

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 7日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30分まで
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、株式会社商工組合中央金庫、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。
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 6月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池 |
| | 地 番 | 2 3 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 1 1 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池 2 3 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 4 . 9 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

-
- 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 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池 |
| | 地 番 | 2312番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 811.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池2312番地1 |
| | 家屋 番号 | 2312番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 104.96平方メートル |



令和7年(ケ)第82号
令和7年7月1日受理
令和7年8月12日提出
(評価人 齋藤清人)

現況調査報告書

水戸地方裁判所
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 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池 |
| | 地 番 | 2312番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 811.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池2312番地1 |
| | 家屋 番号 | 2312番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 104.96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) □		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件) □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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 □物件 の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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 □その他の者 上記の者が本建物を 店舗 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 { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 □ある { 保管開始日 令和 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)

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)	<p>1 本物件に(は),</p> <ul style="list-style-type: none">(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) 境界争い等隣地との紛争はありません。(5) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありません。(6) 特段の故障不具合はないはずですが、共同経営者であった人物が店内の備品・設備を持ち去ってしまい、その際に柱(写真7参照)を切断するなど強引な方法をとったため、困惑しています。 <p style="text-align: right;">【現地聴取要旨】</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 本件土地・建物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、2枚目記載のとおり認定した。

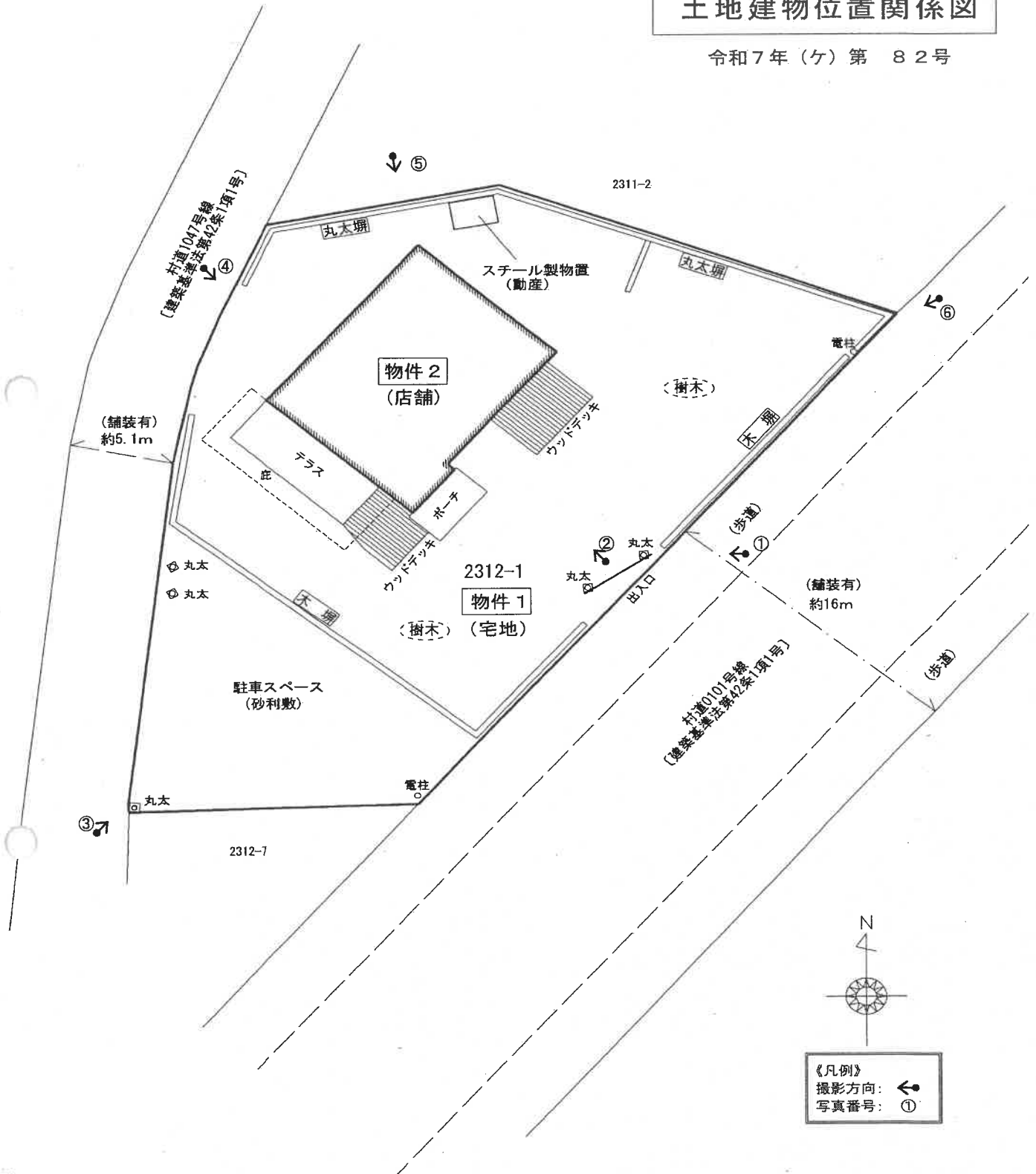
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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7月1日(火)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月8日(火)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月24日(木) 13:00-13:45	物件所在地	立入調査 占有調査 函面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> 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)		
<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 type="checkbox"/> 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
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第 82号



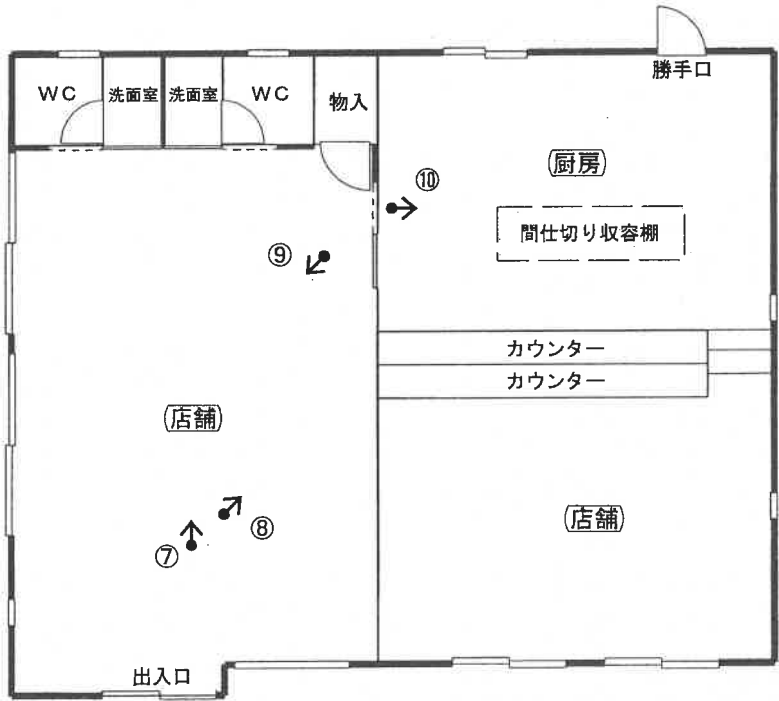
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第82号

物件2：店舗

《凡例》
撮影方向： ←
写真番号： ①



床面積 104.96㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6





写真7
柱の切断跡



写真8

写真9



写真10



令和 7年 (ケ) 第 82号
令和 7年 7月 1日 受 命
令和 7年 7月 24日 現地調査
令和 7年 8月 25日 評 価
令和 7年 8月 26日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,460,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,840,000円
物件2 (建物)	金 8,620,000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の内訳価格は物件2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）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 地積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	左記に同じ

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池 |
| | 地 番 | 2312番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 811.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 那珂郡東海村大字石神内宿字町池2312番地1 |
| | 家屋 番号 | 2312番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 104.96平方メートル |

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「東海」駅の北方・約2.0km(道路距離) 最寄バス停「大山台」の北東方約800m (別添「物件位置図」参照)	
付近の状況	付近は、周辺に畑が多い中、事業所、店舗、一般住宅等が混在する地域である。道路の系統連続性は良好である。	
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 埋蔵文化財 包蔵地指定	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画地条件	間口、奥行、形状等については、別添土地建物位置関係図のとおりである。 なお、地積については現地で概測したところ、概測数量と登記数量とは概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	(南東側)東海村道<0101号線>に接面 :幅員約16m、舗装有、建築基準法第42条1項1号 (北西側)東海村道<1047号線>に接面 :幅員約5.1m、舗装有、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有し、占有している。 ※土地建物内訳価格算出のために、物件2建物(店舗)の法定地上権の成立を考慮して評価する。	
供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】あり (注)供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」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)がおっており、通常で敷地内への引き込みができる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施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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>公開資料に基づく調査並びに土地使用の履歴等から推定して、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判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>(1) 地中埋設物の存在について 現状を目視した結果、地中埋設物の存在を覗わせる状況は見受けられなかった。但し、掘削してみないことには詳細は不明である。</p> <p>(2) 工作物、動産等の本地の現況について 物件1 土地には、丸太塀、木塀、物件2 建物に附随するテラスやウッドデッキ、スチール製物置(動産)等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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27年 3月26日新築 約10年 約15年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス貼 板貼等 ビニールクロス貼 ボード貼等 合板フローリング 土間等 電気・ガス・給排水衛生設備等 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明
床面積（現況）	延)104.96㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 店舗 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品等	使用資材 施工	普通 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「普通」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が店舗(空き)として使用している。	

特記事項	<p>(1) 建築確認・検査済証について (県庁県央建築指導室調べ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認(平成27年3月13日付・第14UDI2S建01441-2号) →主要用途：飲食店 工事種別：新築 ・ 検査済証(平成27年4月21日付・第14UDI2S建01441-2号) <p>(2) 本建物の損傷等の状況について 本建物の内外部を確認した結果、経年相応の劣化のほかは特に目立った損傷等は確認されなかった。 なお、シロアリ被害や雨漏りのほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。</p> <p>(3) アスベスト関連事項について 本建物は平成27年築の木造建物で飛散性アスベスト含有材料の使用可能性が低いため、市場性修正は行わないものと判断した。</p> <p>(4) 開発許可等について(東海村役場都市政策課調べ) 本件建物は市街化調整区域内に存し、開発許可(開発行為許可：平成26年7月15日付・第23号、開発行為変更許可：平成27年2月22日付・第14号、検査済：平成27年4月20日付・第6号)を受けて建築されたものである。原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性がある。詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、東海村役場都市政策課等にて確認を要する。</p>
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

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	18,300	0.71	811.38	0.80	8,430,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 茨城東海-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/90.3 = 18,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+3

◇地域格差：街路条件(道路の系統連続性▲5.0) 環境条件(周辺環境▲5.0)

イ 個別格差：画地条件(二方路+2 形状▲30)

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 物件2 (建物)

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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	104.96	0.496	9,370,000

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：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約10年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数15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15年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価20%) = 0.496

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=ウ
1	8,430,000	0.35 法定地上権	2,950,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

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	8,430,000	-2,950,000	/	1.00	0.70	3,840,000
2	9,370,000	+2,950,000	/	1.00	0.70	8,620,000
一括価格 (合計)						12,460,000

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：評価の条件記載欄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 地価公示価格 茨城東海-7

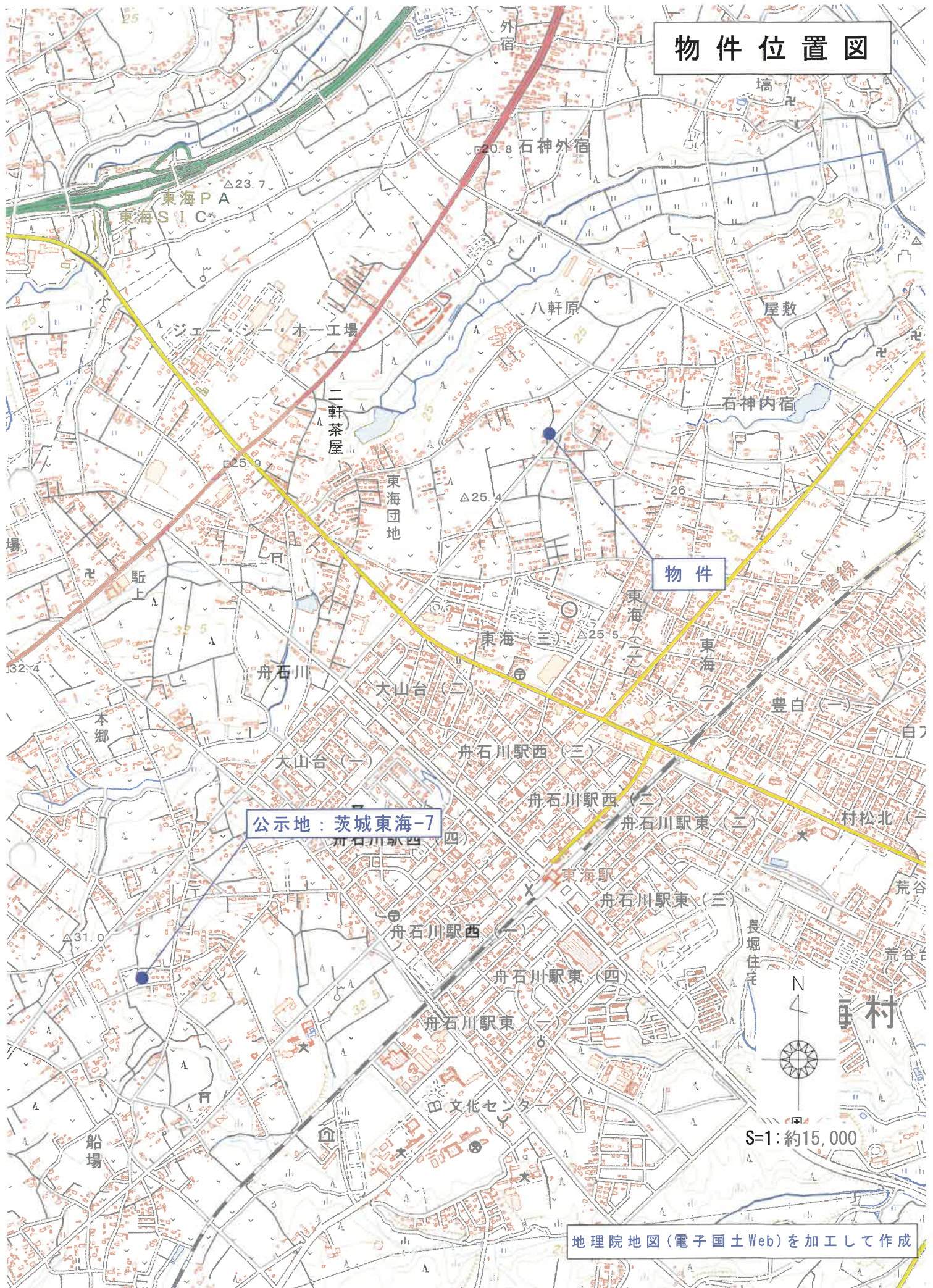
所 在：茨城県那珂郡東海村大字船場字後山724番35
地 目：宅 地
価 格：17,000円／㎡
位 置：J R常磐線「東海」駅の南西方約1.8km(道路距離)
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：330㎡
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南側5m村道(角地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅を中心に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)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. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図





周辺見取図



●
第二幸の
実園

●
あすかFP
事務所

物件

●
(株)三建工業

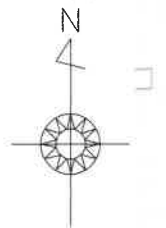
●
成田接骨院本院

●
和の空間楓

●
hair make
ar-ca-di-a

●
内宿一区集会所

●
○祐

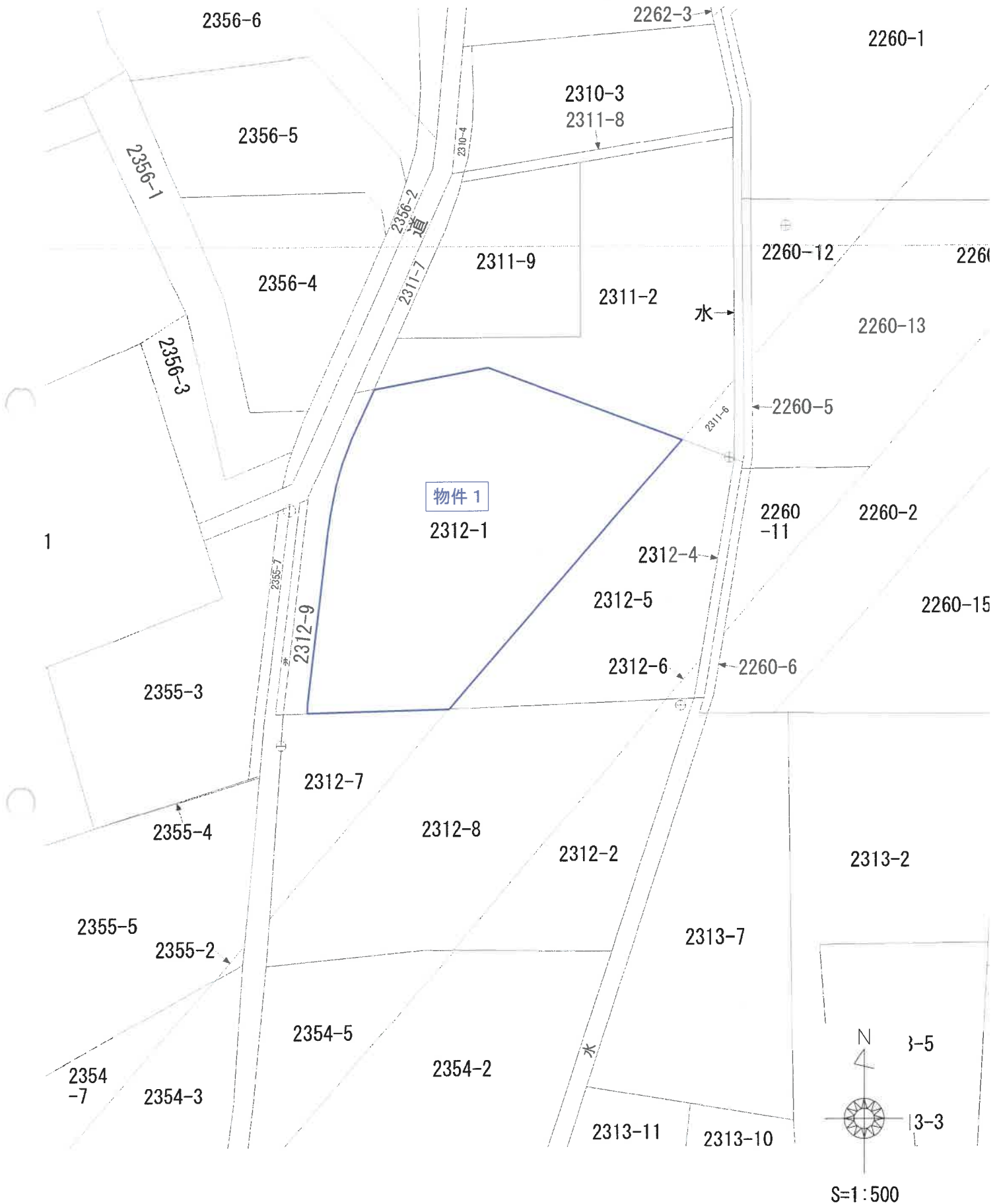


S=1:約2,500

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

ンダ
ム
7室

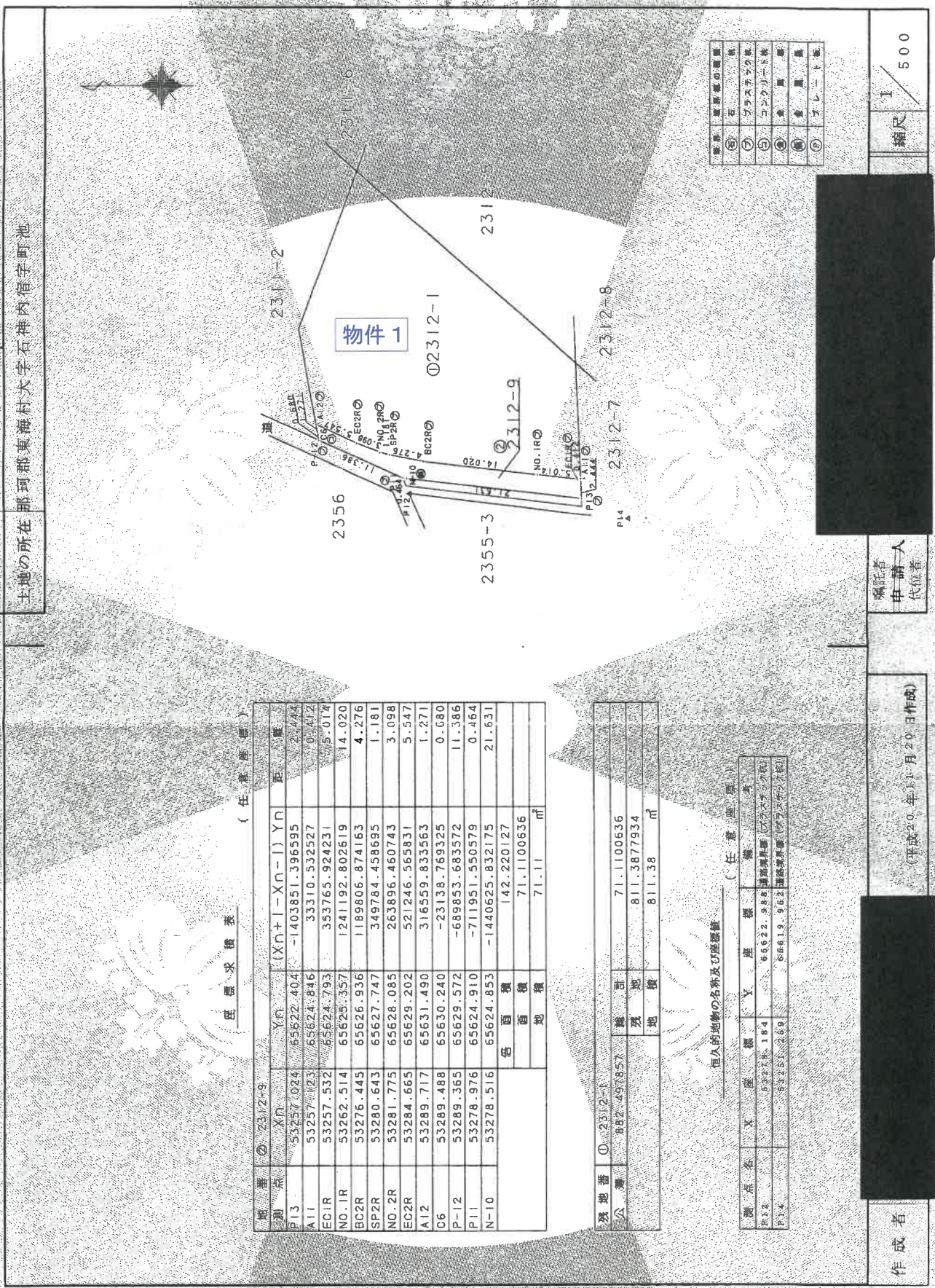
地図(法第14条第1項)写



地積測量図

地番 2312-1.
2312-9

土地の所在 那珂郡真海村大字石神内信守町池



座標求積表 (任意座標)

測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _n -1) Y _n	距	方位
P13	53257.024	65222.404	-1403851.396595	2.444	
A11	53257.023	65624.846	33310.532527	0.412	
EC1R	53257.532	65624.793	333765.924231	5.014	
NO.1R	53262.514	65625.357	1241192.802619	14.020	
BC2R	53276.445	65626.936	1199806.874163	4.276	
SP2R	53280.643	65627.747	349784.458695	1.181	
NO.2R	53281.775	65628.085	263896.460743	3.098	
EC2R	53284.665	65629.202	521246.565831	5.547	
A12	53289.717	65631.490	316559.833563	1.271	
O6	53289.488	65630.240	-23138.769325	0.680	
P-12	53289.365	65629.572	-689853.683572	11.386	
P11	53278.976	65624.910	-711951.550579	0.464	
N-10	53278.516	65624.853	-1440625.832175	21.631	
包圍積				142.220127	
面積積				71.1100636	
地積				71.11	m ²

測地番	X	Y	面積	地積
0.2312-1	882.498857	71.1100636	71.1100636	
公簿			811.387934	
			811.38	m ²

恒久的地物の名称及び座標値 (任意座標)

測点名	X	Y	面積	座標
P13	53257.024	65222.404	65622.588	座標測量部(アラスカ)
P14	53257.023	65624.846	65619.962	座標測量部(アラスカ)

記号	名称
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線

縮尺 1/500

嘱託者
申請人
代位者

(平成20年11月20日作成)

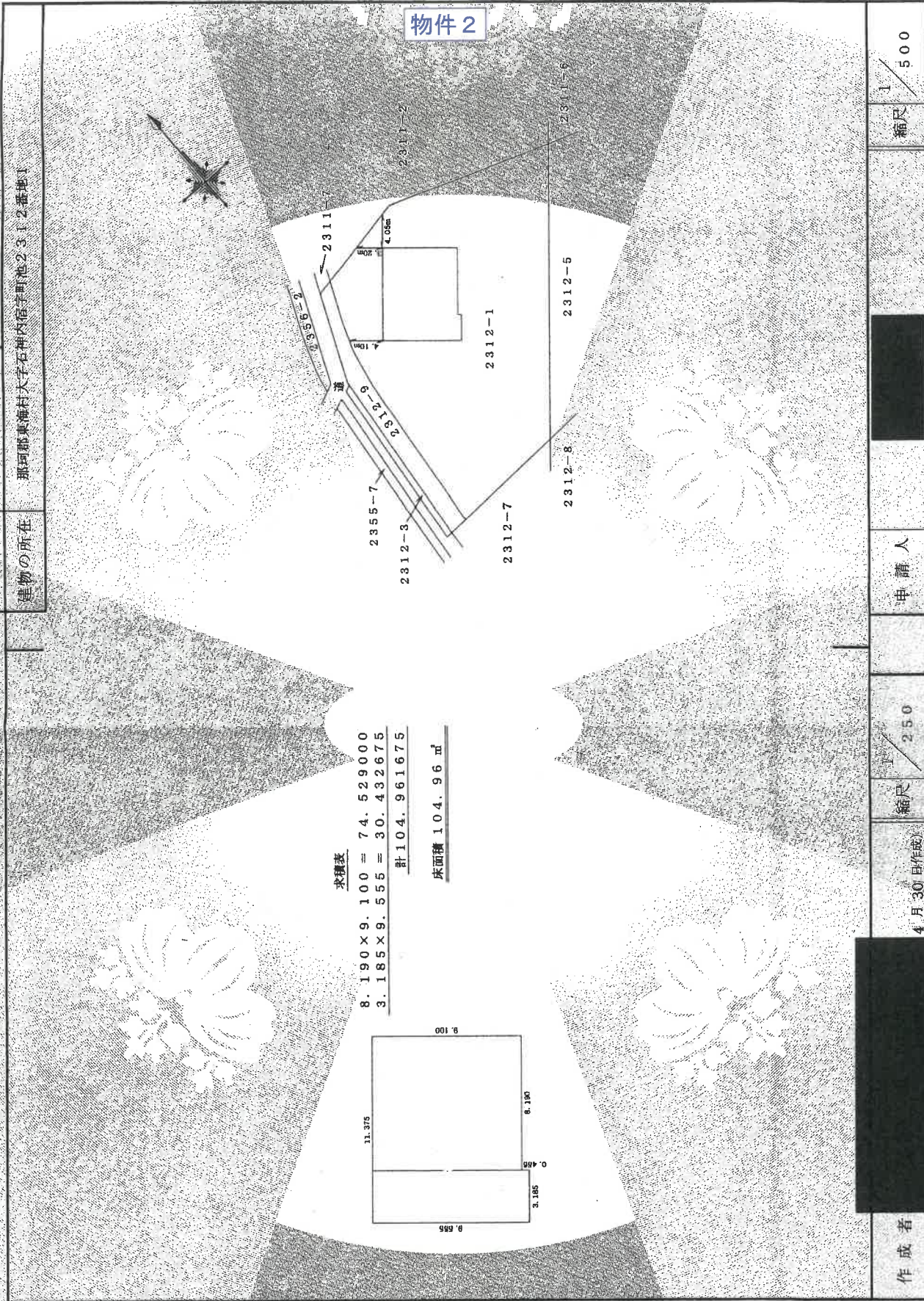
作成者

A3版をA4版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	2312番I
建物の所在	那珂郡東海村大字石神内宿手町池2312番地I

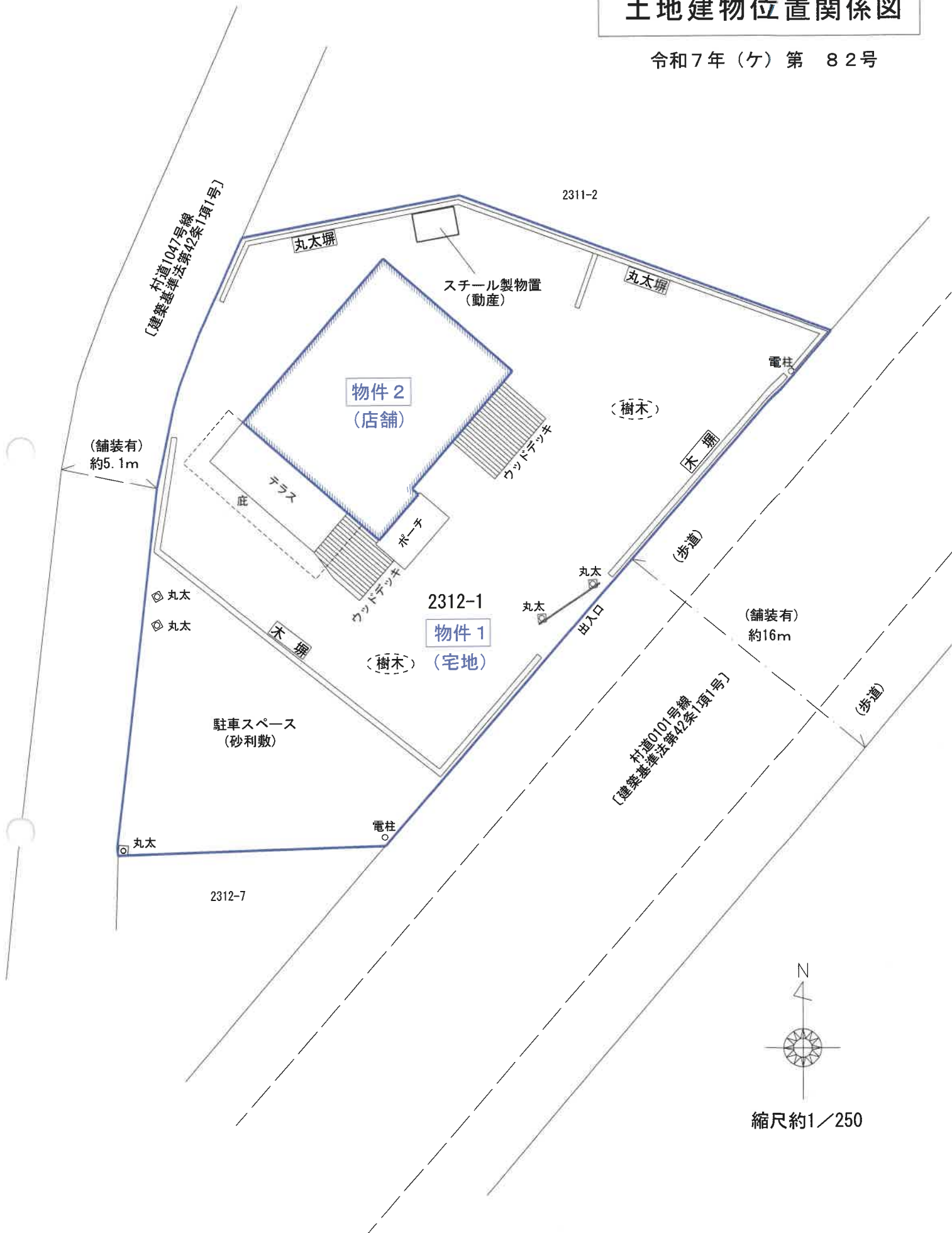
各階平面図



A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第82号



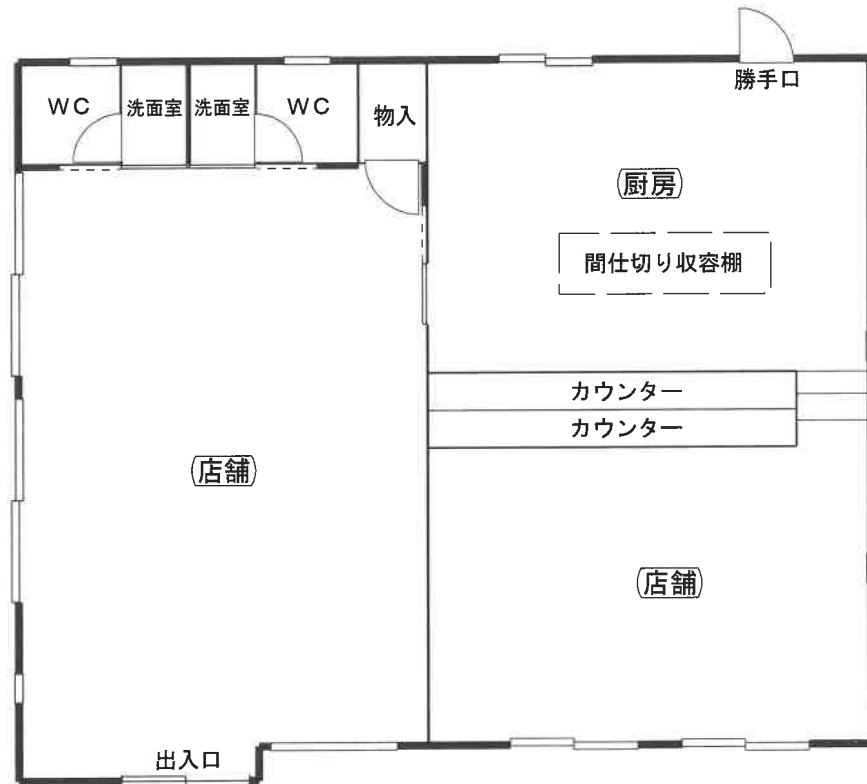
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第82号

物件2：店舗

縮尺約1/100



床面積 104.96㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。