

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 2 8 日から 令和 8 年 9 月 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 1 4 日から 令和 8 年 9 月 1 5 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 3 3 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	25, 370, 000 20, 296, 000	一括	5, 074, 000	110, 846	28, 292
1	7, 860, 000				
2	17, 510, 000				

物 件 目 録

1 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目

地 番 27番5

地 目 宅地

地 積 200.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目27番地5

家屋 番号 27番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 76.59平方メートル

2階 74.94平方メートル

共有者 D 持分10分の4

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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, 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】

本件共有者らが占有している。

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 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目

地 番 27番5

地 目 宅地

地 積 200.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目27番地5

家屋 番号 27番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 76.59平方メートル

2階 74.94平方メートル

共有者 D 持分10分の4

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 9 月 30 日受理
令和 7 年 **10** 月 **27** 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 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目

地 番 27番5

地 目 宅地

地 積 200.57平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目27番地5

家屋 番号 27番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 74.94平方メートル

共有者 D 持分10分の4

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

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	■土地共有者（A，B，C） ■その他の者（D） 上記の者ら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	本土地上にサイクルポート，スチール製物置が設置されて（置かれて）いる。 A～CとDは人的関係があるため，Dの占有権原は使用借権と判断した。		
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が異なる（□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	■建物共有者（A～D） □その他の者 上記の者らが本建物を 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	本建物の屋根上に太陽光発電設備が設置されている。関係人（D）の陳述によれば，当該設備は本建物の建築当初から設置されているものとのことであった。		
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

(2 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
■C (本件各物件共有者)	1 本件土地に関し土壌汚染や埋設物の問題はない。 2 本件土地に関し隣地との境界争いはない。 3 本件各物件に関し人が亡くなるような事件や事故はない。 4 本件各物件は誰も使用していない。 (令和7年10月5日付回答書記載内容)
■D (本件建物共有者)	1 本件建物は私と妻のAが居宅として使用していましたが、現在は、本件土地も含め、使用している者はいません。 2 本件建物内に動産類はほとんど残っていないと思います。 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 本件建物内での大きな不具合はありません。屋根裏収納部屋の天井クロスに線状やぶれがあったり、エアコンの風向き方向板が破損しているところがあるくらいです。 6 本件建物の屋根上に設置されている太陽光発電設備は、後付けの物ではなく、本件建物の建築当初から取り付けられている物です。したがって、個別の契約書はありません。 7 私から地権者への地代の支払いはしたことはありません。 8 本件各物件の共有者であるBおよびCは妻(A)の姉です。 (令和7年10月7日及び17日聴取, 10月4日付回答書記載内容)
■B (本件各物件共有者)	1 本件各物件に関し人が亡くなるような事件や事故はない。 2 本件各物件は誰も使用していない。 3 本件建物には、A及びDが居住していたため、詳細は2人にお尋ねください。 (令和7年10月8日付回答書記載内容)

(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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

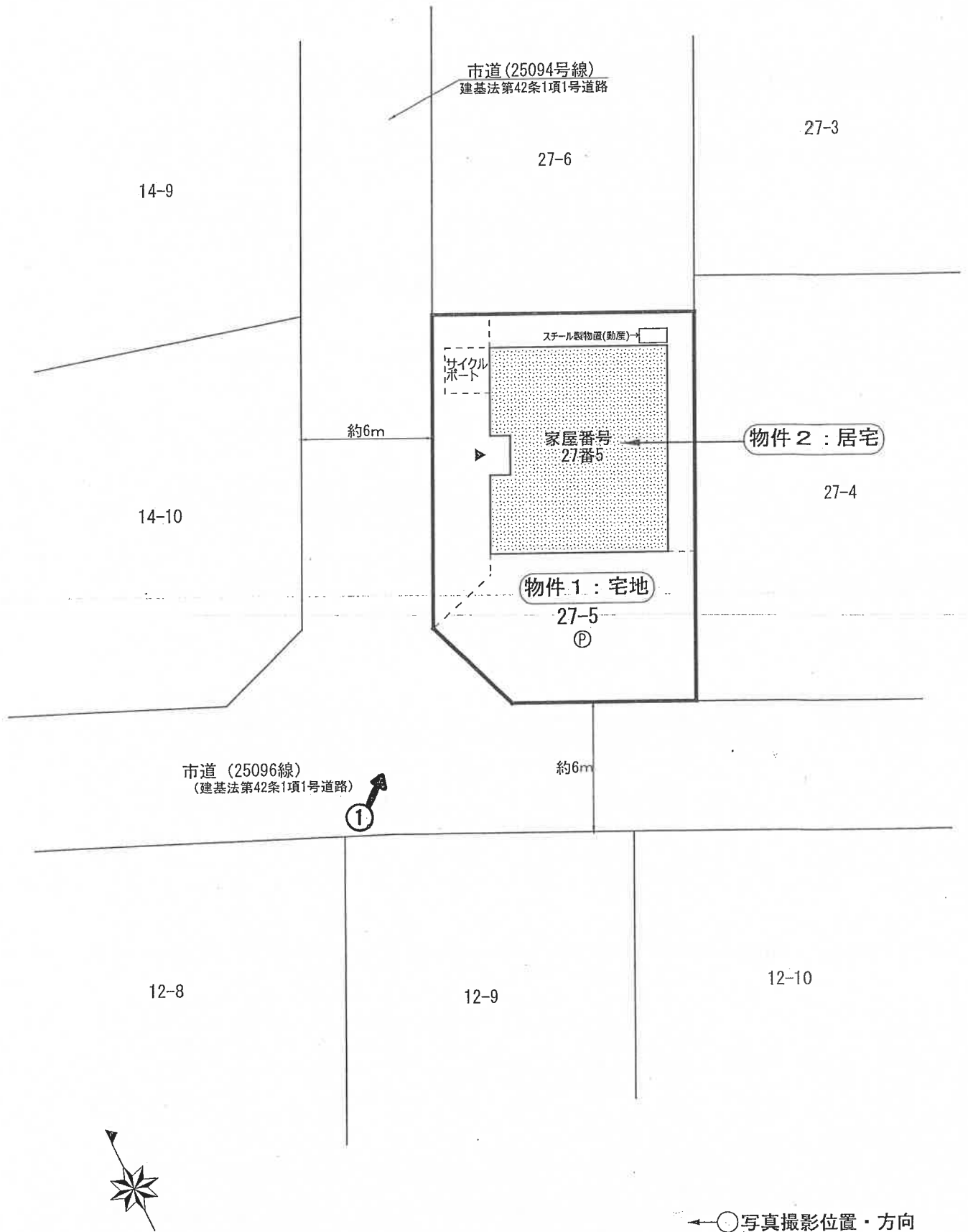
(特記事項)

☐ 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。

(5 枚目)



※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。

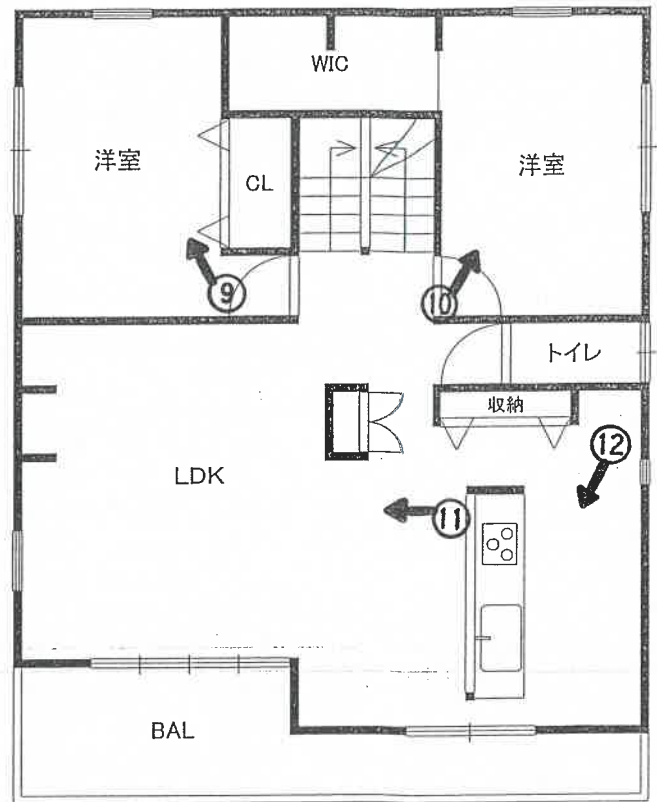
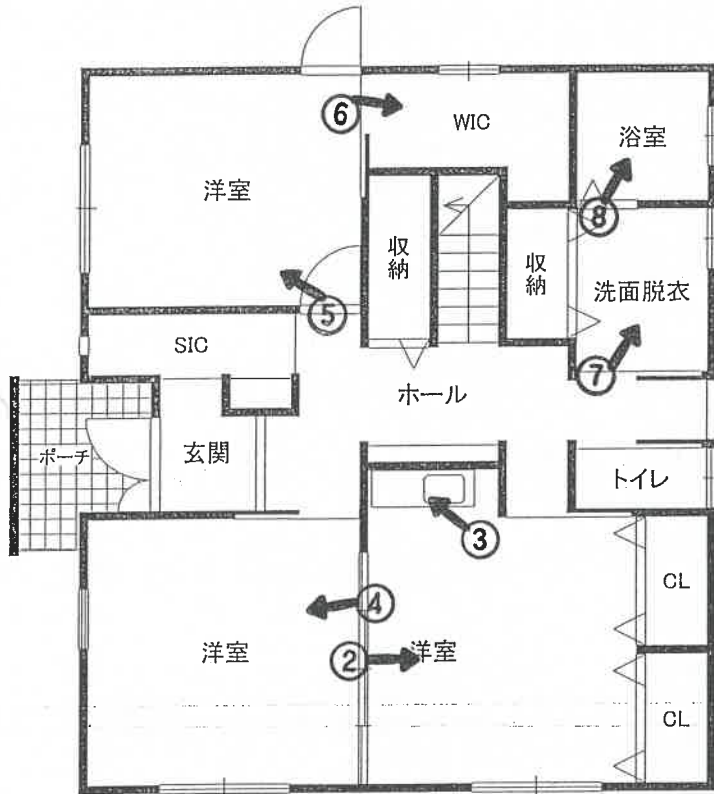
建物間取略図

物件番号2: 居宅

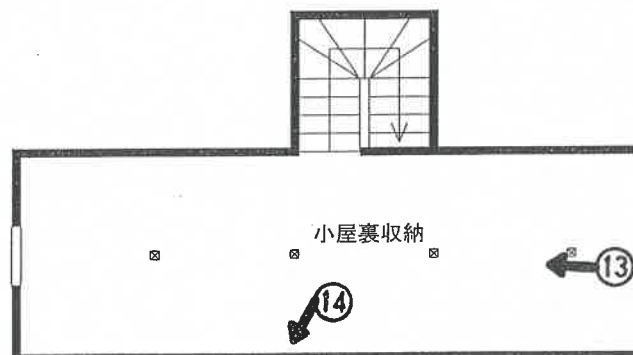
←○写真撮影位置方向

【1階】 登記床面積: 76.59㎡

【2階】 登記床面積: 74.94㎡



【小屋裏】



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

(7 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

⑨



⑩





⑪



⑫



⑬



⑭

天井クロス
のやぶれ

令和7年（ケ）第 54 号

令和7年 9月30日 受 命

令和7年10月17日 現地調査

令和7年10月31日 評 価

令和7年11月 3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

一 括 価 格	
金 25,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,860,000 円
物件 2 (建物)	金 17,510,000 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 (土地)の内訳価格は物件 2 (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 (建物)の内訳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）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 5 8 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
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

- 1 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目
- 地 番 2 7 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 2 0 0 . 5 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目 2 7 番地 5
- 家屋番号 2 7 番 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 6 . 5 9 平方メートル
2 階 7 4 . 9 4 平方メートル
- 共有者 D 持分 1 0 分の 4
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

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「みらい平」駅 駅からの方向・距離：北方へ 約 1.4 km（道路距離） 最寄りバス停留所：コミュニティバス「みらい平コミセン入口」停留所 北西方 約450m	
付近の状況	戸建住宅のほかアパートが見られる区画整然とした住宅地域。 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 伊奈・谷和原丘陵部地区 地区計画あり
画地条件 （形状・規模等）	間口（北西側）約14m、奥行約12m、規模 200.57㎡（登記地積）のほぼ長方形地。北西側で幅員約6mの市道、南西側で幅員約6mの市道にそれぞれ接面する角地。各道路とほぼ等高、地勢はほぼ平坦。 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1項1号道路）	
	幅員・系統：約6m 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：側道（南西側 幅員約6mの舗装市道）あり	
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、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	物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。	
特記事項	① 土地上にスチール製物置（動産）、サイクルポート（物件2建物の従物）が設置されている。（配置等は土地建物位置関係図参照） ② 地区計画区域内における行為の届出に関する適合通知 平成25年5月21日付、みらい都 第116号	

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：平成25年 7月29日新築（登記記載） 経 過 年 数： 約12年 経済的残存耐用年数： 約13年
仕 様	構 造：木造スレートぶき2階建 屋 根：化粧スレート板 外 壁：サイディング貼 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼 等 床：木質フローリング、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、太陽光発電設備 等 その他：小屋裏収納、外部にサイクルポートあり
床面積（現況）	1階 76.59㎡ 2階 74.94㎡ 延 151.53㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：地上2階建 現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	共有持分権者（A～D）が居宅として占有している。 占有者及び占有状況等は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、一部に利用による破損箇所が見られ、補修等を要する。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：平成25年5月23日付、第13UDI1S建00351号（一戸建ての住宅・新築） 検査済証交付日：平成25年8月6日

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	96,000	1.060	200.57	1.000	20,410,000

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：つくばみらいー 9 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,900 \text{ 円/㎡} \times 103.0/100 \times 100/100.0 \times 100/105.0 = 96,000 \text{ 円/㎡}$

◇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（+3.0%）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）
1.000	1.050	1.000	1.000	1.000	1.050

イ 個 別 格 差：（画地条件）角地 +6.0%（1.060）

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等から減価は不要と判断した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 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	240,000	151.53	0.4352	15,830,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記面積と一致

ウ 現価率

経過年数：12年、経済的残存耐用年数：13年、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.5440）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理の状態、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.5440 \times (1 - 0.20) = 0.4352$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数（経過年数＋残存耐用年数）}

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、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	20,410,000	0.45	法定地上権	9,180,000

イ 土地利用権等割合

物件2(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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	20,410,000	－ 9,180,000	－	1.00	0.70	7,860,000
2	15,830,000	＋ 9,180,000	1.00	1.00	0.70	17,510,000
一 括 価 格 (合計)						25,370,000

ウ 占有減価修正：(物件2・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

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

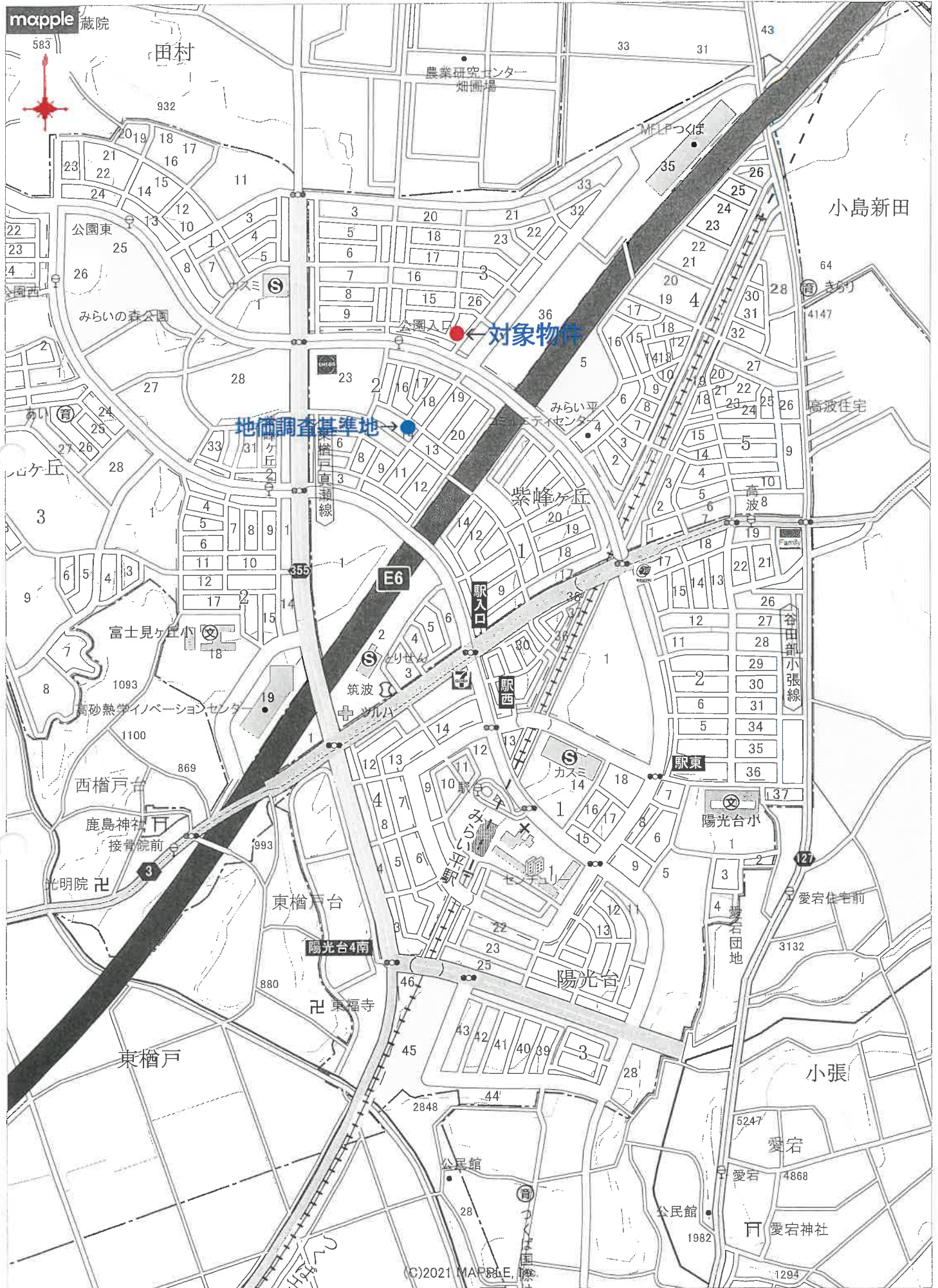
- 1 地価調査基準地：つくばみらいー 9
所 在：つくばみらい市紫峰ヶ丘 2 丁目 14 番 6
価 格：97,900 円／㎡
位 置：つくばエクスプレス「みらい平」駅 1 km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：224㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北東側 6 m 市道
用途指定等：第 1 種低層住居専用地域（建ぺい率：50%，容積率：100%）
地域の概要：区画整然とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



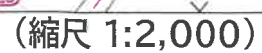
1 : 10,000 相当

(縮尺 1:10,000)

(株)マッブル/スーパーマッブルデジタル

地図上の1センチは 約 100 メートル

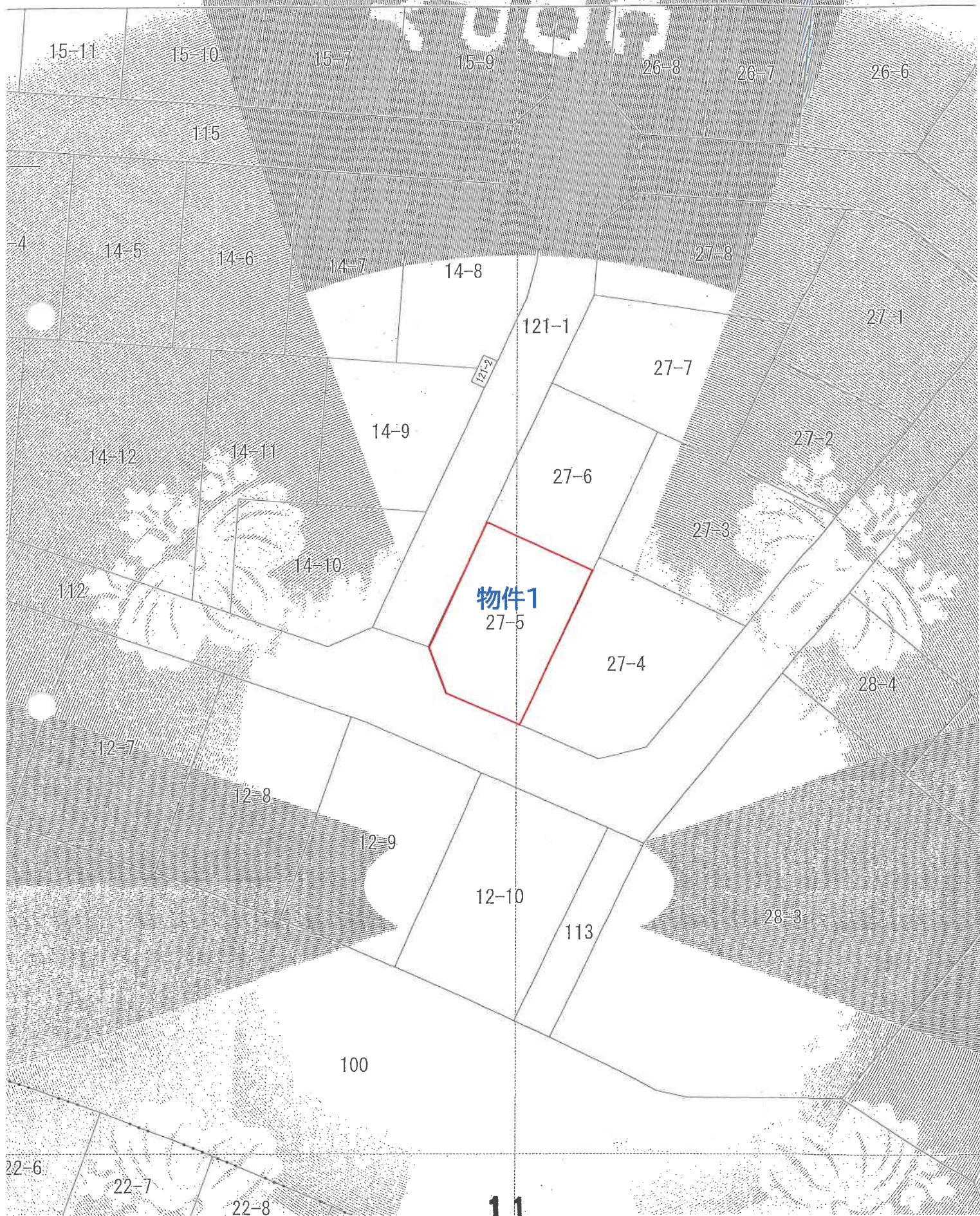
印刷中心は 東経 140度 2分16秒 北緯 35度59分51秒



(縮尺 1:500)

座標値種別：測量成果

26-3



物件1
27-5

各階平面図

建物図面

実地図号 27番5

建物の所在 つくばみらい市英峰ヶ丘三丁目 27番地5

1 階

求積表	
0.910 X	4.095
7.280 X	9.555
0.910 X	3.640
計	
76.59 ㎡	

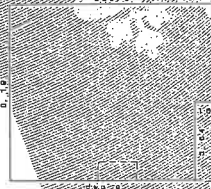
床面積 76.59 ㎡



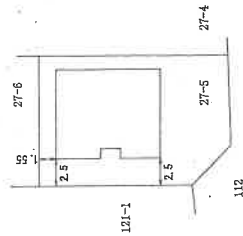
2 階

求積表	
4.550 X	0.910
8.190 X	8.645
計	
74.94 ㎡	

床面積 74.94 ㎡



物件2(建物)



作成者

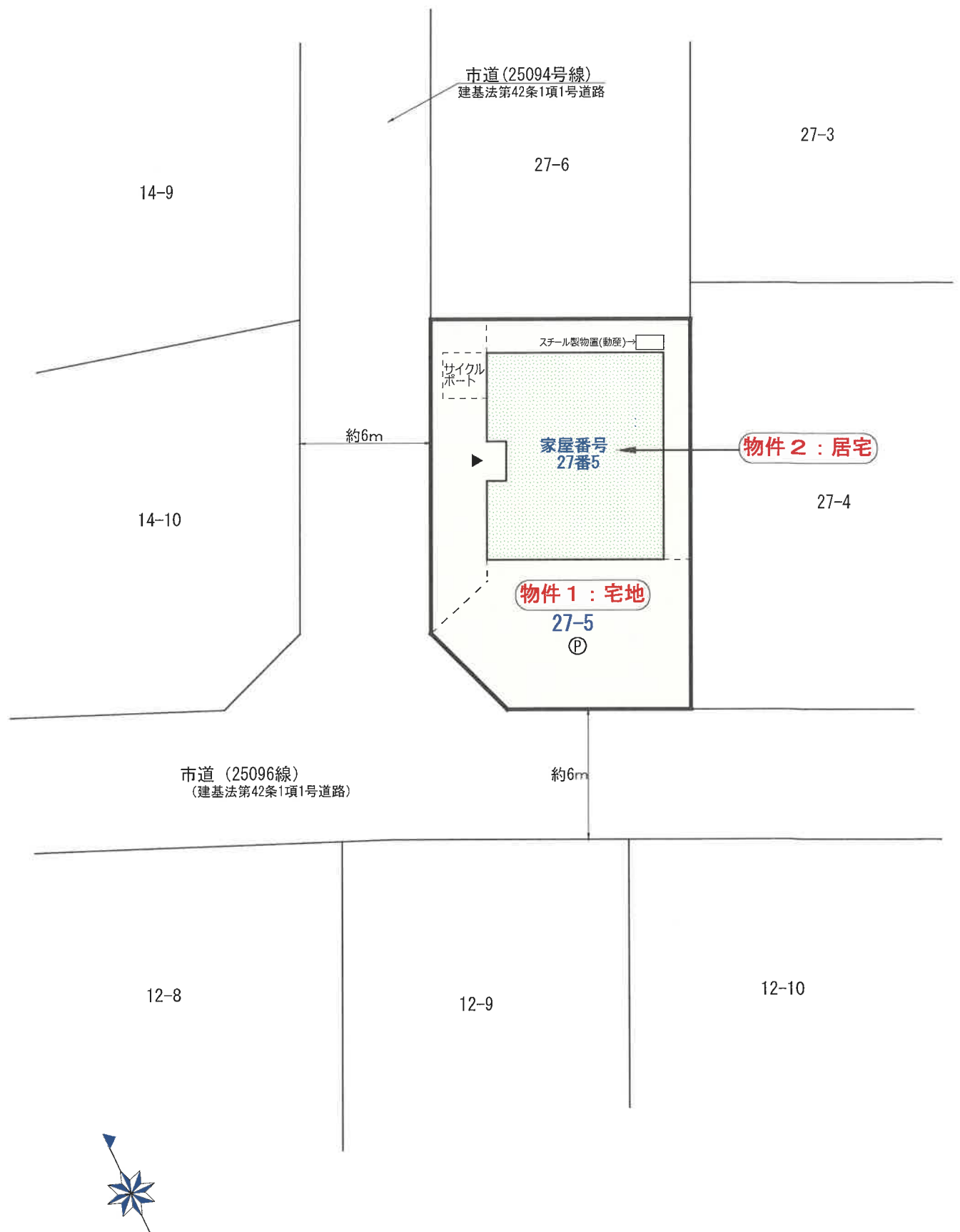
25年12月15日

縮尺 250

申請者

縮尺

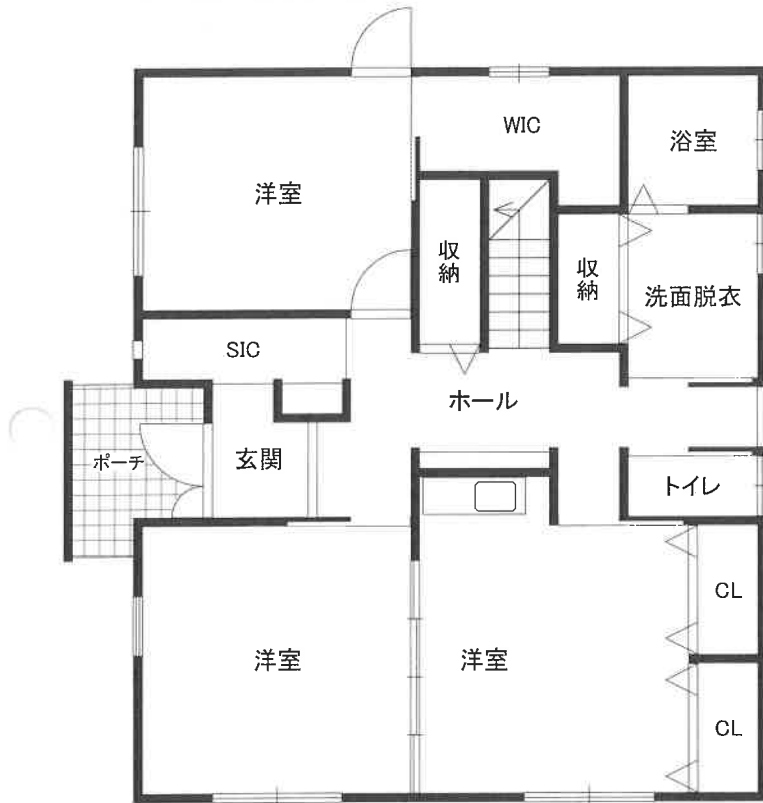
1 / 500



※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。

物件番号2: 居宅

【1階】 登記床面積: 76.59㎡



【2階】 登記床面積: 74.94㎡



【小屋裏】

