

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15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 6年 5月10日から 令和 6年 5月17日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日から 令和 6年 5月28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 6年 4月15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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	36,050,000 28,840,000	一括	7,210,000	758,503	79,141
1	2,860,000				
2	2,510,000				
3	560,000				
4	1,390,000				
5	710,000				
6	4,470,000				
7	6,300,000				
8	17,250,000				

備考	
-----------	--



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | つくば市花室字向基
828番1
雑種地
401平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | つくば市花室字向基
828番2
山林
352平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | つくば市花室字向基
843番1
宅地
78.49平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | つくば市花室字向基
843番4
宅地
195.37平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | つくば市花室字向基
843番5
宅地
100.13平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 844番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.16平方メートル |
| 7 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 844番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.01平方メートル |
| 8 | 所 在 | つくば市花室字向臺 844番地2 |
| | 家屋 番号 | 844番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 342.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 | 番 | 828番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 401平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 | 番 | 828番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 352平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 | 番 | 843番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 78.49平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 | 番 | 843番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 195.37平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 | 番 | 843番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 100.13平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 844番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.16平方メートル |
| 7 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 844番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.01平方メートル |
| 8 | 所 在 | つくば市花室字向臺 844番地2 |
| | 家屋 番号 | 844番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 342.83平方メートル |



令和5年(ケ)第44号
令和5年10月26日受理
令和5年11月20日提出
(評価人 和野雅)

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉川宗尚

(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 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 番 | 828番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 401平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 番 | 828番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 352平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 番 | 843番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 番 | 843番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | つくば市花室字向葦 |
| | 地 番 | 843番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | つくば市花室字向基 |
| | 地 番 | 844番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.16平方メートル |
| 7 | 所 在 | つくば市花室字向基 |
| | 地 番 | 844番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.01平方メートル |
| 8 | 所 在 | つくば市花室字向基 844番地2 |
| | 家屋 番号 | 844番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 342.83平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1ないし7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3ないし7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件2)														
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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地は公衆用道路として使用されている。 <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	看板(工作物)2基が存在する。														
建物	物件8														
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;"> <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. 外壁に地震の影響とみられる亀裂が散見される(大きなものは幅1センチ程度)。 2. 洗面脱衣所の床板及び北西客室床の間付近の床板が軟弱となっており、たわむ。 3. 便所の天井部分に雨漏りが原因と思われるシミ跡が認められる。														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号									
	保管開始日	令和	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
(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
A (本件所有者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 所有者が占有しています。 ただし、不用心であることから、休憩室部分に親戚を留守居として住まわせています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(5) 自然災害や経年劣化に伴う故障不具合は特にありません。</p> <p>(6) 産廃物の投棄埋設や不自然死などの事件事故はありません。</p> <p>2 本物件は公共水道に接続していないため、地下水を使用しています。</p> <p>3 物件2の東側などは沢となっており、急峻な崖にもなっています。</p> <p>4 本件土地上に存在するプレハブ物置は、西側市道が開通するに際して現在の場所に移設したものです。</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

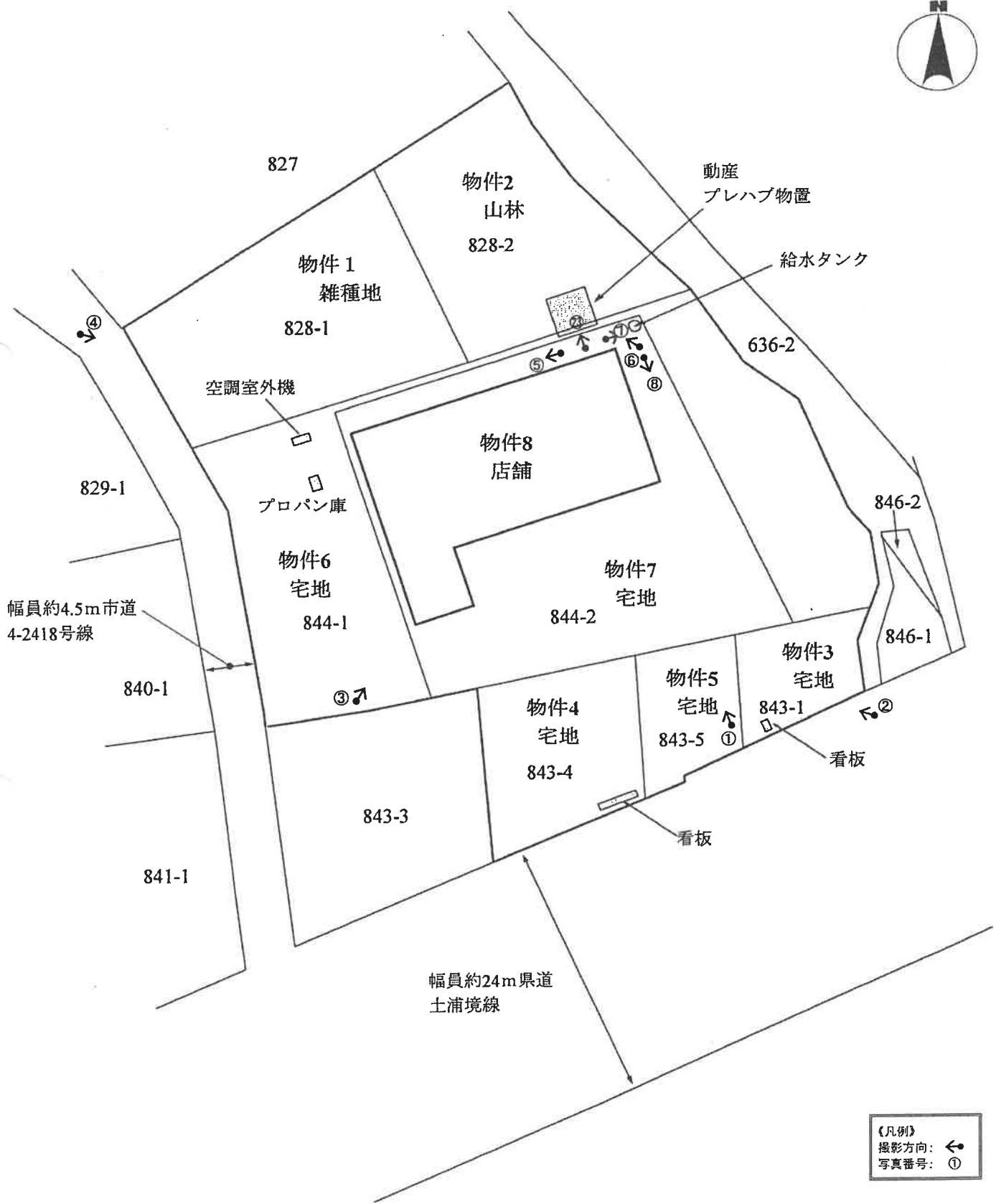
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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5年10月26日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和5年10月30日(月)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和5年11月2日(木) 17:00-17:10	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和5年11月6日(月) 13:20-14:40	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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
(6枚目)

土地建物位置関係図

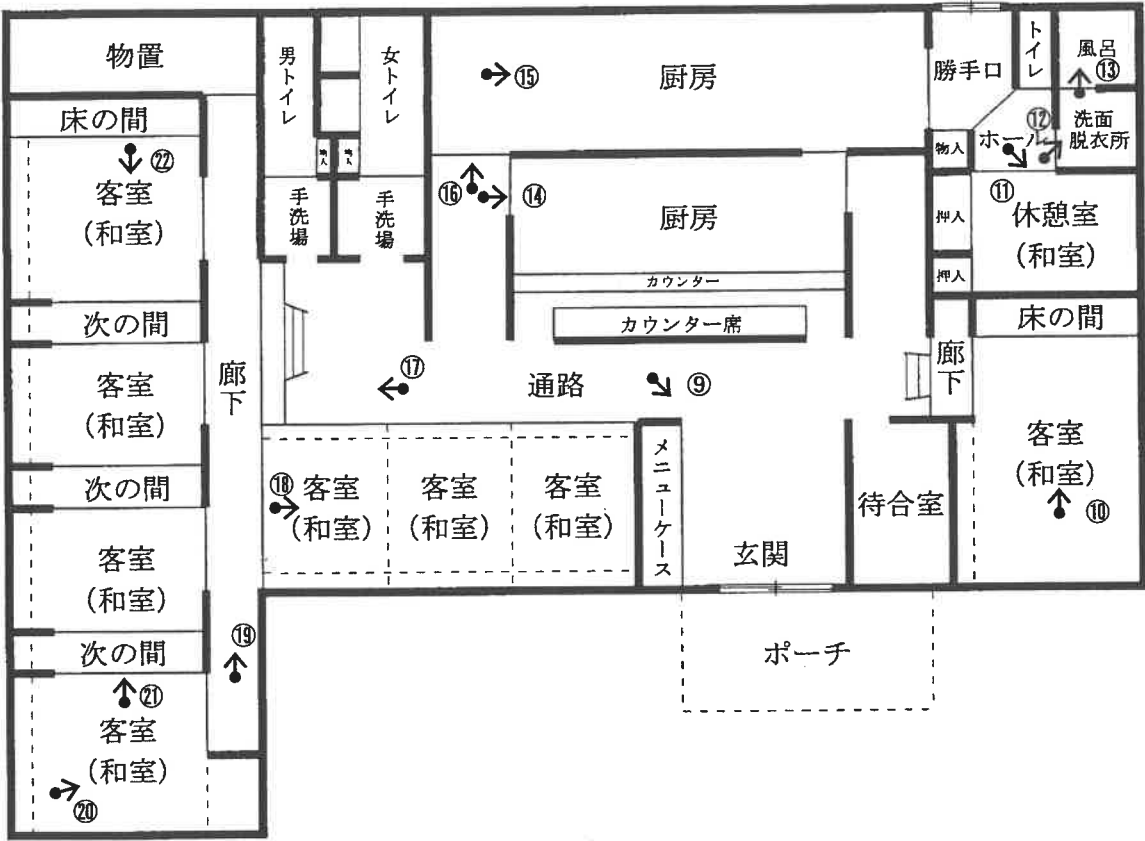


【凡例】
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※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。

建物間取図

物件 8 店舗



1階 床面積 342.83㎡

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

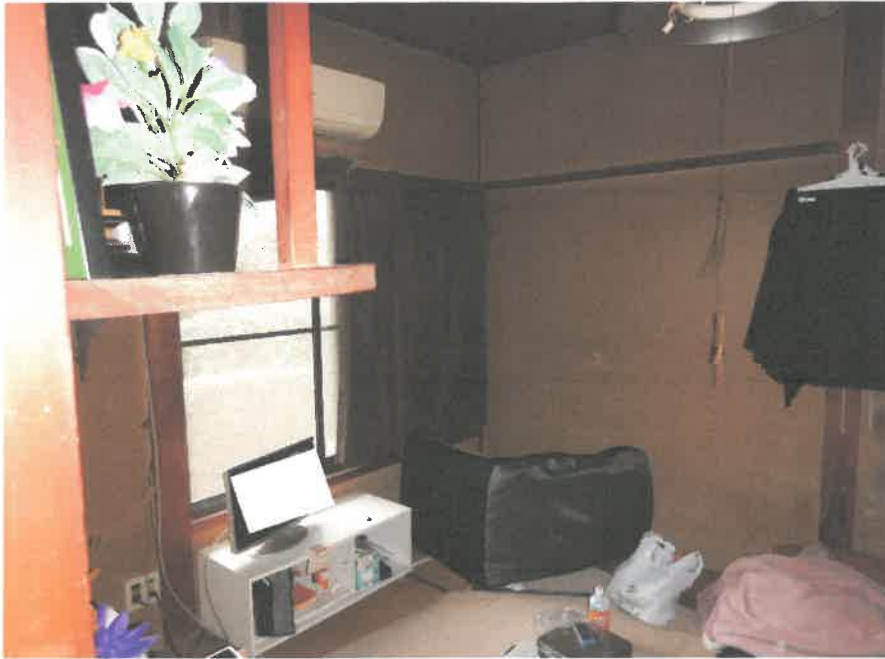


写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



写真22



写真23



令和 5年（ケ）第 44号
令和 5年10月26日 受 命
令和 5年11月 6日 現地調査
令和 5年11月20日 評 価
令和 5年11月24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 36,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,860,000円
物件2 (土地)	金 2,510,000円
物件3 (土地)	金 560,000円
物件4 (土地)	金 1,390,000円
物件5 (土地)	金 710,000円
物件6 (土地)	金 4,470,000円
物件7 (土地)	金 6,300,000円
物件8 (建物)	金 17,250,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～7の土地価格は物件8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8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	
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	所在地 地積	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 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）

位置・交通	つくばエクスプレス「つくば」駅の東方約2.0km（道路距離） 「花室観音入口」バス停の西方約130m（道路距離）	
付近の状況	低層の店舗、事務所等が見られる路線商業地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 60% 指定 200%
画地条件	物件1～7 地積：2,640.16㎡ 形状：やや不整形 地勢：概ね平坦、東側の一部は法地（特記事項②参照） 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：二方路地 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	南側約24m舗装県道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 西側約4.5m舗装市道 （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8建物の敷地として利用されている。 （物件8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紙「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：あり（利用していない） （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。 ※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けるの詳細調査を要することにご留意下さい。	

特 記 事 項	<p>①都市計画法第43条許可（つくば市役所開発指導課に聴取） 地番：843番5、844番2 敷地面積：985㎡ 用途：ドライブイン（和風） 許可年月日：昭和58年1月25日 許可番号：第2208号 なお、市街化調整区域内に位置することから、再建築等に当たっては関係各所に確認を要する。</p> <p>②物件2及び物件6の東側一部は隣接地636番2に向かって下り傾斜の法地となっており、木竹・雑草等が生い茂っている状態で隣接地636番2との境界は目視では確認できなかった。</p> <p>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。</p>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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58年 8月31日新築 約40年 満了
仕様	構造 木造平家建 屋根 瓦葺 外壁 漆喰 内壁 京壁、タイル 等 天井 クロス貼り、化粧合板 等 床 畳、石貼り、土間コンクリート 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 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	本件建物所有者が店舗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：昭和58年2月16日、土特第571号 ・ 検査済証：記録なし ②経年劣化のほか、外壁の亀裂、床材のたわみ等が一部で確認された。	

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, 4, 5, 6, 7）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	45,700	0.71	401.00	0.95	12,360,000
2	45,700	0.71	352.00	0.95	10,850,000
3	45,700	0.71	78.49	0.95	2,420,000
4	45,700	0.71	195.37	0.95	6,020,000
5	45,700	0.71	100.13	0.95	3,090,000
6	45,700	0.71	628.16	0.95	19,360,000
7	45,700	0.71	885.01	0.95	27,280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 80,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/103.0 & \times 100/170.0 & = & 45,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：環境条件+70.0

イ 個別格差：規模形状（法地・山林部分の減価含む）▲30 二方路+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8）

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。

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
8	260,000	342.83	0.050	4,460,000

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：342.83㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年、経済的全耐用年数30年、残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-0%)=0.050

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、下記のとおり評価額を求めた。

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	12,360,000	0.45	法定地上権	5,560,000
2	10,850,000	0.45	法定地上権	4,880,000
3	2,420,000	0.45	法定地上権	1,090,000
4	6,020,000	0.45	法定地上権	2,710,000
5	3,090,000	0.45	法定地上権	1,390,000
6	19,360,000	0.45	法定地上権	8,710,000
7	27,280,000	0.45	法定地上権	12,280,000

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	12,360,000	-5,560,000		0.60	0.70	2,860,000
2	10,850,000	-4,880,000		0.60	0.70	2,510,000
3	2,420,000	-1,090,000		0.60	0.70	560,000
4	6,020,000	-2,710,000		0.60	0.70	1,390,000
5	3,090,000	-1,390,000		0.60	0.70	710,000
6	19,360,000	-8,710,000		0.60	0.70	4,470,000
7	27,280,000	-12,280,000		0.60	0.70	6,300,000
8	4,460,000	+36,620,000	1.00	0.60	0.70	17,250,000
一括価格 (合計)						36,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：築後相当年経過した総額の張る飲食店舗としての市場性の減退等を考慮した。

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5-1

所 在：つくば市小野崎字千駄苅292番3外
地 目：宅 地
価 格：80,000円/m²
位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の南西方約1.3km(道路距離)
価 格 時 点：令和 5年 1月 1日
地 積：2,187m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側34m国道、北東側道
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：飲食店や商業施設が連たんする路線商業地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 828番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 401平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 828番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 352平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 843番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 843番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | つくば市花室字向臺 |
| | 地 番 | 843番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.13平方メートル |

物 件 目 録

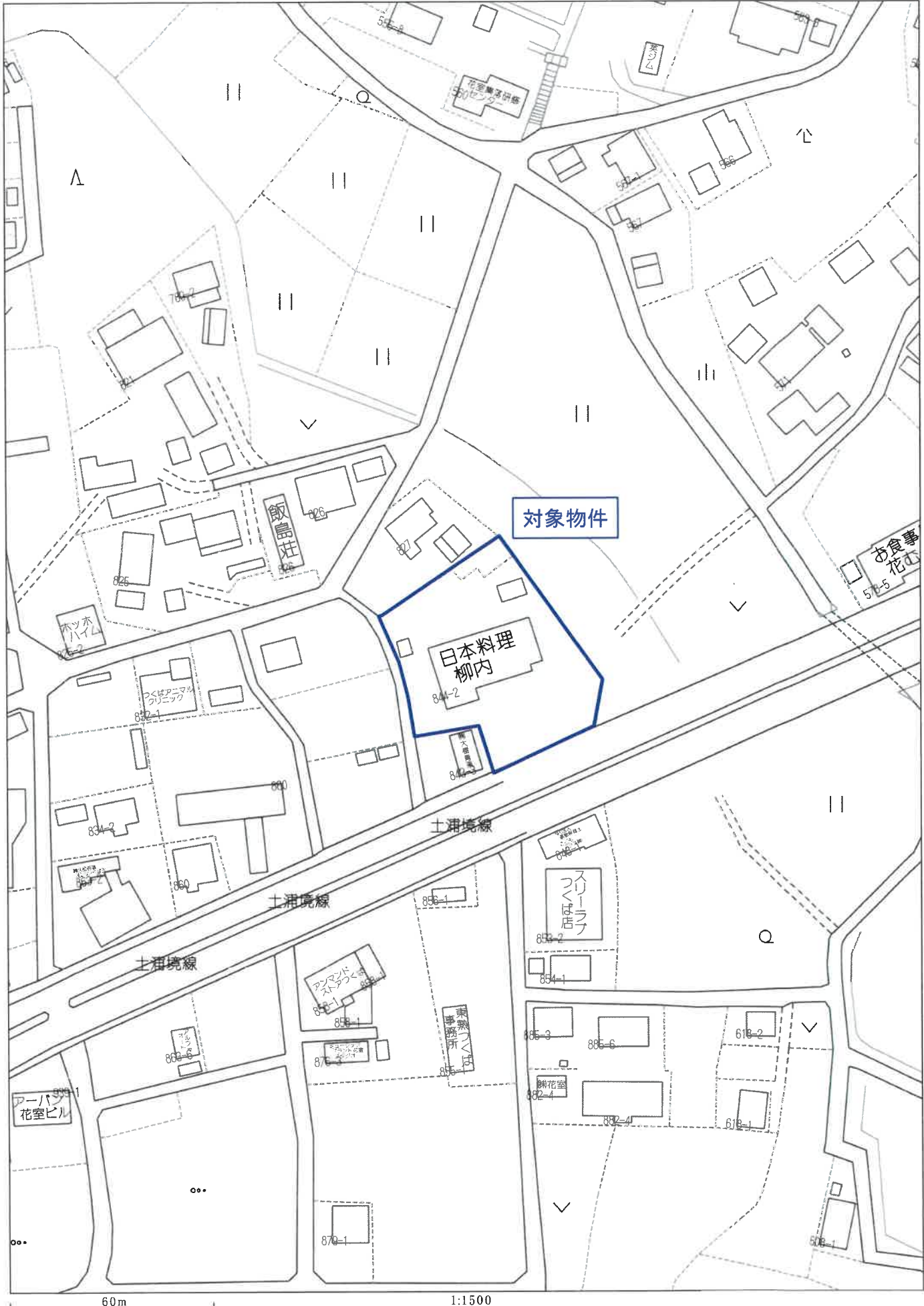
- | | | |
|---|-------|------------------|
| 6 | 所 在 | つくば市花室字向墓 |
| | 地 番 | 844番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.16平方メートル |
| 7 | 所 在 | つくば市花室字向墓 |
| | 地 番 | 8.44番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 885.01平方メートル |
| 8 | 所 在 | つくば市花室字向墓 844番地2 |
| | 家屋 番号 | 844番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 342.83平方メートル |

物件位置図

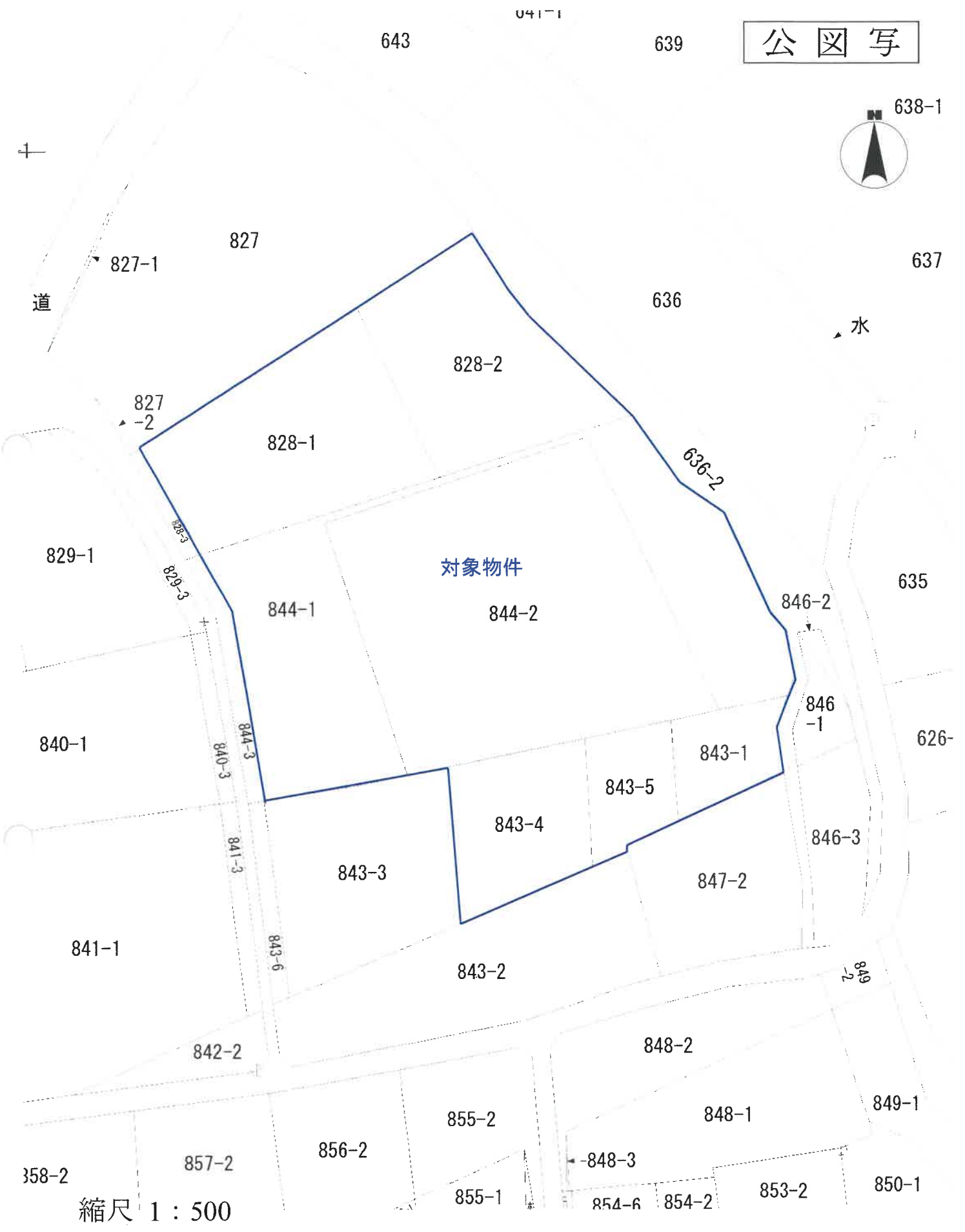


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



公 図 写



縮尺 1 : 500

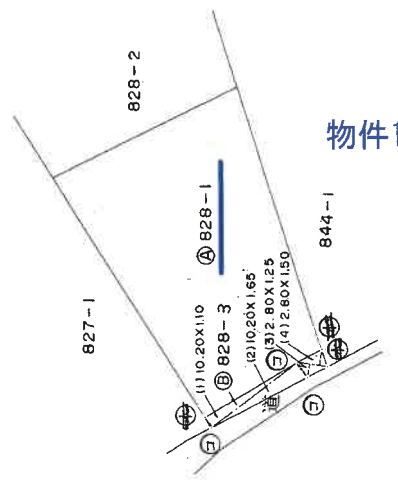
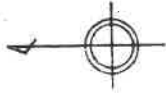
地積測量図写

登記年月日：平成6年4月27日

整理番号 012091

兼
土地積測量
図
兼
土地積測量
図
N43-2

地番 828-3-1
土地の所在 つくば市大字花室字 向台
新
筋 816-1 後



三斜求積表

地番 (B) 828-3	底辺	高さ	倍	面積
NO. (1)	10.20	1.10		11.2200
(2)	10.20	1.65		16.8300
(3)	2.80	1.25		3.5000
(4)	2.80	1.50		4.2000
		倍面積		35.7500
		面積		17.87500
		地積		17
地番 (A) 828-1				
公積	419		総計	17.87500
			地積	401.12500
			地積	401

記号	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	石杭
㊨	金属標
㊩	プラスチック杭
㊪	木杭
㊫	刻印

縮尺 1/500

申請者
嘱託者

製作者
(平成 年 月 日作製)

H6.4.27

登記年月日: 昭和57年11月22日

整理番号 012062

前後 843-1

地積測量図

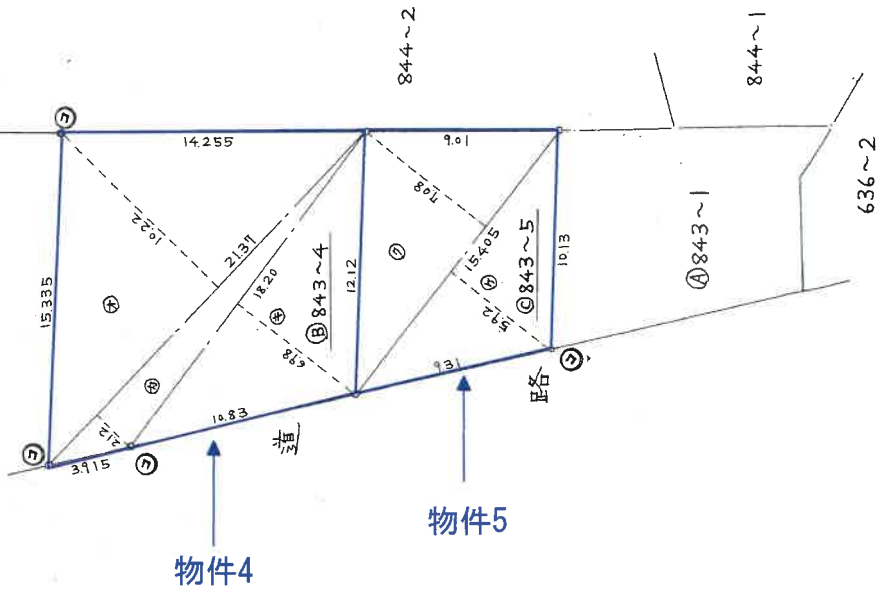
地番 843-1-4-5

土地の所在 茨城県つくば市 新治郡水戸村花室字向臺

境界	境界線の種類
㉑	石杭
㉒	プラスチック杭
㉓	コンクリート杭
㉔	金属

求積表 m^2

㉑ 843~4	
㉑ 21.37 x 10.22 = 218.4014	
㉒ 21.37 x 2.12 = 45.3044	
㉓ 18.20 x 6.98 = 127.0360	
合計 = 390.7418	
1/2 = 195.3709	
㉒ 843~5	
㉒ 15.405 x 7.08 = 109.0674	
㉓ 15.405 x 5.92 = 91.1976	
合計 = 200.2650	
1/2 = 100.1325	
㉑ 843~1	
374 - 195.3709 - 100.1325 = 78.4966	



物件4

物件5

製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和57年11月20日作製)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

SKD 11.02

登記年月日：平成7年12月12日

整理番号 012059

兼
土地積測量
所在

N43-2
N44-1

地図番号

新
後

844-1

地番 844-3-1

土地の所在 つくば市大字花室字向台

前



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
(B) 844-3	6.55	1.65		10.8075	
(1)	6.60	1.65		10.8900	
(2)	19.65	1.65		32.4225	
(3)	19.60	1.60		31.3600	
(4)	1.65	0.10		0.1650	
(5)			倍面積	85.6450	
			面積積	42.82250	
			地積	42	m ²

残地番	公積	面積	積
(A) 844-1	670.988875	42.82250	628.166375
		628	m ²



物件6

記号	境界標の種類
㊶	コンクリート杭
㊷	石杭
㊸	金属標
㊹	プラスチック杭
㊺	木杭
㊻	印

1/500

申請者
嘱託者

(平成 6 年 6 月 / 日作製)

製作者

11.10.10

登記年月日：昭和57年11月22日

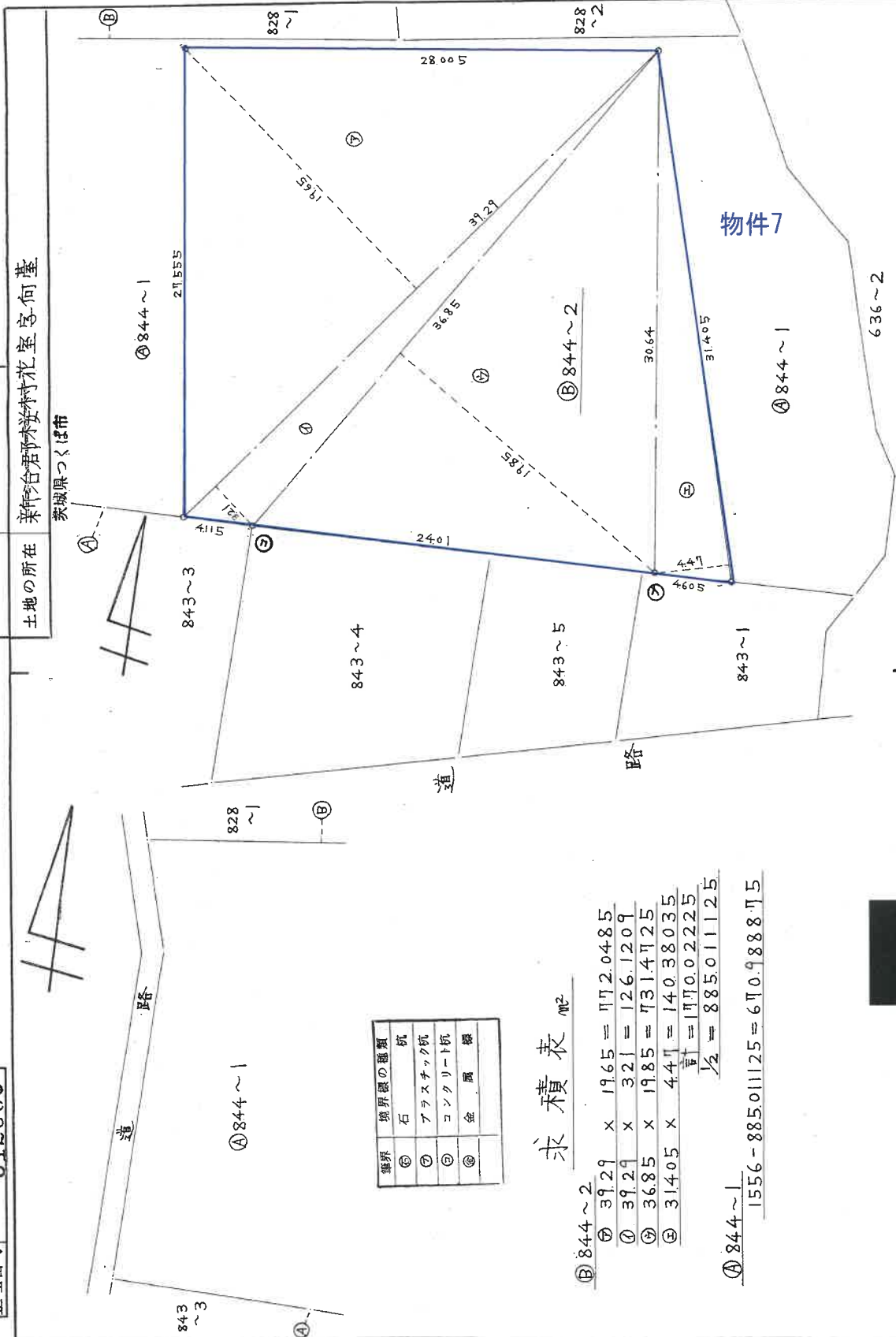
前 844 新

整理番号 012060

地積測量図

地番 844~1~2

土地の所在 茨城県つくば市 菜研台君津木村花室意向臺



境界	境界線の種類	杭
⑥	石	杭
⑦	プラスチック杭	
⑧	コンクリート杭	
⑨	金属	線

求積表 №

⑧ 844~2
 ⑦ 39.29 x 19.65 = 772.0485
 ⑦ 39.29 x 32.1 = 126.1209
 ⑧ 36.85 x 19.85 = 731.4725
 ⑨ 31.405 x 4.47 = 140.38035
 $\frac{1}{2} = 117.002225$
 $\frac{1}{2} = 885.01125$
 ⑨ 844~1
 $1556 - 885.01125 = 670.98875$

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(昭和57年11月20日作製)

559.11.02

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成15年1月10日

整理番号 148236

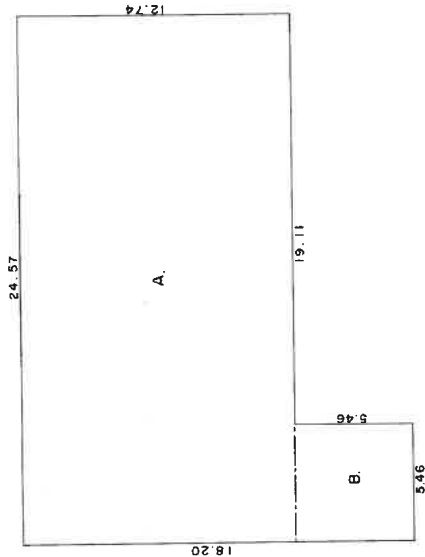
各階平面図

家屋番号 844 - 2

建物の所在 新海郡桜木大字花室字向臺 844-1-2
茨城県つくば市

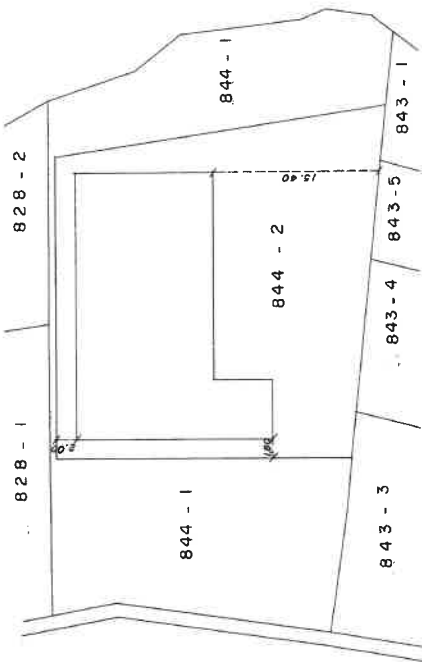
各階平面図

建物図面



A. 24.57^m X 12.74^m = 313.0218^{m²}
 B. 5.46 X 5.46 = 29.8116
 342.8334

物件8



平成十五年九月九日 登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

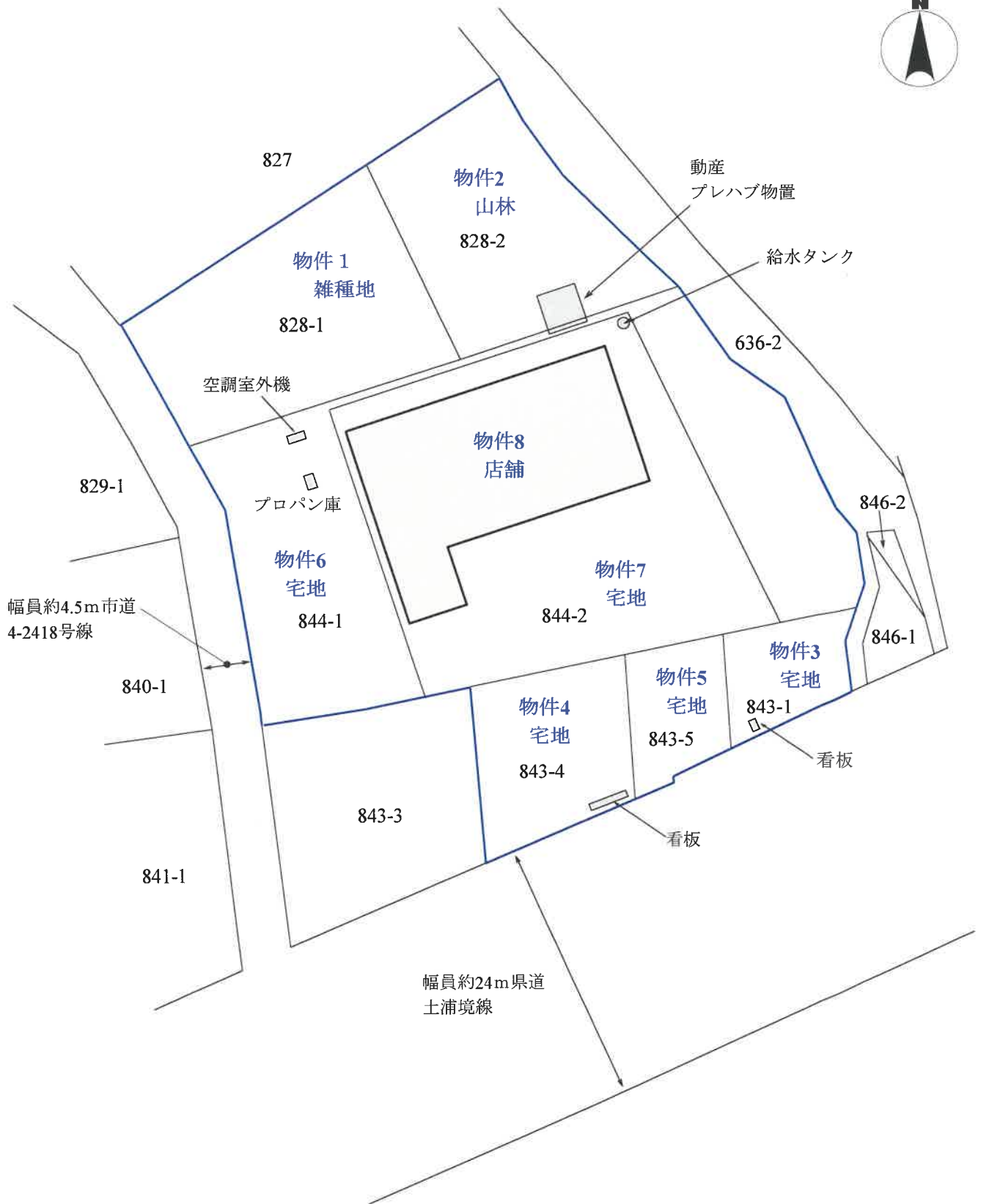
縮尺 1/500

(茨城土地家屋調査士会)

H15.1.10

土地建物位置関係図

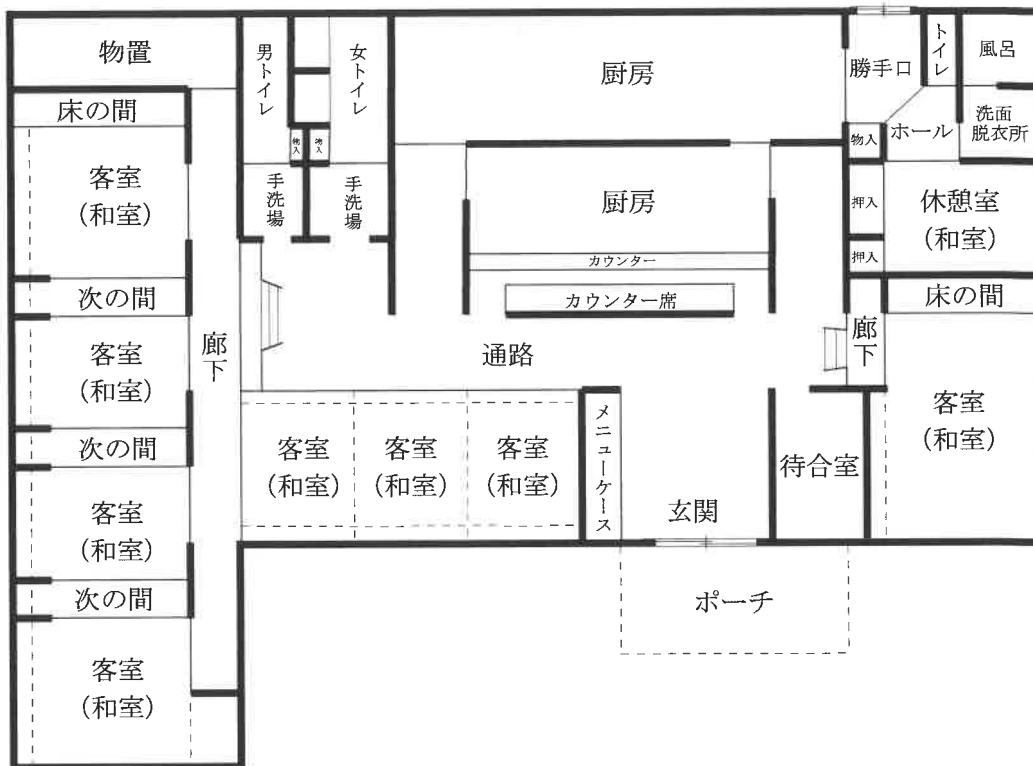
縮尺 1 : 500



※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。

建物間取図

物件 8 店舗



1階 床面積 342.83㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。