

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10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 7年 4月 4日から 令和 7年 4月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 5月 9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 7年 4月21日から 令和 7年 4月22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 3月10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)
1, 2	19,410,000 15,528,000	一括	3,882,000	118,272	29,631
1	3,260,000				
2	16,150,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 |
| | 地 番 | 82番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 82番地1 |
| | 家屋 番号 | 82番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.51平方メートル |

物件明細書

令和 7年 1月29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】

B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。

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 | 土浦市おおつ野七丁目 |
| | 地 番 | 82番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 82番地1 |
| | 家屋 番号 | 82番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.51平方メートル |

令和6年(ケ)第52号
令和6年7月22日受理
令和6.8.22日提出
(評価人 説田賢哉)

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 | 土浦市おおつ野七丁目 |
| | 地 番 | 82番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 82番地1 |
| | 家屋 番号 | 82番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.51平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	<input type="checkbox"/> (住居表示未実施) <input checked="" type="checkbox"/> 土浦市おおつ野七丁目11番17号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 物件の土地は公衆用道路として使用されている。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	Aの元親族Bが居宅として無償で占有している。AとBの人的関係及び借賃の授受がないことを考慮して、Bの占有権原を使用借と認定した。 なお、Aは回答書において同人が建物占有者である旨記載しているが、本物件内にAの荷物と思われるものはほとんど残っていないことに加え、Aが別所へ転居してからの期間も考慮すると、本物件の占有はBにあるものと認められる。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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) 第三者所有物はありません。</p> <p>(4) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(5) 特段の故障不具合はありません。</p> <p>(6) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。</p> <p style="text-align: right;">【回答書要旨】</p>
B (A元親族)	<p>1 本物件はAに対する債権の代わりとして無償で利用できる契約になっており、私とその家族が居住して占有しています。</p> <p>2 室内で犬を飼っています。</p> <p>3 その余の件についてはAの回答書記載のとおりです。</p> <p>4 本物件が売却された場合、転居するとしてもその費用や場所の確保が難しいため、買受人の協力を求めなければならないかもしれません。</p> <p style="text-align: right;">【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A及び占有者Bの陳述並びに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6年7月22日(月)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年8月8日(木)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年8月15日(木) 13:45-14:30	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 type="checkbox"/> 所有者・ <input checked="" type="checkbox"/> B から聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
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 _____ を立ち合わせ、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)

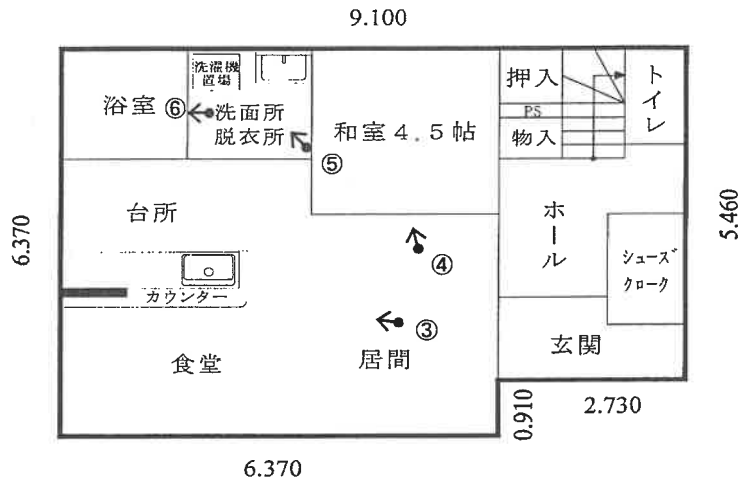
土地建物位置関係図



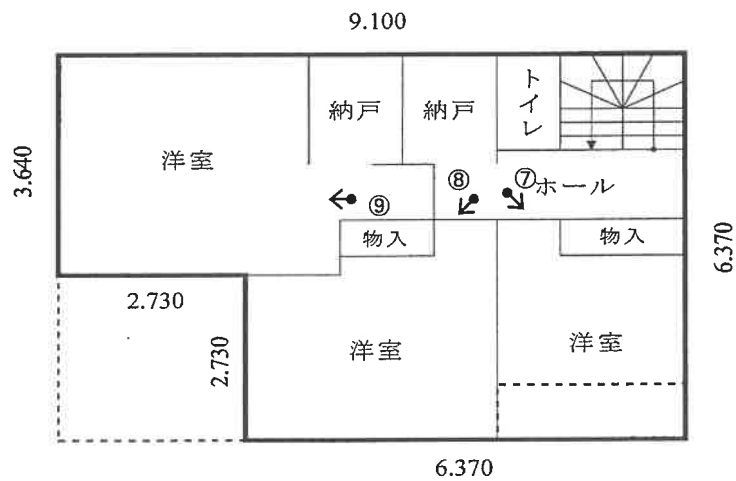
《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

間取図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 55.48 m²



2 階 床面積 50.51 m²

(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



写真7



写真8



写真9



令和 6年 (ケ) 第 52号
令和 6年 7月22日 受 命
令和 6年 8月15日 現地調査
令和 6年 8月22日 評 価
令和 6年 8月28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 19,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,260,000円
物件2 (建物)	金 16,150,000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の土地価格は物件2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2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、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	在番 目積	別紙物件目録記載のとおり
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	在 号 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)

位置・交通	JR常磐線「神立」駅の南方道路距離約4.3km 関東鉄道「櫨の木公園」停留所の西方道路距離約450m	
付近の状況	大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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし
画地条件	物件1 地積 : 277.18㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 (一部高い箇所あり) 接面道路との関係 : 中間画地 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	画地の北東側約12m舗装市道 ※両側歩道部分を含む幅員 ※建築基準法第42条第1項第1号道路に該当	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して敷地の用途に使用している。 本件においては、法定地上権が成立するものと判断した。 建物の配置等は概ね後添の「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : 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・手続き等につい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

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) 令和 2年 7月14日新築 経過年数 約4年 経済的残存耐用年数 約26.0年
仕 様	<p>構 造 木造スレートぶき 2階建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 窯系サイディングボード張 等 内 壁 ビニールクロス貼 等 天 井 ビニールクロス貼 等 床 合板フローリング・畳敷 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事 等</p> <p>※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。</p>
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	本件建物所有者の元親族が使用貸借により居宅として利用している。
特 記 事 項	室内で犬を飼育している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

一体とした更地価格を算出し、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	33,900	1.00	277.18	0.90	8,460,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-32

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.3/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 33,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：±0.0

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2 (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
2	230,000	105.99	0.79	19,260,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：105.99㎡

ウ 現 価 率

経過年数4年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数26.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価10%，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26.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1 - 観察減価10%) = 0.79

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、価格割合を乗じ、市場性修正率及び競売市場修正率を加味して評価額を下記のとおり求めた。

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	8,460,000	0.45	法定地上権	3,810,000

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	8,460,000	-3,810,000	/	1.00	0.70	3,260,000
2	19,260,000	+3,810,000	/	1.00	0.70	16,150,000
一括価格(合計)						19,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：物件1 0.70 物件2 0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 土浦-32

所 在：土浦市おおつ野8丁目18番3
「おおつ野8-4-9」

地 目：宅 地

価 格：33,800円/㎡

位 置：J R常磐線「神立」駅の南方約4.2km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北側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50%，容積率100%）

地域の概要：区画整然とした空地も多く残る新興住宅地域

第7 附属資料

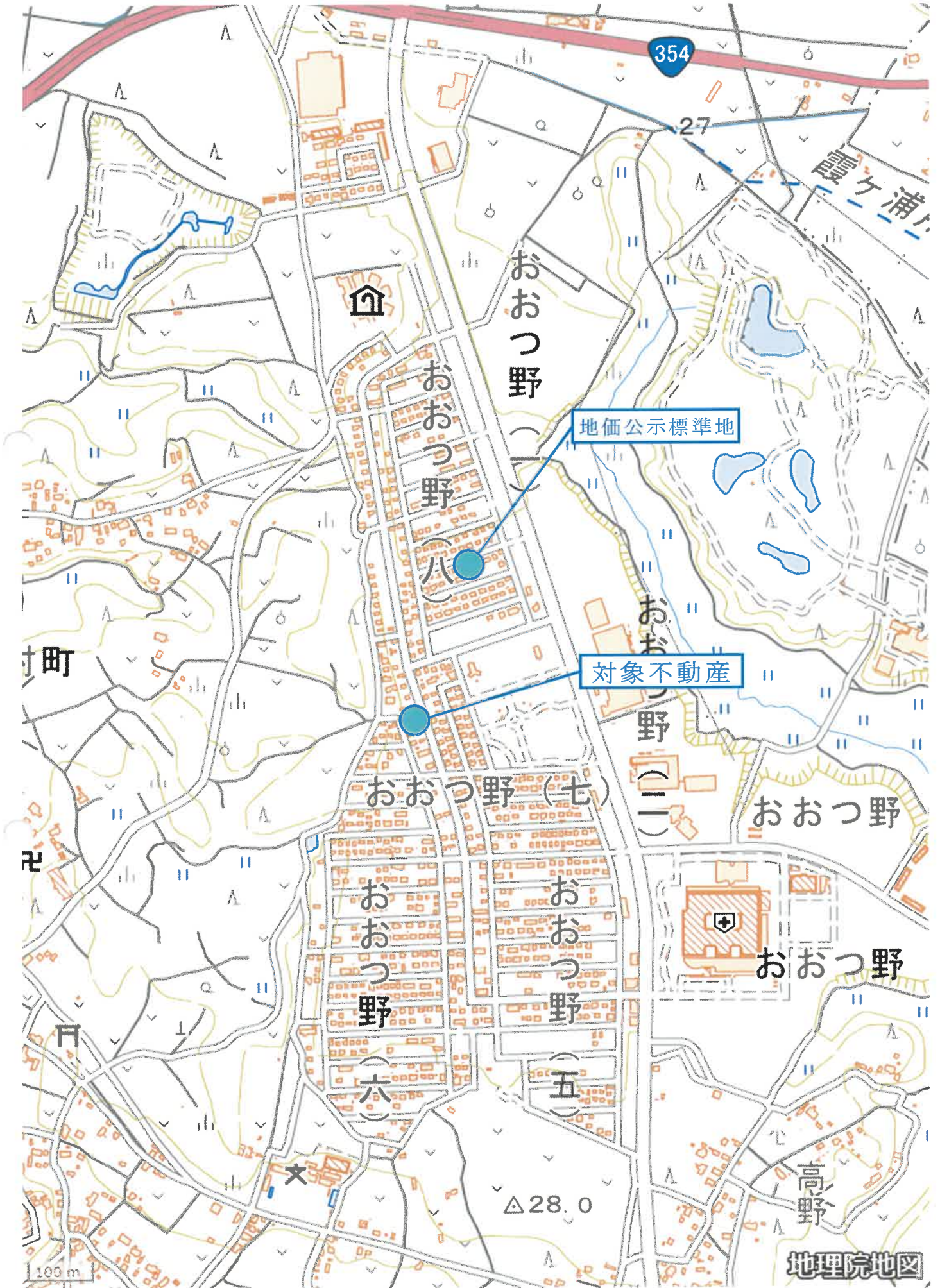
- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図・測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

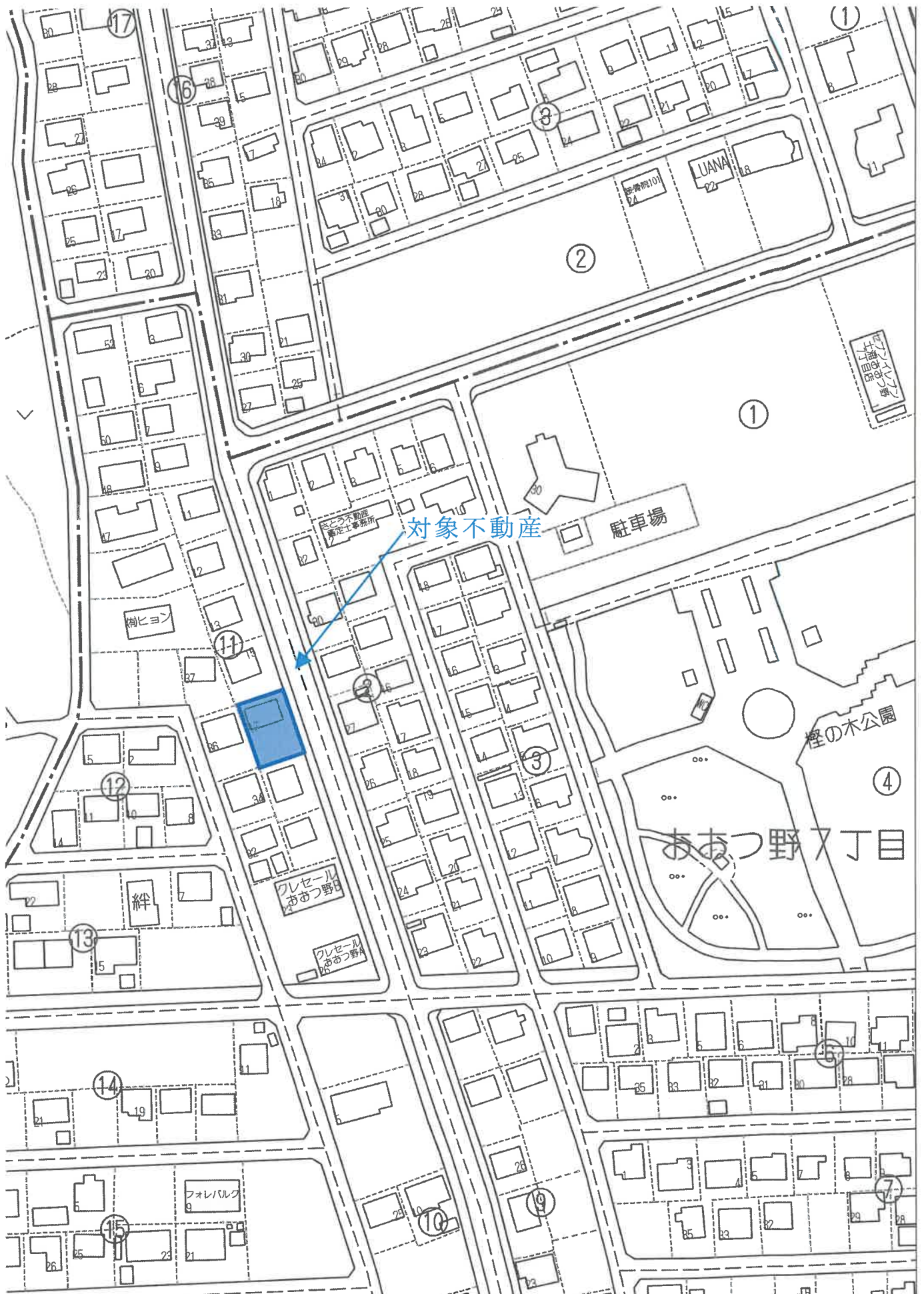
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 |
| | 地 番 | 82番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市おおつ野七丁目 82番地1 |
| | 家屋 番号 | 82番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 50.51平方メートル |

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



(座標値種別：図上測定)



縮尺 1 / 500 22

(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成28年4月4日

令和6年8月1日 水戸地方務局高土浦支局 登記官

地積測量図

地番 82-1-82-2

土地の所在 土浦市おおつ野七丁目

詳細図

BL36-9
BL36-10
BL36-12



符号	名称	境界線	X座標	Y座標
BL36-9	道路境界線	コンクリート杭	9309.479	38106.820
BL36-10	道路境界線	コンクリート杭	9340.993	38096.338
BL36-12	道路境界線	コンクリート杭	9348.956	38100.025

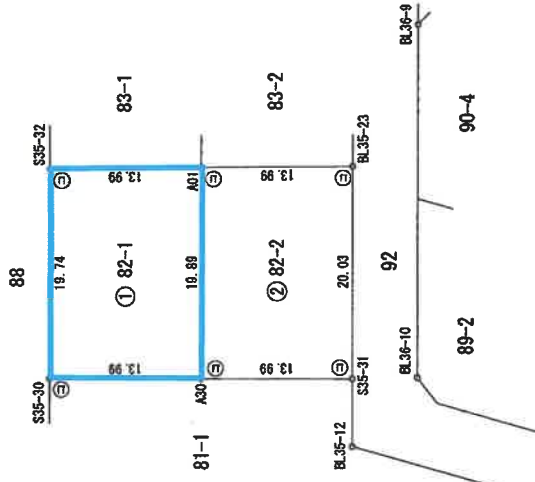
求積表

地番	測点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	Xn - (Yn+1-Yn-1)
① 82-1	A30	9347.438	38115.276	6.981	65254.464678	
	S35-30	9351.861	38128.546	19.513	182482.863693	
	S35-32	9333.130	38134.789	-6.981	-65154.596530	
	A01	9328.570	38121.565	-19.513	-182028.396410	
	合計				554.361431	
合計面積						277.1807155 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	Xn - (Yn+1-Yn-1)
② 82-2	S35-31	9343.014	38102.006	6.935	64793.802090	
	A30	9347.438	38115.276	19.539	182826.539842	
	A01	9328.570	38121.565	-6.935	-64693.632950	
	BL35-23	9324.010	38108.341	-19.539	-182268.311590	
	合計				558.397292	
合計面積						278.1886660 m ²

総合計面積 556.3794115 m²

測量年月日	平成28年3月26日
測量家	任意



境界点	境界線の種類	植
①	石	植
②	金網	植
③	コンクリート杭	植
④	プラスチック杭	植

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成28年3月26日作成

登記年月日：令和2年9月17日

建物図面
各階平面図

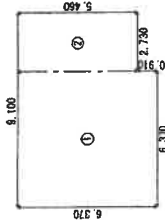
各階平面図

家屋番号 82番1

建物の所在 土浦市おおつ野七丁目82番地1



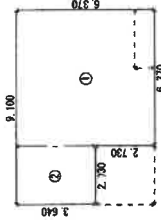
1 階



求積表

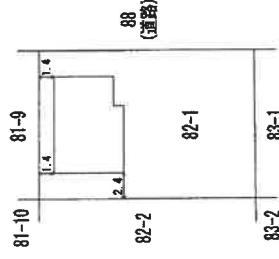
①	6.370 × 6.370	=	40.576900
②	2.730 × 2.730	=	7.461900
合計			48.038800
床面積			48.04 m ²

2 階



求積表

①	6.370 × 6.370	=	40.576900
②	2.730 × 2.730	=	7.461900
合計			48.038800
床面積			48.04 m ²



作成者

(令和2年9月14日作成)

縮尺 1/250

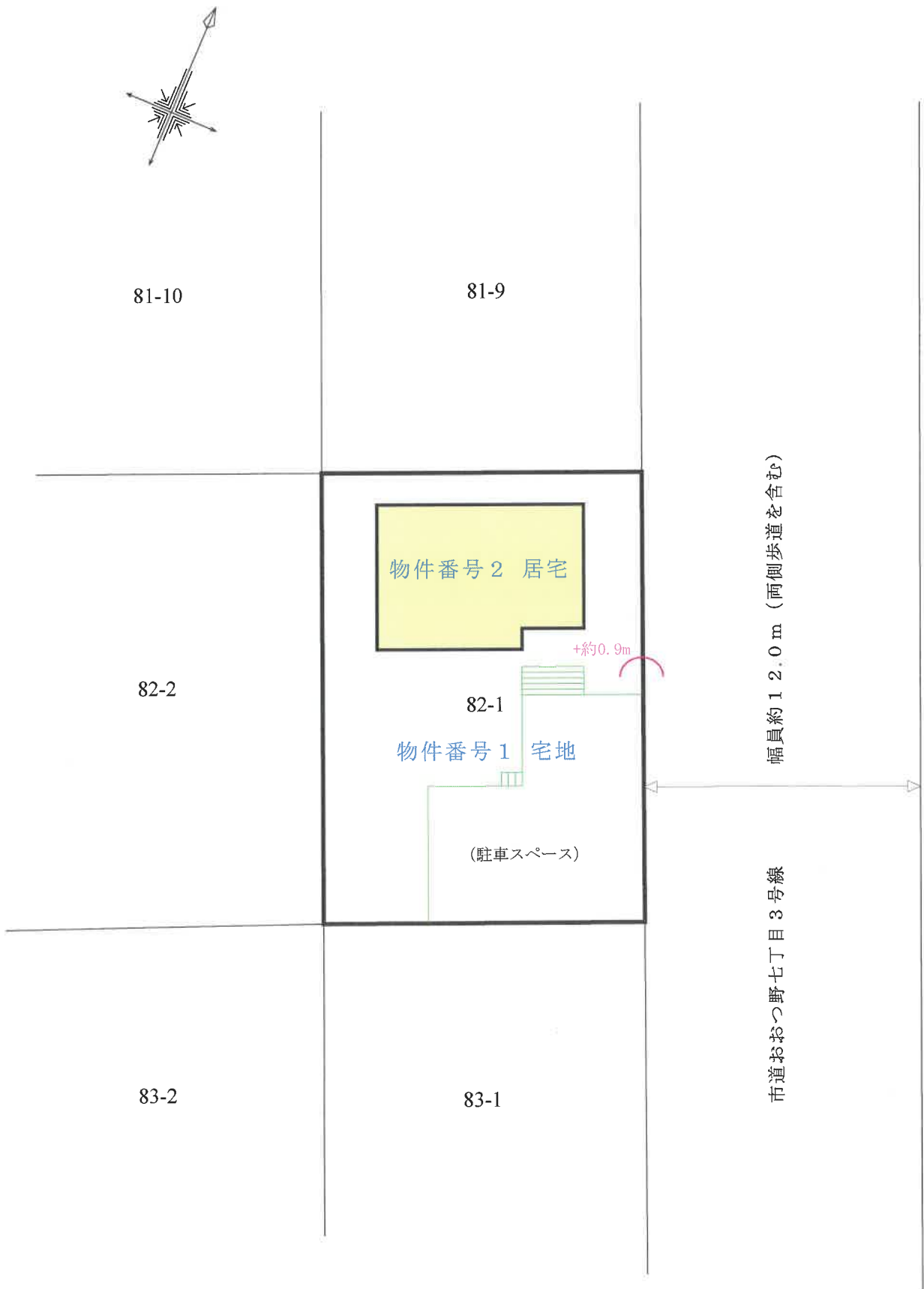
申請人

縮尺 1/500

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6年8月1日 水戸地方支務局土浦支局 登記官

登記官

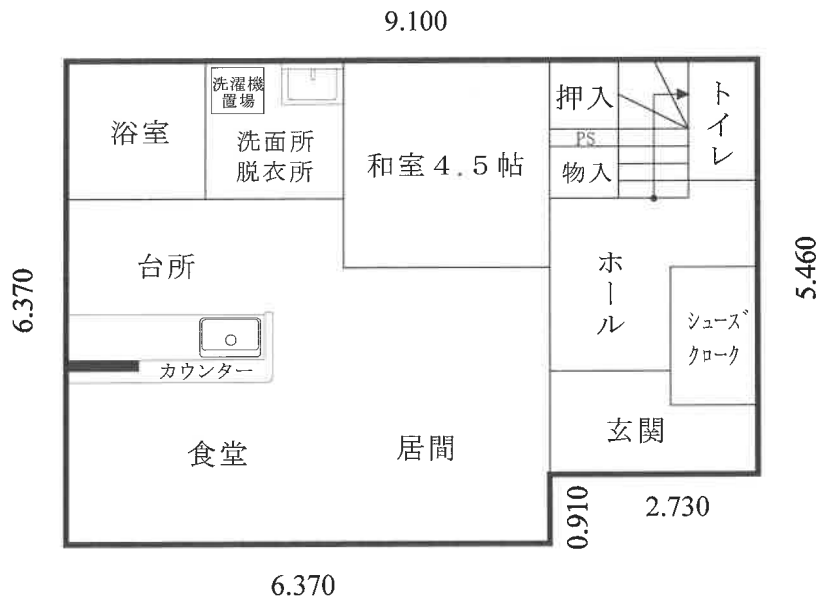
土地建物位置関係図



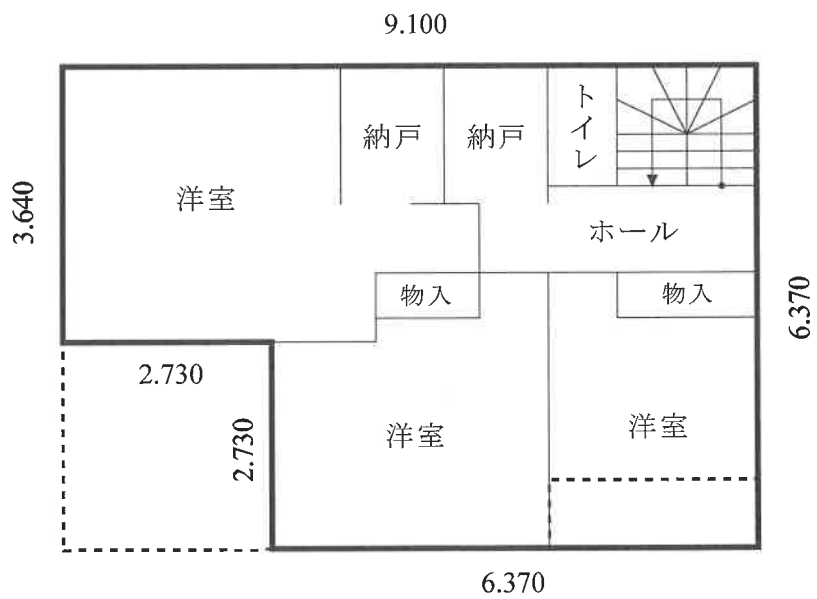
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 5 5.4 8 m²



2 階 床面積 5 0.5 1 m²

縮尺 1 / 100