

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 8年 4月 3日から 令和 8年 4月10日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月17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 5月 8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 4月20日から 令和 8年 4月21日まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 8年 3月 9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。</p>		



物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 3 | 所 | 在 | つくば市小白碓字原山    |
|   | 地 | 番 | 428番1         |
|   | 地 | 目 | 山林            |
|   | 地 | 積 | 3015.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | つくば市小白碓字原山    |
|   | 地 | 番 | 428番3         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路         |
|   | 地 | 積 | 13.00平方メートル   |

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月18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3, 4】  
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3, 4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項。  
【物件番号3】  
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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 3 | 所 | 在 | つくば市小白碓字原山    |
|   | 地 | 番 | 428番1         |
|   | 地 | 目 | 山林            |
|   | 地 | 積 | 3015.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | つくば市小白碓字原山    |
|   | 地 | 番 | 428番3         |
|   | 地 | 目 | 公衆用道路         |
|   | 地 | 積 | 13.00平方メートル   |

令和 7 年 (ケ) 第 17 号  
令和 7 年 4 月 22 日受理  
令和 7 年 5 月 **23** 日提出

## 現況調査報告書

(物件 3, 4)

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

3 所 在 つくば市小白裕字原山  
地 番 428番1  
地 目 山林  
地 積 3015.00平方メートル

所有者 C

4 所 在 つくば市小白裕字原山  
地 番 428番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 13.00平方メートル

所有者 C

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3, 4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件4 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件3 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件3は雑木等が生い茂り、立ち入ることができない状態であった。そのため、周囲の土地との境界も不分明であった。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■C (所有者) からの回答書</p>	<p>1 本件各土地について、隣地との境界争いはない。</p> <p>2 本件各土地について、埋設物や土壌汚染も問題はないと思う。</p> <p>3 本件各土地上での事件や事故はない。</p> <p>4 本件各土地は誰にも貸していない。</p> <p>5 本件各土地に関しては、私の従兄のB (債務者) と、私の亡父との間で決められた事で、何となくは分かっていたが、詳しくは聞いたことはない。詳細に分かっていたら相続などしなかった。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年4月30日付回答書)</p>
<p>■つくば市役所税務課職員</p>	<p>1 物件3土地についての公課証明書に、「特例地積 2,648.00 m<sup>2</sup>」との記載があるのは、国土調査が実施される前の地積が記載されています。</p> <p>2 国土調査が実施された結果、現在の地積であることが判明しましたが、課税額は特例地積に基づいて決められており、この措置は周辺の国土調査がすべて終わるまで変わりません。</p> <p>3 また、課税額は所有者が変わっても変更とはなりません、地目が変わる際には実際の地積に基づく額に変わります。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年5月1日聴取)</p>

(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4月22日(火)	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4月24日(木) 16:00-16:20	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年4月25日(金)	当 庁	所有者Cへ照会書送付(回答あり)
令和7年5月1日(木) 11:10-11:20	つくば市役所	■税務課職員聴取 ■地番図(航空写真との重ね図)取得
令和7年5月1日(木) 11:50-12:10	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)





①



②

( 7 枚目)

③



( 8 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 17号  
令和 7年 4月22日 受 命  
令和 7年 5月 1日 現地調査  
令和 7年 5月16日 評 価  
令和 7年 5月26日 提 出  
分冊番号 2 - 2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

物件番号 3 ・ 4

評価人 不動産鑑定士

**説田賢哉**

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1, 8 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 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
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	

#### 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3, 4）

位置・交通	つくばエクスプレス線「みどりの」駅の北東方道路距離約3.8km	
付近の状況	旧来からの集落地で、主要道路の背後において農地・山林が広がる中に、一般住宅・農家住宅・事業所等が存する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 特になし
画地条件 (規模, 形状等)	物件3, 4 地積 : 3,028.00m <sup>2</sup> 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	南東側約6.0m舗装市道  ※両側U字溝部分・物件4土地部分（推定）を含む幅員  ※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	物件3全体が雑草・雑木が生い茂る山林となっている。  物件4は接面市道に含まれ道路として利用されているものと思料される。	
供給処理施設	上水道: あり 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、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・手続き等については関係各所におけるの詳細調査を要することにご留意下さい。	

特 記 事 項	立ち入りが困難であったため、状況は外観からの推定によるものを含み、産業廃棄物等の有無及びその影響の程度は確認出来なかった。
---------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件3, 4 (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
3	1,050	1.00	3,015	1.00	3,170,000
4	1,050	0.50	13.00	1.00	10,000

ア (地域の標準的画地からの比準)

標準的価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $1,050\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \div 100 = 1,050\text{円}/\text{m}^2$

◇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：物件4 道路供与減価▲50

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 市場性修正：必要なし

## 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
3	3,170,000		0.85	0.70		1,890,000
4	10,000		1.00	0.70		10,000
一括価格 (合計)						1,900,000

ウ 市場性修正 : 物件3 0.85補正 (特記事項の内容等)

エ 競売市場修正 : 物件3 0.70 物件4 0.70

オ 占有減価修正 : 必要なし

※物件4土地は市場性はないものの、評価の便宜上備忘価額として最低単位の価格を付するものとした。

## 第6 参考価格資料

### 1 地域の標準的価格を採用

地 目：山林  
価 格：1050円／㎡

#### ①「採用した取引事例」

純山林としての売買取引事例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 1050円／㎡

※山林としての比較可能な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
- 4 土地建物位置関係図

以 上

## 物件目録

- 1 所在 土浦市並木二丁目  
地番 4180番3  
地目 宅地  
地積 160.67平方メートル  
共有者 A 持分10分の4  
共有者 B 持分10分の6
- 2 所在 土浦市並木二丁目4180番地3  
家屋番号 4180番3  
種類 居宅  
構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 62.92平方メートル  
2階 23.18平方メートル  
共有者 A 持分10分の4  
共有者 B 持分10分の6
- 3 所在 つくば市小白碓字原山  
地番 428番1  
地目 山林  
地積 3015.00平方メートル  
所有者 C
- 4 所在 つくば市小白碓字原山  
地番 428番3  
地目 公衆用道路

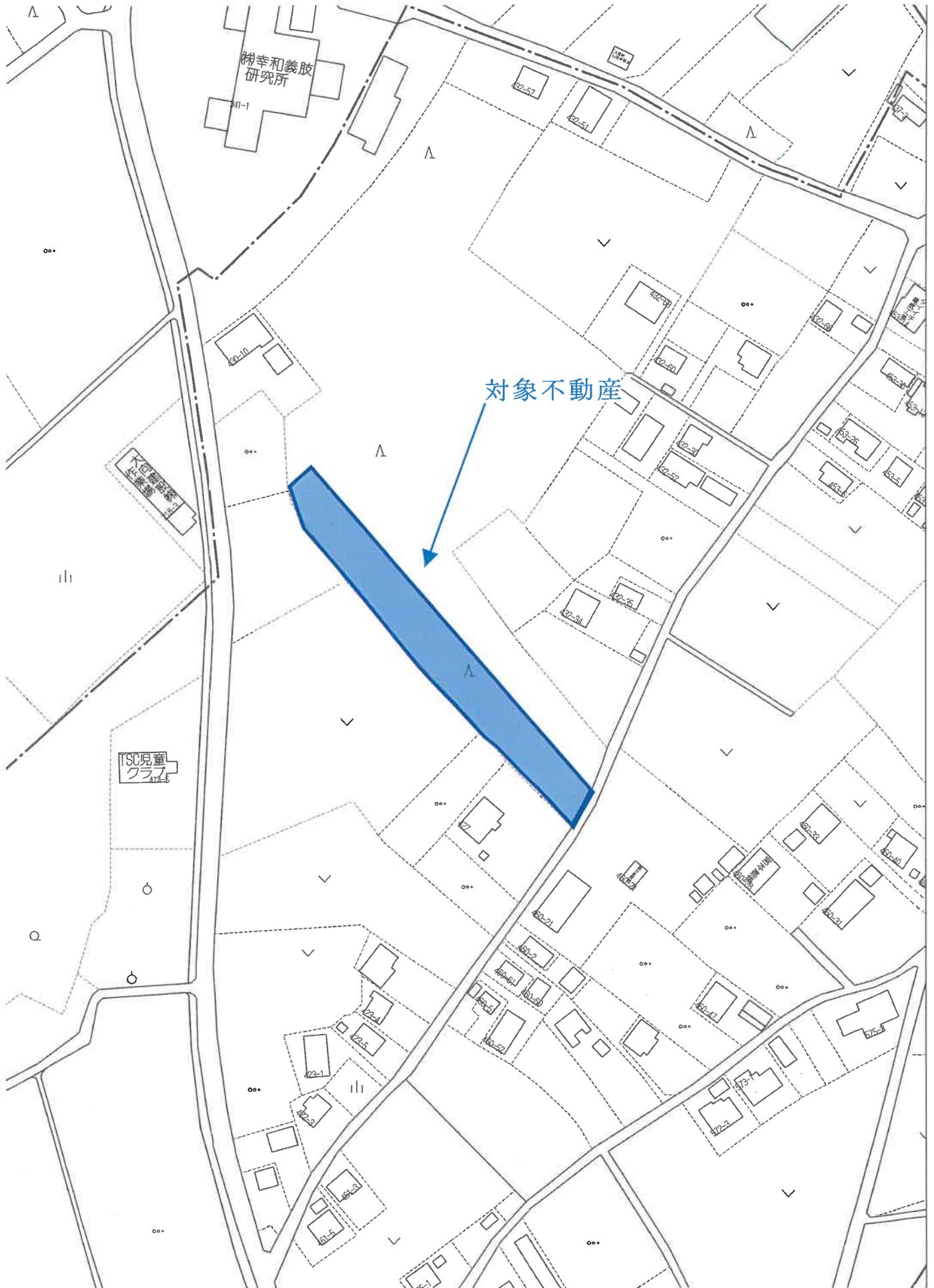
物 件 目 録

地 積 13.00平方メートル

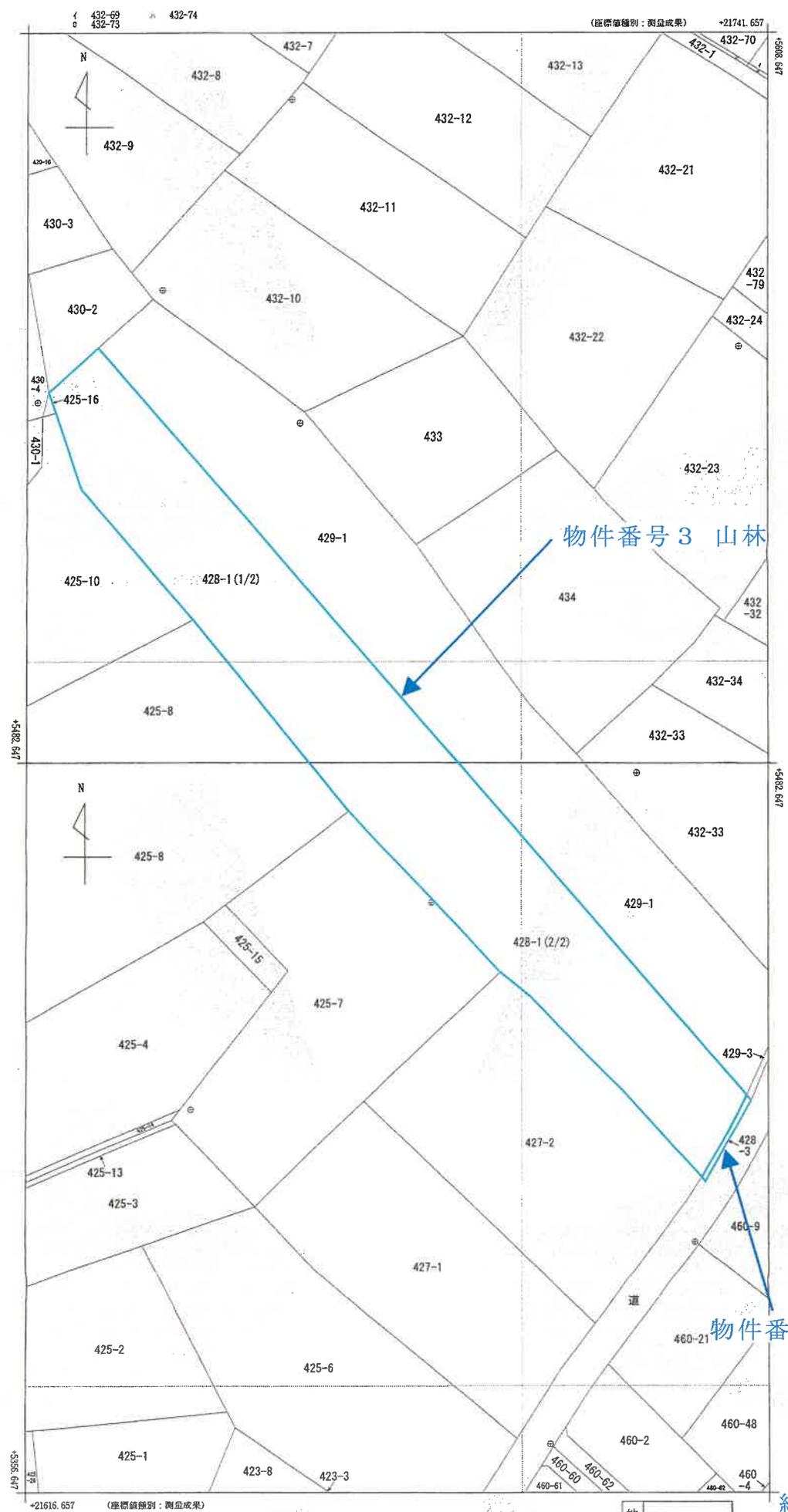
所有者 C



# 周辺見取図



対象不動産



縮尺 1 / 500 を  
50%縮小コピー  
(縮尺1/1000相当)

請求 部分	所在	つくば市小白碓字原山	地番	428番1
			—12—	

# 土地建物位置関係図

