

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 5 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 10 月 30 日から 令和 8 年 11 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 16 日から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 5 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）
1～4	8,040,000 6,432,000	一括	1,608,000	不明	不明
1	4,570,000				
2	630,000				
3	1,530,000				
4	1,310,000				
			</		

物件目録

1 所 在 土浦市西根南一丁目
 地 番 1952番2
 地 目 宅地
 地 積 639.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地2
 家屋 番号 1952番2
 種 類 作業所 事務所 車庫
 構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 206.69平方メートル
 2階 67.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 206.69平方メートル
 2階 約71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約8平方メートル

所有者 有限会社佐々木縫製工業

3 所 在 土浦市西根南一丁目
 地 番 1952番6
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 348.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地6

家屋 番号 1952番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.64平方メートル
2階 40.92平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 2月25日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 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

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者有限会社佐々木縫製工業が占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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 土浦市西根南一丁目
 地 番 1952番2
 地 目 宅地
 地 積 639.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地2
 家屋 番号 1952番2
 種 類 作業所 事務所 車庫
 構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 206.69平方メートル
 2階 67.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 206.69平方メートル
 2階 約71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約8平方メートル

所有者 有限会社佐々木縫製工業

3 所 在 土浦市西根南一丁目
 地 番 1952番6
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 348.71平方メートル

所有者 A

4. 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地6

家屋 番号 1952番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.64平方メートル
2階 40.92平方メートル

所有者 B

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 6 月 16 日受理
令和 7 年 **8** 月 **1** 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 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番2
地 目 宅地
地 積 639.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地2
家屋 番号 1952番2
種 類 作業所 事務所 車庫
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 206.69平方メートル
2階 67.70平方メートル

所有者 有限会社佐々木縫製工業

3 所 在 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番6
地 目 宅地
地 積 348.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地6
家屋 番号 1952番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	99.64平方メートル
	2階	40.92平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	土浦市西根南一丁目8番5号		
土地	物件1, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 3) ☐ 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 ☒ その他の者(①有限会社佐々木縫製工業, ②B) その他の者①が物件1土地上に物件2建物を所有し, 占有している。 その他の者②が物件3土地上に物件4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	占有者会社は本土地所有者のAが代表を務める会社であり, また, 占有者BはAの親であり, それぞれAとの人的関係を有し, 占有者らとAとの間での地代のやり取りは現在なしとのことであったため, 占有権原は使用借権と判断した。		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 2階 約71平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類: 便所 ☒ ある 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(未登記) 床面積: 約8平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(有限会社佐々木縫製工業) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業所・事務所・車庫・便所 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	土浦市西根南一丁目8番5号		
土地	物件1, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 3) ☐ 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 ☒ その他の者(①有限会社佐々木縫製工業, ②B) その他の者①が物件1土地上に物件2建物を所有し, 占有している。 その他の者②が物件3土地上に物件4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	占有者会社は本土地所有者のAが代表を務める会社であり, また, 占有者BはAの親であり, それぞれAとの人的関係を有し, 占有者らとAとの間での地代のやり取りは現在なしとのことであったため, 占有権原は使用借権と判断した。		
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(B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 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			
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
■ A (本件各土地所有者、物件2建物所有者会社代表者および物件4建物所有者Bの子)	1 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聞いたことはありません。 2 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 3 物件2建物は私が代表を務める佐々木縫製工業が作業場等として使用していましたが、廃業しましたので、現在、使用している者はいません。 4 本件土地所有者である私と物件2建物所有者である同社との間での地代のやり取りについてですが、昨年くらいまではありましたが、現在はありません。年額12万円くらいでした。 5 物件2建物内の車庫部分にある電子ブレーカーが第三者の物です。引き上げてもらう予定でしたが、古い物から買い替えたときに担当者から言われたことと齟齬があり、このまま残ってしまうかもしれません。 6 物件4建物は、母(B)が居宅として使用していましたが、現在は他所で暮らしているため、誰も使用していません。建物内に動産類が残された状態です。 7 物件4建物内での不具合は特にはないと思います。 8 立入調査に立ち会おうと考えていますが、仕事の都合がありますので、調査当日に私が不在であれば、自由に進めていただいても構いません。 (令和7年6月20日電話聴取) 9 物件2建物の北側に便所があります。これは平成元年頃に当社が建てたものです。他には物置(附属建物)、スチール製物置が設置されて(置かれて)います。いずれも当社の物になります。 10 物件4建物内の1階の天井に雨漏り跡らしきものがあるとのことですが、私はまったく気づいていませんでした。 (令和7年7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、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2建物の北側に建てられていた便所は、物件2建物と近接した場所に存在し、物件2建物を補完するものであり(物件2建物には便所が存在しない。)、関係人の陳述から物件2建物と所有者同一と認められたため、物件2建物の附属建物と判断した。
- 4 物件4建物の1階和室天井部分に雨漏り跡と思われる箇所が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6 月 1 6 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 6 月 1 7 日(火) 12:40-13:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面差置 ☒ 外観写真撮影
令和7年 6 月 2 0 日(金) 13:30-13:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 7 月 2 2 日(火) 13:50-14:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 7 月 2 2 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

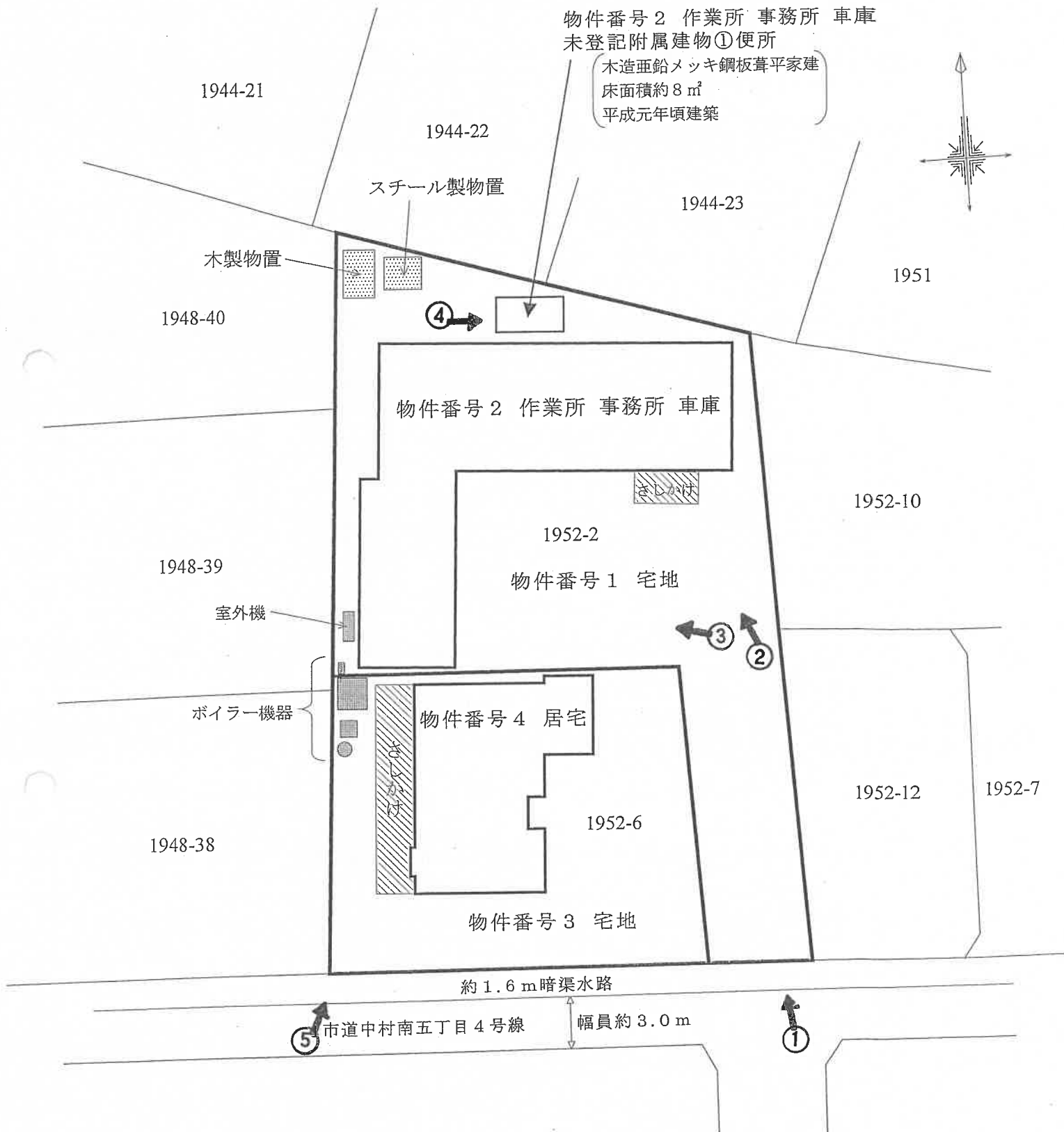
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



縮尺 1 / 300

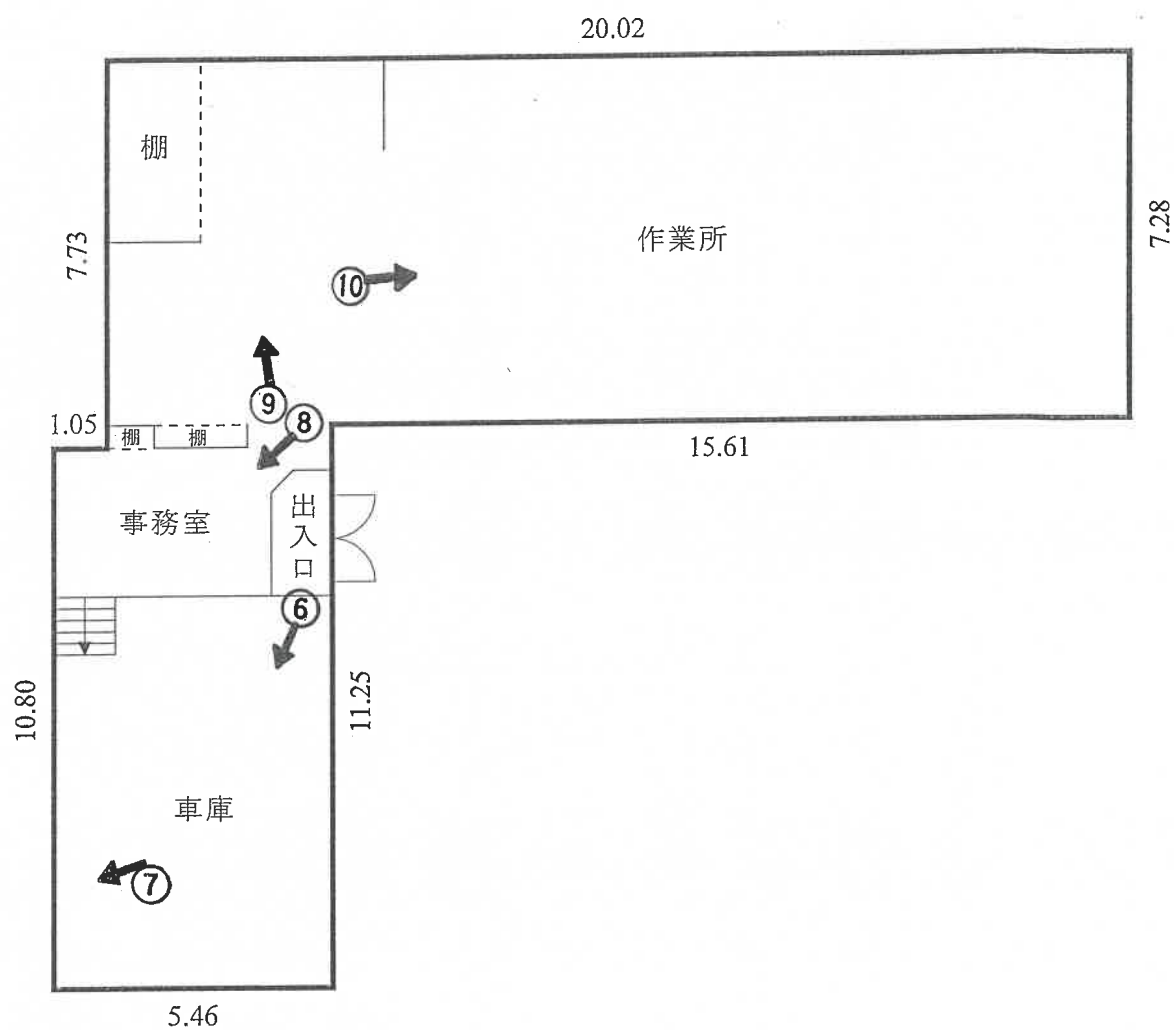
(8 枚目)

間取図 No. 1

物件番号 2

作業所 事務所 車庫

←○写真撮影位置方向



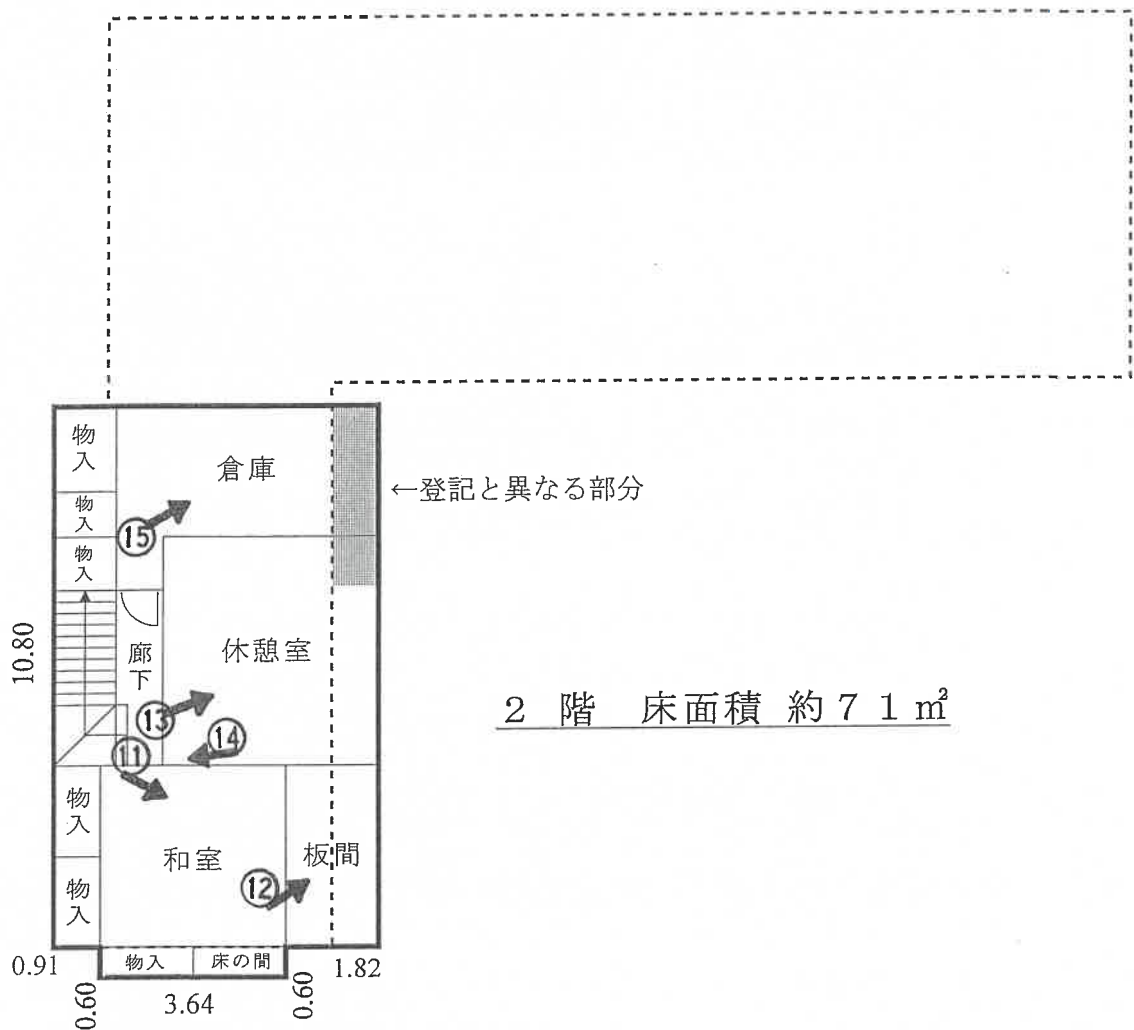
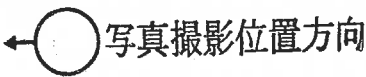
1 階 床面積 206.69 m²

縮尺 1 / 150

(9 枚目)

間取図No. 2

物件番号 2
作業所 事務所 車庫



2 階 床面積 約 7 1 m²



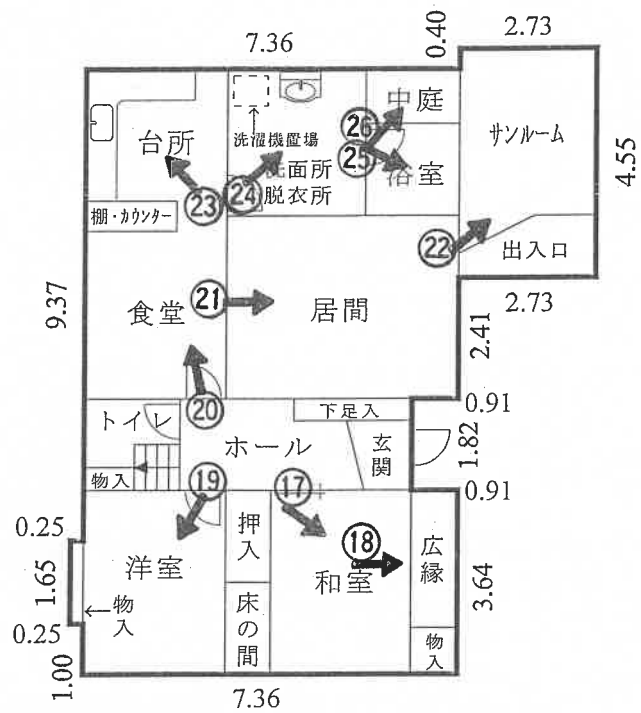
未登記附属建物①便所
床面積 約 8 m²

縮尺 1 / 1 5 0

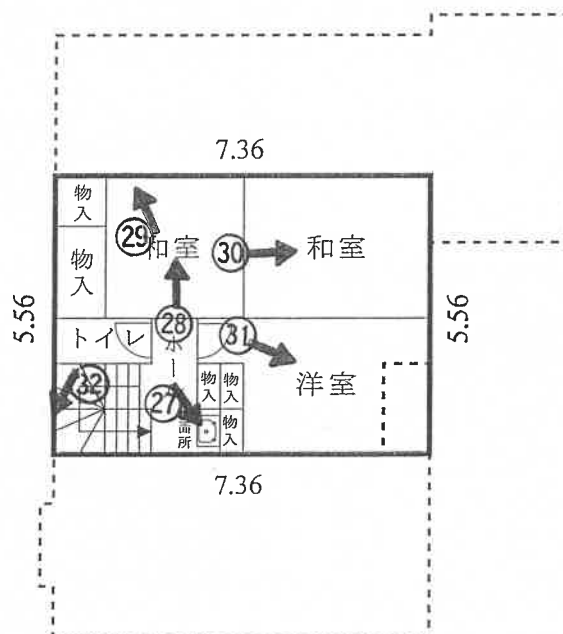
間取図 No. 3

物件番号 4 居宅

←○写真撮影位置方向



1 階 床面積 99.64 m²



2 階 床面積 40.92 m²

縮尺 1 / 150

(11枚目)

①



②

物件2建物





③

物件2建物



④

物件2
附属建物
(便所)



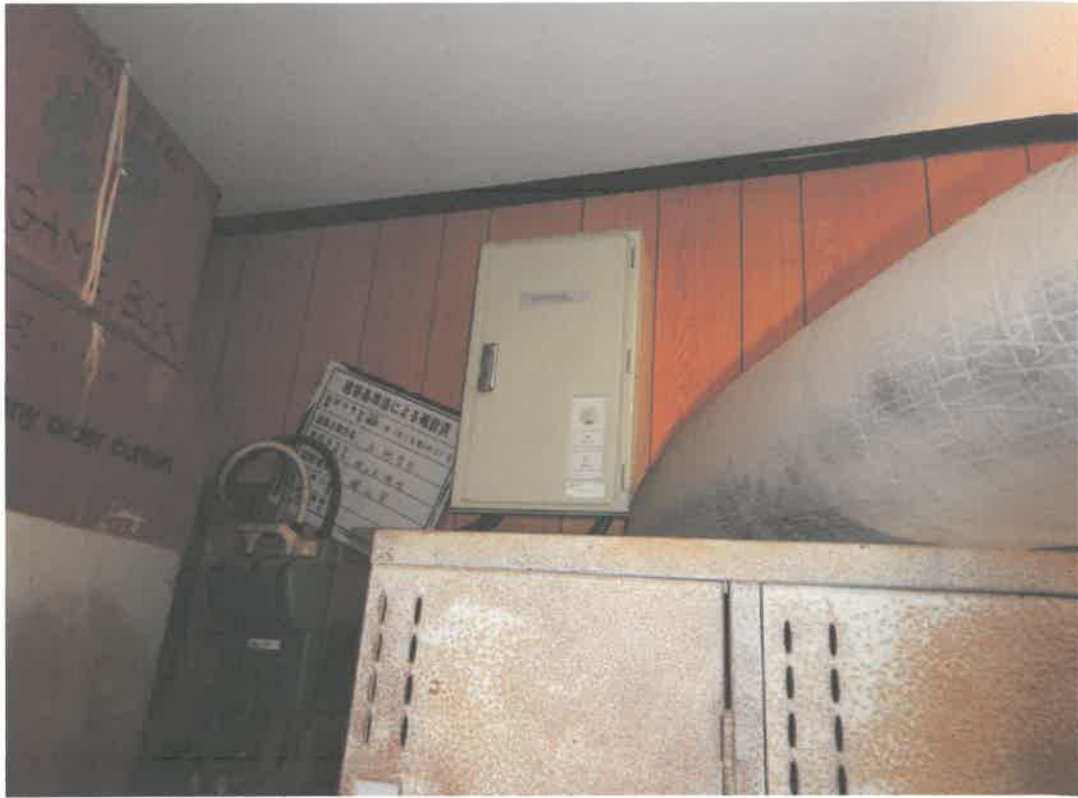
⑤

物件4建物



⑥

物件2建物
内



⑦

電子ブレーカー



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯

物件2
附属建物内



⑪

物件4建物
内



⑫

雨漏り跡



19



20



21



22



23



24



25



26



②⑦



②⑧



29

天井のシミ
壁の亀裂



30

31



32

壁の浮き



令和 7年（ケ）第 28号
令和 7年 6月16日 受 命
令和 7年 7月22日 現地調査
令和 7年 7月28日 評 価
令和 7年 8月 1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

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,480,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,530,000円
物件2（建物）	金 900,000円
物件3（土地）	金 2,180,000円
物件4（建物）	金 1,870,000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1の土地価格は物件2の建物（附属建物を含む）のための、物件3の土地価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2・4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
1	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
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 1階 206.69㎡ 2階 67.7㎡ 延床面積 274.39㎡	1階 206.69㎡ 2階 約71㎡ 延床面積 約277.69㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) ① 登記なし	便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階約8.00㎡
3	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
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	
特記事項			
敷地の範囲は前述の通りであるが、物件4建物の底の一部が物件1に越境している可能性を有し、進入路は物件2・4建物利用者も物件1を利用していることから、本件一体で売却することを相当と判断した。			

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, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「荒川沖」駅の北西方道路距離約2km	
付 近 の 状 況	国道背後において空き地も見られる中、店舗・事業所・一般住宅等が混在する地域。	
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 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% なし
画 地 条 件	物件1, 3 地積 : 988.06m ² 規模 : やや大きい 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 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	画地の南側約3.0m舗装市道 ※暗渠水路を介して接面する ※公図による幅員約4.6m (暗渠水路約1.6m 舗装部分約3.0m) (建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が代表を務める法人が物件2建物（未登記附属建物：便所を含む）を、土地所有者の親族が物件4建物を所有して敷地の用途に使用している。また、敷地内にボイラー機器、物置等が存した。 (物件1土地に対しては物件2建物の法定地上権は成立しないものとし、物件3土地に対しては物件4建物の法定地上権が成立するものとして評価するものとした。) 建物の配置等は後添の「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：あり (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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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前述の特記事項を参照下さい。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。
特 記 事 項	・建物の新築等に際しては、本件土地が暗渠水路介して公道に接面しているため、当該水路管理者の許可等を得る必要がある可能性がある事にご留意下さい。 ・土浦市下水道課での聴取によると、下水道の負担金はない地域で、公ます設置は宅内配管工事と同時ならば市の負担で出来る（先にますだけの場合は自己負担）との事であった。

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(登記記載) 昭和39年 2月15日 新築 経過年数 61年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 昭和44年 7月25日 増築1 経過年数 56年 経済的残存耐用年数 満了 構成割合は不明 建築年月日(登記記載) 昭和53年11月 1日 増築2 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成元年12月20日 増築3 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外 壁 カラー鉄板サイディング張・小口タイル貼等 内 壁 新京壁・プリント合板張 等 天 井 石膏ボード貼・プリント合板貼 等 床 土間コンクリート敷・合板フローリング 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項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 作業所 事務所 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者がかつて作業所等として利用していた。
特 記 事 項	二階の一部に登記床面積と異なる部分が存し、未明に増築がなされたものと推定される。

(附属建物①)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(関係者の陳述) 平成元年月日不詳新築 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 波型亜鉛鉄板葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 角タイル貼 等 天 井 ボード張 等 床 角タイル貼 等 設 備 電気・水道 ※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項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 便所 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物利用者がかつては便所として利用していたものと推定される。
特 記 事 項	特になし

(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(登記記載) 昭和51年 3月28日 新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成元年11月日 不詳増築1 経過年数 36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺・カラーベスト葺 等 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕、小口タイル貼 等 内 壁 プリント合板張 等 天 井 石膏ボード貼・化粧合板敷目貼 等 床 パーケット合板張・畳敷 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項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者等がかつては居宅として利用していた。
特 記 事 項	雨漏り跡と推定される個所が存した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (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
1	26,500	0.85	639.35	0.90	12,960,000
3	26,500	0.85	348.71	0.90	7,070,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 土浦 (県) -2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 26,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：物件1・3 規模▲15

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・3 0.90

② 物件2, 4 (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	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	277.69	0.007	290,000

ア 再調達原価 : 150,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 277.69㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分) 経過年数61年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年,

(増築部分1) 経過年数56年, 経済的全耐用年数年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合%

(増築部分2) 経過年数47年, 経済的全耐用年数年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合%

(増築部分3) 経過年数36年, 経済的全耐用年数年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率1%, 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1% + (1-1%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25年) + (増築部分1経済的残存耐用年数0年 / 増築部分1経済的全耐用年数年 × 構成割合%)]

$$+ (増築部分2経済的残存耐用年数0年 / 増築部分2経済的全耐用年数年 \times 構成割合\%) + (増築部分3経済的残存耐用年数0年 / 増築部分3経済的全耐用年数年 \times 構成割合\%)] \times (1 - 観察減価30\%) \div 0.007$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
①	200,000	8.00	0.007	10,000

オ 再調達原価 : 200,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 8.00㎡

キ 現 価 率

経過年数36年, 経済的全耐用年数0年, 経済的残存耐用年数0年,
 観察減価及び中古建物の市場性減価30%, 残価率1%, 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1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数0年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.007

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
2	290,000	10,000	300,000

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
4	225,000	140.56	0.005	160,000

ア 再調達原価 : 225,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 140.56㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数49年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合92%
 (増築部分1)経過年数36年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数0年, 構成割合8%
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%, 残価率1%, 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1% + (1 - 1%) × {(新築時部分経済的残存耐用年数0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25年 × 構成割合92%) + (増築部分1経済的残存耐用年数0年 / 増築部分1経済的全耐用年数2

$$5\text{年} \times \text{構成割合} 8\% \}}] \times (1 - \text{觀察減価} 50\%) = 0.005$$

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、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=ウ
1	12,960,000	0.10 ※下記参照	1,300,000
3	7,070,000	0.45 法定地上権	3,180,000

※場所的利益価値相当額

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②サエ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	12,960,000	-1,300,000		0.80	0.70	6,530,000
2	300,000	+1,300,000		0.80	0.70	900,000
3	7,070,000	-3,180,000		0.80	0.70	2,180,000
4	160,000	+3,180,000		0.80	0.70	1,870,000
一括価格(合計)						11,480,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項の記載内容・建物の現状・種類等による市場性等

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)-2

所 在：土浦市中村南5丁目1977番72

「中村南5-25-5」

地 目：宅 地

価 格：26,800円／㎡

位 置：JR常磐線「荒川沖」駅の北西方道路距離約2,000m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：155㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南側4.0m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 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 在 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番2
地 目 宅地
地 積 639.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地2
家屋 番号 1952番2
種 類 作業所 事務所 車庫
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 206.69平方メートル
2階 67.70平方メートル

所有者 有限会社佐々木縫製工業

3 所 在 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番6
地 目 宅地
地 積 348.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地6
家屋 番号 1952番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	99.64平方メートル
	2階	40.92平方メートル

所有者 B

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



(C)2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BI第290号)

1:1500

複製複写断無禁
せつた税務・不動産鑑定事務所
Z1503658-20250703165332

1942-3+19 5+1944-1+1 -8+1944-29 45-4+1945- 945-11+194 1)
3-1+1943- 944-2+1944 +1945-1+19 8+1945-9+1 5-14+1946- つづく (座標値種別：測量成果)



地区外

縮尺 1 / 500



登記年月日：平成4年3月12日

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7月10日 水戸地方方法務局土浦支局

登記官

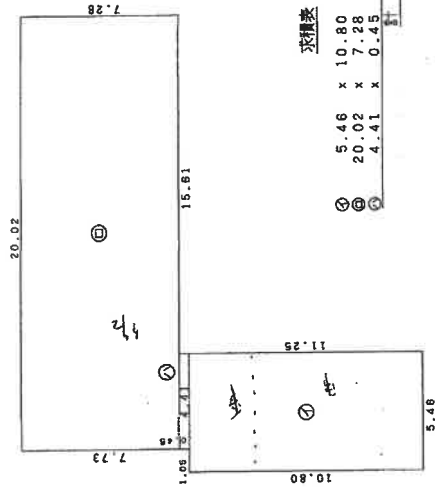
整理番号 041449
各階平面図

建物図面図
各階平面図

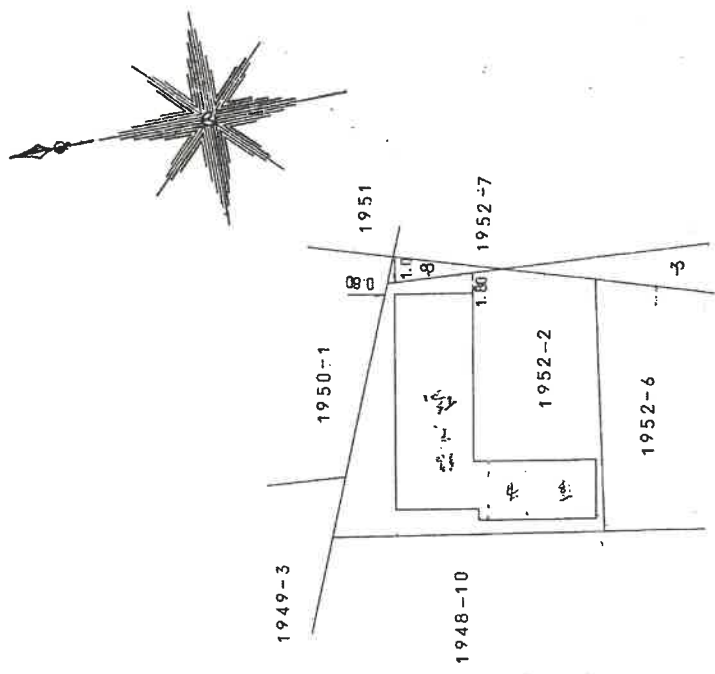
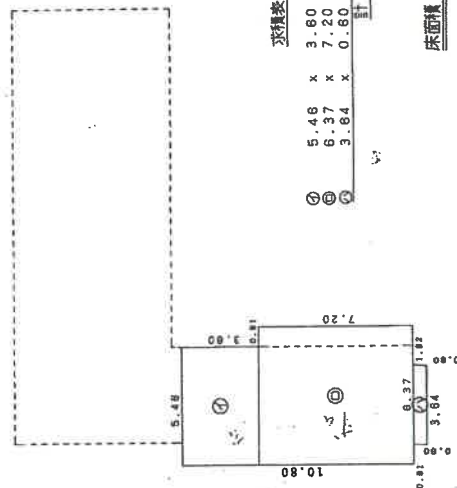
家屋番号 1952番2

建物の所在 茨城県土浦市西根南一丁目1952番地2

1階



2階



平成4

建物図面図
各階平面図 No. 1
(A3版をA4版に縮小)

物件番号2 作業所 事務所 車庫

作製者

年3月5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/5

(茨城土地家屋調査士会利用)

H4.3.12

登記年月日：平成29年9月5日

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7月10日 水戸地方裁判所土浦支部

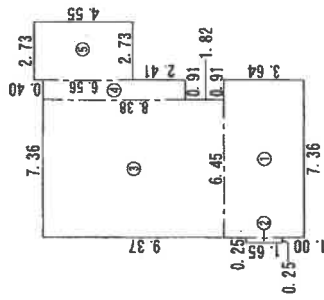
登記官

請求番号：12-4

各階平面図 建物図面

家屋番号	1952番6
建物の所在	土浦市西根南一丁目1952番地6

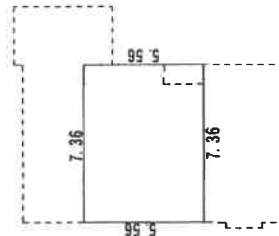
1階



求積表

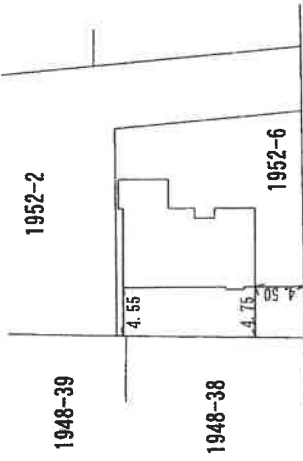
①	7.36 × 3.64	=	26.7904
②	0.25 × 1.65	=	0.4125
③	6.45 × 8.38	=	54.0510
④	0.91 × 6.56	=	5.9696
⑤	2.73 × 4.55	=	12.4215
合計			99.6450
床面積			99.64 m ²

2階



求積表

7.36 × 5.56	=	40.9216
合計		40.9216
床面積		40.92 m ²



作成者

(平成29年8月28日作成)

縮尺

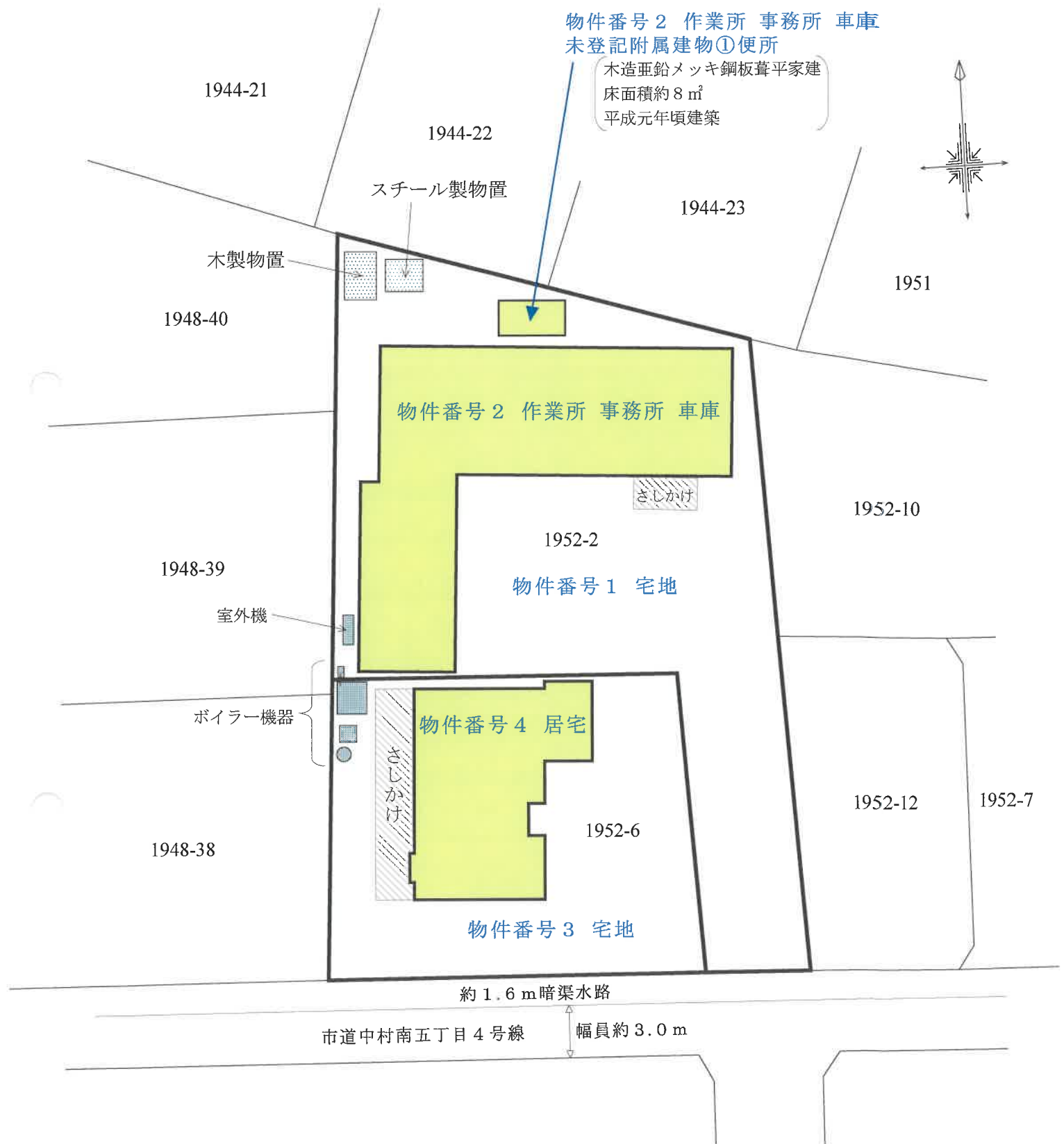
250

申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

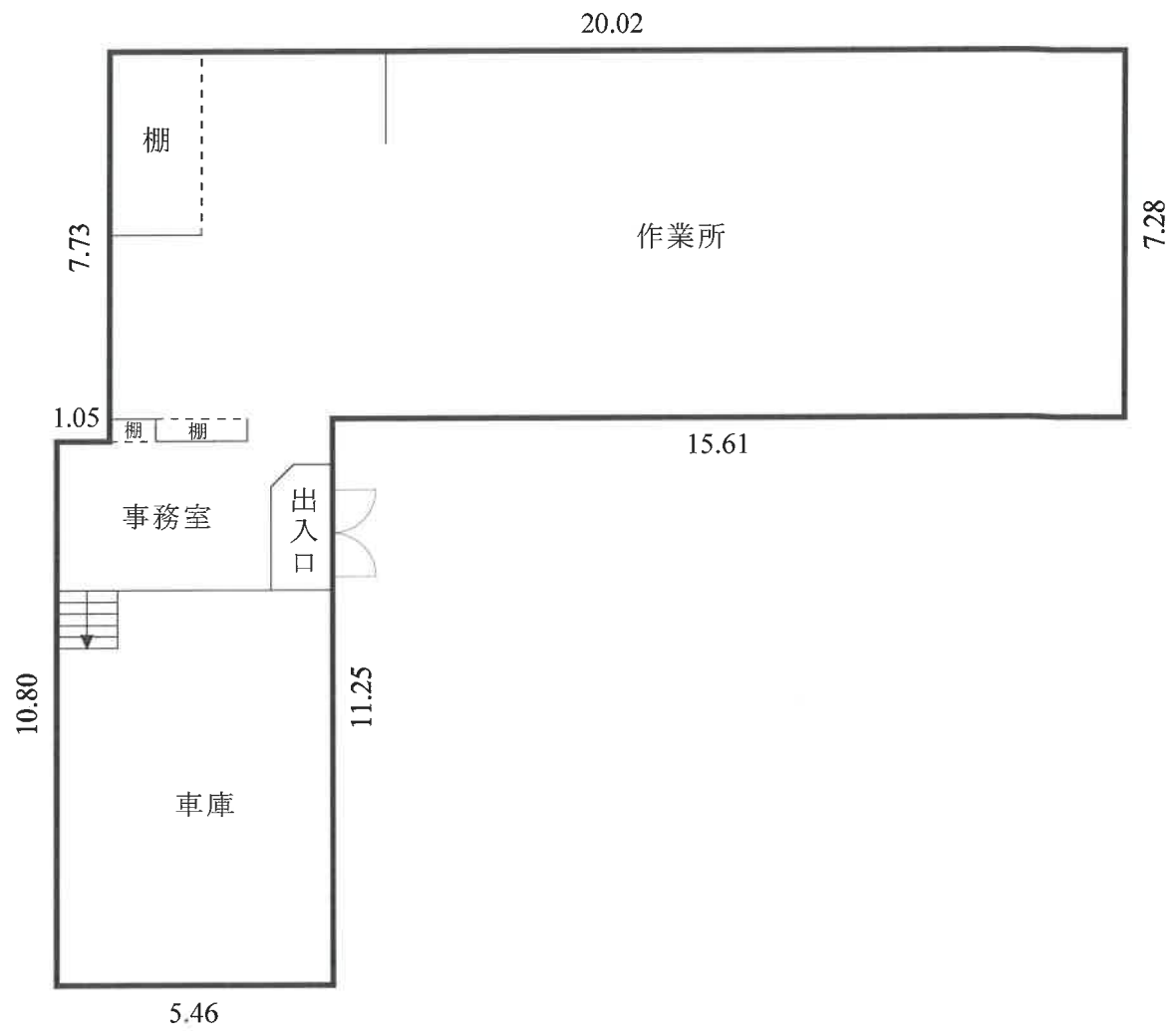


縮尺 1 / 300

間取図 No. 1

物件番号 2

作業所 事務所 車庫

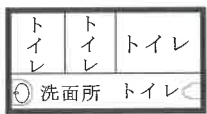
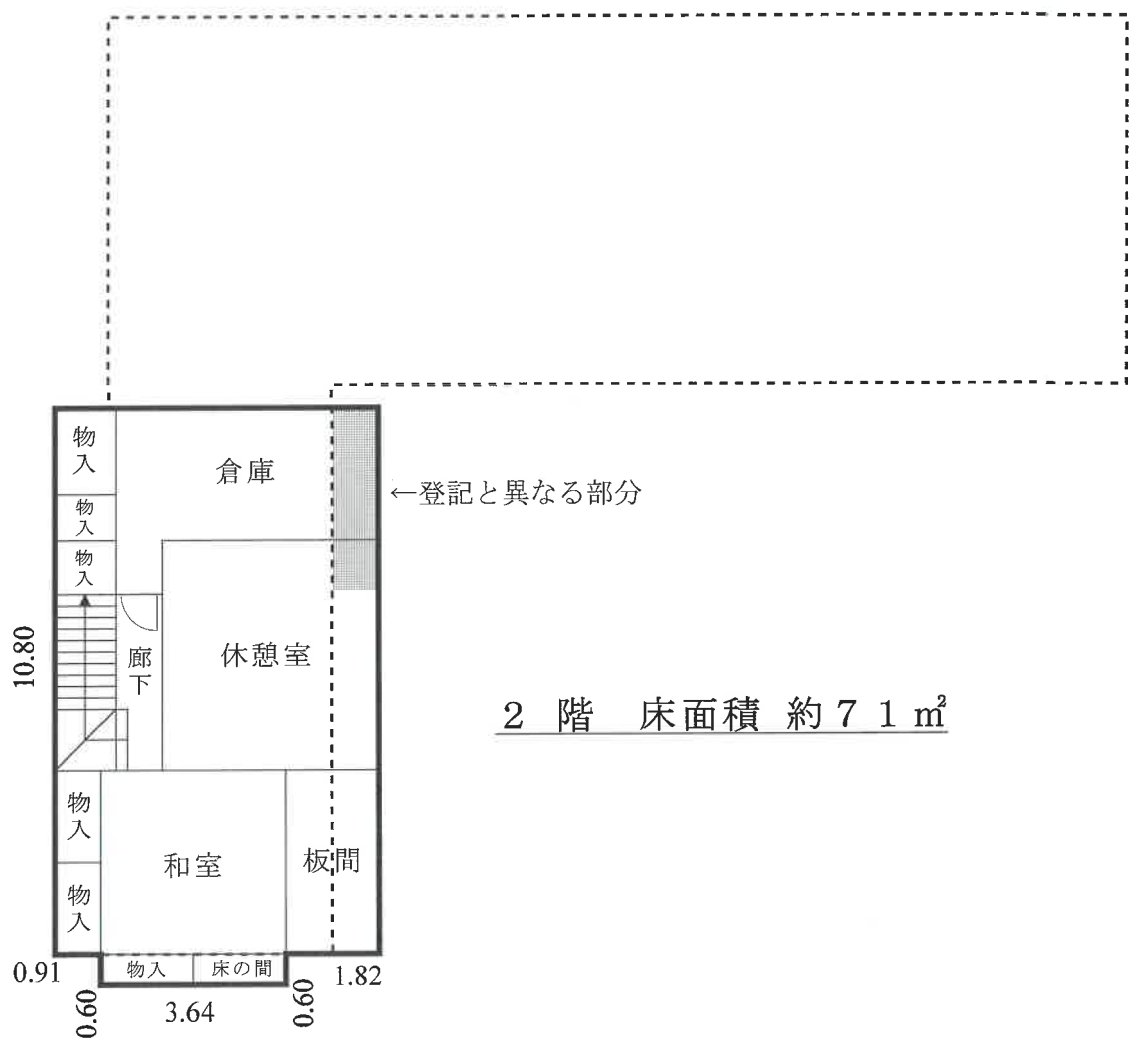


1 階 床面積 206.69 m²

縮尺 1 / 150

間取図 No. 2

物件番号 2
作業所 事務所 車庫



未登記附属建物①便所
床面積 約 8 m²

縮尺 1 / 150

物件番号 4 居宅



— 23 —

求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

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 9 日

評価人

説 田 賢 哉

物 件 目 録

1 所 在 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番2
地 目 宅地
地 積 639.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地2
家屋 番号 1952番2
種 類 作業所 事務所 車庫
構 造 軽量鉄骨・鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 206.69平方メートル
2階 67.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 206.69平方メートル
2階 約71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約8平方メートル

所有者 有限会社佐々木縫製工業

3 所 在 土浦市西根南一丁目
地 番 1952番6
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 348.71平方メートル

所有者 A

4 所 在 土浦市西根南一丁目1952番地6

家屋 番号 1952番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.64平方メートル
2階 40.92平方メートル

所有者 B

(別紙)

[illegible]