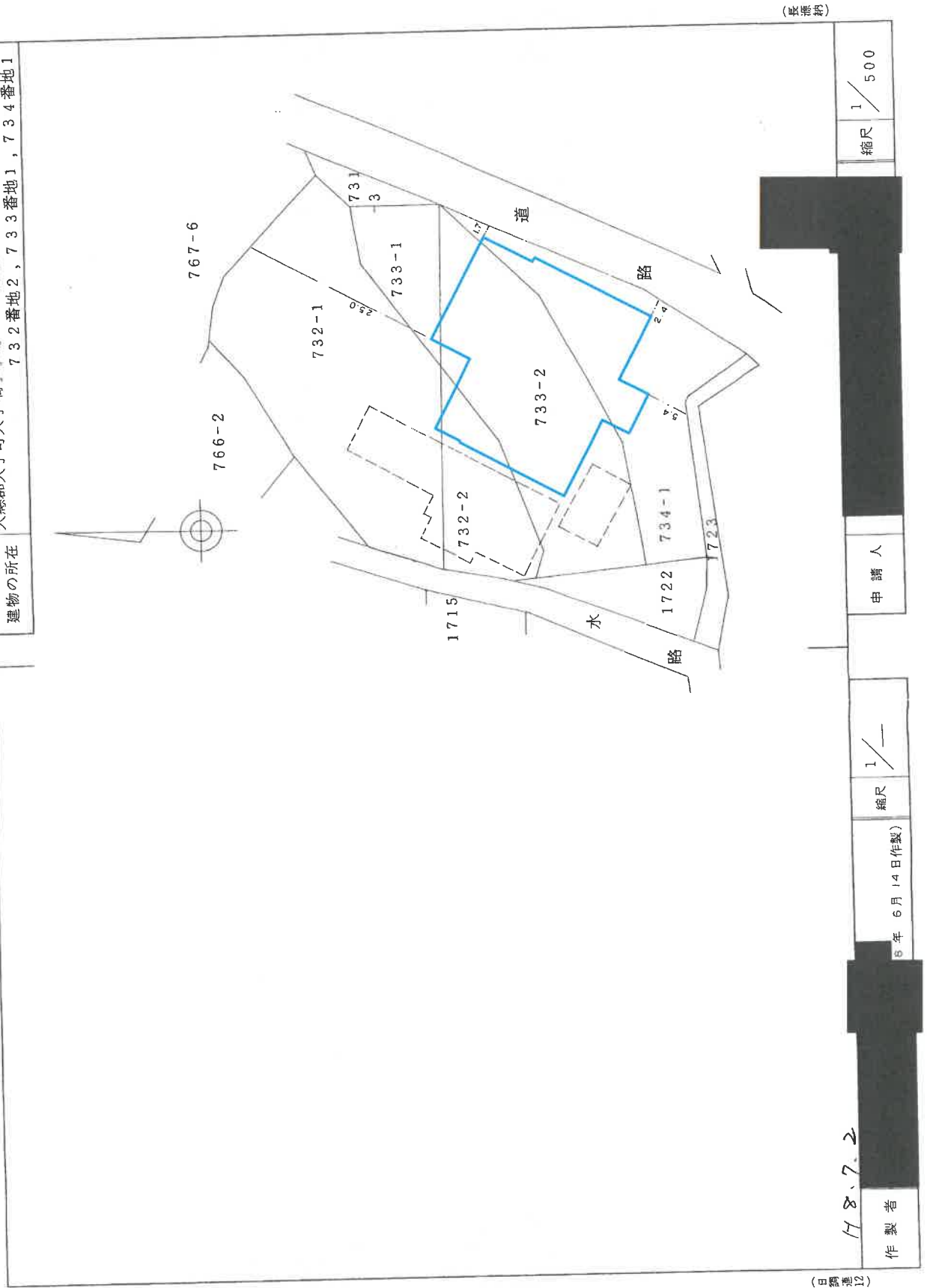


建物図面・各階平面図写

建物図面・各階平面図

家屋番号	733番2
建物の所在	久慈郡大子町大字塙字手崎733番地2, 732番地1, 732番地2, 733番地1, 734番地1

整理番号	604862
各階平面図	



A3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面 各階平面図

733番2

家屋番号

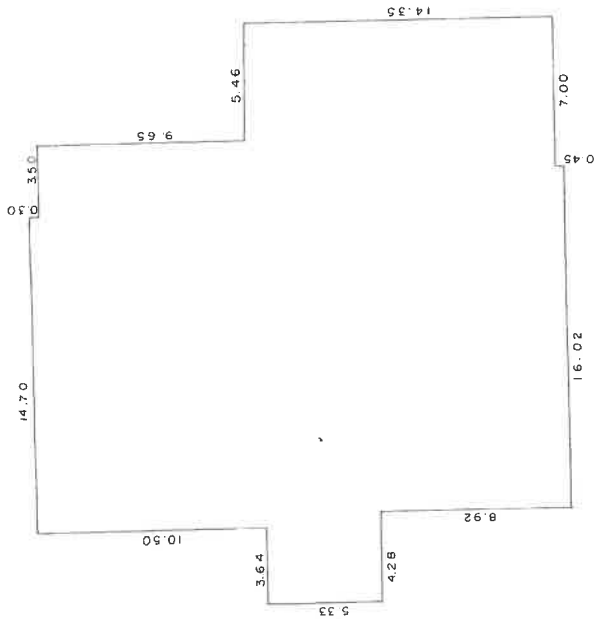
建物の所在
久慈郡大子町大字塙字手崎733番地2, 732番地1,
732番地2, 733番地1, 734番地1

1階平面図

整理番号 604863

2階平面図

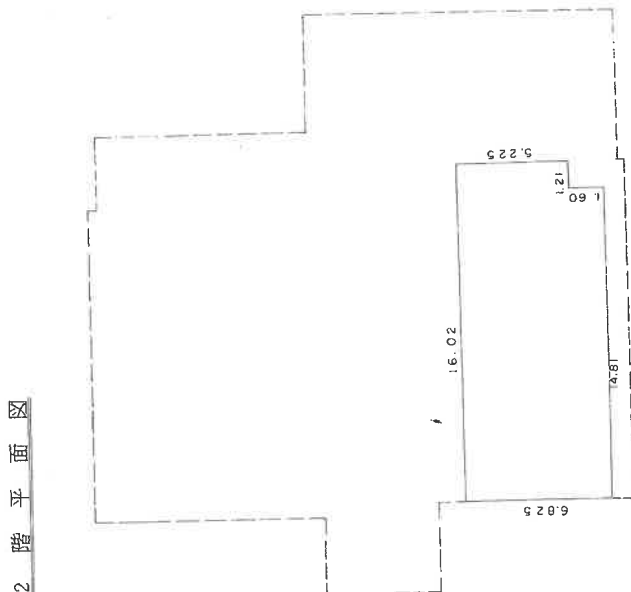
1階平面図



1階求積表

0.30	×	14.70	=	4.4100
9.65	×	18.20	=	175.6300
0.55	×	23.66	=	13.0130
5.33	×	27.30	=	145.5090
8.47	×	23.02	=	194.9794
0.45	×	16.02	=	7.2090
合 計				= 540.7504

床面積 540.75㎡



2階求積表

6.825	×	14.81	=	101.07825
5.225	×	1.21	=	6.32225
合 計				= 107.40050

床面積 107.40㎡

(左図参照)

H8-7-2

作製者

8年 6月 14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(右図参照)

A3版をA4版に縮小

整理番号 604861

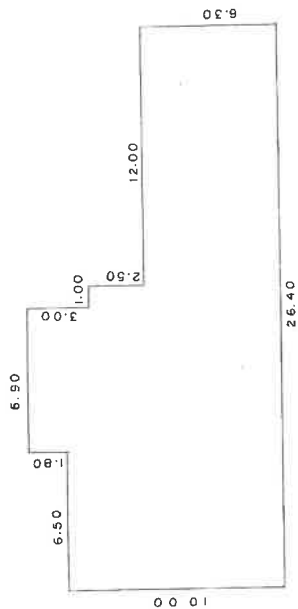
各階平面図

建物平面図

家屋番号 732-1

建物の所在 久慈郡大子町大字崎手崎732番地1, 732番地2
733番地2

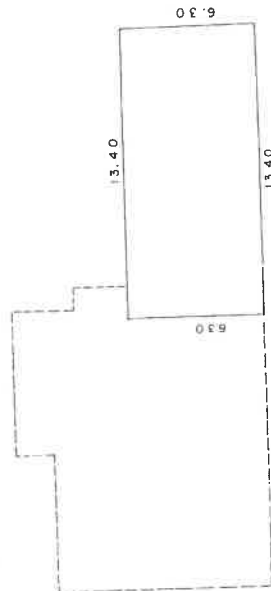
1 階平面図



1 階求積表

10.00	×	6.50	=	65.0000
11.80	×	6.90	=	81.4200
8.80	×	1.00	=	8.8000
6.30	×	12.00	=	75.6000
合計			=	230.8200
床面積			230.82㎡	

2 階平面図



2 階求積表

6.30	×	13.40	=	84.4200
床面積			84.42㎡	

H4.12.21

作製者

年12月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

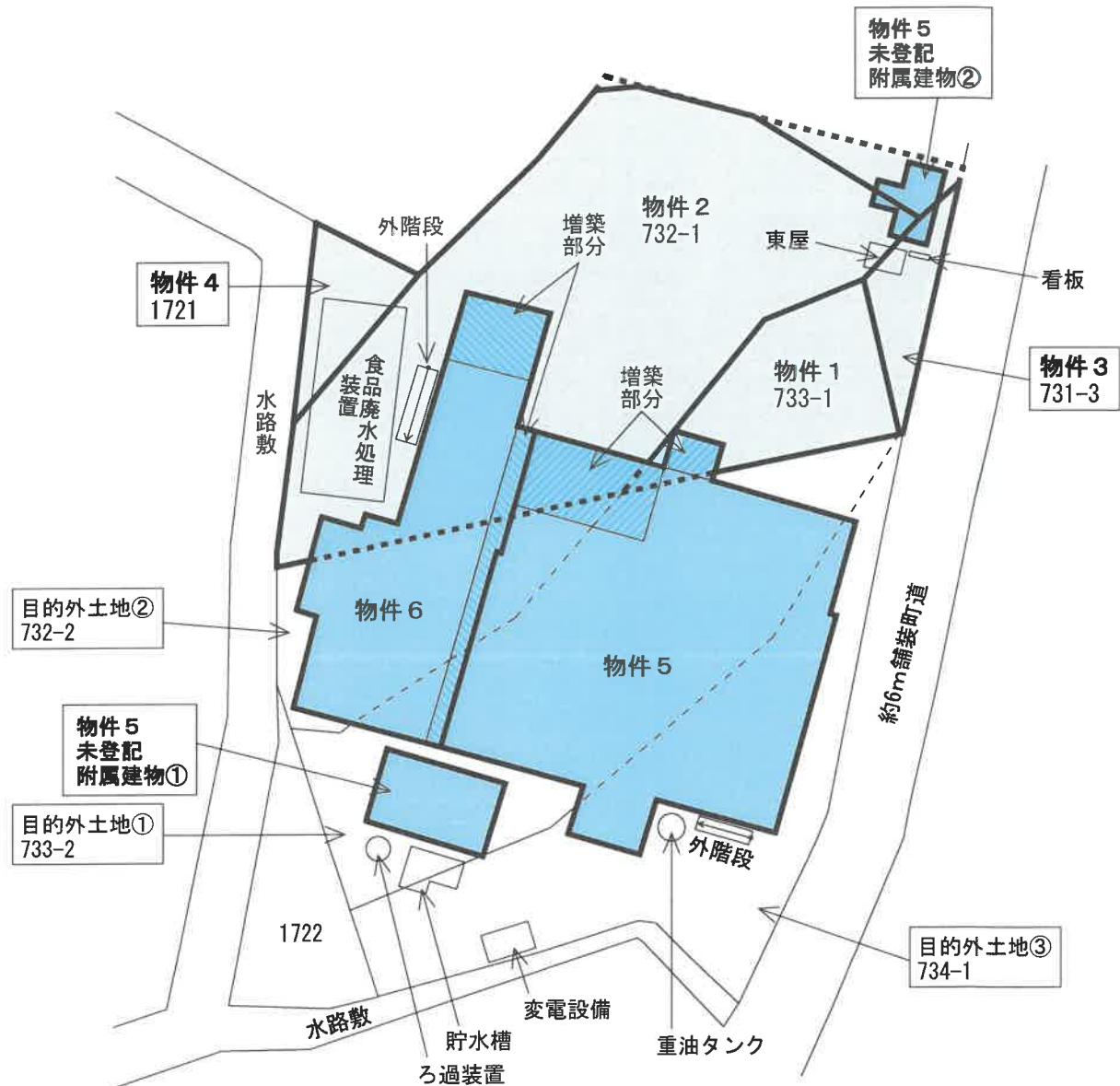
(北標杭)

(日露地12)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

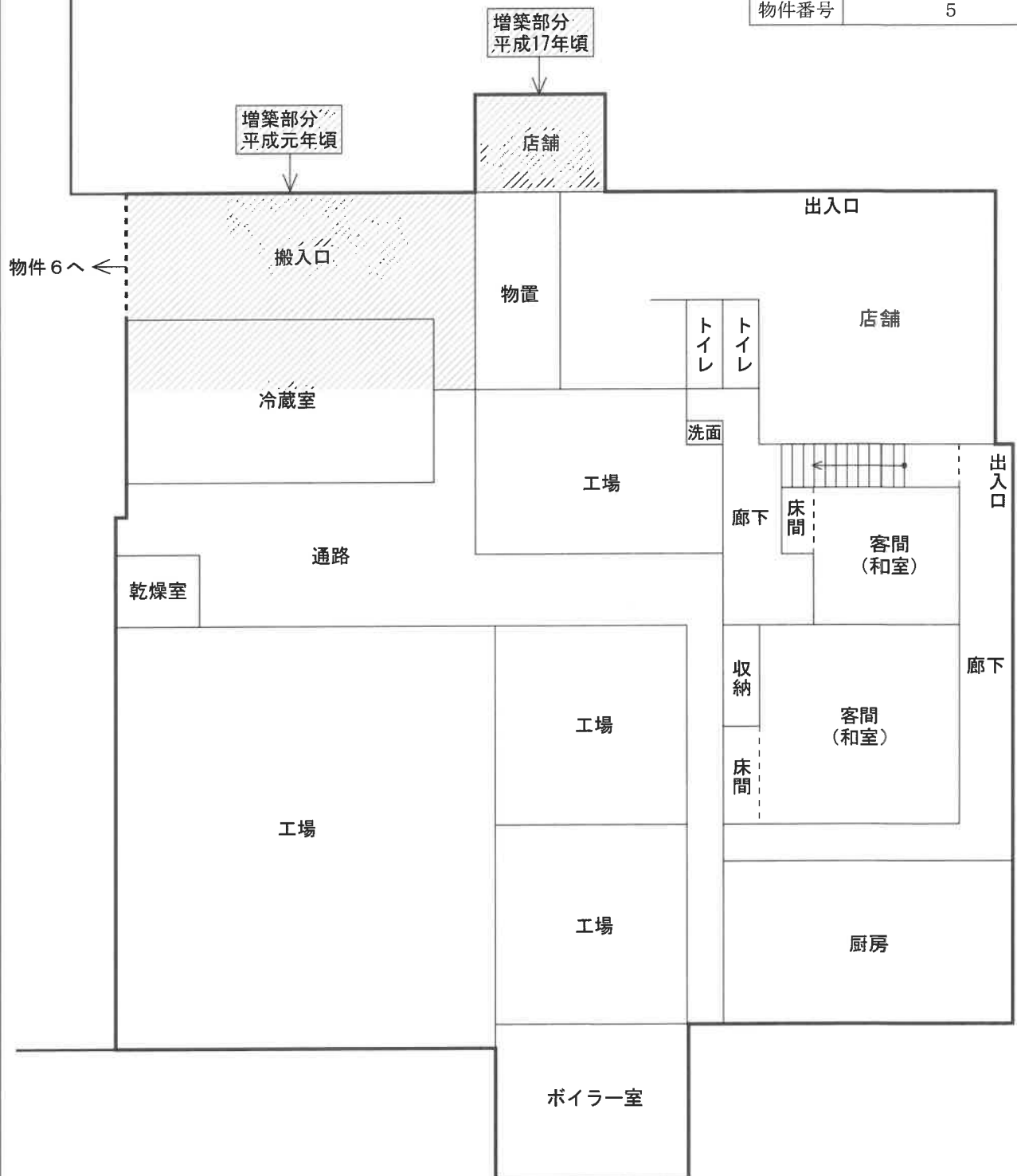
事件番号	7年(ケ)109号
物件番号	1～6



この図面は、
建築計画概要書配置図、建物図面及び現地調査等により推定した物件の形状・配置
の概要図です（境界不分明のため精度は劣ります）。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	5



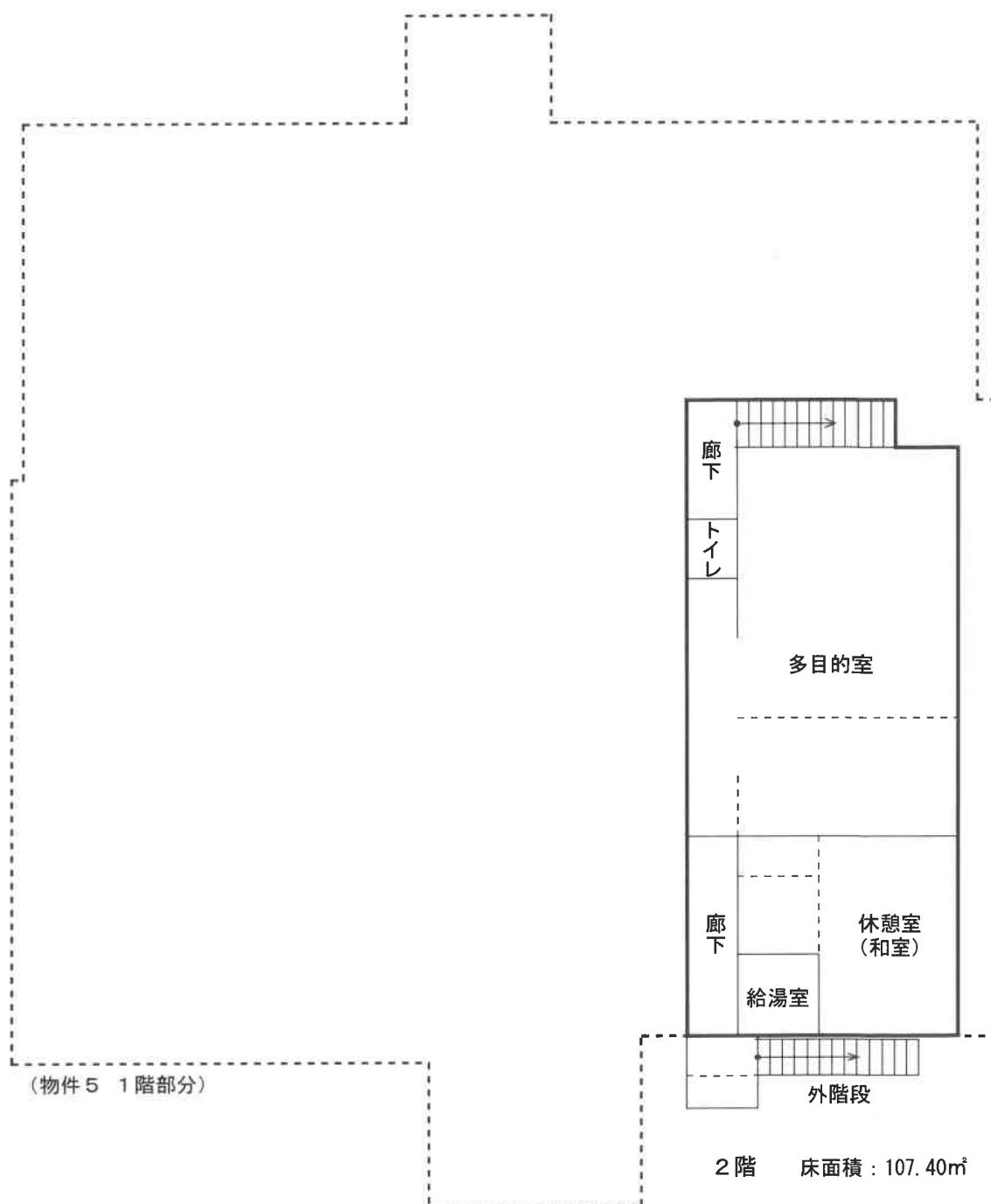
1 階

床面積：概測 約603㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	5



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	5 未登記附属建物①

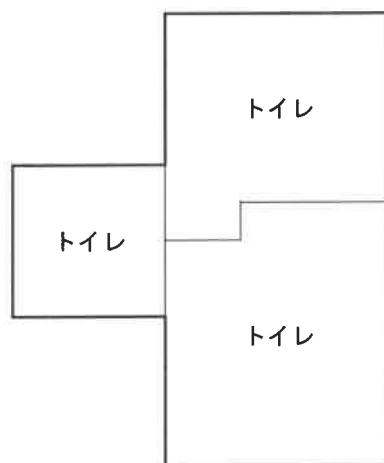
倉庫

平家 床面積：概測 約50㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	5 未登記附属建物②

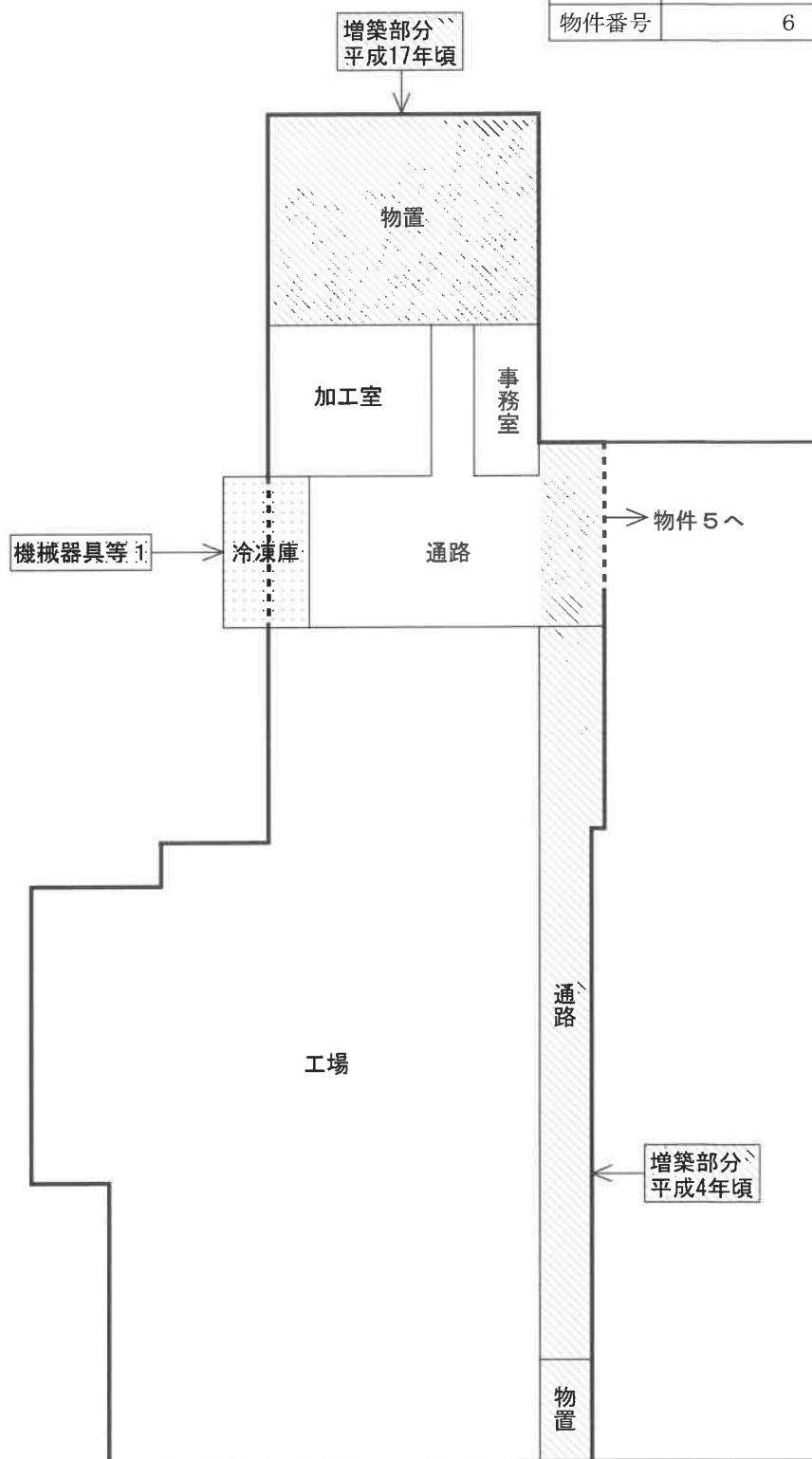


平家 床面積：概測 約18㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(内覧不可のため関係人陳述をもとに推定)

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	6

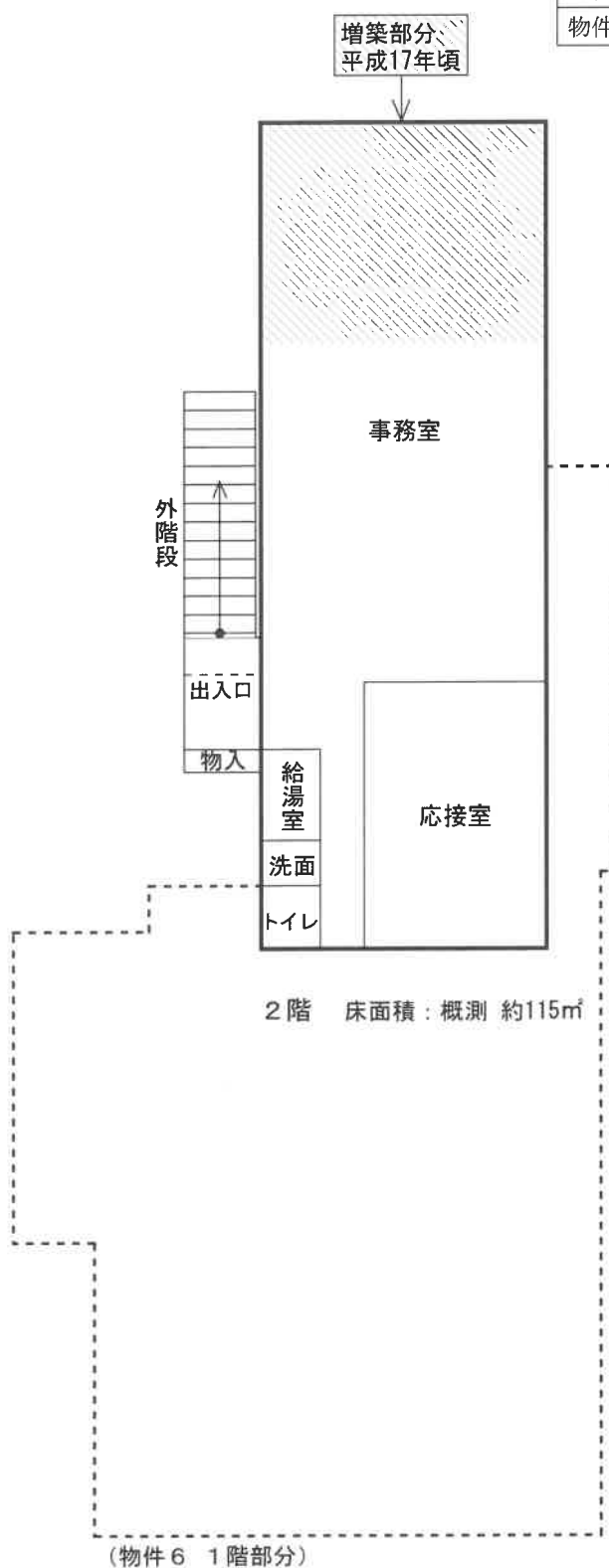


1 階 床面積：概測 約293㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 1 0 9 号
物件番号	6



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。