

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月 9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 7年 4月21日から 令和 7年 4月22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 7年 3月10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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,170,000 3,336,000	一括	834,000	44,824	6,474
1	2,240,000				
2	1,010,000				
3	920,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 |
| | 地 番 | 3030番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 3030番地2 |
| | 家屋 番号 | 3030番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 3030番地2 |
| | 家屋 番号 | 3030番2の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 69.25平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 つくば市谷田部字内町
地 番 3030番2
地 目 宅地
地 積 330.90平方メートル

- 2 所 在 つくば市谷田部字内町 3030番地2
家屋 番号 3030番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 46.37平方メートル

- 3 所 在 つくば市谷田部字内町 3030番地2
家屋 番号 3030番2の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.25平方メートル

令和6年(ケ)第21号
令和6年6月10日受理
令和6年7月16日提出
(評価人 河村直行)

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 つくば市谷田部字内町
地 番 3030番2
地 目 宅地
地 積 330.90平方メートル

- 2 所 在 つくば市谷田部字内町 3030番地2
家屋 番号 3030番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 46.37平方メートル

- 3 所 在 つくば市谷田部字内町 3030番地2
家屋 番号 3030番2の2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 69.25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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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上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	1. 物件北西側に設置されたブロック塀が市道側に傾斜しており、チェーンブロックで物件3の建物の鉄骨と連結するといった応急処置は施されているものの、根本的解決にはなっておらず、倒壊の危険が生じている。 2. 本件土地の公図は、精度に難のある旧土地台帳附属地図であるが、こうした公図であっても、各土地のおおよその形状及びその相互の配列状況については重要な手掛かりとなり、また、境界が直線か否かという地形的、定性的な問題については比較的信用性が高いと一般には評価されている。そこで、こうした評価を前提に、本件土地と公図の形状比較をしたところ、顕著な相違は認められなかった。 さらに、簡易なCADによって公図面積を測定し、公簿のそれと比較してみたところ、その差は約10%であって、本件土地の間口辺長など現地概測の結果とも顕著な乖離は認められなかった。 こうした事実からすると、本件土地に係る公図は、面積や辺長といった定量的正確性も相当程度具備しているものと推測される(昭和38年と相当以前に分筆に伴う隣地の地積測量図は作成されているが、本件土地の面積については一切触れられておらず、参考図書として採用してよいか迷うところではあるが、念のため前記公図と同様に簡易なCADによって面積測定をしたところ、公簿との差異は約3%と僅少であった。) 以上のような結果を踏まえ、本件土地の特定及びその地積に関する重大な不利益は存在しないものと判断した。
建物	物件2
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:

(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)

	□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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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 居宅 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	老朽化が著しく進行しており、外壁に無数の亀裂が走り、室内の天井が抜け落ちて雨水の浸入によるカビや腐食が発生しているほか、歩行が躊躇されるほどに床板が軟弱となっているなど建物としての価値を失いつつあり、腐朽頽廃寸前の状態となっている。														
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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)

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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	
建物	物件3
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 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 作業所 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	老朽化が著しく進行していることに加え、大量の遺留品が残置され、何かが腐敗したような臭気も感じられた。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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
(4枚目)

執行官の意見

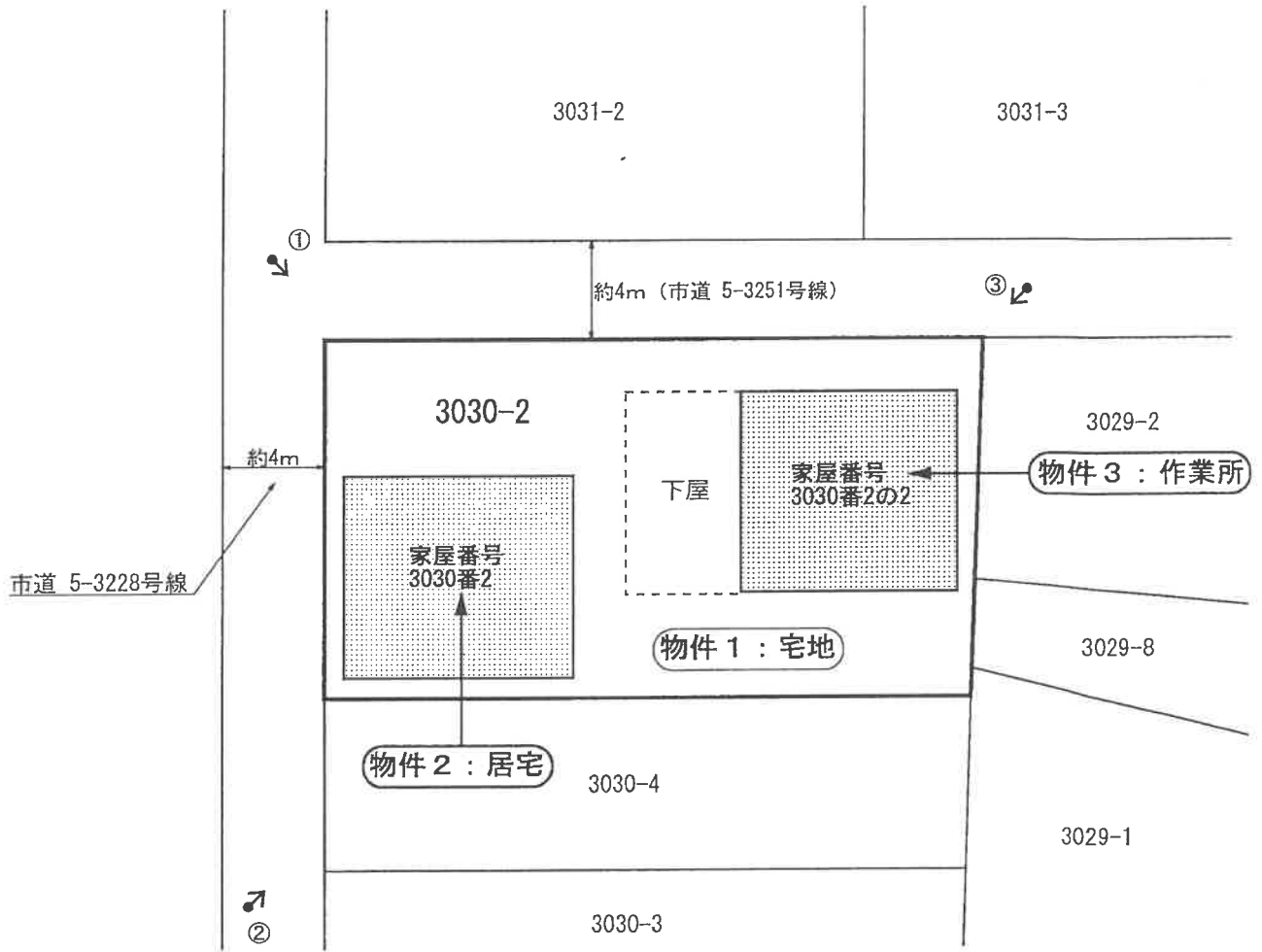
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

(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6年6月10日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年6月17日(月) 9:50-10:20	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和6年6月18日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年7月1日(月) 14:50-15:30	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 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() : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和6年7月1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、立会人 B を立ち合わせ、適宜の方法により建物内に立ち入った。</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、技術者に解錠させて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
(6枚目)

土地建物位置関係図



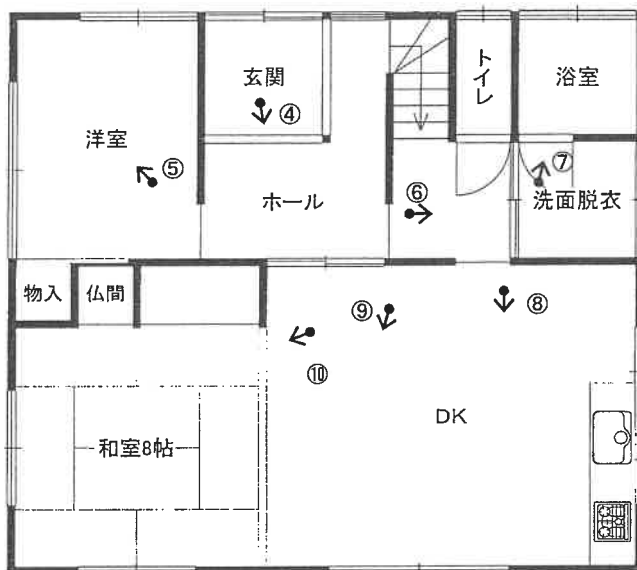
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

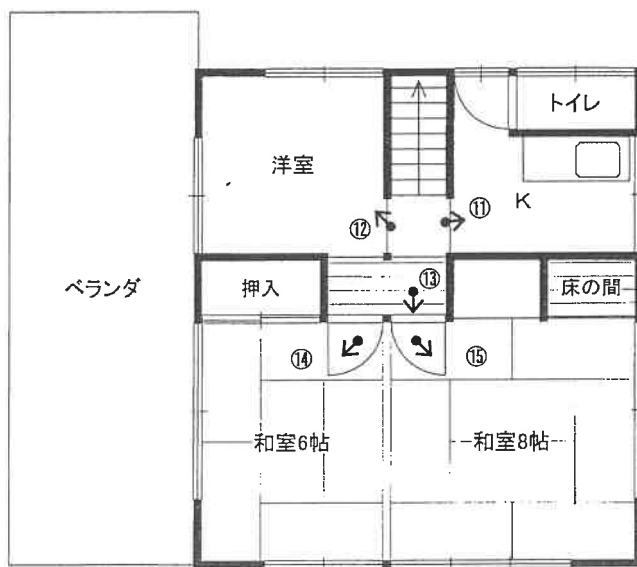
建物間取略図

物件番号2: 居宅

【1階】 床面積: 74.52㎡(登記)



【2階】 床面積: 46.37㎡(登記)



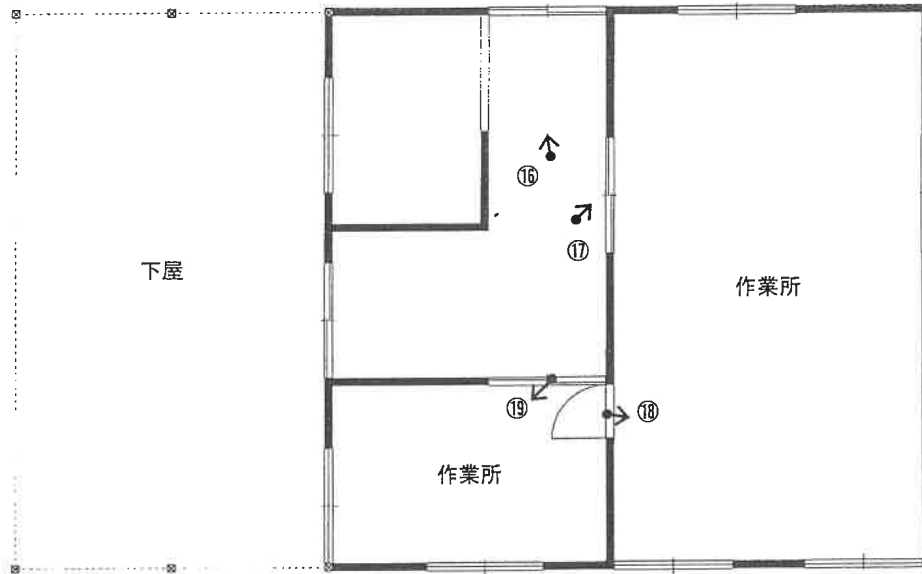
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

(8 枚目)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件番号3:作業所



床面積: 69.25㎡(登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2





写真3



写真4
原因不明の
シミ跡

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



令和6年(ケ)第 21号

令和6年6月10日 受命

令和6年7月1日 現地調査

令和6年7月22日 評・価

令和6年7月25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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,240,000 円
物件2 (建物)	金 1,010,000 円
物件3 (建物)	金 920,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1（土地）の内訳価格は、物件2及び3（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2及び3（建物）の内訳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）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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	所在地 地番 地目 地積 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 |
| | 地 番 | 3030番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 3030番地2 |
| | 家屋番号 | 3030番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市谷田部字内町 3030番地2 |
| | 家屋番号 | 3030番2の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 69.25平方メートル |

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）

位置・交通	最寄り鉄道駅：つくばエクスプレス「みどりの」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約 2.6 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「谷田部中央」停留所 南方 約300m	
付近の状況	戸建住宅のほかアパート等も見られる既成住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 80% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口(南西側)約14m、奥行約25m、規模 330.90㎡(登記地積)のほぼ長方形地。南西側で幅員約4mの市道、北西側で幅員約4mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種類：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約4m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側道（北西側 幅員約4m舗装市道）あり	
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、対象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、通常で敷地内への引込が可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件2(居宅)及び物件3(作業所)の敷地として利用されている。 (土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照)	
特記事項	土地北西側に設置されたブロック塀が道路側に傾斜しており、倒壊の危険がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：昭和48年 6月30日新築（登記記載） 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構造：木造瓦葺2階建 屋根：粘土瓦 外壁：カラー鉄板貼、モルタル塗 等 内壁：クロス貼、プリント合板貼、京壁 等 天井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設備：給排水、電気 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 74.52㎡ 2階 46.37㎡ 延 120.89㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>① 目視可能範囲内の調査の結果、保守管理不良により内外部ともに老朽化が相当に著しく、外壁の亀裂等が目立ち、雨漏り跡や天井、壁面、床面の損傷・腐朽箇所が多く、現状は居住用の建物として利用できる状態にないと思われ、全体的に相当な朽廃が見られる。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。</p> <p>② 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約171.51㎡※ ※物件1の地積を物件1の土地に存する建物(物件2及び3)の建築面積の割合により按分した評価上の概測面積。</p>

3. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：昭和42年月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数： 約57年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：金属板貼 等 内 壁：仕上げなし（一部、ボード貼） 天 井：仕上げなし（一部、ボード貼） 床：土間コンクリート 等 設 備：不明 その他：下屋あり
床面積（現況）	69.25㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：作業所 間 取 り：添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<p>① 建築後約57年が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、保守管理不良により内外部ともに老朽化が著しく、建物内外部ともに損傷箇所が多く、今後、建物として継続利用するためには相応の補修等を要する状態にある。 なお、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。</p> <p>② 昭和42年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。</p> <p>③ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件1の土地のうち、約159.39㎡※ ※物件1の地積を物件1の土地に存する建物(物件2及び3)の建築面積の割合により按分した評価上の概測面積。</p>

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	21,300	1.030	330.90	0.800	5,810,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【地価公示標準地：つくばー4】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 = 21,300 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050

イ 個別格差：1.030（内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】1.030

・角地 +3.0% (1.030)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：土地上の建物は著しく老朽化しており、その取壊費用相当額を建付減価として考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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。

物件 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
2	153,000	120.89	0.0050	90,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：51年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0100 \times (1-0.50) = 0.0050$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

(3) 建物価格(物件3)

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。

物件番号	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
3	138,000	69.25	0.0050	50,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：57年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0100 \times (1 - 0.50) = 0.0050$$

$$\times 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

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、さらに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

物件番号	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	3,010,000	0.45	法定地上権(物件2)	1,350,000 ①
	2,800,000	0.45	法定地上権(物件3)	1,260,000 ②

ア 建付地価格

建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり算出した。

・物件2の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 5,810,000\text{円} \times \frac{171.51\text{㎡}}{330.90\text{㎡}} = 3,010,000\text{円} \end{array}$$

・物件3の敷地範囲の建付地価格

$$\begin{array}{l} \text{【建付地価格】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲割合】} \qquad \qquad \text{【敷地範囲の建付地価格】} \\ 5,810,000\text{円} \times \frac{159.39\text{㎡}}{330.90\text{㎡}} = 2,800,000\text{円} \end{array}$$

イ 土地利用権等割合

- ・物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。
- ・物件3：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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 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	5,810,000	①+② － 2,610,000	－	1.00	0.70	2,240,000
2	90,000	① ＋ 1,350,000	－	1.00	0.70	1,010,000
3	50,000	② ＋ 1,260,000	1.00	1.00	0.70	920,000
一括価格 (合計)						4,170,000

ウ 占有減価修正：(物件2及び3・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2 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

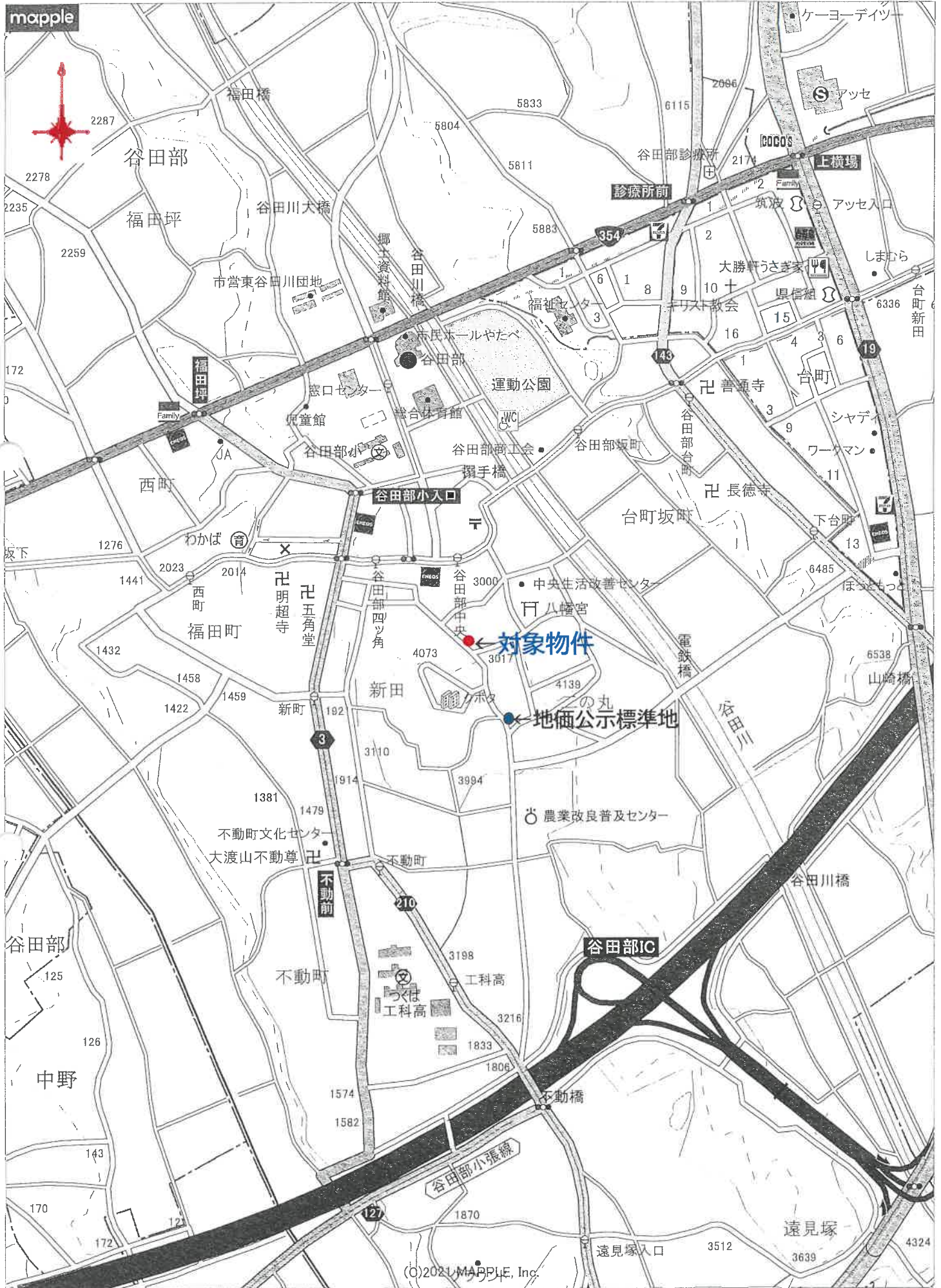
- 1 地価公示標準地：つくばー4
 所 在：つくば市谷田部字駒形4032番3外
 価 格：22,400円/㎡
 位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅 2.4km
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：276㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：西側 6.5m 市道
 用途指定等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率：40%，容積率：80%)
 地域の概要：一般住宅等が散在し、畑も介在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



1 : 10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

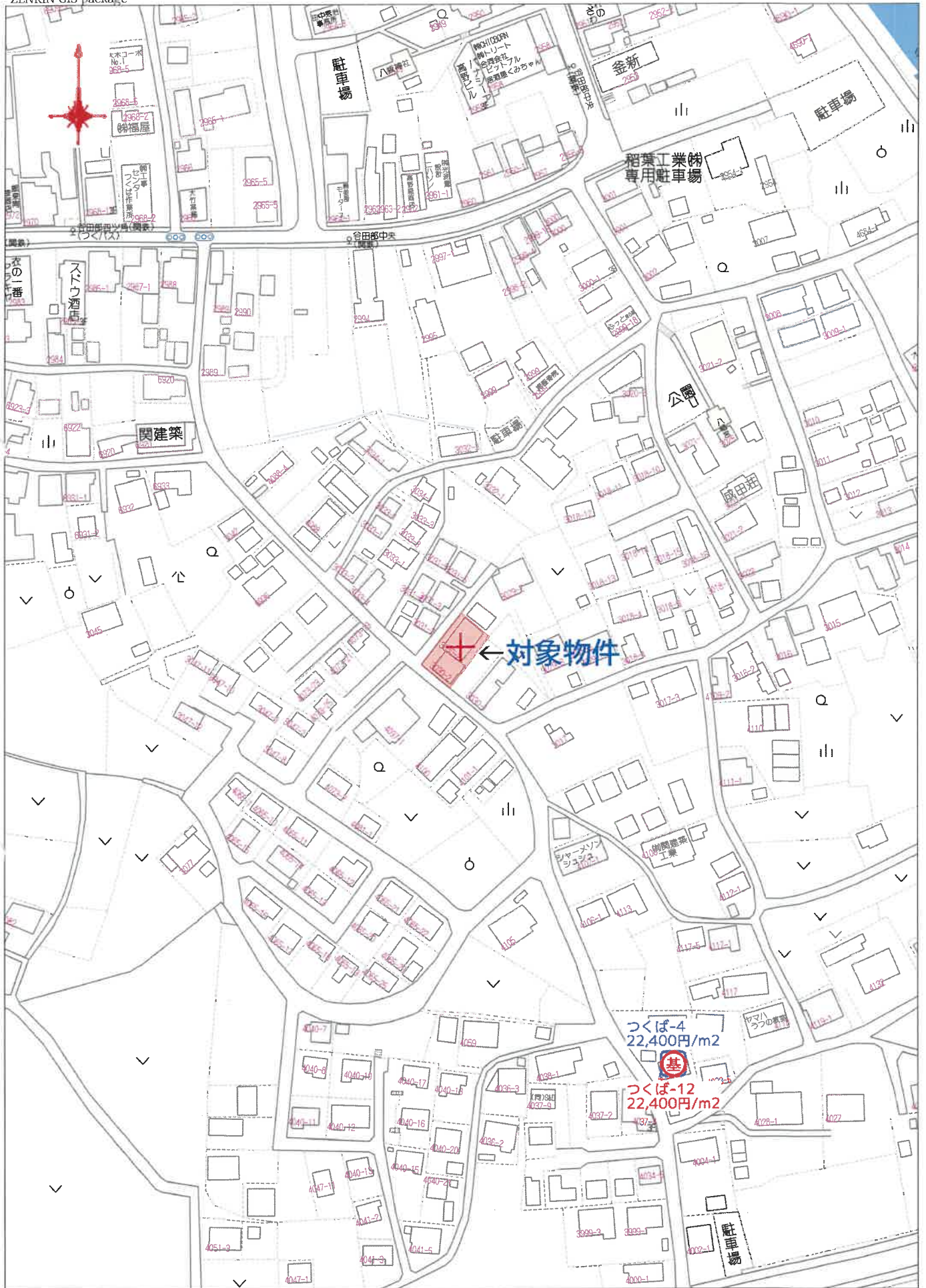
(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度 4分35秒 北緯 36度 1分51秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



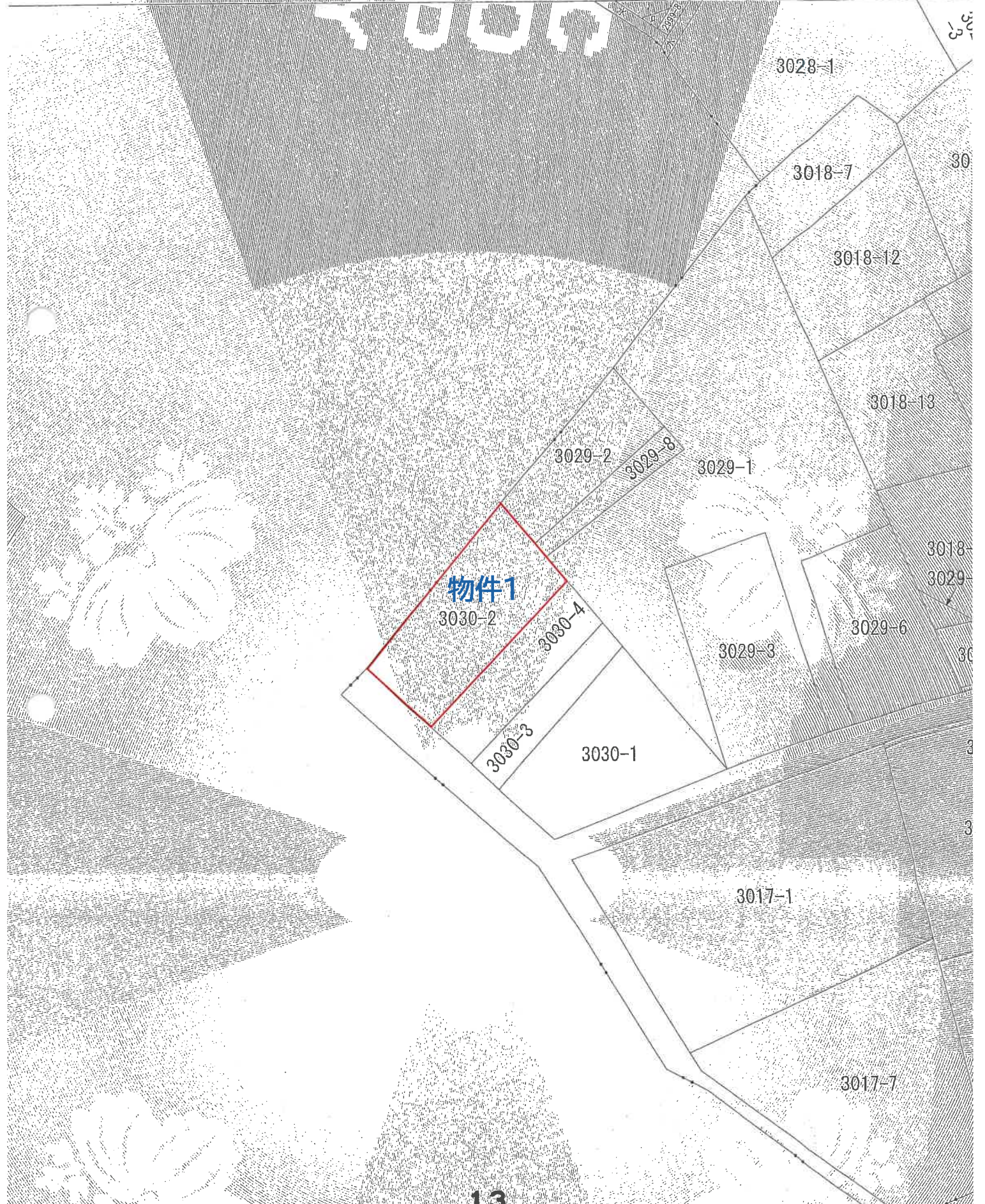
(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

(縮尺 1:600)

3
7
ハ
ニ
3029-7
3032-5



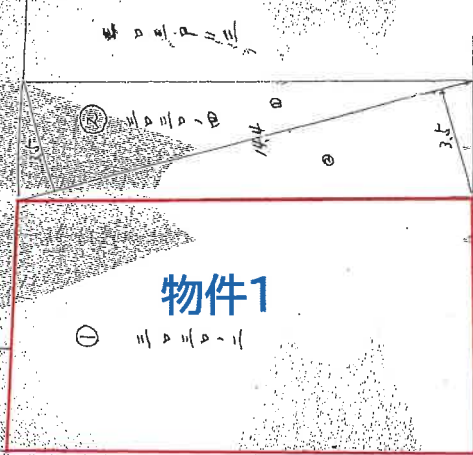
原簿頁番

製作年月日
昭和六十一年六月一日

申請人

計算 0000~4

1	3.5 x 144 = 504.0
2	3.5 x 144 = 504.0
計	1008.0
1/2	504.0
	504.0



物件1

① 三三三〇一

三三三〇二

② 144

3.5

035908

地積測量図

新

0000~4

所在 三三三〇一

三三三〇二

(茨城土地家屋調査士会用品)

500-1-b05

縮尺 1/300

登記年月日：昭和39年1月20日

※A3版をA4版に縮小

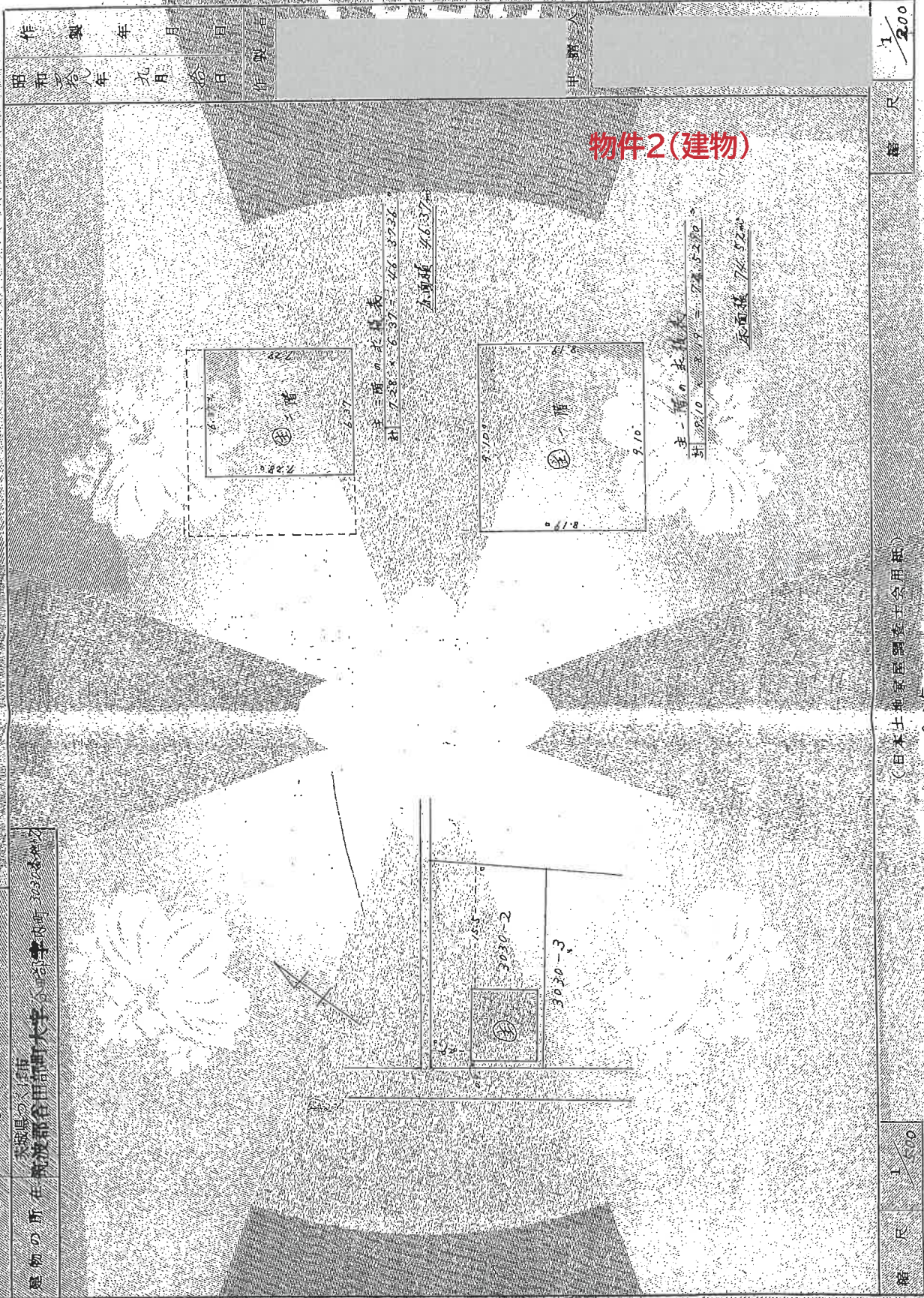
登記年月日：昭和48年9月25日

整理番号 151C98

家屋番号 3030-2

東城郡合田町大字 東城郡合田町 3030-2 敷地
 東城郡合田町大字 東城郡合田町 3030-2 敷地

建物各階平面図



(日本土地家屋調査士会用品)

848.9.25

登記年月日：平成10年8月24日

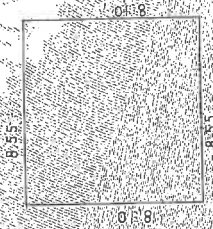
管理番号 151CS7

各階平面図

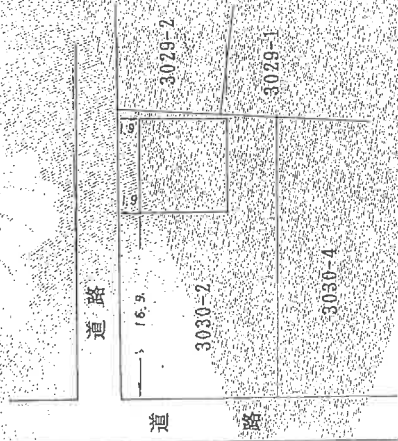
建物図面
各階平面図

宗屋番号 30030番2の2

建物の所在 つくば市大守谷田部字内町300番地2



$8.55 \times 8.10 = 69.2550$
床面積 69.25 ㎡



物件3(建物)

作製者 土地調査
家屋調査

6年8月20日(現)

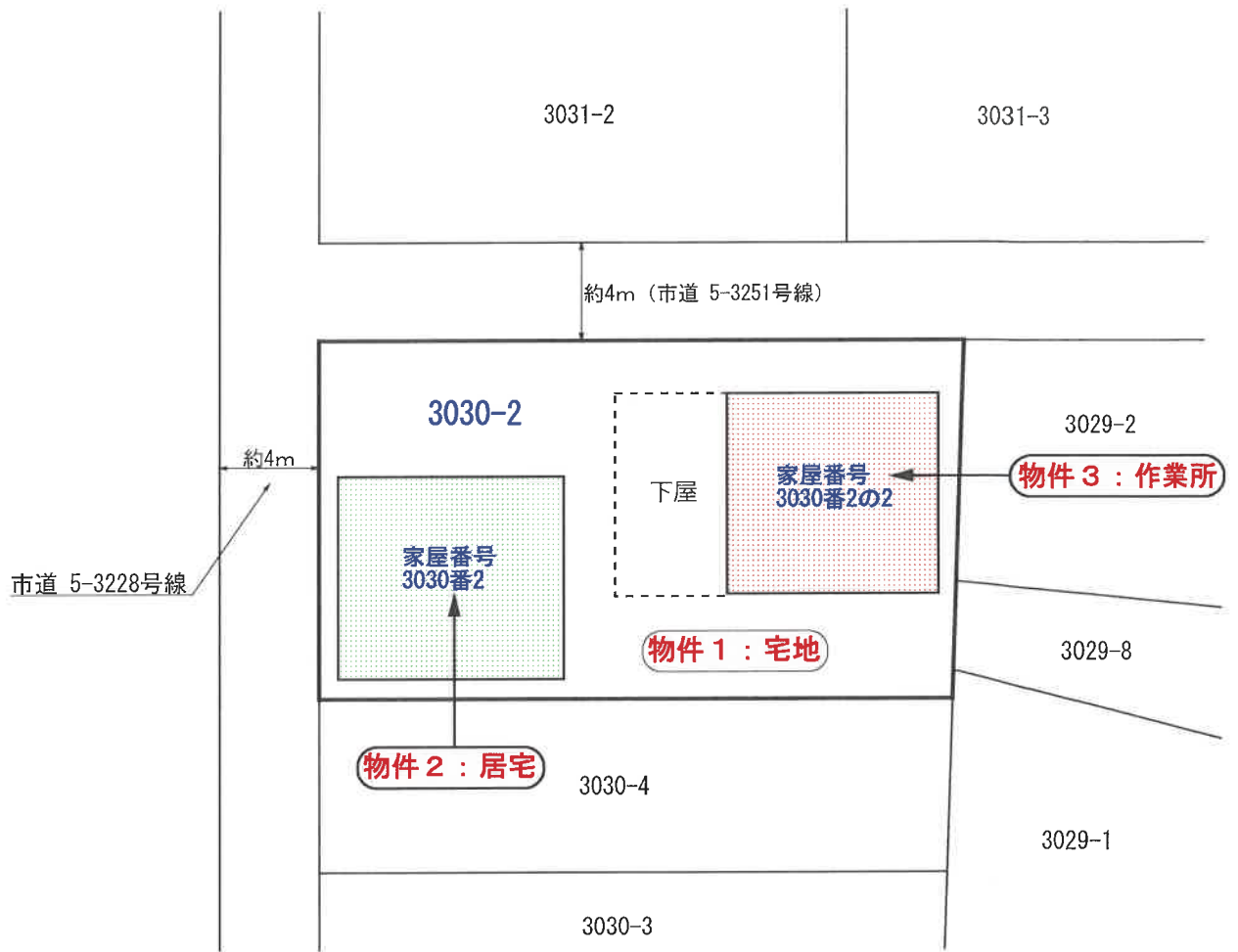
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(土地調査株式会社 発行)

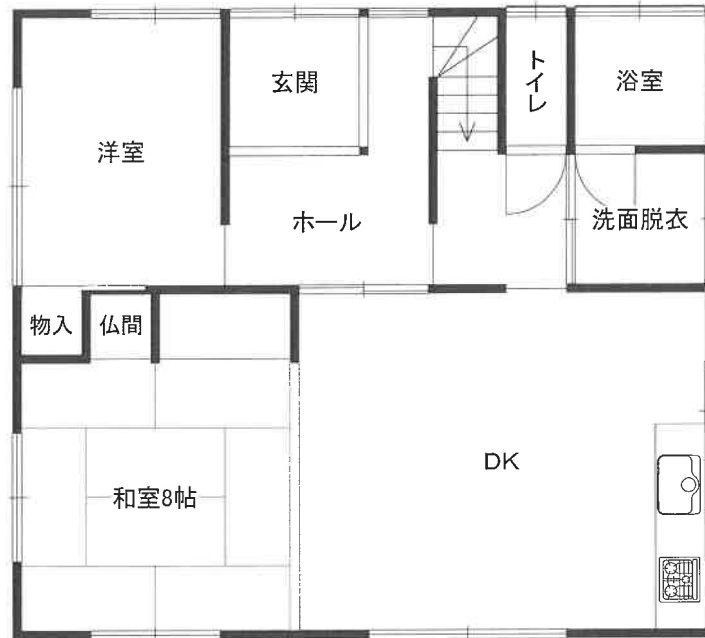
H10.8.24



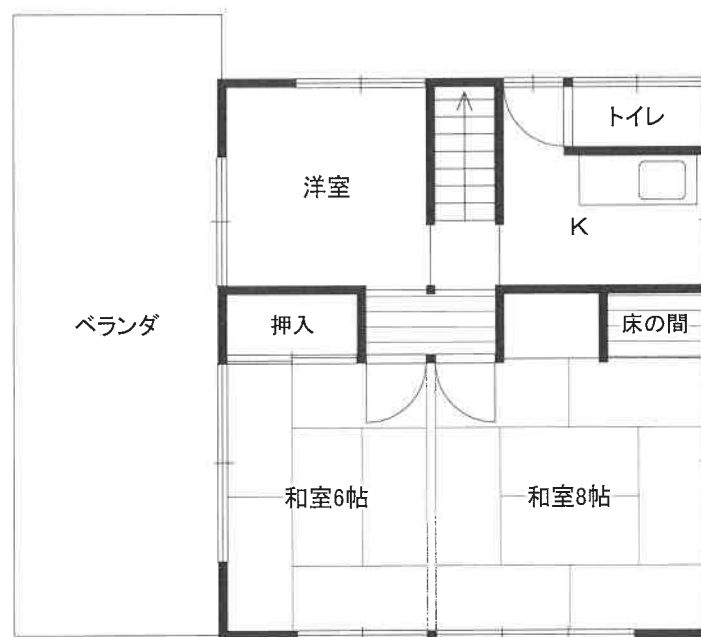
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

物件番号2:居宅

【1階】床面積:74.52㎡(登記)

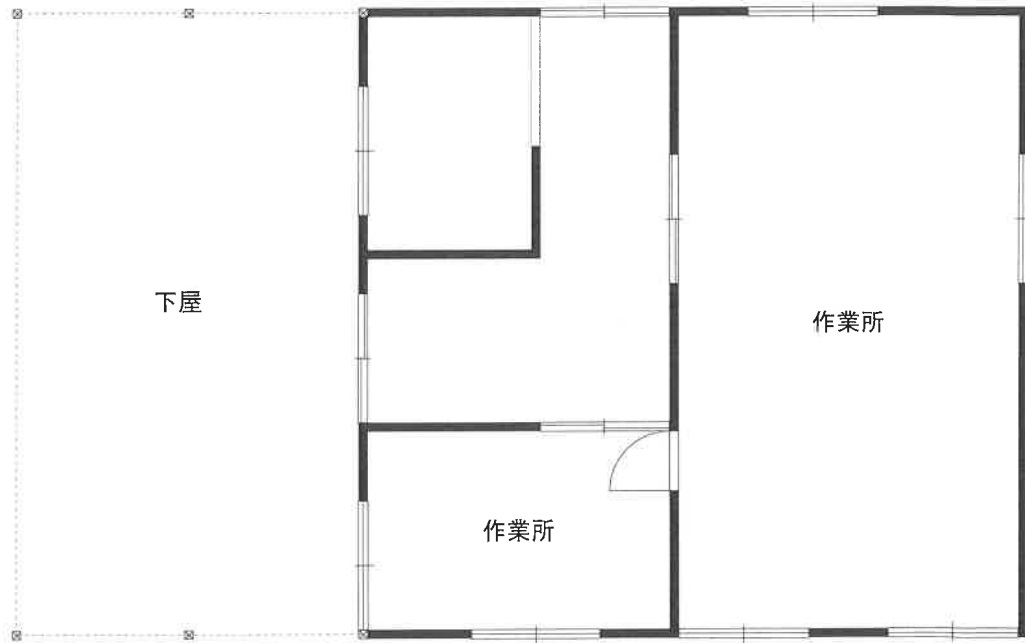


【2階】床面積:46.37㎡(登記)



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

物件番号3: 作業所



床面積: 69.25㎡(登記)