

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13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 8年 5月 8日から 令和 8年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月22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 8年 6月12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 8年 5月25日から 令和 8年 5月26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 8年 4月13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)
5	1,620,000 1,296,000		324,000	17,513	3,752
備考					

物 件 目 録

5 所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2

家屋 番号 712番3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.60平方メートル

(現況)

所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2、712番地1

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件債務者が占有している。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

【物件番号5】

本件建物のために、その敷地（目的外土地符号2（地番712番2、地積128平方メートル、所有者C）及び目的外土地符号3（地番712番3、地積312平方メートル、所有者C））につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

本件建物について、敷地（目的外土地符号1（地番712番1の一部、地積約95平方メートル、所有者C））は敷地利用権がない。

《 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

5 所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2

家屋 番号 712番3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 108.00平方メートル

(現 況)

所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2、
712番地1

令和6年(ケ)第63号
令和6年8月9日受理
令和6年10月31日提出
(評価人 河村直行)

現況調査報告書
(物件5)

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

- 5 所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2
- 家屋 番号 712番3
- 種 類 倉庫
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 50.60平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 108.00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	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>
建物	物件5
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input 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 倉庫 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記「その他の事項」欄記載のとおり
その他の事項	1. 本件債務者法人が倉庫として使用(占有)している。 上記占有者の占有権原は、本物件所有者と占有者の関係性(本件所有者は債務者法人の代表者)及び借賃の授受がない点を考慮し、使用借権と認定した。 2. 資材のほか、建設廃材などを詰めた多量のフレコンバッグなどが存在する。
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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)

目的外土地の概況(その1) (物件 5 関係)		
1	所 在	土浦市乙戸字永町下
	地 番	712 番 1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	570 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約 95 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
2	所 在	土浦市乙戸字永町下
	地 番	712 番 2
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	128 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
3	所 在	土浦市乙戸字永町下
	地 番	712 番 3
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	312 平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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
 (3 枚目)

目的外土地の概況(その2) (物件 5 関係)	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者(占有者)法人代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者親族(D))の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権限	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(符号2,3) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原(符号1)
占有開始時期	昭和54年4月30日(登記記録上の本件建物新築日とした。)
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 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 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
契約当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年40万円(毎年未限り当年分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日)
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()
その他	
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、「

(4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 (本件所有者)	<p>1 本物件に(は),</p> <p>(1) 私が代表を務める債務者法人に無償で貸しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者所有物はありません。</p> <p>(4) 思い当たる故障不具合はありません。</p> <p>(5) 不自然死などの事件事故はありません。</p> <p>2 本物件の底地は借地です。契約書も作成していますが、紛失してしまったため、記憶の範囲で「目的外土地の概況」用紙記載のとおり回答します。</p> <p>なお、私の記憶では借賃は年額40万円で、毎年年末に当年分を滞りなく支払っています。</p> <p>3 本件建物は南側隣地(712番1)まで越境していると思います。 【9/10, Aの自宅において聴取要旨】</p>
D (目的外土地所有者 親族)	<p>1 契約書などが散逸しているため、契約内容の詳細については不明ですが、賃料年額40万円(当年分を年末払い)の契約で当家の土地をAに賃貸しており、現在のところ地代の滞納はありません。</p> <p>2 当初の契約において、当家が貸した目的外の土地には建物を建築しない約束になっていたはずですが。</p> <p>しかしながら、Aは当家に無断で物件5の建物を建築してしまったのです。</p> <p>そこで、当家の代替わりがあった平成元年頃、賃料を増額するなどし、新たに賃貸借契約を締結したものと認識しています。</p> <p>3 当家の認識としては、「目的外土地の概況(その1)」符号1の土地をAに貸した覚えはありません。</p> <p>しかしながら、Aが勝手に貸していない前記土地の一部まで敷地に含む建物を建ててしまったのです。</p> <p>4 物件5の建物内には建築廃材のようなものが大量に放置されて</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
(5枚目)

おり、今後その処理がどうなされていくのかといった点が大きな懸念となっています。

そこで、当家としては弁護士など法律専門家に依頼し、本件建物を買い受けるか、本件建物の新所有者に目的外土地を売却(正当な価格であれば売買交渉に応じることも検討する意向があるとのこと。)するなどして懸念事項の解決を図るつもりです。

【10/10, 当庁において聴取要旨】

執行官の意見

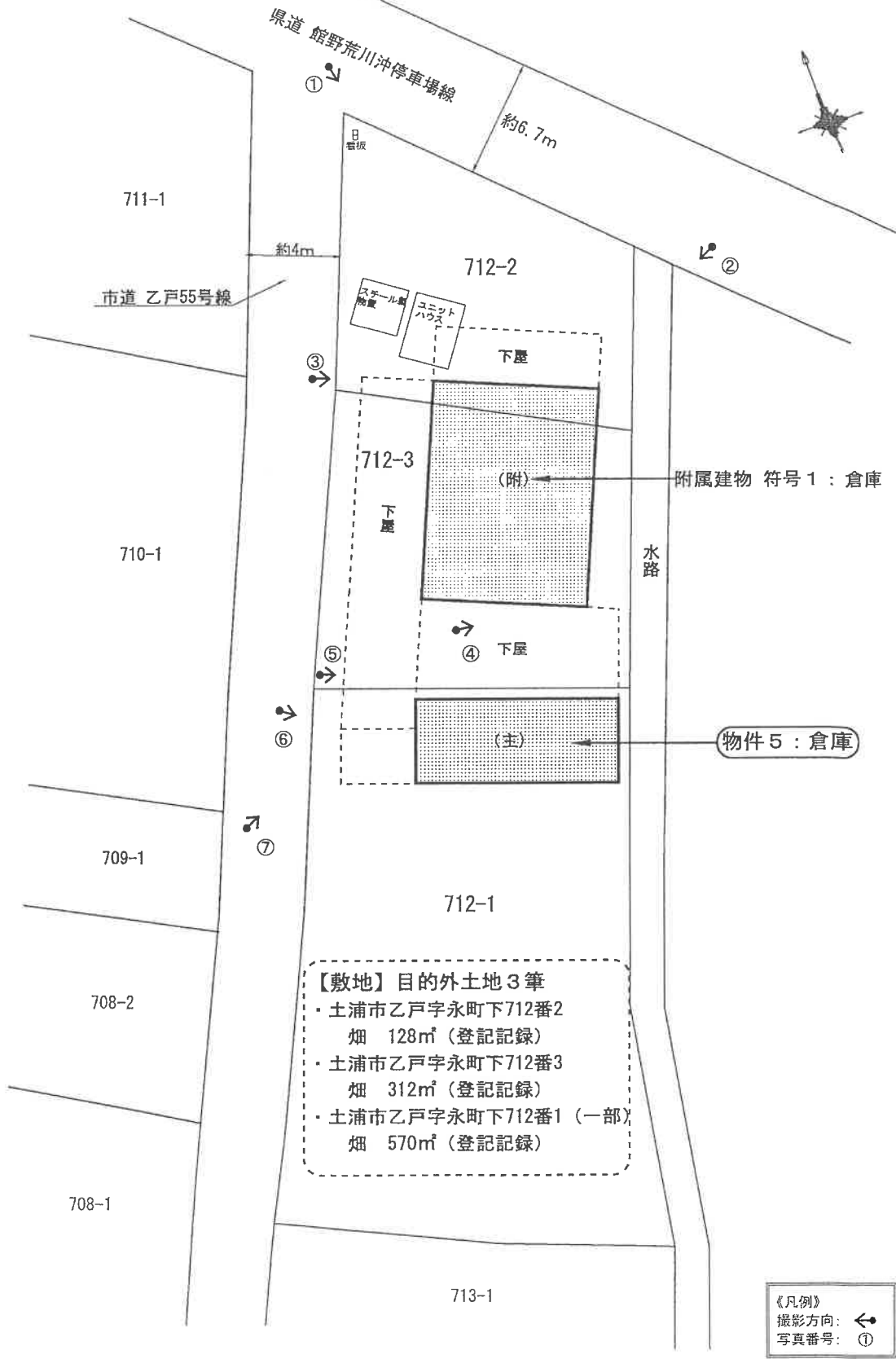
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、本件所有者、目的外土地所有者親族Dの陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

(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8月9日(金)	当庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年8月21日(水)	当庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年9月10日(火) 11:40-12:00	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10月7日(月)	当庁	底地所有者照会(照会書郵送)
令和6年10月10日(木) 11:10-11:30	当庁	底地所有者親族と面談
年 月 日() : - :		
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
(8枚目)

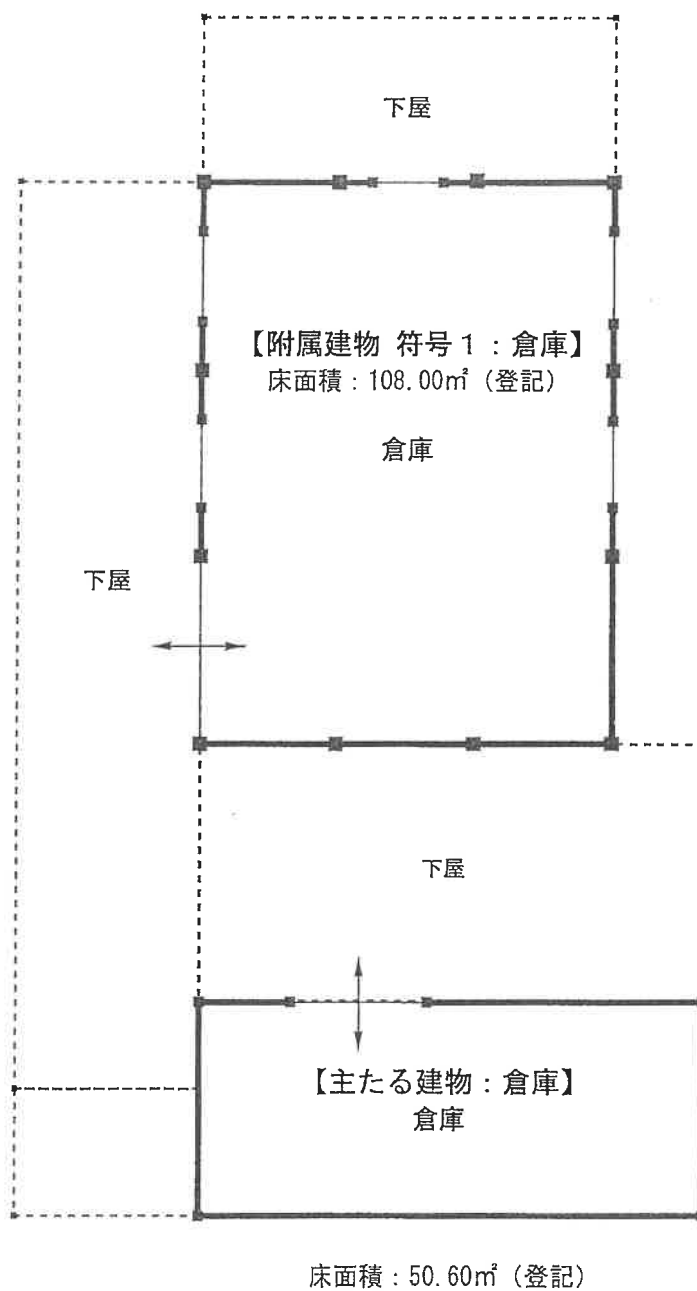
土地建物位置関係図



※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

物件番号5



《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。



写真1



写真2



写真3



写真4

写真5



写真6



写真7



令和6年(ケ)第 63号

令和6年8月9日 受命

令和6年9月10日 現地調査

令和6年10月21日 評価

令和6年10月24日 提出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

評 価 書

(物件5)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
5	金 1,620,000 円

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
5	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	特記事項参照
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	次頁紙物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		
5	① 現況の所在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2、712番地1 ② 借地権（建物所有を目的とする土地の賃借権）付き建物として評価		

物 件 目 録

5 所 在 土浦市乙戸字永町下712番地3、712番地2

家屋番号 712番3

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 50.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 108.00平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況及び利用状況等（目的外土地）

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：西方へ 約 1.4 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「乙戸」停留所 約480m</p>	
付近の状況	<p>県道沿いに住宅、店舗、事業所等が混在する地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個人的な規制を考慮しない一般的な規制)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第1種住居地域（特記事項①参照） 60% 200% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約17m、奥行約30～37mのほぼ台形地。 北東側で幅員約6.7mの県道、西側で幅員約4mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、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」のとおりである。</p>	
接面道路 の状況	道路の種別： 県道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約 6.7 m 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 4 m舗装市道）あり	
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、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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件5の建物(倉庫)及びその附属建物(倉庫)の敷地として利用されている。 建物の配置等は添付の土地建物位置関係図のとおり。</p>	

目的外土地の 登記事項・ 敷地範囲等	①	<p>【所在】土浦市乙戸字永町下</p> <p>【地番】712番1</p> <p>【地目】畑</p> <p>【地積】570㎡</p> <p>【所有者】C</p>
	②	<p>【所在】土浦市乙戸字永町下</p> <p>【地番】712番2</p> <p>【地目】畑</p> <p>【地積】128㎡</p> <p>【所有者】C</p>
	③	<p>【所在】土浦市乙戸字永町下</p> <p>【地番】712番3</p> <p>【地目】畑</p> <p>【地積】312㎡</p> <p>【所有者】C</p>
		<p>【敷地範囲】約535㎡（内訳は次のとおり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・②③の土地の全部：440㎡ ・①の土地のうち、約95㎡（現況利用範囲の評価上の概測面積）
敷地利用権の内容		<p>②③の土地につき、敷地利用権は建物所有を目的とする土地の賃借権（借地権）であり、その概要は次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸主：土地所有者（C） ・借主：物件5の建物所有者（A） ・占有開始時期：昭和54年4月30日 ・地代：年額40万円（毎年未限り当年分支払、滞納なし） <p>賃借権の詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p> <p>①の土地の現況利用範囲（約95㎡）は、無権原で利用されている。（経緯等の詳細は現況調査報告書参照）</p> <p>本件においては、②③の土地の賃借権（借地権）を敷地利用権価格として評価する。</p>
特記事項		<p>① 用途地域は本件土地が接面する県道の道路端より南西方へ30mの範囲は第1種住居地域に指定、これを超える範囲は第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）に指定されており、用途地域は2地域に跨ると思われる。</p> <p>なお、都市計画上の市街化区域と市街化調整区域の境界は市道（乙戸55号線）である。</p> <p>② 土地には土地建物位置関係図に示すとおり、スチール製物置、ユニットハウス等が設けられている。</p>

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和54年 4月30日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約45年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：金属板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床：土間コンクリート 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	50.60㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 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	本件債務者法人が倉庫として占有している。（占有権原は使用借権）
敷地との関係	借地権（建物所有を目的とする土地の賃借権）付き建物として評価するが、一部は無権原で敷地利用している。（前記参照）
特記事項	<p>建築後約45年が経過しており、保守管理不良により建物内部は全体的に損傷箇所が多く、今後、倉庫として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。</p> <p>なお、内部には資材のほか、建設廃材など産業廃棄物を詰めた多量のフレコンバックなどが存在し、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。</p>

3. 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：昭和57年 5月31日新築</p> <p>経 過 年 数： 約42年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 3年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板</p> <p>外 壁：金属板</p> <p>内 壁：仕上げなし</p> <p>天 井：仕上げなし</p> <p>床：土間コンクリート</p> <p>設 備：不明</p> <p>その他：下屋あり</p>
床面積（現況）	108.00㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	<p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：倉庫</p> <p>間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり</p>
品 等	<p>使用資材：普通程度</p> <p>施 工：普通程度</p>
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件債務者法人が倉庫として占有している。（占有権原は使用借権）
特 記 事 項	<p>① 建築後約42年が経過しており、保守管理不良により建物内部は全体的に損傷箇所が多く、今後、倉庫として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。</p> <p>なお、内部には資材のほか、建設廃材など産業廃棄物を詰めた多量のフレコンバックなどが存在し、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。</p> <p>② 昭和57年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。</p> <p>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>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格(物件5)

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。

① 主たる建物

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
5	135,000	50.60	0.0080	50,000

② 附属建物

符号	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
1	130,000	108.00	0.0341	480,000

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：登記床面積を採用した。

ウ 現 価 率

・主たる建物

経過年数：45年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.0%とした定額法による現価率※（0.0200）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-60%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0200 \times (1 - 0.60) = \underline{0.0080}$$

・附属建物符号1

経過年数：42年、経済的残存耐用年数：3年、残価率：2.0%とした定額法による現価率※（0.0853）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-60%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0853 \times (1 - 0.60) = \underline{0.0341}$$

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

③ 建物価格

物件番号	主たる建物 ①	附属建物 ②	建物価格(円) ①+②
5	50,000	480,000	530,000

(2) 建付地価格 (目的外土地)

目的建物の敷地 (目的外土地) の建付地価格を次のとおり求めた。

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
29,600	1.030	440	0.900	12,070,000

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-25】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$39,800 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/134.6 = 29,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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)
0.900	1.150	1.300	1.000	1.000	1.346

イ 個別格差：(画地条件) 角地 +3.0% (1.030)

ウ 地 積：借地権(賃借権)の存する範囲(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た。

2 評価額の判定

前記により求めた対象建物の価格に敷地利用権価格を加算し、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) 敷地利用権価格

建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
12,070,000	0.34	借地権 (賃借権)	4,100,000

ア 建付地価格：前記算出の敷地 (目的外土地) の建付地価格

イ 土地利用権等割合

物件5 (建物) の土地利用権は借地権 (建物所有を目的とする土地の賃借権) であり、その標準的な割合を40%と査定し、当該割合から名義書換料相当額 (15%) を控除し、以下のとおり土地利用権等割合を算出した。

$$\text{標準的借地権割合} \quad \text{名義書換料相当額控除} \quad \text{本件土地利用権等割合}$$

$$0.40 \times (1 - 0.15) = 0.34$$

(2) 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の加算 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
5	530,000	4,100,000	1.00	0.50	0.70	1,620,000

ウ 占有減価修正：減価の必要なし

エ 市場性修正

- ① 借地権付き建物の売却であり、市場性が劣る。
- ② 敷地の一部は無権原で利用しており、売却後に係争等が生ずる危険性がある。
- ③ 附属建物について、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。

上記の要因及び状況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ため、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 地価公示標準地：土浦-25
所 在：土浦市中荒川沖町833番83 「中荒川沖町17-6」
価 格：39,800円/m²
位 置：JR常磐線「荒川沖」駅 500m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：190m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南側 4m 市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%，容積率 200%）
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等が混在する住宅地域

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 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



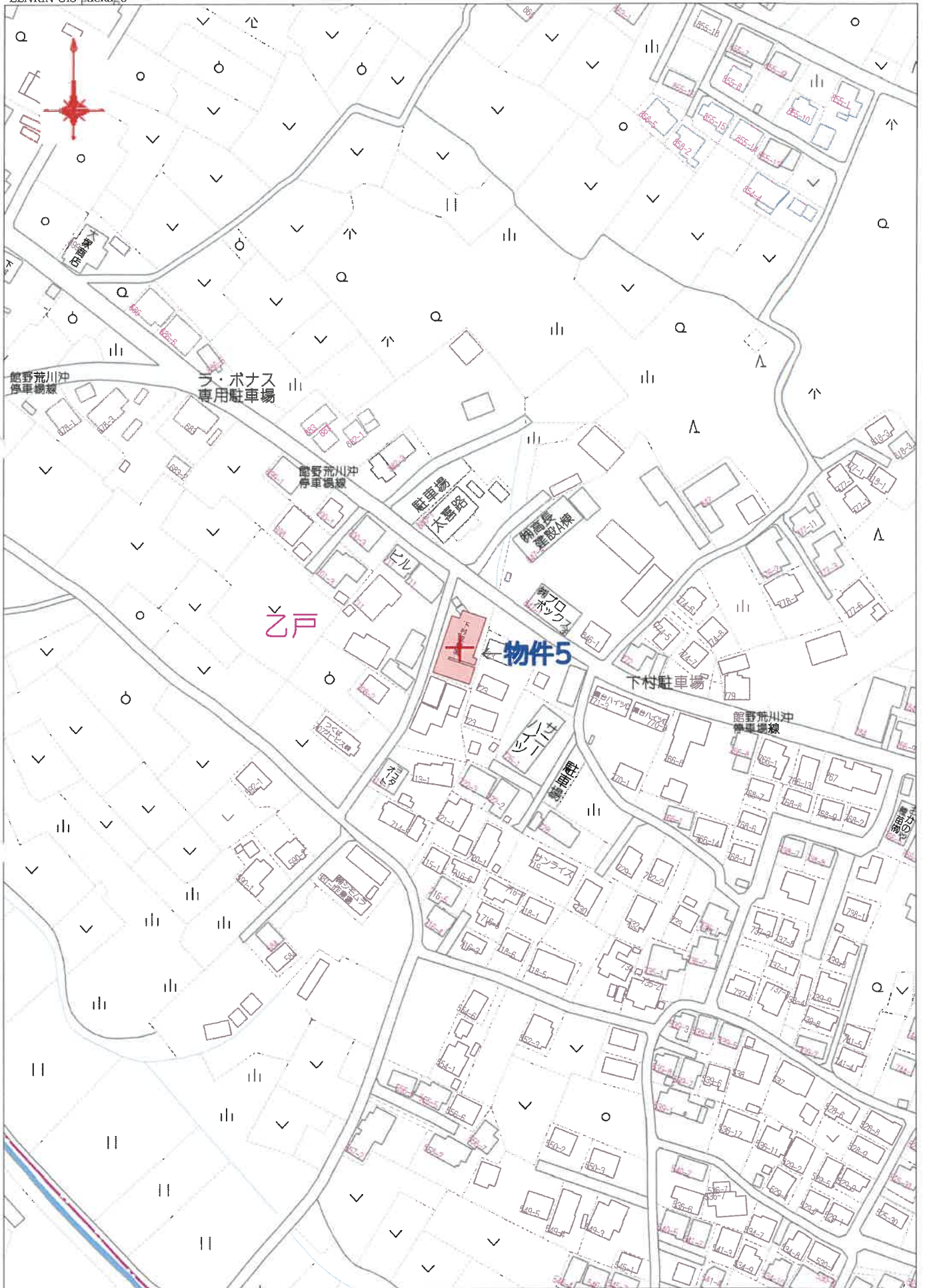
1 : 10,000 相当
 (株)マッフル / スーパーマッフル・デジタル

(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 9分28秒 北緯 36度 1分59秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)

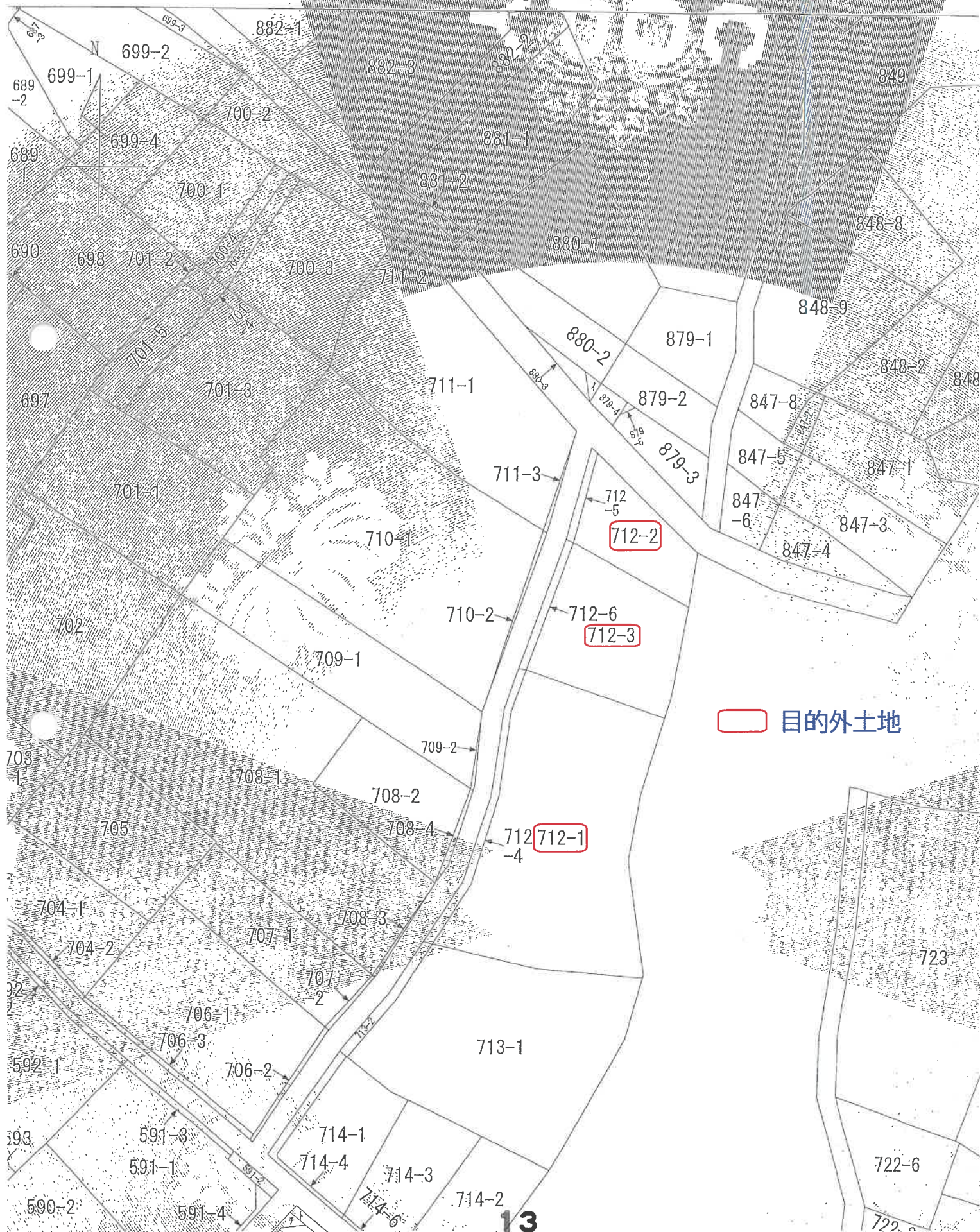
Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン / GIS package

(縮尺 1:600)



イ 880-4 ハ 722-2
ロ 771-2 ニ 727-2



目的外土地

登記年月日: 昭和52年1月6日

整理番号 015758

地番 712-5

土地の所在 土浦市大塚乙戸町字永町下夕

地積測量

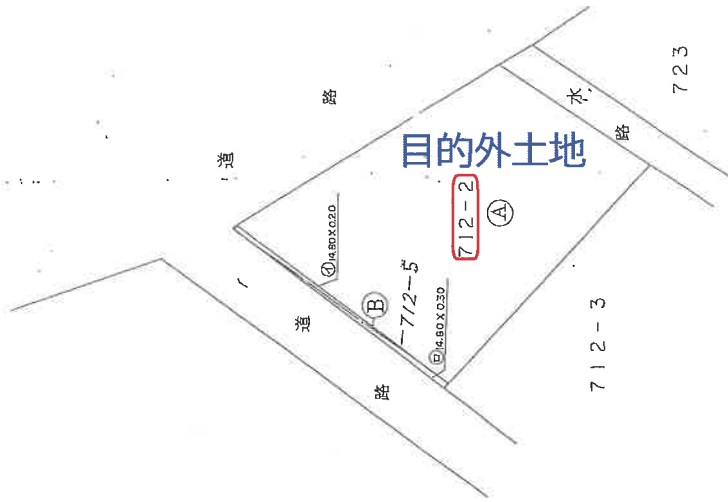
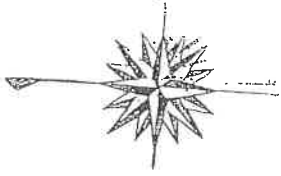
図面番号

712-2-2 712-5 新

製作年月日 昭和51年9月3日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



面積計算

① $14.80 \times 0.20 = 2.96$
 ② $14.80 \times 0.30 = 4.44$
 計 = 7.40
 1/2 = 3.70 m^2
 地積 = 3.70 m^2

A = 128 m^2
 B = 3.70 m^2

残地計算

①-②
 $182.00 - 3.70 = 128.30 $m^2$$
 残地 = 128.30 m^2

縮尺 1/300

52-116

登記年月日：昭和52年1月6日

整理番号 015759

地番	712-6
土地の所在	土浦市大字乙戸字永町下夕

地積測量

前 712-3 後 712-6

図面番号

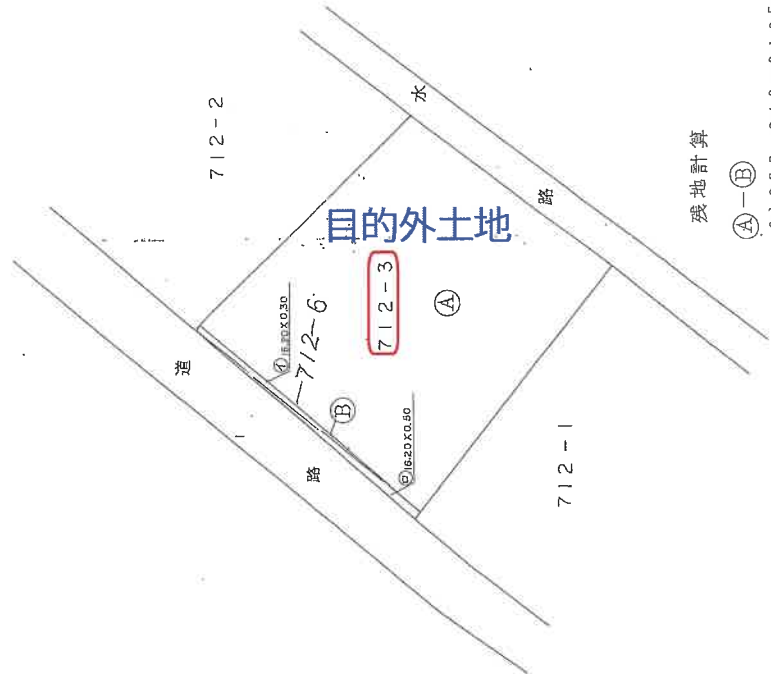
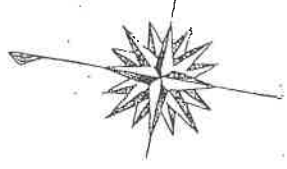
昭和 51 年 9 月 3 日

製作年月日

製作者

申請人

土浦市長



面積計算

① $16.20 \times 0.30 = 4.86$

② $16.20 \times 0.50 = 8.10$

計 = 12.96

1/2 = 6.48 m^2

地積 = 6.48 m^2

A = 312 m^2

B = 6.48

残地計算

(A)-(B)

$319.00 - 6.48 = 312.52 $m^2$$

残地 = 312.52 m^2

縮尺 1/300

S52-1-6

登記年月日: 昭和52年11月6日

整理番号 015757

地積測量

番 712-4

土地の所在 土浦市大塚乙戸町字永町下夕

前 712-1 後 712-4

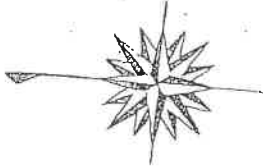
図面番号

作製年月日 昭和51年9月3日

作製者

申請人

申請書表



A=570 m²
B=18 m²

面積計算

- ① 4.10×0.60 = 2.46
- ② 4.10×0.50 = 2.05
- ③ 9.60×0.50 = 4.80
- ④ 9.60×0.60 = 5.76
- ⑤ 11.00×0.60 = 6.60
- ⑥ 11.00×0.50 = 5.50
- ⑦ 9.40×0.50 = 4.70
- ⑧ 9.40×0.50 = 4.70

残地計算

計 = 86.57
 1/2 = 18.285 m²
 地積 = 18 m²

①-⑧
 588.00 - 18.285 = 570.715 m²
 残地 = 570.715 m²

縮尺 1/300

52-1.6

登記年月日：昭和54年04月30日

管理番号：003R05

各階平面図

建物図面



712-3

712-3

建物の所在：茨城県土浦市大宮南町1丁目2番地3



求積
 $11.00 \times 4.60 = 50.6000\text{m}^2$

床面積 50.60 m^2

建設番号：003R05

建設番号：003R05

物件5(建物)

作成日
土記

2重戸日除

縮尺 1/750

注記

縮尺 1/500

54.12.20

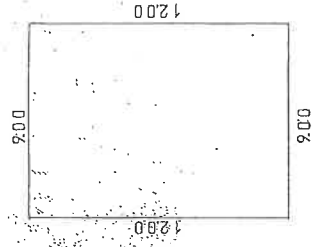
整理番号 009800

各階平面図

建物図面

7-1-2番3

物件の所在 茨城県土浦市乙戸字水町下少7-1-2番地3 7-1-2番地2

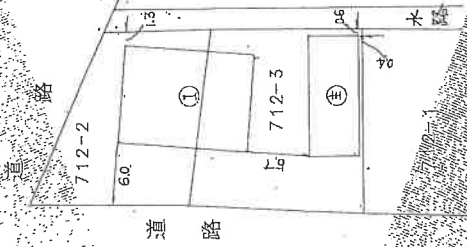


単位⇒㎡

求積
1200 × 900 = 1080000 ㎡

延面積 10800 ㎡

物件5(建物)



7-1-2番地3
7月8日
2.50

1/500
縮尺

申請人

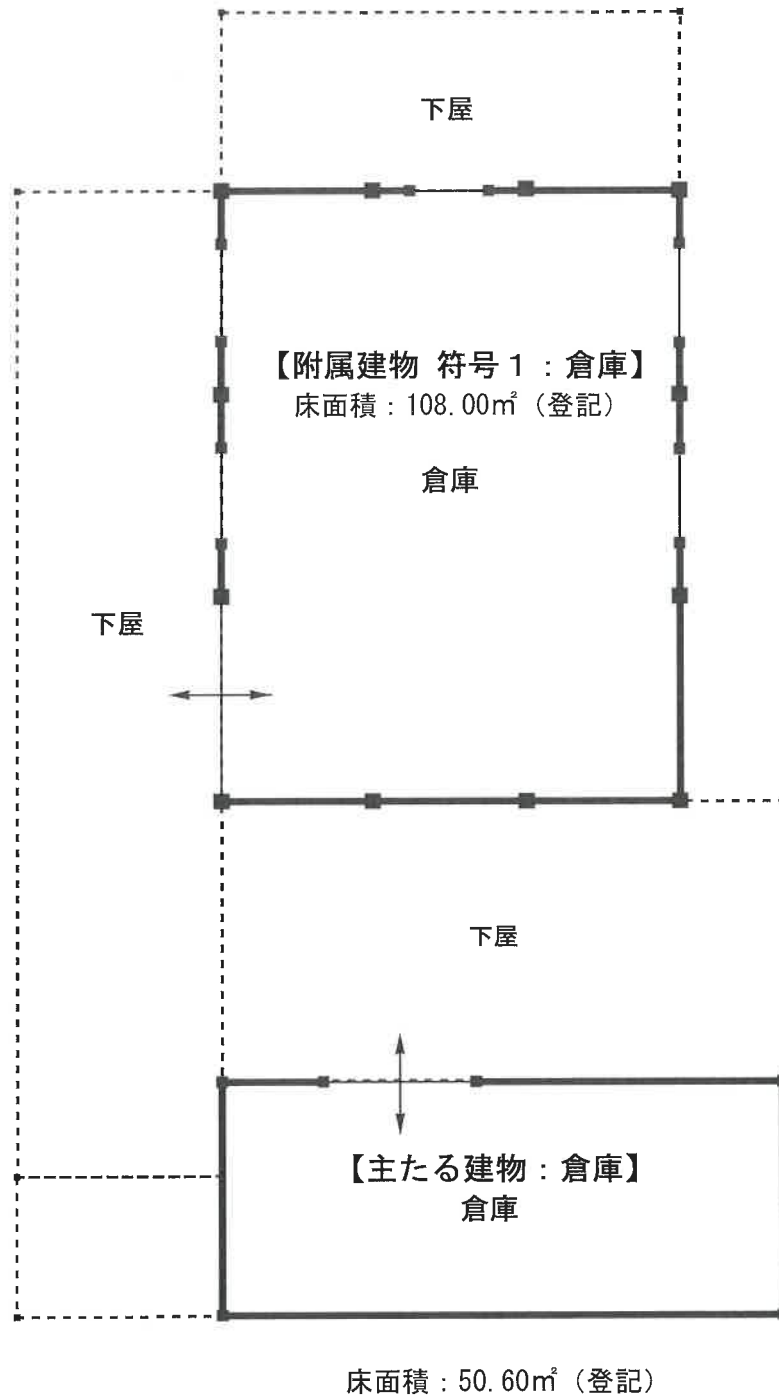
58.7.11



※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

物件番号5



※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。