

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 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 7年 7月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月18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 7年 8月 8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 7年 7月22日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23日 午後 5時00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 7年 6月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



※15※

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）
13, 14, 18	8, 090, 000 6, 472, 000	一括	1, 618, 000	313, 021	0
13	2, 830, 000				
14	2, 510, 000				
18	2, 750, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| 13 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東浦 |
| | 地 番 | 1964番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 969.40平方メートル |
| 14 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 453番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 766.26平方メートル |
| 18 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側453番地、453番地
先
北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地6 |
| | 家屋 番号 | 453番の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 180.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 180.00平方メートル
2階 約180.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

1 不動産の表示

【物件番号13, 14, 18】

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13】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物①(家屋番号1964番11)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号13, 14, 18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号18】

本件所有者が占有している。

【物件番号14】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物②(家屋番号459番)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| 13 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東浦 |
| | 地 番 | 1964 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 969.40 平方メートル |
| 14 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 |
| | 地 番 | 453 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 766.26 平方メートル |
| 18 | 所 在 | 北茨城市関南町神岡上字東側 453 番地、453 番地
先
北茨城市関南町神岡上字東浦 1964 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 453 番の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 180.00 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 180.00 平方メートル
2 階 約 180.00 平方メートル |



令和6年（ケ）第144号
（物件13、14、18）
令和6年10月22日受理
令和7年1月8日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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

13 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番6
地 目 宅地
地 積 969.40平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

14 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 453番
地 目 宅地
地 積 766.26平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

18 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側453番地、453番地
先
北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地6

家屋 番号 453番の2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 180.00平方メートル

所有者 株式会社ムラタ

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13、14		
現況地目	☒ 宅地(物件13、14) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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及び目的外建物を所有し、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	本土地上にユニットハウス(動産)、コンテナ(動産)がある。		
建物	物件18		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 倉庫 事務所 ☒ 構造: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 ☒ 床面積: 2階 約180平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある(未登記) { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 会議室 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件13、14関係)

①	所 在	北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地6（登記簿上は1964番地11、1964番地6）	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 1 9 6 4 番 1 1	
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■作業所 ■事務所	
	構 造	鉄骨・木造瓦葺平家建	
	床面積（概略）	約104平方メートル	
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明	
	建 築 時 期	■平成4年7月1日（登記簿） ☐ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明	
そ の 他 の 事 項			
②	所 在	北茨城市関南町神岡上字東側453番地, 460番地（登記簿上は459番地）	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■ 4 5 9 番	
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ■工場 ☐ 倉庫 ■事務所	
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	床面積（概略）	1階 229.77平方メートル 2階 57.72平方メートル	
	所 有 者	■土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明	
	建 築 時 期	■昭和54年11月5日（登記簿） ☐ 不明	
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明	
そ の 他 の 事 項			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者会社代表者)	本件建物は弊社が倉庫・会議室として使用しています。 2階の増築時期は平成24年頃です。 目的外建物も登記簿どおり弊社が使用しています。 境界争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6 年10月23日 (水) : - :	執行官室 (文書)	市役所宛て照会 (回答あり)
6 年10月30日 (水) : - :	執行官室 (文書)	A宛て照会
6 年11月26日 (火) 11:00-11:05	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物申請・受領
6 年11月27日 (水) 11:20-11:40	物件所在地	物件特定、占有調査 (A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
6 年11月28日 (木) 8:45-8:50	水戸地方法務局	家屋番号459番建物登記簿謄本及び関係土地登記簿謄本申請・受領
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と予想されたので、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。 ☐		

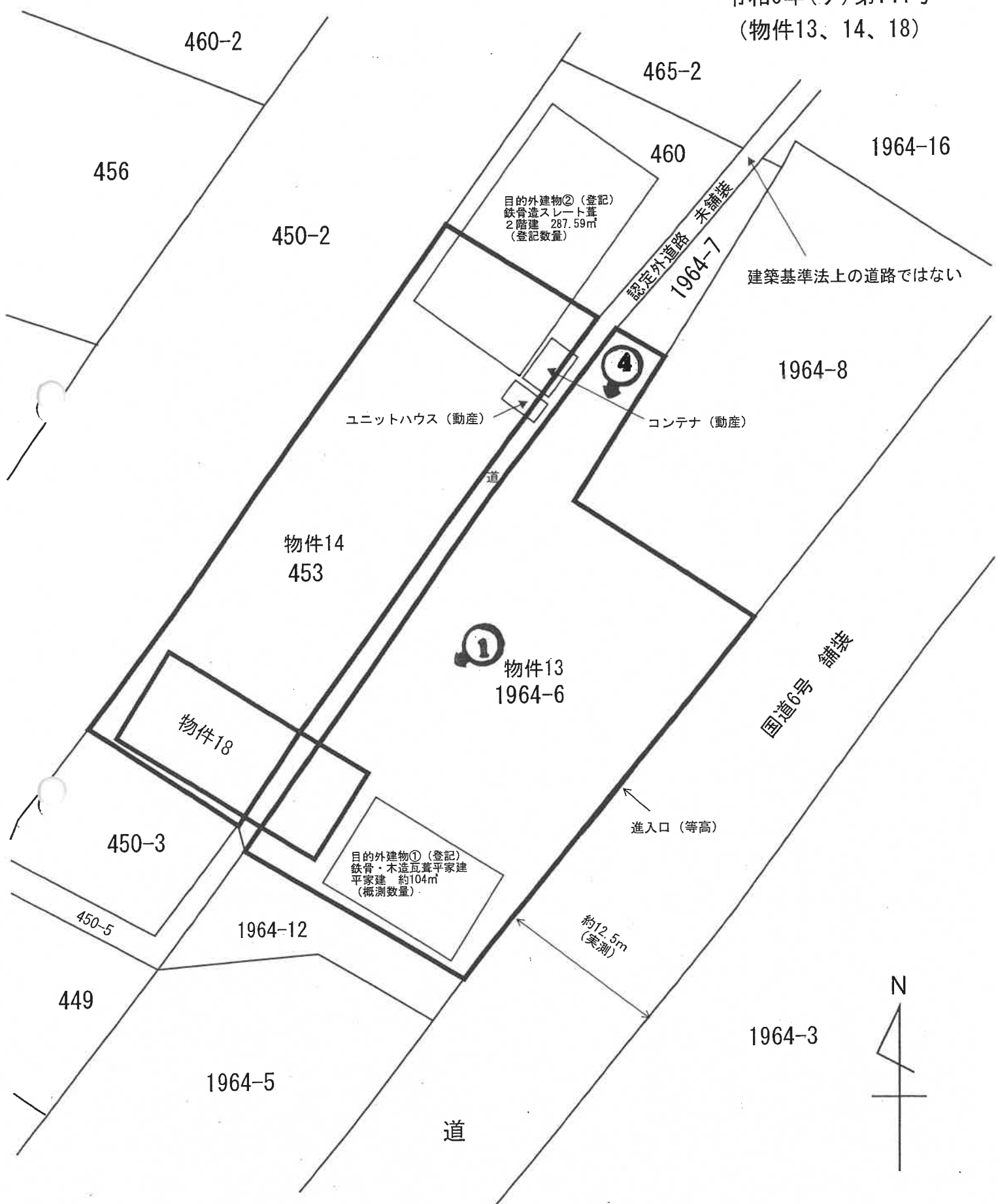
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第144号
(物件13、14、18)



※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。

間取図

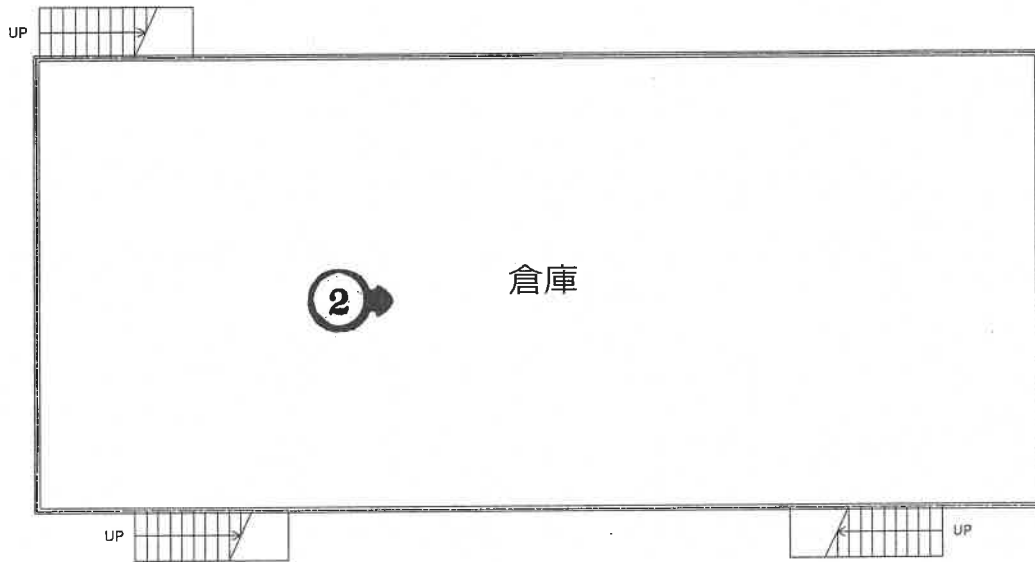
令和6年(ケ)第144号

物件18: 倉庫 事務所

軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建※

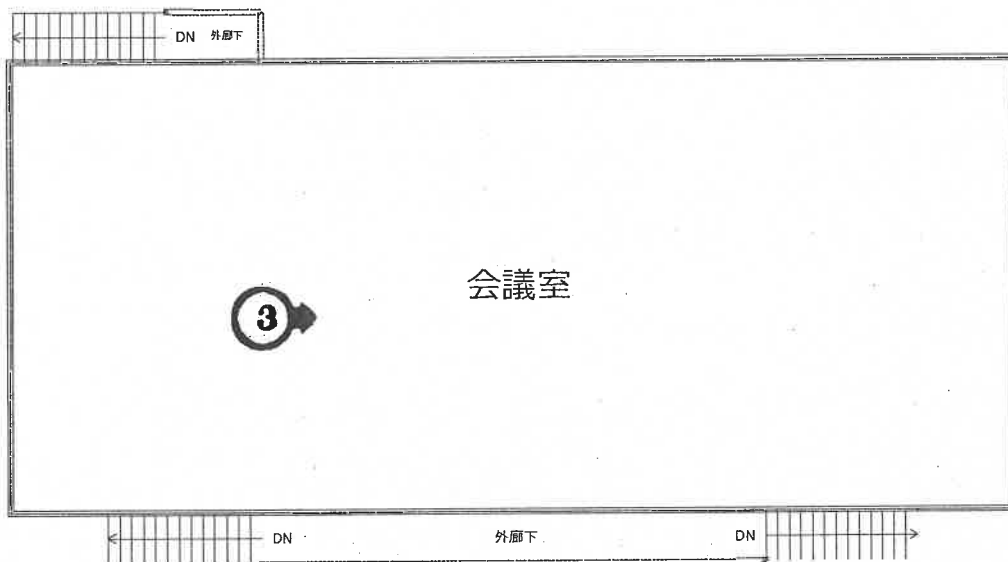
←○写真撮影位置方向

1階 180.00㎡(登記におなじ)



2階 約180.00㎡(固定資産評価証明書記載数量)※

※資産税課における調査によれば、H25年に増築を確認したとのこと。



※間取と現況に相違がある場合には現況優先



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 6年（ケ）第 144号
（物件 1 3、1 4、1 8）
令和 6年10月22日 受 命
令和 6年11月27日 現地調査
令和 7年 1月 1日 評 価
令和 7年 1月14日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
（物件 1 3、1 4、1 8）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 0 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 3 (土地)	金 2, 8 3 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 1 8 (建物)	金 2, 7 5 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件物件13、14、18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13の土地価格は物件18の建物及び目的外建物①のための土地利用権価格を控除した価格、物件14の土地価格は物件18の建物及び目的外建物②のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件18の価格は当該土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、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
13	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
14	所在地 地積	4頁物件目録記載のとおり	
18	所 家屋番号 種類 構造 床面積	4頁物件目録記載のとおり	倉庫 事務所 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き2階建 1階 180.00㎡ 2階 約180.00㎡
番号	特記事項		
13	物件13土地上には物件18の一部以外に土地所有者所有の目的外建物①（登記あり）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 評価の便宜上、物件18に対応する土地を「物件13-イ」、目的外建物①に対応する敷地を「物件13-ロ」とした。 物件18建物、目的外建物①の各々の敷地範囲は、物件13にかかる各1階床面積比※で案分した地積に対して各々及ぶものと判断した。なお、物件18建物については、認定外道路を介して物件14にまたがって建築されていることから、約41㎡が物件13上に存するものとして計算している。 ※目的外建物の床面積については「土地建物位置関係図」参照。 ・物件18建物の利用範囲（物件13-イ） 物件13土地のうち 約274.10㎡ ・目的外建物①の利用範囲（物件13-ロ） 物件13土地のうち 約695.30㎡		
14	物件14土地上には物件18の一部以外に土地所有者所有の目的外建物②（登記あり）が存し、当該建物の敷地として利用されている。 評価の便宜上、物件18に対応する土地を「物件14-イ」、目的外建物②に対応する敷地を「物件14-ロ」とした。		

番号	特記事項
	物件 1 8 建物、目的外建物②の各々の敷地範囲は、各1階床面積比※で案分した地積に対して各々及ぶものと判断した。なお、物件 1 8 建物については、認定外道路を介して物件 1 3 にまたがって建築されていること、目的外建物②については、隣地460番に一部越境している可能性が高いことから、物件 1 8 については約121㎡が物件 1 4 上に存するものとして、また、目的外建物②については、約100㎡が物件 1 4 上に存するものとして、計算している。 ※目的外建物の床面積については「土地建物位置関係図」参照。 ・物件 1 8 建物の利用範囲（物件 1 4 -イ） 物件 1 4 土地 のうち 約419.54㎡ ・目的外建物②の利用範囲（物件 1 4 -ロ） 物件 1 4 土地 のうち 約346.72㎡

物 件 目 録

13 所 在 北茨城市関南町神岡上字東浦
地 番 1964番6
地 目 宅地
地 積 969.40平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

14 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側
地 番 453番
地 目 宅地
地 積 766.26平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

18 所 在 北茨城市関南町神岡上字東側453番地、453番地
先
北茨城市関南町神岡上字東浦1964番地6
家屋 番号 453番の2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 180.00平方メートル
所有者 株式会社ムラタ

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13, 14）

位 置 ・ 交 通	物件13-イ, 13-ロ, 14-イ, 14-ロ JR常磐線「大津港」駅南方道路距離約3.4km 常磐道北茨城ICの北東方・道路距離約6.1km	
付 近 の 状 況	国道及び常磐線沿いに工場、事業所、資材置場、山林等が混在して見られる地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件13-イ, 13-ロ, 14-イ, 14-ロ 地積 : 1,735.66㎡ 間口 : 約39.6m 奥行 : 約38.0m~40.6m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地※ ※一部道路介在（現況道なし）	
接面道路の状況	物件13-イ, 13-ロ, 14-イ, 14-ロ 南東約12.5m舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) また、上記記載のとおり、約1.8m（公図幅員）の未舗装道路(建築基準法上の道路に該当せず)が公図上物件13と14の間に介在している。	
土地の利用状況等	物件13は土地所有者により、物件18建物及び土地所有者所有の目的外建物①の敷地として利用されている。また、物件14は土地所有者により、物件18建物及び土地所有者所有の目的外建物②の敷地として利用されている。 ※建物の配置、目的外建物の床面積等については「現況調査報告書」及び「土地建物位置関係図」参照。 ※※物件18建物につき敷地範囲に場所的利益を考慮して評価する（法定地上権不成立）。また、目的外建物①については、受付年月日は土地の根抵当権が優先するものの、建物の所有権移転の原因となる年月日と根抵当権設定の原因となる年月日は平成18年11月1日と同一であり、法定地上権成立要件である所有者要件については、抵当権設定時に土地・建物が実体的に同一所有者に帰属していれば未登記でもよく、所有権取得登記を経由していることは要件ではないと解せられる判例もあることから、取引の安全を重視し、敷地範囲に法定地上権の成立を考慮して評価する。また、目的外建物②については、根抵当権設定時における土地と建物の所有者が別人であり、法定地上権は成立しない。しかし、根抵当権設定時における借地権の存否が不明であることから、取引の安全を考慮して、借地権を引き受けることとして評価を行う。	

供給処理施設	物件 1 3-イ, 1 3-ロ, 1 4-イ, 1 4-ロ 上水道：なし※ 都市ガス：なし 下水道：なし ※上水道は本管が前面道路に埋設されていない。私設管が、北に位置する市営住宅近くの本管より、本件土地を通して、南側に位置する 1 9 6 4 番 5 及び 1 2 上に建築された家屋番号 1 9 6 4 番 5 建物の附属建物の符号 1 に引き込まれている。容量的にこの私設管が利用可能かどうかは不明である。また、建物所有者へのヒアリングでは、私設管等の給水装置は建物所有者の所有であるとのことであったが、北茨城市水道課による調査では、給水装置は第三者の所有となっているとのことであった。建物所有者の認識と相違があることから、詳細については担当部署へ照会願いたい。 (注) 供給処理施設における「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	土地上の建物は車の解体業の倉庫として利用されており、油等が漏出した可能性は否定できない。これらの履歴を踏まえると土壤汚染の可能性がゼロとは言い難い。また、過去の建築計画概要書及び過去の航空写真によれば、現在建物が建築されている場所以外にも建物が建築されていた可能性が高く、基礎等が残っている可能性も否定できない。よって、地下埋設物が存する可能性についても否定できない。その他、公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壤汚染・地下埋設物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。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。
特 記 事 項	・北茨城市津波ハザードマップにおける津波浸水想定区域に該当している。

2 建物の概況及び利用状況（物件18）

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) 平成23年 9月 7日新築 経済的全耐用年数 20年 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約7年 建築年月日(登記記載) 平成24年月日不詳増築 経済的全耐用年数 20年 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約7年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 金属サイディング張 内 壁 化粧合板張 天 井 化粧合板張 床 合板貼、カーペットタイル貼 設 備 電気、換気等 その他 ※競売手続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できないため、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2階建て 現況用途 倉庫、事務所（会議室） 間取り 建物間取図参照 ※間取図と現況が異なる場合には現況優先
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を倉庫、事務所（会議室）として使用している
特 記 事 項	①新築及び増築にかかる建築確認申請の記録はなかった。 ②外壁部分に全体的に経年劣化による傷み、汚れが見られる。また、また、鉄骨部分や金属金具部分の塗装が剥げかけていたり、錆が見られる箇所があった。また内装部分も経年相応の汚れ、傷みが見られるが、特に一階部分については倉庫として利用されているため、合板製の床について塗装の剥がれ、擦れによる傷みが目立つ。 ③目視した限りにおいて飛散性（吹付け）アスベストの使用は確認できなかった。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。

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13-イ, 13-ロ, 14-イ, 14-ロ）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
13- イ	11,900	0.900	274.10	0.90		2,640,000
13- ロ	11,900	0.900	695.30	0.90		6,700,000
14- イ	11,900	0.900	419.54	0.90		4,040,000
14- ロ	11,900	0.900	346.72	0.90		3,340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北茨城（県）9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,650\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/90 \times 100/81 = 11,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：規模▲10

◇地域格差：環境条件▲10 街路条件▲5 行政条件▲5

イ 個別格差：物件13-イ 道路介在▲10 物件13-ロ 道路介在▲10 物件14-イ 道路介在▲10 物件14-ロ 道路介在▲10

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18）

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。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
18	142,000	360.00		0.115	5,880,000

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：登記数量による。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数13年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数7年、構成割合50%

（増築部分）経過年数13年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数7年、構成割合50%

観察減価及び中古建物の市場性減価70%、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%)×{(新築時部分經濟の残存耐用年数7年／新築時部分經濟的全耐用年数20年×構成割合50%)＋(増築部分經濟の残存耐用年数7年／増築部分經濟的全耐用年数20年×構成割合50%)}〕×(1－觀察減価70%)≒0.115

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

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
13-イ	2,640,000	0.10	場所的利益	260,000
13-ロ	6,700,000	0.35	法定地上権	2,350,000
14-イ	4,040,000	0.10	場所的利益	400,000
14-ロ	3,340,000	0.30	借地権	1,000,000

イ 土地利用権等割合：物件13-イ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。物件13-ロ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。物件14-イ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。物件14-ロ 土地利用権を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ カ
13-イ	2,640,000	-260,000		0.60	0.70	—	1,000,000
13-ロ	6,700,000	-2,350,000		0.60	0.70	—	1,830,000
14-イ	4,040,000	-400,000		0.60	0.70	—	1,530,000
14-ロ	3,340,000	-1,000,000		0.60	0.70	—	980,000
18	5,880,000	+660,000	1.00	0.60	0.70	0	2,750,000
一括価格（合計）							8,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地について土壌汚染や埋設物が存する可能性のあるリスク、水道管引込にかかるリスク、幹線道路沿いではあるが郊外に位置する特殊用途の建物が存する物件であることのリスク、物件18建物が認定外道路上に建てられているリスク、目的外建物が土地上に存するリスク等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北茨城（県）9-1

所 在：北茨城市磯原町磯原字舞鶴野1337番2外
地 目：宅 地
価 格：8,650円／m²
位 置：常磐道北茨城ICの北東方・道路距離3000mに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：19,718m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東10.0m市道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 工業専用地域
（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：中規模以上の工場が連たんする工業団地

第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

物件位置図

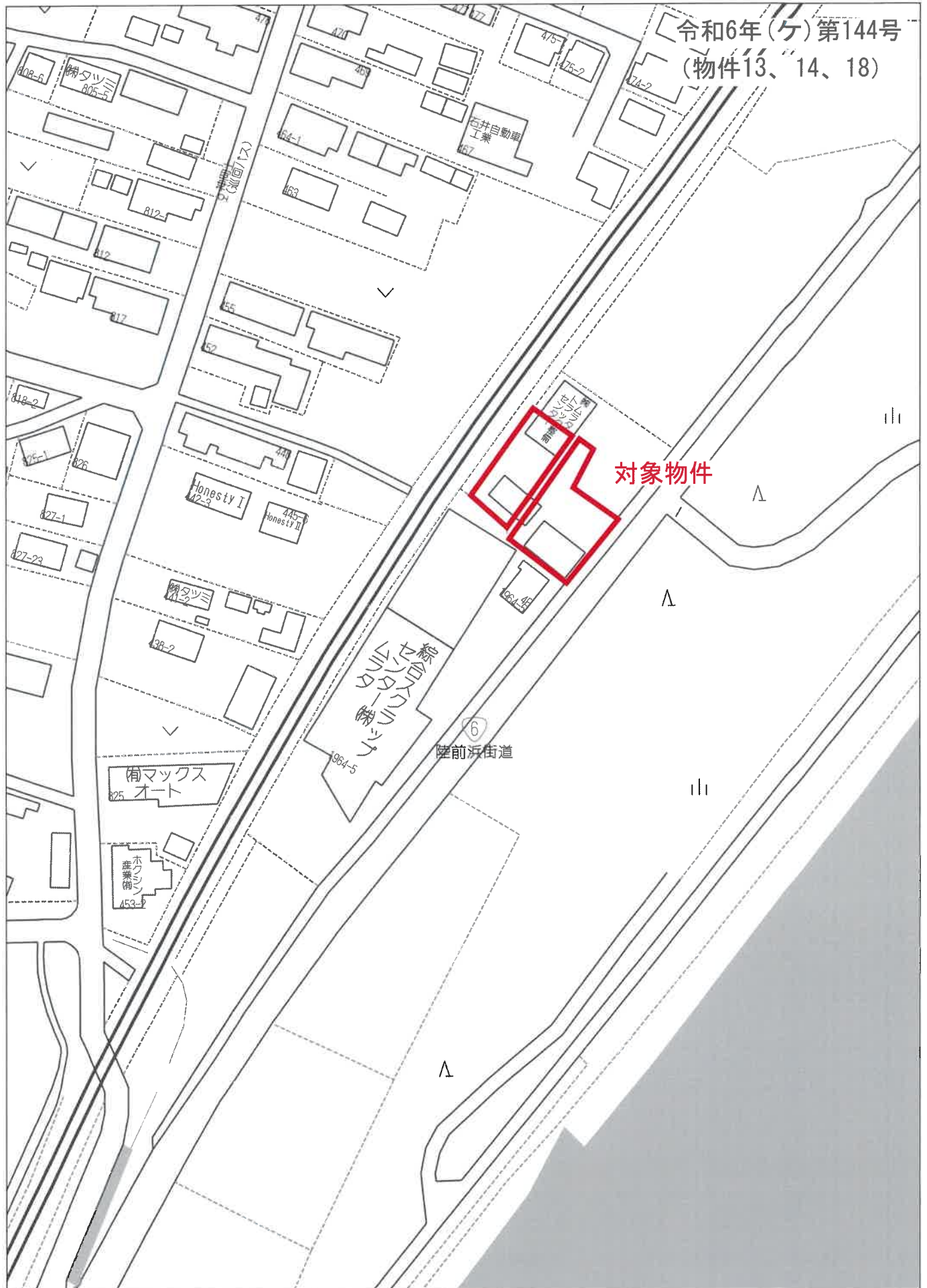
令和6年(ケ)第144号
(物件13、14、18)



S=1:30,000

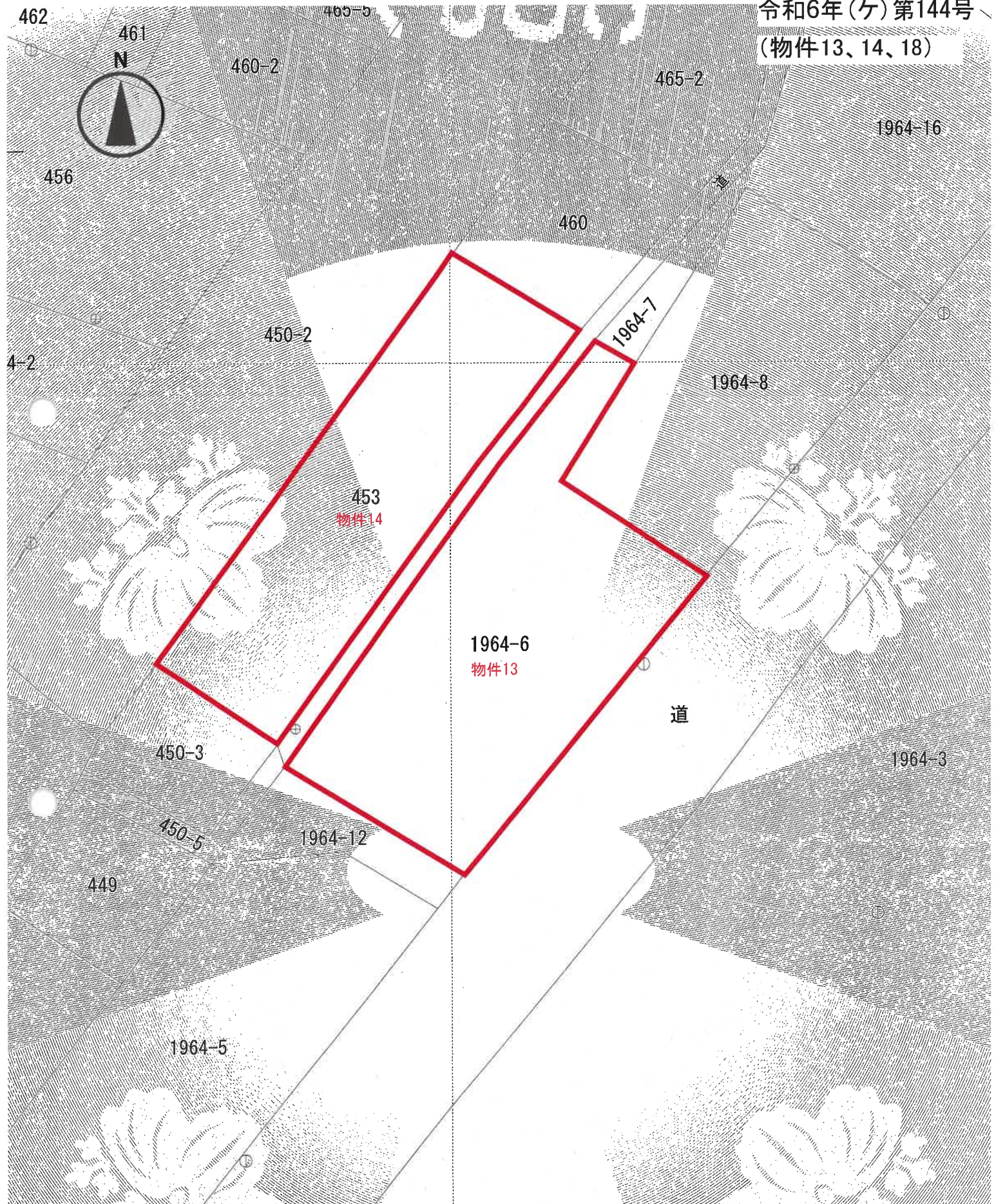
地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図



公 図 写

令和6年(ケ)第144号
(物件13、14、18)



S = 1/500

建物図面写

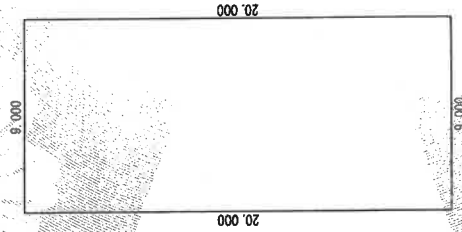
建物図面写

453番の2

家屋番号
建物の所在

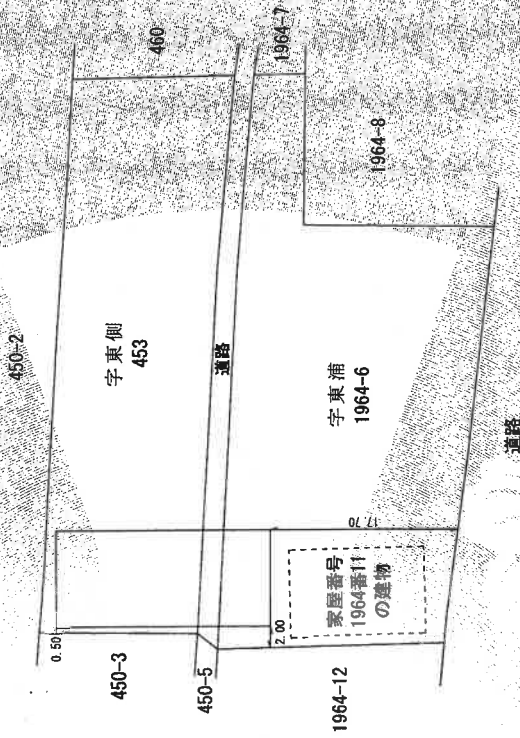
北茨城市関南町神岡上字東側453番地、字東浦1964番地6、
字東側453番地先

各階平面図



求積表

9,000 × 20,000 = 180,000,000
合計 180,000,000
床面積 180.00 m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成24年1月27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。

(水戸地方法務局日立支局管轄)

令和6年8月22日

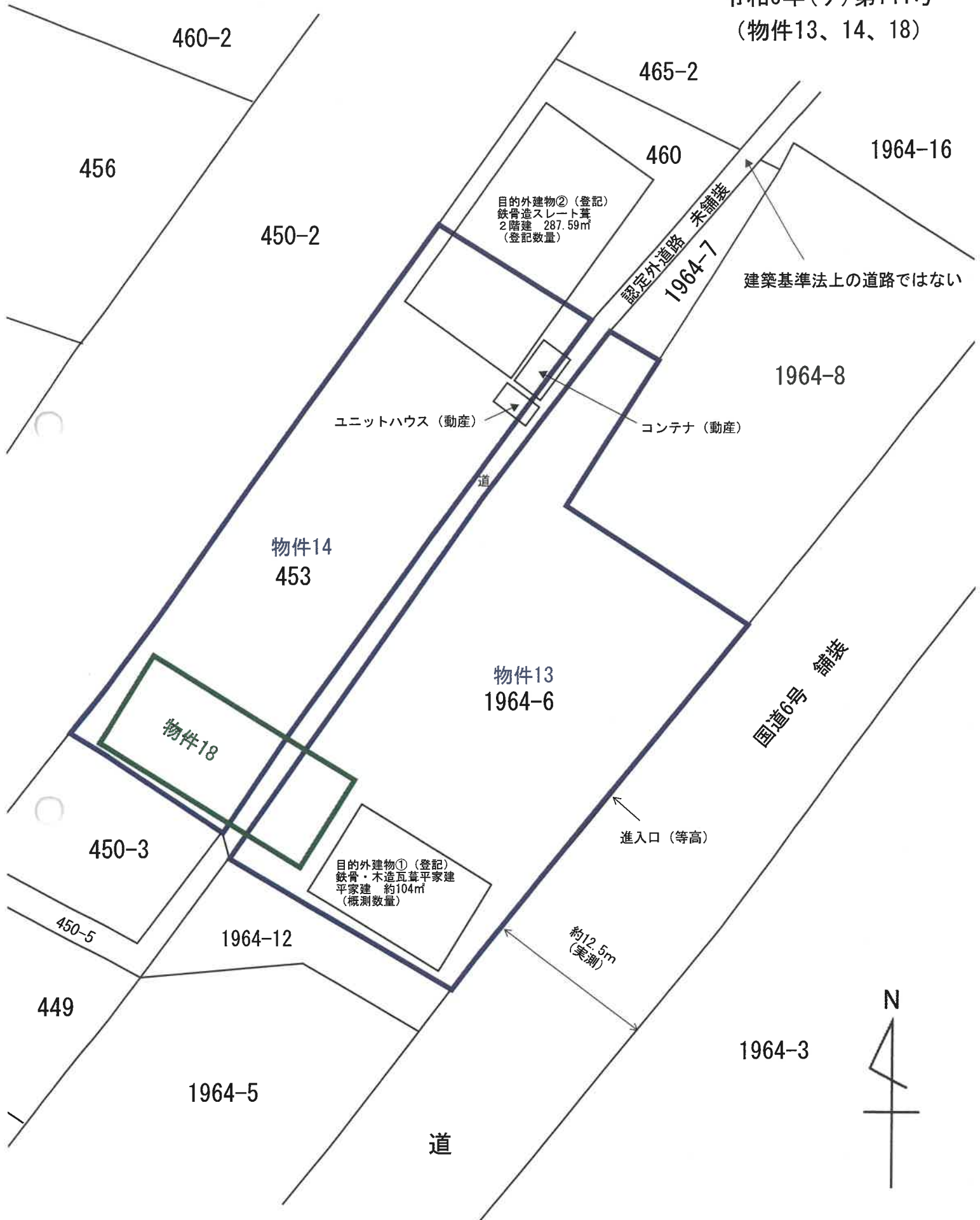
水戸地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第144号
(物件13、14、18)



※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。

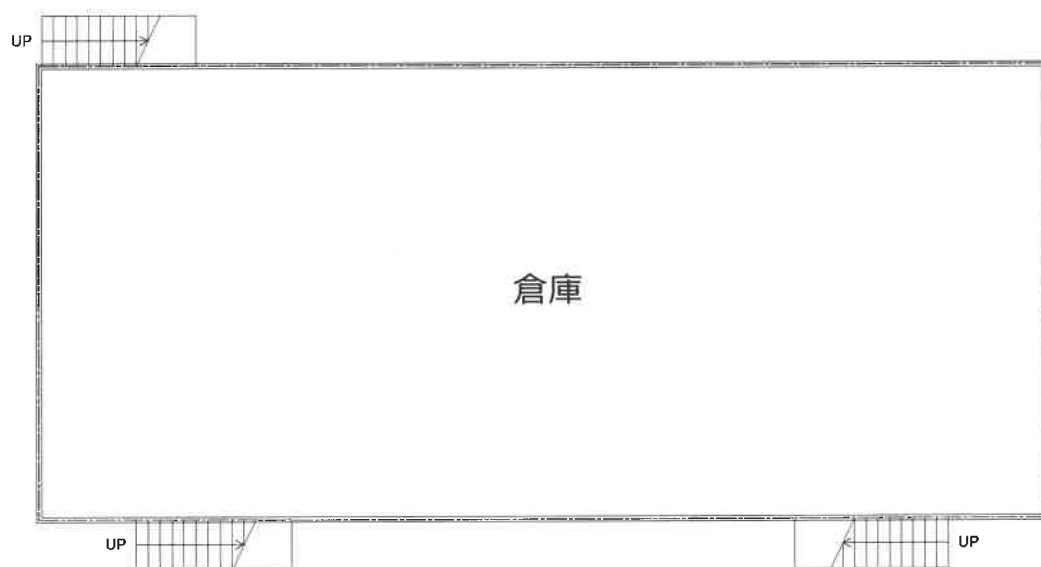
間取図

令和6年(ケ)第144号

物件18: 倉庫 事務所

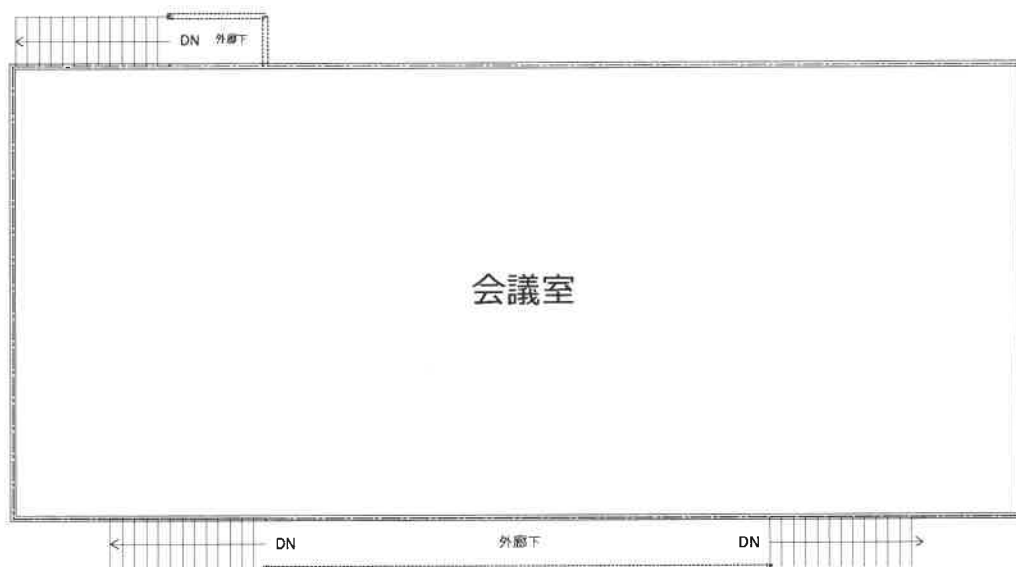
軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建※

1階 180.00 m² (登記におなじ)



2階 約180.00 m² (固定資産評価証明書記載数量) ※

※資産税課における調査によれば、H25年に増築を確認したとのこと。



※間取と現況に相違がある場合には現況優先