

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 4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 8月29日から 令和 7年 9月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月12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10月 3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 9月16日から 令和 7年 9月17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 7年 8月 4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 目 録

- 1 所 在 土浦市東若松町
地 番 3976番1
地 目 宅地
地 積 521.82平方メートル
- 2 所 在 土浦市東若松町3976番地1
家屋 番号 3976番1の3
種 類 本堂
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 114.73平方メートル
2階 112.95平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126平方メートル
2階 112.95平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 納骨堂
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約7.4平方メートル

物件明細書

令和 7年 2月21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

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1】

本件土地の一部につきAが売却対象外建物(家屋番号3976番1の2)を所有し占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 土浦市東若松町
地 番 3976番1
地 目 宅地
地 積 521.82平方メートル
- 2 所 在 土浦市東若松町3976番地1
家屋 番号 3976番1の3
種 類 本堂
構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 114.73平方メートル
2階 112.95平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126平方メートル
2階 112.95平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 納骨堂
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 約7.4平方メートル

令和6年(ヌ)第16号
令和6年6月4日受理
令和6年8月2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 | 土浦市東若松町 |
| | 地 番 | 3976番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 521.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市東若松町3976番地1 |
| | 家屋 番号 | 3976番1の3 |
| | 種 類 | 本堂 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.73平方メートル
2階 112.95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						
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)						
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約126㎡						
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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:納骨堂</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約7.4㎡</td> </tr> </table>	{	種類:納骨堂		構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建		床面積:約7.4㎡
{	種類:納骨堂						
	構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建						
	床面積:約7.4㎡						
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 本堂 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)						
その他の事項	軒天井の破損や雨漏り跡と思われるシミなどが認められる。						
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日 令和 年 月 日</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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側約377.82㎡	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(A(本件所有者法人代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない	
	<input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担 あり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	本件土地所有者と目的外建物所有者の人的関係及び借賃の授受がないことを考慮し、Aの本件土地利用権原を使用借権と認定した。	

(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)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	土浦市東若松町 3976 番地 1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 3976 番 1 の 2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
床面積(概 略)	1階 86.20 平方メートル 2階 平方メートル 3階 平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 59 年 2 月 1 日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 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
(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 (本件所有者法人代表者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 所有者が使用しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築 (ただし, 未登記のもの) については, 平成27年に6畳分の広さの間を増築しています。</p> <p>(3) 本件建物の以外に本件土地には平成23年に設置した木製物置 (動産と認定) 2台と平成8年頃に建設した納骨堂 (物件2の附属建物) が存在しますが, いずれも本件所有者が所有する物であり, 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありませんが, 北側に設置されたブロック塀が隣地 (3975-2, 3975-4) との筆界中間線上に設置されており, 災害などによって破損した場合の対応についての取り交わした覚書が存在します。</p> <p>なお, 先の東日本大震災によって破損した部分があったため, 当方の費用負担で一部 (上部) を撤去して塀の高さを下げた経緯があります。</p> <p>(5) 経年劣化に伴い本堂の屋根に不具合があり, 豪雨の際に雨漏りが生じる心配があります。</p> <p>実際五, 六年前に照明から雨水が漏れ出して修理した経緯があります。</p> <p style="text-align: right;">【回答書要旨及び現地聴取要旨】</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
(5枚目)

執行官の意見

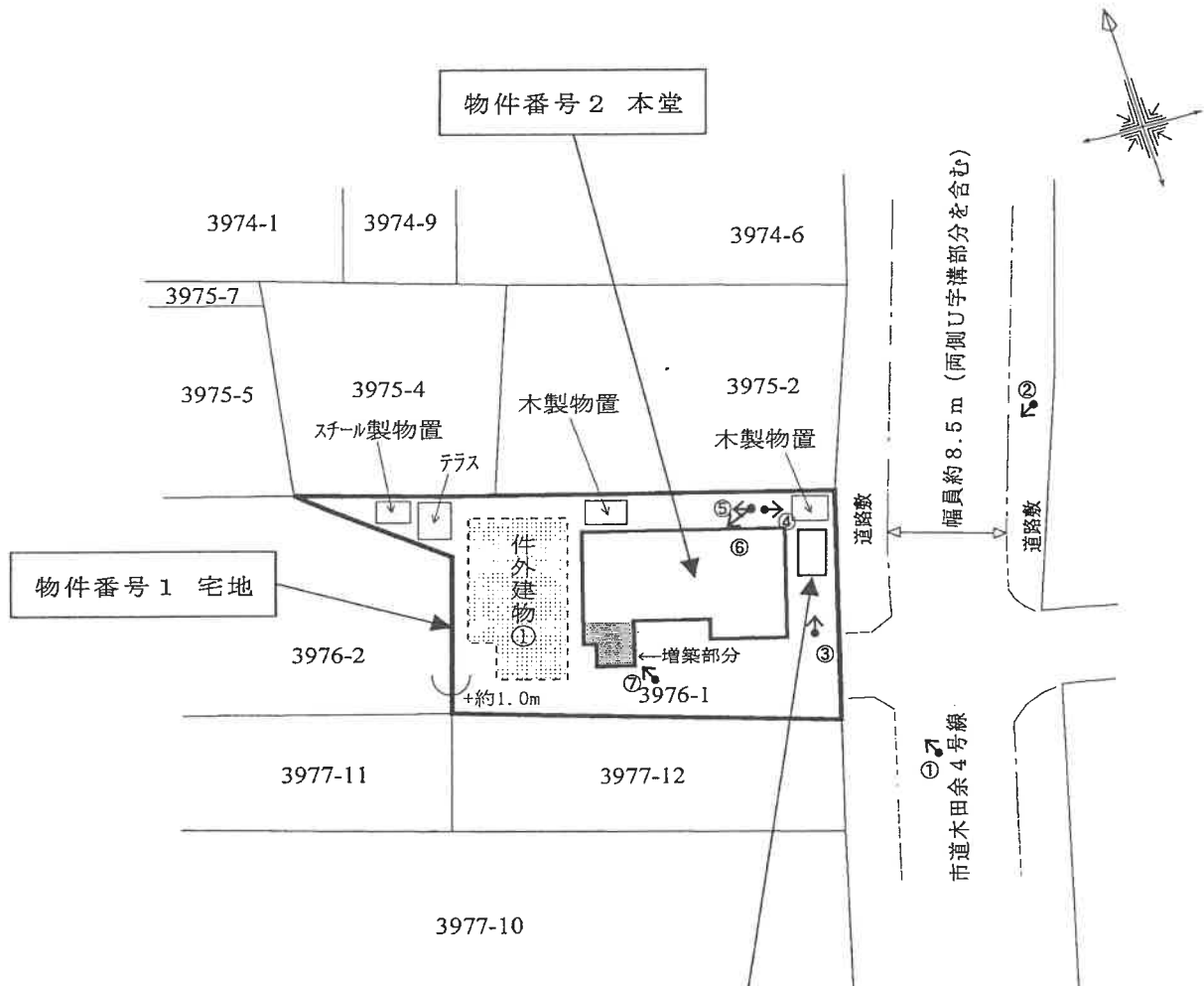
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件土地には納骨堂が築造されている。
納骨堂の経営に関しては各種の制限や規制があり、転用についても困難なケースが多いと考えられることから、その旨十分留意して買受の申出を行う必要がある。

(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6年6月4日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年6月14日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年7月5日(金) 9:30-10:30 12:30-12:35	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> 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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

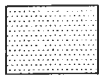


物件番号 2 本堂
未登記附属建物①納骨堂
コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積約7.4㎡
平成8年頃建築

件外建物①の概要

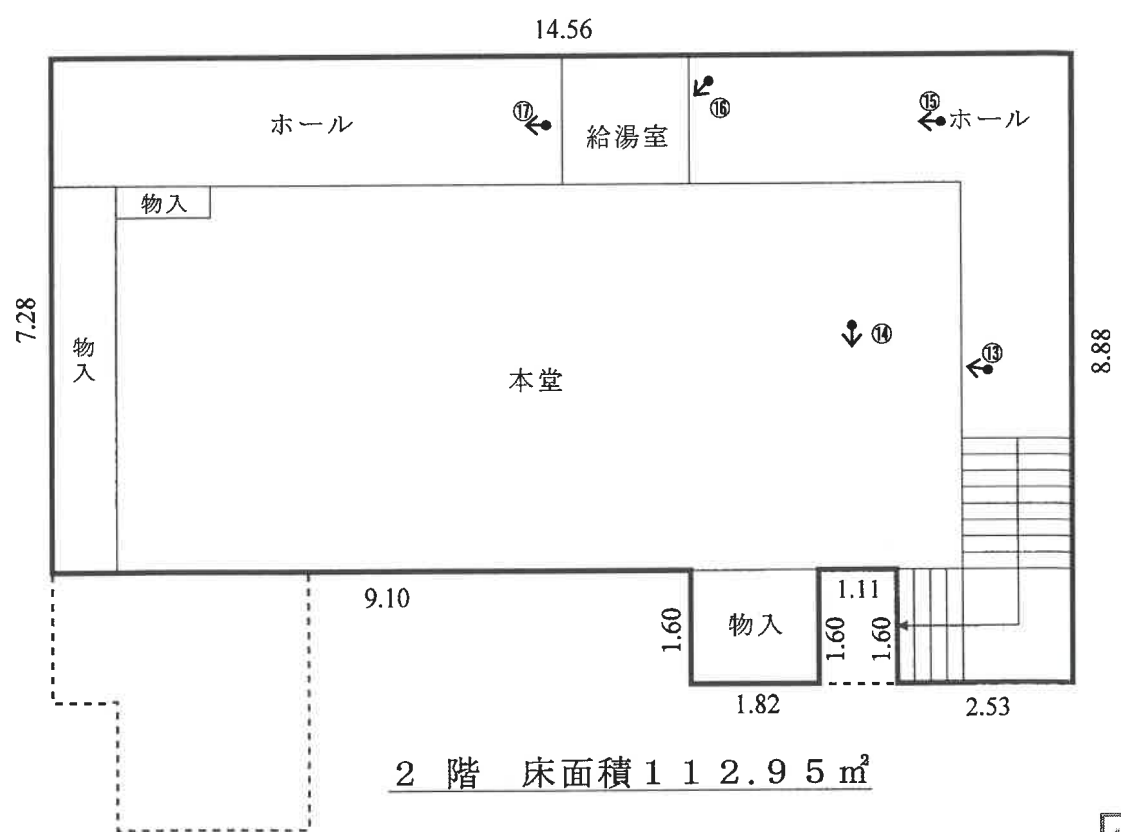
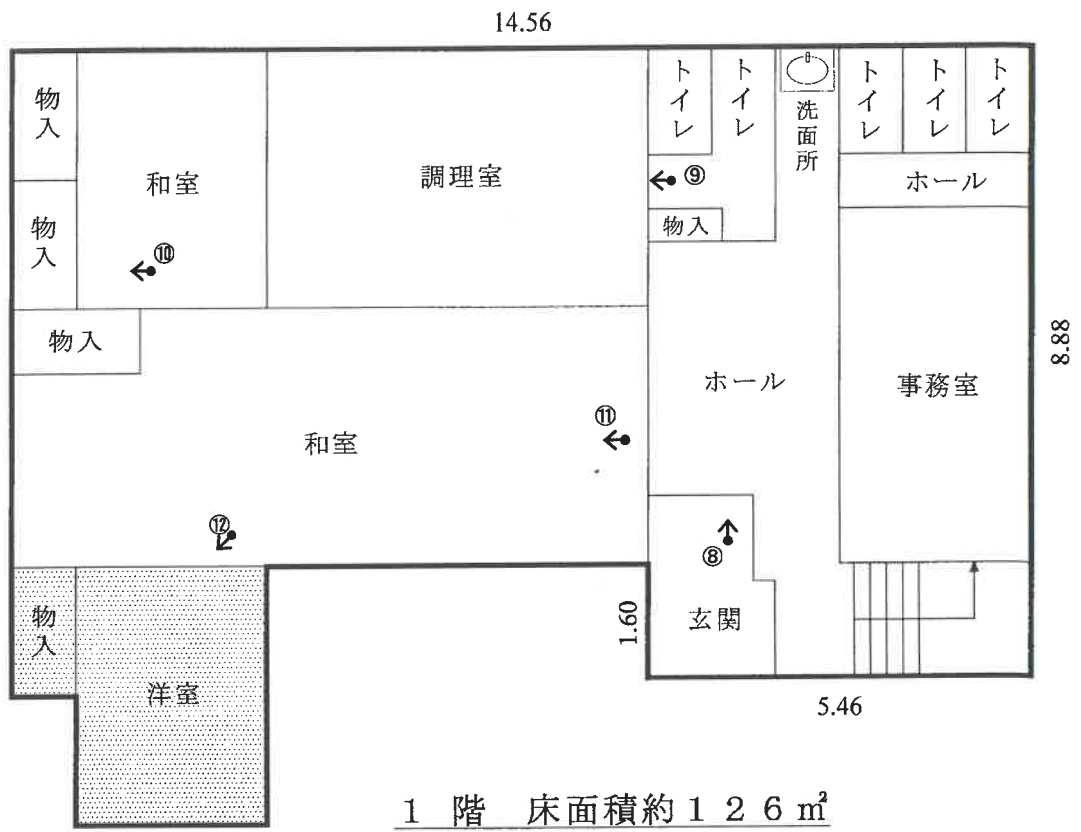
所 在	土浦市東若松町3976番1
家屋番号	3976番1の2
種 類	居宅
構 造	軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
床面積	86.20㎡
所 有 者	


【凡例】
撮影方向: ←
写真番号: ①

 : 増築部分

間取図 No. 1

物件番号 2 本堂



《凡例》
 撮影方向: 
 写真番号: ①

間取図No. 2

物件番号 2 本堂
未登記附属建物①納骨堂



床面積約 7.4 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

軒天井の破損



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14

雨漏りが発生し、照明器具から雨水が流れ落ちたとされる箇所



写真15



写真16



写真17



令和 6年 (又) 第 16号
令和 6年 6月 4日 受 命
令和 6年 7月 5日 現地調査
令和 6年 7月12日 評 価
令和 6年 8月 2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, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 9 0 0, 0 0 0 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（附属建物を含む）及び件外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2の価格（附属建物を含む）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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり 1階 114.73㎡ 2階 112.95㎡ 延床面積 227.68㎡	1階 約126㎡ 2階 112.95㎡ 延床面積 約238.95㎡
	符 種 構 床面積		(附属建物) 未登記① 納骨堂 コンクリートブロック造陸屋 根平家建 1階約7.40㎡
特記事項			
【件外建物について】			
本件土地には、建物（居宅）が1棟存する。登記事項等の詳細は別添の「土地建物位置関係図」に記載の通りである。			

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」駅の北方道路距離約4km 関東鉄道「若松町住宅前」停留所の北東方道路距離約350m	
付近の状況	旧道沿いにおいて、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	物件1 地積 : 521.82㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 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	画地の南東側約8.5m舗装市道 （道路敷を除き、両側U字溝部分含む） ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当	
土地の利用状況等	<p>本件土地所有者が物件2建物（未登記附属建物含む）敷地として使用している。その他件外建物①（別添の「土地建物位置関係図」ご参照）の敷地として利用されている。その他物置等も置かれている。</p> <p>※評価の便宜上、物件2建物に対応する土地を「物件1ーイ」、件外建物①に対応する土地を「物件1ーロ」とした。</p> <p>（「物件1ーイ」土地に対しては物件2建物の法定地上権は成立し、「物件1ーロ」土地に対しても件外建物①の法定地上権が成立しないものとして評価を行うものとした。）</p> <p>物件2建物（附属建物を含む）、件外建物の各々の敷地範囲は、先ず件外建物の床面積を地域の建蔽率により割り戻した数値（144㎡）からなるものとし、残地地積を物件2建物（附属建物を含む）の敷地範囲として評価するものとした。</p> <p>建物の配置等は別添の「土地建物位置関係図」の通り。</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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。</p> <p>※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。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>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、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。</p> <p>(土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)</p>
特記事項	<p>西側隣接地とは高低差が約1m程度存する。</p>

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	<p>建築年月日(登記記載) 昭和63年12月15日 新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成12年 9月25日 増築1 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 6.0年 ※構成割合不明</p>
仕様	<p>構造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋根 瓦葺・長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 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</p> <p>※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。</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上2階建て 現況用途 本堂 間取り 建物間取図参照</p>
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件建物の所有者が本堂の用途に使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1建物の目視調査の範囲においては、内壁クロスの一部に亀裂が入っており、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。 ・強風雨時は雨漏りの可能性がある旨の陳述があった。

(附属建物未登記①)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(関係者陳述) 平成 8年月日不詳新築</p> <p>経過年数 28年</p> <p>経済的残存耐用年数 2年</p>
仕 様	<p>構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建</p> <p>屋根 陸屋根(推定)</p> <p>外壁 塗装仕上</p> <p>内壁 内壁材による仕上なし</p> <p>天井 天井材による仕上なし</p> <p>床 土間コンクリート敷</p> <p>設備 特になし</p>
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階層 地上1階建て</p> <p>現況用途 納骨堂</p> <p>間取り 建物間取図参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者が納骨堂(霊堂)として利用している。
特記事項	特になし

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 (土地)

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-イ	25,900	0.95	377.82	0.90	8,370,000
1-ロ	25,900	0.95	144.00	0.90	3,190,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/114.0 = 25,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：物件1 形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

② 物件2 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	250,000	238.95	0.035	2,090,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 238.95㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分) 経過年数35年, 経済的全耐用年数30.0年, 経済的残存耐用年数0.0年,

(増築部分1) 経過年数24年, 経済的全耐用年数30.0年, 経済的残存耐用年数6.0年, 構成割合0%

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%) × {(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) + (増築部分1経済的残存耐用年数6.0年 / 増築部分1経済的全耐用年数30.0年 × 構成割合0%)}] × (1-観察減価30%) = 0.035

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ①	130,000	7.40	0.053	50,000

オ 再調達原価 : 130,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 7.40㎡

キ 現 価 率

経過年数28年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数2年，
観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率1%，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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数2年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価30%) = 0.053

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	2,090,000	50,000	2,140,000

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-イ	8,370,000	0.45 法定地上権	3,770,000
1-ロ	3,190,000	0.10 ※下記参照	320,000

※場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

※物件1は「物件1-イ」「物件1-ロ」の合計額とする。

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②サ) 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-イ	8,370,000	-3,770,000	/	0.70	0.70	2,250,000
1-ロ	3,190,000	-320,000	/	0.70	0.70	1,410,000
2	2,140,000	+3,770,000	/	0.70	0.70	2,900,000
一括価格 (合計)						6,560,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：用途の特殊性及び件外建物の存在等を考慮

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-1

所 在：土浦市若松町4007番8

「若松町7-13」

地 目：宅 地

価 格：29,500円/㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の北西方約4.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側約4.3m市道

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：一般住宅が多くアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・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

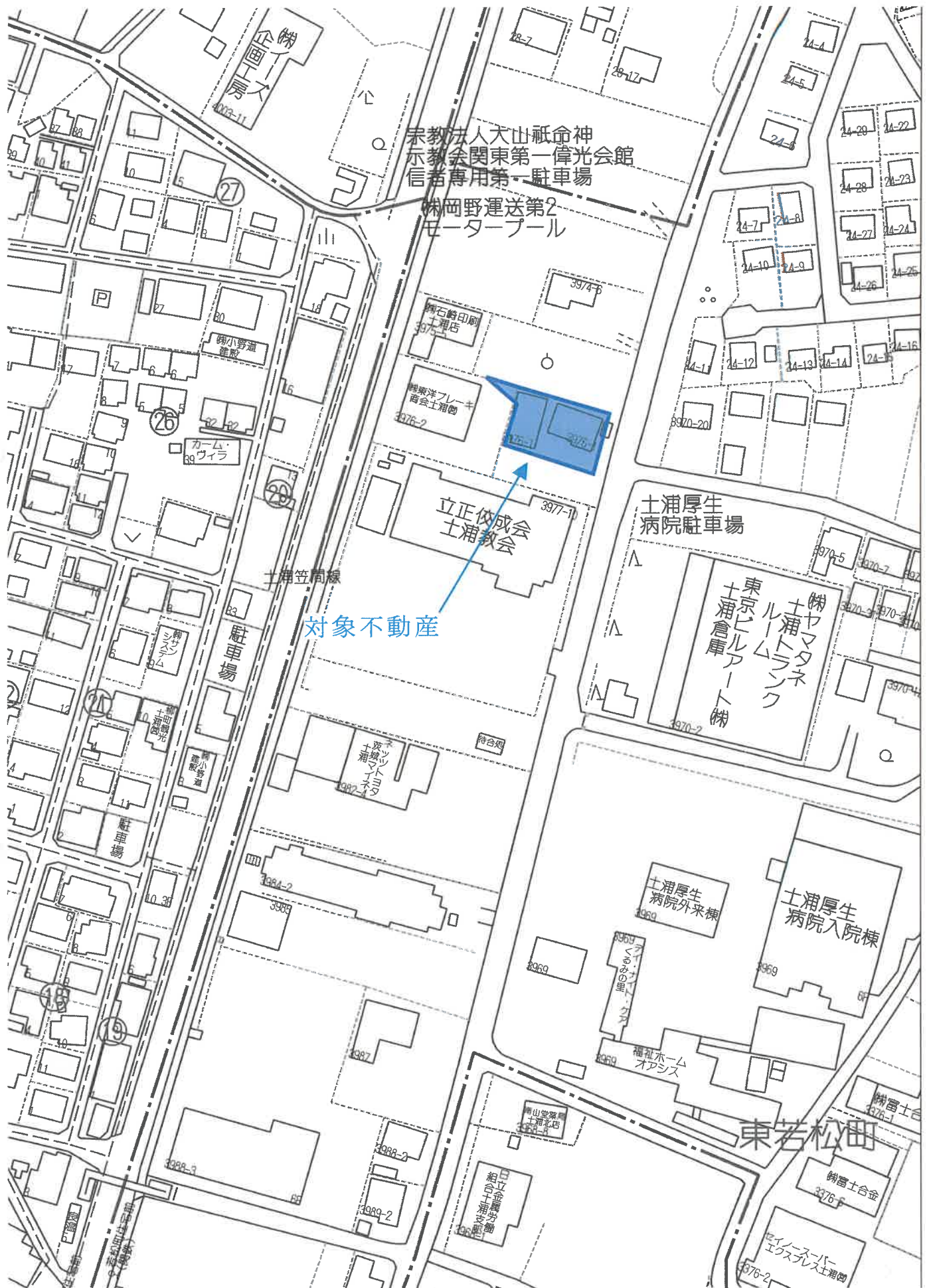
- | | | | |
|---|----|----|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 土浦市東若松町 |
| | 地 | 番 | 3976番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 521.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 土浦市東若松町3976番地1 |
| | 家屋 | 番号 | 3976番1の3 |
| | 種 | 類 | 本堂 |
| | 構 | 造 | 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 114.73平方メートル |
| | | | 2階 112.95平方メートル |

物件位置図

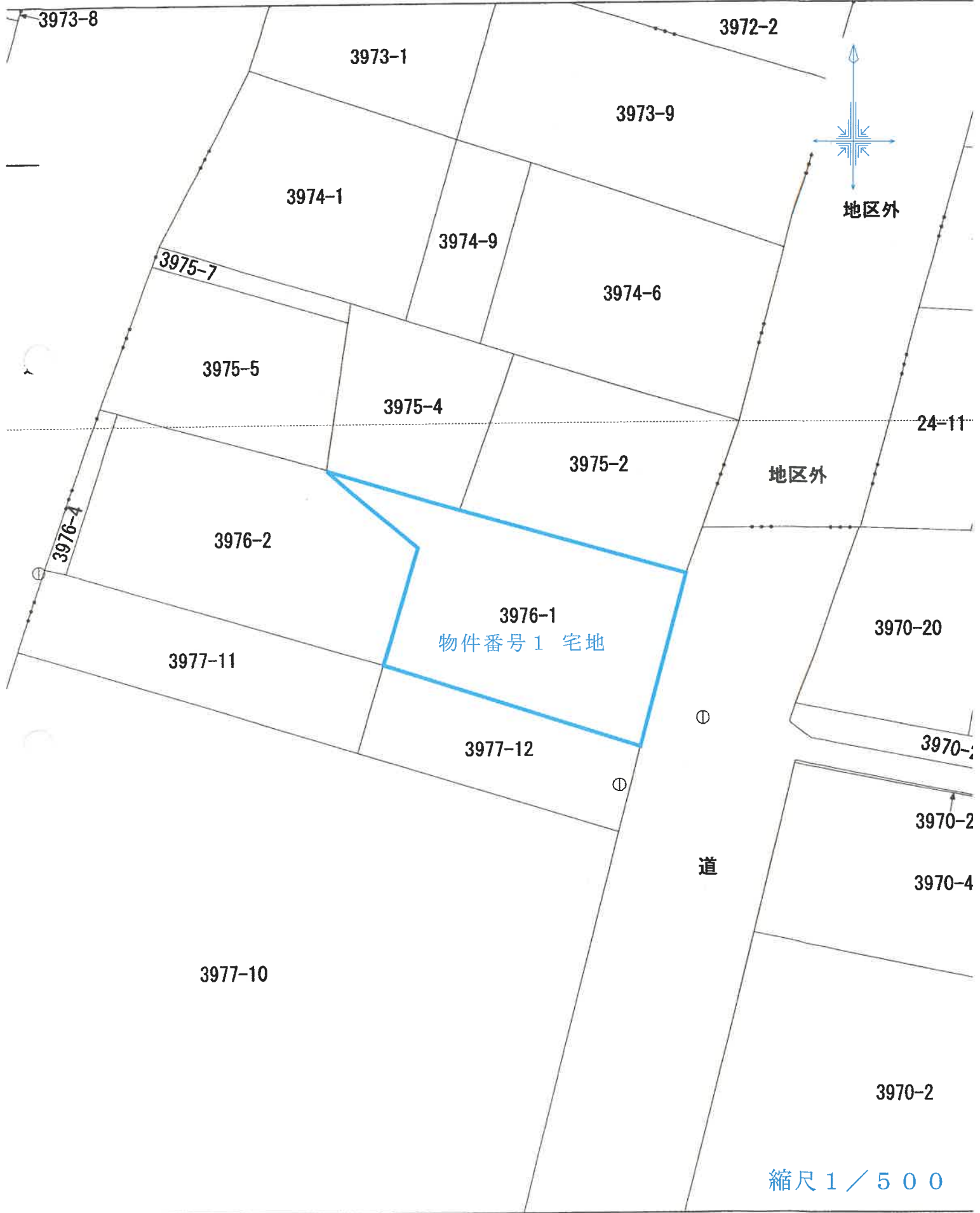


国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成12年11月8日

整理番号 043482

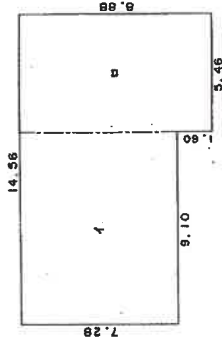
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3976-1-3

建物の所在 土浦市東若松町3976番地1

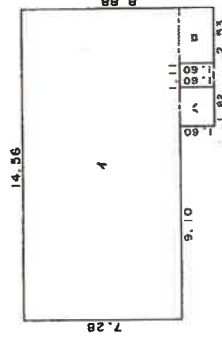
1 階



求積表

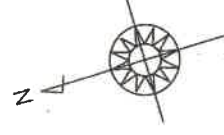
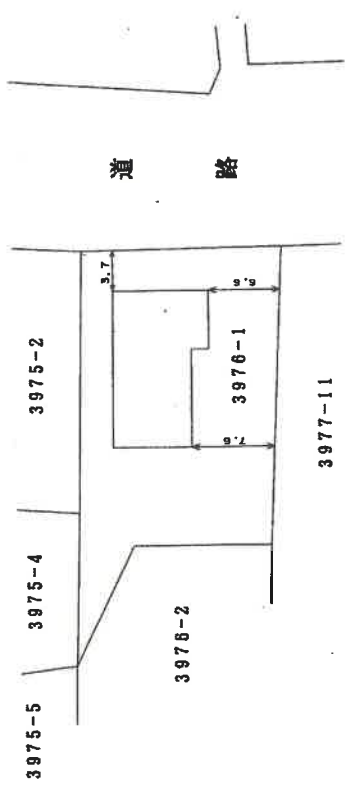
1	7.28 X 9.10	=	66.2480
□	8.88 X 5.46	=	48.4848
合計			114.7328
床面積			114.73 m ²

2 階



求積表

1	7.28 X 14.56	=	105.9968
□	1.60 X 2.53	=	4.0480
△	1.60 X 1.82	=	2.9120
合計			112.9568
床面積			112.95 m ²



作製者

(平成12年9月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

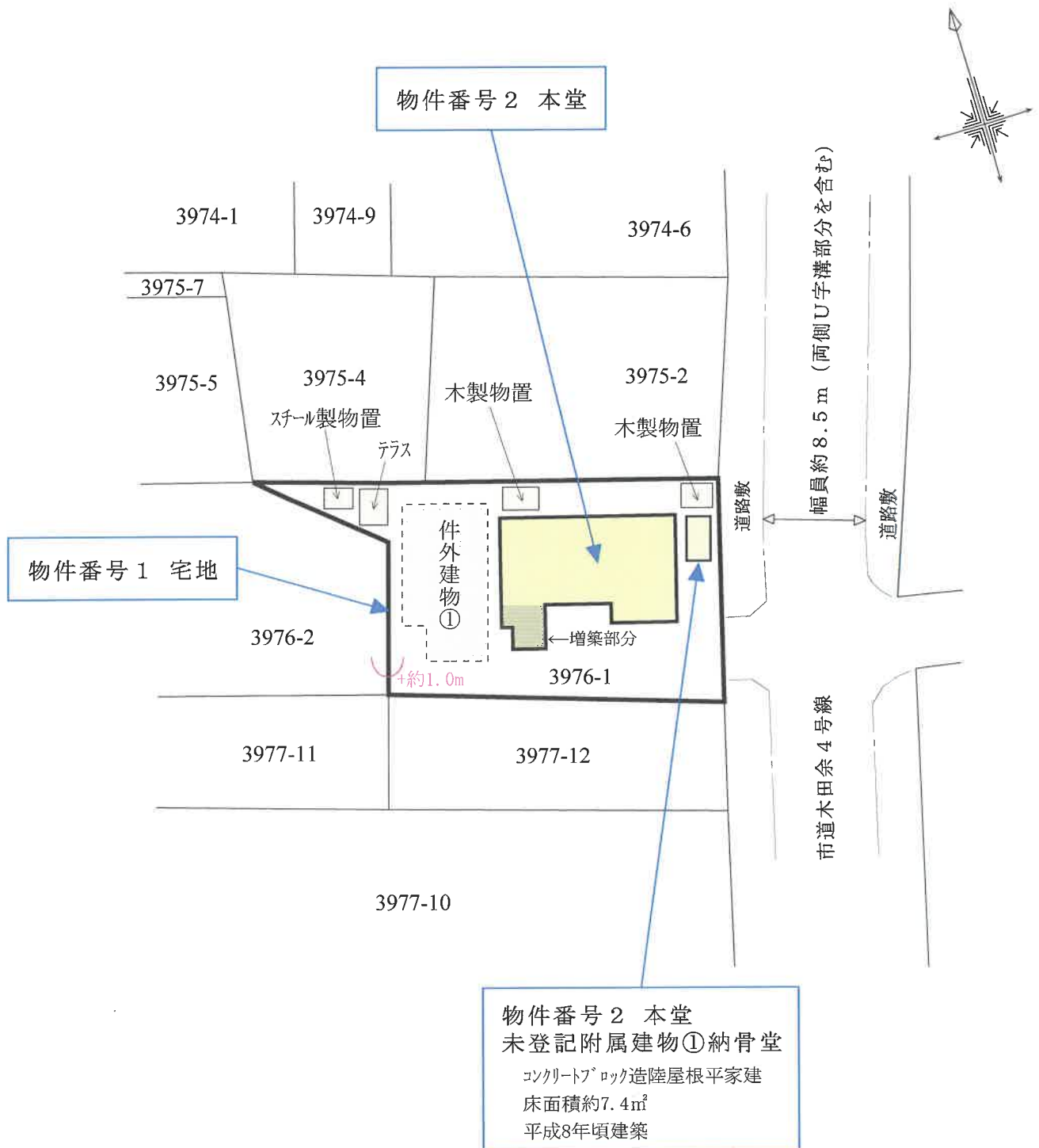
(茨城県建築士会所属)

H12.11.8

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6月10日 水戸地方事務局土浦支局

登記官

土地建物位置関係図

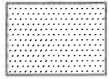


物件番号2 本堂
未登記附属建物①納骨堂
コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積約7.4㎡
平成8年頃建築

件外建物①の概要

所在	土浦市東若松町3976番1
家屋番号	3976番1の2
種類	居宅
構造	軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
床面積	86.20㎡
所有者	A

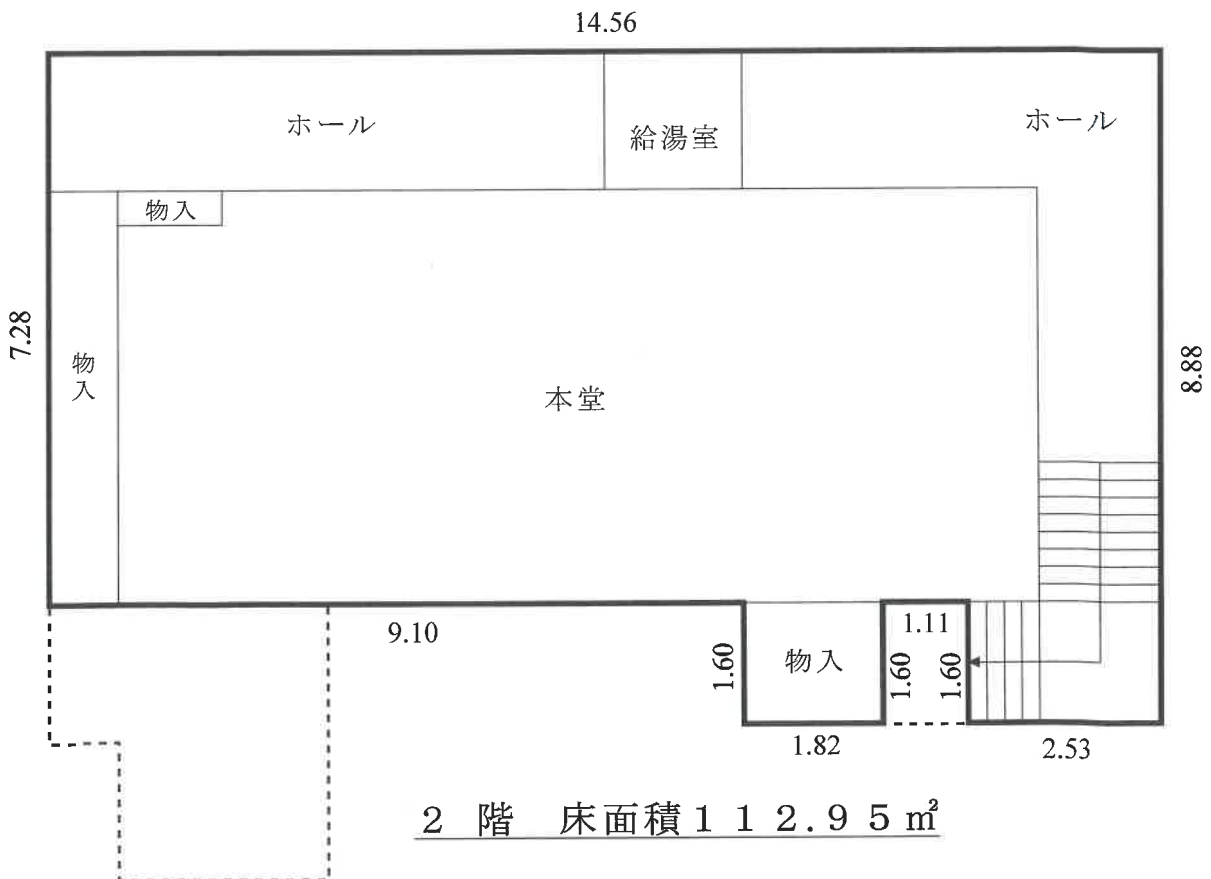
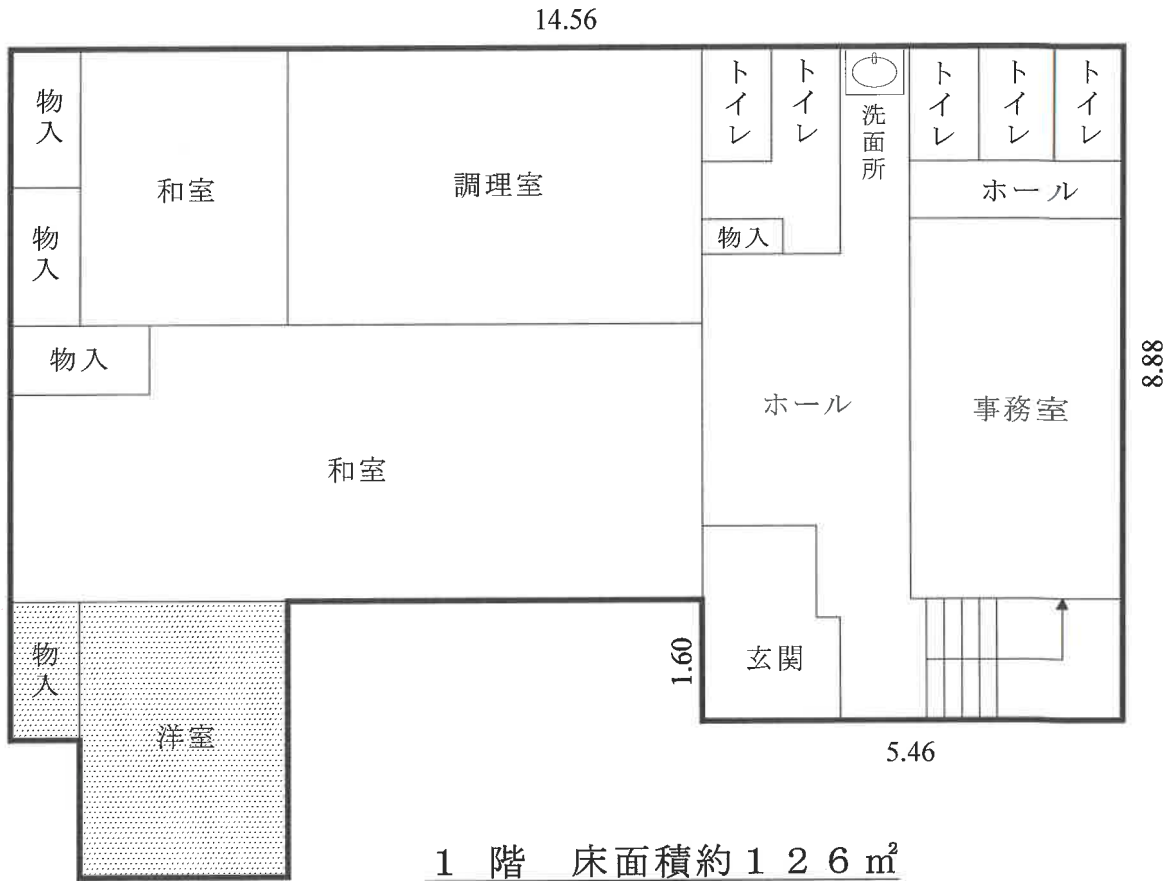
縮尺 1 / 500



: 増築部分

間取図 No. 1

物件番号 2 本堂



縮尺 1 / 100

間取図No. 2

物件番号 2 本堂
未登記附属建物①納骨堂



床面積約 7.4 m²

縮尺 1 / 100

求意見書

説田賢哉殿

令和 7年 6月 3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 7年 6月 3日

評価人

説田賢哉

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市東若松町
 地 番 3976番1
 地 目 宅地
 地 積 521.82平方メートル
- 2 所 在 土浦市東若松町3976番地1
 家屋 番号 3976番1の3
 種 類 本堂
 構 造 木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 114.73平方メートル
 2階 112.95平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126平方メートル
 2階 112.95平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 納骨堂
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 約7.4平方メートル

