令和　７年（ケ）第　　６５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月２７日から 令和　８年１２月　４日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１１日　午前１０時００分 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　８日　午前１０時００分 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１４日から 令和　８年１２月１５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１１月　2.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）
1～4	5,770,000 4,616,000	一括	1,154,000	163,710	0
1	2,370,000				
2	2,210,000				
3	1,060,000				
4	130,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９６番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１４２９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地一部宅地

　　所有者　A

2　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４２．３５平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

　　家屋　番号　　１３９７番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６９．８２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　４９．６８平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　車庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　３１．０２平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋　番号　　１３９７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　７２．４９平方メートル

所有者　Ｂ

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　明　細　書

令和　8年　2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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
附属建物符号３の建物の一部を栗原建設株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分につき、本件所有者Ａが占有している。
【物件番号４】
本件所有者Ｂが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地上にある車庫兼資材置場（工作物）が北側隣地（地番１４９３番）に跨って設置されている。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

地　　番　　１３９６番

地　　目　　山林

地　　積　　１４２９平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地一部宅地

所有者　A

2　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

地　　番　　１３９７番

地　　目　　宅地

地　　積　　２０４２．３５平方メートル

所有者　A

3　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

家屋　番号　　１３９７番の１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６９．８２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　物置

構　　造　　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　４９．６８平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　車庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　３１．０２平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋　番号　　１３９７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　７２．４９平方メートル

所有者　Ｂ

令和７年（ケ）第　６５号
令和７年１１月１３日受理
令和８年　１月 **１３** 日提出

現況調査報告書

（物件１～４）

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

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９６番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１４２９平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４２．３５平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

　　家屋　番号　　１３９７番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６９．８２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

　　符　　号　　２

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

種　　類　車庫

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　７９．４９平方メートル

符　　号　３

種　　類　倉庫

構　　造　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　３１．０２平方メートル

所有者　A

４　所　　在　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋　番号　１３９７番の２

種　　類　居宅

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　７２．４９平方メートル

所有者　B

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１，２
	現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地一部宅地（物件１）
	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（A）　■その他の者（①B，②栗原建設株式会社） その他の者①が物件２土地上に物件４建物を所有し，占有している。 その他の者②が物件１土地の一部を資材置場として使用している。 本土地所有者が物件１及び２の土地上に物件３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	物件４建物所有者Bは土地所有者Aの妻であり，また栗原建設㈱はAが代表者を務める法人であり，両者ともAとの間での地代等のやり取りはないとのことであったため，占有者らの占有権原については使用借権と判断した。
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が異なる（□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（A）　■その他の者（栗原建設株式会社） その他の者が附属建物符号３の建物の一部を倉庫として使用している。 本建物所有者がその他を　居宅等　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	栗原建設㈱の占有権原については，上記の土地についての「その他の事項」の記載と同様の理由により，使用借権と判断した。
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

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１，２
現況地目	■宅地（物件２）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地一部宅地（物件１）
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（A）　■その他の者（①B，②栗原建設株式会社） その他の者①が物件２土地上に物件４建物を所有し，占有している。 その他の者②が物件１土地の一部を資材置場として使用している。 本土地所有者が物件１及び２の土地上に物件３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	物件４建物所有者Bは土地所有者Aの妻であり，また栗原建設㈱はAが代表者を務める法人であり，両者ともAとの間での地代等のやり取りはないとのことであったため，占有者らの占有権原については使用借権と判断した。
建物	物件４
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が異なる（□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（B）　□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	物件３主たる建物の南西側と物件４建物の北側とが渡り廊下を通じて建物内部での往来が可能となっている。
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

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４所有者，物件１乃至３所有者Aの妻)	1　物件３主たる建物および物件４建物は私たち家族が居宅として使用しています。 2　物件１土地については，その一部を夫のAが代表者を務める栗原建設株式会社の資材置場等として使用していたため，同社の砂利や廃材等の動産類が置かれたままとなっています。同社とAとの間での地代等のやり取りは約２０年前まではあったと記憶していますが，その後はありません。 3　私が所有者となっている物件４建物が物件２の土地上に建てられていますが，土地所有者Aとは夫婦ですので地代のやり取りはありません。 4　物件３主たる建物及び物件４建物は，渡り廊下を通じて各建物が繋がっており，各建物内を自由に往来することが可能となっています。 5　本件各土地について，隣地との境界争いはないと思います。 6　物件１の土地については一部にコンクリート殻等が埋まっている可能性がありますが，定かではありません。 6　本件各物件上（内）での事件や事故はありません。 7　物件３主たる建物内では雨漏りがあります。また，床が緩いところや内壁の亀裂が複数個所存在します。 8　物件３主たる建物の玄関脇の物入部分については，諸事情により開閉しないでください。 9　物件３附属建物符号３内には私たち個人の物だけではなく，栗原建設株式会社の動産類も置いてあります。 10　物件４建物内では，壁に穴が空いているところ，亀裂などがあります。 (令和７年１１月１９日および１２月１０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

令和７年(ケ)第６５号
物件１～４
（執行官の意見用）

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，３枚目及び４枚目記載のとおりであると判断した。 ３　物件１土地と北側隣地（所在：土浦市上坂田字浦山，地番：1493 番，地目：宅地，地積：5119.78 ㎡，所有者：A）とに跨って車庫兼資材置場（工作物）が存在する。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和７年(ケ)第６５号
物件１～４
（調査経過用）

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１３日(木)	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１１月１４日(金) 14：00－14：30	物件所在地	■物件確認 ■書面差置 ■外観写真撮影
令和７年１１月１９日(水) 13：40－13：50	当　庁	関係人電話聴取
令和７年１２月１０日(水) 13：20－14：30	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　　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。

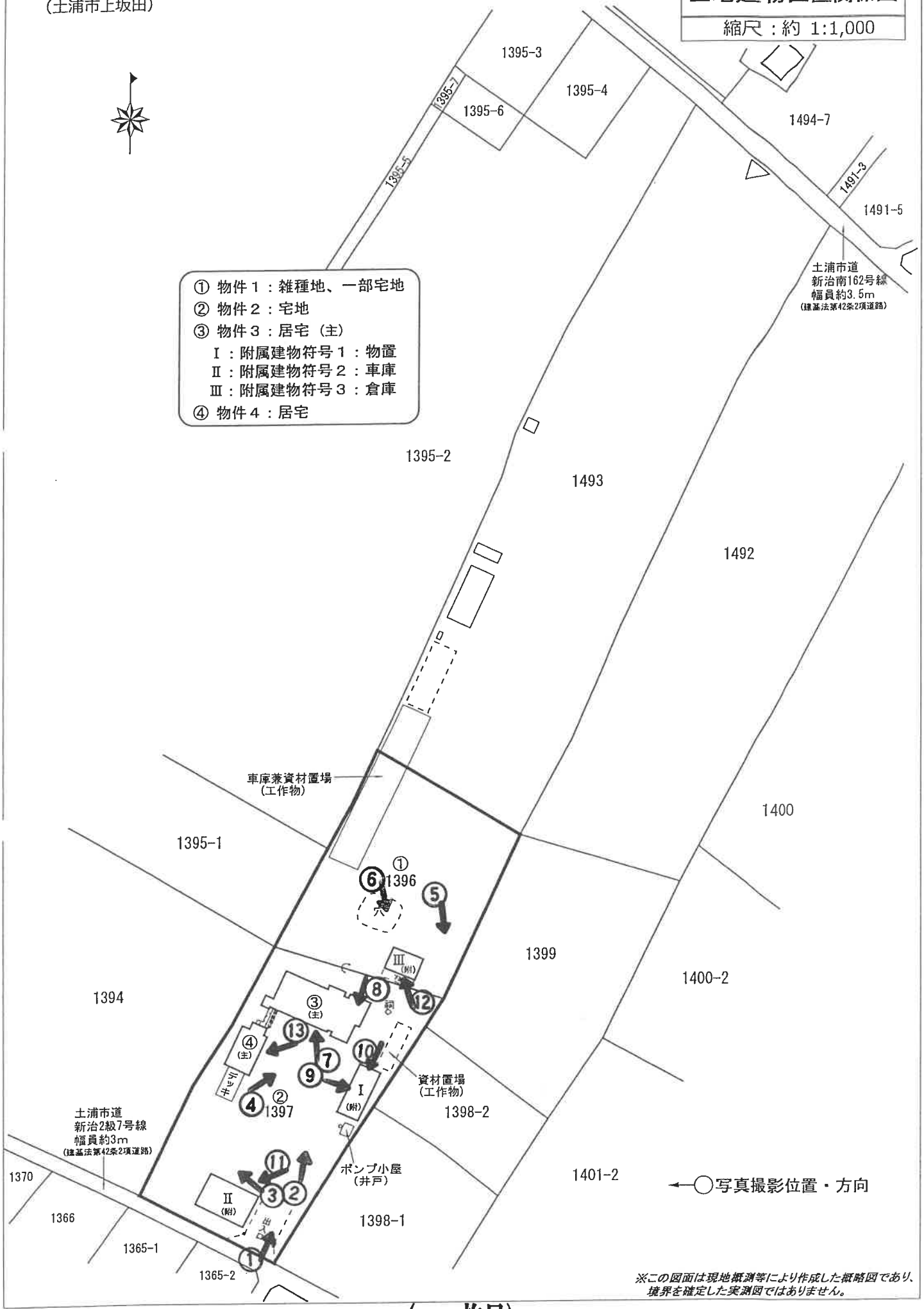
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和７年(ケ)第65号（物件１～４）
（土浦市上坂田）

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:1,000



※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。

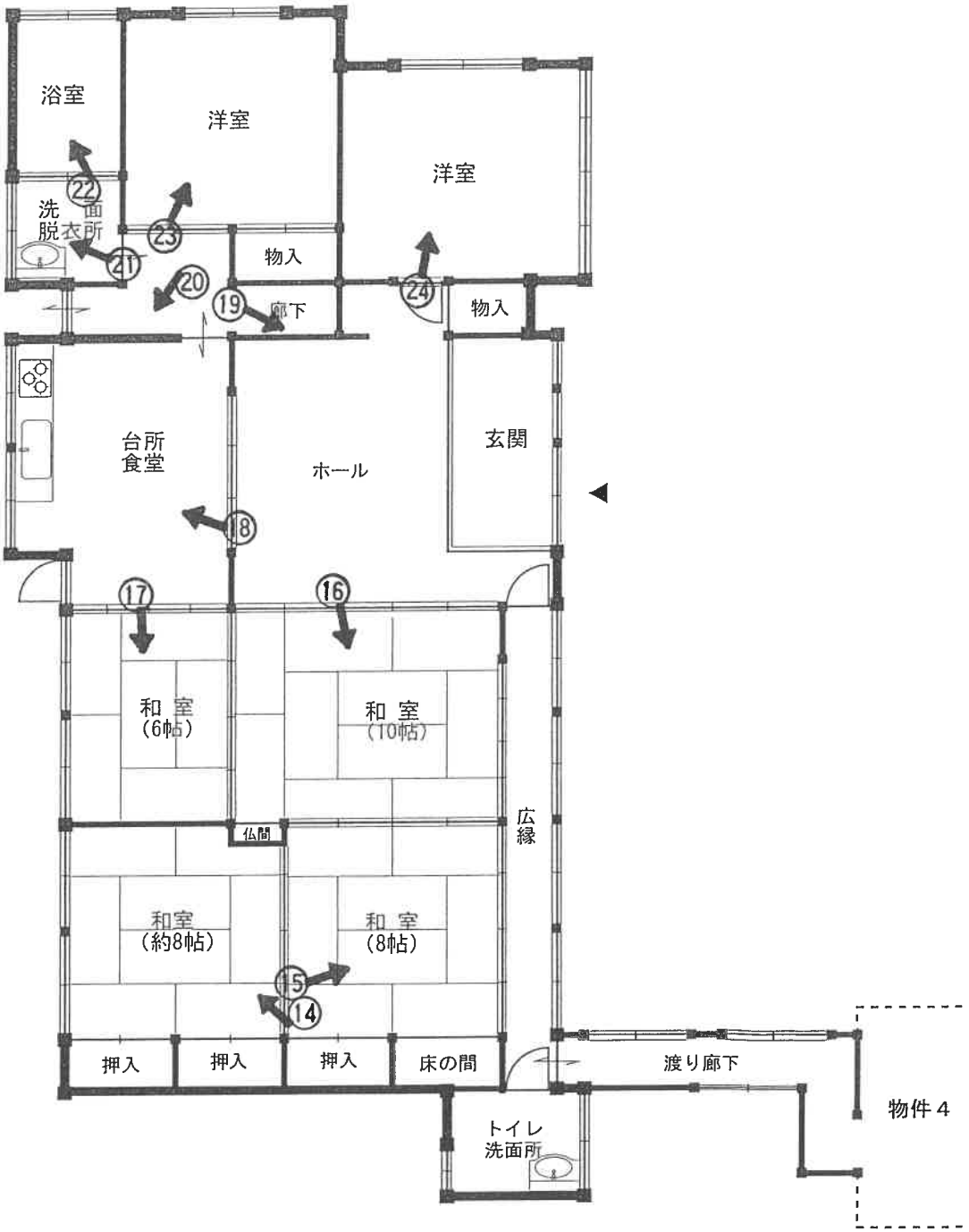
令和７年(ケ)第65号

建物間取略図

物件3：(主)居宅

【主たる建物：居宅】

写真撮影位置方向



登記床面積：169.82㎡

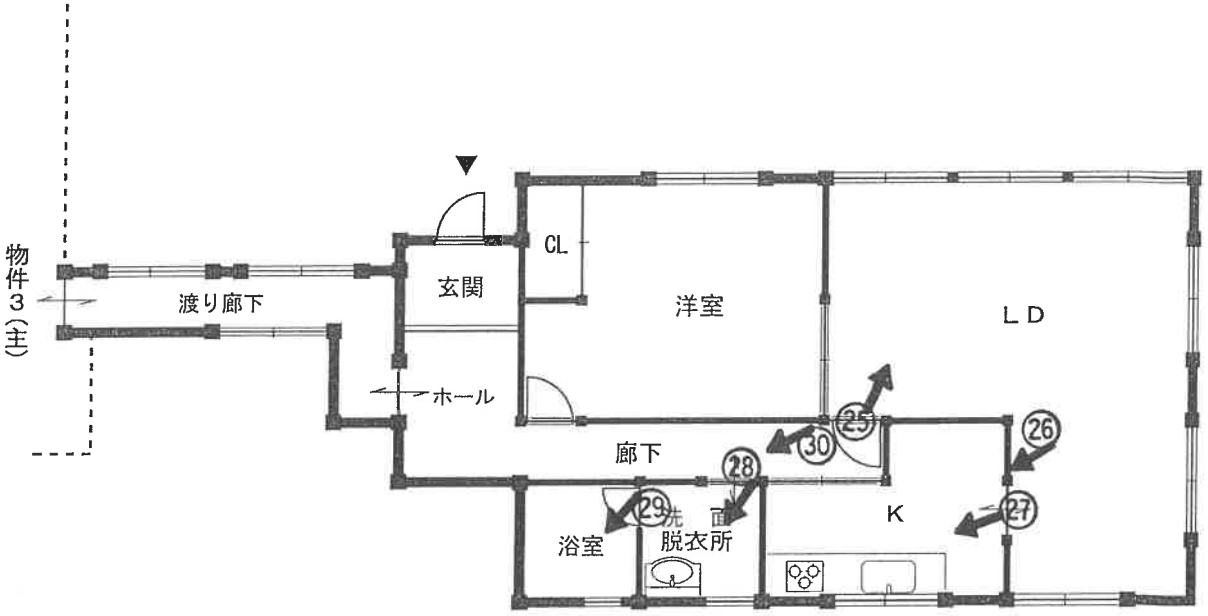
※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

令和７年(ケ)第65号

建物間取略図

物件4:居宅

写真撮影位置方向



登記床面積：72.49㎡

※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。

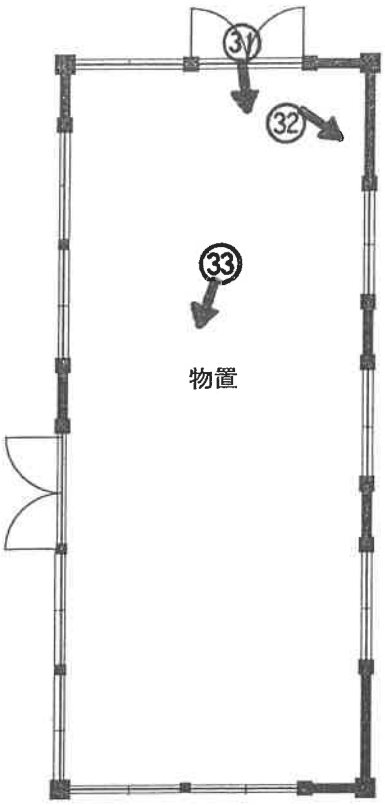
令和７年(ケ)第65号

建物間取略図

物件3／附属建物

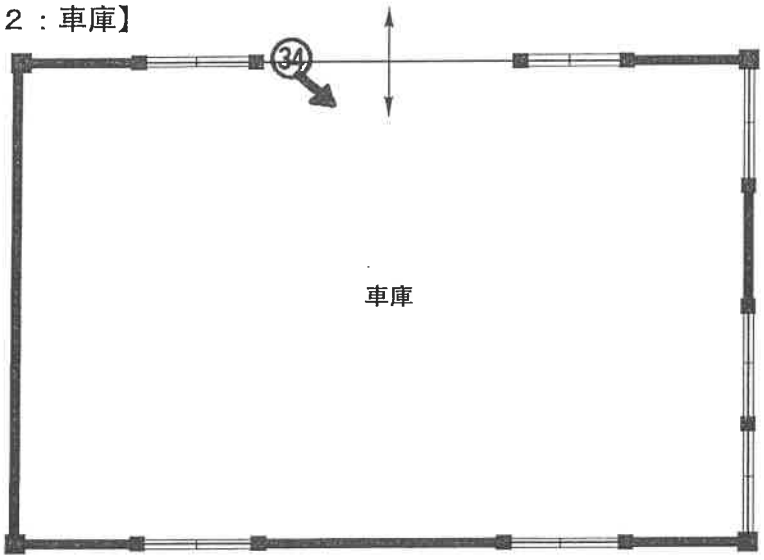
写真撮影位置方向

【附属建物 符号１：物置】



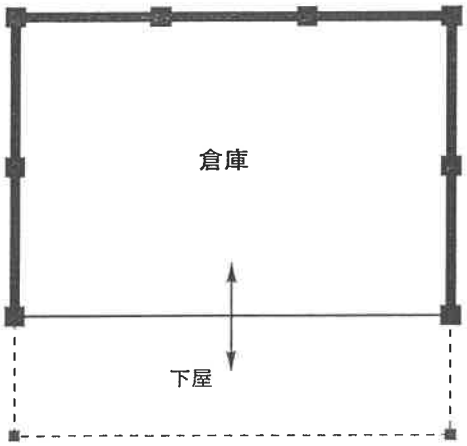
登記床面積：49.68㎡

【附属建物 符号２：車庫】



登記床面積：79.49㎡

【附属建物 符号３：倉庫】



登記床面積：31.02㎡

※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。

①



②



③



④



⑤



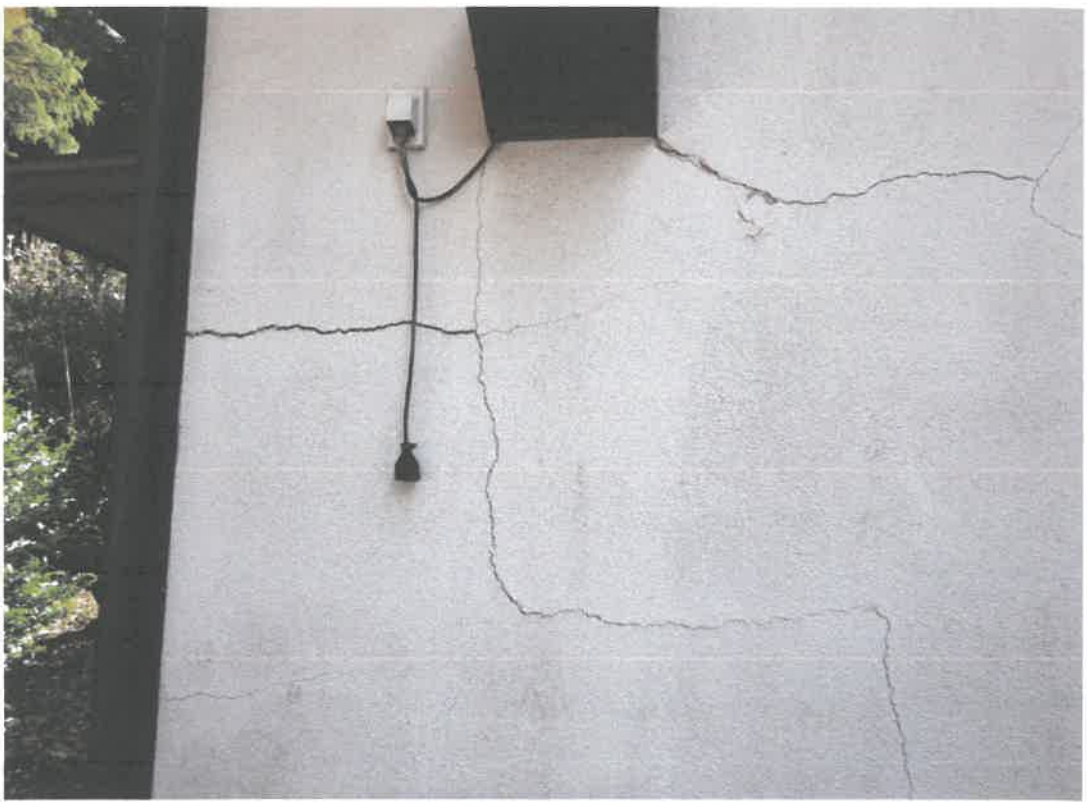
⑥





⑦

物件3
主たる建物



⑧

外壁の亀裂



⑨

物件3
附属建物
附号1



⑩

壁の亀裂



⑪

物件3
附属建物
附号2



⑫

物件3
附属建物
附号3



⑬

物件4建物



⑭

物件3
主たる建物
内

⑮



⑯



⑰



⑱





⑲

壁の亀裂



⑳

雨漏り跡

㉑



㉒



㉓



㉔





㉕



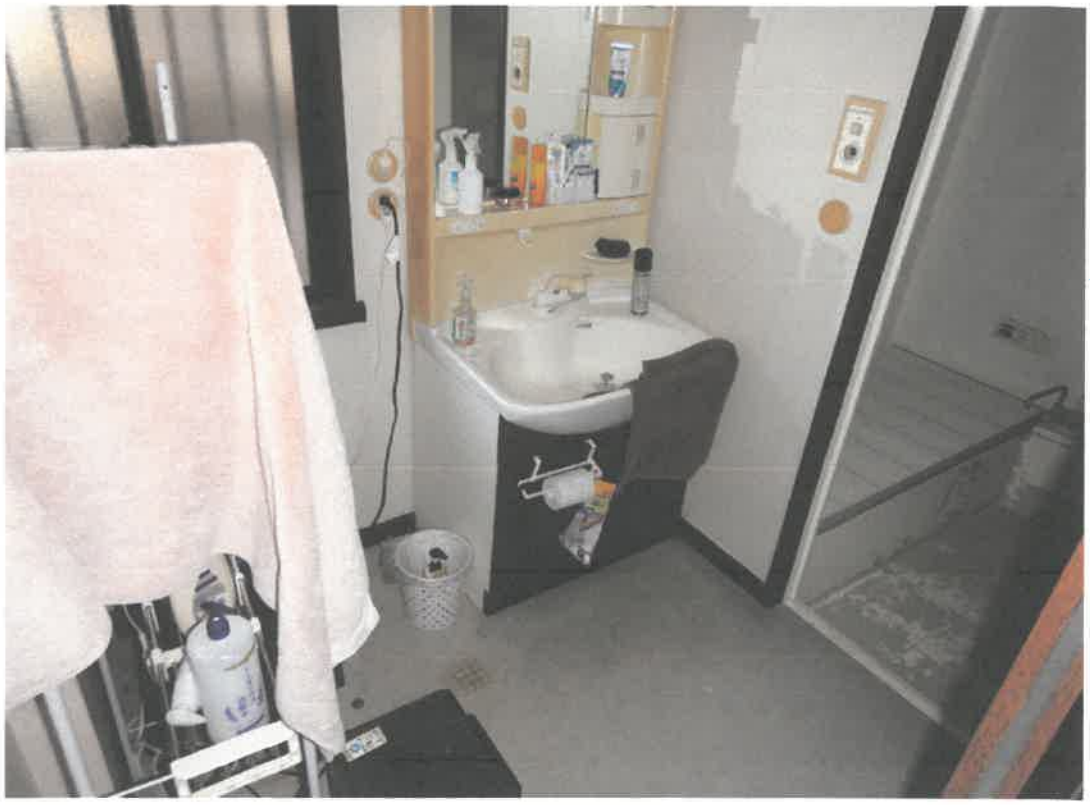
㉖

壁の穴

㉗



㉘





㉙



㉚

壁の亀裂



㉛

物件3
附属建物
附号1内



㉜

壁の亀裂



㉝

天井の浮き



㉞

物件3
附属建物
附号2内

令和７年（ケ）第　６５　号

令和７年11月13日　受　　命
令和７年12月10日　現地調査
令和８年 1月13日　評　　価
令和８年 1月15日　提　　出

水戸地方裁判所土浦支部　御中

評　価　書

（物件１～４）

評価人　不動産鑑定士

河　村　直　行　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 11,760,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 4,830,000 円
物件２（土地）	金 4,500,000 円
物件３（建物）	金 2,170,000 円
物件４（建物）	金　260,000 円

１　一括価格は、物件１～４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及び２（土地）の内訳価格は物件３及び４（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及び４（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　番 地　目 地　積	別紙物件目録記載のとおり	雑種地、一部宅地
2	所　在 地　番 地　目 地　積	別紙物件目録記載のとおり	同左
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	同左
	（附属建物）：３個		
	符　号 種　類 構　造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	同左
4	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	同左
番号	特　記　事　項		

令和　７年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９６番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１４２９平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４２．３５平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

　　家屋番号　　１３９７番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６９．８２平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

令和　７年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

符　　号　２

種　　類　車庫

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　７９．４９平方メートル

符　　号　３

種　　類　倉庫

構　　造　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　３１．０２平方メートル

所有者　A

４　所　　在　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋番号　１３９７番の２

種　　類　居宅

構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　７２．４９平方メートル

所有者　B

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	最寄り鉄道駅：ＪＲ東日本・常磐線 「土浦」駅 駅からの方向・距離：北西 方へ 約７㎞（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「上坂田入口」停留所 南西方 約800m	
付近の状況	農地や平地林の中に農家住宅、事業所等が見られる国道背後の集落地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特になし
画地条件 (形状・規模等)	間口約31m、奥行約104m、規模 3,471.35㎡(登記地積)のほぼ整形地。 南西側で幅員約３ｍの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 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。	
接面道路の状況	道路の種別 ： 市道（建築基準法第42条２項道路）※セットバック要	
	幅員・系統 ： 約３ｍ 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	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、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。	
土地の利用状況等	【物件１】 一部は物件３(建物)の附属建物符号３(倉庫)の敷地として利用されており、その余の部分は資材や廃材等の置場であり、栗原建設株式会社が占有(占有権原：使用借権)しており、工作物（車庫兼資材置場）が目的外の北側隣地(地番1493番)に跨がって設けられている。 【物件２】 物件３及び４の各建物の敷地として利用されている。 ※土地上の建物、工作物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図参照	

（前頁より続く）

特　記　事　項	① 物件１の土地上には撤去を要する建築資材、廃材、コンクリート製品等の廃棄物、山盛りの土砂、残土等が各所に置かれ、ほぼ中央部分には約６ｍ四方の穴が掘られており、廃棄物が捨てられている状態にある。 なお、関係人より物件１の土地の一部にはコンクリート殻等が埋められている可能性があるとの陳述がある。（現況調査報告書参照） ② 土壌汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現況の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壌汚染調査を行わないと確定できない。 ③ 本件土地は都市計画上の市街化調整区域に所在するが、物件３の建物（居宅）は都市計画法上の区域区分（線引）時前に建築され、区域区分時に建物敷地として利用されていることから、物件２の土地については、一定の条件（用途及び規模等）下において建物の再建築は可能と思料されるが、建物再建築の可否等の詳細は土浦市役所建築指導課等に別途、確認を要する。 なお、物件１の土地については、土地上に建物等を建築し、宅地利用するためには都市計画法上の許可（第29条開発許可等）が必要であり、許可の条件等の詳細についても併せて土浦市役所建築指導課等に別途、確認を要する。 ④ 本件土地上には土地建物位置関係図に示すとおりポンプ小屋、簡易な資材置場等が設けられており、物件２の土地の中央部分には樹木、石等が配置され、人工的な庭園となっている。

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：昭和 9年月日不詳新築（登記記載） 昭和50年月日不詳増築（登記記載） 経　過　年　数：　約92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・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根：陶器瓦、金属板 外　壁：漆喰塗、モルタル塗吹付け 等 内　壁：砂壁、プリント合板貼、クロス貼 等 天　井：竿縁天井、化粧合板貼、クロス貼 等 床　：畳、縁甲板、フローリング、塩ビシート貼 等 設　備：電気、給排水 等 その他：特になし
床面積（現況）	169.82㎡　※登記記録と一致
現況用途等	階　　層：平家建 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	本件所有者が住居として占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 建築後90年以上が経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年劣化（自然損耗）により全体的に老朽化しており、今後の利用には大規模な修繕等を要する状態にある。 なお、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 南西側部分で接続部分（渡り廊下）を介して物件４の建物（居宅）と繋がっている。（添付の建物間取略図参照） ③ 本件建物の評価上の敷地範囲（附属建物を含む）は次のとおりとする。 ・物件２の土地（2,042.35㎡）のうち、約1,674.52㎡（概測面積） ・物件１の土地（1,429㎡）のうち、約90㎡（概測面積）

３．建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	附属建物 符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日：昭和52年月日不詳新築（登記記載） 経　過　年　数：　約49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：木造瓦葺平家建 屋　根：陶器瓦 外　壁：モルタル塗吹付け 内　壁：クロス貼 天　井：化粧石膏ボード貼 床　：塩ビシート貼 設　備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	49.68㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階　　層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品　　等	使用資材：劣る 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。
特記事項	現況、適切な保守管理がなされておらず、全体的に老朽化が著しい状態にある。

４．建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	附属建物 符号２
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日：昭和54年月日不詳新築（登記記載） 経　過　年　数：　約47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：木造瓦葺平家建 屋　根：陶器瓦 外　壁：カラー鉄板貼 内　壁：ボード貼 天　井：ボード貼 　床　：土間コンクリート 設　備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	79.49㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階　　層：平家建 現況用途：車庫 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。
特記事項	現況、適切な保守管理がなされておらず、全体的に老朽化が著しい状態にある。

５．建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	附属建物 符号３
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　　築　　年：昭和60年（固定資産課税台帳記載） 経　過　年　数：　約41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：軽量鉄骨造スレートぶき平家建 屋　根：波形スレート板 外　壁：金属板 内　壁：仕上げなし 天　井：仕上げなし 床　：土間コンクリート 設　備：不明 その他：特になし
床面積（現況）	31.02㎡ ※登記記録と一致
現況用途等	階　　層：平家建 現況用途：倉庫 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	本件所有者のほか一部を栗原建設株式会社が倉庫として占有している。占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおりであり、栗原建設株式会社の占有権原（使用借権）には対抗力がないと判断した。
特記事項	① 現況、適切な保守管理がなされておらず、全体的に老朽化が著しい状態にある。 ② 本建物は物件１の土地上にあり、評価上の敷地範囲は約90㎡（概測面積）とする。

６．建物の概況及び利用状況（物件４）

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：平成 6年11月 4日新築（登記記載） 経　過　年　数：　約31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：軽量鉄骨造スレート葺平家建 屋　根：化粧スレート板 外　壁：モルタル塗吹付け 内　壁：クロス貼 等 天　井：クロス貼 等 床　：フローリング、塩ビシート貼 等 設　備：電気、給排水 等 その他：外部にデッキ有り
床面積（現況）	72.49㎡　※登記記録と一致
現況用途等	階　　層：平家建 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	本件所有者が住居として占有している。 占有者及び占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 目視可能範囲内の調査の結果、概ね経年相応の劣化（自然損耗）が生じているほか、一部に利用による汚損箇所が見られ、補修等を要する状態にある。 なお、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：平成６年６月20日付、土特 第419号（専用住宅・改築） ③ 北東側部分で接続部分（渡り廊下）を介して物件３の建物（居宅）と繋がっている。（添付の建物間取略図参照） ④ 本件建物の評価上の敷地範囲は次のとおりとする。 ・物件２の土地（2,042.35㎡）のうち、約367.83㎡（概測面積）

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・２）

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) オ（ア×イ×ウ×エ）
1	8,820	0.713	1,429	0.980	8,810,000
2	8,820	0.713	2,042.35	0.900	11,560,000

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。

【 地価公示標準地：土浦－31 】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
8,380 円／㎡	×	99.5／100	×	100／100.0	×	100／94.5	＝	8,820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（－0.5%）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）
1.050	1.000	0.900	1.000	1.000	0.945

イ　個別格差：0.713（格差率の内訳は下記のとおり）

（格差率の内訳）

・画地規模が大きい(市場性) －10.0%（0.900）
・現況、雑種地を含み宅地利用に制限がある －20.0%（0.800）
・セットバック要 －1.0%（0.990）

個別格差 計(相乗積)：0.900 × 0.800 × 0.990 ＝ 0.713（個別格差率）

ウ　地　　積：登記数量を採用した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

（２）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。

① 主である建物

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	198,000	169.82	0.0070	240,000

② 附属建物

符号	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
1	150,000	49.68	0.0050	40,000
2	140,000	79.49	0.0050	60,000
3	120,000	31.02	0.0050	20,000
			附属建物 合計	120,000

ア　再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・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

・主である建物（居宅）

経過年数：92年、経済的残存耐用年数：０年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.0100 ×（1－0.30）＝ 0.0070

・附属建物 符号１（物置）

経過年数：49年、経済的残存耐用年数：０年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.0100 ×（1－0.50）＝ 0.0050

・附属建物 符号２（車庫）

経過年数：47年、経済的残存耐用年数：０年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.0100 ×（1－0.50）＝ 0.0050

・附属建物 符号３（倉庫）

経過年数：41年、経済的残存耐用年数：０年（経済的耐用年数満了）、残価率：1.0%とした定額法による現価率※（0.0100）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.0100 ×（1－0.50）＝ 0.0050

※ １－（１－R）×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)}

③ 建物価格

物件番号	主である建物 ①	附属建物 ②	建物価格(円) ①+②
3	240,000	120,000	360,000

（3）建物価格（物件4）

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
4	195,000	72.49	0.0175	250,000

ア　再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・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：31年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：2.5%とした定額法による現価率※（0.0250）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古住宅の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を－30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率：0.0250 ×（1－0.30）＝ 0.0175

※ 1－（1－R）×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	550,000	0.35	法定地上権(物件3)	190,000 ①
2	9,480,000	0.35	法定地上権(物件3)	3,320,000 ②
	2,080,000	0.10	使用借権(物件4)	210,000 ③

ア　建付地価格

物件１及び２の建付地価格は、当該土地上に存する建物の敷地範囲(敷地割合)に応じて以下のとおり算出した。

【物件１】建付地価格：8,810,000円

・物件３（附属建物符号1）の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】		【敷地範囲割合】		【敷地範囲の建付地価格】
8,810,000円	×	$\frac{90\text{m}^2}{1,429\text{m}^2}$	＝	550,000円

【物件２】建付地価格：11,560,000円

・物件３の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】		【敷地範囲割合】		【敷地範囲の建付地価格】
11,560,000円	×	$\frac{1,674.52\text{m}^2}{2,042.35\text{m}^2}$	＝	9,480,000円

・物件４の敷地範囲の建付地価格

【建付地価格】		【敷地範囲割合】		【敷地範囲の建付地価格】
11,560,000円	×	$\frac{367.83\text{m}^2}{2,042.35\text{m}^2}$	＝	2,080,000円

イ　土地利用権等割合

・物件３：敷地範囲の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。
・物件４：敷地範囲の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	8,810,000	① － 190,000	－	0.80	0.70	4,830,000
2	11,560,000	②+③ －3,530,000	－	0.80	0.70	4,500,000
3	360,000	①+② ＋3,510,000	1.00	0.80	0.70	2,170,000
4	250,000	③ ＋ 210,000	1.00	0.80	0.70	260,000
一括価格（合計）						11,760,000

ウ　占有減価修正：（物件３及び４・建物）減価の必要なし。

エ　市場性修正（土地建物一体）

① 需要者が限定される地域内に存する物件であり、市場性が劣る。
② 土地(物件１)は、その利用状況から土壌汚染の可能性を否定できない。
③ 土地(物件１)上に撤去を要する土砂、廃棄物等があり、地中に埋設物(廃棄物)が存する可能性がある。

以上の市場性減退要因及び状況を考慮し、市場性修正として相応の減価を行った。

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

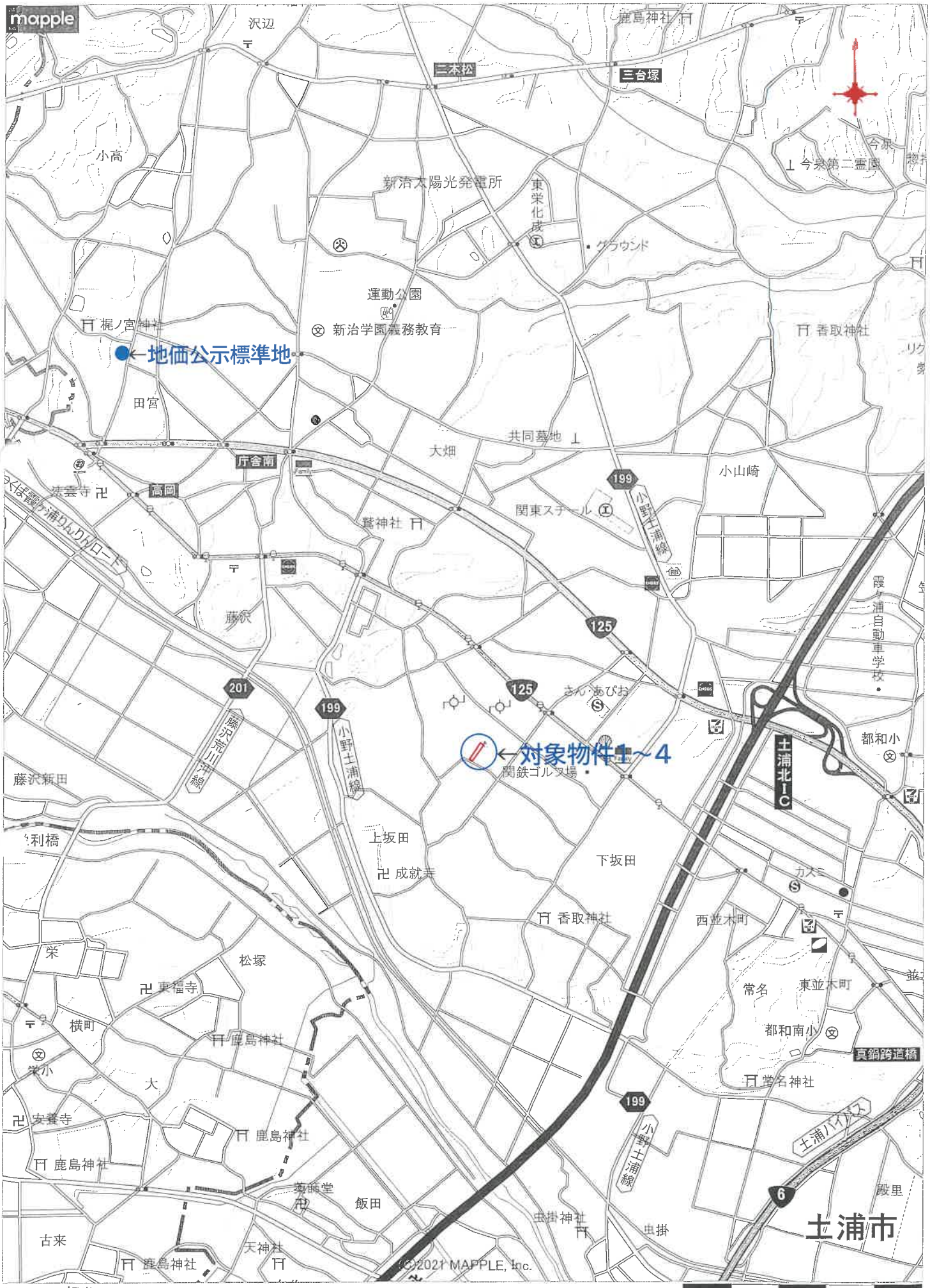
１　地価公示標準地：土浦－31
所　　在：土浦市田宮字上宿640番2外
価　　格：8,380円／㎡
位　　置：ＪＲ常磐線「土浦」駅 10km
価 格 時 点：令和７年１月１日
地　　積：1,190㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側 ５ｍ 市道
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率：60%，容積率：200%）
地域の概要：中規模の農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

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　建物図面・各階平面図写
５　土地建物位置関係図
６　建物間取略図

以　上

物件位置図

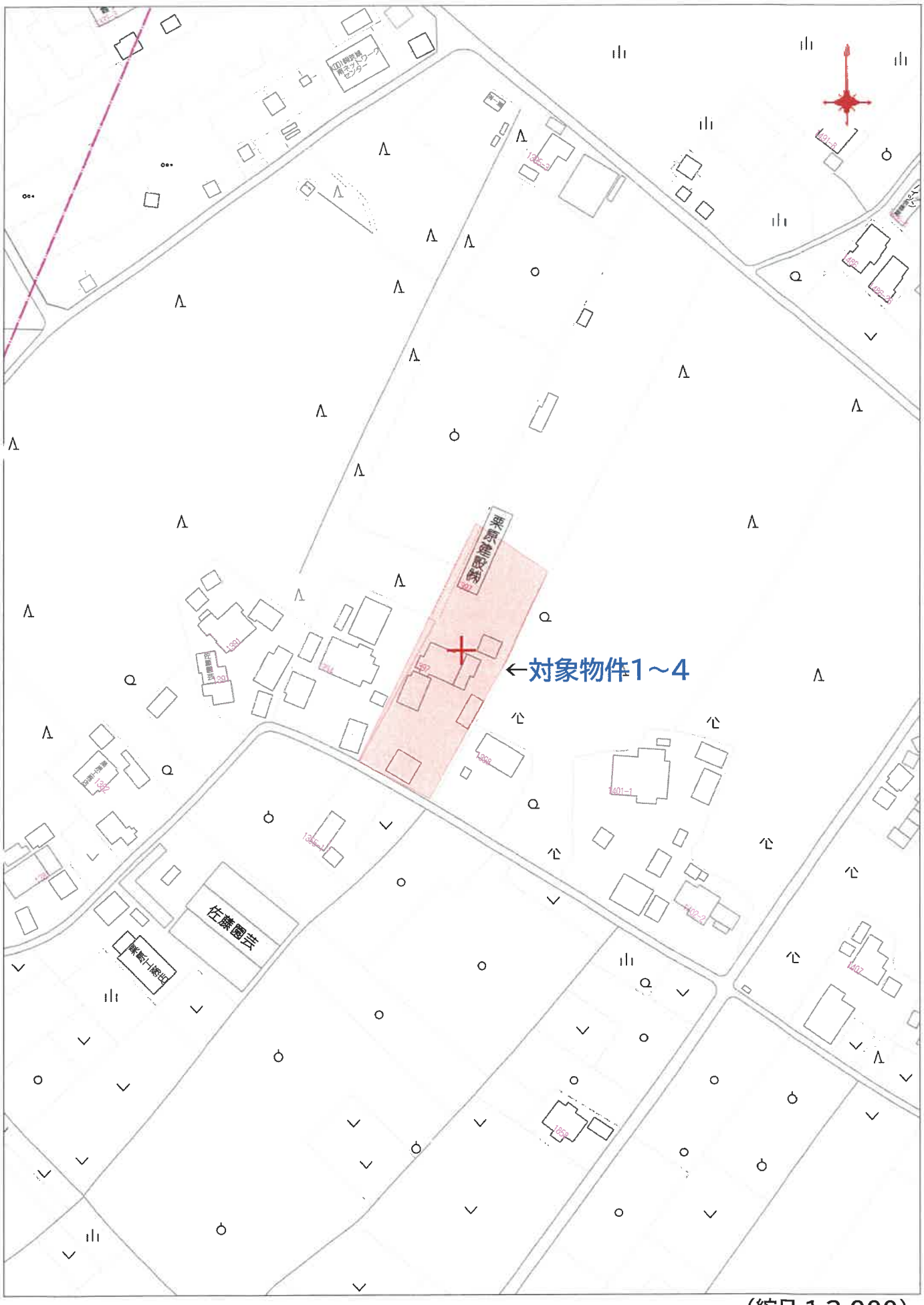


1：25,000 相当
(株)マップル／スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:25,000)

地図上の1センチは 約 250 メートル
印刷中心は 東経 140度10分 0秒　北緯 36度 7分19秒

周辺見取図



80m

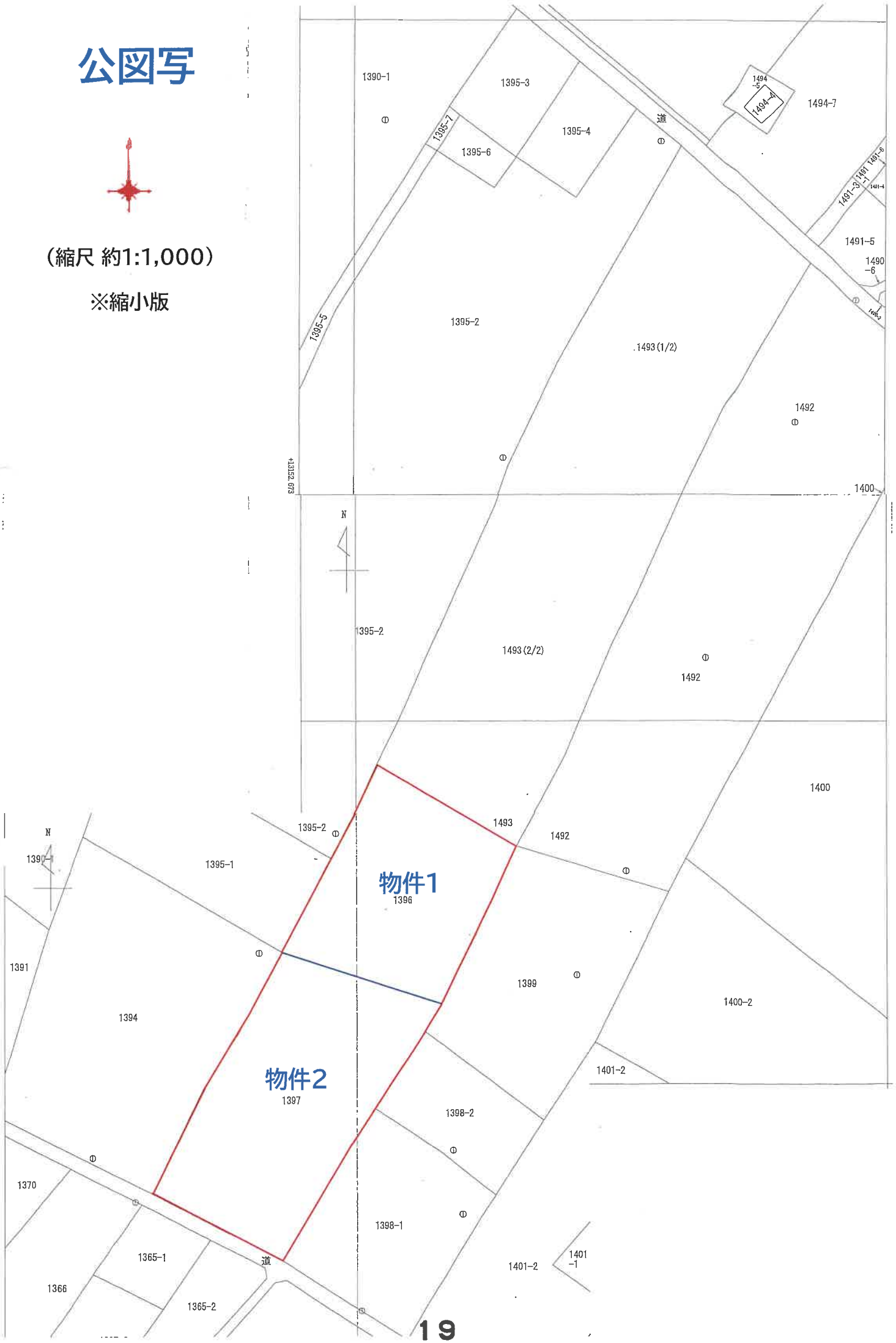
（縮尺 1:2,000）

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.
(株)ゼンリン／GIS package

公図写

（縮尺 約1:1,000）

※縮小版



登記年月日：平成6年12月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

整理番号 000710

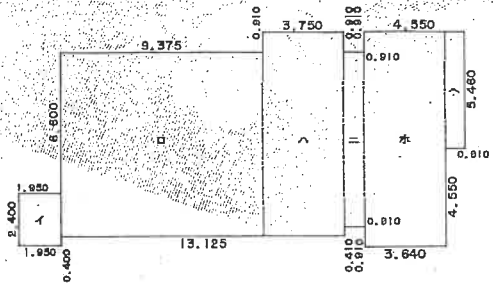
家屋番号 1397番の1

建物の所在 新治郡新治村上坂田字発耕地1397番地
土浦市

建物図面
各階平面図

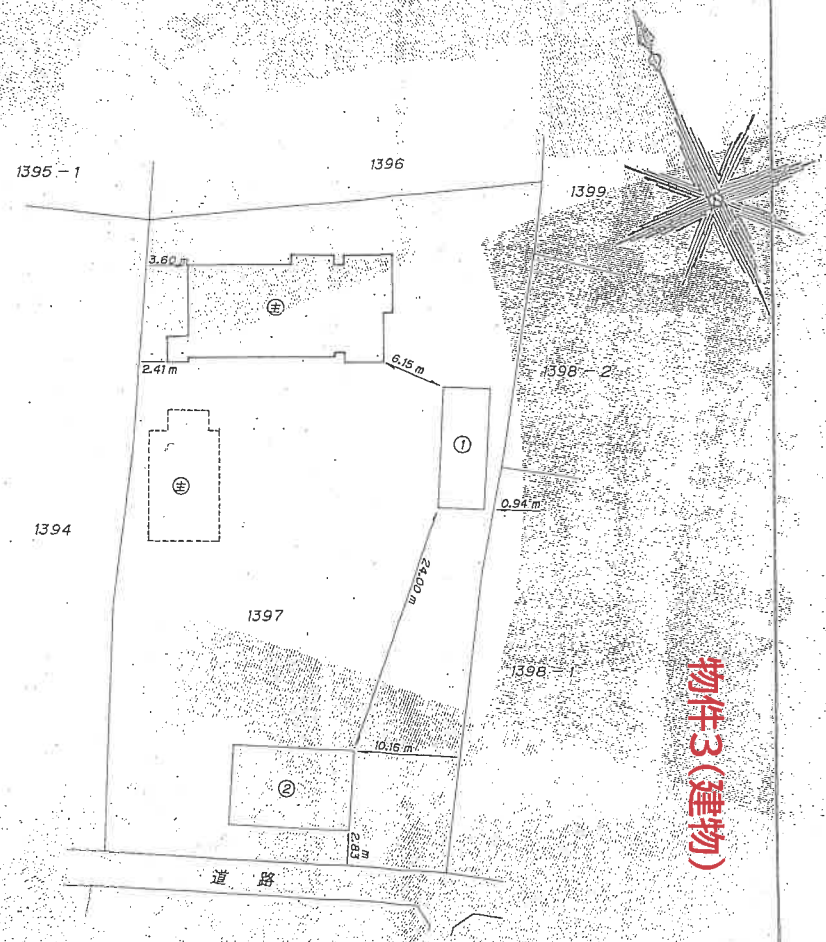
1/2

（主）



求積表

イ	2.400 × 1.950	=	4.680000
ロ	8.600 × 9.375	=	80.625000
ハ	9.510 × 3.750	=	35.662500
ニ	8.190 × 0.910	=	7.452900
ホ	10.010 × 3.640	=	36.436400
ヘ	5.460 × 0.910	=	4.968600
	合計		169.825400
	床面積		169.82 ㎡



物件3（建物）

○建物図面・各階平面図写

作製者	土地家屋	縮尺 1/250
	年12月15日作製	

申請人	縮尺 1/500

元.6.12.16

※A3版をA4版に縮小

20

(1)　平成29年1月17日
符号３の附属建物新築により建物図面を変更した。

COPY

※A3版をA4版に縮小

(注)　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成6年12月16日

各階平面図

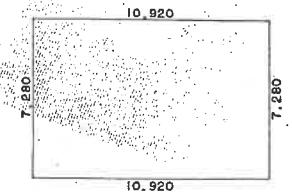
整理番号 000711

家屋番号 1397番の1

建物の所在 新治郡新治村上坂田字発耕地1397番地
土浦市

建物図面
各階平面図 4/20

（附２）



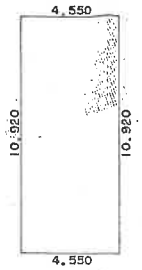
求積表

7.280 × 10.920 = 79.497600

79.497600

床面積 79.49 ㎡

（附１）



求積表

10.920 × 4.550 = 49.686000

49.686000

床面積 49.68㎡

物件3（建物）

作製者	土地家屋	年12月15日作製	縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/250

建物図面・各階平面図写

※A3版をA4版に縮小

22

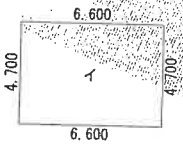
7 (3/3)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1397-1
建物の所在	土浦市上坂田字発耕地1397番地、1396番地

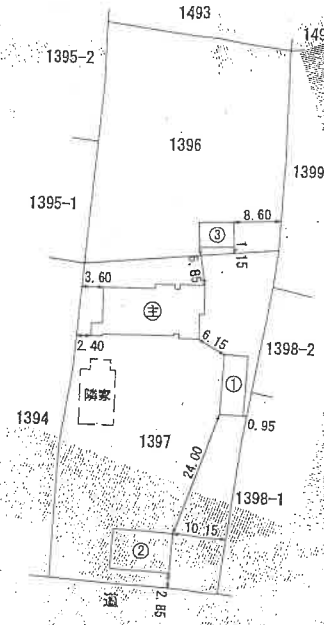
附属建物（符号３）



求積表

イ	6.600	× 4.700	＝	31.020000

床面積　31.02 ㎡



作成者	土地家屋調査士	9 日作成）	縮尺	1／250	
申請人			縮尺	1／1000	

（茨城土地家屋調査士会用紙）

6

23

※A3版をA4版に縮小

物件3（建物）

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成6年12月16日

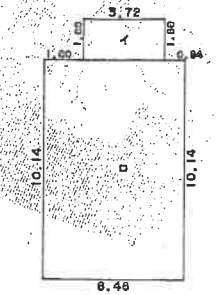
各階平面図

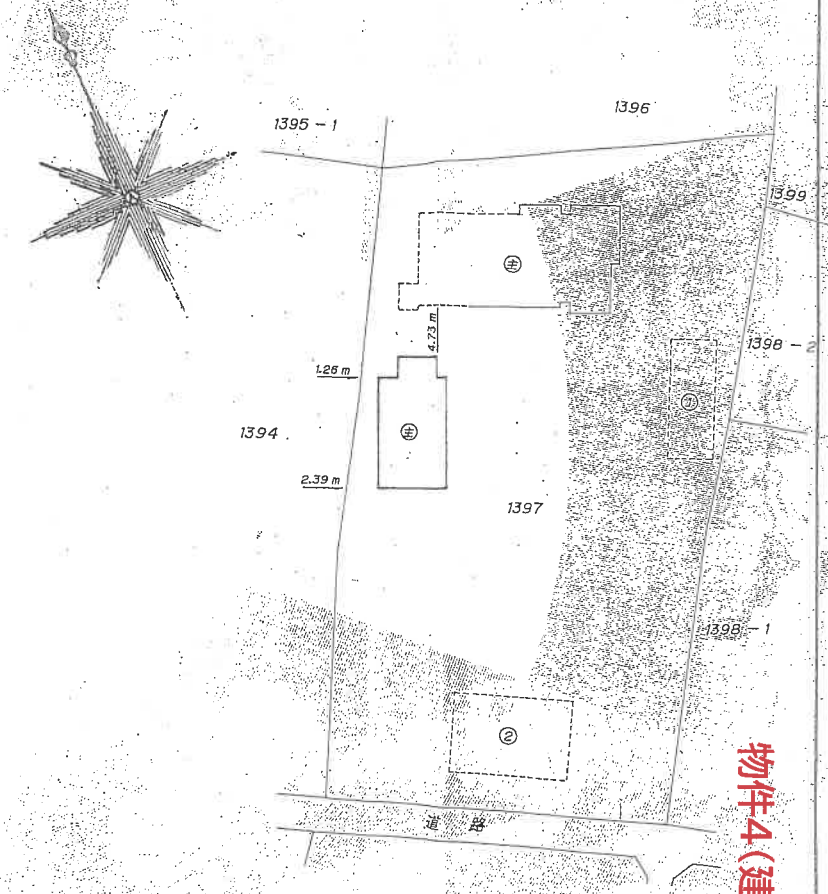
整理番号 000712

家屋番号 1397番の2

建物の所在 新治郡新治村上坂田字発耕地1397番地
土浦市

建物図面
各階平面図





求積表

イ	1.88 × 3.72	=	6.9936
ロ	10.14 × 6.46	=	65.5044
	合計		72.4980
	床面積		72.49 ㎡

作製者	土地家屋	年12月15日作製	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

H.6.12.16

-4

物件4（建物）

建物図面・各階平面図写

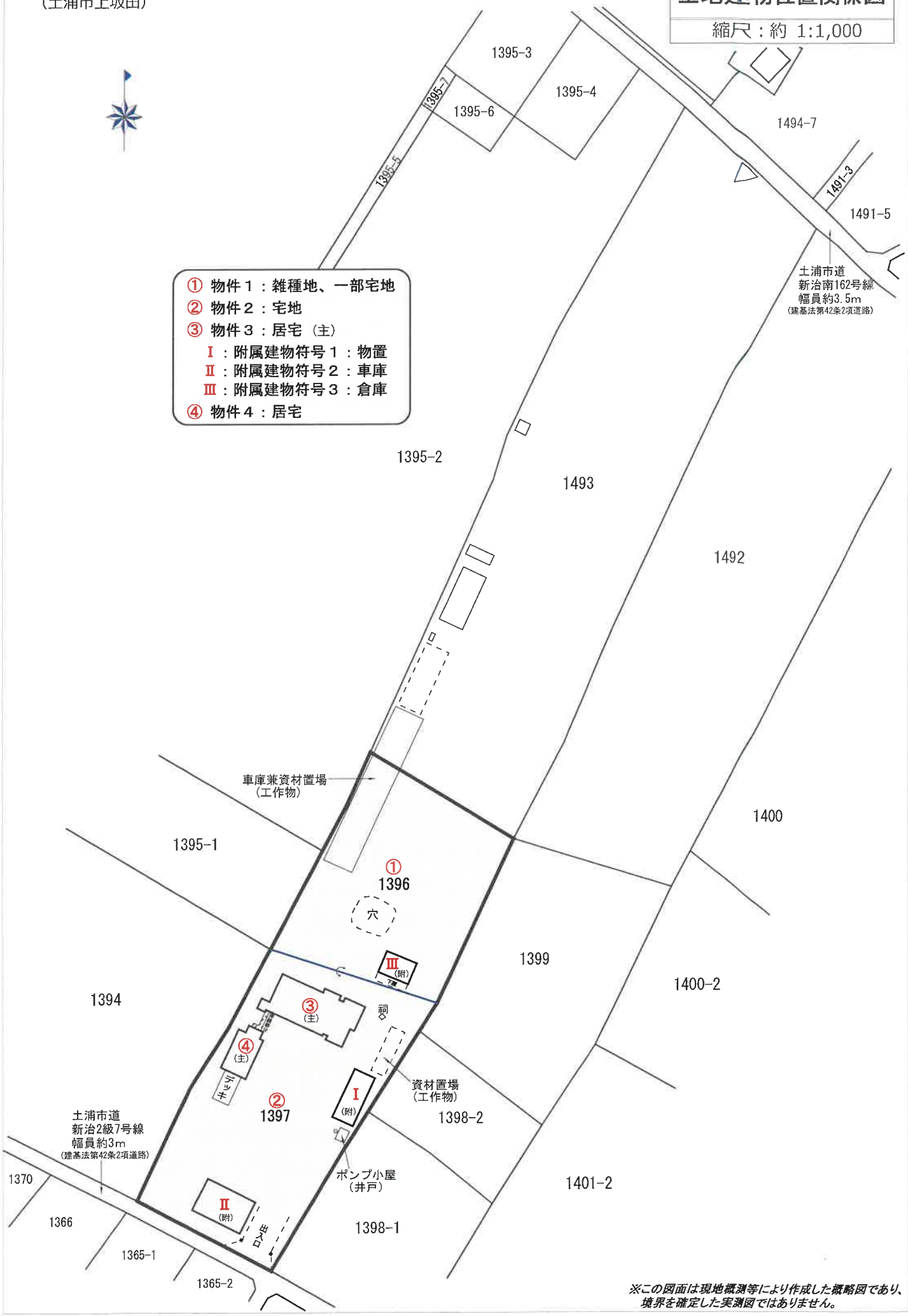
※A3版をA4版に縮小

24

令和７年(ケ)第65号（物件１～４）
（土浦市上坂田）

土地建物位置関係図

縮尺：約 1:1,000

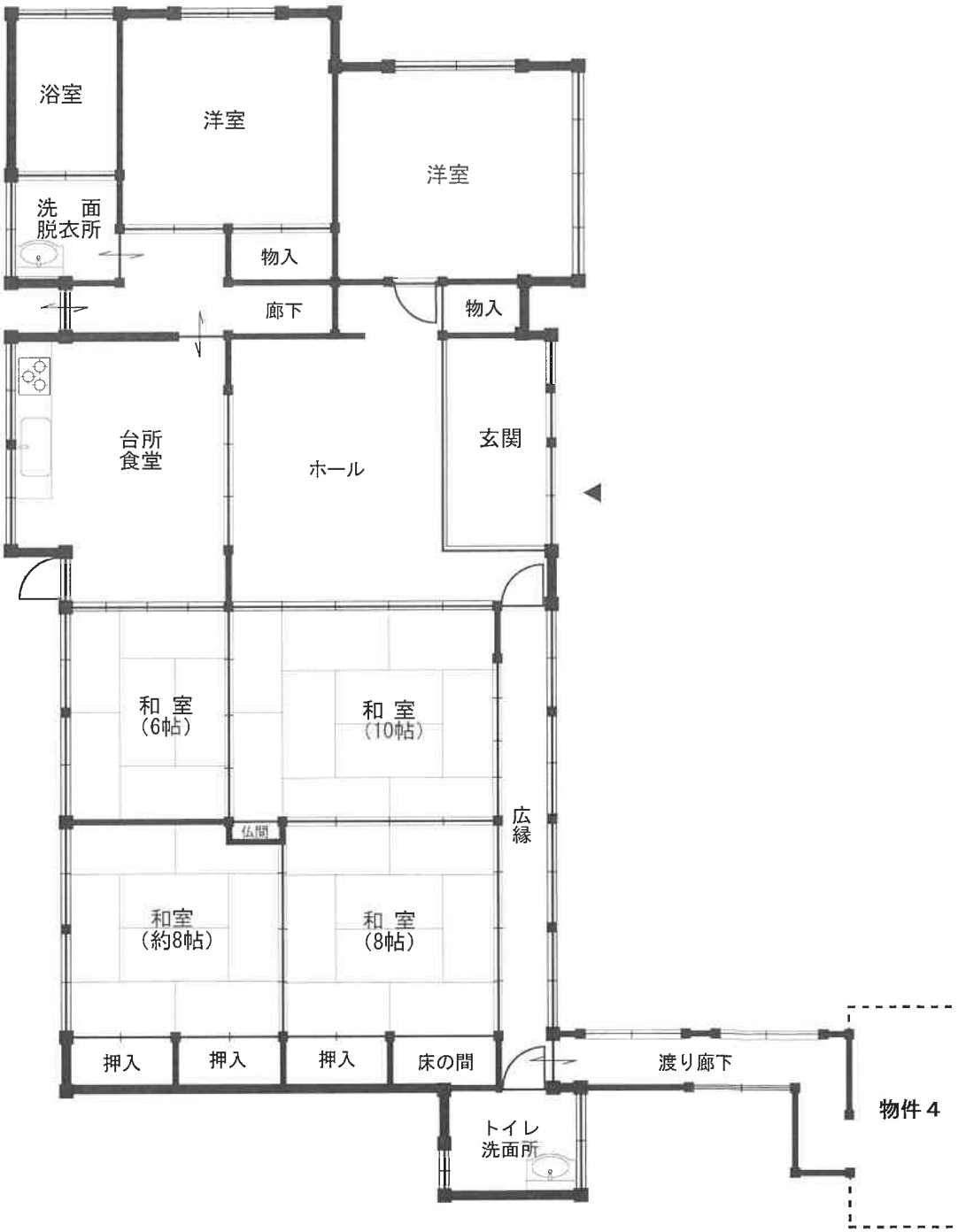


※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

物件3：(主)居宅

【主たる建物：居宅】



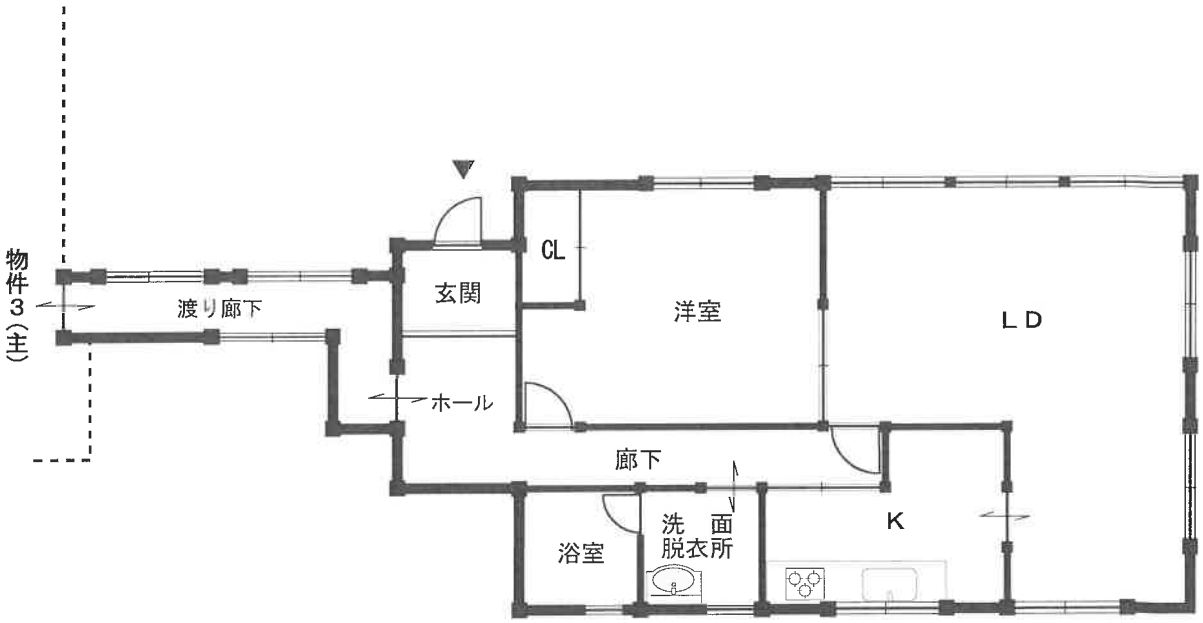
登記床面積：169.82㎡

※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。

令和７年(ケ)第65号

建物間取略図

物件4:居宅



登記床面積：72.49㎡

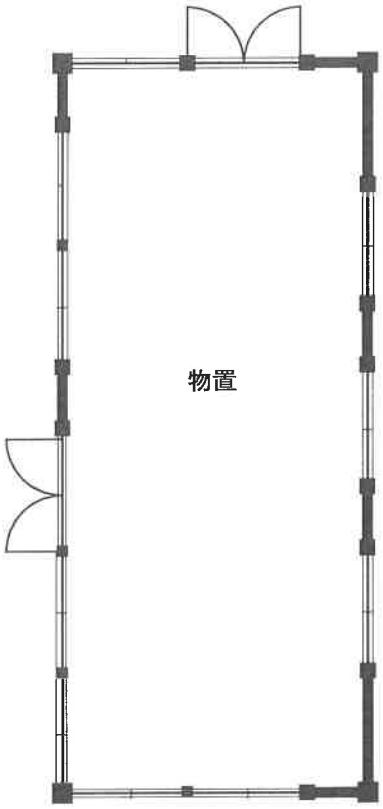
※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

令和７年(ケ)第65号

建物間取略図

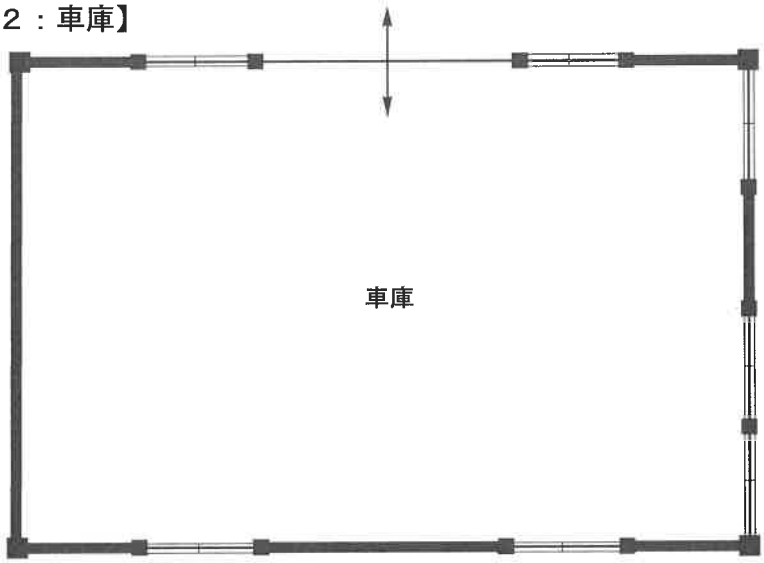
物件3／附属建物

【附属建物 符号１：物置】



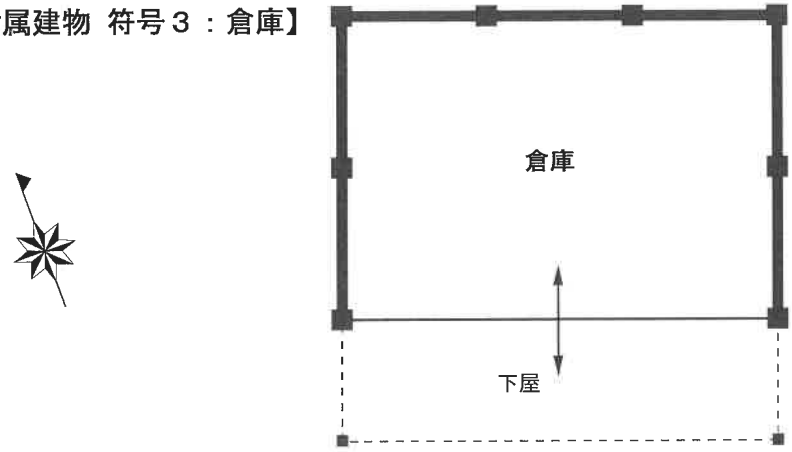
登記床面積：49.68㎡

【附属建物 符号２：車庫】



登記床面積：79.49㎡

【附属建物 符号３：倉庫】



登記床面積：31.02㎡

※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。

令和　7年（ケ）第　　65号
（物件1～4）

求　意　見　書

河　村　直　行　殿

令和　8年　5月27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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。
本書面を受け取った日から5日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，
（1）相当である。
（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 5 月 28 日
評価人　河　村　直　行

令和　7年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９６番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１４２９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地一部宅地

　　所有者　A

２　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４２．３５平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

　　家屋　番号　　１３９７番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６９．８２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　1

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

令和　7年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

床　面　積　　４９．６８平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　車庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　３１．０２平方メートル

所有者　A

４　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋　番号　　１３９７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　７２．４９平方メートル

所有者　B

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	4,830,000	3,380,000	1
2	4,500,000	3,150,000	1
3	2,170,000	1,520,000	1
4	260,000	180,000	1
1～4	11,760,000	8,230,000	一括

（備　　考）

令和　7年（ケ）第　　65号

（物件1～4）

求　意　見　書

河　村　直　行　殿

令和　8年　9月16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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から５日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

（1）相当である。

（2）不相当である。

（3）その他

令和 8 年 9 月 16 日

評価人　河　村　直　行

令和　7年（ケ）第　　６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９６番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１４２９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地一部宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地

　　地　　番　　１３９７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０４２．３５平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地、１３９６番地

　　家屋　番号　　１３９７番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１６９．８２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

令和　7年（ケ）第　　65号

物　件　目　録

床　面　積　　４９．６８平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　車庫

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　倉庫

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　３１．０２平方メートル

所有者　Ａ

４　所　　在　　土浦市上坂田字発耕地１３９７番地

家屋　番号　　１３９７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　７２．４９平方メートル

所有者　Ｂ

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	3,380,000	2,370,000	2
2	3,150,000	2,210,000	2
3	1,520,000	1,060,000	2
4	180,000	130,000	2
1～4	8,230,000	5,770,000	一括

（備　　考）