

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 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 目 録

1	所	在	つくばみらい市東栗山字枇杷首
	地	番	771番
	地	目	雑種地
	地	積	1461平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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】

一部につきBが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

一部につきCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分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

【物件番号1】

本件土地と売却対象外の土地（地番769番1及び地番770番1）を一体として利用している。

《 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	つくばみらい市東栗山字枇杷首
	地	番	771番
	地	目	雑種地
	地	積	1461平方メートル

令和 6 年 (ヌ) 第 24 号
令和 6 年 8 月 20 日受理
令和 6 年 9 月 27 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	つくばみらい市東栗山字枇杷首
	地	番	771番
	地	目	雑種地
	地	積	1461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 ） ☒ 雑種地（物件1 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（B, C） ☐ 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 ☒ 上記の者らが本土地を現況地目の状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
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

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 工場	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ A（所有者） ☐ ） ☐ 文書（ ☐ 賃貸借契約書、 ☐ ）	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和3年ころ	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者（A） ☐ その他（ ）	
	借主	☒ 占有者（B） ☐ その他（ ）	
賃料・支払時期		毎月金 40,000 円（毎月 日限り） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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 (所有者)	1 本件土地は私が使用している部分がある他、2人の方に貸しています。駐車場としてBさんに月額4万円でお貸ししている他、Cさんに南西側の一部を廃材置場として無償でお貸ししています。私、Bさん、Cさんのいずれも個人事業であり、法人として登記はしていません。 2 本件土地に境界標となるものはありませんが、周囲の方と境界の争いをしたことはありません。 3 本件土地は、所在地の小字の部分(枇杷首)を見ていただくとお分かりかと思いますが、「田」となる前は首塚として使用されていたそうです。ですので、人骨等が埋まっている可能性があります。 4 また、「田」だったものを、現在の「雑種地」とするために、反社会的勢力に属していた方々が埋め立てたと聞いていますので、何が埋められているか分かりません。産業廃棄物等が埋められている可能性も否定できません。ちなみに、私はこれらの方々から本件土地を無理やり買わされた感じです。 5 本件土地上のプレハブ式事務所2つと北側ある物置は私が置いた物です。いずれも基礎はありません。 6 その他の南側にあるコンテナや物置はBさんが置いた物です。 7 本件土地の東側の水路敷の一部に鉄板を置いて通行できるようにしたのは私です。役所への申請や届出等はしていません。 8 本件土地と水路敷の間にある2筆の土地(地番:769-1, 770-1)を一体として使用しています。これらの土地の登記記録によると、私が条件付所有権移転仮登記を行っているということですが、そのようなことをしたという記憶はありません。なお、これらの土地の所有者であるDさんに地代の支払いをしたこともありません。 9 BさんとCさんへの郵便物は本物件所在地にお送りいただければそれぞれの方に届くようになっています。 (令和6年9月5日及び9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

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本物件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。
- 3 本物件には埋設物の問題がある可能性がある。
- 4 本件土地と東側で隣接する2筆の土地の登記記録の記載内容は以下のとおりである。

所 在 : (いずれも) つくばみらい市東栗山字枇杷首

地 目 : (いずれも) 田

地 番 : 769番1 , 770番1

地 積 : 78㎡ , 206㎡

所有者 : (いずれも) D

(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)

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 20 日（火）	当 庁	つくばみらい市に対し公課証明書等交付申請書送付（8月26日受領）
令和6年 8 月 21 日（水） 16：00－16：30	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和6年 8 月 22 日（木）	当 庁	Aへ照会書面送付
令和6年 9 月 4 日（水） 16：00－16：10	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■隣地（地番：769-1, 770-1）等の登記記録取得 ■本土地上の登記ある建物の登記記録交付申請（該当なし）
令和6年 9 月 5 日（木） 15：00－15：20	当 庁	関係人電話聴取
令和6年 9 月 9 日（月） 13：40－14：30	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■近隣者聴取
（特記事項） ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

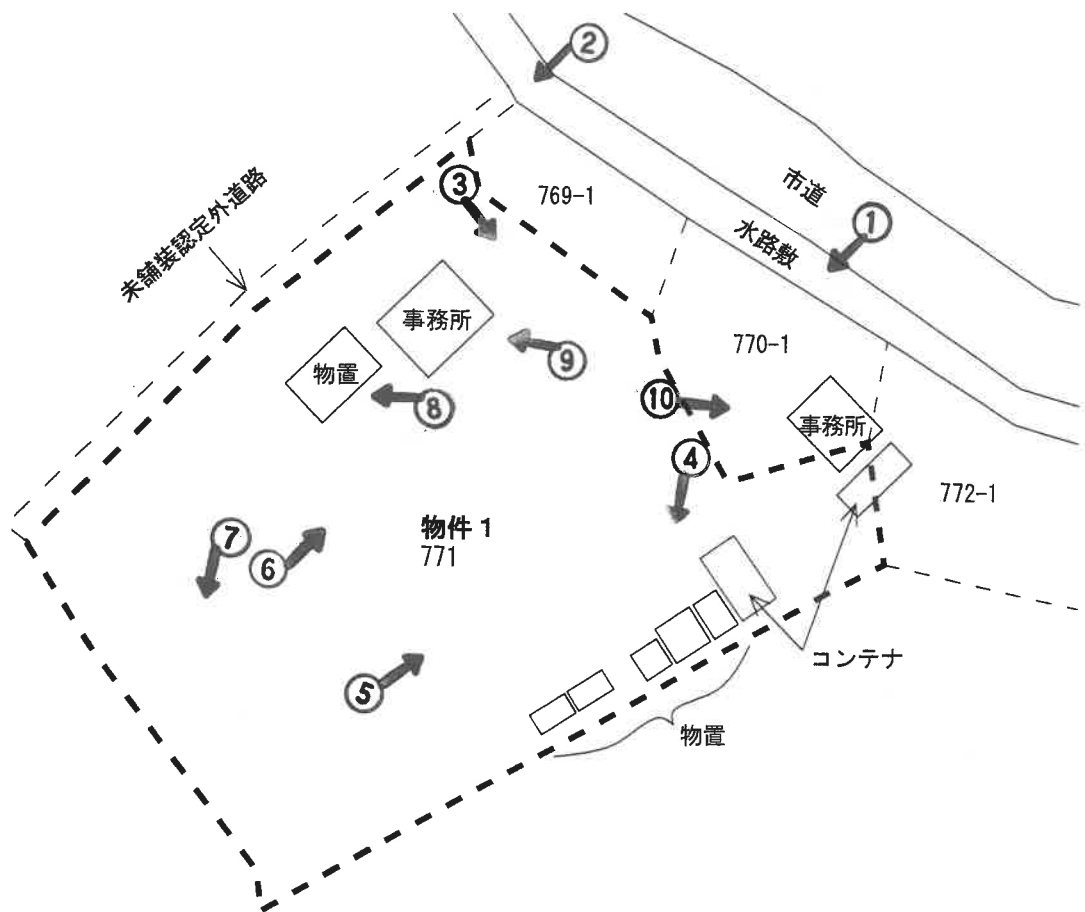
（ 6 枚目）

土地建物位置関係図

事件番号	6 年 (ヌ) 2 4 号
物件番号	1



←○写真撮影位置方向



- ・地図に準ずる図面（地図混乱地域）のため、市税務課の「地番図写」を参考に作成したもので、上記図面の精度は劣ります。
- ・上記の物置等は全て動産です。



①



②



③



④

⑤



⑥





⑦

廃材置場



⑧

⑨



⑩



令和 6年（又）第 24号
令和 6年 8月20日 受 命
令和 6年 9月 9日 現地調査
令和 6年 9月10日 評 価
令和 6年 9月27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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 900,000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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1の存する地域の法務局備付地図は地図に準ずる図面で精度は相当劣ると思料する（地図混乱地域）。物件1の利用状況や周辺地の現況（林地等）により、本件土地の範囲・形状の目視把握も現状では困難であった（より確かな把握には隣接地所有者立会いを前提とした実測等を要する）。 以上を踏まえ、本件ではインターネット上の航空写真や市税務課備付地番図写等を参照のうえ調査を行ったが、概況の把握に留まるため本件評価の精度も劣ることにご留意いただきたい（後記市場性修正にて考慮した）。			

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	JR常磐線「龍ヶ崎市」駅の北西方・道路距離約5 k m 最寄バス停「城中」の北西方・約950m（徒歩約12分）	
付 近 の 状 況	農地、山林、雑種地が広がる中に戸建住宅が点在する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし つくばみらい市立地適正化計画 つくばみらい市景観計画
画 地 条 件	地積 : 1,461m ² （登記簿より） 間口 : 不詳 奥行 : 不詳 形状 : 不整形（推定） 地勢 : 概ね平坦 高低差 : （推定）接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 （※）目視では隣地との境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は、各種図面、インターネット上の航空写真の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側未舗装認定外道路（建築基準法上の道路ではない） 地図混乱地域であることから、上記認定外道路の正確な位置や道路区域は不明である。よって、当該道路の幅員や本件土地との位置関係（接道の有無）は現状では把握できない（官民境界の査定が必要である）。	
土地の利用状況等	各種事業用の動産（事務所、物置、コンテナ）が存している。また、南西側には産業廃棄物が残置されていた。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図（推定）のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし 都市ガス : なし 下水道 : なし （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	①本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の取得・新築・増改築・用途変更及び利用等について、市街化区域と異なる特別の制限を受ける場合がある。詳細については、利用者及び利用目的を特定のうえ、関係機関・部署等に確認を要する。 ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※1）ハウスクリーニングや害虫消毒等事業の看板がある。 （※2）廃棄物が残置されている。 （※3）土地の過去に係る伝聞あり（現況調査報告書参照）。 ③隣接地域とは高低差がある。高低差及び傾斜勾配は確定できないが、高さ2mを超える崖（勾配30度を超える傾斜地）の場合には、崖に関する関連法規を遵守する必要がある（詳細は関連部署に要確認）。 ④本件土地近隣が洪水浸水想定区域に該当する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	6,390	0.230	1,461	2,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくばみらい-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,960\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/100.0 \times 100/154.5 = 6,390\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件+3.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：街路条件(道路事情▲15)

画地条件(形状▲10 現況雑種地▲70)

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格がある場合にはそれらを控除し、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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	2,150,000		1.00	0.60	0.70	900,000
一括価格（合計）						900,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・特記事項記載の市場性減退要因
- ・多数の動産が存する

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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくばみらい-8

所 在：つくばみらい市新戸字下285番

価 格：9,960円/㎡

位 置：つくばエクスプレス「守谷」駅5.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,500㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

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：農地の中に中規模農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

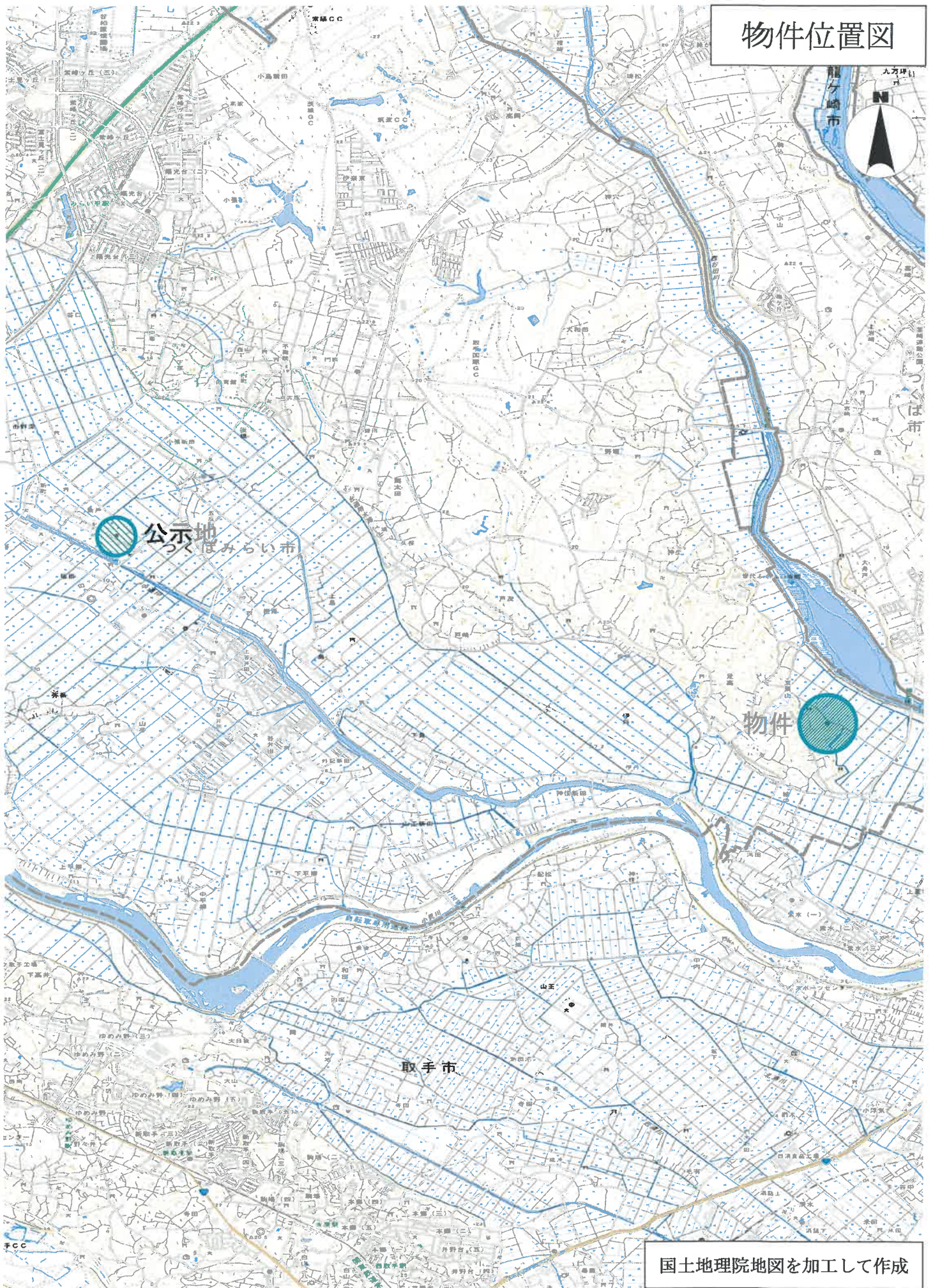
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

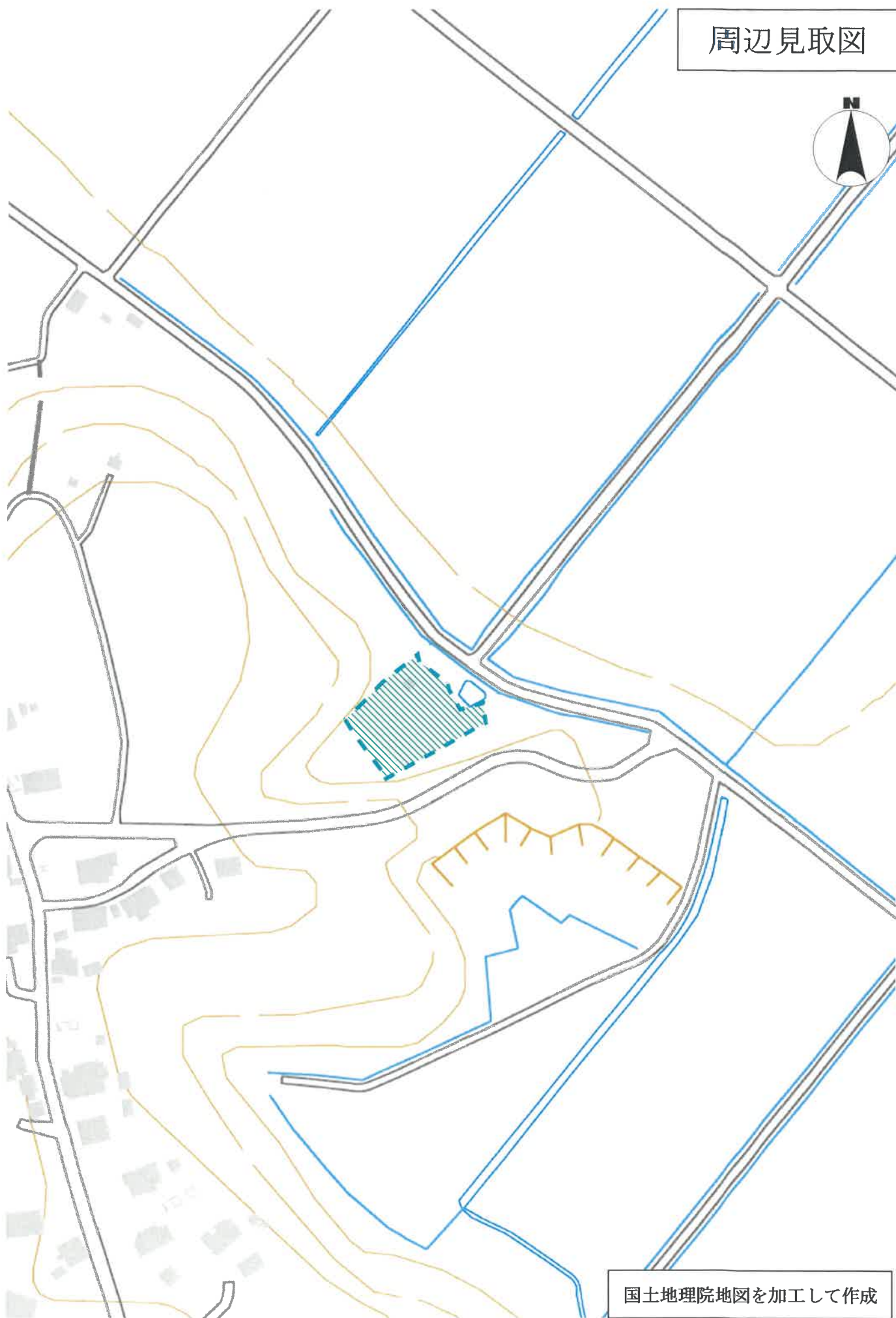
物 件 目 録

1	所	在	つくばみらい市東栗山字枇杷首
	地	番	771 番
	地	目	雑種地
	地	積	1461 平方メートル

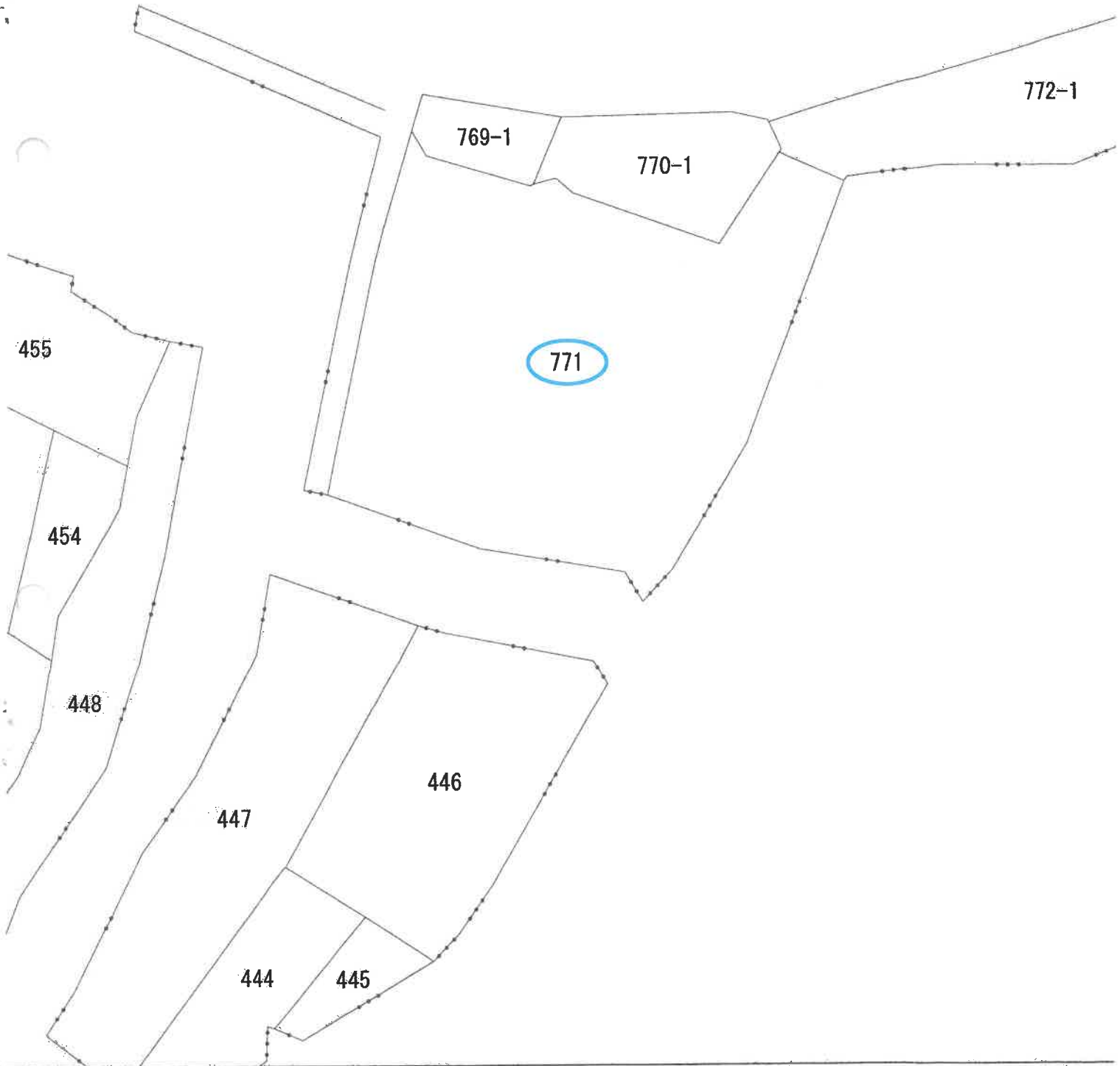
物件位置図



周辺見取図

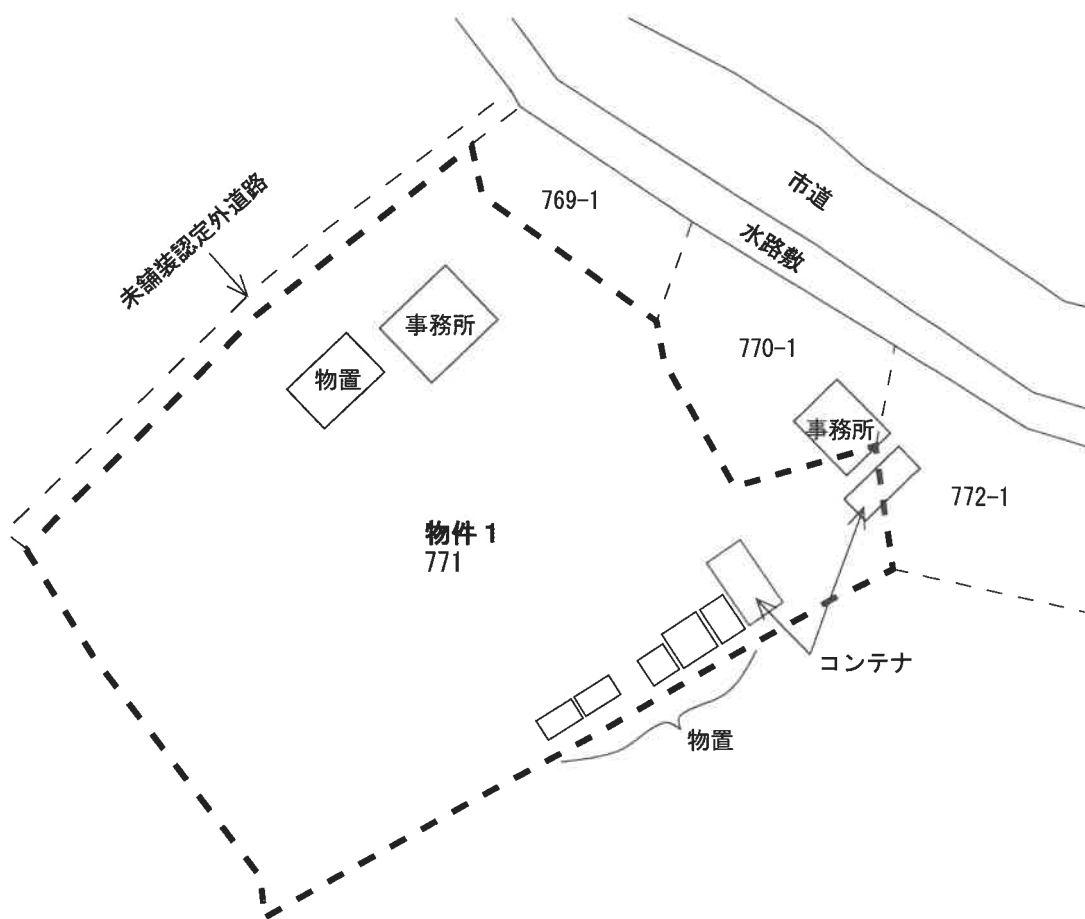


国土地理院地図を加工して作成



土地建物位置関係図

事件番号	6年(ヌ)24号
物件番号	1



- ・地図に準ずる図面（地図混乱地域）のため、市税務課の「地番図写」を参考に作成したもので、上記図面の精度は劣ります。
- ・上記の物置等は全て動産です。