

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 9 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 7 月 4 日から 令和 7 年 7 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 18 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 7 年 8 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 7 年 7 月 22 日から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 9 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, 2	22, 560, 000 18, 048, 000	一括	4, 512, 000	715, 597	0
1	2, 750, 000				
2	19, 810, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 つくば市上横場字善正
 - 地 番 2272番25
 - 地 目 宅地
 - 地 積 258.00平方メートル

- 2 所 在 つくば市上横場字善正 2272番地25
 - 家屋 番号 2272番25
 - 種 類 事務所
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 - 床 面 積
 - 1階 121.86平方メートル
 - 2階 170.93平方メートル
 - 3階 170.93平方メートル
 - 4階 13.16平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 事務所・店舗

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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, 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2】

101号室及び102号室につき、名古屋電機工業株式会社が占有している。
同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

202号室につき、株式会社グレースヴィが占有している。
同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

201号室、301号室及び302号室につき、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 つくば市上横場字善正
 地 番 2272番25
 地 目 宅地
 地 積 258.00平方メートル

- 2 所 在 つくば市上横場字善正 2272番地25
 家屋 番号 2272番25
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 121.86平方メートル
 2階 170.93平方メートル
 3階 170.93平方メートル
 4階 13.16平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・店舗

令和 6 年（ケ）第 73 号
令和 6 年 8 月 26 日受理
令和 ~~6~~.10.月 1 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 | つくば市上横場字善正 |
| | 地 番 | 2272番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 258.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市上横場字善正 2272番地25 |
| | 家屋 番号 | 2272番25 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 121.86平方メートル
2階 170.93平方メートル
3階 170.93平方メートル
4階 13.16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	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	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。 また、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6%であり過大とまではいえず、本件土地の間口辺長など現地概測の結果も公図のそれと概ね一致していたことからすると、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。 加えて、昭和48年と古いものの、接面道路部分に関し分筆に伴う地積測量図が作成されており、官民境界は確定されている。 以上のような結果から、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	☐ 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：事務所・店舗 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2-1 枚目)

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 事務所・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	建物南東角のガラス上部（3階部分）に雨水の浸入を想起させるシミ跡及びサッシの腐食が認められた。			
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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
（ 2-2 枚目 ）

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料 敷金等	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301 号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	(株)セキグ チリアライ ズ	☐ 倉 ☐ 他	自:令 . . . 至:令 . . .	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
〃	☐ 全部 ☒ 302 号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	〃	☐ 倉 ☐ 他	自:令 . . . 至:令 . . .	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	☐ 全部 ☒ 201 号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	空室	☐ 倉 ☐ 他	自:令 . . . 至:令 . . .	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	☐ 全部 ☒ 202 号室	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4.4.1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 540,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	(株)グレー スヴィ	☐ 倉 ☐ 他	自:令 4.4.1 至:定めなし	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 198,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 720,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 5 台分込み
	☐ 全部 ☒ 101 号室 及び 102 号室	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5.5.22	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 198,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 720,000 円	(共益費月額 円) 駐車場 5 台分込み
	名古屋電機 工業(株)	☐ 倉 ☐ 他	自:令 5.5.22 至:令 8.5.21	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
	☐ 全部 ☐ 号室	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)
		☐ 倉 ☐ 他	自:令 . . . 至:令 . . .	☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(共益費月額 円)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (本件所有者法人代 表者)	1 執行官の質問に対し、虚偽の陳述をすれば刑罰に処せられることはわかりました。 以降それを踏まえた上で嘘偽りを述べず、真実を正確にお話しよう努めます。 2 本物件に (は), (1) 3 階部分及び空室部分を本件所有者が使用 (占有) し, その余を第三者に賃貸しています。 (2) 本物件の購入後, 増改築はしていません。 ただし, 外壁については 10 年ほど前に修繕を実施しています。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (4) 構造耐力上主要な部分や生活関連設備に関する特筆すべき故障不具合はありませんが, 台風のときに限り, 建物全ての階層で南東角のガラス窓上部から雨水の浸入が発生することがあります。 この原因としては屋上の笠木の不具合 (大風で捲れたとのこと。) であることがわかっており, 現在はコーキングなどで応急対処をしていますが, 近々適切な修繕を実施する予定です。 (5) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。 3 水道が来ていないため, 井戸水を利用していますが, 浄水装置などにも維持費がかかるため, なんとか公共水道への接続ができないか検討しています。 しかしながら, 下水以外の本管が付近に敷設されていないので, 難航しています。 4 浄化槽の老朽化が進んでいるので, 追々公共下水に接続する予定です。 5 本件建物の賃貸部分は, 女性専用のエステであったり, 警備会社によるセキュリティが導入された事務所であるなど所有者とは

(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)

いえその性質や構造的問題から立ち入りが困難です。

また、私と賃借人との信頼関係においても極めて重大な悪影響が生じ、退去されてしまうなど今後の収益にも悪影響が及ぶおそれがあります。

そこで、賃借人の募集仲介を依頼している宅建業者が作成した広告に掲載されている図面に加筆して現況に合致させたものをこの場でお渡しし、これに沿って本日立ち入り不能な部分を除く全ての箇所を巡りつつ建物全体の性状等について詳しくお話したいと思います。

- 6 上記の事情を斟酌され、立ち入り調査については所有者占有部分に限定して実施されるようお願いいたします。

【回答書及び現地聴取要旨】

(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)

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、二、三枚目記載のとおり認定した。
なお、Aの陳述にあるとおりの事情に加え、宅建業者が広告のために作成した図面にAが加筆する形で現況に符合させた本件建物の間取図が入手できたことに加え、同図面の補足説明がAから得られたことなどを考慮し、本件建物賃貸部分への立ち入り調査は見送った。

(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)

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8月26日(月)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和6年8月28日(水)	当 庁	所有者照会（照会書郵送）
令和6年9月13日(金) 13：45－15：00	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ 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） ☐ 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 を立ち合わせ、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。		

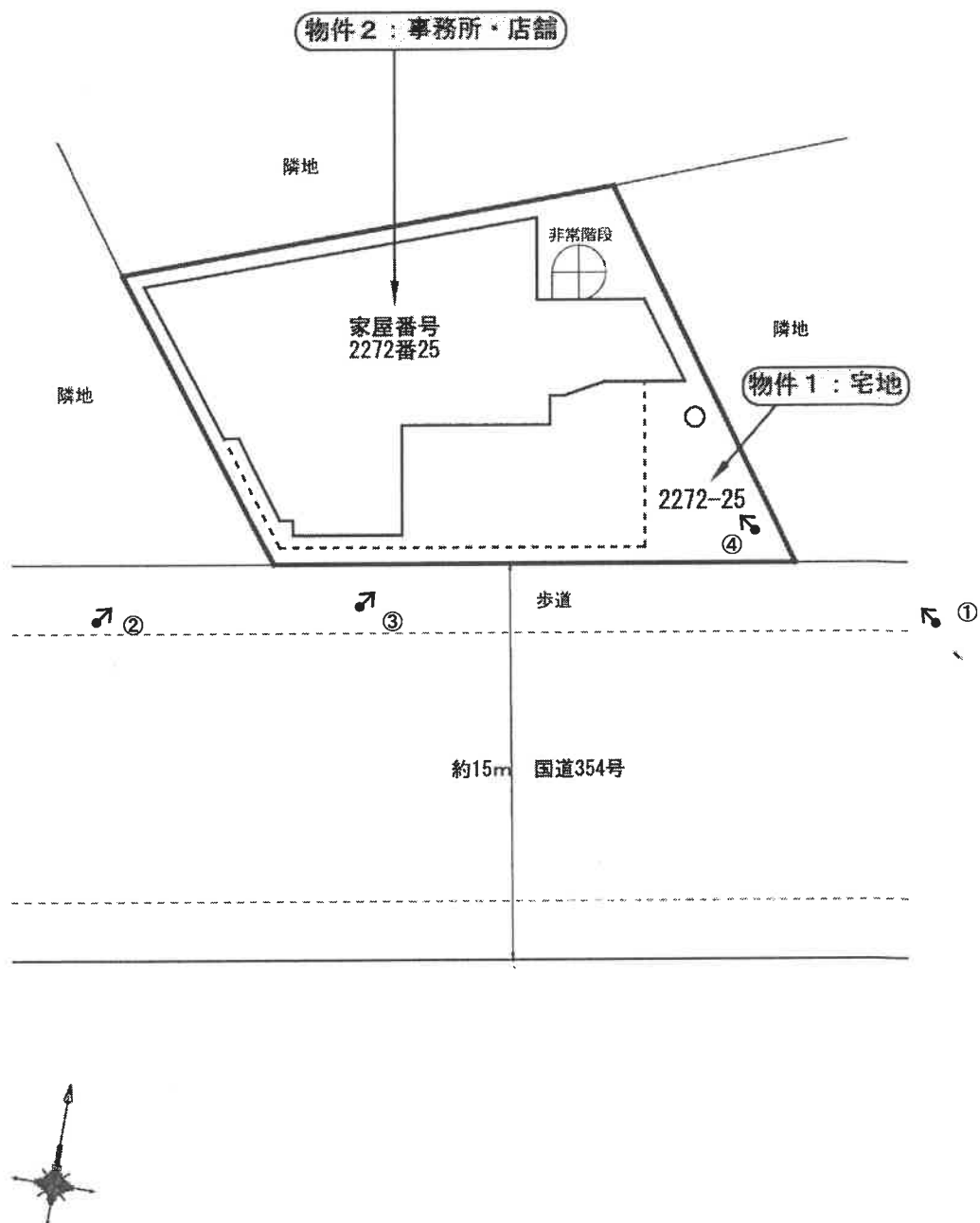
（注） チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（ 7 枚目 ）

土地建物位置関係図

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①

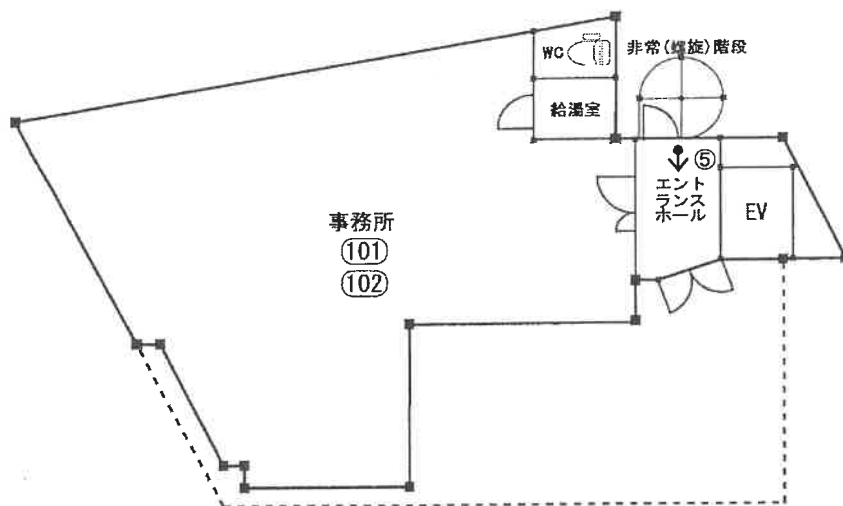


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2:事務所・店舗

【1階】 床面積: 121.86㎡ (登記)



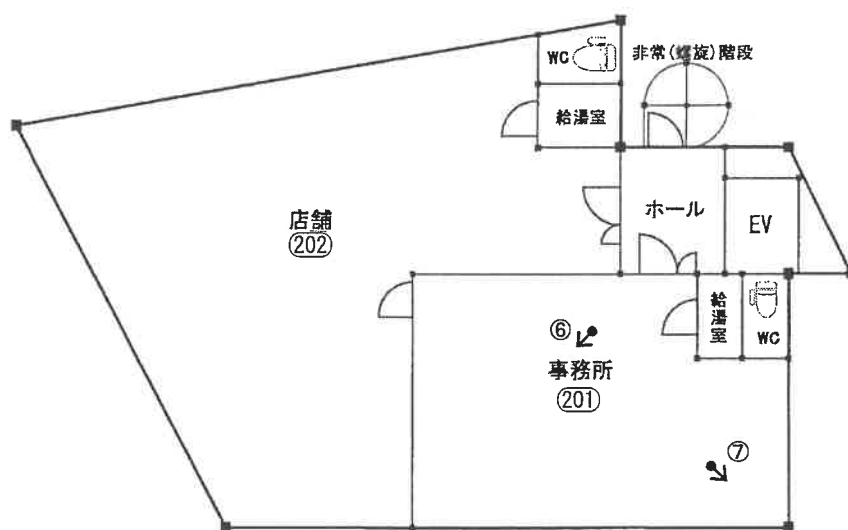
※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

建物間取略図

物件2:事務所・店舗

【2階】 床面積：170.93㎡（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》

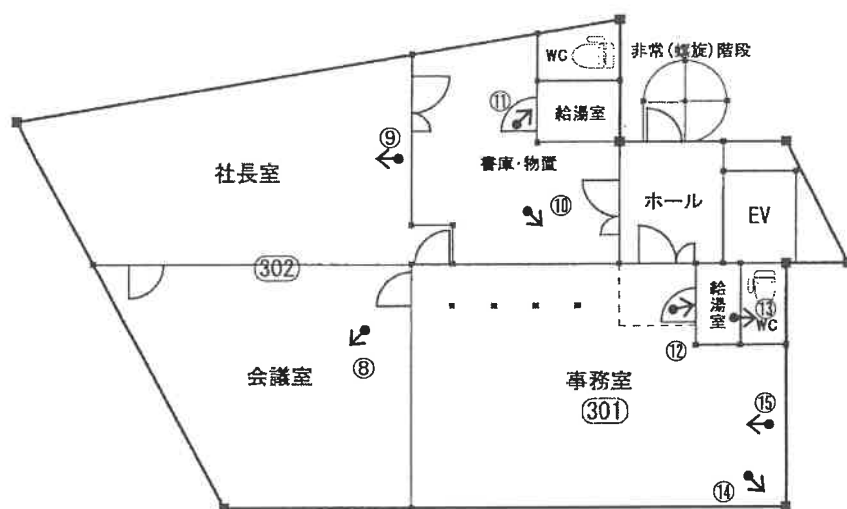
撮影方向: ←

写真番号: ①

建物間取略図

物件2:事務所・店舗

【3階】 床面積：170.93㎡（登記）



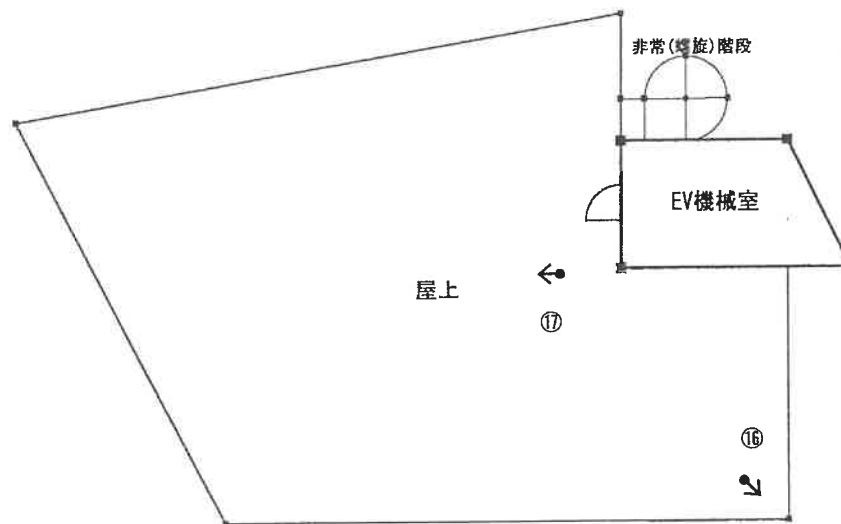
※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

《凡例》
撮影方向：←
写真番号：①

建物間取略図

物件2:事務所・店舗

【4階・屋上】 床面積: 13.16㎡ (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



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

雨水の浸入
箇所

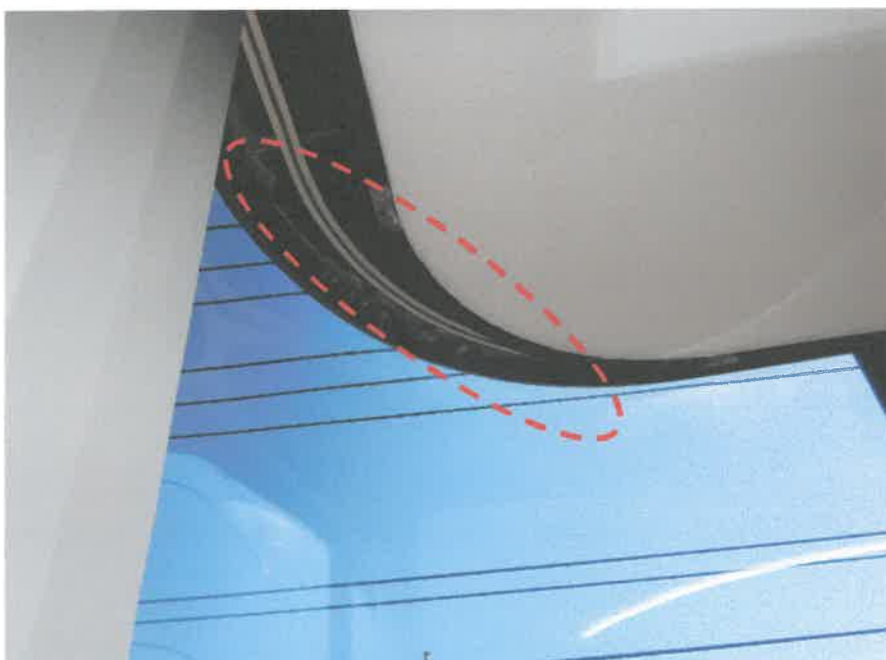


写真15



写真16

雨水浸入の
原因と思わ
れる箇所



写真17



令和6年（ケ）第 73 号

令和6年 8月26日 受 命

令和6年 9月13日 現地調査

令和6年 9月19日 評 価

令和6年 9月26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 22,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,750,000 円
物件2(建物)	金 19,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1・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	事務所・店舗
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | つくば市上横場字善正 |
| | 地 番 | 2 2 7 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市上横場字善正 2 2 7 2 番地 2 5 |
| | 家屋番号 | 2 2 7 2 番 2 5 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 1 . 8 6 平方メートル
2 階 1 7 0 . 9 3 平方メートル
3 階 1 7 0 . 9 3 平方メートル
4 階 1 3 . 1 6 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：北東 方へ 約 3.5 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：コミュニティバス「上横場交差点東」停留所 東方 約150m	
付 近 の 状 況	店舗、事業所等が混在する国道の沿道地域。 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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画 地 条 件 (形状・規模等)	間口約20m、奥行約12～14m、規模 258.00㎡(登記地積)の不整形地。 南側で幅員約15mの国道(両側歩道付)に接面し、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 別 : 国道(建築基準法第42条1項1号道路)	
	幅 員 ・ 系 統 : 約 15 m 系統と連続性は普通程度	
	舗 装 の 有 無 : アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 : なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり(未接続、受益者負担金未賦課) (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(事務所・店舗)の敷地として利用されている。	
特 記 事 項	① 本件土地は都市計画上の市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34号11号の規定による区域指定(第2指定区域)があり、建築物の用途制限等の詳細は、つくば市開発指導課等に確認を要する。	

(前頁より続く)

特 記 事 項	② (旧)都市計画法第43条1項6号の規定による既存宅地の確認 平成2年6月15日付け、第114号(用途:事務所) 上記の確認等を受け、本件土地上に物件2の建物を建築しているが、 既存宅地制度は廃止されており、本件土地上における建物再建築等 の可否の詳細は、つくば市役所開発指導課、建築指導課等に別途、 確認を要する。
---------	--

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：平成 3年 4月30日新築（登記記載） 経 過 年 数：約33.5年 経済的残存耐用年数：約11.5年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 屋 根：陸屋根、シート防水 外 壁：ALC版、吹き付けタイル 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧石膏ボード貼 等 床 ：長尺塩ビシート貼、タイルカーペット貼 等 設 備：給排水、電気、昇降機、非常階段 等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階 121.86㎡ 2 階 170.93㎡ 3 階 170.93㎡ 4 階 13.16㎡ 延 476.88㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 4 階建 現況用途：事務所・店舗 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	普通程度
建物の利用状況	事務所・店舗ビルとして利用されている。 占有状況等は次頁のとおり。
特 記 事 項	① 建築後約33年以上が経過しており、目視可能範囲内における調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、利用による汚損（共用部分）も見られる状態にあり、本件建物を継続的に利用するためには相応の補修、設備の取替え等を要し、その他の故障や不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 なお、目視できない瑕疵の詳細は不明であり、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。 ② 建築確認：平成 2 年 7 月26日付、土特 第 509 号 （主要用途：貸事務所、新築）

建物の占有者等の状況一覧

1. 物件2(事務所・店舗)の利用状況等

室番	占有者	占有権原	占有開始日	現契約期間	月額賃料	敷金	その他
101 102	名古屋電機工業(株)	賃借権	令和5年 5月22日	令和5年 5月22日 ～ 令和8年 5月21日	198,000円	720,000円	事務所 駐車場5台分込み
201	空室	—	—	—	—	—	—
202	(株)グレースヴィ	賃借権	令和4年 4月 1日	令和 4年 4月 1日 ～ 期間の定めなし	540,000円 (年額)	なし	店舗
301 302	(株)セキグチリアライズ	所有権	—	—	—	—	事務所

(第一順位抵当権設定登記日：平成17年 2月15日)

※占有状況等の詳細については現況調査報告書記載のとおり。

2. 賃借権の引受け等について

買受人に対抗できる賃借権はなく、賃借権に係る敷金の返還債務相当額は評価上、考慮しない。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	27,500	0.900	258.00	0.950	6,070,000

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。

【地価調査基準地：つくば－9】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/118.8 = 27,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：二方路地 +2.0% (1.020)

◇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)
0.900	1.000	1.100	1.200	1.000	1.188

イ 個別格差率：(画地条件)形状(不整形地)－10.0% (0.900)

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(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	270,000	476.88	0.2050	26,400,000

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：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：33.5年、経済的残存耐用年：11.5年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※(0.2928)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、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－30%と査定)を併用して下記のとおりに査定した。

・現価率： $0.2928 \times (1 - 0.30) = 0.2050$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(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	6,070,000	0.35	法定地上権	2,120,000

イ 土地利用権等割合

物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ア±イ	価 格 構 成 比
1	6,070,000	－ 2,120,000	3,950,000	12.2%
2	26,400,000	＋ 2,120,000	28,520,000	87.8%
積 算 価 格 (合計)			32,470,000	100.0%

/

Ⅱ 収益価格の試算（直接還元法）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収 益 価 格 （円） ア×イ÷ウ×エ
6,396,000	1.00	12%	0.60	31,980,000

ア 総 収 益

- ・ 現行賃料：2,916,000円（a）
 - 1階 101・102号室 月額 198,000円×12ヶ月 ＝ 2,376,000円（年額）
 - 2階 202号室 年額 540,000円
- ・ 想定賃料（空室及び所有者利用部分）：3,480,000円（b）
 - 2階 201号室 月額 90,000円×12ヶ月 ＝ 1,080,000円（年額）
 - 3階 301・302号室 月額 200,000円×12ヶ月 ＝ 2,400,000円（年額）
- ・ 総収益（a）＋（b）：6,396,000円

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。
本件の場合、補正の必要なしと判断した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。
本件の場合、現状の空室率、今後の修繕費等を考慮し、上記のとおり査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、両試算価格を相互に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
I 積算価格	32,470,000	1.00	32,470,000
II 収益価格	31,980,000	1.00	31,980,000
調整後の価格			32,230,000

※ 物件の個別性を反映した積算価格と投資採算性を反映した収益価格を0.5:0.5で加重平均後、上記のとおり調整した。

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

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、さらにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	価 格 構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額(円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	32,230,000	12.2%	1.00	0.70	—	2,750,000
2		87.8%	1.00	0.70	1.00	19,810,000
一 括 価 格 (合計)						22,560,000

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 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。

オ その他の控除減価：減価の必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：つくばー9
所 在：つくば市台町1丁目4番6
価 格：33,300円／㎡
位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅 2.9km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：478㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側 7m 県道、背面道（二方路地）
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地 域 の 概 要：農家住宅のほか事務所、工場も存する地域

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



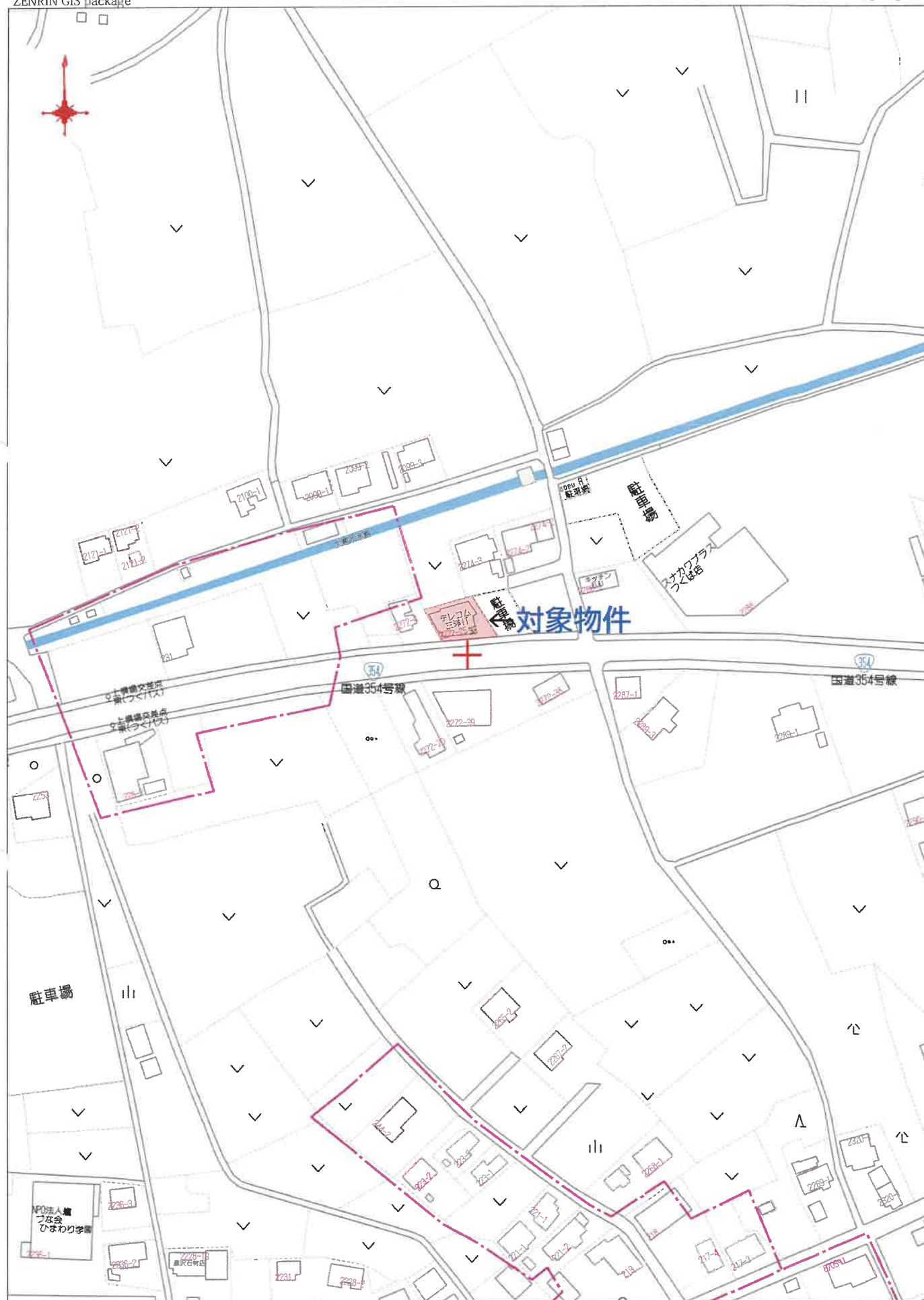
1 : 10,000 相当
(株)マッフル/スーパーマッフル・デジタル

(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 5分 1秒 北緯 36度 2分 23秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



80m

(縮尺 1:2,000)

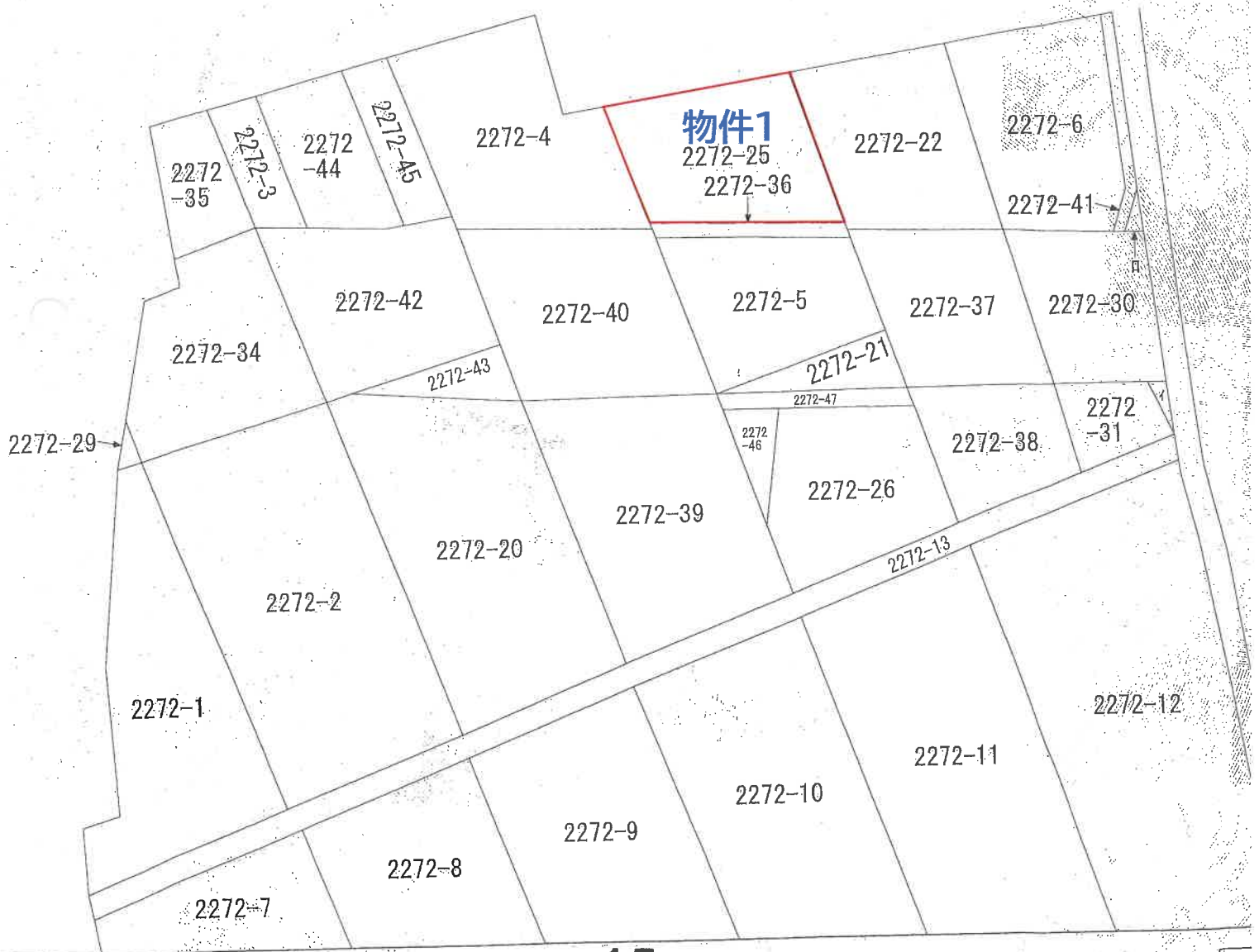
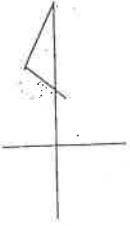
Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

イ 2272-32
ロ 2272-33



N



測量図

新 076637 地積測量図

整理番号

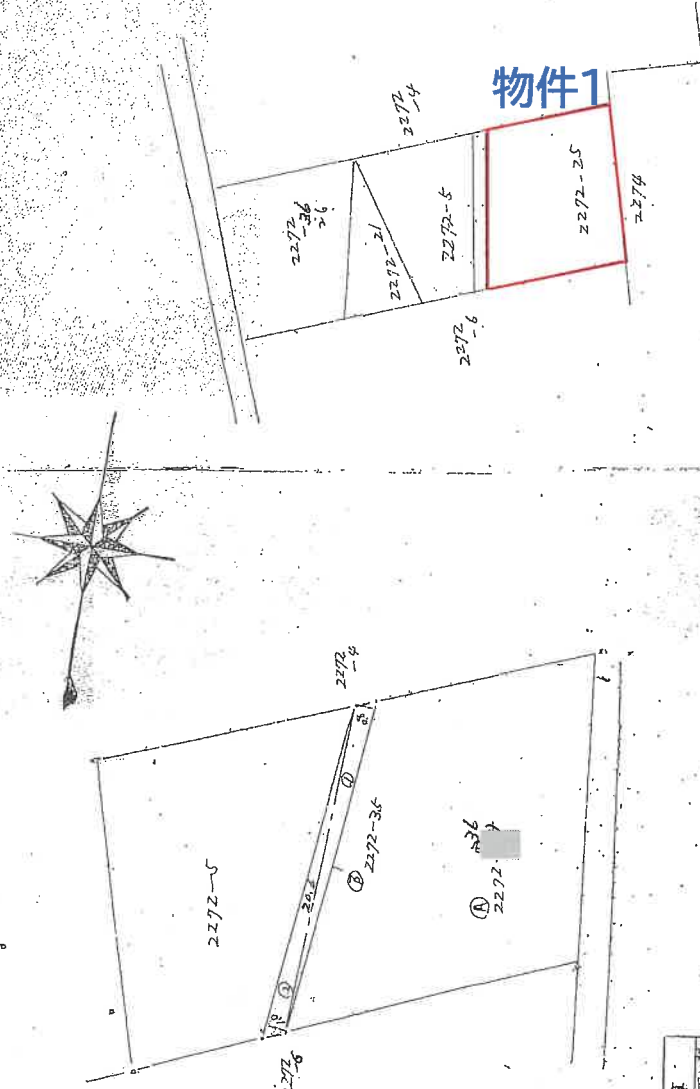
新 2272-5

後

地番 2272-5

土地の所在 茨城県つくば市 筑波大学南校舎長横場字正

製作年月日 昭和四十八年十月三十日	製作者 土浦土木事務所 電話	申請人 茨城県知事 登記嘱託受任者 茨城県土浦土木事務所長
----------------------	----------------------	--



面積計算	
図号	底積(垂)
①	20.16
②	20.16
③	20.16
④	20.16
⑤	20.16
⑥	20.16
⑦	20.16
⑧	20.16
⑨	20.16
⑩	20.16
⑪	20.16
⑫	20.16
⑬	20.16
⑭	20.16
⑮	20.16
⑯	20.16
⑰	20.16
⑱	20.16
⑲	20.16
⑳	20.16
㉑	20.16
㉒	20.16
㉓	20.16
㉔	20.16
㉕	20.16
㉖	20.16
㉗	20.16
㉘	20.16
㉙	20.16
㉚	20.16
㉛	20.16
㉜	20.16
㉝	20.16
㉞	20.16
㉟	20.16
㊱	20.16
㊲	20.16
㊳	20.16
㊴	20.16
㊵	20.16
㊶	20.16
㊷	20.16
㊸	20.16
㊹	20.16
㊺	20.16
㊻	20.16
㊼	20.16
㊽	20.16
㊾	20.16
㊿	20.16

縮尺 3m 600 548 11.12

整理番号	107381
------	--------

圖 平 階 各

房屋番号 2272-25

建築物の所在
つくば市本郷上横場字善正2272番地25

物件2(建物)

路
道
県

(取源坑)

(日蘭通12)

作者製者

3年 9月26日作製)

縮尺

人
體
學

縮尺 $\frac{1}{500}$

H3.9.30

(1/2)

整理番号 107380

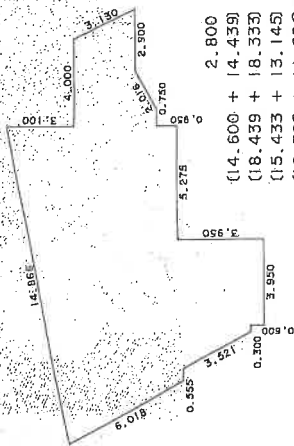
各階平面図

家屋番号 2272-25

建物各階平面図

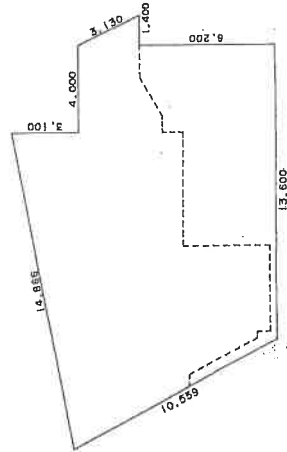
建物の所在 つくば市太手上横場字善正2-272番地25

1階



求積表	
2.800 X 14.600 X 1/2 =	20.440000
0.300 X 1/2 =	4.555850
2.800 X 1/2 =	51.480800
1.000 X 1/2 =	14.280000
0.950 X 1/2 =	11.532525
0.250 X 1/2 =	1.935500
3.100 X 1/2 =	15.763500
0.600 X 3.950 =	2.370000
合計	121.86775
床面積	121.86 m²

2階.3階
(各階同型)

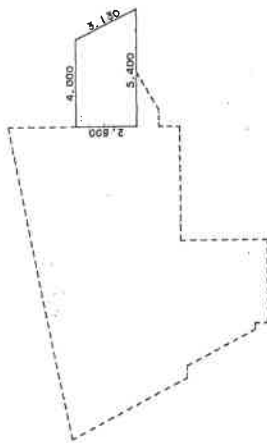


求積表

10.259 X 5.000 X 1/2 =	25.647500
(10.259 + 12.100) X 9.600 X 1/2 =	107.323200
9.000 X 4.000 =	36.000000
2.800 X 1.400 X 1/2 =	1.960000
合計	170.930700
床面積	170.93 m²

物件2(建物)

4階



求積表

(4.000 + 5.400) X 2.800 X 1/2 =	13.160000
13.160000	
床面積	13.16 m²

(日調連12)

作製者

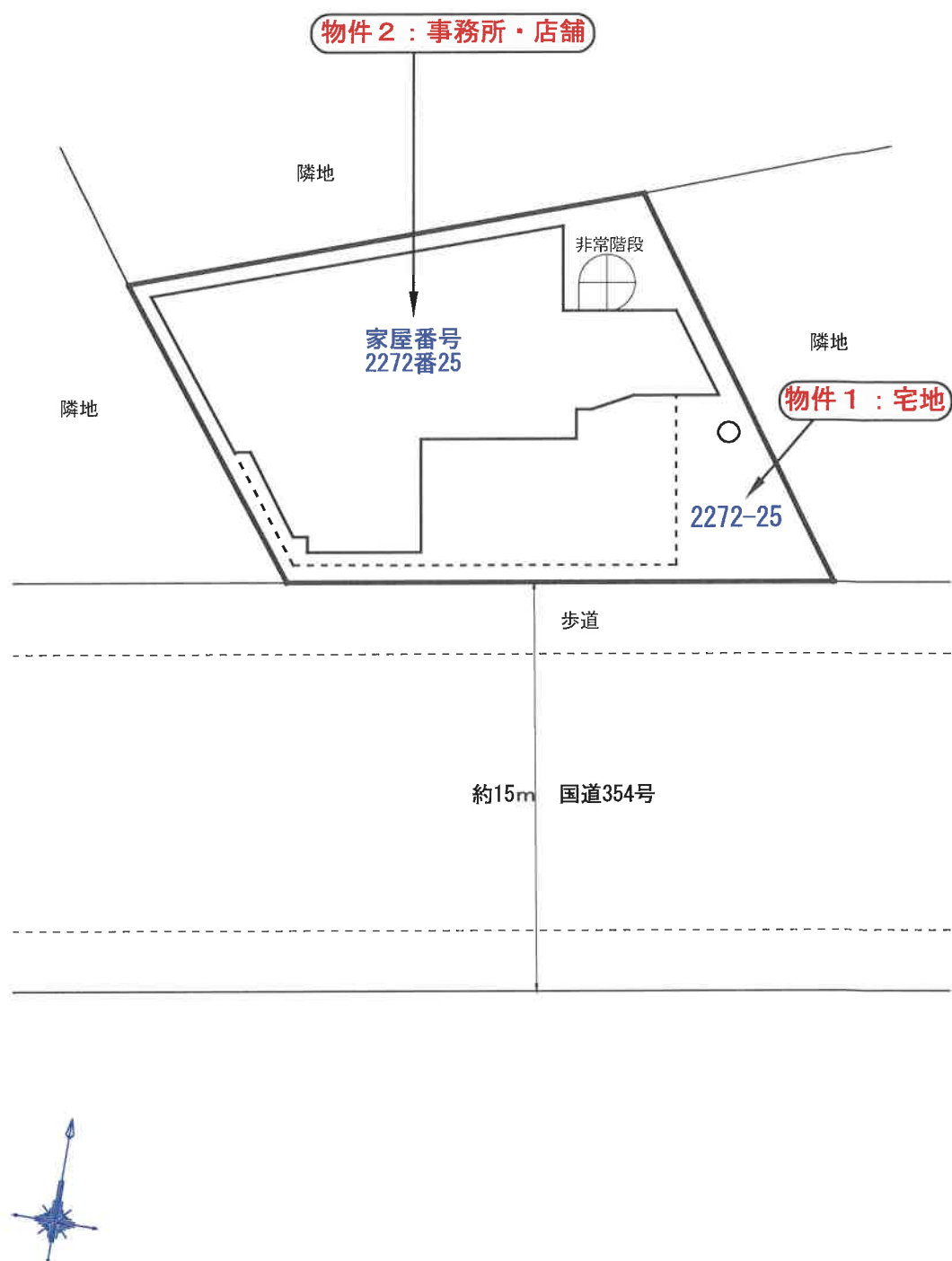
3年 9月26日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

109.80

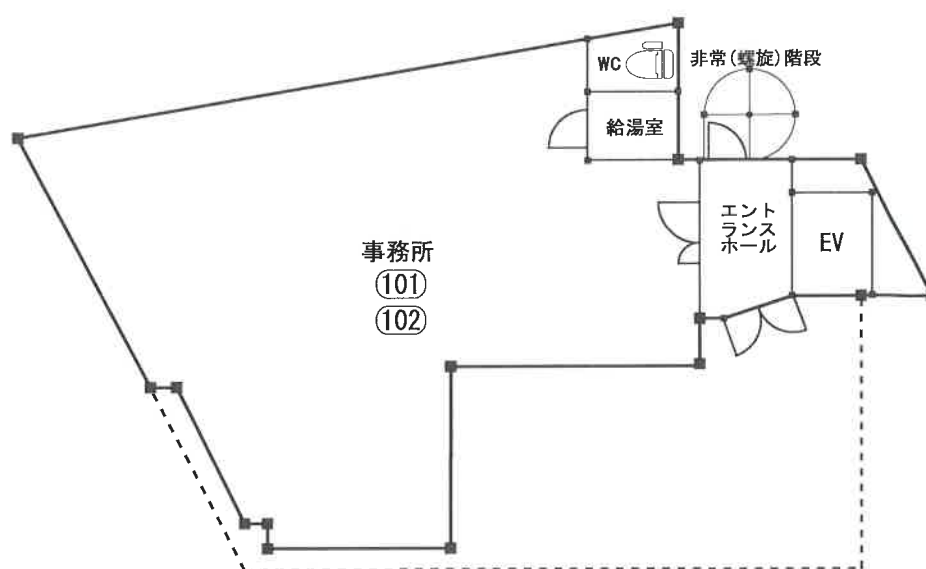


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件2: 事務所・店舗

【1階】 床面積：121.86㎡（登記）

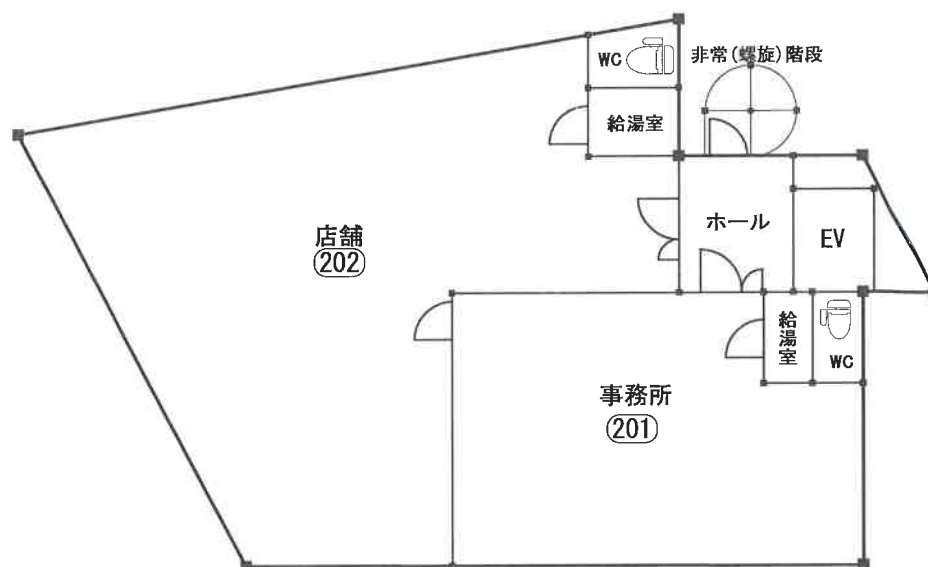


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2: 事務所・店舗

【2階】 床面積：170.93㎡（登記）

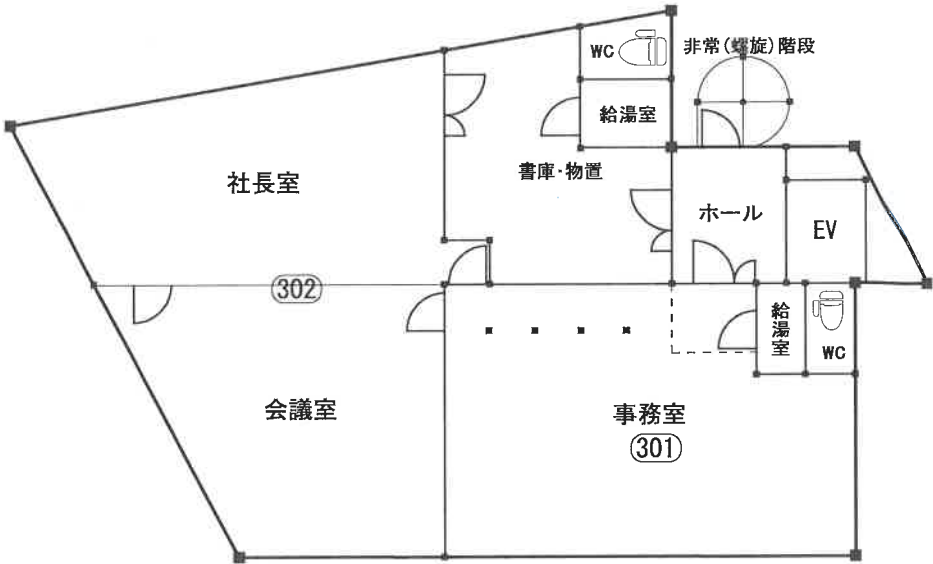


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2: 事務所・店舗

【3階】 床面積：170.93㎡（登記）

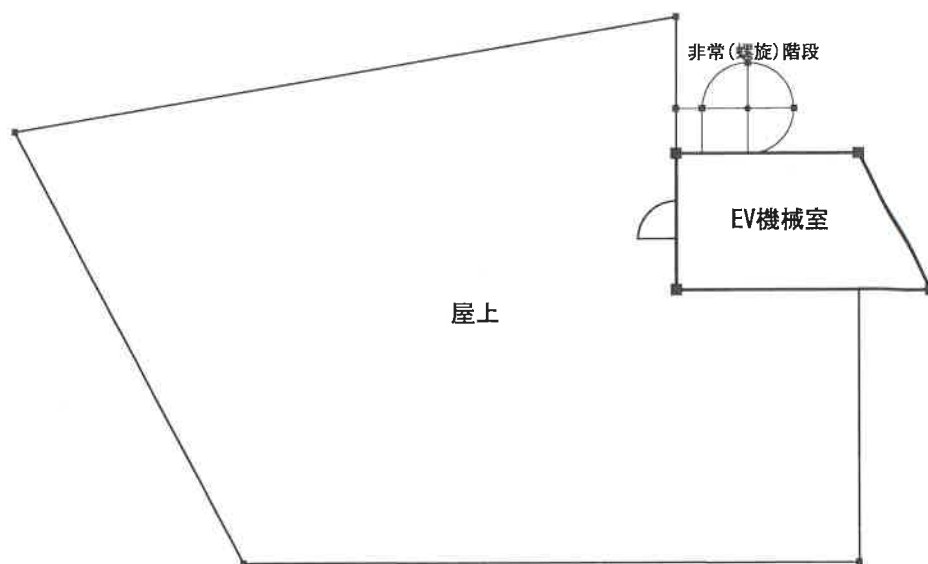


※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

建物間取略図

物件2: 事務所・店舗

【4階・屋上】 床面積：13.16㎡（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。