

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月 4日
水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
裁判所書記官 吉 田 聡

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 9月 24日から 令和 8年 10月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 10月 7日 午前 10時 00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 10月 28日 午前 9時 50分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 10月 9日から 令和 8年 10月 9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。
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 4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	5,120,000 4,096,000	一括	1,024,000	81,942	不明
1	2,520,000				
2	950,000				
3	1,050,000				
4	600,000				



物 件 目 録

1 所 在 常総市水海道天満町字峯下
地 番 2438 番
地 目 宅地
地 積 677.68 平方メートル

2 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438 番地
家屋 番号 2438 番の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 117.59 平方メートル
2階 14.90 平方メートル

(現況)

種 類 工場 居宅
床 面 積 1階 約111.93 平方メートル
2階 14.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 59.62 平方メートル

3 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438 番地
家屋 番号 2438 番の2
種 類 工場 事務所



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 194.60 平方メートル
2 階 79.49 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 201.97 平方メートル
2 階 79.49 平方メートル

4 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438 番地

家屋 番号 2438 番の 3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 約 43.74 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	約71.87平方メートル
	2階	約52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 吉 田 聡

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2～4】

本件所有者松枝印刷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、閲覧室では通常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 常総市水海道天満町字峯下
地 番 2438 番
地 目 宅地
地 積 677.68 平方メートル

所有者 A

2 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438 番地
家屋 番号 2438 番の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 117.59 平方メートル
2 階 14.90 平方メートル

(現況)

種 類 工場 居宅
床 面 積 1 階 約 111.93 平方メートル
2 階 14.90 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 59.62 平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

3 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438 番地



物 件 目 録

家屋 番号 2438番の2

種 類 工場 事務所

構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 194.60平方メートル
2階 79.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約201.97平方メートル
2階 79.49平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

4 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地

家屋 番号 2438番の3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(現況)

種 類 工場

床 面 積 約43.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約71.87平方メートル
2階 約52平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社



令和7年（ケ）第86号
令和7年11月21日受理
令和7年12月**17**日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部

執行官 小 俣 隆 一

（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 常総市水海道天満町字峯下
 地 番 2438番
 地 目 宅地
 地 積 677.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地
 家屋 番号 2438番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 117.59平方メートル
 2階 14.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 59.62平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

3 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地
 家屋 番号 2438番の2
 種 類 工場 事務所
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 194.60平方メートル
 2階 79.49平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

4 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地

家屋 番号 2438番の3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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		
建物	物件2	
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:工場 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積:1階 約111.93 m ²	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・居宅(いずれも空き家)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

(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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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		
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: 1階 約 201.97 m ²	
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所(いずれ空き家)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)

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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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		
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が異なる (☒ 主たる建物) ☒ 種類:工場 ☒ 床面積:約 43.74 m ² (☒ 附属建物(符号1)) ☒ 種類:工場 ☒ 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 ☒ 床面積:1階 約 71.87 m ² 2階 約 52 m ² (評価人概測)	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)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

(5枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（物件2建物の敷地部分）	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ A（土地所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	平成19年3月22日から ☐ 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（ ☐ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ☐ ）	
賃料・支払時期		毎月 金 32 万円 （毎月10日限り前月分払） ☐ 前払（ ☐ ） ☐ 相殺（ ☐ ）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃料は、物件2ないし4を一括したものである	
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
(6枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（物件4建物の敷地部分）	☐ 全部 ☐
占有者		☒ 債務者 ☐	☐ 債務者 ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ A（土地所有者）） ☐ 文書（ ☐ ）	☐ 陳述（ ☐ （ ☐ ）） ☐ 文書（ ☐ （ ☐ ））
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成8年6月頃	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成8年6月頃	年 月 日
	期間	平成8年6月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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（ ☐ ）	☐ 所有者 ☐ その他（ ☐ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他（ ☐ ）	☐ 占有者 ☐ その他（ ☐ ）
賃料・支払時期		毎月 金 32 万円 （毎月 10 日限り前月分払） ☐ 前払（ ☐ ） ☐ 相殺（ ☐ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） ☐ 前払（ ☐ ） ☐ 相殺（ ☐ ）
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		賃料は、物件2ないし4を一括したものである	
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	☐ 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
(7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 (物件1所有者、物件2ないし4の所有者会社の代表者)	1 物件2ないし4の建物は、松枝印刷株式会社（以下、「松枝印刷」という。）の所有ですが、現在、空き家の状態です。松枝印刷と私は、破産手続が開始されていて、破産管財人が選任されています。そのため、物件2ないし4の建物は、破産管財人が管財業務の一環として管理し占有しています。物件2ないし4の建物は、増築によって内部で行き来ができる構造に変更しています。現在のような構造になったのは、平成10年頃です。 2 私が所有する物件1の土地は、物件2ないし4の建物の敷地として使用されています。建物所有者である松枝印刷から、地代として月32万円を今年の4月まで支払ってもらっていました。 3 本件建物について、増築した繋ぎ目の部分から雨漏りがします。また、過去にシロアリ被害がありましたが駆除しました。 4 本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5 工場内に大型の印刷機械を設置するため、床下に約60センチメートルくらいのコンクリートが流し込まれています。 6 敷地内にある変電設備は年式が古いものです。PCBが含まれている可能性があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、3ないし7枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物について、経年相当の損傷箇所があったほか、内壁の亀裂や雨漏り跡があった。
- 4 本件物件に関し、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しない。

(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)

(調査経過用)

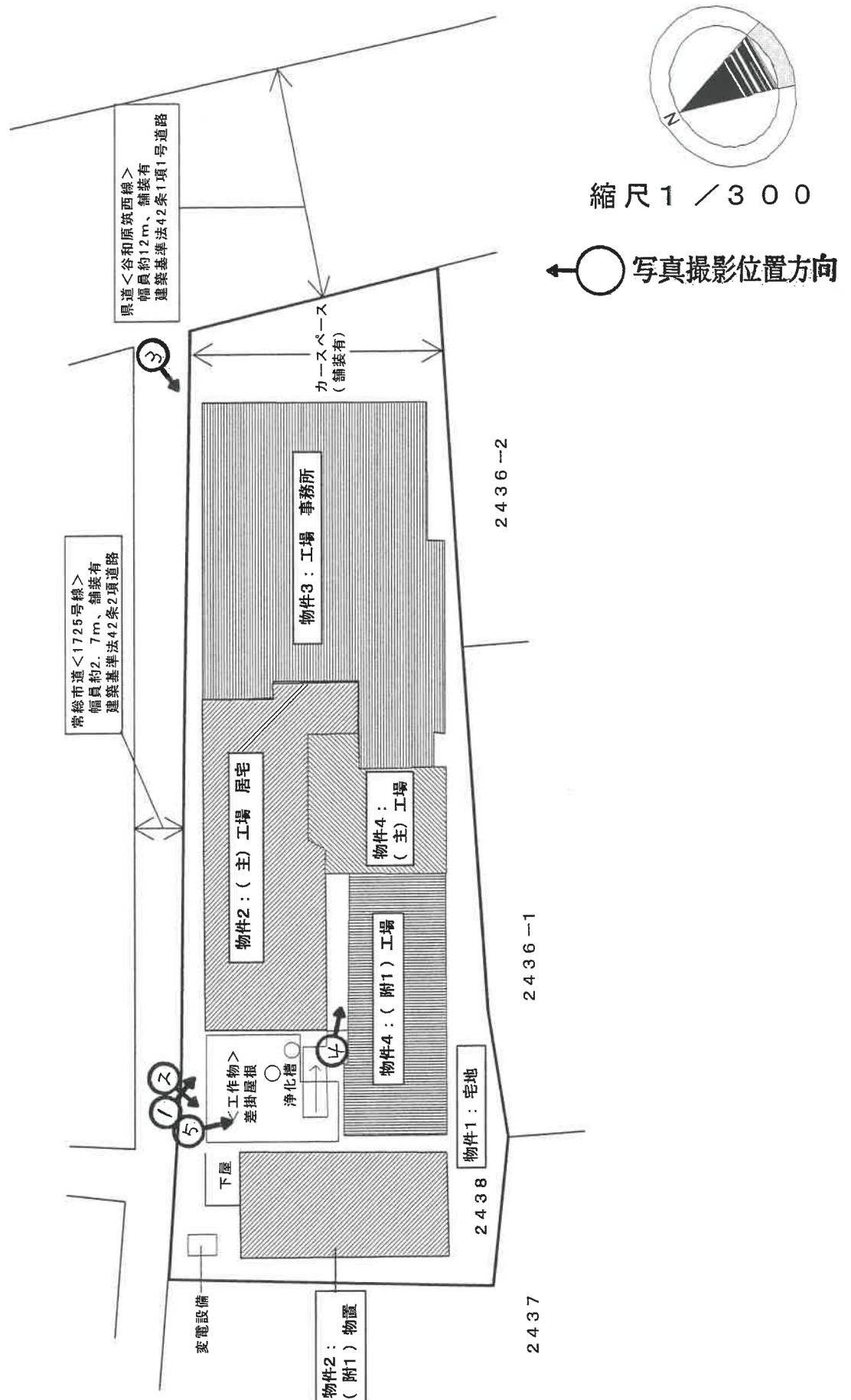
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月21日(金)	当庁執行官室	常総市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和7年11月26日(水) 13:25-13:40	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和7年12月1日(月) 13:52-14:02	水戸地方法務局下妻支局	建物登記全部事項証明書交付申請(物件2~4以外の建物登記なし)
令和7年12月8日(月) 9:50-11:40	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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

(10枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第86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。

(11枚目)

物件2：
〈主である建物〉工場 居宅
(登記は居宅)

建物間取図 (略図)

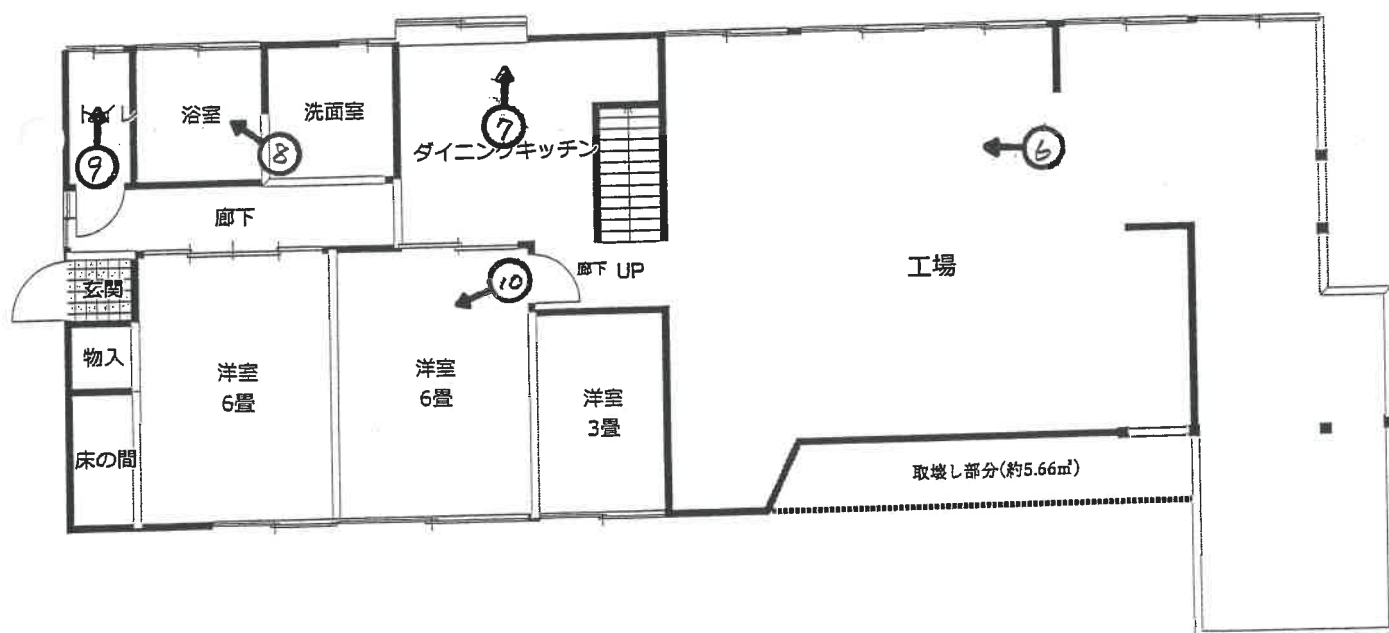
令和7年(ケ)第86号

木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

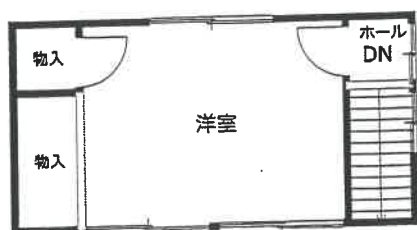


1階 約111.93㎡
(登記は117.59㎡)

縮尺1/100



2階 14.90㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

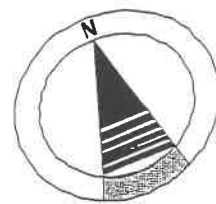
(12枚目)

物件 2 :
＜ 附属建物 符号 1 ＞ 物置

建物間取図 (略 図)

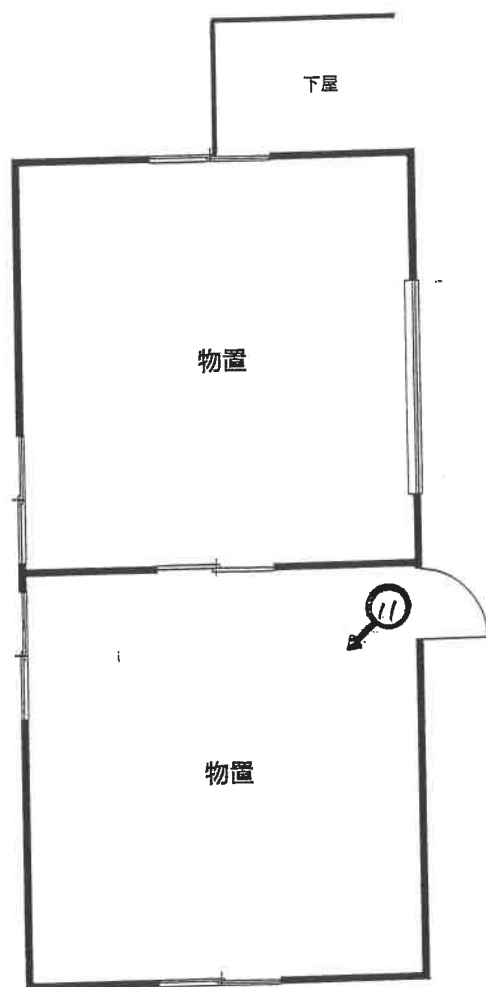
令和 7 年 (ケ) 第 8 6 号

木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 1 0 0

床面積 5 9 . 6 2 m² (登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※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)

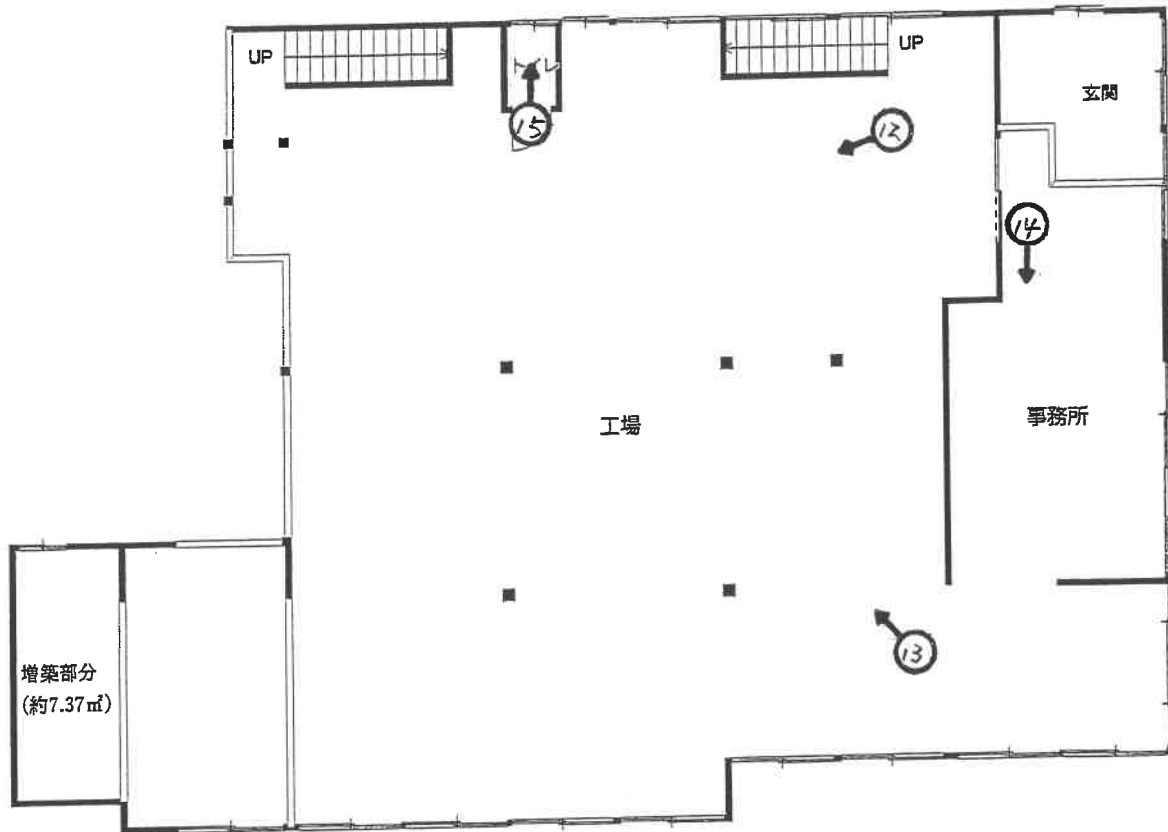
令和7年(ケ)第86号

軽量鉄骨・木造スレート・
亜鉛メッキ鋼板葺2階建

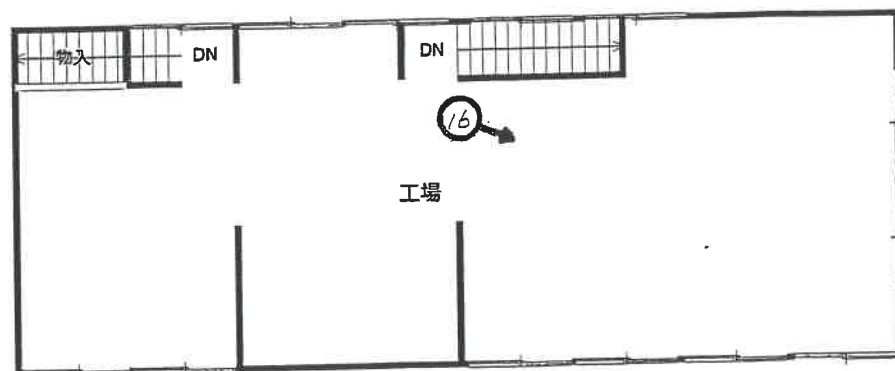
1階 約201.97㎡
(登記は194.60㎡)



縮尺 1 / 120



2階 79.49㎡(登記に同じ)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

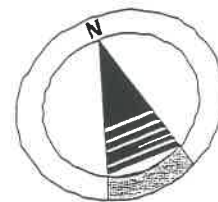
(14枚目)

物件 4 :
〈主である建物〉工場
(登記は居宅)

建物間取図 (略図)

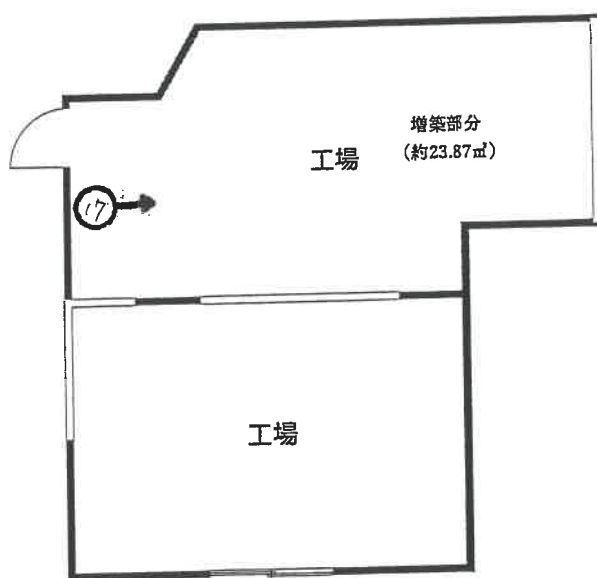
令和7年(ケ)第86号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺 1 / 100

床面積 約 43.74 m²
(登記は 19.87 m²)



←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

(15枚目)

物件4：
＜ 附属建物 符号1 ＞ 工場
（ 登記は物置）

建物間取図 （ 略 図 ）

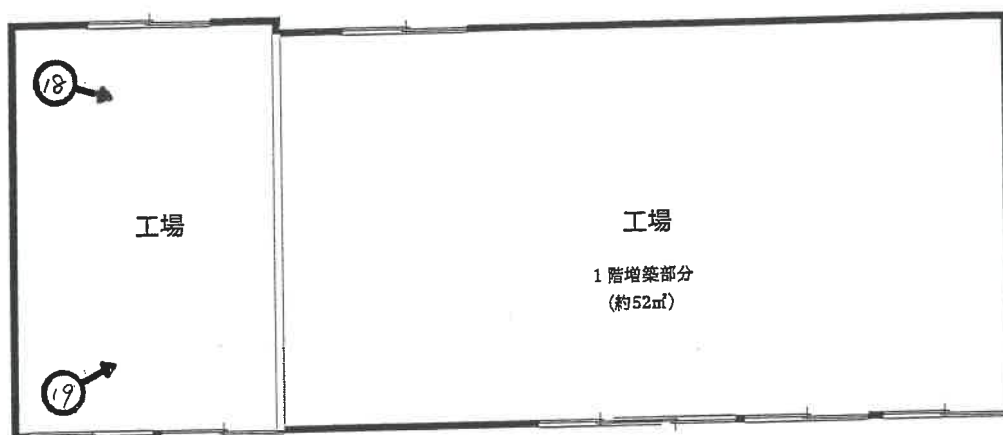
令和7年(ケ)第86号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
（ 登記は軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）



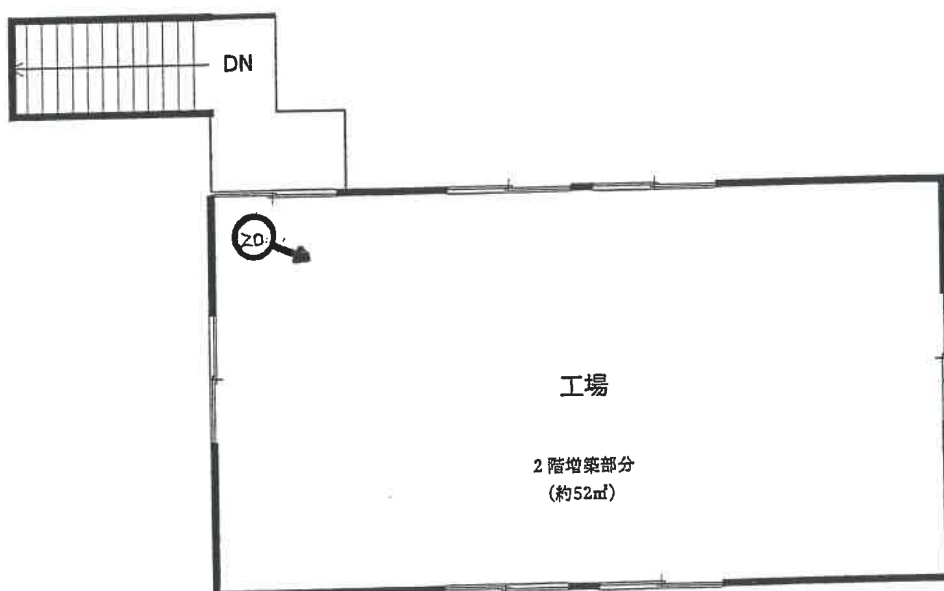
1 階 約71.87 m²
（ 登記は19.87 m²）

縮尺1 / 100



2 階 約52 m²
（ 評価人概測）

←○写真撮影位置方向



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

（ 16 枚目）



写真 1

物件2
主である建物



写真 2

物件2
附属建物
符号1



写真 3

物件3



写真 4

物件4
主である建物



写真 5

物件4
附属建物
符号1



写真 6

物件2
主である建物



写真 7

物件2
主である建物



写真 8

物件2
主である建物



写真 9

物件2
主である建物



写真10

物件2
主である建物



写真11

物件2
附属建物
符号1



写真12

物件3



写真13

物件3



写真14

物件3



写真15

物件3



写真16

物件3



写真17

物件4
主である建物



写真18

物件4
附属建物
符号1



写真19

物件4
附属建物
符号1

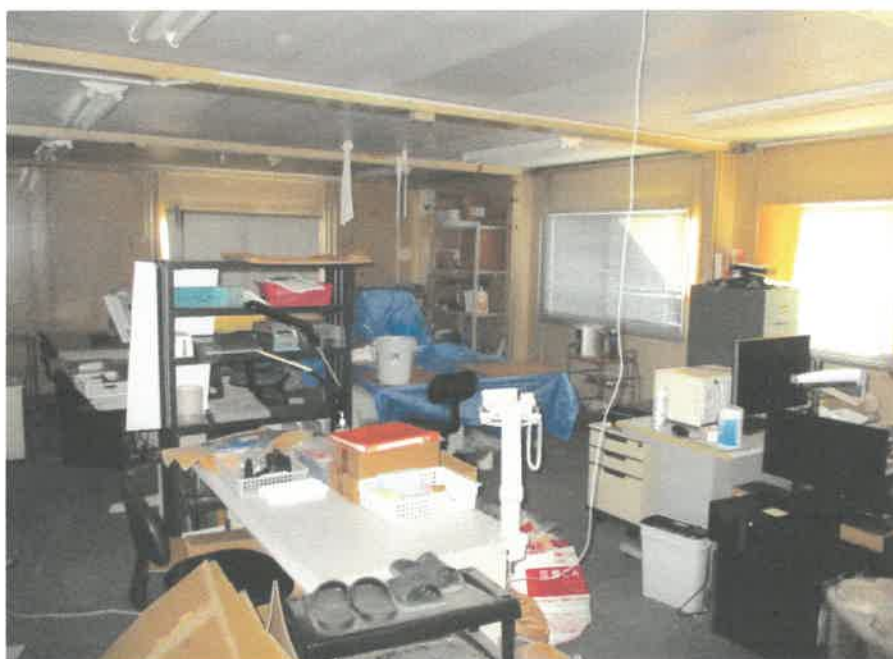


写真20

物件4
附属建物
符号1

令和 7年（ケ）第 86号
令和 7年11月21日 受 命
令和 7年12月 8日 現地調査
令和 8年 1月 9日 評 価
令和 8年 1月16日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9 5 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 1, 0 5 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 6 0 0, 0 0 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の内訳価格は物件2～4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2～4建物の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	3 頁物件目録記載のとおり	同左のとおり
2	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	工場 居宅 1階約111.93㎡
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	3・4 頁物件目録記載のとおり	 1階約201.97㎡
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	4 頁物件目録記載のとおり	工場 延べ約43.74㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 1 工場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 約71.87㎡ 2階 約52㎡ 延床面積 約123.87㎡

物 件 目 録

1 所 在 常総市水海道天満町字峯下
 地 番 2438番
 地 目 宅地
 地 積 677.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地
 家屋 番号 2438番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 117.59平方メートル
 2階 14.90平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 59.62平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

3 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地
 家屋 番号 2438番の2
 種 類 工場 事務所
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 194.60平方メートル
 2階 79.49平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

4 所 在 常総市水海道天満町字峯下 2438番地

家屋 番号 2438番の3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 松枝印刷株式会社

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）

位 置 ・ 交 通	関東鉄道常総線「水海道」駅の南西方約1.0km （道路距離、以下同じ） バス停「水海道小学校（JOYBUS）」の南西方約500m 常総市役所本庁舎の南西方約1.7km 水海道小学校の南西方約400m 水海道中学校の南方約3.0km カスミ水海道栄町店の南西方約850m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、水海道駅から徒歩約13分前後、県道（谷和原筑西線）沿いに一般住宅のほか事業所等も混在する地域である。県道沿いで業務立地に適しているが、特段の要因変化が見込めないことなどから、今後とも現状のままで推移していくものと予測される。	
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 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種住居地域に該当 （敷地の過半が第1種住居地域であるため） 背後は第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし なし 建築基準法22条区域 ※特記事項(1)
画 地 条 件	間口：（東側）約13m 奥行：約50m 形状：ほぼ整形地 規模：677.68㎡＜登記数量＞ （現地で概測したところ、評価人による概測数量は登記数量より大きいものと思われるが、隣接地所有者の立会いがないこと及び正確な測量を行っていないこと等により、本件では登記数量を基に評価するものと判断した。） 接面状況：（東側及び北東側道路に接面する）角画地 地勢：ほぼ平坦 高低差：接面道路及び隣接地とはほぼ等高である。 その他：特になし	
接面道路の状況	（東 側）県道＜谷和原筑西線＞ ：幅員約12m、舗装有、建築基準法42条1項1号道路に該当 （北東側）常総市道＜1725号線＞ ：幅員約2.7m、舗装有、建築基準法42条2項道路に該当※ ※建築に当たってのセットバック面積を約32㎡と判定した。 ○系統、連続性は優る。	

土地の利用状況等	債務者が物件1土地に物件2～4建物を所有し、占有している。 ◎敷地範囲（建物の配置及び建築面積比等を基に算定） 物件2建物 物件1土地の一部(約237.68㎡)：1－イ 物件3建物 " (約279.83㎡)：1－ロ 物件4建物 " (約160.17㎡)：1－ハ →以上、各土地に借地権(賃借権)成立
供給処理施設	【上水道】あり ※特記事項(2) 【ガ ス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり ※浄化槽使用 特記事項(3) (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	担当者によると、本工場は土壤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(県西県民センター環境・保安課廃棄物対策係調べ)。 また、水質汚濁防止法における特定施設の届出(種類：特定施設23番2、イ.自動フィルム洗浄施設)はあるが、有害はないとの事である(県西県民センター環境・保安課公害防止係調べ)。 さらに、下水道法による特定施設の届出はないとの事である(常総市都市建設部下水道課調べ)。 本建物である印刷工場は、過去に遡ると特定有害物質の使用可能性があることを完全に否定できない。 また、変電設備(キュービクル)があるが、本設備内の使用している機器にPCB(ポリ塩化ビフェニル)が含まれている可能性があり、含まれている場合には廃棄処分等に相応の費用負担が生じる。なお、低濃度PCB廃棄物は、令和9年3月31日までに処分しなければならないとの事である(県西県民センター環境・保安課廃棄物対策係調べ)。 よって、評価に当たっては、土壤汚染に係るリスク減価を▲10%と判定し、土地の市場性修正率を0.90とした。

特 記 事 項	(1) 建築基準法22条区域について (常総市都市建設部都市計画課調べ) 屋根は不燃材で葺き、外壁で延焼のおそれのある部分を不燃仕様にしなければならない。 (2) 上水道について (常総市都市建設部水道課調べ) 担当者によると、上水道の本管は本土地の北東側市道沿い(北西部)に75^ミVP管が布設され、そこから物件1土地へ25^ミの給水引込管を引き込み、現在25^ミで加入しているとの事である。 なお、土地所有者の陳述によると、集落内の共同井戸も使用できるとの事である。 (3) 下水道について (常総市都市建設部下水道課調べ) 担当者によると、下水道は分流方式(雨水は敷地内で浸透処理)であり、下水道の本管については北東側市道沿いに200^ミ管が布設され、本土地からは2箇所の公共枡で取り出しを行えるとの事である。 なお、土地所有者の陳述によると、本建物には下水道を接続しておらず、浄化槽を使用しているとの事である。 ただし、浄化槽の届出はないとの事である (公益社団法人茨城県水質保全協会検査部調べ)。 (4) 地中埋設物の存在について 所有者の陳述によると、工場内に大型の印刷機械を設置するため、床下に約60cm位のコンクリートが流し込まれているとの事である。本件においては、特段の減価要因にあたらないことから、減価するには至らないものと判断した。 そのほか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。ただし、実際に掘削してみないことには詳細は不明である。 (5) 工作物について 工作物である鉄骨製の差掛屋根がある。 (6) 市場性修正について 本物件は市街地内にある印刷工場という特殊用途物件で市場性の減退が生じる可能性が高い。 よって、そのリスク減価を▲10%とし、土地・建物の市場性修正を0.90とした。 (7) ハザードマップについて 国土交通省の洪水ハザードマップによると、対象地周辺は洪水による浸水想定区域に指定されており、浸水深は0.5～3.0m未満(1階天井まで浸水)となっている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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(公課証明書記載) 昭和37年月日不詳新築※ (登記記載) 平成6年月日不詳増築 ※固定資産公課証明書では「昭和37年以前建築」となっているが、 評価上上記月日不詳とした。 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 満了 なお、増築が行われているが、本件では既に経済的残存耐用年 数が尽きていることから、すべて新築年に含めるものと判断した。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 カラー鉄板サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、繊維壁 等 天 井 ビニールクロス貼、敷目板貼 等 床 フローリング 等 設 備 電気・ガス・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 その他 特になし
床面積（現況）	1階約111.93㎡・2階14.90㎡、延べ約126.83㎡(現況) →登記以外の取壊し部分あり(約5.66㎡) <別添「建物間取図(略図)」のとおり>
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 工場 居宅(登記は居宅) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「劣る」 と判断される。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が本建物を工場・居宅(いずれも空き家) 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 (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) <新築時> ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証は確認できなかった。 <増築時> ・ 建築確認(平成6年3月8日付・水第53号) →専用住宅の改築 ・ 工事完了後の検査済証はなし (2) 使用建ぺい率が基準建ぺい率を超過していることについて 本土地上の本建物の使用建ぺい率は約76%となっており(セットバック済みの敷地を考慮)、角地加算込みの基準建ぺい率70%を超過しており、行政当局から指導を受ける可能性がある。 よって、そのリスク減価を▲2%とし、物件2～4建物の市場性修正を各々0.98とした。 (3) 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、築後かなりの年数が経過している建物全体に損傷箇所が多く見られることから、工場・居宅として再利用するには高額のリフォーム費用ないし建替が相当と判断される。よって、土地価格査定のうち建付減価において取壊費用発生の可能性を考慮に入れた。 なお、所有者の陳述によると、増築した繋ぎ目の部分から雨漏りがし、過去にシロアリ被害があって駆除したとの事である。よって、これらのほか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。 (4) 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工場・居宅の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。 (5) 機械・器具等について 物件2～4建物の工場内において、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しない。
---------	---

(附属建物1)

区 分	附属建物 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和43年月日不詳新築 約58年 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング 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 土間コンクリート敷 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 その他 特になし	
床面積(現況)	延べ59.62㎡(現況) 登記以外の増築はなく、登記数量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 物置 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり	
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る	
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が本建物を物置(空き家)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 (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証なし (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ところ、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び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物置の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(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) 昭和50年月日不詳新築 平成2年月日不詳増築 経過年数 約51年 経済的残存耐用年数 満了 なお、増築が行われているが、本件では既に経済的残存耐用年数が尽きていることから、すべて新築年に含めるものと判断した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨・木造 屋 根 スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 カラー鉄板サイディング 内 壁 プリント合板張、モルタル塗 等 天 井 ボード張 等 床 土間コンクリート敷、Pタイル 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 その他 特になし
床面積（現況）	1 階約201.97㎡・2 階79.49㎡、延べ約281.46㎡(現況) →登記以外の増築あり(1 階約7.37㎡) <別添「建物間取図(略図)」のとおり>
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 工場 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 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が多く見られ、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が本建物を工場・事務所(いずれも空き家)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 (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) <新築時> ・建築確認(昭和50年1月8日付・下特第700号) →店舗(文房具及び紙類販売)の新築 ・工事完了後の検査済証はなし <増築時> ・建築確認(平成元年7月5日付・水第23号) →工場兼住宅の増築 ・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 本建物の内外部を確認した結果、築後かなりの年数が経過して いて建物全体に損傷箇所が多く見られることから、工場・事務所 として再利用するには高額のリフォーム費用ないし建替が相当と 判断される。よって、土地価格査定のうち建付減価において取壊 費用発生の可能性を考慮に入れた。 なお、雨漏り及び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 スト使用リスクは軽量鉄骨・木造の工場・事務所の範囲内であり、 使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

(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) 平成 8年 6月 日不詳新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 満了 なお、増築が行われているが、本件では既に経済的残存耐用年数が尽きていることから、すべて新築年に含めるものと判断した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 パネル板張 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 土間コンクリート敷 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 その他 特になし
床面積(現況)	延べ約43.74㎡(現況) →登記以外の増築あり(約23.87㎡) <別添「建物間取図(略図)」のとおり>
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 工場(登記は居宅) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が本建物を工場(空き家)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 (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証なし (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ところ、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び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軽量鉄骨造工場の範囲内であり、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	附属建物 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 6年 8月 日不詳新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 満了 なお、増築が行われているが、本件では既に経済的残存耐用年数が尽きていることから、すべて新築年に含めるものと判断した。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 パネル板張 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 土間コンクリート敷 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 その他 特になし
床面積 (現況)	1 階約71.87㎡・2 階約52㎡、延べ約123.87㎡(現況) →登記以外の増築あり(1 階約52㎡・2 階約52㎡) <別添「建物間取図(略図)」のとおり>
現 況 用 途 等	階 層 2 階建(登記は平家建) 現況用途 工場(登記は物置) 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	要修理箇所が散見され、本建物の保守管理の状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者(破産管財人)が本建物を工場(空き家)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 (県西県民センター建築指導課建築関係調べ) ・ 建築確認及び工事完了後の検査済証なし (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ところ、特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、雨漏り及び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軽量鉄骨造工場の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	--

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, 1-ハ (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	26,900	0.78	約237.68	0.52	2,590,000
1-ロ	26,900	0.78	約279.83	0.52	3,050,000
1-ハ	26,900	0.78	約160.17	0.52	1,750,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 常総-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/100.0 \times 100/98.0 = 26,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位±0.0(東)

◇地域格差：街路条件▲3.0(道路幅員・連続性) 交通・接近条件+1.0(駅接近性) 環境条件±0.0

イ 個別格差：＜物件1-イ・ロ・ハ一体地として＞ 規模▲20 セットバック減価▲5 角地+3

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のほか本建物の取壊費用発生の可能性等を考慮に入れた。

② 物件2, 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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	166,000	約126.83	0.02	420,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記数量から取壊部分(評価人概測数量)を控除した。

ウ 現 価 率

経過年数約64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50%, 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。

・ 現価率 = {残価率3% + (1-3%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)}
 × (1-観察減価50%) ÷ 0.02

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	150,000	59.62	0.01	90,000

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再調達原価を決定した。

カ 現況延床面積：登記数量による。

キ 現 価 率

経過年数約58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40%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	420,000	90,000	510,000

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
3	170,000	約281.46	0.01	480,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記面積に増築部分につき評価人概測面積を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数約51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40%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} & \cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 2\% + (1 - 2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 0.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \\ & \times (1 - \text{観察減価} 40\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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	170,000	約43.74	0.01	70,000

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再調達原価を決定した。

イ 現況延床面積：登記面積に増築部分につき評価人概測数量を加算した。

ウ 現 価 率

経過年数約30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40%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \\ &\times (1 - \text{観察減価}40\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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	170,000	約123.87	0.01	210,000

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再調達原価を決定した。

カ 現況延床面積：登記面積に増築部分につき評価人概測数量を加算した。

キ 現 価 率

経過年数31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40%，残価率2%，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。

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率}2\% + (1-2\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 \\ &- \text{観察減価}40\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
4	70,000	210,000	280,000

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-イ	2,590,000	0.40 借地権	1,040,000
1-ロ	3,050,000	0.40 借地権	1,220,000
1-ハ	1,750,000	0.40 借地権	700,000

イ 土地利用権等割合：＜物件1-イ・ロ・ハ＞ 借地権（賃借権）0.40

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サエサ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1-イ	2,590,000	-1,040,000		0.81	0.70	880,000
1-ロ	3,050,000	-1,220,000		0.81	0.70	1,040,000
1-ハ	1,750,000	-700,000		0.81	0.70	600,000
2	510,000	+1,040,000		0.88	0.70	950,000
3	480,000	+1,220,000		0.88	0.70	1,050,000
4	280,000	+700,000		0.88	0.70	600,000
一括価格（合計）						5,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：（物件1-イ・ロ・ハ）特殊用途物件▲10、土壤汚染・PCBリスク▲10
（物件2～4）特殊用途物件▲10、建ぺい率超過リスク▲2

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 常総-7

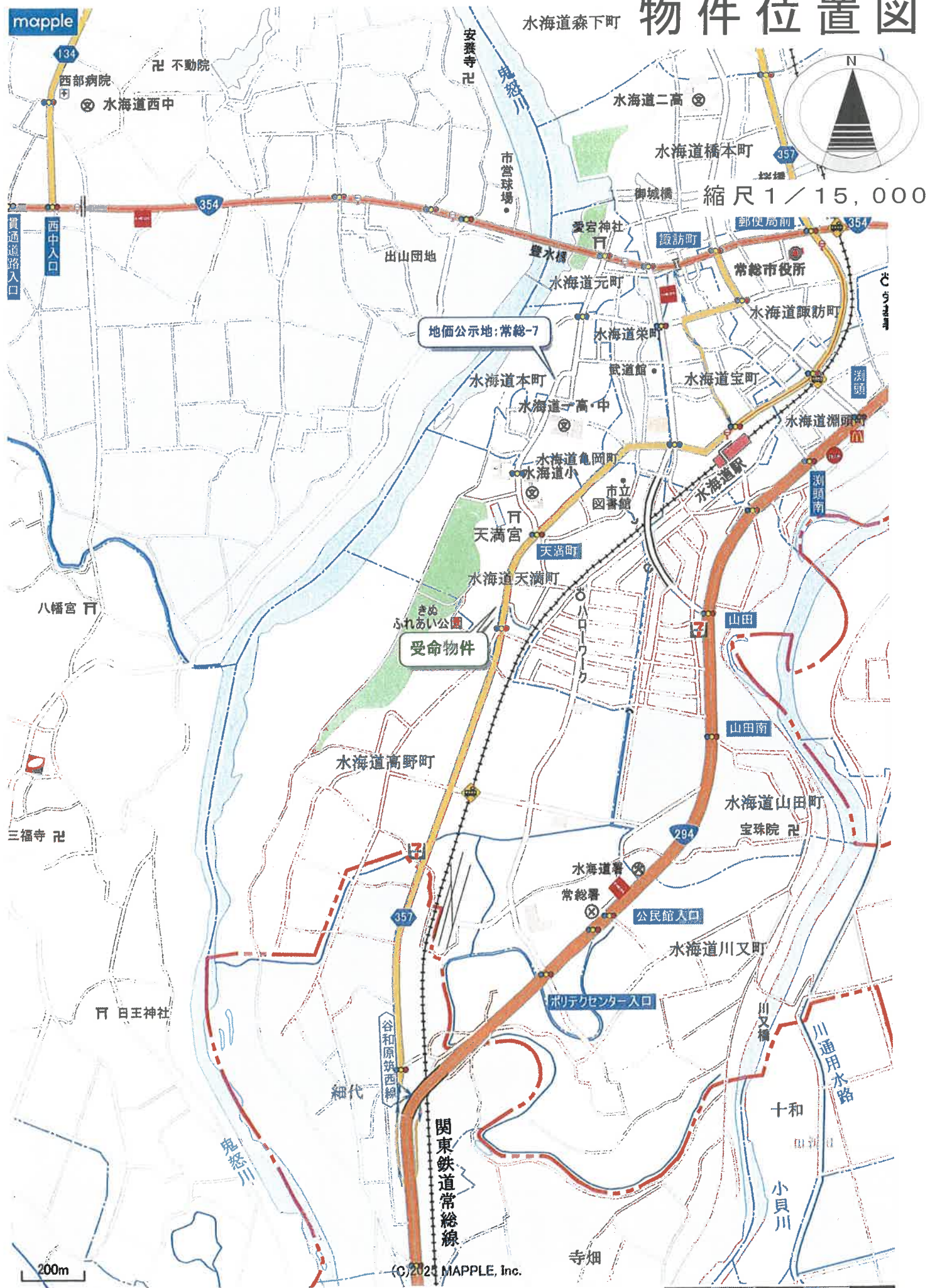
所 在：茨城県常総市水海道本町字新町2571番1
地 目：宅 地
価 格：26,500円／㎡
位 置：関東鉄道常総線「水海道」駅の北西方880m
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：198㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東6.3m市道（中間画地）
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅を主に店舗併用住宅も混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図に準ずる図面写
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



1 : 15,000 相当
地図使用承認(C)マッフル第7-057号

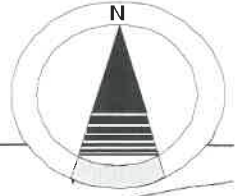
地図上の1センチは約150メートル

周辺見取図



地図に準ずる図面写

物件 1



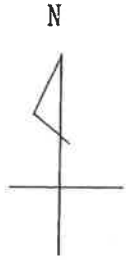
縮尺 1 / 600



地図に準ずる図面写 (参考)

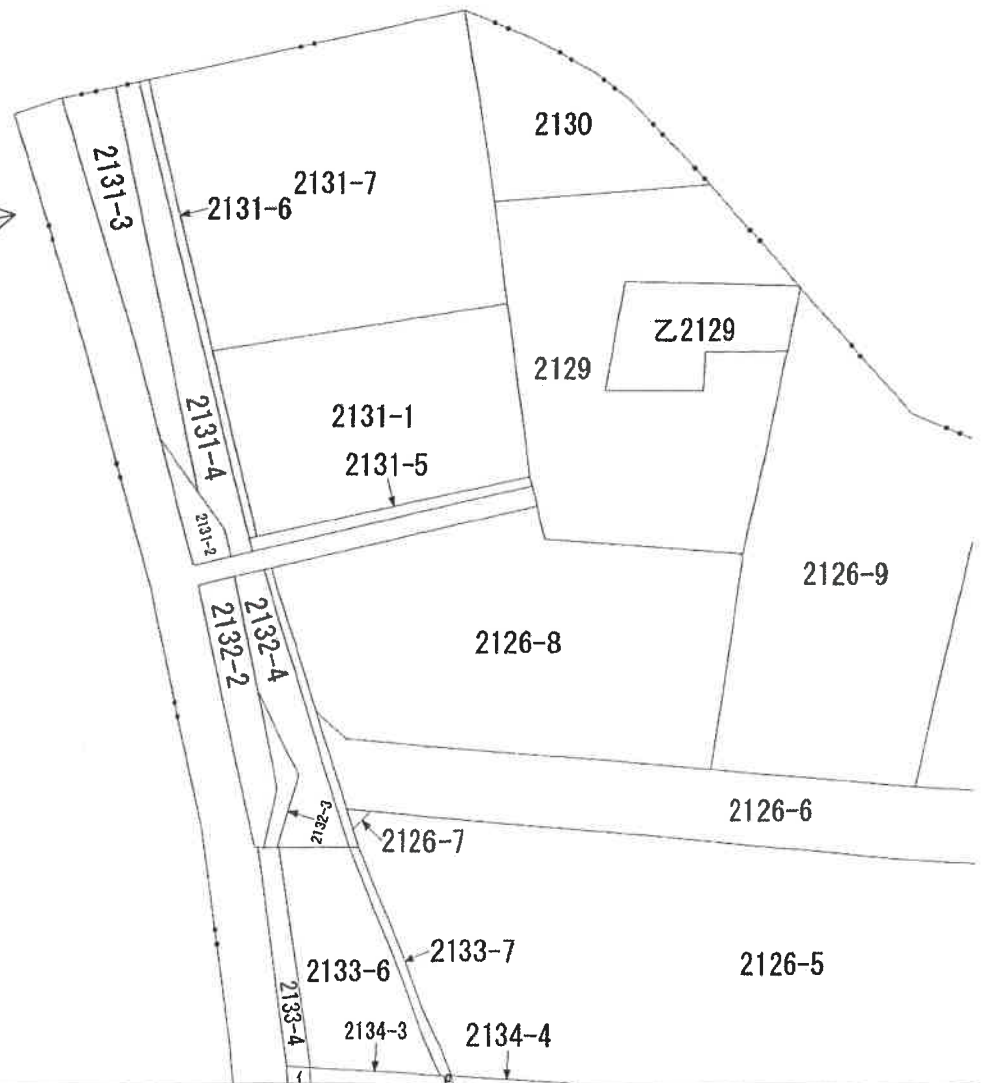
イ 2134-2
ロ 2134-5

物件 1



縮尺 1 / 600

< 物件 1 >
前頁御参照



1/600

登記年月日：平成8年12月17日

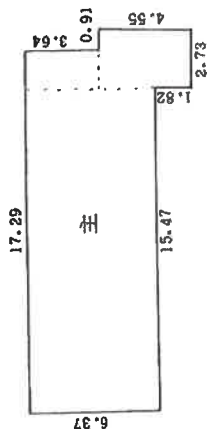
整理番号 605636

各階平面図

家屋番号 2438番

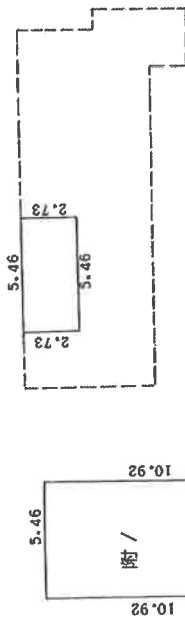
建物各階平面図

建物の所在 東京都大田区下2438番地



求積 / 階
 $15.47 \times 6.37 = 98.5439$
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$
 $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
117.5902

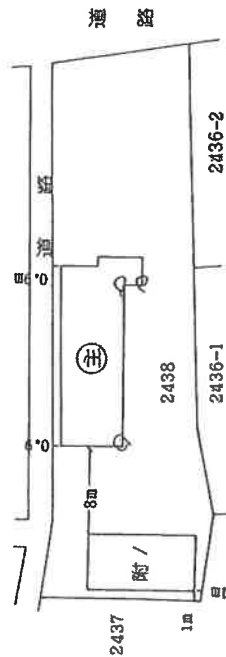
床面積 117.59㎡



求積 2階
 $5.46 \times 2.73 = 14.9058$

床面積 14.90㎡

求積 $5.46 \times 10.92 = 59.6232$
床面積 59.62㎡



(北側写)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年12月2日作製

18.12.17

作製者

(日国連12)

建物図面・各階平面図写

物件2

※A3→A4(71%)に縮小

登記年月日：平成8年12月17日

整理番号 605637

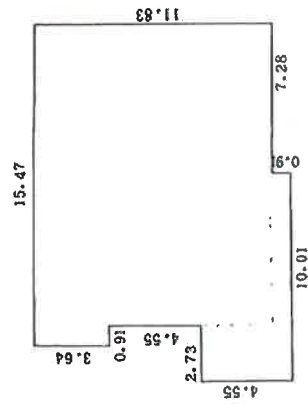
各階平面図

家屋番号 2438番22

建物の所在 常総市水海道青森町字琴下2438番地

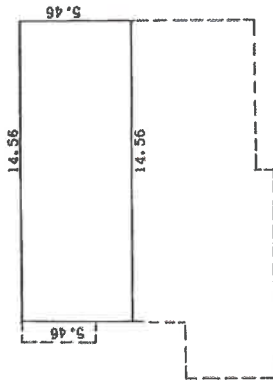
建物各階平面図

建物各階平面図



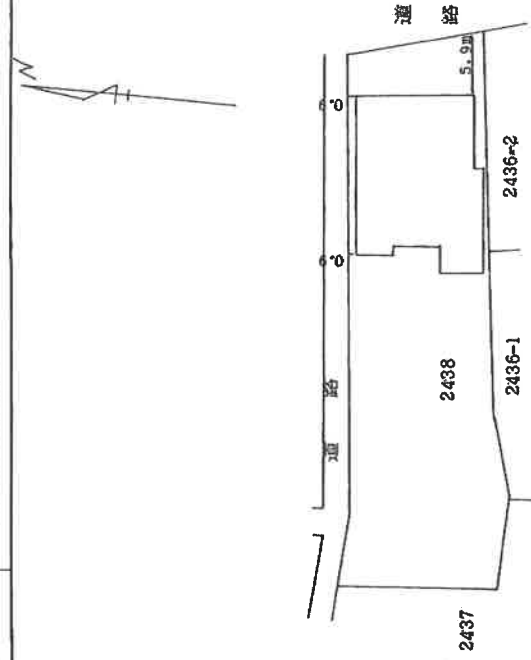
求積 / 階			
7.28	×	0.91	= 6.6248
2.73	×	4.55	= 12.4215
14.56	×	11.83	= 172.2448
0.91	×	3.64	= 3.3124
			194.6035

床面積 194.60㎡



求積 2 階			
14.56	×	5.46	= 79.4976

床面積 79.49㎡



(北側面)

(日開通12)

作製者

年12月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

松枝印

縮尺 1/500

H8-12-17

建物図面・各階平面図写

物件3

※A3→A4(71%)に縮小

登記年月日：平成8年12月17日

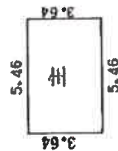
整理番号 605638

各階平面図

家屋番号 2438番3

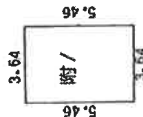
建物各階平面図

建物の所在 常総市水海道長編町字下2438番地



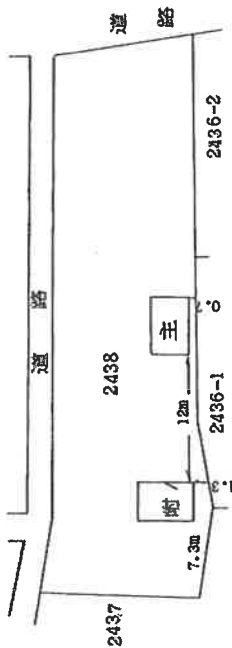
求積
 $5.46 \times 3.64 = 19.8744$

床面積 19.87 m^2



求積
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$

床面積 19.87 m^2



(東側路)

(西側路)

作製者

年12月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

48.12.17

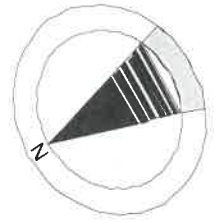
建物図面・各階平面図写

※A3→A4(71%)に縮小

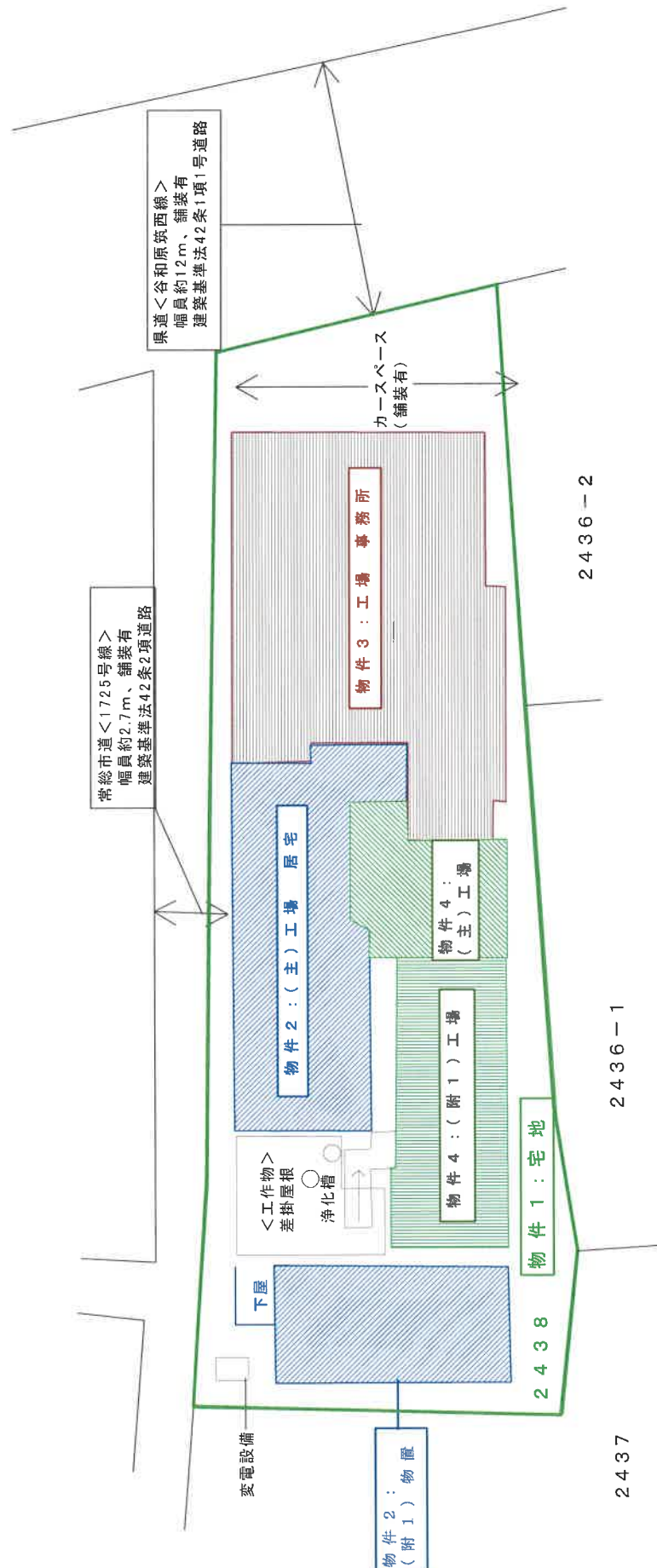
物件4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第86号



縮尺 1 / 300



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

物件2:
〈主である建物〉工場 居宅
(登記は居宅)

建物間取図 (略 図)

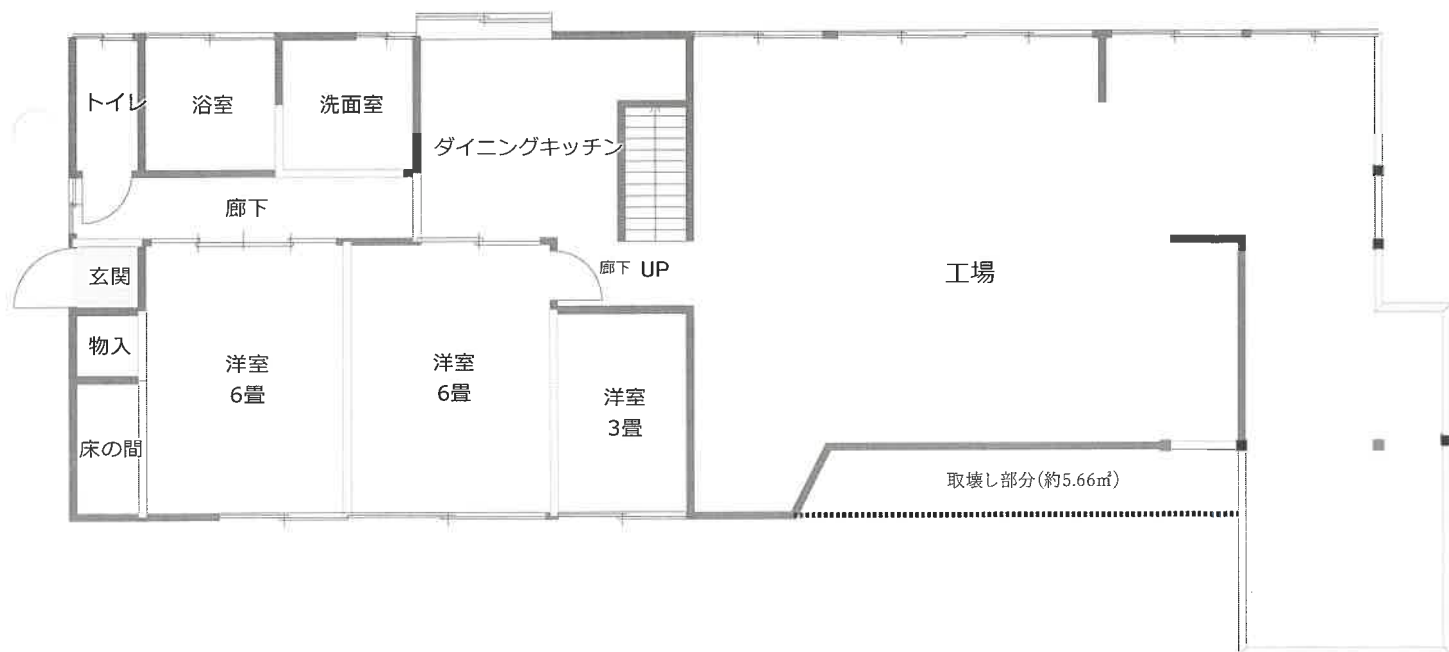
令和7年(ケ)第86号

木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



1階 約111.93㎡
(登記は117.59㎡)

縮尺1/100



2階 14.90㎡(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2:
＜附属建物 符号1＞物置

建物間取図 (略図)

令和7年(ケ)第86号

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺1/100

床面積 59.62㎡(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)

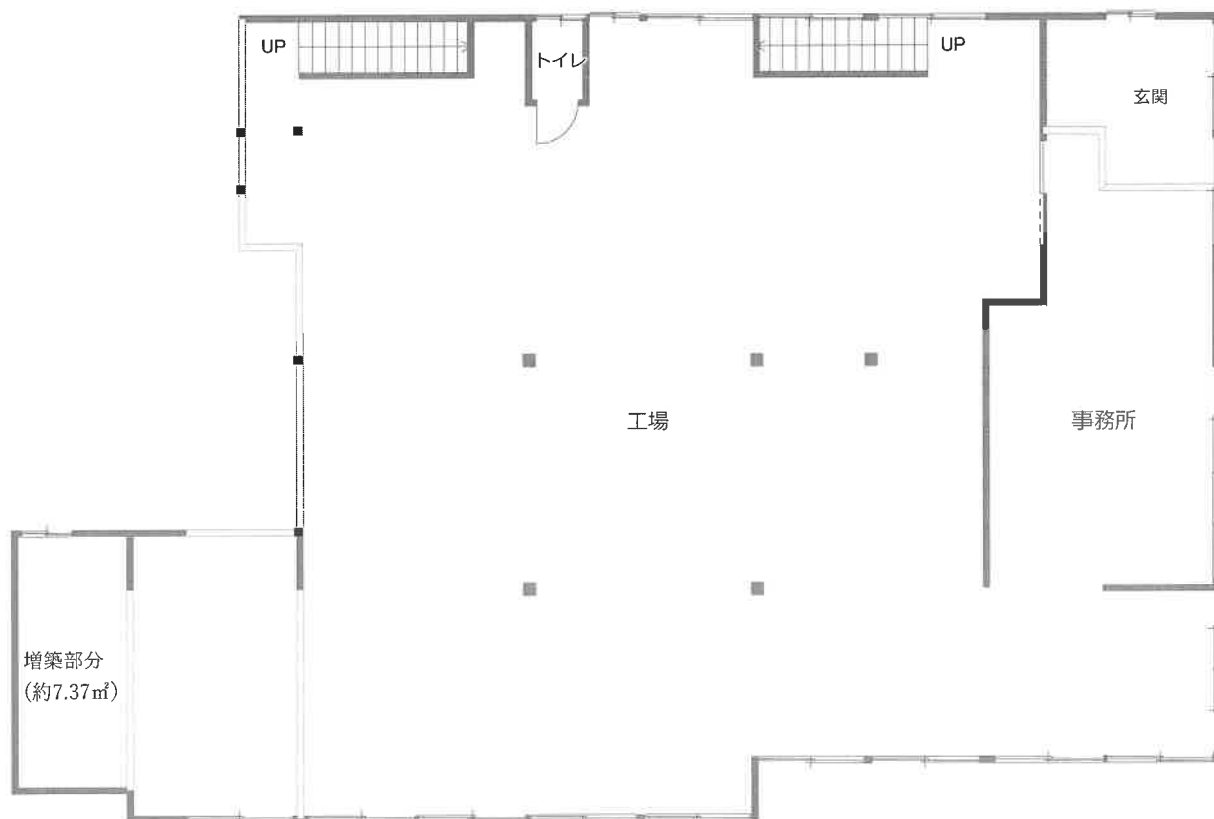
令和7年(ケ)第86号

軽量鉄骨・木造スレート・
亜鉛メッキ鋼板葺2階建

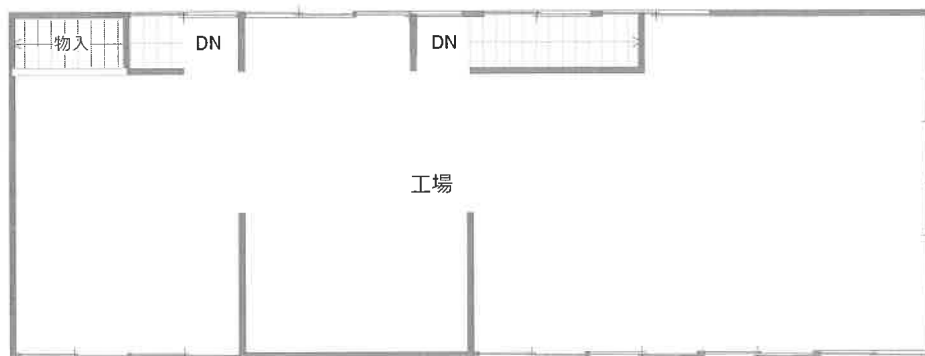
1階 約201.97㎡
(登記は194.60㎡)



縮尺 1/120



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。

物件4:
〈主である建物〉工場
(登記は居宅)

建物間取図 (略図)

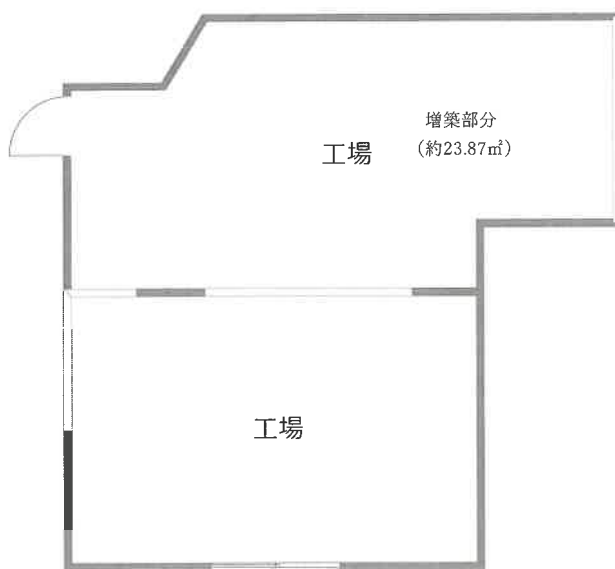
令和7年(ケ)第86号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



縮尺1/100

床面積 約43.74㎡
(登記は19.87㎡)



※図面と現況が異なる場合は 現況が優先となります。

物件4：
＜附属建物 符号1＞工場
（登記は物置）

建物間取図 （略 図）

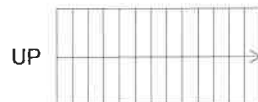
令和7年（ケ）第86号

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
（登記は軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）

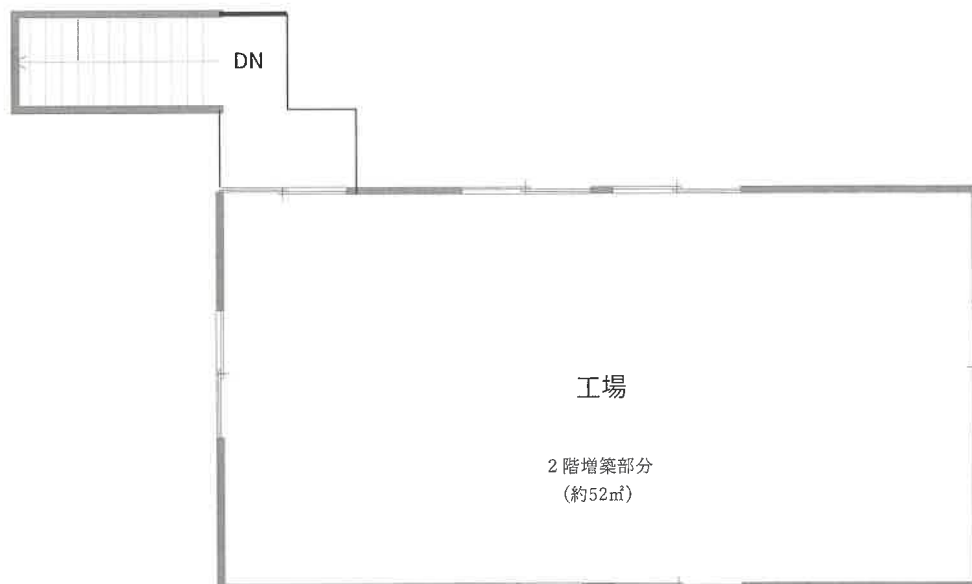


縮尺1／100

1階 約71.87㎡
（登記は19.87㎡）



2階 約52㎡
（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。