

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 6 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 10 月 31 日から 令和 7 年 11 月 7 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 14 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 12 月 5 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 11 月 17 日から 令和 7 年 11 月 18 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 10 月 6 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）
1～3	8,740,000 6,992,000	一括	1,748,000	96,445	0
1	670,000				
2	690,000				
3	7,380,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 石岡市真家字駒庭
 地 番 2502 番 97
 地 目 宅地
 地 積 186.82 平方メートル

- 2 所 在 石岡市真家字駒庭
 地 番 2502 番 98
 地 目 宅地
 地 積 194.24 平方メートル

- 3 所 在 石岡市真家字駒庭 2502 番地 97、2502 番地 98
 家屋 番号 2502 番 97
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 48.85 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 14 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 |
| | 地 番 | 2502番97 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 |
| | 地 番 | 2502番98 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 2502番地97、2502番地98 |
| | 家屋 番号 | 2502番97 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 48.85平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 30 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 9 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

物 件 目 録

- 1 所 在 石岡市真家字駒庭
 地 番 2502 番 97
 地 目 宅地
 地 積 186.82 平方メートル
- 2 所 在 石岡市真家字駒庭
 地 番 2502 番 98
 地 目 宅地
 地 積 194.24 平方メートル
- 3 所 在 石岡市真家字駒庭 2502 番地 97、2502 番地 98
 家屋 番号 2502 番 97
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
 2 階 48.85 平方メートル

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1, 2) □公衆用道路(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 上記の者が本件各土地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	物件1土地の北西部分に砂利等が盛られていた。 物件2土地にスチール製物置が置かれていた。			
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			
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	2階廊下天井に小屋裏収納が存在する。 ベランダの排水がうまくできておらず、水が溜まっていた。			
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

(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
■近隣者	1 本件建物にはAさんが住んでいたこともありましたが、現在お住まいの方はいないはずです。 (令和7年6月13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
(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 占有状況については、上記現場の状況、近隣者の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおりであると判断した

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6 月 1 1 日(水)	当 庁	石岡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 6 月 1 3 日(金) 13:00-13:25	物件所在地	■物件確認 ■外観写真撮影 ■近隣者聴取
令和7年 6 月 1 8 日(水)	当 庁	Aへ立入調査期日(解錠) 通知書および照会書面送付 (回答なし)
令和7年 6 月 2 4 日(火) 09:50-10:40	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 7 年 6 月 2 4 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

(5 枚目)

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)30号

物件番号 1～3



写真撮影位置方向

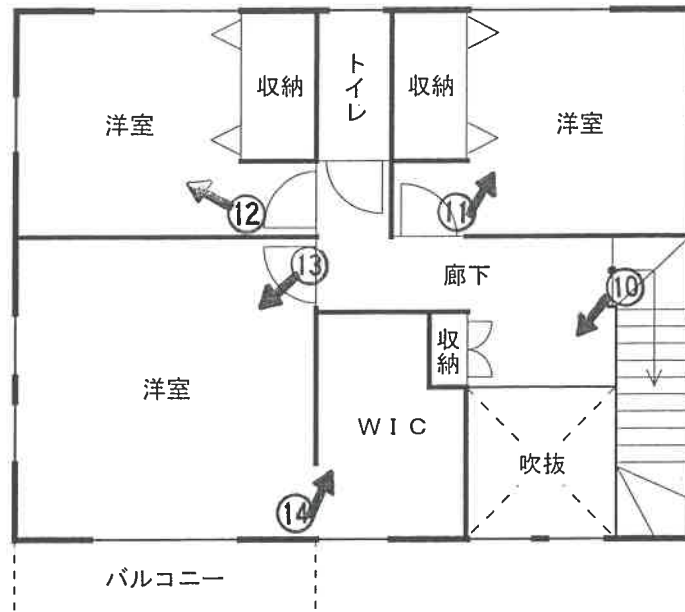


この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

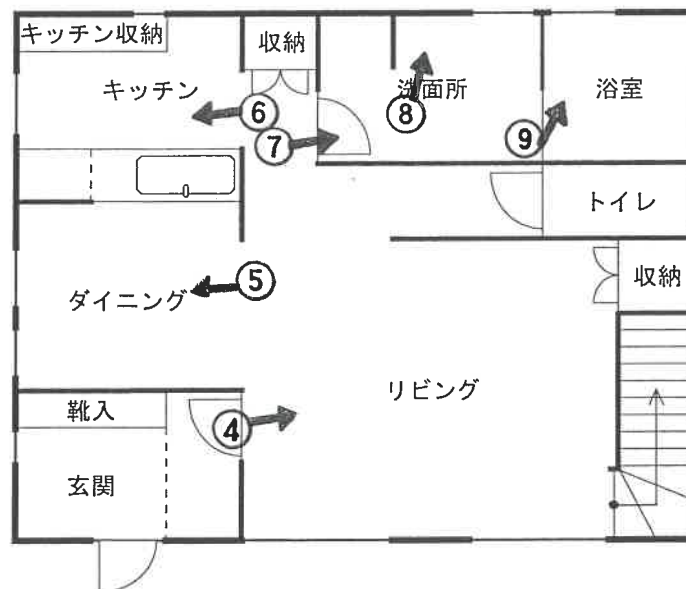
間 取 図

事件番号	7 年 (ケ) 3 0 号
物件番号	3

←○写真撮影位置方向



2 階 床面積 : 48.85㎡



1 階 床面積 : 52.17㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)



①



②

③



④





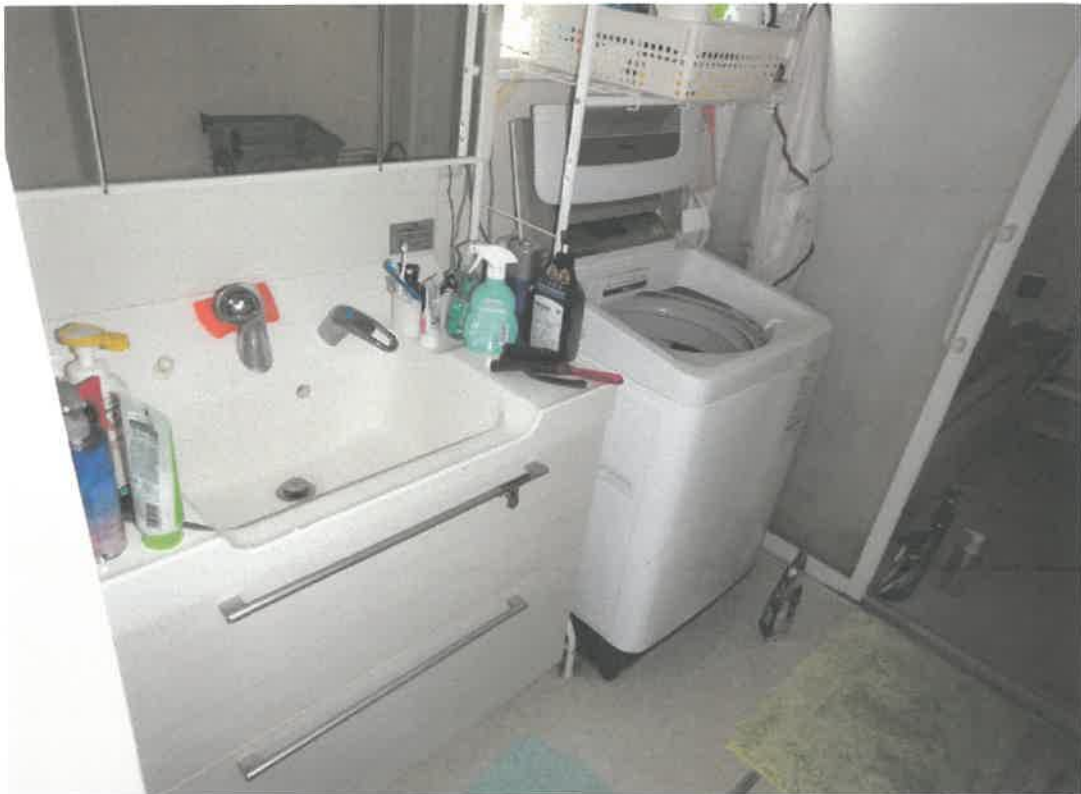
⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩

⑪



⑫



⑬



⑭



令和 7年（ケ）第	30号
令和 7年 6月11日	受 命
令和 7年 6月24日	現地調査
令和 7年 6月25日	評 価
令和 7年 7月24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
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7, 3 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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 ・ 2 の内訳価格は物件 3 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 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	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地番積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 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1，2）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「羽鳥」駅の北西方・道路距離約3.5km	
付 近 の 状 況	石岡市郊外に位置する空地が多い大規模住宅団地（通称：第五トーホーランド）。	
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 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 特定用途制限地域（田園居住地区） 石岡市立地適正化計画、石岡市景観計画
画 地 条 件	地積 : 381.06㎡（登記簿） 間口 : 約13m 奥行 : 約29m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦と推定（地表は一部目視不可） 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路地 （※）目視では隣地との境界が一部確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	北西側約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 南東側約4.5m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） （※）南東側道路幅は側溝を含む。 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県南県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3建物の敷地として利用されている。物件1の南側及び物件2は雑草が鬱蒼と繁茂しており、地表の状態等が目視できない。また、物件1（北側部分）に残土のような残置物があった。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種のコスト負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。	

特 記 事 項	評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。 よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である。 （※）前記のとおり、雑草等により目視できない箇所が多く、また、残土のようなものが存在していた等、不明点が多いことに留意すべきである。
---------	---

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年 2月10日新築 約9年 約16年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水衛生設備等一式 （※1）仕様は目視確認の範囲によるもので推定を含む。 （※2）設備については動作確認をしていないため、 使用可能か否かは確定できない。 （※3）外構がある場合には再調達原価に算入。	
床面積（現況）	1階 52.17㎡（登記簿） 2階 48.85㎡（登記簿） 計 101.02㎡	
現 況 用 途 等	階層 地上2階建 現況用途 居宅 間取り 別添間取図のとおり ※小屋裏収納あり（2階廊下天井に収納式はしご有り）	
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（以下を目視で確認した） ・2階バルコニーに雨水が溜まっていた。 ・外壁（特に北側面）が汚れていた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	①建築計画概要書記載内容（一部抜粋） 平成27年8月4日 H27A確済M0775 一戸建ての住宅／新築 ②目視調査の範囲による限りにおいては、保守管理状態は前記のとおり確認したが、評価人としての調査には限界があるため、建物に係るその他劣化損傷の把握については、別途専門調査機関による調査が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,000	0.97	186.82	0.90	1,630,000
2	10,000	0.97	194.24	0.90	1,700,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 石岡-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,370\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/63.5 = 10,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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▲6.0 環境条件▲25.0 画地条件▲10.0

イ 個別格差：方位+1 二方路+1 規模▲5

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3 (建物)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
3	180,000	101.02	0.58	10,550,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 101.02㎡

ウ 現 価 率

経過年数9年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数16年，観察減価及び中古建物の市場性減価10%，残価率1%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・現価率＝{残価率1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数16年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価10%)≒0.58

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	1,630,000	0.35 法定地上権	570,000
2	1,700,000	0.35 法定地上権	600,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	1,630,000	-570,000	1.00	0.90	0.70	670,000
2	1,700,000	-600,000	1.00	0.90	0.70	690,000
3	10,550,000	+1,170,000	1.00	0.90	0.70	7,380,000
一括価格（合計）						8,740,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- ・特記事項記載の市場性減退要因
- 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。
- (※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 石岡-13

所 在：石岡市真家字宿 2 4 5 0 番

価 格：6,370円／ m^2

位 置：JR常磐線「羽鳥」駅4 k m

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：1,171 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模の農家住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

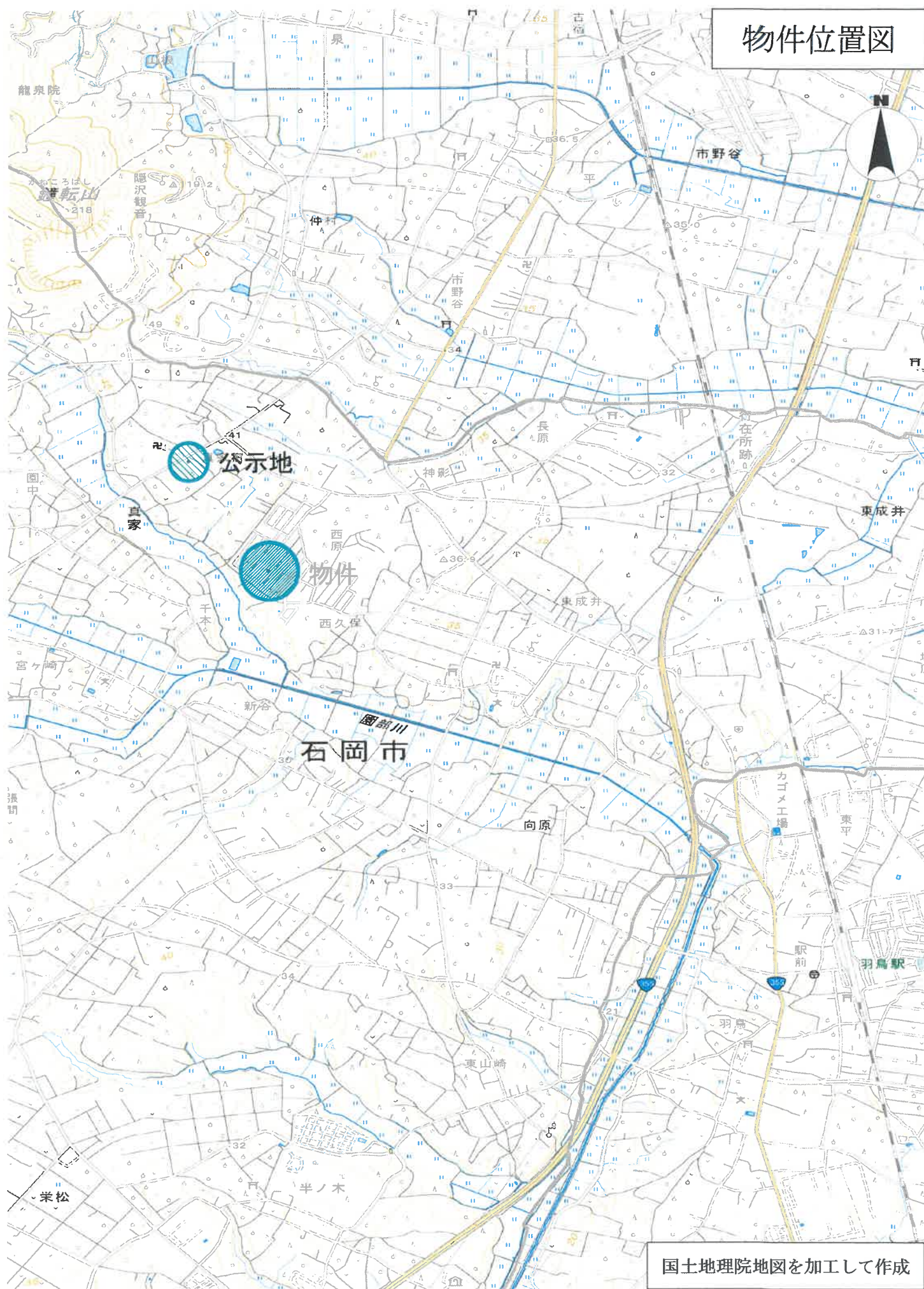
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以 上

物 件 目 録

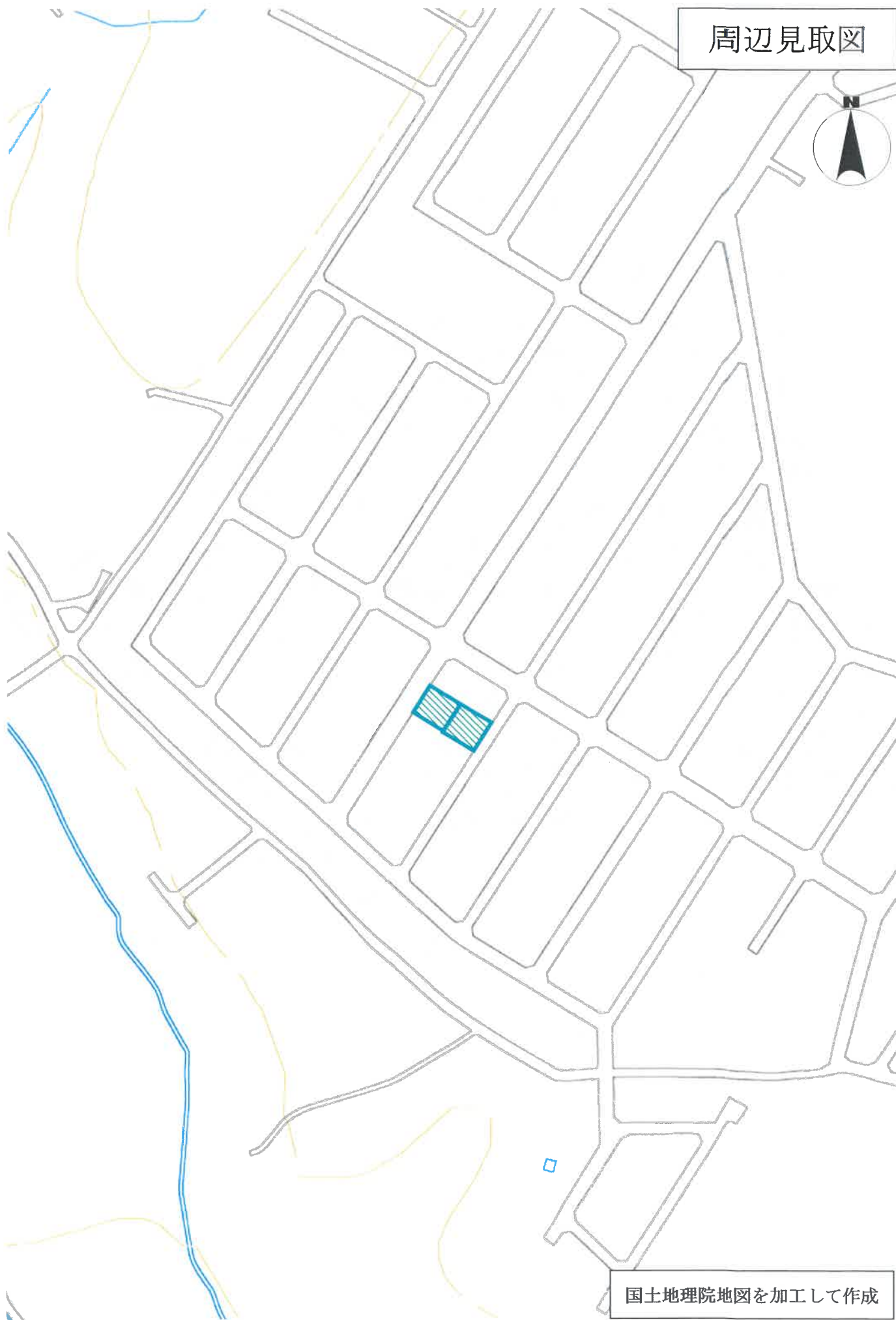
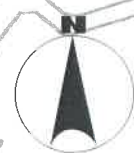
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 |
| | 地 番 | 2 5 0 2 番 9 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 . 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 |
| | 地 番 | 2 5 0 2 番 9 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 4 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 石岡市真家字駒庭 2 5 0 2 番地 9 7、2 5 0 2 番地 9 8 |
| | 家屋 番号 | 2 5 0 2 番 9 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |

物件位置図



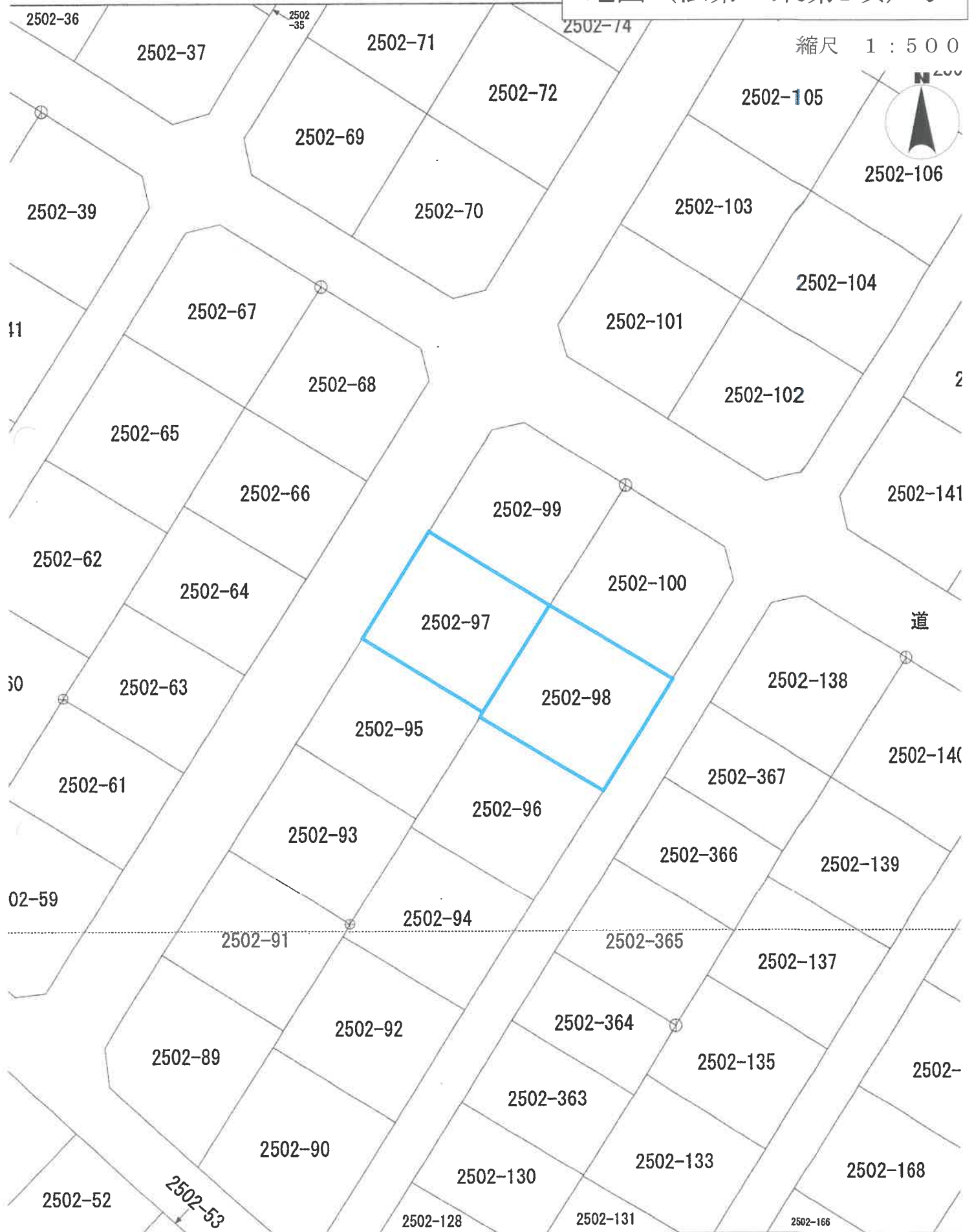
国土地理院地図を加工して作成

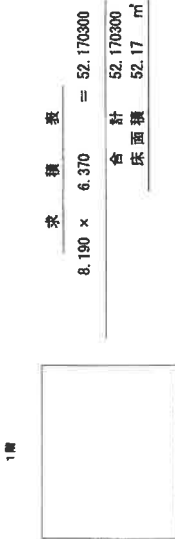
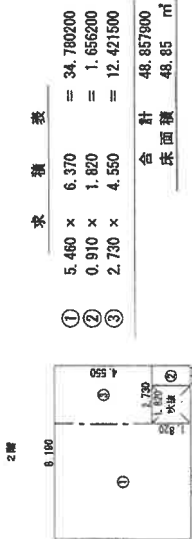
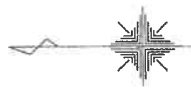
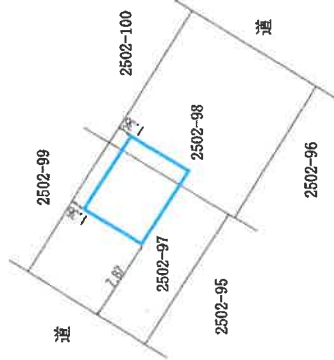
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

地図（法第14条第1項）写



各階平面図		建物図面	
家屋番号	2502番97	縮尺	1/500
建物の所在	石岡市真家字駒庭2502番地97、2502番地98	申請人	
1階  2階  単位：m   作成者 縮尺 1/250 申請人 縮尺 1/500			

A 3 版を A 4 版に縮小

土地建物位置関係図

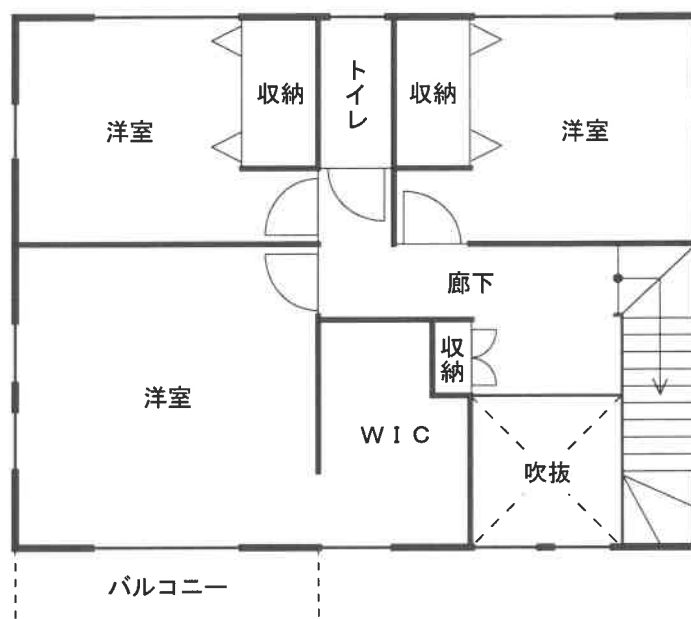
事件番号	7年(ケ)30号
物件番号	1～3



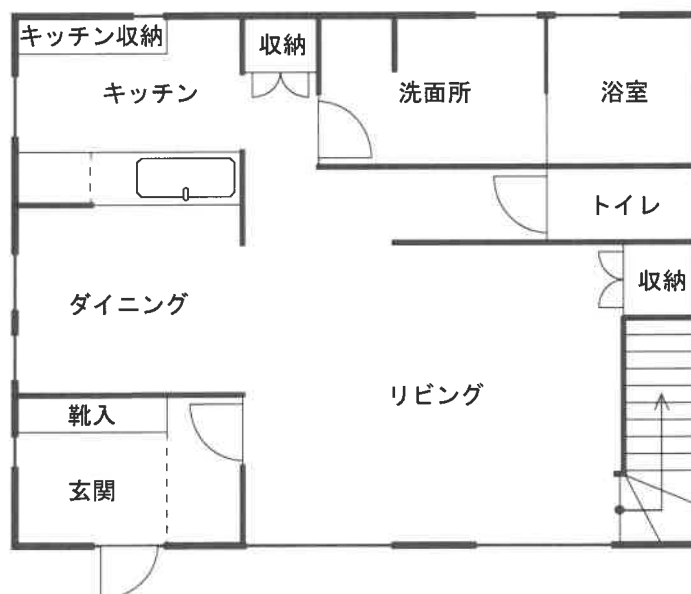
この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

間 取 図

事件番号	7年(ケ)30号
物件番号	3



2階 床面積：48.85㎡



1階 床面積：52.17㎡

※間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。
(建具等については一部推定)