

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 小 島 初 枝

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	790,000 632,000		158,000	5,317	1,139

物 件 目 録

1	所	在	つくば市神郡字仲町
	地	番	55番4
	地	目	宅地
	地	積	312.51平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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（家屋番号55番4及び約33.05平方メートルの木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置）のために法定地上権が成立する。

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	つくば市神郡字仲町
	地	番	55番4
	地	目	宅地
	地	積	312.51平方メートル

令和 7 年 (ヌ) 第 26 号
令和 7 年 8 月 14 日受理
令和 7 年 **9** 月 **4** 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	つくば市神郡字仲町
	地	番	55番4
	地	目	宅地
	地	積	312.51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） ☒ 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	
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	つくば市神郡字仲町55番地4
	家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 55番4
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階:約78.97平方メートル, 2階:23.18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47年4月20日 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(亡B) ☐ 不明
	その他の事項	上記記載は、構造および床面積(1階)の欄を除き、登記記録および公課証明書の記載に基づく。いずれにおいても「構造」は木造スレート葺2階建であり、登記上の1階「床面積」は69.97㎡である。なお、公課証明書上の所在地の地番は55番地2である。
②	所 在	つくば市神郡字仲町55番地4
	家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約33.05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50年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(亡B) ☐ 不明
	その他の事項	上記記載は公課証明書の記載に基づく。 なお、公課証明書上の所在地の地番は55番地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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の親族)	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 本件土地上の居宅（目的外建物①）は、私が使用しています。 4 本件土地上の物置（目的外建物②）は、亡父（B）が居宅（目的外建物①）と同じくらいの時期に建てたものだと思います。 5 居宅（目的外建物①）の登記記録上の所有者が亡父（B）のままとなっているとのことですが、物置（目的外建物②）も含め、兄（A）が相続したと記憶しています。また、兄（A）からは相続の手続きはすべて完了したと聞いています。 6 私から兄（A）へ地代等の支払いはしていません。 7 本件土地について第三者が使用しているところはありません。 8 調査の日時が決まりましたら、念のため、私にも知らせて下さい。 (令和7年8月15日聴取)
■A (所有者)	1 本件土地については、Cが陳述したとおり、大きな問題はありません。 2 本件土地上の物置（目的外建物②）の建築者等についても、Cの陳述のとおりです。 3 本件土地上の居宅及び物置についても、本件土地と共に私が相続することとなっていたと思います。 4 本件土地上の居宅（目的外建物①）は、北西部分に物置として使用されている部分があります。この部分は居宅内からしかアクセスできず、床板が設置され土足では使用していませんので、増築に該当すると考えます。 5 本件土地所在地は私が代表を務めるジネス合同会社の登記上の前本店所在地となっていますが、同社が本件土地を使用しているところはありません。 (令和7年8月19日電話聴取)

(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）

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 8 月 1 4 日(木)	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 8 月 1 5 日(金)	当 庁	所有者へ照会書送付
令和7年 8 月 1 5 日(金) 15：30－16：00	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 8 月 1 9 日(火) 09：00－09：15	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 8 月 1 9 日(火)	当 庁	関係人（C）へ調査期日通知書送付
令和7年 8 月 2 2 日(金) 10：00－10：05	水戸地方法務局龍ヶ崎支部	本の土地上の登記ある建物（目的外建物①を除く）の登記記録交付申請（該当なし）
令和7年 8 月 2 8 日(木) 14：20－14：50	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行

休日・夜間執行許可の提示をした。

(6 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

←○写真撮影位置方向



◆目的外建物の概要

	目的外建物①	目的外建物②
家屋番号	55番4	未登記
種類	居宅	物置
構造	木造 瓦葺 2階建	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床面積	1階 約 78.97㎡ 2階 23.18㎡ 延 約102.15㎡	約33㎡

※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。



①



②

目的外建物
①



③
目的外建物
②

令和 7年（又）第 26号
令和 7年 8月14日 受 命
令和 7年 8月28日 現地調査
令和 7年 9月 2日 評 価
令和 7年 9月 5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

番号	評 価 額
物件1	金 790,000円

土地価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 地 地	在 番 目 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	つくばエクスプレス「つくば」駅の北方約15km（道路距離） コミュニティバス「神郡」バス停の南方約40m（道路距離）	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅、店舗兼居宅等が混在する地域	
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 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 60% 指定 200% 区域指定（都市計画法第34条第11号第1指定区域）
画 地 条 件	地積 : 312.51㎡ 形状 : やや不整形 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	東側約4.6m舗装県道 （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	下記目的外建物2棟の敷地として利用されている（関係人の陳述を基に目的外建物2棟の法定地上権の成立を考慮して評価する）。 【目的外建物①】 家屋番号：55番4 種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階約78.97㎡、2階約23.18㎡ 建築時期：昭和47年4月20日 ※登記記録を基に屋根は目視・床面積は現地概測による 【目的外建物②】 家屋番号：未登記 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約33㎡ 建築時期：昭和50年 ※公課証明書を基に床面積は現地概測による 建物の配置等は概ね別添「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：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	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。

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	9,260	0.95	312.51	0.90	2,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-28

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,270\text{円}/\text{㎡} \times 99.9/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 9,260\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

イ 個別格差：形状▲5

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 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

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	2,470,000	0.35	法定地上権	860,000

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	2,470,000	-860,000		0.70	0.70	790,000
一括価格(合計)						790,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物の存在による市場性の減退を考慮した。

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 地価公示価格 つくば-28

所 在：つくば市神郡字上町98番1

地 目：宅 地

価 格：9,270円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の北方約15km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：403㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西側4.5m県道

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：中規模の農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

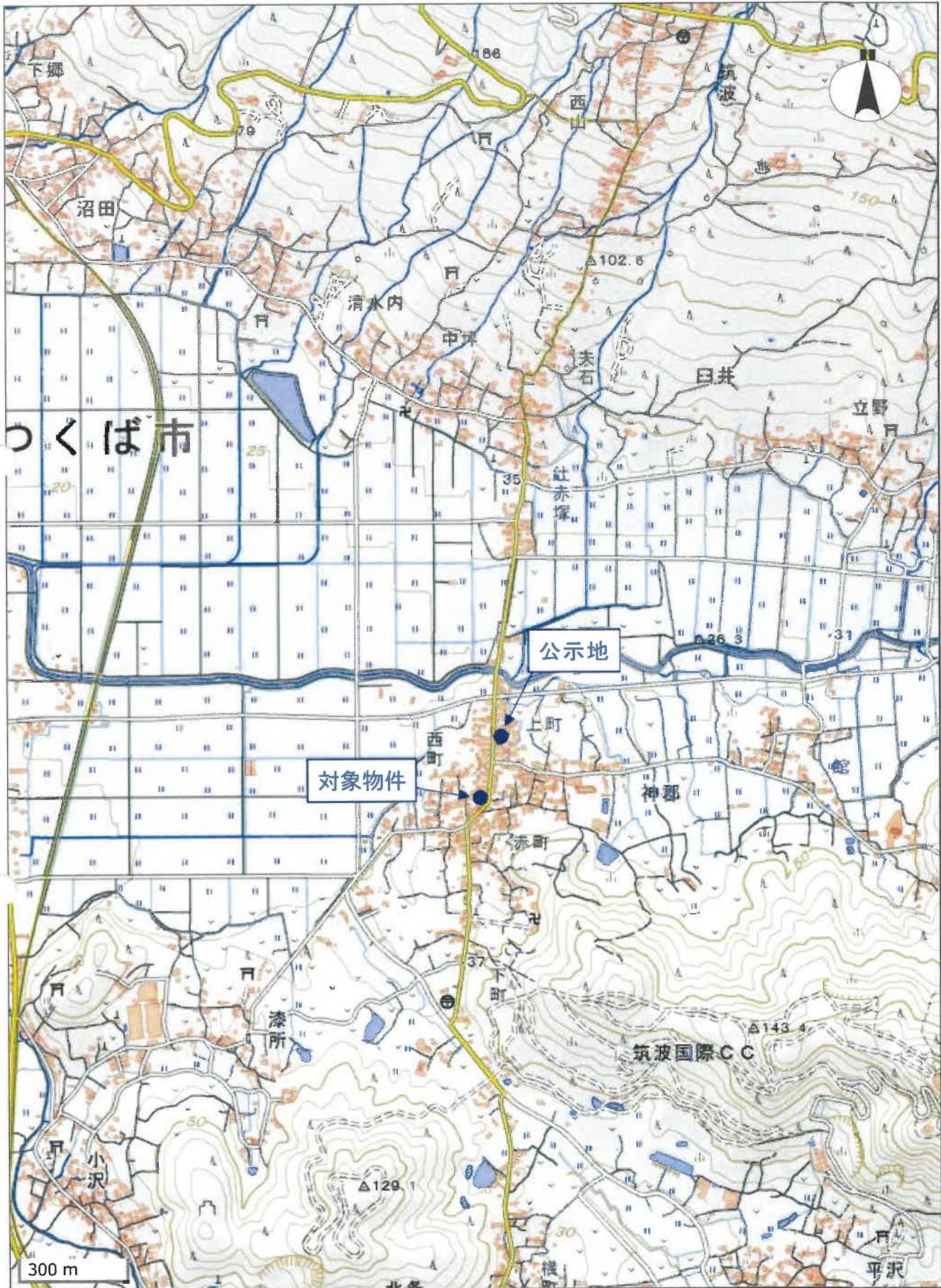
- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

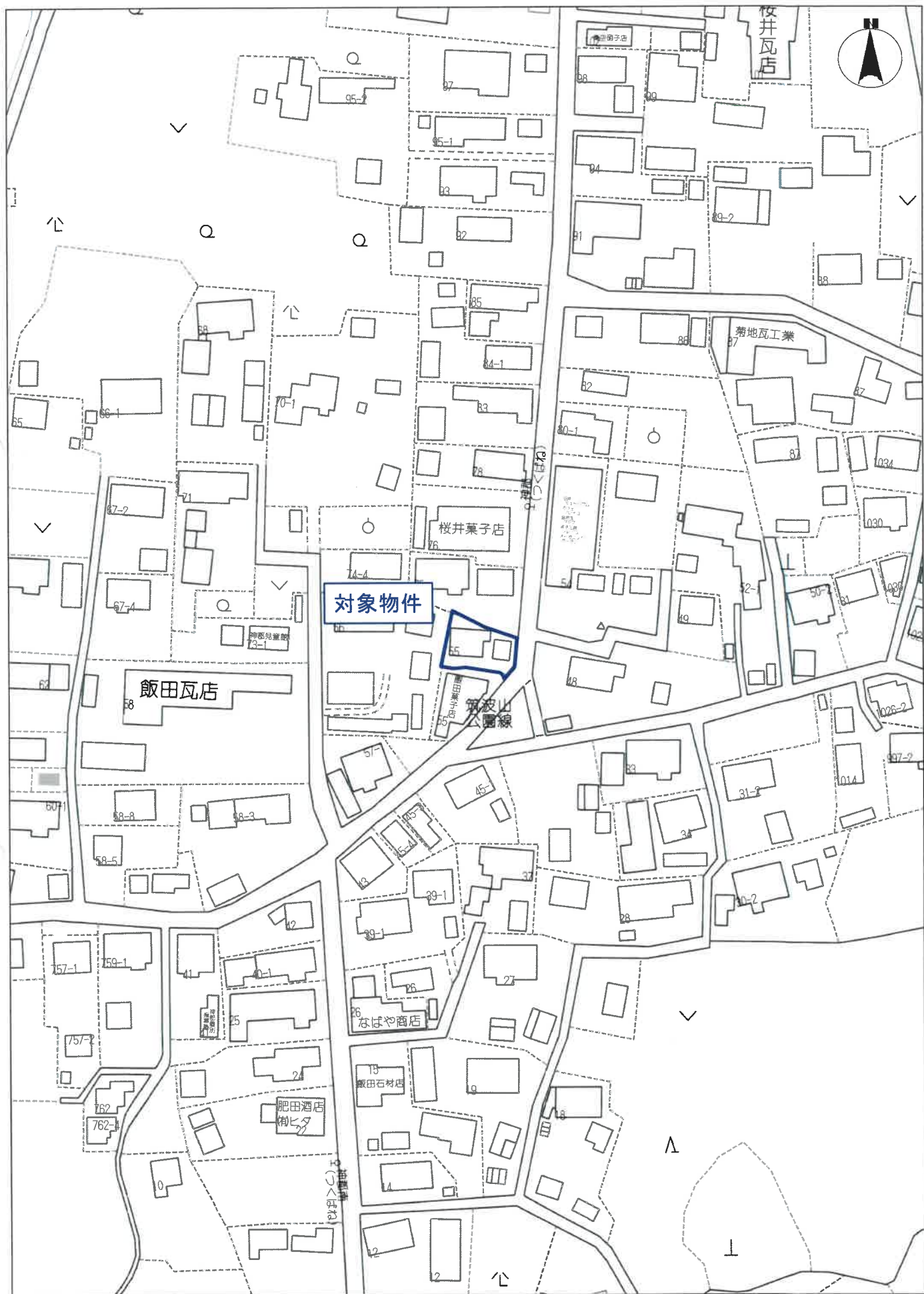
1	所	在	つくば市神郡字仲町
	地	番	55番4
	地	目	宅地
	地	積	312.51平方メートル

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図

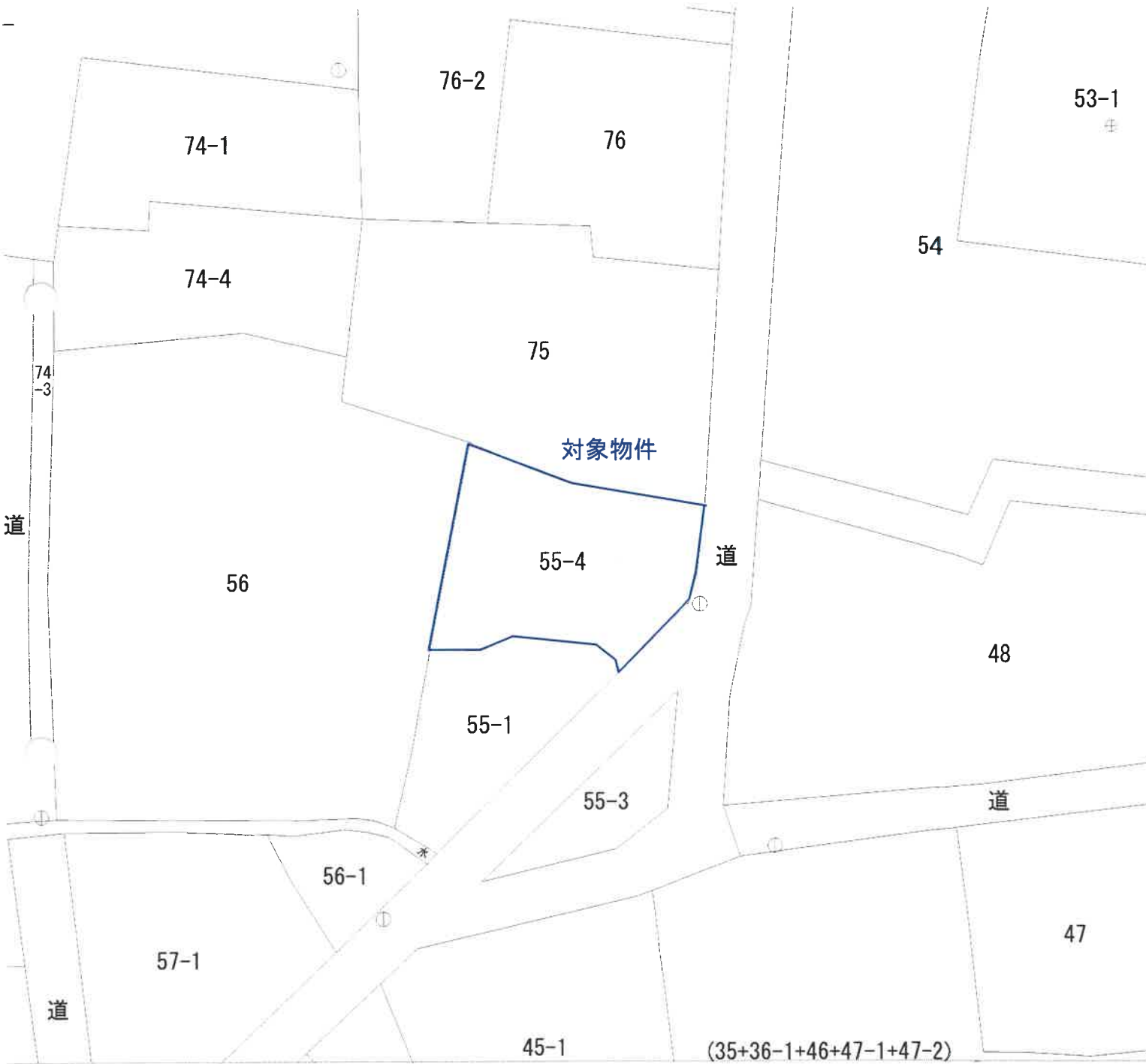


60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

地図(法第14条第1項)写



縮尺 500分の1

登記年月日：昭和47年6月13日

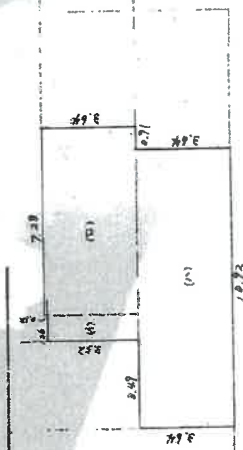
整理番号 125529

家屋番号 55-4

建物の所在 埼玉県神奈川支庁 55番地4
茨城県つくば市

各階平面図

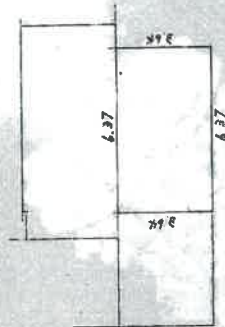
1階平面図



1階床面積

(A) $2.52 \times 1.06 = 2.6712$
(B) $7.28 \times 3.64 = 26.4992$
(C) $10.92 \times 3.64 = 39.7488$
計 69.9792

2階平面図

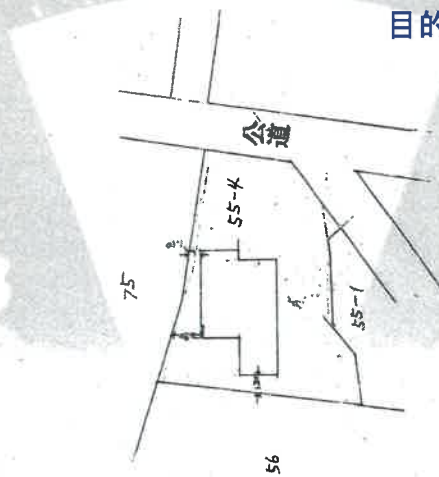


2階床面積

$6.37 \times 3.64 = 23.1868$

縮尺 1/200 1/500

建物図面



目的外建物

建物図面・各階平面図写

製作年月日
昭和47年6月12日

製作者
土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

547.6.13

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



◆目的外建物の概要

	目的外建物①	目的外建物②
家屋番号	55番4	未登記
種類	居宅	物置
構造	木造 瓦葺 2階建	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床面積	1階 約 78.97㎡ 2階 23.18㎡ 延 約102.15㎡	約33㎡

※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。