

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 日

水戸地方裁判所土浦支部

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 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 月 11 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 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 12 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	7,190,000 5,752,000	一括	1,438,000	126,416	0
1	1,680,000				
2	2,140,000				
3	3,370,000				

物 件 目 録

1 所 在 つくば市中別府字御林東

地 番 590 番 9

地 目 山林

地 積 1009 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 つくば市中別府字御林東

地 番 590 番 11

地 目 山林

地 積 1290 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 つくば市中別府字御林東

地 番 590 番 81

地 目 山林

地 積 2028 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 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1～3】

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 つくば市中別府字御林東
 地 番 590 番 9
 地 目 山林
 地 積 1009 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 2 所 在 つくば市中別府字御林東
 地 番 590 番 11
 地 目 山林
 地 積 1290 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 つくば市中別府字御林東
 地 番 590 番 81
 地 目 山林
 地 積 2028 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

令和 6 年（ケ）第 48 号
令和 6 年 7 月 12 日受理
令和 年 6. 8. 28 日提出
（ 評 価 人 和 野 雅 ）

現況調査報告書
(物件 1 ないし 3)

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 | つくば市中別府字御林東 |
| | 地 | 番 | 590番9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1009平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | つくば市中別府字御林東 |
| | 地 | 番 | 590番11 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1290平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | つくば市中別府字御林東 |
| | 地 | 番 | 590番81 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2028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3
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 全) ☐ 山林(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 ☐ 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が現況地目欄記載の状態で占有している。 ☐ 物件 の土地については、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 ☐
その他の事項	1. 本件土地には太陽光発電設備が設置されており、営業のための電気の供給目的に使用される場所は、工場抵当法1条2項により工場とみなされることになるから、太陽光発電設備(以下「工場供用物」という。)が設置されている本物件も工場抵当法上の工場とみなされるものと考えられる。 2. しかし、工場供用物について抵当権の効力を及ぼすためには工場抵当法3条1項に定める方法によって対抗要件を具備(「3条目録」の提出)する必要がある、これを欠く場合には抵当権が設定された土地または建物に附合している物を除き、工場供用物に抵当権の効力が及んでいることを第三者に対抗できないと考えられる。 3. こうした前提を踏まえて本物件について検討するに、本物件上に設置された工場供用物は、土中に埋め込んだ架台に太陽光パネルを設置しただけに過ぎず、定着性の面から土地に附合しているとまで評価することは困難であり、前記対抗要件の具備がないことも併せ考えると、本物件上に設置された工場供用物は売却対象外の動産等に該当するものと認定した。
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
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)
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

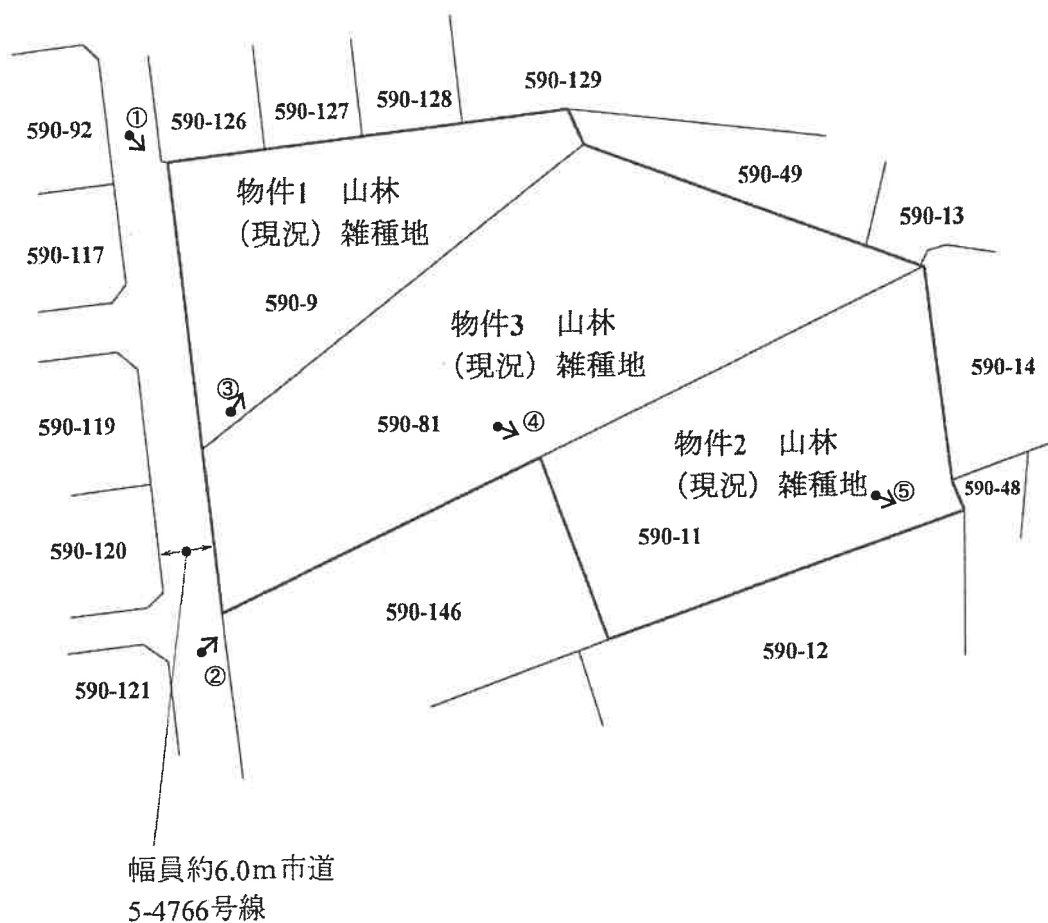
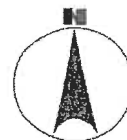
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況（本件所有者破産管財人弁護士Aが管財業務の一環として占有している。）については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 3 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7月12日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年8月2日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送。応答なし)
令和6年8月4日(日) 12:45-13:50	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6年8月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて物件内に立ち入った。 ☐ 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
(4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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



令和 6年（ケ）第 48号
令和 6年 7月12日 受 命
令和 6年 8月 4日 現地調査
令和 6年 8月27日 評 価
令和 6年 8月30日 提 出
分冊番号 2-1

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件 1 ～ 3

評価人 不動産鑑定士
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 190, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 680, 000円
物件2 (土地)	金 2, 140, 000円
物件3 (土地)	金 3, 370, 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。

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 山林	雑種地
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 山林	雑種地
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 山林	雑種地
特記事項			
本件土地には太陽光発電設備が存するが、評価対象外である。詳細は「現況調査報告書」をご参照下さい。			

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）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「万博記念公園」駅の北西方約4.7km (道路距離) 付近にバス停はない	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか空地も多く見られる住宅団地に隣接する地域	
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1～3 地積 : 4,327㎡ 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地 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	西側約6.0m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	太陽光発電施設の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (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、役所等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いての詳細調査を要することにご留意下さい。	
特 記 事 項	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,500	0.95	1,009	2,400,000
2	2,500	0.95	1,290	3,060,000
3	2,500	0.95	2,028	4,820,000

ア 標準画地価格

近隣地域及び類似地域における雑種地の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 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	2,400,000			1.00	0.70	1,680,000
2	3,060,000			1.00	0.70	2,140,000
3	4,820,000			1.00	0.70	3,370,000
一括価格（合計）						7,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 14条地図写
- ・ 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 つくば市中別府字御林東
地 番 590 番 9
地 目 山林
地 積 1009 平方メートル

2 所 在 つくば市中別府字御林東
地 番 590 番 11
地 目 山林
地 積 1290 平方メートル

3 所 在 つくば市中別府字御林東
地 番 590 番 81
地 目 山林
地 積 2028 平方メートル

~~4 所 在 つくば市谷田部字岩崎道
地 番 3395 番 1
地 目 宅地
地 積 644.94 平方メートル~~

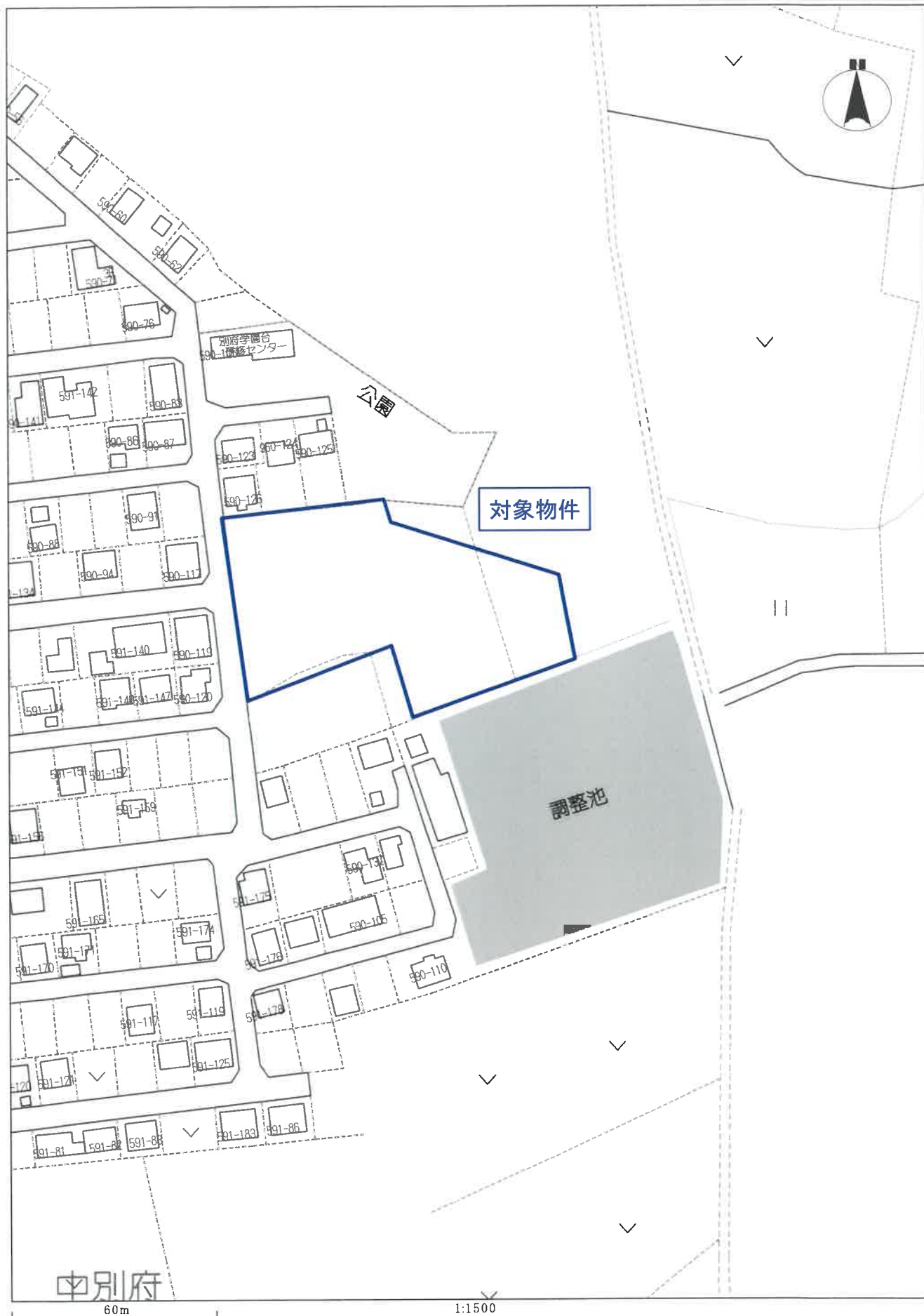
5 所 在 つくば市谷田部字岩崎道
地 番 3378 番 2
地 目 宅地
地 積 350.13 平方メートル

物件位置図



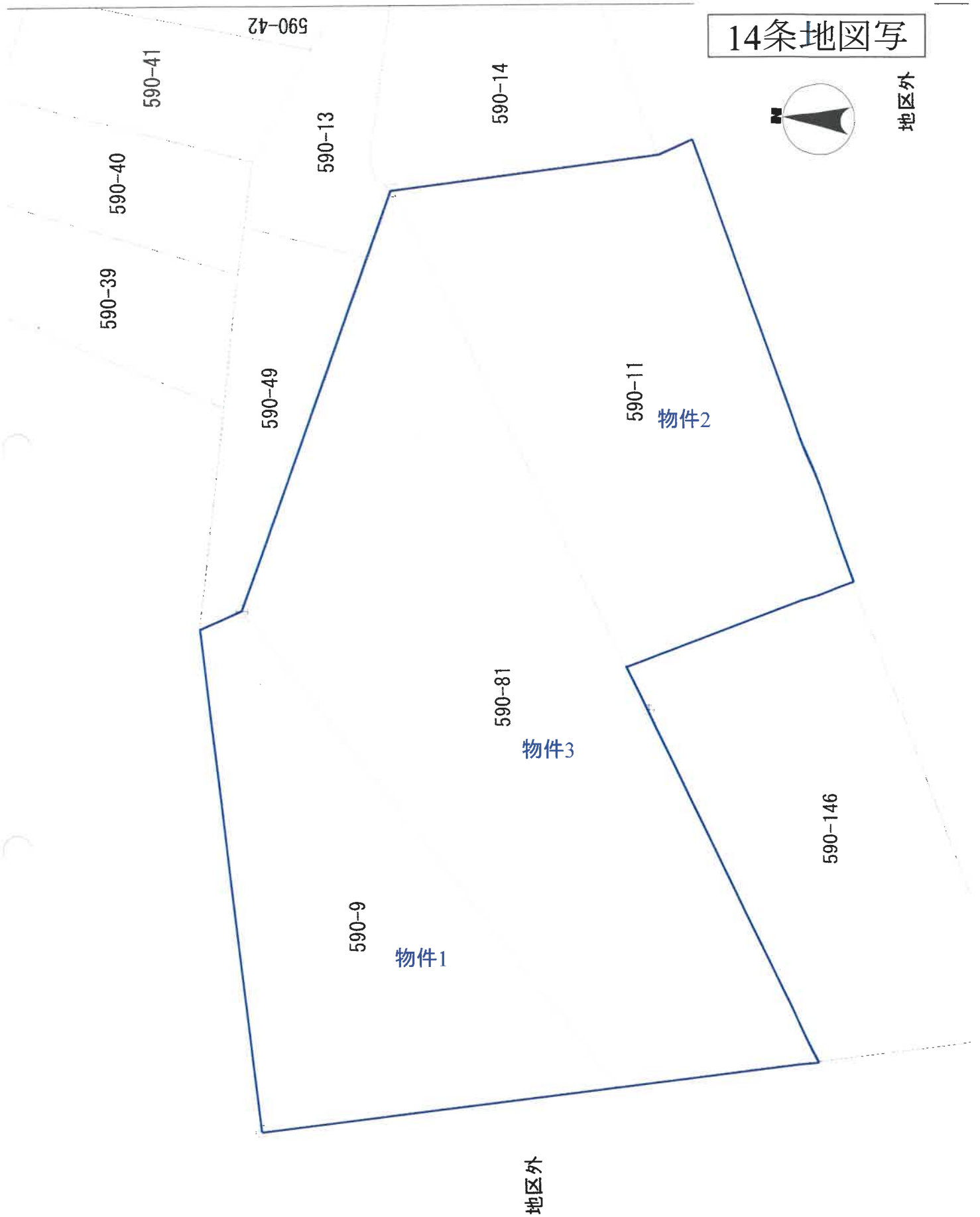
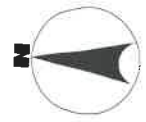
地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



14条地図写

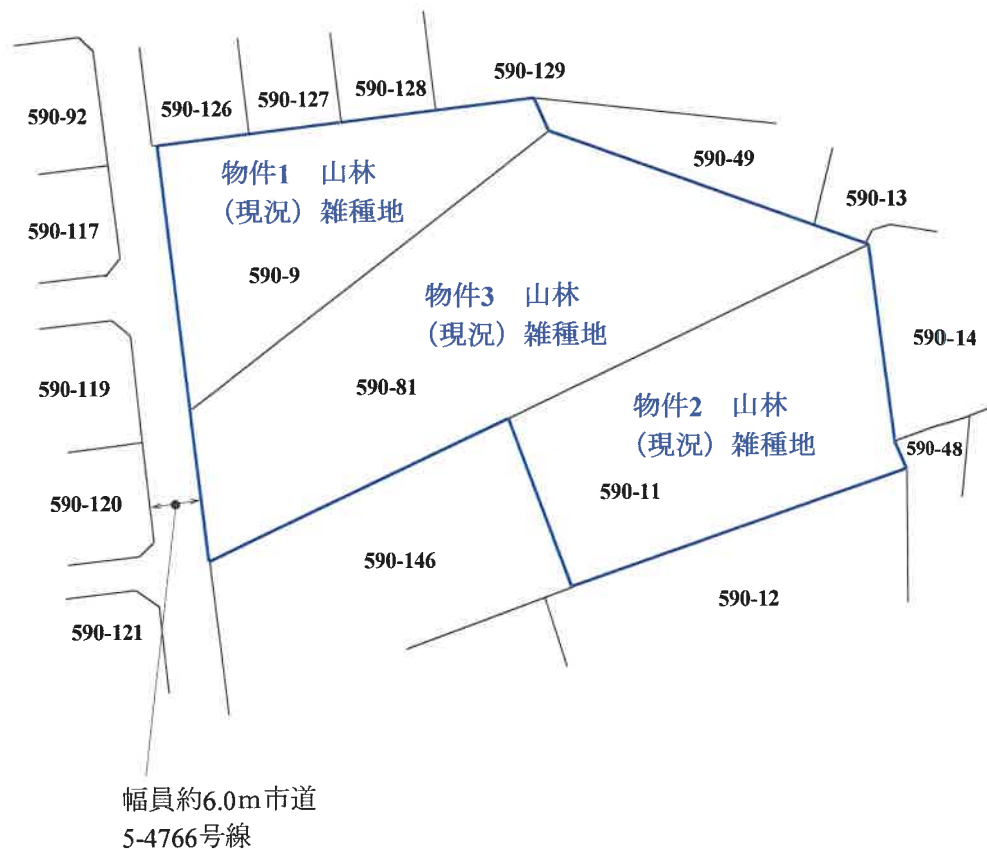
地区外



縮尺 1 : 500

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 1,000



※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。