

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 15 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

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	日 時 令和 8 年 1 月 23 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 8 年 2 月 13 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 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 12 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,440,000 3,552,000		888,000	0	0

物 件 目 録

1	所	在	つくば市妻木字阿弥陀前
	地	番	6 1 2 番 2
	地	目	宅地
	地	積	5 5 3 . 9 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

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

【物件番号1】

本件土地につき、下記の売却対象外の建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

記

- | | | |
|-----|-----|---------------|
| (1) | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約2.2平方メートル |
| (2) | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約120.66平方メートル |
| (3) | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 約28平方メートル |
-

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない可能性のある建物（家屋番号10番）の登記が存在する。

《 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	つくば市妻木字阿弥陀前
	地	番	612番2
	地	目	宅地
	地	積	553.92平方メートル

令和 7 年 (又) 第 20 号
令和 7 年 7 月 7 日受理
令和 7 年 8 月 **29** 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	つくば市妻木字阿弥陀前
	地	番	6 1 2 番 2
	地	目	宅地
	地	積	5 5 3 . 9 2 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） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（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（亡B相続人，不詳） ☒ 上記の者らが本土地上に，目的外建物①～③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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本土地は雑草等が繁茂し，地表を確認することができない部分があった。 2 本土地上に井戸枠が存在する。
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
（ 2 枚目）

目的外建物の概況（物件 1 関係）		
①	所 在	つくば市妻木字阿弥陀前6 1 2番地2
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■便所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約2. 2平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） ■不明
	建 築 時 期	■昭和20年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	建築時期はAの陳述に基づく。
②	所 在	つくば市妻木字阿弥陀前6 1 2番地2
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約120. 66平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者（亡B相続人） □不明
	建 築 時 期	■昭和44年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	上記記載はつくば市発行の公課証明書に基づく。 なお、同証明書の「構造」の欄には木造草葺平家建と記載されている。

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

目的外建物の概況（物件 1 関係）		
③	所 在	つくば市妻木字阿弥陀前6 1 2番地2
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約28平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） ■不明
	建 築 時 期	■昭和55年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
	その他の事項	建築時期はAの陳述に基づく。 なお、Aの陳述によれば所有者および建築者はAとも思われるが、公的に証明する物がなく、いずれも不明とした。
	所 在	
	家屋番号	□ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床面積（概略）	約 平方メートル
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） □不明
	その他の事項	

（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）

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。 2 本件土地上での事件や事故はありません。 3 本件土地上にある居宅（目的外建物②）は私の亡曾祖父が明治末期から大正初期あたりに建てたものだと思いますので、築100年以上は経っていると思います。また、便所（目的外建物①）は私の亡祖父が昭和20年ごろに、車庫（目的外建物③）は私が昭和55年ごろに建てたものです。 4 目的外建物②について、公課証明書に所有者として記載されているBは私の亡父です。 5 枝番なしの地番（612番地）を所在地とする建物の登記記録があったことですが、所有者として記載されているCさんは、存じあげません。 （令和7年7月7日および8月25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 本件土地の状況は，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枚目から4枚目記載のとおり認定した。
- 3 法務局にて本件土地上の登記ある建物を調査したところ，枝番なしの地番（612番地）を所在地とする所有者がCと記載された以下の建物登記が存在した。いずれも現存する建物とは床面積等が異なり，対応関係は不明である。

（主である建物の表示）

所 在	つくば市妻木字阿弥陀前612番地
家屋番号	10番
種 類	居宅
構 造	木造草葺平家建
床 面 積	112.39平方メートル

（附属建物の表示）

符 号	1
種 類	木小屋
構 造	木造トタン葺平家建
床 面 積	33.05平方メートル

（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）

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 7月 7日(月)	当 庁	つくば市に対し公課証明書等交付 申請書送付（回答あり）
令和7年 7月 7日(月) 15：15－15：45	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■写真撮影
令和7年 7月 9日(水) 16：10－16：15	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	本土地上の登記ある建物の登記記録取得（枝番なしの土地上に該当あり）
令和7年 8月 25日(月) 15：45－16：25	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■関係人聴取

(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 を立ち合わせ、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。

(7 枚目)

土地建物位置關係図



縮尺 1 / 300

(8 枚目)

①



②

目的外建物
①





③

目的外建物
②



④

目的外建物
③

令和 7年（又）第 20号
令和 7年 7月 7日 受 命
令和 7年 8月25日 現地調査
令和 7年 8月27日 評 価
令和 7年 9月 1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

物件番号	評 価 額
物件1	金 4, 440, 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、瑕疵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 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
登記上本件土地（登記記載地番：6 1 2 番地）上には「家屋番号 1 0 番 木造草葺平家建 居宅 112.39㎡」「同 附属建物符号1 木造トタン葺平家建 木小屋 33.05㎡」が存するが、現地で当該建物と完全に一致するものは存在しなかった。 滅失登記未済の可能性もあるが、その存否等詳細は不明である。			

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」駅の北東方道路距離約1.6km	
付 近 の 状 況	旧来からの集落地で、農家住宅や共同住宅が混在する住宅地域	
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 : 553.92㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 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	画地の南東側約4.7m舗装市道 ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 ※上記幅員は片側U字溝を含む幅員を記載	
土地の利用状況等	各人が件外建物3棟を所有して、当該敷地として利用している。 ※所有者が明確でないものの、関係者の陳述から鑑みて法定地上権が成立するものとして評価する。 ※件外建物の配置・詳細等は後添の「土地建物位置関係図」の通りであるが、各種資料・現地での簡易計測に基づくものであり、正確な調査の結果と異なる可能性があることにご留意下さい。 ※居宅（件外建物②）については、つくば市の固定資産評価・公課証明書記載の内容を記した。居住者の陳述によると当該居宅の建築時期は明治末期から大正初期とのことであったが、詳細は不明である。	

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。
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	敷地内は雑草・雑木が繁茂し、目視不能の箇所が存した。当該部分の産業廃棄物等の存否・その影響の程度は不明である事にご留意下さい。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を前提とした格差を用いて土地価格を算出し，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	28,000	1.00	553.92	0.90	13,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-5

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/148.5 & = & 28,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：行政条件+50.0 街路条件▲1.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、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=ウ
1	13,960,000	0.35 法定地上権	4,890,000

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) 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	13,960,000	-4,890,000		0.70	0.70	4,440,000
一括価格（合計）						4,440,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：件外建物の存在等 0.70

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくば-5

所 在：つくば市倉掛字新田1205番12

地 目：宅 地

価 格：41,100円／㎡（対前年変動率 2.50%）

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の南東方道路距離約2.5km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：327㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：東側約4.0m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：一般住宅、農家住宅等の混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1	所 在	つくば市妻木字阿弥陀前
	地 番	6 1 2 番 2
	地 目	宅地
	地 積	5 5 3 . 9 2 平方メートル

物件位置図



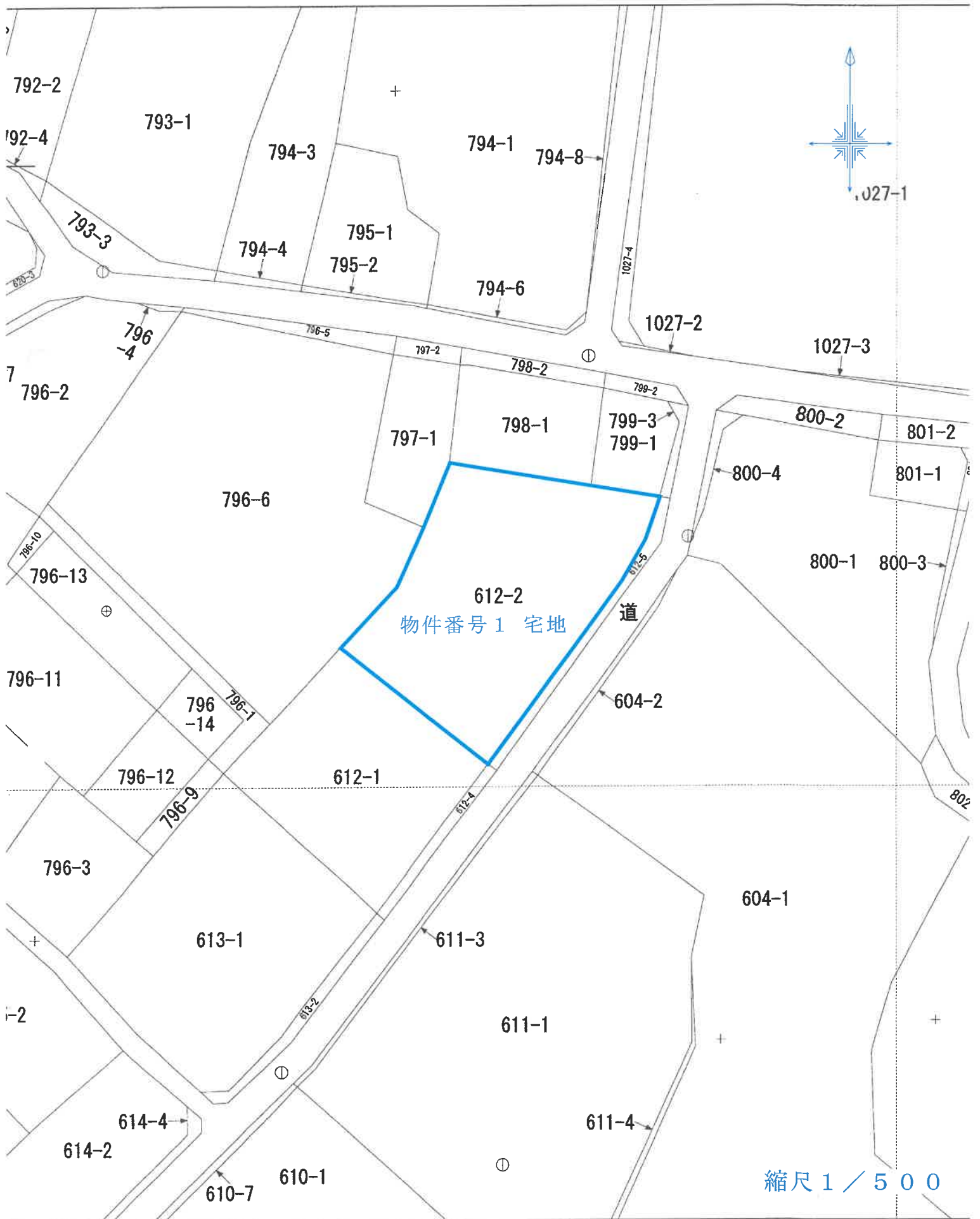
国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



19-3

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

縮尺 1 / 500

請求番号：20-2

土地建物位置関係図



縮尺1/300