

## 期間入札の公告

令和 8年 5月11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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日から 令和 8年 6月23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 5月11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 つくばみらい市青古新田字前耕地  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 8 1. 4 6 平方メートル
- 5 所 在 つくばみらい市青古新田字前耕地 5 5 6 番地 1  
家屋 番号 5 5 6 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 5 8. 0 8 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 1 5 9 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 3. 6 4 平方メートル  
2 階 3 9. 6 2 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 4 0 平方メートル  
2 階 3 9. 6 2 平方メートル  
符 号 2

## 物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	11.57平方メートル
6 所 在	つくばみらい市青古新田字前耕地 556番地1
家屋 番号	556番1の2
種 類	店舗、事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	40.39平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月16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, 5, 6】

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, 5, 6】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番:558番1、559番1)の一部を通行のため利用している。

## 《 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 つくばみらい市青古新田字前耕地  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 8 1. 4 6 平方メートル
- 5 所 在 つくばみらい市青古新田字前耕地 5 5 6 番地 1  
家屋 番号 5 5 6 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 5 8. 0 8 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約 1 5 9 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 3. 6 4 平方メートル  
2 階 3 9. 6 2 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 約 4 0 平方メートル  
2 階 3 9. 6 2 平方メートル  
符 号 2

## 物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	11.57平方メートル
6 所 在	つくばみらい市青古新田字前耕地 556番地1
家屋 番号	556番1の2
種 類	店舗、事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	40.39平方メートル

令和 7 年 (又) 第 7 号  
令和 7 年 4 月 8 日受理  
令和 7 年 6 月 11 日提出

## 現況調査報告書

(物件 1, 5, 6)

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 つくばみらい市青古新田字前耕地  
地 番 5 5 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 5 8 1. 4 6 平方メートル
- 5 所 在 つくばみらい市青古新田字前耕地 5 5 6 番地 1  
家屋 番号 5 5 6 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 5 8. 0 8 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 1 2 3. 6 4 平方メートル  
2 階 3 9. 6 2 平方メートル  
符 号 2  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 1 1. 5 7 平方メートル
- 6 所 在 つくばみらい市青古新田字前耕地 5 5 6 番地 1  
家屋 番号 5 5 6 番 1 の 2  
種 類 店舗、事務所  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 4. 0. 3 9 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	1 本土地上に祠が置かれている。 2 本土地へのアクセスのため、市道12026号との間の2筆の土地(地番:558-1,559-1,所有者:いずれもA)の一部が使用されている。
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物(①) <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物符号1(②)) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建(②) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約159㎡(①), 1階:約40㎡(②)
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	1 附属建物符号2の物置は朽廃している。 2 附属建物符号1の物置の2階には立入不能であった。
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

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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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	1 本土地上に祠が置かれている。 2 本土地へのアクセスのため、市道12026号との間の2筆の土地(地番: 558-1, 559-1, 所有者: いずれもA)の一部が使用されている。												
建物	物件6												
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:				
{	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 店舗・事務所 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													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	年( )第	号		保管開始日	年	月	日
{	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
■ A (本件各物件所有者)	<p>1 物件5主たる建物は私が居宅として使用しています。不具合としては、ほとんどすべての部屋に雨漏りがあること、雨漏りにより天井が落ちている部屋があること、床が沈む箇所があること、屋根瓦のぐしが破損していること等です。</p> <p>2 物件5附属建物符号1は物置ですが、最近はあまり使っていません。階段ドアの鍵が見つかりませんでした。いずれにせよ、階段や2階の床が傷んでおり、危険ですので立ち入ることはやめてください。2階部分の間取りは、部屋が1つあるだけです。</p> <p>3 物件5附属建物符号2は、建物図面を見ると物件5主たる建物の居宅の右手側にある物のことだと思います。屋根が落ちているところがあります。</p> <p>4 物件6建物は私が店舗・事務所として使用しています。不具合は壁に亀裂があるくらいです。</p> <p>5 また、外壁に「筑波工芸」の看板が掲げられていますが、この「筑波工芸」は、私が個人事業に使用している屋号であり、法人登記はしていません。</p> <p>6 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と思います。ただし、本件土地の南側隣接地(地番:558-1)の東側を主として、産業廃棄物が埋められていますので、本件土地にまで及んでいないとは断言できません。</p> <p>7 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。</p> <p>8 物件5主たる建物には野良猫が出入りしています。</p> <p>(令和7年4月14日及び5月1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

( 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、2枚目及び3枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 物件5主たる建物は雨漏りが随所に見受けられ、傷みが激しい。また、附属建物符号1の2階部分は立ち入ることができなかった。
- 4 評価人の概測によれば、本件土地南東側の公道に接面している間口距離は2m未満であるとのことであった。
- 5 福岡堰土地改良区からの回答によれば、本件土地に賦課金は課されていないとのことであった。

(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 4 月 8 日(火)	当 庁	つくばみらい市に対し公課証明書等 交付申請 (回答あり)
令和7年 4 月10日(木) 11:50-12:15	物件所在地	■物件確認 ■書面投函 ■外観写真撮影
令和7年 4 月14日(月) 16:05-16:15	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 5 月 1 日(木) 10:00-10:45	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日( ) : - :		

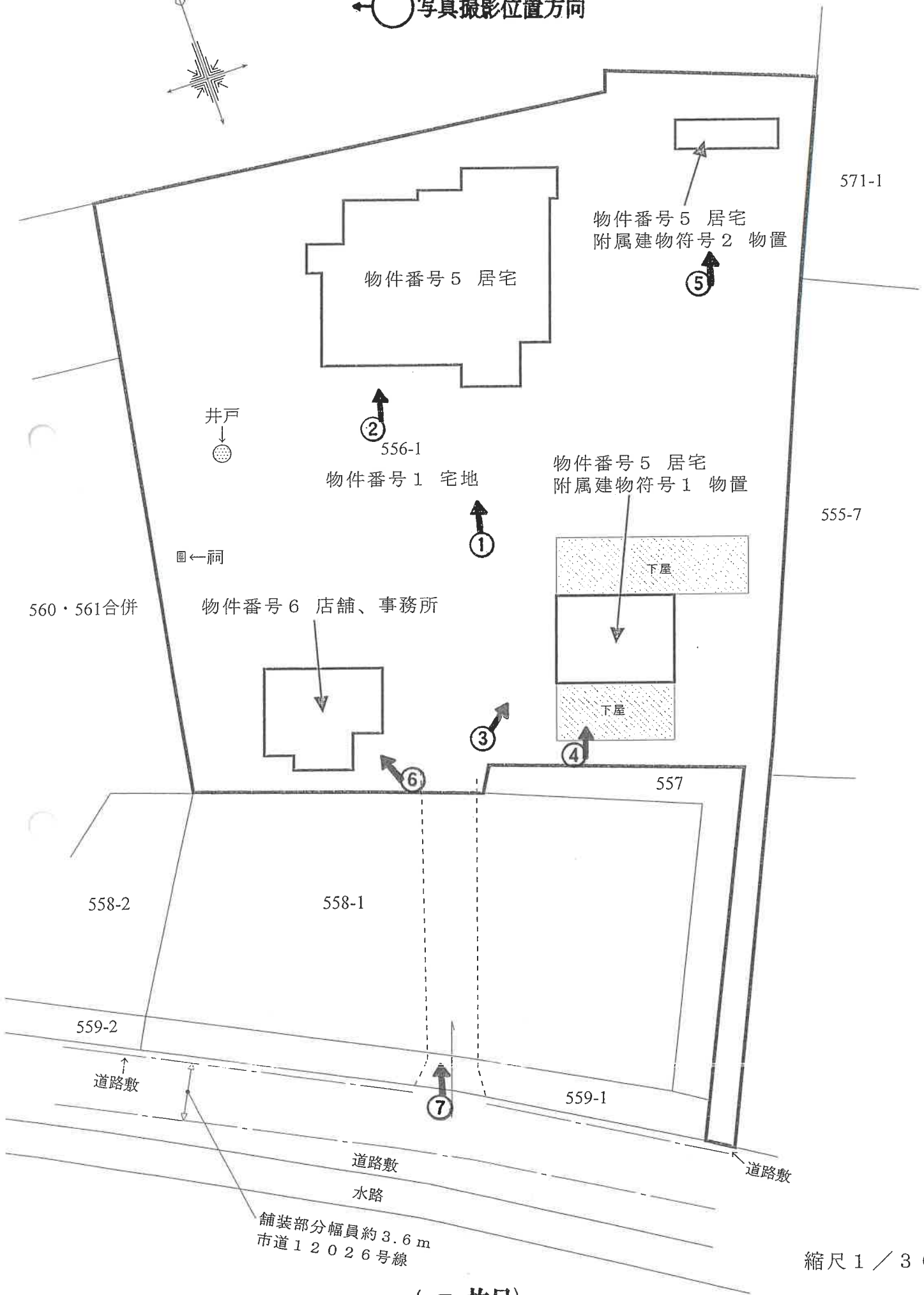
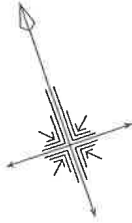
(特記事項)

- 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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向



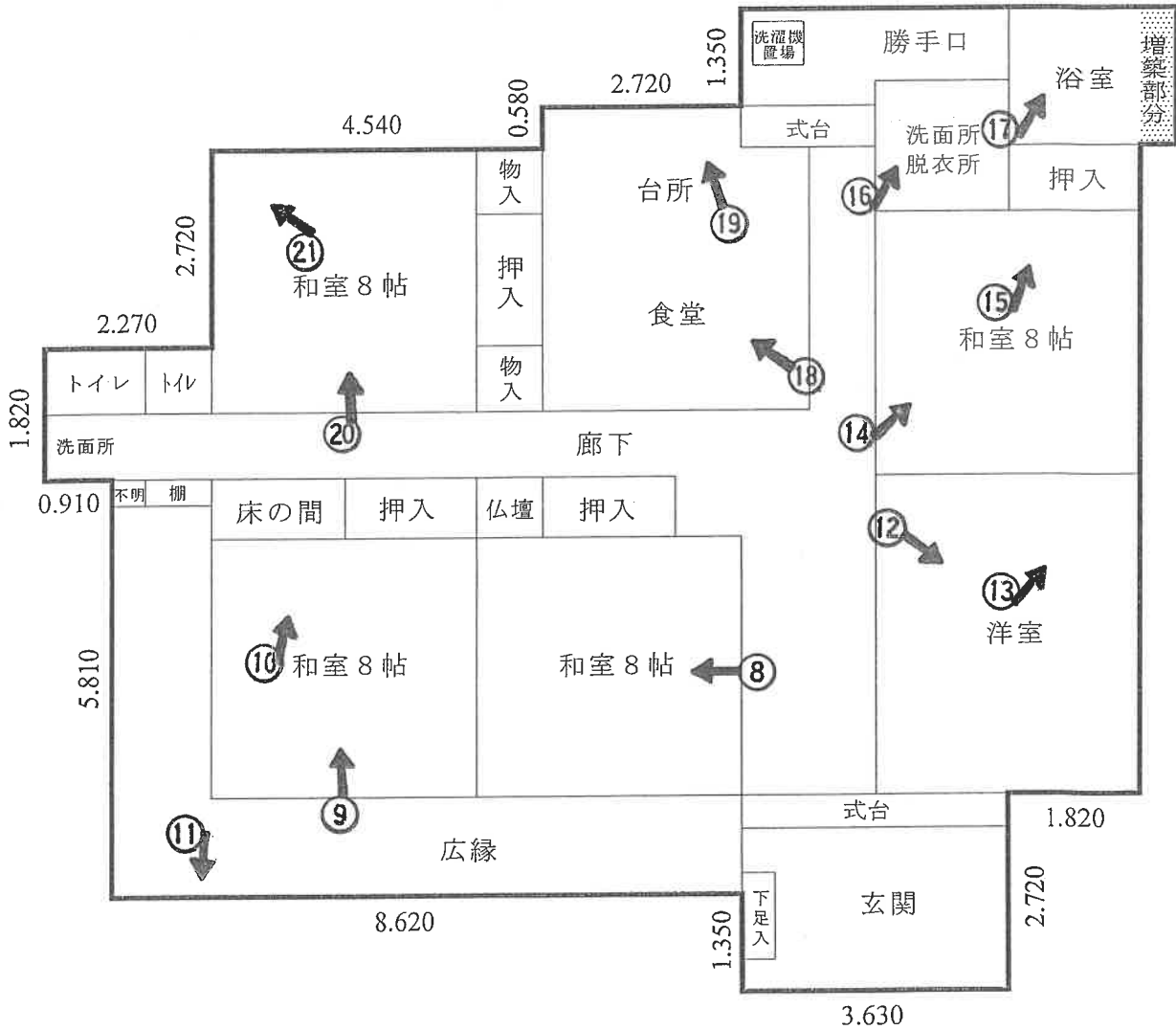
(7枚目)

縮尺 1 / 300

# 間取図 No. 1

物件番号 5 居宅

← 写真撮影位置方向



床面積 約 159 m<sup>2</sup>

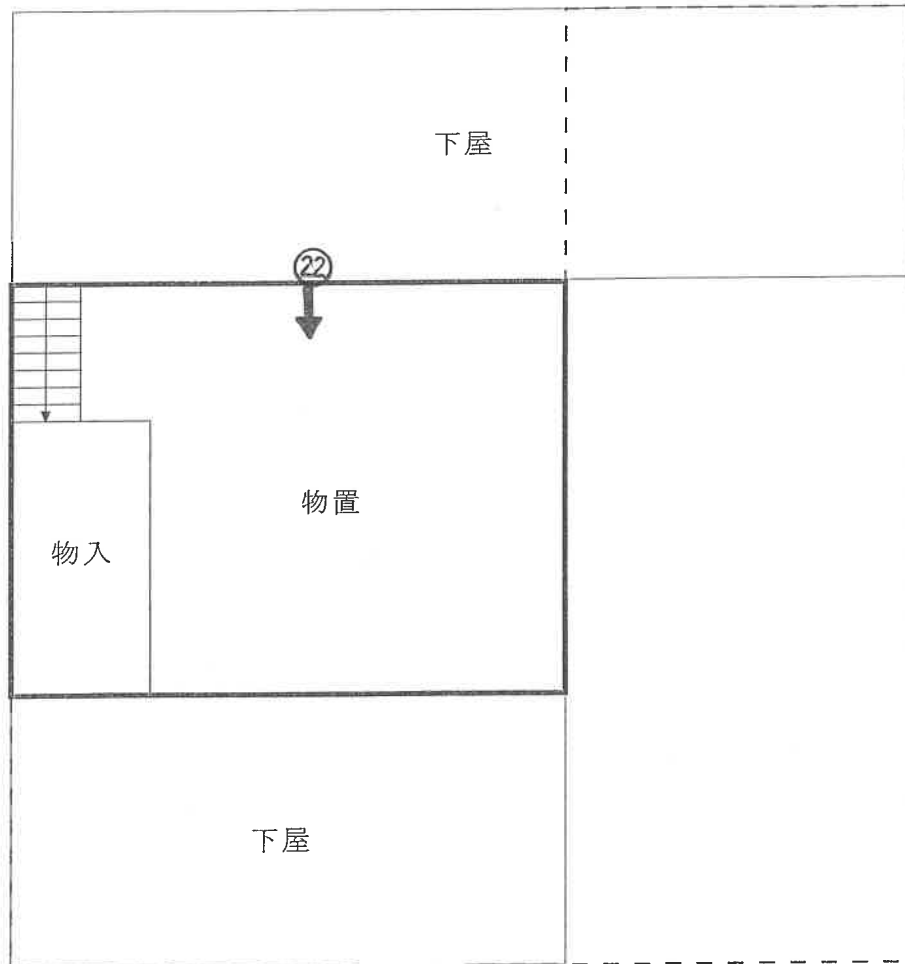
縮尺 1 / 100

( 8 枚目)

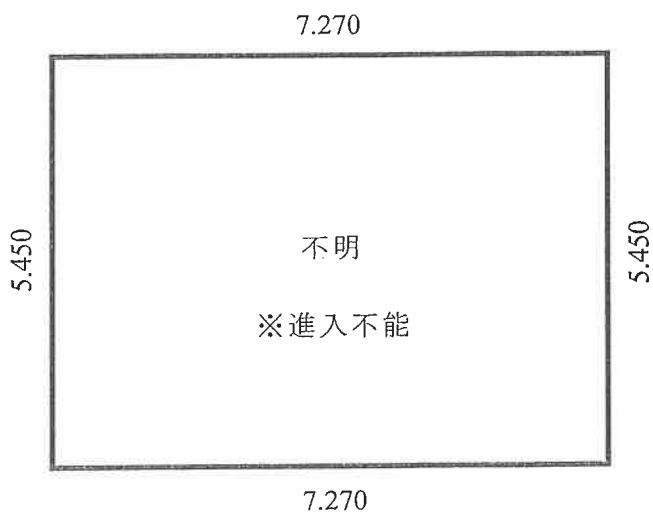
← 写真撮影位置方向

# 間取図 No. 2

物件番号 5 居宅  
附属建物符号 1 物置



1 階  
床面積約 40 m<sup>2</sup>

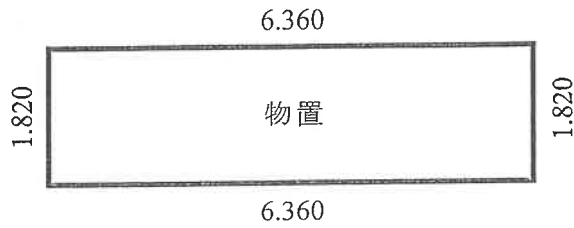


2 階  
床面積 39.62 m<sup>2</sup>

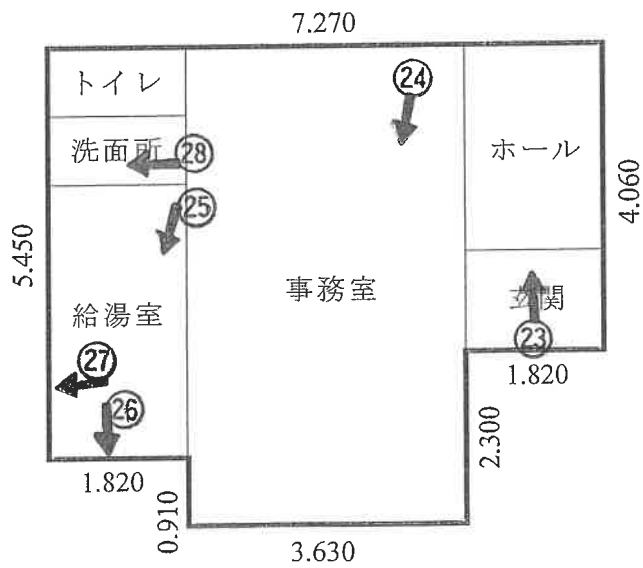
縮尺 1 / 100

# 間取図No. 3

物件番号 5 居宅  
 附属建物符号 2 物置  
 物件番号 6 店舗、事務所



物件番号 5 居宅  
 附属建物符号 2 物置  
 床面積 11.57 m<sup>2</sup>



物件番号 6 店舗、事務所  
 床面積 40.39 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100



①

物件5  
主たる建物



②

ぐしの損傷

( 1.1 枚目)



③

物件5  
附属建物  
符号1



④

瓦落ち



⑤

物件5  
附属建物  
符号2  
(朽廃)



⑥

物件6建物



⑦

市道からの  
通路部分



⑧

物件5  
主たる建物  
内



⑨



⑩

雨漏り跡



⑪

壁の亀裂



⑫

( 16 枚目)



⑬

雨漏りの  
補修跡



⑭

(17 枚目)



⑮

雨漏り跡



⑯

17



18



( 19 枚目 )



19



20

( 20 枚目 )



㉑

天井落ち  
の箇所



㉒

物件5  
附属建物  
符号1内



㉓

物件6建物  
内



㉔



25



26



㉗

壁のヒビ



㉘

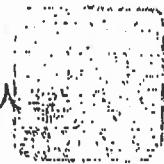
# 求 意 見 書

説 田 賢 哉 殿

令和 8年 3月19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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

「  
|  
|  
|  
|  
」

「  
|  
|  
|  
|  
」



「  
|  
|  
|  
|  
」

「  
|  
|  
|  
|  
」

令和 8年 3月19日  
評価人

説 田 賢 哉

## 物 件 目 録

- |   |        |                                   |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在    | つくばみらい市青古新田字前耕地                   |
|   | 地 番    | 556番1                             |
|   | 地 目    | 宅地                                |
|   | 地 積    | 1581.46平方メートル                     |
| 5 | 所 在    | つくばみらい市青古新田字前耕地 556番地1            |
|   | 家屋 番号  | 556番1                             |
|   | 種 類    | 居宅                                |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                           |
|   | 床 面 積  | 158.08平方メートル                      |
|   | (現況)   |                                   |
|   | 床 面 積  | 約159平方メートル                        |
|   | (附属建物) |                                   |
|   | 符 号    | 1                                 |
|   | 種 類    | 物置                                |
|   | 構 造    | 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺2階建                   |
|   | 床 面 積  | 1階 123.64平方メートル<br>2階 39.62平方メートル |
|   | (現況)   |                                   |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積  | 1階 約40平方メートル<br>2階 39.62平方メートル    |
|   | 符 号    | 2                                 |

## 物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	11.57平方メートル
6 所 在	つくばみらい市青古新田字前耕地 556番地1
家屋 番号	556番1の2
種 類	店舗、事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	40.39平方メートル



令和 7年 (又) 第 7号1  
令和 7年 4月 8日 受 命  
令和 7年 5月 1日 現地調査  
令和 7年 5月 9日 評 価  
令和 7年 5月30日 提 出  
分冊番号 2-1

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

物件番号 1・5・6

評価人 不動産鑑定士

**説田 賢哉**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 2 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1・5・6 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 5（附属建物含む）・6 建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 5（附属建物含む）・6 建物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
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	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  1階158.08㎡	1階約159.00㎡
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 別紙物件目録記載のとおり 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 123.64㎡ 2階 39.62㎡ 延床面積 163.26㎡	木造瓦葺2階建  1階 約40.00㎡ 2階 39.62㎡ 延床面積 約79.62㎡
	符 種 構 床面積	(附属建物) 2 別紙物件目録記載のとおり	
6	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	
番号	特記事項		
5	物件5建物は一部増築されているものと思料され、附属建物符号1は登記床面積と異なり、1階部分が減築等されているものと推認される。		

#### 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線「守谷」駅の北東方道路距離約3.2km	
付近の状況	周辺に農地が広がる中、農家住家等が散見され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	<p>物件1</p> <p>地積 : 1,581.46㎡</p> <p>規模 : ほぼ標準的</p> <p>形状 : 不整形</p> <p>地勢 : 平坦</p> <p>高低差 : 接面道路と概ね等高</p> <p>接面道路との関係 : 中間画地</p> <p>間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路の状況	<p>画地の南西側約3.6m舗装市道</p> <p>※上記は舗装部分の幅員であり、道路査定図上の幅員は6.0m～6.5m、道路台帳上の幅員は4.5m～5.3mとなっている。 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)</p>	
土地の利用状況等	<p>土地所有者が物件5建物(附属建物を含む)・物件6建物を所有して敷地の用途に使用している。また、敷地内に祠・井戸等が存した。また敷地の一部にゴミ袋、建築資材・廃材等が置かれていた。</p> <p>(物件5・6に対して法定地上権が成立することを前提として評価する)</p> <p>※建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。 ※各建物の敷地範囲は一階床面積比(附属建物含む)で按分するものとした。(評価の便宜上、物件5に対する土地を物件1ーイ、物件6に対する土地を物件1ーロと記載するものとした。)</p>	

供給処理施設	<p>上水道：あり  ガス配管：なし  下水道：あり（コミュニティプラント）</p> <p>（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。</p> <p>※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。</p>
土壌汚染の 可能性の調査	<p>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）</p>
特記事項	<p>①各種図面によると、本件土地が公道に接面している間口距離は  2m未満であり、単体では接道義務を果たしていないものと推定  される。</p> <p>②本件所有者の陳述によると場所の特定は不能であるが、産業廃  棄物が地中に埋まっているとの事であった。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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	昭和56年月日不詳新築 約44年 満了
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 和瓦葺 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 等 床 畳敷・合板フローリング 等 設 備 電気設備、水道等	※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1階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	本件建物の所有者が居宅として利用している。	
特 記 事 項	①野良猫が外部より出入りしてるとのことであった。  ②外壁タイルの一部が剥がれ、天井の一部が破損し、雨漏りが生じ、床も一部沈む箇所も認められ、要修理箇所が多々見受けられた。瓦のぐしが破損しており、東日本大震災による損傷と思われる。但し、建物構造等への損傷の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。	

## (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46年月日不詳新築 経過年数 54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 波型亜鉛鉄板張・土塗真壁 等 内 壁 ベニヤ合板張・仕上なし 等 天 井 ベニヤ合板張・仕上なし 等 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	劣る
建物の利用状況	本件建物の所有者が物置として利用している。
特 記 事 項	内部調査不能の箇所があるため一部に 外部からの推定による間取り・仕様等を含み、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。  また1階部分は減築等により登記床面積と異なる部分があった。下屋等の大半が破損している。

## (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(公課証明書より推定) 昭和20年月日不詳新築 経過年数 約80年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木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・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 不明(土間と推定) 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1階建て 現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	かつては本件所有者が物置として利用していたものと推定されるが調査時点において廃屋となっている。
特記事項	朽廃しており建物としての機能は果たせないものと推定される。本来は評価額はないが、備忘価額として評価を行うものとした。

## (物件6)

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 8年月日不詳新築 約29年 満了
仕 様	構造 木造スレート葺平家建 屋根 カラーベスト葺 外壁 プレハブパネル板張 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 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  ※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 店舗・事務所 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	本件建物の所有者が主として事務所(店舗併用)として利用している。	
特記事項	内壁クロスに割れが認められた。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1-イ, 1-ロ (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。

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-イ	10,800	0.65	1,326.94	0.90	8,380,000
1-ロ	10,800	0.65	254.52	0.90	1,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 つくばみらい-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/150.0 = 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件+50.0

イ 個別格差：形状▲35

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

#### ② 物件5, 6 (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
5	280,000	159.00	0.005	220,000

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：159.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数44年，経済的全耐用年数30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50%，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30年)} × (1 - 観察減価50%) = 0.005

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) オ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
1	85,000	79.62	0.005	30,000

オ 再調達原価 : 85,000円/m<sup>2</sup>

カ 現況延床面積 : 79.62m<sup>2</sup>

キ 現 価 率

経過年数54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50%，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50%) = 0.005

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ケ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) コ	現価率 サ	附属建物の価格 (円) ケ×コ×サ=シ
2	61,000	11.57	0.005	10,000

ケ 再調達原価 : 61,000円/m<sup>2</sup>

コ 現況延床面積 : 11.57m<sup>2</sup>

サ 現 価 率

経過年数80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50%，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50%) = 0.005

### 建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ス	附属建物の価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ=ソ
5	220,000	40,000	260,000

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
6	169,000	40.39	0.007	50,000

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 : 40.39㎡

ウ 現 価 率

経過年数29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%) ≒ 0.007

## 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、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-イ	8,380,000	0.35 法定地上権	2,930,000
1-ロ	1,610,000	0.35 法定地上権	560,000

### ② 内訳価格及び一括価格

1 頁記載の物件 1（土地）の価格は、下記 1-イ評価額と 1-ロ評価額との合計額である。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②ソエ) 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-イ	8,380,000	-2,930,000	/	0.60	0.70	2,290,000
1-ロ	1,610,000	-560,000	/	0.60	0.70	440,000
5	260,000	+2,930,000	1.00	0.60	0.70	1,340,000
6	50,000	+560,000	1.00	0.60	0.70	260,000
一括価格（合計）						4,330,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載の内容、規模、土地建物の位置関係等、市場性等を考慮して上記の通り判断した。

オ 競売市場修正：0.70

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 つくばみらい-1

所 在：つくばみらい市豊体字横町1171番11

地 目：宅 地

価 格：16,300円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「守谷」駅の北東方道路距離4.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：213㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側4.5m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：小規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・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   | つくばみらい市青古新田字前耕地            |
|   | 地 番   | 5 5 6 番 1                  |
|   | 地 目   | 宅地                         |
|   | 地 積   | 1 5 8 1. 4 6 平方メートル        |
| 2 | 所 在   | つくばみらい市青古新田字前耕地            |
|   | 地 番   | 5 5 7 番                    |
|   | 地 目   | 田                          |
|   | 地 積   | 7 2 平方メートル                 |
| 3 | 所 在   | つくばみらい市青古新田字前耕地            |
|   | 地 番   | 5 5 8 番 1                  |
|   | 地 目   | 畑                          |
|   | 地 積   | 6 1 8 平方メートル               |
| 4 | 所 在   | つくばみらい市青古新田字前耕地            |
|   | 地 番   | 5 5 9 番 1                  |
|   | 地 目   | 田                          |
|   | 地 積   | 7 6 平方メートル                 |
| 5 | 所 在   | つくばみらい市青古新田字前耕地 5 5 6 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 5 5 6 番 1                  |
|   | 種 類   | 居宅                         |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                    |

## 物件目録

床面積 158.08平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 123.64平方メートル  
2階 39.62平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 11.57平方メートル

6 所 在 つくばみらい市青古新田字前耕地 556番地1

家屋番号 556番1の2

種 類 店舗、事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床面積 40.39平方メートル



# 周辺見取図



対象不動産



縮尺不明



(A3版をA4版に縮小)  
 物件番号 5 居室

(基準室)

建築物各階平面図 2/2

家屋番号	556-1
建物の所在	筑波郡伊奈町大字菅古新田字前耕地556番地1 つくばみらい市

整理番号 700216 各階平面図



(日 記 簿 12)

作製者	申請人	縮尺	縮尺	250
		1/	1/	
		5月/4日作製)		

登記年月日：平成14年5月27日

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4月24日 水戸地方支庁警務局取手出張所

登記官

(2/2)

請求番号：9-2

登記年月日：平成14年5月27日

整理番号 700217

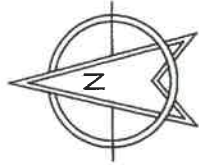
各階平面図

家屋番号 556-1-2

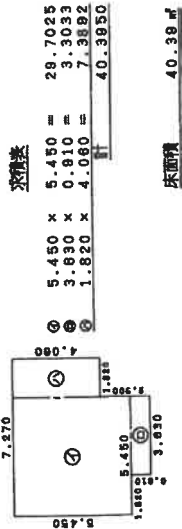
建物各階平面図

建物の所在 茨城県伊奈町大字青古新田字前耕地556番地1

つくばみらい市



土地区分



560 合併  
561

571-1

555-7

558-1

557

558-2

平成14年5月27日登記

500

縮尺 1/

申請人

250

縮尺 1/

5月14日作製

作製者

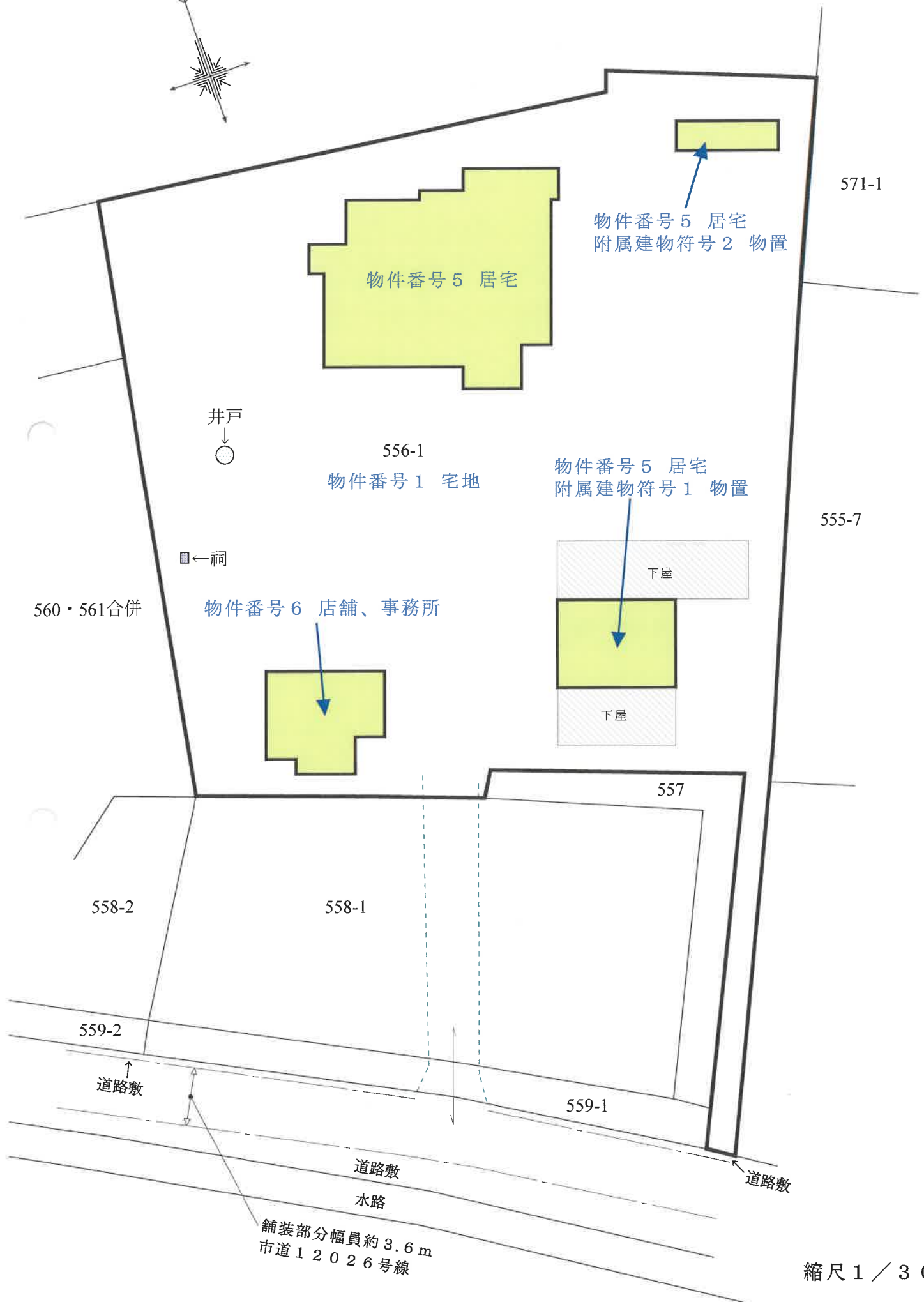
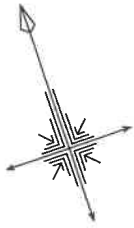
(日調連12)

H.14.5.27

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4月24日 水戸地方支庁登記所 登記官

登記官

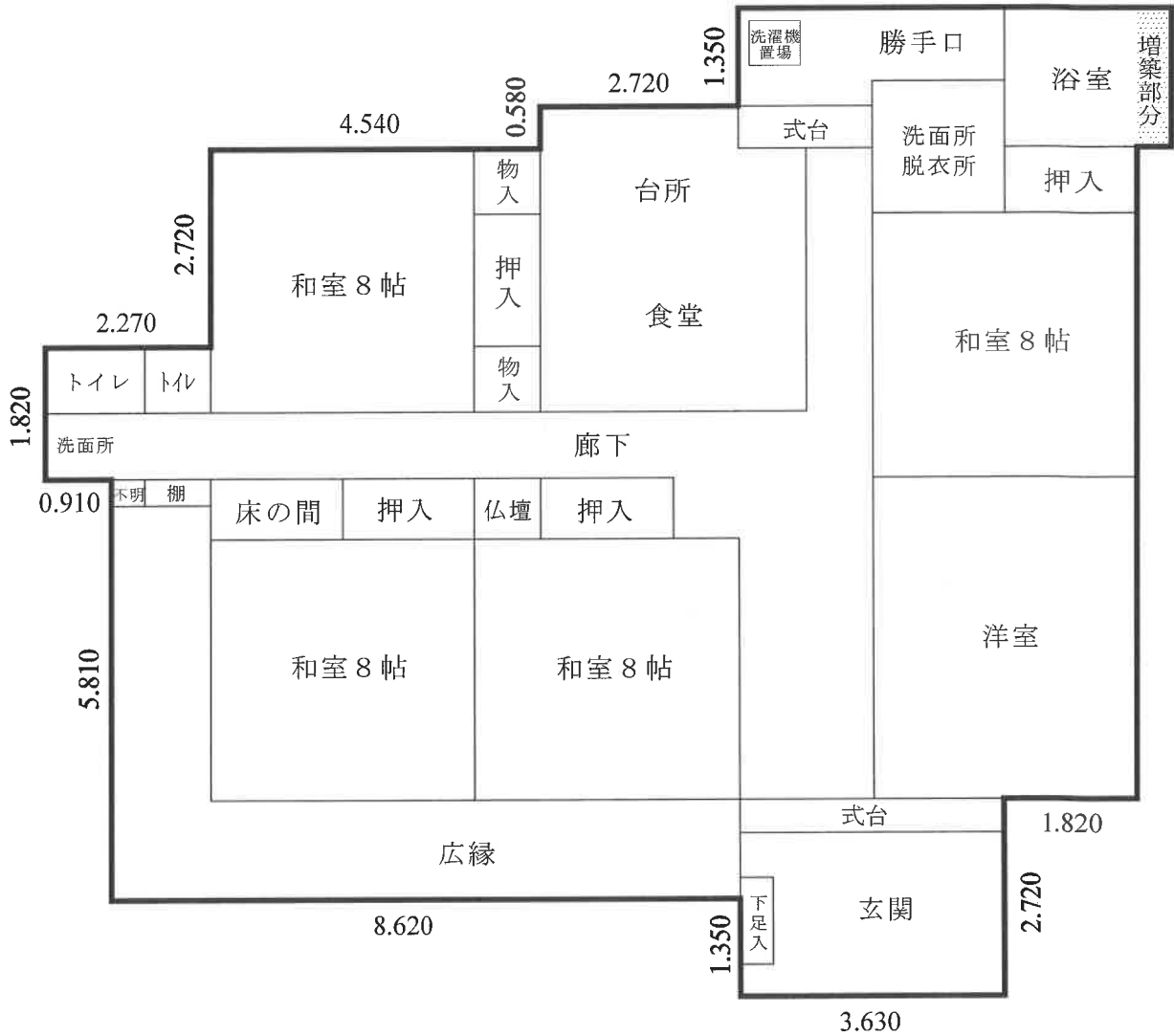
# 土地建物位置関係図



縮尺 1 / 300

# 間取図 No. 1

物件番号 5 居宅

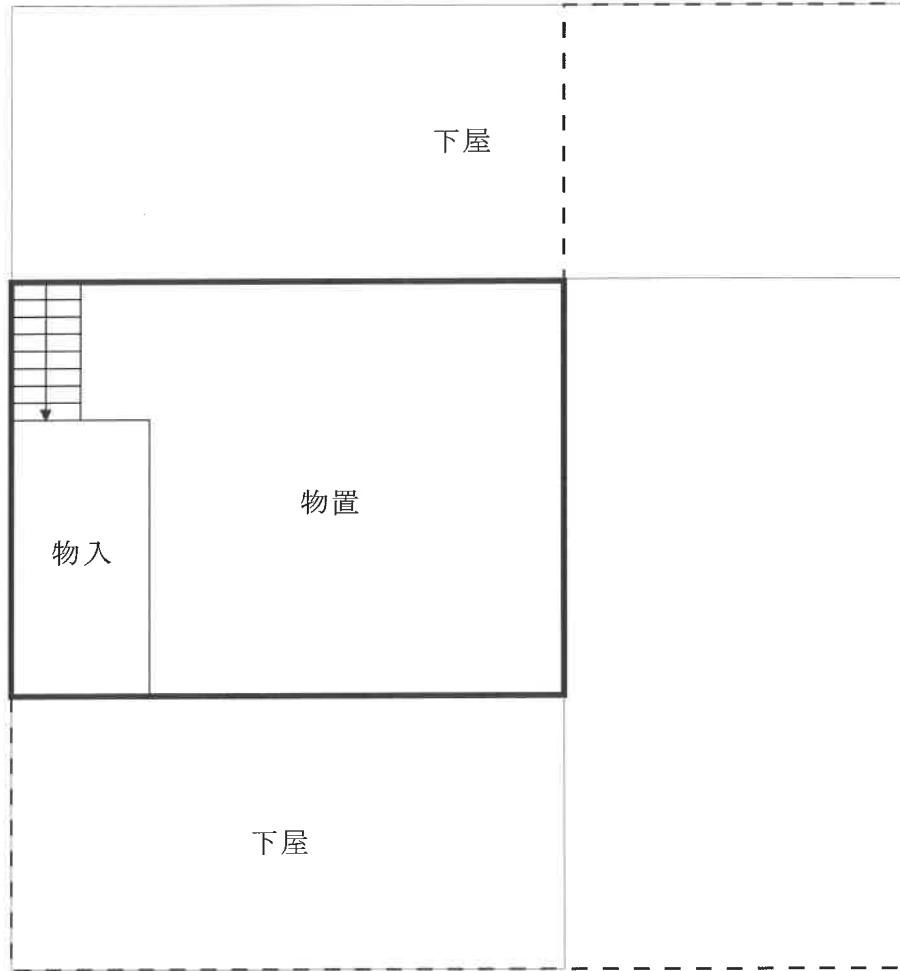


床面積 約 159 m<sup>2</sup>

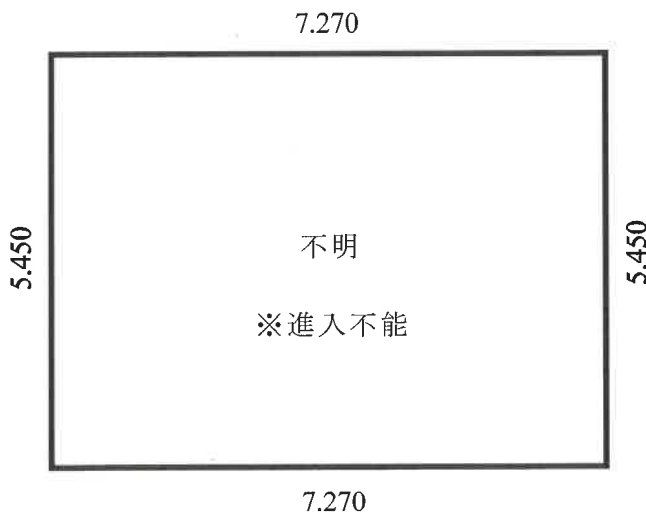
縮尺 1 / 100

# 間取図No. 2

物件番号5 居宅  
附属建物符号1 物置



1 階  
床面積約 40 m<sup>2</sup>



2 階  
床面積 39.62 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100

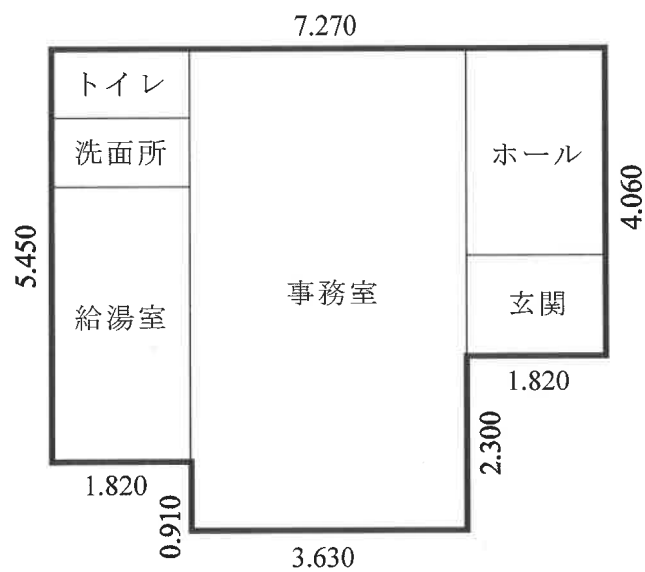
# 間取図No. 3

物件番号 5 居宅  
附属建物符号 2 物置

物件番号 6 店舗、事務所



物件番号 5 居宅  
附属建物符号 2 物置  
床面積 11.57 m<sup>2</sup>



物件番号 6 店舗、事務所  
床面積 40.39 m<sup>2</sup>

縮尺 1 / 100