

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）
1～3	10,880,000 8,704,000	一括	2,176,000	90,882	11,066
1	1,560,000				
2	1,570,000				
3	7,750,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 9 7 番 1 0 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 9 7 番 1 0 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 3 9 7 番地 1 0 0 |
| | 家屋 番号 | 3 9 7 番 1 0 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 0 0 平方メートル
2 階 5 8 . 5 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 397番地100 |
| | 家屋 番号 | 397番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |

令和 8 年 (ケ) 第 2 号

令和 8 年 2 月 24 日受理

令和 8 年 3 月 **11** 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 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 397番地100 |
| | 家屋 番号 | 397番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |

(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
■近隣者	1 本件建物はAさんが居宅として使用していましたが、現在はどなたも使用していないと思います。 2 本件各物件について、事件や事故は聞いたことがありません。 (令和8年2月24日聴取)
■A (所有者)	1 本件各物件を現在使用している者はいません。 2 私は約半年前に引っ越しをしています。 3 本件建物内に動産類も残っていないと思います。 4 本件各土地について、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。 5 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 6 本件建物内での大きな不具合はありません。天井部分や壁にクロスひび割れがあるくらいです。 7 また、本件建物内で犬と猫を1匹ずつ、のべ8年ほど飼育していましたので、引っ掻き傷は多々あります。 8 本件建物の屋根上の太陽光発電設備は本件建物の建築当初から設置されており、住宅メーカーに付けていただいたものです。いわゆる後付けのものではありません。 9 仕事の都合により立入調査への立ち会いができませんので、調査については自由に進めていただいて構いません。 (令和8年2月27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枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内では、ペットによるものと思われる傷が多数存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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 2 月 2 4 日（火）	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） ☒ 所有者Aへ照会書面送付 ☐
令和8年 2 月 2 4 日（火） 15：10－15：30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面差置 ☒ 近隣者聴取 ☒ 外観写真撮影 ☐
令和8年 2 月 2 7 日（金） 15：20－15：30	当 庁	☒ 関係人電話聴取 ☐
令和8年 3 月 1 0 日（火） 13：30－14：20	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行 ☐
令和 年 月 日（ ） ： ー ：		

（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。

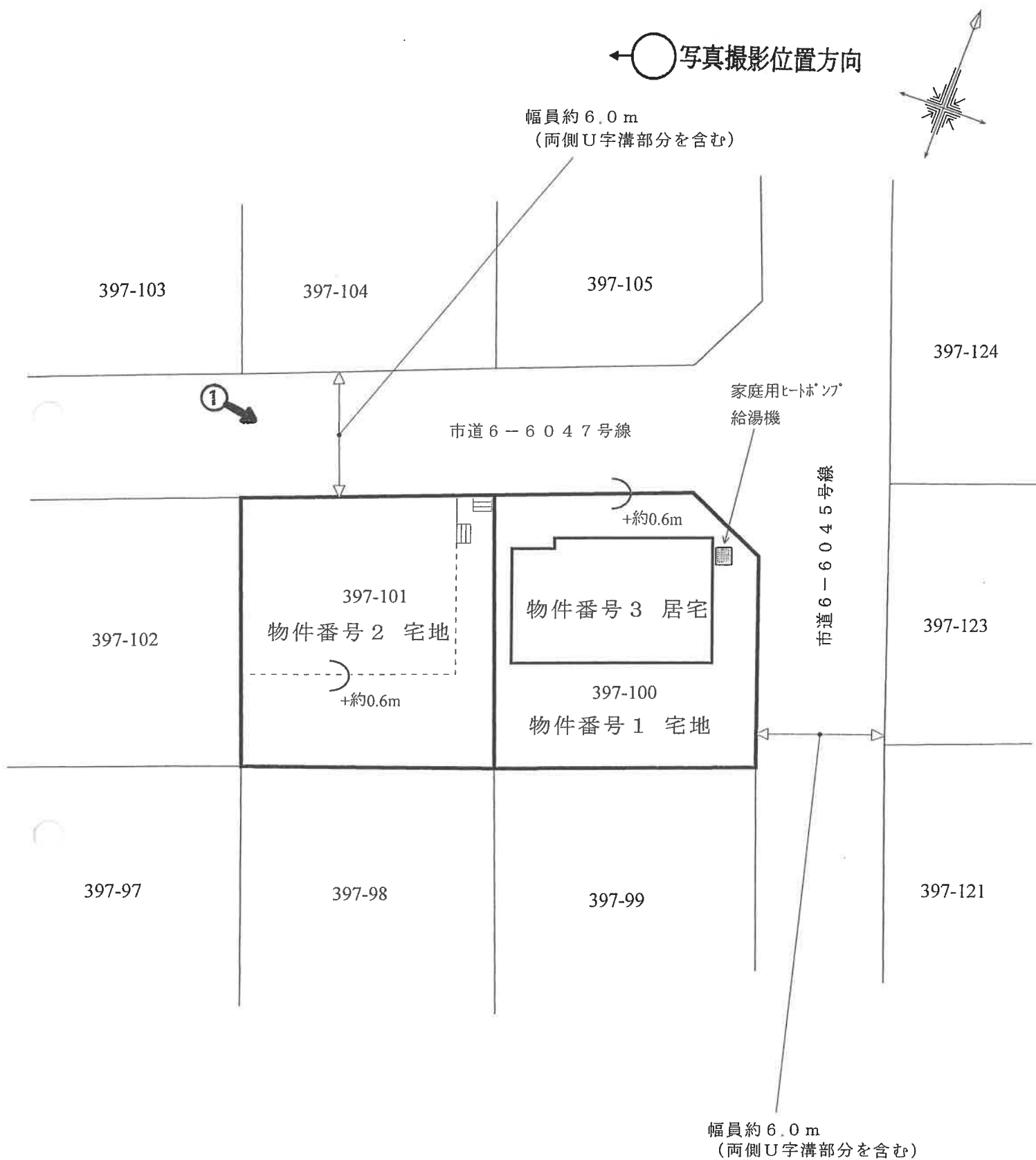
☒ 令和 8 年 3 月 1 0 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠
させて建物内に立ち入った。

☐ 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

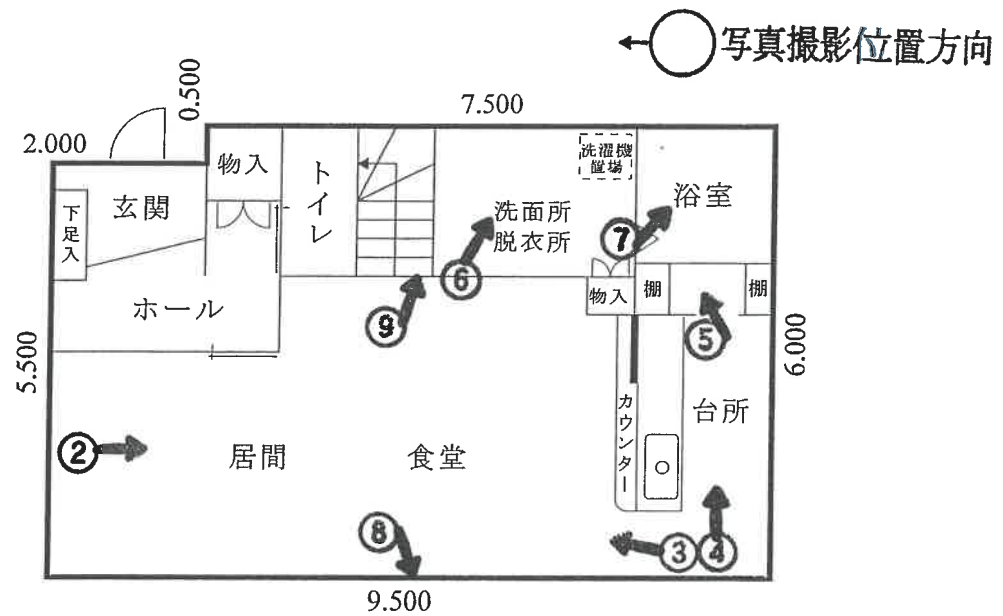
（ 5 枚目）

土地建物位置関係図

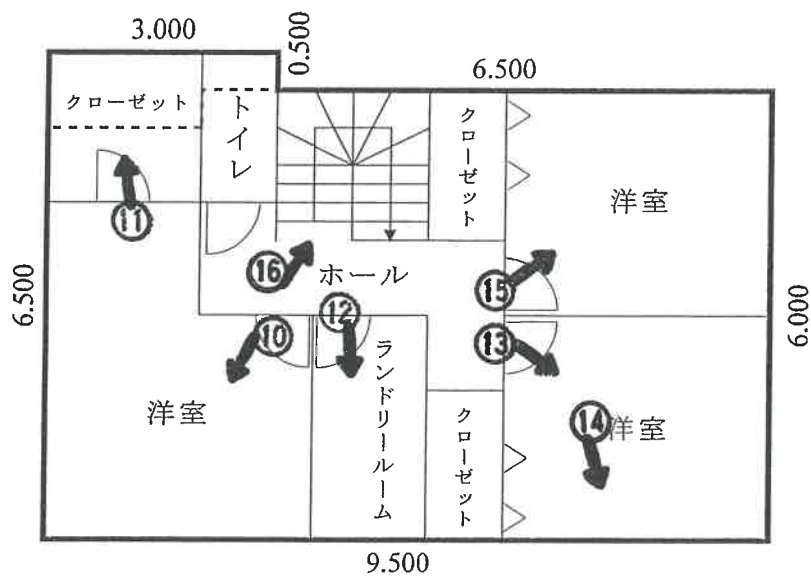


間 取 図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 5 6 . 0 0 m²



2 階 床面積 5 8 . 5 0 m²



①
残置物



②



③



④



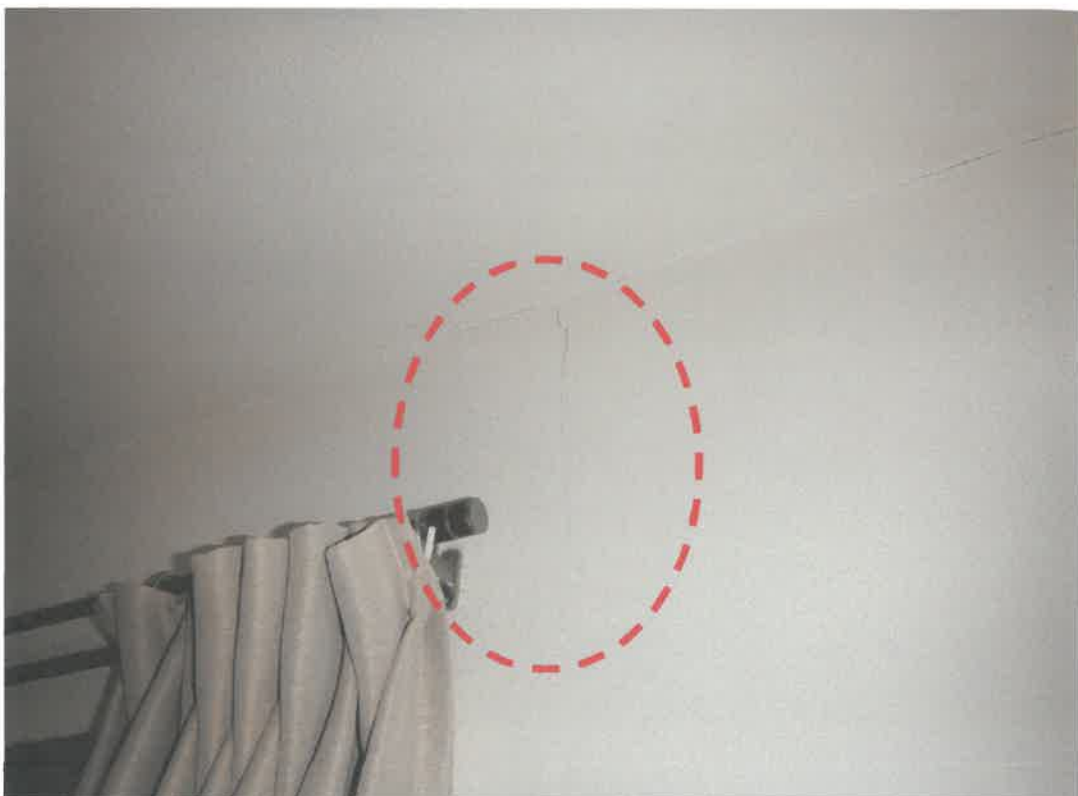
⑤



⑥



⑦



⑧
ヒビ



⑨

壁の穴
ドアの傷



⑩



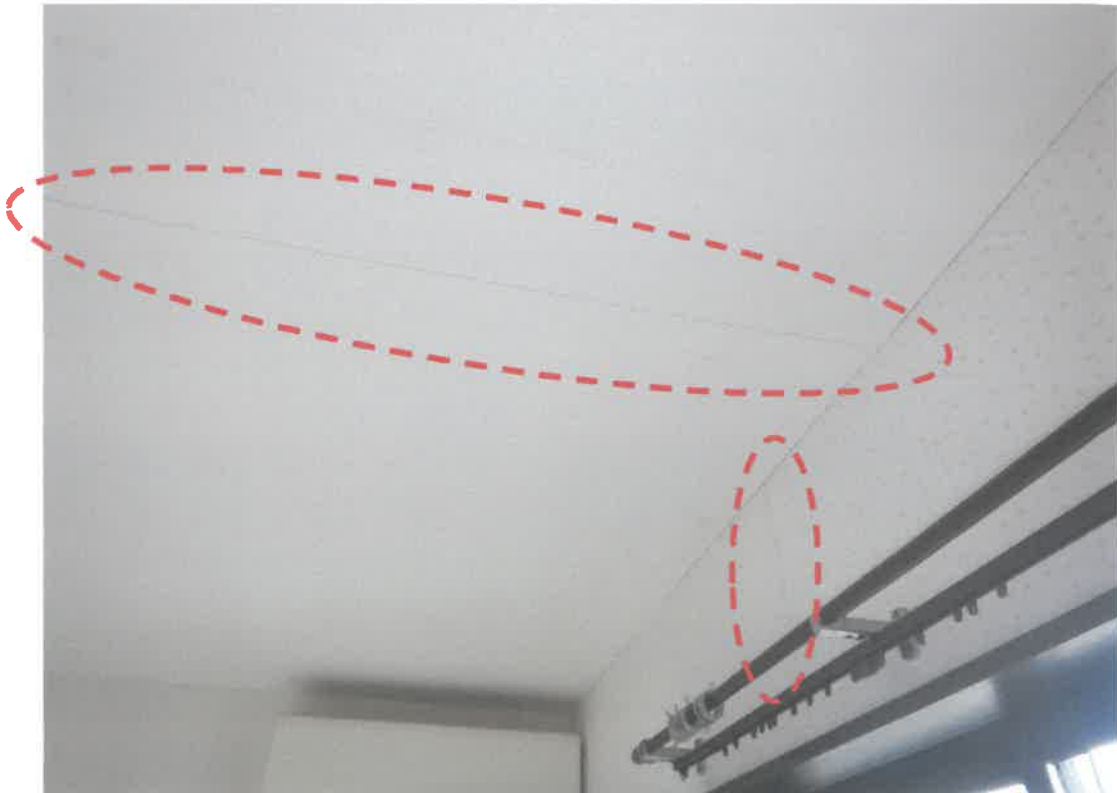
⑪



⑫



⑬



⑭

ヒビ

⑮



⑯

壁紙の傷



令和 8年（ケ）第 2号
令和 8年 2月24日 受 命
令和 8年 3月10日 現地調査
令和 8年 3月11日 評 価
令和 8年 3月18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

一 括 価 格	
金 10,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,560,000円
物件2（土地）	金 1,570,000円
物件3（建物）	金 7,750,000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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の土地価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権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、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 種号 構類 床面 造積	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	J R 常磐線「龍ヶ崎市駅」駅の北西方道路距離約5.2km	
付 近 の 状 況	主要幹線道路背後に中規模に開発分譲された住宅団地	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 旧住宅地造成事業施行地内
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 311.40㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路より高い 接面道路との関係: 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	画地の北西側約6.0m舗装市道 画地の北東側約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) ※両側U字溝部分を含む幅員	
土地の利用状況等	本件土地所有者が物件3建物を所有して敷地の用途に使用している。敷地内にも高低差が存する。 (物件1及び物件2に対して、物件3建物の法定地上権が成立することを前提として評価する。) 建物の配置等は後添の「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・地下埋設物の存在等については特に確認できなかったが、付近の状況から鑑みて田を盛土した造成地であると推定され、土壌汚染・地下埋設物の存在等の可能性を否定できない状況にある。 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	・ガスについて団地内集中LPガスを利用しているものと推認される。 ・敷地内にコンクリートブロック等が置かれている。

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) 平成24年 9月 6日新築 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約12年
仕 様	構造 木造スレートぶき2階建 屋根 カラーベスト葺 外壁 プレハブパネル板張 等 内壁 ビニールクロス貼 等 天井 ビニールクロス貼 等 床 フローリング 等 設備 給排水衛生工事・電気工事 等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備等の動作確認が出来ないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有管理している。
特 記 事 項	①室内でペットを飼育していたものと推定される。 ②内壁クロスの剥がれ・穴等が認められた。 ③屋根の上に、太陽光発電設備が設置されているが、残債等の詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	26,500	1.03	155.64	0.90	3,820,000
2	26,500	1.03	155.76	0.90	3,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 つくば-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/100.0 \times 100/121.0 = 26,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+10.0 行政条件+10.0

イ 個別格差：物件1 角地+3 物件2 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90 物件2 0.90

② 物件3 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	280,000	114.50	0.30	9,620,000

ア 再調達原価 : 280,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 114.50㎡

ウ 現 価 率

経過年数13年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数12年、

観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、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5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数12年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価40%) = 0.30

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、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	3,820,000	0.35 法定地上権	1,340,000
2	3,830,000	0.35 法定地上権	1,340,000

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) 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	3,820,000	-1,340,000		0.90	0.70	1,560,000
2	3,830,000	-1,340,000		0.90	0.70	1,570,000
3	9,620,000	+2,680,000		0.90	0.70	7,750,000
一括価格(合計)						10,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項等の記載内容

オ 競売市場修正：物件1～物件3 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 つくば-10

所 在：つくば市若葉6番3

地 目：宅 地

価 格：31,900円／㎡

位 置：つくばエクスプレス「みどりの」駅の南東方道路距離約5.7km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側6.0m市道に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

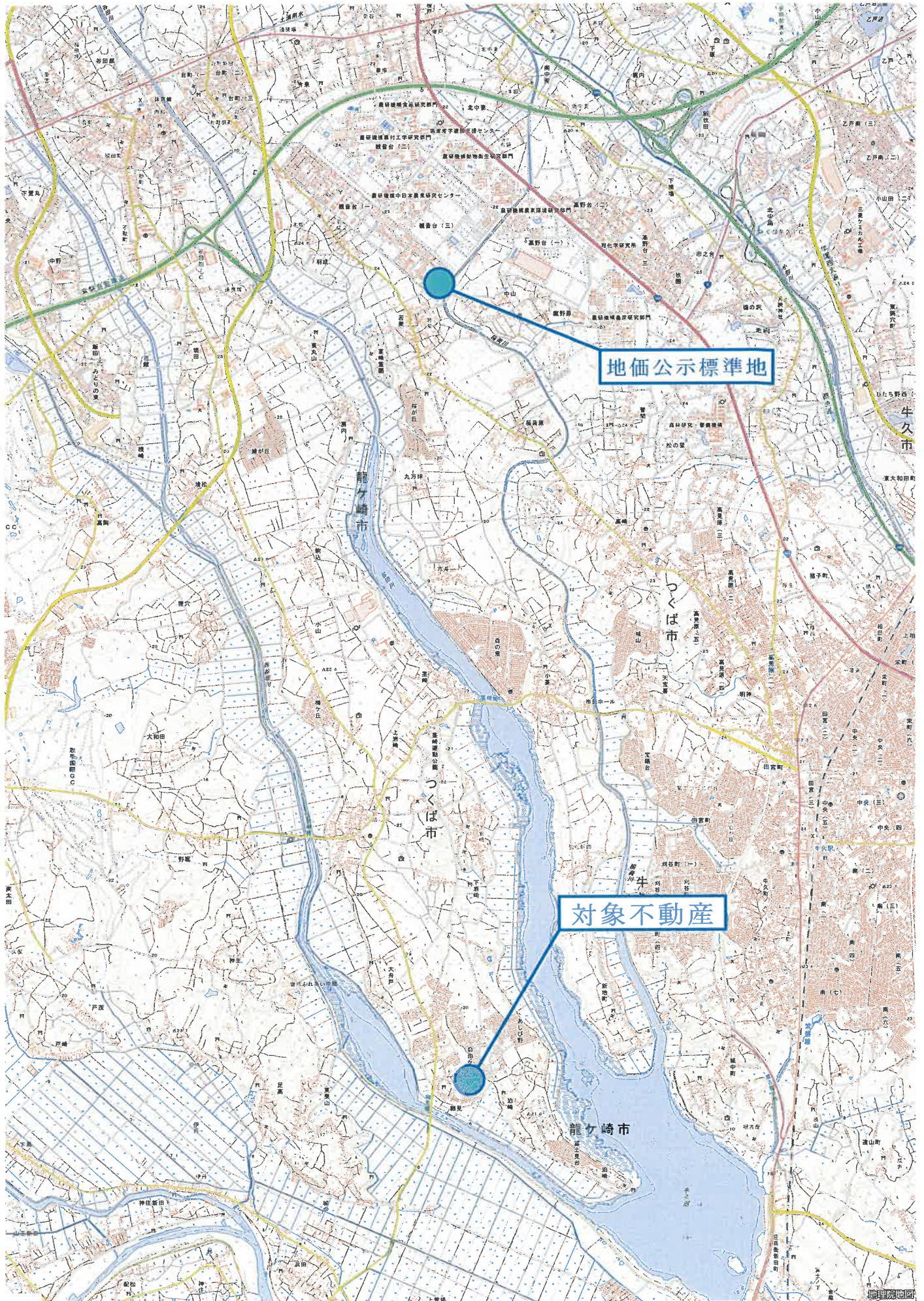
- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番100 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 |
| | 地 番 | 397番101 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | つくば市自由ヶ丘 397番地100 |
| | 家屋 番号 | 397番100 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.00平方メートル
2階 58.50平方メートル |

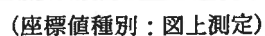
物件位置図



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9月12日

令和8年3月5日 水戸地方裁判所つくば出張所

登記官

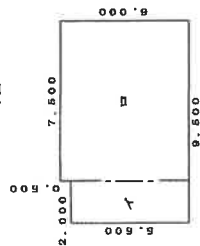
建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号3 居宅
(車庫建)

建物図面
各階平面図

家屋番号	397番100
建物の所在	つくば市自由ヶ丘397番地100

各階平面図

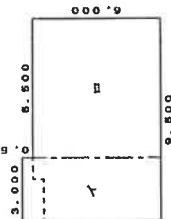
1 階



求積表

①	2.000 × 5.500	=11.000000
②	7.500 × 6.000	=45.000000
合計	56.000000	床面積 56.00 m ²

2 階



求積表

①	3.000 × 6.500	=19.500000
②	6.500 × 6.000	=39.000000
合計	58.500000	床面積 58.50 m ²

作成者

平成24年9月7日作成

縮尺

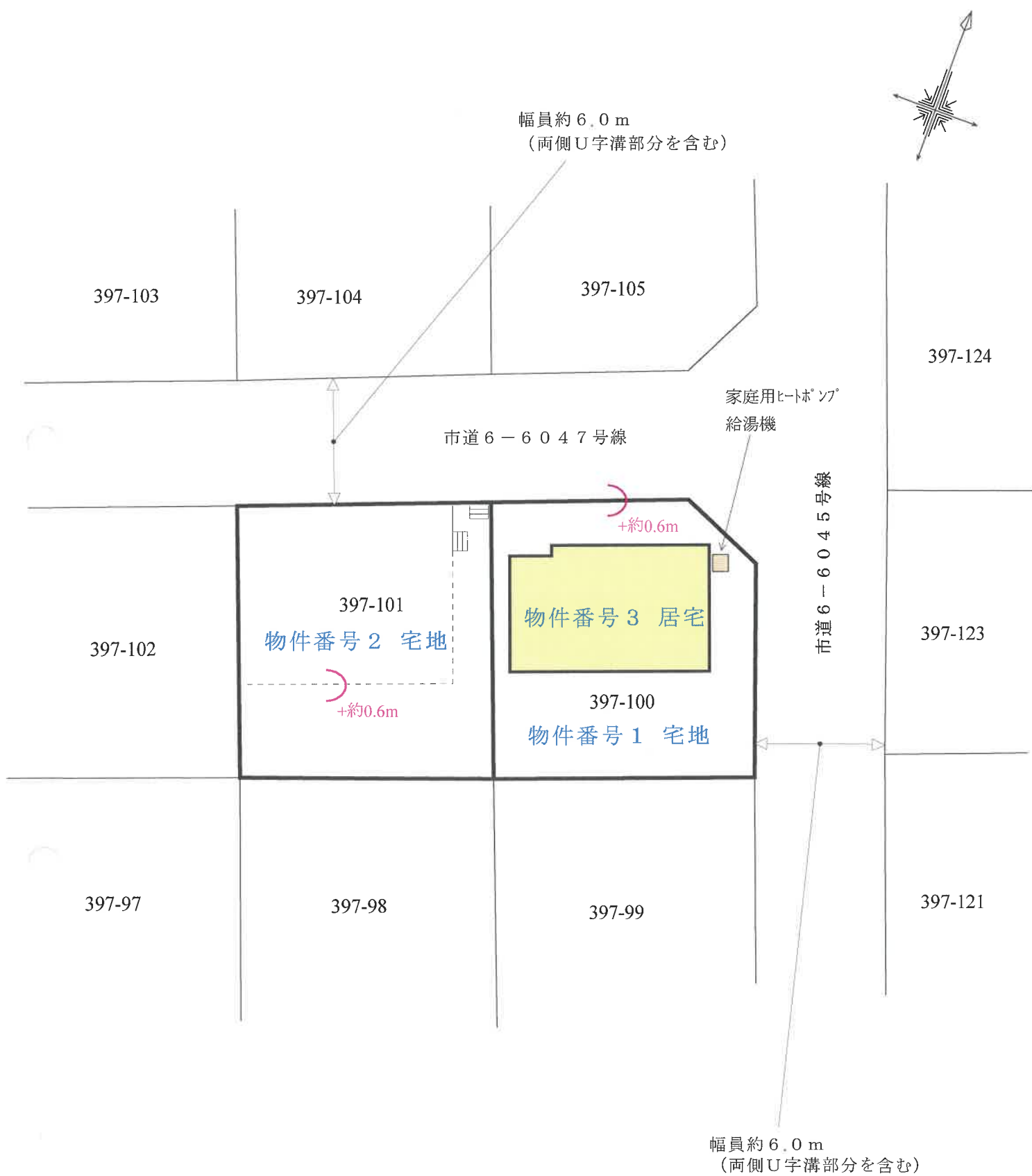
1/250

申請人

縮尺

1/500

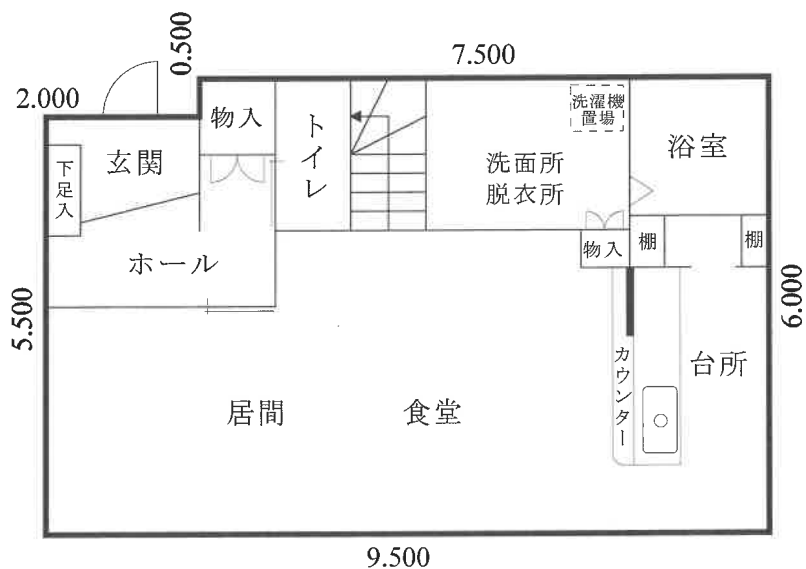
土地建物位置関係図



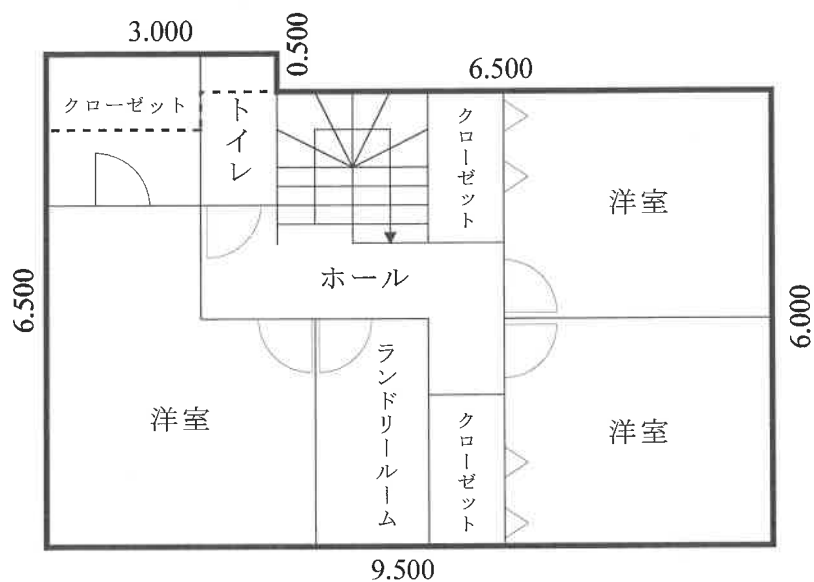
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 5 6.0 0 m²



2 階 床面積 5 8.5 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0