

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月 10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 5月 8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 4月 20日から 令和 8年 4月 21日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月 9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 目 録

1 所 在 つくば市谷田部字不動台
地 番 1549番1・1553番1合併
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 つくば市谷田部字不動台1549番地1・1553番地1合併
家屋 番号 1549番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年12月23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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 つくば市谷田部字不動台
地 番 1549番1・1553番1合併
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 つくば市谷田部字不動台1549番地1・1553番
地1合併
家屋 番号 1549番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

所有者 B

令和 7 年 (ケ) 第 34 号
令和 7 年 6 月 19 日受理
令和 7 年 7 月 3 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 つくば市谷田部字不動台
地 番 1549番1・1553番1合併
地 目 宅地
地 積 208.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 つくば市谷田部字不動台1549番地1・1553番地1合併
家屋 番号 1549番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.12平方メートル

所有者 B

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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(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 <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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	本土地所有者Aと物件2建物所有者Bとは親子であり、両者間での地代のやり取りがないことから、Bの占有権原については使用借権(黙示)と認めた。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
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 上記の者が本建物を 居宅・物置 として使用している <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 <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	附属建物符号1の建物の屋根の一部が落ちており、ガラス窓が外されたままとなっていた。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件2建物所有者)</p>	<p>1 物件2主たる建物は私が本件土地所有者である母のAと共に居宅として使用しています。</p> <p>2 物件2附属建物符号1は喫茶店等として使用されていた時期もありましたが、何十年も前の話で、現在は単に物置として使用しています。</p> <p>3 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。</p> <p>4 本件土地所有者である母(A)への地代の支払はしていません。</p> <p>5 本件土地について隣地との境界争いはありません。本件土地の西側部分について、隣地(地番:1549-3, 1549-4)との間にあるブロック積の土留の設置位置が公図上の境界位置と異なる位置となっているとのことですが、気にしたことはありませんでした。なお、この土留については隣地(地番:1549-3, 1549-4)の方が設置した物です。</p> <p>6 また、本件土地の東側隣地について、駐車場として使用しているところやスチール製物置を置いているところがありますが、これらの場所はいずれも県道の一部であるとの認識があります。</p> <p>7 本件土地について、埋設物や土壌汚染の問題はありません。</p> <p>8 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。</p> <p>9 本件各建物内にて、雨漏り等の大きな不具合はありません。</p> <p>10 物件2主たる建物内で犬1匹を約11年飼っています。</p> <p>11 物件2主たる建物の屋根に太陽光発電設備がいくつか設置されています。いずれも後付けの物であり、残債があります。契約書類もあったとは思いますが、どこにあるか分からない状態ですので、所有権が売主に留保されているか否かは分かりません。</p> <p>12 附属建物符号1の屋根が落ちているところがありますが、気付いたときにはそのような状態となっていました。また、東日本大震災の際に窓の1つが割れてしまい、外された状態になっています。</p> <p>13 本物件の上水は自治会の簡易水道を使用しています。 (令和7年6月25日及び27日聴取)</p>
<p>■ 西側隣地(地番:1549-3)の住民</p>	<p>1 ブロック積の土留が設置されている位置に関し、本物件所有者の方との境界争いはありませんし、これまでに何等かの指摘を受けたこともありません。長年この状態で使用しています。 (令和7年6月27日聴取)</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
 (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、近隣者の陳述、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 本件土地の公図は旧土地台帳附属地図であるため確度が高い物ではなく、評価人の概測によれば、本件土地の地積は登記地積よりも5パーセント程度狭いとのことであった。
- 4 本件土地と西側隣地との間にブロック積の土留が置かれている。この土留の設置位置が公図上の境界の形状と異なるものであったが、関係人の陳述によれば、現状の状態での使用が長年継続しており、両土地間での境界争いもないとのことであった。
- 5 本件土地の東側隣地である県道の一部を、B自身が県道と認識したうえで、駐車場として使用し、また、スチール製物置を置いて使用していた。
- 6 物件2主たる建物内部では、壁紙のヒビ割れが複数存在した。
- 7 物件2附属建物符号1内には多くの動産類が置かれており、便所と陳述のあった部分のドアの開閉ができず、その内部を確認す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

(4 枚目)

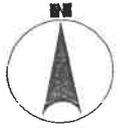
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 6 月 19日(木)	当 庁	つくば市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 6 月 23日(月) 09:40-10:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 書面差置 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年 6 月 25日(水) 16:45-16:55	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 6 月 27日(金) 09:40-10:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者聴取
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

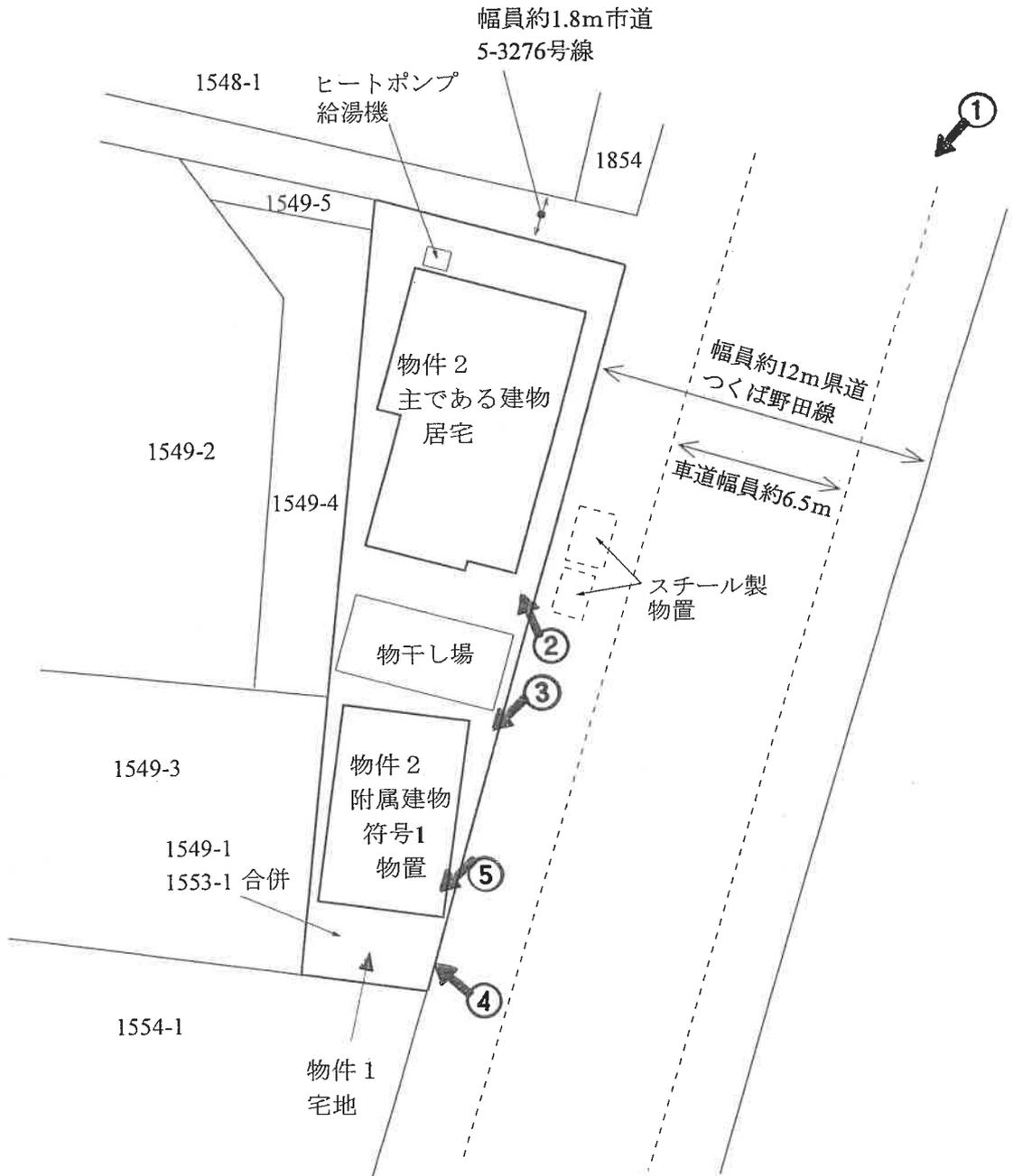
(5 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



写真撮影位置方向



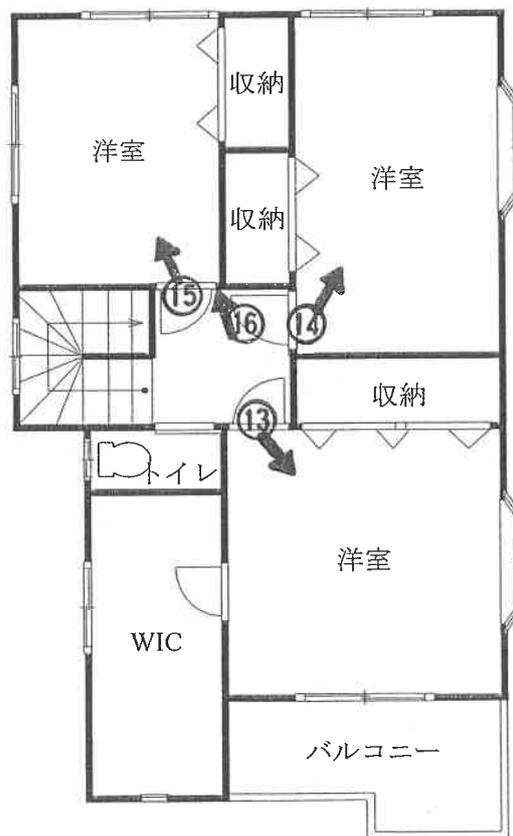
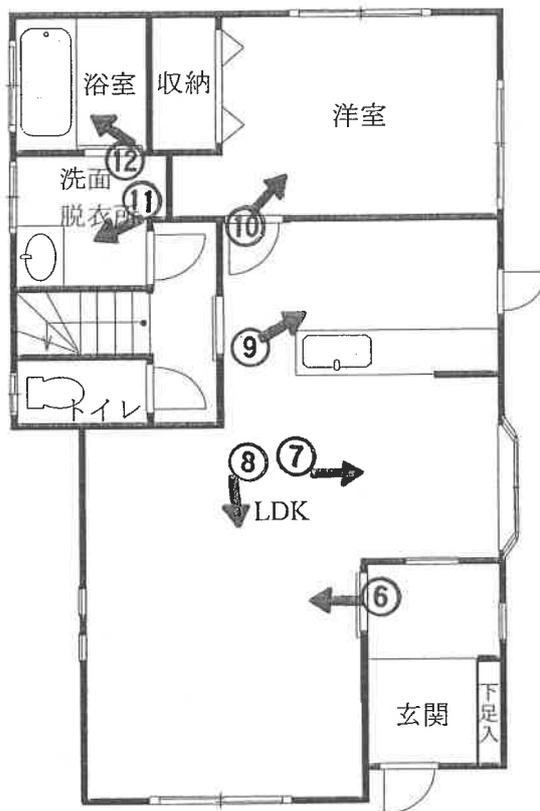
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

(6 枚目)

間取図

物件2
主である建物
居宅

←○写真撮影位置方向

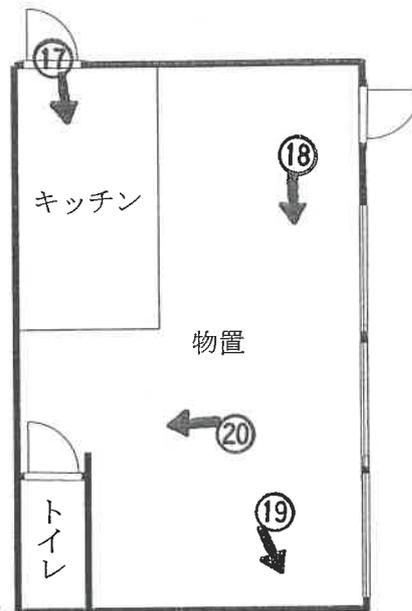


※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

物件2
附属建物符号1
物置

←○写真撮影位置方向



1階 床面積 33.12㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(8 枚目)



①



②

物件2
主たる建物



③

物件2
附属建物
附号1



④

屋根の損傷



⑤

窓部分
の様子



⑥

物件2
主たる建物
内



⑦



⑧

(12 枚目)



⑨



⑩

(13 枚目)



⑪



⑫



13



14



⑮



⑯

壁紙の
ひび割れ



⑰

附属建物
符号1内



⑱

(17 枚目)



①9
壁紙の
剥がれ



②0

令和 7年 (ケ) 第 34号
令和 7年 6月19日 受 命
令和 7年 6月27日 現地調査
令和 7年 7月 1日 評 価
令和 7年 7月 7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

一 括 価 格	
金 4, 410, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 340, 000円
物件2 (建物)	金 3, 070, 000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の土地価格は物件2の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2の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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 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	
特記事項			
<p>公図（地図に準ずる図面）の精度は劣り、物件1に係る法務局備え付けの地積測量図も存しない。物件2建物の建築計画概要書、隣接地（1549番3、1549番4、1549番5）の地積測量図、現地調査、関係人の陳述を基にすると、土地の形状は概ね別添「土地建物位置関係図」の通りと推測され、公図とはやや異なる形状となっている。また、登記地積208.00㎡に対して概測地積が5%超小さい可能性があるが、正確には境界確定・測量等が必要になることにご留意下さい。</p>			

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）

位置・交通	つくばエクスプレス「みどりの」駅の東方約2.8km（道路距離） 関東鉄道「不動町」バス停の南方約350m（道路距離）	
付近の状況	県道沿いに住宅等が建ち並ぶ地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200%
画地条件	地積 : 208.00㎡ 形状 : ほぼ台形 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 : 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	東側約12m舗装県道※車道部分は約6.5m （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 北側約1.8m舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 （物件2建物の法定地上権は成立しない。） ※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 : なし 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、通常のコスト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・手続き等につい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	<p>①市街化調整区域内に位置することから、新たな所有者が使用・建替え等を行う場合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。</p> <p>②つくば市の上水道は整備されていないが、関係人の陳述によると地域の簡易水道を利用しているとのことである。詳細は不動町簡易水道組合にご確認下さい。</p> <p>③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。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成20年 7月14日新築 約17年 約8年
仕様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディング張 内壁 クロス貼 等 天井 クロス貼 等 床 合板フローリング 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。
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 現況用途 居宅 間取り 間取図参照	
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	<p>①建築確認等の概要（つくば市役所建築指導課に聴取）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築確認：平成20年4月30日、H20A確済T0053 ・検査済証：平成20年7月8日、H20A完済T0117 <p>②屋根に太陽光発電設備が設置されているが、関係人の陳述によると所有権の帰属が不明であることから、当該設備は評価対象外とした。</p> <p>③室内で犬を飼っている。</p>	

(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56年月日不詳新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	<p>構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング張 内壁 クロス貼 等 天井 クロス貼 等 床 塩ビシート 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等</p> <p>(※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。</p>
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 現況用途 物置 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が物置として使用している。 関係人の陳述によると過去に喫茶店等として使用されていた時期がある。
特記事項	<p>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:記録なし</p> <p>②屋根の南側一部が損傷している。また、ガラス窓の一部が外されたままとなっている。</p> <p>③建物内部は動産類が多数置かれており、詳細を確認できない箇所があったことにご留意下さい。</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）

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。

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
1	14,800	0.86	208.00	0.80	2,120,000

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
 $14,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/99.9 = 14,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲3.0 交通・接近条件+3.0

イ 個別格差：角地+1 間口・奥行の関係▲10 セットバック▲5

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 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	118.40	0.25	4,140,000

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 現況延床面積：118.40㎡

ウ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数8年、

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%) × (経済的残存耐用年数8年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価30%) = 0.25

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) オ	現況延床 面積(m ²) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	85,000	33.12	0.01	30,000

オ 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。

カ 現況延床面積 : 33.12m²

キ 現 価 率

経過年数44年、経済的全耐用年数20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20年)} × (1-観察減価30%) ≒ 0.01

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	4,140,000	30,000	4,170,000

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、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

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
1	2,120,000	0.10	使用借権	210,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	2,120,000	-210,000	/	1.00	0.70	1,340,000
2	4,170,000	+210,000	1.00	1.00	0.70	3,070,000
一括価格 (合計)						4,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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。

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
地 目：宅 地
価 格：14,800円/㎡
位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅の南方約1.3km(道路距離)
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、北西側道
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

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 公図写
- ・ 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 所 在 つくば市谷田部字不動台
 地 番 1549番1・1553番1合併
 地 目 宅地
 地 積 208.00平方メートル

所有者 A

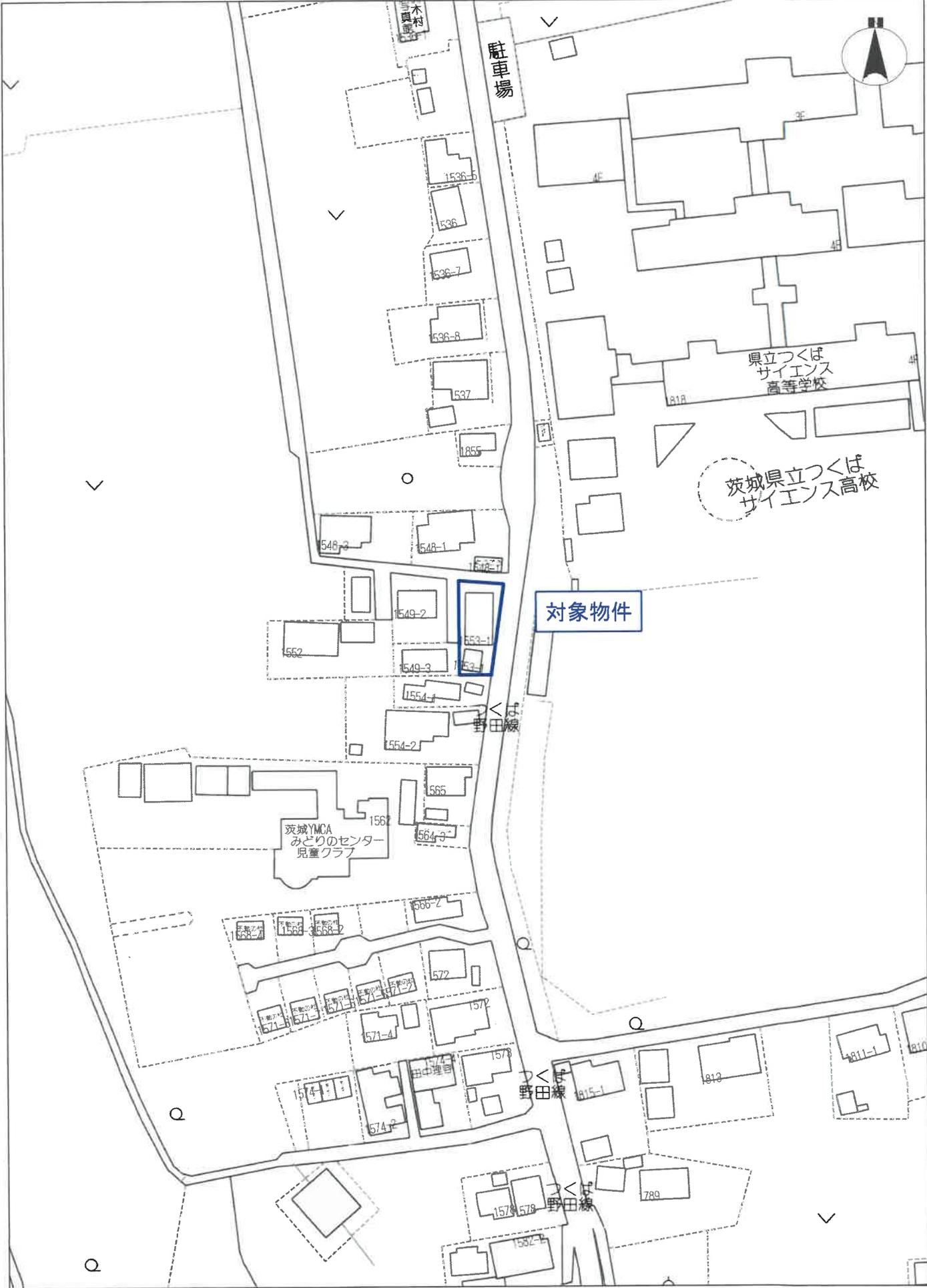
2 所 在 つくば市谷田部字不動台1549番地1・1553番地1合併
 家屋 番号 1549番1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 61.27平方メートル
 2階 57.13平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.12平方メートル

所有者 B

周辺見取図



対象物件

県立つくば
サイエンス
高等学校

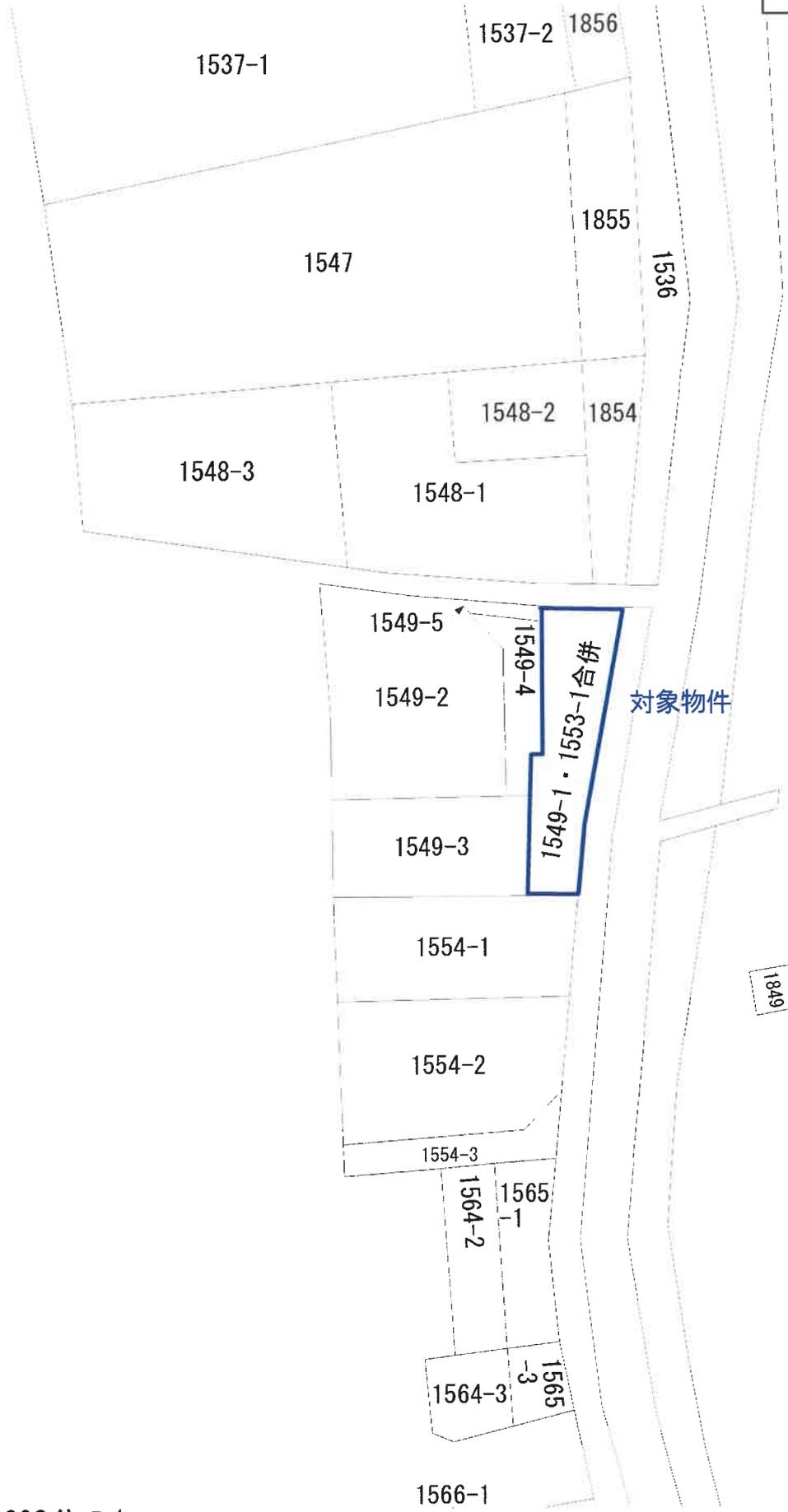
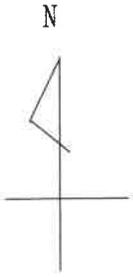
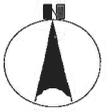
茨城県立つくば
サイエンス高校

茨城YMCA
みどりのセンター
児童クラブ

野田線

野田線

野田線



181E

1560

縮尺 600分の1

登記年月日：平成20年7月25日

整理番号 **151006**

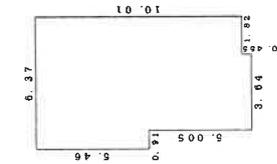
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1549-1

建物の所在 つくば市谷田部字不動台1549番地1・1553番地1合併

主たる建物1階

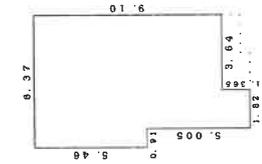


求積数

6.370 x 5.480 = 34.780200
 5.460 x 4.550 = 24.843000
 3.640 x 0.455 = 1.658200
 計 61.279400

床面積 61.27 m²

主たる建物2階

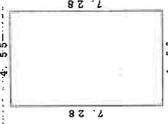


求積数

6.370 x 5.480 = 34.780200
 5.460 x 3.640 = 19.874800
 1.820 x 1.365 = 2.484300
 計 57.138900

床面積 57.13 m²

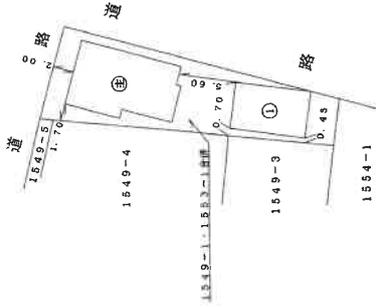
附属建物 (符号1)



求積数

4.550 x 7.280 = 33.124000

床面積 33.12 m²



建物図面・各階平面図写

作成者

縮尺 1/250
(平成20年7月)

申請人

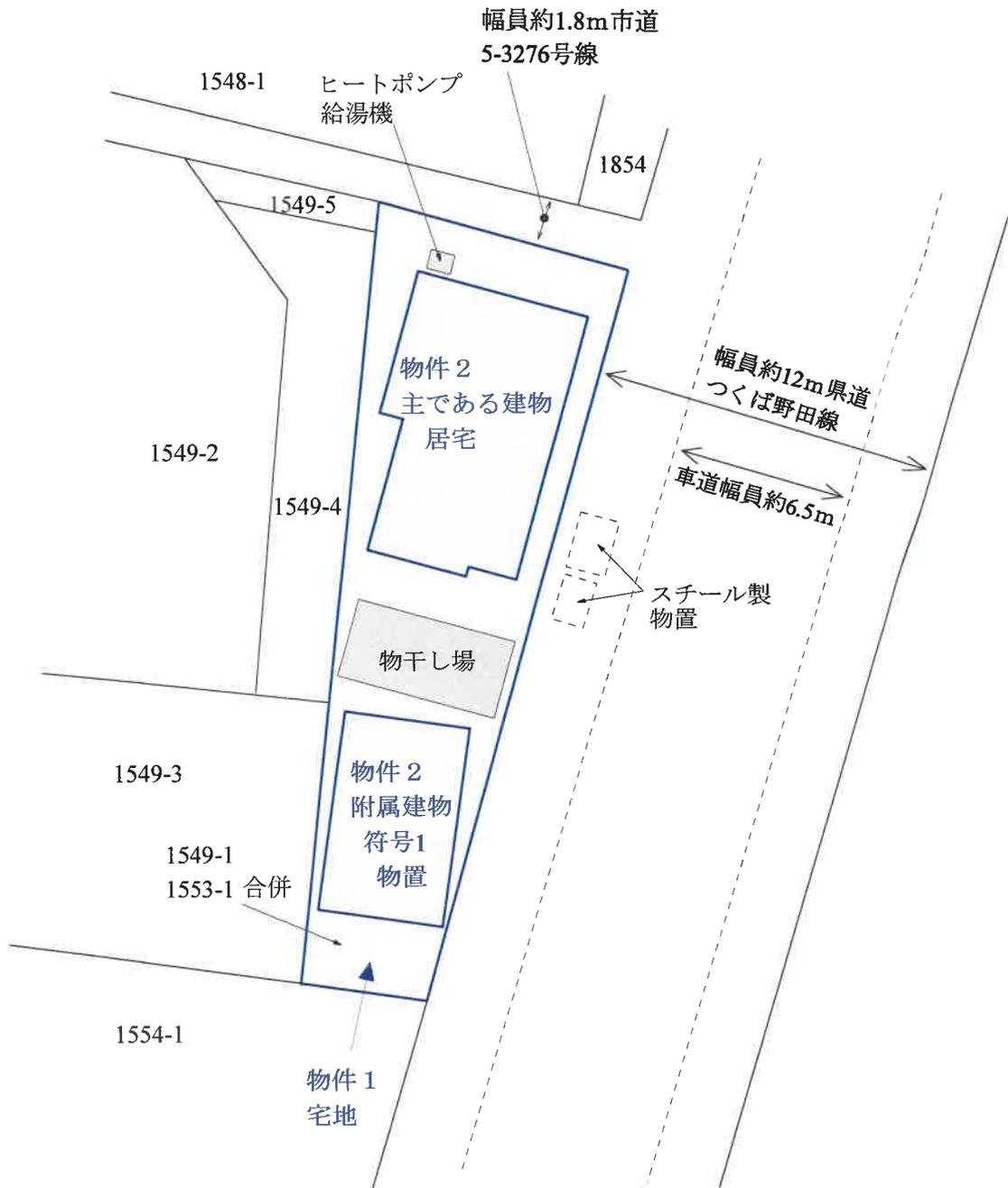
縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

平成20年7月25日 登記

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



※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

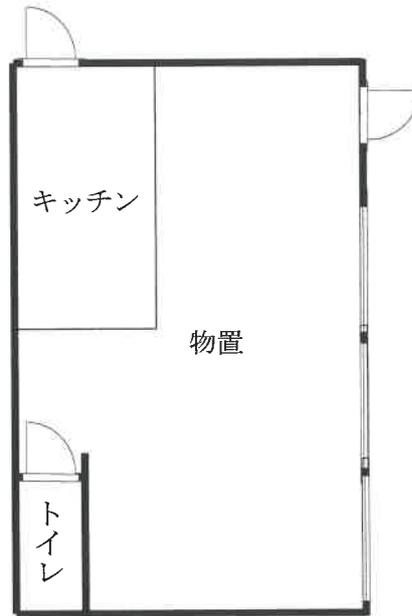
物件2
主である建物
居宅



※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

物件2
附属建物符号1
物置



1階 床面積 33.12㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。