

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 3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 8月 28日から 令和 8年 9月 4日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 11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 8年 10月 2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 8年 9月 14日から 令和 8年 9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 8月 3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）
6, 7	8, 310, 000 6, 648, 000	一括	1, 662, 000	84, 610	0
6	4, 420, 000				
7	3, 890, 000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 6 | 所 在 | 石岡市柿岡字中道 |
| | 地 番 | 2 2 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 石岡市柿岡字中道 2 2 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 8 0 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 0 7 . 2 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 6 | 所 在 | 石岡市柿岡字中道 |
| | 地 番 | 2 2 8 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 8 . 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 石岡市柿岡字中道 2 2 8 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 2 8 0 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 0 7 . 2 0 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 **19** 日提出

現況調査報告書

(物件 6, 7)

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

- 6 所 在 石岡市柿岡字中道
地 番 2280番
地 目 宅地
地 積 888.00平方メートル
- 7 所 在 石岡市柿岡字中道 2280番地
家屋 番号 2280番
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 307.20平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件6			
現況地目	■宅地（物件6） □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				
建物	物件7			
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 倉庫 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	株式会社鎌田商店の看板が取り付けられたままとなっている。			
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
■ B (本件各物件所有者 Aの妻)	1 本件建物に株式会社鎌田商店の看板が取り付けられたままとなっていますが、現在は使用していません。その他の者も使用していません。 2 本件土地上に消防設備(格納ホース)が設置されています。設置する際に夫(A)の亡父が無償での使用を許可したと聞いています。 3 本件土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題はありません。 4 本件各物件上(内)での事件や事故はありません。 (令和7年7月2日及び7月30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、関係人の陳述、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

(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	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 7 月 2 日(水) 15:15-15:30	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 関係人聴取 ☒ 外観写真撮影
令和7年 7 月 30 日(水) 11:20-11:40	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 関係人聴取 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		

(特記事項)

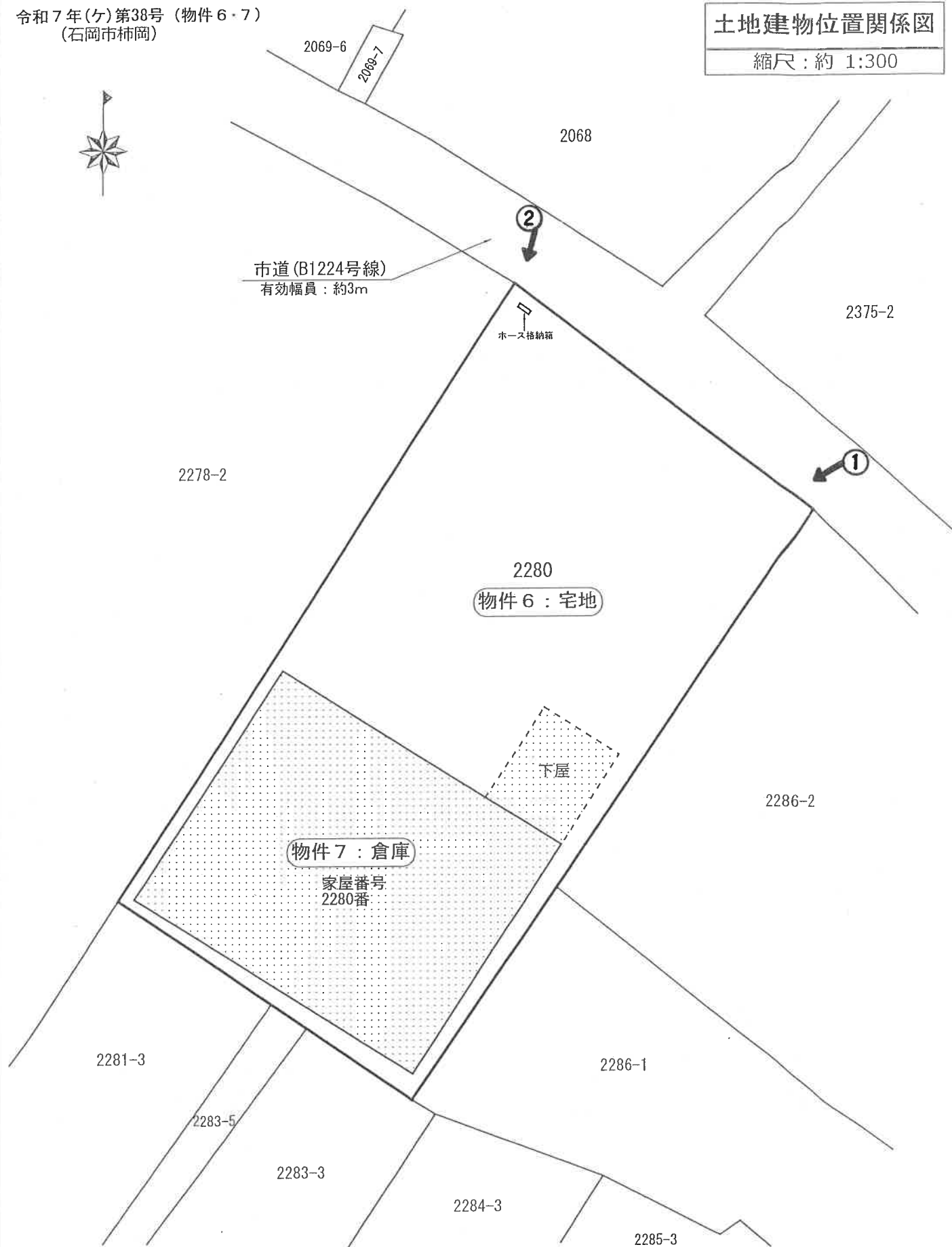
☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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

(5 枚目)



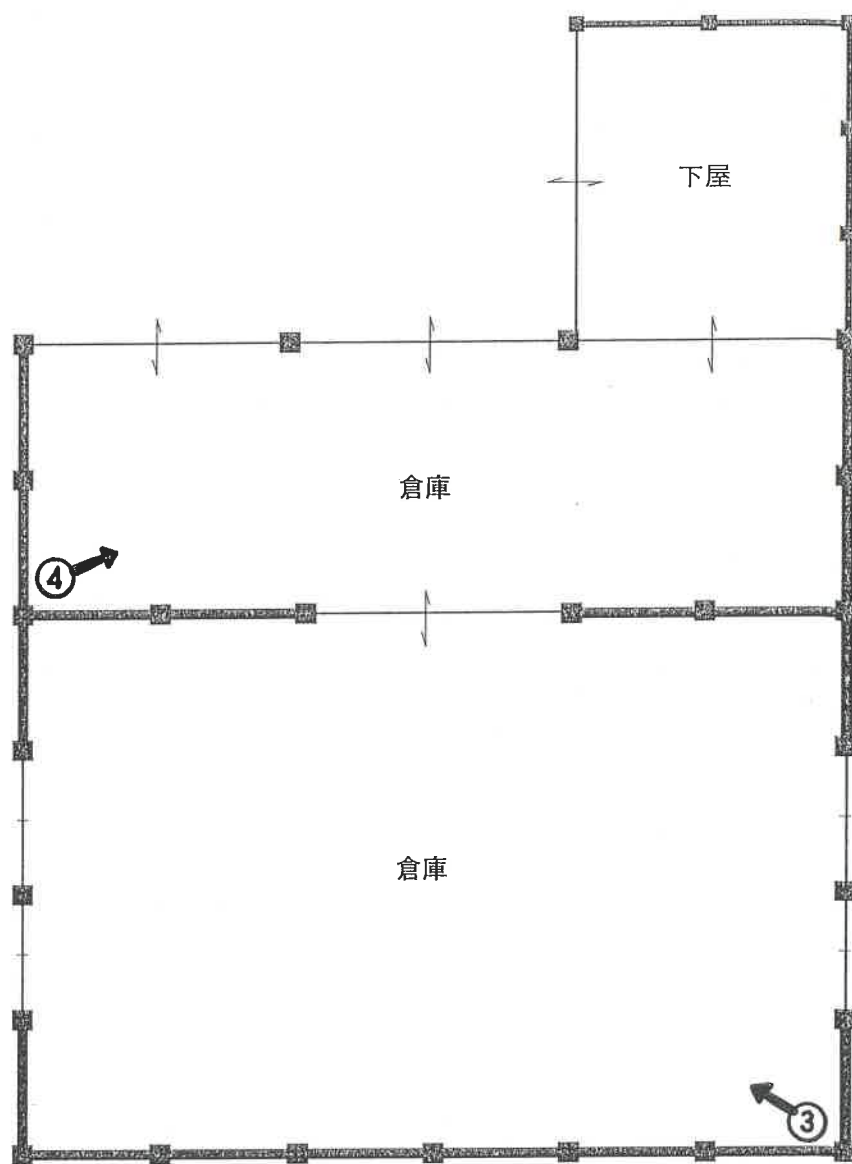
←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測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。

建物間取略図

物件7:倉庫

写真撮影位置方向



床面積 : 307.20m² (登記)

※この図面は間取りの概略を示すものであり、
一部、現況と異なる場合があります。

縮尺 約 1 : 150

①



②





③



④

令和7年（ケ）第 38 号

令和7年 7月 1日 受 命

令和7年 7月30日 現地調査

令和7年 8月18日 評 価

令和7年 8月21日 提 出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

評 価 書

(物件 6・7)

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 8,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 4,420,000 円
物件 7 (建物)	金 3,890,000 円

- 1 一括価格は、物件 6・7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 6 (土地) の内訳価格は物件 7 (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 7 (建物) 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）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 5 8 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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		

物 件 目 録

6	所 在	石岡市柿岡字中道
	地 番	2 2 8 0 番
	地 目	宅地
	地 積	8 8 8 . 0 0 平方メートル
7	所 在	石岡市柿岡字中道 2 2 8 0 番地
	家屋番号	2 2 8 0 番
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	3 0 7 . 2 0 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6）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「石岡」駅 駅からの方向・距離：北西 方へ 約 10 km（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス「下宿」停留所 東方 約200m	
付近の状況	住宅や小規模事業所等が見られる古くからの住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 準住居地域、第1種住居地域 60% 200% 特になし
	用途地域は、県道（石岡筑西線）の道路端から北方へ50mの範囲は準住居地域に指定、それを超える範囲は第1種住居地域に指定されており、2地域に跨がる。	
画地条件 （形状・規模等）	間口約22m、奥行約42m、規模 888.00㎡（登記地積）のほぼ長方形地。 北東側で幅員約3mの市道に接面し、道路とほぼ等高、地勢は概ね平坦。 土地の形状・接道状況等は概ね添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。	
接面道路 の状況	道路の種別：市道（建築基準法第42条2項道路）	
	幅員・系統：約3m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：なし	
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、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）が通っており、通常で敷地内への引込が可能な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、官公庁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。	
土地の利用状況等	物件7の建物（倉庫）の敷地として利用されている。 （土地上の建物等の配置状況は添付の土地建物位置関係図を参照）	

(前頁より続く)

特 記 事 項	① 土地上に消防設備（ホース格納箱）が存する。(土地建物位置関係図参照) ② 土壤汚染について簡易調査を行ったが、有害物質使用の状況は不明である。現在の土地利用状況等から、汚染リスクは存在するものとみられるが、汚染の有無は不明であり、専門調査機関による土壤汚染調査を行わないと確定できない。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和54年 3月日不詳新築（登記記載） 経 過 年 数：約46.5年 経済的残存耐用年数： 0年（経済的耐用年数満了）
仕 様	構 造：鉄骨造スレート葺平家建 屋 根：波形スレート板 外 壁：金属板 内 壁：仕上げなし 天 井：仕上げなし 床 ：土間コンクリート 設 備：電気、天井クレーン 等 その他：下屋あり
床面積（現況）	307.20㎡ ※登記記録と一致
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：概ね添付の建物間取略図のとおり
品 等	使用資材：普通程度 施 工：普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	本件所有者が倉庫として占有している。占有者及び占有状況は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 建築後46年以上を経過しており、目視可能範囲内の調査の結果、経年による劣化のほか、損傷部分も多く、全体的に老朽化が著しい状態にある。 なお、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できない。 ② 昭和54年に建築された鉄骨造の建築物であり、建物の構造・建築時期等から、アスベスト含有建材等の使用可能性を否定できない。 なお、詳細は専門調査機関による分析調査を行わないと確定できず、アスベスト含有建材等の使用の有無は不明である。 ③ 建築確認：昭和53年11月20日付け、土特 第583号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件6）

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) オ (ア×イ×ウ×エ)
6	13,300	0.990	888.00	0.900	10,520,000

ア 標準画地価格

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価調査基準地：石岡－9 】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/110.3 = 13,300 \text{ 円/㎡}$

◇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（±0.0%）である。

◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)

◇地 域 格 差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.050	1.000	1.050	1.000	1.000	1.103

イ 個別格差：(画地条件) セットバック要 -1.0% (0.990)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を総合的に勘案し、所要の建付減価を行った。

(2) 建物価格（物件7）

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及び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 価 格(円) ア×イ×ウ
7	175,000	307.20	0.0250	1,340,000

ア 再調達原価：建物本体に加えて内外部附帯設備・その他外部従物の新規調達原価を含む。

イ 現況延床面積：登記床面積を採用

ウ 現 価 率

経過年数：46.5年、経済的残存耐用年数：0年（経済的耐用年数満了）、残価率：5.0%とした定額法による現価率※（0.0500）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、保守管理の状況、中古建物の市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $0.0500 \times (1-0.50) = 0.0250$

※ $1 - (1 - R) \times n / N$ {R：残価率 n：経過年数 N：耐用年数(経過年数+残存耐用年数)}

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
6	10,520,000	0.40	法定地上権	4,210,000

ア 建付地価格：前記のとおり

イ 土地利用権等割合

・物件7：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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
6	10,520,000	－4,210,000	－	1.00	0.70	4,420,000
7	1,340,000	＋4,210,000	1.00	1.00	0.70	3,890,000
一 括 価 格 (合計)						8,310,000

ウ 占有減価修正：(物件7・建物) 減価の必要なし。

エ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

オ 競売市場修正：第2 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 地価調査基準地：石岡－9
所 在：石岡市柿岡字宅地付2033番3外
価 格：14,700円／㎡
位 置：J R常磐線「石岡」駅 10km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：399㎡
供給処理施設：水道、下水
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（建ぺい率：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 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取略図

以 上

物件位置図



1:10,000 相当
(株)マップル/スーパーマップル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

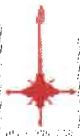
10

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 140度11分47秒 北緯 36度14分20秒



80m

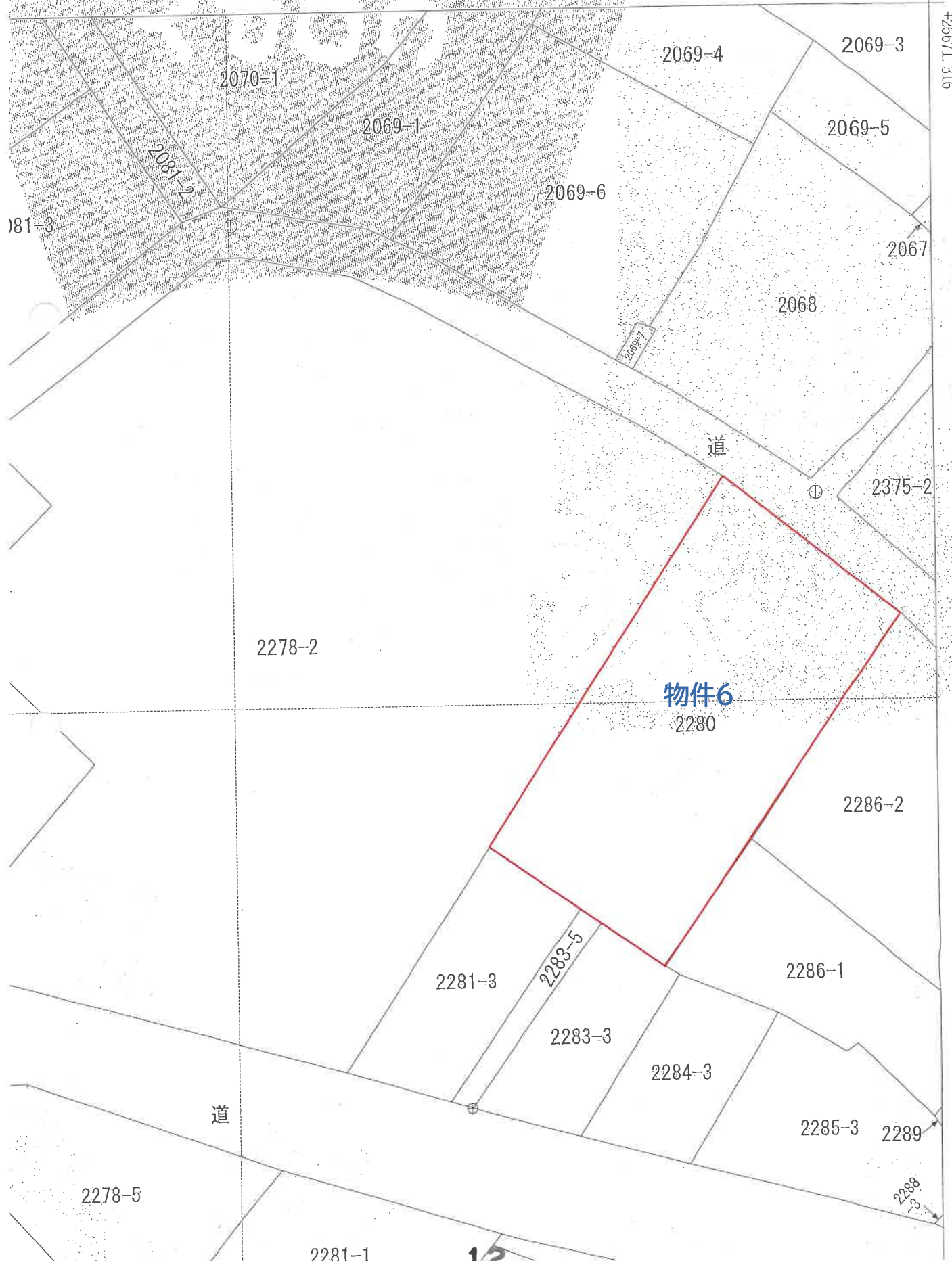
(縮尺 1:2,000)



(座標値種別：図上測定)

+32775.922

+26671.316



登記年月日：昭和57年11月4日

整理番号 018513

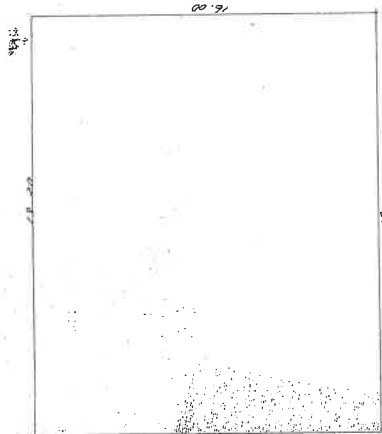
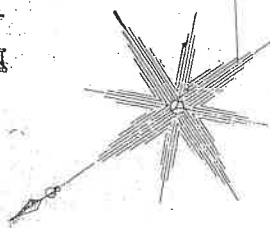
各階平面図

建物図面

家屋番号 2280

建物の所在 新潟県新井市大字柿岡字中道2280番地

石岡市



1920 × 1600 = 3072000

307 m² 20

道路

2280

2278 ~ 2

2286

2285 ~ 1

2284 ~ 3

2283

2282 ~ 3

2281 ~ 3

2280 ~ 3

2279 ~ 3

2278 ~ 3

2277 ~ 3

物件7(建物)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

5.5 日付欄

57.11.4

土地調査

家屋調査

作製者

土地調査

家屋調査

作製者

土地調査

家屋調査

作製者

土地調査

家屋調査

作製者

土地調査

家屋調査

作製者

土地調査

家屋調査

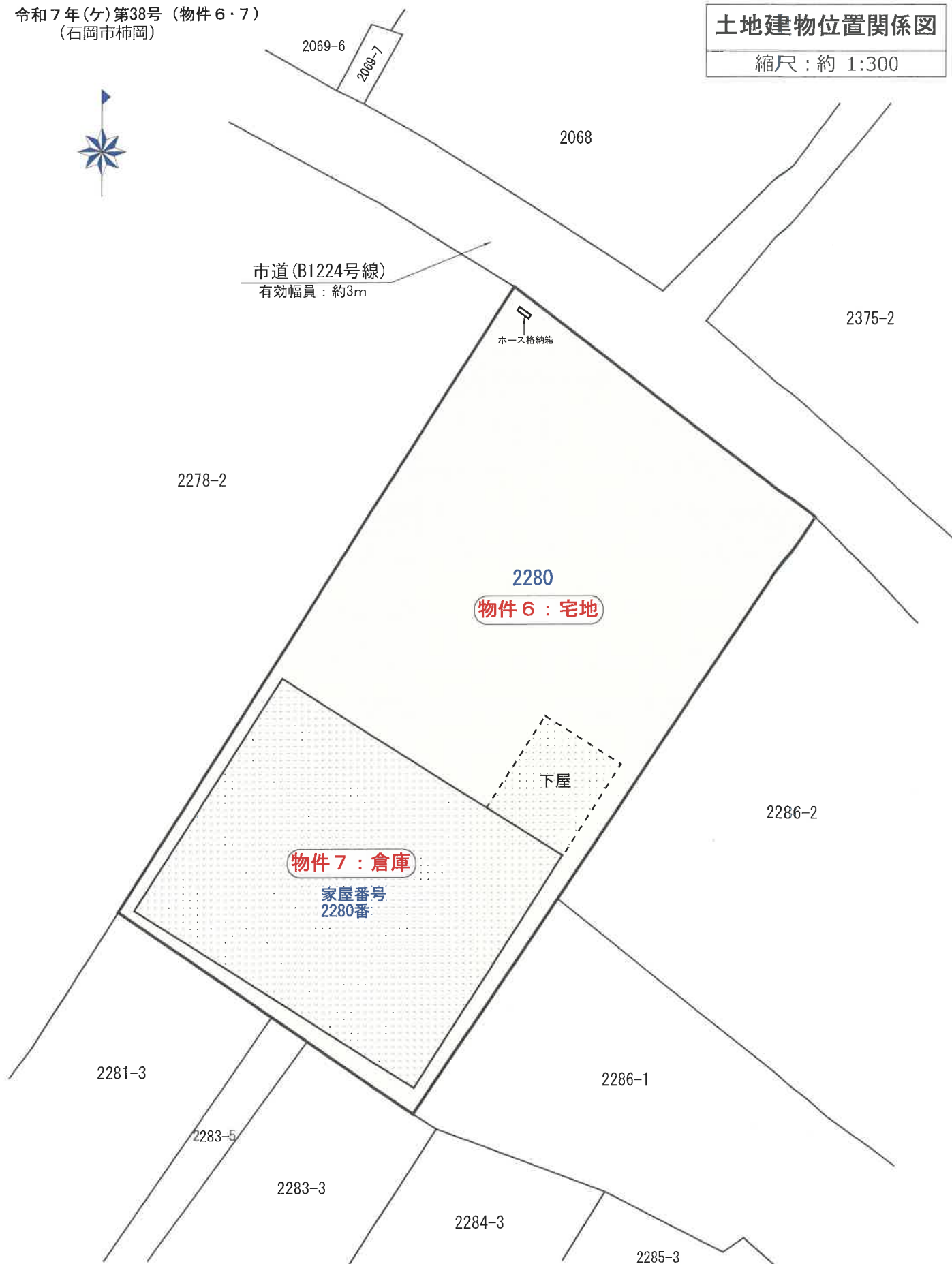
作製者

土地調査

家屋調査

(新井市土地家屋調査士会 用紙)

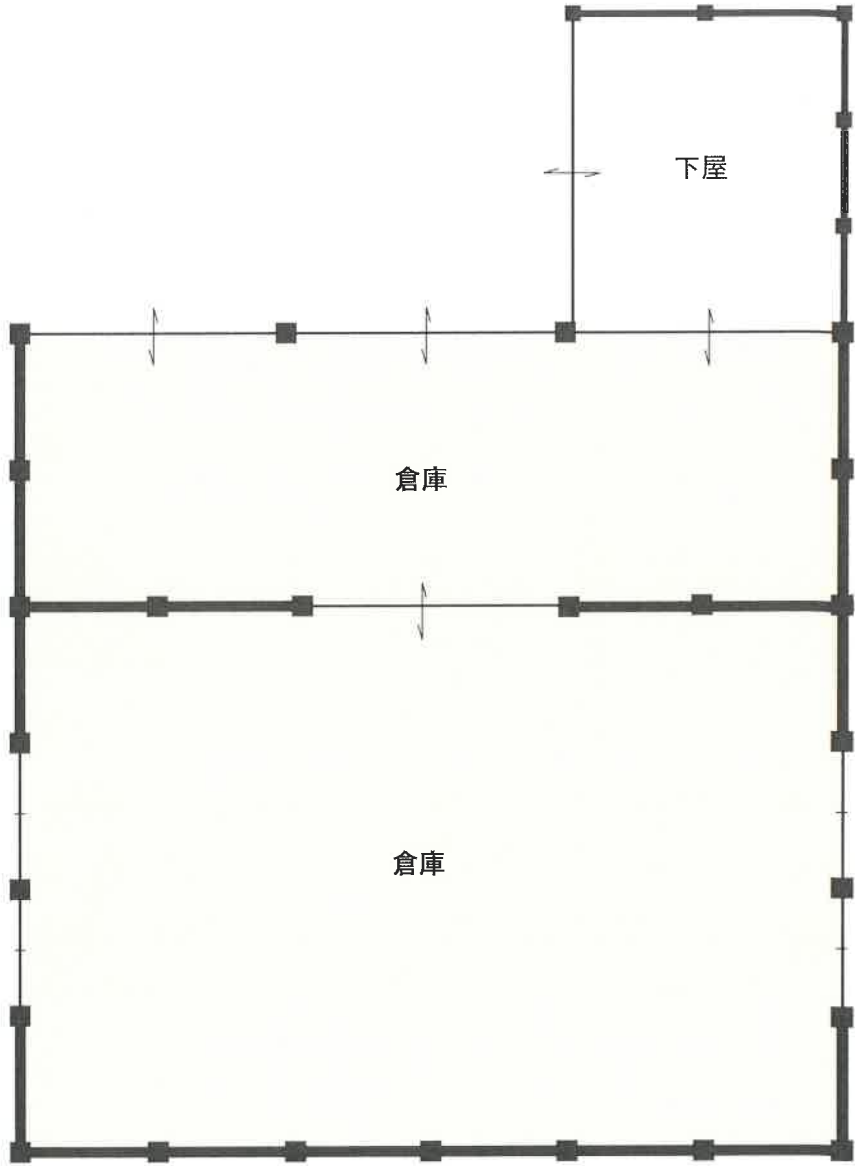
※A3版をA4版に縮小



※この図面は現地概測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。

建物間取略図

物件7:倉庫



床面積：307.20㎡（登記）

縮尺 約 1：150

※この図面は間取りの概略を示すものであり、一部、現況と異なる場合があります。