

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月15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 1月 9日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月13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 1月26日から 令和 8年 1月27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12月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,960,000 12,768,000	一括	3,192,000	79,532	17,041
1	2,070,000				
2	430,000				
3	13,460,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

2 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 4 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

3 所 在 つくば市谷田部字上ノ原 6 0 2 9 番地 1
家屋 番号 6 0 2 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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】

地役権

範 囲 南側9.06平方メートル

要役地 新治郡新治村藤沢字野岸3289番2

設定日 昭和48年2月8日

目 的 1 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートル以内の
範囲における建造物の築造禁止

3 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱および貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電
線路に支障となる行為の禁止

【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】

本件共有者A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 つくば市谷田部字上ノ原

地 番 6029番1

地 目 宅地

地 積 410.01平方メートル

共有者 A 持分25分の1

共有者 B 持分25分の24

2 所 在 つくば市谷田部字上ノ原

地 番 6029番2

地 目 宅地

地 積 84.87平方メートル

共有者 A 持分25分の1

共有者 B 持分25分の24

3 所 在 つくば市谷田部字上ノ原 6029番地1

家屋 番号 6029番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分25分の1

共有者 B 持分25分の24

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 25 日受理
令和 7 年 4 月 9 日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 0 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

2 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 4 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

3 所 在 つくば市谷田部字上ノ原 6 0 2 9 番地 1
家屋 番号 6 0 2 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1, 2		
現況地目	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件)		
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地共有者(A, B) □その他の者 上記の者らが物件1の土地に下記建物を所有し, 占有している。 物件2の土地は物件1の土地とともに一体として利用されている。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1の土地の一部に地役権が設定されている。		
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	■建物共有者(A) □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
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

(2 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 (共有者)	1 本件建物は私が家族とともに居宅として使用しています。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 なお、元夫のBは他所で暮らしていますので、本件建物内にBの動産類はありません。 3 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。 4 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 5 本件建物内での大きな不具合は特にありません。ドアや壁に穴が空いているところがあるくらいです。 6 本件建物内にて、新築当初から犬を飼っています。 7 ウッドデッキについては近々、取り外す予定があります。 (令和7年3月3日及び14日聴取)
■ B (共有者)	1 本件各土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はない。 2 本件各物件について、人が亡くなるような事件や事故はない。 3 本件建物について、不具合はない。 (令和7年3月6日付回答書)

(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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件1の土地のうちの一部(9.06平方メートル)については、地役権が設定されており、東京電力パワーグリッド株式会社から提出された資料によると、同社とBとの間で令和4年2月5日に地役権変更契約が締結されている。補償料として、1年分3,434円(1平方メートル当たり379円の割)が支払われているとのことである。
- 4 また、令和6年9月30日までの補償料を支払済みであり、既支払期間内に土地権利者が変更となった場合、支払済みの補償料の扱いについては、現土地権利者と新土地権利者間の協議により解決するものとしているとのことである。
- 5 なお、新土地権利者に対しては、所有権移転となった日を契約始期とする変更契約を締結のうえ補償料を支払うものとするとのことである。
- 6 物件1土地について、不動産登記記録に記載されている地役権の内容は以下のとおりである。
 - ・原因 昭和48年2月8日設定
 - ・目的(令和2年12月17日変更)
 - (1) 送電線路の設置およびその保全のための土地立入
 - (2) 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止
 - (3) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱および貯蔵の禁止
 - (4) 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止
 - ・範囲 南側9.06平方メートル
 - ・要役地 新治郡新治村藤沢字野岸3289番2

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 2 月 2 5 日(火)	当 庁	つくば市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 2 月 2 6 日(水) 10:50-11:10	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 2 6 日(水)	当 庁	Aへ照会書面送付 (回答あり)
令和7年 3 月 3 日(月) 14:30-14:35	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 3 月 1 3 日(木)	当 庁	東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書面送付 (回答あり)
令和7年 3 月 1 4 日(金) 13:45-14:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
(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。		

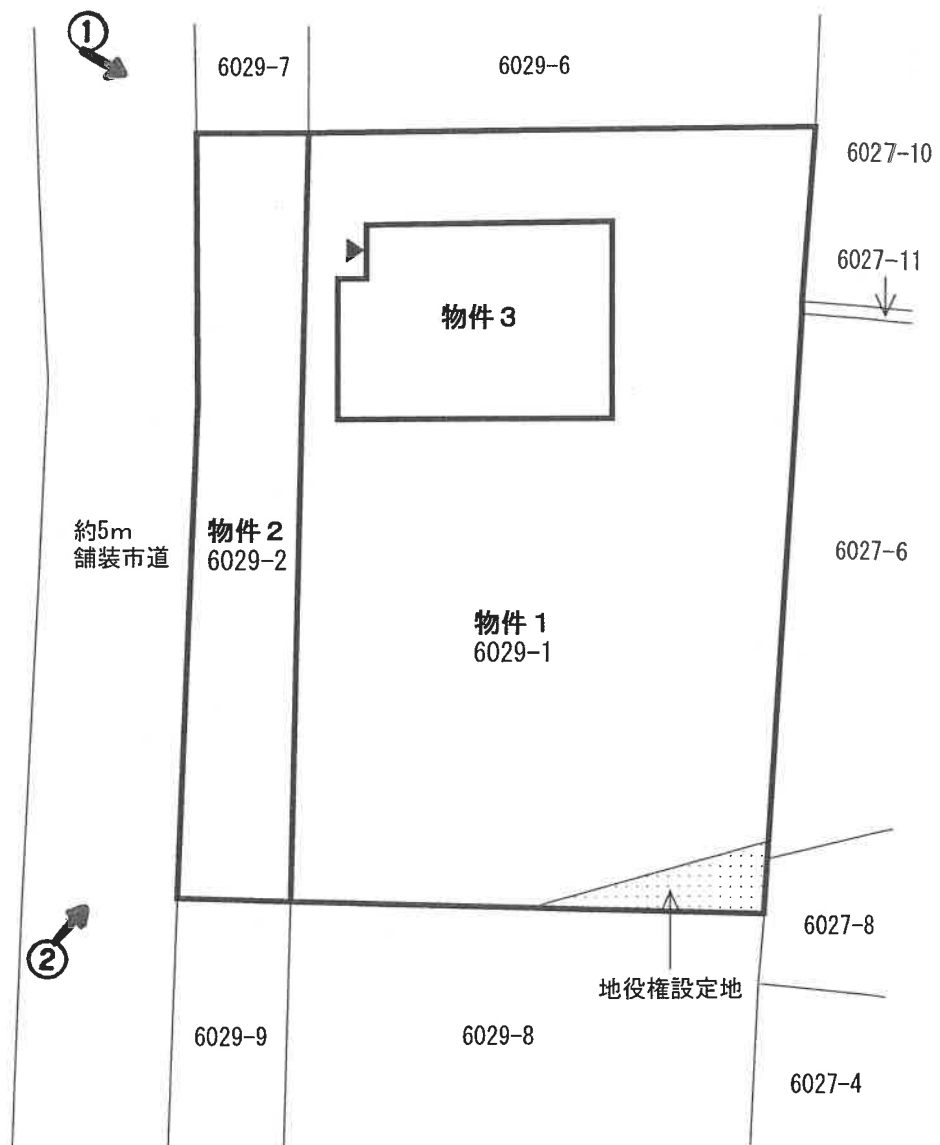
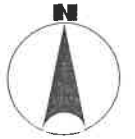
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)3号
物件番号	1～3

←○写真撮影位置方向

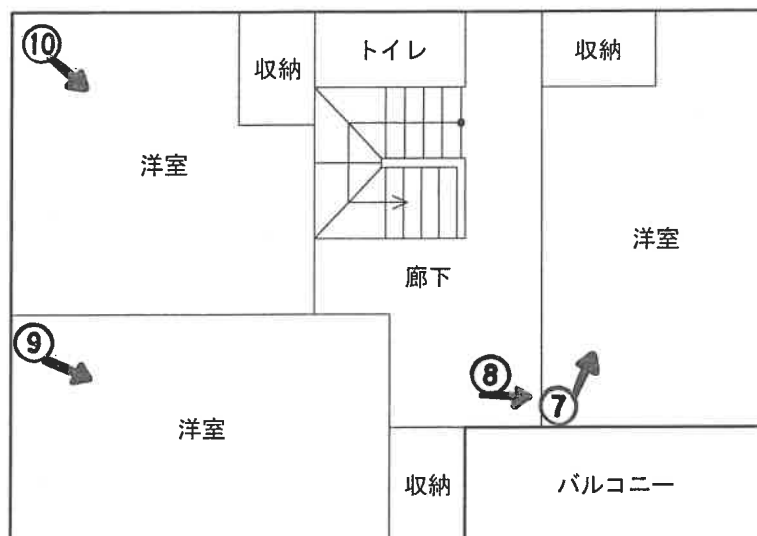


この図面は、
地積測量図・地役権図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

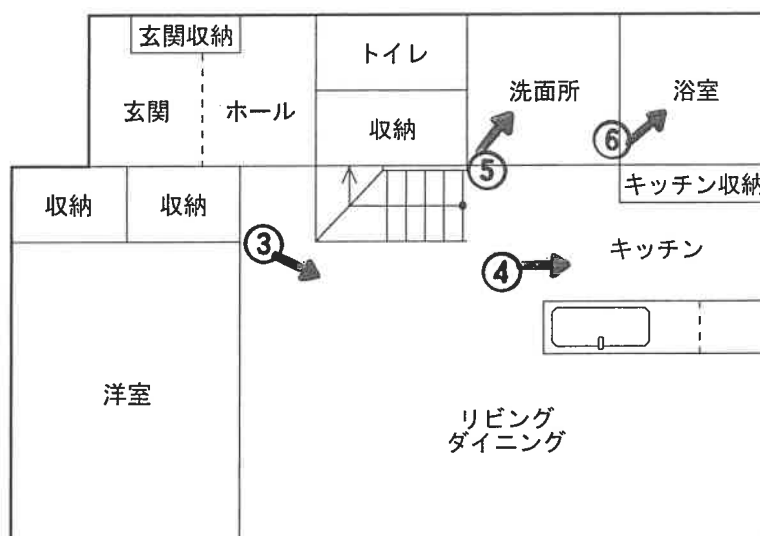
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 3 号
物件番号	3

←○写真撮影位置方向



2 階 床面積 : 52.99㎡



1 階 床面積 : 56.31㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

①



②



③

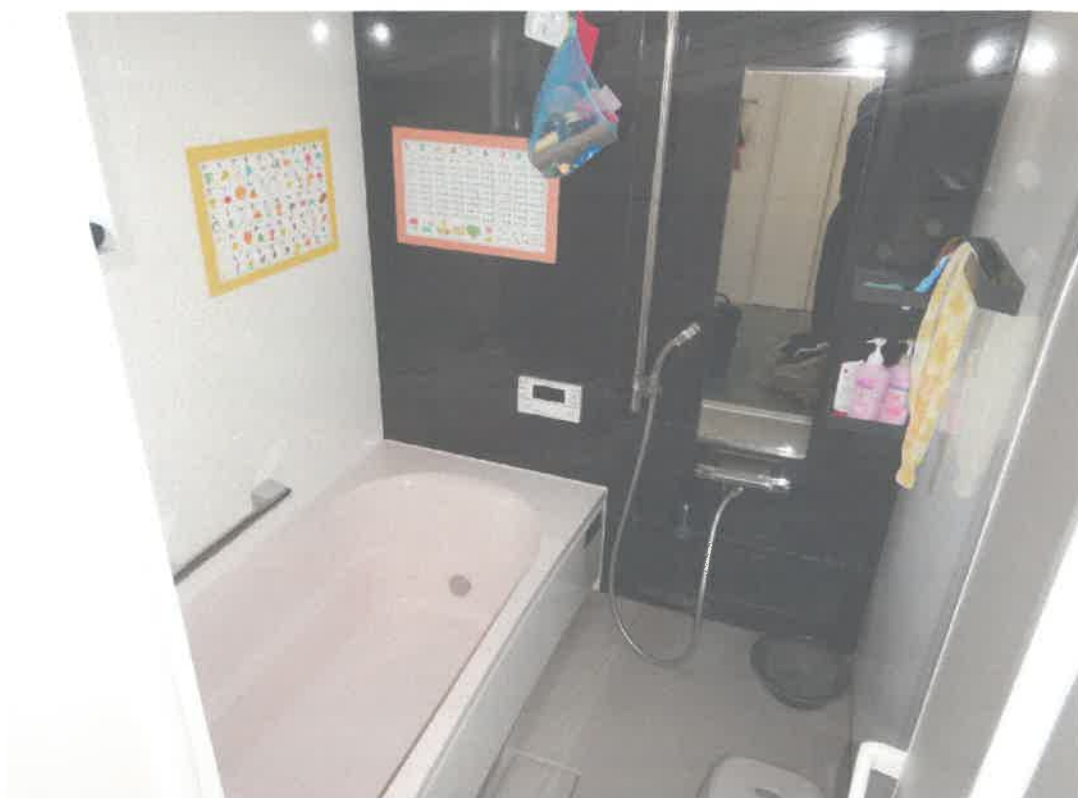


④





⑤



⑥



⑦



⑧

ドアの穴

⑨



⑩



令和 7年（ケ）第	3号
令和 7年 2月25日	受 命
令和 7年 3月14日	現地調査
令和 7年 3月15日	評 価
令和 7年 4月 9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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,070,000円
物件2（土地）	金 430,000円
物件3（建物）	金 13,460,000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・2の内訳価格は物件3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）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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
本物件の存する地域の法務局備付図面は地図に準ずる図面で精度がやや劣るため、本件では法務局備付地積測量図、後記開発登録簿（土地利用計画図）、現地調査を前提とした概況把握となった。よって、より確かな物件把握には、隣接地所有者立会いを前提とした実測が必要となることに留意されたい。			

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	つくばエクスプレス「みどりの」駅の北東方・道路距離約2.9km 最寄バス停「谷田部台町」の北方・約600m（徒歩約8分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に事業所、店舗、畑が介在する国道354号背後の住宅地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 区域指定（第11号第2号指定区域／上横場） つくば市立地適正化計画、つくば市景観計画、つくば市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 494.88㎡（登記簿） 間口 : 約25m 奥行 : 約20m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	西側約5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地として利用されている。物件1土地の南側（9.06㎡）は近隣にある高圧線に係る地役権（特記事項参照）が設定されている。当該地役権設定位置は附属資料（地役権図面写）を参照のこと。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都市ガス：なし 下 水 道：あり （注1）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。 ②市備付の開発登録簿記載内容（抜粋）は以下のとおり。 ・許可番号：第238号 ・許可年月日：令和3年12月20日 ・開発区域に含まれる地域の名称 つくば市谷田部字上ノ原6029番1、同番2 ・区域・地域 市街化調整区域 第34条第12号 つくば市条例第6条第1項第2号 ・予定建築物の用途：自己用住宅 ③つくば市区画指定条例に基づく対象区域（区域指定）に該当する（許可対象用途、敷地面積、建築物の高さ等の制限あり）。詳細は市開発指導課に要確認のこと。 ④前記のとおり物件1は高圧線に係る以下の制限がある。 登記簿記載の地役権設定の目的は以下のとおり。 ・送電線路の設置およびその保全のための土地立入 ・送電線路の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲における建造物の築造禁止 ・爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 ・送電線路の支障となる工作物の設置、竹林の植栽等その他送電線路に支障となる行為の禁止 東電用地株式会社の陳述内容は以下のとおり ・高圧線{小野川線（12）}は電圧66,000V ・前記地役権設定は当該高圧線から3m以内の範囲内に該当する位置にある。 ・上記制限に係る補償料がある（現況調査報告書参照）。 本件では地役権設定部分の減価のほか、高圧線が近隣に位置することによる市場性減退の程度を考慮し減価率を算定した。 ⑤評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。
---------	--

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 4年 4月 9日 新築 約3年 約22年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板葺 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。 （※3）外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 56.31㎡（登記簿） 2階 52.99㎡（登記簿） 合計 109.30㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（経年相応の劣化と判断した）	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 令和3年12月24日 2021CA-1651S 一戸建ての住宅／新築 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。 ③物件3は市街化調整区域内に存するため、買受希望者は、本件建物建築の法的根拠・経緯及び今後の取扱い（用途変更・再築可能性等）について、関係機関・部署等にあらかじめ確認すべきである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,800	0.78	410.01	0.90	4,550,000
2	15,800	0.78	84.87	0.90	940,000

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)-31

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/93.6 = 15,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件+3.0 環境条件▲10.0

イ 個別格差：方位+2 規模▲15 高圧線の影響(地役権等)▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	109.30	0.88	17,310,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 109.30㎡

ウ 現 価 率

経過年数3年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数22年,
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 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22年/経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) ≒ 0.88

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,550,000	0.35 法定地上権	1,590,000
2	940,000	0.35 法定地上権	330,000

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、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,550,000	－1,590,000	1.00	1.00	0.70	2,070,000
2	940,000	－330,000	1.00	1.00	0.70	430,000
3	17,310,000	＋1,920,000	1.00	1.00	0.70	13,460,000
一括価格（合計）						15,960,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：必要ないと判断した。

オ 競売市場修正：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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)-31

所 在：つくば市西栗山字門山142番1外

価 格：14,800円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側6.2m市道（側道あり）

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：農家住宅、作業所、農地が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 地積測量図写
- 6 地役権図面写
- 7 建物図面・各階平面図写
- 8 土地建物位置関係図
- 9 間取図
- 10 仮名一覧表

以 上

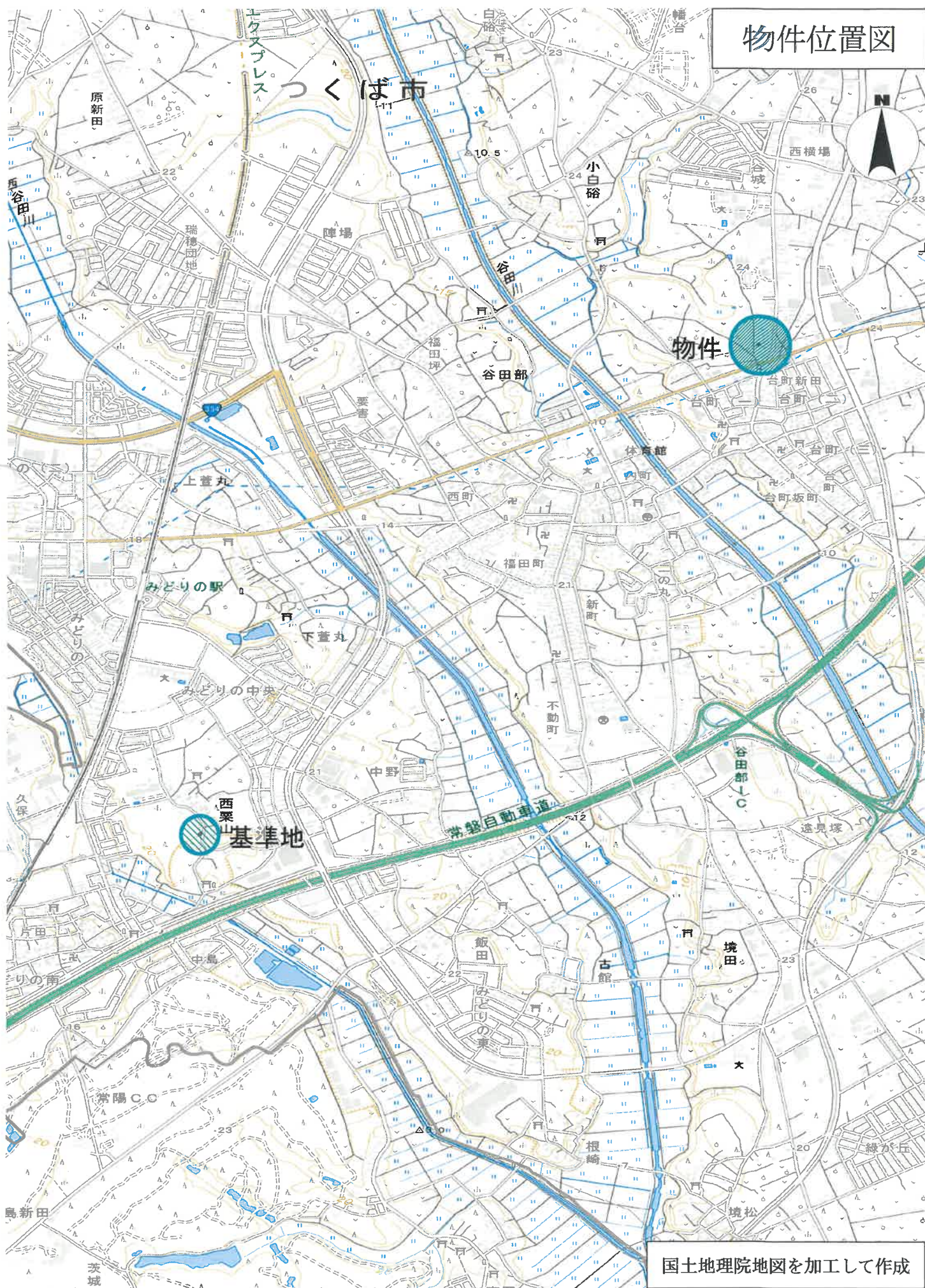
物 件 目 録

1 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 0 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

2 所 在 つくば市谷田部字上ノ原
地 番 6 0 2 9 番 2
地 目 宅地
地 積 8 4 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

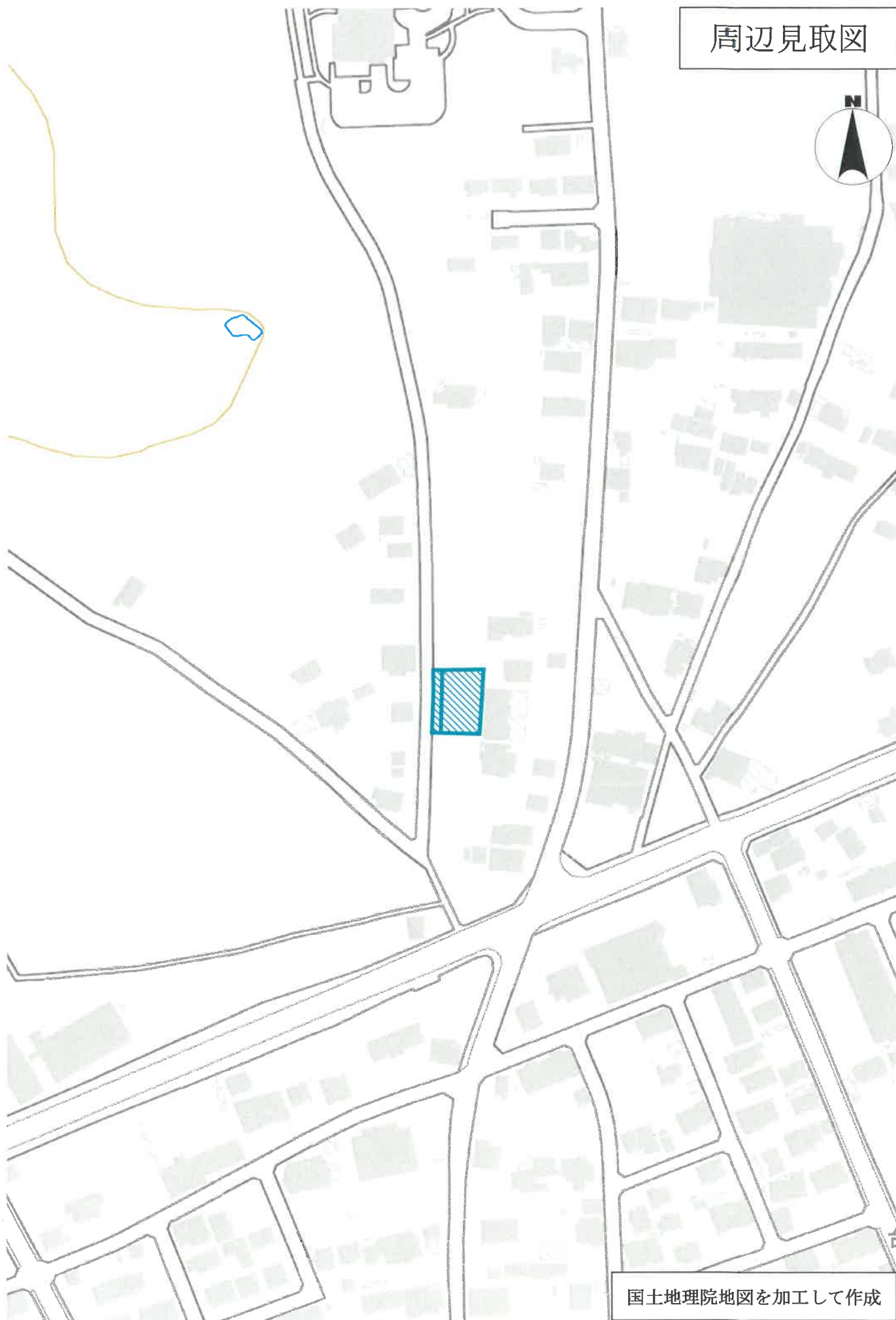
3 所 在 つくば市谷田部字上ノ原 6 0 2 9 番地 1
家屋 番号 6 0 2 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 5 分の 1
共有者 B 持分 2 5 分の 2 4

物件位置図



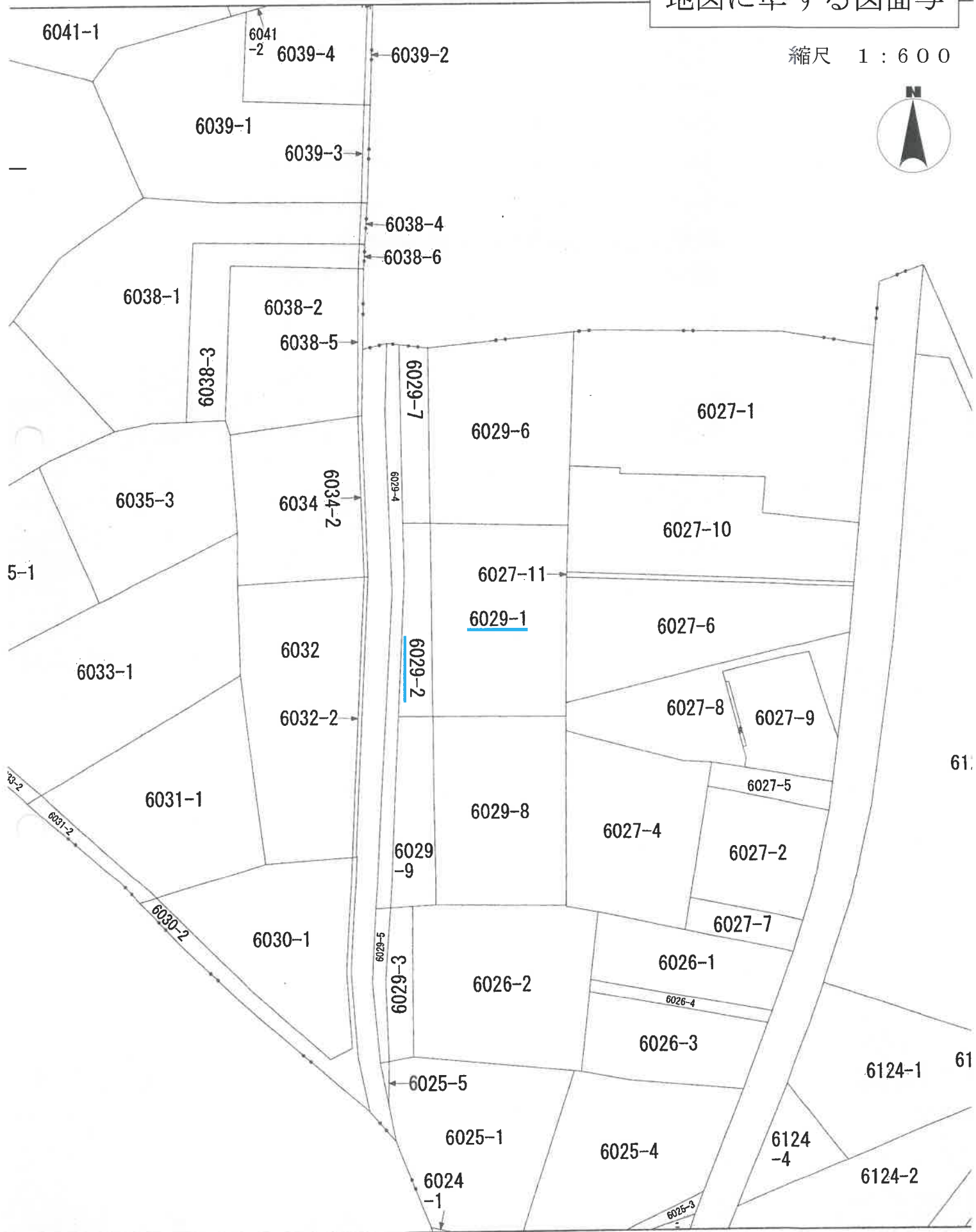
国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



地図に準ずる図面写

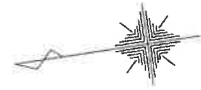
縮尺 1 : 600



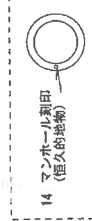
地積測量図

地番 6029-1.-8

土地の所在 つくば市谷田部字上ノ原



14 マンホール刻印
(恒久的地物)



座標求積表

地番	④	6029-1	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
測点					
A45			90.204087	100.405788	-2719.162876
A43			88.174453	115.768681	1590.563204
A27			103.943236	118.276800	2309.198866
40			107.697807	118.871850	497.936365
41			108.132086	118.941598	725.645603
A33			113.798663	119.849656	853.821025
A34			115.256187	103.325610	-2437.924028
				倍面積	820.039159
				面積	410.0195796
				地積	410.01
					m ²

地番	⑤ 6029-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
A45	90.204087	100.405788	-2449.893916	
A25	63.774526	97.325424	-2786.162109	
32	61.576807	111.686068	2470.305713	
30	85.892824	115.405775	3069.521886	
A43	88.174453	115.768681	499.109262	
		倍面積	802.880837	
		面積	401.4404185	
		地積	401.44	
			㎡	

引照点座標一覧表 (任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標	杭表	示
8	100.662498		94.877664		マンホール刻印 (恒久的地物)	
14	144.158348		99.030036		マンホール刻印 (恒久的地物)	

測地系	任意座標
測量年月日	令和2年12月25日

杭表	示
㊦	コンクリート杭
㊧	プラスチック杭
T	木杭
㊨	石杭
P	工作物ペンキ
㊩	金属板
㊪	金属プレート

作成者

(令和3年1月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 6029-2,-9

土地の所在 つくば市谷田都字上ノ原

座標求積表

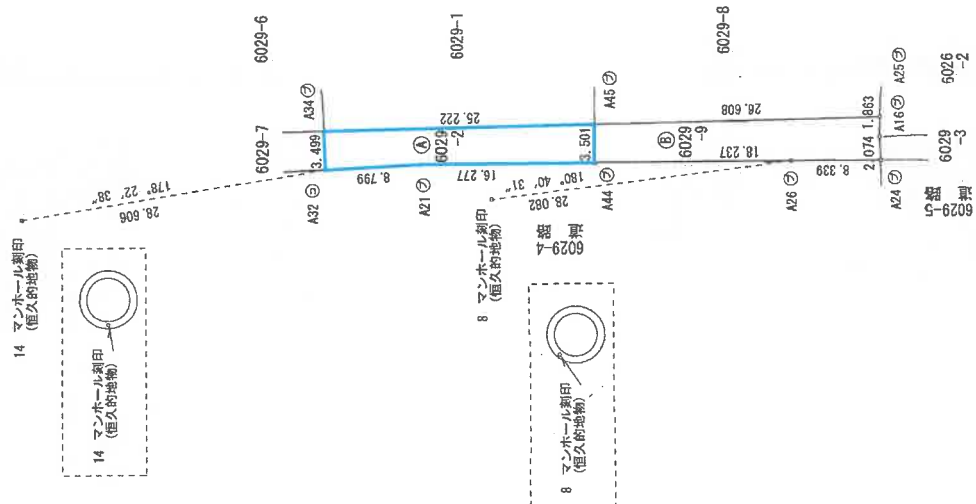
地番 A 6029-2	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	A32	115.563622	99.840199	-844.366495
	A21	106.799007	99.067105	-2466.875604
	A44	90.662586	96.935278	-1608.633243
	A45	90.204087	100.405788	2469.339957
	A34	115.256187	103.325610	2620.289446
			倍面積	169.756061
			地積	84.8780305
				84.87

地番 B 6029-9	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	A44	90.662586	96.935278	-1708.170777
	A26	72.582321	94.546645	-2490.710167
	A24	64.318867	93.426598	-796.364135
	A16	64.058366	95.484173	-51.975896
	A25	63.774526	97.325424	2544.643384
	A45	90.204087	100.405788	2699.716835
			倍面積	197.139143
			地積	98.5695715
				98.56

引照点座標一覧表(任意座標)

測点名	X	座標	Y	座標	杭	表	示
8	100.662498	94.877664	マンホール刻印(恒久的地物)				
14	144.158348	99.030036	マンホール刻印(恒久的地物)				

測地系	任意座標
測量年月日	令和2年12月25日



杭	表	示
①	コンクリート杭	
②	プラスチック杭	
T	木杭	
④	石杭	
P	工作物ペンキ	
⑥	金属杭	
⑦	金属プレート	

作成者

(令和3年1月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

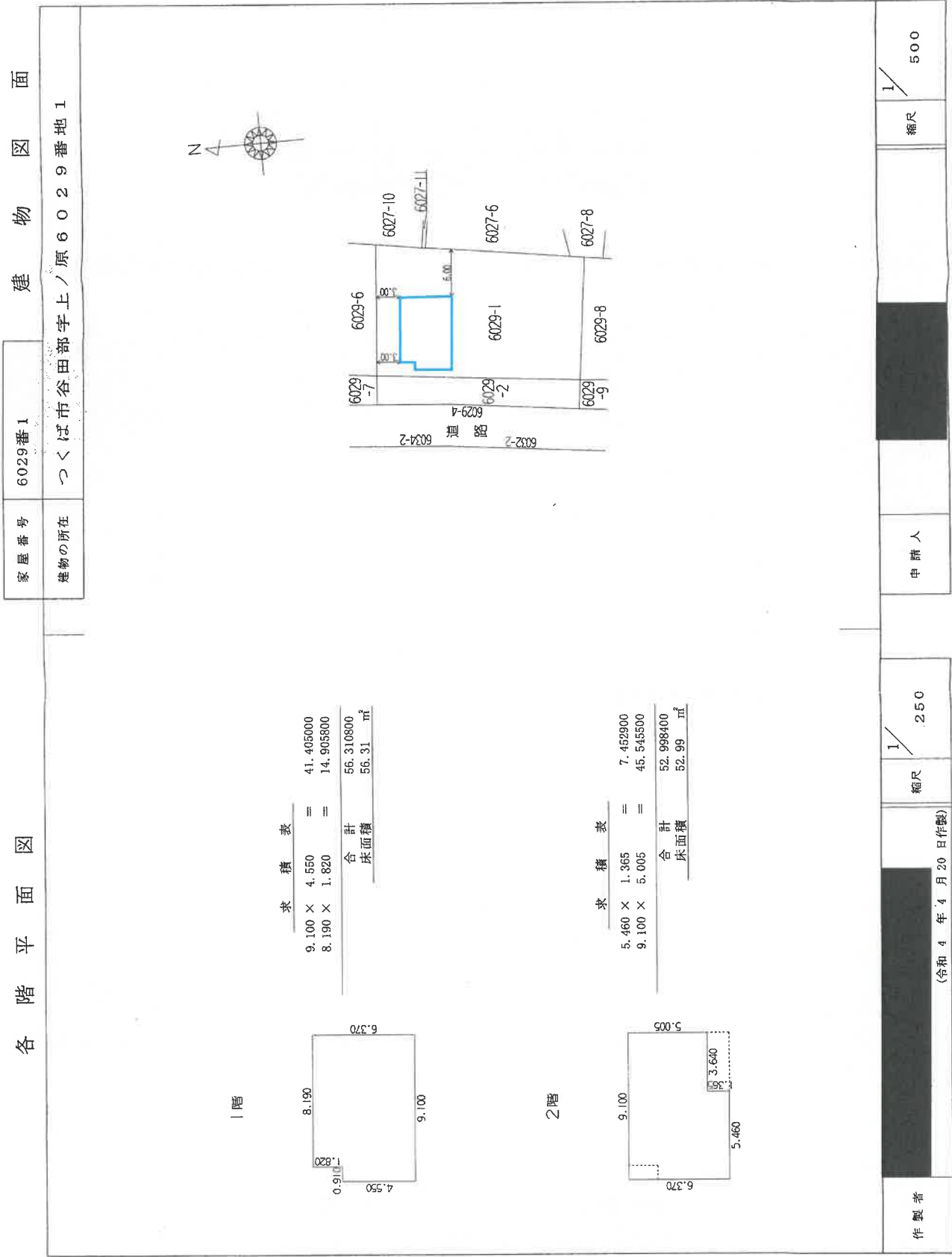
承役地番 6029-1		地役権図面	
承役地の所在 つくば市谷田部字上ノ原			

地番	6029-1	地役権の存する部分	
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A36	90.547048	116.146057	114.801118
A46	89.162873	108.287039	-256.921298
A43	88.174453	115.768681	160.244092
		倍面積	18.123913
		面積	9.0619563
		地積	9.06 m ²

陸 標 求 積 表

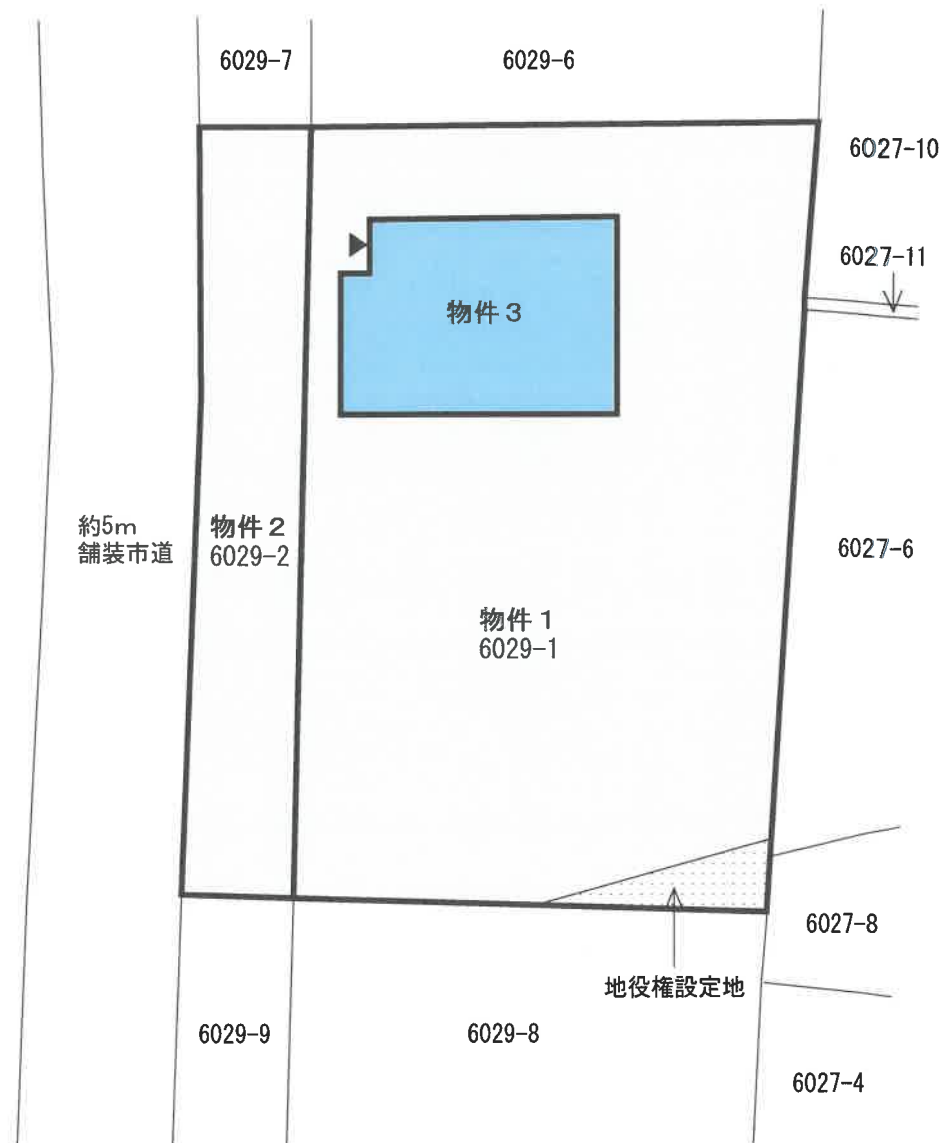
地役権者	申請人	令和2年12月28日作成	縮尺 1/500
------	-----	--------------	-------------

A 3 版を A 4 版に縮小



土地建物位置関係図

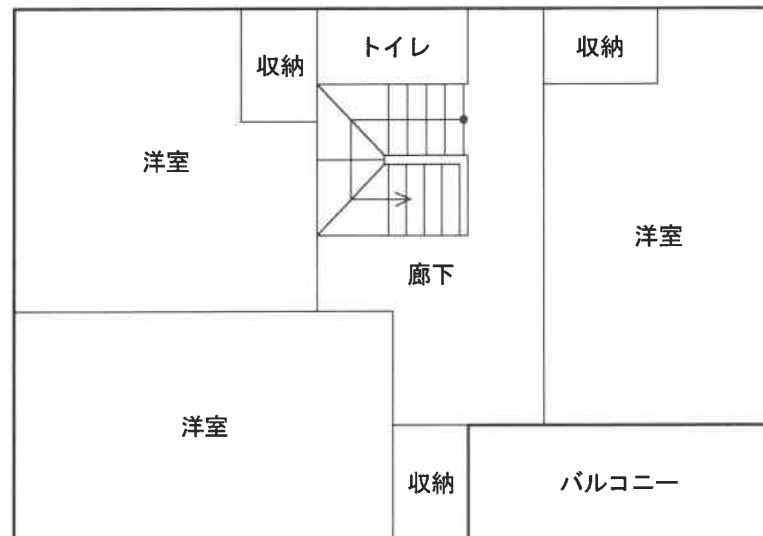
事件番号	7 年 (ケ) 3 号
物件番号	1 ～ 3



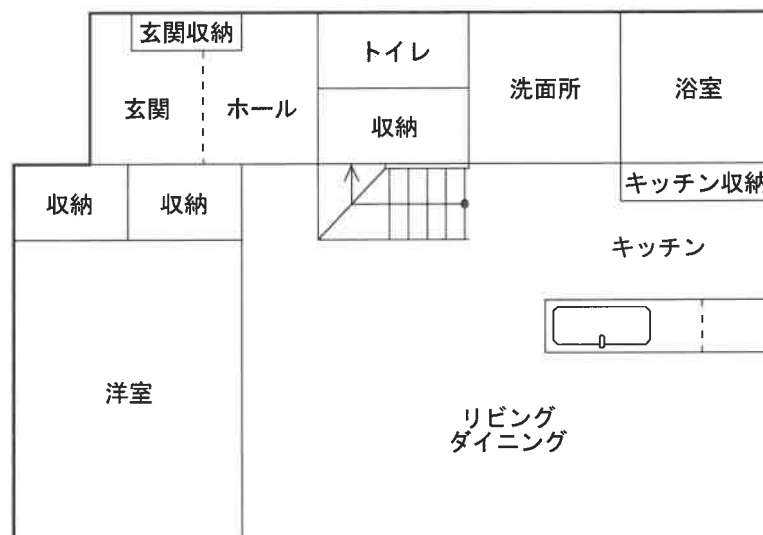
この図面は、
地積測量図・地役権図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)3号
物件番号	3



2階 床面積：52.99㎡



1階 床面積：56.31㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。