

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 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市春日四丁目19番地13

建物の名称 ミレニアムレジデンスつくば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日四丁目19番13の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.35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 つくば市春日四丁目19番13

地 目 宅地

地 積 2026.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 392187分の7961

物件明細書

令和 8年 4月 3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】

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市春日四丁目19番地13

建物の名称 ミレニアムレジデンスつくば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日四丁目19番13の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.35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 つくば市春日四丁目19番13

地 目 宅地

地 積 2026.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 392187分の7961

令和 7 年 (ケ) 第 19号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 7 月 **14** 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 つくば市春日四丁目19番地13

建物の名称 ミレニアムレジデンスつくば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日四丁目19番13の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.35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 つくば市春日四丁目19番13

地 目 宅地

地 積 2026.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 392187分の7961

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	<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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として賃借している <input checked="" type="checkbox"/> 「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 10,200円 修繕積立金 8,800円 専用庭使用料 2,200円 町会費 250円 自転車置場使用料 200円	令和7年6月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成31年3月分～令和7年6月分 計2,144,953円 (遅延損害金:338,638円(年14%)を含む)										
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社											
その他の事項	1 上記合計額には管理費等の滞納額及び遅延損害金の外、弁護士費用・督促徴収諸費用である724,042円が含まれる。 2 遅延損害金は、令和4年6月6日から令和7年6月30日までの金額である。											
敷地権	符号1											
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)											
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"/>											
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)											
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								
敷地権以外の土地(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)											
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

占有者及び占有権原(物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者), <input checked="" type="checkbox"/> Bの夫, <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(建物賃貸借契約書, 更新契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成30年10月31日	
最初の契約等	契約日	平成30年10月31日
	期間	平成30年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成32(令和2)年10月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和6年10月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金122,000円(翌月分当月27日限り) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(<input checked="" type="checkbox"/> 敷金118,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	賃料月額が当初の額である118,000円から122,000へ増額されている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■管理人	<p>1 当マンションの駐車場の駐車場所は2年に1度の抽選によって決まります。108号室専用の駐車場所はありません。</p> <p>2 駐車場は全戸分の用意がありますが、機械式の駐車場が故障で使えないところがあります。</p> <p>3 機械式の駐車場が故障のために出庫できなくなることがあり、機械式の駐車場には空きがあります。</p> <p>4 バイク置場もあります。空きもあります。</p> <p>(令和7年6月23日及び7月4日聴取)</p>
■賃借人Bの夫	<p>1 本物件は、賃借人である妻のBと共に家族で居宅として使用しています。住み始めたのは2018年(平成30年)ころだったと思います。</p> <p>2 妻(B)に執行官へ連絡するように伝えておきます。</p> <p>(令和7年6月23日聴取)</p>
■賃貸仲介会社従業員	<p>1 本物件の賃貸借契約書の写しを後日、FAXにて提出します。</p> <p>2 賃借人の方との立入調査の日程調整については、私を介していただくようお願いいたします。</p> <p>(令和7年6月27日電話聴取)</p>
■B (賃借人)	<p>1 本物件内での不具合としては、玄関付近の壁に穴が空いていること、キッチンの水道の蛇口付近から若干の水漏れがあること、結露のために床面等が傷んでいることです。なお、壁の穴や壁紙のシミは入居前からありました。穴については管理会社に修繕をお願いしましたが、そのままとなっています。</p> <p>2 本物件は北側にあるためか湿気が籠りやすいと思います。</p> <p>3 玄関から入ってすぐの右手側にある部屋は、諸事情により、お見せすることができません。この部屋内での不具合は特にありません。</p> <p>4 最初の賃貸借契約の契約日は平成30年10月31日だと思います。</p> <p>(令和7年7月4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、2枚目および3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本物件内の1部屋については、賃借人の協力が得られず、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

(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6月18日(水)	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)
令和7年6月19日(木) 14:00-14:15	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 書面投函 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年6月23日(月) 11:00-11:30	物件所在地	関係人聴取
令和7年6月23日(月)	当庁	<input checked="" type="checkbox"/> 管理会社へ照会書送信(回答あり) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者Aへ照会書郵送(あて所たずねあたらず)
令和7年6月27日(金) 13:30-13:40	当庁	賃貸仲介会社従業員電話聴取
令和7年7月4日(金) 11:00-11:40	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"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、技術者による解錠により建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

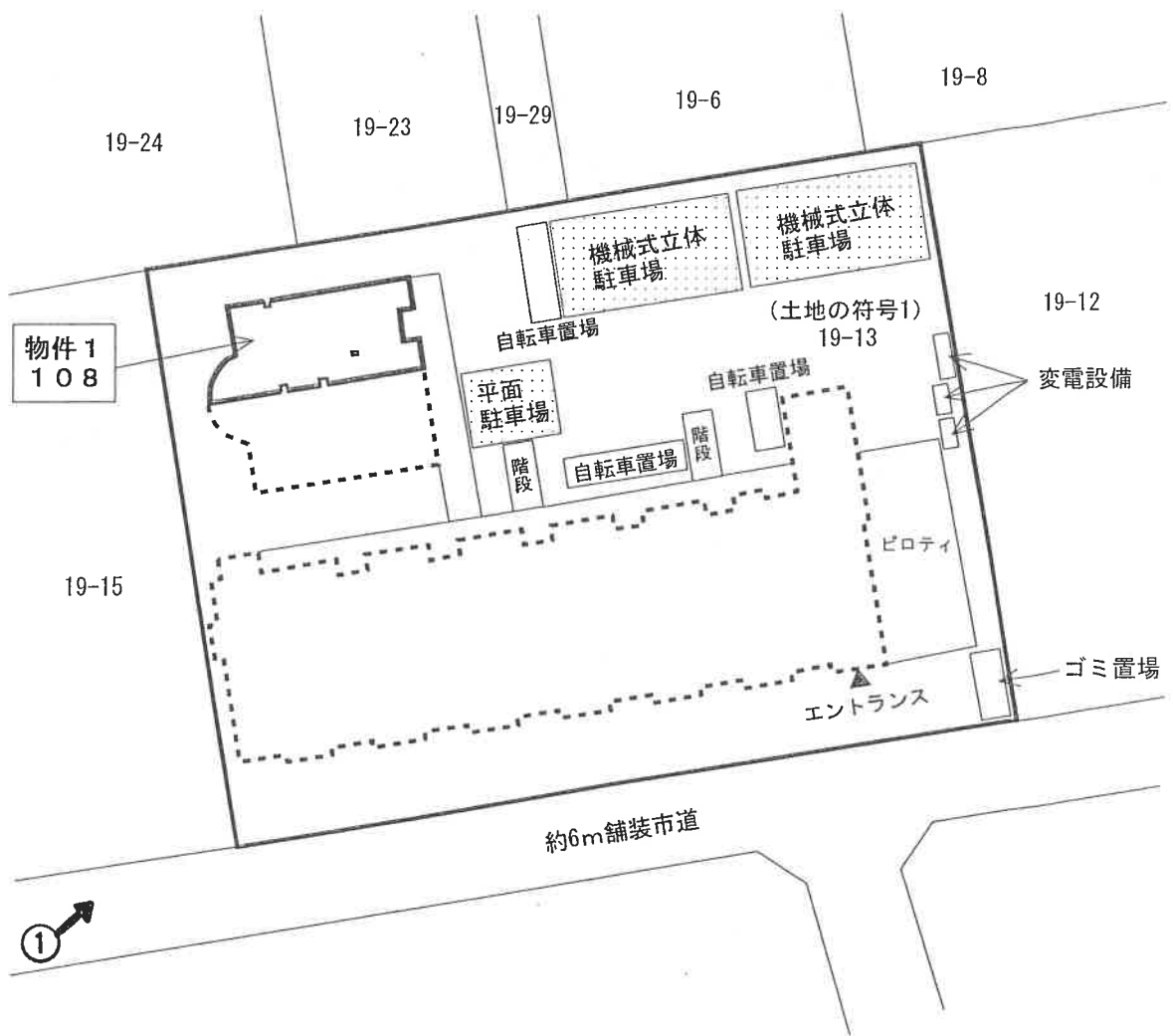
土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)19号

物件番号 1



←○写真撮影位置方向

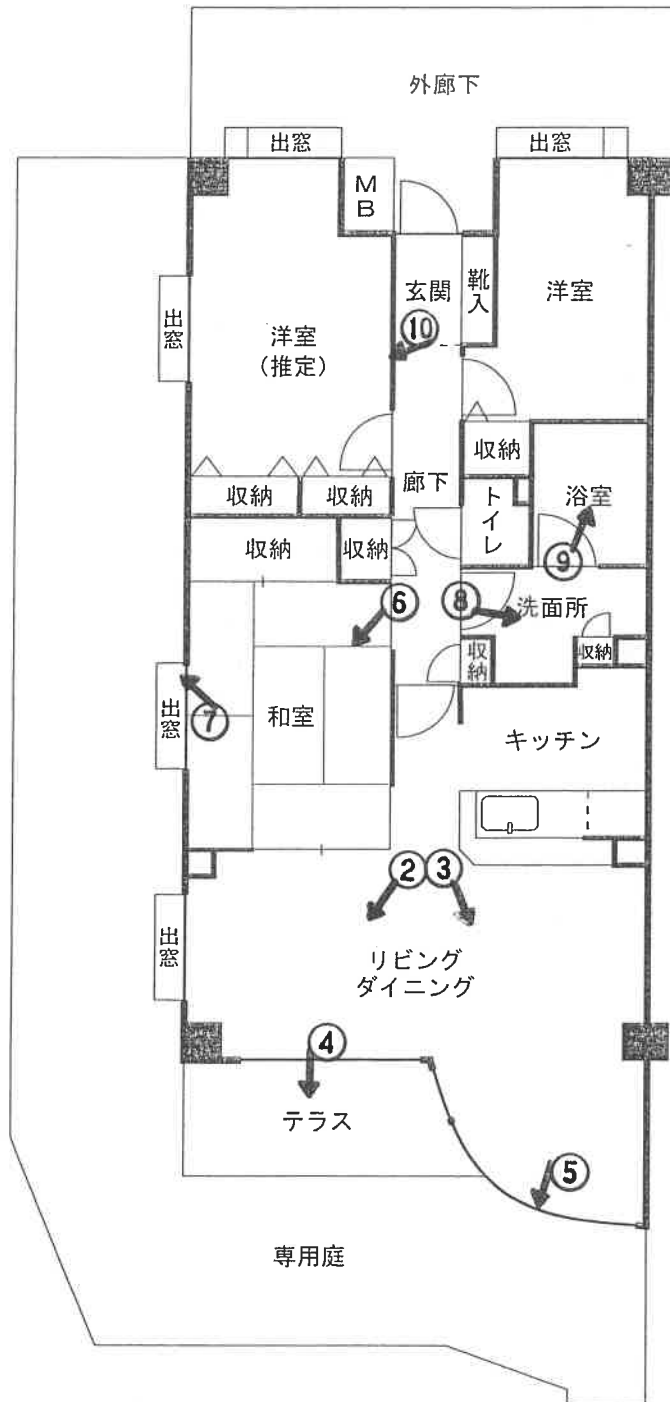


この図面は、
地図に準ずる図面及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間取図

事件番号	7年(ケ)19号
物件番号	1

← 写真撮影位置方向



床面積 : 75.35㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)



①



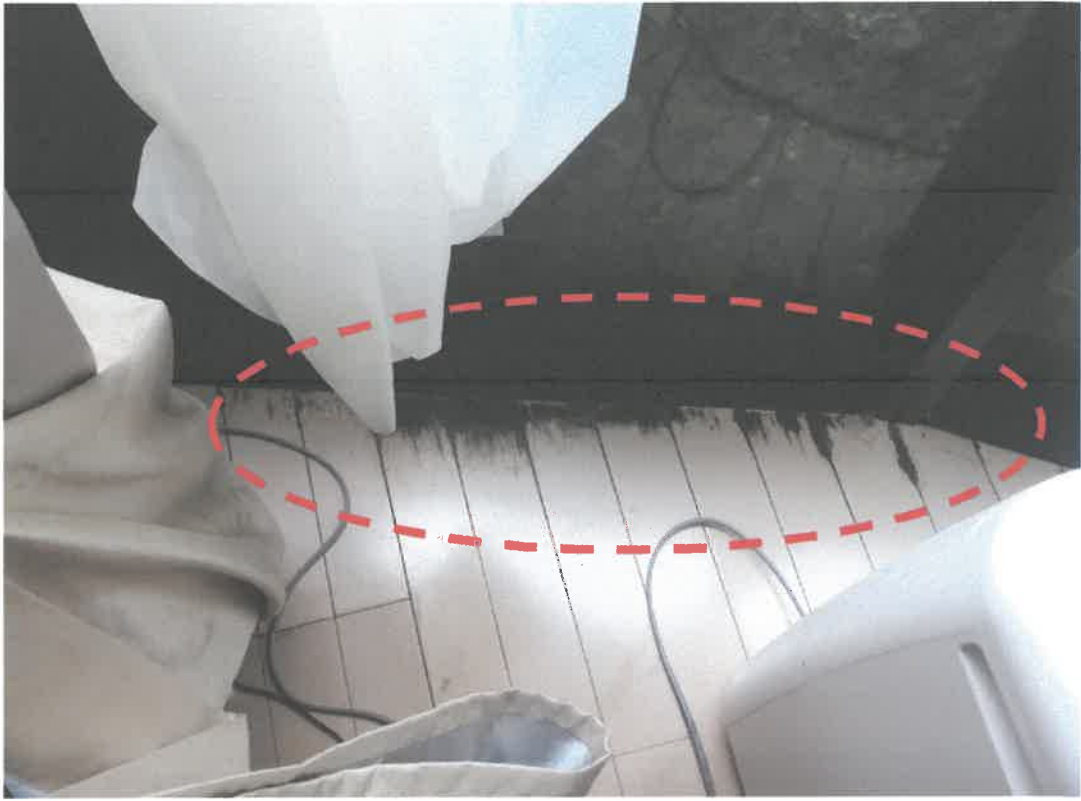
②



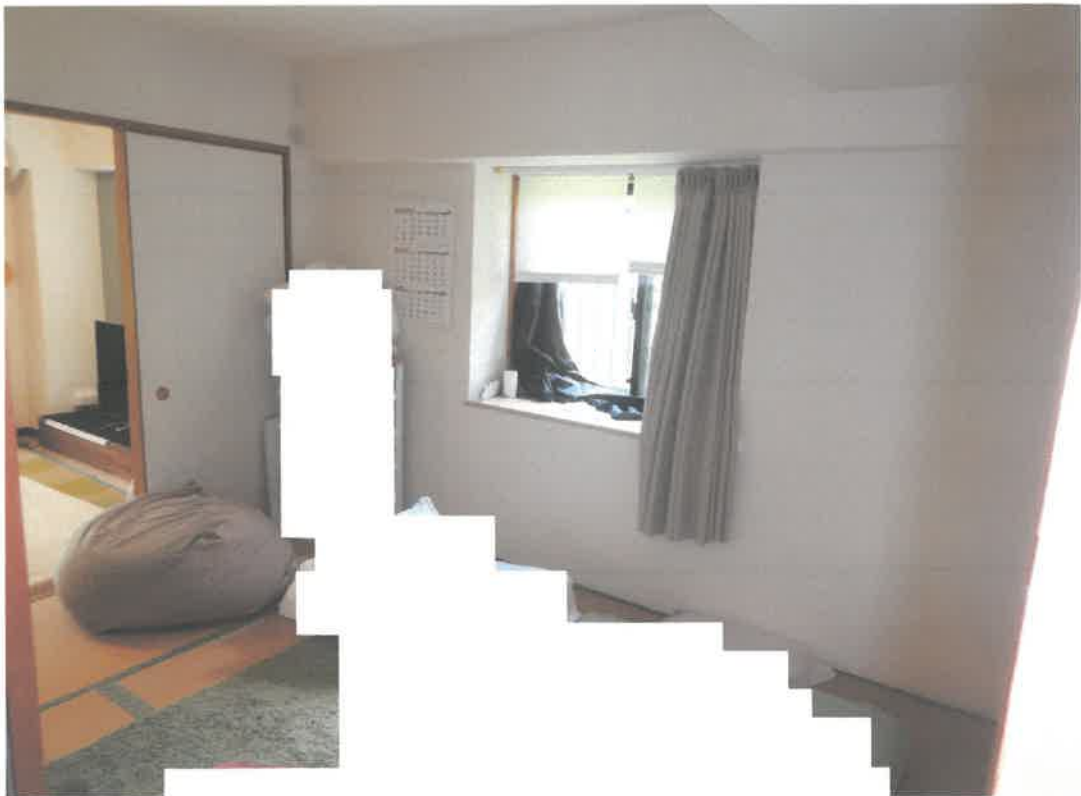
③



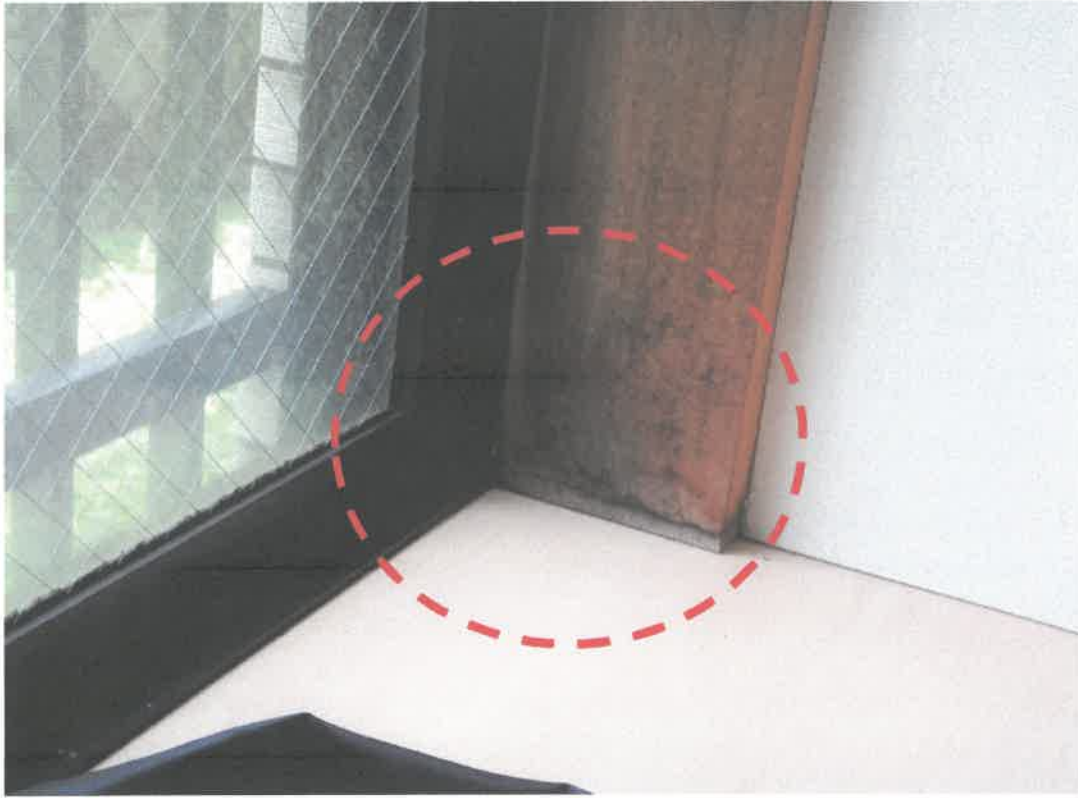
④



⑤
カビ



⑥



⑦
カビ



⑧



⑨



⑩

令和 7年 (ケ) 第 19号
令和 7年 6月18日 受 命
令和 7年 7月 4日 現地調査
令和 7年 7月 4日 評 価
令和 7年 7月28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

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,210,000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4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	つくばエクスプレス「つくば」駅の北方・道路距離約3km 最寄バス停「平砂学生宿舎前」の北方・約550m（徒歩約7分）	
付近の状況	つくば市のほぼ中心部に位置し周辺には集合住宅、戸建住宅、公益施設等が存する混在住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 建築基準法第22条指定区域 第一種文教地区、第二種高度地区、敷地制限条例区域、つくば市景観計画、つくば市屋外広告物条例、つくば市立地適正化計画
画地条件 （規模、形状等）	地積：2,026.00㎡（登記簿） 間口：約52.5m 奥行：約38.5m 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：392187分の7961	
接面道路	南側約6m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。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件の区分所有建物を含む集合住宅の敷地の用に供されている。 機械式立体・平面駐車場、自転車置場、変電設備、ゴミ置場等が敷地内にある。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 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、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所における詳細調査を要する。	

特記事項	なし
------	----

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ミレニアムレジデンスつくば	
建物の用途	共同住宅 (管理人室を含む戸数)	(総戸数 52戸)
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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年月日不詳新築 約17年 約33年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、モルタル塗吹付仕上	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内(機械式立体・平面) その他 変電設備、自転車置場、ゴミ置場等	
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：日本ハウズイング株式会社 管理形態：管理員 有 管理人室 有	
管理の状況	概ね普通 ・共用部分ポーチタイルに亀裂あり ・機械式立体駐車場の一部が故障中(管理人陳述)	
特記事項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (108号室)
床 面 積	75.35㎡ (登記簿面積)
間 取 り	別添間取図のとおり
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：給排水、電気機器等 (※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。
保守管理の状態	概ね普通 (占有者陳述内容は現況調査報告書参照)
管 理 費 等	以下は管理会社回答書による (現況調査報告書参照)。 管理費：10,200円 (月額) 修繕積立金：8,800円 (月額) 専用庭使用料：2,200円 (月額) 町会費：250円 (月額) 自転車置場使用料：200円 (月額) 上記に係る滞納や遅延損害金がある (現況調査報告書参照)。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	内見不可の部屋 (間取り等) は推定である。

第5 評価額算出の過程

積算価格・比準価格・収益価格を求め、試算価格を調整のうえ評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
300,000	75.35	0.73	16,500,000

ア 再調達原価 : 300,000円/㎡

イ 専有面積 : 75.35㎡

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20%，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20%＋(1－20%)×(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%)＝0.73

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

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=カ
75,900	1.05	2,026.00	1.00	7961/392187	3,280,000

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)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.3/100 \times 100/104.0 \times 100/104.0 = 75,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+4

◇地域格差：交通・接近条件+4.0

イ 個別格差：方位+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。

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による 7961/392187

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
16,500,000	3,280,000	0.96	18,990,000

ウ 個別格差：階数-7 専用庭+3

II 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	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
270,000	0.96	75.35	19,530,000

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同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階数-7 専用庭+3

Ⅲ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益を粗利回りで還元して収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ=オ
1,464,000	1.00	8.0%	1.00	18,300,000

ア 総収益 : 月額賃料122,000円 (※) ×12ヶ月

(※) 現行賃料/現況調査報告書参照

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を考慮。

ウ 粗利回り : 近隣収益物件の期待利回り及び当物件の収益安定性等を勘案して査定。

エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の維持妥当性等を考慮。

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては各価格を比較検討し調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ=ウ
① 積算価格	18,990,000	0	18,990,000
② 比準価格	19,530,000	0	19,530,000
③ 収益価格	—	—	18,300,000
④ 調整後の価格			19,300,000

本件では市場の実態をより反映した比準価格（0.5）と物件の個別性を反映した積算価格（0.5）を関連づけ、収益価格は参考にとどめて調整後の価格を算定した。

イ 占有減価修正：必要ないと判断した。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

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=カ
19,300,000	1.00	0.70	0.83	1.00	11,210,000
一括価格（合計）					11,210,000

イ 市場性修正：必要ないと判断した。

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。

(※) 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：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）：必要ないと判断した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)-10

所 在：つくば市春日4丁目4番16

価 格：78,000円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅2.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：219㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側6m市道

用途指定等：市街化区域

第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%） 高度地区

地域の概要：低層のアパートを主体とする住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 つくば市春日四丁目19番地13

建物の名称 ミレニアムレジデンスつくば

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日四丁目19番13の108

建物の名称 108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 75.35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 つくば市春日四丁目19番13

地 目 宅地

地 積 2026.00平方メートル

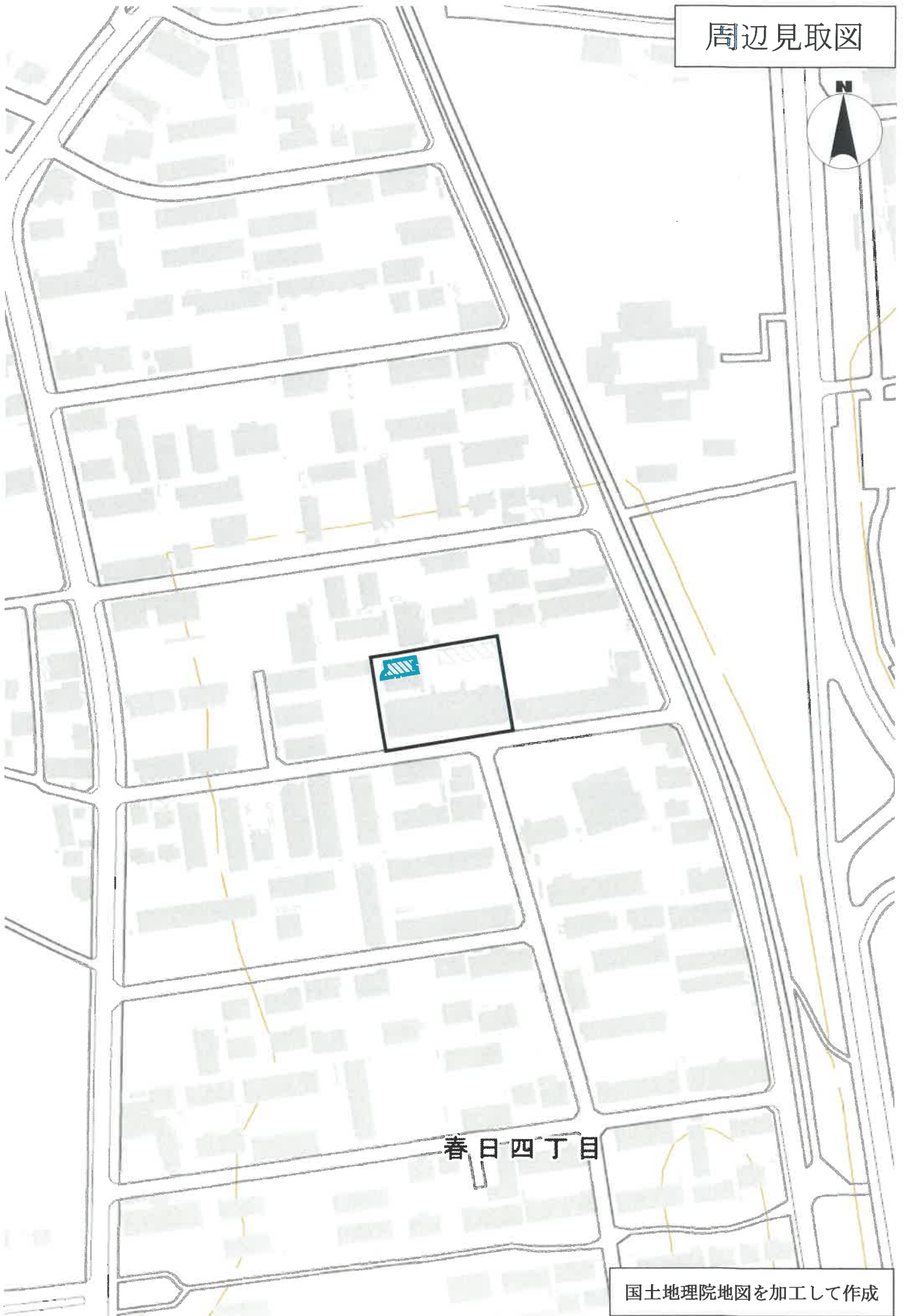
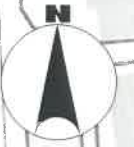
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 392187分の7961

周辺見取図



春日四丁目

国土地理院地図を加工して作成

地図に準ずる図面写

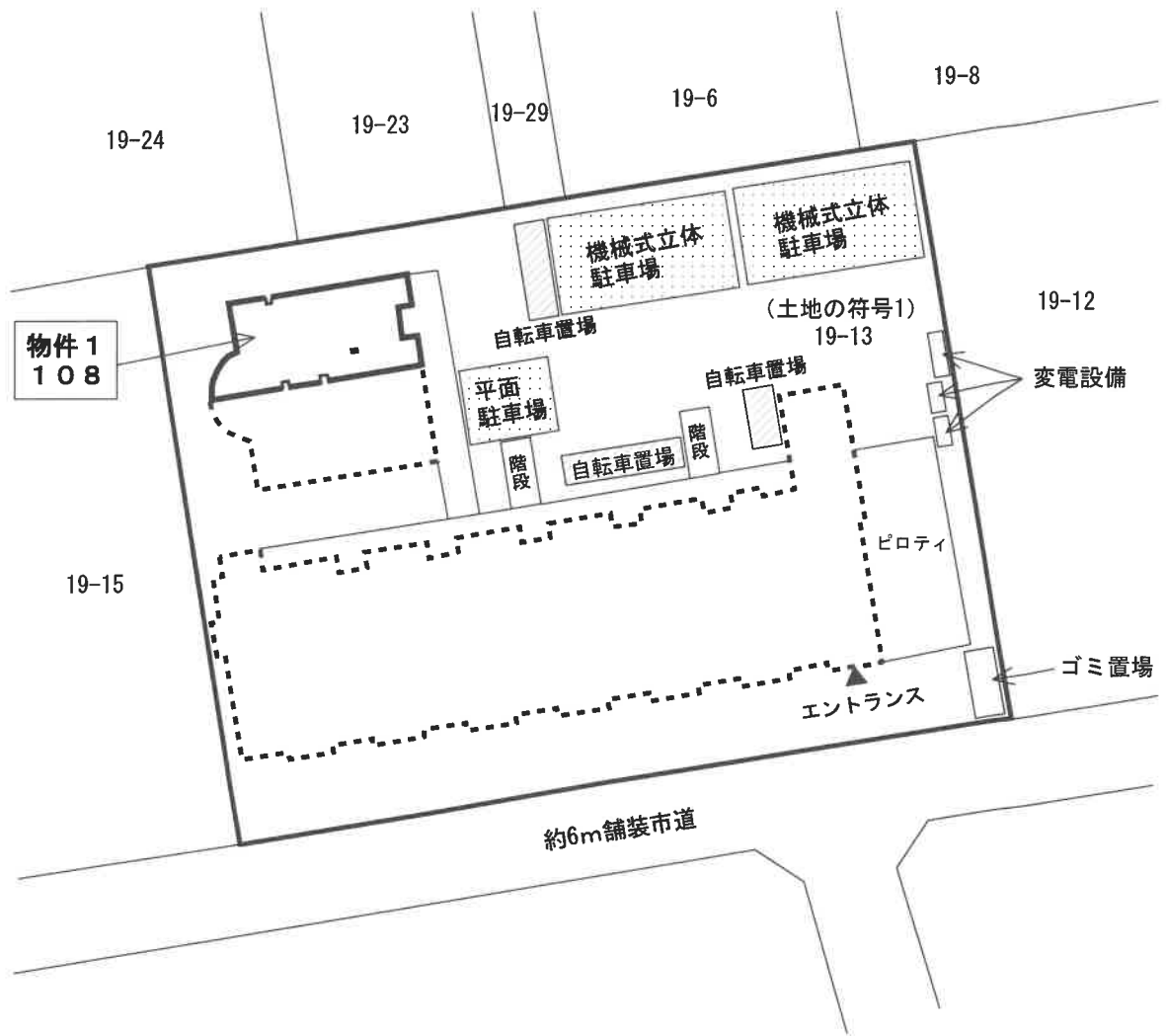
縮尺 1 : 500



土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)19号

物件番号 1



この図面は、
 地図に準ずる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)19号
物件番号	1



床面積 : 75.35㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)