

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 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 7 年 6 月 6 日から 令和 7 年 6 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 20 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 7 年 7 月 11 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 7 年 6 月 23 日から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 12 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	4,750,000 3,800,000		950,000	81,230	0
					</

物 件 目 録

1 所 在 石岡市柿岡字中道 2 2 9 8 番地 1

家屋 番号 2 2 9 8 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 9 1 平方メートル
2 階 9 8 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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】

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する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】

本件建物のために、その敷地（地番2298番1，所有者B）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。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 石岡市柿岡字中道 2 2 9 8 番地 1

家屋 番号 2 2 9 8 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 4 . 9 1 平方メートル
2 階 9 8 . 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 6 年（ヌ）第 45 号
令和 7 年 1 月 22 日受理
令和 7 年 2 月 26 日提出
（ 評 価 人 和 野 雅 ）

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 石岡市柿岡字中道 2298番地1

家屋 番号 2298番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 144.91平方メートル
2階 98.54平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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 店舗・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	1. 本件所有者のほか、売却対象外の共有持分を有するBが共同して占有している。 2. 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない点留意を要する。
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 地	番 目	石岡市柿岡字中道 2298 番 1
地 目	積 算	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □ 704 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所 有 者	そ の 他 の 事 項	□建物所有者 ■その他の者 (B)
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(A) □文書(□)
占 有 権 原	占 有 開 始 時 期	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □転借 □ 平成 24 年 10 月 26 日 (登記記録上の本件建物新築日とした。)
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	契 約 等	□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	□敷金 □保証金 □ある { 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 8年ほど前に私は本物件から別場所に転居していますので、親族 B (売却対象外の共有持分権者) が主に本物件を利用していますが、私の荷物もまだ残っているため、時折取りに戻るなどしています。 2 本物件に (は), (1) 新築 (又は購入) 以降の増改築はありません。 (2) 所有権留保やリースといった第三者所有物はありません。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (4) クロス割れなどは多少見受けられますが、雨漏りや構造耐力上主要な部分の問題、生活関連設備の故障などはないはずです。 (5) 不自然死などの事件事故はありません。 3 本件建物の敷地 (B 所有。目的外土地) の利用権原は、使用借です。

(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、本件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7年1月22日(水)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年1月29日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年2月12日(水) 10:15-11:20	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

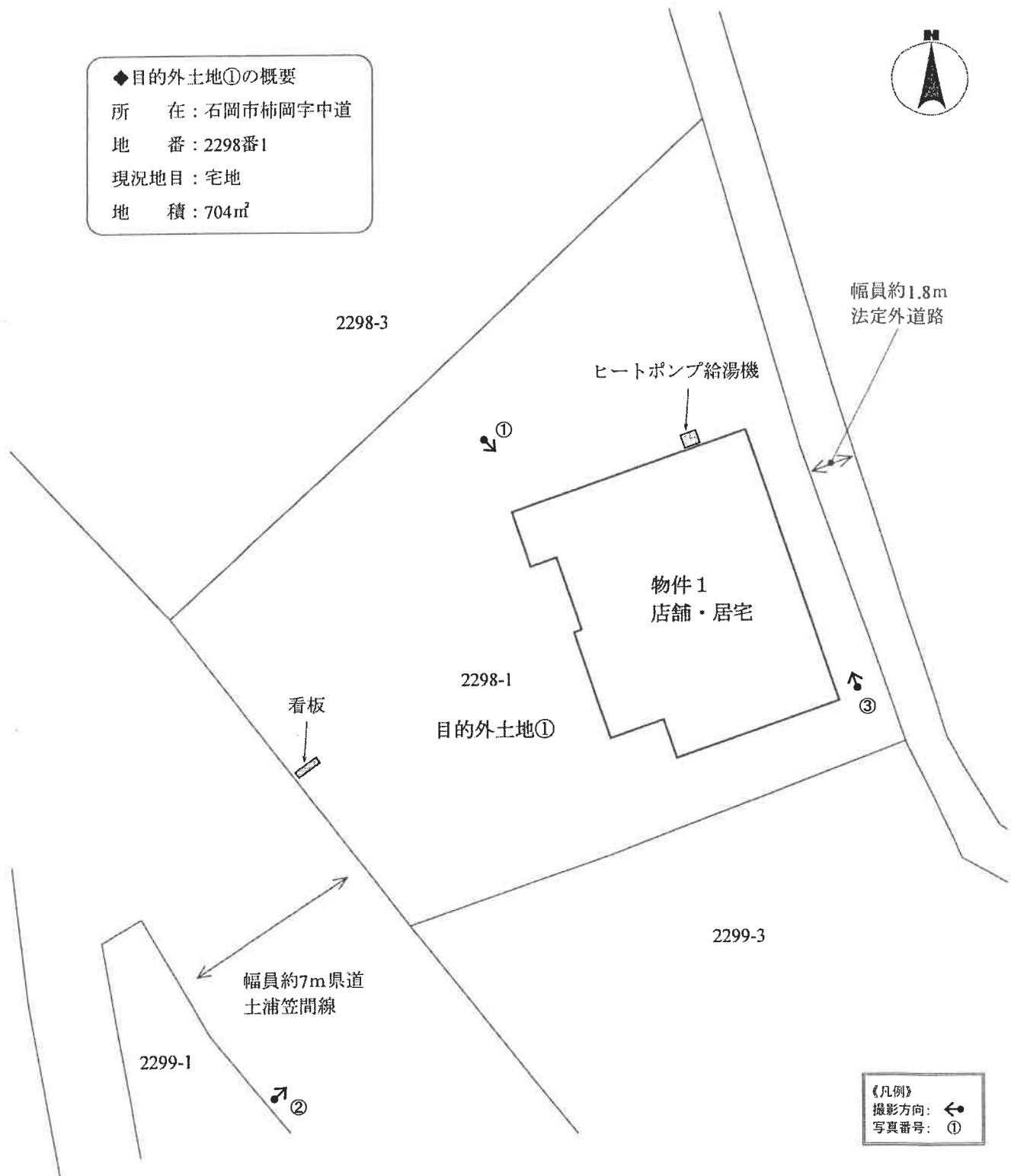
◆目的外土地①の概要

所 在：石岡市柿岡字中道

地 番：2298番1

現況地目：宅地

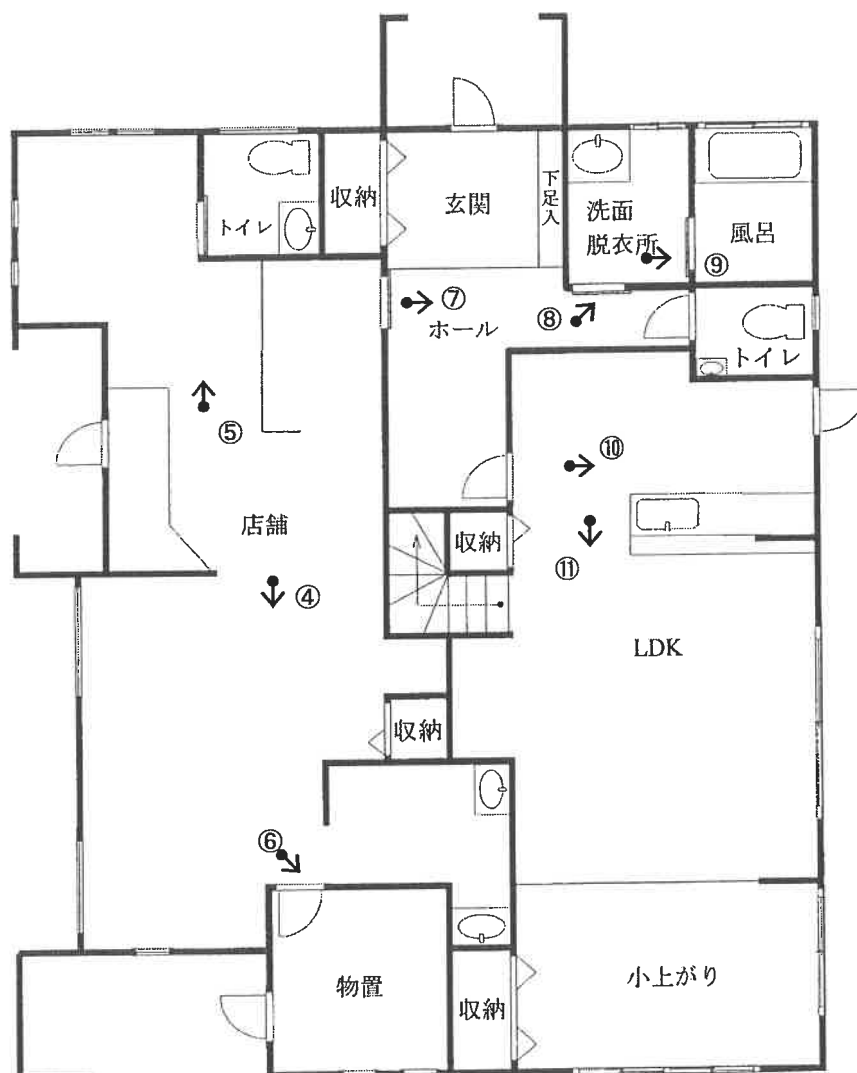
地 積：704㎡



※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1 店舗・居宅



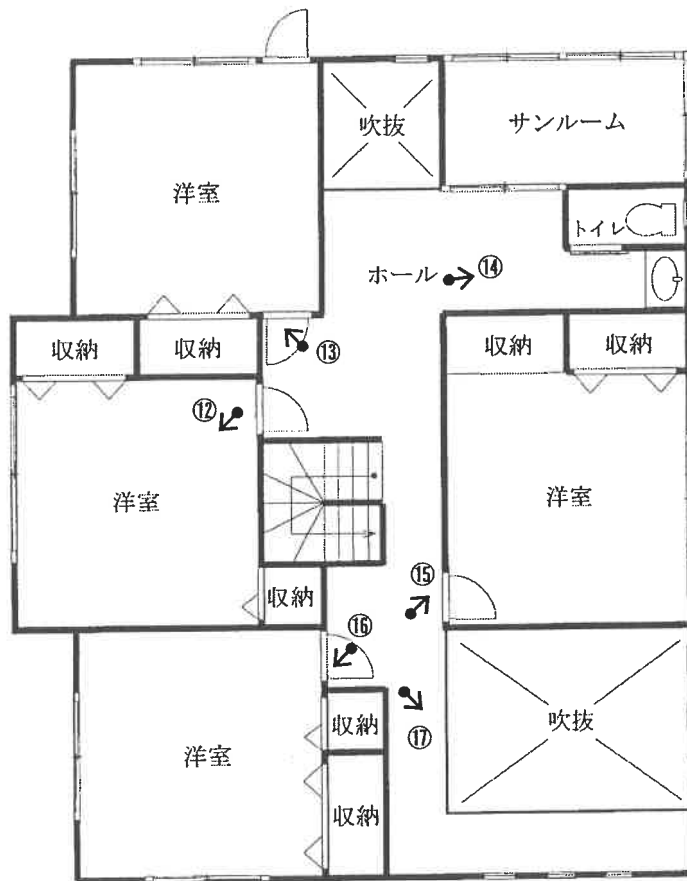
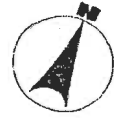
1階 床面積 144.91㎡

《凡例》
撮影方向: ←
写真番号: ①

※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1 店舗・居宅



2階 床面積 98.54㎡

《凡例》
 撮影方向: ←
 写真番号: ①

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



令和 6年（又）第	45号
令和 7年 1月22日	受 命
令和 7年 2月12日	現地調査
令和 7年 2月21日	評 価
令和 7年 2月26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

番号	評 価 額
物件 1	金 4, 7 5 0, 0 0 0 円

物件 1 の価格は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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
	持分2分の1		
特記事項			
本件は持分2分の1のみの売却である。			

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（目的外土地①）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「石岡」駅の北西方約10km（道路距離） 関東鉄道「下宿南」バス停の北西方約150m（道路距離）	
付 近 の 状 況	県道沿いに一般住宅、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 蔽 率 容 積 率 埋 蔵 文 化 財	非線引都市計画区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% 中道遺跡に該当
画 地 条 件	地積 : 704m ² 形状 : ほぼ台形 地勢 : 概ね平坦 高低差: 南西側県道と概ね等高 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	南西側約7m舗装県道 （建築基準法第42条1項1号道路に該当） 東側に約1.8m未舗装法定外道路があるが、建築基準法上の道路に該当せず、高低差もあることから上記の通り中間画地とした。	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。 （物件1建物の法定地上権は成立しない。） ※建物の配置等は概ね別紙「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	①農業委員会によると登記地目「畑」であるが、農地法第5条による転用の許可を得ているとのことである。 許可日：平成14年8月23日 番号：第44号 用途：店舗兼住宅、駐車場 ②埋蔵文化財包蔵地「中道遺跡」に該当しているため、建築等に当たっては照会が必要となる。詳細は石岡市役所文化振興課に確認をお願いします。 ③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) 平成24年10月26日新築 経過年数 約12年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング張 内 壁 クロス貼 等 天 井 クロス貼 等 床 合板フローリング、畳、塩ビシート 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 店舗・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件建物所有者のほか、売却対象外の共有持分を有するBが共同で店舗・居宅として利用している。
特 記 事 項	①建築確認等の概要（県南県民センター建築指導課に聴取） ・建築確認：平成23年2月9日、第22CA53-0868S号 ・検査済証：平成24年7月30日、第24CE53-0237S号 ②建物内部の天井クロスにひび割れが確認された。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
270,000	243.45	$\frac{1}{2}$	0.33	10,850,000

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：243.45㎡

ウ 共有持分割合：1/2

エ 現 価 率

経過年数12年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数13年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、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13年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)÷0.33

2 評価額の判定

前記により求めた価格に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

目的外土地

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	共有持 分割合 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
①	15,900	0.90	704	0.90	$\frac{1}{2}$	場所的利益 0.10	450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 石岡(県)-9

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100.0 \times 100/92.2 = 15,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲3.0 環境条件▲5.0

イ 個別格差：規模大▲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。

オ 共有持分割合：1/2

② 内訳価格及び一括価格

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	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	10,850,000	+450,000	1.00	0.60	0.70	4,750,000
一括価格（合計）						4,750,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地利用権等付建物の共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：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 石岡(県)-9

所 在：石岡市柿岡字宅地付2033番3外
地 目：宅 地
価 格：14,700円／m²
位 置：JR常磐線「石岡」駅の北西方約10km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：399m²
供給処理施設：水道, 下水道
接 面 街 路：南東側4.2m市道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅の存する古くからの住宅地域

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

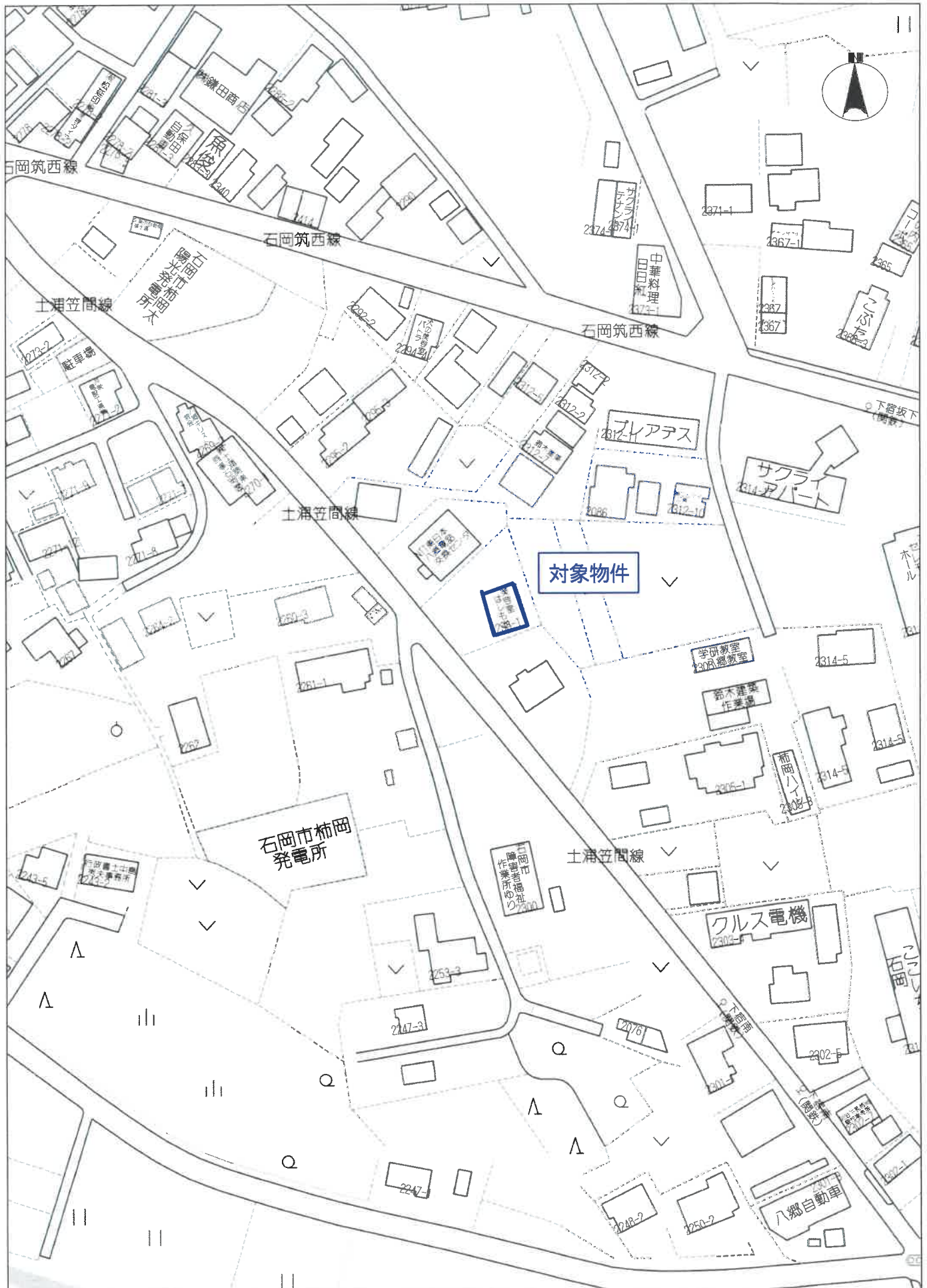
- 1 所 在 石岡市柿岡字中道 2 2 9 8 番地 1
- 家屋 番号 2 2 9 8 番 1
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 4 . 9 1 平方メートル
2 階 9 8 . 5 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1

物件位置図



地理院地図（電子国土web）

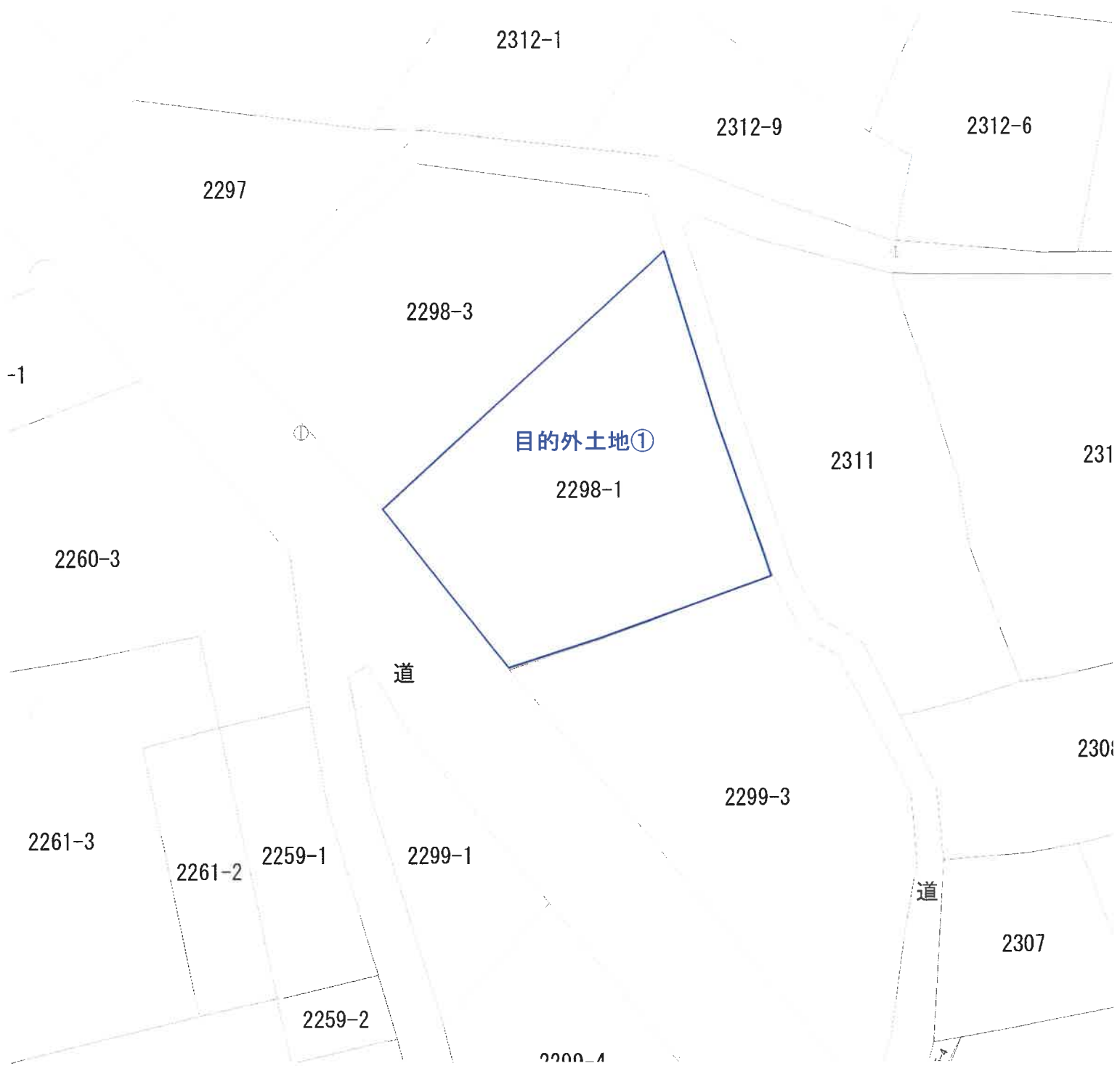
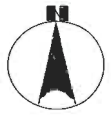
周辺見取図



60m

1:1500

地図(法第14条第1項)写



縮尺 500分の1

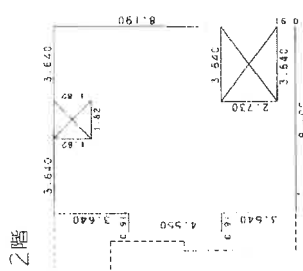
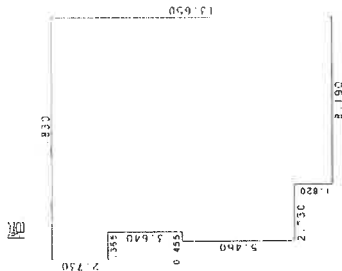
登記年月日：平成25年4月15日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
2298番1

建物の所在
石岡市柿岡字中道2298番地1



物件1 店舗・居宅

縮尺
1/500

縮尺
1/250

申請人

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250



◆目的外土地①の概要

所 在：石岡市柿岡字中道

地 番：2298番1

現況地目：宅地

地 積：704㎡

2298-3

ヒートポンプ給湯機

幅員約1.8m
法定外道路

物件 1
店舗・居宅

2298-1

目的外土地①

看板

2299-3

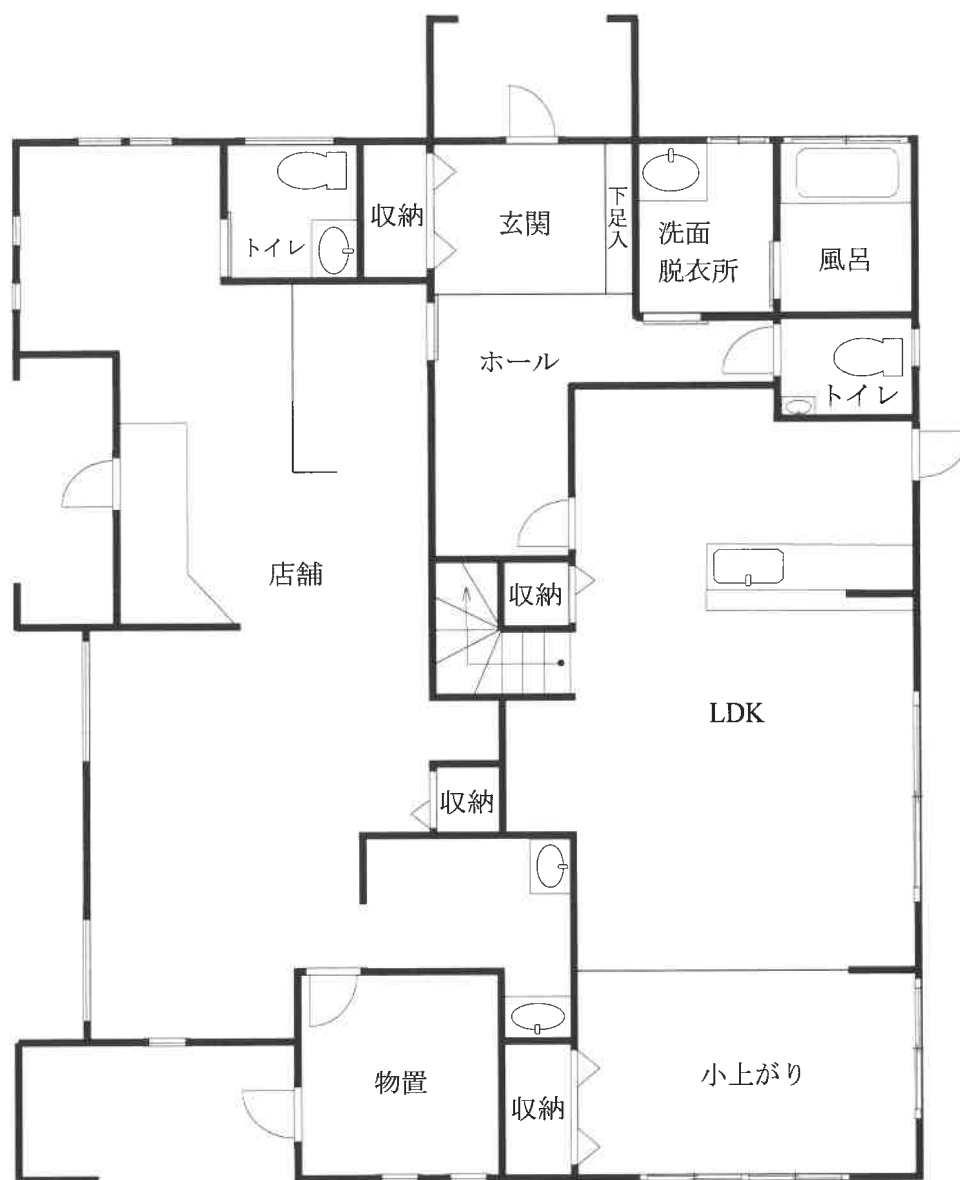
幅員約7m 県道
土浦笠間線

2299-1

※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1 店舗・居宅

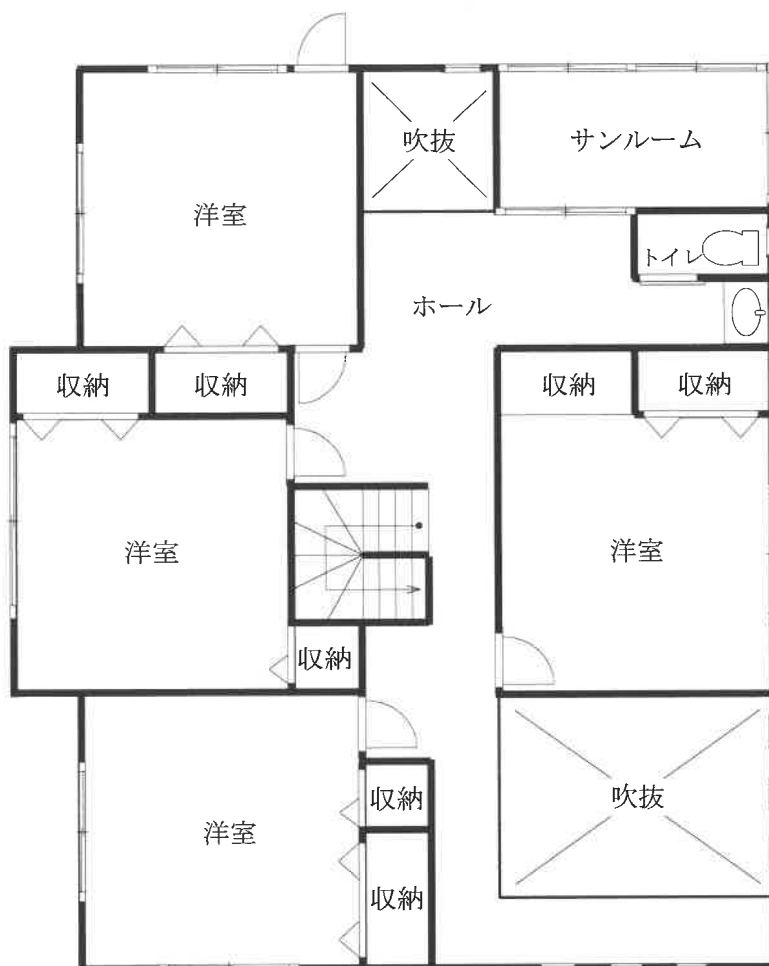


1階 床面積 144.91㎡

※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1 店舗・居宅



2階 床面積 98.54㎡

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。