令和　８年（ケ）第　　１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月２７日から 令和　８年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１１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　１月　８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　８年１２月１４日から 令和　８年１２月１５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１１月　２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）
1～10	8,290,000 6,632,000	一括	1,658,000	171,029	20,452
1	510,000				
2	340,000				
3	2,420,000				
4	1,750,000				
5	100,000				
6	50,000				
7	80,000				
8	100,000				
9	1,180,000				
10	1,760,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８５平方メートル

２　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５６平方メートル

３　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　４９９平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５００平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

５　所　　在　　つくば市筑波字下栗坪

　　地　　番　　２３７８番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１６平方メートル

６　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８．１６平方メートル

７　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１４平方メートル

８　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６３番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７平方メートル

９　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地４

　　家屋　番号　　９６２番４

　　種　　類　　店舗

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１２９．８０平方メートル

１０　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地５

家屋　番号　　９６２番５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
２階　４２．２３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月19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1～10】
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1～10】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号9，10】
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。

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番２
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　８５平方メートル

２　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番３
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　５６平方メートル

３　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番４
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　４９９平方メートル
　（現況）
　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番５
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　５００平方メートル
　（現況）
　　地　　目　　宅地

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

５　所　　在　　つくば市筑波字下栗坪

　　地　　番　　２３７８番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１６平方メートル

６　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８．１６平方メートル

７　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１４平方メートル

８　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６３番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７平方メートル

９　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地４

　　家屋　番号　　９６２番４

　　種　　類　　店舗

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１２９．８０平方メートル

１０　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地５

家屋　番号　　９６２番５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
２階　４２．２３平方メートル

令和 8 年（ケ）第　　1 号
令和 8 年　2 月　6 日受理
令和 8 年　3 月 16 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

令和　８年（ケ）第　　１号

物　件　目　録

１　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番２
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　８５平方メートル

２　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番３
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　５６平方メートル

３　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番４
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　４９９平方メートル

４　所　　在　　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　　９６２番５
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　５００平方メートル

５　所　　在　　つくば市筑波字下栗坪
　　地　　番　　２３７８番７
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　１６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

6　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番６
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　８．１６平方メートル

7　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番７
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　１４平方メートル

8　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６３番６
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　１７平方メートル

9　所　　在　つくば市沼田字薊島　９６２番地４
　　家屋　番号　９６２番４
　　種　　類　店舗
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床　面　積　１２９．８０平方メートル

１０　所　　在　つくば市沼田字薊島　９６２番地５
　　家屋　番号　９６２番５

（２枚目）

令和　8年（ケ）第　　1号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
２階　４２．２３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１～８
	現況地目	■宅地（物件３，４）　■雑種地（物件１，２，５～８）　□　（物件　）
	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 □
	占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が，物件３土地上に物件９建物を，物件４土地上に物件１０建物を所有し，占有している。 その他の土地は物件３及び４の土地と共に一体として利用されている。 □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
	その他の事項	
建物		物件９
	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：　約　　平方メートル
	物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
	占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　店舗　として使用している □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
	その他の事項	本建物を使用し，所有者Ａが動物病院を営んでいる。
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
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

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１～８
現況地目	■宅地（物件３，４）　■雑種地（物件１，２，５～８）　□　（物件　）
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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が，物件３土地上に物件９建物を，物件４土地上に物件１０建物を所有し，占有している。 その他の土地は物件３及び４の土地と共に一体として利用されている。 □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件１０
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：　約　　平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□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
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
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
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

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （所有者）	１　物件９建物を使用し，私が個人事業として動物病院を営んでいます。 ２　物件１０建物は私が家族と共に居宅として使用しています。 ３　本件各物件について，第三者が使用しているところはありません。 ４　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ありません。 ５　本件各物件上（内）での事件や事故はありません。 ６　本件各建物内での大きな不具合はありません。 ７　物件１０建物内では猫３匹を飼育しています。飼育を始めたのは平成１４年からです。猫による床や壁紙のキズがあります。 ８　物件１０建物の脱衣所の天井部分に損傷があるのは，エアコンの配管からの水漏れによるものです。既に修繕済みです。 ９　物件１０建物の１階西側の収納ですが，猫が入り込むとそこから出すのが大変ですので，中をお見せすることはできません。 （令和８年２月１２日及び３月１２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枚目および５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

令和８年（ケ）第　１号
物件１～１０
（調査経過用）

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　２　月　６　日（金）	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８年　２　月　６　日（金） 14：20－14：40	物件所在地	■　物件確認 ■　書面投函 ■　外観写真撮影 □
令和８年　２　月１２日（木） 11：30－11：40	当　庁	■　関係人電話聴取 □
令和８年　３　月１２日（木） 12：45－13：30	物件所在地	■　立入調査 ■　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

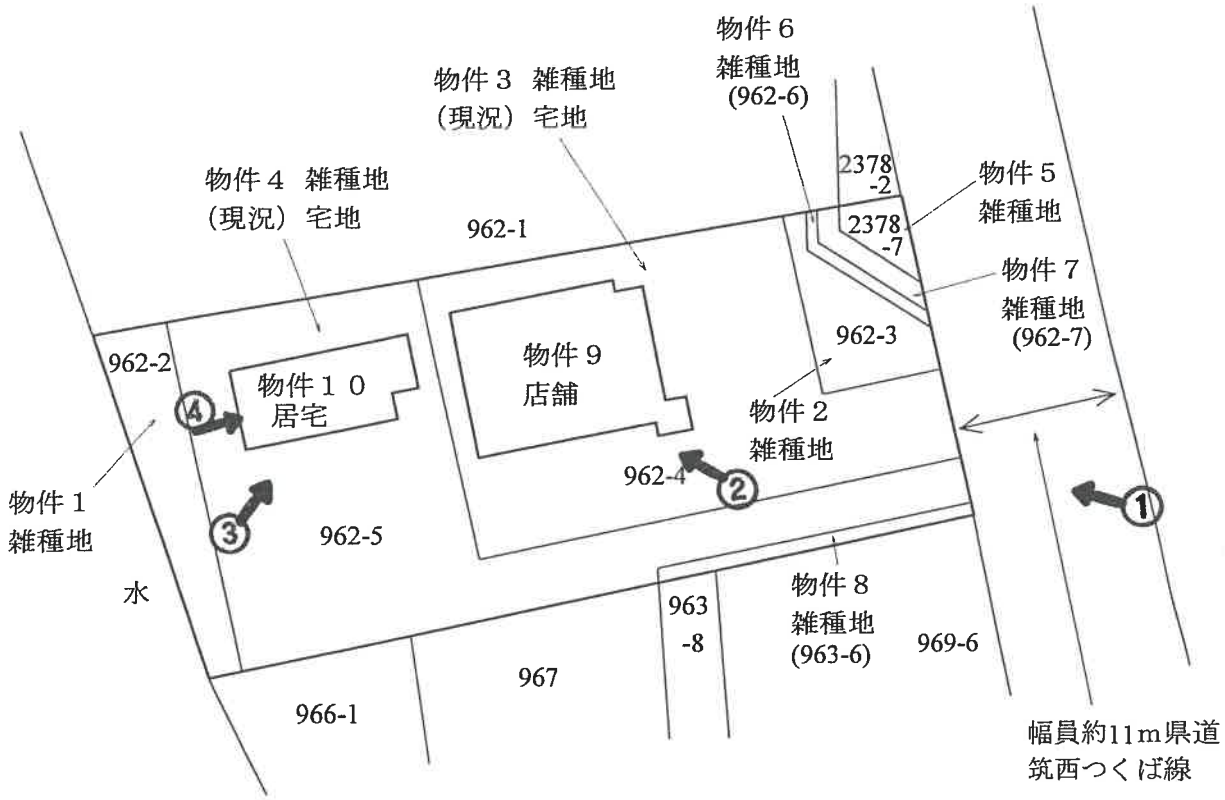
休日・夜間執行許可の提示をした。

（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

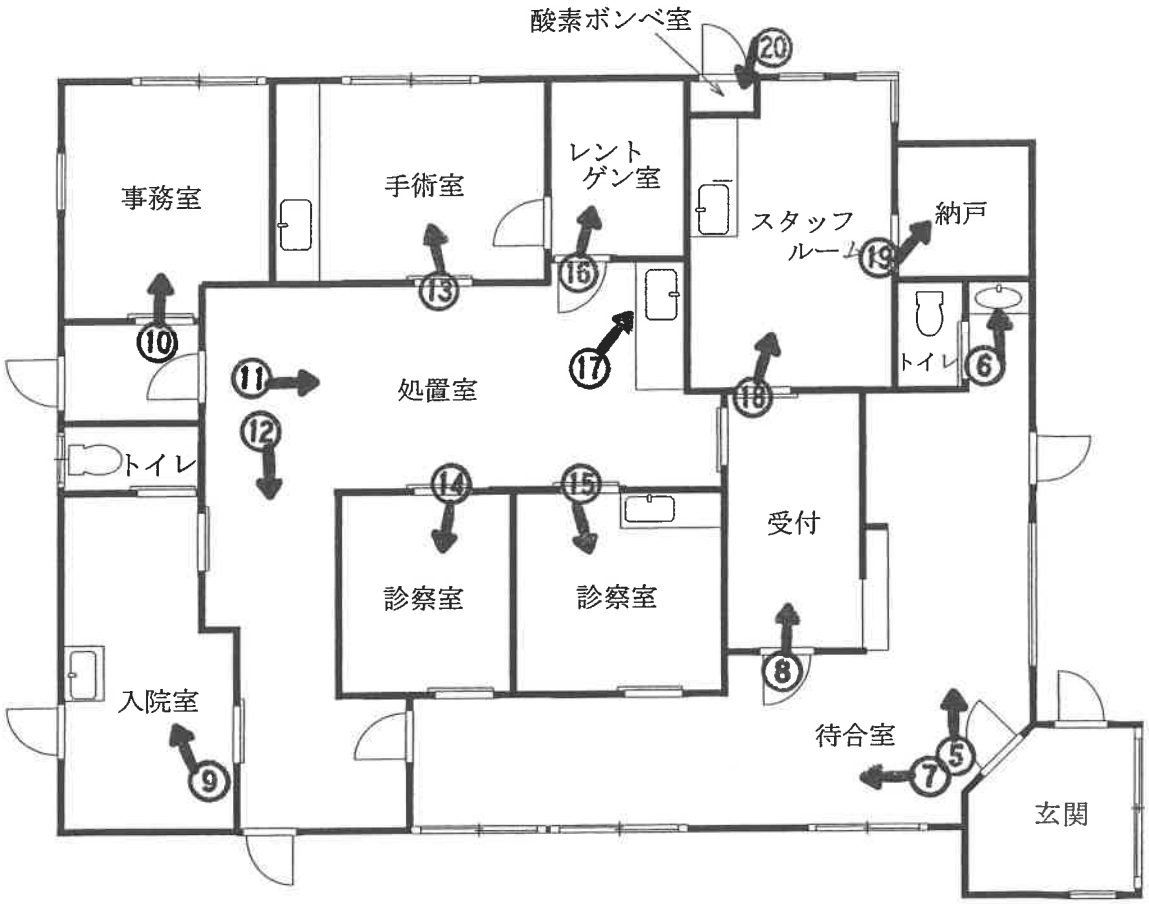


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間取図

物件9　店舗

写真撮影位置方向



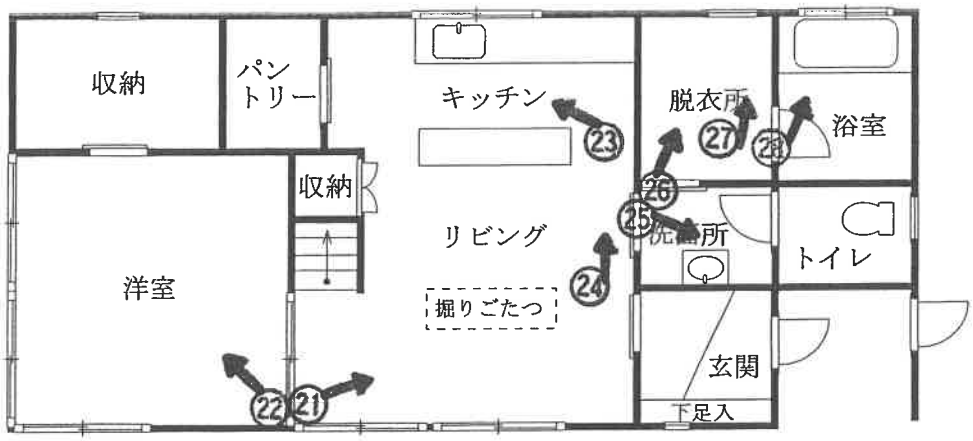
1階　床面積　１２９．８０㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

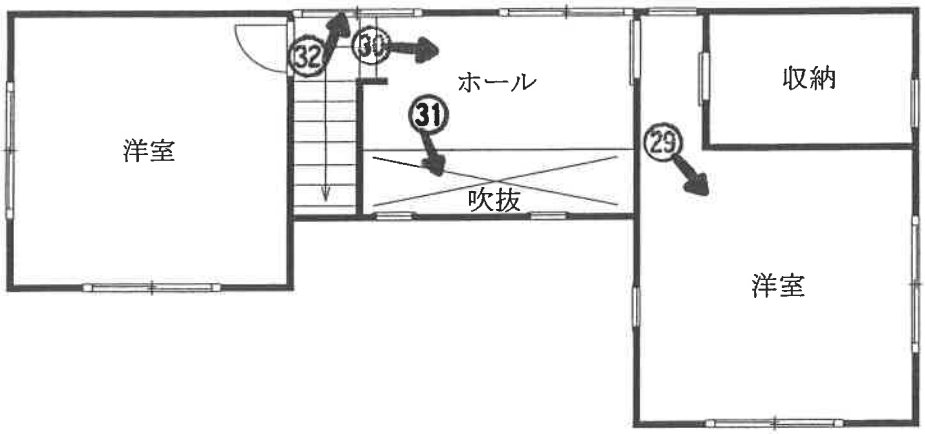
間取図

写真撮影位置方向

物件10　居宅



1階　床面積　６１．２７㎡



2階　床面積　４２．２３㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。



①



②

物件9建物



③

物件１０建物



④

外壁の亀裂



⑤

物件9建物内



⑥

⑦



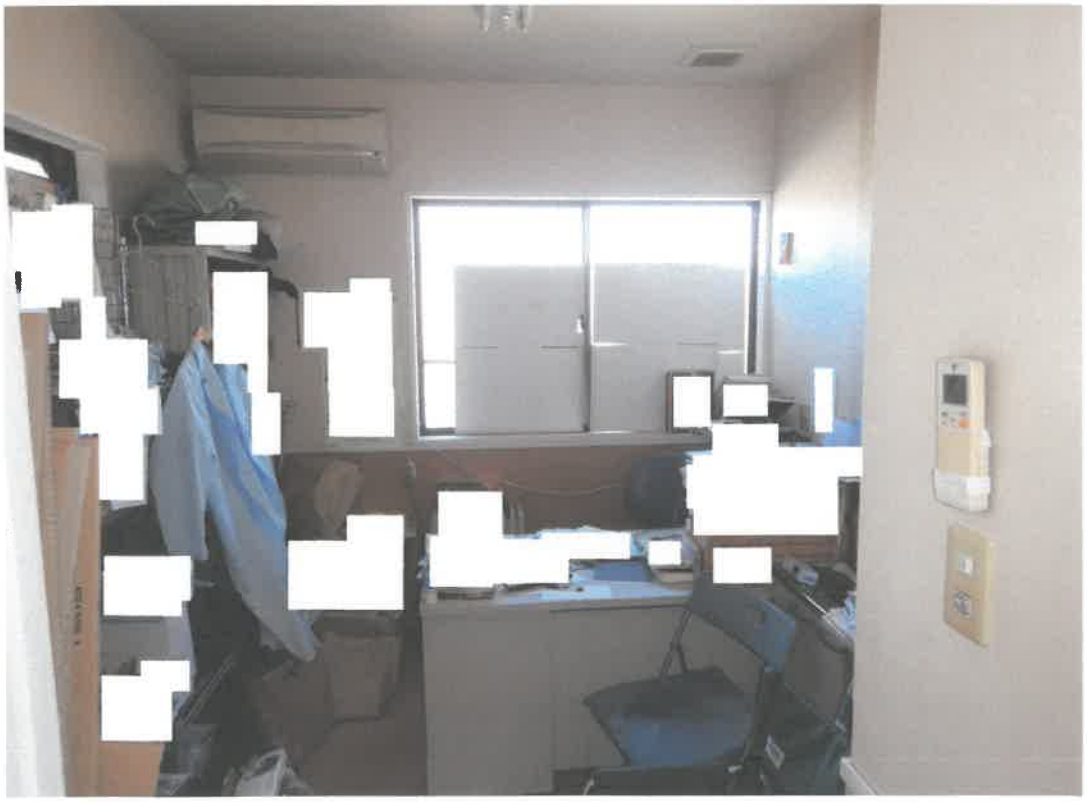
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



⑯





⑰



⑱

⑲



⑳





㉑

物件10建物内



㉒



㉓



㉔

床のキズ

㉕



㉖





㉗

天井の損傷



㉘

㉙



㉚



㉛

亀裂



㉜

壁の損傷



令和 8年（ケ）第　　1号
令和 8年 2月 6日　受　　命
令和 8年 3月12日　現地調査
令和 8年 3月18日　評　　価
令和 8年 3月19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 ８，２９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５１０，０００円
物件２（土地）	金　３４０，０００円
物件３（土地）	金　２，４２０，０００円
物件４（土地）	金　１，７５０，０００円
物件５（土地）	金　１００，０００円
物件６（土地）	金　５０，０００円
物件７（土地）	金　８０，０００円
物件８（土地）	金　１００，０００円
物件９（建物）	金　１，１８０，０００円
物件１０（建物）	金　１，７６０，０００円

１　一括価格は、物件１～１０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３・４の土地価格は物件９・１０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９・１０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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 雑種地	 宅地
4	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 雑種地	 宅地
5	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
6	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
8	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
9	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	所在等	登　記	現　況
１０	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	

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１，２，３，４，５，６，７，８）

位置・交通	つくばエクスプレス「つくば」駅の北方約15km（道路距離） 関東鉄道「西川面」バス停の南方約80m（道路距離）	
付近の状況	県道沿いに店舗、事業所、住宅等が見られる地域	
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 その他規制	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定　60% 指定　200% 区域指定(都市計画法第34条第12号指定区域)
画地条件	物件１～８ 地積　：1,195.16㎡ 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 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11m舗装県道 (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	物件３は物件９建物の敷地として、物件４は物件１０建物の敷地として利用されており、物件１・２・５～８は物件３・４と一体利用の雑種地となっている。 （物件９建物は物件３に対して法定地上権は成立しない。物件１０建物は物件４に対して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 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	①宅地化の経緯について（つくば市役所開発指導課に聴取） 市街化調整区域内に位置し、原則として建物の建築はできないが、以下の土地を敷地として都市計画法第43条許可を得た経緯がある。 【物件３】 地番：962番4 土地の面積：499㎡ 許可年月日：平成14年2月1日 許可番号：第512号 許可基準：都市計画法第34条1号 用途：ペット診療所 その他：他の土地との間にフェンス等の設置が必要であるが、現況は設置されておらず経緯は不明である。 【物件４】 地番：962番5 土地の面積：500㎡ 許可年月日：平成14年2月1日 許可番号：第511号 許可基準：都市計画法第34条10号ロ 用途：自己用住宅 なお、新たな所有者が使用・建替え等を行う場合は新たに都市計画法の許可を要する可能性があるため、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。 ②ハザードマップによると洪水浸水想定区域の浸水深0.5～3.0mとなっている。 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。

2　建物の概況及び利用状況（物件９）

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)　　平成14年 8月 2日新築 経過年数　　約24年 経済的残存耐用年数　　約1年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　サイディング張 内　壁　クロス貼　等 天　井　石膏ボード、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 （※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1階建 現況用途　店舗 間取り　間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が店舗（動物病院）として利用している。
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14年2月20日、確認建築つくば市1066号 ・検査済証：記録なし ②内壁クロスのひび割れ等が確認された。

（物件１０）

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)　　平成14年 8月 2日新築 経過年数　　約24年 経済的残存耐用年数　　約1年
仕　　様	構　造　木造 屋　根　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　板張り、サイディング張 内　壁　クロス貼　等 天　井　化粧合板　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	やや劣る
建物の利用状況	本件建物所有者が居宅として利用している。
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14年2月20日、確認建築つくば市1068号 ・検査済証：記録なし ②室内で猫を3匹飼っている。 ③リビングで床が軋む箇所があったほか、内壁クロスのひび割れ等が確認された。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　更地・建付地価格（物件１，２，３，４，５，６，７，８）

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	更地・建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	13,400	0.80	85.00		910,000
2	13,400	0.80	56.00		600,000
3	13,400	0.80	499.00	0.90	4,810,000
4	13,400	0.80	500.00	0.90	4,820,000
5	13,400	0.80	16.00		170,000
6	13,400	0.80	8.16		90,000
7	13,400	0.80	14.00		150,000
8	13,400	0.80	17.00		180,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　つくば-26

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
10,300円／㎡ ×	99.8／100×	100／100.0×	100／76.8 ＝	13,400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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲4.0 環境条件▲20.0

イ　個別格差：規模▲20

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９，１０）

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
9	250,000	129.80	0.05	1,620,000

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：129.80㎡
ウ　現　価　率
経過年数24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1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1年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)≒0.05

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
１０	200,000	103.50	0.07	1,450,000

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：103.50㎡
ウ　現　価　率
経過年数24年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数1年、
観察減価及び中古建物の市場性減価20%、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1年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価20%)≒0.07

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
3	4,810,000	0.10	場所的利益	480,000
4	4,820,000	0.35	法定地上権	1,690,000

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	910,000			0.80	0.70	510,000
2	600,000			0.80	0.70	340,000
3	4,810,000	−480,000		0.80	0.70	2,420,000
4	4,820,000	−1,690,000		0.80	0.70	1,750,000
5	170,000			0.80	0.70	100,000
6	90,000			0.80	0.70	50,000
7	150,000			0.80	0.70	80,000
8	180,000			0.80	0.70	100,000
9	1,620,000	+480,000	1.00	0.80	0.70	1,180,000
10	1,450,000	+1,690,000	1.00	0.80	0.70	1,760,000
一括価格（合計）						8,290,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：用途の混在（店舗・居宅）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　地価公示価格　つくば-26

所　　在：つくば市国松字馬場83番2
地　　目：宅　地
価　　格：10,300円／㎡
位　　置：つくばエクスプレス「つくば」駅の北方約16㎞(道路距離)
価格時点：令和 8年 1月 1日
地　　積：270㎡
供給処理施設：水道,下水道
接面街路：南側7m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：一般住宅、事業所が混在する既成住宅地域

第７　附属資料

・物件目録
・物件位置図
・周辺見取図
・地図（法第14条第1項）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　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番２
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　８５平方メートル

2　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番３
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　５６平方メートル

3　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番４
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　４９９平方メートル

4　所　　在　つくば市沼田字薊島
　　地　　番　９６２番５
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　５００平方メートル

5　所　　在　つくば市筑波字下栗坪
　　地　　番　２３７８番７
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　１６平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　８．１６平方メートル

７　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６２番７

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１４平方メートル

８　所　　在　　つくば市沼田字薊島

　　地　　番　　９６３番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１７平方メートル

９　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地４

　　家屋　番号　　９６２番４

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１２９．８０平方メートル

１０　所　　在　　つくば市沼田字薊島　９６２番地５

　　家屋　番号　　９６２番５

令和　８年（ケ）第　　１号

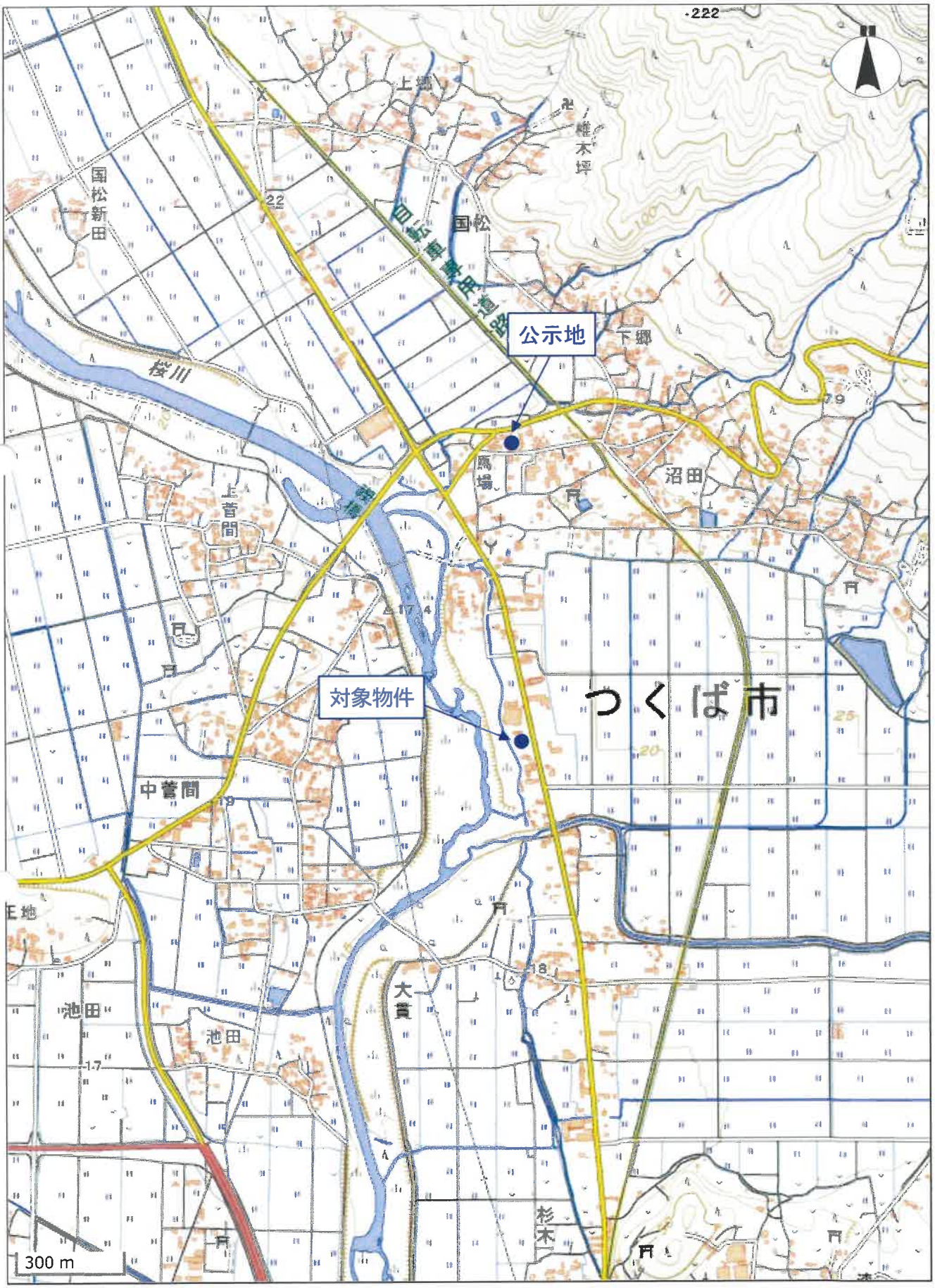
物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

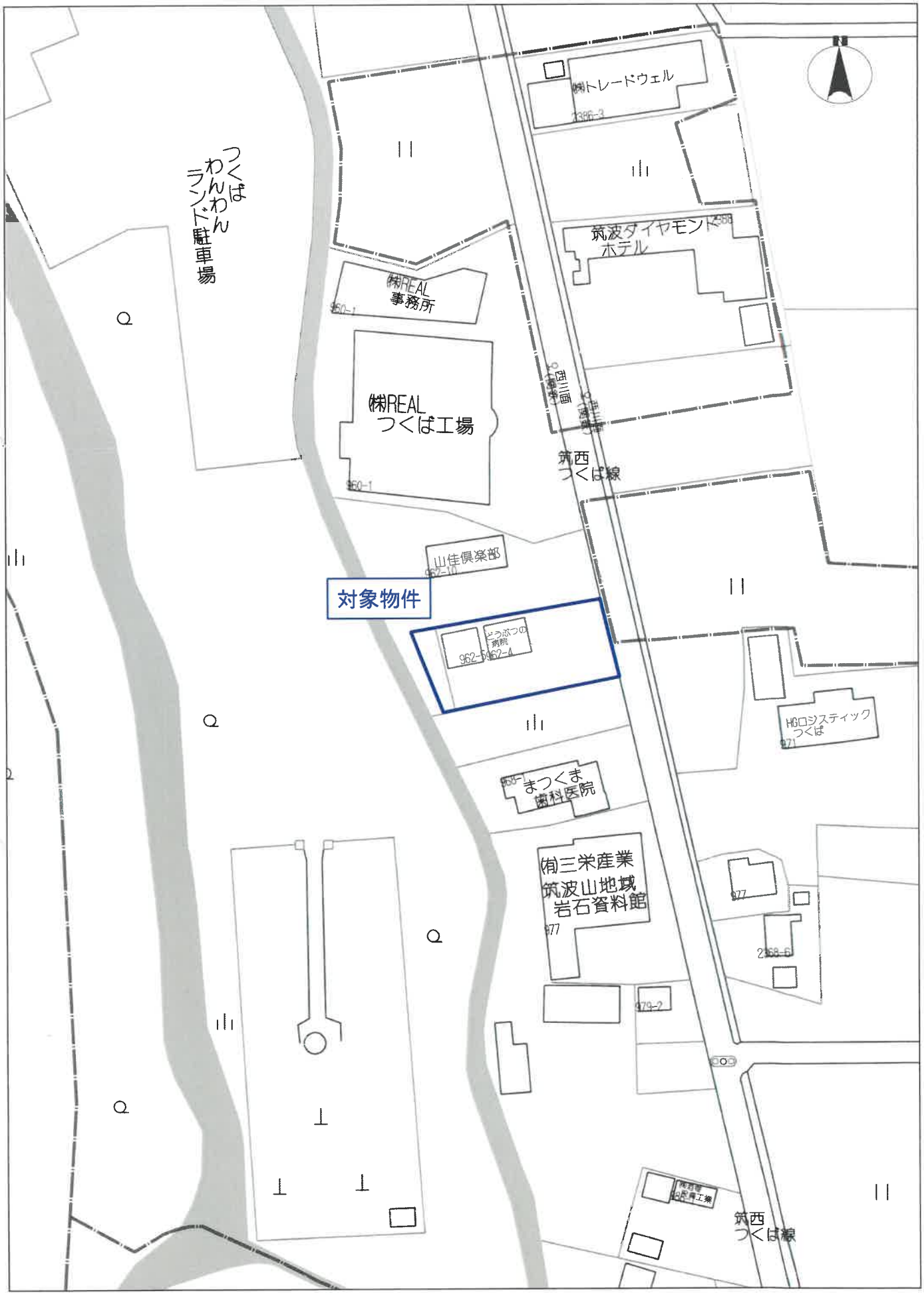
床　面　積　　１階　６１．２７平方メートル
　　２階　４２．２３平方メートル

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



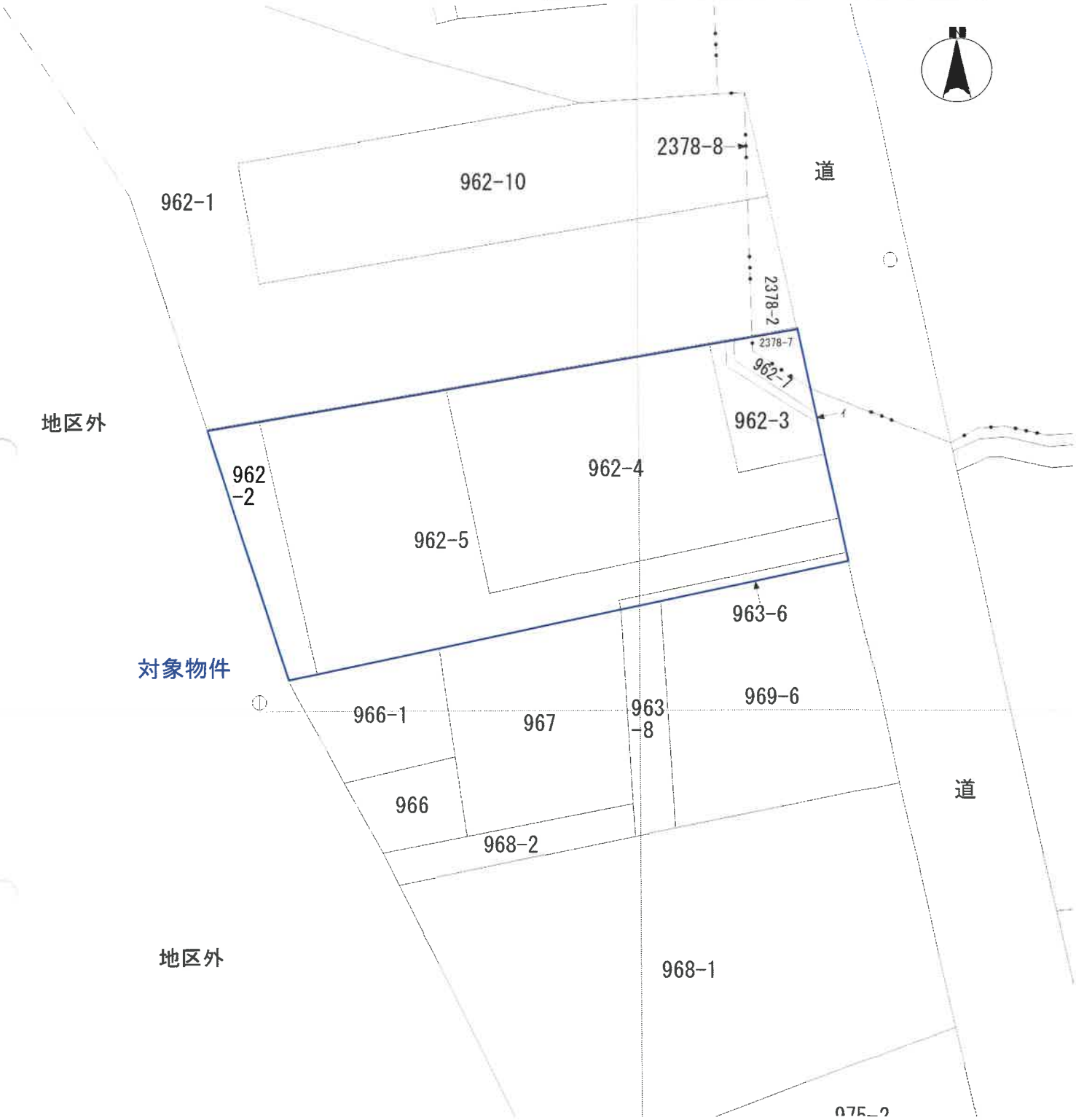
60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

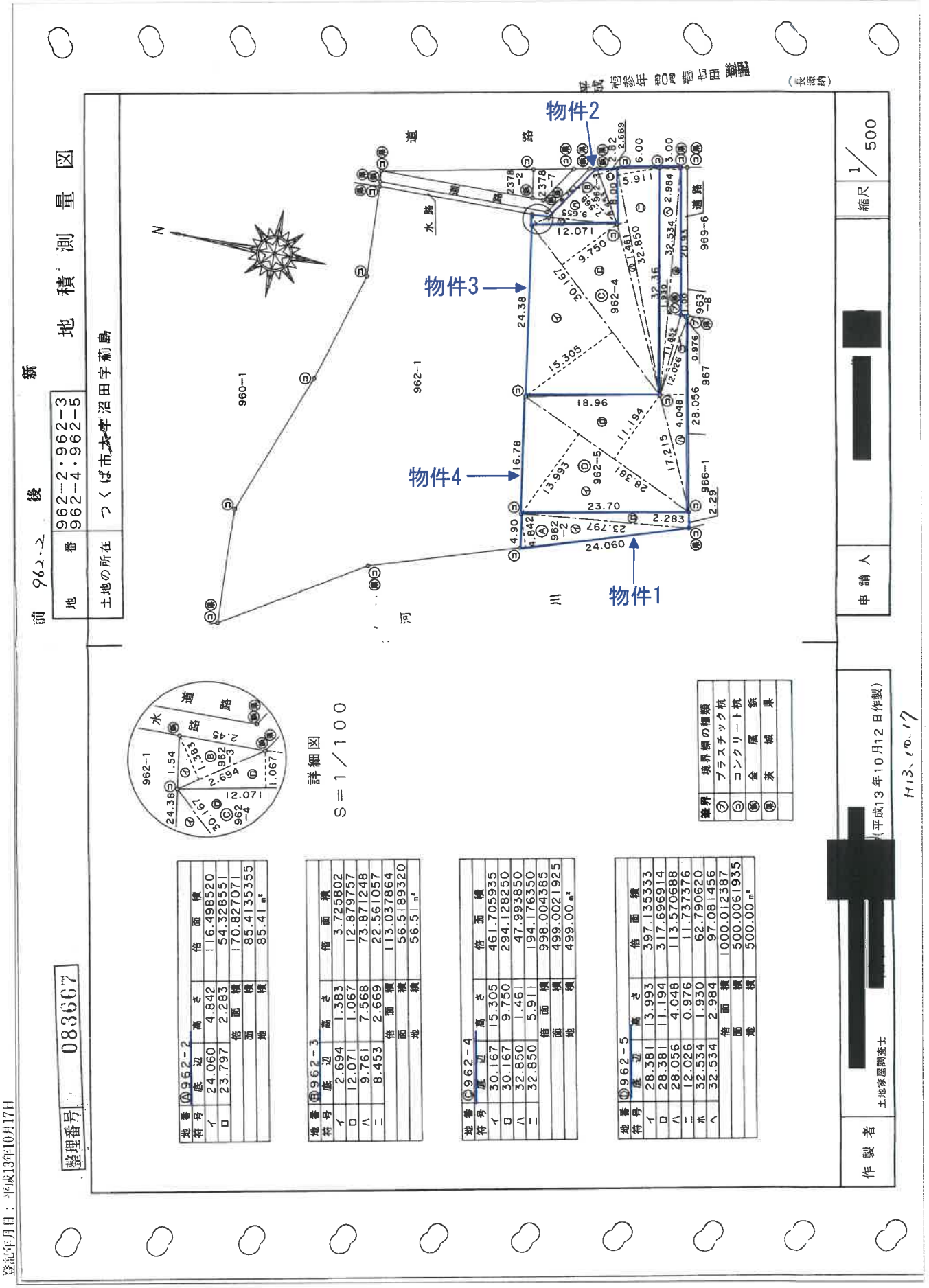
地図（法第14条第1項）写



縮尺　500分の1

表示年月日：2026／02／12

地積測量図写



地番 ㋐962-2			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	24.060	4.842	116.498520
ロ	23.797	2.283	54.328551
		倍面積	170.827071
		面積	85.4135355
		地積	85.41㎡

地番 ㋑962-3			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	2.694	1.383	3.725802
ロ	12.071	1.067	12.879757
ハ	9.761	7.568	73.871248
ニ	8.453	2.669	22.561057
		倍面積	113.037864
		面積	56.5189320
		地積	56.51㎡

地番 ㋒962-4			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	30.167	15.305	461.705935
ロ	30.167	9.750	294.128250
ハ	32.850	1.461	47.993850
ニ	32.850	5.911	194.176350
		倍面積	998.004385
		面積	499.0021925
		地積	499.00㎡

地番 ㋓962-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	28.381	13.993	397.135333
ロ	28.381	11.194	317.696914
ハ	28.056	4.048	113.570688
ニ	12.026	0.976	11.737376
ホ	32.534	1.930	62.790620
ヘ	32.534	2.984	97.081456
		倍面積	1000.012387
		面積	500.0061935
		地積	500.00㎡

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年8月22日

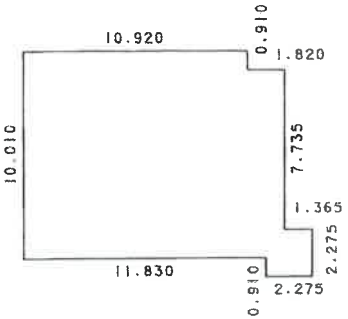
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月24日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官

整理番号 120761

各階平面図

家屋番号	962番4
建物の所在	つくば市大字沼田字劔島962番地4

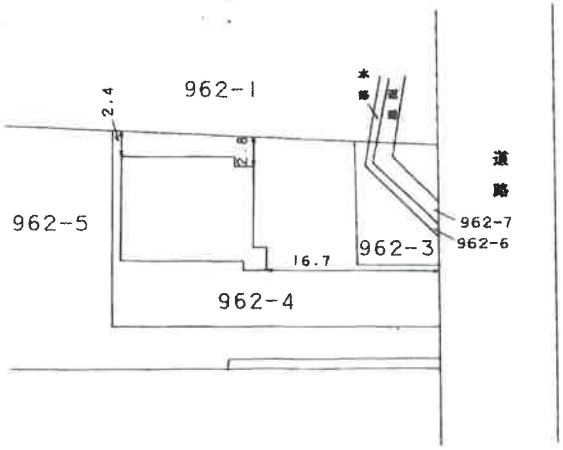
建物図面
各階平面図



求積表

10.920 × 10.010 =	109.309200
0.910 × 9.100 =	8.281000
0.910 × 10.010 =	9.109100
1.365 × 2.275 =	3.105375
合計	129.804675
床面積	129.80 ㎡





建物図面・各階平面図写

物件9

作製者	[redacted] 8月10日作製）	縮尺 1/250
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（茨城土地家屋調査士会用紙）

-20-

A3をA4に縮小

請求番号：10-1

登記年月日：平成14年8月22日

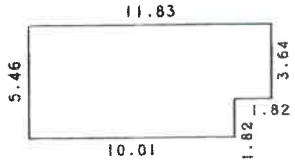
整理番号 120760

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	962番5
建物の所在	つくば市大字沼田字割島962番地5

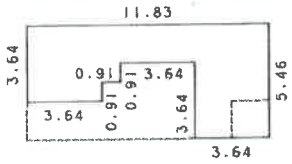
1階



求積表

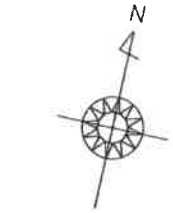
10.01 × 5.46 =	54.6546
1.82 × 3.64 =	6.6248
合計	61.2794
床面積	61.27 ㎡

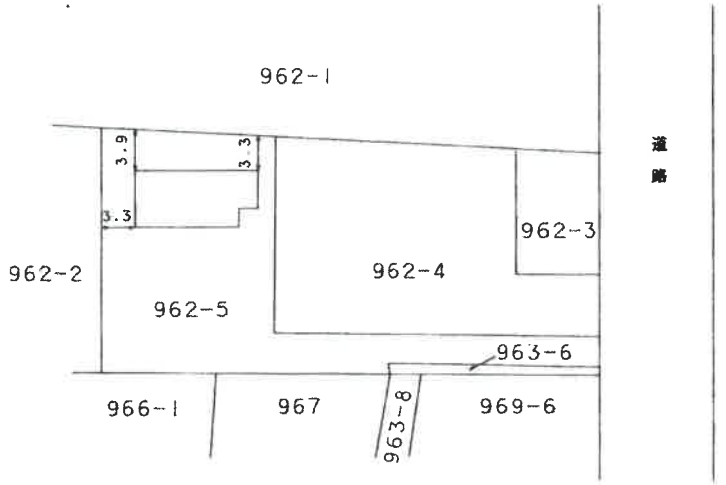
2階



求積表

3.64 × 3.64 =	13.2496
0.91 × 2.73 =	2.4843
3.64 × 1.82 =	6.6248
3.64 × 5.46 =	19.8744
合計	42.2331
床面積	42.23 ㎡





物件10

作製者 [redacted]
8月10日作製
縮尺 1/250
(茨城土地家屋調査士会用紙)

申請人 [redacted]
縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

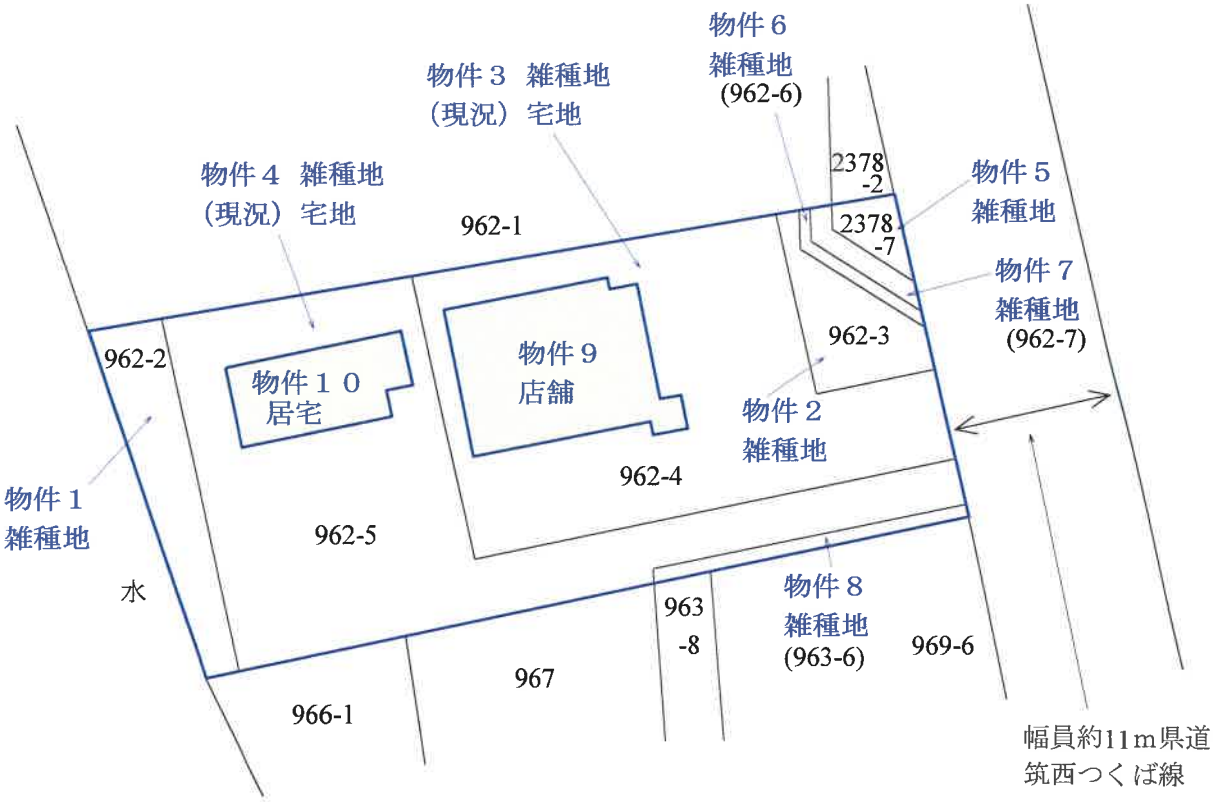
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月24日 水戸地方法務局つくば出張所
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

土地建物位置関係図

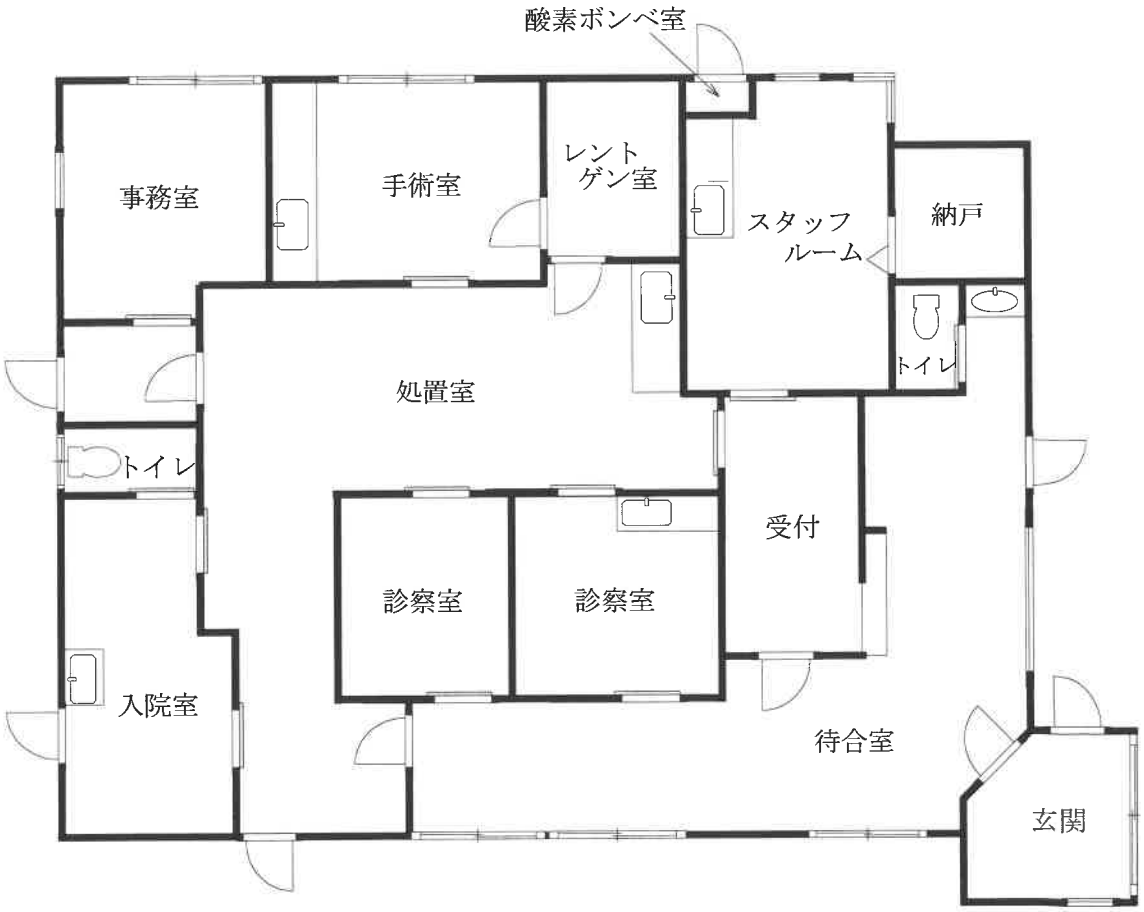
縮尺 1：500



※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9　店舗



1階　床面積　１２９．８０㎡

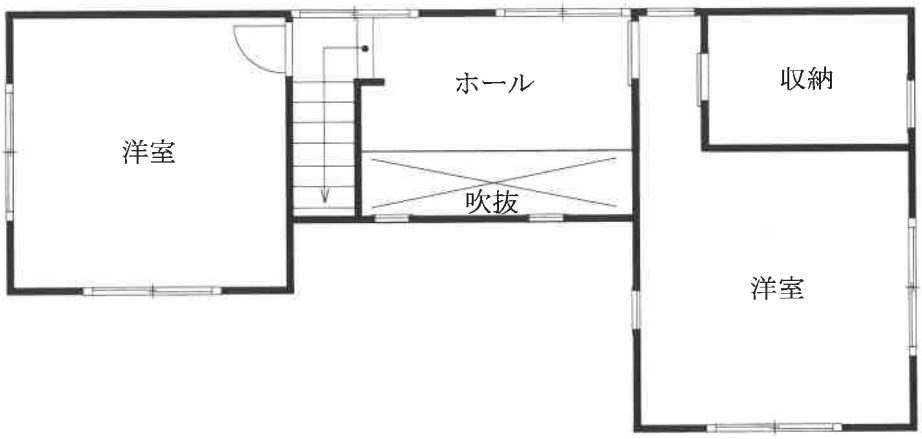
※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

物件10　居宅



1階　床面積　６１．２７㎡



2階　床面積　４２．２３㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。