

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日から 令和 8年 6月23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 5月11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   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 2 . 6 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 8 5 . 2 1 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 土浦市東真鍋町 3 5 5 8 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                                     |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 9 3 . 5 7 平方メートル<br>2階 8 1 . 2 3 平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 4月 2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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

2階(応接室を除く)につき、Cが占有している。同人の賃借権(Bを貸主とする他人物賃貸借)は買受人に対抗できない。

その余につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 2 . 6 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 8 5 . 2 1 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 土浦市東真鍋町 3 5 5 8 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                                     |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 9 3 . 5 7 平方メートル<br>2階 8 1 . 2 3 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 21 号  
令和 7 年 5 月 21 日受理  
令和 7 年 **6** 月 **27** 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   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 2 . 6 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 土浦市東真鍋町                                    |
|   | 地 番   | 3 5 5 8 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 8 5 . 2 1 平方メートル                           |
| 3 | 所 在   | 土浦市東真鍋町 3 5 5 8 番地 4                       |
|   | 家屋 番号 | 3 5 5 8 番 4                                |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                                     |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造スレート葺2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 9 3 . 5 7 平方メートル<br>2階 8 1 . 2 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	土浦市東真鍋町11-12												
土地	物件1, 2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。 物件2の土地は物件1の土地と一体として利用されている。 <input 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	本件各土地に跨ってカーポート及びウッドデッキが設置されている。												
建物	物件3												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input 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 type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B, C) 上記の者らが本建物を 居宅・事務所 として使用している。 <input checked="" 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	基礎部分や外壁に損傷が見受けられた(添付写真参照)。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年	月	日
{	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	<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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階(応接室を除く)	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 左記を除く部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> B(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書( )
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年10月 日ころ	令和2年 7月 日ころ
最初の契約等	契約日	令和6年10月 日ころ
	期間	令和6年10月 日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他(B)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(C) <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者(B) <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月金 40,000 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
		<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
	Bを貸主とする他人物賃貸借と史料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
 ( 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
<p>■ B            (本件各物件所有者            会社役員及び代表者            Aの義父)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の1階部分を私が家族と共に居宅として使用しています。また、2階の1部屋を私の個人事業のための事務所として使用しています。</li> <li>2 令和2年7月ころから居宅として使用し始めたと記憶しています。当初から約2年くらいは賃料として月額5万円を支払っていましたが、現在は支払っていません。</li> <li>3 商業登記記録に記載されているbは私の旧姓です。</li> <li>4 2階のその他の部分については、私が知人のCさんに貸しています。Cさんへ貸すことについては、代表者のAさんからの了承も得ています。</li> <li>5 私が知っている限りでは、本件各土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。</li> <li>6 本件各物件上(内)での事件や事故もありません。</li> <li>7 本件建物内での不具合は特にありません。</li> <li>8 本件建物内でペットを飼ってもいません。</li> <li>9 Cさんとの賃貸借契約書等の書面の作成はしていません。Cさんへは令和6年10月ころからお貸ししています。</li> <li>10 賃料は、駐車場代を含め、月額4万円を私が手渡しで受け取っています。敷金はありません。</li> <li>11 Cさんは長期不在としていますが、1階と2階は内部で繋がっていますので、調査の際には私が案内します。            (令和7年5月21日及び6月9日聴取)</li> </ol>
<p>■ A            (本件各物件所有者            会社代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私が知っている限りでは、本件各土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。</li> <li>2 本件各物件上(内)での事件や事故もありません。</li> <li>3 本件建物の1階部分及び2階の一部を義父(B)が使用しています。現在、Bさんから賃料は受けていませんし、契約書の作成もしていません。</li> <li>4 2階のその他の部分については、義父(B)が知人に貸しているようです。貸すことについては承諾済みです。</li> <li>5 立入調査の日程については、義父(B)と調整してください。            (令和7年5月22日電話聴取)</li> </ol>

(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 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枚目及び3枚目のとおりであると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

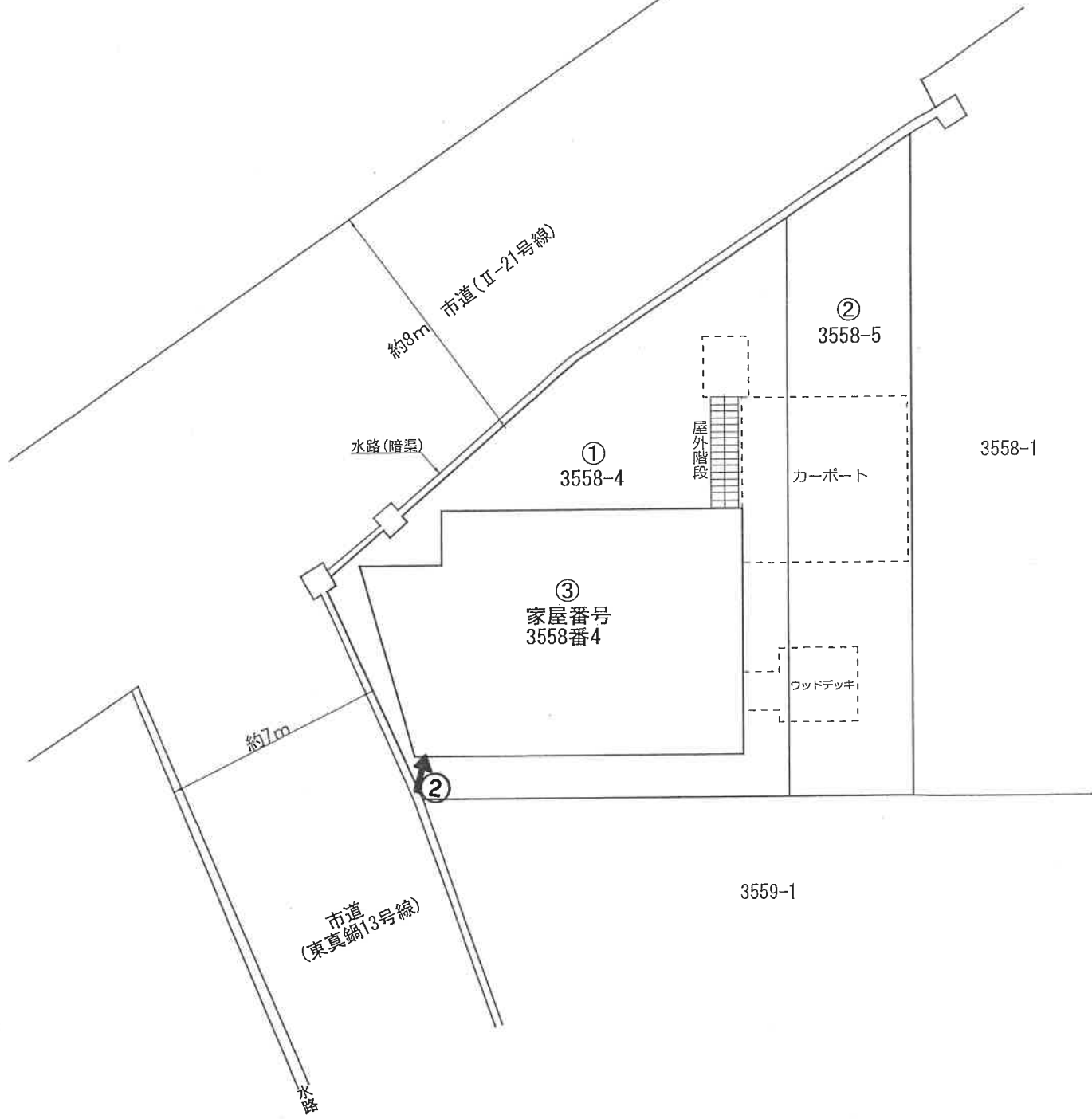
( 5 枚目)

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5月21日(水)	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5月21日(水) 16:20-17:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年5月22日(木) 13:00-13:10	当 庁	関係人電話聴取
令和7年6月9日(月) 09:45-10:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和 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  
 ( 6 枚目)

←○写真撮影位置方向

①



- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：居宅・事務所

←○写真撮影位置・方向

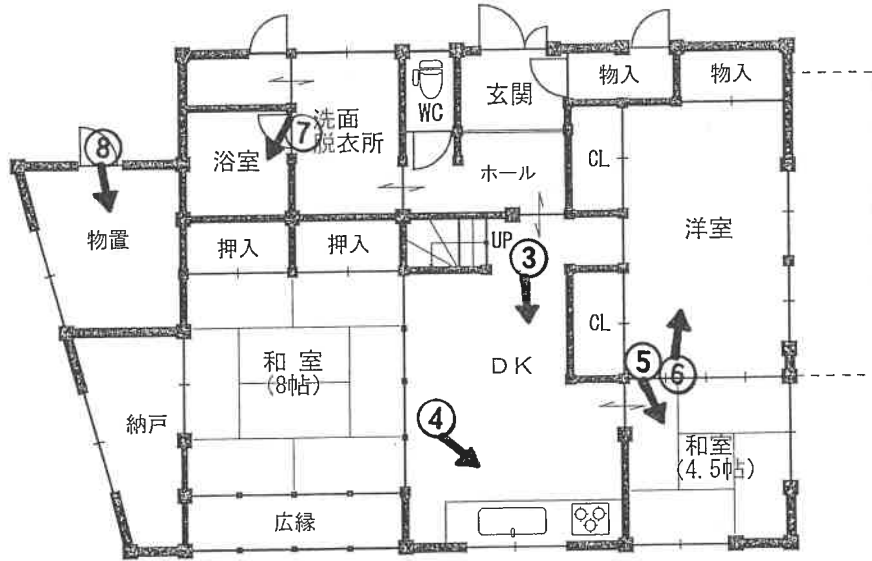
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

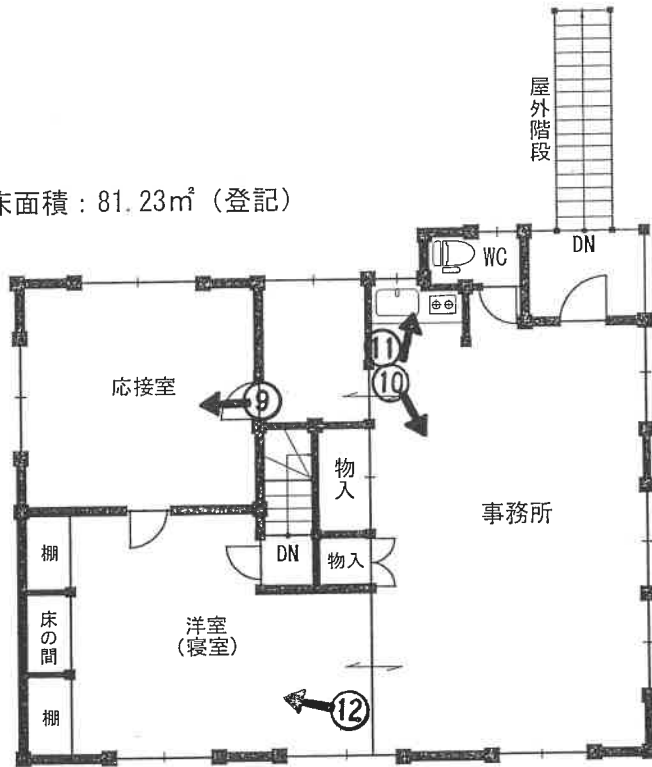
物件3: 居宅・事務所

写真撮影位置方向

【1階】床面積：93.57㎡（登記）



【2階】床面積：81.23㎡（登記）



※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。



①



②

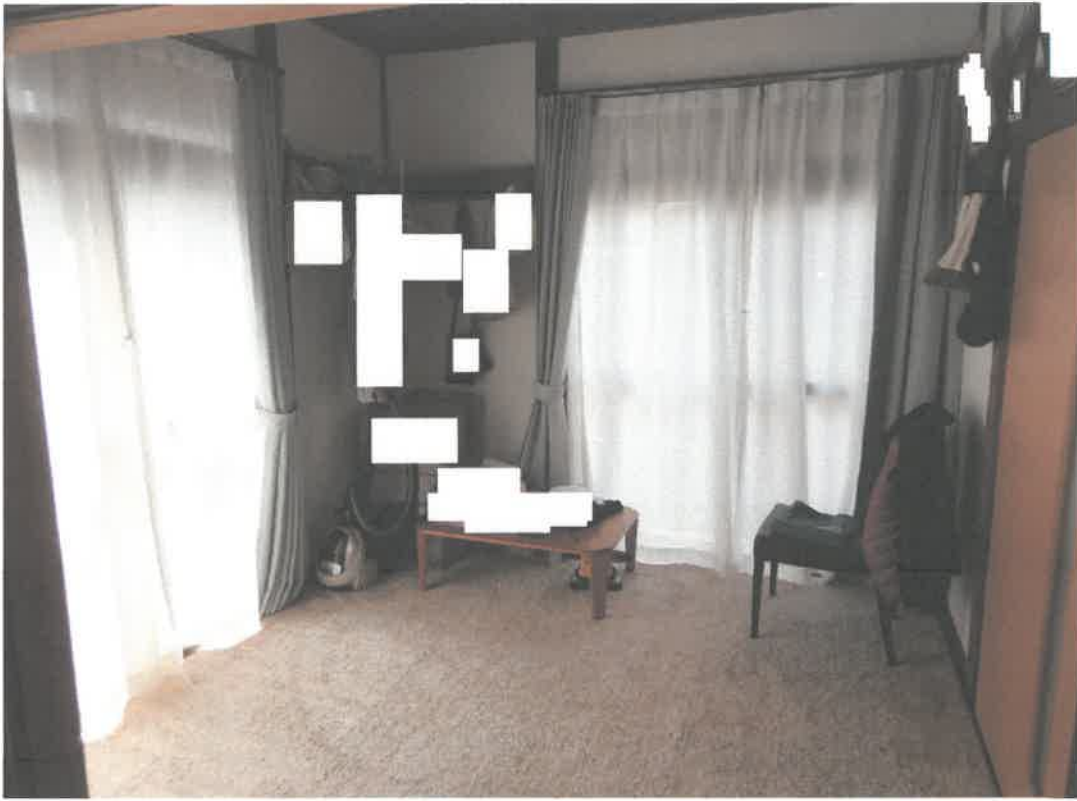
損傷箇所



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

( 13 枚目 )



⑪



⑫

令和7年(ケ)第 21号  
令和7年5月21日 受命  
令和7年6月9日 現地調査  
令和7年7月1日 評価  
令和7年7月3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 6,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,480,000 円
物件2 (土地)	金 1,160,000 円
物件3 (建物)	金 3,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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及び2（土地）の内訳価格は物件3（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3（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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	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  | 土浦市東真鍋町                                      |
|   | 地 番  | 3 5 5 8 番 4                                  |
|   | 地 目  | 宅地   |
|   | 地 積  | 1 8 2 . 6 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在  | 土浦市東真鍋町                                      |
|   | 地 番  | 3 5 5 8 番 5                                  |
|   | 地 目  | 宅地   |
|   | 地 積  | 8 5 . 2 1 平方メートル                             |
| 3 | 所 在  | 土浦市東真鍋町 3 5 5 8 番地 4                         |
|   | 家屋番号 | 3 5 5 8 番 4                                  |
|   | 種 類  | 居宅・事務所                                       |
|   | 構 造  | 鉄骨・木造スレート葺 2 階建                              |
|   | 床面積  | 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル<br>2 階 8 1 . 2 3 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・2）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「土浦」駅 駅からの方向・距離：北方へ 約 2.5 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「浅間下」停留所 西方 約230m	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅等が混在する既成の住宅地域。 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種住居地域 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約23m、奥行約7.5～21.5m、規模 267.88㎡(登記地積)の不整形地。 北西側(正面)で幅員約8mの市道、西側で幅員約7m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 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側道（西側 幅員約7m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、通常のコスト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	土地2筆一体で物件3建物（居宅・事務所）の敷地として利用されている。	
特記事項	本件土地と接面する市道（幹線Ⅱ-21号線、東真鍋13号線）との間に 暗渠の水路(用悪水路)が介在するが、現況、当該水路は市道と一体化 しており、道路管理者が市道として管理している。	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和54年 2月28日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 46年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：鉄骨・木造スレート葺2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼、プリント合板貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、屋外階段、ウッドデッキ 等 その他：カーポート(従物)あり
床面積（現況）	1階 93.57㎡ 2階 81.23㎡ 延174.80㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅兼事務所 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	占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおり。 占有者に買受人に対抗できる占有権原はないと判断した。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、基礎部分や外壁に亀裂等の損傷部分があり、内壁クロス貼等に利用による汚損箇所も見られ、補修等を要する状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵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ず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 昭和54年に建築された鉄骨造を含む建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 ③ 建築確認：昭和53年7月11日付、土特 第 261 号

## 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）

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	37,100	0.998	182.67	0.950	6,430,000
2	37,100	0.998	85.21	0.950	3,000,000

#### 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標準地から比準して次のとおり査定した。

#### 【地価調査標準地：土浦-7】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $31,600 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100.0 \times 100/85.5 = 37,100 \text{ 円/㎡}$

◇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（+0.5%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0%（1.000）

◇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）
0.950	1.000	0.900	1.000	1.000	0.855

イ 個別格差：0.998（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

#### 【画地条件】0.998

- ・角地 +5.0%（1.050）
- ・形状（不整形地） -5.0%（0.950）

画地条件計：1.050 × 0.950 = 0.998（個別格差率）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

#### (2) 建物価格（物件3）

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
3	198,000	174.80	0.0120	420,000

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：登記面積を採用した。

ウ 現価率

経過年数：46年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.0%とした定額法による現価率※（0.0200）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅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。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0200 \times (1-0.40) = 0.0120$$

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

## 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、さらに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
1	6,430,000	0.45	法定地上権	2,890,000
2	3,000,000	0.45	法定地上権	1,350,000

イ 土地利用権等割合

物件3(建物)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) 内訳価格及び一括価格

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	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	6,430,000	- 2,890,000	-	1.00	0.70	2,480,000
2	3,000,000	- 1,350,000	-	1.00	0.70	1,160,000
3	420,000	+ 4,240,000	1.00	1.00	0.70	3,260,000
<b>一括価格(合計)</b>						<b>6,900,000</b>

- ウ 占有減価修正：(物件3・建物)減価の必要なし。
- エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。
- オ 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。

## 第6 参考価格資料

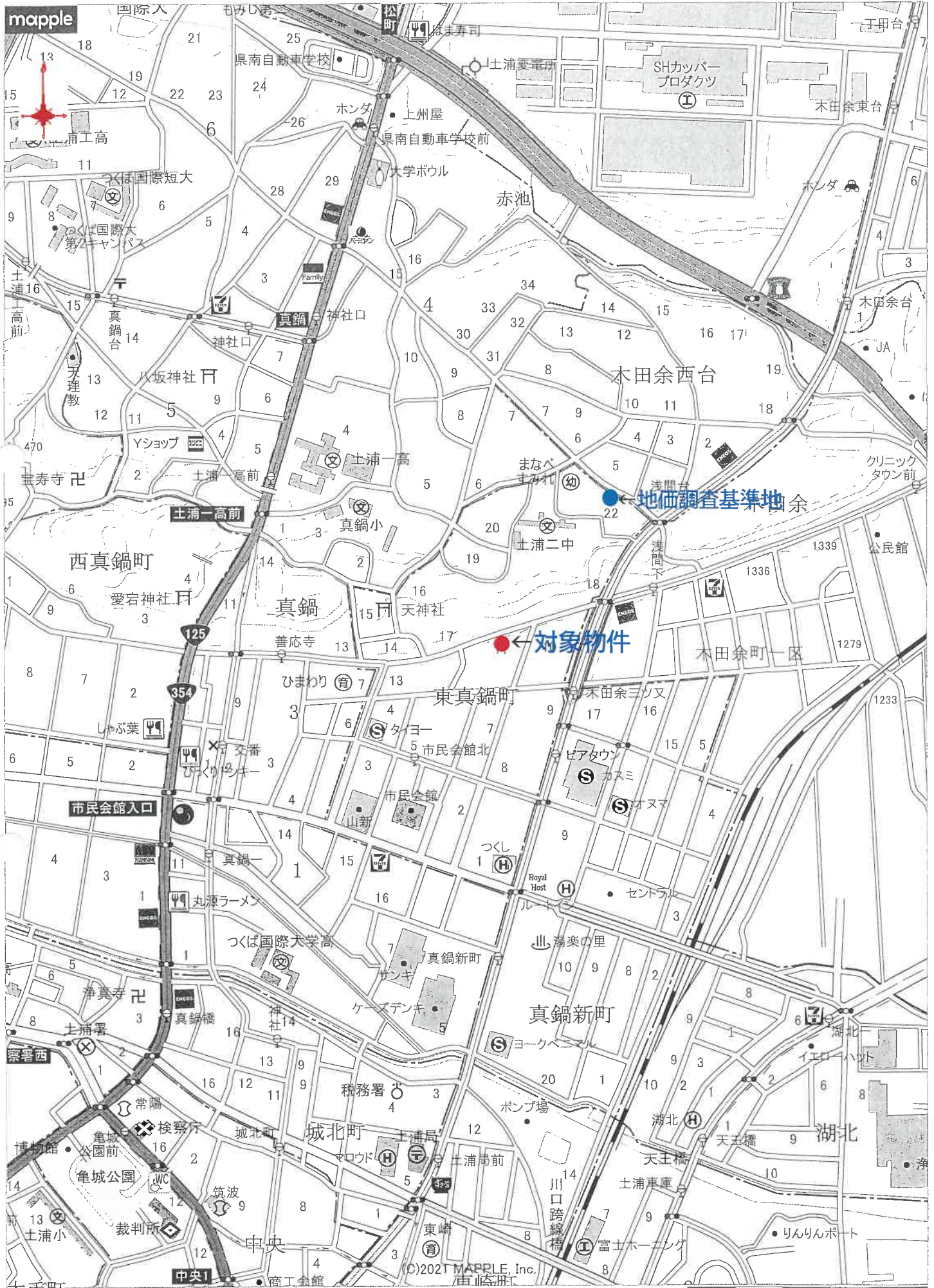
- 1 地価調査基準地：土浦－7  
所 在：土浦市東真鍋町2697番1 「東真鍋町22-15-2」  
価 格：31,600円/㎡  
位 置：JR東日本・常磐線「土浦」駅 2.6km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：215㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：北側 6m 市道  
用途指定等：第2種低層住居専用地域(建ぺい率：60%，容積率：150%)  
地域の概要：高台に位置する空地も多い住宅地域

## 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

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度12分22秒 北緯 36度 5分40秒



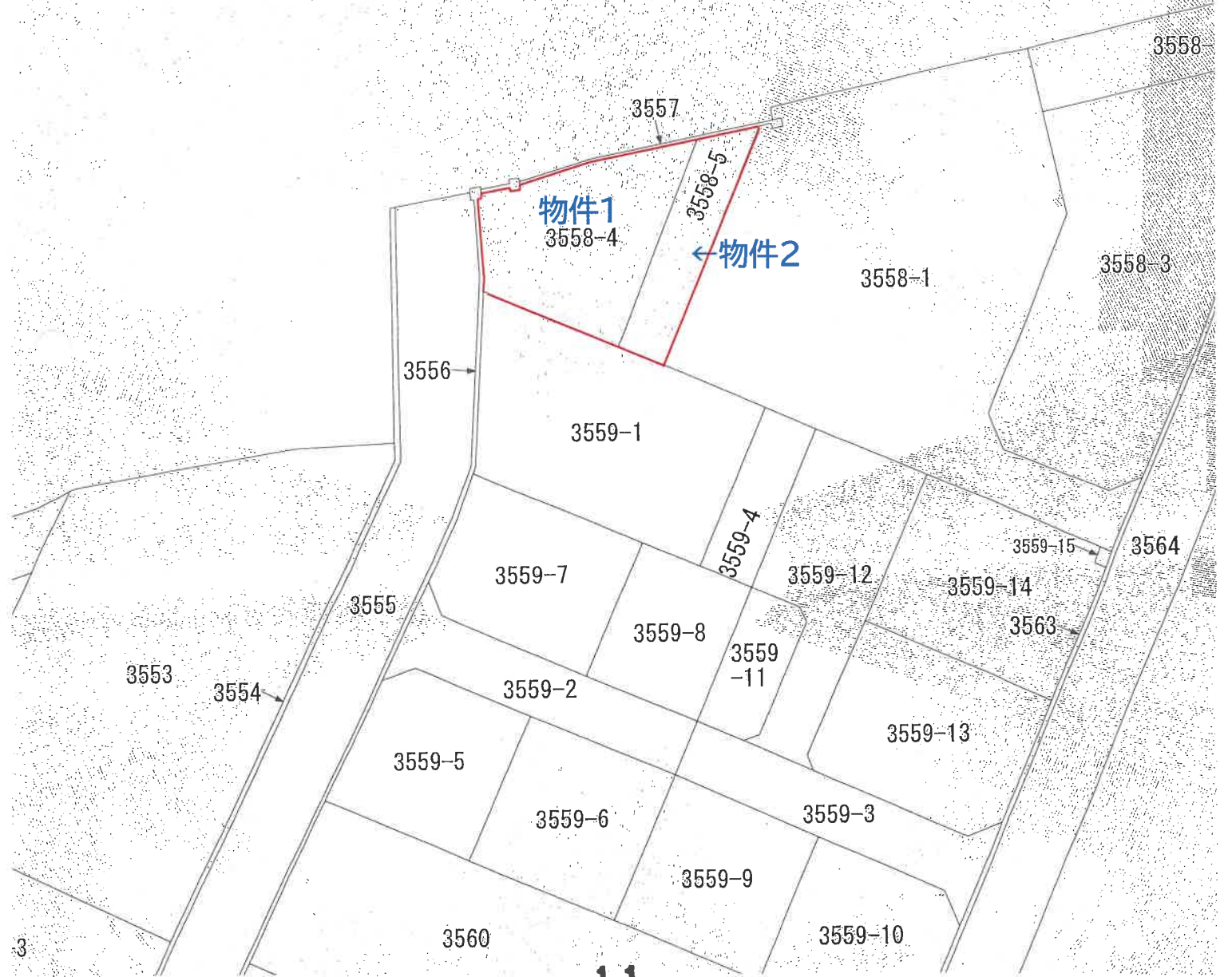
80m

(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)



← 3558



0000人

登記年月日：昭和50年4月21日

整理番号 057327

地番 3558-1 0070-2  
土地の所在 土浦市真鍮塚境松

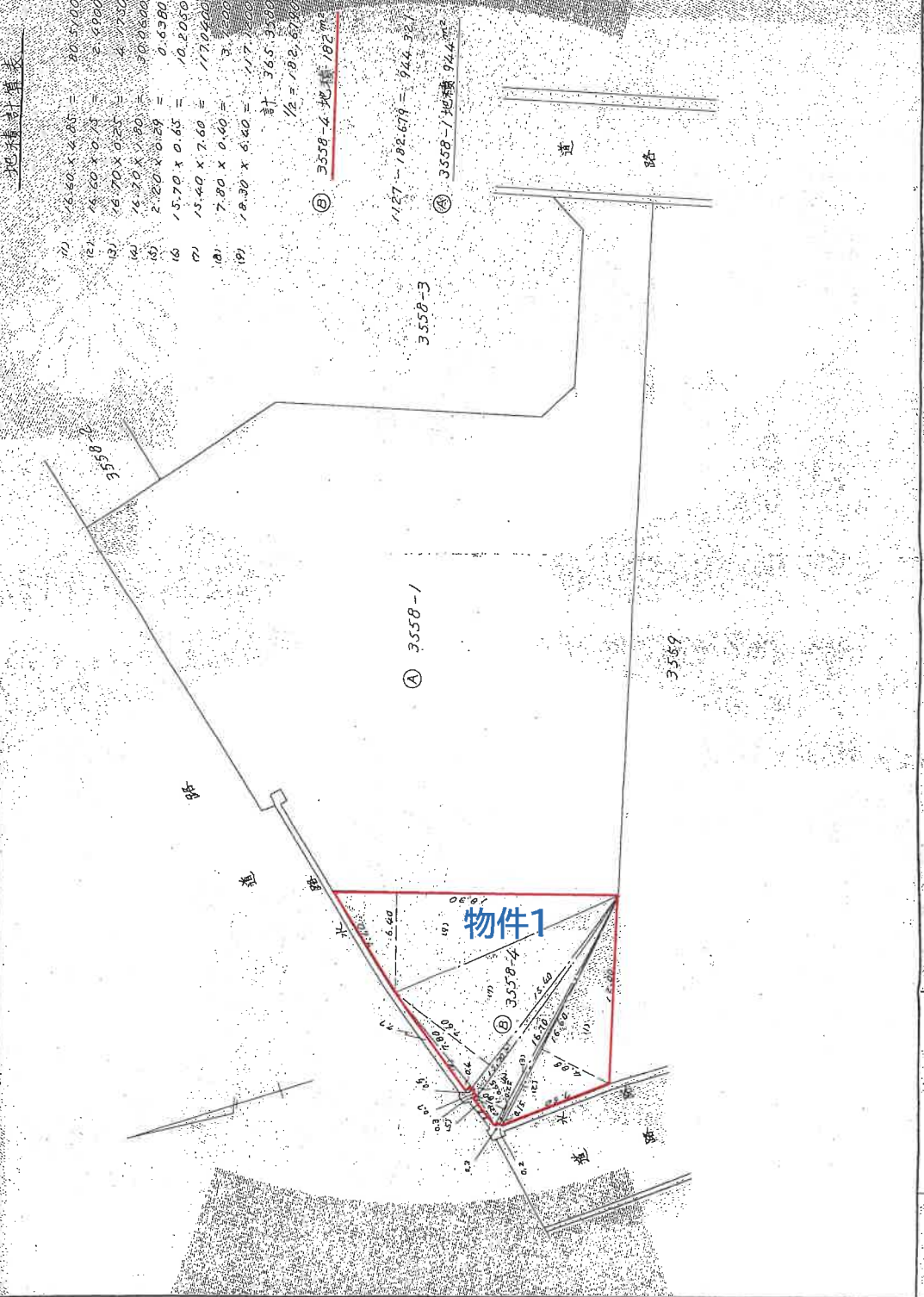
前地積測量図 3558-1 後地積測量図 3558-1

製作年月日 昭和50年7月2日  
作製者 土浦市  
申請人

地積計算表

- 1)  $26.60 \times 4.05 = 107.63$
- 2)  $26.60 \times 0.75 = 19.95$
- 3)  $16.70 \times 0.25 = 4.175$
- 4)  $16.70 \times 1.80 = 30.06$
- 5)  $2.20 \times 0.29 = 0.638$
- 6)  $15.40 \times 0.65 = 10.01$
- 7)  $15.40 \times 7.60 = 117.104$
- 8)  $7.80 \times 0.60 = 4.68$
- 9)  $19.30 \times 6.40 = 123.52$
- 計 365.358
- $\frac{1}{2} = 182.679$

② 3558-4 地積 182.679  
182.679 - 182.679 = 0  
① 3558-1 地積 94.4



(茨城土地家屋調査士会用紙)

S 50.4.4

縮尺 1/300

※A3版をA4版に縮小

整理番号 057328

前 3558 / 後 新

地積測量図

地番 3558-S

土地の所在 土浦市東草部町

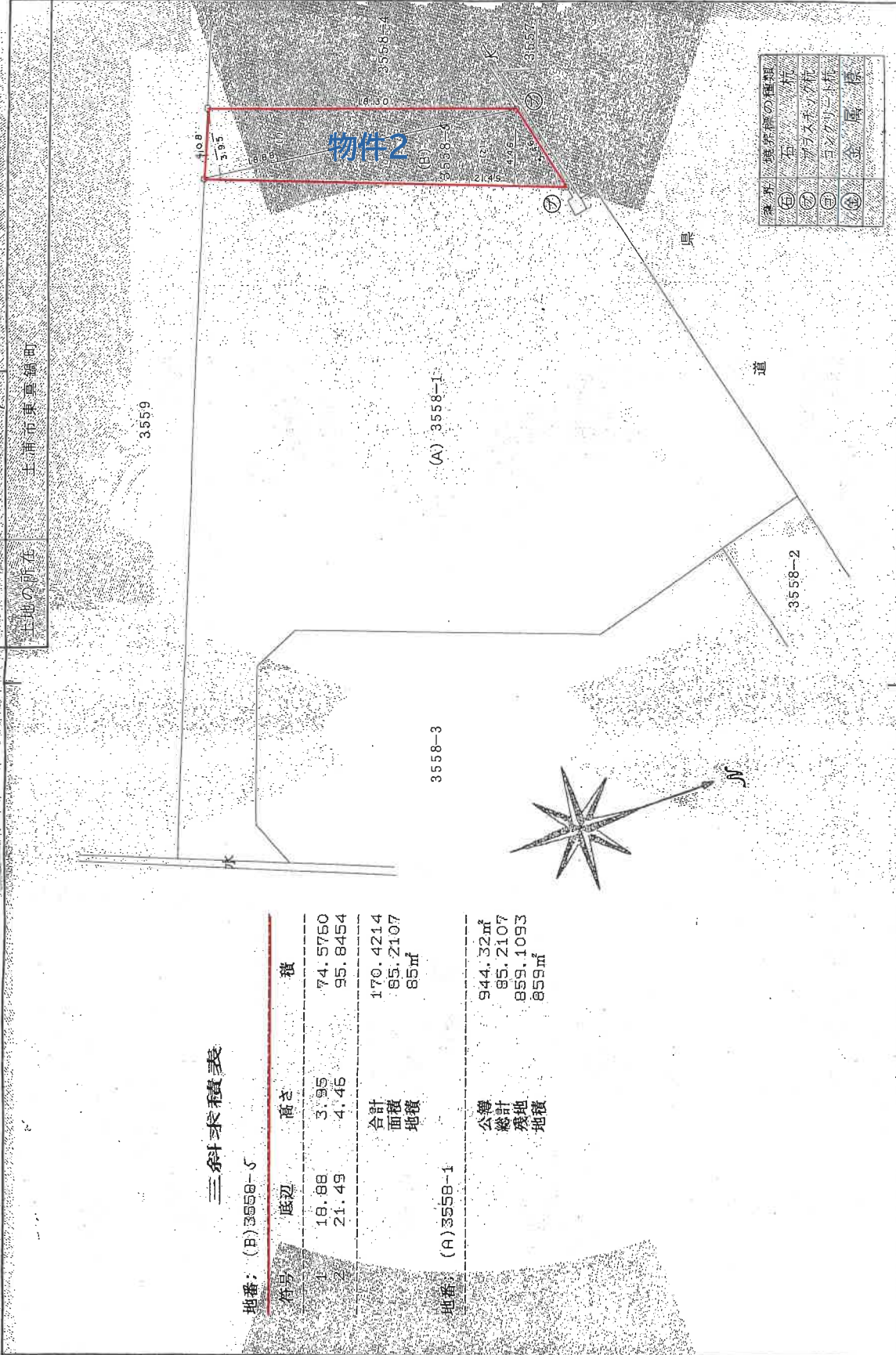
三斜求積表

地番：(B)3558-S

符号	底辺	高さ	積
1	18.88	3.95	74.5760
2	21.49	4.45	95.8454
合計			170.4214
面積			85.2107
地積			85㎡

地番：(A)3558-1

公轉	944.32㎡
總計	85.2107
殘地	859.1093
地積	859㎡



境界・隣接物の種類	符号
石	①
天然木柵	②
金属柵	③

製作者

平成2年10月27日作成

申請人

縮尺 1/250

付2.12.11

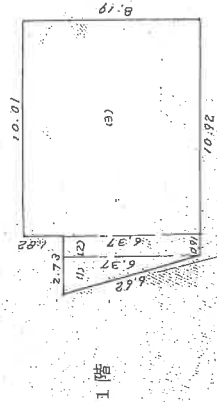
整理番号 043339

各階平面図

建物図面

家屋番号 3558番

建物の所在 土浦市東真鍋町3558番地4

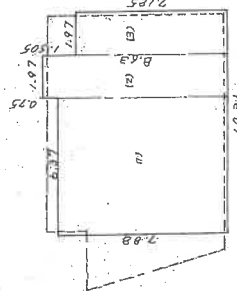


1階

- (1)  $6.37 \times 1.82 \times \frac{1}{2} = 5.7967$
- (2)  $6.37 \times 0.91 = 5.7967$
- (3)  $8.19 \times 1.001 = 8.19819$

計 = 9.35753

床面積 9.3㎡57

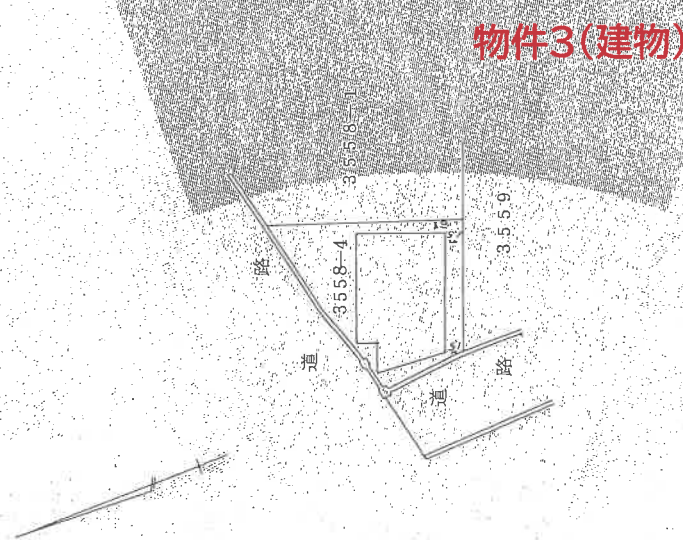


2階

- (1)  $7.88 \times 6.37 = 50.1956$
- (2)  $8.63 \times 1.97 = 17.0011$
- (3)  $7.125 \times 1.97 = 14.03625$

計 = 81.23295

床面積 81㎡23



物件3(建物)

作製者

昭和54年6月14日(作製)

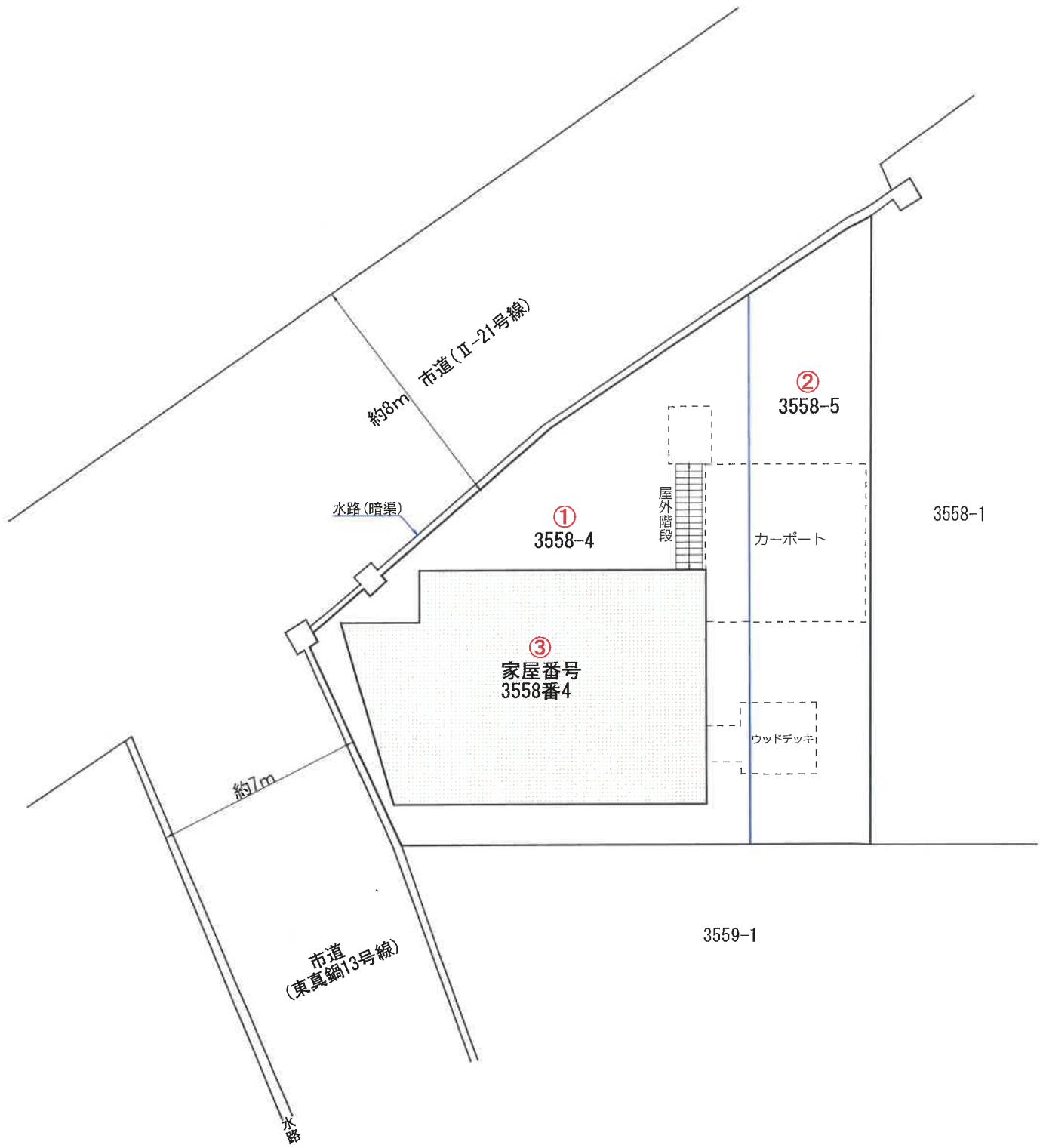
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

54.6.22

※A3版をA4版に縮小



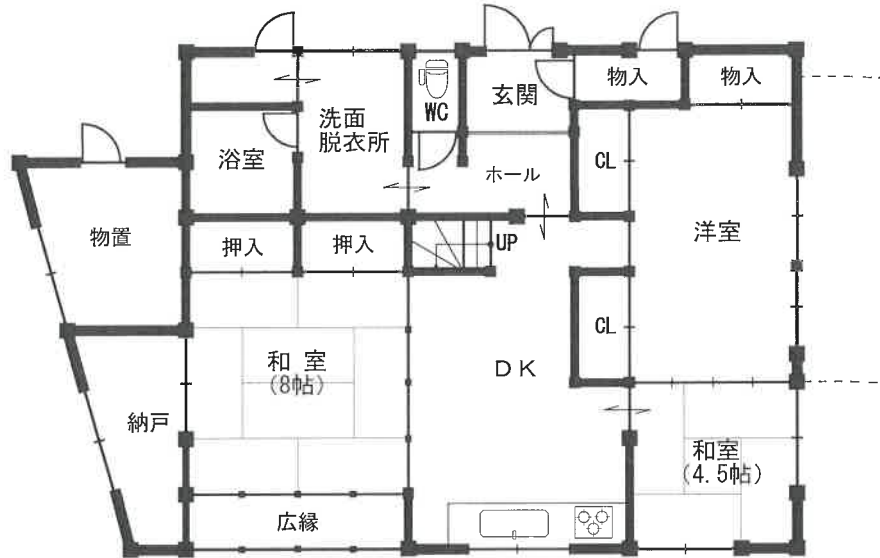
- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：居宅・事務所

※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。

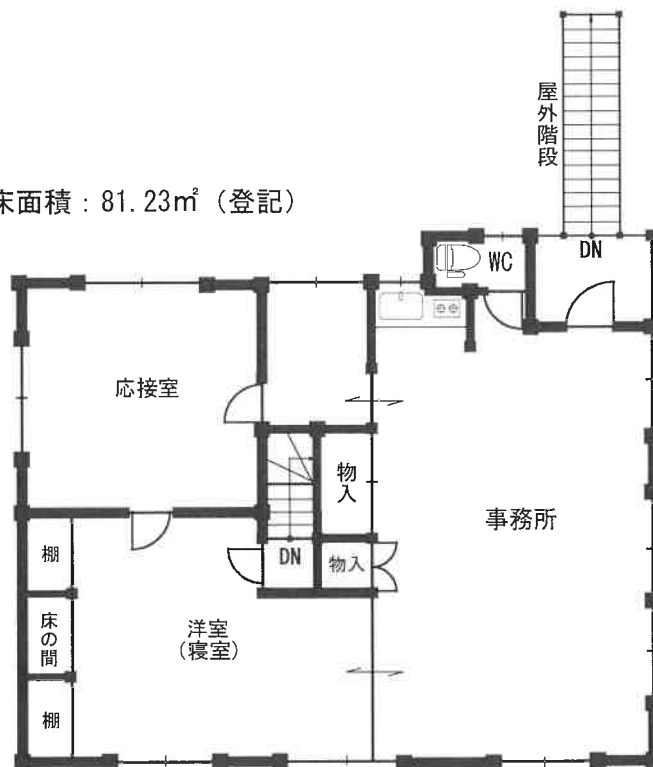
# 建物間取略図

物件3：居宅・事務所

【1階】床面積：93.57㎡（登記）



【2階】床面積：81.23㎡（登記）



※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。