

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 8 月 28 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 11 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 10 月 2 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 9 月 14 日から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 3 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）
1～4	2,180,000 1,744,000	一括	436,000	164,935	0
1	610,000				
2	1,260,000				
3	100,000				
4	210,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 土浦市乙戸字長町

地 番 709 番 1

地 目 宅地

地 積 361.77 平方メートル

所有者 B

2 所 在 土浦市乙戸字長町

地 番 710 番 1

地 目 宅地

地 積 822.79 平方メートル

所有者 B

3 所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地

家屋 番号 711 番 1

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 125.59 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 135.52 平方メートル

所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地 1

所有者 下村産業有限会社

4 所 在 土浦市乙戸字長町 710 番地 1、709 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 710 番1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 69.39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1.

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.58 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.38 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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1～4】

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2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約119平方メートル）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

下村産業有限会社が占有している。

【物件番号4】

下村産業有限会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1, 2】

本件各土地の一部につき、Aが占有している。

本件各土地の一部につき、下村産業有限会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

下村産業有限会社所有の売却対象外建物（種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約149平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

A及びC共有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約119平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地（地番711番1、地番701番1、地番701番3）との境界が不明確。

である。

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（地番711番1の一部、所有者A及びC）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 土浦市乙戸字長町
地 番 709 番 1
地 目 宅地
地 積 361.77 平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 710 番 1
地 目 宅地
地 積 822.79 平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地
家屋 番号 711 番 1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 125.59 平方メートル

(現況)

所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地 1
床 面 積 約 135.52 平方メートル

所有者 下村産業有限会社

4 所 在 土浦市乙戸字長町 710 番地 1、709 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 710 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 69.39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.58 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.38 平方メートル

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 63 号
令和 6 年 8 月 9 日受理
令和 ~~6~~¹⁰ 年 ~~10~~³¹ 月 日提出
（評価人 河村 直行）

現況調査報告書
(物件 1 ないし 4)

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 土浦市乙戸字長町
地 番 709番1
地 目 宅地
地 積 361.77平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 710番1
地 目 宅地
地 積 822.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市乙戸字長町711番地1、710番地
家屋 番号 711番1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 125.59平方メートル

所有者 下村産業有限会社

4 所 在 土浦市乙戸字長町710番地1、709番地1
家屋 番号 710番1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 69.39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.58 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.38 平方メートル

所有者 A

5 所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2

家屋 番号 712番3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 108.00 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
現況地目	☒ 宅地(物件全) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件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. 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。 そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、顕著な相違は認められなかった。 また、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿のそれと比較(各合計地積の比較)してみたところ、その差は約2%と僅少であり、本件土地の間口辺長など現地概測の結果も公図のそれと概ね一致していたことからすると、本件土地に係る公図は、面積や辺長といった定量的正確性も相当程度具備しているものと推測される。 以上のような点を考慮し、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。 2. 建設残土や廃材に加え、おびただしい量のフレコンバッグ(中身は産廃物と推測される。)が存在する。 3. 祠(工作物)1基が存在する。
建物	物件3
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: 約 135.52 m ²
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:

(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)

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 店舗 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	保守の状況が十全とはいえず、経年劣化が進行している。	
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
(4枚目)

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		
現況地目	☒ 宅地(物件全) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件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			
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
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 倉庫 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. 保守の状況が十全とはいえず、経年劣化が進行している。 2. 販売用の資材に加え、フレコンバッグ(内容物は産廃物と推測される。)などが存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 ☐ ある 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
(5枚目)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(A(本件所有者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	令和 年 月 日	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から
		☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金:金 円, ☐ 保証金:金 円)	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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 1, 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約383㎡	☒ 左記以外の部分 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ A(本件所有者)	☒ 債務者 ☐
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(A(本件所有者)) ☐ 文書()	☒ 陳述(A(本件所有者)) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		占有範囲は物件4建物及び土地建物位置関係図符号「イ」の目的外建物の敷地部分	占有範囲は物件3建物及び土地建物位置関係図符号「ロ」の目的外建物の敷地部分

(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)

目的外土地の概況（物件 3 関係）		
所 在 地	土浦市乙戸字長町	
地 番	711 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	530.05 平方メートル（ ☐ 全部 ☒ 約 200 平方メートル）	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ A 及び C ）	
そ の 他 の 事 項	所有権者欄は登記記録の「権利者その他の事項」欄記載の者とした。	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述(A(本件所有者)) ☐ 文書()	
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期	昭和 50 年 10 月 20 日（登記記録の新築日とした。）	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他()
地代・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 円	
特 約 等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 円）	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）	
訴 訟 提 起 等	☐ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { ☐ 係属中 ☐ 終局（令和 年 月 日 ）	
そ の 他	☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	

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

目的外建物の概況(物件 1, 2 関係)		
1	所 在	土浦市乙戸字長町 709 番地 1, 710 番地 1
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約 149 m ²
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(本件債務者) □不明
	建 築 時 期	□令和 年 月 日頃 ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
その他の事項		本建物は土地建物位置関係図符号「ロ」の建物
2	所 在	土浦市乙戸字長町 710 番地 1
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約 119 m ²
	所 有 者	■土地所有者 ■その他の者(C) □不明
	建 築 時 期	□令和 年 月 日頃 ■不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者() ■不明
その他の事項		1. 本建物は土地建物位置関係図符号「イ」の建物 2. 所有者欄の記載は、北側隣地(711 番 1)の登記記録の所有者欄の記載に準じた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本件土地は、本件建物及び土地建物位置関係図符号「イ」及び「ロ」の目的外建物が存在します。 このうち、前記「イ」の未登記建物(居宅)は、私及び故人であるC(Aの兄弟)の相続人と共有になっています。 また、前記「ロ」の未登記建物(倉庫)は、本件債務者法人の所有物であるという認識です。 2 境界争い等隣地との紛争はありません。 3 本件土地には債務者法人が搬入した残土やコンクリートガラ、フレコンバッグ入りの建設廃材などが大量に存在します。 4 本件建物は、いずれも債務者法人が店舗や倉庫として利用しています。 なお、どの建物も老朽化が進行しているので、それなりの不具合はあるかと思います。 5 本物件において不自然死などの事件事故は発生していません。 6 債務者法人から借賃に当たる金銭はもらっていません。 7 物件3建物西側に隣接する建物は、昭和55年頃に新築したものです。 8 物件3の建物敷地のうち、目的外土地に当たる部分には同土地を分筆する前(ただし、登記記録に表示される土地の所在は711番)に存在したものの、既に取り壊してしまった建物の登記が残存(滅失登記漏れ)しているようですが、この登記記録にある附属建物符号3の建物と土地建物位置関係図符号「イ」の建物は全く別の物です(両建物に係る登記記録上の種類・構造・床面積が酷似しており、建物図面上の位置関係も概ね一致していることから一見すると同一建物のようにも見える。). というのも、前記附属建物符号3の建物は、隣接建物の位置に曳家をして移動し、他人に賃貸していたものの、隣接建物を建設するに当たって取り壊したからです。 【9/10, Aの自宅において聴取】

(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)

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、Aの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3ないし9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
（ 11 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6年8月9日(金)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和6年8月21日(水)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和6年9月10日(火) 10:35-11:40	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・ ☐ 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
 （ 12 枚目 ）

目的外土地の登記事項

- ・ 所在：土浦市乙戸字長町
- ・ 地番：711番1
- ・ 地目：宅地
- ・ 地積：530.05㎡

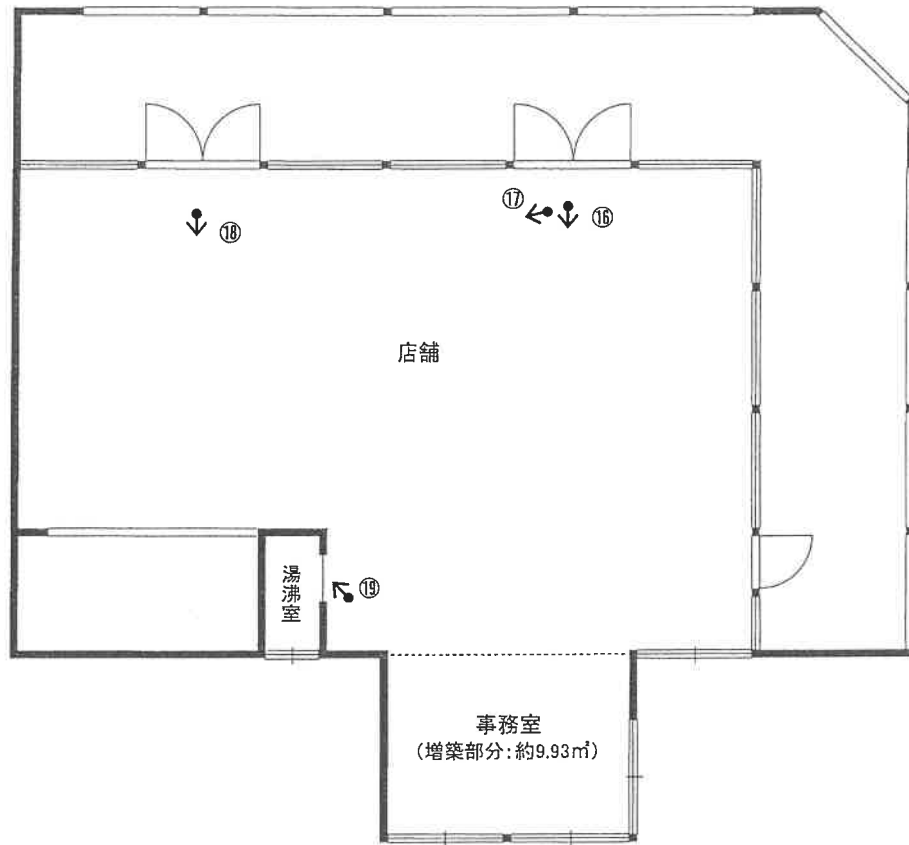
《凡例》
摄影方向： ←
写真番号： ①



建物間取略図

物件番号3:店舗

《凡例》
撮影方向: 
写真番号: ①



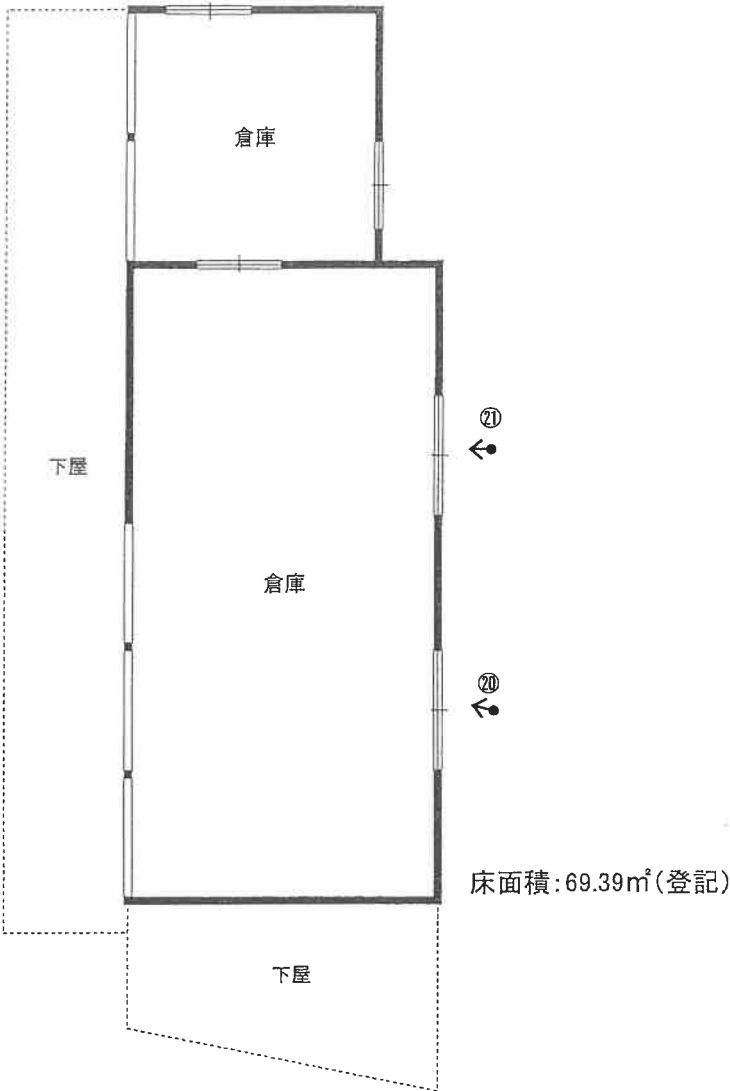
床面積: 約135.52㎡(現況)

※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。

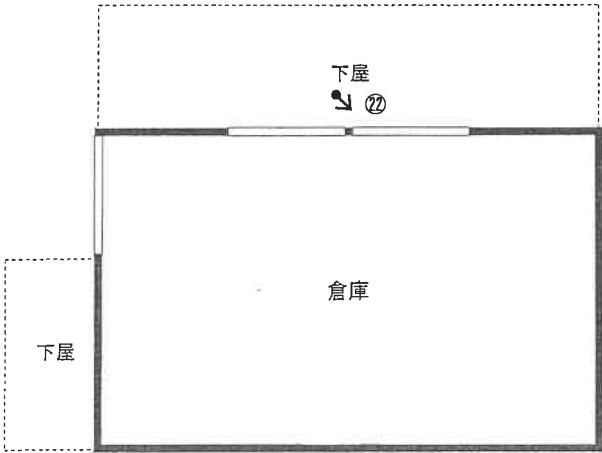
建物間取略図

物件番号4

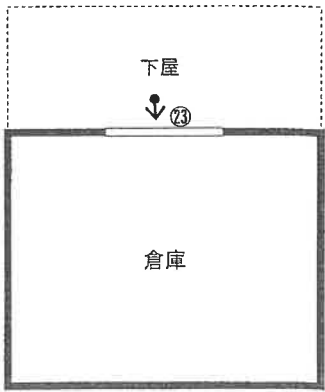
【主たる建物:倉庫】



【附属建物 符号1:倉庫】



【附属建物 符号2:倉庫】



※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。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①



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





写真17



写真18



写真19



写真20

写真21



写真22



写真23



令和6年（ケ）第 63 号
令和6年 8月 9日 受 命
令和6年 9月10日 現地調査
令和6年10月21日 評 価
令和6年10月24日 提 出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 4)

評価人 不動産鑑定士
河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 3,110,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 870,000 円
物件 2 (土地)	金 1,800,000 円
物件 3 (建物)	金 140,000 円
物件 4 (建物)	金 300,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 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 及び 2 (土地) の内訳価格は物件 3 及び 4 (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 及び 4 (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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	別紙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	別紙物件目録記載のとおり	特記事項参照 約135.52㎡(増築あり)
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	同左
	(附属建物) : 2 個		
	符号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
3	① 現況の所在：土浦市乙戸字長町711番地1、710番地1 ② 本建物の大部分は目的外土地上に存在し、使用借権付き建物として評価		

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 7 0 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 6 1 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 7 1 0 番 1
地 目 宅地
地 積 8 2 2 . 7 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 土浦市乙戸字長町 7 1 1 番地 1、7 1 0 番地
家屋番号 7 1 1 番 1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 2 5 . 5 9 平方メートル

所有者 下村産業有限会社

- 4 所 在 土浦市乙戸字長町 7 1 0 番地 1、7 0 9 番地 1
家屋番号 7 1 0 番 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 6 9 . 3 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 3 . 5 8 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 . 3 8 平方メートル

所有者 A

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「荒川沖」駅 駅からの方向・距離：西方へ 約 1.4 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「乙戸」停留所 東方 約500m	
付近の状況	県道の背後に位置し、農地の中に農家住宅や事業所等が散在する地域。 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約33m、奥行約37m、規模 1,184.56㎡(登記地積)のほぼ整形地。 東側で幅員約4mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦と思われる。 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	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約4m 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：なし	
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4の建物(倉庫)及び目的外建物(次頁参照)の敷地で北側の一部は物件3の建物(店舗)の敷地として利用されている。 (土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照)	

目 的 外 物 件	【目的外建物の概要】 ・ 目的外建物 1 (未登記) 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：約119㎡ (現況) 所有者：A及びC 建築時期：不明 敷地範囲：物件 2 の土地のうち、約383㎡(概測面積) 敷地利用権：法定地上権が成立するものとして評価。 ・ 目的外建物 2 (未登記) 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約149㎡ (現況) 所有者：下村産業有限会社 建築時期：不明 敷地範囲：物件 1 の土地のうち、約235.77㎡(概測面積) 物件 2 の土地のうち、約240.79㎡(概測面積) 敷地利用権：使用借権 (現況調査報告書参照)
特 記 事 項	① 本件土地は都市計画法上、市街化調整区域に所在するため、本件土地における建物の再建築の可否等の詳細は土浦市役所建築指導課等に別途、確認を要する。 ② 現況、主に本件土地の中央から西側部分全体に残土、コンクリートガラ、廃材等の産業廃棄物を含む廃棄物が野積みの状態で大量に放置されている。 なお、廃棄物の排出者は本件債務者である。 ③ 土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 ④ 現況、北側隣地(地番711番1)と西側隣地(地番701番1、同番3)との境界は不明確である。 ⑤ 土地上にスチール製物置、スーパーハウス等の動産があり、その位置等は土地建物位置関係図参照。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和50年10月20日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約49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：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：カラー鉄板貼 等 内 壁：ビニールクロス貼 等 天 井：化粧石膏ボード貼 床：長尺塩ビシート貼、土間コンクリート 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	約135.52㎡ ※現況、約9.93㎡の増築があり、登記記録と不一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：店舗 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	本件所有者が店舗として占有している。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化しており、利用による損傷箇所も多く見られる状態にある。 なお、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 本件建物は物件2の土地と目的外土地（地番 711番1）に跨って存在しており、本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件2の土地のうち、約63㎡（概測面積） ・目的外土地（11～12頁参照）のうち、約200㎡（概測面積）

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和51年 3月31日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約49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：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：カラー鉄板貼 等 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：電気 等 その他：下屋あり
床面積（現況）	69.39㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：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	本件債務者が倉庫として占有しており、内部には販売用の資材や産業廃棄物が入ったフレコンバックが保管されている。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が著しく、雨漏りがある模様であり、利用による損傷箇所も多く見られる状態にある。 なお、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 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。 ・ 物件1の土地のうち、約126㎡（概測面積） ・ 物件2の土地のうち、約136㎡（概測面積）

4. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：主たる建物と同時期 経 過 年 数： 約49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：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：カラー鉄板貼 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	33.58㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 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	本件債務者が倉庫として占有している。
特記事項	目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が著しく、損傷箇所が多く見られる状態にある。 なお、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ない。

5. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物（符号2）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：主である建物と同時期 経 過 年 数： 約49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：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	16.38㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 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	本件債務者が倉庫として占有している。
特記事項	目視可能範囲内の調査の結果、内外部ともに老朽化が著しく、損傷箇所が多く見られる状態にある。 なお、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ない。

6. 敷地の概況及び利用状況等（物件3の敷地・目的外土地）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：ＪＲ東日本・常磐線「荒川沖」駅 駅からの方向・距離：西 方へ 約 1.4 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「乙戸」停留所 東方 約500m	
付 近 の 状 況	県道の背後に位置し、農地の中に農家住宅や事業所等が散在する地域。 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約11m、奥行約15mの不整形地。 北東側で幅員約6.7mの県道、南東側で幅員約4mの市道に接面する角地。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」のとおりである。	
接 面 道 路 の 状 況	道 路 の 種 別 ： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 6.7 m 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（南東側 幅員約4m舗装市道）	
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3の建物(店舗)の敷地として利用されている。 建物の配置等は添付の土地建物位置関係図のとおり。	

(前頁より続く)

目的外土地の 登記事項・ 敷地範囲等	【所在】土浦市乙戸字長町 【地番】711番1 【地目】宅地 【地積】530.05㎡ 【所有者】A及びC
	【敷地範囲】上記土地(登記地積 530.05㎡)のうち、約200㎡ (概測面積)
敷地利用権の内容	敷地利用権は使用借権であり、その詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	現況、南側隣地(物件2・地番710番1)との境界は不明確である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2、目的外土地）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	15,600	1.000	361.77	0.900	5,080,000
2	15,600	1.000	822.79	0.900	11,550,000
目的外 土 地	19,300	1.030	200	0.900	3,580,000

ア 標準画地価格

【物件1・2】

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-30】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/84.8 = 15,600 \text{ 円/㎡}$

◇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（-0.5%）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）
1.050	0.950	0.850	1.000	1.000	0.848

【目的外土地】

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-30】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/68.4 = 19,300 \text{ 円/㎡}$

◇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）
0.900	0.950	0.800	1.000	1.000	0.684

イ 個 別 格 差

・ 物件1・2：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0%（1.000）

・ 目的外土地：（画地条件）角地 +3.0%（1.030）

ウ 地 積

- ・ 物件1・2：登記数量を採用した。
- ・ 目的外土地：現況の利用範囲の概測面積を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格(物件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	167,000	135.52	0.0100	230,000

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：現況床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：49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、保守管理状態、市場性等を総合的に勘案し、減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0200 \times (1 - 0.50) = 0.0100$$

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

(3) 建物価格(物件4)

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。

① 主たる建物

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
4	125,000	69.39	0.0100	90,000

② 附属建物

符号	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
1	122,000	33.58	0.0100	40,000
2	136,000	16.38	0.0100	20,000
附属建物 合計				60,000

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：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

・主たる建物

経過年数：49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（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0200 \times (1 - 0.50) = 0.0100$

・附属建物 符号1及び2

経過年数：49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（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0200 \times (1 - 0.50) = 0.0100$

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

③ 建物価格

物件 番号	主たる建物 ①	附 属 建 物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
4	90,000	60,000	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、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	1,770,000	0.35	法定地上権 (物件4)	620,000 ①
	3,310,000	0.10	使用借権 (目的外建物2)	330,000 ②
2	1,910,000	0.35	法定地上権 (物件4)	670,000 ③
	5,380,000	0.35	法定地上権 (目的外建物1)	1,880,000 ④
	3,380,000	0.10	使用借権 (目的外建物2)	340,000 ⑤
	880,000	0.10	使用借権 (物件3)	90,000 ⑥
目的外土地	3,580,000	0.10	使用借権 (物件3)	360,000 ⑦

ア 建付地価格

物件1及び2の建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり算出した。

【物件1】

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件1建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 5,080,000\text{円} & \times \frac{126\text{m}^2}{361.77\text{m}^2} & = 1,770,000\text{円} \end{array}$$

・目的外建物2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件1建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 5,080,000\text{円} & \times \frac{235.77\text{m}^2}{361.77\text{m}^2} & = 3,310,000\text{円} \end{array}$$

【物件2】

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件2建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 11,550,000\text{円} & \times \frac{136\text{m}^2}{822.79\text{m}^2} & = 1,910,000\text{円} \end{array}$$

・目的外建物1の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件2建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 11,550,000\text{円} & \times \frac{383\text{m}^2}{822.79\text{m}^2} & = 5,380,000\text{円} \end{array}$$

・目的外建物2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件2建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 11,550,000\text{円} & \times \frac{240.79\text{m}^2}{822.79\text{m}^2} & = 3,380,000\text{円} \end{array}$$

・物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{lcl} \text{【物件2建付地価格】} & \text{【敷地範囲割合】} & \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 11,550,000\text{円} & \times \frac{63\text{m}^2}{822.79\text{m}^2} & = 880,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・物件3：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。
- ・物件4：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・目的外建物1：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
- ・目的外建物2：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 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	5,080,000	①+② － 950,000	－	0.30	0.70	870,000
2	11,550,000	③+④+⑤+⑥ － 2,980,000	－	0.30	0.70	1,800,000
3	230,000	⑥+⑦ ＋ 450,000	1.00	0.30	0.70	140,000
4	150,000	①+③ ＋ 1,290,000	1.00	0.30	0.70	300,000
一 括 価 格 (合 計)						3,110,000

ウ 占有減価修正：(物件3及び4・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(土地建物一体)

- ① 土地上に複数の目的外建物が存在する。
 - ② 土地上に産業廃棄物を含む廃棄物が野積みの状態で大量に放置されている。
 - ③ 土地について、現在の土地利用状況等から、土壌汚染の危険性がある。
 - ④ 目的外土地上に存する対抗力のない敷地利用権付きの建物(物件3)を含む。
- 以上の市場性減退要因を考慮し、市場性修正として所要の減価を行った。

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

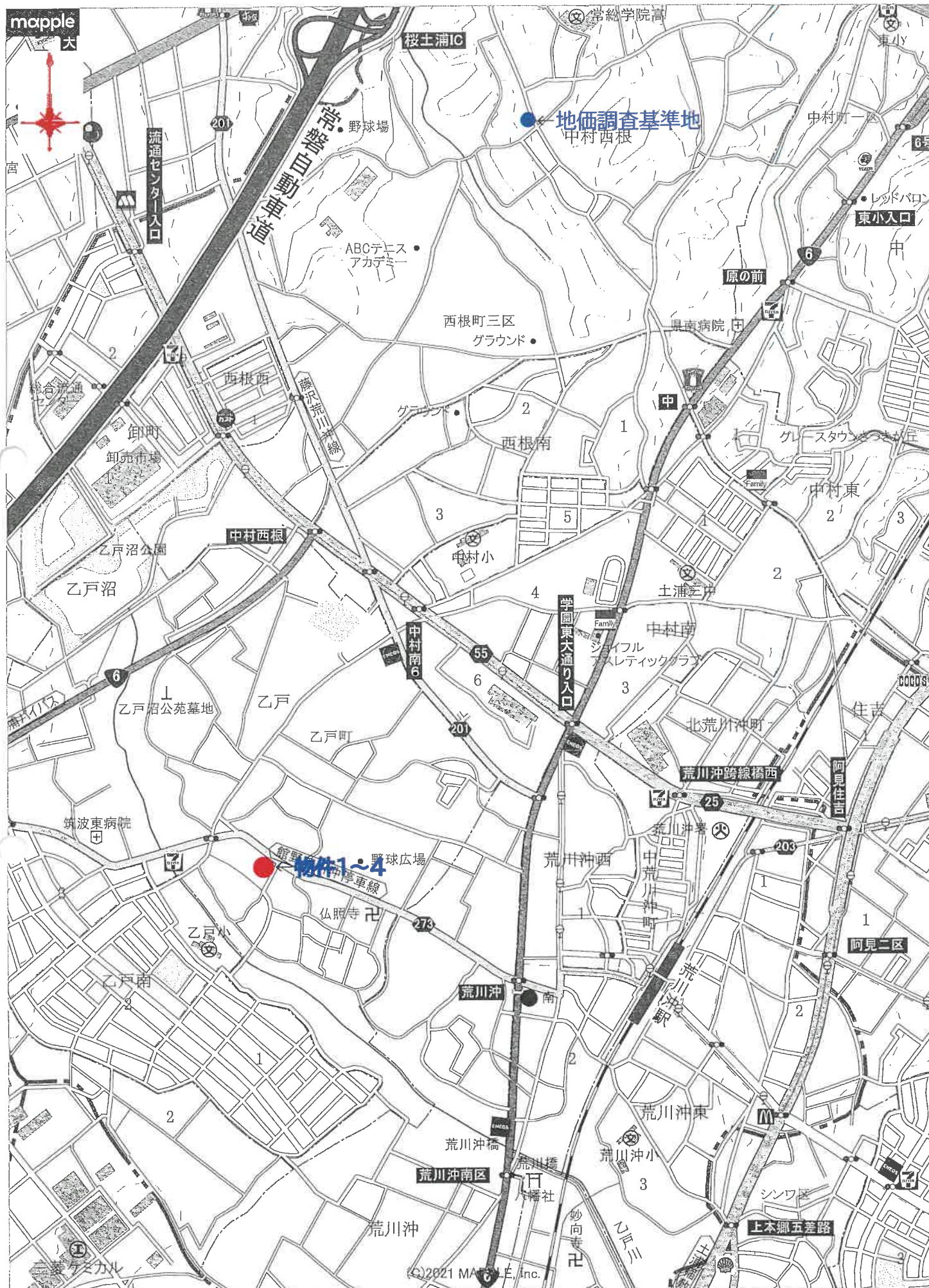
- 1 地価公示標準地：土浦－30
所 在：土浦市中村西根字西1591番1
価 格：13,300円／㎡
位 置：J R 常磐線「荒川沖」駅 3.2km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：1,359㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側6m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%，容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 : 15,000 相当

(株)マップル / スーパーマップル・デジタル

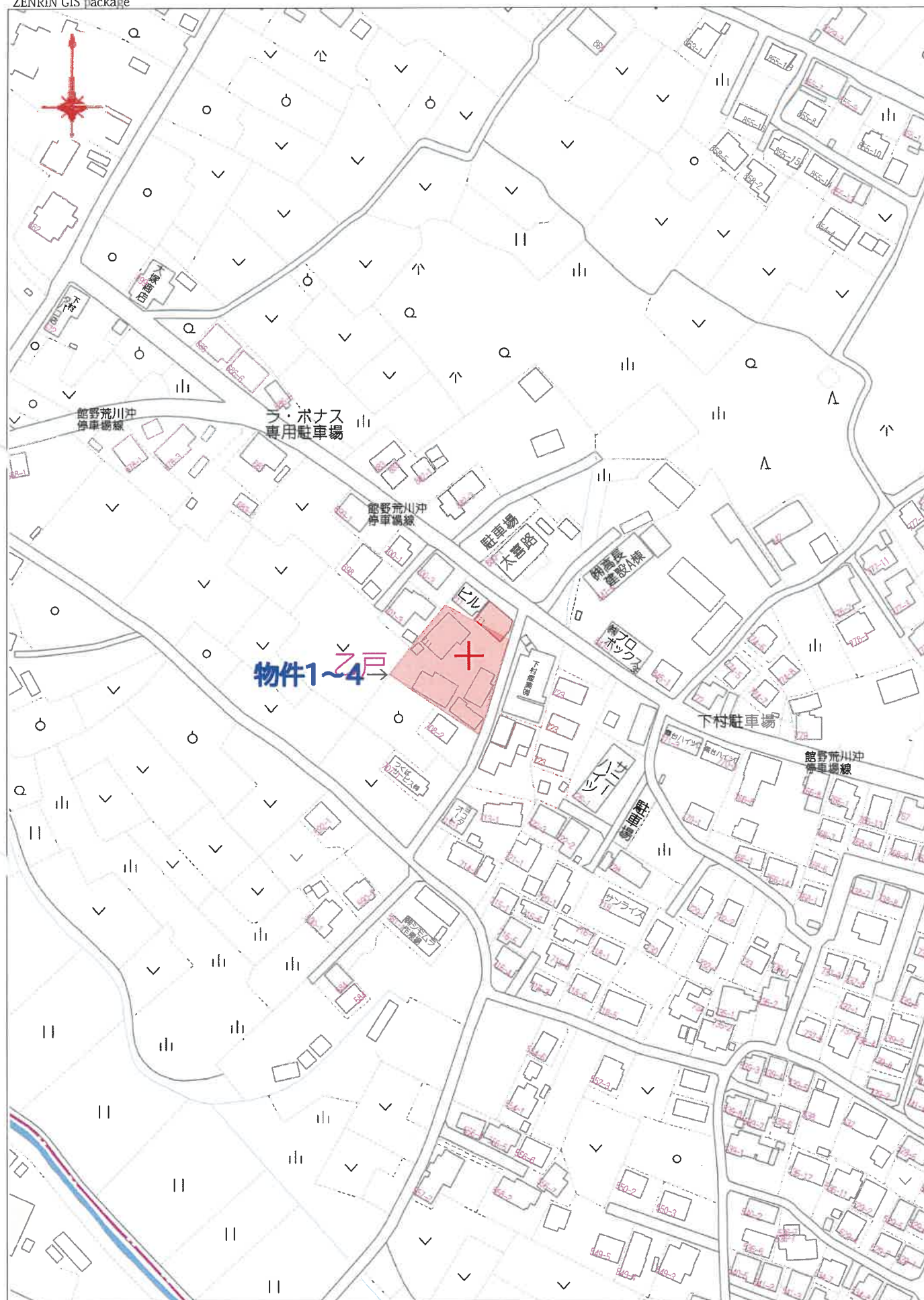
(縮尺 1:15,000)

地図上の1センチは約150メートル

印刷中心は 東経 140度 9分34秒 北緯 36度 2分23秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package

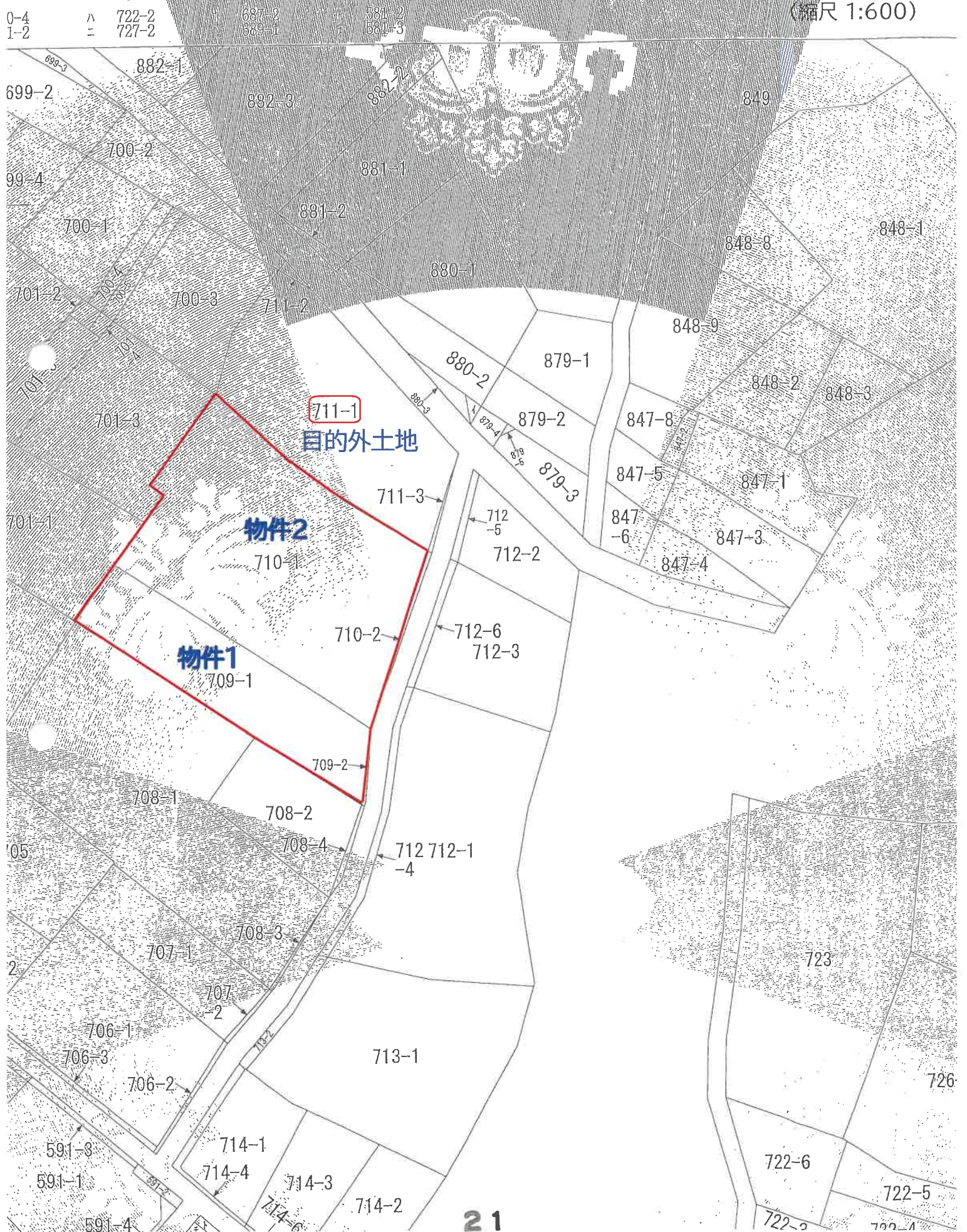
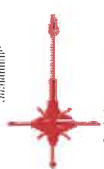


80m

(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン / GIS package



登記年月日：昭和52年1月6日

臺南縣志

709-2

直取子直取乙字表市通土 在所の地土

地積別量

一、面番号

昭和51年9月3日 製作

对舞招蜂

012

物件1

709-1 (A)

1-802

1-10.2

702.

A = 381.77
B = 5.17

長

$$\textcircled{3} \quad 940 \times 0.40 = 376$$
$$\textcircled{5} 940 \times 0.70 = 658$$
$$=1034$$

11C-1

ⓑ

$$-3669.4-5.17=-3617.7^{\circ}\text{m}.$$

残地 $\approx 36.177m^2$

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be addressed. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

252116

地積測量図写

23

登記年月日：昭和52年1月11日

整理番号 015255

地番	711-3
土地の所在	土浦市大字乙戸字長町

地積測量図

面番号

711-1 録 711-3

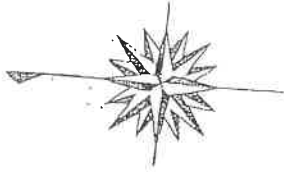
作製年月日
昭和51年9月3日

作製者

申請人

申請人

土浦市長



700-3

701-3

710

目的外土地

711-1 (A)

14.50 X 0.10 (B)

14.50 X 0.20 (B)

711-3 道

711-3 路

面積計算

- ① 14.50 X 0.10 = 1.45
- ② 14.50 X 0.20 = 2.90
- 計 = 4.35
- 1/2 = 2.175 m²
- 地積 = 2.17 m²

残地計算

(A) - (B)
53223 - 2.175 = 53005 m²
残地 = 53005 m²

A = 530.05 m²
B = 2.17 m²

縮尺 1/300

52-1.11

登記年月日：昭和56年12月28日

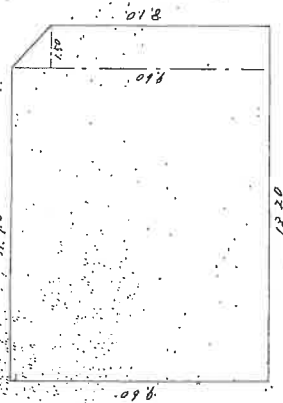
管理番号 009804

家屋番号 701-1

建物の所在 茨城県土浦市乙ノ宮本町 711番地1
710番地

建物各階平面図

建物図面



本積

$11.70 \times 12.20 = 142.74$
 $142.74 \times 0.88 = 125.6112$
 $125.6112 \approx 125.61$

床面積 125.61㎡

物件3(建物)

製作年月日 昭和56年12月28日

申請人 茨城県土木会館

(茨城県土木会館調査士会印紙)

S 57.1.23

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和54年12月20日

各階平面図

登録番号

007304

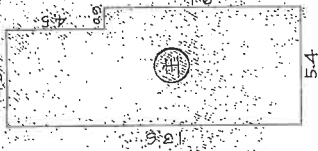


建物図面 各階平面図

登録番号

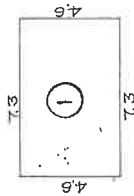
710-1

建物の所在 茨城県土浦市エチマダ町10番地 下の表に



$$\begin{array}{l} \text{求 積} \\ 4.50 \times 5.40 = 20.2500 \text{ m}^2 \\ 0.10 \times 5.40 = 0.5400 \\ \hline 20.7900 \end{array}$$

床 面 積 20.7900 m²



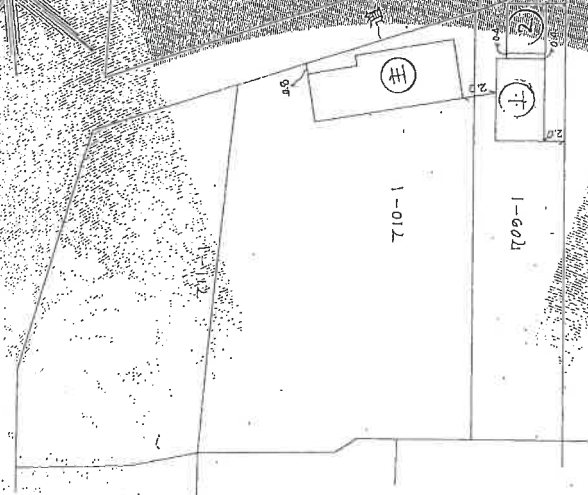
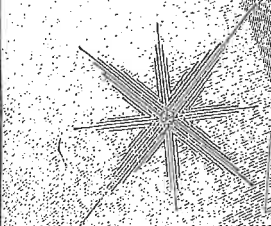
$$\begin{array}{l} \text{求 積} \\ 4.50 \times 5.40 = 20.2500 \text{ m}^2 \\ 0.10 \times 5.40 = 0.5400 \\ \hline 20.7900 \end{array}$$

床 面 積 20.7900 m²



$$\begin{array}{l} \text{求 積} \\ 4.55 \times 4.55 = 20.7025 \text{ m}^2 \\ 0.10 \times 4.55 = 0.4550 \\ \hline 21.1575 \end{array}$$

床 面 積 21.1575 m²



物件4(建物)

作業者

土曜日に

昭和54年12月15日(土曜)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土 城 工 事 事 業 課 責 任 者 印

S 54.12.20

令和6年(ケ)第63号(物件1~4)
(土浦市乙戸)

【敷地】物件3

目的外土地の登記事項

- ・所在：土浦市乙戸字長町
- ・地番：711番1
- ・地目：宅地
- ・地積：530.05㎡

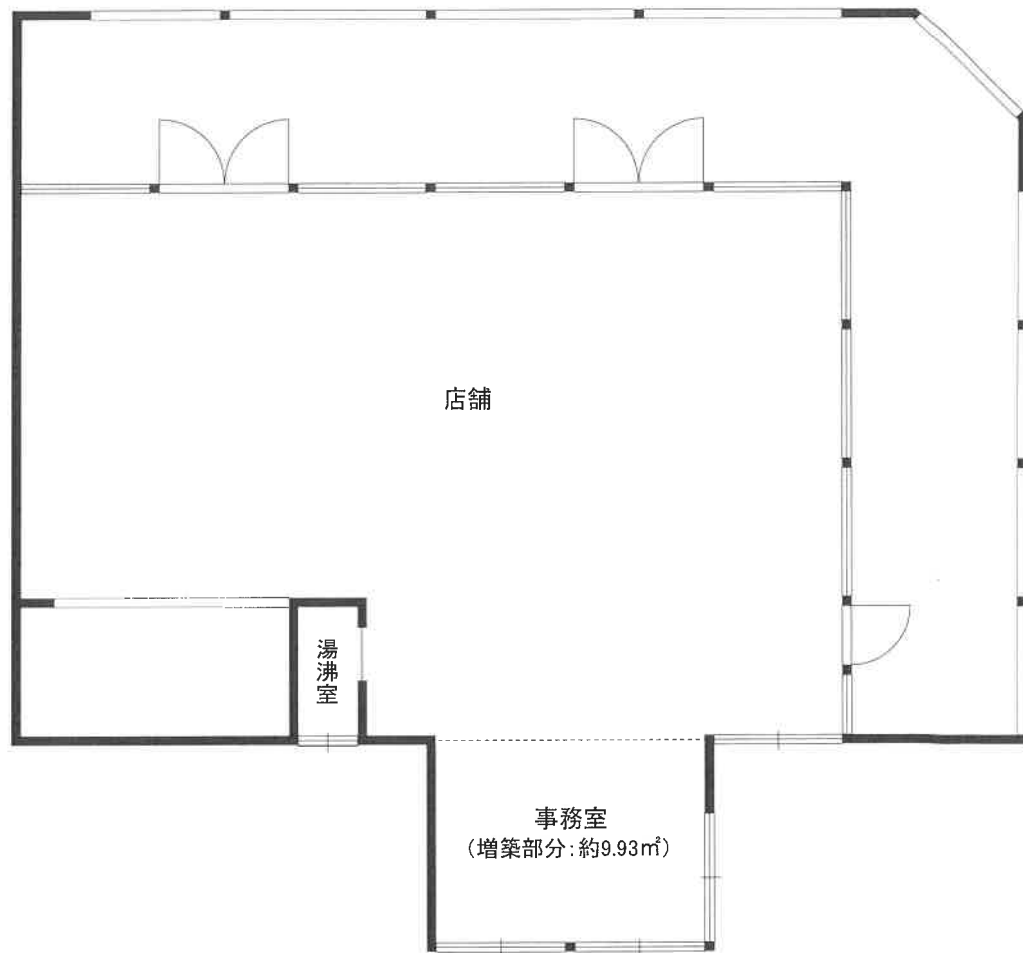
土地建物位置関係図

縮尺：約 1:300



※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。

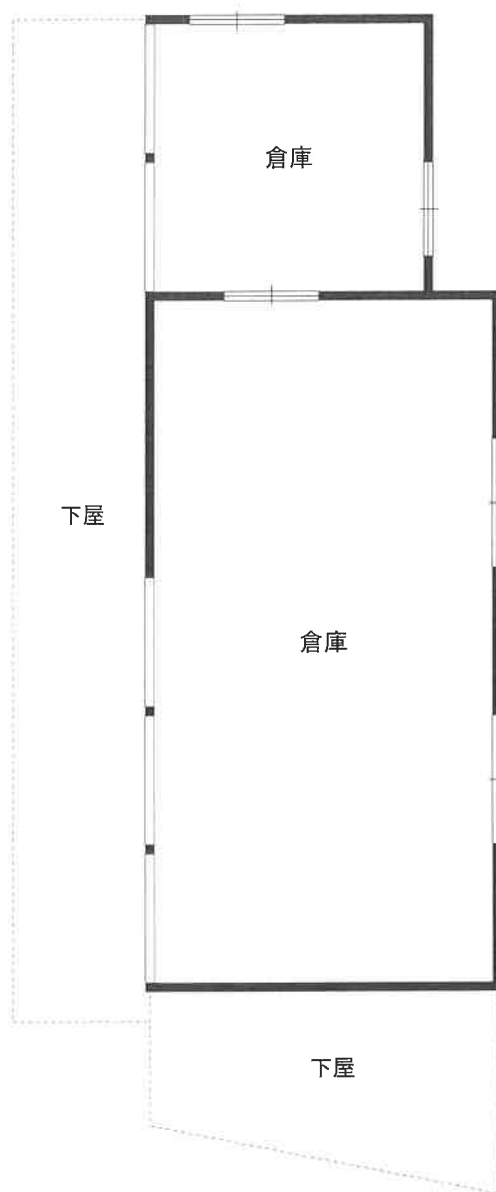
物件番号3:店舗



床面積: 約135.52㎡(現況)

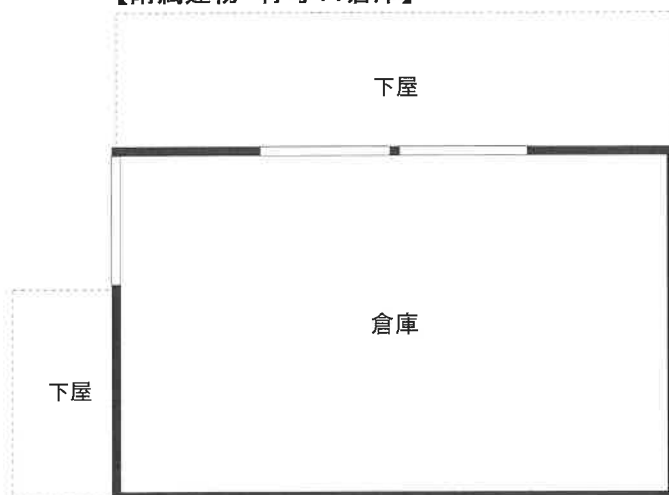
物件番号4

【主たる建物:倉庫】



床面積: 69.39㎡(登記)

【附属建物 符号1:倉庫】



床面積: 33.58㎡(登記)

【附属建物 符号2:倉庫】



床面積: 16.38㎡(登記)

求 意 見 書

河 村 直 行 殿

令和 8年 6月 3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 6 月 4 日

評価人 河 村 直 行

物 件 目 録

1 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 709 番 1
地 目 宅地
地 積 361.77 平方メートル
所有者 B

2 所 在 土浦市乙戸字長町
地 番 710 番 1
地 目 宅地
地 積 822.79 平方メートル
所有者 B

3 所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地
家屋 番号 711 番 1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 125.59 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 135.52 平方メートル
所 在 土浦市乙戸字長町 711 番地 1、710 番地 1
所有者 下村産業有限会社

4 所 在 土浦市乙戸字長町 710 番地 1、709 番地 1

物 件 目 録

家屋 番号 710 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 69.39 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.58 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.38 平方メートル

所有者 B

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	870,000	610,000	0
2	1,800,000	1,260,000	0
3	140,000	100,000	0
4	300,000	210,000	0
1~4	3,110,000	2,180,000	一括
(備 考)			