

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 令和 7 年 7 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 8 月 8 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 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）
1～3	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	70,782	0
1	710,000				
2	100,000				
3	840,000				

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 地 番 2 6 2 4 番
 地 目 宅地
 地 積 3 4 4 . 0 0 平方メートル

2 所 在 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 地 番 2 6 2 3 番 3
 地 目 畑
 地 積 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 2 6 2 4 番地、2 6 2 3 番地 3

家屋 番号 2 6 2 4 番

種 類 工場、居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

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

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

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

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	作業所 (物置)
構 造	木造金属板葺平家建
床 面 積	約 6 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	倉庫 (物置)
構 造	軽量鉄骨造金属板葺平家建
床 面 積	2 3 . 1 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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3】

一部（1階の事務室部分）につき特定非営利活動法人ニコ猫が占有している。

同人の賃借権の存否（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

その余の部分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

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 地 番 2624番
 地 目 宅地
 地 積 344.00平方メートル

2 所 在 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 地 番 2623番3
 地 目 畑
 地 積 52平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
 2624番地、2623番地3

家屋 番号 2624番

種 類 工場、居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 73.13平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 3階 69.56平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 約103平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 3階 69.56平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 作業所 (物置)

構 造 木造金属板葺平家建

床 面 積 約 60 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫 (物置)

構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建

床 面 積 23.18 平方メートル

令和 6 年 (ヌ) 第 26 号
令和 6 年 8 月 30 日受理
令和 6 年 10 月 **10** 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 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻 |
| | 地 番 | 2 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻 |
| | 地 番 | 2 6 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
2 6 2 4 番地、2 6 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 工場、居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 1 3 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル
3 階 6 9 . 5 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	未実施											
土地	物件1, 2											
現況地目	■宅地(物件1, 2) □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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件各土地上に下記建物を所有し、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												
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異なる(□主たる建物 □附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 鉄骨造陸屋根3階建 ☒ 床面積: 1階 約103㎡											
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある (未登記)	種類: 作業所(物置) 倉庫(物置) 構造: 木造金属板葺平家建 軽量鉄骨造金属板葺平家建 床面積: 約60㎡ 23.18㎡										
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(特定非営利活動法人ニコ猫) その他の者が本建物の1階の一部を 飼育部屋 として使用している。 建物所有者がその他を 工場・居宅・作業所・倉庫 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	2つの附属建物については、本建物と近接した場所に存在し、物件3建物の常用に供され、所有者Aの陳述や公課証明書から所有者が同一と認められるため、物件3建物の附属建物と認めた。											
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年()第	号	保管開始日	年	月	日
{	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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階の事務室部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 特定非営利活動法人ニコ猫	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 作業所 ☒ 飼育部屋	
☒ 関係人 (☒ A (所有者) ☐) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	令和2年ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (翌月分を毎月末日まで) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	所有者の陳述によると、月額数千円程度の賃料を手渡しで受けているとのことであったが、現実の金銭のやり取りについての資料の提示がなく、賃貸借契約書も存在しないため、占有者の占有権原は不明とした。	
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
 (3 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 (所有者)	1 本件建物には、私と私の家族が住んでいます。 2 また、1階の1部屋を特定非営利活動法人ニコ猫に貸しています。賃貸借契約等の契約書は作成していません。賃料は月に数千円を手渡しで受けています。令和2年頃からお貸ししています。 3 住宅地図に「竹内製作所」との記載がありますが、法人登記はしていません。 4 物件3を除き、本件土地上に建物が2つ建てられていますが、いずれの建物についても建築者は私の亡父(B)であり、現在の所有者は私です。公課証明書に記載のあるとおり、東側の建物は平成3年頃、西側の建物は昭和57年頃に建てたものだと記憶しています。 5 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ありません。 6 本件建物は老朽化により天井部分に雨漏り跡やシミがあります。 7 本件建物の屋上へ続く外階段は老朽化により登ることは危険です。 8 本件建物内では、特定非営利活動法人の猫を飼っている他、私自身も猫を十数匹飼っています。 9 本件各物件上(内)に機械・器具類はありません。 (令和6年8月30日及び9月25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

(4 枚目)

執行官の意見

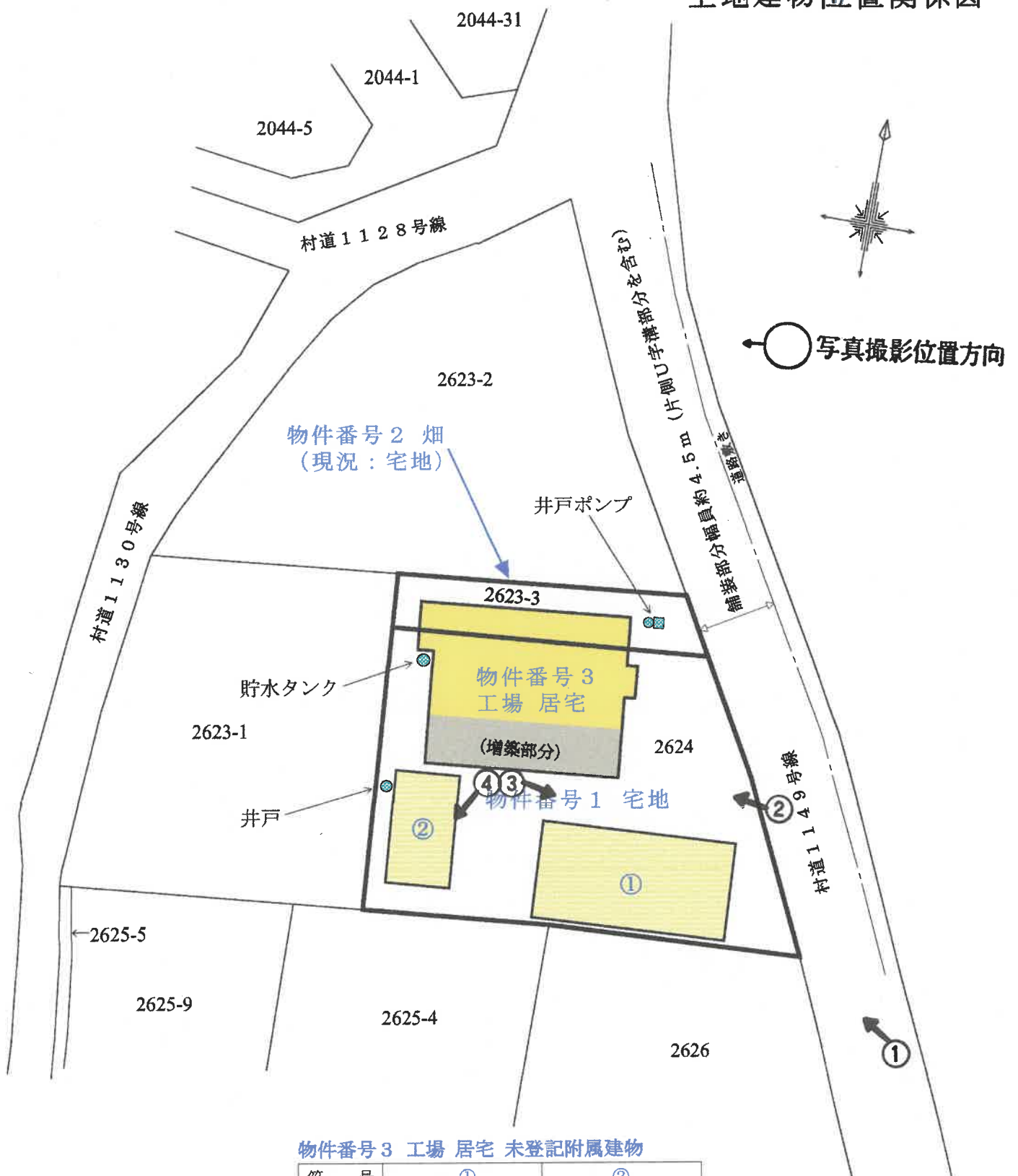
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目及び3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件各物件に備え付けた機械・器具その他工場の用に供する物は存在しない。
- 4 本件建物内では雨漏り跡や天井のシミ等が存在した。
- 5 本件建物内には、反社会的勢力を示すエンブレムが掲げられていた。
- 6 農業委員会の照会結果は以下のとおりである。
 - (1) 現地調査年月日：令和6年9月2日
 - (2) 現況地目：宅地
 - (3) 転用許可等の有無とその内容：有
許可年月日：昭和57年7月17日
許可条項：農地法5条
転用目的：宅地拡張
許可等を受けた者：B
 - (4) 道府県からの指示事項：記載なし（空欄）
 - (5) その他参考事項：
都市計画法関係：線引都市計画, 市街化調整区域
農振法関係：農振法地域内, 農用地区域外
 - (6) 買受適格証明書の要否：否
 - (7) 土地改良区：区域外
 - (8) 農業経営基盤強化促進法における利用権設定：無

(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6年 8 月 30 日(金)	当 庁	☒ 美浦村に対し公課証明書等交付 申請書送付 (回答あり) ☒ 美浦村農業委員会へ小箇所送付 (回答あり)
令和6年 8 月 30 日(金) 14:30-15:20	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 関係人聴取 ☒ 外観写真撮影
令和6年 9 月 25 日(水) 11:10-11:15	水戸地方法務局取 手出張所	本件各土地上にある物件3建物を除 く登記ある建物の登記記録交付申請 (該当なし)
令和6年 9 月 25 日(水) 13:50-15:10	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 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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件には、立会人 を伴って立ち入った。 ☐ 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

土地建物位置関係図



物件番号3 工場 居宅 未登記附属建物

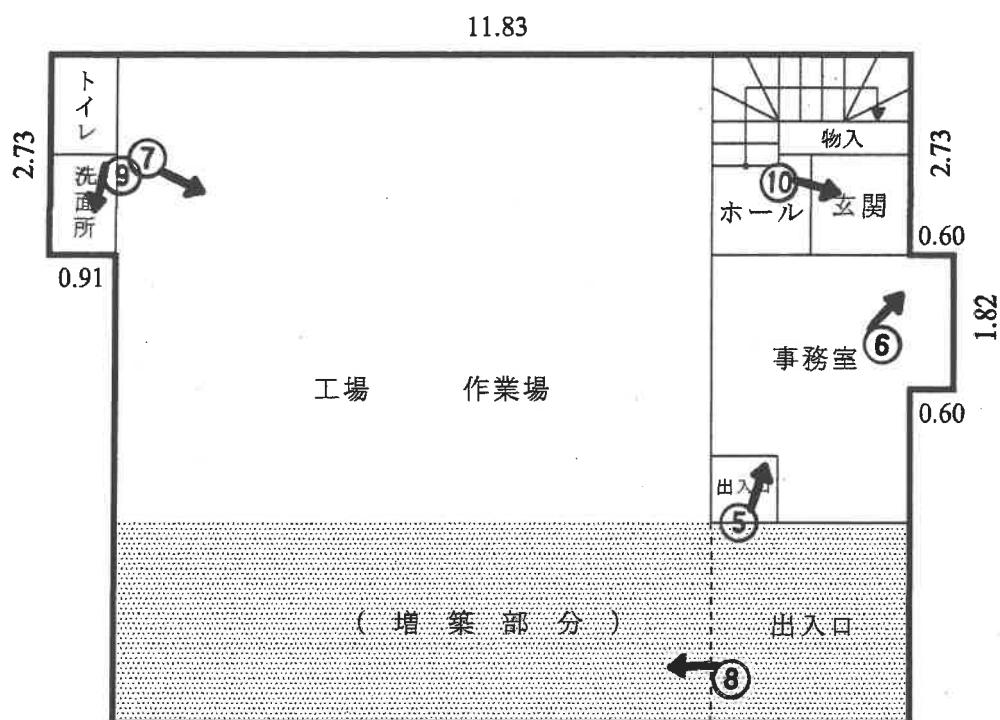
符 号	①	②
種 類	作業所 (物置)	倉庫 (物置)
構 造	木造金属板葺 平家建	軽量鉄骨造金属板葺 平家建
床 面 積	約60㎡	23.18㎡
建築時期	平成3年	昭和57年

縮尺1 / 300

間取図No. 1

物件番号 3 工場 居宅

←○写真撮影位置方向



1 階 床面積約 103 m²

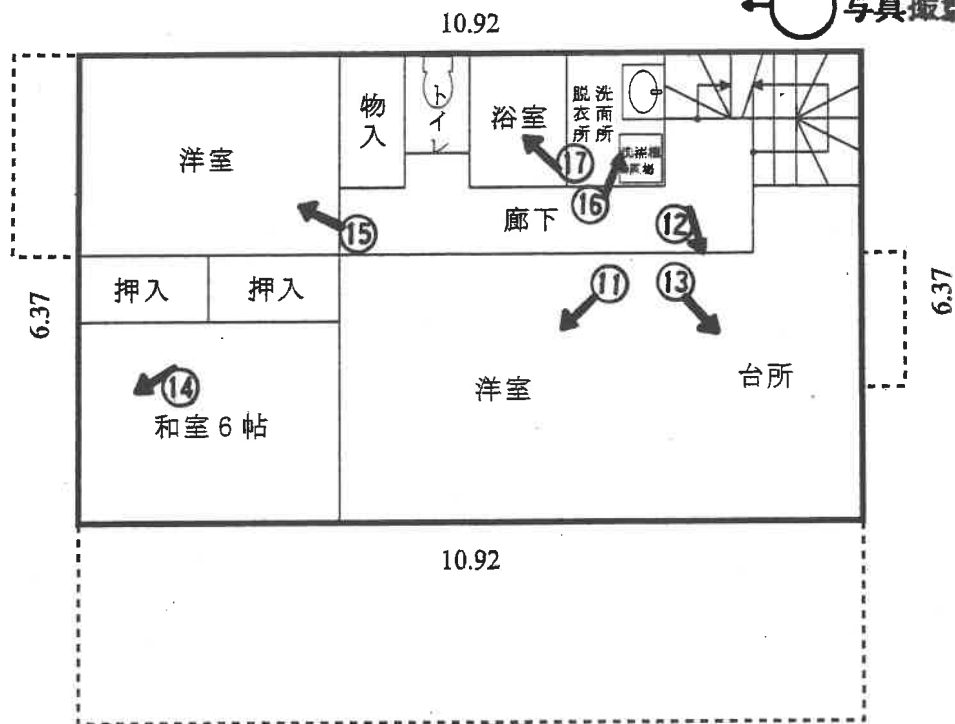
縮尺 1 / 100

(8 枚目)

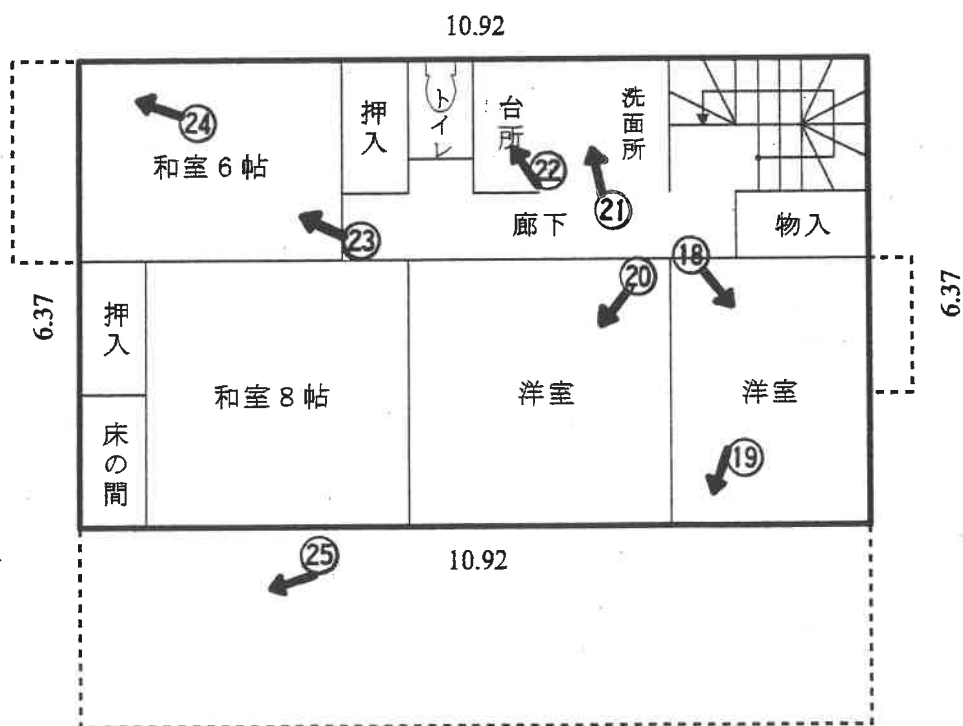
間取図 No. 2

物件番号 3 工場 居宅

写真撮影位置方向



2 階 床面積 6 9.5 6 m²



3 階 床面積 6 9.5 6 m²

縮尺 1 / 1 0 0

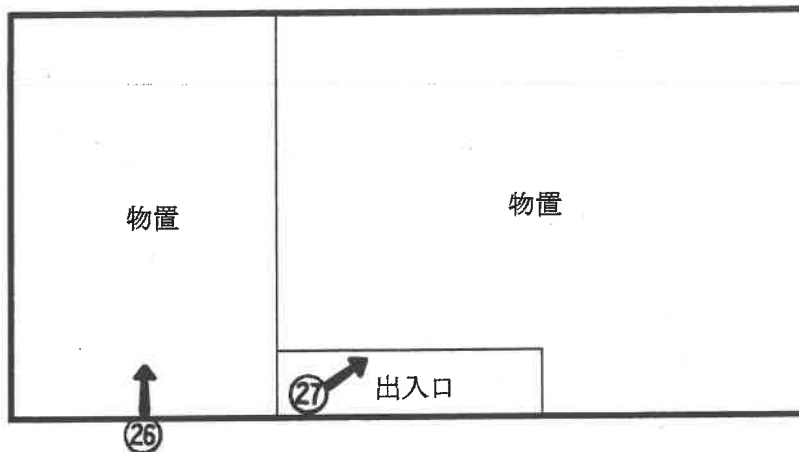
間取図No. 3

物件番号 3 工場 居宅

未登記附属建物①物置

未登記附属建物②物置

←○写真撮影位置方向



未登記附属建物①物置 床面積約 6 0 m²



未登記附属建物②物置 床面積 2 3.1 8 m²

①



②





③

附属建物
符号①



④

附属建物
符号②



⑤



⑥

天井の損傷



⑦



⑧

雨漏り跡



⑨



⑩



⑪



⑫

壁の穴



⑬



⑭
壁のシミ



15



16



17



18



①9

壁のシミ



②0

(20 枚目)



㉑



㉒



㉓



㉔

天井のシミ

25



26

附属建物
符号①内





㉓



㉔

附属建物
符号①内

令和 6年（又）第 26号
令和 6年 8月30日 受 命
令和 6年 9月25日 現地調査
令和 6年10月10日 評 価
令和 6年10月15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 1, 6 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	7 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	1 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金	8 4 0, 0 0 0 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の建物（附属建物を含む）のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格（附属建物を含む）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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 畑	宅 地
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり 鉄骨造スレート葺3階建 1階 73.13㎡ 2階 69.56㎡ 3階 69.56㎡ 延床面積 212.25㎡	鉄骨造陸屋根3階建 1階 約103㎡ 2階 69.56㎡ 3階 69.56㎡ 延床面積 約242.12㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記① 登記なし	作業所 木造金属板葺平家建 1階約60.00㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 未登記② 登記なし	倉庫 軽量鉄骨造金属板葺平家建 1階23.18㎡
特記事項			
①物件3工場居宅に存する機械器具について 工場抵当法が適用されると認めれる機械・器具は存しない。 ②美浦村農業委員会からの回答書によると、物件番号2畑の現況地目は「宅地」であり、昭和57年7月17日に農地法第5条の許可（転用目的：宅地拡張）がなされており、実際に物件番号3建物の敷地の用に供されていることから地目を「宅地」であるものと判断した。 （固定資産税公課証明書記載の現況地目も「宅地」である。） ③物件番号3建物屋根の構造は目視不能であったが、所有者の陳述を採用した。			

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「土浦」駅の南東方道路距離約11km J R バス 関東「山一団地前」停留所の南西方道路距離約400m	
付 近 の 状 況	国道背後において小規模に開発分譲され、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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 396.00m ² 規模 : ほぼ標準的 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: 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	画地の北東側約4.5m舗装村道 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ※片側U字溝部分を含む舗装幅員	
土地の利用状況等	土地所有者物件3建物及び未登記附属建物2棟を所有して敷地の用途に使用している。 (法定地上権は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 (舟子集落排水による) (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	公開資料に基づく調査及び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低いものと推認する。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。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	①「舟子塚原古墳群」（古墳群）に本件敷地の全部が内包されている。 ②本件土地の開発を行う場合は、文化財保護法に基づく届出・通知等をなし、事前に試掘調査を行う必要がある。既に宅地として利用されており、現状での調査の限界もあり、想定できる特段の減価要因は不明である。

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) 昭和57年10月30日 新築 経過年数 約42年 経済的残存耐用年数 満了 ※年月日不明時、1階部分に増築あり
仕 様	構 造 鉄骨陸屋根 3階建 屋 根 防水モルタル陸屋根 (推定) 外 壁 モルタル塗りシン吹付仕上・小口タイル貼等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板敷目貼 等 床 畳敷、塩ビシート貼 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3階建て 現況用途 工場 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が1階の大半を主として工場（作業場）等・第三者が1階一部を飼育部屋として（占有権原不明）、2・3階部分を居宅の用途に使用している。

特 記 事 項	① 工場抵当法に関する機械・器具等については前述の特記事項記載の通りである。 ② 室内でペット（猫 十数匹）を飼育している。 ③ 室内数カ所に雨漏りが生じており、一部天井が崩落している箇所が存する。また軒下の一部も破損している。その他腐食・破損している箇所も多数見受けられた。 ④ 3階から屋上に上がる鉄製の外階段が存するが腐食しており、屋上には上がれず、屋根を目視することは不能であった。 ⑤ 屋上に太陽熱温水器と推定される器具が存するがその詳細、使用の可否等は不明である。
---------	---

(附属建物未登記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(固定資産公租証明書) 平成 3年月日不詳新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 満了 建築年は証明書より推定
仕 様	構 造 木造金属板葺平家建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外 壁 カラー鉄板張 等 内 壁 ベニヤ合板張 等 天 井 石膏ボード貼 等 床 土間コンクリート敷 等 設 備 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1階建て 現況用途 作業所・物置 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が主として物置・作業所として利用している。
特 記 事 項	特になし

(附属建物未登記②)

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(固定資産公租証明書) 昭和57年月日不詳新築 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 満了 建築年は証明書より推定
仕 様	構 造 軽量鉄骨造金属板葺平家建 屋 根 長尺カラー鉄板瓦棒葺 外 壁 カラー鉄板張 等 内 壁 ベニヤ合板張 等 天 井 天井材による仕上なし 床 合板貼(目視不能 推定) 等 設 備 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1階建て 現況用途 倉庫・物置 間取り 建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が主として物置等として利用している。
特 記 事 項	外壁に破損があり、現状のまま利用する事はやや困難な部分も存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	7,510	0.95	344.00	0.90	2,210,000
2	7,510	0.95	52.00	0.90	330,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 美浦 (県) -3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,530\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 7,510\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.90%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：物件1・2 形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1・2 0.90

② 物件3 (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
3	309,000	242.12	0.01	750,000

ア 再調達原価 : 309,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 242.12㎡

ウ 現 価 率

経過年数42年, 経済的全耐用年数30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30年)} × (1-観察減価50%) ÷ 0.01

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
未登記 ①	90,000	60.00	0.01	50,000

オ 再調達原価 : 90,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 60.00㎡

キ 現 価 率

経過年数34年，経済的全耐用年数30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30年)} × (1-観察減価30%) ÷ 0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
未登記 ②	90,000	23.18	0.01	20,000

ケ 再調達原価 : 90,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 23.18㎡

サ 現 価 率

経過年数43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20年)} × (1-観察減価50%) ÷ 0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
3	750,000	70,000	820,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権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	2,210,000	0.35 法定地上権	770,000
2	330,000	0.35 法定地上権	120,000

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ソ) 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	2,210,000	－770,000		0.70	0.70	710,000
2	330,000	－120,000		0.70	0.70	100,000
3	820,000	＋890,000		0.70	0.70	840,000
一括価格（合計）						1,650,000

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 0.7補正

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 美浦（県）-3

所 在：稲敷郡美浦村大字布佐字光仏1876番22

地 目：宅 地

価 格：7,530円／m²（対前年変動率 -0.90%）

位 置：JR常磐線「土浦」駅の南東方約12km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：231m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側5.0m村道に接面

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほか空地等も多い新興住宅地域

第7 附属資料

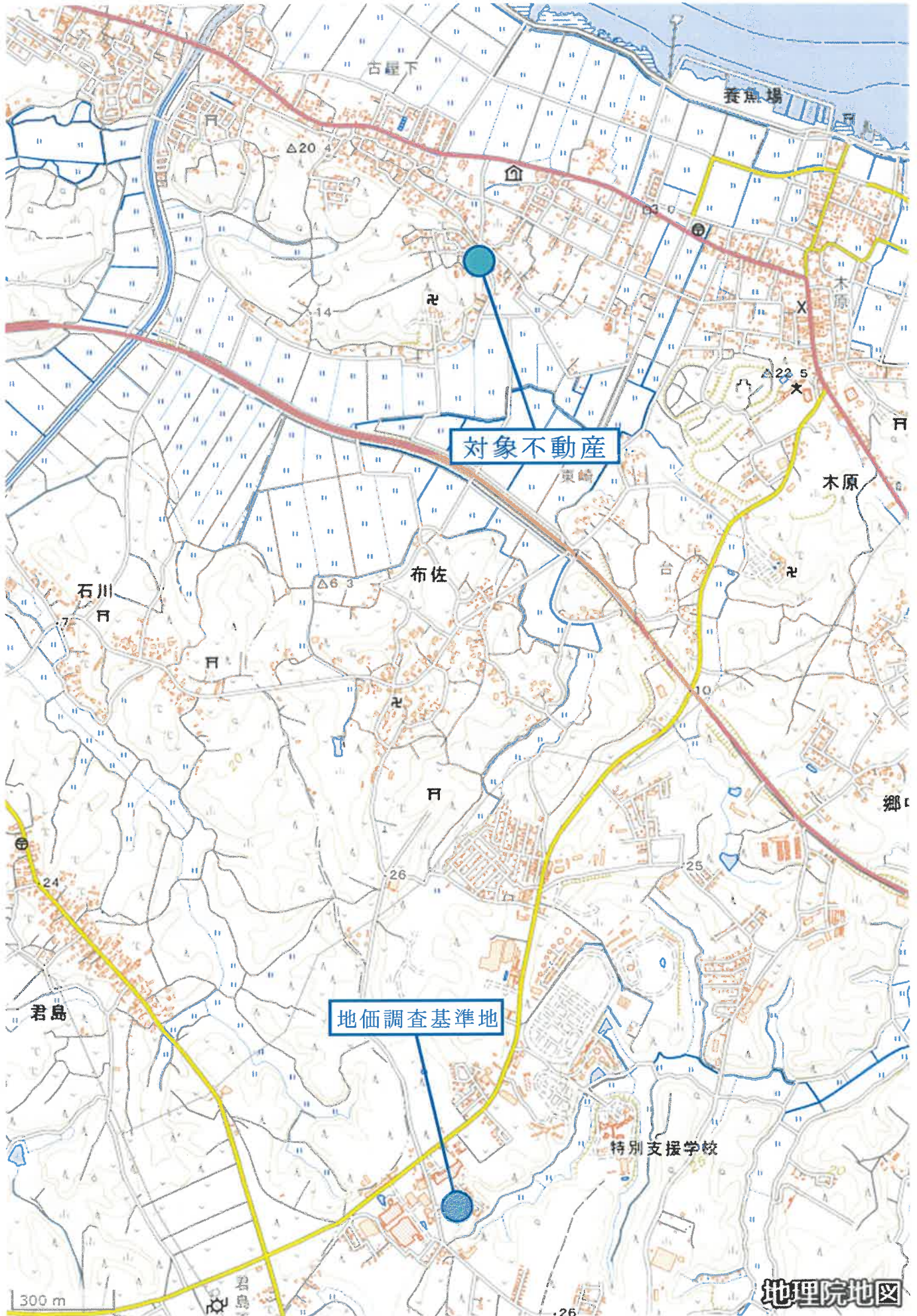
- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻 |
| | 地 番 | 2 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻 |
| | 地 番 | 2 6 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 稲敷郡美浦村大字舟子字焼場尻
2 6 2 4 番地、2 6 2 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 工場、居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3. 1 3 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル
3 階 6 9. 5 6 平方メートル |

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

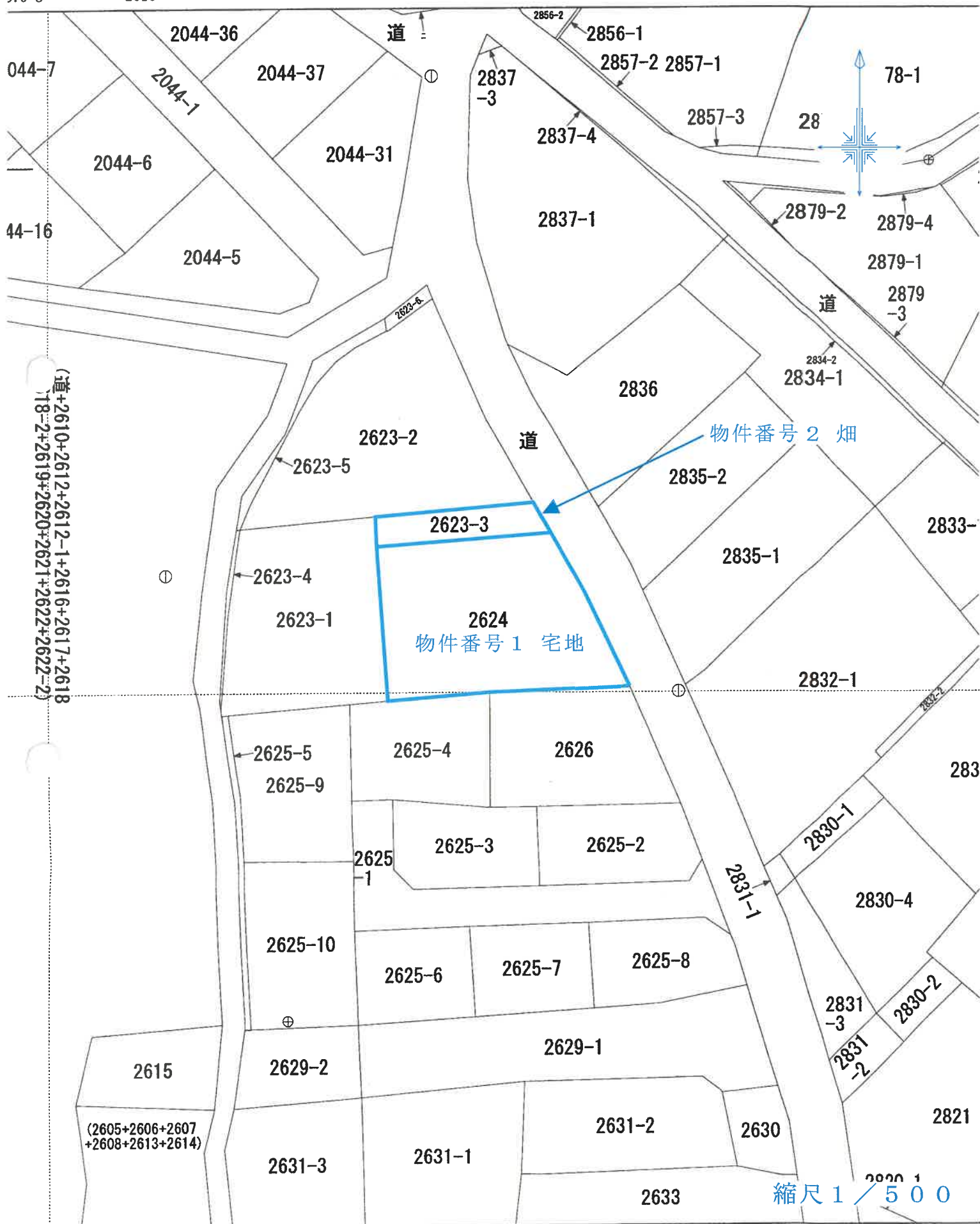
周辺見取図



370-2
370-3

△ 2877-2
2016

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：昭和50年3月29日

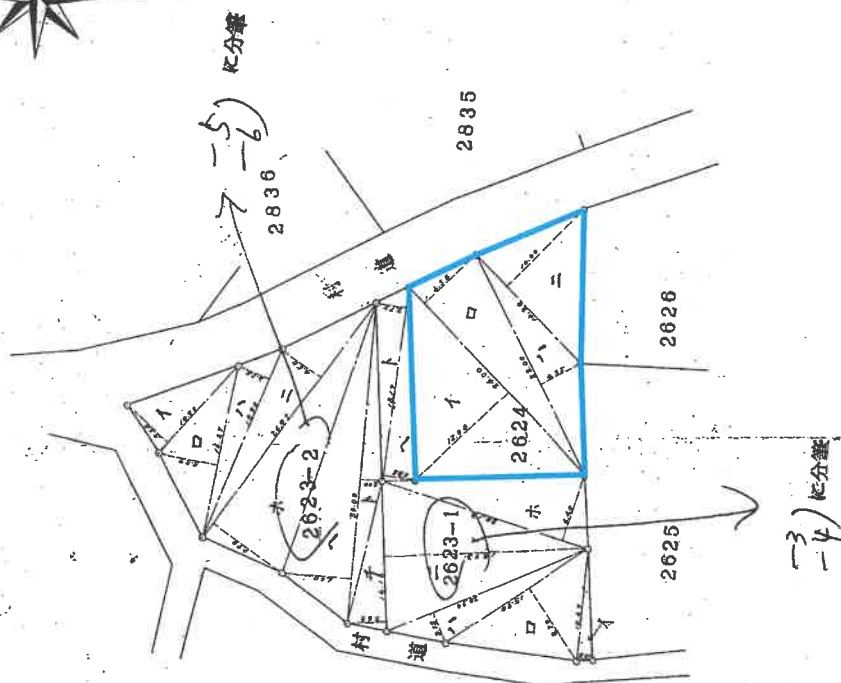
整理番号 044116

番 2623-1 ~ 2624

土地の所在 稲敷郡美浦村大字 舟子

地積測量図

作製年月日	作製者
昭和五拾年式月壹四日	



2623-2 求積表

区画	面積 (㎡)	合計
1	10.47	56.6800
2	18.90	90.6230
3	26.97	61.8250
4	26.97	121.3650
5	26.97	213.0630
6	30.00	122.0000
7	30.00	60.0000
8	14.70	51.0420
9	14.70	846.1989
10	14.70	423.0994
合計		22.3

2623-1 求積表

区画	面積 (㎡)	合計
1	10.47	14.9721
2	18.90	30.3800
3	26.97	69.6300
4	26.97	266.9320
5	26.97	128.9320
6	30.00	61.7845
7	30.00	49.4224
8	14.70	705.340
9	14.70	352.9670
合計		332

2624 求積表

区画	面積 (㎡)	合計
1	24.00	288.0000
2	24.00	157.2000
3	23.00	100.0500
4	23.00	143.0000
5	23.00	688.2500
合計		344

縮尺 1/500

S 50.3.29

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6年9月12日

水戸地方支庁土浦支局

登記官

整理番号	044113
------	--------

水戸地方法務局土浦支局

製品紹介

表 算 (口) 計

$$\underline{16.98 \times 2.95 = 50.0910}$$
$$17.99 \times 3.00 = 53.9700$$

104.0610

52.0305m²

分筆前 分筆地 殘地

$$\text{分筆前} \quad \text{分筆地} \quad \text{殘地}$$

$$352.00 - 52.0305 = 299.9695 \text{ m}^2$$

作者

(昭和57年3月16日作製)

(茨城土地家屋調査士会開紙)

557. 3. 29

人請申

縮尺

1 / 250

請求番号：15-6

– 18 –

登記年月日：昭和58年4月11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6年9月12日 水戸地方方法務局土浦支局

登記官

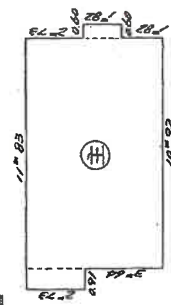
整理番号 021770
各階平面図

建物図面図
各階平面図

家屋番号 2624

建物の所在 稲敷郡美浦村大字舟子字概場原 2624番地、2623番地の3

一階



床面積

2.73×0.91	$= 2.4843$
10.92×6.37	$= 69.5604$
1.82×0.60	$= 1.0920$
計	73.1367

二階、三階同型



二階床面積

$$10.92 \times 6.37 = 69.5604$$

三階床面積

$$10.92 \times 6.37 = 69.5604$$

作製者

昭和58年3月28日作製

縮尺 1/250

申請人

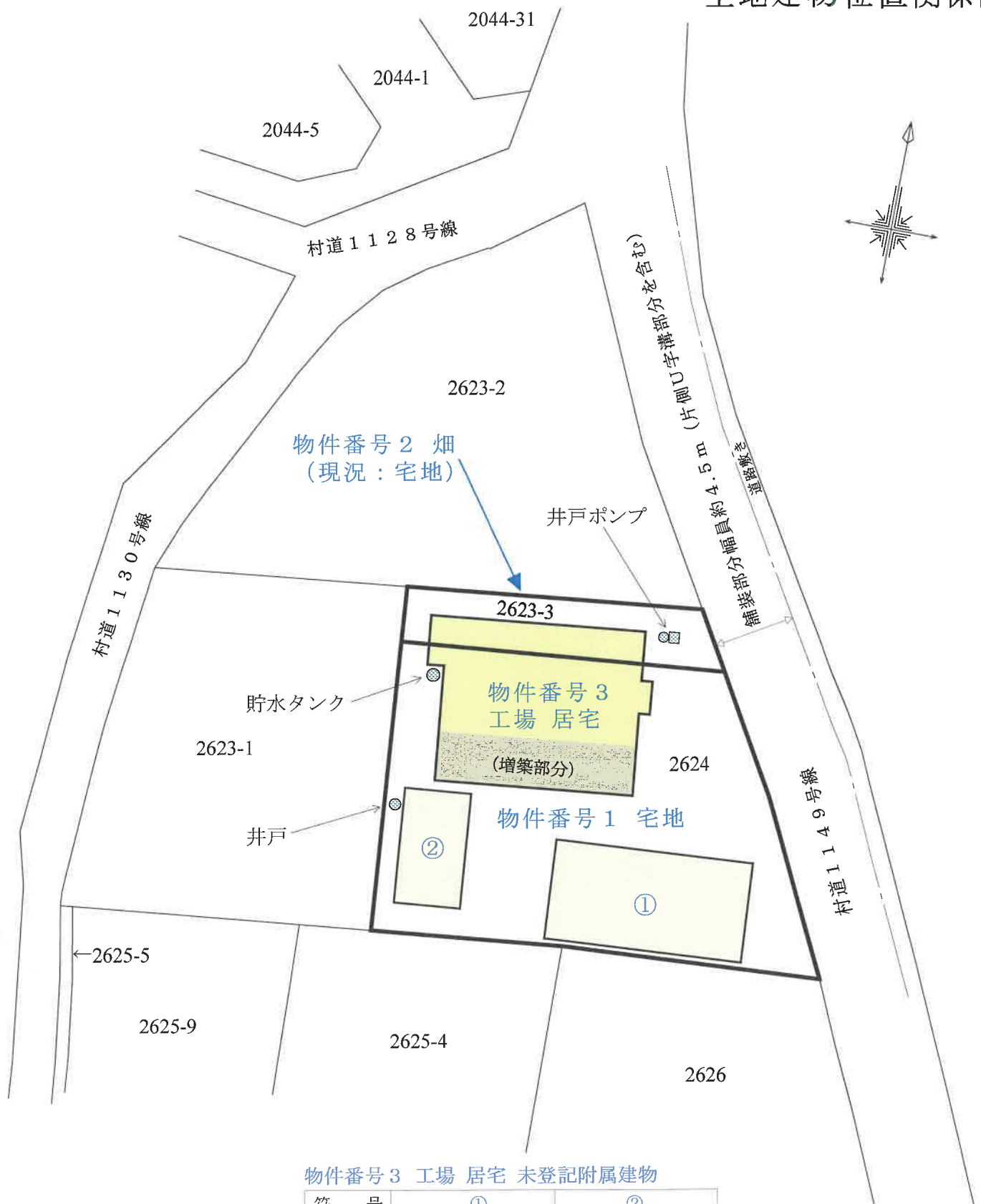
縮尺 1/500

(茨城県土地家屋調査士会組織)

558.4.11

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号3工場、住宅

土地建物位置関係図



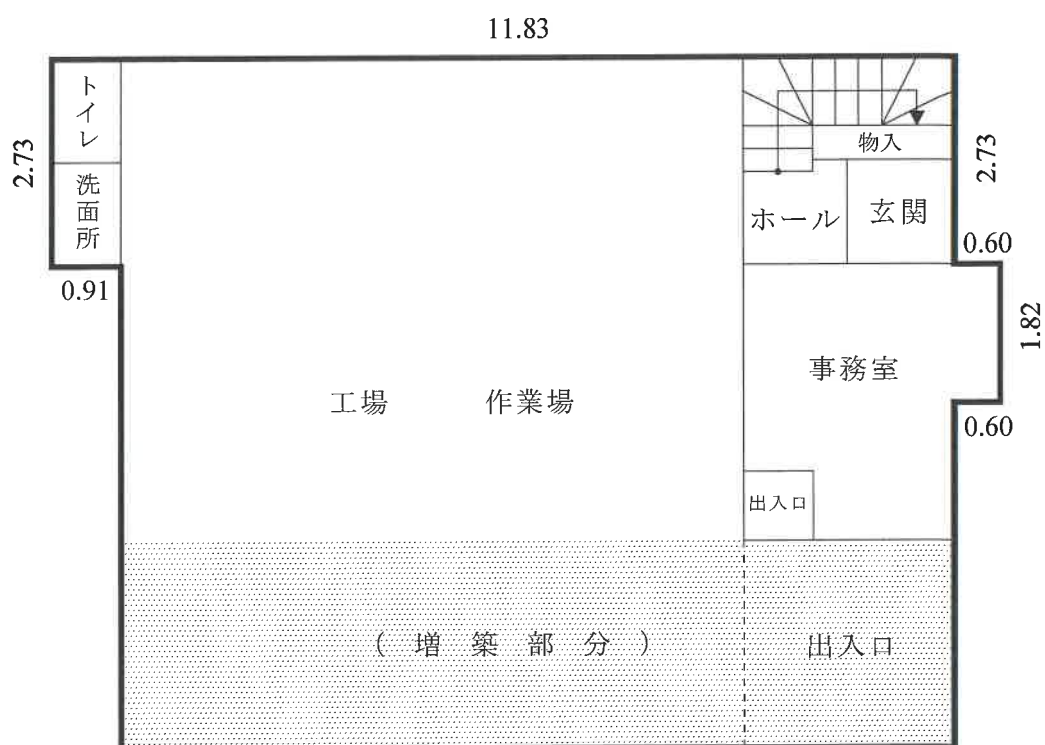
物件番号 3 工場 居宅 未登記附属建物

符 号	①	②
種 類	作業所 (物置)	倉庫 (物置)
構 造	木造金属板葺 平家建	軽量鉄骨造金属板葺 平家建
床 面 積	約 6 0 m ²	2 3 . 1 8 m ²
建築時期	平成 3 年	昭和 5 7 年

縮尺 1 / 3 0 0

間取図No. 1

物件番号3 工場 居宅

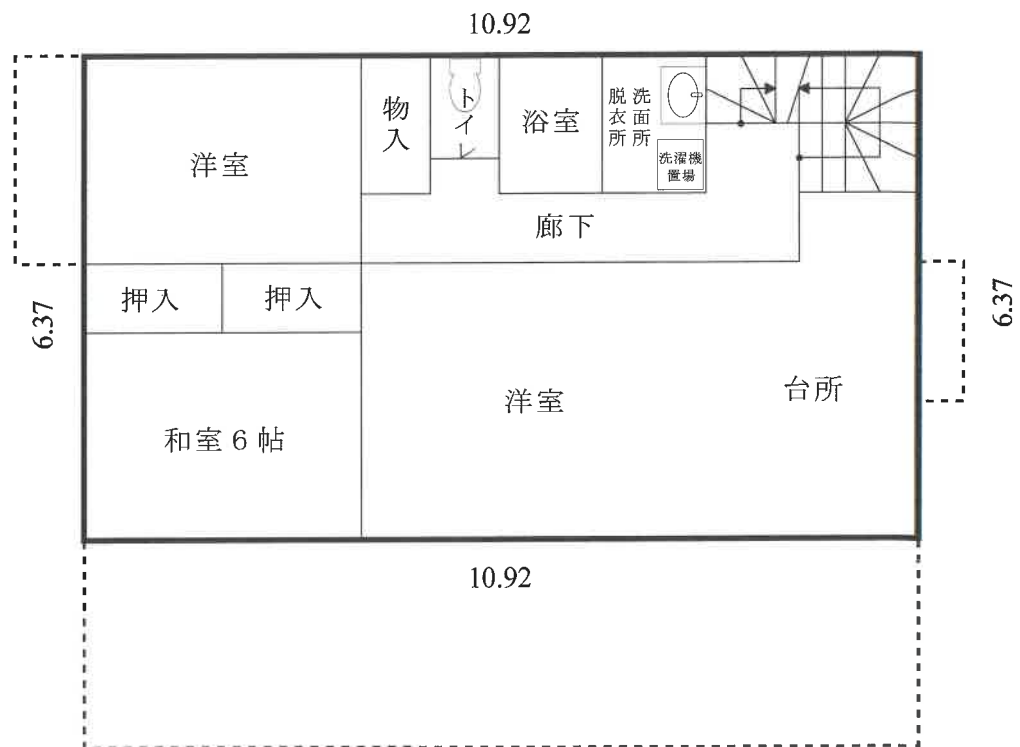


1 階 床面積約 1 0 3 m²

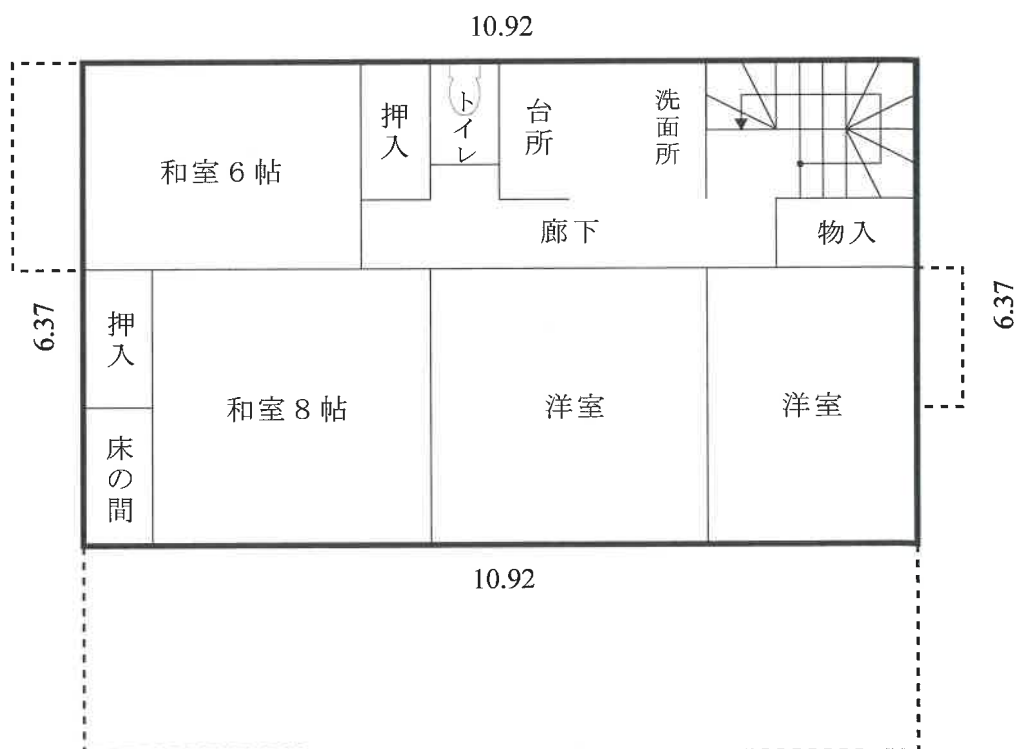
縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 2

物件番号3 工場 居宅



2 階 床面積 6 9 . 5 6 m²



3 階 床面積 6 9 . 5 6 m²

縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 3

物件番号3 工場 居宅

未登記附属建物①物置

未登記附属建物②物置



未登記附属建物①物置 床面積約 6 0 m²



未登記附属建物②物置 床面積 2 3.1 8 m²