

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 29 日から 令和 7 年 9 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 16 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
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、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。 ただし、特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～8	21,120,000 16,896,000	一括	4,224,000	448,185	0
3	2,700,000				
4	320,000				
5	1,440,000				
6	3,220,000				
7	9,150,000				
8	4,290,000				

物 件 目 録

3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 8 4 平方メートル
所有者 A

5 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 8 4 平方メートル
所有者 A

6 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 8 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 かすみがうら市下稻吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

8 所 在 かすみがうら市下稻吉字向原 4 2 4 6 番地 8、4 2
4 6 番地 7

家屋 番号 4 2 4 6 番 8

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 3 6 4 . 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 0 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 4 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

1 不動産の表示

【物件番号 3～8】

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 3～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 8】

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 3】

北東側隣地（地番 4 2 4 6 番 3）のブロック塀及び生垣が本件土地に越境して設置されている可能性がある。

《 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。

物 件 目 録

3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 8 4 平方メートル
所有者 A

5 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 8 4 平方メートル
所有者 A

6 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 8 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 7 . 2 9 平方メートル
所有者 A

8 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原 4 2 4 6 番地 8、4 2
4 6 番地 7

家屋 番号 4 2 4 6 番 8

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 3 6 4 . 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 2 0 4 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 7 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約4平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 2 月 13 日受理
令和 7 年 4 月 **25** 日受理

現況調査報告書

(物件 3 ～ 8)

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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

3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 8 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 8 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

8 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原 4 2 4 6 番地 8、4 2
4 6 番地 7
家屋 番号 4 2 4 6 番 8
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 3 6 4 . 3 6 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件3～7		
現況地目	■宅地（物件3～7） □公衆用道路（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（株式会社シンドウ破産管財人） 上記の者が本件各土地上下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	1 物件3土地に同土地北東側の隣地（地番：4246-3）のブロック塀や生垣が越境して設置されている可能性がある。 2 占有者会社から地権者であるA及びBに対し、現在は地代の支払がないため、占有者会社の占有権原は使用借権と判断した。		
建物	物件8		
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：①倉庫 ②倉庫 ③便所 構造：木造スレート葺平家建 同左 木造瓦葺平家建 (未登記) 床面積：約204㎡ 約76㎡ 約4㎡		
占有者及び占有状況	■建物所有者（株式会社シンドウ破産管財人） □その他の者 上記の者が本建物を 倉庫・便所 として占有している □「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	未登記建物①～③はいずれも、物件8建物に近接して建てられており、物件8建物と公用上一体として利用される建物であり、関係人の陳述から物件8建物と所有者が同一であると判断したため、物件8建物の附属建物と認めた。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人	1 本件各土地には未登記建物がいくつかありますが、すべて物件8建物所有者会社の物だと思います。 2 倉庫の鍵ですが、こちらで管理している物もありますが、鍵が壊れていて開かないところもありましたので、解錠技術者を使って調査を進めることで問題ありません。 (令和7年2月13日電話聴取)
■D (Aの弟)	1 本件土地にある建物等はすべて物件8建物の所有者会社である株式会社シンドウのものです。 2 (未登記附属建物の)倉庫2棟はいずれも物件8建物が建てられた約5年後に建てられたものだと思います。 3 (未登記附属建物の)便所は約5年前に建てたと記憶しています。 4 私の居宅の敷地(地番4246-3)上のブロック塀や生垣が物件3土地へ越境して設置されている可能性があるとのことですが、そのような認識はありませんでした。 (令和7年2月14日及び3月14日聴取)
■A (物件3～7土地所有者兼物件8建物所有者会社代表者)	1 本件各土地に関し、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 2 隣地(地番4246-3)のブロック塀や生垣が物件3土地へ越境しているかもしれないとのことですが、測ったうえで設置したので、問題ないと認識しています。 3 本件各物件上での事件や事故はありません。 4 物件8建物所有者である法人は私が代表を務めていた会社であり、同社が破産する前は、同社から土地所有者である私や妻(B)へ地代の支払がありました。月額10万円程度だったと思います。 5 物件8建物の内部に辿り着けないところがあったとのことですが、休憩スペースとして使用されていた部分です。 6 物件3土地上の(未登記附属建物の)便所は約7～8年前に、物件6及び7の土地上の(未登記附属建物の)倉庫2棟はいずれも30年ぐらい前に建てた物です。建築者および現所有者については、いずれも当社になります。その他の本件各土地にある資材置場等もすべて当社の所有物です。 (令和7年4月7日電話聴取)

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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件8建物内の南西側には、休憩室であるとの陳述があった部屋が存在したが、当該部屋へ通じるシャッターの鍵を開けることができず、その部屋内を確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 2 月 1 3 日(木)	当 庁	かすみがうら市に対し公課証明書等 交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 2 月 1 3 日(木) 16:00-16:10	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 2 月 1 4 日(金) 15:30-16:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取
令和7年 3 月 1 4 日(金) 09:15-10:45	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和7年 4 月 7 日(月) 13:05-13:15	当 庁	関係人電話聴取
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を
 同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 3 月 1 4 日
 目的物件は、施錠されていたため立会人 E を立ち会わせ、技術者に解錠さ
 せて立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

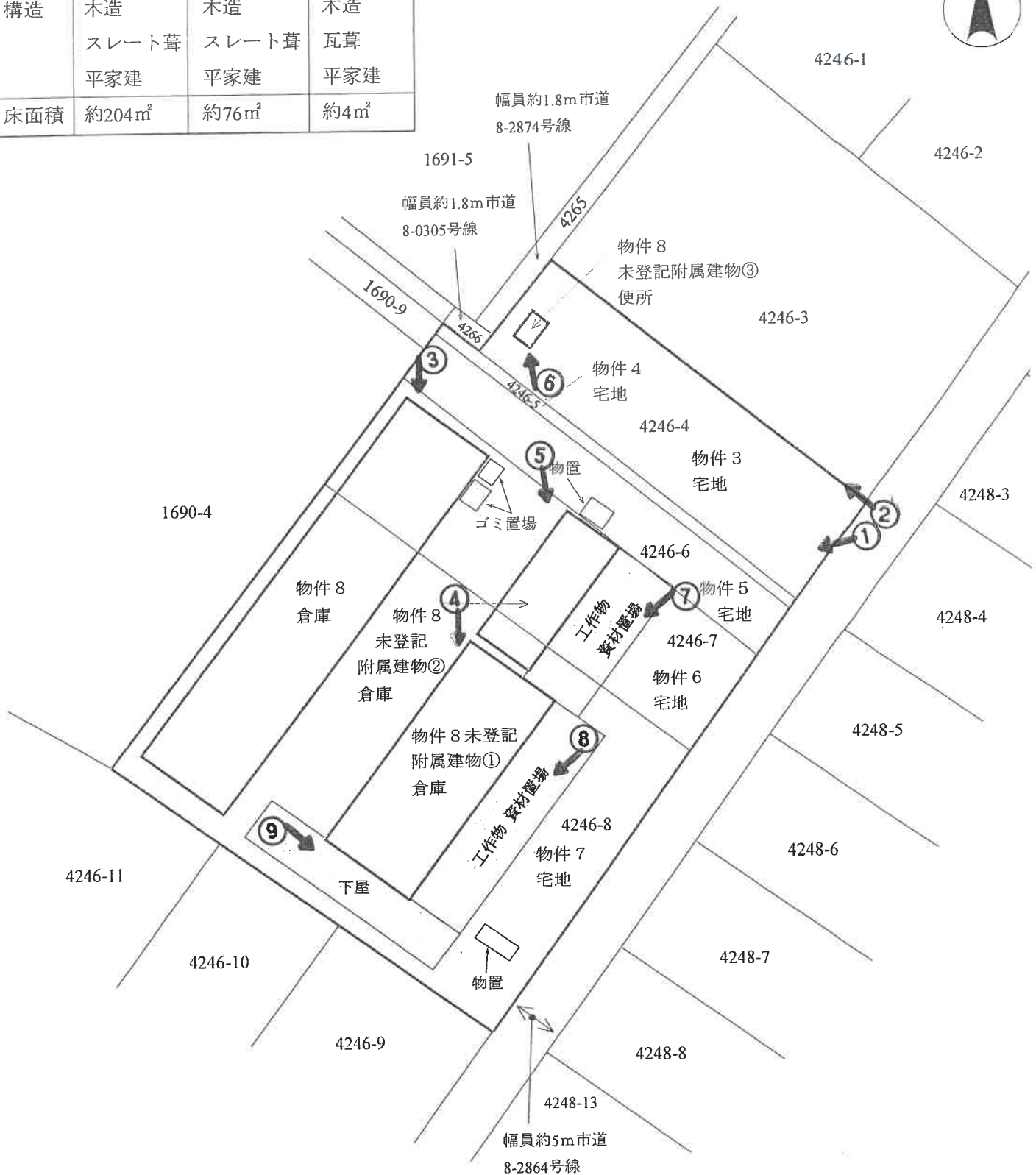
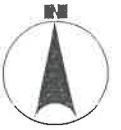
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

◆物件8未登記附属建物の概要

番号	①	②	③
種類	倉庫	倉庫	便所
構造	木造 スレート葺 平家建	木造 スレート葺 平家建	木造 瓦葺 平家建
床面積	約204㎡	約76㎡	約4㎡

写真撮影位置方向



※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

物件8 倉庫



←○写真撮影位置方向



1階 床面積 364.36㎡

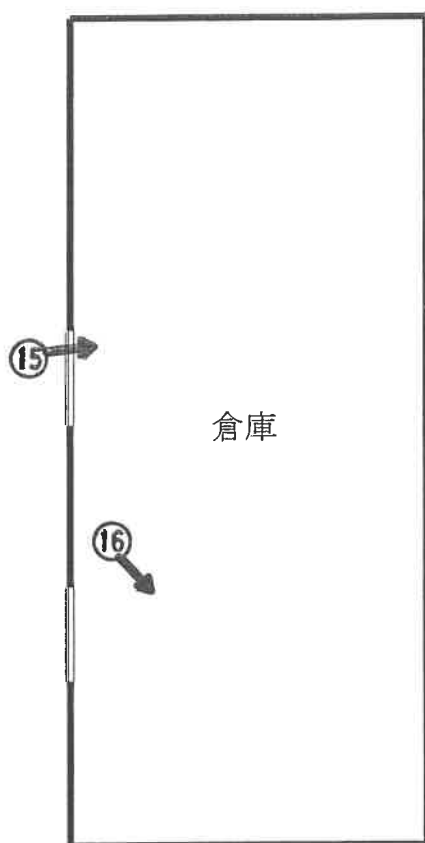
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件8
未登記附属建物①
倉庫



←○写真撮影位置方向



1階 床面積 約204㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件8
未登記附属建物②
倉庫



1階 床面積 約 7 6 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(10枚目)

間 取 図

物件8
未登記附属建物③
便所



←○写真撮影位置方向

1階 床面積 約 4 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。



①



②



③

物件8建物



④

未登記
附属建物①



⑤

未登記
附属建物②



⑥

未登記
附属建物③



⑦



⑧



⑨



⑩

物件8建物
内



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮

未登記
附属建物①
内



⑯



⑪
未登記
附属建物②
内



⑫

令和 7年（ケ）第 5号
令和 7年 2月13日 受 命
令和 7年 3月14日 現地調査
令和 7年 4月21日 評 価
令和 7年 4月28日 提 出
分冊番号 4-2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件 3 ～ 8

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,120,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 2,700,000円
物件4（土地）	金 320,000円
物件5（土地）	金 1,440,000円
物件6（土地）	金 3,220,000円
物件7（土地）	金 9,150,000円
物件8（建物）	金 4,290,000円

- 1 一括価格は、物件3～8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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3～7の土地価格は物件8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8の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面 積 在 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種 構 床 面 積 号 類 造 積		(附属建物) 未登記① 倉庫 木造スレート葺平家建 1階約204m ²
	符 種 構 床 面 積 号 類 造 積		(附属建物) 未登記② 倉庫 木造スレート葺平家建 1階約76m ²

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③ 便所 木造瓦葺平家建 1階約4m ²

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3, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の北西方約2.5km（道路距離） 関東鉄道「西山」バス停の南東方約300m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅、倉庫も見られる地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件3～7 地積 : 2,347.99㎡ 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 南東側接面市道より約0～2.5m高い 北西側接面市道と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路地 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	南東側約5m舗装市道「8-2864号線」 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 北西側一部約1.8m舗装市道「8-2874号線」 （建築基準法上の道路に該当しない） 北西側一部約1.8m舗装市道「8-0305号線」 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件8建物の敷地として利用されている。 （物件8建物の法定地上権は成立しない。） ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコスト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ある場合や、役所等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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

特 記 事 項	①北東側隣接地（地番4246番3）のブロック塀、生垣が物件3土地上に越境して設置されている可能性がある。 ②南東側市道からの入口付近の門を開閉する際に北東側隣接地（地番4246番3）へ越境する可能性がある。 ③目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年10月15日新築 約37年 満了
仕 様	構造 木造 屋根 スレート葺 外壁 鋼板 内壁 合板 天井 仕上なし 床 土間コンクリート 設備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。	
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	本件建物所有者が倉庫として利用している。	
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：昭和62年11月17日、千第139号 ・検査済証：記録なし ②建物内の南西側の一部（関係人の陳述によると休憩室）は内部を確認できなかったことにご留意下さい。	

(附属建物未登記①)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 年月日不詳新築
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 鋼板 内 壁 合板 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明 である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が倉庫として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：記録なし ②建築時期は不明であるが、築後相当年経過しているものと思料 される。

(附属建物未登記②)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 年月日不詳新築
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 鋼板 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 土間コンクリート 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明 である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が倉庫として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：記録なし ②建築時期は不明であるが、築後相当年経過しているものと思料 される。

(附属建物未登記③)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 年月日不詳新築
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 合板 天 井 石膏ボード 床 タイル 設 備 電気工事 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等 の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明 である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建 現況用途 便所 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が便所として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：記録なし ②建築時期は不明であるが、築後相当年経過しているものと思料 される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件3, 4, 5, 6, 7）

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。

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
3	30,100	0.60	376.04	0.90	6,110,000
4	30,100	0.60	44.84	0.90	730,000
5	30,100	0.60	200.84	0.90	3,260,000
6	30,100	0.60	448.98	0.90	7,300,000
7	30,100	0.60	1,277.29	0.90	20,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かすみがうら-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100.0 \times 100/96.9 = 30,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：規模大（セットバック含む）▲40

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 建物価格（物件８）

当該建物の再調達原価を、現在の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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	185,000	364.36	0.04	2,700,000

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：364.36㎡

ウ 現 価 率

経過年数37年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率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%)×(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30%)÷0.04

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 ①	185,000	約204	0.04	1,510,000

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：約204㎡

キ 現 価 率

現地調査を踏まえた老朽化の程度、残価率5%、建物の市場性等を考慮して現価率を査定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
未登記 ②	185,000	約76	0.04	560,000

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 : 約76㎡

サ 現 価 率

現地調査を踏まえた老朽化の程度、残価率5%、建物の市場性等を考慮して現価率を査定した。

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ
未登記 ③	1,000,000	約4	0.04	160,000

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 : 約4㎡

ソ 現 価 率

現地調査を踏まえた老朽化の程度、残価率5%、建物の市場性等を考慮して現価率を査定した。

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) チ	附属建物価格 (円) ツ	合計価格 (円) チ+ツ
8	2,700,000	2,230,000	4,930,000

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、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

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
3	6,110,000	0.10	使用借権	610,000
4	730,000	0.10	使用借権	70,000
5	3,260,000	0.10	使用借権	330,000
6	7,300,000	0.10	使用借権	730,000
7	20,760,000	0.10	使用借権	2,080,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	6,110,000	-610,000		0.70	0.70	2,700,000
4	730,000	-70,000		0.70	0.70	320,000
5	3,260,000	-330,000		0.70	0.70	1,440,000
6	7,300,000	-730,000		0.70	0.70	3,220,000
7	20,760,000	-2,080,000		0.70	0.70	9,150,000
8	4,930,000	+3,820,000	1.00	0.70	0.70	4,290,000
一括価格（合計）						21,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性、隣接地からの越境の可能性等による市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 かすみがうら-3

所 在：かすみがうら市下稲吉字逆西3186番19
地 目：宅 地
価 格：29,100円／㎡
位 置：JR常磐線「神立」駅の北西方約1.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：190㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側5.4m市道
用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 かすみがうら市下稲吉字芋内
地 番 1 6 1 2 番
地 目 畑
地 積 5 7 7 7 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 かすみがうら市下稲吉字前川
地 番 1 6 4 3 番
地 目 田
地 積 2 3 0 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 3 7 6 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 8 4 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 6
地 目 宅地
地 積 2 0 0 . 8 4 平方メートル

所有者 A

6 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 7
地 目 宅地
地 積 4 4 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A

7 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 4 2 4 6 番 8
地 目 宅地
地 積 1 2 7 7 . 2 9 平方メートル

所有者 A

8 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原 4 2 4 6 番地 8、4 2
4 6 番地 7
家屋 番号 4 2 4 6 番 8
種 類 倉庫
構 造 木造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 3 6 4 . 3 6 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

9 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 1 6 9 3 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 8 . 2 7 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

1 0 所 在 かすみがうら市下稲吉字馬坂谷

地 番 1 9 2 8 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 5 . 7 2 平方メートル

所有者 株式会社シンドウ

1 1 所 在 かすみがうら市稲吉二丁目

地 番 2 6 1 3 番 1 8 5

地 目 宅地

地 積 4 4 4 . 0 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



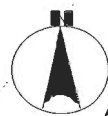
60m

1:1500

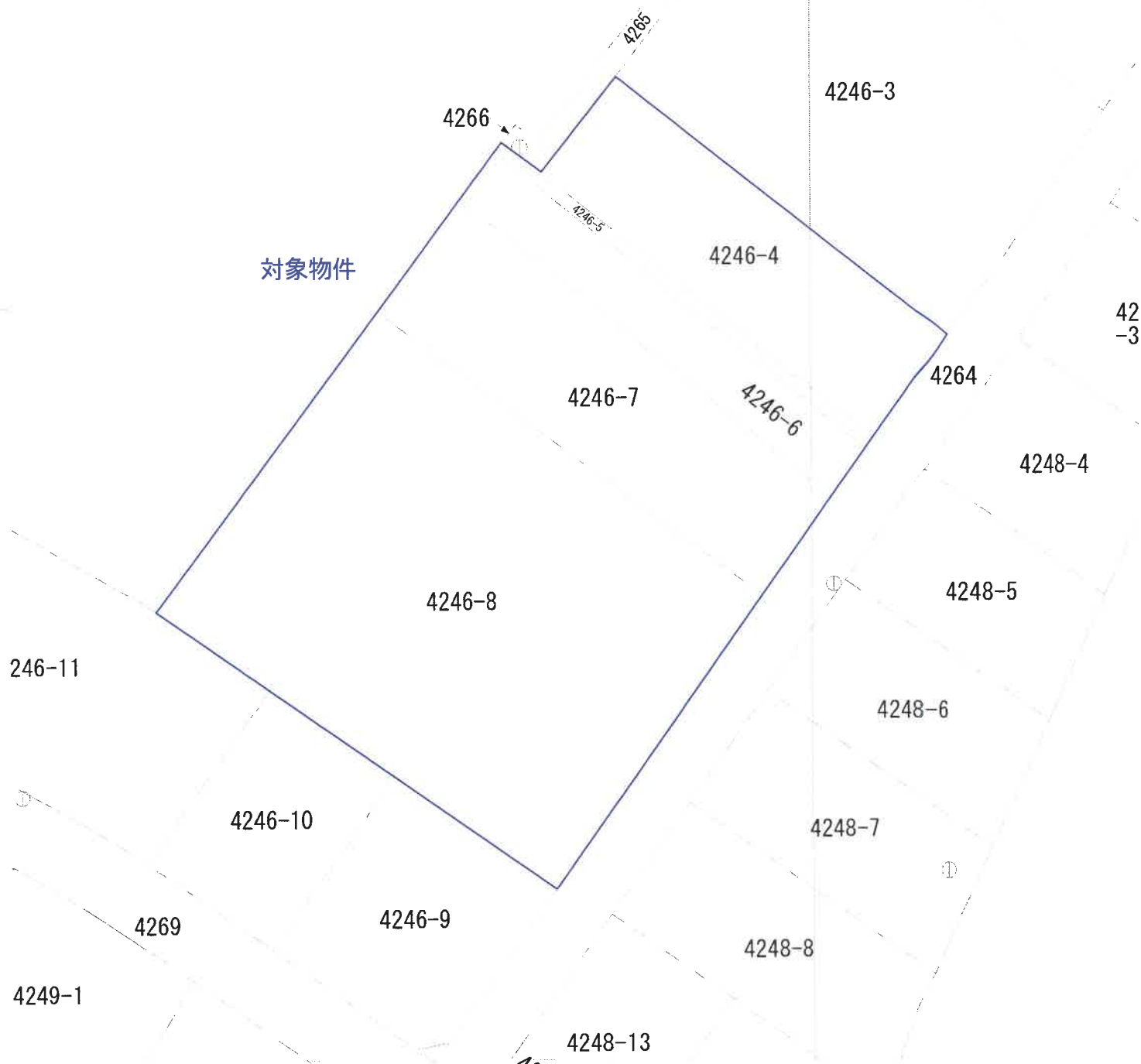
ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

地図(法第14条第1項)写



4246-2



縮尺 500分の1

次頁に図面に因する変更内容を示す。

登記年月日：平成9年10月24日

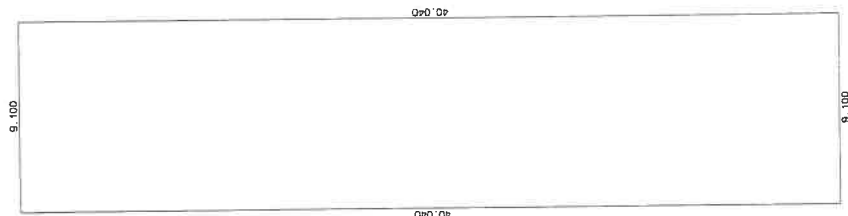
整理番号 008981

各階平面図

家屋番号 1690番10

建物図面 各階平面図

建物の所在 新治郡千代田町大字下稲吉字向原 1690番地10
1690番地7



求積

9.100 X 40.040	=	364.3640000
合計		364.3640000
床面積		364.36 m ² m

物件8

作製者

土地調査士
家屋

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

平成9年10月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

(1) 令和5年8月23日
所在を「かすみがうら市下稲吉字向原4246番
地8、4246番地7」に変更、家屋番号を「4
246番8」に変更した。
建物図面を変更した。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

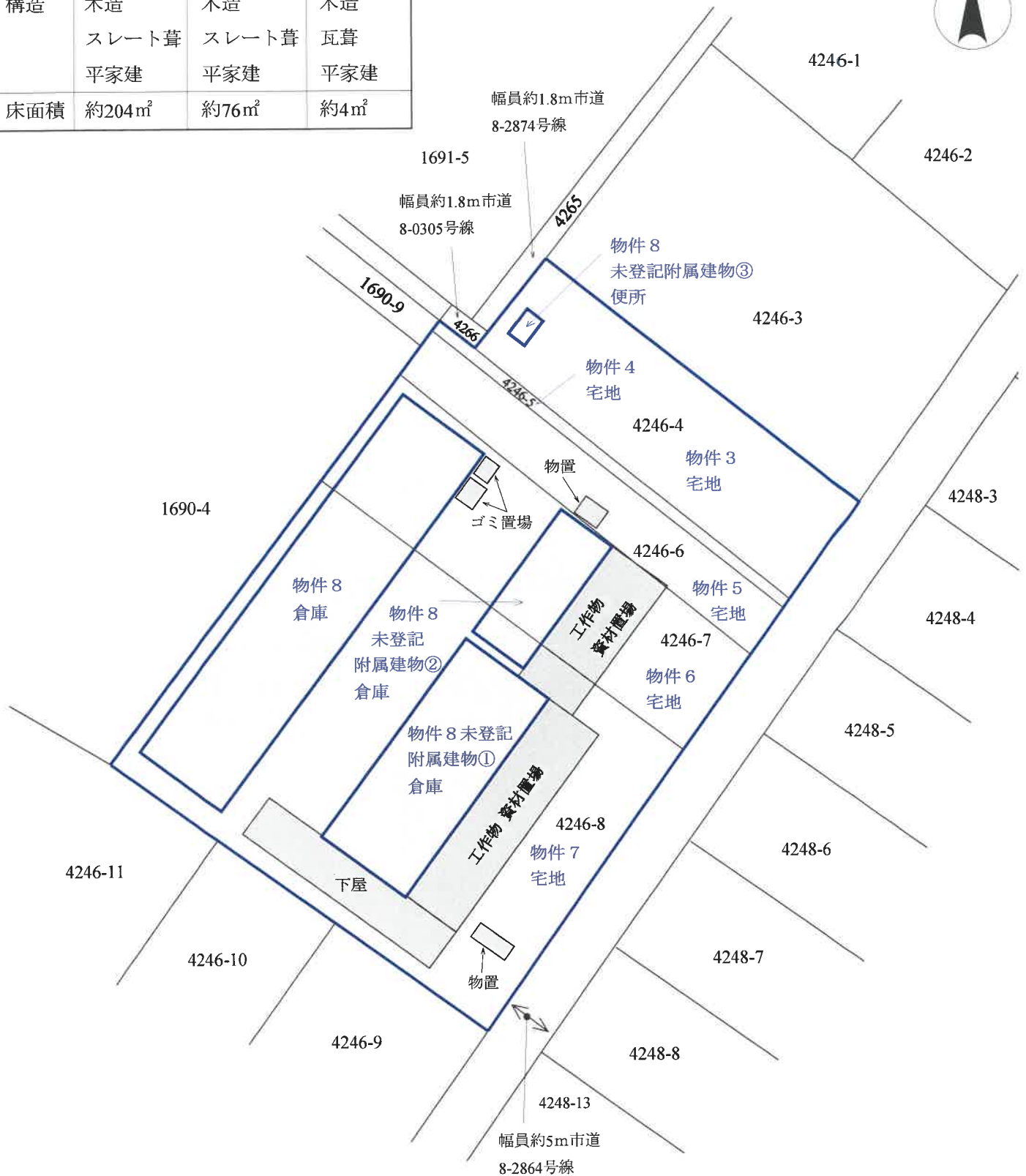
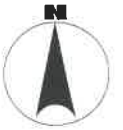
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

◆物件 8 未登記附属建物の概要

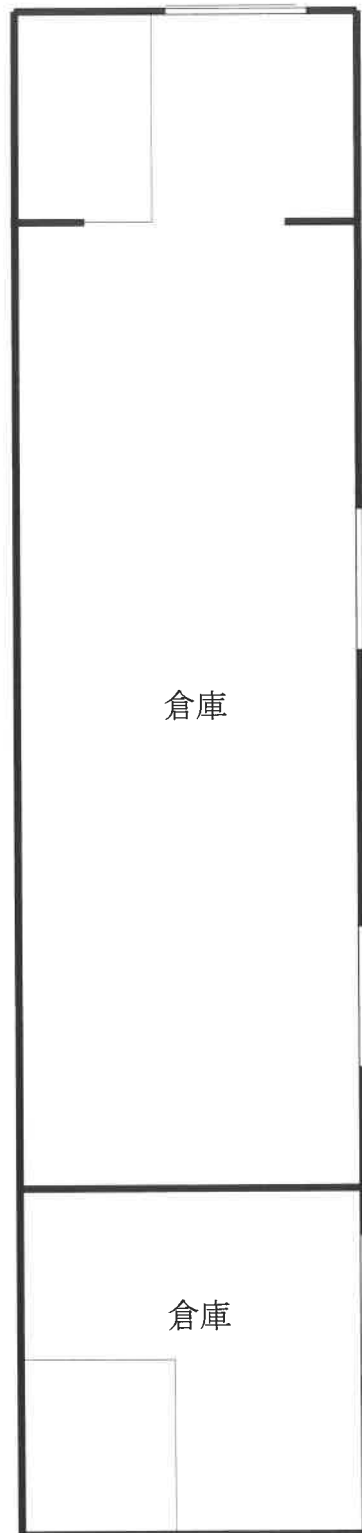
番号	①	②	③
種類	倉庫	倉庫	便所
構造	木造 スレート葺 平家建	木造 スレート葺 平家建	木造 瓦葺 平家建
床面積	約204㎡	約76㎡	約4㎡



※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

物件8 倉庫



1階 床面積 364.36㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件8
未登記附属建物①
倉庫



1階 床面積 約204㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件8

未登記附属建物②

倉庫



1階 床面積 約 7 6 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件8

未登記附属建物③

便所



1階 床面積 約 4 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。