

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 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16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月23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 2月13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 8年 1月26日から 令和 8年 1月27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12月15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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番地

建物の名称 ファーストステージつくば荒川沖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 うずら野一丁目 6 番の 5 1 2

建物の名称 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 3 . 2 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 2 7 6 2 . 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 万 5 9 7 0 分の 5 5 8 2

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 田 村 祐 人

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者B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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番地

建物の名称 ファーストステージつくば荒川沖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 うずら野一丁目 6 番の 5 1 2

建物の名称 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 3 . 2 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 2 7 6 2 . 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 万 5 9 7 0 分の 5 5 8 2

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 10 日受理
令和 7 年 4 月 18 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 (一棟の建物の表示)

所 在 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番地

建物の名称 ファーストステージつくば荒川沖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 うずら野一丁目 6 番の 5 1 2

建物の名称 5 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 5 3. 2 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 2 7 6 2. 7 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 1 万 5 9 7 0 分の 5 5 8 2

共有者 A 持分 4 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	未実施	
建物	物件1	
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物共有者（B） ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	（以下は月額） 管理費 9,600 円 修繕積立金 9,590 円	令和7年3月17日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分 ～令和 年 月分 計 , 円 （遅延損害金 , 円（年14%）を含む）
管理費等照会先	株式会社東京建物アメニティサポート	
その他の事項		
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
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	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
（ 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
■管理人	1 当マンションの駐車場は全戸分の用意はありません。現在、空きもありません。 2 バイク置場や駐輪場もありますが、バイク置場の方は空きがありません。 (令和7年3月11日聴取)
■B (共有者)	1 本件建物は私が居宅として使用しています。 2 共有者のA及びCは私の子です。 3 本件建物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。壁紙が剥がれているところがあったり、ガラスが割れているところがあるくらいです。 (令和7年3月11日、4月15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 本物件の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判断して、2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本事件での売却対象は、A及びBの持分合計の4分の3である。

（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 3 月 1 0 日 (月)	当 庁	阿見町に対し公課証明書等の交付申請書送付（回答あり）
令和7年 3 月 1 1 日 (火) 15：00－15：25	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 3 月 1 2 日 (水)	当 庁	管理会社へ照会書送付（回答あり）
令和7年 4 月 1 5 日 (火) 09：40－10：05	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 () ： ー ：		
(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。		

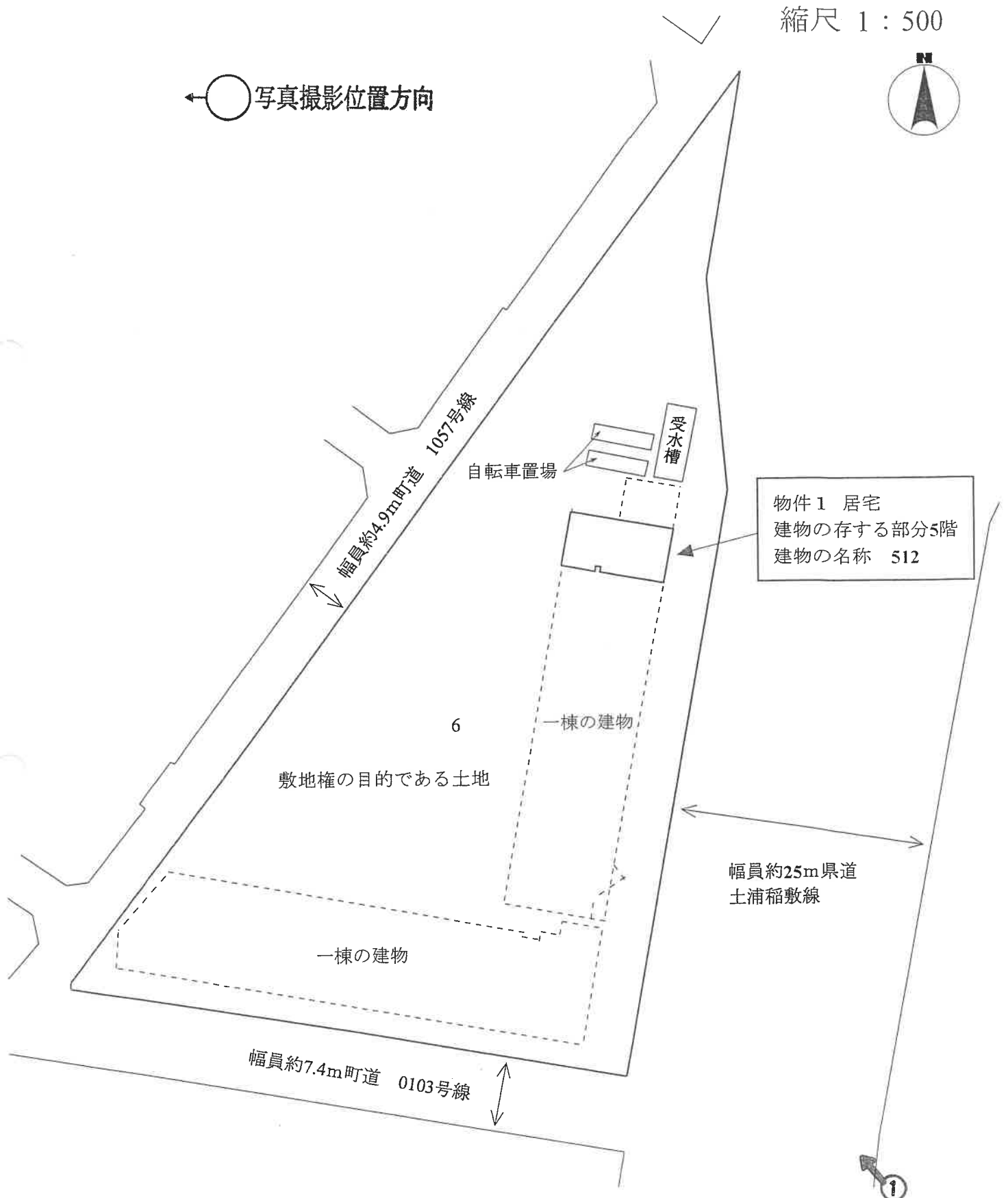
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500

←○写真撮影位置方向

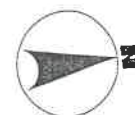


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間取図

物件 1 居宅

←○写真撮影位置方向



床面積 53.27㎡ (登記)

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

①



②





③



④



⑤
壁紙の
剥がれ



⑥

⑦



⑧





⑨



⑩

窓ガラスの
割れ

令和 7年（ヌ）第 1号
令和 7年 3月10日 受 命
令和 7年 4月15日 現地調査
令和 7年 4月18日 評 価
令和 7年 4月21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

番号	評 価 額
物件 1	金 2, 200, 000円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 5582/515970 持分4分の3		
特記事項			
①本件は持分4分の3の売却である。 ②令和7年3月17日現在で管理費、修繕積立金の滞納はない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「荒川沖」駅の東方約700m（道路距離） 関東鉄道「二区西」バス停の北方約100m（道路距離）	
付 近 の 状 況	県道沿いに共同住宅、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 2,762.76㎡ 形状 : ほぼ三角形 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: 三方路地 敷地権割合: 515970分の5582 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	東側約25m舗装県道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当) 南側約7.4m舗装町道 (建築基準法第42条1項1号道路に該当) 北西側約4.9m舗装町道 (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	本件の区分所有建物を含む一棟の建物であるファーストステージ つくば荒川沖の敷地として利用されている。そのほか自転車置場 等が存する。 ※建物の配置等は概ね別紙「土地建物位置関係図」の通り。	
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、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	目視による現地調査の範囲においては、土壌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。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要 (物件1)

マンション名	ファーストステージつくば荒川沖	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 87戸)	
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	平成 6年 3月 9日新築 約31年 約14年
構造	鉄筋コンクリート造	
仕様	屋根 陸屋根 外壁 吹付タイル	
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内(平置) その他 自転車置場等	
建物の品等	使用資材 施工 設計の良否	普通 普通 普通
管理の形態等	管理組合 有 管理方式 委託 管理会社 株式会社東京建物アメニティサポート	
管理の状況	普通	
特記事項	①建築確認等の概要 (県南県民センター建築指導課に聴取) ・建築確認：平成4年12月18日、特第204号 ・検査済証：平成6年3月9日、第19号 ②本件建物の利用に関しては、管理規約等に基づく規制があることにご留意下さい。	

(2) 専有部分の概要
物件 1

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	5階：512号室、主要開口部：東向き
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	間取図参照
仕 様	内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 カーペット、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費 9,600円 修繕積立金 9,590円 令和7年3月17日現在滞納はない。 但し、今後売却時まで発生する可能性を考慮する。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件建物共有者Bが居宅として利用している。
特 記 事 項	西側洋室の窓ガラスが割れている。

第5 評価額算出の過程

物件1

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、個別格差を考慮して求めた。

(1) 建物価格

当該建物の再調達原価を、現在の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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	53.27	0.27	5,180,000

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 専有面積：53.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数31年、経済的全耐用年数45年、経済的残存耐用年数14年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率10%、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10%＋(1－10%)×(経済的残存耐用年数14年／経済的全耐用年数45年)}×(1－観察減価30%)÷0.27

(2) 敷地権価格

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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
37,700	0.95	2,762.76	1.00	5582/515970	1,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦5-6

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.1/100 \times 100/100.0 \times 100/135.0 = 37,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件+35.0

イ 個別格差：形状▲10 三方路+5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記簿上の敷地権割合による 5582/515970

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 (階層・位置 ・品等程度) ウ	共有持分 割合 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
5,180,000	1,070,000	1.03	$\frac{3}{4}$	4,830,000

ウ 個別格差：角部屋+3

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置 ・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	比準価格 (円) ア×イ×ウ×エ
110,000	1.03	53.27	$\frac{3}{4}$	4,530,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある取引事例、売出事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：角部屋+3

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正(率) イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	4,830,000	1.00	4,830,000
② 比準価格	4,530,000	1.00	4,530,000
③ 調整後の価格			4,680,000

※物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を0.5：0.5で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
4,680,000	0.70	0.70	0.96	1.00	2,200,000
一括価格（合計）					2,200,000

イ 市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮した。

ウ 競売市場性修正：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。

エ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納可能性を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 土浦5-6

所 在：土浦市荒川沖東2丁目138番1内
「土浦市荒川沖東2-16-20」
地 目：宅 地
価 格：50,900円／㎡
位 置：JR常磐線「荒川沖」駅の南東方約650m（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：500㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側22m県道
用途指定等：市街化区域 準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：店舗・事務所・住宅等が混在する路線商業地域

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
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 稲敷郡阿見町うずら野一丁目 6番地

建物の名称 ファーストステージつくば荒川沖

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 うずら野一丁目 6番の512

建物の名称 512

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 53.27平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 稲敷郡阿見町うずら野一丁目6番

地 目 宅地

地 積 2762.76平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 51万5970分の5582

共有者 A 持分4分の1

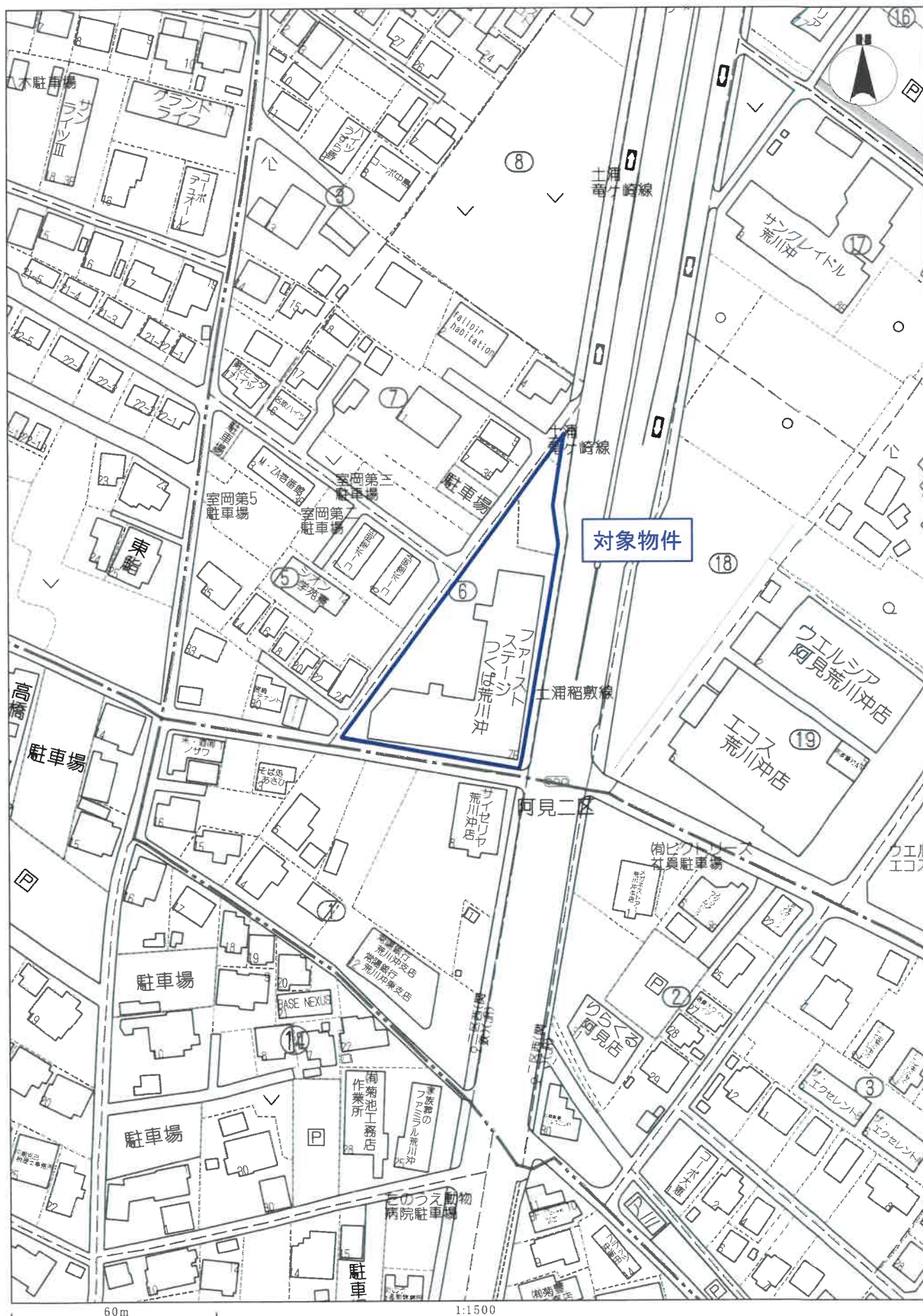
共有者 B 持分2分の1

物件位置図

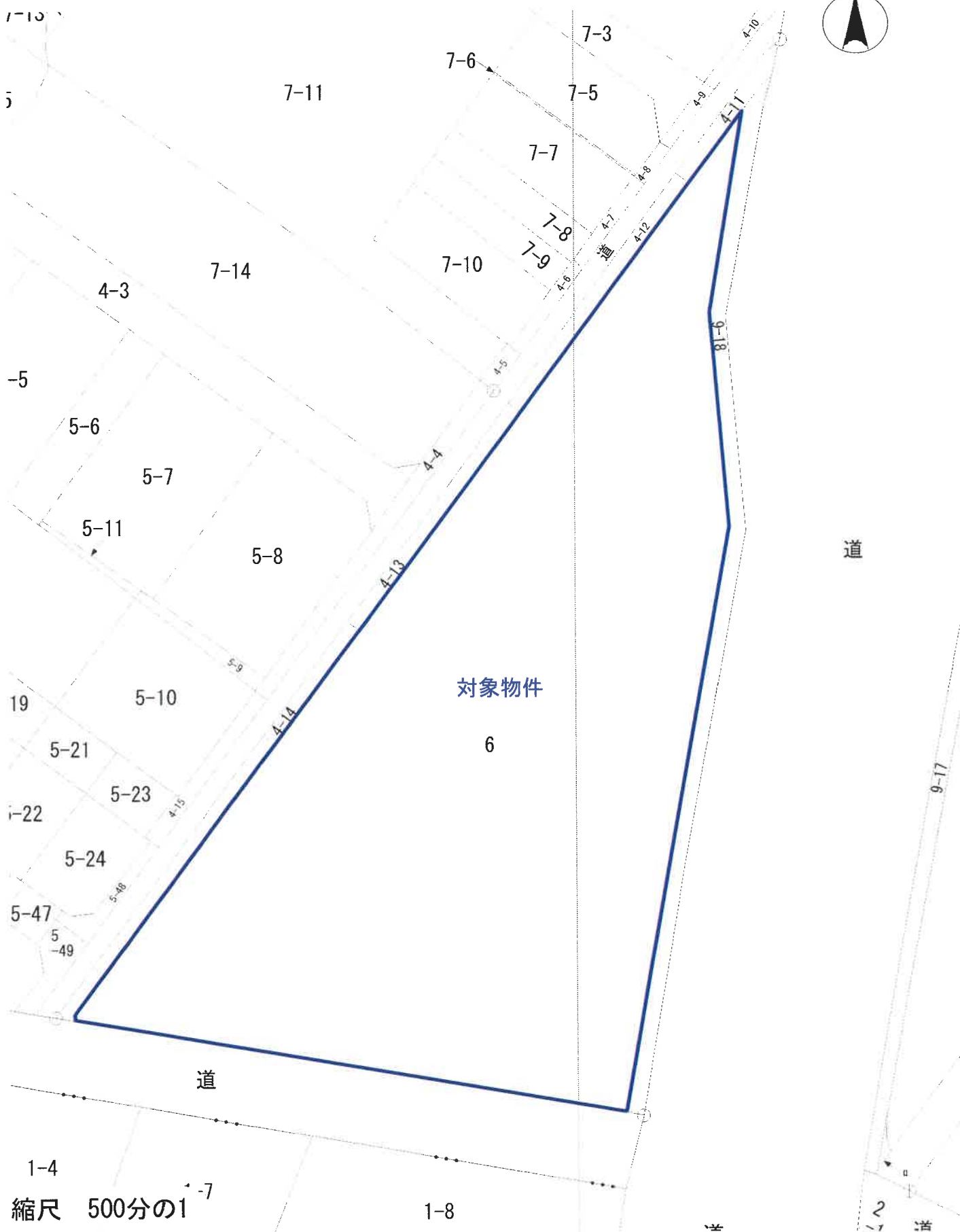


地理院地図（電子国土web）

周辺見取図



地図(法第14条第1項)写



建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成6年3月25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。
(水戸地方裁判所士補支局管轄)
令和6年12月25日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M82508

建物図面

うずら野一丁目 6-512

家屋番号

うずら野一丁目 6-512

建物の所在

稲敷郡阿見町荒川中野499番地1

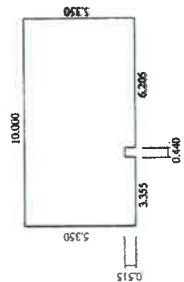
建物の番号

512

うずら野一丁目 6

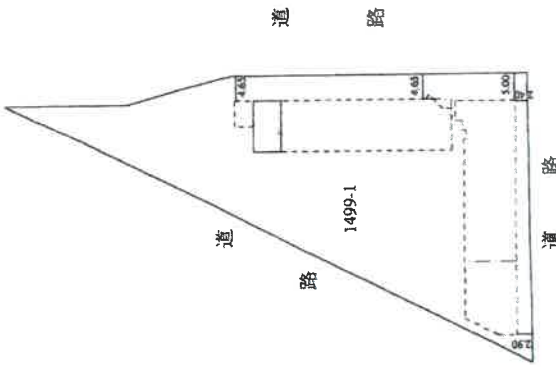


(5階部分)



$10.000 \times 5.350 = 53.500000$
 $\rightarrow 0.440 \times 0.515 = 0.226600$
 合計 53.726600
 床面積 53.27m

建物1



建物の存する部分 5 階

作製者

土地家屋調査士

(平成6年3月)

縮尺

1/250

申請人

[Redacted]

縮尺

1/1000

H6.3.25

土地建物位置関係図

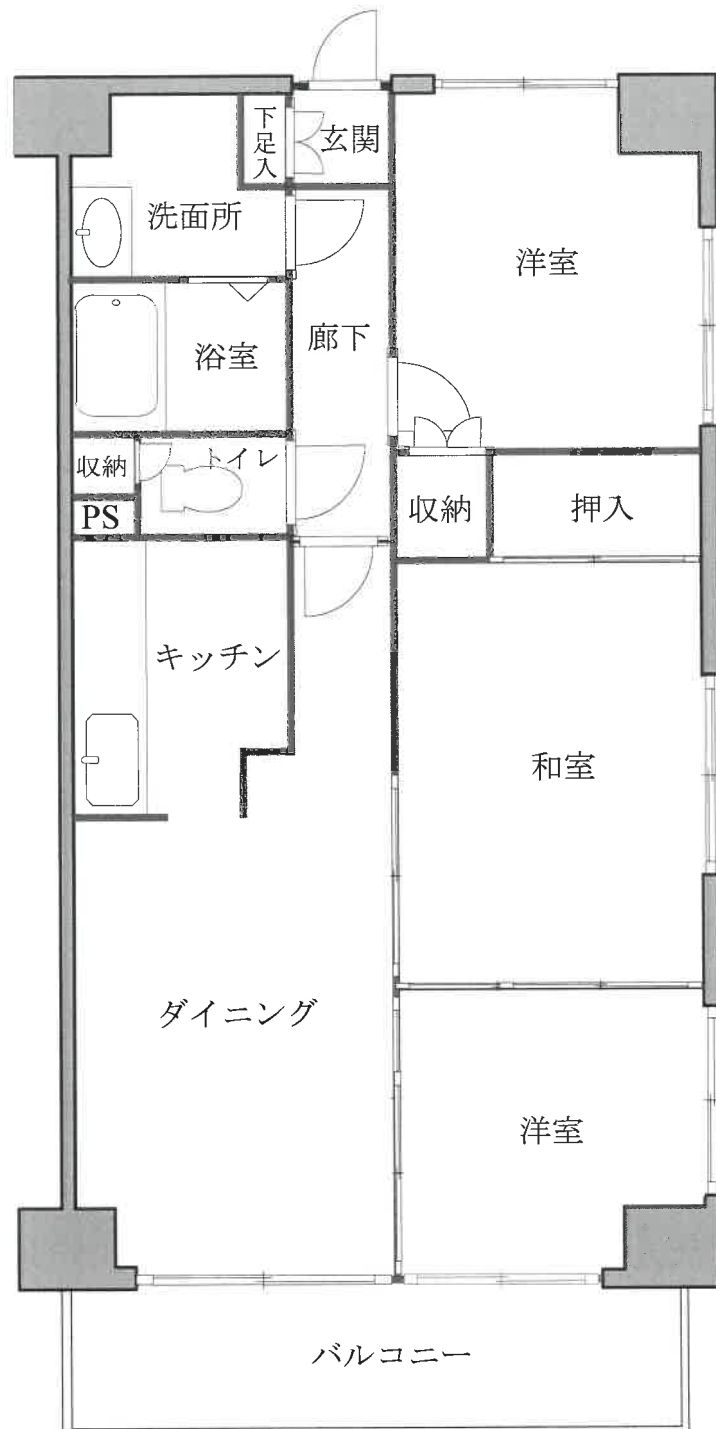
縮尺 1 : 500



※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。

間 取 図

物件 1 居宅



床面積 53.27㎡ (登記)

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。