

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 5 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 8 年 1 月 9 日から 令和 8 年 1 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 6 日から 令和 8 年 1 月 2 7 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 1 2 月 1 5 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	2,600,000 2,080,000	一括	520,000	21,592	5,996
1	1,220,000				
2	1,380,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市板谷四丁目 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市板谷四丁目 6 6 8 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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】

仮差押時の所有者(本件債務者)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】

仮差押後の所有権移転登記は買受人に対抗できない。

《 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 | 土浦市板谷四丁目 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市板谷四丁目 6 6 8 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

令和 6 年 (ヌ) 第 46 号
令和 7 年 1 月 22 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 | 土浦市板谷四丁目 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市板谷四丁目 6 6 8 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「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	本土地上にスチール製物置が置かれている。		
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	A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	Aは、自己の占有権原として、賃借権を主張している。		
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 年() 第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件建物は私たち家族が居宅としてのみ使用しています。本件土地を含め、第三者が使用しているところはありません。 2 本件各物件は、不動産登記記録を見てお分かりかと思いますが、株式会社ボンシックへ有償譲渡しており、既に私の所有物件ではありません。私は単なる賃借人であると認識しています。 3 同社との売買契約書および賃貸借契約書がありますので、後日、写しを提出します。 4 本件各物件の株式会社ボンシックへの所有権移転登記の日が債権者による仮差押登記の日に後れてしまったのは、移転登記の際の印鑑の不備によるものだったと記憶しています。 5 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。 6 本件各物件上での事件や事故はありません。 7 本件建物内では雨漏り等の大きな不具合はありませんが、東側道路を大型車が通過する際に揺れが生じます。 8 本件建物内で猫を7匹飼っています。 9 仕事の都合がありますので、立入調査は土曜日でお願いします。 (令和7年1月23日及び3月1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、近隣者の陳述、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。
- 3 本件各物件は、債権者による仮差押の登記（受付年月日：令和6年6月12日）に劣後した形で、Aと株式会社ボンシックとの間での売買を原因とする所有権移転登記（受付年月日：令和6年6月19日）がなされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

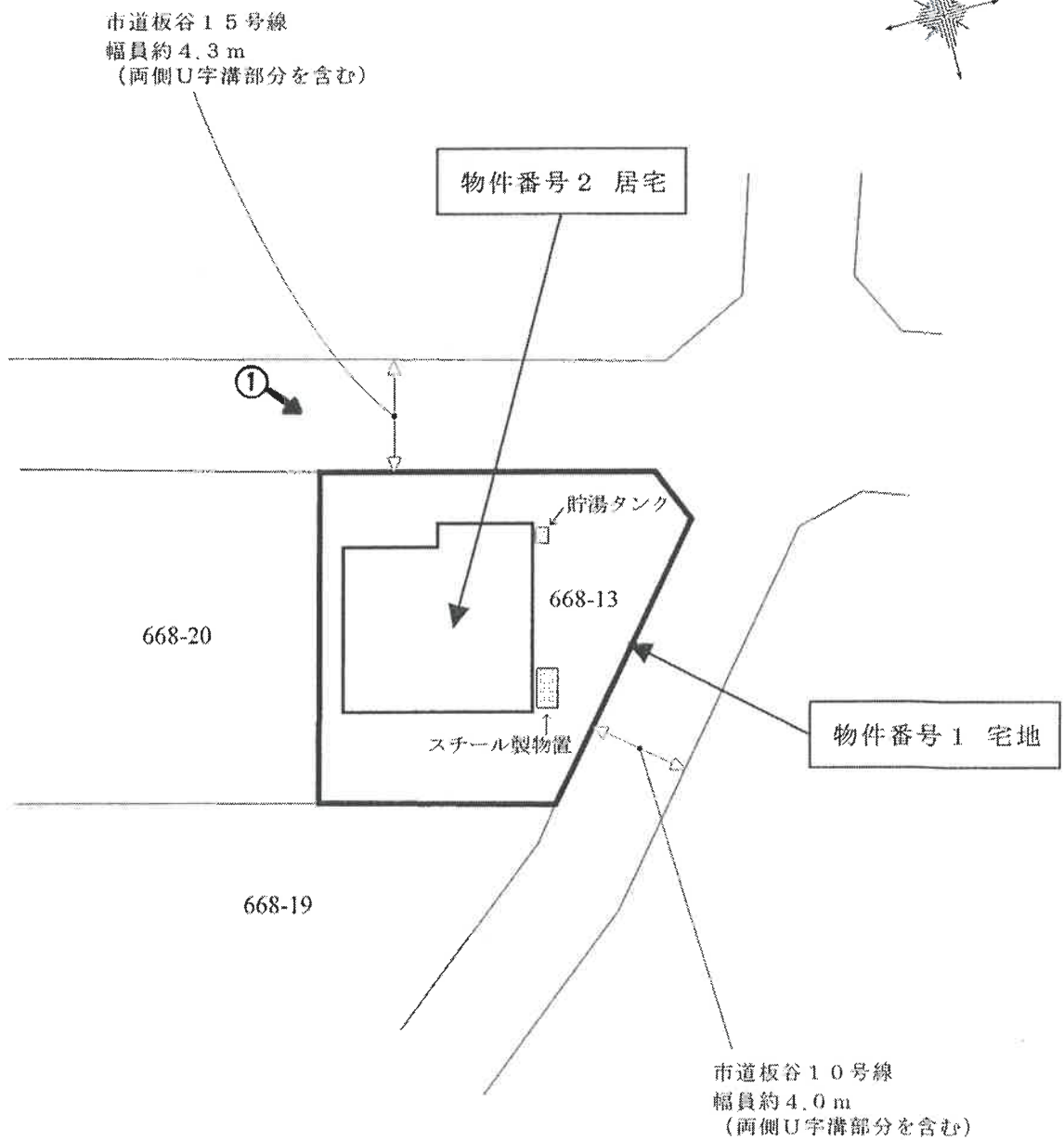
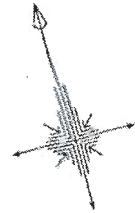
(4 枚目)

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 1 月 2 2 日(水)	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 1 月 2 3 日(木) 14:30-15:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■関係人聴取 ■外観写真撮影
令和7年 1 月 3 1 日(金)	当 庁	Aへ照会書面送付(回答あり)
令和7年 2 月 5 日(水) 16:00-16:05	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	隣地(地番:668-39)の登記記録取得
令和7年 3 月 1 日(土) 14:40-15:15	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
(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、技術者による解錠により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

土地建物位置関係図

←○ 写真撮影位置方向

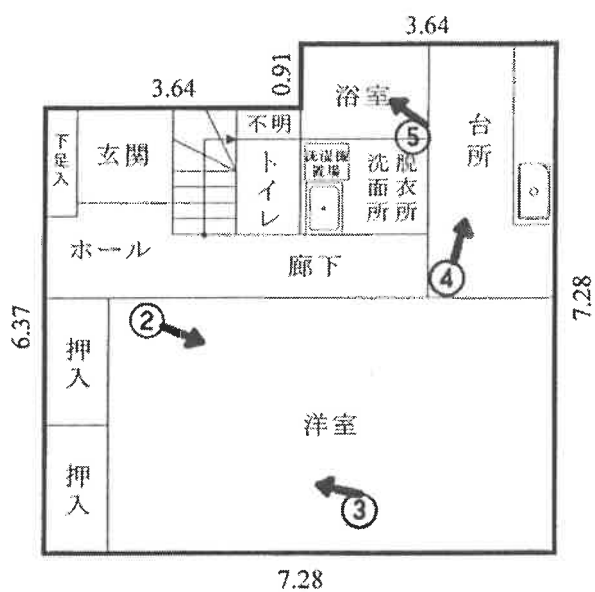


縮尺 1 / 250

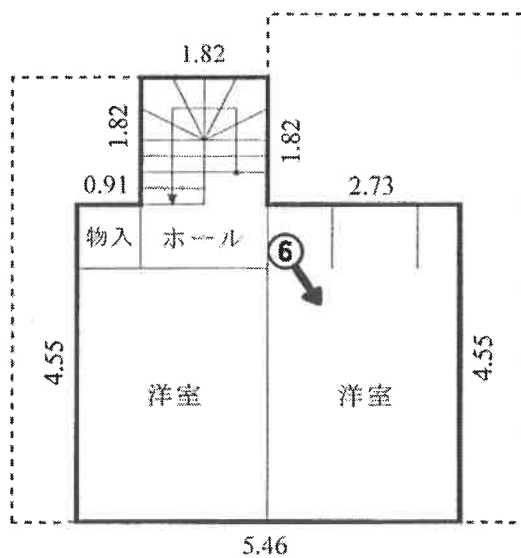
間 取 図

物件番号 2 居宅

写真撮影位置方向



1 階 床面積 49.68 m²



2 階 床面積 28.15 m²

縮尺 1 / 100

(7 枚目)

①



②





③



④



⑤



⑥

令和 6年（又）第 46号
令和 7年 1月22日 受 命
令和 7年 3月 1日 現地調査
令和 7年 3月 3日 評 価
令和 7年 3月10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 2, 600, 000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1, 220, 000円
物件2（建物）	金 1, 380, 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	所在地番 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 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	J R 常磐線「土浦」駅の北方道路距離約4.9km 関東鉄道「板谷」停留所の北西方直線距離約600m	
付 近 の 状 況	国道背後において未利用地も見られる中、小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 : 150.40㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 角地 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4.3m舗装市道 画地の南東側約4.0m舗装市道 ※両側U字溝部分を含む幅員 ※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・手続き等に関しては関係各所における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) 昭和56年 6月 1日 新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内 壁 プリント合板張・新京壁 等 天 井 石膏ボード貼・化粧合板敷目貼 等 床 合板フローリング 等 設 備 給排水衛生工事・電気工事 等 ※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。
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	第三者（前所有者）が賃借権の主張の基、居宅として利用している。（買受後の対抗力を有しないものと判断した。）
特 記 事 項	居住者の陳述によると、室内で猫を7匹飼育しており、大型車両が通ると家が揺れるとの事であった。

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	25,200	1.03	150.40	0.90	3,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土浦（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/113.3 = 25,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+3.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：角地+3

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	195,000	77.83	0.04	610,000

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：77.83㎡

ウ 現 価 率

経過年数44年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数0.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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0.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.04

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	3,510,000	0.45	法定地上権	1,580,000

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	3,510,000	-1,580,000		0.90	0.70	1,220,000
2	610,000	+1,580,000		0.90	0.70	1,380,000
一括価格(合計)						2,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項参照

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 地価調査価格 土浦（県）-5

所 在：土浦市板谷2丁目712番49
地 目：宅 地
価 格：28,500円／m²
位 置：東日本鉄道・常磐線「土浦」駅の北西方道路距離約5,400m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：213m²
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：西側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：区画整然とした中規模の住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 | 土浦市板谷四丁目 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市板谷四丁目 6 6 8 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 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



65-81
68-34

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

登記年月日：平成1年2月18日

整理番号 013024

前 668-13 後 新

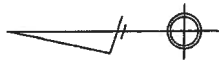
地積測量図

地番 668-13

土地の所在 土浦市大字中貫字親蔵地

※※ 座標求積表 ※※

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
668	300	(/)	12624.518	33677.278		
-337	(/)		12615.158	33669.264	12.322	300-337
5	(/)		12615.114	33669.423	0.165	337-5
8	(/)		12624.387	33677.340	12.193	5-6
300	(/)		12624.518	33677.278	0.145	6-300
面積 2A			3.452909			
面積 A			1.7264545			地積 1.72
668	-13	公簿	152.130000			
総計			1.7264545			
残地			150.4035455			地積 150.40



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年11月21日作製)

H1.2.18

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月29日

水戸地方方法務局土浦支局

登記官

登記年月日：昭和56年6月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月29日 水戸地方支務局土浦支局

登記官

各階平面図

整理番号 007424

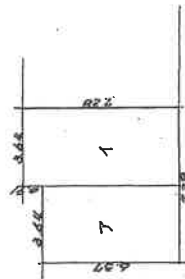
建築物図面
各階平面図

家屋番号 668~13

668番地13

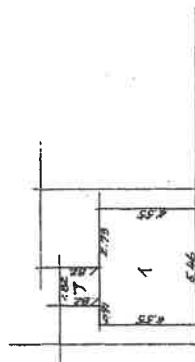
土浦市牛久保町

建物の所在



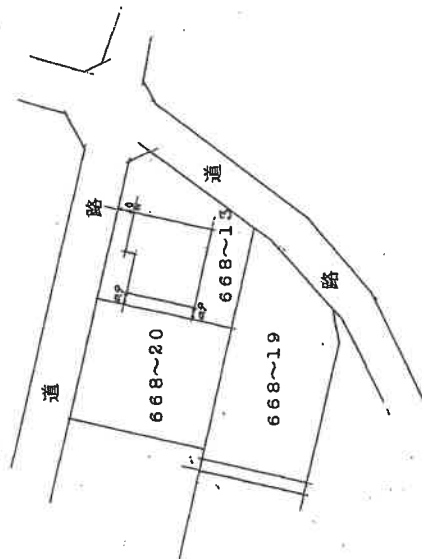
1階床面積求積表

7	6.37	X	3.64	=	23.1868	m ²
1	7.28	X	3.64	=	26.4992	m ²
合 計				=	49.6860	m ²
床 面 積					49.68	m ²



2階床面積求積表

7	1.82	X	1.82	=	3.3124	m ²
1	4.55	X	5.46	=	24.8430	m ²
合 計				=	28.1554	m ²
床 面 積					28.15	m ²



作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

4 日作製

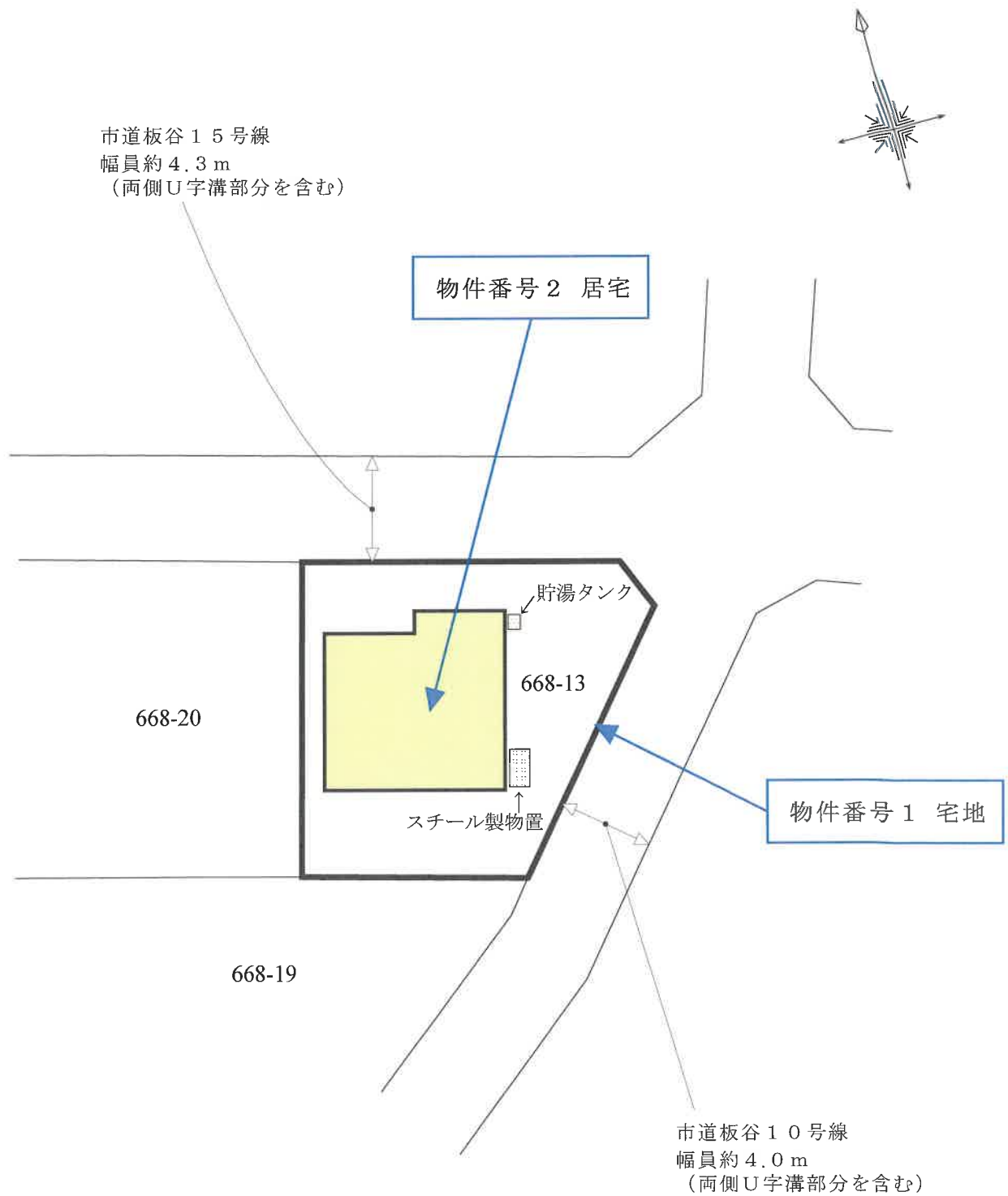
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

56.6.11

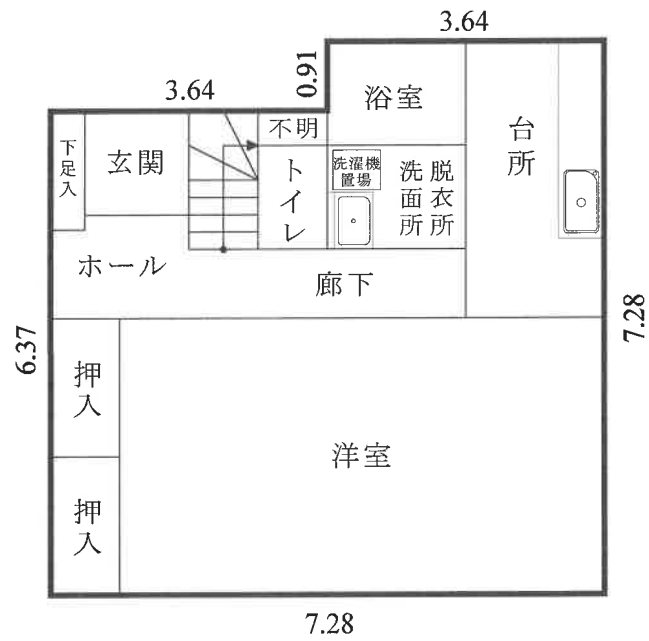
土地建物位置関係図



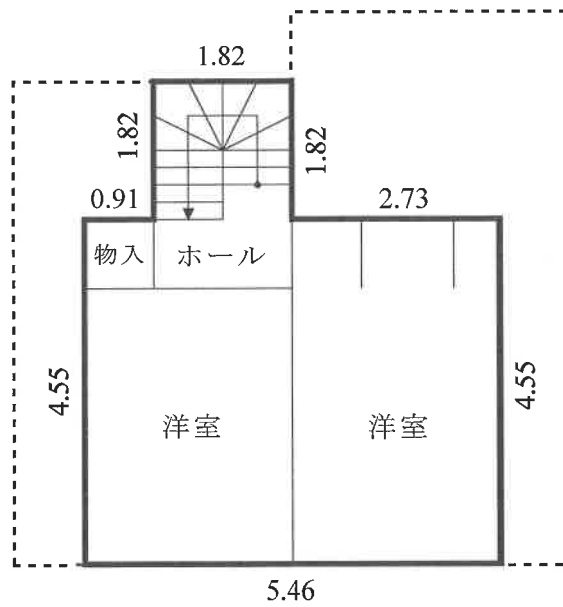
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 2 居宅



1 階 床面積 49.68 m²



2 階 床面積 28.15 m²

縮尺 1 / 100