

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）
1, 2	8,820,000 7,056,000	一括	1,764,000	64,916	13,910
1	8,450,000				
2	370,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 601平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|------|---|----------|
| 2 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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】

地役権

範 囲 西側1畝14歩

要役地 土浦市2954番2 地役権図面第20号

設定日 昭和39年3月29日

- 目 的
- 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物を築造することの禁止
 - 3 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

地役権

範 囲 中央部1畝2歩

要役地 土浦市2954番2 地役権図面第148号

設定日 昭和40年12月20日

- 目 的
- 1 送電線路の設置及びその保全のための土地立入
 - 2 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物を築造することの禁止
 - 3 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
 - 4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、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

【物件番号 1、2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 601平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
-
- | | | | |
|---|------|---|----------|
| 2 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |

令和 6 年（ヌ）第 40 号
令和 6 年 12 月 20 日受理
令和 7 年 2 月 12 日提出
（評価人 和野雅）

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 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 601平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 26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, 2
現 況 地 目	□宅地 (物件) □公衆用道路 (物件) □農地 (物件) ■雑種地 (物件 全) □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 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。 2 登記記録によれば、物件 1 の土地に次のような地役権設定登記がある。 その 1 (1) 原 因 : 昭和 39 年 3 月 29 日設定 目 的 : ①送電線路の設置及びその保全のための土地立入 ②送電線路最下垂時における電線から 3.6m 以内の 範囲に建造物を築造することの禁止 ③爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び 貯蔵の禁止 ④送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽 禁止 (2) 範 囲 : 西側 1 畝 14 歩 (3) 要役地 : 土浦市 2954 番 2 (地役権図面第 20 号) その 2 (1) 原 因 : 昭和 40 年 12 月 20 日設定

(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)

	目 的：①送電線路の設置及びその保全のための土地立入 ②送電線路の最下垂時における電線から 3.6m以内 の範囲に建造物を築造することの禁止 ③爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び 貯蔵の禁止 ④送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽 禁止 (2) 範 囲：中央部 1 畝 2 歩 (3) 要役地：土浦市 2954 番 2 (地役権図面第 148 号) 3 車検切れの放置車両のほか、単管パイプ製の資材置場 (いずれ も動産) に加え、建設資材・廃材等が存在する。 4 コンクリート製の基礎 (工作物) が存在する。
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
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
 (3 枚目)

執行官の意見

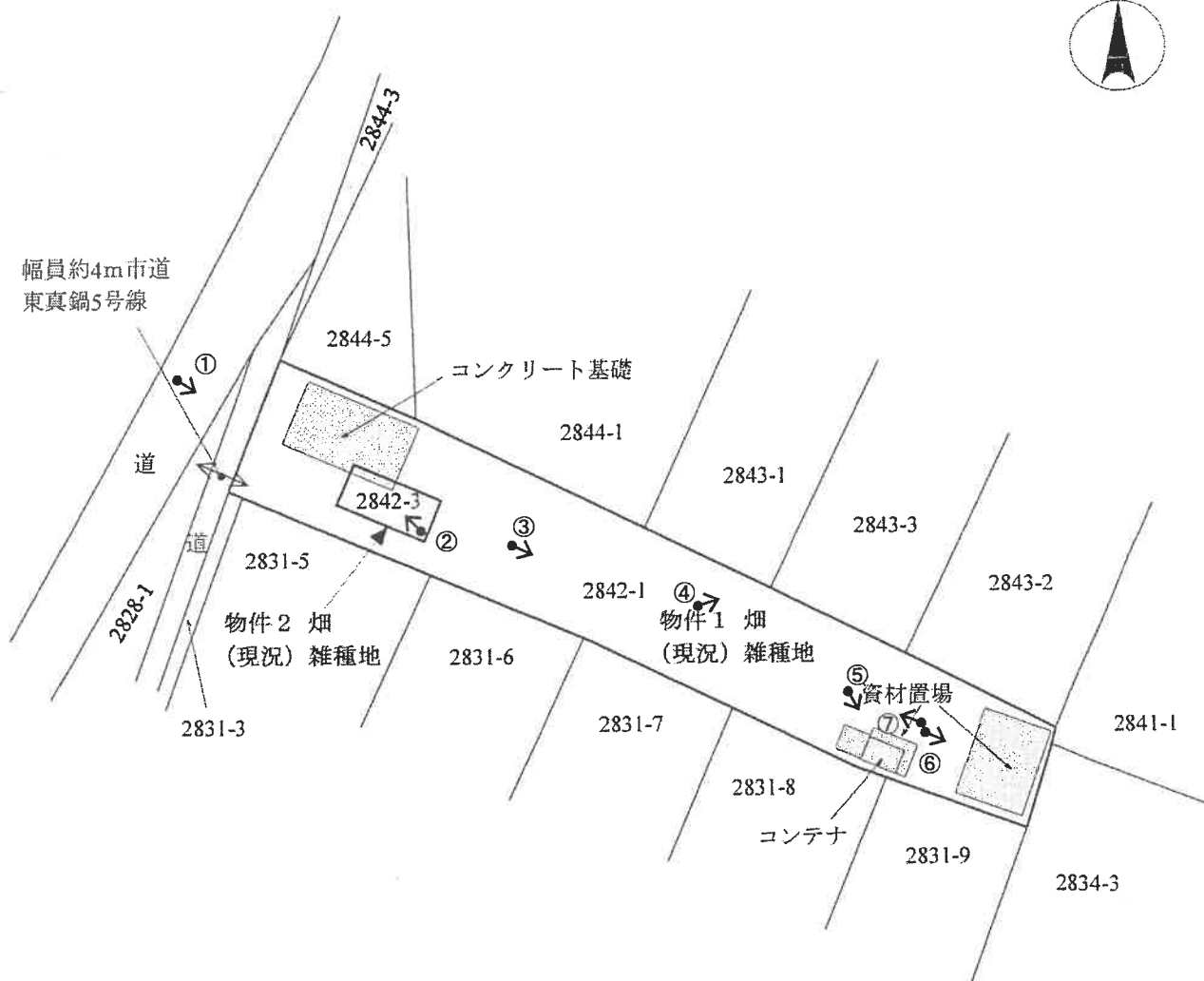
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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12月20日(金)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送) 農業委員会照会(照会書郵送)
令和7年1月10日(金) 13:15-14:30	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1月27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
(5 枚目)

土地建物位置関係図



《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※この図面は現地調査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

コンクリート
製基礎



写真3



写真4

車検切れの
放置車両



写真5



写真6



写真7

送電線の様子



令和 6年（ヌ）第 40号
令和 6年12月20日 受 命
令和 7年 1月10日 現地調査
令和 7年 2月10日 評 価
令和 7年 2月12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
和野 雅

第1 評価額

一括価格	
金 8,820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 8,450,000円
物件2（土地）	金 370,000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。

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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 畑	雑種地
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 畑	雑種地
特記事項			
登記地目が畑であるが農業委員会の回答書によると現況地目「非農地」であり、買受適格証明書「否」である。			

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	JR常磐線「土浦」駅の北方約2.8km（道路距離） 関東鉄道「土浦一高前」バス停の東方約500m（道路距離）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150%
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 627㎡ 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高～約1.4m高い 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	西側約4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当)	
土地の利用状況等	資材置場として利用されている。 敷地内にはコンクリート基礎、建設資材、廃材等が存する状況にある。	
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、役所等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。	

特 記 事 項	①農業委員会の回答書の概要は以下の通り。 地番：2842番1、2842番3 現況地目：非農地 転用許可等の有無及びその内容：有（平成18年12月26日、4条届出、資材置場） 利用権：無 買受適格証明書：否 ②本件土地の西側一部は市道の一部として利用されている可能性がある。土浦市役所課税課によると地番2842番1の一部12㎡は公衆用道路として非課税になっているとのことである。また、同道路管理課によると道路整備を行った際に寄付等を受けられず、分筆されないまま現在に至る可能性があるとのことである。いずれも詳細な図面等がなく経緯は不明である。 ③登記事項証明書によると物件1土地（2842番1）に以下の地役権が設定されている。 【昭和39年3月29日設定】 範囲：西側1畝14歩 要役地：土浦市2954番2 目的：1. 送電線路の設置及びその保全のための土地立入、2. 送電線路の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に建造物を築造することの禁止、3. 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止、4. 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽禁止。 【昭和40年12月20日設定】 範囲：中央部1畝2歩 要役地：土浦市2954番2 目的：上記と同じ ④目視による現地調査の範囲においては、土壤汚染の存在等については特に確認できなかった。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。
---------	--

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)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

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
1	33,300	0.67	601	13,410,000
2	33,300	0.67	26	580,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 土浦(県)-7

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/98.0 \times 100/96.9 = 33,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲2

◇地域格差：街路条件+2.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲30 道路提供の可能性▲2 送電線による地役権▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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
1	13,410,000			0.90	0.70	8,450,000
2	580,000			0.90	0.70	370,000
一括価格（合計）						8,820,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：コンクリート基礎、廃材等の存在による市場性の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 土浦(県)-7

所 在：土浦市東真鍋町2697番1
「土浦市東真鍋町22-15-2」

地 目：宅 地

価 格：31,600円／m²

位 置：JR常磐線「土浦」駅の北方約2.6km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：215m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：北側6m市道

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：高台に位置する空地も多い住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 地積測量図写
- ・ 地役権図面写
- ・ 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

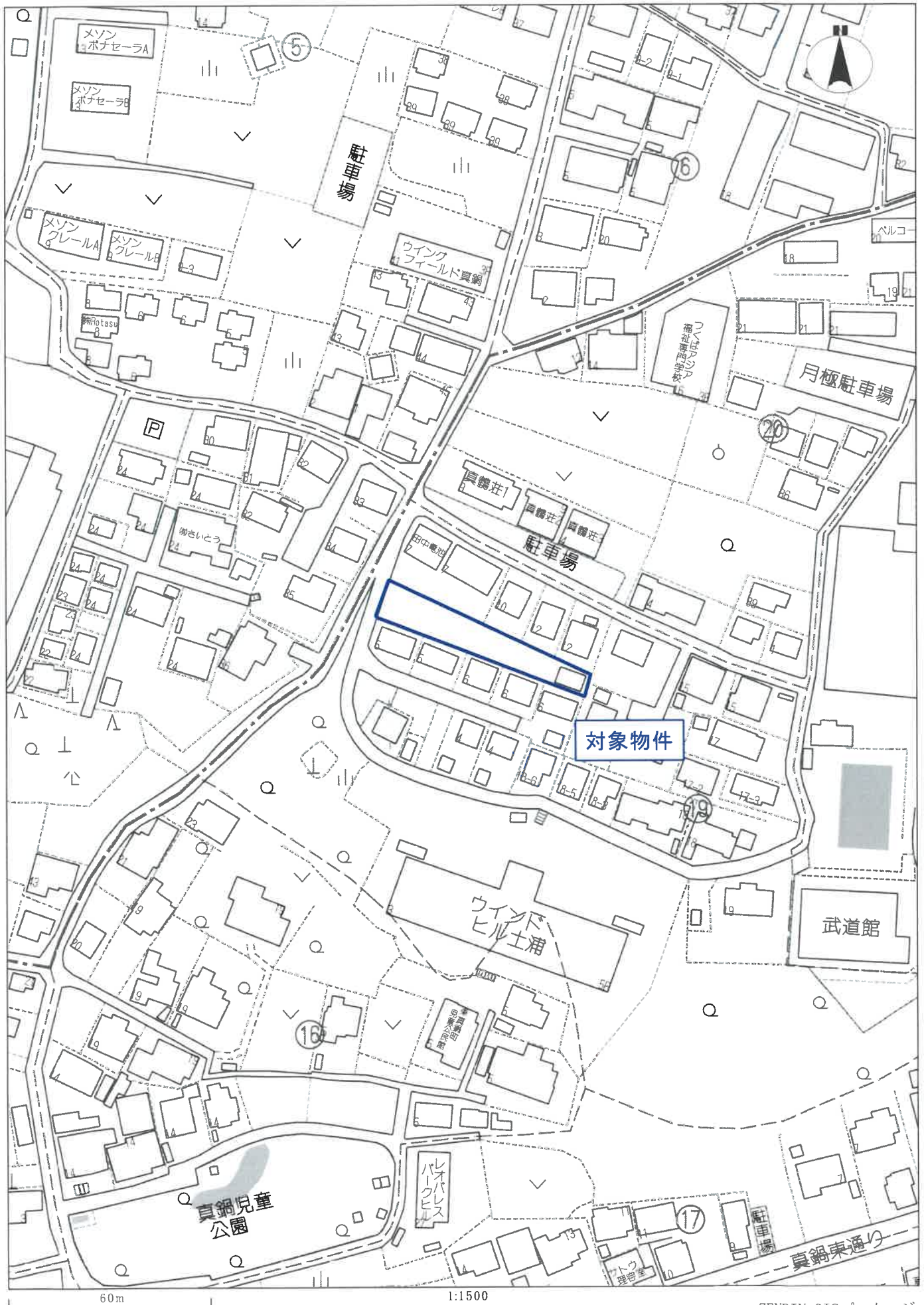
- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 601平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 土浦市東真鍋町 |
| | 地 | 番 | 2842番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 26平方メートル |

物件位置図

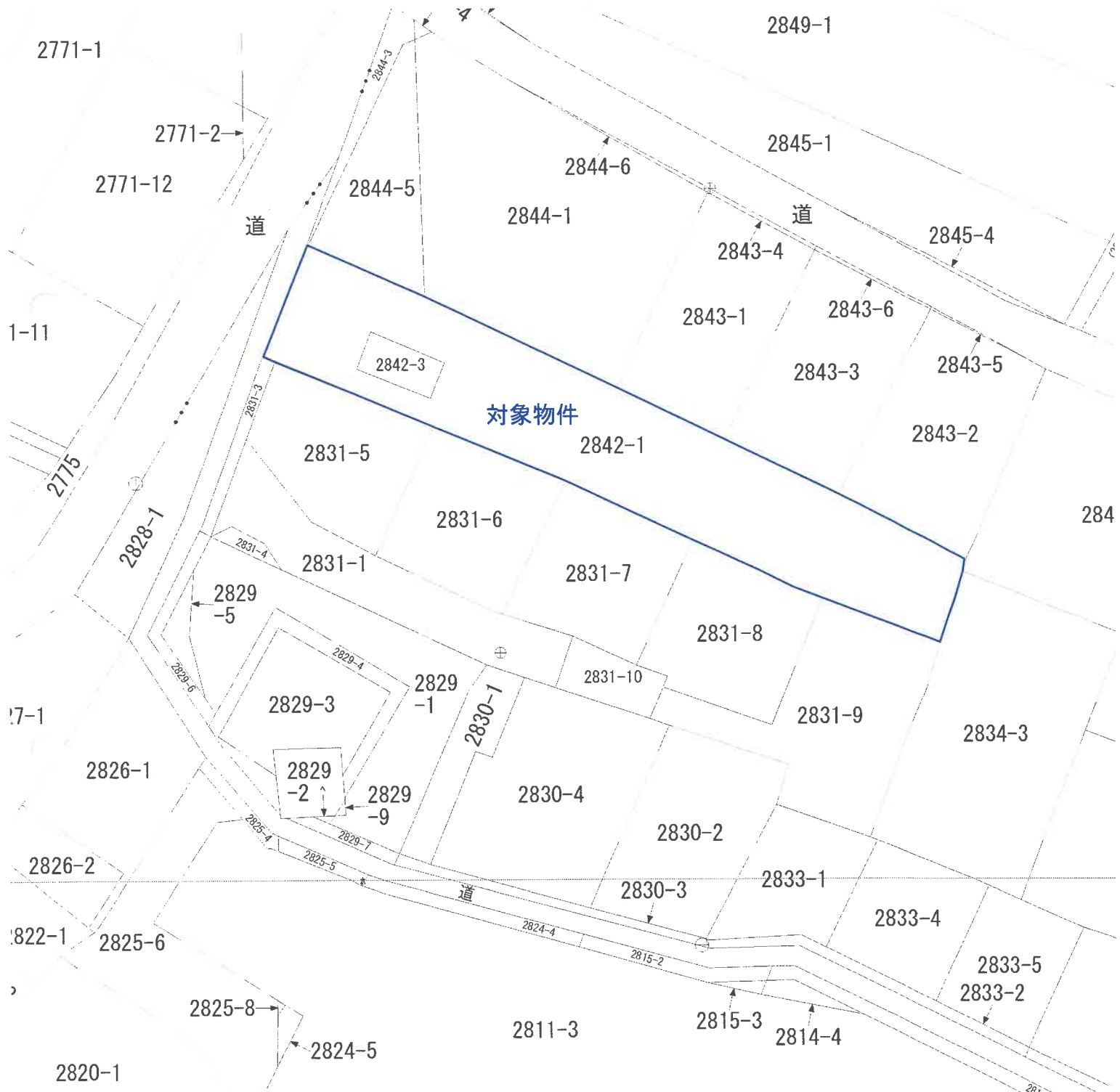
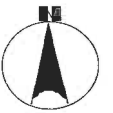


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



地図(法第14条第1項)写



縮尺 500分の1

登記年月日：昭和39年2月10日

整理番号 057254

地番 2842-1

土地の所在 茨城県土浦市東真鍋町

茨城県土浦市東真鍋町

前 2842-1 後 2842-1 新 2842-1-3

測量

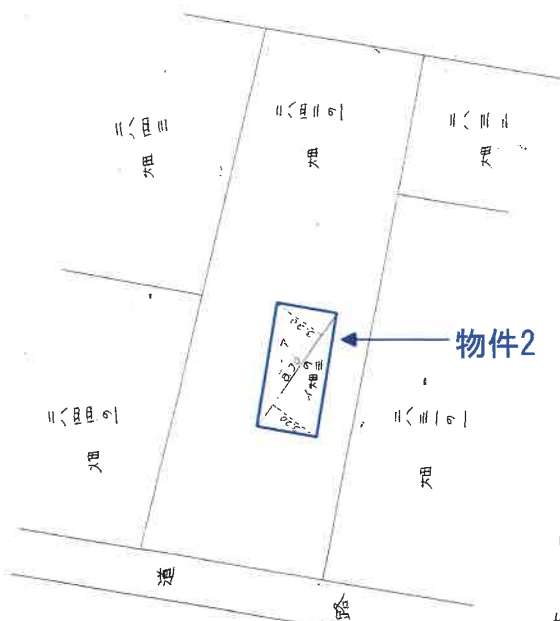
測量

地積

地積

地積測量図写

作製年月日	昭和39年2月8日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



地積計算

2842-1 7.830 X 3.20 = 26.56^{m²}

1.830 X 3.20 = 26.56^{m²}

合計 53.12^{m²}

1/2 26.56^{m²}

土地積 26.56 X 0.9025 = 8.03^{m²} 8坪

2842-1

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

539.2.10

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和39年6月5日 地役権図面番号：20

整理番号 900367

承役地の地番 2842番1

承役地の所在 茨城県土浦市東真鍋町

地役権図面

茨城県土浦市東真鍋町

地積計算

地役権の存する部分

12.28×2.90+4.70= 933280
1.30×0.40= 05200
6.65×0.75+0.55= 86450
8.70×2.40+0.65= 282750
7.40 0.60= 44000
4.40 1.00= 44000
11.70 4.30= 503100
11.80 8.70= 1026600
=2925780
12=1462890
1462890×0.3025=442525
0反1畝14歩

2925780

12=1462890

1462890×0.3025=442525

0反1畝14歩

地役権図面写

作製年月日 昭和39年3月25日

地役権者

請人

昭和39年6月5日

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和41年1月24日 地役権図面番号：148

整理番号 900429

地役権図面

承役地番 2842-1

承役地の所在

茨城県土浦市東真鍋町

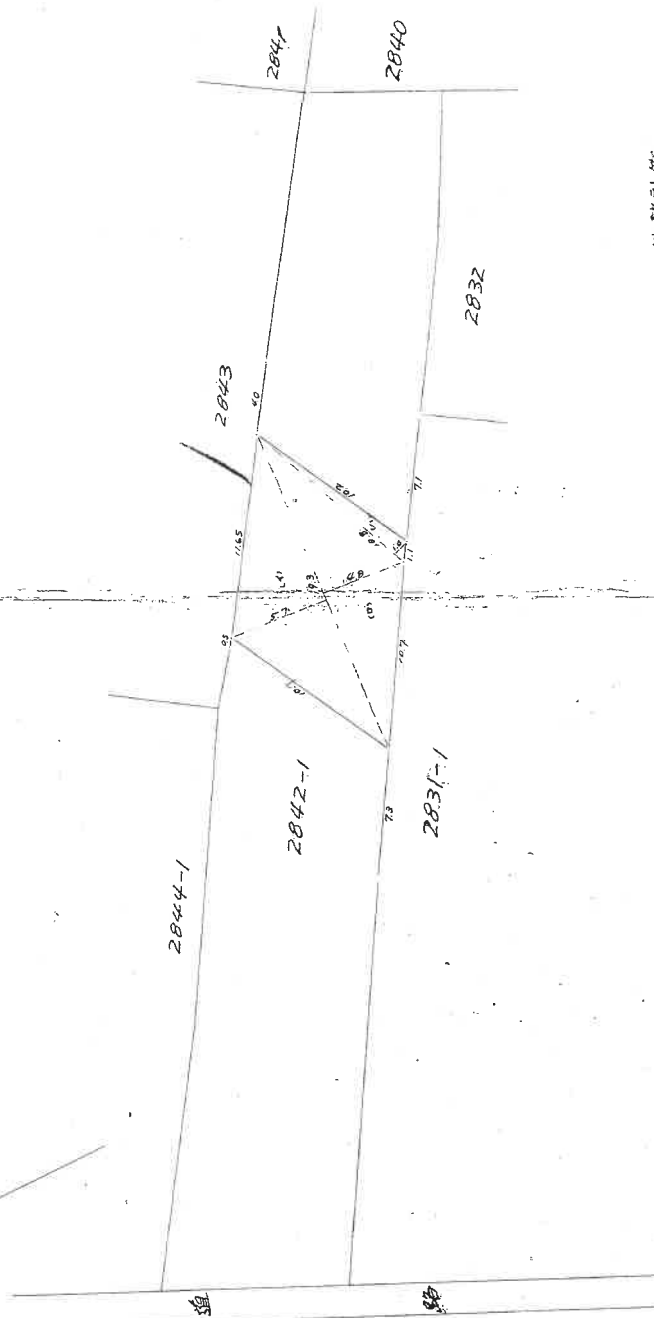
製作年月日
昭和40年9月5日

地役権者

請人

昭和四十年九月五日

五五



地積計算

- 1. $19.3 \times 5.7 = 110.01$
- 2. $19.3 \times 4.8 = 92.64$
- 3. $10.8 \times 1.0 = 10.80$
- 合計 $= 213.45$
- $\times \frac{1}{2} = 106.725$
- $\times 0.3025 = 37.2844$

昭和40年9月7日測量

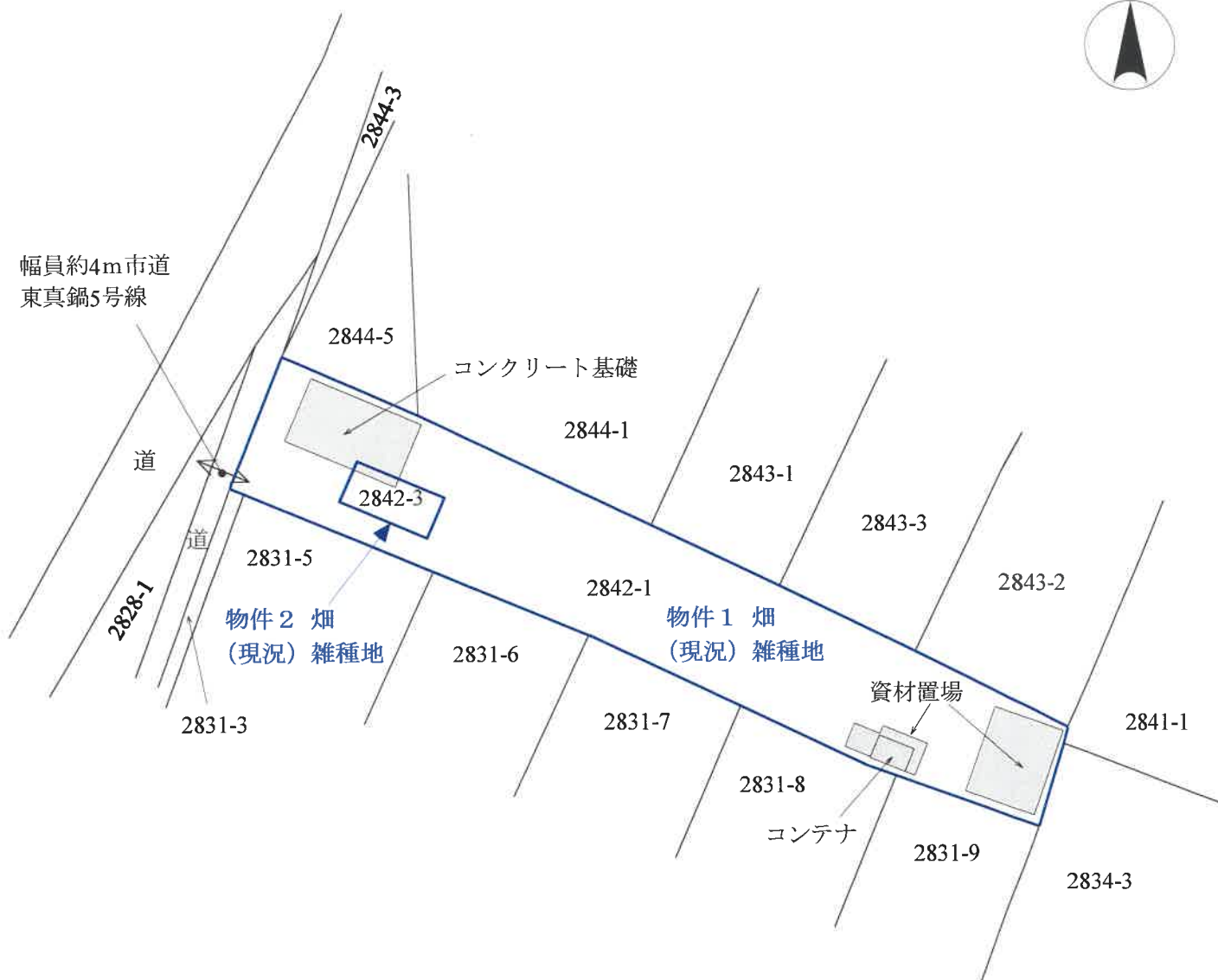
縮尺

1/300

地役権図面写

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



※この図面は現地調査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。