

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15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 6年 5月10日から 令和 6年 5月17日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日から 令和 6年 5月28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 6年 4月15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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	63,990,000 51,192,000	一括	12,798,000	2,976,554	637,831
1	680,000				
2	5,160,000				
3	600,000				
4	57,550,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 5 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 2 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 9 番 2 |
| | 種 類 | ホテル 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 9 . 9 5 平方メートル
2階 4 0 9 . 3 1 平方メートル
3階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
4階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
5階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
6階 3 5 8 . 8 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月29日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 半 村 亮 治

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

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

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2159番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2159番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 995.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2190番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 2159番地2 |
| | 家屋 番号 | 2159番2 |
| | 種 類 | ホテル 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.95平方メートル |
| | | 2階 409.31平方メートル |
| | | 3階 353.00平方メートル |
| | | 4階 353.00平方メートル |
| | | 5階 353.00平方メートル |
| | | 6階 358.84平方メートル |

令和5年(ケ)第59号
令和5年12月12日受理
令和6年2月9日提出
(評価人 河村直行)

現況調査報告書

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 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2159番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.29平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2159番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 995.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2190番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 2159番地2 |
| | 家屋 番号 | 2159番2 |
| | 種 類 | ホテル 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.95平方メートル |
| | | 2階 409.31平方メートル |
| | | 3階 353.00平方メートル |
| | | 4階 353.00平方メートル |
| | | 5階 353.00平方メートル |
| | | 6階 358.84平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	土浦市卸町一丁目13番付近
土地	物件1ないし3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件全) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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
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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地は公衆用道路として使用されている。 <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	1. 公図に図示されている西側道路(土地建物位置関係図における「法定外道路」)は、現況亡失状態となっている。 2. 東側水路(開渠部分)に通路橋が設置されているが、占有許可は得ていない模様である(評価人調べ)。
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input 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 type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を ホテル・事務所 として使用している。 <input 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	1. 窃盗被害に遭った模様であり、大多数の客室の水栓や配線(配線については客室のみならず配電盤スペースや天井部分も含む)、暖房器具などが乱雑に取り外され、持ち去られている。 2. 客室の一部に鳩が出入りして糞害等が生じている。 3. 食堂部分の天井などにカビの発生が認められる。 4. 配線を取り外す目的のためか天井のボードが損壊されている客室がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 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
(2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、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

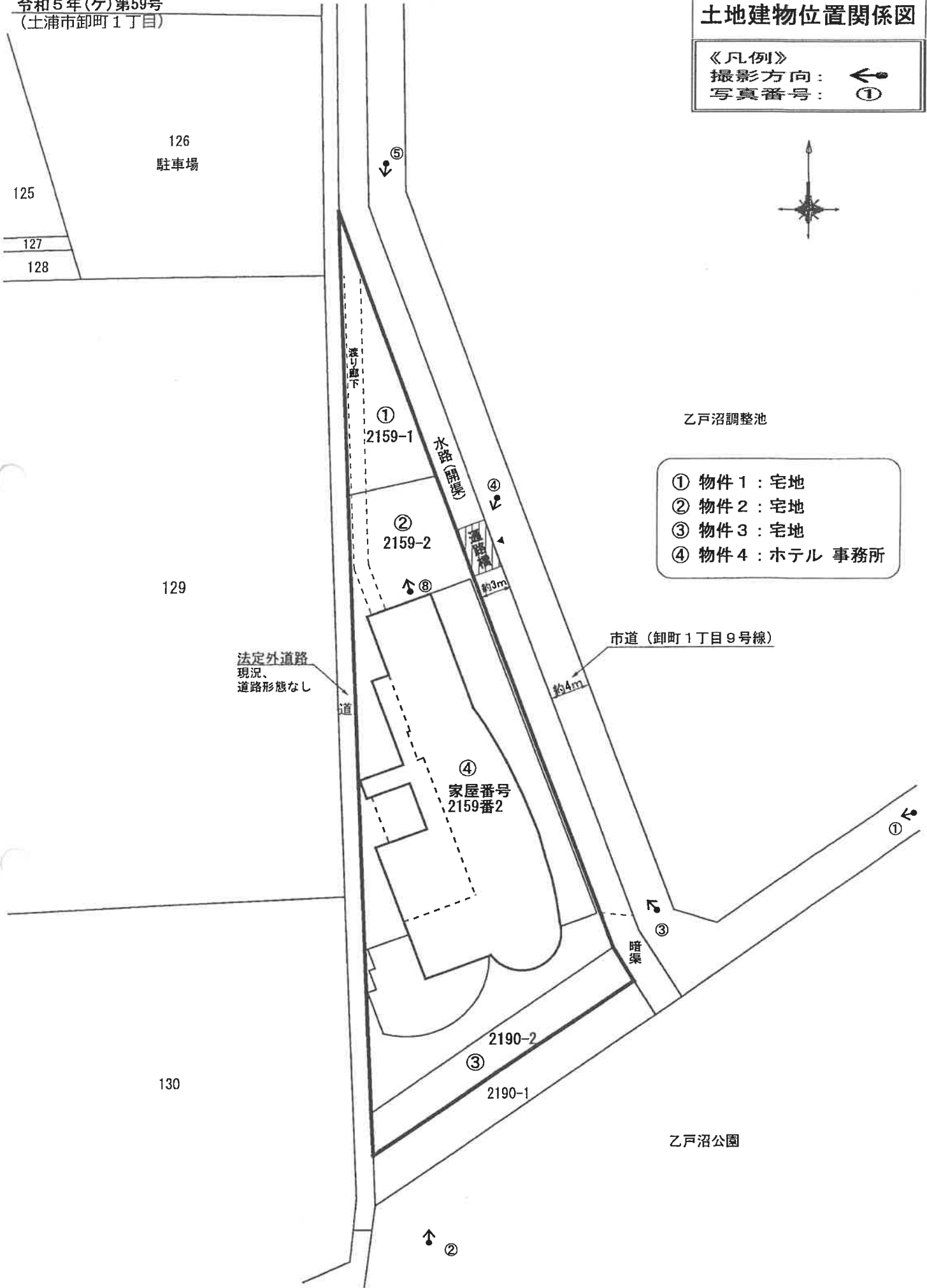
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月12日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和5年12月21日(木)	当 庁	所有者照会(所有者法人本店所在地宛照会書郵送。宛所不明)
令和6年1月9日(火) 9:45-12:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
令和6年1月9日(火)	当 庁	所有者照会(所有者法人代表者住所へ照会書郵送照会書郵送。応答なし)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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
(4枚目)

土地建物位置関係図

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①



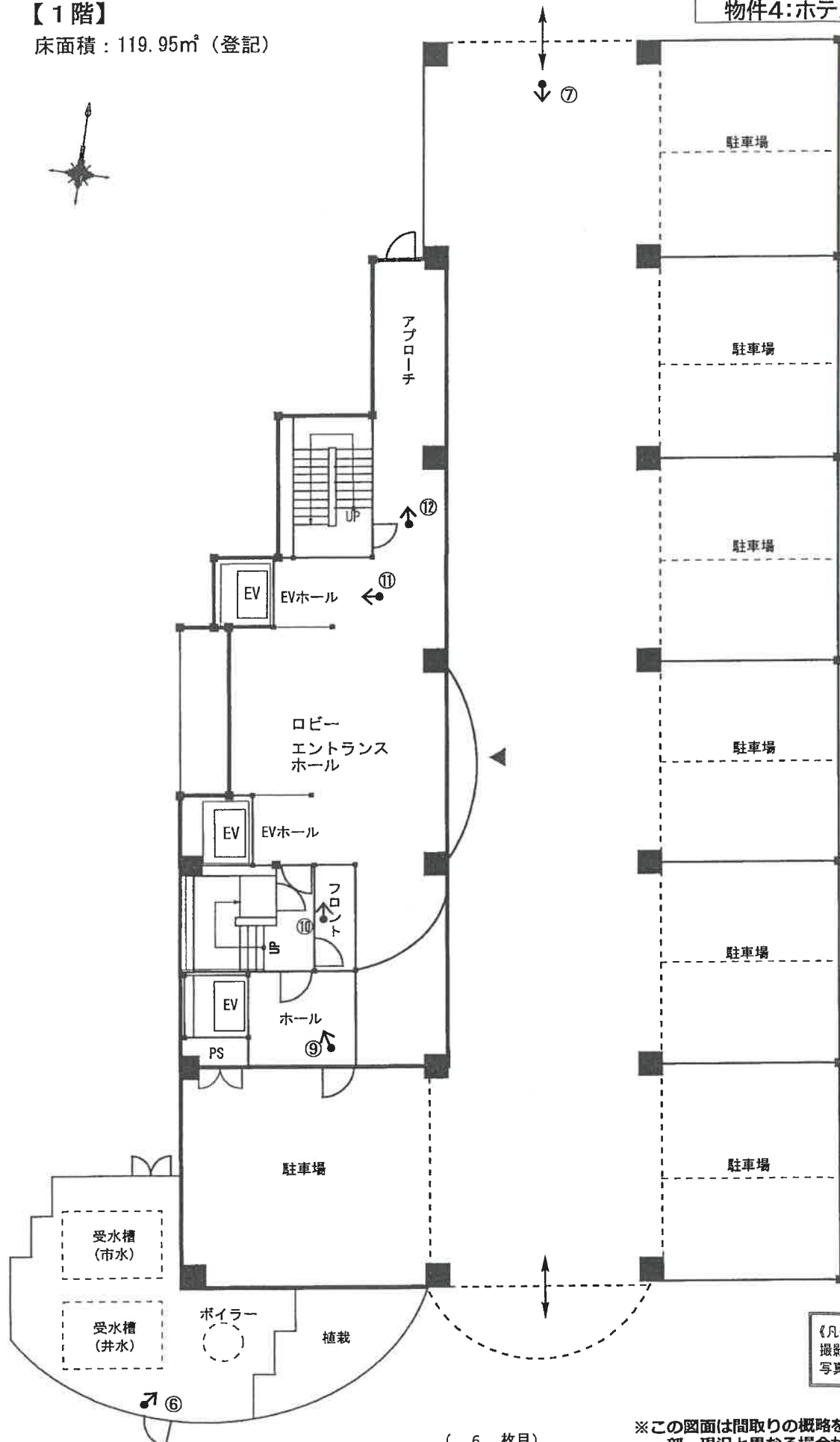
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【1階】

床面積：119.95㎡（登記）



《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

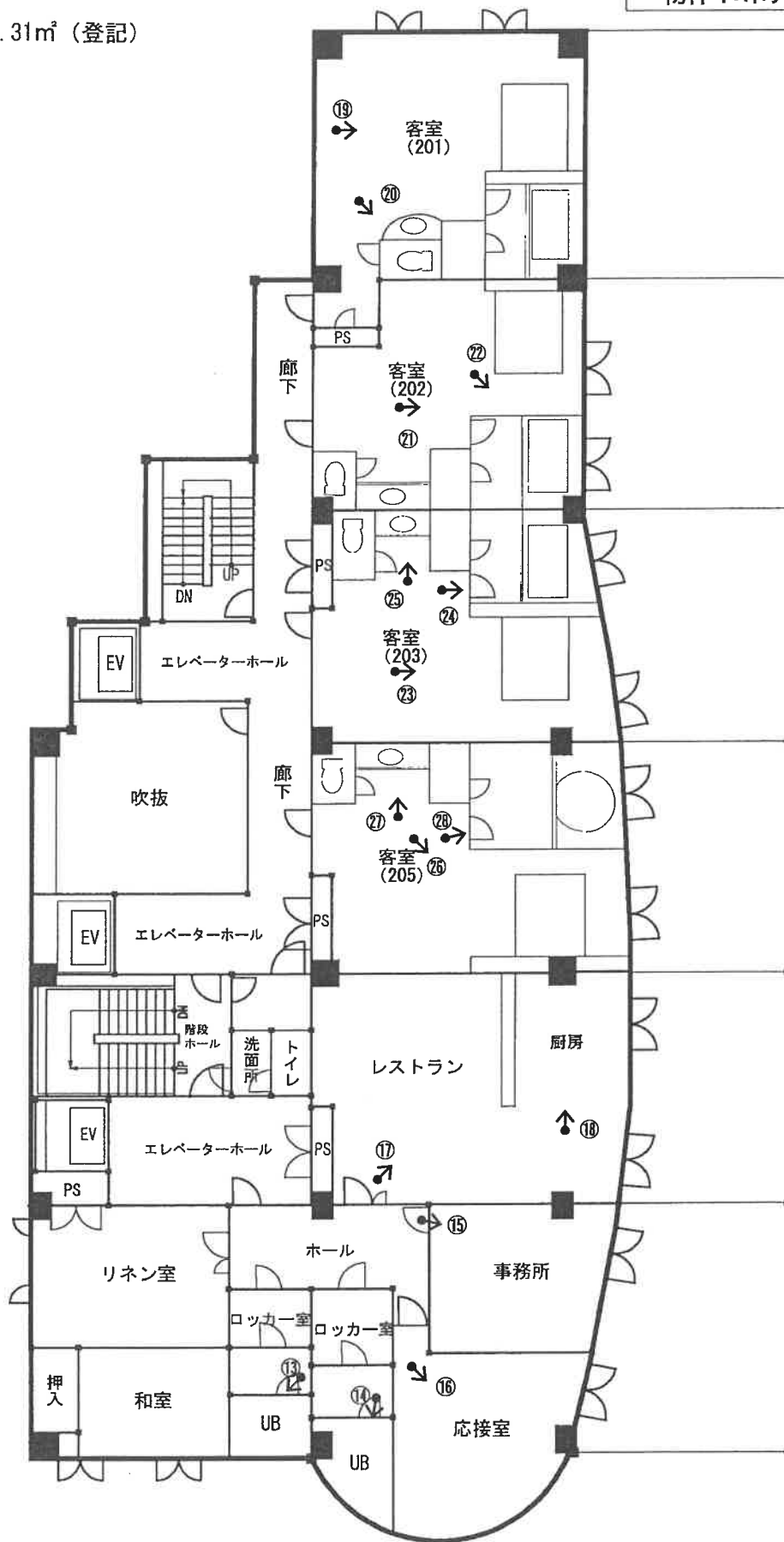
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【2階】

床面積：409.31㎡（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。

(7 枚目)

《凡例》

撮影方向： ←

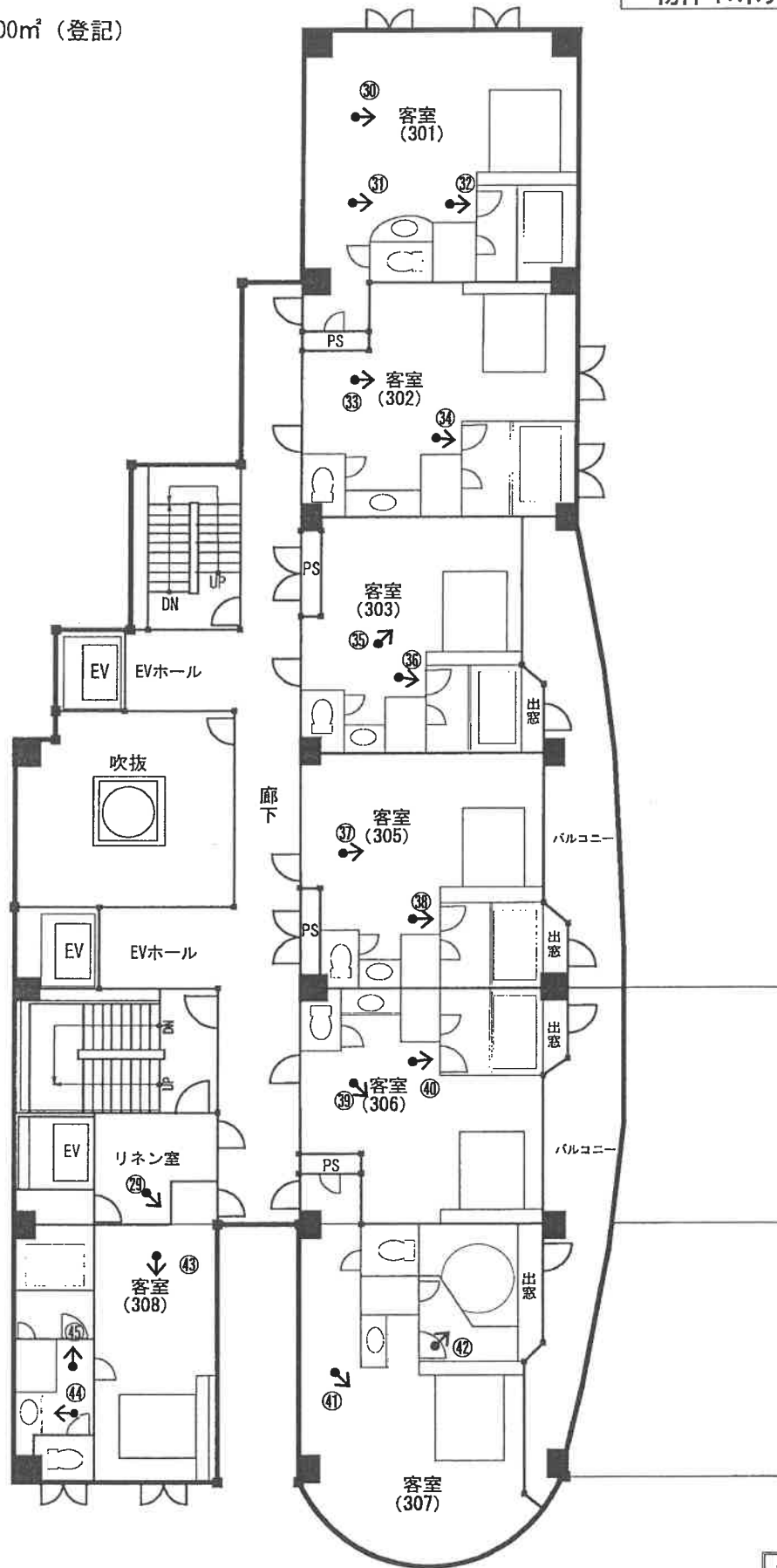
写真番号： ①

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【3階】

床面積：353.00㎡（登記）



《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

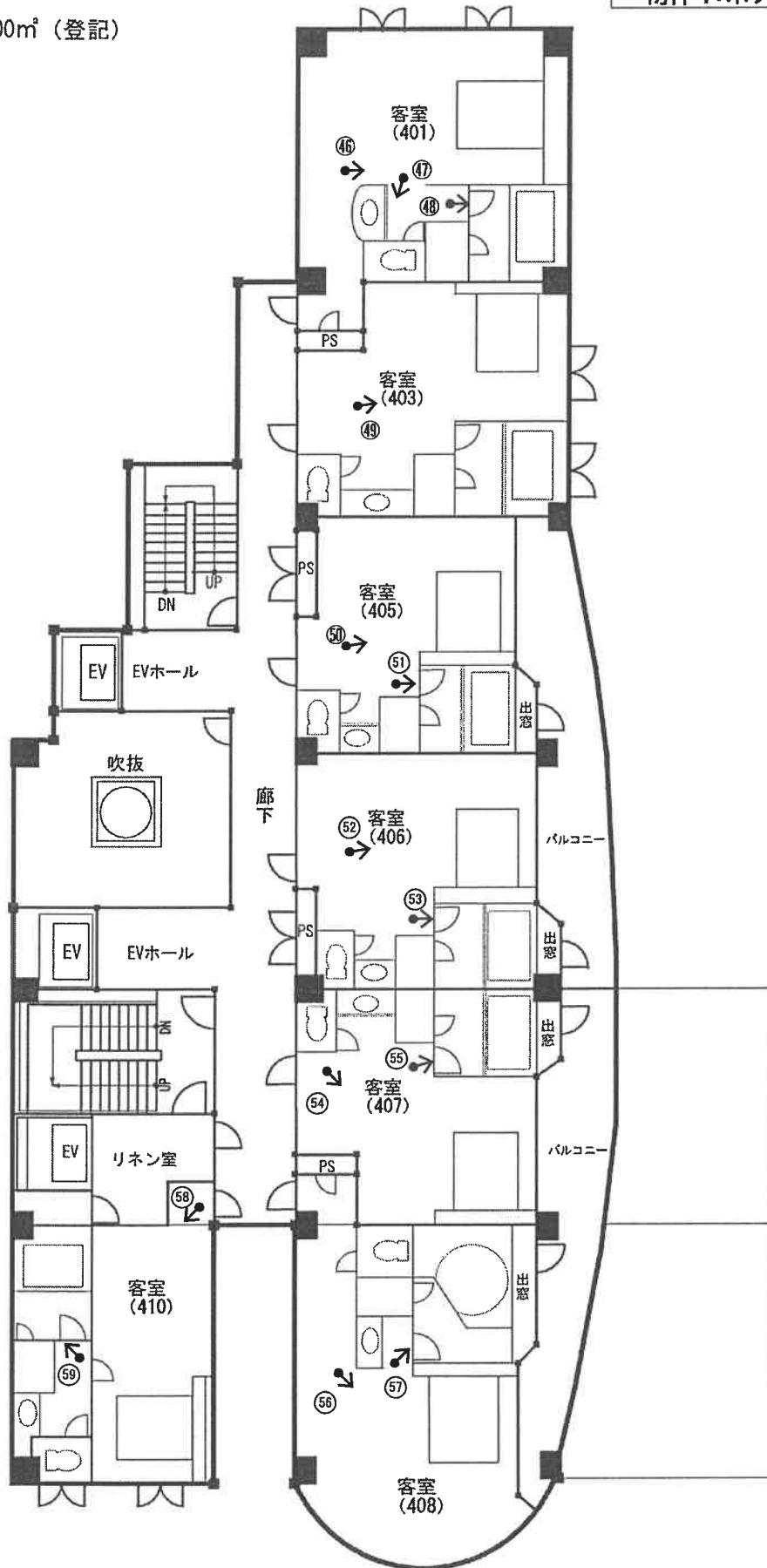
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【4階】

床面積：353.00㎡（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。

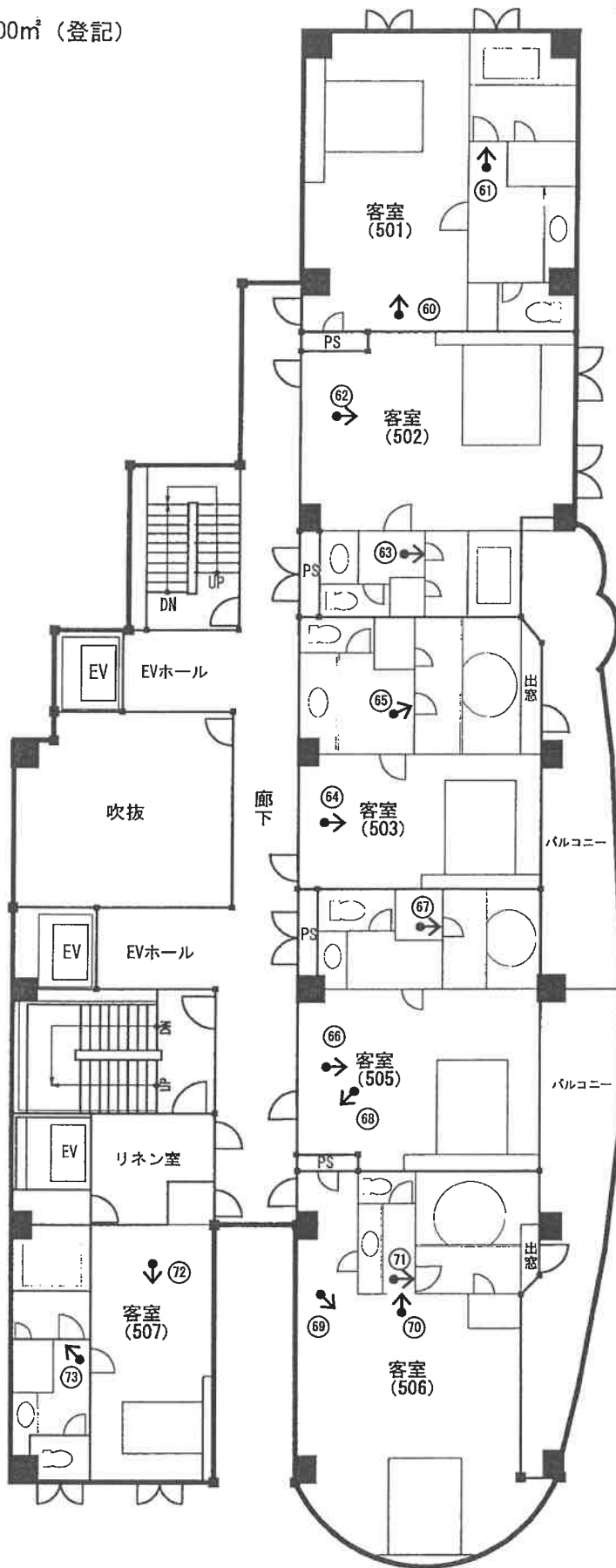
《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【5階】

床面積：353.00㎡（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。

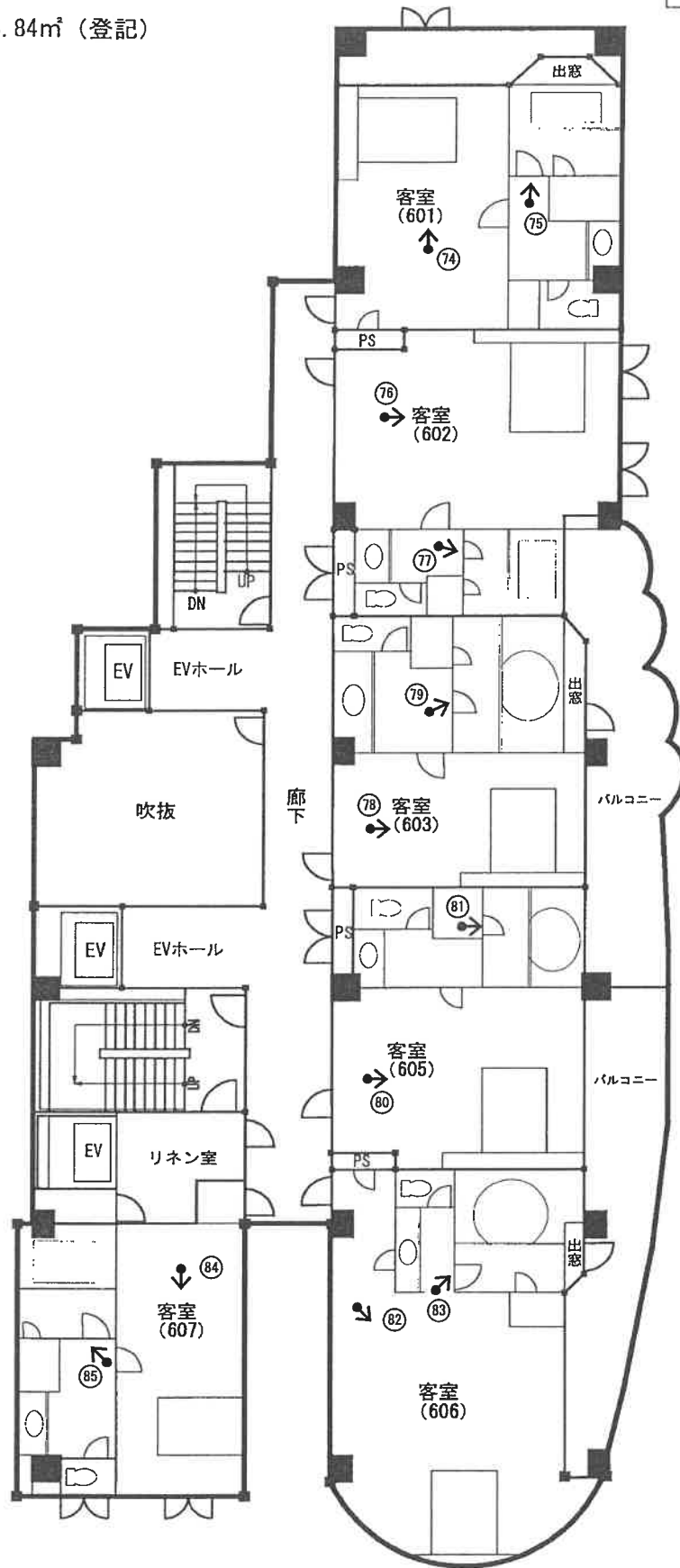
《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【6階】

床面積：358.84㎡（登記）



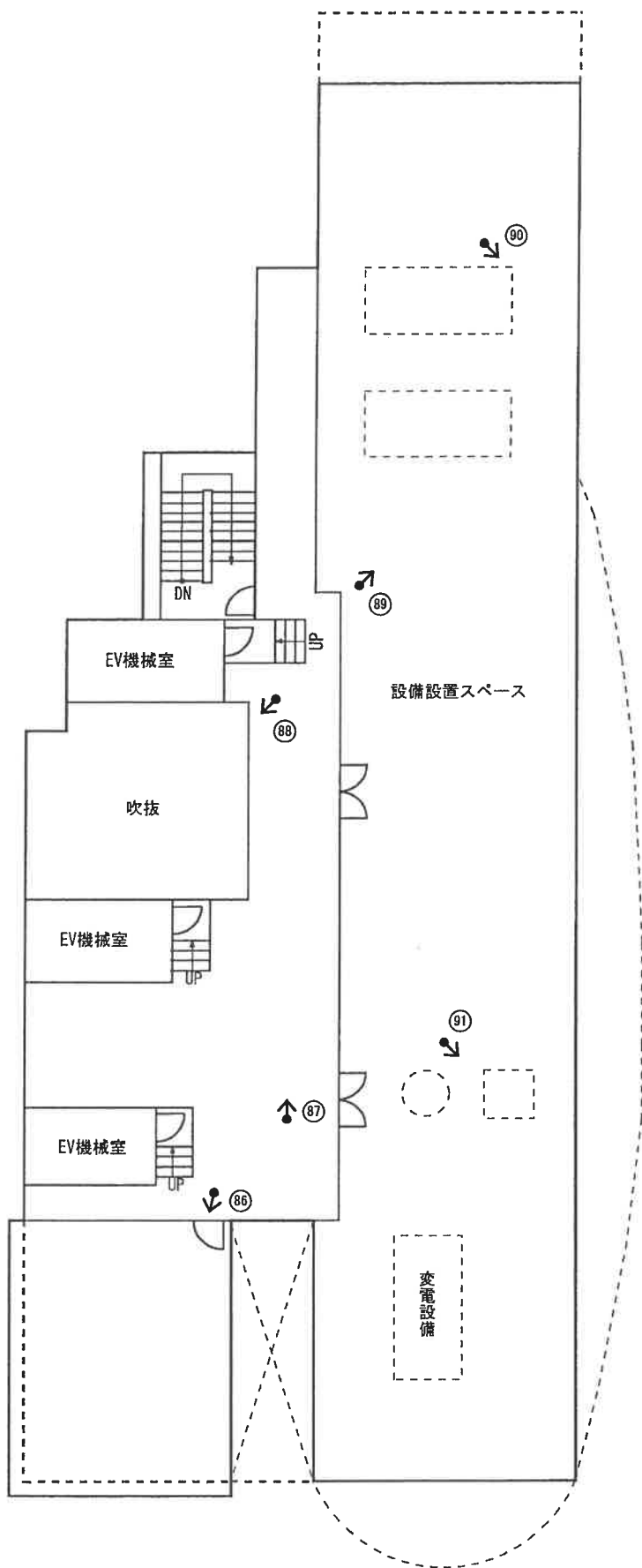
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

【屋上】

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所



※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



写真24



写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40





写真41



写真42

写真43



写真44



写真45



写真46



写真47



写真48



写真49



写真50



写真51



写真52



写真53



写真54



写真55



写真56



写真57



写真58



写真59



写真60



写真61



写真62



写真63



写真64



写真65



写真66



写真67



写真68



写真69



写真70



写真71



写真72



写真73



写真74



写真75



写真76



写真77



写真78



写真79



写真80



写真81



写真82



写真83



写真84



写真85



写真86



写真87



写真88



写真89



写真90



写真91



令和5年(ケ)第 59号

令和5年12月12日 受命

令和6年1月9日 現地調査

令和6年2月2日 評価

令和6年2月9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 63,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 680,000 円
物件2 (土地)	金 5,160,000 円
物件3 (土地)	金 600,000 円
物件4 (建物)	金 57,550,000 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乃至3（土地）の内訳価格は物件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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地番 地目 地積	次頁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	次頁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 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 5 . 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 6 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市卸町一丁目 2 1 5 9 番地 2 |
| | 家屋番号 | 2 1 5 9 番 2 |
| | 種 類 | ホテル 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 9 . 9 5 平方メートル
2 階 4 0 9 . 3 1 平方メートル
3 階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
4 階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
5 階 3 5 3 . 0 0 平方メートル
6 階 3 5 8 . 8 4 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1～3）

位置・交通	<p>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：北西方へ 約 3.6 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「土浦産業学院」停留所 南西方 約1.1km</p>	
付近の状況	<p>つくば市との行政界に近く、乙戸沼公園に隣接し、事業所、調整池等が見られる地域。今後、格別の変動要因はない。</p>	
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	<p>市街化区域 準工業地域 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約84m、奥行約10～25m、規模1,241.99㎡(登記地積)の不整形地。北東側で幅約3mの水路を介して幅員約4mの市道に接面し、水路の一部には幅約6mの通路橋が架設されており、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。</p>	
接面道路 の状況	道路の種別	水路を介して市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接面
	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	側道(西側幅員約1.8mの法定外道路)あり ※現況、道路の形態はなく、建築基準法上の道路ではない。
供給処理施設	<p>上水道：あり(特記事項①参照) ガス配管：なし 下水道：なし</p> <p>(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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件4建物(ホテル 事務所)の敷地として利用されている。</p>	

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 北東側で水路を介して接面する市道（卸町1丁目9号線）に上水道本管の敷設はなく、北側で接する法定外道路に敷設された本管（口径50mm）から本件土地に引き込まれている。 なお、上水道の引き込み状況の詳細は土浦市役所水道課に別途、確認を要する。</p> <p>② 本件土地の土壤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。現況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壤汚染調査を行わないと確定できない。</p> <p>③ 北東側で接面する水路（土浦市管理の都市下水路）の一部に市道（土浦市道 卸町1丁目9号線）からの出入りに必要な通行橋（コンクリート製、幅員約6m）が架設されているが、架設に際し公共物の使用許可は得ておらず、本物件の買受人は当該許可を新規に得る必要がある。 なお、公共物の使用許可申請手続きの詳細は別途、土浦市役所下水道課に確認を要する。</p>
----------------	--

2. 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 9年 1月29日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約18年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 屋 根：陸屋根、アスファルト防水 等 外 壁：磁器質タイル、吹付けタイル 等 内 壁：ビニールクロス貼、磁器質タイル 等 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード貼 等 床：タイルカーペット、ビニール床タイル、磁器質タイル 等 設 備：電気、昇降機、給水、排水、衛生、給湯、換気、空調、消火 等 その他：受水槽、渡り廊下(ともに外部)あり
床面積（現況）	1階 119.95㎡ 2階 409.31㎡ 3階 353.00㎡ 4階 353.00㎡ 5階 353.00㎡ 6階 358.84㎡ 延 1,947.10㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：地上6階建 現況用途：ホテル 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：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る（特記事項①参照）
建物の利用状況	本件所有者が同伴型レジャーホテル(客室：30室)兼事務所(2階南側)として占有している。占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。 ※内部には什器・備品等の動産、廃棄物等が大量に散乱している。
特記事項	① 本件建物は調査時点現在、ホテルとして営業しておらず、目視可能範囲内の調査の結果、経年による劣化(自然損耗)のほか、保守管理不良により内部の大部分の電気設備・電気製品の送電用銅線ケーブルが切断、盗難されており、ほかに客室の水栓等の金属製品や暖房器具等の電化製品も盗難されている模様であり、内壁や天井の一部には盗難に伴う損壊箇所も各所に見られ、食堂部分の天井などにはカビが発生しており、吹抜け部分と一部の客室には外部から鳥(鳩)が侵入している状態にある。 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、主要な附帯設備(給水、給湯、空調、昇降機、消火設備等)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が、現況の状態から主要な附帯設備については大規模な修繕、取り替え等を要するものと思料される。

<p>特 記 事 項</p>	<p>② 本件建物は鉄筋コンクリート造の建築物であり、耐火被覆材としての吹付けアスベスト(石綿)の使用はないと思われるが、その建築時期から吸音・断熱・保温材等としてアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 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。</p> <p>③ 建築確認：平成7年12月27日付、土建特 第328号 主要用途：ホテル、新築</p> <p>④ 風営適正化法による営業許可・届出の有無等の詳細は所管の官庁に確認を要する。</p>
----------------	--

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1～3）

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
1	18,200	0.720	130.29	0.950	1,620,000
2	18,200	0.720	995.70	0.950	12,400,000
3	18,200	0.720	116.00	0.950	1,440,000

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 5-8】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/168.0 = 18,200 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.200	1.000	1.400	1.000	1.000	1.680

イ 個別格差：0.720（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.720

・水路を介して道路に接面 -10.0%（0.900）

・形状（不整形地） -20.0%（0.800）

画地条件計：0.900 × 0.800 = 0.720（個別格差率）

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価：現況の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
4	275,000	1,947.10	0.2150	115,120,000

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：登記面積を採用。

ウ 現価率

経過年数：27年、経済的残存耐用年数：18年、残価率：5.0%とした定額法による現価率（0.4300）と観察減価率による補正（建物内部等の対象建物の現況状態、保守管理の状態、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。

$$\cdot \text{現価率} : 0.4300 \times (1-0.50) = \underline{0.2150}$$

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	1,620,000	0.15	場所的利益	240,000
2	12,400,000	0.15	場所的利益	1,860,000
3	1,440,000	0.15	場所的利益	220,000

イ 土地利用権等割合

物件4（建物）の土地利用権等を場所的利益（法定地上権不成立）と判定し、その割合を15%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	1,620,000	－ 240,000	－	0.70	0.70	680,000
2	12,400,000	－ 1,860,000	－	0.70	0.70	5,160,000
3	1,440,000	－ 220,000	－	0.70	0.70	600,000
4	115,120,000	＋ 2,320,000	1.00	0.70	0.70	57,550,000
一 括 価 格 (合 計)						63,990,000

ウ 占有減価修正：(物件4・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正(物件1～4・土地建物一体)

① 需要者が限定される特殊な用途の物件であり、現況、建物内部の電気設備・機器部分の銅線ケーブル等が盗難されており、電気設備の大規模な修繕等を要する状態にある。

② 詳細は不明であるが、土地については現況の土地利用状況等から土壤汚染リスクが内在し、建物についてはアスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。

以上の状況及び要因等により、市場性が減退し、一般的に市場滞留期間が長期にわたることが予想されることから、土地建物一体として相応の市場性修正を行った。

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。

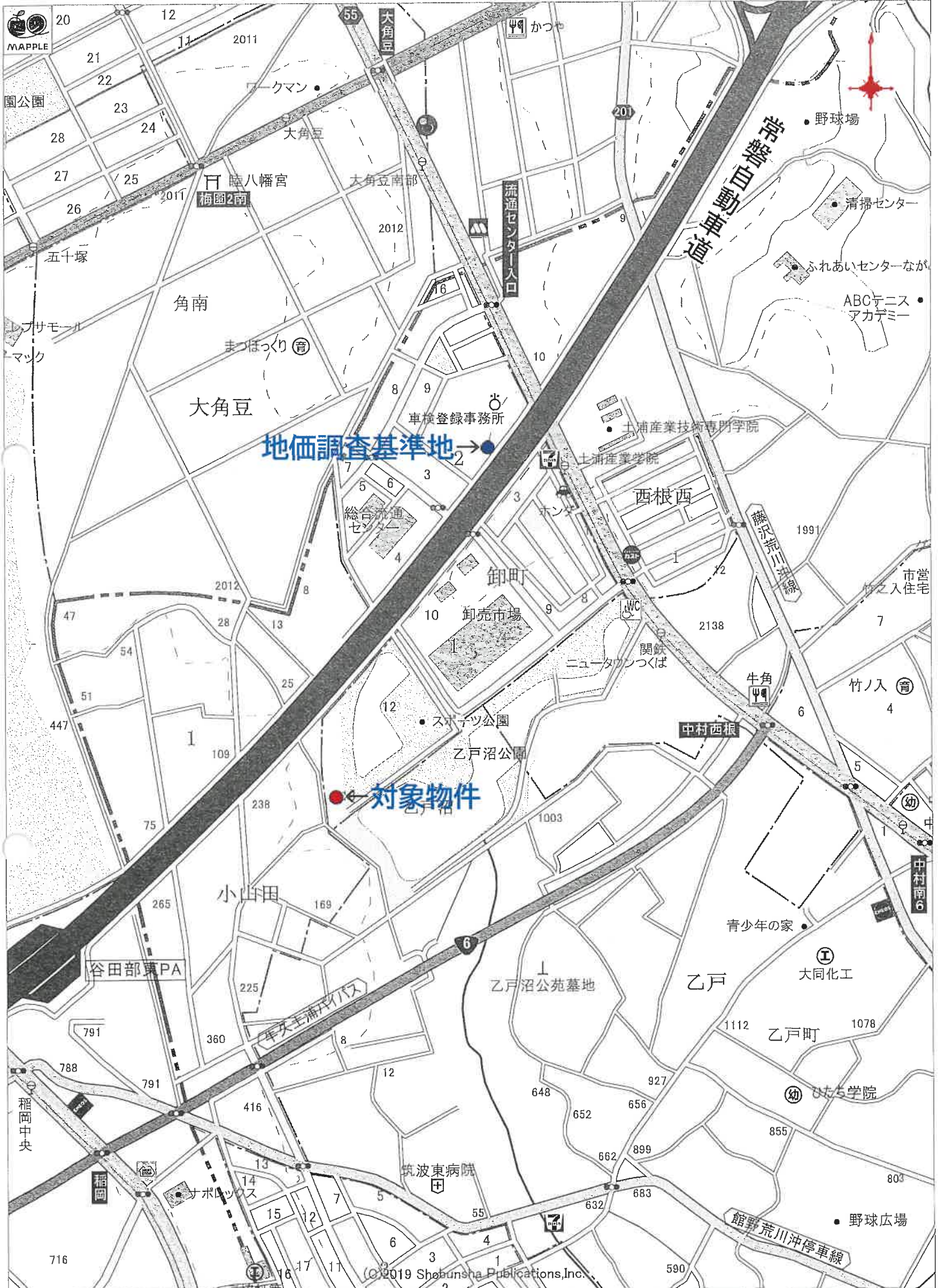
第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：土浦5－8
所 在：土浦市御町2丁目番外50番436
価 格：30,500円/㎡
位 置：JR常磐線「荒川沖」駅 3km
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：2,054㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側 12.5m 市道
用途指定等：準工業地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：事務所、倉庫の多い流通業務団地

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

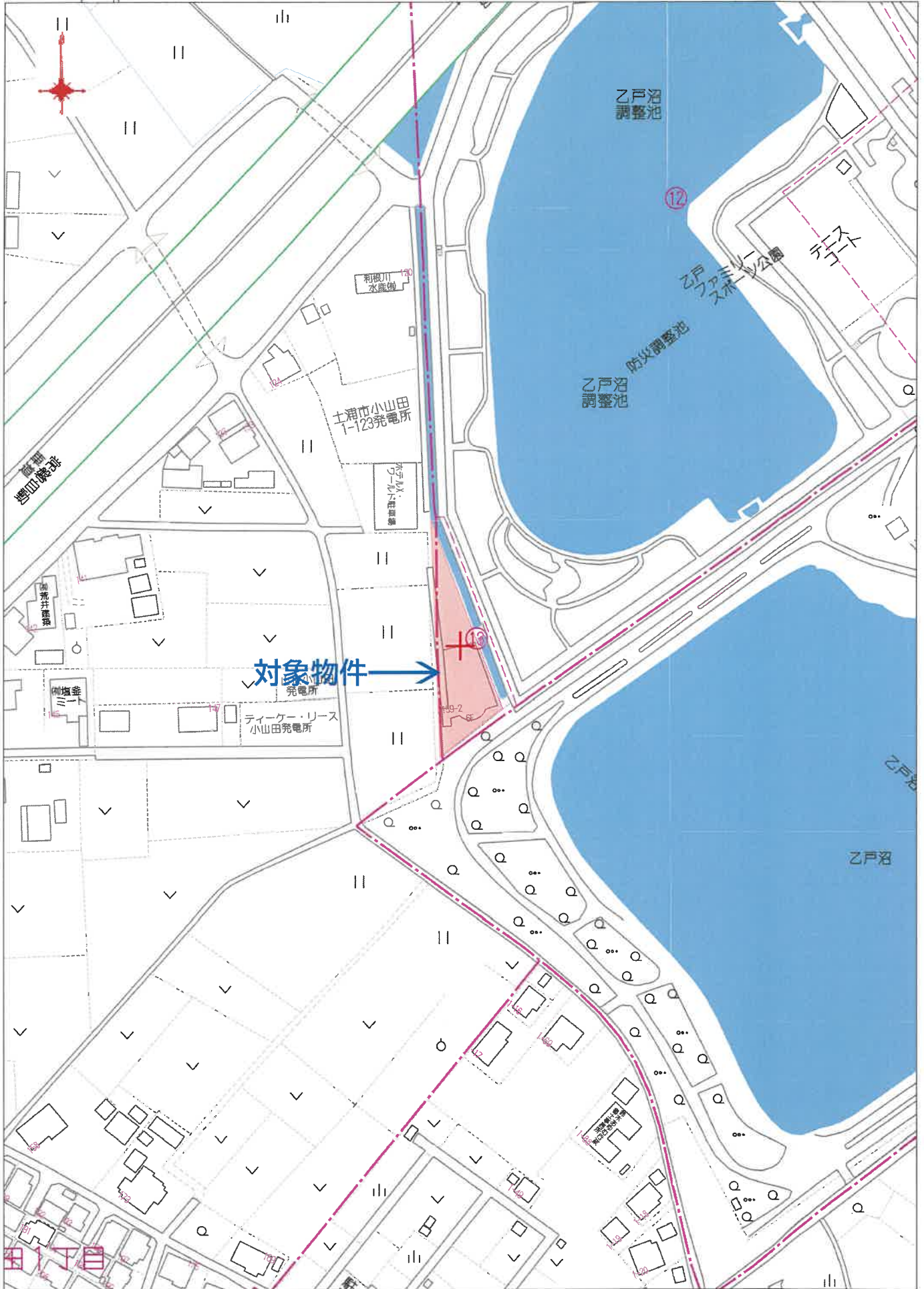
以 上



1 : 10,000 相当
 (株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約 100メートル
 印刷中心は 東経 140度 8分51秒 北緯 36度 2分40秒

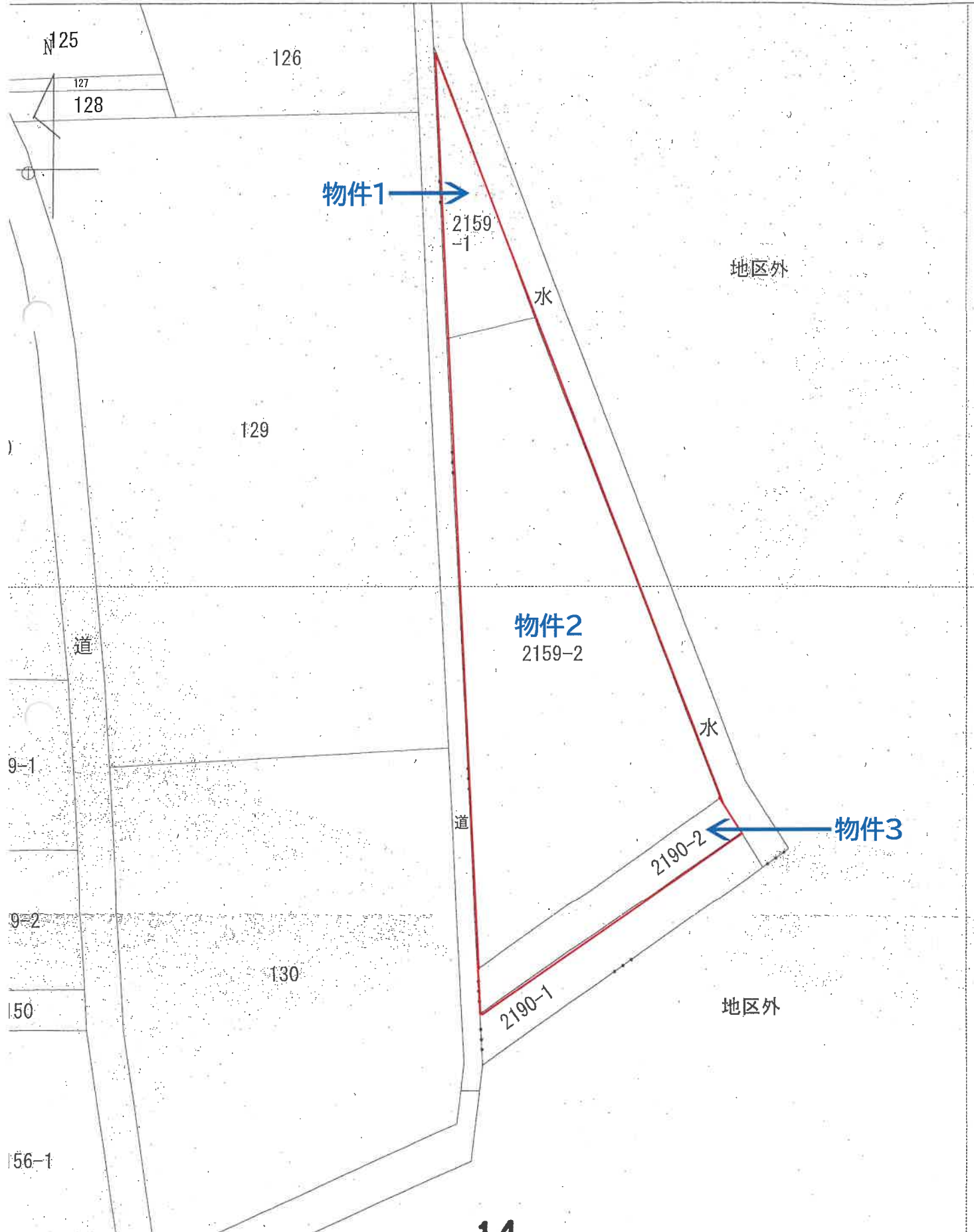


(縮尺 1:2,000)

公図写

(縮尺 1:500)

(座標値種別 :



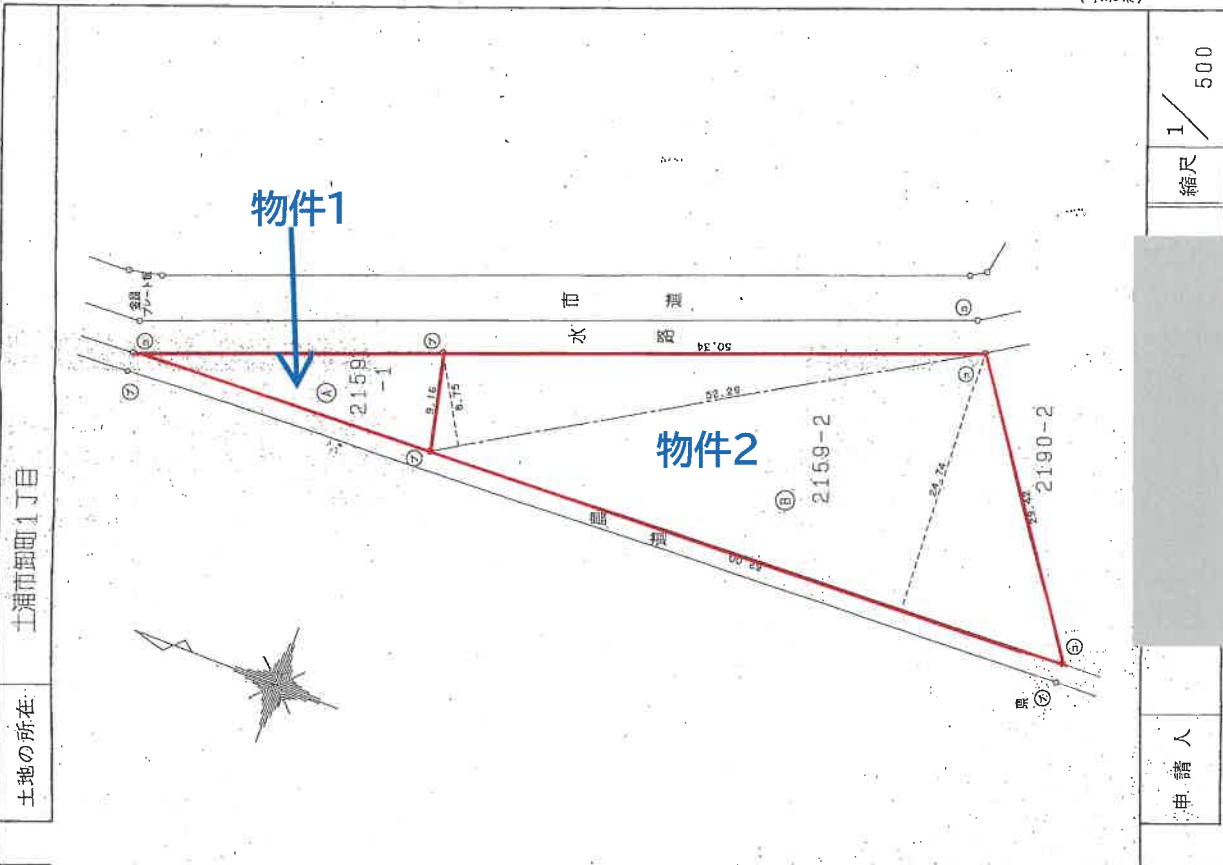
(長源納)

縮尺 1/500

地積測量図

簿 2159 後

地番 2159-2, -1
土地の所在 土浦市御町1丁目



申請人

(平成7年7月20日作製)

1995.7.24

製作者

(日調理9)

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積	面積
㉑ 2159-2	52.29	8.75	457.5375	
	62.00	24.74	1533.8800	
		積	1991.4175	
		面積	995.70875	
		地積	995	m ²

残地番	公積	積	面積
㉒ 2159-1	1126	995.70875	130.29125
		地積	130

整理番号 014808

登記年月日：平成7年7月24日

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年4月10日

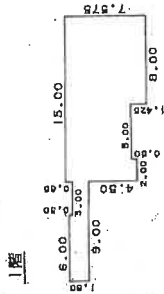
整理番号 0088996

各階平面図

家屋番号 2159-2

建物の所在 土浦市卸町一丁目2-159番地2

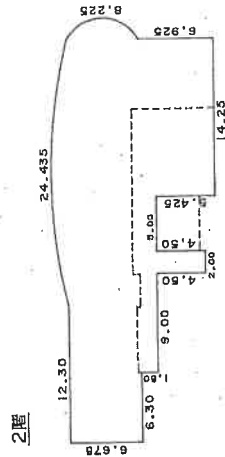
建物各階平面図



求積率

6.00 x 1.80	=	10.8000
3.00 x 1.50	=	4.5000
2.00 x 6.65	=	13.3000
5.00 x 6.15	=	30.7500
8.00 x 7.575	=	60.6000
計		119.9500

床面積 119.95 ㎡



求積率

$3 \times 50.00 \times \sin(28^\circ/360^\circ)$	=	24.02579
$50.00 \times \sin(28^\circ/360^\circ)$	=	9.63993
$3.80 \times \sin(124^\circ/360^\circ)$	=	42.0525
$3.80 \times \sin(124^\circ/360^\circ)$	=	78.5750
6.30×6.675	=	25.3500
9.00×8.175	=	40.8750
2.00×12.675	=	40.8750
5.00×8.175	=	193.8000
14.25×13.60	=	409.31622
計		409.31 ㎡

床面積 409.31 ㎡



水路

2159-1 2159-2 2190-2

物件4(建物)

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/500

(日調理12)

H 9 . 4 . 10

(1/2)

1-3

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年4月10日

整理番号 008997

各階平面図

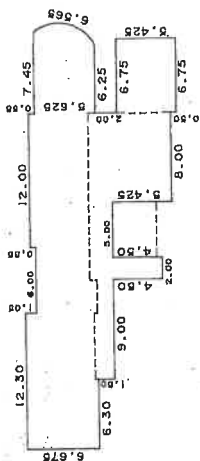
家屋番号 2159-2

建物の所在 土浦市御町一丁目2159番地2

建物平面図

1/2

6階



床面積

$\pi \times 3.80 \times 99^\circ / 360^\circ$	=	5.34415
6.30×6.675	=	42.0525
6.00×8.175	=	49.0500
3.00×7.125	=	21.3750
2.00×11.625	=	23.2500
1.00×7.125	=	7.1250
4.00×13.10	=	30.7000
8.00×5.625	=	104.8000
6.75×5.425	=	38.53125
計	=	358.84570

床面積 358.84㎡

作製者

(日調建設)

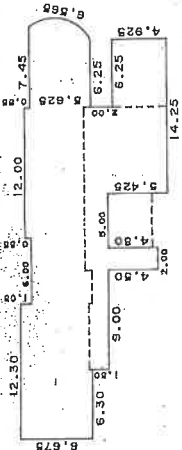
申請人

縮尺 1/500

物件4(建物)

縮尺 1/500

3階-5階(各階平面)



床面積

$\pi \times 3.80 \times 99^\circ / 360^\circ$	=	5.34415
6.30×6.675	=	42.0525
6.00×8.175	=	49.0500
3.00×7.125	=	21.3750
2.00×11.625	=	23.2500
1.00×7.125	=	7.1250
4.00×13.10	=	30.7000
8.00×5.625	=	104.8000
6.25×4.925	=	30.7813
計	=	353.00920

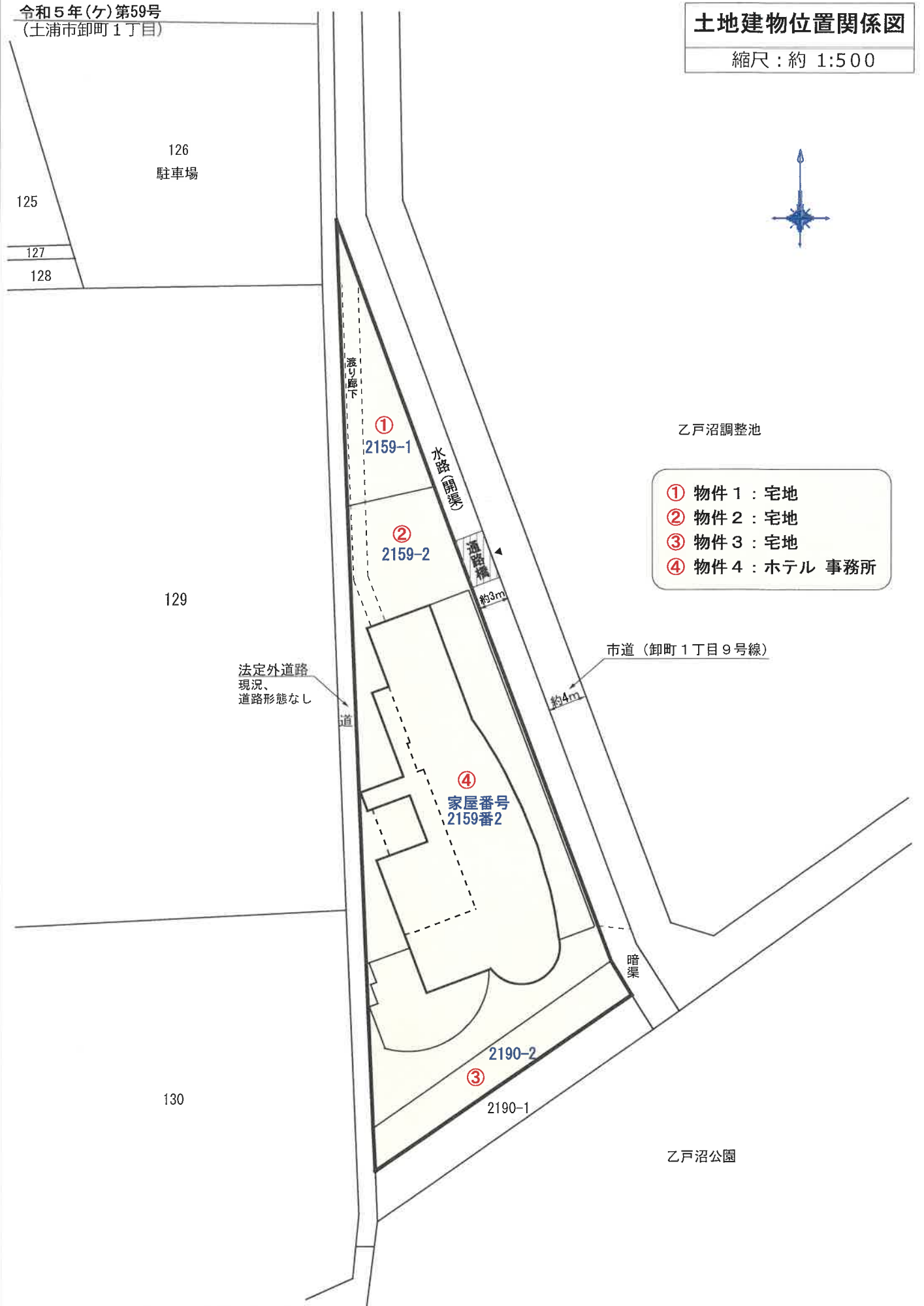
床面積 353.00㎡

※A3版をA4版に縮小



乙戸沼調整池

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：宅地
- ④ 物件4：ホテル 事務所



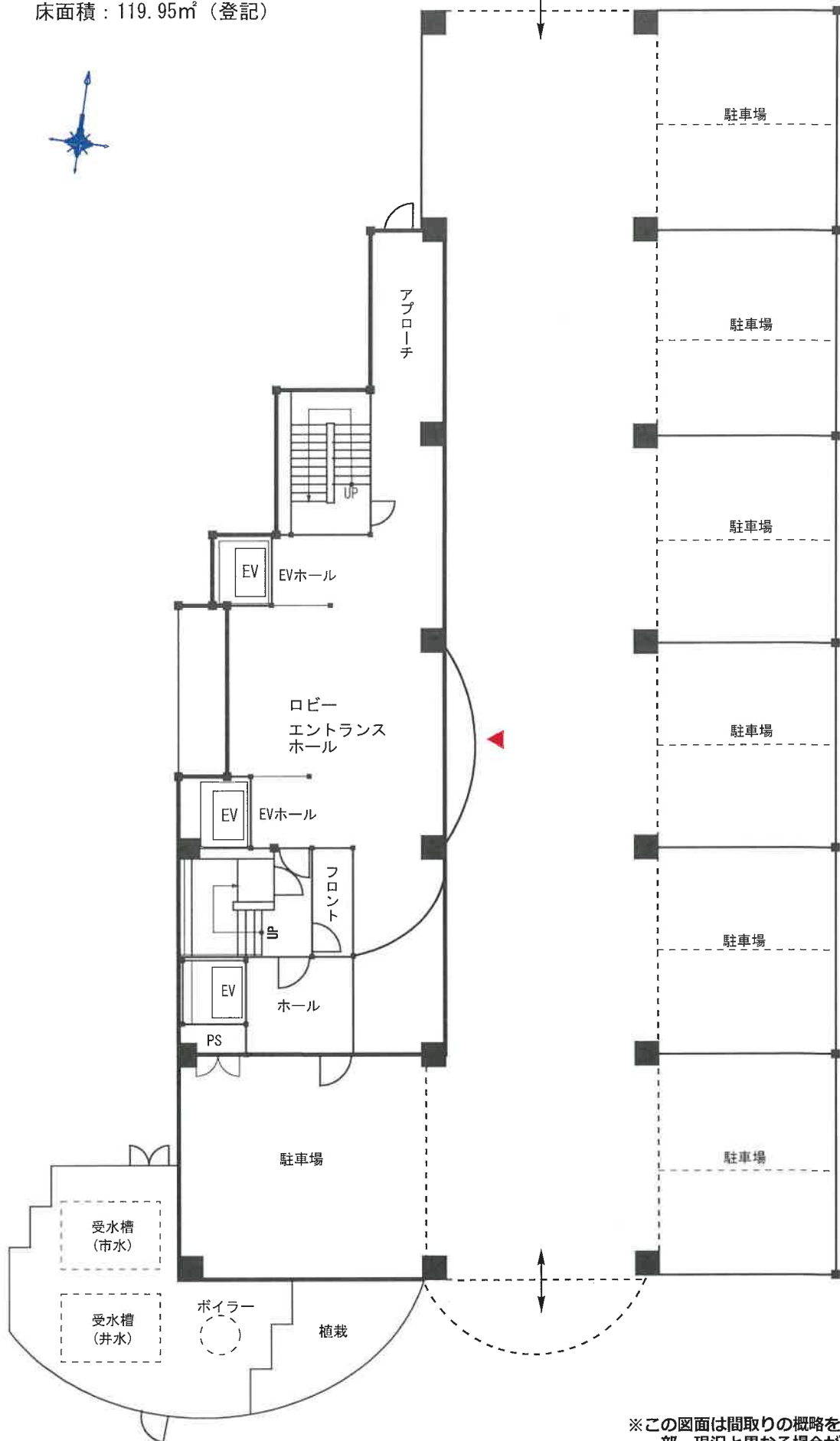
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【1階】

床面積：119.95㎡（登記）



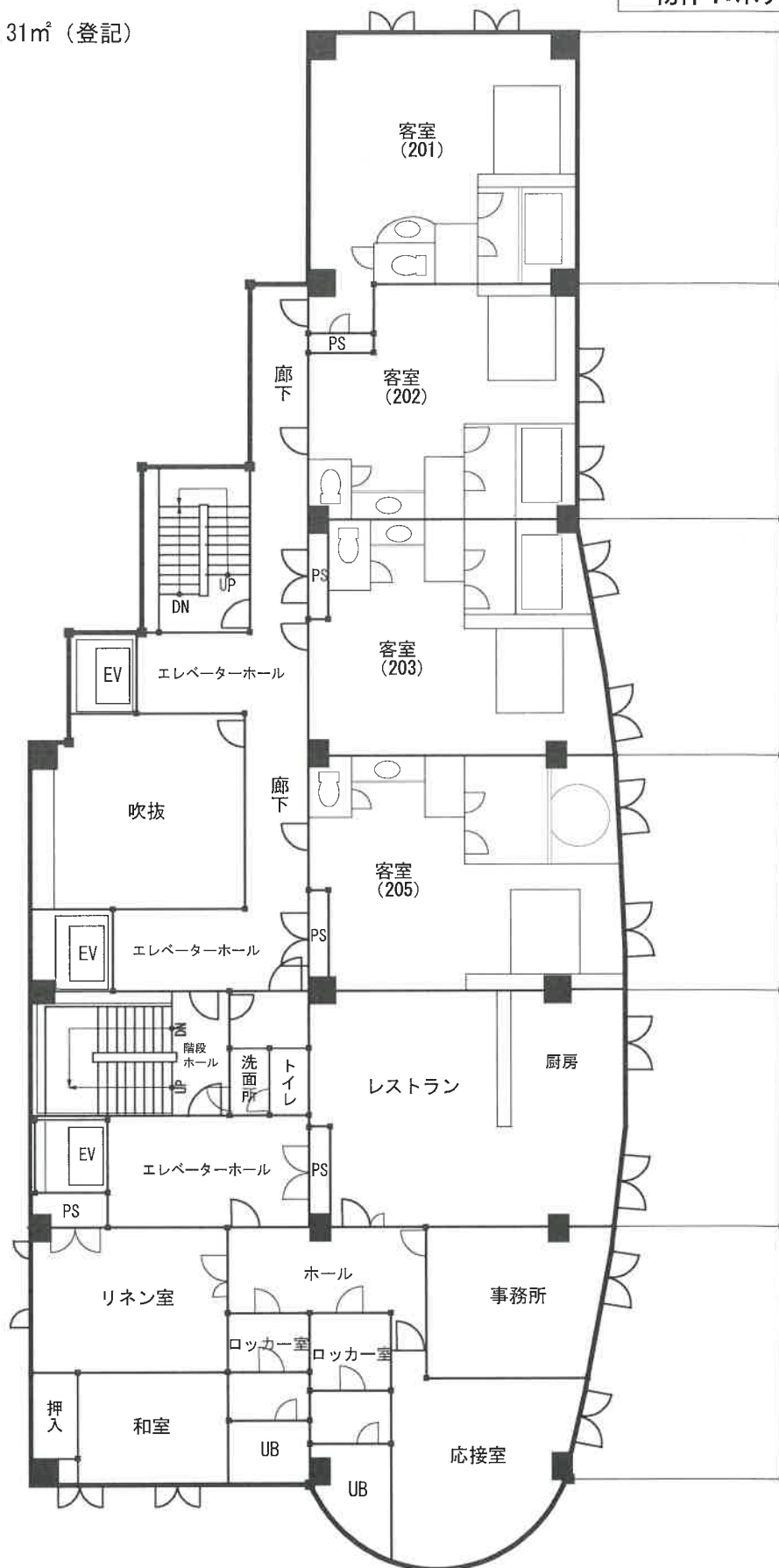
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【2階】

床面積：409.31㎡（登記）



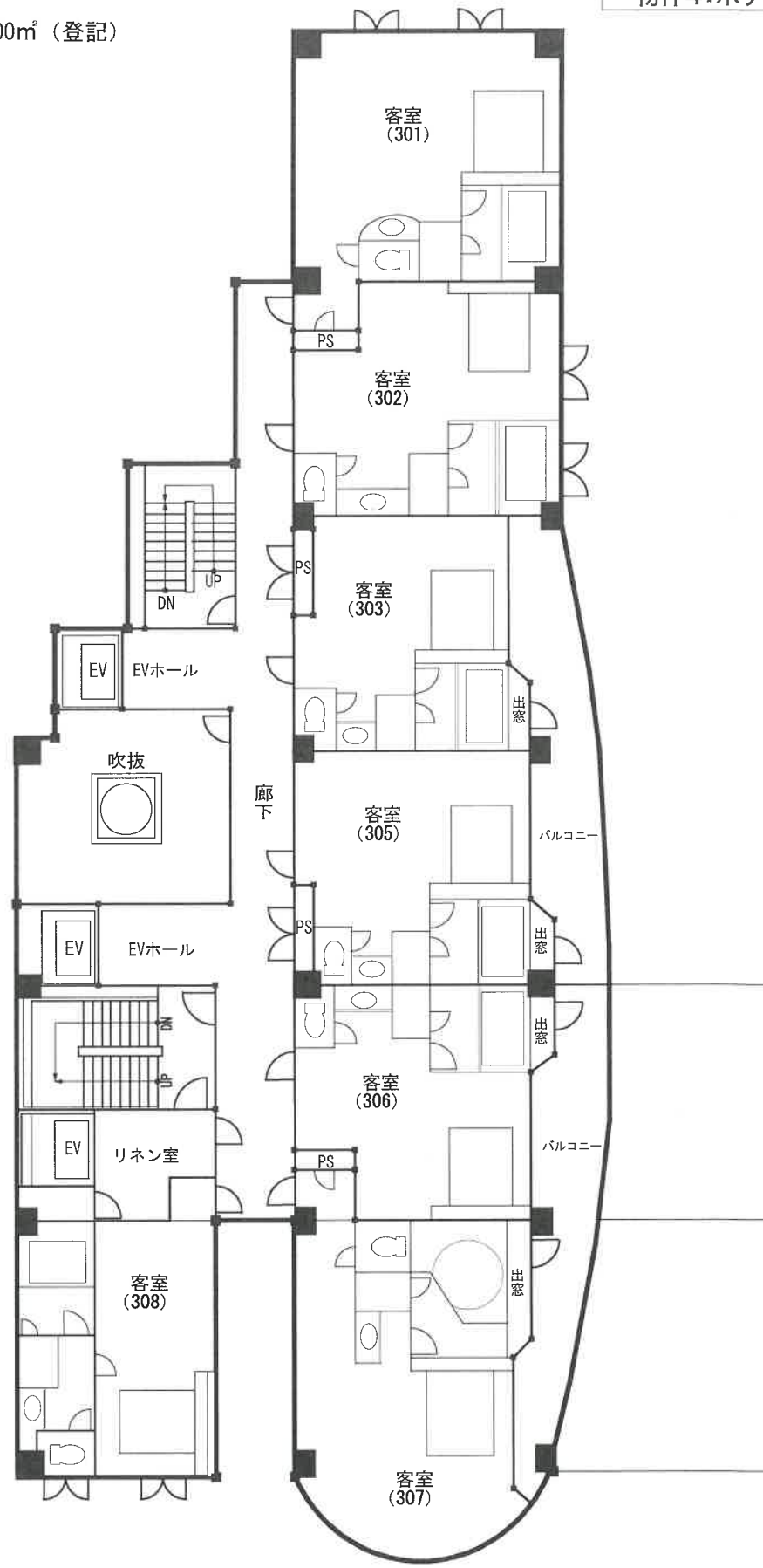
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【3階】

床面積：353.00㎡（登記）



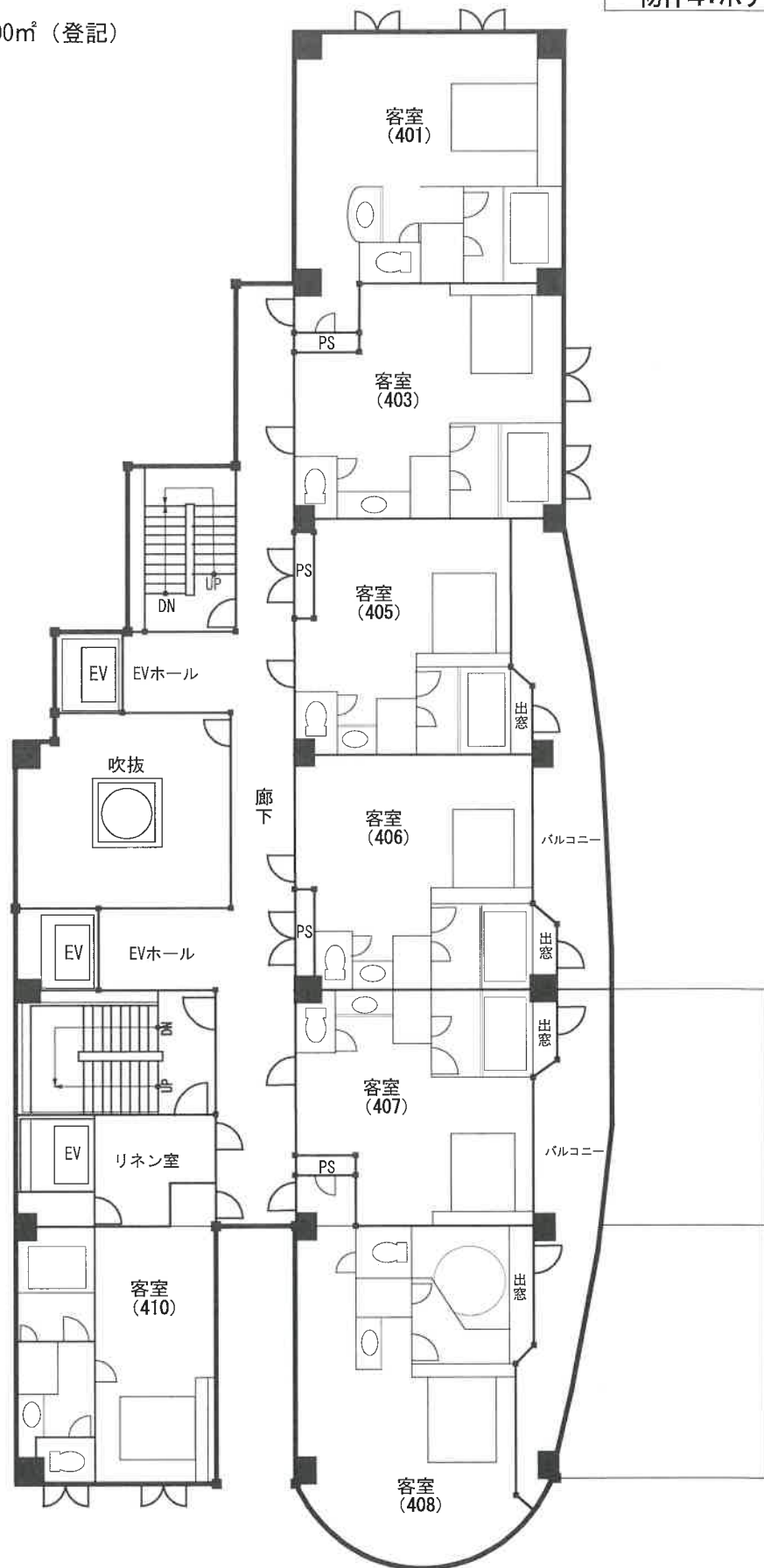
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【4階】

床面積：353.00㎡（登記）



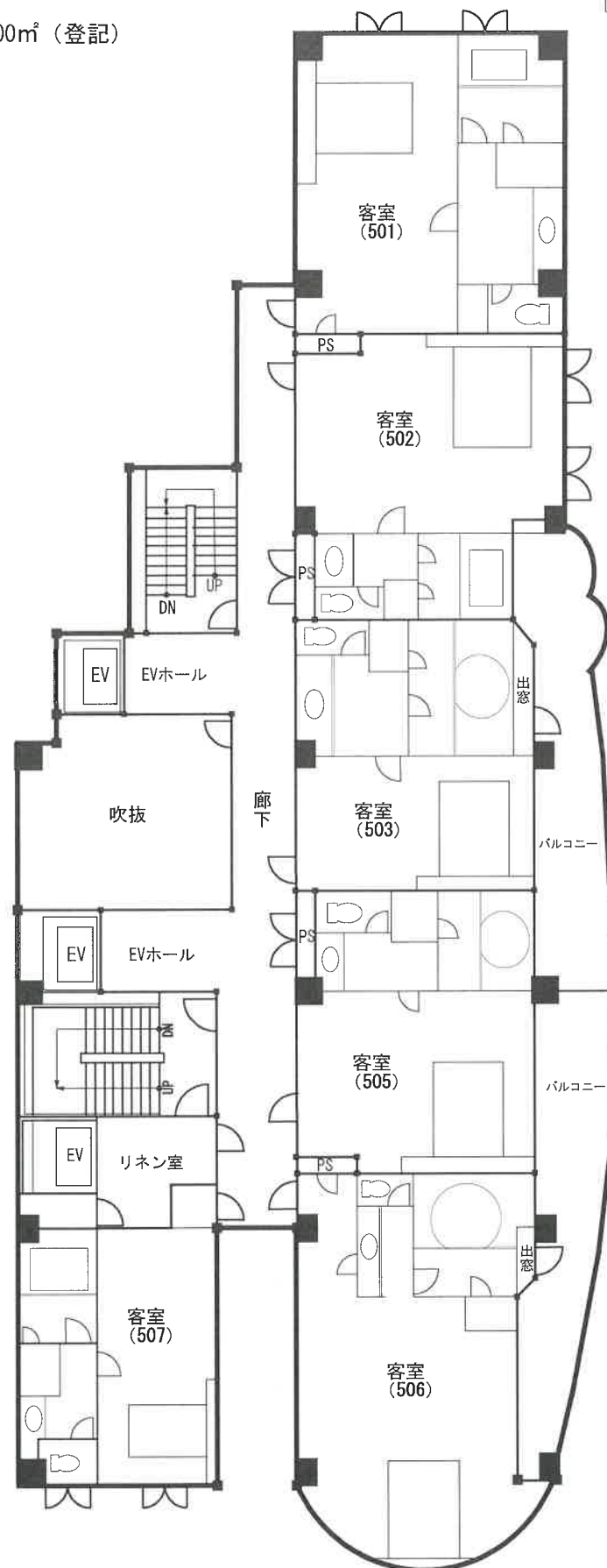
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【5階】

床面積：353.00㎡（登記）



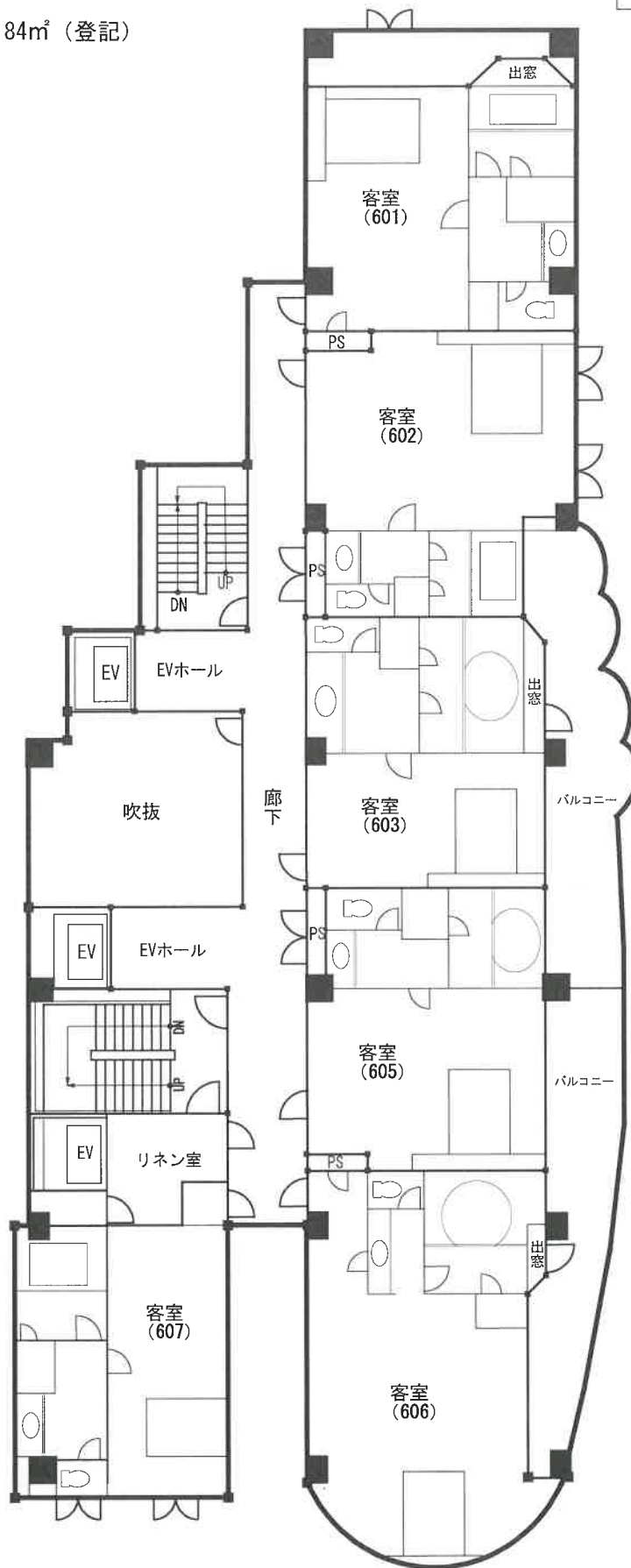
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【6階】

床面積：358.84㎡（登記）

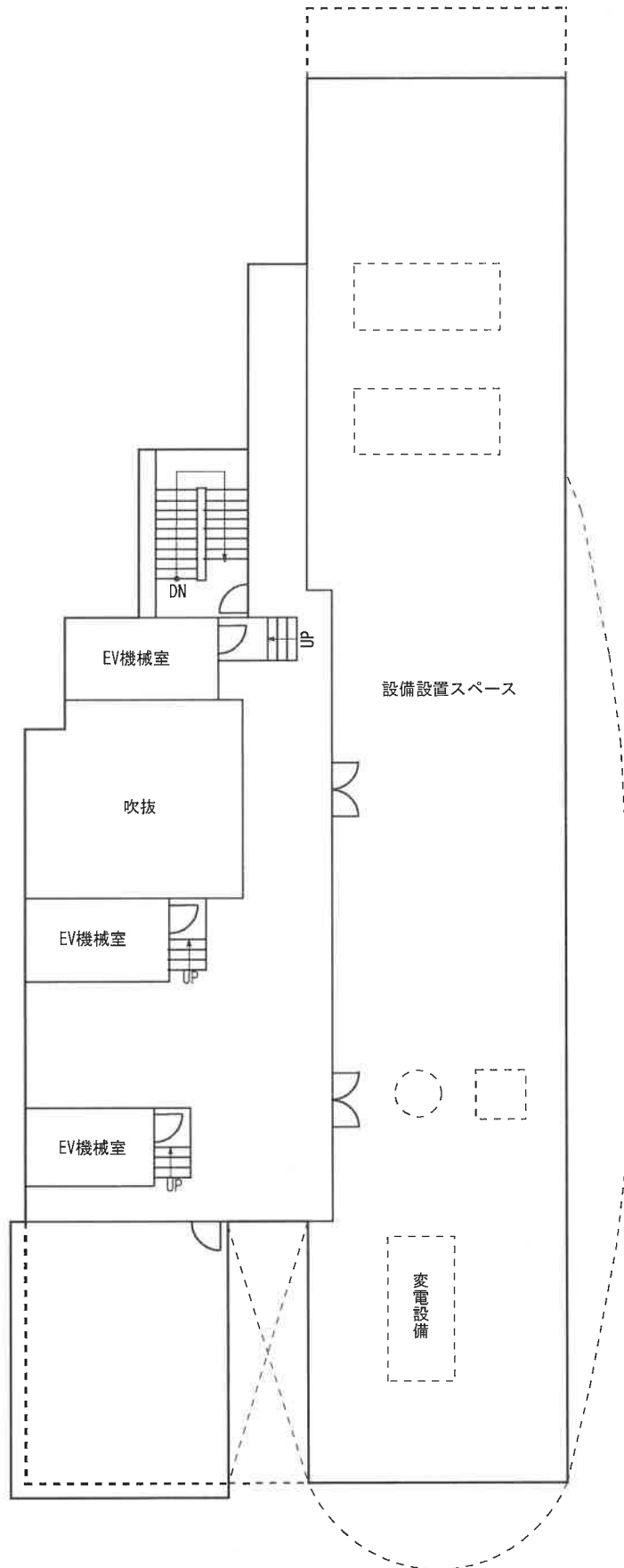


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件4:ホテル 事務所

【屋上】



※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。