令和　８年（ケ）第　　２８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　小　島　初　枝

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14, 460, 000 11, 568, 000	一括	2, 892, 000	126, 059	30, 244
1	2, 250, 000				
2	12, 210, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市右籾字前戸

　　地　　番　　１６５５番９４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．４７平方メートル

2　所　　在　　土浦市右籾字前戸　１６５５番地９４

　　家屋　番号　　１６５５番９４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　28号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
水戸地方裁判所土浦支部
裁判所書記官　小　島　初　枝

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　8年（ケ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市右籾字前戸

　　地　　番　　１６５５番９４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．４７平方メートル

2　所　　在　　土浦市右籾字前戸　１６５５番地９４

　　家屋　番号　　１６５５番９４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

令和 8年（ケ）第　　28 号
令和 8年　6 月　19 日受理
令和 8年　7 月 **13** 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

令和　8年（ケ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市右籾字前戸

　　地　　番　　１６５５番９４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．４７平方メートル

2　所　　在　　土浦市右籾字前戸　１６５５番地９４

　　家屋　番号　　１６５５番９４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

令和８年（ケ）第２８号
物件１，２
（土地・建物用）

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
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	本土地上にウッドデッキ，スチール製物置が設置されて（置かれて）いる。
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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：　約　　平方メートル
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 上記の者が本建物を　居宅　として占有している □「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　　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

執行官の意見
１　本物件の状況は，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　本物件の占有状況については，上記現場の状況，不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから判断して，２枚目記載のとおり認定した。 ３　本件建物内には猫砂が置かれていた。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年 ６ 月１９日（金）	当　庁	■ 土浦市に対し公課証明書等の交付申請書送付（回答あり） □
令和８年 ６ 月２２日（月） 09：00－09：20	物件所在地	■ 物件確認 ■ 占有調査 ■ 書面投函 ■ 外観写真撮影 □
令和８年 ６ 月２６日（金）	当　庁	■ 立入調査（解錠）期日通知書および照会書郵送（回答なし） □
令和８年 ７ 月 ８ 日（水） 10：10－11：00	物件所在地	■ 立入調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行 □
令和　年　月　日（　） ：　－　：		□

（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 ８ 年　７ 月　８ 日

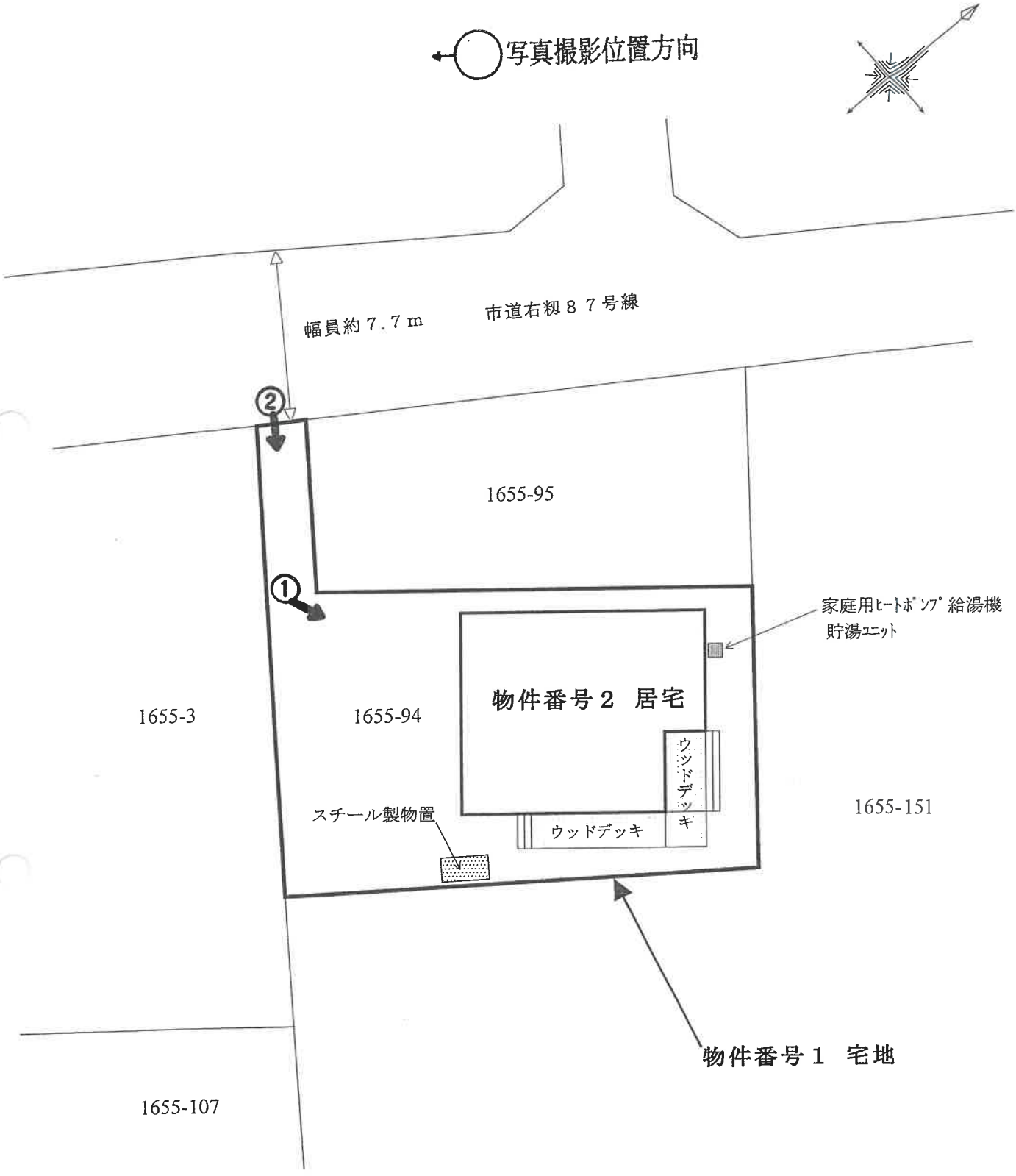
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　B　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

土地建物位置関係図



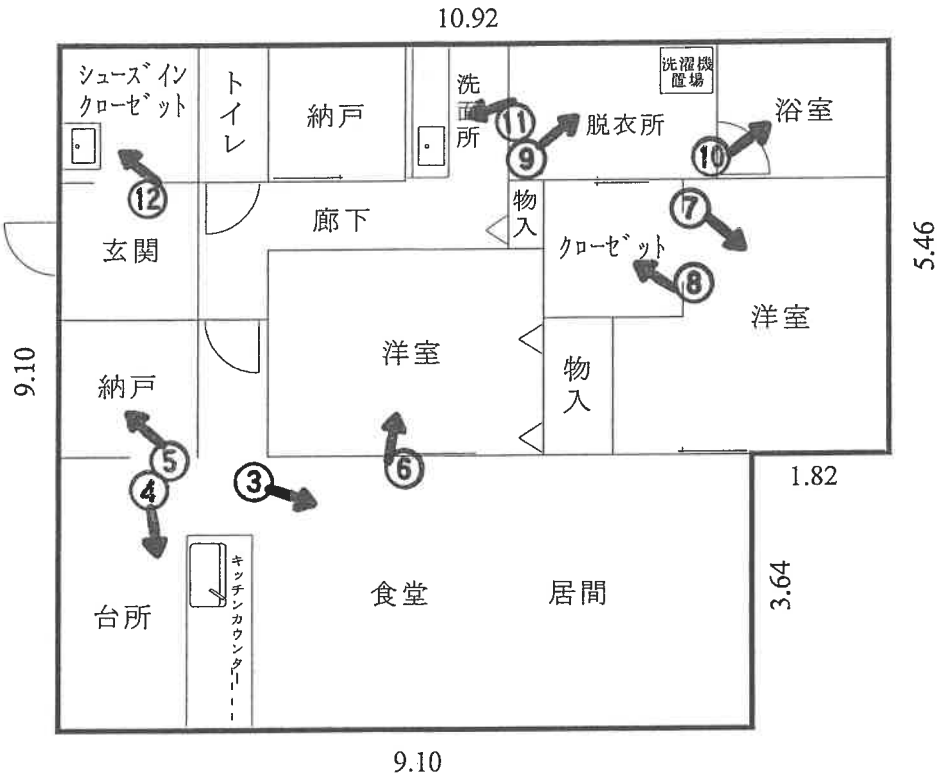
縮尺１／２５０

（５枚目）

間　取　図

物件番号２　居宅

写真撮影位置方向



床面積　９２．７４㎡

縮尺１／１００

（６枚目）

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 8年（ケ）第　　28号
令和 8年 6月19日　受　　命
令和 8年 7月 8日　現地調査
令和 8年 7月13日　評　　価
令和 8年 7月22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
説田　賢哉

第１　評価額

一　括　価　格	
金 １４，４６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　２，２５０，０００円
物件２（建物）	金　１２，２１０，０００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　　番 地　　目 地　　積	別紙物件目録記載のとおり	
２	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	

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「荒川沖」駅の北東方道路距離約2.4km	
付近の状況	主要幹線道路背後において、一般住宅・共同住宅・事業所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　：302.47㎡ 規模　：ほぼ標準的 形状　：不整形 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	画地の北西側約7.7m舗装市道 ※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	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。その他物置等が設置されていた。 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、通常の費用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。	

土壌汚染の可能性の調査	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）
特記事項	・敷地内に車両が置かれている。 ・庭の部分は雑草等が生い茂っており、地表の状態は目視不能であった。

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)　　令和 3年 6月19日新築 経過年数　　約5年 経済的残存耐用年数　　約20.0年
仕　　様	構　造　木造かわらぶき平家建 屋　根　洋瓦葺 外　壁　窯系サイディングボード張 内　壁　ビニールクロス貼　等 天　井　ビニールクロス貼　等 　床　　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1階建て 現況用途　居宅 間取り　　建物間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	調査時点においては空き家の状態であった。残置物が多数存した。
特　記　事　項	室内でペット飼育していたと推認される。

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	28,700	0.75	302.47	0.90	5,860,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　土浦(県)-4

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
36,500円／㎡	× 101.1／100×	100／100.0×	100／128.7 ＝	28,700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である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲1.0 環境条件＋30.0

イ　個別格差：形状▲25

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	280,000	92.74	0.57	14,800,000

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：92.74㎡

ウ　現　価　率

経過年数5年，経済的全耐用年数25.0年，経済的残存耐用年数20.0年，

観察減価及び中古建物の市場性減価30%，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20.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価30%)≒0.57

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	5,860,000	0.45	法定地上権	2,640,000

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	5,860,000	−2,640,000		1.00	0.70	2,250,000
2	14,800,000	+2,640,000		1.00	0.70	12,210,000
一括価格（合計）						14,460,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：必要なし
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　地価調査価格　土浦(県)-4

所　　在：土浦市右籾字前谷１番４０
地　　目：宅　地
価　　格：36,500円／㎡
位　　置：ＪＲ常磐線「荒川沖」駅の北東方約1.8km
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：170㎡
供給処理施設：水道,下水道,ガス
接面街路：北東側6.0m市道に接面
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：区画整然とした中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

別　　紙

令和　8年（ケ）第　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　土浦市右籾字前戸

　　地　　番　　１６５５番９４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０２．４７平方メートル

2　所　　在　　土浦市右籾字前戸　１６５５番地９４

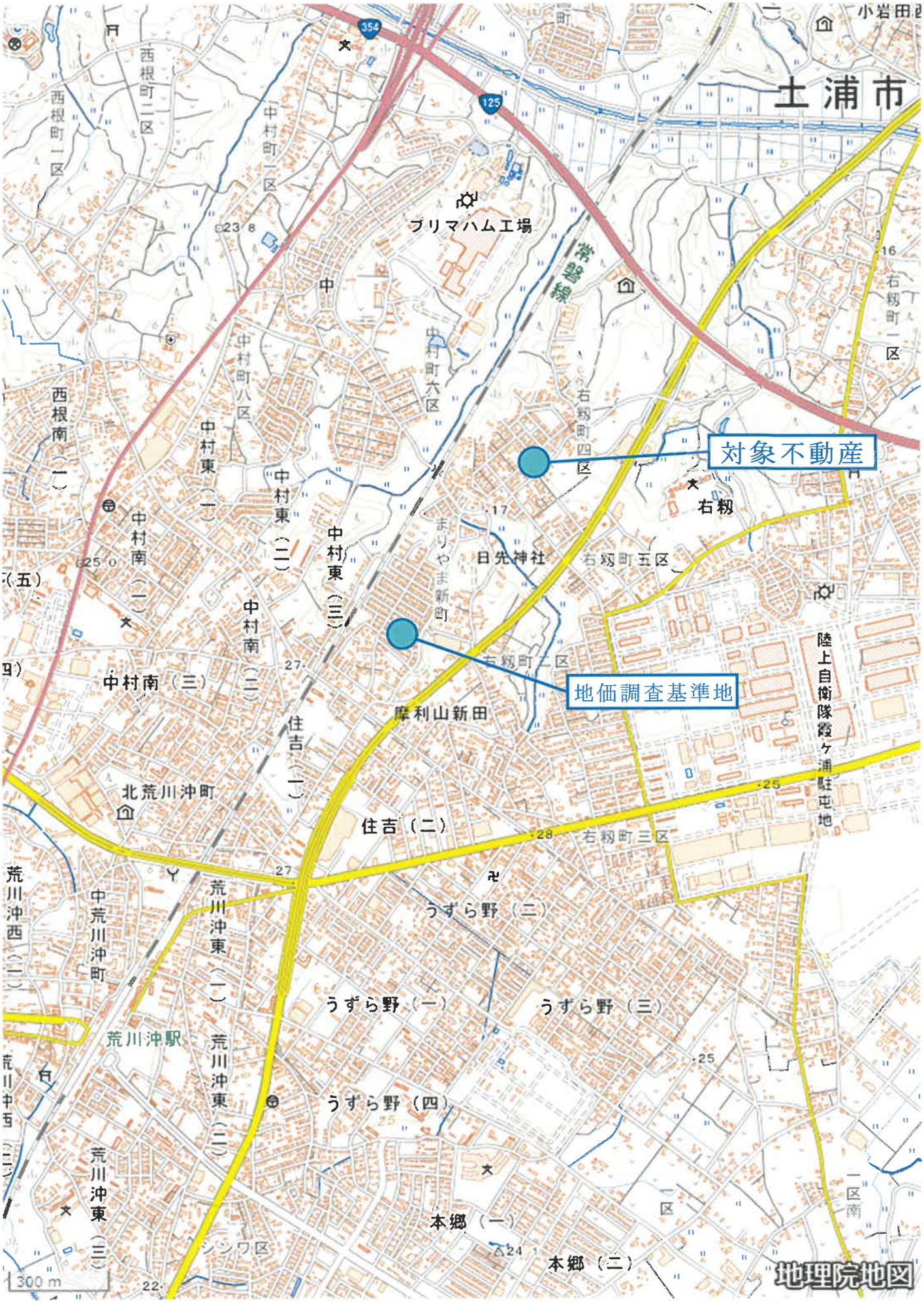
　　家屋　番号　　１６５５番９４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

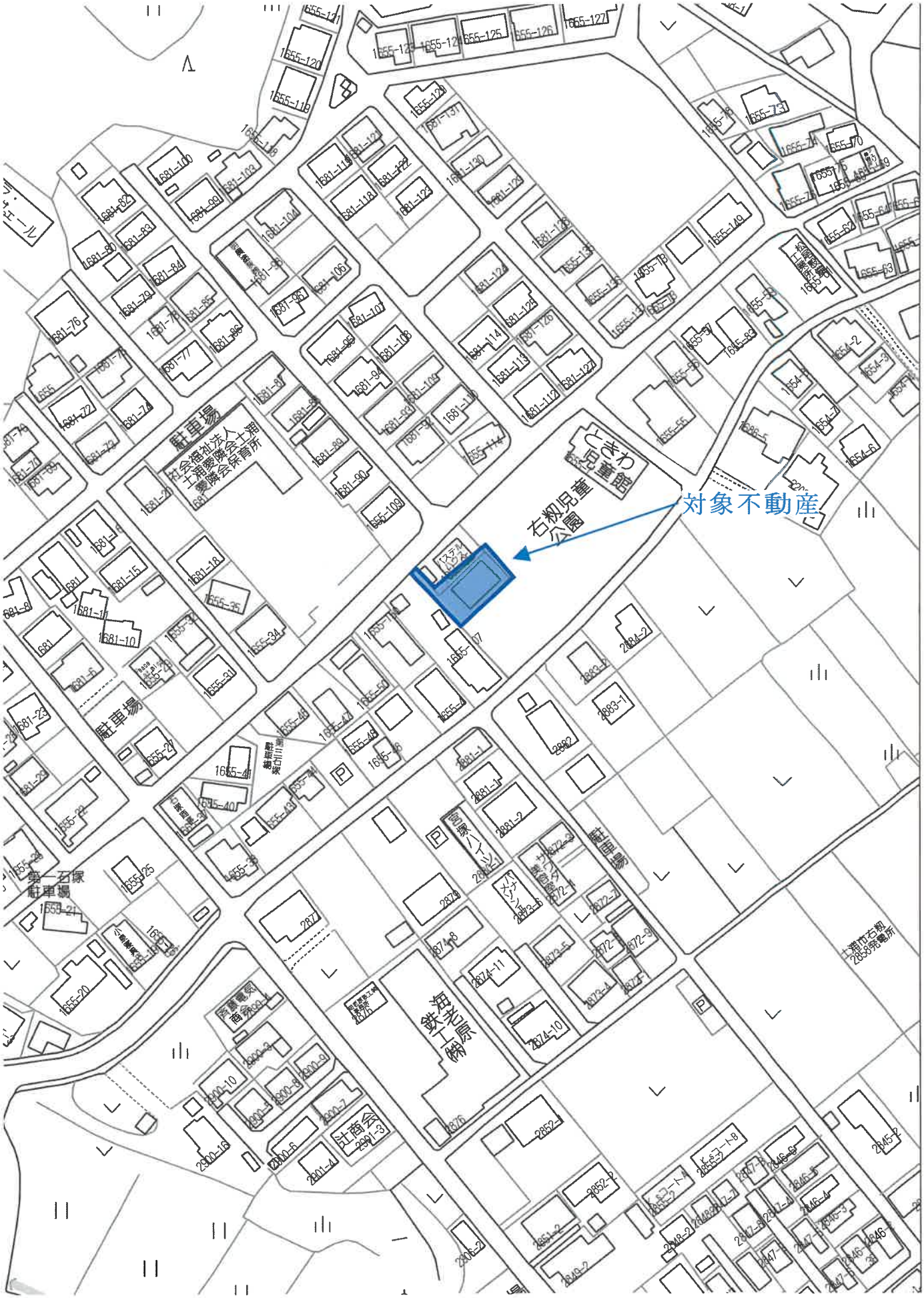
　　床　面　積　　９２．７４平方メートル

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



(C)2026 ZENRIN CO.,LTD.(Z26BI第299号)

1:1500

禁無断複写複製
せった税務・不動産鑑定事務所
Z1503658-20260629164257

公　図


1681-74
1681-139
1681-87
1681-95
1681-108
1681-115
1681-125
1681-94
1681-114
1681-88
1681-140
1681-109
126
1681-2
1681-93
1681-113
1681-89
1681-110
1681-127
1681-21
1681-92
1681-112
1681-111
1655-115
1681-90
1655-110
1655-112
1655-116
1655-114
1655-9
1681-91
1655-111
1655-113
1655-109
物件番号１　宅地
1655-36
(1655-92+1655-93
+1681-4+1681-5)
1655-95
1655-91
1655-94
1655-151
1655-3
1655-150
1655-50
1655-47
1655-106
1655-4
1655-107
1655-52
1655-48
1655-158
1655-45

縮尺１／６００

登記年月日：昭和58年12月2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。
令和8年6月30日　水戸地方法務局土浦支局　登記官

整理番号 063144

1655-94 ✓ 新 ✓

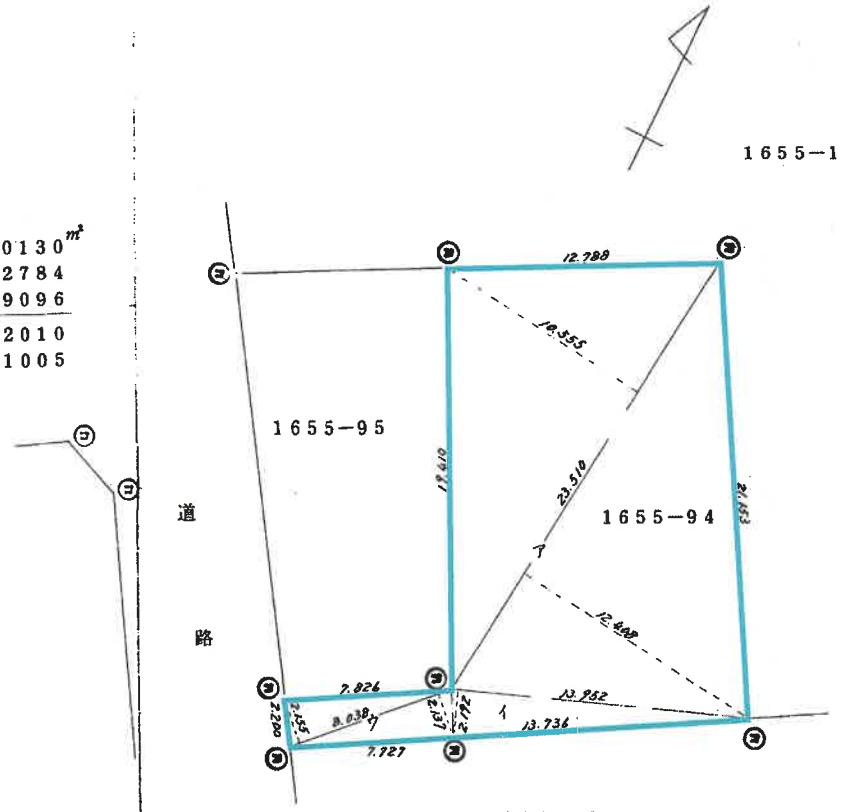
地積測量図

地番	1655－94
土地の所在	土浦市~~大字~~右籾字前戸

地積計算

1655－94

ア 23.510^{m} ×（10.555^{m} ＋12.408^{m}）＝ 539.860130$^{m^2}$
イ 13.952 × 2.192 ＝ 30.582784
ウ 8.038 ×（ 2.155 ＋ 2.137 ）＝ 34.499096
計 604.942010
二除 302.471005



作製者 [redacted]（昭和 58 年 3 月 25 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

558. 12. 2

地積測量図（A3版をA4版に縮小）
物件番号1　宅地

請求番号：20-2

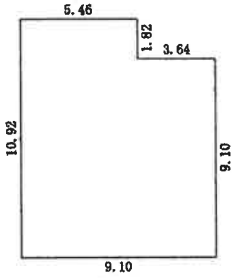
登記年月日：令和3年6月25日

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。
令和8年6月30日　水戸地方法務局土浦支局　登記官

建物図面
各階平面図

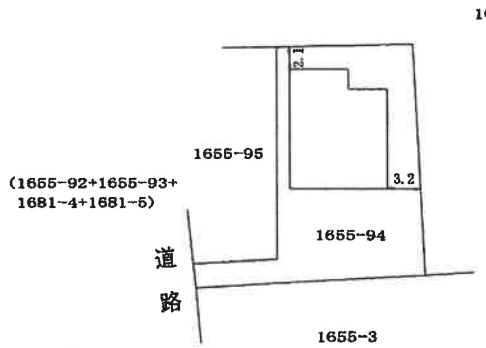
家屋番号	１６５５番９４
建物の所在	土浦市右籾字前戸１６５５番地９４

各階平面図



求積表

3.64 ×	9.10	＝	33.1240
5.46 ×	10.92	＝	59.6232
	合計		92.7472
	床面積		92.74 ㎡



(日調連12)

作成者	[redacted] 月19日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

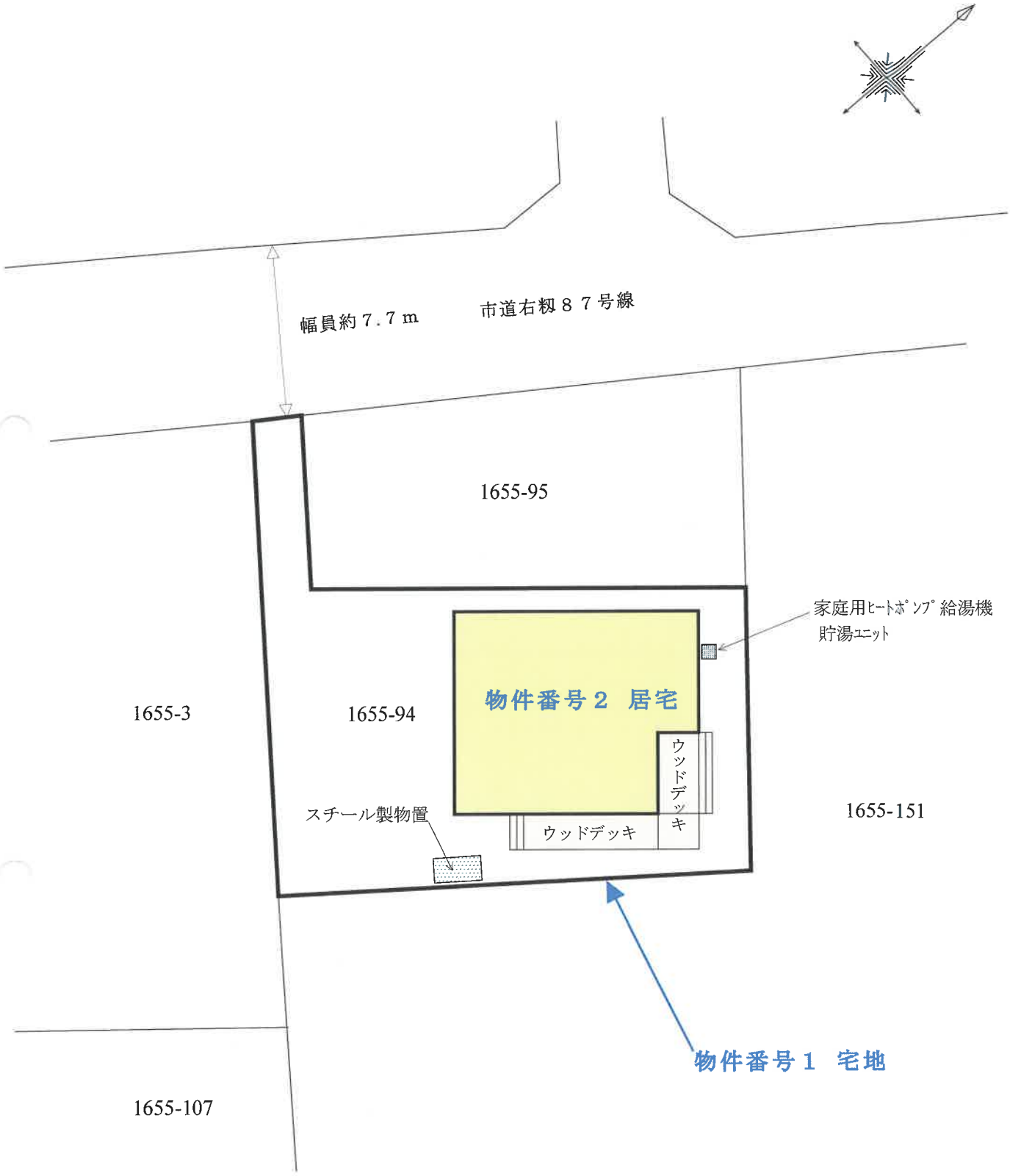
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

[redacted]

請求番号：20-3

建物図面
各階平面図
（A3版をA4版に縮小）
物件番号２　居宅

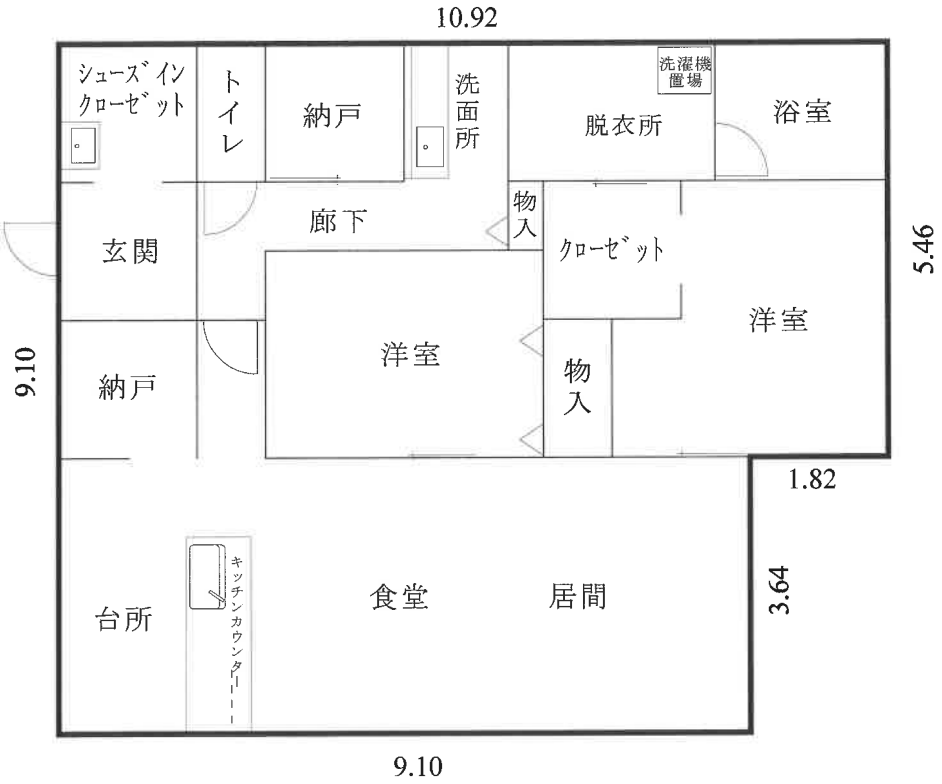
土地建物位置関係図



縮尺１／２５０

間　取　図

物件番号２　居宅



床面積　９２．７４㎡

縮尺１／１００