

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 6 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 16 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 23 日 午前 10 時 00 分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 4 月 3 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 8 年 1 月 26 日から 令和 8 年 1 月 27 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 10 月 6 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☆	1,790,000 1,432,000		358,000	396	0
</					

物 件 目 録

☆1 所 在 つくば市小野崎字宿

地 番 704 番 2

地 目 畑

地 積 497 平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 つくば市小野崎字宿
地 番 704 番 2
地 目 畑
地 積 497 平方メートル
(現況)
地 目 休耕畑

令和 6 年 (ケ) 第 92 号
令和 7 年 2 月 5 日受理
令和 7 年 3 月 14 日提出

現況調査報告書

(物件 1)

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝 井 隆 夫

(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	つくば市小野崎字宿
	地	番	704番2
	地	目	畑
	地	積	497平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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) ☒ 農地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 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 ☐ 上記の者が更地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 ☒ 上記の者が本土地を現況地目の状態(休耕畑)で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	隣地(地番:704-3)から続く塀の一部が存する可能性がある。
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
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者Aの子)	1 本土地について、隣地との境界の争いはありません。 2 本土地上での事件や事故はありません。 3 本土地について、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 4 本件土地について、第三者に貸しているところはありません。 5 本件土地はしばらくの間、耕作しておらず、休耕畑の状態です。 (令和7年2月12日及び26日聴取)
■農業委員会の回答書	つくば市農業委員会からの回答書記載内容は以下のとおりである。 (1) 現地調査年月日：令和7年2月10日 (2) 現況地目：農地 (3) 転用許可等の有無とその内容 許可：無 (4) 原状回復命令：該当なし (5) その他参考事項 都市計画法関係：線引都市計画,市街化調整区域 農振法関係：農振地域内,農用地区域外 農地法第3条の規定による耕作権設定の有無：無 土地改良区の該当の有無：無 農業経営基盤強化促進法の規定による利用権の設定：無 (6) 買受適格証明書の要否：要 (令和7年2月12日付回答書)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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については、現場の状況、関係人の陳述、課税証明書の記載等を考慮して、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7年 2 月 5 日(水)	当 庁	■つくば市に対し公課証明書等交付申請書送付（2月12日受領） ■同市農業委員会への照会書送付（2月14日回答書受領）
令和7年 2 月 6 日(木) 10：15－10：30	物件所在	■物件確認 ■写真撮影
令和7年 2 月 12 日(水) 13：00－13：05	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 2 月 26 日(水) 10：50－11：00	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

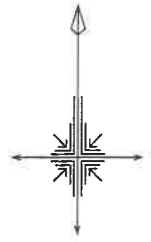
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

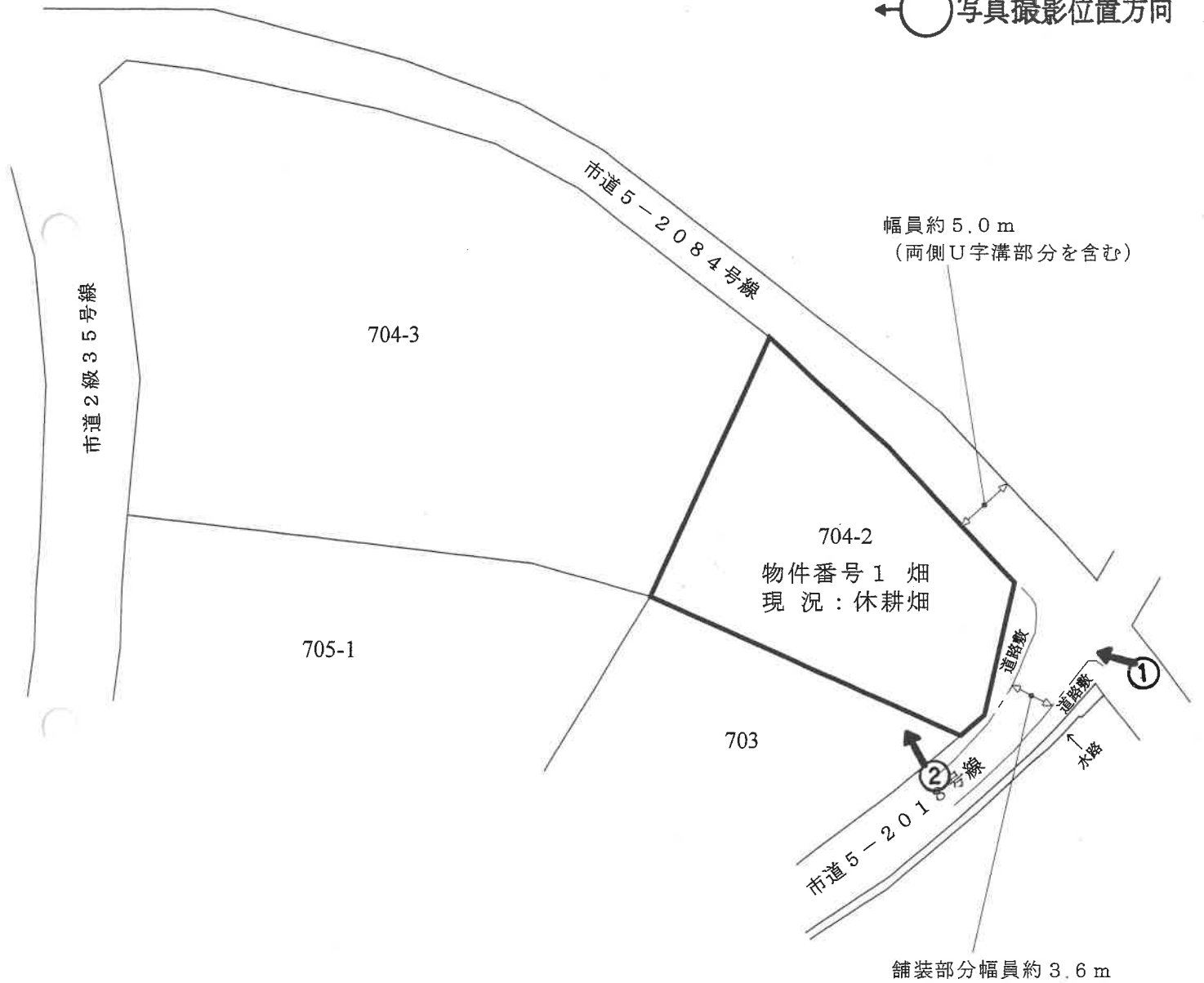
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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



←○写真撮影位置方向



①



②



令和 6年（ケ）第 92号
令和 7年 2月 5日 受 命
令和 7年 2月26日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月 7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

物件番号 1

評価人 不動産鑑定士

説田賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円

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	
特記事項			
つくば市農業委員会からの回答書によると、現況地目は「農地」であり、農用地区域外に存し、賃借権等の権利設定はされてなく、土地改良区に該当せず、買受適格証明書を要するものである。			

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」駅の南西方道路距離約1.5km 関東鉄道「東新井南」停留所の南西方道路距離約350m	
付 近 の 状 況	主要道路背後で市街地に近接し農地が広がる中に、一般住宅・農家住宅・共同住宅等が混在する旧来からの集落地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 農用地区域外
画 地 条 件 （規模，形状等）	物件1 地積：497.00m ² 規模：ほぼ標準的 形状：ほぼ台形 地勢：平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：角地 間口奥行：概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接 面 道 路	画地の北東側約5.0m舗装市道 ※両側U字溝部分を含む幅員 画地の南東側約3.6m舗装市道 ※道路敷きを除く舗装部分の幅員 （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	耕作の用に供されてなくなって一定の期間が経過し、雑木等が存する「休耕畑」である。	
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、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。	

特 記 事 項	①本件の物件2土地（宅地）から続く塀の一部が存する可能性を有する。 ②敷地内に枡（推定）が存する。 ③「小野崎宿遺跡」（種類：包蔵地）内若しくは近接している。 ④本件土地の開発を行う場合は、文化財保護法に基づく届出・通知等をなし、事前に試掘調査を行う必要がある。現状での調査の限界もあり、想定できる特段の減価要因は不明である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	5,000	1.03	497	1.00	2,560,000

ア 標準画地価格（地域の標準的画地からの比準）

$$\frac{\text{時点修正}}{100.0} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100.0} \times \text{標準画地価格} = 5000 \text{円/㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：角地加算 +3

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,560,000		1.00	0.70		1,790,000
一括価格（合計）						1,790,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 0.70

オ 占有減価修正 : 必要なし

第 6 参考価格資料

1 地域の標準的価格を採用

地 目：畑

価 格：5000円／m²

①農地法 3 条に基づく取引事例から比準して決定した。

②「採用した取引事例」

耕作目的による売買取引事例（農地法 3 条取引）から当地域の標準農地に比準し、試算価格を調整して得た比準価格は次の通りである。

比準価格 5 0 0 0 円／m²

※農地としての地価公示価格がないので公的指標価格からの比準は行いません。

第 7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

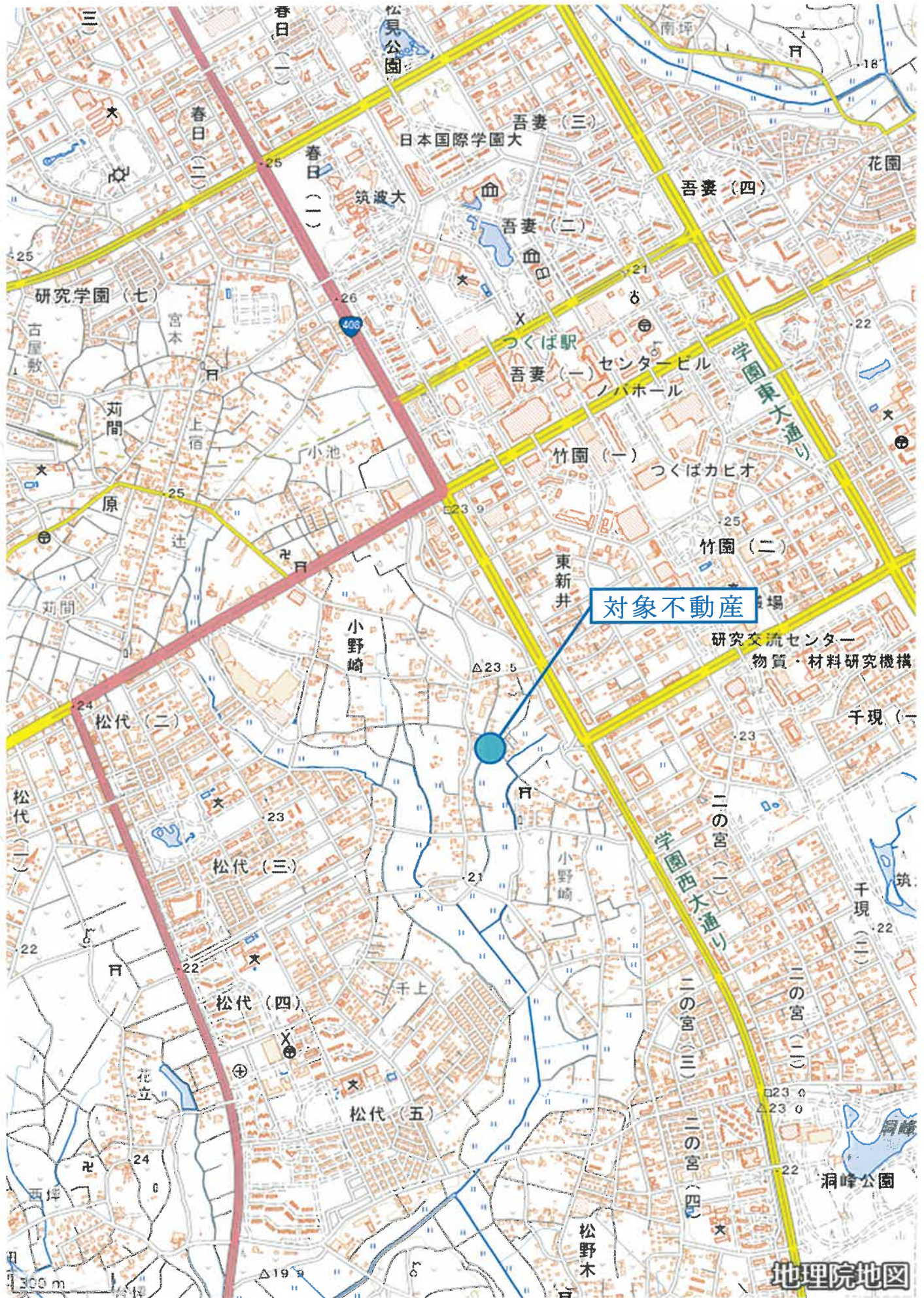
物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 |
| | 地 番 | 704番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 497平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 |
| | 地 番 | 704番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1582.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市小野崎字宿 704番地3、704番地1 |
| | 家屋 番号 | 704番3 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 245.87平方メートル
2階 37.26平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 19.87平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |

物件目録

構	造	木造瓦葺 2 階建	
床 面 積	1 階	19.87 平方メートル	
	2 階	19.87 平方メートル	
符	号	3	
種	類	作業所	
構	造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
床 面 積		29.81 平方メートル	
符	号	4	
種	類	物置	
構	造	軽量鉄骨造スレート葺平家建	
床 面 積		24.84 平方メートル	
符	号	5	
種	類	居宅 車庫	
構	造	木造瓦葺 2 階建	
床 面 積	1 階	67.34 平方メートル	
	2 階	52.99 平方メートル	

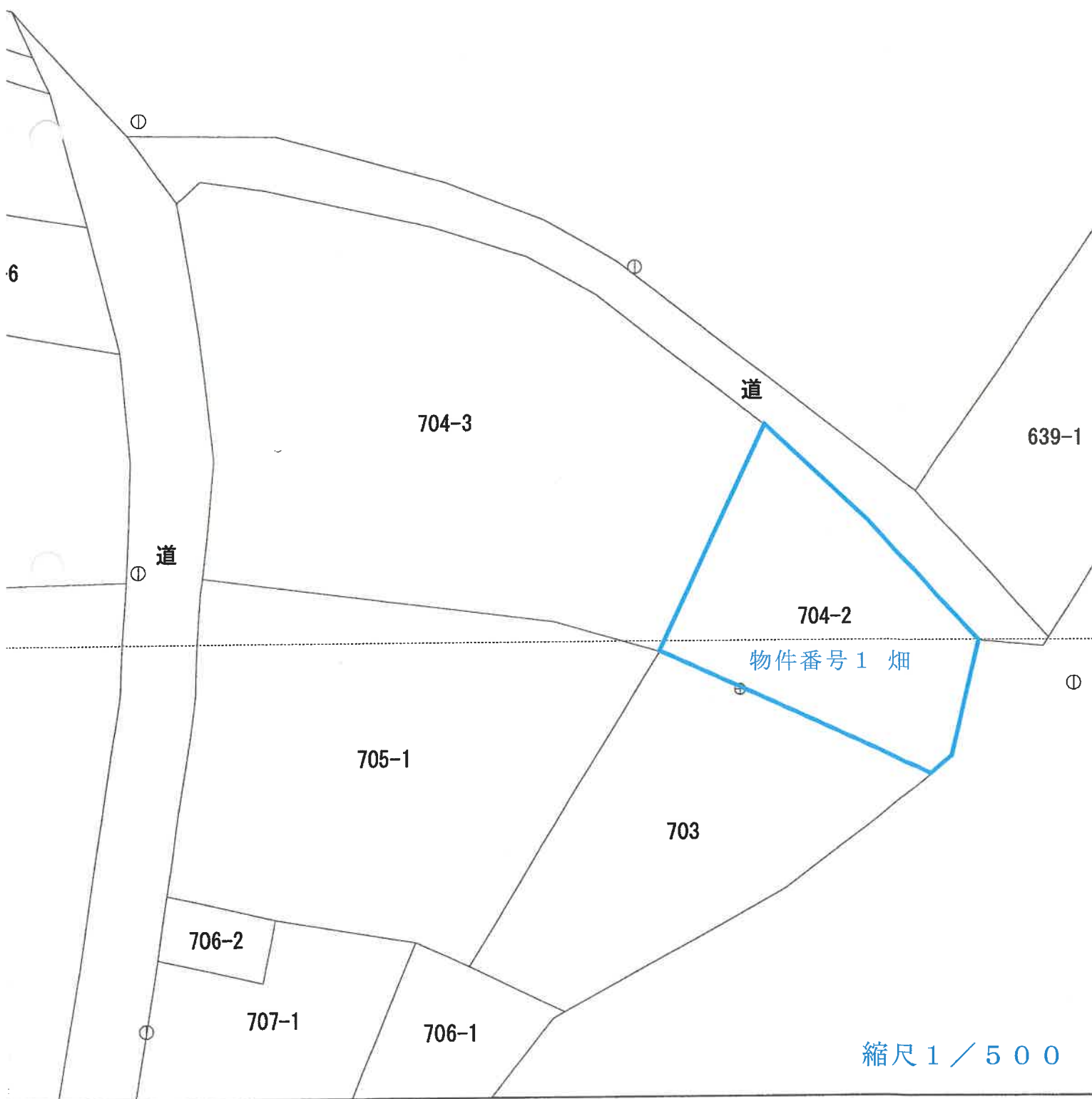
物件位置図



国土地理院 地理院地図 (標準地図) を加工して作成

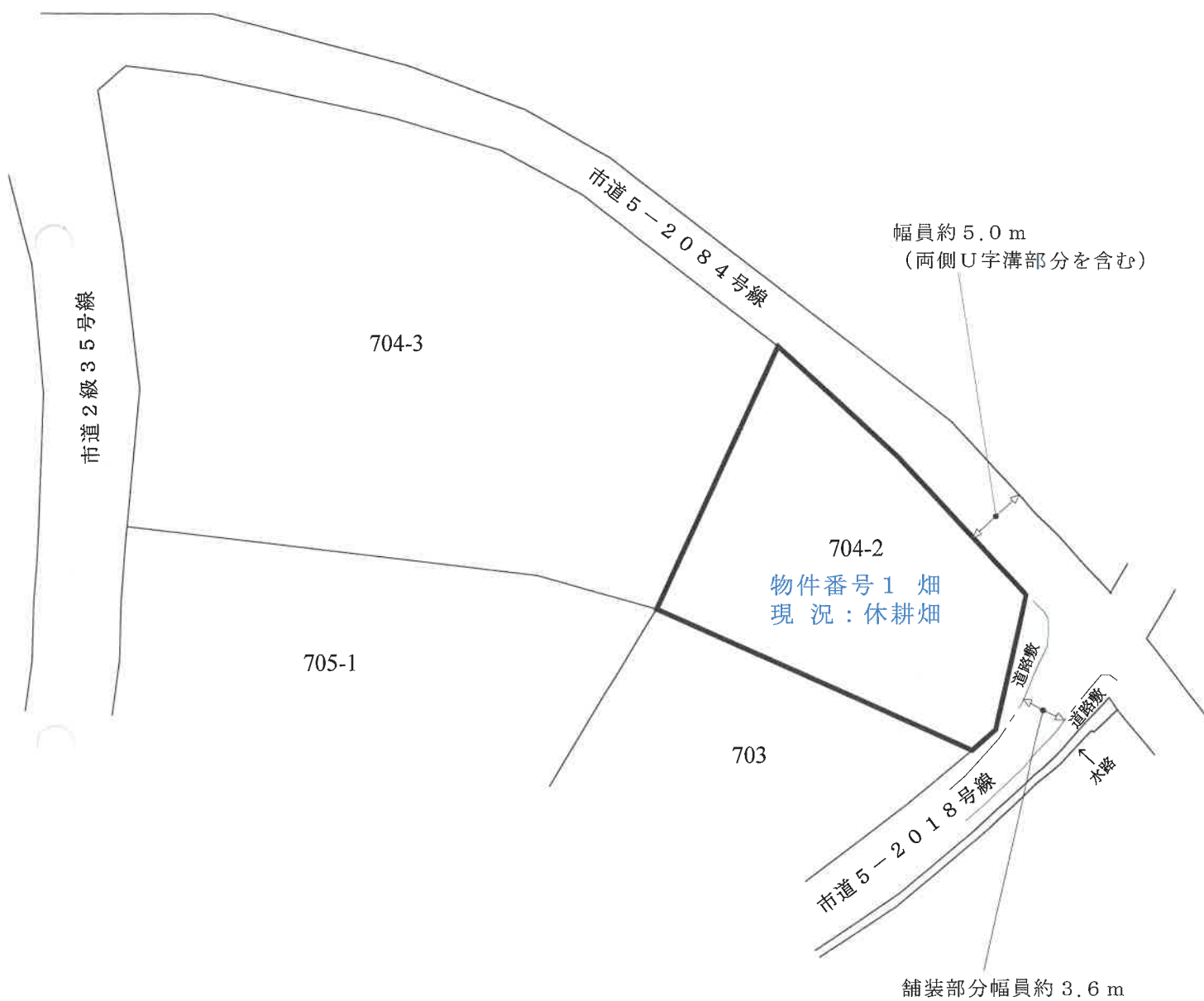
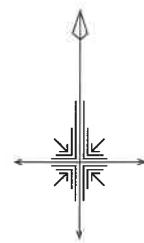
周辺見取図





縮尺 1 / 5 0 0

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500