

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 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 9 月 26 日から<br>令和 7 年 10 月 3 日まで                                                                                                                       |                                              |
| 開札期日                                                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                                                   | 令和 7 年 10 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>水戸地方裁判所土浦支部 |
| 売却決定<br>期日                                                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                                                   | 令和 7 年 10 月 31 日 午前 10 時 00 分<br>水戸地方裁判所土浦支部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                           | 令和 7 年 10 月 14 日から<br>令和 7 年 10 月 15 日まで                                                                                                                     |                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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。<br>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<br>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 9 月 1 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 4,470,000<br>3,576,000 | 一括       | 894,000    | 54,164   | 0        |
| 1    | 1,750,000              |          |            |          |          |
| 2    | 570,000                |          |            |          |          |
| 3    | 2,150,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 つくば市上河原崎元宮本字砂久保  
 地 番 36 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 465.52 平方メートル
  
- 2 所 在 つくば市上河原崎元宮本字砂久保  
 地 番 36 番 16  
 地 目 宅地  
 地 積 167.02 平方メートル
  
- 3 所 在 つくば市上河原崎元宮本字砂久保 36 番地 4  
 家屋 番号 36 番 4 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 133.72 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 9.93 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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】

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 つくば市上河原崎元宮本字砂久保  
 地 番 36 番 4  
 地 目 宅地  
 地 積 465.52 平方メートル
  
- 2 所 在 つくば市上河原崎元宮本字砂久保  
 地 番 36 番 16  
 地 目 宅地  
 地 積 167.02 平方メートル
  
- 3 所 在 つくば市上河原崎元宮本字砂久保 36 番地 4  
 家屋 番号 36 番 4 の 2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 133.72 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約 9.93 平方メートル

令和 6 年（ヌ）第 36 号  
令和 6 年 10 月 25 日受理  
令和 6 年 12 月 3 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   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保         |
|   | 地 番   | 36 番 4                  |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 465.52 平方メートル           |
| 2 | 所 在   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保         |
|   | 地 番   | 36 番 16                 |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 167.02 平方メートル           |
| 3 | 所 在   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保 36 番地 4 |
|   | 家屋 番号 | 36 番 4 の 2              |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                 |
|   | 床 面 積 | 133.72 平方メートル           |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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"/>                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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<br><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<br><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<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。<br><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<br><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。<br><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 )。<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある {           種類: 物置<br>構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積: 約 9.93 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><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<br><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         | クロスなどに震災の影響と思われる亀裂が数か所認められる。                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 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<br><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  
(2枚目)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                      |
| A<br><br>(本件所有者)    | 1 本物件に (は),<br><br>(1) 所有者が使用 (占有) しています。<br>(2) 新築以降の増改築はありません。<br>(3) 第三者所有物はありません。<br>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。<br>(5) 特筆すべき故障不具合はありません。<br>(6) 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。<br><br>【回答書要旨】 |
| B<br><br>(A親族)      | 1 排水管の傾斜が緩いらしく、排水が詰まることがあります (浄化槽の保守点検時に業者から指摘を受けるとのこと。)<br><br>2 物件2の土地にある井戸は、本物件の専用井戸です。<br><br>【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  
( 3 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、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2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  
(4枚目)

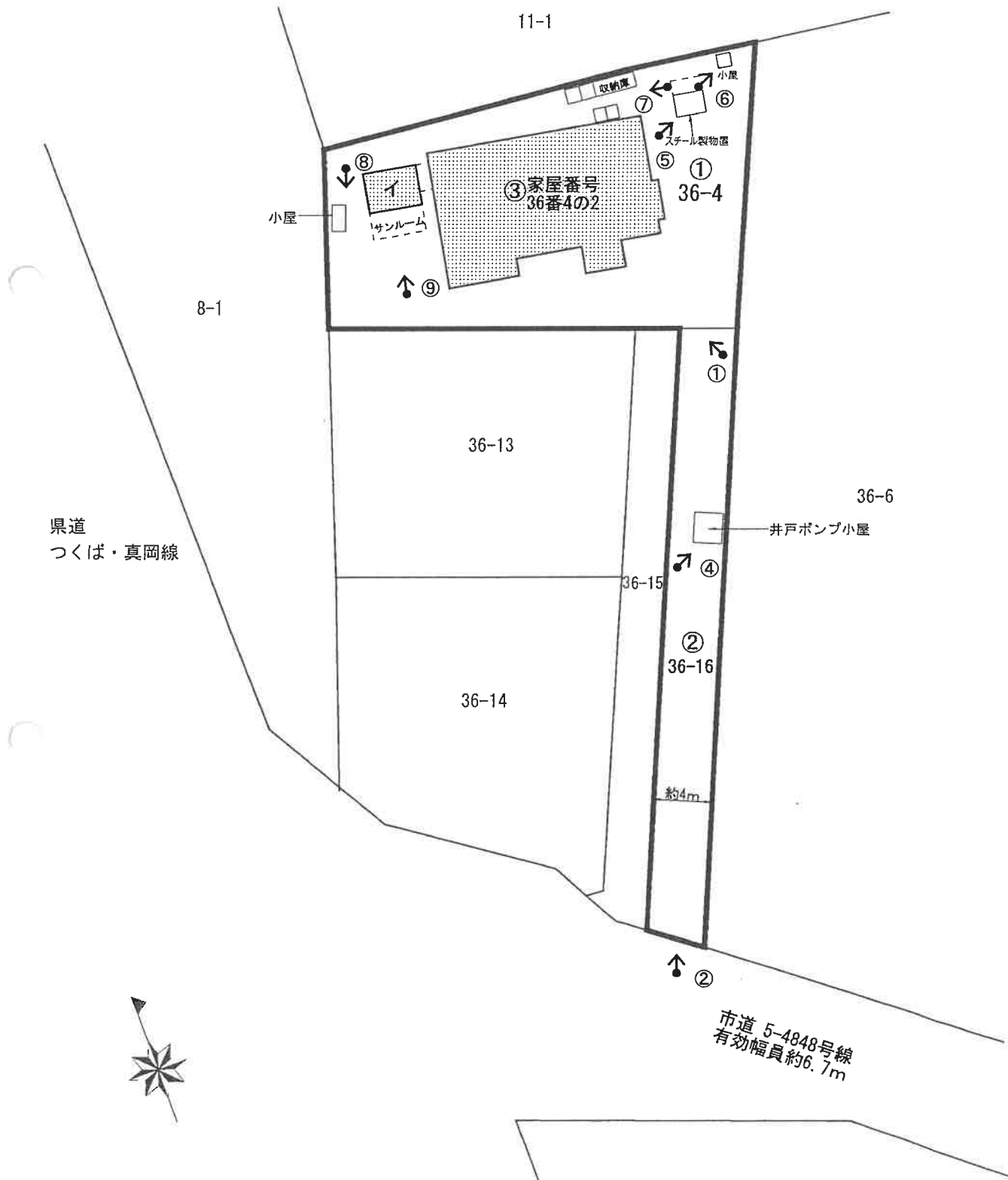
| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                 | 調査の場所等 | 調査の方法等                                                                                                                                          |
| 令和6年10月25日(金)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁    | 役場(所)照会(照会書郵送)                                                                                                                                  |
| 令和6年11月12日(火)                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 庁    | 所有者照会(照会書郵送)                                                                                                                                    |
| 令和6年11月20日(水)<br>9:45-10:50                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | 立入調査<br>占有調査<br>図面作成・写真撮影<br><input type="checkbox"/> 債務者・ <input type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> B<br>から聴取<br>評価人同行 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| 年 月 日( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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  
( 5 枚目 )

土地建物位置関係図

③

- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：居宅
- イ 未登記附属建物：物置



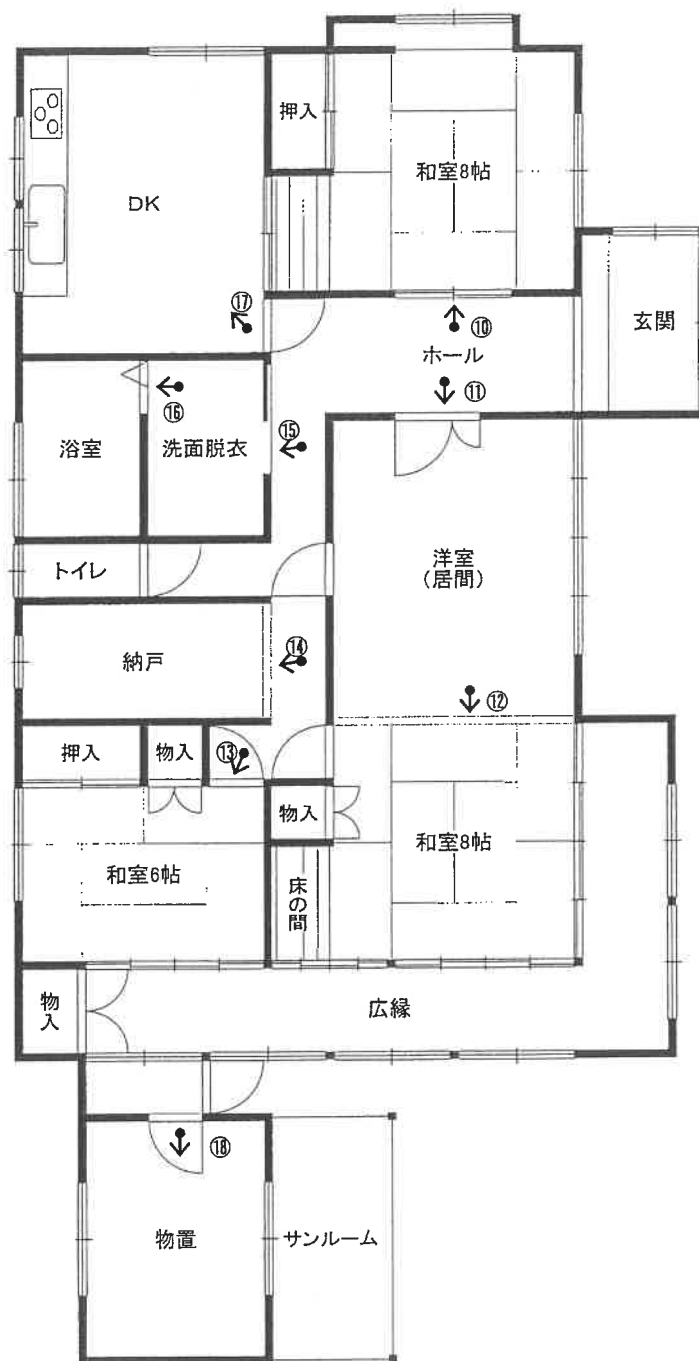
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

《凡例》  
撮影方向： ←  
写真番号： ①

# 建物間取略図

物件番号3:居宅

登記床面積:133.72㎡



↑  
未登記附属建物:物置  
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積:約9.93㎡(現況)

※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。

( 7 枚目)

《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



写真18



令和6年（ヌ）第 36 号

令和6年10月25日 受 命

令和6年11月20日 現地調査

令和6年12月 5日 評 価

令和6年12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

河 村 直 行 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,470,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,750,000 円 |
| 物件2(土地)       | 金 570,000 円   |
| 物件3(建物)       | 金 2,150,000 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3(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(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<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                               | 次頁物件目録記載のとおり | 同左 |
| 2  | 所在地<br>地番<br>地目<br>地積                                                                                                               | 次頁物件目録記載のとおり | 同左 |
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                       | 次頁物件目録記載のとおり | 同左 |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                |              |    |
| 3  | <p>現況、次の未登記附属建物がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・種類：物置</li> <li>・構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</li> <li>・床面積：約9.93㎡</li> </ul> |              |    |

## 物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保         |
|   | 地 番   | 36 番 4                  |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 465.52 平方メートル           |
| 2 | 所 在   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保         |
|   | 地 番   | 36 番 16                 |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 167.02 平方メートル           |
| 3 | 所 在   | つくば市上河原崎元宮本字砂久保 36 番地 4 |
|   | 家屋番号  | 36 番 4 の 2              |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                 |
|   | 床 面 積 | 133.72 平方メートル           |

## 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                                    | <p>最寄り鉄道駅：つくばエクスプレス「研究学園」駅<br/>           駅からの方向・距離：西方へ 約 5 km（道路距離）<br/>           最寄りバス停留所：徒歩圏内になし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |
| 付近の状況                                    | <p>中規模の農家住宅が多い県道背後の既成住宅地域。<br/>           今後、格別の変動要因はない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |
| 主な公法上の規制等<br>（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） | <p>都市計画区分<br/>用途地域<br/>建ぺい率<br/>容積率<br/>その他の規制</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>市街化調整区域<br/>用途地域の指定なし<br/>60%<br/>200%<br/>特になし</p> |
| 画地条件<br>（形状・規模等）                         | <p>本件土地2筆は一体で旗竿状の路地状敷地として建物敷地と成っており、画地条件の概要は次のとおり。<br/> <b>【路地状部分】物件2</b><br/>           幅 4 m、奥行(延長)約42m、規模 167.02㎡(登記地積)<br/>           南側で幅員約6.7mの市道に接面し、道路と等高、地勢はほぼ平坦。<br/> <b>【有効宅地部分】物件1</b><br/>           東西約28m、南北約13～19m、規模 465.52㎡(登記地積)の台形地。<br/>           北東側の一部で路地状部分(物件2)に接続し、地勢はほぼ平坦。<br/>           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。</p> |                                                        |
| 接面道路<br>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 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：なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                        |
| 供給処理施設                                   | <p>上水道：なし<br/>           ガス配管：なし<br/>           下水道：なし</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。<br/>           「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1：物件3の建物(居宅)の敷地として利用されている。<br/>           物件2：建物敷地の路地状(敷地延長)部分として利用されている。<br/>           （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）</p>                                                                                                                                                                                                                                                |                                                        |

(前頁より続く)

|         |                                                                                                                                                    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>① 本件土地は都市計画法上、市街化調整区域に所在するため、本件土地上における建物再建築等の可否の詳細は、つくば市役所建築指導課、開発指導課等に別途、確認を要する。</p> <p>② 本件土地上にスチール製物置、収納庫等の動産、井戸ポンプ小屋等が存する。(土地建物位置関係図参照)</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 | <p>建 築 年 月 日：平成 6年 4月 15日新築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数：約 31年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 4年</p>                                                                                                                                                                                      |
| 仕 様             | <p>構 造：木造瓦葺平家建</p> <p>屋 根：陶器瓦</p> <p>外 壁：サイディング貼、漆喰塗 等</p> <p>内 壁：ジュラク壁、クロス貼、プリント合板貼 等</p> <p>天 井：化粧合板貼、クロス貼 等</p> <p>床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等</p> <p>設 備：給排水、電気 等</p> <p>その他：特になし</p>                                                                                   |
| 床面積（現況）         | 133.72㎡ ※登記記録と一致                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等           | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：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（経年に応じた計画的な保守及び修繕等が行われていない）                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況         | <p>本件所有者が住居として占有している。</p> <p>詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項         | <p>① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、内壁等に亀裂が見られ、利用による汚損箇所も複数散見され、補修等を要する状態にある。</p> <p>なお、本件所有者から排水設備に不具合があるとの陳述があり（現況調査報告書参照）、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。</p> <p>② 建築確認：平成 5 年 9 月 1 日付、つくば 第 678 号<br/>（併用住宅、改築）</p> |

### 3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 未登記附属建物                                                                                                                                                |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建 築 年：平成 6年頃（推定）</p> <p>経 過 年 数：約 31年</p> <p>経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）</p>                                                                           |
| 仕 様             | <p>構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>屋 根：金属板</p> <p>外 壁：金属板</p> <p>内 壁：ボード貼</p> <p>天 井：ボード貼</p> <p>床：塩ビシート貼</p> <p>設 備：サンルーム、電気設備等の有無は不明</p> <p>その他：特になし</p> |
| 床面積（現況）         | 約9.93㎡                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | <p>階 層：平家建</p> <p>現況用途：物置</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         | 本件所有者が占有している。                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | <p>目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、内外部ともに損傷箇所が多く、老朽化が著しい状態にある。</p> <p>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。</p>                                        |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1        | 9,670                | 0.900           | 465.52          | 0.950     | 3,850,000               |

##### 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：つくば－25】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $10,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/104.5 = 9,670 \text{ 円/㎡}$

◇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） |
|-------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 0.950 | 1.000  | 1.100 | 1.000 | 1.000 | 1.045   |

イ 個 別 格 差：0.900（格差率の内訳は下記のとおり）※物件1・2の一体画地を前提  
（格差率の内訳）

【画地条件】0.900

・路地状敷地の有効宅地部分 －10.0%（0.900）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地等との適応状態等を考慮した。

#### (2) 更地価格（物件2）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 更 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| 2        | 9,670                | 0.500           | 167.02          | 810,000             |

ア 標準画地価格：前記（1）と同じ

イ 個 別 格 差：0.500（格差率の内訳は下記のとおり）※物件1・2の一体画地を前提  
（格差率の内訳）

【画地条件】0.500

・路地状敷地の路地状部分 －50.0%（0.500）

ウ 地 積：登記数量を採用した。

### (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。

#### ① 主である建物

| 物件<br>番号 | 再 調 達 原 価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|-------------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 3        | 188,000                 | 133.72             | 0.0682     | 1,710,000           |

#### ② 附属建物

| 符号<br>等       | 再 調 達 原 価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 価 格(円)<br>ア×イ×ウ |
|---------------|-------------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 未 登 記<br>附属建物 | 120,000                 | 9.93               | 0.0075     | 10,000              |

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

- ・主である建物：登記床面積を採用
- ・未登記附属建物：現況床面積を採用

ウ 現 価 率

- ・主である建物（居宅）

経過年数：31年、経済的残存耐用年数：4年、残価率：2.5%とした定額法による現価率※（0.1364）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.1364 \times (1 - 0.50) = \underline{0.0682}$$

- ・未登記附属建物（物置）

経過年数：31年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.5%とした定額法による現価率※（0.0250）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－70%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} : 0.0250 \times (1 - 0.70) = \underline{0.0075}$$

※  $1 - (1 - R) \times n / N$  {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<br>番号 | 主である建物<br>① | 附 属 建 物<br>② | 建 物 価 格(円)<br>①+② |
|----------|-------------|--------------|-------------------|
| 3        | 1,710,000   | 10,000       | 1,720,000         |

## 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、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<br>番号 | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |       | 土 地 利 用 権 等 価 格 (円)<br>ア×イ |
|----------|--------------------|----------------------|-------|----------------------------|
| 1        | 3,850,000          | 0.35                 | 法定地上権 | 1,350,000                  |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|--------------|---------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------------|
| 1            | 3,850,000           | － 1,350,000              | －                | 1.00              | 0.70             | 1,750,000                    |
| 2            | 810,000             |                          | －                | 1.00              | 0.70             | 570,000                      |
| 3            | 1,720,000           | ＋ 1,350,000              | 1.00             | 1.00              | 0.70             | 2,150,000                    |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                          |                  |                   |                  | 4,470,000                    |

ウ 占有減価修正：(物件3・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：つくば－25  
所 在：つくば市高須賀谷口50番1  
価 格：10,100円／㎡  
位 置：つくばエクスプレス「万博記念公園」駅 4.9km  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：708㎡  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南 5 m 市道  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）  
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

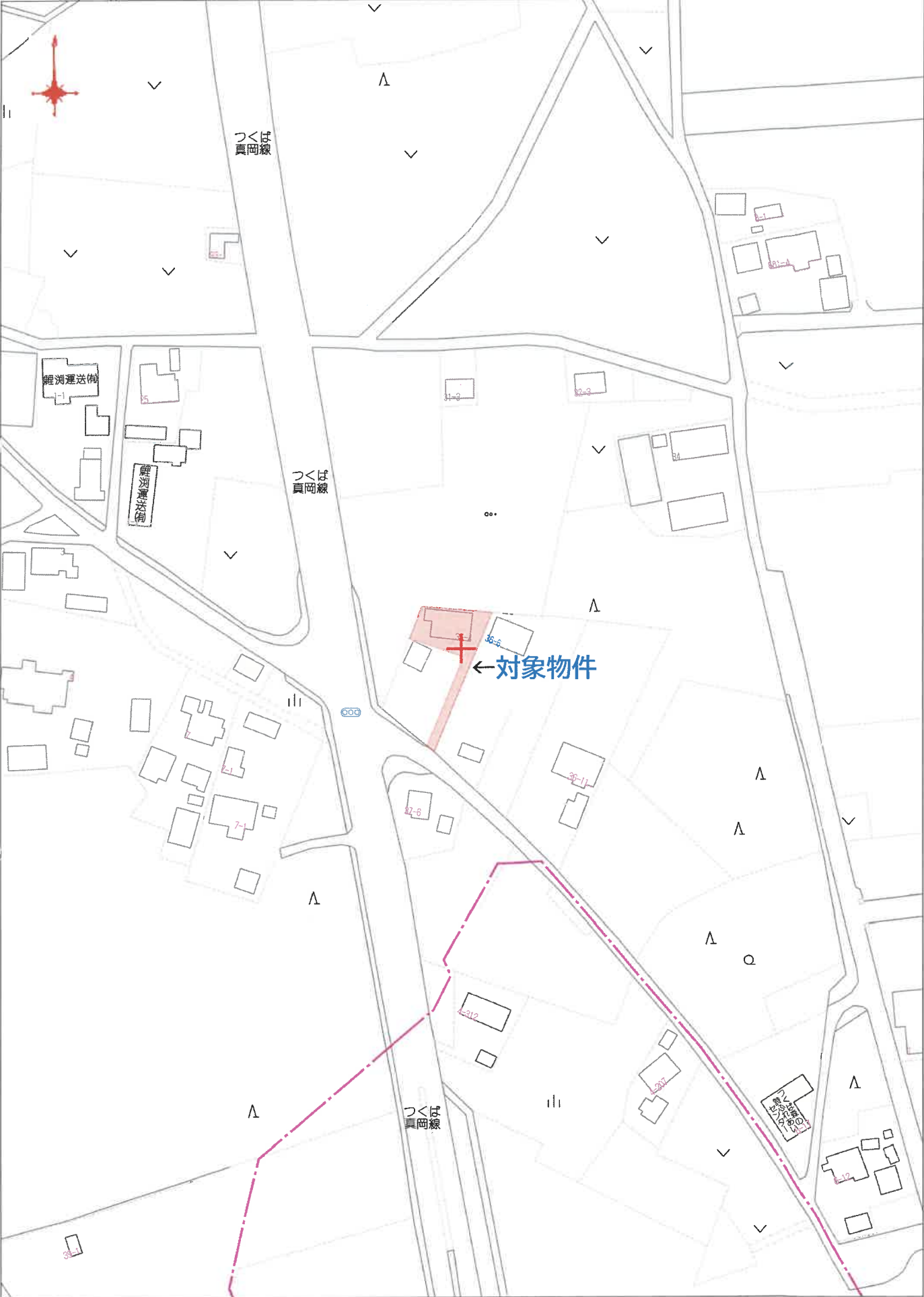
- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

# 物件位置図



ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)



N

31-1

9-3

11-1

8-1

物件1  
36-4

36-13

36-16

← 物件2

36-6

36-5

36-14

36-15

道

8-2

道

37-9

37-8

37-6

14



各階物平面圖

家屋番号 36番4の2

建物の所在 上河原崎元宮本亭跡 36番地 4

(長源茶)

作者

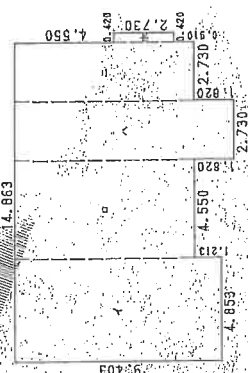
1/250

11-12-13

尺值

005

(回馬) 12



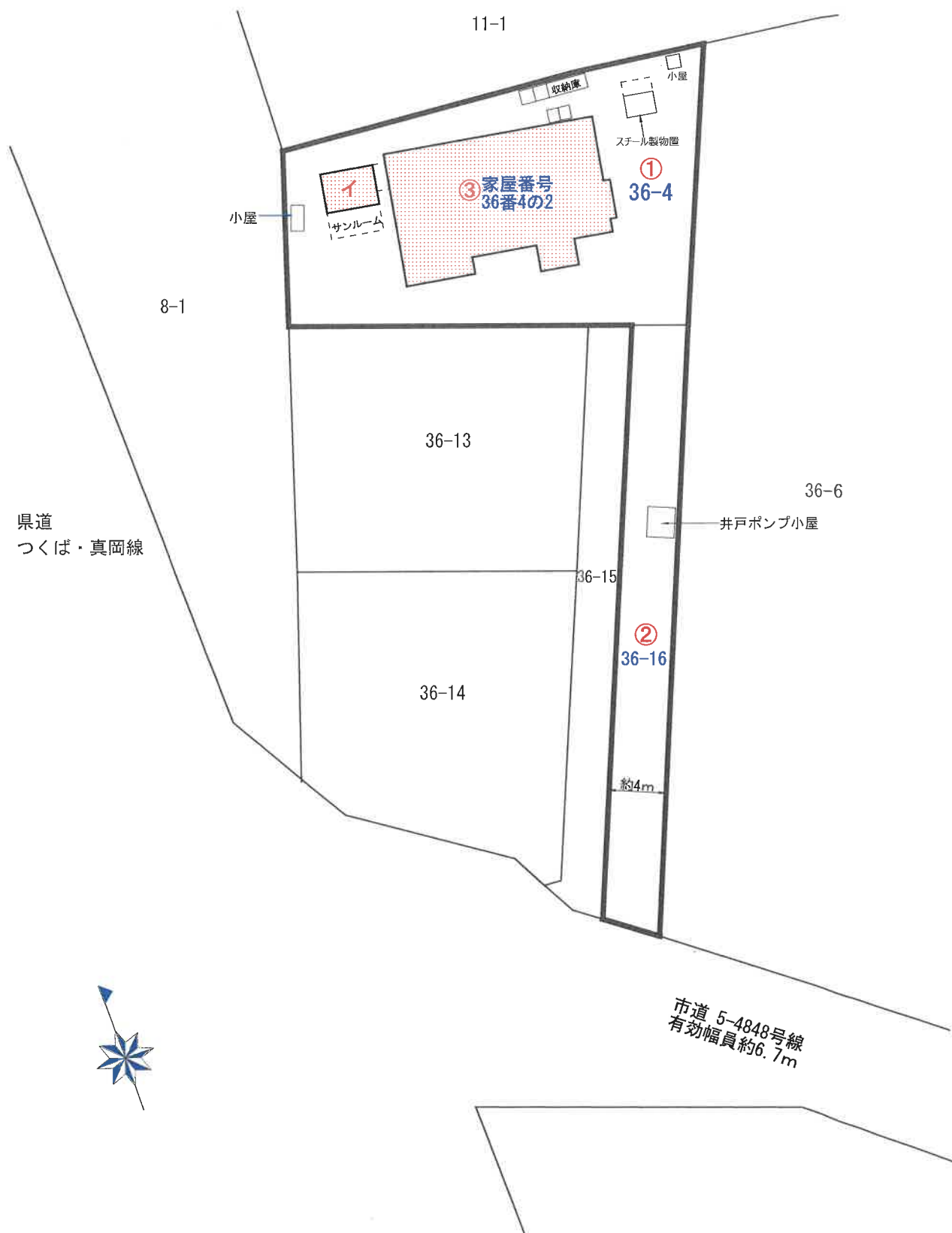
### 求積表

|     |       |       |                      |
|-----|-------|-------|----------------------|
| イ   | 9,403 | 4,853 | 45,632,759           |
| ロ   | 8,190 | 4,150 | 37,264,500           |
| ハ   | 8,190 | 2,730 | 37,264,500           |
| ニ   | 8,190 | 2,730 | 22,350,700           |
| ホ   | 2,730 | 0,420 | 1,146,659            |
| 計   |       |       | 133,729,659          |
| 未回帰 |       |       | 133,729 <sup>2</sup> |

計 床面積

※A3版をA4版に縮小

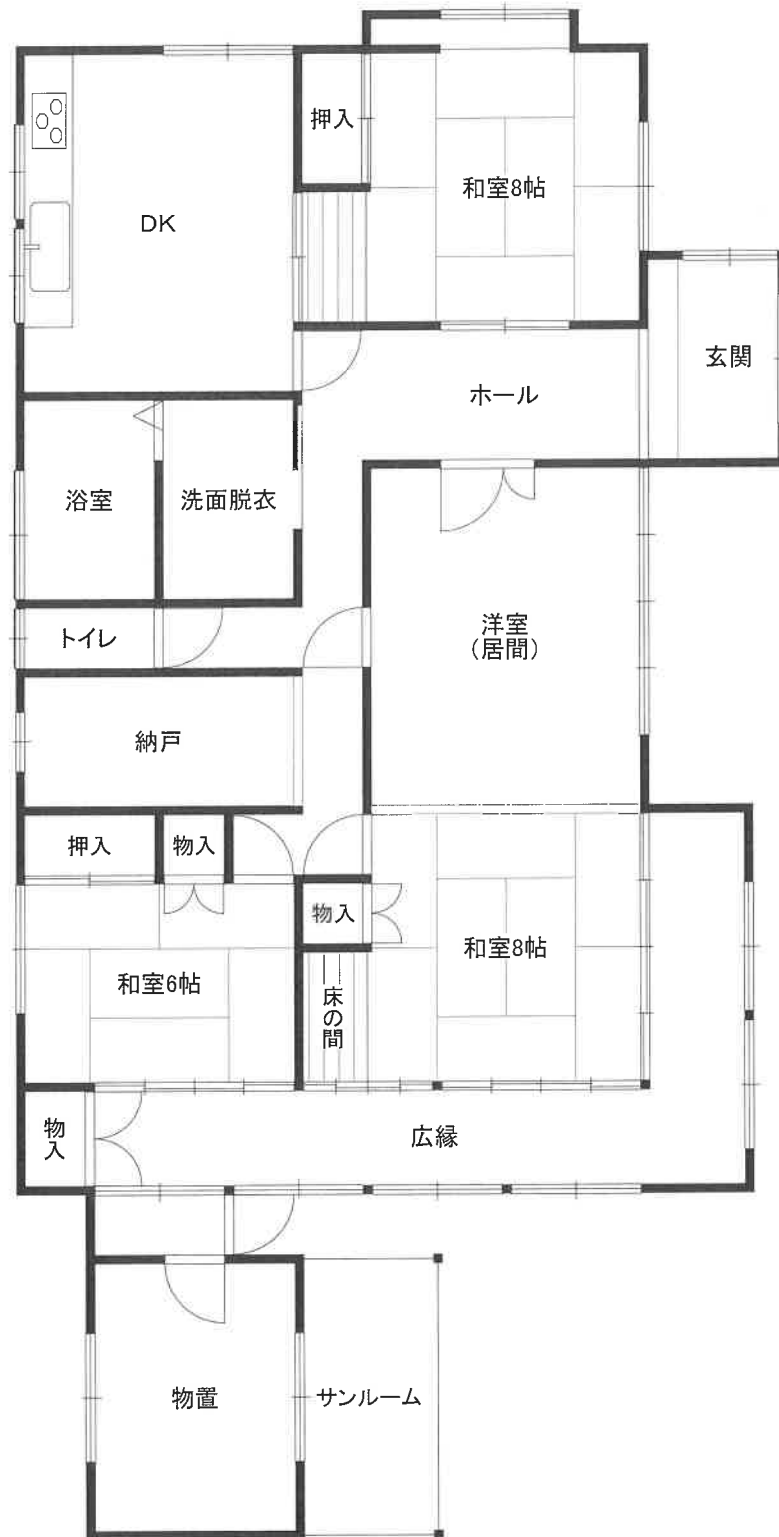
- ① 物件1：宅地
- ② 物件2：宅地
- ③ 物件3：居宅
- イ 未登記附属建物：物置



※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。

## 物件番号3: 居宅

登記床面積: 133.72m<sup>2</sup>



### ↑ 未登記附属建物: 物置

軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積: 約9.93m<sup>2</sup>(現況)