

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 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 9 月 26 日から 令和 7 年 10 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 10 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 10 月 31 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 10 月 14 日から 令和 7 年 10 月 15 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 9 月 1 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	740,000 592,000	一括	148,000	6,234	0
1	360,000				
2	380,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市山木字上川 |
| | 地 番 | 191 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市山木字上川 191 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 191 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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】

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 | つくば市山木字上川 |
| | 地 番 | 191番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市山木字上川 191番地1 |
| | 家屋 番号 | 191番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24平方メートル |

令和 6 年（ケ）第 77 号
令和 6 年 9 月 10 日受理
令和 年~~6.10~~15日提出
（評価人 説田賢哉）

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 | つくば市山木字上川 |
| | 地 番 | 191番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市山木字上川 191番地1 |
| | 家屋 番号 | 191番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24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			
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： ☐ 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：		
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 工場 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	所有者の陳述によれば、以前本物件において自動車の板金・塗装業を営んでいたとのことであるから、溶剤や塗料といった物質による土壌汚染の懸念がある。		
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)	1 本物件に (は), (1) 所有者が使用 (占有) しています。 (2) 新築以降の増改築はありません。 (3) 第三者所有物はありません。 (4) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (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。 2 上水道について 以前は集落内の簡易水道を利用していましたが、現在は公共水道の本管が西側の道路まで伸びており、そちらを利用することになります。 しかしながら、未接続のため、現状水は使えません。 3 自然災害について (1) 昭和 63 年か平成元年頃に物件北側にある桜川が氾濫し、水害を被ったことがあります。 このため、同じく被害を受けた西側の隣家は再度水害を受けることを警戒して敷地をかさ上げ (目測 1 m 超) しています。 (2) 平成 24 年頃にあった北条地区の大規模な竜巻被害を本物件は受けており、物件西側にある台所・風呂場の窓などが壊れているのはそのためです。また、物件南側にあるシャッターも一枚破壊され、屋根も吹き飛ばされた部分があることから、修繕はしたものの、現在も雨漏りが生じることがあります。 4 本物件東側には市道が存在しますが、現在は亡失状態となっており通行不能となっています。 5 私は以前本物件において自動車の板金・塗装を業として行っていました。 【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
(3 枚目)

執行官の意見

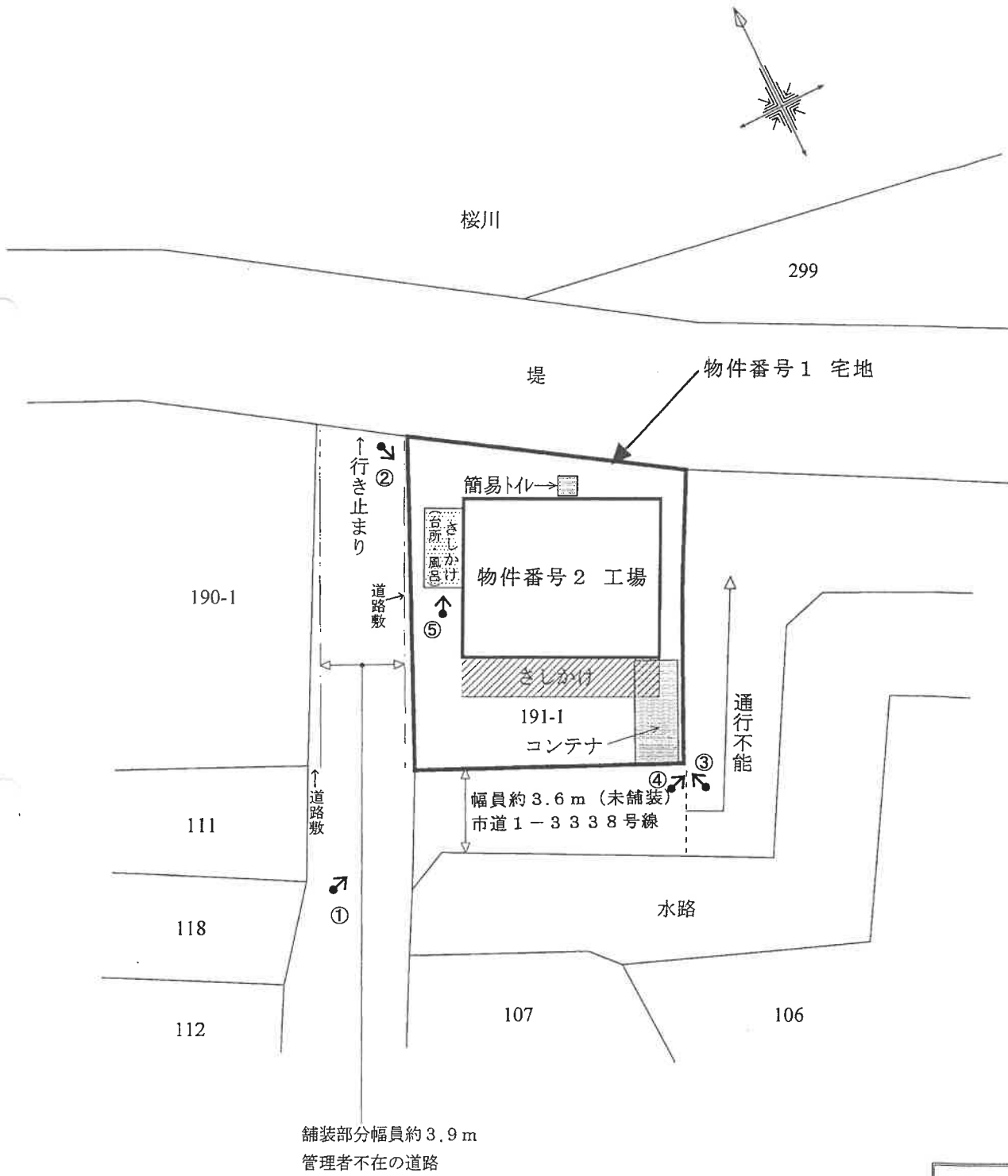
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4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9月10日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年9月17日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年10月3日(木) 15:30-16:05	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 を立ち会わせ、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。		

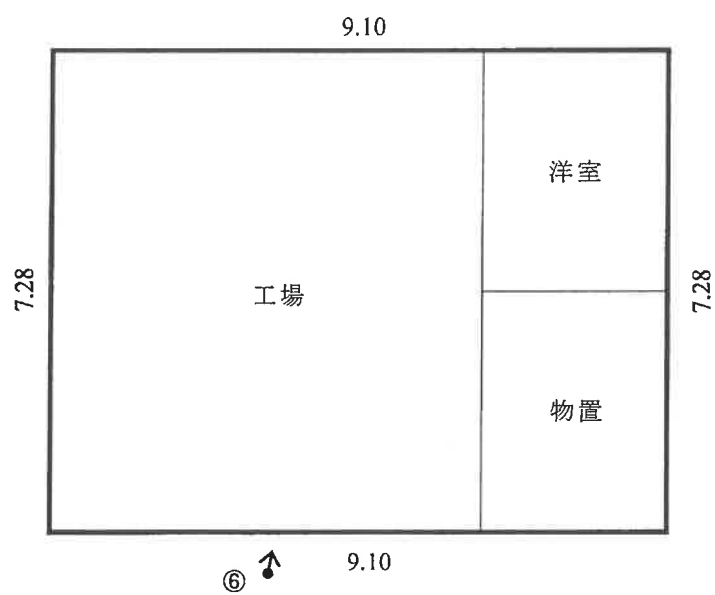
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

土地建物位置関係図



間 取 図

物件番号 2 工場



床面積 66.24 m²

(7 枚目)

《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



令和 6年（ケ）第 77号
令和 6年 9月10日 受 命
令和 6年10月 3日 現地調査
令和 6年10月 8日 評 価
令和 6年10月17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

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 740,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	360,000円
物件2（建物）	金	380,000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の土地価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権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も民事執行法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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
工場抵当法が適用される機器・器具その他工場の用に供する物は存しなかった。			

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	つくばエクスプレス線「つくば」駅の北西方道路距離約10.9km	
付 近 の 状 況	桜川堤防沿いに存し、付近を農地等に囲まれた中に、住宅・本件建物のみが存する地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 179.28㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 準角地	
接面道路の状況	画地の北西側約3.9m舗装道路 ※道路敷を除く幅員 ※土浦土木事務所道路管理課での聴取内容 旧長高野北条線であり、新しい県道が整備されると通常は市町村へ移管されるが、何らかの理由で当時つくば市が受け取らず、現在に至る。茨城県でも管理していないので、管理者不在の道路と言える、との事であった。 ※つくば市都市計画マップ、つくば市建築指導課でも「建築基準法第42条1項1号道路」と確認された。 画地の南西側約3.6m未舗装市道 ※公図上の幅員は約4.0m ※本件土地接面部分以外は通行不能である	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。本件においては、法定地上権が成立するものと判断した。 建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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いての詳細調査を要することにご留意下さい。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。 (土壌汚染に関連した市場性修正は行わない)
特 記 事 項	・茨城県における利根川水系桜川「洪水浸水想定区域」となっている。 ・茨城県土浦土木事務所河川整備課での聴取によると当該地域は河川保全区域、河川区域には該当しないとの事であった。 ・昭和の終わり頃水害被害にあっているとの事であった。 ・2012年5月竜巻被害にあったとの事であった。 ・その他廃タイヤ等が置かれている。

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(登記記載) 昭和61年12月21日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 鉄骨造スレート葺平家建 屋 根 波型スレート板葺 外 壁 波型スレート板張 等 内 壁 内壁材による仕上なし 天 井 天井材による仕上なし 床 土間コンクリート敷 等 設 備 電気・水道 等 ※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階建て 現況用途 工場 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	本件建物所有者が工場として利用している。
特 記 事 項	内部造作を施し、一部物置・休憩所等として利用している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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=オ
1	7,610	0.91	179.28	0.90	1,120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 つくば（県）-13

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$9,220\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/121.0 = 7,610\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0 街路条件+10.0

イ 個別格差：画地条件（準角地+1）街路条件（道路の系統・連続性▲10）

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	142,000	66.24	0.04	380,000

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：66.24㎡

ウ 現 価 率

経過年数38年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数30.0年)}×(1－観察減価30%)＝0.04

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、価格割合を乗じ、市場性修正率及び競売市場修正率を加味して評価額を下記のとおり求めた。

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=ウ
1	1,120,000	0.35	法定地上権	390,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	1,120,000	-390,000		0.70	0.70	360,000
2	380,000	+390,000		0.70	0.70	380,000
一括価格(合計)						740,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：各種特記事項記載内容等 0.70

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば（県）-13

所 在：つくば市作谷字八耕地 1 1 4 5 番

地 目：宅 地

価 格：9,220円／㎡（対前年変動率 -0.30%）

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の北西方約15km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：454㎡

供給処理施設：下水道

接 面 街 路：南側約4.5m市道に接面

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：中規模の農家住宅が多い古くからの農家集落地域

第7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 周辺見取図

3 公図

4 建物図面・各階平面図

5 土地建物位置関係図

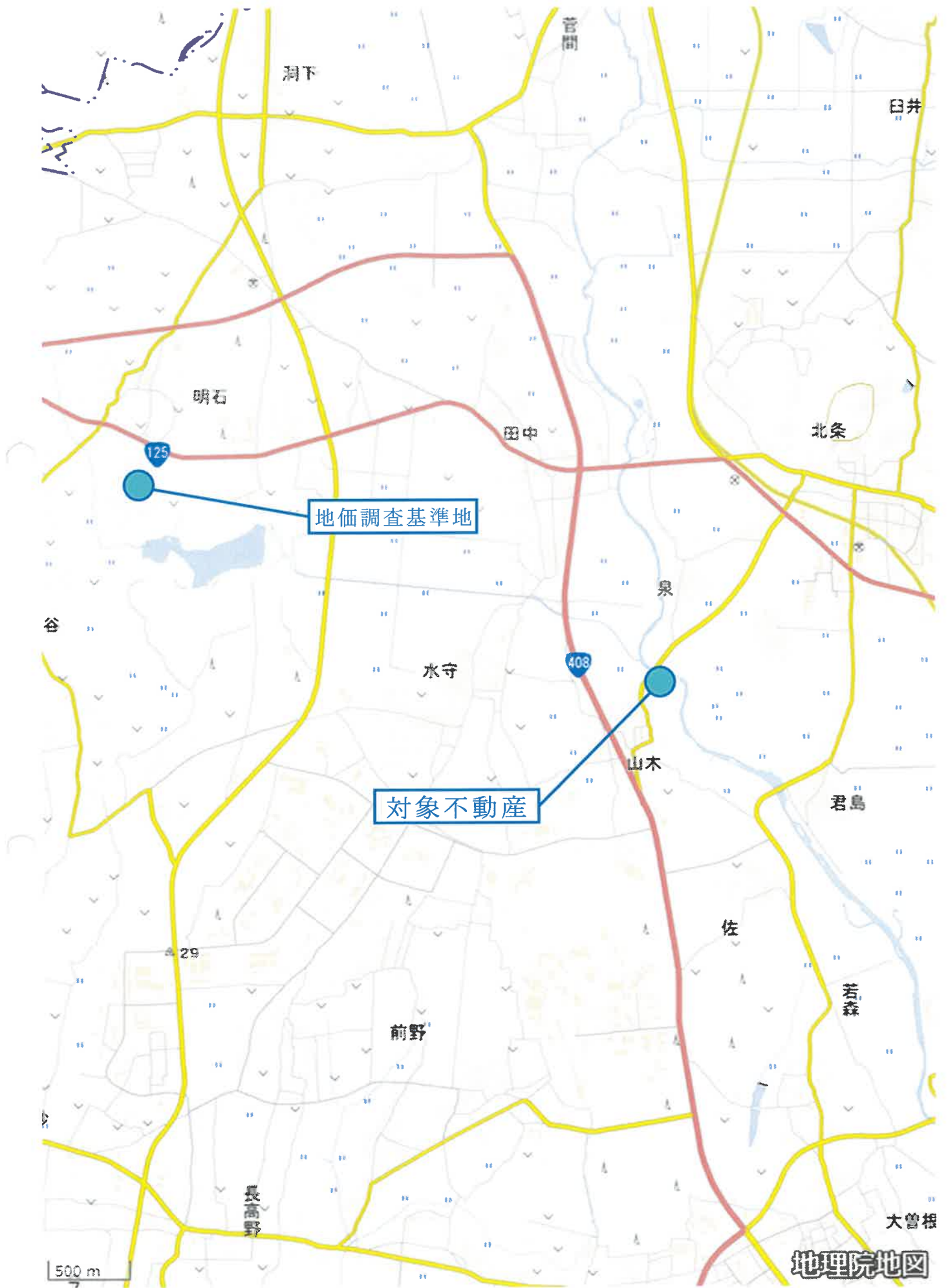
6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

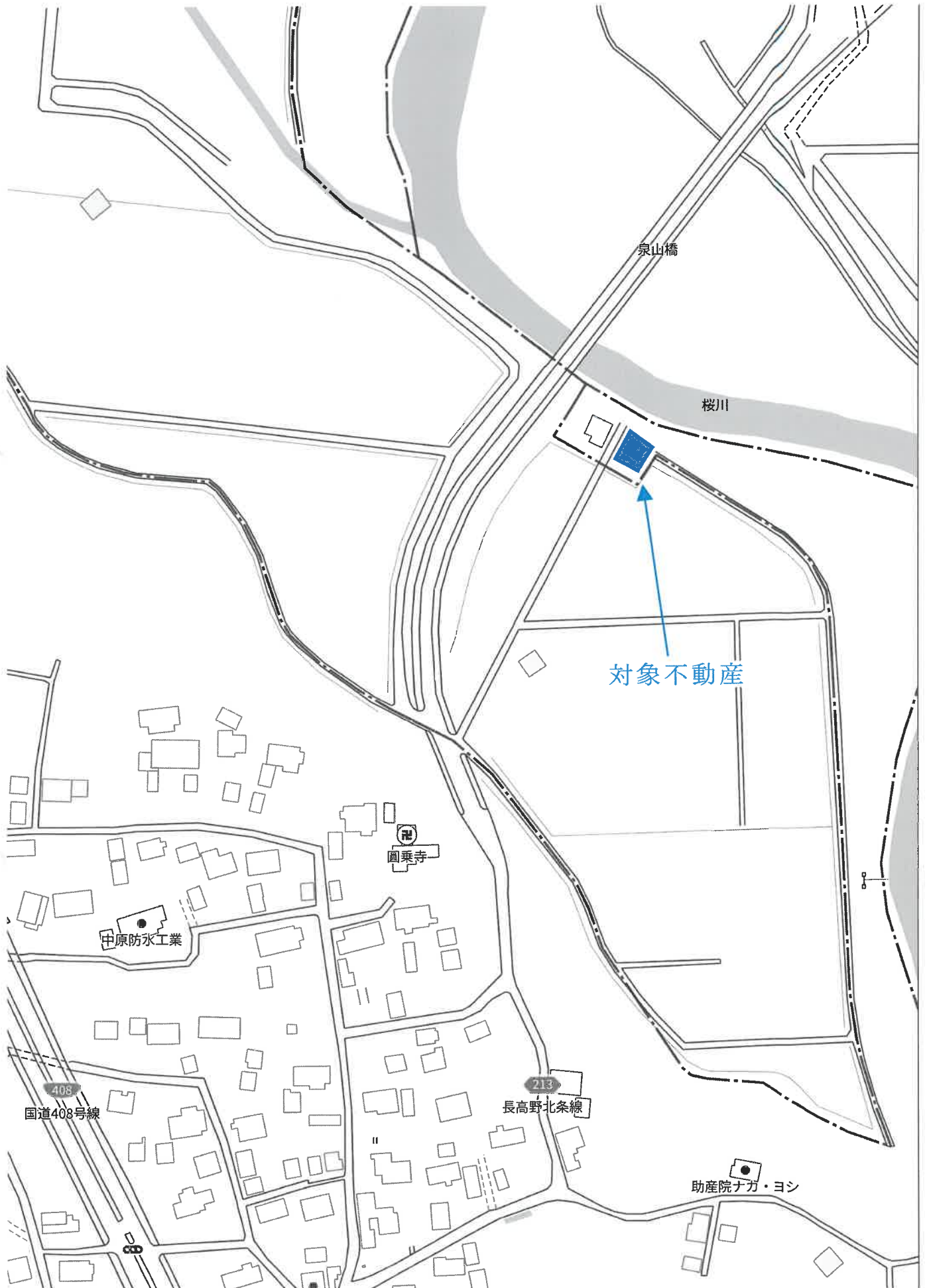
- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市山木字上川 |
| | 地 番 | 191 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市山木字上川 191 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 191 番 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24 平方メートル |

物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図

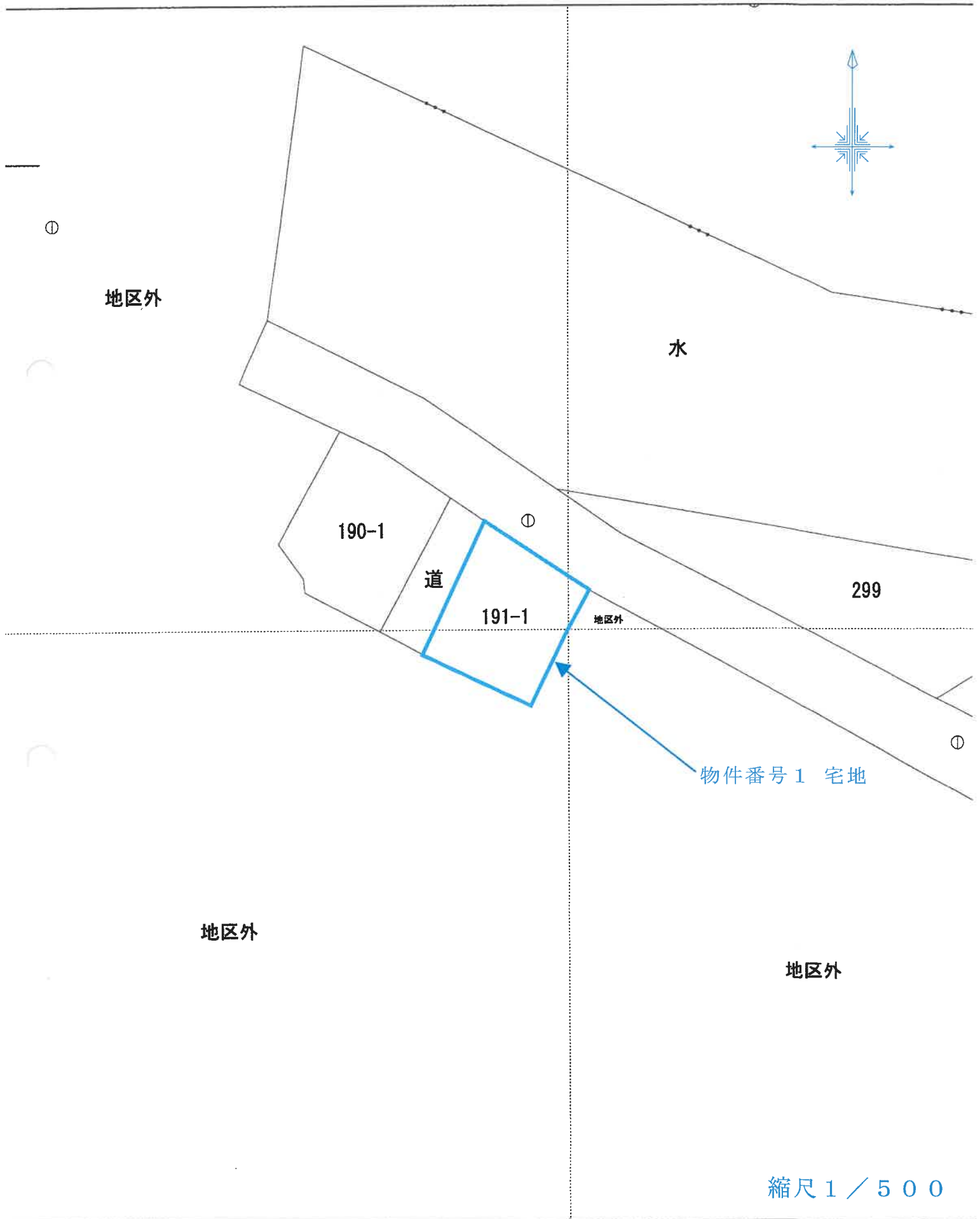


(C)2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BI第279号)

1:2500

禁無断複写複製
せった税務・不動産鑑定事務所
Z1503658-20240920102442

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：昭和62年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月25日 水戸地方裁判所つくば出張所

登記官

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号2 工場

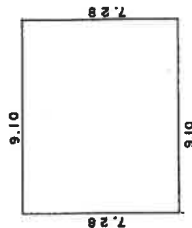
F4-34

建物図面
各階平面図

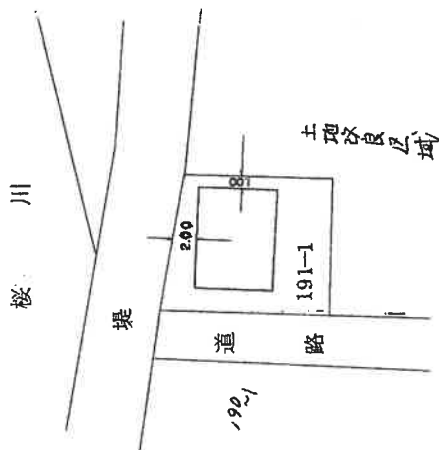
家屋番号	191-1
建物の所在	筑波郡筑波町大字山木上川191-1 茨城県つくば市

各階平面図

整理番号 122502



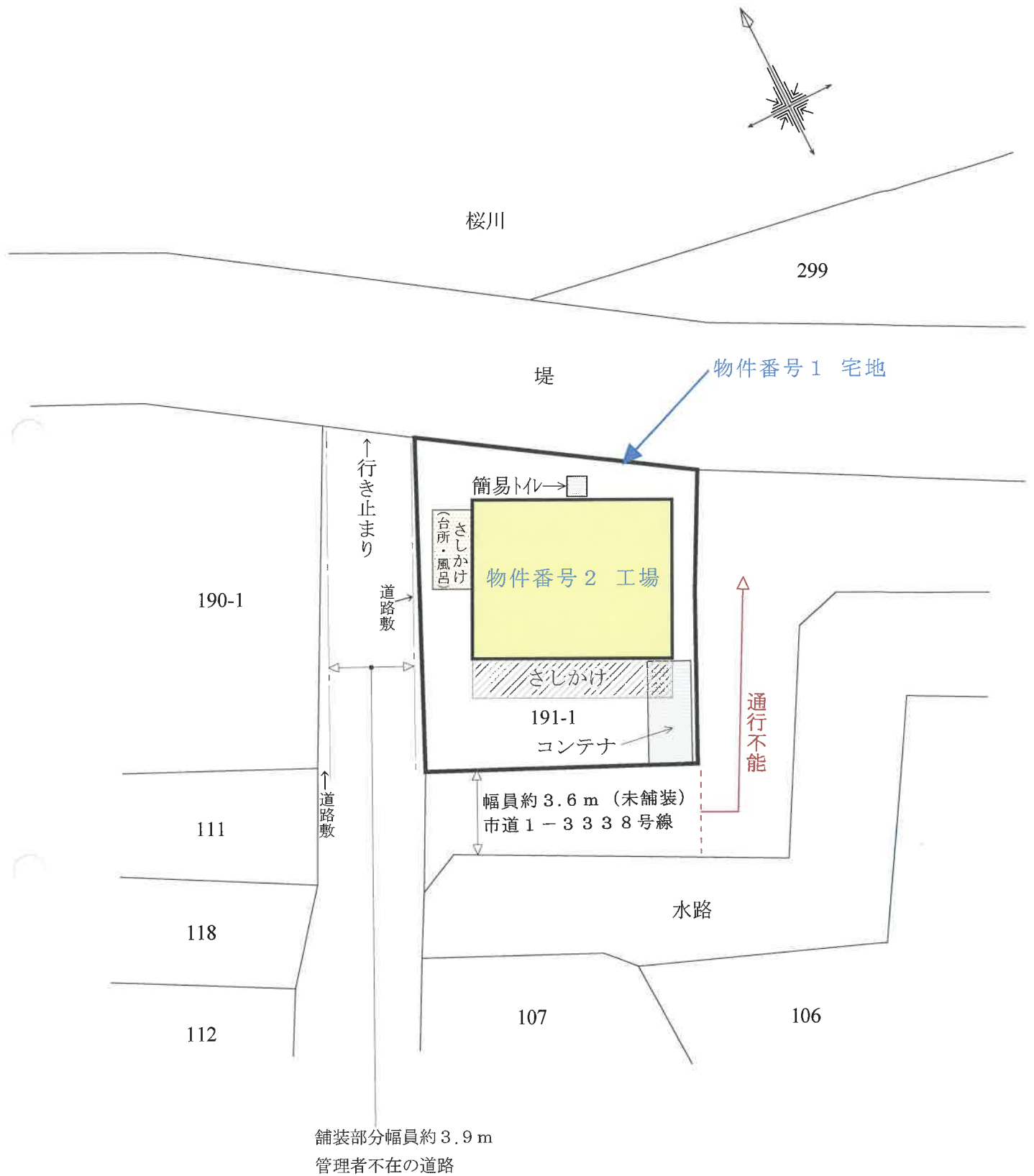
9.10 × 7.28 = 66.2480 m^2
床面積 66.24 m^2



作製者	〒	縮尺	1/250	申請人	〒	縮尺	1/500
昭和62年1月16日作製							

(茨城県土地家屋調査士会館)

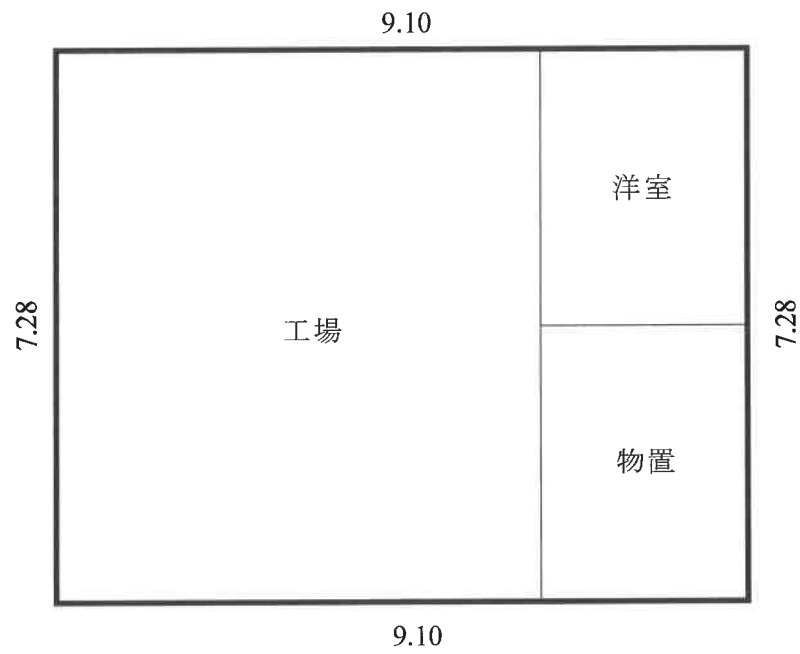
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 2 工場



床面積 66.24 m²

縮尺 1 / 100