

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 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 8年 2月 6日から 令和 8年 2月 13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 20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 3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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,600,000 4,480,000	一括	1,120,000	71,259	8,650
1	2,730,000				
2	60,000				
3	2,810,000				

物 件 目 録

1 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目
 地 番 4 6 6 6 番 2 8 5 9
 地 目 宅地
 地 積 4 1 0 . 9 5 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目
 地 番 4 6 6 6 番 2 8 0 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 8 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目 4 6 6 6 番地 2 8 5 9
 家屋 番号 4 6 6 6 番 2 8 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
 2 階 8 0 . 5 6 平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月 4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1～3】

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

【物件番号2】

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 稲敷郡阿見町中央四丁目
地 番 4 6 6 6 番 2 8 5 9
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 9 5 平方メートル
所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目
地 番 4 6 6 6 番 2 8 0 6
地 目 公衆用道路
地 積 7 8 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地
共有者 A 持分2分の1

3 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目 4 6 6 6 番地 2 8 5 9
家屋 番号 4 6 6 6 番 2 8 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 3 . 5 7 平方メートル
2階 8 0 . 5 6 平方メートル
所有者 A

令和 7 年 (又) 第 30 号
令和 7 年 9 月 26 日受理
令和 7 年 10 月 31 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 稲敷郡阿見町中央四丁目
 地 番 4 6 6 6 番 2 8 5 9
 地 目 宅地
 地 積 4 1 0 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目
 地 番 4 6 6 6 番 2 8 0 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 8 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目 4 6 6 6 番地 2 8 5 9
 家屋 番号 4 6 6 6 番 2 8 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 9 3 . 5 7 平方メートル
 2階 8 0 . 5 6 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	稲敷郡阿見町中央四丁目6番51号			
土 地	物件1, 2			
現 況 地 目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2) □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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1の土地上下記建物を所有し、占有している。 物件2の土地は通路として使用されている。 □「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	物件1土地上下にカーポート2基、物置が3つ設置されて(置かれて)いる。 物件2土地のAの持分は2分の1である。			
建 物	物件3			
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	■建物所有者 □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			
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				
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

(2 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、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 本件建物内ではゴミが散乱しており床面を確認することができない状態であった。また、天井やその付近にシミがある部屋が存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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 9 月 26 日(金)	当 庁	阿見町に対し公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年 9 月 30 日(火) 15:50-16:10	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 書面投函 ☒ 外観写真撮影
令和7年10月 3 日(金) 09:05-09:10	水戸地方法務局つくば出張所	周辺土地(地番:4666-29, 4666-2826)の登記記録取得
令和7年10月14日(火)	当 庁	Aへ立入調査(解錠)期日通知書および照会書送付 (回答なし)
令和7年10月23日(木) 15:30-16:15	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日 () : - :		

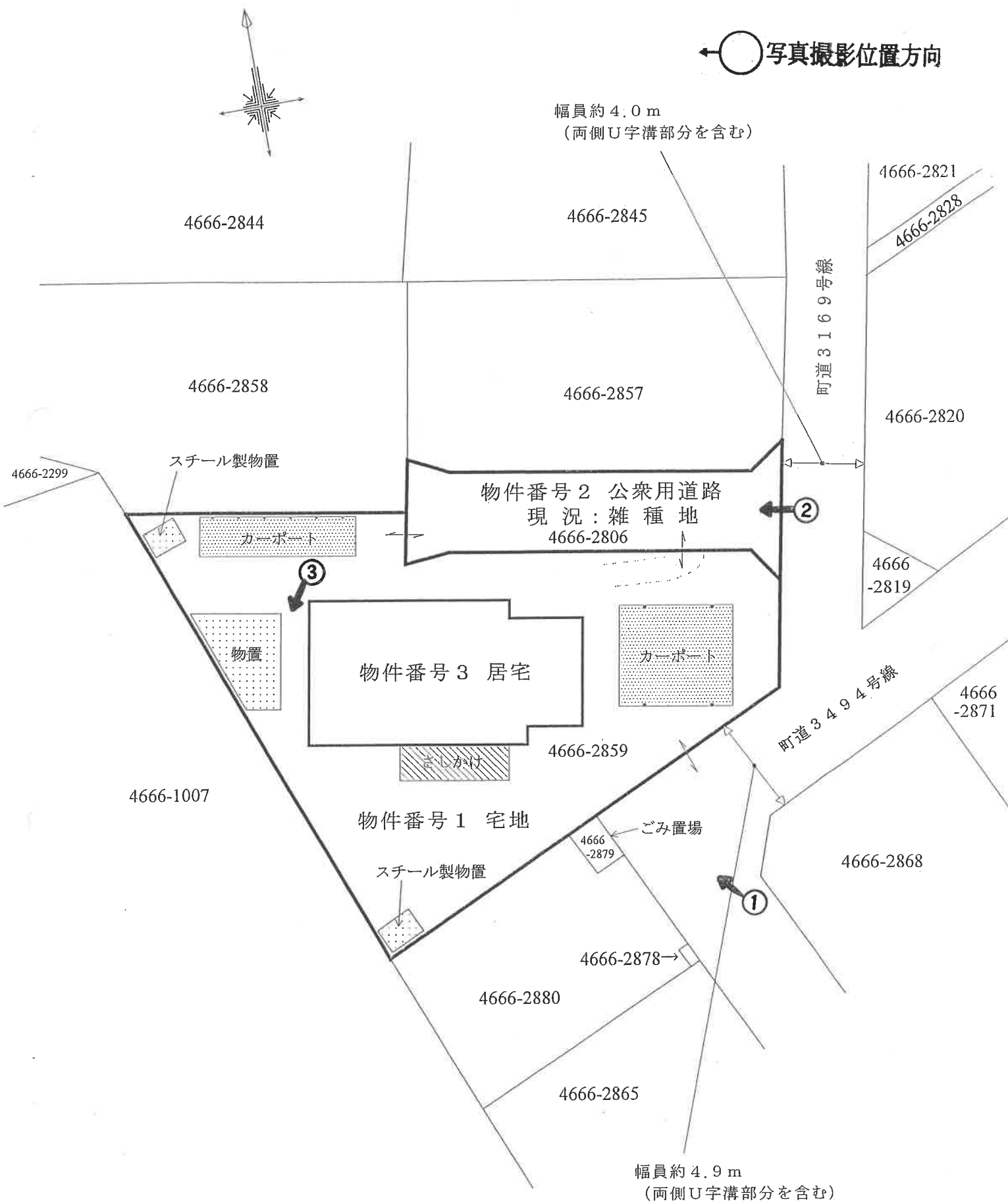
(特記事項)

☐ 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 7 年 10 月 23 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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。

土地建物位置関係図

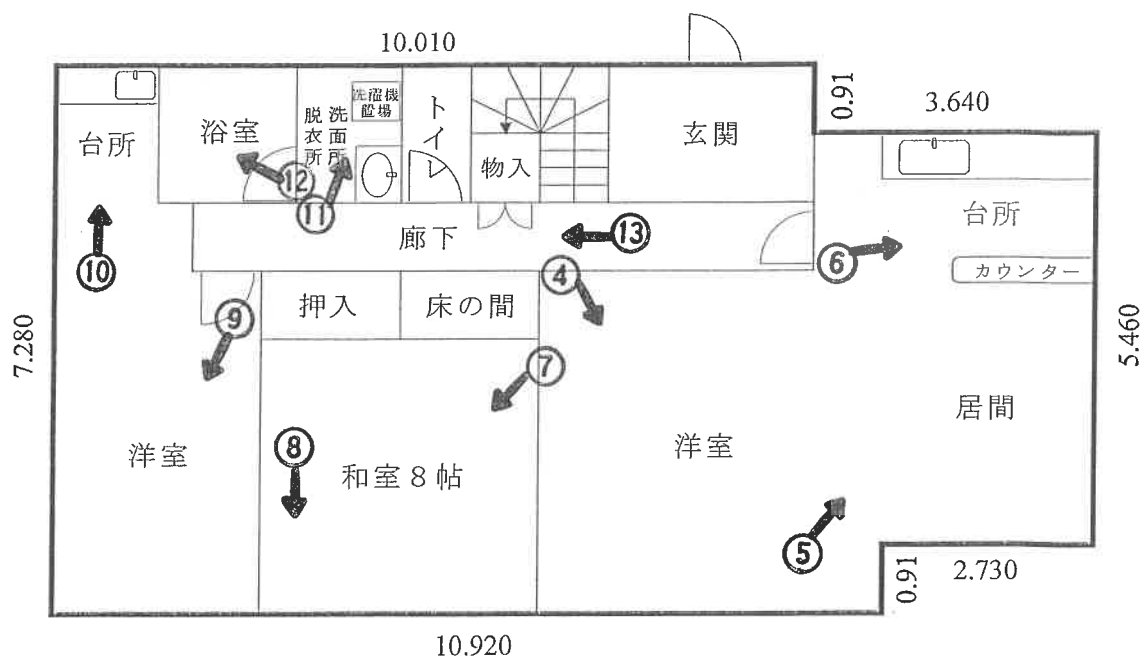


縮尺 1 / 250

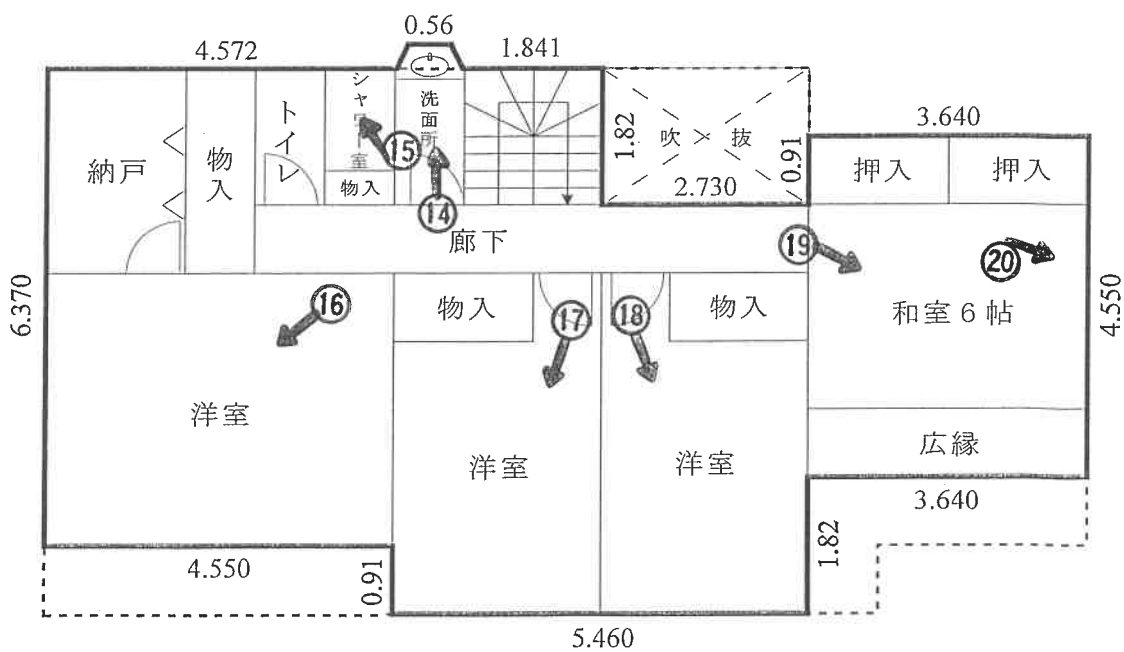
間 取 図

物件番号 3 居宅

写真撮影位置方向



1 階 床面積 9 3.5 7 m²



2 階 床面積 8 0.5 6 m²

(6 枚目)

縮尺 1 / 1 0 0



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

シミ



⑨



⑩



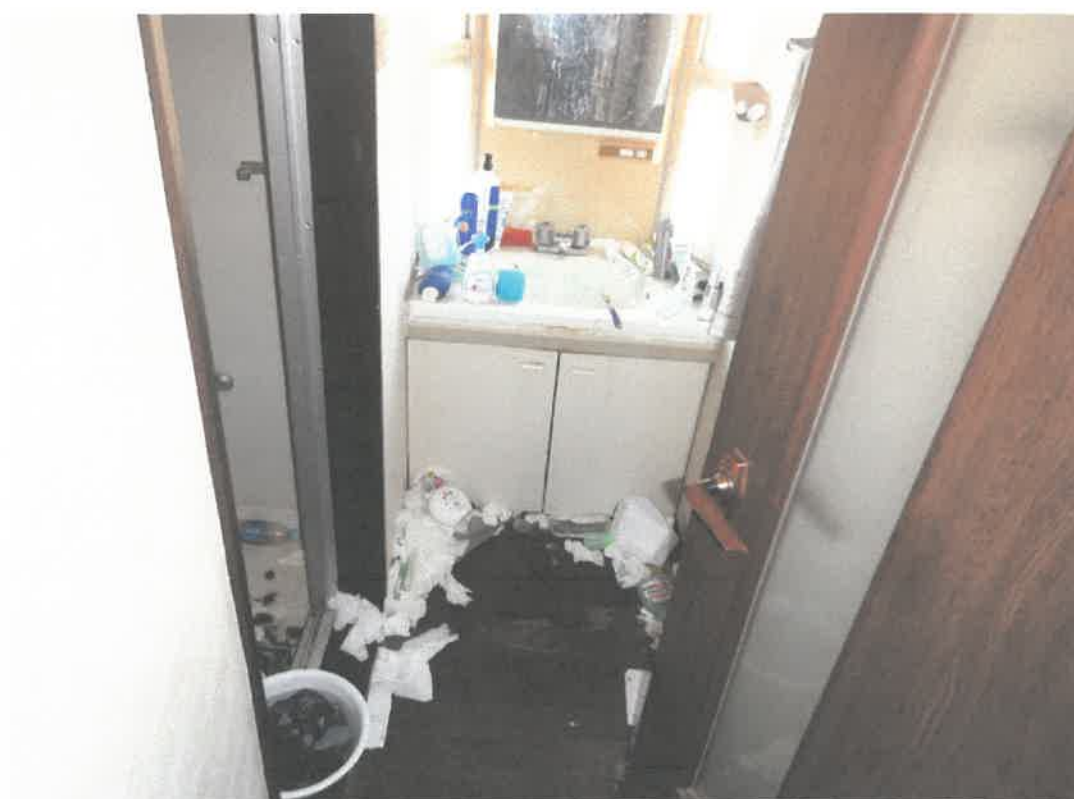
⑪



⑫



⑬



⑭



15



16



⑪



⑫



①9



②0

シミ

令和 7年（ヌ）第 30号
令和 7年 9月26日 受 命
令和 7年10月23日 現地調査
令和 7年10月28日 評 価
令和 7年11月 5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 5, 6 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 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3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3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り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、瑕疵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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり 公衆用道路	雑種地
	持分2分の1に対応する数量を採用		
3	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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「荒川沖」駅の北東方道路距離約5.6km 関東鉄道「阿見中央」停留所の南西方道路距離約300m	
付 近 の 状 況	主要幹線道路背後において中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 40% 指定 80% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 410.95m ² 規模 : やや大きい 形状 : 不整形 地勢 : 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	画地の南東側約4.9m舗装町道 画地の東側約4.0m舗装町道 (建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) ※両側U字溝部分を含む幅員	
土地の利用状況等	・土地所有者が物件3建物を所有して敷地の用途に使用している。 (物件1土地に対して法定地上権が成立するものとして評価する) その他カーポート、物置等が設置されている。 ・物件2土地は本件土地及び隣接地のための通路として利用されている。 (建築基準法上の道路には該当しないものと思料される) ※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 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) 平成 2年 1月10日新築 経過年数 約36年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 モルタル塗・リシン吹付仕上 等 内 壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天 井 化粧合板敷目貼、ビニールクロス貼 等 床 畳敷、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	劣る
建物の利用状況	本件所有者及び家族が本件建物を居宅の用途に使用しているものと推認される。
特 記 事 項	・雨漏りの跡と推定される箇所が認められた。 ・所謂「ゴミ屋敷」であり、建物の状況の詳細を把握することが不能であった。

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。これに敷地権割合を乗じて，敷地権価格を求めた。

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	28,900	0.83	410.95	0.90	8,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿見(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 28,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：形状▲10 角地+2 規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 物件2（土地）

物件 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=エ
2	28,900	0.10	39.00	110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿見(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 28,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：私道負担（道路供与）▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

③ 物件3（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
3	195,000	174.13	0.03	1,020,000

ア 再調達原価 : 195,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 174.13㎡

ウ 現 価 率

経過年数36年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価50%，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年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)≒0.03

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地権等価格を控除し、建物については敷地権利用権価格を加算し、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	8,870,000	0.45 法定地上権	3,990,000

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, 1③ 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	8,870,000	-3,990,000		0.80	0.70	2,730,000
2	110,000			0.80	0.70	60,000
3	1,020,000	+3,990,000	1.00	0.80	0.70	2,810,000
一括価格（合計）						5,600,000

ウ 占有減価修正：必要なし
 エ 市場性修正：各種特記事項等
 オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 阿見(県)-1

所 在：稲敷郡阿見町中央6丁目576番81

「中央6-23-9」

地 目：宅 地

価 格：28,900円／㎡（対前年変動率 4.00%）

位 置：JR常磐線「荒川沖」駅の北東方約6200m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：南東側5.0m町道

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：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 稲敷郡阿見町中央四丁目
地 番 4 6 6 6 番 2 8 5 9
地 目 宅地
地 積 4 1 0 . 9 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目
地 番 4 6 6 6 番 2 8 0 6
地 目 公衆用道路
地 積 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 稲敷郡阿見町中央四丁目 4 6 6 6 番地 2 8 5 9
家屋 番号 4 6 6 6 番 2 8 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
2 階 8 0 . 5 6 平方メートル

所有者 A

物件位置図



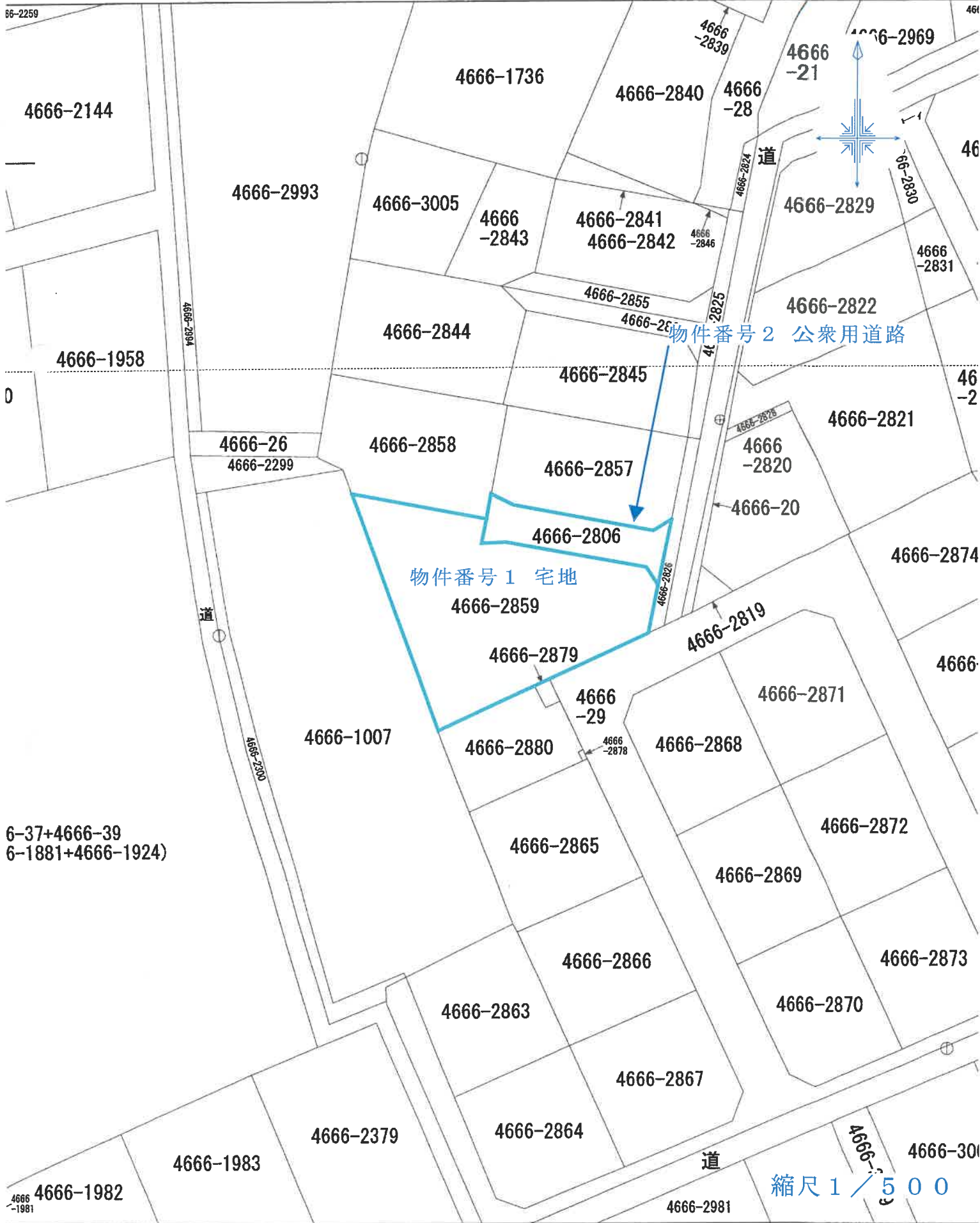
国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



666-2847
666-2889

(座標値種別：図上測定)



登記年月日：平成18年8月19日

整理番号 025343

新 4666-2806後

地番 4666-2806
-2857-2859

地積測量図

土地の所在 稲敷郡阿見町中央四丁目



物件番号2 公衆用道路

物件番号1 宅地

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)4666-28572	1	9.950	X	1.218	= 12.119100
	2	19.189	X	7.685	= 147.467465
	3	9.189	X	9.526	= 182.794414
	4	10.093	X	1.936	= 19.540048
合計					361.921027
面積					180.960135 m ²
(C)4666-2858	1	14.125	X	2.566	= 36.244750
	2	18.344	X	7.018	= 128.738192
	3	18.344	X	2.661	= 48.813394
	4	18.522	X	9.614	= 178.070508
	5	10.139	X	2.664	= 27.010296
合計					418.877130
面積					209.4385650 m ²
(D)4666-2859	1	14.083	X	2.571	= 36.207393
	2	26.122	X	10.601	= 276.919322
	3	20.678	X	2.036	= 42.100408
	4	23.455	X	15.139	= 355.085245
	5	17.805	X	5.831	= 103.820955
	6	7.063	X	1.102	= 7.783426
合計					821.916749
面積					410.9583745 m ²
(A)4666-2806	公	簿	880.3146665	m ²	
	積	計	801.3574530	m ²	
残					78.95 m ²

地積測量図
(A3版をA4版に縮小)

境界	境界線の種類
①	杭
②	杭
③	プラスチック杭
④	コンクリート杭
⑤	杭
⑥	杭
⑦	杭

縮尺 1/250

申請人

作成 平成18年8月12日(作製)

作製者

H1. 8. 19

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月8日 水戸地方法務局土浦支局

登記官

— 15 —

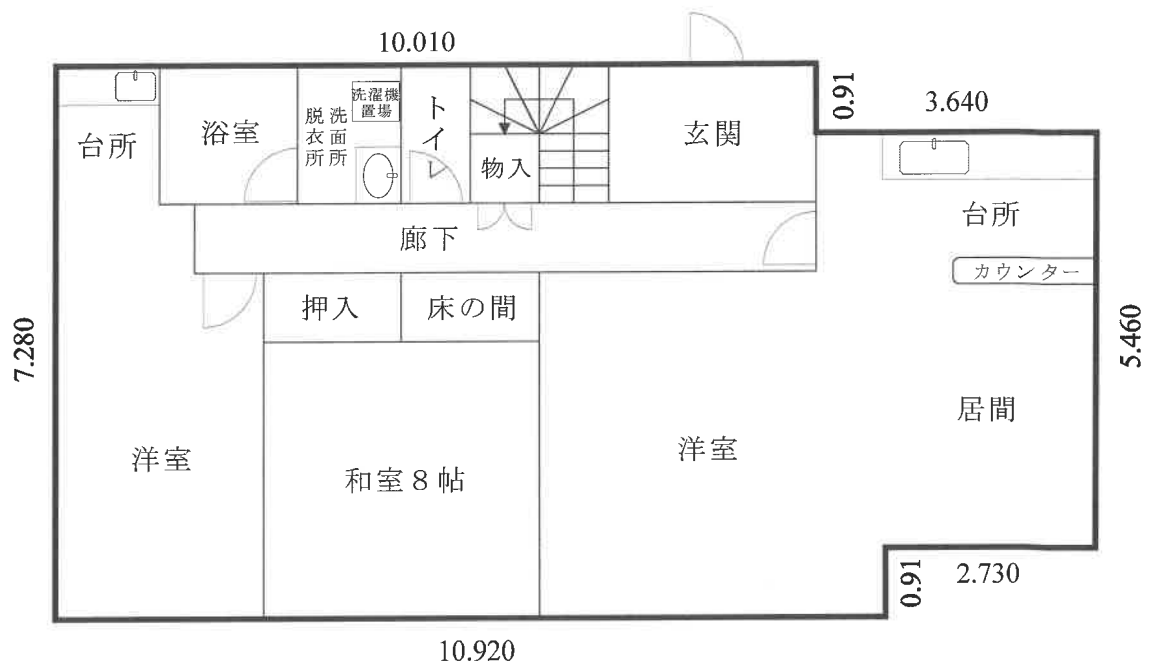
土地建物位置関係図



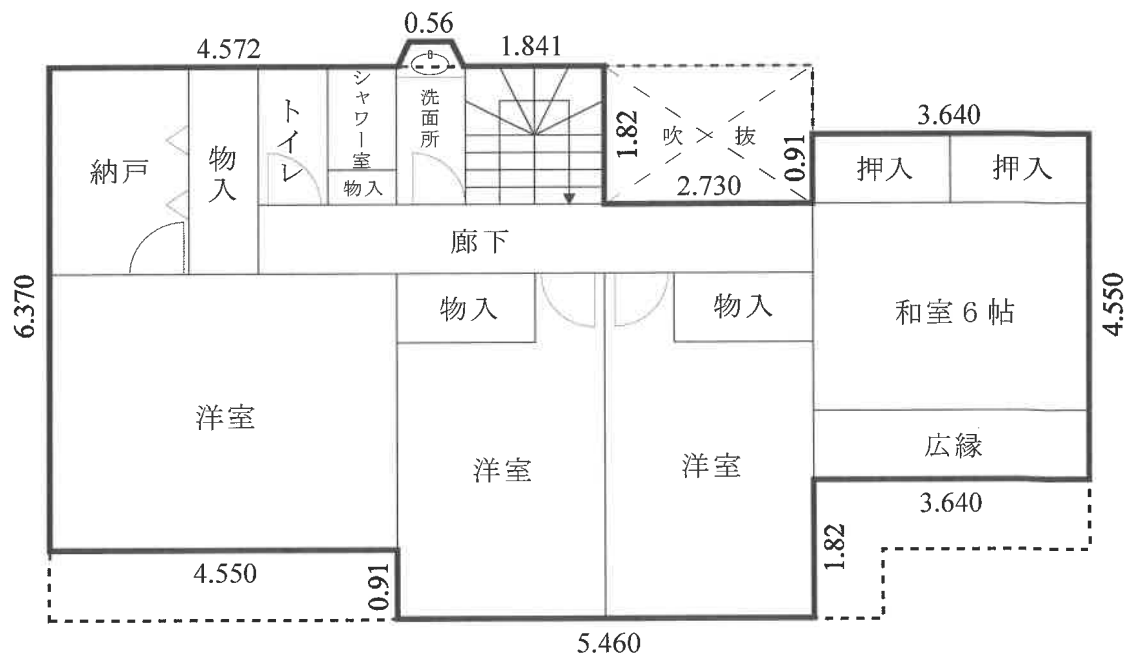
縮尺 1 / 250

間 取 図

物件番号 3 居宅



1 階 床面積 9 3.5 7 m²



2 階 床面積 8 0.5 6 m²

縮尺 1 / 1 0 0