

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 3日から 令和 8年 4月 10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 5月 8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 4月 20日から 令和 8年 4月 21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 3月 9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 所 在 土浦市並木二丁目
地 番 4180番3
地 目 宅地
地 積 160.67平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

2 所 在 土浦市並木二丁目4180番地3
家屋 番号 4180番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.92平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93平方メートル
2階 約57平方メートル

共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

物件明細書

令和 7年12月18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, 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】
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
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 土浦市並木二丁目
地 番 4180番3
地 目 宅地
地 積 160.67平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6
- 2 所 在 土浦市並木二丁目4180番地3
家屋 番号 4180番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.92平方メートル
2階 23.18平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約93平方メートル
2階 約57平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 5 月 23 日提出

現況調査報告書

(物件 1, 2)

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 土浦市並木二丁目
地 番 4180番3
地 目 宅地
地 積 160.67平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6
- 2 所 在 土浦市並木二丁目4180番地3
家屋 番号 4180番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.92平方メートル
2階 23.18平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件各物件共有者)	<p>1 本件建物は、以前は事務所としても使用していましたが、私自身が介護が必要となったため、現在は居宅としてのみ使用しています。ただし、事務所として使用していた際の動産類は置いたままとなっています。</p> <p>2 本件建物の外壁に複数の屋号が書かれた看板がありますが、いずれも既に営業していません。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。</p> <p>6 本件建物内での不具合ですが、1階では、トイレ、洗面所等の天井部分に雨漏り跡があります。2階はどうなっているか分かりません。</p> <p>7 本件建物内で猫を3匹飼っています。</p> <p>8 本件各物件の共有者であるAは私の元妻です。</p> <p>(令和7年4月24日及び5月13日聴取)</p>

(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
- 3 本件建物には壁に複数の亀裂、天井に複数の雨漏り跡が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

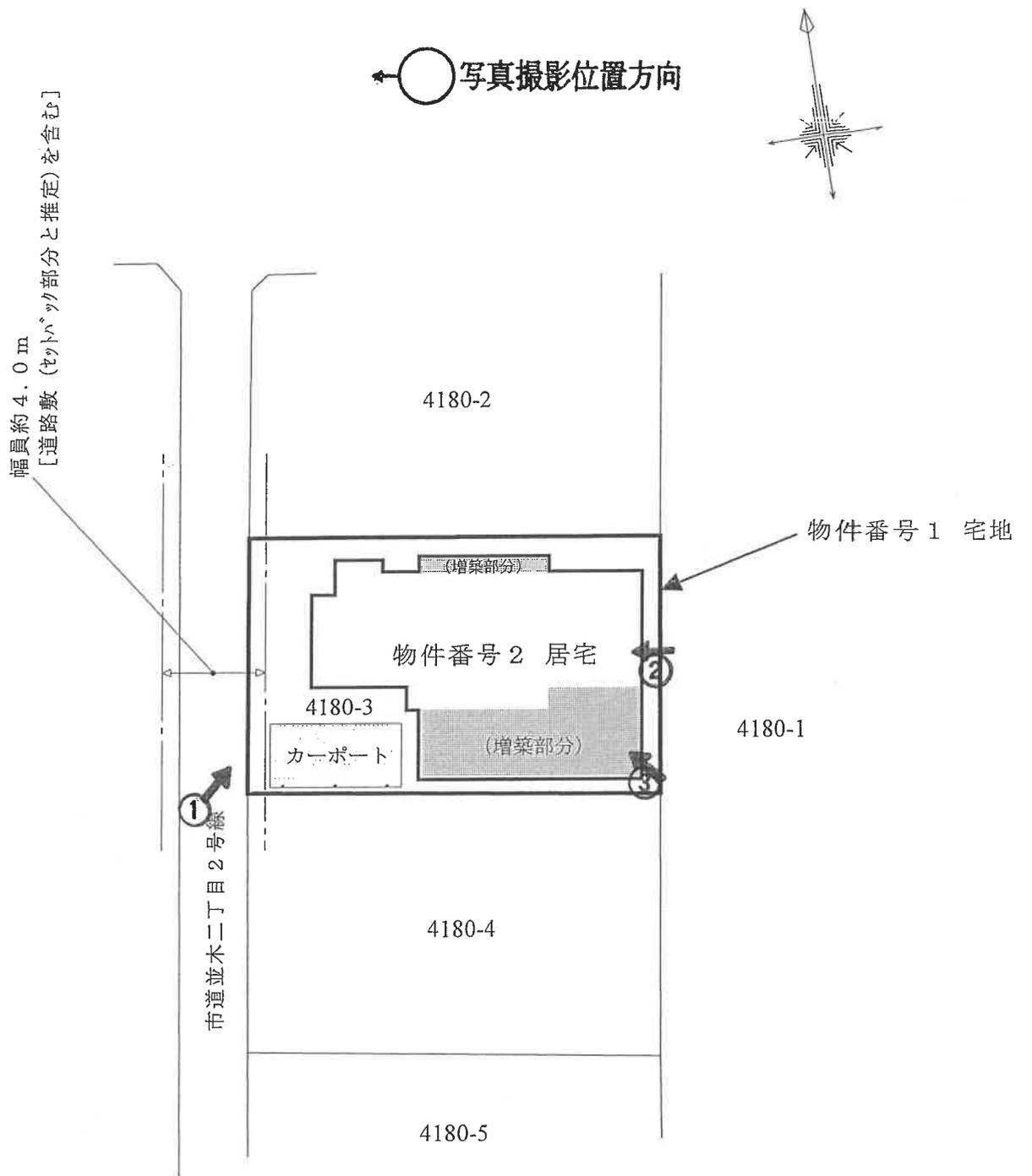
(4 枚目)

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 4 月 22日(火)	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 4 月 24日(木) 14:40-15:00	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 占有調査 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影
令和7年 5 月 13日(火) 14:50-15:40	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 立入調査 <input checked="" type="checkbox"/> 写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 関係人聴取 <input checked="" type="checkbox"/> 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件には、立会人 を伴って立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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)

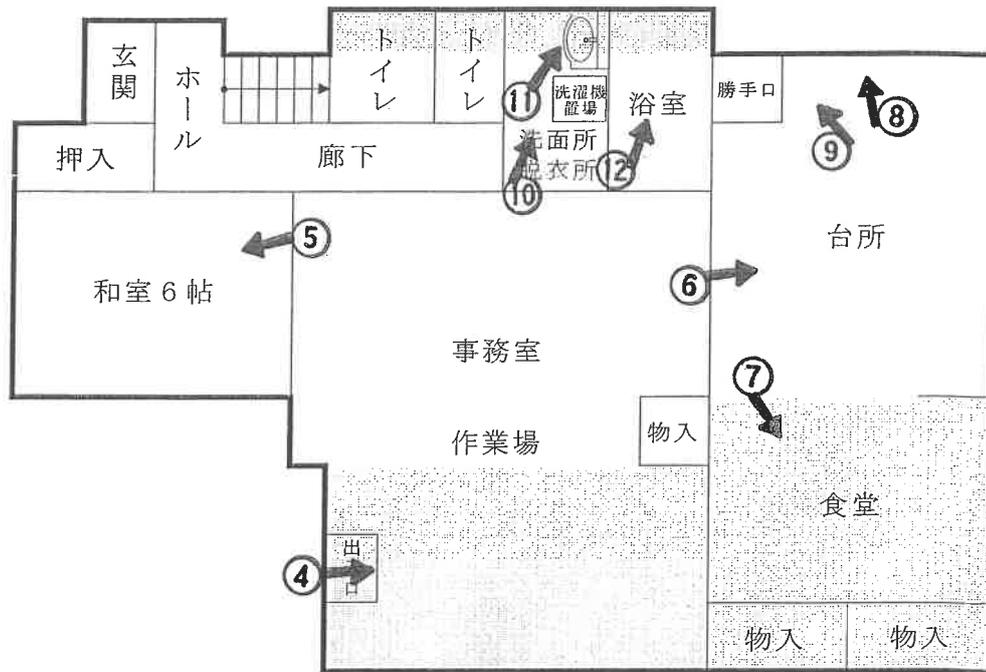
土地建物位置関係図

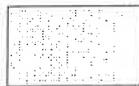


間 取 図

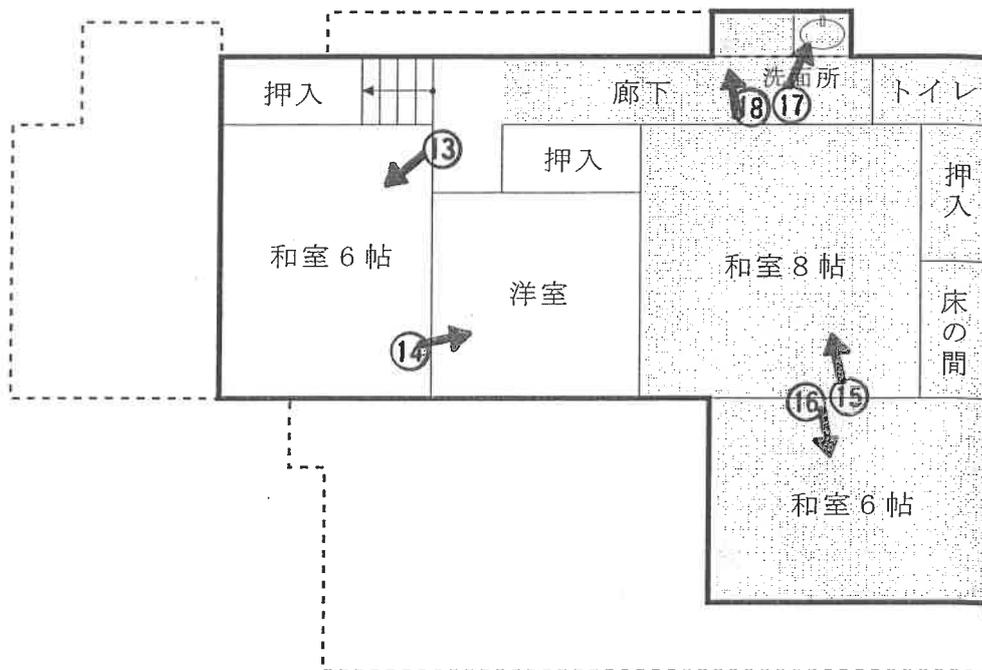
物件番号 2 居宅

写真撮影位置方向



 : 増築部分

1 階 床面積 約 93 m²



2 階 床面積 約 57 m²

縮尺 1 / 100

(7 枚目)



①



②

外壁の亀裂



③
軒の損傷



④
雨漏り部分



⑤



⑥

(10 枚目)



⑦



⑧



⑨

雨漏り跡



⑩

(12 枚目)



⑪

雨漏り跡



⑫

(13 枚目)



⑬



⑭

(14 枚目)



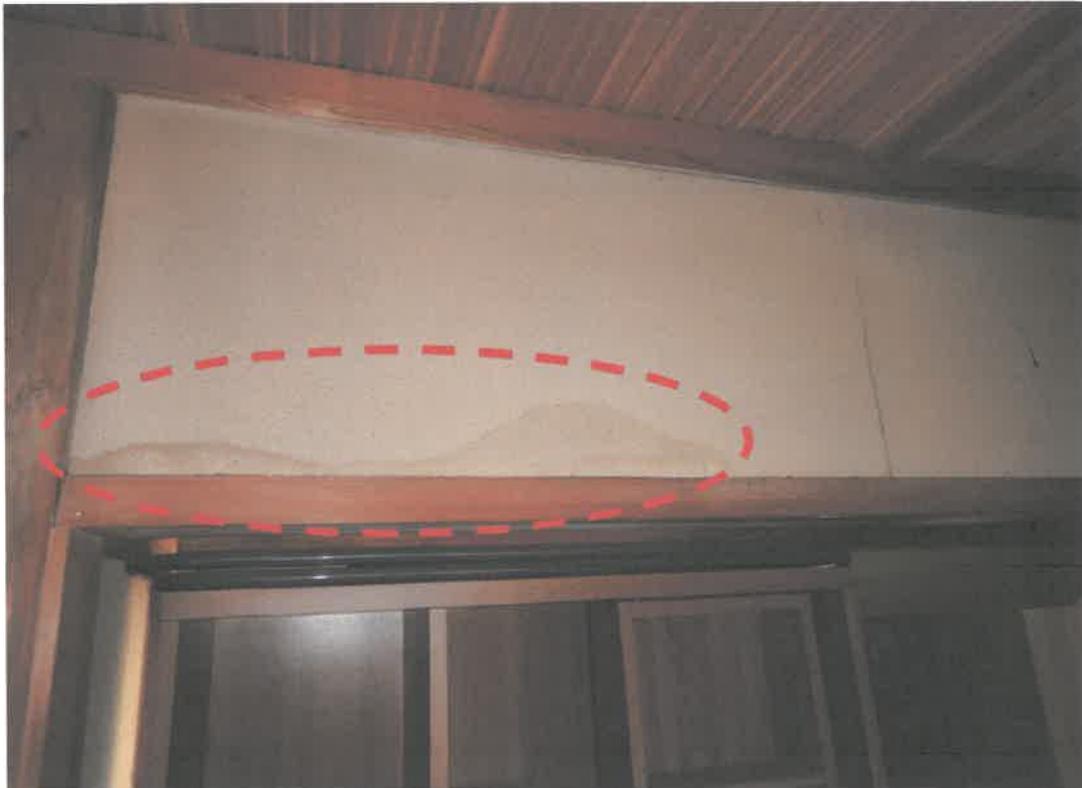
15



16



⑰



⑱

シミ

(16 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 17号
令和 7年 4月22日 受 命
令和 7年 5月13日 現地調査
令和 7年 5月16日 評 価
令和 7年 5月26日 提 出
分冊番号 2 - 1

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件番号 1 ・ 2

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 7 0, 0 0 0 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 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり 1階 62.92㎡ 2階 23.18㎡ 延床面積 86.10㎡	 1階 約93㎡ 2階 約57㎡ 延床面積 約150㎡
特記事項			
物件2建物は未明に増築が施されている。登記部分と異なる箇所は当職の現地での計測の結果によるものであるが、精緻な家屋調査の数値と異なる場合があることにご留意下さい。			

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	JR常磐線「土浦」駅の北西方道路距離約4.7km 関東鉄道「中並木」停留所の北東方道路距離約600m	
付近の状況	主要幹線道路背後において、狭小な道路が張り巡っている中、一般住宅・共同住宅等が混在する住宅地域。	
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	市街化区域 第2種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% なし
画地条件	物件1 地積 : 160.67㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 中間画地 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	画地の西側約4.0m舗装市道 ※建築基準法第42条第2項道路に該当 ※本件土地及び西側敷地のセットバック部分を含む幅員	
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 : 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・手続き等につい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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>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)</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>セットバックを考慮した場合の敷地に対する増築後の建築面積の割合は、地域の建ぺい率を若干超える可能性を有する事にご留意下さい。 (詳細は土地建物の精緻な調査を要する。)</p>

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53年 8月 5日 新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 満了 未明に増築有り
仕様	構造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 セメント瓦葺・長尺カラー鉄板瓦棒葺 等 外壁 モルタル塗・リシン吹付仕上、プレハブパネル板張 等 内壁 新京壁・ビニールクロス貼 等 天井 化粧合板敷目貼・石膏ボード貼 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（一部作業場・事務室） 間取り 建物間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	本件所有者が主として居宅として、一部を作業場・事務室等として利用している。
特記事項	・室内でペット（猫）を数匹飼育している。 ・随所に雨漏りの跡が認められた。現在雨漏りがするか否かは不明である。

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	27,200	0.95	160.67	0.90	3,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 土浦-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 27,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/100.0 & = & 27,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：セットバック減価▲5

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	150.00	0.01	290,000

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：150.00㎡

ウ 現 価 率

経過年数47年，経済的全耐用年数30.0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50%，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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率}1\% + (1-1\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}30.0\text{年}) \} \times (1 \\ &- \text{観察減価}50\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

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	3,740,000	0.45	法定地上権	1,680,000

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	3,740,000	-1,680,000		0.70	0.70	1,010,000
2	290,000	+1,680,000		0.70	0.70	970,000
一括価格(合計)						1,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特記事項の内容等

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 地価公示価格 土浦-3

所 在：土浦市並木2丁目4290番21

地 目：宅 地

価 格：27,200円/㎡

位 置：東日本鉄道・常磐線「土浦」駅の北西方道路距離約4,500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西側約4.0m私道に接面

用途指定等：市街化区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要：県営住宅に隣接する中小規模の一般住宅地域

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 土浦市並木二丁目
地 番 4180番3
地 目 宅地
地 積 160.67平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6
- 2 所 在 土浦市並木二丁目4180番地3
家屋 番号 4180番3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.92平方メートル
2階 23.18平方メートル
共有者 A 持分10分の4
共有者 B 持分10分の6
- 3 所 在 つくば市小白碓字原山
地 番 428番1
地 目 山林
地 積 3015.00平方メートル
所有者 C
- 4 所 在 つくば市小白碓字原山
地 番 428番3
地 目 公衆用道路

物件目録

地積 13.00平方メートル

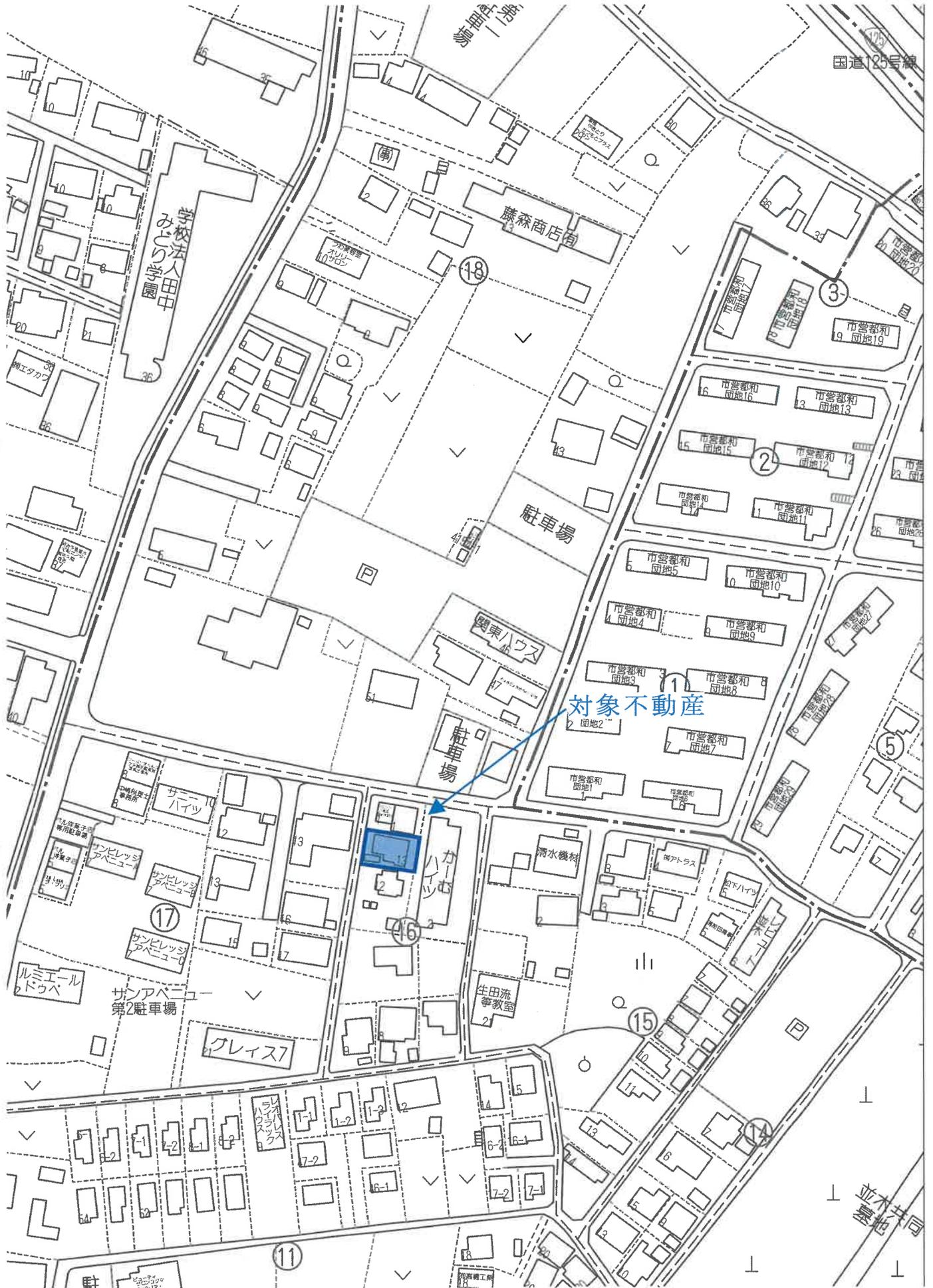
所有者 C

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



1174-2 ハ 4214-1 ホ 4214-3 ト 4178-9
1174-6 ニ 4214-2 ヘ 4170-2

(座標値種別：図上測定)



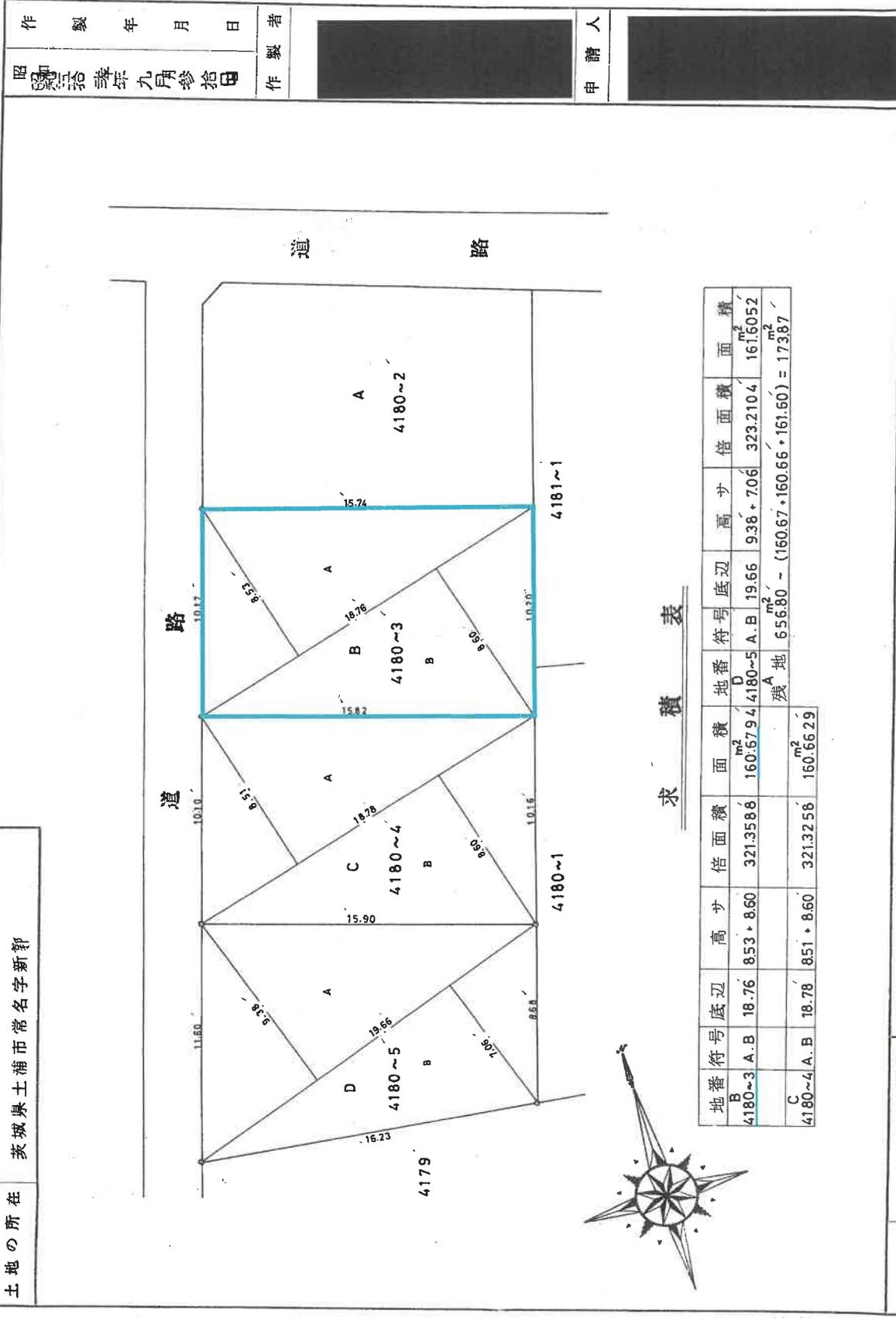
物件番号 1 宅地

縮尺 1 / 500

地籍図に相違ないことを確認する
昭和52年10月17日
土浦市産業部地籍課
国土調査係担当者印

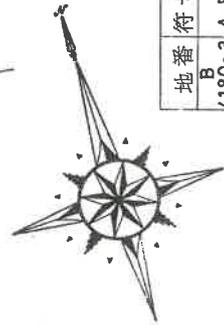
地積測量図

地番	4180 ~3.~4.~5
土地の所在	茨城県土浦市常名字新郭



求積表

地番符号	底辺	高さ	倍面積	面積	地番符号	底辺	高さ	倍面積	面積
B					D				
4180~3 A.B	18.76	8.53 + 8.60	321.3588	160.5794	4180~5 A.B	19.66	9.38 + 7.06	323.2104	161.6052
C					残地 A				
4180~4 A.B	18.78	8.51 + 8.60	321.3258	160.6629					$5.5680 - (160.67 + 160.66 + 161.60) = 17.387$



縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年5月2日

水戸地方法務局土浦支局

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

登記年月日：昭和53年11月10日

整理番号 039717

各階平面図

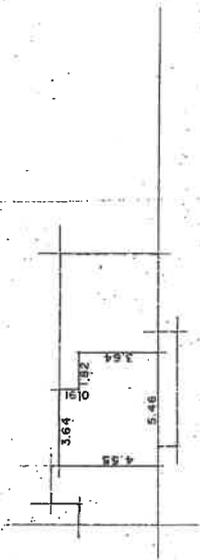
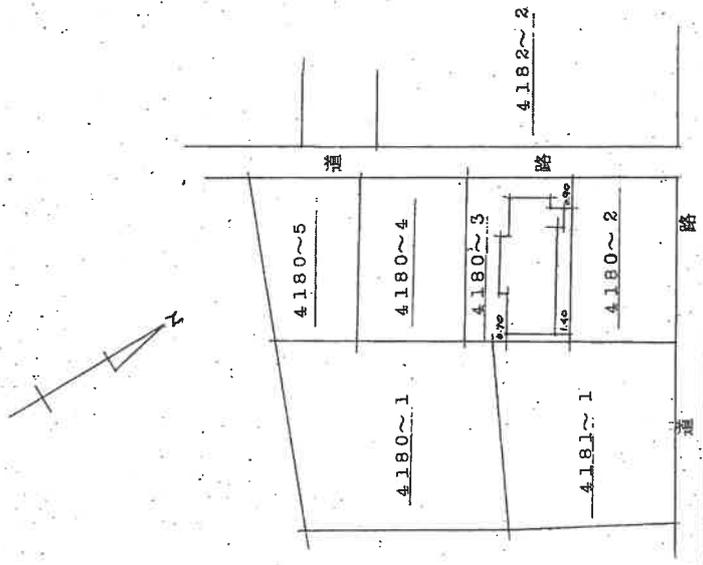
建築物各階平面図

家屋番号 4180番5

建築物の所在

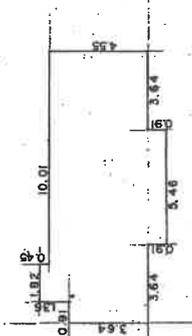
土浦市大字常名字新第一 4.180番地3

並木二丁包



2階床面請求積表

$3.64 \times 0.91 = 3.3124 \text{ M}^2$
 $5.46 \times 3.64 = 19.8744 \text{ M}^2$
 床面積 23.1868 M^2
 23.18 M^2



1階床面請求積表

$1.82 \times 0.45 = 0.819 \text{ M}^2$
 $11.83 \times 0.91 = 10.7653 \text{ M}^2$
 $12.74 \times 3.64 = 46.3736 \text{ M}^2$
 $5.46 \times 0.91 = 4.9686 \text{ M}^2$
 計 床面積 62.922 M^2

単位 M

縮尺 1/500

単位 M

縮尺 1/250

申請人

4日作製

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

53.11.10

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。

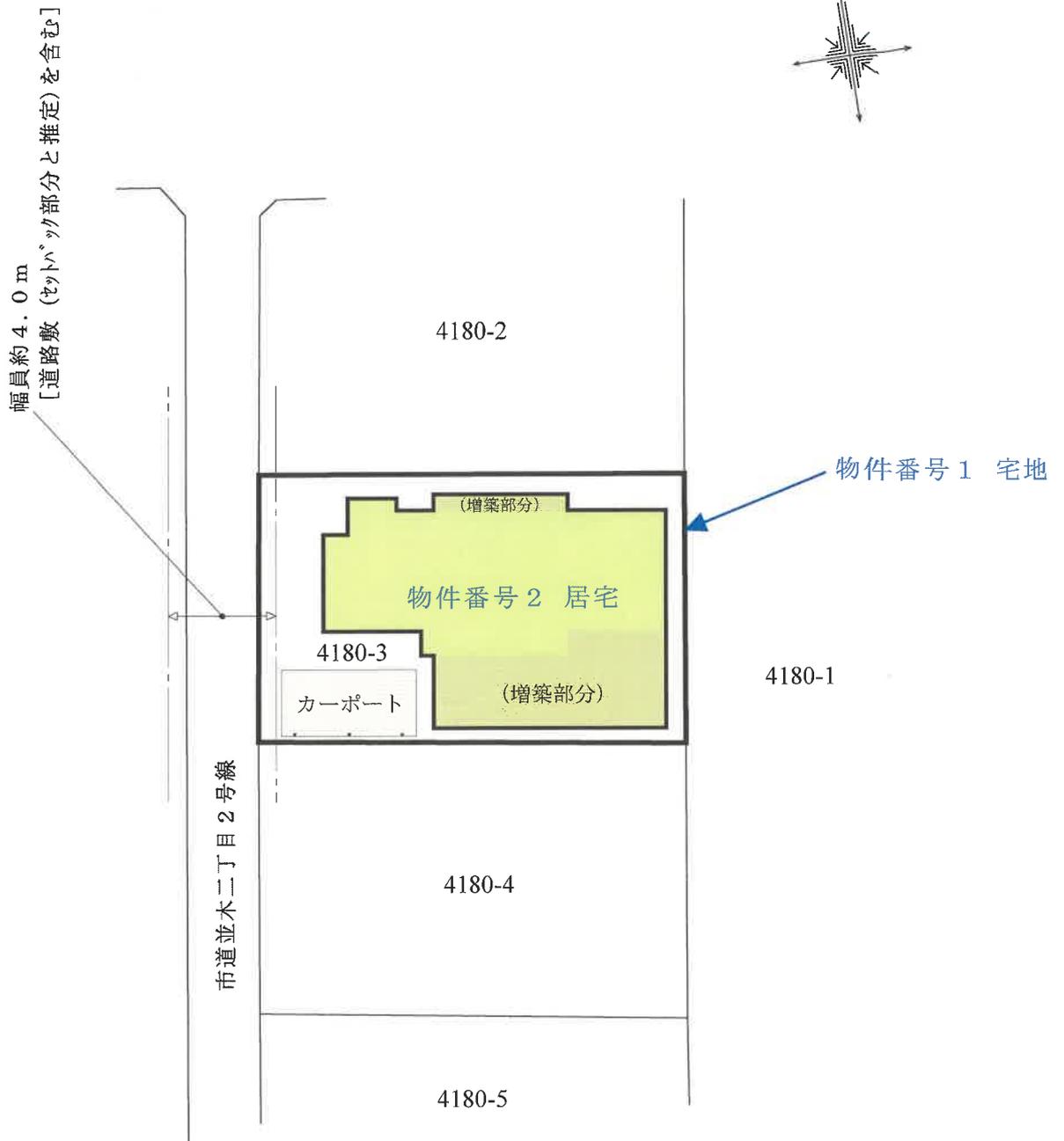
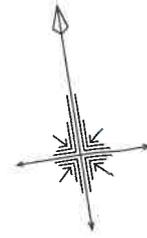
令和7年5月2日

水戸地方事務所土浦支局

登記官

請求番号：17-2

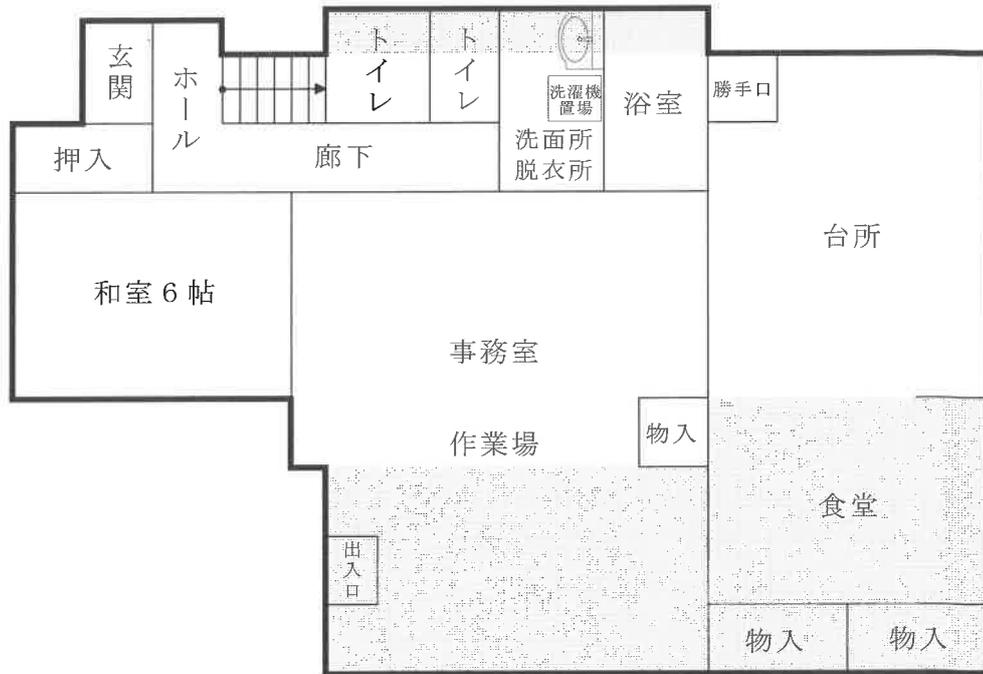
土地建物位置関係図



縮尺 1 / 250

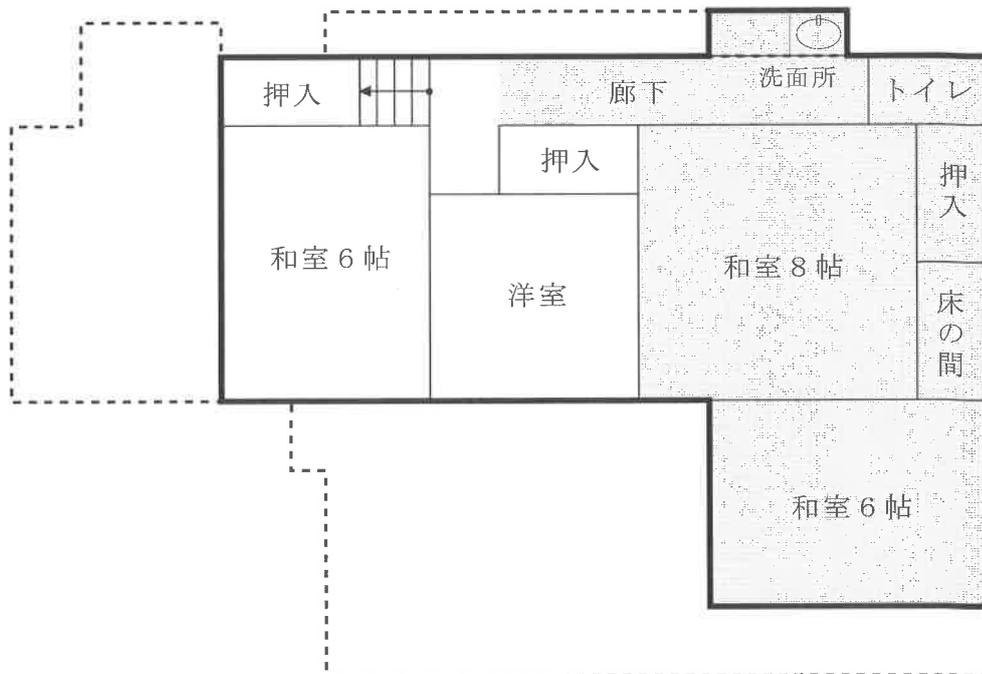
間 取 図

物件番号 2 居宅



 : 増築部分

1 階 床面積 約 93 m²



2 階 床面積 約 57 m²

縮尺 1 / 100