

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 30 日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 岸 順 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 18 日から 令和 8 年 11 月 25 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 23 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 12 月 4 日から 令和 8 年 12 月 4 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 10 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	660,000 528,000	一括	132,000	131,536	不明
1	160,000				
2	230,000				
3	50,000				
4	220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 1 3 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地一部宅地
- 2 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 4 7 . 7 4 平方メートル
- 3 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 1 8 8 . 8 5 平方メートル
- 4 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房 2 1 7 2 番地 3、2 1
 7 2 番地 1 9
 家屋 番号 2 1 7 2 番 3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0 7 . 4 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約776.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 38.14平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 23.79平方メートル
2階 86.11平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1階 23.79平方メートル
2階 約149.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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

【物件番号4】

売却対象外の土地(地番2172番4)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 1 3 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地一部宅地
- 2 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 4 7 . 7 4 平方メートル
- 3 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2 1 7 2 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 1 8 8 . 8 5 平方メートル
- 4 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房 2 1 7 2 番地 3、2 1
 7 2 番地 1 9
 家屋 番号 2 1 7 2 番 3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 0 7 . 4 6 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約 776.03 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 38.14 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 23.79 平方メートル
2 階 86.11 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1 階 23.79 平方メートル
2 階 約 149.49 平方メートル



令和7年（ケ）第93号
令和8年1月8日受理
令和8年2月 6 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 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2172番2
 地 目 山林
 地 積 1136平方メートル
- 2 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2172番3
 地 目 宅地
 地 積 947.74平方メートル
- 3 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
 地 番 2172番19
 地 目 宅地
 地 積 188.85平方メートル
- 4 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房 2172番地3、2172番地19
 家屋 番号 2172番3
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 407.46平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.14 平方メートル
符 号	2
種 類	事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 23.79 平方メートル 2階 86.11 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1～3															
現況地目	■宅地(物件2, 3) ■雑種地一部宅地(物件1)															
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 ■附属建物) ■その他の事項記載のとおり ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:															
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:								
{	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・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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	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)

その他の事項

■公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 ■附属建物)

■主たる建物 ■床面積：約776.03㎡

■附属建物 符号1 (滅失により現存しない)

符号2 ■種類：事務所・居宅 ■床面積：2階 約149.49㎡

(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)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況(物件4関係)			
所	在	猿島郡境町大字山崎字北大房	
地	番	2172番4	
地	目	□宅地 ■山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	548平方メートル (□全部 ■約40平方メートル)	
所	有	者	■建物所有者 □その他の者 ()
その他の事項			
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		年 月 日	
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	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等 当事者	貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()	
	借 主	□建物所有者 □その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地 代 前 払		□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等			
地 代 滞 納		□ない □ある(年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除		□ない □ある	
訴 訟 提 起 等		□ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()	
そ の 他			
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社の代表者)	<p>1 物件4の建物は、現在、空き家の状態で、所有者会社の営業はしていません。所有者会社は、弁護士に依頼して、破産申立ての準備をしています。</p> <p>2 所有者会社の業務は、主として金属製品の塗装を剥離する作業を行っていました。その際に生じた産業廃棄物はドラム缶に入れて、敷地内や隣接地に置いたままになっています。</p> <p>3 物件4の建物は、先代の代表者の時に増改築をしていると思います。しかし、それらの資料が手元にないため、増築時期等は不明です。</p> <p>4 物件4の建物内にある機械器具類は所有者会社のものです。ただし、これら機械器具類のリストはありませんし、経年により陳腐化し、動かない物ばかりだと思いますので、価値はありません。</p> <p>5 土地の境界で問題となったことはありません。</p> <p>6 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。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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。なお、物件4の附属建物符号1は、建物図面に表示された位置に不存在で、同位置付近は物件4の主である建物が増築された状況になっていた。したがって、物件4の附属建物符号1は、取り壊しにより滅失したものと判断した。
- 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枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件4の主である建物は、現実には廃工場と言っている状況であり、経年相当の損傷のほか、外壁、屋根、窓ガラス等の損傷箇所が多数見受けられ、実際に使用するには大規模な修繕が必要な状態である。
- 4 物件4の附属建物符号2の建物については、経年相当の損傷のほか、外壁の損傷箇所や床沈みがする箇所等があった。また、2階デッキが目的外土地（地番2172-4）にはみ出している。
- 5 物件4の主である建物内には、機械器具類が存在したが、いずれも経年劣化等により陳腐化し無価値物である上、その種類や製造年月、記号番号等の表記が見当たらず、動作の有無も不明であって、その廃棄処分に高額な費用が見込まれるなど、工場の用に供する物とは言えないことなどから、工場抵当法第2条に規定する機械・器具等は存在しないと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月8日(木)	当庁執行官室	境町に対し公課証明書等交付申請、受領
令和8年1月13日(火) 10:35-10:50	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影
令和8年1月19日(月) 15:27-15:30	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4以外の建物登記なし)
令和7年1月23日(金) 13:30-13:35	当庁執行官室	Aから電話聴取
令和8年1月29日(木) 13:00-14:35	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■Aから聴取
令和8年1月29日(木) 15:25-15:30	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>☐ 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。</p> <p>☐ 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。</p> <p>☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8枚目)

土地建物位置関係図

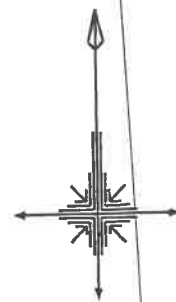
事件番号 令和7年（ケ）第93号

2172-8

2172-9

2172-10

幅員約4.0m
未舗装道路（町道認定なし）
建基法未判定道路



2170-1

2172-2

2172-3

物件4
主

2階部分

1階部分

外階段

物件4
符号2

2階デッキ

ブルバ式
物置（動産）
（2階デッキ上）

2172-19

2172-4

幅員約4.6m
町道（3772号線）
舗装あり
建基法42条1項道路

物件1

物件2

物件3

目的外土地①

2175-2

2178

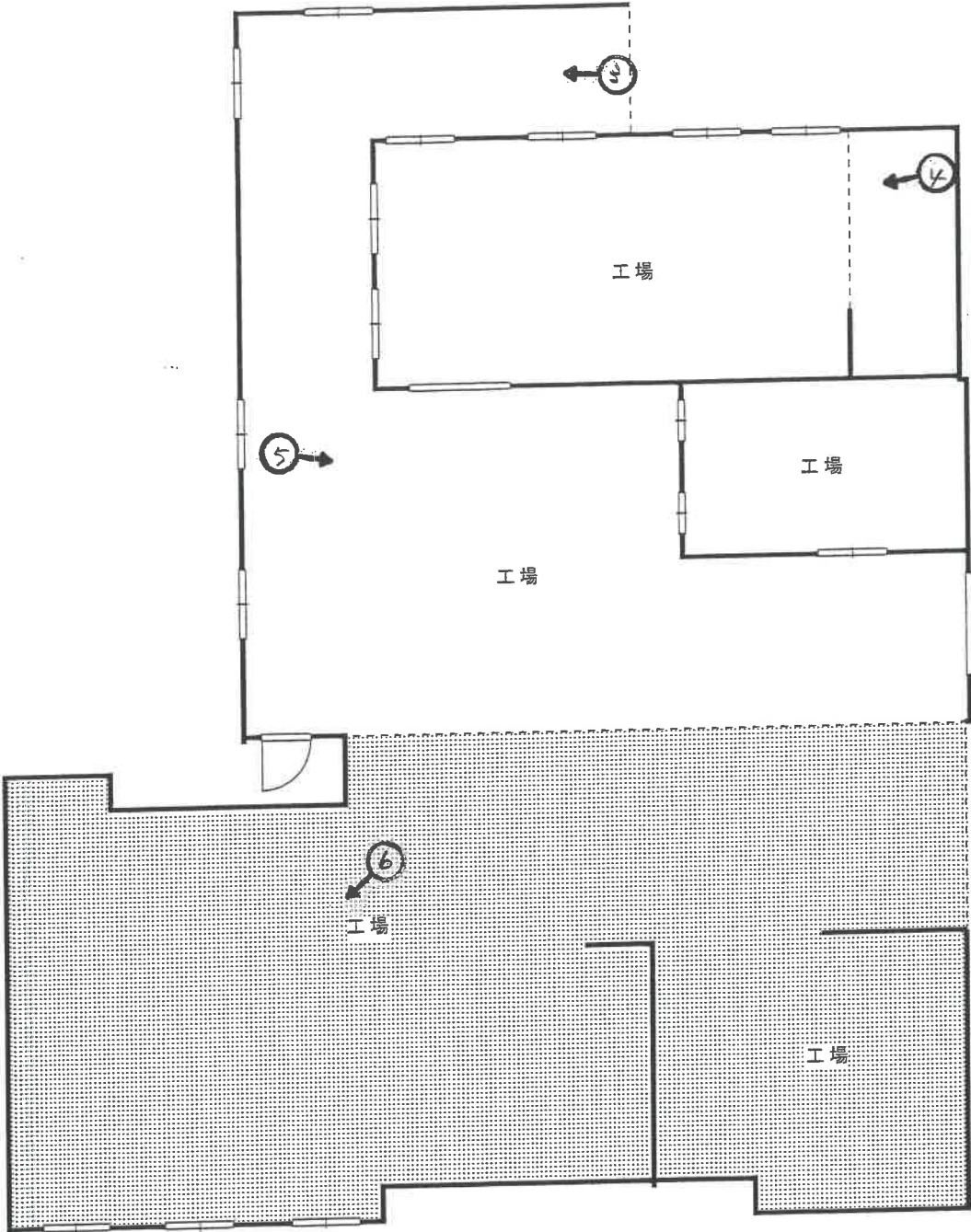
← 写真撮影位置方向

※この図面は地番図等に基づき
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。

縮尺 約1/500

（ 9 枚目）

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第93号
物件番号	4 主



.....増築部分

現況床面積：407.46㎡+約368.57㎡（増築分）＝約776.03㎡

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

←○写真撮影位置方向

縮尺約 1／200

（ 10 枚目）

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第93号
物件番号	4 符号 2

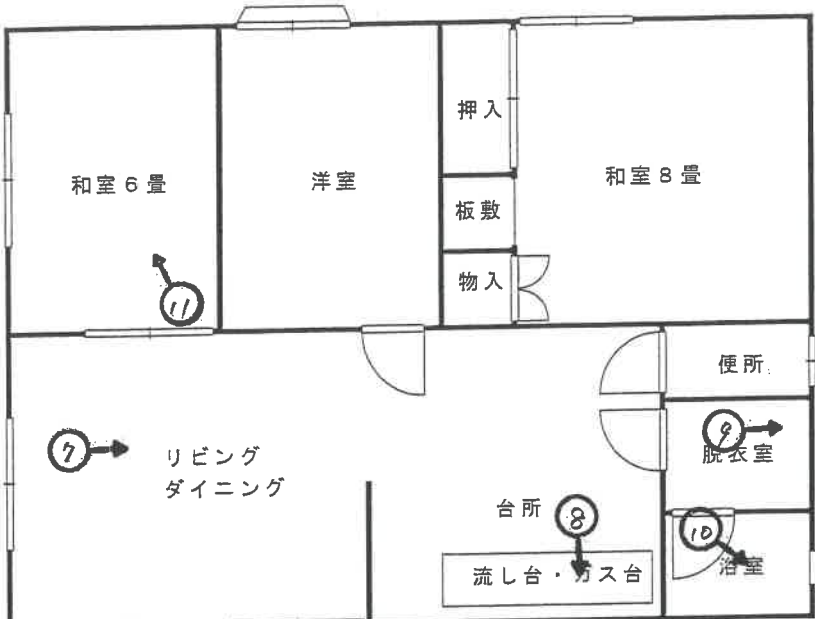


1階平面図

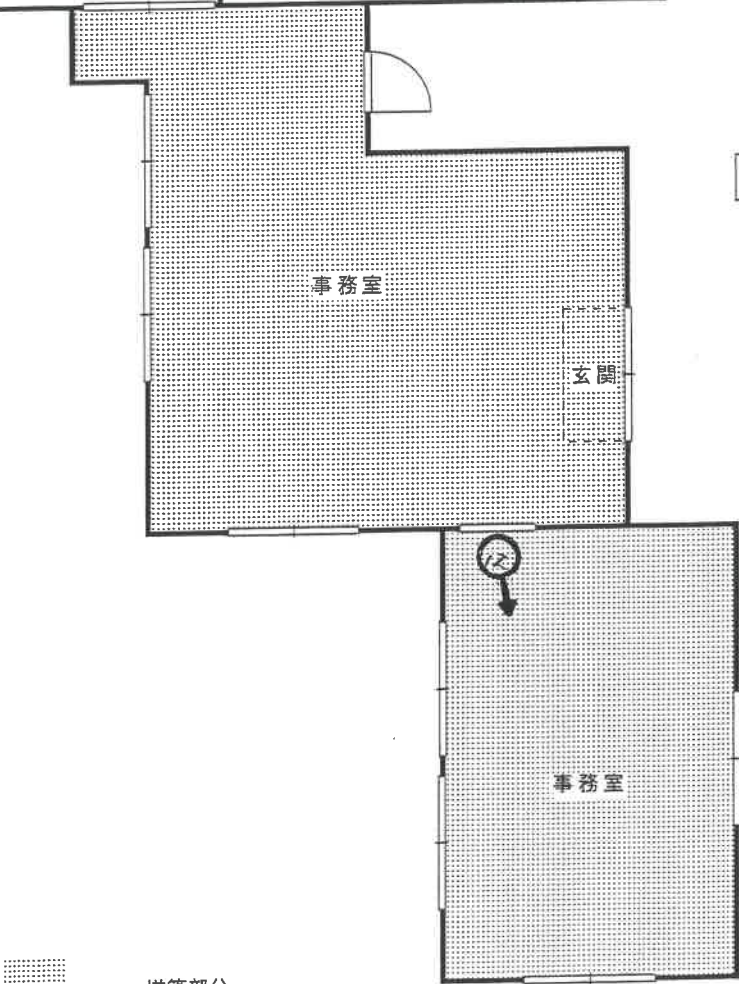
←○写真撮影位置方向

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ) 第93号
物件番号	4 符号 2

←○写真撮影位置方向



2階平面図



・・・増築部分

2階現況床面積：86.11㎡＋約63.38㎡（増築分）＝約149.49㎡

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1／100



写真 1

物件4



写真 2

物件4
附属建物
符号2



写真 3

物件4



写真 4

物件4



写真 5

物件4



写真 6

物件4



写真 7

物件4
附属建物
符号2



写真 8

物件4
附属建物
符号2



写真 9

物件4
附属建物
符号2



写真10

物件4
附属建物
符号2



写真11

物件4
附属建物
符号2



写真12

物件4
附属建物
符号2

令和 7年（ケ）第 93号
令和 8年 1月 8日 受 命
令和 8年 1月29日 現地調査
令和 8年 2月 5日 評 価
令和 8年 2月 6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

長尾孝一

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6 6 0 , 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1 6 0 , 0 0 0 円
物件2（土地）	金	2 3 0 , 0 0 0 円
物件3（土地）	金	5 0 , 0 0 0 円
物件4（建物）	金	2 2 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1～3の土地価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、目的物の種類また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	別紙物件目録記載のとおり	雑種地一部宅地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	増築有 約776.03㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	事務所・居宅 増築有 2階約149.49㎡
番号	特記事項		
4	附属建物符号1は現存しない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
地 番 2 1 7 2 番 2
地 目 山林
地 積 1 1 3 6 平方メートル
- 2 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
地 番 2 1 7 2 番 3
地 目 宅地
地 積 9 4 7. 7 4 平方メートル
- 3 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房
地 番 2 1 7 2 番 1 9
地 目 宅地
地 積 1 8 8. 8 5 平方メートル
- 4 所 在 猿島郡境町大字山崎字北大房 2 1 7 2 番地 3、2 1
7 2 番地 1 9
家屋 番号 2 1 7 2 番 3
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 0 7. 4 6 平方メートル
(附属建物)
符 号 1

物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.14 平方メートル
符 号	2
種 類	事務所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 23.79 平方メートル 2階 86.11 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3、目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道線「東武動物公園」駅の北東方約17km、「坂東総合高等学校」バス停の南西方約600mに位置する。	
付 近 の 状 況	畑や平地林が広がる中に、事業所や農家住宅等が散在する地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	西側幅員約4.6m舗装町道（3772号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北側幅員約4.0m未舗装道路（町道認定なし） （建築基準法未判定道路） 土地価格において角地加算を考慮する。	
土地の利用状況等	物件1土地の一部、物件2、3土地及び目的外土地の一部を一体として、物件4建物の敷地として利用されている。 （物件4建物の法定地上権の成立を考慮して評価する） 物件1土地の登記地目は山林であるが樹木は生育しておらず、一部は物件4建物の敷地、他は掘削残土や廃棄物の置場となっており、現況地目を雑種地一部宅地と判定した。 建物の敷地面積は、附属建物符号2の2階部分が存するデッキ部分を含めた、現況の建物所在範囲を概測した面積による。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス なし 下水道 なし （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、通常の費用で敷地内への引込みができ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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壤汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。但し、金属製品の塗装を剥離する業務により発生した産業廃棄物がドラム缶に入っているとのことであり、使用された薬液等が地中にしみだしているリスクを否定できないため、競売市場修正に加えて市場性修正で考慮する。
特 記 事 項	<p>1. 上水道について 西側町道（3772号線）に水道管本管（VP75φ）が敷設されており、当該本管から引込径20mmφ、メーター径13mmφで引き込まれているとのこと。</p> <p>2. 建物の敷地面積について 物件1 土地の内約90㎡（イ） 物件2 土地全部947.74㎡ 物件3 土地全部188.85㎡ 目的外土地（2172番4）の一部約40㎡ 合計約1266.59㎡ 目的外土地にはみ出している部分については、将来的に係争の可能性があり、取壊しを求められるリスクを内在するため、市場性修正で考慮する。 ※参考登記記録 2172番4 山林 548㎡ 所有者：東京リバー株式会社</p> <p>3. 建付減価について 物件4建物の主たる建物である工場は、経年劣化が著しく、外壁、屋根、窓ガラス等の損傷個所が多数見られ、取壊しを検討しなければならない状況にあるため、建付減価で考慮する。</p> <p>4. 北側道路について 町道認定していないとのこと。（境町建設課調べ） 建築基準法未判定道路であるが、実際に申請がなされた場合は建築基準法第42条第3項の法以前道路と判定される可能性もあるとのこと。（県西県民センター建築指導課調べ） ※参考登記記録 2172番7 公衆用道路 所有者：猿島郡猿島町</p> <p>5. 産業廃棄物の状況調査及び買受に伴うリスクについて 産業廃棄物の存在状況について把握しているが、事業所内にとどまっている状況であるため、対策等の指導はしていないとのこと。（境町環境対策室調べ） 不法投棄の事案としては把握していないとのこと。（茨城県県西県民センター環境保安課調べ） ※産業廃棄物の処分費用として多大な費用発生が生じるリスクがあり、土地価格を上回る費用となる場合もあるため、買受の検討にあたっては特に注意を要する。 市場性修正で考慮する。</p> <p>6. 再建築不可のリスクについて 物件1～3の土地については、開発許可や建築許可の履歴が無く、物件4建物については許可を得ずに建てられた可能性があるとのこと。再建築の為には改めて許可を得る必要があるとのこと。（境町都市計画課調べ）</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
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57年 1月29日新築 経過年数 44年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和62年12月 日不詳増築1 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成元年 2月22日増築2 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月 日不詳増築3 経過年数 約33年※ 経済的残存耐用年数 満了 ※過去の航空写真等からの推定による。
仕 様	構造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋根 折鉄板・波型スレート板葺 外壁 波型スレート板張 内壁 内壁材による仕上なし 天井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設備 電気・水道 その他 設備の可動は不明
床面積（現況）	約776.03㎡
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 工場 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 劣る 施工 劣る
保守管理の状態	建築後の経年劣化により内外部の大部分に要修理箇所がある。 外壁、屋根、窓ガラス等の損傷個所が多数みられ、現実には廃工場と言っている状況にある。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を工場として使用している。
特記事項	1. 建築計画概要書は不見当とのこと。（茨城県県西県民センター建築指導課調べ） 違反建築の可能性があるので市場性修正で考慮する。 2. 工場抵当法第2条に規定する機械・器具類は存在しないものと判断した。

(附属建物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(登記記載) 平成 5年11月15日新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日 年月日不詳増築1 経過年数 約32年※ 経済的残存耐用年数 満了 ※過去の航空写真等からの推定による。
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 折鉄板(キーストンプレート) 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 内 壁 ビニールクロス等 天 井 石膏ボード等 床 畳・合板フローリング等 設 備 電気・水道 その他 設備の可動は不明
床面積(現況)	1階: 23.79㎡ 2階: 約149.49㎡(増築分約63.38㎡を含む) 計: 約173.28㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 事務所・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	使用資材 やや劣る 施 工 やや劣る
保守管理の状態	建築後の経過により、老朽化の進行がみられる。 内壁クロスの亀裂、床沈みなどが見られた。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を事務所・居宅として使用している。
特 記 事 項	2階部分は、鉄骨製のデッキの上にあり、一部は、主たる建物の屋根に重なっている箇所がある。

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、3（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1-イ	9,510	1.02	約90	0.60		520,000
1-ロ	9,510	0.20	約1,046			1,990,000
2	9,510	1.02	947.74	0.60		5,520,000
3	9,510	1.02	188.85	0.60		1,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨城境-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100\text{円}/\text{㎡} \times 97.9/100 \times 100/100.0 \times 100/104.0 = 9,510\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件+2.0 交通・接近条件+2.0

イ 個別格差：物件1-イ、2、3、符号① 角地+2 物件1-ロ 宅地転換の難易▲80

ウ 地積：登記記載の地積及びその按分値。

エ 建付減価：6頁記載事由による。

② 物件4（建物）

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	110,000	約776.03		0.00	10,000

建物としての経済価値が認められないため、備忘価格とした。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物の価格 (円) カ×キ×ク×ケ
2	143,000	約173.28		0.01	250,000

カ 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。

キ 現況延床面積：現況概測による。

ケ 現 価 率

(新築時部分)経過年数32年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合58%

(増築部分1)経過年数32年、経済的全耐用年数30.0年、経済的残存耐用年数0.0年、構成割合42%
 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。

・ 現価率＝〔残価率2%＋(1－2%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0.0年／新築時部分経済的全耐用年数30.0年×構成割合58%)＋(増築部分1経済的残存耐用年数0.0年／増築部分1経済的全耐用年数30.0年×構成割合42%)}〕×(1－観察減価40%)÷0.01

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) サ	附属建物の価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
4	10,000	250,000	260,000

2 評価額の判定

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
1-イ	520,000	0.40	法定地上権	210,000
2	5,520,000	0.40	法定地上権	2,210,000
3	1,100,000	0.40	法定地上権	440,000

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	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
①	9,510	1.02	約40	0.60		法定地上権 0.40	90,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 茨城境-5

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100\text{円}/\text{m}^2 \times 97.9/100 \times 100/100.0 \times 100/104.0 = 9,510\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+2.0 交通・接近条件+2.0

イ 個別格差：物件1-イ、2、3、符号① 角地+2 物件1-ロ 宅地転換の難易▲80

ウ 地積：登記記載の地積及びその按分値。

エ 建付減価：6頁記載事由による。

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
1-イ	520,000	-210,000		0.10	0.70	20,000
1-ロ	1,990,000			0.10	0.70	140,000
2	5,520,000	-2,210,000		0.10	0.70	230,000
3	1,100,000	-440,000		0.10	0.70	50,000
4	260,000	+2,950,000	1.00	0.10	0.70	220,000

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
一括価格 (合計)						660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：6、7頁記載事由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 茨城境-5

所 在：猿島郡境町大字伏木字関根3532番1

地 目：宅地

価 格：10,100円／m²（対前年変動率 -1.94%）

位 置：東武動物公園15 k m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：453m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西6m町道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

建物図面・各階平面図写

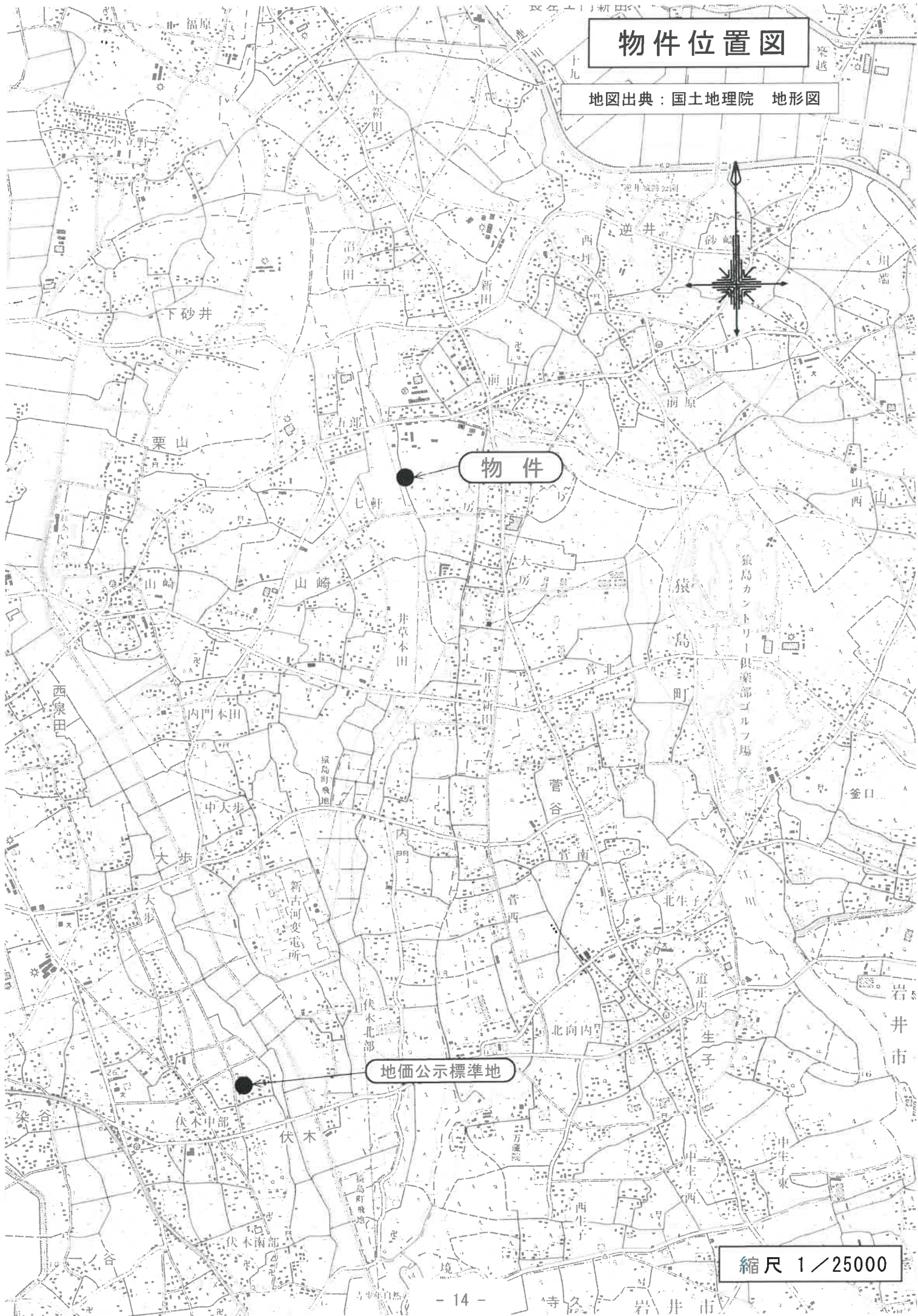
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

物件位置図

地図出典：国土地理院 地形図



縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps

大字内門

令和7年(ㄱ)第93号

大字内

公 図 写



縮 尺 1 / 500

建物図面・各階平面図写

(長瀬 純)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日 駒 達 12)

A 3 を A 4 に縮小

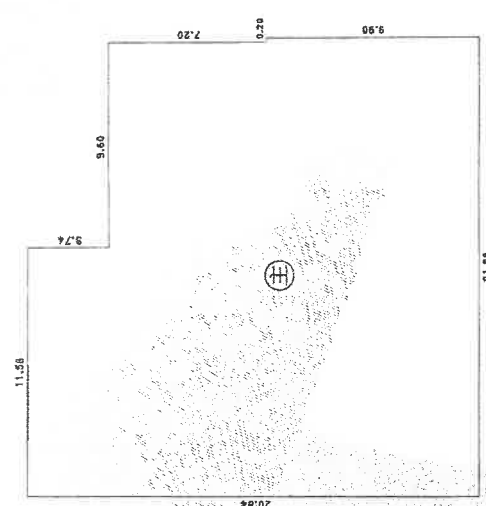
物件 4

建物図面・各階平面図

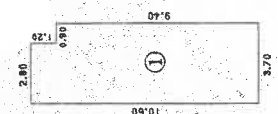
1/2

家屋番号 2172番3
建物の所在 猿島郡境町大字山崎字北大房2172番地3, 同番地19

整理番号 606439
各階平面図



求積表	
11.58 × 9.60 =	111.3272
3.74 × 2.20 =	8.2280
合計	119.5552
床面積	119.56 m²



求積表	
10.60 × 9.40 =	99.6400
3.70 × 2.80 =	10.3600
合計	110.0000
床面積	110.00 m²



登記年月日：平成6年1月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局下妻支局管轄)

令和7年10月30日 水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

(基準図)

(日割縮尺)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年1月13日

整理番号 606440 各階平面図

建物図面 各階平面図

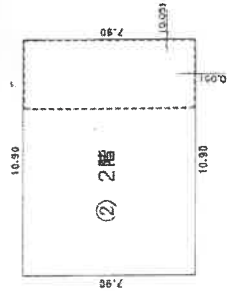
家屋番号 2172番3

建物の所在 茨城県境町大字山崎字北大房2172番地3, 同番地19

求積表
3.05 x 7.80 = 23.7900
床面積 23.79 m²



求積表
10.90 x 7.90 = 86.1100
床面積 86.11 m²



物件 4

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作製者

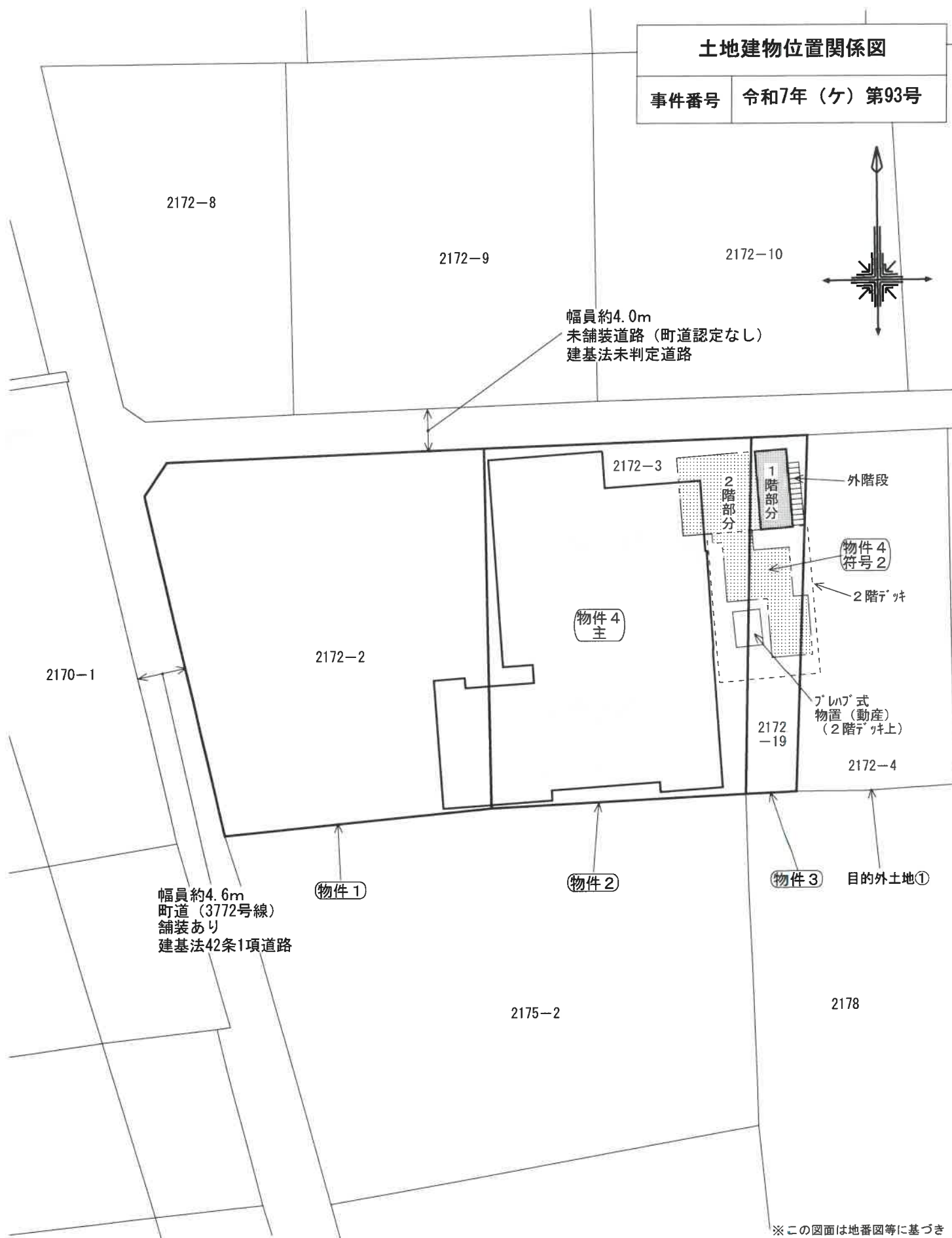
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方方法務局下妻支局管轄)

令和7年10月30日

水戸地方方法務局つくば出張所

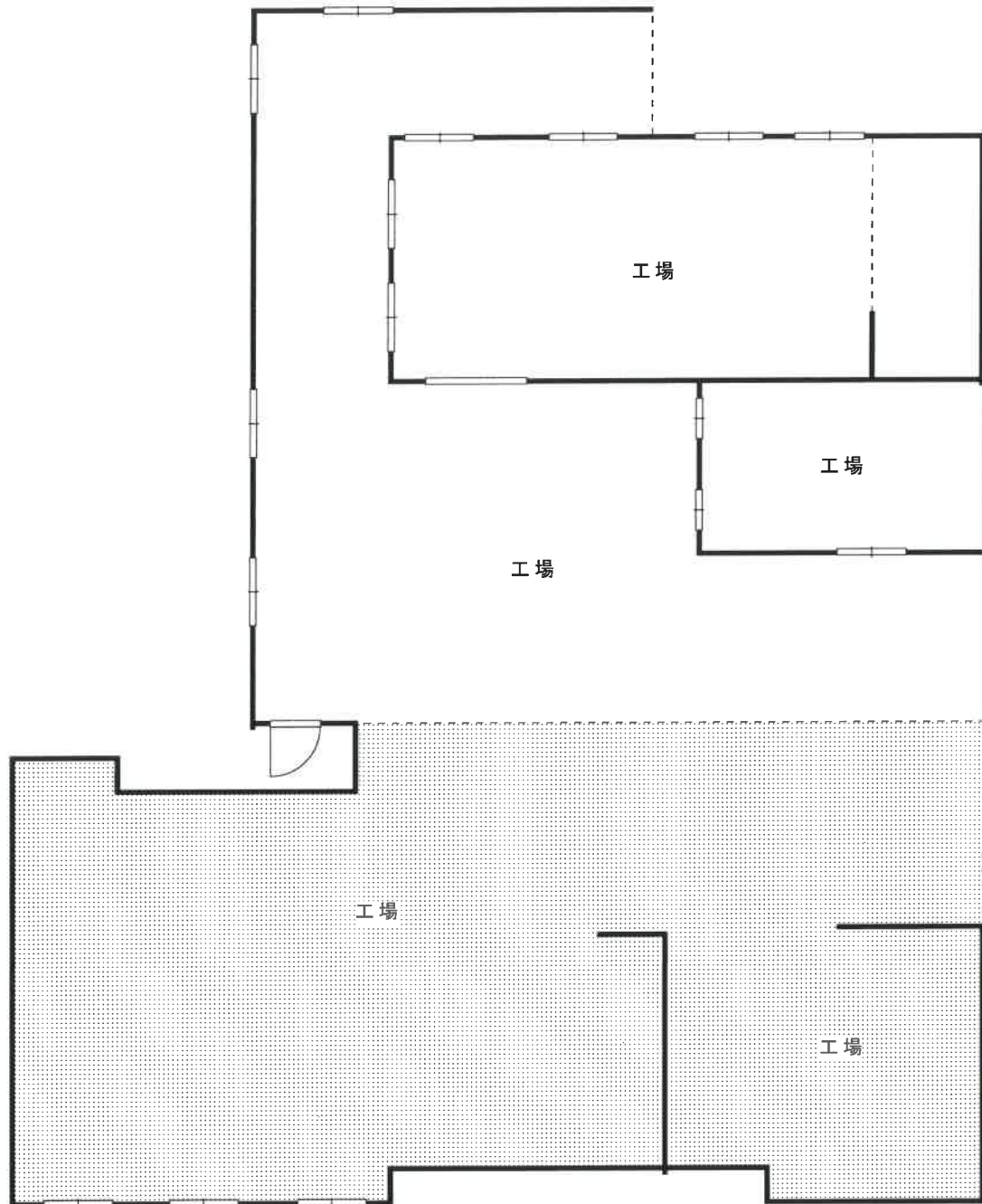
登記官



※この図面は地番図等に基づき
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。

縮尺 約1/500

建物間取図	
事件番号	令和7年(ケ)第93号
物件番号	4 主




 . . . 増築部分

現況床面積：407.46㎡＋約368.57㎡（増築分）＝約776.03㎡

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1／200

建 物 間 取 図	
事件番号	令和7年(ケ) 第93号
物件番号	4 符 号 2



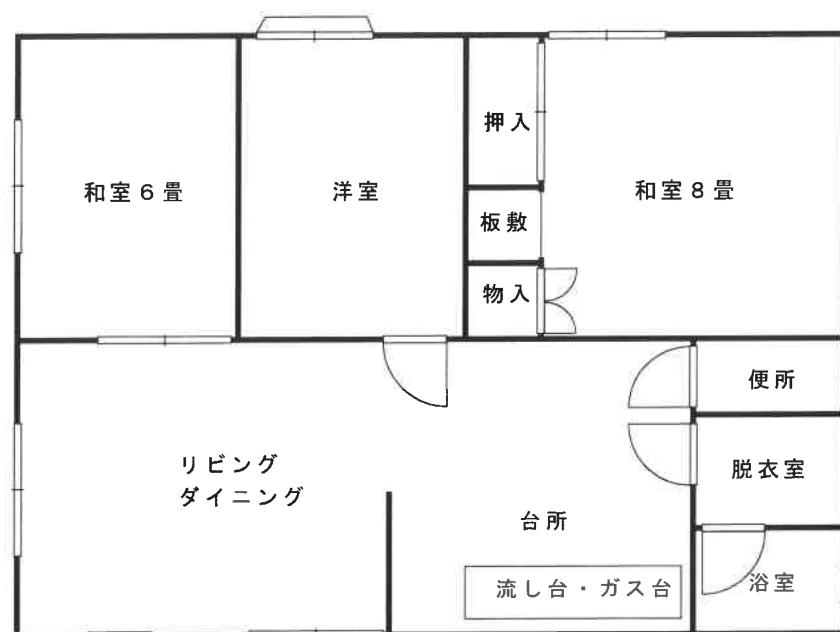
1 階平面図

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

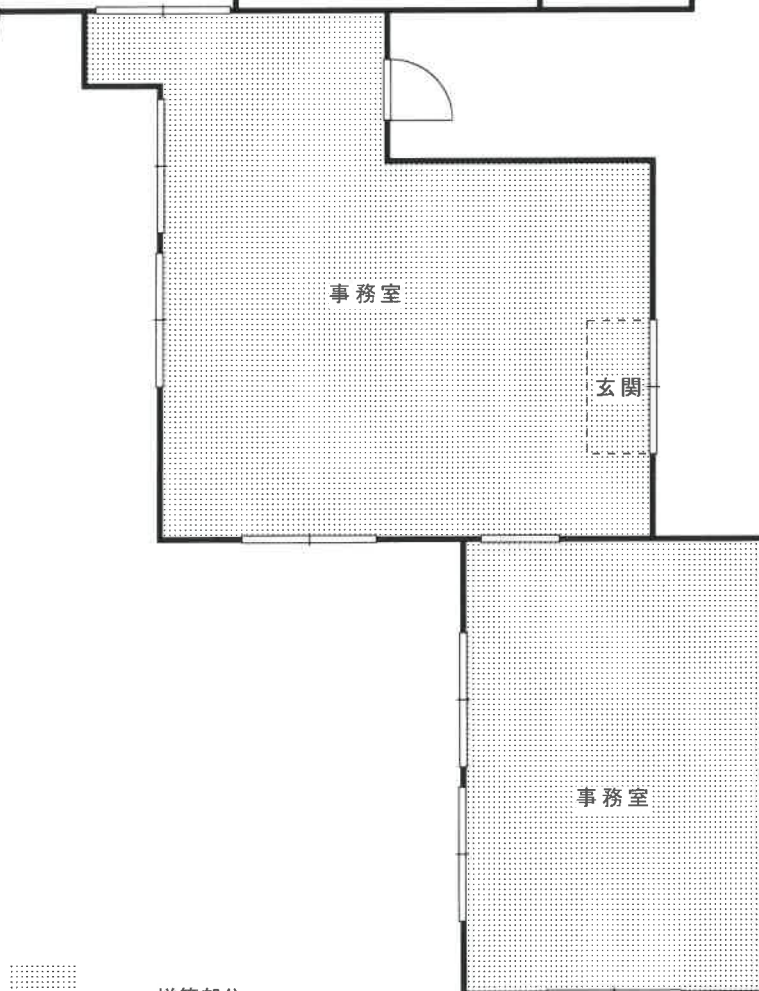
縮尺約 1／100

建物間取図

事件番号	令和7年(ケ)第93号
物件番号	4 符号 2



2階平面図



・・・増築部分

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

2階現況床面積：86.11㎡＋約63.38㎡（増築分）＝約149.49㎡

縮尺約 1／100