

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 田 村 祐 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 場 所	令和 8 年 2 月 20 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 3 月 13 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 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）
1～6	3,060,000 2,448,000	一括	612,000	43,006	10,654
1	540,000				
2	380,000				
3	30,000				
4	820,000				
5	100,000				
6	1,190,000				

物 件 目 録

1 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2170 番 1
地 目 宅地
地 積 118.54 平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2179 番 1
地 目 宅地
地 積 82.98 平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2170 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 88 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 土浦市神立町字松山 2170 番地 1、2179 番地 1
家屋 番号 2170 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 5 4 . 4 4 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 1 階 約 2 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2 1 7 0 番 8

地 目 畑

地 積 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2 1 7 0 番 3

地 目 畑

地 積 1 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5, 6】

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

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号5, 6】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 土浦市神立町字松山
 地 番 2170番1
 地 目 宅地
 地 積 118.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市神立町字松山
 地 番 2179番1
 地 目 宅地
 地 積 82.98平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市神立町字松山
 地 番 2170番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 88平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 土浦市神立町字松山 2170番地1、2179番地1
 家屋 番号 2170番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 54.44 平方メートル
 2階 44.71 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

床 面 積 1階 約 24 平方メートル

所有者 A

5 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170 番 8

地 目 畑

地 積 28 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170 番 3

地 目 畑

地 積 165 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 1 月 28 日受理
令和 7 年 2 月 26 日提出
（評価人 和野雅）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉川 宗尚

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2 1 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 8 . 5 4 平方メートル
所有者 A

2 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2 1 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 8 2 . 9 8 平方メートル
所有者 A

3 所 在 土浦市神立町字松山
地 番 2 1 7 0 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 8 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 土浦市神立町字松山 2 1 7 0 番地 1、2 1 7 9 番地
1
家屋 番号 2 1 7 0 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 54.44平方メートル
 2階 44.71平方メートル

所有者 A

5 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170番8

地 目 畑

地 積 28平方メートル

共有者 A 持分2分の1

6 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170番3

地 目 畑

地 積 165平方メートル

所有者 A

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, 3, 5, 6		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2, 5, 6) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ (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 上記の者が物件1, 2の土地上に下記建物を所有し, 物件5, 6の土地を現況地目欄記載のとおり状態でそれぞれ占有している。 ☒ 物件3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	1. 物件6の土地にはカーポート1基 (工作物) が設置されている。 2. 物件5, 6土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。		
建物	物件4		
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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 床面積: 約 24 m ²	
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	1. 内外装問わず経年劣化の進行が著しい (附属建物も同様)。 2. 不規則な外壁のクラックが多数認められる。 3. 各所の床板が軟弱となっており, 歩行するとたわむ。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり
(3 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 (本件所有者親族)	1 本物件に(は), (1) 所有者とその家族が使用(占有)していますが, 現在所有者は持病の治療のため施設入所中です。 (2) 新築(又は購入)以降の増改築はありません。 (3) 本件所有者以外の第三者が所有する建物や工作物の類はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 不自然死などの事件事故や産廃などの投棄・埋設はありません。 2 本件建物の風呂場部分に大量の羽アリが発生したことがあり, Aの話ではシロアリだということで, 殺虫剤を購入して対処したことがあります, 専門業者に診てもらったわけではないので, どの程度ダメージを受けているかは不明です。 3 強雨の際, 1階の居間に雨漏りが生じることがあります。 4 未登記附属建物である物置は, 昭和55年頃にAが築造したもので, 一部をハト小屋としても利用しています。 しかし, 老朽化が進んで鉄骨が錆びて穴が開くなどの不具合が出ており, 修繕費がかさむと見込まれます。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり
(4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、所有者親族Bの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

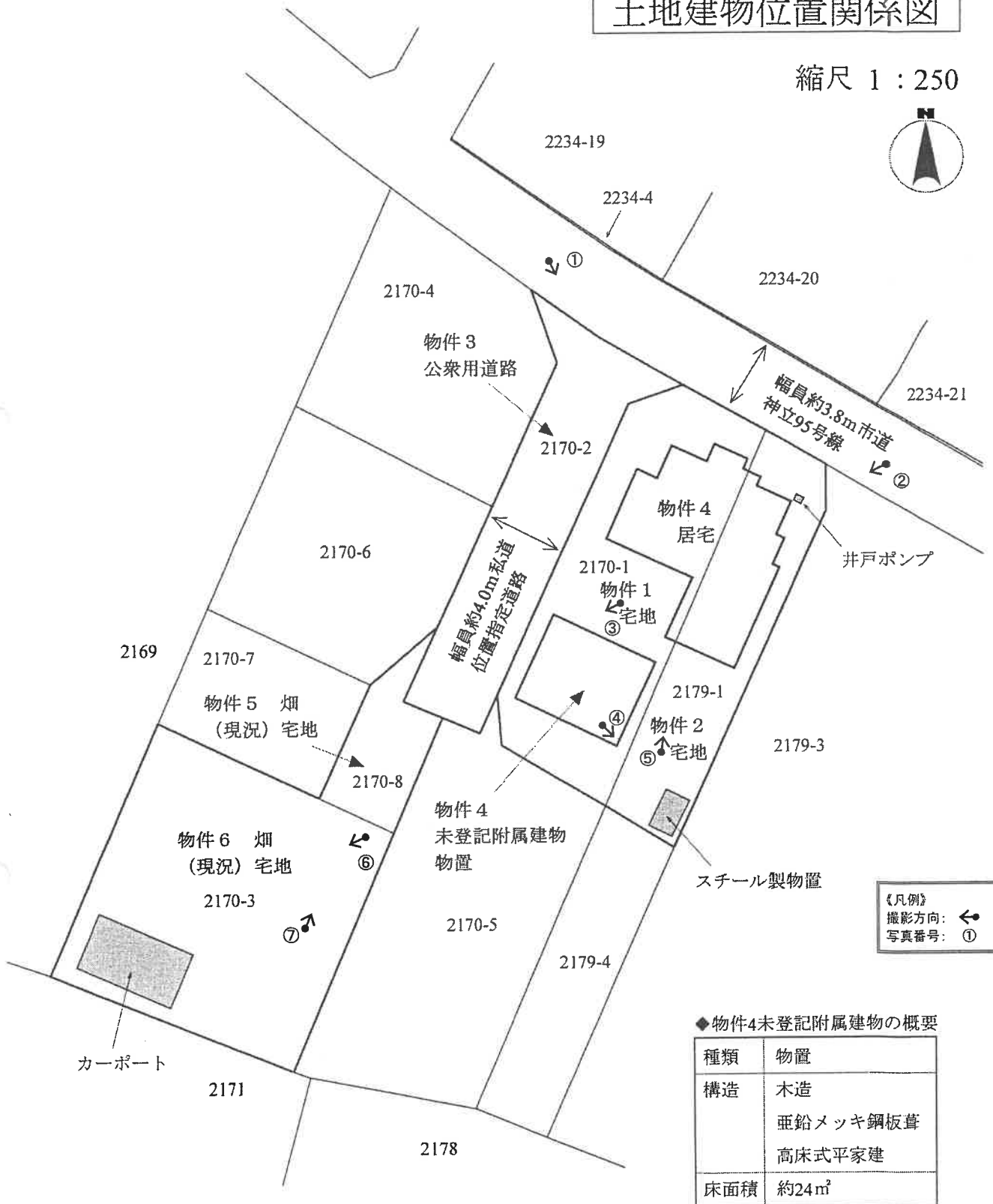
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 1 月 28 日(火)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送） 農地照会（照会書郵送）
令和 7 年 1 月 31 日(金)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和 7 年 2 月 7 日(金) 14：50－16：00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者親族・ ☐ 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 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
（ 6 枚目 ）

土地建物位置関係図

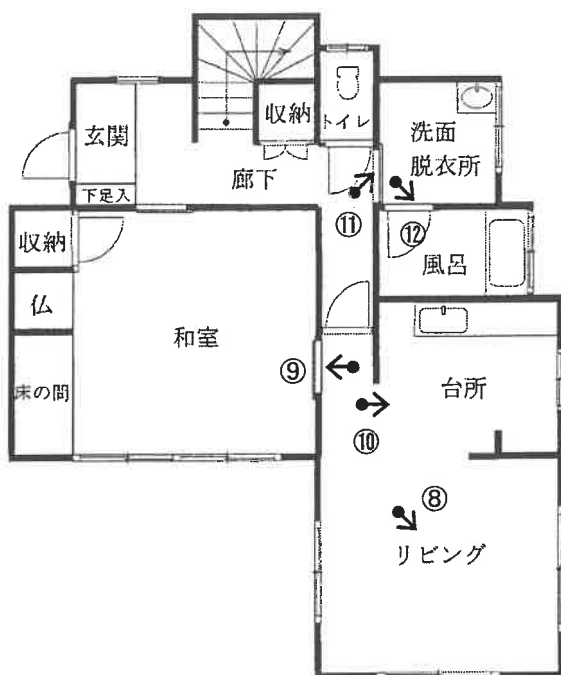
縮尺 1 : 250



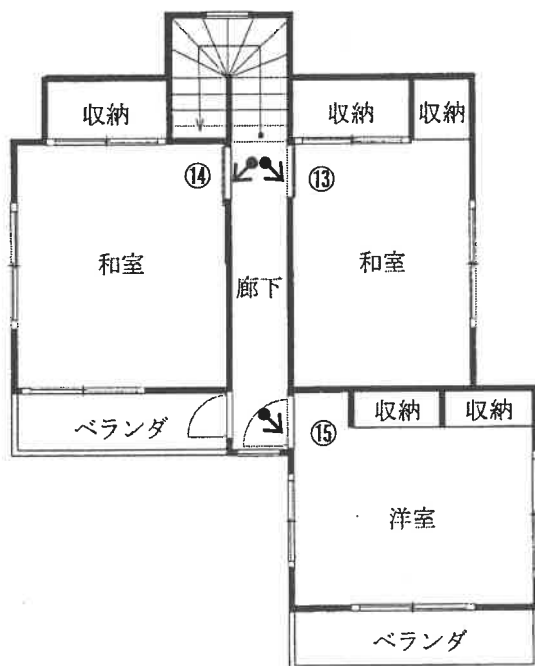
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間取図

物件4 居宅



1階 床面積 54.44㎡



《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

2階 床面積 44.71㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件4
未登記附属建物
物置



1階 床面積 約 2 4 m²

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(9 枚目)

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



写真14



写真15

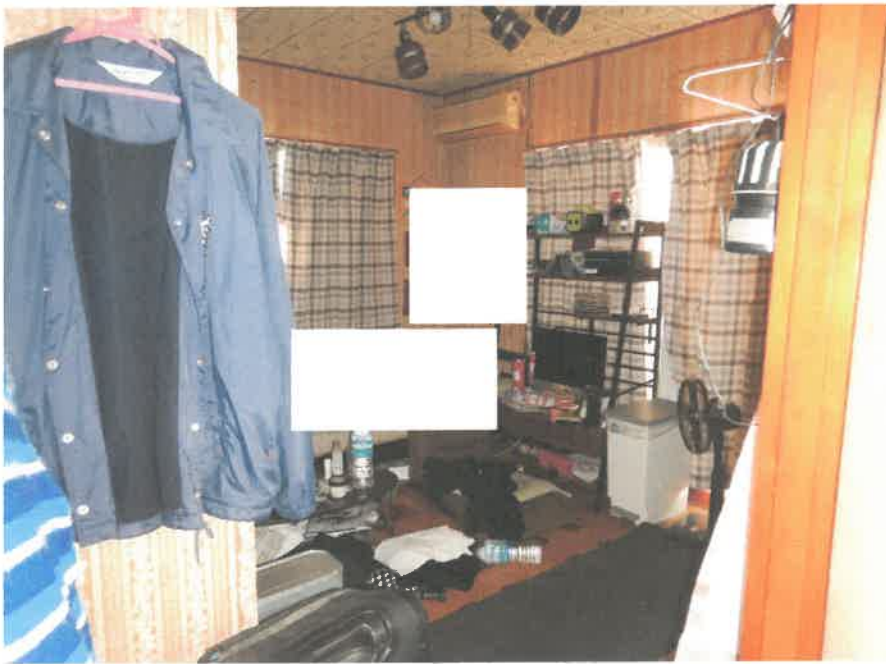


写真16



令和 6年（ケ）第 89号
令和 7年 1月28日 受 命
令和 7年 2月 7日 現地調査
令和 7年 2月21日 評 価
令和 7年 2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, 0 6 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金	3 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金	8 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金	1 0 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金	1, 1 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 6 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 7 3 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 4 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 4 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
	持分4分の1		
4	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	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式 平家建 1階約24m ²
5	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり 畑	宅地
	持分2分の1		
6	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり 畑	宅地
特記事項			
物件5・6は登記地目が畑であるが農業委員会の回答書によると現況地目「非農地」であり、買受適格証明書「否」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, 2, 3, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の南西方約3.1km（道路距離） 付近にバス停はない	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほか農地も多く見られる地域	
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 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・2について 地積：201.52m² 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 物件5・6について 地積：193m² 形状：不整形 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：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	物件1・2について 北東側約3.8m舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当） 北西側約4.0m舗装私道（物件3） （建築基準法第42条1項5号道路に該当） 物件5・6について 北東側約4.0m舗装私道（物件3） （建築基準法第42条1項5号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件1・2は物件4建物の敷地として利用されている。 （物件4建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。） 物件3は公衆用道路であり物件1・2及び物件5・6並びに周辺 地のための共用の道路として利用されている。 物件5・6は工作物カーポートが存する宅地である。 ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり（給水戸番図によると引込なし） ガス配管：なし 下水道：あり（下水道台帳図によると物件1・2のみ引込あり） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役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	①位置指定道路について（物件3） 建築基準法第42条1項5号道路 番号：56-23 指定年月日：昭和57年1月16日 幅員：4.0m 延長：19.8m なお、本件所有者は当該私道の持分4分の1を有している。 ②農業委員会の回答書の概要は以下の通り（物件5・6） 地番：2170番8、2170番3 現況地目：非農地 転用許可等の有無及びその内容：有（平成4年2月3日、5条届出、自己住宅・車庫） 利用権：無 買受適格証明書：否 ③物件5・6は物件3の位置指定道路に接面する旗竿地であり、建物の建築に当たっては接道義務（建築基準法上の道路に2m以上接面）を満たす必要がある。なお、物件5は持分2分の1の共有であり、接道義務を満たすためには他の共有者と協議を要する可能性があることにご留意下さい。 ④埋蔵文化財包蔵地「松山遺跡」及び「神立八幡遺跡」に隣接するため、建築等に当たっては照会が必要となる。詳細は土浦市役所文化振興課に確認をお願いします。 ⑤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4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和57年10月28日新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル塗・吹付仕上 内 壁 クロス貼、塗壁 等 天 井 化粧石膏ボード、化粧合板 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として利用している。
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：昭和57年6月22日、土建第263号 ・検査済証：昭和57年12月11日、第245号 ②外壁にクラックが複数見られたほか、床が軟弱な箇所がある。 ③関係人による陳述によると風呂場部分に大量の羽アリが発生した経緯がある。また、強雨の際に1階の居間に雨漏りが生じることがある。

(附属建物未登記)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(関係人による陳述) 昭和55年月日不詳新築 経過年数 約45年

経済的残存耐用年数

満了

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, 2, 3, 5, 6）

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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,500	1.02	118.54	0.70		1,740,000
2	20,500	1.02	82.98	0.70		1,210,000
3	20,500	0.10	88		$\frac{1}{4}$	50,000
5	20,500	0.63	28		$\frac{1}{2}$	180,000
6	20,500	0.63	165			2,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/111.1 = 20,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：物件1・2 角地+3、セットバック▲1

物件3 共有の私道▲90

物件5・6 道路の系統・連続性▲10、間口狭小・形状・一部共有持分▲30

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：将来的な建物の取壊しに要する費用等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件3 $1/4$ 物件5 $1/2$

② 建物価格（物件４）

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	99.15		0.01	140,000

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：99.15㎡

エ 現 価 率

経過年数42年、経済的全耐用年数20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0年／経済的全耐用年数20年)}×(1－観察減価30%)÷0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記	60,000	約24		0.01	10,000

カ 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。

キ 現況延床面積：約24㎡

ケ 現 価 率

経過年数45年、経済的全耐用年数15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50%、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0年／経済的全耐用年数15年)}×(1－観察減価50%)÷0.01

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ＋シ
4	140,000	10,000	150,000

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	1,740,000	0.45	法定地上権	780,000
2	1,210,000	0.45	法定地上権	540,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,740,000	-780,000		0.80	0.70	540,000
2	1,210,000	-540,000		0.80	0.70	380,000
3	50,000			0.80	0.70	30,000
4	150,000	+1,320,000	1.00	0.80	0.70	820,000
5	180,000			0.80	0.70	100,000
6	2,130,000			0.80	0.70	1,190,000
一括価格（合計）						3,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：位置指定道路に接面する複数画地による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-29

所 在：土浦市神立町字岩ノ久保2425番7

地 目：宅 地

価 格：23,000円／㎡

位 置：JR常磐線「神立」駅の南西方約2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西側3.5m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に畑地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 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 土浦市神立町字松山
 地 番 2 1 7 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 8 . 5 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市神立町字松山
 地 番 2 1 7 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 8 2 . 9 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市神立町字松山
 地 番 2 1 7 0 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 土浦市神立町字松山 2 1 7 0 番地 1、2 1 7 9 番地
 1
 家屋 番号 2 1 7 0 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 54.44 平方メートル
 2 階 44.71 平方メートル

所有者 A

5 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170 番 8

地 目 畑

地 積 28 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

6 所 在 土浦市神立町字松山

地 番 2170 番 3

地 目 畑

地 積 165 平方メートル

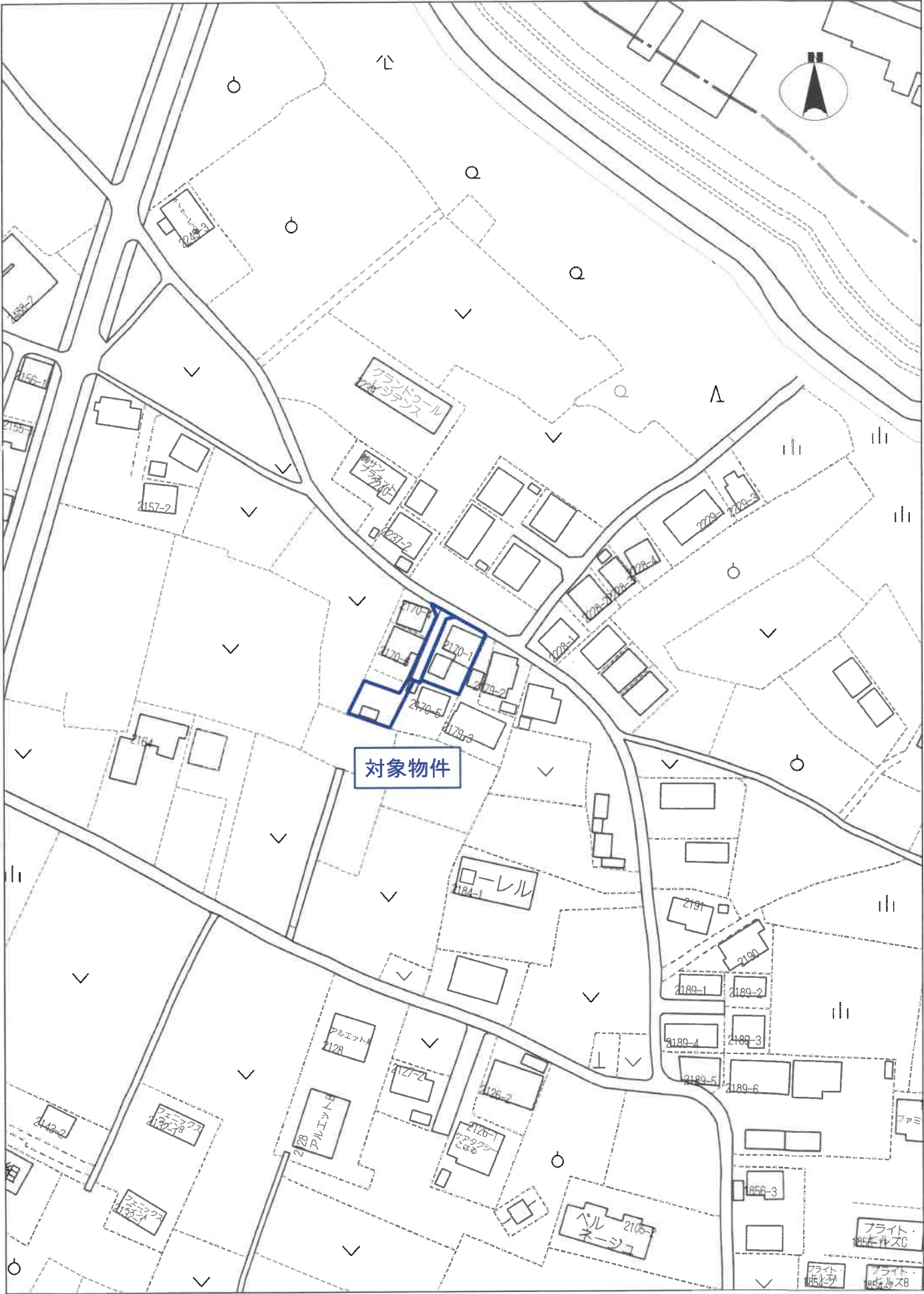
所有者 A

物件位置図

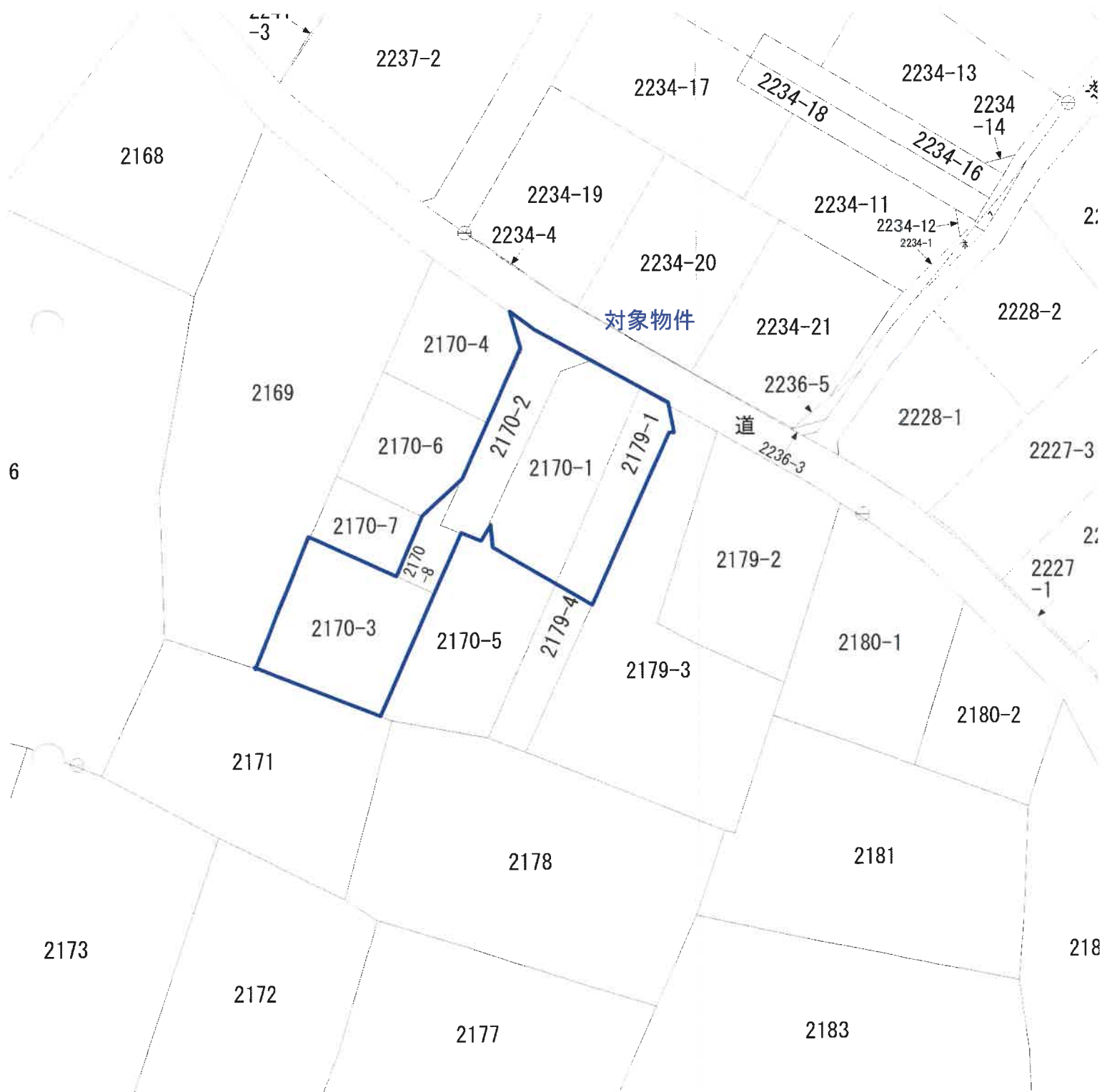
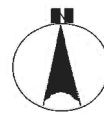


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



地図(法第14条第1項)写



縮尺 500分の1

登記年月日：昭和57年3月4日

整理番号 025363

前 2170-1 後

地積測量図

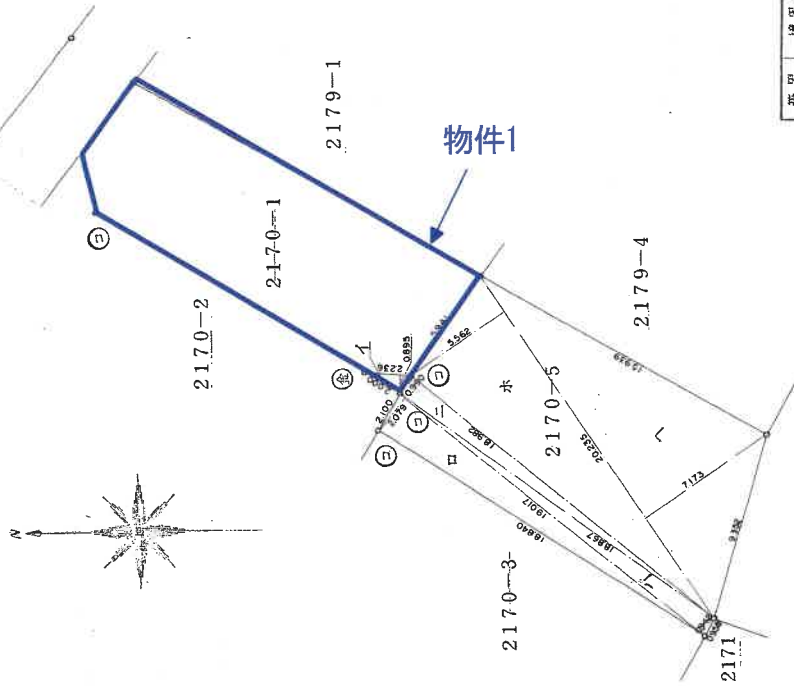
地番 2170-5

土地の所在 土浦市神立町字松山

2170-5 求積表

1	2236	×	0.895	=	2001220
□	19017	×	2.079	=	39536343
△	19017	×	0.942	=	17914014
△	18982	×	0.990	=	18792180
△	20235	×	5.562	=	112547070
△	20235	×	7.173	=	145145655
計				=	335936482
1/2				=	167968241m ²

2170-1 残地求積
286510713-167968241=118542472m²



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金属標

製作者

申請人

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会所属) 2057.3.4

登記年月日: 昭和57年3月4日

整理番号 025370

新 2779-1 後

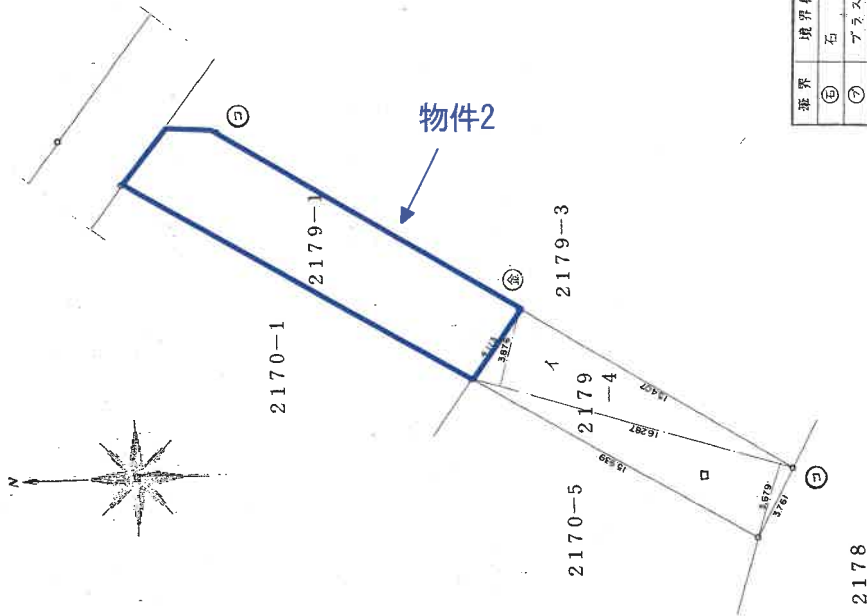
地積測量図

地番 2179-4 -1

土地の所在 土浦市神立町字松山

2179-4 求積表
1 16.287 × 3.876 = 63.128412
□ 16.287 × 3.679 = 59.919873
計 123.048285
1/2 61.524142m²

2179-1 残地求積
144.508812 - 61.524142 = 82.984670m²



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
⑧	金 牌

縮尺 1/250

作製者

申請人

(昭和57年3月2日作製)

(茨城土地家屋調査士会所属)

地積測量図写

登記年月日：昭和56年11月9日

整理番号 025361

前 2/70 後 新

地積測量図

地番 2170-2-1

土地の所在 土浦市神立町字松山

求積表 2170-2
 1 2376×0180= 0.427680
 2 3290×1668= 5.487720
 3 6489×2184= 14.171976
 4 6139×0179= 1.098881
 5 6489×1379= 8.948331
 6 18189×3984= 72.464976
 7 18189×4086= 74.320254
 計 176.919818
 1/2 88.459909

残地面積 2170-1
 853 - 88.459909 = 764.540091

物件3

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

作製者

昭和56年11月7日作製

申請人

1/250

(茨城土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成4年1月10日

整理番号 025364

前 2170-3 後 2170-3-7-8 新土地積測量図

茨城県土浦市神立松山

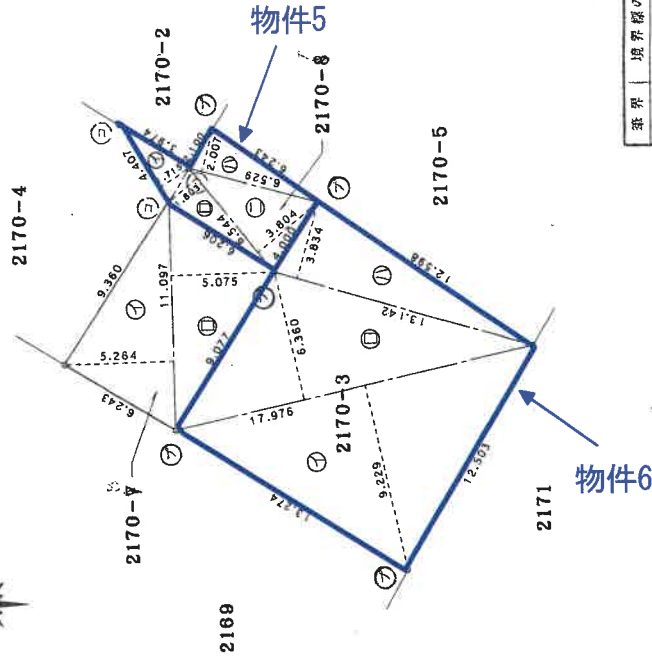
土地の所在



地番	2170-3	底辺	高さ	倍面積
イ		17.976	9.229	165.900504
ロ		17.976	6.360	114.327360
ハ		13.142	3.834	50.386428
		倍面積		330.614292
		面積		165.3071460
		地積		165.30 m ²
		坪数		50.00

地番	2170-7		
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	11.097	5.264	58.414608
ロ	11.097	5.075	56.317275
□		倍面積	114.731883
		面積	57.3659415
		坪数	57.36 m²
		坪数	17.35

地番 符号	2170-8			
	底辺	高さ	倍面積	
イ	4.407	1.715	7.558005	
ロ	6.544	1.803	11.798832	
ハ	6.529	2.007	13.103703	
ニ	6.544	3.804	24.893376	
		倍面積	57.353916	
		面積	28.6769580	
		坪数	28.67 m ²	
		地積	8.67	



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
③	コンクリート杭
②	金属標

作製者

申請人

縮尺 250

昭和44年1月9日作製

建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

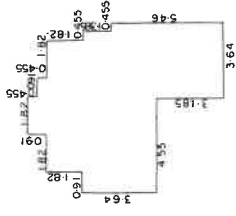
家屋番号 2170番1

建物の所在 土浦市神立町字松山 2170番地1・2179番地1

整理番号 016642

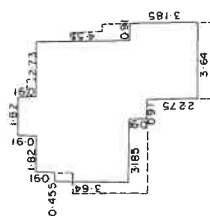
各階平面図

1 階

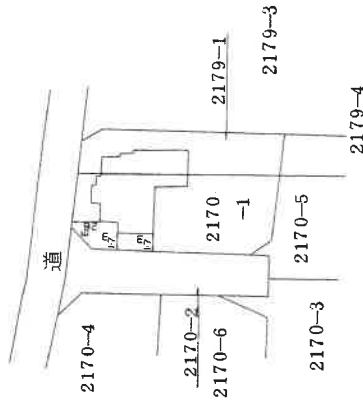


求積表

2 階



求積表



物件4

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

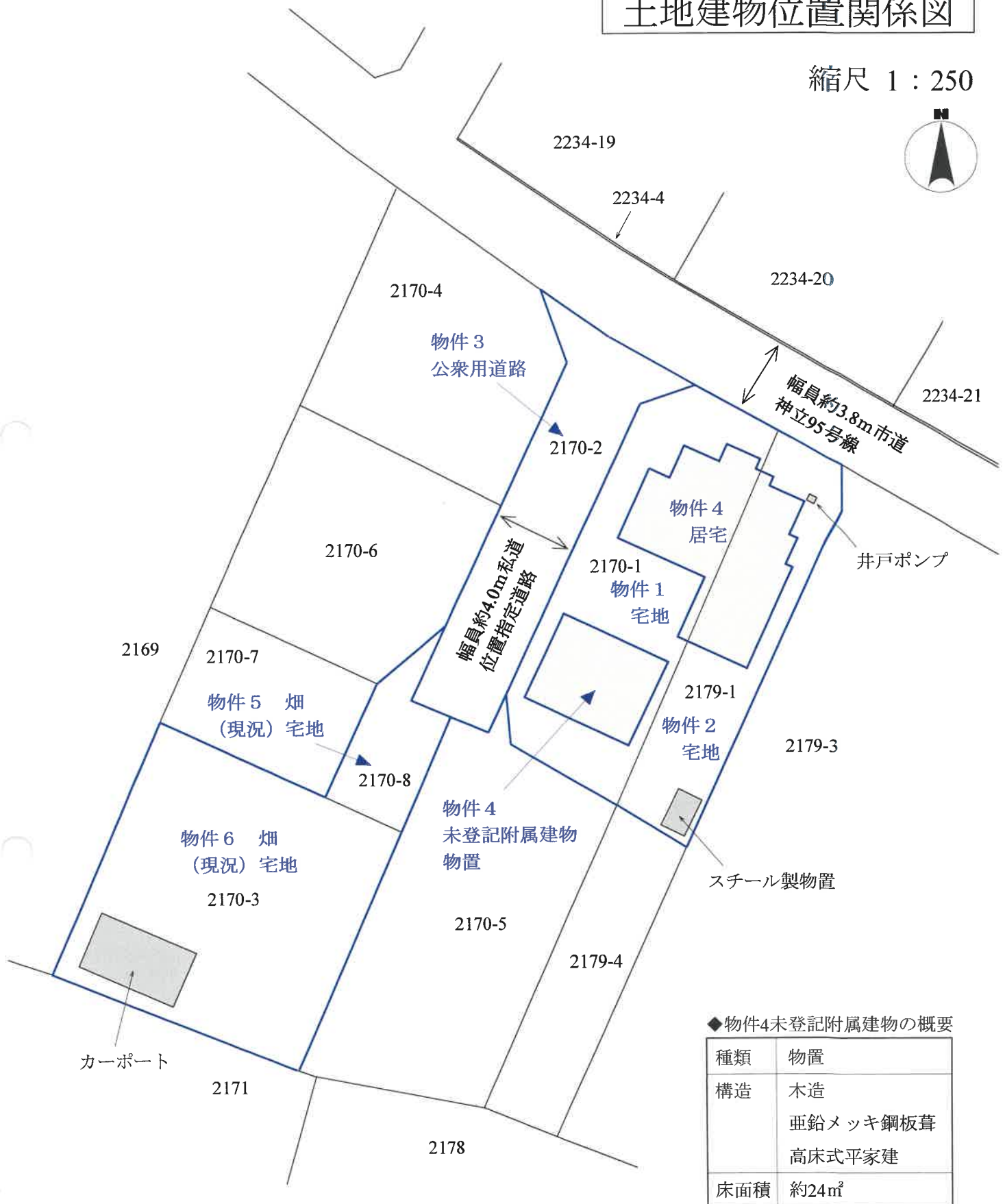
(茨城土地家屋調査士会 用紙)

S. 57-11-8

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



◆物件4未登記附属建物の概要

種類	物置
構造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 高床式平家建
床面積	約24㎡

※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4 居宅



1階 床面積 54.44㎡



2階 床面積 44.71㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間 取 図

物件4
未登記附属建物
物置



1階 床面積 約 2 4 m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。