

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月 5日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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 9年 1月 8日から 令和 9年 1月15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 9年 1月22日 午前10時00分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 9年 4月 9日 午前10時00分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 9年 1月25日から 令和 9年 1月25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10月 5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）
1～9☆	5,150,000 4,120,000	一括	1,030,000	137,947	0
1	200,000				
2	10,000				
3	990,000				
4	3,890,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	10,000				
8	10,000				
9	20,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| ☆1 | 所 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 番 | 3 1 9 3 番 2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 6 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 番 | 3 1 9 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 番 | 3 1 9 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 3 1 9 3 番地 1 0、3 1 9 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 3. 0 3 平方メートル
2 階 8 0. 9 4 平方メートル |

物 件 目 録

5	所	在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地	番	3 1 9 3 番 1 4
	地	目	宅地
	地	積	1. 8 4 平方メートル
6	所	在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地	番	3 1 9 3 番 2 6
	地	目	宅地
	地	積	0. 7 4 平方メートル
7	所	在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地	番	3 1 9 3 番 2 7
	地	目	宅地
	地	積	1. 6 8 平方メートル
8	所	在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地	番	3 1 9 3 番 2 8
	地	目	宅地
	地	積	0. 0 5 平方メートル
9	所	在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地	番	3 1 9 3 番 2 9
	地	目	宅地

物 件 目 録

地 積 12.59平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 つくばみらい市筒戸字沼端
 地 番 3193番2
 地 目 畑
 地 積 766平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端
 地 番 3193番5
 地 目 宅地
 地 積 2.83平方メートル
- 3 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端
 地 番 3193番10
 地 目 宅地
 地 積 484.00平方メートル
- 4 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端 3193番地10、3193番地2
 家屋 番号 3193番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 193.03平方メートル
 2階 80.94平方メートル

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 5 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 | 番 | 3193番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.84平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 | 番 | 3193番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.74平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 | 番 | 3193番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1.68平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 | 番 | 3193番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.05平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 |
| | 地 | 番 | 3193番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

地 積 12.59平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 74 号

令和 8 年 1 月 30 日受理

令和 8 年 2 月 **26** 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 | つくばみらい市筒戸字沼端 | |
| | 地 | 番 | 3 1 9 3 番 2 | |
| | 地 | 目 | 畑 | |
| | 地 | 積 | 7 6 6 平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 | |
| | 地 | 番 | 3 1 9 3 番 5 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 2. 8 3 平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 | |
| | 地 | 番 | 3 1 9 3 番 1 0 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 4 8 4. 0 0 平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 | 3 1 9 3 番地 1 0、3 1 9 3 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 3 1 9 3 番 1 0 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 | 面 | 積 | 1 階 1 9 3. 0 3 平方メートル
2 階 8 0. 9 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | つくばみらい市筒戸字沼端 | |

物 件 目 録

	地 番	3 1 9 3 番 1 4
	地 目	宅地
	地 積	1. 8 4 平方メートル
6	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 6
	地 目	宅地
	地 積	0. 7 4 平方メートル
7	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 7
	地 目	宅地
	地 積	1. 6 8 平方メートル
8	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 8
	地 目	宅地
	地 積	0. 0 5 平方メートル
9	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 9
	地 目	宅地
	地 積	1 2. 5 9 平方メートル

(3 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
■つくばみらい市農業 委員会	1 回答書に記載されていた内容は以下のとおりである。 (1) 現地調査年月日：令和8年2月6日 (2) 物件1の 現況地目：宅地 (3) 転用許可等の有無とその内容：無 (4) 茨城県からの指示事項：記載なし (5) その他参考事項： 都市計画法関係：線引都市計画, 市街化調整区域 農振法関係：農振地域内, 農用地区域外 農地法第3条の規定による耕作権設定の有無：無 農業経営基盤強化促進法第18条の規程による利用権の設定の有無：無 (6) 買受適格証明書の要否：要 (7) 土地改良区：なし (令和8年2月18日付回答書)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、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、3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内では壁に穴が空いている、壁紙にひび割れがある等の不具合が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 1 月 3 0 日（金）	当 庁	☒ つくばみらい市に対し公課証明書等の交付申請書送付（回答あり） ☒ 同市農業員会へ照会書面送付（回答あり） ☒ 所有者Aへ照会書面送付（回答なし） ☐
令和8年 2 月 2 日（月） 09：00－09：30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影 ☐
令和8年 2 月 1 6 日（月） 14：30－15：20	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行 ☐
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		☐

（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 8 年 2 月 1 6 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

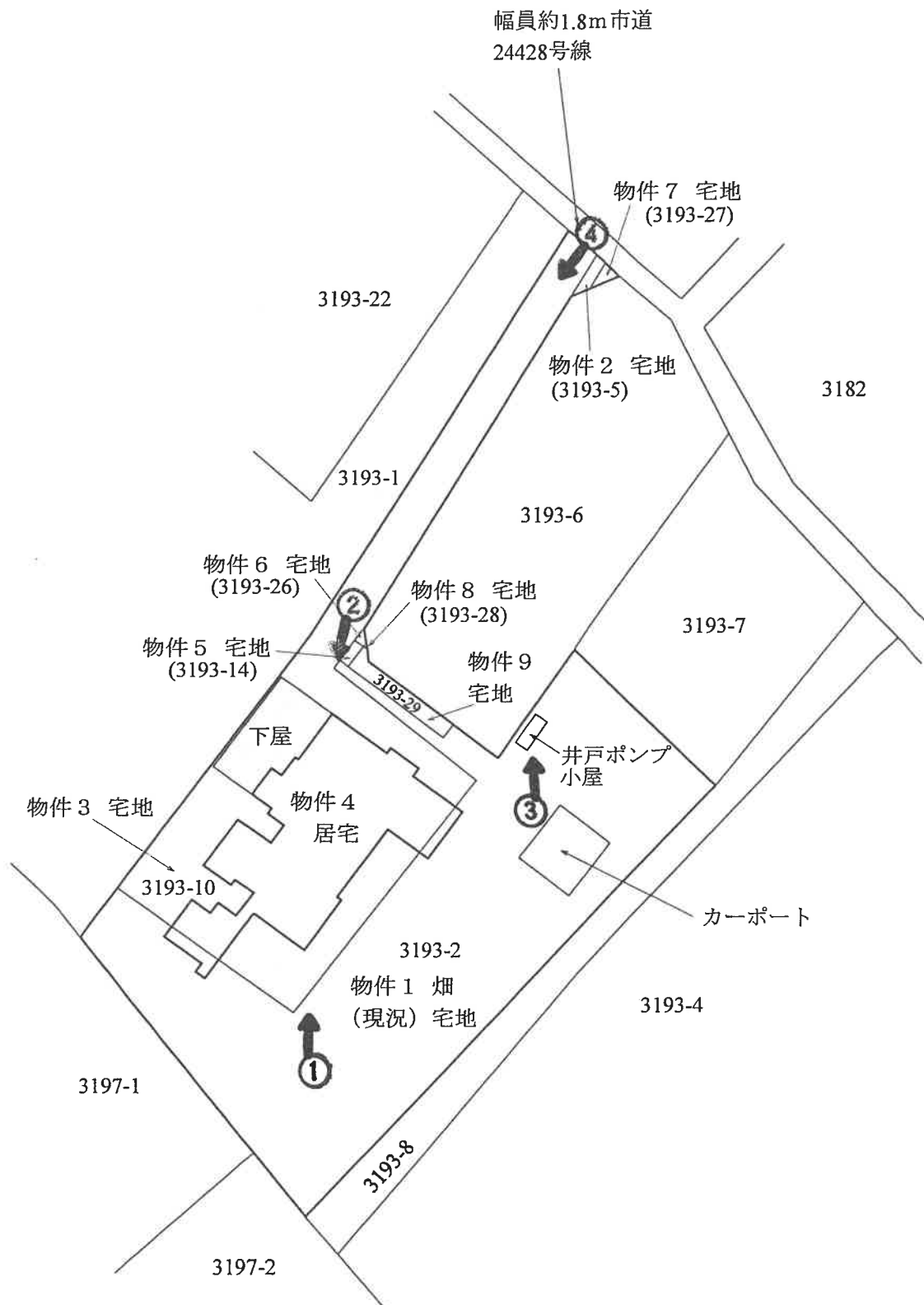
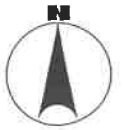
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

←○写真撮影位置方向

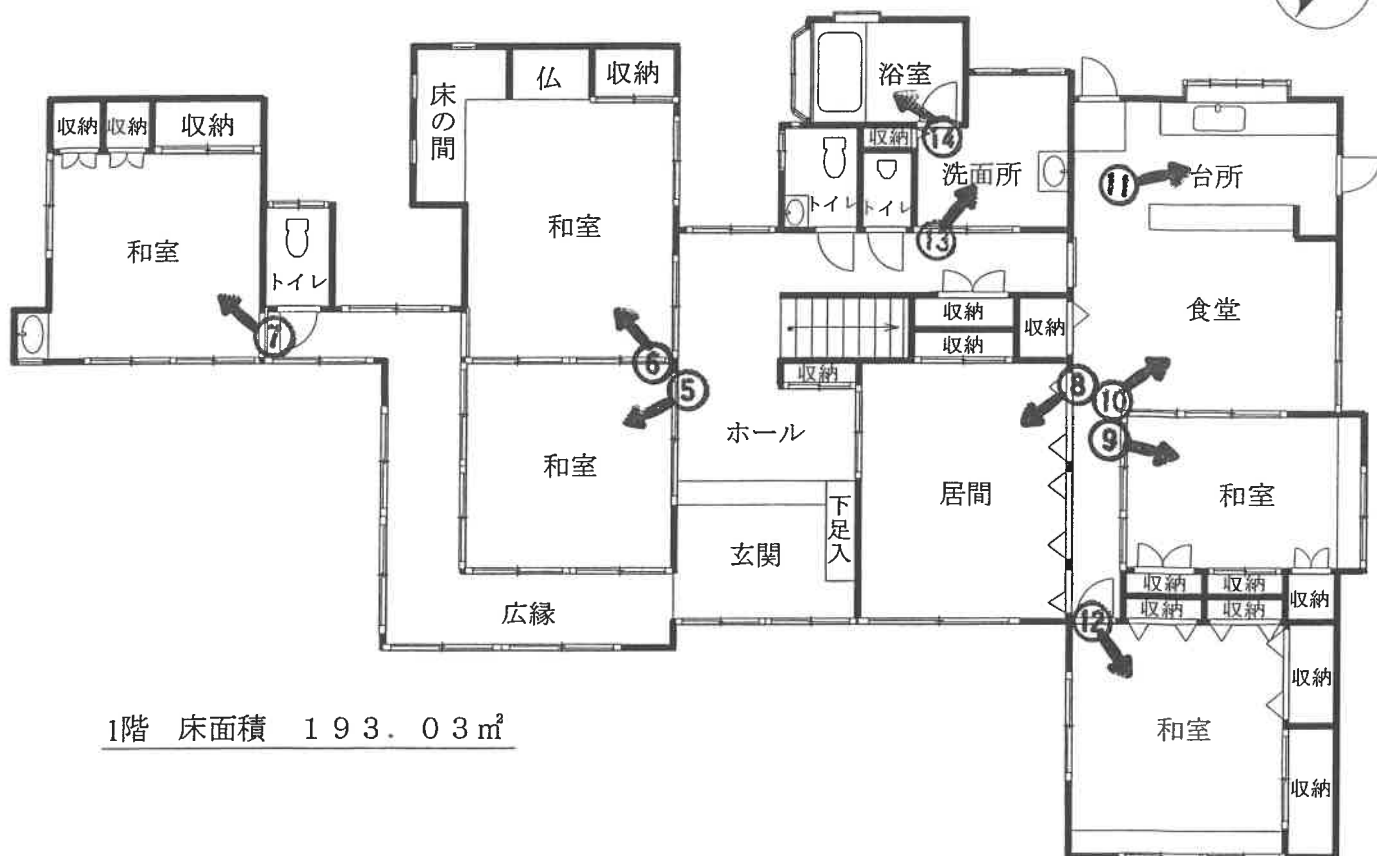


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

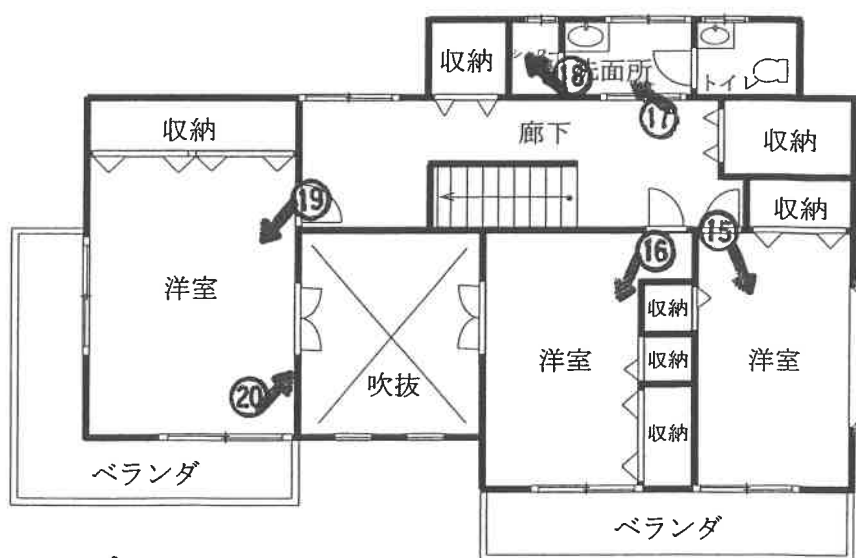
間取図

物件4 居宅

写真撮影位置方向



1階 床面積 193.03㎡



2階 床面積 80.94㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

①



②





③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



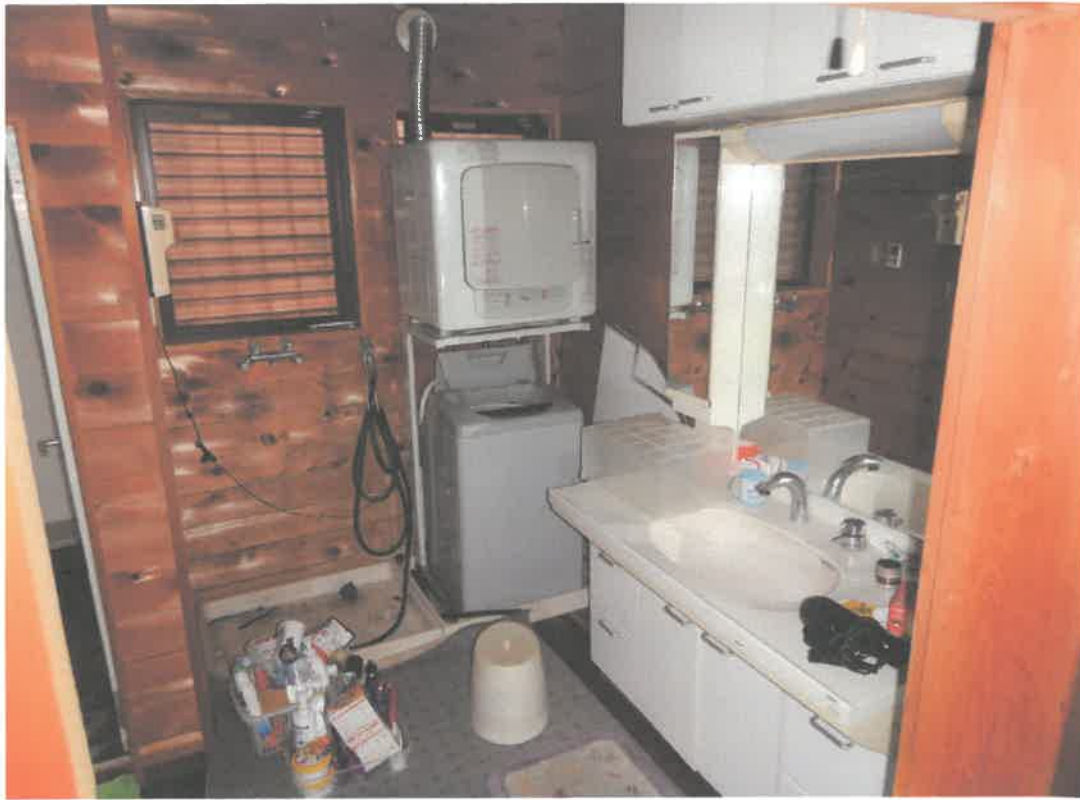
⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

⑮



⑯





⑪



⑫



⑪



⑫

壁の穴

令和 7年（ケ）第 74号
令和 8年 1月30日 受 命
令和 8年 2月16日 現地調査
令和 8年 2月24日 評 価
令和 8年 3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

一 括 価 格		
金 5, 1 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金	9 9 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金	3, 8 9 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件7 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件8 (土地)	金	1 0, 0 0 0 円
物件9 (土地)	金	2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～3及び物件5～9の土地価格は物件4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4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 地積	別紙物件目録記載のとおり 畑	宅 地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所家種構床 屋番面 号類造積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
9	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	

特記事項

①物件1土地は登記地目が畑であり、農業委員会によると買受適格証明書が必要な案件となっている。農業委員会の回答書の概要は以下の通り。

地番：3193番2

現況地目：宅地

転用許可等の有無とその内容：無

茨城県からの指示事項：記載無し

農振法関係：農振地域内、農用地区域外

買受適格証明書の要否：必要

②物件3土地の公図（地図に準ずる図面）の精度は劣り、法務局備え付けの地積測量図も存しない。従って、別添「土地建物位置関係図」は確定しているものではなく、正確には境界確定・測量等が必要になる場合があることにご留意下さい。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「守谷」駅の北方約2.4km 関東鉄道常総線「新守谷」駅の東方約1.5km コミュニティバス「馬場」バス停の北東方約700m (上記はいずれも道路距離)	
付 近 の 状 況	山林、農地が多く見られる中に農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域	
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 蔽 率 容 積 率 そ の 他 規 制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% 埋蔵文化財包蔵地「沼端遺跡」 農振地域内・農用地区域外（物件1） 地域森林計画対象民有林（物件1の一部）
画 地 条 件	物件1～3, 5～9 地積 : 1,269.73㎡ 形状 : 不整形地 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 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	北東側約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4建物の敷地として利用されている。 (物件4建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。) ※建物の配置等は概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (下記参照) ガス配管 : なし 下 水 道 : あり 上水道について、つくばみらい市上下水道課の図面によると、接面市道には市の本管が埋設されていないため、北東方の市道24415号線から個人の給水管により引込みがされていることにご留意下さい。 ※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	①物件1について 物件1土地の現況は物件4居宅の一部が跨る宅地として利用されているが登記地目は畑であり、農業委員会の回答書によると転用の許可を得た記録はなく、買受適格証明書が必要な案件となっている。 よって、転用の許可を得ていない状態で、現況は宅地として利用されており遵法性に疑義が生じている。 買受適格証明書についての詳細は農業委員会に確認をお願いします。 ②宅地化の経緯について 市街化調整区域内に位置し建物の建築に当たっては原則として都市計画法の許可を要する。 つくばみらい市役所住まい開発政策課によると本件土地を敷地として都市計画法の許可を得た記録はなく、農家住宅として許可不要で属人的に本件建物が建築された可能性があるとのことである。但し、新たな所有者が使用・建替え等を行う場合は、原則として新たに都市計画法の許可を得る必要性があるため、住まい開発政策課においての詳細調査を要することにご留意下さい。 ③埋蔵文化財包蔵地「沼端遺跡」に該当しているため、建築等に当たっては照会が必要となる。詳細はつくばみらい市役所生涯学習課に確認をお願いします。 ④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 建物の概況及び利用状況（物件4）

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12年 8月 5日新築 平成13年 9月30日増築 約25年 約5年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 ALC板 内壁 クロス貼、塗壁 等 天井 クロス貼、板張り 等 床 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。	
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	やや優る	
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占有している。	

特 記 事 項	建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・ 建築確認：平成9年1月16日、谷第174号 ・ 検査済証：記録なし 建築計画概要書による主な内容は以下の通り。 ・ 主要用途：農家住宅 ・ 工事種別：新築 ・ 敷地の位置、地番：3193番10（物件3） ・ 敷地面積：483.66㎡ ・ 建築面積：89.43㎡ ・ 延べ面積：127.52㎡ なお、上記と物件4居宅の面積とは相違があり、物件3のほか転用の許可を得ていない買受適格証明書を要する物件1（3193番2）にも跨って建築されているが経緯は不明である。
---------	---

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, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9）

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。
（1万円未満の場合は、競売評価上の最低価格である1万円とした。）

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	12,800	0.10	766.00	0.90	880,000
2	12,800	0.78	2.83	0.90	30,000
3	12,800	0.78	484.00	0.90	4,350,000
5	12,800	0.78	1.84	0.90	20,000
6	12,800	0.78	0.74	0.90	10,000
7	12,800	0.78	1.68	0.90	20,000
8	12,800	0.78	0.05	0.90	10,000
9	12,800	0.78	12.59	0.90	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 つくばみらい(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/127.3 = 12,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 交通・接近条件+3.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：物件1 登記地目畑・買受適格証明書要▲90

物件2, 3, 5～9 形状（セットバック減価含む）▲20 埋蔵文化財包蔵地▲2

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４）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	280,000	273.97	0.12	9,210,000

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：273.97㎡

ウ 現 価 率

経過年数25年、経済的全耐用年数30年

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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5年／経済的全耐用年数30年)}×(1－観察減価40%)÷0.12

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、下記の通り評価額を求めた。

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	880,000	0.35	法定地上権	310,000
2	30,000	0.35	法定地上権	10,000
3	4,350,000	0.35	法定地上権	1,520,000
5	20,000	0.35	法定地上権	7,000
6	10,000	0.35	法定地上権	4,000
7	20,000	0.35	法定地上権	7,000
8	10,000	0.35	法定地上権	4,000
9	110,000	0.35	法定地上権	40,000

② 内訳価格及び一括価格

1万円未満の場合は、競売評価上の最低価格である1万円とした。

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	880,000	－310,000		0.50	0.70	200,000
2	30,000	－10,000		0.50	0.70	10,000
3	4,350,000	－1,520,000		0.50	0.70	990,000
4	9,210,000	＋1,902,000	1.00	0.50	0.70	3,890,000
5	20,000	－7,000		0.50	0.70	10,000
6	10,000	－4,000		0.50	0.70	10,000
7	20,000	－7,000		0.50	0.70	10,000
8	10,000	－4,000		0.50	0.70	10,000
9	110,000	－40,000		0.50	0.70	20,000
一括価格（合計）						5,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物建築の経緯、買受適格証明書を要する物件1を含むことによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくばみらい(県)-7

所 在：つくばみらい市筒戸字諏訪1835番

地 目：宅 地

価 格：16,400円／m²

位 置：関東鉄道常総線「新守谷」駅の北東方約650m（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：819m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定無し（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の農家住宅が多い従来からの住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図に準ずる図面写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

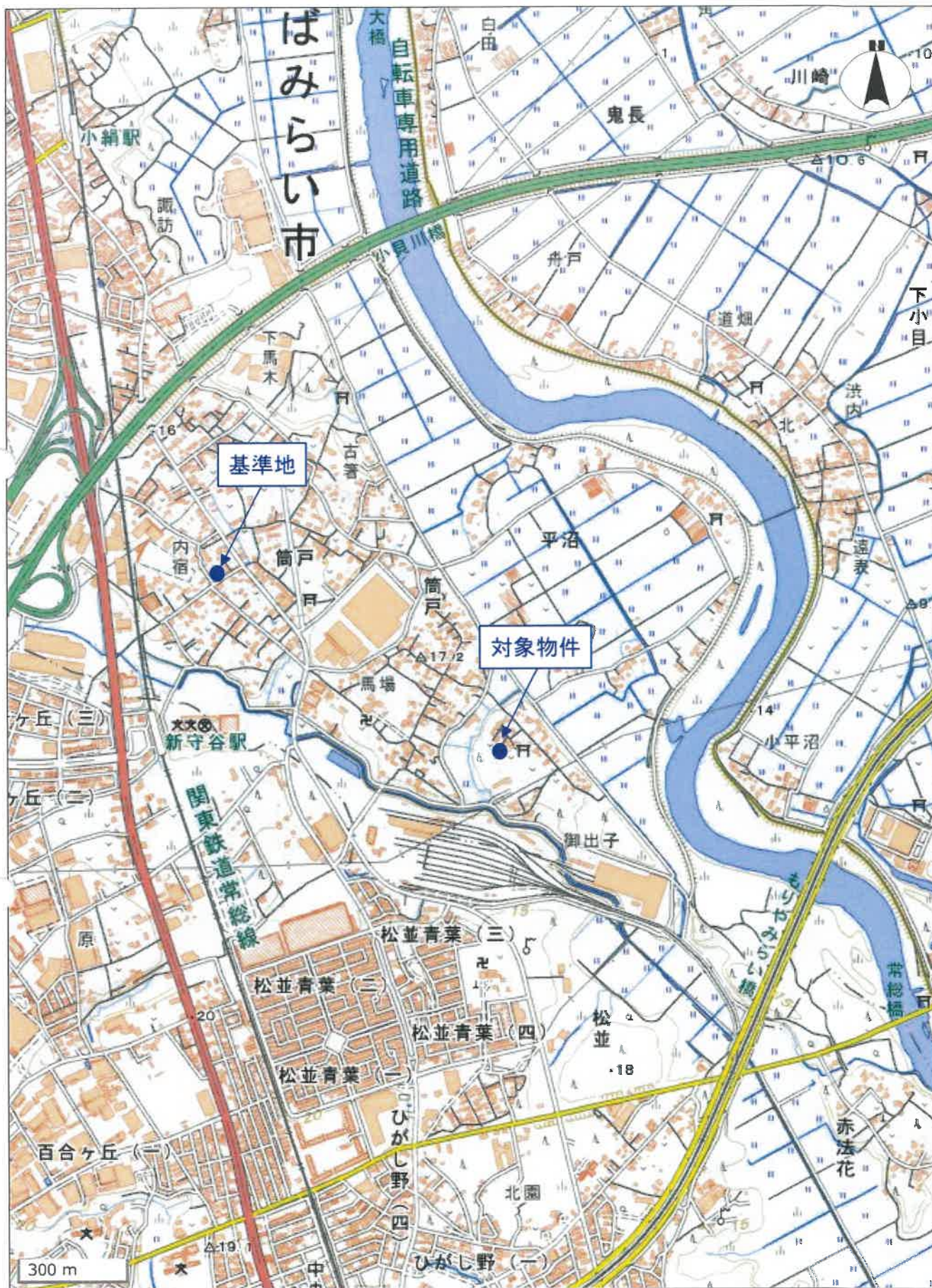
物 件 目 録

- 1 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端
地 番 3 1 9 3 番 2
地 目 畑
地 積 7 6 6 平方メートル
- 2 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端
地 番 3 1 9 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2. 8 3 平方メートル
- 3 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端
地 番 3 1 9 3 番 1 0
地 目 宅地
地 積 4 8 4. 0 0 平方メートル
- 4 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端 3 1 9 3 番地 1 0、3 1
9 3 番地 2
家屋 番号 3 1 9 3 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 3. 0 3 平方メートル
2 階 8 0. 9 4 平方メートル
- 5 所 在 つくばみらい市筒戸字沼端

物 件 目 録

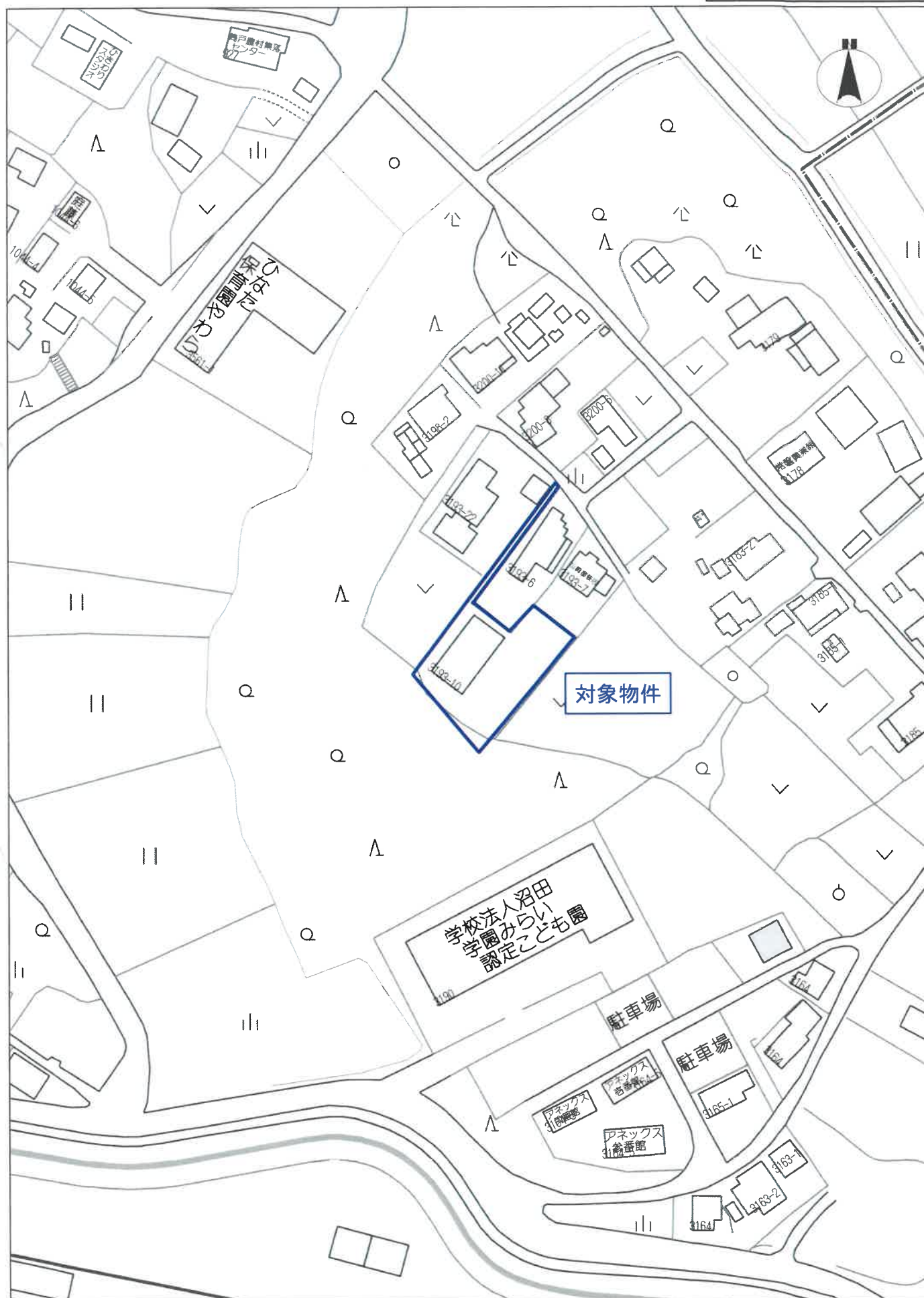
	地 番	3 1 9 3 番 1 4
	地 目	宅地
	地 積	1. 8 4 平方メートル
6	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 6
	地 目	宅地
	地 積	0. 7 4 平方メートル
7	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 7
	地 目	宅地
	地 積	1. 6 8 平方メートル
8	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 8
	地 目	宅地
	地 積	0. 0 5 平方メートル
9	所 在	つくばみらい市筒戸字沼端
	地 番	3 1 9 3 番 2 9
	地 目	宅地
	地 積	1 2. 5 9 平方メートル

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図

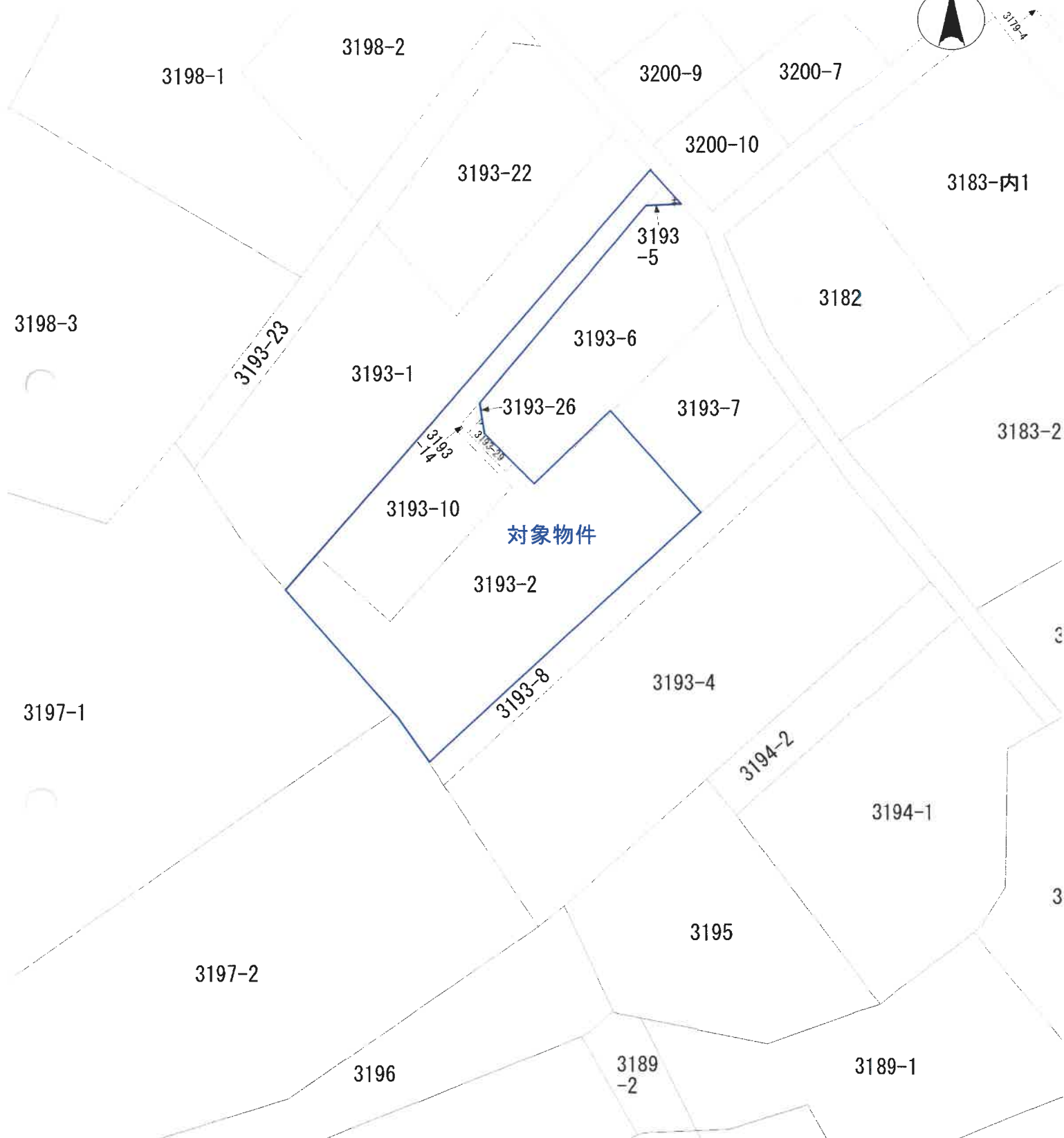
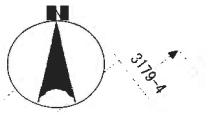


60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

地図に準ずる図面写

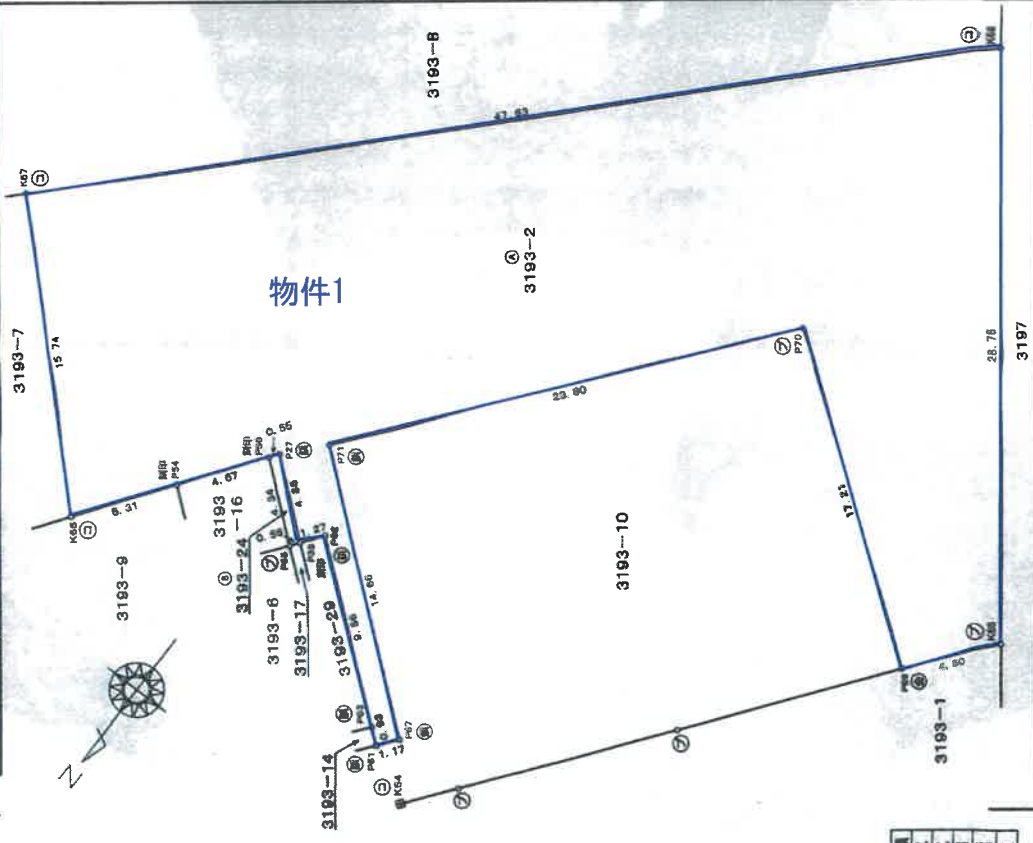


縮尺 600分の1

地積測量図写

地積測量図

地番	3193-2.-24
土地の所在	つくばみらい市 筒戸字 沼端



求積表

地番		① 3193-2					
測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔY	ΔX×Y _n	距離	
P01	42.7615781	17.5267396	6.2876327	-118.114172	4.80		
P05	38.4570317	14.6300646	-26.504752	-386.971427	28.76		
P08	15.7584029	32.2809981	11.5513343	372.654155	47.63		
P07	50.0065760	65.3561528	45.3484059	2963.692789	15.74		
P06	61.1036088	54.1860382	6.7819670	367.487923	5.31		
P44	56.7983370	51.0826747	-8.1054313	-414.689165	4.67		
P45	52.9977775	48.3540650	-4.2406649	-205.024524	0.55		
P27	52.5584899	48.0227340	2.2946555	110.188663	4.36		
P38	55.2913340	44.6408140	1.7362433	77.507582	1.27		
P62	54.2267183	43.8727206	4.9966701	219.217511	9.56		
P63	60.2285041	36.4333377	6.5366670	238.446395	0.93		
P61	60.8697853	35.7133716	-0.3300730	-11.785877	1.17		
P67	58.9584811	34.9811805	-10.1368143	-354.597731	14.66		
P71	58.7297710	48.3728193	-27.7840931	-1286.429739	23.80		
P70	32.1745930	31.4726113	-8.4713519	-266.618556	17.21		
			面積	768.6123662			
			坪数	768.61 m ²			
			坪数	231.90 坪			

地番	① 3193-24					
測点	X _n	Y _n	ΔX	ΔY×Y _n	距離	
P05	55.7291507	44.9750045	2.2940555	103.175201	0.55	
P38	55.2913340	44.6403140	-3.1768917	-147.889559	4.36	
P27	52.5584899	48.0322360	-2.2940555	-110.188663	0.55	
P56	52.9977775	48.3540850	3.1768917	153.702182	4.34	
			面積	788781		
			面積	2.3948505		
			坪数	2.39 m ²		
			坪数	0.72 坪		

地積計算表 768.0063215 m²

恒久的地物盛線一覧表

点名	X座標	Y座標	種類
K04	62.398	33.036	コンクリート杭

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属杭
④	金属杭
⑤	計算点

測量年月日	平成24年9月11日
測量場所	住居地

縮尺 1/250

申請人

(平成24年 9月 7日作成)

作成者

登記年月日：平成24年9月12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。
(水戸地方裁判所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方裁判所

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年9月12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。
(水戸地方支務局取手出張所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方支務局

登記官

請求番号：3-3

地積測量図

地番 3193-5、-25、-26

土地の所在 つくばみらい市 筒戸字 沼端

求積表

地番 ① 3193-5	Xn	Yn	ΔX	ΔX ² /n	距離
測点					
K52	91.0020202	59.9103565	-2.2127374	-132.5554465	1.77
K53	88.0535563	57.5546062	-2.5339206	-145.838802	1.58
P46	88.4680996	59.0751001	2.2127374	130.711663	2.31
P40	90.2563937	60.5198629	2.5339206	153.352761	0.98
	面積積		5.565776		
	地積		2.8328480		
	坪数		2.83		坪
	坪数		0.85		坪

地番 ① 3193-25	Xn	Yn	ΔX	ΔX ² /n	距離
測点					
P66	88.4680996	59.0751001	25.4487464	1532.824791	1.58
K53	88.0535563	57.5546062	-25.4487297	-1441.640958	31.60
P52	63.4198699	37.7627202	-75.4487464	-979.88573	1.32
P64	62.1049099	37.8932526	25.4487297	949.158895	33.82
	面積積		60.559117		
	地積		30.2795585		
	坪数		30.27		坪
	坪数		9.15		坪

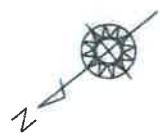
地番 ① 3193-26	Xn	Yn	ΔX	ΔX ² /n	距離
測点					
P52	62.4198699	37.7627202	0.3247554	12.283501	1.27
P48	62.296653	36.9666775	-1.5843595	-58.568507	0.93
P59	61.8355104	37.6768000	-0.3247554	-12.235744	0.35
P64	62.1049099	37.8932526	1.5843595	60.035535	1.32
	面積積		1.495785		
	地積		0.7478925		
	坪数		0.74		坪
	坪数		0.22		坪

総合計面積 33.6603368 m²

恒久的地物盛算一覧表

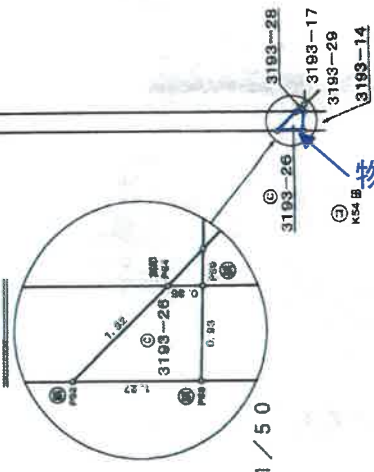
点名	X座標	Y座標	種類
K54	62.398	33.036	コンクリート杭

測地系	任意座標
測量系	
測量年月日	平成24年9月11日



物件2

拡大図



物件6

境界線の種類	点
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属標
④	金属標
⑤	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成24年 9月 7日作成)

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和57年8月10日

整理番号 220638

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。
(水戸地方法務局取手出張所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方法務局

登記官

請求番号：3-4

新地積測量図

前 3193-5 後 3193 番 地

土地の所在 茨城県和原町簡戸字沼端

道路

つばみらい市

求積
F (3193~14)
2.098 X 0.879 = 1.844142
2.098 X 0.879 = 1.844142
3.688284
1/2 1.844142
残地
E (3193~5)
36.70 - 1.8441420 = 33.855858

地積
E 33㎡ F 1.84㎡

物件5

3193-14
3193-11
3193-2
3193-3

境界線の種類	杭
① 石	杭
② プラスチック杭	
③ コイリット杭	
④ 金杭	

申請人

縮尺 1/250

昭和57年8月7日作製

作製者

(茨城土地家屋調査士会館) 57810

A3をA4に縮小

地積測量図写

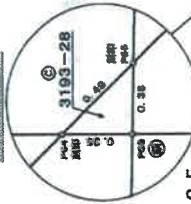
地積測量図

3193-6、-27、-28

土地の所在 つくばみらい市 簡戸 字 沼端



拡大図



1/25

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金目
④	金目
⑤	金目
⑥	金目
⑦	金目
⑧	金目
⑨	金目
⑩	金目
⑪	金目
⑫	金目
⑬	金目
⑭	金目
⑮	金目
⑯	金目
⑰	金目
⑱	金目
⑲	金目
⑳	金目
㉑	金目
㉒	金目
㉓	金目
㉔	金目
㉕	金目
㉖	金目
㉗	金目
㉘	金目
㉙	金目
㉚	金目
㉛	金目
㉜	金目
㉝	金目
㉞	金目
㉟	金目
㊱	金目
㊲	金目
㊳	金目
㊴	金目
㊵	金目
㊶	金目
㊷	金目
㊸	金目
㊹	金目
㊺	金目
㊻	金目
㊼	金目
㊽	金目
㊾	金目
㊿	金目

求積表

地番	① 3193-6	Xm	Ym	ΔX	ΔY	ΔX×Ym	距離
K55	88.1207116	61.4633784	5.00931721	-0.0526120	-39.4960654	307.910695	2.48
P60	88.4600986	59.0751001	-77.0158017	-1.4558971	-67.681285	-1505.961100	31.82
P64	62.1049089	37.8932526	-26.8546535	-1.1455897	-67.681285	-1017.510159	0.49
P65	61.614461	37.942070	-6.3751592	-1.1455897	-67.681285	-241.910375	8.17
P55	55.7291507	44.9700045	-2.1762587	-1.1455897	-67.681285	-97.87245	4.67
P53	58.4371874	47.8086272	27.7297768	1.1455897	67.681285	1325.727581	30.73
K56	83.4549775	66.1656594	29.6835242	1.1455897	67.681285	1964.029952	7.36
						644.304279	
						322.152145	
						322.15	m
						37.45	坪

地番	② 3193-27	Xm	Ym	ΔX	ΔY	ΔX×Ym	距離
P60	90.2653337	60.5196229	-0.6526120	-1.4558971	-67.681285	-39.4960654	2.31
P66	88.4600986	59.0751001	-1.4558971	-1.1455897	-67.681285	-1017.510159	2.48
P55	88.1207116	61.4633784	1.1455897	1.1455897	67.681285	110.540021	1.49
						3.367682	
						1.4013410	
						1.68	m
						0.50	坪

地番	③ 3193-28	Xm	Ym	ΔX	ΔY	ΔX×Ym	距離
P64	62.1049089	37.8932526	0.2220643	-0.4914838	-18.516793	0.35	0.35
P59	61.8355104	37.6760000	-0.4914838	-0.4914838	-18.516793	0.35	0.35
P55	61.614461	37.942070	0.2683955	0.2683955	10.221612	0.49	0.49
						0.119568	
						0.0597840	
						0.05	m
						0.01	坪

総合計面積	323.8922395	m ²
-------	-------------	----------------

恒久的地物履歴一覧表

点名	X座標	Y座標	種類
K54	62.398	33.036	コンクリート杭

測量系	任意座標
測量日	平成24年8月11日

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成24年 9月 7日作成)

登記年月日：平成24年9月12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。
(水戸地方裁判所取手出張所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方裁判所

登記官

請求番号：3-5

A3をA4に縮小

地積測量図写

地 積 測 量 図

地 番 3193-17.-29

土地の所在 つくばみらい市 筒戸 字 沼端



求積表

地番	① 3193-17	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
測点							
P45	55.7291507	44.9750045	6.3216121	284.314533	9.17		
P46	61.6134461	37.9422070	4.8979023	185.837223	0.99		
P39	60.6270530	38.0404610	-8.3216121	-240.477038	0.49		
P38	55.2918348	44.6408140	-4.8979023	-218.646346	0.55		
			備考欄	11.026371			
			備考欄	5.5141855			
			地積	5.51 m ²			
			坪数	1.06 坪			

地番	② 3193-29	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX×Yn	距離
P42	54.2867183	43.872206	-4.9867091	-219.212511	1.27		
P43	55.2918340	44.640814	6.3403347	243.037082	0.49		
P39	60.6270530	38.0404610	8.3216121	240.477039	0.99		
P45	61.6134461	37.9422070	1.2084574	45.861641	0.35		
P49	61.8355104	37.6768000	-1.324420	-48.819675	1.98		
P63	60.2885041	38.4338377	-7.5487921	-275.031455	0.56		
			備 考 欄	25.197730			
			地 積	12.59	m ²		
			坪 数	3.01	坪		

地合計面積 18.1130510 m²

恒久的地物座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考 欄
K54	62.398	33.036	コンクリート杭

測 地 系	恒 久 座 標
測 定 年 月 日	平成24年9月11日

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金 属 線
④	金 属 鋼 線
⑤	計 算 点

物件9

作成者

申請人

縮尺 1/100

(平成24年 9月 7日作成)

登記年月日：平成24年9月12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。
(水戸地方裁判所取手出張所管轄)

令和7年12月17日

水戸地方裁判所

登記官

請求番号：3-6

A3をA4に縮小

整理番号	712721
------	--------

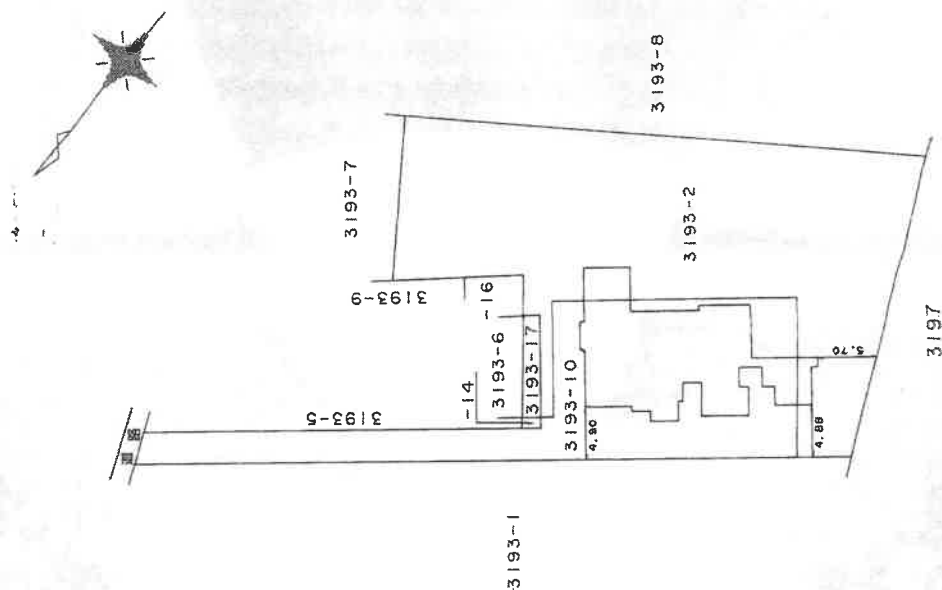
階平面図

家屋番号 3193番10

建築物の所在
筑波郡谷和原村大字筒戸字沼端3-193番地10・同番地2

各建階物面圖

つくばみらい市



(日調連12)

著作類

平成14年 5月14日(作製)

權尺	1/500
----	-------

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(1/2)

請求番号: 3-1

建物図面・各階平面図写

平成 四年 五月 貳 拾 日 登記 (長源納)

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。
(水戸地方法務局取出手裏所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方法務局

製品名

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

(東向き)

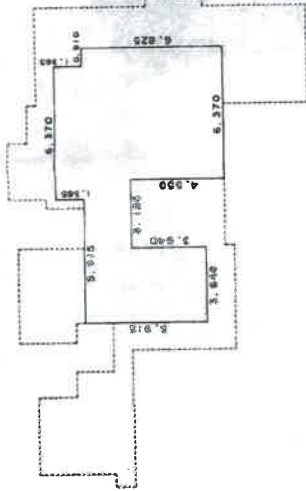
建物図面
各階平面図

家屋番号 3193番10

建物の所在 筑波郡谷根村大字沼端3193番地10・同番地2

つくばみらい市

2 階



求 積 表

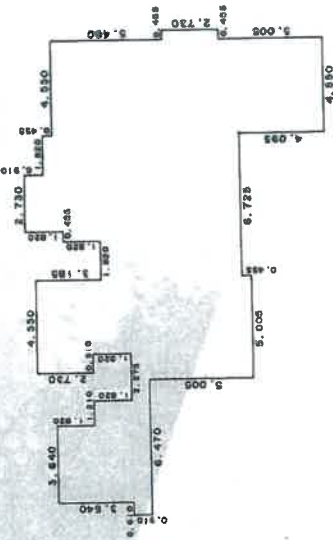
1.365 x 6.370 =	8.695050
2.275 x 3.185 =	7.245875
5.915 x 3.640 =	21.530600
6.825 x 6.370 =	43.475250
合計	80.946775
床面積	80.94 m ²

物件4

各階平面図

整理番号 712722

1 階



求 積 表

0.910 x 2.730 =	2.484300
0.910 x 4.950 =	4.504500
2.730 x 0.910 =	2.484300
3.195 x 3.640 =	11.593400
1.820 x 5.005 =	9.109100
3.640 x 3.640 =	13.249600
1.820 x 1.210 =	2.202200
0.910 x 6.370 =	5.887700
6.825 x 10.485 =	71.423625
13.195 x 4.950 =	60.037250
5.915 x 1.265 =	7.482475
2.730 x 0.455 =	1.242150
0.455 x 3.740 =	1.701700
合計	193.036300
床面積	193.03 m ²

合計 193.036300
床面積 193.03 m²

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成14年5月14日(作製)

土地調査士
家屋

作製者

(日 欄 第 12)

(2/2)

請求番号: 3-1

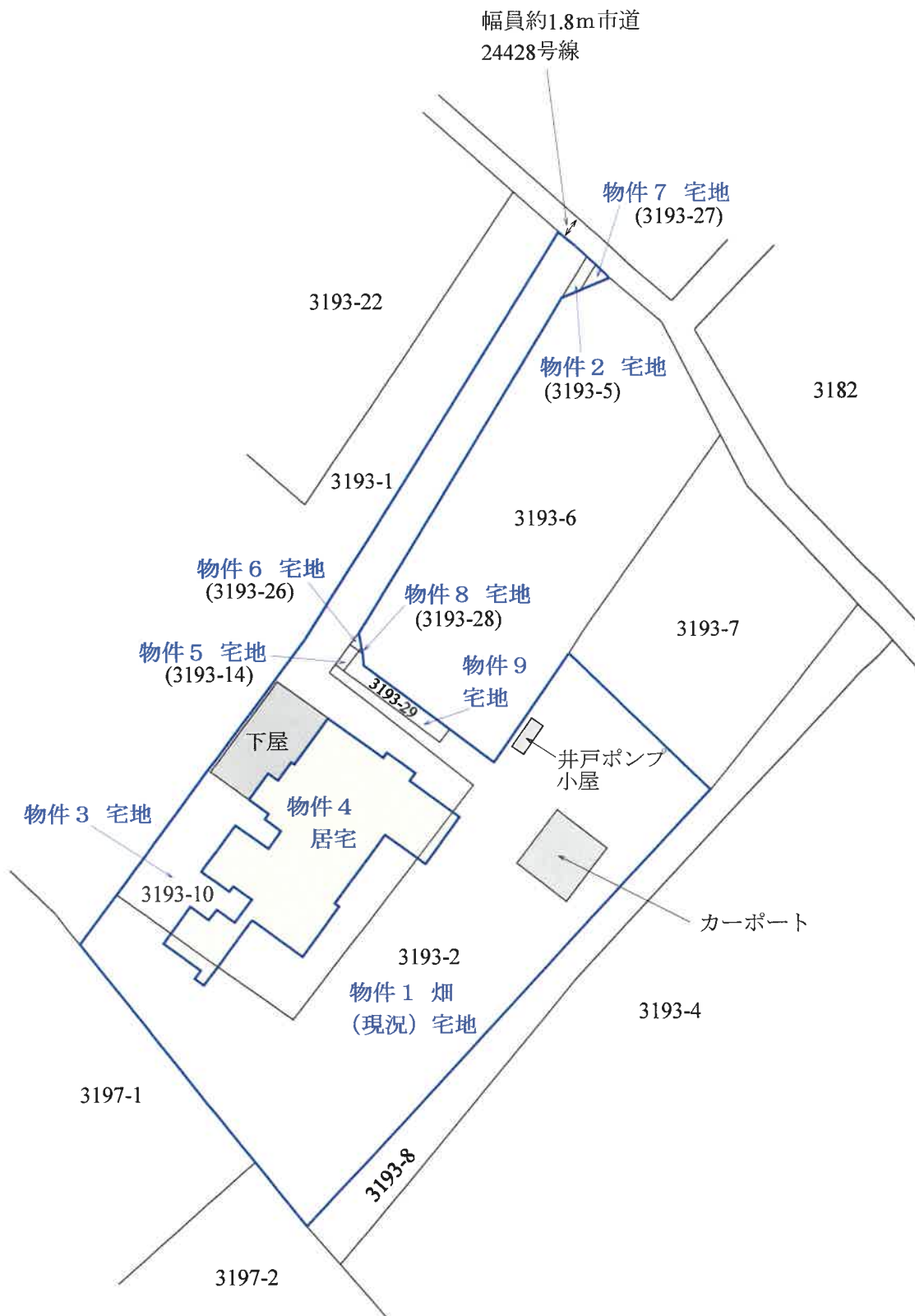
登記年月日: 平成14年5月21日

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。
(水戸地方支務局取手出張所管轄)
令和7年12月17日 水戸地方支務局 登記官

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

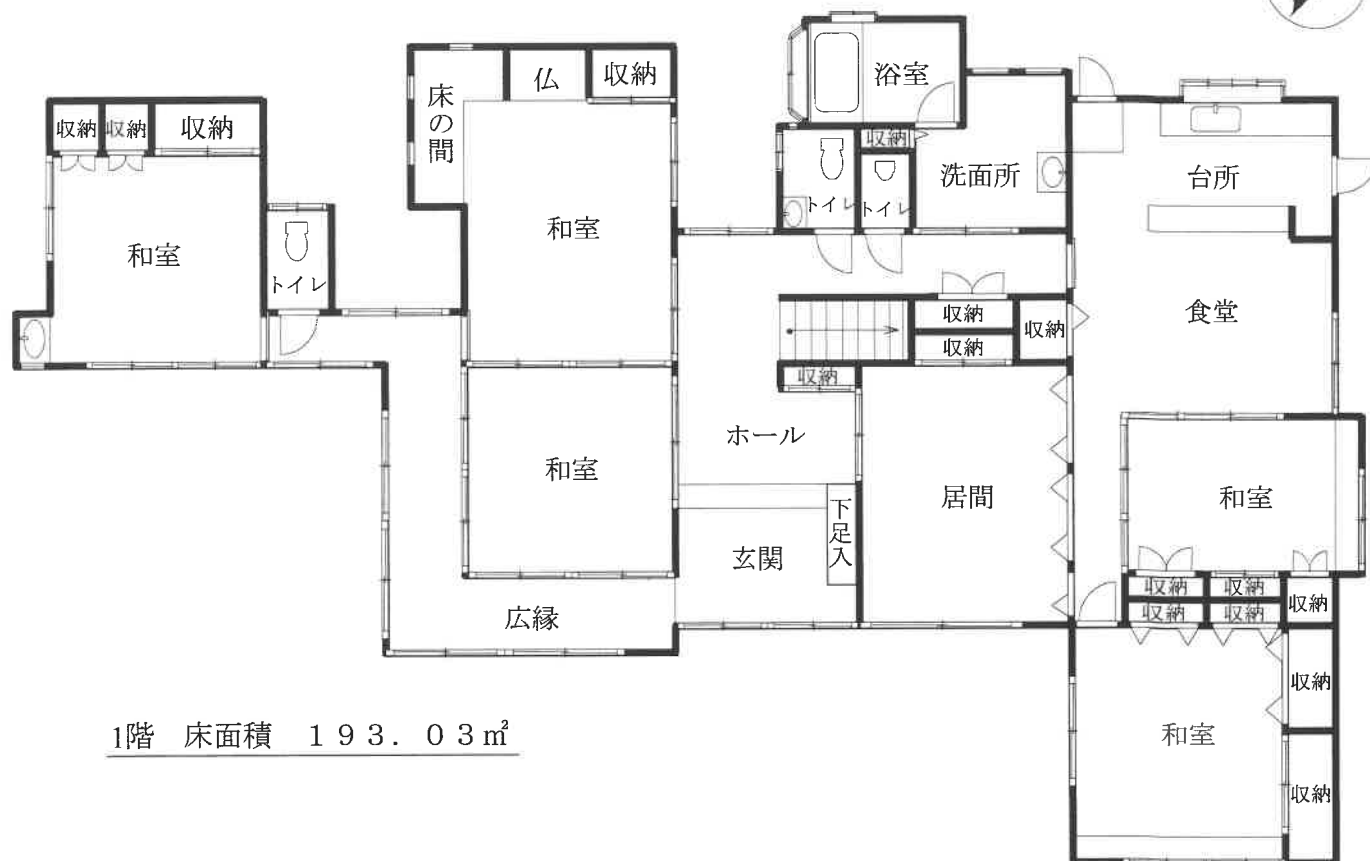
縮尺 1 : 500



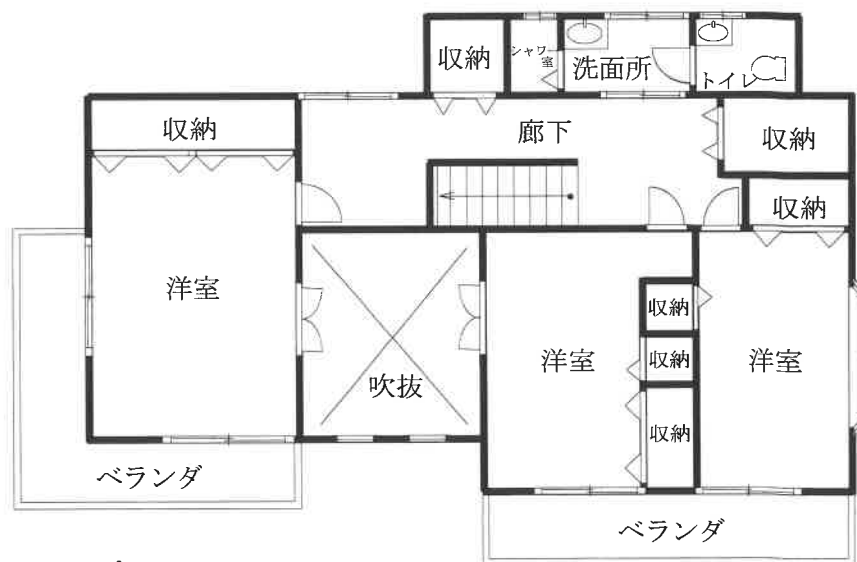
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間取図

物件4 居宅



1階 床面積 193.03㎡



2階 床面積 80.94㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。