令和　６年（ケ）第　　　９０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月１２日
水戸地方裁判所土浦支部
裁判所書記官　倉　持　忠　博

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　７年　６月　６日から 令和　７年　６月１３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　６月２０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　７年　７月１１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　７年　６月２３日から 令和　７年　６月２４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　７年　５月１２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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6	20, 480, 000 16, 384, 000	一括	4, 096, 000	102, 314	10, 922
5	1, 830, 000				
6	18, 650, 000				
備考					

物　件　目　録

５－ 所　　在　つくば市流星台

地　　番　５２番９

地　　目　雑種地

地　　積　１２８平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

６　所　　在　つくば市流星台

地　　番　５２番１０

地　　目　宅地

地　　積　４０３．１３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　６年（ケ）第　　　９０号

物　件　明　細　書

令和　７年　４月　４日
水戸地方裁判所土浦支部
裁判所書記官　倉　持　忠　博

1　不動産の表示

【物件番号５，６】

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５】

地上権

原　　因	令和１年９月２日設定
目　　的	竹木所有
地上権者	つくば市
存続期間	令和１年９月２日から令和５０年３月３１日まで
地　　代	年額として毎年４月１日時点における当該土地の固定資産税額に相当する額及び都市計画税に相当する額の合計額
支払時期	毎年７月末日までに請求し、請求後３０日以内

【物件番号６】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号５，６】

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

―5　所　　　在　　つくば市流星台

地　　　番　　５２番９

地　　　目　　雑種地

地　　　積　　１２８平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

6　所　　　在　　つくば市流星台

地　　　番　　５２番１０

地　　　目　　宅地

地　　　積　　４０３．１３平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和6年（ケ）第90号
令和7年1月27日受理
令和　年7. 3.月12日提出
（評価人　河村直行）

現況調査報告書
（物件５及び６）

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

令和　6年（ケ）第　　　90号

物　件　目　録

5　所　　　在　　つくば市流星台
　　地　　　番　　５２番９
　　地　　　目　　雑種地
　　地　　　積　　１２８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

6　所　　　在　　つくば市流星台
　　地　　　番　　５２番１０
　　地　　　目　　宅地
　　地　　　積　　４０３．１３平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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５及び６
現況地目	■宅地（物件　６　）　□公衆用道路（物件　）　□農地（物件　） ■雑種地（物件　５　）　□山林（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 □土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 □上記の者が本土地上に下記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。 ■上記の者が現況地目欄記載の状況で占有している。 □上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 □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	1.　本物件は景観協定区域内に存在し，その利用に当たっては景観協定による制限を受ける。 2.　本物件の景観緑地部分については，つくば市による地上権（原因：令和１年９月２日設定，目的：竹木所有，存続期間：令和１年９月２日から令和50年３月31まで，地代：年額として毎年４月１日時点における当該土地の固定資産税に相当する額及び都市計画税に相当する額の合計額，支払時期：毎年７月末日までに請求し，請求後30日以内）が設定されている。
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

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及び添付した写真のとおりである。 ２　本件土地の占有状況については，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

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1月27日(月)	当　庁	役場（所）照会（照会書郵送）
令和7年2月5日(水) 11：05−11：30	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐債務者・☐所有者・☐　　　　から聴取 評価人同行
令和7年2月10日(月)	当　庁	所有者照会（照会書郵送。応答なし）
年　月　日(　) ：　−　：		
年　月　日(　) ：　−　：		
年　月　日(　) ：　−　：		
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。

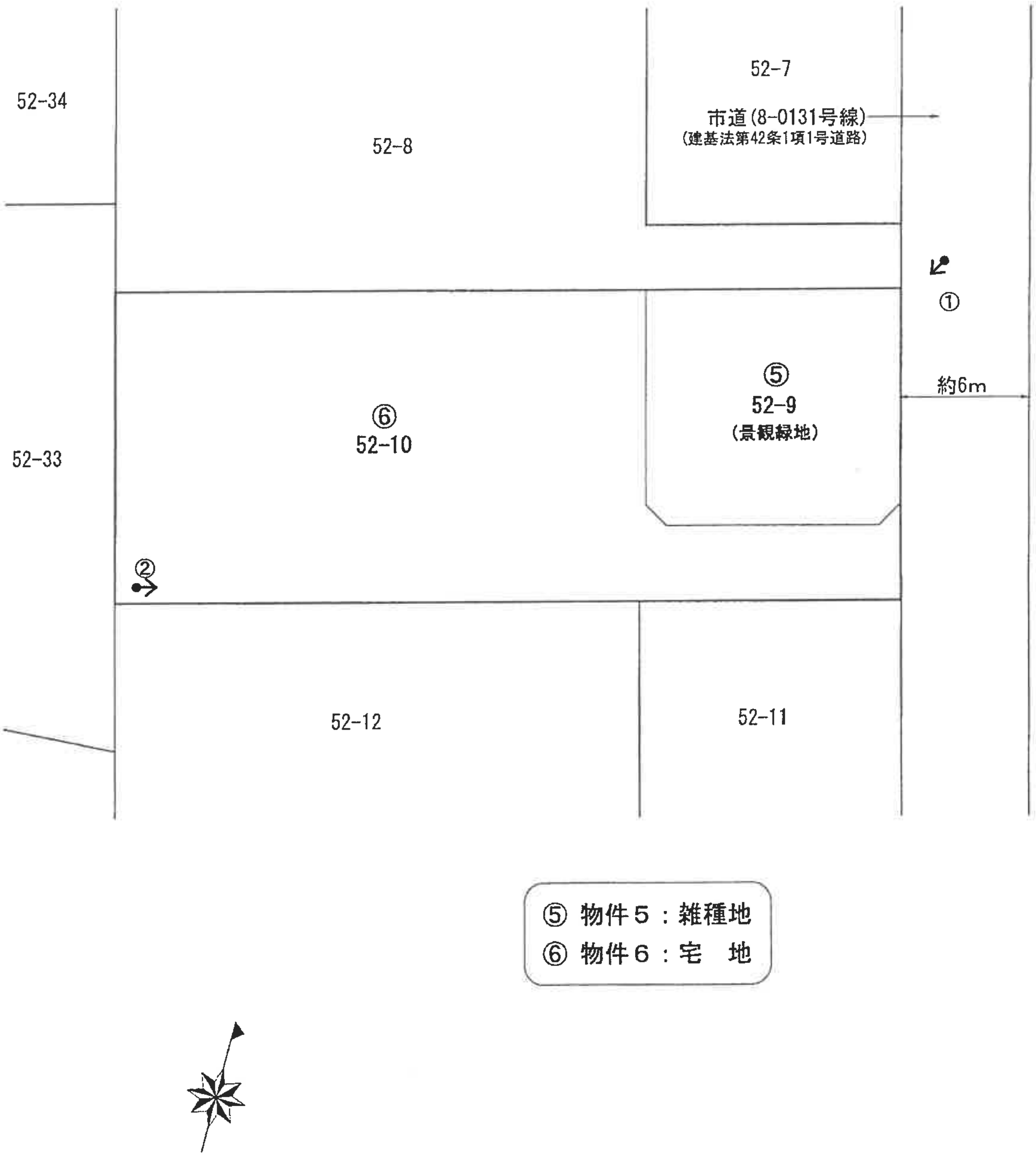
☐　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　　　　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐　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

令和６年(ケ)第90号（物件５・６）
（つくば市流星台）

土地建物位置関係図



⑤ 物件５：雑種地
⑥ 物件６：宅　地

《凡例》
撮影方向:
写真番号: ①

※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。

写真1

写真2

令和６年（ケ）第　９０　号

令和７年 1月27日　受　　命
令和７年 2月 5日　現地調査
令和７年 3月 3日　評　　価
令和７年 3月12日　提　　出

水戸地方裁判所土浦支部　御中

評　価　書

（物件５・６）

評価人　不動産鑑定士

河　村　直　行　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 20,480,000 円	
内　訳　価　格	
物件５(土地)	金　1,830,000 円
物件６(土地)	金 18,650,000 円

1　一括価格は、物件５及び６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５(土地)の内訳価格は土地利用権等価格を控除した価格である。

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
5	所　在 地　番 地　目 地　積	次頁物件目録記載のとおり	同左
6	所　在 地　番 地　目 地　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

５　所　　　在　　つくば市流星台

　　地　　　番　　５２番９

　　地　　　目　　雑種地

　　地　　　積　　１２８平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　　共有者　Ｂ　持分２分の１

６　所　　　在　　つくば市流星台

　　地　　　番　　５２番１０

　　地　　　目　　宅地

　　地　　　積　　４０３．１３平方メートル

　　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　　共有者　Ｂ　持分２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５・６）

位置・交通	最寄り鉄道駅：つくばエクスプレス　「つくば」駅 駅からの方向・距離：北東　方へ　約 4.2 ㎞（道路距離） 最寄りバス停留所：コミュニティバス「桜窓口センター入口」停留所　北西方 約７００m
付近の状況	中根・金田台特定土地区画整理事業（施行者：独立行政法人都市再生機構）により施行された空地が残る新興の住宅地域（緑住農一体型住宅地域）。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　市街化区域 用途地域　第１種低層住居専用地域 建ぺい率　40% 容積率　80% その他の規制　中根・金田台地区・地区計画(緑景観住宅地区)あり 流星台景観協定区域内
画地条件 （形状・規模等）	【物件５】 間口約10m、奥行約12m、規模 128㎡(登記地積)のほぼ長方形地。 東側で幅員約６mの市道に接面し、道路と等高、地勢は概ね平坦。 【物件６】 幅員 約3.5m、延長約12mの路地状(進入路)部分と、東西約25m、南北約14.5mの有効宅地部分から成る路地状敷地(旗竿宅地)で、規模403.13㎡(登記地積)。東側で幅員約６mの市道に接面し、道路と等高、地勢は概ね平坦。 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　：　なし
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５】　地上権者が景観緑地として占有(管理)している。(特記事項③参照) 【物件６】　更地の状態にあり、本件所有者が占有している。

（前頁より続く）

特　記　事　項	① 地区整備計画（中根・金田台地区）が定められた区域内の土地であり、建築物の建築等の際には都市計画法第58条の２の規定に基づき、工事着手の30日前までに、つくば市へ地区計画の届出を要する。 詳細は、つくば市役所建築指導課等に別途、確認を要する。 ② 本件土地は、景観法に基づく景観協定（流星台Ｄ18、Ｄ19、Ｄ20街区景観協定）の目的となる土地の区域内にあり、協定において、良好な景観形成のために定める基準（建築物に関する基準、工作物に関する基準、緑化に関する事項、屋外広告物に関する基準、農用地の保全に関する事項等）が設けられており、建築物に関する基準として、各宅地内における区割り及び建築物壁面位置の制限、建築物の色彩基準、建築物高さの制限、建築物の外壁等から道路との境界線までの後退距離の基準等が定められており、当該協定の詳細は、流星台景観緑地管理組合等に別途、確認を要する。 ③ 物件５の土地は、上記の景観協定による景観緑地であり、協定により駐車場、資材置き場等の緑地以外の目的に使用してはならず、物置、テラス屋根等の設置も原則として禁止されている。 なお、この景観緑地の目的を担保するために、つくば市を地上権者として、地上権の設定登記がなされており、その概要は次のとおりである。 ・地上権設定日：令和１年９月２日 ・目的：竹木所有 ・存続期間：令和１年９月２日から令和50年３月31日まで ・地代：年額として毎年４月１日時点における当該土地の固定資産税額に相当する額及び都市計画税に相当する額の合計額 ・支払時期：毎年７月末日までに請求し、請求後30日以内 ・地上権者：つくば市 ④ 本件土地は土地利用計画上、「緑住農街区」であり、緑住農一体型住宅地として、上記景観協定により宅地（物件６）の西側の背割線から東方へ奥行７ｍの範囲(100㎡程度)に農用地（菜園等）を設けることとなっており、その区割り及び保全等に関する事項は景観協定に定められている。 当該景観協定の詳細は、流星台景観緑地管理組合等に別途、確認を要する。 ⑤ 本件土地における地中埋設物の有無等の詳細は不明である。 ⑥ 周知の埋蔵文化財包蔵地（東岡中原遺跡・発掘調査済）に含まれている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）更地価格（物件５）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ
5	68,200	0.500	128	4,360,000

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。

【 地価公示標準地：つくば－20 】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
72,700 円／㎡	×	102.0／100	×	100／104.0	×	100／104.5	＝	68,200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（＋2.0％）である。

◇標準化補正：道路方位（南東）　＋4.0％（1.040）

◇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	0.950	1.100	1.000	1.000	1.045

イ　個 別 格 差：(行政的条件）景観協定による利用制限有(宅地利用不可）－50.0％（0.500）

ウ　地　　　積：登記数量による。

（２）更地価格（物件６）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ
6	68,200	0.969	403.13	26,640,000

ア　標準画地価格：前記(物件５)と同じ

イ　個 別 格 差：0.969（内訳は下記のとおり）

（画地条件）

・形状　－5.0％（0.950）

・道路方位(東）＋2.0％（1.020）

画地条件計(相乗積）：0.950 ×1.020 ＝ 0.969

ウ　地　　　積：登記数量による。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件５の土地については土地利用権等価格を控除し、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	更地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
5	4,360,000	0.40	地上権	1,740,000

イ　土地利用権等割合

物件５(土地)の土地利用権等は竹木所有目的の地上権であり、その割合を40%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(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
5	4,360,000	−1,740,000	1.00	1.00	0.70	1,830,000
6	26,640,000		1.00	1.00	0.70	18,650,000
一括価格（合計）						20,480,000

イ　占有減価修正：減価の必要なし。

ウ　市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ　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

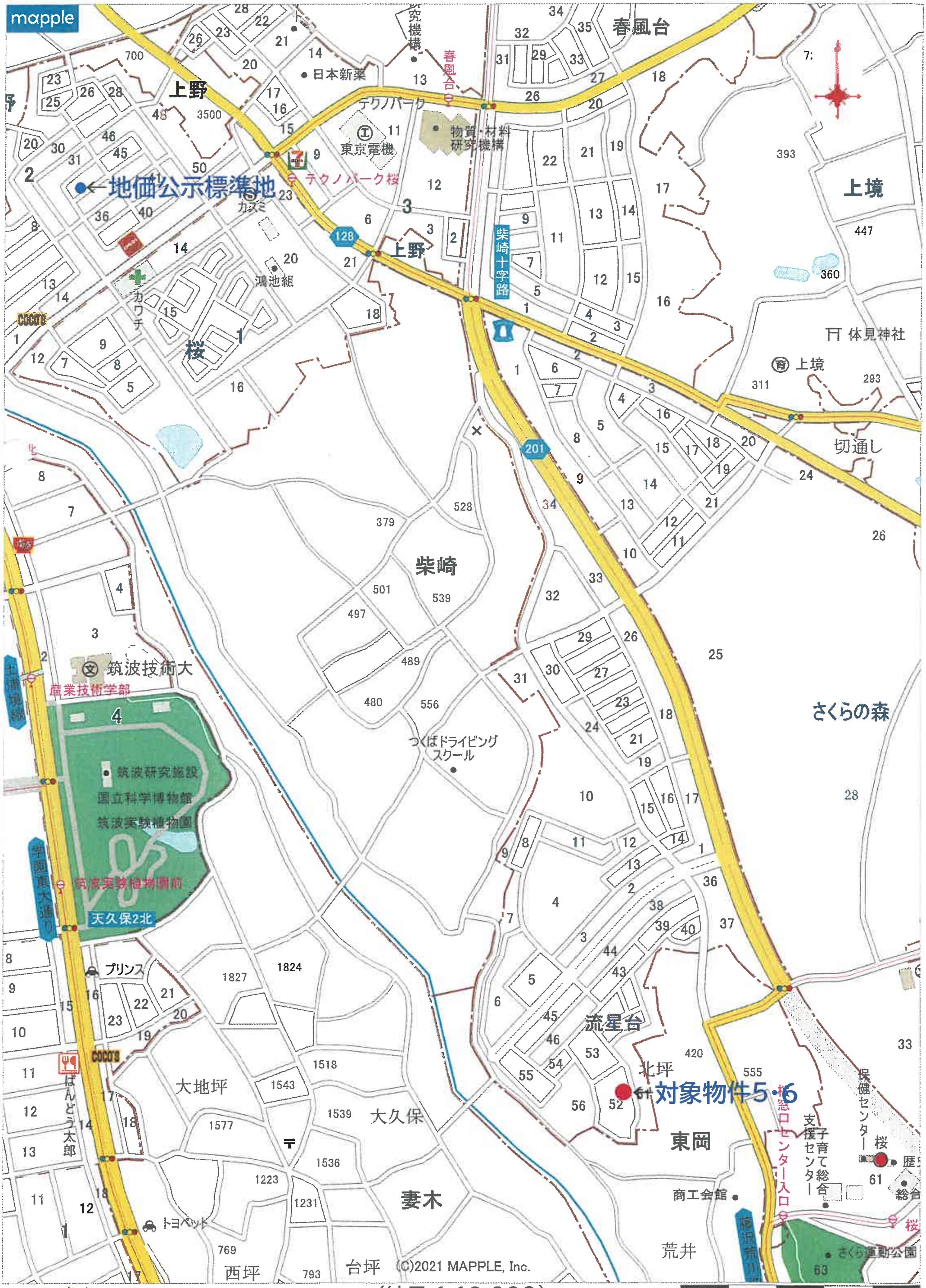
1　地価公示標準地：つくばー20
所　　　　　在：つくば市桜２丁目32番8
価　　　　　格：72,700円／㎡
位　　　　　置：つくばエクスプレス「つくば」駅 4.2km
価 格 時 点：令和６年１月１日
地　　　　　積：202㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側　６ｍ 市道
用 途 指 定 等：第１種低層住居専用地域（建ぺい率：40%，容積率：80%）
地 域 の 概 要：住宅のほか空地も残る区画整理済の住宅地域

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　土地建物位置関係図

以　上

物件位置図



1：10,000 相当

（株）マップル／スーパーマップル・デジタル

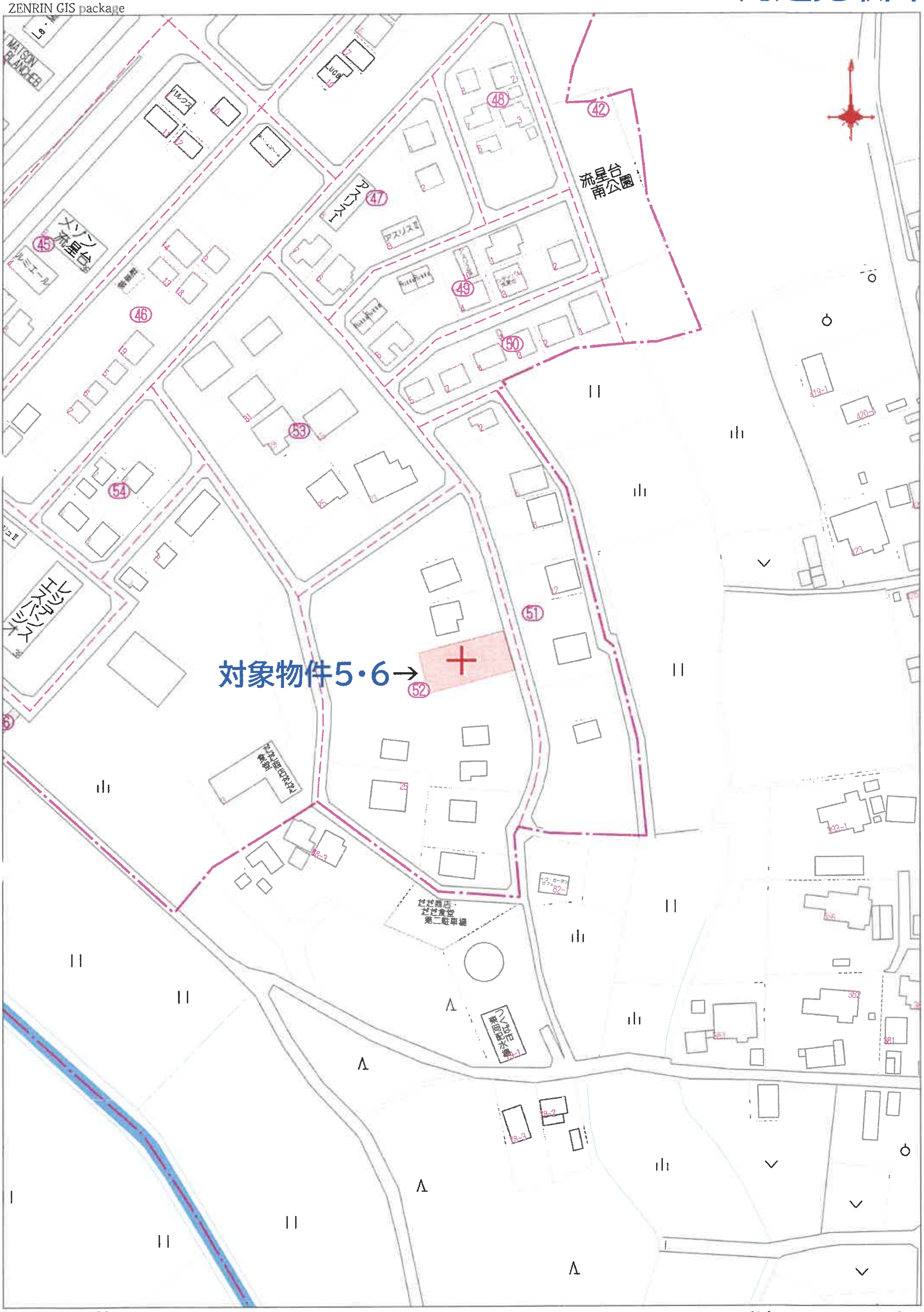
（縮尺 1:10,000）

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 140度 7分 9秒 北緯 36度 6分16秒

周辺見取図

ZENRIN GIS package



80m

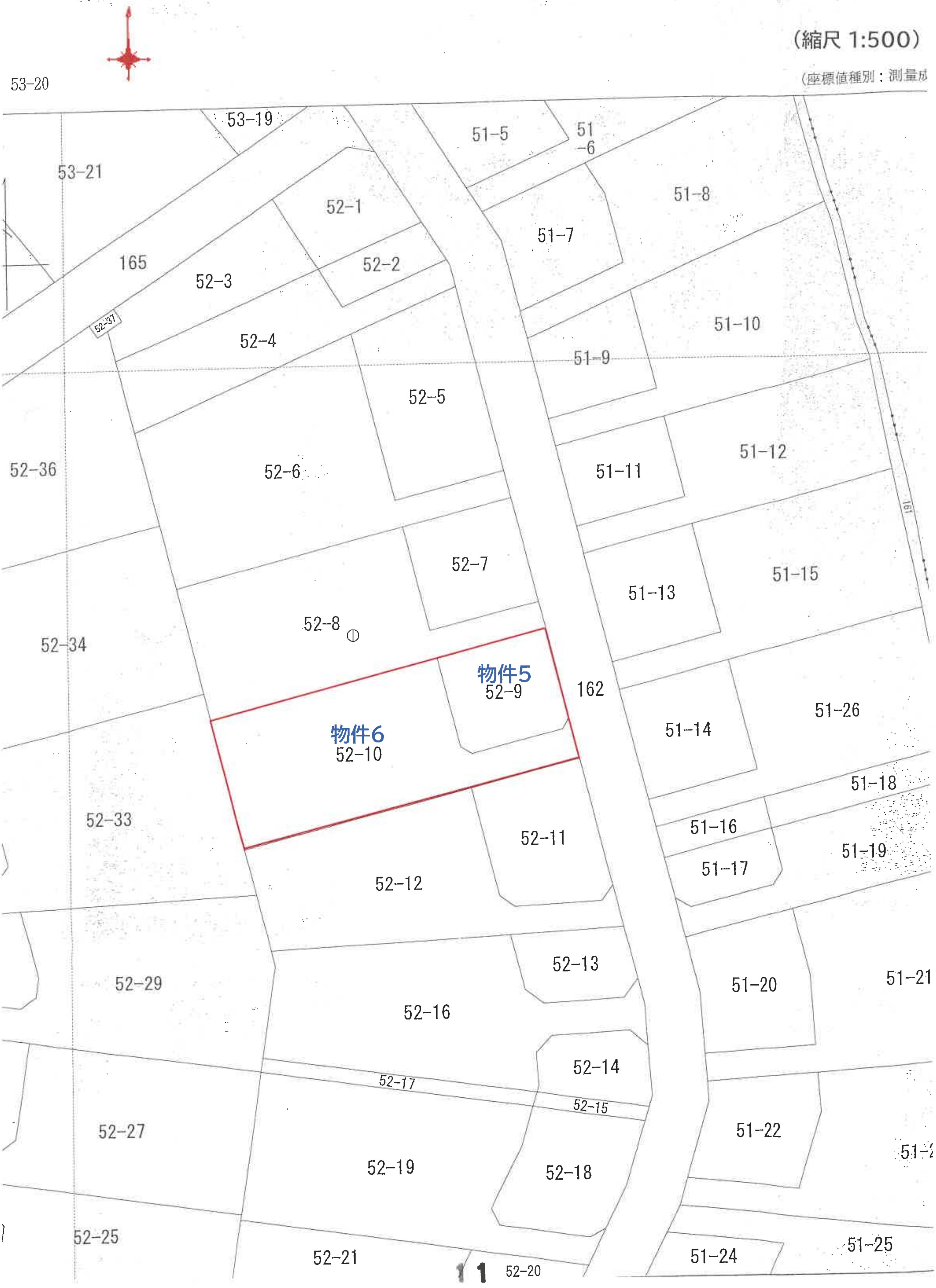
（縮尺 1:2,000）

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.
(株)ゼンリン／GIS package

公図写

（縮尺 1:500）

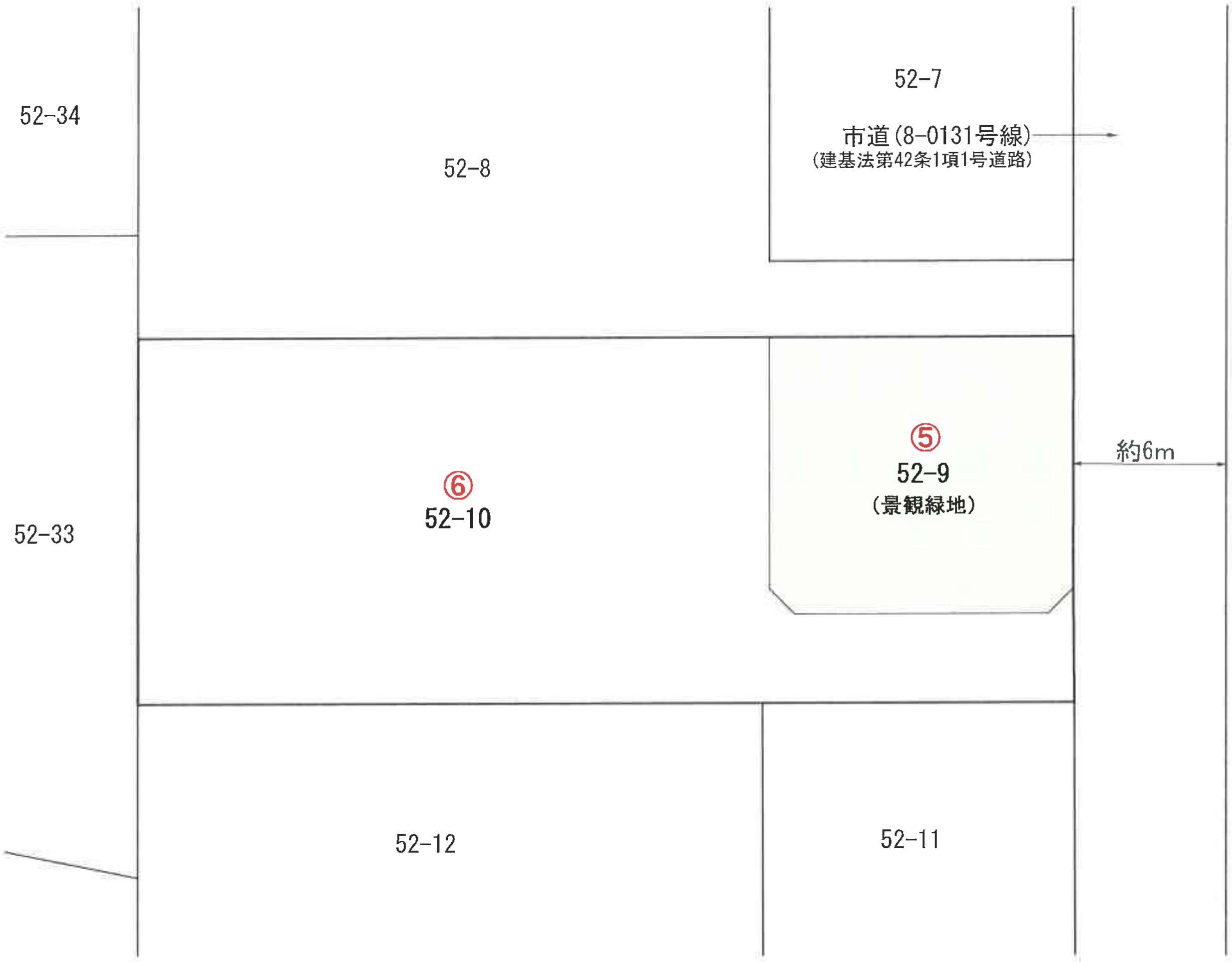
(座標値種別：測量成



令和６年(ケ)第90号（物件５・６）
（つくば市流星台）

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:300



⑤ 物件５：雑種地
⑥ 物件６：宅　地

※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。