

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月24日 午前10時00分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 6月14日 午前10時00分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日から 令和 6年 5月28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 6年 4月15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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	1,510,000 1,208,000	一括	302,000	66,175	0
3	400,000				
4	540,000				
5	570,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 5 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 5 9 平方メートル
2階 3 3. 1 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 5年11月22日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

主として東側部分につき本件所有者が占有している。

その余の部分につき本件債務者が占有している。

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 5 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

令和 5 年（ケ）第 25 号
令和 5 年 5 月 31 日受理
令和 **5** 年 **7** 月**21**日提出
（ 評 価 人 和 野 雅 ）

現況調査報告書
（物件 3～5）

水戸地方裁判所土浦支部
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

3 所 在 土浦市板谷一丁目
地 番 535番1
地 目 原野
地 積 249平方メートル
所有者 A

4 所 在 土浦市板谷一丁目
地 番 536番
地 目 宅地
地 積 336.00平方メートル
所有者 A

5 所 在 土浦市板谷一丁目 536番地
家屋 番号 536番
種 類 居宅
構 造 コンクリートブロック造陸屋根2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 A

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3, 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物、工作物等をそれぞれ所有し、共同して占有している。 ☐ 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. 西側及び南側の擁壁が外側に向かって膨張している様子があり、金属製ワイヤーなどで簡易的な補修が試みられている。 2. 木製物置（工作物）が隣地（534番地）に越境している可能性があるが、正確なところは不明である。		
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が異なる（ ☐ 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： 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 居宅 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	1. 老朽化に加え、保守管理が不十分であるため、1階の床が全面的に軟弱で不陸となっているほか、雨漏りと思われる痕跡が認められる。 また、2階についても同様に床板が全般的に軟弱で、体重をかけることに不安を感じるほどであった。 2. 床上を踏査している際の感覚として、北側に建物が傾斜しているように思われた。		
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
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件 3, 4 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 主として東側部分		☒ 左記以外の部分 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ A		☐ 債務者 ☒ (株) 住建企画
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 資材置場等 ☐ 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 (本件所有者)) ☐ 文書()		☒ 陳述(A (本件所有者)) ☐ 文書()
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	令和 年 月 日		昭和63年9月9日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 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	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		毎金 円 (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 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	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担 あり		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 ☐ 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 占有開始時期は商業登記簿謄本の 会社設立の年月日とした。

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

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
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 (本件所有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	平成2年3月30日 (登記簿上の新築日とした。)	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	平成2年3月30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	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金:金 円, ☐ 保証金:金 円)	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 ☐ 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
(4 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 (本件所有者)	1 私とBの父とが知人であったことから、同人の後を継いで土木工事などの事業((株)住建企画)を始めたBのために本件建物を建ててやり、本件土地と一緒に貸しました(土地建物合わせて賃料月額10万円)。 しかし、1年ほどで前記賃料は不払いとなりました。 とはいえ、私も一緒に同社の事業に参画していたこともあり、現在まで無償で本件土地建物を貸し続けています。 2 本件土地西側にあるプレハブ事務所(動産。(株)住建企画の事務所)は、私が千葉の柏市にあったイサカ工業(既に廃業したとのこと。)から借りているものです。 一時70万円で売却してもよいという話が出ましたが、同社が潰れてしまったので、その後の処遇がうやむやになっています。 3 本件建物に新築以降の増改築はありません。 4 本件建物の故障不具合については不明です。 5 本件建物と前記プレハブ事務所以外はBが代表を務める(株)住建企画の所有物です。 6 境界争い等隣地との紛争はありません。 7 経年や自然災害等による故障や不具合は特別ないと思います。 8 不自然死などの事件事故や産廃物の投棄埋設はありません。 【現地聴取】
近隣者	1 本件土地は、元々畑で、南側に向かって下る傾斜地でした。 しかし、いつの間にか建設残土が運び込まれて盛土され、現在の形状となったのです。 2 本件土地上で土建業が開始された際、最初は本件土地北側にドラム缶を設置して土をかぶせ、事務所が建てられました。 その後、前述のとおり残土によって盛土がなされ、建物や工作物・動産の類が順次配置されていきました。 3 市の方で測量などを行っていますので、境界を巡る問題はないのではないかと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

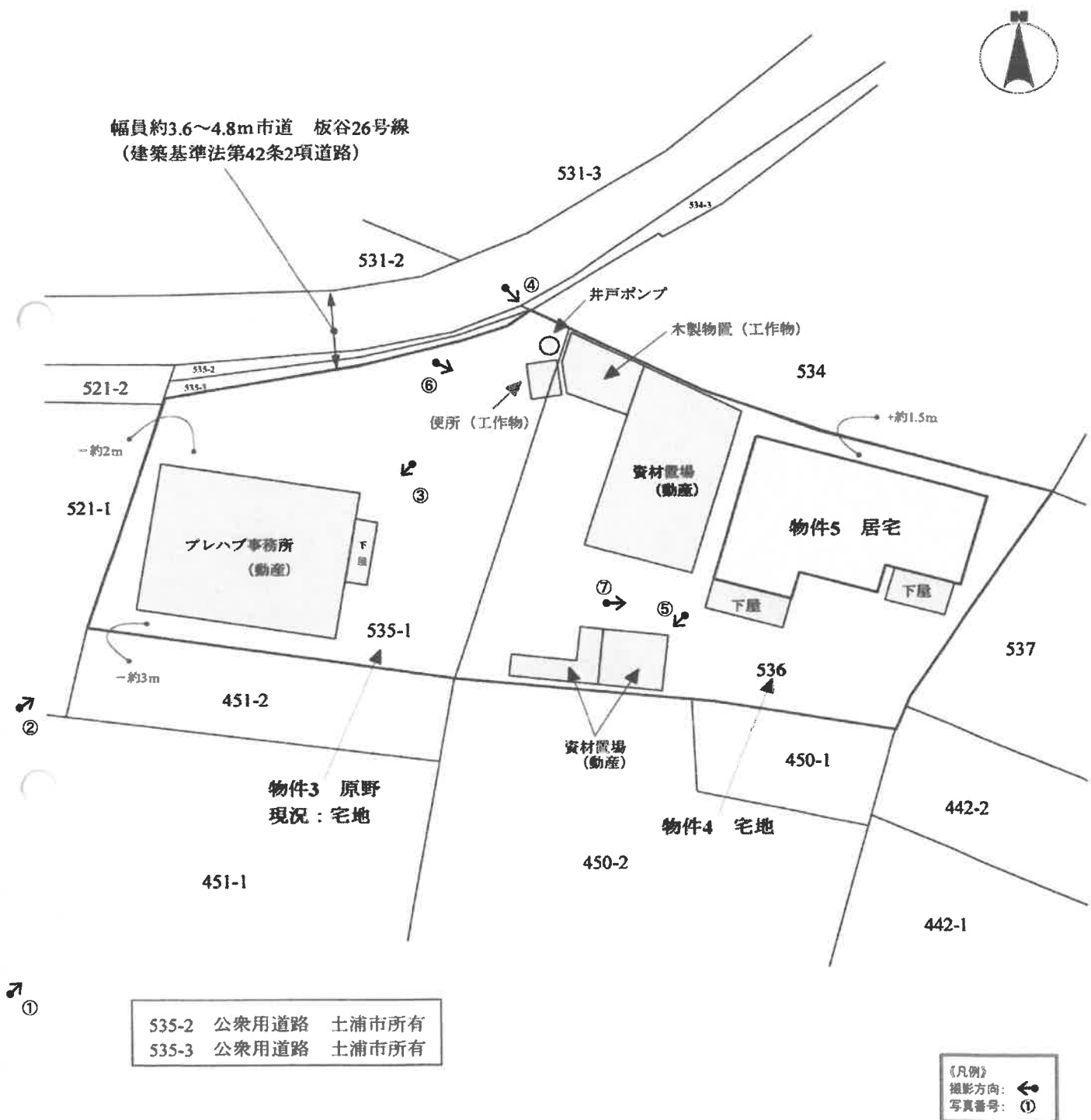
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者等の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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5年5月31日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和5年6月15日(木)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和5年6月21日(水) 14:10-15:20	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・ ☒ 近隣者 から聴取 評価人同行
令和5年6月28日(水) 14:50-15:15	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 評価人同行
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5年6月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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
（ 7 枚目 ）

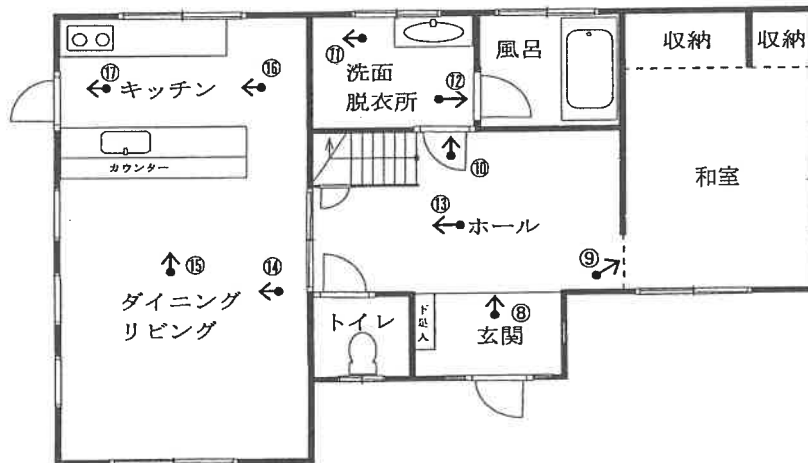
土地建物位置関係図



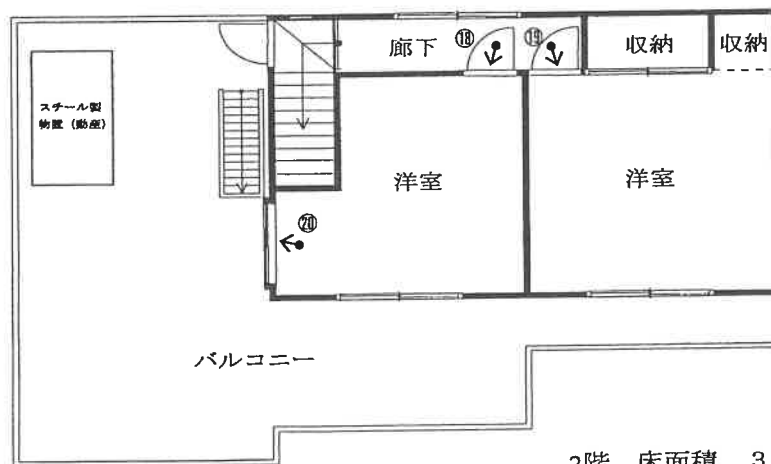
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取図

物件5 居宅



1階 床面積 64.59㎡



2階 床面積 33.12㎡

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。



写真1



写真2

擁壁に傾斜
や膨張が認
められる。



写真3



写真4

隣地に越境
の可能性あり(矢印は
境界標と思
われる地
物)

写真5



写真6





写真7

外壁の破
損・崩落・亀
裂などが随
所に認めら
れる。



写真8



写真9



写真10



写真11

雨水等の浸入を疑わせる痕跡



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

令和 5年（ケ）第 25号
令和 5年 5月31日 受 命
令和 5年 6月21日 現地調査
令和 5年 6月28日 現地調査
令和 5年 7月14日 評 価
令和 5年 7月18日 提 出
分冊番号 2-2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書
物件 3 ～ 5

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件3～5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・4の土地価格は物件5の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5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	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 原 野	宅 地
4	所在地 地積	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	

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）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「土浦」駅の北方約5.2km（道路距離） 「板谷」バス停の西方約1.0km（道路距離）	
付 近 の 状 況	市街化区域に隣接して住宅のほか農地も多く見られる地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件3, 4 地積 : 585m ² 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と等高～約1m低位 接面道路との関係: 中間画地 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	北側約3.6～4.8m舗装市道 (建築基準法第42条2項道路に該当) ※地番535番2及び535番3土地は土浦市が道路整備により買収した 公衆用道路であり、当該部分にセットバック部分が含まれている ものと推測される。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として利用されている。 その他工作物（木製物置、便所）、動産（プレハブ事務所等）、 廃材が存する。 (物件5建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。) ※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。 ※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宅地化の経緯（土浦市建築指導課に聴取） 市街化調整区域内に位置し、原則として建物の建築に当たっては都市計画法の許可が必要となる。本件土地は建物の敷地として利用されているが、都市計画法の許可を得た経緯はなく、建築確認の記録もない。 よって、適法に宅地化されていないものと推測される。 なお、再建築等に当たっては土浦市建築指導課に確認を要する。 ②公共の上水道及び下水道は使用していないとのことである（土浦市上水道課及び下水道課に聴取）。実際の接続等については同課にご確認下さい。 ③関係人の陳述によると、本件土地の盛土の際に建設残土が運び込まれた経緯があるとのことである。 但し、地中内の埋設物の状況及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響は不明であり、評価人としての調査にも限界がある為、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。 ④西側及び南側の擁壁に傾き、接合部のずれが見られる。目視によるもので適正な強度があるか等は不明であり、詳細については別途専門家による調査を要することにご留意下さい。 ⑤目視調査の結果、北側隣接地（534番）に工作物（木製物置）の一部が越境している可能性があるが詳細は不明である。
---------	--

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(登記記載) 平成 2年 3月30日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 コンクリートブロック造2階建 屋根 陸屋根 外壁 サイディング張、一部タイル張 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼 等 床 合板フローリング 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等 ※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2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書の通り、Bが使用借により居宅として利用している。
特 記 事 項	①建築確認の概要（土浦市建築指導課に聴取） 建築確認に関する記録は見当たらない。 ②目視可能な範囲での調査の結果、経年劣化のほかに外壁タイルのはがれ、ビニールクロスのシミ、損傷等が確認された。また、階段及び床のいたる箇所で強度が弱くなっており、沈み込む感覚と傾斜も確認された。 ③2階バルコニーにスチール製物置（動産）が存する。

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）

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	14,000	0.80	249.00	0.90	2,510,000
4	14,000	0.80	336.00	0.90	3,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-27

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/80.0 = 14,000\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件▲1.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：擁壁の状態▲20

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5）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	250,000	97.71	0.010	240,000

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：97.71㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数30年、

残価率1%とした定率法(0.010)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.010×(1-0%)=0.010

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	2,510,000	0.35	法定地上権	880,000
4	3,390,000	0.35	法定地上権	1,190,000

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	2,510,000	-880,000		0.50	0.70	570,000
4	3,390,000	-1,190,000		0.50	0.70	770,000
5	240,000	+2,070,000	1.00	0.50	0.70	810,000
一括価格（合計）						2,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：都市計画法の許可及び建築確認なし、盛土の際に建設残土を利用した可能性、擁壁の状態、老朽化した建物の存在等を総合的に勘案した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 土浦-27

所 在：土浦市並木5丁目5510番2

地 目：宅 地

価 格：11,200円／㎡

位 置：J R常磐線「土浦」駅の北西方約6.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：293㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側5.5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅、農地が混在する住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 14条地図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市菅谷町字後砂
地 番 1 3 2 6 番 2
地 目 雑種地
地 積 3 2 6 0 平方メートル
所有者 株式会社住建企画
- 2 所 在 土浦市菅谷町字後砂
地 番 1 3 2 6 番 1 1
地 目 山林
地 積 5 2 9 平方メートル
所有者 株式会社住建企画
- 3 所 在 土浦市板谷一丁目
地 番 5 3 5 番 1
地 目 原野
地 積 2 4 9 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 土浦市板谷一丁目
地 番 5 3 6 番
地 目 宅地
地 積 3 3 6 . 0 0 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 土浦市板谷一丁目 536 番地

家屋 番号 536 番

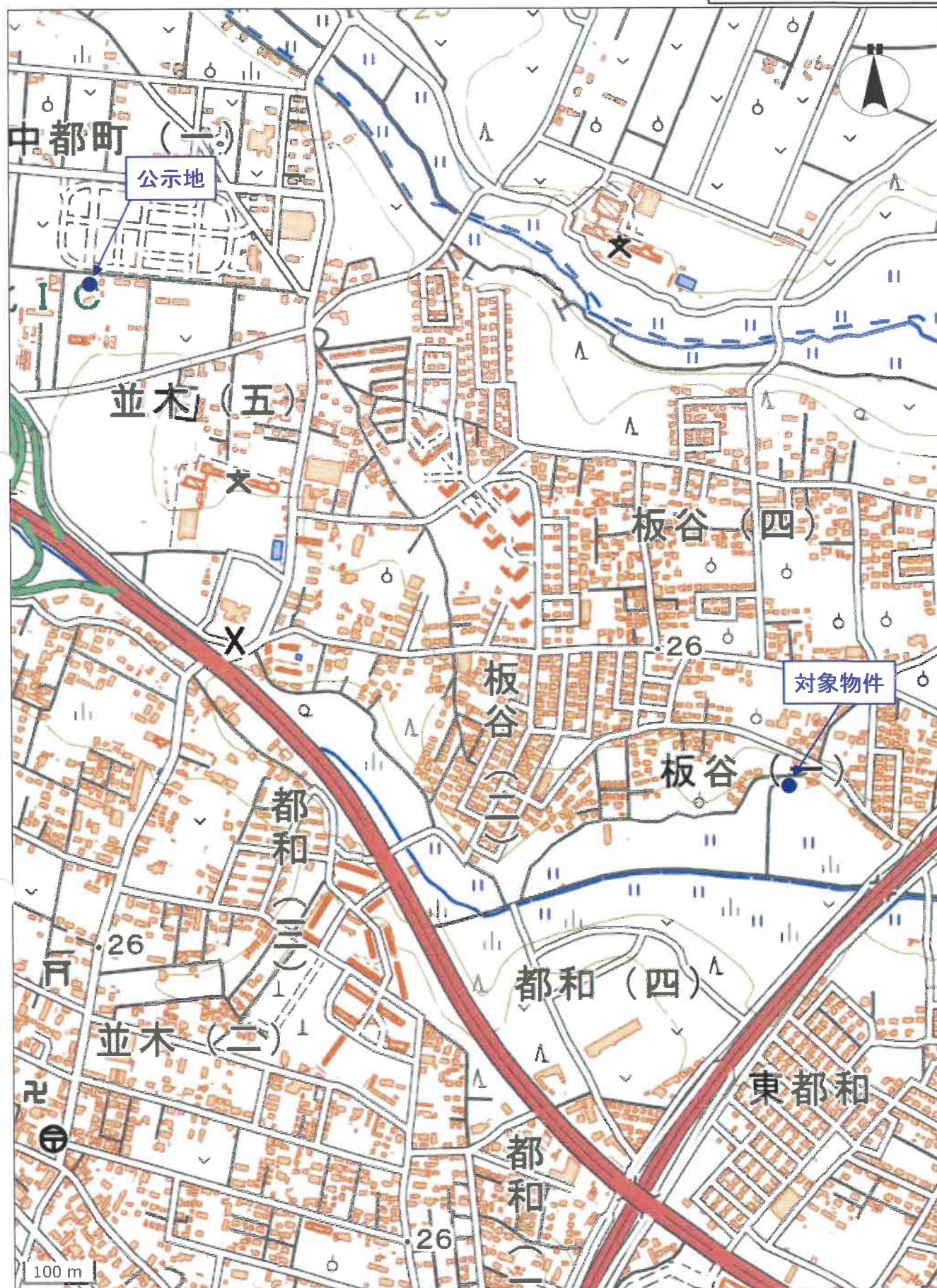
種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 64.59 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

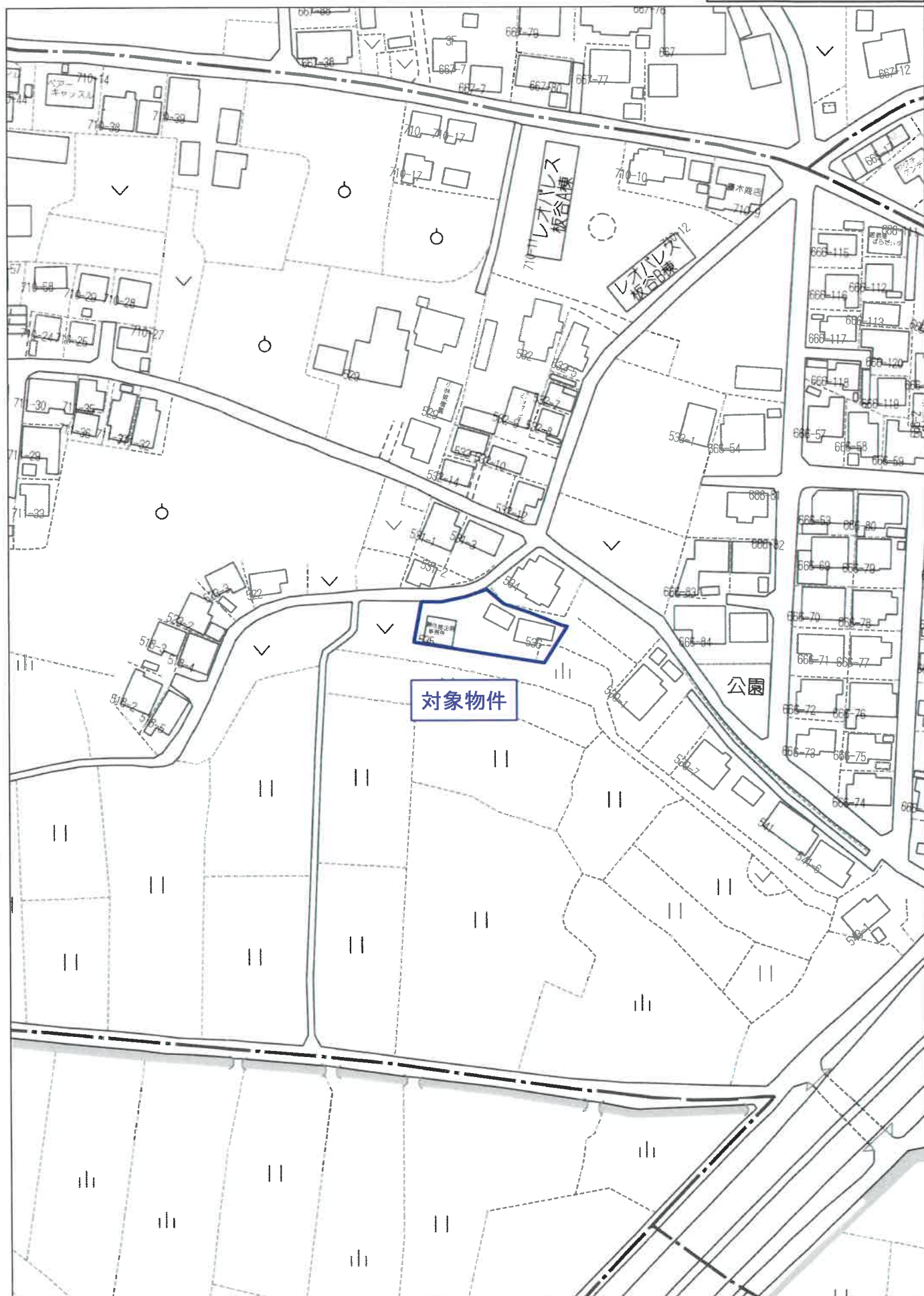
所有者 A

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



60m

1:1500

(145) 標



建物図面写

整理番号 006961

各階平面図

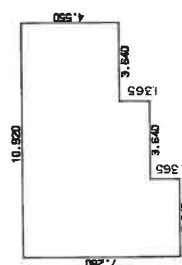
家屋番号 536番

建物図面

建物の所在 土浦市中貴亭新屋敷平 536番地

板谷一丁目

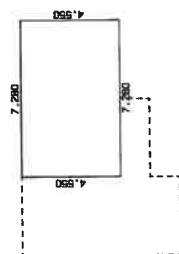
1階



求積

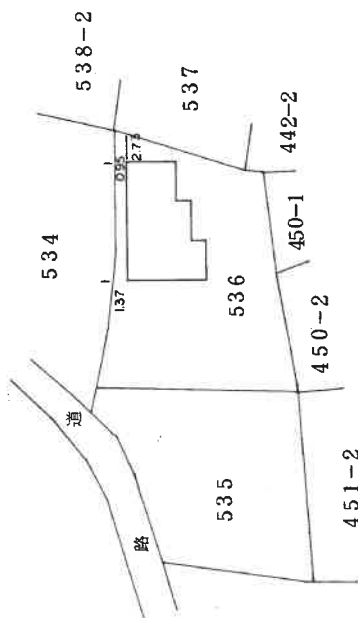
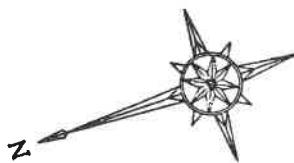
7,280 X 3,640	=	26,499,200
5,315 X 3,640	=	21,530,600
4,550 X 3,640	=	16,562,000
合計		64,591,800
床面積		64.59 m ²

2階



求積

4,550 X 7,280	=	33,124,000
合計		33,124,000
床面積		33.12 m ²



物件5

作製者

作製年月日

平成5年3月25日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

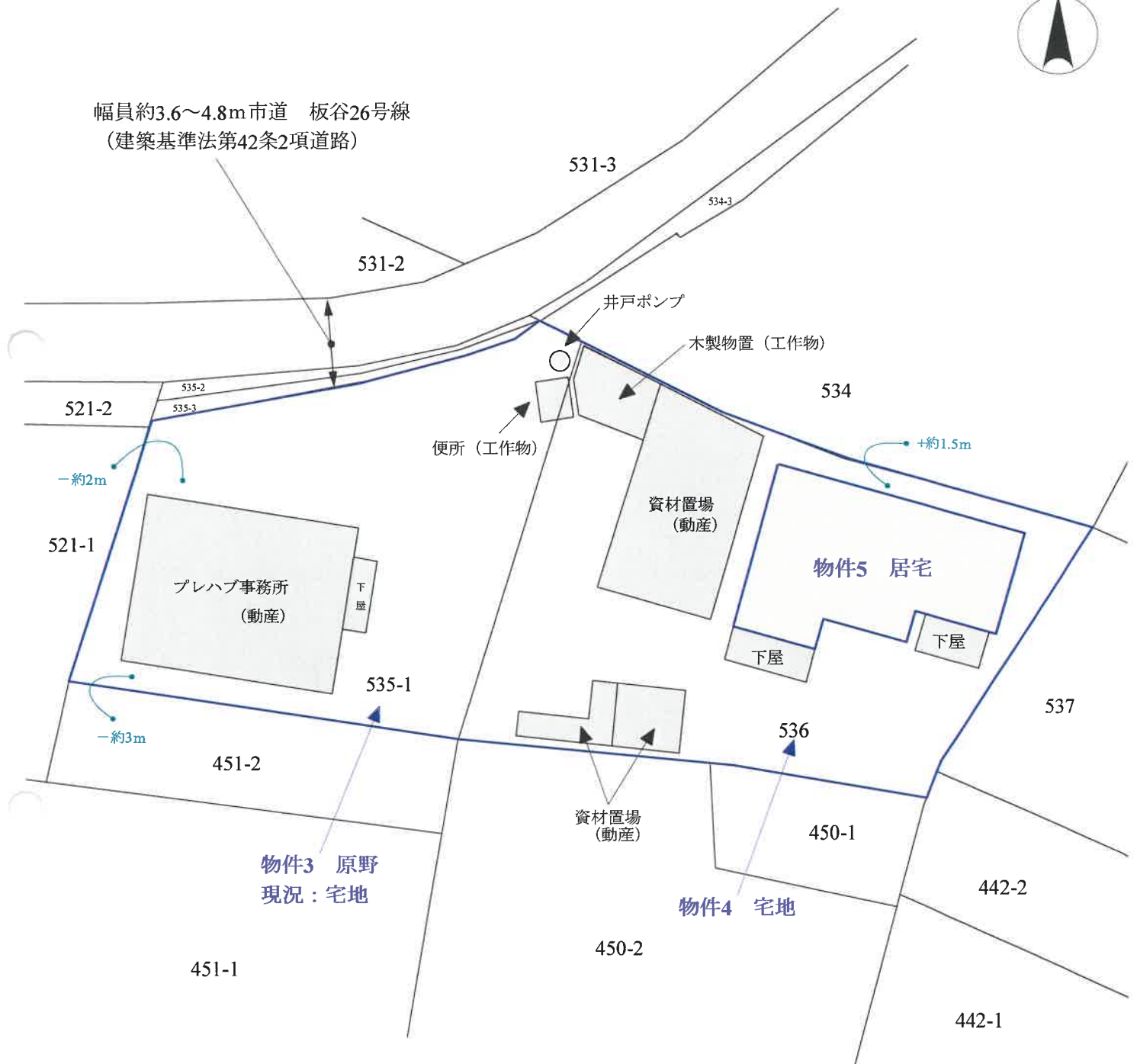
1/500

A3をA4に縮小

H5-3-30

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



535-2 公衆用道路 土浦市所有
535-3 公衆用道路 土浦市所有

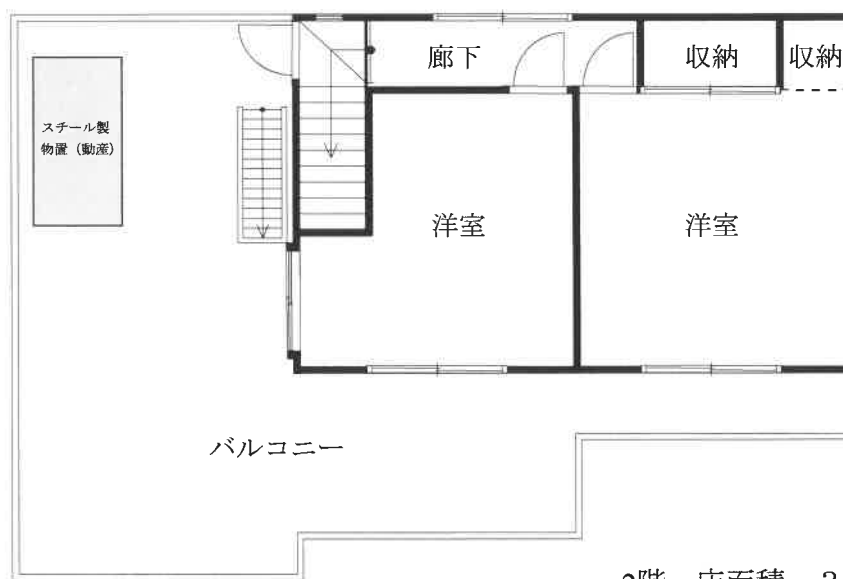
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取図

物件5 居宅



1階 床面積 64.59㎡



2階 床面積 33.12㎡

縮尺 1 : 100

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

求 意 見 書

和 野 雅 殿

令和 6 年 2 月 22 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 6 年 2 月 2 日

評価人

和野 雅

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 4 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 |
| | 地 番 | 5 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土浦市板谷一丁目 5 3 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 3 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
3	570,000	400,000	1
4	770,000	540,000	1
5	810,000	570,000	1
3～5	2,150,000	1,510,000	一括
(備 考)			