

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, 2	6, 080, 000 4, 864, 000	一括	1, 216, 000	46, 956	10, 061
1	2, 260, 000				
2	3, 820, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市中央二丁目
- 地 番 832 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 132.06 平方メートル
- 2 所 在 土浦市中央二丁目 832 番地 1
- 家屋 番号 832 番 1
- 種 類 店舗 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
- 床 面 積 1 階 52.29 平方メートル
2 階 52.29 平方メートル
3 階 52.29 平方メートル
塔屋 5.22 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 36.36 平方メートル
2 階 42.97 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び債務者が占有している。債務者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 土浦市中央二丁目

地 番	8 3 2 番 1
地 目	宅地
地 積	1 3 2. 0 6 平方メートル

- 2 所 在 土浦市中央二丁目 8 3 2 番地 1

家屋 番号	8 3 2 番 1
種 類	店舗 居宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 5 2. 2 9 平方メートル 2 階 5 2. 2 9 平方メートル 3 階 5 2. 2 9 平方メートル 塔屋 5. 2 2 平方メートル

(現況)

種 類	店舗
-----	----

(附属建物)

符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 3 6. 3 6 平方メートル 2 階 4 2. 9 7 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 7 年 12 月 18 日受理
令和 8 年 **2** 月 **5** 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 土浦市中央二丁目
 地 番 832 番 1
 地 目 宅地
 地 積 132.06 平方メートル

- 2 所 在 土浦市中央二丁目 832 番地 1
 家屋 番号 832 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	52.29 平方メートル
2 階	52.29 平方メートル
3 階	52.29 平方メートル
塔屋	5.22 平方メートル

 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積

1 階	36.36 平方メートル
2 階	42.97 平方メートル

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		土浦市中央二丁目2番15号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1 ） ☐ 公衆用道路（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（A） ☐ 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 ☐ 「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2	
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： 構 造： 床面積： ☐ ある		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者（A） ☒ その他の者（㈱京屋呉服店） 上記の者らが本建物を 店舗・居宅 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	占有者会社（㈱京屋呉服店）は本建物所有者Aが代表者として登記されており、 両者間の関係を考慮し、占有者会社の占有権原は使用借権と認めた。		
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

(2 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
■近隣者	1 対象の建物は令和7年7月初旬から使用されていないようです。 2 対象物件での事件や事故は聞いたことはありません。 3 店舗側はAさんが代表を務める債務者会社が使用しており, 第三者が使用していたことはありませんでした。 (令和7年12月19日聴取)
■B (所有者Aの子)	1 本件各物件を現在使用している者はいません。 2 本件土地について, 隣地との境界争い, 埋設物や土壌汚染の問題は聞いたことはありません。 3 また, 本件各物件上(内)での事件や事故もないと思います。 4 本件建物内での不具合があるかどうかは分かりません。 5 物件2主たる建物内には, 債務者会社(嬬京屋呉服店)の動産類と父(A)個人の動産類が混在していると思います。 6 父は他所の施設で暮らしていますし, 私も遠方に住んでいるため, 調査への立ち会いができませんので, 解錠のうえ調査を進めていただいて構いません。 (令和8年1月6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
 (3 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枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件2主たる建物および附属建物のいずれにも外壁に複数のひび、天井付近にシミが存在した。また、いずれの建物も劣化が激しく、動産類が多数残置されていた。
- 4 土浦市役所から得られた間取図には、物件2主たる建物1階南東側に便所と思われる記載が存在したが、調査時点において、その空間に多数の動産類が積みまれており、便所の存在を確認することができなかった。

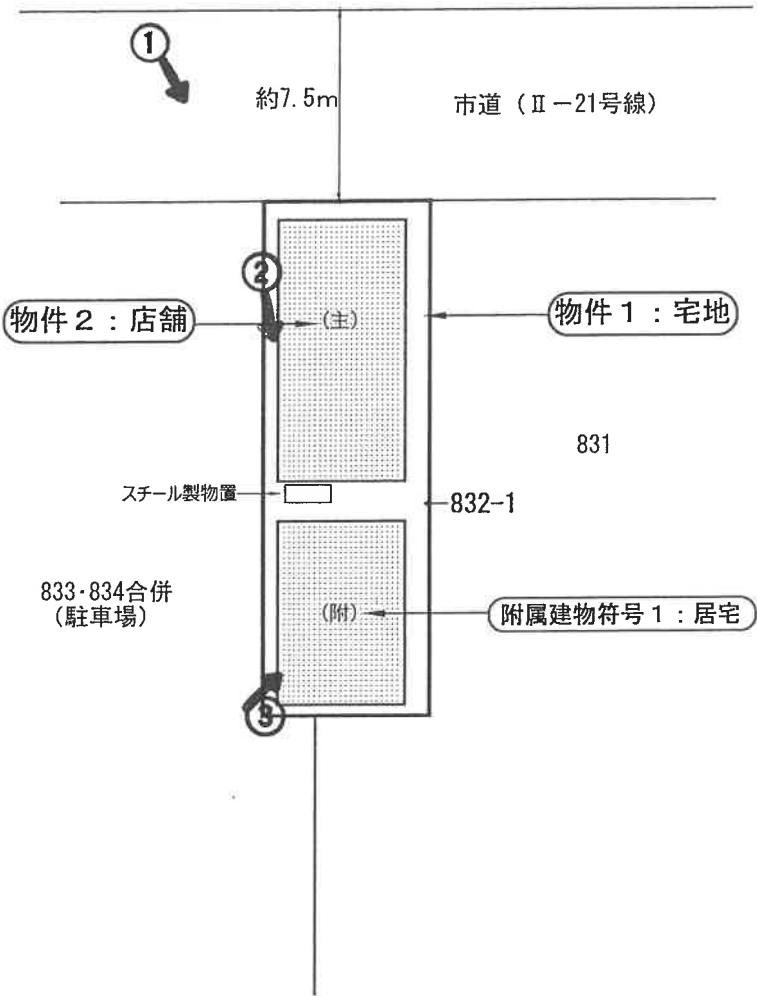
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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12月18日(木)	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12月19日(金) 11:30-12:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 近隣者聴取 ☒ 外観写真撮影 ☐
令和7年12月19日(金)	当 庁	所有者Aへ照会書面郵送
令和8年1月6日(火) 12:45-12:55	当 庁	関係人電話聴取
令和8年1月15日(木) 11:20-12:20	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行 ☐
(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8年1月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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
 (5 枚目)

←○写真撮影位置方向



←○写真撮影位置・方向

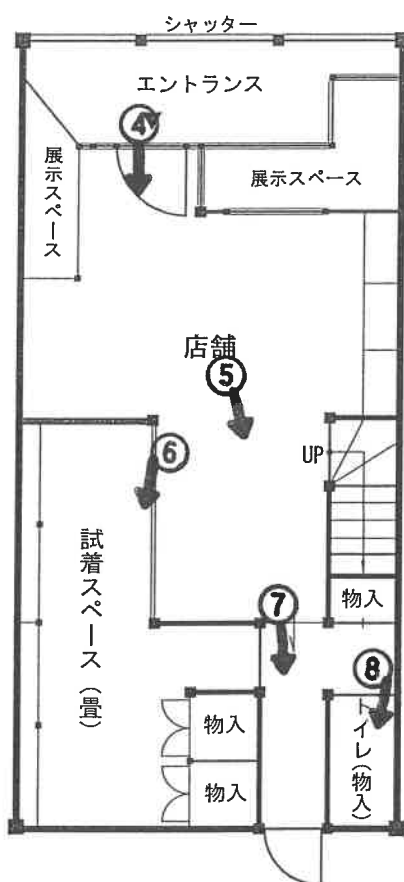
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:(主)店舗

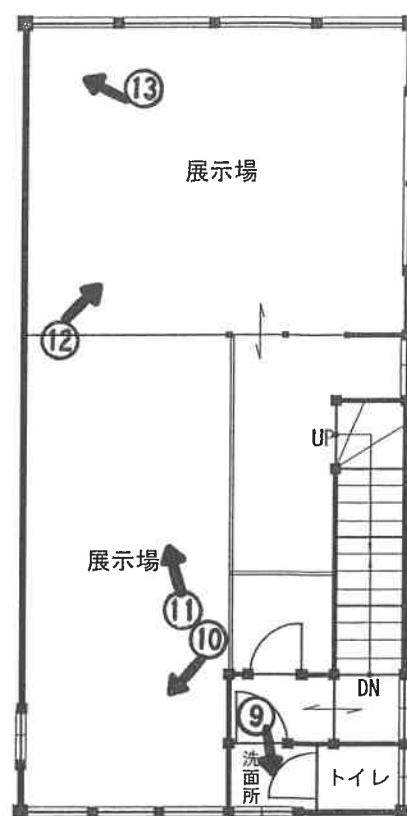
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積 : 52.29㎡ (登記)

【2階】



床面積 : 52.29㎡ (登記)



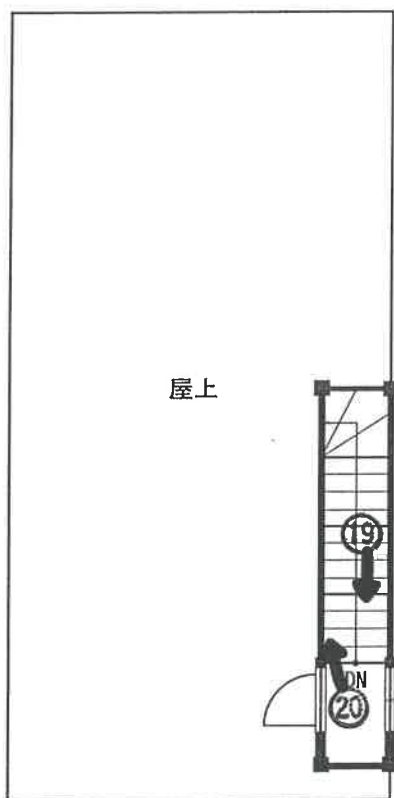
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2:(主)店舗

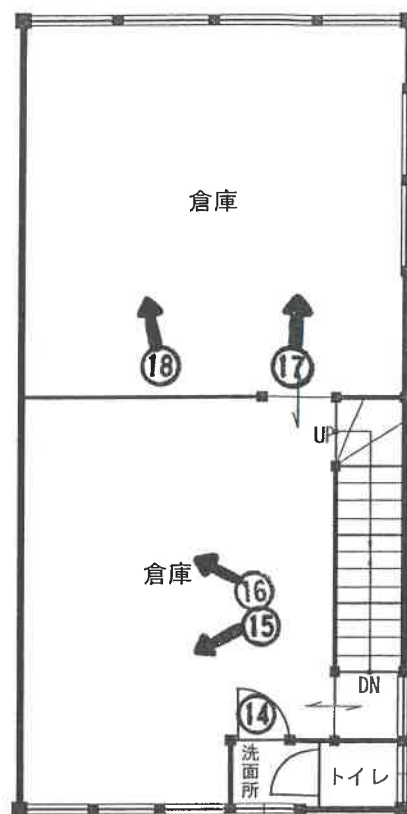
←○写真撮影位置方向

【屋上・塔屋】



床面積 : 5.22㎡ (登記)

【3階】



床面積 : 52.29㎡ (登記)



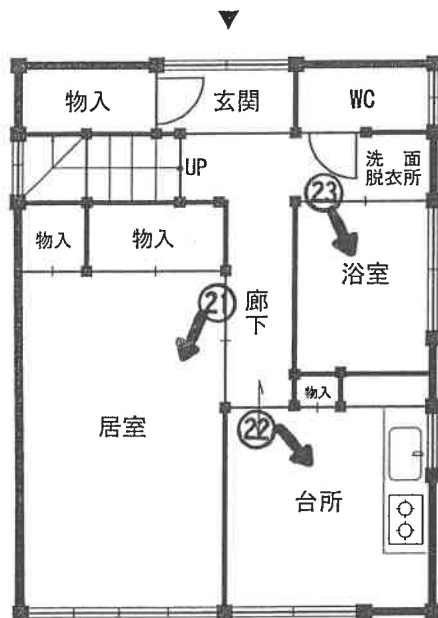
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2/附属建物符号1:居宅

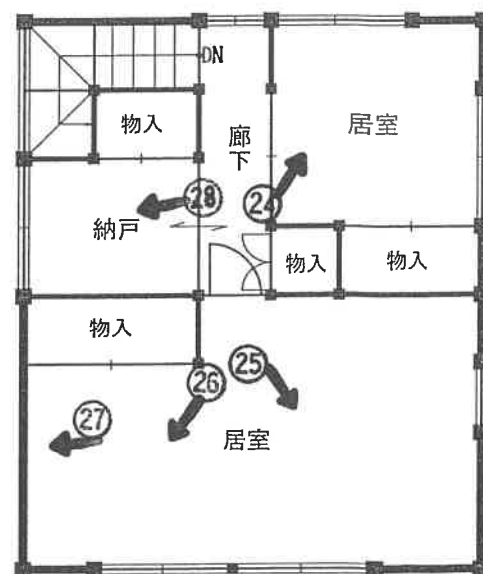
←○写真撮影位置方向

【1階】



床面積：36.36㎡（登記）

【2階】



床面積：42.97㎡（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

外壁の亀裂
(物件2
主たる建物)





③

外壁の亀裂
(物件2
附属建物)



④

物件2
主たる建物
内



⑤



⑥



⑦



⑧

間取図上の
「便所」部分



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬

天井のシミ



⑭



⑮



⑯



⑪



⑫

⑪



⑫

内壁の亀裂





㉑

物件2
附属建物
内



㉒



23



24



25



26



㉗

天井のシミ



㉘

令和7年（ケ）第 68 号
令和7年12月18日 受 命
令和8年 1月15日 現地調査
令和8年 2月10日 評 価
令和8年 2月15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 6,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,260,000 円
物件 2 (建物)	金 3,820,000 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 (土地)の内訳価格は物件 2 (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 2 (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	同左
2	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	店舗
	(附属建物)		
	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		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 土浦市中央二丁目 |
| | 地 番 | 8 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 . 0 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 土浦市中央二丁目 8 3 2 番地 1 |
| | 家屋番号 | 8 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 2 9 平方メートル
2 階 5 2 . 2 9 平方メートル
3 階 5 2 . 2 9 平方メートル
塔屋 5 . 2 2 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 3 6 平方メートル
2 階 4 2 . 9 7 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）

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：北西方向へ 約 800 m（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「桜橋」停留所 北東方 約120m	
付近の状況	小売店舗、事務所ビル等が多い古くからの商業地域。 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 商業地域 80% 600% 準防火地域、駐車場整備地区
画地条件 (形状・規模等)	間口約6.5m、奥行約20.5m、規模 132.06㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 北側で幅員約7.5mの市道に接面し、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 7.5 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：なし	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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2の建物（附属建物を含む）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参照	
特記事項	① 本件土地には土地建物位置関係図に示すとおりスチール製物置が設けられている。 ② 土壌汚染及び地中埋設物の有無は不明である。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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39年 4月10日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約62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：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗吹付け、吹付けタイル 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：化粧石膏ボード貼、化粧合板、クロス貼 等 床：塩ビシート貼、畳 等 設 備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 52.29㎡ 2 階 52.29㎡ 3 階 52.29㎡ 塔屋 5.22㎡ 延 162.09㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 3 階建（塔屋付き） 現況用途：店舗（呉服店） 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	本件所有者らが占有している。 占有者及び占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後60年以上が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、全体的に経年劣化（自然損耗）による老朽化が著しく、外壁のひび割れや天井部分にシミが多く見られ、内部には備品類や廃棄物等の残置物が多い状態にある。 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39年に建築された鉄筋コンクリート造の建築物であり、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38年 7 月 31 日付、 県特 第 424 号（離・離・住） （完了検査済証：なし）

3. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：主である建物と同時期 経 過 年 数： 約62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：木造スレート葺2階建 屋 根：スレート板 外 壁：モルタル塗吹付け 内 壁：塗壁、合板、クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：フローリング、畳、塩ビシート貼 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 36.36㎡ 2 階 42.97㎡ 延 79.33㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 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	本件所有者らが占有している。 占有者及び占有状況等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	現況、適切な保守管理がなされておらず、経年劣化による損傷箇所が非常に多く、全体的に老朽化が著しい状態にあり、内部には家財道具、廃棄物等の大量の残置物がある。

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）

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	59,000	0.970	132.06	0.950	7,180,000

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。

【 地価調査基準地：土浦 5－1 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 = 59,000 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050

イ 個 別 格 差：0.970（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

・間口と奥行の関係 －3.0％（0.970）

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の状態等を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格(物件2)

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 主である建物

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
2	300,000	162.09	0.0300	1,460,000

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	190,000	79.33	0.0030	50,000

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

・主である建物(店舗)

経過年数：62年、経済的残存耐用年数：0年(経済的耐用年数満了)、残価率：5.0%とした定額法による現価率※(0.0500)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-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0500 \times (1 - 0.40) = \underline{0.0300}$$

・附属建物 符号1(居宅)

経過年数：62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、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-70%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.70) = \underline{0.0030}$$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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	主である建物 ①	附属建物 ②	建 物 価 格(円) ①+②
2	1,460,000	50,000	1,510,000

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	7,180,000	0.55	法定地上権	3,950,000

ア 建付地価格：前記のとおり

イ 土地利用権等割合

・物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%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	7,180,000	－ 3,950,000	－	1.00	0.70	2,260,000
2	1,510,000	＋ 3,950,000	1.00	1.00	0.70	3,820,000
一 括 価 格 (合計)						6,080,000

ウ 占有減価修正：(物件2) 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5-1

所 在：土浦市中央1丁目902番19「中央1-1-26」

価 格：61,900円/㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅 600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 15m 国道

用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 600%），防火地域

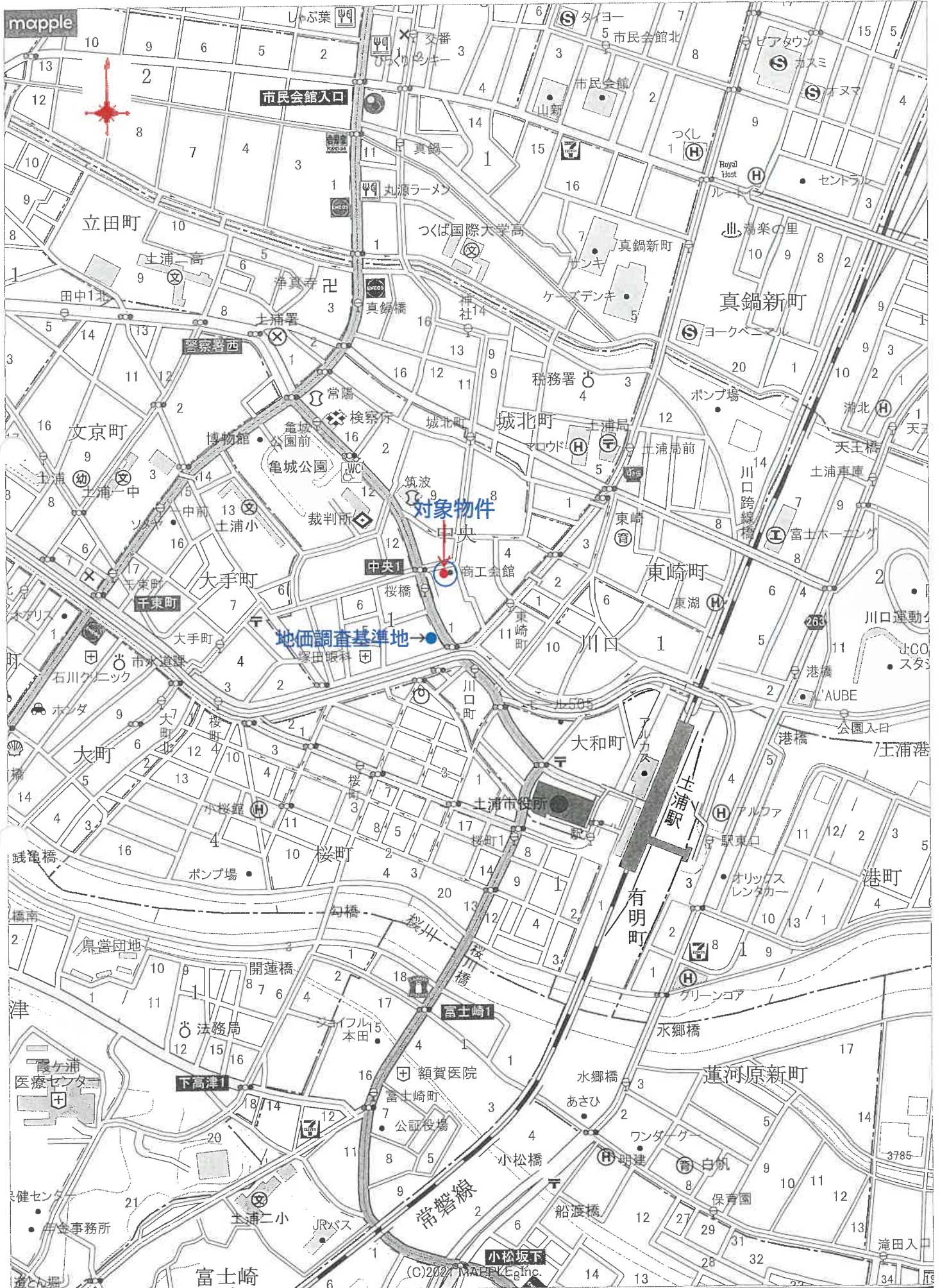
地域の概要：中層ビル、小売店舗が多い古くからの商業地域

第7 附属資料の表示

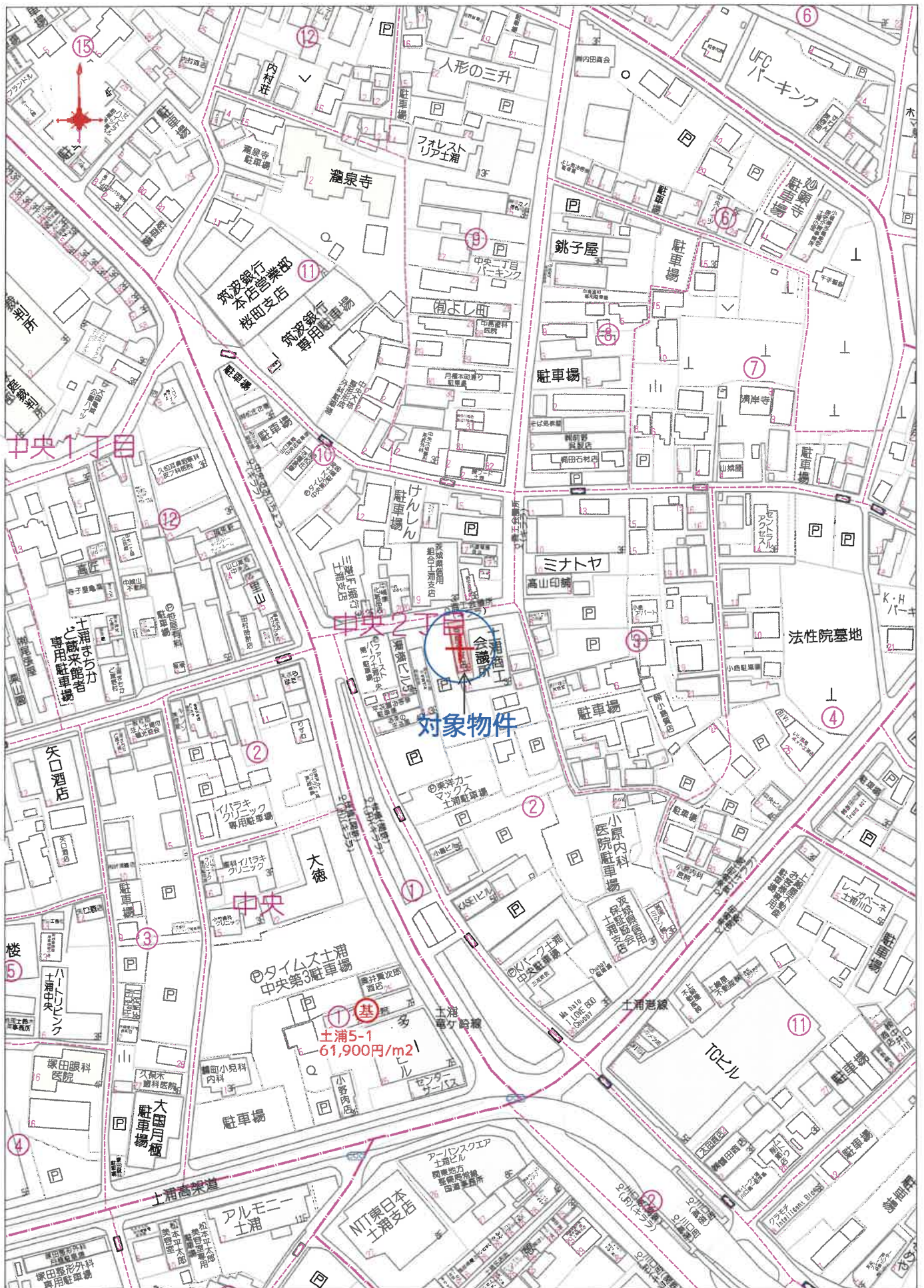
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



周辺見取図



80m

(縮尺 1:2,000)



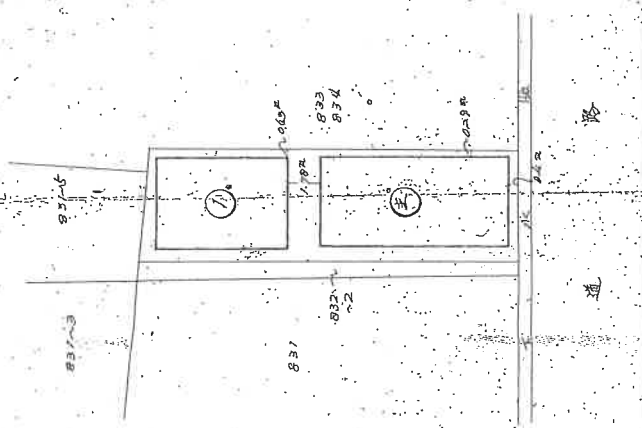
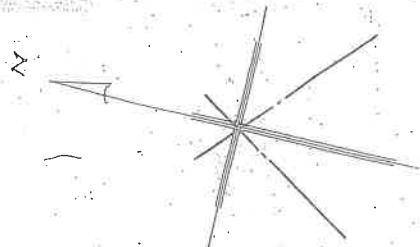
整理番号 030885

家屋番号	832番地1832
建物の所在	上田市金井町832番地～13

建物図面

288080

製作年月日	昭和40年6月8日	水害	申請人
-------	-----------	----	-----



物件2(建物)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/500
----	-------

W40.6.9

整理番号 030886

建物

図

面

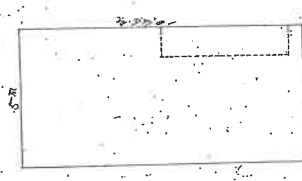
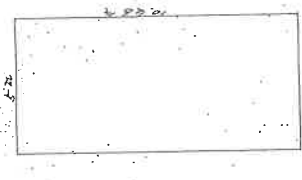
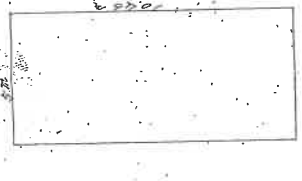
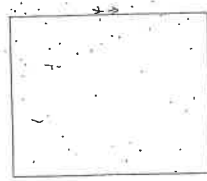
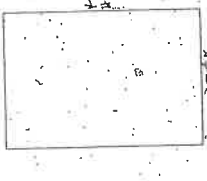
088080

家屋番号

832-1/832-1

建物の所在

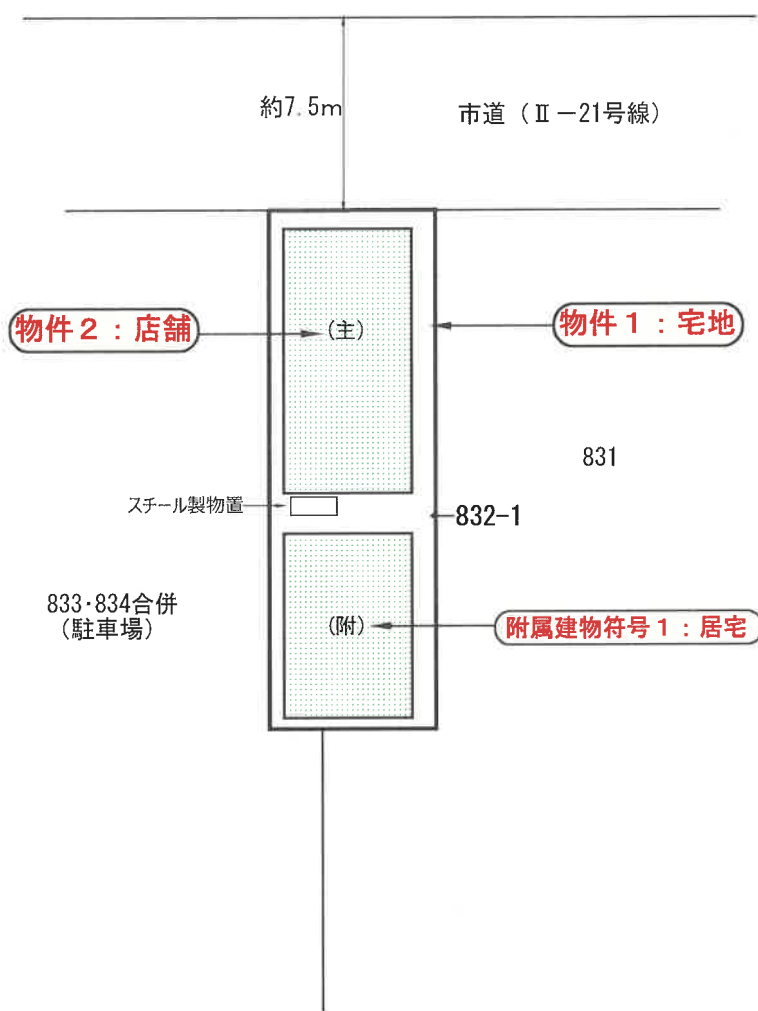
上野市本町832番地~1

作製年月日	昭和40年6月9日	申請人											
物件2(建物) 3階  2階  1階  附属建物 居室 2階  附属建物 居室 1階  坪数 <table border="1"> <tr> <td>3階</td> <td>11.00坪</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>11.00坪</td> </tr> <tr> <td>1階</td> <td>11.00坪</td> </tr> <tr> <td>附属建物</td> <td>11.00坪</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>44.00坪</td> </tr> </table>				3階	11.00坪	2階	11.00坪	1階	11.00坪	附属建物	11.00坪	合計	44.00坪
3階	11.00坪												
2階	11.00坪												
1階	11.00坪												
附属建物	11.00坪												
合計	44.00坪												

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

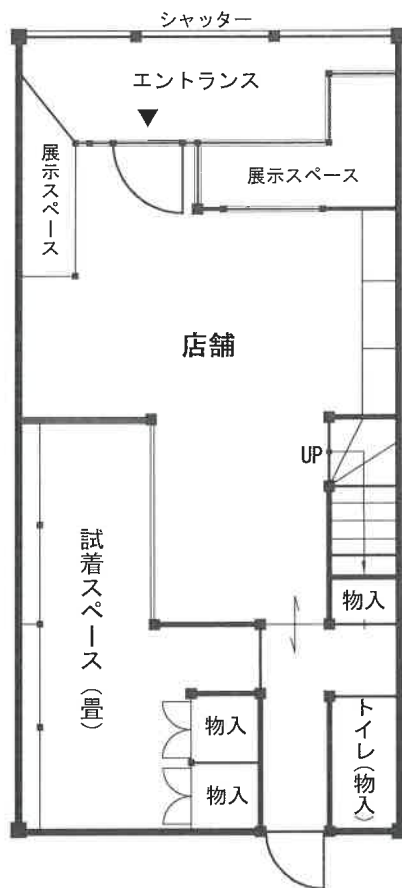
140.6.9



建物間取略図

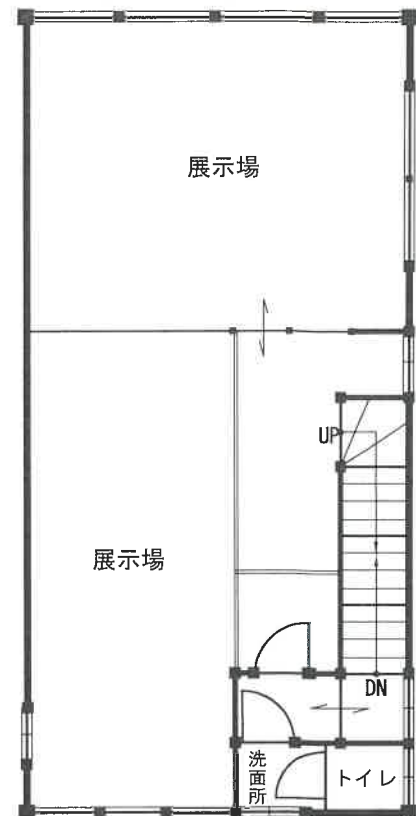
物件2:(主)店舗

【1階】



床面積 : 52.29㎡ (登記)

【2階】



床面積 : 52.29㎡ (登記)

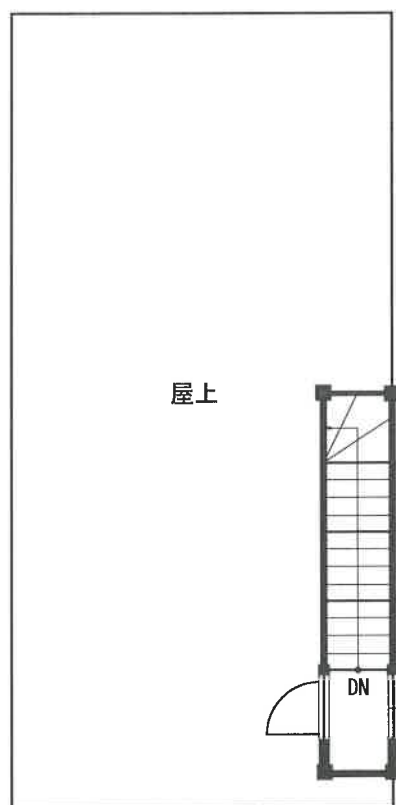


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

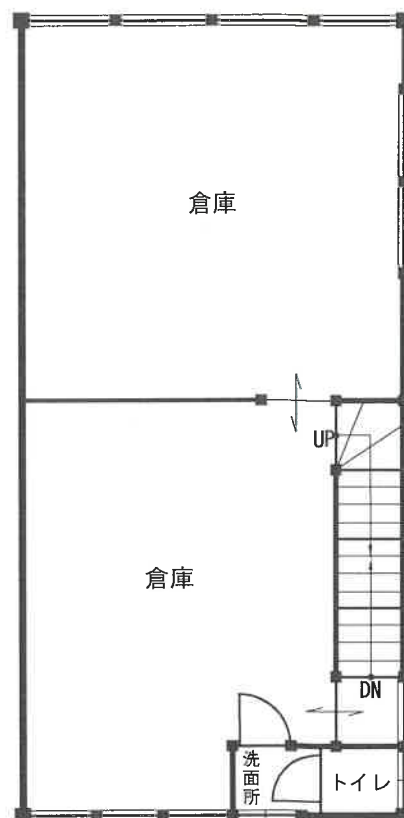
物件2:(主)店舗

【屋上・塔屋】



床面積 : 5.22㎡ (登記)

【3階】



床面積 : 52.29㎡ (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。

建物間取略図

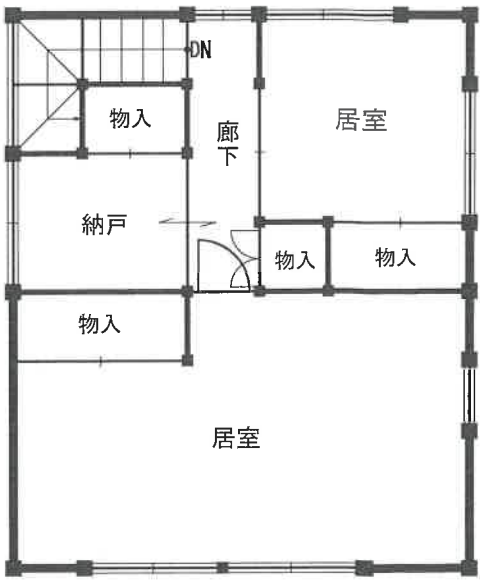
物件2／附属建物符号1:居宅

【1 階】



床面積：36.36㎡（登記）

【2 階】



床面積：42.97㎡（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。