

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19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 7月10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 6月22日から 令和 8年 6月23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 5月11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 土浦市板谷二丁目
地 番 711番70
地 目 宅地
地 積 174.89平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 711番5
地 目 宅地
地 積 44.65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 土浦市板谷二丁目 711番地70
家屋 番号 711番70
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5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1～3】

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】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

《 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

- 1 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 711番70
地 目 宅地
地 積 174.89平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 711番5
地 目 宅地
地 積 44.65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 土浦市板谷二丁目 711番地70
家屋 番号 711番70
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 **7 月 22** 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 土浦市板谷二丁目
地 番 711番70
地 目 宅地
地 積 174.89平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 711番5
地 目 宅地
地 積 44.65平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 土浦市板谷二丁目 711番地70
家屋 番号 711番70
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	<p>1 本件建物にはAさんが住んでいたこともありましたが、引っ越してしまい、1年くらい空き家の状態です。</p> <p>2 近所に住んで40年くらいになりますが、対象物件での事件や事故は聞いたことがありません。</p> <p>(令和7年6月24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

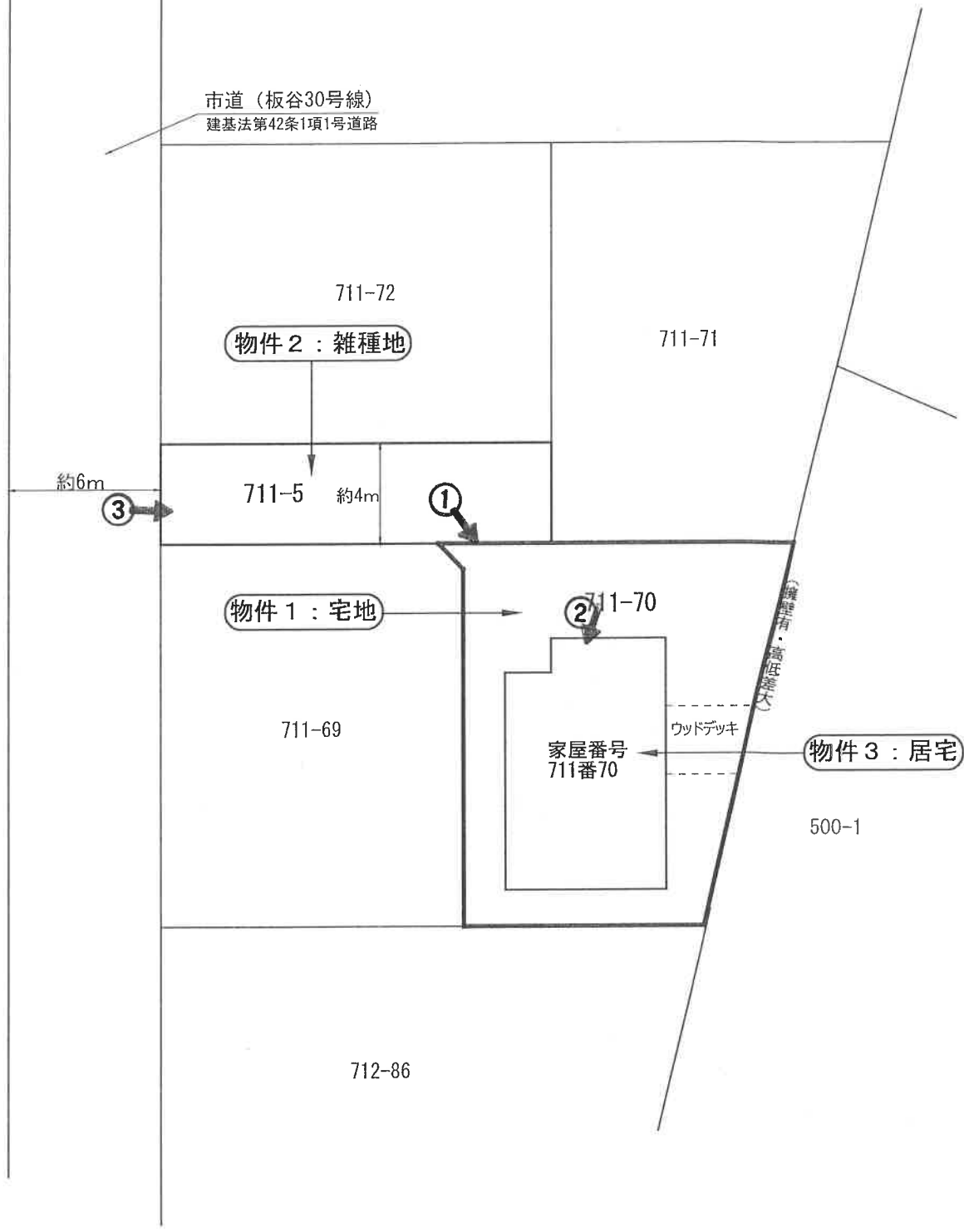
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、上記現場の状況、近隣者の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した。
- 3 本件建物内では、1階和室天井に雨漏り跡と思われるシミが存在した。また、特に2階南側洋室において、北側から南側へと下る方向への傾きが存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月23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6月24日(火) 14:00-14:30	物件所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 物件確認 <input checked="" type="checkbox"/> 書面差置 <input checked="" type="checkbox"/> 外観写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣者聴取
令和7年7月2日(水)	当庁	所有者Aへ立入調査(解錠)期日通知書および照会書面送付(回答なし)
令和7年7月15日(火) 12:40-13:25	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"/> 評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月15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

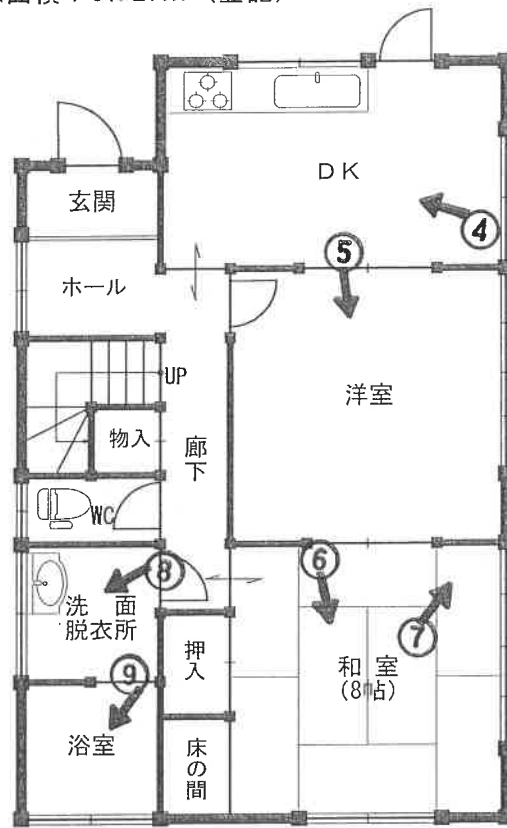


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

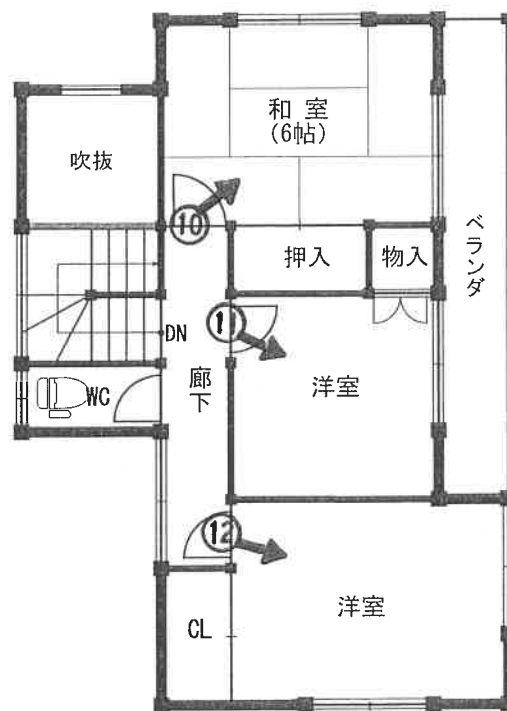
物件3:居宅

【1階】床面積：61.27㎡（登記）



写真撮影位置方向

【2階】床面積：43.88㎡（登記）



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100



①



②

外壁の亀裂



③



④

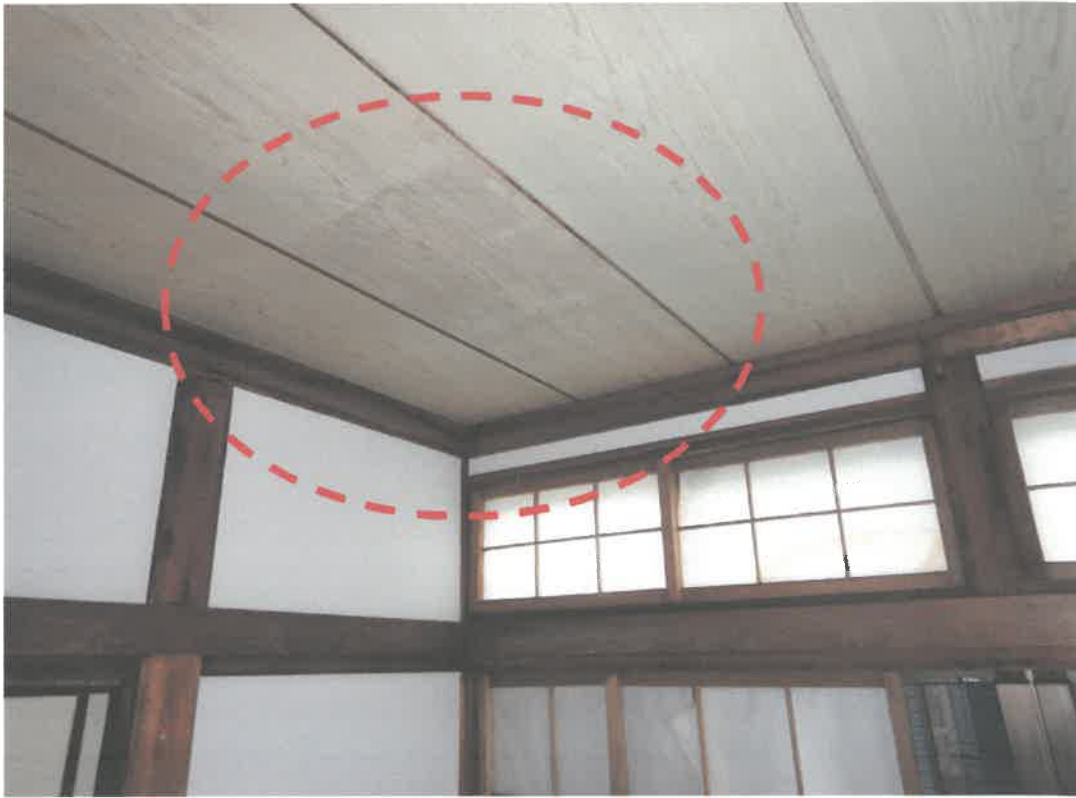


⑤



⑥

(10 枚目)



⑦

天井のシミ



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和7年(ケ)第 31号

令和7年6月23日 受命

令和7年7月15日 現地調査

令和7年7月31日 評価

令和7年8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

河 村 直 行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,560,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (建物)	金 1,780,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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。
- 3 物件1 (土地)の内訳価格は物件3 (建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3 (建物)の内訳価格は当該土地利用権等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）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	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	雑種地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 7 1 1 番 7 0
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 8 9 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 土浦市板谷二丁目
地 番 7 1 1 番 5
地 目 宅地
地 積 4 4 . 6 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 土浦市板谷二丁目 7 1 1 番地 7 0
家屋番号 7 1 1 番 7 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル
所有者 A

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	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「土浦」駅 駅からの方向・距離：北方へ 約5km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「板谷」停留所 西方 約1.4km</p>	
付近の状況	<p>中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした一般住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>間口約4.5m、奥行約15m、規模 174.89㎡（登記地積）のほぼ整形地。 北西側の一部で幅員約4mの私道（物件2）に接面し、道路とほぼ等高、 地勢は概ね平坦であるが、南東側隣地は本件土地より低く（高低差2m以上）、擁壁が設けられている。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
接面道路 の状況	道路の種別：私道（建築基準法上の道路ではない）	
	幅員・系統：約4m 系統及び連続性は劣る（行き止まり）	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：なし	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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、通常の費用で敷地内への引込が可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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、官公庁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。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件3建物（居宅）の敷地として利用されている。</p>	
特記事項	<p>建築基準法上、本件土地は物件2の土地の一部（概ね半分）と一体で路地状敷地（旗竿地）と成っており、その有効宅地部分として利用されている。</p>	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	<p>最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「土浦」駅 駅からの方向・距離：北方へ 約 5 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「板谷」停留所 西方 約1.4km</p>	
付近の状況	<p>中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした一般住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 100% 特になし</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>幅員約 4 m、延長約15m、規模 44.65㎡(登記地積)の私道敷。 北西側で幅員約 6 mの市道に接続し、市道とほぼ等高。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と相違し、縄のびがある模様であるが、買受けの安全性等の観点から登記地積を採用して評価を行う。</p>	
接面道路 の状況	道路の種類 : 市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統 : 約 6 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無 : アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 : なし	
供給処理施設	<p>上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象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可能な状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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、官公庁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。</p>	
土地の利用状況等	<p>現況は共用・共有の私道敷であるが、建築基準法上の道路ではなく、建築基準法上、北半分(幅約 2 m、延長約15m)は地番711番71の土地の路地状(敷地延長)部分で南半分(幅約 2 m、延長約15m)は物件1(地番711番70)の土地の路地状(敷地延長)部分と成っている。</p>	
特記事項	<p>評価(売却)対象持分 : 2分の1</p>	

3. 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：昭和60年 2月16日新築（登記記載） 経 過 年 数：約40.5年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：木造瓦葺 2階建 屋 根：陶器瓦 外 壁：モルタル塗吹付け 内 壁：クロス貼 等 天 井：クロス貼、化粧合板貼 等 床：木質フローリング、畳、塩ビシート貼 等 設 備：給排水、電気、ウッドデッキ 等 その他：特になし
床面積（現況）	1階 61.27㎡ 2階 43.88㎡ 延105.15㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後40年以上が経過しており、壁面の亀裂等の経年劣化（自然損耗）のほか、内部には雨漏り跡と思われる天井のシミや床面の傾斜（2階南側洋室）が確認された。 その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備は動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。 ② 建築確認：昭和59年10月8日付、土建 第746号（専用住宅、新築） 検査済証交付：昭和60年2月26日 （敷地：土浦市板谷二丁目711番70, 711番5）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地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	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	28,500	0.855	174.89	0.950	4,050,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価調査基準地：土浦－5 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 28,500 \text{ 円/㎡}$

◇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(±0.0%)である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

イ 個別格差：0.855 (画地条件、内訳は下記のとおり)

(画地条件) 0.855

・路地状敷地の有効宅地部分 -10.0% (0.900)

・隣地との高低差が大きい -5.0% (0.950)

画地条件計 $0.900 \times 0.950 = 0.855$

ウ 地 積：登記数量(地積)を採用

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態等を考慮し、所要の減価を行った。

(2) 更地価格 (物件2)

目的土地の更地価格(持分価格)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	持 分 エ	更地(持分)価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	28,500	0.100	44.65	1/2	60,000

ア 標準画地価格：前記(1)と同じ

イ 個別格差：(画地条件)私道減価 -90.0% (0.100)

ウ 地 積：登記数量(地積)を採用

エ 持 分：評価対象(共有)持分

(3) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	195,000	105.15	0.0350	720,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現価率

経過年数：40.5年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.0500）と観察減価率による補正（対象建物の現況状態、保守管理状態、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.0500 \times (1 - 0.30) = \underline{0.0350}$$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さら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) 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
1	4,050,000	0.45	法定地上権	1,820,000

イ 土地利用権等割合

物件3(建物)の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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	4,050,000	- 1,820,000	-	1.00	0.70	1,560,000
2	60,000		-	1.00	0.70	40,000
3	720,000	+ 1,820,000	1.00	1.00	0.70	1,780,000
一括価格(合計)						3,380,000

ウ 占有減価修正：(物件3・建物)減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2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。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：土浦－5
所 在：土浦市板谷2丁目712番49
価 格：28,500円/㎡
位 置：JR東日本・常磐線「土浦」駅 5.4km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：213㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側 6m 市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率：50%，容積率：100%）
地域の概要：区画整然とした中規模の住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上

物件位置図



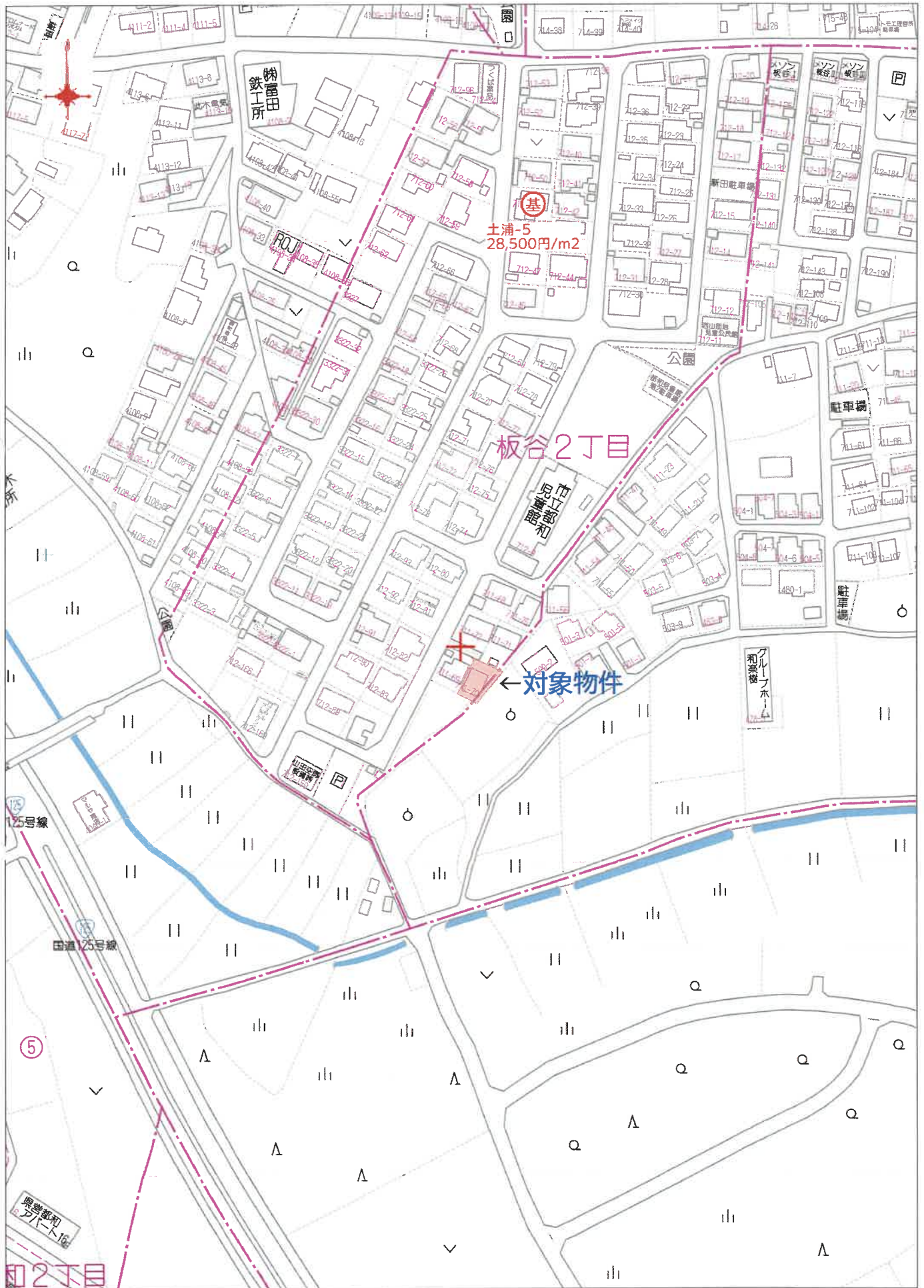
1 : 10,000 相当

(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 140度11分45秒 北緯 36度6分46秒



(縮尺 1:2,000)

(縮尺 1:500)

(座標値種別：図上測定)

△ 711-47
□ 711-49



地区外

711-48

711-54

711-55

711-68

711-56

501-4

711-75

711-72

物件2

711-5

711-71

501-3

501-5

地区外

711-69

物件1

711-70

500-2

501-2

+

500-1

491

道

490

712-86

499

492

489

⊖

498

493

494

⊖

488-1

登記年月日：昭和60年2月25日

整理番号 007187

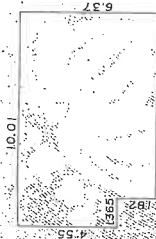
各階平面図

建物図面

家屋番号 711-70

建物の所在 上海市外灘中法大馬路711番地70

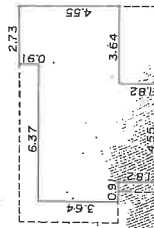
1 階



求積表

455	×	1365	=	621075
637	×	8645	=	5508865
				612794
床面積				6127 m ²

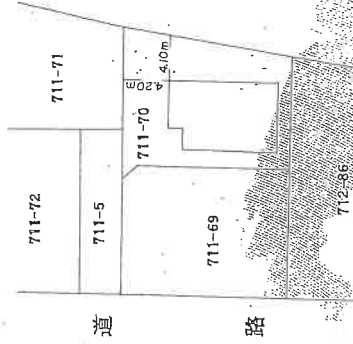
2 階



求積表

091	×	273	=	24843
364	×	810	=	351240
182	×	455	=	82810
				488899
床面積				4888 m ²

物件3(建物)



作成者 [Redacted]

8日(筆)

縮尺 1/250

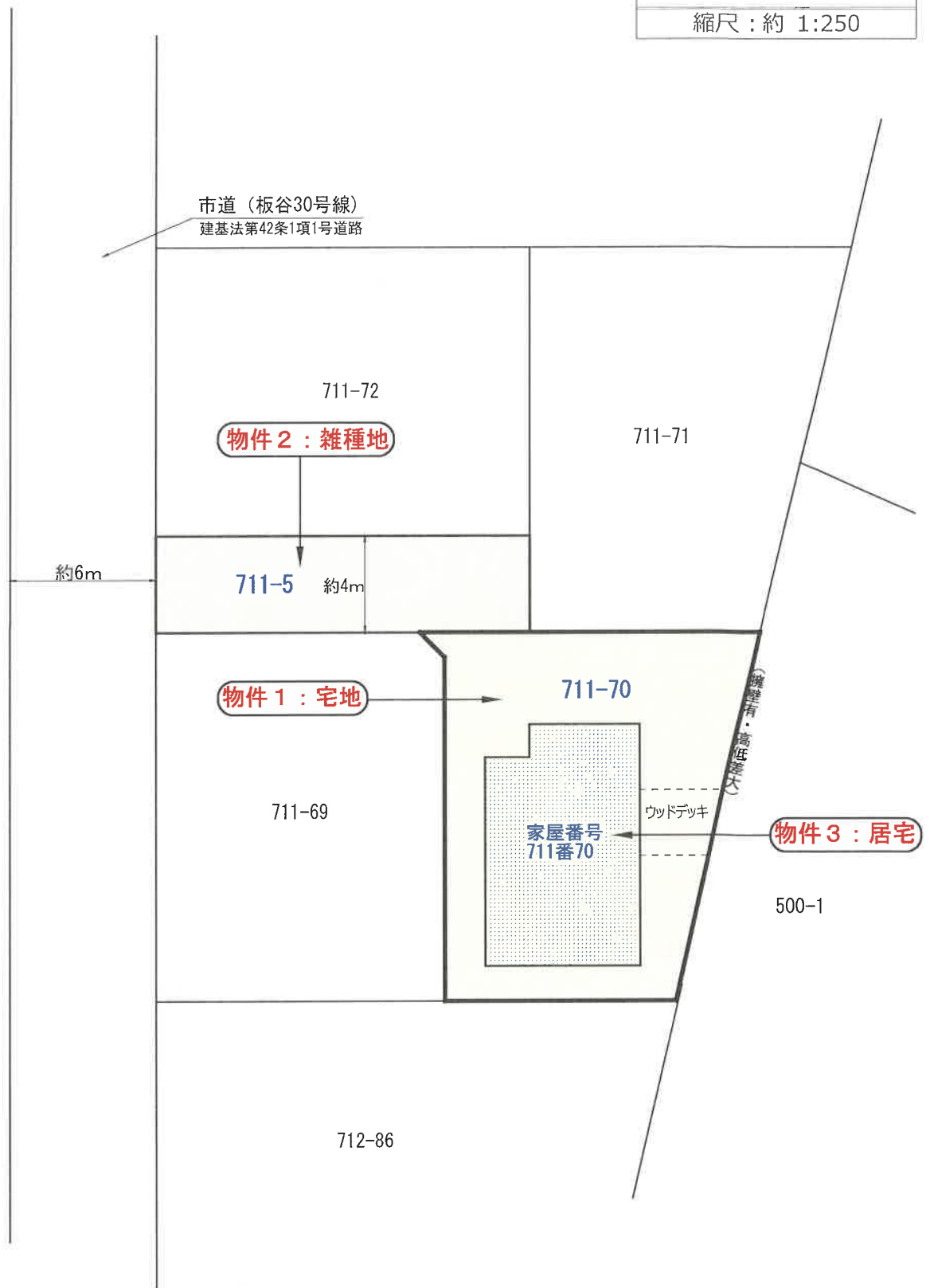
申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

R60.2.25

(京城土地測量株式会社)

M86957



※この図面は現地概測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。

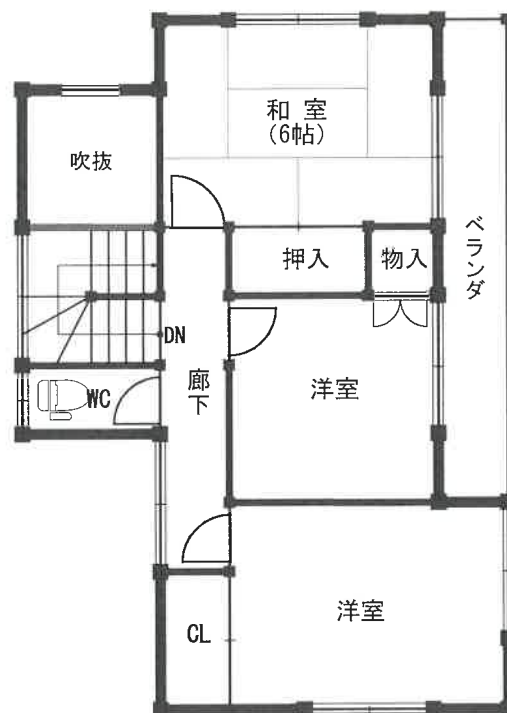
建物間取略図

物件3:居宅

【1階】床面積：61.27㎡（登記）



【2階】床面積：43.88㎡（登記）



※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 100