

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 倉 持 忠 博

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,210,000 12,968,000		3,242,000	96,960	10,388

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2324番地2、2322番地
1、2323番地、2325番地、2326番地、2
349番地、2350番地、2351番地(仮換地
つくば市諏訪C12街区2画地、3画地、4画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2324番2の1506

建物の名称 1506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 72.39平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2421番15

地 目 山林

地 積 661平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2440番9

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1982平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2440番20

地 目 山林

地 積 992平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 つくば市島名字八幡前2565番

地 目 畑

地 積 485平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 5

所在及び地番 つくば市島名字香取前2252番1

地 目 畑

地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

土地の符号 6

所在及び地番 つくば市島名字香取前1856番1

地 目 雑種地

地 積 398平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 7

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2486番

地 目 畑

地 積 720平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 8

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2500番1

地 目 畑

地 積 601平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2500番ロ

地 目 山林

地 積 62平方メートル

令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年(ケ)第 22号

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 10

所在及び地番 つくば市島名字前野3776番1

地 目 山林

地 積 1410平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 970550分の7592

共有者 A 持分4分の3

共有者 令和7年(ケ)第22号のB 持分4分の1

令和7年（ヌ）第 5号
令和7年（ケ）第22号

閲覧者及び入札希望者への注意事項

本件は、令和7年（ヌ）第5号事件と令和7年（ケ）第22号事件の物件を一括売却するものです。

物件番号は次のとおりとなります。（現況調査報告書も同様に読み替えて下さい。）

- ・令和7年（ヌ）第 5号の物件1（持分4分の3） → **併合後の物件番号1（持分4分の4）**
- ・令和7年（ケ）第22号の物件1（持分4分の4） → **併合後の物件番号1（持分4分の4）**

よって、入札の際に記載する事件番号等は

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 事件番号→令和7年（ヌ）第 5号
令和7年（ケ）第22号・ 物件番号→1 |
|--|

となりますので、ご注意ください。

なお、一括での価格は**令和7年10月1日付け上申書**をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 7年10月20日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・本件敷地権の目的である土地（符号4，5，7，8）の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2324 番地 2、2322 番地
1、2323 番地、2325 番地、2326 番地、2
349 番地、2350 番地、2351 番地 (仮換地
つくば市諏訪 C12 街区 2 画地、3 画地、4 画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2324 番 2 の 1506

建物の名称 1506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 72.39 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2421 番 15

地 目 山林

地 積 661 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2440 番 9

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1982平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 3

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2440番20

地 目 山林

地 積 992平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 4

所在及び地番 つくば市島名字八幡前2565番

地 目 畑

地 積 485平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 5

所在及び地番 つくば市島名字香取前2252番1

地 目 畑

地 積 106平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

土地の符号 6

所在及び地番 つくば市島名字香取前1856番1

地 目 雑種地

地 積 398平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 7

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2486番

地 目 畑

地 積 720平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 8

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2500番1

地 目 畑

地 積 601平方メートル

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2500番ロ

地 目 山林

地 積 62平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

土地の符号 10

所在及び地番 つくば市島名字前野3776番1

地 目 山林

地 積 1410平方メートル

(現況)

地 目 宅地

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 970550分の7592

共有者 A 持分4分の3

共有者 令和7年(ケ)第22号のB 持分4分の1

令和 7 年（ヌ）第 5 号
令和 7 年 2 月 26 日受理
令和 7 年 4 月 1 日提出
（評価人 和野雅）

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 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2324番地2、2322番地
1、2323番地、2325番地、2326番地、2
349番地、2350番地、2351番地(仮換地
つくば市諏訪C12街区2画地、3画地、4画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2324番2の1506

建物の名称 1506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 15階部分 72.39平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2421番15

地 目 山林

地 積 661平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場2440番9

地 目 山林

地 積 1982平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 2 0

地 目 山林

地 積 9 9 2 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 つくば市島名字八幡前 2 5 6 5 番

地 目 畑

地 積 4 8 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 つくば市島名字香取前 2 2 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 1 0 6 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 つくば市島名字香取前 1 8 5 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 9 8 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 4 8 6 番

地 目 畑

地 積 7 2 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番 1

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 6 0 1 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番ロ

地 目 山林

地 積 6 2 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 つくば市島名字前野 3 7 7 6 番 1

地 目 山林

地 積 1 4 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 0 5 5 0 分の 7 5 9 2

共有者 A 持分 4 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	☒ (住居表示未実施) ☐	
建物	物件1	
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が異なる (☐ 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: ごみ置場 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積: 28.12 m²
占有者及び占有状況	☒ 所有者 ☐ 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	
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 9,720円 修繕積立金 12,990円 駐車場 2,000円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年7月分～令和7年2月分 計 929,200円 遅延損害金 不明 (記載なし) 円 (年14%) ☐ 不明
管理費等照会先	山万総合サービス株式会社 電話 ()	
その他の事項	1. 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない点留意を要する。 2. 「その他の事項」用紙記載のとおり	
敷地権	符号1ないし10	
現況地目	☒ 宅地 (符号 全) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 全) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号4, 5, 7, 8の土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地概況」のとおり)	
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
(4枚目)

その他の事項

- 1 評価人が茨城県土浦土木事務所つくば支所に対し確認した本物件（敷地）に関する仮換地の詳細（内容）
- (1) 事業名等 研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業
 - (2) 街区番号 C12
 - (3) 画地番号 2 ないし 5
 - (4) 地 積 2515.95 m²
 - (5) 換地処分 令和 10 年 3 月（予定）
 - (6) 清算金の額 未定

（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 ）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (本件所有者A親 族)	1 本物件に(は), (1) Aが使用(占有)しています。 (2) 新築(又は購入)以降の増改築はありません。 (3) 使用している駐車場があります。 (4) 自然災害や経年などによる特段の故障不具合はありません。 【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
(6 枚目)

執行官の意見

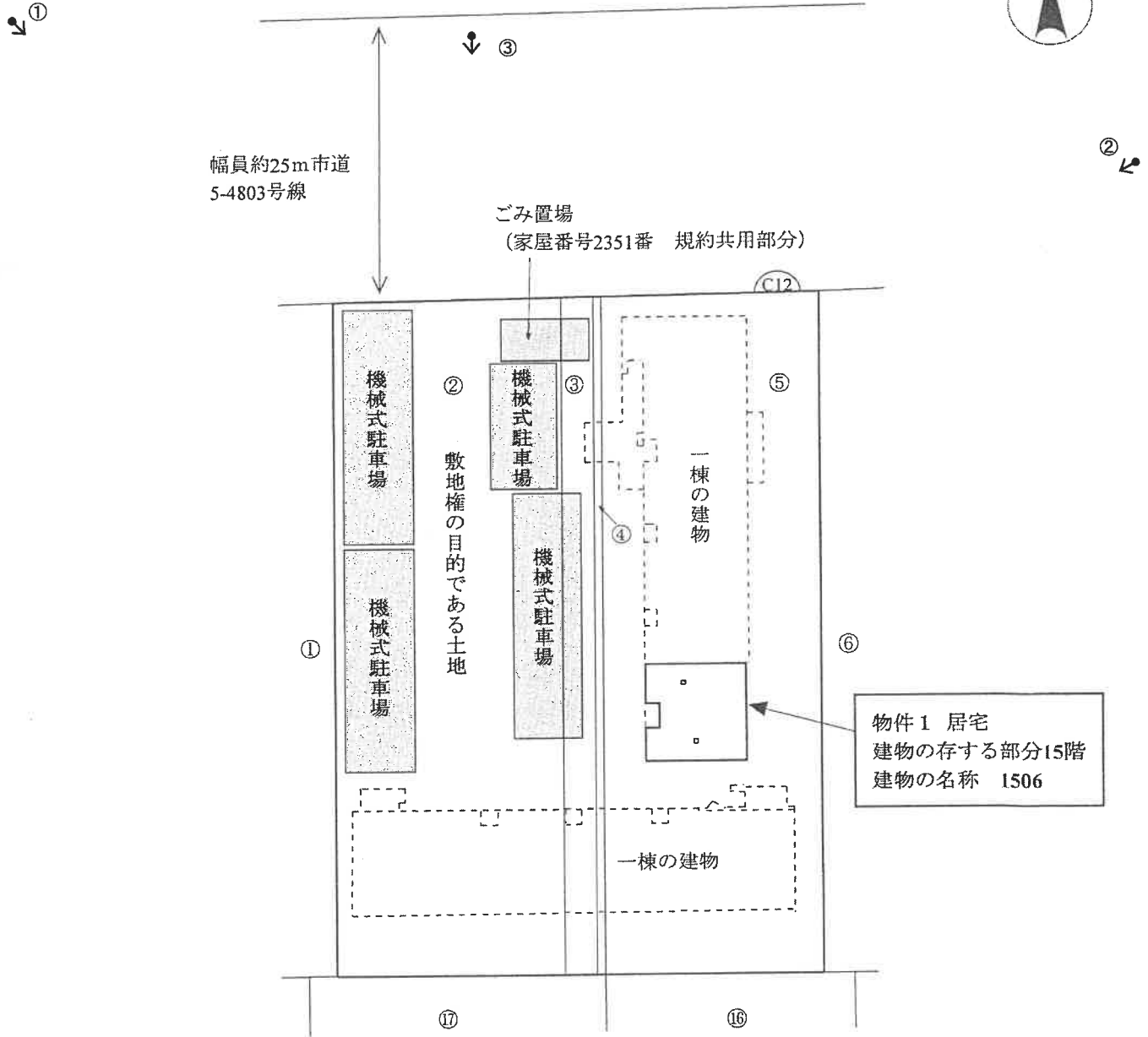
- 1 本件各物件の状況は，土地建物位置関係図，建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については，所有者親族 B の陳述及び上記現場の状況等を考慮して，四，五枚目記載のとおり認定した。

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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 7 年 2 月 26 日(水)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送） 農業委員会照会（照会書郵送）
令和 7 年 2 月 27 日(木) 11：00－11：30	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和 7 年 3 月 3 日(月)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和 7 年 3 月 11 日(火) 15：45－16：30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☐ 所有者・ ☒ B から聴取 評価人同行
年 月 日() ： ー :		
年 月 日() ： ー :		
（特記事項） ☒ 令和 7 年 3 月 11 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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

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

土地建物位置関係図

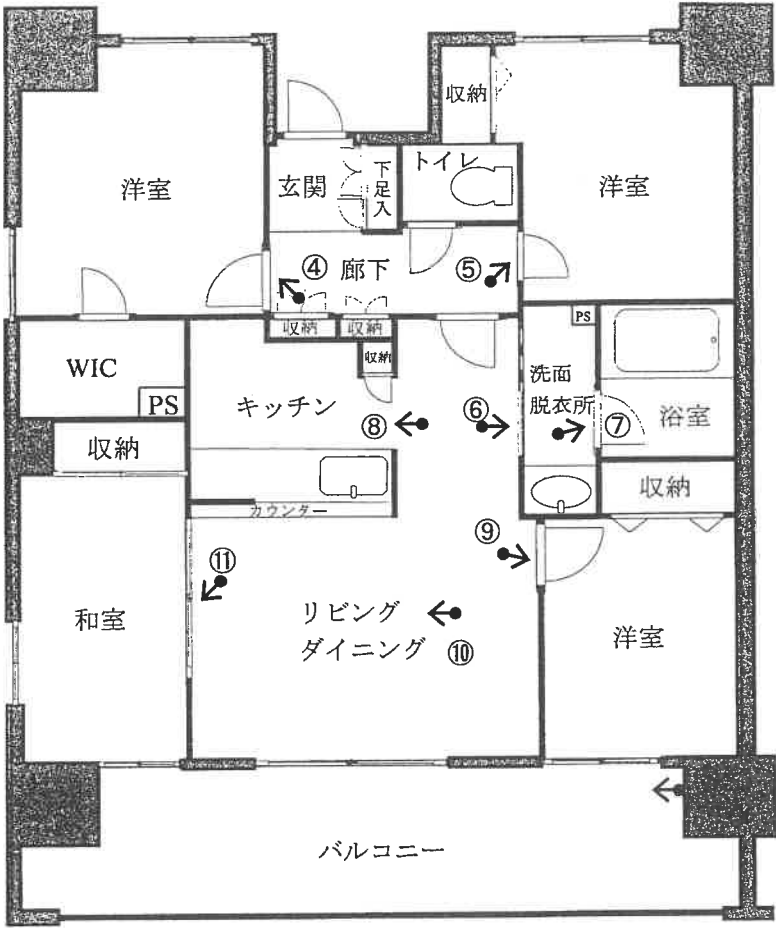
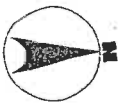


《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※この図面は現地調査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。

間取図

物件1 居宅



1階 床面積 72.39㎡ (登記)

《凡例》

撮影方向:

写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

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



令和 7年（又）第 5号
令和 7年 2月26日 受 命
令和 7年 3月11日 現地調査
令和 7年 3月28日 評 価
令和 7年 4月 4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
和野 雅

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9,690,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 7592/970550 持分4分の3		下記特記事項③参照
特記事項			
①本件は持分4分の3の売却である。 ②評価額は令和7年2月28日現在の管理費等の滞納額929,200円の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増額する可能性及び共有持分割合を考慮した減価率を乗じた価額である。 ③本件敷地権の目的である土地（符号1～10）は研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業地内で仮換地の指定がなされており、評価の対象は下記の仮換地を採用するものとした。 ・街区番号：C12 ・画地番号：2、3、4、5 ・地積：2,515.95㎡ ・使用収益開始日：平成17年8月12日 ・換地処分：令和10年3月（予定） （茨城県土浦土木事務所つくば支所に聴取） ④換地処分後に清算金が発生する可能性があるが、現時点では不明であることに留意下さい。			

特記事項
⑤敷地権の目的である土地（従前地）の内、符号4・5・7・8は登記地目が「畑」となっているが、つくば市農業委員会からの回答により、現況地目は「非農地」となっている。

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「万博記念公園」駅の西方約100m（道路距離） コミュニティバス「万博記念公園駅」バス停の西方約100m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事務所ビル、駐車場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 地 区 計 画	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 島名・福田坪地区地区計画：商業業務A地区
画 地 条 件	地積 : 2,515.95㎡ 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 敷地権割合：970550分の7592 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	北側約25m舗装市道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む一棟の建物であるミレニオつくば万博記念公園の敷地として利用されている。そのほか、規約共用部分（ごみ置場）、機械式駐車場が存する。 ※建物の配置等は概ね別紙「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：あり 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、役所等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。	

特 記 事 項	目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ミレニオつくば万博記念公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 140戸)	
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	平成19年10月19日新築 約17年 約33年
構造	鉄筋コンクリート造	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル貼	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内(平置、機械式駐車場) その他 オートロック、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 山万総合サービス株式会社	
管理の状況	普通	
特記事項	①建築確認等の概要(つくば市役所建築指導課に聴取) ・建築確認:平成19年5月30日、第H19確更建築つくば市00006号 ・検査済証:平成19年10月23日、第H19確済建築つくば市00046号 ②本件建物の利用に関しては、管理規約等に基づく規制があることにご留意下さい。	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構	造	鉄筋コンクリート造	
位	置	15階：1506号室、主要開口部：東向き	
床	面	積	第3項目的物件欄記載のとおり
間	取	り	建物間取図参照
仕	様	内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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。	
保守管理の状態		普通	
管 理 費 等		管理費 9,720円 (月額) 修繕積立金 12,990円 (月額) 駐車場 2,000円 (月額) 令和 7年 2月 28日現在 滞 納 額 929,200円 (令和3年7月分～令和7年2月分) 遅延損害金不明	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		本件所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項		特になし	

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して求めた。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	72.39	0.69	17,980,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 専有面積：72.39㎡

ウ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数33年、観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率10%、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10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数33年／経済的全耐用年数50年)}×(1－観察減価0%)≒0.69

(2) 敷地権価格

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
150,000	1.00	2,515.95	1.00	7592/970550	2,950,000

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)5-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

148,000円/㎡ × 102.1/100 × 100/101.0 × 100/100.0 = 150,000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である。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：仮換地の地積

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
17,980,000	2,950,000	1.10	$\frac{3}{4}$	17,270,000

ウ 個別格差：階層+10

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置 ・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
340,000	1.10	72.39	$\frac{3}{4}$	20,310,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある取引事例、売出事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：階層+10

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	17,270,000	1.00	17,270,000
② 比準価格	20,310,000	1.00	20,310,000
③ 調整後の価格			18,800,000

※物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
18,800,000	0.80	0.70	0.92	1.00	9,690,000
一括価格（合計）					9,690,000

イ 市 場 性 修 正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)5-9

所 在：つくば市みどりの1丁目1番9

地 目：宅 地

価 格：148,000円／m²

位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅の西方約100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：437m²

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南25m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

地域の概要：事務所ビル、駐車場等が見られる駅前の商業地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2 3 2 4 番地 2、2 3 2 2 番地
1、2 3 2 3 番地、2 3 2 5 番地、2 3 2 6 番地、2
3 4 9 番地、2 3 5 0 番地、2 3 5 1 番地 (仮換地
つくば市諏訪 C 1 2 街区 2 画地、3 画地、4 画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2 3 2 4 番 2 の 1 5 0 6

建物の名称 1 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 5 階部分 7 2 . 3 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 2 1 番 1 5

地 目 山林

地 積 6 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 9

地 目 山林

地 積 1 9 8 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 2 0
地 目	山林
地 積	9 9 2 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	つくば市島名字八幡前 2 5 6 5 番
地 目	畑
地 積	4 8 5 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	つくば市島名字香取前 2 2 5 2 番 1
地 目	畑
地 積	1 0 6 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	つくば市島名字香取前 1 8 5 6 番 1
地 目	雑種地
地 積	3 9 8 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	つくば市島名字諏訪窪 2 4 8 6 番
地 目	畑
地 積	7 2 0 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番 1

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 6 0 1 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番口

地 目 山林

地 積 6 2 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 つくば市島名字前野 3 7 7 6 番 1

地 目 山林

地 積 1 4 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 0 5 5 0 分の 7 5 9 2

共有者 A 持分 4 分の 3

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



土浦土木事務所
つくば支所
職員駐車場

万博記念公園
駅北自転車
駐車場

メゾン
サンテ

①ナビパーク
島名第2駐車場

①ナビパーク
島名第1駐車場

ウインズ
ヒル

イン
プレイス I

152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

対象物件

①一日駐車場

エク
ステージ

ア
タニウム
つくば
万博記念公園

リオ
グランテ

諏訪ビル・
県営つくば
島名アパート

すてっ
ぽ
保育園諏訪

③三井のリパーク
万博記念公園
駅前第3駐車場

60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号 島名2324番2の1506

建物の所在 つくば市島名字白合2324番地2、2325番地1、2323番地、2325番地、2325番地、2346番地、2350番地、2351番地（仮換地 つくば市旗防12地区2画地、3画地、4画地、5画地）

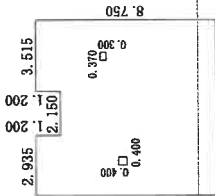
各階平面図

整理番号 088609

求積表

1. 910 × 4. 325	= 8. 260750
5. 100 × 5. 325	= 27. 157500
1. 590 × 5. 625	= 8. 943750
1. 510 × 1. 000	= 1. 510000
0. 400 × 0. 600	= 0. 240000
2. 935 × 3. 425	= 10. 052375
3. 705 × 2. 225	= 8. 243625
1. 960 × 3. 125	= 6. 125000
1. 555 × 1. 200	= 1. 866000

合計 72. 399000
床面積 72. 39 m²



物件1

区分した建物の存する部分 15階部分
建物番号1506

作成者

申請人

縮尺 1/500

(1月15日作成)

平成19年12月14日 登記

(千葉県土地家屋調査士会印)

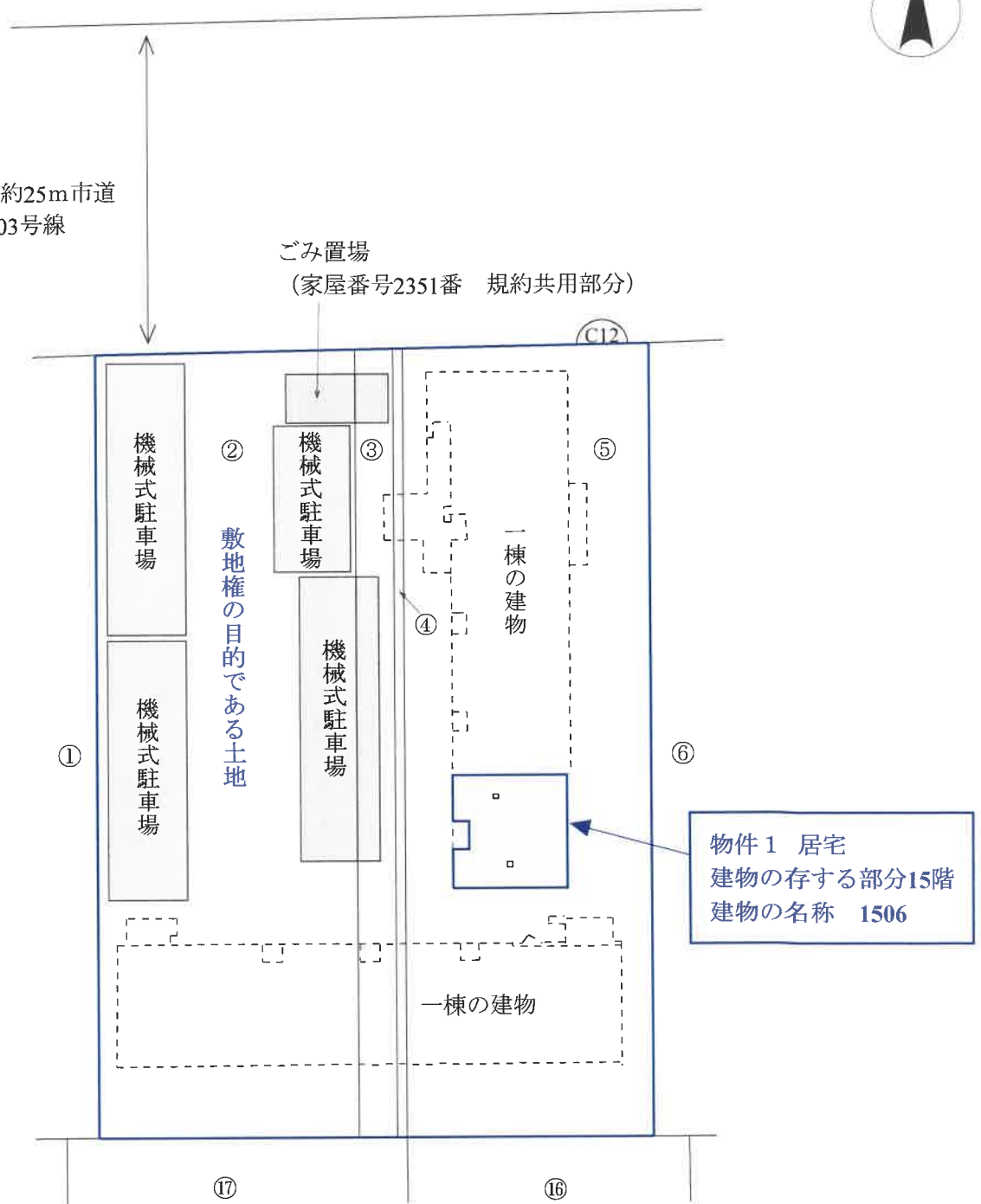
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



幅員約25m市道
5-4803号線

ごみ置場
(家屋番号2351番 規約共用部分)



※この図面は現地調査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。

間 取 図

物件1 居宅



1階 床面積 72.39㎡ (登記)

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

令和 7 年 (ケ) 第 22号
令和 7 年 5月 27 日受理
令和 7 年 **6** 月 **27** 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 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2324 番地 2、2322 番地
1、2323 番地、2325 番地、2326 番地、2
349 番地、2350 番地、2351 番地 (仮換地
つくば市諏訪 C12 街区 2 画地、3 画地、4 画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2324 番 2 の 1506

建物の名称 1506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 72.39 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2421 番 15

地 目 山林

地 積 661 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2440 番 9

地 目 山林

地 積 1982 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 2 0

地 目 山林

地 積 9 9 2 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 つくば市島名字八幡前 2 5 6 5 番

地 目 畑

地 積 4 8 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 つくば市島名字香取前 2 2 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 1 0 6 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 つくば市島名字香取前 1 8 5 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 9 8 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 4 8 6 番

地 目 畑

地 積 7 2 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番 1
(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 601平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪2500番口

地 目 山林

地 積 62平方メートル

土地の符号 10

所在及び地番 つくば市島名字前野3776番1

地 目 山林

地 積 1410平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7・8・9・10

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 970550分の7592

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
建物	物件1	
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：ごみ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：28.12平方メートル
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	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 9,720 円 修繕積立金 12,990 円 駐車場使用料 2,000 円	令和7年5月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和3年8月分～令和7年6月分 計1,028,040円 （遅延損害金：不明（記載なし）円（年14%））
管理費等照会先	山万総合サービス株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1～10	
概況地目	☒ 宅地（符号1～10） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～10） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	符号4, 5, 7, 8の土地の現況は非農地であり、買受適格証明書は不要である旨の農業委員会の回答がある。	
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	1 当マンションには、全戸分の駐車場の用意はありません。また、現在、空きもありません。 2 バイク置場もありますが、こちらも空きがありません。 (令和7年5月28日聴取)
■茨城県土浦土木事務所職員	1 申請のありました仮換地証明書等を準備しておきます。準備ができましたら連絡しますが、書類を確認しながら手渡しにて交付したいと思いますので、こちらまで受け取りに来てください。 (令和7年5月28日聴取)
■B (共有者)	1 対象物件内での事件や事故はない。 2 対象物件内でペットを飼っていたことはない。 (令和7年6月4日付回答書記載内容)
■C (共有者Aの妻)	1 本物件は私とAが居宅として使用しています。 2 ウェブ会議をしていますので、調査への対応はできませんが、自由に調査を進めていただいて構いません。 (令和7年6月16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

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本物件の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判断して、4枚目記載のとおり認定した。
- 3 茨城県土浦土木事務所つくば支所から得られた本物件（敷地）に関する仮換地の内容は以下のとおりである。
 - (1) 事業名等：研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業
 - (2) 街区番号：C12
 - (3) 画地番号：2～5
 - (4) 地 積：2515.95㎡
 - (5) 換地処分：令和9年度中（予定）
 - (6) 施行期間：平成12年度から令和14年度（清算期間5年を含む。）
 - (7) 清算金の額：未定

（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）

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 5 月 27 日 (火)	当 庁	☒ つくば市に対し公課証明書等の交付 申請書送付 (回答あり) ☒ 同市農業委員会に対し照会書面送付 (回答あり)
令和7年 5 月 28 日 (水) 09:40-10:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 管理人聴取 ☒ 外観写真撮影
令和7年 5 月 28 日 (水) 10:15-10:25	茨城県土浦土木事務所 つくば支所	☒ 仮換地証明書等の交付申請 ☒ 職員聴取
令和7年 5 月 30 日 (金)	当 庁	☒ 共有者Bへ照会書面送付 (回答あり) ☒ 管理会社へ照会書面送信 (回答あり)
令和7年 6 月 3 日 (火)	当 庁	所有者Aへ立入調査期日 (解錠) 通知書 及び照会書面送付 (回答なし)
令和7年 6 月 6 日 (金) 10:00-10:10	茨城県土浦土木事務所 つくば支所	仮換地証明書等受け取り
令和7年 6 月 16 日 (月) 11:00-11:15	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 7 年 6 月 16 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、技術者による解錠 により建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

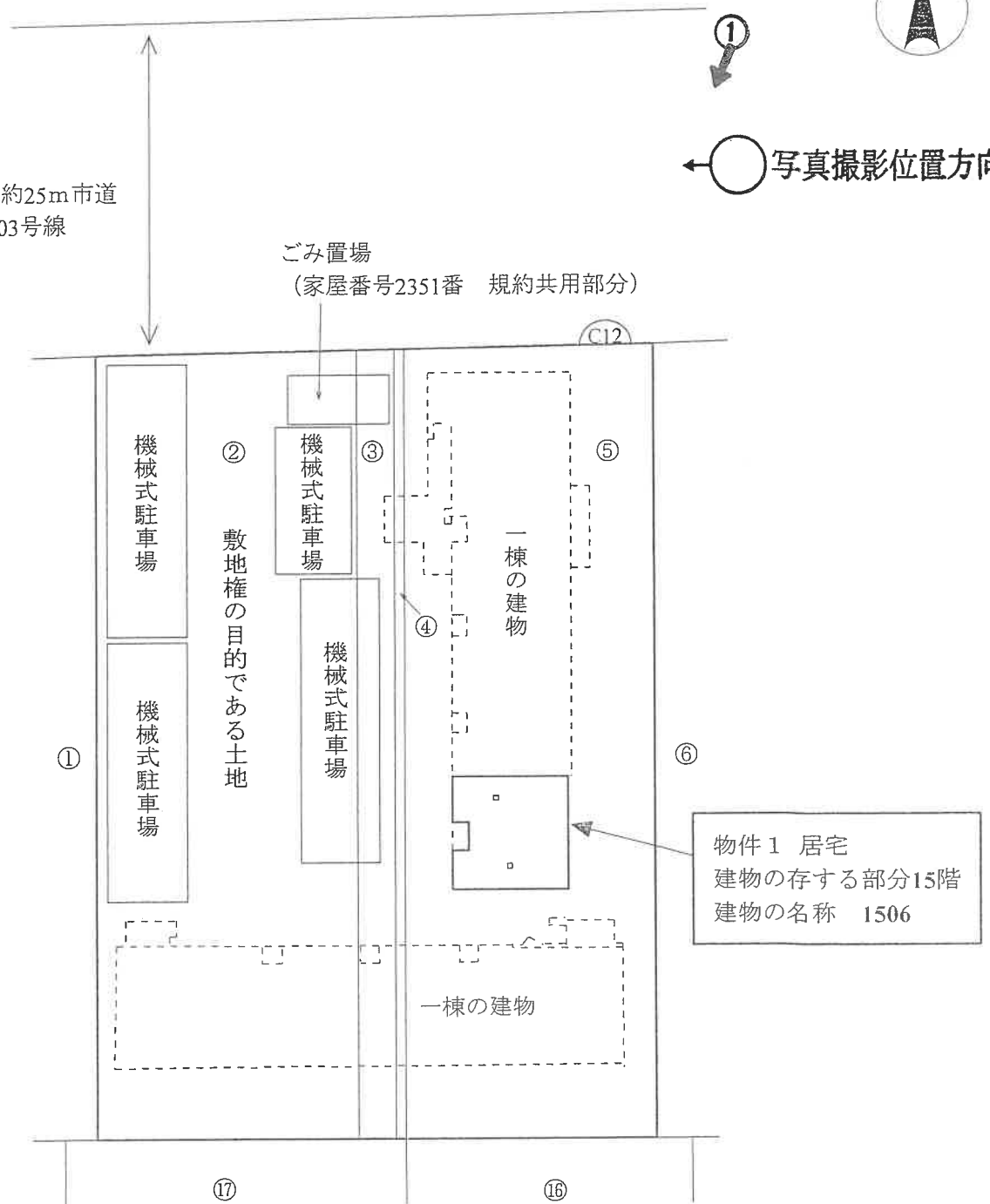
縮尺 1 : 500



写真撮影位置方向

幅員約25m市道
5-4803号線

ごみ置場
(家屋番号2351番 規約共用部分)

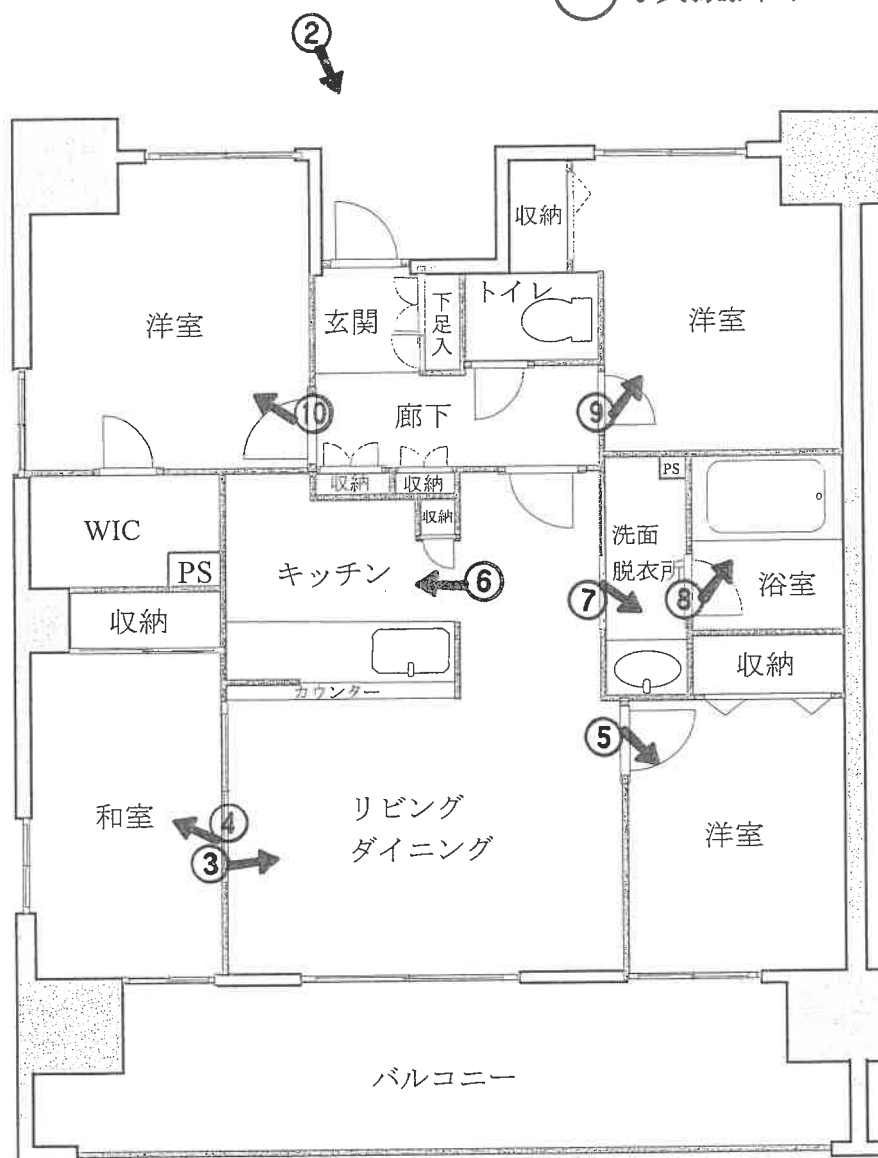
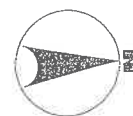


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

物件1 居宅

←○写真撮影位置方向



1階 床面積 72.39㎡ (登記)

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(9 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦

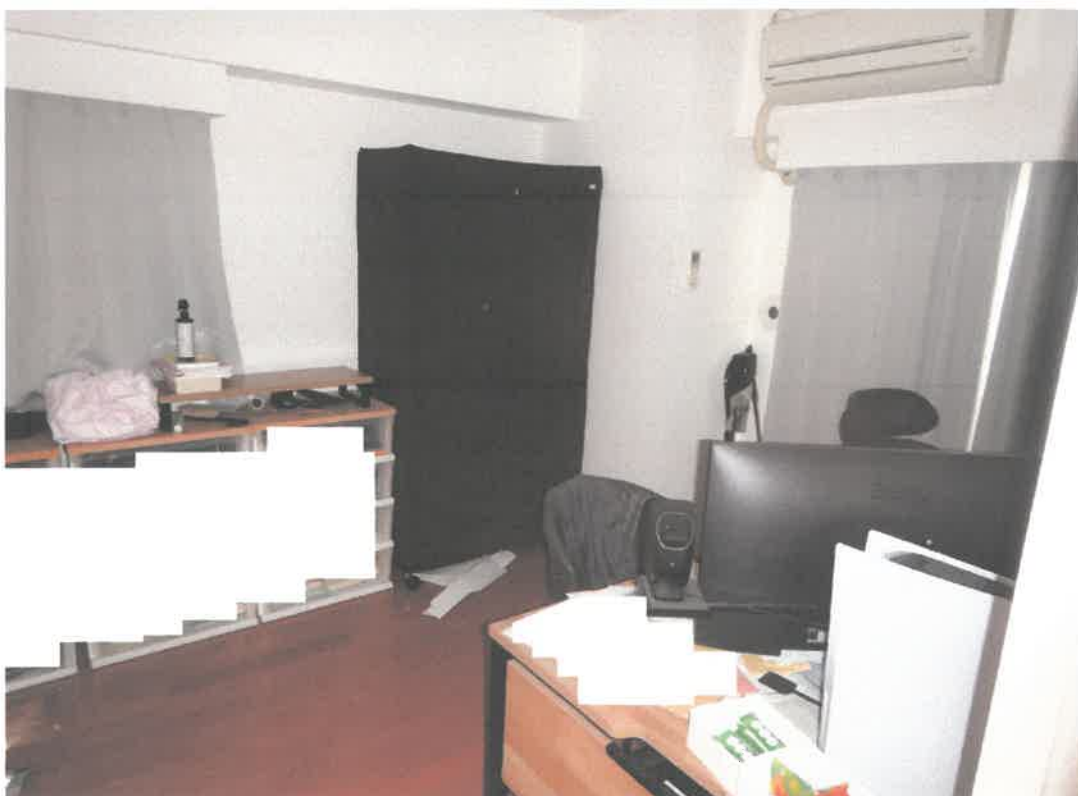


⑧

⑨



⑩



令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 5月27日 受 命
令和 7年 6月16日 現地調査
令和 7年 6月23日 評 価
令和 7年 6月30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
和野 雅

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 3, 1 7 0, 0 0 0 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 7592/970550 持分4分の1		下記特記事項③参照
特記事項			
①本件は持分4分の1の売却である。 ②評価額は令和7年5月30日現在の管理費等の滞納額1,028,040円の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増額する可能性及び共有持分割合を考慮した減価率を乗じた価額である。 ③本件敷地権の目的である土地（符号1～10）は研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業地内で仮換地の指定がなされており、評価の対象は下記の仮換地を採用するものとした。 ・街区番号：C12 ・画地番号：2、3、4、5 ・地積：2,515.95㎡ ・使用収益開始日：平成17年8月12日 ・換地処分：令和9年度中（予定） （茨城県土浦土木事務所つくば支所提供資料による） ④換地処分後に清算金が発生する可能性があるが、現時点では不明であることに留意下さい。			

特記事項
⑤敷地権の目的である土地（従前地）の内、符号4・5・7・8は登記地目が「畑」となっているが、つくば市農業委員会からの回答により、現況地目は「非農地」となっている。

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「万博記念公園」駅の西方約100m（道路距離） コミュニティバス「万博記念公園駅」バス停の西方約100m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事務所ビル、駐車場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 地 区 計 画	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 島名・福田坪地区地区計画：商業業務A地区
画 地 条 件	地積 : 2,515.95㎡ 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 敷地権割合: 970550分の7592 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	北側約25m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む一棟の建物であるミレニオつくば万博記念公園の敷地として利用されている。そのほか、規約共用部分（ごみ置場）、機械式駐車場が存する。 ※建物の配置等は概ね別紙「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: あり 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、役所等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。	

特 記 事 項	目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要（物件1）

マンション名	ミレニオつくば万博記念公園	
建物の用途	共同住宅（総戸数 140戸）	
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	平成19年10月19日新築 約18年 約32年
構造	鉄筋コンクリート造、15階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル貼	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内（平置、機械式駐車場） その他 オートロック、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 山万総合サービス株式会社	
管理の状況	普通	
特記事項	①建築確認等の概要（つくば市役所建築指導課に聴取） ・建築確認：平成19年5月30日、第H19確更建築つくば市00006号 ・検査済証：平成19年10月23日、第H19確済建築つくば市00046号 ②本件建物の利用に関しては、管理規約等に基づく規制があることにご留意下さい。	

(2) 専有部分の概要

物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	15階：1506号室、主要開口部：東向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費 9,720円 (月額) 修繕積立金 12,990円 (月額) 駐車場使用料 2,000円 (月額) 令和 7年 5月 30日現在 滞 納 額 1,028,040円 (令和3年8月分～令和7年6月分) 遅延損害金不明
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者Aが居宅として使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して求めた。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	72.39	0.68	17,720,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 専有面積 : 72.39㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数32年、観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率10%、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10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数32年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1 - 観察減価0%) ≒ 0.68

(2) 敷地権価格

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
151,000	1.00	2,515.95	1.00	7592/970550	2,970,000

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)5-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $148,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.8/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 151,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：仮換地の地積

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
17,720,000	2,970,000	1.10	$\frac{1}{4}$	5,690,000

ウ 個別格差：階層+10

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置 ・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
340,000	1.10	72.39	$\frac{1}{4}$	6,770,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある取引事例、売出事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：階層+10

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	5,690,000	1.00	5,690,000
② 比準価格	6,770,000	1.00	6,770,000
③ 調整後の価格			6,230,000

※物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
6,230,000	0.80	0.70	0.91	1.00	3,170,000
一括価格(合計)					3,170,000

イ 市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)5-9

所 在：つくば市みどりの1丁目1番9

地 目：宅 地

価 格：148,000円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅の西方約100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：437㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南25m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

地域の概要：事務所ビル、駐車場等が見られる駅前の商業地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 つくば市島名字白合 2324 番地 2、2322 番地
1、2323 番地、2325 番地、2326 番地、2
349 番地、2350 番地、2351 番地（仮換地
つくば市諏訪 C12 街区 2 画地、3 画地、4 画地、5
画地）

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 島名 2324 番 2 の 1506

建物の名称 1506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 15 階部分 72.39 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2421 番 15

地 目 山林

地 積 661 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2440 番 9

地 目 山林

地 積 1982 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号	3
所在及び地番	つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 2 0
地 目	山林
地 積	9 9 2 平方メートル
土地の符号	4
所在及び地番	つくば市島名字八幡前 2 5 6 5 番
地 目	畑
地 積	4 8 5 平方メートル
土地の符号	5
所在及び地番	つくば市島名字香取前 2 2 5 2 番 1
地 目	畑
地 積	1 0 6 平方メートル
土地の符号	6
所在及び地番	つくば市島名字香取前 1 8 5 6 番 1
地 目	雑種地
地 積	3 9 8 平方メートル
土地の符号	7
所在及び地番	つくば市島名字諏訪窪 2 4 8 6 番
地 目	畑
地 積	7 2 0 平方メートル
土地の符号	8
所在及び地番	つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番 1

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 6 0 1 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番口

地 目 山林

地 積 6 2 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 つくば市島名字前野 3 7 7 6 番 1

地 目 山林

地 積 1 4 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 0 5 5 0 分の 7 5 9 2

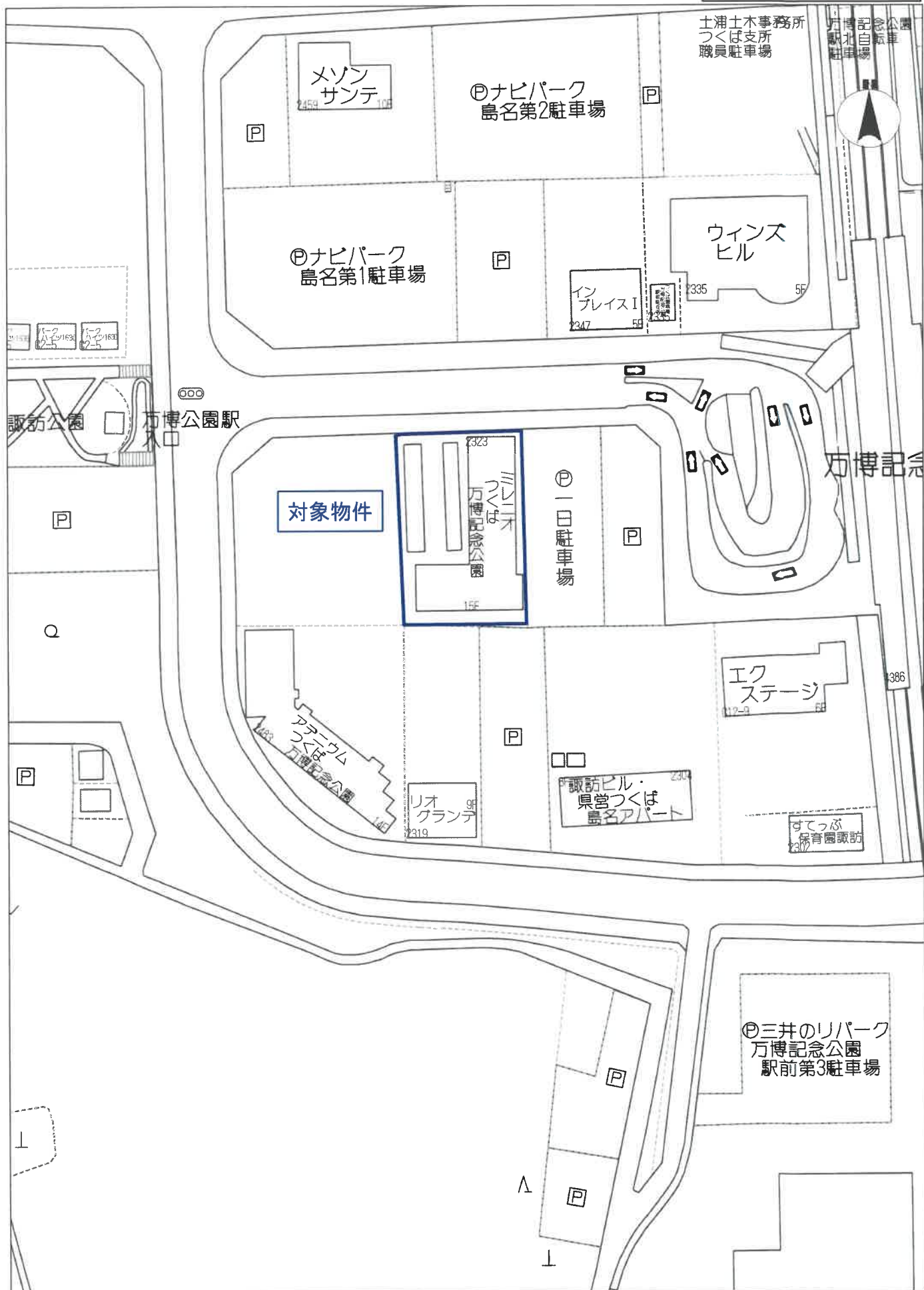
共有者 B 持分 4 分の 1

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

登記年月日：平成19年12月14日

整理番号 088609

各階平面図

家屋番号 島名2324番201506

建物図面 各階平面図

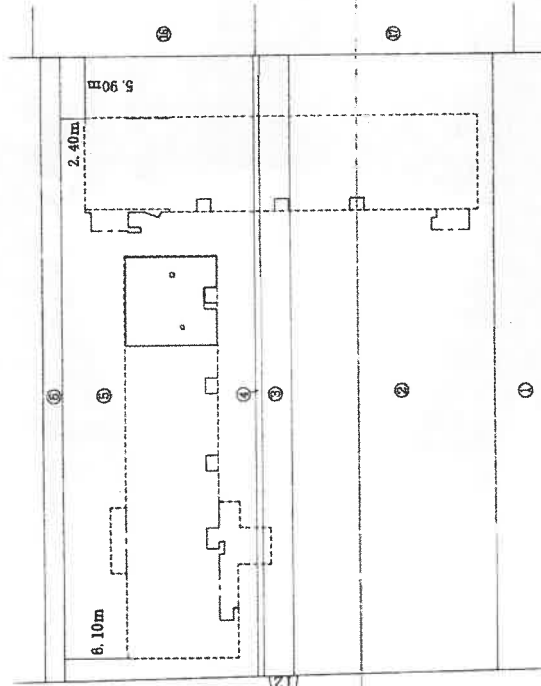
建物の所在 つくば市島名字白合2324番地2、2322番地1、2322番地、2325番地、2326番地、2349番地、2350番地、2351番地（仮換地 つくば市防衛C12街区2画地、3画地、4画地、5画地）

求積表

1. 910 × 4. 325	= 8. 260750
5. 100 × 5. 325	= 27. 157500
1. 590 × 5. 825	= 8. 943750
1. 510 × 1. 000	= 1. 510000
0. 400 × 0. 800	= 0. 240000
2. 935 × 3. 425	= 10. 052375
3. 705 × 2. 225	= 8. 243625
1. 960 × 3. 125	= 6. 125000
1. 555 × 1. 200	= 1. 866000

合計 72. 399000
床面積 72. 39 m²

道 路



区分した建物の存する部分 1 5 階部分
建物番号1506

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

（月 日 作成）

平成 19 年 12 月 14 日 登記

（千葉県土地家屋調査士会印紙）

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。
（水戸地方裁判所つくば出張所管轄）
令和 7 年 4 月 2 日 福岡法務局

登記官

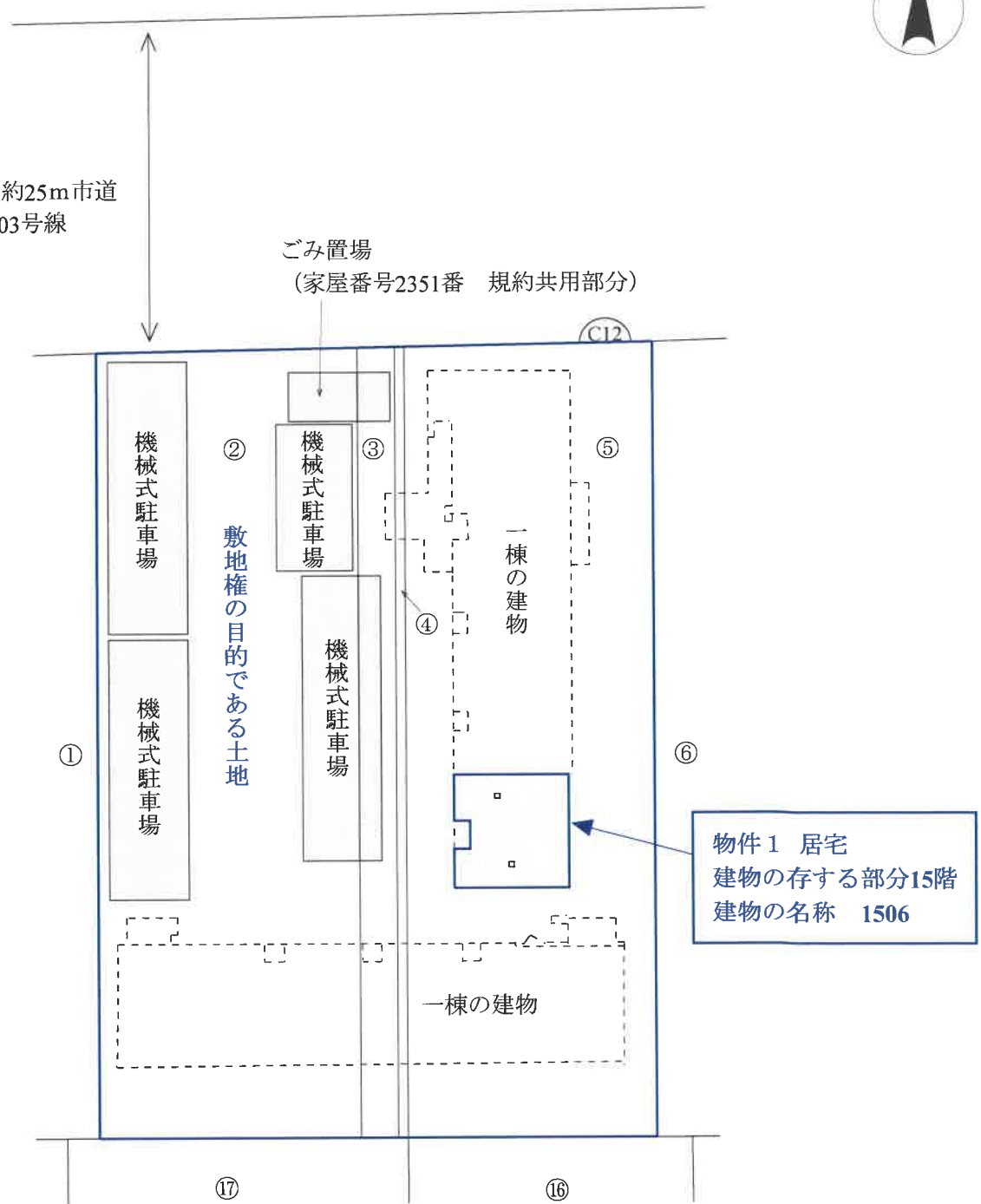
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



幅員約25m市道
5-4803号線

ごみ置場
(家屋番号2351番 規約共用部分)



※この図面は現地調査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。

間 取 図

物件1 居宅



1階 床面積 72.39㎡ (登記)

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

上 申 書

令和 7 年 1 0 月 1 日

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

御下命のありました、御庁・下記民事執行事件に係る既提出の評価書の記載内容を補足致したく、その理由を付記の上、本書をもってご報告申し上げます。

記

事 件 番 号	令和 7 年（ヌ） 第 5 号	令和 7 年（ケ） 第 2 2 号
裁判所が定める記載事項	特になし	特になし
評価命令を受命した日	令和 7 年 2 月 2 6 日	令和 7 年 5 月 2 7 日
物件調査を行った日	令和 7 年 3 月 1 1 日	令和 7 年 6 月 1 6 日
評価額を決定した日	令和 7 年 3 月 2 8 日	令和 7 年 6 月 2 3 日

一、上申する理由

令和7年（ヌ）第5号で評価した共有持分4分の3と、令和7年（ケ）第22号で評価した共有持分4分の1を合算した、全ての持分を対象として評価をすべき事由が発生したため。

二、上申の内容

次葉以下の通りと致します。評価の前提として直近の評価額を決定した日である令和7年6月23日を採用して評価を行います。

以上

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 16,210,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 7592/970550		下記特記事項②参照
特記事項			
①評価額は令和7年5月30日現在の管理費等の滞納額1,028,040円の存在を前提とし、売却時まで滞納額が増額する可能性を考慮した減価率を乗じた価額である。 ②本件敷地権の目的である土地（符号1～10）は研究学園都市計画事業島名・福田坪一体型特定土地地区画整理事業地内で仮換地の指定がなされており、評価の対象は下記の仮換地を採用するものとした。 ・街区番号：C12 ・画地番号：2、3、4、5 ・地積：2,515.95㎡ ・使用収益開始日：平成17年8月12日 ・換地処分：令和9年度中（予定） （茨城県土浦土木事務所つくば支所提供資料による） ③換地処分後に清算金が発生する可能性があるが、現時点では不明であることにご留意下さい。 ④敷地権の目的である土地（従前地）の内、符号4・5・7・8は登記地目が「畑」となっているが、つくば市農業委員会からの回答により、現況地目は「非農地」となっている。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「万博記念公園」駅の西方約100m（道路距離） コミュニティバス「万博記念公園駅」バス停の西方約100m（道路距離）	
付 近 の 状 況	共同住宅、事務所ビル、駐車場等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 地 区 計 画	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 島名・福田坪地区地区計画：商業業務A地区
画 地 条 件	地積 : 2,515.95㎡ 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 敷地権割合：970550分の7592 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	北側約25m舗装市道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む一棟の建物であるミレニオつくば万博記念公園の敷地として利用されている。そのほか、規約共用部分（ごみ置場）、機械式駐車場が存する。 ※建物の配置等は概ね別紙「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：あり 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、役所等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。	

特 記 事 項	目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ミレニオつくば万博記念公園	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 140戸)	
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	平成19年10月19日新築 約18年 約32年
構造	鉄筋コンクリート造、15階建	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 タイル貼	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内(平置、機械式駐車場) その他 オートロック、自転車置場等	
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通 設計の良否 普通	
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 山万総合サービス株式会社	
管理の状況	普通	
特記事項	①建築確認等の概要(つくば市役所建築指導課に聴取) ・建築確認：平成19年5月30日、第H19確更建築つくば市00006号 ・検査済証：平成19年10月23日、第H19確済建築つくば市00046号 ②本件建物の利用に関しては、管理規約等に基づく規制があることにご留意下さい。	

(2) 専有部分の概要
物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	15階：1506号室、主要開口部：東向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	建物間取図参照
仕 様	内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費 9,720円 (月額) 修繕積立金 12,990円 (月額) 駐車場使用料 2,000円 (月額) 令和 7年 5月 30日現在 滞 納 額 1,028,040円 (令和3年8月分～令和7年6月分) 遅延損害金不明
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物共有者 A が居宅として使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して求めた。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	72.39	0.68	17,720,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 専有面積 : 72.39㎡

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的全耐用年数50年、経済的残存耐用年数32年、観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率10%、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10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数32年 / 経済的全耐用年数50年)} × (1 - 観察減価0%) ÷ 0.68

(2) 敷地権価格

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
151,000	1.00	2,515.95	1.00	7592/970550	2,970,000

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)5-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $148,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102.8/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 = 151,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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である。

◇標準化補正：二方路+1

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：仮換地の地積

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
17,720,000	2,970,000	1.10		22,760,000

ウ 個別格差：階層+10

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置 ・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
340,000	1.10	72.39		27,070,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある取引事例、売出事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：階層+10

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	22,760,000	1.00	22,760,000
② 比準価格	27,070,000	1.00	27,070,000
③ 調整後の価格			24,900,000

※物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を0.5 : 0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
24,900,000	1.00	0.70	0.93	1.00	16,210,000
一括価格（合計）					16,210,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)5-9

所 在：つくば市みどりの1丁目1番9

地 目：宅 地

価 格：148,000円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅の西方約100m(道路距離)

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：437㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南25m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)

地域の概要：事務所ビル、駐車場等が見られる駅前の商業地域

第7 附属資料

・物件目録

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市島名字白合 2 3 2 4 番地 2、2 3 2 2 番地
1、2 3 2 3 番地、2 3 2 5 番地、2 3 2 6 番地、2
3 4 9 番地、2 3 5 0 番地、2 3 5 1 番地 (仮換地
つくば市諏訪 C 1 2 街区 2 画地、3 画地、4 画地、5
画地)

建物の名称 ミレニオつくば万博記念公園

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 島名 2 3 2 4 番 2 の 1 5 0 6

建物の名称 1 5 0 6

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 5 階部分 7 2 . 3 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 2 1 番 1 5

地 目 山林

地 積 6 6 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 9

地 目 山林

地 積 1 9 8 2 平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 3

所在及び地番 つくば市谷田部字陣場 2 4 4 0 番 2 0

地 目 山林

地 積 9 9 2 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 つくば市島名字八幡前 2 5 6 5 番

地 目 畑

地 積 4 8 5 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 つくば市島名字香取前 2 2 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 1 0 6 平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 つくば市島名字香取前 1 8 5 6 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 9 8 平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 4 8 6 番

地 目 畑

地 積 7 2 0 平方メートル

土地の符号 8

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番 1

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 6 0 1 平方メートル

土地の符号 9

所在及び地番 つくば市島名字諏訪窪 2 5 0 0 番口

地 目 山林

地 積 6 2 平方メートル

土地の符号 1 0

所在及び地番 つくば市島名字前野 3 7 7 6 番 1

地 目 山林

地 積 1 4 1 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ・ 6 ・ 7 ・ 8 ・ 9 ・ 1 0

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 0 5 5 0 分の 7 5 9 2