

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 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 2 月 6 日から 令和 8 年 2 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 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 8 年 3 月 13 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 8 年 2 月 24 日から 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 1 月 13 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	100,000 80,000	一括	20,000	0	0
1	10,000				
2	90,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 869番1
地 目 山林
地 積 658平方メートル
共有者 A 持分16分の1

2 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 869番12
地 目 山林
地 積 366平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10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】

・本件土地の隣地(地番869番9)にある物置が、本件土地に越境して設置されている可能性がある。

・本件土地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 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 869番1
地 目 山林
地 積 658平方メートル
共有者 A 持分16分の1

2 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 869番12
地 目 山林
地 積 366平方メートル
所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 3 月 19 日受理
令和 7 年 5 月 **14** 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 土浦市大畑字前山
地 番 869番1
地 目 山林
地 積 658平方メートル

共有者 A 持分16分の1

2 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 869番12
地 目 山林
地 積 366平方メートル

所有者 A

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, 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) ☒ 山林(物件1, 2) ☐ (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。 ☒ 上記の者が本件各土地を現況地目の状態で占有している。 ☐ 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 物件2の土地上に建物らしき物が存在するが、土地上の雑草が繁茂し、基礎の有無等を確認することができなかった。物件2土地所有者Aの陳述によれば、これは同人の所有物であり、基礎はないとのことであったため、工作物と判断した。 2 本件各土地を含む周辺土地には瓦礫が置かれていたこともあったとの陳述があり、片付けきれていない産廃や埋設物の問題を否定することができない。 3 物件1土地の隣地(地番: 869-9)にある物置が、物件1土地に越境して設置されている可能性がある。 4 本件各土地は、周辺土地も含め、盛土等が存在したり、植物が繁茂するなど、立ち入ることや地表を確認することができなかった。また、境界が不分明である。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 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
 (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 (本件各物件の所有者)	1 本件各土地について、埋設物や土壌汚染の問題はない。 2 本件各土地について、隣地との境界争いはない。 3 本件各土地上での事件や事故の存在は不明である。 4 本件(物件2)土地上の建物の所有者は私である。 5 本件各土地は誰にも貸していない。 (令和7年4月1日付回答書記載内容) 1 本件各土地は、周辺の土地も含め、瓦礫が積まれた状態で、周辺に柵が設置されており、アクセスすることができないときがありました。10数年前のことだと思います。 2 物件2土地にあるのは私が本件土地を購入してから設置した物置です。コンクリートの土間がありますが、建物の基礎はありません。 3 物件1の土地に物置が越境して設置されている可能性があるとのことですが、越境しているかどうかは分かりませんし、誰の所有物なのかも分かりません。少なくとも私が物件2の土地上の物置を使用していた際には存在しなかった物だと思います。 (令和7年4月21日電話聴取)
■県南県民センター環境保安課職員	1 本件各土地について、Aさんの陳述にあるような産業廃棄物の問題があったのか等の事実関係について調べてみますので、調査が済むまでしばらくお待ちください。 (令和7年4月28日電話聴取)
■県南県民センター環境保安課職員	1 過去に県が行政指導を行った事実は見当たりませんでした。 (令和7年5月12日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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，現場の状況，関係人の陳述，課税証明書の記載等を考慮して，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

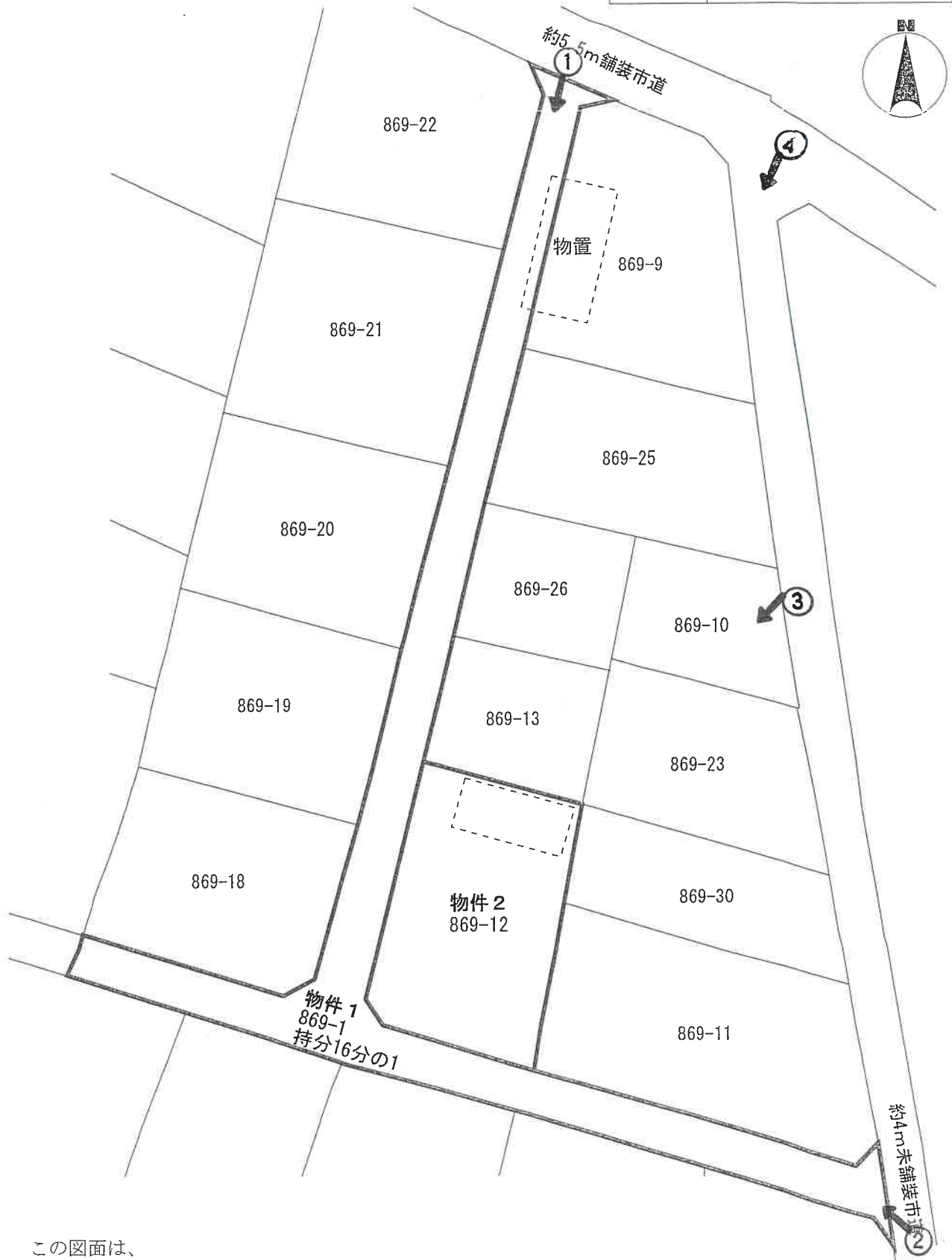
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 3 月 1 9 日(水)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付（回答あり）
令和7年 3 月 2 4 日(月) 15：30－15：50	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年 3 月 2 8 日(金)	当 庁	所有者会社へ照会書面送付（回答あり）
令和7年 4 月 2 1 日(月) 16：40－16：55	当 庁	関係人電話聴取
令和7年 4 月 2 8 日(月) 16：30－16：35	当 庁	県南県民センター環境保安課職員 電話聴取
令和7年 5 月 7 日(水) 09：40－10：25	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年 5 月 1 2 日(月) 14：00－14：02	当 庁	県南県民センター環境保安課職員 電話聴取

休日・夜間執行許可の提示をした。

(5 枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)12号
物件番号	1・2



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。
 ※立ち入りができなかったため、工作物と思われるものの位置はネット上の航空写真による推定です。



①



②

③



④



令和 7年（ケ）第 12号
令和 7年 3月19日 受 命
令和 7年 5月 7日 現地調査
令和 7年 5月 7日 評 価
令和 7年 5月 9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 100,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	10,000円
物件2（土地）	金	90,000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。

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	
特記事項			
現況は周辺地も含めて荒地状の林地（課税地目：山林）であったため本物件への内部立ち入り及び正確な位置の把握ができなかった。よって、より確かな物件把握には隣接地所有者立会いを前提とした実測による境界等の確認が必要である（このような調査精度に係るリスクは後記市場性修正にて考慮した）。			

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」駅の北西方・道路距離約7.4km	
付 近 の 状 況	林地・雑種地・農地等が広がる中に事業所、工場、戸建住宅が点在している地域。	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 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	下記は物件2に係る記載である。前記のとおり物件位置の把握及び概測が困難であったため、法務局備付地図等による机上概測等を前提とした。なお、物件1は通路状の形状をしている幅約4mの带状地である。 地積 : 366㎡（登記簿） 間口 : 約16m（法第14条第1項地図による） 奥行 : 約24m（法第14条第1項地図による） 形状 : ほぼ長方形（法第14条第1項地図による） 地勢 : 不明（一部起伏している可能性あり） 高低差 : 接面道路と概ね等高（物件1と公道の関係） 接面道路との関係 : 物件1を介した二方路地	
接面道路の状況	北側約5.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 東側約4m未舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） （※）両公道に物件1が接面している。 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	現況は荒地状となっている林地。前記のとおり物件1は前記公道に接面している带状地（共有）である。周辺地も含めて一体的に雑草・雑木等が繁茂し地勢も一部起伏している可能性がある。	
供給処理施設	上水道 : なし 都市ガス : なし 下水道 : なし （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。	

特 記 事 項	①現地の状況から物件位置等の把握が困難なため、遠景からの目視及びネット上の航空写真からの推定となるが、物件2土地上に工作物と思われるものが存している可能性が高い（雑草等で覆われており詳細は不明）。 また、物件1隣接地（869番9）にある物置が境界付近に存しており、物件1に越境している可能性がある（境界不分明のため確定はできない）。 ②評価人としての調査には限界があることから、地中埋設物及び土壤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（地表の状態等が目視確認できないことから本件土地は不明点が多い）。
---------	--

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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	450	1.00	658	$\frac{1}{16}$	20,000
2	450	1.00	366		160,000

ア 標準画地価格

山林・原野の売買取引事例等から当地域の標準地に比準して得た比準価格を標準に、不動産市況等を勘案のうえ、上記のように標準画地価格を算出した。

イ 個別格差：なし

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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	20,000		1.00	0.80	0.70	10,000
2	160,000		1.00	0.80	0.70	90,000
一括価格（合計）						100,000

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
- ・共有地を含む

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 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 土地建物位置関係図
- 6 仮名一覧表

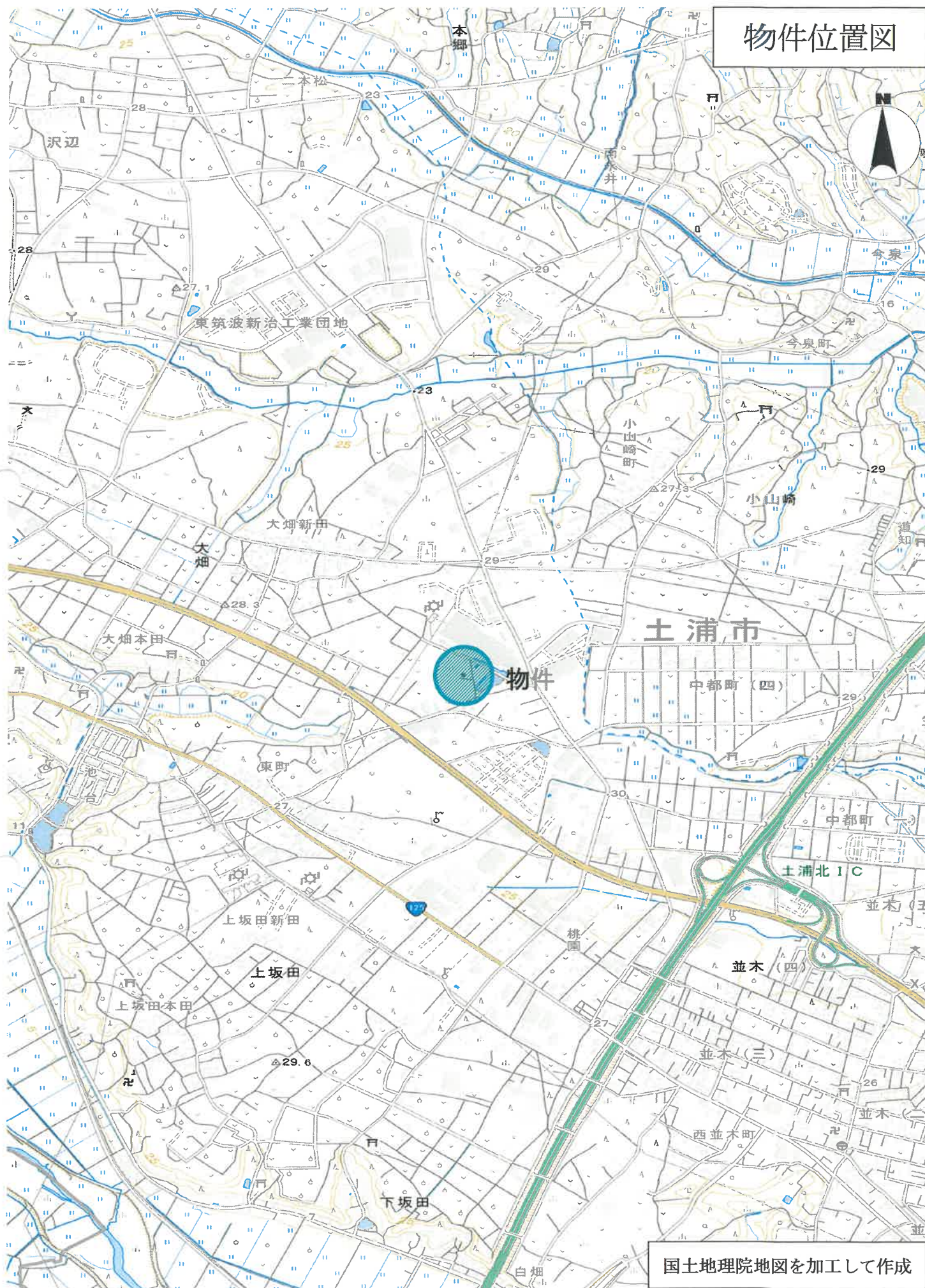
以 上

物 件 目 録

1 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 8 6 9 番 1
地 目 山林
地 積 6 5 8 平方メートル
共有者 A 持分 1 6 分の 1

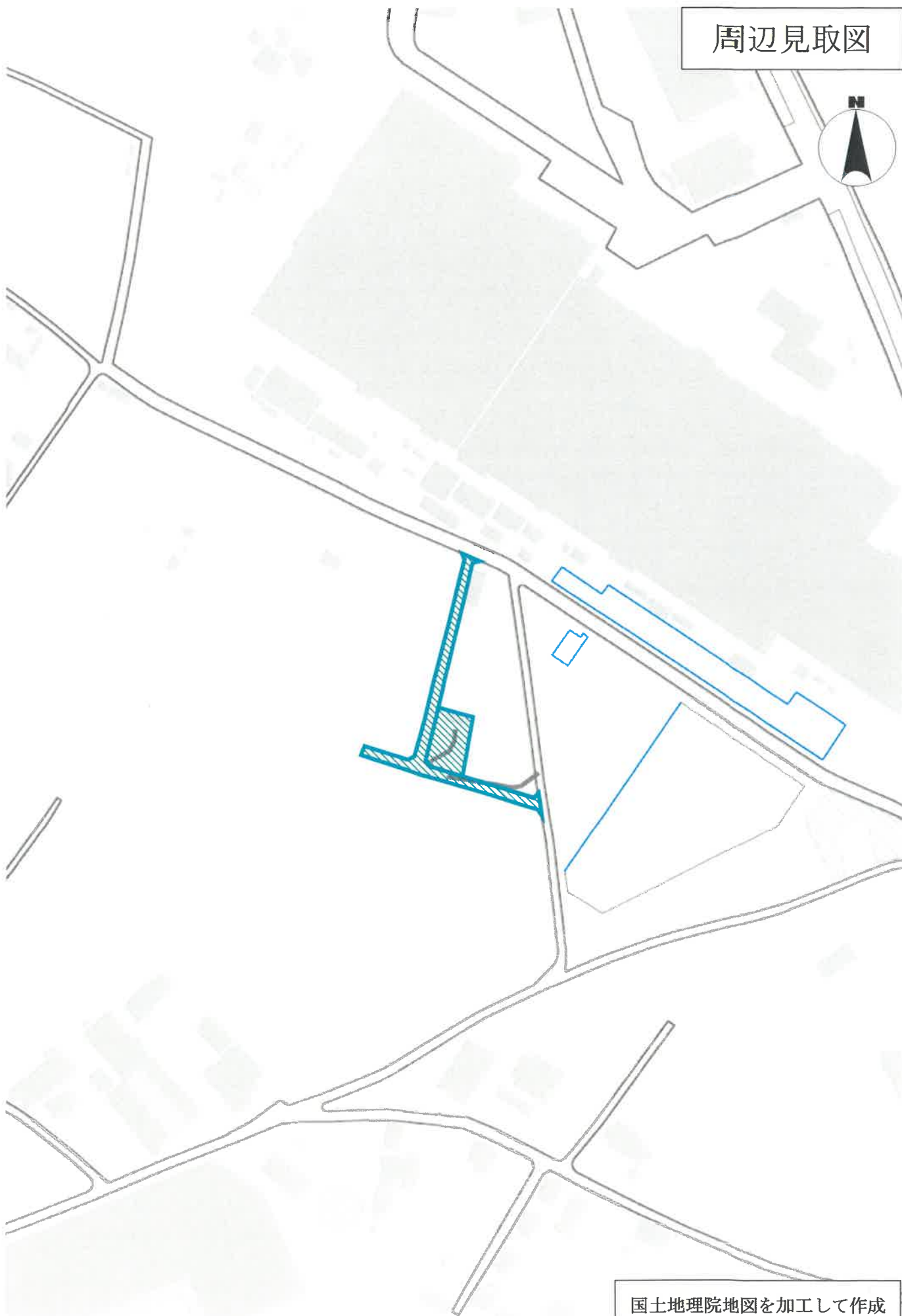
2 所 在 土浦市大畑字前山
地 番 8 6 9 番 1 2
地 目 山林
地 積 3 6 6 平方メートル
所有者 A

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

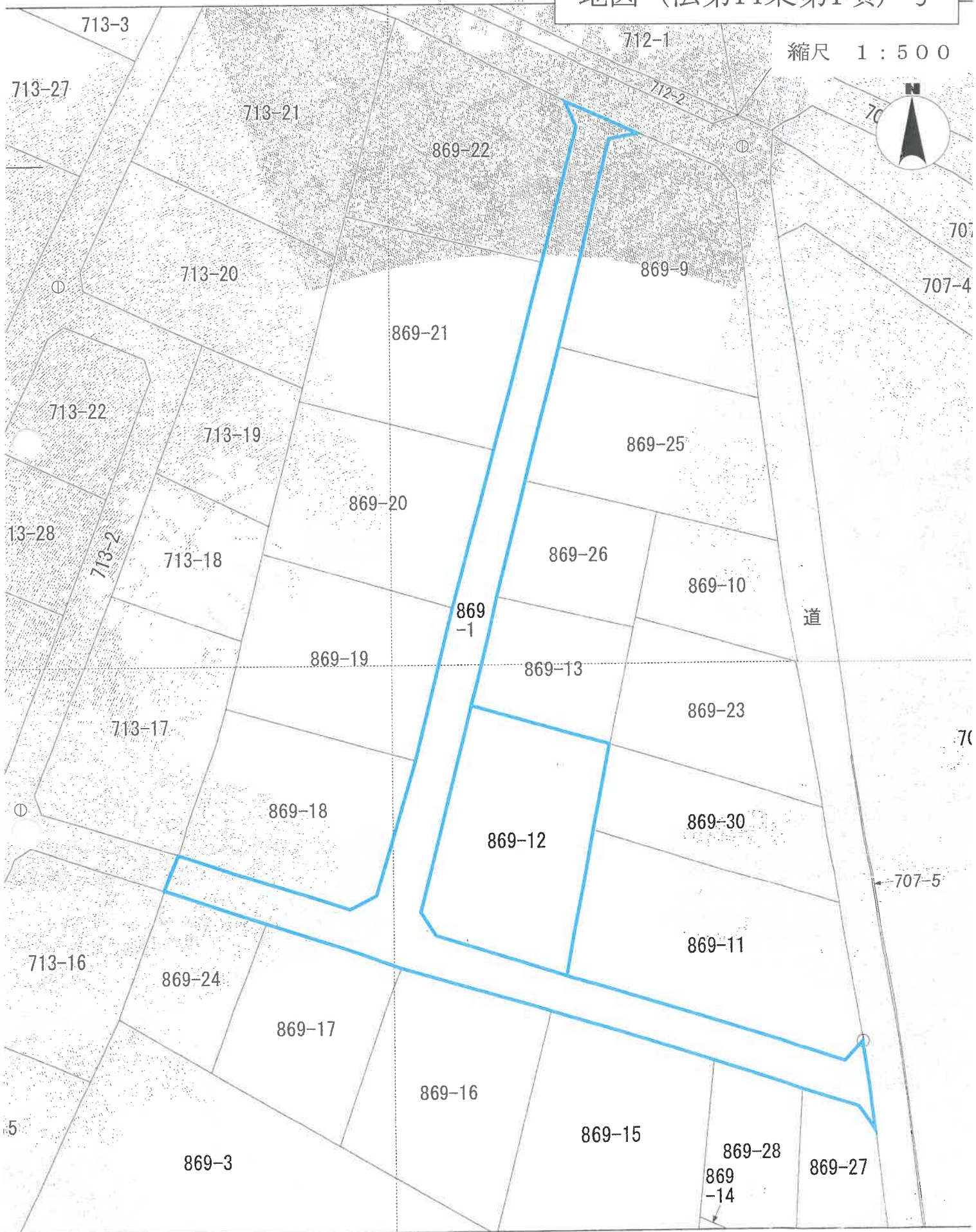
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

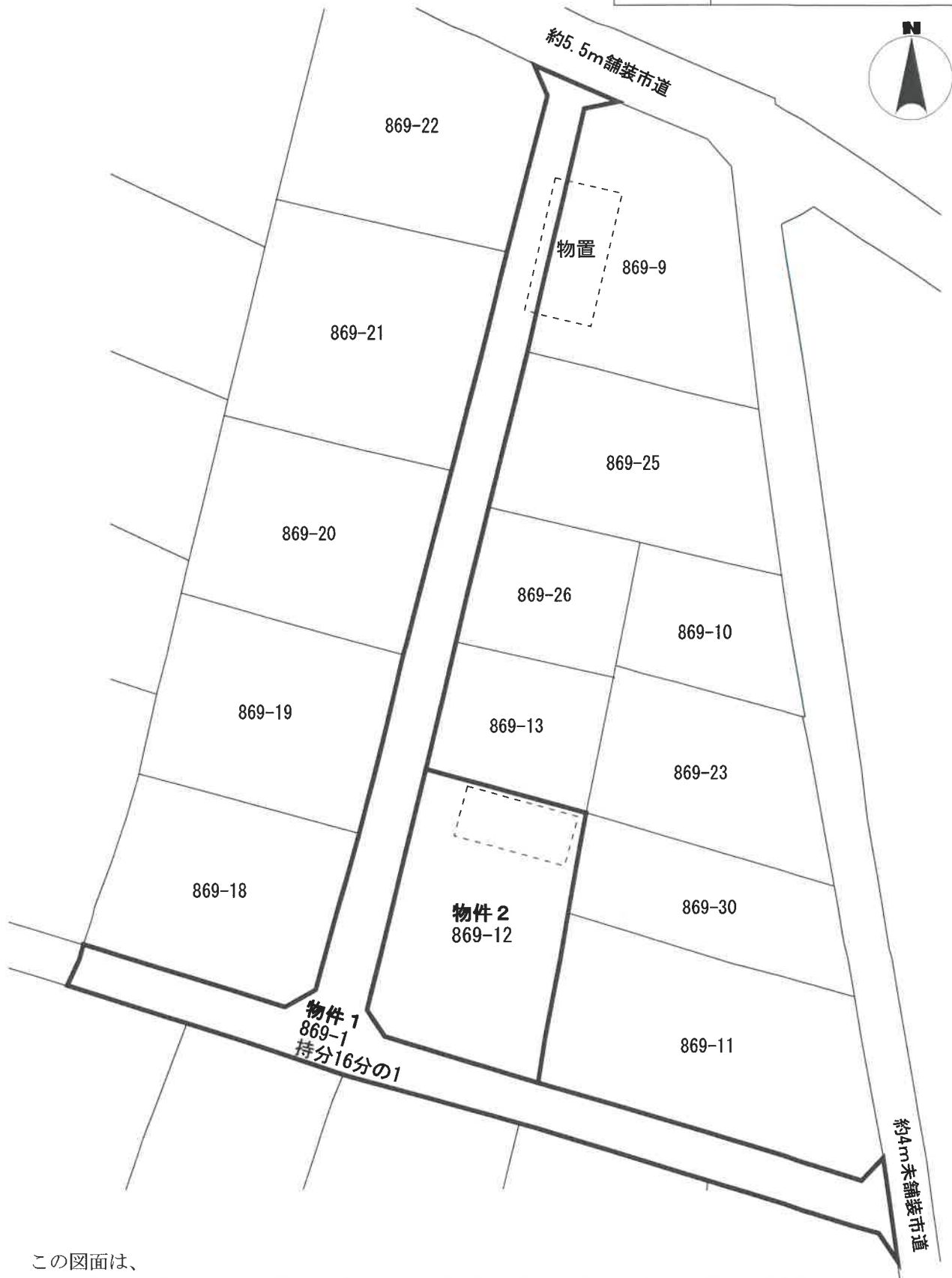
地図（法第14条第1項）写

縮尺 1 : 500



土地建物位置関係図

事件番号	7年（ケ）12号
物件番号	1・2



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。
 ※立ち入りができなかったため、工作物と思われるものの位置はネット上の航空写真による推定です。