

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月 9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 7年 4月21日から 令和 7年 4月22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 7年 3月10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 目 録

1 所 在 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番1
地 目 宅地
地 積 529.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番8
地 目 宅地
地 積 151.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市真鍋四丁目 2705番地1
家屋 番号 2705番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 138.20平方メートル
2階 82.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.50平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 1月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件土地の一部につきBが次の売却対象外の未登記建物を所有し占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

・木造セメント瓦葺平家建物置(床面積:約25平方メートル)

【物件番号3】

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 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番1
地 目 宅地
地 積 529.20平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番8
地 目 宅地
地 積 151.62平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 土浦市真鍋四丁目 2705番地1
家屋 番号 2705番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 138.20平方メートル
2階 82.40平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.50平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

令和6年(ケ)第38号
令和6年6月25日受理
令和6年8月16日提出
(評価人 和野雅)

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 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番1
地 目 宅地
地 積 529.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 土浦市真鍋四丁目
地 番 2705番8
地 目 宅地
地 積 151.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 土浦市真鍋四丁目 2705番地1
家屋 番号 2705番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 138.20平方メートル
2階 82.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.50平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 土浦市真鍋四丁目9番23号		
土地	物件1, 2		
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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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 checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	本件建物所有者と本件土地所有者の人的関係及び地代の授受がないことを考慮し、本件建物所有者の本件土地利用権原を使用借権と認定した。		
建物	物件3		
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が異なる(<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 居宅 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	室内で猫を飼っており、動物臭が感じられた。		
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
(3枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(B(本件建物所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年12月29日(登記簿上のBの本件建物所有権相続日とした。)
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期 毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金:金 円, <input type="checkbox"/> 保証金:金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
(4-1 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側約42㎡		<input checked="" type="checkbox"/> 左記以外の部分 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(B(本件建物所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(同左) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成30年12月29日(登記簿上のBの本件建物所有権相続日とした。)		同左
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 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	毎金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない		<input type="checkbox"/> ない
	<input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円		<input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担 あり		消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担 あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
	目的外建物の敷地として使用されている。		本件建物の敷地として使用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4-2 枚目)

目的外建物の概況(物件 2 関係)	
所 在	物件2に同じ
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床面積(概 略)	1階 約25平方メートル 2階 平方メートル 3階 平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(Bの親族) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (本件建物所有者)	<p>1 本件建物は所有者が使用しています。</p> <p>2 本件土地所有者は親族ですので、地代等は支払っていません。</p> <p>3 本件建物に新築以降の増改築はありません。</p> <p>4 目的外建物(物置)は、今から50年ほど前に私の両親が建築したものです。</p> <p>なお、目的外建物は設備業を営んでいた隣地に住む親族に事務所として貸していましたが、既に20年ほど空き家となっています(建屋内には借家人の残置動産あり)。</p> <p>5 境界争い等隣地との紛争はありませんが前記隣人が物件2の土地上に車両と簡易な車庫(動産と認定。Bは車庫ではなく資材置き場と表現)を放置したまま撤去してもらえない状況が長く続いており、大変困っています。</p> <p>なお、本物件にその余の第三者所有物は存在しません。</p> <p>6 本件建物は相応に年数が経過していますが、有名ハウスメーカー製で造りがよく、震災等の天災でも損傷を受けることはありませんでしたし、今現在で目立った故障不具合は発生していません。</p> <p>7 本物件において不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。</p> <p style="text-align: right;">【現地聴取要旨】</p>

(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)

執行官の意見

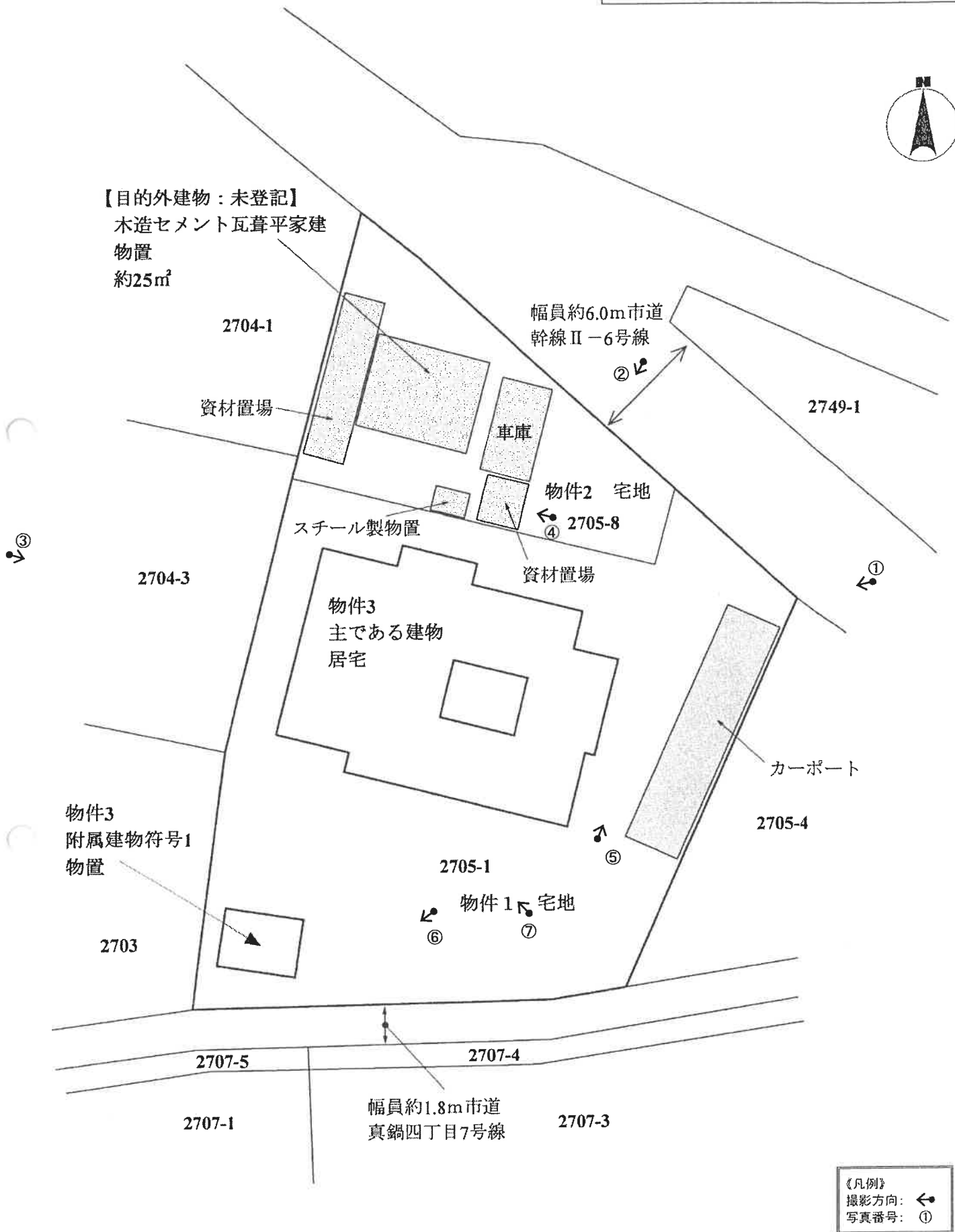
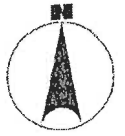
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、建物所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3ないし5枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7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6月25日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年7月12日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年7月23日(火) 9:45-10:40	物件所在地	物件確認 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7月25日(木) 16:45-17:30	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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、Bが在宅した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)

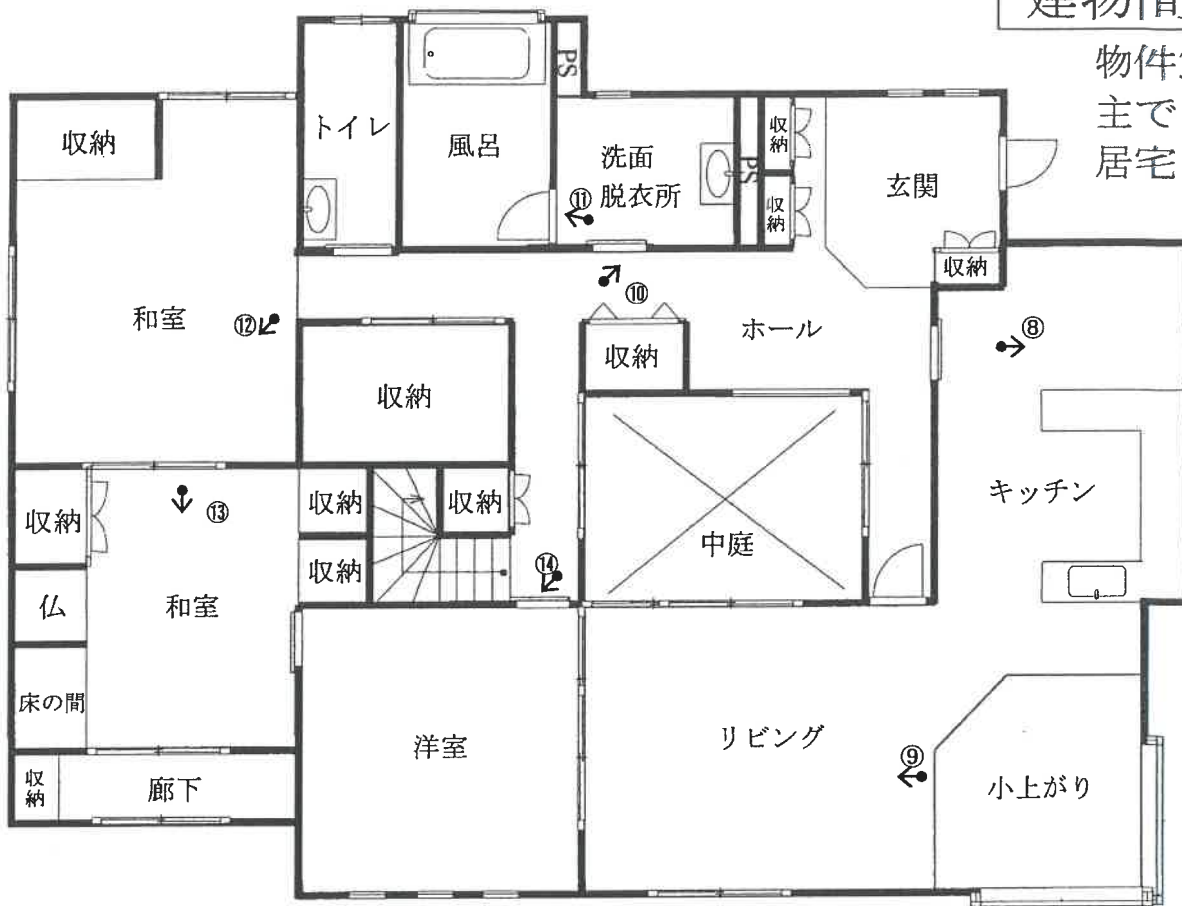
土地建物位置関係図



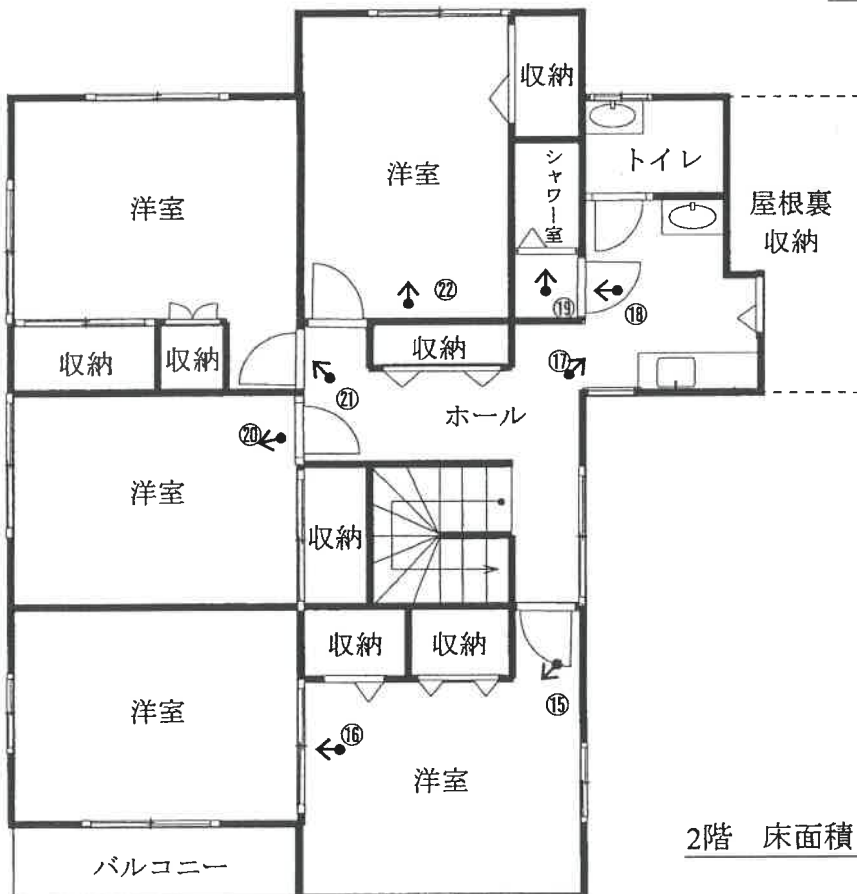
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取図

物件3
主である建物
居宅



1階 床面積 138.20㎡



2階 床面積 82.40㎡

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

物件3
附属建物符号1
物置



1階 床面積 10.50㎡

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

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 38号
令和 6年 6月25日 受 命
令和 6年 7月23日 現地調査
令和 6年 7月25日 現地調査
令和 6年 8月 5日 評 価
令和 6年 8月 6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
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,070,000円
物件2 (土地)	金 2,310,000円
物件3 (建物)	金 7,340,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の土地価格は物件3及び目的外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の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）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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	

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	JR常磐線「土浦」駅の北方約2.9km（道路距離） 関東鉄道「神社口」バス停の東方約550m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 建蔽率 容積率	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150%
画地条件	物件1・2 地積：680.82㎡ 形状：ほぼ台形 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：二方路地 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	北東側約6.0m舗装市道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 南側約1.8m未舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件3建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 （物件3建物及び目的外建物の法定地上権は成立しない。） 建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲について、物件3建物は物件1土地の全部・物件2土地の一部に対して、目的外建物は物件2土地の一部に対して、各々及ぶものとして評価を行う。 ※物件2土地に対する敷地範囲はそれぞれ以下の通りとした。 （2-イ）目的外建物の敷地・・・約42㎡ （2-ロ）物件3建物の敷地・・・物件2土地の登記地積151.62㎡から上記（2-イ）を控除した面積 【目的外建物の概況】 家屋番号：未登記 構造：木造セメント瓦葺平家建 種類：物置 床面積：約25㎡ 所有者：B	

供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(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、通常のコスト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、役所等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> <p>※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。</p>
特記事項	<p>①関係人の陳述によると物件2の土地に、車両と簡易な資材置場を隣人が放置したまま撤去してもらえない状況が続いているとのことである。</p> <p>②目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。</p>

2 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(登記記載) 平成11年 2月 4日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング張 内壁 ビニールクロス貼、京壁 等 天井 ビニールクロス貼、化粧合板 等 床 合板フローリング、畳 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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 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	本件建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（土浦市役所建築指導課に聴取） ・建築確認：平成10年7月15日、土建第285号 ・検査済証：平成11年3月11日、第212号 ②2階に屋根裏収納が存するが、床面積には算入せず登記床面積を採用した。 ③建物内で猫を飼っている。

(附属建物1)

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(登記記載) 平成10年 8月 1日新築 経過年数 約26年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 合板 天 井 合板 床 土間コンクリート (※) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。
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 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が物置として利用している。
特記事項	特になし

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-イ, 2-ロ）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	33,400	0.83	529.20	0.90	13,200,000
2-イ	33,400	0.83	42.00	0.90	1,050,000
2-ロ	33,400	0.83	109.62	0.90	2,730,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 33,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件+2.0

イ 個別格差：二方路+1 規模▲15 セットバック▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

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）

当該建物の再調達原価を、現在の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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	250,000	220.60	0.167	9,210,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：220.60㎡

ウ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数5年、

観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率5%、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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数5年 / 経済的全耐用年数30年)} × (1-観察減価20%) = 0.167

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	50,000	10.50	0.025	10,000

オ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積 : 10.50㎡

キ 現 価 率

経過年数26年、経済的全耐用年数20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50%、残価率5%、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5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数20年)} × (1 - 観察減価50%) = 0.025

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
3	9,210,000	10,000	9,220,000

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、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

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	13,200,000	0.10	使用借権	1,320,000
2-イ	1,050,000	0.10	使用借権	110,000
2-ロ	2,730,000	0.10	使用借権	270,000

② 内訳価格及び一括価格

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	13,200,000	-1,320,000	/	0.97	0.70	8,070,000
2-イ	1,050,000	-110,000	/	0.97	0.70	640,000
2-ロ	2,730,000	-270,000	/	0.97	0.70	1,670,000
3	9,220,000	+1,590,000	1.00	0.97	0.70	7,340,000
一括価格(合計)						17,720,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在、隣人による放置物の存在を勘案した市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：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 地価公示価格 土浦-4

所 在：土浦市真鍋4丁目2700番6
「土浦市真鍋4-9-3」

地 目：宅 地

価 格：33,700円／m²

位 置：JR常磐線「土浦」駅の北方道路距離約2.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：166m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西側4m市道

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、貸家等が混在し空地もある住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 14条地図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市真鍋四丁目
 地 番 2705番1
 地 目 宅地
 地 積 529.20平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 土浦市真鍋四丁目
 地 番 2705番8
 地 目 宅地
 地 積 151.62平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 土浦市真鍋四丁目 2705番地1
 家屋 番号 2705番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 138.20平方メートル
 2階 82.40平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 10.50平方メートル

物 件 目 録

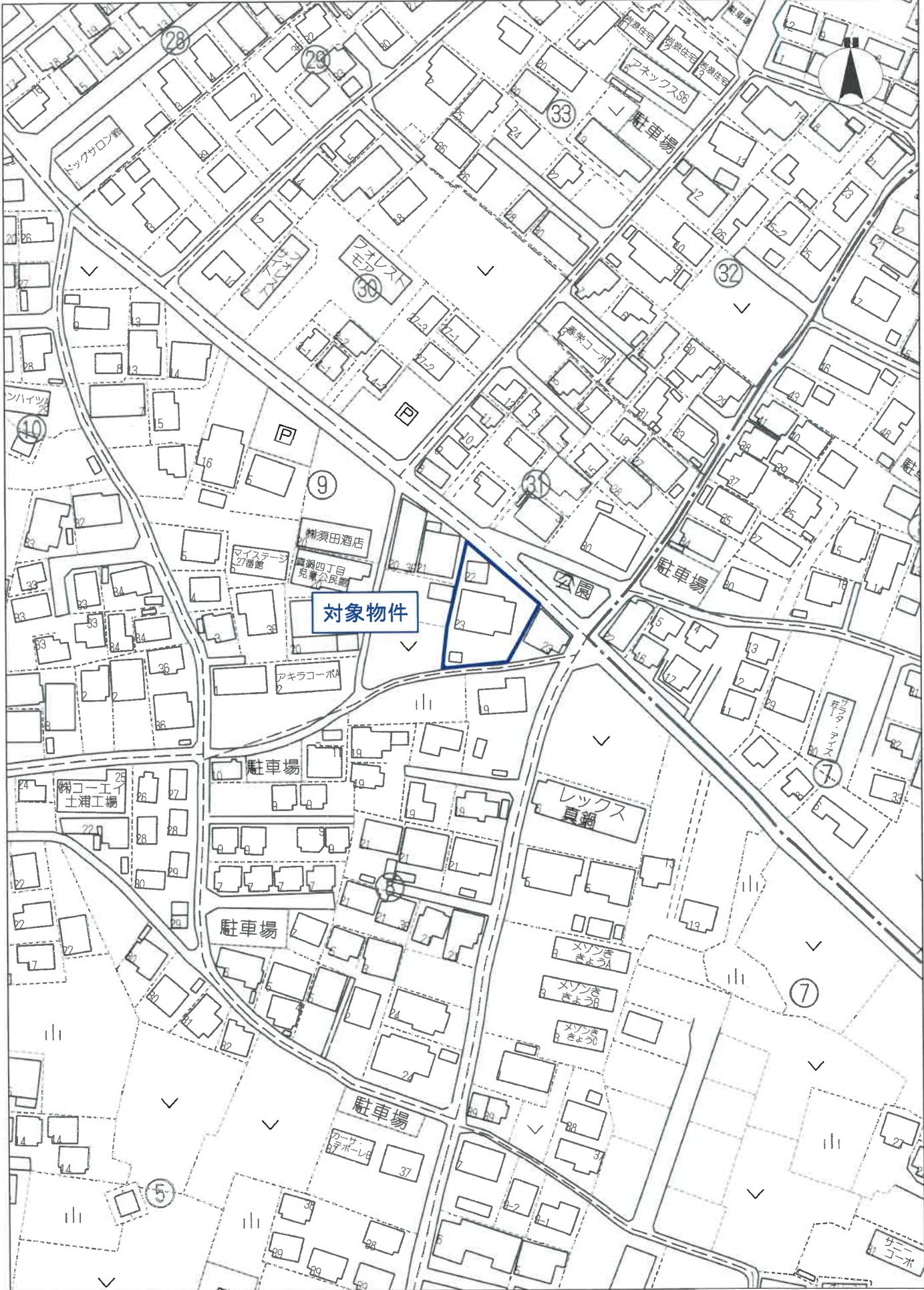
所有者 B

物件位置図



地理院地図 (電子国土web)

周辺見取図

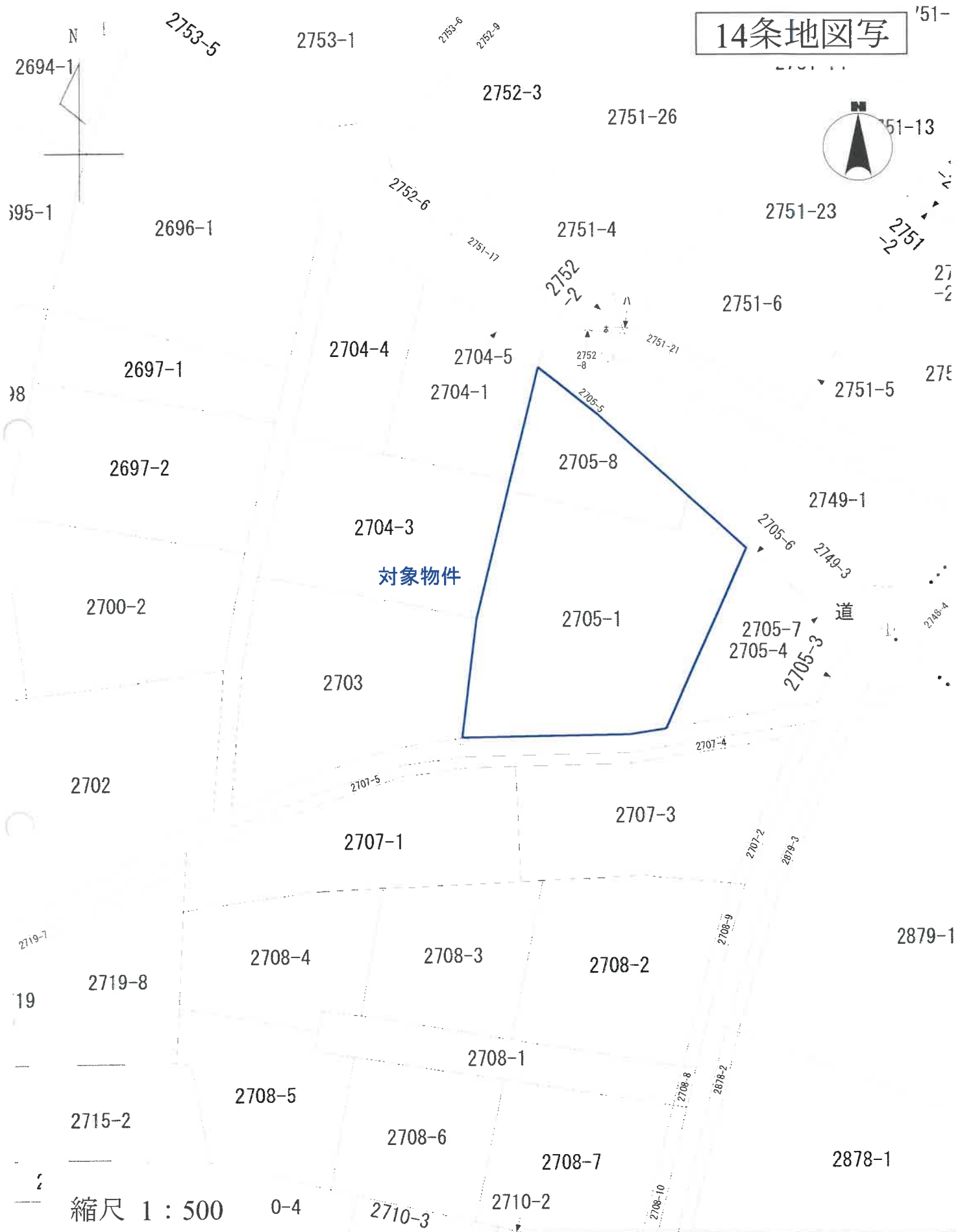


対象物件

60m

1:1500

14条地図写



縮尺 1 : 500

555.174 (座標値種別：図上測定)

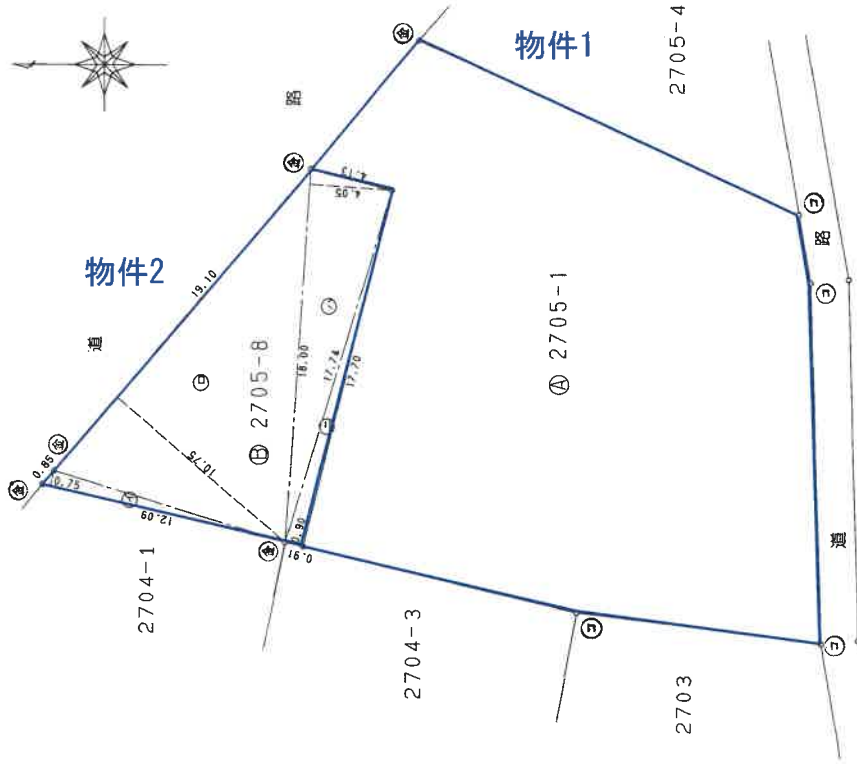
地積測量図写

新地積測量図

前 2705-1 後 2705-1

地番 2705-1
土地の所在 土浦市貫鍋4丁目

整理番号 060111



三斜求積表

地番	①	2705-8	底辺	高さ	積
1	12.09	0.75			9.067500
2	19.10	10.75			205.325000
3	18.00	4.05			72.900000
4	17.74	0.90			15.966000
			密面積		303.258500
			面積		151.629250
			地積		151.62 m ²

地番	②	2705-1	公簿	簿計	実地	地積
				680.83419		
				151.629250		
				529.204940		
				529.20 m ²		

境界線の種類	杭
①	石
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金 属 杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(株) 城土地家屋調査士会 用紙 11.11.2.23

建物図面写

登記年月日：平成14年2月4日

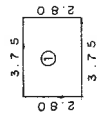
整理番号 046597

各階平面図

建物図面写

家屋番号 2705番1

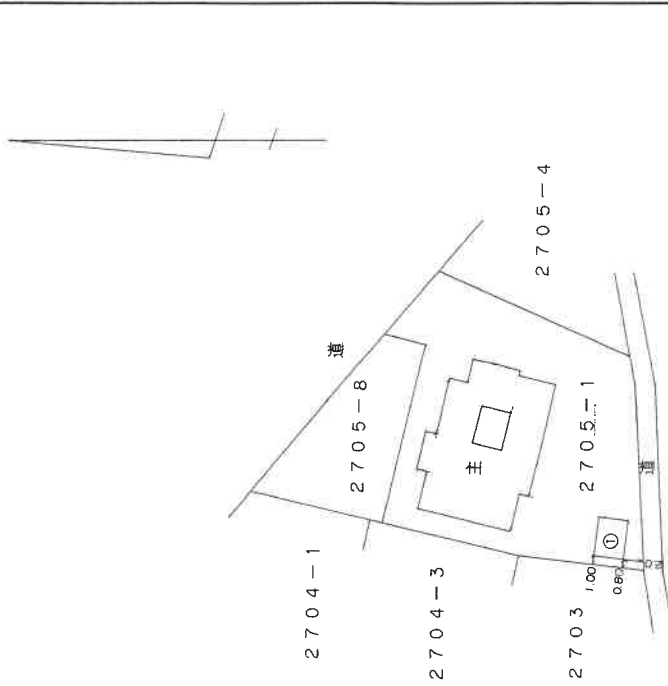
建物の所在 土浦市真鍋四丁目2705番地1



求積

$3.75 \times 2.80 = 10.50$

床面積 10.50㎡



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(茨城土地家屋調査士会用品)

H14.2.4

建物図面写

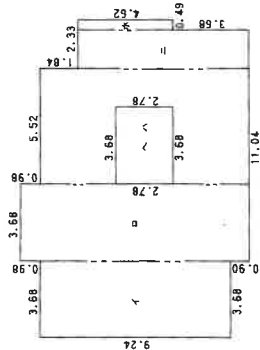
建物図面
各階平面図

家屋番号 2705-1

建物の所在 土浦市真鍋四丁目 2705番地1

整理番号 046598
各階平面図

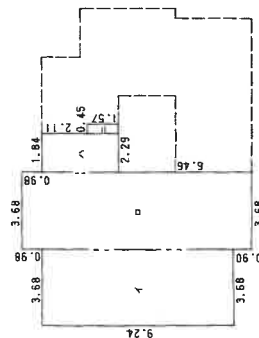
1階平面図



求積表

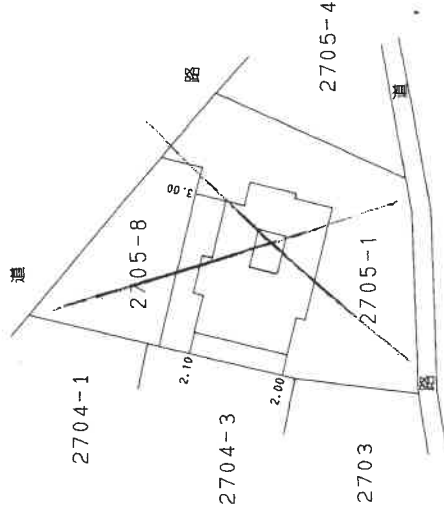
イ	9.24	×	3.68	=	34.0032
ロ	11.12	×	3.68	=	40.9216
ハ	10.14	×	5.52	=	55.9728
ニ	8.30	×	1.84	=	15.2720
ホ	4.62	×	0.49	=	2.2638
ヘ	2.78	×	3.68	=	-10.2304
合計					138.2030
床面積					138.20m ²

2階平面図



求積表

イ	9.24	×	3.68	=	34.0032
ロ	11.12	×	3.68	=	40.9216
ハ	3.68	×	1.84	=	6.7712
ニ	1.57	×	0.45	=	0.7065
合計					82.4025
床面積					82.40m ²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

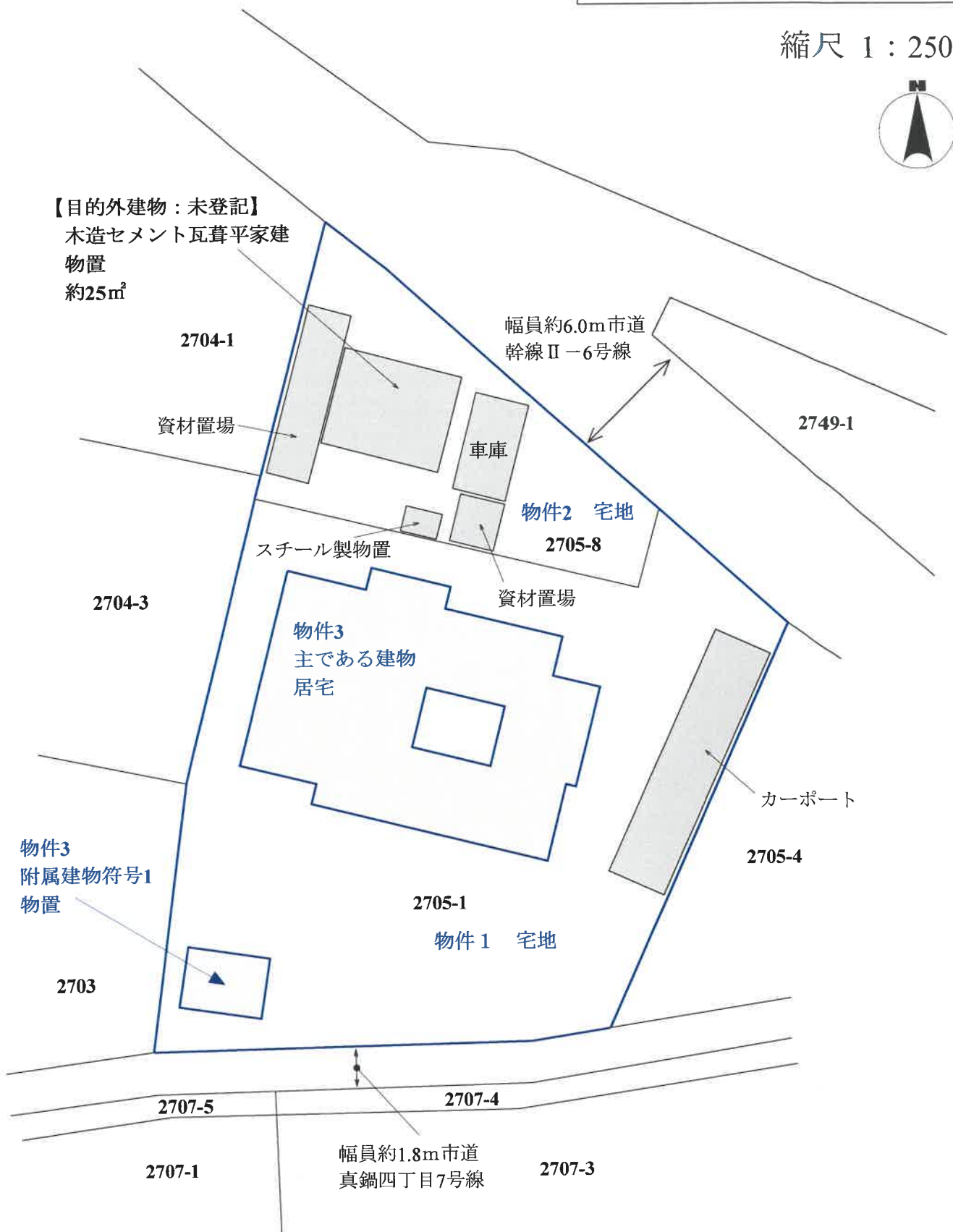
作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

H11.2.25

土地建物位置関係図

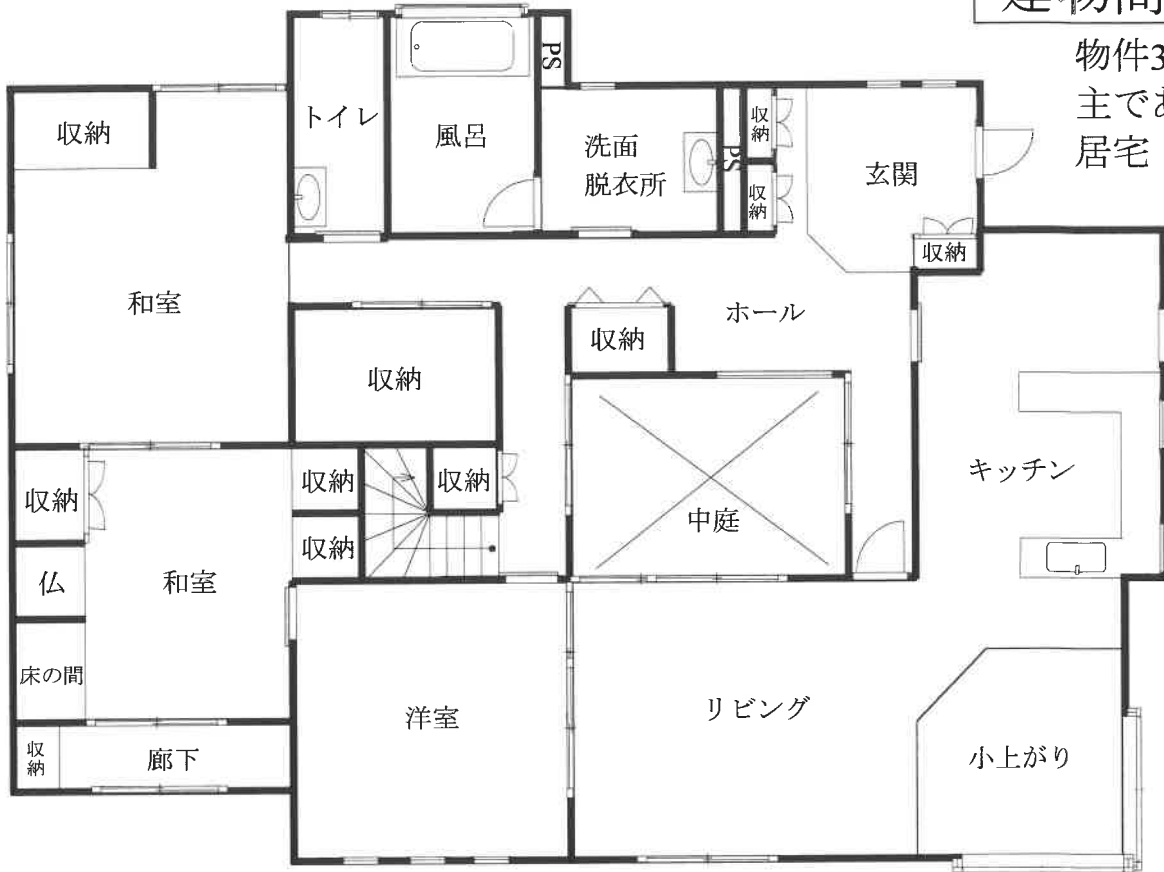
縮尺 1 : 250



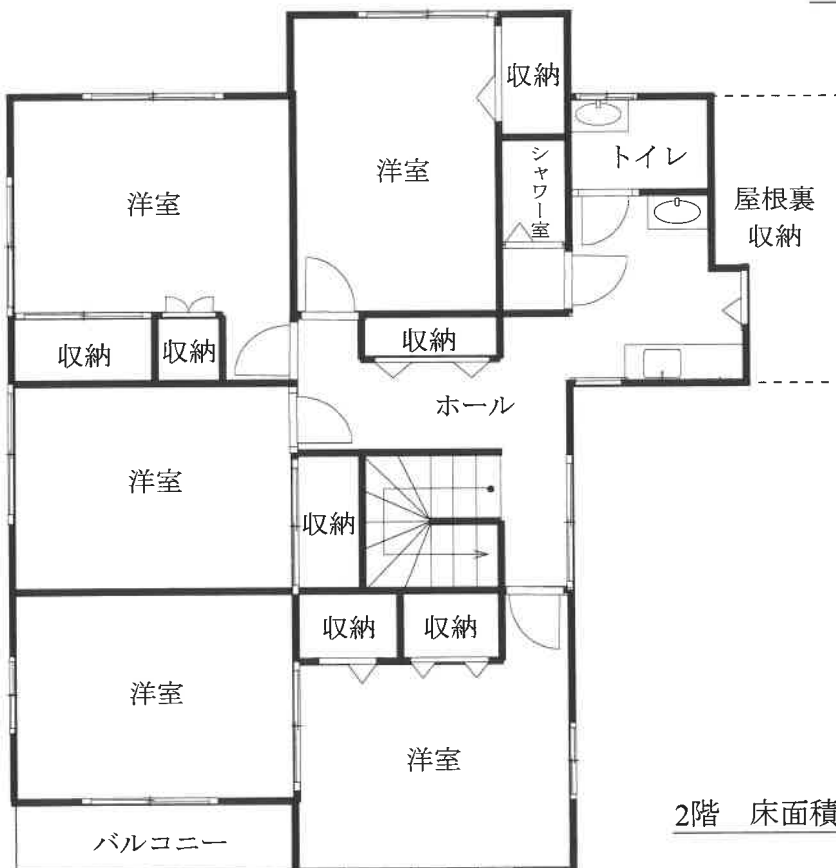
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取図

物件3
主である建物
居宅



1階 床面積 138.20㎡



2階 床面積 82.40㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

建物間取図

物件3
附属建物符号1
物置



1階 床面積 10.50m²

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。