

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 9 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 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 18 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 8 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	11,530,000 9,224,000	一括	2,306,000	99,101	28,108
1	8,340,000				
2	2,210,000				
3	640,000				
4	340,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 土浦市乙戸南三丁目

地 番 35 番

地 目 宅地

地 積 411.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地

家屋 番号 35 番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.76 平方メートル
2 階 38.51 平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 35.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35 番の 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート・木造 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 63.70 平方メートル
 2 階部分 8.39 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
 2 階 35.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35 番の 2

種 類 物置

構 造 木造 1 階建

床 面 積 2 階部分 25.84 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3, 4】

本件債務者Bが占有している。同人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 土浦市乙戸南三丁目

地 番 35 番

地 目 宅地

地 積 411.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地

家屋 番号 35 番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺 2 階建

床 面 積 1 階 84.76 平方メートル
2 階 38.51 平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 35.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35 番の 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート・木造 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階部分 63.70平方メートル
 2階部分 8.39平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目35番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
 2階 35.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35番の2

種 類 物置

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 25.84平方メートル

所有者 A

令和 6 年（ケ）第 62 号
令和 6 年 8 月 9 日受理
令和 年 月 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 土浦市乙戸南三丁目

地 番 35番

地 目 宅地

地 積 411.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 土浦市乙戸南三丁目35番地

家屋 番号 35番

種 類 居宅

構 造 木造銅板葺2階建

床 面 積 1階 84.76平方メートル
2階 38.51平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目35番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根2階建

床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 35.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35番の1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート・木造2階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 63.70 平方メートル
2 階部分 8.39 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 35 番地
構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 35.29 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 乙戸南三丁目 35 番の 2
種 類 物置
構 造 木造 1 階建
床 面 積 2 階部分 25.84 平方メートル

所有者 A

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	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 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。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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	1. 室内で猫を飼っている。 2. 震災の影響と思われる内壁の亀裂や剥落が認められる。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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
(3 枚目)

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	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 3		
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 車庫 として使用している。 ☐ 「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	本件債務者兼所有者Bが占有している。同人と本物件所有者であるAの人的関係（親子）及び借賃の授受がないことを考慮して、Bの占有権原を使用借権と認定した。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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
（ 4 枚目 ）

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	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 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。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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 ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置 として使用している。 ☐ 「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	本件債務者兼所有者Bが占有している。同人と本物件所有者であるAの人的関係(親子)及び借賃の授受がないことを考慮して、Bの占有権原を使用借権と認定した。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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
(5枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2敷地約247㎡	
占有者		☒ 債務者B ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(A (本件債務者兼所有者)) ☒ 文書(登記簿謄本)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 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 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある { ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 消費税 ☐ 込み ☐ 別 ☐ 別途光熱費月額 円の負担あり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(6 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
A (本件債務者兼所有者) B 親族	1 物件 3 及び 4 の建物は、物件 2 建物の所有者である B が一体に利用しています。 2 B と私は親子関係にありますので、前記建物の借賃などは徴していません。期限も定めず無償で貸しています。 【10/18 現地付近において聴取】 3 本物件に（は）、 (1) B とその家族が居住して利用（占有）しています。 (2) 新築以降の増改築はありません。 (3) 第三者所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (5) 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。 【9/18 現地聴取要旨】

(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)

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、所有者A及び所有者Bの親族の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3ないし6枚目記載のとおり認定した。

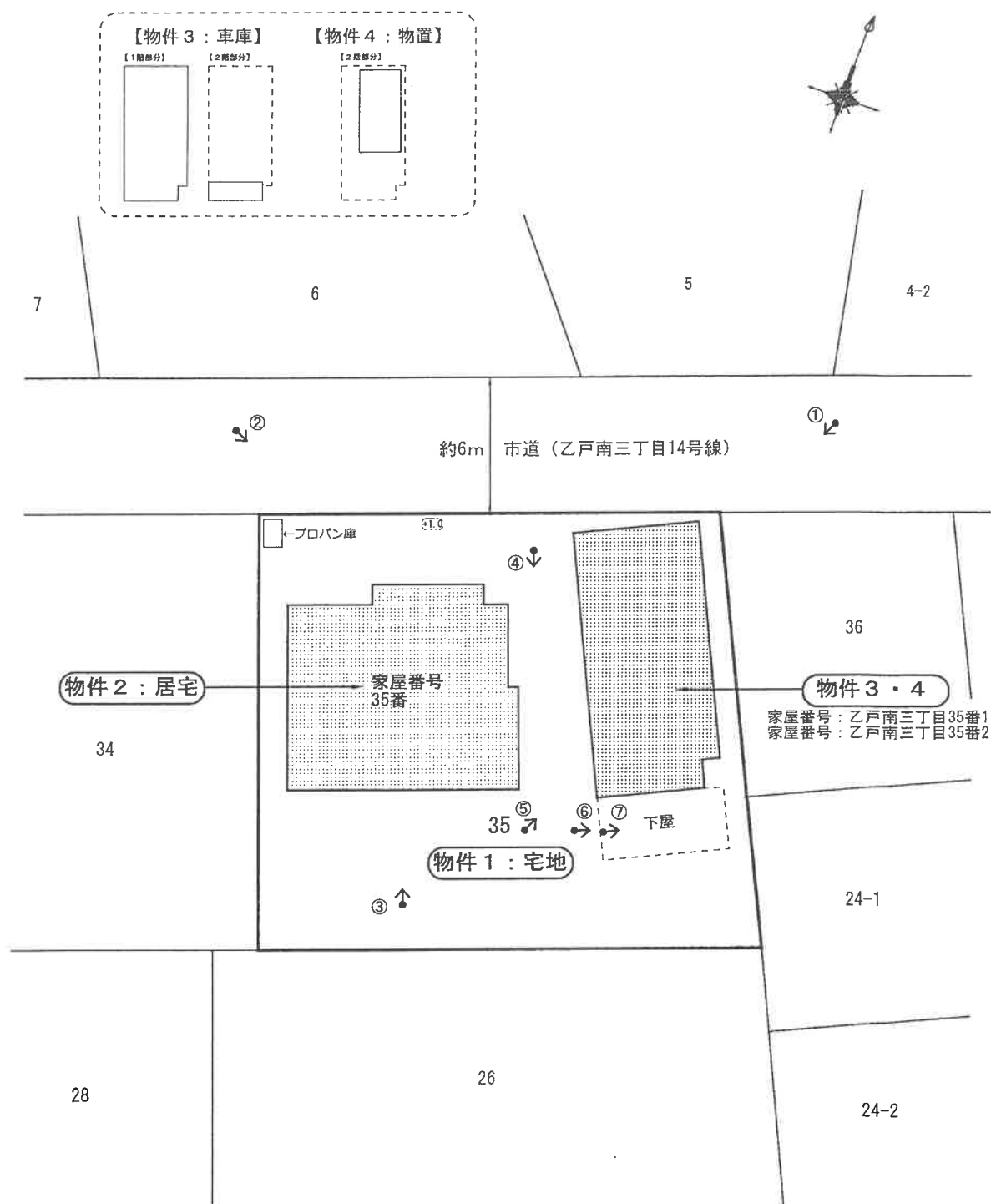
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 8 枚目 ）

休日・夜間執行許可の提示をした。

(9 枚目)

令和6年(ケ)第62号
(土浦市乙戸南3丁目)

土地建物位置関係図



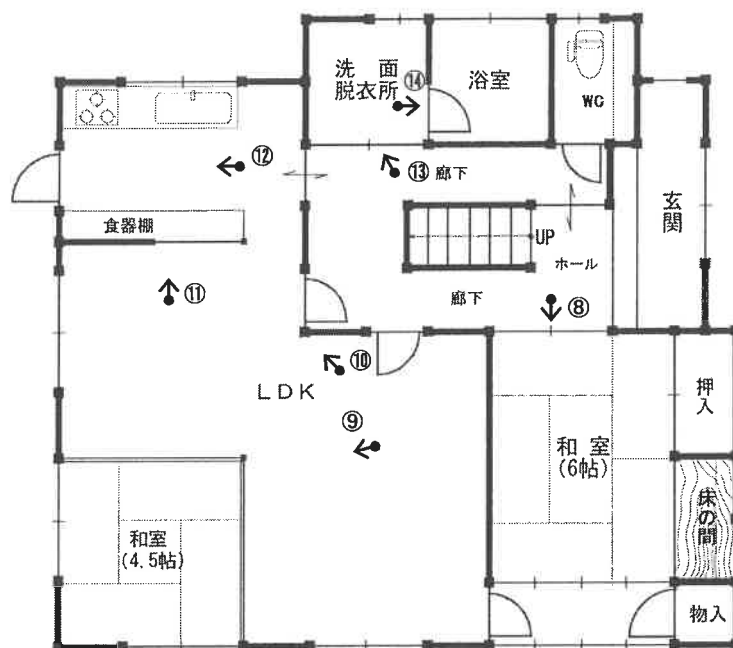
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:居宅

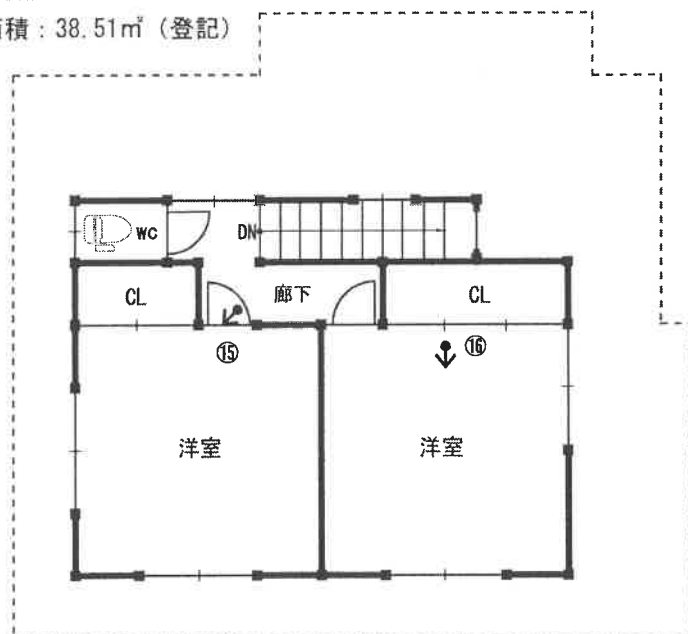
【1階】

床面積：84.76㎡（登記）



【2階】

床面積：38.51㎡（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。

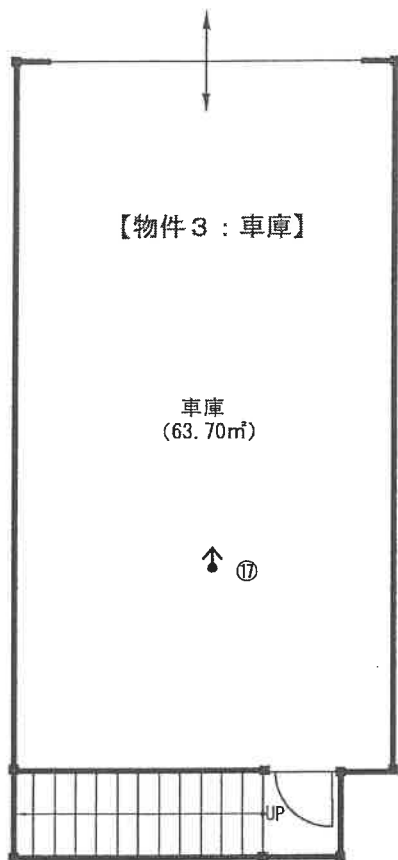
《凡例》

撮影方向： ←
写真番号： ①

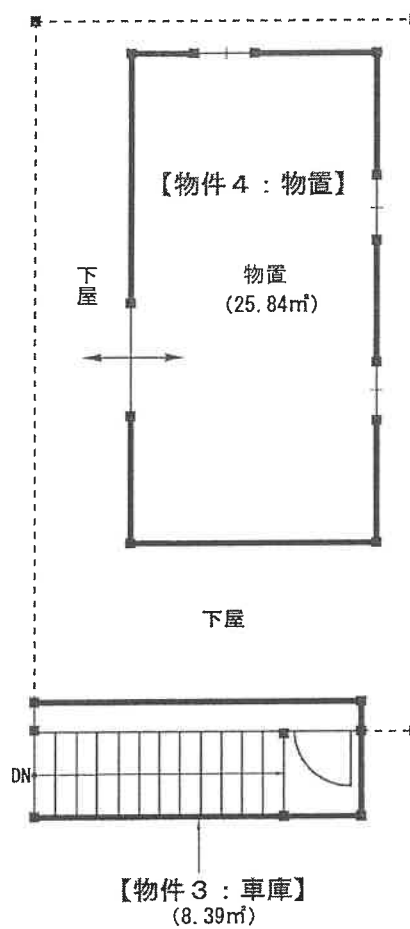
建物間取略図

物件3・4

【1階】



【2階】



※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



令和6年（ケ）第 62 号

令和6年 8月 9日 受 命

令和6年10月 2日 現地調査

令和6年10月16日 評 価

令和6年10月18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 11,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,340,000 円
物件 2 (建物)	金 2,210,000 円
物件 3 (建物)	金 640,000 円
物件 4 (建物)	金 340,000 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 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、3 及び 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 2、3 及び 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 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	同左
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり	同左
4	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり 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 土浦市乙戸南三丁目
地 番 3 5 番
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 土浦市乙戸南三丁目 3 5 番地
家屋番号 3 5 番
種 類 居宅
構 造 木造銅板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 7 6 平方メートル
2 階 3 8 . 5 1 平方メートル

所有者 B

3 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 3 5 番地
構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 6 7 . 9 0 平方メートル
2 階 3 5 . 2 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 乙戸南三丁目 3 5 番の 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート・木造 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階部分 6 3 . 7 0 平方メートル
 2 階部分 8 . 3 9 平方メートル

所有者 A

4 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市乙戸南三丁目 3 5 番地

構 造 鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 . 9 0 平方メートル
 2 階 3 5 . 2 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家 屋 番 号 乙戸南三丁目 3 5 番の 2

種 類 物置

構 造 木造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2 5 . 8 4 平方メートル

所有者 A

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「荒川沖」駅 駅からの方向・距離：西方へ 約 2.1 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「乙戸小入口」停留所 南西方 約220m	
付近の状況	戸建住宅のほか空地も見られる区画整然とした一般住宅地域。 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 第1種低層住居専用地域 50% 100% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約20m、奥行約19m、規模 411.00㎡(登記地積)のほぼ正方形地 北側で幅員約6mの市道に接面し、道路より約1m高く、地勢はほぼ平坦。 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6m 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（引込なし） 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(居宅)及び物件3・4(車庫兼物置)の建物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を参照)	
特記事項	土地上にプロパンガス容器収納庫あり	

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：平成 9年 7月 5日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約 3年
仕 様	構 造：木造銅板葺 2 階建 屋 根：銅板 外 壁：モルタル塗吹付け 等 内 壁：クロス貼、京壁 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 84.76㎡ 2 階 38.51㎡ 延 123.27㎡ ※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：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（B）が占有している。 占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、建物内部（内壁、床面等）は利用による汚損箇所が見られ、震災の影響と思われる内壁の亀裂や剥落もあり、補修等を要する状態にあり、その他の故障や不具合箇所は現況調査報告書を参照。 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、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 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・ 物件 1 の土地のうち、約247.00㎡※ ※物件 1 の土地の中央～西側部分で現況利用範囲の概測面積

3. 建物の概況及び利用状況（物件3、4）

（1）一棟の建物の概要（物件3、4）

構 造		鉄筋コンクリート・木造銅板葺陸屋根 2 階建
床 面 積		1 階 67.90㎡ 2 階 35.29㎡
仕 様	基本構造	鉄筋コンクリート・木造
	屋 根	銅板葺、陸屋根
	外 壁	モルタル塗吹付け、板張 等
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 南側部分に下屋がある。 ② 本件建物（一棟の建物）の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約164.00㎡※ ※物件1の地積から物件2建物の敷地範囲面積を控除した残余の地積で評価上の概測面積。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

家 屋 番 号	乙戸南三丁目 35番の1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成 8年 3月10日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約29年 経済的残存耐用年数： 約 1年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造 2階建 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	1 階部分 63.70㎡ 2 階部分 8.39㎡ 延 72.09㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：1 階部分及び 2 階部分 現況用途：車庫（階段を含む） 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	本件債務者兼所有者（B）が占有している。（占有権原は使用借権） 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 目視可能範囲内の調査の結果、保守管理不良により汚損箇所が多く、今後、継続して利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 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ない。 ② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約120.73㎡※ ※一棟の建物の敷地範囲面積（約164.00㎡）を物件4の建物との床面積比で按分した評価上の概測面積。

(3) 専有部分の概要 (物件4)

家 屋 番 号	乙戸南三丁目 35番の2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成10年 3月11日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約27年 経済的残存耐用年数： 約 3年
仕 様	構 造：木造1階建 内 壁：合板貼 等 天 井：仕上げなし 床：板張 等 設 備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	2階部分 25.84㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：2階部分 現況用途：物置 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	本件債務者兼所有者（B）が占有している。（占有権原は使用借権） 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 目視可能範囲内の調査の結果、保守管理不良により汚損箇所が多く、今後、継続して利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 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ない。 ② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約43.27㎡※ ※一棟の建物の敷地範囲面積(約164.00㎡)を物件3の建物との床面積比で按分した評価上の概測面積。

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	33,900	1.000	411.00	0.950	13,240,000

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。

【地価公示標準地：土浦－2】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/95.0 = 33,900 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.000	1.000	0.950	1.000	1.000	0.950

イ 個 別 格 差：格差を生ずる増減価要因なし ±0.0%（1.000）

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考慮し、所要の減価を行った。

(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。

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	188,000	123.27	0.1015	2,350,000

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

経過年数：27年、経済的残存耐用年数：3年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.1450）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、減価率を－30%と査定）を併用して下記のとおりに査定した。

・現価率： $0.1450 \times (1 - 0.30) = 0.1015$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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3)

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
3	147,000	72.09	0.0490	520,000

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：専有部分登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：29年、経済的残存耐用年数：1年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※(0.0817)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理状態、市場性等を総合的に勘案し、減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0817 \times (1 - 0.40) = \underline{0.0490}$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数(経過年数} + \text{残存耐用年数)}\}$$

(4) 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	152,000	25.84	0.0870	340,000

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：専有部分登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：27年、経済的残存耐用年数：3年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※(0.1450)と観察減価率による補正(対象建物の現況状態、保守管理状態、市場性等を総合的に勘案し、減価率を-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.1450 \times (1 - 0.40) = \underline{0.0870}$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数(経過年数} + \text{残存耐用年数)}\}$$

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	7,960,000	0.10	場所的利益 (物件2)	800,000 ①
	3,890,000	0.10	場所的利益 (物件3)	390,000 ②
	1,390,000	0.10	場所的利益 (物件4)	140,000 ③

ア 建付地価格

建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり分割して算出した。

- ・ 物件2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 13,240,000\text{円} \times \frac{247.00\text{m}^2}{411.00\text{m}^2} = \underline{7,960,000\text{円}} \end{array}$$
- ・ 物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 13,240,000\text{円} \times \frac{120.73\text{m}^2}{411.00\text{m}^2} = \underline{3,890,000\text{円}} \end{array}$$
- ・ 物件4の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 13,240,000\text{円} \times \frac{43.27\text{m}^2}{411.00\text{m}^2} = \underline{1,390,000\text{円}} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・ 物件2：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10%と査定した。
- ・ 物件3：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10%と査定した。
- ・ 物件4：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10%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	13,240,000	①+②+③ ー 1,330,000	ー	1.00	0.70	8,340,000
2	2,350,000	① ＋ 800,000	1.00	1.00	0.70	2,210,000
3	520,000	② ＋ 390,000	1.00	1.00	0.70	640,000
4	340,000	③ ＋ 140,000	1.00	1.00	0.70	340,000
一 括 価 格 (合計)						11,530,000

ウ 占有減価修正：(物件2乃至4・建物)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 地価公示標準地：土浦－2

所 在：土浦市乙戸南2丁目192番1「乙戸南2-19-16」

価 格：32,200円/㎡

位 置：JR常磐線「荒川沖」駅 2.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：235㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 6m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率：50%，容積率：100%)

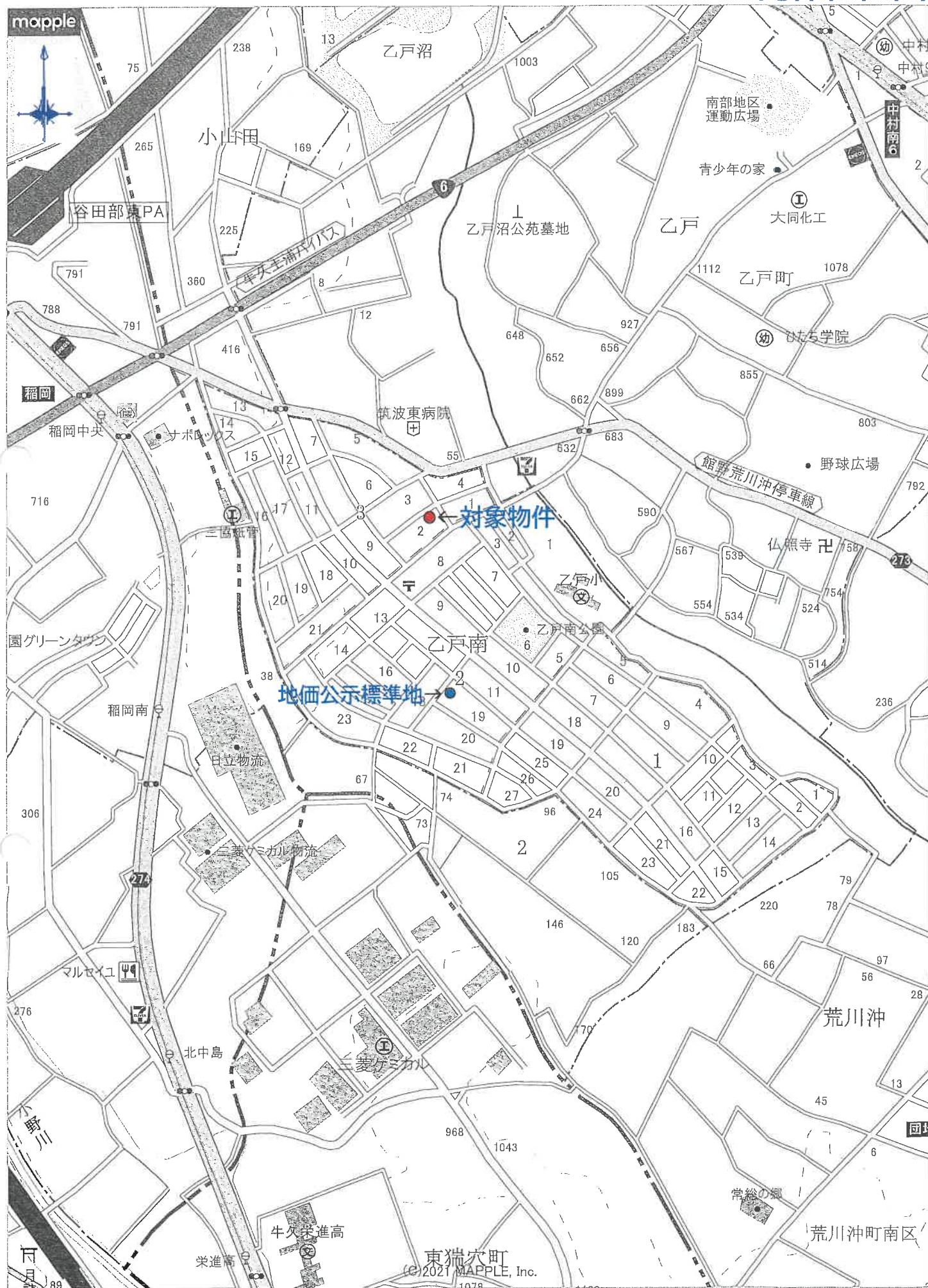
地 域 の 概 要：空地もやや見られる区画整理された一般住宅地域

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・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当

(株)マップル／スーパーマップル・デジタル

東狹穴町
(C) 2021 MAPPLE, Inc.

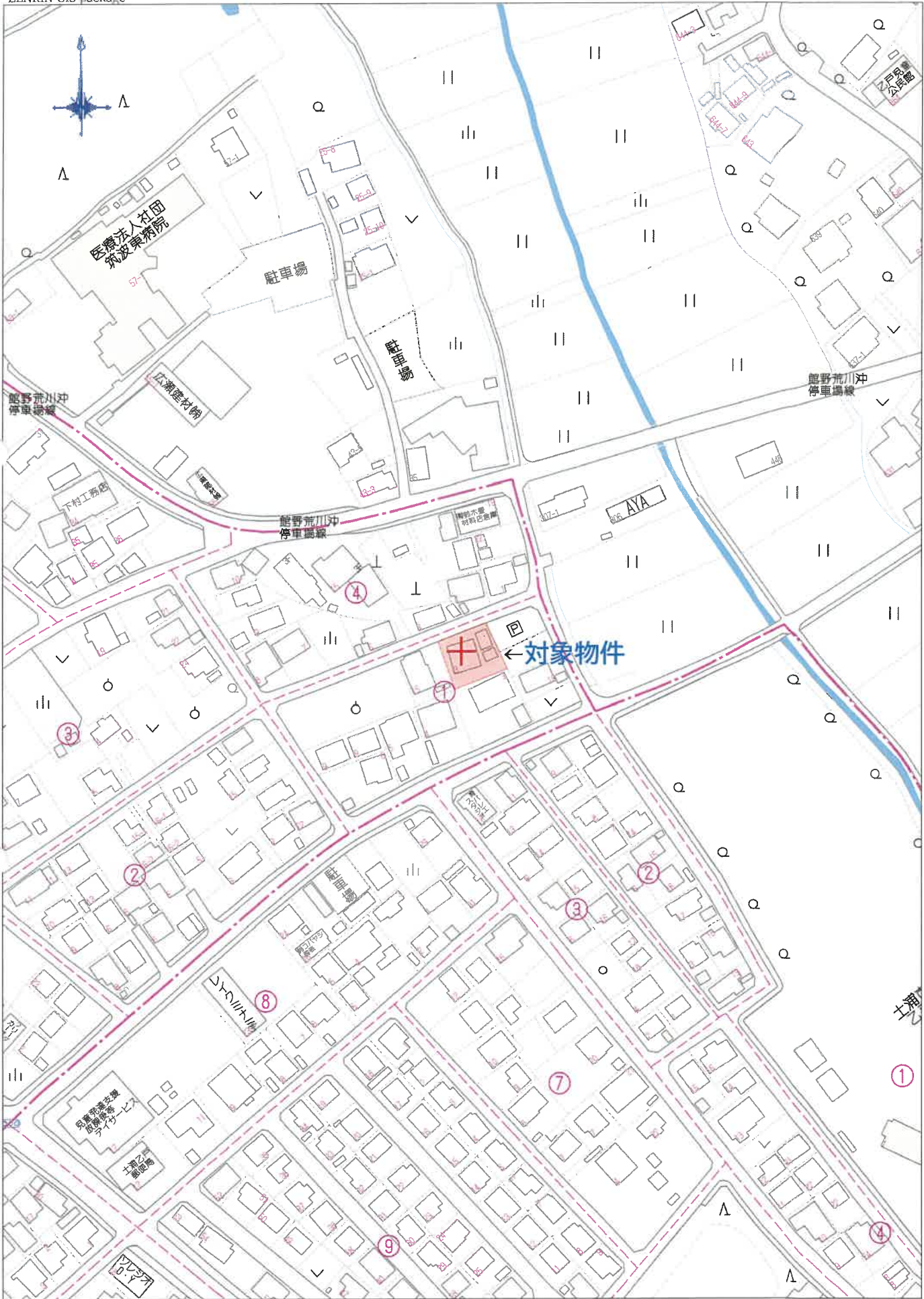
(縮尺 1:10,000)

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53秒 北緯 36度 1分50秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package

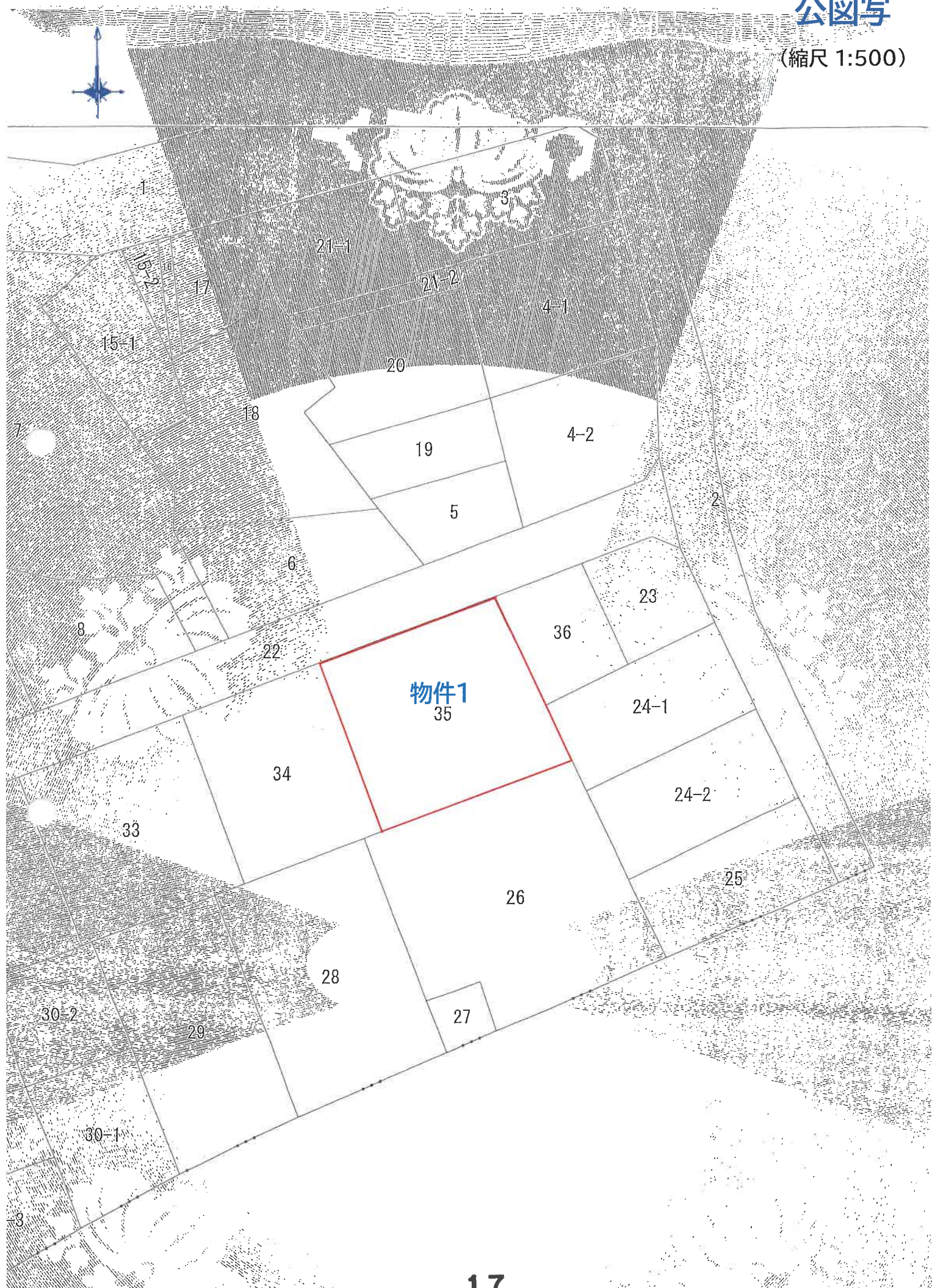


80m

(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

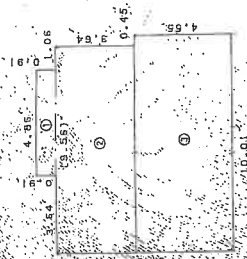


各階平面図

家屋番号 35番

建物の所在 土浦市乙戸南三丁目35番地

一階

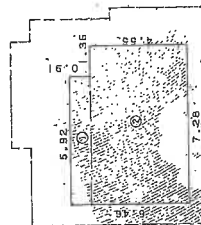


一階床面積

- ① $4.86 \times 0.91 = 4.4226$
- ② $9.56 \times 3.64 = 34.7984$
- ③ $10.01 \times 4.55 = 45.5455$
- 計 84.7665

床面積 84.76㎡

二階



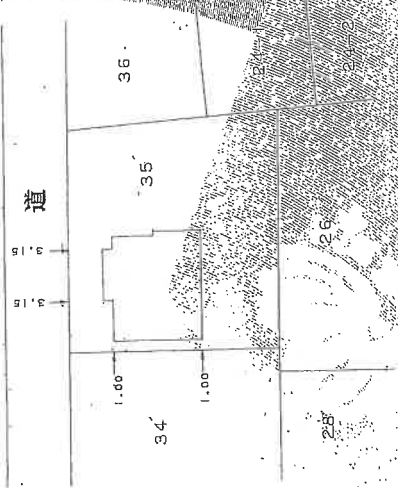
二階床面積

- ① $3.58 \times 0.91 = 3.2578$
- ② $7.28 \times 4.55 = 33.1240$
- ③ $10.01 \times 4.55 = 45.5455$
- 計 81.9273

床面積 81.93㎡

物件2(建物)

道



作成者

作成日 9月07日

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

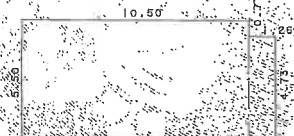
管理番号 0113374

建物図面・各階平面図

家屋番号 乙戸南三丁目35番1

建物の所在 土浦市乙戸南三丁目35番地

一階



- 一階床面積
- 1 10.50×5.50=57.7500
 - 2 1.26×4.73=5.9598
- 計 63.7098
- 床面積 63.70㎡

二階

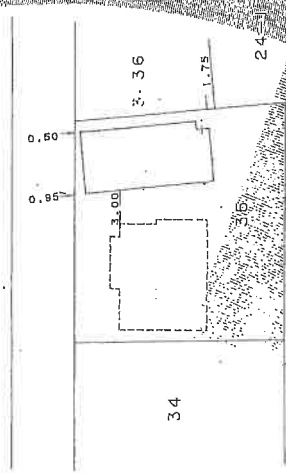


二階床面積

10.50×9.4=98.7000

床面積 98.70㎡

物件3(建物)



建物の存する部分 一階 二階

作成者 土

縮尺 1/350

申請人

縮尺 1/500

(※ 縮尺は原図を十公厘縮)

登記年月日：平成10年3月31日

001375

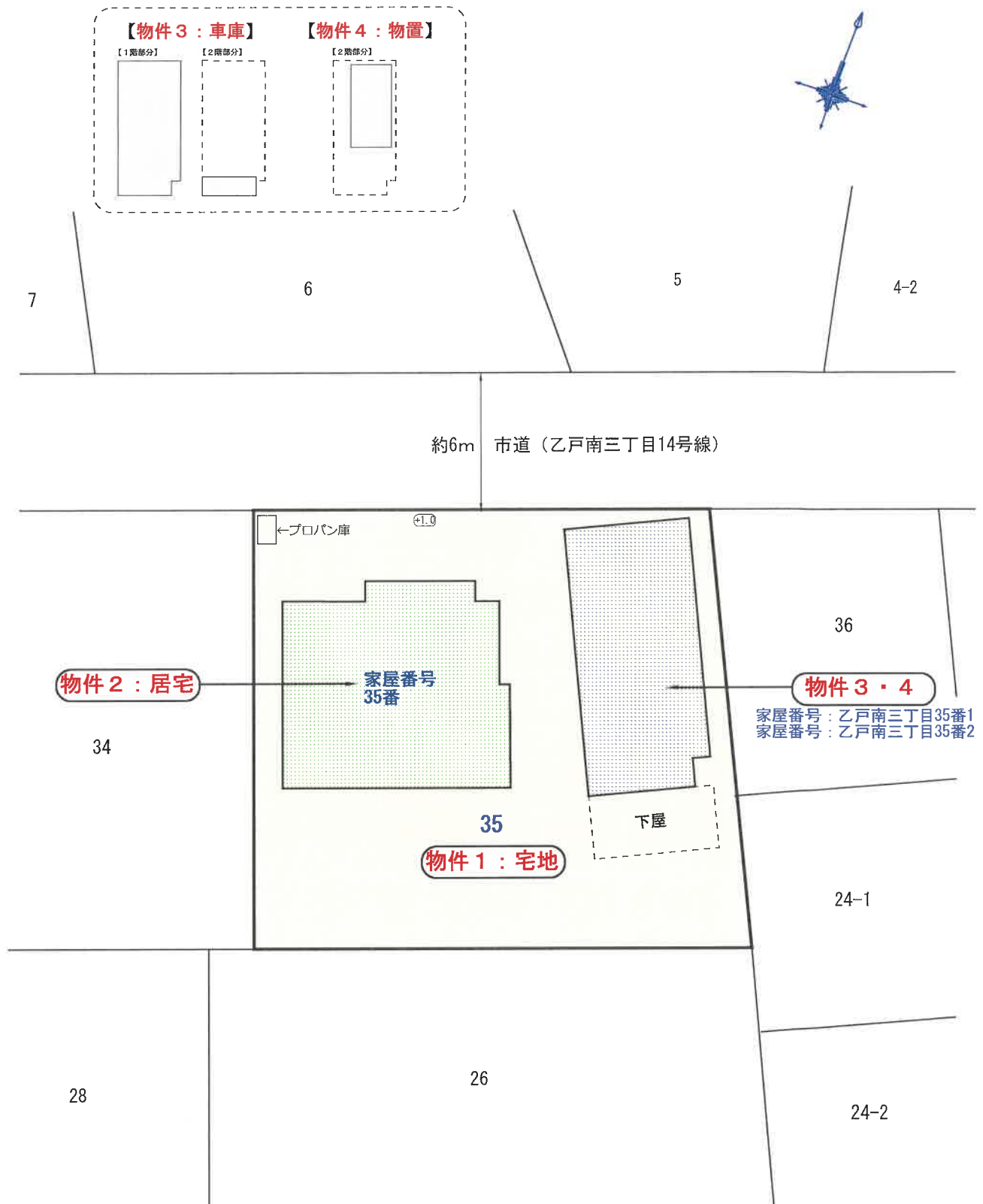
國平

面圖
面圖
物平
建各

家庭番号 乙戸南三丁目35番2

土浦市乙戸南三丁目35番地





建物間取略図

物件2:居宅

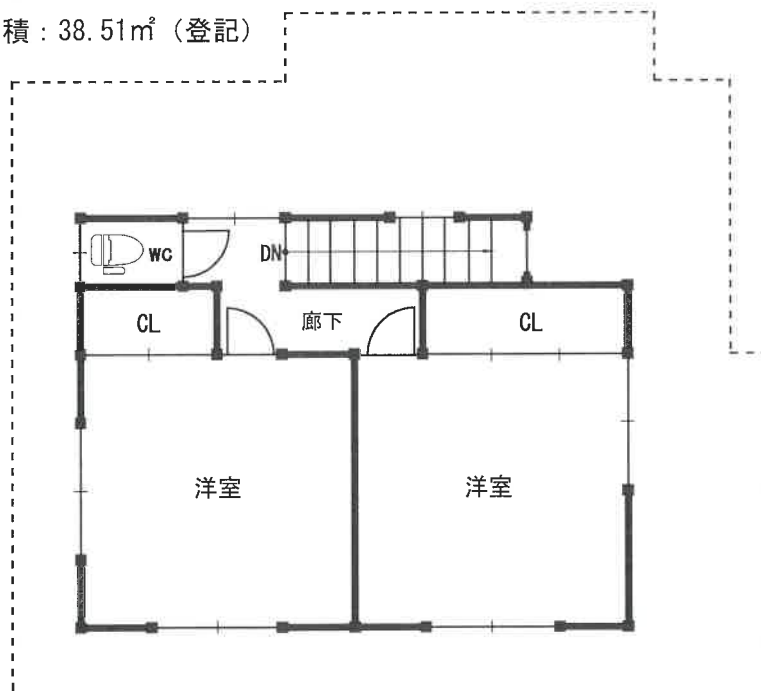
【1階】

床面積：84.76㎡（登記）



【2階】

床面積：38.51㎡（登記）



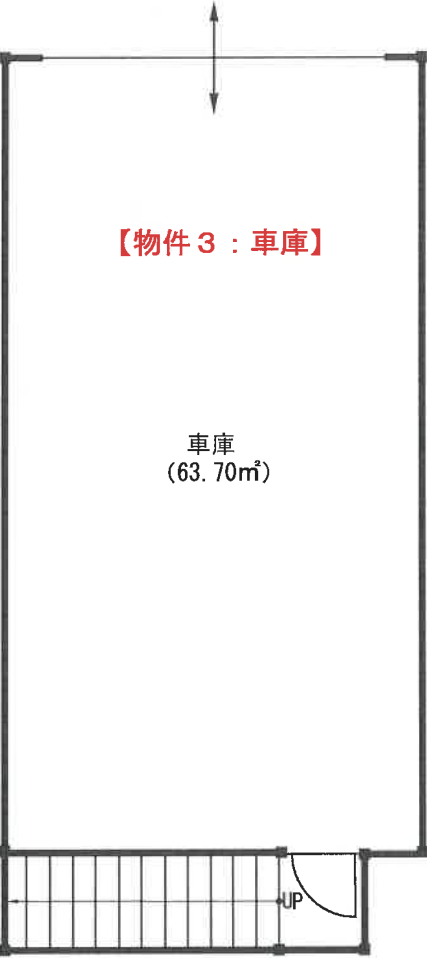
縮尺 約 1 : 100

※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。

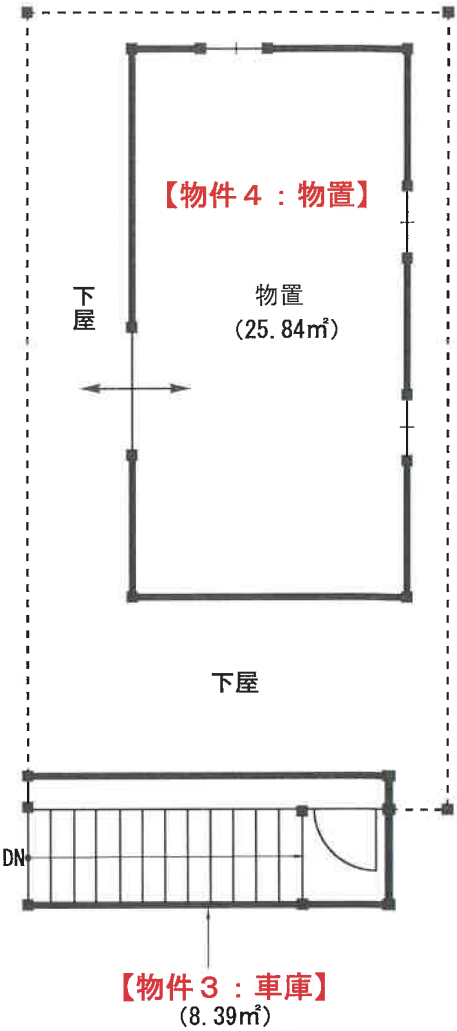
建物間取略図

物件3・4

【1階】



【2階】



縮尺 約 1 : 100

※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。