

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 5 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 10 月 30 日から 令和 8 年 11 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 4 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 11 月 16 日から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 5 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	19,200,000 15,360,000	一括	3,840,000	154,326	41,379
1	8,920,000				
2	5,220,000				
3	5,060,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市桜ヶ丘町
 地 番 904 番 1
 地 目 宅地
 地 積 811.03 平方メートル

- 2 所 在 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1
 家屋 番号 904 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 122.76 平方メートル
 2 階 122.76 平方メートル

- 3 所 在 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1
 家屋 番号 904 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 122.76 平方メートル
 2 階 122.76 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 201号室
賃借人 ミライク株式会社
期 限 令和8年10月23日まで
賃 料 月額4万円
敷 金 4万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号3】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 E
期 限 令和9年11月30日まで
賃 料 月額3万8000円
敷 金 3万8000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 102号室
賃借人 F
期 限 令和9年4月30日まで

賃 料 月額4万5000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室

賃借人 H

期 限 令和8年8月17日まで

賃 料 月額4万2000円

敷 金 11万6000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 203号室

賃借人 I

期 限 令和8年1月5日まで

賃 料 月額5万円

敷 金 10万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

101号室、103号室及び203号室につき、本件所有者が占有している。

102号室につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

202号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3】

103号室につき、本件所有者が占有している。

201号室につき、Gが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 土浦市桜ヶ丘町
 地 番 904 番 1
 地 目 宅地
 地 積 811.03 平方メートル

- 2 所 在 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1
 家屋 番号 904 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 122.76 平方メートル
 2 階 122.76 平方メートル

- 3 所 在 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1
 家屋 番号 904 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 122.76 平方メートル
 2 階 122.76 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 11 月 6 日受理
令和 7 年 12 月 18 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 | 土浦市桜ヶ丘町 |
| | 地 番 | 904 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 811.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 904 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 122.76 平方メートル
2 階 122.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 904 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 122.76 平方メートル
2 階 122.76 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	土浦市桜ヶ丘町7-6	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （物件）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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		
建物	物件2	
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 上記の者らが本建物を共同住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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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）

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	土浦市桜ヶ丘町7-6	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ （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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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		
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 上記の者らが本建物を共同住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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A（空き室）		自 至 ・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 05・12・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	
	B		自令 07・12・18 至令 09・12・17				☒ 敷 ☐ 保 36,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A（空き室）		自 至 ・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 26・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円	共益費月額 2,000 円 居住者は従業員の C 賃借人旧社名は(株)ポス
	ミライク(株)		自令 06・10・24 至令 08・10・23				☒ 敷 ☐ 保 40,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 06・02・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000 円	
	D		自令 06・02・20 至令 08・02・19				☒ 敷 ☐ 保 35,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A（空き室）		自 至 ・ ・ ・ ・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
3	☐ 全部 ☒ 101 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25・12・01	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円	
	E		自令 07・12・01 至令 09・11・30				☒ 敷 ☐ 保 38,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 102 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 21・05・01	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円	
	F		自令 07・05・01 至令 09・04・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 103 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	
	A (空き室)		自 . . 至 . .				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 201 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 03・11・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000 円	
	G		自令 07・11・20 至令 09・11・19				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 202 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 14・08・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000 円	
	H		自令 06・08・18 至令 08・08・17				☒ 敷 ☐ 保 116,000 円	
3	☐ 全部 ☒ 203 号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 18・01・06	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円	左記と同一内容にて， 令和10年01月05日ま での更新契約が既に交 わされている。
	I		自令 06・01・06 至令 08・01・05				☒ 敷 ☐ 保 100,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況

占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利

貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者

更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新

賃料 月：毎月 年：毎年

敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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
■B (物件2-102号室 賃借人)	1 物件2の102号室は私が家族と共に居宅として使用しています。 2 室内の不具合は特にありませんが、排水の臭いが気になります。また、風呂場の換気扇が動きません。 (令和7年11月7日および12月5日聴取)
■管理会社担当者	1 物件2建物の103号室については、11月末で退去予定となっていますが、念のため、賃貸借契約書等の写しをお送りしました。 2 本件各物件上（内）での事件や事故は聞いたことがありません。 3 空き部屋の鍵をお貸しすることは可能です。事前に連絡をください。 (令和7年11月14日電話聴取)
■C (物件2-201号室 賃借人会社従業員)	1 物件2の201号室は私が勤務するミライク株式会社が社宅として借り上げ、社員である私が居住しています。契約書面は会社が保管していますので、調査当日までには用意ができないと思います。 2 室内の不具合は特にありません。トイレの陶器部分に欠けている部分がある、天井にシミがあるくらいです。なお、雨漏りはありません。 (令和7年12月1日及び12月6日聴取)
■I (物件3-203号室 賃借人)	1 物件3建物の203号室は私が父と居宅として使用しています。 2 立入調査の際には仕事の都合により私が立ち会うことができませんので、解錠のうえ立入調査を実施していただいております。 3 室内での不具合としては、台所水道の蛇口からの水の滴りが直らないことくらいです。なお、玄関のチャイムが壊れています。 (令和7年12月1日電話聴取)
■J (物件3-101号室 同居人)	1 物件3建物の101号室はパートナーのEが賃借しています。 2 更新契約期間が昨月末まででしたので、新たに更新契約を結びました。最新の更新契約書は管理会社に確認してください。なお、月額の賃料に変更はありません。 3 本件部屋内での不具合ですが、玄関ドアの開まりが悪いこと、風呂場のバスタブが押すと動いてしまうこと、風呂場の換気扇が動かないこと、風呂場入口ドアが傾いていること、リビングのエアコン付近のコンセントカバーが外れかけていること、等です。 (令和7年12月5日聴取)
■D (物件2-202号室 賃借人)	1 物件2建物の202号室は私が居宅として使用しています。 2 本件部屋内での不具合ですが、トイレの排水が悪いようで、バケツを使用して流しています。 (令和7年12月6日聴取)
■K (物件3-102号室 賃借人Fの夫)	1 物件3建物の102号室は私たち家族が居宅として使用しています。 2 本件部屋内での不具合は特にありません。 (令和7年12月6日聴取)
■H (物件3-202号室 賃借人)	1 物件3建物の202号室は私が居宅として使用しています。 2 本件部屋内での不具合ですが、既に補修してはいただいておりますが、台風の際に風呂場の壁が膨らんで茶色いゴミが床面に散乱したことがありました。また、風呂場の壁の穴をテープで塞いでいます。 3 台所水道の蛇口からの水の滴りがなかなか直りません。 (令和7年12月6日聴取)
■G (物件3-201号室 賃借人)	1 物件3建物の201号室は私が居宅として使用しています。 2 本件部屋内での不具合ですが、トイレの電気が電球を替えても点灯しないことと、雨戸のロックが解除できず雨戸を開けることができないところがあることです。 (令和7年12月9日聴取)

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有者については、管理会社から提出された賃貸借契約書の存在、ライフライン（水道）受給契約の照会結果、関係人の陳述及び現場の状況を総合して、2枚目から5枚目記載のとおりであると認定した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 7 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11月6日(木)	当 庁	土浦市へ公課証明書等交付申請書送付 (回答あり)
令和7年11月7日(金)	当 庁	☒ 所有者会社へ照会書面送付 (回答なし) ☒ 土浦市へ水道需給契約照会 (回答あり) ☒ 管理会社従業員に対し賃貸借契約書 (写) の提出依頼書を交付 (回答あり)
令和7年11月7日(金) 14:30-15:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 関係人聴取 ☒ 占有調査 ☒ 外観写真撮影
令和7年11月14日(金) 16:30-16:35	当 庁	管理会社担当者電話聴取
令和7年11月21日(金) 14:45-14:50	物件所在地	各戸へ照会書面投函
令和7年12月1日(月) 12:00-12:10	当 庁	関係人電話聴取
令和7年12月5日(金) 13:45-14:35	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和7年12月6日(土) 09:45-10:30	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和7年12月9日(火) 08:30-08:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
(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 12月 5日 目的物件の空き部屋（物件2の101・103・203号室、物件3の103号室）および物件3の203号室については、立会人 L を立ち合わせ、管理会社から借りた鍵を使って立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

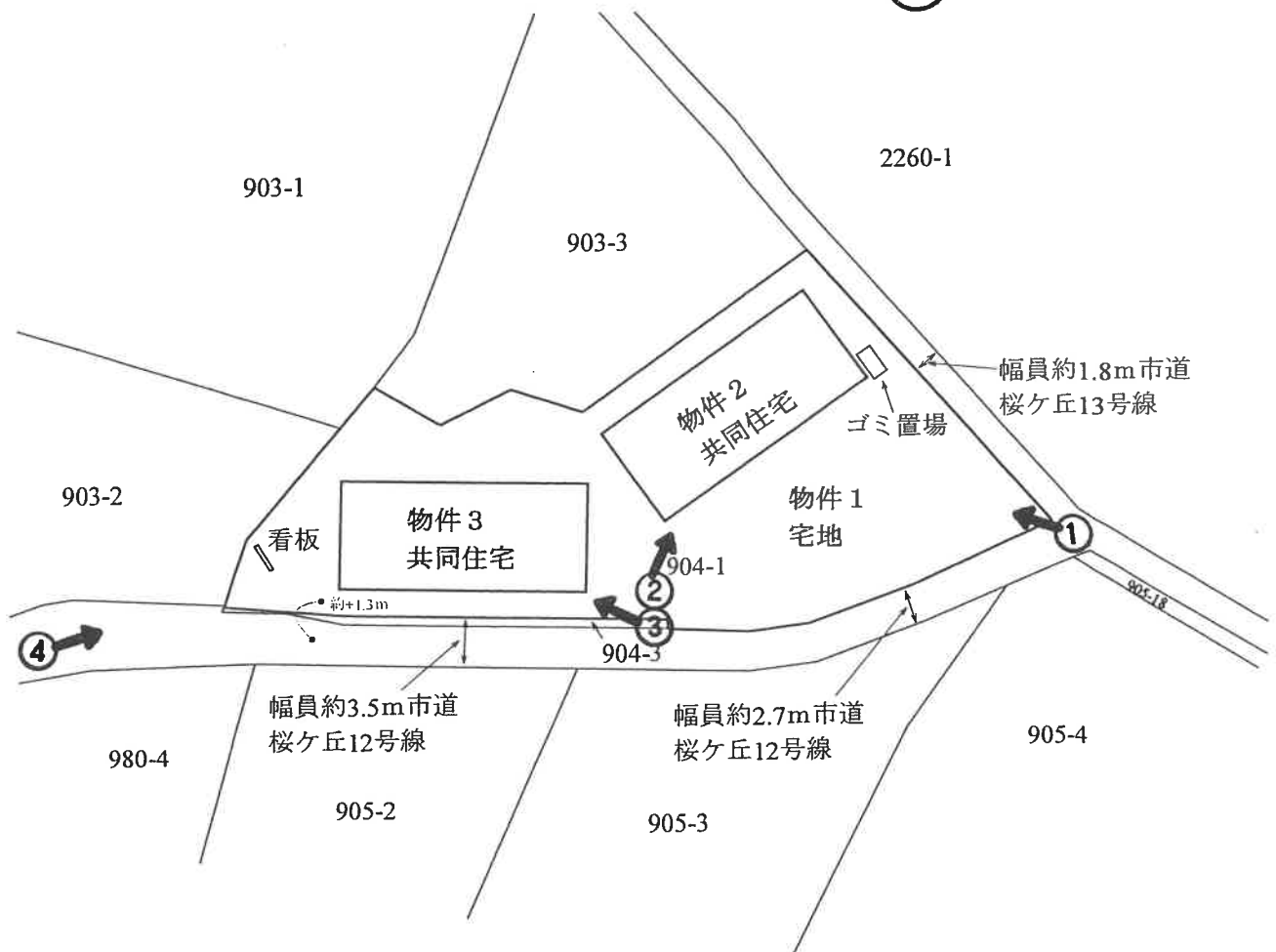
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



←○写真撮影位置方向

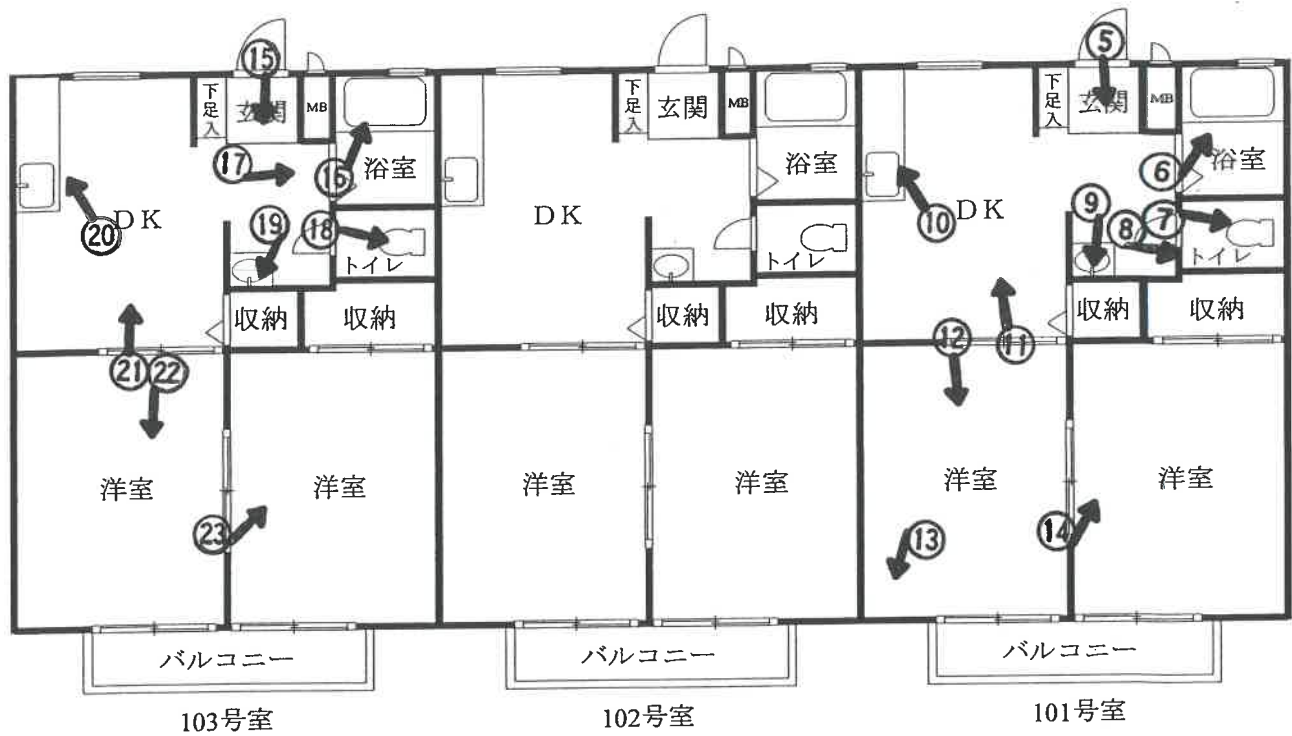


※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

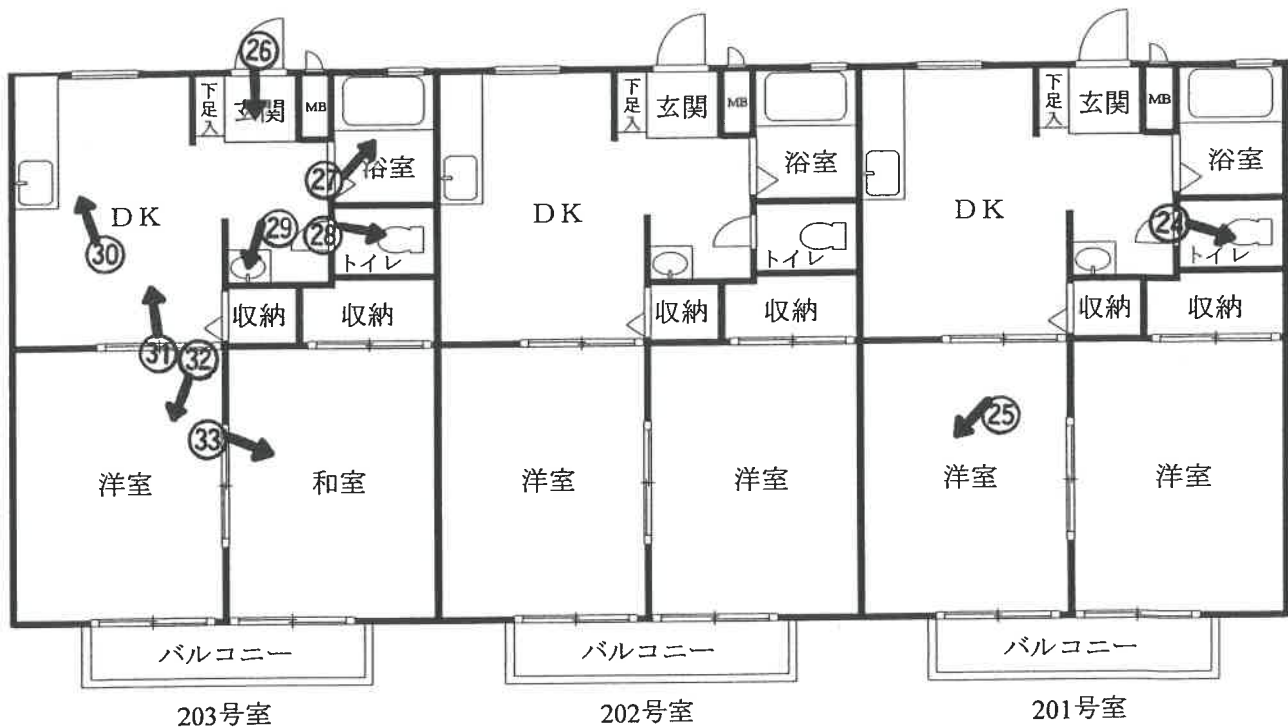
←○写真撮影位置方向

間取図

物件2 共同住宅



1階 床面積 122.76㎡



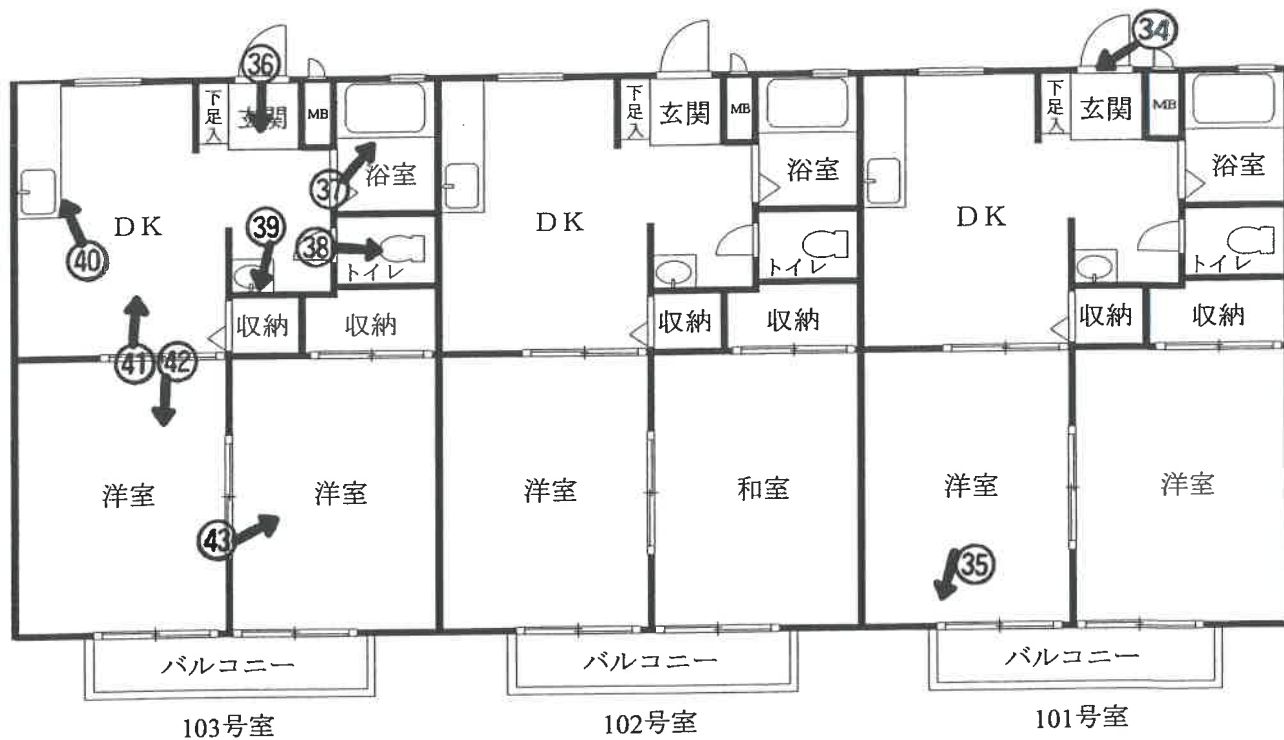
2階 床面積 122.76㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

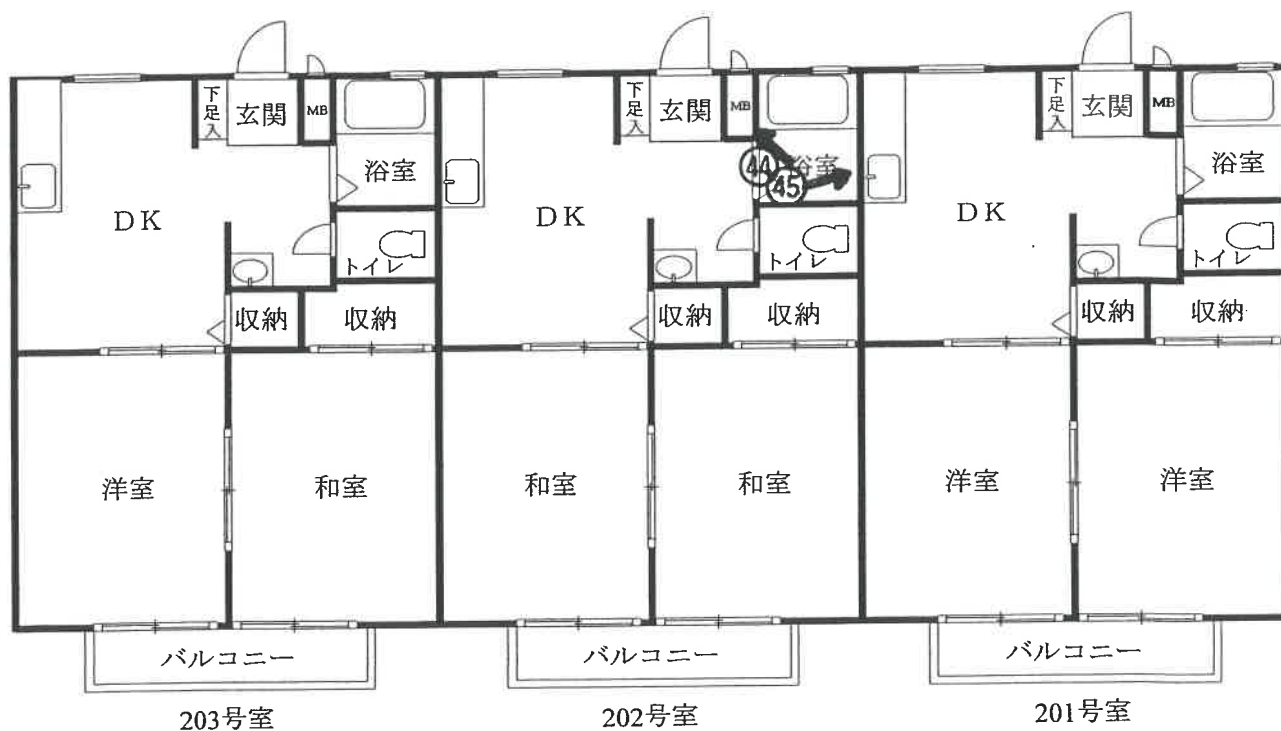
←○写真撮影位置方向

間取図

物件3 共同住宅



1階 床面積 122.76㎡



2階 床面積 122.76㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。



No.001



No.002



No.003



No.004



No.005

物件2
101号室内



No.006



No.007



No.008

損傷箇所



No.009



No.010



No.011



No.012



No.013

損傷箇所



No.014



No.015

物件2
103号室内



No.016



No.017



No.018



No.019



No.020



No.021



No.022

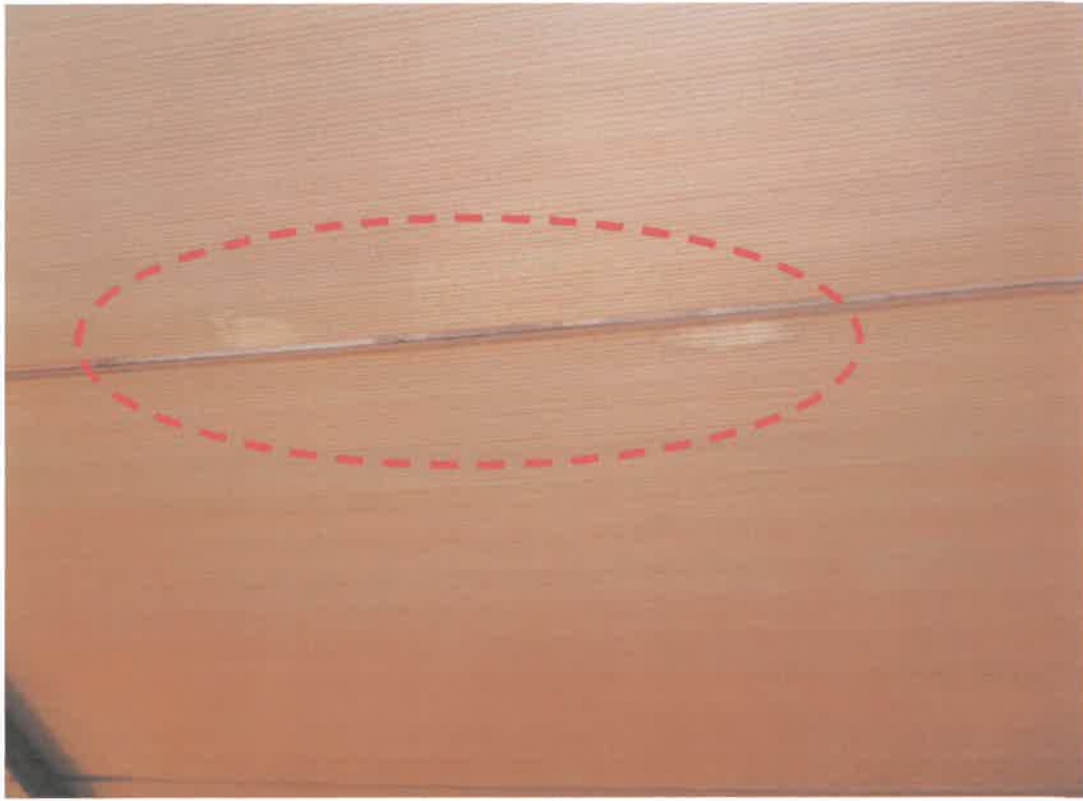


No.023



No.024

物件2
201号室内
陶器の欠け



No.025

天井のシミ



No.026

物件2
203号室内



No.027



No.028



No.029



No.030



No.031



No.032



No.033



No.034

物件3
101号室

ドアの干渉部分



No.035

カバーの外れ



No.036

物件3
103号室内



No.037



No.038



No.039



No.040



No.041



No.042



No.043



No.044

物件3
202号室内

風呂場壁の穴



No.045

風呂場壁の
様子

令和 7年（ケ）第 59号
令和 7年11月 6日 受 命
令和 7年12月 5日 現地調査
令和 7年12月 6日 現地調査
令和 7年12月 9日 現地調査
令和 7年12月15日 評 価
令和 7年12月17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
和野 雅

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,200,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,920,000円
物件2（建物）	金 5,220,000円
物件3（建物）	金 5,060,000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2・3の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2・3の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）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	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 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）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「土浦」駅の南西方約2.5km（道路距離） 関東鉄道「小松ヶ丘」バス停の南方約400m（道路距離）	
付 近 の 状 況	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 蔽 率 容 積 率	①市道 I -26号線の道路端から30mまでの地域 市街化区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% ②市道 I -26号線の道路端から30m超の地域 市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100%
画 地 条 件	地積 : 811.03㎡ 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 接面道路と概ね等高（一部で約1.3m高く接面） 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	南側約2.7～3.5m舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当） 北東側約1.8m舗装市道 （建築基準法第42条2項道路に該当）	
土地の利用状況等	物件2・3建物の敷地として利用されている。 （物件2・3建物の法定地上権の成立を考慮して評価する。） ※建物の配置等は概ね別添「土地建物位置関係図」の通り 各建物の物件1土地に対する敷地範囲は建築面積比によりそれぞれ以下の通りとした。 （1-イ）物件2建物の敷地・・・405.52㎡ （1-ロ）物件3建物の敷地・・・405.51㎡（端数調整）	

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、役所等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。
特記事項	目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染の存在等については特に確認できなかった。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。

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 5年 1月 7日新築 約33年 満了
仕 様	構造 軽量鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング張 内壁 クロス貼 等 天井 合板 等 床 合板フローリング、畳 等 設備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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 現況用途 共同住宅 間取り 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	賃貸用の共同住宅であり、各賃借人が居宅として利用している。	
特記事項	①建築確認等の概要（土浦市役所建築指導課に聴取） ・建築確認：平成4年4月24日、土建特第32号 ・検査済証：記録なし ②経年による劣化が見られるほか、各室内において不具合が確認された。詳細は現況調査報告書の関係人の陳述等をご参照下さい。	

【物件2 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	空室			
102	36,000	36,000	令和7年12月18日から令和9年12月17日	
103	空室			
201	40,000	40,000	令和6年10月24日から令和8年10月23日	共益費月額2,000円
202	35,000	35,000	令和6年2月20日から令和8年2月19日	
203	空室			

(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 5年 1月 7日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼 等 天 井 合板 等 床 合板フローリング、畳 等 設 備 給排水衛生工事、電気工事 等 (※1) 仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 (※2) 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 現況用途 共同住宅 間取り 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	賃貸用の共同住宅であり、各賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要(土浦市役所建築指導課に聴取) ・建築確認:平成4年7月16日、土建特第125号 ・検査済証:記録なし ②経年による劣化が見られるほか、各室内において不具合が確認された。詳細は現況調査報告書の関係人の陳述等をご参照下さい。

【物件3 賃貸借の内容】

部屋 番号	月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	主な特約事項
101	38,000	38,000	令和7年12月1日から令和9年11月30日	
102	45,000	0	令和7年5月1日から令和9年4月30日	
103	空室			
201	36,000	0	令和7年11月20日から令和9年11月19日	
202	42,000	116,000	令和6年8月18日から令和8年8月17日	
203	50,000	100,000	令和6年1月6日から令和8年1月5日	左記と同一内容にて令和10年1月5日までの更新契約あり

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1-イ，1-ロ）

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。

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-イ	31,800	0.93	405.52	0.90	10,790,000
1-ロ	31,800	0.93	405.51	0.90	10,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 土浦(県)-17

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/97.9 \times 100/108.9 = 31,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位▲5 角地+3

◇地域格差：街路条件+1.0 交通・接近条件▲2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：角地+3 規模形状（セットバック減価含む）▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件 2, 3）

当該建物の再調達原価を、現在の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。

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
2	220,000	245.52	0.04	2,160,000

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：245.52㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数30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20%、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30年)}×(1－観察減価20%)≒0.04

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	220,000	245.52	0.04	2,160,000

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：245.52㎡

ウ 現 価 率

経過年数33年、経済的全耐用年数30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20%、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30年)}×(1－観察減価20%)≒0.04

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物について土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

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-イ	10,790,000	0.45	法定地上権	4,860,000
1-ロ	10,790,000	0.45	法定地上権	4,860,000

② 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1-イ	10,790,000	-4,860,000	5,930,000	22.9%
1-ロ	10,790,000	-4,860,000	5,930,000	22.9%
2	2,160,000	+4,860,000	7,020,000	27.1%
3	2,160,000	+4,860,000	7,020,000	27.1%
積算価格 (合計)			25,900,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
3,864,000	1.00	13.0%	1.00	29,720,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料合計(年額)。

イ 家賃等補正 : 必要なし

ウ 粗利回り : 当該不動産の投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率 : 必要なし

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

試算価格 (円)	
① 積算価格	25,900,000
② 収益価格	29,720,000
③ 調整後の価格	27,800,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を1.0 : 1.0で加重平均後、調整した。

2 内訳及び一括価格

番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) 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-イ	27,800,000	22.9	—	1.00	0.70	4,460,000
1-ロ	27,800,000	22.9	—	1.00	0.70	4,460,000
2	27,800,000	27.1	0.99	1.00	0.70	5,220,000
3	27,800,000	27.1	0.96	1.00	0.70	5,060,000
一括価格 (合計)						19,200,000

ウ 占有減価率：敷金返還義務相当額を考慮した。

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場性修正：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。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 土浦(県)-17

所 在：土浦市桜ヶ丘町847番12

「土浦市桜ヶ丘町25-3」

地 目：宅 地

価 格：33,900円／㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の南西方約3.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：124㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：北側3.8m市道、東側道

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：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- ・ 物件目録
- ・ 物件位置図
- ・ 周辺見取図
- ・ 地図（法第14条第1項）写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 土地建物位置関係図
- ・ 間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 土浦市桜ヶ丘町 |
| | 地 番 | 904 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 811.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 904 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 122.76 平方メートル
2 階 122.76 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 土浦市桜ヶ丘町 904 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 904 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 122.76 平方メートル
2 階 122.76 平方メートル |

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

周辺見取図

土浦日本大学
高等学校



私立土浦
日本大学高校

土浦日本大学
中等教育学校

対象物件

クスリの
アネキ土浦
桜ヶ丘店

ラ・フルール・
ドゥ・アリス

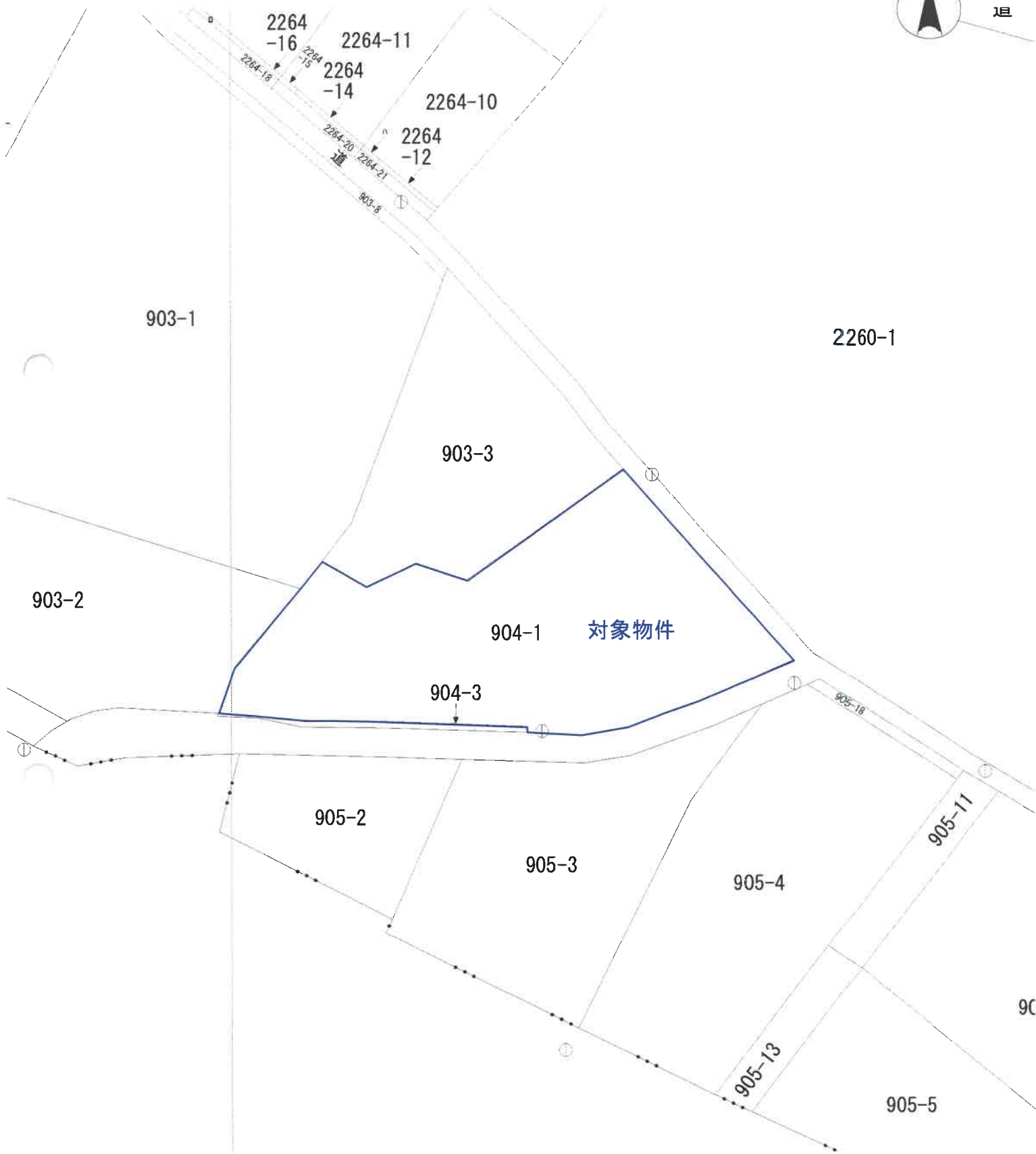
白河大学
附属高等学校
附属中学校
附属小学校

60m

1:1500

ZENRIN GISパッケージ
Z25BI第281号

地図(法第14条第1項)写



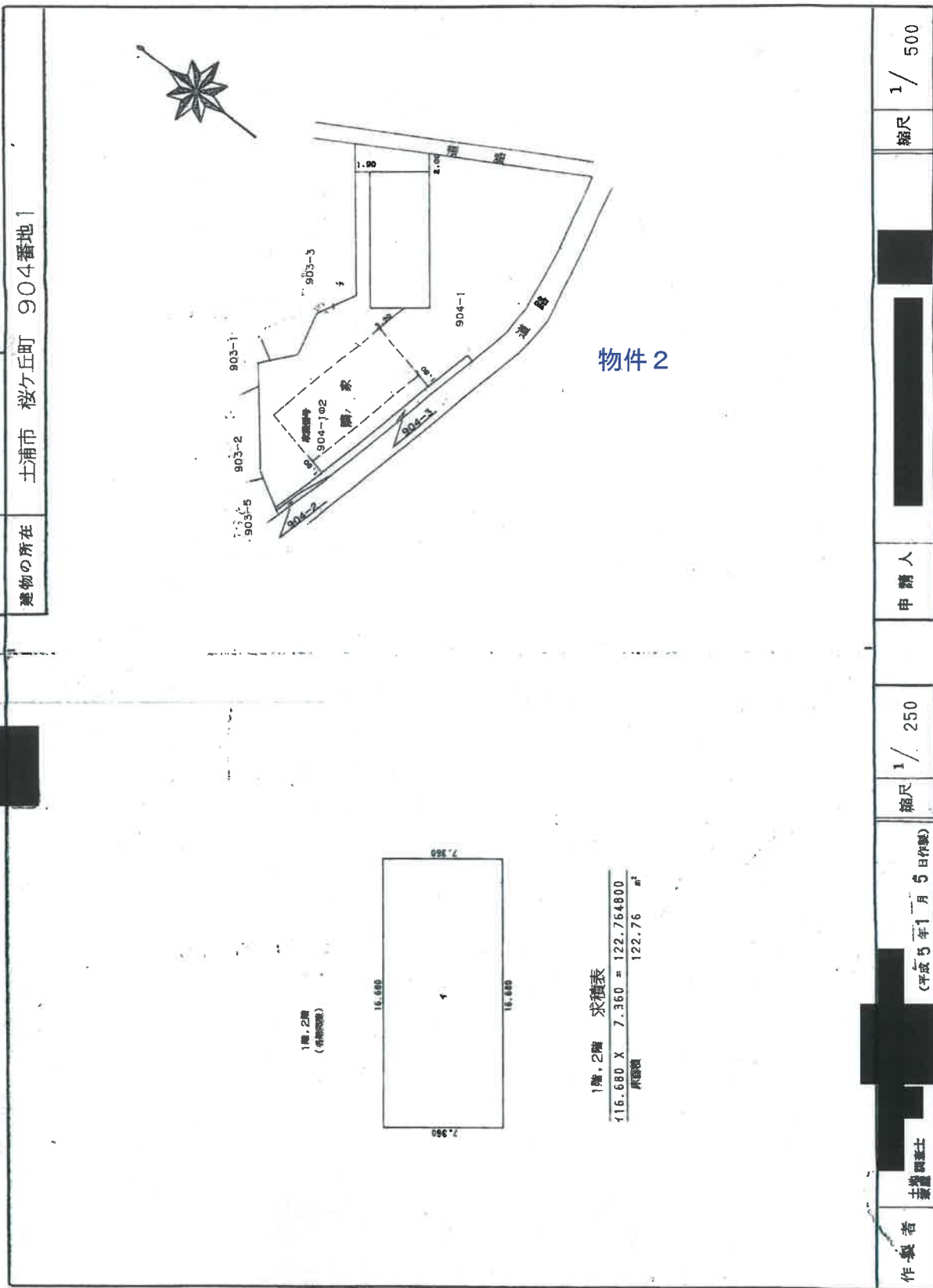
縮尺 500分の1

建物図面・各階平面図写

建物各階平面図

家屋番号
904-101

建物の所在
土浦市 桜ヶ丘町 904番地1



物件2

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/250

作成者
土浦市
(平成5年1月5日作成)

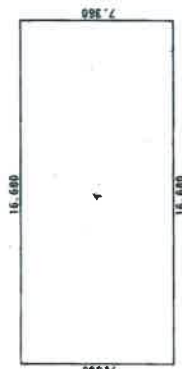
H5.1.8

(茨城土地家屋調査士会所属)

各階平面図

整理番号
024154

1階、2階
(詳細図)



1階、2階 求積表

16.680 X 7.360 =	122.764800
床面積	122.76 m²

登記年月日：平成5年1月8日

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。
(水戸地方方法務局土浦支局管轄)
令和7年9月18日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：42-3

A3をA4に縮小

建物図面・各階平面図写

建物図面

家屋番号 904-102

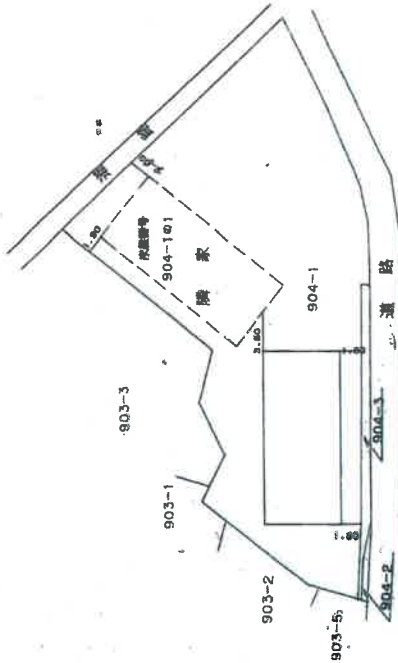
建物の所在 土浦市 桜ヶ丘町 904番地1

登記番号 024155
各階平面図

登記年月日：平成5年1月8日

これは図面に記憶されている内容を証明した書面である。
(水戸地方方法務局土浦支局管轄)
令和7年9月18日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官



物件3

1階.2階
(北側面図)



1階.2階 求積表
18.680 X 7.360 = 136.176
面積 136.176 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地調査士 (平成5年1月5日作製)

土地調査士 (茨城県土地家屋調査士会)

作製者

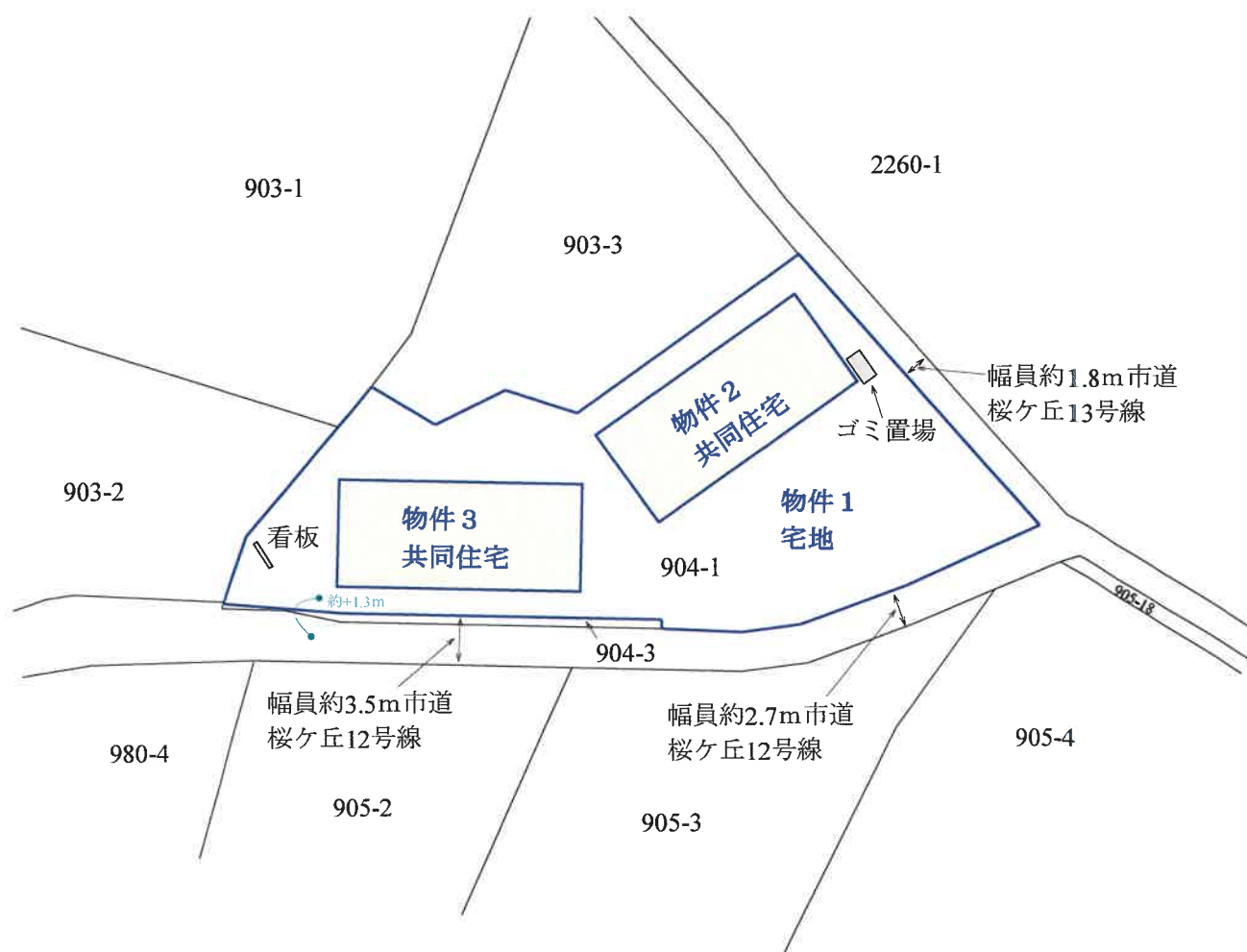
H5.1.8

A3をA4に縮小

請求番号：42-4

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 500



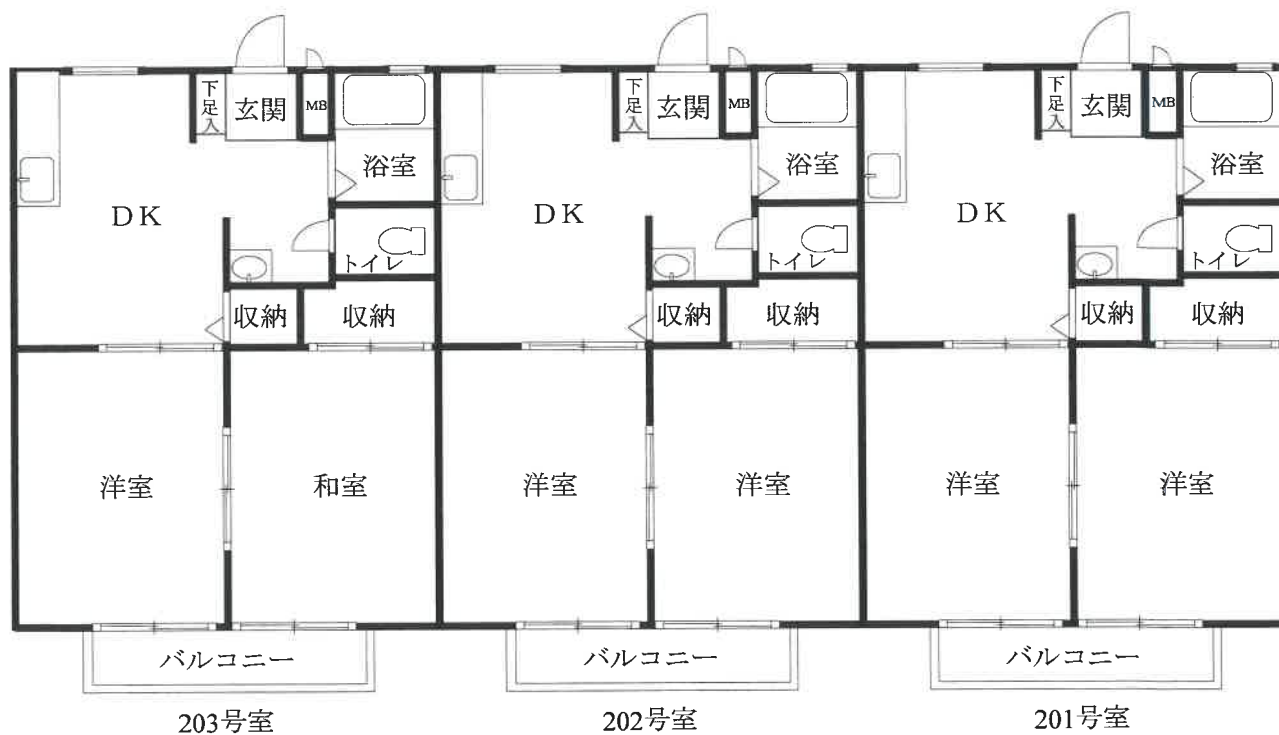
※この図面は現地調査等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

間取図

物件2 共同住宅



1階 床面積 122.76㎡



2階 床面積 122.76㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

間取図

物件3 共同住宅



1階 床面積 122.76㎡



2階 床面積 122.76㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。