

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 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 7 年 5 月 9 日から 令和 7 年 5 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 6 月 13 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 7 年 5 月 26 日から 令和 7 年 5 月 27 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 7 年 4 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	510,000 408,000		102,000	非課税	0
		</			

物 件 目 録

1 所 在 土浦市東若松町 3 9 7 6 番地 1

家屋 番号 3 9 7 6 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建

床 面 積 8 6 . 2 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 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 1】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 1】

本件建物のために、その敷地（地番：3976番1の一部、所有者：宗教法人本門寺）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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。

物 件 目 録

- 1 所 在 土浦市東若松町 3 9 7 6 番地 1
- 家屋 番号 3 9 7 6 番 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
- 床 面 積 8 6 . 2 0 平方メートル

令和 6 年（ヌ）第 14 号
令和 6 年 6 月 4 日受理
令和 年 6.8-2 月 日提出
（評価人 説田賢哉）

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 粉 川 宗 尚

(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 | 土浦市東若松町3976番地1 |
| | 家屋 番号 | 3976番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 86.20平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
建 物	物件1
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 ☐
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目 的 外 土 地)	「目的外土地の概況」のとおり
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)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	土浦市東若松町	
地 番	3976 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	521.82 平方メートル (□全部 ☒ 約 144 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者 □その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	建物所有者との人的関係及び地代の授受がないことを考慮し、本件建物の本目的外土地利用権原を使用借権と認定した。	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	☒ 陳述(A(本件所有者)) □文書(□)	
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 ☒ 使用借権 □転借 □	
占 有 開 始 時 期	昭和 59 年 2 月 1 日 (不動産登記記録の新築日とした。)	
最初の 契約等	契 約 日	令和 年 月 日
	期 間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	□土地所有者 □その他()
	借 主	□建物所有者 □その他()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある { □敷金 □保証金 円	
特 約 等	□譲渡転貸可 □	
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月 日現在 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等	□ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □ある { □係属中 □終局 (令和 年 月 日)	
そ の 他	□消費税 □込み□別 □別途光熱費月額 円の負担あり	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり □「執行官の意見」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
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (本件所有者)	1 本物件に (は), (1) 所有者が使用 (占有) しています。 (2) 新築以降の増改築はありません (3) 第三者の所有物はありません。 (4) 強風や台風等により屋根が一, 二枚まくれることがあります。 また, 老朽化により水道管が腐食しているため, いずれ修理が必要となると思います。 (5) 室内で猫を飼っているので, ひっかき傷などが見受けられます。 (6) 不自然死などの事件事故や産廃の投棄・埋設はありません。 【回答書及び現地聴取要旨】

(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)

執行官の意見

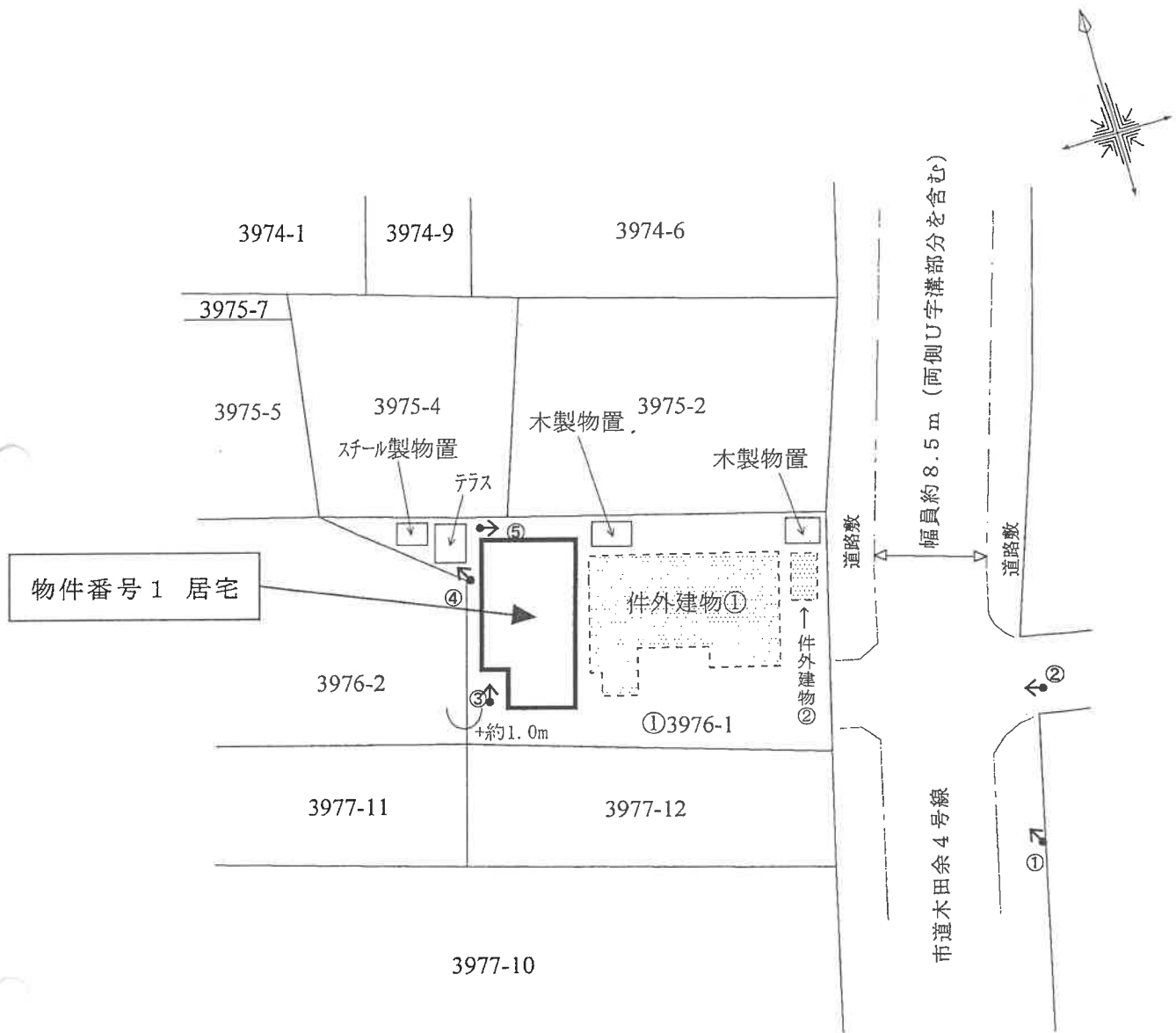
- 1 本物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、二、三枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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6年6月4日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和6年6月14日(金)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和6年7月5日(金) 10:30-10:50	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ か ら聴取 評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
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 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
(6 枚目)

土地建物位置関係図



件外土地①の概要

所在地番	土浦市東若松町3976番1
地目	宅地
地積	521.82㎡
所有者	

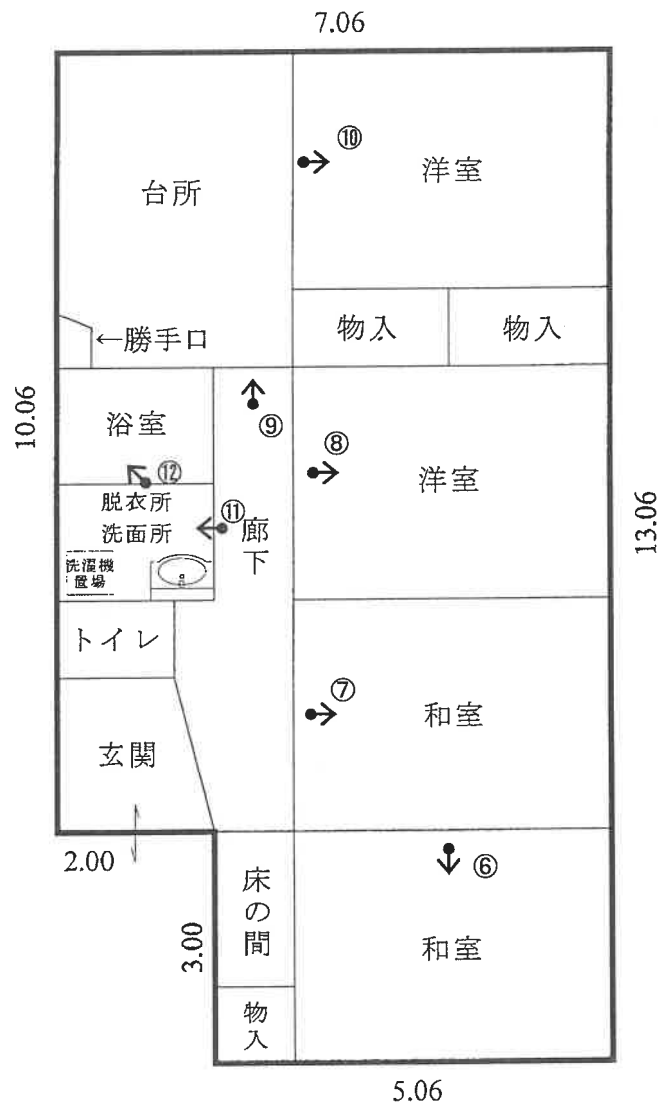
件外建物の概要

所 在	土浦市東若松町3976番1
家屋番号	3976番1の3
種 類	①本堂
構 造	木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階126㎡ 2階112.95㎡
建築時期	昭和63年12月15日新築(平成12年9月25日増築)
所 有 者	
未登記附属建物	
種 類	②納骨堂
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積	約7.4㎡
建築時期	平成8年頃

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

間 取 図

物件番号 1 居宅



床面積 8 6.2 0 m²

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



令和 6年（又）第 14号
令和 6年 6月 4日 受 命
令和 6年 7月 5日 現地調査
令和 6年 7月12日 評 価
令和 6年 8月31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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 510,000円

物件1の価格は件外土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、瑕疵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 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（件外敷地①）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「土浦」駅の北方道路距離約4km 関東鉄道「若松町住宅前」停留所の北東方道路距離約350m	
付 近 の 状 況	旧道沿いにおいて、一般住宅、事業所等が混在する地域。	
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 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	件外土地①（全体として） 地積 : 521.82m ² 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 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	画地の南東側約8.5m舗装市道 (道路敷を除き、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	物件1建物所有者が本件建物の敷地として一部利用している。その他、第三者が件外建物①②敷地として使用している。その他物置等も置かれている。 ※本件建物の件外土地①に対する法定地上権は成立しない。 ※物件1建物、件外建物①②の各々の敷地範囲は、先ず物件1建物について当該床面積を地域の建蔽率により割り戻した数値(144m ²)からなるものとして評価するものとした。 ※建物の配置等は別添の「土地建物位置関係図」の通り。	
供給処理施設	上水道: あり 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。	

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	西側隣接地とは高低差が約1m程度存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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) 昭和59年 2月 1日 新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 屋 根 カラーベスト葺 外 壁 プレハブパネル板張 等 内 壁 ビニールクロス貼・新京壁 等 天 井 ビニールクロス貼・化粧合板敷目貼 等 床 畳敷・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	本件建物の所有者が居宅の用途に使用している。
特 記 事 項	・室内で猫を3匹飼育している。 ・水道管に不具合が生じているとの事であった

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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。

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
180,000	86.20	0.035	540,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 86.20㎡

ウ 現 価 率

経過年数40年，経済的全耐用年数30.0年，経済的残存耐用年数0.0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0.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1 - 観察減価30%) ÷ 0.035

2 評価額の判定

前記により求めた価格を基として、建物について土地権利用権価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

※場所的利益価値相当額

件外敷地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
①	25,900	0.95	144.00	0.90	※上記参照 0.10	320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 土浦-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/114.0 = 25,900\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5.0 環境条件+20.0

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 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) (2①カ)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	540,000	+320,000		0.85	0.70	510,000
一括価格（合計）						510,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：敷地内他の件外建物の存在等を考慮

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 土浦-1

所 在：土浦市若松町4007番8

「若松町7-13」

地 目：宅 地

価 格：29,500円／㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅の北西方約4.1km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：南東側約4.3m市道

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：一般住宅が多くアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図写
- 4 建物図面写・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

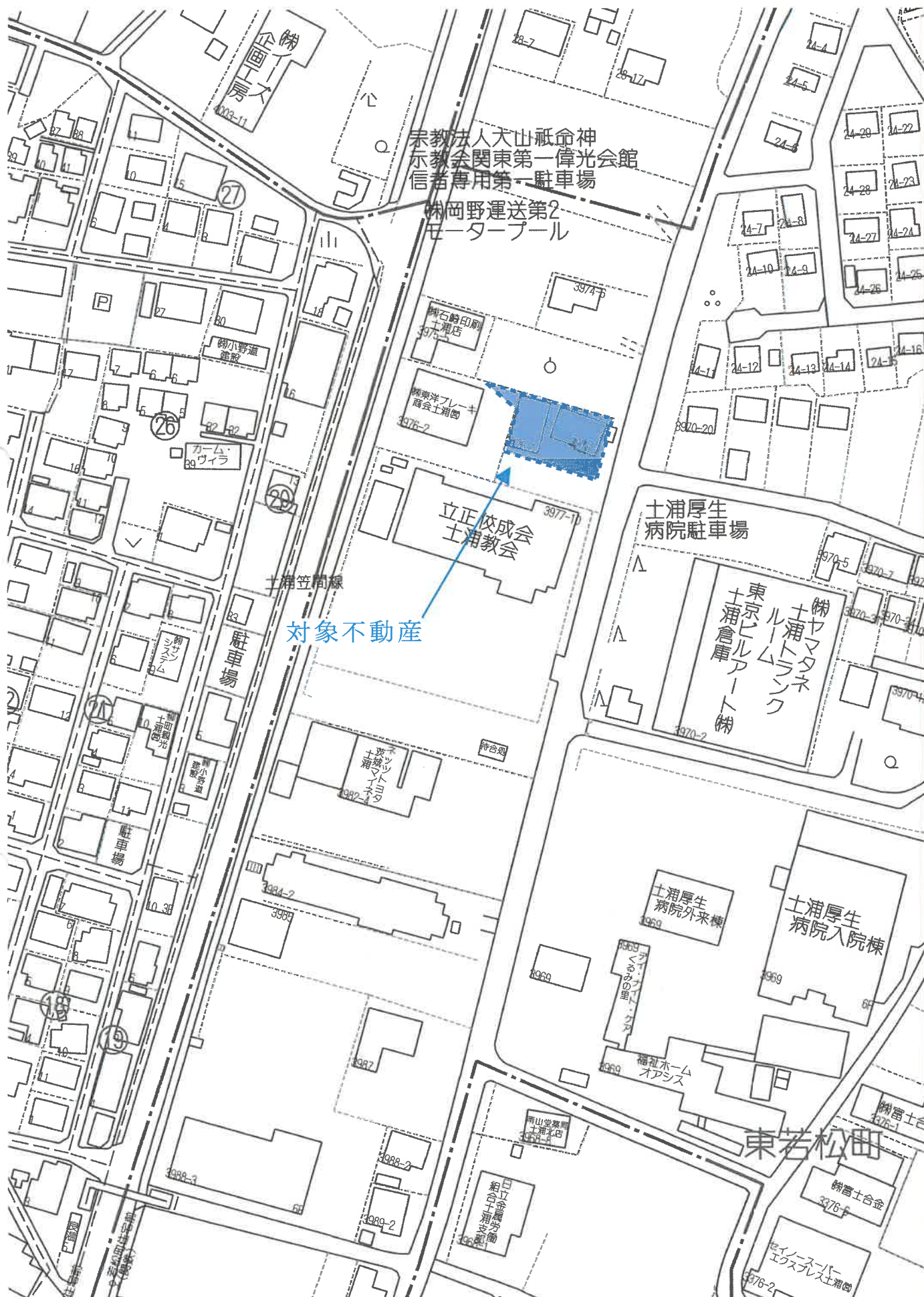
- 1 所 在 土浦市東若松町 3 9 7 6 番地 1
- 家屋 番号 3 9 7 6 番 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建
- 床 面 積 8 6 . 2 0 平方メートル

物件位置図

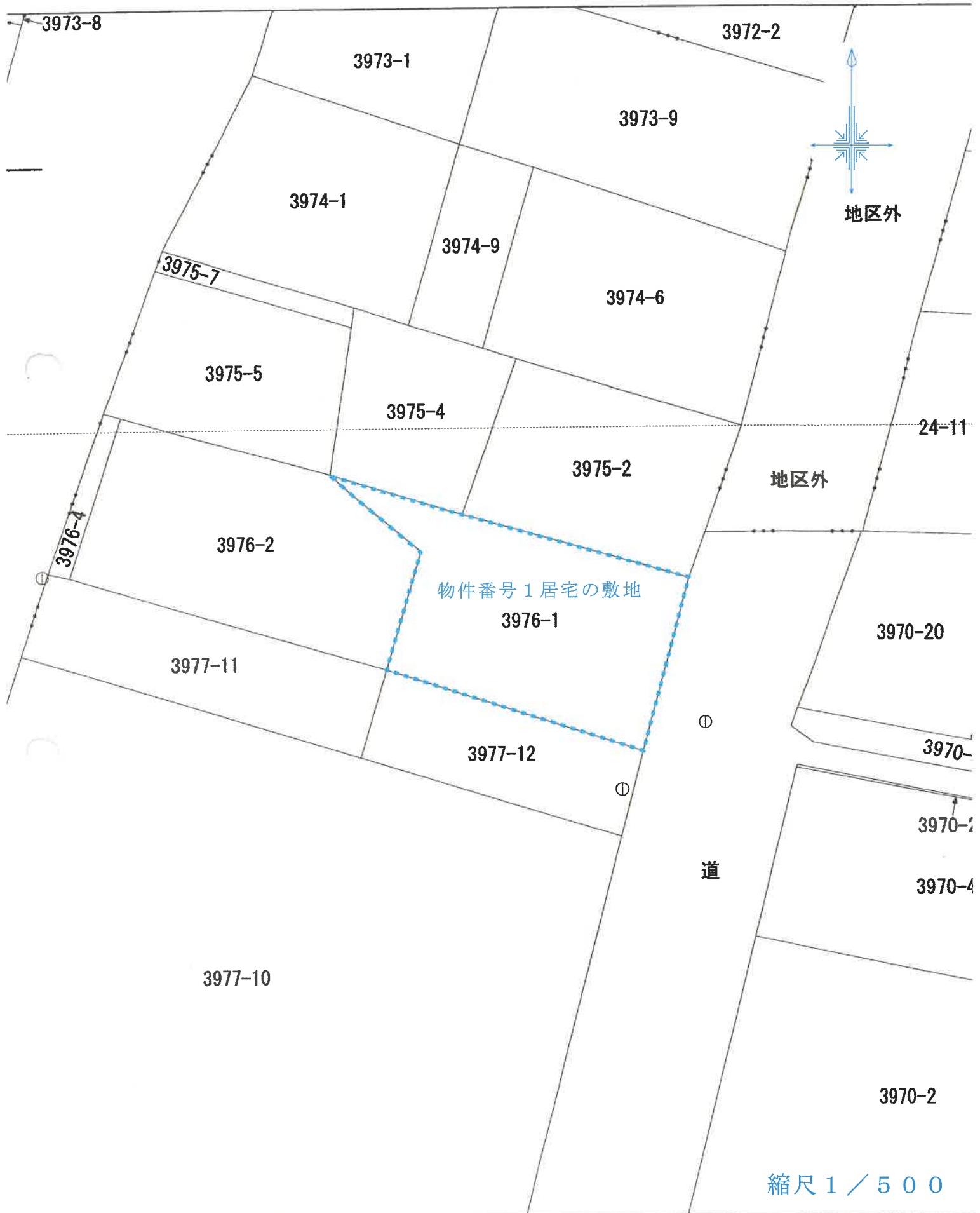


国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



(座標値種別：図上測定)



登記年月日：昭和59年2月13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6年6月10日 水戸地方支庁農林水産部

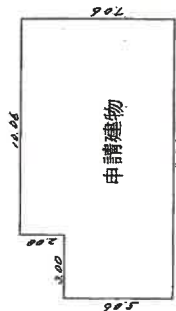
登記簿

請求番号：24-2

整理番号 043481

各階平面図

平面図



$10.06 \times 2.00 = 20.1200$
 $13.06 \times 5.06 = 66.0836$

床面積 86.2036 m^2

作製者

月 4 日 (作製)

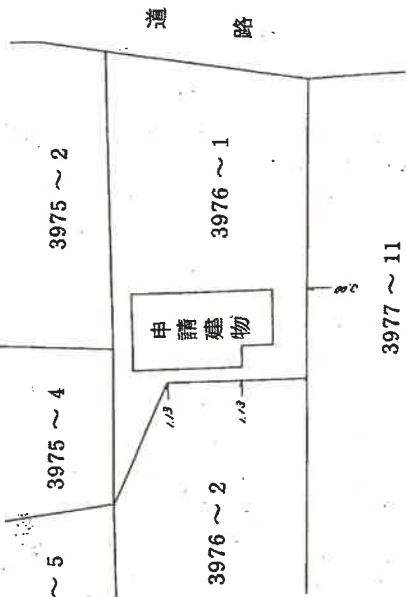
縮尺 1/250

S59.2.13

家屋番号 3976 番 1 の 2

建物の所在
茨城県土浦市東若松町
土浦市大字常名字大出 3976 番地 1

建物各階平面図



3975 ~ 2

3975 ~ 4

~ 5

3976 ~ 1

3976 ~ 2

3977 ~ 11

縮尺 1/500

建物図面
各階平面図
(A3版をA4版に縮小)
物件番号 1 居宅

(京房製)

(日勝製)

土地建物位置関係図



件外土地①の概要

所在地番	土浦市東若松町3976番1
地目	宅地
地積	521.82㎡
所有者	宗教法人本門寺

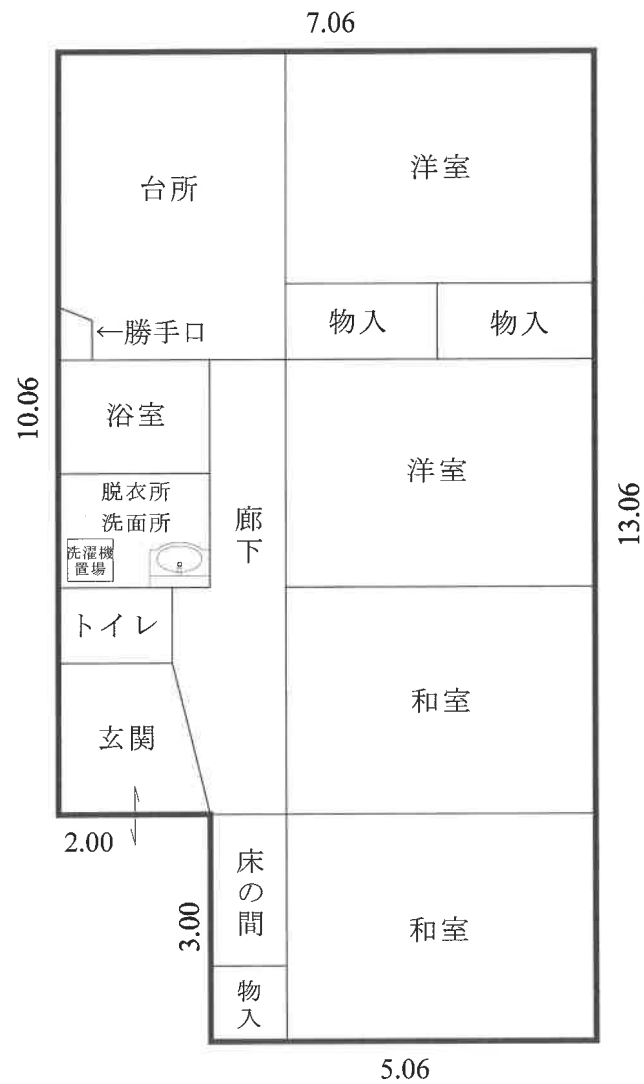
件外建物の概要

所在	土浦市東若松町3976番1
家屋番号	3976番1の3
種類	①本堂
構造	木・軽量鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	1階126㎡ 2階112.95㎡
建築時期	昭和63年12月15日新築(平成12年9月25日増築)
所有者	本門寺
未登記附属建物	
種類	②納骨堂
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積	約7.4㎡
建築時期	平成8年頃

縮尺 1 / 500

間 取 図

物件番号 1 居宅



床面積 8 6 . 2 0 m²

縮尺 1 / 1 0 0