

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 小 島 初 枝

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 1 0 日から 令和 6 年 5 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 6 年 5 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 6 年 6 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 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 2 7 日から 令和 6 年 5 月 2 8 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 3 3 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 1 5 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）
1, 2	12,640,000 10,112,000	一括	2,528,000	633,803	135,814
1	3,990,000				
2	8,650,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市真鍋六丁目
 地 番 2 2 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 7 7 6 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 6、2 2 4 1 番地 5
 家屋 番号 2 2 4 1 番 6
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

1 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
3 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
4 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
5 階	2 5 . 3 6 平方メートル

 (現 況)
 種 類 事務所 倉庫 寄宿舍
 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 5



物 件 明 細 書

令和 5年12月 5日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 土浦市真鍋六丁目
 地 番 2 2 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 7 7 6 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 6、2 2 4 1 番地 5
 家屋 番号 2 2 4 1 番 6
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

1 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
3 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
4 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
5 階	2 5 . 3 6 平方メートル

 (現 況)
 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 5
 種 類 事務所 倉庫 寄宿舍

令和 5 年（ケ）第 37 号
令和 5 年 7 月 28 日受理
令和 5 年 8 月 30 日提出
（ 評 価 人 和 野 雅 ）

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 土浦市真鍋六丁目 |
| | 地 番 | 2 2 4 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 6 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 6、2 2 4 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 2 4 1 番 6 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 4 6 . 5 1 平方メートル
2階 4 4 6 . 5 1 平方メートル
3階 1 9 4 . 2 5 平方メートル
4階 1 9 4 . 2 5 平方メートル
5階 2 5 . 3 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	土浦市真鍋六丁目29番64号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 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上に下記建物を所有し、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			
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：事務所・倉庫・寄宿舍 ☐ 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 事務所・倉庫・寄宿舍 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. 老朽化が進行しており、内外壁の亀裂や剥離等が進行している。 2. 建物内にタイヤ等の動産類や建築廃材と思われる物が大量に残置されている。 3. 屋上に設置されたイー・モバイル名義の機械設備は、建物所有者との間で通信サービスを提供する目的で設置されたものであるとのことである(現ソフトバンク(株)窓口に電話確認済み。)。		
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
(2枚目)

執行官の意見

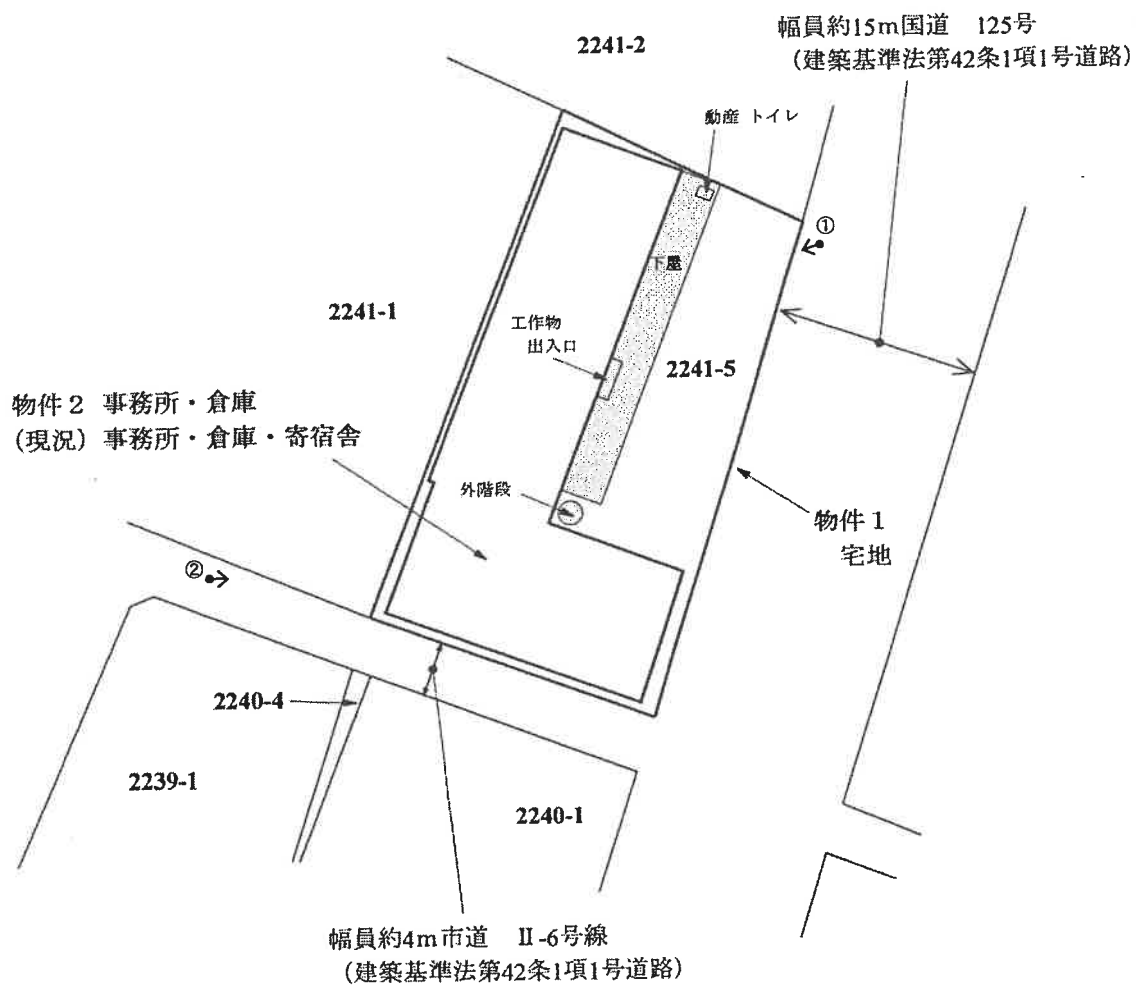
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 3 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 7 月 28 日(金)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和 5 年 7 月 31 日(月)	当 庁	所有者照会（照会書郵送。応答なし）
令和 5 年 8 月 1 日(火) 9：45－10：10	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影 評価人同行
令和 5 年 8 月 24 日(木) 14：50－16：30	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・□ か ら聴取 評価人同行
令和 5 年 8 月 30 日(水)	当 庁	屋上機械設備照会（電話）
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 8 月 24 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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
（ 4 枚目 ）

土地建物位置関係図

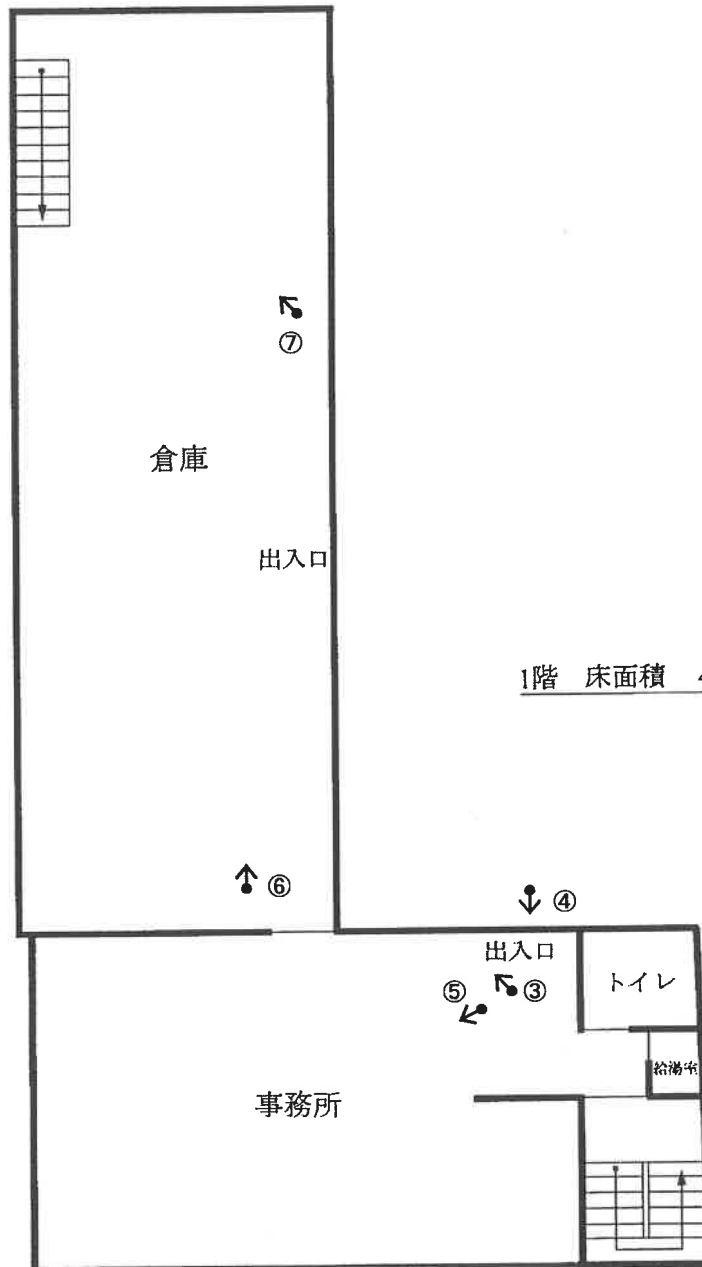


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※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2 事務所・倉庫
(現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



1階 床面積 446.51㎡

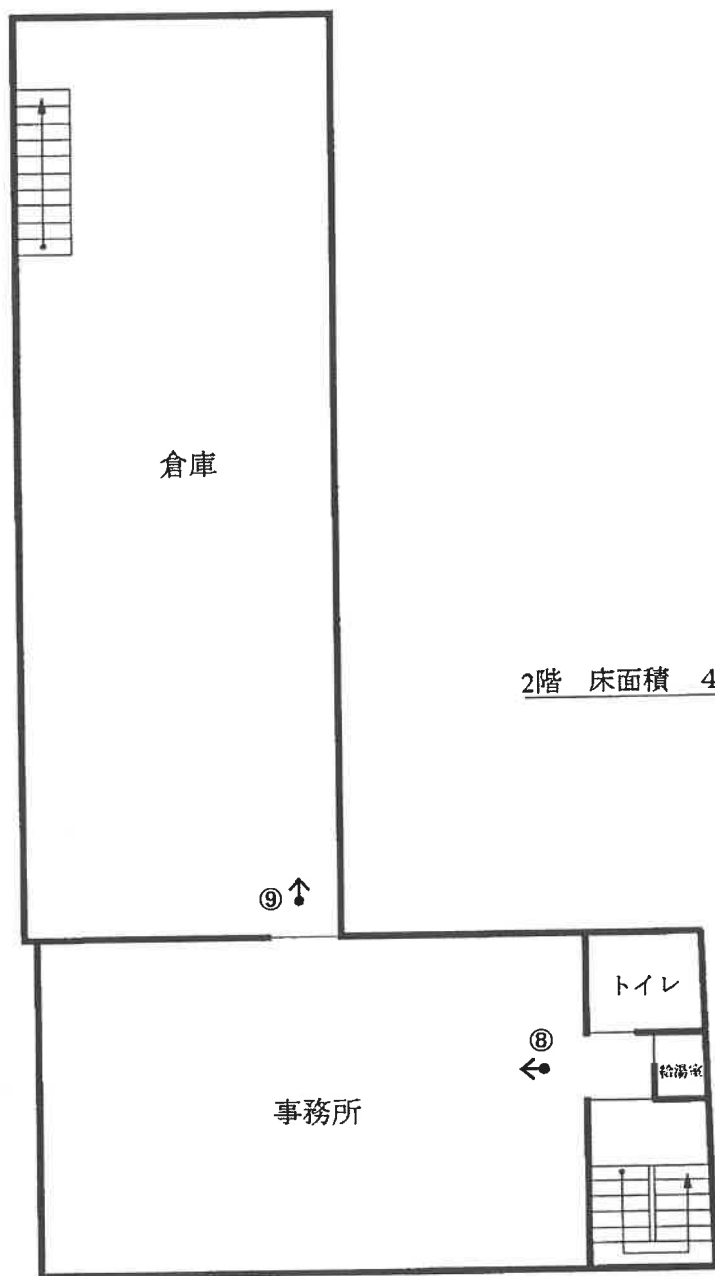
《凡例》

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。

建物間取図

物件2 事務所・倉庫
(現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



2階 床面積 446.51㎡

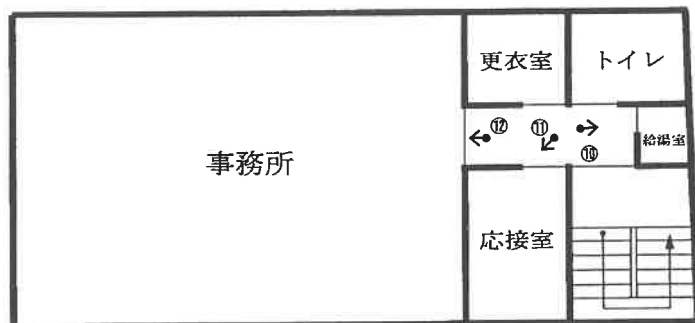
《凡例》

撮影方向: ←●
写真番号: ①

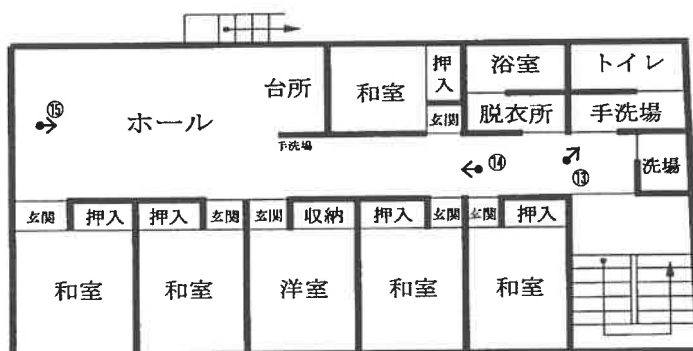
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

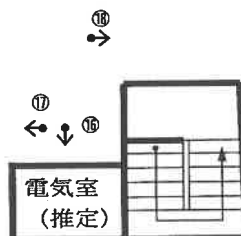
物件2 事務所・倉庫
 (現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



3階 床面積 194.25㎡



4階 床面積 194.25㎡



5階 床面積 25.36㎡

《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。
 ※立入りが出来なかった箇所は推定となります。

写真1



写真2





写真3
玄関ドアの
破損



写真4

写真5



写真6





写真7

山積された
廃棄物



写真8

写真9



写真10



写真11



写真12



写真13

内壁の亀裂



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18
本物件向けの
通信設備



令和 5年（ケ）第	37号
令和 5年 7月28日	受 命
令和 5年 8月10日	現地調査
令和 5年 8月24日	現地調査
令和 5年 9月 1日	評 価
令和 5年 9月 6日	提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,700,000円
物件2（建物）	金 12,350,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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の土地価格は物件2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2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
1	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	土浦市真鍋六丁目2241番地6、 2241番地5 事務所・倉庫	土浦市真鍋六丁目2241番地5 事務所・倉庫・寄宿舍
番号	特記事項		
2	所在は物件1である地番2241番5が地番2241番6を合筆したことによる。		

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	JR常磐線「土浦」駅の北方約3.1km（道路距離） 「神社口」バス停の北方約150m（道路距離）	
付 近 の 状 況	低層の事務所、店舗が多い国道沿いの商業地域	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 776.80㎡ 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地 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15m舗装国道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 南西側約4m舗装市道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 （物件2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南東側接面国道に都市計画道路「3・4・7中高津中貫線」が計画決定されているが、本件土地側には計画線がかかっていないとのこと（土浦市役所都市計画課に聴取）。 ②土浦市役所下水道課によると下水道の引込みはないとのことである。実際の接続等については同課にご確認下さい。 ③目視による現地調査の範囲においては、土壤汚染の存在等については特に確認できなかったが、北側隣接地はガソリンスタンドの敷地として利用されており、本件土地に対する土壤汚染の有無は不明である。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 (登 記 記 載) 昭和39年 5月31日新築 経 過 年 数 約59年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了 建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 昭和46年 5月31日増築 経 過 年 数 約52年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了
仕 様	構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造5階建 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル 内 壁 塗装、木質ボード 等 天 井 化粧石膏ボード、木質ボード 等 床 合板フローリング、ビニル床タイル、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※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5階建 現 況 用 途 事務所・倉庫・寄宿舍 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	本件建物所有者が事務所・倉庫・寄宿舍として利用している。 建物内部にはタイヤ等の動産類が大量に残置されている。

特 記 事 項	①建築確認等の概要（土浦市役所建築指導課に聴取） 建築確認：昭和38年12月23日, ケン816号, 電気製品販売事務所※ 昭和45年9月19日, トク306号, 事務所及び寄宿舍 昭和46年4月22日, トク27号, 倉庫 検査済証：上記いずれも記録なし ※建築確認年月日、建築主等から本件建物に関する建築確認と推定されるところであるが、建築計画概要書の保存がなく、敷地の地番も現在と異なることから、本件建物に関する建築確認であるか疑義があることにご留意下さい。 ②築年・構造等から、アスベスト等の有害物質の使用の可能性を否定できない。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。 ③昭和56年の新耐震基準以前の建物であるが、耐震性に関する調査が行われているかは不明である。 ④詳細は測量等が必要となるが、本件建物の壁面が隣接地の至近に位置していることにご留意下さい。 ⑤目視可能な範囲での調査の結果、経年劣化のほかに内外壁のクラック、ガラスの割れ、床材のはがれ、天井のシミ・はがれ等が確認され全体的に劣化損傷等が目立つ状況にある。なお、評価人としての調査には限界があるため、その他の劣化損傷の把握については、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1）

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
1	35,900	1.03	776.80	0.90	25,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦5-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 35,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：角地+3

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2）

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
2	210,000	1,306.88	0.040	10,980,000

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：1,306.88㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数59年、経済的全耐用年数40年、

(増築部分)経過年数52年、経済的全耐用年数40年、

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.050 \times (1-20\%) \div 0.040$

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
1	25,850,000	0.55	法定地上権	14,220,000

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
1	25,850,000	-14,220,000		0.70	0.70	5,700,000
2	10,980,000	+14,220,000	1.00	0.70	0.70	12,350,000
一括価格（合計）						18,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：老朽化した複合用途の建物の存在、アスベスト等の有害物質の使用の可能性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5-4

所 在：土浦市真鍋六丁目2237番2外
「土浦市真鍋6-1-25」

地 目：宅 地

価 格：35,900円／㎡

位 置：J R常磐線「土浦」駅の北方約3.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：560㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側15m国道

用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：低層の事務所、店舗が多い国道沿いの商業地域

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
- ・ 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 土浦市真鍋六丁目
 地 番 2 2 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 7 7 6 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 6、2 2 4 1 番地 5
 家屋 番号 2 2 4 1 番 6
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

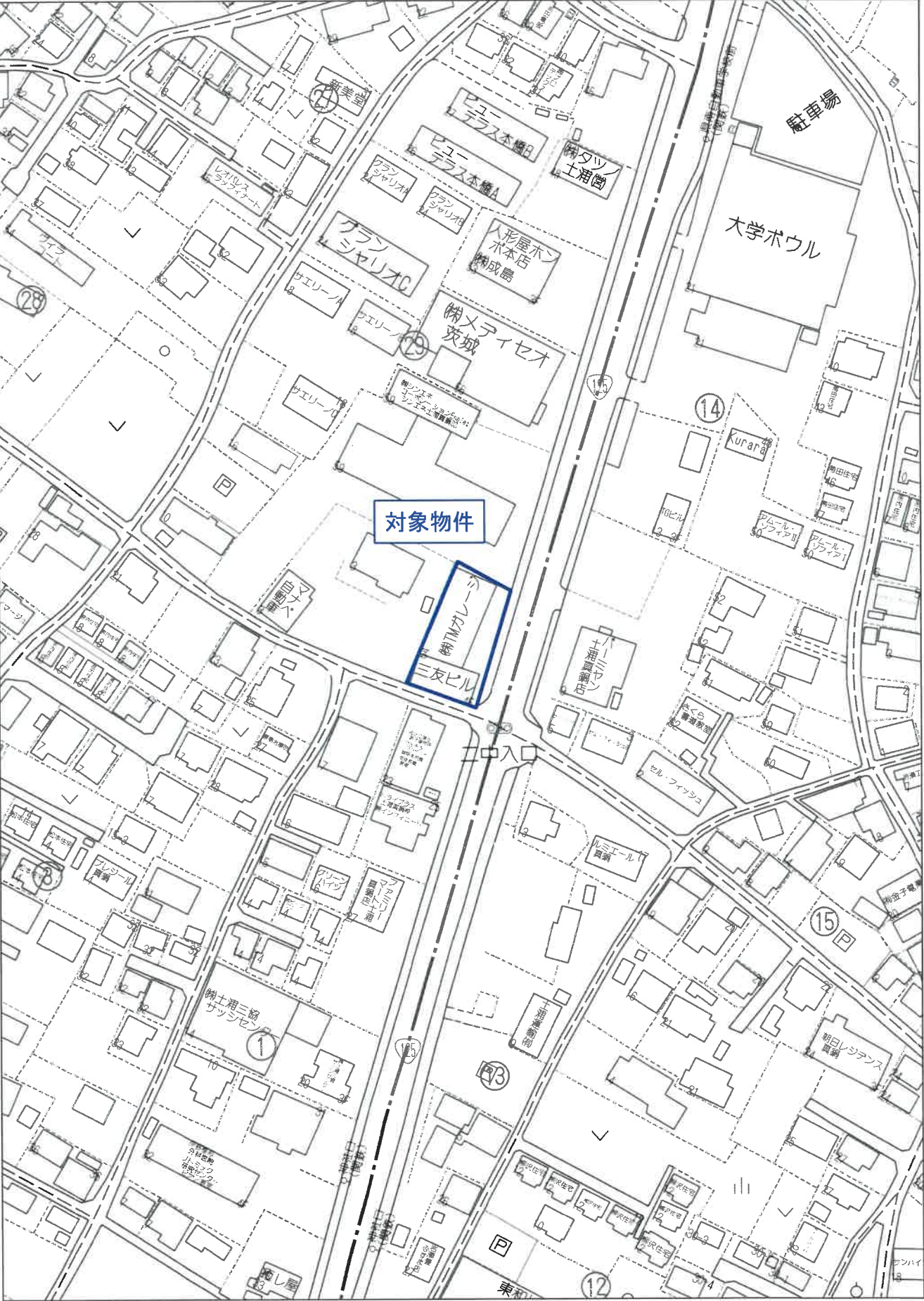
1 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
3 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
4 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
5 階	2 5 . 3 6 平方メートル

物件位置図

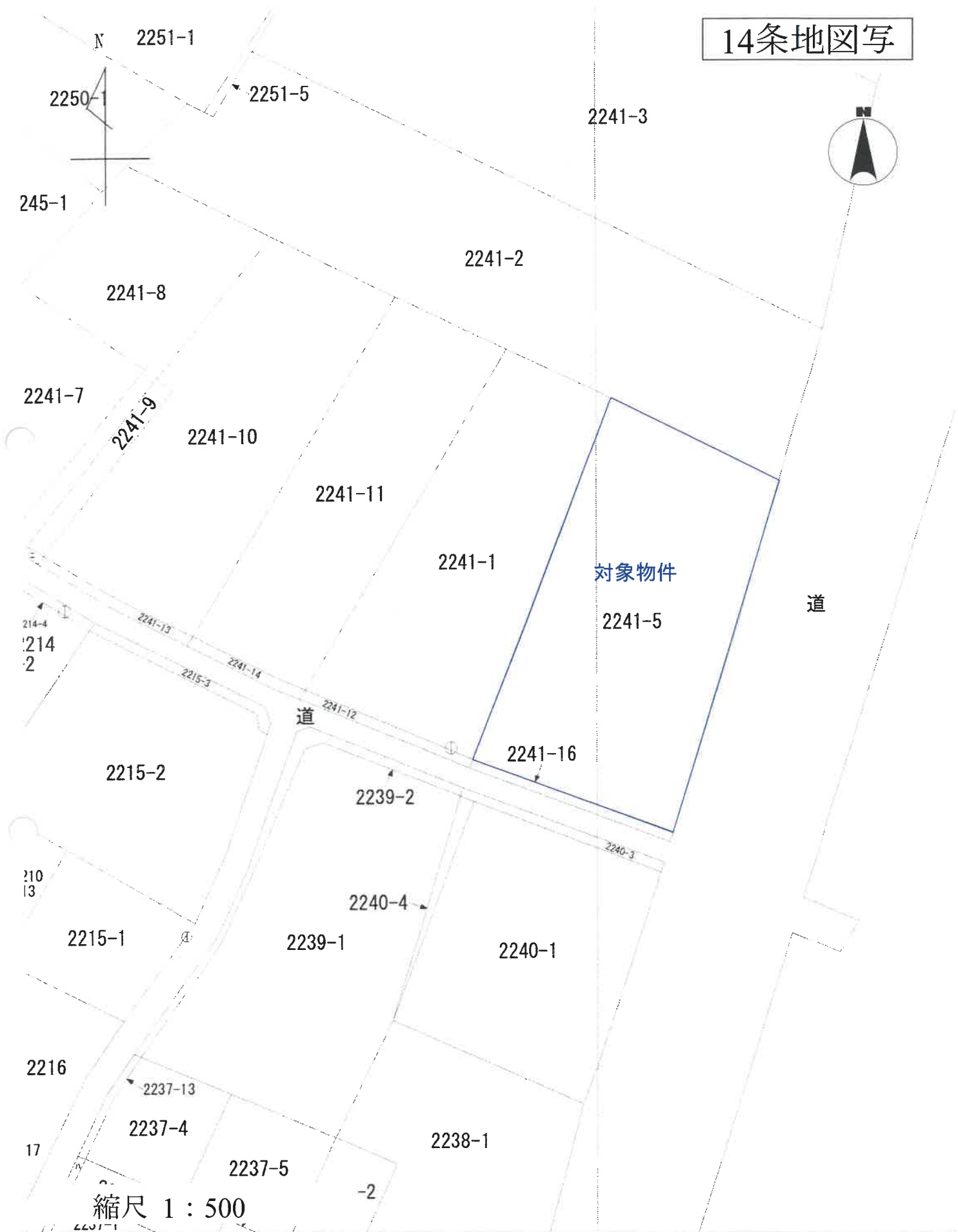


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



14条地図写

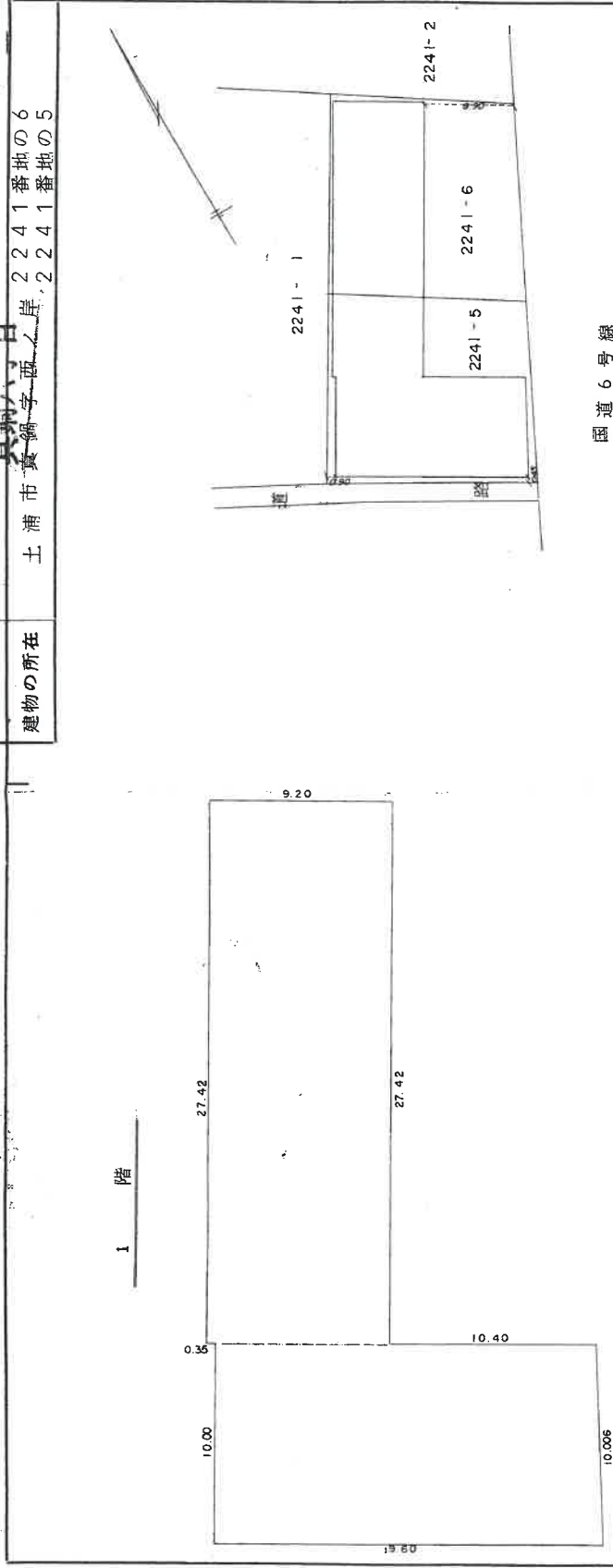


33247.929 (座標値種別：図上測定)

登記年月日：昭和55年8月6日

整理番号 647713
各階平面図

家屋番号 2241-6
建物の所在 土浦市真鍋字西ノ岸、2241番地の6、2241番地の5
建物図面図



床面積

$$\begin{aligned} & (19.25 + 19.60) \times 10.00 \times \frac{1}{2} = 194.2500 \text{ m}^2 \\ & 27.42 \times 9.20 = 252.2640 \\ & \hline & 446.5140 \end{aligned}$$

物件2

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

2556.8.6

登記年月日：昭和55年8月6日

整理番号 047714

各階平面図

家屋番号

2241-6

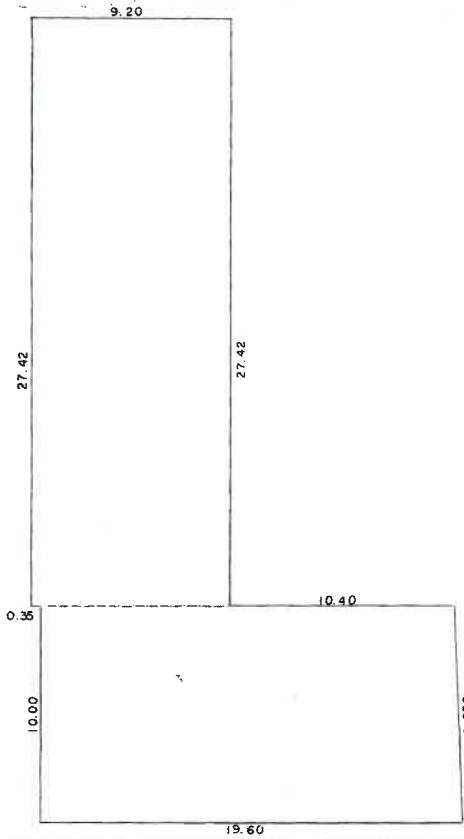
建物の所在

土浦市真鍮字西ヶ岸 2241番地の6
2241番地の5

建物図面図

真鍮字西ヶ岸

2 階



物件2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

6

登記年月日：昭和55年8月6日

整理番号 047715
各階平面図

建物図面図
各階平面図

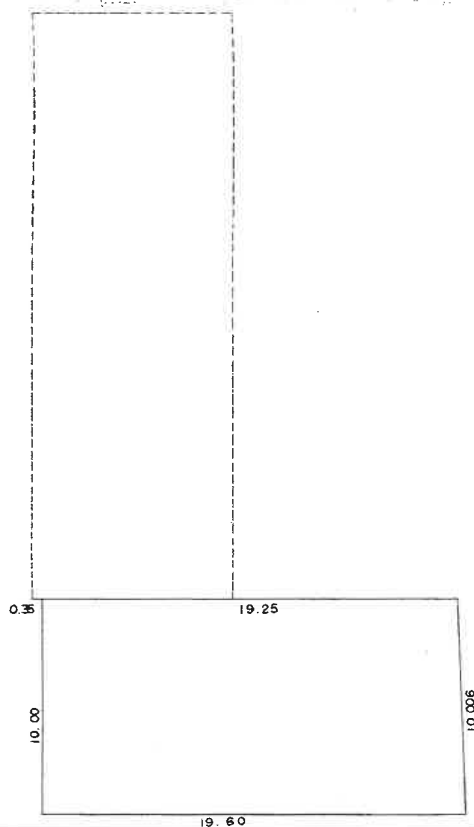
家屋番号 2241 - 6

建物の所在

土浦市真鍋字西ノ岸 2241 番地の 6
2241 番地の 5

真鍋六丁目

3 階



床面積

$$(19.25 + 19.60) \times 10.00 \times \frac{1}{2} = 194.2500 \text{ m}^2$$

物件2

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/

登記年月日：昭和55年8月6日

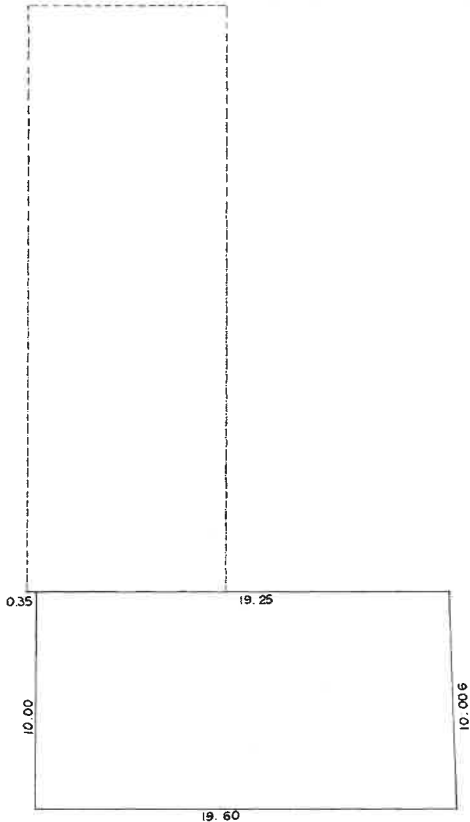
整理番号 047716
各階平面図

家屋番号 2241 - 6
建物番号 2241番地の6
真鍋六丁目

建物の所在 土浦市真鍋字西ノ岸2241番地の6

真鍋六丁目

4 階



物件2

縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/250
製作者	

登記年月日：昭和55年8月6日

整理 047717
各階平面図

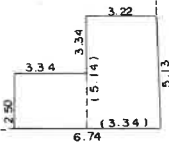
建物図面
各階平面図

家屋番号 2241-6

建物の所在 土浦市真鍋字西ノ岸 2241番地の5

真鍋六丁目

5 階



床面積

$$\begin{aligned} &2.50 \text{ m} \times 3.34 \text{ m} = 8.3500 \text{ m}^2 \\ &(3.22 + 3.40) \times 5.14 \times \frac{1}{2} = 17.0134 \text{ m}^2 \\ &\hline &25.3634 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件2

作製者

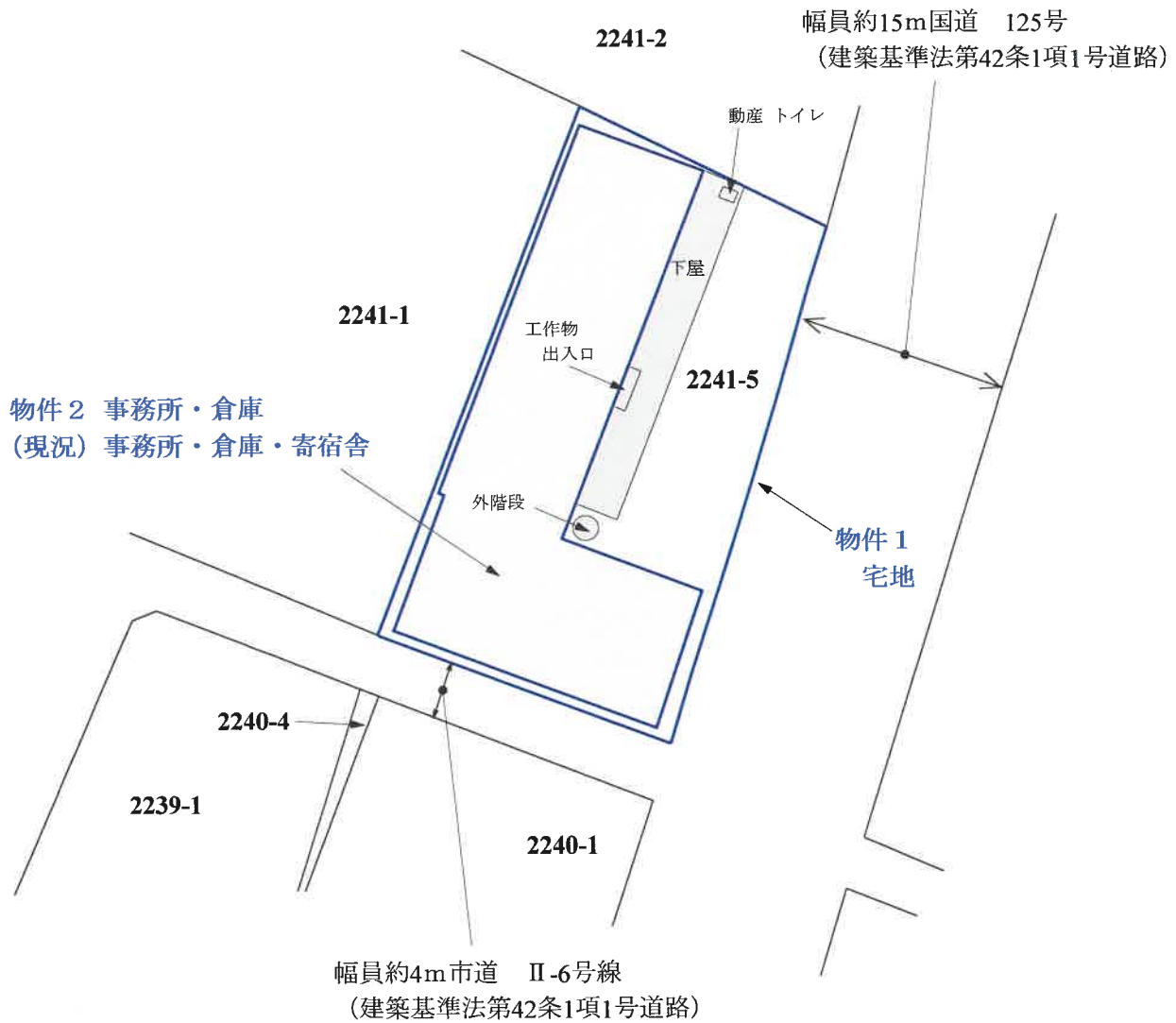
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

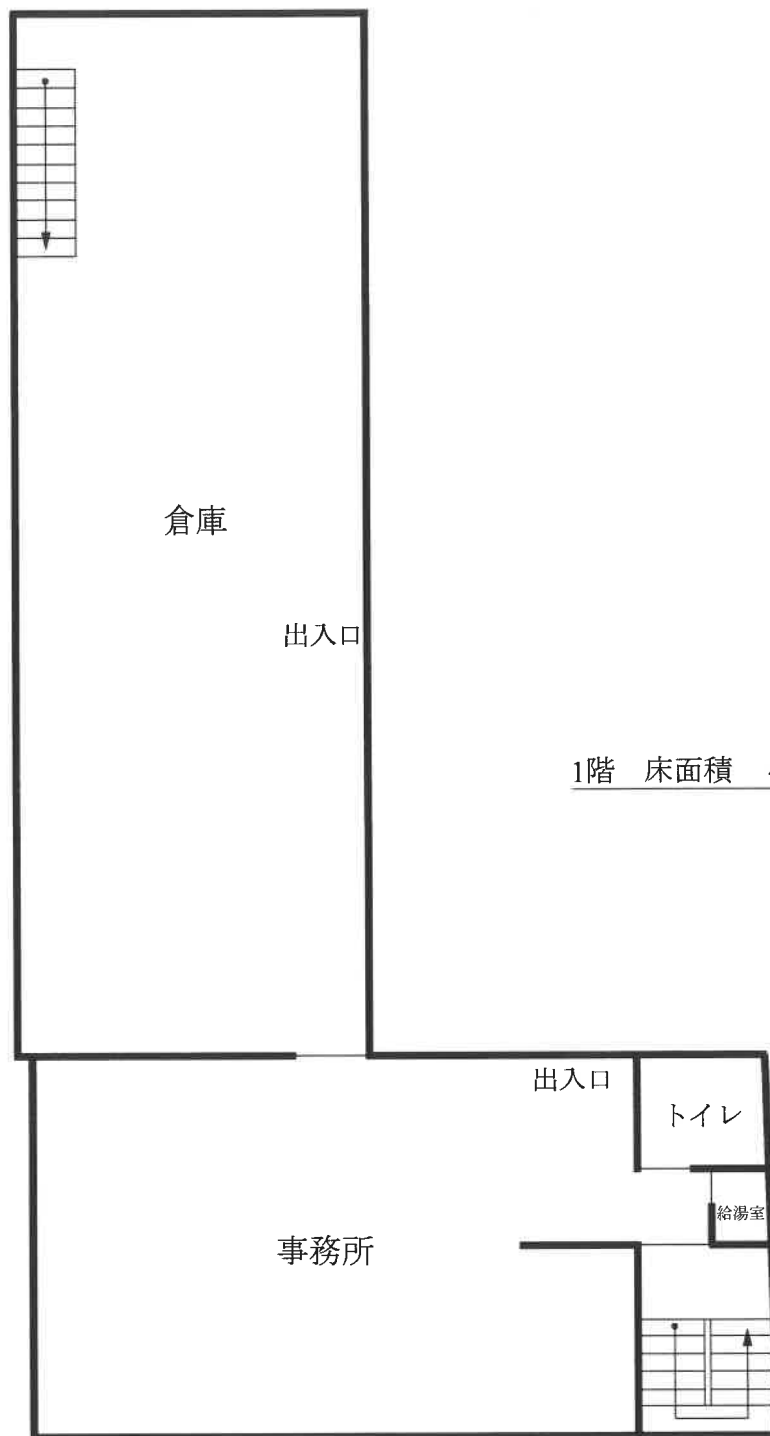
縮尺 1 : 500



※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2 事務所・倉庫
(現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



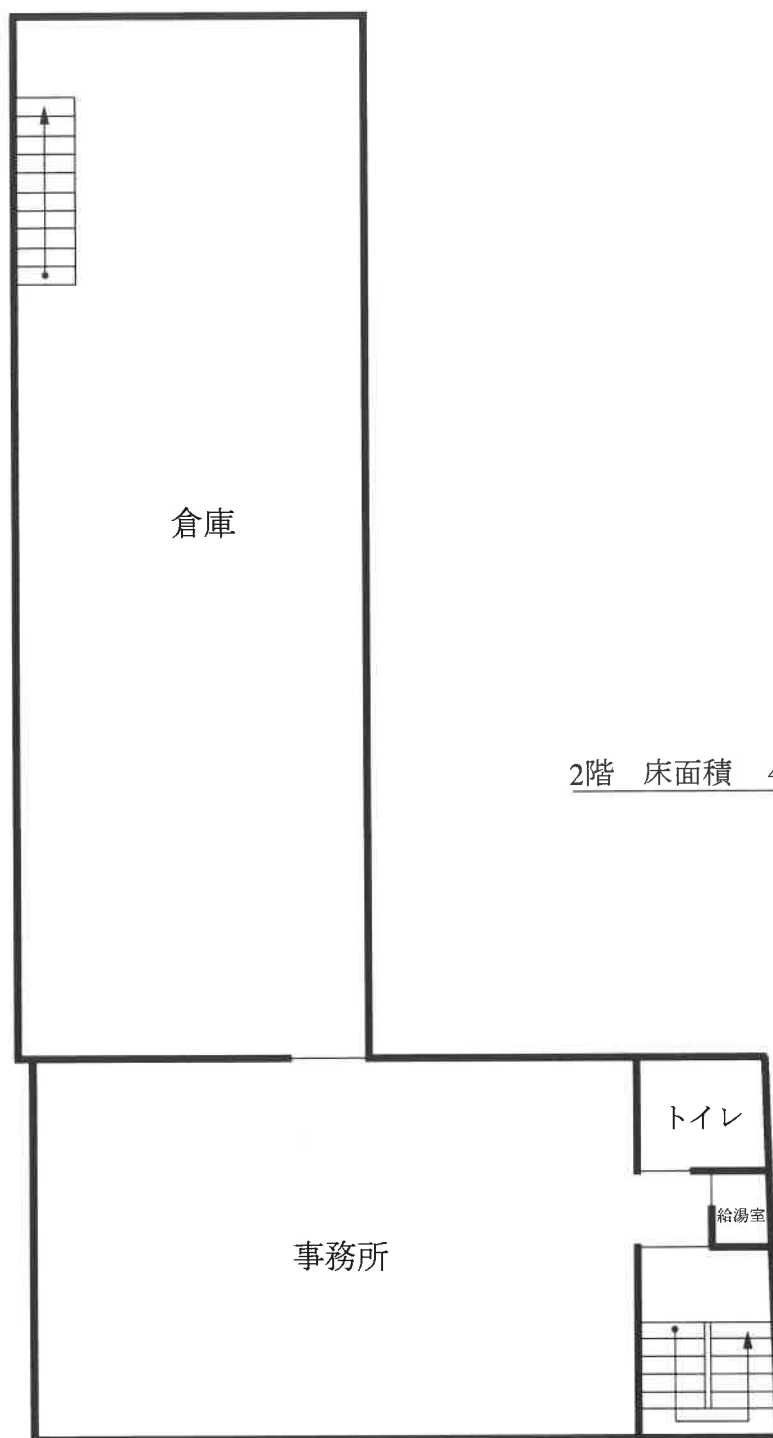
1階 床面積 446.51㎡

縮尺 1 : 200

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

物件2 事務所・倉庫
 (現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



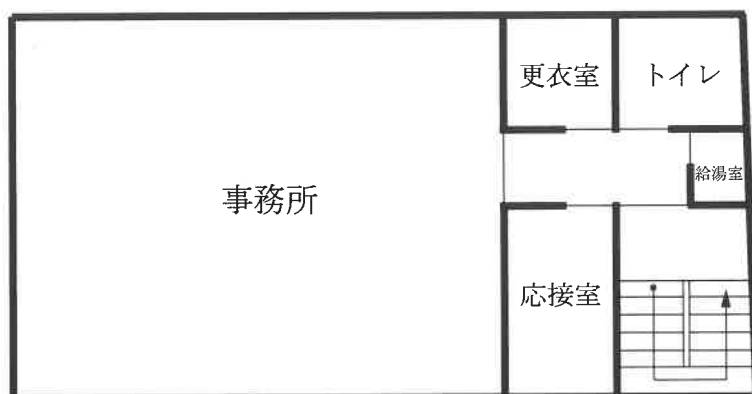
2階 床面積 446.51㎡

縮尺 1 : 200

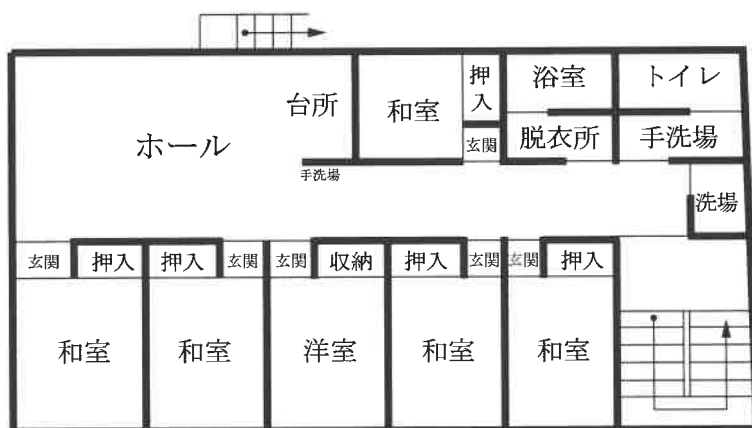
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

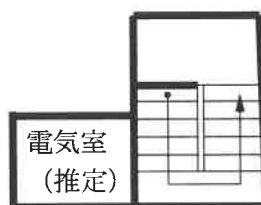
物件2 事務所・倉庫
 (現況) 事務所・倉庫・寄宿舍



3階 床面積 194.25㎡



4階 床面積 194.25㎡



5階 床面積 25.36㎡

縮尺 1 : 200

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。
 ※立入りが出来なかった箇所は推定となります。

求 意 見 書

和 野 雅 殿

令和 6年 2月21日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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21日

評価人

和野 雅

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市真鍋六丁目
 地 番 2 2 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 7 7 6 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 6、2 2 4 1 番地 5
 家屋 番号 2 2 4 1 番 6
 種 類 事務所 倉庫
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積

1 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
2 階	4 4 6 . 5 1 平方メートル
3 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
4 階	1 9 4 . 2 5 平方メートル
5 階	2 5 . 3 6 平方メートル

 (現 況)
 種 類 事務所 倉庫 寄宿舍
 所 在 土浦市真鍋六丁目 2 2 4 1 番地 5

(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
1	5,700,000	3,990,000	0
2	12,350,000	8,650,000	0
1,2	18,050,000	12,640,000	一括
(備 考)			