

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 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 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 24 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 7 年 5 月 12 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 590, 000 1, 272, 000	一括	318, 000	14, 093	0
1	810, 000				
2	780, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 土浦市小山田一丁目

地 番 410 番

地 目 宅地

地 積 182.79 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 22

共有者 B 持分 40 分の 9

共有者 C 持分 40 分の 9

2 所 在 土浦市小山田一丁目

地 番 411 番

地 目 宅地

地 積 176.13 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 22

共有者 B 持分 40 分の 9

共有者 C 持分 40 分の 9

閲覧者及び入札希望者への注意事項

売却対象は、物件1、2のみです。

- **物件3（建物）は、売却対象外です。**
- **なお、物件1、2の評価額は、**

**上申書（令和7年2月28日付）
をご覧ください。**

物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号410番）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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 土浦市小山田一丁目

地 番 410 番

地 目 宅地

地 積 182.79 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 22

共有者 B 持分 40 分の 9

共有者 C 持分 40 分の 9

2 所 在 土浦市小山田一丁目

地 番 411 番

地 目 宅地

地 積 176.13 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 22

共有者 B 持分 40 分の 9

共有者 C 持分 40 分の 9

令和 6 年（ケ）第 46 号
令和 6 年 9 月 4 日受理
令和 6.10.15 日提出
（評価人 説田賢哉）

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 土浦市小山田一丁目
地 番 410番
地 目 宅地
地 積 182.79平方メートル
共有者 A 持分40分の22
共有者 B 持分40分の9
共有者 C 持分40分の9
- 2 所 在 土浦市小山田一丁目
地 番 411番
地 目 宅地
地 積 176.13平方メートル
共有者 A 持分40分の22
共有者 B 持分40分の9
共有者 C 持分40分の9
- 3 所 在 土浦市小山田一丁目 410番地、411番地
家屋 番号 410番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.72平方メートル
2階 69.56平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1

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, 2		
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	雑草や庭木が鬱蒼と生い茂っており、玄関付近にはオオスズメバチが多数飛んでいることなどから、調査当日聴取した近隣住民からの苦情があった。 また、放置車両 (普通車1台、軽自動車1台) についての苦情もあった。		
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	足の踏み場もないほど大量の遺留品が散乱しており、壁紙の剥離がある部屋も存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣者	1 本物件において境界争い等隣地との紛争や不自然死などの事件事故、産廃の投棄・埋設があったという話は聞きません。 2 Dの死亡後、一時期Bが本物件に戻ってきて管理をしていたようですが(自治会にも加入していたとのこと。)いつのころからか姿を消してしまい、その後はこうした管理不全の状況です。 近隣の者としては雑草が伸びてくるなど大変迷惑しており、このような放置状態の隣家があるのは物騒でもあるので、早急になんとかしてもらいたいと思っています。 また、放置車両があることについても、ガソリン漏れなど不安があります。 【現地付近において聴取】

(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)

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、近隣者の陳述及び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
（4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6年9月4日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和6年9月17日(火)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和6年10月3日(木) 13：15－14：30	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・ ☒ 近隣者 から聴取 評価人同行
年 月 日() ： － ：		
年 月 日() ： － ：		
年 月 日() ： － ：		
年 月 日() ： － ：		

（特記事項）

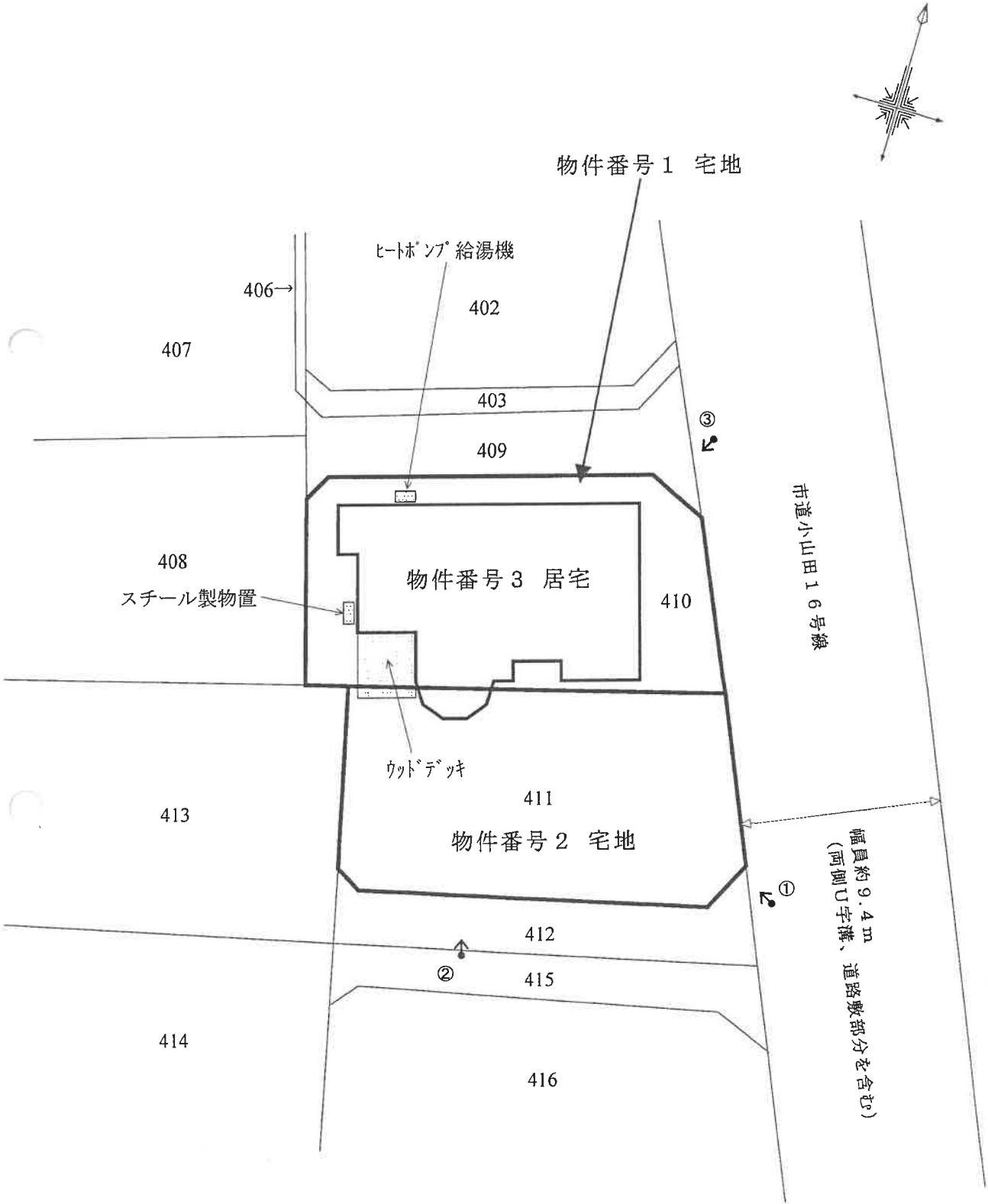
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和6年10月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 E 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。

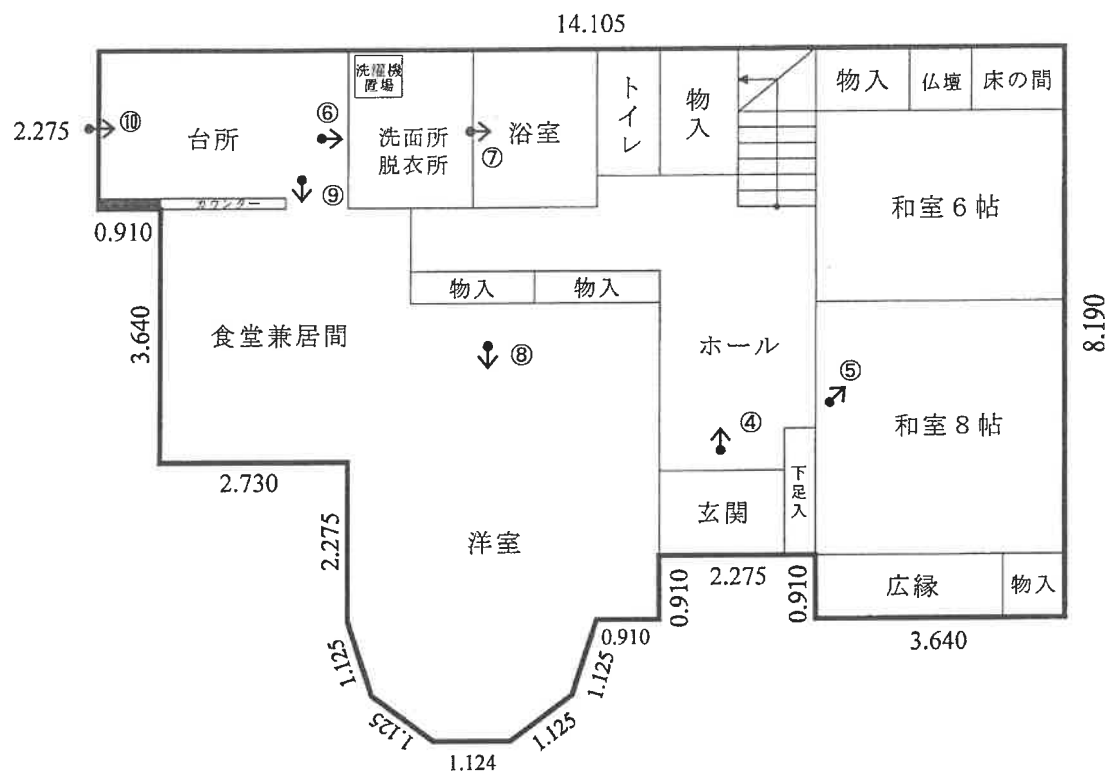
（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目 ）

土地建物位置関係図

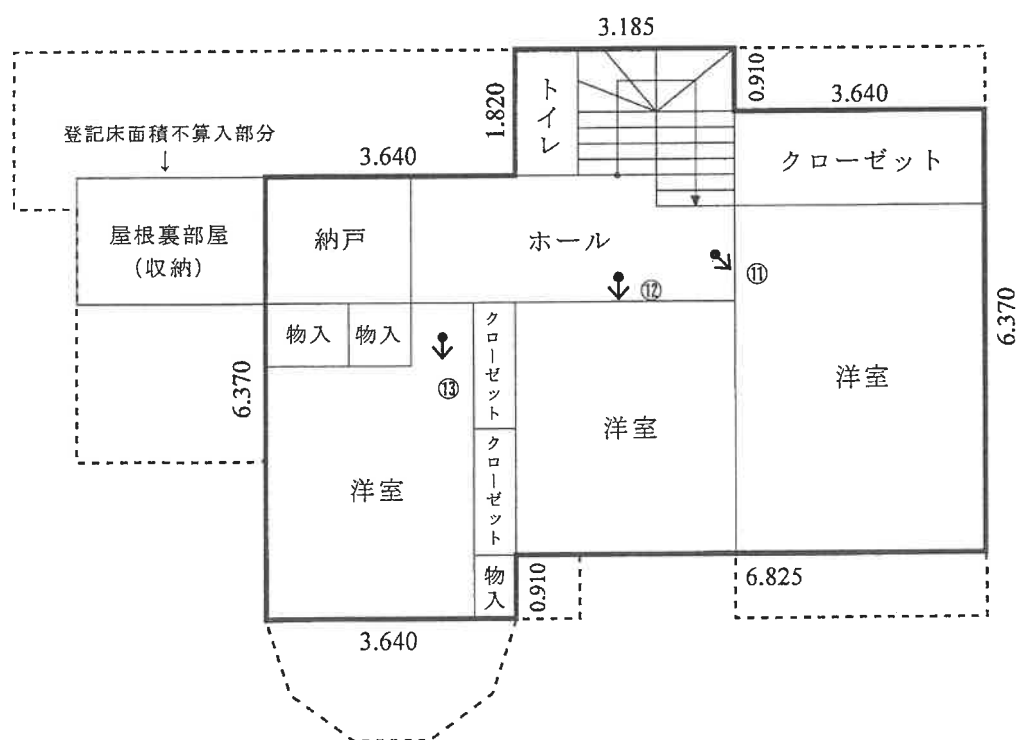


間 取 図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 106.72 m²



2 階 床面積 69.56 m²

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



令和 6年（ケ）第 46号
令和 6年 9月 4日 受 命
令和 6年10月 3日 現地調査
令和 6年10月 7日 評 価
令和 6年10月17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

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 5 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の土地価格は物件3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3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、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、瑕疵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も民事執行法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	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家屋 種番 構号 床面積 造積	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1, 2）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「荒川沖」駅の北西方道路距離約2.5km 関東鉄道「乙戸南」停留所の北西方道路距離約250m	
付 近 の 状 況	大規模住宅団地に隣接し、農地・山林等も残る中、小規模に開発分譲された住宅地。	
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 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 358.92m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 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 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	画地の北東側約9.4m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ※両側U字溝、道路敷部分を含む幅員	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件3建物を所有して敷地の用途に使用している。 (物件1・2土地部分に対して、物件3建物の法定地上権の成立を前提として評価する。) 建物の配置等は後添の「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 : 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。	

土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかったが、付近の状況から鑑みて田を盛土した造成地であると推定され、土壌汚染・地下埋設物の存在等の可能性を否定できない状況にある。 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。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	・雑草が繁茂し、スズメバチが多数存し、庭には進入困難であり、土地の利用状況・地表の状態等が不明な部分が存した。廃棄物等の存否は目視不能であった。 ・敷地内に車両が2台置かれている。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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10年10月22日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 約4年
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 プレハブパネル板張 等 内 壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・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階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件所有者が空き家の状態で管理しているものと推認される。
特 記 事 項	・家財、動産等が多数置かれており、ゴミ等も大量に散乱していた。 ・内壁クロスに割れ、剥がれ等が見受けられた。東日本大震災による損傷と思われる。但し、建物構造等への損傷の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 ・2階屋根裏部屋収納部分は登記上床面積からは除かれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	18,000	1.00	182.79	0.90	2,960,000
2	18,000	1.00	176.13	0.90	2,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/73.5 = 18,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 環境条件▲25.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

② 物件3 (建物)

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。

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	280,000	176.28	0.124	6,120,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 176.28㎡

ウ 現 価 率

経過年数26年, 経済的全耐用年数30年, 経済的残存耐用年数4年,

観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 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%) × (経済的残存耐用年数4年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.124

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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

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	2,960,000	0.35 法定地上権	1,040,000
2	2,850,000	0.35 法定地上権	1,000,000

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エ) 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	2,960,000	-1,040,000		0.80	0.70	1,080,000
2	2,850,000	-1,000,000		0.80	0.70	1,040,000
3	6,120,000	+2,040,000		0.80	0.70	4,570,000
一括価格（合計）						6,690,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項等 0.8補正

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 土浦-30

所 在：土浦市中村西根字西 1 5 9 1 番 1

地 目：宅 地

価 格：13,300円／ m^2 （対前年変動率 -0.70%）

位 置：J R 常磐線「荒川沖」駅の北西方約3.2km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：1,359 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北東側6m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：中規模の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

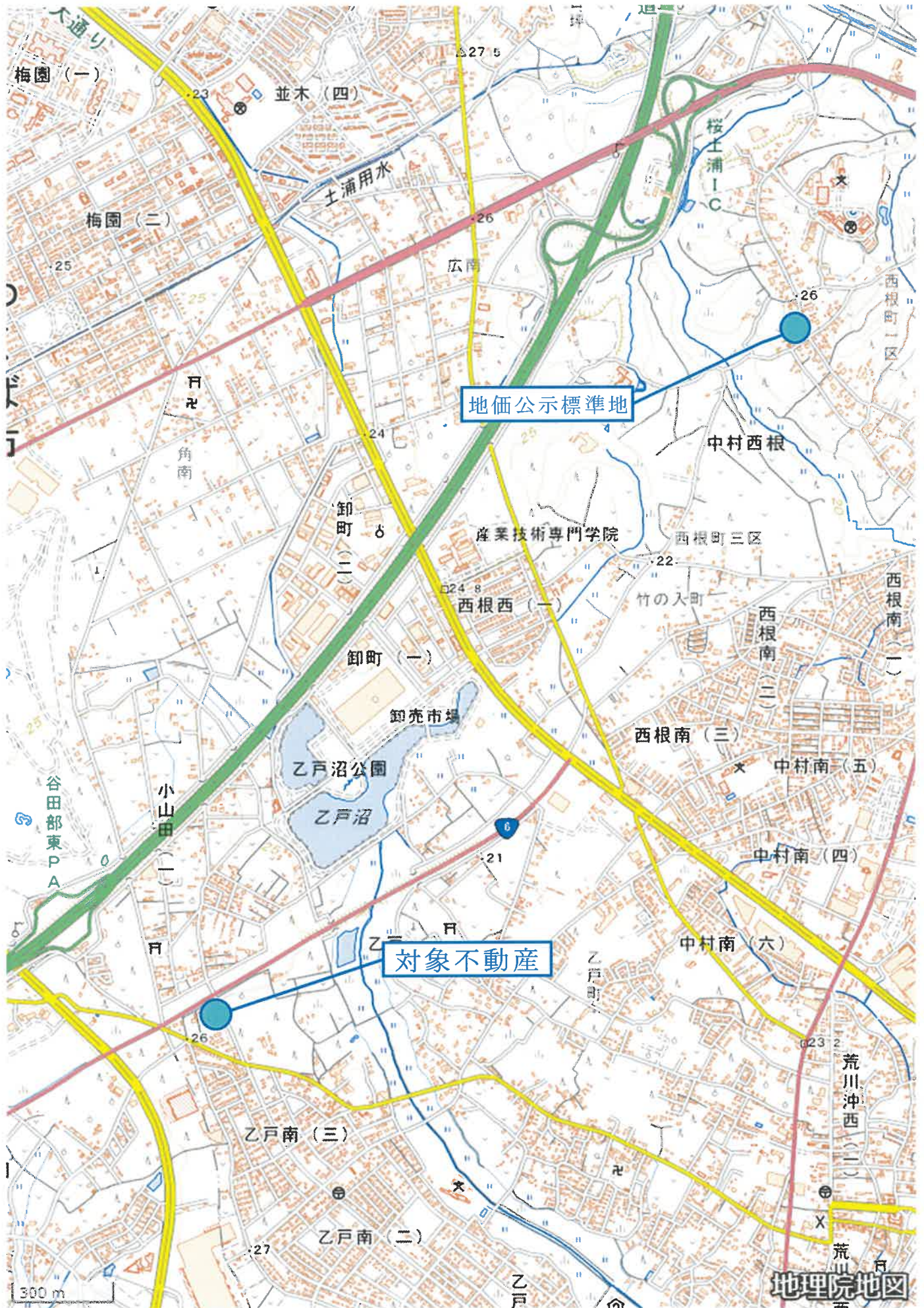
- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

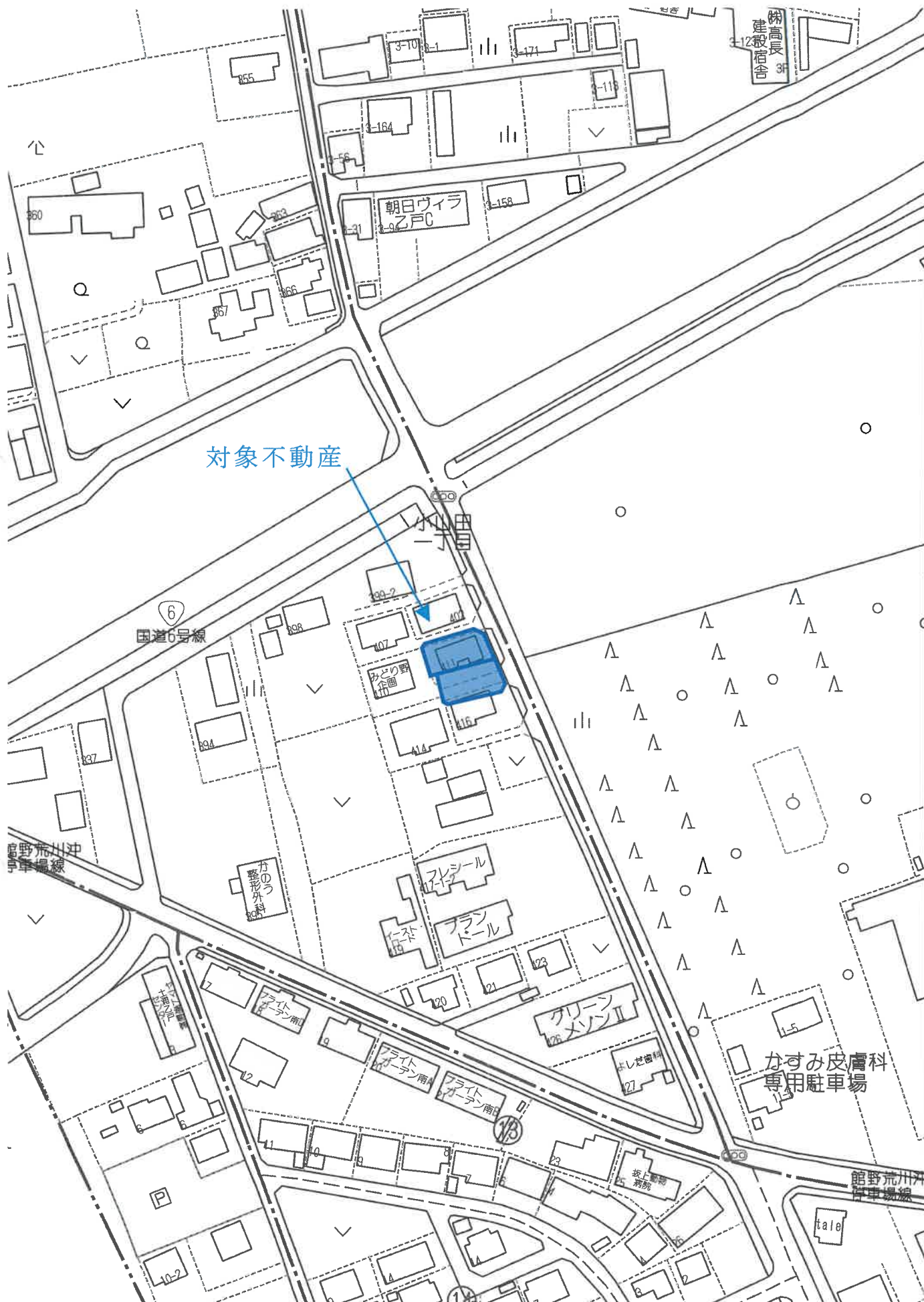
- 1 所 在 土浦市小山田一丁目
地 番 410番
地 目 宅地
地 積 182.79平方メートル
共有者 A 持分40分の22
共有者 B 持分40分の9
共有者 C 持分40分の9
- 2 所 在 土浦市小山田一丁目
地 番 411番
地 目 宅地
地 積 176.13平方メートル
共有者 A 持分40分の22
共有者 B 持分40分の9
共有者 C 持分40分の9
- 3 所 在 土浦市小山田一丁目 410番地、411番地
家屋 番号 410番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.72平方メートル
2階 69.56平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の1
共有者 C 持分5分の1

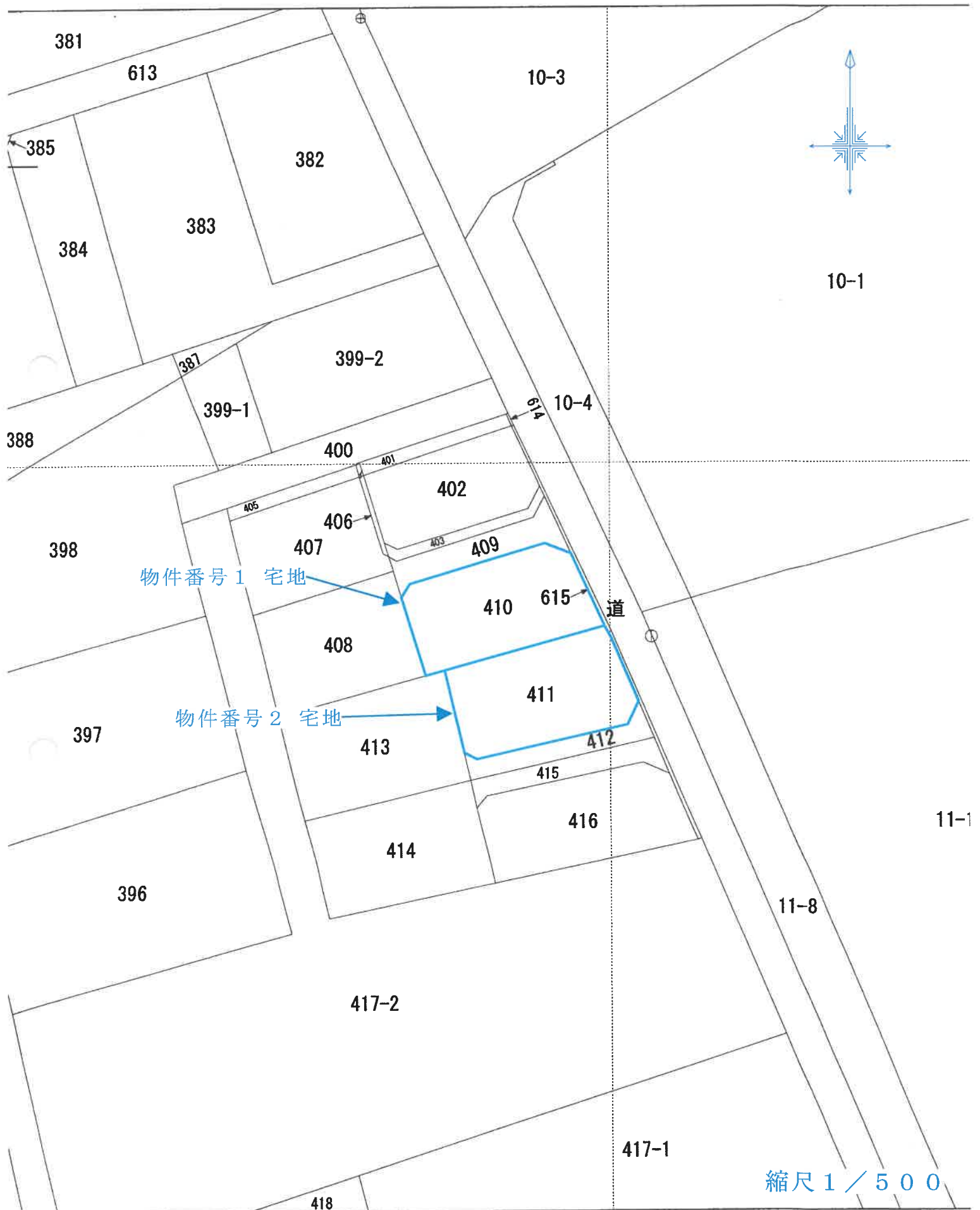
物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図





登記年月日：平成9年8月25日

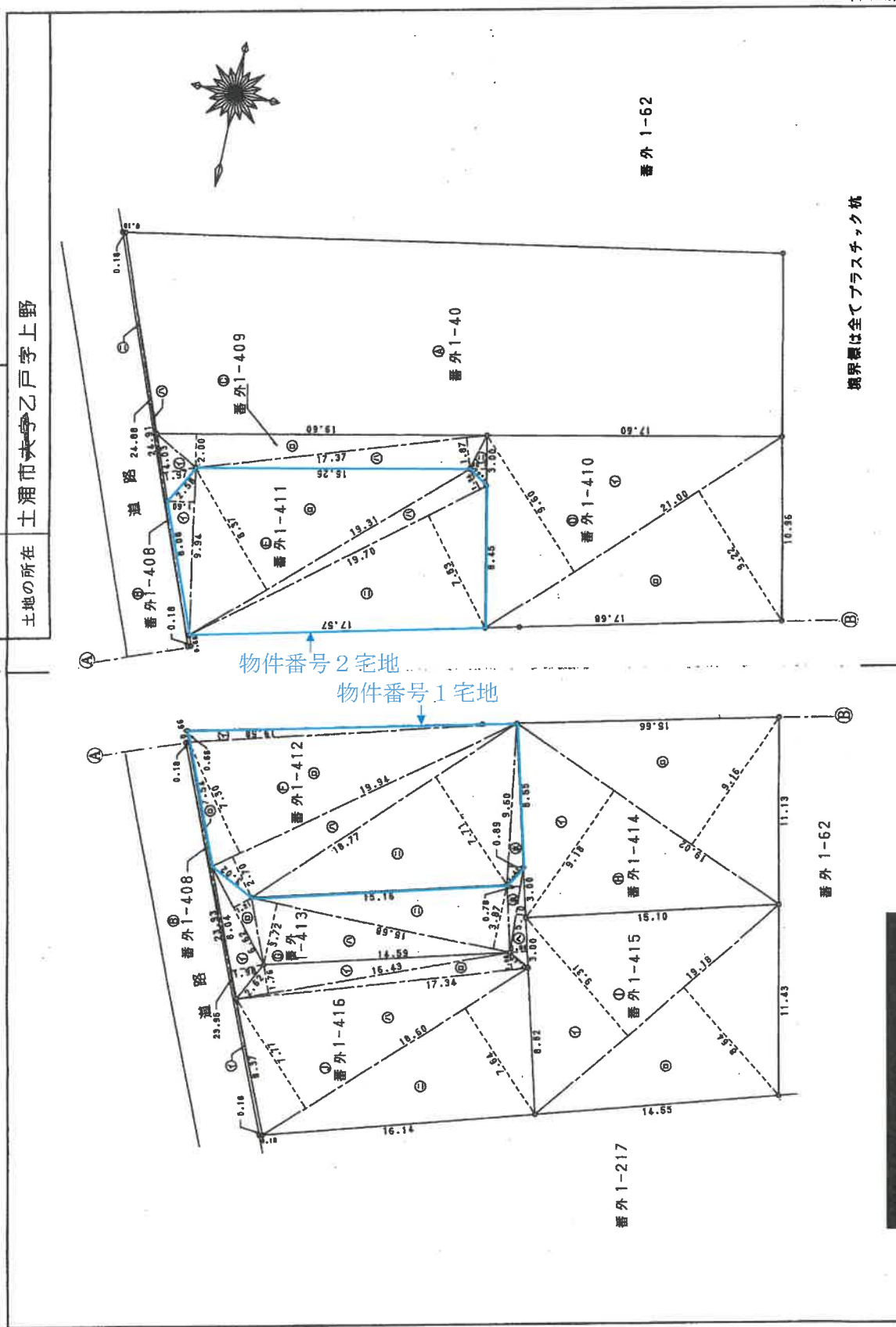
整理番号 016779

前番外 1-40 後

番外 1-408乃至-416

地積測量図 (1/2)

土地の所在 土浦市大字乙戸字上野



(変換前)

境界線は全てプラスチック杭

作製者

(平成 9 年 8 月 21 日作製)

申請人

縮尺 1/250

H9-8-25

(1/2)

請求番号：15-2

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。
令和 6 年 9 月 12 日 水戸地方方法務局土浦支局

登記官

整理番号 016780

求積表

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	23.95	0.18	4.3110
ロ	23.95	0.18	4.3110
ハ	24.88	0.18	4.4784
ニ	24.91	0.18	4.4838
ホ			17.5842
合計			8.79210
合計面積			8.79

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	4.03	1.97	7.9391
ロ	19.60	2.00	39.2000
ハ	17.37	1.87	32.4819
ニ	3.00	1.00	3.0000
合計			82.6210
合計面積			41.31050
合計地積			41.31

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	21.00	9.60	201.6000
ロ	21.00	9.22	193.6200
合計			395.2200
合計面積			197.61000
合計地積			197.61

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	9.94	1.60	15.9040
ロ	19.31	8.37	161.6247
ハ	19.70	1.34	26.3980
ニ	19.70	7.53	148.3410
合計			352.2677
合計面積			176.13385
合計地積			176.13

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	19.58	0.66	12.9228
ロ	19.94	7.30	145.5620
ハ	19.94	2.70	53.8380
ニ	18.77	7.71	144.7167
ホ	9.60	0.89	8.5440
合計			365.5835
合計面積			182.79175
合計地積			182.79

作製者

(平成9年8月21日作製)

申請人

縮尺

1/

地番 番外 1-408乃至-416

地積測量図

土地の所在 土浦市大字乙戸字上野

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	8.04	1.98	15.9192
ロ	6.62	1.21	8.0102
ハ	15.68	3.72	58.3296
ニ	15.68	3.87	60.6816
ホ	5.10	0.78	3.9780
ヘ	6.00	1.00	6.0000
合計			152.9186
合計面積			76.45930
合計地積			76.45

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	19.02	9.18	174.6036
ロ	19.02	9.16	174.2232
合計			348.8268
合計面積			174.41340
合計地積			174.41

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	19.18	9.31	178.5658
ロ	19.18	8.64	165.7152
合計			344.2810
合計面積			172.14050
合計地積			172.14

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

合計面積 1196.61300 m²

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.3804
ハ	18.60	7.77	144.6220
ニ	18.60	7.64	142.1040
合計			333.9232
合計面積			166.96160
合計地積			166.96

地番 符号	⑩ 番外 底辺	高さ	倍面積
イ	16.43	1.76	28.9168
ロ	17.34	1.06	18.38

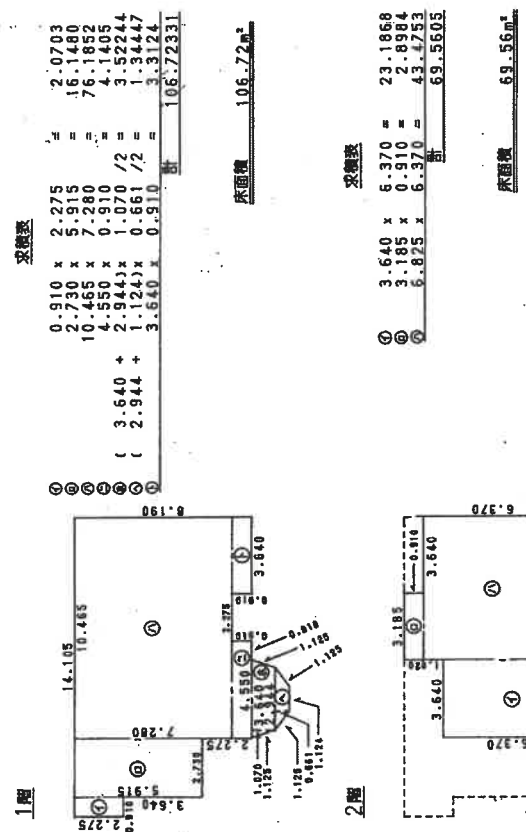
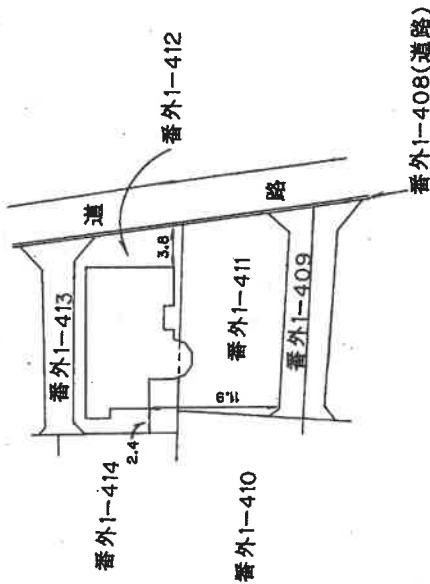
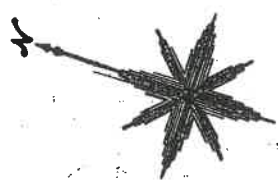
建各階平面圖

家屋番号	番外1番412
------	---------

土浦市大字乙戸字上野番外1番地412・番外1番地411

各階平面図

010485



縮尺	1/500
----	-------

人請申

縮尺 1/250

11月 4日(作製)

10.11.6

作者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

(1/2)

請求番号: 15-3

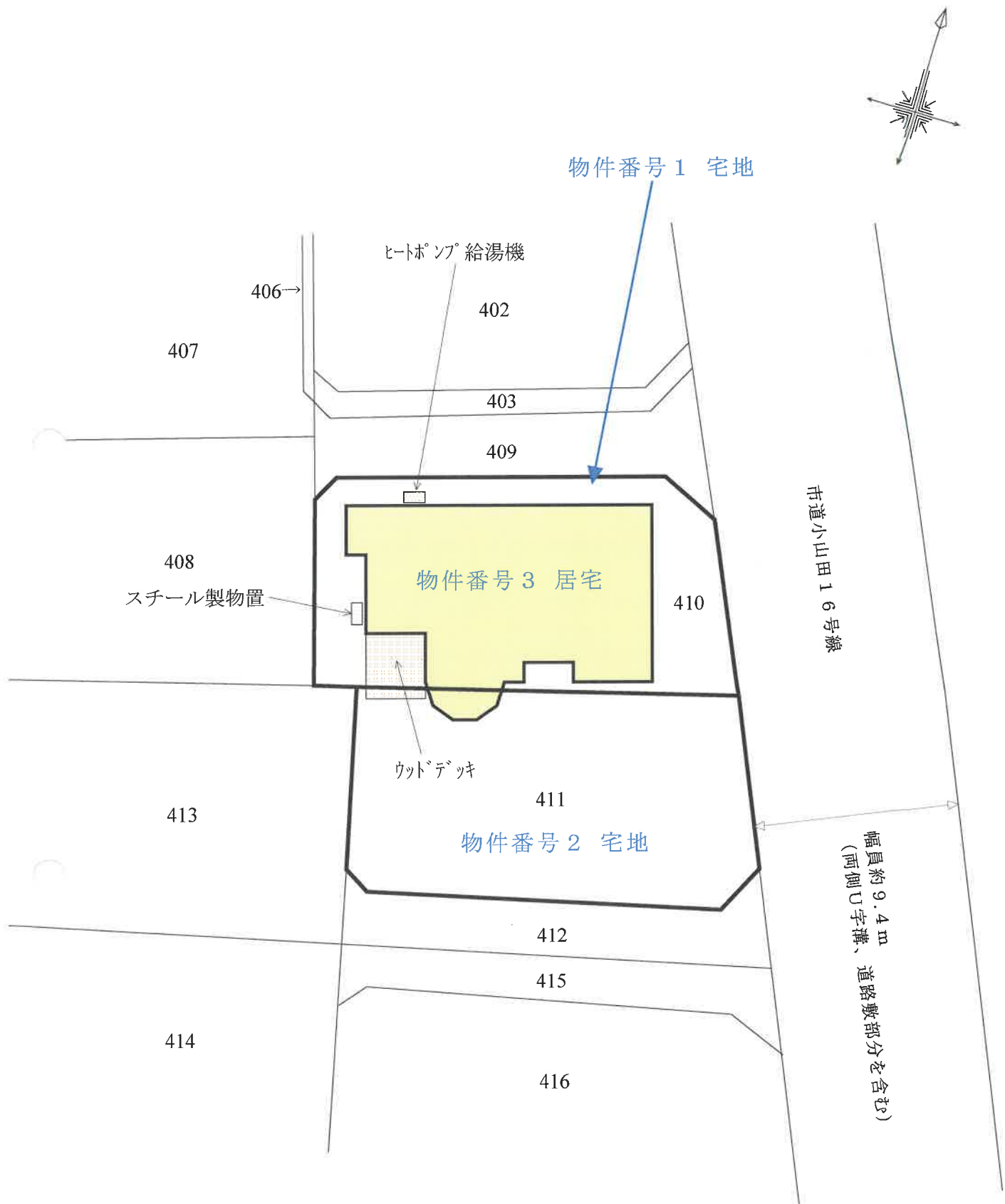
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月12日 水戸地方法務局士補支局

證記音

(1) 平成10年11月6日
所在を「土浦市小山田一丁目410番地、411番地」に変更した。

(2) 平成10年11月6日
家屋番号を「410番」に変更した。
建物図面を変更した。

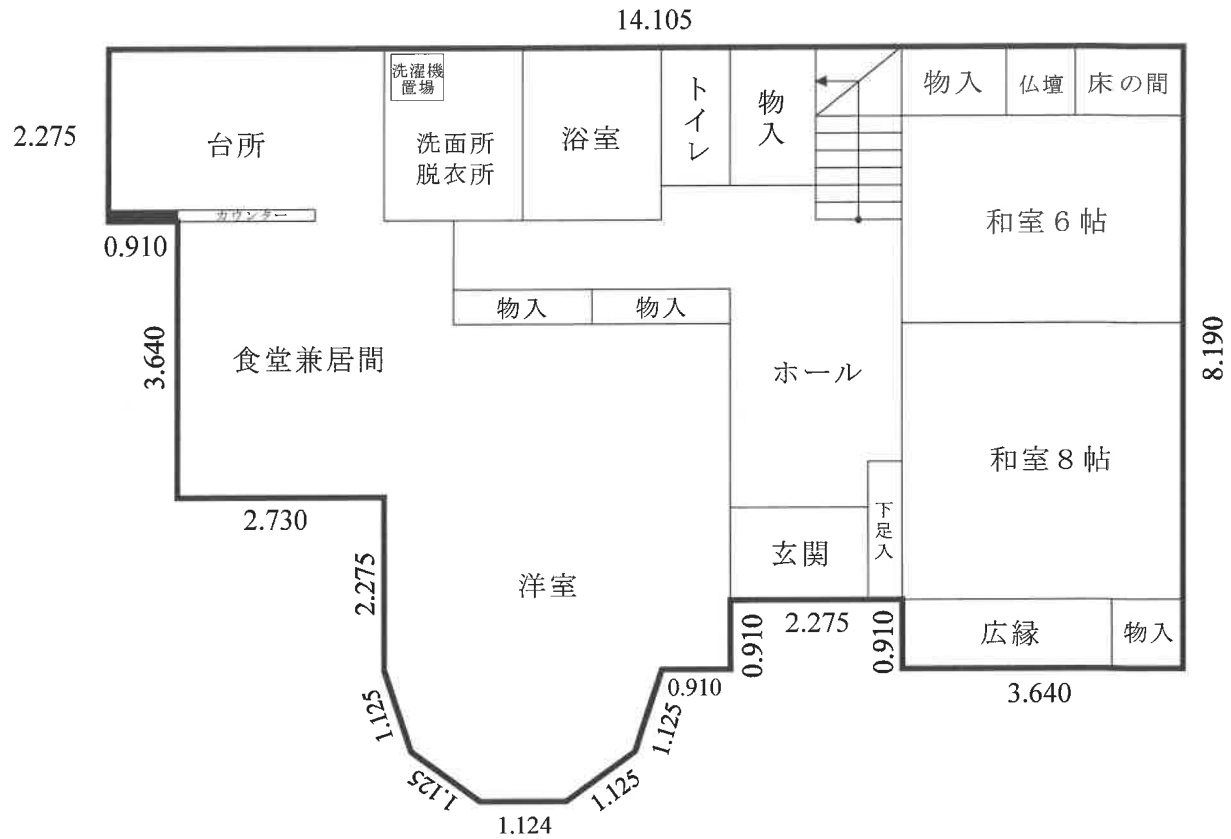
土地建物位置関係図



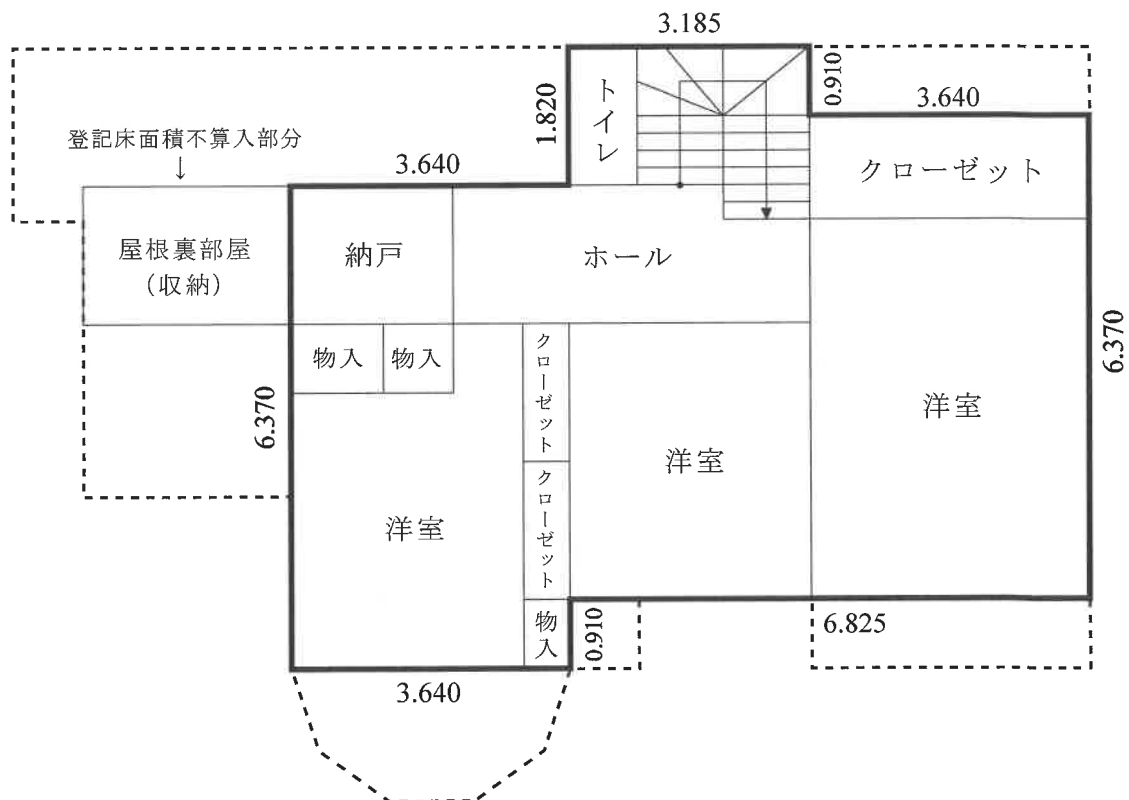
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 106.72 m²



2 階 床面積 69.56 m²

縮尺 1 / 100

上 申 書

令和 7 年 2 月 2 8 日

水戸地方裁判所 土浦支部 御 中

評 価 人

説 田 賢 哉

不動産鑑定士

御下命のありました、御庁・下記民事執行事件に係る既提出（令和 6 年 10 月 17 日提出）の評価書の記載内容を補足致したく、その理由を付記の上、本書をもってご報告申し上げます。

記

事 件 番 号	令和 6 年（ケ）第 4 6 号
裁判所が定める記載事項	特になし
評価命令を受命した日	令和 6 年 9 月 4 日
物件調査を行った日	令和 6 年 1 0 月 3 日
評価額を決定した日	令和 7 年 2 月 2 6 日

一、上申する記載事項

物件番号 1・2 のみを評価をすべき事由が発生したため。

二、上申の内容

次葉以下の通りと致します。

以上

第1 評価額

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

- ① 一括価格は、物件1～3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・2の土地価格は物件3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3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、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、瑕疵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も民事執行法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5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	18,000	1.00	182.79	0.90	2,960,000
2	18,000	1.00	176.13	0.90	2,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-30

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/73.5 = 18,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 環境条件▲25.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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

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	2,960,000	0.35 法定地上権	1,040,000
2	2,850,000	0.35 法定地上権	1,000,000

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) 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	2,960,000	-1,040,000		0.60	0.70	810,000
2	2,850,000	-1,000,000		0.60	0.70	780,000
一括価格（合計）						1,590,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項・物件3建物の存在等 0.6補正

オ 競売市場修正：0.70