

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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11月28日から 令和 7年12月 5日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月12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 1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12月15日から 令和 7年12月16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11月 4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）
1～3	14,440,000 11,552,000	一括	2,888,000	134,298	30,697
1	710,000				
2	830,000				
3	12,900,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 5 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 7 0 1 番地、7 0 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1平方メートル
2 階 6 6. 2 4平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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1～3】

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 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 7 0 1 番地、7 0 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 6 6. 2 4 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 2 月 6 日受理
令和 7 年 3 月 6 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 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 | 番 | 7 0 1 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 | 番 | 7 0 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 9. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 土浦市神立町字堂山 7 0 1 番地、7 0 9 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 7 0 1 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 7 1. 2 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 6. 2 4 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
■ A (所有者)	1 本件建物は私が家族とともに居宅として使用しています。本件土地も含め、第三者が使用しているところはありません。 2 本件土地について、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。 3 本件各物件上（内）での事件や事故はありません。 4 本件建物内での大きな不具合は特にありません。2階のドアの1つに穴が空いているくらいです。 5 玄関ポーチタイルや外構フェンスの一部に損傷があります。 6 本件建物の屋根上に太陽光発電設備が設置されています。後付けのもので残債もあります。契約書がすぐに提示できませんので、所有権が売主に留保されているか否かはわかりません。 (令和7年2月28日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 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、2枚目記載のとおりであると判断した。

(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7年 2 月 6 日(木)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 2 月 7 日(金) 10:50-11:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 外観写真撮影
令和7年 2 月 17 日(月) 13:30-13:35	物件所在地	立入調査期日通知書および照会書面投函
令和7年 2 月 28 日(金) 10:50-11:35	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 2 月 28 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
 目的物件には、立会人 を伴って立ち入った。

☐ 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)

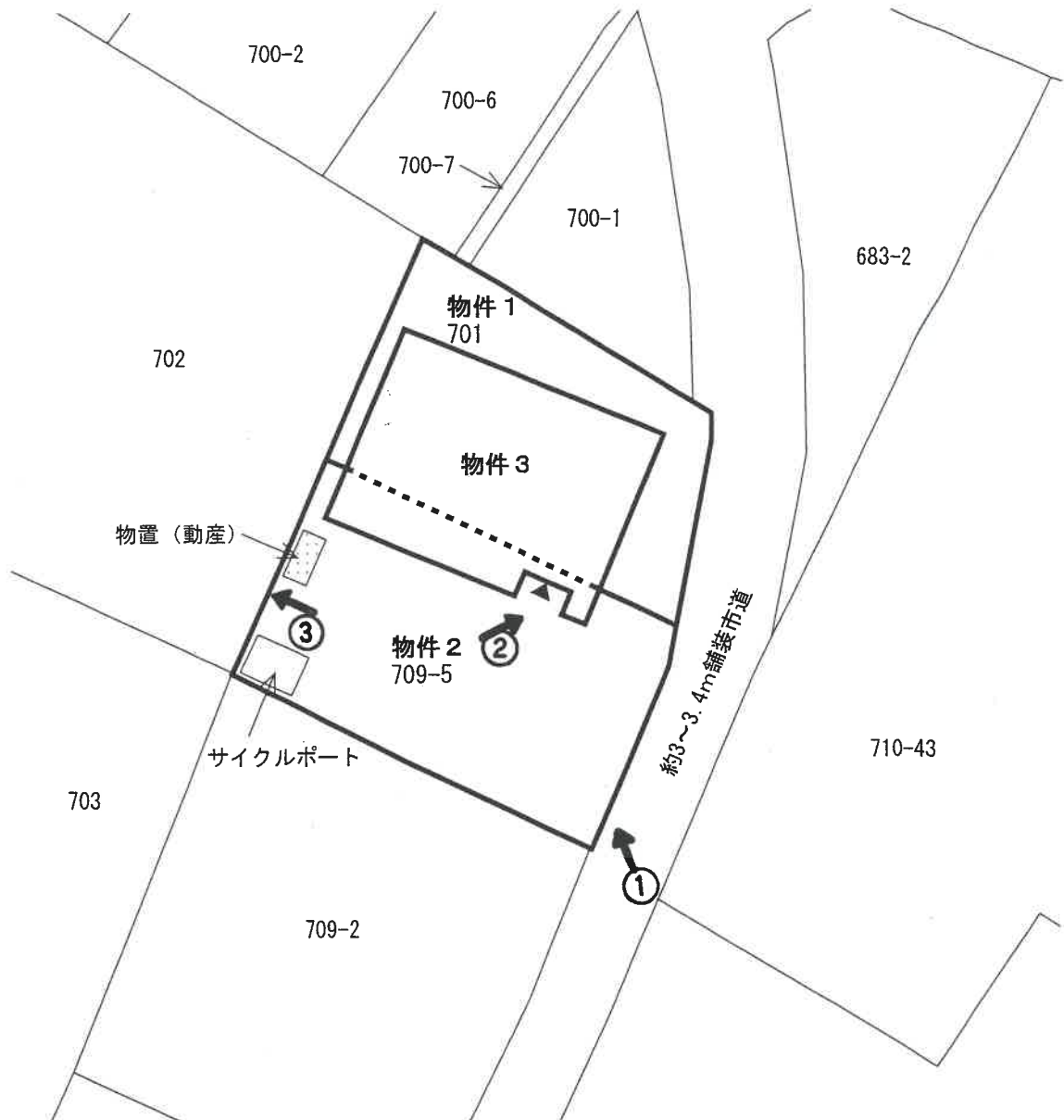
土地建物位置関係図

事件番号 7 年 (ケ) 2 号

物件番号 1 ~ 3



←○写真撮影位置方向

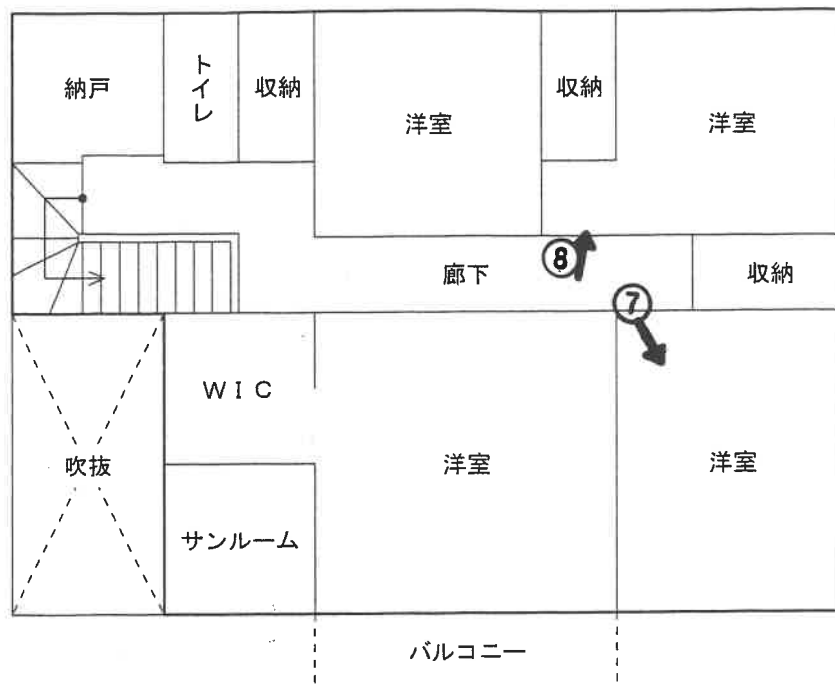


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

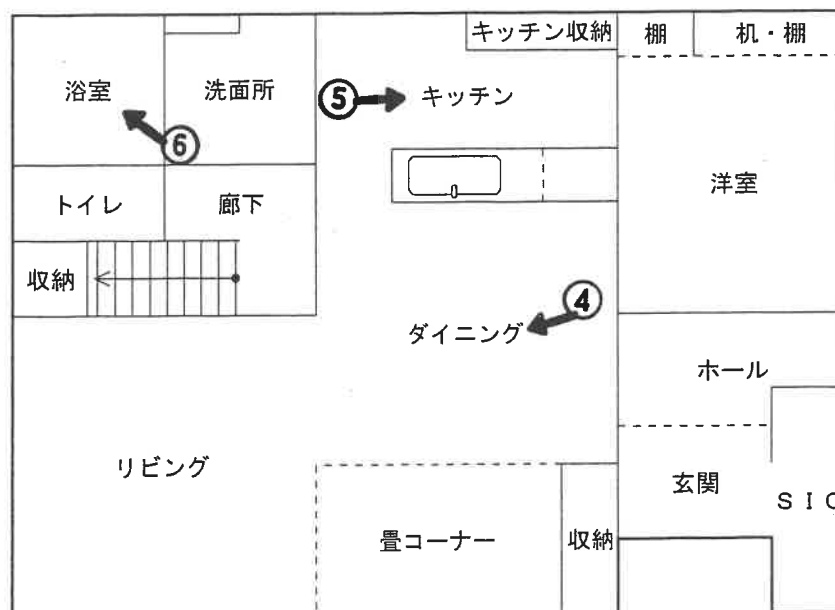
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 号
物件番号	3

←○写真撮影位置方向



2 階 床面積 : 66.24㎡



1 階 床面積 : 71.21㎡

※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)



①



②

タイルの
損傷



③

フェンスの
損傷



④



⑤



⑥



⑦



⑧

ドアの穴

令和 7年（ケ）第 2号
令和 7年 2月 6日 受 命
令和 7年 2月28日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月14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 14,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 710,000円
物件2（土地）	金 830,000円
物件3（建物）	金 12,900,000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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 構 床 面 在 類 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	JR常磐線「神立」駅の南西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「神立原」の南西方・約650m（徒歩約9分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅を中心に雑種地や農地が介在する街路が狭隘な既成住宅地域。	
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% 建築基準法第22条指定区域 土浦市立地適正化計画、土浦市景観計画 土浦市屋外広告物条例
画 地 条 件	地積 : 221.50㎡（登記簿） 間口 : 約16m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	東側約3～3.4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） （※）セットバックを要する道路 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・2は物件3建物の敷地として利用されている。地表の大半がコンクリートで舗装されている。 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) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和 2年 8月13日新築 約4年 約21年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板葺（登記簿／緩勾配のため目視不可） 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 71.21㎡（登記簿） 2階 66.24㎡（登記簿） 合計 137.45㎡	
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	概ね普通 玄関ポーチタイル、外構(フェンス)の破損を目視確認した。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 令和2年5月15日 R02A確済M0202 一戸建ての住宅／新築 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。 ③緩勾配のため目視確認できなかったが、屋根に太陽光発電システムが存在することである（関係人陳述より／なお、ネット上の航空写真では屋根上のパネルを確認できた）。 所有権が留保されているか否かは不明で所有権自体判然としないため、再調達原価には同システムの価額は含めないものと判断した。また、所有者との調整の必要性や、場合によっては、同システムが取り外される等の係争リスクが生じる可能性があるため、当要因に係る減価を後記市場性修正にて考慮した。
---------	---

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)

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,500	0.89	102.00	1.00	2,040,000
2	22,500	0.89	119.50	1.00	2,390,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-29

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/100.0 = 22,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：方位+2 形状▲10 セットバック▲3

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3 (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
3	160,000	137.45	0.84	18,470,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 137.45㎡

ウ 現 価 率

経過年数4年, 経済的全耐用年数25年, 経済的残存耐用年数21年,

観察減価及び中古建物の市場性減価0%, 残価率1%, 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1% + (1-1%) × (経済的残存耐用年数21年/経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) = 0.84

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	2,040,000	0.45 法定地上権	920,000
2	2,390,000	0.45 法定地上権	1,080,000

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	2,040,000	－920,000	1.00	0.90	0.70	710,000
2	2,390,000	－1,080,000	1.00	0.90	0.70	830,000
3	18,470,000	＋2,000,000	1.00	0.90	0.70	12,900,000
一括価格（合計）						14,440,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・特記事項記載の市場性減退要因
- 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 土浦-29

所 在：土浦市神立町字岩ノ久保 2 4 2 5 番 7

価 格：23,000円／ m^2

位 置：JR常磐線「神立」駅2.8km

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：178 m^2

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：西側3.5m市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に畑地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

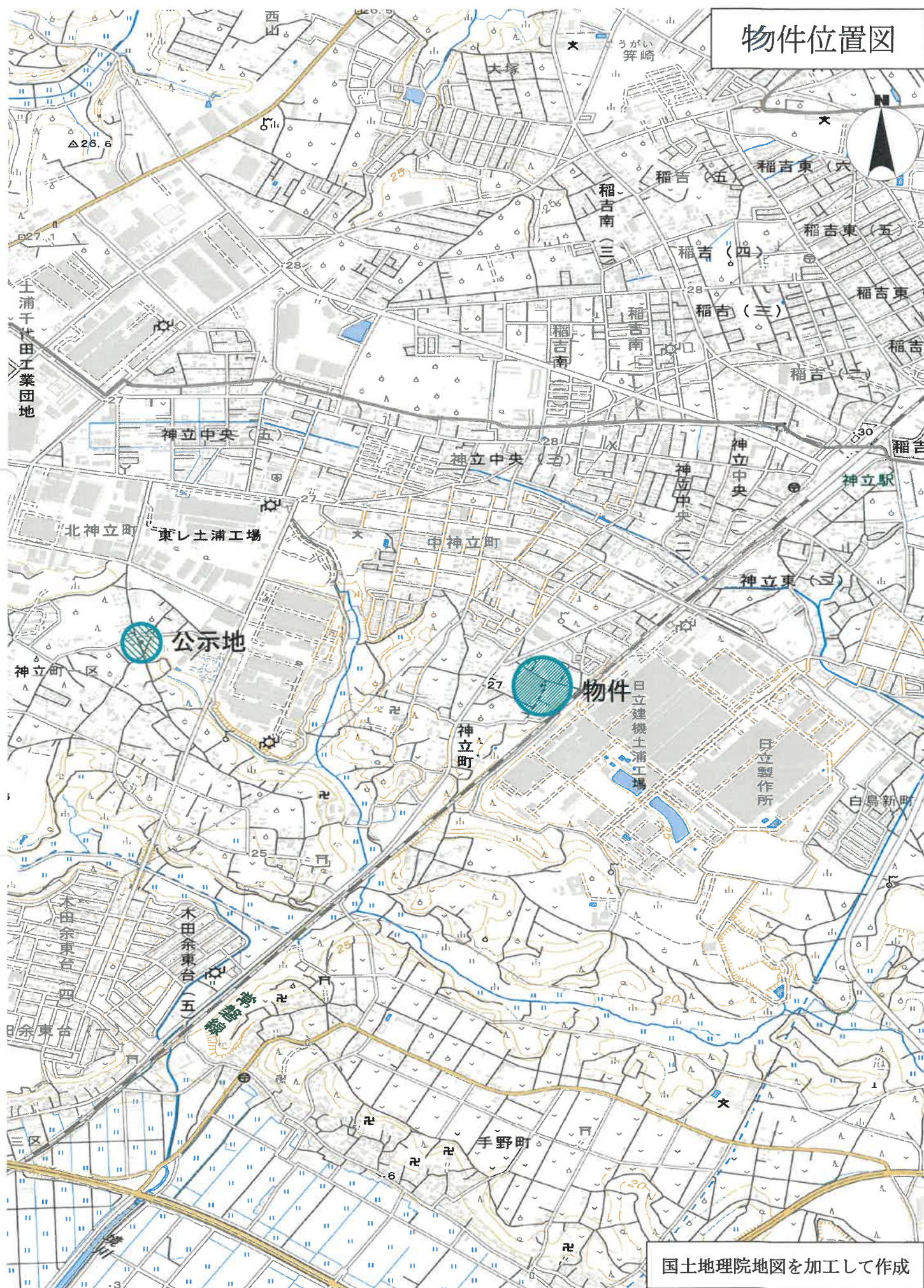
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 地積測量図写
- 6 建物図面・各階平面図写
- 7 土地建物位置関係図
- 8 間取図

以 上

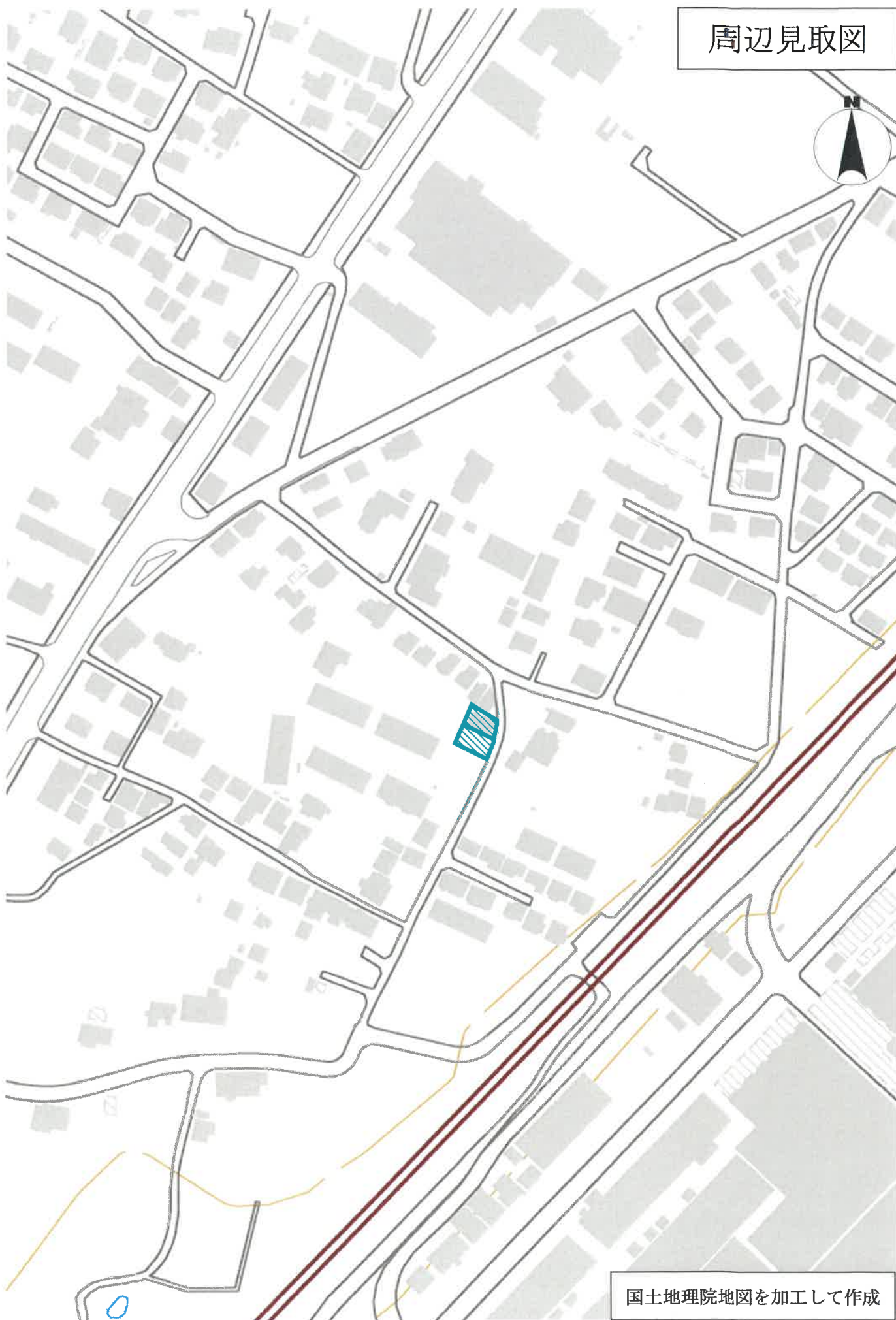
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 |
| | 地 番 | 7 0 9 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市神立町字堂山 7 0 1 番地、7 0 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1. 2 1 平方メートル
2 階 6 6. 2 4 平方メートル |

物件位置図



周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写

683-4



建物図面図

各階平面図

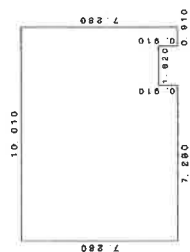
家屋番号

701

建物の所在

土浦市神立町字堂山701番地、709番地5

1 階

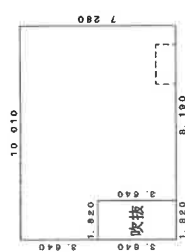


求積算

$10.010 \times 7.280 = 72.872800$
 $1.820 \times 3.840 = 6.988800$
合計 $72.872800 - 6.988800 = 65.884000$

合計 71.216600
床面積 71.21 m²

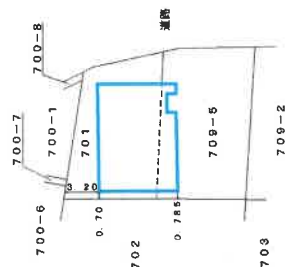
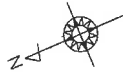
2 階



求積算

$10.010 \times 8.190 = 81.981900$
 $1.820 \times 3.840 = 6.988800$
合計 $81.981900 - 6.988800 = 74.993100$

合計 88.210700
床面積 88.21 m²



作成者

(令和2年8月13日作成)

縮尺

1/250

申請人

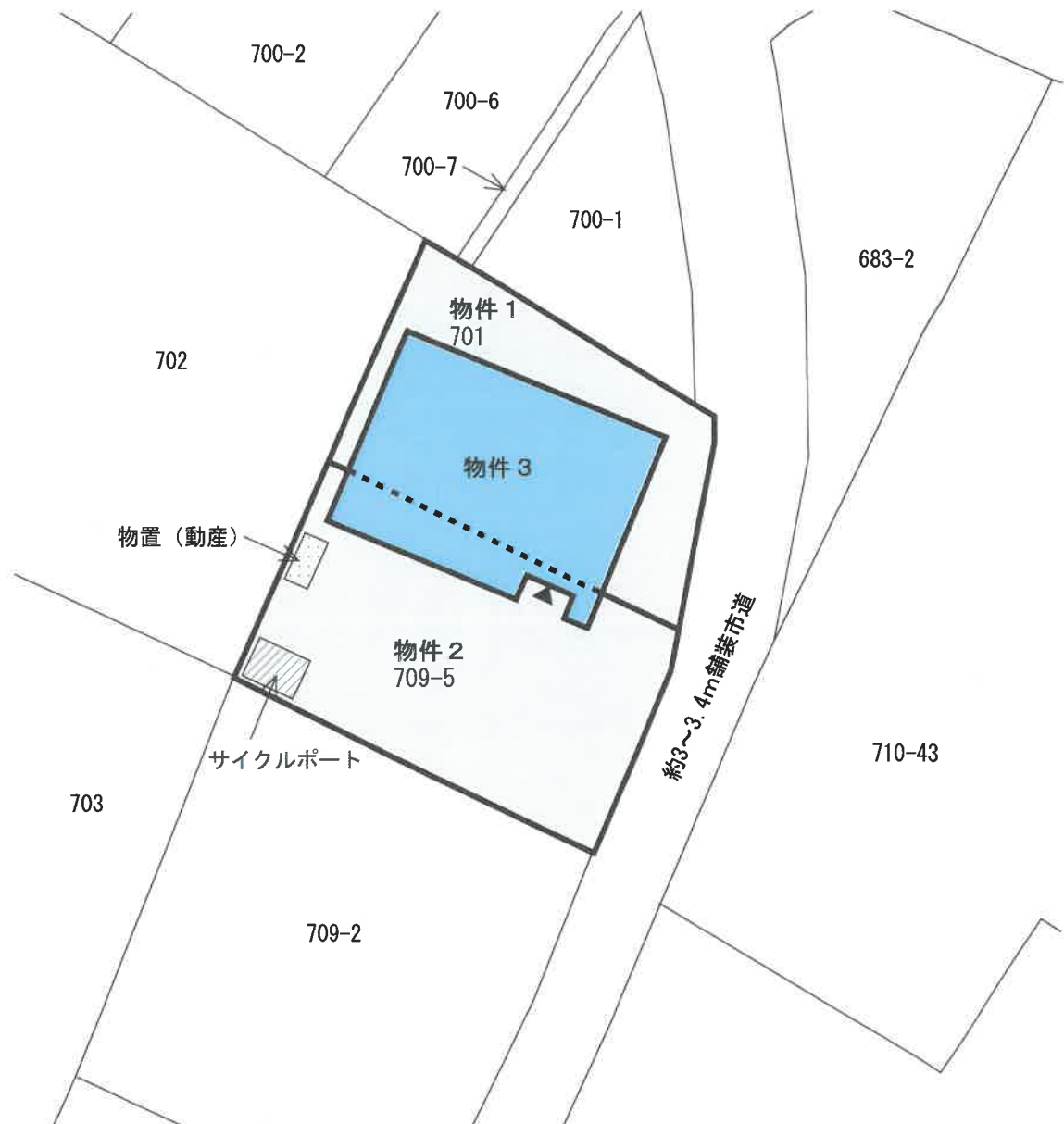
縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

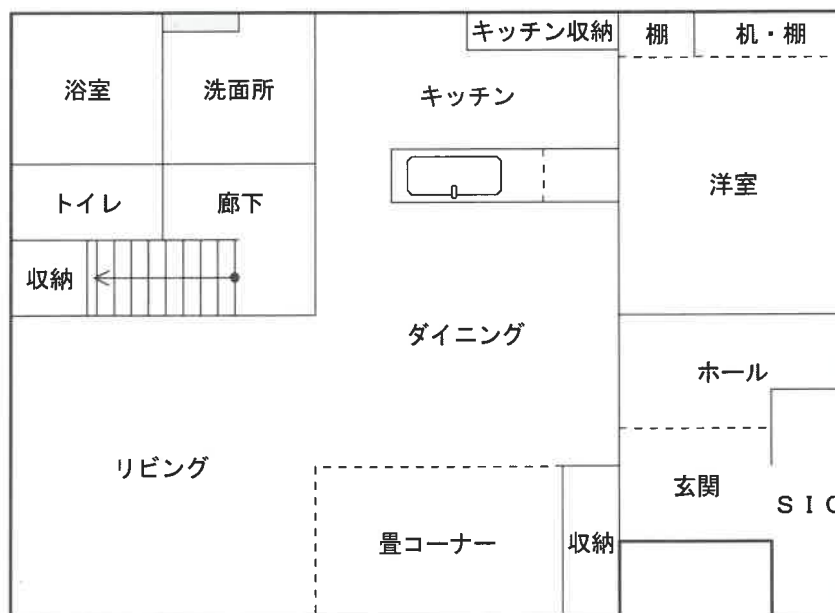
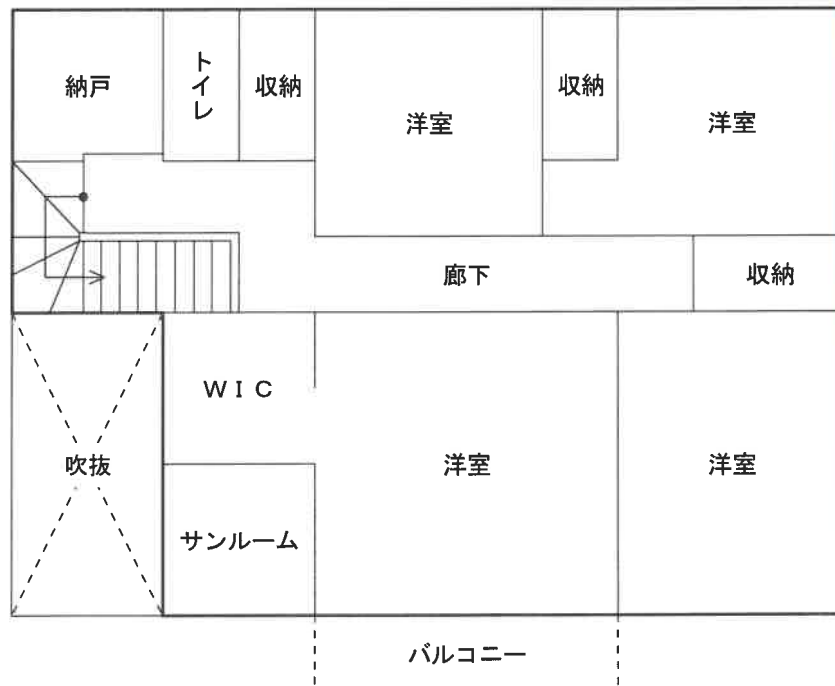
事件番号	7 年 (ケ) 2 号
物件番号	1 ~ 3



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 2 号
物件番号	3



※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。