

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 8日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

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 6月 4日 午前 8時30分から<br>令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月 9日 午後 1時00分<br>場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 6月19日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月22日 午後 5時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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 |
| 買受申出の資格の<br>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 8日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。 |  |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市井野台一丁目 2647番地1

建物の名称 サンライフ取手A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647番1の110

建物の名称 110

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 69.60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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87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 10万分の433

## 物件明細書

令和 8年 3月12日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

---

---

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】

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】

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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、閲覧場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 取手市井野台一丁目 2647番地1

建物の名称 サンライフ取手A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647番1の110

建物の名称 110

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 69.60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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87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 10万分の433



令和 7 年 (ケ) 第 55 号  
令和 8 年 1 月 8 日受理  
令和 8 年 1 月 26 日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部  
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 取手市井野台一丁目 2647番地1

建物の名称 サンライフ取手A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647番地1の110

建物の名称 110

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 69.60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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87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 10万分の433

|                  |   |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
|------------------|---|---|-------|----|---------|---|-------|---|---|---|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり  |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 住居表示             | 取手市井野台一丁目22番14-110号   |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:   |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある   | <input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 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<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input 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)<br>管理費 14,000 円<br>修繕積立金 8,210 円<br>専用庭使用料 1,500 円<br>自転車置場使用料 250 円  | 令和8年1月13日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和7年11月分～令和8年1月分<br>計 72,457 円<br>(遅延損害金 1,077 円 (年14.6%) を含む。) |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 管理費等照会先          | 大和ライフネクスト株式会社   |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| その他の事項           | 滞納額は管理会社からの回答書に記載されていた額である。なお、買受人へ請求する根拠規定がない自転車置場使用料についても含めているとのことであった。  |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 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<br><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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )  |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| その他の事項           | Aの持分は10万分の433である。   |   |       |    |         |   |       |   |   |   |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">年 ( ) 第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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<br><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

( 2 枚目)

| 関係人の陳述等              |  |
|----------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等  |
| <p>■ A<br/>(所有者)</p> | <p>1 本物件は私が居宅として使用しています。誰かに貸しているところはありません。</p> <p>2 本物件内での事件や事故はありません。</p> <p>3 本物件内での不具合は特にありません。</p> <p>4 本物件内でペットを飼っていたこともありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月9日聴取)</p>                       |
| <p>■ 管理人</p>         | <p>1 駐車場は全戸分の用意はありません。現在、立体駐車場であれば空きがあります。</p> <p>2 バイク置場もありますが、こちらは空きがない状態です。</p> <p>3 駐輪場は空きがあります。</p> <p>4 対象物件にはAさんが住んでいます。対象物件内での事件や事故は聞いたことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月15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

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枚目記載のとおり認定した。
- 3 本物件内では、リビングのガラス戸に割れがある、壁紙の剥がれがある等の損傷が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

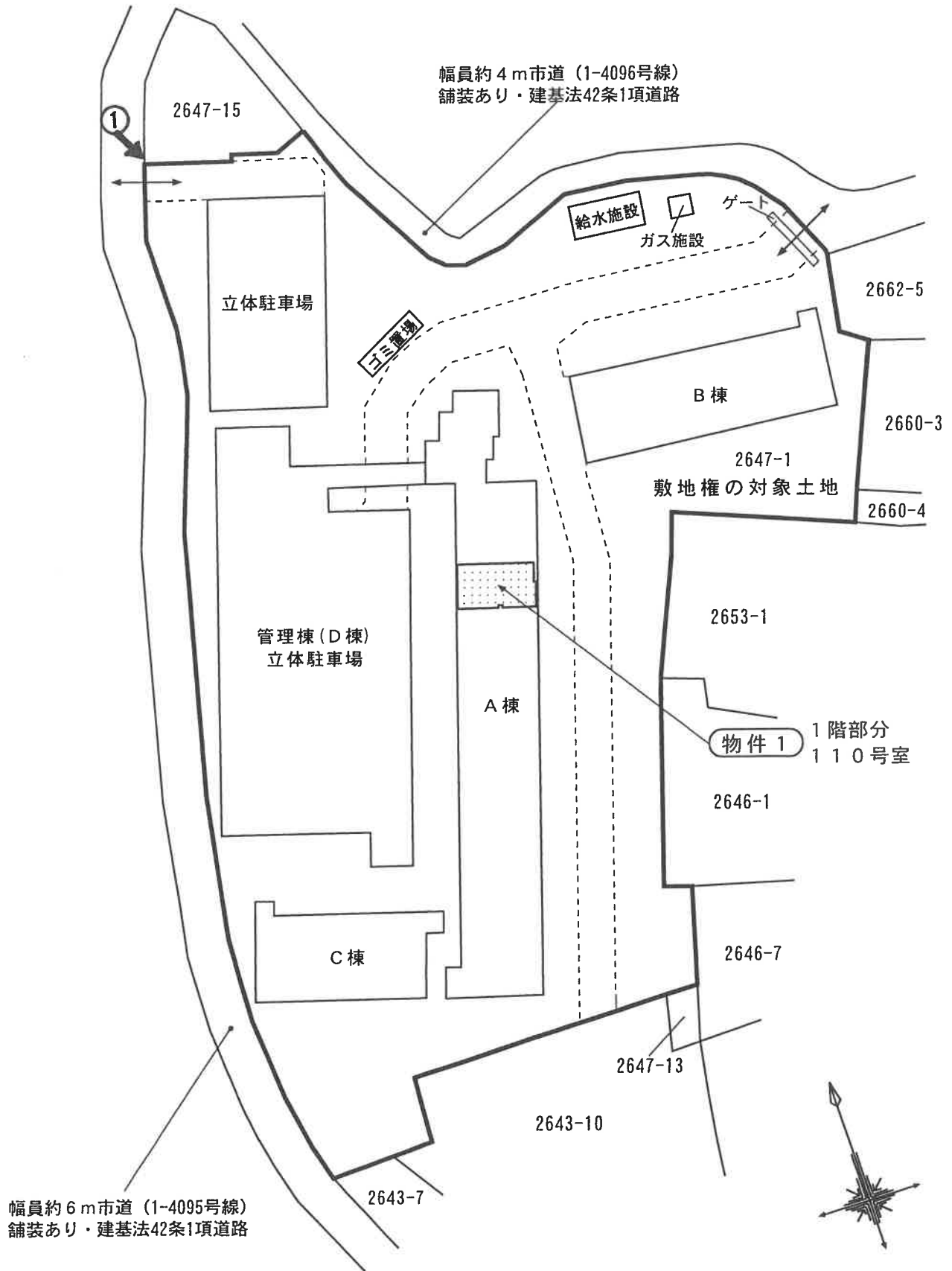
| 調査の経過   |        |   |
|---|--------|---|
| 調査の日時   | 調査の場所等 | 調査の方法等  |
| 令和8年1月8日(木)   | 当 庁    | 取手市に対し公課証明書等の交付申請書送付(回答あり)  |
| 令和8年1月9日(金)<br>15:30-15:50  | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 物件確認<br><input checked="" type="checkbox"/> 占有調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取<br><input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 |
| 令和8年1月9日(金)   | 当 庁    | 管理会社へ照会書面をFAX送信(回答あり)   |
| 令和8年1月15日(木)<br>14:40-15:30   | 物件所在地  | <input checked="" type="checkbox"/> 立入調査<br><input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影<br><input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行   |
| 令和 年 月 日( )<br>: - :  |        |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 15日<br/>目的物件は不在だったため、立会人 B を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

←○写真撮影位置・方向

# 土地建物位置関係図

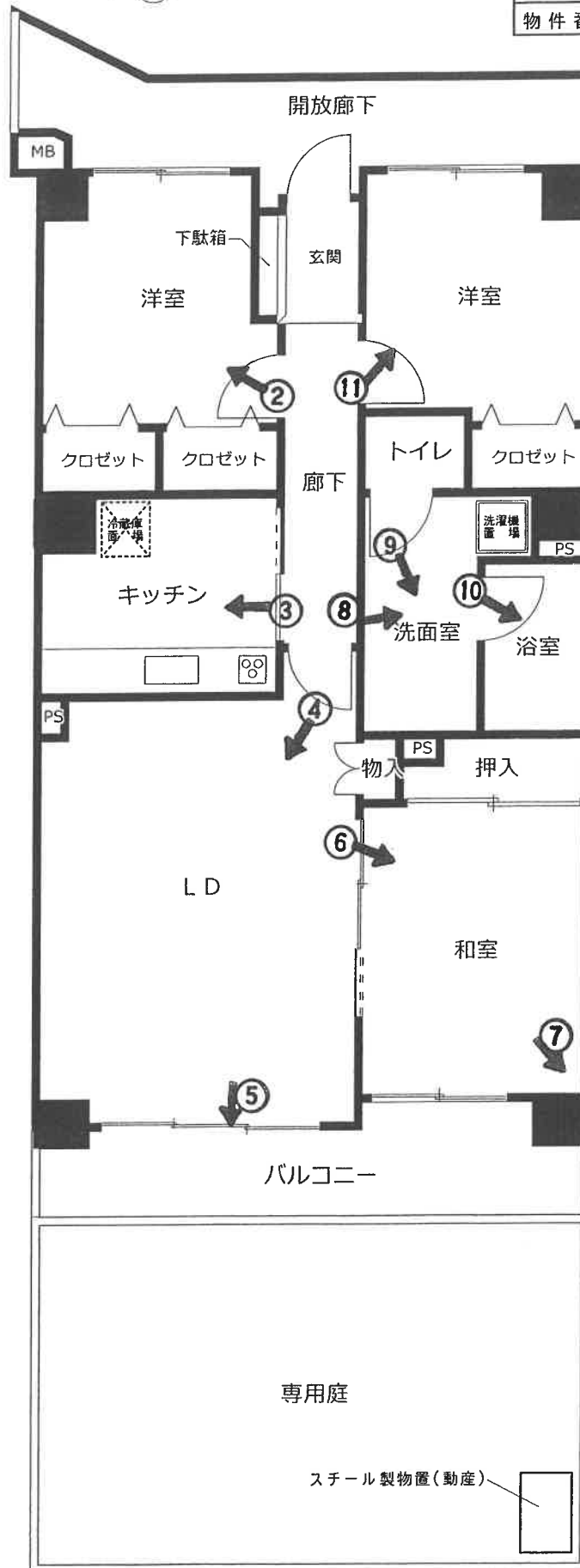
事件番号 令和7年(ケ)55号



# 建物間取図

物件番号 1

← ○ 写真撮影位置・方向



床面積： 69.60 m<sup>2</sup> (登記に同じ)

バルコニー 9.14m<sup>2</sup> ・ 専用庭 29.24m<sup>2</sup>

⑫ ↗

( 7 枚目)

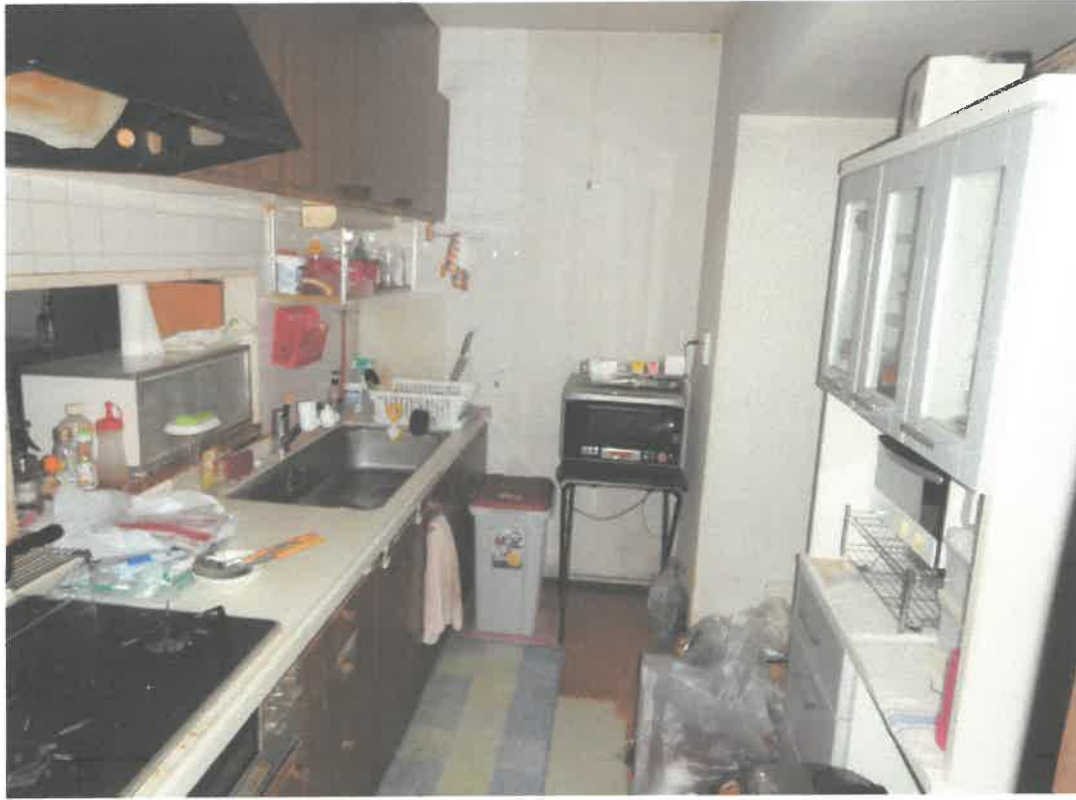
縮尺約 1 / 80



①



②



③



④

⑤

ガラスの割れ



⑥





⑦

壁紙の損傷



⑧





⑪



⑫

令和 7年 (ケ) 第 55号  
令和 8年 1月 8日 受 命  
令和 8年 1月16日 現地調査  
令和 8年 1月16日 評 価  
令和 8年 1月26日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
**鈴木 信也**

## 第1 評価額

| 番号  | 評 価 額        |
|-----|--------------|
| 物件1 | 金 4,690,000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                                    | JR常磐線「取手」駅の北東方・道路距離約1.1km<br>「南中原」停留所の南東方・約600m（徒歩約8分）<br>（別添「物件位置図」参照）   |   |
| 付近の状況                                    | 一戸建一般住宅や高層の集合住宅、アパート等が混在する住宅地域である。台地上にあり地勢はやや起伏がある。   |   |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>埋蔵文化財包蔵地指定<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第2種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>なし<br>特段にない |
| 画地条件                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。</li> <li>・規模（地積）は登記簿面積と著しい差異を生じていない。</li> </ul>   |   |
| 接面道路の状況                                  | 幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）<br>幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路）<br><br>※系統と連続性は普通程度  |   |
| 土地の利用状況等                                 | <p>本件の区分所有建物を含む集合住宅（A・B・C・D棟）の敷地として敷地権の対象となっている。</p> <p>※駐車場、自転車置き場、管理棟、集会所等が設置されている。<br/>隣地との関係では概ね問題はなく、周辺に日照や通風を阻害する要因はない。</p>   |   |
| 供給処理施設                                   | <p>上水道：あり<br/>ガス配管：あり<br/>下水道：あり</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、前面道路に施設管が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> |   |
| 特記事項                                     | 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・地下埋設物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。   |   |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |  |                               |
|-----------------|--|-------------------------------|
| マンション名          | サンライフ取手A棟  |                               |
| 建物の用途           | 共同住宅（総戸数：A～D棟の合計 約237戸）  |                               |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数   | 平成 6年 2月 7日新築<br>約32年<br>約13年 |
| 構造              | 鉄筋コンクリート造陸屋根15階建   |                               |
| 仕様              | 屋根：露出アスファルト防水<br>外壁：小口タイル貼一部アクリル系吹付タイル   |                               |
| 設備等             | エレベーター・自転車置場・舗装工事・給水タンク 等  |                               |
| 建物の品等           | 普通程度   |                               |
| 管理の形態等          | 管理会社による管理  |                               |
| 管理の状況           | 普通程度   |                               |
| 特記事項            | <p>①建築確認の記録は次のとおり<br/>         建築確認番号・確認年月日<br/>         ：取特第17号・平成4年5月6日<br/>         検査済証番号・交付年月日<br/>         ：取特第57号・平成6年2月21日</p> <p>②対策を要する飛散性（露出吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている形跡は見受けられない。ただし、詳細については、専門調査機関等による調査を行わないと確定できない。</p> |                               |

(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階部分・北から3戸目・南東向き  |
| 床 面 積               | 第3目的物件欄記載のとおり   |
| 間 取 り               | 別添「建物間取図」のとおり   |
| 仕 様                 | <p>内 壁：ビニールクロス 等<br/>           天 井：ビニールクロス・化粧石膏ボード 等<br/>           床 : 畳・カーペット・フローリング 等<br/>           設 備：給排水衛生工事・電気工事・ガス工事 等<br/>           ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種附帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。<br/>           その他：特になし</p> |
| 保守管理の状態             | リビングのガラス戸のひび割れ、壁紙の剥離が認められるなど、やや劣る。  |
| 管 理 費 等             | <p>管 理 費 14,000円<br/>           修繕金積立金 8,210円<br/>           専用庭使用料 1,500円<br/>           自転車置場使用料 250円<br/>           滞納額{遅延損害金1,077円(年14.6%)含む}計 72,457円<br/>           (令和8年1月13日現在)</p>   |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 建物所有者が居宅として使用している。  |
| 特 記 事 項             | 共益費用等の延滞債務の承継額につき相当減価率を適用して評価する。  |

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 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、建物の価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 専有面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|---------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 318,000             | 69.60            | 0.25     | 5,530,000               |

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数32年，経済的全耐用年数45年，経済的残存耐用年数13年，観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率10%，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10% + (1 - 10%) × (経済的残存耐用年数13年 / 経済的全耐用年数45年)} × (1 - 観察減価30%) = 0.25

(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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減<br>価<br>エ | 敷地権<br>割合<br>オ | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| 57,400               | 0.93          | 9,444.87       | 1.00          | 433/100000     | 2,180,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 取手-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $63,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/111 = 57,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2 交通・接近条件+4 環境条件+5

イ 個別格差：地積広量減価▲5 形状▲3 二方路接面画地加算+1

- ウ 地積：登記記載の地積。
- エ 建付減価：必要なし
- オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

| 建物価格<br>(円) | 敷地権価格<br>(円) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格<br>(円) |
|-------------|--------------|----------------------|-------------|
| ア           | イ            | ウ                    | (ア+イ)×ウ=エ   |
| 5,530,000   | 2,180,000    | 0.86                 | 6,630,600   |

- ウ 個別格差：階層別・位置別効用比、専有部分の保守管理状態等を考慮して査定した。

## 2 比準価格の試算

| 標準階の<br>比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br><br>イ<br>(階層・位置・品等程度) | 専有面積<br>(㎡)<br><br>ウ | 比準価格<br><br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 120,000                    | 0.86                              | 69.60                | 7,180,000                  |

ア 標準階の比準価格：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、標準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層別・位置別効用比、専有部分の保守管理状態等を考慮して査定した。

ウ 専有面積：登記数量

### 3 評価額の決定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、両価格を等しく関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

|          | 占有減価修正前の<br>試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正(率)<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|--------------------------|----------------|------------------|
| ① 積算価格   | 6,630,600                | 1.00           | 6,630,600        |
| ② 比準価格   | 7,180,000                | 1.00           | 7,180,000        |
| ③ 調整後の価格 |                          |                | 6,910,000        |

イ 占有減価修正：必要なし

#### (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<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市<br>場修正<br>ウ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 6,910,000          | 1.00           | 0.70            | 0.97                      | 0                          | 4,690,000                 |
| 一括価格（合計）           |                |                 |                           |                            | 4,690,000                 |

イ 市場性修正：必要なし

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：評価時点の共益費用等未払債務に、売却時までに予想される債務増加額を考慮した減価率である。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格 取手-11

所 在：取手市井野1丁目4087番  
「井野1-3-18」

地 目：宅地

価 格：63,100円/㎡（対前年変動率 0.80%）

位 置：取手700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南市道8m

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 建物図面
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図

以 上

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 取手市井野台一丁目 2647番地1

建物の名称 サンライフ取手A棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 井野台一丁目 2647番地1の110

建物の名称 110

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 69.60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 取手市井野台一丁目2647番1

地 目 宅地

地 積 9444.87平方メートル

### (敷地権の表示)

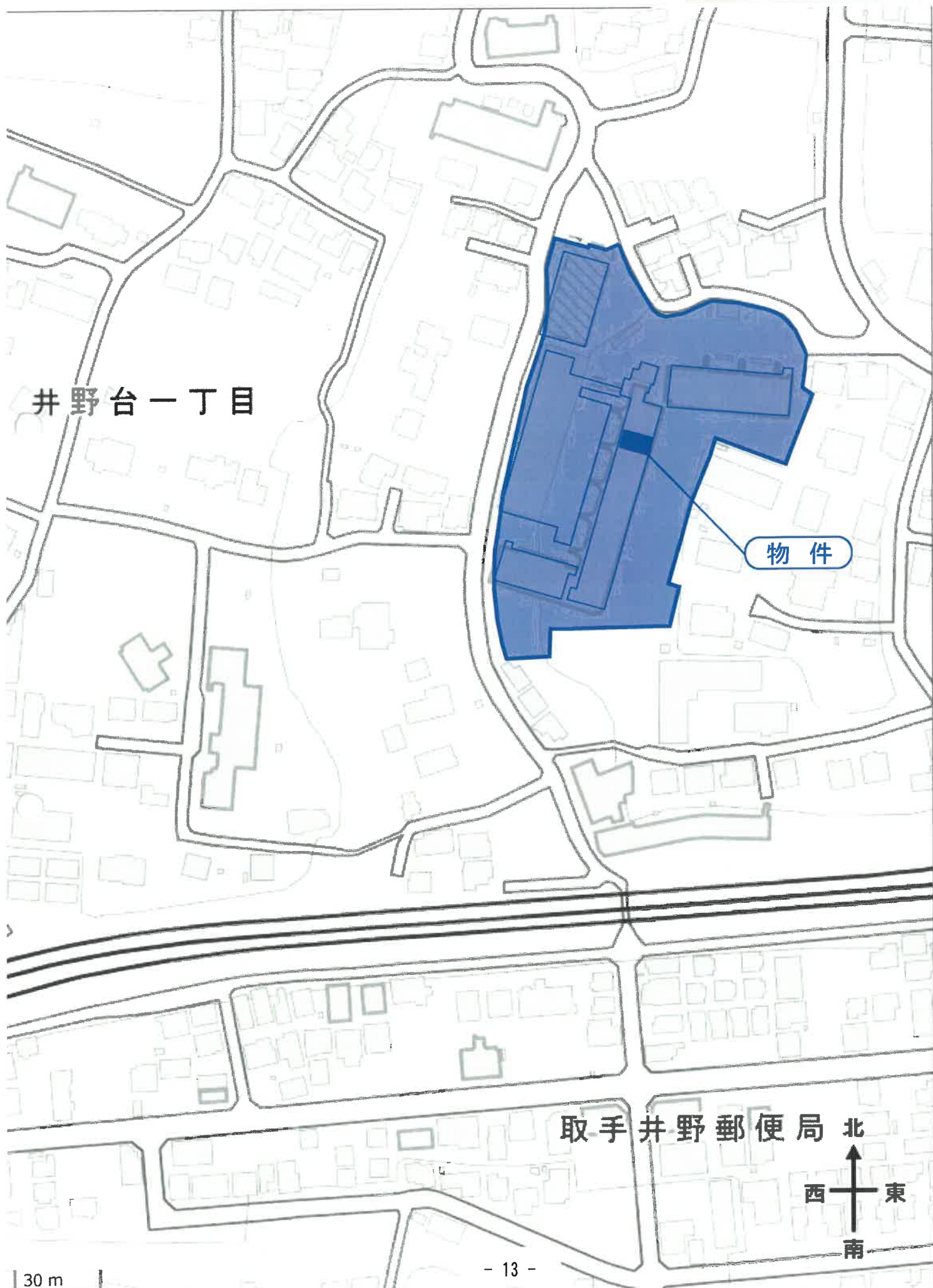
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の433

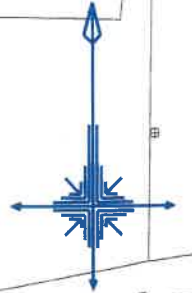
# 物件位置図



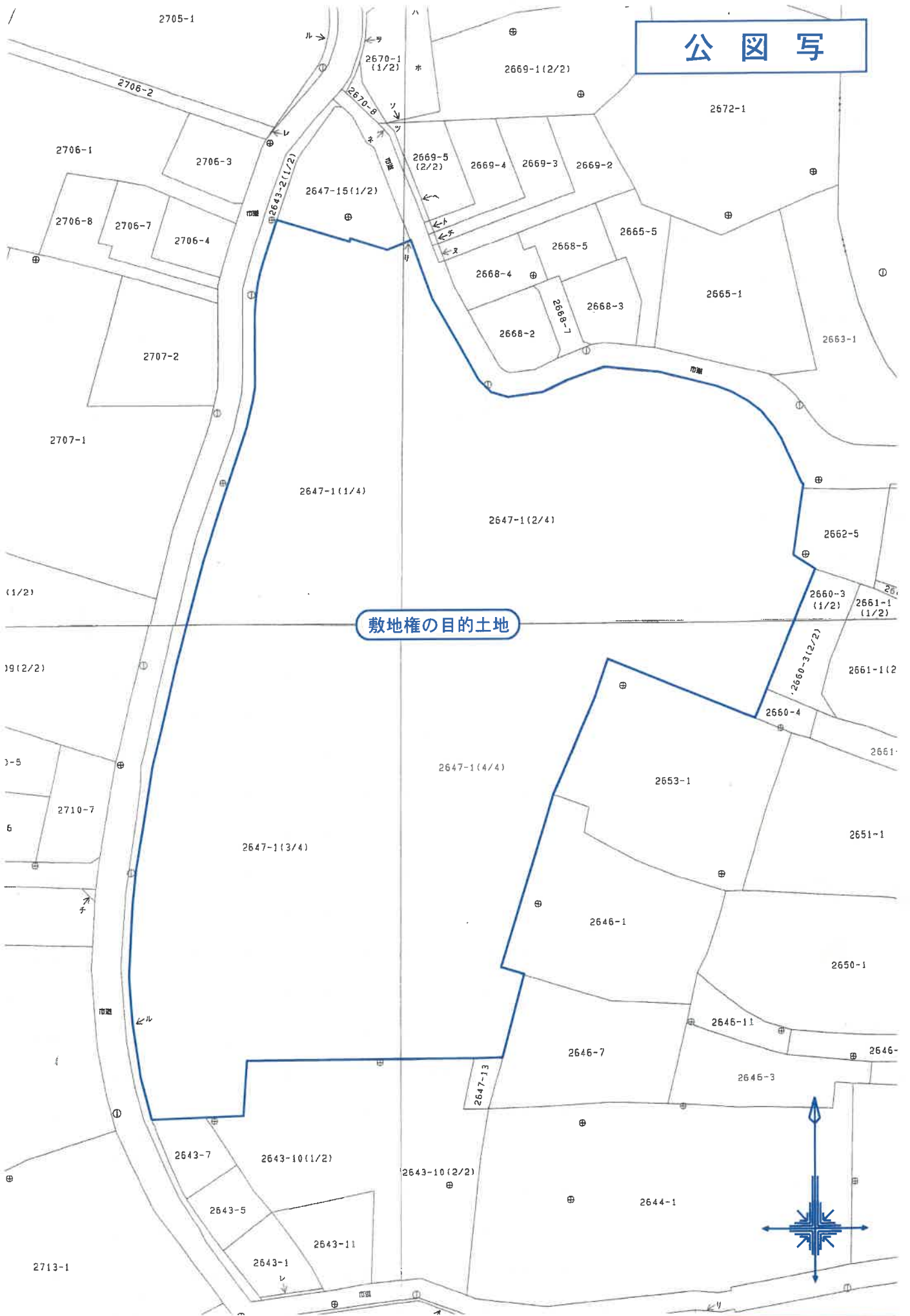


公 図 写

敷地権の目的土地



縮尺 1/800



登記年月日：平成6年2月21日

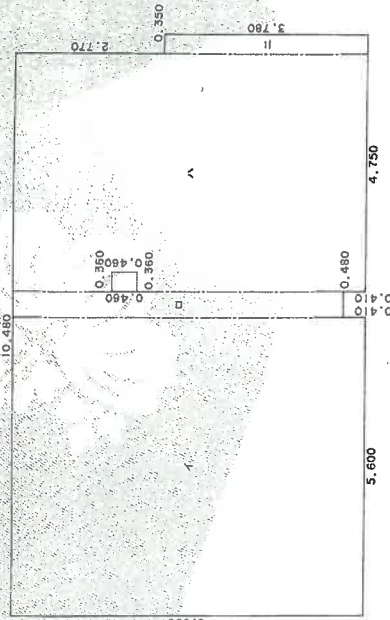
整理番号 502316

### 各階平面図

### 建物各階平面図

家屋番号 井野台1丁目 2647番1の11.0

建物の所在 取手市 井野台一丁目 2647番地1

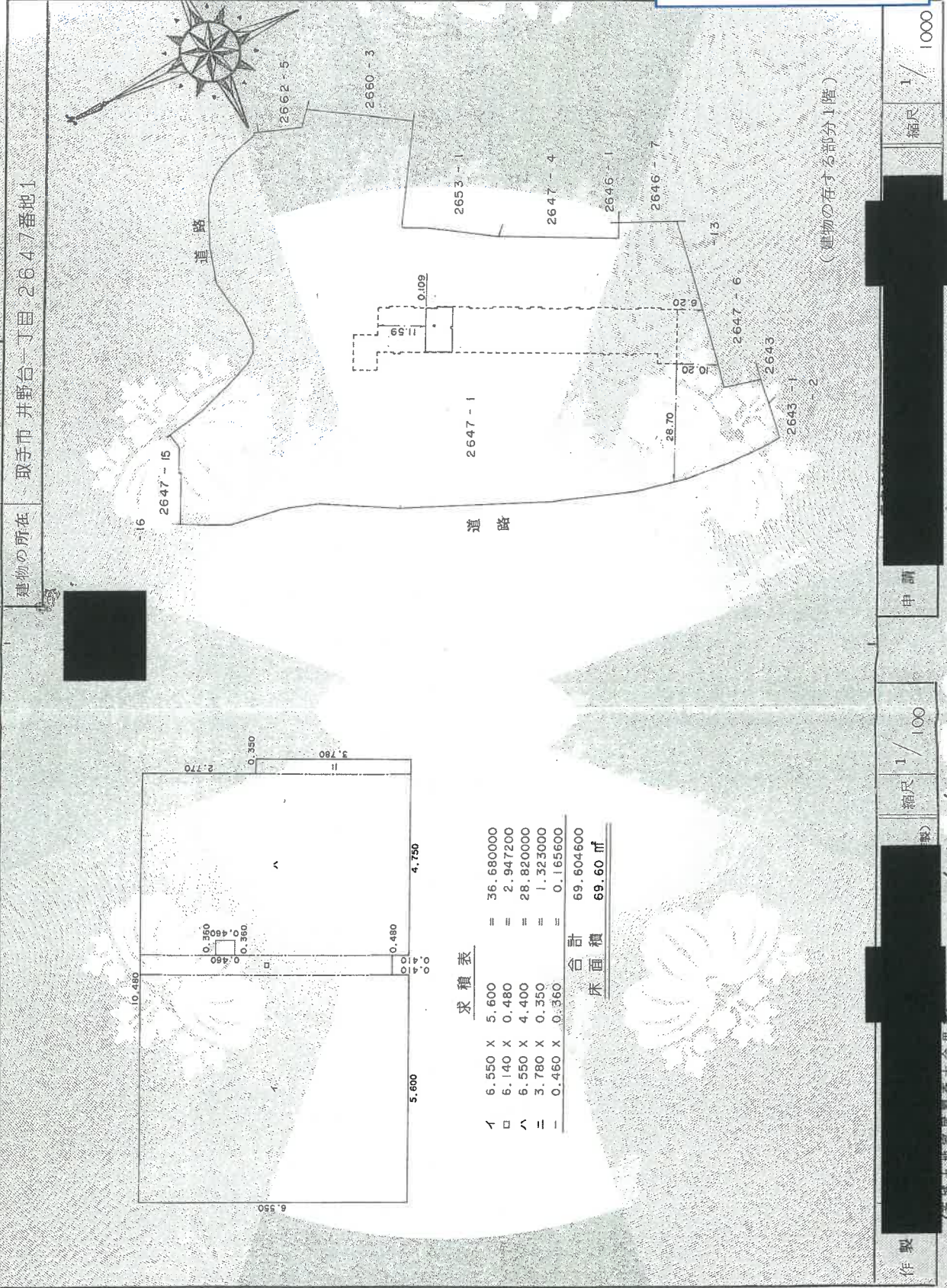


#### 求積表

|     |               |   |                      |
|-----|---------------|---|----------------------|
| イ   | 6.550 X 5.600 | = | 36.680000            |
| ロ   | 6.140 X 0.480 | = | 2.947200             |
| ハ   | 6.550 X 4.400 | = | 28.820000            |
| ニ   | 3.780 X 0.350 | = | 1.323000             |
| ホ   | 0.460 X 0.360 | = | 0.165600             |
| 合計  |               |   | 69.604600            |
| 床面積 |               |   | 69.60 m <sup>2</sup> |

### 建物表示登記図面

### 建物図面



作製

縮尺 1/100

申請

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年11月12日 水戸地方方法務局取手出張所 登記官

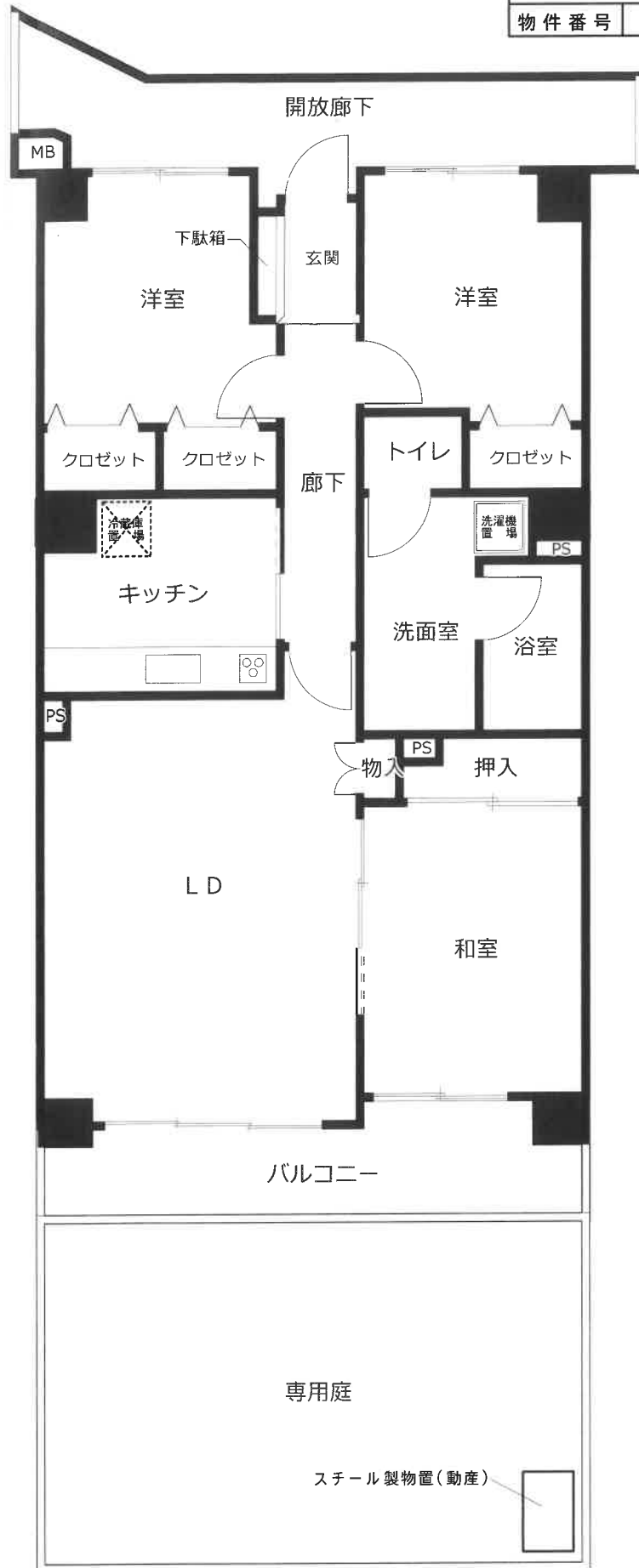
A3をA4に縮小



# 建物間取図

物件番号

1



床面積： 69.60 m<sup>2</sup> (登記に同じ)

バルコニー 9.14m<sup>2</sup> ・ 専用庭 29.24m<sup>2</sup>

縮尺約1 / 80