

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 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 8 年 2 月 6 日から 令和 8 年 2 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 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 8 年 3 月 13 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 8 年 2 月 24 日から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 13 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	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	57,288	12,276
1	2,900,000				
2	600,000				

物 件 目 録

1 所 在 土浦市天川二丁目

地 番 1008番569

地 目 宅地

地 積 200.51平方メートル

所有者 株式会社興立

2 所 在 土浦市天川二丁目1008番地569、1446番地
6

家屋 番号 1008番569

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24平方メートル

所有者 株式会社日本コーポレーション

物 件 明 細 書

令和 7年10月24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2】

Bが占有している。同人の賃借権は、買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件建物（一部）のために、その敷地（地番：1446番6，地積：33平方メートル，所有者：土浦ホーム株式会社）につき敷地利用権は不明である。

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 土浦市天川二丁目

地 番 1008番569

地 目 宅地

地 積 200.51平方メートル

所有者 株式会社興立

2 所 在 土浦市天川二丁目1008番地569、1446番地
6

家屋 番号 1008番569

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24平方メートル

所有者 株式会社日本コーポレーション

令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 4 月 4 日受理
令和 7 年 5 月 **23** 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 溝 井 隆 夫

(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 土浦市天川二丁目
地 番 1008番569
地 目 宅地
地 積 200.51平方メートル

所有者 株式会社興立

2 所 在 土浦市天川二丁目1008番地569、1446番地
6
家屋 番号 1008番569
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 66.24平方メートル

所有者 株式会社日本コーポレーション

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	土浦市天川二丁目6番2号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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(株興立) ☒ その他の者(株日本コーポレーション) 上記の者が本土地及び下記目的外土地上に跨った状態で下記建物を所有し、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	本土地と北側隣地との間には高低差が存在する。 関係人から得られた陳述からは、上記その他の者の占有権原は不明であった。		
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： ☐ 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(B) その他の者が本建物を 事務所 として賃借している ☒ 「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	賃借人Bの内縁の夫であるCが物置代わりとして使用している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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

占有者及び占有権原 (物件 2 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 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ B (賃借人), ☒ C (Bの内縁の夫), ☒ D (本件各物件の管理者)) の陳述 / ☒ 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年1月15日	
最初の契約等	契約日	平成27年1月15日
	期間	平成27年1月15日から ☒ 平成29年1月14日まで2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7年1月15日から ☒ 令和9年1月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者 (株)KOYU エンターテインメントプロダクション)
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金 600,000 円 (壹ヶ月 50,000 円) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	
1 本件建物を実際に使用している者はBの内縁の夫であるCである。CはBと人的関係を有するため、Bの占有補助者であると認めた。 2 本件は他人物賃貸借と認められるが、本件各物件の所有者会社と貸主との関係は不明である。 3 B及びCの陳述によると、賃貸借契約書には、契約期間が「平成15年1月15日から平成17年1月14日」の2年間となっているが、実際には「平成27年1月15日から平成29年1月14日」の間違いであるとのことであった。		

(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)

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所 在	土浦市天川二丁目	
地 番	1 4 4 6 番 6	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地 積	3 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(土浦ホーム株式会社)	
そ の 他 の 事 項	本目的外土地所有者会社は、商業登記記録によれば、平成27年1月20日会社法第472条第1項の規定により解散し、令和7年1月24日付にて商業登記規則第81条第1項による登記記録閉鎖となっている。	
☐ 関係人(☐ (所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成2年5月24日(物件2建物の登記記録上の新築日)	
最初 の契 約等	契約日	平成 年 月 ころ
	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
■ B (賃借人)	1 物件2建物は私(B)が最初に賃貸借契約を締結しました。 2 現在, 物件2建物を使用しているのは内縁の夫のCです。 3 賃料もCが支払っていますし, 私としては, とくに賃借人はCへ変更されていると思っていました。 4 本件各物件の代表者代表清算人のAさんは全く存じ上げません。 (令和7年4月7日聴取)
■ C (Bの内縁の夫)	1 本件建物は私が物置として使用しています。 2 当初の賃貸借契約書がありますので, 返信用封筒をお送りいただければそのコピーを郵送することは可能です。 3 本件各物件はDが管理しているため, 賃料はDさんが代表を務める会社(ワールドインターン株式会社)へ, 私が屋号として使用しているイエローボックスの名を使って毎月5万円ずつの振り込みを継続しています。更新料も同様に支払っています。 4 本件建物には天井部分にシミがあります。 5 私もAさんは知りません。 6 賃貸借契約書の契約期間に間違いがあり, 実際は3枚目記載のとおりです。 (令和7年4月8日及び5月22日聴取)
■ D (本件各物件の管理者と称する者)	1 私は本件各物件の管理をしている者です。本件各物件の前身の各会社(㈱高雄建設, および(有)高雄不動産)の代表を務めていたEさんが亡くなる前に, Eさんから本件各物件の管理を頼まれたため, 管理人として動いています。Eさんから交付された委任状が手元にありますので, 後日, 提示します。なお, Eさんは貸主会社の代表も務めていました。 2 本件各物件所有者会社代表者代表清算人のAさんは, 亡Eさんのビジネスパートナーだったと聞いていますが, それ以上のことは知りません。土浦ホーム株式会社については何も知りません。 3 本件各物件は現在, 使用している方がいますので, なるべくその方に迷惑がかからないようにすべく, 債権者側と交渉を続けてきましたが, 私も債権者側もAさんと連絡を取ることができなかったため, 債権者側が競売手続に踏み切ったのだと思います。 (令和7年4月8日及び5月22日聴取)
■ F (亡Eの子)	1 私は本件各物件の前身の会社(有)高雄不動産及び㈱高雄建設)及び貸主会社の役員でしたが, 仕事はすべて亡父Eが仕切っていたので, 本件各物件について知っていることは何もありません。 2 Aさんや土浦ホーム株式会社についても全く存知上げません。 (令和7年5月7日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目から4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内では、天井部分にシミや浮きがあった。
- 4 商業登記記録によれば、賃貸借契約書の貸主として記載されている株式会社KOYUエンターテイメントプロダクションは、令和6年12月11日会社法第472条第1項の規定により解散と記載されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 4 月 4 日(金)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 4 月 7 日(月) 16:00-16:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和7年 4 月 8 日(火) 16:10-16:30	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 4 月 8 日(火)	当 庁	Cへ封書送付
令和7年 4 月 9 日(水) 09:00-09:05	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	目的外土地(地番:1446-6)等の登記記録取得
令和7年 5 月 1 日(木) 16:30-16:35	水戸地方法務局取手出張所	目的外土地(地番:1446-6)の所有者会社(土浦ホーム株式会社)の商業登記記録取得
令和7年 5 月 7 日(水) 13:10-13:15	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 5 月 22 日(木) 09:45-10:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行

(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 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

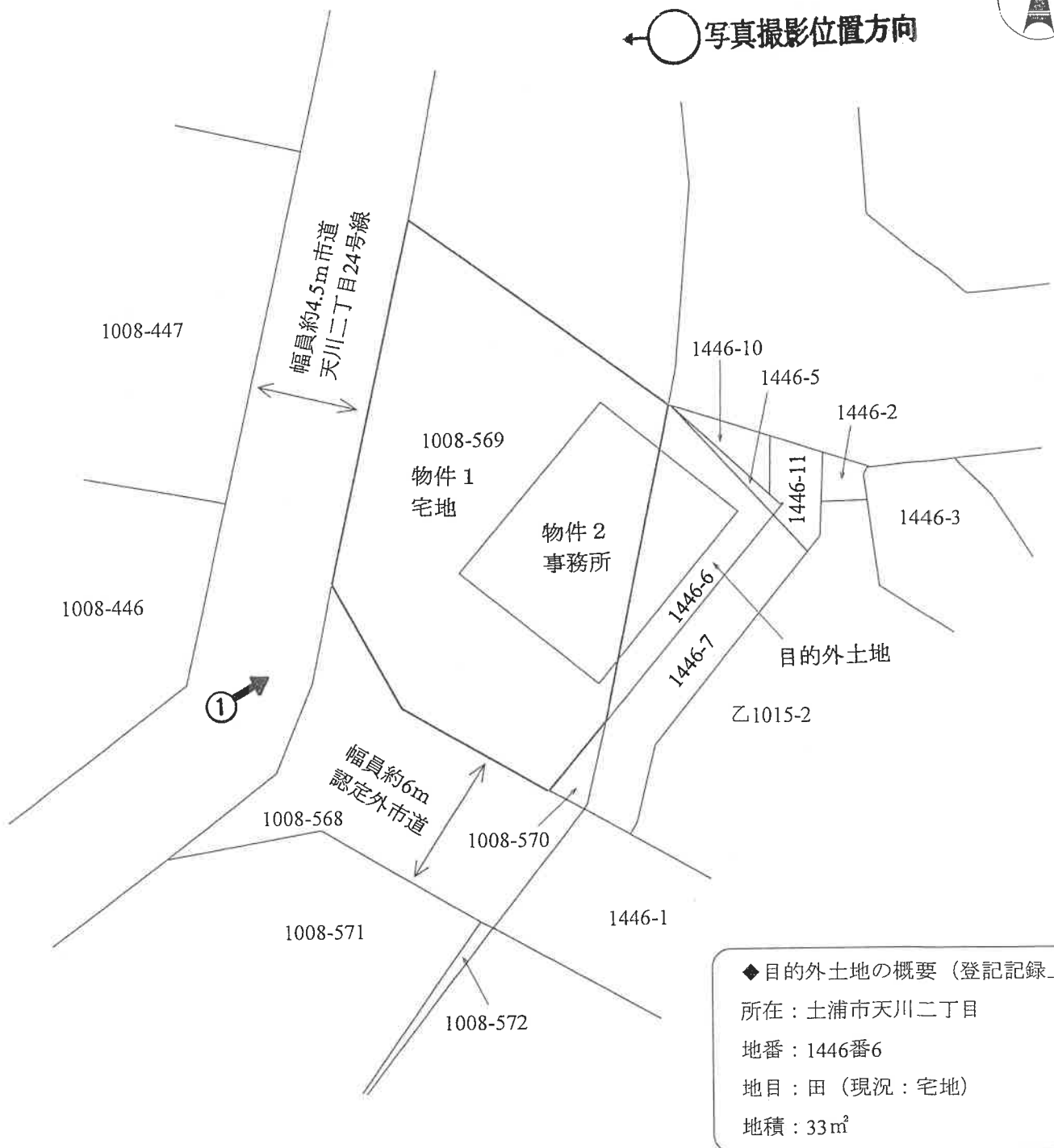
(7 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



写真撮影位置方向



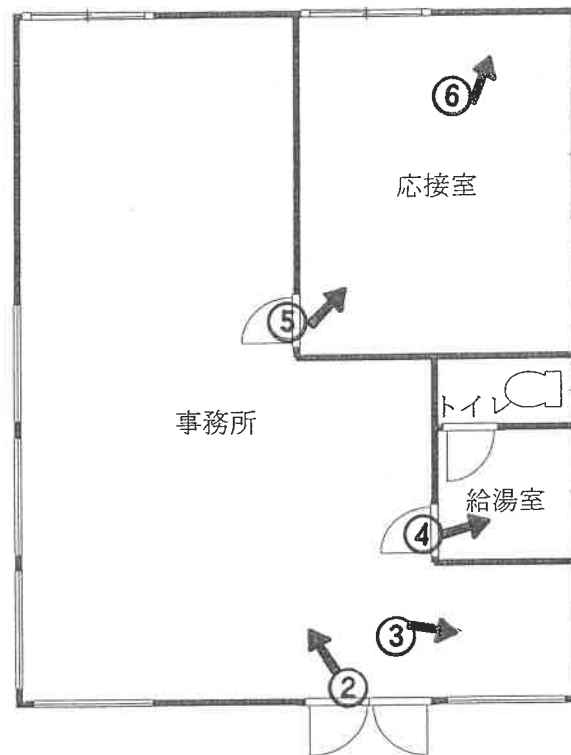
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

物件2 事務所



←○写真撮影位置方向



1階 床面積 66.24㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。



①



②



③

天井のシミ



④

⑤



⑥

天井の浮き



令和 7年（ケ）第 16号
令和 7年 4月 4日 受 命
令和 7年 5月22日 現地調査
令和 7年 5月23日 評 価
令和 7年 5月26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 3,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,900,000円
物件2（建物）	金 600,000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の価格は物件1及び目的外土地の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	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件2建物は物件1土地と目的外土地（地番1446番6）に跨って建築されている。 【目的外土地の概要（登記記録上）】 所在：土浦市天川二丁目 地番：1446番6 地目：田（現況：宅地） 地積：33m²			

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、目的外土地1）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「土浦」駅の南西方約3.9km（道路距離） 関東鉄道「天川公園前」バス停の北方約220m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100%
画 地 条 件	物件1土地 地積：200.51㎡ 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	南西側約6m舗装認定外市道 （建築基準法第42条1項2号道路に該当） 西側約4.5m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1土地と目的外土地（地番1446番6）を一体として、物件2 建物の敷地として利用されている。 （物件1土地及び目的外土地には物件2建物の法定地上権は成立 しない。） ※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：あり 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、役所等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	目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染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。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) 平成 2年 5月24日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼 天 井 化粧石膏ボード 床 Pタイル 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1階建 現況用途 事務所 間取り 間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	Bが事務所として賃借してBの内縁の夫であるCが物置代わりとして使用している。

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：平成2年5月17日、土建第109号 ・検査済証：記録なし なお、用途地域が第1種低層住居専用地域であり、事務所単独用途での建築はできない。建築計画概要書によると主要用途が事務所併用住宅として建築確認を得た経緯があるが、本件建物は事務所であり、遵法性に疑義が生じている。 ②経年による劣化のほか、天井ボードにシミ、浮き等が確認された。 ③屋根の上によしずが置かれているが、朽ちた状態にある。
---------	--

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	35,400	1.03	200.51	0.90	6,580,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/98.0 \times 100/103.0 = 35,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲2

◇地域格差：街路条件+2.0 交通・接近条件+1.0

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）

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	170,000	66.24	0.04	450,000

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：66.24㎡

ウ 現 価 率

経過年数35年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価30%)≒0.04

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	6,580,000	0.10	場所的利益	660,000

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	35,400	1.03	33	0.90	場所的利益 0.10	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/98.0 \times 100/103.0 = 35,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位▲2

◇地域格差：街路条件+2.0 交通・接近条件+1.0

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 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	6,580,000	-660,000		0.70	0.70	2,900,000
2	450,000	+770,000	1.00	0.70	0.70	600,000
一括価格（合計）						3,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物が目的外土地に跨っていること、遵法性に疑義が生じていることを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-15

所 在：土浦市天川一丁目1008番15

「土浦市天川1-3-2」

地 目：宅 地

価 格：35,600円／㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の南西方約3.4km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東側8m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 公図写
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 土浦市天川二丁目
地 番 1008番569
地 目 宅地
地 積 200.51平方メートル

所有者 株式会社興立

2 所 在 土浦市天川二丁目1008番地569、1446番地
6

家屋 番号 1008番569

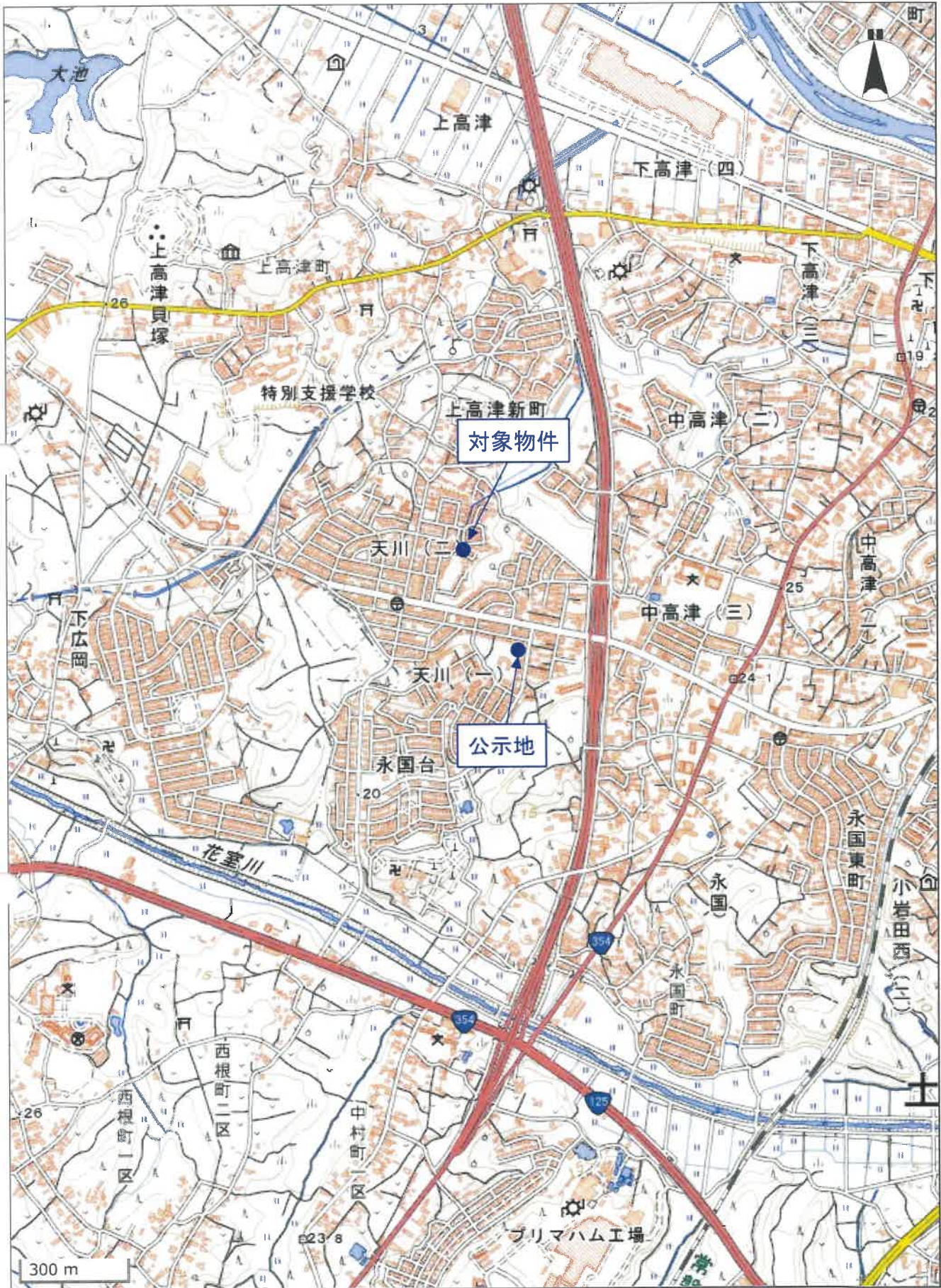
種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 66.24平方メートル

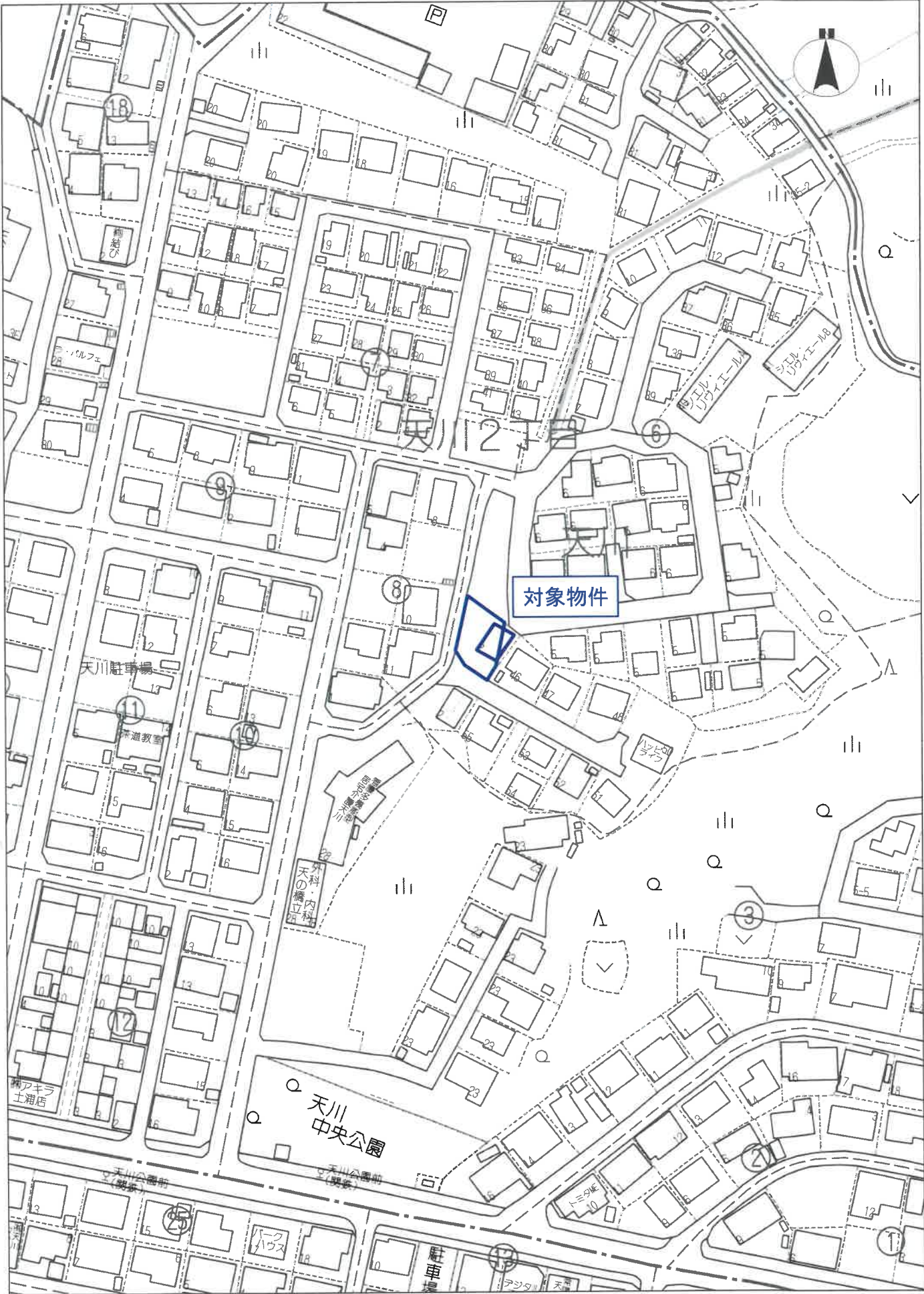
所有者 株式会社日本コーポレーション

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

1:1500

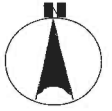
ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号



縮尺 500分の1

地図(法第14条第1項)写

イ	1023-2	ハ	1289-2	ホ	1289-8	ト	1446-10	リ	1446-5
ロ	1289-1	ニ	1289-20	ヘ	1292-12	チ	1446-11	ヌ	1300-1



地区外

目的外土地

外

縮尺 500分の1

登記年月日：平成25年5月16日

管理番号 008528

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
NO. ① 1008-568			
イ	6.44	2.60	16.7440
ロ	5.88	1.63	9.5844
ハ	10.20	0.66	6.7320
ニ	10.20	3.08	31.4160
ホ	9.27	4.37	40.5099
ヘ	9.27	4.86	45.0522
ト	6.12	0.53	3.2436
チ	6.12	1.64	10.0368
		倍面積	163.3189
		倍面積	81.65945
		地積	81.65 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
NO. ② 1008-569			
イ	15.17	11.82	179.3094
ロ	14.01	1.97	27.5997
ハ	14.08	9.19	129.3952
ニ	12.31	3.27	40.2537
ホ	8.13	3.01	24.4713
		倍面積	401.0293
		倍面積	200.51465
		地積	200.51 m ²

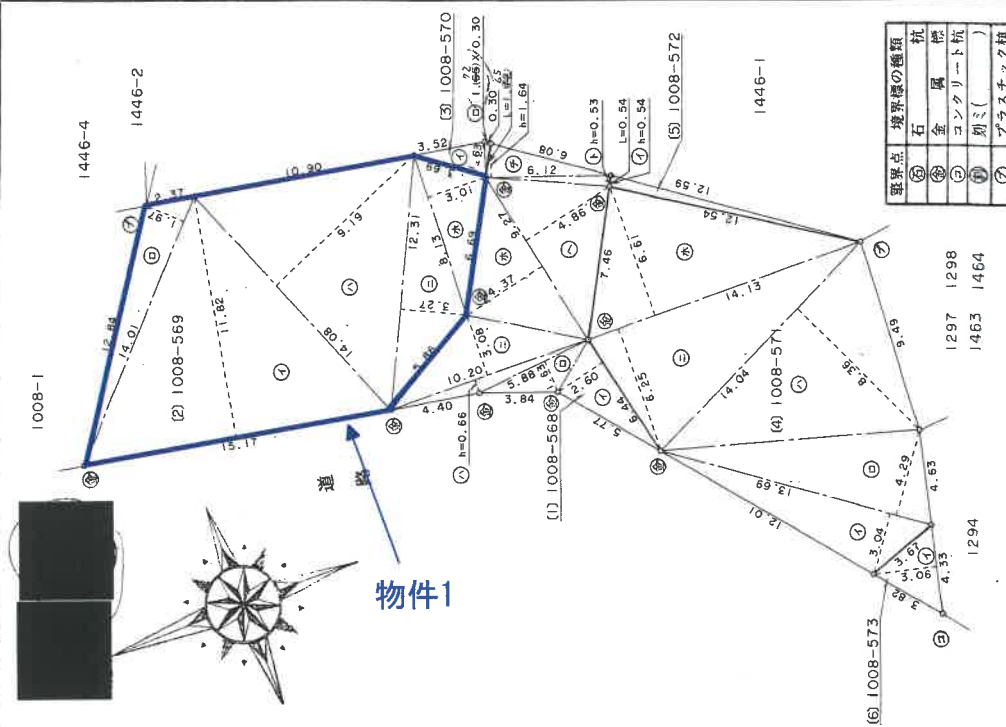
地番	底辺	高さ	倍面積
NO. ③ 1008-570			
イ	3.69	1.63	6.0147
ロ	1.72	0.30	0.5160
		倍面積	6.5307
		地積	3.26535

地番	底辺	高さ	倍面積
NO. ④ 1008-571			
イ	13.69	3.04	41.6176
ロ	13.69	4.29	58.7301
ハ	14.04	8.36	117.3744
ニ	14.13	6.25	88.3125
ホ	14.13	6.61	93.3993
		倍面積	399.4339
		倍面積	199.71695
		地積	199.71 m ²

地積測量図

番 1008-568 ~ 573

土地の所在 土浦市天川三丁目



境界点	境界線の種類
①	杭
②	石
③	金
④	コンクリート杭
⑤	銅ミ
⑥	プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

平成 25.15 年 月 日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

412-5-16

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年6月11日

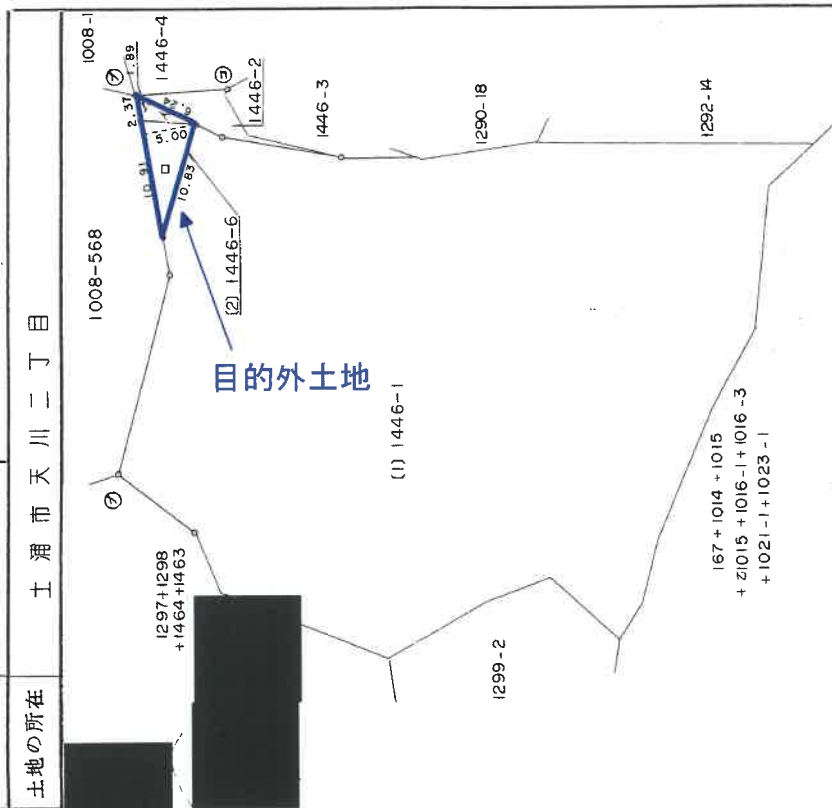
管理番号 008649

新 龍/446-11 後

地積測量図

地番 1446-1, 1446-5

土地の所在 土浦市天川二丁目



目的外土地

(1) 1446-1

三斜求積表

地番 ② 1446-6	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
イ	1	6.24	1.89		11.7936	
	ロ	10.91	5.00		54.5500	
				倍面積	66.3436	
				面積	33.17180	
				地積	33	m ²

残地番 ① 1446-1	公簿	2293.38272	総計	33.17180
			残地	2260.21092
			地積	2260

地積測量図写

境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	
④	別注()	
⑤	プラスチック杭	

縮尺 1/500

申請人

2.5.15 年 月 日(作成)

土地家屋調査士

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

172-6-1

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

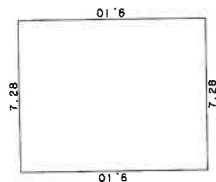
建物図面
各階平面図

家屋番号 1008-569

建物の所在 土浦市天川二丁目1008番地569・1446番地6

管理番号 003492

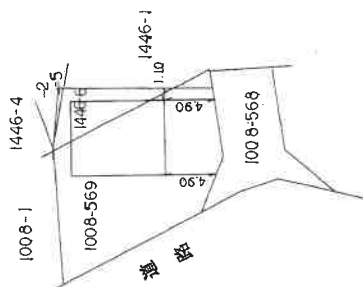
各階平面図



求積表

9.10 x 7.28	=	66.2480
床面積		66.24 m ²

物件2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

日作製

作製者

土地調査士
家屋調査士

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



※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。

間 取 図

物件2 事務所



1階 床面積 66.24㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。