

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 3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 8月28日から 令和 8年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月11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 2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 9月14日から 令和 8年 9月15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 3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	2,330,000 1,864,000		466,000	41,390	0
		</			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | つくば市山木字塚越 |
| | 地 | 番 | 564番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1811.90平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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】

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、売却対象外の建物（種類：居宅兼倉庫、構造：鉄骨造スレート葺2階建、床面積：191.73平方メートル）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。

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

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	つくば市山木字塚越
	地	番	564番
	地	目	宅地
	地	積	1811.90平方メートル

令和 7 年 (又) 第 11 号
令和 7 年 6 月 17 日受理
令和 7 年 **8** 月 **1** 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 つくば市山木字塚越
地 番 5 6 4 番
地 目 宅地
地 積 1 8 1 1 . 9 0 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 ☒ その他の者（亡B相続人） ☒ 上記の者が本土地上に、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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本土地は雑草が繁茂し、地表のすべてを確認することができない状態であった。 2 本土地上には、関係人の陳述によると、牛舎跡であるコンクリートでできた基礎部分が多数残置されていた。 3 本土地上に倉庫（工作物）が設置されている。
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)	
所 在	つくば市山木字塚越564番地
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 居宅兼倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床面積(概 略)	1階及び2階 計191.73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51年 月 日ころ(公課証明書記載の建築年) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	上記は公課証明書の記載に基づく。

(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
■C (所有者Aの子)	1 本件土地に残されているコンクリートでできた基礎部分は、以前に牛舎 があった名残です。 2 本件土地についてそれ以上のことは分かりません。 3 父(A)とは連絡が取れない状態です。 4 公課証明書の所有者として記載されているBは私の亡祖父です。 (令和7年7月18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枚目および3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

（ 5 枚目）

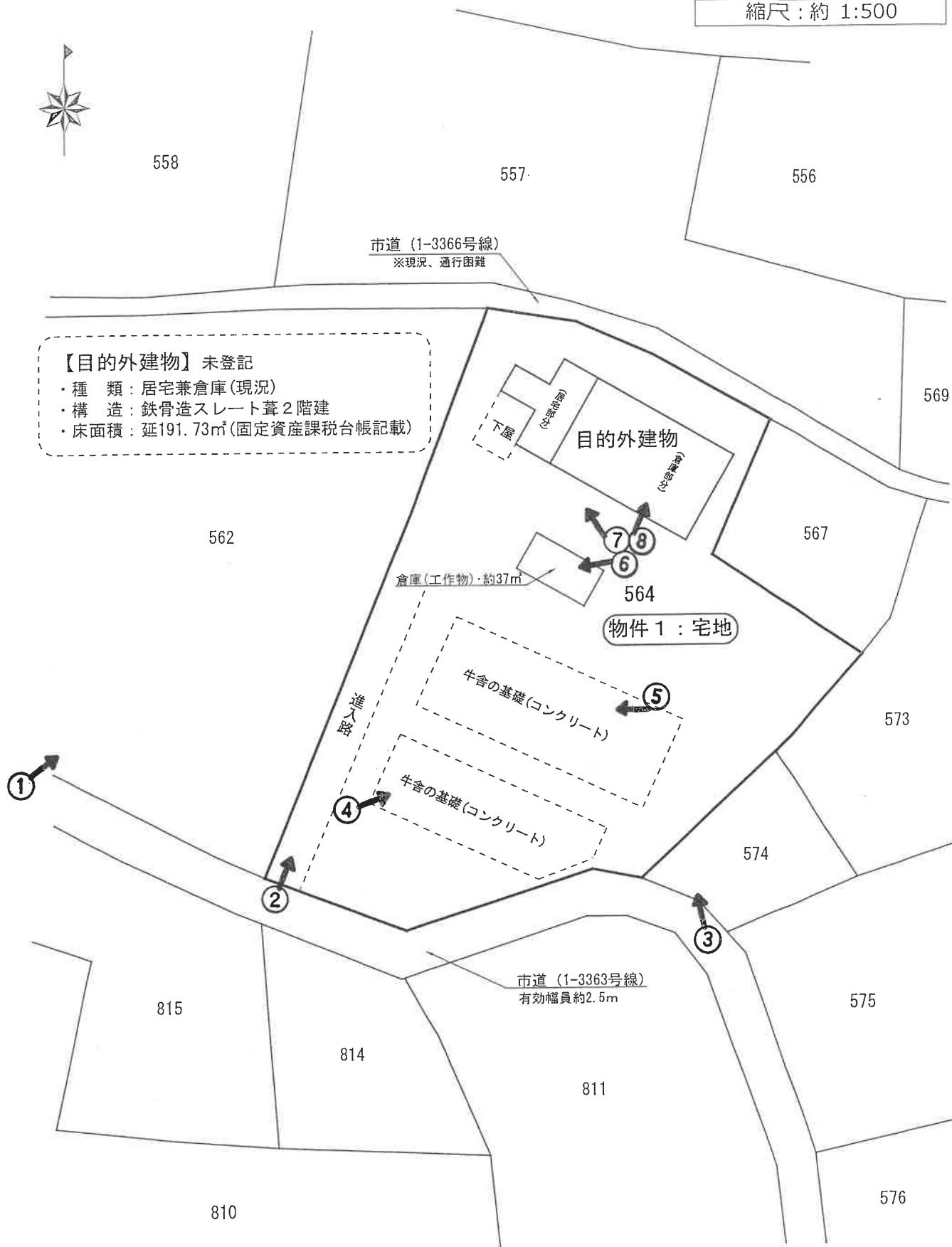
(特記事項)

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。

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。

休日・夜間執行許可の提示をした。

(6 枚目)



【目的外建物】未登記

- ・種 類：居宅兼倉庫(現況)
- ・構 造：鉄骨造スレート葺2階建
- ・床面積：延191.73㎡(固定資産課税台帳記載)

※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



①



②



③



④



⑤



⑥

倉庫
(工作物)



⑦

目的外建物



⑧

令和7年（又）第 11 号
令和7年 6月17日 受 命
令和7年 7月18日 現地調査
令和7年 8月18日 評 価
令和7年 8月21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

物件番号	評 価 額
1	金 2,330,000 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）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 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番 号	特 記 事 項		
1	土地上に目的外建物あり		

物 件 目 録

1	所	在	つくば市山木字塚越
	地	番	5 6 4 番
	地	目	宅地
	地	積	1 8 1 1 . 9 0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「つくば」駅 駅からの方向・距離：北方へ 約 11 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「山木」停留所 東方 約350m	
付近の状況	中規模の農家住宅等が建ち並ぶ古くからの集落地域に隣接し、農地等が広がる中に住宅等が点在する地域。 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）	間口約38m、奥行約58m（最長）、規模 1,811.90㎡（登記地積）の不整形地。南西側で有効幅員約2.5mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦と思われる。 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）	
	幅員・系統：約 2.5 m（有効幅員）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：背面道（北側 幅員 2 m程度の未舗装市道※）あり ※現況は雑草等が繁茂し通行困難、建築基準法上の道路ではない	
供給処理施設	上水道：あり（引込なし） 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、通常の費用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	目的外建物（次頁参照）の敷地として利用されている。 土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照。	

目的外物件	【目的外建物】未登記 ・種類：居宅兼倉庫 ・構造：鉄骨造スレート葺2階建 ・床面積：延191.73㎡（固定資産課税台帳記載） ・所有者：亡B相続人 ・建築時期：昭和51年（固定資産課税台帳記載） 【敷地範囲】：本件土地の全部 【敷地利用権】：敷地範囲につき法定地上権が成立するものとして評価
特記事項	① 本件土地は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の再建築等の可否の詳細は担当行政機関（つくば市開発指導課、建築指導課等）に確認を要する。 ② 本件土地上には土地建物位置関係図に示すとおり工作物（倉庫）や撤去を要する残置物（取り壊された牛舎のコンクリート基礎等）が存する。 ③ 本件土地の現況は雑草等が繁茂しており、地表の状態の全てを確認することが困難であった。

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	5,930	0.882	1,811.90	0.900	8,530,000

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。

【 地価調査基準地：つくば-13 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,220 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100.0 \times 100/154.0 = 5,930 \text{ 円/㎡}$

◇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（-1.0%）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）
1.100	1.000	1.400	1.000	1.000	1.540

イ 個 別 格 差：0.882（内訳は下記のとおり）※二方路地の効用増はないと判断した。

（画地条件）0.882

・形状（不整形地）-10.0%（0.900）

・セットバックを要する -2.0%（0.980）

画地条件 計 $0.900 \times 0.980 = 0.882$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：地上建物は老朽化しており、敷地と建物の適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格から土地利用権等価格を控除し、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) 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	8,530,000	0.35	法定地上権	2,990,000

イ 土地利用権等割合

目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

(2) 評 価 額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の 控 除 (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	8,530,000	－ 2,990,000	1.00	0.60	0.70	2,330,000

ウ 占有減価修正：減価の必要なし。

エ 市場性修正

① 土地上に法定地上権付きの目的外建物が存する。

② 土地上に撤去を要する牛舎の基礎等が残存する。

以上の市場性減退要因及び状況を考慮し、所要の市場性修正を行った。

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 地価調査基準地：つくば－13

所 在：つくば市作谷字八耕地1145番

価 格：9,220円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅 15km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：454㎡

供給処理施設：下水

接 面 街 路：南側 4.5m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：中規模の農家住宅が多い古くからの農家集落地域

第7 附属資料の表示

1 物件位置図

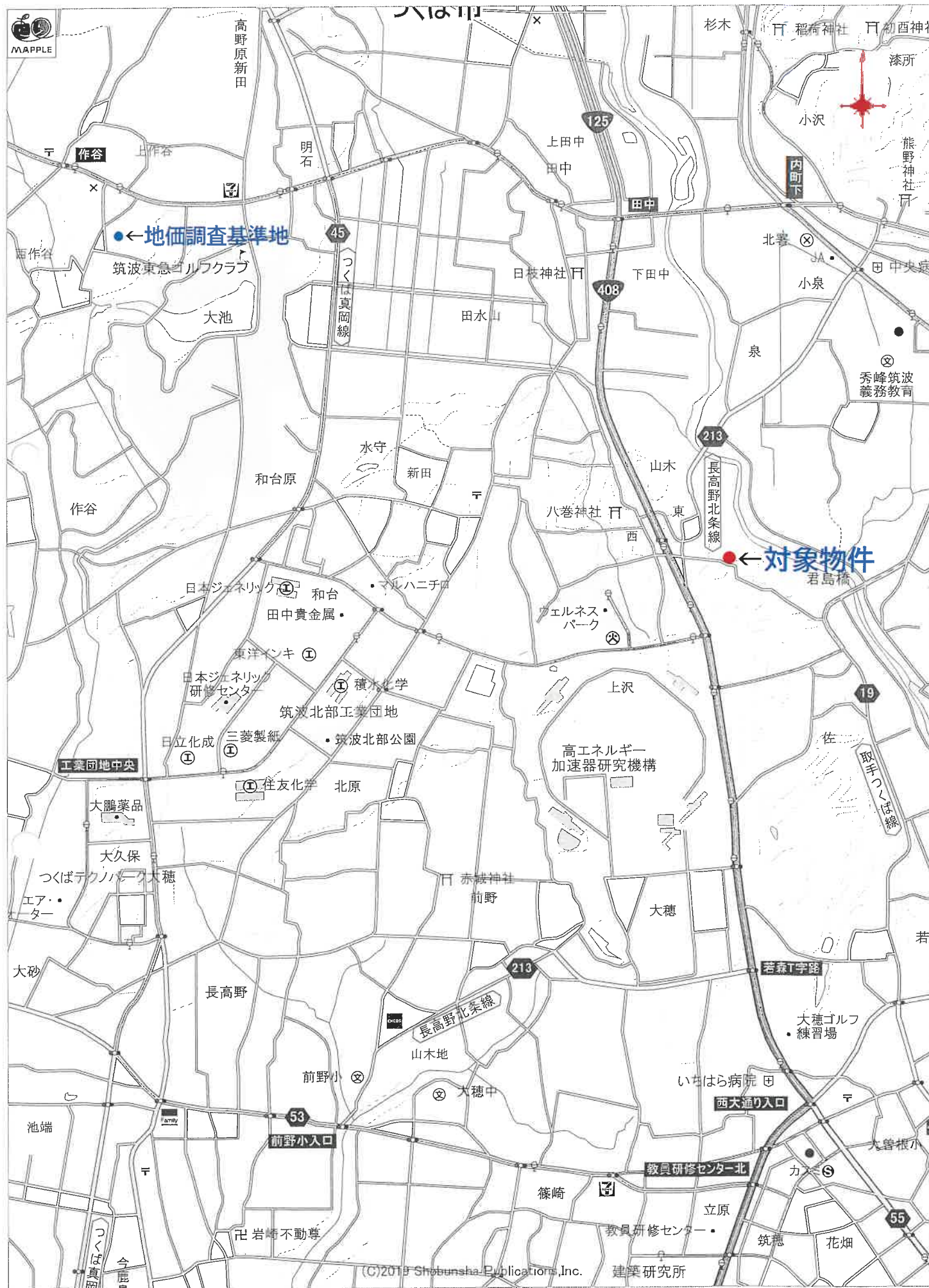
2 周辺見取図

3 公 図 写

4 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

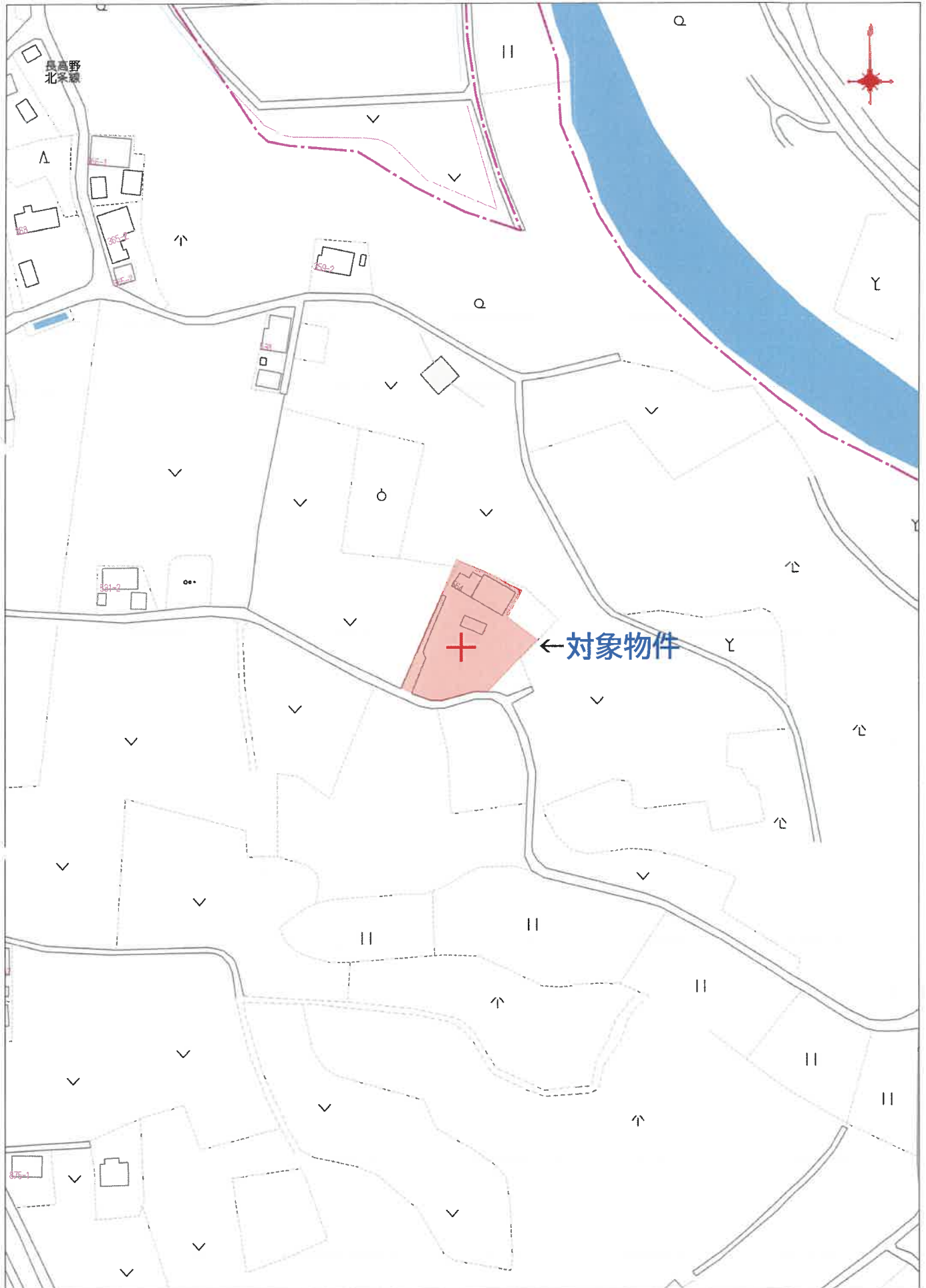


1 : 25,000 相当

(縮尺 1:25,000)

(株)マッフル／スーパーマッフル・デジタル

地図上の1センチは 約 250 メートル
印刷中心は 東経 140度 3分47秒 北緯 36度 9分33秒



80m

(縮尺 1:2,000)

