

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 27 日から 令和 8 年 3 月 6 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 13 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 8 年 4 月 3 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 8 年 3 月 16 日から 令和 8 年 3 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 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 2 月 2 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	77, 550, 000 62, 040, 000	一括	15, 510, 000	1, 551, 796	347, 169
1	17, 300, 000				
2	60, 250, 000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 19番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1378.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町19番地6 |
| | 家屋 番号 | 19番6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 434.80平方メートル
2階 432.56平方メートル
3階 432.56平方メートル
地下1階 441.40平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11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2】

賃借権

範 囲 105号室

賃借人 C

期 限 令和7年5月25日

賃 料 月額55,000円

賃料前払 なし

敷 金 180,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 108号室

賃借人 E

期 限 令和9年3月31日

賃 料 月額56,000円

賃料前払 なし

敷 金 180,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 112号室
賃借人 F
期 限 令和7年6月8日
賃 料 月額60,000円
賃料前払 なし
敷 金 120,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 113号室
賃借人 G
期 限 令和7年5月26日
賃 料 月額59,000円
賃料前払 なし
敷 金 59,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 J
期 限 令和7年10月31日
賃 料 月額59,000円
賃料前払 なし
敷 金 118,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 307号室
賃借人 Q
期 限 令和7年9月10日
賃 料 月額42,000円
賃料前払 なし
敷 金 42,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 310号室

賃借人 S

期 限 令和8年4月27日

賃 料 月額42,000円

賃料前払 なし

敷 金 42,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室, 107号室, 110号室, 111号室, 203号室,
206号室, 301号室及び313号室につき本件所有者が占有している。

102号室につきAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

103号室につきBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

106号室につきDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

115号室につきHが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室につきIが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

204号室につきKが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

205号室につきLが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

302号室及び312号室につき日立建機株式会社が占有している。

同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

303号室につきNが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

305号室につきOが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

306号室につきPが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

308号室につき株式会社東京精密が占有している。

同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

311号室につきTが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

315号室につきVが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

101号室につき火災による損傷がある。

《 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 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 1 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 8 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町 1 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 4 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
3 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
地下 1 階 4 4 1 . 4 0 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 2 月 28 日受理
令和 7 年 **5** 月 **30** 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 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 1 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 8 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町 1 9 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 4 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
3 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
地下 1 階 4 4 1 . 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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			
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(破産管財人) ☒ その他の者 建物所有者が本建物の一部を 居宅(空き家) として占有している。 その他の者らがその他の部分を 居宅 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	1 101号室が火災鎮火後のままとっている。 2 エレベータが使用不可である。		
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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 30・1・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円	共益費月額3,000 円 駐車場 P031 を利用中
	A		自令 6・1・1 至令 7・12・31				☒ 敷 ☐ 保 96,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・10・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円	共益費月額3,000 円 駐車場 P025 を利用中
	B		自令 5・10・1 至令 7・9・30				☒ 敷 ☐ 保 96,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 105 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 21・5・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円	共益費月額3,000 円 駐車場 P001, P029(別 額3,000 円)を利用中
	C		自令 5・5・26 至令 7・5・25				☒ 敷 ☐ 保 180,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 106 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	共益費月額3,000 円 駐車場 P002, P028(別 額3,300 円)を利用中
	D		自令 5・7・15 至令 7・7・14				☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 107 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 108 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27・ 4・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P008 を利用中
	E		自 令 7・ 4・ 1 至 令 9・ 3・ 31				☒ 敷 ☐ 保 180,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 110 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 111 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 112 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 25・ 6・ 9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P035, P030 (別 額 3,300 円) を利用中
	F		自 令 5・ 6・ 9 至 令 7・ 6・ 8				☒ 敷 ☐ 保 120,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 113 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27・ 5・ 27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P017 を利用中
	G		自 令 5・ 5・ 27 至 令 7・ 5・ 26				☒ 敷 ☐ 保 59,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 115 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 5・ 11・ 16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円	共益費月額 4,000 円 駐車場 P009, P022 (別 額 3,300 円) を利用中
	H		自 令 5・ 11・ 16 至 令 7・ 11・ 15				☒ 敷 ☐ 保 108,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 2・ 9・ 26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 51,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P007 を利用中
	I		自令 6・ 9・ 26 至令 8・ 9・ 25				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 27・ 11・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P010 を利用中
	J		自令 5・ 11・ 1 至令 7・ 10・ 31				☒ 敷 ☐ 保 118,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 204 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4・ 12・ 12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P019 を利用中
	K		自令 6・ 12・ 12 至令 8・ 12・ 11				☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 205 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・ 2・ 29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円	共益費月額 4,000 円 駐車場 P011 を利用中
	L		自令 6・ 2・ 29 至令 8・ 2・ 27				☒ 敷 ☐ 保 108,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 206 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
賃料 月：毎月 年：毎年
敷金等 敷：敷金 保：保証金

（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 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 301 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空 室)		自 ・ ・ 至 ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 302 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3 ・ 1 ・ 30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 従業者のMが居住中 駐車場 P003 を利用中
	日立建機(株)		自令 7 ・ 1・30 至令 9 ・ 1・29				☒ 敷 ☐ 保 84,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 303 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29 ・ 3 ・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P018 を利用中
	N		自令 7 ・ 3・ 1 至令 9 ・ 2・28				☒ 敷 ☐ 保 84,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 305 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31 ・ 4 ・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P027 を利用中
	O		自令 7 ・ 4・ 1 至令 9 ・ 3・31				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 306 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 4 ・ 4 ・ 1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 48,000 円	駐車場 P006 を利用中
	P		自令 6 ・ 4・ 1 至令 8 ・ 3・31				☒ 敷 ☐ 保 48,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 307 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 23 ・ 9 ・ 11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P004 を利用中
	Q		自令 5 ・ 9・11 至令 7 ・ 9・10				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約					
2	☐ 全部 ☒ 308 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 6・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000 円	共益費月額 3,000 円 従業員の R が居住中 駐車場 P021 を利用中
	(株)東京精密		自令 6・5・1 至令 8・4・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 310 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 24・4・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P033 を利用中
	S		自令 6・4・28 至令 8・4・27				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 311 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P026 を利用中
	T		自令 7・4・1 至令 9・3・31				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 312 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 3・12・6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 従業員の U が居住中 駐車場 P016 を利用中
	日立建機(株)		自令 5・12・6 至令 7・12・5				☒ 敷 ☐ 保 84,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 313 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	所 有 者 (空室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 315 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29・12・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	共益費月額 3,000 円 駐車場 P014 を利用中
	V		自令 5・12・20 至令 7・12・19				☒ 敷 ☐ 保 42,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社従業者	1 本件各物件上(内)にて人が亡くなるような事件や事故はありません。 2 賃借人の方々と交わした契約書の写しを提出することは可能ですが、後日、受け取りに来ていただくことが条件です。 3 全30戸中の22戸に賃借人がいます。 4 本件建物の不具合ですが、エレベータが壊れており使用できません。築年数も経っていますので、何か発生するたびにその都度、可能な範囲での修繕をしています。 5 本件建物の101号室で昨年の11月に火災が発生しました。 6 駐車場は2台目から別料金となります。 (令和7年3月7日電話聴取)
■B (103号室入居者)	1 103号室は私が居宅として使用しており、同居人(知人)がいます。 2 103号室内の不具合は、ベランダ側の窓ガラスにヒビがあること、床が緩いところがあることです。なお、浴室の壁に補修跡があります。
■C (105号室入居者)	1 105号室は私が家族と居宅として使用しています。 2 105号室内で猫を飼っています。 3 105号室内の不具合は、浴室の排水が悪く、浴槽を使用できないことです。シャワーのみの使用でも足首まで排水が溜まってしまい困ります。 4 浴室の壁に補修跡があります。
■G (113号室入居者)	1 113号室は私が居宅として使用しています。 2 113号室内で猫を2匹飼っています。 3 113号室内の不具合は、地下のトイレの床面が緩いこと、浴室天井の点検口の板の表面が腐食していることくらいです。 4 浴室の壁に補修跡があります。
■K (204号室入居者)	1 204号室は私が居宅として使用しています。 2 204号室内で猫を3匹飼っています。 3 204号室内の不具合としては、台所シンクに穴が空いてしまったため、シリコン樹脂で簡単な補修がされているくらいです。
■L (205号室入居者)	1 205号室は私が家族とともに居宅として使用しています。 2 205号室内で猫を2匹飼っています。 3 205号室内での不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (8 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
■ P (306 号室入居者)	1 306 号室は私が居宅として使用しています。 2 306 号室内での不具合は、台所水道の蛇口根元付近から若干の水漏れがするくらいです。
■ S (310 号室入居者)	1 310 号室は私が居宅として使用しています。 2 310 号室内での不具合は、浴室の排水が悪いかもしれないくらいです。
■ T (311 号室入居者)	1 311 号室は私が居宅として使用しています。 2 311 号室内での不具合は特にありません。 (以上、令和7年4月12日聴取)
■ A (102 号室入居者)	1 102 号室は私が家族とともに居宅として使用しています。 2 102 号室内にて猫を飼っています。 3 102 号室内の不具合としては、壁やドアに穴が空いているくらいです。
■ F の妻 (112 号室入居者)	1 112 号室は私が契約者である夫 (F) らとともに家族で居宅として使用しています。 2 112 号室内にて犬を飼っています。 3 112 号室内の不具合としては、壁に穴が空いている、壁紙がめくれている、黒カビが気になる、くらいです。
■ H の同居者 (115 号室入居者)	1 115 号室は私が契約者である H とともに居宅として使用しています。H と私はまだ入籍していませんが、パートナーといった関係です。 2 115 号室内にて猫 2 匹を飼っています。 3 115 号室内の大きな不具合はありません。ただし、昨年 6 月に上階から漏水することがあり、家財の補償の話が進んでおらず困っています。なお、漏水による天井等の修繕は済んでいます。
■ J (202 号室入居者)	1 202 号室は私が家族とともに居宅として使用しています。 2 202 号室内にて猫を飼っています。 3 202 号室内の不具合としては、玄関側の部屋の黒カビが発生しやすいことや、冬の玄関ドアの結露がすごいことです。 4 黒カビは入居当初からこのような感じで、梅雨になると特にひどいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (9 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
■N (303号室入居者)	1 303号室は私が居宅として使用しています。 2 303号室内にて猫2匹を飼っています。 3 303号室内での不具合は、床面、壁、壁紙の損傷、洗面台の水の蛇口が回らない（お湯の方は回る）くらいです。 4 調査は玄関先での聴取のみでお願いします。部屋内の立入調査は断固拒否します。
■O (305号室入居者)	1 305号室は私が居宅として使用しています。 2 305号室内での不具合は、ベランダ側のガラスにヒビがあること、通気口に鳥の巣が作られてしまったままとなっていること、玄関ドアが冬場に結露でビチャビチャになること、床のきしみがあることです。
■U (312号室入居者会社従業員)	1 312号室は私が居宅として使用しています。 2 312号室内での不具合は特にありません。 3 312号室は借上社宅であり、私は賃借人会社の従業員です。
■V (315号室入居者)	1 315号室は私が居宅として使用しています。 2 315号室内での不具合は、浴室天井部分に剥がれがあること、壁の一部に凹みがあることです。 3 昨年の6月にトイレ付近の配管から水漏れが生じましたが、既に直していただいています。 (以上、令和7年4月14日聴取)
■I (201号室入居者)	1 201号室は私が家族とともに居宅として使用しています。 2 1階101号室で昨年が発生した火災の影響で、室内のにおいが特に気になります。 3 火災発生後から、つい先日まで313号室を代わりに使用していたので、まだ電気もガスも使い始めていません。ですので、これらが火災前のように正常に使えるかどうかは分かりません。 4 なお、313号室内での不具合は特になかったと思います。 (令和7年4月24日聴取)
■M (302号室入居者)	1 302号室は私が居宅として使用しています。 2 302号室内の不具合は特にありません。強いて言えば、たまに火災の影響によるにおいが気になることがあるくらいです。 3 302号室は借上社宅であり、私は賃借人会社の従業員です。 (令和7年4月25日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (10 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
■ E (108 号室入居者)	1 108 号室は私が家族と居宅として使用しています。 2 108 号室内で猫を飼っています。 3 不具合としては、1 階ベランダ側の窓ガラスが割れています。昨 年の厚さの影響だと思えます。 4 また、入居時からカビが多く、階段の壁が崩れ落ちているところ があります。 5 台所の水道の蛇口が取れてしまっていたり、床が緩いところがあ ったり、地下のトイレ前の床面がめくれてしまいドアの開閉ができ なくなったりしています。このトイレは10年以上使用していません。 6 10年以上前に上階(203号室)から漏水する事件がありました。
■ R (308 号室入居者)	1 308 号室は私が居宅として使用しています。 2 308 号室内での不具合は特にありません。築年数相当のいたみがある くらいだと思います。 3 308 号室は借上社宅であり、私は賃借人会社の従業者です。 (以上、令和7年4月26日聴取)
■破産管財人	1 本件土地について、隣地との境界争いや埋設物等の話は受けてい ません。 2 101号室は火災の前に漏水の事故も起こしていたと聞いてい ます。漏水がおきたのは令和6年7月ごろと聞いています。 3 本件建物内の各部屋についているエアコンやウォッシュレット 便座、洗面化粧台等はLPガス供給会社からの使用貸借を受けてい る物もいくつかあるようです。商慣行によるもののようです。 (令和7年5月28日聴取)

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

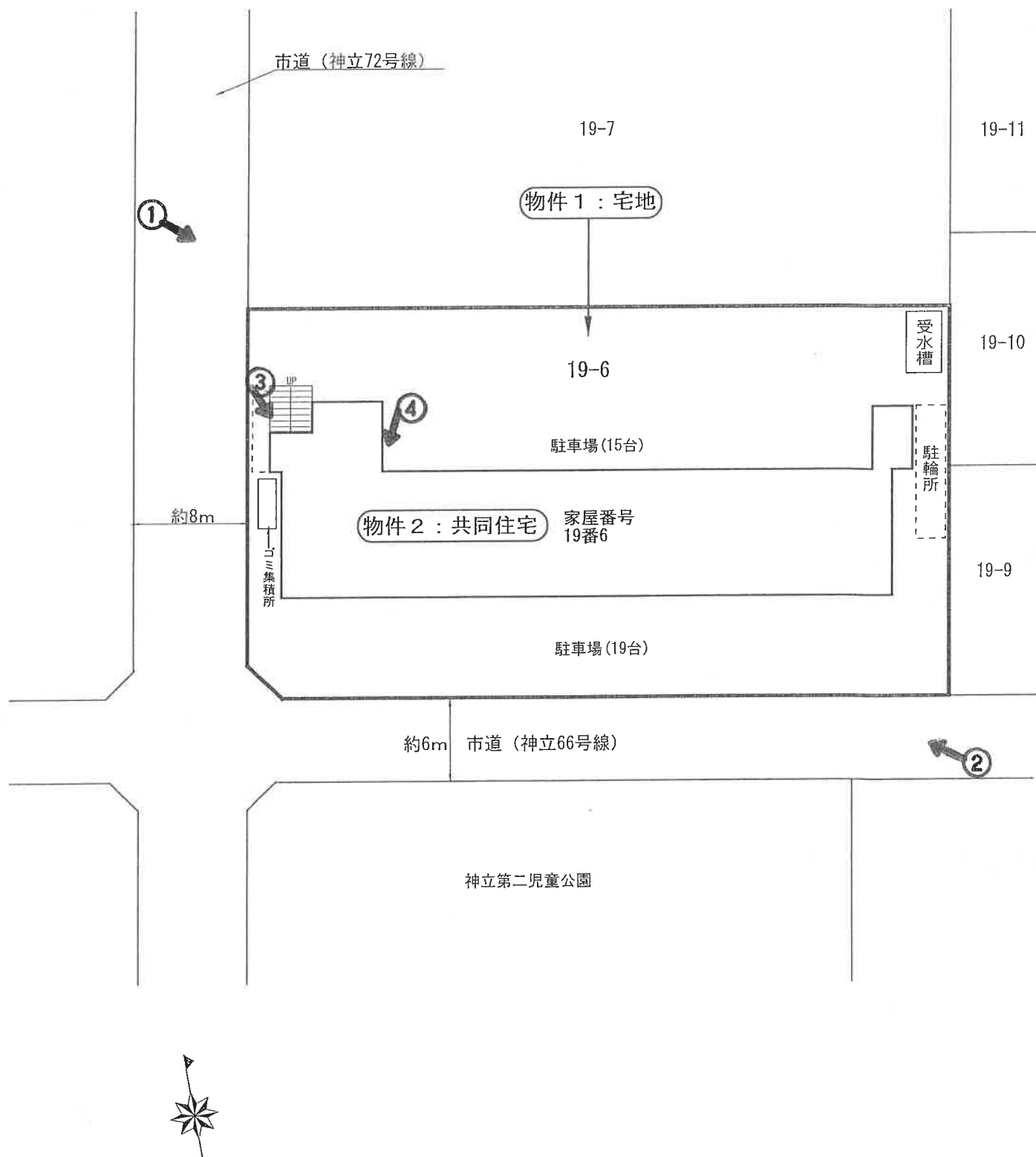
執行官の意見

- 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 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7枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内の損傷等については、関係人の陳述や添付の写真のとおりである。
- 4 本件建物1階の共用部分の扉4枚について、扉の金属製の枠が湾曲していたり、扉のノブ自体が回らず、解錠ができた1ヶ所を除いて、それらの内部を確認することができなかった。
- 5 303号室の居住者の協力が得られず、内部を確認することができなかった。
- 6 106号室及び307号室の賃借人とは連絡を取ることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2月28日(金)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付
令和7年 2 月 28 日(金) 16:10-16:40	物件所在地	■物件確認 ■外観写真撮影
令和7年 3 月 7 日(金) 15:00-15:15	当 庁	管理会社従業員電話聴取
令和7年 3 月 28 日(金) 13:00-13:20	物件所在地及び管理会社所在地	■各戸へ照会書面投函 ■契約書面受け取り
令和7年 4 月 11 日(金) 09:30-11:30	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年 4 月 12 日(土) 09:45-11:10	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和7年 4 月 14 日(月) 13:00-14:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和7年 4 月 17 日(木) 16:00-16:05	土浦市消防本部神立消防署	101号室の火災についての照会書面持参
令和7年 4 月 24 日(木) 16:00-16:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和7年 4 月 25 日(金) 15:40-16:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和7年 4 月 26 日(土) 10:50-11:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和7年 5 月 28 日(水) 11:40-11:55	当 庁	破産管財人電話聴取
(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 7 年 4 月 11 日 目的物件の空室部分について、管理会社から借りた鍵を使って、立会人 W を伴って立ち入った。 ☒ 令和 7 年 4 月 25 日 目的物件の一部は、不在で施錠されていたため、立会人 X を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



←○写真撮影位置・方向

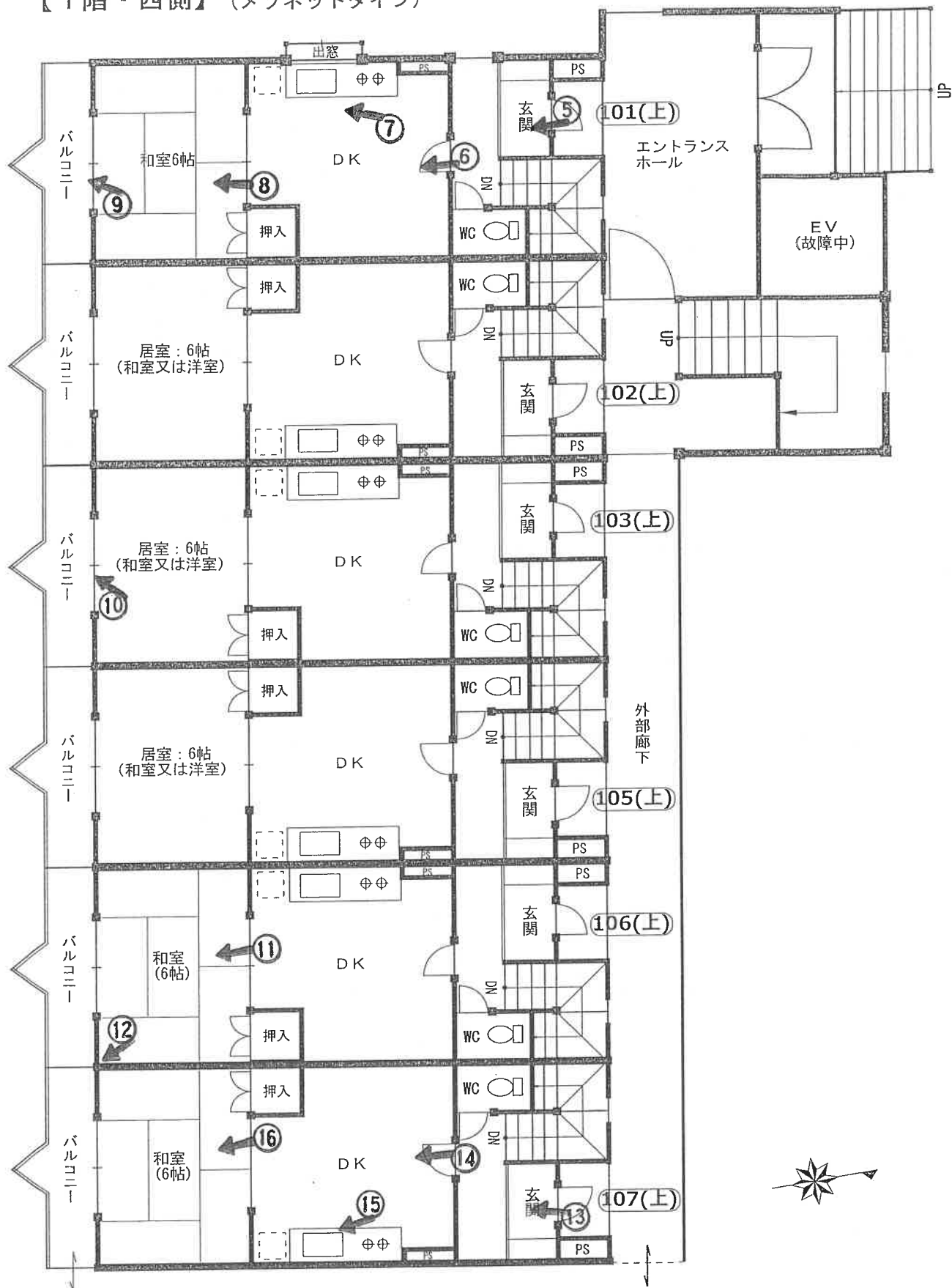
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。



建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【1階・西側】(メゾネットタイプ)



縮尺 約 1 : 100

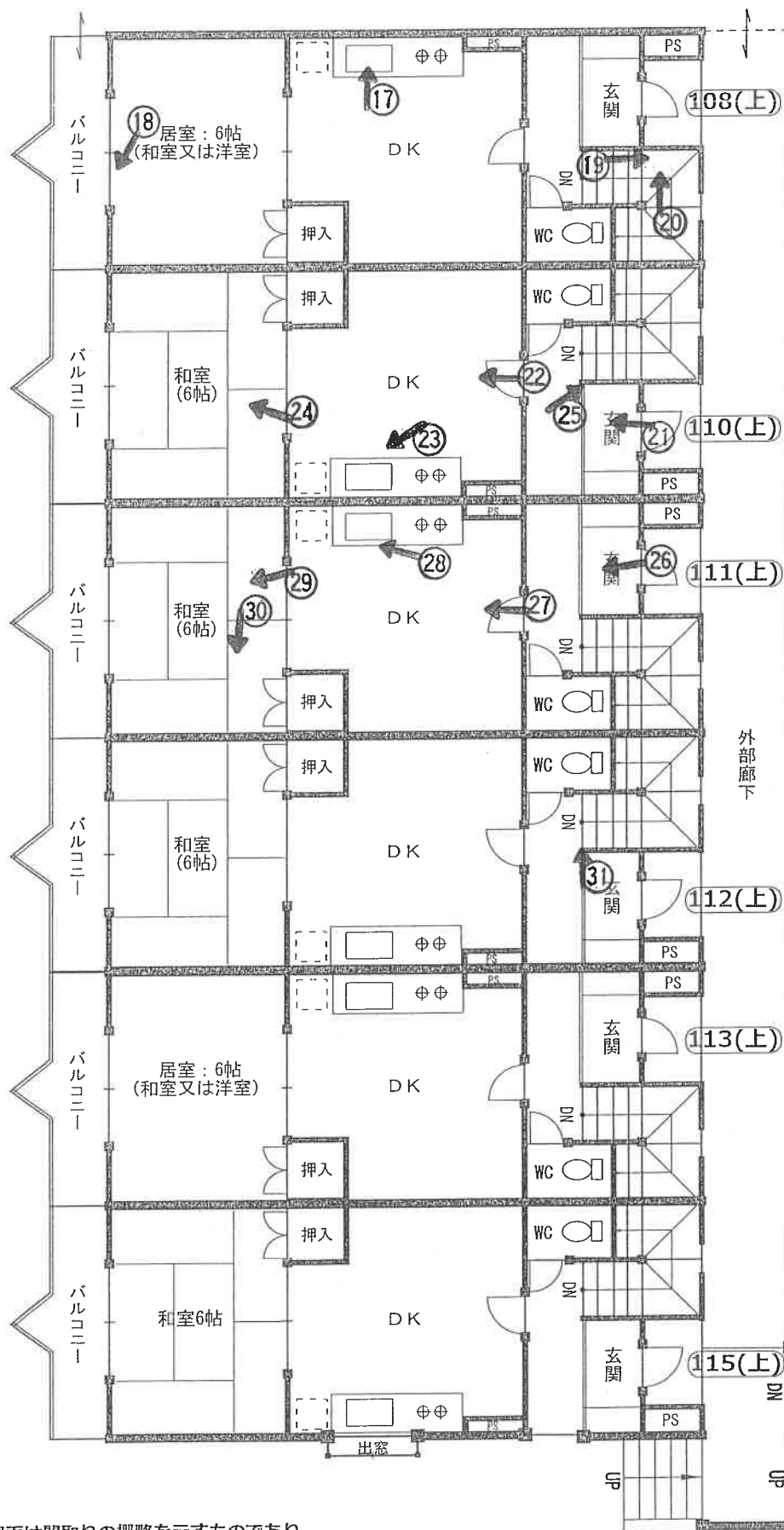
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件番号2:共同住宅

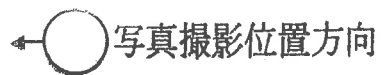
【1階・東側】 (メゾネットタイプ)



1階・床面積: 434.80㎡ (登記)

縮尺 約 1:100

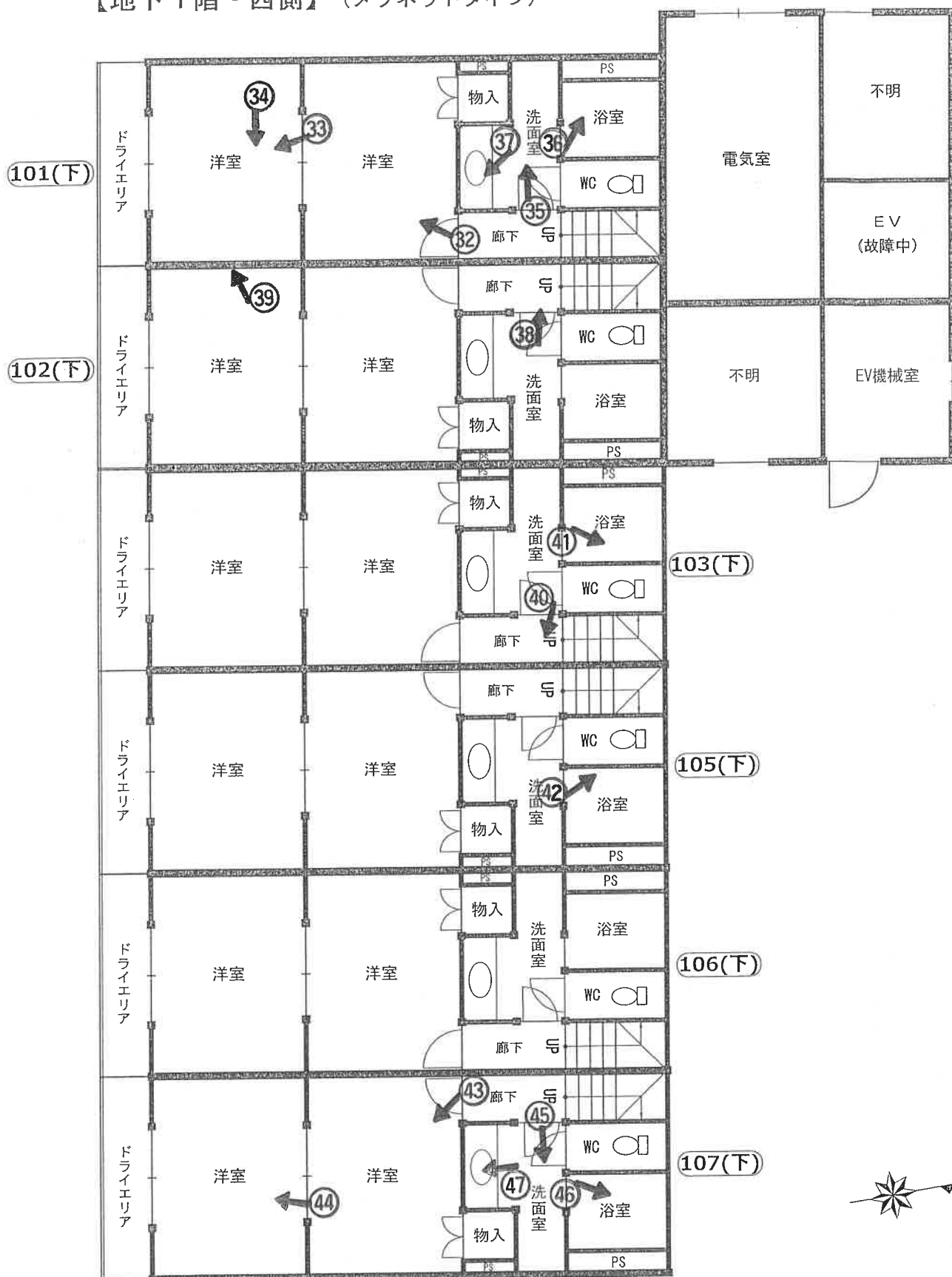
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【地下1階・西側】(メゾネットタイプ)



縮尺 約 1 : 100

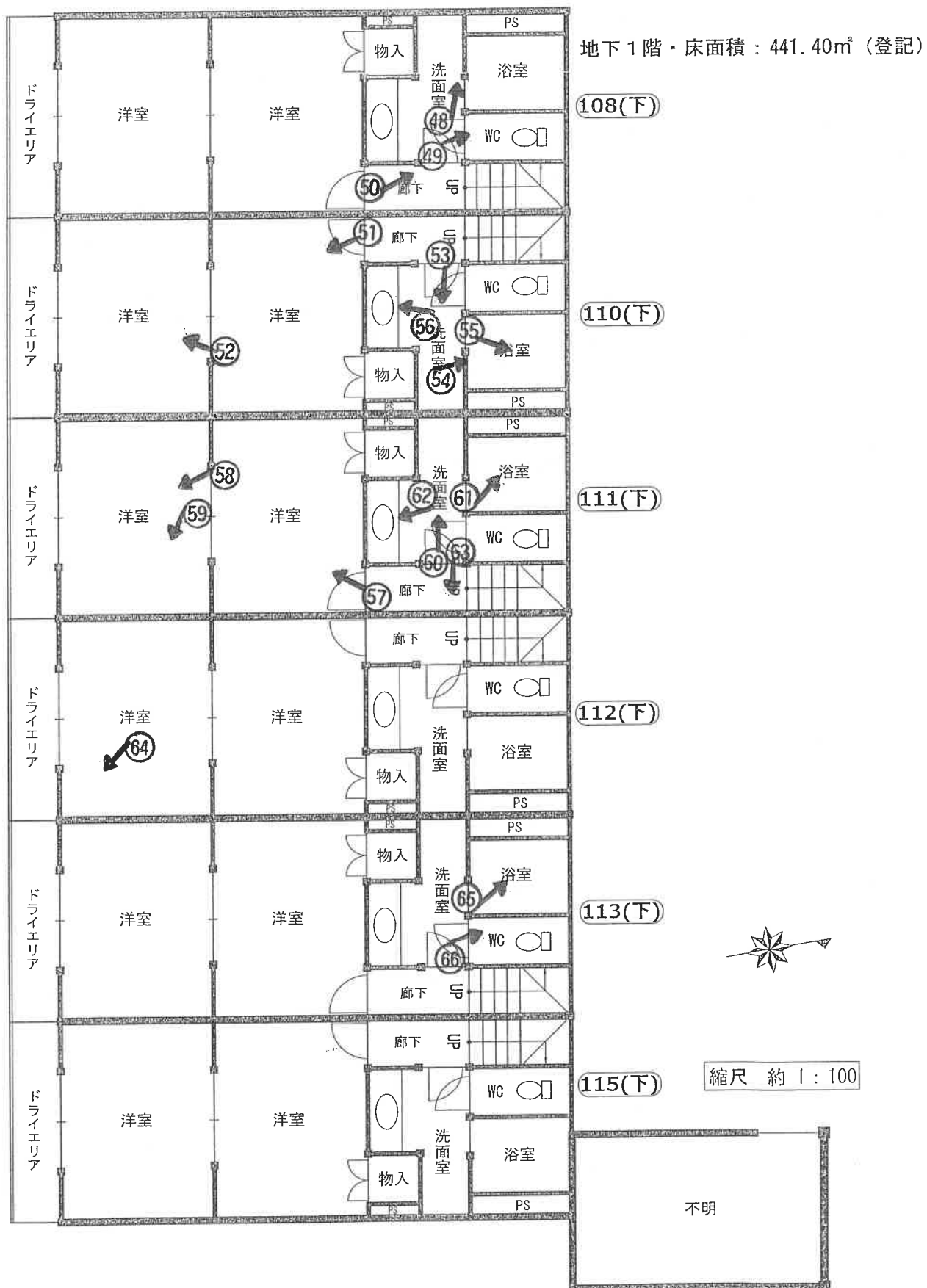
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【地下1階・東側】(メゾネットタイプ)



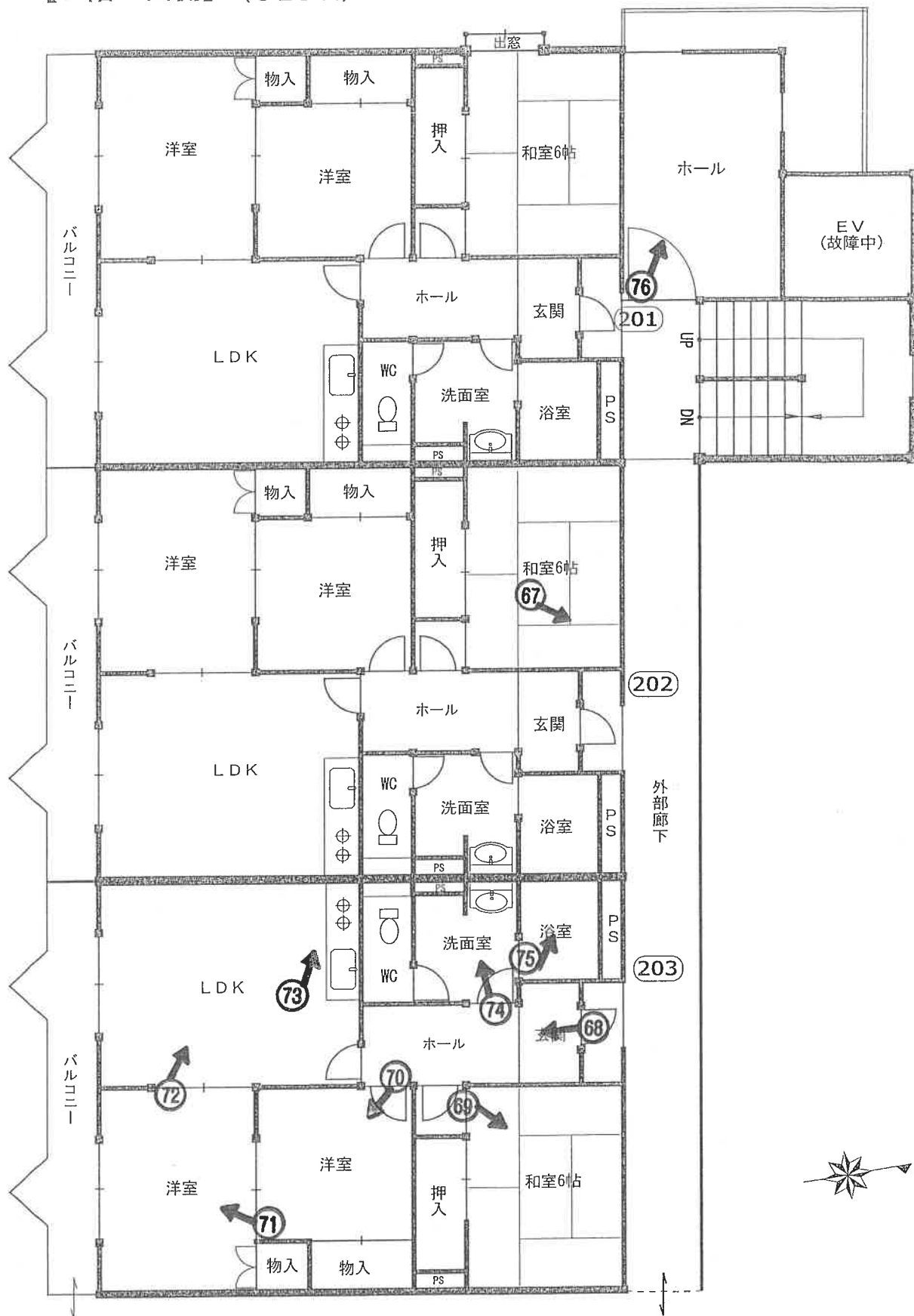
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



建物間取略図

物件番号2:共同住宅

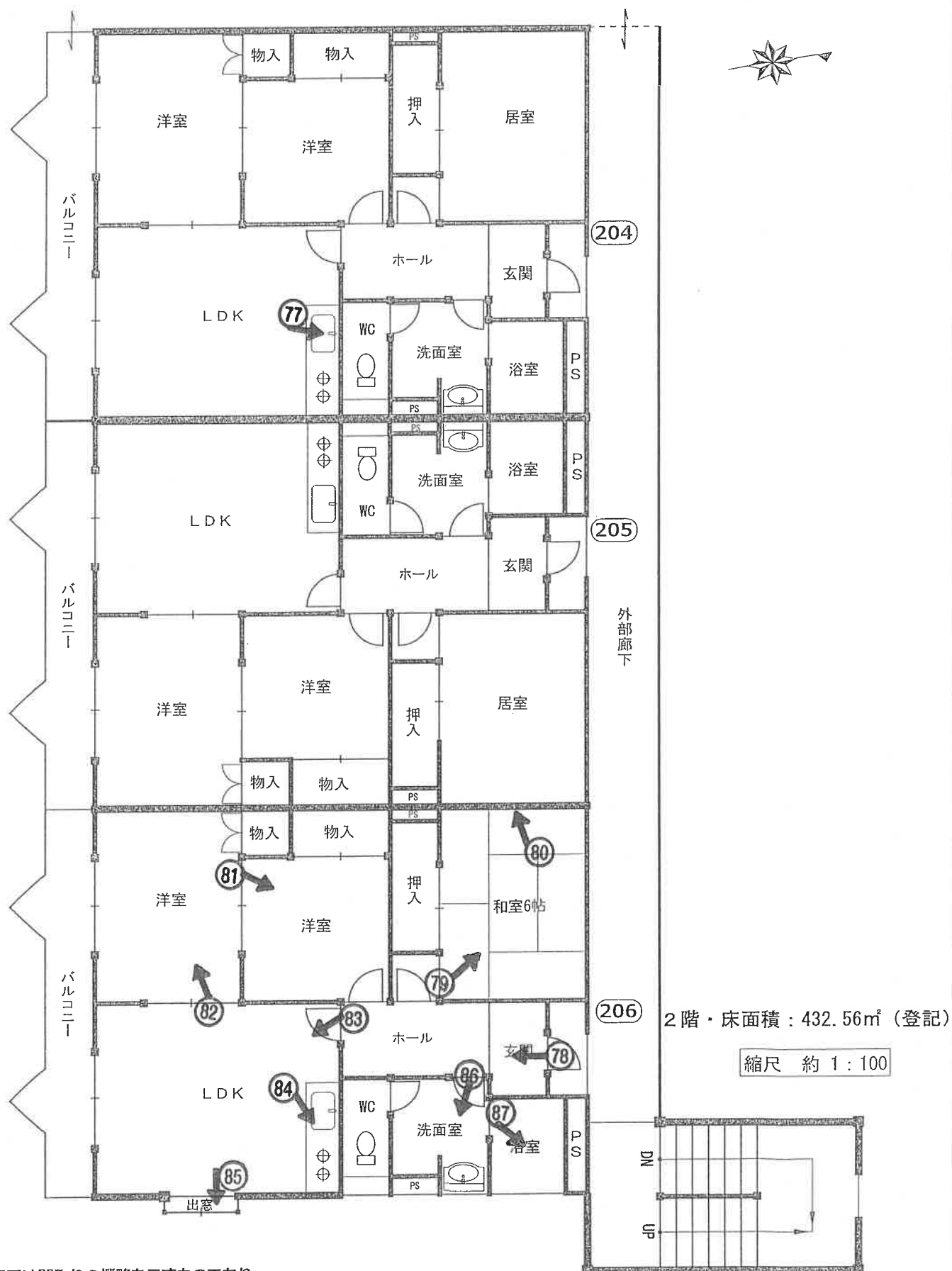
【2階・西側】 (3LDK)



縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

【2階・東側】 (3LDK)



2階・床面積: 432.56㎡ (登記)

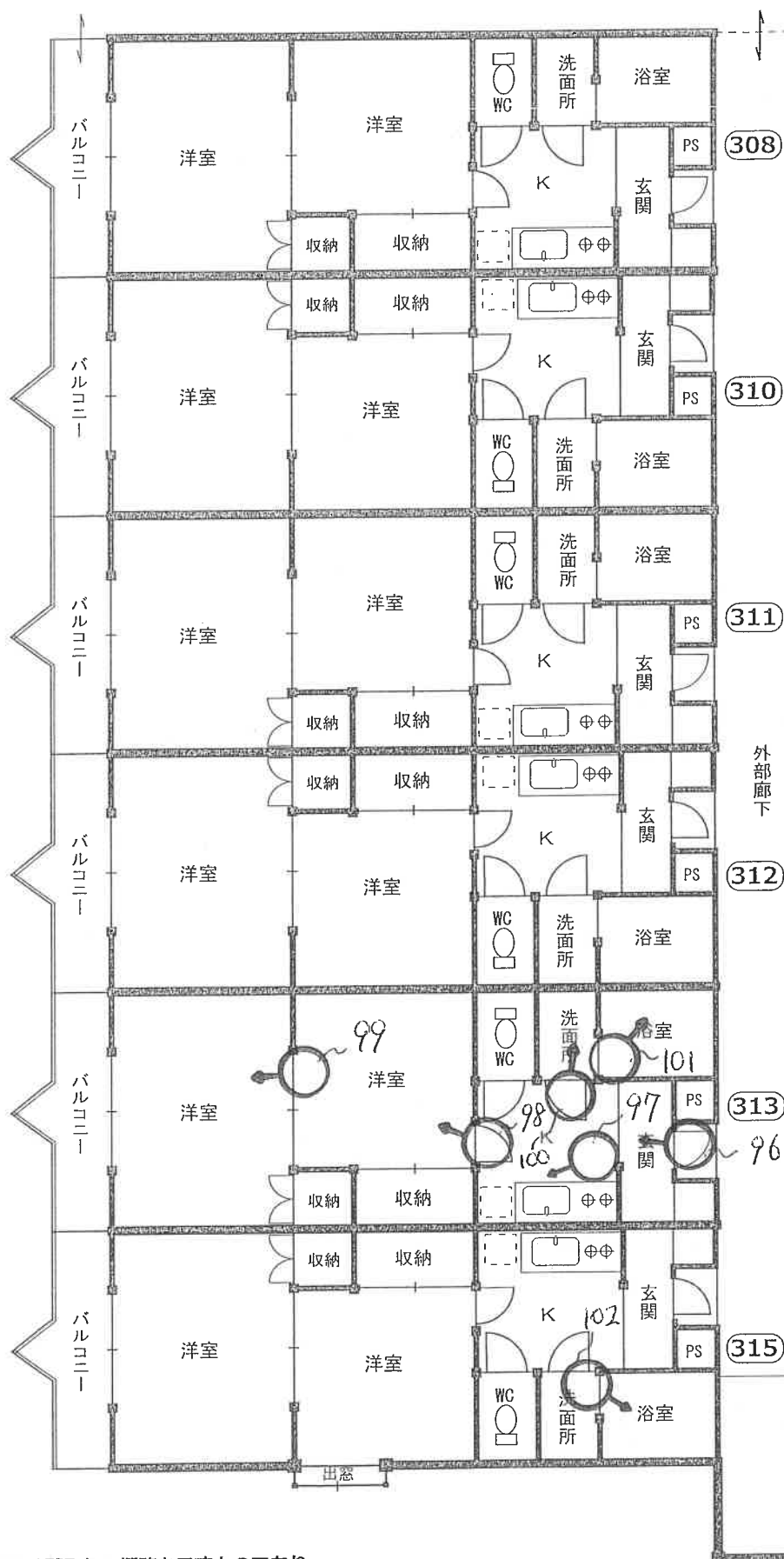
縮尺 約 1:100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

物件番号2:共同住宅

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

【3階・東側】 (2K)



3階・床面積: 432.56㎡ (登記)

縮尺 約 1:100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。



No.001



No.002



No.003

湾曲した枠



No.004

ノブが
回らない扉



No.005

101号室
(上)内



No.006



No.007



No.008



No.009



No.010

103号室
(上)内

ガラスの
ヒビ



No.011

106号室
(上)内



No.012

壁紙の損傷



No.013

107号室
(上)内



No.014



No.015



No.016



No.017

108号室
(上)内

蛇口なし



No.018

ガラスの割
れ



No.019
壁紙の損傷



No.020
壁の損傷



No.021
110
101号室
(上)内



No.022



No.023



No.024



No.025
壁紙の損傷



No.026
111号室
(上)内



No.027



No.028



No.029



No.030

天井のシミ



No.031

112号室
(上)内

壁の穴



No.032

101号室
(下)内



No.033



No.034

天井部の
損傷の様子



No.035



No.036



No.037



No.038

102号室
(下)内

ドアの穴



No.039

壁の穴



No.040

103号室
(下)内

床の損傷



No.041

浴室壁の
損傷



No.042

105号室
(下)内

浴室壁の
補修跡



No.043

107号室
(下)内



No.044



No.045



No.046



No.047



No.048

108号室
(下)内

壁紙の損傷



No.049

トイレ前
床面の様子



No.050

壁紙の損傷



No.051

110号室
(下)内



No.052



No.053



No.054

壁の穴



No.055



No.056



No.057

111号室
(下)内



No.058



No.059

床の損傷



No.060



No.061



No.062



No.063

床の損傷



No.064

112号室
(下)内

壁紙の
剥がれ



No.065

113号室
(下)内

天井板の
損傷



No.066

トイレ床の
様子



No.067

202号室
内

壁の黒カビ



No.068

203号室
内



No.069



No.070



No.071



No.072



No.073



No.074



No.075



No.076

2階
EVホール
天井部分



No.077

204号室
内

シンクの
補修箇所



No.078

206号室
内



No.079



No.080

壁の穴



No.081



No.082



No.083



No.084



No.085

ガラスの
ヒビ



No.086



No.087



No.088

301号室
内



No.089



No.090



No.091



No.092

脱衣所及び
洗濯機置場



No.093



No.094

305号室
内

ガラスの
割れ



No.095

307号室
内(玄関)



No.096

313号室
内



No.097



No.098



No.099



No.100

脱衣所及び
洗濯機置場



No.101



No.102

315号室
内

浴室天井
の損傷

令和7年（ケ）第 6 号
令和7年 2月28日 受 命
令和7年 4月26日 現地調査
令和7年 5月 7日 評 価
令和7年 5月 9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

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 77,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 17,300,000 円
物件 2 (建物)	金 60,250,000 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 (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 (建物) の内訳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）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 5 8 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 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 1 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 8 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町 1 9 番地 6 |
| | 家屋番号 | 1 9 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 4 . 8 0 平方メートル
2 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
3 階 4 3 2 . 5 6 平方メートル
地下 1 階 4 4 1 . 4 0 平方メートル |

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	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「神立」駅 駅からの方向・距離：西方へ 約 1.6 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「中神立」停留所 南西方 約200m	
付近の状況	戸建住宅と共同住宅が混在し、空地の残る幹線道路背後の住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口(西側)約25m、奥行約49m、規模 1,378.79㎡(登記地積)のほぼ長方形地。西側(正面)で幅員約8mの市道、南側で幅員約6mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種別：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約8m 系統と連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側道（南側 幅員約6mの舗装市道）あり	
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、対象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可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件2建物（共同住宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	土地建物位置関係図に示すとおり本件土地上に受水槽、駐輪所、ゴミ集積所等の建物附属設備があり、目視不可能な地中埋設物や土壌汚染の有無は不明である。	

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：平成 3年 7月29日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約34年 経済的残存耐用年数： 約11年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC版、吹き付けタイル 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：フローリング、塩ビシート貼、畳 等 設 備：給排水、電気、LPガス、昇降機(故障中)、電気室、機械室 等 その他：受水槽、駐輪所、ゴミ集積所等あり
床面積（現況）	1階 434.80㎡ 2階 432.56㎡ 3階 432.56㎡ 地下1階 441.40㎡ 延1,741.32㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：地下1階付3階建 現況用途：共同住宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃貸用の共同住宅（30戸）として利用されている。 占有状況等は6～7頁のとおり。
特記事項	① 建築後約34年が経過しており、目視可能範囲内における調査の結果、建物全体について計画的な大規模修繕等を行われていない模様であり、経年による劣化(自然損耗)のほか、外壁の物理的劣化や共用部分(ホール、廊下、バルコニー、階段等)の汚損が目立つ状態にあり、本件建物を賃貸用建物として継続的に利用するためには相応の補修、附帯設備の取替え等を要し、現況、エレベーターは故障しており、使用できず、1階の101号室は火災による損傷が激しい。 賃貸住戸各室の設備の故障や不具合箇所等は現況調査報告書記載のとおり。 なお、目視できない瑕疵の詳細は不明であり、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 建築確認：平成1年10月11日付、土建特 第 233 号 (用途：共同住宅、検査済証なし)

建物の占有者等の状況一覧

1. 物件2（共同住宅）の利用状況等

室番	占有者	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	敷金	その他
101	空室	—	—	—	—	—	火災による損傷有
102	A	賃借権	平成30年 1月 1日	令和 6年 1月 1日 } 令和 7年12月31日	48,000円	96,000円	共益費 月額 3,000円
103	B	賃借権	平成29年10月 1日	令和 5年10月 1日 } 令和 7年 9月30日	48,000円	96,000円	共益費 月額 3,000円
105	C	賃借権	平成21年 5月26日	令和 5年 5月26日 } 令和 7年 5月25日	55,000円	180,000円	共益費 月額 3,000円
106	D	賃借権	令和 3年 7月15日	令和 5年 7月15日 } 令和 7年 7月14日	53,000円	106,000円	共益費 月額 3,000円
107	空室	—	—	—	—	—	—
108	E	賃借権	平成27年 4月 1日	令和 7年 4月 1日 } 令和 9年 3月31日	56,000円	180,000円	共益費 月額 3,000円
110	空室	—	—	—	—	—	—
111	空室	—	—	—	—	—	—
112	F	賃借権	平成25年 6月 9日	令和 5年 6月 9日 } 令和 7年 6月 8日	60,000円	120,000円	共益費 月額 3,000円
113	G	賃借権	平成27年 5月27日	令和 5年 5月27日 } 令和 7年 5月26日	59,000円	59,000円	共益費 月額 3,000円
115	H	賃借権	令和 5年11月16日	令和 5年11月16日 } 令和 7年11月15日	54,000円	108,000円	共益費 月額 4,000円
201	I	賃借権	令和 2年 9月26日	令和 6年 9月26日 } 令和 8年 9月25日	51,000円	—	共益費 月額 3,000円
202	J	賃借権	平成27年11月 1日	令和 5年11月 1日 } 令和 7年10月31日	59,000円	118,000円	共益費 月額 3,000円
203	空室	—	—	—	—	—	—
204	K	賃借権	令和 4年12月12日	令和 6年12月12日 } 令和 8年12月11日	53,000円	106,000円	共益費 月額 3,000円

(前頁より続く)

室番	占有者	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	敷金	その他
205	L	賃借権	令和 6年 2月29日	令和 6年 2月29日 } 令和 8年 2月27日	54,000円	108,000円	共益費 月額 4,000円
206	空室	—	—	—	—	—	—
301	空室	—	—	—	—	—	—
302	日立建機(株)	賃借権	令和 3年 1月30日	令和 7年 1月30日 } 令和 9年 1月29日	42,000円	84,000円	共益費 月額 3,000円 従業員Mが居住
303	N	賃借権	平成29年 3月 1日	令和 7年 3月 1日 } 令和 9年 2月28日	42,000円	84,000円	共益費 月額 3,000円
305	O	賃借権	平成31年 4月 1日	令和 7年 4月 1日 } 令和 9年 3月31日	40,000円	—	共益費 月額 3,000円
306	P	賃借権	令和 4年 4月 1日	令和 6年 4月 1日 } 令和 8年 3月31日	48,000円	48,000円	—
307	Q	賃借権	平成23年 9月11日	令和 5年 9月11日 } 令和 7年 9月10日	42,000円	42,000円	共益費 月額 3,000円
308	(株)東京精密	賃借権	令和 6年 5月 1日	令和 6年 5月 1日 } 令和 8年 4月30日	43,000円	—	共益費 月額 3,000円 従業員Rが居住
310	S	賃借権	平成24年 4月28日	令和 6年 4月28日 } 令和 8年 4月27日	42,000円	42,000円	共益費 月額 3,000円
311	T	賃借権	令和 3年 4月 1日	令和 7年 4月 1日 } 令和 9年 3月31日	42,000円	42,000円	共益費 月額 3,000円
312	日立建機(株)	賃借権	令和 3年12月 6日	令和 5年12月 6日 } 令和 7年12月 5日	42,000円	84,000円	共益費 月額 3,000円 従業員Uが居住
313	空室	—	—	—	—	—	—
315	V	賃借権	平成29年12月20日	令和 5年12月20日 } 令和 7年12月19日	42,000円	42,000円	共益費 月額 3,000円

(第一順位抵当権設定登記日：平成28年 7月29日)

※占有状況、占有者の駐車場利用等の詳細については現況調査報告書記載のとおり。

2. 賃借権の引受け等について

本物件は賃貸に供することを目的とする共同住宅であるため、賃借権の存在を本物件の減価要因（引き受けとなる権利）として評価上、考慮しない。

なお、買受人に対抗できる賃借権（105, 108, 112, 113, 202, 307, 310号室の7室）については、賃借権に係る敷金の返還債務相当額(合計741,000円)を評価上、考慮(その他の控除減価)する。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	35,600	1.050	1,378.79	0.950	48,960,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：土浦－5】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/97.0 = 35,600 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0％）である。

◇標準化補正：二方路地 ＋2.0％（1.020）

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合（相乗積）
0.970	1.000	1.000	1.000	1.000	0.970

イ 個別格差率：（画地条件）角地 ＋5.0％（1.050）

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(2) 建 物 価 格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) ア×イ×ウ
2	247,000	1,741.32	0.1693	72,820,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記数量を採用

ウ 現価率

経過年数：34年、経済的残存耐用年：11年、残価率：5.0％とした定額法による現価率※（0.2822）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－40％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.2822 \times (1 - 0.40) = 0.1693$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数（経過年数＋残存耐用年数）}

2 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(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
1	48,960,000	0.45	法定地上権	22,030,000

イ 土地利用権等割合

物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 積算価格

物件 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	積 算 価 格 (円) ア ± イ	価 格 構 成 比
1	48,960,000	－ 22,030,000	26,930,000	22.1%
2	72,820,000	＋ 22,030,000	94,850,000	77.9%
積 算 価 格 (合計)			121,780,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
16,980,000	1.00	10%	0.60	101,880,000

ア 総 収 益

- ・ 現行賃料（22室合計、6～7頁参照）：1,075,000円（月額）× 12ヶ月 ＝ 12,900,000円（年額）（a）
- ・ 想定賃料（空室：7室、火災による損傷が大きい101号室を除く）：4,080,000円（年額）（b）

107号室 月額 50,000円×12ヶ月 ＝ 600,000円（年額）

110号室 月額 50,000円×12ヶ月 ＝ 600,000円（年額）

111号室 月額 50,000円×12ヶ月 ＝ 600,000円（年額）

203号室 月額 53,000円×12ヶ月 ＝ 636,000円（年額）

206号室 月額 53,000円×12ヶ月 ＝ 636,000円（年額）

301号室 月額 42,000円×12ヶ月 ＝ 504,000円（年額）

313号室 月額 42,000円×12ヶ月 ＝ 504,000円（年額）

- ・ 総収益：12,900,000円（a）＋ 4,080,000円（b）＝ 16,980,000円

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
本件の場合、補正の必要なしと判断した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。
本件の場合、現状の空室率、今後の修繕費等を考慮し、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、両試算価格を相互に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
I 積算価格	121,780,000	1.00	121,780,000
II 収益価格	101,880,000	1.00	101,880,000
調整後の価格			111,830,000

※ 物件の個別性を反映した積算価格と投資採算性を反映した収益価格を0.5:0.5の割合で加重平均し、上記のとおり調整した。

イ 占有減価修正：賃貸用建物であり、減価の必要なしと判断した。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	111,830,000	22.1%	1.00	0.70	—	17,300,000
2		77.9%	1.00	0.70	0.988	60,250,000
一 括 価 格 (合計)						77,550,000

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 競売市場修正：第2 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。

オ その他の控除減価：対抗力を有する賃借権に係る敷金相当額を考慮した。

第 6 参考価格資料

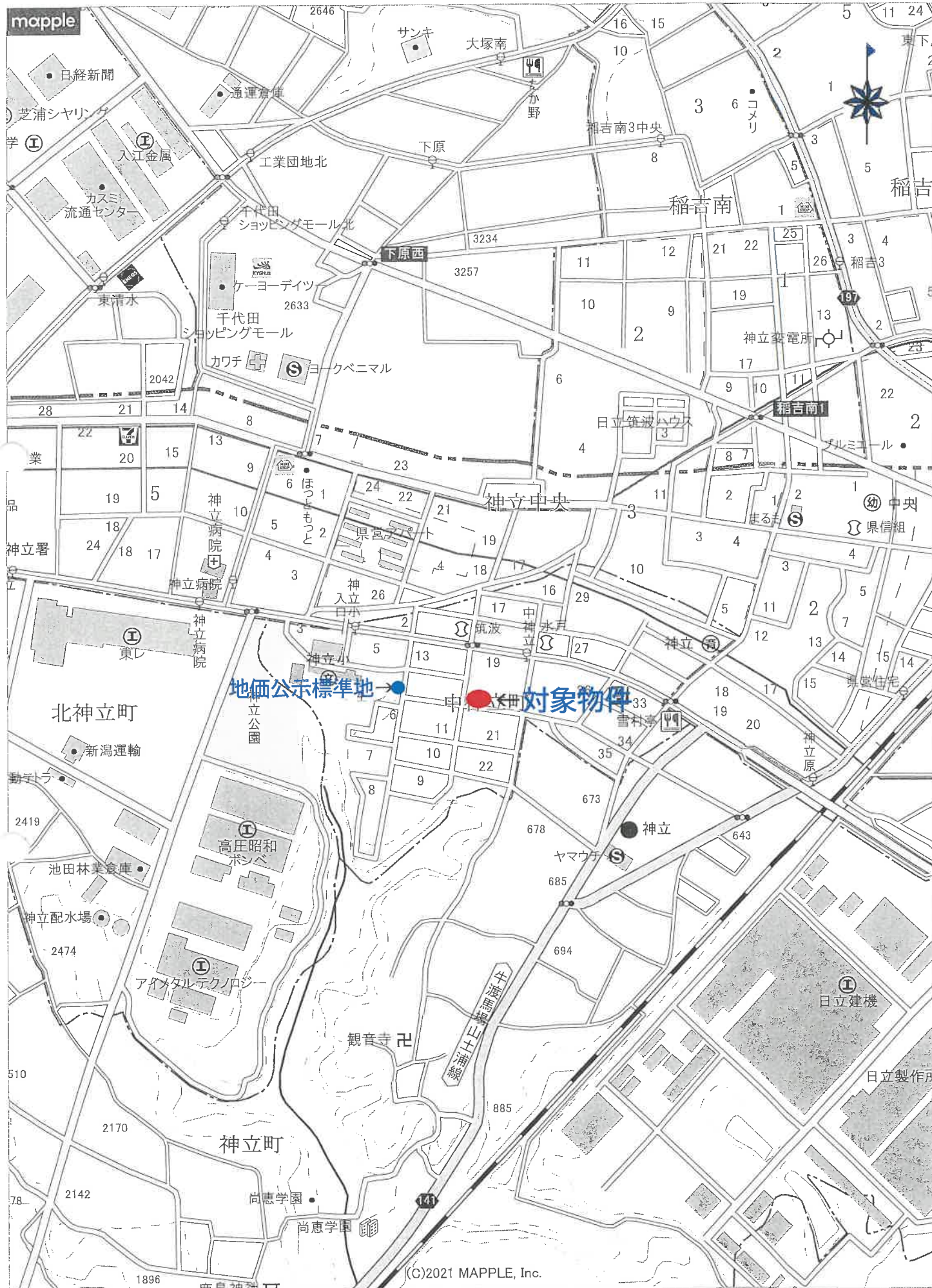
- 1 地価公示標準地：土浦－ 5
所 在：土浦市中神立町 6 番 4
価 格：35,200円／m²
位 置：J R 常磐線「神立」駅 1.7km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：239m²
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側 6 m 市道、背面道（二方路地）
用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：学校、分譲住宅地に近い住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度14分7秒 北緯 36度 7分 8秒



(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)



登記年月日：昭和45年7月2日

整理番号 04848Z

地 番

1961 1962 1963 1964

Lib 9261 9261 5261

女三浦市中央神立町

地

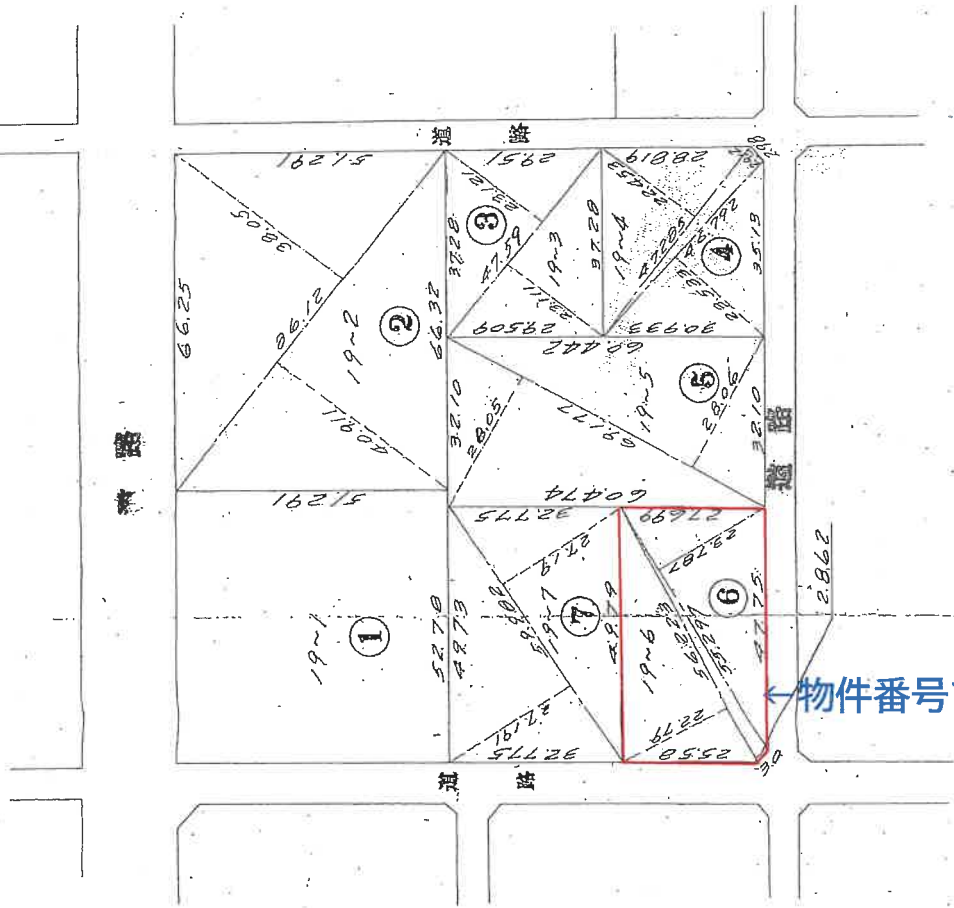
前測

19-2
後, ~ 19-7. 系

昭和四十六年六月廿四日

作者：

人語中



一物件番号1

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

S 45.7.2

1000
尺

(目 録)

∴ M50724 (1/2)

※A3版をA4版に縮小

048488 台基郡

地番	19~1 19~2 19~3 19~4 19~5 19~6 19~7
土地の所在	土浦市中神立町

面積計算表

②

$$\frac{1}{2} \times (86.12 + 40.91 + 38.05 + 58.01) \times 121 = 1442.232$$

$$\frac{1}{2} \times 340060 = 170030$$

$$1442.232 + 170030 = 171472.232$$

$$\frac{1}{2} \times 171472.232 = 85736.116$$

$$\frac{1}{2} \times 100090 = 50045$$

$$85736.116 + 50045 = 135781.116$$

$$\frac{1}{2} \times 135781.116 = 67890.558$$

$$\frac{1}{2} \times 1101156 = 550578$$

$$2300540 + 550578 = 2851118$$

$$\frac{1}{2} \times 2851118 = 1425559$$

$$19~5$$

$$\frac{1}{2} \times (69177 + 2805 + 2806) = 3881.521$$

$$\frac{1}{2} \times 1940760 = 970380$$

$$3881.521 + 970380 = 974261.521$$

$$\frac{1}{2} \times 974261.521 = 487130.7605$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$487130.7605 + 815420 = 1302550.7605$$

$$\frac{1}{2} \times 1302550.7605 = 651275.38025$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$651275.38025 + 815420 = 1466695.38025$$

$$\frac{1}{2} \times 1466695.38025 = 733347.690125$$

$$\frac{1}{2} \times 1378790 = 689395$$

$$733347.690125 + 689395 = 1422742.690125$$

$$\frac{1}{2} \times 1422742.690125 = 711371.3450625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$711371.3450625 + 815420 = 1526791.3450625$$

$$\frac{1}{2} \times 1526791.3450625 = 763395.67253125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$763395.67253125 + 815420 = 1578815.67253125$$

$$\frac{1}{2} \times 1578815.67253125 = 789407.836265625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$789407.836265625 + 815420 = 1604827.836265625$$

$$\frac{1}{2} \times 1604827.836265625 = 802413.9181328125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$802413.9181328125 + 815420 = 1617833.9181328125$$

$$\frac{1}{2} \times 1617833.9181328125 = 808916.95906640625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$808916.95906640625 + 815420 = 1624336.95906640625$$

$$\frac{1}{2} \times 1624336.95906640625 = 812168.479533203125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$812168.479533203125 + 815420 = 1627588.479533203125$$

$$\frac{1}{2} \times 1627588.479533203125 = 813794.2397666015625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$813794.2397666015625 + 815420 = 1629214.2397666015625$$

$$\frac{1}{2} \times 1629214.2397666015625 = 814607.11988330078125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$814607.11988330078125 + 815420 = 1630027.11988330078125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630027.11988330078125 = 815013.559941650390625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815013.559941650390625 + 815420 = 1630433.559941650390625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630433.559941650390625 = 815216.7799708251953125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815216.7799708251953125 + 815420 = 1630636.7799708251953125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630636.7799708251953125 = 815318.38998541259765625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815318.38998541259765625 + 815420 = 1630738.38998541259765625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630738.38998541259765625 = 815369.194992706298828125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815369.194992706298828125 + 815420 = 1630789.194992706298828125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630789.194992706298828125 = 815394.5974963531494140625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815394.5974963531494140625 + 815420 = 1630814.5974963531494140625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630814.5974963531494140625 = 815407.29874817657470703125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815407.29874817657470703125 + 815420 = 1630827.29874817657470703125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630827.29874817657470703125 = 815413.649374088287353515625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815413.649374088287353515625 + 815420 = 1630833.649374088287353515625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630833.649374088287353515625 = 815416.8246870441436767578125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815416.8246870441436767578125 + 815420 = 1630836.8246870441436767578125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630836.8246870441436767578125 = 815418.41234352207183837890625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815418.41234352207183837890625 + 815420 = 1630838.41234352207183837890625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630838.41234352207183837890625 = 815419.206171761035919189453125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.206171761035919189453125 + 815420 = 1630839.206171761035919189453125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.206171761035919189453125 = 815419.6030858805179595947265625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.6030858805179595947265625 + 815420 = 1630839.6030858805179595947265625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.6030858805179595947265625 = 815419.80154294025897979736328125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.80154294025897979736328125 + 815420 = 1630839.80154294025897979736328125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.80154294025897979736328125 = 815419.900771470129489898681640625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.900771470129489898681640625 + 815420 = 1630839.900771470129489898681640625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.900771470129489898681640625 = 815419.9503857350647449493408203125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9503857350647449493408203125 + 815420 = 1630839.9503857350647449493408203125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9503857350647449493408203125 = 815419.97519286753237247467041015625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.97519286753237247467041015625 + 815420 = 1630839.97519286753237247467041015625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.97519286753237247467041015625 = 815419.987596433766186237335205078125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.987596433766186237335205078125 + 815420 = 1630839.987596433766186237335205078125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.987596433766186237335205078125 = 815419.9937982168830931186676025390625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9937982168830931186676025390625 + 815420 = 1630839.9937982168830931186676025390625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9937982168830931186676025390625 = 815419.99689910844154655933380126953125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99689910844154655933380126953125 + 815420 = 1630839.99689910844154655933380126953125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99689910844154655933380126953125 = 815419.998449554220773279666900634765625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.998449554220773279666900634765625 + 815420 = 1630839.998449554220773279666900634765625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.998449554220773279666900634765625 = 815419.9992247771103866398334503173828125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9992247771103866398334503173828125 + 815420 = 1630839.9992247771103866398334503173828125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9992247771103866398334503173828125 = 815419.99961238855519331991672515869140625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99961238855519331991672515869140625 + 815420 = 1630839.99961238855519331991672515869140625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99961238855519331991672515869140625 = 815419.999806194277596659958362579296875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999806194277596659958362579296875 + 815420 = 1630839.999806194277596659958362579296875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999806194277596659958362579296875 = 815419.9999030971387983299791812896484375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999030971387983299791812896484375 + 815420 = 1630839.9999030971387983299791812896484375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999030971387983299791812896484375 = 815419.99995154856939916498959064482421875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99995154856939916498959064482421875 + 815420 = 1630839.99995154856939916498959064482421875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99995154856939916498959064482421875 = 815419.999975774284699582494795322412109375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999975774284699582494795322412109375 + 815420 = 1630839.999975774284699582494795322412109375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999975774284699582494795322412109375 = 815419.9999878871423497912473976612060546875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999878871423497912473976612060546875 + 815420 = 1630839.9999878871423497912473976612060546875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999878871423497912473976612060546875 = 815419.99999394357117489562369883060302734375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999394357117489562369883060302734375 + 815420 = 1630839.99999394357117489562369883060302734375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999394357117489562369883060302734375 = 815419.999996971785587447812349415301513671875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999996971785587447812349415301513671875 + 815420 = 1630839.999996971785587447812349415301513671875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999996971785587447812349415301513671875 = 815419.9999984858927937239061747076507568359375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999984858927937239061747076507568359375 + 815420 = 1630839.9999984858927937239061747076507568359375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999984858927937239061747076507568359375 = 815419.99999924294639686195308735382537841796875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999924294639686195308735382537841796875 + 815420 = 1630839.99999924294639686195308735382537841796875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999924294639686195308735382537841796875 = 815419.999999621473198430976543676912689208984375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999999621473198430976543676912689208984375 + 815420 = 1630839.999999621473198430976543676912689208984375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999999621473198430976543676912689208984375 = 815419.9999998107365992154882718384563446044921875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999998107365992154882718384563446044921875 + 815420 = 1630839.9999998107365992154882718384563446044921875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999998107365992154882718384563446044921875 = 815419.99999990536829960774413591922817230224609375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999990536829960774413591922817230224609375 + 815420 = 1630839.99999990536829960774413591922817230224609375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999990536829960774413591922817230224609375 = 815419.999999952684149803872067959614086151123046875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999999952684149803872067959614086151123046875 + 815420 = 1630839.999999952684149803872067959614086151123046875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999999952684149803872067959614086151123046875 = 815419.9999999763420749019360339798070430755615234375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999999763420749019360339798070430755615234375 + 815420 = 1630839.9999999763420749019360339798070430755615234375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999999763420749019360339798070430755615234375 = 815419.99999998817103745096801698990352153778125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999998817103745096801698990352153778125 + 815420 = 1630839.99999998817103745096801698990352153778125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999998817103745096801698990352153778125 = 815419.9999999940855187254840084949517607688671875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999999940855187254840084949517607688671875 + 815420 = 1630839.9999999940855187254840084949517607688671875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999999940855187254840084949517607688671875 = 815419.99999999704275936274200424747588038442890625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999999704275936274200424747588038442890625 + 815420 = 1630839.99999999704275936274200424747588038442890625$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999999704275936274200424747588038442890625 = 815419.999999998521379681371002123737940192214453125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999999998521379681371002123737940192214453125 + 815420 = 1630839.999999998521379681371002123737940192214453125$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999999998521379681371002123737940192214453125 = 815419.9999999992606898406855010618689700961071875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.9999999992606898406855010618689700961071875 + 815420 = 1630839.9999999992606898406855010618689700961071875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.9999999992606898406855010618689700961071875 = 815419.99999999963034492034275053093448504805359375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.99999999963034492034275053093448504805359375 + 815420 = 1630839.99999999963034492034275053093448504805359375$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.99999999963034492034275053093448504805359375 = 815419.999999999815172460171375265467242524026796875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630840 = 815420$$

$$815419.999999999815172460171375265467242524026796875 + 815420 = 1630839.999999999815172460171375265467242524026796875$$

$$\frac{1}{2} \times 1630839.999999999815172460171375265467242524026796875 = 8154$$

整理番号 034067

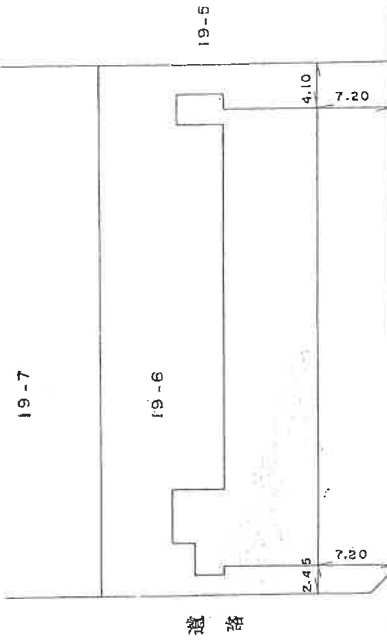
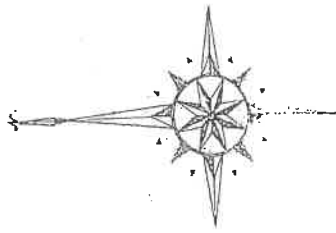
各階平面図

家屋番号 19-6

建物の所在 土浦市中神立町19番地6

建物図面
各階平面図

物件番号2(建物)



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

月 日(製)

作製者
土地図
家屋

193.8.12

(家屋土地)

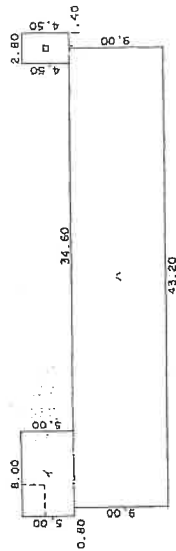
整理番号 034068
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 19-6

建物の所在 土浦市中神立町1-9番地6

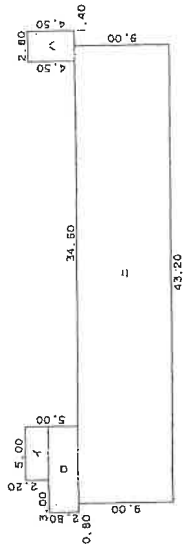
地下1階



求積表

イ	5.00 X 8.00	=	40.0000
ロ	4.50 X 2.80	=	12.6000
ハ	9.00 X 43.20	=	388.8000
合計			441.4000
床面積			441.40 m²

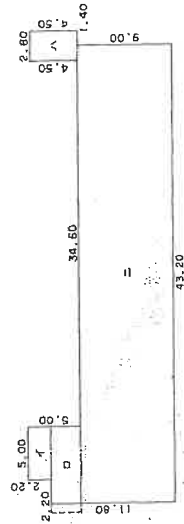
1階



求積表

イ	2.20 X 5.00	=	11.0000
ロ	2.80 X 8.00	=	22.4000
ハ	4.50 X 2.80	=	12.6000
ニ	9.00 X 43.20	=	388.8000
合計			434.8000
床面積			434.80 m²

2階・3階(各階同型)



求積表

イ	2.20 X 5.00	=	11.0000
ロ	2.80 X 8.00	=	22.4000
ハ	4.50 X 2.80	=	12.6000
ニ	9.00 X 43.20	=	388.8000
合計			434.8000
床面積			434.80 m²

作製者 土地調査
家屋調査士
(茨城県)

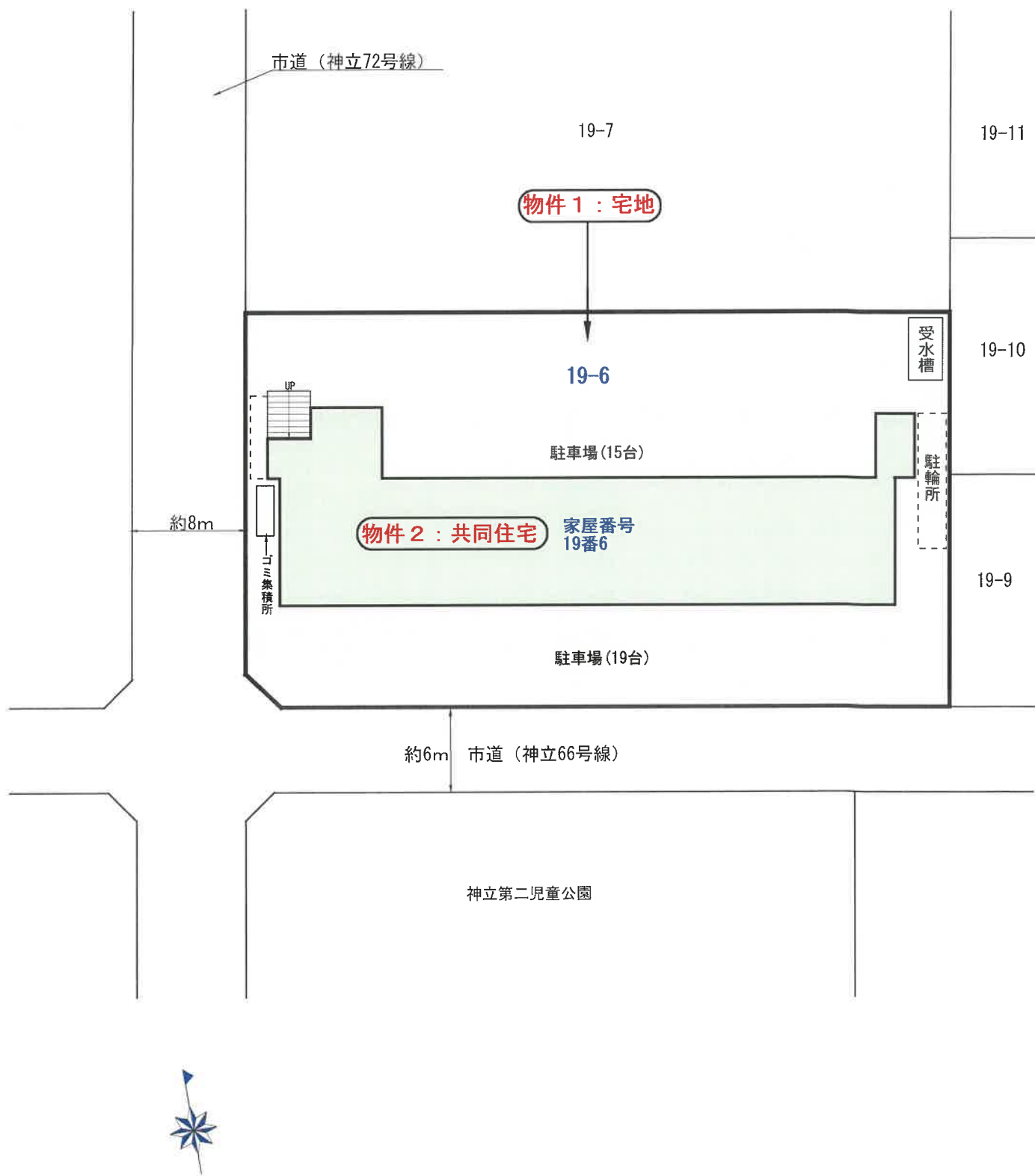
3-7 月 日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

193.8.12

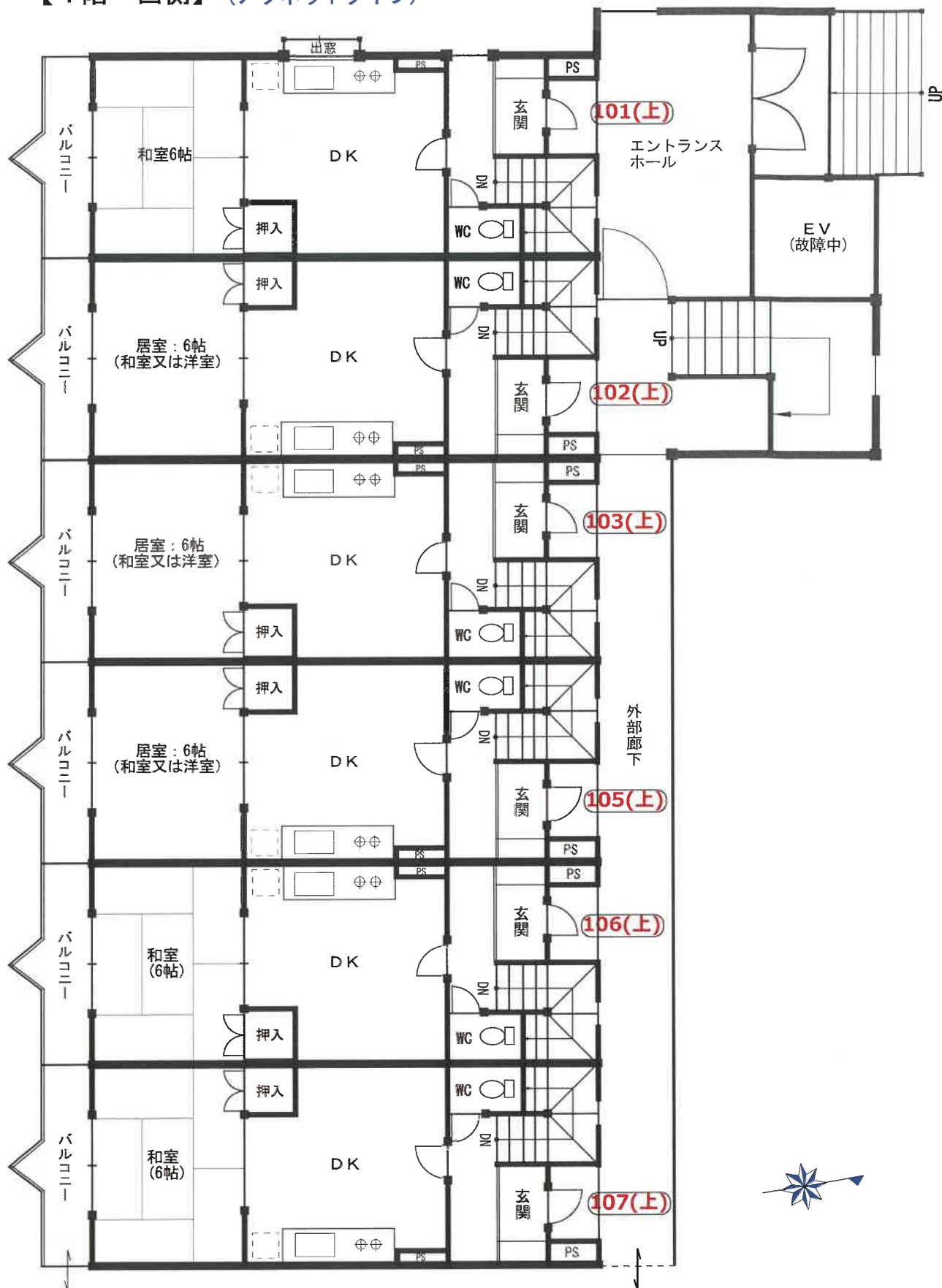


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【1階・西側】(メゾネットタイプ)



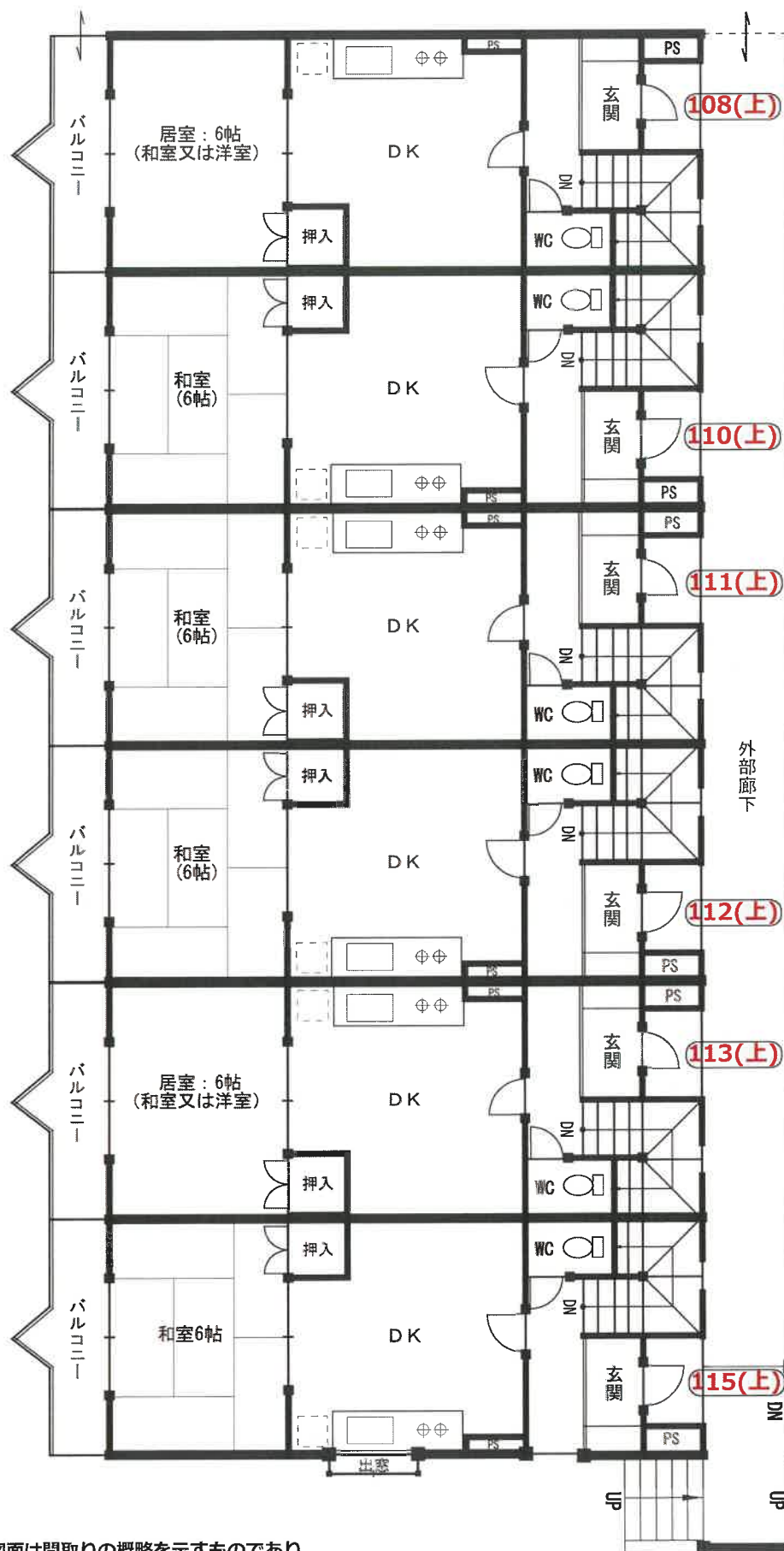
縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【1階・東側】（メゾネットタイプ）



1階・床面積：434.80m²（登記）

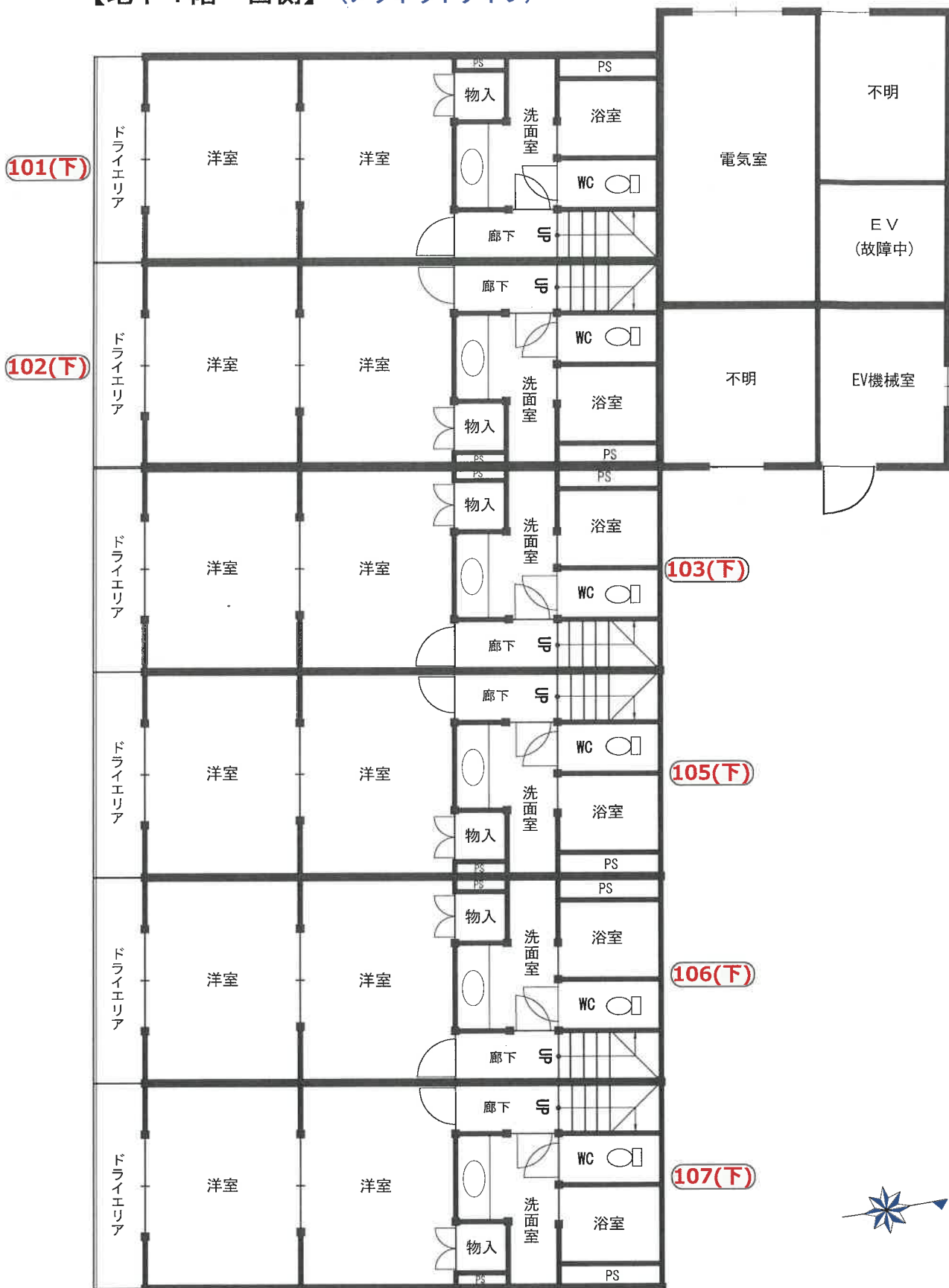
縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【地下1階・西側】 (メゾネットタイプ)



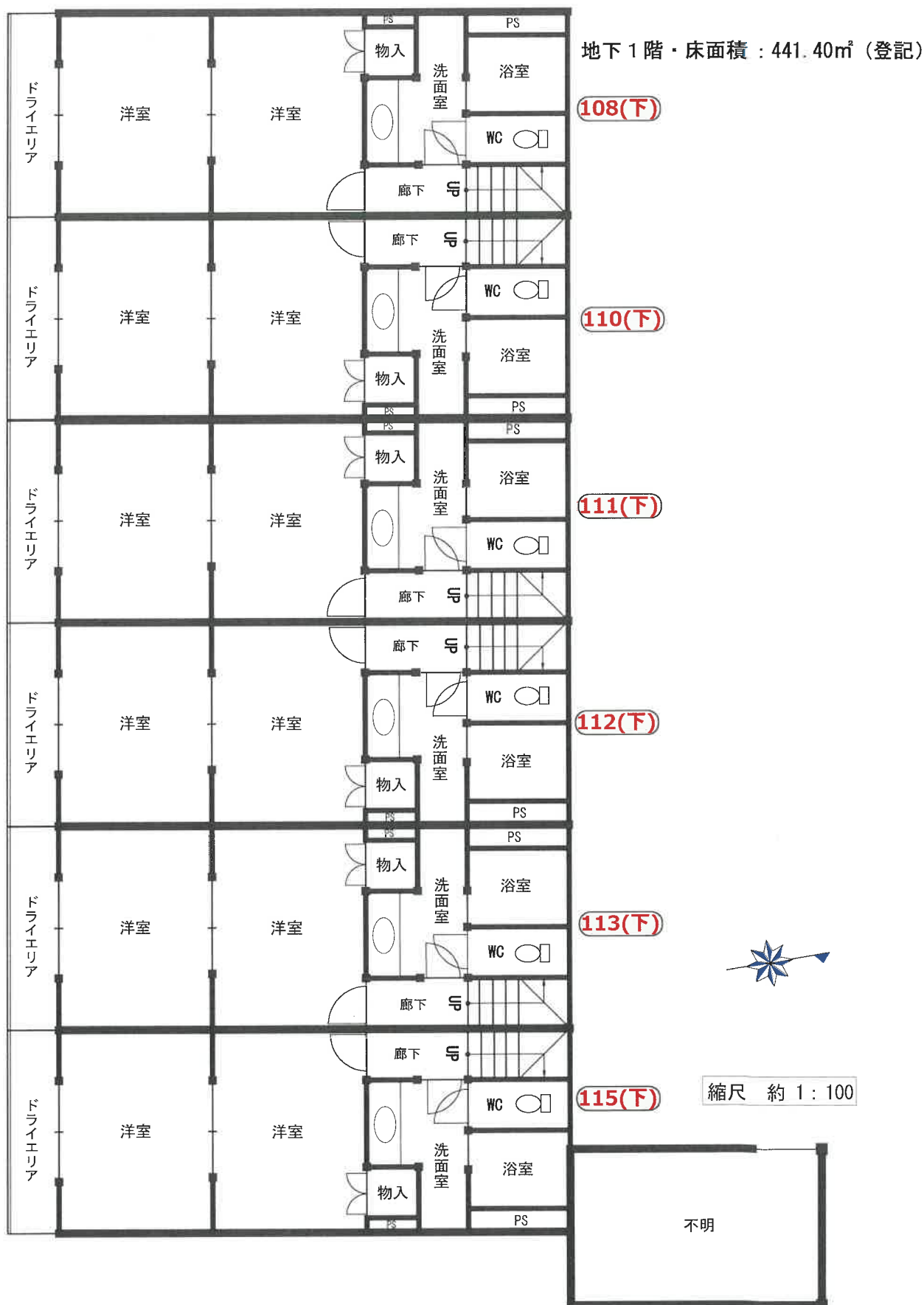
縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【地下1階・東側】 (メゾネットタイプ)

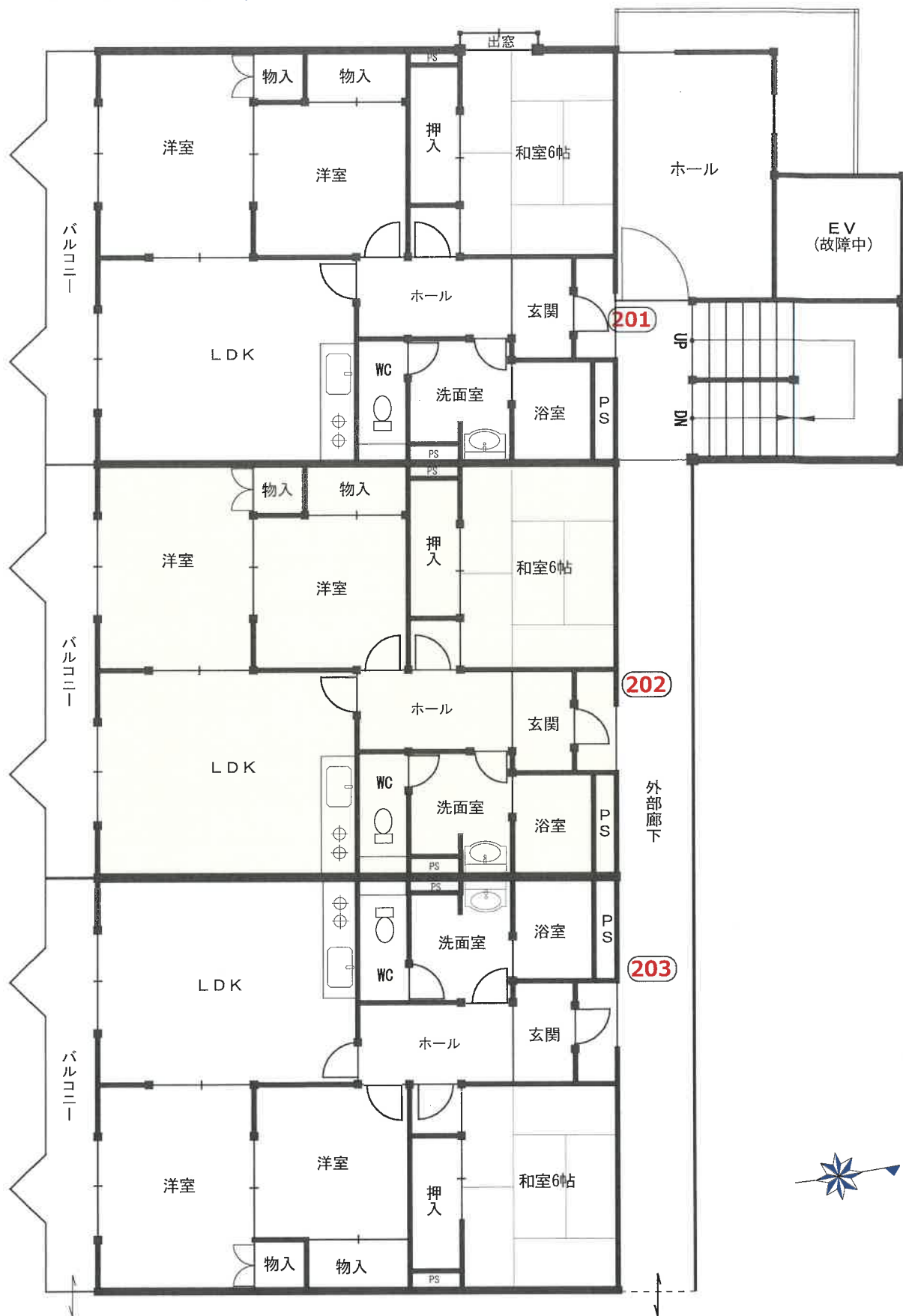


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【2階・西側】 (3LDK)



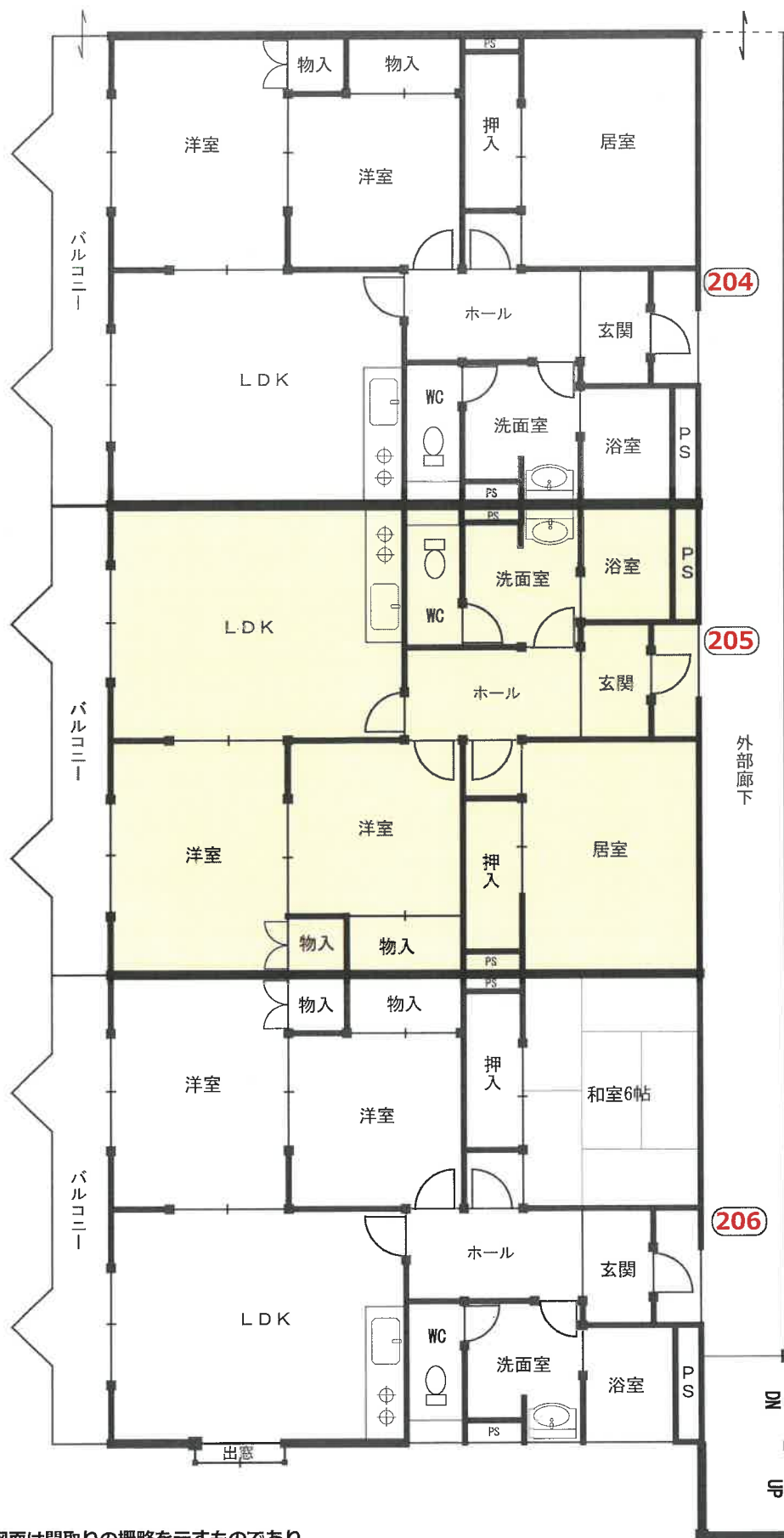
縮尺 約 1 : 100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【2階・東側】 (3LDK)



2階・床面積：432.56㎡（登記）

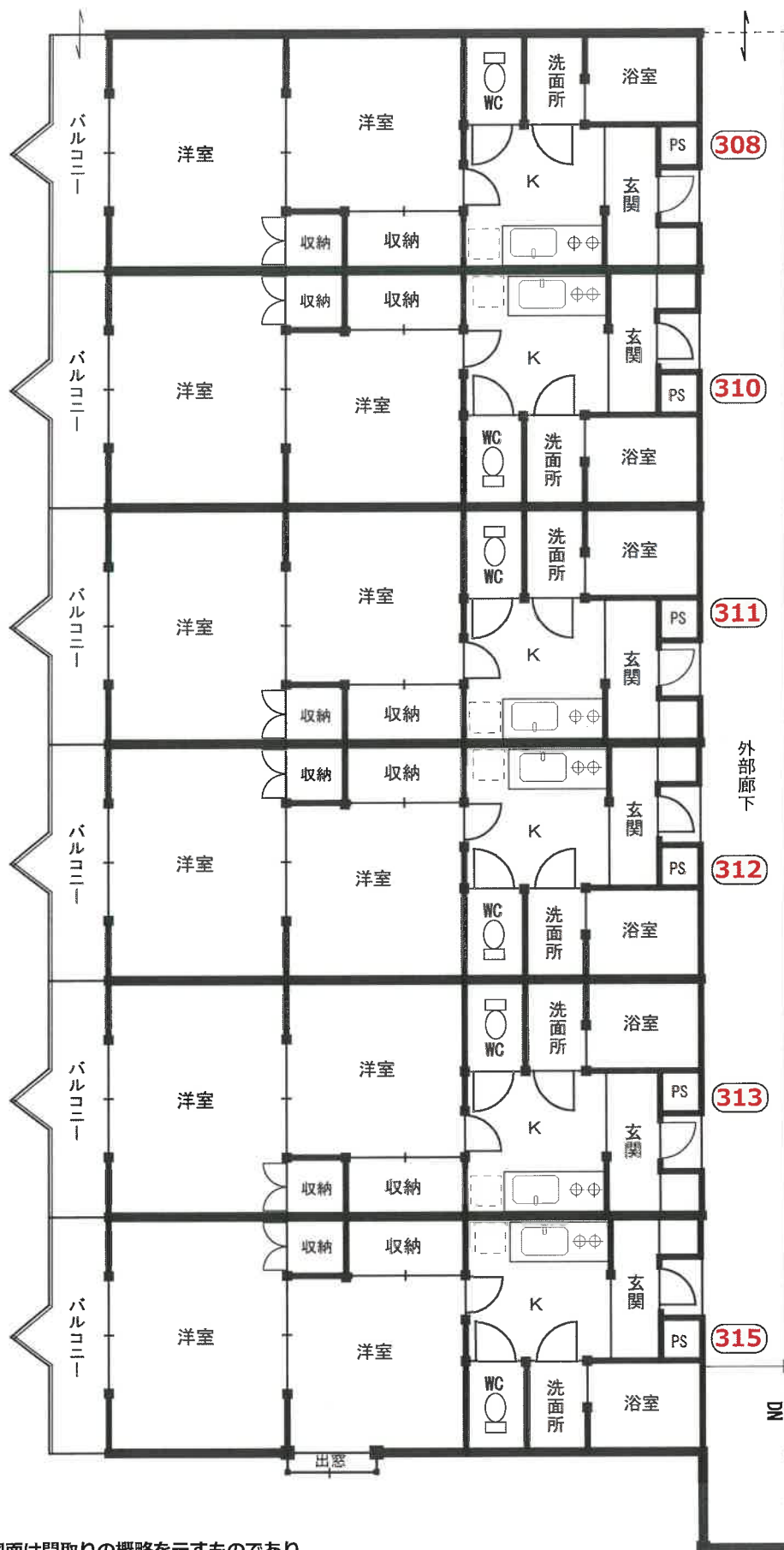
縮尺 約 1：100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件番号2:共同住宅

【3階・東側】 (2K)



3階・床面積: 432.56㎡ (登記)

縮尺 約 1:100

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。