

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 25 日から 令和 8 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 9 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 30 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 14 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 31 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,840,000 3,872,000	一括	968,000	47,357	0
1	50,000				
2	1,530,000				
3	410,000				
4	460,000				
5	2,390,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市乙戸字高山
 地 番 2番35
 地 目 宅地
 地 積 45.57平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 土浦市乙戸字高山
 地 番 2番39
 地 目 宅地
 地 積 280.74平方メートル
- 3 所 在 土浦市乙戸字高山 2番地39
 家屋 番号 2番39
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.74平方メートル
- 4 所 在 土浦市乙戸字高山 2番地39
 家屋 番号 2番39の2
 種 類 寄宿舍
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 46.37平方メートル

物 件 目 録

5	所	在	土浦市乙戸字高山
	地	番	2番70
	地	目	宅地
	地	積	255.88平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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1】

地籍図上筆界未定である。

本件土地は私道として利用されている。

【物件番号2, 5】

売却対象外の土地(地番2番40及び地番2番69)を通行のため利用している。

《 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 土浦市乙戸字高山
 地 番 2 番 3 5
 地 目 宅地
 地 積 45.57 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 2 所 在 土浦市乙戸字高山
 地 番 2 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 280.74 平方メートル
- 3 所 在 土浦市乙戸字高山 2 番地 3 9
 家屋 番号 2 番 3 9
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.74 平方メートル
- 4 所 在 土浦市乙戸字高山 2 番地 3 9
 家屋 番号 2 番 3 9 の 2
 種 類 寄宿舍
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 46.37 平方メートル

物 件 目 録

5	所	在	土浦市乙戸字高山
	地	番	2番70
	地	目	宅地
	地	積	255.88平方メートル

令和 7 年 (又) 第 32 号
令和 7 年 10 月 17 日受理
令和 7 年 11 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 土浦市乙戸字高山
 地 番 2番35
 地 目 宅地
 地 積 45.57平方メートル
- 2 所 在 土浦市乙戸字高山
 地 番 2番39
 地 目 宅地
 地 積 280.74平方メートル
- 3 所 在 土浦市乙戸字高山 2番地39
 家屋 番号 2番39
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.74平方メートル
- 4 所 在 土浦市乙戸字高山 2番地39
 家屋 番号 2番39の2
 種 類 寄宿舍
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 46.37平方メートル
- 5 所 在 土浦市乙戸字高山
 地 番 2番70

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 255.88平方メートル

(3 枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり					
住 居 表 示	未実施					
土 地	物件1，2，5					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2，5） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 雑種地（物件1）					
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2の土地上に下記建物を所有し、占有している。 物件5の土地は物件2の土地とともに一体として利用されている。 物件1の土地は未舗装の私道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1の土地は公図上は周囲の土地との境界が未確定の土地ではあるが、 法務局に備えられていた地積測量図を参考に、その位置を特定した。 2． 物件2及び5の土地上に物置等の動産が置かれている。					
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 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 寄宿舎 として占有している ☐ 「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						
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 対象の各物件は約1年前から使用されていません。 2 対象の各物件での事件や事故は聞いたことはありません。 (令和7年10月20日聴取)
■特別代理人	1 本件各物件について私が存じ上げていることはありません。 2 本件各建物の鍵につきましてもこちらでは管理していません。 (令和7年10月22日電話聴取)

(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、3枚目および4枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件1及び2の土地は雑草が繁茂しており地表のすべてを確認することができなかった。
- 4 本件各建物は床が緩いところが散見された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

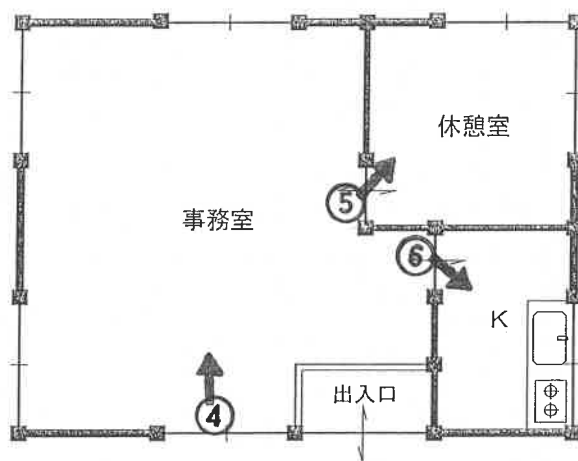
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月17日(金)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年10月20日(月) 12:40-13:00	物件所在地	■物件確認 ■近隣者聴取 ■外観写真撮影
令和7年10月22日(水) 10:30-10:35	当 庁	関係人電話聴取
令和7年10月22日(水)	当 庁	所有者会社代表清算人へ照会書面送付 (宛所たずね当たらず)
令和7年11月 7 日(金) 09:15-10:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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 7 年 11 月 7 日 目的物件は不在で施錠されていたため、立会人 A 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
 (7 枚目)

建物間取略図

物件3:事務所

←○写真撮影位置方向



登記床面積 : 39.74㎡

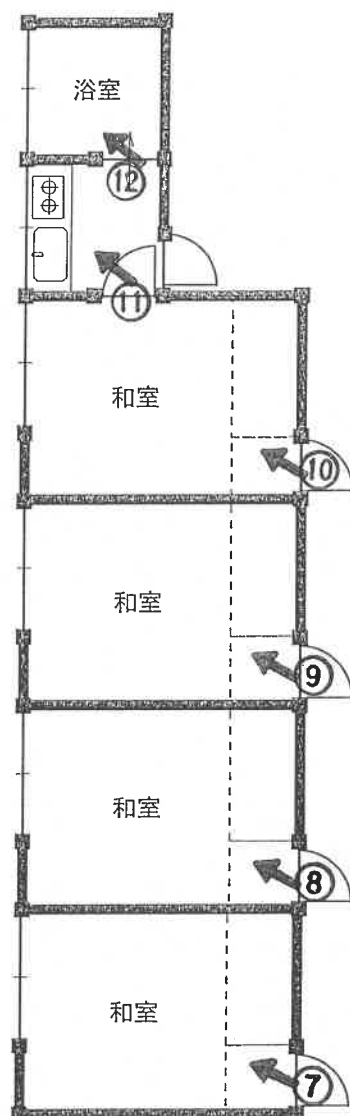
※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100

建物間取略図

物件4:寄宿舍

←○写真撮影位置方向



登記床面積 : 46.37㎡



※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。

縮尺 約 1 : 100

物件4建物



①

物件3建物



②



③

物件1土地



④

物件3建物
内



⑤



⑥



⑦
物件4建物
内



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

令和7年(ヌ)第 32号

令和7年10月17日 受 命

令和7年11月 7日 現地調査

令和7年11月27日 評 価

令和7年11月30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 4,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 50,000 円
物件 2 (土地)	金 1,530,000 円
物件 3 (建物)	金 410,000 円
物件 4 (建物)	金 460,000 円
物件 5 (土地)	金 2,390,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 5 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 2 及び 5 (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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地
2	所 在 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	同左
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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙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 | 土浦市乙戸字高山 |
| | 地 番 | 2 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市乙戸字高山 |
| | 地 番 | 2 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市乙戸字高山 2 番地 3 9 |
| | 家屋番号 | 2 番 3 9 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市乙戸字高山 2 番地 3 9 |
| | 家屋番号 | 2 番 3 9 の 2 |
| | 種 類 | 寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土浦市乙戸字高山 |
| | 地 番 | 2 番 7 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 8 8 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2・5）

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3km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「稲岡中央」停留所 北東方 約800m	
付近の状況	一般住宅、小規模事業所等が見られる農地等が残る住宅地域。 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21.5m、奥行約20m、規模 536.62㎡（登記地積）のほぼ台形地。 南東側で幅員約5.4mの市道、南西側で幅員約3mの市道、北東側で幅員約4.5mにそれぞれ接面し、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	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約5.4m 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：側道（南西側 幅員約3mの舗装市道） 背面道（北東側 幅員約4.5mの私道）	
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、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。 「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、官公庁での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土地の利用状況等	物件3（事務所）及び4（寄宿舍）の敷地として利用されている。	
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が、物件1の土地は旧都市計画法第43条1項6号に基づく既存宅地の確認を得ており、当該土地については一定の条件下で建物再建築は可能である。 土地上の建物建築の可否、要件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。	

(前頁より続く)

特 記 事 項	② 旧都市計画法第43条1項6号に基づく既存宅地の確認 平成4年12月2日付、第216号 ※既存宅地制度は法改正により廃止されている。 ③ 本件土地は前記のとおり、南東側で幅員約5.4mの市道、南西側で幅員約3mの市道(建築基準法第42条2項道路)に接面するが、当該市道と本件土地の間には第三者が所有する目的外土地(道路後退部分)が介在する。 ④ 土地上にスチール製物置、ユニットハウス等の動産が置かれている。 (土地建物位置関係図参照)
----------------	--

2. 土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位 置 ・ 交 通	最 寄 り 鉄 道 駅：J R 東日本・常磐線 「荒川沖」 駅 駅からの方向・距離：西 方へ 約 3 km（道路距離） 最 寄 り バ ス 停 留 所：関鉄バス「稲岡中央」 停留所 北東方 約800m	
付 近 の 状 況	一般住宅、小規模事業所等が見られる農地等が残る住宅地域。 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)	幅員約4.5m、延長約10m、規模 45.57㎡(登記地積)の現況、私道の一部。地勢は平坦で、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：－	
	幅員・系統：－	
	舗装の有無：－	
	側道・背面道：－	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし 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、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。 「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、官公庁での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土地の利用状況等	私道の一部であるが、建築基準法上の道路ではない。	
特 記 事 項	本件土地は法務局備付けの地図（不動産登記法第14条第1項）上、筆界未定であるが、国土(地籍)調査実施前に提出された地積測量図（法務局備付け）に基づき土地の所在、形状、規模等を特定した。	

3. 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：平成 5年 1月10日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約33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：金属板 外 壁：金属板 内 壁：ボード貼 等 天 井：ボード貼 等 床：合板貼 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	39.74㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：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：劣る 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、管理不良による老朽化が著しく、全体的に汚損・損傷箇所が非常に多い状態にある。 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。 ② 建築確認：平成4年12月22日付、第722号（事務所、新築） ③ 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(280.74㎡)のうち、約129.56㎡(概測面積※) ※物件4の建物との建築面積比で按分した面積

4. 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：平成11年 2月26日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約27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：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：金属板 外 壁：金属板 内 壁：ボード貼 等 天 井：ボード貼 等 床：畳、合板貼 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	46.37㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：寄宿舍 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：劣る 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、管理不良による老朽化が著しく、全体的に汚損・損傷箇所が非常に多い状態にある。 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。 ② 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(280.74㎡)のうち、約151.18㎡(概測面積※) ※物件3の建物との建築面積比で按分した面積

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2・5）

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
2	14,400	0.927	280.74	0.900	3,370,000
5	14,400	0.927	255.88	1.000	3,420,000

ア 標準画地価格

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

【地価公示標準地：土浦－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
 $13,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/91.8 = 14,400 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率（±0.0％）である。

◇標準化補正：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）
1.020	1.000	0.900	1.000	1.000	0.918

イ 個 別 格 差：0.927（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【街路条件】0.900

・第三者所有地（道路後退部分）を介して市道に接道する －10.0％（0.900）

【画地条件】1.030

・三方路地 ＋3.0％（1.030）

【個別格差】各条件の相乗積

$0.900 \text{（街路条件）} \times 1.030 \text{（画地条件）} = 0.927 \text{（個別格差率）}$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：（物件2）建物と敷地等との適応状態等を考慮し、建付減価を行った。

(2) 更地価格 (物件 1)

目的土地の更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	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	14,400	0.100	45.57	70,000

ア 標準画地価格：前記 (1) と同じ

イ 個 別 格 差

(画地条件) 私道減価 -90.0% (0.100)

ウ 地 積：登記数量による。

(3) 建物価格 (物件 3、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。

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	150,000	39.74	0.0050	30,000
4	145,000	46.37	0.0050	30,000

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：登記面積と一致

ウ 現価率

【物件 3】

経過年数：33年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$$

【物件 4】

経過年数：27年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）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、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$$

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

2 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
2	1,560,000	0.35	法定地上権 (物件3)	550,000 ①
	1,810,000	0.35	法定地上権 (物件4)	630,000 ②

ア 建付地価格

建付地価格は、各建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

【物件2】建付地価格：3,370,000円

・物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,370,000\text{円} \quad \times \quad \frac{129.56\text{m}^2}{280.74\text{m}^2} \quad = \quad 1,560,000\text{円} \end{array}$$

・物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 3,370,000\text{円} \quad \times \quad \frac{151.18\text{m}^2}{280.74\text{m}^2} \quad = \quad 1,810,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・物件3：：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。
- ・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。

(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	70,000		—	1.00	0.70	50,000
2	3,370,000	①+② — 1,180,000	—	1.00	0.70	1,530,000
3	30,000	① + 550,000	1.00	1.00	0.70	410,000
4	30,000	② + 630,000	1.00	1.00	0.70	460,000
5	3,420,000		—	1.00	0.70	2,390,000
一括価格(合計)						4,840,000

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：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

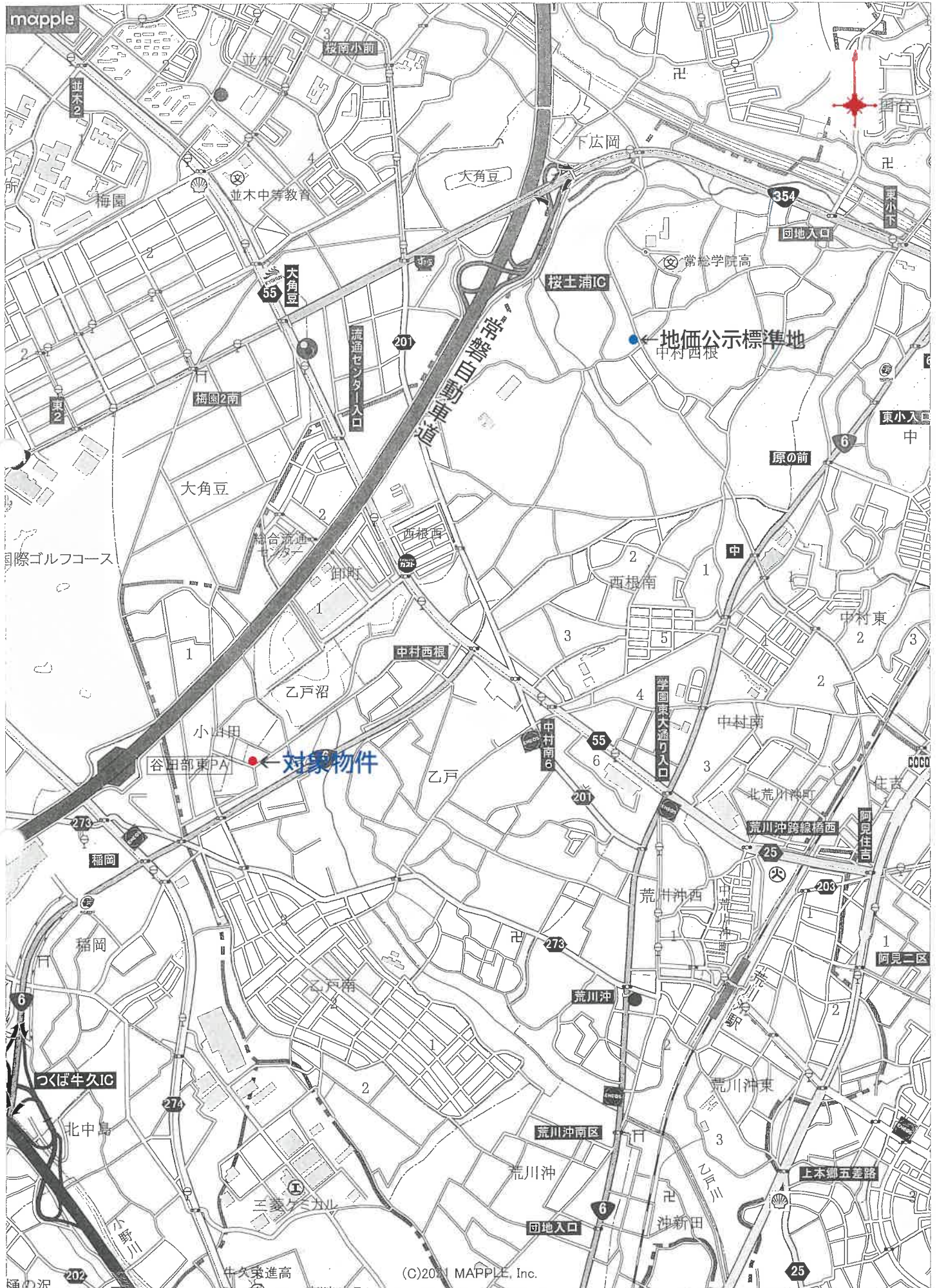
- 地価公示標準地：土浦一30
 所 在：土浦市中村西根字西1591番1
 価 格：13,200円/㎡
 位 置：JR常磐線「荒川沖」駅 3.2km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：1,359㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北東側 6m 市道
 用途指定等：市街化調整区域(建ぺい率：60%，容積率：200%)
 地域の概要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



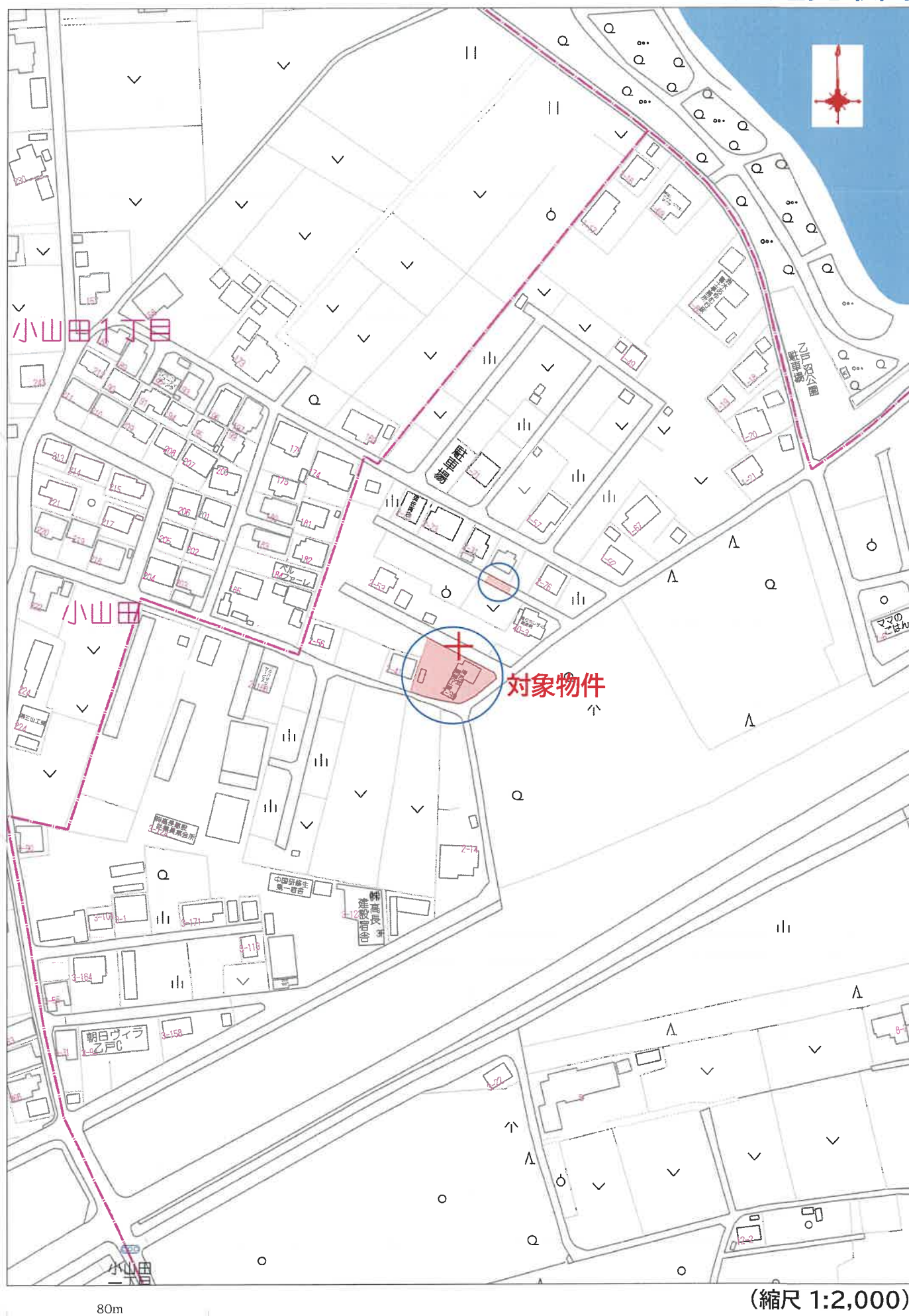
1: 20,000 相当

(縮尺 1:20,000)

(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

地図上の1センチは 約 200 メートル

印刷中心は 東経 140度 9分14秒 北緯 36度 2分35秒

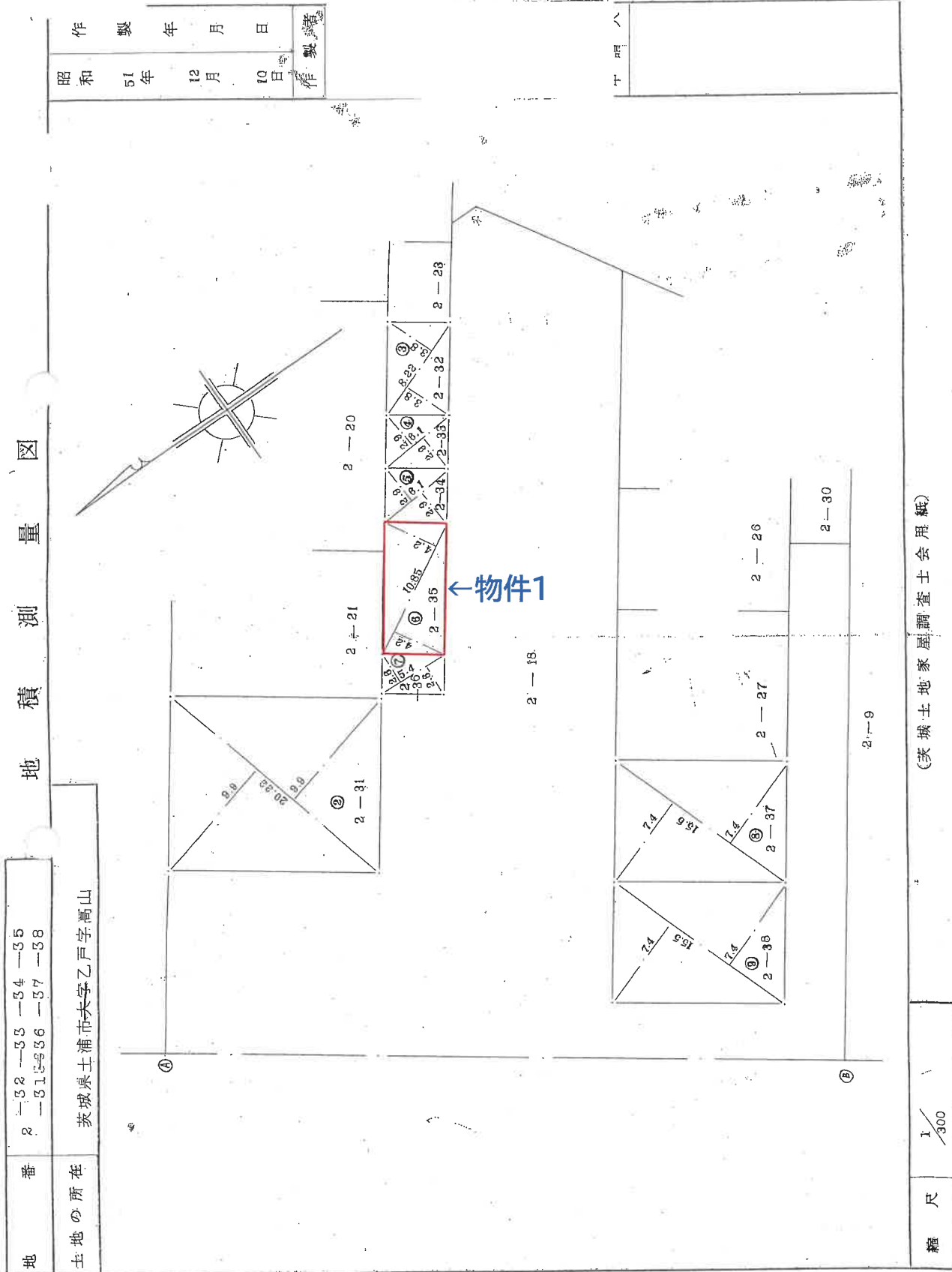


(座標値種別：図上測定)

本 579
へ 1-40



(国土調査実施前)



令和7年8月25日
水戸地方方法務局土浦支局
登記官

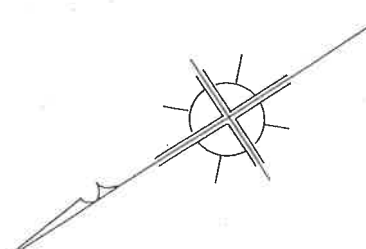
これは図面の写しである。

(複写機により作成)

国土調査実施前提出

地積測量図写

(国土調査実施前)

地 積 測 量 図	
地 番	2 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38
土地の所在	茨城県土浦市大塚乙戸字高山
昭和 51 年 12 月 10 日 年 月 日 作製者 申請人 縮尺 1/ ④ ⑤ 	

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

※A3版をA4版に縮小

(国土調査実施前)

[illegible]

地番	記号	底辺	高さ	栄数	面積
② 2~31		25.22	99+29	440.386	2501.7 m ²
③ 2~32		9	38+38	62.422	312.3 m ²
④ 2~33		6.4	29+29	35.38	17.69 m ²
⑤ 2~34		6.1	2.9+2.2	35.38	17.69 m ²
⑥ 2~35		10.85	4.2+4.2	9.14	45.57 m ²
⑦ 2~36		5.4	2.6+2.6	28.08	14.04 m ²
⑧ 2~37		15.5	7.4+7.4	229.40	114.70 m ²
⑨ 2~38		15.5	7.4+7.4	229.40	114.70 m ²

地家屋調査士

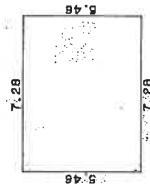
二、地家虛調查上

建物図面
各階平面図

家屋番号 2番39

建物の所在 土浦市大字乙戸字高山2番地39

各階平面図 整理番号 009536



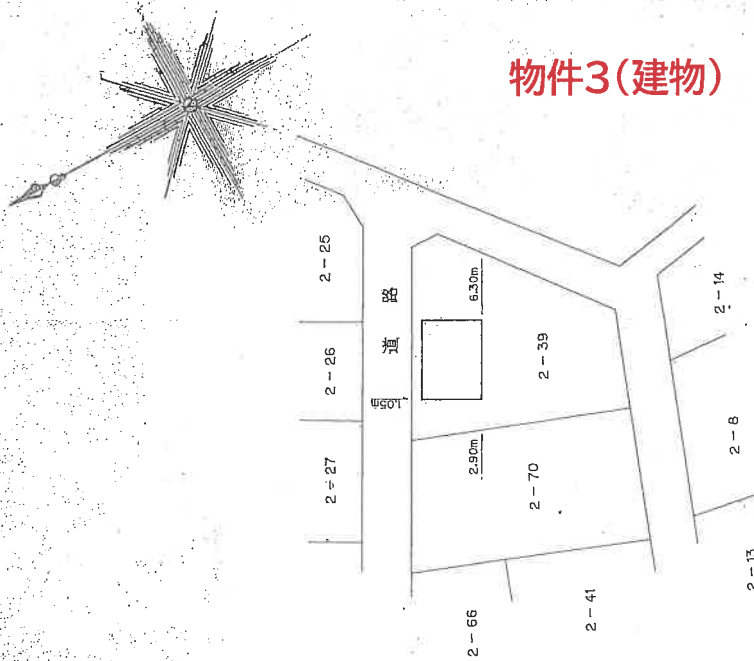
求積表

$$5.46 \times 7.28 = 39.7488$$

39.7488

床面積 39.74 m²

物件3(建物)



作製者 土世鮮
家屋

(平城土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250
月22日作製

申請人

縮尺 1/500

7.5/1.22

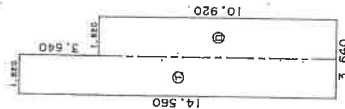
整理番号 009537

各階平面図

家屋番号 2番39の2

建物図面 各階平面図

建物の所在 土浦市乙戸字高山2番地39



求積表

① 14.560 X 1.820 = 26.499200
② 10.920 X 1.820 = 19.874400

合計 46.373600
床面積 46.37㎡



物件4(建物)

製作者 土地調査士 家屋調査士

(茨城土地家屋調査士会印)

月31日作成

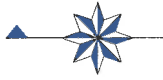
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:500



- ① 物件1：雑種地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：事務所
- ④ 物件4：寄宿舍
- ⑤ 物件5：宅地

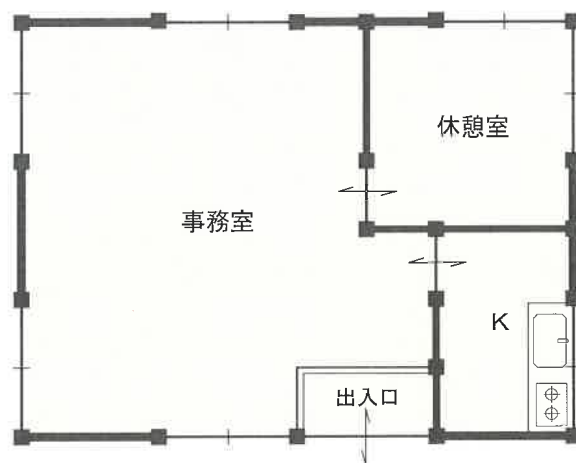
- イ：スチール物置(動産)
- ロ：スチール物置(動産)
- ハ：仮設トイレ(動産)
- ニ：仮設トイレ(動産)
- ホ：ユニットハウス(動産)



※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:事務所



登記床面積 : 39.74㎡

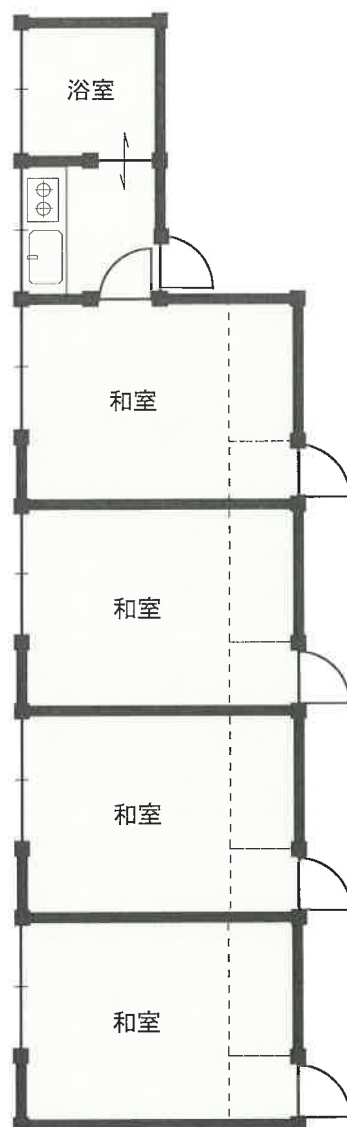


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100

建物間取略図

物件4:寄宿舍



登記床面積 : 46.37㎡



※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。

縮尺 約 1 : 100