

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 25 日から 令和 8 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 9 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 10 月 30 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 14 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 8 年 8 月 31 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, 2	2, 510, 000 2, 008, 000	一括	502, 000	20, 461	2, 944
1	1, 340, 000				
2	1, 170, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市城山 |
| | 地 番 | 25 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市城山 25 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 25 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.92 平方メートル
2 階 26.44 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月14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】

B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。

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 | つくば市城山 |
| | 地 番 | 25 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.69 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市城山 25 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 25 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.92 平方メートル
2 階 26.44 平方メートル |

令和 7 年 (又) 第 23 号

令和 7 年 7 月 29 日受理

令和 7 年 8 月 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 | つくば市城山 |
| | 地 番 | 25番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市城山 25番地6 |
| | 家屋 番号 | 25番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.92平方メートル
2階 26.44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(A) ☐ 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	本土地上にカーポート、スチール製物置(動産)が設置されて(置かれて)いる。		
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 { 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(B) 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	AとBは親子であり、両者間での賃料のやり取りはないとのことであったため、Bの占有権原については、使用借権(黙示)と判断した。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件各物件所有者 Aの子)	1 本件建物は私が居宅として使用しています。所有者である父(A)はここには住んでいません。母(C)が父(A)のところとこちらとを行き来しています。 2 本件各物件について、第三者が使用しているところはありません。 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 本件建物内で猫を7匹飼っています。 (令和7年7月30日聴取)
■ B (本件各物件所有者 Aの子)	1 本件建物について、私たちからAへの賃料の支払いはしていません。
■ C (本件各物件所有者 Aの妻)	2 本件建物はBとCでは、どちらかと言えばBがメインで使用しています。 (令和7年8月22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 本件建物内では、天井部分にシミが存在した。
- 4 関係人の陳述から、Aの妻であるCは、子であるBの占有補助者と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 29 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 7 月 30 日(水) 16:40-17:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和7年 8 月 22 日(金) 08:50-09:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

☐ 令和 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。

☐ 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。

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



←○写真撮影位置方向

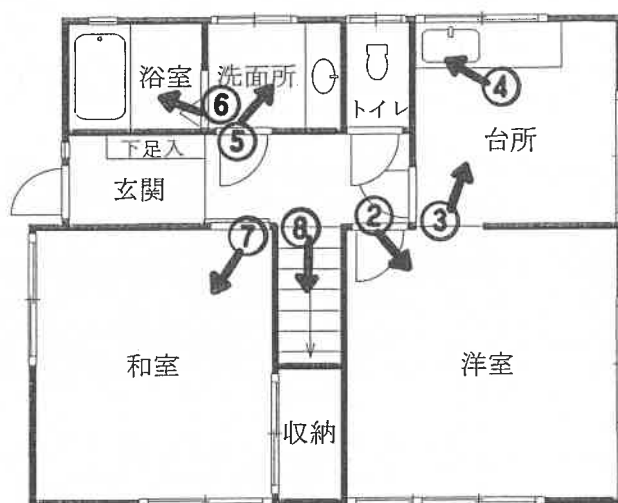


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

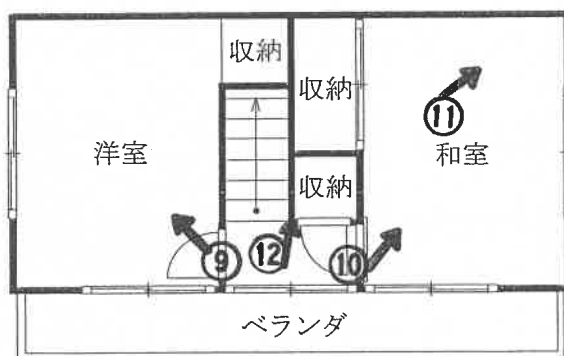
間 取 図

物件2 居宅

←○写真撮影位置方向



1階 床面積 47.92㎡



2階 床面積 26.44㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

(7 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

⑦



⑧



⑨



⑩





⑪
天井のシミ



⑫
天井のシミ

令和 7年（ヌ）第 23号
令和 7年 7月29日 受 命
令和 7年 8月22日 現地調査
令和 7年 8月25日 評 価
令和 7年 8月29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
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 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61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地価格は物件2の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の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）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	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 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1）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「牛久」駅の北西方約3.3km（道路距離） 関東鉄道「弁天前」バス停の北方約750m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 そ の 他 規 制	市街化調整区域 用途地域の指定無し 指定 50% 指定 100% 旧住宅地造成事業施行地内
画 地 条 件	地積 : 184.69m ² 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 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	西側約6m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 (物件2建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。) ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり 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、役所等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つくば市役所文化財課によると、埋蔵文化財包蔵地「高崎城跡」に該当するが造成した際に湮滅しており、埋蔵文化財包蔵地外と同様の取り扱いになるとのことである。 ②目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。
---------	--

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(登記記載) 昭和51年 6月 1日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗・吹付仕上 内壁 塗壁 等 天井 化粧合板、化粧石膏ボード 等 床 合板フローリング、畳 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	Bが居宅として占有している。
特記事項	①建築確認等の概要（つくば市役所建築指導課に聴取） ・建築確認：昭和51年1月27日、茎第214号 ・検査済証：昭和51年6月25日、番号の記録なし ②2階和室の天井にシミが確認された。 ③関係人の陳述によると建物内で猫を7匹飼っている。

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）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	23,600	1.00	184.69	0.80	3,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 つくば(県)-28

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,700\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/121.4 = 23,600\text{円/㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5.0 交通・接近条件+1.0 環境条件+15.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：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）

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	140,000	74.36	0.01	100,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：74.36㎡

ウ 現 価 率

経過年数49年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数0年、

観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率1%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数20年)}×(1－観察減価30%)≒0.01

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、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

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	3,490,000	0.45	法定地上権	1,570,000

② 内訳価格及び一括価格

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	3,490,000	-1,570,000		1.00	0.70	1,340,000
2	100,000	+1,570,000	1.00	1.00	0.70	1,170,000
一括価格（合計）						2,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 つくば(県)-28

所 在：つくば市高見原2丁目6番48

地 目：宅 地

価 格：28,700円／㎡

位 置：JR常磐線「牛久」駅の北方約2.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西側4.2m私道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 公図写
- ・ 地積測量図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市城山 |
| | 地 番 | 25番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市城山 25番地6 |
| | 家屋 番号 | 25番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.92平方メートル
2階 26.44平方メートル |

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図





縮尺 500分の1

地積測量図写

登記年月日：昭和51年5月7日

新 081685

地番 25-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10.
-11-12-13-14

土地の所在 茨城県稲敷郡基崎村大字城山

地積測量図

1/2

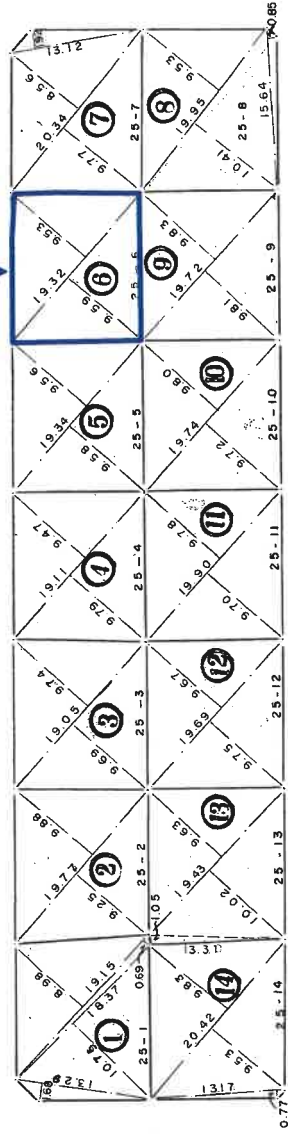
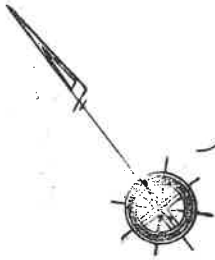
昭和50年5月6日
製作年月日

製作者

土地家屋調査士

申請

物件1



(茨城土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

551.5.7

A3をA4に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和51年5月7日

新 築

管理番号

081684

地 積 測 量 図

番 25~1, ~2, ~3, ~4, ~5, ~6, ~7
~8, ~9, ~10, ~11, ~12, ~13, ~14

土地の所在 茨城県稲敷郡笠崎村大字城山

昭和 50 年 5 月 6 日

作 製 者

作 製 者

土地家屋調査士

申請

$$13, 29 \times 1, 68 = 22, 3272$$

$$18, 37 \times 10, 75 = 197, 4775$$

$$\textcircled{1} 19, 15 \times (0, 69 + 8, 98) = 185, 1805$$

$$\frac{1}{2} \text{合計} = 202, 4926$$

$$\text{面積} = 202, 49 \text{ m}^2$$

$$19, 95 \times (10, 41 + 9, 53) = 397, 8030$$

$$\textcircled{8} 15, 64 \times 0, 85 = 13, 2940$$

$$\frac{1}{2} \text{合計} = 205, 5485$$

$$\text{面積} = 205, 54 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{9} 19, 72 \times (9, 83 + 9, 81) \times \frac{1}{2} = 193, 6504$$

$$\text{面積} = 193, 65 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{10} 19, 74 \times (9, 80 + 9, 72) \times \frac{1}{2} = 192, 6624$$

$$\text{面積} = 192, 66 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{11} 19, 90 \times (9, 78 + 9, 70) \times \frac{1}{2} = 193, 8260$$

$$\text{面積} = 193, 82 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{12} 19, 69 \times (9, 67 + 9, 75) \times \frac{1}{2} = 191, 1899$$

$$\text{面積} = 191, 18 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{13} 19, 43 \times (9, 63 + 10, 02) = 381, 7995$$

$$13, 37 \times 1, 05 = 13, 9755$$

$$\frac{1}{2} \text{合計} = 197, 8875$$

$$\text{面積} = 197, 88 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{20} 20, 42 \times (-9, 83 + -9, 53) = -395, 3312$$

$$\textcircled{14} 13, 17 \times 0, 77 = 10, 1409$$

$$\frac{1}{2} \text{合計} = 202, 73605$$

$$\text{面積} = 202, 73 \text{ m}^2$$

縮 尺

1/

551.5.7

(茨城土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和51年6月29日

整理番号 096209

25-6

茨城県稲敷郡基崎村大字城山 25-6

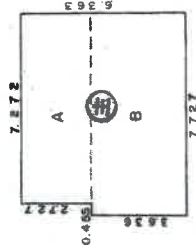
建物図面

建物図面

各階平面図

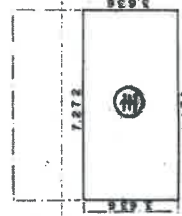
物件2

1 階

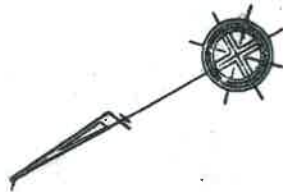


A 7.272 x 7.272 = 52.722
B 7.272 x 7.272 = 52.722
合計 = 105.444
床面積 = 105.444 ㎡

2 階



A 7.272 x 7.272 = 52.722
B 7.272 x 7.272 = 52.722
合計 = 105.444
床面積 = 105.444 ㎡



(茨城土地家屋調査士会 用紙)

861.6.29

縮尺 1/500 1/200

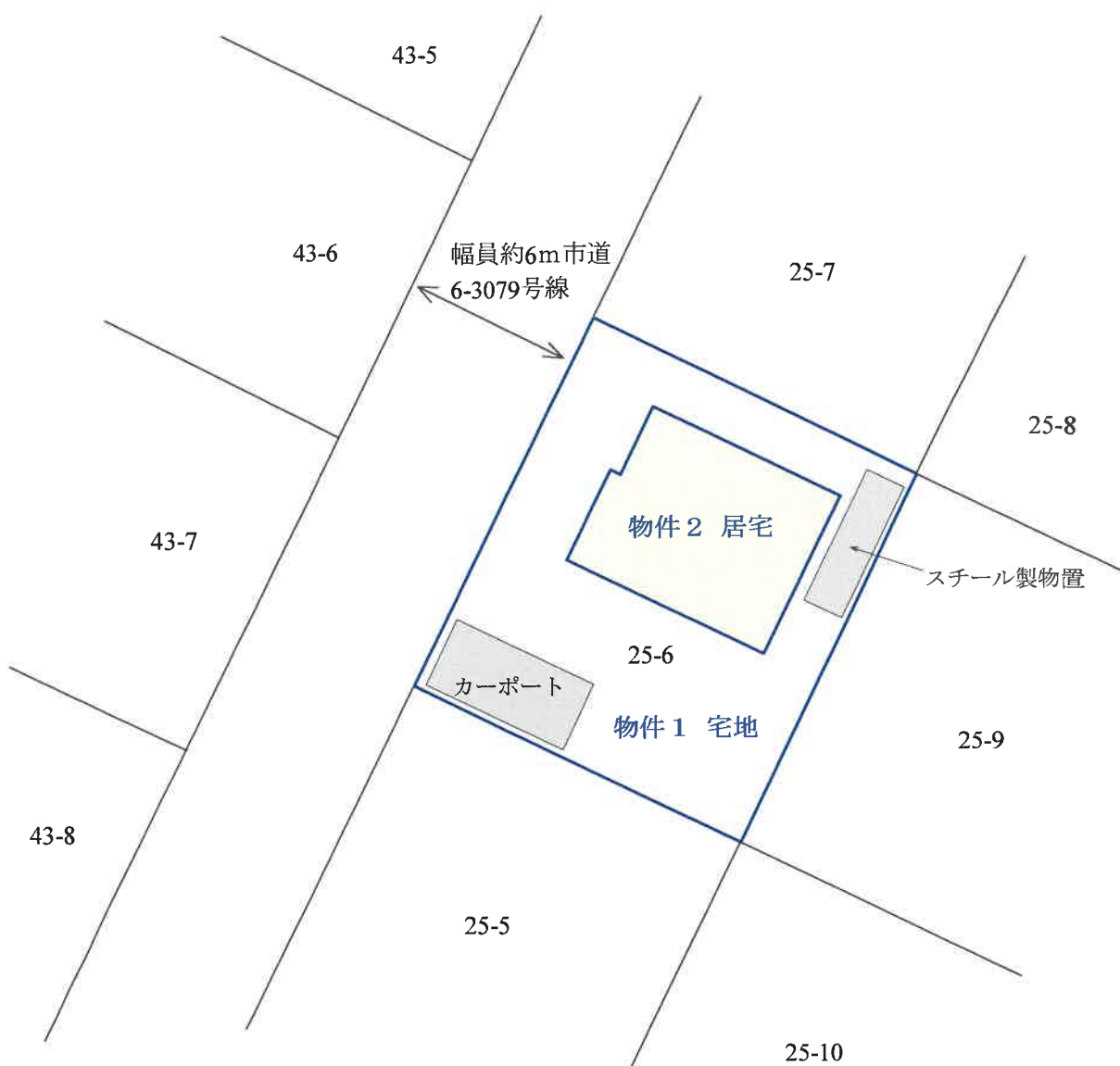
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(水戸地方裁判所 出張所 管轄)
令和7年7月3日 水戸地方裁判所 土浦支部

登記官

請求番号：4-3

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



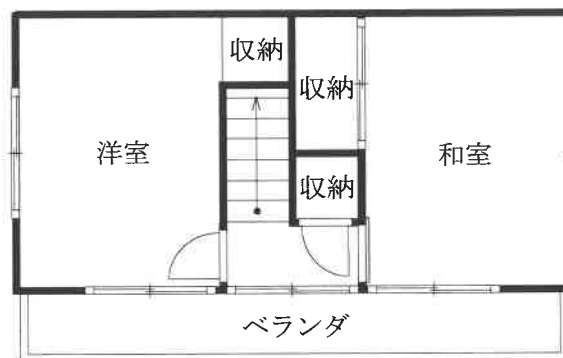
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間 取 図

物件2 居宅



1階 床面積 47.92㎡



2階 床面積 26.44㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。