

## 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 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 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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | つくば市さくらの森                        |
|   | 地 番   | 16番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.83平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | つくば市さくらの森16番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 16番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 80.73平方メートル |

## 物件明細書

令和 7年 1月29日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉持 忠博

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Bが占有している。同人の占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

ただし、引渡命令の申立てにおいては、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在すると判断されるときは限らないため、引渡命令の申立てをする場合には、申立ての期間について注意する必要がある。

---

---

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   | つくば市さくらの森                        |
|   | 地 番   | 16番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.83平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | つくば市さくらの森16番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 16番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 80.73平方メートル |

令和6年(ケ)第85号  
令和6年11月19日受理  
令和7年1月15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   | つくば市さくらの森                        |
|   | 地 番   | 16番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.83平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | つくば市さくらの森16番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 16番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 80.73平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input type="checkbox"/>							
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								
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: <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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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								
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 支部 令和 年( )第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日 令和 年 月 日</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  
(2枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( ) ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> ( ) )
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金:金 円, <input type="checkbox"/> 保証金:金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 消費税 <input type="checkbox"/> 込み <input type="checkbox"/> 別 <input type="checkbox"/> 別途光熱費月額 円の負担あり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
氏名不詳者	<p>1 私はAの兄です。</p> <p>2 Aは数年前に本物件を出て別場所に移居しています。</p> <p>3 Aの元妻(※住民票上の表示では離婚していない。)であるBが本物件から出て行ってくれず、同人の親族と本物件に居座っていて困っています。</p> <p style="text-align: right;">【12/20 現地聴取要旨】</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)

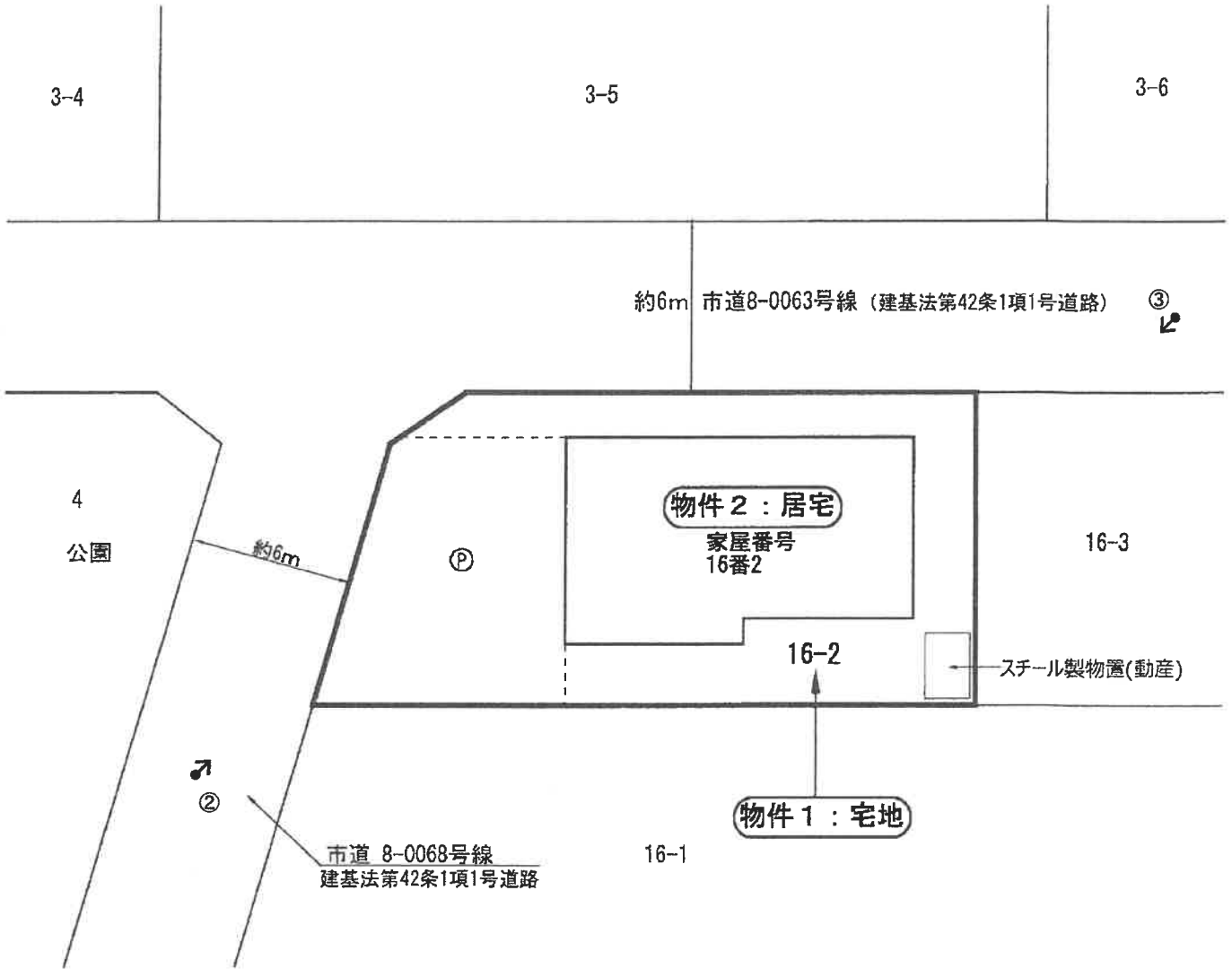
執行官の意見

- 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、所有者の兄の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物占有についての補足
  - (1) 令和6年12月20日、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入ろうとしたところ、国語を解しない人物(Bの親族と推測される。)が在宅したため、携帯電話の翻訳アプリを利用して意思の疎通を図ったところ、同人は自身の所持する携帯電話から本件所有者Aの兄(氏名不詳)を名乗る人物へ架電して当職との通訳を求めた。
  - (2) その折、Aの兄を名乗る人物は、当職に対し、Aは数年前に本物件を退去して別の場所へ転居している旨申し立てるとともに、Aの妻であるBがその親族と本物件に居座り続けて困っているといった趣旨の発言をした(一見できる範囲には留まるが、本件建物内の状況もそれを裏付けるかのようにAの衣類や所持品を思わせる動産類は確認できなかった。)
  - (3) なお、本件建物は玄関ドアが2枚あり、表札もABそれぞれのものと推測できるものが設置されてはいるものの、内部構造は別個独立しておらず、廊下を通じて自由に物件内全体を往来・利用できるものとなっていた(建物利用者間で他者を排他的に利用できる構造ではない。)
  - (4) 上記のような事実を踏まえると、本件建物占有者Aが退去した後、その妻であるBが無権原ないしは何らかの権原(一般的には黙示の使用借であろうと推測される。)に基づいてその親族(占有補助者)と新たに本件建物全体の占有を開始(時期は抵当権設定登記後)したものと認めるのが自然である。

(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11月19日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年11月21日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送。応答なし)
令和6年11月25日(月) 11:50-12:10	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和6年12月4日(水) 13:50-14:20	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
令和6年12月20日(金) 10:50-12:15	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 checked="" type="checkbox"/> Aの兄等 から聴取 評価人同行
令和6年12月26日(木)	当 庁	住民票交付申請(申請書郵送)
令和6年12月26日(木)	当 庁	占有者照会(照会書郵送。応答なし)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところBの親族と思われる人物が在宅した。		
<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)



①

《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

※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。

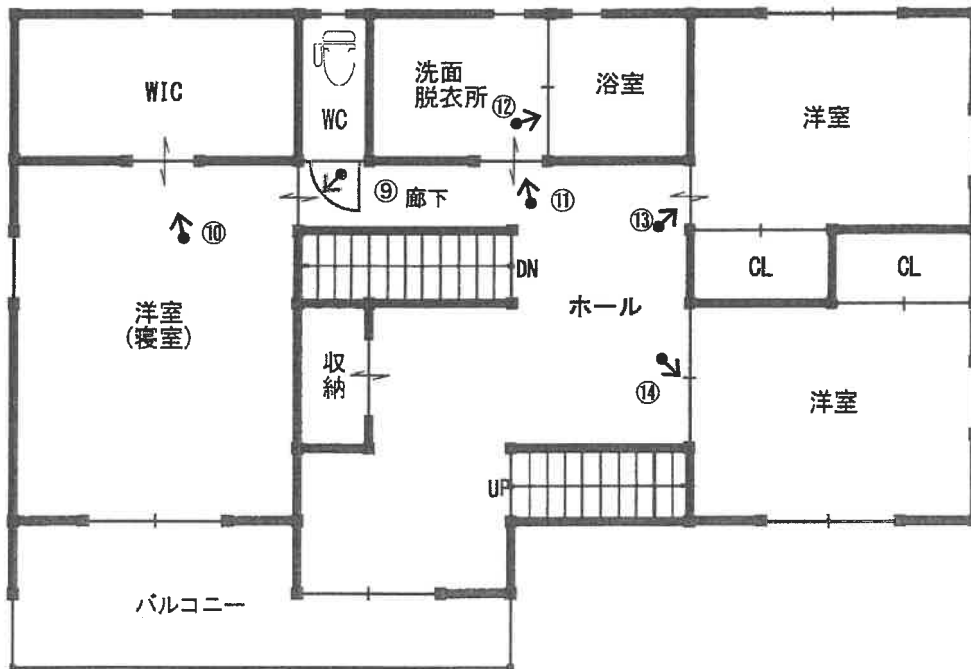
建物間取略図

物件2:居宅

【1階】 登記床面積：84.05㎡



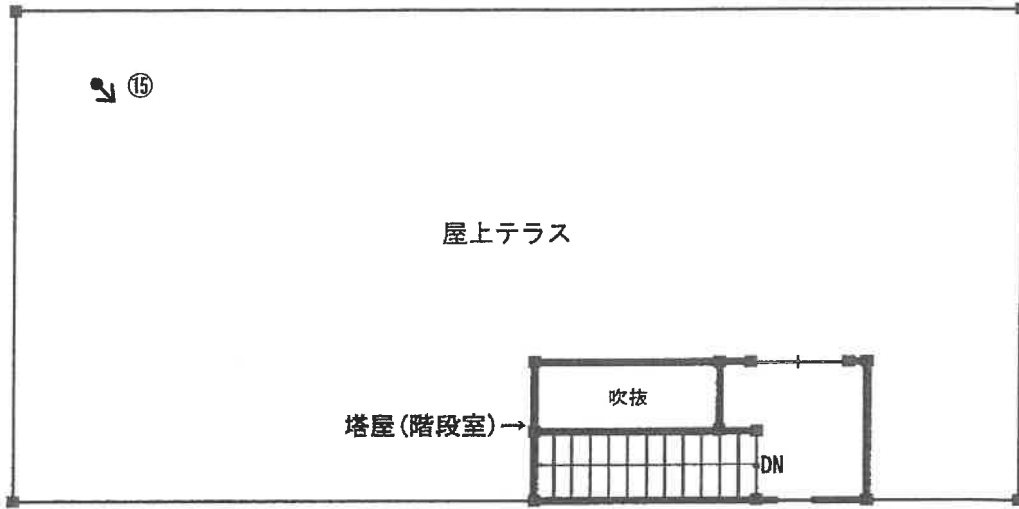
【2階】 登記床面積：80.73㎡



※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

【屋上・塔屋】



《凡例》  
撮影方向: ←  
写真番号: ①

※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。



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





令和6年(ケ)第 85号

令和6年11月19日 受命

令和6年12月20日 現地調査

令和7年1月14日 評価

令和7年1月16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 22,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,040,000 円
物件2(建物)	金 17,180,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び2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(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(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
番号	特記事項		

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | つくば市さくらの森                        |
|   | 地 番   | 16番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.83平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | つくば市さくらの森16番地2                   |
|   | 家屋番号  | 16番2                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 84.05平方メートル<br>2階 80.73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「つくば」駅 駅からの方向・距離：北東方へ 約5km（道路距離） 最寄りバス停留所：コミュニティバス「さくらの森」停留所 南方 約220m	
付近の状況	戸建住宅のほかアパートも見られる区画整理済みの新興の住宅地域。 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% 中根・金田地区計画区域
画地条件 （形状・規模等）	間口（北東側）約18m、奥行約11m、規模 233.83㎡（登記地積）のほぼ整形地。北東側で幅員約6mの市道、北西側で幅員約6mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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6m 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6m舗装市道）あり	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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、通常の費用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建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	地区計画届出（都市計画法第58条の2）：令和2年5月1日、受付番号 第81号	

## 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：令和 2年 8月23日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 4.5年 経済的残存耐用年数：約20.5年
仕 様	構 造：木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：木質フローリング、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、バルコニー 等 その他：塔屋(階段室)、屋上テラスあり
床面積（現況）	1階 84.05㎡ 2階 80.73㎡ 延164.78㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅（二世帯住宅） 間 取 り：概ね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	B が占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおりで、占有権原は不明であるが、本件では買受人に対抗できる占有権原はないものとして評価する。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、内壁等に利用による汚損箇所も散見された。 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。 ② 建築確認：令和 2年 5月15日付、第 2020CA-0225S 号 （一戸建ての住宅・新築） 検査済証：令和 2年 9月10日付、第 2020CE-0739S 号

## 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) ア×イ×ウ×エ
1	53,300	1.050	233.83	1.000	13,090,000

#### 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-20 】

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格  
 $72,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/136.5 = 53,300 \text{ 円/㎡}$

◇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)
1.000	1.050	1.300	1.000	1.000	1.365

イ 個別格差：(画地条件)角地 +5.0%（1.050）

ウ 地 積：登記数量(地積)を採用

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等から建付減価は不要と判断した。

#### (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	195,000	164.78	0.5803	18,650,000

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：4.5年、経済的残存耐用年数：20.5年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.8290）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、目視できない瑕疵が存在する可能性、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.8290 \times (1-0.30) = 0.5803$

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

## 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	13,090,000	0.45	法定地上権	5,890,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の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 (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	13,090,000	-5,890,000	—	1.00	0.70	5,040,000
2	18,650,000	+5,890,000	1.00	1.00	0.70	17,180,000
<b>一括価格(合計)</b>						22,220,000

ウ 占有減価修正：(物件2：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-20  
所 在：つくば市桜2丁目32番8  
価 格：72,700円/㎡  
位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅 4.2km  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：202㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：南東側 6m 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：住宅のほか空地も残る区画整理済の住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 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 7分10秒 北緯 36度 6分39秒

# 周辺見取図

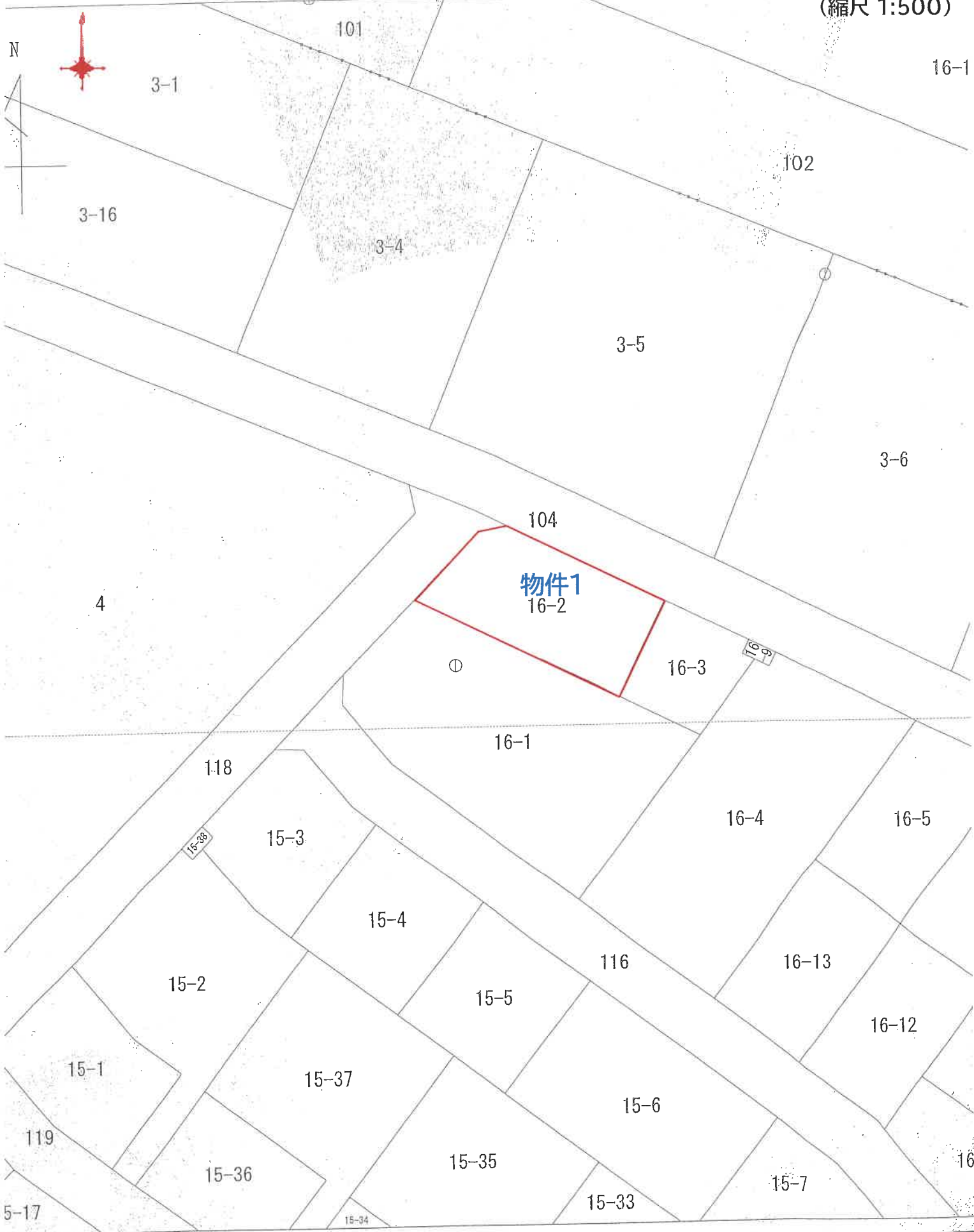
ZENRIN GIS package



(縮尺 1:2,000)

17-2

(縮尺 1:500)



各階平面図 建物図面

家屋番号 16番2

建物の所在 つくば市さくらの森1.6番地2



1階

求積表

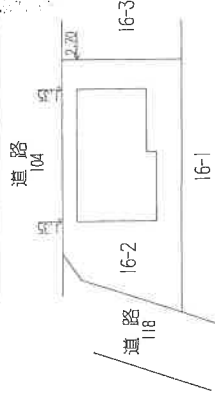
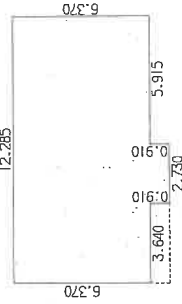
5.915 × 6.370	=	37.678550
6.370 × 7.280	=	46.373600
合計		84.052150
床面積		84.05 ㎡



2階

求積表

5.915 × 6.370	=	37.678550
2.730 × 7.280	=	19.874400
3.640 × 6.370	=	23.186800
合計		80.739750
床面積		80.73 ㎡



物件2(建物)

作製者

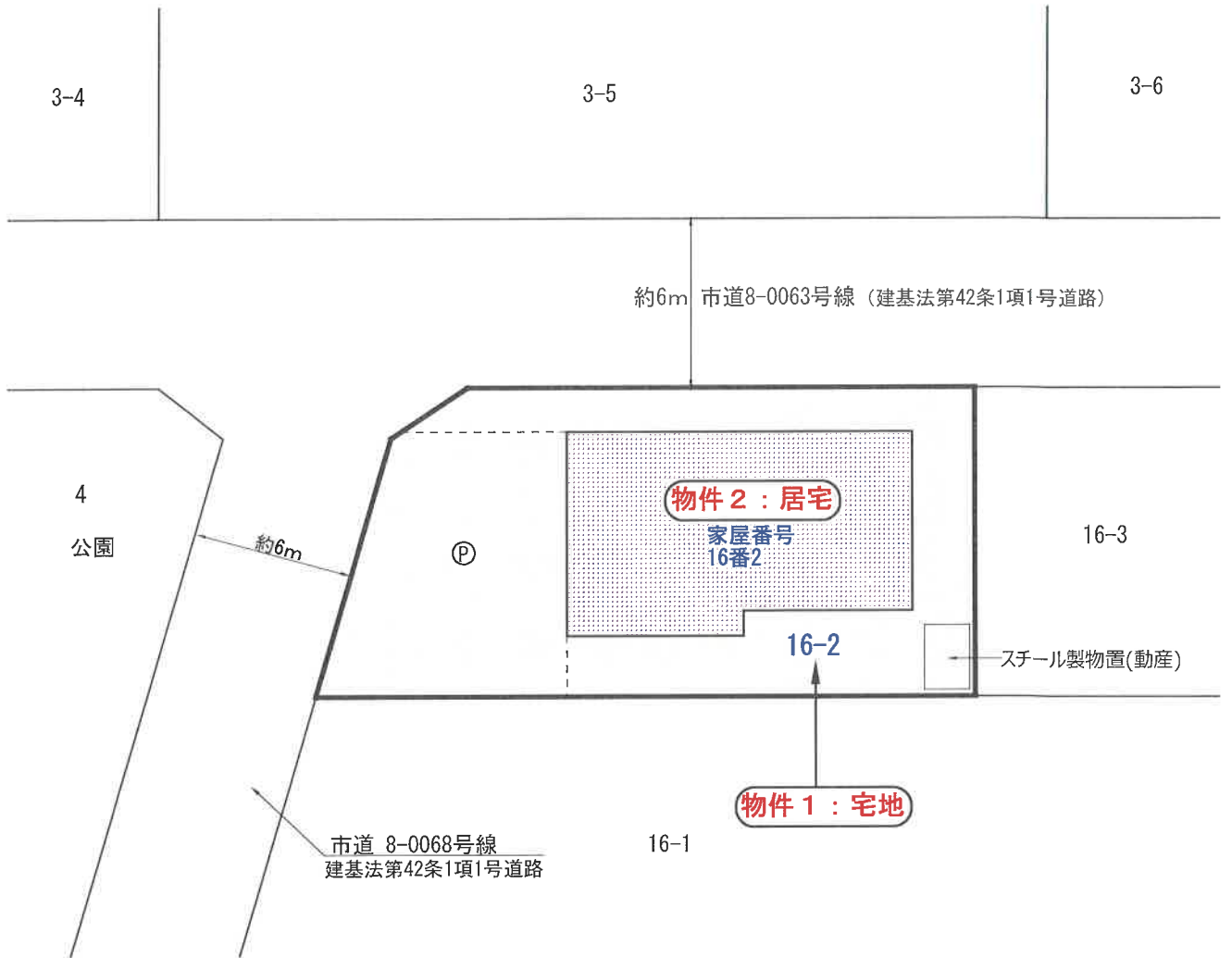
土地家屋

昭和2年8月31日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



※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。

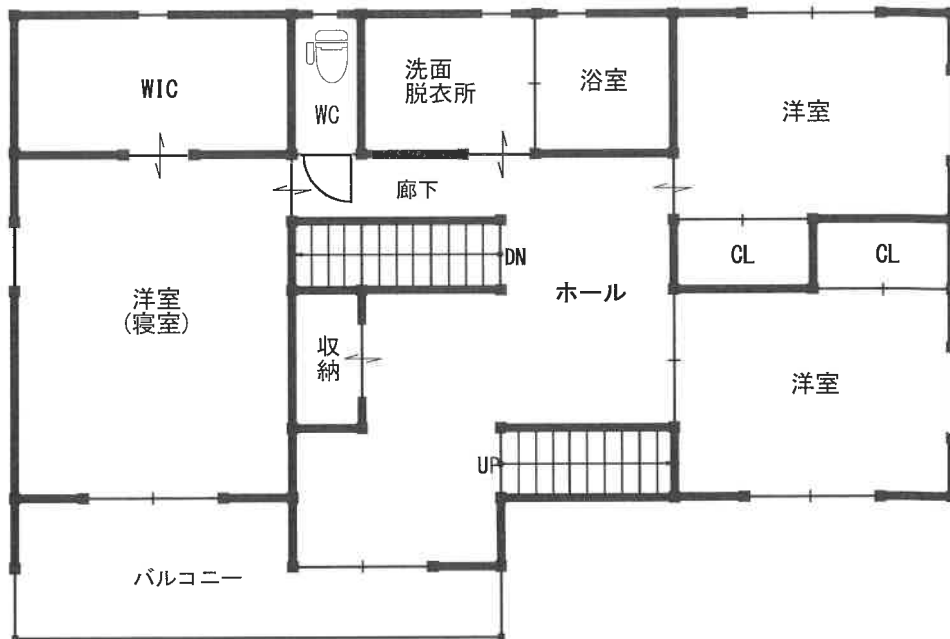
# 建物間取略図

物件2: 居宅

【1階】 登記床面積 : 84.05㎡

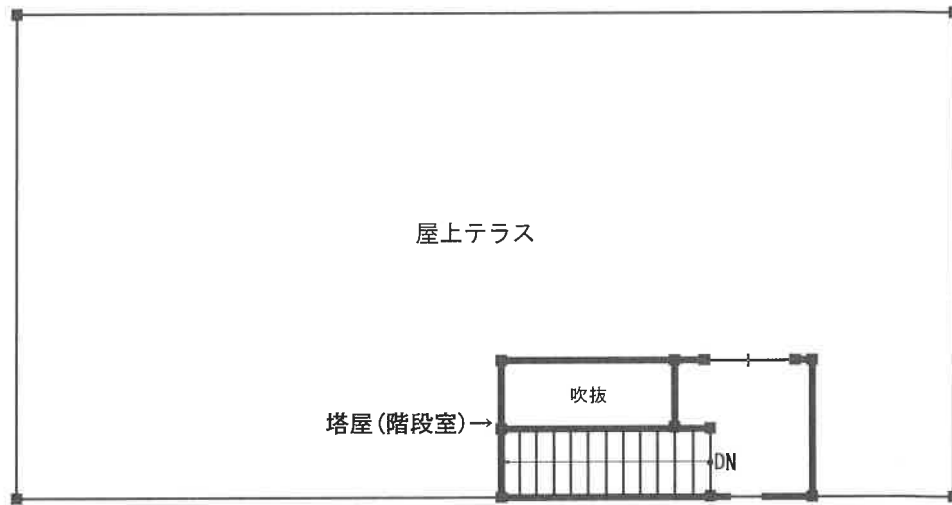


【2階】 登記床面積 : 80.73㎡



※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。

【屋上・塔屋】



※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。