

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 5 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 10 月 30 日から 令和 8 年 11 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 16 日から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 5 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	7,070,000 5,656,000		1,414,000	33,300	7,135
				</	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | つくば市桜三丁目 |
| | 地 | 番 | 23番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 255.12平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月10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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡B相続人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

売却対象外建物(家屋番号23番13)が本件土地上に存在する。

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	つくば市桜三丁目
	地	番	23番13
	地	目	宅地
	地	積	255.12平方メートル

令和 7 年（ヌ）第 38 号

令和 8 年 1 月 19 日受理

令和 8 年 2 月 6 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	つくば市桜三丁目
	地	番	23番13
	地	目	宅地
	地	積	255.12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 ☐ 土地現況図のとおり ☒ 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 ☒ 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	本土地上に物置 3 つ（いずれも動産）が置かれている。					
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)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 亡B相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置 ☐	
■関係人(■A（所有者）、 ☐ （ ）)の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成25年8月23日（目的外建物の登記記録上の新築日）	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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（ ）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（ ☐ 毎年末限り翌年分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況(物件 1 関係)	
所 在	つくば市桜三丁目23番地13
家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☒ 23番13
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造ソーラーパネルぶき2階建
床面積(概 略)	1階:88.48㎡, 2階:76.28㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(亡B相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成25年8月23日(登記記録上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(亡B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	上記記載は目的外建物の登記記録の記載に基づく。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 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
■ A (所有者)	1 本件土地について、隣地との境界争いはありません。 2 本件土地について、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 3 本件土地について、事件や事故はありません。 4 本件土地上に建てられている目的外建物の登記記録上の所有者Bは私の妻の父です。Bは既に亡くなっています。 5 妻には弟と妹がおり、相続についての協議はしていないと思います。 6 本件土地について地代を受けたことはありません。また、借地契約等の契約書も存在しません。 (令和8年1月21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

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本物件の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判断して、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

(6 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8年 1 月 1 9 日（月）	当 庁	☒ つくば市に対し公課証明書等の交付 申請書送付（回答あり） ☐
令和8年 1 月 1 9 日（月） 11：50－12：00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 写真撮影 ☐
令和8年 1 月 2 1 日（水） 15：30－15：40	当 庁	☒ 関係人電話聴取 ☐
令和8年 1 月 3 0 日（金） 11：10－11：20	つくば市役所	☒ 亡Bの住民票（除票）取得 ☐
令和8年 2 月 4 日（水） 14：40－15：00	物件所在地	☒ 物件調査 ☒ 写真撮影 ☒ 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

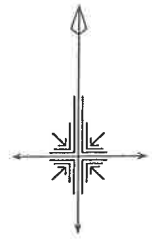
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 7 枚目）

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向



23-10

23-7

23-14

23-9

物件番号1 宅地

23-8

23-13

スチール製物置

貯湯タンクユニット
(推定)

木製物置

件外建物①

①

木製物置

さしかけ

件外建物①の概要

所 在	つくば市桜三丁目23番地13
家屋番号	23番13
種 類	居宅
構 造	木造ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積	1階88.48㎡ 2階76.28㎡
建築時期	平成25年8月23日新築
所 有 者	亡B相続人

幅員約6.0m
(両側UL字溝部分を含む)
市道4-4352号線

縮尺 1 / 300

(8 枚目)

①



②





③



④

令和 7年（ヌ）第 38号
令和 8年 1月19日 受 命
令和 8年 2月 4日 現地調査
令和 8年 2月 5日 評 価
令和 8年 2月10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

説田 賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7, 070, 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、瑕疵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も民事執行法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 地番 地目 地積	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線「つくば」駅の北東方道路距離約4.7km	
付 近 の 状 況	大規模に開発分譲された一般住宅を中心に共同住宅も混在する住宅地域	
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 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% なし 桜柴崎地区地区計画等
画 地 条 件	物件1 地積 : 255.12m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 準角地 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	画地の南東側約6.0m舗装市道 画地の南西側約6.0m舗装市道 ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 ※上記幅員は両側U.L字溝を含む幅員を記載	
土地の利用状況等	亡B相続人が件外建物を所有して、当該敷地として利用している。 その他物置、ブロック塀、フェンス等が存した。 ※土地の利用権限は、関係者の陳述から鑑みて使用貸借であるものとして評価する。 ※件外建物の配置・詳細等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通りである。	

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。 ※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。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。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。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を前提とした格差を用いて土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	68,400	1.02	255.12	0.90	16,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/110.0 & = & 68,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：環境条件+10.0

イ 個別格差：準角地+2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、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

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	16,020,000	0.10 ※下記参照	1,600,000

※場所的利益価値相当額

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	16,020,000	-1,600,000		0.70	0.70	7,070,000
一括価格(合計)						7,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：件外建物の存在等 0.70

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくば-20

所 在：つくば市桜2丁目32番8

地 目：宅 地

価 格：74,300円／㎡（対前年変動率 2.20%）

位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅の北東方道路距離約4.2km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側約6.0m市道に接面

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：中規模の一般住宅，アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

1	所	在	つくば市桜三丁目
	地	番	23番13
	地	目	宅地
	地	積	255.12平方メートル

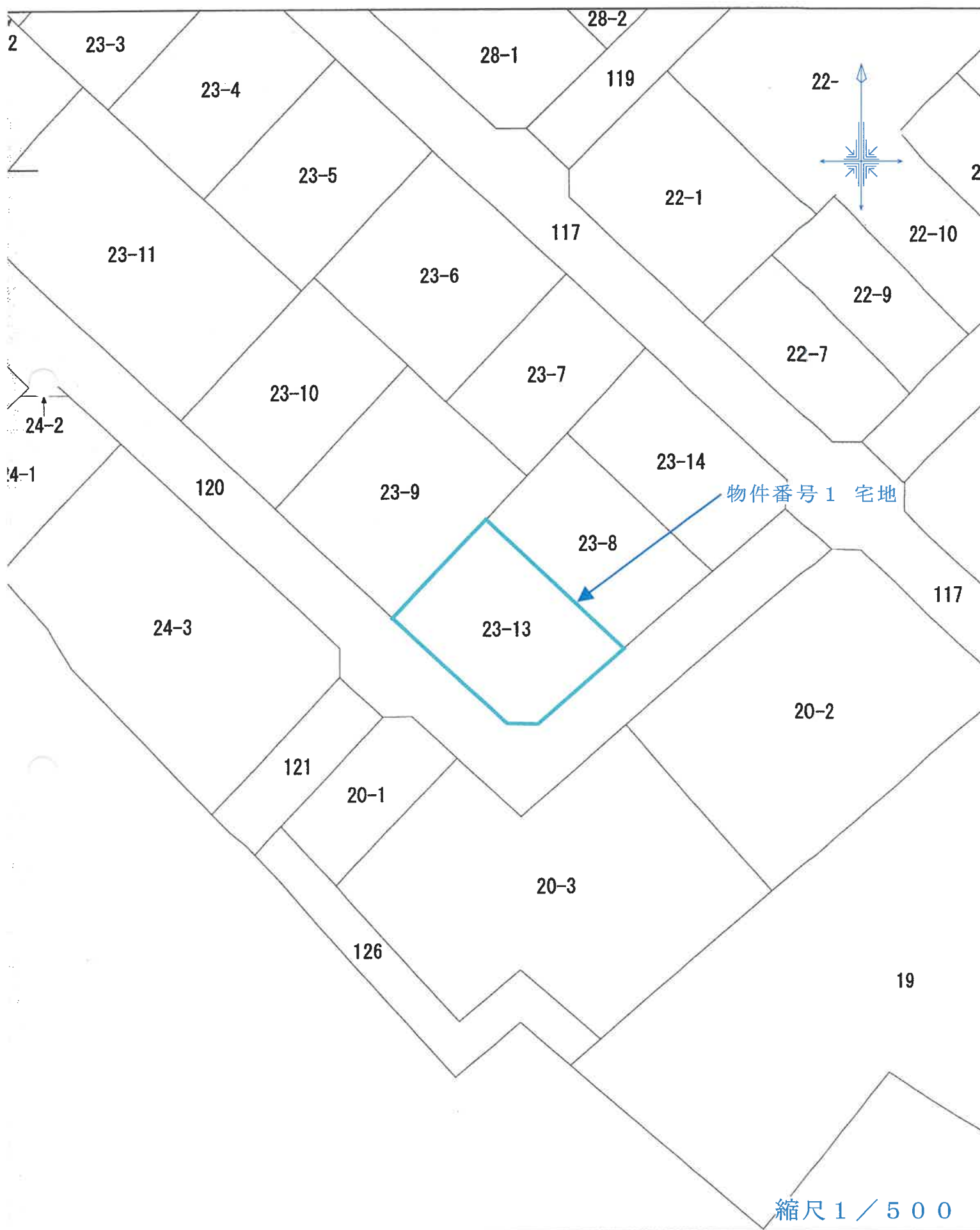
物件位置図



国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図





登記年月日：平成24年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月28日 水戸地方裁判所つくば出張所

登記官

請求番号：5-2

地積測量図

地番 23-8.-13.-14
土地の所在 つくば市桜三丁目

恒久的地物の名称及び座標値 (任意座標)

測点名	名称	X座標	Y座標
M.1	汚水入孔蓋 (φ700) 刻み	1030.180	1034.103
M.2	汚水入孔蓋 (φ700) 刻み	1001.032	1001.197

基準点

測点名	名称	X座標	Y座標
T.1	測量基準点 (金属板)	1000.000	1000.000
T.2	測量基準点 (金属板)	1030.223	1036.706

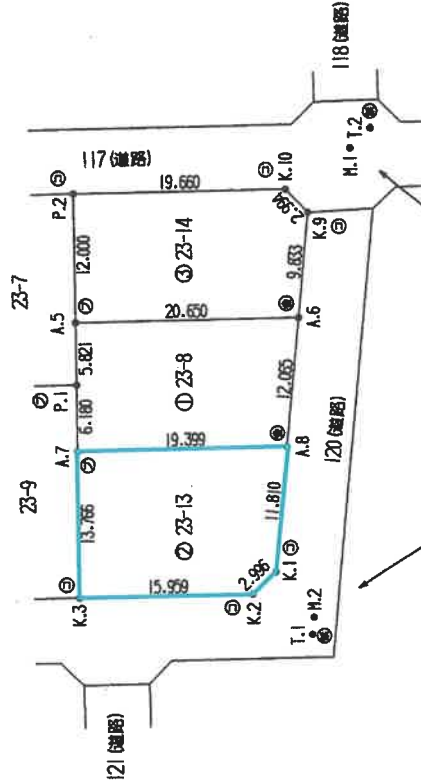
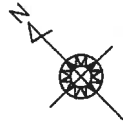
座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
23-8	A.8	1014.240	1010.501	-509.421873
	A.6	1022.137	1019.623	22455.15329
	A.5	1036.263	1004.561	9923.06880
	P.1	1032.017	1000.579	-8738.06587
	A.7	1027.510	996.351	-17112.13177
	閉面積			480.59422
	地積			240.292110
	地積			240.29 m ²

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
23-13	K.2	1006.553	998.576	-10942.99508
	K.1	1006.511	1001.572	7693.03964
	A.8	1014.240	1010.501	21219.51049
	A.7	1027.510	996.351	-3217.21379
	K.3	1017.469	996.934	-20683.17838
	閉面積			510.240196
	地積			255.1200980
	地積			255.12 m ²

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
23-14	A.6	1022.137	1019.623	-7840.90870
	K.9	1028.573	1027.057	9665.147510
	K.10	1031.567	1027.110	16888.76930
	P.2	1045.016	1012.770	4755.96920
	A.5	1036.263	1004.561	-22833.35119
	閉面積			500.633171
	地積			250.3165855
	地積			250.32 m ²

合計 746.235945



M.1 汚水入孔蓋刻み

M.2 汚水入孔蓋刻み

境界点	境界線の種類	材質
⑤	石	石
⑥	金属板	金属板
⑦	コンクリート杭	コンクリート杭
⑧	プラスチック杭	プラスチック杭
⑨	鉄	鉄

測量系	任意座標
座標系	測量年月日
座標系	平成24年8月7日

作成者

申請人

(平成24年8月8日作成)

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



件外建物①の概要

所 在	つくば市桜三丁目23番地13
家屋番号	23番13
種 類	居宅
構 造	木造ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積	1階88.48㎡ 2階76.28㎡
建築時期	平成25年8月23日新築
所 有 者	亡B相続人

幅員約6.0m
(両側UL字溝部分を含む)
市道4-4352号線

縮尺 1 / 300