

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 6年 5月10日から 令和 6年 5月17日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月24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 6年 6月14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 6年 5月27日から 令和 6年 5月28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 6年 4月15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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	12,440,000 9,952,000	一括	2,488,000	114,368	14,169
1	3,820,000				
2	8,620,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市花畑三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市花畑三丁目 23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 47.20平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 5日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 つくば市花畑三丁目
地 番 23番10
地 目 宅地
地 積 231.42平方メートル
- 2 所 在 つくば市花畑三丁目 23番地10
家屋 番号 23番10
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 47.20平方メートル

令和 5 年（ケ）第 48 号
令和 5 年 9 月 28 日受理
令和 ~~5~~10月7日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部
執行官 粉川 宗 尚

(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 | つくば市花畑三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市花畑三丁目 23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 47.20平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 □物件 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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 □「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	1. 室内で大型犬, 小型犬各1匹を飼っており, 動物臭が感じられる。 2. 1階リビング床に犬の糞による変色が認められる。
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 保管開始日 令和 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
A (本件所有者)	<p>1 本物件に (は),</p> <p>(1) 所有者が使用しています。</p> <p>(2) 新築以降の増改築はありません。</p> <p>(3) 第三者の所有する物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(5) 築浅の物件ですので、特段の故障や不具合は生じていません。</p> <p>ただし、風呂場のドアがレールから外れており、修理が必要です。</p> <p>(6) 不自然死などの事件事故及び産廃物の投棄埋設はありません。</p> <p style="text-align: right;">【回答書及び現地聴取要旨】</p>

(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 本件土地・建物の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2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
(4枚目)

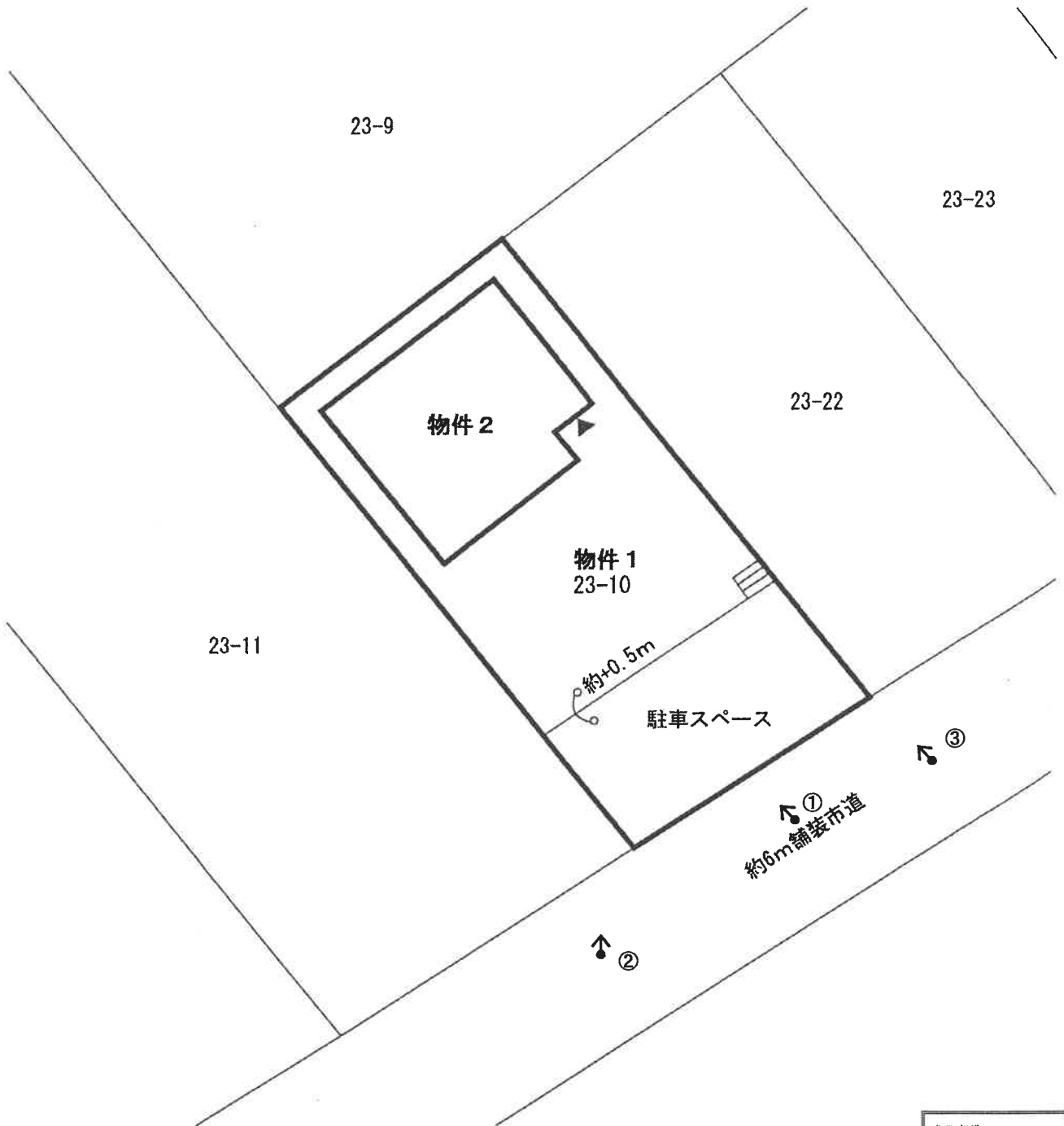
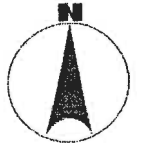
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月28日(木)	当庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和5年9月29日(金)	当庁	所有者照会(照会書郵送)
令和5年10月10日(火)	当庁	臨場期日変更通知(所有者の要望による。)
令和5年10月12日(木) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認 占有調査 写真撮影
令和5年10月16日(月) 13:20-14:30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 5年(ケ)48号

物件番号 1・2



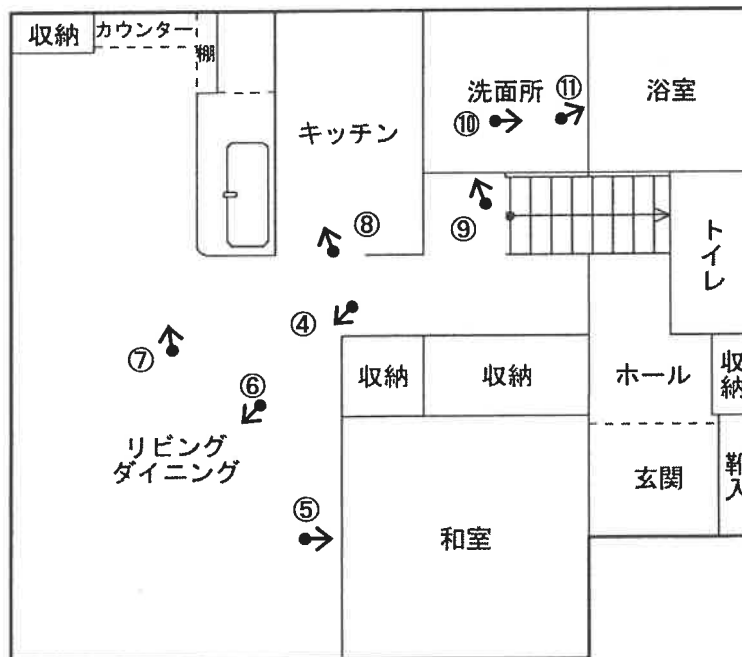
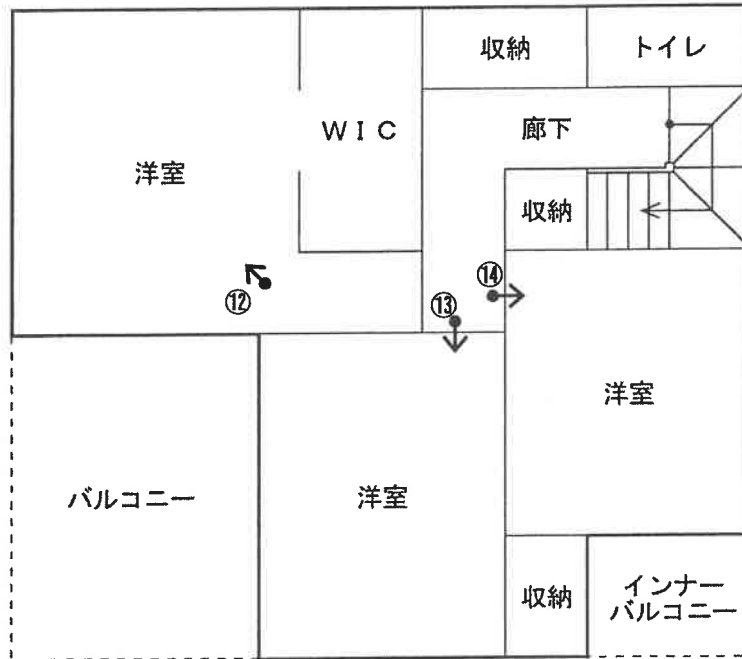
この図面は、

- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①

間取図

事件番号	5年(ケ)48号
物件番号	2



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

(7 枚目)

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

犬の糞による
床の変色



写真7



写真8



写真9



写真10

風呂場ドア
の破損
(レールか
らの脱落)



写真11



写真12



写真13



写真14



令和 5年（ケ）第 48号
令和 5年 9月28日 受 命
令和 5年10月16日 現地調査
令和 5年10月17日 評 価
令和 5年10月20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 12,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,820,000円
物件2 (建物)	金 8,620,000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2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	家屋番号 種類 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）

位置・交通	つくばエクスプレス「つくば」駅の北方・道路距離約6.5km 最寄バス停「花畑一丁目」の東方・約500m（徒歩約7分）	
付近の状況	戸建住宅と共同住宅が混在する区画整然とした住宅地域。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第2種高度地区、第1種文教地区 敷地制限条例区域（165㎡以上） つくば市立地適正化計画、つくば市景観計画 つくば市屋外広告物条例
画地条件	地積：231.42㎡（登記簿） 間口：約10.5m 奥行：約22.5m 形状：ほぼ長方形 地勢：概ね平坦 駐車スペースと建物配置部分の高低差あり（約0.5m） 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南東側約6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 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2建物の敷地として利用されている。 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：なし 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	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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成30年 5月31日新築 約5年 約20年
仕様	構造 木造 屋根 ルーフィング葺 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、畳等 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 57.13㎡（登記簿） 2階 47.20㎡（登記簿） 計 104.33㎡	
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	やや劣る 室内でペット（犬2匹）を飼っており、動物臭及び1階リビングダイニング床の汚れが散見された。その他浴室建具の不具合があった（関係人陳述あり）。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>①建築計画概要書の記載内容（以下抜粋） 平成30年1月30日 第17UDI1W建12206号 敷地面積 231.42㎡ 一戸建ての住宅 新築</p> <p>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。</p>	

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。なお、市場価値が認められる土地の従物（造園等）がある場合、土地価格の一部を構成するものとして従物加算を行う（従物が土地と同一所有関係にあると明確に判断できる場合に限る）。

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	41,200	1.040	231.42	1.00	9,920,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 つくば-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.8/100 & \times & 100/104.0 & \times & 100/100.0 & = & 41,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位+4

◇地域格差：環境条件±0.0

イ 個別格差：方位+4

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 (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
2	160,000	104.33	0.471	7,860,000

ア 再調達原価：160,000円/㎡

イ 現況延床面積：104.33㎡

ウ 現 価 率

経過年数5年，経済的全耐用年数25年，残価率3%とした定率法(0.496)と観察減価法（減価率5%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.496 \times (1 - 5\%) \doteq 0.471$$

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=ウ
1	9,920,000	0.45 法定地上権	4,460,000

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) 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	9,920,000	-4,460,000	1.00	1.00	0.70	3,820,000
2	7,860,000	+4,460,000	1.00	1.00	0.70	8,620,000
一括価格 (合計)						12,440,000

ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

エ 市場性修正 : 必要ないと判断した。

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。

(※) 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-7
所 在：つくば市花畑3丁目8番28
価 格：42,900円/㎡
位 置：つくばエクスプレス「つくば」駅約5.8km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：264㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：南西側6m市道
用途指定等：市街化区域 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要：一般住宅のほか空地もある区画整理後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図に準ずる図面写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

物 件 目 録

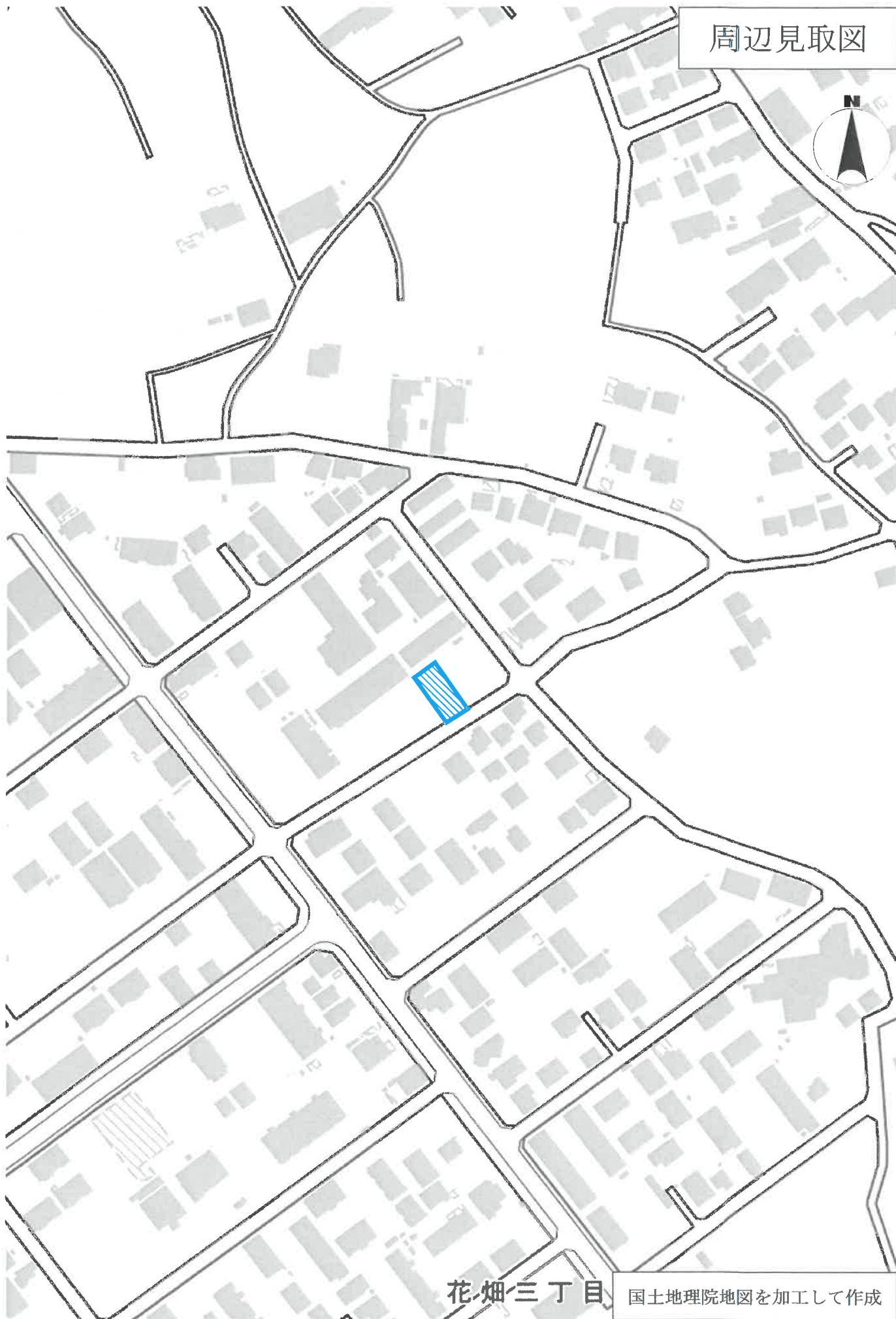
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | つくば市花畑三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | つくば市花畑三丁目 23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 47.20平方メートル |

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図

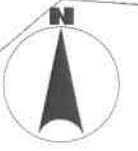


花畑三丁目

国土地理院地図を加工して作成

地図に準ずる図面写

縮尺 1 : 5 0 0



地積測量図

地番 23-10.-22.-23

土地の所在 つくば市花畑三丁目

恒久的地物の名称及び座標値

測点名	X座標	Y座標
MT1 マンホール縁刻印	482.675	464.597
MT2 マンホール縁刻印	501.833	494.274

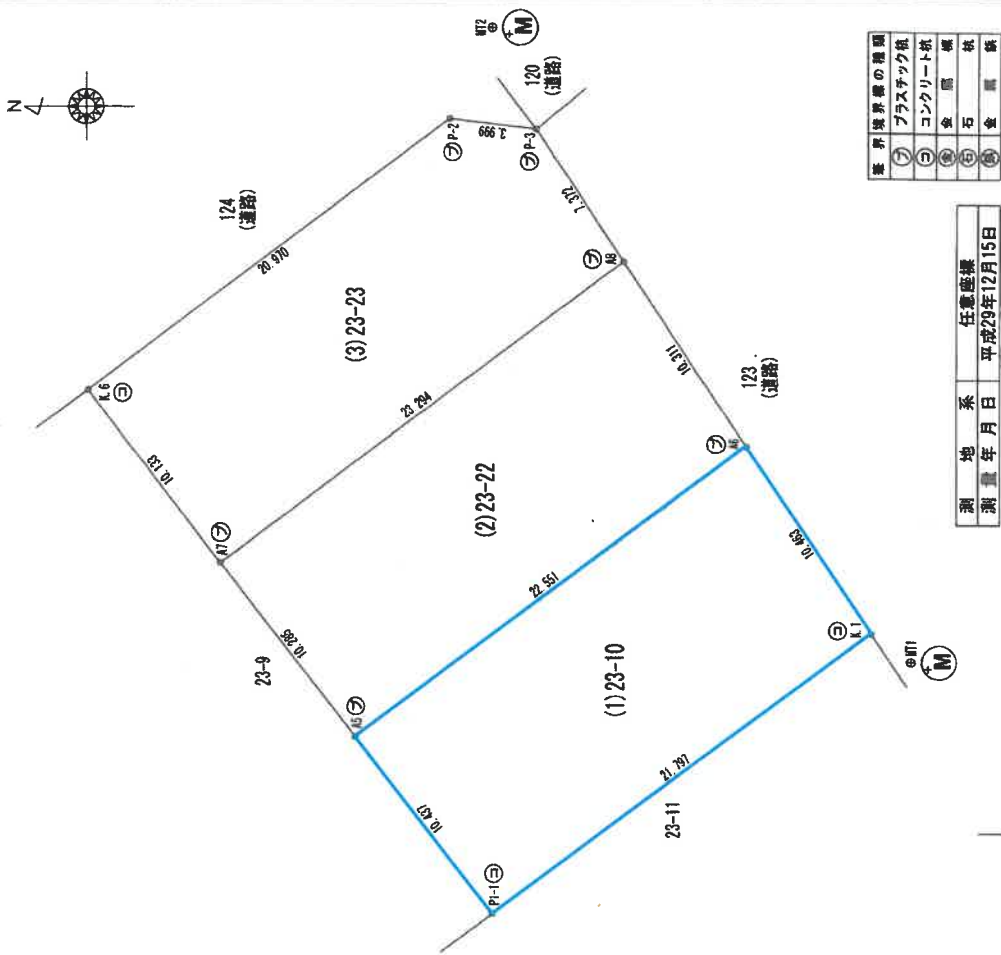
座標求積表

地番	(1)23-10		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	X_n	Y_n	
測点 P1-1	501.869	452.809	-10729.762064
K.1	484.476	465.946	-5447.840632
A6	490.177	474.719	11248.941424
A5	508.172	461.128	5391.508576
倍面積			462.847304
面積			231.4236520
地積			231.42
㎡			

地番	(2)23-22		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	X_n	Y_n	
測点 A5	508.172	461.128	-11162.064368
A6	490.177	474.719	-5875.122344
A8	495.796	483.365	11700.333190
A7	514.383	469.325	5808.366200
倍面積			471.512678
面積			235.7563390
地積			235.75
㎡			

地番	(3)23-23		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	X_n	Y_n	
測点 A7	514.383	469.325	-11595.612715
A8	495.796	483.365	-7042.628050
P-3	499.813	489.546	3908.53264
P-2	503.780	490.054	10139.217260
K.6	520.503	477.402	5061.893406
倍面積			471.405105
面積			235.7025525
地積			235.70
㎡			

地番名	面積
(1)23-10	231.4236520 ㎡
(2)23-22	235.7563390 ㎡
(3)23-23	235.7025525 ㎡
合計	702.8825435 ㎡



境界線算量の種類	
①	プラスチック板
②	コンクリート板
③	金属板
④	石
⑤	木
⑥	金
⑦	金

測量年月日	平成29年12月15日
測量系	任意座標

縮尺 1/250

申請人

平成29年12月15日作成

作成者

A3版をA4版に縮小

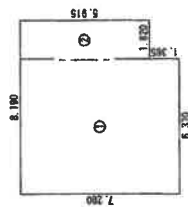
建物図面
各階平面図

家屋番号
23番10

建物の所在
つくば市花畑三丁目23番地10

各階平面図

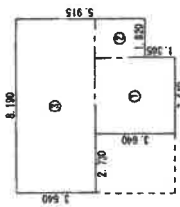
1 階



求積表

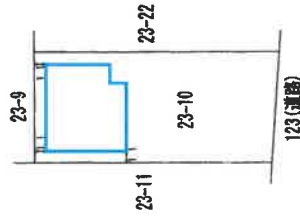
①	6.370 × 7.280	= 46.373600
②	1.820 × 5.915	= 10.765300
合計		57.138900
床面積		57.13 m ²

2 階



求積表

①	3.640 × 3.640	= 13.249600
②	1.820 × 2.275	= 4.140500
③	8.190 × 3.640	= 29.811600
合計		47.201700
床面積		47.20 m ²



(日曜用紙)

A3版をA4版に縮小

作成者

縮尺 1/250

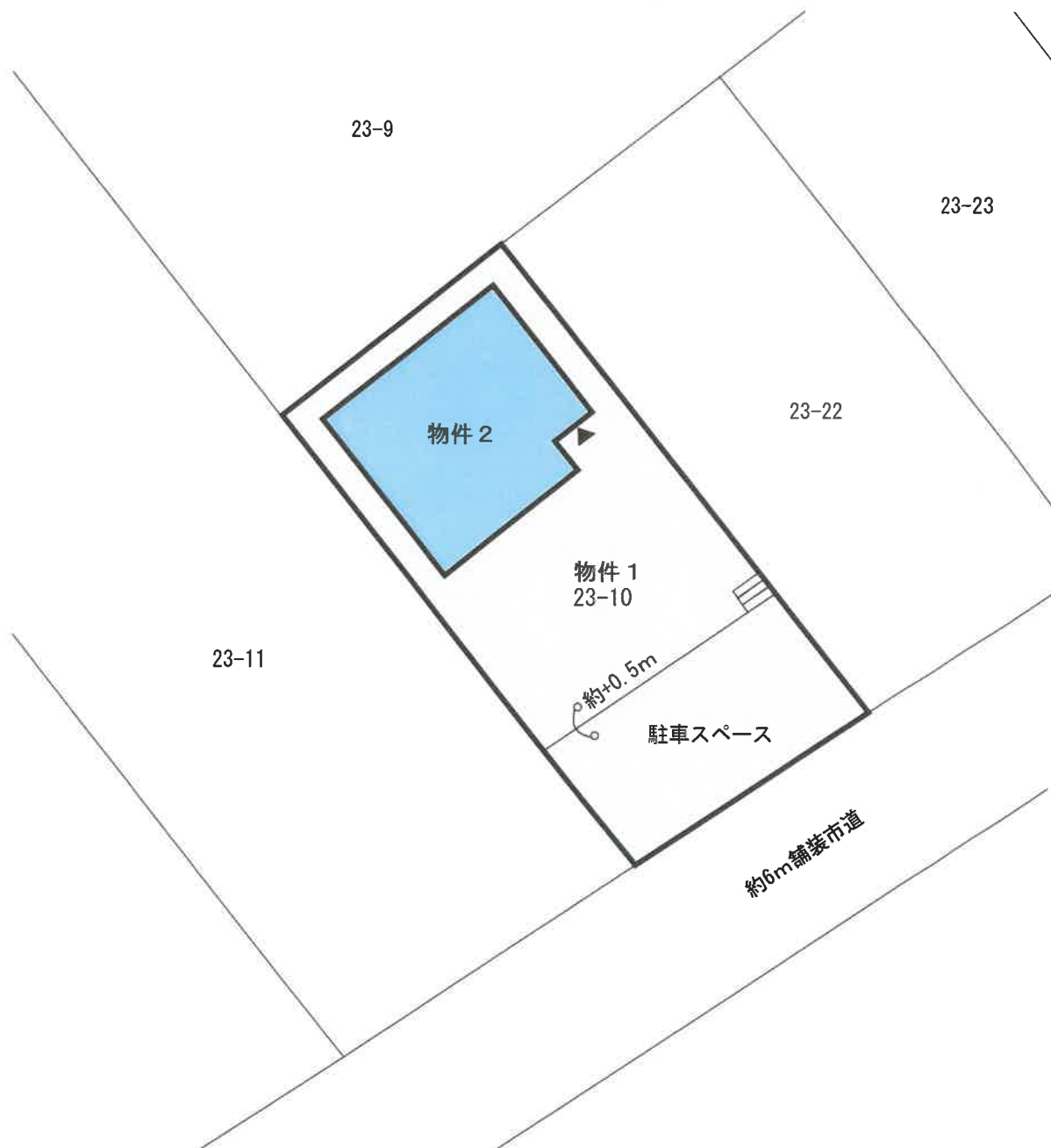
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

事件番号 5年(ケ)48号

物件番号 1・2

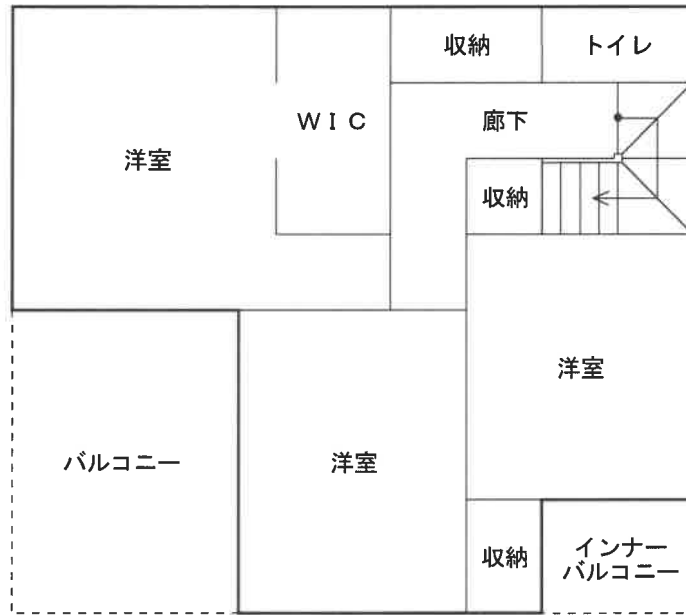


この図面は、

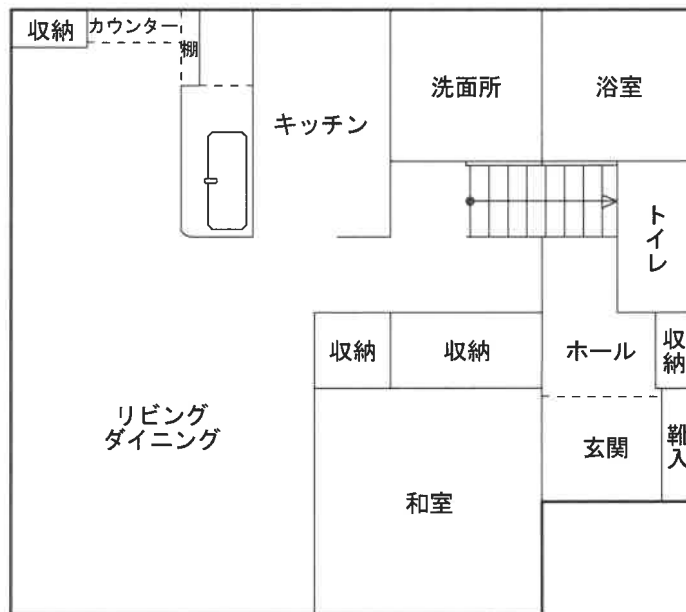
- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。

間取図

事件番号	5年(ケ)48号
物件番号	2



2階 床面積 : 47.20㎡



1階 床面積 : 57.13㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。