

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 6 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 10 月 31 日から 令和 7 年 11 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 6 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）
2, 3	29,380,000 23,504,000	一括	5,876,000	234,478	36,719
2	17,740,000				
3	11,640,000				

物 件 目 録

2	所 在	つくば市小野崎字宿
	地 番	704 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1582.92 平方メートル
3	所 在	つくば市小野崎字宿 704 番地 3、704 番地 1
	家屋 番号	704 番 3
	種 類	居宅 車庫
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 245.87 平方メートル 2 階 37.26 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	19.87 平方メートル
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 19.87 平方メートル 2 階 19.87 平方メートル
	符 号	3
	種 類	作業所

物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.81 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	24.84 平方メートル
符 号	5
種 類	居宅 車庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 67.34 平方メートル 2 階 52.99 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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2, 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2, 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

2	所 在	つくば市小野崎字宿
	地 番	704 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1582.92 平方メートル
3	所 在	つくば市小野崎字宿 704 番地 3、704 番地 1
	家屋 番号	704 番 3
	種 類	居宅 車庫
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 245.87 平方メートル 2 階 37.26 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	19.87 平方メートル
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 19.87 平方メートル 2 階 19.87 平方メートル
	符 号	3
	種 類	作業所

物 件 目 録

構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.81 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	24.84 平方メートル
符 号	5
種 類	居宅 車庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 67.34 平方メートル 2 階 52.99 平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 92 号
令和 7 年 2 月 5 日受理
令和 7 年 3 月 14 日提出

現況調査報告書

(物件 2, 3)

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

- 2 所 在 つくば市小野崎字宿
 地 番 704番3
 地 目 宅地
 地 積 1582.92平方メートル
- 3 所 在 つくば市小野崎字宿 704番地3、704番地1
 家屋 番号 704番3
 種 類 居宅 車庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 245.87平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 19.87平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 19.87平方メートル
 2階 19.87平方メートル

物 件 目 録

符 号	3
種 類	作業所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.81平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	24.84平方メートル
符 号	5
種 類	居宅 車庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 67.34平方メートル 2階 52.99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2			
現況地目	■宅地（物件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	本土地上に祠等が置かれている。詳細は土地建物位置関係図を参照されたい。			
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： □床面積：			
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置・車庫 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者Aの子)	1 物件3主たる建物には,所有者である母のAを含め,私たち家族が住んでいます。附属建物および本件土地も含め,第三者が使用しているところはありません。 2 本件土地について,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。 3 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 4 本件建物内での不具合ですが,物件3主たる建物や附属建物符号5に雨漏りがあります。 5 また,内壁に亀裂があるところ,床が緩いところ,シロアリによる被害があるところ,ドアが開閉できないところなどがあります。 6 附属建物符号2は2階建ですが,階段が外れているなど危険であり,行くことができない状態です。 7 本件土地上に氏神様を祀る祠があります。 8 また,本件土地の一部に,東日本大震災の際に落ちた瓦の残骸が置かれています。 (令和7年2月6日及び26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、3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内では、関係人の陳述にある不具合が存在した。
- 4 物件3附属建物符号2の2階部分へは立ち入ることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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 7 年 2 月 5 日(水)	当 庁	つくば市に対し公課証明書等交付申請書送付 (2月12日受領)
令和 7 年 2 月 6 日(木) 10:30-11:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 外観写真撮影
令和 7 年 2 月 12 日(水) 13:05-13:15	当 庁	関係人電話聴取
令和 7 年 2 月 26 日(水) 11:00-12:00	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。

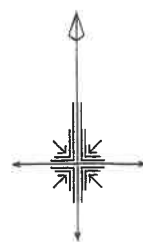
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

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

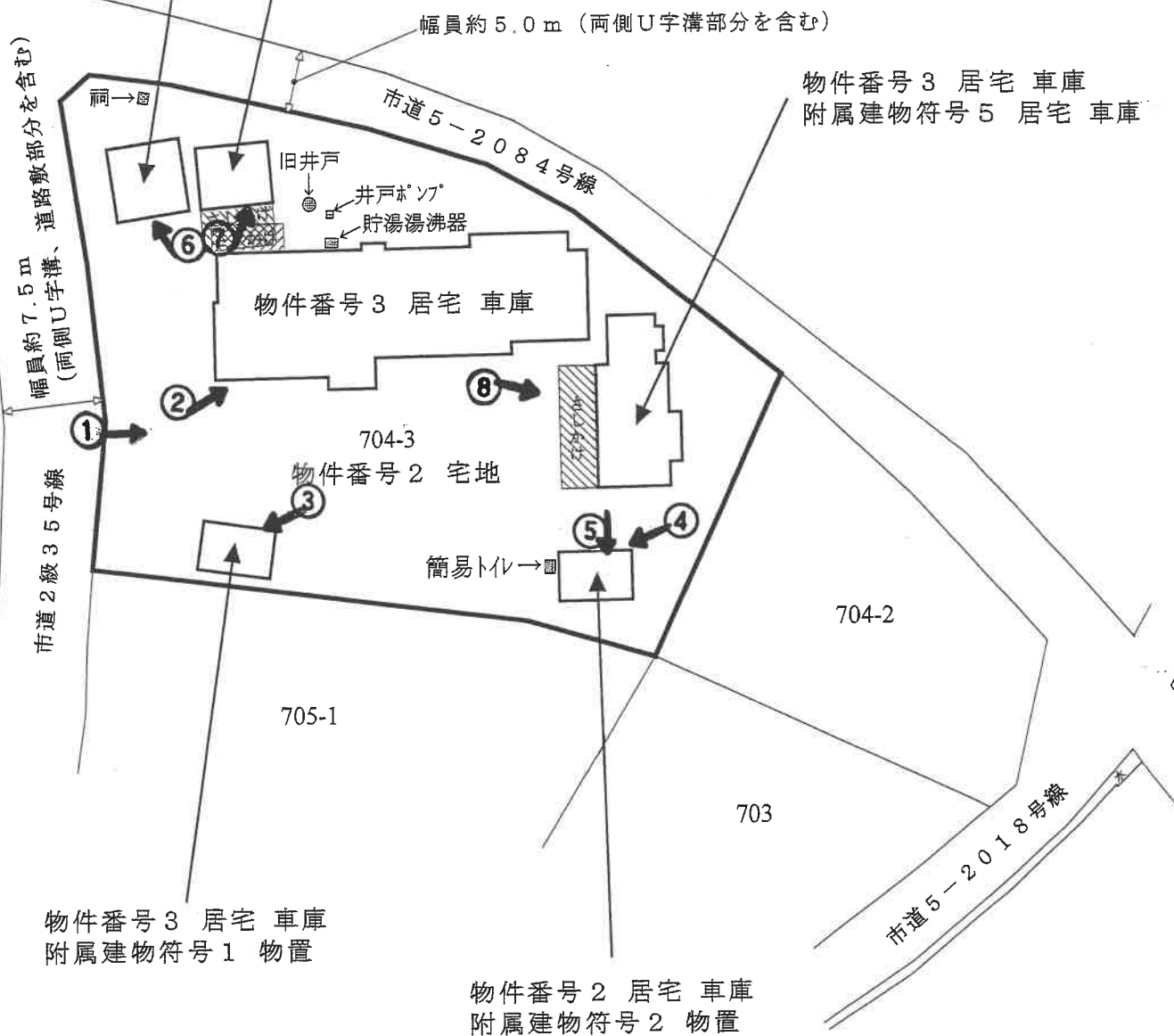
土地建物位置関係図

物件番号3 居宅 車庫
附属建物符号3 作業所

物件番号3 居宅 車庫
附属建物符号4 物置



←○写真撮影位置方向



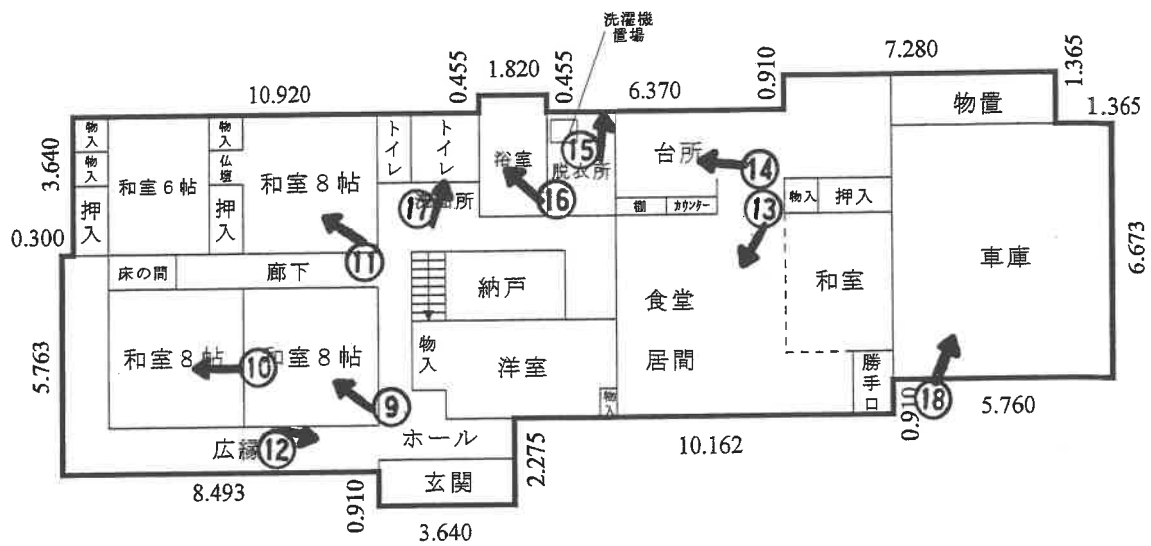
縮尺 1 / 500

(7 枚目)

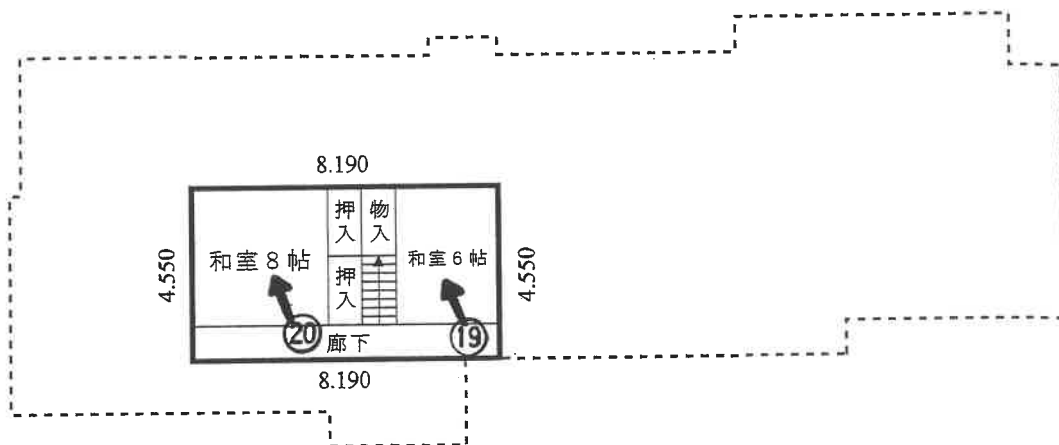
間取図No. 1

物件番号 3 居宅 車庫

写真撮影位置方向



1 階 床面積 245.87 m²



2 階 床面積 37.26 m²

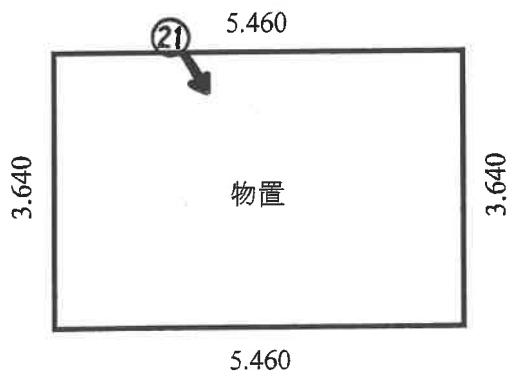
縮尺 1 / 200

(8 枚目)

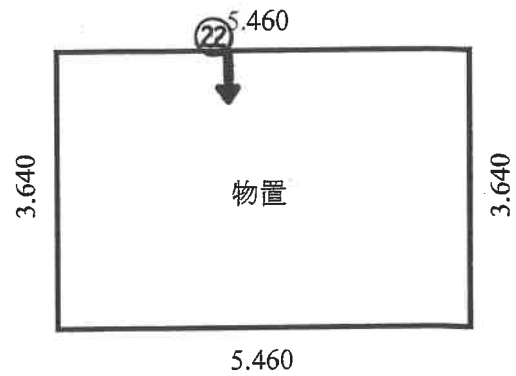
間取図No. 2

物件番号 3 居宅 車庫
附属建物

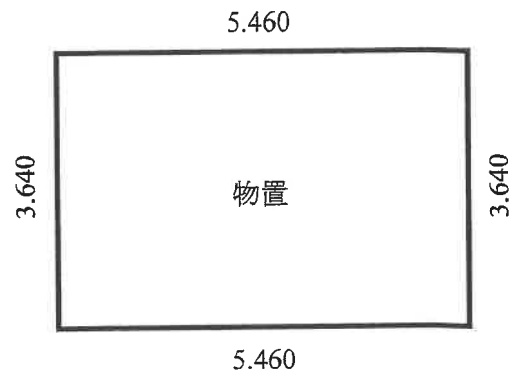
←○写真撮影位置方向



符号 1 物置
床面積 1 9 . 8 7 m²



符号 2 物置 1 階
床面積 1 9 . 8 7 m²



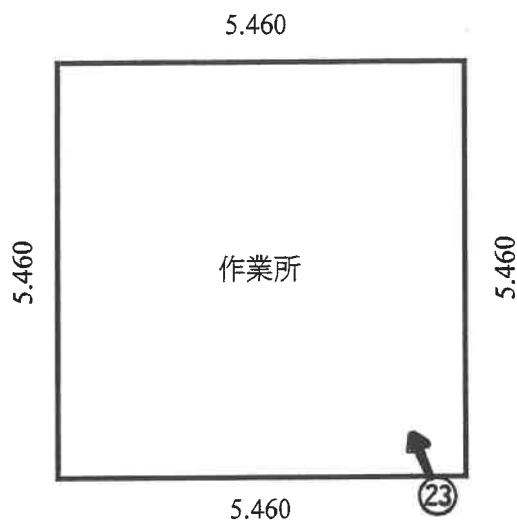
符号 2 物置 2 階
床面積 1 9 . 8 7 m²

縮尺 1 / 1 0 0

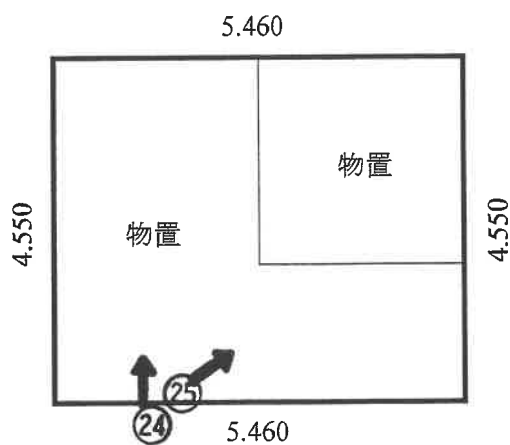
間取図 No. 3

物件番号 3 居宅 車庫
附属建物

写真撮影位置方向



符号 3 作業所
床面積 29.81 m^2

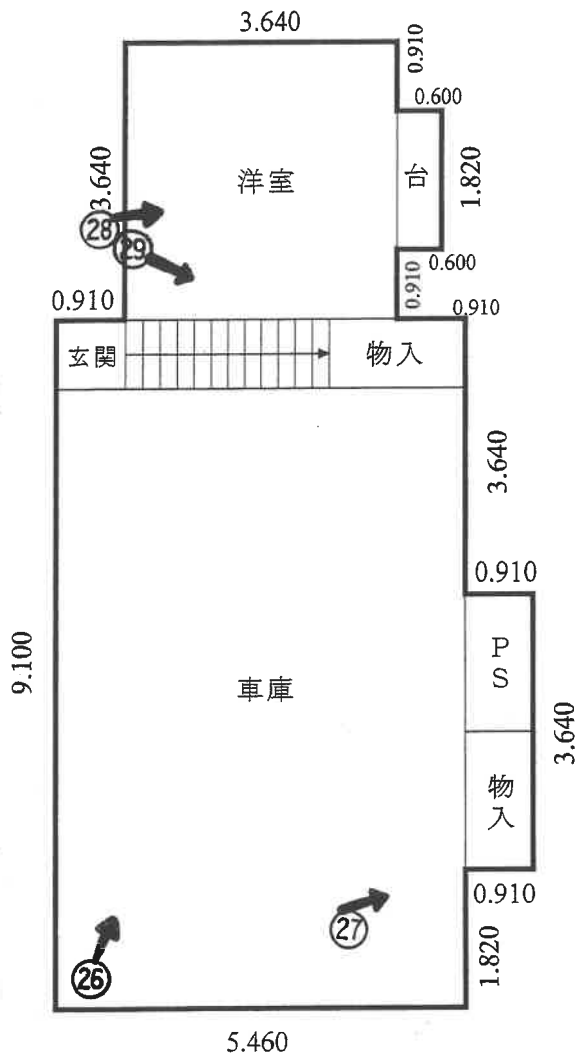
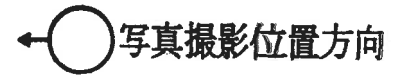


符号 4 物置
床面積 24.84 m^2

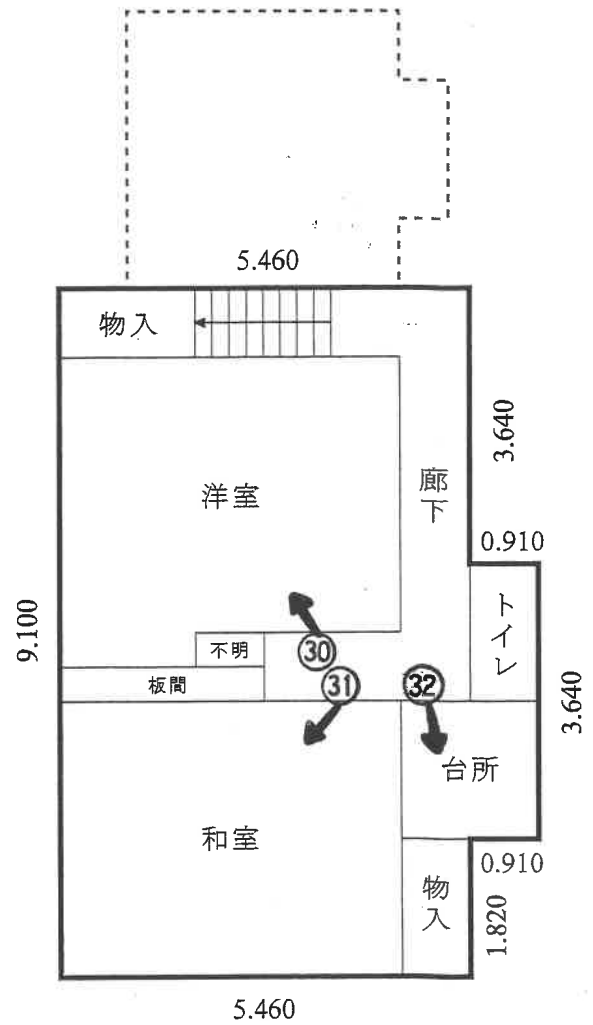
縮尺 1 / 100

間取図No. 4

物件番号 3 居宅 車庫
附属建物



符号 5 居宅 車庫 1 階
床面積 6 7 . 3 4 m²



符号 5 居宅 車庫 2 階
床面積 5 2 . 9 9 m²

縮尺 1 / 1 0 0

①



②

物件3
主たる建物





③

物件3
附属建物
符号1



④

物件3
附属建物
符号2



⑤



⑥

物件3
附属建物
符号3



⑦

物件3
附属建物
符号4



⑧

物件3
附属建物
符号5



⑨
物件3
主たる建物
内



⑩



⑪



⑫

雨漏り跡

⑬



⑭





⑮

壁の損傷



⑯



⑪

シロアリの
被害箇所



⑫

19



20





㉑

物件3
附属建物
符号1内



㉒

物件3
附属建物
符号2内



②③

物件3
附属建物
符号3内



②④

物件3
附属建物
符号4内

㊦



㊧

物件3
附属建物
符号5内





㊦

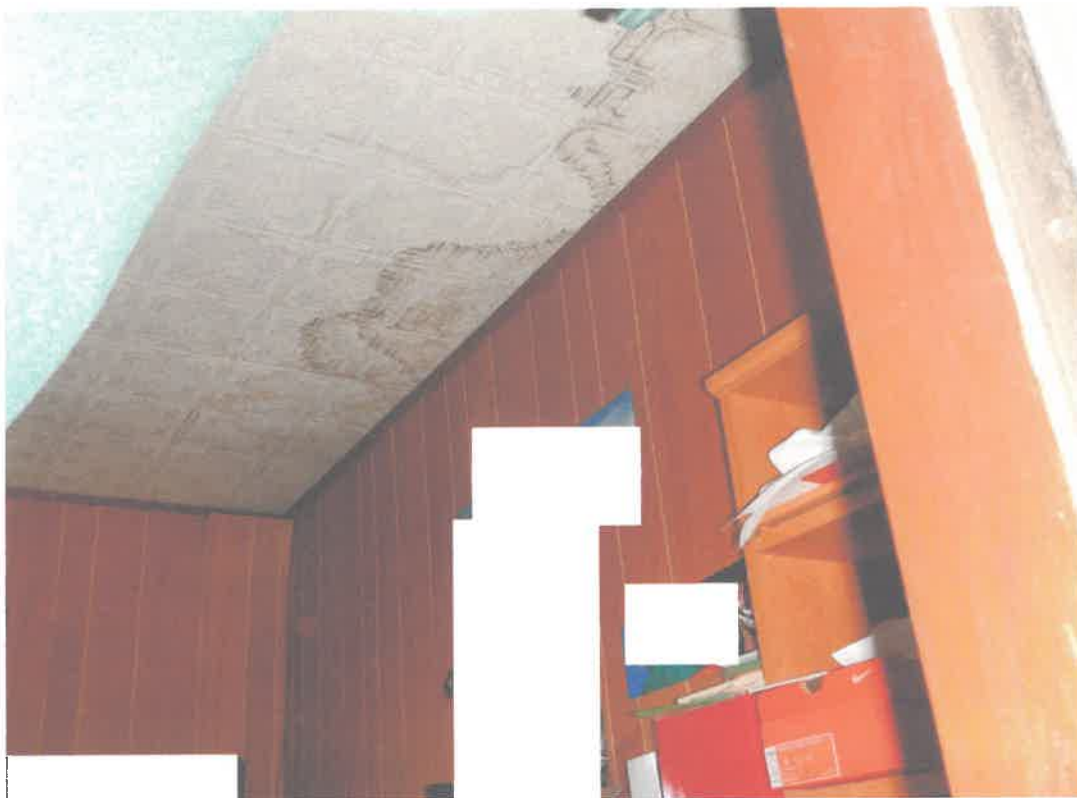
雨漏り跡



㊦

②9

天井のシミ



③0



31



32



令和 6年（ケ）第 92号
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 2月26日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月 7日 提 出
分冊番号 2－2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件番号 2 ・ 3

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 29,380,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 17,740,000円
物件3（建物）	金 11,640,000円

- ① 一括価格は、物件2・3（附属建物を含む）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（附属建物を含む）の価格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
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 3 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 4 別紙物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 5 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

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2）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「つくば」駅の南西方道路距離約1.5km 関東鉄道「東新井南」停留所の南西方道路距離約350m	
付 近 の 状 況	主要道路背後で市街地に近接し農地が広がる中に、一般住宅・農家住宅・共同住宅等が混在する旧来からの集落地域。	
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2 地積 : 1,582.92㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地 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	画地の西側約7.5m舗装市道 ※両側U字溝、道路敷き部分を含む幅員 画地の北側約5.0m舗装市道 ※両側U字溝部分を含む幅員 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物及び附属建物を所有して敷地の用途に使用している。その他庭園・祠等が存する。 (物件3建物の法定地上権は成立するものとして評価する) 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 (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「小野崎宿遺跡」（種類：包蔵地）内に存する。 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。既に宅地として開発がなされており、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48年月日不詳新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 満了 建築年月日(登記記載) 平成 6年月日不詳増築1 経過年数 31年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張・プラスター塗等 内 壁 プリント合板張・新京壁 等 天 井 化粧合板敷目貼・ビニールクロス貼 等 床 畳敷・パーケット合板張 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2階建て 現況用途 居宅 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者及び親族が居宅・車庫として使用している。
特 記 事 項	一部白蟻被害で床が沈む箇所が認められた。

(附属建物 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(登記記載) 昭和29年月日不詳新築 経過年数 約71年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 瓦 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 設 備 特になし ※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 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者及び親族が物置として使用している。
特 記 事 項	特になし

(附属建物 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 (登 記 記 載) 昭和30年月日不詳新築 経 過 年 数 約70年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 プラスター塗・土塗真壁 等 内 壁 左官塗壁 天 井 天井材による仕上なしと推定 床 土間コンクリート敷 設 備 不明 ※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2階建て 現 況 用 途 物 置 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	本件所有者及び親族が物置として使用している。
特 記 事 項	2階への階段が破損しており、内部調査不能であったため外部からの推定による間取り・仕様等となります。実際の間取り・仕様等と異なる場合があることと、内部の状態が不明であることにご留意下さい。

(附属建物3)

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(登記記載) 昭和52年月日不詳新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根 波型亜鉛鉄板葺 外 壁 波型亜鉛鉄板張 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 ※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 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者及び親族が作業所として使用している。
特 記 事 項	特になし。

(附属建物 4)

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 (登 記 記 載) 昭和54年 月 日 不 詳 新 築 経 過 年 数 46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 満 了
仕 様	構 造 軽 量 鉄 骨 造 ス レ ー ト 葺 平 家 建 屋 根 波 型 ス レ ー ト 板 葺 外 壁 波 型 亜 鉛 鉄 板 張 内 壁 内 壁 材 に よ る 仕 上 な し 天 井 天 井 材 に よ る 仕 上 な し 床 土 間 コ ン ク リ ー ト 敷 ※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 物 置 間 取 り 建 物 間 取 図 参 照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	本 件 所 有 者 及 び 親 族 が 物 置 と し て 使 用 し て い る。
特 記 事 項	特 に な し

(附属建物5)

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(登記記載) 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
仕 様	構 造 木造瓦葺 2階建 屋 根 瓦 葺 外 壁 カラー鉄板サイディング張・プラスター塗等 内 壁 プリント合板張・プラスター塗 等 天 井 化粧合板敷目貼・石膏ボード貼 等 床 畳敷・パーケット合板張 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2階建て 現況用途 居宅 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	本件所有者及び親族が居宅・車庫として使用している。
特 記 事 項	内壁の一部に破損している箇所があった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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
2	38,800	0.83	1,582.92	0.90	45,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 つくば（県）-33

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/76.0 = 38,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲5.0 環境条件▲20.0

イ 個別格差：角地+3 形状▲5 規模▲15

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：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	280,000	283.13	0.04	3,170,000

ア 再調達原価：280,000円/㎡

イ 現況延床面積：283.13㎡

ウ 現 価 率

（新築時部分）経過年数52年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数0年，

（増築部分1）経過年数31年，経済的全耐用年数30年，経済的残存耐用年数0年，構成割合0%

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝[残価率5%＋(1－5%)×{(新築時部分経済的残存耐用年数0年／新築時部分経済的全耐用年数30年)＋(増築部分1経済的残存耐用年数0年／増築部分1経済的全耐用年数30年×構成割合0%)}]×(1－観察減価30%)≒0.04

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
1	85,000	19.87	0.01	20,000

オ 再調達原価 : 85,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 19.87㎡

キ 現 価 率

経過年数71年, 経済的全耐用年数25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25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
2	85,000	39.74	0.01	30,000

ケ 再調達原価 : 85,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 39.74㎡

サ 現 価 率

経過年数70年, 経済的全耐用年数25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25年)} × (1-観
察減価30%) ÷ 0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物の価格 (円) ス×セ×ソ=タ
3	84,000	29.81	0.01	30,000

セ 再調達原価 : 84,000円/㎡

ソ 現況延床面積 : 29.81㎡

タ 現 価 率

経過年数48年, 経済的全耐用年数25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25年)}×(1－観察減価30%)÷0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物の価格 (円) チ×ツ×テ＝ト
4	84,000	24.84	0.01	20,000

ツ 再調達原価 : 84,000円/㎡

テ 現況延床面積 : 24.84㎡

ト 現 価 率

経過年数46年，経済的全耐用年数25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25年)}×(1－観察減価30%)÷0.01

ナ 市場性修正 : 1.00

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積(㎡) ニ	現価率 ヌ	附属建物の価格 (円) ナ×ニ×ヌ＝ネ
5	195,000	120.33	0.01	230,000

ヌ 再調達原価 : 195,000円/㎡

ネ 現況延床面積 : 120.33㎡

ノ 現 価 率

経過年数43年，経済的全耐用年数25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25年)}×(1－観察減価30%)÷0.01

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ノ	附属建物の価格 (円) ハ	合計価格 (円) ノ＋ハ＝ヒ
3	3,170,000	330,000	3,500,000

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
2	45,880,000	0.35 法定地上権	16,060,000

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ヒ) 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
2	45,880,000	-16,060,000		0.85	0.70	17,740,000
3	3,500,000	+16,060,000		0.85	0.70	11,640,000
一括価格 (合計)						29,380,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落・農家住宅の市場性、その他特記事項等

オ 競売市場修正：物件2 0.70 物件3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば（県）-33

所 在：つくば市赤塚字東山609番86

地 目：宅 地

価 格：29,500円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の南東方約5.2km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：195㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北側8.0m市道に接面

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：一般住宅の中に空地が見られる区画整然とした中規模分譲住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

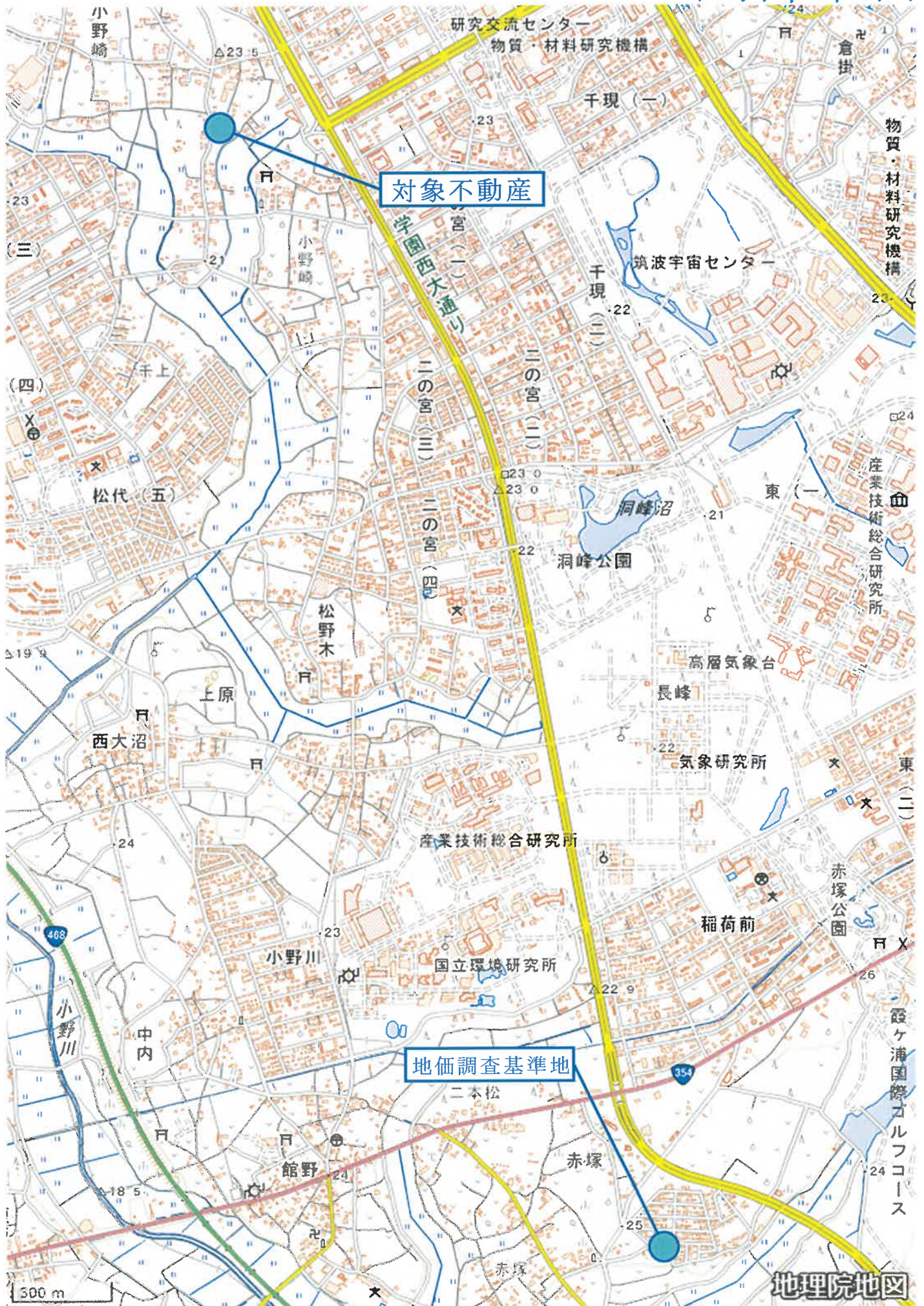
物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-----------|
| 1 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 |
| | 地 番 | 704番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 497平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|---------------|
| 2 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 |
| | 地 番 | 704番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1582.92平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 704番地3、704番地1 |
| | 家屋 番号 | 704番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 245.87平方メートル
2階 37.26平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 19.87平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |

物件目録

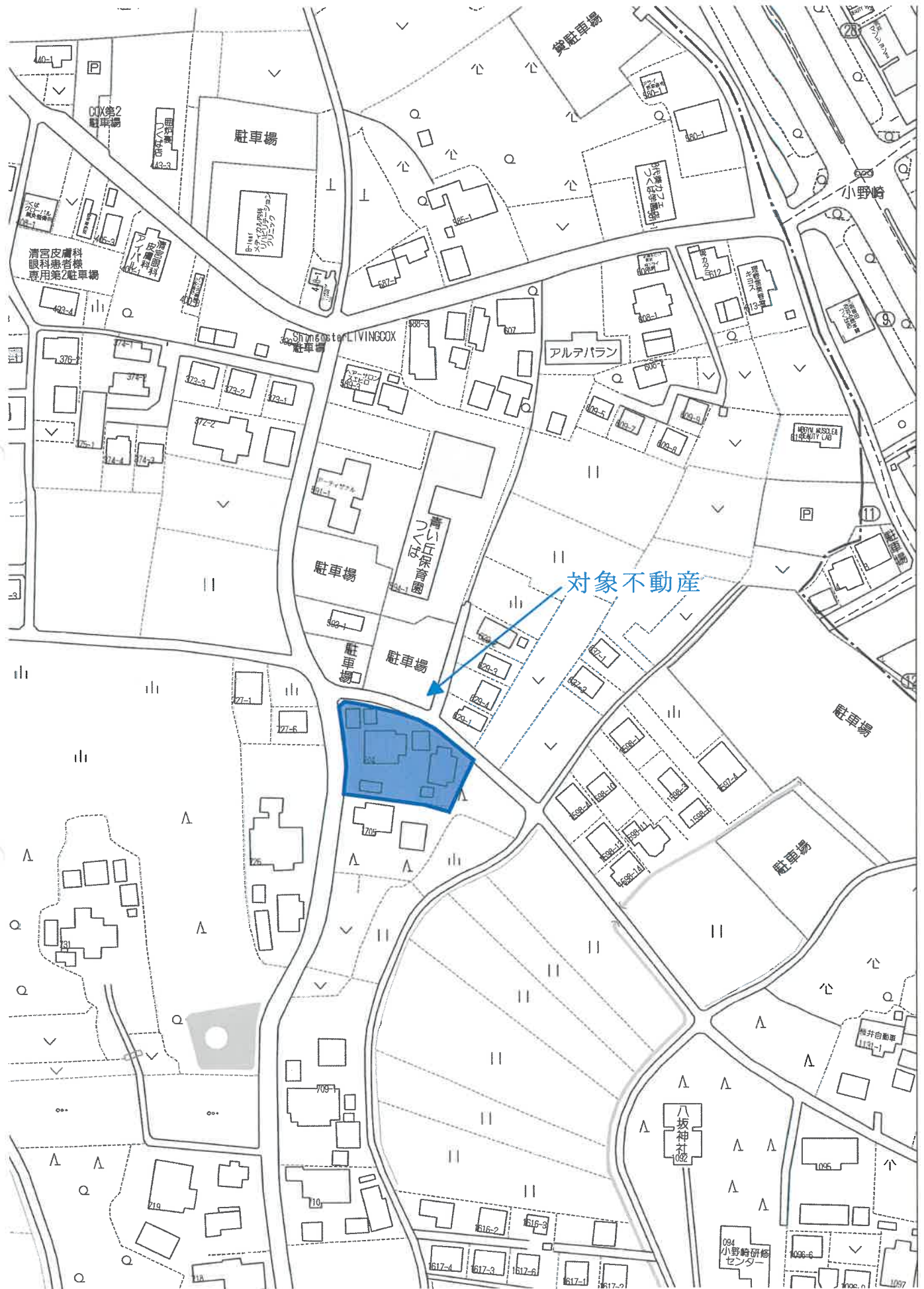
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 19.87 平方メートル 2 階 19.87 平方メートル
符 号	3
種 類	作業所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.81 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	24.84 平方メートル
符 号	5
種 類	居宅 車庫
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 67.34 平方メートル 2 階 52.99 平方メートル

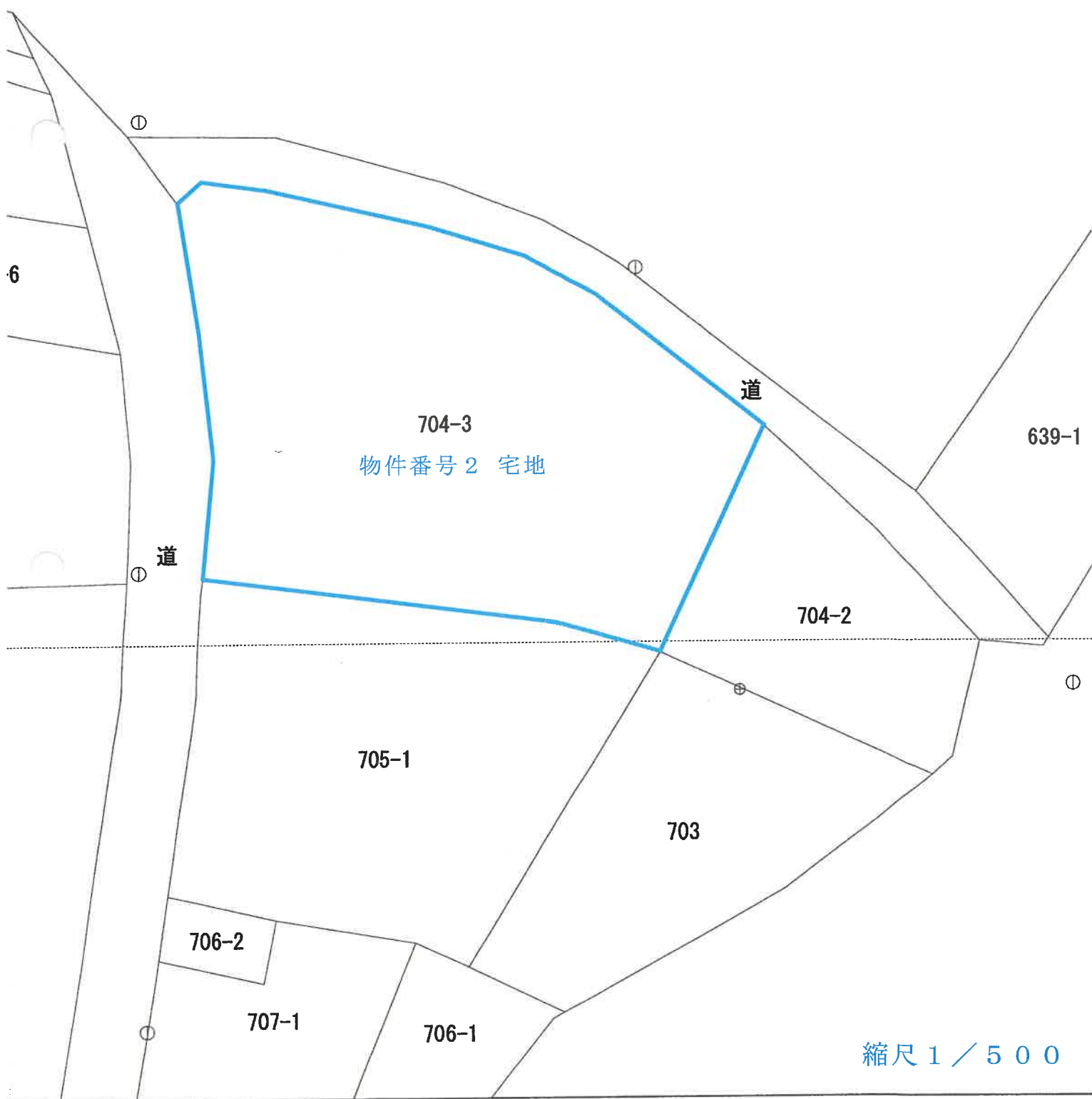
物件位置図



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





登記年月日：平成11年10月28日

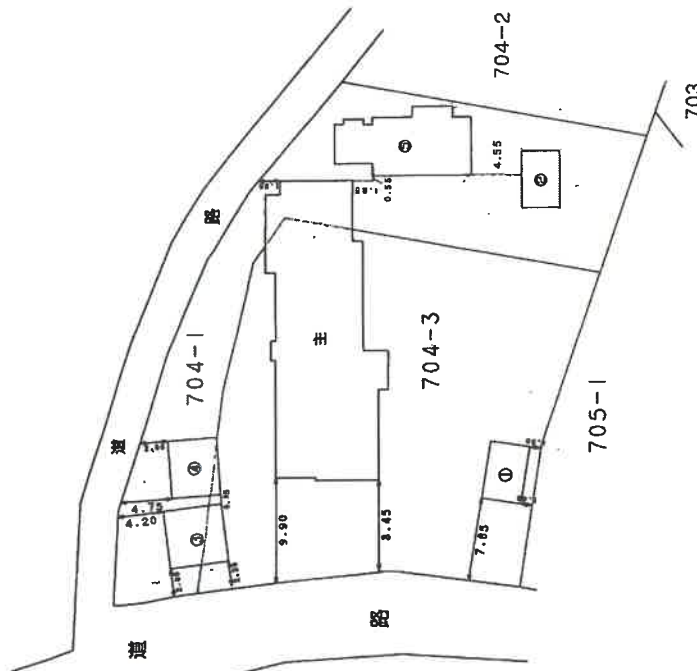
整理番号 104937

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 704-3

建物の所在 つくば市大字小野崎字番704番地3・704番地1



(日 冊 第 12)

作製者

8月 5日(作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

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7年2月19日 水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

建物図面 1/4
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号3 居宅 車庫

H.11.10.28

請求番号：17-2

(1/4)

(長源納)

建各階平面的 $\frac{1}{3}$ 面圖

房屋番号 704-3

つくば市大字小野崎字宿704番地3・704番地1

各階平面圖

整理番号	104940
------	--------

鯉(主) 2 鯉

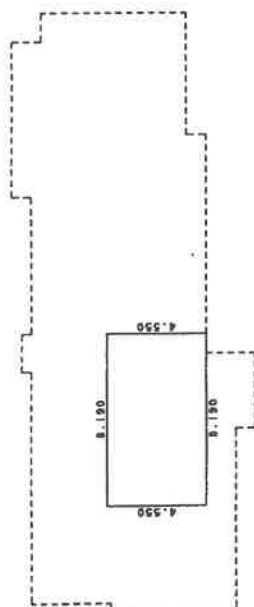
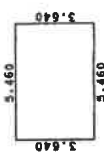


表 續 2

$$4.550 \times 8.190 = 37.264500$$

床面積
37.264500
37.26 m²

(附)



第 8 卷

$$3.640 \times 5.460 = 19.874400$$

床面積 19.87 m²

作者

8月5日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/250

4.11.10.28

(A/A)

請求番号: 17-2

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7年2月19日 水戸地方方法務局つくば出張所

製品名

登記年月日：平成11年10月28日

整理番号 104939

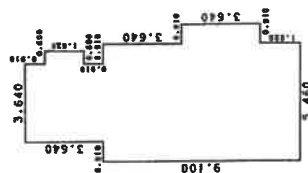
各階平面図

家屋番号 704-3

建物各階平面図 2/3

建物の所在 つくば市大字小野崎字宿704番地3・704番地1

(附5) 1 階

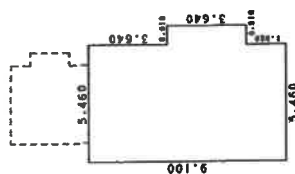


求積表

9.100 x 0.910	=	8.281000
12.740 x 3.640	=	46.373600
1.820 x 0.600	=	1.092000
9.100 x 0.910	=	8.281000
3.640 x 0.910	=	3.312400

合計 67.340000
床面積 67.34 m²

(附5) 2 階



求積表

9.100 x 5.460	=	49.686000
3.640 x 0.910	=	3.312400

合計 52.998400
床面積 52.99 m²

(日 蘭 車 12)

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物図面 3/4
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号 3 居宅 車庫

(車庫用)

H.11.10.28

請求番号：17-2

(3/4)

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7年2月19日 水戸地方裁判所つくば出張所

登記官

登記年月日：平成11年10月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月19日 水戸地方方法務局つくば出張所

登記官

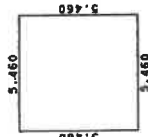
整理番号 104938
各階平面図

建物図面 3/3
各階平面図

家屋番号 704-3

建物の所在 つくば市大字小野崎字宿704番地3・704番地1

(附3)

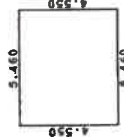


求積表

$$5.460 \times 5.460 = 29.811600$$

床面積 29.811600
床面積 29.81 m²

(附4)

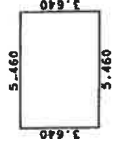


求積表

$$4.550 \times 5.460 = 24.843000$$

床面積 24.843000
床面積 24.84 m²

(附2) 1階

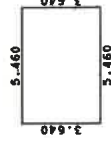


求積表

$$3.640 \times 5.460 = 19.874400$$

床面積 19.874400
床面積 19.87 m²

(附2) 2階



求積表

$$3.640 \times 5.460 = 19.874400$$

床面積 19.874400
床面積 19.87 m²

(正副表)

作製者

8月 5日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

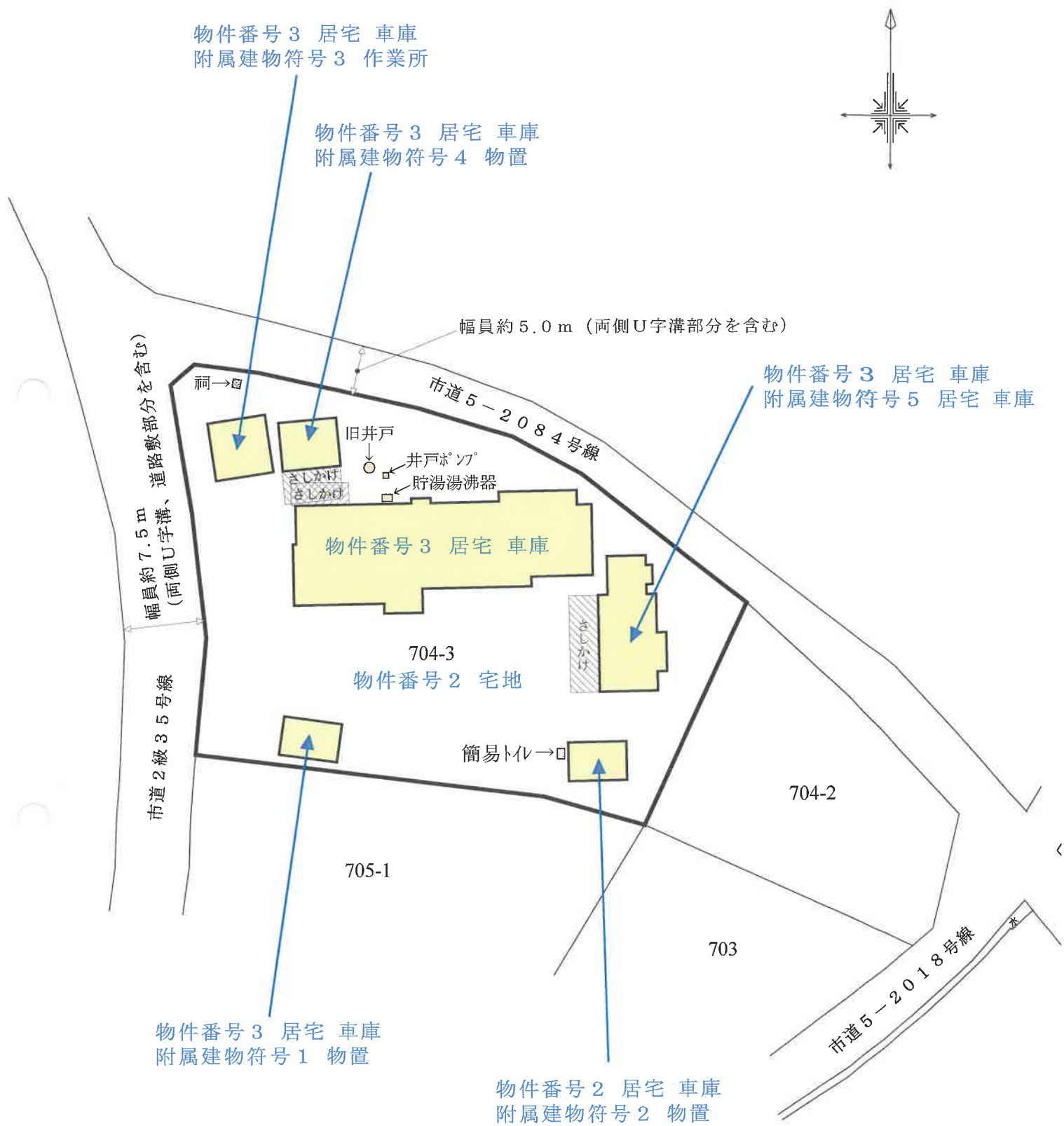
1/250

H.11.10.28

(2/4)

請求番号：17-2

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500

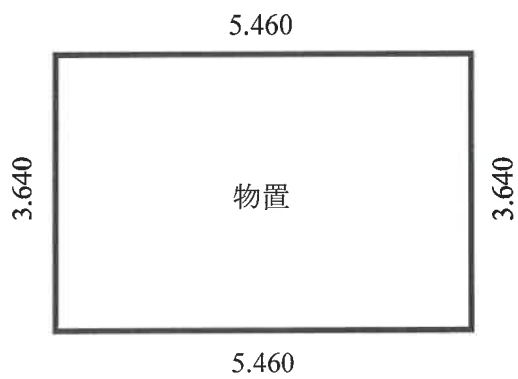
物件番号3 居宅 車庫



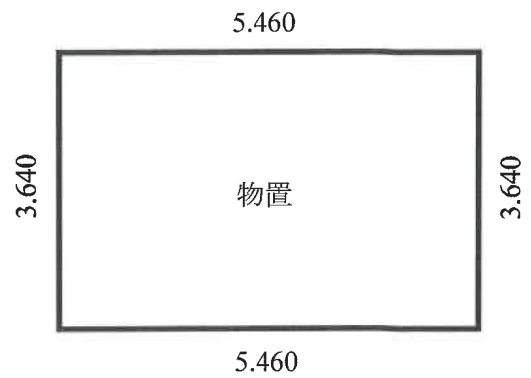
—27—

間取図No. 2

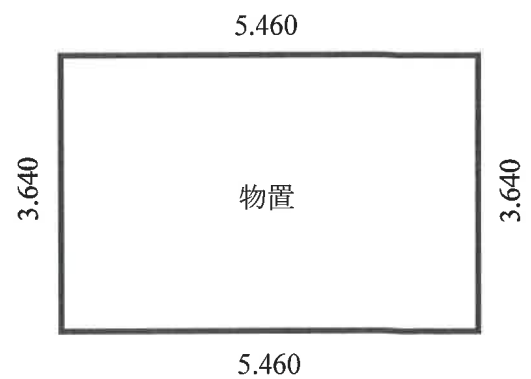
物件番号 3 居宅 車庫
附属建物



符号 1 物置
床面積 1 9.8 7 m²



符号 2 物置 1 階
床面積 1 9.8 7 m²

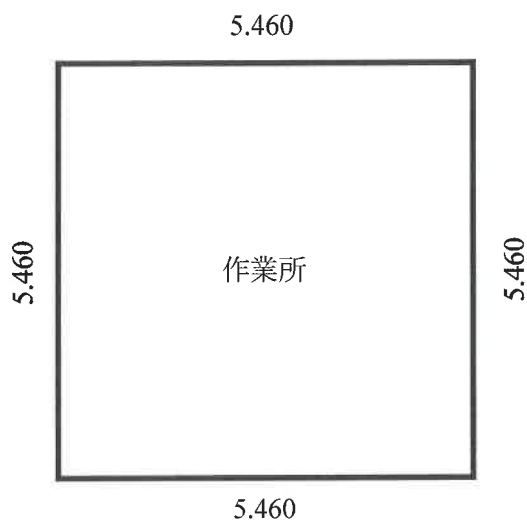


符号 2 物置 2 階
床面積 1 9.8 7 m²

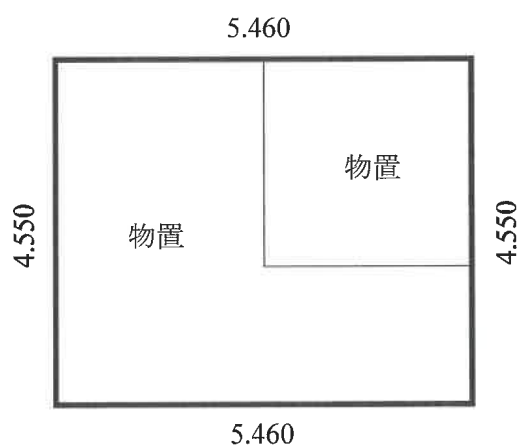
縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 3

物件番号 3 居宅 車庫
附属建物



符号 3 作業所
床面積 2 9 . 8 1 m²

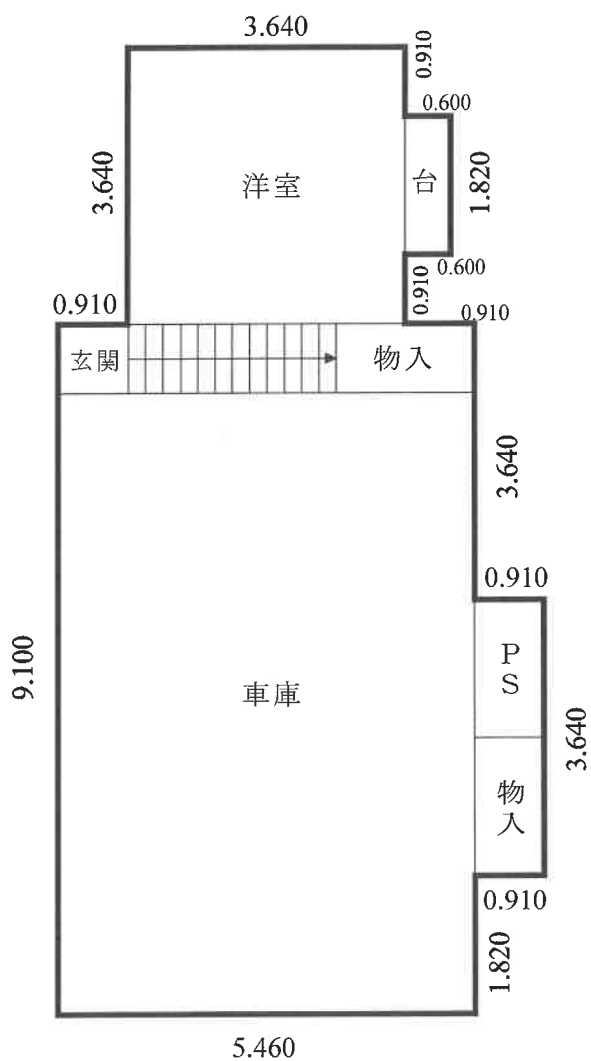


符号 4 物置
床面積 2 4 . 8 4 m²

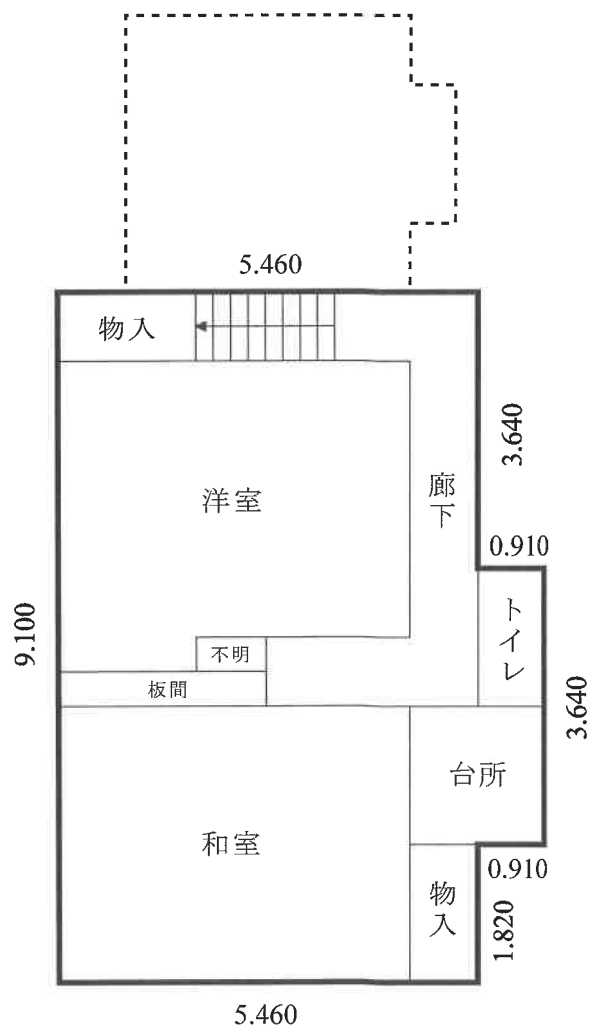
縮尺 1 / 1 0 0

間取図No. 4

物件番号 3 居宅 車庫
附属建物



符号 5 居宅 車庫 1 階
床面積 6 7 . 3 4 m²



符号 5 居宅 車庫 2 階
床面積 5 2 . 9 9 m²

縮尺 1 / 1 0 0