

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 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 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

3 所 在 土浦市上高津字沼下
地 番 340番2
地 目 雑種地
地 積 991平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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
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

3 所 在 土浦市上高津字沼下
地 番 340番2
地 目 雑種地
地 積 991平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 14 号
令和 7 年 4 月 7 日受理
令和 7 年 **6 月 24** 日提出

現況調査報告書

(物件 3)

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

3 所 在 土浦市上高津字沼下
地 番 340番2
地 目 雑種地
地 積 991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3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件3) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が現況地目の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	全面がアスファルトで覆われ駐車場となっている。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■C (本物件の事実上の管理者)</p>	<p>1 私は本物件の管理をしている者です。本物件所有者会社の前身の会社(株式会社高雄建設)の代表者であったDさんが亡くなる前に、Dさんから本物件の管理を頼まれたという経緯があります。Dさんから交付された委任状も手元にありますので、後日、写しを提出します。</p> <p>2 亡Dさんからは、本物件所有者会社代表者代表清算人のAさんは亡Dさんのビジネスパートナーだったと聞いていますが、それ以上のことは知りません。</p> <p>3 私も債権者側もあらゆる手段を講じましたが、Aさんと連絡を取ることはできませんでした。</p> <p>4 本物件は西側の道路(市道上高津6号線)を挟んだ建物(家屋番号:336番1)にてイベントがある際に駐車場として使用されているくらいです。 (令和7年4月8日及び5月22日聴取)</p>
<p>■E (亡Dの子)</p>	<p>1 私は株式会社高雄建設の役員をしていたこともありますが、仕事については基本的に父(D)が仕切っていたため、本物件のことについては何も知りません。</p> <p>2 Aさんについても知っていることは何もありません。 (令和7年5月7日電話聴取)</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

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本物件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

(4 枚目)

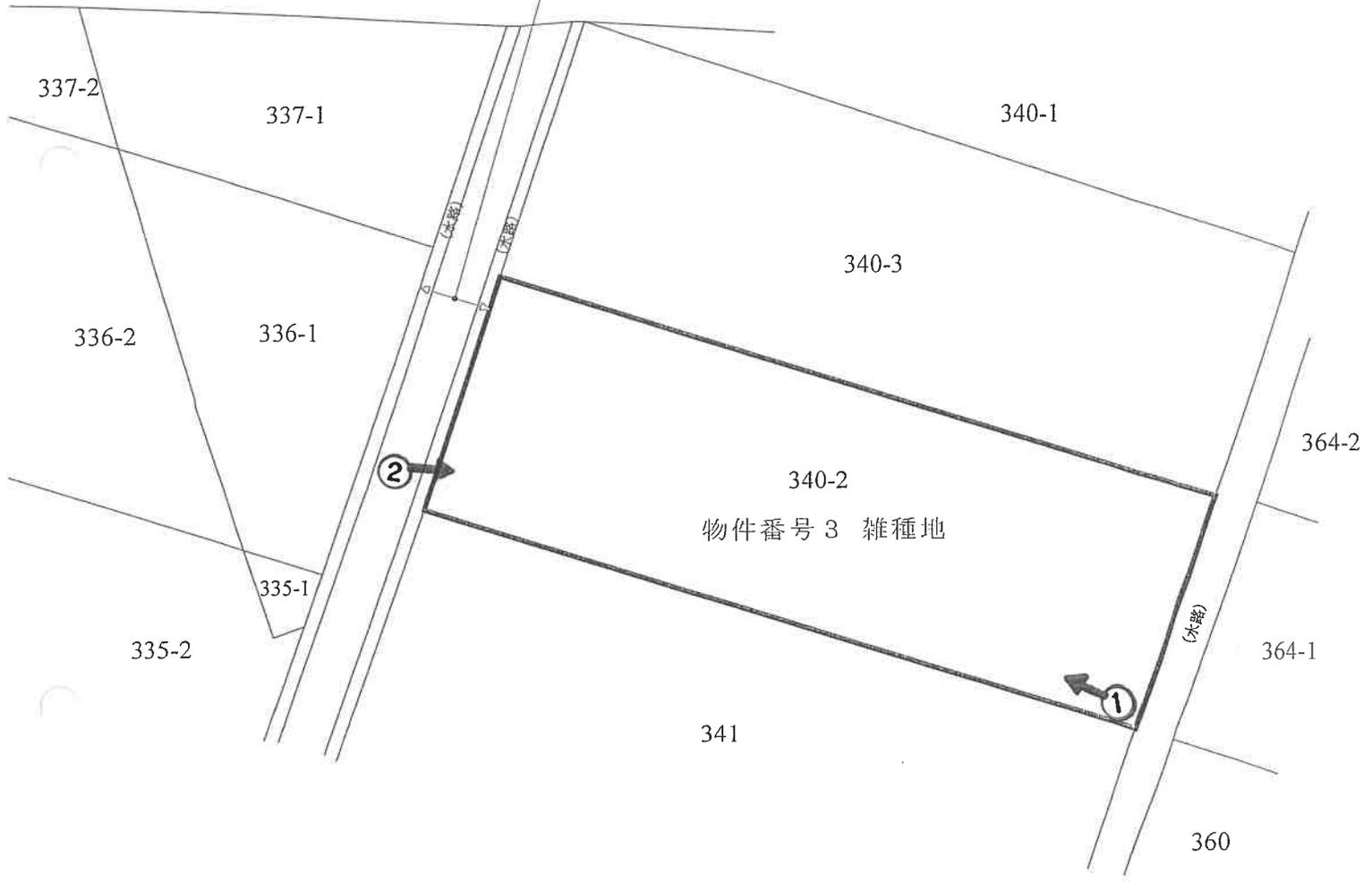
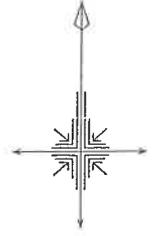
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月7日(月)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請書送付(回答あり)
令和7年4月7日(月) 15:30-15:40	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年4月8日(火) 16:30-16:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年5月7日(水) 13:35-13:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年5月22日(木) 10:40-11:00	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■関係人聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <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

←○写真撮影位置方向

幅員約 5.0 m (両側U字溝部分を含む)
市道上高津 6 号線





①



②

令和 7年 (ケ) 第 14号
令和 7年 4月 7日 受 命
令和 7年 5月22日 現地調査
令和 7年 5月29日 評 価
令和 7年 6月13日 提 出
分冊番号 3 - 2

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件番号 3

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件3	金 10,250,000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
3	所在地 地目 地積	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3）

位置・交通	JR常磐線「土浦」駅の西方道路距離約3.1km	
付近の状況	国道6号線バイパスの側道付近に位置し、イオンモールに近接する地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% なし
画地条件	物件3 地積 : 991.00m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : 長方形 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	画地の北西側約5.0m舗装市道 ※両側U字溝部分含む 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	かつては水田であった土地を埋め立て舗装し本件物件7建物の利用者のための駐車場として利用されているものと推定される。 敷地の両端にU字溝が設置されている。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : 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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仮に地中に産業廃棄物等が存し、地中の廃棄物等を掘り起こし適正に処置をする場合、1立米当り6,000円～30,000円程度費用がかかり、また外部から土を搬入する場合、1立米当り2,000円程度費用が発生する。（地中に埋め立てられている内容物によって異なり、費用はあくまでも概算である。）当該原状復帰工事を施した場合、本件評価額を相当上回る可能性（マイナスの評価）があるため、充分にご留意下さい。 ・過去に近隣で事件が発生した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3 (土地)

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて各物件毎の土地価格を算出し、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	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	21,100	1.00	991.00	20,910,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 土浦(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103.0 \times 100/165.0 = 21,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：街路条件+10.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：必要なし

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、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) 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
3	20,910,000			0.70	0.70	10,250,000
一括価格(合計)						10,250,000

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：0.70

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 土浦(県)5-2

所 在：土浦市富士崎1丁目205番2外
「富士崎1-14-22」
地 目：宅 地
価 格：35,900円/㎡
位 置：東日本鉄道・常磐線「土浦」駅の南西方約1km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：425㎡
供給処理施設：水道, 下水道, ガス
接 面 街 路：北側8.5m県道に接面、東側側道
用途指定等：市街化区域 近隣商業地域 (建蔽率80%, 容積率400%)
地域の概要：小売店舗、事務所ビル、飲食店等が建ち並ぶ商店街

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 土地建物位置関係図

以 上

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 土浦市天川二丁目 |
| | 地 番 | 1008番571 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市天川二丁目1008番地571 |
| | 家屋 番号 | 1008番571 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 72.87平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市上高津字沼下 |
| | 地 番 | 340番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 991平方メートル |
| 4 | 所 在 | 土浦市上高津字沼下 |
| | 地 番 | 335番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 52.56平方メートル |
| 5 | 所 在 | 土浦市上高津字沼下 |
| | 地 番 | 336番1 |

物 件 目 録

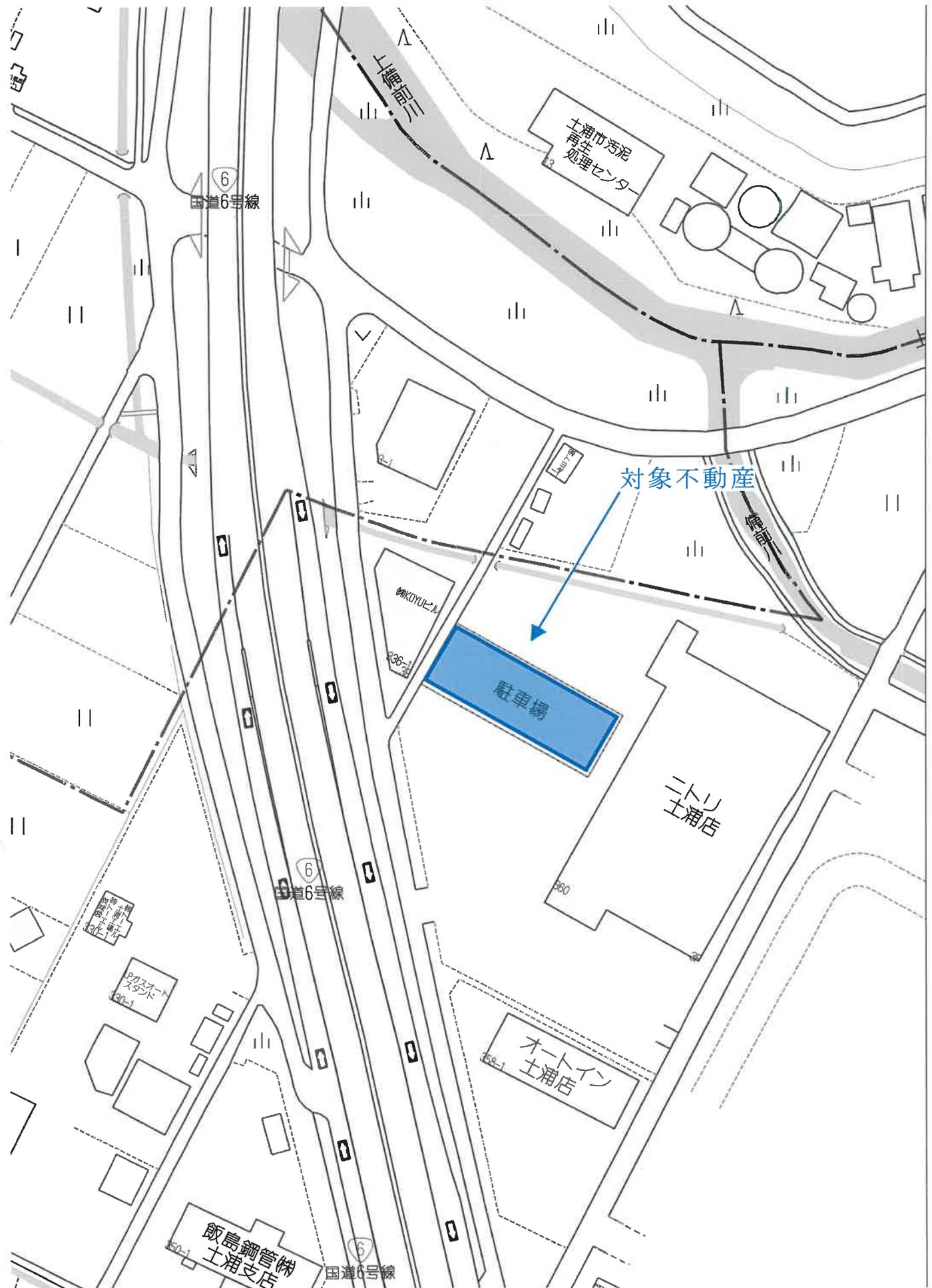
地 目	宅地
地 積	350.01平方メートル
6 所 在	土浦市上高津字沼下
地 番	337番1
地 目	宅地
地 積	343.24平方メートル
7 所 在	土浦市上高津字沼下336番地1、337番地1
家屋 番号	336番1
種 類	店舗 事務所
構 造	鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積	1階 409.97平方メートル 2階 423.99平方メートル 3階 423.99平方メートル

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





登記年月日：昭和57年9月27日

整理番号 019127

前地番 340

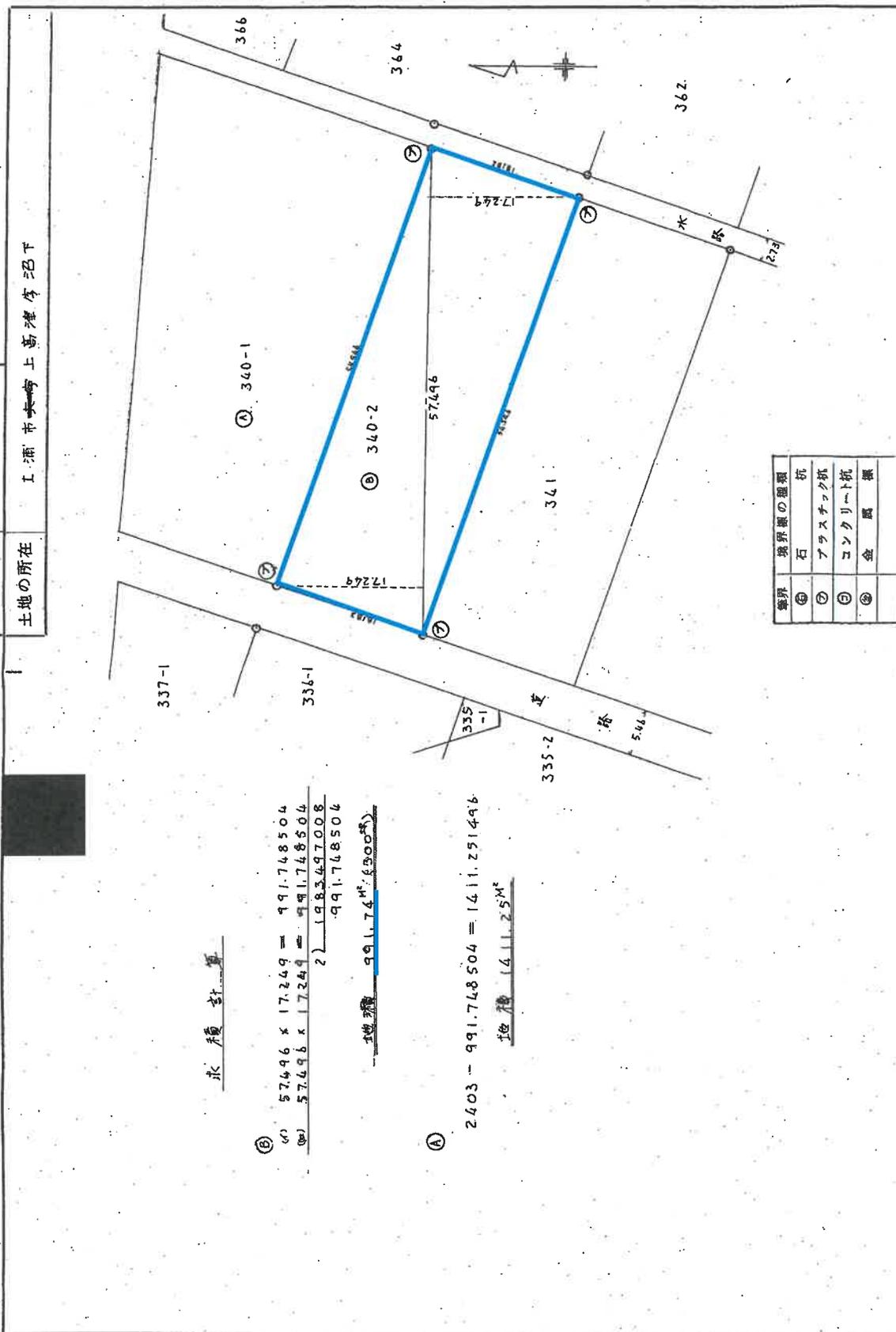
新地番 340-1

測量図

土地積測量

新

I. 浦市奥岸上新津字沼下



水積計算

⑥

$$\begin{aligned} ㉑) & 57.496 \times 17.249 = 991.748504 \\ ㉒) & 57.496 \times 17.249 = 991.748504 \\ ㉓) & 1983.497008 \\ & \quad \quad \quad 991.748504 \end{aligned}$$

土地積 991.74 M² (990.00)

⑦

$$2403 - 991.748504 = 1411.251496$$

土地積 1411.25 M²

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年9月21日作製)

(茨城土地家屋調査士会月報)

557.9.27

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4月15日 水戸地方方法務局土浦支局 登記官

登記官

土地建物位置関係図

