

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 田 村 祐 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 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 12番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 762.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町12番地17 |
| | 家屋 番号 | 12番17 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 285.72平方メートル
2階 268.08平方メートル
3階 268.08平方メートル
4階 16.08平方メートル |

物件明細書

令和 7年 1月23日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田村 祐人

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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範囲 102号室
賃借人 C
期限 令和6年11月29日まで
賃料 月額5万円
敷金 10万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範囲 201号室
賃借人 E
期限 令和7年12月24日まで
賃料 月額4万7000円
敷金 10万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範囲 305号室
賃借人 H

期 限 令和8年6月15日まで

賃 料 月額5万5000円

敷 金 11万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

103号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

302号室につき、Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

303号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

105号室、202号室、203号室、205号室及び301号室につき、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 土浦市中神立町
地 番 12番17
地 目 宅地
地 積 762.45平方メートル
- 2 所 在 土浦市中神立町12番地17
家屋 番号 12番17
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 285.72平方メートル
2階 268.08平方メートル
3階 268.08平方メートル
4階 16.08平方メートル

令和6年(ケ)第33号
令和6年6月3日受理
令和6年6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 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 12番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 762.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町12番地17 |
| | 家屋 番号 | 12番17 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 285.72平方メートル |
| | | 2階 268.08平方メートル |
| | | 3階 268.08平方メートル |
| | | 4階 16.08平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <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 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	
建物	物件2
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している。 <input checked="" 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. 排水管などが隣地(12-1)へ越境している可能性がある。 2. 保守が十全とはいえず、外壁の剥落などが認められ、それに起因すると思われる雨水の浸入が発生している居室がある。 3. カビや床板の劣化、クロスの破損などが発生している居室がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 2.5.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 49,000円	(共益費月額 円) 1. 駐車場1台無料
	B		自:令 6.5.1 至:令 8.4.30				■敷 □保 49,000円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 22.11.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 50,000円	(共益費月額 3,000円)
	C		自:令 4.11.30 至:令 6.11.29				■敷 □保 100,000円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 3.3.6	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 52,000円	(共益費月額 円) 1. 駐車場1台無料 2. 以前給水ポンプが故障し、断水したことがあるが、修理済み後は不便ないとのこと。
	D		自:令 5.3.6 至:令 7.3.5				□敷 □保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				□敷 □保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 23.12.25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 47,000円	(共益費月額 円) 1. 以前北側の出窓上部から大量の雨漏りが発生し、クロス含めて水浸しとなったことがあり(修繕済み), 階下でも同じような事態が生じたように記憶しているとのこと。 2. 給水ポンプが老朽化しており、水が出ないことがあるとのこと(その際は気づいた入居者がポンプ室に立ち入って復旧の操作を行うことにな
	E		自:令 5.12.25 至:令 7.12.24				■敷 □保 100,000円	

(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)

								っているとのこと。)
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	(共益費月額 円)
	空室		自:令 . . . 至:令 . . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 29.7.21	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 47,000円	(共益費月額 円) 1. 駐車場1台無料
	F		自:令 5.7.21 至:令 7.5.20				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 29.3.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円	(共益費月額 円) 1. 回答書中外壁の崩落 についての指摘あり
	G		自:令 5.3.30 至:令 7.3.29				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
"	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成 24.6.16	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 55,000円	(共益費月額 3,000円) 1. 1,500円(駐車場代) 2. 雨漏りそれに伴うカ ビの発生により, 1 室利用ができない状 態にあるとのこと。 3. 敷金については契約 書に記載不見当
	H		自:令 6.6.16 至:令 8.6.15				<input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 110,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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

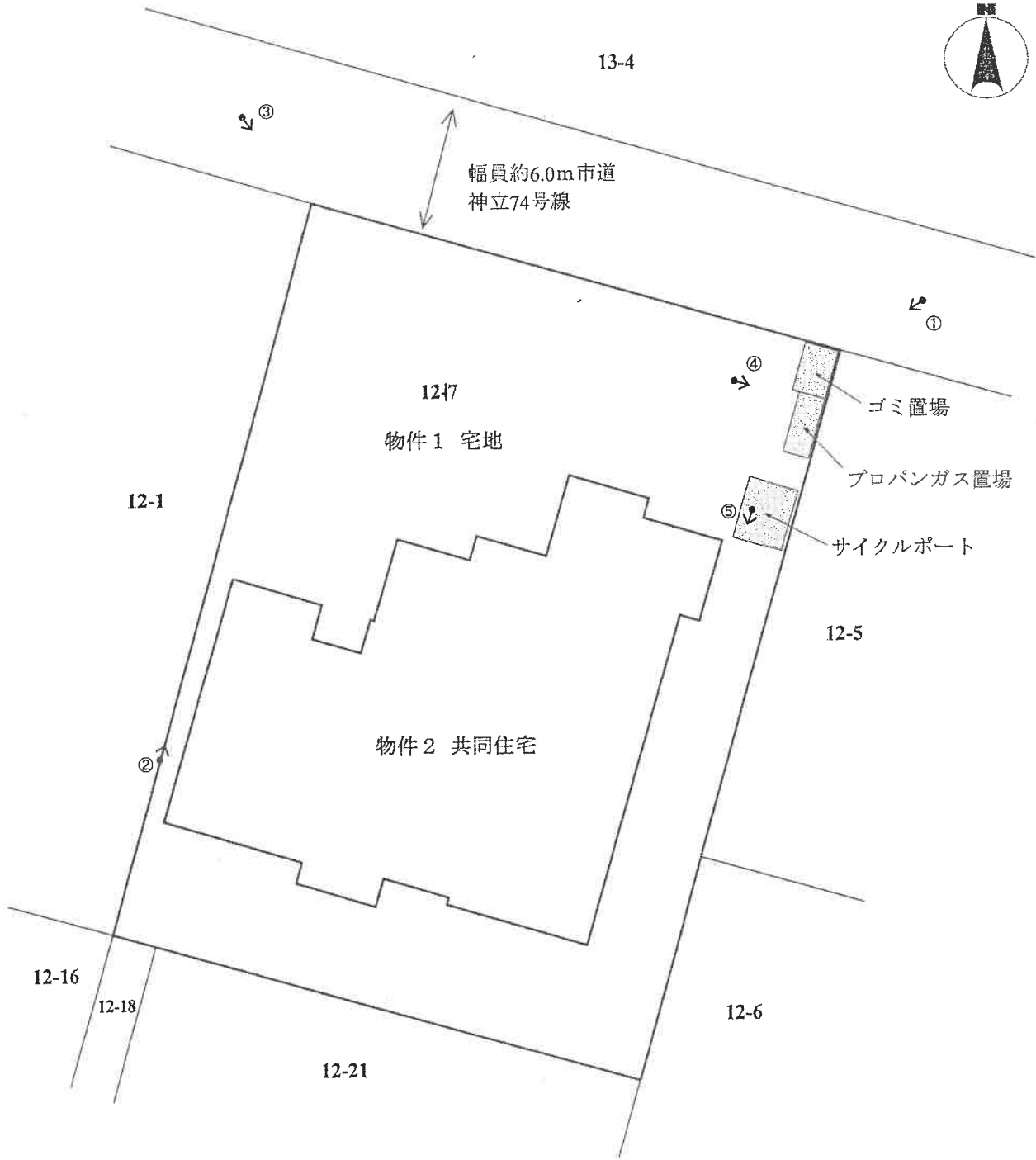
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、占有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし5枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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3日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年6月7日(金) 10:00-10:30	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和6年6月13日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送。応答なし) 管理会社照会(照会書郵送)
令和6年7月2日(火) 9:50-10:45	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7月23日(火)	当 庁	賃借人照会(照会書郵送)
令和6年8月4日(日) 9:45-11:30	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 checked="" type="checkbox"/> 賃借人 から聴取 評価人同行
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2日, 8月4日 目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人 I を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月4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
(7枚目)

土地建物位置関係図

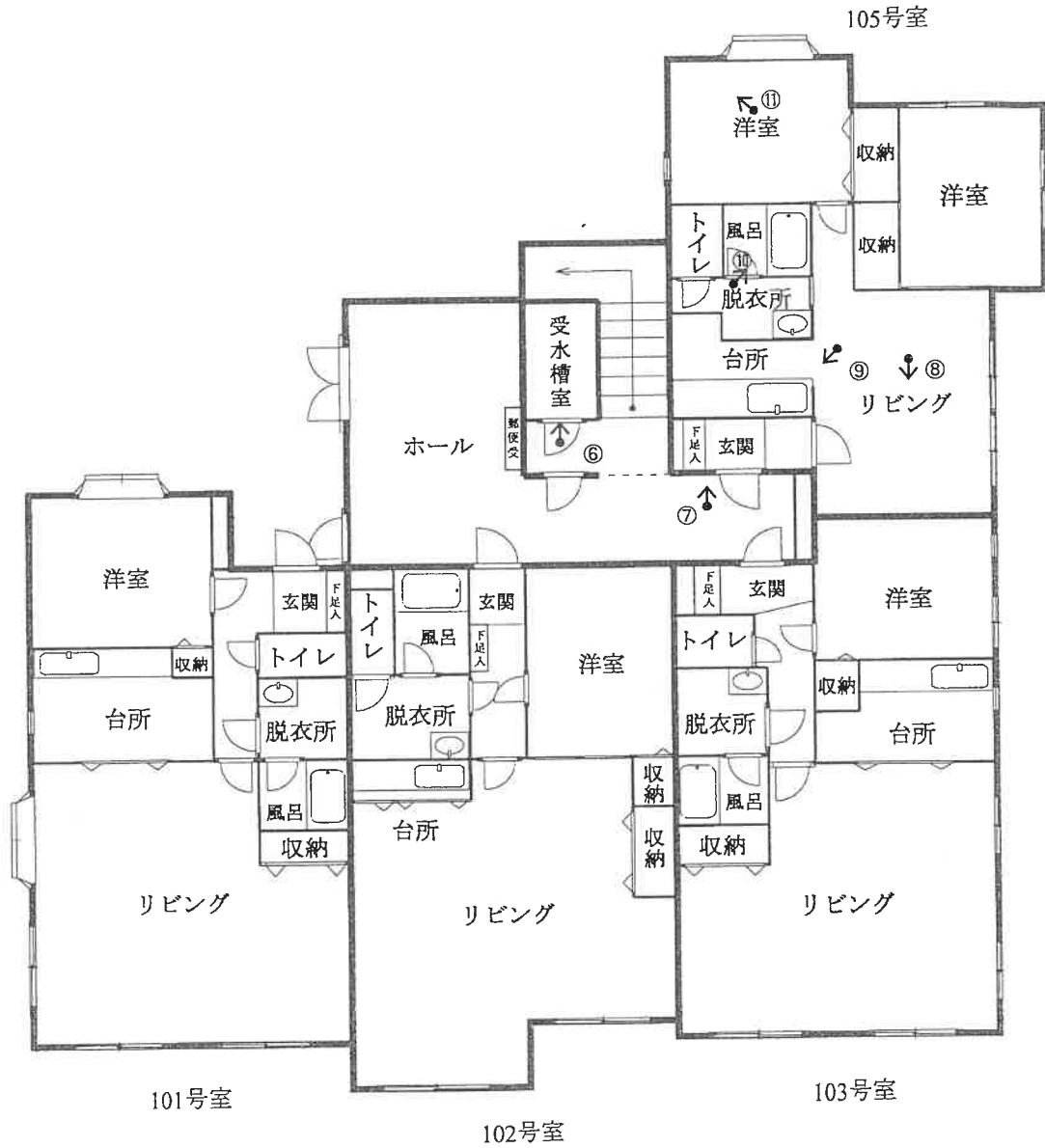


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

【凡例】
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

建物間取図

物件2 共同住宅



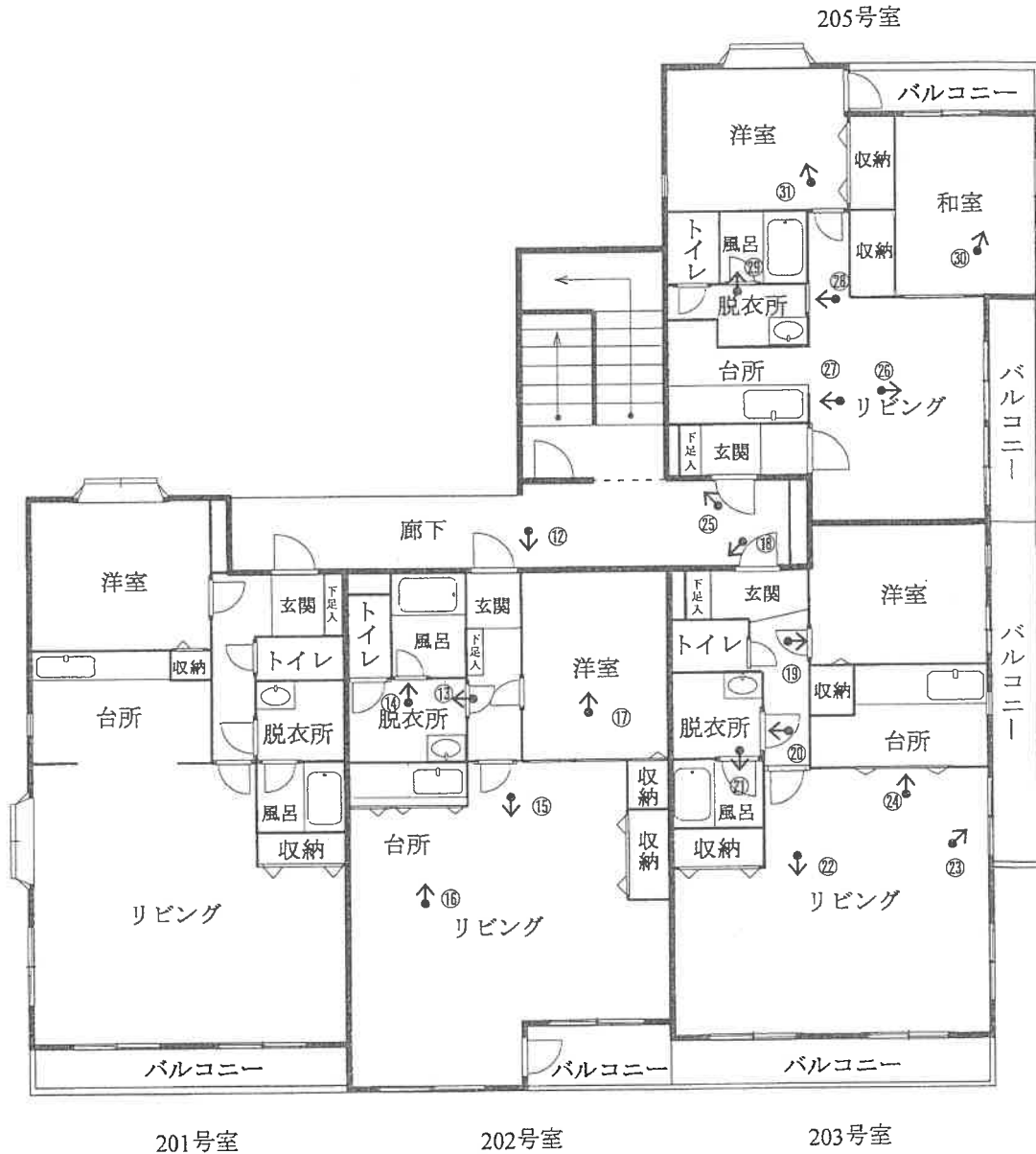
1階 床面積 285.72㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取図

物件2 共同住宅

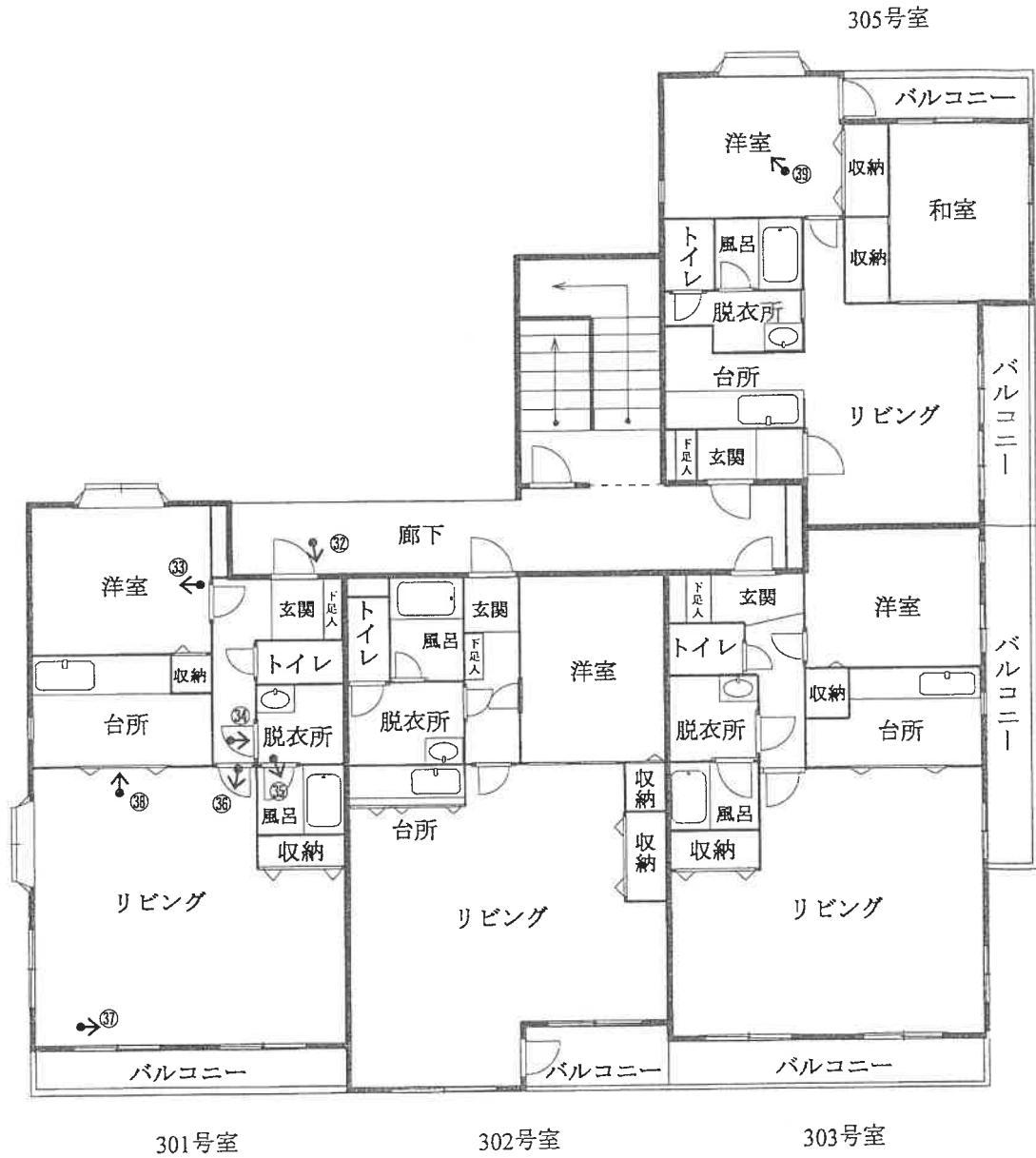


2階 床面積 268.08㎡

※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2 共同住宅



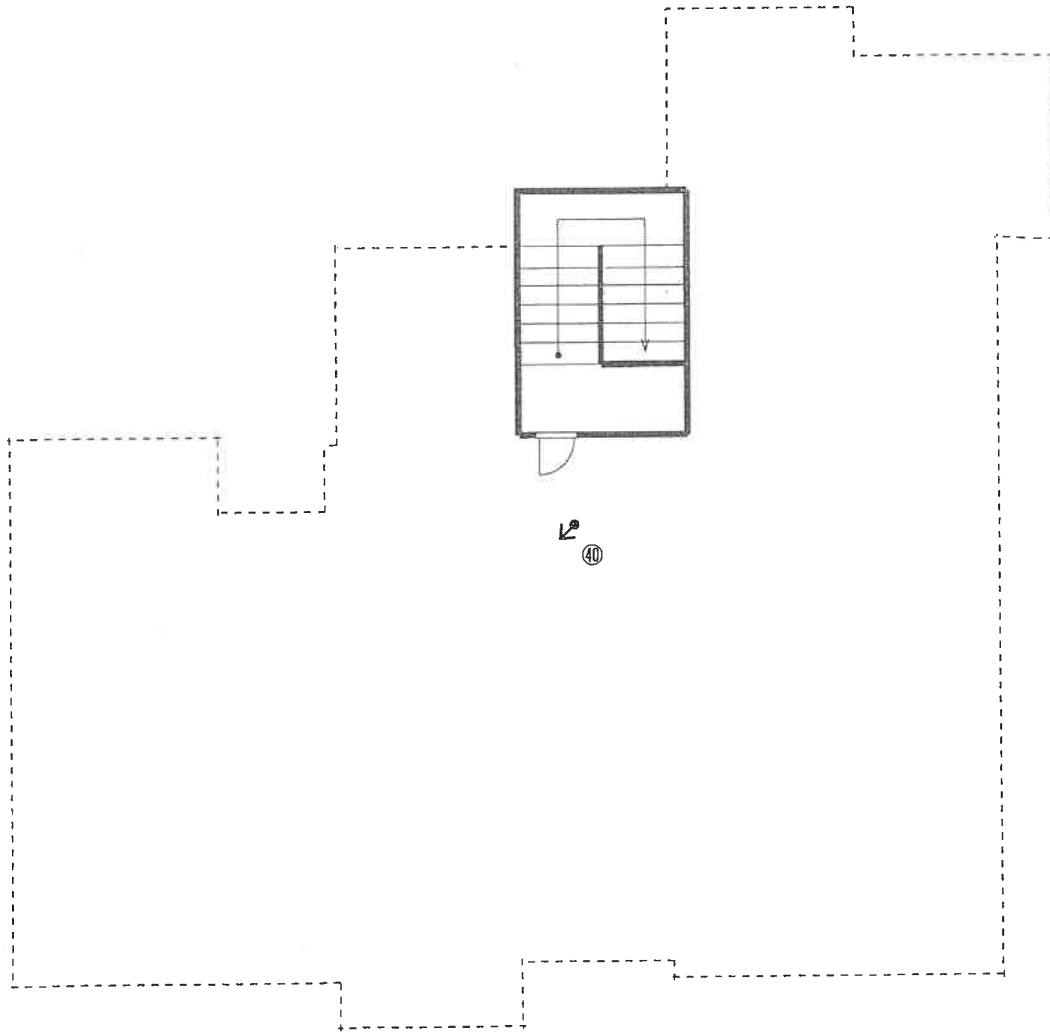
3階 床面積 268.08㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

建物間取図

物件2 共同住宅



4階 床面積 16.08㎡

※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

黒かびの発生跡様の変色



写真12

写真13



写真14





写真15
クロスの損傷



写真16

写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22





写真23

結露等によ
ると思われ
る腐食



写真24

写真25



写真26



写真27



写真28



写真29



写真30
黒ずみあり



写真31



写真32



写真33



写真34



写真35



写真36





写真37

床板の劣化



写真38

写真39



写真40



令和 6年 (ケ) 第 33号
令和 6年 6月 3日 受 命
令和 6年 7月 2日 現地調査
令和 6年 8月 4日 現地調査
令和 6年 8月14日 評 価
令和 6年 8月19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 23,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,190,000円
物件2 (建物)	金 16,840,000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 家屋番号 種類 構造 床面積	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）

位置・交通	JR常磐線「神立」駅の西方約1.6km（道路距離） 関東鉄道「神立小学校前」バス停の南東方約200m（道路距離）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅等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1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 762.45㎡ 形状 : 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	北側約6.0m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 (物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。) ※建物の配置等は概ね別紙「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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等につい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。	

特 記 事 項	<p>①本件建物に関する排水管等が西側隣接地（地番12番1）に越境している可能性がある。但し、目視による現地調査の範囲に留まるものであり、詳細は不明であることにご留意下さい。</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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 2年 4月10日新築 約34年 約6年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 陸屋根 外壁 タイル張 内壁 クロス貼 等 天井 クロス貼、化粧石膏ボード 等 床 合板フローリング 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4階建 現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	賃貸用の共同住宅であり、各賃借人が居宅として利用している。	

特 記 事 項	<p>①建築確認等の概要（土浦市役所建築指導課に聴取）</p> <ul style="list-style-type: none">・建築確認：平成元年6月3日、土建特第70号・検査済証：記録なし <p>②経年劣化のほか外壁タイルが剥がれ落ちている箇所が認められた。また、それに伴う室内への雨水の浸入により内壁の劣化、損傷、カビの発生等が確認された（1室利用できない状態の住戸あり）。以上より、十分な修繕が行われていないことが伺える。</p> <p>③占有者の陳述によると給水ポンプが老朽化しており、水が出ないことがあるとのこと。</p> <p>④太陽光発電施設が屋上に存するが本件評価対象外である。</p>
---------	---

【物件2 賃貸借の内容】

部屋番号	月額家賃(円)	敷金等(円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	49,000	49,000	令和6年5月1日から令和8年4月30日	駐車場1台無料
102	50,000	100,000	令和4年11月30日から令和6年11月29日	共益費月額3,000円
103	52,000	0	令和5年3月6日から令和7年3月5日	駐車場1台無料
105	空室			
201	47,000	100,000	令和5年12月25日から令和7年12月24日	
202	空室			
203	空室			
205	空室			
301	空室			
302	47,000	0	令和5年7月21日から令和7年5月20日	駐車場1台無料
303	55,000	0	令和5年3月30日から令和7年3月29日	
305	55,000	110,000	令和6年6月16日から令和8年6月15日	共益費月額3,000円 駐車場代月額1,500円

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

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	34,300	0.85	762.45	0.90	20,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 34,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5/100 & \times 100/102.0 & \times 100/100.0 & = & 34,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+2

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：規模▲15

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2）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	837.96	0.135	21,490,000

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：837.96㎡

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数6年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}6\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.135$$

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物について土地利用権等価格を加算して求めた。

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	20,010,000	0.45	法定地上権	9,000,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	20,010,000	-9,000,000	11,010,000	26.5%
2	21,490,000	+9,000,000	30,490,000	73.5%
積算価格 (合計)			41,500,000	100.0%

II 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ$
4,260,000	1.00	13.0%	1.00	32,770,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計 (年額)。

イ 家賃等補正 : 必要なし

ウ 粗利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 必要なし

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

試算価格 (円)	
① 積算価格	41,500,000
② 収益価格	32,770,000
③ 調整後の価格	37,100,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を1.0 : 1.0で加重平均後、調整した。

2 内訳及び一括価格

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 (%) 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	37,100,000	26.5	—	0.90	0.70	6,190,000
2	37,100,000	73.5	0.98	0.90	0.70	16,840,000
一括価格 (合計)						23,030,000

ウ 占有減価率：敷金返還義務相当額を考慮

エ 市場性修正：維持管理の劣る老朽化した建物、排水管の越境の可能性等を勘案した市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場性修正：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-5

所 在：土浦市中神立町6番4

地 目：宅 地

価 格：34,800円／m²

位 置：JR常磐線「神立」駅の西方約1.7km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：239m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：学校、分譲住宅地に近い住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 公図写
- ・ 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

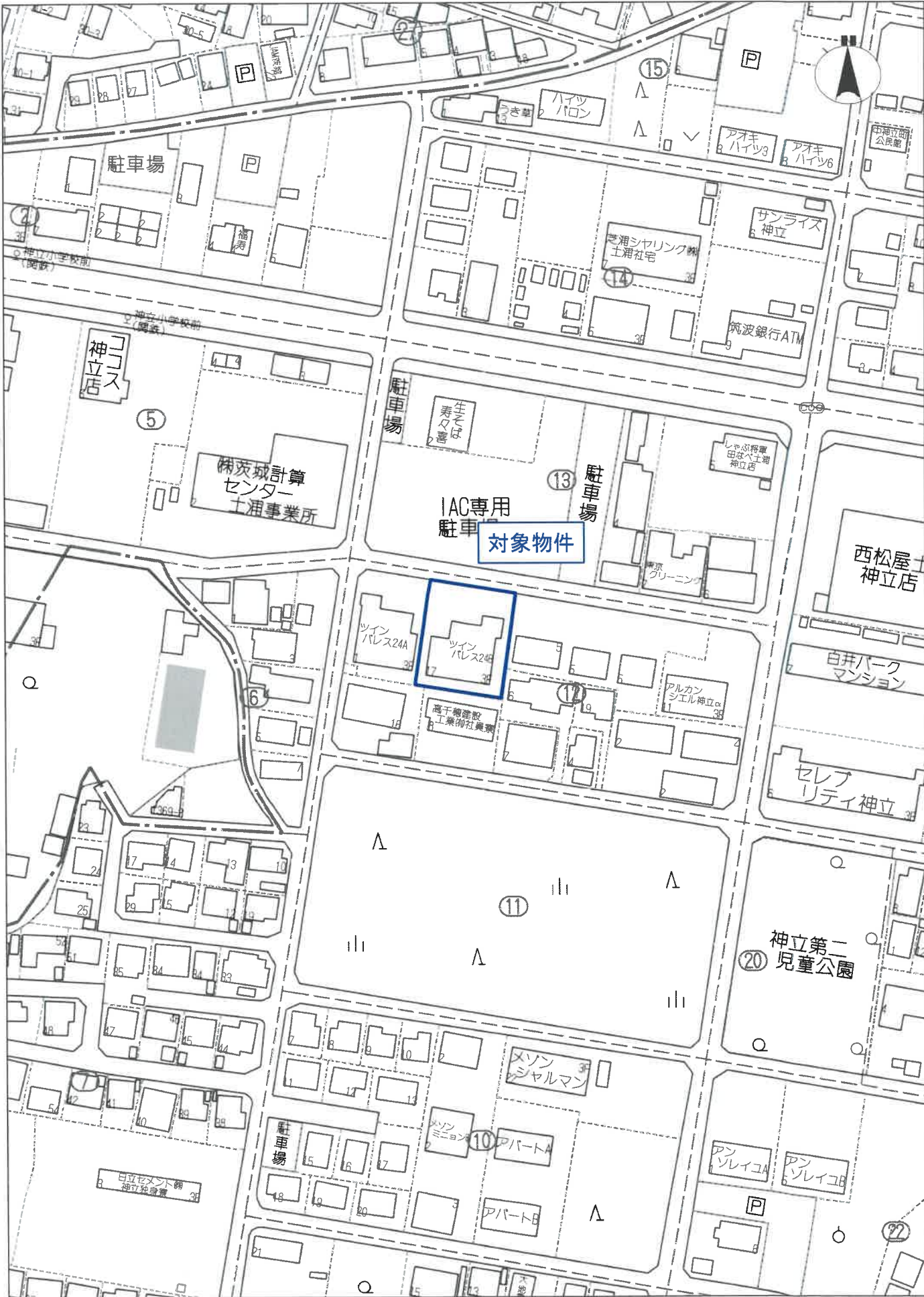
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 土浦市中神立町 |
| | 地 番 | 12番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 762.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市中神立町12番地17 |
| | 家屋 番号 | 12番17 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 285.72平方メートル
2階 268.08平方メートル
3階 268.08平方メートル
4階 16.08平方メートル |

物件位置図



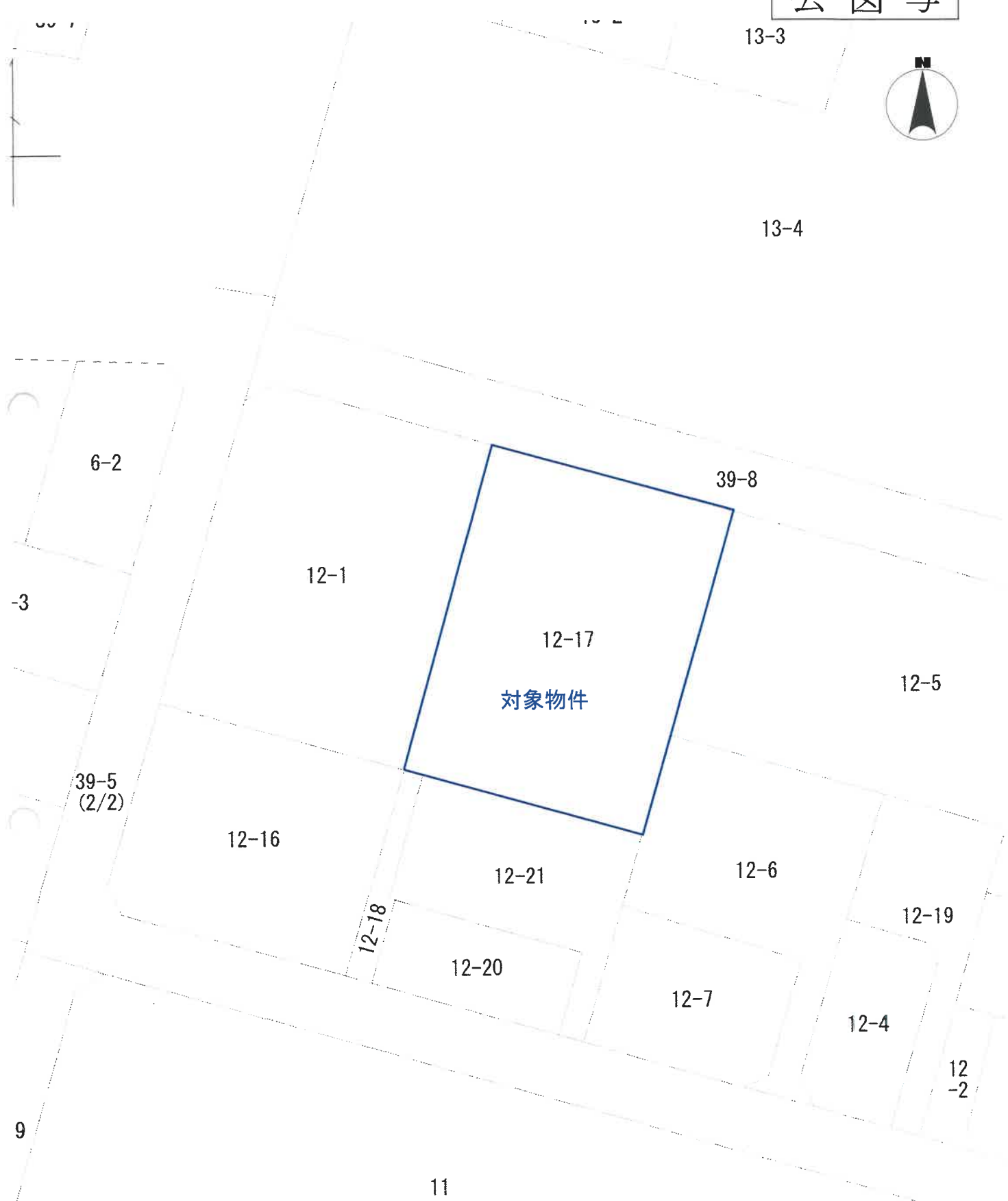
周辺見取図



60m

1:1500

公 図 写



縮尺 1 : 500

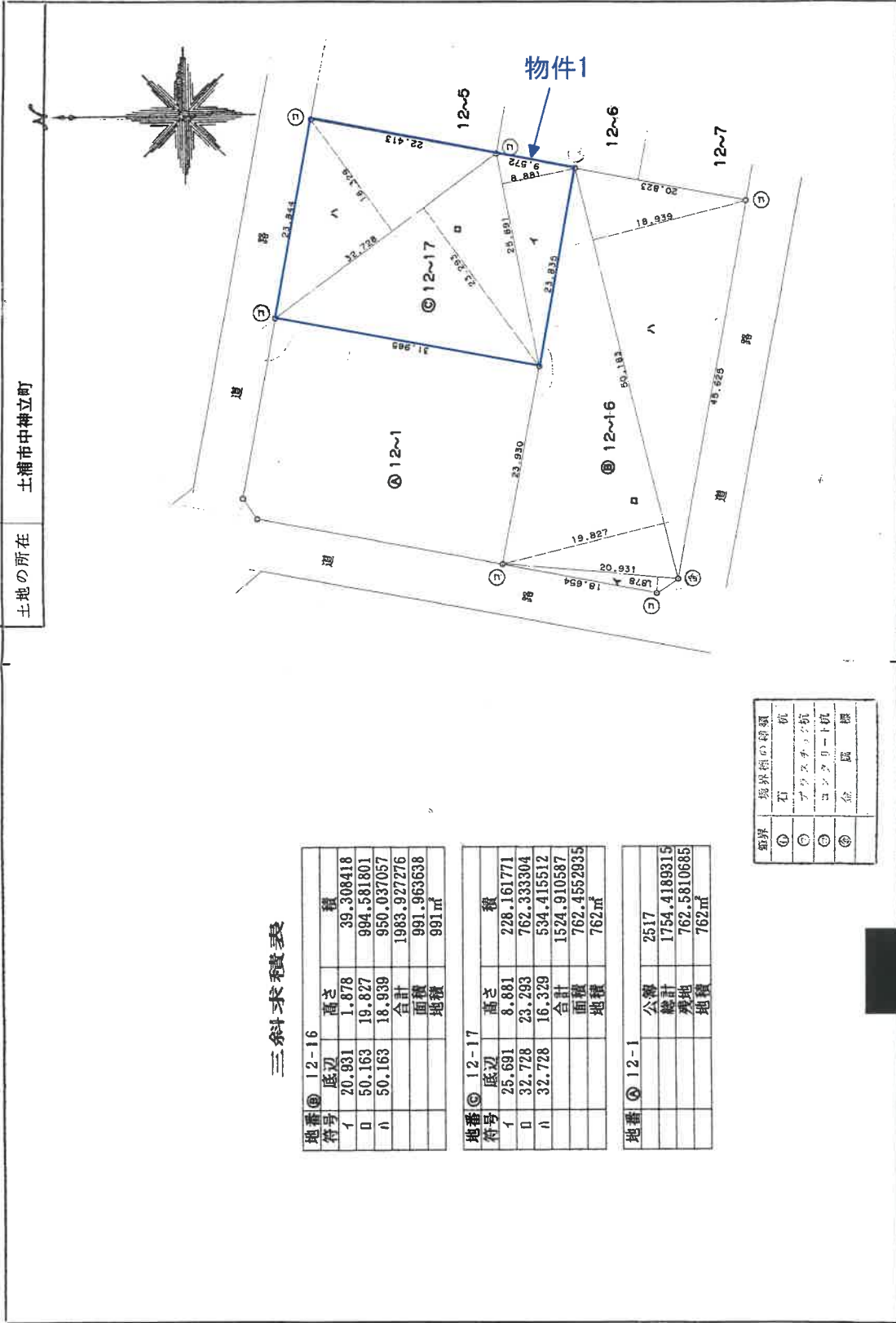
地積測量図写

登記年月日：平成1年4月12日

整理番号 043458

前 12-1 後 12-1, 新 V 地積測量図

地番 12-16.-17
土地の所在 土浦市中神立町



三斜求積表

地番⑩ 12-16	符号	底辺	高さ	積
	1	20.931	1.878	39.308418
	0	50.163	19.827	994.581801
	0	50.163	18.939	950.037057
			合計	1983.927276
			面積	991.963638
			地積	991㎡

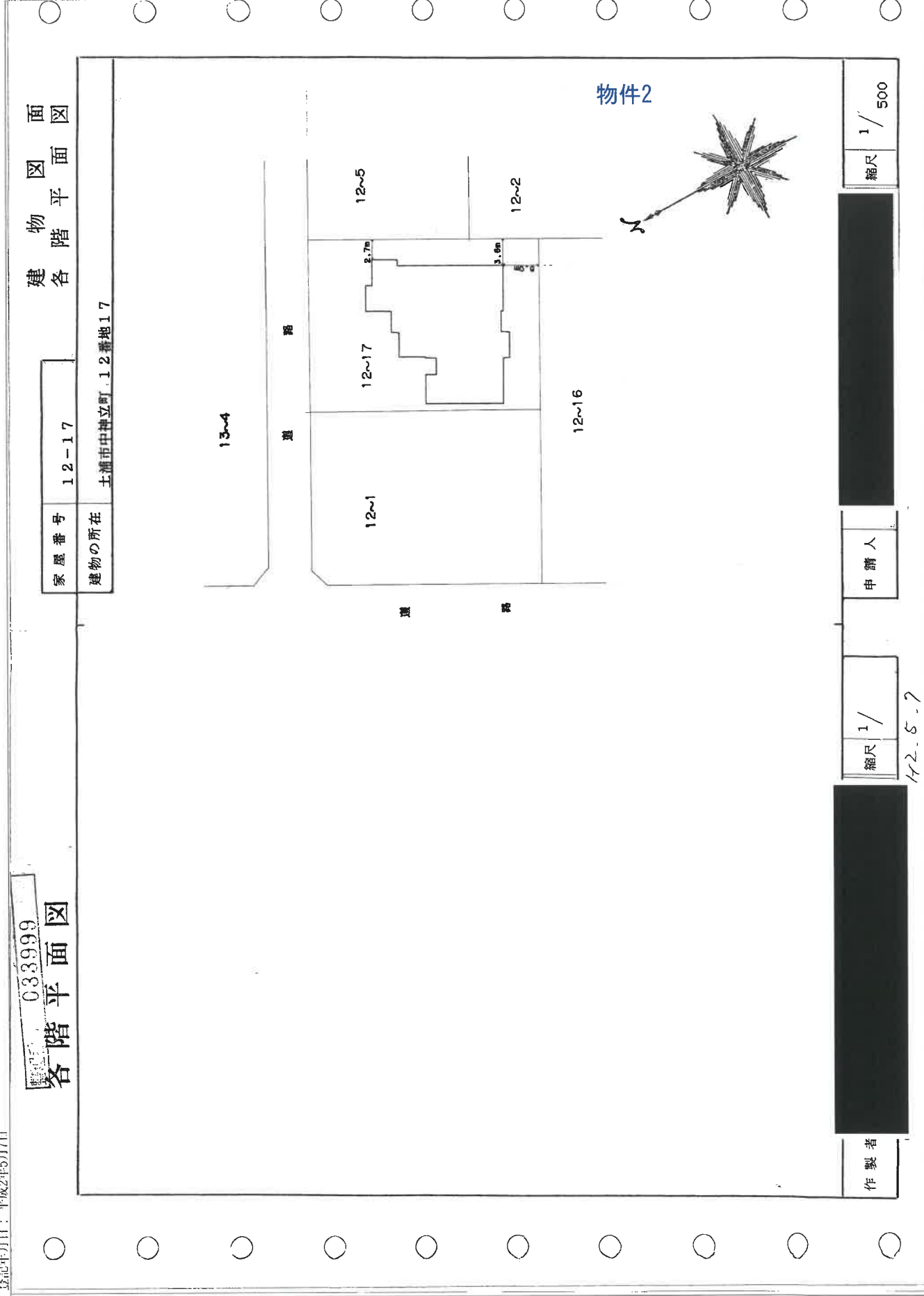
地番⑩ 12-17	符号	底辺	高さ	積
	1	25.691	8.881	228.161771
	0	32.728	23.293	762.333304
	0	32.728	16.329	534.415512
			合計	1524.910587
			面積	762.4552835
			地積	762㎡

地番⑩ 12-1	符号	公簿	積
		2517	
		合計	1754.4189315
		雑地	762.5810685
		地積	762㎡

境界線の種類	
①	石
②	コンクリート杭
③	鉄
④	金

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500
 作製者 [Redacted] (平成1年4月10日作製) H 2. 4. 12
 (茨城土地家屋調査士会 用紙)

建物図面写(1/2)



各階平面図

建物図面写

家屋番号 12-17

建物の所在 土浦市中神立町12番地17

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

12-5-7

作製者

登記年月日：平成2年5月7日

各階平面図

033999

A3をA4に縮小

建物図面写 (2/2)

建物図面写
各階平面図

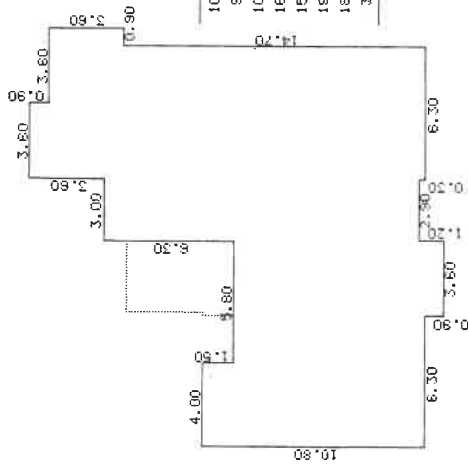
家屋番号 12-17

建物の所在 土浦市中神立町 12番地17

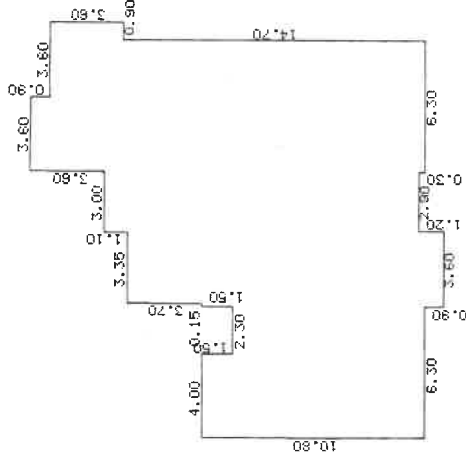
004000
各階平面図

登記年月日：平成25年5月7日

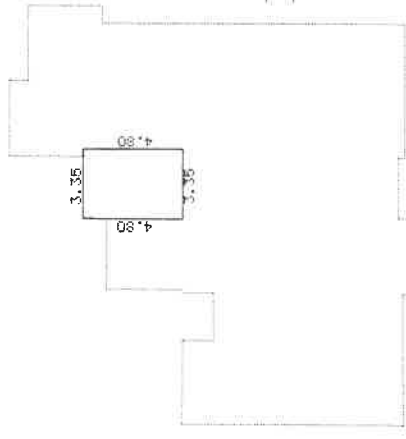
2階, 3階平面図



1階平面図



4階平面図



製作者

縮尺 1/250

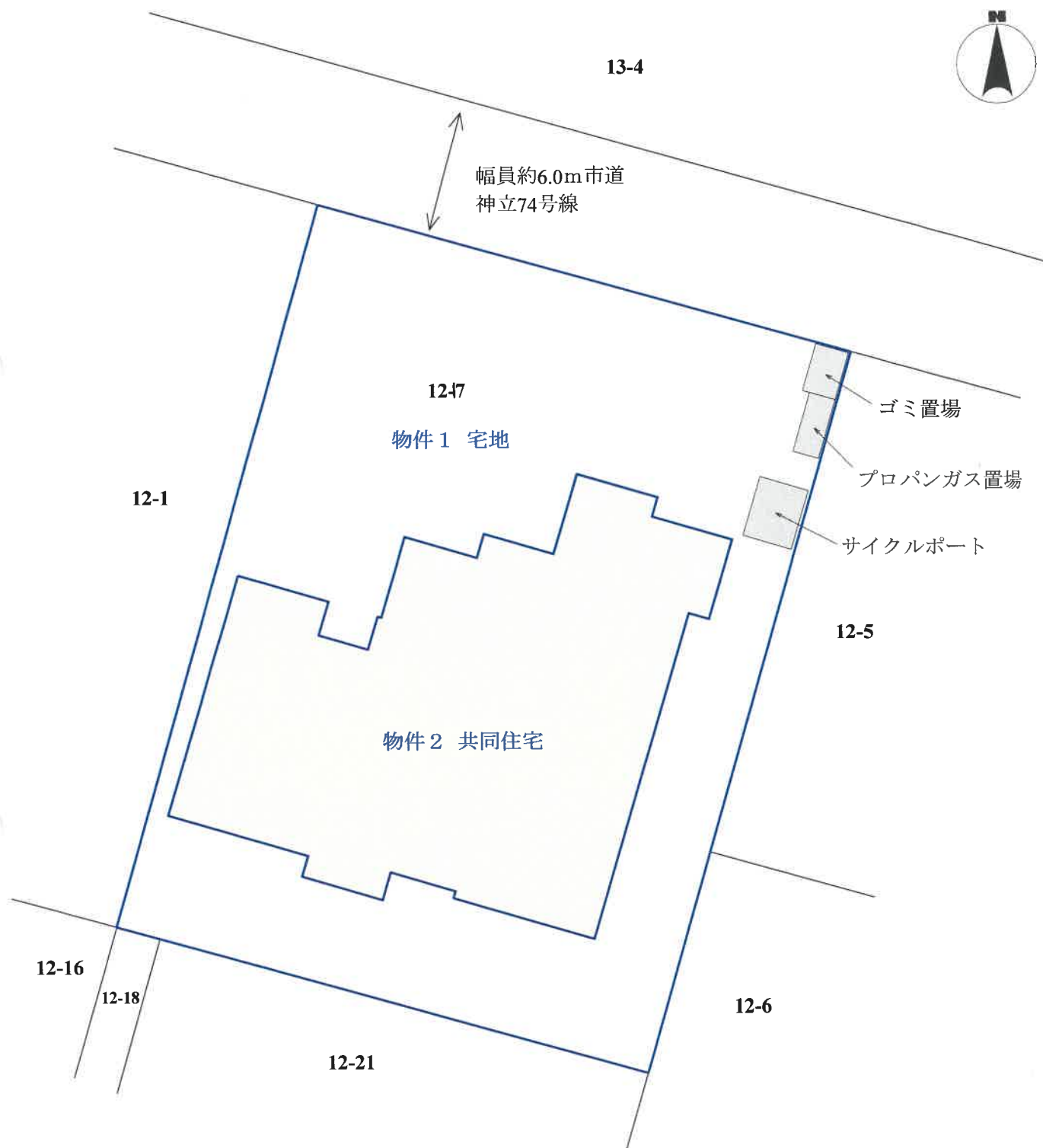
申請人

縮尺 1/250

12.5.7

土地建物位置関係図

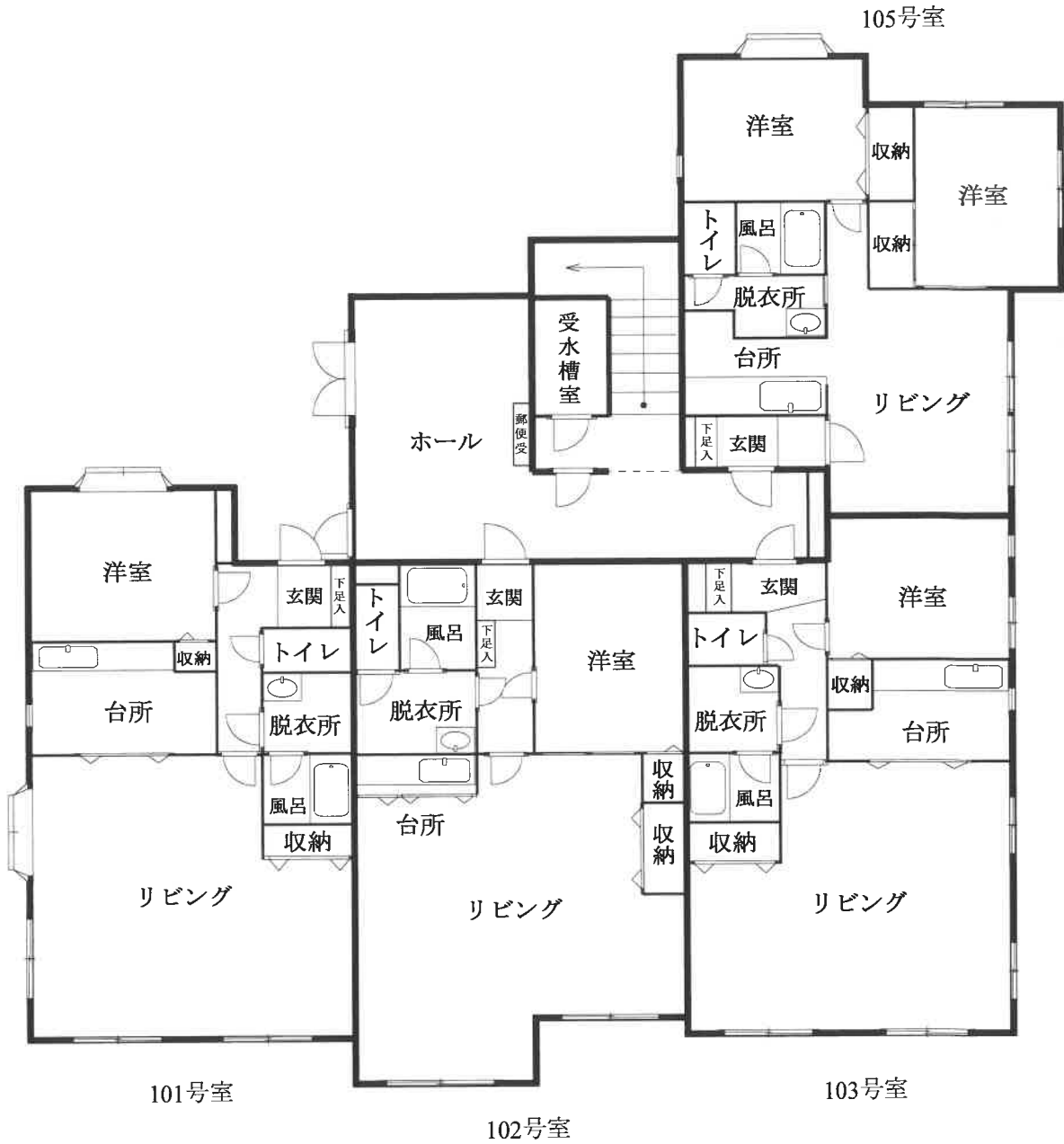
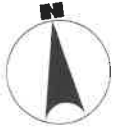
縮尺 1 : 250



※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2 共同住宅

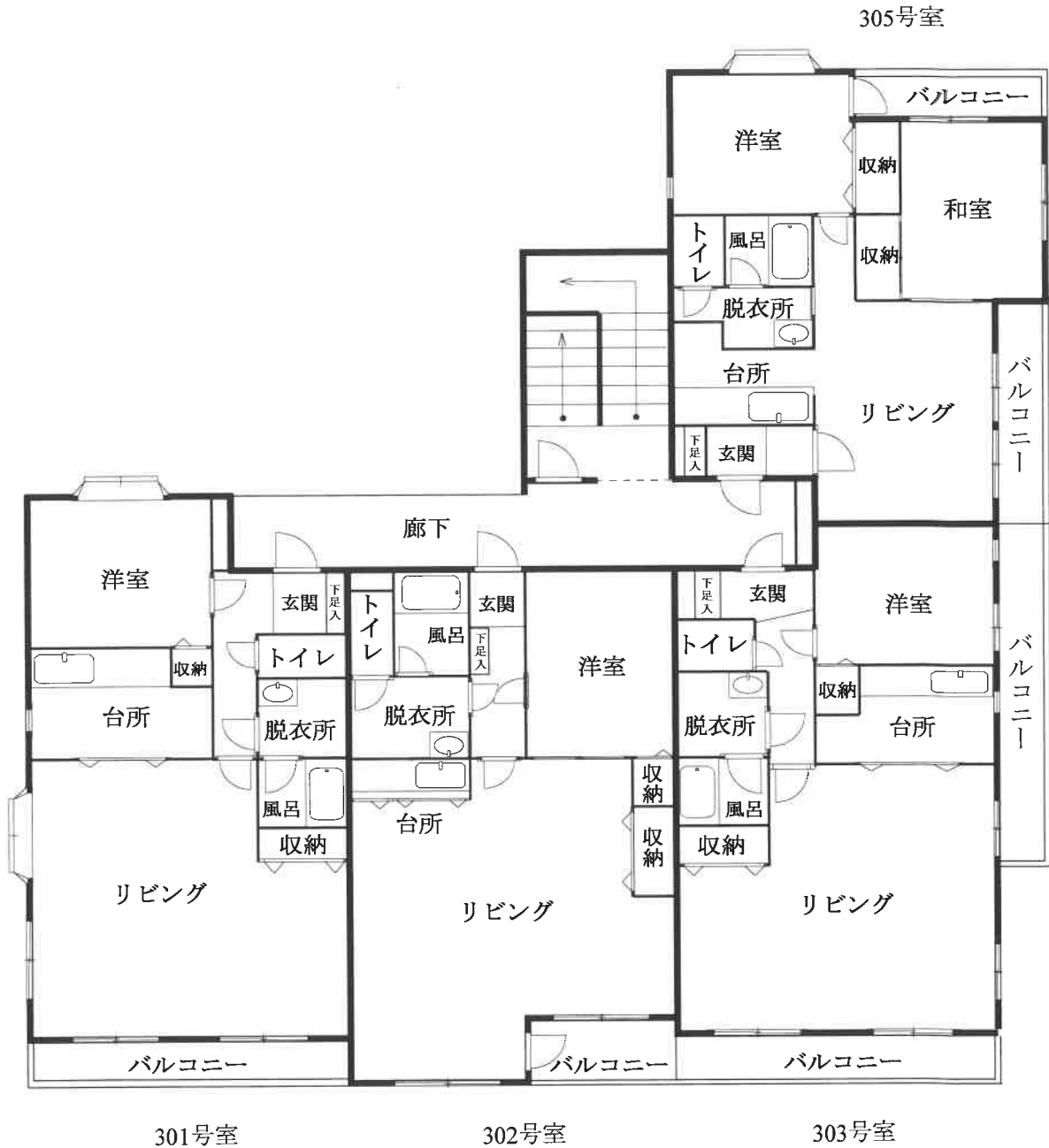


1階 床面積 285.72㎡

※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2 共同住宅

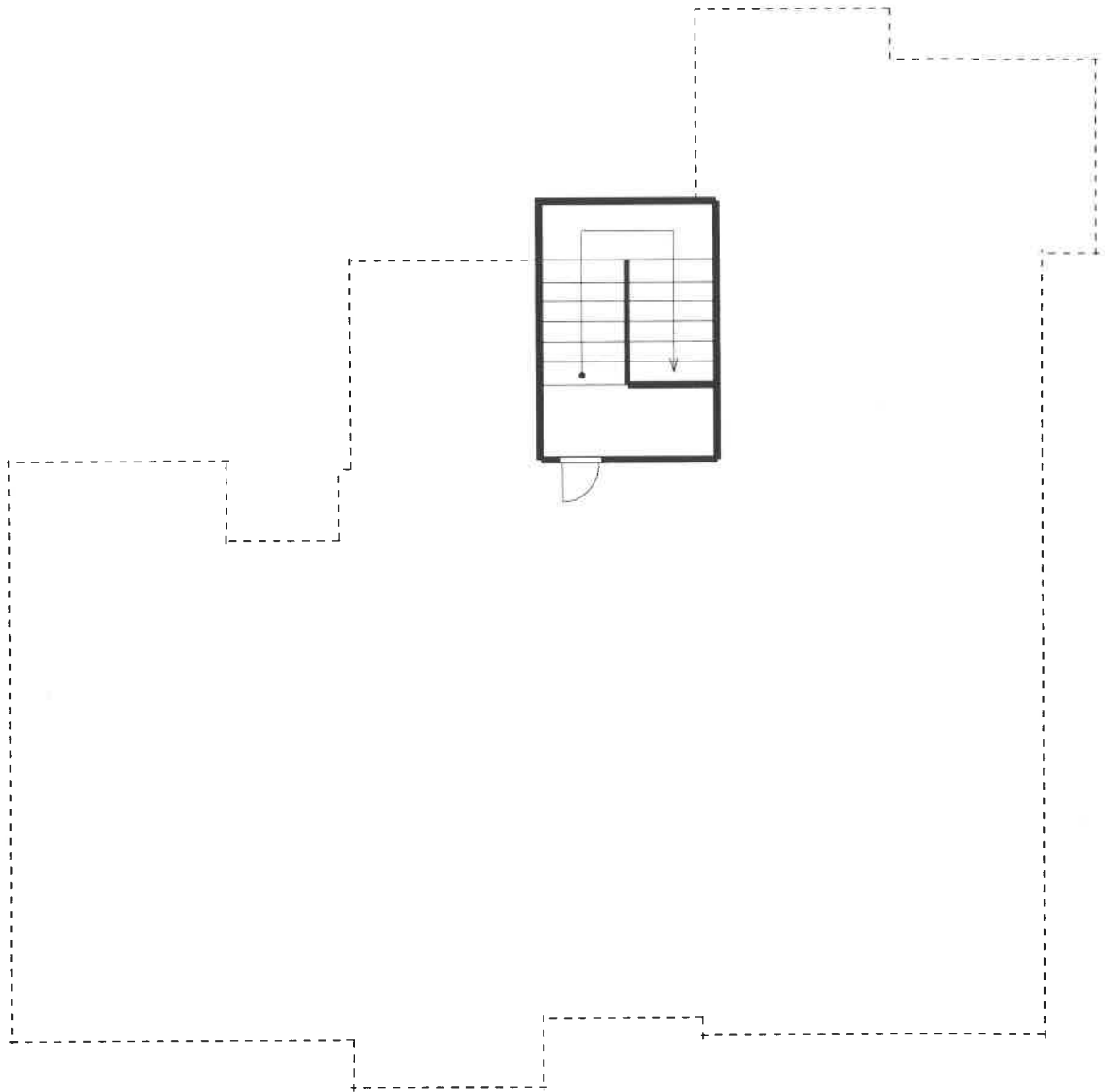


3階 床面積 268.08㎡

※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2 共同住宅



4階 床面積 16.08㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。