

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 場 所	令和 8年 9月 11日 午前 10時 00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 10月 2日 午前 10時 00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 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せん。	
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）
1～3	19,840,000 15,872,000	一括	3,968,000	70,656	15,140
1	1,270,000				
2	60,000				
3	18,510,000				

物 件 目 録

1 所 在 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 20
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 16
 地 目 公衆用道路
 地 積 155 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 つくば市高見原四丁目 6 番地 20
 家屋 番号 6 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.86 平方メートル
 2 階 54.86 平方メートル

所有者 A

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1～3】

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1～3】

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 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 20
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 16
 地 目 公衆用道路
 地 積 155 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 つくば市高見原四丁目 6 番地 20
 家屋 番号 6 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.86 平方メートル
 2 階 54.86 平方メートル

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 7 年 10 月 14 日受理
令和 7 年 **11** 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 つくば市高見原四丁目
地 番 6番20
地 目 宅地
地 積 150.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 つくば市高見原四丁目
地 番 6番16
地 目 公衆用道路
地 積 155平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 つくば市高見原四丁目 6番地20
家屋 番号 6番20
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.86平方メートル
2階 54.86平方メートル
所有者 A

(2 枚目)

占有者及び占有権原（物件 3 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社クロスパート	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ B（占有者会社従業者） ☐ （ ））の陳述 ☒ 提示文書（居住用建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	令和7年9月24日ころ	
最初の契約等	契約日	令和7年9月20日ころ
	期間	令和7年9月24日から ☒ 令和9年9月23日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
賃料・支払時期等	毎月金 128,000 円（毎月 27 日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金 128,000 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 上記は占有者会社から提出された居住用建物賃貸借契約書の記載に基づく。 ただし、同契約書には貸主代理として株式会社レリーフ不動産が記載されていたが、同社と所有者Aとの間での代理関係を示す資料の提出がなく、また、所有者のAは同社を知らないとのことであったため、貸主及び占有者の占有権原の欄については不明とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ B (占有者会社従業員)	1 本物件は私が家族と共に居宅として使用しています。住み始めてから3週間程度しか経っていません。 2 本物件は私が勤めている会社の借上社宅となっていますので、賃貸借契約の詳細は会社に聞いてください。 3 本件建物内で犬を2匹飼っています。 4 本件建物内での大きな不具合はありません。床が一部浮いているところがありましたので、テープを貼って補修しているくらいです。 (令和7年10月15日聴取)
■ 占有者会社担当者	1 当社に賃貸借契約書が保管してありますので、お送りいただく返信用封筒を使ってその写しを提出します。 (令和7年10月15日電話聴取)
■ A (所有者)	1 本件各物件は見たこともありませんので、知っていることは何もありません。現在、賃借人がいるとのことですが、はじめて知りました。 2 居住用建物賃貸借契約書の写しが提出されたとのことですが、貸主代理として記載してある株式会社レリーフ不動産という会社自体知りませんし、委任状等に署名をしたという記憶もありません。 3 私はどこからも賃料等の金銭の受け取りをしていません。 (令和7年11月14日電話聴取)
■ B (占有者会社従業員)	1 賃貸借契約については会社の方に任せていましたので、貸主代理の株式会社レリーフ不動産について知っていることはありません。電話で何度かやり取りをしたことがあるくらいです。 2 ただ、Aさん宛ての郵便物が今でも届いているのですが、同社から切手が貼られた返信用封筒を受け取っており、それを使って同社へ郵送するようにとの指示を受けていますので、そのとおりにはしています。 (令和7年11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
(4 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枚目および3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

(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10月14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10月15日(水) 08:30-08:50	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10月15日(水) 15:40-15:50	当 庁	占有者会社担当者電話聴取
令和7年10月15日(水)	当 庁	占有者会社へ書面送付(居住用建物賃貸借契約書(写)の提出あり)
令和7年10月21日(火)	当 庁	貸主代理会社へ代理関係を証する書類等の提出依頼書送付(回答なし)
令和7年11月14日(金) 11:30-11:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年11月18日(火) 13:50-14:20	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
(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 目的物件には、立会人 を伴って立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

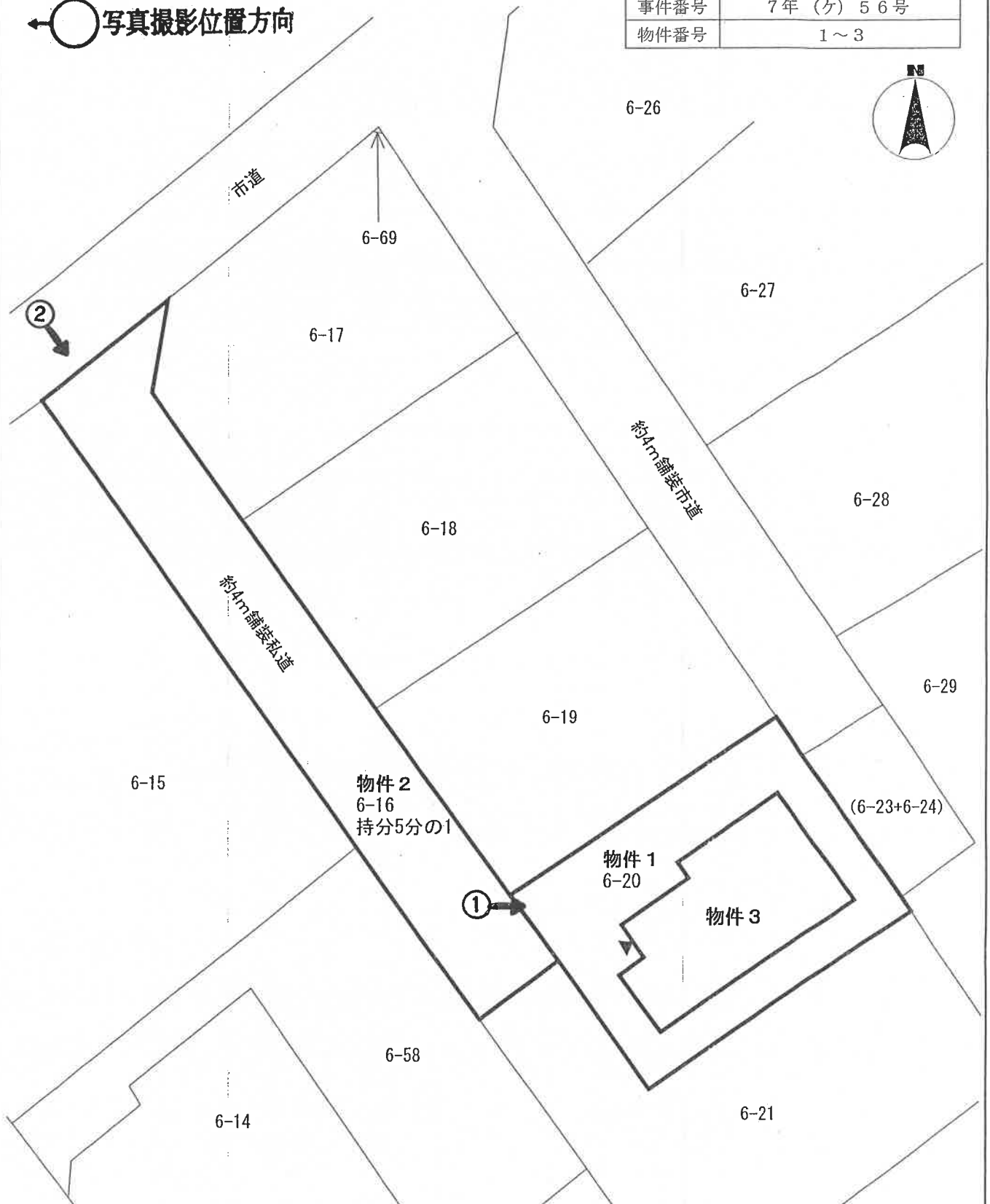
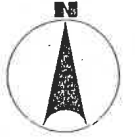
事件番号

7 年 (ケ) 5 6 号

物件番号

1 ~ 3

写真撮影位置方向

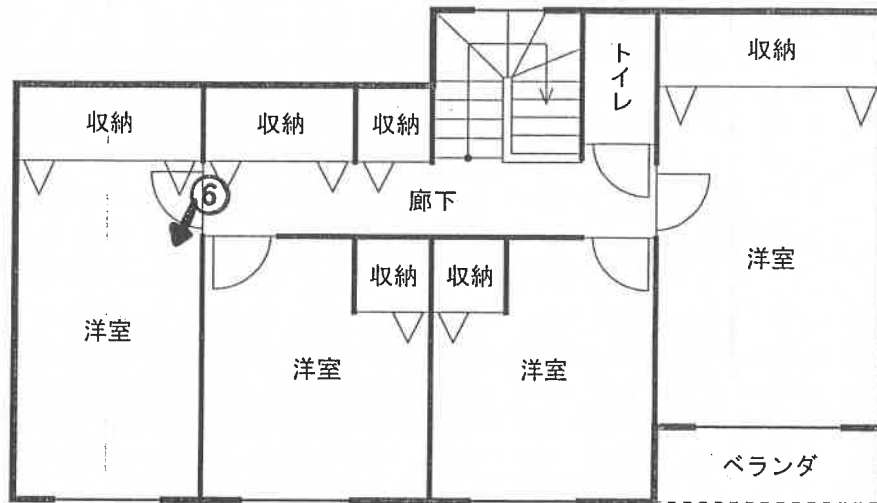


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

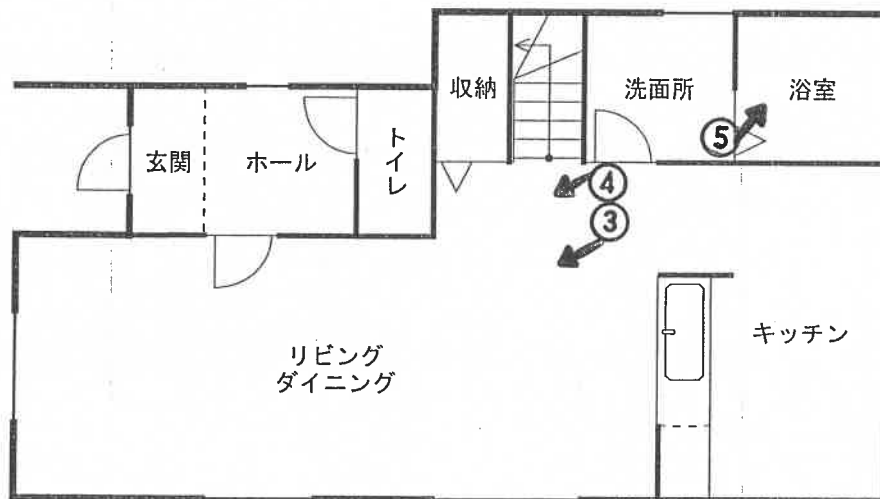
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 5 6 号
物件番号	3

← 写真撮影位置方向



2 階 床面積 : 54.86㎡



1 階 床面積 : 54.86㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

①



②



③



④

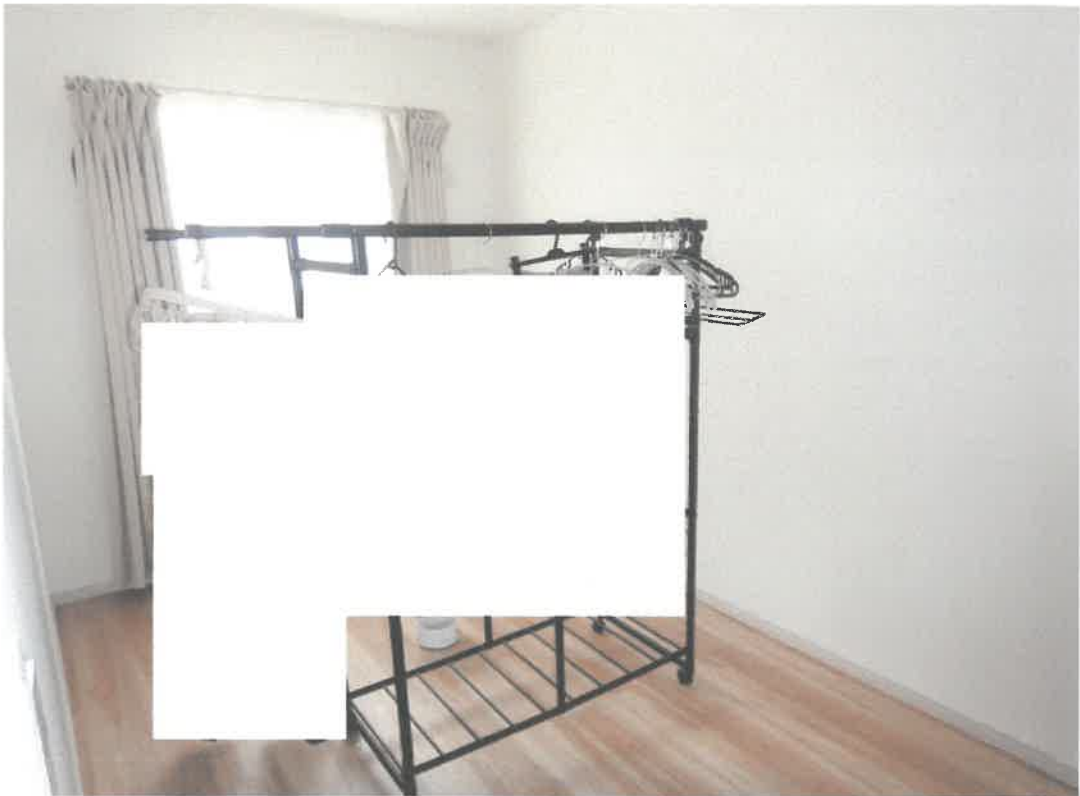
床の
補修箇所



(10 枚目)



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 56 号
令和 8 年 5 月 19 日受理
令和 8 年 **5** 月 **28** 日提出

再現況調査報告書

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 つくば市高見原四丁目
地 番 6番20
地 目 宅地
地 積 150.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 つくば市高見原四丁目
地 番 6番16
地 目 公衆用道路
地 積 155平方メートル
共有者 A 持分5分の1

3 所 在 つくば市高見原四丁目 6番地20
家屋 番号 6番20
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 54.86平方メートル
2階 54.86平方メートル
所有者 A

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, 2		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2)		
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(破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。 物件2の土地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		
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			
建物	物件3		
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	☒ 建物所有者(破産管財人) ☐ その他の者 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			
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
■破産管財人 (弁護士C)	1 本件各物件は私が管理しており、本件建物の鍵も私が持っていますので、後日、執行官室へお届けします。 2 現在、本件各物件を使用している者はいません。 (令和8年5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
(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 本件各物件は、破産管財人が管財業務の一環として管理している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

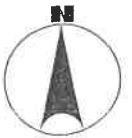
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 5 月 1 9 日(火)	当 庁	つくば市に対し公課証明書等交付申請書送付(回答あり)
令和8年 5 月 1 9 日(火) 13:40-13:50	当 庁	破産管財人から聴取
令和8年 5 月 2 6 日(火) 09:15-09:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行
令和8年 5 月 2 6 日(火)	当 庁	破産管財人へ鍵を返却
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8 年 5 月 2 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 D を立ち会わせ、破産管財人から借りた鍵を使っ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。		

(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)

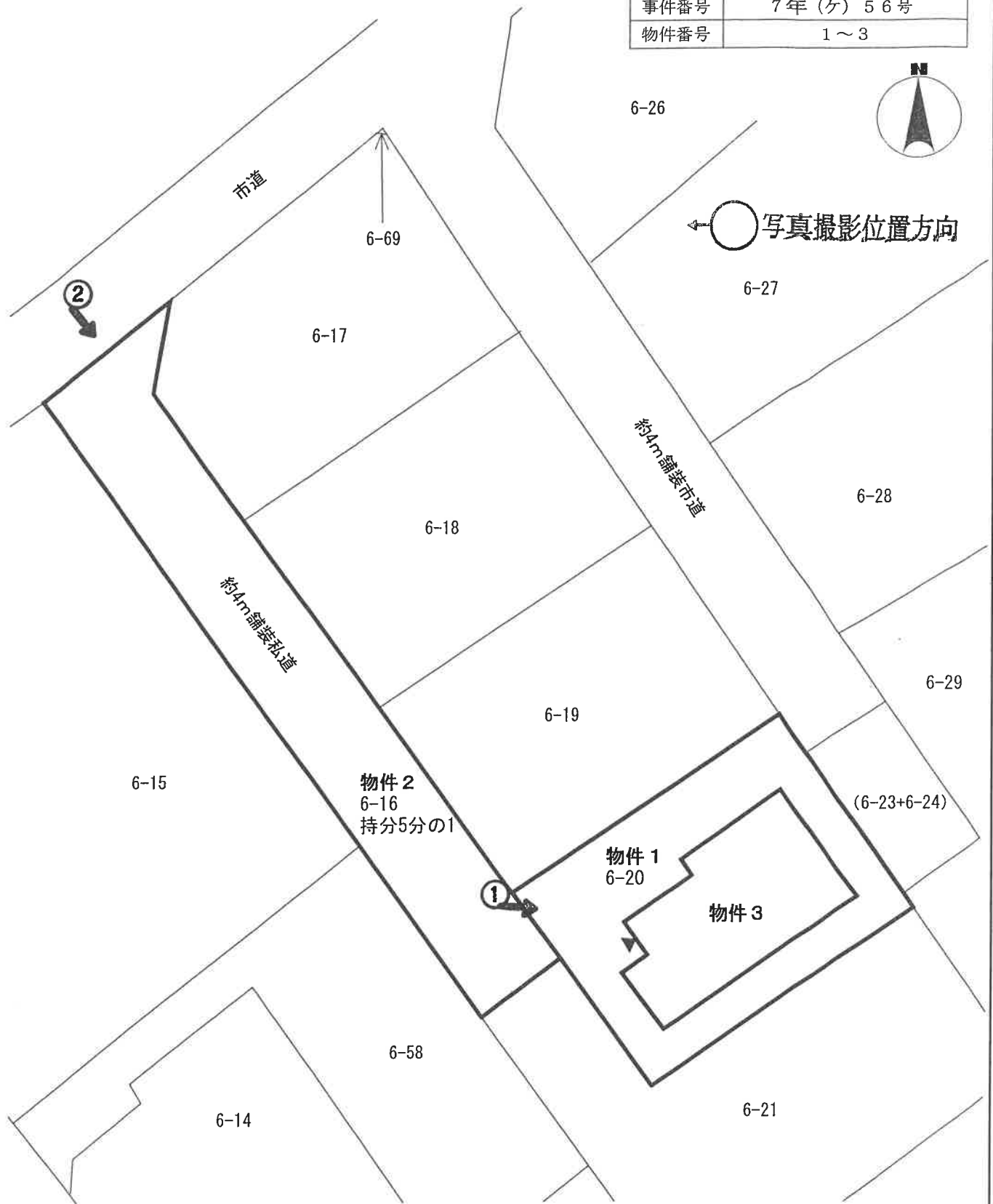
土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)56号

物件番号 1～3



写真撮影位置方向

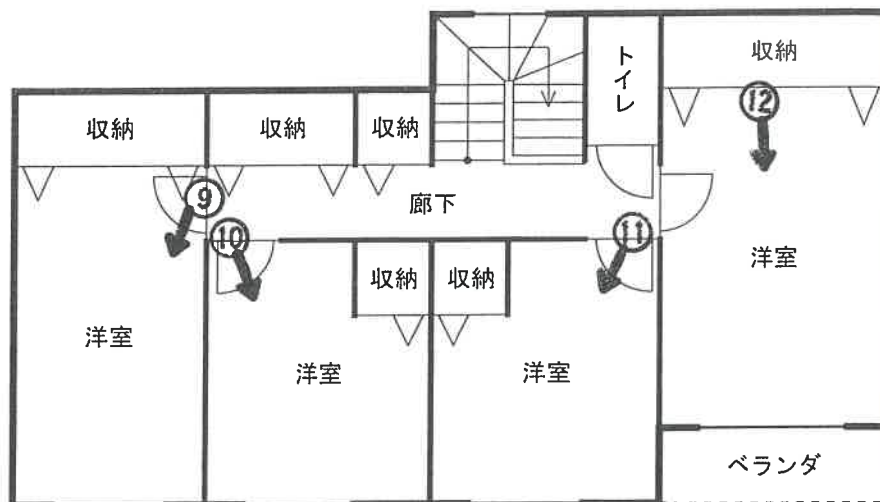


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

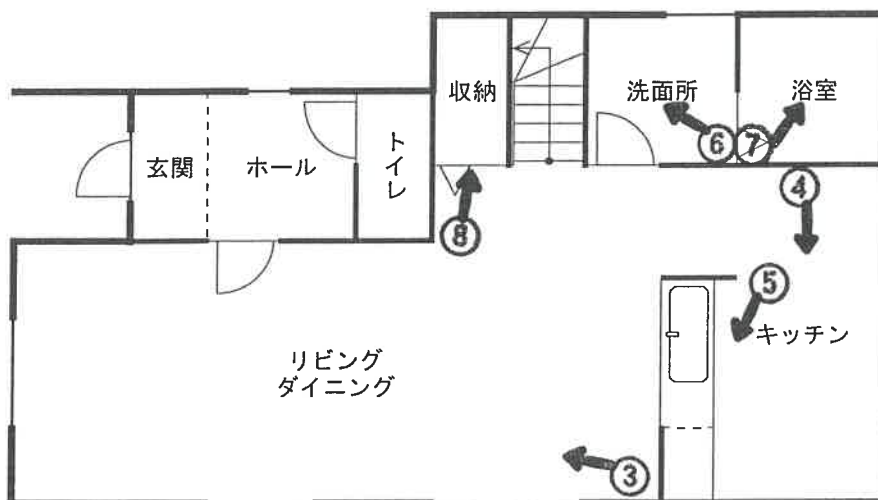
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 5 6 号
物件番号	3

←○写真撮影位置方向



2 階 床面積 : 54.86㎡



1 階 床面積 : 54.86㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑪



⑫



令和 7年（ケ）第 56号
令和 7年10月14日 受 命
令和 7年11月18日 現地調査
令和 7年11月21日 評 価
令和 7年11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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,250,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（建物）	金 18,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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）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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「牛久」駅の北西方・道路距離約2.3km 最寄バス停「高見原中央」の南西方・約160m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に集合住宅や空地等が介在する行き止まり道路等の狭隘な街路が多く小規模画地が中心の開放感にやや欠ける住宅地域。周辺幹線道路にはドラッグストア、スーパー等が立地しており利便性は比較的良好である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% 建築基準法第22条指定区域 つくば市立地適正化計画、つくば景観計画 つくば市屋外広告物条例
画 地 条 件	下記は有効宅地である物件1に係る記載である。物件2は舗装私道（持分5分の1／後記参照）である。 地積 : 150.00㎡（登記簿） 間口 : 約3.5m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ長方形 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 : 二方路地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路） （※）上記私道は物件2 北東側約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） （※）北東側道路の位置の指定が廃止されていないため、建築基準法第42条第1項第5号道路でもある。 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地として利用されている。物件2は前記舗装私道（持分5分の1）に該当する。北東側道路への間口は約2mほどである。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり (注1) 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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①北西側私道の位置指定の概要（以下抜粋）は以下のとおり。 昭和55年10月8日指定 竜土木指令第673号 幅員 4.00m 延長 34.90m ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 令和 6年11月14日新築 経過年数 約1年 経済的残存耐用年数 約24年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板葺（緩勾配のため目視不可。登記簿より） 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、使用可能か否かは確定できない。 (※3) 外構がある場合には再調達原価に算入。
床面積（現況）	1階 54.86㎡（登記簿） 2階 54.86㎡（登記簿） 計 109.72㎡
現況用途等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通 調査時点の占有者が室内で大型犬を2匹飼育している。
建物の利用状況	現占有者（賃借人と主張）の占有権原は不明である。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 令和6年8月29日 第24UDI1T建02208号 一戸建ての住宅 新築 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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=オ
1	26,100	0.83	150.00	1.00	3,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/107.1 \times 100/100.0 = 26,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4 角地+3

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲3 道路の種別▲2)

画地条件(方位+1 二方路+1 間口狭小▲15)

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 物件2（土地）

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	26,100	0.10	155	400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/107.1 \times 100/100.0 = 26,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4 角地+3

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：私道▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	250,000	109.72	0.91	24,960,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 109.72㎡

ウ 現 価 率

経過年数1年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数24年，観察減価及び中古建物の市場性減価5%，残価率3%，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3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数24年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価5%)÷0.91

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	3,250,000	0.45 法定地上権	1,460,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ, 1②エ, 1③エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場 性修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ}$
1	3,250,000	-1,460,000		1.00	1.00	0.70	1,250,000
2	400,000		$\frac{1}{5}$	1.00	1.00	0.70	60,000
3	24,960,000	+1,460,000		0.99	1.00	0.70	18,310,000
一括価格（合計）							19,620,000

ウ 共有持分割合：持分5分の1（物件2）

エ 占有減価修正：現占有者の占有権原が不明であることを考慮した（物件3）。

オ 市場性修正：必要ないと判断した。

カ 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。

（※）本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくば-19

所 在：つくば市高見原4丁目6番9外

価 格：28,000円／㎡

位 置：JR常磐線「牛久」駅2.3km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側4m市道（北東側道）

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：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図
- 9 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 つくば市高見原四丁目
地 番 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 つくば市高見原四丁目
地 番 6 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 つくば市高見原四丁目 6 番地 2 0
家屋 番号 6 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 8 6 平方メートル
2 階 5 4 . 8 6 平方メートル
所有者 A

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



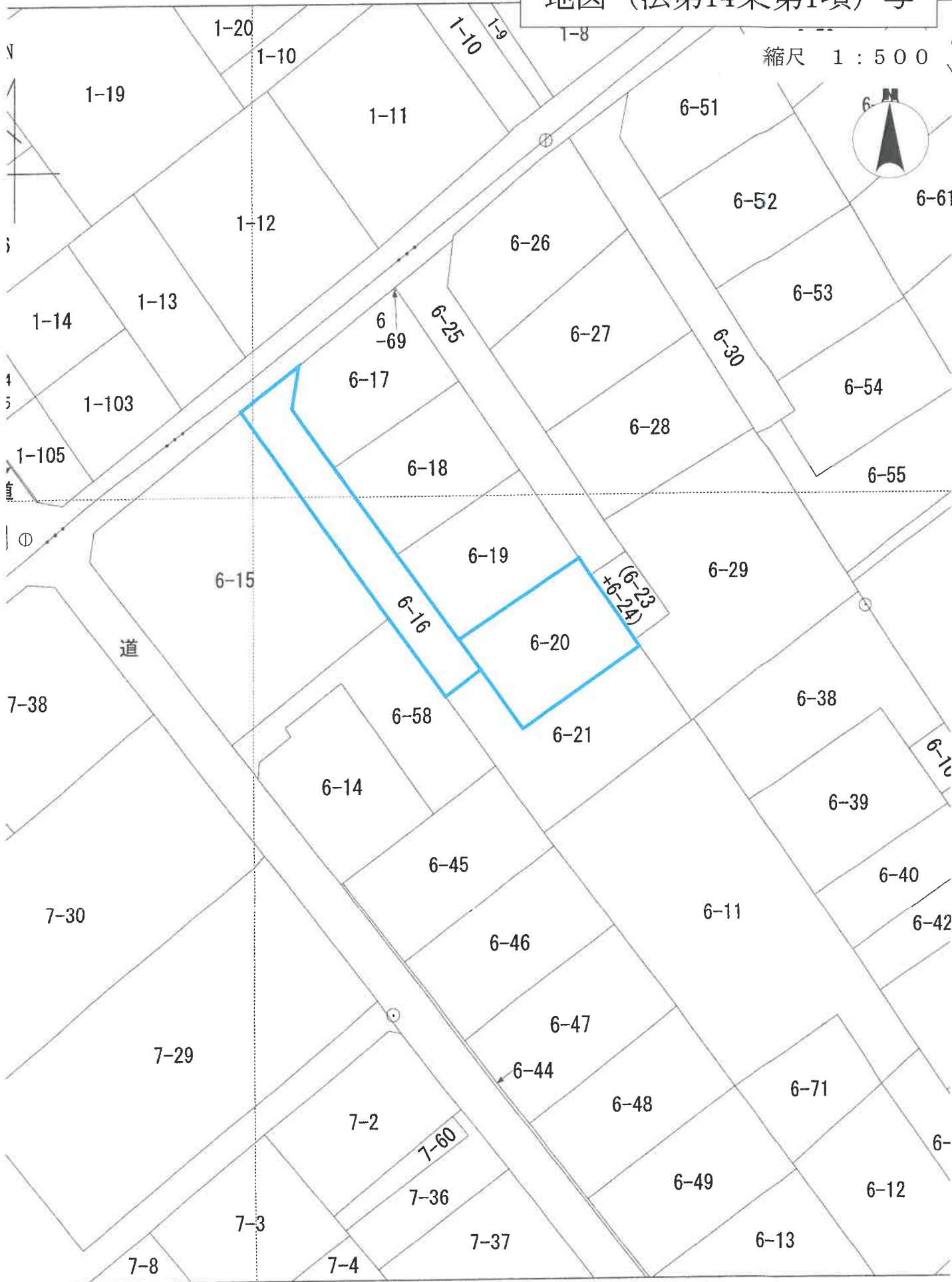
丁目

高見原四丁目

国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



6-16 前番外4-70 後番外4-491 第 6-16

整理番号 083261

地 番

土地の所在

番外 4-491

地積測量図

稲敷郡喜多村 大字 高見原 高見原

つくば市

道

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

④

番外 4-491	④	地	積
35.07	X	4.31	= 151.7517
35.07	X	3.95	= 138.5265
7.36	X	2.95	= 21.7120
計			311.3902
1/2			155.6951

番外 4-70 ④

4-72

番外 4-453



番外 4-458

番外 4-70 ④ = 991.73 - ④ 155.6951 = 836.0349

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和 55年 7月 24日作製)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

505-7-28

A3版をA4版に縮小

建物図面

各階平面図

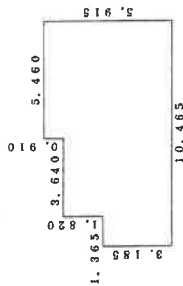
家屋番号

6番20

建物の所在

つくば市高見原四丁目6番地20

1階



求積表	
1.385×3.185	$= 4.347525$
3.640×5.005	$= 18.218200$
5.460×5.915	$= 32.295900$
合計	54.861625

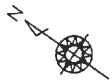
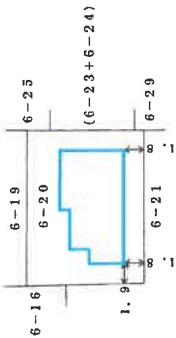
床面積 54.86 m²

2階



求積表	
5.005×5.005	$= 25.050025$
2.730×5.915	$= 16.147950$
2.730×5.005	$= 13.663650$
合計	54.861625

床面積 54.86 m²



(単位: m)

作成者

(令和 6年1

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

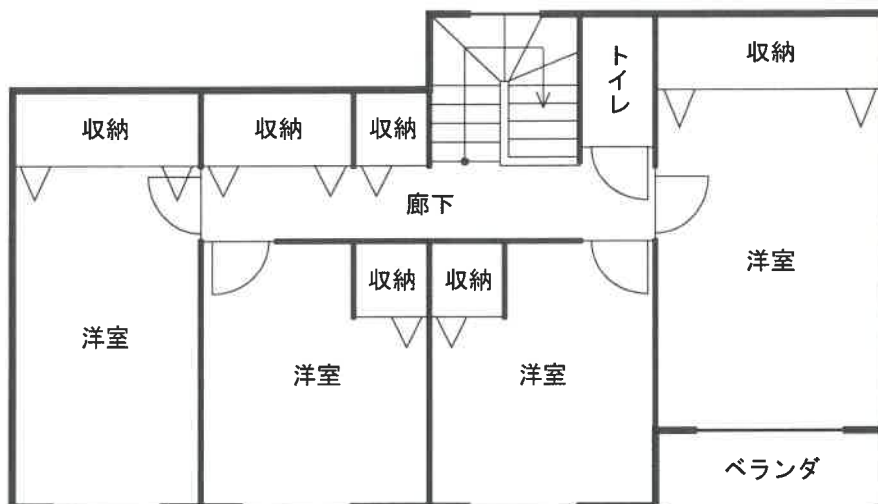
事件番号	7年(ケ)56号
物件番号	1～3



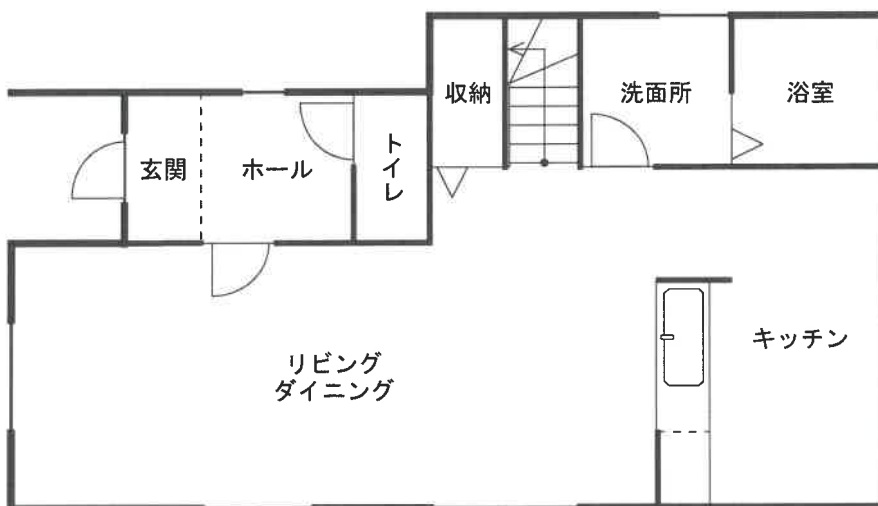
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)56号
物件番号	3



2階 床面積 : 54.86㎡



1階 床面積 : 54.86㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)

令和 7年（ケ）第 56号
令和 8年 5月19日 受 命
令和 8年 5月26日 現地調査
令和 8年 5月26日 評 価
令和 8年 5月28日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,270,000円
物件2（土地）	金 60,000円
物件3（建物）	金 18,510,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「牛久」駅の北西方・道路距離約2.3km 最寄バス停「高見原中央」の南西方・約160m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に集合住宅や空地等が介在する行き止まり道路等の狭隘な街路が多く小規模画地が中心の開放感にやや欠ける住宅地域。周辺幹線道路にはドラッグストア、スーパー等が立地しており利便性は比較的良好である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 40% 指定 80% 建築基準法第22条指定区域 つくば市立地適正化計画、つくば景観計画 つくば市屋外広告物条例
画 地 条 件	下記は有効宅地である物件1に係る記載である。物件2は舗装私道（持分5分の1／後記参照）である。 地積 : 150.00㎡（登記簿） 間口 : 約3.5m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ長方形 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 : 二方路地 ※ 目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側約4m舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路） ※ 上記私道は物件2 北東側約4m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） ※ 北東側道路の位置の指定が廃止されていないため、建築基準法第42条第1項第5号道路でもある。 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は物件3建物の敷地として利用されている。物件2は前記舗装私道（持分5分の1）に該当する。北東側道路への間口は約2mほどである。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり (注1) 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、通常の費用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。 (注2) 本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 (注3) 実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①北西側私道の位置指定の概要（以下抜粋）は以下のとおり。 昭和55年10月8日指定 竜土木指令第673号 幅員 4.00m 延長 34.90m ②評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 6年11月14日新築 約1年 約24年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板葺（緩勾配で目視不可。登記簿より） 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気・給排水衛生設備等一式 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。	
床面積（現況）	1階 54.86㎡（登記簿） 2階 54.86㎡（登記簿） 計 109.72㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 令和6年8月29日 第24UDI1T建02208号 一戸建ての住宅 新築 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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=オ
1	26,400	0.83	150.00	1.00	3,290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/107.1 \times 100/100.0 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+4 角地+3

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：街路条件（道路の系統・連続性▲3 道路の種別▲2）

画地条件（方位+1 二方路+1 間口狭小▲15）

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（建物配置・規模・用途など）

② 物件2（土地）

目的土地の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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	26,400	0.10	155	410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/107.1 \times 100/100.0 = 26,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+4 角地+3

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：私道▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	250,000	109.72	0.91	24,960,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 109.72㎡

ウ 現 価 率

経過年数1年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数24年，観察減価及び中古建物の市場性減価5%，残価率3%，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。

$$\begin{aligned} \text{・現価率} &= \{ \text{残価率} 3\% + (1 - 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 24 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25 \text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価} 5\%) \div 0.91 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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=ウ
1	3,290,000	0.45 法定地上権	1,480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) (1①オ,1②エ, 1③エ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) (2①ウ)イ	共有持 分割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場 性修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,290,000	-1,480,000		1.00	1.00	0.70	1,270,000
2	410,000		$\frac{1}{5}$	1.00	1.00	0.70	60,000
3	24,960,000	+1,480,000		1.00	1.00	0.70	18,510,000
一括価格(合計)							19,840,000

ウ 共有持分割合：持分5分の1(物件2)

エ 占有減価修正：必要ないと判断した。

オ 市場性修正：必要ないと判断した。

カ 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。

※ 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくば-19

所 在：つくば市高見原4丁目6番9外

価 格：28,200円／㎡

位 置：JR常磐線「牛久」駅2.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側4m市道（北東側道）

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：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図
- 9 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 20
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 つくば市高見原四丁目
 地 番 6 番 16
 地 目 公衆用道路
 地 積 155 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 つくば市高見原四丁目 6 番地 20
 家屋 番号 6 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.86 平方メートル
 2 階 54.86 平方メートル
 所有者 A

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図

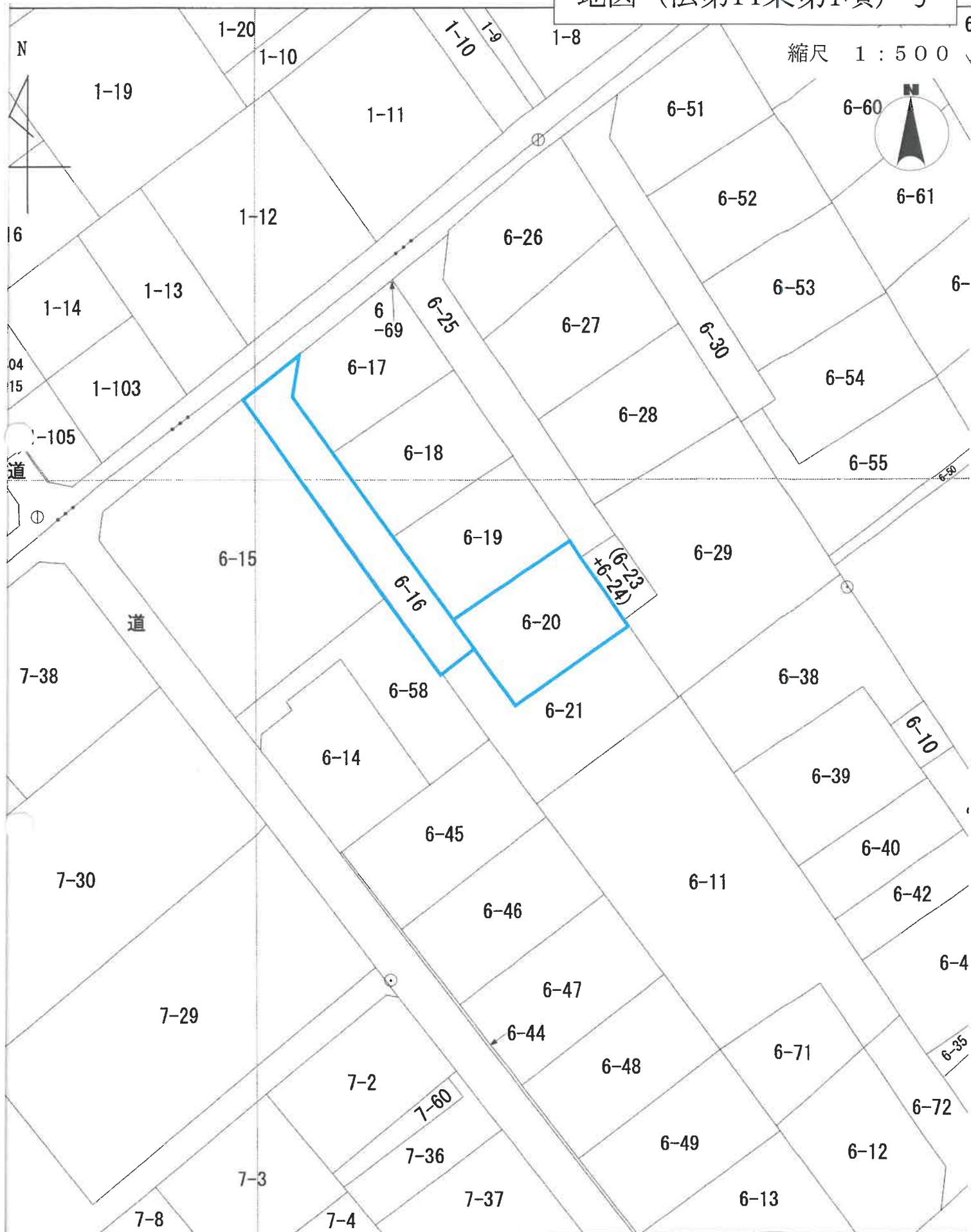


丁目

高見原四丁目

国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写



6-16 前番外4-70 後番外4-491 第 6-16

地積測量図

番外4-491

高見原町目

一稻取郡豊崎村 大字 高見原

地 番

土地の所在

つくば市

道

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

番外 4 - 491	⑧	地	積
35.07	X	4.31	= 151.7517
35.07	X	3.95	= 138.5265
7.36	X	2.95	= 21.7120
計			311.3902
1/2			155.6951

番外 4 - 70

④

4 - 72

番外 4 - 453



番外 4 - 70 ④ = 991.73 - ⑧ 155.6951 = 836.0349

1 / 250

縮尺

申請人

(昭和 55 年 7 月 24 日作製)

505-7-128

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A 3 版を A 4 版に縮小

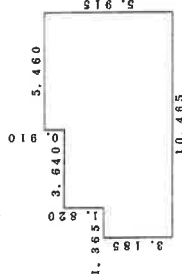
建物図面
各階平面図

家屋番号
6番20

建物の所在
つくば市高見原四丁目6番地20

各階平面図

1階

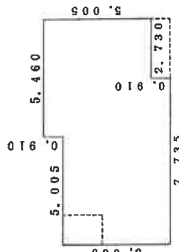


求積表

1.365×3.185	=	4.347525
3.640×5.005	=	18.218200
5.460×5.915	=	32.295900
合計		54.861625

床面積 54.86 m²

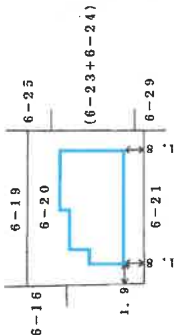
2階



求積表

5.005×5.005	=	25.050025
2.730×5.915	=	16.147950
2.730×5.005	=	13.663650
合計		54.861625

床面積 54.86 m²



(単位: m)

作成者

(令和 6年1

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

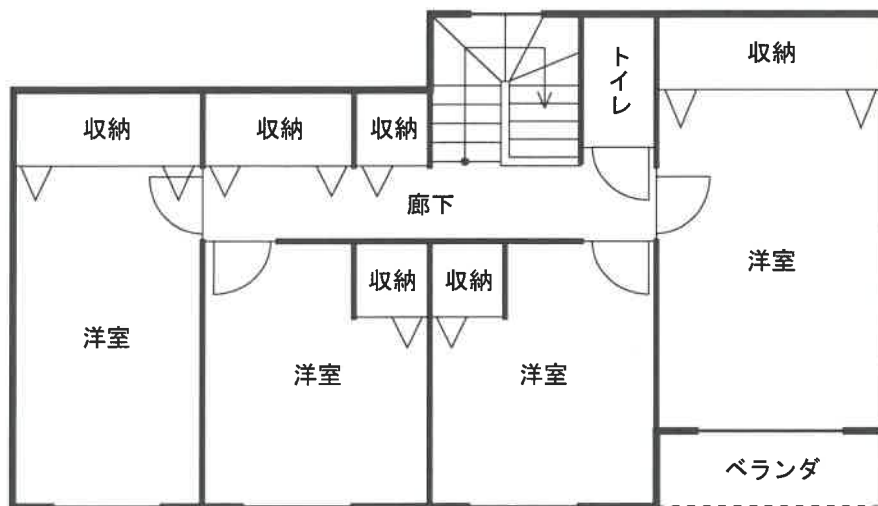
事件番号	7年(ケ)56号
物件番号	1～3



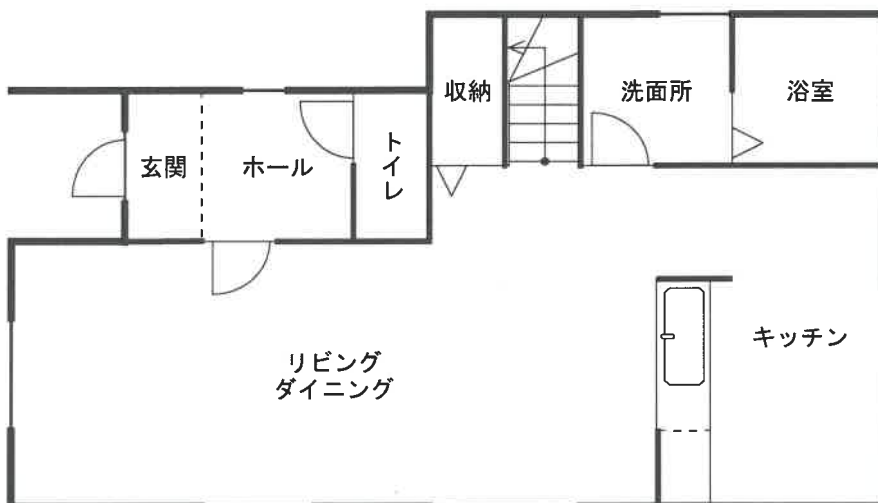
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)56号
物件番号	3



2階 床面積 : 54.86㎡



1階 床面積 : 54.86㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)