

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 8日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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 7月 3日から 令和 8年 7月 10日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月 17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 8月 7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 7月 21日から 令和 8年 7月 22日まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 6月 8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。</p>		



## 物 件 目 録

7 所 在 土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1

家屋 番号 336番1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 409.97平方メートル  
2階 423.99平方メートル  
3階 423.99平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 約431平方メートル  
2階 423.99平方メートル  
3階 423.99平方メートル  
4階 約20平方メートル

令和7年(ケ)第14号

**閲覧者及び入札希望者への注意事項**

**売却対象は、物件7のみです。**

・ 物件4ないし6（土地）は、売却対象外です。

・ なお、物件7の評価額は、

**上申書（令和8年4月30日付）**

**をご覧ください。**

水戸地方裁判所土浦支部

## 物件明細書

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 小島 初枝

---

---

1 不動産の表示

【物件番号7】

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

【物件番号7】

売却対象外の土地(地番335番1、336番1及び337番1)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

1階部分につきFが占有している。同人の賃借権は、買受人に対抗できない。  
その余の部分につき本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

7 所 在 土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1

家屋 番号 336番1

種 類 店舗 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 409.97平方メートル  
2階 423.99平方メートル  
3階 423.99平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積 1階 約431平方メートル  
2階 423.99平方メートル  
3階 423.99平方メートル  
4階 約20平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 14 号  
令和 7 年 4 月 7 日受理  
令和 7 年 **6** 月 **24** 日提出

## 現況調査報告書

(物件 4 ~ 7)

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

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在   | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地 番   | 335番1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 52.56平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地 番   | 336番1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 350.01平方メートル  |
| 6 | 所 在   | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地 番   | 337番1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 343.24平方メートル  |
| 7 | 所 在   | 土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1                                |
|   | 家屋 番号 | 336番1   |
|   | 種 類   | 店舗 事務所  |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根3階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 409.97平方メートル<br>2階 423.99平方メートル<br>3階 423.99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4～6		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4～6) <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5及び6の土地に下記建物を所有し、占有している。 物件4の土地は物件5及び6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	物件6土地の北側にて傷害事件があったとのことである。		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 鉄骨造陸屋根4階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約431㎡, 4階 約20㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(F) その他の者が本建物の1階部分を 店舗 として使用している。 建物所有者が2階及び3階部分を 店舗・事務所 として占有している。 <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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 7 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (所有者), <input checked="" type="checkbox"/> C(本物件の事実上の管理人))の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(店舗賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年4月 1日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月31日
	期間	平成26年4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成28年3月31日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成28年4月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株)KOYU エンターテイメントプロダクション)
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金200,000円(翌月分当月末日限り) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金1,000,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	(1) 賃貸借の範囲について、店舗賃貸借契約書によれば332.98平方メートルと記載されている。 (2) 賃料については、同契約書では月額25万円であったが、関係人から陳述があった20万円を採用した。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

(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>■C            (本件各物件の事実上の管理人)</p>	<p>1 私は本件各物件の管理をしている者です。本件各物件所有者会社の前身の会社(株式会社高雄建設)の代表者であったDさんが亡くなる前に、Dさんから本件各物件の管理を頼まれたという経緯があります。Dさんから交付された委任状も手元にありますので、後日、写しを提出します。</p> <p>2 亡Dさんからは、Aさんは亡D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。</p> <p>3 私も債権者側もあらゆる手段を講じましたが、Aさんと連絡を取ることにはできませんでした。</p> <p>4 本件建物の1階部分をFさんに店舗として貸しています。主に週末のイベントや、平日昼間の習い事のための場所として使用しているようです。</p> <p>5 1階部分の間取りや内装は、退去時に現状回復することを条件に、賃借人であるFさんが自由に改装したと聞いています。</p> <p>6 Fさんは約10年前から賃借しており、貸主は亡Dさんが代表を務めていた株式会社KOYUエンターテイメントプロダクションだったと思います。賃料は当初は月額27万円でしたが、雨漏りが酷いと指摘があったため、現在は20万円に変更されています。</p> <p>7 Fさんの賃料は私が代表を務める株式会社ワールドインターンに支払っていただいています。</p> <p>8 賃貸借契約書が手元にあると思いますので、後日写しを提出します。</p> <p>9 私が鍵を持っていますので、立入調査は私が立ち会います。Fさんには執行官へ電話するように伝えておきます。</p> <p>10 本件建物の2階及び3階部分を使用している方はいません。動産類が残置されていますが、すべて株式会社KOYUエンターテイメントプロダクションの物だと思います。</p> <p>11 傷害事件が発生した場所は、警察の方からは、物件6土地の北側だったと聞いています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年4月8日電話聴取)</p>
<p>■土浦市消防本部予防課職員</p>	<p>1 本件建物の各階平面図は平成1桁代に作成したものしかありませんでした。立入検査も長いこと実施できていないようです。</p> <p>2 新たに所有者となられる方への要望としましては、建物の用途が変更となったり、新たな店子が決まった際には、消防の方へ事前にご連絡いただきたいです。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年4月21日聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
 ( 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
■ E (亡Dの子)	1 私は株式会社高雄建設の役員をしていたこともありますが、仕事については基本的に父(D)が仕切っていたため、本件各物件のことについては何も知りません。 2 Aさんについても知っていることは何もありません。 (令和7年5月7日電話聴取)
■ C (本件各物件の事実上の管理人)	1 本件建物内のドアで開けられないところはいくつかありました。Fさんが取り付けたものと思われるドアの鍵は持っていませんし、当方が管理している鍵では合わないドアもありました。 2 Fさんとの契約書の写しを置いてきてしまいましたので、後日FAXにてお送りします。 3 亡Dさんからの委任状を提示します。 (令和7年5月22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  
( 5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 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。
- 3 本件建物内では、複数箇所に雨漏りが存在し、劣化が激しい。
- 4 管理人と称するCが持参した鍵では開けることができないドアがいくつか存在した（間取り図の「不明」箇所参照。）。
- 5 本件各物件については、債権者からの申立時の添付書面に、「令和4年3月に土浦集団リンチ傷害致死事件（1名死亡）の現場として報道された」との記載があったため、土浦市消防本部に問い合わせたところ、負傷者1名の傷害事件があったとのことであった。

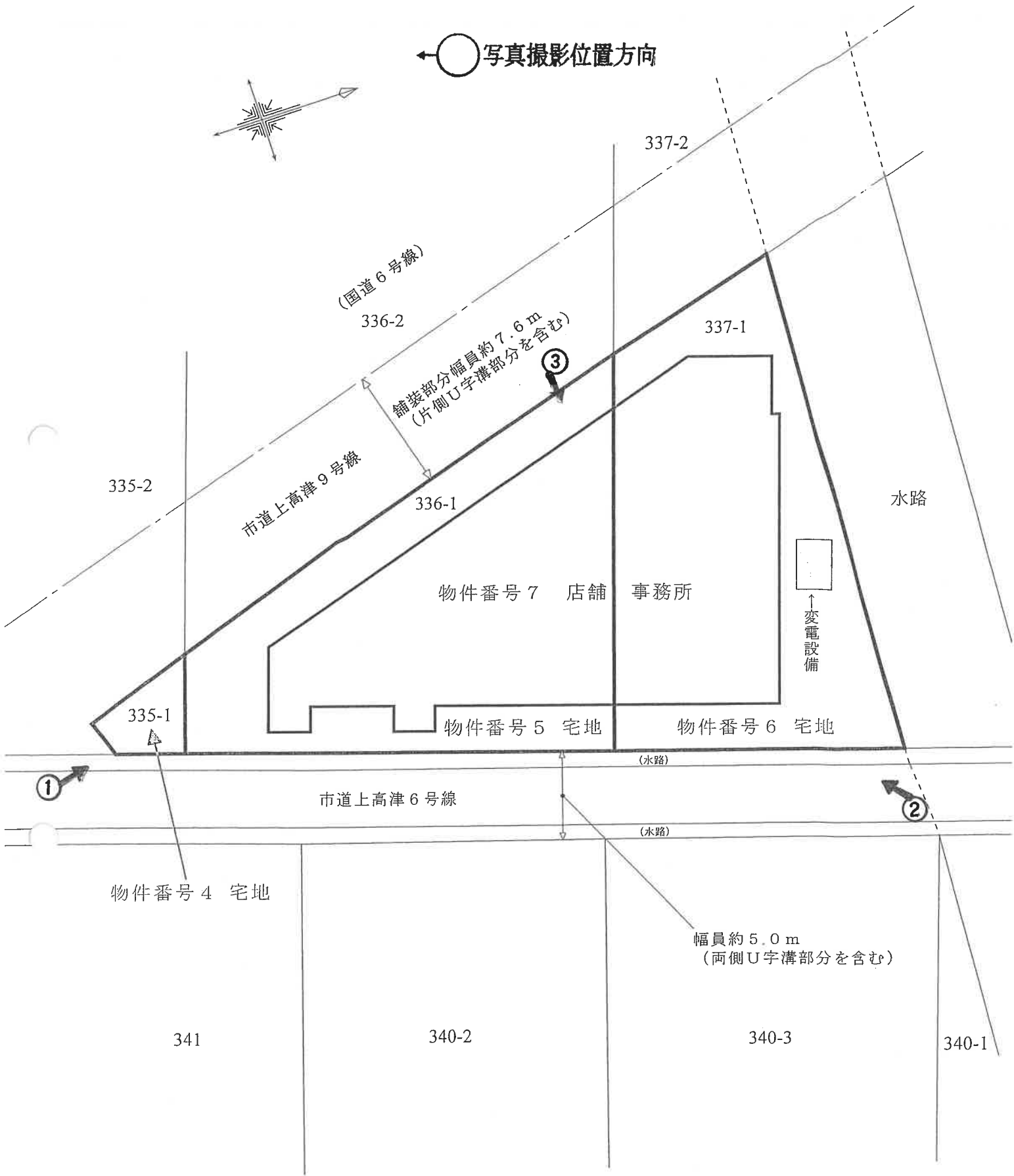
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7日(月)	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) 15:10-15:30	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物件確認</li> <li>■ 外観写真撮影</li> </ul>
令和7年4月8日(火) 15:20-15:30	当庁	関係人電話聴取
令和7年4月21日(月) 14:30-14:50	土浦市消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物件7建物の建物平面図交付申請及び取得</li> <li>■ 職員聴取</li> <li>■ 傷害致死事件についての照会書面交付(郵送にて回答あり)</li> </ul>
令和7年5月7日(水) 13:35-13:40	当庁	関係人電話聴取
令和7年5月22日(木) 11:00-12:20	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立入調査</li> <li>■ 写真撮影</li> <li>■ 関係人聴取</li> <li>■ 評価人同行</li> </ul>
令和 年 月 日( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日          休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)

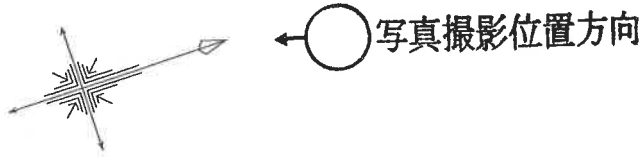
# 土地建物位置関係図



縮尺 1 / 300

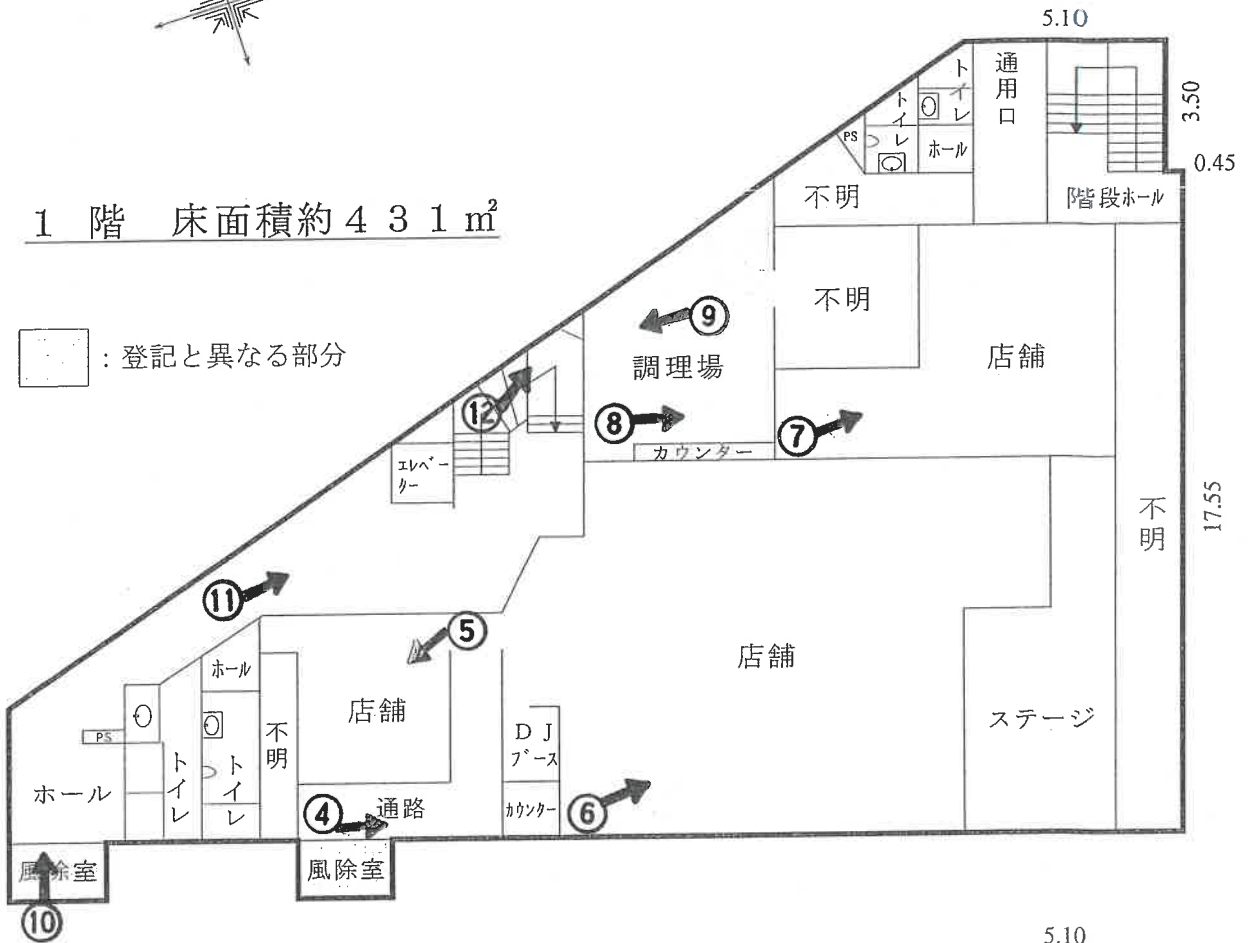
# 間取図 No. 1

物件番号 7 店舗 事務所

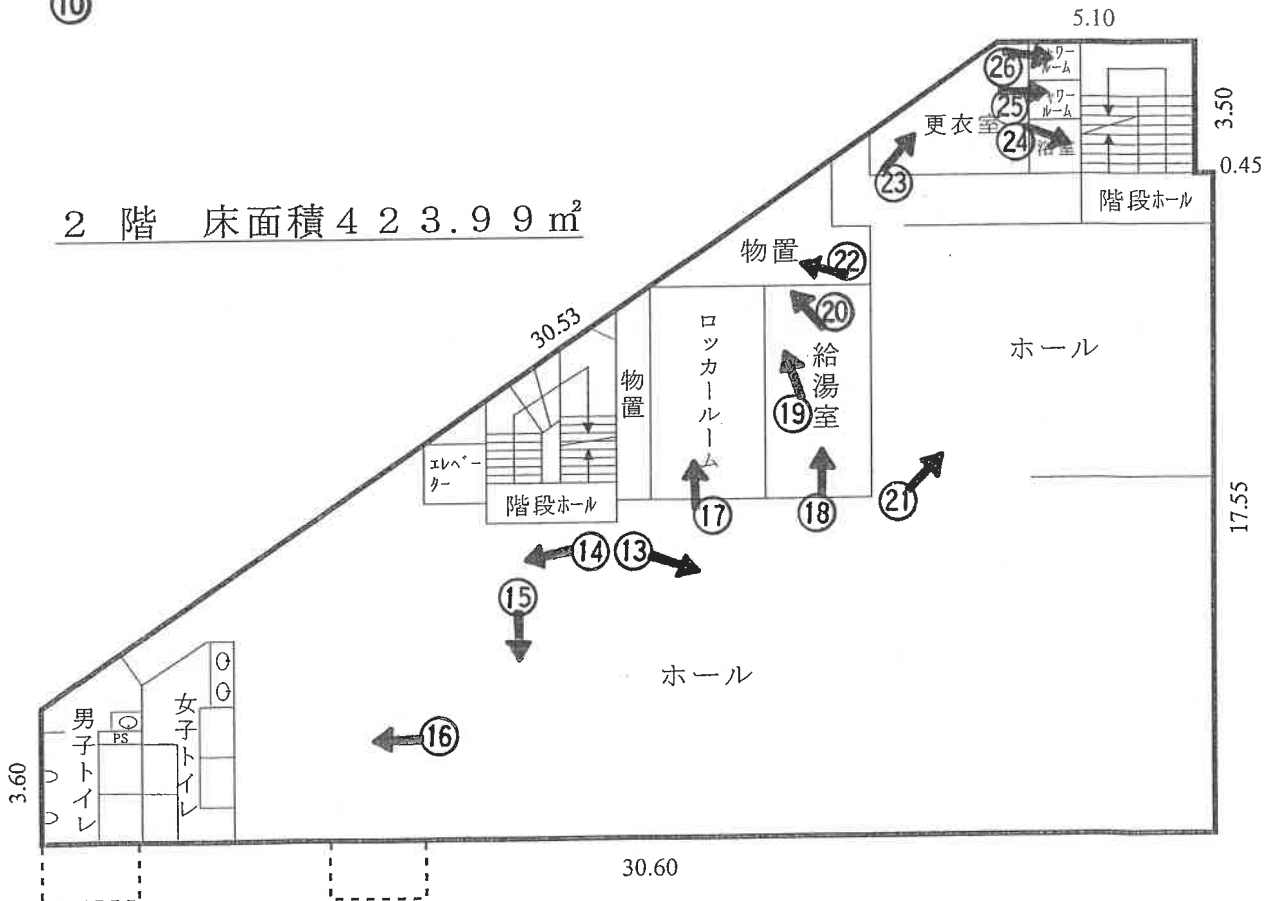


## 1 階 床面積約 431 m<sup>2</sup>

: 登記と異なる部分



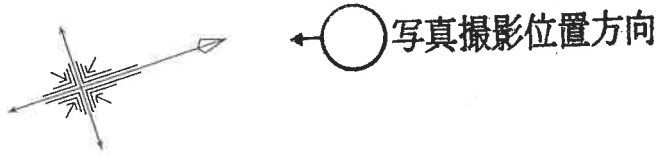
## 2 階 床面積 423.99 m<sup>2</sup>



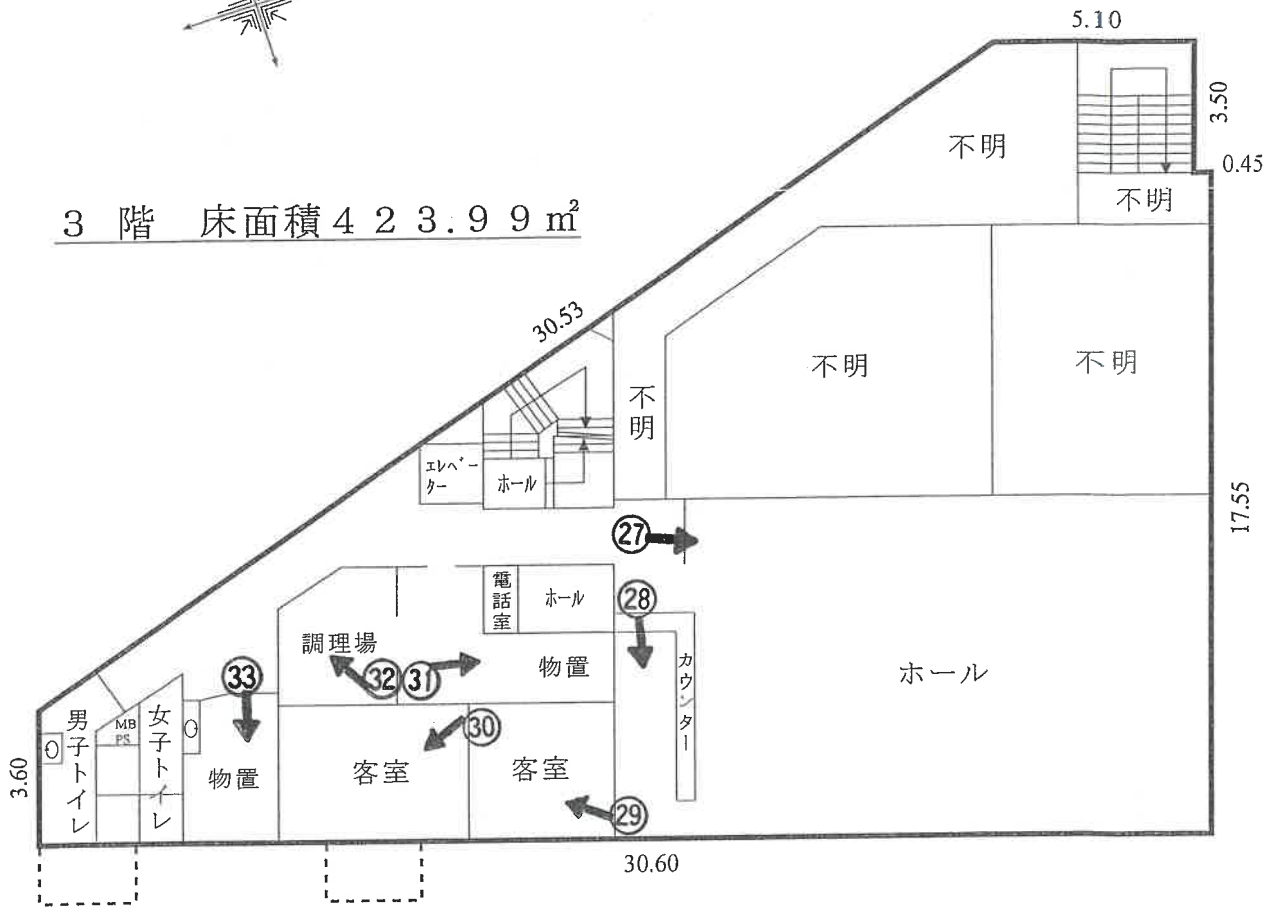
縮尺 1 / 200

# 間取図 No. 2


物件番号 7 店舗 事務所

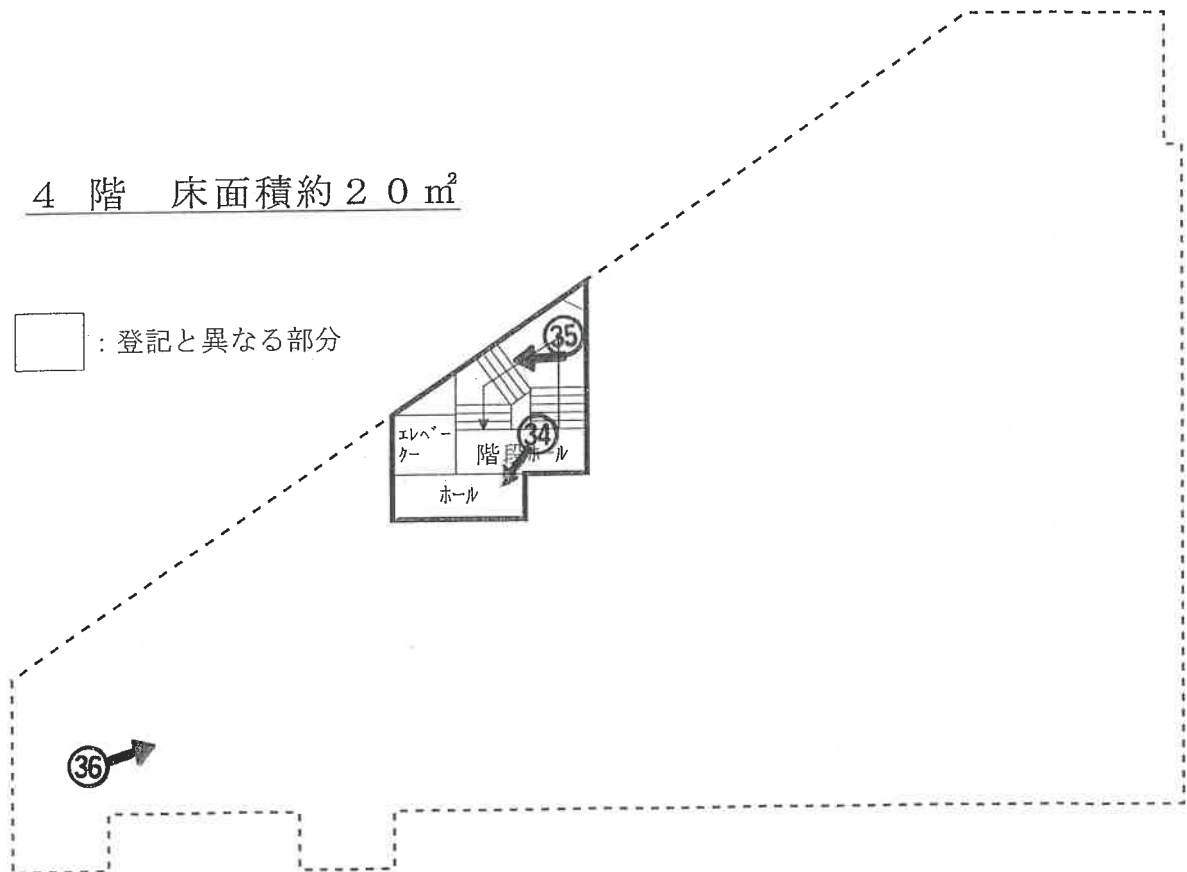


3 階 床面積 423.99 m<sup>2</sup>



4 階 床面積約 20 m<sup>2</sup>

 : 登記と異なる部分



縮尺 1 / 200

(10枚目)



No.01



No.02



No.03

亀裂



No.04

1階部分



No.05



No.06



No.07



No.08



No.09



No.10



**No.11**



**No.12**

雨漏り箇所



No.13  
2階部分



No.14



No.15



No.16



No.17



No.18



No.19



No.20  
損傷個所

( 20 枚目)



No.21

天井落ち  
の部分



No.22



No.23



No.24



No.25



No.26



No.27  
3階部分



No.28



No.29



No.30

No.31



No.32



( 26 枚目 )

No.33



No.34

4階部分



No.35



No.36

屋上



( 28 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 14号  
令和 7年 4月 7日 受 命  
令和 7年 5月22日 現地調査  
令和 7年 5月29日 評 価  
令和 7年 6月13日 提 出  
分冊番号 3 - 3

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

物件番号 4 ~ 7

評価人 不動産鑑定士

**説田 賢哉**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,600,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 230,000円
物件5 (土地)	金 1,470,000円
物件6 (土地)	金 1,430,000円
物件7 (建物)	金 29,470,000円

- ① 一括価格は、物件4～7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4～6の土地価格は物件7のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり  鉄骨造陸屋根 3階建 1階 409.97㎡ 2階 423.99㎡ 4階 423.99㎡ 延床面積 1,257.95㎡	鉄骨造陸屋根 4階建 1階 約431.00㎡ 2階 423.99㎡ 3階 423.99㎡ 4階 約20.00㎡ 延床面積約1,298.98㎡
特記事項			
<p>本件建物の1階部分の一部は外壁を設置し、風除室等を設け増築しているものと推定される。当該外壁等の状況は不明であり、増築に該当するか否かは不明であるが、保守的見地から増築として評価するものとした。また、4階部分の塔屋部分も床面積に算入するものとした。何れの記載床面積も概算であることにご留意下さい。</p>			

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4, 5, 6）

位置・交通	JR常磐線「土浦」駅の西方道路距離約3.1km	
付近の状況	国道6号線バイパスの側道付近に位置し、イオンモールに近接する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	市街化区域 近隣商業地域 指定80% 指定200% なし
画地条件	物件4, 5, 6 地積 : 745.81㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 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	画地の北西側約7.6m舗装市道 ※片側U字溝部分含む ※道路敷部分を除く舗装部分の幅員  画地の南東側約5.0m舗装市道 ※両側U字溝部分含む  建築基準法第42条第1項第1号道路に該当	
土地の利用状況等	かつては水田であった土地を埋め立て整地した後、土地所有者が物件7建物を所有して敷地の用途に使用している。（本件物件4～6土地に対しては法定地上権の成立を前提して評価する）  その他敷地内に変電施設等が置かれている。  ※建物の配置等は概ね後添の「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 : なし 下水道 : なし  (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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。  ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>・仮に地中に産業廃棄物等が存し、地中の廃棄物等を掘り起こし適正に処置をする場合、1立米当り6,000円～30,000円程度費用がかかり、また外部から土を搬入する場合、1立米当り2,000円程度費用が発生する。（地中に埋め立てられている内容物によって異なり、費用はあくまでも概算である。）当該原状復帰工事を施した場合、本件評価額を相当上回る可能性（マイナスの評価）があるため、充分にご留意下さい。</p> <p>・過去に近隣で事件が発生した。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 8年 2月12日 新築 約29年 約11年
仕様	構造 鉄骨造陸屋根 4階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC板 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 塩ビシート貼・カーペット敷 等 設備 給排水衛生工事・電気工事等	※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项目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	階層 地上4階建て 現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	本件建物の関係者から1階部分を賃貸により店舗として利用している他は不定期多目的に2～3階を利用しているものと思料される。各種動産等が置かれている。	

特 記 事 項

①内部調査不能の箇所があるため一部に外部からの推定による間取り・仕様等を含みます。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。

②各所に雨漏り跡が見られ、内壁も剥がれ、カビ等も存し要修理箇所が散見される。建物構造等への損傷の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。

③各種資料を基に現地での簡易な計測により間取り等を作成したが、精緻な結果と異なる事があることにご留意下さい。

④賃貸借契約の内容

- |         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| ・占有範囲   | 1階部分                             |
| ・占有権原   | 賃借権                              |
| ・貸主     | 所有者以外の法人                         |
| ・占有開始時期 | 平成26年4月 1日                       |
| ・契約日    | 平成26年3月31日                       |
| ・期間     | 平成26年4月 1日から<br>平成28年3月31日までの2年間 |
| ・現在の契約等 | 期間の定めなし                          |
| ・賃料     | 月額200,000円                       |
| ・敷金     | 1,000,000円                       |
| ・その他詳細  | 不明                               |

※1階部分の内装等は現状回復を条件に賃借人が施したとのことである。

※第1順位担保権設定後の賃貸借のため、対抗力は有しないものと判断した。

⑤その他（土浦市消防本部からの回答）

買受人への要望として、用途変更や賃借人が決まった際は事前に連絡をお願いしたとの事であった。

## 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 物件4, 5, 6 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	21,100	0.82	52.56	0.90	820,000
5	21,100	0.82	350.01	0.90	5,450,000
6	21,100	0.82	343.24	0.90	5,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 土浦(県)5-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/165.0 & = & 21,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：街路条件+10.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：物件4～6 形状▲20 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件4～6 0.90

② 物件7（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	271,000	1,298.98	0.156	54,920,000

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：1,298.98㎡

ウ 現 価 率

経過年数29年，経済的全耐用年数40年，経済的残存耐用年数11年，観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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11年 / 経済的全耐用年数40年)} × (1 - 観察減価50%) = 0.156

## 2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
4	820,000	0.45	法定地上権	370,000
5	5,450,000	0.45	法定地上権	2,450,000
6	5,340,000	0.45	法定地上権	2,400,000

### 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)=ウ	価格 割合
4	820,000	-370,000	450,000	0.7%
5	5,450,000	-2,450,000	3,000,000	4.5%
6	5,340,000	-2,400,000	2,940,000	4.4%
7	54,920,000	+5,220,000	60,140,000	90.4%
積算価格 (合計)			66,530,000	100.0%

## II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

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=オ
2,400,000	1.00	15.0%	0.80	12,800,000

- ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計（年額）である。
- 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する。
- ウ 粗利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。
- エ その他補正 : 専有部分の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する。

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

試算価格 (円)	
① 積算価格	66,530,000
② 収益価格	12,800,000
③ 調整後の価格	66,530,000

本件建物の1階部分のみの賃貸であるため、収益価格を参考に留め、積算価格をもって評価額とした。

#### 2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に、市場性修正率及び競売市場修正率を加味して評価額を下記のとおり求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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=カ
4	66,530,000	0.7	—	0.70	0.70	230,000
5	66,530,000	4.5	—	0.70	0.70	1,470,000
6	66,530,000	4.4	—	0.70	0.70	1,430,000
7	66,530,000	90.4	—	0.70	0.70	29,470,000
一括価格 (合計)						32,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項の内容・用途の特殊性等

オ 競売市場修正：0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 土浦(県)5-2

所 在：土浦市富士崎1丁目205番2外  
「富士崎1-14-22」  
地 目：宅 地  
価 格：35,900円/㎡  
位 置：東日本鉄道・常磐線「土浦」駅の南西方約1km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：425㎡  
供給処理施設：水道, 下水道, ガス  
接 面 街 路：北側8.5m県道に接面、東側側道  
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域（建蔽率80%, 容積率400%）  
地域の概要：小売店舗、事務所ビル、飲食店等が建ち並ぶ商店街

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

## 物件目録

- |   |          |                                  |
|---|----------|----------------------------------|
| 1 | 所<br>在   | 土浦市天川二丁目                         |
|   | 地<br>番   | 1008番571                         |
|   | 地<br>目   | 宅地                               |
|   | 地<br>積   | 199.71平方メートル                     |
| 2 | 所<br>在   | 土浦市天川二丁目1008番地571                |
|   | 家屋<br>番号 | 1008番571                         |
|   | 種<br>類   | 事務所                              |
|   | 構<br>造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床<br>面積  | 1階 72.87平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |
| 3 | 所<br>在   | 土浦市上高津字沼下                        |
|   | 地<br>番   | 340番2                            |
|   | 地<br>目   | 雑種地                              |
|   | 地<br>積   | 991平方メートル                        |
| 4 | 所<br>在   | 土浦市上高津字沼下                        |
|   | 地<br>番   | 335番1                            |
|   | 地<br>目   | 宅地                               |
|   | 地<br>積   | 52.56平方メートル                      |
| 5 | 所<br>在   | 土浦市上高津字沼下                        |
|   | 地<br>番   | 336番1                            |

## 物件目録

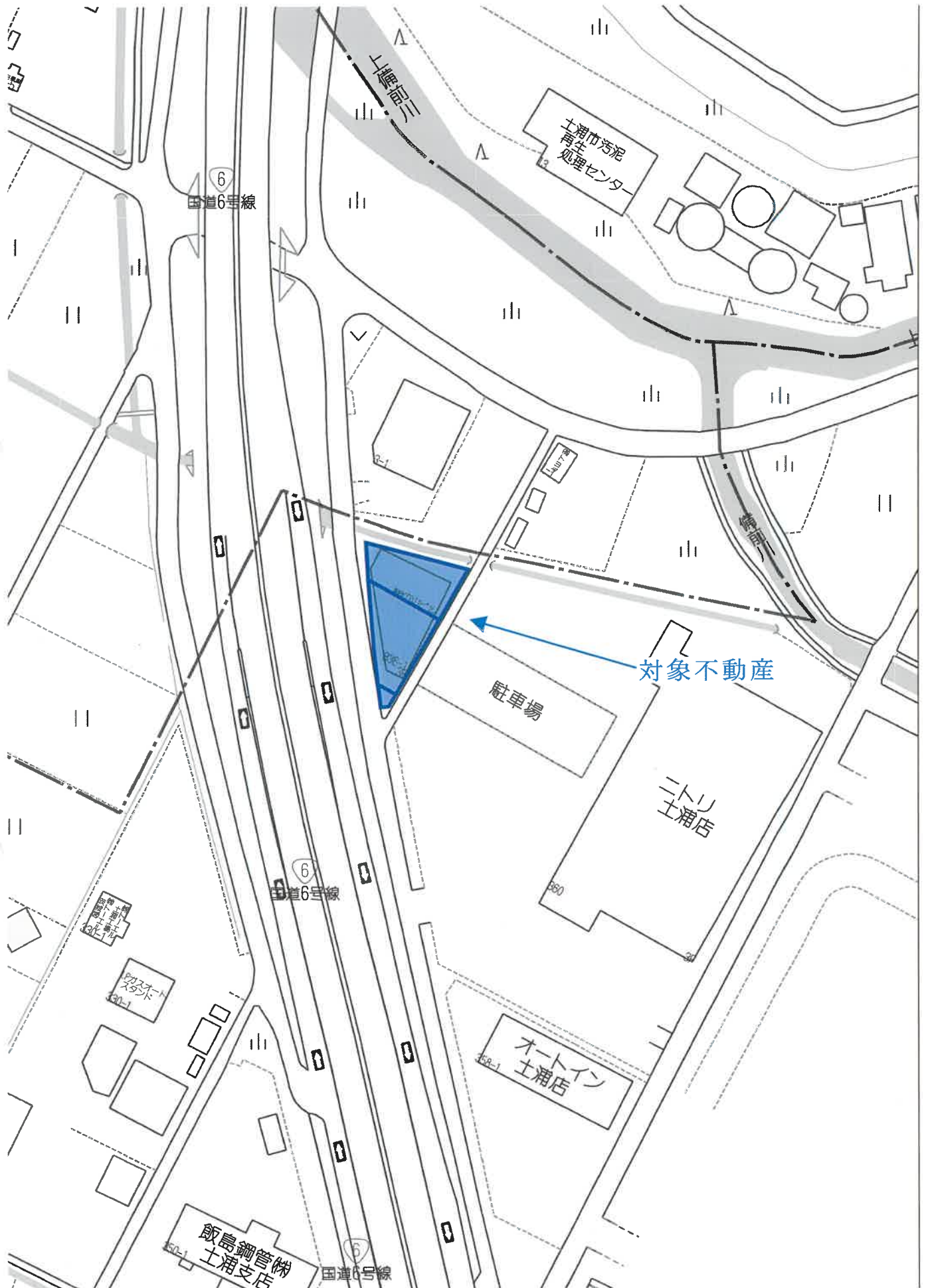
地目	宅地
地積	350.01平方メートル
6 所在	土浦市上高津字沼下
地番	337番1
地目	宅地
地積	343.24平方メートル
7 所在	土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1
家屋番号	336番1
種類	店舗 事務所
構造	鉄骨造陸屋根3階建
床面積	1階 409.97平方メートル 2階 423.99平方メートル 3階 423.99平方メートル

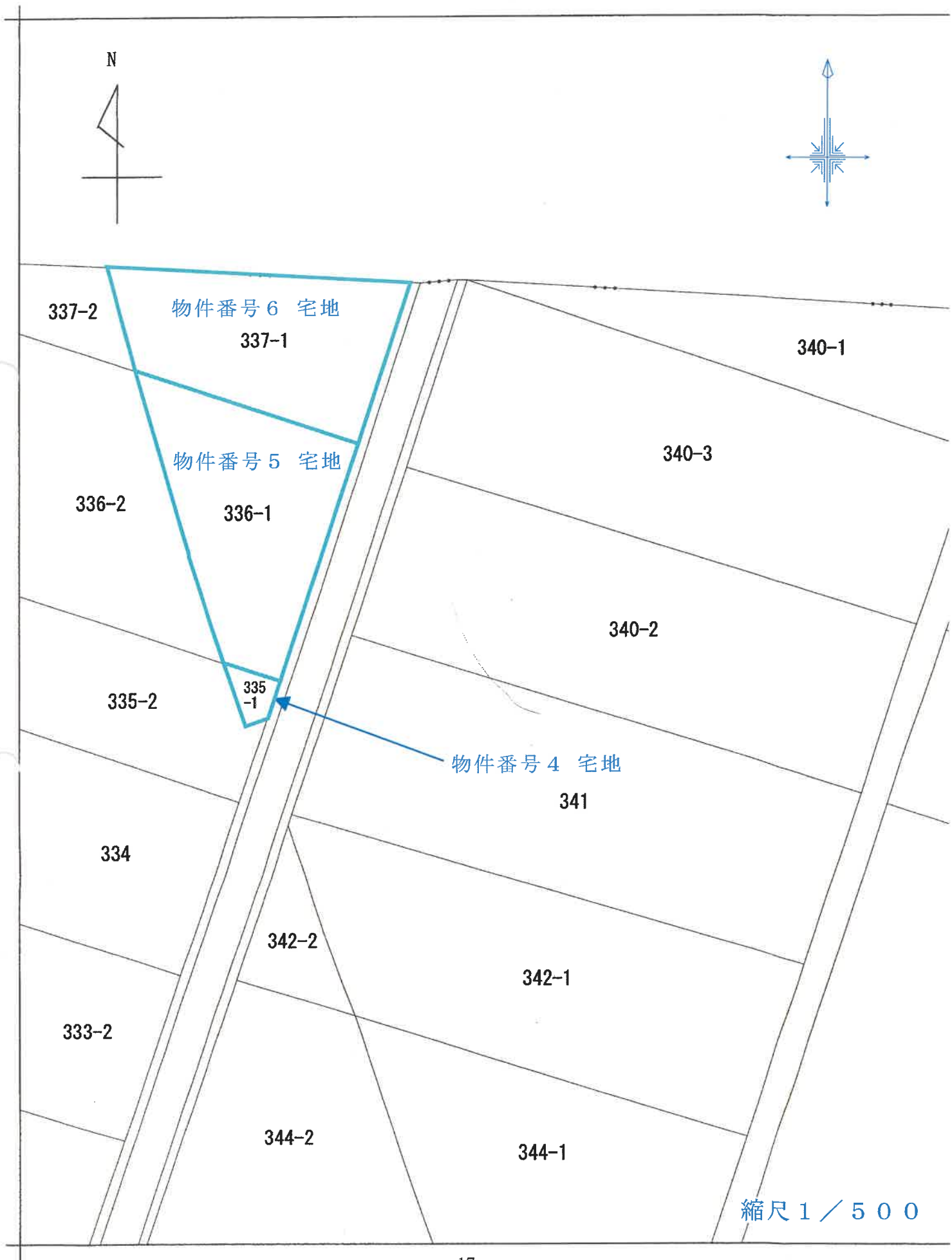
# 物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

# 周辺見取図





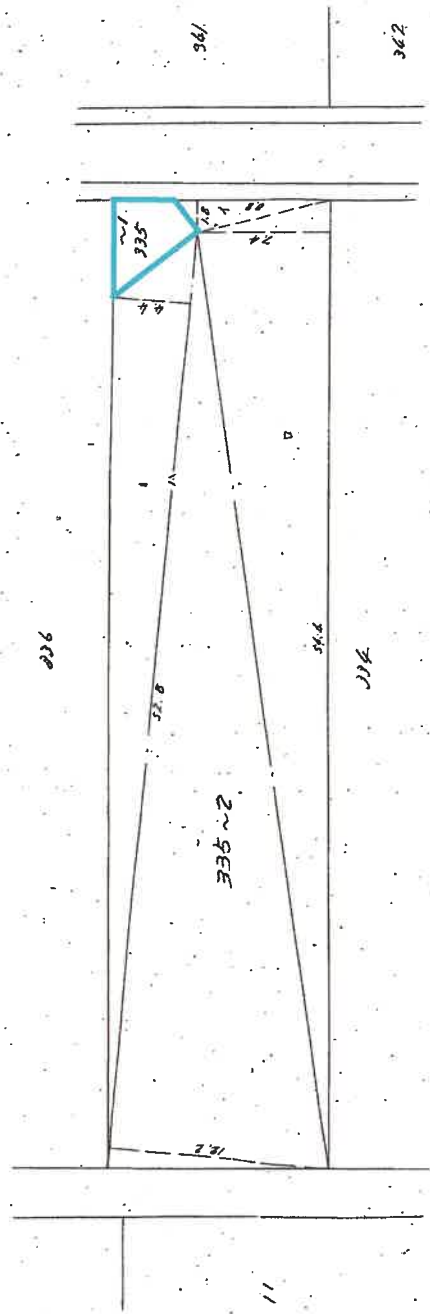
登記年月日：昭和49年2月27日

整理番号 019124

地番	335~1 ~ 2
土地の所在	土浦市 上高塚 字沼下 335

前 335 後 335-1-2  
地積測量図

作製 昭和四十八年 月 日	作製者	申請人
昭和四十八年 月 日		



番号	底辺	高さ	面積	種類
1	2.8	1.8	15.84	
2	34.4	7.4	492.56	
3	33.8	12.2	876.48	
計			1,294.88	647.48

縮尺 1/300

S 49. 2. 27

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月15日 水戸地方法務局土浦支局 登記官

登記官

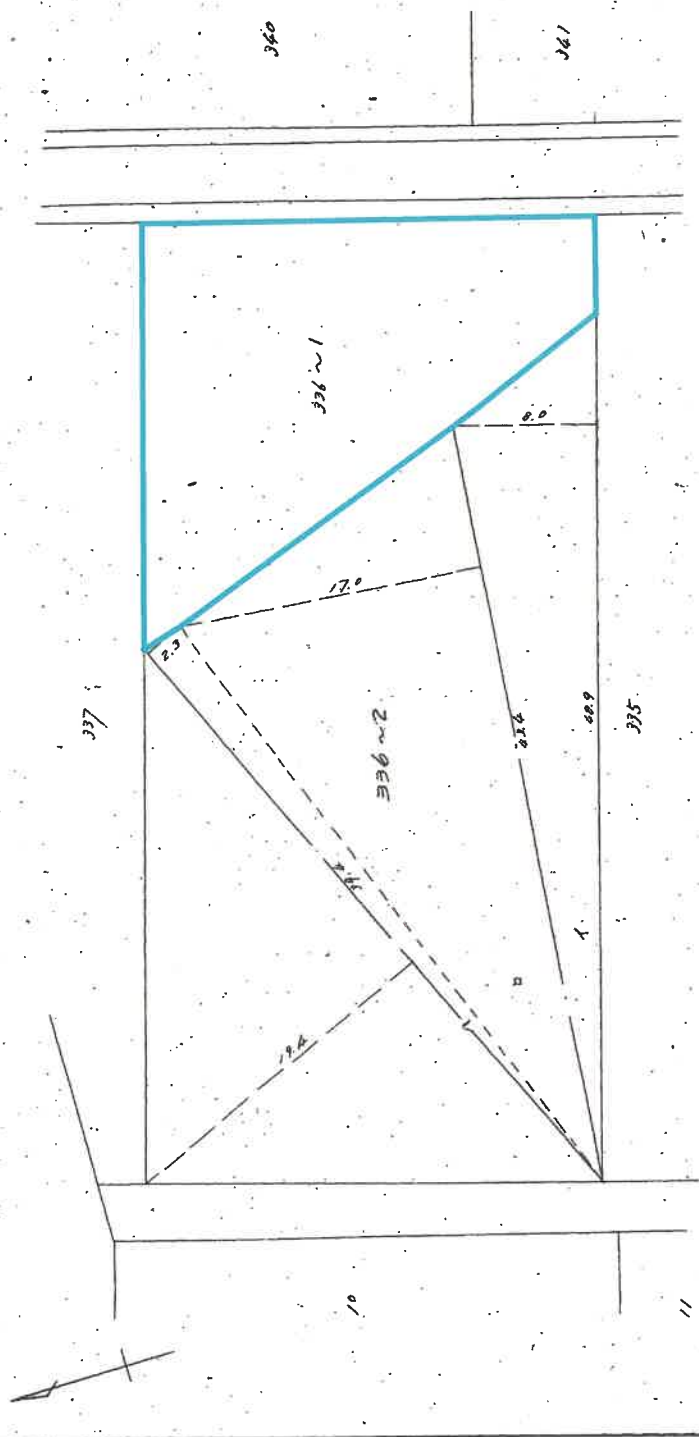
登記年月日：昭和49年2月27日

整理番号 019125

地番 336 ~ 1 ~ 2  
土地の所在 土浦市上高津字沼下 336

地積測量図 前測 336 後測 336-1-2 新

製作年月日 昭和四十八年 月 日	製作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



番号	底辺	高さ	面積	面積
1	48.9	8.0	391.20	
2	43.4	17.0	737.80	
3	39.4	19.6 + 2.0	864.98	
計			1,993.98	991.99

縮尺 1/300

S49.2.27

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月15日 水戸地方務局土浦支局 登記官 [Redacted]

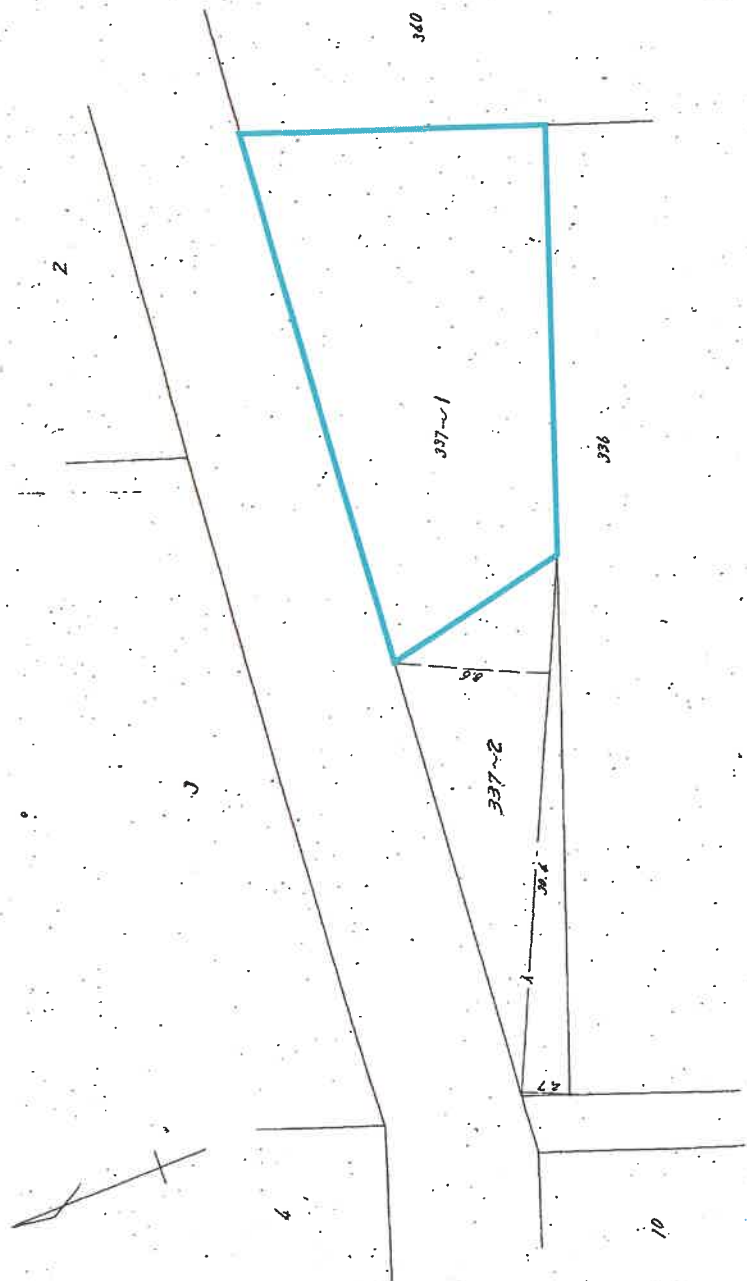
登記年月日：昭和49年3月5日

整理番号 019126

地番	337-1 ~2
土地の所在	土浦市 上高津字沼下

前積測量図 337-1 後積測量図 337-2

作製年 月 日	昭和 49 年 10 月 1 日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
---------	------------------	-----	------------	-----	------------



番号	序辺	高さ	作面積	面積
1	30.4	8.1 + 2.7	242.52	
計			242.52	171.76

縮尺 1/300

S49.3.5

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月15日

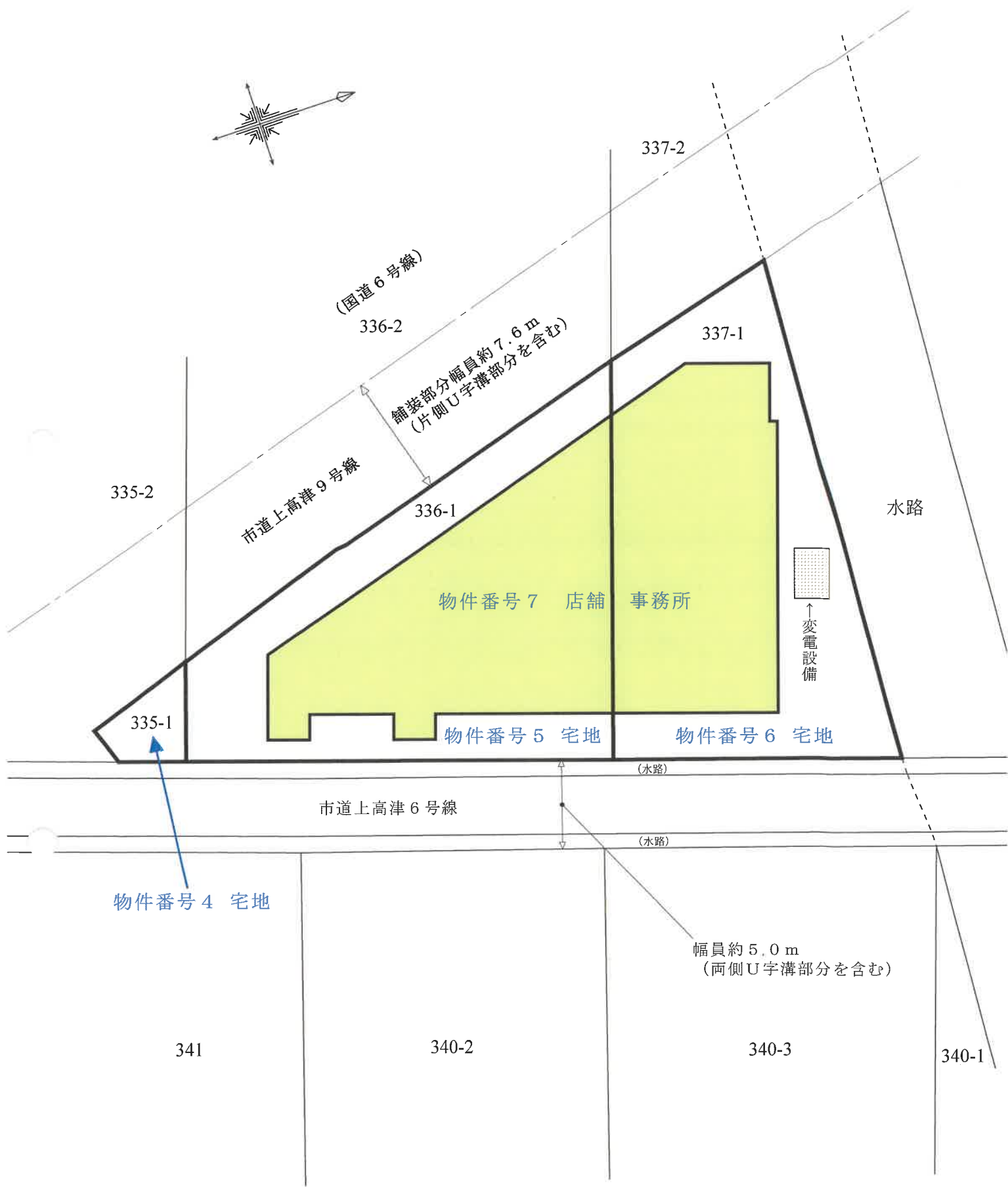
水戸地方法務局土浦支局

登記官





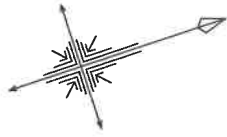
# 土地建物位置関係図




縮尺 1 / 300

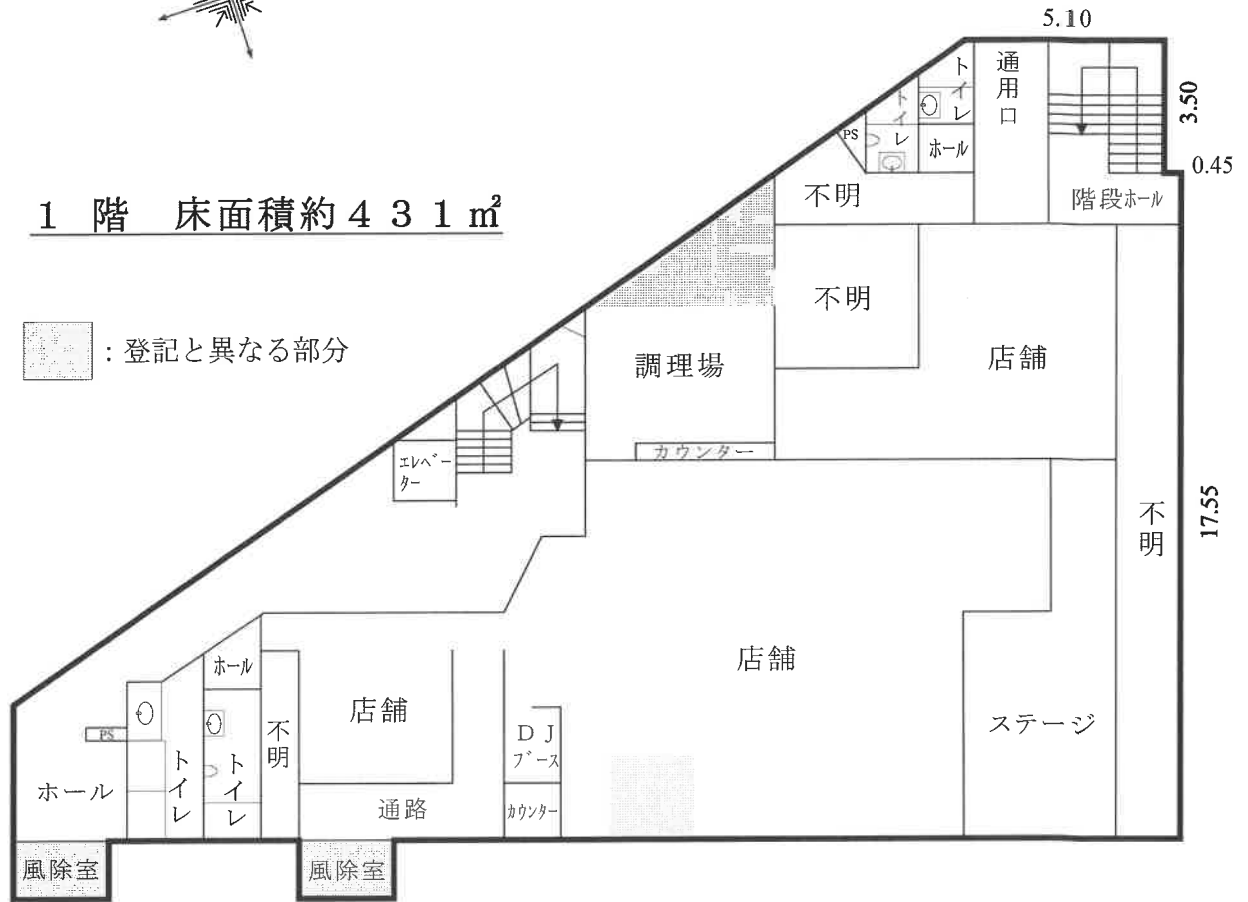
# 間取図 No. 1

物件番号 7 店舗 事務所

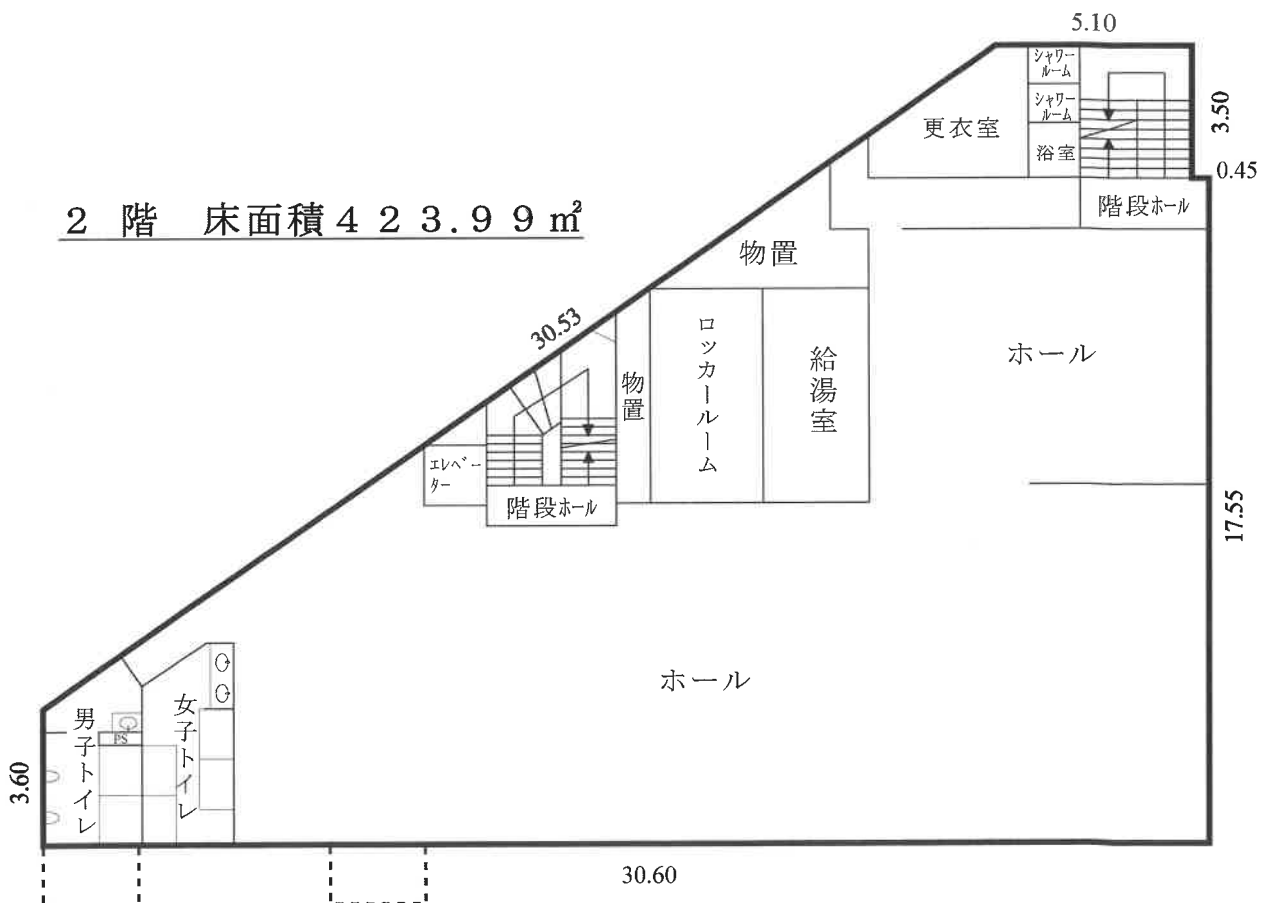


## 1 階 床面積約 431 m<sup>2</sup>

 : 登記と異なる部分



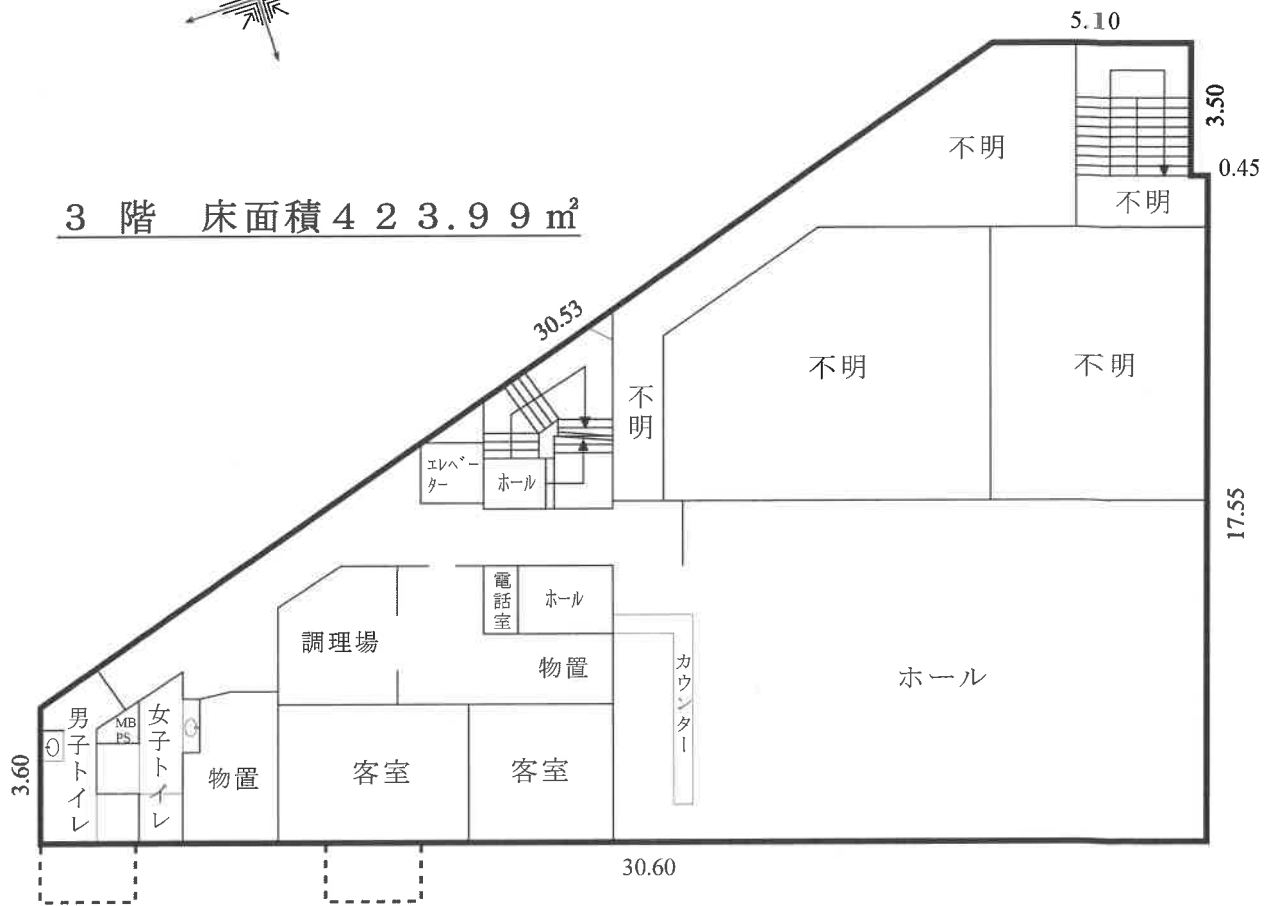
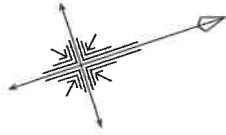
## 2 階 床面積 423.99 m<sup>2</sup>




縮尺 1 / 200

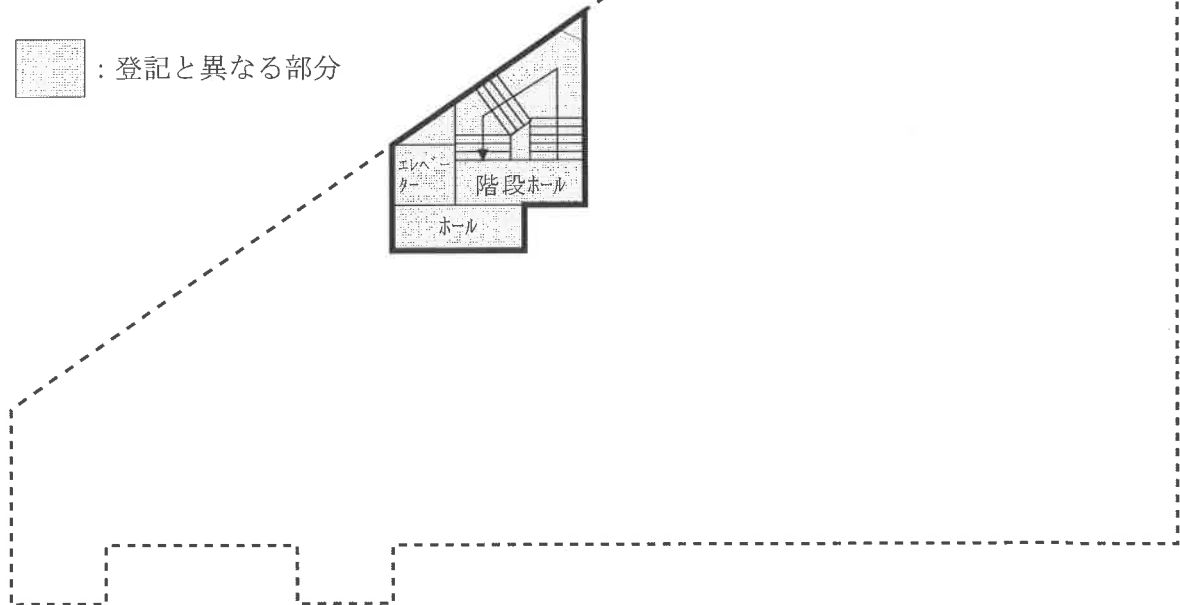
# 間取図 No. 2

物件番号 7 店舗 事務所



## 4 階 床面積約 2 0 m<sup>2</sup>

 : 登記と異なる部分



縮尺 1 / 2 0 0

## 求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

---

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
|  
|  
」

令和 8年 4月24日

評価人

説 田 賢 哉

物件目録

- |   |      |    |   |
|---|------|----|---|
| 4 | 所    | 在  | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地    | 番  | 335番1   |
|   | 地    | 目  | 宅地  |
|   | 地    | 積  | 52.56平方メートル   |
| 5 | 所    | 在  | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地    | 番  | 336番1   |
|   | 地    | 目  | 宅地  |
|   | 地    | 積  | 350.01平方メートル  |
| 6 | 所    | 在  | 土浦市上高津字沼下   |
|   | 地    | 番  | 337番1   |
|   | 地    | 目  | 宅地  |
|   | 地    | 積  | 343.24平方メートル  |
| 7 | 所    | 在  | 土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1                                |
|   | 家屋   | 番号 | 336番1   |
|   | 種    | 類  | 店舗 事務所  |
|   | 構    | 造  | 鉄骨造陸屋根3階建   |
|   | 床    | 面積 | 1階 409.97平方メートル<br>2階 423.99平方メートル<br>3階 423.99平方メートル |
|   | (現況) |    |   |
|   | 構    | 造  | 鉄骨造陸屋根4階建   |

## 物 件 目 録

床 面 積	1階	約431平方メートル
	2階	423.99平方メートル
	3階	423.99平方メートル
	4階	約20平方メートル



# 上 申 書

令和8年4月30日

水戸地方裁判所 土浦支部 御 中

評 価 人

説田 賢哉

不動産鑑定士

御下命のありました、御庁・下記民事執行事件に係る既提出（令和8年4月27日提出）の照会書の記載内容を補足致したく、その内容を付記の上、本書をもってご報告申し上げます。

## 記

事 件 番 号	令和7年（ケ）第14号
裁判所が定める記載事項	特になし
評価命令を受命した日	令和7年 4月 7日
物件調査を行った日	令和7年 5月22日
評価額を決定した日	令和7年 5月29日

## 一、上申する記載事項

物件番号7のみを評価をすべき事由が発生したため。

## 二、上申の内容

- ① 令和7年6月13日提出評価書における物件7の評価額

29,470,000円

※本件土地（物件番号4～6）の法定地上権を加味した金額

- ② 令和8年4月24日提出求意見における物件7の評価額

20,630,000円

※①の金額に修正率として0.7を乗じた金額

- ③ 令和8年4月27日提出求意見における物件7の評価額

20,630,000円

※一度売却不能となり修正した金額を採用（上記②の金額）

※当該金額には本件土地（物件番号4～6）の法定地上権が加味されている

以上