

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 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 10 月 31 日から 令和 7 年 11 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日から 令和 7 年 11 月 18 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, 2	3, 150, 000 2, 520, 000	一括	630, 000	78, 580	0
1	1, 620, 000				
2	1, 530, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市高須賀字入口 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市高須賀字入口 20 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.04 平方メートル
2 階 58.62 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 13 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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番：20 番 14、23 番 12、19 番 6）を
通行のため利用している。

《 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 | つくば市高須賀字入口 |
| | 地 番 | 20番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市高須賀字入口 20番地1 |
| | 家屋 番号 | 20番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.04平方メートル
2階 58.62平方メートル |

令和 6 年 (ケ) 第 87 号
令和 7 年 1 月 31 日受理
令和 7 年 2 月 **26** 日提出

現況調査報告書

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 | つくば市高須賀字入口 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市高須賀字入口 20 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.04 平方メートル
2 階 58.62 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1) □公衆用道路(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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し, 占有している ☐ 「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	1. 本土地上にスチール製物置(動産)が置かれている。 2. 本土地の西側部分は盛土の状態である。				
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 <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: 構造: 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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している ☐ 「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	本建物へのアクセスのため, 本件土地東側3筆の土地(地番: 20-14, 23-12, 19-6, いずれも所有者はA) が利用されている。				
執行官保管の仮処分	■ない ☐ 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 年() 第 号 保管開始日 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 年 月 日
{	地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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
■ B (所有者Aの子)	1 本件建物は10年以上使われていません。建物内には以前に私たち家族が使用していた動産類が残置されています。 2 父(A)とは3年以上、連絡が取れていません。 3 本件土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 4 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 5 本件建物内での不具合は特にありません。ただし、玄関入口の柱あたりが気になります。 6 本件土地上面にて犬を飼っていたことがありますが、本件建物内では飼育していませんでした。 7 本件建物内での不具合は特にないと思います。洗面所の壁等に縦に雨漏りと思われるシミがあるとのことですが、気付いていませんでした。 (令和7年2月5日及び13日聴取)

(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 占有状況については、上記現場の状況、関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物は、外壁に複数の損傷が見受けられた。また、建物内でも雨漏りと思われるシミが複数あった。
- 4 本件建物のリビングには薪ストーブが置かれ、屋根には煙突が設置されている。
- 5 本件土地はいわゆる旗竿地の形状となっているが、竿部分およびその延長上は盛土の状態となっており、本件建物へのアクセスのため、売却対象外である南東側3筆の土地（地番：20-14, 23-12, 19-6）が利用されている。

(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)



畠田 杉田 谷田 船越



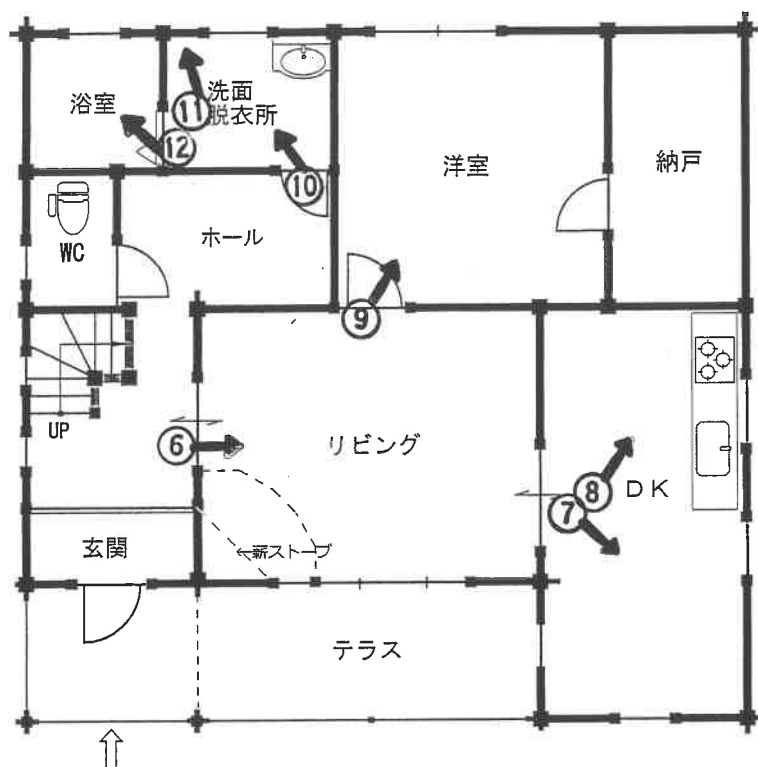
※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

←○写真撮影位置・方向

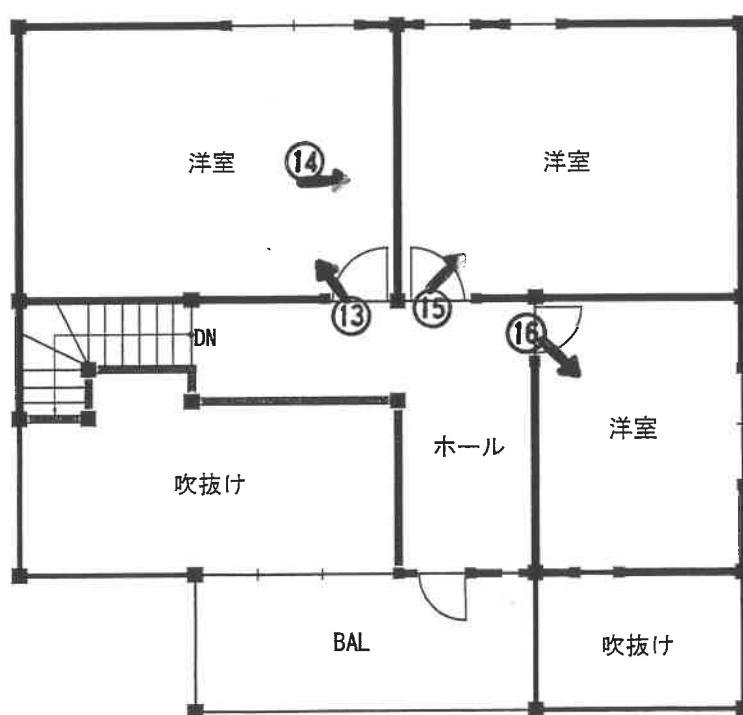
建物間取略図

物件2: 居宅

【1階】床面積：77.04㎡（登記）



【2階】床面積：58.62㎡（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。



①



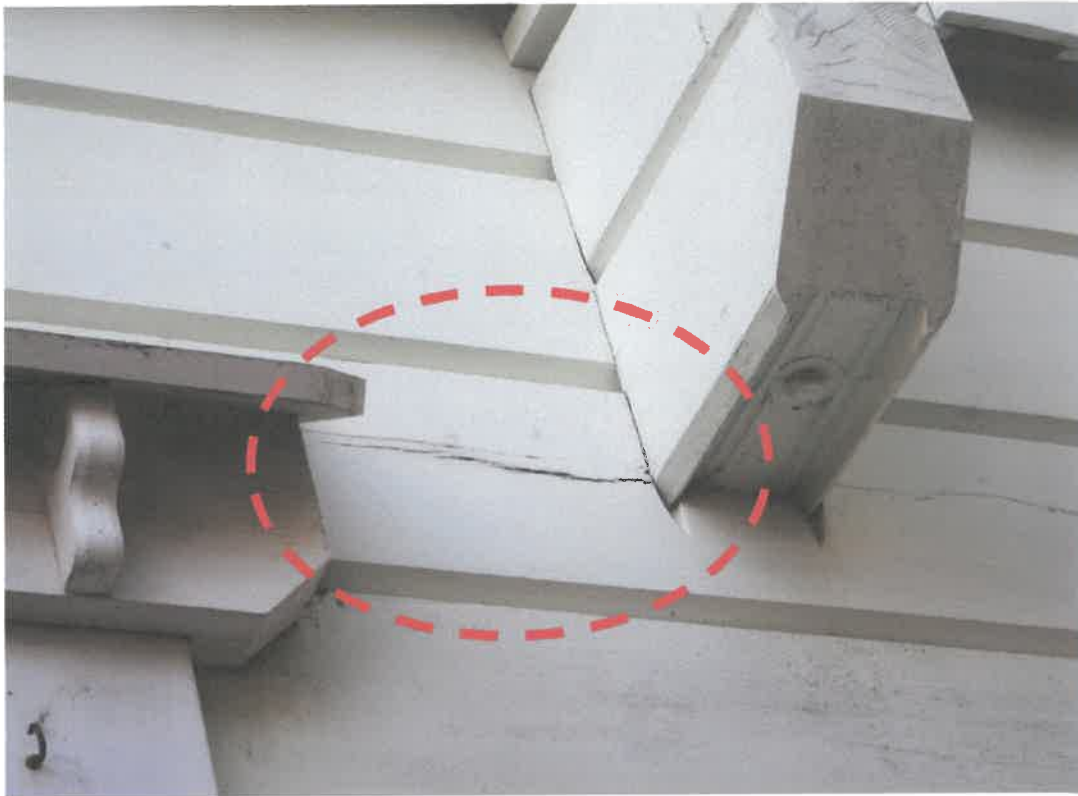
②



③



④



⑤

外壁の損傷



⑥



⑦



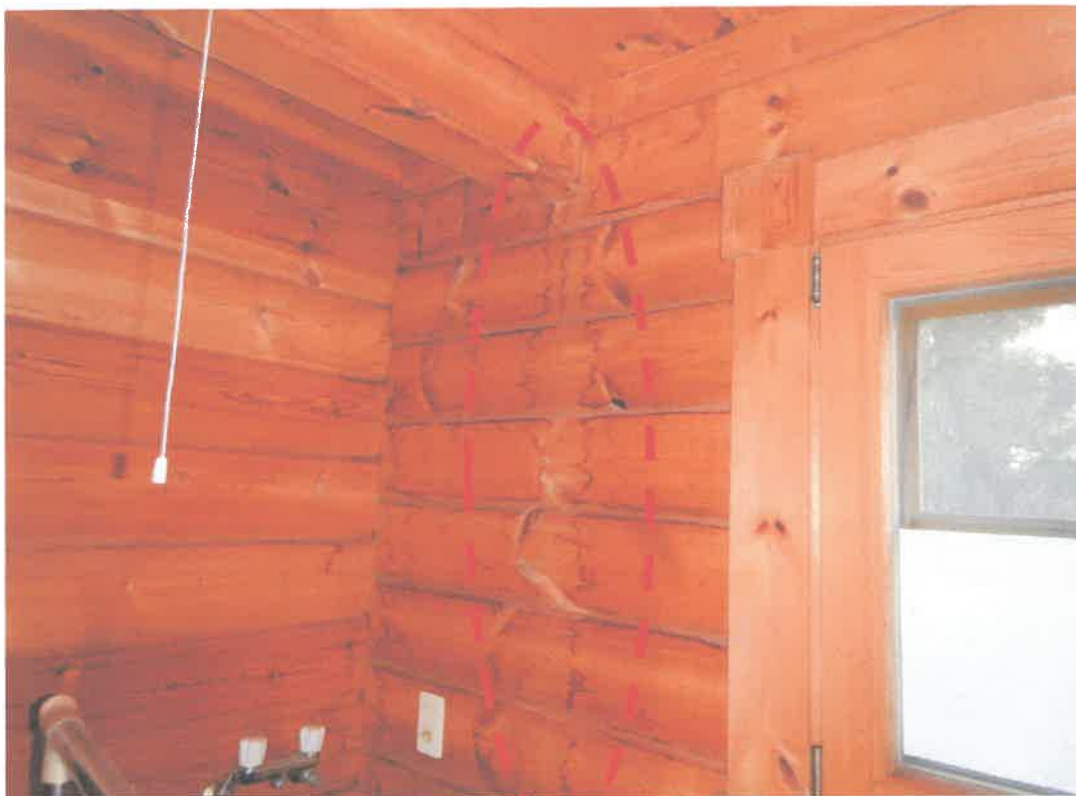
⑧



⑨



⑩



⑪

シミ



⑫



⑬



⑭

壁紙の損傷



⑮



⑯

令和6年（ケ）第 87 号

令和7年 1月31日 受 命

令和7年 2月13日 現地調査

令和7年 3月 3日 評 価

令和7年 3月12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 3,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,620,000 円
物件 2 (建物)	金 1,530,000 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 6 1 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 5 8 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 | つくば市高須賀字入口 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 439.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市高須賀字入口 20 番地 1 |
| | 家屋番号 | 20 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.04 平方メートル
2 階 58.62 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 「万博記念公園」 駅 駅からの方向・距離：西 方 へ 約 5.2 km（道路距離） 最 寄 り バス 停 留 所：コミュニティバス「高須賀北」 停留所 西方 約160m	
付 近 の 状 況	一般住宅と農家住宅等が混在する古くからの既成の住宅地域。 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)	規模 439.50㎡(登記地積)の旗竿状の不整形地（路地状敷地）。 幅員約3m、延長約32mの路地状部分と東西約18～19m、南北約18m の有効宅地部分から成る路地状敷地（旗竿宅地）。 南側で幅員約3.6mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦 であるが、西側隣地との境界付近は斜面になっており、やや起伏がある。 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 ： 市道（建築基準法第42条2項道路）※セットバック要	
	幅 員 ・ 系 統 ： 約 3.6 m 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 ： なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： なし 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、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	① 本件土地は都市計画上の市街化調整区域に所在するため、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 等に別途、確認を要する。	

特 記 事 項	② 都市計画法第43条第1項許可 平成13年8月23日付、第3295号 本件土地は前記のとおり都市計画上の市街化調整区域内に所在し、 上記の許可は属人性を有する。 ③ 本件土地の接道部分である路地状部分の現況は大部分が斜面となっ ており、雑草等も繁茂しており、その通行は困難な状態にある。 現況、本件土地は、その隣接する売却対象外の土地3筆（地番20番14、 23番12、19番6）を利用（通行）し、北東側の県道（赤浜・谷田部線） より出入りしている。 ④ 土地上にスチール製物置がある。（土地建物位置関係図参照）
---------	--

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14年 3月12日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約23年 経済的残存耐用年数： 約 2年
仕 様	構 造：木造瓦葺 2階建 屋 根：洋瓦 外 壁：ログ材 等 内 壁：クロス貼 等 天 井：ログ材、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、テラス 等 その他：薪ストーブ及び煙突あり
床面積（現況）	1 階 77.04㎡ 2 階 58.62㎡ 延 135.66㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：地上 2階建 現況用途：居宅 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	本件所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 本件建物はログハウスであり、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）のほか、外壁に複数の損傷があり、建物内部には雨漏りと思われるシミが複数見られ、利用による汚損箇所も多く、補修等を要する状態にあり、その他の故障・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおり。 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：平成13年11月 9 日付、 確認建築つくば市0732号 （一戸建ての住宅、新築）

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	9,620	0.640	439.50	0.950	2,570,000

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-25】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 = 9,620 \text{ 円/㎡}$

◇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）
1.050	1.000	1.000	1.000	1.000	1.050

イ 個 別 格 差：0.640（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

【画地条件】0.800

・形状が旗竿地で、セットバックを要する -20.0%（0.800）

【その他条件】0.800

・現況、路地状部分の通行が困難 -20.0%（0.800）

【個別格差】各条件の相乗積

0.800（画地条件）× 0.800（その他条件）＝ 0.640

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	188,000	135.66	0.0756	1,930,000

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：23年、経済的残存耐用年数：2年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.1260）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.1260 × (1-0.40) = 0.0756

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {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	2,570,000	0.10	場所的利益	260,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を場所的利益(法定地上権不成立)と判定し、その割合を10%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	2,570,000	－ 260,000	—	1.00	0.70	1,620,000
2	1,930,000	＋ 260,000	1.00	1.00	0.70	1,530,000
一 括 価 格 (合計)						3,150,000

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－25
所 在：つくば市高須賀字谷口50番1
価 格：10,100円／m²
位 置：つくばエクスプレス「万博記念公園」駅 4.9km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：708m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側 5m 市道
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域

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

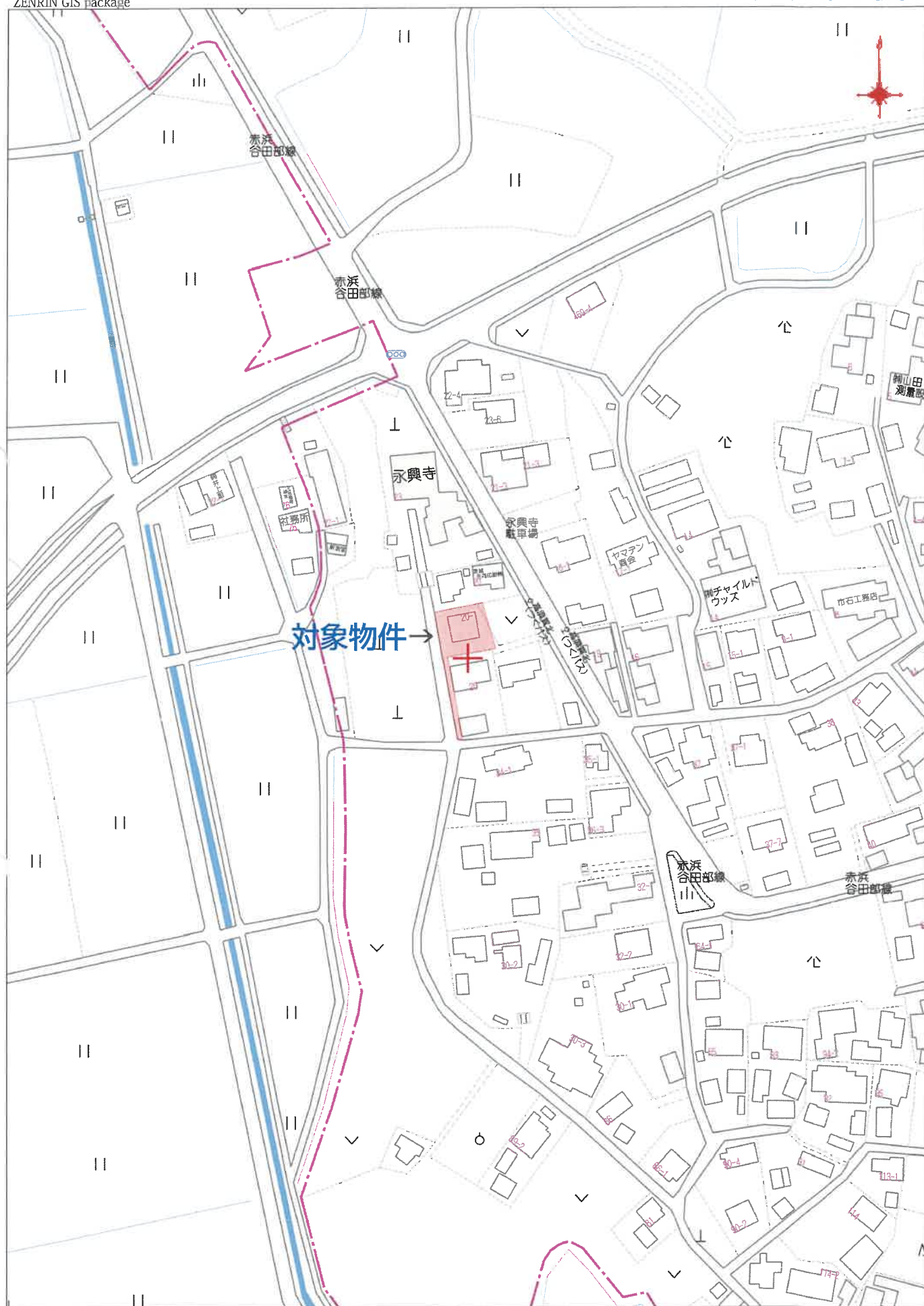
(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度 0分54秒 北緯 36度 4分 4秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



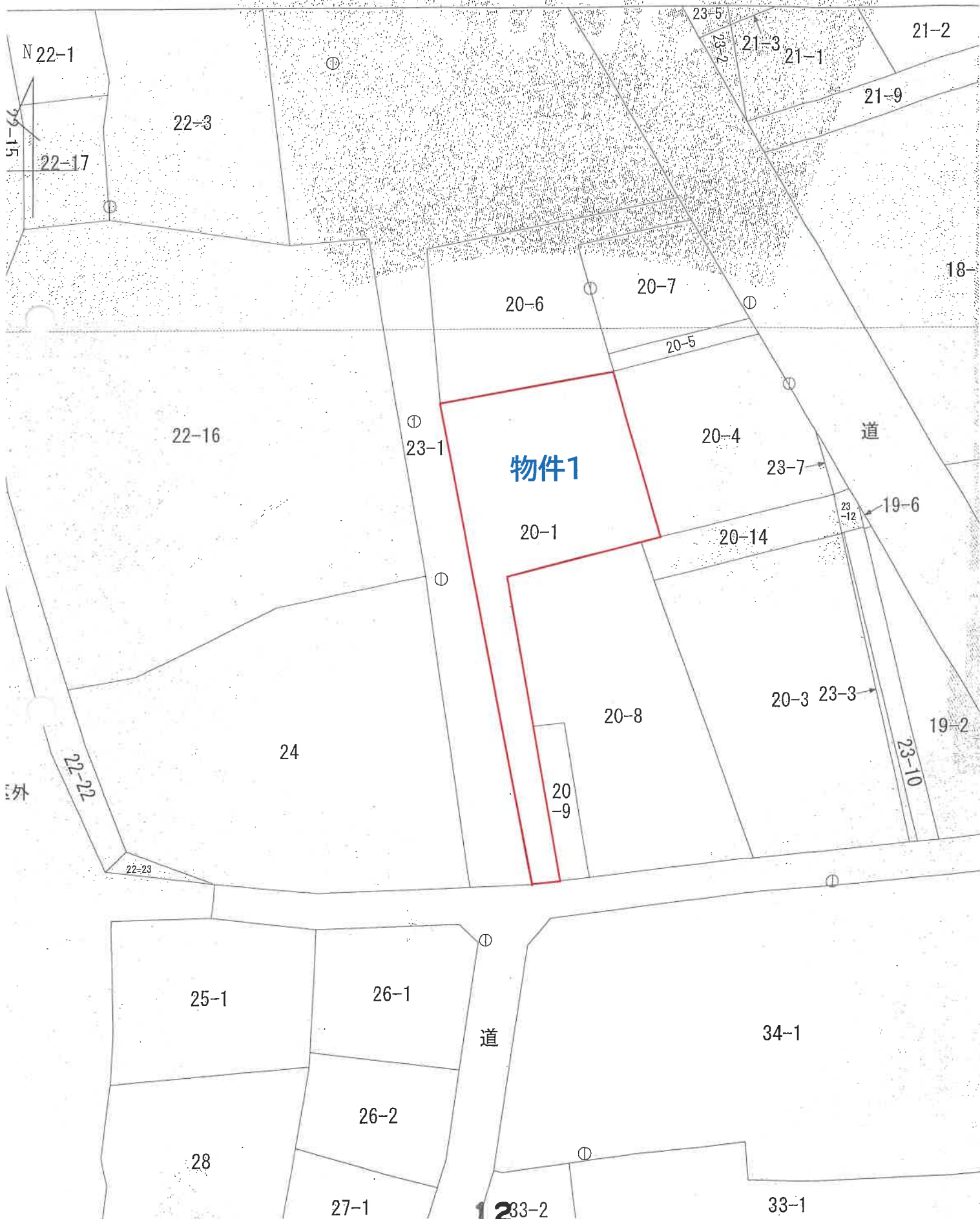
(縮尺 1:2,000)

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

(株)ゼンリン/GIS package

(縮尺 1:500)

(座標値種別：区)



整理番号 1300004

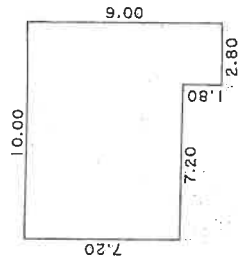
各階平面図

家屋番号 20番1

建物図面各階平面図

建物の所在 つくば市大字高須賀字入口20番地1

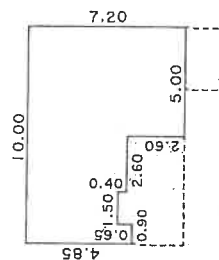
1 階



求積表

イ)	7.20	×	10.00	=	72.0000
ロ)	1.80	×	2.80	=	5.0400
合計					77.0400
床面積					77.04 m ²

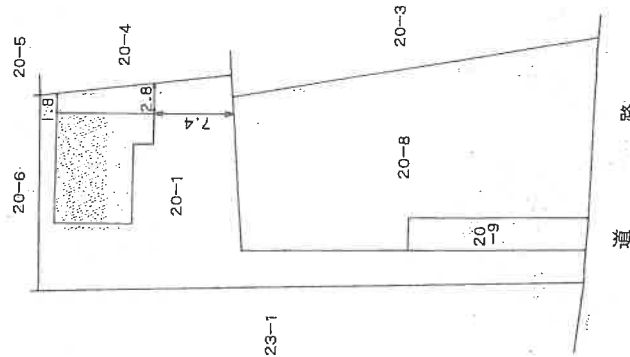
2 階



求積表

イ)	4.20	×	10.00	=	42.0000
ロ)	0.40	×	7.60	=	3.0400
ハ)	0.63	×	0.90	=	0.5670
ニ)	2.60	×	5.00	=	13.0000
合計					58.6250
床面積					58.62 m ²

物件2(建物)



道

(日調連12)

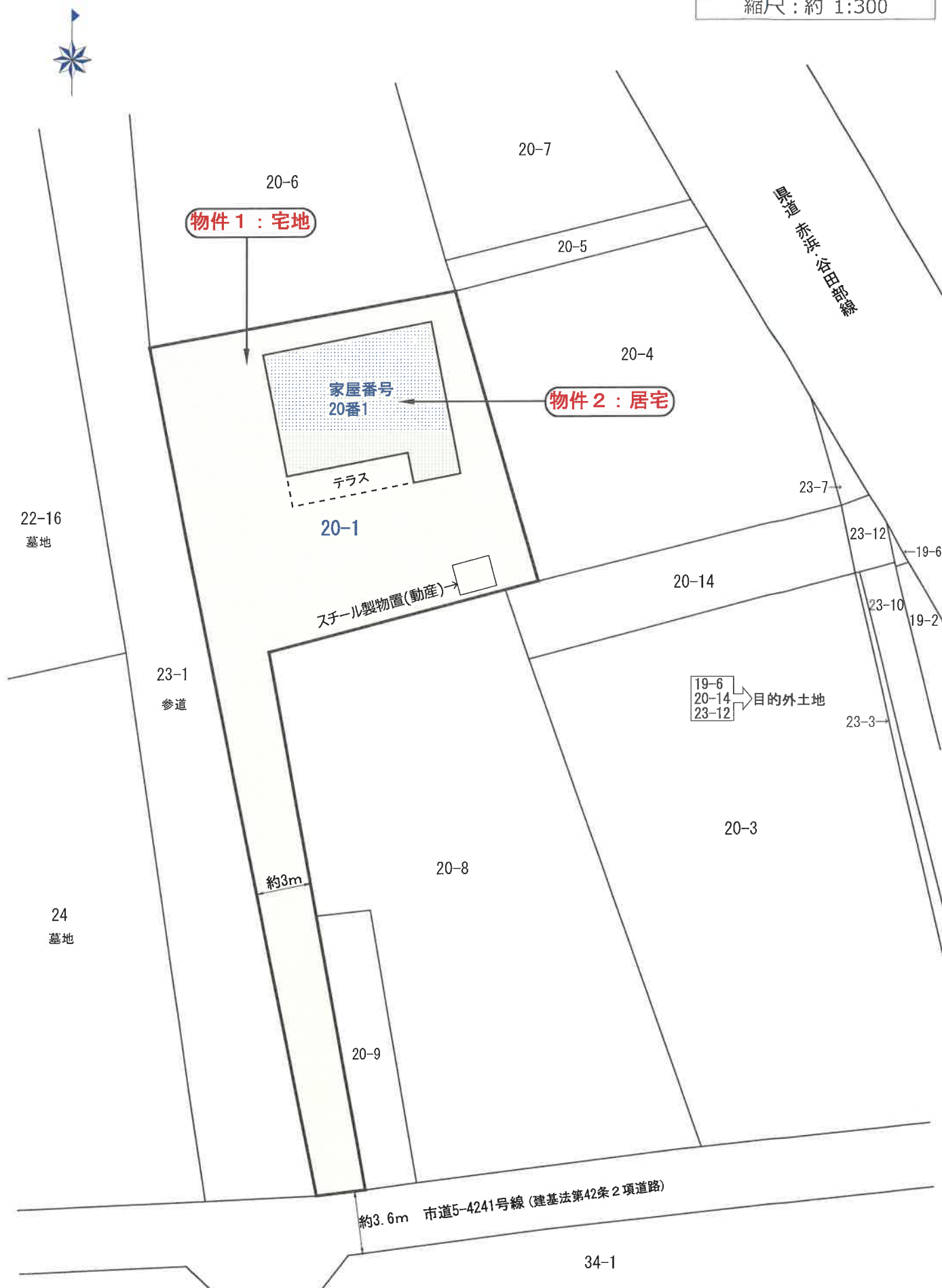
作製者 土地家屋

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

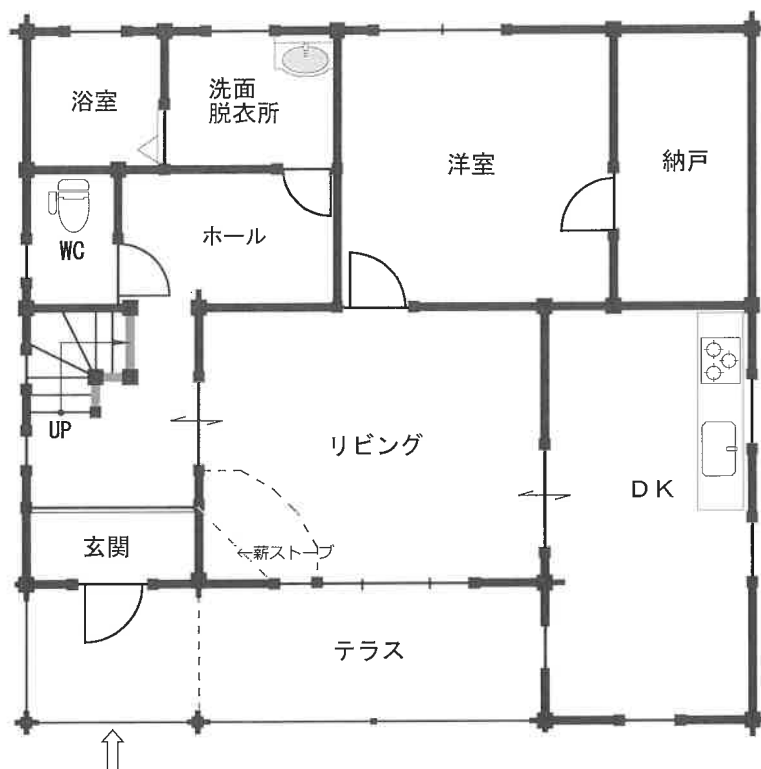


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、
境界を確定した実測図ではありません。

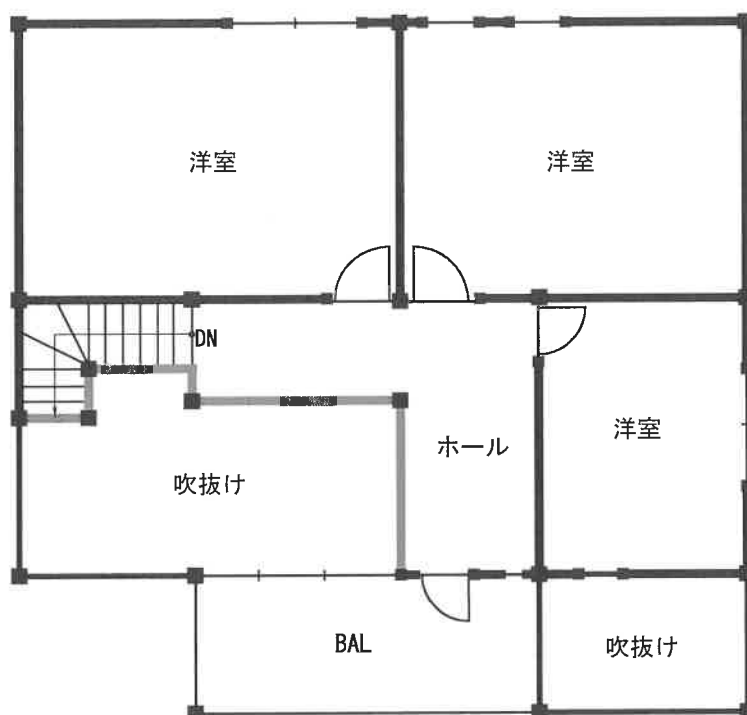
建物間取略図

物件2: 住宅

【1階】床面積：77.04㎡（登記）



【2階】床面積：58.62㎡（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。